
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下的辰興發展控股有限公司股份全部出售或轉讓，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、股票經紀或其他代理商，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHEN XING

Chen Xing Development Holdings Limited

辰興發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2286)

主要及關連交易

- (1)收購非全資附屬公司的股權
及
(2)注資綿陽辰興**

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至第19頁。

根據上市規則第14.44條，收購事項、股權轉讓協議、注資及注資協議已透過從控股股東White Dynasty BVI取得書面批准通過，以代替召開本公司股東大會。本通函將寄發予股東，僅供參考。

二零二四年三月二十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團的財務資料.....	20
附錄二 — 物業估值報告.....	26
附錄三 — 一般資料.....	44

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：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議收購股權
「董事會」	指	董事會
「注資」	指	根據注資協議的條款及條件注資人民幣290,000,000元
「注資協議」	指	賣方、四川辰興及綿陽辰興所訂立日期為二零二四年一月八日的注資協議，內容有關注資
「本公司」	指	辰興發展控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售晉中開發區房地產開發有限公司全部51%股權
「股權」	指	賣方持有的四川辰興的全部16.1074%股權，即收購事項的標的事項
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方及四川辰興所訂立日期為二零二四年一月八日的股權轉讓協議，內容有關收購事項
「預測期間」	指	由本通函日期起計12個月

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，就綿陽晨興於二零二三年十二月三十一日的物業權益估值而委聘的獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二四年三月二十五日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「綿陽辰興」	指	綿陽辰興雅致房地產發展有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司及本公司的間接非全資附屬公司
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用以釐定交易類別的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	辰興房地產發展有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司、本公司的間接全資附屬公司及四川辰興的主要股東
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「四川辰興」	指	四川辰興房地產發展有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「四川辰興集團」	指	四川辰興及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	就綿陽晨興的物業權益估值出具的估值報告，採用市場法，以二零二三年十二月三十一日為估值日期，其摘要載於本通函附錄二
「賣方」	指	四川長興實業(集團)有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「White Dynasty BVI」	指	White Dynasty Global Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並由白氏帝國(私人信託)有限公司全資擁有，而白氏帝國(私人信託)有限公司為於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並由董事會主席兼執行董事及控股股東白選奎先生全資擁有

於本通函內，中國成立之公司／實體的英文名稱僅為其官方中文名稱的譯名。如有歧義，概以中文名稱為準。



CHEN XING

Chen Xing Development Holdings Limited

辰興發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2286)

執行董事：

白選奎先生(主席)

白武魁先生(行政總裁)

白國華先生

董世光先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

田華先生

裘永清先生

高建華女士

中國辦事處及主要營業地點：

中國

山西省

晉中市

榆次區

安寧大街18號

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

主要及關連交易

(1) 收購非全資附屬公司的股權

及

(2) 注資綿陽辰興

董事會函件

代價及付款：

收購事項的代價為人民幣45,000,000元。股權轉讓協議的訂約方同意，四川辰興須向賣方支付代價人民幣45,000,000元，並須用於抵銷賣方應付的部分注資。

代價人民幣45,000,000元乃由買方與賣方經參考四川辰興於二零二二年六月三十日的資產淨值(經扣減將予分派的股息後)後公平磋商釐定。四川辰興經調整非綜合資產淨值為人民幣283.8百萬元，乃根據獨立核數師報告中四川辰興於二零二二年六月三十日的非綜合資產淨值人民幣685.4百萬元釐定，並經將予分派股息人民幣401.6百萬元調整。代價人民幣45,000,000元相當於四川辰興經調整非綜合資產淨值約16.1074%。

董事會函件

於二零二三年九月三十日，四川辰興未經審核非綜合資產淨值(經扣減將予分派的股息後)為人民幣288.6百萬元。僅供說明之用，收購事項的代價較四川辰興於二零二三年九月三十日未經審核非綜合資產淨值16.1074%折讓約3.19%。由於(i)董事認為四川辰興於二零二三年九月三十日的資產淨值與二零二二年六月三十日者並無重大差異；及(ii)代價已於各訂約方磋商的早期階段釐定，且其後並無發出核數師報告，買方及賣方同意根據四川辰興於二零二二年六月三十日的資產淨值釐定收購事項的代價。

四川辰興集團於二零二二年六月三十日的經調整綜合資產淨值(經扣減將予分派股息後)為人民幣309.1百萬元。僅供說明之用，收購事項的代價較四川辰興集團於二零二二年六月三十日未經審核綜合資產淨值16.1074%折讓約9.6%。由於(i)董事認為四川辰興與四川辰興集團於二零二二年六月三十日的經調整資產淨值並無重大差異；及(ii)買方及賣方同意根據四川辰興於二零二二年六月三十日的資產淨值釐定收購事項的代價，故董事認為採用四川辰興經調整資產淨值釐定收購事項的代價屬恰當，並認為有關基準屬公平合理。

董事會函件

為免生疑問，股權轉讓協議及注資協議並非互為條件，惟股權轉讓協議的代價人民幣45,000,000元擬用作抵銷賣方根據注資協議應付的部分注資。

先決條件： 完成須待本公司從股東取得批准股權轉讓協議及收購事項的批文後，方可作實。

於最後實際可行日期，已從控股股東White Dynasty BVI取得書面批准，故股權轉讓協議的先決條件已經達成。

完成： 完成須待辦理股權轉讓登記後，方告落實。收購事項完成後，四川辰興將成為本公司的間接全資附屬公司。

董事會函件

於最後實際可行日期，已從控股股東White Dynasty BVI取得書面批准，故注資協議的先決條件已經達成，而收購事項則有待完成。因此，股權轉讓協議將予進行，且股權轉讓協議的代價人民幣45,000,000元將用以抵銷部分賣方應付的注資。

賣方與四川辰興的注資總額為人民幣290,000,000元，乃由各訂約方經參考(其中包括)(i)四川辰興應付股息；(ii)四川辰興結欠買方及賣方的未償還債務；及(iii)綿陽辰興的業務前景後公平磋商釐定：

- i. 於二零二四年一月二日，四川辰興向買方及賣方分別宣派股息約人民幣175.5百萬元及人民幣226.1百萬元。注資將透過抵銷(i)四川辰興代表賣方應付的收購事項代價人民幣45,000,000元；及(ii)分別應付買方及賣方人民幣154百萬元及人民幣91百萬元的股息支付。注資完成後，概不會對綿陽辰興注入任何額外現金或資金。
- ii. 四川辰興應向買方及賣方派付的剩餘股息人民幣156.6百萬元，將以應收買方及賣方的其他未償還債務(即四川辰興代表買方及賣方已付的項目開發成本)抵銷。
- iii. 綿陽辰興的相關資產包括住宅及商業混合發展項目，即兩期長興金湖庭院項目。第一期項目的建築工程已完成，綿陽辰興現正申請建築工程竣工驗收證書，預計將於二零二四年四月取得，而第二期項目正進行項目定位並有待批准其建築圖則。預期第二期項目將產生約人民幣708,330,000元的建築成本。

