
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已**售出或轉讓**名下所有卡森國際控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券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，概不對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的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

卡 森 國 際 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

(股份代號：496)

- (1)建議轉換可換股債券；
- (2)申請清洗豁免；
- 及
- (3)股東特別大會通告

本公司之財務顧問

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



新 百 利 融 資 有 限 公 司

本封面頁所使用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二五年五月三十日(星期五)上午十一時正假座中國浙江省海寧市海州西路236號1號樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上投票。倘股東特別大會當日因任何惡劣天氣狀況而未能舉行，則股東特別大會將會延期舉行。本公司將就此於適當時候於聯交所及本公司各自網站刊發公告。

二零二五年五月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件.....	26
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本集團根據買賣協議向朱嘉允女士收購Koh Kong Zhejiang Sez Co., Ltd.的490股普通股
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零二五年三月七日之公告，內容有關建議轉換可換股債券及清洗豁免
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	卡森國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「換股條件」	指	本通函「可換股債券之換股條件」一節所載之可換股債券之換股條件
「換股價」	指	每股換股股份0.36港元，須按本通函所載及根據可換股債券總額條款及條件進行調整
「換股股份」	指	於可換股債券或可換股債券總額（視情況而定）轉換後將予發行的股份
「可換股債券」	指	本公司向Joyview（即朱嘉允女士的代名人）發行之本金總額為141,623,810港元之首批、第二批及第三批可換股債券總額，以償付收購事項之部分代價，有關詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十九日的公告及本公司日期為二零二三年十一月二十三日的通函內

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及酌情批准(其中包括)建議轉換可換股債券及清洗豁免之股東特別大會
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何代表
「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(即周曉東先生、張玉川先生及周玲強先生)組成的獨立董事委員會，以就建議轉換可換股債券及清洗豁免向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之證監會持牌法團，及本公司獨立財務顧問，經獨立董事委員會批准，已獲委任以就建議轉換可換股債券及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除Joyview、朱先生、朱嘉允女士、朱靈人女士及彼等之一致行動人士以及彼等各自之聯繫人及參與建議轉換可換股債券及／或清洗豁免或於其中擁有權益者，以及根據上市規則及／或收購守則(視乎情況而定)須於股東特別大會上放棄投票者以外之股東

釋 義

「獨立估值師」	指	聯合中和資產不動產評估諮詢有限公司，為獨立專業估值師
「Joyview」	指	Joyview Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Prosperity and Wealth全資擁有；及為可換股債券的持有人
「最後交易日」	指	二零二五年三月六日，即緊接該公告日期前的股份最後交易日
「最後可行日期」	指	二零二五年五月十二日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	朱張金先生，為執行董事、控股股東，亦為朱嘉允女士及朱靈人女士之父親
「朱嘉允女士」	指	朱嘉允女士，為朱先生之長女
「朱靈人女士」	指	朱靈人女士，為朱先生之次女
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議轉換可換股債券」	指	Joyview建議按換股價悉數轉換可換股債券
「Prosperity and Wealth」	指	Prosperity and Wealth Limited，一間百慕達私人信託公司，並為信託之受託人
「經重估資產淨值」	指	本集團於二零二四年十二月三十一日的本公司擁有人應佔經重估資產淨值，有關詳情載於本通函「本集團的經重估資產淨值」一節

釋 義

「有關期間」	指	自二零二四年九月七日(即二零二五年三月七日前六個月)起直至最後可行日期(包含首尾兩日)止期間
「餘下可換股債券」	指	本公司將向Joyview (即朱嘉允女士的代名人) 發行之本金額為44,376,190港元的第四批可換股債券總額, 以償付收購事項之部分代價, 有關詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十九日的公告及本公司日期為二零二三年十一月二十三日的通函內
「人民幣」	指	人民幣, 中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「買賣協議」	指	朱嘉允女士、卡森國際有限公司與本公司於二零二三年九月二十九日就收購事項訂立之買賣協議, 有關詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十九日之公告及本公司日期為二零二三年十一月二十三日之通函
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00015美元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「購股權」	指	根據購股權計劃認購股份的購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零零五年九月二十六日採納的購股權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購及合併守則

