此乃要件　請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，　閣下應諮詢　閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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**深圳控股有限公司**股份全部**售出或轉讓**，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，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函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。

深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：00604）

(1)建議重選退任董事
(2)建議回購股份之一般授權
(3)建議發行股份之一般授權
(4)建議續聘核數師
(5)建議授出購股權之授權
(6)有關增資及
視作出售一間附屬公司股權權益之
主要及關連交易
及
(7)股東週年大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

深圳控股有限公司謹定於2026年6月18日（星期四）上午10時30分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第250至256頁。不論　閣下能否出席股東週年大會，務請盡快將代表委任表格按其印列的指示填妥及交回本公司之股份過戶登記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，惟無論如何最遲須於股東週年大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

2026年5月21日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件

緒言 6
(1) 建議重選退任董事 7
(2) 建議回購股份之一般授權 8
(3) 建議發行股份之一般授權 8
(4) 建議續聘核數師 9
(5) 建議授出購股權之授權 9
(6) 有關增資及視作出售一間附屬公司股權權益之主要及關連交易 9
(7) 股東週年大會 24
暫停辦理股份過戶登記手續 25
責任聲明 25
推薦意見 25
其他資料 26

獨立董事委員會函件 27

獨立財務顧問函件 28

附錄一　－　建議重選之董事資料 50

附錄二　－　回購授權之說明函件 53

附錄三　－　本集團之財務資料 56

附錄四　－　業務估值報告之摘要 61

附錄五　－　物業估值報告 128

附錄六　－　一般資料 244

附錄七　－　股東週年大會通告 250

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2026年3月30日之公告，內容有關（其中包括）債轉股協議及其項下擬進行之交易
「股東週年大會」	指	本公司將於2026年6月18日（星期四）舉行之股東週年大會（或如文義需要，其任何續會）
「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「業務估值報告」	指	估值師就目標集團全部股權於估值基準日之估值出具之業務估值報告，其概要已載於本通函附錄四
「回購授權」	指	授予董事之一般授權，以行使本公司權力回購於批准回購授權之決議案通過日期已發行股份總數最多10%之股份
「增資」	指	深業集團根據債轉股協議向目標公司作出金額為人民幣2,604,290,000元的建議增資
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、修改或補充
「本公司」	指	深圳控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00604）
「交割」	指	根據債轉股協議完成增資

「交割日」	指	有關增資之完成工商變更登記發生之日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「本次債轉股」	指	將深業集團提供予目標公司的貸款(本金總額為人民幣2,604.29百萬元)轉換為對目標公司的股權投資(其中約人民幣571,472,992.81元將計入目標公司註冊資本的增加額,餘下金額人民幣2,032,817,007.19元將用於目標公司資本儲備)
「債轉股協議」	指	深業集團、本公司及目標公司就本次債轉股訂立的日期為2026年3月30日的債轉股協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會,就債轉股協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，為獲本公司委任以就債轉股協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除深業（集團）及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	就董事所知、所悉及所信，並非上市規則所界定之本公司關連人士之任何人士或實體
「發行授權」	指	授予董事之一般授權，以發行、配發及處理於批准發行授權之決議案通過日期已發行股份總數最多20%之股份
「上屆股東週年大會」	指	本公司於2025年5月28日舉行之股東週年大會
「最後實際可行日期」	指	2026年5月15日，即於本通函付印前，以確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、修改或補充
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「股東週年大會通告」	指	就召開股東週年大會而刊發之通告，該通告之副本載於本通函第250至256頁
「中國」	指	中華人民共和國
「物業估值日期」	指	2026年2月28日，即物業估值報告所載目標集團持有的物業權益市值之估值日期

「物業估值報告」	指	物業估值師於2026年2月28日就目標集團所持物業出具之日期為2026年5月21日之物業估值報告，該報告已載於本通函附錄五
「物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及咨詢有限公司，由本公司委任之獨立合資格估值師
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、修改及補充
「購股權計劃」	指	股東於2022年5月31日採納之購股權計劃
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股東
「深業集團」	指	深業集團有限公司，一間於中國成立之公司，其由深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市國有資產監督管理委員會管轄，及為本公司之最終控股股東
「深業(集團)」	指	深業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之公司及為深業集團擁有90%權益之非全資附屬公司，並為本公司之直接控股公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改

「目標公司」或「深業鵬基」	指	深業鵬基(集團)有限公司,一間於中國註冊成立之有限公司及於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值師」	指	北京中企華資產評估有限責任公司,為獨立第三方
「估值基準日」	指	2025年11月30日,即業務估值報告所載目標集團全部權益評估價值之估值基準日
「%」	指	百分比

於本通函內,除文義另有所指外,「緊密聯繫人」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」、「主要股東」及「庫存股份」等詞語具有上市規則賦予該等詞語的涵義。

深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號:00604)

執行董事:
王昱文先生*(主席)*
蔡潯女士
嚴中宇先生
向東博士

獨立非執行董事:
李偉強先生
黃友嘉博士
宮鵬教授

註冊辦事處:
香港
九龍
尖沙咀
科學館道9號
新東海商業中心
8樓

敬啟者:

(1)建議重選退任董事
(2)建議回購股份之一般授權
(3)建議發行股份之一般授權
(4)建議續聘核數師
(5)建議授出購股權之授權
(6)有關增資及
視作出售一間附屬公司股權權益之
主要及關連交易
及
(7)股東週年大會通告

緒言

本通函旨在向　閣下提供有關於股東週年大會上建議以考慮(i)重選退任董事;(ii)授予回購授權;(iii)授予發行授權以及擴大發行授權;(iv)授予授出購股權之授權;(v)建議續聘核數師;(vi)有關增資之主要及關連交易;及向　閣下發出股東週年大會通告。

(1) 建議重選退任董事

董事會現時由七名董事組成，即王昱文先生、蔡潯女士、嚴中宇先生、向東博士、李偉強先生、黃友嘉博士及宮鵬教授。

根據組織章程細則第100條，李偉強先生及宮鵬教授將於股東週年大會上輪值退任，且均符合資格並願意膺選連任。

向東博士於2026年3月30日獲董事會委任為董事以填補臨時空缺。根據組織章程細則第91條，向東博士僅會擔任董事一職直至於其獲委任後的下一屆股東大會為止，並符合資格且願意於股東週年大會上膺聘連任。

本公司獨立非執行董事李偉強先生及宮鵬教授已確認彼等的獨立性，且並無可能影響彼等獨立性的後續變動情況。

關於考慮及向董事會建議在股東週年大會上重選上述退任董事，提名委員會已考慮於董事提名政策中列載的準則，包括但不限於技能，經驗及投入足夠的時間並適當考慮董事會成員多元化政策中列載的董事會成員多元化方面（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年資）。提名委員會認為退任董事的技能組合及經驗有助於董事會的多元化。各退任董事已就所討論的其本身重選建議放棄投票。

根據上市規則附錄C1所載企業管治守則之守則條文第B.2.3條，倘一名獨立非執行董事已任職逾九年，則任何有關該獨立非執行董事之進一步委任均須獲股東以獨立決議案批准。李偉強先生擔任獨立非執行董事已逾九年。李先生在財務及會計以及其他上市公司董事職務方面擁有豐富經驗。李先生於擔任獨立非執行董事期間，持續向董事會提供獨立及客觀的判斷及意見。提名委員會及董事會已參照上市規則第3.13條所載準則評估李偉強先生的獨立性及審閱李偉強先生的年度書面獨立確認，並考慮到李先生於彼任期內並無參與本集團的日常營運及管理，認為李先生的長期服務將不會影響彼作出獨立判斷。提名委員會認為李先生繼續保持獨立並能

夠履行彼所需職能。提名委員會及董事會也已審閱宮鵬教授的年度書面獨立確認，就其獨立性根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引作出評估，並知悉上市規則第3.13條所列因素均不適用。

經考慮提名委員會的推薦意見，董事會認為，向東博士、李偉強先生及宮鵬教授各自將繼續以其多元化的技能及觀點為董事會作出貢獻。董事會亦認為，該等退任董事的寶貴知識及經驗繼續為本公司及股東整體帶來莫大貢獻。

建議將於股東週年大會上重選之退任董事之詳情載列於本通函**附錄一**。

(2) 建議回購股份之一般授權

於上屆股東週年大會通過之一項普通決議案，據此向董事授出回購最多佔於有關決議案通過當日已發行股份總數10%之股份之一般授權。該項一般授權將於股東週年大會結束時失效，故此，本公司將於股東週年大會上提呈一項普通決議案，藉此授出回購授權，詳情載於股東週年大會通告內之第4項普通決議案。

根據上市規則之規定，本通函**附錄二**載有向股東提供所有合理及必需資料之說明函件，使彼等可就是否贊成或反對批准回購授權之決議案作出知情決定。

(3) 建議發行股份之一般授權

於上屆股東週年大會通過之普通決議案，據此(i)授予董事配發、發行及處理最多佔於有關決議案通過當日已發行股份總數20%之股份之一般授權；及(ii)透過加入本公司根據授予董事回購股份之一般授權而購回之股份數目，藉此擴大該項一般授權。上述之一般授權將於股東週年大會結束時失效，故此，本公司將於股東週年大會上提呈普通決議案，藉以(i)授予董事發行授權及(ii)透過加入根據回購授權而購回之股份數目，以擴大發行授權，從而確保授予董事靈活性及酌情權以發行任何股份，詳情載於股東週年大會通告內之第5項及第6項普通決議案。董事謹此聲明，彼等並無即時計劃根據發行授權發行任何新股份。

(4) 建議續聘核數師

本公司將於股東週年大會上提呈一項普通決議案，以審議及批准建議續聘2026年度核數師。

董事會建議續聘安永會計師事務所為本公司2026年度核數師，服務期自股東週年大會批准之日期起至本公司下屆股東週年大會結束為止。同時，經計及本公司業務狀況、預期審計範圍、審計時間表及審計資源等因素後，2026年度的核數師之審計費用不得超過6.5百萬港元，董事會謹此請求股東週年大會授權董事會釐定具體費用。

(5) 建議授出購股權之授權

根據公司條例第141條，公司董事不得在未事先獲得股東於股東大會批准或有關批准於緊接授予該批准後舉行的下屆股東週年大會結束時失效之情況下，配發新股份或授予認購公司股份或將任何證券轉換為公司股份之權利。於上屆股東週年大會通過一項普通決議案，據此授予董事根據購股權計劃授出購股權之無條件授權。該授權將於股東週年大會結束時失效。故此，董事建議尋求股東於股東週年大會上批准，授予董事根據購股權計劃授出購股權之無條件授權，詳情載於股東週年大會通告內第7項普通決議案。

(6) 有關增資及視作出售一間附屬公司股權權益之主要及關連交易

債轉股協議

於2026年3月30日（交易時段後），本公司、本公司全資附屬公司深業鵬基及深業集團訂立債轉股協議，據此，深業集團同意透過本次債轉股方式向深業鵬基注資人民幣2,604,290,000元。增資完成後，本公司及深業集團將分別持有目標公司約64.36%及35.64%之股權。

日期

2026年3月30日

訂約方

(1) 深業集團；

(2) 本公司；及

(3) 深業鵬基(即目標公司)。

本次債轉股及代價基準

根據債轉股協議，深業集團同意將其提供予目標公司的貸款(本金總額為人民幣2,604.29百萬元)轉換為對目標公司的股權投資(其中約人民幣571,472,992.81元將計入目標公司註冊資本的增加額，餘下金額人民幣2,032,817,007.19元將用於目標公司資本儲備)。

增資中目標公司股權的相應百分比乃由深業集團與本公司經參考(其中包括)下列各項後公平磋商釐定：(1)轉換金額人民幣2,604.29百萬元與目標集團評估價值人民幣4,703.21百萬元的相對比例；及(2)目標集團業務的表現及前景。就目標公司評估價值而言，債轉股協議各方參照估值師於2025年11月30日就目標公司全部股東權益出具之業務估值報告，相關估值乃採用資產基礎法及市場法。

上述方法被估值師認為合適並予以採用，理由如下：

(i) 目標公司對其所有資產及負債擁有明確所有權，相關文件亦相對完備。因此，資產基礎法適用於是次估值，可使用適當方法評估及估算各項資產與負債的價值。

(ii) 公開市場存在與目標公司於業務範圍、營運區域、資產規模及財務狀況方面具可比性的上市公司。該等指標可進行合理調整，因此，市場法適用於是次估值。

(iii) 由於目標公司多數開發項目屬未完工單位，且尚未規劃動工興建或出售待開發土地，未來現金流量預測存在顯著不確定性。管理層無法預測未來營運現金流量，因此，收益法被認為不適用於是次估值。

業務估值報告假設

獨立業務估值報告所依據的主要假設概述如下：

(1) ***公開市場交易假設：***假設待估值資產正在或將於公開市場進行交易，雙方地位平等，各自擁有充分機會及時間獲取市場資訊。交易屬自願且理性，雙方皆能就資產功能、用途及交易價格作出合理判斷。

(2) ***持續使用假設：***假設待估值資產將按其目前的用途及使用方式繼續營運。

(3) ***法律及經濟環境假設：***假設現行國家法律、法規、政策及宏觀經濟情勢不會發生重大變動，且交易各方所在地區的政治、經濟及社會環境將保持穩定，不出現重大變化。

(4) ***持續經營假設：***基於資產於估值日當日的實際狀況，假設企業將持續經營。

董事會已審閱業務估值報告假設，認為估值師所採用之估值方法屬合理，且所採納之假設為中國資產估值中普遍採用之一般假設。因此，董事會認為估值師對目標公司全部股東權益之評估價值屬公平合理。

業務估值

根據業務估值報告，目標集團於2025年11月30日之全部股權評估價值為人民幣4,703.21百萬元。有關業務估值報告摘要之詳情，請參閱本通函**附錄四**。

經考慮(i)估值師之資格(其中,業務估值報告簽署人鄭曉芳女士及王廣宇先生,二人均為估值師廣東分公司副總經理,且均為中國資產評估協會的執業會員,並獲准在中國提供資產評估服務);(ii)鄭女士與王先生分別擁有逾25年及17年之中國資產評估相關經驗;及(iii)估值師之獨立性(據董事所深知,估值師為獨立第三方),董事會認為,估值師合資格、經驗豐富且勝任進行估值及就目標集團全部股權提供意見。

董事會已審閱業務估值報告,並在評估債轉股協議項下估值的公平性及代表性時考慮估值基準日。儘管董事會知悉估值基準日(即2025年11月30日)於約五個月前,董事會認為業務估值報告仍屬公平及具代表性,理由如下:

(a) ***目標公司的市場及財務狀況大致維持不變:***業務估值報告乃根據估值基準日當時的市場狀況及目標公司的財務指標編製。目標集團一直於其日常業務過程中營運,且並無出現可能導致其資產價值大幅波動的重大不利變動。過往五個月的後續發展並未對目標公司的相關財務狀況及╱或現行市場狀況造成重大改變。

(b) ***估值師的獨立評估:***業務估值報告乃由獨立估值師按在業界廣受認可,且歷久不衰資產法及市場法編製。

根據中國資產評估準則:(i)資產評估報告自估值基準日起一年內有效;(ii)估值基準日釐定後,估值師已進行現場勘查、估值計算、內部及外部審查,該過程自估值基準日起歷時4個月方告完成。在此期間,目標公司的營運保持穩定,且並無出現任何情況,致使須對其核心資產(包括投資物業、開發成本及已開發物業)的評估方法作出調整。

於評估該等核心資產時所採用的參數，已將相關市場因素對評估價值的影響納入考量。估值師所採用的主要假設均以現行市場慣例為基準，且符合現行行業標準。因此，估值師認為，業務估值報告中所採用的估值方法及其結論仍屬合理及正確。

因此，儘管已過去五個月，董事會仍認為業務估值報告所採用的方法及方式仍屬穩健及正確。

此外，估值師及物業估值師已進行對賬分析，並就其各自報告中因採用不同基準日期而產生的資產價值主要差異作出說明，並得出結論認為兩份報告之間並無重大差異。有關主要假設及對賬分析之詳情，請分別參閱本董事會函件所載的「業務估值報告假設」及「業務估值報告與物業估值報告的對賬」各節。

物業估值

根據上市規則第5.03條，由於目標集團之綜合資產主要包括物業權益（含工業園區、城市住宅建築及寫字樓），故已就相關物業權益另行編製估值報告。本公司已委任物業估值師，對目標集團於物業估值日期所持物業之市值進行評估。根據物業估值報告，目標集團持有之物業權益於物業估值日期現況下之總值約為人民幣9,081.1百萬元。載有估值方法及其他一般資料之物業估值報告全文列載於本通函**附錄五**。

董事會認為，物業估值師就目標集團相關物業權益所採用之評估範圍、方法及假設均屬公平合理。董事會亦考慮到(i)物業估值師的專業資格；(ii)物業估值報告簽署人姚贈榮先生為物業估值師之資深董事並為特許測量師，於香港及中國物業行業多個領域擁有32年估值經驗，並於亞太地區具備相關經驗；及(iii)物業估值師的獨立性（據董事所知，其為獨立第三方）。董事會認為物業估值師具備資格、經驗及能力，可對目標集團之物業權益進行估值並提供意見。

就目標集團相關物業權益之估值，董事會知悉：(1)估值按市值基準進行；(2)物業估值師已將目標集團持有之各類物業區分為持作投資之物業、持作開發中之物業、持作待售之物業、持作未來開發之物業及目標集團持有及佔用之物業；(3)對於持作待售之物業、持作未來開發之物業及持作投資之物業之部分，乃假設該等物業均按現況出售，並參考相關市場可取得之可資比較銷售交易，就標的物業與可資比較物業基於地點、面積、狀況、配套設施及可資比較出售等因素進行適當調整；(4)對於持作投資之物業之餘下部分及目標集團持有及佔用之物業，物業估值師於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦比對標的項目零售單元所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(a)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(b)空置區域之租金收入；(5)對於持作開發中之物業，物業估值師已按目標集團提供之最新開發方案，假設該等物業將據此完成開發及竣工，並以此基準進行估值。物業估值師於釐定估值意見時，採用比較法，參考相關市場可取得之可資比較銷售案例；同時亦已計及於估值日期按當時工程進度已產生之在建工程成本及專業費用，以及預期為完成整項開發項目將繼續產生之其餘成本與費用。據此，董事會認同物業估值師於物業估值報告中所作調整之基準屬公平合理。

業務估值報告與物業估值報告的對賬

編製業務估值報告乃為釐定目標公司全部股權的價值，而編製物業估值報告乃為評估目標集團持有的物業權益。鑒於估值目的、估值目標及評估基準的差異，兩份報告不具直接可比性。

儘管如此，對賬仍透過提取業務估值報告中的經評估物業權益，並將其與物業估值報告進行比較而完成。主要差異載列如下：

(a) 根據物業估值報告，目標集團於物業估值日期現狀下所持物業權益的總值約為人民幣90.811億元（誠如物業估值報告第141頁所披露，包括(1)於估值日期現狀下的市值總額人民幣8,167,200,000元，及(2)於估值日期供參考之現狀市值總額人民幣913,900,000元），其中包含第29及第30項物業權益，市值總額為人民幣1.375億元（誠如物業估值報告第140頁所披露）。扣除該兩項物業後，其餘物業權益的總值約為人民幣89.436億元。

就物業估值報告所載第29及第30項以外的物業權益而言，估值師確定該等物業於2025年11月30日的市值約為人民幣92.918億元，而物業估值師評估該等物業於2026年2月28日的價值約為人民幣89.436億元。

於2025年11月30日及2026年2月28日期間，目標集團完成並出售了若干開發項目，導致因銷售相關成本結轉而使物業權益減少人民幣5.126億元，此減少部分被正在進行的項目所產生的額外建築成本人民幣2.411億元所抵銷。計及此淨減少額，兩項估值的差異約為人民幣76.6百萬元，相當於物業估值師相較估值師所報估值金額的差異約0.86%。

(b) 就物業估值報告所載第29及第30項物業權益而言，估值師採用了本公司提供的賬面淨值，而非直接進行物業估值。估值師採用賬面淨值法之依據乃因其職責為對目標公司的股權進行估值，而目標公司包含持有物業估值報告第29及第30項物業權益的相關項目公司(「**項目公司**」)。整體而言，相對於項目公司的總資產，第29及第30項物業權益屬非重大組成部分。項目公司的主要資產為按開發成本入賬的土地開發權。由於於估值基準日土地轉讓程序尚未完成，項目公司所持有的開發權受重大不確定性規限。在此情況下，賬面資產淨值法是最合適的估值基準。

反之，物業估值師將第29及第30項物業權益視為產生租金收入的商業物業，並因此認為其性質與收益型資產一致，採用物業估值方法對其進行評估。

據此，兩份估值報告的結果並無重大差異。

先決條件

交割須待以下條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實：

(i) 目標公司已向深業集團提供所有要求之文件及資料，且深業集團對盡職調查之結果感到合理滿意；

(ii) 本公司已根據適用法律及法規(包括香港法律法規及上市規則)就債轉股協議及其項下交易取得其獨立股東必要批准及其他所需內部批准(包括董事會批准)；

(iii) 所有訂約方已根據國有資產監督管理相關規定完成決策及批准程序；

(iv) 目標公司已取得其股東授權簽訂債轉股協議及授權交割(包括增資)的必要批准；

(v) 已妥為取得第三方或政府機關就完成本次債轉股所要求之所有同意書、豁免書、批准、命令、註冊、許可證、授權、申報或資格(如有)且其完全有效;及

(vi) 本公司及目標公司於債轉股協議項下所作之陳述及保證應維持完全真實、完整及準確,且彼等已履行過渡期間於債轉股協議項下應履行之承諾,並不得違反債轉股協議之任何條文。

深業集團有權(但無義務)豁免或免除上述任何或多項先決條件(法律、法規或監管要求規定不得豁免或免除者除外)。

債轉股協議各方同意盡最大努力合作,以確保先決條件於2026年9月30日前或於深業集團與本公司書面協定之較後日期(「**最後截止日期**」)獲達成或豁免(如適用)。

過渡安排

於自債轉股協議日期至交割日之過渡期間,目標公司須確保,且本公司應促使目標公司(其中包括)按照與過往慣例一致的方式於正常業務過程中開展業務,並不得實施任何可能對目標公司產生重大不利影響之事項。

交割

交割須待有關增資的所有程序完成後方告完成,包括(i)完成工商變更登記,有關登記應於先決條件獲達成後5個營業日內完成及(ii)於完成上述(i)項後15個工作日內,提供顯示深業集團已登記為目標公司的股東的記錄。

為免生疑問,深業集團提供予目標公司之上述貸款(即本次債轉股之標的)所產生之利息,仍須由目標公司支付予深業集團。

有關本次債轉股項下將予轉換貸款的資料

有關貸款包括兩筆貸款(並未以本集團資產作抵押),各筆貸款根據其各自合約條款按季度計息。於2026年3月31日,兩筆貸款的應計利息總額約為人民幣3.511億元。應計利息乃根據各項貸款在相應合約期間所適用的約定利率,乘以當時的未償還本金金額計算。

於2021年10月25日,目標公司與深業集團按利率3.915%訂立本金為人民幣8億元的第一份貸款協議(「**第一筆貸款**」)。目標公司於2023年3月16日及2023年4月6日償還部分本金人民幣50百萬元及人民幣97百萬元,於估值基準日餘下未償還本金為人民幣6.53億元。第一筆貸款於到期時每年續期一次,利率均根據當時的銀行借款利率進行不時調整,並依據正常商業原則釐定。第一筆貸款第二次、第三次、第四次及第五次續期所適用的利率分別為3.65%、3.00%、3.00%及3.00%。然而,根據第一筆貸款的第五次續期,有關利率其後降至2.55%。於2026年3月31日,第一筆貸款的應計利息約為人民幣92.6百萬元。

於2022年1月11日,目標公司與深業集團按利率3.915%訂立本金為人民幣20.113億元的第二份貸款協議(「**第二筆貸款**」)。於2024年12月20日,本集團償還本金人民幣60百萬元,因此,於估值基準日的未償還餘額為人民幣19.5129億元。第二筆貸款已於到期時續期,利率均根據當時的銀行借款利率進行不時調整,並依據正常商業原則釐定。第二筆貸款第二次、第三次、第四次及第五次續期所適用的利率分別為3.65%、3.45%、3.10%、3.10%及2.55%。然而,根據第二筆貸款的第四次續期,有關利率其後降至3.00%。於2026年3月31日,第二筆貸款的應計利息約為人民幣2.585億元。

董事會認為,由於交割仍須待股東批准後方可生效,故應計利息並未根據債轉股協議進行資本化,而應計利息直至全數償還前仍屬或然。鑒於訂立所述協議時,最終代價及最終代價將予轉換的對應股權的法律不確定性,董事會認為訂立所述協議時將利息金額資本化屬不適當。

考慮到上述法律不確定性，董事會認為，對第一筆貸款及第二筆貸款產生的利息不予資本化屬公平合理。該做法有利於執行債轉股協議，而董事會認為該協議的執行符合本公司及其股東的利益。

目標公司於交割後之企業管治安排

於交割日後，目標公司董事會將由七名董事組成，其中三名由深業集團提名，剩餘四名由本公司提名。目標公司高級管理人員之委任、罷免及薪酬，均須經目標公司董事會批准。

終止

除經債轉股協議訂約方另行協定外，上述協議可於下列情況下終止：(i)訂約方共同訂立書面終止協議；(ii)因不可抗力導致無法履行上述協議項下之義務；(iii)一項或多項先決條件於最後截止日期前未獲達成或豁免(如適用)；或(iv)任何一方未能遵守其於上述協議項下之義務，而另一方有權終止上述協議。

於終止後，除另有協定外，訂約方應根據公平、合理及誠信原則恢復至簽署前之狀態。目標公司及深業集團進一步確認，無論債轉股協議因任何原因終止或解除，雙方仍須繼續履行各自於深業集團提供予目標公司之上述貸款項下之權利及義務。

目標公司出資前後的持股百分比

於最後實際可行日期，本公司為目標公司的唯一股東。交割後，本公司將持有目標公司約64.36%的股權。因此，目標公司仍將為本公司的附屬公司，其財務業績將繼續綜合併入本集團的財務報表。

有關目標集團的資料

目標公司為一間根據中國法律成立之有限公司，並於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司。其為國家一級房地產開發企業，主要從事物業投資及開發，專注於工業園區、城市住宅建築及寫字樓之開發與建設。目標集團的項目主要位於廣東省、湖南省及江蘇省。目前，開發中住宅項目包括位於廣東省惠州市的萬林華府項目及位於江蘇省泰州市的雲境花園項目。此外，目標集團持有的投資物業包括位於深圳市龍崗區的深業創智大廈及位於深圳市福田區的深業上林苑。

目標集團截至2024年及2025年12月31日止兩個財政年度之綜合財務資料如下：

	截至2024年12月31日止年度	**截至2025年12月31日止年度**
	（經審核）	（未經審核）
	人民幣千元	*人民幣千元*
除稅前溢利／（虧損）	876,996	(795,143)
除稅後溢利／（虧損）	703,450	(874,496)

於2025年12月31日，目標集團之未經審核資產淨值約為人民幣3,703百萬元。

目標公司的盈利狀況從截至2024年12月31日止年度的溢利轉為截至2025年12月31日止年度的虧損，主要歸因於多項因素的綜合影響，包括(i)行業下行壓力，房地產開發項目的減值撥備增至約人民幣639百萬元，其中主要涉及三個項目，同比增加約人民幣559百萬元；(ii)稅金及附加費增至約人民幣234百萬元，同比增加約人民幣283百萬元，主要因補繳土地增值稅及某項目約人民幣186百萬元的預繳稅款結轉所致；(iii)投資收益大幅下降至約人民幣20百萬元，同比減少約人民幣307百萬元；(iv)因房地產板塊銷售價格下滑，物業業務整體毛利率由正轉負；及(v)期間開支增至約人民幣279百萬元，增加人民幣143百萬元，而所得稅開支達人民幣77百萬元。以上因素共同導致2025年由盈轉虧。

視作出售對本集團所產生之財務影響

交割後，本公司於深業鵬基之持股比例將由100%下降至約64.36%。深業鵬基將繼續為本公司之附屬公司，其財務業績、資產及負債將持續併入本集團之綜合財務報表。預期增資不會對本公司之綜合損益表產生任何盈虧。就本集團的財務狀況而言，本集團的債務將減少人民幣2,604.29百萬元（即增資金額），從而降低目標集團的總負債。據此，債務減少將反映為本集團相應資產淨值增加人民幣2,604.29百萬元。

債轉股協議的理由及裨益

董事會認為本次債轉股為積極應對行業深刻變革，堅定不移地推動本集團戰略轉型，優化資本結構與財務質量之一步，可為本集團帶來如下積極影響：

一、 戰略層面：契合轉型方向，加速結構優化

本次債轉股是落實本公司戰略轉型的關鍵舉措。根據「十五五」戰略規劃，本公司致力於轉型為「一流的不動產資產管理及綜合運營服務商」。深業鵬基業務以房地產開發為主，其土地儲備主要位於惠州、泰州等二三線城市。通過本次交易，可逐步、有序地降低本公司在非核心區域開發業務的資產比重，精准契合本公司「剝離開發業務、保留並強化具有穩定現金流的經營性資產」的戰略方向。這標誌著本公司在從傳統開發商向資產管理運營商轉型的道路上邁出了堅實一步，是對2025年中期報告所提出轉型路徑的具體實踐。

二、 財務層面：改善資本結構，夯實發展根基

交易將從多維度顯著優化本公司的合併財務報表狀況：

（一）**降低財務費用，提升盈利能力**：通過本次債轉股，可有效降低深業鵬基的有息負債規模，從而直接減少本公司合併層面的債務負擔與利息支出，改善本公司利潤指標。

（二）**優化結構，補充資本**：本次交易實質上是將債權轉化為資本金，補充了深業鵬基的淨資產，進而間接優化了本公司整體的資產負債結構，增強了深業鵬基自身的資本實力與抗風險能力，為後續穩健經營奠定基礎。

綜上所述，董事會認為本次債轉股是一次立足當前、著眼長遠的戰略性安排。它不僅直接有利於改善本公司財務狀況，更是本公司堅定推進戰略轉型、優化業務結構、提升發展質量的關鍵一步。本公司管理層對未來轉型發展充滿信心，並將繼續聚焦不動產資產管理及綜合運營服務核心能力建設，致力於為所有股東創造長期、穩定、可持續的回報。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事，彼等的觀點載於本函件獨立董事委員會函件）認為，債轉股協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

王昱文先生及蔡潯女士（均為本公司執行董事及深業集團董事）已就批准債轉股協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理。

深業集團為一間投資控股公司，為本公司的最終控股公司。於最後實際可行日期，深業集團間接持有全部已發行股份之約63.19%。深業集團由中國深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市國有資產監督管理委員會管轄。

上市規則之涵義

目標公司進行的增資將導致本公司於目標公司的持股百分比減少，因此，根據上市規則第14.29條，其將構成一項視作出售事項。

由於根據上市規則第14.07條，增資的最高適用百分比率超過25%但低於75%，因此增資構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

於最後實際可行日期，本公司控股股東深業集團透過深業(集團)持有全部已發行股份之約63.19%。深業集團為本公司的關連人士，故增資構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第十四A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

為遵守上市規則，本公司已成立由全體獨立非執行董事(即李偉強先生、黃友嘉博士及宮鵬教授)組成之獨立董事委員會，以考慮債轉股協議之條款，並就該等條款是否按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司與股東之整體利益，向獨立股東提供意見，以及就將於股東週年大會上提呈以批准債轉股協議及增資之決議案之投票事宜作出推薦建議。概無獨立董事委員會成員於債轉股協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或牽涉其中。

獨立財務顧問已獲委任，就債轉股協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第27頁，而載有獨立財務顧問意見之函件全文則載於本通函第28至49頁。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為債轉股協議之條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東週年大會上投票贊成批准債轉股協議的普通決議案。

基於上述情況，董事認為，通過股東週年大會之第8項決議案符合本公司及其股東之利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東週年大會上提呈之第8項決議案。

(7) 股東週年大會

於股東週年大會上，本公司將提呈普通決議案以批准（其中包括）重選退任董事、回購授權、發行授權及擴大發行授權、建議續聘核數師、授出購股權之授權以及債轉股協議及其項下擬進行並與其相關之所有交易。股東週年大會通告載於本通函第250至256頁。

股東週年大會將於2026年6月18日（星期四）上午10時30分於香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳舉行。股東週年大會通告載於本通函附錄七。

就股東週年大會通告內有關增資之第8項決議案而言，本公司控股股東深業集團透過深業（集團）持有合共5,622,994,189股股份，佔於最後實際可行日期全部已發行股份約63.19%。鑒於深業集團於債轉股協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，深業集團及其聯繫人將於股東週年大會上放棄投票。除上文所述外，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東須於股東週年大會上就本公司之決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東週年大會上之所有投票將以投票方式表決（惟倘主席以誠實信用原則決定允許以舉手方式表決純粹與程序或管理事宜有關之決議案則除外）。因此，股東週年大會主席將根據組織章程細則第72條行使其權力決定以投票方式表決於股東週年大會上提呈之各項決議案。本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定之方式公佈投票表決結果。

本通函隨附股東週年大會適用之代表委任表格。無論　閣下是否擬出席股東週年大會，務請盡快將代表委任表格按其上印列的指示填妥及交回本公司股份過戶登記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，惟無論如何最遲須於股東週年大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將由2026年6月12日（星期五）至2026年6月18日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席上述大會並於會上投票，釐定股東出席大會並於會上投票之資格之記錄日期為2026年6月18日（星期四）。

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票最遲須於2026年6月11日（星期四）下午4時30分前，送交本公司股份過戶登記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。

責任聲明

本通函所載資料包括遵照上市規則而提供之有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，並無遺漏任何其他事宜，致使其中所載任何聲明有誤導成分。

推薦意見

董事認為，重選退任董事、授予回購授權、發行授權及擴大發行授權、建議續聘核數師、授出購股權之授權以及有關增資及視作出售一間附屬公司股權權益之主要及關連交易乃符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東週年大會上提呈之有關決議案。

其他資料

敬請　閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此　致

列位股東　台照

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
王昱文
謹啟

2026年5月21日

深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號:00604)

敬啟者:

主要及關連交易
有關增資及視作出售一間附屬公司股權權益

吾等謹此提述本公司日期為2026年5月21日之通函(「**通函**」),本函件為其中一部分。除文義另有所指外,通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員,藉以審議並就(吾等認為)債轉股協議(詳情載於通函內董事會函件)之條款是否公平合理及符合本公司及獨立股東的整體利益,向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問浩德融資有限公司就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會認為債轉股協議之條款屬正常商業條款且屬公平合理,並符合本集團及股東之整體利益。

經考慮債轉股協議之條款及獨立財務顧問就此提供的意見(載於本通函第28至49頁),吾等認為,就獨立股東而言,債轉股協議之條款屬公平合理,並符合獨立股東及本公司的整體利益。因此,吾等建議獨立股東投票贊成將於股東週年大會上提呈之決議案以批准增資。

此　致

列位獨立股東　台照

代表獨立董事委員會
獨立非執行董事

李偉強先生　　**黃友嘉博士**　　**宮鵬教授**

謹啟

2026年5月21日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就債轉股協議及其項下擬進行之交易致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。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