應向買方與賣方派付的股息以及長興金湖庭院項目第二期的建築成本合共產生現金流出人民幣953百萬元。四川辰興將透過抵銷應收買方及賣方的其他未償還債務，清

董事會函件

債餘下應付買方及賣方的股息。儘管綿陽辰興於二零二三年六月三十日的速動資產約為人民幣464百萬元，注資人民幣290百萬元將有助綿陽辰興減低現金流出，並舒緩其資金壓力。

下文載列有關以下事項的抵銷安排：(i)買方根據股權轉讓協議應付的代價人民幣45百萬元；及(ii)根據注資協議應付綿陽辰興的注資：

- i. 根據股權轉讓協議，買方應付予賣方的代價人民幣45百萬元將由四川辰興代表買方支付予賣方。同時，賣方與四川辰興訂立注資協議，據此，賣方同意向綿陽辰興注資人民幣136百萬元。由於綿陽辰興為四川辰興的附屬公司，原本四川辰興應付賣方的代價人民幣45百萬元將用作部份抵銷賣方應付綿陽辰興的注資。賣方應付綿陽辰興的注資餘額人民幣91百萬元將以綿陽辰興應付賣方的部分股息抵銷，因此，注資完成後賣方將不會向綿陽辰興注入任何額外資金。
- ii. 四川辰興應付買方的金額約人民幣226.1百萬元為四川辰興於二零二四年一月二日宣派的應付股息。根據注資協議，應付買方的部分股息人民幣154百萬元將由四川辰興支付予綿陽辰興作為買方的注資。為償付綿陽辰興結欠四川辰興的部分未償還債務(即四川辰興先前代表綿陽辰興支付的項目開發成本)，注資人民幣154百萬元將予抵銷，且於注資完成後四川辰興將不會向綿陽辰興注入任何額外資金。

注資之前，綿陽辰興的總註冊資本為人民幣50百萬元。注資完成後，賣方與四川辰興將分別合共注資人民幣136百萬元及人民幣204百萬元，繼而分別持有綿陽辰興股權的40%及60%，而綿陽辰興將繼續為本公司的附屬公司。

董事會函件

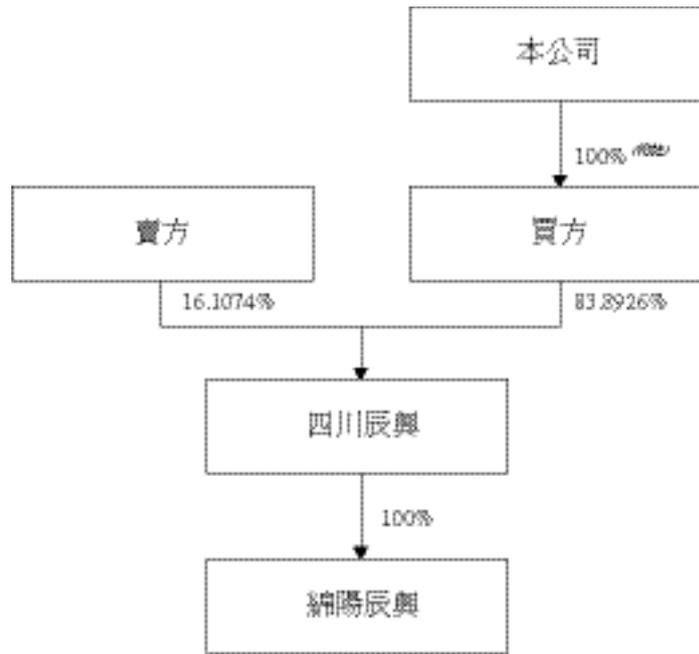
由於完成注資後，綿陽辰興仍為本集團的附屬公司，注資產生的收益或虧損不會於本集團的綜合收益表中確認。

綿陽辰興的主要資產包括物業權益。有關詳情，請參閱本通函附錄二。

四川辰興及綿陽辰興的股權架構

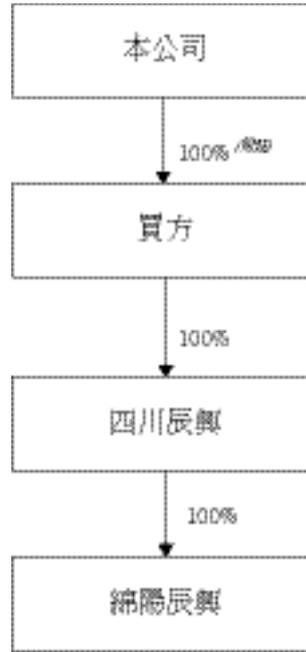
四川辰興及綿陽辰興於收購事項及注資完成前後的股權架構呈列如下：

收購事項完成前

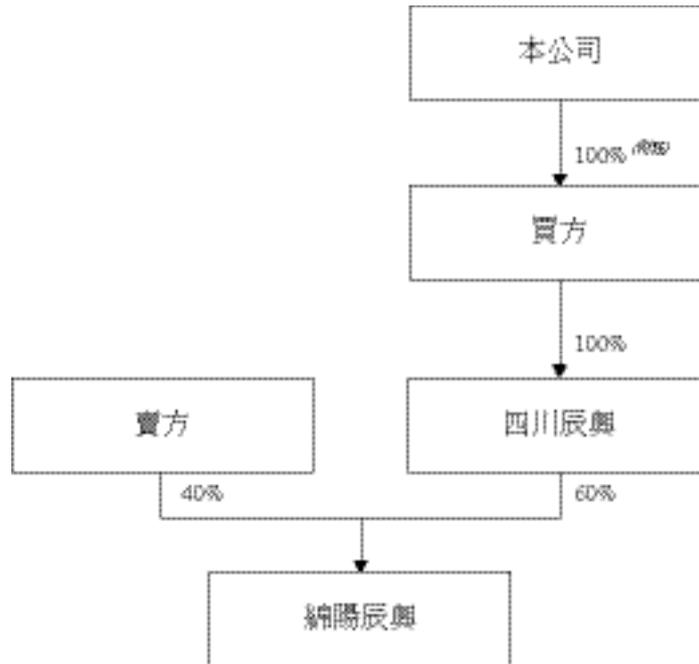


董事會函件

收購事項完成後但於注資完成前



收購事項及注資完成後



附註：買方為本公司間接全資附屬公司。

董事會函件

四川辰興集團、四川辰興及綿陽辰興的財務資料

四川辰興集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)及截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)以及截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料概要呈列如下：

	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	二零二二財年 人民幣千元	二零二一財年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)淨額	(7,790)	32,744	106,872
除稅後溢利／(虧損)淨額	(7,790)	15,094	69,437
資產淨值	859,239	700,618	693,492

四川辰興於二零二一財年、二零二二財年及截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料概要呈列如下：

	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	二零二二財年 人民幣千元	二零二一財年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)淨額	(229)	55,341	151,852
除稅後溢利／(虧損)淨額	(229)	48,128	93,023
資產淨值	684,174	684,403	752,966

綿陽辰興於二零二一財年、二零二二財年及截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料概要呈列如下：

	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	二零二二財年 人民幣千元	二零二一財年 人民幣千元
除稅前及除稅後(虧損)淨額	(7,561)	(22,270)	(42,862)
資產淨值／(負債淨額)	(23,824)	(16,196)	6,574