釋 義

「可換股債券總額」	指	可換股債券及餘下可換股債券之統稱，即收購事項之部分代價，可根據可換股債券總額及買賣協議之條款及條件轉換為股份
「信託」	指	百慕達目的信託，Prosperity and Wealth為其受託人，朱先生為創立人，受益人為朱先生的若干家族成員（即朱嘉允女士及朱靈人女士），旨在（其中包括）持有信託資產及管理信託
「清洗豁免」	指	根據收購守則規則26豁免註釋1有關Joyview就Joyview及其一致行動人士尚未擁有或已同意收購之所有已發行股份及其他證券（定義見收購守則規則22註釋4）提出強制性全面要約之責任的清洗豁免，有關責任可能因根據可換股債券轉換向Joyview配發及發行換股股份而產生
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比



KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

卡森國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

(股份代號：496)

執行董事：

朱張金(主席)

周小紅

獨立非執行董事：

周曉東

張玉川

周玲強

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P. O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處：

中國

浙江省

海寧市

海州西路236號

1號樓

郵編：314400

香港主要營業地點：

香港

上環

皇后大道中183號

中遠大廈

11樓1107室

敬啟者：

(1)建議轉換可換股債券；

(2)申請清洗豁免；

及

(3)股東特別大會通告

董事會函件

緒言

茲提述該公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議轉換可換股債券的詳情；(ii)清洗豁免；(iii)獨立董事委員會之意見函件；(iv)獨立財務顧問之意見函件；及(v)股東特別大會通告連同代表委任表格，以便閣下於股東特別大會上就所提呈之決議案投贊成或反對票作出知情決定。

背景

誠如有關收購事項之本公司日期為二零二三年九月二十九日之公告及本公司日期為二零二三年十一月二十三日之通函所披露，本公司之全資附屬公司卡森國際有限公司(作為買方)與朱嘉允女士(作為賣方)及本公司於二零二三年九月二十九日訂立買賣協議，以收購Koh Kong Zhejiang Sez Co., Ltd. (一間根據柬埔寨法律註冊之公司，主要從事工業開發項目)之490股普通股(佔目標公司當時股權之49%)，總代價為338,000,000港元。在該代價中，約45%代價以現金支付；及約55%代價以本公司向Joyview (即朱嘉允女士的代名人)發行可換股債券總額支付。收購事項已於二零二三年十二月二十九日完成。

於最後可行日期，本金總額為141,623,810港元的可換股債券(即可換股債券總額的首批、第二批及第三批，及約佔可換股債券總額的76%)已由本公司發行予Joyview (即朱嘉允女士的代名人)。餘下可換股債券(即可換股債券總額第四批，及約佔可換股債券總額的24%)仍未發行，及預期將於二零二五年第三季度之前或前後發行。

建議轉換可換股債券

於二零二五年三月七日，本公司接獲Joyview的通知，表示其有意根據換股條件悉數行使尚未償還本金總額141,623,810港元之可換股債券的換股權。

董事會函件

可換股債券之主要條款概述如下：

- 到期日：可換股債券發行日起計18個月（「**到期日**」）
- 可換股債券的首批、第二批及第三批分別於二零二四年一月三日、二零二四年三月十八日及二零二四年十二月十一日發行。
- 利率：年利率5.0%
- 轉換期：自可換股債券發行日開始直至到期日前（不包括該日）七日止期間
- 換股價：可換股債券之初始換股價應為每股換股股份0.36港元，惟可根據下文所述及可換股債券條款及條件作出調整，並較：
- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.32港元溢價約12.50%；
 - (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.405港元折讓約11.11%；
 - (iii) 股份於緊接最後交易日前五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.385港元折讓約6.49%；
 - (iv) 股份於緊接最後交易日前十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.396港元折讓約9.09%；
 - (v) 根據於二零二四年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值人民幣3,768,890,000元（相當於約4,032,712,300港元）及於二零二四年六月三十日已發行1,443,141,881股股份計算之每股股份資產淨值約2.79港元折讓約87.10%；

董事會函件

- (vi) 根據於二零二四年十二月三十一日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣3,803,977,000元（相當於約4,070,255,390港元）及於二零二四年十二月三十一日已發行1,443,141,881股股份計算之每股股份資產淨值約2.82港元折讓約87.23%；及
- (vii) 每股股份重估資產淨值約4.59港元折讓約92.16%。

換股價之調整： 於下列事件發生時，換股價將根據可換股債券之條款及條件項下之相關條文不時進行調整：

- (i) 股份面值因合併或拆細而出現變動，則換股價須作出調整，方式為以緊接有關變動前有效之換股價乘以以下分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為緊隨有關變動後一股股份之面值；及

