
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之 **China Changbaishan International Holdings Limited** 中國長白山國際控股有限公司（「本公司」）股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份或其他證券的邀請或要約。香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

CHINA CHANGBAISHAN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 中國長白山國際控股有限公司 (於百慕達註冊成立之有限公司) (股份代號：989)

- (1) 重組框架協議
有關
涉及下列事項之建議重組
(i) 認購事項；及
(ii) 該計劃；
(2) 關連交易 — 根據特定授權認購及發行計劃股份；
(3) 特別交易；及
(4) 股東特別大會通告

獨立股東之獨立財務顧問



雋匯國際金融有限公司
Jun Hui International Finance Limited

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第11至44頁。獨立董事委員會函件載於本通函第45至46頁。TC獨立董事委員會函件載於本通函第47頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會、TC獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第48至107頁。

本公司謹訂於二零二六年九月九日（星期三）上午十一時四十五分（或緊隨本公司於當日上午十一時正在同一地點召開之股東週年大會結束或續會之後）假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈九樓901-5室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本通函隨附股東特別大會或其任何續會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（不包括星期六、星期日及香港公眾假期（即二零二六年九月七日（星期一）上午十一時四十五分））交回。閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零二六年八月二十五日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	11
獨立董事委員會函件.....	45
TC獨立董事委員會函件.....	47
獨立財務顧問函件.....	48
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具備以下涵義：

「二零二四／二零二五年報」	指	本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報
「二零二五／二零二六年報」	指	本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之年報
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「審裁官」	指	在清盤中具有審裁債權人申索經驗的人士，由計劃管理人全權酌情提名及委任
「獲准計劃申索」	指	已獲計劃管理人或審裁官(視情況而定)根據該計劃准許向本公司提出的所有計劃申索
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	於投票記錄時間的債券持有人，即該計劃的計劃文件所註明為交付申索通知及代表委任表格而設之最後日期及時間
「債券」	指	本公司於二零二三年六月二十三日發行的60,000,000港元(相當於約人民幣55,734,000元)，於二零二六年六月二十二日到期的6%可換股債券，由該文據構成
「營業日」	指	不包括星期六、星期日或公眾假期，或香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或宣佈出現極端情況的日子，而該日香港持牌銀行一般於其正常營業時間開門營業
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「美成」	指	美成集團有限公司(Charm Success Group Limited)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Deep Wealth Holding Limited直接全資擁有，而Deep Wealth Holding Limited則由TMF (Cayman) Ltd.作為廣澤信託之受託人持有

釋義

「申索」	指	本公司的任何債務、責任或義務(不論已知或未知、實際或或然、目前、未來或預期、經算定或未經算定)，不論因香港、百慕達或任何其他司法管轄區的合約、普通法、衡平法或法規或以任何方式產生，其中包括但不限於支付金錢或金錢價值的債務或責任、違反信託的任何責任、合約中的任何責任(包括本公司的任何擔保責任)、侵權行為或委託保管及因歸還財產的責任而產生的任何責任，連同有關債務、義務或責任的所有利息
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)，經不時修訂
「本公司」	指	中國長白山國際控股有限公司(China Changbaishan International Holdings Limited)(股份代號：0989)，一間於百慕達註冊成立的有限公司
「完成」	指	建議重組的完成
「綜合文件」	指	廣澤集團香港及本公司根據收購守則聯合刊發的綜合要約及回應文件，當中載列(其中包括)要約詳情、TC獨立董事委員會給予獨立股東的推薦意見，以及獨立財務顧問就要約給予TC獨立董事委員會的建議
「一致行動人士集團」	指	廣澤集團香港及與其一致行動人士(包括崔先生、柴女士、崔女士、吉林廣澤集團、鑫廣澤、吉林廣訊投資、吉林新泉、吉林欣順、吉林澤曉、家譯及美成)
「一致行動人士股份」	指	一致行動人士集團成員根據該計劃就其獲准計劃申索收取的任何計劃股份或任何認購股份
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「法院」	指	香港高等法院
「債權人」	指	於建議重組生效日期對本公司提出獲准計劃申索的本公司所有債權人的統稱
「董事」	指	本公司董事

釋義

「德林證券」	指	德林證券(香港)有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(根據發牌條件就收購守則範圍內之事宜／交易作為顧問向客戶提供有關企業融資的意見，與另一名不受本條件規限之顧問(向客戶提供意見)一起行動)受規管活動之持牌法團，為要約人有關要約之聯合財務顧問之一
「經擴大已發行股本」	指	5,362,635,631 股股份，即經配發及發行計劃股份及認購股份擴大後於完成時之已發行股份總數
「除外申索」	指	(i) 優先申索；(ii) 有抵押申索；及 (iii) 計劃成本及 (iv) 本公司根據融資協議於重組生效日期結欠廣澤集團香港的任何金額(如有)
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或其任何代表
「融資」	指	德林證券(作為貸款人)向要約人(作為借款人)授出的最高為 40,000,000 港元的貸款融資，由一致行動人士集團成員於完成後持有的一致行動人士股份及要約人根據要約可能收購的要約股份的股份押記所抵押
「融資協議」	指	廣澤集團香港(作為貸款人)、本公司及家潤(作為共同借款人)於二零二六年一月十二日(於二零二六年七月十五日所補充)訂立的融資協議，內容有關一筆未必會全數提取的貸款金額 39,000,000 港元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣澤集團香港」或「要約人」	指	廣澤集團(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由吉林廣澤集團全資擁有
「廣澤信託」	指	崔女士作為委託人及保護人於二零一六年七月二十七日設立的全權信託，受託人為 TMF (Cayman) Ltd.
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋義

「香港財務報告準則第5號」	指	香港財務報告準則第5號 — 持作出售之非流動資產及已終止經營業務
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由所有獨立非執行董事組成，成立目的為就重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、該計劃及認購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「雋匯國際」	指	雋匯國際金融有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，以(a)就重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、該計劃及認購事項是否屬公平合理(其意見函件載入本通函內)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；(b)就特別交易是否屬公平合理以及投票向TC獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其意見函件載入本通函內；(c)就要約是否屬公平合理以及是否接納要約向TC獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其意見函件將載入綜合文件內
「獨立股東」	指	(a) (就建議重組、特定授權及特別交易而言) 股東，惟不包括(i) 計劃債權人、彼等的緊密聯繫人及與彼等任何一方一致行動的人士；(ii) 參與建議重組或特別交易或於當中擁有權益的人士；(iii) 根據上市規則須放棄投票的人士；及(iv) 一致行動人士集團成員 (b) (就要約而言) 一致行動人士集團成員以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士並與其概無關連的人士
「該文據」	指	構成債券的文據
「不可撤回承諾」	指	具有本通函內「可能提出的無條件強制性現金要約 — 不可撤回承諾」一節所載列之涵義

釋義

「發行價」	指	每股計劃股份0.15港元，即計劃股份的發行價
「吉林廣澤集團」	指	吉林省廣澤集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由鑫廣澤全資擁有
「吉林廣訊投資」	指	吉林省廣訊投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由吉林澤曉及其他人士透過吉林天益分別擁有約96.86%及約3.14%權益
「吉林天益」	指	吉林省天益商務諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由王彥剛及李志國擁有約90%及約10%權益
「吉林萬鼎」	指	吉林省萬鼎控股集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由隋廣義先生、王健先生及王敏女士擁有約90%、5%及5%權益
「吉林新泉」	指	吉林省新泉商貿有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由劉曉丹及吳紀雨擁有約98.77%及約1.23%權益
「吉林欣順」	指	吉林省欣順商務諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由叢先生及孫國華擁有80.00%及20.00%權益
「吉林澤曉」	指	吉林省澤曉信息科技有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由崔先生及劉曉丹擁有約99.94%及0.06%權益
「聯合公告」	指	廣澤集團香港與本公司聯合刊發日期為二零二六年七月十五日之公告，內容有關(其中包括)建議重組及要約
「家譯」	指	家譯投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Deep Wealth Holdings Limited直接全資擁有，而Deep Wealth Holdings Limited則由TMF (Cayman) Ltd.作為廣澤信託的受託人持有

釋義

「家潤」	指	家潤投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零二六年七月十五日
「最後實際可行日期」	指	二零二六年八月二十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二六年十月三十一日或重組框架協議之訂約方可能書面協定之有關較後日期，並獲持有出席就此召開之會議並於會上投票之投票申索價值不少於75%之計劃債權人批准
「叢先生」	指	叢佩峰先生，執行董事兼廣澤集團香港之唯一董事
「崔先生」	指	崔民東先生，非執行董事及廣澤集團香港之最終控股股東。崔先生亦為崔女士之父親
「柴女士」	指	柴琇女士，崔先生之配偶及崔女士之母親
「崔女士」	指	崔薪瞳女士，本公司之前執行董事及主要股東，並為崔先生與柴女士之女兒
「要約」	指	待完成後，德林證券為及代表廣澤集團香港收購所有要約股份的強制性無條件現金要約
「要約股份」	指	所有已發行股份（一致行動人士集團已實益擁有或將予收購者除外）
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「建議重組」	指	建議重組本公司的資本、業務及債項，包含認購事項及該計劃

釋義

「有關期間」	指	自二零二六年七月十五日(即聯合公告日期)前六個月起至最後實際可行日期(包括當日)止期間
「重組文件」	指	重組框架協議、認購協議及所有為記錄及實施重組框架協議與重組交易所需之文件
「重組生效日期」	指	本通函「建議重組的先決條件」一節項下的所有先決條件均已達成的日期
「重組框架協議」	指	廣澤集團香港與本公司於二零二六年七月十五日就建議重組訂立之協議(經補充重組框架協議補充)(可不時予以進一步修訂或補充)
「重組交易」	指	認購事項及該計劃，即為實施建議重組而進行的交易
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「批准令」	指	法院於二零二六年七月二十一日批准該計劃的命令
「該計劃」	指	本公司與計劃債權人根據公司條例第670條按其現行形式或在有或受限於法院可能進一步批准或施加的任何非重大修改、增加或條件的情況下在香港作出的計劃安排，經法院於二零二六年七月二十一日批准並載於批准令附件
「計劃管理人」	指	凱晉企業顧問有限公司的馬德民先生及黎穎麟先生，在符合該計劃的條款下行事，無須承擔個人責任
「計劃申索」	指	不包括除外申索的任何申索
「計劃公司」	指	由計劃管理人於香港註冊成立之一間有限公司，為計劃管理人所持有及控制之特殊目的實體

釋義

「計劃成本」	指	就管理及實施該計劃所必須及適當地產生的費用、收費、開支及支出，包括計劃管理人、審裁官及其各自的顧問的費用及酬金，以及該計劃的計劃文件所載列的費用
「計劃債權人」	指	持有計劃申索的任何人士，包括但不限於債券持有人
「計劃生效日期」	指	該計劃的生效日期，屆時本通函「該計劃的先決條件」一節項下的先決條件的條件(1)及(2)均已達成
「計劃資金」	指	不時記入計劃信託賬戶進項的所有資金，包括其任何利息
「計劃大會」	指	按照法院指示於二零二六年六月八日召開及舉行的計劃債權人會議，以考慮及酌情通過該計劃
「計劃股份」	指	本公司根據該計劃須予配發及發行予計劃債權人的合共4,742,453,691股新股份
「計劃信託賬戶」	指	以計劃公司及／或任何計劃管理人名義於香港持牌銀行開立之計息信託賬戶，以為計劃債權人的利益持有計劃資金
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或修改
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年九月九日(星期三)上午十一時四十五分(或緊隨本公司於當日上午十一時正在同一地點召開之股東週年大會結束或續會之後)假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈九樓901-5室召開及舉行之股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)授出特定授權、該計劃、認購事項及特別交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

釋義

「股份押記」	指	廣澤集團香港及一致行動人士集團若干成員(作為押記人)以德林證券(作為承押記人)為受益人就該等一致行動人士集團成員於完成後持有的所有一致行動股份的押記,以及廣澤集團香港於要約期間(定義見收購守則)及根據要約將予收購的任何要約股份(作為融資的抵押)授出的股份押記
「股東」	指	已發行股份的持有人
「特別交易」	指	建議清償亦為該計劃項下股東的各計劃債權人(即家譯、姜金波先生、Lin Huipeng 先生及 Wang Ting Ting 女士)的債項,其將構成收購守則規則 25 項下之特別交易
「特定授權」	指	獨立股東將於股東特別大會上就配發及發行計劃股份及認購股份向董事會授出之特定授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	根據認購協議的條款及條件認購認購股份
「認購協議」	指	廣澤集團香港(作為認購人)與本公司(作為發行人)於二零二六年七月十五日就認購事項訂立的有條件認購協議
「認購價」	指	每股認購股份0.15港元
「認購股份」	指	廣澤集團香港根據認購協議的條款及條件將予認購的合共 260,000,000 股新股份,每股稱為「認購股份」
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「補充重組框架協議」	指	廣澤集團香港與本公司訂立日期為二零二六年八月二十日之補充協議,以補充重組框架協議
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購及合併守則

釋義

「TC獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，根據收購守則規則2.8成立，由對要約及特別交易並無直接或間接權益的所有非執行董事組成，即趙善能先生、曾鴻基先生、王曉初先生及王美蓉女士，旨在(a)就特別交易是否屬公平合理以及投票向獨立股東提供意見，其函件載入本通函內；及(b)就要約是否屬公平合理以及是否接納要約向獨立股東提供意見，其函件將載入綜合文件內
「投票申索」	指	於計劃大會日期由計劃大會主席(即獨立非執行董事曾鴻基先生)全權酌情估計及釐定接納以供在二零二六年六月八日舉行的計劃大會上投票之申索金額。為免生疑問，廣澤集團香港、崔先生、柴女士、崔女士、吉林廣澤集團、鑫廣澤、吉林廣訊投資、吉林新泉、吉林欣順、家譯及美成已承諾不出席計劃大會或於會上投票，並遵守該計劃的條款，因此不會計入投票申索內
「鑫廣澤」	指	吉林省鑫廣澤控股有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由吉林廣訊投資、吉林新泉及吉林欣順各自擁有約75.00%、10.00%及15.00%權益
「%」	指	百分比

董事會函件

CHINA CHANGBAISHAN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 中國長白山國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

執行董事：

徐映川先生

李俊傑先生

叢佩峰先生

註冊辦事處：

Richmond House

12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08

Bermuda

非執行董事：

崔民東先生

趙善能先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

13樓1304室

獨立非執行董事：

曾鴻基先生

王曉初先生

王美蓉女士

敬啟者：

(1) 重組框架協議

有關

涉及下列事項之建議重組

(i) 認購事項；及

(ii) 該計劃；

(2) 關連交易 — 根據特定授權認購及發行計劃股份；

(3) 特別交易；及

(4) 股東特別大會通告

1. 緒言

謹此提述(i)本公司日期為二零二六年一月十二日的公告，內容有關(其中包括)訂立融資協議；(ii)聯合公告；及(iii)本公司日期為二零二六年七月二十一日的公告，內容有關修改該計劃及法院就該計劃頒佈的聆訊結果。

董事會函件

根據二零二四／二零二五年報，本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度錄得虧損約人民幣852.9百萬元，本公司擁有人應佔累計虧損約人民幣2,587.5百萬元。於二零二五年三月三十一日，本集團分別錄得流動負債淨額及負債淨額約人民幣942.5百萬元及人民幣623.3百萬元。根據二零二五／二零二六年報，本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度錄得溢利約人民幣122.2百萬元，主要來自出售項目公司及購買人參資產的一次性收益。於二零二六年三月三十一日，本集團分別錄得流動負債淨額及負債淨額約人民幣481.5百萬元及人民幣489.5百萬元。於二零二六年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣4.2百萬元。

於最後實際可行日期，本公司的未償還債務總額約為711.4百萬港元，該等債務已違約或受交叉違約條款規限。根據未償還債務所載的交叉違約條款，任何一項未償還債務違約均將觸發其他債務違約，因此，本公司正面臨債務（包括到期日為二零二七年的債務）全面違約的迫切風險，其或引發骨牌效應，導致任何債權人要求本公司立即還款，並對本集團採取法律行動（包括但不限於法定要求還款書及清盤呈請）。截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團已收到若干債權人發出的催款信，要求本集團立即償還約248.7百萬港元的款項以及表明可能對本集團提出強制執行法律程序的正式律師信。除上述者外，自該日起及直至最後實際可行日期，本集團並無收到其他催款信。截至最後實際可行日期，本公司並無接獲債權人採取的任何強制執行措施。

鑒於本集團目前的債務水平及淨負債狀況，本集團管理層一直積極探索各種融資方案，包括但不限於與本公司主要股東商討財務支持以及就改善本集團財務狀況的其他替代策略尋求專業意見。本集團於過去數年已透過出售項目公司的方式減少其銀行貸款，將可換股債券轉為股東貸款，並探索透過股權融資籌集資金的可能性。

於二零二一年十二月，本公司完成向家譯（一致行動人士集團成員）發行本金總額為103,076,730港元的可換股債券，該等債券已於二零二三年六月到期。於二零二三年六月，本公司接獲家譯的書面確認，同意將初始到期日再延長十八個月至二零二四年十二月。於二零二四年十二月到期時，由於本公司並無足夠財務資源於關鍵時間償還，故本金額為103,076,730港元及應計利息6,184,604港元的可換股債券已透過本公司與家譯訂立相互協定之貸款協議轉換為股東貸款合共109,261,334港元，為無抵押、免息及須按要求償還。

董事會函件

於二零二四年四月，貸款資本化協議（「**貸款資本化協議**」）已獲訂立，據此，（其中包括）本公司有條件同意向一名關連認購人（即廣澤投資控股集團有限公司，由崔先生及柴女士最終及實益擁有）配發及發行（而該認購人有條件同意認購）合共5,060百萬股資本化股份，每股資本化股份價格為0.05港元，總代價為253百萬港元（相當於約人民幣230百萬元）。作為先決條件之一，貸款資本化須待債務重組完成後方可作實，而經考慮認為，於二零二四年十二月三十一日（即貸款資本化協議完成的最後截止日期）或之前自中國相關政府機關（即國家發展和改革委員會、國家外匯管理局及商務部）取得所需批准的機會微乎其微。因此，貸款資本化已於二零二四年十月四日終止。

於二零二五年九月，本集團已完成出售其所持有的吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其附屬公司的全部股權，令本集團的總負債減少約人民幣523.0百萬元。

於二零二六年三月，本集團已完成出售(i)於長春市築家房地產開發有限公司；(ii)於白山市廣澤商業管理有限公司；及(iii)於延吉市惠澤房地產開發有限公司所持的全部股權，令本集團的總負債減少約人民幣559.8百萬元。

所採取的措施使本集團的銀行及其他借款由截至二零二四年三月三十一日的約人民幣651.6百萬元大幅減少至截至二零二六年三月三十一日的約人民幣183.4百萬元。然而，上述所有方式均未能於二零二六年三月三十一日完全解決本集團嚴峻的流動資金及財政困難，存續負債淨額約人民幣489.5百萬元及總負債約人民幣907.5百萬元。本公司所採取的該等措施僅能解決本集團其中一部分而非全部財務困難。

於決定進行建議重組前，本公司已考慮其他集資途徑，包括但不限於銀行借款、債務融資及其他股權集資方式，以償還其債務。就債務融資而言，經考慮(i)本集團的流動負債淨額及負債淨額狀況；(ii)並無合適資產可抵押作擔保；及(iii)債務融資會為本集團帶來利息負擔，可能進一步惡化本集團的流動資金及財務困境，故認為進一步債務融資對本集團而言可能並不可行。因此，本公司認為向銀行或其他金融機構進行債務融資的可及性有限且會產生不良影響，且該融資方式不符合本公司及股東的整體利

董事會函件

益。就股權融資而言，其認為(i)在本集團極其惡劣的財務狀況及表現、下文所述股份整體流通量偏低，以及近期市況波動下，難以獲得商業包銷；及(ii)將產生龐大交易成本，包括包銷佣金、配售佣金及各項專業服務費用。儘管如此，本集團管理層已接洽本公司的主要銀行及多間金融機構，探討債務及／或股權融資的可能性，惟並未取得任何實質成果。本集團管理層亦曾嘗試向本公司的主要股東尋求財務支援，並已根據融資協議獲得額外財務支援。此外，倘本公司進行債務重組，該主要股東已同意不會要求立即償還現有貸款約403.7百萬港元。

考慮到本集團嚴峻的財務困境及缺乏現金流量，其可能面臨無力償債的清盤風險，董事會認為有迫切需要進行重組及制定建議重組的條款，這被認為在該等情況下為本公司唯一可行的選擇，且符合本公司所有持份者(包括計劃債權人)的利益。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)下列詳情：(a)重組框架協議及其項下擬進行之交易；(b)特定授權；(c)該計劃；(d)認購事項；(e)特別交易；(f)獨立財務顧問就重組框架協議及其項下擬進行之交易、認購事項、該計劃、特定授權及特別交易致獨立股東之意見函件；(g)獨立董事委員會函件；(h)TC獨立董事委員會函件；及(i)股東特別大會通告。

2. 重組框架協議

於二零二六年七月十五日，廣澤集團香港與本公司訂立重組框架協議，據此，本公司將實施建議重組，當中涉及(其中包括)(i)認購事項；及(ii)該計劃。於二零二六年七月二十一日修改該計劃條款獲法院批准後，廣澤集團香港與本公司於二零二六年八月二十日訂立補充重組框架協議，以反映該等修改(有關詳情，請參閱本公司日期為二零二六年七月二十一日之公告)並據此補充重組框架協議，該協議屬行政性質(例如修改計劃生效日期之定義及納入重組生效日期)，不會影響建議重組的主要條款。受限於認購協議的條款及條件，廣澤集團香港須按總認購價39,000,000港元認購合共260,000,000股認購股份，該款項須透過動用廣澤集團香港根據融資協議墊付及將予墊付的所有款項悉數支付，認購價按等額基準全數撥作繳足股本的認購股份。

有關重組框架協議的詳情連同詳細安排載於下文：

日期

二零二六年七月十五日(經日期為二零二六年八月二十日之補充重組框架協議補充)

訂約方

(i) 本公司；及

(ii) 廣澤集團香港

廣澤集團香港為一間於香港註冊成立的公司，由吉林廣澤集團全資擁有，後者為一間於中國成立的有限責任公司，由鑫廣澤全資擁有，而吉林廣訊投資、吉林新泉及吉林欣順分別擁有鑫廣澤約75%、10%及15%權益。吉林廣訊投資分別由吉林澤曉及吉林天益各自擁有約96.86%及3.14%權益。於最後實際可行日期，廣澤集團香港由崔先生及叢先生分別最終及實益擁有實際股權約72.60%及12.00%。廣澤集團香港餘下約15.40%股權由五名自然人擁有，而該五名自然人各自於最後實際可行日期持有少於10%的權益。

根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，以及在獲准計劃申索的裁定及／或裁決尚未作出之前，本公司結欠廣澤集團香港及家譯的申索總額為403,720,228.11港元。有關廣澤集團香港的詳情，請參閱本通函「廣澤集團香港的資料」一節。

董事會函件

建議重組的先決條件

建議重組須待下列先決條件於最後截止日期或之前達成或獲得豁免後，方為完成：

- (1) 於完成前，由所有訂約方簽署所有可能需要訂立的重組文件，藉此令建議重組生效；
- (2) 法院批准該計劃，而法院命令的正式文本已提交香港公司註冊處處長存檔及登記；
- (3) 股東或獨立股東（視情況而定）於股東特別大會上通過有關該計劃、重組框架協議、認購協議及其項下擬進行交易（包括認購事項、特定授權、該計劃及特別交易）之必要決議案，且該決議案未被撤回或失效；
- (4) 本公司已取得聯交所上市委員會有條件批准或原則上批准計劃股份及認購股份上市及買賣；
- (5) 該計劃根據其條款生效及實施；
- (6) 認購協議已根據其載列的條款及條件於各方面成為無條件；
- (7) 本公司已取得執行人員對特別交易的必要同意，而有關必要同意並未被撤回或撤銷；及
- (8) 已取得為訂立重組框架協議及履行該協議項下義務的一切必要政府、監管機構及企業授權、批准、同意及／或豁免，並且具有效力；

上述條件均不可獲豁免。於最後實際可行日期，除上述條件(2)至(7)所載本公司須取得的同意、批准及／或豁免外，一概無須就上述條件(8)取得其他政府、監管及企業授權及批准。倘上述先決條件於最後截止日期或之前未獲達成，則重組框架協議將自動終止。

於最後實際可行日期，除上文條件(1)、(2)及(5)已獲達成外，其他條件概未達成。

董事會函件

本公司的承諾

根據重組框架協議，本公司不可撤回地向廣澤集團香港承諾：(a) 計劃股份將於建議重組生效後，在實際可行的情況下盡快配發及發行予計劃公司。計劃公司須以信託形式為了獲准計劃申索的計劃債權人的利益持有計劃股份，並於待裁定及／或裁決及要約結束後，按其各自的獲准計劃申索金額按比例分派；及(b) 計劃股份不得受要約所規限，或涉及要約。本公司已進一步向廣澤集團香港承諾，作為計劃條款的一部分，計劃管理人及計劃公司已作出不可撤回承諾，表示彼等將不會接受及不會轉讓、出售或分派計劃股份，直至要約結束後為止。不可撤回承諾之詳情載於下文「不可撤回承諾」一節。

廣澤集團香港的承諾

本公司已考慮各計劃債權人對本公司之權利，以及該等權利將如何受該計劃影響。由於一致行動人士集團與廣澤集團香港有關連，並將根據收購守則規則 26.1 就所有已發行股份（不包括一致行動人士集團已擁有或同意收購者）提出強制性全面收購要約，故一致行動人士集團內各實體（即要約人、崔先生、柴女士、崔女士、吉林廣澤集團、鑫廣澤、吉林廣訊投資、吉林新泉、吉林欣順、家譯及美成）均已承諾不會出席計劃大會或於會上投票，並會遵守該計劃的條款，因此不會計入投票申索內。

重組框架協議的終止

倘本公司或廣澤集團香港 (i) 對重組框架協議項下任何義務構成重大違約或違責，或未能全面履行該等義務；及 (ii) 未能於非違約方以書面通知違約方有關違約、違責或不遵守事項後十四 (14) 個營業日內予以糾正，則本公司及／或廣澤集團香港可透過向另一方發出書面通知終止重組框架協議。

除非廣澤集團香港與本公司另行議定，否則重組框架協議在下列情況下將自動終止：

- (1) 股份於完成日期前被聯交所取消上市；或
- (2) 於最後截止日期或之前尚未完成；或
- (3) 廣澤集團香港與本公司書面協定重組框架協議將予終止；或

董事會函件

- (4) 在結欠計劃債權人的計劃申索恢復效力的情況下，則該計劃將根據其條款及條件終止；或
- (5) 廣澤集團香港未能根據融資協議向本公司及家潤提供貸款，且該違約行為未能於十四(14)個營業日內予以糾正(即未支付融資款項)。

A. 建議重組的融資

融資協議

為進行建議重組，於二零二六年一月十二日(於二零二六年七月十五日進一步補充)，廣澤集團香港(作為貸款人)與本公司及家潤(作為共同借款人)訂立融資協議，據此，廣澤集團香港同意授予本集團總額最高達39,000,000港元的信貸融資，以(其中包括)促使：(i)建議重組的籌備和實施；(ii)本集團物業發展及管理以及物業投資業務；及(iii)本集團的營運資金。融資協議項下的定期貸款融資屬免息及無抵押性質，自融資協議日期起計十八個月內可供使用。於最後實際可行日期，已提取總金額為39,000,000港元。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二六年一月十二日之公告。

B. 認購事項

認購股份

根據重組框架協議及認購協議，廣澤集團香港須以總認購價39,000,000港元(相當於認購價每股認購股份0.15港元)認購合共260,000,000股認購股份，該款項將按等額基準，以抵銷融資協議項下的全部或部分未償還款項方式支付。

認購股份將根據將於股東特別大會上尋求獨立股東批准的特定授權進行配發及發行。本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

董事會函件

認購股份佔經擴大已發行股本約4.85% (假設除配發及發行認購股份及計劃股份外，本公司已發行股本並無變動)。

認購股份的地位

認購股份於繳足股款後，將於各方面與於認購股份配發日期已發行股份均享有同等權益。

認購價

根據認購事項，每股認購股份的認購價0.15港元：

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.600港元折讓約75.00%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.72港元折讓約79.17%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.758港元折讓約80.21%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.785港元折讓約80.89%；
- (v) 較本集團於二零二六年三月三十一日經審核綜合每股股份負債淨額約1.54港元溢價約1.69港元，乃根據於二零二六年三月三十一日股東應佔經審核綜合負債淨額約人民幣489.5百萬元(相當於約554.6百萬港元)及於配發及發行認購股份及計劃股份前的360,181,940股已發行股份；及
- (vi) 代表約75.32%的理論攤薄影響(定義見上市規則第7.27B條)，即理論攤薄價格為每股股份約0.192港元(根據經配發及發行認購股份及計劃股份擴大的已發行股份總數計算)至基準價格每股股份0.778港元(定義見上市規則第7.27B條)，並已計及於認購協議及重組框架協議日期的收市價每股股份0.720港元與股份於認購協議及重組框架協議日期前連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份0.778港元的較高者。

董事會函件

認購價乃由本公司與廣澤集團香港經公平磋商後釐定，並參考：(i) 本公司的淨負債狀況及本公司無力償債的事實；(ii) 本集團處於虧損狀態且難以從銀行及金融機構取得融資以維持持續營運；(iii) 市場對投資處於類似財務狀況的上市公司之態度；及(iv) 現行市場狀況。認購價與發行價相同，乃由於彼等均為建議重組之組成部分，當中認購事項與該計劃之主要條款相互關聯，因此為按整體相同的相關商業基準與廣澤集團（香港）及其他債權人磋商所得。

根據二零二四／二零二五年報，本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度產生虧損約人民幣852.9百萬元，而本公司擁有人應佔累計虧損約為人民幣2,587.5百萬元。本公司同時面臨資產負債表資不抵債（於二零二五年三月三十一日，流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣942.5百萬元及人民幣623.3百萬元；於二零二六年三月三十一日，流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣481.5百萬元及人民幣489.5百萬元）及現金流量資不抵債（於二零二六年三月三十一日，綜合現金及現金等價物僅約為人民幣4.2百萬元）。誠如截至二零二六年三月三十一日止年度之二零二五／二零二六年報所披露，本公司核數師已就本公司的綜合財務報表作出不發表意見，理由為存在重大不確定因素，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。在如此嚴峻的財務困境及現金流量短缺的情況下，本公司已盡其最大努力與債權人（包括作為認購人的廣澤集團香港）持續進行討論，並探討建議重組的潛在條款。經計及(i) 於公平磋商期間從債權人收到的反饋，當中廣澤集團香港不會接納認購價低於發行價，且部分牽頭債權人明確表示彼等不會接受發行價高於0.15港元；(ii) 本公司的不利財務狀況連同負債淨額狀況惡化及無力償債；(iii) 本集團錄得的累計虧損淨額；(iv) 於制訂建議重組過程中的現行市況以及相對較低的股份市價及交易流通量，其反映投資者對處於類似財務困境情況的上市公司的市場情緒；及(v) 本集團於建議重組完成後的預期業務前景及持續發展，董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生及叢先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）認為認購價被視為公平合理，並符合本公司、股東及債權人的整體利益。進一步詳情請參閱本通函「緒言」及「訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益」章節。

董事會函件

茲建議認購事項所得款項中將動用約10,000,000港元作為實施本集團重組計劃的成本及開支、約10,000,000港元作為本集團物業發展及管理以及物業投資業務的開支，而餘額則作為本集團的營運資金。於最後實際可行日期，已提取總金額為39,000,000港元，其中(i)約6.3百萬港元已用於實施建議重組的成本及開支，主要包括批准該計劃的諮詢費及向其他專業人士支付的費用；(ii)約8.7百萬港元已用於本集團物業發展及管理業務的開支，主要歸因於結算本集團位於吉林省長春市九台區的現有物業項目所產生應付予承建商及供應商的建設成本，而餘下款項約人民幣1.4百萬元用於結算截至二零二七年三月三十一日止年度相同物業項目的應付建設成本；及(iii)約12.0百萬港元已用於本集團的營運資金，主要歸因於支付本集團的員工成本、法律及專業費用以及其他行政開支。

認購事項所得款項的上述建議用途僅為指示性，可根據本公司與廣澤集團香港之間的協議更改。

認購事項的先決條件

認購事項的完成須取決於：

- (1) 廣澤集團香港合理地滿意將對本集團進行的盡職審查之結果；
- (2) 本公司就認購協議及其項下擬進行交易須取得的所有必要同意、許可及批准均已獲得，且仍然具有十足效力及作用；
- (3) 廣澤集團香港就認購協議及其項下擬進行交易須取得的所有必要同意、許可及批准均已獲得，且仍然具有十足效力及作用；
- (4) 法院批准該計劃，而法院批准該計劃的命令正式文本已提交香港公司註冊處處長存檔及登記；
- (5) 股東或獨立股東（視情況而定）於股東特別大會上通過有關該計劃、重組框架協議、認購協議及其項下擬進行交易（包括批准特定授權及特別交易）之必要決議案；
- (6) 本公司已取得聯交所上市委員會有條件批准或原則上批准認購股份上市及買賣，而有關批准其後並未被撤回或撤銷；

董事會函件

- (7) 執行人員已就特別交易給予同意，且特別交易的所有附帶條件(如有)均已達成，而對特別交易的同意其後並未被撤回或撤銷；
- (8) 該計劃的實施已成為無條件(惟認購事項成為無條件的條件除外)；及
- (9) 已取得實施重組交易及在其項下擬進行的所有交易所需(如有)的所有其他必要豁免、同意及批准，包括但不限於來自聯交所、證監會及任何其他相關政府或監管機構的批准。

上述任何條件均不可獲豁免。本公司將盡最大努力促成上述先決條件的達成。於最後實際可行日期，除上述條件(1)、(4)及(8)已獲達成外，上述任何條件均未獲達成。此外，於最後實際可行日期，除上文條件(4)至(7)所載本公司須取得之同意、許可、批准及／或豁免外，上文條件(9)無須另行取得任何其他政府、監管機構及公司同意、許可、批准及／或豁免。

重組交易完成不會導致本公司未能符合上市規則項下的公眾持股量規定。詳情請參閱本通函「對本公司股權架構的影響」一節。廣澤集團香港承諾將自行承擔費用，並於實際可行情況下盡快透過配售代理出售所需數量的股份，以確保本公司在所有時間均維持公眾持股量並符合上市規則第13.32B條的規定。

C. 該計劃

根據重組框架協議的條款，本公司提出本公司及計劃債權人之間的該計劃。待建議重組生效後，所有計劃債權人的計劃申索將獲全面解除及豁免。作為回報，根據該計劃擁有獲准計劃申索的計劃債權人，將有權收取由本公司配發及發行予計劃公司的計劃股份，而該等股份由計劃公司以信託方式為擁有獲准計劃申索的計劃債權人之利益持有，且僅將於裁定及／或裁決其獲准計劃申索後及要約結束後分派予相關計劃債權人。