有關本集團及訂約方的資料

本集團

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發，專注於住宅及商業物業的開發項目。

買方

買方為一間於中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為物業開發及銷售。

賣方

賣方為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。苗偉先生及苗雄偉先生為賣方的最終實益擁有人。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據本公司所得資料，除賣方、苗偉先生及苗雄偉先生於四川辰興持有的權益外，賣方、苗偉先生及苗雄偉先生均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

四川辰興

四川辰興為本公司的間接非全資附屬公司。四川辰興主要從事住宅及商業物業開發及銷售。

四川辰興的相關資產包括住宅商用混合發展項目，即(1)辰興天御項目；(2)辰興優山美郡項目；及(3)兩期長興星城項目。項目全部位於綿陽市科技城新區。項目的建築工程已完成並已開始銷售物業。

綿陽辰興

綿陽辰興為本公司的間接非全資附屬公司。綿陽辰興主要從事住宅及商業物業開發及銷售。

董事會函件

綿陽辰興的相關資產包括住宅商用混合發展項目，即兩期長興金湖庭院項目。項目位於綿陽市涪城區金家林金西湖北路。第一期項目的建築工程已完成，並準備銷售，而綿陽辰興現正申請建築工程竣工驗收證書，預計將於二零二四年四月取得。第二期項目正進行產品定位並有待批准其建築圖則。

進行收購事項及注資的理由及裨益

董事會認為，收購事項為收購四川辰興作為本公司全資附屬公司的寶貴機會，可提高股息分派及資本管理的靈活性。收購事項將有助本集團實現四川辰興的獨立運作，繼而創造靈活的業務發展環境。

董事會亦認為，注資可抵銷應付賣方及買方的部分股息，繼而改善四川辰興的資金流動性及財務穩定性。具體而言，運用來自收購事項的所得款項，注資將可讓賣方在退出四川辰興後，繼續投資於四川辰興集團及資助綿陽辰興的住宅及商業物業發展項目（即兩期長興金湖庭院項目），因為四川辰興已完成所有物業項目。尤其是，第二期項目正進行產品定位並有待批准其建築圖則。因此，注資將提供更多財務資源以支持綿陽辰興物業項目發展，可能為本集團帶來更大的財務回報。此外，將賣方引薦為綿陽辰興的股東亦將有助降低本集團的財務風險，並減輕任何不利事件或市場波動的潛在影響。

因此，董事（包括全體獨立非執行董事）認為股權轉讓協議及注資協議的條款屬公平合理，而收購事項及注資乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東整體的利益。

進行收購事項及注資的財務影響

於收購事項及注資完成後，四川辰興及綿陽辰興仍然為本集團的附屬公司，而其財務業績、資產及負債將繼續於本公司的綜合財務報表綜合入賬。因此，本集團將不會因其產生任何損益。

由於賣方注資人民幣136,000,000元，本集團的資產總值將因應增加。根據股權轉讓協議，收購事項的代價人民幣45,000,000元須由四川辰興代表買方支付予賣方。因此，由於注資人民幣136,000,000元將由收購事項的代價人民幣45,000,000元抵銷，本集團的負債總額將因應減少。因此，儘管注資完成後概無額外現金或資金將注入綿陽辰興，本集團預期將錄得淨資產總額增加人民幣91,000,000元。

上市規則涵義

關連交易

於本通函日期，賣方(即四川辰興的主要股東)為本公司附屬公司層面的關連人士。根據上市規則第14A章，收購事項及注資構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為附屬公司層面的關連人士、(ii)董事會已批准收購事項及注資及(iii)董事(包括獨立非執行董事)已確認(1)收購事項及注資的條款屬公平合理、(2)收購事項及注資乃按正常商業條款或更佳條款訂立及(3)符合本公司及股東整體的利益，收購事項及注資須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

主要交易

收購事項完成後，綿陽辰興將成為本公司的間接全資附屬公司。注資完成後，本公司間接持有的綿陽辰興股權將減少至60%。因此，根據上市規則第14.29條，若注資得以落實，其將構成本公司的視作出售。

根據上市規則第14.24條規定，由於收購事項及注資涉及由本公司進行的收購及出售，因此，收購事項及注資將參照兩者金額中的較高者進行分類。

由於(a)根據上市規則第14.07條，收購事項所涉及的一項或多項適用百分比率超過5%或以上，但各自低於25%；及(b)根據上市規則第14.07條，注資所涉及的一項或多項適用百分比率超過25%或以上，但各自低於75%，故根據上市規則第14章，收購事項及注資構成本公司的主要交易。根據上市規則第14.24條，收購事項亦將構成本公司的主要交易，但毋須遵守適用於主要交易的內容規定。

股東批准

控股股東White Dynasty BVI直接持有346,944,000股股份(佔於本通函日期已發行股份總數約57.82%)，並已就收購事項、股權轉讓協議、注資及注資協議發出書面批准。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本通函日期，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於收購事項、股權轉讓協議、注資及注資協議中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准收購事項、股權轉讓協議、注資及注資協議的決議案放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，該書面批准已獲接納以代替召開股東大會。

董事概無於該等交易中擁有重大權益，亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

董事會函件

推薦建議

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議及注資協議的條款屬公平合理，且收購事項及注資乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東整體的利益。儘管本公司不會召開股東大會以批准股權轉讓協議及注資協議，但如若本公司召開有關股東大會，則董事會將建議股東表決贊成批准股權轉讓協議及注資協議的決議案。

其他資料

務請閣下同時垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
辰興發展控股有限公司
主席
白選奎
謹啟

二零二四年三月二十八日

1. 財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料於下列文件中披露，而該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.chen-xing.cn>)刊載：

- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告(第279至396頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042702149_c.pdf)
- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告(第297至404頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800691_c.pdf)
- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(第298至404頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801115_c.pdf)
- 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(第84至108頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0928/2023092800798_c.pdf)

2. 債務聲明

債務聲明

於二零二四年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務及或然負債(未經審核)的詳情如下：

銀行及其他借款

於二零二四年一月三十一日，本集團的未償還及其他銀行借款約為人民幣3,033,852,000元。該等借款包括(i)無抵押及無擔保其他借款約人民幣46,500,000元；(ii)無抵押但已擔保銀行借款約人民幣330,400,000元；(iii)已抵押及已擔保銀行借款約人民幣2,606,952,000元及(iv)已抵押但無擔保其他借款約人民幣50,000,000元。

上述已抵押銀行及其他借款以本集團附屬公司股份、本集團的樓宇、開發中物業及持作待售物業作為抵押。

應付關聯方及董事款項

於二零二四年一月三十一日，本集團的未償還應付關聯方款項約為人民幣216,600,000元及應付董事款項約為人民幣63,704,000元，均為無擔保及無抵押。

擔保

本集團為本集團出售物業的買家所取得的銀行按揭貸款提供擔保。就住宅物業提供的擔保而言，擔保在有關物業獲發房產證後解除。二零二四年一月三十一日，該等擔保總額約為人民幣1,520,614,000元。

除上文所述者以及除集團內負債以及於正常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零二四年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或發行在外或授權或以其他方式增設但尚未發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況自二零二二年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期）起並無出現任何重大不利變動。

