

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下的弘陽地產集團有限公司的股份，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---

**Rsun** 弘陽

**Redsun Properties Group Limited**

**弘陽地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

**主要交易**  
**出售項目公司之34%股權**

---

董事會函件載於本通函第4至第10頁。

2024年4月29日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	弘陽地產集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1996)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權與債權轉讓協議之條款及條件出售銷售股份及銷售貸款
「股權與債權轉讓協議」	指	珠寶地產、弘宗房地產與項目公司就出售事項訂立日期為2023年8月9日之股權與債權轉讓協議
「該資金共管賬戶」	指	具有本通函「代價及付款條款」一段賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「弘陽集團」	指	弘陽集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽集團(控股)」	指	弘陽集團(控股)有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽國際」	指	弘陽國際有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘宗房地產」	指	廣州市弘宗房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「最後可行日期」	指	2024年4月24日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「珠實地產」	指	廣州珠實地產有限公司，一家於中國成立的有限公司，為股權與債權轉讓協議的訂約方
「項目公司」	指	廣州環潤房地產開發有限公司，於2020年9月22日在中國成立之有限公司，於最後可行日期由珠實地產及弘宗房地產分別實益持有66%及34%權益
「招股章程」	指	本公司日期為2018年6月29日的招股章程
「弘陽地產集團(控股)」	指	弘陽地產集團(控股)有限公司，一家於中國成立的有限公司。於最後可行日期，弘陽地產集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際全資擁有。弘陽國際由弘陽集團(控股)(由曾煥沙先生全資擁有之公司)及曾煥沙先生(本公司主席兼執行董事)分別擁有50%及50%權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	項目公司結欠弘宗房地產之股東貸款，於最後可行日期，金額為人民幣47,938.85萬元
「銷售股份」	指	於最後可行日期弘宗房地產持有之項目公司之34%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指 本公司股東
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則賦予之涵義
「%」	指 百分比



**Redsun Properties Group Limited**

**弘陽地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

執行董事：

曾煥沙先生

曾俊凱先生

雷偉彬先生

獨立非執行董事：

李國棟先生

梁又穩先生

歐陽寶豐先生

註冊辦事處：

Offices of Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

中國總部：

江蘇省南京市

浦口區大橋北路9號

弘陽大廈

26樓

根據公司條例第16部註冊的香港營業地點：

香港上環

信德中心

招商局大廈

26樓2612室

敬啟者：

**主要交易**  
**出售項目公司之34%股權**

**緒言**

謹此提述本公司日期為2023年8月9日的公告，內容有關出售項目公司之34%股權（「該公告」）。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；及(ii)有關項目公司所持物業權益的估值報告。

### 股權與債權轉讓協議

股權與債權轉讓協議之主要條款概要載列如下：

#### 日期

2023年8月9日

#### 訂約方

- (a) 弘宗房地產(本公司之間接非全資附屬公司)；
- (b) 珠實地產(一間於中國成立之有限公司)；及
- (c) 項目公司(一間於中國成立之有限公司)，其於最後可行日期由珠實地產及弘宗房地產分別實益持有66%及34%權益。

#### 主體事項

根據股權與債權轉讓協議，弘宗房地產同意出售銷售股份(佔項目公司之34%股權)及銷售貸款(為項目公司結欠弘宗房地產之股東貸款)，而珠實地產同意收購銷售股份及銷售貸款。待出售事項完成後，本集團將不再持有項目公司的任何權益。

#### 代價及付款條款

根據股權與債權轉讓協議，珠實地產應付之現金代價為人民幣29,500萬元，其中包括：

- (a) 轉讓之銷售股份(相當於項目公司之34%股權)的代價金額人民幣0元；及
- (b) 轉讓之銷售貸款的代價金額人民幣29,500萬元，

因此，出售事項之總代價為人民幣29,500萬元。

珠實地產須於簽署股權與債權轉讓協議後五個工作日內，將總代價存入以弘宗房地產名義開立的一個由弘宗房地產預留財務印鑒及珠實地產預留人名印鑒的資金共管

---

## 董事會函件

---

賬戶(「該資金共管賬戶」)。出售事項無須達成任何先決條件，且出售事項已隨後於2023年8月15日完成，而本公司已於2023年8月15日收到代價人民幣29,500萬元。

本公司考慮到截至2022年12月31日，項目公司淨負債為人民幣8,321萬元。由於淨資產的公允價值等於股權價值，因此，項目公司的股權價值為人民幣0元；而且根據項目公司目前的項目銷售情況及回款的預期安排，並考慮到資金調回的時間價值以及預期項目公司目前的項目虧損，本公司認為項目公司股東投入無法全額收回，故銷售貸款的代價存在折讓。因此，代價乃根據一般商業條款，並經參考(其中包括)對(i)項目公司股權之估算估值人民幣0元以及銷售貸款金額；及(ii)項目公司的物業估值公平磋商而釐定。實質上，根據上述情況並經考慮本公司於超額虧損的會計調整後的債權餘額約人民幣326百萬元，其中未來銷售收入的估計折讓額約為人民幣0.31億元，因此兩者之間的差額為人民幣29,500萬元。