董事會函件

該計劃須經法院批准，並在符合所需大多數(即超過計劃債權人數目百分之五十(50%)，且其等所代表之投票申索價值(包括親身(或透過適用之電子方式)或委任代表出席經法院許可召開之計劃大會)不少於百分之七十五(75%))的情況下方可生效，並對本公司及所有計劃債權人(包括就該計劃投反對票及未投票者)具有法律約束力，投票贊成該計劃，而法院其後將批准該計劃，且批准該計劃之法院命令正式副本已提交香港公司註冊處處長存檔。建議重組之生效亦須符合下文「建議重組的先決條件」一節詳述之若干其他先決條件。

該計劃已於二零二六年六月八日舉行的計劃大會上獲擁有投票申索的所需法定大多數債權人批准。於二零二六年七月二十一日舉行的延期批准聆訊上，法院根據該計劃的條款(該等條款允許作出經法院批准且對任何計劃債權人的權益並無重大不利影響的修改)，批准對該計劃的條款作出修改，其詳情載於本公司日期為二零二六年七月二十一日的公告及下文「先決條件」一節。

計劃股份的配發及發行

根據該計劃，計劃公司將獲配發及發行4,742,453,691股計劃股份，計劃公司將以信託形式為計劃債權人的利益持有計劃股份，直至其計劃申索獲得裁定及／或裁決，以及根據不可撤回承諾要約結束後為止。

任何零碎計劃股份均不得轉讓、發行或出售。各計劃債權人根據其獲准計劃申索所享有的計劃股份，如有需要，將向下調整至最接近的整數。

計劃管理人有權因約整調整而酌情出售計劃股份於向各計劃債權人分配計劃股份期間可能產生之任何碎股。有關出售之所有現金所得款項淨額(扣除相關費用及成本後)將彙集至計劃資金，並首先用於償付計劃成本。其後任何盈餘結餘將按比例分配予獲准計劃申索之計劃債權人。為免生疑，所有計劃成本將由本公司於該計劃以外承擔。

計劃股份的地位

計劃股份於繳足股款後，將於各方面與於計劃股份配發日期的股份均享有同等權益。

董事會函件

發行價

每股計劃股份0.15港元的發行價，乃假設於裁定及／或裁決後，獲准計劃申索的總額為約711,368,054港元而釐定：

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.600港元折讓約75.00%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.72港元折讓約79.17%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.758港元折讓約80.21%；
- (iv) 較根據股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.785港元折讓約80.89%；
- (v) 較本集團於二零二六年三月三十一日經審核綜合每股股份負債淨額約1.54港元溢價約1.69港元，乃根據於二零二六年三月三十一日股東應佔經審核綜合負債淨額約人民幣489.5百萬元（相當於約554.6百萬港元）及於配發及發行認購股份及計劃股份前的360,181,940股已發行股份；及
- (vi) 代表約75.32%的理論攤薄影響（定義見上市規則第7.27B條），即理論攤薄價格為每股股份約0.192港元（根據經配發及發行認購股份及計劃股份擴大的已發行股份總數計算）至基準價格每股股份0.778港元（定義見上市規則第7.27B條），並已計及於認購協議及重組框架協議日期的收市價每股股份0.720港元與股份於認購協議及重組框架協議日期前連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份0.778港元的較高者。

發行價乃由本公司與債權人經公平磋商後釐定，並參考：(i) 本公司的淨負債狀況及本公司無力償債的事實；(ii) 本集團處於虧損狀況，且難以從銀行及金融機構取得融資以維持持續營運；(iii) 市場對投資處於類似財務狀況的上市公司之態度；(iv) 現行市場狀況；及(v) 根據本公司目前估計，在本公司被清盤的情境下，介乎1.26%至3.31%的資產回收率。

董事會函件

根據二零二四／二零二五年報，本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度產生虧損約人民幣852.9百萬元，而本公司擁有人應佔累計虧損約為人民幣2,587.5百萬元。本公司同時面臨資產負債表資不抵債（於二零二五年三月三十一日，流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣942.5百萬元及人民幣623.3百萬元；於二零二六年三月三十一日，流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣481.5百萬元及人民幣489.5百萬元）及現金流量資不抵債（於二零二六年三月三十一日，綜合現金及現金等價物僅約為人民幣4.2百萬元）。誠如截至二零二六年三月三十一日止年度之二零二五年／二零二六年報所披露，本公司核數師已就本公司的綜合財務報表作出不發表意見，理由為存在重大不確定因素，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。在如此嚴峻的財務困境及現金流量短缺的情況下，本公司已盡其最大努力與債權人持續進行討論，並探討建議重組的潛在條款。經計及(i)於公平磋商期間從債權人收到的反饋，當中部分牽頭債權人明確表示彼等不會接受發行價高於0.15港元；(ii)本公司的不利財務狀況連同負債淨額狀況惡化及無力償債；(iii)本集團錄得的累計虧損淨額；(iv)於制訂建議重組過程中的現行市況以及相對較低的股份市價及交易流通量，其反映投資者對處於類似財務困境情況的上市公司的市場情緒；及(v)本集團於建議重組完成後的預期業務前景及持續發展，董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生，彼已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）認為發行價被視為公平合理，並符合本公司、股東及債權人的整體利益。進一步詳情請參閱本通函「緒言」及「訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益」章節。

於最後實際可行日期，除外申索金額為39,000,000港元，即本公司根據融資協議提取的金額。

獲准計劃申索之金額將視乎匯率波動及於重組生效日期之索償累計利息而進一步調整（預計對獲准計劃申索影響甚微），因此發行價亦會有所調整。倘進行該等調整後，獲准計劃申索的金額超過711,368,054港元，則發行價將相應增加，而計劃股份數目將維持在4,742,453,691股。儘管如此，基於(i)一致行動人士集團向本公司作出之承諾（定義見下文）；及(ii)家譯及廣澤集團香港提供之豁免（定義見下文）（統稱「**該等措施**」），發行價將不會超過0.15港元。有關該等措施的詳情，請參閱本通函「就獲准計劃申索所實施的措施」的一節。經計及上文根據匯率及累計申索利息以及本公司賬冊及記錄作出的調整，本公司預計獲准計劃申索的金額將不會少於711,368,054港元。

就獲准計劃申索所實施的措施

對本公司提出申索之一致行動人士集團成員（即家譯及廣澤集團香港）向本公司作出不可撤回承諾（「**承諾**」），其中包括(i)彼等針對本公司之申索，就所有目的而言，將限於有關該計劃之計劃文件中應佔之金額，就廣澤集團香港而言為294,458,894.11港元，就家譯而言則為109,261,334.00港元（在各情況下為「**上限金額**」）；(ii)彼等將完成並提交（或倘已提交，則促使更新）為數不超過上限金額之申索通知書；及(iii)倘彼等之申索及／或獲准計劃申索（根據該計劃予以裁定或裁決）超出彼等各自之上限金額，則家譯及廣澤集團香港各自均不可撤回且無條件地放棄該超出金額。

倘於承諾日期後在不大可能的情況下，因任何先前於本公司賬冊及記錄中並不知悉或未能識別出針對本公司提出之申索（各為一項「**未記錄申索**」）之債權人、利息累積、任何匯率波動、裁定或裁決任何申索金額超出所記錄之金額或因其他理由而導致所有計劃債權人之獲准計劃申索總額超過711,368,054港元，則家譯及廣澤集團香港不可撤回及無條件地按等額基準豁免其申索及／或獲准計劃申索之相關部分（有關豁免將由提出申索之一致行動人士集團成員參照彼等各自之獲准計劃申索按比例承擔，金額最高為各成員自身申索及／或獲准計劃申索之金額）（「**豁免**」）。該等措施有效防止匯率波動、利息累積以及任何未記錄申索（如上文所述，其發生之可能性微乎其微）導致獲准計劃申索總額超過711,368,054港元。因此，發行價將不會超過0.15港元。

董事會函件

獲准計劃申索約 711,368,054 港元的詳情載列如下：

計劃債權人類型	申索性質	到期狀況	申索金額 (港元)	申索總金額 (港元)
一致行動人士集團	借款予本公司	按要求償還	113,946,654	
	公司擔保負債 (附註 3)	按要求償還	289,773,574	403,720,228
獨立第三方債權人 (附註 1)	債券	違約	16,800,000	
	債券	違約	48,365,754	
	借款予本公司	違約	15,157,277	
	借款予本公司	受限於交叉違約 條款 (附註 2)	4,250,000	307,647,826
	公司擔保負債 (附註 3)	違約	185,194,639	
	公司擔保負債 (附註 3)	受限於交叉違約 條款 (附註 2)	37,880,156	
			總計	<u>711,368,054</u>

附註：

- 1) 三名獨立第三方債權人為股東，分別為姜金波先生、Wang Ting Ting 女士及 Lin Huipeng 先生，其申索金額分別約為 19.8 百萬港元、1.0 百萬港元及 19.7 百萬港元。於最後實際可行日期及緊隨認購事項以及計劃股份配發及發行完成後，姜金波先生、Wang Ting Ting 女士及 Lin Huipeng 先生並非且不會成為主要股東。
- 2) 交叉違約條款項下約 42.1 百萬港元的申索將於二零二七年上半年到期。
- 3) 公司擔保負債指本公司向其附屬公司提供的公司擔保。

董事會函件

先決條件

該計劃的先決條件

該計劃須待下列先決條件達成後，方告生效：

- (1) 超過百分之五十(50%)的計劃債權人(為免生疑問，即要約人、崔先生、柴女士、崔女士、吉林廣澤集團、鑫廣澤、吉林廣訊投資、吉林新泉、吉林欣順、家譯及美成已承諾不出席計劃大會或於會上投票，並遵守該計劃的條款，因此不會計入投票申索內)，估計計劃債權人的投票申索總價值至少百分之七十五(75%)，不論為親身(或通過電子方式(如適用))或透過委任代表於計劃大會上投票贊成該計劃；及
- (2) 法院批准該計劃，而法院批准該計劃的命令的正式文本已提交香港公司註冊處處長存檔及登記。

於最後實際可行日期，上述所有條件均已達成。該計劃已於二零二六年六月八日舉行的計劃大會上，獲具有投票申索的債權人的所需法定大多數批准。於二零二六年七月二十一日，法院已頒佈一項命令以批准該計劃，而法院批准該計劃的命令的正式副本已於二零二六年七月二十八日送交香港公司註冊處處長以作登記。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年二月二十四日、二零二六年五月十四日、二零二六年六月八日及二零二六年七月二十一日的公告。

建議重組的先決條件

建議重組將告生效，惟須待以下先決條件達成：

- (a) 計劃生效日期後；
- (b) 認購協議已根據其載列的條款及條件於各方面成為無條件(該計劃成為無條件的條件除外)；
- (c) 根據上市規則及收購守則之規定，股東或獨立股東(視情況而定)於股東特別大會上通過有關該計劃及其項下擬進行交易(包括批准特定授權、該計劃及特別交易)之必要決議案；
- (d) 本公司已取得聯交所上市委員會有條件批准或原則上批准計劃股份於聯交所上市及買賣，而有關批准其後並未被撤回或撤銷；及
- (e) 本公司已取得執行人員對特別交易的必要同意，而有關必要同意其後並未被撤回或撤銷。

董事會函件

上述任何先決條件均不可獲豁免。於最後實際可行日期，除條件(a)外，上述條件均未獲達成。為免生疑問，倘上述任何條件未能達成，建議重組將不會進行，且計劃申索將不會根據該計劃作出妥協。

可能提出的無條件強制性現金要約

於最後實際可行日期，美成及家譯分別於18,356,035股及89,739,018股股份中擁有權益，分別佔本公司已發行股本約5.10%及24.91%。美成與家譯均為Deep Wealth Holding Limited全資擁有之公司，而Deep Wealth Holding Limited則由TMF (Cayman) Ltd.作為廣澤信託受託人持有。廣澤信託乃由崔女士作為委託人及保護人，TMF (Cayman) Ltd.作為受託人，於二零一六年七月二十七日設立之全權信託。

根據收購守則的定義，廣澤集團香港、崔先生、柴女士、崔女士、吉林廣澤集團、鑫廣澤、吉林廣訊投資、吉林新泉、吉林欣順、吉林澤曉、家譯及美成，根據收購守則中「一致行動人士」定義第(1)及(8)類，推定為一致行動人士，且事實上確為一致行動人士。

於最後實際可行日期，已提取融資協議項下的全部金額39,000,000港元。假設自最後實際可行日期至完成日期止期間，已發行股份數目並無其他變動（惟待獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，配發及發行認購股份及計劃股份除外）以及經考慮於完成後可獲授計劃股份，則廣澤集團香港及家譯的持股比例將分別增至2,223,059,293股股份及818,147,911股股份，分別佔經擴大已發行股本約41.46%及15.26%。因此，一致行動人士集團的總持股權益將由108,767,181股股份，佔最後實際可行日期已發行股份約30.20%，增至3,060,235,367股股份，佔經擴大已發行股本約57.07%。

因此，在完成後，一致行動人士集團將根據收購守則規則26.1觸發一項責任，須就所有已發行股份（一致行動人士集團已擁有或同意收購者除外）提出強制性全面收購要約。

董事會函件

假設自最後實際可行日期至完成日期止已發行股份數目並無其他變動，且鑒於有關計劃股份之不可撤回承諾，經扣除一致行動人士集團持有的368,767,181股已發行股份及發行予計劃公司的4,742,453,691股計劃股份後，餘下之251,414,759股股份（即5,362,635,631股已發行股份（即經擴大已發行股本總數））將受要約所約束。

要約之詳情將載入適時寄發之綜合文件。

不可撤回承諾

計劃管理人及計劃公司已向本公司及廣澤集團香港作出不可撤回及無條件的承諾及保證，自不可撤回承諾日期起至要約結束為止：(a)彼等不會就任何計劃股份（包括其為計劃債權人利益而以信託形式持有的任何計劃股份）接納要約；(b)彼等不會轉讓、出售、抵押或以其他方式處置任何計劃股份；及(c)彼等不會向任何計劃債權人分派、轉讓或以其他方式交付任何計劃股份。

3. 訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益

本公司為一間投資控股公司。本集團主要於中國從事物業發展及管理，包括規劃設計、預算、牌照、合約招標及合約管理、物業投資和種植及銷售人參資產。

誠如上文「緒言」一節所載，考慮到本公司面臨嚴重流動資金短缺及嚴重財務壓力，其償還所有到期債項的能力已受到嚴重損害，且本公司並無足夠財務資源應付其所有到期負債。鑒於廣澤集團香港願意為本集團提供資金以減免本公司債項及支持本集團的業務營運，董事認為訂立重組框架協議及認購協議將促進本集團的債務重組，且有利於本集團開展其債務重組計劃。

另一方面，本公司認為建議重組是有序解決其未償還債務的策略性實際解決方案，使本公司結欠債權人的所有債項及負債將根據該計劃的條款獲解除及清償，否則，本公司（作為控股實體及如上文所披露）將面臨不可持續的財務狀況，並將面臨無力償債的清盤風險，而股東及計劃債權人的預期回報可能會更低或變得微不足道。

董事會函件

儘管認購價及發行價0.15港元較股份之現行市價存在折讓，惟董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生及叢先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）認為，經考慮股份之交易流通量偏低及本公司嚴重資不抵債的狀況，市價並未合理反映本公司的潛在財務狀況。該折讓乃作為廣澤集團香港（作為唯一願意參與重組的投資者）注資及承擔與本公司未償還負債及未來表現不確定性相關風險的必要誘因。在缺乏替代資金來源及基於與債權人的磋商結果（當中部分牽頭債權人明確表示彼等不會接受認購價及發行價高於0.15港元，而董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生及叢先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）明白一致行動人士集團並無預期會接受建議重組的面值進行任何名義上的削減）的情況下，經考慮(i)債權人的反饋；(ii)並無任何競爭較高價格的建議；(iii)本集團的有限融資選擇（而一致行動人士集團為唯一有意參與建議重組並於當中提供新資金的投資者）；(iv)一致行動人士集團面臨的投資風險；及(v)為獲得債權人支持而實施重組的即時需要，董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生及叢先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）因此認為認購價及發行價0.15港元乃可確保獲得救助者的唯一可行基準，故構成在有關情況下可合理獲得的最佳價格。董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生及叢先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）認為，對面值進行名義上的削減將大幅降低於計劃大會上取得所需法定大多數批准的機會，從而可能導致建議重組無法實行。

鑒於上述情況，儘管配發及發行認購股份及計劃股份將導致約75.32%的理論攤薄影響，董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生及叢先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）認為，建議重組的條款（包括認購價及發行價）屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司、其股東及債權人的整體利益。

董事會函件

該計劃的架構旨在處理及清償本公司的債務（而非本集團的全部債務），其擬被接納作為約711.4百萬港元的計劃申索，在本集團綜合負債中佔大量份額。本集團其他成員公司的餘下債務及或然負債實質上主要受中國法律管轄，並於中國營運附屬公司層面產生，其不能直接透過香港法院批准的計劃安排予以妥協，而是將繼續透過本集團在中國持續進行的重組工作及執法磋商予以管理。

隨著建議重組預期於二零二六年第四季完成，預期本集團的債務水平將大幅改善。於完成後，預計本集團餘下負債主要包括(i)貿易及其他應付款項（主要來自本集團物業項目產生之應付建設成本），將以出售物業所得款項結付；(ii)合約負債，將於本集團物業項目建設完成時確認為物業銷售；及(iii)應付所得稅及遞延稅項，將以出售物業所得款項結付。

董事會函件

4. 對本公司股權架構的影響

本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨認購事項及配發及發行計劃股份完成後的股權架構載列如下，僅供說明用途：

股東	於最後實際可行日期		緊隨認購事項及配發及 發行計劃股份完成後 ^(附註14)	
	股份數目	概約百分比(%)	股份數目	概約百分比(%)
美成 ^(附註1)	18,356,035	5.10	18,356,035	0.34
家譯 ^(附註1及2)	89,739,018	24.91	818,147,911	15.26
崔女士	629,628	0.18	629,628	0.01
柴女士	42,500	0.01	42,500	0.00
廣澤集團香港 ^(附註3)	—	—	2,223,059,293	41.46
小計(一致行動人士集團)	108,767,181	30.20	3,060,235,367	57.07
中投國際金融財富集團有限公司 ^(附註4)	52,000,000	14.44	52,000,000	0.97
Integrated Asset Management (Asia) Limited ^(附註5)	18,964,950	5.26	18,964,950	0.35
吉林萬鼎 ^(附註6)	—	—	241,648,515	4.51
姜金波先生 ^(附註7)	31,500,000	8.75	163,500,000	3.05
Lin Huipeng 先生 ^(附註8)	4,846,250	1.34	136,246,250	2.54
Wang Ting Ting 女士 ^(附註9)	36,000	0.01	6,869,333	0.13
債券持有人(姜金波先生除外) ^(附註10)	—	—	322,438,356	6.01
長春市納百利商貿有限公司 ^(附註11)	—	—	262,737,594	4.90
其他公眾股東	144,067,559	40.00	1,097,995,266	20.47
總計	360,181,940	100.00	5,362,635,631	100.00

董事會函件

附註：

1. 美成及家譯為由 Deep Wealth Holding Limited 全資擁有的公司，而 Deep Wealth Holding Limited 則由 TMF (Cayman) Ltd. (作為廣澤信託的受託人) 全資持有。廣澤信託為崔女士 (作為委託人及保護人) 及 TMF (Cayman) Ltd. (作為受託人) 於二零一六年七月二十七日成立的全權信託。根據證券及期貨條例第 XV 部，崔女士被視為於美成及家譯持有的本公司證券中擁有權益。
2. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料以及待獲准計劃申索得到裁定及／或裁決，本公司結欠家譯之申索總額為 109,261,334.00 港元，而家譯將有權於完成時獲得 728,408,893 股計劃股份。
3. 廣澤集團香港為一間於香港註冊成立之公司，由吉林廣澤集團全資擁有，而吉林廣澤集團為一間於中國成立之有限責任公司，並由鑫廣澤全資擁有，而鑫廣澤分別由吉林廣訊投資、吉林新泉及吉林欣順擁有約 75%、10% 及 15%。吉林廣訊投資分別由吉林澤曉及吉林天益擁有約 96.86% 及 3.14%。廣澤集團香港由崔先生及叢先生分別最終及實益擁有實際股權約 72.60% 及 12.00%。廣澤集團香港餘下約 15.40% 股權由五名自然人擁有，而該五名自然人各自於最後實際可行日期持有少於 10% 的權益。

根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料以及待獲准計劃申索得到裁定及／或裁決，本公司結欠廣澤集團香港的申索總額為 294,458,894.11 港元，廣澤集團香港於完成時將有權獲得 1,963,059,293 股計劃股份 (260,000,000 股認購股份除外)。

此外，廣澤集團香港已承諾透過抵銷融資協議項下的欠款，認購 260,000,000 股認購股份。因此，於完成時以及經考慮可獲授計劃股份，廣澤集團香港及家譯各自的控股權益將增加至 2,223,059,293 股股份 (包括 260,000,000 股認購股份及 1,963,059,293 股計劃股份) 及 818,147,911 股股份，分別佔經擴大已發行股本約 41.46% 及 15.26%。因此，一致行動人士集團的總控股權益將由於本通函日期佔已發行股份約 30.20%，增加至經擴大已發行股本擴大後當時的已發行股份約 57.07%。因此，於完成時，廣澤集團香港將觸發提出要約之義務。

廣澤集團香港已承諾將自費並於實際可行情況下盡快透過配售代理出售所需數量的股份，以確保本公司在所有時間維持並符合上市規則所規定的公眾持股量要求。

4. 中投國際金融財富集團有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並由中國投資基金有限公司全資擁有，而中國投資基金有限公司則由嘉文世紀投資有限公司全資擁有。嘉文世紀投資有限公司 (於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市) 根據證券及期貨條例為其控股股東，故被視為於該等股份擁有權益。
5. Integrated Asset Management (Asia) Limited 為一間由 Yam Tak Cheung 先生全資實益擁有之公司。Yam Tak Cheung 先生根據證券及期貨條例為其控股股東，故被視為於該等股份擁有權益。

董事會函件

6. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，吉林萬鼎的申索總額為36,247,277.26港元，而吉林萬鼎於完成時將有權獲得241,648,515股計劃股份。
7. 於31,500,000股股份中，(i)16,500,000股股份由姜金波先生本人持有；及(ii)15,000,000股股份由元匯國際控股有限公司持有，而元匯國際控股有限公司則由深圳市鼎新控股集團有限公司（「深圳鼎新」）全資擁有。深圳鼎新由姜金波先生全資實益擁有。由於根據證券及期貨條例姜金波先生為控股股東，因此於該等股份中擁有及被視為擁有權益。誠如下文附註10所披露，債券（包括姜金波先生所持之債券）已於二零二六年六月二十二日到期，且債券所附之換股權已於到期時失效，故不可再兌換為已發行股份。儘管債券到期，本公司仍有責任就債券清償姜金波先生的獲准計劃申索。根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，姜金波先生所持債券未償還總額約為16,800,000港元。因此，姜金波先生將於建議重組生效後有權收取112,000,000股計劃股份。除有關姜金波先生所持未償還債券金額的獲准計劃申索外，根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，本公司結欠姜金波先生之申索總額為3,000,000港元，於完成時，姜金波先生亦將有權獲得20,000,000股計劃股份。
8. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，Lin Huipeng先生的申索總額為19,710,000港元，且彼將於完成時有權獲得131,400,000股計劃股份。
9. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，Wang Ting Ting女士的申索總額為1,025,000港元，彼於完成時將有權獲得6,833,333股計劃股份。
10. 根據債券的條款及條件，債券持有人有權按兌換價每股股份8.9港元將全部或部分債券兌換為股份。根據該文據，債券持有人所持之債券已於二零二六年六月二十二日到期，而債券所附之換股權已於到期時失效，故不可再兌換為已發行股份。儘管債券到期，本公司仍有責任清償債券持有人的獲准計劃申索。根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，除上文附註7所披露由姜金波先生持有者外，債券的未償還總額約為48,365,753.45港元。因此，債券持有人於完成時將有權獲得322,438,356股計劃股份。
11. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，本公司結欠長春市納百利商貿有限公司的總申索金額為39,410,639.17港元。長春市納百利商貿有限公司將有權於完成時獲得262,737,594股計劃股份。
12. 根據本公司可獲得的資料，除家譯、姜金波先生、Lin Huipeng先生及Wang Ting Ting女士外，概無計劃債權人於最後實際可行日期為股東。
13. 根據本公司可獲得的資料，除上文所披露者外，概無董事於最後實際可行日期為股東。

董事會函件

14. 計劃債權人的預期持股量(已計及計劃股份)乃根據本公司於最後實際可行日期現時可獲得有關結欠計劃債權人的總申索金額及根據彼等各自於該計劃項下有權按比例獲分配的計劃股份數目計算得出。各計劃債權人將獲配發及發行的計劃股份之確實數目，可由計劃管理人根據該計劃條款待獲准計劃申索得到裁定及／或裁決後予以更改。

5. 申請上市

本公司將向上市委員會申請批准認購股份及計劃股份於聯交所上市及買賣。

待認購股份及計劃股份獲准於聯交所上市及買賣以及符合香港結算之股份收納規定後，認購股份及計劃股份將於完成後獲香港結算接納為合資格證券，自認購股份及計劃股份於聯交所開始買賣之日期或香港結算釐定之其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者於任何交易日之交易交收須於其後第二個交收日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行之活動均須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。所有必要安排將令認購股份及計劃股份獲准納入由香港結算設立及運作之中央結算系統。

6. 過去12個月的籌資活動

除重組框架協議及認購協議外，本公司於緊接最後實際可行日期前12個月內，並無進行任何股本集資活動。

7. 上市規則及收購守則之涵義

上市規則之涵義

關連交易

根據本公司可取得的記錄，本公司於最後實際可行日期結欠下列各方若干債務：

- (i) 廣澤集團香港，為一間由崔先生最終及實益擁有的公司(實際股權約72.60%)，而崔先生為董事；及

董事會函件

- (ii) 家譯為 Deep Wealth Holdings Limited 直接全資擁有的公司，Deep Wealth Holdings Limited 則由 TMF (Cayman) Ltd. 作為廣澤信託之受託人持有。廣澤信託為崔女士作為委託人及保護人的全權信託。

根據該計劃，本公司的此類債權人亦可能成為計劃債權人，其地位須待該計劃生效後由計劃管理人得到裁定及／或裁決。

於最後實際可行日期，根據本公司的現有賬冊及記錄，(i) 本公司結欠上述債權人之概約金額載列如下；及 (ii) 為說明之目的，並以各債權人提交之申索通知書、計劃管理人對申索之裁決及最終裁定為準，根據本公司於該計劃項下之估計債項總金額，各債權人將獲派：

債權人	本公司結欠金額 (概約) 港元	該計劃項下清償的債項	
		計劃股份數目(假設未償還債務按每股計劃股份0.15港元兌換)	佔經擴大已發行股本百分比(假設本公司已發行股本並無其他變動)(概約)
廣澤集團香港	294,458,894.11	1,963,059,293	36.61
家譯	109,261,334.00	728,408,893	13.58
合計	403,720,228.11	2,691,468,186	50.19

因此，根據該計劃向上述本公司債權人發行計劃股份構成上市規則第14A章項下之本公司關連交易，並須經獨立股東以投票表決方式批准。因此，上述債權人及彼等各自之聯繫人(包括一致行動人士集團(包括廣澤集團香港及家譯))須就批准該計劃、重組框架協議、認購協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

董事會函件

於最後實際可行日期，廣澤集團香港的最終實益擁有人為(i)崔先生(擁有廣澤集團香港約72.60%實際股權)(為非執行董事，亦為本公司前執行董事、主要股東崔女士以及廣澤信託的委託人及保護人(根據證券及期貨條例第XV部透過直接權益及其於家譯及美成的權益被視為擁有本公司已發行股本約30.19%)的父親)；及(ii)叢先生(擁有廣澤集團香港約12.00%實際股權)(為執行董事及廣澤集團香港的唯一董事)。廣澤集團香港餘下約15.40%股權由五名自然人擁有，而該五名自然人各自於最後實際可行日期持有少於10%的權益。因此，廣澤集團香港為本公司的關連人士。故此，認購事項構成上市規則項下本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

特定授權

認購股份及計劃股份將根據於股東特別大會上獲股東批准後取得的特定授權配發及發行。

認購事項及發行計劃股份的攤薄影響及例外情況

根據上市規則第7.27B條，除非聯交所信納存在例外情況，否則上市發行人不得進行將導致理論攤薄影響達25%或以上的供股、公開發售或特定授權配售。

鑒於本公司處於無力償債的財務狀況，股份於最後交易日的收市價未能合理反映本公司的現況，而根據上市規則第7.27B條，本公司的財務狀況可視為特殊情況。因此，以下安排被視為合理：(i)認購價及發行價較股份的過往成交價設定相對較大的折讓；及(ii)配發及發行認購股份及計劃股份將導致相對較大的理論攤薄影響，約為75.32%。根據上市規則第7.27B條附註2，本公司已就配發及發行認購股份及計劃股份諮詢聯交所意見。聯交所於二零二六年六月二十六日同意本公司已證明存在第7.27B條所指的特殊情況，本公司可進行認購事項及該計劃。

收購守則之涵義

特別交易

於最後實際可行日期，家譯、姜金波先生、Lin Huipeng先生及Wang Ting Ting女士各自持有89,739,018股股份、31,500,000股股份、4,846,250股股份及36,000股股份，分別佔本公司已發行股本約24.91%、8.75%、1.34%及0.01%。根據本公司可取得之資料，本公司分別結欠家譯、姜金波先生、Lin Huipeng先生及Wang Ting Ting女士的款項為109,261,334.00港元、19,800,000.00港元、19,710,000.00港元及1,025,000.00港元。

董事會函件

由於根據該計劃向家譯、姜金波先生、Lin Huipeng 先生及 Wang Ting Ting 女士有關獲准計劃申索(須待裁定及／或裁決)的建議清償未延伸至所有其他股東，實施該計劃根據收購守則規則 25 構成一項特別交易，因此須取得執行人員同意。

根據收購守則規則 25，已向執行人員申請同意進行特別交易。倘獲批准，該等同意將受以下條件規限：(a)獨立財務顧問於其意見書中公開聲明特別交易條款屬公平合理；及(b)獨立股東於股東特別大會上批准特別交易，惟(i)一致行動人士集團及(ii)參與或於重組框架協議及其項下擬進行交易、特定授權、該計劃、認購事項或特別交易擁有權益之股東(包括家譯、姜金波先生、Lin Huipeng 先生及 Wang Ting Ting 女士)須就相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司可取得之資料，本公司的任何債權人及其最終實益擁有人均並非為股東。

8. 獨立董事委員會、TC 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會由所有獨立非執行董事組成，即曾鴻基先生、王曉初先生及王美蓉女士，旨在就重組框架協議及其項下擬進行的交易、特定授權、該計劃及認購事項的條款對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並在考慮獨立財務顧問的建議後，就獨立股東如何投票提供意見。

TC 獨立董事委員會由所有於要約、該計劃、認購事項及特別交易中並無直接或間接權益的非執行董事組成，即趙善能先生、曾鴻基先生、王曉初先生及王美蓉女士，已根據收購守則規則 2.8 成立，旨在(a)就特別交易是否屬公平合理及投票向獨立股東提供意見，其函件載入本通函內(有關重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項、該計劃及特別交易)；及(b)就要約是否屬公平合理以及應否接納要約向獨立股東提供意見，當中已考慮獨立財務顧問的建議，其函件將載入綜合文件內(有關要約)。鑒於崔先生為要約人最終母公司吉林澤曉的唯一董事，彼被認為在要約及特別交易中擁有權益，因此不被視為獨立人士，故其已被排除於 TC 獨立董事委員會之外。

董事會函件

雋匯國際已獲本公司委任為獨立財務顧問，並獲獨立董事委員會及TC獨立董事委員會批准，以(a)就重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、該計劃及認購事項是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其意見函件載入本通函內；(b)就特別交易是否屬公平合理及投票向TC獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其意見函件載入本通函內；及(c)就要約是否屬公平合理以及應否接納要約向TC獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其意見函件將載入綜合文件內。

9. 本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要於中國從事物業發展及管理，包括規劃設計、預算、牌照、合約招標及合約管理、物業投資和種植及銷售人參資產。

以下為本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止財政年度的財務資料概要，乃分別摘錄自二零二四／二零二五年報及二零二五／二六年報：

	截至三月三十一日止年度		
	二零二六年 人民幣千元 (經審核)	二零二五年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
收益	52,686	173,105	116,072
來自持續經營業務之除稅前 利潤／(虧損)	138,627	(782,550)	(227,713)
來自持續經營業務之年內 利潤／(虧損)	128,314	(712,034)	(193,330)
	於三月三十一日		
	二零二六年 人民幣千元 (經審核)	二零二五年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
資產總值	417,970	1,252,364	2,268,515
(虧絀)／權益總額	(489,493)	(623,301)	228,874

附註：本集團於二零二五／二零二六年報中截至二零二五年三月三十一日止年度之財務資料因出售位於中國吉林省白山市之物業項目(已計入本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之物業投資分部)而已予重列，原因為其根據香港財務報告準則第5號被視為已終止經營業務。

董事會函件

根據收購守則規則2附註3，董事會謹請獨立股東注意，本公司核數師已就本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報表發出不發表意見。誠如二零二五年／二零二六年報所載之獨立核數師報告所述，發出不發表意見乃由於(其中包括)本公司核數師未能就於編製綜合財務報表時採用持續經營假設取得足夠適當之審核憑證。本公司核數師表示，倘持續經營假設不恰當，則可能須作出調整以將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債，將資產價值撇減至其可收回金額，以及就可能產生之進一步負債計提撥備。謹此建議獨立股東考慮上文所述，並審慎考慮於股東特別大會上提呈之決議案。倘獨立股東決定於股東特別大會上不投票贊成決議案，彼等應注意與重大不確定性有關之潛在風險。

本集團之財務資料進一步詳情載於本通函附錄一—本集團財務資料。

10. 廣澤集團香港的資料

廣澤集團香港乃一間於香港註冊成立的有限公司，由吉林廣澤集團全資擁有，吉林廣澤集團則由鑫廣澤全資擁有。

鑫廣澤乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由吉林廣訊投資、吉林新泉及吉林欣順各自擁有約75.00%、10.00%及15.00%權益。

吉林廣訊投資乃一間於中國成立的有限責任公司，由崔先生及劉曉丹透過吉林澤曉擁有約96.86%權益，並由王彥剛及李志國透過吉林天益擁有約3.14%權益。王彥剛及李志國為獨立第三方，各人均與崔先生並無任何關係。