4. 營運資金

於二零二三年十二月三十一日，銀行貸款連同應付利息約人民幣4,314,000元尚未按照原訂還款日期予以償還。由於本集團未能按照截至二零二三年十二月三十一日止年度的還款時間表償還貸款利息，有關貸款根據貸款協議條款已即時到期。因此，全部本金約人民幣321,817,000元連同應付利息及罰款利息分別約人民幣4,314,000元及約人民幣180,000元於二零二三年十二月三十一日分類為流動負債。

根據除上述以外本集團若干借款的相關貸款及融資協議規定，延遲償還上述借款或會觸發可要求即時償還若干本金額約為人民幣2,438,465,000元的借款的權利。因此，

該等借款的全部金額於二零二三年十二月三十一日即時到期，並已分類為流動負債。

在編製本集團營運資金預測時，董事已仔細考慮本集團的未來流動資金及表現以及持續經營所需的可用融資來源。編製預測期間的營運資金預測時已考慮以下主要假設及事件：

- i. 出售事項將於二零二四年上半年完成，代價將根據辰興房地產發展有限公司（作為賣方）與晉中開發區開發建設集團有限公司（作為買方）所訂立的股權轉讓協議償付；
- ii. 附帶可要求即時償還權利的借款的貸款人不會行使彼等的權利，要求於相關貸款原訂合約還款日期前即時償還有關借款；
- iii. 預測期間內到期的其他貸款的貸款人將延長有關貸款的到期日，且不會要求部分或悉數償還貸款；及
- iv. 本集團核心業務營運及資產基礎以及本集團經營及／或投資所在市場狀況將不會與目前狀況有重大差異。

因存在可要求即時償還的借款，本集團的未來經營現金流入可能不足以按還款時間表償還借款及支付相關利息。

董事會一直致力解決上述流動資金問題。鑒於該等情況及為應對營運資金是否充裕的事宜，本公司已採取及建議採取以下措施：

- i. 本集團已與本集團的貸款人口頭協定，不會在借款各自的到期日前行使要求即時還款及重續或延長相關借款的權利；
- ii. 本集團正就債務重組積極與附帶可要求即時償還權利的借款的貸款人磋商，務求使用新借款計劃的所得款項清償借款；

- iii. 本集團董事已編製業務策略計劃，主要集中於加快在建物業及已竣工項目的預售及銷售，以產生額外的經營現金流入，並加大力度追收應收賬款以改善應收賬款週轉日數，並實施成本控制措施；及
- iv. 本公司將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外現金流入。

截至本通函日期及自本通函日期起計十二個月內，董事會並無計劃出售於構成本集團核心業務的項目發展公司的股權。此外，本公司亦無計劃大幅縮減其主營業務的營運規模。

經考慮上述假設，加上順利落實執行上述措施，董事認為，本集團將具備至少足以應付通函日期起計至預測期間需要的營運資金。

截至二零二三年十二月三十一日止年度及直至本通函日期，董事尚未接獲銀行及其他公司任何有關即時償還附帶權利可如此行事的借款的通知或要求。

於二零二三年十二月三十一日後及截至本通函日期，本集團已取得新增借款人民幣250百萬元。隨著本集團成功於年內重續年期由九個月至三年不等的銀行及其他借款約人民幣855,972,000元後，管理層預期本集團可重續銀行及其他借款，未償還本金總額為人民幣2,815,782,000元，須於各自的到期日前一年內償還。

儘管上文所述，有否存在可能令本集團能否持續經營嚴重成疑的重大不確定因素，乃取決於(i)本集團能否與貸款人就延長或延遲償還本集團借款、到期時重續現有借款及新借款計劃順利協商；及(ii)於一般業務過程中成功落實執行上述措施。

股東務請注意，上述有關本集團對營運資金充足性聲明的有效性，取決於本集團已採取／正採取上述計劃及措施的結果，而有關結果存在不確定性。如若本集團無法實現上述考量及措施，則本集團未必具備足夠營運資金應付其至少於預測期間的需要。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

5. 本集團的財務及貿易前景

於二零二三年上半年，房地產行業面對嚴重下行壓力。就房地產行業而言，由於頂尖房地產公司接連出現資金鏈斷裂並面對更大的資金壓力，彼等更不願意作出投資，從而導致新建築工程面積減少。就房地產市場而言，秋天前曾現上升趨勢。於首季度，在一二線城市調整限購政策後，銷售額及銷售面積均大幅上升。然而，在第二季度，面對消費者需求集中放出，改善型房屋的需求上升，而銷售指數則逐步下跌。

預期中國的房地產市場將專注於保交樓、保民生、保穩定的整體原則。房地產政策將更傾向建立房地產行業的新發展模式、房地產行業標準化管理及優化房地產行業的發展結構，從而最終解除房地產行業及市場中的風險。隨著宏觀環境改善，預期房地產市場將逐步恢復。然而，由於市場觀望情緒強烈、消費者缺乏信心及購買力減弱，短期內的市場恢復進度將較緩慢。

鑒於中國房地產市場的現況及未來發展的預測，而本公司並無計劃大幅縮小其主營業務的規模，本公司將積極對其業務策略作相應調整、及時調整其營銷策略及尋求市場突破，以活化其現有資產及加快銷售收款，從而從銷售端改善本公司的營運狀況，並提升其處理及解除風險的能力。與此同時，本公司將透過多個途徑尋求財務支持及合作夥伴，以防止及應對本公司的風險防控。

以下為獨立估值師就其對綿陽辰興於二零二三年十二月三十一日的估值所編製日期為二零二四年三月二十八日的物業估值報告，以供(其中包括)載入本通函。

泓亮諮詢及評估有限公司

香港

德輔道中308號

富衛金融中心

16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估辰興發展控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)擬出售位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零二三年十二月三十一日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十日生效的香港測量師學會估值準則(二零二零年)，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效的國際估值準則；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準作出。市值的定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值的安排獲利而作出。

概無就物業權益所作的任何抵押、按揭或所欠付的款項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿的期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

當 貴集團將出售的物業權益進行評估時，吾等已採納市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受的估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每項可資比較案例乃按其單位價格作出分析；每項可資比較案例的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素(例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等)對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，或核實呈交予吾等的副本中可能未有列出的任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團的中國法律顧問山西鼎正律師事務所就中國物業權益的業權所提供的意見。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函件所披露的所有法律文件、估值概要及估值證書僅供參考。吾等並不會就與本函件、估值概要及估值證書所載物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問就中國物業權益的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等的文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值的假設為合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，惟吾等已盡力視察物業的所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況是否合適作任何未來發展。吾等的估值乃假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤而編製。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業的面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的文件所載或根據平面圖推測的面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告載述的所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓
辰興發展控股有限公司
董事會 台照

為及代表
泓亮諮詢及評估有限公司
董事總經理
張翹楚

BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP)
MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD
皇家特許測量師學會註冊估值師
中國註冊房地產估價師及經紀人

二零二四年三月二十八日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、根據香港特別行政區(「香港」)法例第417章測量師註冊條例註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、英國皇家特許測量師學會註冊測量師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾26年在目標地區為相同規模及性質的固定及無形資產進行估值的經驗。