### 完成

出售事項將於當地市場監督管理機關發出批准出售事項之登記通知或項目公司取得新營業執照當日完成。出售事項完成日後兩個工作日內，珠寶地產應配合將該資金共管賬戶內的代價全部解付至弘宗房地產指定賬戶。

其中，於根據股權與債權轉讓協議完成股權變更登記當日起計三個工作日內，項目公司須停止使用所有有關「弘陽」的品牌，並相應地完成將項目更名的手續。

### 有關項目公司之資料

項目公司為一間於2020年9月22日於中國成立之有限公司，其主要從事房地產開發經營。於最後可行日期，項目公司分別由珠寶地產及弘宗房地產分別實益持有66%及34%權益。



---

## 董事會函件

---

項目公司僅有一個物業項目(即廣州增城時光薈)，該項目位於廣州市增城區永寧鎮，佔地面積53,392.15平方米，總建築面積246,984.57平方米。區內主要業態為高層住宅及底商。該項目目前正在建設中。

### 項目公司之財務資料

下表載列項目公司截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個財政年度根據中國適用財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料：

	截至2021年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前淨虧損	11,837	76,666
除稅後淨虧損	8,889	83,704

於2022年12月31日，項目公司之未經審核淨負債約為人民幣8,321萬元。於2023年6月30日，項目公司之未經審核淨負債約為人民幣55,563萬元。

### 項目公司持有的物業權益的估值

自開始討論訂立股權與債權轉讓協議以來，本公司一直與估值師就編製估值報告進行密切磋商及討論，以確保符合上市規則第5.07條的規定，因此估值師編製的估值報告的生效日期為2023年7月31日，該日期為最接近出售事項完成日期的估值日期。

在2023年8月9日訂立股權與債權轉讓協議後，本公司一直在積極尋找合適的財務顧問向本公司提供協助。然而，出乎本公司的預期及規劃，尋找合適財務顧問的過程令本公司耗用大量時間。本公司已耗用更多時間委聘財務顧問並與其和合作，而儘管本公司已盡最大努力遵守上市規則第5.07條的規定，但所遇到的困難無可避免地延長了編製通函所需的時間。

為確保日後在類似情況下遵守上市規則第5.07條的規定，本公司將進一步完善現行內部控制制度，以提高高級管理層和處理本公司披露相關事宜的核心員工團隊的意識，從而使本公司能於討論有關協議的過程的早期階段開始委聘相關項目的合適財務顧問。此外，本公司

亦將保存一份曾與本公司合作過或有意與本公司合作的合適財務顧問名單，以便本公司在即將進行的任何交易中能夠更早地委聘合適的財務顧問。

### 出售事項所涉訂約方之資料

#### 本集團

本集團為中國江蘇省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理。

#### 弘宗房地產

弘宗房地產為一間於中國成立之有限公司，其主要從事房地產諮詢；住房租賃；及房地產開發經營。於該公告日期，弘宗房地產分別由本公司間接持有51%的股份權益及由寧夏鼎信智贏股權投資管理有限公司持有49%的股份權益，而其則由郭寧間接全資擁有。

#### 珠寶地產

珠寶地產為一間於中國成立之有限公司，其主要從事房屋租賃、物業管理及房地產開發經營。於最後可行日期，珠寶地產由廣州珠江實業集團有限公司直接持有100%的股份，而廣州珠江實業集團有限公司則由廣東省財政廳及廣州市人民政府分別持有10%及90%的股份。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，珠寶地產及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 出售事項之理由及裨益

於出售事項完成後，有利於本公司加強現金流，能夠促進保交付、保經營業務的進一步發展。

股權與債權轉讓協議之條款已由訂約方經公平磋商後達致。董事(包括獨立非執行董事)已確認，股權與債權轉讓協議及其項下擬進行交易之條款均屬公平合理，且按正常或更佳之商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於股權與債權轉讓協議及

---

## 董事會函件

---

其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無董事須就批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄表決。

### 出售事項之財務影響

於出售事項完成後，估計本公司將就出售事項錄得除稅前虧損約人民幣3,100萬元，即本公司考慮超額虧損的會計調整後的債權餘額約人民幣32,600萬元與出售事項之總代價人民幣29,500萬元之間的差額。本集團因出售事項將錄得的實際虧損須待本公司核數師進行最終審核後方可作實。出售事項將不會對本公司的資產及負債造成重大影響。

### 所得款項用途

本公司計劃將出售事項的所得款項，用作本公司業務營運的一般營運資金，以集中資源加強本公司的發展，提升本公司的競爭力，或於適當時用於其他合適投資機會。

### 上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故訂立股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成上市規則項下本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘就批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票。