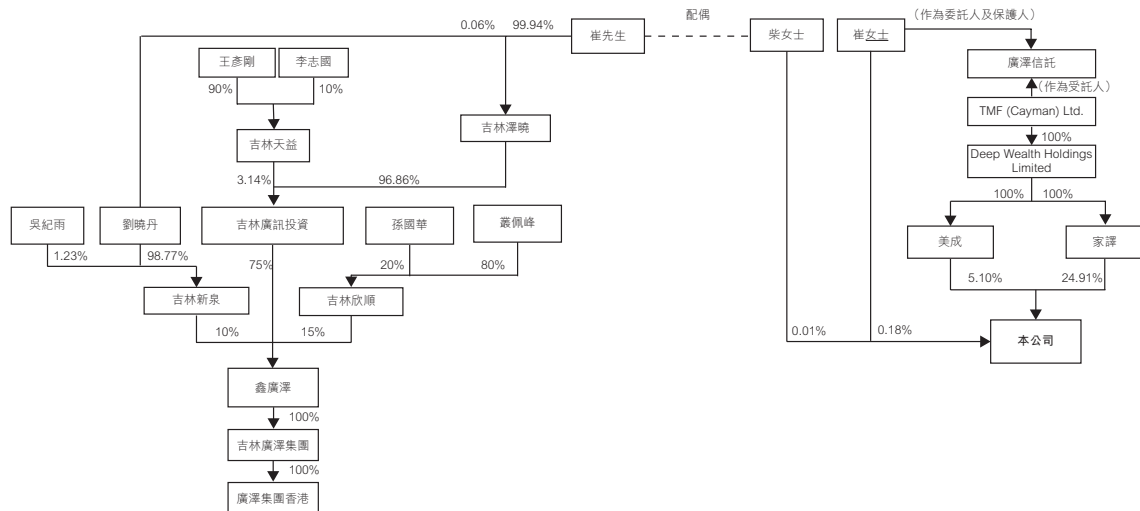
吉林新泉乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由劉曉丹及吳紀雨擁有約98.77%及約1.23%權益。劉曉丹是崔先生的表兄弟。吳紀雨為獨立第三方，與崔先生並無任何關係。

吉林欣順乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由叢先生及孫國華擁有80%及20%權益。叢先生為執行董事，孫國華為獨立第三方。叢先生及孫國華與崔先生各自並無任何關係。

廣澤集團香港主要從事投資控股。

董事會函件

廣澤集團香港的股權架構載列如下：



根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，本公司結欠廣澤集團香港及家譯之申索總額為403,720,228.11港元。廣澤集團香港及家譯將有權於建議重組生效後獲得2,691,468,186股計劃股份。此外，廣澤集團香港已承諾透過抵銷融資協議項下結欠金額的方式認購260,000,000股認購股份。

11. 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）重組框架協議及其項下擬進行之交易、授出特定授權、認購事項、該計劃及特別交易。

誠如上文各節所披露，廣澤集團香港及家譯以及彼等各自之聯繫人（包括一致行動人士集團）須就批准該計劃之決議案放棄投票。一致行動人士集團（包括(i)美成（其於最後實際可行日期擁有18,356,035股股份，佔本公司已發行股本約5.10%之權益）；(ii)家譯（其於最後實際可行日期擁有89,739,018股股份，佔本公司已發行股本約24.91%之權益）；(iii)崔女士（彼於最後實際可行日期根據證券及期貨條例第XV部透過直接權益及其於家譯及美成的權益被視為擁有108,724,681股股份，佔本公司已發行股本約30.19%之權益）；及(iv)柴女士（彼於最後實際可行日期擁有42,500股股份，佔本公司已發行

董事會函件

股本約0.01%之權益))以及參與重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項、該計劃或特別交易或於當中擁有權益之其他股東(包括(i)姜金波先生(彼於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本約8.75%之權益);(ii) Lin Huipeng 先生(彼於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本約1.34%之權益);(iii) Wang Ting Ting 女士(彼於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本約0.01%之權益))須就批准該計劃、重組框架協議、認購協議及其項下擬進行的交易(包括授予特定授權及特別交易)的決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(不包括星期六、星期日及香港公眾假期(即二零二六年九月七日(星期一)上午十一時四十五分))交回。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。

12. 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二六年九月四日(星期五)至二零二六年九月九日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥之過戶表格連同有關股票必須於二零二六年九月三日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份的記錄日期為二零二六年九月九日(星期三)。

13. 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函第48至107頁之獨立財務顧問函件，當中載有就此向獨立董事委員會、TC獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

亦謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

董事會函件

14. 推薦建議

基於上文所述，董事（包括其意見載於本通函獨立董事委員會函件之獨立董事委員會成員）認為，建議重組之條款對獨立股東而言屬公平合理，其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東就將於股東特別大會上提呈之決議案投贊成票，以批准重組框架協議及其項下擬進行之交易、授出特定授權、認購事項、該計劃以及特別交易。

警告

根據重組框架協議擬進行的交易須待若干條件達成後方可落實，故未必會成真。本通函之發佈並不必然表示建議重組將會完成。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命

China Changbaishan International Holdings Limited

中國長白山國際控股有限公司

代理主席及執行董事

徐映川

二零二六年八月二十五日

獨立董事委員會函件

CHINA CHANGBAISHAN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中國長白山國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

敬啟者：

**(1) 重組框架協議
有關
涉及下列事項之建議重組
(i) 認購事項；及
(ii) 該計劃；及
(2) 關連交易 — 根據特定授權認購及發行計劃股份**

茲提述日期為二零二六年八月二十五日向股東刊發的本公司通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，並就重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、該計劃及認購事項之條款是否對獨立股東而言屬公平合理向獨立股東提供意見，以及在考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就獨立股東應如何表決向獨立股東提供意見。雋匯國際金融有限公司已經獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及我們提供意見。

我們謹請閣下垂注：(i)獨立財務顧問之意見函件，載於通函第48至107頁；(ii)董事會函件，載於通函第11至44頁；及(iii)TC獨立董事委員會函件以及通函附錄所載之額外資料。

獨立董事委員會函件

經計及董事會函件所載的主要理由及因素，以及獨立財務顧問的意見後，我們認為，重組框架協議之條款及其項下擬進行之交易、特定授權、該計劃及認購事項按一般商業條款訂立，符合本公司及獨立股東之整體利益，且就本公司及獨立股東而言，其條款屬公平合理。因此，我們建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案，以批准重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、該計劃及認購事項。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表

China Changbaishan International Holdings Limited

中國長白山國際控股有限公司

獨立董事委員會

王美蓉女士
獨立非執行董事

曾鴻基先生
獨立非執行董事

王曉初先生
獨立非執行董事

謹啟

二零二六年八月二十五日

TC 獨立董事委員會函件

CHINA CHANGBAISHAN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 中國長白山國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

敬啟者：

特別交易

茲提述日期為二零二六年八月二十五日的本公司通函（「**通函**」），本函件為其中一部分。除另有界定者外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會委任為TC獨立董事委員會成員，並在考慮獨立財務顧問之推薦建議後（該函件將載入本通函），就特別交易是否屬公平合理向獨立股東提供意見，該函件載入本通函（有關重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、該計劃、認購事項及特別交易）。雋匯國際金融有限公司已經TC獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及我們提供意見。

我們謹請閣下垂注：(i)獨立財務顧問之意見函件，該函件載有其推薦建議及其作出該推薦建議時所考慮之主要因素，載於本通函第48至107頁；(ii)董事會函件，載於本通函第11至44頁；及(iii)獨立董事委員會函件以及本通函附錄所載之額外資料。

經計及獨立財務顧問所考慮的主要理由及因素以及其意見後，我們認為，特別交易按一般商業條款訂立，符合本公司及獨立股東之整體利益，且就本公司及獨立股東而言，其條款屬公平合理。因此，我們建議獨立股東在股東特別大會投票贊成與特別交易有關的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表

China ChangBaishan International Holdings Limited

中國長白山國際控股有限公司

TC獨立董事委員會

王美蓉女士
獨立非執行董事

曾鴻基先生
獨立非執行董事

王曉初先生
獨立非執行董事

趙善能先生
非執行董事

謹啟

二零二六年八月二十五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問雋匯國際金融有限公司就重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項及該計劃以及特別交易致獨立董事委員會及TC獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



雋匯國際金融有限公司
香港上環
德輔道中272-284號
興業商業中心16樓01-02室

敬啟者：

**(1) 重組框架協議
有關
涉及下列事項之建議重組
(i) 認購事項；及
(ii) 該計劃；
(2) 關連交易 – 根據特定授權認購及發行計劃股份；及
(3) 特別交易**

緒言

我們提述我們獲委聘擔任獨立財務顧問，以就重組框架協議及其項下擬進行之交易、特別授權、認購事項及該計劃，以及特別交易，向獨立董事委員會、TC獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司日期為二零二六年八月二十五日致股東之通函（「該通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）中，而本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件中所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零二六年七月十五日，廣澤集團香港與 貴公司訂立重組框架協議，據此， 貴公司將實施建議重組，當中涉及（其中包括）(i) 認購事項；及(ii) 該計劃。於二零二六年七月二十一日修改該計劃條款獲法院批准後，廣澤集團香港與 貴公司於二零二六年八月二十日訂立補充重組框架協議，以反映該等修改並據此補充重組框架協議。

獨立財務顧問函件

為進行建議重組，於二零二六年一月十二日（於二零二六年七月十五日進一步補充），廣澤集團香港（作為貸款人）與 貴公司及家譚（作為共同借款人）訂立融資協議，據此，廣澤集團香港同意授予 貴集團總額最高達39,000,000港元的信貸融資，以（其中包括）促使：(i) 建議重組的籌備和實施；(ii) 貴集團物業發展及管理以及物業投資業務；及(iii) 貴集團的營運資金。

根據重組框架協議及認購協議，廣澤集團香港須以總認購價39,000,000港元（相當於每股認購股份認購價0.15港元）認購合共260,000,000股認購股份，該款項將按等額基準，以抵銷融資協議項下的全部或部分未償還款項方式支付。認購股份將根據將於股東特別大會上尋求獨立股東批准的特定授權進行配發及發行。 貴公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。認購股份佔經擴大已發行股本約4.85%（假設除配發及發行認購股份及計劃股份外， 貴公司已發行股本並無變動）。

根據重組框架協議的條款， 貴公司將提出 貴公司及計劃債權人之間的該計劃。待建議重組生效後，所有計劃債權人的計劃申索將獲全面解除及豁免。作為回報，根據該計劃持有獲准計劃申索的計劃債權人，將有權收取由 貴公司配發及發行予計劃公司的計劃股份，而該等股份由計劃公司以信託方式為擁有獲准計劃申索的計劃債權人之利益持有，且僅將於裁定及／或裁決其獲准計劃申索後及要約截止後分派予相關計劃債權人。

上市規則及收購守則之涵義

上市規則之涵義

關連交易

根據 貴公司可取得的記錄， 貴公司於最後實際可行日期結欠下列各方若干債務：(i) 廣澤集團香港，為一間由崔先生最終及實益擁有實際股權約72.60%的公司，而崔先生為董事；及(ii) 家譚，為Deep Wealth Holding Limited直接全資擁有的公司，而Deep Wealth Holding Limited則由TMF (Cayman) Ltd. 作為廣澤信託之受託人持有。廣澤信託為崔女士作為委託人及保護人的全權信託。根據該計劃， 貴公司的此類債權人亦可能成為計劃債權人，其地位須待該計劃生效後由計劃管理人裁定及／或裁決。因此，根據該計劃向上述 貴公司債權人發行計劃股份構成上市規則第14A章項下之 貴公司關連交易，並須經獨立股東以投票表決方式批准。因此，上述債權人及彼等各自之聯繫人（包括一致行動人士集團（包括廣澤集團香港及家譚））須就批准該計劃、建議重組框架協議、認購協議及其項下擬進行交易（包括批准特定授權及特別交易）之決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

參照董事會函件，於最後實際可行日期，廣澤集團香港的最終實益擁有人為(i)崔先生(擁有廣澤集團香港約72.60%實際股權)(為非執行董事，亦為 貴公司前執行董事、主要股東崔女士以及廣澤信託的委託人及保護人(根據證券及期貨條例第XV部透過直接權益及其於家譯及美成的權益被視為擁有 貴公司已發行股本約30.19%)的父親)；及(ii)叢先生(擁有廣澤集團香港約12.00%實際股權)(為執行董事及廣澤集團香港的唯一董事)。廣澤集團香港餘下約15.40%股權由五名自然人擁有，而該五名自然人各自於最後實際可行日期持有少於10%的權益。因此，廣澤集團香港為 貴公司的關連人士。故此，認購事項構成上市規則項下 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

特定授權

認購股份及計劃股份將根據於股東特別大會上獲股東批准後取得的特定授權配發及發行。

認購事項及發行計劃股份的攤薄影響及例外情況

根據上市規則第7.27B條，除非聯交所信納存在特殊情況，否則上市發行人不得進行將導致理論攤薄影響達25%或以上的供股、公開發售或特定授權配售。根據董事會函件，配發及發行認購股份及計劃股份將導致相對較大的理論攤薄影響，約為75.32%。根據上市規則第7.27B條附註2， 貴公司已就配發及發行認購股份及計劃股份諮詢聯交所。聯交所於二零二六年六月二十六日同意 貴公司已證明存在第7.27B條所指的特殊情況， 貴公司可進行認購事項及該計劃。

收購守則之涵義

特別交易

於最後實際可行日期，家譯、姜金波先生、Lin Huipeng先生及Wang Ting Ting女士各自持有89,739,018股股份、31,500,000股股份、4,846,250股股份及36,000股股份，分別佔 貴公司已發行股本約24.91%、8.75%、1.34%及0.01%。根據 貴公司可取得之資料， 貴公司分別結欠家譯、姜金波先生、Lin Huipeng先生及Wang Ting Ting女士的款項為109,261,334.00港元、19,800,000.00港元、19,710,000.00港元及1,025,000.00港元。

由於根據該計劃向家譯、姜金波先生、Lin Huipeng先生及Wang Ting Ting女士有關獲准計劃申索(須待裁定及／或裁決)的建議清償未延伸至所有其他股東，實施該計劃根據收購守則規則25構成一項特別交易，因此須取得執行人員同意。

獨立財務顧問函件

根據收購守則規則25，已向執行人員申請同意進行特別交易。倘獲批准，該等同意將受以下條件規限：(a)獨立財務顧問於其意見書中公開聲明特別交易條款屬公平合理；及(b)獨立股東於股東特別大會上批准特別交易，惟(i)一致行動人士集團及(ii)參與或於重組框架協議及其項下擬進行交易、特定授權、該計劃、認購事項或特別交易擁有權益之股東(包括家譯、姜金波先生、Lin Huipeng 先生及 Wang Ting Ting 女士)須就相關決議案放棄投票。

可能提出的無條件強制性現金要約

於最後實際可行日期，美成及家譯分別擁有18,356,035股股份及89,739,018股股份權益，分別佔 貴公司已發行股本約5.10%及24.91%。美成與家譯均為Deep Wealth Holding Limited全資擁有的公司，而Deep Wealth Holding Limited則由TMF (Cayman) Ltd.作為廣澤信託受託人持有。廣澤信託乃由崔女士作為委託人及保護人，TMF (Cayman) Ltd.作為受託人，於二零一六年七月二十七日設立的全權信託。

根據收購守則的定義，廣澤集團香港、崔先生、柴女士、崔女士、吉林廣澤集團、鑫廣澤、吉林廣訊投資、吉林新泉、吉林欣順、吉林澤曉、家譯及美成，根據收購守則中「一致行動人士」定義第(1)及(8)類，推定為一致行動人士，且事實上確為一致行動人士。

於最後實際可行日期，已提取融資協議項下的全部金額39,000,000港元。假設自最後實際可行日期至完成日期止，已發行股份數目並無其他變動(惟待獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，配發及發行認購股份及計劃股份除外)以及經考慮於完成後可獲授計劃股份，則廣澤集團香港及家譯的持股權益各自將分別增至2,223,059,293股股份及818,147,911股股份，分別佔經擴大已發行股本約41.46%及15.26%。因此，一致行動人士集團的總持股權益將由108,767,181股股份，佔最後實際可行日期已發行股份約30.20%，增加至3,060,235,367股股份，佔經擴大已發行股本約57.07%。

因此，在完成後，根據收購守則規則26.1，一致行動人士集團將觸發一項責任，須就所有已發行股份(一致行動人士集團已擁有或同意收購者除外)提出強制性全面收購要約。

假設自最後實際可行日期至完成日期止已發行股份數目並無其他變動，且鑒於有關計劃股份之不可撤回承諾，經扣除一致行動人士集團持有的368,767,181股已發行股份及發行予計劃公司的4,742,453,691股計劃股份後，餘下之251,414,759股股份(即5,362,635,631股已發行股份(即經擴大已發行股本總數))將受要約所約束。

要約詳情將載於將予寄發的綜合文件內。

獨立財務顧問函件

獨立董事委員會及TC獨立董事委員會

獨立董事委員會由所有獨立非執行董事組成，即曾鴻基先生、王曉初先生及王美蓉女士，旨在就重組框架協議及其項下擬進行的交易、特定授權、該計劃及認購事項的條款對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並在考慮獨立財務顧問的建議後，就獨立股東如何投票提供意見。

TC獨立董事委員會由所有於要約、該計劃、認購事項及特別交易中並無直接或間接權益的非執行董事組成，即趙善能先生、曾鴻基先生、王曉初先生及王美蓉女士，已根據收購守則規則2.8成立，旨在就特別交易是否屬公平合理及投票事宜向獨立股東提供意見，其函件載入本通函內。鑒於崔先生為要約人最終母公司吉林澤曉的唯一董事，彼被認為在要約及特別交易中擁有權益，因此不被視為獨立人士，故其已被排除於TC獨立董事委員會之外。

我們(雋匯國際)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，並獲獨立董事委員會及TC獨立董事委員會批准，以(a)就重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項及該計劃對獨立股東而言是否屬公平合理以及如何投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及(b)就特別交易對獨立股東而言是否屬公平合理以及如何投票向TC獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

我們之獨立性

雋匯國際與 貴公司、一致行動人士集團、股東、一致行動人士集團或 貴公司之財務或其他專業顧問以及參與重組框架協議及其項下擬進行之交易(包括認購事項及該計劃)及特別交易或於當中擁有權益之計劃債權人，或彼等各自之主要股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之任何人士並無關聯，亦無任何關係或於當中擁有權益，而有關關聯、關係或權益可合理被視為與我們之獨立性有關。

於要約期開始(二零二六年七月十五日)前兩年內，我們與 貴公司或一致行動人士集團或參與重組框架協議及其項下擬進行之交易(包括認購事項及該計劃)及特別交易或於當中擁有權益之股東或計劃債權人概無委聘或關連關係。除就本次聘用已付或應付予我們之正常專業費用外，概無其他安排致使我們將自 貴公司、一致行動人士集團、參與重組框架協議及其項下擬進行之交易(包括認購事項及該計劃)及特別交易或於當中擁有權益之股東及計劃債權人，或彼等各自之主要股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之任何人士收取任何費用或利益。

獨立財務顧問函件

因此，根據上市規則第13.84條及收購守則規則2.6，我們被視為合資格向獨立董事委員會及TC獨立董事委員會以及獨立股東提供獨立意見。

我們之意見基礎

於達致我們向獨立董事委員會及TC獨立董事委員會以及獨立股東提供之意見及推薦建議時，我們倚賴該通函所載或提述的資料、意見及聲明（或由董事及貴集團管理層（「管理層」）向我們提供的其他資料）的準確性，並假設該通函所載或提述的所有資料、意見及聲明（或由董事及管理層向我們提供的其他資料）於編製時及截至本函件日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整。我們亦已假設該通函內所載董事的一切看法、意見及意向陳述（或由董事及管理層向我們提供的其他資料）乃經審慎周詳查詢後合理作出。我們並無理由懷疑任何相關資料已遭隱瞞或遺漏，亦不知悉任何事實或情況致使向我們提供或作出的資料、意見及聲明屬失實、不準確或具誤導成分。

董事共同及個別就該通函所載或提述的資料（或由董事及管理層向我們提供的其他資料）的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，該通函所表達的意見及聲明（或由董事及管理層向我們提供的其他資料）乃經審慎周詳考慮後達致，且該通函並無遺漏其他事實，以致該通函內任何聲明在任何重大方面產生誤導。我們認為，我們已獲提供足夠資料以使我們達致知情觀點，並已根據上市規則第13.80條的規定採取一切必要步驟，以合理倚賴向我們提供或作出的資料、意見及聲明，從而為我們的意見及推薦建議建立合理基準，當中包括（其中包括）：

- (a) 審閱董事會函件、貴公司截至二零二五年九月三十日止六個月之中期報告及其截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度之年報（分別為「二零二五／二零二六年中期報告」、「二零二三／二零二四年報」、「二零二四／二零二五年報」及「二零二五／二零二六年報」）；
- (b) 進行市場及可比較研究，以分析重組框架協議及其項下擬進行之交易之主要條款；及
- (c) 與董事及管理層討論（其中包括）重組框架協議及其項下擬進行之交易之背景、理由及利益以及其主要條款之基準。

獨立財務顧問函件

然而，就本次工作而言，我們並無對 貴集團之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景，或由董事及管理層提供的資料、作出的聲明或表達的意見進行任何獨立詳細核證或審核或調查。我們的意見必然基於最後實際可行日期有效的法律、財務、經濟、市場及其他狀況，以及當時向我們提供的資料。倘我們得悉所提供之資料及所作之陳述出現任何重大變動，或我們的意見根據收購守則規則9.1有所變動，我們將在合理可行的情況下盡快通知獨立股東。此外，本函件所載任何內容均不應被詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的推薦建議。

本函件僅供獨立董事委員會及TC獨立董事委員會以及獨立股東就考慮重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項及該計劃以及特別交易作參考之用，除收錄於該通函外，未經我們事先書面同意，不得全部或部分引述或提述本函件，亦不得將本函件用於任何其他用途。

考慮之主要因素及理由

在達致我們就重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項及該計劃以及特別交易向獨立董事委員會及TC獨立董事委員會以及獨立股東提出的意見及推薦建議時，我們已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團之背景及財務資料

貴集團之背景

參照董事會函件， 貴公司為投資控股公司。 貴集團主要於中國從事物業發展及管理（包括規劃、設計、預算、牌照、合約招標及合約管理）、物業投資以及種植及銷售人參資產。參照二零二五／二零二六年報，截至二零二六年三月三十一日止年度， 貴集團之物業投資分部於出售白山市廣澤房地產開發有限公司及白山市廣澤商業管理有限公司後視作已終止經營業務處理及呈列。其披露儘管 貴集團就會計目的而言根據香港財務報告準則第5號將物業投資業務分部呈列為已終止經營業務， 貴集團管理層認為物業投資分部仍為 貴集團經營分部之一部分，而 貴集團正積極物色可持作賺取租金收入或資本增值的潛在物業，惟須視乎任何機會的投資回報、協同效應及退出潛力而定。

獨立財務顧問函件

參照二零二四／二零二五年報、二零二五／二零二六年中期報告及二零二五／二零二六年報，我們注意到貴集團一直致力改善財務狀況及降低其債務水平。貴集團已採取下列企業行動：

- (1) 於二零二四年四月二十五日，貴集團與廣澤投資控股集團(香港)有限公司訂立貸款資本化協議，據此，於完成後將透過按0.05港元之價格發行5,060,000,000股普通股(股份合併前)資本化人民幣230百萬元之貸款金額。詳情載於貴公司日期為二零二四年五月十四日及二零二四年五月十六日之公告以及其日期為二零二四年六月二十九日之通函。然而，據披露，貴公司認為於二零二四年十二月三十一日或之前(即貸款資本化協議完成之最後截止日期)取得所需批准之機會微乎其微。貸款資本化協議已於二零二四年十月四日終止，詳情載於貴公司日期為二零二四年十月四日之公告；
- (2) 於二零二四年十月，貴集團(作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)訂立股權轉讓協議，以名義代價人民幣1元有條件出售其於吉林省廣澤旅遊開發有限公司之全部股權。吉林省廣澤旅遊開發有限公司於吉林省白山市撫松縣擁有一個文化旅遊物業項目(「撫松物業項目」)。據二零二四／二零二五年報所披露，由於融資市場持續緊張，貴集團之財務狀況及現金流量未能履行該項目預期未來現金流量承擔。與此同時，該項目公司有尚未償還之銀行及其他貸款約人民幣408百萬元，全部均已到期。董事會認為適宜撤資撫松物業項目，以(其中包括)減輕貴集團之債務及融資成本負擔。於二零二五年九月三十日，貴集團完成出售撫松物業項目。撫松物業項目之資產及負債已自貴集團於二零二五年九月三十日之財務報表終止確認。股權轉讓協議之進一步詳情載於貴公司日期為二零二四年十月二十五日之公告以及其日期為二零二四年十一月二十九日之通函。參照二零二五／二零二六年報，貴集團已於損益中其他收入及收益項下確認出售收益約人民幣18.7百萬元；
- (3) 於二零二四年十一月，貴公司建議進行股本重組，當中涉及(其中包括)：(i) 每二十股每股面值0.05港元之已發行股份合併為一股每股面值1.00港元之合併股份；(ii) 透過註銷貴公司繳足股本(以每股已發行合併股份0.99港元為限)，將每股已發行合併股份之面值由1.00港元削減至0.01港元；(iii) 每股法定但未發行合併股份分拆為一百股每股0.01港元之新股份；(iv) 每股法定但未發行現有可換股優先股分拆為五股每股0.01港元之新可換股優先股；(v) 因股本削減及股份溢價削減產生之進賬撥入實繳盈餘賬；及(vi) 於聯交所買賣之每手買賣單位由5,000股現有股份更改為10,000股合併股份。建議股本重組之詳情載於貴公司日期為二零二四年十一月十一日及二零二四年十二月六日之公告以及其日期為二零二四年十一月二十九日之通函。股本重組於二零二五年一月十七日生效；

獨立財務顧問函件

- (4) 於二零二五年七月二十八日，貴集團與一名獨立第三方買方訂立股權轉讓協議，以名義代價人民幣1元出售位於白山市及延吉市之物業項目。據二零二五／二零二六年中期報告所披露，該出售導致貴集團銀行貸款減少約人民幣241.0百萬元，將進一步改善貴集團之債務水平。我們亦參照貴公司日期為二零二五年七月二十八日之相關公告，當中顯示貴集團管理層已對貴集團之項目組合進行審閱，並考慮到貴集團之高槓桿財務狀況及其淨負債狀況，決定撤資若干項目公司（商標名稱為「廣澤」），該等公司(i)錄得虧損；(ii)須投入大量發展開支以完成發展；及／或(iii)預期回本期較長。該出售構成貴公司於上市規則項下之主要交易（出售詳情載於上述日期為二零二五年七月二十八日之公告及貴公司日期為二零二五年九月十六日之通函）。參照二零二五／二零二六年報，該出售已於二零二六年三月三十一日完成，而貴集團已於損益中其他收入及收益項下確認出售收益約人民幣147.3百萬元；
- (5) 於二零二五年九月十八日，貴集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，以代價人民幣1元出售華音國際控股（敦化）有限公司及其附屬公司之全部股權。我們亦參照貴公司日期為二零二五年九月十八日之相關公告，當中顯示，透過撤資敦化市該等若干物業項目（該等項目不盈利或將需要資本及發展開支），該出售可有助降低貴集團之整體債務狀況及緩解其流動資金問題。該出售構成貴公司於上市規則項下之須予披露的交易（出售詳情載於上述日期為二零二五年九月十八日之公告）。參照二零二五／二零二六年報，該出售已於二零二五年九月二十六日完成，而貴集團已於損益中其他收入及收益項下確認出售收益人民幣123,000元；及
- (6) 貴公司亦已將可換股債券轉為股東貸款。於二零二四年十二月十三日，貴公司於二零二一年十二月十四日向家譯發行之本金額為103,076,730港元（相當於約人民幣94,057,000元）之可換股債券（即二零二一年可換股債券，原先於二零二三年六月十三日到期）連同應計利息6,184,604港元，已透過家譯提供貸款109,261,334港元（相當於約人民幣99,700,000元）予以結清，誠如二零二四／二零二五年報所披露。

二零二五／二零二六年中期報告亦披露，管理層已與金融機構、主要股東及專業人士進行磋商，以探索可能之改善方案。貴集團於過去數年透過出售項目公司減少其銀行貸款、將可換股債券轉為股東貸款，並探索透過股權融資籌集資金之可能性。然而，上述所有行動仍未能充分解決貴集團之淨負債狀況。於二零二六年三月三十一日，貴集團之虧絀總額約為人民幣489.5百萬元。

獨立財務顧問函件

貴集團之財務資料

下表概述 貴集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度的經營業績及財務狀況：

(i) 經營業績

	截至三月三十一日止年度			
	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
		(重列前)	(經重列)	
		(附註1)	(附註1)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益 (附註2)				
– 銷售物業	69,936	130,720	130,720	30,241
– 租金收入	13,239	13,236	–	–
– 物業管理服務收入	32,897	28,520	28,520	22,445
– 項目管理服務收入	–	13,865	13,865	–
總計	116,072	186,341	173,105	52,686
毛利／(毛損)	9,876	8,778	(2,713)	3,258
其他收入及收益	8,940	419	419	168,115
銷售及分銷開支	(6,024)	(5,508)	(3,953)	(2,552)
行政開支	(38,459)	(36,950)	(34,513)	(25,407)
融資成本	(23,121)	(51,440)	(49,450)	(42,910)
其他開支	(86,885)	(692,146)	(692,058)	(11,024)
投資物業的公允價值變動	(64,200)	(170,912)	–	–
初步確認持作出售人參資產之收益	–	–	–	45,675
持作出售人參資產的公允價值變動	–	–	–	3,700
衍生金融工具的公允價值變動	(27,840)	(282)	(282)	(228)
除稅前(虧損)／溢利	(227,713)	(948,041)	(782,550)	138,627
持續經營業務之年內(虧損)／溢利	(193,330)	(852,906)	(712,034)	128,314
已終止經營業務之年內虧損	–	–	(140,872)	(6,065)
年內(虧損)／溢利	(193,330)	(852,906)	(852,906)	122,249
			(附註2)	(附註2)
經營活動所用現金流量淨額	(81,923)	(40,644)	(40,644)	(39,877)

獨立財務顧問函件

附註：

- 1) 為完整起見及避免二零二四／二零二五年報、二零二五／二零二六年報與本函件之披露有任何混淆，現同時提供 貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度重列前(如二零二四／二零二五年報所披露)及重列後(如二零二五／二零二六年報所披露)之財務數字。誠如二零二五／二零二六年報所述並經 貴公司確認，於出售持有 貴集團唯一投資物業之白山市物業項目後，截至二零二六年三月三十一日止年度之物業投資業務根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為已終止經營業務，據此，物業投資業務之經營業績呈列為本年度來自已終止經營業務之虧損。根據香港財務報告準則第5號，所呈列之比較數字亦已重列，以符合截至二零二六年三月三十一日止年度的呈列方式。
- 2) 截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度， 貴集團之人參業務概無產生任何收益。

資料來源：貴公司於聯交所網站刊發之二零二三／二零二四年報、二零二四／二零二五年報及二零二五／二零二六年報

截至二零二四年三月三十一日止年度與截至二零二五年三月三十一日止年度之財務業績比較(附註：為免與二零二四／二零二五年報之披露有任何混淆，本標題下就說明用途採用 貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度重列前之財務數字)

貴集團之收益由截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣116.1百萬元增加約60.5%至截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣186.3百萬元，主要由於銷售物業增加約86.9%，乃由於 貴集團的物業項目廣澤蘭亭第二A期於截至二零二五年三月三十一日止年度竣工並交付，而截至二零二四年三月三十一日止年度並無新落成物業項目交付。於截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度， 貴集團分別錄得毛利約人民幣9.9百萬元(毛利率約8.5%)及人民幣8.8百萬元(毛利率約4.7%)。誠如二零二四／二零二五年報所披露，截至二零二五年三月三十一日止年度整體毛利及毛利率減少，主要由於 貴集團物業項目廣澤蘭亭第二A期之毛利率較低，乃因該項目冗長建築期之資本化利息於截至二零二五年三月三十一日止年度大幅撥入銷售成本所致。

獨立財務顧問函件

於截至二零二五年三月三十一日止年度，貴集團之經營業績進一步惡化，並錄得純損約人民幣852.9百萬元，而截至二零二四年三月三十一日止年度之純損約為人民幣193.3百萬元，此乃主要由於以下綜合影響所致：(i)其他收入及收益由截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣8.9百萬元減少至截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣0.4百萬元，主要由於(a)匯兌收益約人民幣4.3百萬元、(b)修改可換股債券之收益約人民幣1.8百萬元(其中貴公司表示，債券持有人為家譯，而該項修改涉及延長可換股債券之到期日)及(c)確認租賃應收款項收益約人民幣2.3百萬元於截至二零二四年三月三十一日止年度確認(誠如貴公司所告知，關於於落成時將若干停車場單位由發展中物業及持作出售之已落成物業轉撥至租賃應收款項而確認會計收益之事宜)，而截至二零二五年三月三十一日止年度並無該等項目；(ii)融資成本由截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣23.1百萬元增加至截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣51.4百萬元，主要由於截至二零二五年三月三十一日止年度資本化至發展中物業之利息減少(因據貴公司告知，相關物業項目落成或停工的事宜以及相關利息其後不符合貴集團會計政策項下之資本化條件)；(iii)其他開支由截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣86.9百萬元增加至截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣692.1百萬元，主要由於有關撫松物業項目之發展中物業撤減約人民幣637.9百萬元(而截至二零二四年三月三十一日止年度約為人民幣84.3百萬元)及與分類為持作出售之出售組別有關的資產之減值虧損約人民幣47.1百萬元(而截至二零二四年三月三十一日止年度為零)；及(iv)投資物業公允價值變動於截至二零二五年三月三十一日止年度進一步減少公允價值約人民幣170.9百萬元(而截至二零二四年三月三十一日止年度約為人民幣64.2百萬元)，主要由於吉林省白山市購物中心單位之市場租金持續惡化，誠如二零二四／二零二五年報所披露。

截至二零二五年三月三十一日止年度(經重列)與截至二零二六年三月三十一日止年度之財務業績比較(附註：為免與二零二五／二零二六年報之披露有任何混淆，本標題下就說明用途採用貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度經重列之財務數字)

貴集團之收益由截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣173.1百萬元(經重列)減少約69.6%至截至二零二六年三月三十一日止年度約人民幣52.7百萬元，主要由於銷售物業減少約76.9%，乃由於截至二零二六年三月三十一日止年度並無新物業項目竣工並交付。貴集團於截至二零二六年三月三十一日止年度錄得毛利約人民幣3.3百萬元(毛利率約6.2%)，而截至二零二五年三月三十一日止年度則錄得毛損約人民幣2.7百萬元(經重列)。誠如二零二五／二零二六年報所披露，截至二零二六年三月三十一日止年度整體毛利增加，主要由於貴集團物業

獨立財務顧問函件

項目廣澤蘭亭第二A期之毛利率較低，乃因該項目冗長建築期之資本化利息於截至二零二五年三月三十一日止年度大幅撥入銷售成本所致。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，貴集團錄得純利約人民幣122.2百萬元，而截至二零二五年三月三十一日止年度之純損約為人民幣852.9百萬元（經重列），此乃主要由於以下綜合影響所致：(i)截至二零二六年三月三十一日止年度錄得毛利約人民幣3.3百萬元，而截至二零二五年三月三十一日止年度則錄得毛損約人民幣2.7百萬元（經重列），原因如上所述；(ii)其他收入及收益由截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣0.4百萬元（經重列）增加至截至二零二六年三月三十一日止年度約人民幣168.1百萬元，主要由於出售若干物業項目產生之一次性收益；及(iii)其他開支由截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣692.1百萬元（經重列）大幅減少至截至二零二六年三月三十一日止年度約人民幣11.0百萬元，主要由於截至二零二五年三月三十一日止年度有關撫松物業項目之發展中物業撇減及與分類為持作出售之出售組別有關的資產之減值虧損分別約人民幣637.9百萬元及人民幣47.1百萬元，而截至二零二六年三月三十一日止年度並無該等撇減及減值，誠如二零二五／二零二六年報所披露。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務狀況