估值概要

組別1 — 貴集團將於中國出售以供發展的物業權益

編號	物業	於二零二三年 十二月三十一日 的市值	出售事項前 貴集團 應佔的權益	出售事項前 於二零二三年 十二月三十一日 貴集團應佔的市值
1	位於中國四川省綿陽市涪城區 金西北路2號的商住發展項 目金湖庭院1期	人民幣1,019,200,000元	83.89%	人民幣855,006,880元
小計：		<u>人民幣1,019,200,000元</u>		<u>人民幣855,006,880元</u>

組別2 — 貴集團將於中國持作出售以供未來發展的物業權益

編號	物業	於二零二三年 十二月三十一日 的市值	出售事項前 貴集團 應佔的權益	出售事項前 於二零二三年 十二月三十一日 貴集團應佔的市值
2	位於中國四川省綿陽市涪城區 金西北路2號的商住發展項 目金湖庭院2期	人民幣590,500,000元	83.89%	人民幣495,370,450元
小計：		<u>人民幣590,500,000元</u>		<u>人民幣495,370,450元</u>
總計：		<u>人民幣1,609,700,000元</u>		<u>人民幣1,350,377,330元</u>

估值證書

組別1 — 貴集團將於中國出售以供發展的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 的市值												
位於中國四川省 綿陽市涪城區金 西湖北路2號的住 宅及商業發展項 目金湖庭院1期	<p>物業由名為金湖庭院的住宅及商業混合用途發展項目(「金湖庭院」)1期組成，目前正在發展中。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，物業的分攤地盤面積約為62,671.80平方米(「平方米」)，指根據《房地產所有權證》上相應組成的建議總建築面積(「總地盤面積」)分配總地盤面積。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，物業由住宅單位、零售店舖、輔助設備及地庫停車場組成，建議總建築面積約為172,575.00平方米。物業的建議總建築面積明細載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建議總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>903個住宅單位</td> <td>110,667.00</td> </tr> <tr> <td>3個零售店舖</td> <td>340.00</td> </tr> <tr> <td>輔助設備</td> <td>36,300.00</td> </tr> <tr> <td>858個地庫停車位</td> <td>25,268.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>172,575.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>金湖庭院的土地使用權的獲授期限將於二零八九年十一月二十六日及二零五九年十一月二十六日屆滿，分別用作住宅及商業用途。</p>	部分	建議總建築面積 (平方米)	903個住宅單位	110,667.00	3個零售店舖	340.00	輔助設備	36,300.00	858個地庫停車位	25,268.00	總計：	172,575.00	<p>根據吾等的實地視察及 貴集團提供的資料，物業目前正進行建築工程，且現正申請金湖庭院1期的建築工程竣工驗收證書，預計將於二零二四年四月取得。</p> <p>由於物業截至估值日期已開始開發，故被分類為 貴集團將於中國出售的待發展物業權益。</p>	<p>人民幣1,019,200,000元(人民幣壹拾億零壹仟玖佰貳拾萬圓整)</p> <p>出售事項前 貴集團應佔的83.89%權益：</p> <p>人民幣855,006,880元 (人民幣捌億伍仟伍佰萬陸仟捌佰捌拾圓整)</p>
部分	建議總建築面積 (平方米)														
903個住宅單位	110,667.00														
3個零售店舖	340.00														
輔助設備	36,300.00														
858個地庫停車位	25,268.00														
總計：	172,575.00														

附註：

- 物業由王曉玥(MSc Real Estate RICS見習會員)於二零二四年一月三十日視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM FHKIoD MHIREA 皇家特許測量師學會註冊估值師中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) MHKIS MRICS RPS(GP) MHIREA MCIREA 皇家特許測量師學會註冊估值師中國註冊房地產估價師及經紀人)編製。

3. 根據綿陽市規劃和自然資源局與綿陽辰興雅致房地產發展有限公司所訂立日期為二零一九年十一月二十七日的國有土地使用權出讓合同第510600-2019-0035號，地盤面積為154,367.47平方米的金湖庭院的土地使用權已出讓予綿陽辰興雅致房地產發展有限公司作住宅及商業用途，期限分別為70年及40年，代價為人民幣701,382,664元。

國有土地使用權出讓合同的主要條件詳情如下：

土地用途	: 住宅及商業
地盤面積	: 154,367.47平方米
地段編號	: 2019-P-0035
土地使用權期限	: 住宅用途70年及商業用途40年
允許容積率	: 2.4
最大地盤覆蓋範圍	: 24%

4. 根據綿陽市規劃和自然資源局所頒發日期為二零二一年四月三十日的不動產權證川(2021)綿陽市不動產權第0011510號，地盤面積為154,367.47平方米的金湖庭院的土地使用權已出讓予綿陽辰興雅致房地產發展有限公司作住宅及商業用途，分別於二零八九年十一月二十六日及二零五九年十一月二十六日屆滿。
5. 根據綿陽市規劃和自然資源局所頒發日期為二零二零年一月十四日的建設用地規劃許可證地字第(2020)11號，金湖庭院的建議土地用途已獲批准。
6. 根據綿陽市規劃和自然資源局所頒發日期為二零二一年五月七日的建設工程規劃許可證建字第510700202100121號，物業的建議發展已獲批准。
7. 根據綿陽市住房和城鄉建設委員會所頒發的四份建設工程施工許可證，物業的建議發展工程已獲批准動工。

建設工程施工許可證的詳情概述如下：

許可證編號	部分	頒發日期
施建第(2021)064號	17#-32#、57#、地庫及輔助空間	二零二一年六月八日
施建第(2021)065號	36#-39#、地庫及輔助空間	二零二一年六月八日
施建第(2021)069號	1#-13#、15#、16#、地庫及輔助空間	二零二一年六月二十一日
施建第(2021)070號	33#-35#、地庫及輔助空間	二零二一年六月二十一日

8. 根據綿陽市住房和城鄉建設委員會所頒發的18份預售許可證，部分物業的預售已獲批准。

預售許可證的詳情概述如下：

許可證編號	部分	頒發日期
(2021)房預售證第145號	25# 26#	二零二一年九月十日
(2021)房預售證第165號	27# 28#	二零二一年九月二十七日
(2021)房預售證第166號	1# 2# 3# 4# 10#	二零二一年九月二十七日
(2021)房預售證第193號	19# 20# 21#	二零二一年十一月五日
(2021)房預售證第194號	5# 6# 7# 11#	二零二一年十一月五日
(2021)房預售證第209號	37# 39#	二零二一年十一月二十六日
(2021)房預售證第220號	33#	二零二一年十二月九日
(2021)房預售證第242號	12# 13#	二零二一年十二月二十四日
(2021)房預售證第243號	22#	二零二一年十二月二十四日
(2022)房預售證第046號	34#	二零二二年三月十八日
(2022)房預售證第047號	35#	二零二二年三月十八日
(2022)房預售證第069號	36#	二零二二年四月二十九日
(2022)房預售證第070號	15#	二零二二年四月二十九日
(2022)房預售證第071號	17# 18# 23# 29#	二零二二年四月二十九日
(2022)房預售證第109號	地庫	二零二二年七月一日
(2022)房預售證第129號	8# 9# 16#	二零二二年八月二十九日
(2022)房預售證第130號	38#	二零二二年八月二十九日
(2022)房預售證第131號	24# 30# 32#	二零二二年八月二十九日