### 書面股東批准

本公司已就出售事項取得其控股股東(即弘陽地產集團(控股))之書面股東批准，以根據上市規則第14.44條批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易，以替代舉行本公司股東大會。於最後可行日期，弘陽地產集團(控股)直接持有2,400,000,000股股份，相當於本

---

## 董事會函件

---

公司已發行股本約71.88%。因此，本公司將不會就批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會。

### 推薦建議

本通函僅寄發予股東作參考之用。儘管將不會召開股東大會，董事認為，股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理，且訂立股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。倘就批准股權與債權轉讓協議項下擬進行之交易召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載附加資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
弘陽地產集團有限公司  
曾煥沙  
主席  
謹啟

2024年4月29日

## I. 本集團的財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度的財務資料分別披露於本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告第167頁至第360頁、本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告第154頁至第353頁及本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告第153頁至第352頁，所有該等資料均刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rsunproperty.hk](http://www.rsunproperty.hk))。請瀏覽該等財務資料的快速鏈結：

本公司的2021年年度報告：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042600710\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042600710_c.pdf)

本公司的2022年年度報告：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042603026\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042603026_c.pdf)

本公司的2023年年度報告：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400631\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400631_c.pdf)

## II. 本集團的債項

### (1) 銀行借款

於2024年3月31日(即本通函付印前就本債務聲明的最後可行日期)營業時間結束時，本集團有銀行及其他借款總額約人民幣10,710.2百萬元及優先票據約人民幣10,472.0百萬元(包括有抵押及無抵押銀行及其他借款分別約人民幣20,205.4百萬元及人民幣976.9百萬元)。有抵押銀行及其他借款由本集團的銀行存款、物業、廠房及設備、投資物業、持作出售的已完工物業、按公允價值計入損益的金融資產、於合營企業及聯營公司的權益以及於本集團若干附屬公司的股權的股份押記作抵押。

### (2) 擔保

於2024年3月31日，本集團(i)以銀行為受益人就本集團物業單位的若干買方獲授的按揭融資提供擔保約人民幣9,138.1百萬元；及(ii)以銀行及其他機構為受益人就授予關聯方及其他人士的融資提供擔保約人民幣6,075.4百萬元。

除上述者或本通函另有披露者外，除集團內公司間負債外，本集團並無任何已發行及尚未償還，或已授權或以其他方式增設惟尚未發行的債務證券，或定期貸款或其他借款或本集團性質屬於借款的債務，包括銀行透支或承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔或按揭及抵押，且於2024年3月31日營業時間結束時概無其他重大或有負債或擔保。

### III. 營運資金充裕

經審慎周詳考慮後，董事認為計及現有可供動用的財務資源及出售項目公司之34%股權所得款項淨額估計上限約人民幣29,500萬元，本集團於未來12個月將無充裕的營運資金，估計營運資金短缺約為人民幣12,290.2百萬元至人民幣13,718.5百萬元。

董事於編製營運資金預測時已考慮包括以下之重大假設及事件：

- (i) 出售項目公司之34%股權將於2024年2月完成及代價人民幣29,500萬元之付款將根據股權與債權轉讓協議結付；
- (ii) 本集團將不會獲得新的融資（包括債務融資及／或股權融資及／或任何其他可供選擇的融資）；及
- (iii) 本集團之核心業務運作及資產基礎（包括實物資產、財務資產及任何其他形式的資產及／或負債及或然負債）以及本集團營運及／或投資的市況將與目前沒有重大分別，包括本集團於未來12個月內並無建議、進行及／或完成包含具體條款的收購事項或出售事項及／或建議收購或出售（出售事項除外）。

然而，上述營運資金短缺乃主要由於悉數償還(i)本集團於2024年3月31日已違約或將於未來十二個月內到期的銀行及其他借款以及優先票據約人民幣12,477.6百萬元，包括於2024年3月31日已違約的若干銀行及其他借款以及優先票據約人民幣7,918.8百萬元；(ii)於2024年3月31日已違約的若干銀行及其他借款以及優先票據利息約人民幣1,285.3百萬元，觸發為數人民幣4,050.9百萬元的若干優先票據違約事件；及(iii)觸發為數人民幣790.1百萬元的交叉違約的若干銀行及其他借款。

董事會已持續致力解決上述營運資金短缺問題，包括但不限於：

- (i) 本集團已委任財務顧問，協助其重組其境外債務，以盡快與所有利益相關者達成一致的解決方案；
- (ii) 本集團正與多家銀行及金融機構就延期償還若干借款展開積極磋商；
- (iii) 本集團正與多家金融機構就以合理成本獲得新貸款展開積極磋商，以確保能夠交付開發中的物業項目；
- (iv) 本集團將繼續尋求替代的融資及借貸，以履行現有的財務責任以及支付未來的營運及資本開支；
- (v) 本集團已擬備業務戰略計劃，主要集中於加快銷售物業；
- (vi) 本集團已實施措施，加速收回未收回的銷售款，並有效控制成本及開支；及
- (vii) 本集團將繼續尋找合適的機會，出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