	於三月三十一日 二零二四年 人民幣千元 (經審核)	於三月三十一日 二零二五年 人民幣千元 (經審核)	於三月三十一日 二零二六年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	516,901	337,963	4,478
– 其中包括：			
投資物業	486,200	315,288	–
流動資產	1,751,614	914,401	413,492
– 其中包括：			
發展中物業及持作出售已落成物業	1,606,803	335,304	261,460
持作出售之人參資產	–	–	101,700
有抵押及受限制存款	5,366	3,324	797
現金及現金等價物	53,635	5,103	4,152
與分類為持作出售之出售組別有關的資產	–	504,169	–
資產總值	2,268,515	1,252,364	417,970
非流動負債	396,043	18,740	12,461
– 其中包括：			
可換股債券負債部分	45,950	–	–
銀行及其他借貸	230,990	–	–
流動負債	1,643,598	1,856,925	895,002
– 其中包括：			
應付貿易賬款及其他應付款項	490,797	435,912	176,718
主要／控股股東貸款	344,849	449,363	369,743
關聯方貸款	63,651	50,060	35,750
銀行及其他借貸	420,640	243,090	183,375
可換股債券負債部分	95,726	48,517	51,733
與分類為持作出售之出售組別有關的負債	–	504,169	–
負債總值	2,039,641	1,875,665	907,463
(虧絀)／權益總額	228,874	(623,301)	(489,493)
資產負債比率(附註)	80%	197%， 或106% (不包括出售 組別)，誠如 二零二四／ 二零二五年報 及二零二五年 ／二零二六年 中期報告 所披露	174%
流動(負債)／資產淨額	108,016	(942,524)	(481,510)

獨立財務顧問函件

附註：指(a)二零二三／二零二四年報及二零二四／二零二五年報的資產負債比率，即淨債務除以經調整資本(即 貴集團的權益總額加可換股債券的負債部分)加淨債務；(b)及二零二五／二零二六年報所披露的資產負債比率，即淨債務除以經調整資本(即 貴集團的權益總額加可換股債券的負債部分)。為求完整及避免披露上產生任何混淆， 貴公司於其財務報表中所披露之於二零二五年三月三十一日之資產負債比率，均於本表中列示，以便於本函件中作說明用途及作出同比比較。誠如 貴公司所確認，於二零二四／二零二五年報及二零二五／二零二六年報中所報告之二零二五年三月三十一日資產負債比率之差異，主要乃由於計算上述資產負債比率時使用了經修訂方法所致。

資料來源：貴公司於聯交所網站刊發的二零二三／二零二四年報、二零二四／二零二五年報及二零二五／二零二六年報

於二零二五年三月三十一日， 貴集團資產總值約為人民幣1,252.4百萬元，較於二零二四年三月三十一日的資產總值約人民幣2,268.5百萬元大幅減少約人民幣1,016.1百萬元。於二零二四年及二零二五年三月三十一日， 貴集團負債總值分別約為人民幣2,039.6百萬元及人民幣1,875.7百萬元。 貴集團的財務狀況由於二零二四年三月三十一日的權益總額約人民幣228.9百萬元惡化至於二零二五年三月三十一日的虧絀總額約人民幣623.3百萬元，原因是於二零二五年三月三十一日資產總值的減幅大幅超過同日負債總值的減幅。

參照二零二四／二零二五年報，於二零二五年三月三十一日構成 貴集團資產總值的若干主要項目包括(i)投資物業約人民幣315.3百萬元，而於二零二四年三月三十一日的結餘約為人民幣486.2百萬元；於二零二五年三月三十一日投資物業結餘減少主要由於市場租金下跌導致吉林省白山市購物中心自持及租賃部分的公允價值減少；(ii)發展中物業及持作出售已落成物業約人民幣335.3百萬元；(iii)現金及現金等價物約人民幣5.1百萬元；及(iv)與出售吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其三間附屬公司的全部股權(「撫松出售」)有關的分類為持作出售之出售組別相關資產約人民幣504.2百萬元，而於二零二四年三月三十一日的結餘為零。 貴集團於二零二五年三月三十一日之總資產結餘較低，約為人民幣1,252.4百萬元，而於二零二四年三月三十一日之結餘則約為人民幣2,268.5百萬元，此減少主要由於(i)就 貴集團於撫松物業項目之發展中物業於截至二零二四年九月三十日止六個月內作出約人民幣637.9百萬元之撇減；及(ii)現金及現金等價物由二零二四年三月三十一日之約人民幣53.6百萬元減少至二零二五年三月三十一日之約人民幣5.1百萬元，經 貴公司告知，主要歸因於償還借貸、結清建築成本、利息、營運開支，部分被預售物業所得現金所抵銷。除了上述的撫松物業項目撇減外， 貴集團發展中物業及持作出售之已落成物業由二零二四年三月三十一日之約人民幣1,606.8百萬元減少至二零二五年三月三十一日之約人民幣335.3百萬元，主要由於轉讓撫松物業項目至持作出售之出售組別相關資產；(b) 貴集團廣澤蘭亭第二A期物業項目之物業單位落成及交付(誠如 貴公司所告知，該物業

獨立財務顧問函件

項目落成導致相關物業項目成本根據 貴集團之會計政策分配至兩個類別，即於確認相應物業銷售收入時預售單位之銷售成本，以及剩餘未售單位之持作出售已落成物業；及(c)部分被與廣澤九溪紅府二期（ 貴集團位於吉林省長春市之物業項目，誠如二零二四／二零二五年報所披露，預期於二零二五年下半年完成建設）相關之建築成本增加所抵銷（誠如 貴公司所告知）。

於二零二五年三月三十一日，構成 貴集團負債總值的若干主要項目為(i)應付貿易賬款及其他應付款項約人民幣435.9百萬元；(ii)主要／控股股東貸款約人民幣449.4百萬元，為無抵押、免息及須於一年內償還或按要求償還；(iii)銀行及其他借貸約人民幣243.1百萬元，須於一年內償還或按要求償還；及(iv)與撫松出售有關的分類為持作出售之出售組別相關負債約人民幣504.2百萬元。 貴集團於二零二五年三月三十一日的資產負債比率偏高，約為197%（二零二四／二零二五年報所披露之數字），較於二零二四年三月三十一日的資產負債比率約80%有所上升，主要由於參照二零二四／二零二五年報，累計虧損增加導致 貴集團權益減少。

於二零二六年三月三十一日， 貴集團資產總值約為人民幣418.0百萬元，負債總值約為人民幣907.5百萬元。 貴集團於同日的負債總值仍大幅超過其資產總值。 貴集團之財務狀況仍處於總虧絀狀態，於二零二六年三月三十一日錄得結餘約人民幣489.5百萬元。

參照二零二五／二零二六年報，於二零二六年三月三十一日構成 貴集團總資產之若干主要項目包括(i)發展中物業（主要為廣澤九溪紅府二期）及持作出售之已落成物業（主要為廣澤九溪紅府一期之未售單位），約為人民幣261.5百萬元；(ii)持作出售之人參資產約人民幣101.7百萬元；及(iii)現金及現金等值項目約人民幣4.2百萬元。 貴集團於二零二六年三月三十一日之資產總值結餘較低，約為人民幣418.0百萬元，而於二零二五年三月三十一日之結餘則約為人民幣1,252.4百萬元，此減少主要由於(i)於二零二六年三月三十一日並無錄得投資物業結餘，而於二零二五年三月三十一日之結餘約為人民幣315.3百萬元，主要為吉林省白山市之若干購物中心單位。該等投資物業於二零二五年九月重新分類至分類為持作出售之出售組別相關資產，並於二零二六年三月完成出售時取消確認；(ii)發展中物業及持作出售之已落成物業之結餘由二零二五年三月三十一日之約人民幣335.3百萬元減少至二零二六年三月三十一日之約人民幣261.5百萬元。誠如

獨立財務顧問函件

二零二五／二零二六年報所披露，於二零二六年三月三十一日發展中物業及持作出售之已落成物業之較低結餘，主要乃由於往年落成項目（包括與白山及延吉物業項目相關者）之餘下住宅及商業單位以及車位於二零二五年九月重新分類至分類為持作出售之出售組別相關資產，並於二零二六年三月完成出售時取消確認所致；(iii)於出售撫松物業項目後，於二零二六年三月三十一日並無錄得分類為持作出售之出售組別相關資產結餘，而於二零二五年三月三十一日之結餘約為人民幣504.2百萬元，並部分被於二零二六年三月三十一日初步確認持作出售之人參資產約人民幣101.7百萬元所抵銷，此乃由於 貴集團於截至二零二六年三月三十一日止年度內購買位於吉林省集安市林下生長之人參資產。

於二零二六年三月三十一日，構成 貴集團負債總值之若干主要項目為(i)貿易及其他應付款項約人民幣176.7百萬元；(ii)主要股東貸款約人民幣369.7百萬元，該等貸款為無抵押、免息及須按要求償還；及(iii)銀行及其他借款約人民幣183.4百萬元。 貴集團於二零二六年三月三十一日之負債總值結餘較低，約為人民幣907.5百萬元，而於二零二五年三月三十一日之結餘則約為人民幣1,875.7百萬元，此減少主要由於(i)貿易及其他應付款項由二零二五年三月三十一日之約人民幣435.9百萬元減少至二零二六年三月三十一日之約人民幣176.7百萬元；及(ii)於出售撫松物業項目後，於二零二六年三月三十一日並無錄得分類為持作出售之出售組別相關負債結餘，而於二零二五年三月三十一日之結餘約為人民幣504.2百萬元。 貴集團於二零二六年三月三十一日之資產負債比率仍處於高水平，約為174%，較二零二五年三月三十一日之資產負債比率約204%（二零二五／二零二六年報所披露之數字）略有下降，此乃主要由於誠如二零二五／二零二六年報所述， 貴集團於截至二零二六年三月三十一日止年度內出售不良物業項目（負債淨額），導致 貴集團債務淨額減少所致。

(iii) 貴集團物業估值及經調整負債淨額

貴集團所持物業（即廣澤九溪紅府一期及二期的未售部分，統稱「該物業」）於二零二六年五月三十一日（「估值日期」）現況下的估值，已由上海高力衡達土地房地產資產評估有限公司（「高力」或「估值師」）根據收購守則規則11.1(f)進行評估。估值報告（包括估值證書）全文載於通函附錄二（「估值報告」）。根據估值報告，該物業於估值日期 貴集團應佔總市值為人民幣305.0百萬元（「估值」）。

我們已審閱估值報告，並與估值師討論達致估值所採用的方法、基準及假設。我們注意到，估值師已採用直接比較法對該物業進行估值，當中參考位於同一地區（長春市九台區）、狀況、面積及年期相若的可資比較物業的近期要價，並就屋況、配套設施、周邊環境、景觀、樓齡及裝修、物業管理等因素作出調整，而就零售可資比較物業而言，則就發展成熟的零售區、便利性、面積及臨街面作出調

獨立財務顧問函件

整。我們進一步注意到，估值師已按該物業預售部分各自的成交金額予以計入。此外，估值師已就該物業的住宅及零售部分分別選取不同組別的可資比較物業，理由為住宅及零售物業受不同市場動態、定價特徵及價值驅動因素所影響，並在直接比較法下分開分析。根據我們向估值師作出的查詢，我們注意到此估值方法為評估持作出售住宅及零售物業（與該物業相同）市值的常用方法。

我們獲提供估值師顯示對可資比較物業所應用調整的相關計算，並已向估值師查詢釐定該等調整的基準。我們了解到，該等調整反映估值師參照該物業對各可資比較物業特定特徵的評估，並已審閱及確認估值師所披露的量化調整幅度與估值報告所載對各可資比較物業應用的調整方向一致。我們亦已查詢估值師對各可資比較物業採用同等權重，並了解到此反映估值師的評估，即所選可資比較物業中並無任何一項明顯較其他項目更能代表該物業。我們認為此乃合理的加權基準。

除上文所述外，我們已查詢負責估值人士的資格及經驗。我們注意到，高力的中國估價及諮詢服務部執行董事及負責人胡建明先生為皇家特許測量師學會（「RICS」）資深會員，於中國進行此規模及類型之物業進行估值方面擁有30年經驗；而高力的香港估值及諮詢服務部執行董事及署理主管曾展鵬先生為RICS及香港測量師學會會員、香港註冊專業測量師及中國註冊房地產估價師，擁有逾26年相關經驗。估值師已確認，估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則（二零二四年版本）、RICS刊發的RICS全球估值準則，以及上市規則第5章及實務說明第12號以及收購守則規則11所載規定編製。

經我們查詢後，我們了解到估值師曾向 貴公司提供估值服務，涉及：(i) 二零二四年有關根據特定授權認購股份及申請清洗豁免的貸款資本化關連交易（ 貴公司日期為二零二四年六月二十九日之通函）；(ii) 有關出售目標公司全部股權（涉及吉林省撫松縣物業項目）的非常重大出售事項（ 貴公司日期為二零二四年十一月二十九日之通函）；(iii) 有關出售目標公司全部股權（涉及吉林省白山市及延吉市物業項目）的主要交易（ 貴公司日期為二零二五年九月十六日之通函）；及(iv) 就編製 貴集團年度財務報表對 貴集團所持投資物業（如有）公允價值進行估值。上述估值服務均已完成。估值師已向我們確認，其與 貴公司或一致行動人士集團或計劃債權人並無其他關係，以致估值師不屬獨立，而我們信納估值師就估值而言獨立於 貴公司、一致行動人士集團及計劃債權人。我們亦已審閱估值師的委聘條款，並信納據此工作範圍足以讓估值師達致其價值意見。

獨立財務顧問函件

經調整負債淨額

就收購守則規則11而言，我們已審閱股東應佔經調整未經審核綜合負債淨額，該金額由貴公司提供，並按於二零二六年三月三十一日股東應佔經審核綜合負債淨額計算，再參照於二零二六年五月三十一日的估值作出調整。調整詳情載於下表，僅供說明用途。

人民幣千元

於二零二六年三月三十一日的經審核綜合負債淨額	(489,493)
調整：	
– 估值產生的重估盈餘(附註)	<u>43,540</u>
經調整負債淨額	<u>(445,953)</u>

附註：指(a)根據通函附錄二估值報告，由估值師評定的該物業於二零二六年五月三十一日現況下市值人民幣305.0百萬元，超出(b)其於二零二六年三月三十一日相應賬面值約人民幣261.5百萬元所產生的重估盈餘。

估值所反映的該物業增值，主要由於該物業自竣工以來根據貴集團所採納的會計政策按成本於綜合財務報表列賬，而估值則反映該物業現時公開市值。我們亦注意到，人民幣43.5百萬元重估盈餘相對貴集團於二零二六年三月三十一日的經審核負債淨額而言幅度有限，且於計及估值後貴集團仍將處於重大負債淨額狀況。因此，我們認為估值對貴集團整體負債淨額狀況並無重大影響。

持續經營問題

我們注意到，二零二四／二零二五年報內的獨立核數師報告載有「有關持續經營之重大不明朗因素」一段，當中貴公司核數師強調(其中包括)貴集團於截至二零二五年三月三十一日止年度錄得來自持續經營業務的虧損約人民幣852.9百萬元，以及貴集團於二零二五年三月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣942.5百萬元及負債淨額約人民幣623.3百萬元，並得出結論認為該等情況可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。

獨立財務顧問函件

參照二零二五／二零二六年報，持續經營問題仍未解決，且披露 貴公司核數師認為（其中包括） 貴集團於二零二六年三月三十一日的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣481.5百萬元及人民幣489.5百萬元，其中人民幣183.4百萬元為其他借款，人民幣51.7百萬元為可換股債券的負債部分，而現金及現金等價物於二零二六年三月三十一日僅約為人民幣4.2百萬元，並認為 貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部融資取得現金以履行其貸款償還責任。 貴公司核數師表示，該等情況連同若干有關為 貴公司重組提供資金的融資協議相關事項以及 貴集團的營運資金需求，董事預期 貴集團將產生足夠現金流量以維持其經營以及 貴集團控制成本及開支的持續積極措施的現金流量預測顯示存在重大不確定因素，使 貴集團的持續經營能力嚴重成疑，而 貴集團可能無法於日常業務過程中變現其資產及負債。持續經營基準的有效性取決於 貴集團能否成功進行債務重組、來自人參業務之未來現金流入及獲得未來資金的假設。 貴公司核數師作出不發表意見並表示，由於 貴集團維持充足未來現金流量的能力存在不確定因素，故無法確定董事按持續經營基準編製截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合財務報表時所作出的假設是否屬適宜之舉。進一步詳情請參閱二零二五／二零二六年報所載的獨立核數師報告。

我們認為， 貴公司核數師提出其持續經營問題，尤其是建議重組的成功已成為影響持續經營基準（相對於截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合財務報表）有效性的假設之一，以及上文所討論 貴公司核數師作出之不發表意見，應審慎考慮為表明需要可靠的重組計劃以緩解 貴集團的財務困況。

根據收購守則規則2附註3，我們謹提請獨立股東注意， 貴公司核數師已就 貴集團截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報表作出不發表意見。誠如二零二五／二零二六年報所載之獨立核數師報告所述，作出不發表意見乃由於（其中包括） 貴公司核數師未能就編製綜合財務報表時採用持續經營假設取得充分適當之審核憑證。 貴公司核數師表示，倘持續經營假設不恰當，則可能須作出調整以分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債，將資產價值撇減至其可收回金額，並就可能產生之進一步負債作出撥備。有關不發表意見基準之詳細資料，請參閱二零二五／二零二六年報內之獨立核數師報告及董事會函件。

獨立財務顧問函件

行業概覽

於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度，物業銷售仍為 貴集團的主要收益來源，分別佔 貴集團收益約60.3%、70.2%（於重列相關財務數字前，或於截至二零二五年三月三十一日止年度重列相關財務數字後為約75.5%）及57.4%。我們注意到，於中國的物業發展及管理業務仍為 貴集團的主要業務，對 貴集團的財務表現至為關鍵。

中國國家統計局顯示，二零二五年中國房地產開發投資約為人民幣82,788億元，按年減少約17.2%。於二零二六年一月至五月，房地產開發投資約為人民幣30,356億元，較去年同期減少約16.2%。中國東北地區（即 貴集團主要業務及物業所在地區）的房地產投資情況更為嚴峻，於二零二六年一月至五月錄得較去年同期減少約28.4%（房地產開發投資額約為人民幣439億元）。根據路透社於二零二六年三月十三日發表題為「中國樓價料加速下跌，隨後於二零二七年企穩：路透調查 (China's home prices seen falling faster before stabilising in 2027: Reuters poll)」的文章，我們注意到中國物業行業仍陷於長期下行，仍面對若干結構性挑戰，包括人口結構轉變、就業環境不明朗、住房負擔能力偏低及未售房屋庫存高企。該文章亦指出，預期二零二六年中國物業投資及銷售仍然疲弱，投資預測下跌10.3%，銷售下跌6.5%。同時，中國的物業管理行業整體亦面臨艱難局面。根據路透社於二零二六年六月三日發表題為「中國房地產低迷拖累另一行業：物業服務提供商 (China's real estate funk drags down yet another sector: property service providers)」的文章指出，中國的物業服務提供商從不滿的業主收取管理費時面臨諸多困難，其收入及整體房價亦普遍受到威脅，原因為過往數十年間過度建設，許多住宅小區部分空置，且陷入困境的物業發展商拖欠未售出單位之服務費。綜上所述，我們注意到中國物業市場的不利狀況於短期內很可能持續，或市場於短期內很可能仍不明朗。

我們對 貴集團前景的評估

參照董事會函件，董事認為 貴公司正面對嚴重流動資金短缺及財務困境，其於債務到期時悉數償還所有債項的能力已嚴重受損，並無足夠財務資源於負債到期時悉數償付。我們已考慮本節先前闡述的下列各點：

- (i) 貴集團於截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度繼續產生純損（儘管其於截至二零二六年三月三十一日止年度錄得純利約人民幣122.2百萬元，惟溢利相對微薄。據 貴公司告知，此乃出售表現欠佳物業項目所產生的一次性收益。 貴公司亦不能保證近期將持續錄得溢利）。誠如上文「持續經營問題」分節所述， 貴公司核數師就 貴集團截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報表作出不發表意見，並表示存在可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮

獨立財務顧問函件

的重大不明朗因素，當中已考慮包括 貴集團於二零二六年三月三十一日之流動負債淨額、負債淨額及現金狀況，以及 貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部融資取得現金以履行其貸款償還責任等因素。此顯示 貴集團自身業務營運無法及時改善其財務困境。 貴公司核數師作出之不發表意見及提出之持續經營問題應審慎視為急需可信重組方案的跡象；

- (ii) 貴集團的財務狀況由於二零二四年三月三十一日的權益總額約人民幣228.9百萬元惡化至於二零二五年三月三十一日的虧絀總額約人民幣623.3百萬元。於二零二六年三月三十一日， 貴集團虧絀總額約為人民幣489.5百萬元，同日流動負債約人民幣895.0百萬元仍大幅超過流動資產約人民幣413.5百萬元。儘管 貴集團已(其中包括)出售表現欠佳的項目公司(例如撫松物業項目以及白山及延吉物業項目)以期改善其財務困境，其資產負債比率於二零二五年及二零二六年三月三十一日仍偏高，分別約為106%及174%(即使不包括出售組別)。 貴集團的現金及現金等價物亦偏低，於二零二六年三月三十一日約為人民幣4.2百萬元，不足以支持其營運及改善其財務困境。上述情況顯示 貴集團在相當程度上屬資產負債表資不抵債，而在沒有重大資產負債表修復(例如債轉股)的情況下，可能並無切實可行的方法恢復正權益狀況；
- (iii) 於二零二五年三月三十一日， 貴集團僅持有現金及現金等價物約人民幣5.1百萬元以及有抵押及受限制存款人民幣3.3百萬元，而其於同日則有大額流動負債，其中包括應付貿易賬款及其他應付款項約人民幣435.9百萬元、銀行及其他借貸之即期部分約人民幣243.1百萬元、一名主要／控股股東貸款約人民幣449.4百萬元、關聯方貸款約人民幣50.1百萬元以及可換股債券之負債部分之即期部分約人民幣48.5百萬元。於二零二六年三月三十一日，其現金及現金等價物仍維持於低位約人民幣4.2百萬元。 貴集團之經營活動所用現金流量淨額一直為負數，於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度之金額分別約為人民幣81.9百萬元、人民幣40.6百萬元及人民幣39.9百萬元。以上顯示 貴集團並無足夠流動資源可藉經營現金流量或手頭現金應付其應付貿易賬款及即期債務負債，亦顯示 貴集團可能存在短期違約風險；及
- (iv) 誠如上文「貴集團之背景」分節所述， 貴集團已對其項目組合進行檢討，並已出售無利可圖及／或需要資本及發展開支之不利物業項目，試圖改善其財務狀況。然而， 貴集團錄得毛利減少(截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣9.9百萬元，而截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣8.8百萬元(重列前)，甚或錄得毛損(重列後)約人民幣2.7百萬元，或毛利相對微薄(截至二零二六年三月三十一日止年度約人民幣3.3百萬元))，並於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度錄得負經營現金流量淨額。此外，誠如

獨立財務顧問函件

先前於「行業概覽」分節所闡述，我們注意到中國物業市場仍然不明朗，且市場下行於短期內很可能持續。房地產開發投資之歷史數據甚至顯示中國東北地區（即 貴集團主要業務及物業所在地區）出現更為嚴重之下行。因此，整體市況不大可能支持 貴集團之業務增長，而其現有物業業務於短期內亦未能產生足夠現金或利潤率以解決其財務困境。

基於上文所述，我們因此同意董事之觀點，即 貴公司正處於嚴重財務困境，且並無足夠內部財務資源以應付其於短期內全部到期負債，並需要可信之重組計劃以恢復正權益狀況。

II. 廣澤集團香港的資料

廣澤集團香港乃一間於香港註冊成立的有限公司，由吉林廣澤集團全資擁有，吉林廣澤集團則由鑫廣澤全資擁有。

鑫廣澤乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由吉林廣訊投資、吉林新泉及吉林欣順各自擁有約 75.00%、10.00% 及 15.00%：(i) 吉林廣訊投資乃一間於中國成立的有限責任公司，由崔先生及劉曉丹透過吉林澤曉擁有約 96.86% 權益，並由王彥剛及李志國透過吉林天益擁有約 3.14% 權益。王彥剛及李志國為獨立第三方，各人均與崔先生並無任何關係；(ii) 吉林新泉乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由劉曉丹及吳紀雨擁有約 98.77% 及約 1.23% 權益。劉曉丹是崔先生的表兄弟。吳紀雨為獨立第三方，與崔先生並無任何關係；及 (iii) 吉林欣順乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由叢先生及孫國華擁有 80% 及 20% 權益。叢先生為執行董事，孫國華為獨立第三方。叢先生及孫國華與崔先生各自並無任何關係。

廣澤集團香港主要從事投資控股。根據 貴公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前， 貴公司結欠廣澤集團香港及家譯之申索總額為 403,720,228.11 港元。廣澤集團香港及家譯將於建議重組生效後合共享有 2,691,468,186 股計劃股份。此外，廣澤集團香港已承諾透過抵銷融資協議項下結欠金額的方式，認購 260,000,000 股認購股份。

III. 訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益

誠如董事會函件所載，考慮到 貴公司面臨嚴重流動資金短缺及嚴重財務困境，其償還所有到期債務的能力已受到嚴重損害，且並無足夠財務資源應付其所有到期負債。鑒於廣澤集團香港願意為 貴集團提供資金以減免 貴公司債務及支持 貴集團的業

獨立財務顧問函件

務營運，董事認為訂立重組框架協議及認購協議將促進 貴集團的債務重組，且有利於 貴集團開展其債務重組計劃。

另一方面， 貴公司認為建議重組是有序解決其未償還債務的策略性實際解決方案，使 貴公司結欠債權人的所有債務及負債將根據該計劃的條款獲解除及清償，否則， 貴公司（作為控股實體及如上文所披露）將面臨不可持續的財務狀況，並將面臨無力償債的清盤風險，而股東及計劃債權人的預期回報可能會更低或變得微不足道。

儘管認購價及發行價0.15港元較股份之現行市價存在折讓，惟董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生及叢先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）認為，經考慮股份之交易流通量偏低及 貴公司嚴重資不抵債的狀況，市價並未合理反映 貴公司的潛在財務狀況。該折讓乃作為廣澤集團香港（作為唯一願意參與重組的投資者）注資及承擔與 貴公司未償還負債及未來表現不確定性相關風險的必要誘因。在缺乏替代資金來源及基於與債權人的磋商結果（當中部分牽頭債權人明確表示彼等不會接受認購價及發行價高於0.15港元，而董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生及叢先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）明白一致行動人士集團並無預期會接受建議重組的面值進行任何名義上的削減）的情況下，經考慮(i)債權人的反饋；(ii)並無任何競爭較高價格的建議；(iii) 貴集團的有限融資選擇（而一致行動人士集團為唯一有意參與建議重組並於當中提供新資金的投資者）；(iv)一致行動人士集團面臨的投資風險；及(v)為獲得債權人支持而實施重組的即時需要，董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生及叢先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）因此認為認購價及發行價0.15港元乃可確保獲得救助者的唯一

獨立財務顧問函件

可行基準，故構成在有關情況下可合理獲得的最佳價格。董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生及叢先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）認為，對面值進行名義上的削減將大幅降低於計劃大會上取得所需法定大多數批准的機會，從而可能導致建議重組無法實行。

鑒於上述情況，儘管配發及發行認購股份及計劃股份將導致約75.32%的理論攤薄影響，董事會（包括獨立董事委員會成員及TC獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函，但不包括崔先生及叢先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票並已就該等事項提供意見）認為，建議重組的條款（包括認購價及發行價）屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合 貴公司、其股東及債權人的整體利益。

該計劃的架構旨在處理及清償 貴公司的債務（而非 貴集團的全部債務），其擬被接納作為約711.4百萬港元的計劃申索，在 貴集團綜合負債中佔大量份額。 貴集團其他成員公司的餘下債務及或然負債實質上主要受中國法律管轄，並於中國營運附屬公司層面產生，其不能直接透過香港法院批准的計劃安排予以妥協，而是將繼續透過 貴集團在中國持續進行的重組工作及執法磋商予以管理。

隨著建議重組預期於二零二六年第四季完成，預期 貴集團的債務水平將大幅改善。於完成後，預計 貴集團餘下負債主要包括(i)貿易及其他應付款項（主要來自 貴集團物業項目產生之應付建設成本），將以出售物業所得款項結付；(ii)合約負債，將於 貴集團物業項目建設完成時確認為物業銷售；及(iii)應付所得稅及遞延稅項，將以出售物業所得款項結付。

進行建議重組的迫切需要

為審視 貴集團進行建議重組之迫切需要，我們進一步考慮下列各項：

- (i) 我們已與 貴公司討論並獲其告知，於二零二六年六月二十一日（「**相關日期**」）， 貴公司之未償還債項總額高達約711百萬港元。我們已取得相應負債清單，並注意到在約711百萬港元之未償還債項總額中，約403.7百萬港元與一致行動人士集團有關（性質為向 貴公司作出之公司擔保責任或借款，可按要求償還），以及約307.6百萬港元與獨立第三方債權人有關（性質為向 貴公司作出之公司擔保責任、借款或債券，已違約或受交叉違約條文所規限）。我們注意到，即使 貴集團於二零二六年三月三十一日約人民幣413.5百萬元之流動資產全部按賬面值變現，仍不足以清償 貴集團的債項。參照董事會函件，於最後實際可行日期， 貴公司之未償債務總額仍約為711百萬港元。參照董事會函件， 貴公司已確認， 貴公司一直與一致行動人士集團及債權人進行溝通，以期管理彼

獨立財務顧問函件

等之還款請求及防止 貴集團被清盤，儘管其於截至二零二六年三月三十一日止年度仍接獲若干債權人之催繳函，要求 貴集團立即償還其未償還債項以及表明可能對 貴集團提出強制執行法律程序的正式律師信。我們考慮到債權人有權隨時酌情針對 貴公司提出清盤呈請，而倘 貴公司陷入破產，股東極可能無法就其於 貴公司之股權收取任何價值，再考慮到 貴集團上述巨額債務（遠超 貴集團的流動資產，即使其流動資產可全部按賬面值清償），故我們同意 貴公司在債權人壓力下有迫切需要償還大額未償還債項；

- (ii) 我們於本函件較早前注意到， 貴公司並無足夠內部財務資源以應付其於短期內全部到期負債，尤其是 貴集團於近期財政年度未能產生正經營現金流量淨額，而其現金結餘於二零二六年三月三十一日亦維持於低位約人民幣4.9百萬元（包括有抵押及受限制存款以及現金及現金等價物）。誠如先前於本函件所述， 貴公司核數師作出之不發表意見及提出之持續經營問題亦清楚顯示 貴集團之財務困境。我們因此認為 貴公司需要可信之重組計劃以恢復正權益狀況。然而，誠如上文本函件「貴集團之背景及財務資料 – 貴集團之背景」一節所述，我們注意到 貴集團已採取不同行動，例如貸款資本化、資本重組、出售不利物業項目以減少其銀行貸款及資本開支需求，以及將可換股債券轉讓為股東貸款，惟該等行動尚未足以解決 貴集團之淨負債狀況。因此，我們同意董事會的意見，即由於廣澤集團香港根據建議重組提供新資金（按董事所確認，廣澤集團香港亦為唯一願意向 貴集團提供新資金之人士），建議重組乃緩解 貴集團財務困境之機會；及
- (iii) 我們亦已向 貴公司查詢 貴集團現有業務及物業在重大方面可能產生或變現之即時現金。根據我們與管理層之討論以及 貴公司向我們提供之計算，我們了解到：(a) 貴集團尚有餘下物業項目，即廣澤九溪紅府（包含兩期，一期於截至二零二三年三月三十一日止年度竣工，二期預期於二零二六年十二月完成建設），剩餘單位之估計銷售所得款項總額約人民幣209百萬元，餘下應付建設成本（按 貴集團財務報表於二零二六年三月三十一日之相關實際結餘計算）約人民幣140百萬元。儘管餘下單位之估計銷售所得款項總額將涵蓋該項目之餘下應付建設成本，惟抵銷餘下成本後之銷售所得款項將僅約為人民幣69百萬元（為簡單及說明用途，僅考慮估計銷售所得款項減成本之淨影響），遠不足以償還 貴公

獨立財務顧問函件

司之未償還債項(如上所述，於二零二六年六月二十一日約為711百萬港元)；及
(b) 貴集團現有物業管理服務於未來年度預期僅可維持與現時相若水平之業務規模，而來自該等服務的收益將不足以償還 貴公司之未償還債項。

誠如先前於本函件「貴集團之背景及財務資料 – 我們對 貴集團前景的評估」一節所討論，我們已計及多項因素，包括(i) 貴公司核數師(就 貴集團截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報表作出不發表意見)提出之持續經營問題；(ii)有關 貴集團資產負債表無力償債的跡象；(iii)其流動資源是否足以應付還款需要；及(iv)現行市況，而我們認為 貴公司正處於嚴重財務困境，且並無足夠內部財務資源以應付其於短期內全部到期負債，並需要可信的重組計劃以恢復正權益狀況。結合上文段落所討論的更多考慮因素，包括(v) 貴集團之流動資產水平(即使按賬面值全部變現亦不足以應付其未償還債項)以及承受來自有關債權人向 貴公司提出清盤呈請的債權人的壓力以結清債務之迫切需要；(vi) 貴集團之財務困境，而建議重組包含來自廣澤集團香港之新資金(於相關時間亦為唯一願意提供新資金之人士)；及(vii)即使已計及 貴集團現有業務及餘下未售物業項目，於重大方面仍無法獲得可能之即時現金，我們因此同意董事認為 貴公司有即時需要實施建議重組以清償其債項及恢復正權益狀況，而此亦符合 貴公司及股東之整體利益。

所得款項用途

誠如董事會函件所述，經考慮 貴公司面臨嚴重流動資金短缺及嚴重財務困境，其償還所有到期債務的能力已受到嚴重損害，以及廣澤集團香港願意為 貴集團提供資金，董事認為訂立重組框架協議及認購協議將促進 貴集團的債務重組，且有利於 貴集團開展其債務重組計劃。參照董事會函件，當中披露將認購事項所得款項(於最後實際可行日期已提取總額39,000,000港元)按以下方式動用：(i)約10,000,000港元用於實施 貴集團重組計劃的成本及開支(於最後實際可行日期，已提取金額中約6.3百萬港元已用於上述成本及開支，主要包括批准該計劃的諮詢費及向其他專業人士支付的費用)；(ii)約10,000,000港元用於 貴集團物業發展及管理以及物業投資業務的開支(於最後實際可行日期，已提取金額中約8.7百萬港元已用於上述開支，涉及 貴集團現有物業項目所產生應付予承建商及供應商的建設成本，而餘下款項用於結算截至二零二七年三月三十一日止年度相同物業項目的應付建設成本)；及(iii)餘額用於 貴集團的營運資金(於最後實際可行日期，已提取金額中約12.0百萬港元已用作營運資