9. 根據中國工商銀行綿陽新華支行與綿陽辰興雅致房地產發展有限公司所訂立日期為二零二一年六月二十五日的按揭協議0230800037-2021年新華(抵)字第0015號，金湖庭院的土地使用權已就為數人民幣727,100,000元的貸款予以抵押。

10. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	:	物業位於中國四川省綿陽市涪城區金西湖北路2號。
交通	:	物業距離綿陽南郊機場及綿陽火車站分別約22.1公里及12.0公里。
周邊性質	:	周邊主要為涪城區內住宅及高科技發展區。

11. 吾等已獲得山西鼎正律師事務所就有關物業所提供的法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 綿陽辰興雅致房地產發展有限公司已依法取得物業的國有土地使用權，且為物業的國有土地使用權的合法持有人。
- (b) 經抵押權人同意，綿陽辰興雅致房地產發展有限公司可佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置相關國有土地使用權。
- (c) 物業的國有土地使用權設有按揭。抵押權人為中國工商銀行綿陽新華支行。

12. 在評估物業的總發展價值期間，吾等已考慮並分析住宅單位、零售店舖及停車位銷售的可資比較案例。

經考慮估值的物業的建議住宅部分包括位於涪城區的新落成住宅單位，吾等已識別及按詳盡基礎分析由估值日期起計五年內竣工，涪城區現時出售的四項可資比較住宅單位銷售。因此，就物業類別及位置而言，所採納的可資比較案例與估值的物業的建議住宅部分相關。所採納的可資比較案例均於近年竣工，因此與物業建議住宅部分的樓宇狀況類近。下表列示四項可資比較住宅單位銷售的詳情及所採納的調整：

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3	可資比較案例4
發展	綿州里	翡翠華庭	濱江天越	福星上江城
地區	涪城區	涪城區	涪城區	涪城區
城市	綿陽	綿陽	綿陽	綿陽
竣工年份	二零二零年	二零一九年	二零二一年	二零一九年
物業類型	住宅單位	住宅單位	住宅單位	住宅單位
單位面積(平方米)	129.20	122.00	114.00	113.00
景觀	城景	城景	河景	河景
性質	出售	出售	出售	出售
可實現單位價格 (人民幣/平方米)	12,539	10,902	11,404	11,239

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3	可資比較案例4
調整				
售價折讓	-3.0%	-3.0%	-3.0%	-3.0%
地點	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
樓齡	+1.5%	+2.0%	+1.0%	+2.0%
面積	+0.3%	0.0%	-0.4%	-0.5%
景觀	0.0%	0.0%	-3.0%	-3.0%
經調整單位價格 (人民幣/平方米)	12,392	10,790	10,785	10,736

所採納的可資比較案例單位價格已在售價折讓、地點、樓齡、面積及景觀等多方面作出調整。經就上述範疇進行適當調整後，所採納的住宅單位銷售可資比較案例的經調整單位價格(按建築面積計算)介於每平方米人民幣10,736元至人民幣12,392元之間。按建築面積計算，所採納的物業住宅單位價格為每平方米人民幣11,176元。

經考慮估值的物業的建議零售部分包括位於第一層及涪城區的新落成零售店舖，吾等已識別及按詳盡基礎分析由估值日期起計五年內竣工，涪城區現時出售位於第一層的四項可資比較零售店舖銷售。因此，就物業類別、樓層及位置而言，所採納的可資比較案例與估值的物業的建議零售部分相關。所採納的可資比較案例均於近年竣工，因此與物業建議零售部分的樓宇狀況類近。下表列示四項可資比較零售店舖銷售的詳情及所採納的調整：

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3	可資比較案例4
發展	遠大蔚藍海岸	東原閱城	鄰江雲境	綿州里
地區	涪城區	涪城區	涪城區	涪城區
城市	綿陽	綿陽	綿陽	綿陽
竣工年份	二零二三年	二零二三年	二零二三年	二零二零年
物業類型	零售店舖	零售店舖	零售店舖	零售店舖
單位面積(平方米)	48.70	57.00	56.00	63.00
樓層	第一層	第一層	第一層	第一層
性質	出售	出售	出售	出售
可實現單位價格 (人民幣/平方米)	15,811	18,070	14,643	14,952

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3	可資比較案例4
調整				
售價折讓	-3.0%	-3.0%	-3.0%	-3.0%
地點	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
樓齡	0.0%	0.0%	0.0%	+1.5%
面積	-3.2%	-2.8%	-2.9%	-2.5%
樓層	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單位價格 (人民幣/平方米)	14,826	17,019	13,784	14,352

所採納的可資比較案例單位價格已在售價折讓、樓齡、地點、樓層及面積等多方面作出調整。經就上述範疇進行適當調整後，所採納的零售店舖銷售可資比較案例的經調整單位價格(按建築面積計算)介於每平方米人民幣13,784元至人民幣17,019元之間。四項位處第一層的零售店舖銷售可資比較案例的經調整單位價格被賦予相同的權重，即按建築面積計算的加權平均單位價格為每平方米人民幣14,995元。

經考慮估值的物業的建議停車位部分包括位於地庫及涪城區的新落成停車位，吾等已識別及按詳盡基礎分析由估值日期起計15年內竣工，涪城區現時出售位於地庫的三項可資比較停車位銷售。因此，就物業類別、樓層及位置而言，所採納的可資比較案例與估值的物業的建議停車位部分相關。吾等嘗試搜尋於最近五年竣工的可資比較停車位銷售案例，惟可資比較案例有限。因此，吾等擴大搜尋至15年內竣工，以就分析識別充分可資比較案例。估值的物業建議停車位部分與所採納可資比較案例的樓齡差異已在估值中妥為調整。下表列示三項可資比較停車位銷售的詳情及所採納的調整：

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3
發展	凌雲府	御景名城	尚高錦都
地區	涪城區	涪城區	涪城區
城市	綿陽	綿陽	綿陽
竣工年份	一九九八年	二零一五年	二零零零年
物業類型	地庫停車位	地庫停車位	地庫停車位
性質	出售	出售	出售
可實現單位價格(人民幣/停車位)	80,000	84,000	70,000

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3
調整			
售價折讓	-3.0%	-3.0%	-3.0%
地點	0.0%	0.0%	0.0%
樓齡	+12.5%	+4.0%	+11.5%
經調整單位價格(人民幣/停車位)	87,600	84,840	75,950

所採納的可資比較案例單位價格已在售價折讓、地點及樓齡等多方面作出調整。經就上述範疇進行適當調整後，所採納的停車位銷售可資比較案例的經調整單位價格介於每個停車位人民幣75,950元至人民幣87,600元之間。三項停車位銷售可資比較案例的經調整單位價格被賦予相同的權重，即加權平均單位價格為每個停車位人民幣82,800元。

13. 假設物業已完工並可自由轉讓，物業於估值日期的總發展價值約為人民幣1,313,000,000元。物業總發展價值的計算詳情如下表所列示：—

	建築面積/ 停車位數量		所採納單位價格	總發展價值 (人民幣元)
903個住宅單位	110,667.00平方米	x	人民幣11,176元/平方米	1,236,814,392
3個零售店舖	340.00平方米	x	人民幣14,995元/平方米	5,098,300
858個地庫停車位	858個停車位	x	人民幣82,800元/停車位	71,042,400
			總計	1,312,955,092
			約整	1,313,000,000

