
此乃要件 請即處理

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分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。

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有盛龍錦秀國際有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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。



SHENGLONG

盛 龍

SHENGLONG SPLENDECOR INTERNATIONAL LIMITED

盛龍錦秀國際有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8481)

主要交易
透過公開招標
收購位於中國浙江省杭州市臨安區的
土地使用權

本封面頁所使用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至12頁。

屬本通函標的事項之交易已根據GEM上市規則第19.44條經股東書面批准，而本通函寄發予股東僅供參考。

二零二六年九月三十日

GEM 之特點

GEM乃為較其他於聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，並經過審慎周詳考慮後方才作出投資決定。

由於GEM上市公司通常為中小型公司，於GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證於GEM買賣的證券會有高流通市場。

目 錄

	頁次
GEM之特點	i
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司於二零二六年五月六日就透過公開招標收購位於中國浙江省杭州市臨安區的土地使用權刊發的公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	盛龍錦秀國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8481)
「合約價」	指	土地收購項下應付的代價，即人民幣55.92百萬元
「董事」	指	本公司董事
「GDP」	指	國內生產總值
「GEM」	指	聯交所營運的GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「杭州盛龍」	指	杭州盛龍旅遊發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「土地收購」	指	杭州盛龍收購位於中國臨安區濱湖單元LA020501-34(東至錦秀公園、南至南苕溪綠化帶、西至長橋路、北至苕溪北街)的一幅土地

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二六年九月二十九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

* 僅供識別



SHENGLONG

盛 龍

SHENGLONG SPLENDECOR INTERNATIONAL LIMITED

盛龍錦秀國際有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8481)

執行董事：

盛英明先生(主席、行政總裁)

韓建平女士

呂妙玲女士

註冊辦事處：

P.O. Box 1350

Windward 3, Regatta Office Park

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

馬靈飛先生

曹炳昌先生

鄭永先生

中國總部及主要營業地點：

中國安徽省

黃山市

歙縣經濟開發區

新安江大道25號

香港主要營業地點：

香港

中環遮打道18號

歷山大廈32樓3201室

敬啟者：

主要交易

透過公開招標

**收購位於中國浙江省杭州市臨安區的
土地使用權**

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年五月六日的該公告，內容有關：－

- (1) 與杭州市規劃和自然資源局臨安分局(「**臨安分局**」)訂立成交確認書(「**確認書**」)及國有建設用地使用權出讓合同(「**土地使用權合同**」)，內容有關土地收購，代價為人民幣55.92百萬元(含稅)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關土地使用權合同的進一步資料、土地估值報告以及GEM上市規則規定的其他資料。

收購土地使用權

於二零二六年四月二十日，杭州盛龍(「**買方**」)成功競得由臨安分局掛牌出讓的一幅總面積約23,278平方米(或34.92畝)位於中國臨安區濱湖單元LA020501-34(東至錦秀公園、南至南苕溪綠化帶、西至長橋路、北至苕溪北街)的娛樂及商業用地(「**土地**」)土地使用權(「**土地收購**」)。於二零二六年四月二十四日，買方與臨安分局就土地收購訂立確認書，代價為人民幣55.92百萬元。買方於二零二六年五月六日(交易時段後)與臨安分局訂立土地使用權合同。

土地使用權合同的主要條款概要載列如下：

(1) 日期：二零二六年五月六日

(2) 訂約方：
(i) 買方；及
(ii) 臨安分局。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，董事確認於最後實際可行日期，臨安分局及其最終實益擁有人均為本集團及其關連人士(定義見GEM上市規則)的獨立第三方。

(3) 擬收購資產：本公司已同意收購，且臨安分局已同意出讓土地的土地使用權。

董事會函件

- (4) 代價： 代價(即單價)為人民幣55.92百萬元，相當於官方投標起拍價人民幣55.92百萬元(含稅)。
- (5) 付款條款： 根據確認書，土地收購的代價應按以下方式支付：
- (i) 合約價的50%(人民幣27.96百萬元)將於二零二六年六月六日或之前支付；及
 - (ii) 合約價的50%(人民幣27.96百萬元)將於二零二七年五月六日或之前支付。
- 於最後實際可行日期，合約價的50%(人民幣27.96百萬元)已獲支付。
- (6) 土地使用權出讓期限及 作商業及娛樂用途，為期40年。
土地用途：
- (7) 土地： 土地位於中國臨安區濱湖單元LA020501-34(東至錦秀公園，南至南苕溪綠化帶，西至長橋路，北至苕溪北街)，地盤面積為23,278平方米。土地乃指定為娛樂及商業用途，出讓期限為40年，綜合容積率介乎1.3至1.5。
- (8) 買方的其他義務： 該地塊必須建設為包含體育館及酒店的商業配套體育服務綜合體。體育服務功能區的面積須佔地上容積率建築面積的50%至55%。

代價釐定基準

代價乃根據買方透過臨安分局舉行的公開招標成功競得土地的土地使用權釐定。

在評估代價的公平合理性時，董事會已計及：

1. **公開招標程序及市場因素：**投標價乃由(i)臨安分局組織的公開招標程序；(ii)中國臨安區及周邊地區的現行房地產市場狀況；(iii)土地的地點及發展潛力；及(iv)本公司進行的可行性報告(「**可行性報告**」)所決定。
2. **後續估值報告：**董事會委聘獨立專業估值師滌鋒評估有限公司對土地進行估值。根據附錄二所載之估值報告，土地於二零二六年六月三十日的評估市值為人民幣57.60百萬元。代價人民幣55.92百萬元較評估市值折讓約2.92%。