獨立財務顧問函件

金，涉及 貴集團的員工成本、法律及專業費用以及其他行政開支)。認購事項的上述建議所得款項用途僅為指示性，可根據 貴公司與廣澤集團香港之間的協議更改。認購事項所得款項用途之詳情載於董事會函件「2B. 認購事項」一節。

我們注意到，認購事項為 貴集團提供合共約39百萬港元的所得款項，鑒於 貴集團嚴重的財務困境及其融資查詢已遭若干金融機構拒絕，我們認為此舉對 貴集團有利。我們已與 貴公司討論認購事項的利益，該等利益主要反映於認購事項項下將予籌集的資金。我們認為認購事項的利益源於並計及：(i) 貴公司未能籌集新資金，而其融資要求遭多家金融機構拒絕／婉拒，以及建議重組成為 貴公司於關鍵時間的唯一可行融資方法(如下文「融資替代方案」分節進一步所闡述)；(ii) 如上文「進行建議重組的迫切需要」分節結尾段落所述，我們同意 貴公司有即時需要進行建議重組以清償其債項。根據 貴公司提供的成本明細，建議重組的估計總成本將接近10百萬港元，主要包括專業費用，而 貴公司無法以其現有現金資源支付有關成本。我們從本函件上文「貴集團之背景及財務資料 – 貴集團之財務資料」一節注意到，於二零二六年三月三十一日， 貴集團的現金及現金等價物僅約為人民幣4.2百萬元，且其近期財政年度的經營現金流量淨額為負數。動用認購事項所得款項的一部分以支付有關成本，將使建議重組對 貴公司而言切實可行，並減輕其成本負擔；及(iii) 如上所述， 貴集團近期財政年度的經營現金流量淨額為負數。 貴集團需要財務資源以支持其目前業務營運。將所得款項(金額約19百萬港元)撥作 貴集團的一般營運資金，已／將用於支付員工成本、法律及專業費用以及其他行政開支，以及將所得款項(金額約10百萬港元)撥作與 貴集團物業業務以結清有關其物業項目(即「廣澤九溪紅府」(位於吉林省長春市九台區))的應付建設成本，短期內將有助減輕 貴集團的營運成本負擔，鑒於提供更大的業務靈活性以緩解其緊張的現金狀況，並對 貴集團有利；及(iv) 我們認為，將認購價設定為較股份過往收市價大幅折讓，在商業上屬合理，以促使建議重組成功實施(如下文本函件「對認購價及發行價的評估」一節所述)，我們認為本金額為39百萬港元的認購事項屬公平。

截至二零二六年三月三十一日止年度， 貴集團用於經營活動的現金流量淨額約為人民幣39.9百萬元。經撇除擬用於實施重組計劃的10百萬港元部分(該部分擬涵蓋建議重組項下產生的全部估計成本)後，我們在審閱 貴集團最新財務報表、 貴公司所提供有關所得款項擬定用途的成本明細以及與管理層討論後注意到，餘下所得款項(已／將用於 貴集團物業業務及作一般營運資金用途)約29百萬港元將接近 貴集團截至二零二六年三月三十一日止年度經營現金流量淨額的四分之三。在 貴集團成本結構並無重大變動的情況下，合理可述該等已分配所得款項將足以於短期內支持 貴集團

獨立財務顧問函件

目前營運，惟從長期角度而言則未必如此。在權衡上文所討論認購事項的利益，以及倘不實施建議重組（即 貴集團於關鍵時間無法籌集資金）的情況下，我們同意董事認為訂立重組框架協議及認購協議將有助於 貴集團的債務重組，並對 貴集團推行其債務重組計劃有利。

融資替代方案

我們已與 貴公司討論，並獲告知 貴公司曾考慮其他集資方式以解決其債項問題，包括股權集資方法及債務融資（例如銀行借款）。據 貴公司告知，於議決進行建議重組前， 貴集團自二零二五年十二月下旬起已向其主要往來銀行及其他四家金融機構尋求融資可能性，並與 貴公司主要股東商討財務支援事宜。

(i) 債務融資

貴公司於二零二五年十二月就（其中包括）貸款融資的可能性與其主要往來銀行接洽，但獲回覆指鑒於 貴公司的財務業績及現金流表現， 貴公司不符合該銀行的貸款準則，惟倘 貴公司有現金作為抵押，該銀行或會考慮向 貴集團於中國提供貸款。 貴公司已向我們提供 貴公司與該銀行的相關記錄。然而，鑒於其現金結餘相對其資金需求而言屬微不足道，董事並不認為現金抵押貸款對 貴集團屬可行選擇，且經董事確認， 貴公司的債務融資查詢已被該銀行拒絕。如本函件先前於「貴集團之背景及財務資料 – 我們對 貴集團前景的評估」一節所討論，我們同意董事認為 貴公司處於嚴重財務困境，鑒於（其中包括） 貴公司核數師作出之不發表意見及提出之持續經營問題、資產負債表無力償債跡象、流動資源是否充足以及現行市況。 貴集團的現金狀況亦偏低。其唯一餘下物業項目（即位於吉林省的廣澤九溪紅府）於二零二六年三月三十一日的賬面總值約為人民幣261.5百萬元（於 貴集團綜合財務狀況表中分類為流動資產項下的發展中物業及持作出售的已竣工物業，參照二零二五／二零二六年報）。據 貴公司確認，該物業項目目前處於預售階段，且若干單位已經預售。將餘下未售單位作質押將阻礙 貴集團出售物業單位以變現現金。因此， 貴集團並無重大資產可作抵押品以取得新資金。參照董事會函件，據悉管理層亦曾嘗試向 貴公司主要股東尋求財務支援；除根據融資協議提供的進一步財務支援，以及主要股東同意若 貴公司進行債務重組將不會要求立即償還約403.7百萬港元的現有貸款外，管理層已獲悉 貴集團將不會獲得任何其他財務支援。

獨立財務顧問函件

鑒於 貴公司的主要往來銀行亦顯示其不願提供新資金以支持 貴集團的營運，而在缺乏可作為債務融資抵押品的重大資產／現金的情況下，我們同意董事認為債務融資對 貴集團目前狀況並不可行，其負債淨額屬重大（於二零二六年三月三十一日約為人民幣489.5百萬元），且資產負債比率維持高企（於二零二六年三月三十一日約為174%）。我們亦認為，即使能獲取任何借款，仍有義務就債務融資進行還款，而以新貸款所得資金償還現有貸款從長遠角度而言未必是改善 貴集團負債狀況的有效方法。

(ii) 股權融資

據管理層告知，彼等曾考慮股權融資替代方案，例如股份配售、供股及公開發售，而股權融資涉及物色願意就 貴公司作出相關委聘承諾的合適包銷商或配售代理。茲注意到，管理層於二零二五年下旬及二零二六年年初與四家金融機構（為投資銀行及／或經紀行）接洽，以探索 貴集團可能獲得的債務及股權融資機會，惟普遍遭該等金融機構拒絕提供借款或股權融資，原因為彼等對 貴公司財務狀況有疑慮。 貴公司已向我們提供 貴公司與該等金融機構之間的相關往來通訊，而我們認為彼等拒絕 貴集團融資查詢在很大程度上可佐證 貴公司在物色包銷商或配售代理方面的困難，因此鑒於其財務困境，股權融資對 貴集團可能並非可行選擇。此外，如上文所述，董事會函件中載明，管理層亦曾嘗試向 貴公司的主要股東尋求財務支援；除根據融資協議提供的進一步財務支援，以及主要股東同意若 貴公司進行債務重組則不會要求立即償還現有貸款外，管理層已獲悉 貴集團將不會獲得任何其他財務支援。

獨立財務顧問函件

從上文可見，債務融資及股權融資替代方案對處於嚴重財務困境而其融資查詢已被其主要往來銀行及其他四家金融機構以及其主要股東拒絕／婉拒的 貴公司而言並不可行。建議重組於當時成為 貴公司唯一可行的融資方法。我們亦從董事會函件注意到，根據重組框架協議的條款， 貴公司將提出 貴公司與計劃債權人之間的該計劃。待該計劃生效後，所有計劃債權人的計劃申索將獲全面解除及免除。作為回報，根據該計劃持有獲准計劃申索的計劃債權人將有權收取由 貴公司配發及發行予計劃公司的計劃股份，而該等股份將由計劃公司以信託方式為擁有獲准計劃申索的計劃債權人之利益持有，且僅將於裁定及／或裁決其獲准計劃申索後以及要約截止後分派予相關計劃債權人。鑒於 貴集團債項結餘重大（於相關日期高達約 711 百萬港元）、財務資源不足以清償未償還債項，以及上述該計劃安排可有序解除及免除 貴集團對債權人的債項及負債，並達致對債權人的所有未償還債項及負債的全面及最終和解，從而減輕 貴公司即時無力償債清盤的風險，我們同意董事的見解，即該計劃對 貴集團有利，且訂立重組框架協議屬公平合理。

我們的結論

經考慮：

- (i) 經參考本函件先前「III. 訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益」及「I. 貴集團之背景及財務資料 – 我們對 貴集團前景的評估」章節，我們認為 貴公司處於嚴重財務困境，且並無充足內部財務資源以應付其於短期內到期的全部負債，有即時需要進行重組計劃，而建議重組符合 貴公司及股東的整體利益；
- (ii) 經參考本函件「融資替代方案」一節，我們注意到債務融資及股權融資替代方案對當時處於財務困境而其融資查詢如上所述已被其主要往來銀行及其他四家金融機構拒絕／婉拒的 貴公司而言並不可行。此外，債務融資具備還款義務，而以新貸款所得資金償還現有貸款從長遠角度而言未必能有效改善 貴集團的負債狀況。鑒於 貴集團的財務狀況，股權融資未必為其可行選擇。在並無其他可行融資替代方案的情況下，認購人及計劃債權人仍願意承擔固有風險，認購處於淨負債狀況及買賣流動性相對較低的股份。因此，建議重組被視為 貴公司於當時唯一可行的融資選擇；

獨立財務顧問函件

- (iii) 與其他融資替代方案相比，廣澤集團香港擬根據建議重組為重組計劃的實施及 貴集團的持續業務發展提供支持，因此認購事項為 貴集團提供合共39百萬港元的所得款項，鑒於 貴集團嚴重的財務困境，此舉對 貴集團有利；及
- (iv) 亦注意到該計劃安排使 貴集團能夠有序解除及免除其對債權人的債項及負債，而有關結餘屬重大，且鑒於財務資源不足， 貴集團於當時無法清償；

我們同意董事的見解，即建議重組為 貴集團於困境下適當的融資方法，而訂立重組框架協議(包括認購事項及該計劃)屬合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

IV. 過去12個月的籌資活動

參照董事會函件，除重組框架協議及認購協議外， 貴公司於緊接最後實際可行日期前12個月內，並無進行任何股本集資活動。

V. 重組框架協議的主要條款

於二零二六年七月十五日，廣澤集團香港與 貴公司訂立重組框架協議，據此， 貴公司將實施建議重組，當中涉及(其中包括)(i)認購事項；及(ii)該計劃。於二零二六年七月二十一日修改該計劃條款獲法院批准後，廣澤集團香港與 貴公司於二零二六年八月二十日訂立補充重組框架協議，以反映該等修改並據此補充重組框架協議，該協議屬行政性質，不會影響建議重組的主要條款。有關重組框架協議的詳情連同詳細安排載於下文：

日期

二零二六年七月十五日(經日期為二零二六年八月二十日之補充重組框架協議補充)

訂約方

- (i) 貴公司；及
- (ii) 廣澤集團香港

獨立財務顧問函件

廣澤集團香港為一間於香港註冊成立的公司，由吉林廣澤集團全資擁有，後者為一間於中國成立的有限責任公司，由鑫廣澤全資擁有，而吉林廣訊投資、吉林新泉及吉林欣順分別擁有鑫廣澤約75%、10%及15%權益。吉林廣訊投資分別由吉林澤曉及吉林天益各自擁有約96.86%及3.14%權益。於最後實際可行日期，廣澤集團香港由崔先生及叢先生分別最終及實益擁有實際股權約72.60%及約12.00%。廣澤集團香港餘下約15.40%股權由五名自然人擁有，而該五名自然人各自於最後實際可行日期持有少於10%的權益。

根據 貴公司可獲得的賬冊、記錄及資料，以及在獲准計劃申索的裁定及／或裁決尚未作出之前， 貴公司結欠廣澤集團香港及家譚的申索總額為403,720,228.11港元。有關廣澤集團香港的詳情，請參閱董事會函件「廣澤集團香港的資料」一節。

建議重組的融資

為進行建議重組，於二零二六年一月十二日（於二零二六年七月十五日進一步補充），廣澤集團香港（作為貸款人）與 貴公司及家潤（作為共同借款人）訂立融資協議，據此，廣澤集團香港同意授予 貴集團總額最高達39,000,000港元的信貸融資，以（其中包括）促使：(i) 建議重組的籌備和實施；(ii) 貴集團物業發展及管理以及物業投資業務；及(iii) 貴集團的營運資金。融資協議項下的定期貸款融資屬免息及無抵押性質，自融資協議日期起計十八個月內可供使用。於最後實際可行日期，已全數提取39,000,000港元。

獨立財務顧問函件

認購事項

根據重組框架協議及認購協議，廣澤集團香港須以總認購價39,000,000港元（相當於認購價每股認購股份0.15港元）認購合共260,000,000股認購股份，該款項將按等額基準，以抵銷融資協議項下的全部或部分未償還款項方式支付。

認購股份將根據將於股東特別大會上尋求獨立股東批准的特定授權進行配發及發行。貴公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

認購股份佔經擴大已發行股本約4.85%（假設除配發及發行認購股份及計劃股份外，貴公司已發行股本並無變動）。

重組交易的完成不會導致貴公司不符合上市規則項下的公眾持股量規定。廣澤集團香港承諾將自行承擔費用，並於實際可行情況下盡快透過配售代理出售所需數量的股份，以確保貴公司的公眾持股量於任何時候均維持並符合上市規則第13.32B條的規定。

(i) 認購價

根據認購事項，每股認購股份的認購價0.15港元：

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.600港元折讓約75.00%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.72港元折讓約79.17%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.758港元折讓約80.21%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.785港元折讓約80.89%；

獨立財務顧問函件

- (v) 較 貴集團於二零二六年三月三十一日經審核綜合每股股份負債淨額約1.54港元溢價約1.69港元，乃根據於二零二六年三月三十一日股東應佔經審核綜合負債淨額約人民幣489.5百萬元(相當於約554.6百萬港元)及於配發及發行認購股份及計劃股份前的360,181,940股已發行股份；及
- (vi) 代表約75.32%的理論攤薄影響(定義見上市規則第7.27B條)，即理論攤薄價格為每股股份約0.192港元(根據經配發及發行認購股份及計劃股份擴大的已發行股份總數計算)至其第7.27B條基準價格(附註)每股股份0.778港元，並已計及於認購協議及重組框架協議日期的收市價每股股份0.720港元與股份於認購協議及重組框架協議日期前連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份0.778港元的較高者。(附註：參照上市規則第7.27B條，「第7.27B條基準價格」指以下兩者中的較高者：(i)涉及發行的協議日期之收市價；及(ii)緊接下列日期中較早者前5個交易日的平均收市價：(1)發行公告日期；(2)涉及發行的協議日期；及(3)發行價確定日期)

參照董事會函件，認購價乃由 貴公司與廣澤集團香港經公平磋商後釐定，並參考：(i) 貴公司的淨負債狀況及 貴公司無力償債的事實；(ii) 貴集團處於虧損狀態且難以從銀行及金融機構取得融資以維持持續營運；(iii) 市場對投資處於類似財務狀況的上市公司之態度；及(iv) 現行市場狀況。認購價與發行價相同，乃由於彼等均為建議重組之組成部分，當中認購事項與該計劃之主要條款相互關聯，因此為按整體相同的相關商業基準與廣澤集團(香港)及其他債權人磋商所得。

該計劃

根據重組框架協議的條款， 貴公司將提出 貴公司與計劃債權人之間的該計劃。待該建議重組生效後，所有計劃債權人的計劃申索將獲全面解除及豁免。作為回報，根據該計劃持有獲准計劃申索的計劃債權人將有權收取由 貴公司配發及發行予計劃公司的計劃股份，而該等股份由計劃公司以信託方式為擁有獲准計劃申索的計劃債權人之利益持有，且僅將於裁定及／或裁決其獲准計劃申索後及要約截止後分派予相關計劃債權人。

獨立財務顧問函件

該計劃須經法院批准，並在符合所需大多數(即超過計劃債權人數目百分之五十(50%)，且其等所代表之投票申索價值(包括親身(或透過適用之電子方式)或委任代表出席經法院許可召開之計劃大會)不少於百分之七十五(75%)的情況下方可生效，並對 貴公司及所有計劃債權人(包括就該計劃投反對票及未投票者)具有法律約束力，投票贊成該計劃，而法院其後批准該計劃，且批准該計劃之法院命令正式副本已提交香港公司註冊處處長存檔。建議重組之生效亦須符合董事會函件「建議重組的先決條件」一節詳述之若干其他先決條件。根據該計劃，計劃公司將獲配發及發行4,742,453,691股計劃股份，計劃公司將以信託形式為了計劃債權人的利益持有計劃股份，直至其計劃申索獲得裁定及／或裁決，以及根據不可撤回承諾要約結束為止。該計劃已於二零二六年六月八日舉行的計劃大會上獲持有投票申索的所需法定大多數債權人批准。

(i) 發行價

每股計劃股份0.15港元的發行價，乃假設於裁定及／或裁決後，獲准計劃申索的總額為約711,368,054港元而釐定：

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.600港元折讓約75.00%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.72港元折讓約79.17%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.758港元折讓約80.21%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.785港元折讓約80.89%；
- (v) 較 貴集團於二零二六年三月三十一日經審核綜合每股股份負債淨額約1.54港元溢價約1.69港元，乃根據於二零二六年三月三十一日股東應佔經審核綜合負債淨額約人民幣489.5百萬元(相當於約554.6百萬港元)及於配發及發行認購股份及計劃股份前的360,181,940股已發行股份；及

獨立財務顧問函件

- (vi) 代表約75.32%的理論攤薄影響(定義見上市規則第7.27B條)，即理論攤薄價格為每股股份約0.192港元(根據經配發及發行認購股份及計劃股份擴大的已發行股份總數計算)至其第7.27B條基準價格每股股份0.778港元，並已計及於認購協議及重組框架協議日期的收市價每股股份0.720港元與股份於認購協議及重組框架協議日期前連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份0.778港元的較高者。

誠如董事會函件所披露，發行價乃由 貴公司與債權人經公平磋商後釐定，並參考：(i) 貴公司的淨負債狀況及 貴公司無力償債的事實；(ii) 貴集團處於虧損狀況，且難以從銀行及金融機構取得融資以維持持續營運；(iii) 市場對投資處於類似財務狀況的上市公司之態度；(iv) 現行市場狀況；及(v) 根據 貴公司目前估計，在 貴公司被清盤的情境下，介乎1.26%至3.31%的資產回收率。

(ii) 計劃債權人參與磋商

我們獲董事會告知有關認購價及發行價的磋商過程：(i) 於二零二五年十二月， 貴公司向一致行動人士集團，並同時向佔重組債項約76%的13名獨立債權人(不包括一致行動人士集團本身的申索)提出每股股份0.30港元的指示性價格作為發行價。在此階段，債權人乃就建議數字獲諮詢意見，而非共同磋商該價格；(ii) 三名具名獨立債權人任悅寧、張則文先生(「張先生」)及朱軍先生(「朱先生」)其後提出實質反對：彼等認為每股0.30港元的發行價相對 貴公司的財務狀況及成交價而言過高，而朱先生具體先後反建議每股股份0.01港元(貴公司可以在商業上不切實可行為由拒絕)及每股股份0.15港元。張先生另行就一致行動人士集團身兼債權人／股東的雙重角色提出管治關注，並要求(其一律放棄投票。其餘十名獨立債權人並無提出具體反建議；(iii) 一致行動人士集團(其中廣澤集團香港為唯一認購人，連同家譯為關連計劃債權人)亦獨立拒絕每股股份0.30港元，並反建議認購價及發行價為每股股份0.15港元，認為新資金投資者為每股股份支付高於近乎無價值債項轉換為股本之價格並不合理；(iv) 經權衡雙方公平磋商的意見後，尤其是廣澤集團香港不會接納認購價低於發行價，而若干牽頭債權人明確表示彼等不會接納發行價高於0.15港元，且於關鍵時間概無任何競爭性的

獨立財務顧問函件

高價建議方案，董事會於二零二六年一月前後將認購價及發行價均釐定同樣為每股股份0.15港元；(v)獨立重組顧問其後正式向所有計劃債權人傳達經最終釐定的條款；及(vi)於二零二六年六月八日的計劃大會上，所有出席並投票的22名計劃債權人(據董事會所知及所悉，不包括自願承諾遵守該計劃且不會於計劃大會上投票的一致行動人士集團；及放棄投票的債權人(金利豐證券有限公司已出席計劃大會並酌情放棄投票))一致批准該計劃。

(iii) 該計劃的其他主要條款

誠如上文「訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益」一節所披露，我們注意到於完成後，預期 貴集團的餘下負債主要包括應付貿易賬款及其他應付款項、合約負債以及應付所得稅及遞延稅項。我們從 貴公司了解到，該等餘下負債主要指日常業務過程中的經營負債，包括應付建設成本以及與預售物業有關、預期於相關物業項目竣工及交付時確認為收益的合約負債，預期將以 貴集團物業項目的銷售所得款項及其營運資金結清，而非受壓的遺留債項。另外，我們注意到除外申索於最後實際可行日期為39,000,000港元(即 貴公司根據融資協議已提取的金額)，基於該等申索將根據認購事項資本化為認購股份而非根據該計劃予以妥協，故被排除於該計劃範圍之外。我們進一步獲 貴公司的香港法律顧問告知，根據香港法律，債權人債務償還安排計劃按單一實體基準運作。因此，該計劃的結構僅為妥協 貴公司的無抵押債項(即獲准計劃申索約711.4百萬港元)。上述餘下負債與 貴集團中國營運附屬公司有關，並受中國法律規管，無法直接由香港法院批准的計劃予以妥協，並將繼續在附屬公司層面管理。經考慮上文所述後，我們認為該計劃的範圍以及完成後因而存在餘下負債屬合理，原因為(i)餘下負債主要指日常業務過程中的經營負債，並有已識別的結清來源；(ii)除外申索的界定狹窄；(iii)待該計劃生效後，所有計劃債權人的計劃申索(即不包括除外申索的任何申索)將獲全面解除及豁免；及(iv)此與規管香港計劃安排的法律框架一致。

獨立財務顧問函件

我們獲董事會告知，約711.4百萬港元的獲准計劃申索將按其面值以等額基準予以妥協，本金額不作削減，而計劃債權人將按其獲准計劃申索的全部面值，按每股計劃股份發行價0.15港元收取計劃股份。儘管並無對面值作出削減，我們獲董事會告知，(i)有關結清仍涉及重大經濟妥協，原因為(a)結清乃透過計劃股份而非現金進行；及(b)根據於二零二六年五月十一日(即印刷計劃文件前的最後實際可行日期)進行的理論除權價分析，該分析從理論角度反映建議重組完成對貴公司市價的影響，完成後每股新股份的理論價格將約為0.050港元(請參閱下文附註「理論除權價」的計算方式)；及(ii)董事會深明，一致行動人士集團預期不會就建議重組接受任何面值扣減，因此，董事會認為對面值進行名義上的削減將大幅降低於計劃大會上取得所需法定大多數批准的機會，從而可能導致建議重組伙無法實行。經考慮上文所述後，我們認為該計劃項下對計劃申索本金額不進行削減在商業上屬合理，原因為(i)約33.06%的實際經濟回收率已反映計劃債權人作出重大妥協；及(ii)等額結構對爭取債權人支持至關重要，此由計劃大會上一致批准所證明。

附註：根據債權人的計劃文件，「理論除權價」的計算方式為以下兩項之和：(i)發行人的總市值(參照「第7.27B條基準價格」及緊接發行前已發行股份數目)；及(ii)發行已籌集及將籌集的資金總額，除以因發行而經擴大的股份總數。

假設所有認購股份及計劃股份均已悉數配發及發行，致使經擴大已發行股本包括5,362,635,631股新股份，根據：(i)貴公司於二零二六年五月十一日(即計劃文件付印前的最後實際可行日期)的總市值約226.9百萬港元，乃參照(a)其於二零二六年五月十一日的第7.27B條基準價格每股股份0.63港元(經計及緊接二零二六年五月十一日前5個交易日的平均收市價每股股份0.63港元與二零二六年五月十一日的收市價每股股份0.61港元兩者中的較高者)；及(b)於二零二六年五月十一日的現有已發行股份數目360,181,940股股份；(ii)已籌集及將籌集的資金總額：(a)透過認購股份以每股新股份0.15港元籌集的資金，即約39百萬港元；及(b)將透過以零代價配發及發行所有計劃股份(即4,742,453,691股新股份)悉數及最終結清獲准申索之方式抵銷的獲准申索；及(iii)經建議重組(包括認購事項及該計劃)擴大後的股份總數：5,362,635,631股新股份。每股新股份的理論除權價將約為0.050港元。

獨立財務顧問函件

對認購價及發行價的評估

茲注意到每股認購股份的認購價及每股計劃股份的發行價均為0.15港元。

(i) 股份的過往收市價

為評估認購價及發行價(即0.15港元)的公平合理性，我們已審閱股份於二零二五年七月十六日至二零二六年七月十五日(為緊接聯合公告日期前十二個月期間(即二零二六年七月十五日)及直至最後實際可行日期(包括當日))的「回顧期間」在聯交所所報的每日收市價。

我們認為回顧期間屬充足、公平及具代表性，足以說明股份收市價的過往趨勢及波動水平、反映現行市場情緒，並提供股份近期價格及交易表現的整體概覽。

下圖顯示股份於回顧期間在聯交所所報的每日收市價：



資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

我們已審閱 貴公司於回顧期間的顯著公司事件，包括但不限於：

- (i) 二零二五年六月三十日，貴公司公佈截至二零二五年三月三十一日止年度的財務業績，當中擁有人應佔純損於截至二零二五年三月三十一日止年度至少人民幣840.0百萬元，較截至二零二四年三月三十一日止年度錄得的虧損人民幣193.3百萬元大幅增加，主要由於與撫松物業項目有關的撇減及減值所致；
- (ii) 二零二五年七月四日，貴公司建議進一步更改其英文及中文名稱，以更好地反映 貴公司未來業務計劃及發展方向；
- (iii) 二零二五年七月二十八日，貴公司宣佈出售若干以「廣澤」商標經營的物業項目，構成上市規則項下的主要交易；
- (iv) 二零二五年九月十八日，貴公司宣佈出售敦化市若干物業項目，構成上市規則項下的須予披露交易；
- (v) 二零二五年九月三十日，與撫松物業項目有關的出售事項已完成，構成上市規則項下的非常重大出售事項；
- (vi) 二零二五年十一月二十一日，公佈盈利警告，預期截至二零二五年九月三十日止六個月 貴公司擁有人應佔純損將大幅減少不少於90%，主要由於完成與撫松物業項目有關的出售事項所致；
- (vii) 二零二六年一月十二日，廣澤集團香港、貴公司及家潤訂立融資協議，以促使重組的籌備和實施；
- (viii) 二零二六年二月二十四日，貴公司接獲法院命令，於二零二六年六月初召開計劃大會，以供計劃債權人考慮建議重組；
- (ix) 二零二六年三月三十一日，與若干以「廣澤」商標經營的物業項目有關的主要出售事項已完成；
- (x) 二零二六年六月八日，貴公司宣佈計劃大會已舉行，且該計劃已獲債權人所需法定大多數批准；
- (xi) 二零二六年六月二十二日，公佈正面盈利預告，預期截至二零二六年三月三十一日止年度錄得溢利不少於約人民幣110.0百萬元，主要由於出售項目公司及購入人參資產所產生的一次性收益所致；及
- (xii) 於二零二六年七月十五日，廣澤集團香港與 貴公司訂立重組框架協議，據此，貴公司將實施建議重組，當中涉及(其中包括)(i)認購事項；及(ii)該計劃。

獨立財務顧問函件

據管理層告知，除上述事件外，管理層並不知悉任何可能導致回顧期間股份收市價波動趨勢的事件。

我們對股份過往收市價的評估

於回顧期間，股份收市價介乎二零二六年五月中旬的最低收市價每股股份0.42港元至二零二六年六月下旬的最高收市價每股股份0.92港元，平均收市價約為每股股份0.70港元。每股認購股份及計劃股份的認購價及發行價0.15港元分別較回顧期間的最高、最低及平均收市價折讓約83.70%、64.29%及78.57%。此外，認購價及發行價較最後交易日的收市價0.72港元折讓約79.17%。

於回顧期間的初始階段(由二零二五年七月至二零二六年三月)，股份在約0.60港元至0.85港元的相對穩定區間內買賣。該期間在日期為二零二五年六月十三日的盈利警告公告及其後公佈截至二零二五年三月三十一日止年度全年業績後，即時受到下行壓力。其後，股份收市價整固並穩定於約0.75港元水平。其或顯示市場已消化 貴公司無力償債的狀況，並已計及 貴集團透過出售虧損及高負債物業項目以防止清盤程序的策略性努力，以及與建議重組可能成功完成相關的投機價值。

於二零二六年四月及五月，股份急劇下跌至低位每股股份0.42港元，其或反映市場對法院於二零二六年六月初召開計劃大會前重組不確定性的反應，儘管 貴公司在出售以「廣澤」商標經營的物業項目後已成功與其受壓房地產負債脫鉤。於二零二六年六月八日宣佈確認該計劃已獲債權人所需法定大多數批准後，股份回升，並於公佈正面盈利預告公告後，於二零二六年六月二十四日達到回顧期間最高收市價每股股份0.92港元。於二零二六年七月，股份穩定於約0.72港元水平，顯示市場對重組最新情況或已採取審慎態度，有待建議重組實際實施及執行。

於二零二六年七月十五日刊發聯合公告後，股份經歷急劇向下修正，股份收市價由公告前水平每股股份0.72港元大幅下跌至二零二六年七月十七日的每股股份0.45港元，並於最後實際可行日期穩定在介乎每股股份0.50港元至每股股份0.60港元。此反映市場即時重新定價，以與建議重組項下交易條款的大幅折讓及結構性變動一致。

獨立財務顧問函件

我們知悉，股份的過往收市價於整個回顧期間一直高於認購價及發行價，而認購價及發行價較回顧期間股份平均收市價折讓約78.57%，屬大幅折讓；然而，鑒於貴公司的情況，我們認為現有股價表現本身不應作為評估建議重組中認購價及發行價公平合理性的唯一指標。

除審閱過往股價走勢外，我們載列以下於評估認購價及發行價公平合理性時所考慮的其他因素：

- (i) 誠如「I. 貴集團之背景及財務資料 – 我們對貴集團前景的評估」一節所述，貴公司正面臨嚴重財務困境，且並無足夠內部財務資源應付其於短期內所有到期負債；
- (ii) 股份成交量相對稀少，且誠如「V. 重組框架協議的主要條款 – 對認購價及發行價的評估 – (ii) 股份的過往交易流通量」一節所述，於回顧期間276個交易日中有56個交易日並無成交量；及
- (iii) 誠如「III. 訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益」一節所述，迫切需要推行重組，且缺乏其他可行融資替代方案以充分解決貴公司的淨負債狀況，而建議重組被視為貴集團適當的融資方式，並符合貴公司及股東之整體利益。

經計及上述所有同樣重要的其他因素後，我們認為將認購價及發行價設定為較股份過往收市價大幅折讓以促使建議重組成功實施，在商業上屬合理。

獨立財務顧問函件

(ii) 股份的過往交易流通量

下表載列於回顧期間股份於相關月份／期間的平均每日成交量，以及股份平均每日成交量分別佔相關月份／期間結束時已發行股份總數的百分比：

年／月	股份 總成交量	交易日數	股份平均 每日成交量 (附註1)	於相關 月份／期間 結束時佔 已發行股份 總數平均 每日成交量 百分比 (附註2)
二零二五年				
七月(自七月十六日)	1,599,725	12	133,310	0.0370%
八月	4,820,015	21	229,525	0.0637%
九月	1,286,250	22	58,466	0.0162%
十月	3,414,800	20	170,740	0.0474%
十一月	414,900	20	20,745	0.0058%
十二月	797,298	21	37,967	0.0105%
二零二六年				
一月	818,380	21	38,970	0.0108%
二月	314,650	17	18,509	0.0051%
三月	522,120	22	23,733	0.0066%
四月	223,700	19	11,774	0.0033%
五月	3,176,500	19	167,184	0.0464%
六月	5,425,760	21	258,370	0.0717%
七月	4,458,850	26	171,494	0.0476%
八月(直至最後實際可行 日期)	347,500	10	30,569	0.0085%
		最高	258,370	0.0717%
		最低	11,774	0.0033%
		平均值	97,954	0.0272%

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 股份平均每日成交量乃以該月份／期間的總成交量除以相關月份／期間的交易日數目計算。
2. 該計算乃以股份平均每日成交量除以月份／期間結束時已發行股份總數為基準。

如上所示，於回顧期間，股份於相關月份／期間的平均每日成交量介乎二零二六年四月的低位約11,774股股份至二零二六年六月的高位約258,370股股份，佔相關月份／期間結束時已發行股份總數的百分比微不足道，介乎約0.0033%至約0.0717%。二零二六年七月十七日錄得最高每日成交量，約2.86百萬股股份成交，佔已發行股份總數約0.7940%，此乃於刊發聯合公告後發生。此或代表由市場對聯合公告所載重大內幕消息的反應直接觸發的短暫、事件驅動流動性急升，在一般公開市場情況下極不可能持續。亦注意到於回顧期間276個交易日中有56個交易日並無錄得股份買賣，約佔交易日總數的20%。

據管理層表示，鑒於成交流通量持續低企及 貴公司的淨負債狀況，股份缺乏活躍及穩健的二級市場。經與認購人及計劃債權人公平磋商後，管理層表示，若不提供較股份現行市價大幅折讓，實施建議重組將極具挑戰性（甚至不可能）。

我們對股份過往交易流通量的評估

於評估認購價及發行價的合理性時，我們已考慮下列有關回顧期間股份交易流通量的因素：

- (i) 根據上文呈列的成交量，我們觀察到股份的交易流通量於整個回顧期間普遍偏低，每月／期平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比微不足道；
- (ii) 回顧期間股份相對稀少的成交量顯示，倘 貴公司擬於公開市場探索替代股權集資以再融資其未償還債項，潛在投資者很可能認為過往交易流通量不足。如此薄弱的市場深度可能限制投資者出售大量股份或變現投資回報而不對股價造成下行壓力的能力；及

獨立財務顧問函件

- (iii) 為提高交易的吸引力並吸引認購人及計劃債權人參與建議重組，合理預期彼等會要求更大誘因。該等誘因通常體現為較股份現行市價大幅折讓，以補償相關流動性風險及 貴公司的財務困境。