14. 根據所提供的資料，物業於估值日期的未支付建築成本及已產生建築成本分別約為人民幣123,400,000元及人民幣460,800,000元。

15. 對物業進行估值時，吾等已採納市場法評估建議發展的總發展價值，隨後就未支付發展成本、剩餘發展期及發展商尚未變現的利潤作調整。

對總發展價值的調整詳述如下：

總發展價值 人民幣1,313,000,000元

調整：

減去營銷開支、代理費及銷售稅： 約人民幣90,600,000元 調整按總發展價值的6.9%計算。

減去未支付建築成本： 約人民幣123,400,000元 調整按 貴集團提供的未支付建築成本約人民幣123,400,000元計算。

減去或然開支及財務成本： 約人民幣13,600,000元 或然開支為就建築過程中不可預期事項及緊急情況作出的成本撥備。

財務成本為建築成本的借款成本。其按建築期的一半計算，原因為建築成本一般以分期付款方式週期性地借入及償付。

調整按未支付建築成本的5%作為或然開支；以及一半未完成建築期0.25年的5.70%作為財務成本計算。

減去利潤率： 約人民幣52,000,000元 其為發展商進行開發時將予實現的利潤。其構成總發展價值的組成部分，因此須從總發展價值中扣除以得出土地價值。此乃針對總發展價值的調整，不涉及任何預測。

調整按總發展及土地成本的5%計算。

減去剩餘發展期： 約人民幣14,200,000元 其為估值日期至建築工程預期竣工日期的時間成本。

調整按剩餘發展期0.25年的5.75%計算。

市值： 人民幣1,019,200,000元

組別2 — 貴集團將於中國出售以供未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年十二月三十一日的市值
位於中國四川省綿陽市涪城區金西北路2號的住宅及商業發展項目金湖庭院2期	<p>物業由尚未開發的金湖庭院2期組成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，物業的分攤地盤面積約為91,695.67平方米，指根據《房地產所有權證》上相應組成的可建總建築面積分配總地盤面積。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，物業可建總建築面積約為200,850.00平方米。</p> <p>金湖庭院的土地使用權的獲授期限將於二零八年十一月二十六日及二零五九年十一月二十六日屆滿，分別用作住宅及商業用途。</p>	<p>根據吾等的實地視察及 貴集團提供的資料，物業目前為空置。由於物業截至估值日期仍在進行項目定位且尚未開始開發，故被分類為 貴集團將於中國出售的待未來發展物業權益。</p>	<p>人民幣590,500,000元 (人民幣伍億玖仟零伍拾萬圓整)</p> <p>出售事項前 貴集團應佔的83.89%權益：</p> <p>人民幣495,370,450元 (人民幣肆億玖仟伍佰參拾柒萬肆佰伍拾圓整)</p>

附註：

- 物業由王曉玥 (*MSc Real Estate RICS* 見習會員) 於二零二四年一月三十日視察。
- 估值及本證書由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC M FHKIoD MHIREA* 皇家特許測量師學會註冊估值師中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS RPS(GP) MHIREA MCIREA* 皇家特許測量師學會註冊估值師中國註冊房地產估價師及經紀人) 編製。
- 根據綿陽市規劃和自然資源局與綿陽辰興雅致房地產發展有限公司所訂立日期為二零一九年十一月二十七日的國有土地使用權出讓合同第510600-2019-0035號，地盤面積為154,367.47平方米的金湖庭院的土地使用權已出讓予綿陽辰興雅致房地產發展有限公司作住宅及商業用途，期限分別為70年及40年，代價為人民幣701,382,664元。

國有土地使用權出讓合同的主要條件詳情如下：

土地用途	：	住宅及商業
地盤面積	：	154,367.47平方米
地段編號	：	2019-P-0035
土地使用權期限	：	住宅用途70年及商業用途40年
允許容積率	：	2.4
最大地盤覆蓋範圍	：	24%

上述國有土地使用權出讓合同的主要條件監管物業所在的金湖庭院的發展潛力，而貴集團已就金湖庭院的建議住宅及商業混合用途發展取得建設用地規劃許可證，詳情見附註5。除取得上述土地使用許可證外，物業仍在進行項目定位且尚未取得獲批的發展計劃。誠如貴集團所告知，物業的預算發展成本估計約為人民幣708,330,000元。

4. 根據綿陽市規劃和自然資源局所頒發日期為二零二一年四月三十日的不動產權證川(2021)綿陽市不動產權第0011510號，地盤面積為154,367.47平方米的金湖庭院的土地使用權已出讓予綿陽辰興雅致房地產發展有限公司作住宅及商業用途，分別於二零八九年十一月二十六日及二零五九年十一月二十六日屆滿。
5. 根據綿陽市規劃和自然資源局所頒發日期為二零二零年一月十四日的建設用地規劃許可證地字第(2020)11號，金湖庭院的建議土地用途已獲批准。
6. 根據中國工商銀行綿陽新華支行與綿陽辰興雅致房地產發展有限公司所訂立日期為二零二一年六月二十五日的按揭協議0230800037-2021年新華(抵)字第0015號，金湖庭院的土地使用權已就為數人民幣727,100,000元的貸款予以抵押。

7. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	:	物業位於中國四川省綿陽市涪城區金西湖北路2號。
交通	:	物業距離綿陽南郊機場及綿陽火車站分別約22.1公里及12.0公里。
周邊性質	:	周邊主要為涪城區內住宅及高科技發展區。

8. 吾等已獲得山西鼎正律師事務所就有關物業所提供的法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 綿陽辰興雅致房地產發展有限公司已依法取得物業的國有土地使用權，且為物業的國有土地使用權的合法持有人。
- (b) 經抵押權人同意，綿陽辰興雅致房地產發展有限公司可佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置相關國有土地使用權。
- (c) 物業的國有土地使用權設有按揭。抵押權人為中國工商銀行綿陽新華支行。

9. 在評估該物業市場價值的過程中，吾等考慮並分析相關可資比較土地銷售案例。

經考慮估價物業包括位於涪城區的住宅及商業用地，吾等已識別及按詳盡基礎分析由估值日期起計一年內交易，位於涪城區的四項可資比較住宅及商業用地銷售。因此，就物業類別及位置而言，所採納的可資比較案例與估價物業相關。所採納的可資比較案例均於估值日期同年交易，因此與估值日期的市況類近。下表列示四項可資比較土地銷售的詳情及所採納的調整：