主要及關連交易
有關增資及視作出售一間附屬公司股權權益

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就債轉股協議及其項下擬進行之交易(「**交易**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於　貴公司日期為2026年5月21日的通函(「**通函**」)所載的「董事會函件」內，本函件構成通函的一部分。除本函件另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2026年3月30日，　貴公司、　貴公司全資附屬公司深業鵬基及深業集團訂立債轉股協議，據此，深業集團同意透過本次債轉股方式向目標公司注資人民幣2,604,290,000元。增資完成後，　貴公司及深業集團將分別持有目標公司約64.36%及35.64%之股權。目標公司將繼續作為　貴公司的附屬公司，其財務業績將繼續綜合併入　貴集團的財務報表。

上市規則之涵義

目標公司進行的增資將導致　貴公司於目標公司的持股百分比減少，因此，根據上市規則第14.29條，其將構成一項視作出售事項。

由於根據上市規則第14.07條，增資的最高適用百分比率超過25%但低於75%，因此增資構成　貴公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章有關股東批准、申報、公告及通函的規定。

於最後實際可行日期，　貴公司控股股東深業集團透過深業(集團)持有全部已發行股份之約63.19%。深業集團為　貴公司的關連人士，故增資構成　貴公司之關連交易，須遵守上市規則第十四A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即李偉強先生、黃友嘉博士及宮鵬教授)組成之獨立董事委員會，以考慮債轉股協議之條款，並經計及獨立財務顧問的推薦建議後，就(i)訂立債轉股協議是否符合　貴公司及股東之整體利益；(ii)債轉股協議及其項下擬進行之交易的條款是否按正常商業條款訂立，並對　貴公司及獨立股東而言屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就將於股東週年大會上提呈之決議案以批准訂立債轉股協議及增資(「**決議案**」)投票以向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立財務顧問，吾等的職責為就(i)訂立債轉股協議是否符合　貴公司及股東之整體利益；(ii)債轉股協議及其項下擬進行之交易的條款是否按正常商業條款訂立，並對　貴公司及獨立股東而言屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等於通函日期前最近兩年並無就　貴公司任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及基於吾等就債轉股協議及其項下擬進行之交易提供意見的委聘工作的薪酬乃屬市場水平，且毋須待決議案獲成功通過作實，且吾等的委聘工作乃按正常商業條款進行，故吾等獨立於　貴公司。

吾等意見之基礎

於發表吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)債轉股協議；(ii)業務估值報告；(iii)　貴公司截至2025年12月31日止年度之年度報告(「**2025年年報**」)；(iv)　貴公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告(「**2025年中期報告**」)；(v)　貴公司截至2024年12月31日止年度之年度報告(「**2024年年報**」)；(vi)物業估值報告；及(vii)通函所載之其他資料。

吾等亦依賴通函所載或提述及／或　貴公司、董事、　貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或提述及／或向吾等提供之全部聲明、資料、意見及陳述於作出時及直至股東週年大會日期為止均屬真實、準確及完備。董事共同及個別承擔全部責任，包括遵照上市規則提供有關　貴公司之特定資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。

吾等並無理由相信吾等於達致意見時所依賴之任何聲明、資料、意見或陳述為失實、不準確或有所誤導，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實會令吾等獲提供的聲明、資料、意見或陳述為失實、不準確或有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供及已審閱足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並未對　貴集團之業務、財務狀況、事務或未來前景進行任何獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

1. 貴集團之背景資料

1.1 貴集團之主要業務

貴公司為一間投資控股公司。 貴集團主要業務包括開發物業以供出售、物業投資以賺取租金收入及物業管理以賺取物業服務收入。

1.2 貴集團之財務資料

下文所載為概述摘錄自 貴集團2025年年報及2024年年報之若干主要財務資料之表格。

綜合損益表摘要

	截至12月31日止年度		
	2025年	**2024年**	**2023年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
收益	**40,363,555**	**15,567,468**	**15,832,132**
－物業發展	34,204,684	9,133,298	9,585,487
－物業管理	3,241,778	3,289,493	2,793,579
－物業投資	1,360,430	1,377,339	1,420,184
－製造	491,965	403,593	470,971
－其他	1,064,698	1,363,745	1,561,911
毛利	6,556,121	4,439,104	5,110,692
其他開支	(2,727,341)	(613,446)	(436,541)
－存貨撇減至可變現淨值	(2,405,284)	(306,731)	(73,342)
應佔合營公司及聯營公司經營成果	(1,775,387)	(1,135,416)	(682,698)
投資一間聯營公司及一間合營公司之減值虧損	(378,534)	(1,171,000)	–
年內(虧損)／溢利	**(3,395,786)**	**(1,537,357)**	**193,396**

綜合財務狀況表摘要

	於12月31日		
	2025年	**2024年**	**2023年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
資產總額	**144,600,029**	**171,169,614**	**174,413,358**
－受限制現金及銀行存款以及現金及現金等價物	8,303,793	11,799,544	14,443,229
負債總額	**101,162,147**	**125,849,655**	**126,933,147**
資產淨值	**43,437,882**	**45,319,959**	**47,480,211**
－貴公司權益股東	35,640,545	38,549,963	42,337,606
－非控股權益	7,797,337	6,769,996	5,142,605

資本充足比率

	於12月31日		
	2025年	**2024年**	**2023年**
負債率	82.7%	66.3%	58.1%

貴集團逾七成收益來自物業發展及物業管理業務。下文所載為　貴集團主要財務表現之同比分析。

*截至2024年12月31日止年度(「**2024財年**」)與截至2025年12月31日止年度(「**2025財年**」)之比較*

貴集團於2025財年的收益較2024財年大幅增長約159.3%，主要由2025財年物業發展板塊收益大幅增長帶動，乃因結轉物業面積增加及平均售價上漲。儘管收益增長，毛利僅增加約47.7%，反映出毛利率較去年收窄。　貴集團於2025財年錄得虧損淨額約3,395.8百萬港元，而2024財年虧損淨額則為約1,537.3百萬港元。表現轉差主要由於：(i)應佔合營公司及聯營公司虧損增加，由2024財年的約1,135.4百萬港元擴大至2025財年的約1,775.4百萬港元；及(ii)考慮房地產市場售價後，2025財年存貨撥備較2024財年的306.7百萬港元增加至24.05億港元。

貴集團於2025年12月31日的財務狀況較2024年12月31日有所下降。資產總額減少約15.5%，而負債總額減少約19.6%，導致　貴公司權益股東應佔資產淨值由2024年12月31日約385億港元降至2025年12月31日約356億港元。受限制現金及銀行存款以及現金及現金等價物於同期由約118億港元減少至約83億港元。　貴集團負債率(不含有息關聯貸款的債務淨額除以　貴公司權益股東應佔權益)由2024年12月31日的66.3%上升至2025年12月31日的82.7%，主要由於現金狀況(包括受限制現金)減少及資產淨值減少。

*截至2023年12月31日止年度(「**2023財年**」)與截至2024年12月31日止年度(「**2024財年**」)之比較*

貴集團2024財年收益維持穩定，較2023財年僅小幅減少1.7%。然而，由於毛利率收窄，　貴集團2024財年的毛利較2023財年減少13.1%。　貴集團2024財年錄得虧損淨額約1,537.3百萬港元，而2023財年則錄得淨利潤約193.3百萬港元，主要由於2024財年應佔合營公司及聯營公司經營成果虧損增加，以及投資一間聯營公司及一間合營公司之減值虧損較2023財年增加。

於2024年12月31日，　貴集團的財務狀況與2023年12月31日相比大致穩定。資產總額及負債總額分別微跌約1.9%及0.9%，故　貴公司權益股東應佔資產淨值由2023年12月31日的475億港元減少至2024年12月31日的453億港元。同時，　貴集團的受限制現金及銀行存款以及現金及現金等價物由2023年12月31日的144億港元減少至2024年12月31日的118億港元。　貴集團的負債率由2023年12月31日的58.1%增加至2024年12月31日的66.3%，主要由於　貴集團的現金狀況(包括受限制現金)下降及資產淨值減少。

章節總結

整體而言，吾等注意到， 貴集團物業發展及物業管理業務板塊貢獻 貴集團大部分收益。截至2025年12月31日止三個年度， 貴集團收益經歷了波動，主要由物業發展板塊表現推動。儘管收益於2023財年至2024財年保持穩定，但於2025財年錄得大幅增加。然而，期內毛利率收窄， 貴集團盈利能力惡化，主要由於物業市場下行壓力，以及合營公司及聯營公司表現欠佳，導致 貴集團由2023財年錄得淨利潤，轉為2024財年及2025財年錄得虧損淨額。

從財務狀況的角度而言，於回顧期內， 貴集團資產負債表顯示逐步收縮，資產總額與負債總額同步下降。同期 貴集團現金狀況下降，而負債率上升，反映出流動資金狀況更趨緊絀及權益基數減少，進一步強調了 貴集團優化資本架構的優先級。

1.3 貴集團之前景

如2025年中期報告所述， 貴集團的戰略核心為通過分類營銷方法加速推進房地產銷售去化，針對核心項目、流量項目、新入市項目及庫存項目優化銷售及現金流。 貴集團亦將通過加強投資運營及效益提升，改善租賃資產管理；並進一步拓展包含物業、商業及酒店板塊在內的城市綜合運營。此外， 貴集團將通過優化債務結構、嚴格管理投資及堅持審慎財務策略，加強財務風險管控，以支持可持續發展，創造股東長期價值。

此外，如2025年中期報告所載， 貴集團已明確規劃未來五年轉型發展方向，由傳統開發商轉型為不動產資產管理及綜合運營服務商。有關戰略轉型聚焦三大核心支柱：(i)藉助現有優質物業組合，擴大不動產管理規模，並帶動新旗艦項目投入運營；(ii)強化運營管理能力，通過精細化、以客戶為中心的服務提升回報及資產經營效益；及(iii)通過如REITs等途徑，構建橫跨投資、融資、開發、管理及退出的全週期資本閉環，提升資本效率及股東回報。與此同時， 貴集團亦將發展科技產業能力，構建「產業空間+科技服務+投資孵化」的業務矩陣，挖掘新的利潤增長點。

貴集團於2025年年報中進一步強調，於「十五五規劃」期間， 貴集團將推行以四個支柱為核心的戰略轉型，其中包括：(i)通過收縮傳統開發業務規模、擴大資產管理與城市綜合運營，優化業務結構；(ii)構建自投資至退出的全週期資產管理體系，利用REITs及資產證券化工具，將靜態資產轉化為動態資本；(iii)通過提升產品力及服務能力，強化精細運營，鍛造核心競爭力；及(iv)改革管控體系，確保人才、激勵機制及資源配置與轉型發展適配。

2. 深業集團的背景資料及主要業務

深業集團為一間投資控股公司，為 貴公司的最終控股公司。於最後實際可行日期，深業集團間接持有全部已發行股份之約63.19%。深業集團由中國深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市國有資產監督管理委員會管轄。

3. 目標公司的背景資料

3.1 目標公司的主要業務

目標公司為一間根據中國法律成立之有限公司，並於最後實際可行日期為 貴公司之全資附屬公司。其為國家一級房地產開發企業，主要從事物業投資及開發，專注於工業園區、城市住宅建築及寫字樓之開發與建設。目標集團的項目主要位於廣東省、湖南省及江蘇省。目前，開發中住宅項目包括位於廣東省惠州市的萬林華府項目及位於江蘇省泰州市的雲境花園項目。此外，目標集團持有的投資物業包括位於深圳市龍崗區的深業創智大廈及位於深圳市福田區的深業上林苑。

3.2 目標公司的的財務資料

下文載列基於目標公司綜合財務報表的目標集團截至2024年及2025年12月31日止兩個財政年度的主要財務資料：

	截至2025年12月31日止年度	**截至2024年12月31日止年度**
	（未經審核）	（經審核）
	人民幣千元	*人民幣千元*
除稅前溢利／（虧損）	(795,143)	876,996
除稅後溢利／（虧損）	(874,496)	703,450

目標公司於2025財年的財務表現大幅下滑。該公司於2024財年錄得淨溢利約人民幣703.5百萬元，但於2025財年轉為淨虧損約人民幣874.5百萬元，主要原因包括：(i)就若干物業項目計提重大減值撥備；(ii)稅務開支及附加費增加；(iii)物業業務整體毛利率由正轉負；(iv)投資收益大幅減少；(v)期內產生的其他開支增加。

於2025年12月31日，目標集團未經審核資產淨值約為人民幣3,703百萬元。

儘管目標公司持有重大物業資產組合，惟其於2025財年錄得淨虧損，與2024財年錄得淨溢利的情況形成對比，因而對　貴集團的綜合業績構成壓力。

4. 交易的理由及裨益

從戰略角度而言，本次債轉股符合上文「1.3　貴集團之前景」一段所述2025年中期報告及2025年年報所載的　貴集團轉型發展方向。透過降低　貴集團於目標公司（一家在非核心地區持有土地儲備、專注於開發業務的實體）的持股比例，此項交易將加速　貴集團從傳統開發商轉型為「一級房地產資產管理商及綜合營運服務供應商」。此舉具體推動了「逐步退出開發業務，同時保留可產生穩定現金流的運營資產」這一戰略重點。

從財務角度而言，交易能立即改善　貴集團的資產負債表狀況。其於綜合層面減少計息負債，緩解債務壓力並降低利息開支，預期將提升盈利能力。將債務轉為權益亦可補充目標公司的淨資產，間接優化　貴集團整體槓桿率，並強化其持續營運的財務韌性，與　貴集團於2025年中期報告所述的透過優化債務結構加強財務風險管控的策略一致。

總體而言，吾等同意管理層的觀點，即訂立債轉股協議符合　貴集團的策略，不僅可強化　貴公司的財務狀況，亦是推動其戰略轉型的重要一步。因此，吾等同意管理層的觀點，認為訂立債轉股協議符合　貴公司及股東的整體利益。

5. 債轉股協議的主要條款

於2026年3月30日（交易時段後），　貴公司、　貴公司全資附屬公司深業鵬基及深業集團訂立債轉股協議，據此，深業集團同意透過本次債轉股方式向深業鵬基注資人民幣2,604,290,000元。增資完成後，　貴公司及深業集團將分別持有目標公司約64.36%及35.64%之股權。

有關債轉股協議主要條款詳情，請參閱通函「董事會函件」。在考慮債轉股協議條款的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素。

5.1 交易的代價

根據通函「董事會函件」，依據債轉股協議，深業集團同意將目標公司結欠其的債務合共人民幣2,604.29百萬元，轉換為對目標公司的股權投資。其中約人民幣571,472,991.81元將計入目標公司註冊資本的增加額，餘下金額人民幣2,032,817,007.19元將用於目標公司資本儲備。

目標公司增資的轉換金額乃參考下列各項後公平磋商釐定：

(i) 轉換金額人民幣2,604.29百萬元與目標集團評估價值人民幣4,703.21百萬元的相對比例；及

(ii) 目標集團業務的表現及前景。

吾等注意到，目標公司的評估價值乃基於估值師於2025年11月30日編製的獨立估值報告，該報告同時採用資產基準法及市場法對目標公司全部股東權益進行評估。吾等從管理層了解到，自估值基準日以來，相關市場狀況大體保持穩定，並無對目標集團資產價值構成重大影響的系統性變動，目標集團於本期間一直於其日常業務過程中營運，並無致使其資產價值出現大幅波動的異常事件。自估值基準日以來的事後發展並未對目標公司的相關財務狀況及／或現行市場狀況造成重大改變。吾等亦注意到，業務估值報告中估值結論的有效期限為自估值基準日起計一年，符合中國相關資產評估標準的要求。據此，吾等認同管理層的觀點，即就訂立債轉股協議而言，於2025年11月30日的估值仍屬公平及具代表性。

有關目標公司評估價值的詳細討論，請參閱下文「5.2目標公司之估值」一段。經考慮上述因素，吾等認為交易代價屬公平合理，且符合　貴公司及股東的整體利益。

5.2 目標公司之估值

於評估目標集團估值之公平性及合理性時，吾等已特別考慮估值師編製的估值報告。就此而言，吾等注意到估值師北京中企華資產評估有限責任公司已獲委聘就目標公司全部股權之市值發出估值報告(「**業務估值報告**」)。根據業務估值報告，於估值基準日，目標公司評估權益價值為人民幣4,703,210,000元(「**目標公司評估價值**」)。

於評估目標公司評估價值之公平性及合理性時，吾等已考慮下因素。

5.2.1 估值師資格

估值師北京中企華資產評估有限責任公司為一家持有中國財政部頒發的資產評估資格的資產評估公司。

吾等亦注意到，負責簽署業務估值報告的估值師主要人員已獲得中國資產評估協會(「**中國資產評估協會**」)頒發的資產評估專業資格證書。就此，吾等注意到，中國資產評估協會為全國性非營利組織，由中國的評估機構及合資格評估專業人士組成，並受中國民政部及財政部監管。估值師已確認，其為獨立於　貴公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

此外，吾等亦已審閱估值師的委聘條款，特別是其工作範圍，認為該範圍足以支持其得出所需意見。並未發現任何可能對業務估值報告所提供保證程度造成不利影響的工作範圍限制。吾等亦已審閱業務估值報告，並與估值師就目標公司股權估值所採用的方法、基礎及假設進行討論，該等內容將於下文進一步闡述。

綜上所述，吾等認為估值師具備充足的知識及經驗，能夠勝任目標公司的股權估值工作，並對其工作範圍的充分性及適當性感到滿意。

5.2.2 估值方法

吾等已與估值師進行訪談，以諮詢及了解其就目標公司股權所採用的估值方法。

吾等注意到，估值師採用資產基礎法(「**資產基礎法**」)得出目標公司評估價值，並假設目標公司將持續經營，且被評估資產按其現有用途及使用方式繼續運用。資產基礎法以被評估單位或經營體於評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及表外可識別的各項資產、負債價值，確定評估對象價值。目標公司的資產及負債乃按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。根據與估值師的討論，吾等理解資產基礎法為

評估同類型公司的常用方法之一，亦符合一般市場慣例。估值師進一步告知吾等，目標公司對其各項資產及負債擁有明確的所有權，且備有相對完整的佐證文件。這使得各項資產及負債的價值以適當方法合理評估及估算，因此採用資產基礎法進行估值屬合理。

吾等理解，估值師亦已考慮市場法，該方法乃將評估目標與可資比較公司進行比較，並根據可資比較公司的市場價格來確定評估目標的價值。鑒於目標公司所處行業中存在類似的上市公司，且該等上市公司的營運及財務數據均已公開，可以相對充分、準確且可靠的方式取得相關資訊。因此於估值時，亦可採用市場法中的上市公司比較法。該方法指透過蒐集及分析可資比較上市公司的營運及財務資料，計算各項價值比率，並基於與被評估企業的比較分析，據此確定被評估企業價值的估值方法。吾等進一步理解，估值師最終採用資產基礎法的結果來確定目標公司的評估價值。吾等同意估值師的意見，即市場法是常見的估值方法之一，且適用於目標公司。同時，吾等亦注意到估值師指出，市場法涉及大量主觀假設，其結果可能對若干輸入值的變化較為敏感。因此，吾等認為估值師採用資產基礎法的估值結果屬合理，該方法所使用的輸入值不確定性較低，且可從市場獲得。

鑒於上述情況，吾等認為估值師就目標公司股權估值所採用的估值方法屬公平合理。

5.2.3 基礎與假設

估值師以市場價值為基礎進行估值，其定義為「自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，在估值基準日於正常公平交易中對評估對象的估計價值」。吾等注意到，就交易而言，債轉股協議乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，且吾等並不知悉與交易相關之任何特殊情況(如低價拋售或強制出售)。

就資產基礎法而言，估值師透過評估目標公司資產負債表內各項目的價值，以釐定目標公司的價值。下表(概括自業務估值報告)載列得出目標公司評估價值的基礎。

人民幣千元

於估值基準日目標公司資產淨值(「**資產淨值**」)	3,072,110.6
加：	
—非流動資產重估盈餘	3,260,034.7
減：	
—流動資產重估減值	(1,628,935.3)
於估值基準日目標公司評估價值	**4,703,210.0**

如上表所示，估值師估計目標公司的總重估盈餘約為人民幣16.3億元，包括非流動資產重估盈餘約人民幣32.6億元及流動資產重估減值約人民幣16.3億元。該總重估盈餘已加上目標公司於估值基準日的經審核資產淨值，從而得出目標公司全部股權於估值基準日的目標公司評估價值為人民幣4,703,210,000元。

重估盈餘及減值乃按估值師估計之目標公司非流動資產及流動資產市場價值扣除各自賬面值計算得出，進一步討論如下。

5.2.3.1 非流動資產估值

非流動資產的重估盈餘約為人民幣32.6億元，主要涉及以下資產的估值：(i)長期股權投資；(ii)投資物業；及(iii)固定資產。經與估值師討論及審閱其計算過程後，吾等注意到以下幾點：

(i) 長期股權投資的重估盈餘主要來自28家被投資公司之重估。估值師對長期股權投資進行整體估值，其方法為先評估並釐定各被投資實體之全部股東權益價值，再乘以 貴集團持股比例，以計算歸屬於 貴集團股權權益之價值。根據各被投資公司的經營狀況及估值所需財務資料之可獲取情況，估值師主要採用以下方法釐定被投資公司之估值：(a)對於正常經營且可輕易取得相關管理賬目或會計報告之公司，主要採用資產基準法估算其全部股東權益價值；及(b)對於正在辦理註銷手續、無法輕易取得估值所需相關財務資料之被投資公司，有關投資按零值估值；

(ii) 投資物業之重估盈餘主要來自70項投資物業之重估，該等物業主要持作出租經營。估值師採用收入法釐定該等投資物業之估值。收入法涉及按適當收益率或資本化率將預期租金收入資本化。預期租金收入主要參考類似地區可比物業之現行市場租金水平，並經考慮物業規模及其特定特徵後釐定。估值師參考無風險利率加風險調整並經考慮物業用途、當地物業租售比、當地社會經濟環境及房地產經營風險等因素後釐定資本化率。該方法適用於符合以下條件之投資物業：(a)未來收益相對穩定，具合理盈利能力及長期經營可能；及(b)未來收益及相關風險可合理估計。

(iii) 固定資產之重估盈餘主要來自14棟樓宇、13輛車輛及430項電子設備。據吾等了解，估值師根據各項資產之性質，綜合採用收入法、重置成本法及市場比較法對該等固定資產進行估值。

a. 收入法用於預期可產生租金收入之樓宇，其計算方法與上文第(ii)點所述相同。

b. 就重置成本法而言，估值師先估算資產之完全重置成本，再乘以反映資產折舊狀況之成新率，以釐定其價值。重置成本主要根據可獲得之市場資料釐定，參考：a)採購價格；b)運輸、安裝(如適用)及其他相關開支；c)資金成本；及d)可抵扣稅項。設備成新率主要參考資產經濟使用年限、實際使用情況及現時營運狀況釐定，並根據現場勘查(如適用)作出調整。車輛成新率主要根據行駛里程及使用年限釐定，並根據現場勘查作出調整。

c. 市場比較法適用於車輛及電子設備等資產(該等資產購置時間較早、可獲取二手市場報價且市場活躍)，估值師參考同類資產之現行市場價格並作出適當調整後得出評估價值。

對於自用或存在可供參考之市場交易案例之房地產，則採用市場法，以更客觀地反映估值時目標物業之市場價值，並就位置及物業狀況等因素作出適當調整以釐定評估價值。

5.2.3.2 流動資產估值

流動資產的重估減值約為人民幣16.3億元，主要與其他應收款項之估值有關。其他應收款項評估價值減值的性質及導致減值的相關原因與情況載於通函附錄四—業務估值報告之摘要中「十、評估結論—（四）評估結論與賬面價值比較變動情況及原因」一節。經與估值師討論及審閱其計算過程後，吾等注意到，估值師採用逐項識別與賬齡分析相結合之方式，釐定其他應收款項之評估價值。根據該方法，具有充分證據可全額收回之應收款項按其賬面金額估值，而被認為無法收回之款項則減記至零值。對於存在潛在收回風險之應收款項，估值師參考歷史信貸虧損經驗、當前狀況及未來經濟狀況預測，運用違約風險承擔額及整個存續期預期信貸虧損率，計算預期信貸虧損。

為評估其他應收款項減值之公平性及合理性，吾等已與估值師討論該事項、審閱業務估值報告，並取得相關工作文件。吾等注意到，其他應收款項主要根據該等其他應收款項之賬面值釐定，並由核數師計提壞賬撥備。估值師概未就其他應收款項作出額外壞賬撥備。據估值師告知，該方法符合正常市場慣例。

此外，吾等注意到，就其他應收款項相關之若干公司間結餘或貸款確認了額外減值。確認該等額外減值是因為作為長期投資持有的若干附屬公司於估值後資產淨值為負數，而其註冊資本已獲悉數繳足，導致該等長期投資之估值為零。因此，該等應收款項之可收回金額乃根據各附屬公司於估值後之資產負債比率評估。吾等已取得其他應收款項減值評估之詳細相關工作文件，並注意到估值師應用了相關附屬公司於估值後之資產負債比率以釐定相關其他應收款項之可收回金額。經與估值師討論後，吾等了解到，上述方法乃估值類似性質之其他應收款項所常用，亦符合正常市場慣例。

鑒於上述情況，吾等認為其他應收款項之減值屬公平合理，且符合　貴公司及其股東的整體利益。

根據吾等對業務估值報告及上文所述相關文件的審閱結果，以及吾等與估值師的訪談，　貴公司向估值師所作陳述與吾等所理解的一致。

綜上所述，吾等認為估值師就此採用之基準及假設屬公平合理。

5.2.4 章節總結

經與估值師討論並審閱就上述主要資產負債表項目所採用之各項估值基準及方法(該等項目合共構成關鍵資產負債表項目之市場價值總和，並據此根據資產基礎法計算得出目標公司評估價值)後，吾等同意估值師的觀點，認為其就釐定該等資產市場價值所採用的估值方法及相關估值依據屬公平合理。

鑒於(i)估值師具備編製業務估值報告的相關資格、能力及經驗；(ii)估值師的工作範圍適用於對目標公司的股權進行估值；(iii)資產基礎法的估值方法為適當且符合正常市場慣例；及(iv)估值假設及相關依據公平合理，吾等認為目標公司評估價值之計算屬公平合理。

5.3 章節總結

經考慮上述因素，吾等認為債轉股協議的條款及其項下擬進行的交易按正常商業條款訂立，對　貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

6. 物業估值報告

根據上市規則第5.03條，由於目標集團之綜合資產主要包括物業權益(含工業園區、城市住宅建築及寫字樓，故已就相關物業權益另行編製估值報告。　貴公司已委任物業估值師，對目標集團於物業估值日期所持物業之市值進行評估。根據物

業估值報告，目標集團於物業估值日期按現有狀況所持物業權益的總值約為人民幣9,081.1百萬元。載有估值方法及其他一般資料的物業估值報告全文載於通函附錄五。

6.1 物業估值師資格

物業估值師仲量聯行企業評估及咨詢有限公司為一家專長於房地產及業務估值的合資格獨立估值師。

吾等注意到，負責簽署物業估值報告的物業估值師關鍵人員為一名特許測量師，於香港及中國內地物業行業多個領域的估值方面擁有32年經驗，並具備亞太地區的相關經驗。物業估值師已確認，其為獨立於　貴公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

此外，吾等亦已審閱物業估值師的委聘條款(尤其是其工作範圍)，認為該範圍足以支持其得出所需意見。並未發現任何可能對物業估值報告所提供保證程度造成不利影響的工作範圍限制。吾等亦已審閱物業估值報告，並與物業估值師就所採用的方法及目標集團所持物業權益估值之基準及假設進行討論。

綜上所述，吾等認為物業估值師具備充足的知識及經驗，能夠勝任目標集團所持物業權益的估值工作，並對其工作範圍的充分性及適當性感到滿意。

6.2 估值方法、基準及假設

吾等已與物業估值師進行會談，以諮詢及了解其對目標集團所持物業權益進行估值時所採用的估值方法、基準及假設。

物業估值師的估值乃按市值基準進行，即「一項資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期達成公平交易之估計金額」。

吾等注意到，物業估值師於達致對該等物業的估值時，根據目標集團所持物業的類別，採用了比較法及收益法。

根據比較法：

(i) 就持作待售物業、持作未來開發物業及部分持作投資物業而言，物業估值師假設該等物業各自按現狀出售並可立即交吉，及參考相關市場上可資比較銷售交易，惟須根據地點、面積、狀況、配套設施及可資比較銷售等因素進行適當調整；

(ii) 就持作開發物業而言，物業估值師依據目標集團提供的最新開發方案，假設各項物業將按計劃開發完成並進行估值。物業估值師採用比較法，參考相關市場中可獲得的可資比較銷售案例，並計及截至估值日期與建造進度相關的應計建造成本及專業費用，以及為完成開發預計將產生的剩餘成本與費用。

根據收益法，對於持作投資物業餘下部分，及目標集團持有及佔用的物業，物業估值師參考現有租賃協議(如適用)的實際租金，並與標的物業可比區域內類似物業進行比較，以計算市場租金。隨後將租金收益以適當的資本化率進行資本化，從而確定市場價值。

根據吾等與物業估值師的討論，吾等理解比較法與收益法為評估類似性質物業時常用的方法，亦符合市場常規慣例。

吾等亦審閱物業估值報告中所列物業總價值與業務估值報告中對相同物業評估價值之間的對賬工作。業務估值報告評估目標公司的全部股權權益，而物業估值報告則評估目標集團持有的物業權益。鑒於兩份報告目的、評估對象及評估基礎不同，二者不宜直接比較。然而，吾等從對賬工作中注意到，在排除兩項不重要的物業(估值師採用　貴公司提供的賬面淨值，而非進行直接物業評估)後，估值師確定截至2025年11月30日的物業權益市場價值約為人民幣9,291.8百萬元，而物業估值師評估截至2026年2月28日的市場價值約為人民幣8,943.6百萬元。經調整目標集團結轉的物業權益人民幣512.6百萬元，以及2025

年11月30日至2026年2月28日期間產生的額外建造成本人民幣241.1百萬元後，淨差異約為人民幣76.6百萬元，約佔物業估值師報告價值的0.86%。基於此，吾等同意管理層的觀點，即兩份估值報告的結論並無重大差異。

根據吾等對物業估值報告及上文所述相關文件的審閱結果，以及吾等與物業估值師的訪談， 貴公司向物業估值師所作陳述與吾等所理解的一致。

基於上述情況，吾等認為物業估值師用於評估目標集團所持物業權益的估值方法、基準及假設均屬公平合理。

7. 交易的潛在財務影響

於交割後， 貴公司於目標公司之持股比例將由100%下降至64.36%。目標公司仍將為 貴公司的附屬公司，其財務業績、資產及負債將繼續綜合併入 貴集團的財務報表。預期 貴集團不會因交易於綜合損益表中確認任何損益。

就 貴集團財務狀況而言，總債務將減少人民幣2,604.29百萬元(即增資金額)，從而降低目標集團之負債總額。因此，債務減少將令 貴集團之資產淨值相應增加相同金額。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)訂立債轉股協議符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)債轉股協議之條款及其項下擬進行之交易按一般商業條款訂立，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東週年大會提呈以批准訂立債轉股協議的決議案。

此　致

深圳控股有限公司
香港九龍
尖沙咀
科學館道9號
新東海商業中心8樓

獨立董事委員會及列位獨立股東　台照

代表
浩德融資有限公司

梁綽然
負責人員
謹啟

2026年5月21日

*梁綽然女士(「**梁女士**」)為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區企業融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗，尤其是，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易的財務顧問或獨立財務顧問。*

下文載列建議於股東週年大會上重選之董事之詳情：

1. **向東博士**，55歲，自2026年3月30日起出任執行董事。向博士畢業於武漢大學經濟與管理學院會計學專業，博士研究生學歷，擁有高級會計師職稱以及註冊會計師、特許公認會計師(FCCA)和法律職業資格等專業資格。向博士現任深業集團有限公司之董事及財務總監以及深業(集團)有限公司之董事。向博士歷任深圳港集團有限公司董事、財務總監，深圳市特區建設發展集團有限公司董事、財務總監，深圳市智慧城市科技發展集團有限公司財務負責人，深圳市投資控股有限公司財務部部長兼結算中心主任。向博士現任深圳市鹽田港股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：000088.SZ))非獨立董事。向博士於財務管理、財務審計及投資方面有相當工作經驗。

   本公司與向博士訂立一份委任函件，自2026年3月30日起計為期三年，惟須按照組織章程細則輪值退任及重選。向博士現時有權收取由董事會每年檢討之基本薪金每年330,000港元。

2. **李偉強先生**，69歲，自2004年9月27日起出任獨立非執行董事。李先生畢業於香港理工學院，並持有東亞大學工商管理學碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。李先生曾任職於恒基兆業地產有限公司(12.HK)。彼亦曾擔任太陽世紀集團有限公司(1383.HK)之獨立非執行董事，深圳市機場(集團)有限公司(000089.SZ)之董事，粵海控股集團有限公司之執行董事兼財務總監、粵海置地控股有限公司(前稱金威啤酒集團有限公司)(124.HK)之執行董事、粵海投資有限公司(270.HK)之非執行董事及鋭聯控股有限公司(前稱美聯工商舖有限公司，其股份曾於聯交所主板上市並於2026年3月30日撤銷上市地位)之獨立非執行董事。李先生現任漢思能源有限公司(554.HK)之執行董事、華南城控股有限公司(1668.HK)、世紀聯合控股有限公司(1959.HK)及美聯集團有限公司(1200.HK)之獨立非執行董事。此外，彼於2018年1月17日獲委任為廣東省第十二屆政協委員會委員及於2018年1月27日獲委任為廣東省第十二屆政協常務委員。彼亦擔任中華人民共和國財政部管理會計諮詢專家及香港商界會計師協會有限公司榮譽會長。

於最後實際可行日期，李先生擁有按證券及期貨條例第XV部所指之1,180,880股股份中之實益權益。

本公司與李先生訂立一份委任函件，自2026年1月1日起計為期三年，惟須按照組織章程細則輪值退任及重選。李先生現時有權收取380,000港元之年度董事袍金。

李先生已確認：(i)經參考上市規則第3.13(1)至(8)條所載因素，其具備獨立性；(ii)其過往或現時於本公司或其附屬公司的業務中並無任何財務或其他權益，亦與本公司任何核心關連人士(定義見上市規則)概無任何關係；及(iii)概無任何其他可能影響其獨立性的因素。

3. **宮鵬教授**，61歲，自2022年12月31日起出任獨立非執行董事。宮教授擁有南京大學地理學學士、碩士學位，及加拿大滑鐵盧大學環境學院博士學位。彼為香港大學地理系及地球科學系教授、全球可持續發展講座教授及學術發展副校長。彼曾任伯克萊加利福尼亞大學正教授，及清華大學地球系統科學系主任、理學院院長和中國城市研究院院長。宮教授曾任中國科學技術部全球變化與應對專家組成員、住房和城鄉建設部科學技術委員會智慧城市專業委員會副主任、城市發展考核專家指導委員會副主任。在國際上，彼曾擔任未來地球顧問委員會成員和地球委員會成員，現擔任《柳葉刀》國際顧問組成員。彼於2020年入選歐洲科學院外籍院士，並於2021年入選國際歐亞科學院院士。

本公司與宮教授訂立一份委任函件，自2025年12月31日起計為期三年，惟須按照組織章程細則退任及重選。宮教授現時有權收取330,000港元之年度董事袍金。

宮教授已確認：(i)經參考上市規則第3.13(1)至(8)條所載因素，其具備獨立性；(ii)其過往或現時於本公司或其附屬公司的業務中並無任何財務或其他權益，亦與本公司任何核心關連人士（定義見上市規則）概無任何關係；及(iii)概無任何其他可能影響其獨立性的因素。