B為緊接有關變動前一股股份之面值。

董事會函件

- (ii) 透過將溢利或儲備（包括任何股份溢價賬及／或資本贖回儲備）資本化之方式向股東發行入賬列為繳足之股份，惟發行以代替現金股息之股份除外，則換股價須作出調整，方式為以緊接有關發行前有效之換股價乘以以下分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為緊接有關發行前已發行股份之總面值；及

B為緊隨有關發行後已發行股份之總面值。

- (iii) 本公司向股東作出資本分派或本公司向股東授出收購本集團現金資產之權利，則換股價須作出調整，方式為以緊接有關資本分派前有效之換股價乘以以下分數：

$$\frac{A-B}{A}$$

其中：

A為一股股份於有關資本分派記錄日期之一股股份於截至緊接有關日期前之交易日（包括該日）止五個連續交易日之平均收市價（「**現行市價**」）；及

B為一股股份應佔之資本分派部分或有關權利部分於有關資本分派記錄日期之公平市值（由核數師以專家身份真誠釐定）。

董事會函件

- (iv) 向全體或絕大部分股東供股發行股份，或以供股方式向全體或絕大部分股東（作為一個類別）發行或授出任何購股權、認股權證或其他權利以認購或購買任何股份，而在各情況下其價格低於每股股份於向股東作出有關發行或授出之記錄日期之現行市價之80%，則換股價須作出調整，方式為以緊接有關發行或授出前有效之換股價乘以以下分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關發行或授出前之已發行股份數目；

B為就供股或以供股方式發行購股權或認股權證或其他權利及就當中包括之股份總數應付之總金額（如有）按每股股份現行市價可購買之股份數目；及

C為已發行或（視情況而定）授出所包含之股份總數。

- (v) 按低於有關發行或授出日期之現行市價80%之價格發行股份以全數換取現金，則換股價須作出調整，方式為以緊接有關發行或授出前有效之換股價乘以以下分數：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

A為緊接發行有關額外股份或發行或授出有關購股權、認股權證或可認購或購買任何股份的其他權利前的已發行股份數目；

董事會函件

B為就發行有關額外股份應收的總代價按每股股份的現行市價可購買的股份數目；及

C為緊隨發行有關額外股份後的已發行股份數目。

- (vi) 除因根據適用於有關證券本身之條款轉換或交換其他證券而發行證券的情況外，倘及當本公司或任何附屬公司發行任何證券（可換股債券除外），而有關證券根據其發行條款附帶權利可按本公司或相關附屬公司可接納之低於每股股份於發行有關證券日期之現行市價80%的每股代價轉換、或交換或認購本公司於轉換、交換或認購或重新指定後將予發行的股份或根據其條款可被重新指定為股份的證券，則換股價須作出調整，方式為以緊接有關發行（或授出）前有效之換股價乘以以下分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關發行（或授出）前的已發行股份數目；

B為本公司就於轉換或認購或交換有關證券或於行使有關證券所附帶的認購權時將予發行的股份，或就於重新指定有關證券為股份時將予發行或產生的股份而應收的總代價按每股股份的現行市價可購買的股份數目；及

董事會函件

C為於按初步轉換、交換或認購價或費率轉換或認購或交換有關證券時或行使有關證券所附帶的認購權時將予發行的股份，或於重新指定有關證券為股份時將予發行或產生的股份的最高數目。

- (vii) 修改上文第(iv)至(vi)項事件中所述任何有關證券附帶之轉換權、交換權或認購權，以致每股股份之實際代價低於每股股份於有關修改日期之現行市價之80%，則換股價須作出調整，方式為以緊接有關修改前有效之換股價乘以以下分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關修改前的已發行股份數目；

B為本公司就於轉換或交換修改後的證券或於行使有關證券所附帶的認購權時將予發行的股份而應收的總代價按每股股份的現行市價可購買的股份數目；及

C為於按修改後的轉換、交換或認購價或費率轉換或交換有關證券時或行使有關證券所附帶的認購權時將予發行的股份的最高數目。

董事會函件

此外，換股價的任何調整不得涉及換股價增加（合併股份時除外）。最低換股價不得少於每股換股股份之面值。倘因調整換股價將下調換股價至低於當時每股換股股份之面值而未對換股價作出有關調整，而有關面值於其後下調，須就有關面值下調即時對換股價作出先前未作出之調整，惟僅以有關調整不會將換股價下調至低於新的經下調面值為限。倘調整將換股價下調至低於每股換股股份之面值，須根據上述之條款將換股價下調至有關面值。