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3	可資比較案例4
地段編號	2023CN-P-0021	2023KC-P-0003	No. GX2023-161	No. GX2023-187
地址	塘汛街道三元社區	科技城新區圓通社區	永興鎮GX2023-161號	永興鎮GX2023-187號
市、區	綿陽涪城區	綿陽涪城區	綿陽涪城區	綿陽涪城區
准許用途	住宅及商業	住宅及商業	住宅及商業	住宅及商業
土地使用權	已獲授	已獲授	已獲授	已獲授
土地使用權期限(年)	住宅用途70年及商業用途40年	住宅用途70年及商業用途40年	住宅用途70年及商業用途40年	住宅用途70年及商業用途40年
日期	二零二三年十一月	二零二三年十月	二零二三年十月	二零二三年九月
地盤面積(平方米)	64,345.00	41,952.00	75,423.00	105,447.00
允許容積率	2.40	2.00	2.20	1.20
可建總建築面積(平方米)	154,427.00	83,904.00	165,931.00	126,537.00
價格(人民幣)	509,460,000	332,130,000	422,630,000	402,260,000
樓面地價(人民幣/平方米)	3,299	3,958	2,547	3,179
調整				
時間	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%
土地用途	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
地點	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
面積	-4.6%	-11.7%	-3.5%	-7.4%
密度(容積率)	+1.4%	-1.3%	+0.1%	-6.6%
經調整樓面地價 (人民幣/平方米)	3,192	3,445	2,460	2,669

經不同調整後，根據上表所示的可建總建築面積，所採用可資比較案例經調整單位價格範圍為每平方米人民幣2,460元至人民幣3,445元。經調整四個單位價格權重相同並根據可建總建築面積計算，加權平均數為每平方米人民幣2,940元。加權平均單位價格其後乘以可建總建築面積200,850.00平方米，四捨五入後得出約人民幣590,500,000元。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視作擁有的權益及淡倉)；(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

於股份中的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 股權的概約 百分比
白選奎先生 ^(附註1)	全權信託創立人	346,944,000	57.82%
白武魁先生 ^(附註2)	受控法團權益	64,944,000	10.82%
白國華先生 ^(附註3)	全權信託受益人	346,944,000	57.82%

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 股權的概約 百分比
董世光先生 ^(附註4)	受控法團權益	10,481,740	1.74%

附註：

- 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有，為本公司的法團控股股東，而White Dynasty BVI由White Empire (PTC) Limited (「White Empire BVI」) 合法實益持有。White Empire BVI是為了白國華先生、白選奎先生的配偶程桂蓮女士以及受託人不時提名的其他受益人的利益而設立的家庭信託的受託人。基於白選奎先生為家族信託創立人，根據證券及期貨條例，白選奎先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由White Legend Global Holdings Limited (「White Legend BVI」) 合法實益持有，White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生持有White Legend BVI的全部已發行股本，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有。基於(i)白國華先生是家族信託的受益人；及(ii)白國華先生是向來按家族信託創立人白選奎先生指示行事的人士，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由Honesty Priority Global Holdings Limited (「Honesty Priority BVI」) 合法實益持有。基於董世光先生擁有Honesty Priority BVI的34.87%股份，根據證券及期貨條例，董世光先生被視為於Honesty Priority BVI持有的股份擁有權益。

於本公司相聯法團股份中的好倉

董事／ 最高行政人員姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持 股份數目	佔該相聯 法團股權的 概約百分比
白選奎先生	White Dynasty BVI ^(附註1)	全權信託創立人	10,000	100%
白選奎先生	White Empire BVI ^(附註1)	全權信託創立人		100%

董事／ 最高行政人員姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持 股份數目	佔該相聯 法團股權的 概約百分比
白國華先生	White Dynasty BVI ^(附註1)	全權信託創立人	10,000	100%
白國華先生	White Empire BVI ^(附註1)	全權信託創立人		100%

附註：

- White Dynasty BVI為本公司的法團控股股東，由White Empire BVI合法實益全資擁有。White Empire BVI是在英屬處女群島註冊成立的有限擔保公司，亦是家族信託的受託人，為白國華先生、程桂蓮女士及受託人不時提名的其他受益人信託持有，而白選奎先生為家族信託創立人。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，據董事所知，除本公司董事或最高行政人員外，於股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士載列如下：

於股份及相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 股權的 概約百分比
White Dynasty BVI ^(附註1)	實益擁有人	346,944,000	57.82%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 股權的 概約百分比
White Empire BVI ^(附註1)	受控法團權益	346,944,000	57.82%
White Legend BVI ^(附註2)	實益擁有人	64,944,000	10.82%
程桂蓮女士 ^(附註3)	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
張林弟女士 ^(附註4)	配偶權益	346,944,000	57.82%
甘學琳女士 ^(附註5)	配偶權益	64,944,000	10.82%
Hwabao Trust Co., Ltd.	受託人	62,160,000	10.36%

附註：

- White Dynasty BVI由White Empire BVI全資擁有，因此根據證券及期貨條例，White Empire BVI被視為於White Dynasty BVI擁有權益的股份擁有權益。White Empire BVI是為了白國華先生、白太及受託人不時提名的其他受益人而設立的家族信託的受託人。白先生為家族信託創立人。
- White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生於White Legend BVI持有控股權益，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 白太為白先生的妻子。基於白太為家族信託的受益人，根據證券及期貨條例，白太被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 張林弟女士為白國華先生的妻子。基於白國華先生為家族信託的受益人，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，張林弟女士被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 甘學琳女士為白武魁先生的妻子。基於根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益，因此，甘學琳女士被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

除上文所披露者外，據董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或淡倉。

3. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，董事並無於自二零二二年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或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。

4. 董事於合約及安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於在最後實際可行日期有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排直接或間接擁有重大權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司現時擁有或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團該等成員公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及屬重大的訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無未決或面臨任何重大訴訟或索償。

7. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於根據上市規則第8.10條與本集團業務有或可能有直接或間接競爭的任何業務(本集團的業務除外)中擁有任何權益。

8. 專家資格及同意書

(a) 專家資格

以下為提出於本通函內所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、香港法例第417章測量師註冊條例下的註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、英國皇家特許測量師學會註冊測量師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人

(b) 專家同意書

獨立估值師已就刊發本通函發出同意書，表示同意按其現有形式及涵義轉載其函件、報告及／或引述其名稱，且確認迄今並無撤回其同意書。

(c) 專家權益

於最後實際可行日期，獨立估值師並無擁有本集團任何成員公司的股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(無論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，獨立估值師並無於自二零二二年十二月三十一日(即編製本公司最近期已刊發經審核財務報表的日期)起由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

以下合約(為本集團於日常業務過程以外訂立的合約)由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立：

- 股權轉讓協議
- 注資協議
- 辰興房地產發展有限公司(「辰興房地產」)與晉中開發區開發建設集團有限公司(「晉中開發」)所訂立日期為二零二三年十二月二十九日的股權轉讓協議，據此，辰興房地產有條件同意出售及晉中開發有條件購買晉中開發區房地產開發有限公司的51%股權，總代價為人民幣100,600,000元。

10. 一般資料

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

總辦事處及中國主要營業地點：	中國 山西省 晉中市 榆次區 安寧大街18號
香港主要營業地點：	香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
香港股份過戶登記分處：	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716號舖
授權代表：	白國華先生 中國 山西省 晉中市榆次區 新集街 新集花園3區2號院別墅9號 李謝佩珊女士 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
公司秘書：	李謝佩珊女士 (方圓企業服務集團(香港)有限公司的公司 秘書行政人員)

11. 其他事項

本通函備有中英文版本。中英文版本如有任何歧義，除另有指明外，概以英文版本為準。

12. 展示文件

以下文件的副本可於本通函日期起計14日期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chen-xing.cn)刊載：

- 1) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告；
- 2) 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告；
- 3) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- 4) 估值報告；及
- 5) 本通函。