除上文所披露者外及於最後實際可行日期，上述董事(i)與任何董事、本公司高級管理人員、主要股東或控股股東（定義見上市規則）並無任何關係；(ii)未在本公司或其附屬公司出任任何其他職位；(iii)於過去三年內並未在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司出任任何董事職務；(iv)概無於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部）之任何股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益；及(v)概無有關其委任之其他事宜須提請股東或聯交所垂注或依據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條規定須予披露。

本附錄乃根據上市規則第10.06(1)(b)條所規定須寄予股東之說明函件，旨在向股東提供考慮有關回購授權之必要資料，亦構成公司條例第239(2)條所規定之備忘錄。本說明函件或建議回購股份均無任何異常之處。

1. 已發行股份

於最後實際可行日期，已發行股份總數包括8,898,793,115股股份（無庫存股份）。

倘載於股東週年大會通告之第4項普通決議案獲通過，而假設在股東週年大會前並無發行或回購額外股份，則本公司將可根據回購授權，回購最多889,879,311股股份（不包括任何庫存股份）。股份將於本公司回購後予以註銷。

2. 回購之理由

回購股份僅於董事認為此舉將有利於本公司及其股東時進行。該等回購可提高本公司及其資產之淨值及／或每股股份盈利，惟須視乎當時之市場情況及資金安排而定。

3. 用以回購之資金

在回購股份時，本公司僅能運用根據香港法例及組織章程細則規定可以合法撥作如此用途之資金。公司條例規定，因股份回購而須償還之資本僅可在公司之可分派溢利或為回購股份而發行新股所得款項中支付。

倘於建議回購期間內任何時間全面行使回購授權，本公司之營運資金或資本負債比率可能受重大不利影響（相對於截至2025年12月31日止年度之年報內之經審核財務報表披露之情況而言）。然而，倘董事認為行使回購授權會對本公司須不時具備之營運資金或資本負債比率有任何重大不利影響，則董事不擬行使回購授權。

4. 一般事項

董事將依據上市規則及香港適用法例及規例行使根據載於股東週年大會通告之第4項普通決議案之權力回購股份。

概無董事或(在作出一切合理查詢後據彼等所知)彼等之緊密聯繫人士(按上市規則所界定)目前有意根據回購授權(倘回購授權獲股東批准)向本公司出售任何股份。

本公司並無接獲本公司之核心關連人士(按上市規則所界定)通知彼等目前有意向本公司出售彼等所持之股份或承諾不出售彼等所持之股份(倘回購授權獲股東批准)。

倘因回購股份而導致股東佔本公司投票權之權益比例有所增加,就收購守則而言,此項增加將視作一項收購。任何股東或一致行動之多位股東可能因此取得或鞏固對本公司之控制權(視乎股東權益增加水平而定),則須遵照收購守則第26條提出強制收購要約。

於最後實際可行日期,深業集團透過其持有深業(集團)(為本公司之主要股東)之90%權益而間接持有5,622,994,189股股份(佔已發行股份總數約63.19%)之權益。

如董事全面行使根據載於股東週年大會通告之第4項普通決議案建議授予之權力回購股份,則深業集團透過深業(集團)所持有之本公司權益將增加至佔已發行股份總數之約70.21%。董事竭力保證,彼等目前概無意行使回購授權以致公眾人士持股量減至少於已發行股份總數之25%。

除上述者外,就董事所知,行使回購授權將不會產生收購守則項下任何後果。

5. 股份價格

股份於最後實際可行日期前過往十二個月每月在聯交所錄得之最高及最低成交價如下：

	股份	
	最高	**最低**
	港元	*港元*
2025年		
5月	0.80	0.74
6月	1.30	0.71
7月	1.12	0.87
8月	0.97	0.83
9月	1.01	0.82
10月	1.08	0.84
11月	0.99	0.84
12月	0.91	0.79
2026年		
1月	0.92	0.80
2月	0.90	0.84
3月	0.84	0.68
4月	0.82	0.70
5月(直至最後實際可行日期)	0.93	0.81

6. 本公司進行之股份回購事項

於最後實際可行日期前六個月，本公司概無回購其任何股份(不論是否在聯交所進行)。

1. 本集團之財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年之財務資料載於本公司刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shenzheninvestment.com)之有關年報及中期報告。

亦請參閱以下有關年報之快速鏈接：

- 本公司截至2023年12月31日止年度之年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042602398_c.pdf)

- 本公司截至2024年12月31日止年度之年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042804382_c.pdf)

- 本公司截至2025年12月31日止年度之年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0428/2026042802106_c.pdf)

2. 債務聲明

於2026年3月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最近期實際可行日期)營業時間結束時，本集團債務如下：

1. 銀行及其他借款以及關聯方貸款

於2026年3月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還銀行貸款及其他借貸總額約為391.10億港元，包括有抵押流動銀行貸款約3.44億港元、無抵押流動銀行貸款約117.39億港元、其他借貸之有抵押流動商業抵押支持證券(「**商業抵押支持證券**」)約1.80億港元、有抵押非流動銀行貸款約10.01億港元、無抵押非流動銀行貸款約185.77億港元及有抵押非流動商業抵押支持證券約72.69億港元。於2026年3月31日，本集團若干土地及樓宇、發展中物業、持作待售之已落成物業、應收賬款及投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行貸款之擔保。

於2026年3月31日，本集團有來自關聯方之未償還貸款總額約為247.33億港元，包括來自最終控股公司之貸款約181.04億港元、來自直接控股公司之貸款約40.81億港元、來自同系附屬公司之貸款約17.79億港元、來自非控股權益之貸款約7.69億港元。

2. 租賃負債

於2026年3月31日，本集團（作為承租人）有流動租賃負債65百萬港元及非流動租賃負債176百萬港元。

3. 或然負債或擔保

於2026年3月31日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期），本集團的或然負債或擔保如下：

(i) 於2024年11月29日，成都豐澤投資有限公司及深業泰然（集團）股份有限公司（統稱「附屬公司」）（兩間公司均為本集團的非全資附屬公司）接獲成都市中級人民法院發出的民事起訴狀，內容關於四川浩福實業有限公司就中華人民共和國成都市成華區「198」叢樹片區投資的收益分配糾紛對附屬公司及四名個人（所有個人均非本公司董事或高級管理人員）提起的申索，申索金額約人民幣220百萬元。案件一審於2024年12月24日開庭，正在審理中。成都豐澤投資有限公司及深業泰然（集團）股份有限公司已委聘外部律師處理訴訟，並將積極對訴訟提起抗辯以保護本集團的合法權益。根據現時評估及法律意見，管理層認為訴訟不會對本集團的營運造成重大不利財務影響。

(ii) 本集團就銀行給予本集團物業買家之房屋貸款向銀行提供不多於約133.07億港元之擔保。根據財務擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償付欠付之按揭貸款以及拖欠款項買家欠付銀行之任何應計利息及罰款。本集團隨後可接收有關物業之合法所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始截至本集團物業買家取得個別物業所有權證後屆滿。

(iii) 本集團就泰州市深業投資發展有限公司及廣州碧臻房地產開發有限公司(兩間公司均為本集團的合營公司)之銀行貸款及其他借貸提供2.25億港元之擔保。

(iv) 本集團向城市更新項目被拆遷方以其被拆遷物業作為抵押物之貸款提供3.32億港元之貸款擔保。根據擔保條款,倘被拆遷方拖欠還款,本集團有責任償付被拆遷方欠付之銀行貸款以及任何應計利息及罰款。隨後本集團有權接收回遷房物業之合法所有權。本集團之擔保期由擔保合同簽訂之日截至被拆遷方取得回遷房物業所有權證後屆滿。

除上文所述者外,以及除集團內負債外,於2026年3月31日營業時間結束時,本集團並無其他尚未償還抵押、押記、債券、定期貸款或其他貸款資本或銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承諾、承兌或承兌信貸項下之負債、債務證券、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金

董事認為,經考慮交易(即增資及視作出售一間附屬公司股權權益)的影響、本集團營運產生的預期現金流量、本集團可獲得的現有銀行融資及最終控股公司的持續財務支持,本集團將擁有充足營運資金,於自本通函日期起計至少12個月期間履行其到期財務責任。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 本集團之財務及經營前景

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資及物業管理。於複雜嚴峻的市場環境下,本集團主營業務整體營運保持穩定。

截至2025年12月31日止年度，本集團收益為404億港元，同比增長159%。本集團毛利為65.56億港元，同比增長47.7%，整體毛利率為16.2%，經營溢利為16.73億港元。本公司權益股東應佔虧損為43.66億港元。如剔除本集團所屬投資物業和金融資產公允價值變動的淨影響、存貨減值撥備、聯合營公司投資之業績及減值撥備的影響，本公司權益股東應佔溢利（即核心淨利潤）為5.01億港元。

中國房地產行業底層邏輯已發生根本性變化，全面從「規模競速」轉向「價值深耕」，由「類製造業」升級為「產品—服務—運營一體化」模式。房企的競爭核心已從「拿地速度」轉向「資產效率」與「運營質量」，其核心邏輯在於深耕每個項目的內在價值。

在當前行業背景下，本集團開發業務面臨去化難、利潤薄的挑戰，因此本集團已決議逐步剝離和降低不動產開發業務佔比，正是要通過結構優化提升業務的平衡性和抗週期能力，以熨平市場波動。

面對地產開發下行的衝擊，本集團前瞻佈局經營性資產管理，多元化發展物業、商業、酒店等運營平台，轉型業務已積聚關鍵勢能。本集團成功打造的深業上城標杆項目，更成為深圳乃至全國商業圈「逆勢生長」的典型樣本。

行業資金面持續承壓。當前境內外市場複雜多變，資金環境整體仍然趨緊，債務結構優化與現金流平衡是本集團經營管理的重點。本集團將堅持審慎投資，強化資金統籌管控，加速資金回籠，優化資債結構，保障本集團財務的長期穩健。此外，現有組織架構與管控模式需通過系統性改革，深化業務協同與機制創新，確保管控能力與轉型目標同步升級，從而充分激發各業務板塊活力。

基於上述形勢，本集團「十五五規劃」轉型的定位清晰而堅定。本集團將推動主業從傳統的「地產開發」向「不動產資產管理與城市綜合運營服務」全面轉型，旨在構建一個具有強抗週期屬性、能夠提供長期穩定現金流和業績貢獻的業務組合。未來五年，不動產資產管理及城市綜合運營業務將成為本集團業績的核心支柱，不動產資產管理規模達500億港元，租金及運營收入達到百億港元水平。

本公司將於「十五五規劃」期間以一系列舉措推動實現戰略轉型。

第一，實施「控增量、優存量」策略，主動有序降低傳統開發業務比重，穩步提升不動產資產管理與城市綜合運營業務規模及利潤貢獻，從資源配置的源頭上明確轉型的業務重心。

第二，構建資管體系，釋放資產價值。本公司將打造「投融建管退」的全週期資產管理體系，探索創新融資模式，並通過市場化收購、開發協同等方式開展不動產投資。通過專業化、精細化的運營管理，提升資產盈利能力和市場價值。搶抓國內REITs擴容機遇，積極探索通過資產證券化工具打通「投融建管退」的良性循環，讓靜態資產轉化為支持業務發展的動態資本。

第三，強化精細運營，鍛造核心競爭力。依託在地產投資、開發、持有、運營、服務全業態全鏈條的佈局能力，進一步提升產品力和服務能力。聚焦持有型物業的精細化運營，做強自主品牌，力爭將商管打造為灣區一流品牌、使物管規模邁入國內第一梯隊。

第四，本集團將改革管控體系，強化組織保障。本集團將升級管控體系，精準引進轉型發展所需人才，創新激勵機制，確保資源配置、組織效能、人員配備與轉型目標適配，為上述戰略的執行全面護航。

本集團將秉持長期主義，以戰略定力錨定「不動產資產管理及城市綜合運營服務商」的轉型方向，堅定不移地提升本集團的核心競爭力和經營業績。

本報告依據中國資產評估準則編製

深業鵬基(集團)有限公司擬進行增資擴股
所涉及的深業鵬基(集團)有限公司
股東全部權益價值項目
資產評估報告

一、 資產評估報告摘要

二、 評估目的

三、 評估對象和評估範圍

四、 價值類型

五、 評估基準日

六、 評估依據

七、 評估方法

八、 評估程序實施過程和情況

九、 評估假設

十、 評估結論

一、 報告摘要

深業集團有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程序，對深業鵬基(集團)有限公司擬增資擴股所涉及的深業鵬基(集團)有限公司股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。現將資產評估報告摘要如下：

評估目的：深業鵬基(集團)有限公司擬進行增資擴股，為此需要對評估基準日時深業鵬基(集團)有限公司的股東全部權益的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考。

評估對象：深業鵬基(集團)有限公司的股東全部權益價值。

評估範圍：深業鵬基(集團)有限公司的全部資產及負債，包括流動資產、長期股權投資、投資性房地產、固定資產、無形資產、其他非流動資產和流動負債、非流動負債。

評估基準日：2025年11月30日

價值類型：市場價值

評估方法：資產基礎法、市場法

評估結論：本資產評估報告選用資產基礎法評估結果作為評估結論。具體評估結論如下：深業鵬基(集團)有限公司評估基準日總資產賬面價值為1,313,998.78萬元，評估價值為1,477,108.72萬元，增值額為163,109.94萬元，增值率為12.41%；總負債賬面價值為1,006,787.72萬元，評估價值為1,006,787.72萬元，無增減值變化；淨資產賬面價值為307,211.06萬元，評估價值為470,321.00萬元，增值額為163,109.94萬元，增值率為53.09%。

資產基礎法具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2025年11月30日 *金額單位：人民幣萬元*

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增(減)值額 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流動資產	1,058,420.33	895,526.80	(162,893.53)	(15.39)
非流動資產	255,578.45	581,581.92	326,003.47	127.56
其中：長期股權投資	185,246.57	388,258.33	203,011.76	109.59
投資性房地產	4,356.75	123,053.50	118,696.75	2,724.43
固定資產	1,510.72	5,824.92	4,314.20	285.57
無形資產	46.24	26.99	(19.25)	(41.63)
其他非流動資產	64,418.18	64,418.18	0.00	0.00
資產總計	**1,313,998.78**	**1,477,108.72**	**163,109.94**	**12.41**
流動負債	873,396.74	873,396.74	0.00	0.00
非流動負債	133,390.98	133,390.98	0.00	0.00
負債總計	**1,006,787.72**	**1,006,787.72**	**0.00**	**0.00**
淨資產	**307,211.06**	**470,321.00**	**163,109.94**	**53.09**

註： 本次評估對象為深業鵬基(集團)有限公司股東全部權益價值，按法人主體以母公司單體報表形式體現股東全部權益價值。

子公司各物業市場價值體現在長期股權投資價值中。

被評估單位已取得不動產權證(不含泰州鳳凰三居苑、泰州錦繡雙河城2套物業)的物業市場價值為929,177.27萬元。

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效。

資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況並正確理解和使用評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

二、 評估目的

深業鵬基(集團)有限公司擬進行增資擴股，為此需要對評估基準日時深業鵬基(集團)有限公司股東全部權益的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考。

深業集團有限公司就此事項，於2025年12月24日下發了《關於開展將集團對鵬基公司債權轉為股權所涉及的資產評估等前期工作的通知》(深業發[2025]182號)。

三、 評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

評估對象是深業鵬基(集團)有限公司的股東全部權益價值。

(二) 評估範圍

評估範圍是深業鵬基(集團)有限公司的全部資產及負債。

評估基準日，評估範圍內的資產包括流動資產、長期股權投資、投資性房地產、固定資產、無形資產、其他非流動資產，負債包括流動負債、非流動負債。

合併報表口徑總資產賬面價值為1,592,987.56萬元，負債賬面價值為1,167,883.54萬元，淨資產賬面價值為425,104.02萬元，歸母淨資產為382,011.43萬元。

母公司總資產賬面價值為1,313,998.78萬元；總負債賬面價值為1,006,787.72萬元；淨資產賬面價值為307,211.06萬元。

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。評估基準日，評估範圍內的資產、負債賬面價值已經立信會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並出具了清產核資專項審計報告。

評估範圍內主要資產的情況如下：

1. 存貨

納入評估範圍的存貨為在用周轉材料、開發產品、開發成本等，在用周轉材料為辦公用品；開發產品主要為八卦嶺眾鑫科技大廈、八卦嶺商業街、鵬興花園車庫、布吉陽光花園商鋪等房屋建築物；開發成本主要為福田區八卦嶺更新改造項目、上林苑酒店城市更新項目、蓮塘工業區項目等城市更新項目的前期費用。

2. 長期股權投資

納入評估範圍的長期股權投資共計28項，具體情況如下表：

被投資單位名稱	投資日期	協議投資期限	主營業務	經營狀態	持股比例
1-01湖南深業鵬興置業有限公司	2018-11-13	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-02惠州深業置業有限公司	2021-11-30	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-03深圳市深業鵬基上林苑投資發展有限公司	2017-12-04	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-05泰州深業鵬基投資有限公司	2007-11-26	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-06深圳市深業鵬基城市更新有限公司	2017-12-07	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-08東莞市高發房地產有限公司	2007-05-28	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-09惠州市仲愷鵬基投資有限公司	2006-10-27	長期	房地產開發	正常經營	100.00%

被投資單位名稱	投資日期	協議投資期限	主營業務	經營狀態	持股比例
1-10深圳市深汕特別合作區深業鵬基投資發展有限公司	2016-02-05	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-11泰州深業置業有限公司	2021-10-12	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-12東莞市深業松山湖置業有限公司	2019-11-14	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-13惠州市鵬基投資有限公司	2004-07-16	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-14深業鵬基棚改投資發展（深圳）有限公司	2017-12-04	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-15深業新場運營管理（深圳）有限公司	2013-03-04	長期	房地產開發	正常經營	100.00%
1-16長沙鵬基地產有限公司	2002-12-02	長期	房地產開發	正常經營	80.00%
1-17深圳深業五金有限公司	1997-08-12	長期	原主業已停止經營，現主要為物業租賃	正常經營	75.00%
1-18深圳市中發實業股份有限公司	1988-03-30	長期	原主業已停止經營，現主要為物業租賃	正常經營	74.57%
1-19深圳晶華顯示電子股份有限公司	1987-01-02	長期	製造業	正常經營	70.00%
1-20深圳市深業明宏地產開發有限公司	2014-05-26	長期	房地產開發	正常經營	65.00%
1-21深圳鵬基龍電安防股份有限公司	1989-07-12	長期	防火門生產	正常經營	63.46%
1-22深圳深業資產管理有限公司	2012-04-25	長期	資產管理	正常經營	60.00%
1-23深圳市科創雲城實業有限公司	2017-09-14	長期	房地產開發	正常經營	56.00%
1-24泰州市深業投資發展有限公司	2007-12-21	長期	房地產開發	正常經營	51.00%
1-25深圳鵬盛地產實業有限公司	1989-08-03	長期	房地產開發	正常經營	50.00%
1-26深圳市深業鵬基寶華投資有限公司	2011-10-18	長期	房地產開發	正常經營	50.00%
1-27深圳市榮生物業服務有限公司	1985年4月	長期	物業租賃	正常經營	30.00%

被投資單位名稱	投資日期	協議投資期限	主營業務	經營狀態	持股比例
1-28深圳市福安基業棚改服務有限公司	2018年5月	長期	房地產開發	正常經營	49.00%
1-29深圳國際建築機械有限公司	1985-07-15	長期	原主業已停止經營，現主要為物業租賃	正常經營	100.00%
1-4深圳市上林苑酒店有限公司	1986年6月	長期	酒店	吊銷	100.00%

3. 投資性房地產

納入評估範圍的投資性房地產共計70項，已辦理不動產權證的證載權利人均為深業鵬基(集團)有限公司。其中：序號59-67鵬興商鋪等9處物業已處置尚未賬務處理、序號68-70八卦嶺肉菜市場及食堂綜合樓已拆除並與上林苑投資簽署了回簽協議，投資性房地產具體情況如下：

序號	房產證號	房屋名稱	來源	房產用途	結構	建成年月	證載建築面積 (m^2)
1	深房地字第3000776008號 深房地字第3000776011號 深房地字第3000776013號 深房地字第3000776048號 深房地字第3000776050號	八卦嶺10棟綜合樓	自建	商業／住宅	框架	1985年8月	1,279.89
2	粵(2018)深圳市不動產權第0080370號	八卦嶺11棟	自建	廠房	框架	1985年12月	2,078.58
3	深房地字第3000776054號 深房地字第3000776052號	八卦嶺12棟	自建	宿舍	磚混	1985年8月	1,595.14
4	無產權證	八卦嶺13棟	自建	宿舍	磚混	1985年8月	5,756.44
5	深房地字第3000774015號 深房地字第3000774142號 深房地字第3000774145號 深房地字第3000774147號 深房地字第3000774148號 深房地字第3000774170號 深房地字第3000774174號 深房地字第3000774176號 深房地字第3000774336號 深房地字第3000774347號 深房地字第3000774349號 深房地字第3000776000號 深房地字第3000776032號	八卦嶺15棟	自建	宿舍	磚混	1986年1月	925.24
6	深房地字第3000776029號 深房地字第3000776031號	八卦嶺18棟	自建	宿舍	磚混	1986年1月	266.65

序號	房產證號	房屋名稱	來源	房產用途	結構	建成年月	證載建築面積 (m²)
7	深房地字第3000776048號	八卦嶺20棟	自建	宿舍	磚混	1988年9月	5,652.60
8	無產權證	八卦嶺26棟	自建	宿舍	磚混	1988年9月	52.09
9	深房地字第3000776040號	八卦嶺30棟	自建	宿舍	磚混	1985年12月	2,677.20
10	深房地字第3000774030號 深房地字第3000776034號	八卦嶺31棟	自建	宿舍	磚混	1986年1月	1,942.53
11	粵(2024)深圳市不動產權第0343005號	八卦嶺41棟	自建	宿舍	磚混	1995年6月	50.51
12	無產權證	八卦嶺424棟	自建	廠房	框架	1984年12月	2,224.43
13	無產權證	八卦嶺430棟	自建	廠房	框架	1984年12月	2,336.51
14	深房地字第3000353920號 粵(2024)深圳市不動產權第0346226號 粵(2024)深圳市不動產權第0346072號 粵(2024)深圳市不動產權第0346306號 深房地字第3000740321號	八卦嶺43棟	自建	商業／住宅	框架	1995年6月	733.96
15	深房地字第3000773967號 深房地字第3000773968號 深房地字第3000774002號 深房地字第3000774004號 深房地字第3000774011號 深房地字第3000774179號 深房地字第3000774180號 深房地字第3000774181號 深房地字第3000774184號 深房地字第3000774186號 深房地字第3000774286號 深房地字第3000774290號 深房地字第3000774292號 深房地字第3000774295號 深房地字第3000774306號 深房地字第3000774310號 深房地字第3000774316號 深房地字第3000774317號 深房地字第3000774319號 深房地字第3000774322號 深房地字第3000774324號 深房地字第3000774328號 深房地字第3000774330號 深房地字第3000774360號 深房地字第3000774363號 深房地字第3000774368號 深房地字第3000774377號 深房地字第3000774381號 深房地字第3000774387號 深房地字第3000774426號 深房地字第3000774427號 深房地字第3000774431號 深房地字第3000776002號 深房地字第3000776041號 深房地字第3000776044號 深房地字第3000776259號	八卦嶺47棟	自建	宿舍	磚混	1986年1月	2,876.01
16	深房地字第3000776028號	八卦嶺48棟	自建	辦公	磚混	1986年1月	5,740.19

序號	房產證號	房屋名稱	來源	房產用途	結構	建成年月	證載建築面積 (m²)
17	深房地字第3000776005號 深房地字第3000776023號 深房地字第3000776021號 深房地字第3000776024號 深房地字第3000776020號 深房地字第3000776018號 深房地字第3000776022號 深房地字第3000774590號 深房地字第3000776033號 深房地字第3000776255號 深房地字第3000776260號	八卦嶺49棟	自建	商業	磚混	1984年12月	3,326.49

序號	房產證號	房屋名稱	來源	房產用途	結構	建成年月	證載建築面積 (m^2)
18	無產權證	八卦嶺513棟	自建	廠房	框架	1984年12月	969.81
19	無產權證	八卦嶺514棟	自建	廠房	框架	1984年12月	1,766.63
20	深房地字第3000062247號	八卦嶺515棟	自建	廠房	框架	1984年12月	1,972.50
21	深房地字第3000062246號	八卦嶺523棟	自建	廠房	框架	1984年7月	2,358.00
22	深房地字第3000062242號	八卦嶺532棟	自建	廠房	框架	1984年10月	1,060.10
23	深房地字第3000258646號	八卦嶺534棟	自建	食堂／宿舍	框架	1996年6月	3,210.78
24	深房地字第3000062254號	八卦嶺618棟	自建	廠房	框架	1985年7月	3,190.68
25	深房地字第3000061663號 深房地字第3000061682號	八卦嶺6棟廠房	自建	廠房	框架	1984年8月	1,112.83
26	無產權證	八卦嶺9棟	自建	宿舍	磚混	1985年8月	337.59
27	無產權證	八卦嶺汽配市場40棟	自建	宿舍	框架	1985年8月	588.17
28	無產權證	八卦嶺汽配市場41棟	自建	宿舍	框架	1985年8月	1,004.42
29	深房地字第3000740317號	八卦嶺汽配市場42棟	自建	宿舍	框架	1985年8月	1,005.42
30	深房地字第3000659736號	八卦嶺盛世鵬程	自建	商業	框架	2005年12月	1,944.63
31	無產權證	安華大廈	自建	辦公	框架	1991年9月	610.00
32	粵(2023)深圳市不動產權第0486817號	上步102棟C段	自建	廠房	框架	1983年12月	705.00
33	深房地字第3000061858號	上步201棟廠房	自建	廠房	框架	1983年12月	865.43
34	深房地字第3000061854號 深房地字第3000388766號 深房地字第3000388768號 深房地字第3000388769號 深房地字第3000388772號 深房地字第3000388781號 深房地字第3000388784號	上步402A棟宿舍	自建	宿舍	磚混	1984年12月	713.92
35	深房地字第3000061847號 深房地字第3000327176號 深房地字第3000061848號 深房地字第3000061849號 深房地字第3000061846號	上步501棟寫字樓	自建	辦公	框架	1984年8月	3,263.63
36	深房地字第3000061856號 深房地字第3000061855號	上步503棟宿舍	自建	宿舍	磚混	1984年12月	1,147.30
37	深房地字第3000061852號	上步505棟	自建	工業倉儲	框架	1985年3月	2,142.30
38	深房地字第4000580083號 深房地字第4000580084號 深房地字第4000580085號 深房地字第4000580086號 深房地字第4000580087號 深房地字第4000580088號 深房地字第4000580089號 深房地字第4000580090號	東方科技園1棟（華科大廈）	自建	廠房	框架	2002年1月	7,103.46

序號	房產證號	房屋名稱	來源	房產用途	結構	建成年月	證載建築面積 (m²)
39	深房地字第4000612276號 深房地字第4000612278號 深房地字第4000612281號 深房地字第4000612284號 深房地字第4000612287號 深房地字第4000612291號 深房地字第4000612292號 深房地字第4000612298號 深房地字第4000612299號 深房地字第4000612300號 深房地字第4000612301號 深房地字第4000612302號 深房地字第4000612303號 深房地字第4000612304號 深房地字第4000612322號 深房地字第4000612323號 深房地字第4000612325號 深房地字第4000612330號 深房地字第4000612340號 深房地字第4000612342號 深房地字第4000612344號 深房地字第4000612345號 深房地字第4000612348號 深房地字第4000612349號 深房地字第4000612352號 深房地字第4000612353號 深房地字第4000612355號 深房地字第4000612356號 深房地字第4000612417號 深房地字第4000612418號 深房地字第4000612419號 深房地字第4000612420號 深房地字第4000612421號 深房地字第4000612422號 深房地字第4000612423號 深房地字第4000612424號 深房地字第4000612573號 深房地字第4000612592號	東方科技園1棟 (僑珠閣)	自建	宿舍	磚混	2002年1月	1,976.45

序號	房產證號	房屋名稱	來源	房產用途	結構	建成年月	證載建築面積 (m^2)
	深房地字第4000612594號 深房地字第4000612614號 深房地字第4000612615號 深房地字第4000612616號 深房地字第4000612618號 深房地字第4000612621號 深房地字第4000612624號 深房地字第4000612627號 深房地字第4000612753號 深房地字第4000613227號 深房地字第4000613228號 深房地字第4000613229號 深房地字第4000613231號 深房地字第4000613232號 深房地字第4000613233號 深房地字第4000613235號 深房地字第4000613237號 深房地字第4000613326號 深房地字第4000613328號 深房地字第4000613330號 深房地字第4000613333號 深房地字第4000613336號 深房地字第4000613338號 深房地字第4000613339號 深房地字第4000613340號 深房地字第4000613341號 深房地字第4000613342號 深房地字第4000613343號 深房地字第4000613345號 深房地字第4000613348號 深房地字第4000613349號 深房地字第4000613350號 深房地字第4000613352號						
40	深房地字第4000208667號 深房地字第4000208668號 深房地字第4000208669號 深房地字第4000208675號 深房地字第4000208716號 深房地字第4000208717號 深房地字第4000208718號 深房地字第4000208720號 深房地字第4000208721號 深房地字第4000208722號 深房地字第4000208724號 深房地字第4000208725號 深房地字第4000208726號 深房地字第4000208728號 深房地字第4000208729號 深房地字第4000208730號 深房地字第4000208731號 深房地字第4000208732號 深房地字第4000208733號 深房地字第4000208742號 深房地字第4000208749號 深房地字第4000208763號	東方科技園3棟 (僑風閣)	自建	宿舍	磚混	2002年1月	1,816.60

序號	房產證號	房屋名稱	來源	房產用途	結構	建成年月	證載建築面積 (m^2)
	深房地字第4000208764號						
	深房地字第4000208765號						
	深房地字第4000208766號						
	深房地字第4000208767號						
	深房地字第4000208768號						
	深房地字第4000208769號						
	深房地字第4000208770號						
	深房地字第4000208771號						
	深房地字第4000208772號						
	深房地字第4000208773號						
	深房地字第4000208774號						
	深房地字第4000208775號						
	深房地字第4000208776號						
	深房地字第4000208777號						
	深房地字第4000208778號						
	深房地字第4000208779號						
	深房地字第4000208780號						
	深房地字第4000208781號						
	深房地字第4000208782號						
	深房地字第4000208783號						
	深房地字第4000208785號						
	深房地字第4000208786號						
	深房地字第4000208787號						
	深房地字第4000208805號						
	深房地字第4000208806號						
	深房地字第4000208807號						
	深房地字第4000208808號						
	深房地字第4000208828號						
	深房地字第4000208830號						
	深房地字第4000208835號						
	深房地字第4000208836號						
	深房地字第4000208837號						
	深房地字第4000208838號						
	深房地字第4000208839號						
	深房地字第4000208841號						
	深房地字第4000208842號						
	深房地字第4000208843號						
	深房地字第4000208856號						
	深房地字第4000612619號						
	深房地字第4000612780號						
	深房地字第4000612781號						
	深房地字第4000613357號						
	深房地字第4000613362號						
	深房地字第4000613363號						
	深房地字第4000613364號						

序號	房產證號	房屋名稱	來源	房產用途	結構	建成年月	證載建築面積 (m^2)
41	深房地字第4000613371號 深房地字第4000613372號 深房地字第4000613574號 深房地字第4000613577號 深房地字第4000613579號 深房地字第4000613580號 深房地字第4000613581號 深房地字第4000613987號 深房地字第4000613990號 深房地字第4000613998號 深房地字第4000613999號 深房地字第4000614000號 深房地字第4000614020號 深房地字第4000614021號 深房地字第4000614030號 深房地字第4000614031號	東方科技園4棟 (僑雅閣)	自建	宿舍	磚混	2002年1月	431.91
42	無產權證	東方科技園食堂	自建	商業	磚混	2002年6月	931.88
43	深房地字第4000611888號 深房地字第4000611878號 深房地字第4000611736號 深房地字第4000611733號	高發2棟綜合樓	自建	商業／辦公／公寓／餐飲	框架	1993年5月	3,795.42
44	無產權證	坑梓工業用地	自建	地塊	空地		8,323.58
45	深房地字第2000049125號 深房地字第2000049126號 深房地字第2000049127號 深房地字第2000049128號 深房地字第2000049129號 深房地字第2000049130號	蓮塘101棟	自建	宿舍	磚混	1993年7月	4,041.84
46	深房地字第2000054665號	蓮塘102棟	自建	宿舍	磚混	1993年7月	4,789.24
47	深房地字第2000054666號	蓮塘103棟	自建	商業／宿舍	框架	1994年12月	3,153.67
48	無產權證	蓮塘104棟	自建	宿舍	磚混	1994年12月	410.58
49	深房地字第2000049135號	蓮塘105棟	自建	宿舍	磚混	1993年10月	673.64
50	深房地字第2000049139號	蓮塘106棟	自建	宿舍	磚混	1992年8月	899.65
51	深房地字第2000049140號	蓮塘107棟	自建	宿舍	磚混	1992年8月	1,358.27
52	深房地字第2000049143號 深房地字第2000049144號	蓮塘108棟	自建	商業／宿舍	框架	1992年8月	1,540.44

序號	房產證號	房屋名稱	來源	房產用途	結構	建成年月	證載建築面積 (m^2)
53	深房地字第2000054668號	蓮塘109棟	自建	宿舍	磚混	1994年12月	4,789.24
54	深房地字第2000054670號	蓮塘110棟	自建	宿舍	磚混	1995年2月	4,789.24
55	深房地字第2000475261號 深房地字第2000475262號 深房地字第2000475264號 深房地字第2000475266號 深房地字第2000475268號 深房地字第2000475269號	蓮塘703棟	自建	廠房	框架	1994年5月	11,206.53
56	深房地字第2000475269號	蓮塘705棟	自建	廠房	框架	1989年11月	2,265.00
57	深房地字第2000475271號	蓮塘709棟	自建	廠房	框架	1994年7月	1,687.44
58	深房地字第2000475254號 深房地字第2000475256號 深房地字第2000475257號 深房地字第2000475259號 深房地字第2000475260號	蓮塘711棟	自建	廠房	框架	1994年7月	7,949.14
59		鵬興63棟126#商鋪	自建	商鋪			
60		鵬興61棟120#商鋪	自建	商鋪			
61		鵬興61棟119#商鋪	自建	商鋪			
62		鵬興59棟111#商鋪	自建	商鋪			
63		鵬興59棟110#商鋪	自建	商鋪			
64		鵬興59棟109#商鋪	自建	商鋪			
65		鵬興59棟106#商鋪	自建	商鋪			
66		鵬興58棟103#商鋪	自建	商鋪			
67		鵬興52-55棟商鋪	自建	商鋪			
68		八卦嶺肉菜市場	自建	商業			3,897.60
69		八卦嶺2-3區5棟食堂綜合樓	自建	綜合樓			16,936.42
70		八卦嶺2-3區5棟食堂綜合樓	自建	綜合樓			
投資性房地產－房屋合計							**164,250.84**