基於上述各項，董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理、按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

土地收購的理由及裨益

本公司收購一幅總面積約23,278平方米位於中國臨安區濱湖單元LA020501-34(東至錦秀公園，南至南苕溪綠化帶，西至長橋路，北至苕溪北街)的娛樂及商業用地土地使用權，用於建設酒店及體育場館。

杭州的休閒旅遊產業經歷了快速轉型，從傳統的「觀光旅遊」向「休閒度假」目的地轉變。杭州作為中國著名的旅遊城市，致力於建設「國際重要的旅遊休閒中心」。杭州旅遊業總量逐年上升，旅遊業增加值佔GDP比重逐步提升。特別是臨安旅遊產業專區正向鄉村文旅和深度體驗發展，依託景觀資源打造「城市後花園」和養生度假勝地。臨安擁有得天獨厚的生態環境，定位為區內避暑養生中心，吸引國內其他地區及城市的客戶。旅遊產業增加值保持高速增長，文旅產業在全區經濟發展中佔有重要地位。因此於臨安區興建一所酒店定能滿足旅客住宿的增長需要。另外，我們還會興建一所具規模的體育館。該體育館具備各種體育設施，以滿足區內居民對於體育消閒活動的需求。綜合而言，本集團將於區內打造一個集合住宿及體育活動設施的康樂及度假中心。因此，本集團相信投資於該康樂及度假中心可為股東帶來利益，並旨在優化機會及分散投資風險。

土地的發展計劃

土地目前處於閒置狀態。本公司計劃於土地上興建一座地上總建築面積(「**建築面積**」)合計為30,261.4平方米至34,917平方米的綜合體育及酒店綜合體，包括體育館及體育設施(設有羽毛球場、乒乓球場、壁球場、籃球場、網球場及一個足球場)。酒店綜合體旨在提供多達500間客房。本公司亦擬納入劃作餐飲、體育零售租賃用途的商業配套空間。

以下為土地的預計實施時間表：

里程碑／階段	目標時間表／竣工日期
規劃階段	二零二六年十一月
建築及項目設計	二零二七年三月
土地平整	二零二七年六月
動工興建	二零二八年一月
項目竣工及調試	二零二九年十二月
投入營運	二零三零年年初

根據土地使用權合同，本公司持有土地的期限為40年。該項目包括三個主要營運組成部分：

1. **體育綜合體及設施：**佔建築面積約15,500平方米至18,500平方米(佔總容積率建築面積的約53%)，指定用於舉辦體育賽事、體育培訓及企業團隊建設活動。
2. **酒店客房及設施：**佔建築面積約12,000平方米至14,000平方米。
3. **商業配套空間：**佔建築面積約1,500平方米至2,000平方米，劃作用於餐飲及體育零售租賃。

該項目的預計總開發成本(不包括土地出讓金)介乎約人民幣150.0百萬元至人民幣200.0百萬元。項目總投資(包括土地價格)估計約為人民幣206.0百萬元至人民幣256.0百萬元。

本公司擬透過商業項目貸款／債務融資撥付最多人民幣150百萬元，而餘下的人民幣40百萬元至人民幣50百萬元將由內部現金儲備撥付。該項安排將使本集團的資產負債比率提高至2.47，惟槓桿將維持控制在目標限額內。

本公司進行的可行性報告

於簽訂土地使用權合同前，董事會已進行初步市場研究並委託編製可行性報告，以評估收購事項的商業可行性及戰略契合度。董事會於二零二六年四月三十日編製可行性報告，並參考了(i)杭州地方政府部門發佈的城市發展規劃及相關產業政策；(ii)周邊地區已公佈的當地土地交易記錄及現行商業物業租金水平；及(iii)中端酒店及室內體育設施開發的內部營運成本估算及行業可資比較數據。董事會評估的主要戰略因素包括：

1. 優越地點及交通優勢

土地位於杭州臨安區濱湖單元，設有直達地鐵站通道。其毗鄰浙江農林大學，位於青山湖風景區內，鄰近南苕溪沿岸及錦秀公園，並直接連接高速公路網絡及青山湖綠道起點。該地點交通便利，景觀優勢明顯，對帶動賽事參與度及酒店入住率至關重要。

2. 當地市場空白及周邊地區供應短缺

臨安區對體育賽事、培訓及企業團隊建設的需求日益增長。周邊地區缺乏能夠同時迎合體育、會議及度假需求的大型室內體育場館及綜合多功能酒店設施。擬進行的開發項目有望透過提供體育與酒店服務模式，填補明確的當地市場需求。

3. 戰略理由及長期業務多元化

儘管本集團以往的主營業務為製造及銷售裝飾印刷材料產品（包括(i)裝飾紙；(ii)三聚氰胺浸漬紙；及(iii)PVC地板膜），但董事會定期評估拓寬收入來源及構建長期資產價值的戰略機遇。收購事項使本集團得以進入杭州都市圈不斷增長的體育及文化旅遊行業，於40年的土地使用年期內產生穩定的營運及租金現金流。