於最後可行日期，並無對換股價作出調整。

上市： 將不會申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

地位： 換股股份於配發及發行後彼此之間及與已發行之所有其他繳足股份在所有方面享有同等地位。

可換股債券條款之進一步詳情載於本公司日期為二零二三年十一月二十三日之通函。

可換股債券之換股條件

轉換可換股債券須待下列先決條件（「**換股條件**」）獲達成後，方可作實：

- (i) 上市委員會已批准換股股份上市及買賣，且有關批准及許可其後未被撤銷；
- (ii) 本公司於轉換可換股債券後能夠維持上市規則所規定公眾人士持有其已發行股本的任何規定最低百分比；
- (iii) 執行人員已授出清洗豁免（其後未被撤銷或撤回）且所有附帶條件（如有）已獲達成；及
- (iv) 建議轉換可換股債券及清洗豁免之相關決議案分別獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式投出超過50%及至少75%票數予以批准。

上述條件一概不得由任何一方作出豁免。如上述條件未獲達成，可換股債券將不會獲轉換，而Joyview表示其有意行使可換股債券的換股權的通知將被視作撤回。

於最後可行日期，上市委員會已有條件批准（視乎配發而定）且並無撤回或撤銷批准根據可換股債券之換股權獲行使後可能須配發及發行之換股股份上市及買賣。

除上文第(i)項條件外，於最後可行日期，概無換股條件已獲達成。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

下表載列本公司(i)於最後可行日期；(ii)緊隨朱先生及周小紅女士根據購股權計劃行使購股權後；(iii)緊隨悉數轉換可換股債券而發行換股股份(假設本公司已發行股本將無其他變動，惟發行該等換股股份除外)後；及(iv)緊隨悉數轉換可換股債券總額而發行換股股份(假設本公司已發行股本將無其他變動，惟發行該等換股股份除外)後的股權架構：

	於最後可行日期		緊隨朱先生及周小紅女士 根據購股權計劃行使購股權後		緊隨悉數轉換可換股債券 而發行換股股份後		緊隨悉數轉換可換股債券 總額而發行換股股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Joyview及其一致 行動人士								
Joyview ^(附註1)	555,645,113	38.50	555,645,113	38.40	949,044,584	51.68	1,072,311,778	54.71
朱先生 ^(附註1)	12,360,000	0.86	13,360,000	0.92	12,360,000	0.67	12,360,000	0.63
小計	568,005,113	39.36	569,005,113	39.32	961,404,584	52.35	1,084,671,778	55.34
其他股東								
Team Ease Limited ^(附註2)	235,043,057	16.29	235,043,057	16.24	235,043,057	12.80	235,043,057	11.99
周小紅女士 ^(附註3)	9,514,561	0.66	12,514,561	0.87	9,514,561	0.52	9,514,561	0.49
公眾股東	630,579,150	43.69	630,579,150	43.57	630,579,150	34.33	630,579,150	32.18
小計	875,136,768	60.64	878,136,768	60.68	875,136,768	47.65	875,136,768	44.66
總計	1,443,141,881	100.00	1,447,141,881	100.00	1,836,541,352	100.00	1,959,808,546	100.00

附註：

- 於最後可行日期，朱先生(作為信託之創立人)連同其一致行動人士(即Joyview、Prosperity and Wealth以及信託之受益人，即朱嘉允女士及朱靈人女士)(為控股股東)共同持有568,005,113股股份或已發行股份總數約39.36%(包括Joyview(該公司由信託之受託人Prosperity and Wealth全資擁有)持有的555,645,113股股份或已發行股份總數約38.50%)。此數字不包括根據購股權計劃授予朱先生認購1,000,000股股份之1,000,000份尚未行使購股權。

Joyview(即朱嘉允女士的代名人)為可換股債券的持有人。因此，換股股份將直接發行予Joyview。

- Team Ease Limited為一間由許合林先生實益擁有的公司。除作為主要股東外，許合林先生與本集團並無任何關係。

董事會函件

- 周小紅女士為執行董事。此數字不包括根據購股權計劃授予周小紅女士認購3,000,000股股份之3,000,000份尚未行使購股權。
- 於最後可行日期，除朱先生及周小紅女士外，概無其他董事持有任何股份及／或購股權。