上述投資性房地產大部分房產已辦理了不動產權證，13處物業尚未辦理不動產權證，具體明細如下：

序號	房產證號	房屋名稱	來源	房產用途	結構	建成年月	證載建築面積 (m^2)
1	無產權證	八卦嶺13棟	自建	宿舍	磚混	1985年8月	5,756.44
2	無產權證	八卦嶺26棟	自建	宿舍	磚混	1988年9月	52.09
3	無產權證	八卦嶺424棟	自建	廠房	框架	1984年12月	2,224.43
4	無產權證	八卦嶺430棟	自建	廠房	框架	1984年12月	2,336.51
5	無產權證	八卦嶺513棟	自建	廠房	框架	1984年12月	969.81
6	無產權證	八卦嶺514棟	自建	廠房	框架	1984年12月	1,766.63
7	無產權證	八卦嶺9棟	自建	宿舍	磚混	1985年8月	337.59
8	無產權證	八卦嶺汽配市場40棟	自建	宿舍	框架	1985年8月	588.17
9	無產權證	八卦嶺汽配市場41棟	自建	宿舍	框架	1985年8月	1,004.42
10	無產權證	安華大廈	自建	辦公	框架	1991年9月	610.00
11	無產權證	東方科技園食堂	自建	商業	磚混	2002年6月	931.88
12	無產權證	坑梓工業用地	自建	地塊	空地		8,323.58
13	無產權證	蓮塘104棟	自建	宿舍	磚混	1994年12月	410.58
合計							**25,312.13**

4. 固定資產

(1) 房屋建築物

納入評估範圍的房屋建築物共計14項，證載權利人均為深業鵬基（集團）有限公司。其中，八卦嶺49棟、47棟建築面積納入投資性房地產一併填報，房屋建築物具體情況如下：

序號	房產證號	建築物名稱	用途	結構	建築面積 (m^2)
1		1號開關站			604
2		3號開關站			604
3	粵(2018)深圳市不動產權第0207555號；粵(2018)深圳市不動產權第0208683號	八卦嶺611棟	辦公	框架	10,418.02
4		八卦嶺宿舍第二食堂			573
5	深房地字第3000061859號 深房地字第3000061853號	上步303棟宿舍	單身宿舍	磚混	745
6		上步開關站			400
7	深房地字第4000611885號	高發3棟公寓	物業管理用房	磚混	322.84
8	深房地字第4000612428號 深房地字第4000612427號 深房地字第4000612426號 深房地字第4000612425號 深房地字第4000611602號 深房地字第4000611539號 深房地字第4000611547號 深房地字第4000611508號 深房地字第4000611599號 深房地字第4000611504號 深房地字第4000611593號 深房地字第4000611881號 深房地字第4000611880號 深房地字第4000611883號	高發4棟公寓	單身宿舍	磚混	457.49
9		巴西聖保羅市組住宅			100
10	深房地字第3000776005號 深房地字第3000776023號 深房地字第3000776021號 深房地字第3000776024號 深房地字第3000776020號 深房地字第3000776018號 深房地字第3000776022號 深房地字第3000774590號 深房地字第3000776033號 深房地字第3000776255號 深房地字第3000776260號	八卦嶺49棟(FW部分)	單身宿舍	磚混	

序號	房產證號	建築物名稱	用途	結構	建築面積 (m^2)
11	深房地字第3000773967號 深房地字第3000773968號 深房地字第3000774002號 深房地字第3000774004號 深房地字第3000774011號 深房地字第3000774179號 深房地字第3000774180號 深房地字第3000774181號 深房地字第3000774184號 深房地字第3000774186號 深房地字第3000774286號 深房地字第3000774290號 深房地字第3000774292號 深房地字第3000774295號 深房地字第3000774306號 深房地字第3000774310號 深房地字第3000774316號 深房地字第3000774317號 深房地字第3000774319號 深房地字第3000774322號 深房地字第3000774324號 深房地字第3000774328號 深房地字第3000774330號 深房地字第3000774360號 深房地字第3000774363號 深房地字第3000774368號 深房地字第3000774377號 深房地字第3000774381號 深房地字第3000774387號 深房地字第3000774426號 深房地字第3000774427號 深房地字第3000774431號 深房地字第3000776002號 深房地字第3000776041號 深房地字第3000776044號 深房地字第3000776259號	八卦嶺47棟(FW部分)	單身宿舍	磚混	
12	深房地字第2000049143號 深房地字第2000049144號	蓮塘108棟(FW部分)	單身宿舍	框架	588.1
13	深房字第11296號	南洋大廈C座一樓1001號		框架	13.22
14	深房地字第3000061855號 深房地字第3000061856號	集體宿舍(上步)503棟401/403		磚混	1,147.3
房屋建築物合計					**15,972.97**

(2) 車輛

納入評估範圍的車輛共計13項，主要包括三菱吉普車、別克旅行車、沃爾沃轎車、奧迪汽車等商務用車。截至評估基準日，1輛三菱吉普車及1輛奧迪小車已報廢、3輛車輛已處置，其餘車輛維護保養情況較好，均能正常使用。

(3) 電子設備

納入評估範圍的電子設備共計430項，主要為企業日常辦公用空調、電腦、複印機、電視機、辦公桌椅等。截至評估基準日，設備日常維護保養良好，均能正常使用。

四、 價值類型

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、 評估基準日

本報告評估基準日是2025年11月30日。

評估基準日由委託人確定。確定評估基準日主要考慮經濟行為的實現、會計期末因素。資產評估是對某一時點的資產提供價值參考，選擇會計期末作為評估基準日，能夠全面反映評估對象資產的整體情況；同時本着有利於保證評估結果有效地服務於評估目的，準確劃定評估範圍，準確高效地清查核實資產，合理選取評估作價依據的原則，選擇距相關經濟行為計劃實現日較接近的日期作為評估基準日。

六、 評估依據

（一）經濟行為依據

1. 深業集團有限公司（深業發[2025]182號）《關於開展將集團對鵬基公司債權轉為股權所涉及的資產評估等前期工作的通知》（2025年12月24）。

（二）法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》（2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過）；

2. 《中華人民共和國公司法》（2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂）；

3. 《中華人民共和國民法典》（2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過）；

4. 《中華人民共和國城市房地產管理法》（2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議第三次修正）；

5. 《中華人民共和國土地管理法》（2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議第三次修正）；

6. 《中華人民共和國企業所得稅法》（2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修正）；

7. 《中華人民共和國企業國有資產法》（2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過）；

8. 《企業國有資產監督管理暫行條例》（國務院令第378號，2019年3月2日第二次修訂）；

9. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》（國務院令第134號，2017年11月19日第二次修訂）；

10. 《資產評估行業財政監督管理辦法》（財政部令第86號，財政部令第97號修訂）；

11. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，2020年11月29日修訂)；

12. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委令第12號)；

13. 《上市公司國有股權監督管理辦法》(國資委、財政部、證監會令第36號)；

14. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國資委、財政部令第32號)；

15. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；

16. 《關於印發(國有資產評估管理辦法施行細則)的通知》(國資辦發[1992]36號)；

17. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；

18. 《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)；

19. 《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)；

20. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；

21. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第65號);

22. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、稅務總局海關總署公告2019年第39號);

23. 《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號)、《財政部關於修改(企業會計準則—基本準則)的決定》(財政部令第76號)。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號);

2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號);

3. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號);

4. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號);

5. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號);

6. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號);

7. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號);

8. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號);

9. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號);

10. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號);

11. 《資產評估執業準則—知識產權》(中評協[2023]14號);

12. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號);

13. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號);

14. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號);

15. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號);

16. 《投資性房地產評估指導意見》(中評協[2017]53號)。

(四) 權屬依據

1. 國有資產產權登記證;

2. 國有土地使用證;

3. 房屋所有權證或者不動產權證書;

4. 機動車行駛證;

5. 其他有關產權證明。

(五) 取價依據

1. 《基本建設財務規則》(財政部令第81號);

2. 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號);

3. 評估基準日外匯匯率及貸款市場報價利率LPR;

4. 被評估單位提供的項目可行性研究報告、項目投資概算、設計概算等資料；

5. 企業提供的相關工程預決算資料；

6. 企業與相關單位簽訂的工程承發包合同；

7. 企業提供的在建工程付款進度統計資料及相關付款憑證；

8. 企業提供的以前年度的財務報表、審計報告；

9. 企業提供的主要產品目前及未來年度市場預測資料；

10. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料；

11. 《基本建設項目建設成本管理規定》(財建[2016]504號)；

12. 《國家發展改革委關於進一步放開建設項目專業服務價格的通知》(發改價格[2015]299號)；

13. 與此次資產評估有關的其他資料。

(六) 其他參考依據

1. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)；

2. 《資產評估專家指引第8號－資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；

3. 《城鎮土地估價規程》(GB/T 18508-2014)；

4. 《城鎮土地分等定級規程》(GB/T 18507-2014)；

5. 《土地利用現狀分類》(GB/T 21010-2017);

6. 《標定地價規程》(TD/T 1052-2017);

7. 《城市地價動態監測技術規範》(TD/T 1009-2007);

8. 《國有建設用地使用權出讓地價評估技術規範》(國土資廳發[2018]4號);

9. 《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015);

10. 《房屋完損等級評定標準(試行)》(城住字[1984]第678號);

11. 被評估單位提供的資產清單和評估申報表;

12. 立信會計師事務所(特殊普通合夥)出具的清產核資報告;

13. 北京中企華資產評估有限責任公司信息庫。

七、 評估方法

本次評估選用的評估方法為:資產基礎法、市場法。

收益法,是指將評估對象的預期收益資本化或者折現,以確定其價值的各種評估方法的總稱。

市場法,是指通過將評估對象與可比參照物進行比較,以可比參照物的市場價格為基礎確定評估對象價值的評估方法的總稱。本次採用市場法中的上市公司比較法。上市公司比較法是指獲取並分析可比上市公司的經營和財務數據,計算價值比率,在與被評估企業比較分析的基礎上,確定被評估企業價值的評估方法。

資產基礎法,是指以被評估單位或經營體評估基準日的資產負債表為基礎,評估表內及表外可識別的各項資產、負債價值,確定評估對象價值的評估方法。

本次評估選用的評估方法為：資產基礎法、市場法。評估方法選擇採用理由如下：

深業鵬基(集團)有限公司各項資產及負債權屬清晰，相關資料較為齊全，能夠通過採用合適方法評定估算各項資產、負債的價值，適宜採用資產基礎法進行評估。

公開市場上存在與被評估單位在經營範圍、經營區域、資產規模以及財務狀況可比的上市公司，相關指標可以進行合理化修正，因此適宜採用市場法進行評估。

由於被評估單位的開發產品大部分為尾盤，待開發土地尚無開工計劃和銷售計劃，未來現金流預測存在較大不確定性，管理層無法預測未來企業經營現金流，故本次不適宜採用收益法進行評估。

(一) 資產基礎法

1. 流動資產

(1) 貨幣資金，包括現金、銀行存款。

① 庫存現金

採用倒推方法驗證評估基準日的庫存現金餘額，並同現金日記賬、總賬現金賬戶餘額核對，以核實無誤後的賬面價值作為評估值。評估倒推法計算公式為：盤點日庫存現金數+評估基準日至盤點日前現金支出數－基準日至盤點日前現金收入數=評估基準日現金金額。

② 銀行存款

通過核實銀行對賬單、銀行函證等，以核實後的價值確定評估值。

(2) 應收賬款，評估人員在對應收款項核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。對於有充分理由相信全都能收回的，按全部應收款額計算評估值；對於很可能收不回部分款項的，在難以確定收不回賬款的數額時，借助於歷史資料和現場調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，按照賬齡分析法，估計出這部分可能收不回的款項，作為風險損失扣除後計算評估值；對於有確鑿依據表明無法收回的，按零值計算；賬面上的「壞賬準備」科目按零值計算。

(3) 預付賬款，評估人員查閱相關材料採購合同或供貨協議，了解評估基準日至評估現場核實期間已接受的服務和收到的貨物情況。對於未發現供貨單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物或勞務等情況的，按核實後的賬面值作為評估值。對於那些有確鑿依據表明收不回相應貨物，也不能形成相應資產或權益的預付賬款，其評估值為零。

(4) 其他應收款，評估人員向被評估單位調查了解了其他應收款形成的原因、客戶構成、單位及個人的資信情況、歷史年度其他應收款的回收情況等，對相應的合同進行了抽查。採用個別認定與賬齡分析相結合的方法確定評估值。評估方法同應收賬款。

(5) 在庫周轉材料，主要包括辦公用品。評估人員通過盤點的方式對在庫周轉材料進行核實，根據核實後的賬面值確定評估值。

(6) 開發產品

評估基準日，被評估單位開發產品為正常銷售產品，根據評估基準日的銷售價格減去銷售費用、全部稅金和適當數額的稅後淨利潤確定評估值。具體評估值計算公式如下：

開發產品評估值＝開發產品面積×銷售單價×（1－銷售稅金及附加率－銷售費用率－所得稅率－淨利潤率×扣減率）。

(7) 開發成本

房地產開發成本，根據以下公式計算：

假設開發法（剩餘法）的基本原理是以房地產按規劃用途、條件開發後預期可獲得的價值為基礎，扣除尚需支付開發成本、投資利息、銷售稅費及合理的續建開發利潤，計算出開發項目價值。假設開發法計算公式如下：

評估值＝項目預計銷售金額－後續開發的必要支出－管理費用－銷售費用－投資利息－銷售稅金及附加－土地增值稅－續建投資利潤－所得稅

① 房地產開發後價值

項目預計銷售金額

對於已預售部分，按照預售已簽訂合同總價確定預售部分銷售的金額。

對於未預售部分，按開發完成後可售房屋的預計去化進度及銷售價格確定。

② 後續開發成本

房地產開發成本主要包括土地成本、前期工程費、建築安裝工程費、開發間接費等。對於開發項目的預算總投資，被評估單位實行嚴格的審批制度，因此，對於未來年度的開發成本的投入，本次評估根據項目的預算總投資與基準日已投入成本，結合項目的開發計劃和實際開發情況進行預測。

③ 銷售費用

對於銷售費用，以未銷售部分房地產開發總價值為計算基礎，根據行業通常的銷售費用比例和本項目的實際情況，預測後續建設開發期及經營期年度的銷售費用。

④ 管理費用

管理費用主要包括續建工程建設過程中發生的各項管理費用，按續建成本的一定比例取值，根據行業通常的管理費用比例和本項目的實際情況，預測後續建設開發期及經營期年度的管理費用。

⑤ 增值稅

根據《房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法》(國家稅務總局公告2016年第18號)的規定,對於增值稅的計算,房地產開發企業中的一般納稅人銷售自行開發的房地產項目,適用一般計稅方法計稅,按照取得的全部價款和價外費用,扣除當期銷售房地產項目對應的土地價款後的餘額計算銷售額。

銷售額=(全部價款和價外費用－當期允許扣除的土地價款)／(1+9%)

同時規定,房地產開發企業中的一般納稅人銷售自行開發的房地產老項目,可以選擇適用簡易計稅方法按照5%的徵收率計稅。一經選擇簡易計稅方法計稅的,36個月內不得變更為一般計稅方法計稅。其徵收率計稅以取得的全部價款和價外費用為銷售額,不得扣除對應的土地價款。

註: 房地產老項目定義:

A. 《建築工程施工許可證》注明的合同開工日期在2016年4月30日前的房地產項目。

B. 《建築工程施工許可證》未注明合同開工日期或者未取得《建築工程施工許可證》但建築工程承包合同注明的開工日期在2016年4月30日前的建築工程項目。

⑥ 銷售稅金及附加

稅金及附加＝應交增值稅（營業稅）×稅金及附加率＋應交營業稅

（應交營業稅及相關附加是指基準日前應繳未繳稅費）

⑦ 土地增值稅

根據《關於營改增後契稅房產稅土地增值稅個人所得稅計稅依據問題的通知》財稅[2016]43規定，按房屋預售收入預征率計算。

其中：

A. 轉讓房地產取得的收入為不含增值稅收入。

B. 《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》等規定的土地增值稅扣除項目涉及的增值稅進項稅額，允許在銷項稅額中計算抵扣的，不計入扣除項目，不允許在銷項稅額中計算抵扣的，可以計入扣除項目。

⑧ 投資利息

投資利息＝土地評估值×利率×後續開發期＋（後續開發成本＋管理費用）×利率×後續開發期／2

⑨ 續建投資利潤

續建投資利潤＝土地評估價值×後續開發期×投資利潤率＋(後續開發成本+管理費用)×後續開發期／2×投資利潤率

年投資利潤率根據房地產行業平均利潤率及該項目的特點，本次評估取6%。

⑩ 所得稅

按照現行稅法規定的所得稅率測算。

評估價值＝開發後房地產價值－開發成本－銷售費用－管理費用－銷售稅金及附加－投資利息－續建投資利潤－土地增值稅－所得稅

2. 長期股權投資

評估人員首先對長期股權投資形成的原因、賬面值和實際狀況進行了取證核實，並查閱了投資協議、資產負債表、利潤表、章程等，以確定長期投資的真實性和完整性，根據實際情況分別採用不同的方法進行評估。納入評估範圍的長期股權投資共計28家，主要為房地產開發項目公司及物業租賃公司。

本次對長期股權投資進行整體評估，首先評估獲得被投資單位的股東全部權益價值，然後乘以所持股權比例計算得出股東部分權益價值。由於長期股權投資單位的業務類型相同，故本次針對還有開發項目的房地產開發項目公司、只有銷售尾盤的項目公司、物業租賃公司等分別舉例編寫長期股權資產評估說明。

被投資單位採用的評估方法及評估方法選取的理由和依據詳細情況如下：

被投資單位名稱	主營業務	經營狀態	評估方法	最終選用評估方法	是否寫長期股權投資說明
1-01湖南深業鵬興置業有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-02惠州深業置業有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	是
1-03深圳市深業鵬基上林苑投資發展有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-05泰州深業鵬基投資有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-06深圳市深業鵬基城市更新有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-08東莞市高發房地產有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-09惠州市仲愷鵬基投資有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-10深圳市深汕特別合作區深業鵬基投資發展有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-11泰州深業置業有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-12東莞市深業松山湖置業有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-13惠州市鵬基投資有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-14深業鵬基棚改投資發展（深圳）有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-15深業新場運營管理（深圳）有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-16長沙鵬基地產有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	是

被投資單位名稱	主營業務	經營狀態	評估方法	最終選用評估方法	是否寫長期股權投資說明
1-17深圳深業五金有限公司	原主業已停止經營，現主要為物業租賃	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	是
1-18深圳市中發實業股份有限公司	原主業已停止經營，現主要為物業租賃	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-19深圳晶華顯示電子股份有限公司	製造業	正常經營	按實際成交價	按實際成交價	否
1-20深圳市深業明宏地產開發有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-21深圳鵬基龍電安防股份有限公司	防火門生產	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-22深圳深業資產管理有限公司	資產管理	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-23深圳市科創雲城實業有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-24泰州市深業投資發展有限公司	房地產開發	正常經營	淨資產比例法	淨資產比例法	否
1-25深圳鵬盛地產實業有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-26深圳市深業鵬基寶華投資有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-27深圳市榮生物業服務有限公司	物業租賃	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-28深圳市福安基業棚改服務有限公司	房地產開發	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-29深圳國際建築機械有限公司	原主業已停止經營，現主要為物業租賃	正常經營	資產基礎法	資產基礎法	否
1-4深圳市上林苑酒店有限公司	酒店	注銷中	賬面價值法	賬面價值法	否

3. 投資性房地產

對於以出租經營為主的房地產，本次評估選用收益法進行評估。

評估對象現狀都是用作出租經營，收益相對穩定，具有收益性及長期經營的可能性，未來收益和風險能夠合理預計，經過分析本次評估主要採用收益法進行評估。

收益法是預測評估對象的未來收益，利用報酬率或資本化率、收益乘數將未來收益轉換為價值得到評估對象價值的方法。

收益法計算公式如下：

$$P = \frac{A}{(\mathrm{Y} - \mathrm{g})} \times \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^{n}\right) + L$$

其中：

P—收益法評估價格；
A—收益期的年淨收益；
g—收益逐年遞增比率；
Y—報酬率；
n—未來可獲收益年期；
L—房屋建築物期末可回收價值。

4. 房屋建築物

(1) 對於以出租經營為主的房地產，本次評估選用收益法進行評估。

評估對象現狀都是用作出租經營，收益相對穩定，具有收益性及長期經營的可能性，未來收益和風險能夠合理預計，經過分析本次評估主要採用收益法進行評估。

收益法是預測評估對象的未來收益，利用報酬率或資本化率、收益乘數將未來收益轉換為價值得到評估對象價值的方法。

收益法計算公式如下：

$$P = \frac{A}{(Y - g)} \times \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^{n}\right) + L$$

其中：

P—收益法評估價格；
A—收益期的年淨收益；
g—收益逐年遞增比率；
Y—報酬率；
n—未來可獲收益年期；
L—房屋建築物期末可回收價值。

(2) 對於自用或存在市場成交案例的房地產，市場法較能客觀反映評估對象在估價時點的市場價值，故採用市場法進行評估。即選擇符合條件的參照物，進行交易情況、交易日期、區域狀況、權益狀況和實物狀況修正，從而確定評估值。

運用市場法估價應按下列步驟進行：

① 搜集交易實例；
② 選取可比實例；
③ 建立價格可比基礎；
④ 進行交易情況修正；
⑤ 進行交易日期修正；
⑥ 進行區域因素修正；
⑦ 進行個別因素修正；
⑧ 求出比准價格。

市場法評估計算公式如下：

待估房地產價格＝參照物交易價格×正常交易情況／參照物交易情況×待估房地產評估基準日價格指數／參照物房地產交易日價格指數×待估房地產區域因素值／參照物房地產區域因素值×待估房地產個別因素值／參照物房地產個別因素值。

5. 設備類固定資產

根據各類設備的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，設備多數已使用年限較長，主要按二手市場價格進行評估，部分採用成本法評估。

(1) 成本法

成本法計算公式如下：

評估值＝重置成本×綜合成新率

① 重置成本的確定

A. 機器設備重置成本的確定

對於需要安裝的設備，重置成本一般包括：設備購置價、運雜費、安裝工程費、建設工程前期及其他費用和資金成本等；對於不需要安裝的設備，重置成本一般包括：設備購置價和運雜費。同時，根據「財稅(2016)36號」和「財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號」文件規定，對於增值稅一般納稅人，符合增值稅抵扣條件的設備，設備重置成本應該扣除相應的增值稅。設備重置成本計算公式如下：

需要安裝的設備重置成本＝設備購置價＋運雜費＋安裝工程費＋前期及其他費用＋資金成本－可抵扣的增值稅

不需要安裝的設備重置成本＝設備購置價＋運雜費－可抵扣的增值稅

a. 設備購置價

對於機器設備，購置價主要通過向生產廠家諮詢評估基準日市場價格綜合確定；或參考評估基準日近期同類設備的合同價確定購置價；對於小型設備主要是通過查詢評估基準日的市場報價信息確定購置價；對於沒有市場報價信息的設備，主要是通過參考同類設備購置價或通過物價指數調整確定。

b. 運雜費

運雜費是指設備在運輸過程中的運輸費、裝卸搬運費及其他有關的各項雜費。根據設備產地與目的地路途的遠近，參照《資產評估常用數據與參數手冊》確定。運雜費計算公式如下：

運雜費＝設備購置價×運雜費率

如合同價中包含運輸費則不再重複計算。

c. 安裝工程費

安裝工程費參照委託人提供工程決算資料等，根據設備類型、特點、重量、人材機耗費程度，結合市場詢價獲得的信息，並考慮相關必要的費用並根據相關法規綜合確定。

如果設備基礎與建築物密不可分，設備基礎費在房屋建(構)築物類資產評估中考慮，其餘情形的設備基礎費在設備安裝工程費中考慮。

對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝費。

如購置費中包含安裝測試費則不再重複計算。

d. 前期及其他費用

前期及其他費用包括項目建設管理費、勘察設計費、工程監理費、可行性研究費、招投標代理費、環境影響評價費和聯合試運轉，各項費用的計算參照國家各部委制定的相關收費依據標準。

根據「財稅[2016]36號」文件，自2016年5月1日起在全國範圍內全面推開營業稅改征增值稅試點，前期費在營改增範圍的費率要扣除相應的增值部分稅率。

e. 資金成本

資金成本按照被評估單位的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行公佈的同期金融機構人民幣貸款LPR利率，以設備購置價、運雜費、安裝工程費、前期及其他費用等費用總和為基數按照資金均勻投入計取。資金成本計算公式如下：

資金成本＝(設備購置價＋運雜費＋安裝工程費＋前期及其他費用)×合理建設工期×貸款市場報價利率×1/2

f. 可抵扣的增值稅

根據「財稅[2016)36號」和「財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號」文件規定，對於符合增值稅抵扣條件的，計算出可抵扣的增值稅。

對於運輸設備，按照評估基準日的市場價格，加上車輛購置稅、牌照費等其它合理費用確定其重置成本。運輸設備重置成本計算公式如下：

重置成本＝購置價＋購置價×10%／(1+13%)
＋牌照費－購置價中可抵扣的增值稅

② 綜合成新率的確定

A. 對於專用設備和通用機器設備，主要依據設備經濟壽命年限、已使用年限，通過對設備使用狀況、技術狀況的現場勘查了解，確定其尚可使用年限，然後按以下公式確定其綜合成新率：

綜合成新率＝尚可使用年限／(已使用年限＋尚可使用年限)×100%

對尚可使用年限的確定：主要依據設備經濟壽命年限、已使用年限，通過對設備使用狀況、技術狀況的現場勘查了解，確定其尚可使用年限。

B. 對於電子設備、空調設備等小型設備，主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率；對於大型的電子設備還參考其工作環境、設備的運行狀況等來確定其綜合成新率。計算公式如下：

年限法成新率＝(經濟壽命年限－已使用年限)／經濟壽命年限×100%

綜合成新率＝年限法成新率×調整係數

C. 對於車輛，主要依據國家頒佈的車輛強制報廢標準，以車輛行駛里程、使用年限兩種方法根據孰低原則確定理論成新率，然後結合現場勘查情況進行調整。計算公式如下：

使用年限成新率＝(規定使用年限－已使用年限)／規定使用年限×100%

行駛里程成新率＝(規定行駛里程－已行駛里程)／規定行駛里程×100%

綜合成新率＝理論成新率×調整係數

③ 評估值的確定

評估值＝重置成本×綜合成新率

(2) 市場法

對於部分運輸車輛、電子設備、辦公家具，按照評估基準日的二手市場價格，採用市場法進行評估。

① 對於運輸車輛，購置年限較久的車輛，市場交易案例較多，市場交易較為活躍，具備市場法條件的採用市場法對其進行評估。

市場法是指將估價對象與在估價時點近期有過交易的類似車輛進行比較，對這些類似車輛的已知價格作適當的修正，以此估算估價對象的客觀合理價格或價值的方法。

運用市場法估價應按下列步驟進行：

A. 搜集交易實例；
B. 選取可比實例；
C. 建立價格可比基礎；
D. 進行交易情況修正；
E. 進行上牌時間修正；
F. 進行里程因素修正；
G. 進行個別因素修正；
H. 求出比准價格。

市場法評估計算公式如下：

待估車輛價格＝參照物交易價格×正常交易情況／參照物車輛交易情況×待估車輛上牌日價格指數／參照物車輛上牌日價格指數×待估車輛里程因素值／參照物車輛里程因素值×待估車輛個別因素值／參照物車輛個別因素值。

② 對於部分電子設備和辦公家具，按照評估基準日的二手市場價格，採用市場法進行評估。

6. 使用權資產

使用權資產為企業在租賃期內可使用租賃資產的權利。經核實，相關使用權資產原始發生額正確，企業在租賃期內計提折舊，期後尚存在對應的價值或權利，故以核實後的賬面值為評估值。

7. 其他無形資產

納入評估範圍的其他無形資產為購買的辦公軟件。

對於已沒有市場交易但仍可以按原用途繼續使用的軟件，參考企業原始購置成本並參照同類軟件市場價格變化趨勢確定貶值率，計算評估價值，公式如下：

評估價值＝原始購置價格×（1－貶值率）

8. 遞延所得稅資產

對遞延所得稅資產的評估，核算內容為被評估單位計提的信用減值準備等產生的時間性差異對企業所得稅的影響值。評估人員結合相關會計科目減值準備、預計減值風險以及評估基準日被評估單位適用的所得稅率，核實和確認遞延所得稅資產的評估值。

9. 長期待攤費用

對長期待攤費用的評估，評估人員抽查了原始入賬憑證、合同、發票等，核實其核算內容的真實性和完整性，經核實，長期待攤費用原始發生額真實、準確，攤銷餘額正確，對於已在物業評估價值中反映的長期待攤費用評估為零，其餘長期待攤費用以核實後的賬面值確定評估值。

10. 其他非流動資產

其他非流動資產為拆遷補償收入，評估人員調查了解了其他非流動資產發生的原因，查閱了相關依據及賬薄。其他非流動資產以核實後的賬面值作為評估值。

11. 負債

被評估單位的負債包括應付賬款、預收賬款、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款、一年內到期非流動負債、長期借款、租賃負債和遞延所得稅負債。評估人員首先核對了明細賬與總賬的一致性，並對明細項進行了核查，同時，抽查了款項的相關記賬憑證等資料，根據憑證抽查的情況，確認其債務賬面金額是否屬實，以核實後的賬面值確定評估值。

（二）市場法

市場法及其衍生方法中，可比上市公司法是指獲取並分析可比公司的經營和財務數據，計算適當的價值比率，確定評估對象價值的具體方法，經綜合考慮，本次評估採用可比上市公司法進行評估。

1. 上市公司比較法簡介

上市公司比較法是指獲取並分析可比上市公司的經營和財務數據，計算適當的價值比率，在與被評估單位比較分析的基礎上，確定評估對象價值的具體方法。上市公司比較法中的可比企業應當是公開市場上正常交易的上市公司。

採用上市公司比較法，一般是根據評估對象所處市場的情況，選取某些公共指標如市淨率(P/B)、市盈率(P/E)、市銷率(P/S)、價值－EBITDA比率(EV/EBITDA)等與可比公司進行比較，通過對評估對象與可比公司各指標相關因素的比較，調整影響指標因素的差異，來得到評估對象的市淨率(P/B)、市盈率(P/E)、市銷率(P/S)、價值－EBITDA比率(EV/EBITDA)，據此計算目標公司股權價值。

被評估單位經營性資產價值＝確定的被評估單位價值比率×被評估單位相應指標

被評估單位股權價值＝確定的被評估單位價值比率×被評估單位相應指標×（1－缺少流通性折扣率）＋非經營性資產負債淨值＝經營性資產價值×（1－缺少流通性折扣率）＋非經營性資產負債淨值

2. 上市公司比較法評估基本思路

此次評估採用的上市公司比較法，基本評估思路如下：

(1) 選擇資本市場

在明確被評估企業的基本情況（包括評估對象及其相關權益狀況，如企業性質、資本規模、業務範圍、營業規模、市場份額、成長潛力等）和全球該行業的發展狀況下，本次考慮到被評估企業的經營業務主要為房地產開發業務，在國內A股交易市場上可以找到業務類似的上市公司；國內A股交易市場活躍，企業價值能公允的體現；最後，本次被評估企業為境內公司，國內A股交易市場的上市公司財務數據較易取得；綜合以上考慮，本次選取國內A股交易市場作為選擇可比上市公司的資本市場。

(2) 選擇准可比上市公司

在明確資本市場後，選擇與被評估單位屬於同一行業、從事相同或相似的業務、主營業務所在地區相同或接近的可比上市公司作為準可比上市公司。

對可比上市公司的具體情況進行詳細的研究分析，包括主要經營業務範圍、主要目標市場、業務結構、經營模式、公司規模、盈利能力、所處經營階段等方面。通過對這些准可比上市公司的業務情況和財務情況的分析比較，選取具有可比性的上市公司。

可比上市公司的選取

本次評估確定可比上市公司的選擇原則如下：

i 處於同一個行業，主營業務相同或相似；

ii 企業業務結構和經營模式類似；

iii 企業規模和成長性可比，盈利能力相當；

iv 經營市場範圍類似。

根據以上原則，對照準可比上市公司的情況，有如下判斷：

由於深業鵬基主要從事房地產開發，可比公司的選取，主要是考慮經營業務範圍相同，主要目標市場、收入構成、公司規模、盈利能力等方面相近的上市公司。具體分析如下：

i 目標市場：量化標準為華南區域收入需大於40%

深物業A華南收入佔比82.71%；粵宏遠A：100%收入集中於廣東(東莞)；招商積餘：華南收入佔比42%。三家華南區域收入／面積佔比≥42%，區域政策、市場環境與深業鵬基完全一致，符合上述量化標準。

ii 收入結構：量化標準為收入需覆蓋開發、物業、運營

深物業A為物業管理+房地產開發；粵宏遠A為房地產開發+物業租賃；招商積餘為物業管理+資產管理；深業鵬基為房地產開發+物業管理+資產運營。

三家可比公司覆蓋開發、物業、運營全鏈條，與深業鵬基業務結構高度重合，符合上述量化標準。

iii 公司規模：量化標準為歸母淨資產需在10-40億區間

深物業A、粵宏遠A、招商積餘、深業鵬基歸母淨資產分別為33.77、10.98、33.18、38.20億元，均落在10-40億元區間，符合上述量化標準。

iv 盈利能力：量化標準為毛利率需在8-25%區間

深物業A、粵宏遠A 、招商積餘、深業鵬基毛利率分別為20.65%、8.02%、12.08%、13.03%，均在8-25%之間，符合上述量化標準。

基於以上定性及定量分析，本次選取了深圳市物業發展（集團）股份有限公司（股票代碼：000011.SZ，股票簡稱：深物業A）、東莞宏遠工業區股份有限公司（股票代碼：000573.SZ、股票簡稱：粵宏遠A）、招商局積餘產業運營服務股份有限公司（股票代碼：001914.SZ、股票簡稱「招商積餘」）三家公司作為可比公司。

本次評估所選取的可比上市公司見下表：

可比公司1	可比公司2	可比公司3
000011.SZ	000573.SZ	001914.SZ
深圳市物業發展(集團)股份有限公司（股票簡稱：深物業A）	東莞宏遠工業區股份有限公司（股票簡稱：粵宏遠A）	招商局積餘產業運營服務股份有限公司（股票簡稱：招商積余）
深圳市物業發展(集團)股份有限公司的主營業務是產城空間開發、物業管理服務、產業生態運營、餐飲業務、工程監理業務等。公司的主要產品是產城空間開發、物業管理服務、產業生態運營、餐飲業務、工程監理業務。	東莞宏遠工業區股份有限公司的主營業務是房地產開發。公司的主要產品是住宅、商鋪、車位、再生鉛、原煤、工業區廠房租賃、水電安裝及維護服務。	招商局積餘產業運營服務股份有限公司的主營業務是物業管理業務、資產管理業務、其他業務。公司的主要產品是物業管理、資產管理。

(3) 分析調整業務、財務數據和信息

對所選擇的可比上市公司的業務和財務情況與被評估企業的情況進行比較、分析，並做必要的調整。首先收集可比上市公司的各項信息，如上市公司公告、行業統計數據、研究機構的研究報告等。對上述從公開渠道獲得的市場、業務、財務信息進行分析、調整，以使參考企業的財務信息盡可能準確及客觀，使其與被評估企業的財務信息具有可比性。

i 被評估單位

被評估單位近三年期的合併報表口徑財務狀況如下表（調整前）：

金額單位：萬元

項目	2025/11/30 合併報表	2024/12/31 合併報表	2023/12/31 合併報表	2022/12/31 合併報表
總資產	1,592,987.56	1,631,280.03	1,634,259.77	1,605,323.55
總負債	1,167,883.54	1,090,553.34	1,114,232.96	1,118,962.71
所有者權益	425,104.02	540,726.69	520,026.81	486,360.83
歸屬於母公司所有者權益	382,011.43	487,706.40	464,801.63	443,654.59