未來計劃

本公司擬於二零二七年三月前落實設計規格，並於二零二八年一月前開始動工興建該綜合體。酒店的建設預計將於二零二九年十二月竣工。

商業配套空間的預租以及整個體育綜合體及酒店設施的試營運預期將於二零二九年第二季度至第三季度期間開始。

該綜合體預計將於二零三零年年初投入營運。

儘管杭州盛龍負責管理旅遊及酒店業務，但該項目為其首次開發酒店及體育場館綜合體。本集團將委聘經驗豐富的外部項目經理、承包商及專業建築師以監督施工。此外，本公司主席、行政總裁兼執行董事盛英明先生將積極監督關鍵發展里程碑，並確保酒店與體育設施之間的營運協同效應。根據本公司編製的可行性報告，本公司預期建設成本(不包括土地成本)約為人民幣150百萬元至人民幣200百萬元。這包括建築施工及安裝工程、裝修及機電工程、設備採購及前期費用。本公司預期該綜合體可於二零三零年年初投入營運。本公司識別的潛在主要營運及發展風險以及本公司準備採納的相關措施如下：

潛在問題

解決方案

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| (i) 有關潛在工期延誤或成本超支的
施工風險 | 加強項目管理及實施嚴格的採購及成本控制 |
| (ii) 當地酒店競爭加劇帶來的市場風險 | 透過結合酒店及體育設施吸引客流 |
| (iii) 有關體育館潛在利用不足的營運
風險 | 委聘專業體育設施管理團隊以提高營運效率 |

董事會函件

代價人民幣55.92百萬元為臨安分局釐定的確切初始投標底價，根據規劃條件規定的最高許可總建築面積34,917平方米計算，折合樓面地價約為每平方米人民幣1,602元。

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。基於本通函「代價釐定基準」及「土地收購的理由及裨益」所述的原因，相信本公司自投入營運起計5年內可產生利潤。

有關本公司、杭州盛龍及臨安分局的資料

本公司

本公司及其附屬公司主要從事製造及銷售裝飾印刷材料產品，主要包括(i)裝飾紙；(ii)三聚氰胺浸漬紙；及(iii) PVC地板膜。本集團為國內外市場500多名客戶提供服務。

杭州盛龍

杭州盛龍為一間於中國成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。其於二零二五年四月二十九日註冊成立。其為一家投資控股公司，其成立的唯一目的為開展臨安土地招標及隨後建設酒店及體育館的標的項目。

臨安分局

中國政府部門臨安分局是土地的出讓方，負責土地出讓的相關工作，包括土地出讓的信息公開、資料審查、交易資格確認及簽訂土地使用權出讓合同。

收購事項的財務影響

由於土地尚未開發，本公司認為，根據確認書與臨安分局簽署土地使用權合同後，不會立即對本集團之盈利產生任何影響。

由於代價由本集團內部資源撥付，本集團的使用權資產增加約人民幣55.92百萬元，而本集團的現金及現金等價物亦相應減少約人民幣55.92百萬元。

GEM上市規則涵義

由於根據GEM上市規則就土地收購所計算的其中一項或多項適用百分比率超過25%但全部不超過100%，故土地收購項下擬進行之交易構成本公司之一項主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

於本通函日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其任何緊密聯繫人於土地收購及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准土地收購召開股東大會，則根據GEM上市規則概無股東須放棄投票。

股東書面批准

於本通函日期，盛先生全資擁有的Bright Commerce Investment Limited持有239,950,000股股份，佔本公司約48.93%股權。盛先生作為實益擁有人直接持有58,330,000股股份，佔本公司約11.89%股權。因此，Bright Commerce Investment Limited與盛先生作為一組密切聯繫股東，合計於本公司已發行股份總數之298,280,000股股份中擁有權益，佔本公司股權約60.82%。

根據GEM上市規則第19.44條，本公司已取得Bright Commerce Investment Limited及盛先生之股東書面批准，並可獲接納以代替召開本公司股東大會批准土地收購及其項下擬進行之交易。因此，本公司將不會召開股東大會。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，儘管收購事項並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但其條款乃經杭州盛龍與臨安分局公平磋商後按一般商業條款訂立，且收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。倘召開股東大會以批准土地收購，則董事會將建議其股東於該股東大會上投票贊成批准土地收購的決議案。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的財務及一般資料。

列位股東 台照

承董事會命
盛龍錦秀國際有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
盛英明

二零二六年九月三十日

1. 本集團財務資料

有關本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料及其相關附註的詳情分別披露於本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的相關年報，相關年報均已刊發並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.splendecor.com)查閱：

- 本公司於二零二四年四月十二日所刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度的二零二三年年報（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0412/2024041200405_c.pdf查閱），尤其請參閱第69至135頁；
- 本公司於二零二五年四月三日所刊發截至二零二四年十二月三十一日止年度的二零二四年年報（「二零二四年年報」）（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0403/2025040301016_c.pdf查閱），尤其請參閱第67至133頁；
- 本公司於二零二六年四月八日所刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度的二零二五年年報（「二零二五年年報」）（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2026/0408/2026040801734_c.pdf查閱），尤其請參閱第66至132頁；及
- 本公司於二零二六年八月二十五日所刊發截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2026/0825/2026082500403_c.pdf查閱）。