董事會認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將具備足夠的營運資金，於2024年3月31日起計十二個月內撥付其營運及應付其到期的財務責任。

#### IV. 本集團的財務及貿易前景

誠如本公司2023年中期報告所披露，面對行業市場持續低俗形勢，本集團依據實際情況調整銷售策略，積極擴大銷售，兼顧「保貨值、保資產」的經營思維；在投資端，多渠道並進，助力現金流；在風控端，助力公司實現現金回流，降本增效。

公司將持續保交付及兌現交付承諾，同時不但要保證交付數量，還要保證交付的質量；保現金流安全穩定，控三費，防風險，量入為出，調整融資結構，進一步降低融資費用；保資產，確保現金安全底線，兼顧貨值及資產保值，同時盤活資產。



北京高力國際土地房地產資產評估有限公司

中國北京市  
朝陽區建國路91號  
金地廣場A座507室



敬啟者：

**有關：對中華人民共和國廣東省廣州市增城區永寧街道塔崗村及公安村時光雅苑（「該物業」）的估值**

### 指示

吾等謹提述閣下向吾等發出對弘陽地產集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的該物業的市值進行評估的指示，吾等確認，吾等已作出視察、相關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就該物業於2023年7月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見，以載入公開文件。

### 估值基準

吾等的估值以市場價值為基礎而提供，其中「市場價值」的定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期的估計價值」。

市場價值可理解為在不考慮銷售或購買（或交易）成本且不抵扣任何相關稅費或潛在稅費情況下估計的資產或負債的價值。

此類估計特別排除因該銷售的任何相關方提供的特殊代價或優惠或者任何具有特殊價值的因素而造成的偏高或偏低的估計價格。

## 估值準則

該等估值乃根據納入國際評估準則理事會(IVSC)《國際評估準則》的皇家特許測量師學會(RICS)的《全球評估專業標準》以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引中所載的規定進行。

## 估值師資格

該等估值由胡建明(RICS會員編號：0837243)及何巧殷(RICS會員編號：1178305)編製。胡建明為皇家特許測量師學會資深會員以及高力的中國區估價及諮詢服務小組聯席主管。彼具備進行估值的適當資格，並在對中國此種規模及性質的物業進行估值方面擁有超過25年經驗。

何巧殷為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員(會員編號：3626)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(產業測量)。彼具備進行估值的適當資格，並在對香港、中國及其他亞太地區國家此種規模及性質的物業進行估值方面擁有超過20年經驗。

估值師及高力並不知悉有任何金錢方面的利益或衝突，可能被合理視為可影響其對該物業權益價值作出公正客觀意見的能力。

## 估值方法

在對於估值日期正處於施工中的物業進行估值時，吾等採用市場法，通過參考相關市場中可獲得的可資比較銷售交易，以評估開發項目擬建方案的總開發價值。然後，根據仍未支付的開發成本、仍須花費的開發時間和潛在利潤率，對該總開發價值進行調整，從而得出吾等對物業權益價值的觀點。

## 資料來源

儘管吾等已盡可能作出獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問就於中國的物業權益提供的資料。吾等亦已就估值得接納提供予吾等的屬真實準確的有關資料。該等資料包括所有權、地盤及樓面面積、法定通知、地役權、年期、物業權益鑒定及所有其他相關事項。

吾等亦獲 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，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等認為編製吾等的估值時所用假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

### 業權文件

吾等已獲提供有關該物業的部分業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，吾等並無查閱文件正本以核實於中國的物業權益的現有業權或物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等假設該物業的全面及妥當業權均已取得，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清。

吾等依據 貴公司的法律顧問通商律師事務所作出關於中國物業權益的意見。對於吾等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），吾等不承擔任何責任。

本函件及估值詳情所披露的所有法律文件僅供參考。吾等概不會就本函件及估值詳情所載與物業權益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

吾等進行估值時乃假設，擁有人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物業權益價值的任何類似安排於公開市場出售物業權益。

吾等進行估值時並無考慮被估物業權益的任何押記、按揭或欠款或進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除非另有說明，否則吾等假設物業權益不存在可能會影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支出。

吾等已根據以下假設進行估值：

- 所提供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；
- 該物業的全面及妥當業權均已取得，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清；

- 該物業能夠自由地在市場上進行轉讓、按揭、轉租或以其他方式處置；及
- 在對 貴公司所持有的中國境內在建的該物業進行估值時，吾等假設其將按照 貴公司提供給吾等的最新開發方案進行開發和完工。吾等進一步假設，上述開發方案所需的相關政府機關的所有同意、批文和許可均已經或將取得，沒有苛刻的條件或延遲。