有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事(i)製造及買賣軟體傢俱；(ii)土地及物業發展；(iii)經濟特區；及(iv)旅遊及相關運營業務。

下表載列本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的若干綜合財務資料，乃摘自本公司二零二三年年報及本公司二零二四年年報：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
收入	863,429	956,757	1,025,691
除所得稅前溢利	77,245	110,682	125,439
本公司擁有人應佔年內溢利	68,279	70,426	63,535

	於十二月三十一日		
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
總資產	5,821,706	5,982,778	6,292,614
負債總額	2,109,699	2,169,328	2,256,648
資產淨值	3,712,007	3,813,450	4,035,966

董事會函件

本集團的經重估資產淨值

下文所載為本公司擁有人應佔本集團的經重估資產淨值(「**經重估資產淨值**」)，乃由於二零二四年十二月三十一日股東應佔本集團的經審核綜合資產淨值(「**資產淨值**」)得出，並經本集團位於中國及柬埔寨的全部物業權益於二零二五年二月二十八日(「**估值日期**」)的市值估值(詳情載於本通函附錄二所載獨立估值師所編製的物業估值報告)作出調整：

	人民幣千元
	3,803,977
於二零二四年十二月三十一日之資產淨值	(相當於約每股 人民幣2.64元)
調整	
加：對本集團物業進行估值所產生之重估盈餘淨額(附註1)	3,492,756
減：重估盈餘淨額產生的稅項淨額(附註2)	(1,184,756)
經重估資產淨值	6,111,977
	人民幣4.24元
	(相當於
每股經重估資產淨值	約4.59港元)

附註：

1. 此為本集團物業經獨立估值師評估於估值日期之本公司擁有人應佔市值人民幣約6,330,610,000元與本公司擁有人應佔估值日期之相應賬面值約人民幣2,837,850,000元之間的差額所產生之重估盈餘淨額。
2. 此為假設直接出售物業的潛在稅項負債，包括中國土地增值稅、附加稅及企業所得稅以及柬埔寨資本利得稅，並經計及本集團物業估值產生的重估盈餘。

董事會函件

誠如上表所載，每股經重估資產淨值約為人民幣4.24元(相當於約4.59港元)。於二零二四年十二月三十一日的資產淨值與經重估資產淨值的差額主要歸因於重估盈餘淨額，原因是本集團大部分物業於二零二四年十二月三十一日按成本入賬，而重估則計及該等物業的市值。尤其是，重估盈餘(稅前)的大部分涉及「博鰲亞洲灣」項目(位於中國海南省的發展中物業發展項目)及柬埔寨的經濟特區發展項目(即國公浙江經濟特區)(「**柬埔寨項目**」)，合共約為人民幣3,027,550,000元。

「博鰲亞洲灣」項目自二零零九年啟動，且相關土地大部分由本集團於15年前收購。「博鰲亞洲灣」項目產生重大重估盈餘的主要原因是土地價值多年來的增值。至於柬埔寨項目，於收購事項時相關土地性質為農業用地，其後已向柬埔寨相關政府部門申請將相關土地用途由農業變更為工業；於估值日期，上述申請已獲批准。柬埔寨項目的重大重估盈餘主要歸因於經考慮土地用途變更後的土地價值增值。

有關JOYVIEW之資料

Joyview為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期於555,645,113股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總額約38.50%。其主要從事投資控股。Joyview由Prosperity and Wealth(即信託之受託人)全資擁有。信託的創立人為朱先生，且信託的受益人為朱嘉允女士及朱靈人女士。Prosperity and Wealth之股份由Ocorian Services (Bermuda) Limited持有。Ocorian Services (Bermuda) Limited為百慕達持牌受託人，乃為持有Prosperity and Wealth的股份而成立的受託人。Joyview之唯一董事為朱先生。除上述者外，Joyview與朱先生概無其他關係。

董事會函件

朱先生為本集團創辦人、本公司主席及行政總裁、執行董事、控股股東，亦為朱嘉允女士及朱靈人女士之父親。在一九九五年創辦本集團之前，朱先生曾參與紡織、皮革加工、製衣、貿易等多個領域的商業投資，擁有超過37年的皮革製造業經驗，對中國的軟體傢俱行業有深入認識，是皮革製造相關業務的成功實業家。朱先生亦為中國皮革協會副理事長。為表彰朱先生在推動皮革製造業發展所作的貢獻，朱先生於二零零四年獲選為「十大風雲浙商」之一，朱先生於二零零六年獲得「全國五四青年獎章」，成為當年獲此殊榮的十位傑出人士之一。於二零零七年，朱先生榮獲「全國五一勞動獎章」。