2. 債務聲明

於二零二六年八月三十一日(即本通函付印前就釐定本集團債務而言之最後實際可行日期)營業結束時，本集團的債務主要包括：

計息銀行借款

於二零二六年
八月三十一日
人民幣千元

非流動：

有抵押及無擔保長期銀行借款(於二零二八年、二零二九年及二零三四年到期)	378,440
無抵押及無擔保長期銀行借款(於二零二七年及二零二八年期)	<u>109,880</u>
	<u>488,320</u>

流動：

有抵押及無擔保短期銀行借款(於二零二六年及二零二七年期)	25,325
無抵押及無擔保短期銀行借款(於二零二六年及二零二七年期)	<u>100,060</u>
	<u>125,385</u>

計息銀行借款總額	<u><u>613,705</u></u>
----------	-----------------------

於二零二六年八月三十一日(即本通函付印前編製債務聲明之最後實際可行日期)，本集團的銀行融資總額為人民幣1,200,000,000元，其中人民幣586,295,000元未動用及可予提取。

有抵押銀行借款由本集團附屬公司持有的若干專利、土地使用權約人民幣71,313,000元及物業、廠房及設備約人民幣401,773,000元作抵押。

租賃負債

於二零二六年八月三十一日，本集團租賃負債的賬面值為人民幣43,000元，以我們的租賃按金作抵押及無擔保。

除上文所述及集團內公司間負債外，於二零二六年八月三十一日營業結束時，本集團並無任何已發行及未償還或已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款（不論是否有擔保、無擔保、有抵押（不論抵押是否由本公司或第三方提供）或無抵押）、其他借款或屬借款性質的債務，包括銀行透支、承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債（不論是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審計綜合財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及現有現金及銀行結餘、其他內部資源及現有可予動用的未動用信貸融資，本集團有充裕的營運資金可應對其目前之需求以及滿足其自本通函刊發日期起至少未來12個月的需求。本公司已取得GEM上市規則第19.66(13)條所規定之相關確認。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事製造及銷售裝飾印刷材料產品，主要包括(i)裝飾紙；(ii)三聚氰胺浸漬紙；及(iii) PVC地板膜。本集團為國內外市場500多名客戶提供服務。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，儘管出現了積極信號，中東戰爭危機、地緣政治緊張局勢及中美貿易衝突等挑戰仍然對全球經濟帶來不確定性。全球商業環境在短期內持續充滿挑戰，地緣政治的不確定性給本集團帶來更大挑戰。展望未來，本集團將更積極地融入此充滿活力的市場。裝飾紙的需求將因經濟復甦而增加，來年裝飾印刷材料行業可能會繼續保持增長勢頭。

為加強其戰略，本公司正邁向垂直整合，從供應材料轉向提供全面解決方案。本集團持續優化生產佈局，積極推進產能擴充，國內其他工業區設立的新生產廠房將於來年投入生產及營運。在新的貴港廠房，新增了浸漬及壓貼工序，使其處於板材製造集群內。這有利於提供更快捷的服務，使公司能夠向客戶提供高價值的裝飾木皮。新廠房將涵蓋供應鏈的關鍵部分，有助於本公司更快地響應市場、保持客戶忠誠度、提高利潤並為股東創造長期價值。在廣東，本公司正增加浸漬及顆粒板壓貼以服務定制傢俱樞紐，直接向頂級品牌供應成品裝飾板。這深化了供應鏈合作夥伴關係，並有助於引領設計趨勢。

隨著在歙縣成立總面積約122,836平方米的生產廠房及工業研究中心將於來年內投入生產及營運，本集團的研究及開發能力將進一步增強，未來將開發更多新的產品組合、顏色圖案及規格。在歙縣成立生產廠房符合本集團的業務計劃，並將進一步提高其產能及靈活性，以促進本集團於中國安徽省黃山市歙縣的業務擴張。董事認為，所有新生產廠房均符合本集團的發展策略，並將進一步提高盈利能力，促進本集團的長期可持續發展。

本集團將堅持其經驗證的業務戰略，以保持及加強其增長及業績。為維持其在市場上的良好聲譽，本集團正在探索擴大其在全球裝飾印刷材料市場的業務存在的機會，以及發展有利於本集團整體業務發展的其他業務夥伴關係。本集團無意減少或出售與其主營業務有關的資產。

以下為獨立物業估值師滌鋒評估有限公司就其對該土地於二零二六年六月三十日市值的意見發出之函件及物業估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
告士打道 151 號
資本中心 7 樓 702 室

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238

傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國浙江省杭州市臨安區苕溪北街南側與長橋路交匯處的一幅土地 (LA020501-34) 的物業權益

茲遵照盛龍錦秀國際有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)向吾等作出之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之上述物業之物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就物業於二零二六年六月三十日(「估值日期」)之價值向閣下提供吾等之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件(構成估值報告之一部分)識別所估值之物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