鑒於成交量稀少、上述市場因素，以及如本函件「訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益」一節所討論，缺乏其他可行融資替代方案以充分解決 貴公司的淨負債狀況，我們認為將認購價及發行價設定為較股份過往收市價大幅折讓以促使建議重組成功實施，在商業上屬合理。

(iii) 可資比較公司

市場可資比較公司

於評估認購價及發行價的公平合理性時，我們已就認購價及發行價與行業同業現行市場估值進行比較分析。此乃基於主要從事與 貴集團類似業務活動並於聯交所上市的公司（「**市場可資比較公司**」）的交易倍數。

我們已考慮股權分析最常採用的三項基準：市銷率（「**市銷率**」）、市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）。鑒於 貴集團於截至二零二六年三月三十一日止年度錄得負債淨額約人民幣489.5百萬元，市賬率分析並不適用。鑒於 貴集團於截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度產生虧損淨額，而其截至二零二六年三月三十一日止年度之溢利約人民幣122.2百萬元主要由出售項目公司及購買人參資產之非經常性、一次性收益約人民幣168.1百萬元所致，故市盈率分析被視為並不適用。因此，我們已採用市銷率及作為分析市場可資比較公司的主要指標。

經計及 貴公司的主要業務性質及嚴重財務困境，我們已按下列準則識別市場可資比較公司：(i) 主要於中國從事物業發展及管理業務，且有關業務佔最近財政年度總收益超過70%的公司；(ii) 股份於聯交所主板上市及買賣的公司；(iii) 於最後交易日市值不超過1,000百萬港元的公司；(iv) 於最近財政年度錄得與 貴公司淨負債狀況相同，且被視為表現出與 貴公司財務狀況相似的不良財務狀況的公司；(v) 於最後交易日股份並無暫停買賣的公司。據此，我們已識別出符合上述準則的詳盡清單共15家市場可資比較公司，詳情載於下表：

獨立財務顧問函件

#	公司名稱 (股份代號)	主營業務	於最後 交易日之 市值 (附註1) 百萬港元	最近 財政年度之 總收益 百萬港元	物業發展 及管理 產生收益 之百分比 %	市銷率 (附註2) 倍	最近 財政年度 錄得之 負債淨額 百萬港元
1	景業名邦集團 控股有限公司 (2231)	主要於中國從事物業發展及銷售、酒店營運、物業管理 及商用物業投資	24.69	615.03	94%	0.040	(734.96)
2	陽光100中國 控股有限公司 (2608)	主要於中國從事物業及土地開發、物業投資、物業管理 及酒店營運以及輕資產營運	25.51	1,920.15	93%	0.013	(9,548.13)
3	正榮地產集團 有限公司 (6158)	主要於中國從事物業發展及物業租賃	48.05	10,771.54	99%	0.004	(25,025.52)
4	弘陽地產集團 有限公司 (1996)	主要於中國從事物業發展及管理服務、商業物業投資及 營運以及酒店營運	66.78	4,747.46	94%	0.014	(5,010.15)
5	融信中國控股 有限公司 (3301)	主要於中國從事物業發展	89.22	7,818.34	94%	0.011	(7,419.67)
6	時代中國控股 有限公司 (1233)	主要於中國從事物業發展、城市重建業務及物業租賃	89.77	3,685.47	82%	0.024	(8,614.53)
7	建業地產股份 有限公司 (832)	主要於中國從事物業發展、物業租賃及酒店營運	130.68	12,998.66	91%	0.010	(9,420.81)
8	珠光控股集團 有限公司 (1176)	主要於中國從事物業發展、物業投資、項目管理及其他 物業發展相關服務	132.76	1,529.78	90%	0.087	(4,699.31)
9	華僑城(亞洲) 控股有限公司 (3366)	主要從事綜合開發、股權投資及基金管理	160.90	443.08	88%	0.363	(2,160.41)
10	滙景控股 有限公司 (9968)	主要於中國從事物業發展及投資	183.89	330.32	90%	0.557	(2,256.62)

獨立財務顧問函件

#	公司名稱 (股份代號)	主營業務	於最後 交易日之 市值 (附註1) 百萬港元	最近 財政年度之 總收益 百萬港元	物業發展 及管理 產生收益 之百分比 %	市銷率 (附註2) 倍	最近 財政年度 錄得之 負債淨額 百萬港元
11	中國奧園集團 股份有限公司 (3883)	主要於中國從事物業發展及物業投資	192.81	10,181.22	90%	0.019	(50,209.58)
12	中駿集團控股 有限公司 (1966)	主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理、項目 管理及土地開發	206.93	40,825.51	98%	0.005	(5,619.96)
13	力高地產集團 有限公司 (1622)	主要於中國從事物業發展、物業管理服務、物業投資、 項目管理服務及康養服務	607.33	2,638.46	96%	0.230	(6,160.06)
14	遠洋集團控股 有限公司 (3377)	該集團主要從事住宅物業發展、投資物業發展及營運、 物業服務及全產業鏈建設服務，其業務範圍亦涵蓋養 老服務、互聯網數據中心、物流地產、房地產融資 等。該集團為在中國重點經濟區擁有開發項目的領先 物業發展商之一	607.92	16,321.18	75%	0.037	(739.91)
15	世茂集團控股 有限公司 (813)	該集團主要於中國從事發展及投資住宅及商用物業、物 業管理、商用物業營運及酒店營運	687.05	31,259.55	87%	0.022	(183.59)
					最高 最低 平均值	0.557 0.004 0.096	
	貴公司	主要於中國從事物業發展及管理(包括規劃、設計、預 算、領牌、合約招標及合約管理、物業投資以及種植 及銷售人參資產)。	54.03	57.95	100%	0.932	(538.45)

(附註3)

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 市場可資比較公司的市值乃以其各自於最後交易日（即二零二六年七月十五日）在聯交所網站公佈的收市股價乘以已發行股份總數計算。
2. 就各市場可資比較公司而言，市銷率乃以其於最後交易日的市值除以其各自最近公佈截至二零二五年十二月三十一日止年度全年業績的總收益計算，並按人民幣1元兌1.1港元的匯率換算（僅供說明用途）。
3. 就 貴公司的隱含市銷率而言，乃按下列各項計算：(a) 每股股份的認購價及每股計劃股份的發行價（均為0.15港元）；(b) 於最後交易日的360,181,940股已發行股份；及(c) 貴集團截至二零二六年三月三十一日止年度的收益約人民幣52.686百萬元，並按人民幣1元兌1.1港元的匯率換算（僅供說明用途）。
4. 數字經四捨五入
5. 就景業名邦集團控股有限公司、陽光100中國控股有限公司、弘陽地產集團有限公司、建業地產股份有限公司及世茂集團控股有限公司各自而言，我們知悉該等公司從事酒店營運，而該業務分部與 貴公司不同。儘管如此，鑒於該等公司各自酒店營運所得收益佔其最近財政年度總收益少於10%，我們認為該等營運差異並不削弱該等市場可資比較公司的基本相關性及代表性。

如上表所示，於最後交易日，市場可資比較公司的市銷率介乎約0.004倍至約0.557倍，平均數分別約為0.096倍。 貴公司的隱含市銷率0.932倍高於市場可資比較公司市銷率的範圍。

攤薄可資比較公司

除比較市場可資比較公司的交易倍數外，我們亦已進行獨立研究，以識別於聯交所上市、進行與建議重組可資比較的交易（涉及根據特定授權發行或認購與債權人計劃或債務重組有關的新股份，並觸發提出強制性全面要約的責任或涉及根據收購守則申請清洗豁免）的可資比較公司。有關分析詳情已載於其後「VI. 對現有股東的潛在攤薄影響」一節所討論的攤薄可資比較公司。

參照攤薄可資比較公司的結果，我們注意到攤薄可資比較公司中發行價相對彼等各自的第7.27B條基準價格的折讓百分比介乎約19.79%至97.50%，平均數約63.19%，而認購價及發行價0.15港元相對其第7.27B條基準價格0.778港元折讓約80.72%，屬攤薄可資比較公司的範圍之內。

獨立財務顧問函件

我們進一步注意到，有別於上文基於 貴公司本身財務基本面相對行業同業的市銷率分析，發行價相對彼等各自的第7.27B條基準價格的折讓反映市場參與者在過往受壓重組交易中願意接受的定價折讓深度，此乃各公司與認購人及債權人（如適用）特定磋商動態、融資迫切性及投資者風險偏好的結果，而非公司相關價值的直接指標。亦考慮到攤薄可資比較公司與 貴公司相比具有不同的主要業務活動、市值、財務狀況及交易流動性後，我們認為價格折讓比較可作為替代參考，以支持我們對認購價及發行價公平合理性的評估，作為對上文基於市場可資比較公司市銷率的主要分析的補充。

(iv) 我們對認購價及發行價的評估

於評估認購價及發行價的公平合理性時，我們已計及下列因素：

- (i) 鑒於 貴集團受壓的財務狀況、股份交易流通量持續稀少，以及缺乏其他可行融資替代方案，相對行業同業較低的市場估值被視為有必要，以激勵認購人及計劃債權人支持建議重組，從而保障 貴公司的長遠存續能力；
- (ii) 經考慮上文「計劃債權人參與磋商」一節所討論認購價及發行價的磋商及釐定過程，包括(a) 貴公司最初每股股份0.30港元的指示性價格作為發行價已同時提呈予一致行動人士集團及佔重組債項約76%的獨立債權人（不包括一致行動人士集團），並經過真正的公平磋商而非單方面釐定；(b) 若干獨立計劃債權人積極參與此過程，包括反建議發行價為每股股份0.15港元；(c) 一致行動人士集團儘管作為 貴公司唯一已承諾的新資金來源，同樣拒絕每股股份0.30港元的建議，並獨立達致每股股份0.15港元作為認購價及發行價；(d) 誠如董事會所告知，廣澤集團香港不會接納低於發行價的認購價，而若干牽頭債權人已明確表示，彼等不會接納高於0.15港元的認購價；(e) 誠如董事會所告知，於關鍵時間並無任何價格較高的競爭建議方案；及(f) 經最終釐定的發行價其後獲所有出席計劃大會並投票的計劃債權人一致批准，我們同意董事會的意見，認為此磋商過程（當中一致行動人士集團及獨立計劃債權人透過公平磋商達致共同立場）表明認購價及發行價乃真正商業上磋商的產物，並反映 貴公司在窮盡替代融資方案後可取得的最佳條款；

獨立財務顧問函件

- (iii) 就認購價每股認購股份0.15港元及發行價每股計劃股份0.15港元相同而言，經考慮(a)認購事項及該計劃互為條件並構成一體化重組方案，因此一致定價可避免廣澤集團香港所付代價與發行予計劃債權人的計劃股份所賦予價值之間出現無法解釋的差異；(b)由於廣澤集團香港既為唯一認購人，亦連同家譯為關連計劃債權人，一致定價可避免被認為關連認購事項的定價優於給予獨立計劃債權人的條款；及(c)相同價格乃透過涉及一致行動人士集團及獨立計劃債權人的公平磋商達致，而非單方面施加，我們同意董事會的意見，認為就認購事項及該計劃採用相同價格屬公平合理；
- (iv) 貴公司的隱含市銷率超出市場可資比較公司的市銷率範圍，此表明儘管相對股份近期成交價有大幅折讓，認購價及發行價並無因市場目前對可資比較受壓中國物業發展商的估值而低估 貴公司的價值；
- (v) 儘管上文所討論價格折讓比較存在局限，認購價及發行價相對其第7.27B條基準價格的折讓仍屬攤薄可資比較公司的範圍之內；及
- (vi) 認購價及發行價0.15港元較 貴集團於二零二六年三月三十一日的經審核綜合每股負債淨額約1.54港元溢價約1.69港元。

鑒於上文所述，尤其是建議重組項下 貴公司的隱含交易倍數較市場可資比較公司為有利，以及認購價及發行價較經審核每股淨負債狀況反映重大溢價，我們認為就獨立股東而言，認購價及發行價0.15港元屬公平合理，且在商業上屬合理。

我們就重組框架協議的推薦意見

經計及本函件所討論的主要因素及理由，我們強調以下主要考慮因素：

- (i) 誠如「I. 貴集團之背景及財務資料 – 我們對 貴集團前景的評估」一節所述， 貴公司處於嚴重財務困境，且缺乏足夠內部財務資源以償付所有到期負債；

獨立財務顧問函件

- (ii) 上文「III.訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益」一節所討論的重組框架協議的理由及利益，尤其是 貴公司為實施其企業重組、清償未償還債項及恢復可持續正淨資產狀況而迫切需要資金；
- (iii) 參考「III.訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益 – 所得款項用途」一節，認購事項為 貴集團提供所得款項39百萬港元作為財務支援，以減輕 貴集團因建議重組及業務營運產生的成本負擔，鑒於 貴集團處於嚴重財務困境，此舉對 貴集團有利；
- (iv) 於該計劃生效後，所有計劃債權人的計劃申索將獲全面解除及免除。鑒於「III.訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益 – 融資替代方案」一節所討論並無其他可行融資替代方案，該計劃可有序解除及免除 貴集團對債權人的債項及負債，並達致對債權人所有未償還債項及負債的全面及最終清償，從而減輕 貴公司即時無力償債清盤的風險。此外，誠如上文「該計劃 – (iii)該計劃的其他主要條款」一節所討論，該計劃的範圍以及對計劃申索本金額不進行削減在商業上被視為合理；
- (v) 根據上文所討論我們的分析，認購協議項下的認購價及該計劃項下的發行價0.15港元被視為公平合理且在商業上屬合理；及
- (vi) 誠如下文「VI.對現有其他股東的潛在攤薄影響」一節所討論，在困境情況下，建議重組對現有公眾股東股權權益的潛在攤薄影響被視為可接受；

我們認為，重組框架協議及其項下擬進行交易（包括認購事項及該計劃）的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

VI. 對現有股東的潛在攤薄影響

根據上市規則第7.27B條，除非聯交所信納存在例外情況，否則上市發行人不得進行將導致理論攤薄影響達25%或以上的供股、公開發售或特定授權配售。根據董事會函件，配發及發行認購股份及計劃股份將導致約75.32%的理論攤薄影響。根據上市規則第7.27B條附註2，我們注意到 貴公司已就配發及發行認購股份及計劃股份諮詢聯交所意見。聯交所已於二零二六年六月二十六日同意 貴公司已證明存在第7.27B條所指的特殊情況， 貴公司可進行認購事項及該計劃。

經參考董事會函件「對本公司股權架構的影響」一節所載的股權表，現有其他公眾股東（於最後實際可行日期持有144,067,559股股份）的股權權益將於緊隨認購事項完成以及配發及發行計劃股份後由約40.00%減少約37.31個百分點至約2.69%，相當於對其原有股權的最高攤薄影響約93.28%。

於評估約75.32%的理論攤薄影響以及建議重組對現有其他公眾股東造成的最高攤薄影響的公平合理性時，我們已進行獨立研究，以識別於聯交所上市並符合以下條件的可資比較公司：(i)進行涉及根據特定授權發行或認購與債權人計劃或債務重組有關的新股份的交易；(ii)觸發提出強制性全面要約的責任或涉及根據收購守則申請清洗豁免（採納此準則是因為強制性全面要約責任或清洗豁免申請通常出現於債權人計劃或債務重組中，認購人或債權人的持股權益根據特定授權大幅增加，此與建議重組可資比較）；(iii)於二零二二年七月十五日至最後交易日期間就其各自交易刊發通函，涵蓋48個月期間（「**比較期間**」）；及(iv)於最後交易日其各自交易已獲獨立股東批准。

根據我們盡最大努力及據我們所知，已識別合共七(7)家符合上述準則的公司（「**攤薄可資比較公司**」）的詳盡名單，以就市場慣例提供一般參考。我們認為該名單屬公平、具代表性及與 貴公司可資比較，經計及：(i)彼等涉及與建議重組可資比較類型的交易，即根據特定授權發行或認購與債權人計劃或債務重組有關的新股份，有助進行有意義的比較；(ii)比較期間代表合理及有意義的時間範圍，以捕捉現行市況下的市場慣例；(iii)七家攤薄可資比較公司的名單被視為足以就比較目的提供一般參考，代表根據我們的研究所有可識別且符合上述準則的交易，並無選擇性納入或排除；及(iv)彼等各自交易已獲獨立股東批准，就債權人計劃或債務重組情況下獨立股東可接受的攤薄影響程度提供有意義的市場參考。

獨立財務顧問函件

我們知悉，攤薄可資比較公司的主要業務活動、市值、財務狀況及交易流動性與 貴公司不同。儘管如此，鑒於彼等經歷與 貴公司建議重組性質可資比較的交易，該等差異並不削減比較的相關性。因此，我們認為攤薄可資比較公司充分展示香港上市公司執行債權人計劃或債務重組時的一般攤薄趨勢。

攤薄可資比較公司的結果載列如下：

#	通函日期	公司名稱 (股份代號)	於通函日期之主營業務	理論攤薄影響 (附註3) 概約百分比	對現有其他 公眾股東之 最大攤薄影響 (附註4) 概約百分比	將予發行股份 之百分比	發行價相對 基準價格的 溢價／折讓 百分比 (附註5) 概約百分比	獨立股東 批准狀況
1	二零二六年 二月二十六日	中國生態旅遊集團 有限公司(1371)	該集團主要(i)於中國彩票市場從事提供彩票系統、終端設備及遊戲產品的技術及營運服務，當中涵蓋視頻彩票、電腦票及基諾型票，以及新媒體彩票等各類彩票產品；及(ii)天然及保健食品的研發、加工、生產及銷售。	18.89%	95.49%	95.49%	-19.79%	已批准
2	二零二六年 四月二十七日	華夏文化科技集團 有限公司(1566)	該集團主要於中國、香港及日本從事動漫衍生產品貿易、建立及營運室內主題樂園及多媒體動漫娛樂。	72.66%	92.69%	92.69%	-78.39%	已批准
3	二零二五年 一月二十四日	萬威國際有限公司 (167)	該集團主要從事電子產品及智能可穿戴設備的設計、開發、製造及銷售，提供時尚、健康、智能的產品及服務體驗，提升大眾工作、生活及娛樂質素，引領社會潮流。	40.00%	90.00%	90.00%	-44.44%	已批准
4	二零二三年 十一月三十日	京玖醫療健康 有限公司(648)	該集團主要於香港從事分銷涉及牙科設備及產品的醫療設備及產品。	82.70%	84.78%	84.78%	-97.50%	已批准
5	二零二三年 六月二十三日	福晟國際控股集團 有限公司(627) (附註1)	該集團主要於中國(包括香港)從事住宅及商用物業發展及銷售。	86.09%	92.00%	92.00%	-93.58%	已批准

獨立財務顧問函件

#	通函日期	公司名稱 (股份代號)	於通函日期之主營業務	理論攤薄影響 (附註3) 概約百分比	對現有其他 公眾股東之 最大攤薄影響 (附註4) 概約百分比	將予發行股份 之百分比	發行價相對 基準價格的 溢價／折讓 百分比 (附註5) 概約百分比	獨立股東 批准狀況
6	二零二三年 三月三日	中國寶沙發展控股 有限公司(1069) (附註2)	該集團主要從事林業管理(即種植、砍柴及 銷售木材相關產品)、人參相關業務(即種 植及銷售人參)及投資控股。	65.48%	84.61%	84.61%	-77.38%	已批准
7	二零二二年 八月五日	中木國際控股 有限公司(1822)	該集團主要於中國從事(i)傢俬木材銷售及分 銷、製造及銷售仿古風傢俬及進口木地板 加工業務；及(ii)汽車租賃業務。	28.10%	90.00%	90.00%	-31.25%	已批准
最高				86.09%	95.49%	95.49%	-19.79%	
最低				18.89%	84.61%	84.61%	-97.50%	
平均數				56.27%	89.94%	89.94%	-63.19%	
貴公司(現有其他 公眾股東)				75.32%	93.28%	93.28%	-80.72%	

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 公司名稱已由二零二四年一月二十三日起更改為「日本共生集團有限公司」，其後由二零二五年十一月二十日起更改為「共生智築控股有限公司」。
2. 公司名稱已由二零二三年十一月二十七日起更改為「中國健康科技集團控股有限公司」。就計算「發行價相對彼等各自的第7.27B條基準價格的溢價／折讓百分比」所用的該公司發行價，指認購價每股股份0.1288港元(就466,000,000股認購股份而言)與計劃價每股計劃股份0.55港元(就140,000,000股計劃股份而言)的股份數目加權平均數。
3. 理論攤薄影響指彼等各自的理論攤薄價格相對彼等各自的第7.27B條基準價格的折讓。

獨立財務顧問函件

4. 就攤薄可資比較公司而言，指因建議發行或認購而導致現有其他公眾股東持股百分比減少，除以其原有持股百分比。就 貴公司而言，現有其他公眾股東（於最後實際可行日期持有 144,067,559 股股份）的股權權益將於緊隨認購事項完成以及配發及發行計劃股份後由約 40.00% 減少約 37.31 個百分點至約 2.69%，相當於對其原有股權的最高攤薄影響約 93.28%。

根據我們對攤薄可資比較公司的分析，我們注意到攤薄可資比較公司的理論攤薄影響介乎約 18.89% 至 86.09%，平均數約 56.27%，而建議重組產生的約 75.32% 理論攤薄影響屬攤薄可資比較公司的範圍之內。就攤薄可資比較公司中對現有其他公眾股權的最高攤薄影響而言，介乎約 84.61% 至 95.49%，平均數約 89.94%，而建議重組對現有其他公眾股東產生的約 93.28% 最高攤薄影響屬攤薄可資比較公司的範圍之內。我們進一步注意到，儘管涉及重大攤薄影響，全部七家攤薄可資比較公司均已就其相關交易取得各自獨立股東的批准。

經計及（包括但不限於）下列因素：

- (i) 貴公司處於嚴重財務困境，且並無足夠財務資源以償付其未償還債項，其證據為持續經營問題及 貴公司核數師所作出的不保留意見、 貴集團的淨負債狀況、缺乏即時流動財務資源以履行還款義務，以及當前具挑戰性的行業狀況；
- (ii) 鑒於 貴集團於關鍵時間無法獲得其他替代債務或股權融資方法，以及認購事項（為 貴集團提供新資金）及該計劃（使 貴集團能夠有序解除及免除其對債權人的債項及負債並達致有關債項及負債的全面及最終清償）所產生的潛在利益（已於上文「訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益」一節討論），建議重組在有關情況下被視為適當的融資機制；

獨立財務顧問函件

- (iii) 誠如上文「V. 重組框架協議的主要條款 – 對認購價及發行價的評估」一節所討論，認購價及發行價0.15港元被視為公平合理且在商業上屬合理；及
- (iv) 參照攤薄可資比較公司的分析，我們注意到(a)建議重組產生的約75.32%理論攤薄影響亦屬攤薄可資比較公司的範圍之內；(b)建議重組對現有其他公眾股東產生的最高攤薄影響屬攤薄可資比較公司的範圍之內；及(c)儘管涉及重大攤薄影響，全部七家攤薄可資比較公司均已就其相關交易取得各自獨立股東的批准。此表明相若水平的攤薄過往已獲其他香港上市公司的獨立股東在債權人計劃或債務重組情況下視為可接受，從而支持建議重組所產生的攤薄水平(儘管屬重大)並非沒有市場先例。

我們認為 貴公司已證明存在上市規則第7.27B條所指的特殊情況。此外，我們認為成功實施建議重組所產生的潛在利益(如上文「訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益」一節所討論)大於對現有其他公眾股東的攤薄影響，且就獨立股東而言，在 貴集團目前困境情況下，該攤薄水平屬可接受。

特別交易

於最後實際可行日期，家譯、姜金波先生、Lin Huipeng先生及Wang Ting Ting女士各自持有89,739,018股股份、31,500,000股股份、4,846,250股股份及36,000股股份，分別佔 貴公司已發行股本約24.91%、8.75%、1.34%及0.01%。根據 貴公司可取得之資料， 貴公司分別結欠家譯、姜金波先生、Lin Huipeng先生及Wang Ting Ting女士的款項為109,261,334.00港元、19,800,000.00港元、19,710,000.00港元及1,025,000.00港元。

由於根據該計劃向家譯、姜金波先生、Lin Huipeng先生及Wang Ting Ting女士有關獲准計劃申索(須待裁定及／或裁決)的建議清償未延伸至所有其他股東，實施該計劃根據收購守則規則25構成一項特別交易，因此須取得執行人員同意。

獨立財務顧問函件

根據收購守則規則25，已向執行人員申請同意進行特別交易。倘獲批准，該等同意將受以下條件規限：(a)獨立財務顧問於其意見書中公開聲明特別交易條款屬公平合理；及(b)獨立股東於股東特別大會上批准特別交易，惟(i)一致行動人士集團及(ii)參與或於重組框架協議及其項下擬進行交易、特定授權、該計劃、認購事項或特別交易擁有權益之股東(包括家譯、姜金波先生、Lin Huipeng 先生及 Wang Ting Ting 女士)須就相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據 貴公司可取得之資料， 貴公司的任何債權人及其最終實益擁有人均並非為股東。

經計及(i)本函件詳述的重組框架協議的上述理由及利益；(ii)我們評估重組框架協議及其項下擬進行交易(包括認購事項及該計劃)的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；(iii)我們認為訂立重組框架協議符合 貴公司及股東的整體利益；及(iv)獨立股東批准特別交易為重組框架協議完成的先決條件及不可豁免條件，我們認為特別交易乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且特別交易符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

意見及推薦建議

於達致我們就重組框架協議及其項下擬進行交易、特定授權、認購事項及該計劃以及特別交易的意見及推薦建議時，我們已考慮上文所討論的主要因素及理由，尤其是以下各項(應與本函件的完整內容一併閱讀及詮釋)：

- (i) 誠如「I. 貴集團之背景及財務資料 – 我們對 貴集團前景的評估」一節所述， 貴公司處於嚴重財務困境，且缺乏足夠內部財務資源以償付所有到期負債；
- (ii) 誠如「III. 訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益」一節所述，尤其是 貴公司為實施其重組計劃以清償其債項及恢復正權益狀況而有迫切融資需要、缺乏其他可行融資替代方案以充分解決 貴公司的淨負債狀況，而建議重組被視為 貴集團適當的融資方法，且符合 貴公司及股東之整體利益；

獨立財務顧問函件

- (iii) 誠如「III. 訂立重組框架協議及認購協議之理由及利益」一節所述，我們同意認購事項為 貴集團提供財務支援以促進債務重組及減輕 貴集團因建議重組及業務營運產生的成本負擔，而該計劃則作為切實可行的安排，以解決並達致 貴集團對債權人所有未償還負債的全面及最終有序解除及免除，從而減輕即時無力償債清盤的風險；
- (iv) 誠如「V. 重組框架協議的主要條款 – 對認購價及發行價的評估」一節所述，經參考股份過往稀少的交易流通性、建議重組項下 貴公司的隱含交易倍數較市場可資比較公司為有利，以及認購價及發行價較經審核每股股份淨負債狀況反映重大溢價，我們認為就獨立股東而言，認購協議項下的認購價及該計劃項下的發行價0.15港元屬公平合理，且在商業上屬合理；
- (v) 誠如「VI. 對現有股東的潛在攤薄影響」一節所述，建議重組對現有其他公眾股東可能造成的攤薄影響屬攤薄可資比較公司的範圍之內，且我們認為成功實施建議重組所產生的潛在利益大於對現有其他公眾股東的攤薄影響，使該攤薄水平在 貴公司的困境情況下屬可接受；及
- (vi) 誠如上文「特別交易」一節所述，我們對收購守則規則25項下特別交易的公平合理性所作的分析。

經考慮上述主要因素及理由的累積影響後，我們認為重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項及該計劃以及特別交易乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

我們亦認為，儘管訂立重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項及該計劃以及特別交易並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟其符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，我們建議獨立董事委員會及TC獨立董事委員會推薦，且我們自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項及該計劃以及特別交易的普通決議案。

此 致

China Changbaishan International Holdings Limited

中國長白山國際控股有限公司

獨立董事委員會、TC獨立董事委員會

及列位獨立股東 台照

代表

雋匯國際金融有限公司

董事總經理

田珊

執行董事

許嘉嘉

謹啟

二零二六年八月二十五日

附註：田珊女士及許嘉嘉女士為雋匯國際金融有限公司之持牌人士及負責人員，彼等已於證監會登記，可根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並在機構融資行業分別擁有逾18年及15年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度各年的財務資料於下列文件中披露，而有關文件已刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://www.chinacbsintl.com>)。

- 本集團於二零二四年七月二十五日刊發之截至二零二四年三月三十一日止年度之年報 (第 105 至 238 頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500819_c.pdf

- 本集團於二零二五年七月二十五日刊發之截至二零二五年三月三十一日止年度之年報 (第 106 至 242 頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0725/2025072500407_c.pdf

- 本集團於二零二六年七月二十九日刊發之截至二零二六年三月三十一日止年度之年報 (第 129 至 270 頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0729/2026072900623_c.pdf

2. 財務概要

以下為節錄自本集團相關年度報告之本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務業績概要：

損益	截至三月三十一日止年度		
	二零二六年 人民幣千元 (經審核)	二零二五年 人民幣千元 (經審核) (經重列)*	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
收益	52,686	173,105	116,072
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	138,627	(782,550)	(227,713)
持續經營業務之年內溢利／(虧損)	128,314	(712,034)	(193,330)
母公司擁有人應佔之年內溢利／(虧損)	122,249	(852,906)	(193,330)
年內虧損之每股基本盈利／(虧損)	人民幣 33.9 分	人民幣 (236.8) 分	人民幣 (53.7) 分
持續經營業務虧損之每股基本盈利／(虧損)	人民幣 35.6 分	人民幣 (197.7) 分	不適用**
年內虧損之每股攤薄盈利／(虧損)	人民幣 33.9 分	人民幣 (236.8) 分	人民幣 (53.7) 分
持續經營業務虧損之每股攤薄盈利／(虧損)	人民幣 35.6 分	人民幣 (197.7) 分	不適用
本公司擁有人應佔之年內全面收入／(虧損)總額	133,808	(852,175)	(206,767)
資產及負債	於三月三十一日		
	二零二六年 人民幣千元 (經審核)	二零二五年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	4,478	337,963	516,901
流動資產	413,492	914,401	1,751,614
非流動負債	12,461	18,740	396,043
流動負債	895,002	1,856,925	1,643,598
(虧絀)／權益總額	(489,493)	(623,301)	228,874

* 二零二五／二零二六年報中截至二零二五年三月三十一日止年度之本集團財務資料因出售位於中國吉林省白山市物業項目而予以重列，因其根據香港財務報告準則第5號屬已終止經營業務，故其於截至二零二六年三月三十一日止年度已計入本集團之物業投資分部。

** 截至二零二四年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損因計及本公司自二零二五年一月十七日生效之股份合併事項之影響而追溯重列。

除上文所披露者外，就本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表而言概無任何屬重大之收入或開支項目。

根據收購守則規則11.1(f)，由於本公司綜合物業資產之賬面值超過其綜合資產總值之賬面值50%，且要約人被視為收購守則項下之權益方，故本公司已委聘獨立專業估值師上海高力衡達土地房地產資產評估有限公司（「高力」）就本集團於二零二六年五月三十一日之物業權益進行估值並作出報告。上述有關本集團物業權益之估值詳情載於本通函附錄二高力所編製之估值報告。

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度各年並無派付股息。因此，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度各年之每股股息並不適用。

誠如本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報所披露，下列有關持續經營之重大不確定性聲明乃由本公司核數師中審眾環（香港）會計師事務所有限公司作出：

「有關持續經營之重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1「持續經營基準」一節有關採納持續經營基準編製綜合財務報表，其中載列 貴集團銀行及其他借貸的即期部分為人民幣420,640,000元，而其無限制現金及現金等價物則為人民幣53,635,000元。 貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部融資取得現金以履行其貸款償還責任。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所載之其他事項表明存在或會使 貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此， 貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。經考慮於綜合財務報表附註2.1所披露 貴集團採取之措施後，董事認為 貴集團將有能力持續經營。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。綜合財務報表不包括可能會導致有關措施無法實現之任何調整。我們認為在此方面已作出適當披露。我們之結論並無就此事項作出修改。」

誠如二零二四／二零二五年報所披露，下列有關持續經營之重大不確定性聲明乃由本公司核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司作出：

「有關持續經營之重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1「持續經營基準」一節有關採納持續經營基準編製綜合財務報表，貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度來自持續經營業務之虧損為人民幣852,900,000元，以及貴集團於該日的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣942,500,000元及人民幣623,300,000元。貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部融資取得現金以履行其貸款償還責任。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所載之其他事項表明存在或會使貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此，貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。經考慮於綜合財務報表附註2.1所披露貴集團採取之措施後，董事認為貴集團將有能力持續經營。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。綜合財務報表不包括可能會導致有關措施無法實現之任何調整。我們認為在此方面已作出適當披露。我們之結論並無就此事項作出修改。」

誠如二零二五／二零二六年報所披露，以下有關不發表意見及持續經營之重大不確定性聲明乃由本公司核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司作出：

「不發表意見

我們並無對貴集團的綜合財務報表發表意見。由於我們的報告中「不發表意見之基礎」一節所述事項之重要性，我們未能取得足夠、適當之審核憑證，以就該等綜合財務報表發表審核意見提供基準。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎**有關持續經營之重大不確定因素**

如綜合財務報表附註2.1所述，於二零二六年三月三十一日，貴集團流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣481,500,000元及人民幣489,500,000元，其中其他借貸以及可換股債券負債部分分別為人民幣183,400,000元及人民幣51,700,000元，而於二零二六年三月三十一日現金及現金等價物僅約為4,200,000元。貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部融資取得現金以履行其貸款償還責任。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所載的其他事項表明存在會使貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，且貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。

如綜合財務報表附註2.1所述，綜合財務報表由貴公司董事按持續經營基準編製，持續經營基準的有效性取決於貴集團將成功進行債務重組、來自人參業務之未來現金流入及獲得未來資金的假設。由於貴集團維持充足未來現金流量的能力存在不確定因素，我們無法確定貴公司董事按持續經營基準編製綜合財務報表所作出的假設是否屬適宜之舉。

我們在編製綜合財務報表時未能取得有關使用持續經營假設的足夠適當審核憑證。倘持續經營假設不適用，則可能須作出調整以分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債，將資產價值撇減至其可收回金額，並就可能產生的進一步負債作出撥備。」

3. 債務聲明

於二零二六年六月三十日營業時間結束時（即本通函刊發前就本債務聲明而言之最後實際可行日期），本集團之未償還債務約為人民幣652,238,000元。本集團之債務包括以下各項：

- (a) 其他借貸約人民幣182,859,000元，包括：
 - (i) 其他貸款人民幣37,222,000元，按固定年利率5%計息，為無擔保、無抵押及須於一年內償還以及受若干交叉違約條款約束；及
 - (ii) 其他貸款人民幣145,637,000元，為不計息、無擔保、無抵押及按要求還款，已要求立即償還所有款項；
- (b) 一名主要股東貸款約人民幣378,568,000元，為無擔保、無抵押、免息及須於一年內或按要求還款；

- (c) 關聯方貸款約人民幣35,707,000元，為無擔保、無抵押、免息及須於一年內或按要求還款；
- (d) 本金為人民幣52,080,000元(60,000,000港元)的可換股債券負債部分，為無抵押及無擔保；及
- (e) 租賃負債約人民幣3,024,000元，為無抵押及無擔保。