### 實地測量

吾等並無進行實地測量，以驗證有關該物業地盤面積的正確性，但假設提供給吾等的文件及平面圖中顯示的面積在所有方面均真實及準確。所有文件及合同均僅用作參考，所有的尺寸、測量值和面積均為近似值。

### 實地視察

吾等已視察該物業的外部，並於可能情況下在獲得指示後視察該物業的內部。吾等並無進行結構測量或環境評估，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何服務進行測試，並就估值假設有關於服務運轉良好。

務請注意，吾等沒有開展相關調查，以確定未來開發項目的場地條件和服務設施的適宜性。吾等的估值報告乃基於上述方面的狀況令人信納的假設而編製。

該物業的實地視察乃由胡建明、Wilson Huang及Tsui Yik於2023年5月8日至2023年5月9日及2023年8月25日進行。

貨幣

除另有指明外，本報告全部貨幣金額均以人民幣列示。

特此證明，吾等在該物業或所報告的價值中不存在當前或未來利益。

吾等的價值摘要及估值摘要報告見本函件附件。

此 致

弘陽地產集團有限公司

董事會 台照

為及代表

北京高力國際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

附註：胡建明先生為註冊評估師，擁有超過25年的房地產行業和資產評估行業從業經驗。其估值經驗涵蓋整個中國大陸地區。胡先生為皇家特許測量師學會資深會員。

參與估值師：

何巧殷

*BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS(GP)*

執行董事

估價及諮詢服務I香港

謹啟

附註：何巧殷女士(MRICS MHKIS RPS(GP))為合資格產業測量師，擁有超過20年的香港、中國及其他亞太地區國家的物業估值經驗。

2024年4月29日

## 估值摘要

物業	說明及年期	佔用詳情	於2023年7月31日現況															
			下的市值															
中國廣東省廣州市增城區永寧街道塔崗村及公安村時光雅苑	<p>時光雅苑為發展中住宅發展項目，由一塊總佔地面積為53,392.15平方米的不規則形狀土地組成。根據發展計劃，其將發展為住宅、商業及地下停車場。</p> <p>據悉，該物業包括發展項目的在建工程（「<b>在建工程</b>」）及1,823個地庫車位。在建工程的詳細建築面積列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>17-32</td> <td>26,084.69</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>27-33</td> <td>135,408.03</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>B1-1</td> <td><u>465.00</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td></td> <td><b><u>161,957.72</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據所提供的房產權證，該物業的土地使用權獲授予自2020年9月23日起70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。</p>	部分	樓層	建築面積 (平方米)	住宅(預售)	17-32	26,084.69	住宅	27-33	135,408.03	商業	B1-1	<u>465.00</u>	<b>總計</b>		<b><u>161,957.72</u></b>	<p>於視察日期，發展項目為在建中。據悉，工程於2020年第四季度動工並計劃於2024年竣工。</p>	<p>人民幣1,869,000,000元 (人民幣拾捌億陸仟玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔34%權益： 人民幣635,460,000元 (人民幣陸億叁仟伍佰肆拾陸萬元))</p>
部分	樓層	建築面積 (平方米)																
住宅(預售)	17-32	26,084.69																
住宅	27-33	135,408.03																
商業	B1-1	<u>465.00</u>																
<b>總計</b>		<b><u>161,957.72</u></b>																

附註：

- i) 根據下列國有土地使用權出讓合同連同其日期為2020年10月9日的補充協議，廣州環潤房地產開發有限公司已獲授該物業的土地使用權。詳情列示如下：

編號	證書編號	日期	用途	建築面積
1	440183-2020-000045	2020年9月23日	二類居住用地(R2) (兼容商業)	53,392.15
<b>總計：</b>				<b><u>53,392.15</u></b>

- ii) 根據下列房產權證，廣州環潤房地產開發有限公司已獲授該物業的土地使用權。詳情列示如下：

編號	證書編號	日期	用途	建築面積
1	粵(2021)廣州市不動產權 第10047697號	2021年5月8日	住宅(兼容商業)	53,392.15
<b>總計：</b>				<b><u>53,392.15</u></b>

- iii) 根據下列建設用地規劃許可證，廣州環潤房地產開發有限公司已獲授該物業的建設用地規劃許可。詳情列示如下：

編號	證書編號	日期	用途	建築面積
1	地字第440118202000359號	2020年10月19日	二類居住用地(R2)	53,392.15
<b>總計：</b>				<b><u>53,392.15</u></b>

- iv) 根據下列建設工程規劃許可證，廣州環潤房地產開發有限公司已獲授該物業的建設工程規劃許可。詳情列示如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第440118202006434號	A1棟(配套設施)	2020年12月10日	2,271.75
2	建字第440118202006435號	K1棟(幼兒園)	2020年12月10日	2,960.00
3	建字第440118202107488號	12棟	2021年1月25日	6,646.82
4	建字第440118202107489號	13棟	2021年1月25日	6,645.00
5	建字第440118202107491號	1、A0-1、A0-2、A4、1-1、 1-2及1-3棟	2021年1月25日	29,256.51
6	建字第440118202107490號	2、2-1、2-2、A0、A2及 A3棟	2021年1月25日	17,045.20