吾等對該物業進行估值時採用直接比較法，當中假設該物業能夠以其現狀交吉出售，並參考相關市場上可得的可資比較銷售證據。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出售情況。此外，吾等已獲 貴集團告知，除本報告另有指明者外，該物業概無受有關或可能影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權所規限。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負之債項或出售成交可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國之該物業業權之文件摘錄副本。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權及確定是否存在吾等獲提供之副本中並無顯示之任何修訂。於吾等的估值過程中，吾等依賴 貴集團就該物業的業權所提供的意見及 貴集團有關中國法律的法律顧問浙江厚來律師事務所(「**中國法律顧問**」)就該物業的業權所編製的法律意見。

該物業由龔仲禮先生於二零二六年六月期間視察，龔仲禮先生為本所董事，於香港及中國物業視察方面擁有逾20年經驗。吾等已視察該物業之外部及(在可行情況下)視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附之物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料得出，故此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地勘測，以釐定地質條件是否適合、是否存在污染，以及提供服務設施是否適合任何未來發展等。吾等之估值乃假設該等方面均屬令人滿意，且在進行任何發展時將不會產生巨額額外開支或延誤而編製。

誠如 貴集團所告知，預期概無任何重大環境、社會及管治(「ESG」)因素會影響估值標的之估值。因此，且經 貴集團同意，ESG相關考慮因素並無計入估值內。於吾等之估值過程中，吾等已假設概無存在會影響估值之重大ESG因素。本估值並不構成ESG風險評估或ESG評級。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問就該物業的業權提供之資料，並已信納有關下列事項之意見：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議、地盤及建築面積及有關該物業之所有其他相關資料。

本估值反映於估值日期存在之事實及狀況。吾等並未考慮其後發生之事件，且吾等毋須就該等事件及狀況更新吾等之報告。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴公司管理層已審閱及確認本報告的事實內容，並已同意本報告之假設及限制條件。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第8章以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二四年版)、英國皇家特許測量師學會(「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(自二零二五年一月三十一日起生效)及國際評估準則理事會頒佈之國際評估準則(自二零二五年一月三十一日起生效)所載之所有規定(如適用)，並按公認估值程序及慣例進行。

就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將定期由香港測量師學會及／或皇家特許測量師學會(如適用)的另一名成員審閱。

根據皇家特許測量師學會估值－全球準則(自二零二五年一月三十一日起生效)，吾等亦須促請 閣下注意，皇家特許測量師學會或會就本估值是否符合該等準則進行調查。

貴公司於上一年度應付之總費用佔滙鋒評估有限公司總費用收入之比例甚微。

除另有說明者外，本報告所呈列之所有貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該物業或本報告呈報之價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平之估值意見。

隨函附奉吾等之物業估值報告。

此 致

香港
中環
遮打道18號
歷山大廈
32樓3201室
盛龍錦秀國際有限公司
董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司

龔仲禮
MRICS、MHKIS、R.P.S. (GP)、
RICS註冊估值師、MCIREA
董事

李振松
CFA、CPA、MRICS、
RICS註冊估值師
董事

謹啟

二零二六年九月三十日

附註：

- (1) 龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師(產業測量)，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。
- (2) 李振松先生乃特許金融分析師持證人、香港會計師公會會員、英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師，於香港及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

物業估值報告

於二零二六年

六月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
位於中國浙江省 杭州市臨安區 苕溪北街南側與 長橋路交匯處的 一幅土地 (LA020501-34)	該物業包括一幅不規則形 狀的土地，地盤面積約為 23,278.00平方米。其位於 杭州市臨安區苕溪北街南 側與長橋路交匯處，規劃 作娛樂及商業發展。	據 貴集團告知， 於估值日期，該 物業為一幅空置 土地。	人民幣57,600,000元 (僅人民幣 伍仟柒佰陸拾萬元整)
	該物業的土地使用權將獲批 出，年期為自土地交付之 日起計40年，作娛樂及商 業用途。		

附註：

- (i) 根據杭州市規劃和自然資源局臨安分局(「該局」)與 貴公司之間接全資附屬公司杭州盛龍旅遊發展有限公司(「杭州盛龍」)於二零二六年五月六日訂立的第3301852026A21003號國有建設用地使用權出讓合同(「土地出讓合同」)，該局同意向杭州盛龍授出該物業的土地使用權。該合同訂明的主要條件概述如下：

- | | | | |
|-----|------|---|--|
| (a) | 位置 | : | 臨安區濱湖單元LA020501-34(東至錦秀公園、南至南苕溪綠化帶、西至長橋路、北至苕溪北街) |
| (b) | 地盤面積 | : | 23,278.00平方米 |
| (c) | 土地用途 | : | 娛樂及商業用途 |
| (d) | 建築面積 | : | 不超過34,917.00平方米且不低於30,261.40平方米 |
| (e) | 容積率 | : | 不超過1.5且不低於1.3 |
| (f) | 高度限制 | : | 不超過40米，且商業樓宇的最低高度(不包括裙樓及附屬設施)不得低於15米 |