本集團亦有未償還之或然負債，包括就物業單位買方所辦理之按揭貸款向銀行提供之擔保金額約人民幣87,621,000元。有關擔保將於以下較早時間終止：(i)向買方發出房產證；及(ii)物業買方全數支付按揭貸款。

除上述者外，並除集團內公司間負債以及一般應付貿易賬款及應付票據外，於二零二六年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何重大：(i)已發行及未償還、已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券；(ii)定期貸款；(iii)本集團之借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌項下負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承諾；或(iv)按揭或押記或或然負債。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除建議重組外，董事確認，自二零二六年三月三十一日(即本集團最新經審核綜合財務報表之編製日期)起直至並包括最後實際可行日期止，本集團之財務或貿易狀況概無其他重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

本公司主要於中華人民共和國從事投資控股而本集團主要從事物業發展及管理(包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理)、物業投資以及種植及銷售人參資產。

本集團業務分部的業務計劃如下：

物業發展

自截至二零二五年三月三十一日止年度起，本集團管理層已審閱其物業項目組合；並(i)於二零二五年九月完成出售吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其三家附屬公司之全部股權(位於吉林省撫松縣的物業項目)；及(ii)於二零二六年三月完成出售位於白山市及延吉市的物業項目。

於二零二六年三月三十一日，本集團有一項住宅物業項目，即廣澤九溪紅府。廣澤九溪紅府分為兩期（「一期」及「二期」）。一期已於截至二零二三年三月三十一日止年度竣工。二期預計將於二零二六年十二月竣工。此外，本集團物業管理旗下涵蓋本集團六項物業項目，其中三項位於吉林市、一項位於長春市九台區以及兩項位於白山市，預期於截至二零二七年三月三十一日止財政年度起產生穩定收益。

於二零二六年三月三十一日，二期餘下待售單位之總建築面積包括約45,182平方米住宅單位、1,127平方米商業單位及102個停車場單位，分別佔可供出售單位總數約84.3%、81.4%及95.3%。

鑒於吉林省物業市場持續低迷，為維持本集團的可持續發展，本集團管理層已審慎物色新物業項目。於二零二六年四月，本集團獲悉一項位於上海市金山區的綜合物業項目，規劃用於(i)康復及醫療研發，主要作租賃用途；及(ii)位於購物中心上層的服務式公寓，主要作銷售及／或租賃用途，預計總建築面積約為65,000平方米。於最後實際可行日期，本集團的物業開發團隊正評估該項目的可行性。

物業投資

本集團已與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，以出售位於白山和延吉的物業項目，其中包括本集團廣澤國際購物中心投資物業（自持及租賃部分）。於二零二六年三月三十一日，已出售該物業投資分部。

儘管本集團就會計目的而言根據香港財務報告準則第5號將物業投資業務分部呈列為已終止經營業務，本集團管理層認為物業投資分部仍為本集團經營分部之一部分，而本集團正積極物色可持作賺取租金收入或資本增值的潛在物業，惟須視乎任何機會的投資回報、協同效應及退出潛力而定。本集團之房地產團隊已物色若干潛在物業進行投資及／或持作出租，惟於最後實際可行日期，尚未就該等物業訂立具法律約束力之協議。

鑒於近期吉林省物業市場氣氛持續低迷，誠如本集團年報所披露，本集團將重心轉向北京、上海、廣州及深圳等一線城市，篩選地段優越、現金流量充沛且具顯著升值潛力的商業、辦公及優質物業項目。本集團仍致力於以優質資產補充土地儲備的長期策略，本公司將繼續物色潛在物業項目，包括但不限於綠地地塊、重建房地產項目以及適宜於建議重組後竣工的未完工物業項目。儘管吉林省的物業市場表現疲軟，本集團作為吉林省歷史悠久的物業開發商，多年來已在該省累積豐富地域經驗，已與省內當地商業夥伴建立長期業務關係。自二零二六年初以來，本集團已考察上海、大灣區及吉林省的各類物業項目。然而，就上述項目而言，概無訂立任何具法律約束力的協議。本集團管理層將繼續保持審慎態度評估潛在物業項目的可行性。

於最後實際可行日期，本集團正探索廣州市一項物業投資項目，該項目為一項總建築面積逾150,000平方米的綜合物業項目，其中酒店及商業部分已投入營運。本集團房地產團隊目前正就該項目進行可行性研究。

人參業務

於二零二四年二月及二零二五年九月，本集團與獨立第三方人參種植商訂立購買協議以購入吉林省圖門市與吉安市的林下參以及林地運營權。於二零二五年十二月，根據於二零二五年九月訂立的採購協議的採購已完成，本集團購入超過700,000枝在吉林省集安市林下自然生長的15年至17年人參（「林下參」）。集安市毗鄰長白山（「長白山」），乃吉林省內人參蘊藏量最豐富的地區之一。於二零二六年三月三十一日，該等林下參的公允價值約為人民幣101,700,000元，並已於年內在損益中確認初始確認收益約人民幣45,700,000元及公允價值的隨後變動約人民幣3,700,000元。

目前，本集團預期產品線將涵蓋新鮮林下參、乾林下參及林下參保健品。該等產品屬消費品，主要目標客群為45歲及以上具有健康養生需求且重視健康養生的人士。銷售渠道主要包括傳統人參專賣店以及線上銷售平台、私域渠道及直播電商。

此外，本集團擬建立人參產業數字化綜合管理服務平台，定位面向國內及全球市場。該平台將整合多項功能，包括人參相關數據採集、土壤及空氣質量監測、種植記錄管理、氣象及病蟲害預測、檢測與檢驗、農業保險、融資方案以及針對人參產業的政策補貼。該平台旨在為政府的科學決策提供堅實基礎，支持人參個體農戶及人參種植實體的運營，並提升消費者的信任，同時透過向其他獨立第三方提供平台服務，增加本集團的收入來源。透過開發及實施該平台，本集團管理層擬實現以下目標：

- 借助數字化背書，提升「吉林長白山人參」品牌，推動其進入國際市場；
- 與電商平台建立合作夥伴關係，精簡供應鏈，減少中間環節，從而提升盈利能力；及
- 實施穩健的溯源措施，有效打擊假冒偽劣產品及淨化市場環境，確保外觀優良且參齡適宜的優質林下參獲得應有的市場價值。此舉將使消費者能夠作出明智選擇，安心使用產品，並願意投資於優質產品。

於二零二六年三月，上述平台的建議平台方案已提交予吉林省人參產業高質量發展專班（「吉林人參專班」）審批，項目實施預計將於二零二六年上半年展開。於最後實際可行日期，吉林人參專班已就建議平台計劃提供意見及反饋。本集團正與技術團隊合作，對計劃進行更新及改進，以供吉林人參專班進一步檢討。

本集團自二零二六年六月起透過第三方零售店鋪開展人參業務，並已與該等零售店鋪訂立銷售合約（主要為人參專賣品或「長白山」文化創意產品），截至最後實際可行日期，合約總金額約為人民幣0.8百萬元。就日期為二零二四年二月九日之採購協議（內容有關於吉林省圖們市及延吉市採購5,800,000根參齡介乎3至5年的林下參及69,800根參齡13年或以上的林下參）而言，鑒於該獨立第三方供應商未能向本集團授予進入林地的全面准入權，以進行實地檢查、盤點及估值工作，故於本通函日期尚未完成採購。本集團管理層目前正就該事宜與獨立第三方供應商積極溝通，並已與尚未正式委聘的法律顧問進行初步洽談。除上文所披露採購700,000根林下參外，本集團其後並無訂立任何其他採購協議。

礦泉水業務

本集團於二零二四年取得「長白山」礦泉水品牌。於下一個財政年度，管理層擬透過將生產（包括獲取礦泉水水源及裝瓶）外包予獨立第三方開展礦泉水業務，當中本集團計劃專注於銷售及分銷其自有品牌的礦泉水產品。該業務模式使本集團在獲取礦泉水水源及裝瓶設備時避免產生重大資本開支，以克服本集團目前面臨的財務限制。本集團目前正就外包服務與一家獨立第三方供應商進行磋商。於最後實際可行日期，尚未訂立任何最終協議。儘管如此，預計本集團將於截至二零二七年三月三十一日止財政年度下半年自礦泉水業務產生收入。

本公司目前無意或計劃就收購新業務及／或出售或縮減其現有業務或就此訂立任何協議、作出承諾及進行磋商。

本集團前景

過去幾年，本集團管理層藉此機會審視並調整其業務運營、資產組合、融資及資本結構，以更好地為本集團的長期發展前景和可持續性做好準備。隨著虧損物業項目的處置以及建議重組預計將於二零二六年第四季完成，預計本集團的債務水平將顯著改善。

誠如本公司日期為二零二五年九月十六日的通函所述，本集團將繼續在其物業發展和物業投資業務板塊中物色潛在項目。同時，本集團管理層致力於延伸並拓展其他相關業務機會，例如人參和礦泉水業務。尤其值得一提的是，本集團已對人參業務進行了研究和詳細的可行性研究。本集團的行銷團隊正積極透過多種銷售渠道制定市場滲透及推廣策略，預計於二零二六年第二季開始銷售。

展望未來，本集團將持續審慎經營物業開發、管理及投資業務分部，在項目選擇上充分考慮項目的盈利能力及現金流。結合上文提及的本集團計劃多元化發展至人參及礦泉水業務，預計本集團將在不久的將來從多元化業務中逐步獲得穩定的收入和現金流。

6. 營運資金充足

董事認為經計及(i)完成建議重組使嚴峻之財務困境得以緩解；(ii)廣澤集團香港根據融資協議提供之貸款；(iii)本集團經營及融資活動將產生之現金流量；及(iv)手頭可動用之現金後，倘並無出現不可預見之情況，本集團具備充裕營運資金應付本通函日期起計最少十二個月之需求。

上海高力衡達土地房地產資產評估有限公司

中國上海市靜安區永和路 253 號



敬啟者：

關於：中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大街(延伸段)交匯處九溪紅府一期、二期未售部分(「**該物業**」)

指示

我們遵照中國長白山國際控股有限公司(「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」)的指示，對 貴集團於中華人民共和國(「**中國**」)持有的物業進行估值，我們確認，我們已作出視察及相關查詢，並取得我們認為所需的進一步資料，以就該等物業於二零二六年五月三十一日(「**估值日期**」)的市值向 閣下提供我們的意見，以根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則 11 供載入貴公司通函的公開文件。

根據規則 11.1(f)， 貴集團餘下的物業權益包括九溪紅府一期及二期的未售部分，此乃於二零二五年九月及二零二六年三月完成出售撫松、白山及延吉物業項目後， 貴集團於估值日期保留的唯一物業權益。

就公司收購及合併守則(「**收購守則**」)規則 11.1(f)而言，我們了解 貴公司綜合物業資產的賬面值超過其綜合總資產賬面值的 50%。我們亦了解 貴公司的聯營公司並無持有其他物業以致須根據收購守則規則 11.1(f)刊發估值報告。

我們的估值乃以市值為基準而提供。所謂市值，我們定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於公平交易中在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期估計可交換的金額」。

市值被理解為一項資產或負債的估算價值，當中並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估算尤其不會計及由任何與該銷售有關人士授予的特殊代價或優惠而引致上升或下跌之估算價，或任何特殊價值因素。

估值準則

對該物業進行估值時，我們已全面遵守香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（二零二四年版本）、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及實務說明第12號以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則11所載之規定。

估值師的資格

該等估值由胡建明（RICS 會員編號：0837243）及曾展鵬（RICS 會員編號：1265711）編製。

胡建明為高力的中國估價及諮詢服務部執行董事及負責人。彼具備進行估值之適當資格，並在對中國此種規模及類型之物業進行估值方面擁有30年經驗。

曾展鵬為高力的香港估價及諮詢服務部執行董事及署理主管，為一名經驗豐富及合資格估值師，且於香港及中國內地進行該類型的估值方面具備逾26年經驗。彼為皇家特許測量師學會（「RICS」）及香港測量師學會會員，及香港特別行政區測量師註冊條例（第417章）項下的註冊專業測量師，亦為中國註冊房地產估價師。

我們以獨立估值師（定義見由RICS及香港測量師學會出版的RICS全球估值準則及香港測量師學會估值準則（包括國際估值準則理事會））身份行事。

估值師及高力並不知悉任何金錢方面的利益或衝突，可能合理被視為可影響對該物業價值作出公正客觀意見的能力。

估值方法

在對本集團持作出售的該物業進行估值時，我們通過直接比較法並按空置基準對該等物業進行估值，當中參考公開市場上的可資比較交易。

我們的估值乃假設業主將該物業按現狀在公開市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該物業的價值而獲益。此外，我們的估值亦無假設任何形式的強迫銷售。

資料來源

儘管我們已盡可能作出獨立查詢，但我們在很大程度上依賴於 貴集團及其法律顧問所提供的有關該物業業權的資料。我們亦已就估值得接納提供予我們之屬真實準確之有關資料。該等資料包括所有權、佔地及樓面面積、規劃審批或法定通知、預售許可、地役權、年期、佔用、該物業鑒定及所有其他相關事項。我們亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大因素或資料，並認為我們已獲提供足夠資料以達致知情意見。我們認為編製我們之估值時所用假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴公司向我們所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

產權文件

我們已獲提供有關該物業的產權文件的副本或摘錄，並已盡可能作出相關查詢。然而，鑒於中國土地註冊制度的性質，我們並無查閱文件正本以核實該物業的現有業權或該物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們已假設該物業已獲得全部及適當的所有權，且所有應付土地出讓金或土地使用權費用已悉數結清。

我們依據 貴公司的法律顧問通商律師事務所（「**客戶中國法律顧問**」）作出日期為二零二六年七月二十二日有關該物業產權的法律意見。對於我們對有關資料作出的任何詮釋（在法律顧問領域內所作出的詮釋更為恰當），我們不承擔任何責任。

本函件及估值詳情所披露的所有法律文件僅供參考。我們概不會就本函件及估值詳情所載與該物業的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

假設及注意事項

我們的估值乃假設業主能夠不借助延期條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或將可能影響該物業價值的任何類似安排於公開市場出售該物業。

我們進行估值時並無就該物業的任何押記、抵押或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項作出任何撥備。

我們已根據以下假設進行估值：

- 上文「資料來源」一節所載 貴公司及其法律顧問提供的有關該物業的資料屬真實正確；
- 該物業並無任何污染及環境問題或危害；

- 已取得該物業之全部及適當所有權，及所有應付土地出讓金或土地使用權費用已悉數結清；
- 我們假設該物業之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反所有相關法律、條例及法定要求；
- 該物業可於市場上自由轉讓、按揭、轉租或以其他方式處置；及
- 我們假設該物業維修、管理及維護良好，適於作擬定用途，且未來將繼續按此標準管理及維護。

實地測量

我們並無進行實地測量，以驗證有關該物業的佔地面積的正確性，而是假設提供予我們的文件及平面圖中顯示的面積在所有方面均屬真實正確。所有文件及合同均僅用作參考，所有尺寸、測量值及面積均為近似值。

實地視察

該物業廠房由胡建明於二零二六年六月二十四日至二零二六年六月二十六日期間進行視察。在視察過程中，我們已視察該等物業及廠房的外部，並於可能情況下視察該等物業的內部，且並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行任何結構測量。我們亦無查察遭覆蓋、遮蔽或不可通達的木構件或結構的其他部分，因此，儘管我們於視察過程中並未注意到任何嚴重缺陷，我們未能就該等物業的任何有關部分是否確無缺陷作出報告。我們並無測試任何設施。

我們並無就任何未來發展項目展開調查以釐定地面狀況及設施等的適用性。我們的估值乃基於該等方面令人滿意。

環境、社會及管治考慮因素

當我們的意見乃基於國際估值準則時，我們已考慮i) 我們視察該物業時(如開展)容易發現的重大環境、社會及管治因素及ii) 我們認為對我們的意見有重大影響的因素。此乃國際估值準則的要求。於我們的意見中，我們已竭力分析是否有任何重大環境、社會及管治因素影響評估價值。務請知悉，我們為物業估值師，並不具備任何專業知識進行環境審計或就該物業相關任何實體在社會責任或企業管治方面的合規情況進行任何審計。此類評估已超出我們意見的範圍及目的。鑒於我們觀察為極其一般的性質，閣下應就該等事宜尋求具體意見。

貨幣

除另有指明外，本報告全部貨幣金額均以人民幣列示。

我們謹此證明，我們並無於所報告的該物業或價值中擁有現有或潛在權益。

稅項

就遵守收購及合併守則規則 11.3 而言及據 貴公司告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括：(i) 中國營業稅（相等於銷售收益的 5%）；(ii) 中國土地增值稅（相等於增值淨額的 30% 至 60%）；及 (iii) 中國企業所得稅（25%）。由於 貴集團無意出售或轉讓相關物業權益，有關稅項負債將不太可能於近期變現。根據我們既有慣例，在我們估值過程中，我們並無核實亦無考慮有關稅項負債。

隨函附奉估值概要及估值摘要報告。

此 致

中國長白山國際控股有限公司

董事會 台照

為及代表

上海高力衡達土地房地產資產評估有限公司（「高力」）

胡建明

FRICS AICFC

執行董事

估價及諮詢服務 I 中國

RICS 註冊編號：0837243

謹啟

附註：

胡建明先生為註冊估值師，擁有 30 年的房地產行業和資產評估行業從業經驗。彼於中國內地擁有豐富的估值服務經驗。胡先生為皇家特許測量師學會資深會員。

參與估值師：

曾展鵬

BSc (Hons) MRICS MHKIS MCIREA R.P.S. (GP)

執行董事及高級董事

估價及諮詢服務 I 香港

RICS 註冊編號：1265711

附註：

曾展鵬先生為合資格產業測量師及註冊估值師，擁有超過 26 年的香港及中國內地的物業估值經驗。

二零二六年八月二十五日

估值概要

貴集團持作出售之物業權益		於二零二六年 五月三十一日 現況下之市值
1	中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大街(延伸段)交匯處九溪紅府一期未售部分	人民幣 37,000,000 元
2	中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大街(延伸段)交匯處九溪紅府二期未售部分	人民幣 268,000,000 元
總計		人民幣 305,000,000 元

估值證書

物業		說明及年期	佔用詳情	於二零二六年 五月三十一日 現況下之市值								
1	中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大道(延伸段)交匯處九溪紅府一期未售部分	九溪紅府(「該發展項目」)為一個住宅項目，分兩期開發，建於不規則形狀的地塊上，佔地約58,669.00平方米。九溪紅府一期於二零二二年竣工。 根據獲提供的資料，該物業包括47個住宅單位及6個零售單位。 該物業為框架結構，總建築面積約6,165.19平方米，詳情如下： <table><tr><th>部分</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>4,988.87</td></tr><tr><td>零售</td><td><u>1,176.32</u></td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>6,165.19</u></u></td></tr></table> 根據獲提供的房產證，該物業的土地使用權獲授兩個期限，作商業用途的期限於二零六零年七月十六日屆滿，作住宅用途的期限於二零九零年七月十六日屆滿。	部分	總建築面積 (平方米)	住宅	4,988.87	零售	<u>1,176.32</u>	總計：	<u><u>6,165.19</u></u>	於我們視察之時，該物業空置。	人民幣 37,000,000元 (人民幣叁仟柒佰萬元整)
部分	總建築面積 (平方米)											
住宅	4,988.87											
零售	<u>1,176.32</u>											
總計：	<u><u>6,165.19</u></u>											

附註：

- i) 根據長春市市場監察管理局九台分局核發的營業執照，吉林省熙盛房地產開發有限公司（以下簡稱「吉林熙盛」，為 貴公司之間接全資附屬公司）的基本資料如下：

企業名稱：	吉林省熙盛房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	91220100MA17JA1F52
類型	有限責任公司（由自然人投資或控股的獨資法人實體）
法定代表人	徐映川
註冊資本	人民幣 30,000,000 元
成立日期	二零二零年六月三日
營業期限	二零二零年六月三日至二零四零年六月三日
地址	長春市九台區迎賓路（九溪紅府售樓處）
經營範圍	房地產開發及經營（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）。

- ii) 根據下述房產證，吉林熙盛已獲授該物業的擁有權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	吉(2020)九台區不動產權第0007069號	二零二零年九月四日	住宅	30,641.00
總計：				30,641.00

- iii) 根據下述建設用地規劃許可證，吉林熙盛已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	地字第 220113202010016 號	二零二零年七月三十日	商業及住宅	30,641.00
總計：				30,641.00

- iv) 根據下述建設工程規劃許可證，吉林熙盛已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	建字第 220113202010019 號	二零二零年八月四月	廣澤九溪紅府（一期）	67,400.26
總計：				67,400.26

v) 根據下述建築工程施工許可證，吉林熙盛已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	220113202008270101	二零二零年八月 二十七日	廣澤九溪紅府 (一期)	67,400.26
總計：				67,400.26

vi) 根據下述商品房預售許可證，吉林熙盛已取得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

序號	證書編號	項目名稱	簽發日期	總建築面積
1	九房售證(2020)第149號	廣澤九溪紅府(一期)1#	二零二零年十一月六日	7,542.94
2	九房售證(2020)第155號	廣澤九溪紅府(一期)2#	二零二零年十一月六日	6,301.66
3	九房售證(2020)第154號	廣澤九溪紅府(一期)5#	二零二零年十一月六日	7,656.72
4	九房售證(2020)第153號	廣澤九溪紅府(一期)6#	二零二零年十一月六日	10,316.45
5	九房售證(2020)第147號	廣澤九溪紅府(一期)7#	二零二零年九月七日	7,542.94
6	九房售證(2020)第152號	廣澤九溪紅府(一期)8#	二零二零年十一月六日	5,935.31
7	九房售證(2020)第148號	廣澤九溪紅府(一期)9#	二零二零年九月七日	6,137.53
8	九房售證(2020)第151號	廣澤九溪紅府(一期)10#	二零二一年十月十六日	917.49
9	九房售證(2020)第150號	廣澤九溪紅府(一期)3#	二零二零年六月七日	6,947.87
總計：				59,298.91

vii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大道(延伸段)交匯處。
交通	長春龍嘉國際機場距離該物業約14.2公里。此外，所在地乘搭出租車及公交車亦方便。
周邊地區環境	目標區域主要為住宅及商業區。

- viii) 於評估該物業市值時，我們參考了附近類似物業的銷售價格。可資比較物業位於屋況、規模及年期等相若的同一地區。經篩選可資比較物業包括零售（一樓）介乎每平方米人民幣6,400元至人民幣11,300元；住宅介乎每平方米人民幣4,600元至人民幣4,800元。於估值過程中，我們已考慮位置、屋況、規模、年期等相關調整因素以釐定該物業的單位價格。該方法所指的可資比較物業概述如下：

	可資比較物業 1	可資比較物業 2	可資比較物業 3
物業名稱	華恆南山公館	鳳凰城三期	佳隆香墅灣
詳細地址	長春市九台區 長通路 58 號	長春市九台區 西環路	長春市九台區 南苑大街
房型組合	住宅	住宅	住宅
交屋狀況	清水房	清水房	清水房
要價 (人民幣)	4,708	4,800	4,593

就可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較物業 1	可資比較物業 2	可資比較物業 3
屋況	向下	向下	向下
配套設施	向下	向下	向上
周邊環境	向上	向上	向上
景觀	向上	向上	向上
樓齡及樓宇裝修	向下	向下	向下
物業管理	無需調整	向下	向上
經調整單價 (人民幣／平方米)	4,470	4,494	4,648
權重	33.33%	33.33%	33.33%
加權值 (人民幣／平方米)	1,490	1,498	1,549
所採用加權單價 (人民幣／平方米)		4,500	

可資比較物業的調整為：

- (a) 屋況：可資比較物業1至3均為要價，而要價一般高於成交價。

因此，已對可資比較物業1至3作出向下調整。

- (b) 配套設施：配套設施因素一般包括商業配套、餐飲及服務、公共服務、康樂設施、日常生活便利等。可資比較物業1至2的配套設施較佳，而可資比較物業3的配套設施較差。因此，已對可資比較物業1至2的配套設施作出向下調整，並對可資比較物業3的配套設施作出向上調整。
- (c) 周邊環境：周邊環境因素一般包括噪音、空氣質素、綠化及外在滋擾等。可資比較物業1至3的噪音較該物業多且空氣質素較差。因此，已對可資比較物業1至3的周邊環境作出向上調整。
- (d) 景觀：景觀因素一般包括座向、樓層、視線等。該物業位置較高，較可資比較物業1至3享有更佳景觀。因此，已對可資比較物業1至3的景觀作出向上調整。
- (e) 樓齡及樓宇裝修：樓齡及樓宇裝修因素一般包括樓齡、維修保養、裝修質素、風格等。根據我們的視察結果及所獲資料，可資比較物業1至3的內部狀況較該物業為佳。因此，已對可資比較物業1至3的樓齡及樓宇裝修作出向下調整。
- (f) 物業管理：物業管理因素一般包括管理水平、保安服務、清潔及衛生、公用地方維修保養等。可資比較物業1的物業管理服務與該物業相若，因此並無對可資比較物業1的物業管理作出調整。可資比較物業2的物業管理較佳，而可資比較物業3的物業管理較差。因此，已對可資比較物業2的物業管理作出向下調整，並對可資比較物業3的物業管理作出向上調整。
- (g) 就屋況因素而言，我們針對三項可資比較物業應用-3%的調整率。就配套設施因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為-2.2%至1.7%。環境因素屬於地段因素的範疇，我們針對三項可資比較物業適用2.6%的調整率。景觀、樓齡及樓宇裝修以及物業管理均屬於物業特定因素，三項可資比較物業的整體調整範圍為-1.8%至-3.8%。

	可資比較物業 1	可資比較物業 2	可資比較物業 3
物業名稱	新大農貿市場	百老匯名店廣場	龍鳳花園
詳細地址	長春市九台區 樂康街與民康路交叉口	長春市九台區 新華大街 228 號	長春市九台區 民樂路
樓層	1	1	1
房型組合	零售	零售	零售
交屋狀況	清水房	清水房	清水房
要價 (人民幣)	10,900	11,300	6,383

就可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較物業 1	可資比較物業 2	可資比較物業 3
屋況	向下	向下	向下
發展成熟的零售區	向下	向下	無需調整
樓齡及樓宇裝修	向下	向下	向下
便利性	向下	向下	無需調整
配套設施	無需調整	向下	無需調整
面積	向下	向下	向下
周邊環境	向下	向下	無需調整
臨街面	向下	向下	向下
經調整單價 (人民幣／平方米)	8,500	8,670	5,392
權重	33.33%	33.33%	33.33%
加權值 (人民幣／平方米)	2,833	2,890	1,797
所採用加權單價 (人民幣／平方米)		7,500	

可資比較物業的調整為：

- (a) 屋況：可資比較物業1至3均為要價，而要價一般高於成交價。

因此，已對可資比較物業1至3作出向下調整。

- (b) 發展成熟的零售區：指位於（或鄰近）發展成熟／活躍零售區對物業價值的影響。可資比較物業1至2的零售環境較該物業更為成熟及完善。可資比較物業3的零售環境與該物業相若。因此，已對可資比較物業1至2發展成熟的零售區作出向下調整。

- (c) 樓齡及樓宇裝修：樓齡及樓宇裝修因素一般包括樓齡、維修保養、裝修質素、風格等。根據我們的視察結果及所獲資料，可資比較物業1至3的內部狀況較該物業為佳。因此，已對可資比較物業1至3的樓齡及樓宇裝修作出向下調整。

- (d) 便利性：指前往該位置的便利程度以及其與主要交通及配套的連接狀況對物業價值的影響。可資比較物業1至2的便利性較佳，往返公共交通及主要道路的時間較該物業為短。因此，已對可資比較物業1至2的便利性作出向下調整。

- (e) 配套設施：配套設施因素一般包括商業配套、餐飲及服務、公共服務、康樂設施、日常生活便利等。可資比較物業2的配套設施較佳。因此，已對可資比較物業2的配套設施作出向下調整。

- (f) 面積：據我們所理解，面積越大，折讓幅度越大。可資比較物業1至3的面積均小於該物業。因此，已對可資比較物業1至3的面積作出向下調整。

- (g) 周邊環境：周邊環境因素一般包括噪音、空氣質素、綠化及外在滋擾等。可資比較物業1至2的噪音較該物業少且空氣質素較差。因此，已對可資比較物業1至2的周邊環境作出向下調整。

- (h) 臨街面：就商業物業而言，較大臨街面一般意味著能見度更高、櫥窗展示空間更大及便利性更佳。根據我們的視察結果及所獲資料，可資比較物業1至3的臨街面較該物業為佳。因此，已對可資比較物業1至3的臨街面作出向下調整。

- (i) 就屋況因素而言，我們針對三項可資比較物業應用－3%的調整率。就便利性因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為－2.5%至0%。就配套設施因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為－1.25%至0%。就面積因素而言，我們針對三項可比物業應用－4.4%的調整率。環境因素及發展成熟的零售區屬於地段因素範疇，三項可資比較物業的整體調整範圍為－4%至0%。樓齡及樓宇裝修以及臨街面屬於建築品質因素範疇，我們針對三項可資比較物業應用－8.1%的調整率。

我們為住宅及零售部分選定的所有可資比較物業均為清水房，與該物業相同。

在物業估值實務中，由於商業物業與住宅物業的市場動態及價值驅動因素截然不同，其基準樓層的選定方式存在根本差異。就商業物業而言，地面（一樓）被普遍採用為基準樓層。就住宅物業而言，一般以中間樓層作為基準。

住宅可資比較物業獲選定用以評估該物業的住宅部分，而零售可資比較物業則獲選定用以評估該物業的零售部分。我們認為此方法屬恰當，原因為住宅及零售物業受不同的市場動態、定價特徵及價值驅動因素影響，因此在直接比較法下應分別進行分析。

ix) 根據所提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積為4,739.58平方米的住宅部分已預售，總銷售額約為人民幣26,457,348元。根據 貴公司的指示，我們已於估值中計入上述銷售額（即人民幣26,457,348元）。我們認為預售價格符合市況，此項計入屬恰當。

x) 我們獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文	可用性
房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建設工程施工許可證	是
商品房預售許可證	是
營業執照	是

xi) 我們已獲提供客戶的中國法律顧問就該物業所編製的法律意見，其包括（其中包括）以下資料：

1. 就已取得房產證的一期土地使用權及物業而言，吉林熙盛已依法取得相關土地使用權及物業所有權，其權益受中國法律保護。在上述土地使用權期限內，吉林熙盛有權依法佔有、使用及開發該等土地使用權及物業，並有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置相關土地使用權及物業。
2. 就一期相關物業而言，吉林熙盛有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式予以處置。

估值證書

物業		說明及年期	佔用詳情	於二零二六年 五月三十一日 現況下之市值								
2	中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大道(延伸段)交匯處九溪紅府二期未售部分	九溪紅府(「該發展項目」)為一個住宅項目，分兩期開發，建於不規則形狀的地塊上，佔地約58,669.00平方米。九溪紅府二期於二零二四年竣工。 根據獲提供的資料，該物業包括480個住宅單位及13個零售單位。 該物業為框架結構，總建築面積約55,331.60平方米，詳情如下： <table><tr><th>部分</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>53,622.09</td></tr><tr><td>零售</td><td><u>1,709.51</u></td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>55,331.60</u></u></td></tr></table> 根據獲提供的土地使用權證，該物業的土地使用權獲授兩個期限，作商業用途的期限於二零六零年七月十六日屆滿，作住宅用途的期限於二零九零年七月十六日屆滿。	部分	總建築面積 (平方米)	住宅	53,622.09	零售	<u>1,709.51</u>	總計：	<u><u>55,331.60</u></u>	於我們視察之時，該物業空置。	人民幣 268,000,000元 (人民幣貳億陸仟捌佰萬元整)
部分	總建築面積 (平方米)											
住宅	53,622.09											
零售	<u>1,709.51</u>											
總計：	<u><u>55,331.60</u></u>											

附註：

- i) 根據長春市市場監管局九台分局核發的營業執照，吉林省熙盛房地產開發有限公司（以下簡稱「吉林熙盛」，為 貴公司之間接全資附屬公司）的基本資料如下：

企業名稱：	吉林省熙盛房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	91220100MA17JA1F52
類型	有限責任公司（由自然人投資或控股的獨資法人實體）
法定代表人	徐映川
註冊資本	人民幣30,000,000元
成立日期	二零二零年六月三日
營業期限	二零二零年六月三日至二零四零年六月三日
地址	長春市九台區迎賓路（九溪紅府售樓處）
經營範圍	房地產開發及經營（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）。

- ii) 根據下述房產證，吉林熙盛已獲授該物業的擁有權。詳情如下：

序號	證書編號	用途	地盤面積
1	吉(2023)九台區不動產權第0009591號	住宅	28,028.00
總計：			28,028.00

- iii) 根據下述建設用地規劃許可證，吉林熙盛已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	地字第220113202210007號	二零二二年六月二十三日	商業及住宅	28,028.00
總計：				28,028.00

- iv) 根據下述建設工程規劃許可證，吉林熙盛已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	建築規模
1	建字第220113202210021號	二零二二年十一月七日	62,824.98
總計：			62,824.98

v) 根據下述建築工程施工許可證，吉林熙盛已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	編號 220113202305150101	二零二三年五月十五日	廣澤九溪紅府(二期)一標段(Y1、Y2、G1、G2、G3)	29,221.07
2	編號 220113202305120101	二零二三年五月十二日	廣澤九溪紅府(二期)二標段	33,603.91
總計：				62,824.98

vi) 根據下述商品房預售許可證，吉林熙盛已取得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

序號	證書編號	項目名稱	簽發日期	總建築面積
1	九房售證(2023)第017號	廣澤九溪紅府(二期)1#	二零二三年八月十一日	4,325.86
2	九房售證(2023)第018號	廣澤九溪紅府(二期)2#	二零二三年八月十一日	11,285.44
3	九房售證(2023)第019號	廣澤九溪紅府(二期)3#	二零二三年八月十一日	5,983.00
4	九房售證(2023)第020號	廣澤九溪紅府(二期)5#	二零二三年八月十一日	3,116.75
5	九房售證(2023)第021號	廣澤九溪紅府(二期)6#	二零二三年八月十一日	10,842.12
6	九房售證(2023)第022號	廣澤九溪紅府(二期)7#	二零二三年八月十一日	2,996.76
7	九房售證(2023)第023號	廣澤九溪紅府(二期)8#	二零二三年八月十一日	4,230.04
8	九房售證(2023)第024號	廣澤九溪紅府(二期)9#	二零二三年八月十一日	10,842.12
9	九房售證(2023)第025號	廣澤九溪紅府(二期)G1#	二零二三年八月十一日	1,709.51
總計：				55,331.60

vii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大道(延伸段)交匯處
交通	長春龍嘉國際機場距離該物業約14.2公里。此外，所在地乘搭出租車及公交車亦方便。
周邊地區環境	目標區域主要為住宅及商業區。

- viii) 於評估該物業市值時，我們參考了附近類似物業的銷售價格。可資比較物業位於屋況、規模及年期等相若的同一地區。經篩選可資比較物業包括零售（一樓）介乎每平方米人民幣6,400元至人民幣11,300元；住宅介乎每平方米人民幣4,600元至人民幣4,800元。於估值過程中，我們已考慮位置、屋況、規模、年期等相關調整因素以釐定該物業的單位價格。該方法所指的可資比較物業概述如下：