朱嘉允女士，為朱先生之長女。彼為商人，並於二零一八年畢業於澳洲聯邦大學，獲得管理學學士學位。

朱靈人女士，為朱先生之次女。彼為商人，並於二零一七年畢業於墨爾本大學，獲得生物醫學學士學位，並於二零二四年畢業於莫納什大學，獲得醫學碩士學位。

建議轉換可換股債券及申請清洗豁免的原因

董事會（朱先生除外，其於建議轉換可換股債券及／或清洗豁免中擁有重大權益）認為，Joyview進行建議轉換可換股債券有以下多種益處：

- (i) 建議轉換可換股債券完成後，Joyview及其一致行動人士（包括擔任本公司主席、執行董事及控股股東超過19年的朱先生）的合共股權將由約39.36%增至約52.35%。此將有助於對本集團的管理達到更高水平的信心，並激勵進一步致力長期發展本集團業務；及
- (ii) 朱先生於一九九五年成立本集團，並主要負責制定其戰略發展方向。在其領導下，本集團於二零零五年成功於聯交所上市。多年來，在保持製造及買賣軟體傢俱作為主要業務之一的同時，朱先生推動本集團成功拓展至多個領域，包括物業發展、旅遊及相關業務以及經濟特區開發。此外，在朱先生的領導下，本集團實現了於二零零五年至二零二四年的20年中有16年取得盈利的記錄。本集團的總資產及擁有人應佔資產淨值由二零零五年十二月三十一日的約人民幣4,442,000,000元及人民幣2,200,000,000元增加至二零二四年十二月三十一日的約人民幣6,293,000,000元及人民幣3,804,000,000元。考慮到上文所述本集團過去在朱先生的領導下取得的增長，建議轉換可換股債券（將使朱先生及Joyview合共持有本公司的權益增加至超過50%）是一項戰略舉措，旨在確保朱先生繼續領導本集團，並使朱先生能在可令本公司迅速應對任何市場變化的集中化領導架構下更有效地控制本公司及整體業務方向。這將有助於本集團以更高的問責性於（包括但不限於）物業發展、經濟特區經營以及旅遊及相關業務等領域實現增長及拓展目標；並在朱先生的戰略規劃與管理下推動各項業務發展。朱先生對本集團業務的深刻理解及其過往的卓越表現不僅成功帶領本集團克服諸多挑戰，更推動本集團成長，預期長期而言將提高本公司的競爭力、提升業內聲譽並改善整體財務表現。

董事會函件

此外，建議轉換可換股債券不會導致本公司控制權的變更。Joyview及其一致行動人士亦知會本公司，其無意對本集團現有業務及／或經營、董事會組成、固定資產部署及現有僱員的僱傭關係作出重大變動。Joyview並無有關下列各項的意向、安排、協議、諒解及磋商（無論是否完成）：(i)向本集團注入任何其他新業務；(ii)本集團現有業務的任何處置、終止或縮減；及(iii)本公司股權架構的任何變動（除建議轉換可換股債券外）。Joyview亦有意維持本公司於聯交所的上市地位。

申請清洗豁免

於最後可行日期，Joyview及其各聯繫人連同任何其一致行動人士於以下各項中擁有權益：(i)合共568,005,113股股份，佔本公司已發行股本總額約39.36%；(ii)未行使本金總額為141,623,810港元之可換股債券；及(iii)根據購股權計劃授予朱先生的1,000,000份尚未行使購股權。

於悉數轉換可換股債券後，本公司將向Joyview發行393,399,471股換股股份，因此，Joyview及其一致行動人士將持有合共961,404,584股股份。Joyview及其一致行動人士的合共股權將由本公司已發行股本約39.36%增至約52.35%（經根據可換股債券獲轉換發行換股股份而擴大，其中假設除發行該等換股股份外，本公司已發行股本概無其他變動）。

由於建議轉換可換股債券後Joyview及其一致行動人士於本公司的權益總額的增幅將超過2%，因此，除非獲執行人員授出清洗豁免，否則Joyview將須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份及Joyview及其一致行動人士尚未擁有或因本公司向Joyview配發及發行換股股份而同意收購的其他證券（定義見收購守則規則22註釋4）作出強制性全面要約。