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
7	建字第440118202006306號	A4棟(配套設施)	2020年12月4日	150.00
8	建字第440118202110103號	11及11-1棟	2021年6月13日	12,517.77
9	建字第440118202112217號	6、6-1、6-2、M1、M2、 DX-1-3及DX-2-3棟	2021年9月17日	44,280.55
10	建字第440118202112219號	7及7-1棟	2021年9月17日	16,114.47
11	建字第440118202112220號	8、8-1及8-2棟	2021年9月17日	15,515.86
12	建字第440118202112218號	9及9-1棟	2021年9月17日	16,114.47
13	建字第440118202110106號	10及10-1棟	2021年6月13日	15,451.69
14	建字第440118202110625號	3、3-1、DX-1-2及DX-2-2 棟	2021年7月9日	37,251.60
15	建字第440118202110626號	4、4-1及A0-3棟	2021年7月9日	12,348.82
16	建字第440118202110628號	5、5-1、5-2及A0-4棟	2021年7月9日	<u>12,414.06</u>
總計：				<u><b>246,984.57</b></u>

- v) 根據下列建設工程施工許可證，廣州環潤房地產開發有限公司已獲准開始進行該物業的建設工程。詳情列示如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	第440183202012240101號	1棟(配套設施)	2020年12月24日	2,271.75
2	第440183202101060101號	K1棟(幼兒園)及A4棟(配套 設施)	2021年1月6日	3,110.00
3	第440183202101210201號	地下空間	2021年1月21日	73,103.00
4	第440183202101310201號	1、A0-1、A0-2、A4、1-1、 1-2、1-3、12及13棟	2021年4月13日	42,548.33
5	第440183202106300301號	2、2-1、2-2、A0、A2及A3 棟	2021年6月30日	17,045.20
6	第44183202107090801號	10、10-1、11及11-1棟	2017年7月9日	<u>27,969.46</u>
總計：				<u><b>166,047.74</b></u>



vi) 根據下列商品房預售許可證，廣州環潤房地產開發有限公司已獲准進行該物業的商品房預售。詳情列示如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	增城房預(網)字第20210890號	時光雅苑1棟	2021年8月20日	11,813.00
2	增城房預(網)字第20211280號	時光雅苑13棟	2021年10月15日	5,952.00
3	增城房預(網)字第20211241號	時光雅苑2棟	2021年9月30日	14,543.34
4	增城房預(網)字第20220116號	時光雅苑11棟	2022年3月3日	11,641.39
5	增城房預(網)字第20220125號	時光雅苑12棟	2022年3月10日	5,772.56
6	增城房預(網)字第20220341號	時光雅苑10棟	2022年6月17日	<u>14,407.43</u>
<b>總計：</b>				<b><u>64,129.72</u></b>

vii) 根據廣州市增城區市場監督管理局於2021年7月8日發出的營業執照，廣州環潤房地產開發有限公司(以下稱為「廣州環潤」)的基本資料如下：

企業名稱：	廣州環潤房地產開發有限公司
社會信用代碼	91440101MA9UU8FCX9
類型	其他有限責任公司
法定代表人	林綽浩
註冊資本	(人民幣15,151,500元)
成立日期	2020年9月22日
營業期限	2020年9月22日至永久
地址	廣州市增城區永寧街碧堤四街9號101房
經營範圍	房地產業

viii) 根據廣州市住房和城鄉建設局於2022年7月11日發出的《房地產開發企業資質證書》(證書號碼：粵房開證字貳0100211)，廣州環潤擁有房地產開發二級資質。證書有效期至2025年7月11日。

- ix) 根據2021年6月的《廣州環潤房地產開發有限公司章程》修訂版本，以下為關於股東及彼等各自持股的資料：

編號	股東名稱	認繳註冊資本 (人民幣元)	註冊資本持股 比例
1	廣州珠江實業開發股份有限公司	1,000	66%
2	廣州市弘宗房地產開發有限公司	515.15	34%
<b>總計</b>		<b>1,515.15</b>	<b>100%</b>

- x) 該物業在建工程部分於估值日期的總發展價值評估約為人民幣2,780,000,000元。
- xi) 據悉，該物業的總預算建築成本約為人民幣1,184,000,000元，而於估值日期，已付建築成本約為人民幣734,000,000元，估值經已計及有關成本。
- xii) 根據獲提供的資料，於估值日期，總建築面積為26,084.69平方米的該物業在建工程部分已預售，總銷售金額約為人民幣452,600,000元。根據客戶的指示，吾等已在估值中計及上述因素。
- xiii) 該物業的一般描述及市場資料摘要如下：