	可資比較物業 1	可資比較物業 2	可資比較物業 3
物業名稱	華恆南山公館	鳳凰城三期	佳隆香墅灣
詳細地址	長春市九台區 長通路 58 號	長春市九台區 西環路	長春市九台區 南苑大街
房型組合	住宅	住宅	住宅
交屋狀況	清水房	清水房	清水房
要價 (人民幣)	4,708	4,800	4,593

就可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較物業 1	可資比較物業 2	可資比較物業 3
屋況	向下	向下	向下
配套設施	向下	向下	向上
周邊環境	向上	向上	向上
景觀	向上	向上	向上
物業管理	無需調整	向下	向上
經調整單價 (人民幣／平方米)	4,610	4,664	4,789
權重	33.33%	33.33%	33.33%
加權值 (人民幣／平方米)	1,537	1,555	1,596
所採用加權單價 (人民幣／平方米)		4,700	

可資比較物業的調整為：

- (a) 屋況：可資比較物業1至3均為要價，而要價一般高於成交價。

因此，已對可資比較物業1至3作出向下調整。

- (b) 配套設施：配套設施因素一般包括商業配套、餐飲及服務、公共服務、康樂設施、日常生活便利等。可資比較物業1至2的配套設施較佳，而可資比較物業3的配套設施較差。因此，已對可資比較物業1至2的配套設施作出向下調整，並對可資比較物業3的配套設施作出向上調整。
- (c) 周邊環境：周邊環境因素一般包括噪音、空氣質素、綠化及外在滋擾等。可資比較物業1至3的噪音較該物業多且空氣質素較差。因此，已對可資比較物業1至3的周邊環境作出向上調整。
- (d) 景觀：景觀因素一般包括座向、樓層、視線等。該物業位置較高，較可資比較物業1至3享有更佳景觀。因此，已對可資比較物業1至3的景觀作出向上調整。
- (e) 物業管理：物業管理因素一般包括管理水平、保安服務、清潔及衛生、公用地方維修保養等。可資比較物業1的物業管理服務與該物業相若，因此並無對可資比較物業1的物業管理作出調整。可資比較物業2的物業管理較佳，而可資比較物業3的物業管理較差。因此，已對可資比較物業2的物業管理作出向下調整，並對可資比較物業3的物業管理作出向上調整。
- (f) 就屋況因素而言，我們針對三項可資比較物業應用-3%的調整率。就配套設施因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為-2.2%至1.7%。環境因素屬於地段因素的範疇，我們針對三項可資比較物業適用2.6%的調整率。景觀及物業管理均屬於物業特定因素，三項可資比較物業的整體調整範圍為-0.25至1.3%。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	新大農貿市場	百老匯名店廣場	龍鳳花園
詳細地址	長春市九台區 樂康街與民康路交叉口	長春市九台區I 新華大街228號	長春市九台區 民樂路
樓層	1	1	1
房型組合	零售	零售	零售
交屋狀況	清水房	清水房	清水房
要價(人民幣)	10,900	11,300	6,383

就可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較物業 1	可資比較物業 2	可資比較物業 3
屋況	向下	向下	向下
發展成熟的零售區	向下	向下	無需調整
便利性	向下	向下	無需調整
配套設施	無需調整	向下	無需調整
面積	向下	向下	向下
周邊環境	向下	向下	無需調整
臨街面	向下	向下	向下
經調整單價 (人民幣／平方米)	9,122	9,316	5,757
權重	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣／平方米)	3,041	3,105	1,919
所採用加權單價 (人民幣／平方米)		8,000	

可資比較物業的調整為：

- (a) 屋況：可資比較物業 1 至 3 均為要價，而要價一般高於成交價。

因此，已對可資比較物業 1 至 3 作出向下調整。

- (b) 發展成熟的零售區：指位於(或鄰近)發展成熟／活躍零售區對物業價值的影響。可資比較物業 1 至 2 的零售環境較該物業更為成熟及完善。可資比較物業 3 的零售環境與該物業相若。因此，已對可資比較物業 1 至 2 發展成熟的零售區作出向下調整。

- (c) 便利性：指前往該位置的便利程度以及其與主要交通及配套的連接狀況對物業價值的影響。可資比較物業 1 至 2 的便利性較佳，往返公共交通及主要道路的時間較該物業為短。因此，已對可資比較物業 1 至 2 的便利性作出向下調整。

- (d) 配套設施：配套設施因素一般包括商業配套、餐飲及服務、公共服務、康樂設施、日常生活便利等。可資比較物業 2 的配套設施較佳。因此，已對可資比較物業 2 的配套設施作出向下調整。

- (e) 面積：據我們所理解，面積越大，折讓幅度越大。可資比較物業 1 至 3 的面積均小於該物業。因此，已對可資比較物業 1 至 3 的面積作出向下調整。

- (f) 周邊環境：周邊環境因素一般包括噪音、空氣質素、綠化及外在滋擾等。可資比較物業1至2的噪音較該物業少且空氣質素較差。因此，已對可資比較物業1至2的周邊環境作出向下調整。
- (g) 臨街面：就商業物業而言，較大臨街面一般意味著能見度更高、櫥窗展示空間更大及便利性更佳。根據我們的視察結果及所獲資料，可資比較物業1至3的臨街面較該物業為佳。因此，已對可資比較物業1至3的臨街面作出向下調整。
- (h) 就屋況因素而言，我們針對三項可資比較物業應用-3%的調整率。就便利性因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為-2.5%至0%。就配套設施因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為-1.25%至0%。就面積因素而言，我們針對三項可比物業應用-4.4%的調整率。環境因素及發展成熟的零售區屬於地段因素範疇，三項可資比較物業的整體調整範圍為-4%至0%。臨街面屬於建築品質因素範疇，我們針對三項可資比較物業應用-2.4%的調整率。

我們為住宅及零售部分選定的所有可資比較物業均為清水房，與該物業相同。

在物業估值實務中，由於商業物業與住宅物業的市場動態及價值驅動因素截然不同，其基準樓層的選定方式存在根本差異。就商業物業而言，地面（一樓）被普遍採用為基準樓層。就住宅物業而言，一般以中間樓層作為基準。

住宅可資比較物業獲選定用以評估該物業的住宅部分，而零售可資比較物業則獲選定用以評估該物業的零售部分。我們認為此方法屬恰當，原因為住宅及零售物業受不同的市場動態、定價特徵及價值驅動因素影響，因此在直接比較法下應分別進行分析。

- ix) 根據所提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積為9,018.53平方米的住宅部分及總建築面積為257.38平方米的零售部分已預售，總銷售額約為人民幣46,995,496元。根據 貴公司的指示，我們已於估值中計入上述銷售額（即人民幣46,995,496元）。我們認為預售價格符合市況，此項計入屬恰當。
- x) 於二零二四年，吉林熙盛尚有若干應付予獨立第三方承包商的建設款項約人民幣3.6百萬元，該款項已逾期，且吉林熙盛其後亦未向該承包商結清款項。該承包商原已對吉林熙盛提起法律訴訟以解決此事，法院已下令查封吉林熙盛轄下八個住宅單位，總建築面積為1,027.55平方米（「**被查封物業**」）。經承包商與吉林熙盛多輪磋商後，雙方已共同協定訂立日期為二零二六年三月四日之執行和解協議（「**執行和解協議**」），並據此擬定和解方案。

根據客戶中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，於估值日期，被查封物業仍處於查封狀態，總估值金額約為人民幣4,800,000元。我們已將上述金額（即人民幣4,800,000元）納入考量並計入本次估值中。

xi) 我們獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文	可用性
房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建設工程施工許可證	是
商品房預售許可證	是
營業執照	是

xii) 我們已獲提供客戶的中國法律顧問就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

1. 就二期建設項目而言，就本法律意見書「第一部分－項目詳情」所載已取得房產證的在建工程及土地使用權而言，吉林熙盛已依法取得相關土地使用權，其權益受中國法律保護。在上述土地使用權期限內，吉林熙盛有權依法佔有、使用及開發該等土地使用權，並有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置相關土地使用權。
2. 就二期建設項目而言，根據 貴公司確認，儘管若干物業已完成產權登記，惟竣工驗收手續及相關文件仍在辦理中。倘日後九台熙盛二期建設項目依法完成全部竣工驗收手續及相關文件，則吉林熙盛有權依法佔有、使用及開發已取得房產證的相關物業，並有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置已取得房產證的相關物業。
3. 就相關被查封物業而言，在依法解除查封前，吉林熙盛不得擅自以轉讓、租賃、抵押或任何其他方式處置該等被查封物業。然而，在下列任何一種情況下，吉林熙盛有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置相關物業：
 - i) 根據執行和解協議悉數付款後，且人民法院解除相關查封；或
 - ii) 不論執行和解協議是否已獲全面履行，在取得查封申請人同意且人民法院解除相關查封後。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

本通函的資料乃遵照收購守則而刊載。董事願就本通函資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，就彼等所知，本通函所表達的意見乃經謹慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成發行認購股份及計劃股份後之法定已發行股本如下：

(i) 於最後實際可行日期的股本：

法定股本	港元
<u>78,000,000,000 股 股份</u>	<u>780,000,000</u>
法定非上市有限投票權不可贖回可轉換優先股	
<u>22,696,764,705 股 股份</u>	<u>226,967,647.05</u>
已發行及繳足或撥作繳足	
<u>360,181,940 股 股份</u>	<u>3,601,819.40</u>

- (ii) 緊隨認購股份及計劃股份悉數發行完成後之股本(假設自最後實際可行日期起至認購股份及計劃股份發行完成止，本公司股本概無其他變動)：

法定股本	港元
<u>78,000,000,000 股 股份</u>	<u>70,000,000</u>
法定非上市有限投票權不可贖回可轉換優先股	
<u>22,696,764,705 股 股份</u>	<u>226,967,647.05</u>
已發行及繳足或撥作繳足	
360,181,940 股 股份	3,601,819.40
每股0.01港元之待配發及 260,000,000 發行認購股份	2,600,000.00
每股0.01港元之待配發及 <u>4,742,453,691 發行計劃股份</u>	<u>47,424,536.91</u>
<u>5,362,635,631</u>	<u>53,626,356.31</u>

於繳足股款及配發後，將根據特定授權予以配發及發行的認購股份及計劃股份在所有方面(包括所有股息、投票及資本權益)享有同等權益，其與於認購股份及計劃股份配發及發行日期已發行之股份亦享有同等權益。

已發行股份於聯交所主板上市。本公司債務證券之權益概無上市或買賣。本公司亦未就本公司股份或貸款資本於任何其他證券交易所上市或買賣尋求或建議尋求許可。

概無將放棄或同意放棄未來股息之安排。

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司之資本受購股權所限，或有條件或無條件地同意將受購股權所限，而自本公司刊發截至二零二六年三月三十一日止年度之全年業績公告起直至最後實際可行日期，本集團任何成員公司之資本概無任何改動。

於最後實際可行日期，本公司概無尚未行使或擬發行以換取現金或其他項目之股份、購股權、認股權證、轉換權或任何股本或債務證券，且概無就發行或出售任何有關股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款(認購股份及計劃股份除外)。

自二零二六年三月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之編製日期)以來及直至最後實際可行日期,本公司並未配發及發行股份。本公司之權益及債務證券概無上市或買賣。本公司亦未就本公司股份或貸款資本於任何其他證券交易所上市或買賣尋求或建議尋求許可。

3. 市價

下表顯示股份於以下時段於聯交所報價之收市價:(a)相關期間內各曆月之最後一個交易日;(b)最後交易日;及(c)最後實際可行日期:

日期	每股收市價 (港元)
二零二六年一月三十日	0.710
二零二六年二月二十七日	0.790
二零二六年三月三十一日	0.690
二零二六年四月三十日	0.660
二零二六年五月二十九日	0.620
二零二六年六月三十日	0.740
二零二六年七月十五日(最後交易日)	0.720
二零二六年七月三十一日	0.520
二零二六年八月二十一日(最後實際可行日期)	0.600

於相關期間,股份於二零二六年五月十九日及二十日以及二零二六年六月二十四日在聯交所錄得之最低及最高收市價分別為0.420港元及0.920港元。

4. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期,董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉);或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提述登記冊之權益及淡倉;或(iii)根據與董事證券交易相關之上市規則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉;或(iv)根據收購守則須予披露之權益及淡倉如下:

股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	持有股份／擁有 權益之股份數目	所持股份概 約百分比
崔先生	配偶權益	42,500	0.01%

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定，並已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益如下：

股份及相關股份之好倉

股東姓名	身份	持有股份／擁有 權益之股份數目	所持股份概 約百分比
美成	登記擁有人	18,356,035 (附註2、3)	5.10%
家譯	登記擁有人	89,739,018 (附註2、3、4)	24.91%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	108,095,053 (附註2、3、4)	30.01%
Deep Wealth Holding Limited (「Deep Wealth」)	於受控制法團之權益	108,095,053 (附註2、3、4)	30.01%
崔薪瞳女士 (「崔女士」)	於受控制法團之權益	108,724,681 (附註2、3、4)	30.19%
李強義先生 (「李先生」)	配偶權益	108,724,681 (附註2、3、4、8)	30.19%
嘉文世紀投資 有限公司	於受控制法團之權益	52,000,000 (附註5)	14.44%

股東姓名	身份	持有股份／擁有 權益之股份數目	所持股份概 約百分比
中國投資基金 有限公司	於受控制法團之權益	52,000,000 (附註5)	14.44%
中投國際金融財富 集團有限公司	登記擁有人	52,000,000 (附註5)	14.44%
本滙資產管理(亞洲) 有限公司	實益擁有人	18,964,950 (附註6)	5.26%
任德章先生(「任先生」)	於受控制法團之權益	18,964,950 (附註6)	5.26%
姜金波先生(「姜先生」)	於受控制法團之權益 及實益擁有人	31,500,000 (附註7)	8.75%

附註：

1. 百分比按於最後實際可行日期已發行投票權股份360,181,940股計算。
2. 於最後實際可行日期，該等108,724,681股股份包括(i)美成持有之18,356,035股股份；(ii)家譯持有之89,739,018股股份；及(iii)崔女士持有之629,628股股份。美成及家譯為Deep Wealth全資擁有之公司。Deep Wealth則由廣澤信託之受託人TMF (Cayman) Ltd.持有。廣澤信託為由崔女士(作為委託人及保護人)及TMF (Cayman) Ltd. (作為受託人)於二零一六年七月二十七日設立之全權信託。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於美成及家譯所持本公司證券中擁有權益。就證券及期貨條例而言，該權益與美成、家譯及李先生(崔女士之配偶)之權益重疊。
3. 於二零二二年七月二十九日，家譯已分別與各買方就擬出售總計3,300,000,000股股份(即於二零二五年一月十七日完成本公司合股後165,000,000股股份)訂立多項買賣協議。於最後實際可行日期，三項共83,000,000股股份的買賣協議及交易尚未完成。因此，於最後實際可行日期，家譯仍為該83,000,000股股份(其中包括附註4所述之50,000,000股股份)的合法及實益擁有人。

4. 家譚於二零二二年七月二十九日訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，家譚同意向天豐國際控股有限公司(「天豐」)出售1,000,000,000股股份(即於二零二五年一月十七日完成本公司合股後50,000,000股股份)(佔於最後實際可行日期本公司已發行股本總額約13.88%)。天豐為吉林省萬鼎控股集團有限公司全資擁有的公司，而吉林省萬鼎控股集團有限公司的90%、5%及5%股份分別由(i)前非執行董事隋廣義先生(「隋先生」)；(ii)王健先生(獨立第三方)；及(iii)王敏女士(獨立第三方)擁有。於最後實際可行日期，雖然天豐應被視為透過其於買賣協議中50,000,000股股份擁有權益，但由於天豐尚未履行其所承擔的所有義務(即唯一未履行的義務是天豐承諾促使本集團解除由家譚或其聯繫人提供的任何公司擔保，包括本集團到期借款或再融資時的擔保)，直至天豐已全部支付買賣協議項下的應付代價，故買賣協議之完成尚未作實，且交易尚未完成。因此，於最後實際可行日期，家譚仍為50,000,000股股份的合法及實益擁有人。
5. 該等52,000,000股股份由中投國際金融財富集團有限公司持有。China Investment International Financial Group Limited及中國投資基金有限公司均為嘉文世紀投資有限公司(「嘉文世紀」，前稱鼎益豐控股集團國際有限公司)之全資附屬公司。嘉文世紀為一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。
6. 本匯資產管理(亞洲)有限公司為任先生全資實益擁有之公司。就證券及期貨條例而言，任先生為該公司之控股股東，因此彼被視為於該等股份中擁有權益。該等權益互相重疊。
7. 該等31,500,000股股份包括(i)姜先生本身持有之16,500,000股股份；及(ii)元匯國際控股有限公司持有之15,000,000股股份，而元匯國際控股有限公司則由深圳市鼎新控股集團有限公司(「深圳市鼎新」)全資擁有。深圳市鼎新由姜先生全資實益擁有。就證券及期貨條例而言，姜先生為該公司之控股股東，因此彼於該等股份中擁有權益及被視為於該等股份中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，姜先生被視為於合共31,500,000股股份中擁有權益。
8. 李先生為本集團之業務發展總監及若干附屬公司之董事崔女士之配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為透過其身為崔女士配偶而於該等證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該等權益與崔女士之權益重疊。根據證券及期貨條例，所有該等相關股份為非上市及實物交收。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司任何類別已發行股本10%或以上的權益(包括該等股本的購股權，而該等股本附有權利可於任何情況下在股東大會上表決)，或擁有該等股本的任何購股權。

5. 董事權益

於最後實際可行日期，概無董事於被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務(董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團任何成員公司權益之業務除外)中擁有權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二六年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期存續而任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立服務合約或建議服務合約，而該等服務合約於一年內未屆滿或本集團在不支付補償(法定賠償除外)的情況下不能於一年內終止。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，本公司及其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自的緊密聯繫人概無被視為在對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有權益(董事及其緊密聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團權益之業務除外)。

9. 重大合約

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 與建議重組相關的重組框架協議（可不時予以修訂或補充）；
- (b) 補充重組框架協議；
- (c) 認購協議；
- (d) 融資協議；
- (e) 吉林省融裕投資有限公司（作為賣方）與長春市納百利商貿有限公司（作為買方）訂立日期為二零二五年九月十八日的有條件股權轉讓協議，內容有關出售華音國際控股（敦化）有限公司（其以人民幣1元代價持有吉林省敦化市一項潛在物業項目）的全部股權，其詳情載於本公司日期為二零二五年九月十八日的公告；
- (f) 吉林省融利投資有限公司、吉林省融裕投資有限公司、長春市融裕商貿有限公司及吉林省廣物業投資有限公司（作為賣方）與白山市昇達商貿有限公司（作為買方）訂立日期為二零二五年七月二十八日的有條件股權轉讓協議（連同日期為二零二五年十二月十日的延期函件），內容有關出售長春市築家房地產開發有限公司、延吉市惠澤房地產開發有限公司、白山市廣澤房地產開發有限公司及白山市廣澤商業管理有限公司（其以人民幣1元代價持有吉林省白山市及延吉市物業項目）的全部股權，其詳情分別載於本公司日期為二零二五年七月二十八日、二零二五年八月二十七日、二零二五年十二月十二日及二零二六年三月三十一日的公告以及日期為二零二五年九月十六日的通函；及

- (g) 創興國際資本有限公司與長春市融裕商貿有限公司(作為賣方)及長春市納百利商貿有限公司(作為買方)訂立日期為二零二四年十月二十五日的股權轉讓協議(連同日期分別為二零二五年三月二十八日及二零二五年六月三十日的延期函件)，內容有關出售吉林省廣澤旅遊開發有限公司(其以人民幣1元代價持有吉林省撫松市物業項目)的全部股權，其詳情分別載於本公司日期為二零二四年十月二十五日、二零二五年三月二十八日及二零二五年六月三十日的公告以及本公司日期為二零二四年十一月二十九日的通函。

10. 專家及同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
上海高力衡達土地房地產資產評估有限公司	獨立物業估值師
雋匯國際金融有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

每名專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函分別所載之形式及內容轉載其函件、報告及／或引述其名稱，且迄今並未撤回同意書。

於最後實際可行日期，該等專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，該等專家概無於本集團任何成員公司自二零二六年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，所收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 本公司董事及高級管理層

(a) 辦公地址

本公司全體董事及高級管理層的辦公地址與本公司主要營業地點的地址（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1304室）一致。

(b) 履歷詳情

執行董事

徐映川先生（「徐先生」），53歲，於二零二一年三月獲委任為本公司執行董事，亦是本公司多家附屬公司之董事。徐先生於二零二五年五月三十日獲委任為董事會的代理主席、提名委員會主席及成員及薪酬委員會成員。徐先生於二零零九年十月加入廣澤地產集團（「地產集團」），任職設計總監，負責吉林市紫晶城的設計管理。彼於二零一零年十一月被擢升為地產集團研發中心之副總經理，專責地產集團旗下紫晶城及廣澤國際購物中心之設計管理工作。彼於二零一一年九月再被擢升為地產集團研究開發中心總經理，負責地產集團所有項目之設計管理工作。徐先生於二零一二年五月獲委任為延吉市惠澤房地產開發有限公司之項目總經理。徐先生專責廣澤紅府之整體營運。加入地產集團前，徐先生由二零零七年十月至二零零九年九月為長春中東房地產開發有限公司之總工辦主任。由一九九四年八月至二零零七年十月，徐先生是吉林省建苑設計集團有限公司之建築部主任。徐先生於一九九四年七月取得中國吉林建築工程學院之建築學理學士學位。

李俊傑先生（「李先生」），66歲，於二零二零年九月獲委任為本公司執行董事及行政總裁。李先生於吉林省延邊州屬多個縣市政府機關工作逾三十七年。彼主要負責政府常務管理、戰略方針決策、招商引資、城鄉經濟、開發區管理等工作。加入本公司之前，李先生於一九八二年十二月加入吉林省延邊州屬政府部門，任職不同市份的崗位要職。彼於一九九八年至二零零五年間，任職吉林省延邊州和龍市政府常務副市長。彼於二零零六年至二零一三年任職吉林省延邊州延吉市政府常務副市長、開發區主任。彼於二零一三年至二零一八年任職吉林省延邊州延吉

市人大常委会主席。彼由二零一八年十二月從政府機關退崗後，任職延吉市企聯商會會長至今。李先生在一九八六年於吉林省教育學院畢業，主修物理系；並於一九九九年七月完成修讀北京大學企業發展戰略專業研究生畢業課程。

叢佩峰先生(「叢先生」)，49歲，於二零二一年三月獲調任為本公司執行董事前，自二零一七年十二月起一直擔任本公司非執行董事，亦是本公司多家附屬公司之法定代表人。叢先生於二零二五年六月五日獲委任本公司之授權代表。叢先生在旅遊管理及酒店管理方面積逾二十四年經驗。彼自二零一六年起擔任廣澤投資控股集團有限公司行政人力中心副總經理，並自二零一四年起擔任長春職業技術學院旅遊管理專業特聘講師。叢先生於二零零二年至二零一六年間任職於吉林省南湖賓館，曾擔任不同部門之主管、副經理或經理。彼於二零零零年於長春大學取得經濟學學士學位，並於二零零二年畢業於上海社會科學院旅遊經濟研究生班。叢先生為廣澤集團香港董事。

非執行董事

崔民東先生(「**崔先生**」)，60歲，於二零二一年十一月獲委任為本公司非執行董事。自二零一零年至今，崔先生一直擔任廣澤投資控股集團有限公司的董事長。崔先生於二零零一年至二零一零年期間為吉林省廣澤集團有限公司董事長。從一九九九年至二零零一年於吉林省儲備糧公司長春分公司擔任經理。崔先生一九八八年畢業於吉林農業大學之畜牧專業；並在二零零八年長江商學院獲得高級管理層工商管理碩士學位。崔先生亦是崔女士的父親。

趙善能先生(「**趙先生**」)，64歲，已獲委任為本公司非執行董事，自二零二五年五月三十日起生效。趙先生，擁有超過三十六年的會計經驗。彼曾於物業投資及開發以及資訊科技發展業務行業擔任多個高級會計及財務職位。彼現任香港國際家族辦公室有限公司董事。趙先生於二零二五年六月二日獲國藥科技股份有限公司(其股份於聯交所上市之股份代號：8156)委任為執行董事。趙先生曾任建成控股有限公司(其股份於聯交所上市之股份代號：1630)執行董事及金奧國際股份有限公司(「**金奧**」)(前稱九號運通有限公司，其股份於聯交所上市之股份代號：0009)、Sincere Watch (Hong Kong) Limited (其股份於聯交所上市之股份代號：0444)、佰金生命科學控股有限公司(前稱錢唐控股有限公司，其股份於聯交所上市之股份代號：1466)以及酷派集團有限公司(其股份於聯交所上市之股份代號：2369)獨立非執行董事。趙先生為香港及澳洲資深會計師(資深會計師)。趙先生於二零零六年六月取得上海國家會計學院頒發的財務總監資格培訓證書；於二零零六年十二月取得香港中文大學會計碩士學位；於一九九八年七月取得中華人民共和國北京大學法學學士學位；於一九八九年五月取得澳洲新南威爾士大學商科碩士(會計)學位；分別於一九八六年六月及一九八五年六月取得約克大學行政學學士學位及文學學士(經濟)學位。

獨立非執行董事

曾鴻基先生(「曾先生」)，55歲，於二零一九年四月獲委任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及主席、提名委員會成員及薪酬委員會成員。於二零二二年六月二十九日獲委任為薪酬委員會主席。曾先生於財務管理及匯報及企業管治方面擁有逾三十年經驗。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員。曾先生擁有在一家國際會計公司的多年工作經驗，目前在白花油國際有限公司(一間聯交所主板上市公司)之財務長，並為其主要附屬公司的執行董事。曾先生亦為中國金融發展(控股)有限公司及東方傳媒集團有限公司之獨立非執行董事，該兩家公司的已發行股份均於主板上市。曾先生持有英國曼徹斯特大學電腦機科學及會計學學士學位。

王曉初先生(「王曉初先生」)，62歲，於二零一八年七月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。王曉初先生在法律專業擁有逾二十六年在商業投資、融資及併購方面的經驗。彼自二零零七年起擔任多家大型公司的企業法律顧問，如吉林省投資集團、吉林省農業投資集團有限公司等。彼亦現任吉林省政府法律顧問、吉林省政府決策諮詢委員及長春市第十三屆政協委員等。王曉初先生在一九八五年畢業於中國政法大學及在一九八八年取得中國律師資格。彼亦曾發表許多關於民商法專業領域理論與實踐的學術論文。

王美蓉女士(「王女士」)，49歲，於二零二五年十月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。王女士，49歲，擁有超過十八年的資本市場經驗，在商業投資風險管理及監控、商業投資、企業融資、項目合併及收購等領域提供法律意見。彼由二零零八年三月至二零一一年三月於諾睿德投資控股集團有限公司擔任法務負責人。彼由二零一一年四月至二零一七年四月擔任遠洋地產長春公司之法務負責人及由二零一七年五月至二零一九年五月調任為投資負責人一職。王女士由二零一九年六月至二零二零年九月是吉林創一律師事務所的名譽合夥人。從二零二零十月起，彼為北京盈科(長春)律師事務所的名譽合夥人。王女士於二零零零年畢業於重慶師範大學，持有漢語言文學教育文學士學位，並及於二零零七年畢業於吉林大學並獲得經濟法學碩士學位。

高級管理層

崔薪瞳女士(「**崔女士**」)，36歲，彼為業務發展董事及本集團旗下若干附屬公司之董事及本公司主要股東。崔女士負責探索新商機、制訂業務計劃、執行有系統的商機探查、維繫與現有及潛在商業合作夥伴的關係，發展、指導及管理團隊提供專業服務並確保業務可持續發展。崔女士曾擔任董事會主席、薪酬委員會成員及提名委員會主席及成員至二零二五年五月三十日為止。從二零一三年九月至二零一五年二月，彼亦曾擔任廣澤投資控股集團有限公司(一家於中國成立之關聯公司)之總裁助理。崔女士於二零一三年八月取得美國波士頓東北大學工商管理科學學士學位。崔女士為本公司非執行董事崔民東先生的女兒。彼為家譯及美成(均於本公司股份／或相關股份中擁有權益)之董事。

伍文傑先生(「**伍先生**」)，50歲，於二零一五年一月加入本公司出任財務及投資者關係董事，負責本集團於香港之財務管理及整體業務管理，直至彼於二零一六年三月獲委任為本公司之首席財務官兼公司秘書。伍先生亦為本公司多家附屬公司之董事，負責就企業管治事宜向董事會作出建議。彼直接向董事會主席報告，協助董事會確保董事會成員之間有效傳遞資訊，以及確保遵循董事會政策及程序。伍先生在國際專業會計師事務所服務十五年，擁有豐富之核數及會計工作經驗，並為香港會計師公會資深會員。伍先生於一九九八年七月取得英國赫爾大學數學及管理科學之雙學士學位，並於一九九九年六月取得英國伯明翰大學工商管理深造文憑。

12. 公司資料

註冊辦事處	Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda
總辦事處及香港主要營業地點	香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1304室
授權代表	叢佩峰先生 香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1304室 伍文傑先生 香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1304室
公司秘書	伍文傑先生 香港會計師公會資深會員
本公司之香港法律顧問	CLKW Lawyers LLP 香港中環皇后大道中16-18號 新世界大廈一座19樓1901A、1902及1902A室
本公司之核數師	富睿瑪澤會計師事務所有限公司 執業會計師 香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓
主要往來銀行	恒生銀行有限公司 香港德輔道中83號恒生銀行大廈
股份過戶登記處	卓佳證券登記有限公司 香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
獨立財務顧問	雋匯國際金融有限公司 香港上環德輔道中272-284號 興業商業中心16樓01-02室

13. 文件

以下文件之文本可於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止於本公司網站(<http://www.chinacbsintl.com>)、聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及証監會網站(www.sfc.hk)參閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及本公司之公司細則；
- (b) 二零二四／二零二五年報及二零二五／二零二六年報；
- (c) 本通函所載「董事會函件」；
- (d) 本通函所載「獨立董事委員會函件」；
- (e) 本通函所載「TC獨立董事委員會函件」；
- (f) 本通函所載「獨立財務顧問函件」；
- (g) 本通函所載「估值報告」；
- (h) 本附錄「10. 專家及同意書」一段所述書面同意書；及
- (i) 本附錄「9. 重大合約」一段所述重大合約。

14. 一般事項

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告

CHINA CHANGBAISHAN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 中國長白山國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

股東特別大會通告

茲通告 China Changbaishan International Holdings Limited 中國長白山國際控股有限公司 (「本公司」) 謹訂於二零二六年九月九日 (星期三) 上午十一時四十五分 (或緊隨本公司於當日上午十一時正在同一地點召開之股東週年大會結束或續會之後) 假座香港中環德輔道中 141 號中保集團大廈九樓 901-5 室舉行股東特別大會 (「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列本公司決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為二零二六年七月十五日之重組框架協議 (經日期為二零二六年八月二十日之補充重組框架協議補充) (可不時予以進一步修訂或補充) (統稱「重組框架協議」) (其註有「A」字樣並由股東特別大會主席簽署以資識別之副本已提呈股東特別大會)，其由本公司與廣澤集團香港 (「廣澤集團香港」) 訂立，內容有關本公司資本、業務及債項之建議重組，包括認購事項及該計劃 (「建議重組」)。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為二零二六年七月十五日之有條件認購協議 (「認購協議」) (其註有「B」字樣並由股東特別大會主席簽署以資識別之副本已提呈股東特別大會)，其由本公司 (作為發行人) 與廣澤集團香港 (作為認購人) 訂立，內容有關按每股認購股份 0.15 港元之認購價認購最多 260,000,000 股新股份 (「認購股份」) 及其項下擬進行之交易；
- (b) 待聯交所上市委員會批准所有認購股份的上市及買賣，授予本公司董事 (「董事」) 特定授權，以根據認購協議的條款配發及發行認購股份；及
- (c) 授權任何董事作出就實施有關認購協議及其項下擬進行的交易的任何事宜或使之生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關事宜及行動及簽立所有有關文件 (不論是否加蓋印鑑)。」

股東特別大會通告

3. 「**動議**根據及受限於(其中包括)百慕達及香港的適用法律及待香港高等法院(「**法院**」)發出指令及批准及本通告所載所有其他決議案獲通過後：
- (a) 批准、確認及追認建議計劃安排(「**該計劃**」)(其重要內容於寄發予本公司所有債權人(「**債權人**」)之本公司計劃文件內披露，將由公司條例(香港法例第622章)第670條建議並批准生效(有關該計劃的主要條款載於該通函「董事會函件－C. 該計劃」一節))，可由法院批准或對其施加任何修訂或增補(如有)；
 - (b) 批准建議根據該計劃之條款，按比例基準按每股計劃股份0.15港元之發行價配發及發行合共4,742,453,691股新股份(「**計劃股份**」)；
 - (c) 待聯交所上市委員會批准計劃股份上市及買賣後，授予董事根據該計劃的條款配發及發行計劃股份的特定授權；及
 - (d) 授權董事作出就實施有關該計劃及其項下擬進行的交易的任何事宜或使之生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關事宜及行動及簽立所有有關文件(不論是否加蓋印鑑)。」
4. 「**動議**批准、確認及追認建議清償該計劃項下的債項，其可能導致向亦為本公司股東之債權人分派所得款項(誠如本通函「董事會函件－7. 上市規則及收購守則之涵義－收購守則之涵義－特別交易」一節所載)，並構成收購守則規則25項下之特別交易。」

承董事會命

China Changbaishan International Holdings Limited

中國長白山國際控股有限公司

公司秘書

伍文傑

香港，二零二六年八月二十五日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委派一名或多於一名委任代表代其出席，並在本公司細則條文規限下代其投票。委任代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表該股東。如委派多於一名委任代表，則有關委任須註明每名委任代表所代表之股份數目。
2. 倘為任何股份之聯名股東，則該等聯名股東之任何一位可親自或委派代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但倘該等聯名股東超過一位出席任何大會，則排名靠先股東之投票（無論親自或委派代表投票）須獲接納，而其他聯名股東之投票則作廢，就此而言，排名先後須按聯名持有人就聯名持有而於本公司股東名冊之排名先後次序釐定。
3. 隨函附上供股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列之指示填妥及交回該表格。
4. 委任代表的文書須由委任人或其正式授權代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印章，或經由任何高級職員或正式授權代表簽署。
5. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或該授權書或授權文件之核實副本，須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間不少於四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），方為有效。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票，於此種情況下，委派代表之代表委任表格將被視為撤回論。
7. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，股東名冊將由二零二六年九月四日（星期五）至二零二六年九月九日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，在此期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票最遲須於二零二六年九月三日（星期四）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份的記錄日期為二零二六年九月九日（星期三）。
8. 倘於股東特別大會當日中午十二時正及／或其後任何時間香港政府宣佈懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號或由超強颱風造成之「極端情況」生效，大會將延期至下一個營業日或執行人員根據收購守則可能批准的其他日子。本公司將於本公司網站(www.chinacbsintl.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上刊登公告，知會股東有關重新舉行會議的日期、時間及地點。