- (g) 建築覆蓋率 : 不超過50%
 - (h) 綠化率 : 不低於20%
 - (i) 建設要求 : 該地塊應建設為具備商業配套設施的體育服務綜合體(包括體育館及酒店)，其中作體育功能的建築面積(計入容積率)應佔總建築面積不低於50%且不超過55%。不得建設公寓式辦公、酒店式辦公或任何其他具住宅功能的處所。
 - (j) 轉讓限制 : 該地塊須整體持有，年期為40年。在持有期內可整體轉讓，惟不得分割轉讓。
 - (k) 土地使用年期 : 40年
 - (l) 土地出讓價款 : 人民幣55,920,000元
 - (m) 建設期 : 須於二零二八年五月六日前動工，並於二零三一年五月六日前竣工
- (ii) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業之法律意見，當中包括以下由中文翻譯的資料。倘有任何歧義，概以中文版本為準：
- (a) 杭州盛龍與該局簽訂的土地出讓合同合法成立並有效。土地交易程序、主體資格及規劃土地用途均符合法律強制性規定，並無導致其無效的法定情形。因此，杭州盛龍合法享有涉案地塊土地使用權的期待權；
 - (b) 該物業目前處於土地出讓合同的履行階段。杭州盛龍尚未完成全數支付土地出讓價款、土地移交及國有建設用地使用權的登記手續；
 - (c) 該物業地塊的國有建設用地使用權的登記路徑明確。辦理登記的核心先決條件為按期及足額繳清全部土地出讓價款以及依法繳納相關稅費；及
 - (d) 基於合法的公開拍賣及土地出讓合同，於全面履行其義務並完成土地使用權登記後，杭州盛龍將合法享有該土地的完整國有建設用地使用權及衍生權利。該等權利包括(但不限於)佔有、使用、收益、處分及維權等權利，惟須嚴格遵守有關規劃、開發及處分的法定及合同限制。
- (iii) 於評估該物業時，吾等採用直接比較法。直接比較法透過將資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較以提供價值指標。已作出調整以反映標的物業與可資比較物業在各方面的差異，從而得出該物業的已採納單位價格。
- (iv) 於吾等的估值中，吾等就該物業採用的樓面地價約為每平方米人民幣1,651元，此乃基於以下土地銷售可資比較物業經調整後的簡單平均值。

於吾等的估值中，吾等已參考毗鄰地區的土地銷售可資比較物業，即杭州周邊城市的土地銷售可資比較物業。該等土地銷售可資比較物業為具有相同用途、轉讓限制並於估值日期起計6個月*內交易的物業，且該等交易被視為充分、適當及合理，以得出該物業於估值日期價值的可靠意見。該等土地銷售交易參考樓面地價約為每平方米人民幣1,379元至人民幣1,651元。經妥善調整後，吾等採納的

樓面地價與上述銷售可資比較參考一致。吾等已於達致估值意見時對該等銷售可資比較物業作出妥善調整，以反映包括但不限於時間、面積及形狀以及位置等因素。

* 一般而言，較接近估值日期之可資比較物業更為準確反映於估值日期之市況，而可資比較物業之時間框架取決於是否存在相關可資比較物業。吾等通常會在可能情況下在估值中納入3項或超過3項可資比較物業。在吾等估值之過程中，鑒於自估值日期起6個月內發生之交易足以得出客觀可靠之價值意見，吾等視6個月時間框架為合理。

於吾等的估值中，根據選擇標準，對物業所採用的土地銷售可資比較物業均為詳盡無遺。吾等認為該等可資比較物業位於毗鄰位置、用途及轉讓限制相同，故具代表性及與該物業相若。具體情況如下：

可資比較物業	1	2	3
物業地址	海寧市海寧鹽官旅遊度假區上塘河西側、翁金公路南側的地塊(C-01-05-2)	海寧市海寧鹽官旅遊度假區上塘河西側、翁金公路南側的地塊(C-01-05-3)	湖州市長興縣太湖街道新塘村中央大道南側4-2號地塊
土地用途	娛樂及商業零售用途	娛樂及商業零售用途	娛樂、商業零售及餐飲用途
地盤面積(平方米)	23,179.00	25,946.00	15,133.00
土地使用期限	40	40	40
交易價格(人民幣元)	44,750,000	50,100,000	32,480,000
容積率	1.40	1.40	1.30
樓面地價 (人民幣元/平方米)	1,379	1,379	1,651
交易日期	二零二六年三月二十七日	二零二六年三月二十七日	二零二六年一月三十日
調整因素(附註)			
時間*	約0%	約0%	約0%
地點**	約20%	約18%	約3%
面積及形狀***	約0%	約2.3%	約-3.8%
總調整	20%	20.3%	-0.8%
經調整樓面地價 (人民幣元/平方米)	1,655	1,659	1,638
平均樓面地價(a)(人民幣元/平方米)			1,651
擬建建築面積上限(b)(平方米)			34,917
物業之市值((a)*(b))(取整)			人民幣57,600,000元

* 時間調整(所應用調整：0%)：時間調整反映可資比較交易之交易日期與估值日期之間一般市場價格之變動。由於全部三項可資比較物業均於二零二六年一月至三月期間進行交易，距離估值日期相對較近，且當地的主要地價數據顯示二零二六年第一季度及第二季度的地價變動極小。因此，已採納0%之時間調整。

** 地點調整(量化範圍：3%至20%)：該項調整反映標的物業與可資比較交易之間的地理差異。該項調整乃基於適用於各物業的基準地價差異，該等基準地價被視為大致反映相關區域或地區內的現行土地價值。

吾等已作出進一步調整，以計及具體區位特徵，包括鄰近主要旅遊景點、景觀及周邊環境之整體吸引力。可資比較物業均鄰近錢塘江或太湖，兩者皆為著名旅遊目的地，且普遍被視為理想位置。