<b>位置</b>	該物業位於中國廣東省廣州市增城區永寧街道塔崗村及公安村。
<b>交通</b>	該物業距離廣州白雲國際機場約55公里，而且乘坐出租車及公共汽車亦非常方便。
<b>周邊地區的性質</b>	標的地區主要為住宅及商業區。

- xiv) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的銷售價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可資比較物業包括每平方米介乎人民幣15,000元至人民幣16,500元的住宅單位；每平方米介乎人民幣18,000元至人民幣25,700元的零售（一級）單位；及每個介乎人民幣80,000元至人民幣100,000元的停車位。在吾等估值的過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業的單價。

xv) 吾等獲提供的有關該物業的所有權、主要批准及執照的授予情況的文件的副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
營業執照	已提供

xvi) 於估值日期，部分該物業已抵押予中國光大銀行股份有限公司廣州分行。

xvii) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

1. 廣州環潤房地產開發有限公司已就時光雅苑項目的土地取得房地產所有權證。
2. 廣州環潤房地產開發有限公司已根據時光雅苑的實際發展進度取得必要的建設許可證。
3. 廣州環潤房地產開發有限公司有權在《預售許可證》載明的預售範圍內預售時光雅苑的在建樓盤。
4. 根據廣州環潤房地產開發有限公司的確認，根據時光雅苑項目的目前進度，其並未涉及環境影響評價批覆、人防工程、消防安全審批及施工相關事項，且並未取得相應的批覆及施工證明文件。
5. 於根據經批准的施工文件完成施工並取得法律規定的全部驗收證書後，廣州環潤房地產開發有限公司將根據相關法律法規申請相關產權文件。經主管部門驗收合格後，取得相應的物業所有權證不存在實質性法律障礙。

## I. 責任聲明

本通函的資料乃遵照香港聯交所上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## II. 董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
曾煥沙先生 (附註1)	受控法團的權益	2,400,000,000	71.88%

附註：

- (1) 弘陽地產集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際全資擁有。弘陽國際由弘陽集團(控股)(曾煥沙先生全資擁有的公司)及曾煥沙先生分別擁有50%及50%權益。因此，根據證券及期貨條例，弘陽集團、弘陽國際、弘陽集團(控股)及曾煥沙先生均被視為於弘陽地產集團(控股)持有的股份中擁有權益。

## 於相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	涉及首次 公開發售前 購股權的 相關股份數目	股權概約 百分比
曾俊凱先生 (附註1)	實益擁有人	18,900,500	0.57%

附註：

- (1) 於最後可行日期，曾俊凱先生於本公司根據首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權所涉及的18,900,500股相關股份中擁有權益，其詳情載於本公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告「購股權計劃」一節。

## 於相聯法團股份之好倉

董事名稱	權益性質	相聯法團名稱	股權概約 百分比 <sup>(1)</sup>
曾煥沙先生	受控法團權益	弘陽地產集團(控股)	100%
	受控法團權益	弘陽集團	100%
	受控法團權益	弘陽國際	100%
	受控法團權益	弘昇有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	淮北弘陽家居管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	江蘇弘陽商業(集團)有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘生活置業顧問有限公司 <sup>(1)</sup>	72.77%
	受控法團權益	青島弘陽家居有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	江蘇紅太陽工業原料城有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	滁州弘陽環滁家居有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘陽家居有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	弘生活物業服務管理有限公司 <sup>(1)</sup>	72.77%
	受控法團權益	南京弘生活投資管理有限公司 <sup>(1)</sup>	72.77%

董事名稱	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比 <sup>(1)</sup>
	受控法團權益	南京弘生活信息科技有限公司 <sup>(1)</sup>	72.77%
	受控法團權益	南京弘生活養老服務有限公司 <sup>(1)</sup>	72.77%
	受控法團權益	焦作弘陽家居有限公司	100%
	受控法團權益	蚌埠弘寶商業管理有限公司	100%
	受控法團權益	天津弘陽家居市場管理有限公司	100%
	受控法團權益	蕪湖弘陽商業管理有限公司	100%
	受控法團權益	上海弘陽信息科技發展有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京智誠信息科技有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	弘陽商業保理(深圳)有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京宏邦企業管理諮詢有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	江蘇豐和建設管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘誠物業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	72.77%
	受控法團權益	浙江弘瀚營銷服務有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	江蘇弘陽小鎮運營發展有限公司 <sup>(1)</sup>	72.77%
	受控法團權益	南京弘陽電子商務有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	弘陽物業服務集團有限公司 <sup>(1)</sup>	72.77%
	受控法團權益	南京弘陽全生活商業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘陽物業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	72.77%

董事名稱	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比 <sup>(1)</sup>
	受控法團權益	無錫弘陽商業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%