被評估單位近三年的經營狀況如下表（調整前）：

金額單位：萬元

項目	2025年1-11月 合併報表	2024年 合併報表	2023年 合併報表	2022年 合併報表
營業總收入	238,167.60	151,664.99	320,769.00	689,694.48
營業成本	207,633.97	82,846.75	189,681.27	521,411.20
營業利潤	–75,737.84	86,101.38	136,270.27	137,605.57
利潤總額	–73,920.87	87,699.57	136,992.92	136,657.81
淨利潤	–75,769.66	70,345.05	105,745.46	110,204.00
歸屬於母公司淨利潤	–71,133.00	69,518.04	93,226.52	91,598.93

報表調整事項：

① 非經營性資產及負債的調整

② 非經常性損益的調整

③ 主營業務為非房地產開發業務的長期股權投資單位調整

調整後情況如下：

被評估單位近三年期的財務狀況如下表(調整後)：

金額單位：萬元

項目	2025/11/30 合併報表	2024/12/31 合併報表	2023/12/31 合併報表	2022/12/31 合併報表
總資產	1,044,174.36	1,119,877.95	1,152,262.83	1,213,278.70
總負債	416,436.87	391,480.34	439,452.17	457,121.08
所有者權益	627,737.48	728,397.61	712,810.66	756,157.62
歸屬於母公司所有者權益	589,677.58	679,734.14	659,888.57	716,381.81

被評估單位近三年的經營狀況如下表(調整後)：

金額單位：萬元

項目	2025年(年化) 合併報表	2024年 合併報表	2023年 合併報表	2022年 合併報表
營業總收入	180,443.80	114,867.70	278,358.33	636,960.31
營業成本	156,929.57	56,086.04	157,699.08	481,987.95
營業利潤	–26,519.84	38,399.62	93,720.91	107,273.60
利潤總額	–26,519.84	38,399.62	93,720.91	107,273.60
淨利潤	–27,069.76	30,412.39	81,618.34	92,943.77
歸屬於母公司淨利潤	–25,496.34	30,032.63	81,042.91	92,262.44

(4) 選擇、計算、調整價值比率

在對可比上市公司的業務和財務數據進行分析調整後，需要選擇合適的價值比率，並根據以上工作對價值比率進行必要的分析和調整。

① 價值比率的選擇

深業鵬基主要為房地產開發及經營企業，為重資產行業，適宜採用市淨率(P/B)評估。所採取的特定指標特點如下：

市淨率(P/B)：指每股價值與每股淨資產的比值。該指標一定程度上反映了企業既往的投資規模、資本積累與評估的相關性，適用於資產規模較大的企業。

評估公式為：

被投資單位股東全部權益價值＝被投資單位市淨率(P/B)×被投資單位基準日歸母淨資產×（1－缺少流通折扣率）＋非經營性資產淨值＋單獨評估的長期股權投資價值

其中：

被評估單位P/B＝修正後可比公司P/B的加權平均值＝Σ[可比公司P/B×可比公司修正係數×可比公司所佔權重]

可比公司P/B修正係數＝Π影響因素Ai的調整係數

影響因素Ai的調整係數＝被評估單位係數／可比公司係數

綜合考慮上述因素，本次可比公司法評估採用P/B作為評估指標。

1. 可比公司比較分析

通過被投資單位與可比上市公司的各類指標信息情況對比綜合分析比較被投資單位與可比上市公司之間的差異。

對被投資單位與各可比上市公司進行對比打分的主要指標列示如下：

金額單位：人民幣萬元

修正因素	指標	深業鵬基	深物業A	粵宏遠A	招商積餘
資產管理規模	總資產*(萬元)*	1,044,153.23	1,356,447.33	145,778.27	910,766.50
	歸屬於母公司淨資產*(萬元)*	589,544.94	337,707.39	109,832.24	331,786.38
	每股淨資產	5.66	5.67	1.72	3.13
盈利能力	銷售淨利率	(3.67%)	2.82%	(12.75%)	5.00%
	銷售毛利率	13.03%	20.65%	8.02%	12.08%
	總資產淨利率(ROA)	(5.90%)	0.56%	(3.74%)	10.24%
	淨利潤	(6,620.44)	8,830.34	(5,541.25)	94,726.00
成長能力	淨利潤複合增長率	(305.18%)	203.36%	2.97%	8.12%
	總資產複合增長率	(6.76%)	4.83%	(4.66%)	0.94%
	毛利率複合增長率	(74.53%)	16.64%	(8.47%)	1.00%
風險管理能力	資產負債率	39.88%	76.11%	24.79%	63.04%
	流動比率	510.54%	406.65%	1156.75%	159.41%
	速動比率	70.02%	80.08%	367.26%	137.90%
運營比率	總資產周轉率	16.68%	23.63%	29.11%	209.08%
	存貨周轉率	16.42%	23.11%	42.23%	1,466.81%
	流動資產周轉率	16.76%	23.80%	31.04%	228.98%

將深業鵬基作為比較基準和調整目標，將深業鵬基的指標係數設置為100，將可比公司各指標與深業鵬基比較後確定，低於深業鵬基指標係數的則調整係數小於100，高於深業鵬基指標係數的則調整係數大於100。

根據上述對調整因素的描述及調整係數確定的方法，各影響因素調整係數詳見下表：

修正因素	深業鵬基	深物業A	粵宏遠A	招商積餘
資產管理規模	100.0000	98.0000	85.0000	93.0000
盈利能力	100.0000	109.0000	97.0000	110.0000
成長能力	100.0000	115.0000	108.0000	110.0000
風險管理能力	100.0000	95.0000	112.0000	95.0000
運營比率	100.0000	100.0000	101.0000	115.0000

2. 修正係數調整表的確定

P/B修正係數＝深業鵬基得分／可比公司得分。

根據已確定的調整係數，則P/B係數調整表如下：

修正因素	深業鵬基	深物業A	粵宏遠A	招商積餘
資產管理規模	1.0000	1.0204	1.1765	1.0753
盈利能力	1.0000	0.9174	1.0309	0.9091
成長能力	1.0000	0.8696	0.9259	0.9091
風險管理能力	1.0000	1.0526	0.8929	1.0526
運營比率	1.0000	1.0000	0.9901	0.8696
修正係數	1.0000	0.8569	0.9928	0.8135

3. 評估基準日可比上市公司市淨率(P/B)的確定

可比公司市淨率(P/B)：根據可比上市公司評估基準日市值和2025年度（年化）的歸母淨資產確定，對公司非經營資產及負債進行了調整，調整後的市淨率(P/B)情況如下：

金額單位：人民幣萬元

科目	計算過程	深物業A	粵宏遠A	招商積餘
1、調整前的市場價值	1	591,211.26	280,843.47	1,164,259.97
2、非經營性資產淨值	2	1,668.19	54,678.79	752,712.56
3、調整後的市場價值	=1-2	589,543.07	226,164.67	411,547.41
4、調整後歸母淨資產	4	337,707.39	109,832.24	331,786.38
5、調整非經營資產及負債後的P/B	=3/4	1.75	2.06	1.24

4. 目標公司市淨率(P/B)的確定

根據計算得出的修正係數，計算得出可比公司綜合修正後的市淨率(P/B)，本次評估對3家可比公司按照算術平均值作為目標公司的市淨率(P/B)。

根據目標公司市淨率(P/B)=Σ可比公司P/B×可比公司P/B修正係數×可比公司權重的公式，則深業鵬基P/B值的計算過程如下：

項目	深物業A	粵宏遠A	招商積餘
每股市價	9.9200	4.4000	10.9800
每股淨資產	5.6664	1.7208	3.1290
市淨率(P/B)(評估基準日)	1.7457	2.0592	1.2404
修正係數	0.8569	0.9928	0.8135
市淨率(P/B)(修正後)	1.4959	2.0444	1.0091
平均		1.52	

5. 缺少流通性折扣率的分析

因本次選用的可比公司均為上市公司，其股份具有很強的流動性，而評估對象為非上市公司，因此需考慮缺乏流動性折扣。

市場流動性是指在某特定市場迅速地以低廉的交易成本買賣證券而不受阻的能力。

市場流動性折扣(DLOM)是相對於流動性較強的投資，流動性受損程度的量化。一定程度或一定比例的DLOM應該從該權益價值中扣除，以此反映市場流動性的缺失。

借鑒國際上定量研究DLOM的方式，本次評估我們結合國內實際情況採用股權IPO前後的價格差異以及非上市公司股權價值評估的流動性折扣實證研究相關結論來估算DLOM。

本次估值採用2025年房地產開發業等可比上市公司計算缺少流動性率。經分析計算平均值為25.50%，本次評估以25.50%作為最終的缺乏流通性折扣率。

6. 非經營性資產價值確定

非經營性資產、負債是指與被投資單位生產經營無關的，評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的資產與負債，本次非經營性資產扣除非經營性負債後的淨值為218,287.30萬元。

7. 單獨評估的長期股權投資價值

調整報表涉及的主營業務為非房地產開發的長期股權投資單位價值為17,169.25萬元。

8. 市場法評估結果

被投資單位股東全部權益價值＝被投資單位市淨率(P/B)×被投資單位評估基準日歸母淨資產×（1－缺少流通折扣率）＋非經營性資產淨值＋單獨評估的長期股權投資價值具體評估結果如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	**深業鵬基**
歸母淨資產（評估基準日）	589,677.58
市淨率(P/B)（修正後）	1.52
流動性折扣	25.50%
控股權溢價	0.00%
+非經	–218,287.30
+長投	17,169.25
股東全部權益價值	466,632.84

八、 評估程序實施過程和情況

評估人員於2025年12月18日至2026年1月30日對評估對象涉及的資產實施了評估。主要評估程序實施過程和情況如下：

（一）接受委託

2025年12月18日，我公司與委託人就評估目的、評估對象和評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，以及各方的權利、義務等達成一致，並與委託人協商擬定了相應的評估計劃。

（二）前期準備

接受委託後，項目組根據評估目的、評估對象特點以及時間計劃，擬定了具體的評估工作方案，組建評估團隊。同時，根據項目的實際需要擬定評估所需資料清單及申報表格。

（三）現場調查

評估人員於2025年12月20日至2025年12月30日對評估對象涉及的資產和負債進行了必要的清查核實，對被評估單位的經營管理狀況等進行了必要的調查。

1. 資產核實

(1) 指導被評估單位填表和準備應向資產評估機構提供的資料

評估人員指導被評估單位的財務與資產管理人員在自行資產清查的基礎上，按照資產評估機構提供的「資產評估明細表」及其填寫要求、資料清單等，對納入評估範圍的資產進行細緻準確地填報，同時收集準備資產的產權證明文件和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的文件資料等。

(2) 初步審查和完善被評估單位填報的資產評估明細表

評估人員通過查閱有關資料，了解納入評估範圍的具體資產的詳細狀況，然後仔細審查各類「資產評估明細表」，檢查有無填項不全、錯填、資產項目不明確等情況，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查「資產評估明細表」有無漏項等，同時反饋給被評估單位對「資產評估明細表」進行完善。

(3) 現場實地勘查

根據納入評估範圍的資產類型、數量和分佈狀況，評估人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產進行了現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了不同的勘查方法。

(4) 補充、修改和完善資產評估明細表

評估人員根據現場實地勘查結果，並和被評估單位相關人員充分溝通，進一步完善「資產評估明細表」，以做到：賬、表、實相符。

(5) 查驗產權證明文件資料

評估人員對納入評估範圍的存貨、房屋建築物、投資性房地產、車輛等資產的產權證明文件資料進行查驗，對權屬資料不完善、權屬不清晰的情況提請企業核實或出具相關產權說明文件。

2. 盡職調查評估人員為了充分了解被評估單位的經營管理狀況及其面臨的風險，進行了必要的調查。調查的主要內容如下：

(1) 被評估單位的歷史沿革、主要股東及持股比例、必要的產權；

(2) 經營管理結構；

(3) 被評估單位的資產、財務、生產經營管理狀況；

(4) 被評估單位的經營計劃、發展規劃和財務預測信息；

(5) 評估對象、被評估單位以往的評估及交易情況；

(6) 影響被評估單位生產經營的宏觀、區域經濟因素；

(7) 被評估單位所在行業的發展狀況與前景；

(8) 其他相關信息資料。

（四）資料收集

評估人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人等相關當事人獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，並對收集的評估資料進行了必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

（五）評定估算

評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成了初步評估結論。項目負責人對各類資產評估初步結論進行匯總，撰寫並形成初步資產評估報告。

（六）內部審核

根據我公司評估業務流程管理辦法規定，項目負責人在完成初步資產評估報告後提交公司內部審核。完成內部審核後，在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通。完成上述資產評估程序後，出具並提交正式資產評估報告。

九、 評估假設

本資產評估報告分析估算採用的假設條件如下：

（一）假設所有評估標的已經處在交易過程中，評估專業人員根據被評估資產的交易條件等模擬市場進行估價；

（二）假設在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，交易行為都是自願的、理智的，都能對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷；

（三）假設被評估資產按照目前的用途和使用方式等持續使用；

（四）假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；

（五）針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營；

（六）假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；

（七）假設評估基準日後被評估單位的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；

（八）除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規；

（九）假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響；

（十）假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致；

（十一）假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；

（十二）本次測算資產價值及企業價值時，未考慮可能出現的工程質量問題、工期後延所能產生的成本增加及或有負債對評估結果的影響，開發成本能有效控制在預算範圍內。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本資產評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、 評估結論

（一）市場法評估結果

深業鵬基（集團）有限公司評估基準日總資產賬面價值為1,313,998.78萬元，總負債賬面價值為1,006,787.72萬元，淨資產賬面價值為307,211.06萬元。

市場法評估後的股東全部權益價值為466,632.84萬元，評估值增值159,421.78萬元，增值率51.89%。

（二）資產基礎法評估結果

深業鵬基（集團）有限公司評估基準日總資產賬面價值為1,313,998.78萬元，評估價值為1,477,108.72萬元，增值額為163,109.93萬元，增值率為12.41%；總負債賬面價值為1,006,787.72萬元，評估價值為1,006,787.72萬元，無增減值變化；淨資產賬面價值為307,211.06萬元，評估價值為470,321.00萬元，增值額為163,109.94萬元，增值率為53.09%。

資產基礎法具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2025年11月30日 *金額單位：人民幣萬元*

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增值額 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流動資產	1,058,420.33	895,526.80	(162,893.53)	(15.39)
非流動資產	255,578.45	581,581.92	326,003.47	127.56
其中：長期股權投資	185,246.57	388,258.33	203,011.76	109.59
投資性房地產	4,356.75	123,053.50	118,696.75	2,724.43
固定資產	1,510.72	5,824.92	4,314.20	285.57
無形資產	46.24	26.99	(19.25)	(41.63)
其他非流動資產	64,418.18	64,418.18	0.00	0.00
資產總計	**1,313,998.78**	**1,477,108.72**	**163,109.94**	**12.41**
流動負債	873,396.74	873,396.74	0.00	0.00
非流動負債	133,390.98	133,390.98	0.00	0.00
負債總計	**1,006,787.72**	**1,006,787.72**	**0.00**	**0.00**
淨資產	**307,211.06**	**470,321.00**	**163,109.94**	**53.09**

（三）評估結論

市場法評估後的股東全部權益價值為466,632.84萬元，資產基礎法評估後的股東全部權益價值為470,321.00萬元，兩者相差3,688.16萬元，差異率為0.79%。

資產基礎法評估的股東全部權益價值為各單項資產累加的結果，市場法的評估結論系市場投資者對企業價值的反映，其差異的原因主要是兩種評估方法考慮的角度不同。本次評估中主要資產為存貨—開發產品為尾盤以及尚無開發計劃的開發成本，資產基礎法對其主要採用靜態假設開發法，是在評估時點，假設開發完成後按現時的市場價格和後續開發成本，扣減費用、稅金、適

當利潤而計算的評估值，評估過程中已考慮房地產開發項目的未來收益，在市場上較易得到驗證，較好地反映了目前企業的資產價值。由於近年來房地產行業發展情況不樂觀，市場投資者對於房地產企業的市場估值相對謹慎，本次市場法與資產基礎法評估結論較為接近，從另一方面反映了被評估單位主要資產的現狀。

根據上述分析，本資產評估報告評估結論採用資產基礎法評估結果，即：深業鵬基（集團）有限公司的股東全部權益價值評估結果為470,321.00萬元。

由於客觀條件限制，本資產評估報告沒有考慮由於具有控制權或者缺乏控制權可能產生的溢價或者折價對評估對象價值的影響。

（四）評估結論與賬面價值比較變動情況及原因

1. 流動資產評估值8,955,268,036.21元，評估值減值1,628,935,256.26元，減值率15.39%。

具體明細如下：

科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
貨幣資金	97,064,889.42	97,064,889.42	0.00	0.00
應收賬款	24,130,162.27	24,130,162.27	0.00	0.00
預付款項	101,405.80	101,405.80	0.00	0.00
其他應收款	10,205,223,403.26	8,567,479,455.69	(1,637,743,947.57)	(16.05)
存貨	257,683,431.72	266,492,123.03	8,808,691.31	3.42
流動資產合計	10,584,203,292.47	8,955,268,036.21	(1,628,935,256.26)	(15.39)

流動資產評估值計算關鍵輸入與假設

1. 貨幣資金：庫存現金採用倒推法驗證，公式為盤點日庫存現金數＋評估基準日至盤點日前現金支出數－評估基準日至盤點日前現金收入數＝評估基準日現金金額；銀行存款以銀行對賬單、函證核實後價值為評估值。

2. 應收賬款／其他應收款：採用賬齡分析法與個別認定法結合，按可收回金額確定評估值，無回收風險按賬面值計，無法收回按零值計，壞賬準備按零值計。

3. 預付款項：供貨方履約正常按賬面值計，無法形成資產／權益按零值計。

4. 存貨(開發產品)：評估值＝開發產品面積×銷售單價×(1－銷售稅金及附加率－銷售費用率－所得稅率－淨利潤率×扣減率)。

5. 存貨(開發成本)：採用假設開發法，評估值＝項目預計銷售金額－後續開發必要支出－管理費用－銷售費用－投資利息－銷售稅金及附加－土地增值稅－續建投資利潤－所得稅。

評估增值原因主要如下：

截至評估基準日，公司下屬部分子公司賬面淨資產為負值，已形成資不抵債情形，自身持續經營償債能力及向股東分配收益的基礎已不存在，公司對其持有的長期股權投資對應的股東可享有權益價值已不成立。依據資產評估審慎性原則及公允價值計量要求，本次將對該部分子公司長期股權投資評估值認定為零。

針對公司對該部分子公司的其他應收款項，評估過程以評估基準日子公司資產負債結構、實際資產負債率為核心依據，結合其整體償債資源覆蓋水平、持續經營履約能力進行綜合研判，遵循謹慎性會計與估值原則，合理測算款項可收回金額，並以該可收回金額作為其他應收款的公允評估價值，充分足額考量款項回收風險。

非流動資產評估價值為人民幣5,815,819,129.80元，其中減值人民幣2,555,784,508.40元，增值15.39%。非流動資產評估價值增值的主要原因如下：

1. 投資性房地產的評估值為1,230,535,000.00元，評估值增值1,186,967,460.98元，增值率2,724.43%。評估增值原因是由於企業自建的房屋建築物時間較早，隨着深圳市房地產市場發展，市場價格上升所致。

2. 長期股權投資評估值為3,882,583,319.17元，評估值增值2,030,117,655.95元，增值率109.59%。評估增值原因主要是由於長期股權投資單位歷史經營累計盈利所致。

3. 房屋建(構)築物原值評估增值評估值增值2,935,925.64元，增值率5.44%；淨值評估值增值43,830,810.46元，增值率335.84%。評估增值原因是由於企業自建的房屋建築物時間較早，隨着深圳市房地產市場發展，市場價格上升所致。

4. 機器設備原值評估值減值11,565,388.81元，減值率87.9%；淨值評估值減值688,945.19元，減值率33.51%。評估增值原因主要如下：

(1) 運輸設備：車輛評估減值的原因是技術進步，設備功能不斷更新，使得相同型號車輛的市場價格處於不斷下降的趨勢，以及部分車輛採用市場法二手價評估，從而導致車輛減值。

(2) 電子設備：電子設備評估減值的原因是電子產品的更新換代速度越來越快，相同配置的電子設備市場價格也處於不斷下降的趨勢，以及部分設備採用市場法二手價評估。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及咨詢有限公司就深業鵬基(集團)有限公司及其附屬公司、合營公司及聯營公司所持有的物業權益於2026年2月28日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書,以供載入本通函。

仲量聯行企業評估及咨詢有限公司
香港英皇道979號太古坊1座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者:

吾等遵照深圳控股有限公司(「**貴公司**」)的指示對深業鵬基(集團)有限公司(「**深業鵬基**」)及其附屬公司、合營公司及聯營公司(以下統稱「**目標集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)所持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查,並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料,以就物業權益於2026年2月28日(「**估值日期**」)的市值向 閣下提供吾等的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。市值界定為「經適當推銷後,在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下,各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債的估計金額」。

吾等已採用比較法對目標集團持作待售的組別一物業權益、持作未來開發的組別三物業權益及目標集團持作投資的組別四部分物業權益進行估值,假設物業權益按現狀直接交吉出售,並參考有關市場的可資比較銷售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標,亦預先假定市場上相關交易證明可用以推斷同類物業的情況(可因各種因素予以調整)。

就吾等進行估值而言，待售的不動產開發項目乃指已獲有關地方當局頒發或正在申請建築工程竣工驗收備案證／表或不動產權證書的開發項目，亦包括已訂約出售而未完成正式轉讓程序的該等物業權益；而待未來開發的不動產開發項目乃指未獲發建築工程施工許可證，惟已獲發國有土地使用權證／不動產權證書的開發項目。

在對目標集團目前在建的組別二物業權益進行估值時，吾等已假設其將根據目標集團向吾等提供的最新開發方案開發及竣工。在達致吾等的估值意見時，吾等已採用比較法，當中參考於相關市場上可獲得的可資比較銷售證據，亦已計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等已依賴目標集團根據該等物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現與其他類似開發項目資料存有任何重大不一致之處。

就吾等進行估值而言，在建不動產開發項目乃指已獲發建築工程施工許可證，惟未獲發樓宇的建築工程竣工驗收備案表的開發項目。

吾等已採用收益法對持作投資的組別四物業權益的剩餘部分及目標集團持有並佔用的組別五物業權益進行估值，經計及其現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，並就租賃的復歸收入潛力給予適當考慮，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。

吾等的估值乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無就任何所估值物業權益的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有所述者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—全球準則》；香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則理事會頒佈之《國際估值準則》所載的全部規定。

吾等相當倚賴　貴公司及目標集團提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件（包括國有建設用地使用權出讓合同、不動產權證書及其他正式圖則）的副本及作出相關查詢。於可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當依賴　貴公司中國法律顧問北京中銀（深圳）律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實物業面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定其地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發項目。吾等編製估值時，乃假設該等方面均屬理想且於施工期間不會產生額外開支或延誤。此外，吾等亦無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

顧毓喆先生、馮科升先生、陳玉女士、雷希女士、葉俊宏先生及徐鈞濤先生約六名技術人員於2026年1月至2026年3月期間對物業進行了視察。彼等為特許測量師／中國不動產估價師／中國資產評估師，並／或於中國物業估值方面擁有5至13年經驗，且具備與不動產估值相關的學科背景。

吾等並無理由懷疑　貴公司及目標集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求　貴公司及目標集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

氣候變化、可持續性、復原力和ESG等因素日益影響投資方法，因為它們可能會影響租金和資本增長的前景以及對過時的敏感度。不符合市場預期的可持續發展特徵的物業可能意味著更高的投資風險，尤其是當租戶越來越意識到ESG對營運空間的影響時，這可能會影響空置率和租金水平。英國皇家特許測量師學會在其近期發佈的指引附註《商業物業估值和戰略建議中的可持續性和ESG（第三版）》中支持這一觀點。

當一些可持續發展及ESG措施被視為主觀及無形時，它們並不總是能用可量化的證據予以證明。根據吾等的研究及對當地市場的了解，儘管ESG標準獲認可為越來越多投資授權的一部分，目前尚無任何直接及確實證據表明ESG反映在與標的物業類似性質的資產的特定投資行為及／或定價考慮因素中。然而，能源效率等更多實質性收益可在營運成本中實現。吾等並未就此進行全面資產及市場調查。儘管目前並無直接及確實證據顯示市場正在就ESG作出定價調整，但吾等將繼續監察市場走勢及情緒。

除另有所述者外，本報告有關所有物業呈列的所有貨幣單位均為人民幣（人民幣）。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，供　閣下參閱。

此　致

香港
九龍尖沙咀
科學館道9號
新東海商業中心8樓
深圳控股有限公司
董事會　台照

代表
仲量聯行企業評估及咨詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

2026年5月21日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有32年香港及中國物業各領域的估值經驗以及於亞太地區的相關經驗。

估值概要

簡稱：

組別一：目標集團持作待售之物業權益
組別二：目標集團持作開發中之物業權益
組別三：目標集團持作未來開發之物業權益
組別四：目標集團持作投資之物業權益
組別五：目標集團持有及佔用之物業權益
「–」或不適用：不適用或無法提供

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* 組別一：	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* 組別二：	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* 組別三：	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* 組別四：	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* 組別五：	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的參考總市值 *人民幣元*
1.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦路東側及八卦二路北側 深業上林苑部分物業	84,200,000	–	–	–	–	84,200,000	–
2.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦路東側及八卦二路北側 深業上林苑部分物業	–	–	–	無商業價值*附註1*	–	無商業價值*附註1*	335,500,000

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別一：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別二：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別三：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別四：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別五：**	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的參考總市值 *人民幣元*
3.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 寶吉路48號 深業創智大廈	–	–	–	313,000,000	12,400,000	325,400,000	–
4.	中國 廣東省 深圳市 光明區 南環大道與長春路交叉口 深業雲築部分物業	1,180,200,000	–	–	–	–	1,180,200,000	–
5.	中國 廣東省 深圳市 光明區 南環大道與長春路交叉口 深業雲築部分物業	–	–	–	無商業價值*附註2*	–	無商業價值*附註2*	66,100,000
6.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦一路39號 鵬盛村部分物業	–	–	–	無商業價值*附註3*	–	無商業價值*附註3*	184,800,000

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別一：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別二：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別三：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別四：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別五：**	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的參考總市值 *人民幣元*
7.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦一路39號 鵬盛年華部分物業	–	–	–	無商業價值*附註4	–	無商業價值*附註4	67,100,000
8.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦路 八卦嶺工業區部分物業	–	–	–	103,000,000*附註5	43,500,000	146,500,000*附註5	154,600,000
9.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦一路123號 盛世鵬程部分物業	–	–	–	31,600,000	–	31,600,000	–
10.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦路31號 眾鑫科技大廈	89,900,000	–	–	–	–	89,900,000	–

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別一：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別二：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別三：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別四：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別五：**	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的參考總市值 *人民幣元*
11.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 迎春路8號 安華大廈18層	–	–	–	無商業價值*附註6	–	無商業價值*附註6	2,600,000
12.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 長龍路120號 布吉陽光花園部分物業	22,100,000	–	–	–	–	22,100,000	–
13.	中國 廣東省 深圳市 南山區 深雲路3號 東方科技園部分物業	–	–	–	93,300,000	–	93,300,000	–
14.	中國 廣東省 深圳市 南山區 北環大道 高發科技園部分物業	–	–	–	無商業價值*附註7	5,200,000	5,200,000*附註7	40,700,000

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別一：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別二：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別三：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別四：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別五：**	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的參考總市值 *人民幣元*
15.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坑梓鎮 人民西路北側及宜卓路一巷西側 一幅工業用地	–	–	–	無商業價值*附註8*	–	無商業價值*附註8*	15,300,000
16.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 鵬興路2號 鵬基蓮塘工業區部分物業	–	–	–	446,100,000	–	446,100,000	–
17.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦路72號 中發大廈	–	–	–	–	無商業價值*附註9*	無商業價值*附註9*	47,200,000
18.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 六和路3號 鵬基工業城	–	–	–	46,900,000	–	46,900,000	–

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別一：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別二：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別三：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別四：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別五：**	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的參考總市值 *人民幣元*
19.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 金榜路23-29號 鵬基萬林湖1-9期部分物業	183,300,000	–	–	17,900,000	–	201,200,000	–
20.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 金榜路30號 深業萬林華府部分物業	–	501,800,000	453,200,000	–	–	955,000,000	–
21.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 和暢五路東側及惠風七路北側 深業半山名苑部分物業	366,800,000	–	–	25,900,000	–	392,700,000	–
22.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 和暢五路西側及惠風八路南側 深業半山雲階部分物業	581,300,000	–	–	–	–	581,300,000	–

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別一：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別二：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別三：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別四：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別五：**	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的參考總市值 *人民幣元*
23.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 北一路南側及東二路西側 惠州深業雲棲府	–	688,900,000	–	–	–	688,900,000	–
24.	中國 廣東省 東莞市 松山湖 環湖路與大學路交匯處東南側 深業松湖雲城部分物業	185,500,000	–	–	–	–	185,500,000	–
25.	中國 廣東省 東莞市 萬江區 港口大道南3號 深業歐景城(鵬基歐景麗苑) 部分物業	7,900,000	–	–	6,800,000	–	14,700,000	–

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別一：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別二：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別三：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別四：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別五：**	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的參考總市值 *人民幣元*
26.	中國 江蘇省 泰州市 薑堰區 三水街道姜堰大道88號 錦繡薑城部分物業	42,700,000	–	–	–	–	42,700,000	–
27.	中國 江蘇省 泰州市 海陵區 海陵南路西側及雲龍湖路南側 深業雲棲苑部分物業	135,400,000	–	–	–	–	135,400,000	–
28.	中國 江蘇省 泰州市 海陵區 引鳳南路東側及海河路北側 深業雲境花園	–	747,200,000	1,022,500,000	–	–	1,769,700,000	–

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別一：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別二：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別三：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別四：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別五：**	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的參考總市值 *人民幣元*
29.	中國 江蘇省 泰州市 海陵區 泰州大道東側及淮河路南側 泰州鳳凰三居苑部分物業	–	–	–	71,200,000	–	71,200,000	–
30.	中國 江蘇省 泰州市 海陵區 太湖路100號 錦繡雙河城部分物業	–	–	–	66,300,000	–	66,300,000	–
31.	中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 洋湖大道與石湖塘路交叉口西南側 深業鷺棲府部分物業	482,700,000	–	–	–	–	482,700,000	–
32.	中國 湖南省 長沙市 長沙縣 開元路南側 深業睿城部分物業	70,800,000	–	–	–	–	70,800,000	–

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別一：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別二：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別三：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別四：**	於估值日期現況下的市值 *人民幣元* **組別五：**	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的參考總市值 *人民幣元*
33.	中國 湖南省 長沙市 長沙縣 開元路北側 深業喜匯部分物業	37,700,000	–	–	–	–	37,700,000	–
	合計：	**3,470,500,000**	**1,937,900,000**	**1,475,700,000**	**1,222,000,000**	**61,000,000**	**8,167,200,000**	**913,900,000**

附註：

1. 於第2項物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣335,500,000元。

2. 於第5項物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣66,100,000元。

3. 於第6項物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣184,800,000元。

4. 於第7項物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣67,100,000元。

5. 於組別四第8項物業的部分估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業有關部分任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業有關部分，則該物業有關部分於估值日期的市值應為人民幣154,600,000元。

6. 於第11項物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣2,600,000元。

7. 於組別四第14項物業的部分估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業有關部分任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業有關部分於估值日期的市值應為人民幣40,700,000元。

8. 於第15項物業估值中，鑒於目標集團名下並無任何正式業權證書，且該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團已取得所有相關業權證書，且目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣15,300,000元。

9. 於第17項物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣47,200,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
1.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦路東側及 八卦二路北側 深業上林苑部分物業	深業上林苑位於八卦路東側及八卦二路北側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳站約20分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 深業上林苑已發展為單期住宅開發項目。 深業上林苑於2025年竣工，其中未售部分(「**未售單位**」)空置待售。 於估值日期，該物業由深業上林苑的未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 該物業的土地使用權已授出，於2061年7月25日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置。	84,200,000

附註：

1. 根據國有建設用地使用權出讓合同及其補充協議，佔地面積約6,015.21平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予深圳市深業鵬基上林苑投資發展有限公司(「**上林苑投資**」，深業鵬基之全資附屬公司)，自2021年7月26日起，商業用途為期40年。地價總額為人民幣197,177,414元。

2. 根據不動產權證書，佔地面積約6,015.21平方米的一幅土地的土地使用權已授予上林苑投資作商業用途，於2061年7月25日到期。根據上述業權證書之備註說明，該物業之人才公寓將由福田區住房和建設局購買。

3. 根據建設工程規劃許可證，深業上林苑已獲准施工。

4. 根據建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建深業上林苑。

5. 根據預售許可證，目標集團有權向買家出售深業上林苑部分物業。

6. 根據建築工程竣工驗收備案表，深業上林苑的建築工程已竣工並通過驗收。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	公寓	1,297.06	
	人才公寓	3,916.82	
	合計：	5,213.88	不適用

8. 據目標集團告知，該物業總建築面積約119.73平方米之多個公寓單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣4,334,170元（含9%的增值稅）。該物業有關部分並未合法及實質轉讓，因此吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的合約價格。

9. 根據附註2所述不動產權證書附註，該物業之人才公寓將由福田區住房和建設局購買。據目標集團告知，總代價按成本價為人民幣37,867,815元（含9%的增值稅）。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的上述代價。

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的公寓單位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為公寓單位介乎每平方米人民幣40,900元至人民幣42,600元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

公寓可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	招商中環•禧寓	深業泰富廣場	清鳳創投大廈
地點	深圳市羅湖區	深圳市羅湖區	深圳市福田區
現行用途	公寓	公寓	公寓
建築面積(平方米)	82.00	49.06	61.38
地點及通達性	極佳	極佳	較差
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	42,600	41,800	40,900
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	不及該物業
建築質素	與該物業相似	與該物業相似	與物業相似
格局	與該物業相似	不及該物業	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–3.0%	2.0%	3.5%
經調整單價(人民幣元／平方米)	41,320	42,640	42,330

根據三幢可資比較物業的分析，公寓單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣42,100元及每平方米人民幣38,600元(不含9%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以非預售部分的建築面積，並加上預售部分的總代價(不含增值稅)及人才公寓的成本價，以達致吾等對本物業的估值意見。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 上林苑投資已取得土地使用權及房屋所有權之完整業權。上林苑投資有權佔用、使用、出租及抵押該物業，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別一—持作待售」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
2.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦路東側及 八卦二路北側 深業上林苑部分物業	深業上林苑位於八卦路東側及八卦二路北側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳站約20分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 深業上林苑已發展為單期住宅開發項目。 深業上林苑於2025年竣工，其中部分物業持作投資（「**投資物業**」）。 於估值日期，該物業由深業上林苑的投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業的土地使用權已授出，於2061年7月25日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據國有建設用地使用權出讓合同及其補充協議，佔地面積約6,015.21平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予上林苑投資，自2021年7月26日起，商業用途為期40年。地價總額為人民幣197,177,414元。

2. 根據不動產權證書，佔地面積約6,015.21平方米的一幅土地的土地使用權已授予上林苑投資作商業用途，於2061年7月25日到期。

3. 根據建設工程規劃許可證，深業上林苑已獲准施工。

4. 根據建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建深業上林苑。

5. 根據預售許可證，目標集團有權向買家出售深業上林苑部分物業。

6. 根據建築工程竣工驗收備案表，深業上林苑的建築工程已竣工並通過驗收。

7. 根據上林苑投資與深業鵬基訂立的拆遷安置協議書以及商業及辦公用房安置確認書，總建築面積20,834.02平方米的多個零售及辦公單位將以安置房形式轉讓予深業鵬基。