相比之下，標的物業並無提供相若程度之旅遊吸引力或景觀舒適度。因此，已對可資比較交易作出約8%至10%的下調，以反映其優越的區位優勢。

調整明細如下：

	基準地價 (每平方米)	基準地價 差異	其他區位 優勢調整	地點 總調整
標的物業	人民幣1,640元(臨安區)			
可資比較物業1	人民幣1,282元(海寧市)	+28%	-8%	+20%
可資比較物業2	人民幣1,282元(海寧市)	+28%	-10%	+18%
可資比較物業3	人民幣1,462元(長興縣)	+12%	-9%	+3%

*** 面積及形狀調整(量化範圍：-3.8%至2.3%)：該項調整乃用以反映地盤規模以及地塊形狀之市場關係，其中較大面積通常對應較低單位價格，而較小面積通常享有較高單位價格。此外，亦已考慮地塊形狀之調整。於本估值中，面積每相差10,000平方米已採納1%之面積調整。該項調整進一步輔以對標的物業與可資比較物業之間形狀差異之考慮。就可資比較物業1而言，由於其面積及形狀與標的物業大致相若，故毋須作出調整。就可資比較物業2而言，由於標的物業之面積較小，故已作出0.3%之上調，連同反映其形狀差異之2.0%上調，導致淨調整為2.3%。相反，與標的物業相比，可資比較物業3之面積顯著較大，因此已作出0.8%之下調，連同反映其形狀差異之3.0%下調，導致淨調整為-3.8%。

- (v) 於估值日期，物業包括一幅指定作娛樂及商業用途之空置土地。於 貴集團收購後，物業將根據土地出讓合同之條文開發為一間酒店及一個體育館。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及所確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令本通函當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或記錄於根據證券及期貨條例第352條由本公司存置之登記冊中之權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條至5.67條須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持／擁有 權益之 普通股數目	概約股權 百分比 (附註2)
盛先生 (附註1)	實益擁有人及於受控法團 權益	298,280,000股 股份	60.82%

附註：

- (1) 該等 239,950,000 股股份由 Bright Commerce Investment Limited 持有，而 Bright Commerce Investment Limited 則由盛先生全資擁有，因此，根據證券及期貨條例，盛先生被視為或被當作於 Bright Commerce Investment Limited 所持全部股份中擁有權益。
- (2) 該百分比乃基於在最後實際可行日期已發行 490,420,000 股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司、本集團任何成員公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊的任何權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士／實體（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司、本集團成員公司及／或相聯法團之股份或相關股份中擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持／擁有 權益之 股份數目 (附註1)	概約股權 百分比 (附註3)
Bright Commerce Investment Limited	實益擁有人	239,950,000 股股份	48.93%
盛先生	實益權益及於受控法團權益	298,280,000 股股份	60.82%
陳德琴女士 (附註2)	配偶權益	298,280,000 股股份	60.82%

附註：

1. 所述所有權益均為好倉。
2. 陳德琴女士為盛先生之配偶。根據證券及期貨條例，彼被視為或被當作於盛先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
3. 該百分比乃基於在最後實際可行日期已發行490,420,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益登記冊，概無任何人士或法團（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、控股股東、主要股東或其各自之緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟董事、控股股東、主要股東或其緊密聯繫人因獲委任代表本公司及／或本集團之利益而涉及之業務除外。

4. 董事於本集團合約及資產之權益

於最後實際可行日期，除二零二五年年報所披露者外，

- (a) 概無董事於仍然存續及就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審計綜合財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

5. 重大合約

於最後實際可行日期，以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期（包括該日）前兩年內已訂立之合約（並非於本集團進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 黃山盛龍與歙縣自然資源和規劃局於二零二四年六月二十六日訂立之國有建設用地使用權出讓合同，內容有關一幅位於歙縣經濟開發區城東園區、總面積約122,836平方米（或184畝）的工業用地的土地使用權，總代價為人民幣36,850,890元；

- (b) 黃山盛龍與承包商於二零二四年七月二十五日訂立之建築合約，內容有關於該土地上建設廠房與工業研究中心，合約總價為人民幣220.0百萬元(含稅)(相當於約236.1百萬港元)，可根據項目結算審計進行調整；
- (c) 貴港盛龍與承包商於二零二四年十二月二十八日訂立之建築合約1；
- (d) 廣東盛龍與承包商於二零二五年三月二十八日訂立之建築合約2；及
- (e) 杭州盛龍與臨安分局於二零二六年五月六日就土地收購訂立之土地使用權合同。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且董事概不知悉本集團任何成員公司有任何未決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，為期三年，其後將持續生效，惟任何一方以不少於三個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立服務合約，為期一年，可自動連續續期一年，自服務合約當前期限屆滿次日起計，直至任何一方以不少於三個月書面通知予以終止。

除上文所披露者外，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約／委任函，惟於一年內到期或可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的合約除外。

8. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 1350, Windward 3, Regatta Office Park, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司之開曼群島主要股份過戶登記處為Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為P.O. Box 1350, Windward 3, Regatta Office Park, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (d) 本公司的總部及中國主要營業地點位於中國安徽省黃山市歙縣經濟開發區新安江大道25號。
- (e) 本公司的香港主要營業地點位於香港中環遮打道18號歷山大廈3201室。
- (f) 本公司的公司秘書為陳偉龍先生。陳偉龍先生於財務及會計管理、企業管治及合規事務方面擁有約25年經驗。陳偉龍先生持有香港理工大學專業會計學碩士學位，並為香港會計師公會會員。
- (g) 本公司的合規主任為韓建平女士。彼負責本集團的風控管理。彼於一九九九年一月加入本集團的全資附屬公司杭州錦秀裝飾材料有限公司，自此一直擔任本集團的財務經理。韓女士於會計及財務方面擁有逾45年經驗。自一九七九年九月至一九九二年二月，彼擔任臨安五交化公司的財務總監。自一九九二年三月至一九九八年十二月，彼擔任海南發展銀行江南支行的財務經理。韓女士於一九九八年二月完成江蘇理工大學大專學業。
- (h) 若本通函之中文版內容與英文版出現歧義，概以英文版為準。

9. 審核委員會

於二零一七年六月二十二日，本公司按照GEM上市規則第5.28、5.29及5.33條以及GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則第2部守則條文第D.3.3及D.3.7條成立審核委員會(「審核委員會」)並制定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(其中包括)審查及監控本集團的財務申報程序及內部監控系統。審核委員會由三名成員組成，即曹炳昌先生、馬靈飛先生及鄭永先生。曹炳昌先生為審核委員會的主席，持有GEM上市規則第5.05(2)及5.28條規定的適當資格。有關審核委員會成員的履歷詳情載列如下：

- (a) 曹炳昌先生(「曹先生」)，46歲，於二零一八年六月一日獲委任為獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見。彼為審核委員會主席，及為本公司提名委員會及薪酬委員會成員。曹先生於會計及財務管理方面擁有逾20年之經驗。於二零零三年九月至二零零八年十一月期間，彼於安永會計師事務所任職，離職前的職位為經理。於二零零八年十二月至二零一零年五月期間，彼曾任綠心集團有限公司(前稱為兩儀控股有限公司)(股份代號：94)的財務總監。於二零一零年五月至二零一二年八月期間，彼曾任Maxdo Project Management Company Limited高級副總裁。自二零一三年一月起至今，彼為天恆會計師事務所(一家會計師行)的獨資營運者。曹先生於二零零三年十一月取得香港理工大學會計學學士學位及於二零一三年十月於香港理工大學取得企業管治碩士學位。曹先生現為香港會計師公會執業會計師及資深會員，英國特許公認會計師公會及香港公司治理公會之資深會員。曹先生曾擔任亞太金融投資有限公司(股份代號：8193)(於二零一四年七月至二零一八年一月)的獨立非執行董事，港深智能管理集團(控股)有限公司(股份代號：8181)(於二零一四年七月至二零一五年二月)的非執行董事，俊文寶石國際有限公司(股份代號：8351)(於二零一四年十月至二零一九年九月)、國恩控股有限公司(前稱超凡網絡(控股)有限公司)(股份代號：8121)(於二零一四年五月至二零二三年五月)及俊盟國際控股有限公司(股份代號：8062)(於二零一九年九月至二零二四年一月)的獨立非執行董事。彼目前為華盛國際控股有限公司(前稱友川集團控股有限公司)(股份代號：1323)(自二零一五年二月起至今)、豐城控股有限公司(股份代號：2295)(自二零一九年十一月起至今)及德萊建業集團有限公司(股份代號：1546)(自二零二六年四月十日起至今)的獨立非執行董事。

- (b) 馬靈飛先生(「**馬先生**」)，67歲，於二零一七年六月二十二日獲委任為獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見。彼為本公司提名委員會主席，及為審核委員會及薪酬委員會成員。馬先生現已退休，退休前從事木材科技研究。彼曾為浙江農林大學工程學院的教授及國家木質資源綜合利用工程技術研究中心副主任，主要從事加工板材研究。馬先生於一九八二年一月畢業於浙江農林大學林業專業。一九九八年十一月獲日本京都大學農業博士學位。自一九八二年一月起，馬先生於浙江農林大學任木材科技研究講師及研究員。於一九九九年四月至二零零二年五月期間，馬先生加入日本秋田縣立大學的木材科技學院擔任臨時研究科學家。二零零七年九月至二零零八年三月，彼為日本京都大學生存圈研究所(Research Institute for Sustainable Humanosphere)的招聘外國人學者。
- (c) 鄭永先生(「**鄭先生**」)，53歲，於二零二二年六月一日獲委任為獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見。彼為本公司薪酬委員會主席，及為審核委員會及提名委員會成員。鄭先生主要從事會計、稅務、高等教育研究及企業管理等領域的教學及研究工作。鄭先生於二零一一年七月為托萊多大學的訪問學者。自二零一六年六月起，鄭先生分別擔任浙江財經大學會計學院社會服務中心主任及浙江省大學生財會資訊化競賽辦公室副主任。

10. 展示文件

以下文件之副本將自本通函日期起計十四(14)日期間(包括首尾兩天)在本公司網站(www.splendecor.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (a) 確認書；
- (b) 土地使用權合同；
- (c) 滙鋒評估有限公司出具的估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (d) 本通函所載之董事會函件。