附註：

(1) 該等公司為弘陽集團的附屬公司。

除上文披露者外，截至最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中，擁有已於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

### III. 本公司股份及相關股份中主要股東的權益及淡倉

就本公司所知，截至最後可行日期，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

#### 於本公司股份之好倉

主要股東姓名	權益性質	擁有權益的股份數目	股權概約百分比
弘陽地產集團 (控股) (附註1)	實益擁有人	2,400,000,000	71.88%
弘陽集團 (附註1)	受控法團權益	2,400,000,000	71.88%
弘陽國際 (附註1)	受控法團權益	2,400,000,000	71.88%
弘陽集團 (控股) (附註1)	受控法團權益	2,400,000,000	71.88%
陳思紅女士 (附註2)	配偶的權益	2,400,000,000	71.88%

附註：

- (1) 弘陽地產集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際全資擁有。弘陽國際由弘陽集團(控股)(曾煥沙先生全資擁有的公司)及曾煥沙先生分別擁有50%及50%權益。因此，根據證券及期貨條例，弘陽集團、弘陽國際、弘陽集團(控股)及曾煥沙先生均被視為於弘陽地產集團(控股)持有的股份中擁有權益。
- (2) 陳思紅女士為曾煥沙先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，被視為於曾煥沙先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文披露者外，截至最後可行日期，本公司並無獲通知任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有已於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

#### IV. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，各董事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

#### V. 董事的服務合同

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合同，其中包含本公司終止合同必須給予超過一年通知或支付賠償(法定賠償除外)的條文。

#### VI. 董事於資產或合同的權益

於最後可行日期，董事概無：(i)於自2023年12月31日(即本公司最近期公佈經審計賬目的結算日)以來由本集團任何成員公司購入或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬購入或出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(ii)於最後可行日期仍然存在而對本集團業務有重大影響的任何合同或安排中擁有任何重大權益。

#### VII. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，本集團的財務或經營狀況自2023年12月31日(即本集團最近期公佈經審計綜合財務報表的結算日)以來概無重大不利變動。



## VIII. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
高力國際土地房地產資產評估有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已就本通函的刊發發出同意書，同意在本通函內以現時的形式及內容刊載其函件及引述其名稱，且至今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，上述各專家並未持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無權（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，且並無於自2023年12月31日（即本公司最近期公佈經審計綜合財務報表的結算日）以來由本集團任何成員公司購入或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬購入或出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## IX. 訴訟

紐約梅隆銀行倫敦分行向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提呈針對本公司日期為2024年2月14日的清盤呈請（「該呈請」），涉及金額不少於228,500,000美元的財務義務，即本公司所發行於2023年到期的200,000,000美元9.50%有擔保票據項下的付款金額。本公司正就有關對該呈請的適當回應尋求法律意見。截至最後可行日期，有關該呈請尚未進行重大聆訊，且高等法院尚未對本公司發出清盤令。有關該呈請的進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年2月16日的公告。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後可行日期，本集團概無成員參與涉及任何重大訴訟或索償，董事亦不知悉有待解決或威脅本集團的任何成員公司之訴訟或索償。

## X. 重大合約

於緊接本通函刊發前兩年內，本集團成員公司訂立屬或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務中訂立之合約）如下：

- (a) 股權與債權轉讓協議；及

- (b) 廣州市弘裕房地產開發有限公司(「廣州弘裕」,即本公司之間接全資附屬公司)、廣州招商房地產有限公司(「廣州招商」)、武漢大本營商業管理有限公司(「武漢大本營」)及廣州招贏房地產有限責任公司(即項目公司)所訂立日期為2022年8月15日的股權稀釋受讓協議,據此,廣州弘裕同意出售銷售股份及銷售貸款,而廣州招商及武漢大本營各自同意收購50%銷售股份及50%銷售貸款,總代價為人民幣856,812,677.90元。詳情請參閱本公司日期為2022年8月15日的公告。

## XI. 展示文件

以下文件副本將由本通函日期起至其後14日於本公司網站([www.rsunproperty.hk](http://www.rsunproperty.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上刊發:

- (a) 股權與債權轉讓協議;
- (b) 董事會函件,其全文載於本通函第4頁至第10頁;
- (c) 物業估值報告,其全文載於本通函附錄二;
- (d) 本附錄上文「專家資格及同意書」一節所提及專家的同意書。

## XII. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cayman Corporate Centre, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。
- (b) 本公司於中國的主要營業地點及總辦事處位於江蘇省南京市浦口區大橋北路9號弘陽大廈26樓。
- (c) 本公司的香港主要營業地點為香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室。
- (d) 本公司的聯席公司秘書為李永剛先生及翁美儀女士。李永剛先生自2016年9月起為弘陽集團上市辦公室主任。翁美儀女士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的資深會士。

- (e) 本公司的證券登記處為Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室。
- (f) 本通函備有中英文版本。中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。