8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	辦公	16,431.76	
	零售	4,402.26	
	合計：	20,834.02	不適用

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦比對標的項目零售單位及辦公單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較一樓零售單位的單位租金介乎每平方米每日人民幣6.4元至人民幣6.8元，辦公單位介乎每平方米人民幣2.5元至人民幣3元；及

c. 根據吾等對周邊地區零售及辦公市場的研究，市場收益率穩定，零售單位介乎4.75%至5.75%，辦公單位介乎4%至5%。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 根據《民法典》，產權變更自記錄於不動產登記簿時發生效力。該物業尚未進行業權登記。儘管雙方已訂立合約，惟合約關係僅於雙方之間產生債權債務關係。未經登記，產權變更未發生效力，因此，深業鵬基根據合約僅享有佔用及使用權，不具備合法處置權。深業鵬基無權變更產權，如轉讓、抵押或出資入股。建議深業鵬基立即根據《不動產登記暫行條例》等適用法律法規完成確權及登記手續，以實現物權公示並使其物業權益獲得充分法律保障。

11. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

12. 於該物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣335,500,000元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
3.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 寶吉路48號 深業創智大廈	深業創智大廈位於深圳市龍崗區寶吉路48號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約30分鐘車程。該物業位於新發展的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 深業創智大廈已發展為單期商業開發項目。 深業創智大廈第1及2幢於2025年竣工，並持作投資（「**投資物業**」），第3幢由目標集團持有及佔用（「**固定資產**」）。據目標集團告知，於估值日期，該物業中投資物業之剩餘全套裝修成本預計約為人民幣36,430,000元。 於估值日期，該物業由深業創智大廈的投資物業及固定資產組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 該物業的土地使用權已授出，於2045年5月10日到期，作工業用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方，及部分由目標集團持有及佔用。	325,400,000

附註：

1. 根據不動產權證書，佔地面積約8,436.49平方米的一幅土地的土地使用權已授予深圳國際建築機械有限公司（「**深圳建築**」，深業鵬基之全資附屬公司）作工業用途，於2045年5月10日到期。

2. 根據建設工程規劃許可證，深業創智大廈第1及2幢已獲准施工。

3. 根據建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建深業創智大廈第1及2幢。

4. 根據建築工程竣工驗收備案表，深業創智大廈第1及2幢的建築工程已竣工並通過驗收。

5. 根據不動產權證書，該物業第3幢（建築面積約2,213.53平方米）由深圳建築擁有。相關土地使用權已授予深圳建築作工業用途，於2045年5月10日到期。

6. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別四—目標公司持作投資	辦公	26,214.51	不適用
	零售	713.16	不適用
	公寓	7,661.40	不適用
	車位	9,711.83	245
	配套／其他	5,221.95	不適用
	小計：	49,522.85	245
組別五—持有及佔用	辦公	2,213.53	不適用
	小計：	2,213.53	不適用
	合計：	51,736.38	245

7. 根據多份租賃協議，該物業部分（可租用總面積約4,244平方米）出租予多名第三方，到期日介乎2026年2月28日至2027年1月18日。於估值日期，年租金約為人民幣6,366,000元（不包括管理費及水電費）。

8. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 就組別四之投資物業及組別五之固定資產而言，吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦比對標的項目零售單位／辦公單位／公寓單位／車位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較一樓零售單位／辦公單位／公寓／車位的單位租金為一樓零售單位介乎每平方米每日人民幣4.7元至人民幣5.2元，辦公單位介乎每平方米每日人民幣1.5元至人民幣2.5元，公寓單位介乎每平方米每日人民幣3.9元至人民幣4.5元，及車位介乎每個每日人民幣12.0元至人民幣14.0元；及

c. 根據吾等對周邊地區零售／辦公／公寓／車位市場的研究，市場收益率穩定，零售單位介乎5.0%至6.0%，辦公單位介乎4.0%至5.0%，公寓單位介乎3.0%至4.0%，及車位介乎3.0%至4.0%。

9. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 就該物業第1及2幢而言，深圳建築已取得不動產權證書（土地）、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收備案表。該等部分符合《城鄉規劃法》《建築法》《建設工程質量管理條例》及其他相關規定，不存在違章建築或未授權搭建等法律瑕疵。深圳建築就該物業有關部分持有合法實際產權及準物權，但需通過首次登記完成進一步確權；及

b. 就該物業第3幢而言，深圳建築有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護。

10. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

組別	**於估值日期現況下的市值** *(人民幣元)*
組別四—持作投資	313,000,000
組別五—持有及佔用	12,400,000
合計：	325,400,000

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
4.	中國 廣東省 深圳市 光明區 南環大道與 長春路交叉口 深業雲築部分物業	深業雲築位於深圳市光明區南環大道與長春路交叉口。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約40分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 深業雲築已發展為兩期住宅開發項目。 深業雲築於2022年至2023年竣工，其中未售部分(「**未售單位**」)空置待售。 於估值日期，該物業由深業雲築的未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 該物業的土地使用權已授出，於2090年11月16日到期，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置。	1,180,200,000

附註：

1. 根據兩份國有建設用地使用權出讓合同，佔地面積約48,680.98平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予深圳市深業明宏地產開發有限公司(「**深業明宏**」，深業鵬基擁有65%之附屬公司)，自2020年11月17日起，住宅用途為期70年。地價總額為人民幣976,536,883元。

2. 根據兩份不動產權證書，總佔地面積約48,680.98平方米的兩幅土地的土地使用權已授予深業明宏作住宅用途，於2090年11月16日到期。

3. 根據兩份建設工程規劃許可證，深業雲築已獲准施工。

4. 根據兩份建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建深業雲築。

5. 根據兩份預售許可證，深業明宏有權向買家出售深業雲築部分物業。

6. 根據兩份建築工程竣工驗收備案表，深業雲築的建築工程已竣工並通過驗收。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	住宅	32,643.08	
	零售	11,011.42	
	合計：	43,654.50	不適用

8. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的公寓及零售單位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為住宅單位介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣35,000元，一樓零售單位介乎人民幣23,000元至人民幣27,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	金地明峰府	悅見公園里	龍湖•禦湖境
地點	深圳市光明區	深圳市光明區	深圳市光明區
現時用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	93.59	84.73	88.84
地點及通達性	較差	極佳	較差
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	30,000	35,000	30,500
調整因素：			
地點及通達性	不及該物業	優於該物業	不及該物業
建築素質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	2%	–2%	2%
經調整單價(人民幣元／平方米)	30,600	34,300	31,100

根據三幢可資比較物業的分析，住宅單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣32,000元及每平方米人民幣29,400元(不含9%的增值稅)。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	星河天地	光明1號	龍光玖龍台
地點	深圳市光明區	深圳市光明區	深圳市光明區
現行用途	零售	零售	零售
建築面積(平方米)	78.56	86	55.45
地點及通達性	較差	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	23,000	27,000	25,000
調整因素：			
地點及通達性	不及該物業	優於該物業	與該物業相似
建築素質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	3%	–3%	0%
經調整單價(人民幣元／平方米)	23,700	26,200	25,000

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣25,000元及每平方米人民幣22,900元(不含9%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別的建築面積，以達致吾等對本物業的估值意見。

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 深業明宏已取得土地使用權及房屋所有權之完整業權。深業明宏有權佔用、使用、出租及抵押該物業，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

10. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別一—持作待售」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
5.	中國 廣東省 深圳市 光明區 南環大道與長春路交叉口 深業雲築部分物業	深業雲築位於深圳市光明區南環大道與長春路交叉口。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約40分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 深業雲築已發展為兩期住宅開發項目。 深業雲築於2022年至2023年竣工，其中部分物業持作投資(「**投資物業**」)。 於估值日期，該物業由深業雲築的未售單位及投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業的土地使用權已授出，於2090年11月16日到期，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據兩份國有建設用地使用權出讓合同，佔地面積約48,680.98平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予深業明宏，自2020年11月17日起，住宅用途為期70年。地價總額為人民幣976,536,883元。

2. 根據兩份不動產權證書，總佔地面積約48,680.98平方米的兩幅土地的土地使用權已授予深業明宏作住宅用途，於2090年11月16日到期。

3. 根據兩份建設工程規劃許可證，深業雲築已獲准施工。

4. 根據兩份建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建深業雲築。

5. 根據兩份預售許可證，深業明宏有權向買家出售深業雲築部分物業。

6. 根據兩份建築工程竣工驗收備案表，深業雲築的建築工程已竣工並通過驗收。

7. 根據深業明宏與深圳深業五金有限公司(「**深業五金**」,深業鵬基擁有75%之附屬公司)訂立的拆遷安置協議書、其補充協議以及商業及辦公用房安置確認書,總建築面積2,064.48平方米的多個住宅單位將以安置房形式轉讓予深業五金。

8. 根據目標集團提供的資料,該物業的建築面積載列如下:

組別	**用途**	**建築面積** *(平方米)*	**車位數量**
組別四—目標集團持作投資	住宅	2,064.48	
	合計:	2,064.48	不適用

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出:

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的住宅單位,其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為住宅單位介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣35,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析,以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下,可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	金地明峰府	悅見公園里	龍湖•禦湖境
地點	深圳市光明區	深圳市光明區	深圳市光明區
現行用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	93.59	84.73	88.84
地點及通達性	較差	極佳	較差
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	30,000	35,000	30,500
調整因素:			
地點及通達性	不及該物業	優於該物業	不及該物業
建築素質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	2%	–2%	2%
經調整單價(人民幣元／平方米)	30,600	34,300	31,100

根據三幢可資比較物業的分析,住宅單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣32,000元及每平方米人民幣29,400元(不含9%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業的建築面積，以達致吾等對本物業的估值意見。

10. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 根據《民法典》，產權變更自記錄於不動產登記簿時發生效力。該物業尚未進行業權登記。儘管雙方已訂立合約，惟合約關係僅於雙方之間產生債權債務關係。未經登記，產權變更未發生效力，因此，深業五金根據合約僅享有佔用及使用權，不具備合法處置權。深業五金無權變更產權，如轉讓、抵押或出資入股。建議深業五金立即根據《不動產登記暫行條例》等適用法律法規完成確權及登記手續，以實現物權公示並使其物業權益獲得充分法律保障。

11. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

12. 於該物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣66,100,000元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
6.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦一路39號 鵬盛村部分物業	鵬盛村位於深圳市福田區八卦一路39號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約25分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 鵬盛村已發展為單期住宅開發項目。 鵬盛村之一部分於1992年至1994年竣工，其中部分物業持作投資(「**投資物業**」)。 於估值日期，該物業由鵬盛村的投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業的土地使用權已授出，分別於2041年4月27日、2041年4月28日及2061年4月27日到期，作住宅用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方。	無商業價值

附註：

1. 根據九份不動產權證書，該物業部分(總建築面積約14,034.39平方米)由深圳鵬盛地產實業有限公司(「**鵬盛**」，深業鵬基擁有50%之合營公司)擁有。相關土地使用權已授予鵬盛作住宅用途，分別於2041年4月27日及2041年4月28日到期。

2. 根據不動產權證書，該物業部分(總建築面積約884.52平方米)由深業鵬基擁有。相關土地使用權已授予深業鵬基作住宅用途，於2061年4月27日到期。

3. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	零售	14,918.91	
	合計：	14,918.91	不適用

4. 根據多份租賃協議，該物業部分（可租用總面積約11,288.26平方米）出租予多名第三方，到期日介乎2026年3月31日至2030年7月31日。於估值日期，年租金約為人民幣15,118,000元（不包括管理費及水電費）。

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

   a. 吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦比對標的項目零售單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

   b. 該等可資比較一樓零售單位的單位租金為臨街零售單位介乎每平方米每日人民幣8元至人民幣10元，非臨街零售單位介乎每平方米人民幣3元至人民幣4元；及

   c. 根據吾等對周邊地區零售市場的研究，市場收益率穩定，零售單位介乎5.75%至6.75%。

6. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

   a. 鵬盛已取得合法有效之所有權。然而，有關物業之所有權有限，且處置權（如轉讓及抵押）受限制；及

   b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

7. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

8. 於該物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣184,800,000元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
7.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦一路39號 鵬盛年華部分物業	鵬盛年華位於深圳市福田區八卦一路39號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約25分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 鵬盛年華已發展為單期住宅開發項目。 鵬盛年華於1992年至1994年竣工，其中部分物業持作投資(「**投資物業**」)。 於估值日期，該物業由鵬盛年華投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。 該物業的土地使用權已授出，於2041年4月27日及2061年4月27日到期，作住宅用途。	於估值日期，部分物業為空置，部分已出租予多名第三方。	無商業價值

附註：

1. 根據二十二份不動產權證書，該物業部分(總建築面積約7,761.48平方米)由鵬盛擁有。相關土地使用權已授予鵬盛作住宅用途，於2041年4月27日到期。

2. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	零售	7,761.48	
	合計：	7,761.48	不適用

3. 根據多份租賃協議，該物業部分(可租用總面積約7,038.05平方米)出租予多名第三方，到期日介乎2026年4月30日至2028年6月30日。於估值日期，年租金約為人民幣6,729,000元(不包括管理費及水電費)。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦比對標的項目零售單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較一樓零售單位的單位租金為介乎每平方米每日人民幣5元至人民幣6元；及

c. 根據吾等對周邊地區零售市場的研究，市場收益率穩定，零售單位介乎5.75%至6.75%。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 鵬盛已取得合法有效之所有權。然而，有關物業之所有權有限，且處置權（如轉讓及抵押）受限制；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

6. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

7. 於該物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣67,100,000元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
8.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦路 八卦嶺工業區部分物業	八卦嶺工業區位於深圳市福田區八卦路。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約25分鐘車程。該物業位於發展成熟的工業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 八卦嶺工業區已發展為單期工業開發項目。 八卦嶺工業區於1984年至1996年竣工，其中部分物業持作投資(「**投資物業**」)，其中部分物業由目標集團持有及佔用(「**固定資產**」)。 於估值日期，該物業由八卦嶺工業區的投資物業及固定資產組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。 該物業的土地使用權已授出，於2033年10月11日到期，作工業、商業、住宿及辦公用途，於2043年2月1日到期，作其他用途以及於2063年11月29日到期，作住宿用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方，該物業部分由目標集團持有及佔用。	146,500,000

附註：

1. 根據八十七份不動產權證書，該物業部分(總建築面積約33,726.82平方米)由深業鵬基擁有。相關土地使用權已授予深業鵬基作工業、商業、住宿及辦公用途，於2033年10月11日到期，及作其他用途，於2043年2月1日到期。根據附註，該物業有關部分屬於非商品性住宅。

2. 根據十四份不動產權證書，該物業部分(總建築面積約19,410.82平方米)由深業鵬基擁有。相關土地使用權已授予深業鵬基作工業、商業、住宿及辦公用途，於2033年10月11日到期，及作住宿用途，於2063年11月29日到期。

3. 就總建築面積約15,609.09平方米的各類工業單位及住宅單位而言，吾等尚未收到任何不動產權證書。

4. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	住宿	28,278.55	
	零售	9,240.92	
	辦公	5,740.19	
	工業	15,068.23	
	小計：	58,327.89	不適用
組別五—目標集團持有及佔用	工業	10,418.02	
	小計：	10,418.02	不適用
	合計：	68,745.91	不適用

5. 根據多份租賃協議，該物業部分（可租用總面積約41,846.76平方米）出租予多名第三方，到期日介乎2026年2月28日至2031年5月31日。於估值日期，年租金約為人民幣31,906,000元（不包括管理費及水電費）。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 就組別四之投資物業及組別五之固定資產而言，吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦比對標的項目住宿／零售單位／辦公單位／工業單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較住宿單位的單位租金介乎每平方米每日人民幣1.5元至人民幣1.8元，可資比較一樓零售單位介乎每平方米每日人民幣4元至人民幣5元，可資比較辦單位介乎每平方米每日人民幣2.2元至人民幣2.5元，可資比較工業單位介乎每平方米每日人民幣2.2元至人民幣2.5元；及

c. 根據吾等對周邊地區住宿／零售／辦公／工業市場的研究，市場收益率穩定，住宿零售單位介乎3.5%至4.5%，零售單位介乎6.25%至7.25%，辦公單位介乎4%至5%及工業單位介乎4.75%至5.75%。

7. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 就附註1所述屬非商品性住宅的該物業部分而言，深業鵬基已取得合法有效之所有權。然而，有關物業之所有權有限，且處置權（如轉讓及抵押）受限制；

b. 就附註2所述該物業部分而言，深業鵬基已取得土地使用權及房屋所有權之完整業權。深業鵬基有權佔用、使用、出租及抵押該物業，且有關權利受法律充分保護；

c. 就已取得的竣工驗收證書但尚未取得附註3所述的不動產權證書的物業而言，深業鵬基有權佔用、使用、獲取收益，並享有事實上的處置權。然而，因並無正式物業登記，該等權利缺乏物權法所規定之處置行為所需的公示效力。建議深業鵬基根據《深圳市關於處置國有建設用地不動產登記歷史問題的規定》等法規，進一步完成確權登記手續；及

d. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

8. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

組別	**於估值日期現況下的市值** *(人民幣元)*
組別四—持作投資	103,000,000
組別五—持有及佔用	43,500,000
合計：	146,500,000

9. 於附註1所述組別四部分物業可轉讓性受限的物業估值中，吾等未賦予該物業有關部分任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業有關部分，則該物業有關部分於估值日期的市值應為人民幣154,600,000元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
9.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦一路123號 盛世鵬程部分物業	盛世鵬程位於深圳市福田區八卦一路。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約25分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 盛世鵬程已發展為單期住宅開發項目。 盛世鵬程於2005年竣工，其中部分物業持作投資（「**投資物業**」）。 於估值日期，該物業由盛世鵬程的投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。 該物業的土地使用權已授出，於2062年11月17日到期，作商業、住宅及配套用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方。	31,600,000

附註：

1. 根據不動產權證書，該物業（總建築面積約1,944.63平方米）由深業鵬基擁有。相關土地使用權已授予深業鵬基作商業、住宅及配套用途，於2062年11月17日到期。

2. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *（平方米）*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	零售	1,944.63	
	合計：	1,944.63	不適用

3. 根據多份租賃協議，該物業部分（可租用總面積約1,510.63平方米）出租予多名第三方，到期日介乎2026年3月31日至2029年1月31日。於估值日期，年租金約為人民幣1,755,000元（不包括管理費及水電費）。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦比對標的項目零售單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較一樓零售單位的單位租金介乎每平方米每日人民幣4元至人民幣5元；及

c. 根據吾等對周邊地區零售市場的研究，市場收益率穩定，零售單位介乎4.75%至5.75%。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 深業鵬基已取得土地使用權及房屋所有權之完整業權。業鵬基有權佔用、使用、出租及抵押該物業，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

6. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
10.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦路31號 眾鑫科技大廈	眾鑫科技大廈位於深圳市福田區八卦路31號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約25分鐘車程。該物業位於發展成熟的工業及住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 眾鑫科技大廈已發展為單期辦公及商業開發項目。 眾鑫科技大廈於2001年竣工，其中未售部分(「**未售單位**」)空置待售。 於估值日期，該物業由眾鑫科技大廈的未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。 該物業的土地使用權已授出，於2051年12月11日到期，作辦公、賓館及配套服務用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方。	89,900,000

附註：

1. 根據八份不動產權證書，該物業(總建築面積約1,944.63平方米)由深業鵬基擁有。相關土地使用權已授予深業鵬基作辦公、賓館及配套服務用途，於2051年12月11日到期。

2. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	辦公	2,895.42	
	賓館	2,269.04	
	配套服務(零售)	4,407.54	
	合計：	9,572.00	不適用

3. 根據多份租賃協議，該物業部分(可租用總面積約2,539.08平方米)出租予多名第三方，到期日介乎2026年2月28日至2027年7月9日。於估值日期，年租金約為人民幣2,265,000元(不包括管理費及水電費)。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的辦公及零售單位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為辦公及賓館單位介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣11,500元，一樓零售單位的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣17,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

辦公可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	中深花園大廈	信利康智慧總部大廈	漢富中心
地點	深圳市福田區	深圳市福田區	深圳市福田區
現行用途	辦公	辦公	辦公
建築面積(平方米)	1,000	10,000	2,100
地點及通達性	普通	較差	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	9,500	10,000	11,500
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	不及該物業	與該物業相似
建築素質	不及該物業	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	3%	3%	0%
經調整單價(人民幣元／平方米)	9,800	10,300	11,500

根據三幢可資比較物業的分析，辦公單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣10,500元及每平方米人民幣10,000元(不含5%的增值稅)。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	聯合廣場	現代國際大廈	中深花園大廈
地點	深圳市福田區	深圳市福田區	深圳市福田區
現行用途	零售	零售	零售
建築面積(平方米)	388	56.01	58.5
地點及通達性	普通	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	16,000	17,000	13,000

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	優於該物業	與該物業相似
建築素質	不及該物業	與該物業相似	不及該物業
格局	不及該物業	與該物業相似	不及該物業
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	6%	–3%	6%
經調整單價(人民幣元／平方米)	17,000	16,500	13,800

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣15,800元及每平方米人民幣15,000元(不含5%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別的建築面積，以達致吾等對本物業的估值意見。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 深業鵬基已取得土地使用權及房屋所有權之完整業權。深業鵬基有權佔用、使用、出租及抵押該物業，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

6. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別一—持作待售」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
11.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 迎春路8號 安華大廈18層	安華大廈位於深圳市羅湖區迎春路8號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳站約10分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 安華大廈已發展為單期辦公項目。 安華大廈於1991年竣工，其中部分物業持作投資(「**投資物業**」)。 於估值日期，該物業由安華大廈投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。 據目標集團告知，該物業的土地使用權已授出，於2039年1月31日到期，作辦公用途。	於估值日期，該物業部分空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以資抵債協議，該物業(總建築面積約610平方米)已轉讓予深業鵬基以抵銷未償還債務。

2. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	辦公	610	
	合計：	610	不適用

3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

   a. 吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦比對標的項目辦公單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

   b. 該等可資比較辦公單位的單位租金介乎每平方米每日人民幣1.5元至人民幣2元；及

   c. 根據吾等對周邊地區辦公市場的研究，市場收益率穩定，辦公單位介乎4.75%至5.75%。

4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 根據《民法典》，產權設立、變更、轉讓、或終止自記錄於不動產登記簿時發生效力。儘管雙方已訂立以資抵債協議，債權人深業鵬基實際擁有並使用該物業，但該物業尚未進行產權登記。因此，合約關係僅於雙方之間產生債權債務關係。未經登記，產權變更未發生效力，深業鵬基無權轉讓、抵押或處置該物業。

5. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

6. 於該物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣2,600,000元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
12.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 長龍路120號 布吉陽光花園部分物業	布吉陽光花園位於深圳市龍崗區長龍路120號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約25分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 布吉陽光花園已發展為單期住宅開發項目。 布吉陽光花園於1995年竣工，其中未售部分（「**未售單位**」）空置待售。 於估值日期，該物業由布吉陽光花園的未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。 該物業的土地使用權已授出，於2065年2月22日到期，作商業及住宅用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方。	22,100,000

附註：

1. 根據十三份不動產權證書，該物業（總建築面積約1,383.43平方米）由深業鵬基擁有。相關土地使用權已授予深業鵬基作商業及住宅用途，於2065年2月22日到期。

2. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *（平方米）*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	零售	1,383.43	
	合計：	1,383.43	不適用

3. 根據多份租賃協議，該物業部分（可租用總面積約1,230.97平方米）出租予多名第三方，到期日介乎2026年3月31日至2027年12月31日。於估值日期，年租金約為人民幣701,000元（不包括管理費及水電費）。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的零售單位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單位費率為一樓零售單位介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	遠洋新天地	頤安都會中央	榮德國際
地點	深圳市龍崗區	深圳市龍崗區	深圳市龍崗區
現行用途	零售	零售	零售
建築面積(平方米)	62	122	108
地點及通達性	較差	普通	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	16,000	16,000	18,000
調整因素：			
地點及通達性	不及該物業	與該物業相似	與該物業相似
建築素質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	2%	0%	0%
經調整單價(人民幣元／平方米)	16,300	16,000	18,000

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣16,800元及每平方米人民幣16,000元(不含5%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業的建築面積，以達致吾等對本物業的估值意見。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 深業鵬基已取得土地使用權及房屋所有權之完整業權。深業鵬基有權佔用、使用、出租及抵押該物業，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

6. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別一—持作待售」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
13.	中國 廣東省 深圳市 南山區 深雲路3號 東方科技園部分物業	東方科技園位於深圳市南山區深雲路3號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約25分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及辦公區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 東方科技園已發展為住宅及辦公開發項目。 東方科技園於2002年竣工，其中部分物業持作投資（「**投資物業**」）。 於估值日期，該物業由東方科技園的投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業的土地使用權已授出，於2048年2月28日到期，作工業倉庫用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方，該物業部分由目標集團持有及佔用。	93,300,000

附註：

1. 根據一百六十二份不動產權證書，該物業部分（總建築面積約11,338.90平方米）由深業鵬基擁有。相關土地使用權已授予深業鵬基作工業倉庫用途，於2048年2月28日到期。

2. 就該物業建築面積約931.88平方米的食堂單位而言，吾等尚未收到任何房屋所有權證書或不動產權證書。

3. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *（平方米）*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	宿舍	4,235.44	
	工業	7,103.46	
	食堂	931.88	
	合計：	12,270.78	不適用

4. 根據多份租賃協議，該物業部分（可租用總面積約7,298.36平方米）出租予多名第三方，到期日介乎2026年3月31日至2030年6月30日。於估值日期，年租金約為人民幣4,092,000元（不包括管理費及水電費）。

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦比對標的項目宿舍／工業單位及食堂單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較宿舍單位的單位租金介乎每平方米每日人民幣1.6元至人民幣1.9元，可資比較食堂單位介乎每平方米每日人民幣2元至人民幣2.5元，可資比較工業單位介乎每平方米每日人民幣1.4元至人民幣1.8元；及

c. 根據吾等對周邊地區宿舍／食堂／工業市場的研究，市場收益率穩定，宿舍單位介乎3.5%至4.5%，食堂單位介乎6.25%至7.25%以及工業單位介乎4.75%至5.75%。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 就附註1所述部分物業而言，深業鵬基已取得土地使用權及房屋所有權之完整業權。深業鵬基有權佔用、使用、出租及抵押該物業，且有關權利受法律充分保護；

b. 就附註2所述已取得的竣工驗收證書但尚未取得不動產權證書的物業而言，深業鵬基有權佔用、使用、獲取收益，並享有事實上的處置權(如自用、出租及內部調配)。然而，因並無正式物業登記，該等權利缺乏物權法所規定之處置行為所需的公示效力。建議深業鵬基根據《深圳市國有建設用地不動產登記歷史遺留問題處理規定》等法規，進一步完成確權登記手續；及

c. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

7. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
14.	中國 廣東省 深圳市 南山區 北環大道 高發科技園部分物業	高發科技園位於深圳市南山區北環大道。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約20分鐘車程。該物業位於發展成熟的工業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 高發科技園已發展為單期工業開發項目。 高發科技園於1993年竣工，其中部分物業持作投資（「**投資物業**」），該物業部分由目標集團持有及佔用（「**固定資產**」）。 於估值日期，該物業由高發科技園的投資物業及固定資產組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業的土地使用權已授出，於2062年6月7日到期，僅作宿舍用途。	於估值日期，該物業部分出租予一名第三方，該物業部分由目標集團持有及佔用。	5,200,000

附註：

1. 根據四份不動產權證書，該物業（總建築面積約3,795.42平方米）由深業鵬基擁有。相關土地使用權已授予深業鵬基僅作宿舍用途，於2062年6月7日到期。

2. 根據十四份不動產權證書，該物業（總建築面積約457.49平方米）由深業鵬基擁有。相關土地使用權已授予深業鵬基僅作宿舍用途，於2062年6月7日到期。

3. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	宿舍	1,488.10	
	零售	1,690.08	
	辦公	617.24	
	小計：	3,795.42	不適用
組別五—目標集團持有及佔用	宿舍	457.49	
	小計：	457.49	不適用
	合計：	4,252.91	不適用

4. 根據多份租賃協議，該物業部分(可租用總面積約3,795.42平方米)出租予一名第三方，於2027年8月31日到期。於估值日期，年租金約為人民幣2,543,000元(不包括管理費及水電費)。

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 就組別四之投資物業及組別五之固定資產而言，吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦比對標的項目宿舍／零售單位／辦公單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較宿舍單位的單位租金介乎每平方米每日人民幣1.6元至人民幣1.9元，可資比較一樓食堂單位介乎每平方米每日人民幣2元至人民幣2.5元，可資比較辦公單位介乎每平方米每日人民幣1.4元至人民幣1.8元；及

c. 根據吾等對周邊地區宿舍／零售／辦公市場的研究，市場收益率穩定，宿舍單位介乎3.5%至4.5%，零售單位介乎6.25%至7.25%及辦公單位介乎4%至5%。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 就附註1所述於業權證書備註中歸類為「其他」的部分物業而言，深業鵬基已取得合法有效之所有權。然而，有關物業之所有權有限，且處置權(如轉讓及抵押)受限制；

b. 就附註2所述部分物業而言，深業鵬基已取得土地使用權及房屋所有權之完整業權。深業鵬基有權佔用、使用、出租及抵押該物業，且有關權利受法律充分保護；及

c. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

7. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期現況下的市值 *(人民幣元)*
組別四—持作投資	無商業價值
組別五—持有及佔用	5,200,000
合計：	5,200,000

8. 於組別四該物業之投資物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業有關部分任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業有關部分於估值日期的市值應為人民幣40,700,000元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
15.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坑梓鎮 人民西路北側及 宜卓路一巷西側 一幅工業用地	該物業為位於深圳市龍崗區坑梓鎮人民西路北側及宜卓路一巷西側的一幅土地。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳坪山站約15分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 該物業已出租予第三方且持作投資(「**投資物業**」)。 該物業的分類、用途及佔地面積詳情載於附註3。 該物業的土地使用權已授出，於2049年3月4日到期，作工業用途。	於估值日期，該物業已出租予一名第三方。	無商業價值

附註：

1. 根據《土地使用權出讓合同》(深地合資(2003)第7403號)，一幅土地(地塊編號G14108-0230)佔地面積約為8,323.58平方米的土地使用權已出讓予深圳市高發投資控股有限公司(「**深圳高發**」，深業鵬基之全資附屬公司)，於2049年3月4日到期，作工業用途。

2. 根據深圳高發、深業鵬基及深圳市國土資源和房屋管理局訂立的日期為2004年9月28日的《土地資產處置方案答覆》(深國房(2004)第162號)，上述地塊已從深圳高發名下剝離，並分配予深業鵬基。

3. 根據目標集團提供的資料，該物業的佔地面積載列如下：

組別	用途	佔地面積 *(平方米)*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	工業	8,323.58	
	合計：	8,323.58	不適用

4. 根據租賃協議，該物業(總佔地面積約8,323.58平方米)出租予一名第三方，於2029年12月31日到期。於估值日期，年租金約為人民幣678,000元(不包括管理費及水電費)。

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與標的項目具有類似特點(如性質、用途、佔地面積、格局及通達性)的土地的多項相關銷售證據。所選取的可資比較土地為標的項目附近地區的工業用地。該等可資比較土地作工業用途的單位費率介乎每平方米人民幣1,800元至人民幣2,600元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較地塊及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

土地可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	位於坪山區坑梓街道的一幅土地	位於坪山區坑梓街道的一幅土地	位於坪山區坑梓街道的一幅土地
地點	深圳市坪山區	深圳市坪山區	深圳市坪山區
土地用途	工業	工業	工業
佔地面積(平方米)	14,995	35,193	15,200
地點及通達性	極佳	極佳	極佳
單價(人民幣元／平方米)	2,027	2,572	1,776
調整因素：			
性質	優於該物業	優於該物業	優於該物業
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
土地用途	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
佔地面積及格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–15%	–20%	–3%
經調整單價(人民幣元／平方米)	1,720	2,060	1,720

根據三幢可資比較物業的分析，土地的經調整平均單價為每平方米人民幣1,833元。

吾等將經調整平均單價乘以該物業的佔地面積，以達致吾等對本物業的估值意見。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 根據《民法典》，產權變更自記錄於不動產登記簿時發生效力。該物業尚未進行所有權變更登記且深業鵬基未取得該幅土地之完整業權。深業鵬基可完成登記手續及物權公示使其物業權益獲得充分法律保障。

7. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

8. 於該物業估值中，鑒於目標集團名下並無任何正式業權證書，且該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團已取得所有相關業權證書，且目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣15,300,000元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
16.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 鵬興路2號 鵬基蓮塘工業區部分物業	鵬基蓮塘工業區位於深圳市羅湖區鵬興路2號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳站約20分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及工業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 鵬基蓮塘工業區已發展為工業開發項目。 鵬基蓮塘工業區於1989年至1994年竣工，其中部分物業持作投資(「**投資物業**」)。 於估值日期，該物業由鵬基蓮塘工業區的投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業的土地使用權已授出，於2042年2月24日到期，作工業倉庫用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方，部分由目標集團持有及佔用。	446,100,000

附註：

1. 根據三十一份不動產權證書，該物業部分(總建築面積約51,814.92平方米)由深業鵬基擁有。相關土地使用權已授予深業鵬基作工業倉庫用途，於2042年2月24日到期。

2. 就多個宿舍單位(總建築面積約2,243.56平方米)而言，吾等並未獲提供任何不動產權證書。

3. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	宿舍	26,415.81	
	工業	27,642.67	
	合計：	54,058.48	不適用

4. 根據多份租賃協議，該物業部分(可租用總面積約45,600.94平方米)出租予多名第三方，到期日介乎2026年2月28日至2031年1月31日。於估值日期，年租金約為人民幣28,336,000元(不包括管理費及水電費)。

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦比對標的項目宿舍及工業單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較宿舍單位的單位租金介乎每平方米每日人民幣1.6元至人民幣2.0元，可資比較工業單位介乎每平方米每日人民幣1.4元至人民幣1.8元；及

c. 根據吾等對周邊地區宿舍／工業市場的研究，市場收益率穩定，宿舍單位介乎3.5%至4.5%，工業單位介乎4.75%至5.75%。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 就附註1所述該物業部分而言，深業鵬基已取得土地使用權及房屋所有權之完整業權。深業鵬基有權佔用、使用、出租及抵押該物業，且有關權利受法律充分保護；

b. 就附註2所述已取得的竣工驗收證書但尚未取得不動產權證書的物業而言，深業鵬基有權佔用、使用、獲取收益，並享有事實上的處置權。然而，因並無正式物業登記，該等權利缺乏物權法所規定之處置行為所需的公示效力。建議深業鵬基根據《深圳市國有建設用地不動產登記歷史遺留問題處理規定》等法規，進一步完成確權登記手續；及

c. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
17.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦路72號 中發大廈	中發大廈位於深圳市福田區八卦路72號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳北站約30分鐘車程。該物業位於發展成熟的商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 中發大廈已發展為工業開發項目。 中發大廈於1993年竣工，由目標集團持有及佔用（「**固定資產**」）。 該物業的土地使用權已授出，為期30年，於2022年11月7日及2022年11月8日到期，作工業用途。根據深圳市規劃和國土資源委員會發佈的關於我市土地使用權續期有關規定的說明，該土地使用權期限將延長至工業用途土地使用權的法定最高年限50年。	於估值日期，該物業由目標集團持有及佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據六份不動產權證書，該物業（總建築面積約6,708.88平方米）由深圳市中發實業有限公司（「**深圳中發**」，深業鵬基之全資附屬公司）擁有。該物業的土地使用權已授出，為期30年，於2022年11月7日及2022年11月8日到期，作工業用途。根據深圳市規劃和國土資源委員會發佈的關於我市土地使用權續期有關規定的說明，該土地使用權期限將延長至工業用途土地使用權的法定最高年限50年。

2. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *（平方米）*	車位數量
組別五－目標集團持有及佔用	工業	6,708.88	不適用
	合計：	6,708.88	不適用

3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦比對標的項目工業單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較工業單位的單位租金介乎每平方米每日人民幣1.6元至人民幣2.2元；

c. 根據吾等對周邊地區工業市場的研究，市場收益率穩定，工業單位介乎5.0%至6.0%。

4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 深圳中發已取得實際之所有權。然而，有關物業之所有權有限，且處置權（如轉讓及抵押）受限制；

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔；及

c. 該土地使用權來源應歸類為有償出讓土地使用權，因此根據深圳經濟特區土地使用權出讓條例（2021年修訂）及深圳市規劃和國土資源委員會關於我市土地使用權續期有關規定的說明，符合自動延長至50年的條件。

5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別五－持有及佔用」。

6. 於該物業估值中，鑒於該物業的可轉讓性受到限制，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為，若假設目標集團可自由轉讓該物業，則該物業於估值日期的市值應為人民幣47,200,000元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
18.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 六合路3號 鵬基工業城	鵬基工業城位於深圳市龍崗區六合路3號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距深圳東站約20分鐘車程。該物業位於發展成熟的工業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 鵬基工業城已發展為單期住宅開發項目。 鵬基工業城於1993年竣工，其中部分物業持作投資（「**投資物業**」）。 於估值日期，該物業由鵬基工業城的投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。 該物業的土地使用權已授出，於2041年11月27日到期，作工業倉庫用途。	於估值日期，該物業出租予一名第三方。	46,900,000

附註：

1. 根據六份不動產權證書，該物業部分（總建築面積約25,669平方米）由深圳市鵬基物業經營有限公司（「**鵬基物業經營**」，深業鵬基擁有60%之附屬公司）擁有。相關土地使用權已授予鵬基物業經營作工業倉庫用途，於2041年11月27日到期。

2. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *（平方米）*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	工業	25,669	
	合計：	25,669	不適用

3. 根據租賃協議，該物業（可租用總面積約25,669平方米）出租予一名第三方，到期日為2028年2月28日。於估值日期，年租金約為人民幣4,682,000元（不包括管理費及水電費）。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦比對標的項目工業單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較工業單位的單位租金介乎每平方米每日人民幣0.5元至人民幣0.6元；及

c. 根據吾等對周邊地區工業市場的研究，市場收益率穩定，工業單位介乎4.75%至5.75%。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 鵬基物業經營已取得土地使用權及房屋所有權之完整業權。鵬基物業經營有權佔用、使用、出租及抵押該物業，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
19.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 金榜路23-29號 鵬基萬林湖1-9期部分物業	萬林湖1-9期位於惠州市惠城區金榜路23-29號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距仲愷站約30分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 萬林湖1-9期已發展為九期住宅開發項目。 萬林湖1-9期於2008年至2015年竣工，其中部分物業持作待售(「**未售單位**」)，部分物業持作投資(「**投資物業**」)。 於估值日期，該物業由萬林湖1-9期的未售單位及投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 該物業的土地使用權已授出，於2075年1月5日、2075年6月16日及2081年10月27日到期，作住宅用途，以及於2081年10月27日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方。	201,200,000

附註：

1. 根據五份國有土地使用權證，總佔地面積約526,654.20平方米的五幅土地的土地使用權已授予惠州市鵬基投資有限公司(「**惠州鵬基投資**」，深業鵬基之全資附屬公司)作住宅用途，於2075年1月5日、2075年6月16日及2081年10月27日到期，以及作商業用途，於2081年10月27日到期。

2. 根據七十四份建設工程規劃許可證，萬林湖1-9期已獲准施工。

3. 根據十份建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建萬林湖1-9期。

4. 根據二十四份預售許可證，目標集團有權向買家出售萬林湖1-9期部分物業。

5. 根據九份建築工程竣工驗收備案表，萬林湖1-9期的建築工程已竣工並通過驗收。

6. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	零售	16,115.79	不適用
	車位	37,657.24	922
	小計：	53,773.03	922
組別四—目標集團持作投資	幼兒園	2,669.03	不適用
	小計：	2,669.03	不適用
	合計：	56,442.06	922

7. 根據租賃協議，該物業部分(總可租用面積約2,669.03平方米)出租予一名第三方，到期日為2029年8月31日。於估值日期，年租金約為人民幣1,111,000元(不包括管理費及水電費)。

8. 據目標集團告知，該物業組別一中建築面積約419.29平方米的一個零售單位已預售予一名第三方，總代價為人民幣2,373,887元(含5%的增值稅)。該物業有關部分並未合法及實質轉讓，因此吾等已將該單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的合約價格。

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 就組別一之未售單位而言，吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的零售單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為一樓零售單位介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元，車位介乎每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	位於鴻昌路的零售單位	麗園新村	才俊金城
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	零售	零售	零售
建築面積(平方米)	96	248	157
地點及通達性	普通	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	12,000	11,700	10,000

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	優於該物業	與該物業相似
建築素質	優於該物業	不及該物業	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–3%	–2%	0%
經調整單價(人民幣元／平方米)	11,640	11,470	10,000

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣11,000元及每平方米人民幣10,500元(不含5%的增值稅)。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	榮燦惠州中心	東湖花園	南山公館一期
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	極佳	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／個)	73,000	80,000	70,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–4%	–5%	0%
經調整單價(人民幣元／個)	70,100	76,000	70,000

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣72,000元及每個人民幣68,600元(不含5%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別中非預售部分的建築面積／停車位數量，並加上預售部分的總代價(不含增值稅)，以達致吾等對本物業的估值意見。

b. 就組別四之投資物業而言，吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦比對標的項目幼兒園所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

c. 該等可資比較幼兒園的單位租金介乎每平方米每日人民幣0.9元至人民幣1.1元；及

d. 根據吾等對周邊地區幼兒園市場的研究，幼兒園市場收益率穩定，介乎3.0%至4.0%。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 惠州鵬基投資有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

11. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

組別	**於估值日期現況下的市值** *(人民幣元)*
組別一—持作待售	183,300,000
組別四—持作投資	17,900,000
合計：	201,200,000

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
20.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 金榜路30號 深業萬林華府部分物業	萬林華府位於惠州市惠城區金榜路30號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距仲愷站約30分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 萬林華府佔地約72,106.08平方米，正在發展為兩期住宅及商業開發項目。 於估值日期，萬林華府一期正在發展中（「**在建工程**」），預計於2026年8月竣工。 於估值日期，該物業二期（「**空地**」）尚未動工。 於估值日期，該物業由萬林華府的在建工程及空地組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。 據目標集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣930,200,000元，其中截至估值日期已產生的成本約為人民幣621,200,000元。 該物業的土地使用權已授出，於2084年3月18日到期，作住宅用途，及於2054年3月18日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業部分處於施工中，剩餘部分為空地。	955,000,000

附註：

1. 根據不動產權證書，佔地面積約72,106.08平方米的一幅土地的土地使用權已授予惠州鵬基投資作住宅用途，於2084年3月18日到期，及作商業用途，於2054年3月18日到期。

2. 根據十三份建設工程規劃許可證，萬林華府一期已獲准施工。

3. 根據建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建萬林華府一期。

4. 根據兩份預售許可證，目標集團有權向買家出售萬林華府部分物業。

5. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	(計劃) 建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別二—目標集團持作發展中	住宅	100,562.34	不適用
	零售	8,623.10	不適用
	車位	不適用	1,100
	小計：	109,185.44	1,100
組別三—目標集團持作日後開發	住宅	108,797.66	不適用
	零售	3,366.90	不適用
	車位	不適用	1,125
	幼兒園	3,050	不適用
	小計：	115,214.56	1,125
	合計：	224,400.00	2,225

6. 據目標集團告知，該物業組別二之總建築面積約8,176.25平方米之多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣89,085,656元（含9%增值稅）。該物業有關部分並未合法及實質轉讓，因此吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的合約價格。

7. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展方案竣工並可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣861,700,000元。

8. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

   a. 就組別二之在建工程而言，吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點（如物業的用途、面積、格局及通達性）的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的住宅、零售單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為住宅單位介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣12,000元，一樓零售單位介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣12,000元，車位介乎每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

低層住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	潤園	潤園	佳兆業一號花園
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	283	150	162.32
地點及通達性	極佳	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	12,000	11,000	11,000
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
建築素質	優於該物業	優於該物業	優於該物業
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–3%	–3%	–3%
經調整單價(人民幣元／平方米)	11,600	10,700	10,700

根據三幢可資比較物業的分析，低層住宅單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣11,000元及每平方米人民幣10,100元(不含9%的增值稅)。

高層住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	佳兆業一號花園	碧桂園匯盛	萬林湖
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	123.28	96	119.52
地點及通達性	極佳	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	8,000	7,700	7,500
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
建築素質	優於該物業	優於該物業	優於該物業
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–3%	–3%	–3%
經調整單價(人民幣元／平方米)	7,760	7,470	7,280

根據三幢可資比較物業的分析，高層住宅單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣7,500元及每平方米人民幣6,900元(不含9%的增值稅)。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	位於鴻昌路的零售單位	位於南岸路的零售單位	才俊金城
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	零售	零售	零售
建築面積(平方米)	96	410	157
地點及通達性	極佳	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	12,000	11,500	11,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
建築素質	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–6%	–6%	0%
經調整單價(人民幣元／平方米)	11,300	10,800	11,000

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣11,000元及每平方米人民幣10,100元(不含9%的增值稅)。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	榮燦惠州中心	東湖花園	南山公館一期
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	極佳	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／個)	73,000	80,000	70,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	優於該物業	與該物業相似
總調整	–3%	–5%	0%
經調整單價(人民幣元／個)	70,800	76,000	70,000

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣72,300元及每個人民幣66,000元(不含9%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別中非預售部分的建築面積／停車位數量，並加上預售部分的總代價(不含增值稅)，以達致假設該物業在建工程於估值日期竣工時的市值。

b. 就組別三之空地而言，吾等已確定及分析該地區內與標的項目具有類似特點（如性質、用途、佔地面積、格局及通達性）的土地的多項相關銷售證據。所選取的可資比較土地為標的項目附近地區的住宅用地。該等可資比較土地作住宅用途的樓面價格介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣4,400元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設樓面價格。有關可資比較地塊及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

土地可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	位於惠城區高新技術產業園南部的一幅土地	位於惠城區金山新城的一幅土地	位於惠城區金龍大道東南方的一幅土地
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
土地用途	住宅	住宅	住宅
佔地面積（平方米）	15,112.00	55,102.57	74,284.81
地點及通達性	普通	普通	普通
樓面價格（人民幣元／平方米）	4,000	4,200	4,400
調整因素：			
性質	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
佔地面積及格局	與該物業相似	不及該物業	不及該物業
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
土地用途	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–2%	–4%	2%
經調整樓面價格（人民幣元／平方米）	3,920	4,030	4,490

根據三幢可資比較物業的分析，經調整平均樓面價格為每平方米人民幣4,150元。

吾等將經調整平均樓面價格乘以該物業的容積率應計建築面積，以達致吾等對本物業的估值意見。

9. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 惠州鵬基投資有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；

b. 惠州鵬基投資已合法取得所有必要的法定批准，包括土地使用權出讓合同、土地使用權證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。根據惠州鵬基投資提供的書面確認，該物業的土地及在建工程不存在任何產權負擔或限制，包括但不限於抵押、查封、預告登記或輪候查封。惠州鵬基投資對該物業擁有完整且獨有的佔用、使用、收益及合法處置權；及

c. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

10. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

組別	**於估值日期現況下的市值** *（人民幣元）*
組別二—持作發展中	501,800,000
組別三—持作日後開發	453,200,000
合計：	955,000,000

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
21.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 和暢五路東側及 惠風七路北側 深業半山名苑部分 物業	半山名苑位於惠州市惠城區和暢五路東側及惠風七路北側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距仲愷站約20分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 半山名苑已發展為兩期住宅及商業開發項目。 半山名苑一期及二期於2014年至2021年竣工，其中部分物業持作投資(「**投資物業**」)，未售部分(「**未售單位**」)空置待售。 於估值日期，該物業由半山名苑的投資物業及未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業的土地使用權已授出，於2077年3月21日到期，作住宅用途，及於2047年3月21日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予一名第三方。	392,700,000

附註：

1. 根據兩份國有建設用地使用權出讓合同，總佔地面積約421,548平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予惠州市仲愷鵬基投資有限公司(「**惠州仲愷鵬基**」，深業鵬基之全資附屬公司)，自2007年3月21日起，住宅用途為期70年，商業用途為期40年。地價總額為人民幣350,000,000元。

2. 根據兩份不動產權證書，總佔地面積約120,012.70平方米的多幅土地的土地使用權已授予惠州仲愷鵬基，於2077年3月21日到期，作住宅用途，及於2047年3月21日到期，作商業用途。

3. 根據兩千五百六十二份不動產權證書，總建築面積約83,949.43平方米的物業部分由惠州仲愷鵬基擁有。相關土地使用權已授予惠州仲愷鵬基，於2077年3月21日到期，作住宅用途；及於2047年3月21日到期，作商業用途。

4. 根據二十一份建設工程規劃許可證，半山名苑一期及二期已獲准施工。

5. 根據三份建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建半山名苑一期及二期。

6. 根據十份預售許可證，目標集團有權向買家出售半山名苑部分物業。

7. 根據八份建築工程竣工驗收備案表，半山名苑一期及二期的建築工程已竣工並通過驗收。

8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	住宅	52,512.07	不適用
	零售	3,387.16	不適用
	車位	24,620.20	2,024
	小計：	80,519.43	2,024
組別四—目標集團持作投資	幼兒園	3,430.00	不適用
	小計：	3,430.00	不適用
	合計：	83,949.43	2,024

9. 根據租賃協議，該物業部分(可租用總面積約3,430平方米)出租予一名第三方，到期日為2029年8月31日。於估值日期，年租金約為人民幣1,111,000元(不包括管理費及水電費)。

10. 據目標集團告知，該物業組別一之總建築面積約31,311.96平方米之多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣191,812,665元(含9%的增值稅)。該物業有關部分並未合法及實質轉讓，因此吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的合約價格。

11. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

    a. 就組別一之未售單位而言，吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的住宅、零售單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元，一樓零售單位介乎每平方米人民幣9,900元至人民幣11,700元，車位介乎每個人民幣30,000元至人民幣40,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	碧桂園鳳凰華府	昊翔源雲瓏花園	方圓天俊府
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	97	99	149
地點及通達性	極佳	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	8,000	6,500	6,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
建築素質	優於該物業	優於該物業	優於該物業
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	優於該物業	優於該物業	優於該物業
總調整	–20%	–15%	–8%
經調整單價(人民幣元／平方米)	6,400	5,530	5,520

根據三幢可資比較物業的分析，住宅單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣5,800元及每平方米人民幣5,300元(不含9%的增值稅)。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	碧桂園鳳凰華府	昊翔源雲瓏花園	升輝苑
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	零售	零售	零售
建築面積(平方米)	100	37	190
地點及通達性	極佳	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	11,700	10,200	9,900
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
建築素質	優於該物業	優於該物業	不及該物業
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
總調整	–12%	–8%	3%
經調整單價(人民幣元／平方米)	10,300	9,380	10,200

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣9,960元及每平方米人民幣9,100元(不含9%的增值稅)。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	鼎峰國匯山	半山名苑	半山名苑
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	極佳	極佳	極佳
單位銷售價格(人民幣元／個)	40,000	30,000	30,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	優於該物業
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	優於該物業	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–15%	–5%	–5%
經調整單價(人民幣元／個)	34,000	28,500	28,500

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣30,000元及每個人民幣28,000元(不含9%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別中非預售部分的建築面積／停車位數量，並加上預售部分的總代價(不含增值稅)，以達致吾等對本物業的估值意見。

b. 就組別四之投資物業而言，吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦比對標的項目幼兒園所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

c. 該等可資比較幼兒園的單位租金介乎每平方米每日人民幣0.67元至人民幣1.00元；及

d. 根據吾等對周邊地區幼兒園市場的研究，幼兒園市場收益率穩定，介乎3.0%至4.0%。

12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 惠州仲愷鵬基有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

13. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期現況下的市值 *（人民幣元）*
組別一—持作待售	366,800,000
組別四—持作投資	25,900,000
合計：	392,700,000

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
22.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 和暢五路西側及 惠風八路南側 深業半山雲階部分 物業	半山雲階位於惠州市惠城區和暢五路西側及惠風八路南側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距仲愷站約20分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 半山雲階已發展為單期住宅及商業開發項目。 半山雲階於2020年至2024年竣工，其中未售部分（「**未售單位**」）空置待售。 於估值日期，該物業由半山雲階的未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業的土地使用權已授出，於2077年3月21日到期，作住宅用途，及於2047年3月21日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置。	581,300,000

附註：

1. 根據兩份國有建設用地使用權出讓合同，總佔地面積約421,548平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予惠州市仲愷鵬基投資有限公司（「**惠州仲愷鵬基**」，深業鵬基之全資附屬公司），自2007年3月21日起，住宅用途為期70年，商業用途為期40年。地價總額為人民幣350,000,000元。

2. 根據不動產權證書，佔地面積約39,475平方米的一幅土地的土地使用權已授予惠州仲愷鵬基，於2077年3月21日到期，作住宅用途，及於2047年3月21日到期，作商業用途。

3. 根據一千七百八十份不動產權證書，總建築面積約109,073.90平方米的物業由惠州仲愷鵬基擁有。相關土地使用權已授予惠州仲愷鵬基，於2077年3月21日到期，作住宅用途，及於2047年3月21日到期，作商業用途。

4. 根據十一份建設工程規劃許可證，半山雲階一期已獲准施工。

5. 根據建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建半山雲階。

6. 根據兩份預售許可證，目標集團有權向買家出售半山雲階部分物業。

7. 根據建築工程竣工驗收備案表，半山雲階一期的建築工程已竣工並通過驗收。

8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	住宅	95,389.36	不適用
	零售	2,804.84	不適用
	車位	10,879.70	849
	合計：	109,073.90	849

9. 據目標集團告知，該物業組別一之總建築面積約6,668.20平方米之多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣48,525,948元（含9%的增值稅）。該物業有關部分並未合法及實質轉讓，因此吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的合約價格。

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的住宅、零售單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元，一樓零售單位介乎每平方米人民幣9,900元至人民幣11,700元，車位介乎每個人民幣30,000元至人民幣40,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	碧桂園鳳凰華府	昊翔源雲瓏花園	方圓天俊府
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	97	99	149
地點及通達性	極佳	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	8,000	6,500	6,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
建築素質	優於該物業	優於該物業	優於該物業
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	優於該物業	優於該物業	優於該物業
總調整	–18%	–13%	–6%
經調整單價(人民幣元／平方米)	6,560	5,660	5,640

根據三幢可資比較物業的分析，住宅單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣6,000元及每平方米人民幣5,500元（不含9%的增值稅）。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	碧桂園鳳凰華府	昊翔源雲瓏花園	升輝苑
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	零售	零售	零售
建築面積（平方米）	100	37	190
地點及通達性	極佳	極佳	普通
單位銷售價格（人民幣元／平方米）	11,700	10,200	9,900
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
建築素質	優於該物業	優於該物業	不及該物業
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	優於該物業	優於該物業	與該物業相似
總調整	–12%	–8%	3%
經調整單價（人民幣元／平方米）	10,300	9,400	10,200

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣9,970元及每平方米人民幣9,100元（不含9%的增值稅）。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	鼎峰國匯山	半山名苑	半山名苑
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	極佳	極佳	極佳
單位銷售價格(人民幣元／個)	40,000	30,000	30,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	優於該物業
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	優於該物業	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–15%	–5%	–5%
經調整單價(人民幣元／個)	34,000	28,500	28,500

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣30,000元及每個人民幣28,000元(不含9%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別中非預售部分的建築面積／停車位數量，並加上預售部分的總代價(不含增值稅)，以達致吾等對本物業的估值意見。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 惠州仲愷鵬基有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別一—持作待售」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
23.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 北一路南側及 東二路西側 惠州深業雲棲府	惠州深業雲棲府位於惠州市惠城區北一路南側及東二路西側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距惠州站約20分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 惠州深業雲棲府佔地約37,352.76平方米，正在發展為單期住宅及商業開發項目。 於估值日期，惠州深業雲棲府部分正在發展中(「**在建工程**」)，預計於2026年11月竣工。 於估值日期，該物業由惠州深業雲棲府的在建工程組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。 據目標集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,481,800,000元，其中截至估值日期已產生的成本約為人民幣1,331,300,000元。 該物業的土地使用權已授出，於2092年1月10日到期，作住宅用途，及於2062年1月10日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業部分在建。	688,900,000

附註：

1. 根據國有建設用地使用權出讓合同，佔地面積約44,678平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予惠州深業置業有限公司(「**惠州深業置業**」，深業鵬基之全資附屬公司)，自2021年11月12日起，住宅用途為期70年，商業用途為期40年。地價總額為人民幣800,000,000元。

2. 根據不動產權證書，佔地面積約37,352.76平方米的一幅土地的土地使用權已授予惠州深業置業，於2092年1月10日到期，作住宅用途，及於2062年1月10日到期，作商業用途。

3. 根據建設工程規劃許可證，惠州深業雲棲府部分已獲准施工。

4. 根據建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建惠州深業雲棲府部分。

5. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	(計劃) 建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別二—目標集團持作發展中	住宅	115,684.25	不適用
	零售	3,918.36	不適用
	車位	不適用	1,078
	合計：	119,602.61	1,078

6. 假設該物業在建工程於估值日期已根據上述發展方案竣工並可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣936,200,000元。

7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的住宅、零售單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為住宅單位介乎每平方米人民幣7,800元至人民幣8,500元，一樓零售單位介乎每平方米人民幣14,900元至人民幣18,000元，車位介乎每個人民幣30,000元至人民幣40,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	華髮•旭輝鉑鑽四季	合生上觀國際	保利•鹿江來
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	96	170	96
地點及通達性	普通	極佳	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	7,800	8,500	8,100
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	優於該物業	與該物業相似
建築素質	與該物業相似	優於該物業	與該物業相似
格局	與該物業相似	優於該物業	與該物業相似
視野	與該物業相似	優於該物業	與該物業相似
總調整	0%	–5%	0%
經調整單價(人民幣元／平方米)	7,800	8,100	8,100

根據三幢可資比較物業的分析，住宅單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣8,000元及每平方米人民幣7,300元（不含9%的增值稅）。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	保利達•江灣南岸	華髮•旭輝鉑鑽四季	華海•漉江藍灣
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	零售	零售	零售
建築面積（平方米）	45	26	37
地點及通達性	較差	極佳	極佳
單位銷售價格（人民幣元／平方米）	14,900	16,100	18,000
調整因素：			
地點及通達性	不及該物業	優於該物業	優於該物業
建築素質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	0%	–1%	–5%
經調整單價（人民幣元／平方米）	14,900	15,940	17,100

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣16,000元及每平方米人民幣14,700元（不含9%的增值稅）。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	鼎峰國匯山	半山名苑	半山名苑
地點	惠州市惠城區	惠州市惠城區	惠州市惠城區
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	極佳	極佳	極佳
單位銷售價格（人民幣元／個）	40,000	30,000	30,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	優於該物業
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	優於該物業	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–15%	–5%	–5%
經調整單價（人民幣元／個）	34,000	28,500	28,500

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣30,000元及每個人民幣28,000元（不含9%的增值稅）。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別的建築面積／停車位數量，以達致吾等對本物業的估值意見。

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 惠州深業置業有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別二—持作發展中」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
24.	中國 廣東省 東莞市 松山湖 環湖路與大學路交匯處東南側 東莞深業松湖雲城部分物業	東莞深業松湖雲城位於東莞市松山湖區環湖路與大學路交匯處東南側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距松山湖北站約30分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 東莞深業松湖雲城已發展為住宅及商業開發項目。 東莞深業松湖雲城於2021年至2022年竣工，其中未售部分(「**未售單位**」)用於出售。 於估值日期，該物業由東莞深業松湖雲城的未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 該物業的土地使用權已授出，於2089年11月9日到期，作住宅用途，以及於2059年11月9日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方。	185,500,000

附註：

1. 根據國有建設用地使用權出讓合同及其補充協議，總佔地面積約50,017.36平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予東莞市深業松山湖置業有限公司(「**深業松山湖**」，深業鵬基之全資附屬公司)，自2019年10月11日起，住宅用途為期70年，商業用途為期40年。地價總額為人民幣2,325,660,000元。

2. 根據不動產權證書，佔地面積約50,017.36平方米的一幅土地的土地使用權已授予深業松山湖作住宅用途，於2089年11月9日到期，以及作商業用途，於2059年11月9日到期。

3. 根據十六份建設工程規劃許可證，東莞深業松湖雲城部分已獲准施工。

4. 根據十三份建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建東莞深業松湖雲城部分。

5. 根據十三份預售許可證，目標集團有權向買家出售東莞深業松湖雲城部分物業。

6. 根據十三份建築工程竣工驗收備案表，東莞深業松湖雲城部分的建築工程已竣工並通過驗收。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	零售	3,619.40	不適用
	車位	不適用	667
	合計：	3,619.40	667

8. 根據多份租賃協議，該物業部分(可租用總面積約1,158.57平方米)出租予多名第三方，到期日介乎2027年2月28日至2028年8月31日。於估值日期，年租金約為人民幣789,000元(不包括管理費及水電費)。

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的零售單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為一樓零售單位介乎每平方米人民幣32,000元至人民幣34,000元，車位介乎每個人民幣114,000元至人民幣139,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	安華香蜜松湖	碧桂園天鑽	星河城
地點	東莞市松山湖	東莞市大嶺山鎮	東莞市東城街道
現行用途	零售	零售	零售
建築面積(平方米)	48.09	40	44
地點及通達性	普通	較差	極佳
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	34,000	32,000	34,000
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	不及該物業	優於該物業
建築素質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	0%	3%	–6%
經調整單價(人民幣元／平方米)	34,000	33,000	32,000

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣33,000元及每平方米人民幣30,300元（不含9%的增值稅）。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	安華香蜜松湖	中海松湖雲錦	海倫國際
地點	東莞市松山湖	東莞市大朗鎮	東莞市寮步鎮
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	普通	普通	普通
單位銷售價格（人民幣元／個）	114,000	138,000	120,000
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	0%	0%	0%
經調整單價（人民幣元／個）	114,000	138,000	120,000

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣124,000元及每個人民幣113,800元（不含9%的增值稅）。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別的建築面積／停車位數量，以達致吾等對本物業的估值意見。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 深業松山湖有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業部分存在抵押。該抵押合法有效且可執行，權利人的物權相應受限制。抵押期內，未經抵押權人事先書面同意，深業松山湖不得轉讓、出租、再次抵押或以其他方式處置該物業。若深業松山湖到期未能償還擔保債務，抵押權人有權就拍賣或出售抵押物業所得款項優先受償。

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別一—持作待售」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
25.	中國 廣東省 東莞市 萬江區 港口大道南3號 深業歐景城 (鵬基歐景麗苑) 部分物業	深業歐景城(鵬基歐景麗苑)位於東莞市萬江區港口大道南3號。該物業公共交通配套完善,正常交通狀況下,距西平西站約15分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區,配套各項公共設施,交通網絡便利。 深業歐景城(鵬基歐景麗苑)已發展為單期住宅開發項目。 深業歐景城(鵬基歐景麗苑)於2012年至2014年竣工,其中部分物業持作投資(「**投資物業**」),未售部分(「**未售單位**」)空置待售。 於估值日期,該物業由深業歐景城(鵬基歐景麗苑)的投資物業及未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 該物業的土地使用權已授出,於2076年12月29日到期,作住宅用途及商業用途。	於估值日期,該物業部分空置,部分出租予第三方。	14,700,000

附註:

1. 根據國有用地使用權出讓合同,總佔地面積約122,771平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予東莞市高發房地產有限公司(「**東莞高發**」,深業鵬基之全資附屬公司),自交易確認日起,住宅用途為期70年。地價總額為人民幣43,000,000元。

2. 根據國有用地使用權證書,佔地面積約122,771.45平方米的一幅土地的土地使用權已授予東莞高發作住宅用途及商業用途,於2076年12月29日到期。

3. 根據三十七份建設工程規劃許可證,深業歐景城(鵬基歐景麗苑)部分物業已獲准施工。

4. 根據三十七份建築工程施工許可證,有關地方當局已批准動工興建深業歐景城(鵬基歐景麗苑)部分物業。

5. 根據十七份預售許可證,目標集團有權向買家出售深業歐景城(鵬基歐景麗苑)部分物業。

6. 根據三十七份建築工程竣工驗收備案表,深業歐景城(鵬基歐景麗苑)部分物業的建築工程已竣工並通過驗收。

7. 根據目標集團提供的資料,該物業的建築面積載列如下:

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	車位	不適用	46
	小計：	不適用	46
組別四—目標集團持作投資	幼兒園	2,615.72	不適用
	小計：	2,615.72	不適用
	合計：	2,615.72	46

8. 根據租賃協議，該物業部分(可租用總面積約2,615.72平方米)出租予一名第三方，到期日為2029年8月31日。於估值日期，年租金約為人民幣305,000元(不包括管理費及水電費)。

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 就組別一之未售單位而言，吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為車位介乎每個人民幣166,000元至人民幣201,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出；

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	萬科中天世紀水岸	保利首鑄天際	華潤置地中心悅府
地點	東莞市	東莞市	東莞市
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	普通	普通	極佳
單位銷售價格(人民幣元／個)	166,000	193,000	201,000
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	優於該物業
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	0%	0%	–10%
經調整單價(人民幣元／個)	166,000	193,000	180,900

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣180,000元及每個人民幣171,400元(不含5%的增值稅)。

吾等將經調整平均單價乘以該物業的停車位數量，以達致吾等對本物業的估值意見。

b. 就組別四之投資物業而言，吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦比對標的項目幼兒園所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

c. 該等可資比較幼兒園的單位租金介乎每平方米每日人民幣0.2元至人民幣0.4元；及

d. 根據吾等對周邊地區幼兒園市場的研究，市場收益率穩定，幼兒園介乎3.0%至4.0%。

10. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 就該物業之停車位而言，東莞高發有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；

b. 就該物業之幼兒園而言，東莞高發已取得建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收備案表，但尚未取得產權證。建築質量合格，並符合法定建築要求。東莞高發已獲得佔有、使用及自該物業獲取收益的權利。建議東莞高發立即完成產權登記手續，以實現物權公示並使其物業權益獲得充分法律保障；及

c. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

11. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

組別	**於估值日期現況下的市值** *（人民幣元）*
組別一—持作待售	7,900,000
組別四—持作投資	6,800,000
合計：	14,700,000

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
26.	中國 江蘇省 泰州市 薑堰區 三水街道 姜堰大道88號 錦繡薑城部分物業	錦繡薑城位於泰州市薑堰區三水街道姜堰大道88號。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距江陰站約15分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 錦繡薑城已發展為三期住宅及商業開發項目。 錦繡薑城於2011年至2021年竣工，其中未售部分(「**未售單位**」)空置待售。 於估值日期，該物業由錦繡薑城的未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 該物業的土地使用權已授出，於2079年7月8日到期，作住宅用途，及於2049年7月8日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置待售。	42,700,000

附註：

1. 根據五份不動產權證書，總佔地面積約178,786.4平方米的多幅土地的土地使用權已出讓予泰州深業鵬基投資有限公司(「**泰州深業鵬基**」，深業鵬基之全資附屬公司)作住宅用途，於2079年7月8日到期，及作商業用途，於2049年7月8日到期。

2. 根據五份建設工程規劃許可證，錦繡薑城已獲准施工。

3. 根據六份建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建錦繡薑城。

4. 根據九份預售許可證，目標集團有權向買家出售錦繡薑城部分物業。

5. 根據五份建築工程竣工驗收備案表，錦繡薑城的建築工程已竣工並通過驗收。

6. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	住宅	746.91	不適用
	零售	1,250.60	不適用
	車位	不適用	776
	合計：	1,997.51	776

7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的住宅、零售單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為住宅單位介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣7,300元，一樓零售單位介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣9,800元，及車位介乎每個人民幣37,000元至人民幣50,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	藍岳相府	錦繡薑城	碧桂園鳳凰台
地點	泰州市薑堰區	泰州市薑堰區	泰州市薑堰區
現行用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	134	125	116
地點及通達性	普通	普通	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	6,700	6,200	7,300
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
建築素質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	優於該物業
總調整	0%	0%	–8%
經調整單價(人民幣元／平方米)	6,700	6,200	6,720

根據三幢可資比較物業的分析，住宅單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣6,500元及每平方米人民幣6,200元(不含5%的增值稅)。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	東方巴黎城	榕錦花園	藍岳相府
地點	泰州市薑堰區	泰州市薑堰區	泰州市薑堰區
現行用途	零售	零售	零售
建築面積(平方米)	79	59	128
地點及通達性	普通	普通	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	8,900	9,800	7,500
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	優於該物業	與該物業相似
建築素質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	優於該物業	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–5%	–10%	0%
經調整單價(人民幣元／平方米)	8,460	8,820	7,500

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣8,300元及每平方米人民幣7,600元(不含9%的增值稅)。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	藍岳相府	中南世紀城	美好易居城
地點	泰州市薑堰區	泰興市、泰州市	泰州市海陵區
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	普通	普通	普通
單位銷售價格(人民幣元／個)	40,000	37,000	50,000
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	優於該物業
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	0%	0%	–18%
經調整單價(人民幣元／個)	40,000	37,000	41,000

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣39,000元、每個人民幣36,000元(不含9%的增值稅)及每個人民幣37,000元(不含5%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別的建築面積／停車位數量，以達致吾等對本物業的估值意見。

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 泰州深業鵬基有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別一—持作待售」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
27.	中國 江蘇省 泰州市 海陵區 海陵南路西側及雲龍湖路南側 深業雲棲苑部分物業	深業雲棲苑位於泰州市海陵區海陵南路西側及雲龍湖路南側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距泰州站約20分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 深業雲棲苑已發展為單期住宅及商業開發項目。 深業雲棲苑於2025年1月竣工，其中未售部分（「**未售單位**」）空置待售。 於估值日期，該物業由深業雲棲苑的未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 該物業的土地使用權已授出，於2091年11月7日到期，作住宅用途，及於2061年11月7日到期，作商業及金融用途。	於估值日期，該物業為空置待售。	135,400,000

附註：

1. 根據國有建設用地使用權出讓合同，佔地面積約19,365平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予泰州深業置業有限公司（「**泰州深業置業**」，深業鵬基之全資附屬公司），自2021年11月2日起，住宅用途為期70年，商業及金融用途為期40年。地價總額為人民幣398,000,000元。

2. 根據不動產權證書，總佔地面積約19,365平方米的一幅土地的土地使用權已授予泰州深業置業作住宅用途，於2091年11月7日到期，以及作商業及金融用途，於2061年11月7日到期。

3. 根據建設工程規劃許可證，深業雲棲苑已獲准施工。

4. 根據建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建深業雲棲苑。

5. 根據預售許可證，目標集團有權向買家出售深業雲棲苑部分物業。

6. 根據建築工程竣工驗收備案表，深業雲棲苑的建築工程已竣工並通過驗收。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	住宅	8,114.50	不適用
	辦公	7,821	不適用
	車位	不適用	153
	合計：	15,935.50	153

8. 據目標集團告知，該物業組別一總建築面積約4,928.72平方米之多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣43,980,357元（含9%的增值稅）。該物業有關部分並未合法及實質轉讓，因此吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的合約價格。

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的住宅、辦公單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為住宅單位介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣9,500元，辦公單位介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣9,500元及車位介乎每個人民幣40,000元至人民幣60,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	美好易居臣•大觀園	中海•江山望	玉城名郡
地點	泰州市海陵區	泰州市海陵區	泰州市海陵區
現行用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	82	113	125
地點及通達性	普通	普通	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	9,500	9,000	8,500
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
建築素質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	優於該物業	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	不及該物業
總調整	0%	–5%	5%
經調整單價(人民幣元／平方米)	9,500	8,600	8,900

根據三幢可資比較物業的分析，住宅單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣9,000元及每平方米人民幣8,300元（不含9%的增值稅）。

辦公可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	泰州國際汽車城汽貿中心	茂業天地	置地商務中心
地點	泰州市海陵區	泰州市海陵區	泰州市海陵區
現行用途	辦公	辦公	辦公
建築面積（平方米）	101	192	200
地點及通達性	普通	普通	較差
單位銷售價格（人民幣元／平方米）	7,500	9,500	9,000
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
建築素質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	優於該物業
總調整	0%	0%	–2%
經調整單價（人民幣元／平方米）	7,500	9,500	8,800

根據三幢可資比較物業的分析，辦公單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣8,600元及每平方米人民幣7,900元（不含9%的增值稅）。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	萬泰國際花園	晨興七里香溪	藍岳相府
地點	泰州市海陵區	泰州市海陵區	泰州市薑堰區
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	普通	普通	較差
單位銷售價格(人民幣元／個)	60,000	48,000	40,000
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	不及該物業
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	0%	0%	2%
經調整單價(人民幣元／個)	60,000	48,000	40,800

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣50,000元及每個人民幣46,000元(不含9%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別中非預售部分的建築面積／停車位數量，並加上預售部分的總代價(不含增值稅)，以達致吾等對本物業的估值意見。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 泰州深業置業有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護。

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別一—持作待售」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
28.	中國 江蘇省 泰州市 海陵區 引鳳南路東側及海河路北側 深業雲境花園	深業雲境花園位於泰州市海陵區引鳳南路東側及海河路北側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距泰州站約20分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 深業雲境花園佔地約132,104平方米，正發展為四期住宅開發項目。 於估值日期，深業雲境花園部分物業正在發展中（「**在建工程**」），預計於2026年12月竣工。 於估值日期，該物業剩餘部分（「**空地**」）尚未動工。 於估值日期，該物業由深業雲境花園的在建工程及空地組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。 據目標集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,077,500,000元，其中截至估值日期已產生的成本約為人民幣842,300,000元。 該物業的土地使用權已授出，於2093年3月6日到期，作住宅用途。	於估值日期，該物業部分處於施工中，剩餘部分為空地。	1,769,700,000

附註：

1. 根據國有建設用地使用權出讓合同，佔地面積約146,738平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予泰州深業置業有限公司（「**泰州深業置業**」，深業鵬基之全資附屬公司），自2023年1月7日起，住宅用途為期70年。地價總額為人民幣1,781,000,000元。

2. 根據四份不動產權證書，總佔地面積約132,104平方米的多幅土地的土地使用權已授予泰州深業置業作住宅用途，於2093年3月6日到期。

3. 根據建設工程規劃許可證，深業雲境花園部分物業已獲准施工。

4. 根據建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建深業雲境花園部分物業。

5. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	(計劃) 建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別二—目標集團持作開發中	住宅	74,281	不適用
	配套	5,134.05	不適用
	車位	31,778.22	772
	小計：	111,193.27	772
組別三—目標集團持作日後開發	住宅	176,084	不適用
	小計：	176,084	不適用
	合計：	287,277.27	772

6. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展方案竣工並可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣785,000,000元。

7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 就組別二之在建工程而言，吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的住宅單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為住宅單位介乎每平方米人民幣10,500元至人民幣12,000元，及車位介乎每個人民幣40,000元至人民幣60,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	碧桂園觀瀾天境	和風雅居	華誠•官河灣
地點	泰州市海陵區	泰州市海陵區	泰州市海陵區
現行用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	267.33	165	133
地點及通達性	普通	普通	普通
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	10,500	11,000	12,000

住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
建築素質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	優於該物業	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	0%	–5%	0%
經調整單價(人民幣元／平方米)	10,500	10,450	12,000

根據三幢可資比較物業的分析，住宅單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣11,000元及每平方米人民幣10,100元(不含9%的增值稅)。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	萬泰國際花園	晨興七里香溪	藍岳相府
地點	泰州市海陵區	泰州市海陵區	泰州市薑堰區
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	普通	普通	較差
單位銷售價格(人民幣元／個)	60,000	48,000	40,000
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	與該物業相似	不及該物業
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	0%	0%	2%
經調整單價(人民幣元／個)	60,000	48,000	41,000

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣50,000元及每個人民幣46,000元(不含9%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別中非預售部分的建築面積／停車位數量，以達致假設該物業在建工程於估值日期竣工時的市值。

b. 就組別三之空地而言，吾等已確定及分析該地區內與標的項目具有類似特點(如性質、用途、佔地面積、格局及通達性)的土地的多項相關銷售證據。所選取的可資比較土地為標的項目附近地區的住宅用地。該等可資比較土地作住宅用途的樓面價格介乎每平方米人民幣5,682元至人民幣6,459元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設樓面價格。有關可資比較地塊及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

土地可資比較物業	A	B	C
名稱	位於海陵區偉光路東側、智堡河北側的一幅土地	位於海陵區揚州路北側、江州北路西側的一幅土地	位於海陵區經規劃海光路西側、揚州路南側的一幅土地
地點	泰州市海陵區	泰州市海陵區	泰州市海陵區
土地用途	住宅	住宅	住宅
佔地面積(平方米)	34,221	88,769	26,391
地點及通達性	普通	普通	普通
樓面價格(人民幣元／平方米)	5,682	5,820	6,459
調整因素：			
性質	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
地點及通達性	不及該物業	優於該物業	優於該物業
土地用途	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
佔地面積及格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	4%	–2%	–10%
經調整樓面價格（人民幣元／平方米）	5,910	5,700	5,810

根據三幢可資比較物業的分析，經調整樓面價格為每平方米人民幣5,807元。

吾等將經調整平均樓面價格乘以該物業的容積率應計建築面積，以達致吾等對本物業的估值意見。

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 該物業設有最高額抵押。該抵押具有法律效力且可強制執行，權利人的所有權因此受到限制。於抵押期間內，泰州深業置業未經抵押權人事前書面同意，不得轉讓、出租、再抵押或以其他方式處置該物業。倘若泰州深業置業未能於到期時償還擔保債務，抵押權人應有權就抵押物業任何拍賣或出售所得款項中優先獲償。

9. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期現況下的市值 *（人民幣元）*
組別二—持作開發中	747,200,000
組別三—持作日後開發	1,022,500,000
合計：	1,769,700,000

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
29.	中國 江蘇省 泰州市 海陵區 泰州大道東側及淮河路南側 泰州鳳凰三居苑部分物業	泰州鳳凰三居苑位於泰州市海陵區泰州大道東側及淮河路南側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距泰州站約27分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 泰州鳳凰三居苑已發展為四期住宅及商業開發項目。 泰州鳳凰三居苑於2017年竣工，其中部分物業持作投資(「**投資物業**」)。 於估值日期，該物業由泰州鳳凰三居苑的投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。 該物業的土地使用權已授出，於2058年2月28日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方。	71,200,000

附註：

1. 根據十三份不動產權證書，該物業(總建築面積約18,597.67平方米)由泰州市深業投資發展有限公司(「**泰州深業投資**」，深業鵬基擁有51%之附屬公司)擁有。相關土地使用權已授予泰州深業投資作商業用途，於2058年2月28日到期。

2. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	零售	18,597.67	不適用
	合計：	18,597.67	不適用

3. 根據多份租賃協議，該物業部分(可租用總面積約14,054.71平方米)出租予多名第三方，到期日介乎2026年2月28日至2031年11月5日。於估值日期，年租金約為人民幣4,122,000元(不包括管理費及水電費)。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦比對標的項目零售單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較一樓零售單位的單位租金介乎每平方米每日人民幣1.2元至人民幣1.56元；及

c. 根據吾等對周邊地區零售市場的研究，市場收益率穩定，零售單位介乎5%至6%。

5. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 泰州深業投資有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業設有最高額抵押。該抵押具有法律效力且可強制執行，權利人的所有權因此受到限制。於抵押期間內，泰州深業投資未經抵押權人事前書面同意，不得轉讓、出租、再抵押或以其他方式處置該物業。倘若泰州深業投資未能於到期時償還擔保債務，抵押權人應有權就抵押物業任何拍賣或出售所得款項中優先獲償。

6. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
30.	中國 江蘇省 泰州市 海陵區 太湖路100號 錦繡雙河城部分物業	錦繡雙河城位於泰州市海陵區春暉路東側、太湖路北側及春蘭路西側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距泰州站約17分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 錦繡雙河城已發展為兩期住宅及商業開發項目。 錦繡雙河城於2022年竣工，其中部分物業持作投資（「**投資物業**」）。 於估值日期，該物業由錦繡雙河城二期的投資物業組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 該物業的土地使用權已授出，於2082年2月28日到期，作住宅用途，及於2058年2月28日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業部分空置，部分出租予多名第三方。	66,300,000

附註：

1. 根據國有建設用地使用權出讓合同，佔地面積約126,859平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予泰州深業投資，自土地交付日期起，住宅用途為期70年及商業用途為期40年。地價總額為人民幣127,000,000元。

2. 根據不動產權證書，佔地面積約90,124平方米的一幅土地的土地使用權已授予泰州深業投資作住宅用途，於2082年2月28日到期，及作商業用途，於2058年2月28日到期。

3. 根據建設工程規劃許可證，錦繡雙河城二期已獲准施工。

4. 根據兩份建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建錦繡雙河城二期。

5. 根據建築工程竣工驗收備案表，錦繡雙河城二期的建築工程已竣工並通過驗收。

6. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別四—目標集團持作投資	零售	24,005.11	不適用
	合計：	24,005.11	不適用

7. 根據多份租賃協議，該物業部分(可租用總面積約9,274.81平方米)出租予多名第三方，到期日介乎2026年5月15日至2030年12月2日。於估值日期，年租金約為人民幣1,836,000元(不包括管理費及水電費)。

8. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已於計算市場租金時，既考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦比對標的項目零售單位所在類似區域內同類物業之情況，以釐定(1)已出租區域於現有租約期滿後之續租租金收入，及(2)空置區域之租金收入；

b. 該等可資比較一樓零售單位的單位租金介乎每平方米每日人民幣0.93元至人民幣1.29元；及

c. 根據吾等對周邊地區零售市場的研究，市場收益率穩定，零售單位介乎5%至6%。

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 泰州深業投資有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護。

10. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「組別四—持作投資」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
31.	中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 洋湖路與石湖塘路 交叉口西南側 深業鷺棲府部分物業	深業鷺棲府位於長沙市嶽麓區洋湖路與石湖塘路交叉口西南側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距長沙南站約30分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 深業鷺棲府已發展為單期住宅及商業開發項目。 深業鷺棲府於2021年至2025年竣工，其中未售部分(「**未售單位**」)空置待售。 於估值日期，該物業由深業鷺棲府的未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 該物業的土地使用權已授出，於2088年9月14日到期，作住宅用途，及於2058年9月14日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置。	482,700,000

附註：

1. 根據國有建設用地使用權出讓合同，佔地面積約79,993.85平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予湖南深業鵬興置業有限公司(「**湖南鵬興**」，深業鵬基之全資附屬公司)作住宅用途，於2088年9月14日到期，及作商業用途，於2058年9月14日到期。

2. 根據不動產權證書，佔地面積約79,993.85平方米的一幅土地的土地使用權已授予湖南鵬興作住宅用途，於2088年9月14日到期，及作商業用途，於2058年9月14日到期。

3. 根據兩份建設工程規劃許可證，深業鷺棲府已獲准施工。

4. 根據建築工程施工許可證，有關地方當局已批准動工興建深業鷺棲府。

5. 根據十四份預售許可證，目標集團有權向買家出售深業鷺棲府。

6. 根據三份建築工程竣工驗收備案表，深業鷺棲府的建築工程已竣工並通過驗收。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	公寓	36,078.41	不適用
	零售	1,384.57	不適用
	車位	不適用	879
	合計：	37,462.98	879

8. 據目標集團告知，該物業組別一中總建築面積約1,113.20平方米的一個零售單位已預售予一名第三方，代價為人民幣18,392,593元（含9%的增值稅）。該物業有關部分並未合法及實質轉讓，因此吾等已將該單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的合約價格。

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的公寓、零售單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為公寓單位介乎每平方米人民幣10,600元至人民幣13,000元，一樓零售單位介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣23,100元，車位介乎每個人民幣112,000元至人民幣145,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

公寓可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	保利天禧	中海閱江府	中一鯤出
地點	長沙市嶽麓區	長沙市嶽麓區	長沙市嶽麓區
現行用途	公寓	公寓	公寓
建築面積(平方米)	33.00	61.63	46.10
地點及通達性	極佳	較差	極佳
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	11,900	10,600	13,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	不及該物業	優於該物業
建築質素	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–10%	1%	–10%
經調整單價(人民幣元／平方米)	10,700	10,700	11,700

根據三幢可資比較物業的分析，公寓單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣11,000元及每平方米人民幣10,100元(不含9%的增值稅)。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	卓越洋湖晴翠	麓谷小鎮紅運街	北大資源理想家園
地點	長沙市嶽麓區	長沙市嶽麓區	長沙市嶽麓區
現行用途	零售	零售	零售
建築面積(平方米)	161	36	55.43
地點及通達性	極佳	極佳	極佳
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	20,000	20,000	23,100
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	優於該物業
建築質素	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–2%	–2%	–10%
經調整單價(人民幣元／平方米)	19,600	19,600	20,800

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣20,000元及每平方米人民幣18,300元(不含9%的增值稅)。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	萬博匯一期	天都大廈	北辰三角洲
地點	長沙市雨花區	長沙市開福區	長沙市開福區
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	極佳	極佳	較差
單位銷售價格(人民幣元／個)	120,000	145,000	112,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	不及該物業
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–5%	–10%	4%
經調整單價(人民幣元／個)	114,000	130,500	116,500

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣120,000元及每個人民幣110,000元(不含9%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別中非預售部分的建築面積／停車位數量，並加上預售部分的總代價(不含增值稅)，以達致吾等對本物業的估值意見。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 湖南鵬興有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別一—持作待售」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
32.	中國 湖南省 長沙市 長沙縣 開元路南側 深業睿城部分物業	深業睿城位於長沙市長沙縣開元路南側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距黃花國際機場約30分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 深業睿城已發展為三期住宅及商業開發項目。 深業睿城於2017年至2021年竣工，其中未售部分(「**未售單位**」)空置待售。 於估值日期，該物業由深業睿城的未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業的土地使用權已授出，於2074年8月25日到期，作住宅及商業用途。	於估值日期，該物業部分為空置待售。	70,800,000

附註：

1. 根據五份國有土地使用權證，總佔地面積約231,111平方米的多幅土地的土地使用權已授予長沙鵬基地產有限公司(「**長沙鵬基**」，深業鵬基擁有80%之附屬公司)作住宅用途及商業用途，於2074年8月25日到期。

2. 根據五十二份不動產權證書，該物業部分(建築面積約4,990.22平方米)由長沙鵬基擁有。相關土地使用權已授予長沙鵬基作住宅用途及商業用途，於2074年8月25日到期。

3. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *(平方米)*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	住宅	208.90	不適用
	零售	4,495.95	不適用
	辦公	285.37	不適用
	車位	不適用	1,026
	合計：	4,990.22	1,036

4. 據目標集團告知，該物業組別一中總建築面積約660.09平方米的一期及二期中的多個零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣11,860,519元（含5%的增值稅）。該物業組別一中建築面積約50.54平方米的三期中的零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣650,000元（含9%的增值稅）。該物業有關部分並未合法及實質轉讓，因此吾等已將該單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的合約價格。

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點（如物業的用途、面積、格局及通達性）的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的住宅、辦公、零售單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為住宅單位介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣5,600元，一樓零售單位介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元，辦公單位介乎每平方米人民幣4,500元至人民幣6,500元，及車位介乎每個人民幣30,000元至人民幣33,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

住宅可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	廣悅星苑潤園	榮盛城	中國鐵建國際城
地點	長沙市長沙縣	長沙市長沙縣	長沙市長沙縣
現行用途	住宅	住宅	住宅
建築面積（平方米）	140	130.82	84.42
地點及通達性	普通	極佳	極佳
單位銷售價格（人民幣元／平方米）	5,000	5,641	5,425
調整因素：			
地點及通達性	與該物業相似	優於該物業	優於該物業
建築質素	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	不及該物業	與該物業相似	與該物業相似
總調整	5%	–10%	–10%
經調整單價（人民幣元／平方米）	5,250	5,080	4,880

根據三幢可資比較物業的分析，住宅單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣5,070元及每平方米人民幣4,800元（不含5%的增值稅）。

辦公可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	中部智谷產業園	旺德府凱悅國際	銘誠綠谷智慧產業園
地點	長沙市長沙縣	長沙市長沙縣	長沙市長沙縣
現行用途	辦公	辦公	辦公
建築面積（平方米）	169	460	180
地點及通達性	極佳	普通	極佳
單位銷售價格（人民幣元／平方米）	5,500	4,500	6,500
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	與該物業相似	優於該物業
建築質素	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	優於該物業	優於該物業	優於該物業
總調整	–15%	–12%	–25%
經調整單價（人民幣元／平方米）	4,680	3,960	4,880

根據三幢可資比較物業的分析，辦公單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣4,500元及每平方米人民幣4,100元（不含9%的增值稅）。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	碧桂園中央花園	華潤鳳凰城	保利東郡
地點	長沙市長沙縣	長沙市長沙縣	長沙市長沙縣
現行用途	零售	零售	零售
建築面積（平方米）	43	105	80
地點及通達性	極佳	極佳	極佳
單位銷售價格（人民幣元／平方米）	11,600	12,000	10,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	優於該物業
建築質素	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–10%	–12%	–10%
經調整單價（人民幣元／平方米）	10,440	10,560	9,000

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為一期及二期每平方米人民幣10,000元及每平方米人民幣9,500元（不含5%的增值稅），三期每平方米人民幣9,200元（不含9%的增值稅）。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	澳海雲湘賦	恆大華府	新城國際花都
地點	長沙市望城區	長沙市瀏陽區	長沙市望城區
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	較差	較差	極佳
單位銷售價格（人民幣元／個）	30,000	30,000	33,000
調整因素：			
地點及通達性	不及該物業	不及該物業	優於該物業
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	5%	5%	–10%
經調整單價（人民幣元／個）	31,500	31,500	29,700

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為一期及二期每個人民幣30,900元及每個人民幣29,000元（不含5%的增值稅），三期每個人民幣28,000元（不含9%的增值稅）。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別中非預售部分的建築面積／停車位數量，並加上預售部分的總代價（不含增值稅），以達致吾等對本物業的估值意見。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

a. 長沙鵬基有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別一—持作待售」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日現況下的市值 *人民幣元*
33.	中國 湖南省 長沙市 長沙縣 開元路北側 深業喜匯部分物業	深業喜匯位於長沙市長沙縣開元路北側。該物業公共交通配套完善，正常交通狀況下，距黃花國際機場約30分鐘車程。該物業位於發展成熟的住宅及商業區，配套各項公共設施，交通網絡便利。 深業喜匯已發展為單期住宅及商業開發項目。 深業喜匯於2019年竣工，其中未售部分（「**未售單位**」）空置待售。 於估值日期，該物業由深業喜匯的未售單位組成。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業的土地使用權已授出，於2074年7月13日到期，作住宅用途。	於估值日期，該物業部分為空置待售。	37,700,000

附註：

1. 根據不動產權證書，佔地面積約27,732平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予長沙鵬基作住宅用途，於2074年7月13日到期。

2. 根據三十六份不動產權證書，該物業部分（建築面積約3,986.62平方米）由長沙鵬基擁有。相關土地使用權已授予長沙鵬基作住宅用途，於2074年7月13日到期。

3. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 *（平方米）*	車位數量
組別一—目標集團持作待售	零售	3,986.62	不適用
	車位	不適用	38
	合計：	3,986.62	38

4. 據目標集團告知，該物業組別一中一個車位已預售予一名第三方，代價為人民幣75,000元（含9%的增值稅）。該物業有關部分並未合法及實質轉讓，因此吾等已將該車位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的合約價格。

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、面積、格局及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的零售單位及車位，其已於2026年成交。該等可資比較物業的單價為一樓零售單位介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元，及車位每個介乎人民幣30,000元至人民幣33,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單位費率。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

零售可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	碧桂園中央花園	華潤鳳凰城	保利東郡
地點	長沙市長沙縣	長沙市長沙縣	長沙市長沙縣
現行用途	零售	零售	零售
建築面積(平方米)	43	105	80
地點及通達性	極佳	極佳	極佳
單位銷售價格(人民幣元／平方米)	11,600	12,000	10,000
調整因素：			
地點及通達性	優於該物業	優於該物業	優於該物業
建築質素	與該物業相似	優於該物業	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
視野	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	–10%	–12%	–10%
經調整單價(人民幣元／平方米)	10,440	10,600	9,000

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單位經調整平均單位費率為每平方米人民幣10,000元及每平方米人民幣9,200元(不含9%的增值稅)。

停車場可資比較物業	**A**	**B**	**C**
名稱	澳海雲湘賦	恆大華府	新城國際花都
地點	長沙市望城區	長沙市瀏陽區	長沙市望城區
現行用途	停車位	停車位	停車位
類型	普通停車位	普通停車位	普通停車位
地點及通達性	較差	較差	極佳
單位銷售價格(人民幣元／個)	30,000	30,000	33,000

停車場可資比較物業	A	B	C
調整因素：			
地點及通達性	不及該物業	不及該物業	優於該物業
類型	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
格局	與該物業相似	與該物業相似	與該物業相似
總調整	5%	5%	–10%
經調整單價(人民幣元／個)	31,500	31,500	29,700

根據三幢可資比較物業的分析，停車位經調整平均單位費率為每個人民幣30,900元及每個人民幣28,000元(不含9%的增值稅)。

吾等將經調整平均單位費率乘以該物業相應物業類別中非預售部分的建築面積／停車位數量，並加上預售部分的總代價(不含增值稅)，以達致吾等對本物業的估值意見。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 長沙鵬基有權佔用、使用、處置該物業及自其獲取收益，且有關權利受法律充分保護；及

b. 該物業不存在任何抵押、查封或其他產權負擔。

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「組別一—持作待售」。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事在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及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實致使所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(A) 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

除所披露者外，於最後實際可行日期，本公司的董事或最高行政人員概無在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、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具、相關股份及債券中擁有(a)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的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的有關規定擁有或被視作擁有的權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置之登記冊內的任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則或根據本公司接獲的資料須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(i) 於股份的好倉

董事姓名	職稱	權益性質	股份數目	佔已發行股份之百分比[1]
李偉強先生	獨立非執行董事	實益權益	1,180,880	0.01%

附註：

(1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份8,898,793,115股計算。所有權益均為好倉。

(B) 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

就本公司董事及最高行政人員所深知，於最後實際可行日期，以下人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有或被視作擁有或被認為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須知會本公司及聯交所且須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊的權益或淡倉：

主要股東名稱	權益性質	持有權益的股份或相關股份數目	佔已發行股本總額的股權概約百分比[1]
深業集團	受控法團持有之權益[2]	5,622,994,189	63.19%
深業（集團）	實益擁有人	5,546,307,730	62.33%
	受控法團持有之權益[3]	76,686,459	0.86%
ALPHA-OMEGA CORPORATION	實益擁有人	981,486,312	11.03%

附註：

(1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份8,898,793,115股計算。所有權益均為好倉。

(2) 因深業（集團）為深業集團直接擁有90%權益之附屬公司，故深業集團被視為於深業（集團）擁有權益之5,622,994,189股股份中擁有權益。

(3) 該等76,686,459股股份由Successful Years Holdings Limited之全資附屬公司財利實業有限公司持有，而Successful Years Holdings Limited由深業金融財務有限公司（「**深業金融**」）全資擁有。深業金融為深業（集團）的全資附屬公司，因此，深業（集團）被視為擁有該等76,686,459股股份中的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士或公司於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露的任何權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司擁有任何現有或擬訂服務合約(不包括一年內屆滿，或僱主在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的合約)。

4. 董事於競爭權益的權利與權益

於最後實際可行日期，王昱文先生、蔡潯女士及向東博士為深業(集團)及深業集團之董事。深業(集團)與深業集團透過其各自附屬公司及聯營公司，於中國從事物業投資及開發業務。

嚴中宇先生為沙河實業股份有限公司(000014.SZ)之董事，該公司於深圳證券交易所上市，及其於中國從事物業投資及開發業務中擁有權益。嚴先生亦為本公司之聯營公司路勁基建有限公司(1098.HK)之非執行董事，該公司於聯交所上市，且其從事物業投資及開發業務。

除上文披露者外，董事並不知悉董事或任何彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)有任何業務或權益與本集團業務存在或可能存在競爭，及任何該等人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突(即假若彼等各自為控股股東而須根據上市規則第8.10條予以披露者)。

5. 董事於重大交易、安排或合約中的權益

概無董事或與該董事有關連的實體於本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司作為訂約方並對本集團業務而言屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

概無董事自2025年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)起於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大訴訟

於2024年11月29日，成都豐澤投資有限公司(「**成都豐澤**」)及深業泰然(集團)股份有限公司(「**深業泰然公司**」，連同成都豐澤，統稱「**附屬公司**」)(兩間公司均為本公司的非全資附屬公司)接獲成都市中級人民法院發出的民事起訴狀，關於四川浩福實業有限公司(「**申索人**」)就中華人民共和國成都市成華區「198」叢樹片區投資的收益分配糾紛對附屬公司及四名個人(所有個人均非本公司董事或高級管理人員)提起的申索(「**訴訟**」)，申索金額約人民幣2.2億元。附屬公司已委聘律師處理訴訟，並將積極對訴訟提起抗辯以保護其合法權益。案件一審於2024年12月24日開庭，正在審理中。由於訴訟仍處於初始階段，很難確切預測訴訟的最終結果，而本公司仍正評估訴訟對本集團的財務影響。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且董事並不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2025年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)起，本集團之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

(1) 債轉股協議；及

(2) 日期為2026年2月6日內容有關出售深圳晶華顯示電子股份有限公司70%股權的股份轉讓協議。

9. 專家及同意書

以下是於本通函內提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	一家根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
北京中企華資產評估有限責任公司	獨立估值師
仲量聯行企業評估及咨詢有限公司	獨立物業估值師

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，確認以本通函所示形式及內容轉載其函件、意見或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。上述專家各自進一步確認，於最後實際可行日期，概無於本集團任何成員公司的股本中擁有權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論可否依法強制執行)。其概無自2025年12月31日(即本公司最近期之經審核財務報表的編製日期)起於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 本公司之公司資料

註冊辦事處	香港九龍 尖沙咀科學館道9號 新東海商業中心8樓
股份過戶處	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
公司秘書	李嘉士先生

11. 展示文件

下列文件的電子文本自本通函日期起14日期間內(包括首尾兩日)刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shenzheninvestment.com):

(a) 債轉股協議;

(b) 獨立董事委員會函件,其全文載於本通函第27頁;

(c) 獨立財務顧問函件,其全文載於本通函第28至49頁;

(d) 估值師發佈的目標集團全部股權估值之業務估值報告,摘要載於本通函附錄四;

(e) 本通函附錄五所載物業估值師發佈的目標集團物業權益之物業估值報告;

(f) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述專家之書面同意書;

(g) 本附錄「8.重大合約」一段所述之重大合約;及

(h) 本通函。

深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號:00604)

股東週年大會通告

茲通告深圳控股有限公司(「**本公司**」)謹定於2026年6月18日(星期四)上午10時30分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳舉行股東週年大會,以便處理下列事項:

1. 省覽截至2025年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告及獨立核數師報告。

2. 考慮並酌情批准下列決議案(各項均為獨立決議案):

   (a) 重選向東博士為執行董事。

   (b) 重選李偉強先生(已在任逾九年)為獨立非執行董事。

   (c) 重選宮鵬教授為獨立非執行董事。

   (d) 授權董事會釐定董事酬金。

3. 重新委任安永會計師事務所為本公司核數師並授權董事會釐定其酬金。

4. 授予董事一般授權以回購本公司股份。

「**動議**：

(a) 在本決議案(b)段之規限下，一般及無附帶條件批准董事於有關期間（按下文所界定）內行使本公司所有權力，於聯交所或本公司之證券可能上市並經由證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此而認可之任何其他證券交易所，遵循及按照不時經修訂之所有適用之法例及／或聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定，回購本公司股份；

(b) 本公司依據本決議案(a)段之批准回購之本公司股份總數不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份（不包括任何庫存股份）總數之10%（有關總數須於本決議案通過後就本公司全部或任何股份轉換為更大或更小數目之股份作出調整），而上述批准亦須受此限制；及

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之時起至下列任何最早之日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及

(iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案授予董事之權力。」

5. 授予董事一般授權以配發及發行本公司新股份。

「**動議**：

(a) 在本決議案(c)段之規限下，一般及無附帶條件批准董事於有關期間（按下文所界定）內行使本公司所有權力，以配發、發行及處理本公司額外股份，並作出及授予將或可能須配發股份之售股要約、協議及期權（包括附有權利認購或可轉換或可交換為本公司股份之認股權證、債券、債權證、票據及其他證券）；

(b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間（按下文所界定）內作出及授予將或可能須於有關期間（按下文所界定）結束後配發股份之售股要約、協議及期權（包括附有權利認購或可轉換或可交換為本公司股份之認股權證、債券、債權證、票據及其他證券）；

(c) 董事根據本決議案(a)段之批准配發或同意有附帶條件或無附帶條件配發（不論是否根據期權或以其他方式配發）之本公司股份總數（根據(i)按比例發行（按下文所界定）；或(ii)附有權利認購或可轉換或可交換為本公司股份之任何現有認股權證、債券、債權證、票據或其他本公司發行之證券之條款行使認購權、換股權或交換權；或(iii)當時採納之任何購股權計劃或類似安排以授出或發行股份或購買本公司股份之權利而授出之期權獲行使；或(iv)本公司之組織章程細則就以股代息計劃或類似安排提供配發股份以代替就本公司股份派發之全部或部份股息等所配發之股份除外）不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份（不包括任何庫存股份）總數之20%（有關總數須於本決議案通過後就本公司全部或任何股份轉換為更大或更小數目之股份作出調整），而上述批准亦須受此限制；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之時起至下列任何最早之日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及

(iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案授予董事之權力。

「按比例發行」乃指董事於其所指定時間內根據於某一指定記錄日期已名列本公司股東名冊之股份持有人(及，如適用，向本公司其他享有要約的證券持有人)，按彼等當時持有該等股份(或，如適用，該等其他證券)之比例向彼等提出股份要約或發行期權、認股權證或其他有權認購本公司股份之證券(包括紅股發行或要約)(惟在所有情況下董事可就零碎配額或就經顧及任何適用於本公司之任何地區之法律或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定之任何限制或責任後而視為必須或權宜豁免權利或作出其他安排)。」

6. 擴大授予董事之一般授權以配發及發行本公司新股份。

「**動議**：

待召開本大會通告所載之第4及第5項決議案獲通過後，擴大授予董事根據召開本大會通告所載之第5項決議案行使本公司之權力配發、發行及處理本公司額外股份之一般授權，將本公司根據召開本大會通告所載之第4項決議案授予之權力所購回之本公司股份總數加入該項一般授權中；惟該擴大之股份數目不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份(不包括任何庫存股份)總數之10%(有關總數須於本決議案通過後就本公司全部或任何股份轉換為更大或更小數目之股份作出調整)。」

7. 授予董事授權以根據本公司購股權計劃授出購股權。

「**動議**：

(a) 在香港法例第622章公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則及本公司股東於2022年5月31日採納之購股權計劃(「**購股權計劃**」)之條款及條件之規限下，無附帶條件授予董事授權，於有關期間(按下文(c)段所界定)內行使本公司之一切權力以根據購股權計劃授出可認購本公司股份之購股權及／或作出或授出購股權要約，致使將會或可能需要配發本公司股份及／或根據購股權計劃授出購股權，惟根據購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃已授出或將授出之所有購股權獲行使而配發或將配發或有附帶條件或無附帶條件同意配發之本公司股份總數合共不得超過於購股權計劃採納日期本公司已發行股份總數之10%(有關總數須於本決議案通過後就本公司全部或任何股份轉換為更大或更小數目之股份作出調整)；

(b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間(按下文所界定)內根據購股權計劃授出購股權及／或作出購股權要約而將會或可能需要於有關期間結束後配發本公司股份及／或根據購股權計劃授出購股權；及

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之時起至下列任何最早之日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及

(iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案授予董事之權力。」

8. 批准、確認及追認債轉股協議及其項下擬進行並與其相關之所有交易。

「**動議**：

(a) 批准、確認及追認本公司、深業集團有限公司(「**深業集團**」)及深業鵬基(集團)有限公司(「**目標公司**」)就轉換深業集團提供予目標公司的貸款(本金總額為人民幣2,604,290,000元)為對目標公司的股權投資而於2026年3月30日訂立的債轉股協議(「**債轉股協議**」,其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別),以及其項下擬進行並與其相關之所有交易;及

(b) 授權本公司董事代表本公司為落實債轉股協議及其項下所有擬進行之交易,或使其生效或與其相關或由此產生而簽署、簽立、完成、執行及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、適宜、適當或權宜之一切有關其他協議、文據、契據及文件,及進行一切有關行動或事宜及採取一切有關措施,以及同意本公司董事認為符合本公司利益之有關變動、修訂或豁免。」

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
王昱文

香港,2026年5月21日

註冊辦事處:
香港
九龍
尖沙咀
科學館道9號
新東海商業中心8樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一位或以上受委代表出席、發言，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。

2. 倘為任何股份之聯名持有人，任何一名此等聯名持有人均可親身或委派代表於大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權就有關股份投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人出席大會（不論親身或由其委任代表出席），則本公司僅接納在股東名冊內排名首位之聯名持有人之投票。

3. 代表委任表格連同經授權之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須盡快送達本公司之股份過戶登記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，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會（視乎情況而定）之指定舉行時間48小時前送達，方為有效。

4. 送達代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會，並於會上投票或以投票方式表決。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

5. 為確定股東享有出席大會並於會上投票之權利，本公司將由2026年6月12日（星期五）至2026年6月18日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格出席上述大會並於會上投票，釐定股東出席大會並於會上投票之資格之記錄日期為2026年6月18日（星期四）。為確保符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，最遲須於2026年6月11日（星期四）下午4時30分前送交至本公司之股份過戶登記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。

6. 於股東週年大會上，大會主席將根據本公司組織章程細則第72條就上述各項決議案以投票方式進行表決。

7. 倘於大會當日上午8時30分至10時30分之任何時間內懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或超強颱風導致的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站www.shenzheninvestment.com及披露易網站www.hkexnews.hk發出公告，以通知股東有關續會的日期、時間及地點。

   於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應於考慮自身情況後自行決定是否出席大會。

8. 除另有指明外，本股東週年大會通告所用詞彙與本公司日期為2026年5月21日之通函所界定者具有相同涵義。