就此而言，Joyview已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免（如獲執行人員授出）須待（其中包括）建議轉換可換股債券及清洗豁免之相關決議案分別獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式投出超過50%及至少75%票數予以批准後，方可作實。執行人員已表示有意授出清洗豁免，惟須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上分別就清洗豁免及建議轉換可換股債券投出至少75%及超過50%票數予以批准後，方可作實。

董事會函件

由於建議轉換可換股債券將導致Joyview及其一致行動人士的權益總額超過50%，倘清洗豁免獲執行人員授出及獲獨立股東批准，Joyview可增加其於本公司的權益而不會招致根據收購守則規則26作出強制性全面要約的任何進一步責任。

於最後可行日期，本公司相信，建議轉換可換股債券將不會引致任何有關遵守其他適用規則或規例（包括上市規則）的疑慮。倘於最後可行日期後出現有關問題，本公司將致力盡快解決有關問題以令相關當局滿意。本公司注意到，倘建議轉換可換股債券不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗豁免。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由並無於建議轉換可換股債券、清洗豁免及其項下擬進行之交易擁有直接或間接權益的全體獨立非執行董事（即周曉東先生、張玉川先生及周玲強先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就建議轉換可換股債券及清洗豁免向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准，新百利已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就建議轉換可換股債券及清洗豁免的條款的公平性及合理性以及獨立股東投票事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，考慮並酌情通過必要決議案以批准（其中包括）：
(i)建議轉換可換股債券；及(ii)清洗豁免。

Joyview、朱先生、朱嘉允女士、朱靈人女士及彼等任何一致行動人士及彼等各自的聯繫人以及參與建議轉換可換股債券及／或清洗豁免或於其中擁有權益的股東應於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

董事會函件

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無其他股東於建議轉換可換股債券及／或清洗豁免中擁有任何重大權益，亦無其他股東須於股東特別大會上就批准建議轉換可換股債券及／或清洗豁免之決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零二五年五月三十日（星期五）上午十一時正假座中國浙江省海寧市海州西路236號1號樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本公司的股東名冊將由二零二五年五月二十七日（星期二）起至二零二五年五月三十日（星期五）（包括首尾兩日）暫停，期間不會辦理本公司股份之過戶登記手續。於二零二五年五月三十日（星期五）名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年五月二十六日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方有資格獲授權出席股東特別大會並於會上投票。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，則閣下之委任代表之授權將被撤銷。根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上獨立股東將以投票方式表決。

推薦建議

敬請閣下垂注：(i)載於本通函第26至27頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就建議轉換可換股債券及清洗豁免致獨立股東之推薦建議；及(ii)載於本通函第28至51頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就建議轉換可換股債券及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

董事會函件

董事(獨立董事委員會成員(其意見載於獨立董事委員會函件)及朱先生(其於建議轉換可換股債券及／或清洗豁免中擁有重大權益)除外)認為，建議轉換可換股債券及清洗豁免屬公平合理及按一般商業條款進行，且儘管並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但仍符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(獨立董事委員會成員(其意見載於獨立董事委員會函件)及朱先生(其於建議轉換可換股債券及／或清洗豁免中擁有重大權益)除外)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

除朱先生外，概無董事於建議轉換可換股債券及清洗豁免中擁有任何重大權益。朱先生已就批准建議轉換可換股債券及清洗豁免的相關董事會決議案放棄投票。

額外資料

敬請 閣下垂注本通函附錄一、附錄二及附錄三所載額外資料。

警告：清洗豁免須經執行人員批准及獨立股東於股東特別大會上批准後方告作實。執行人員及獨立股東可能會或可能不會批准清洗豁免。視乎清洗豁免是否獲批准，可換股債券可能會或可能不會獲轉換。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，彼等對自身之狀況及應採取之行動如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
卡森國際控股有限公司
主席
朱張金
謹啟

二零二五年五月十五日



KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

卡森國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

(股份代號：496)

敬啟者：

**(1)建議轉換可換股債券；
及
(2)申請清洗豁免**

吾等茲提述本公司向其股東發出日期為二零二五年五月十五日之通函（「**通函**」，本函件為其中部分）。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就建議轉換可換股債券及清洗豁免對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

經吾等批准，新百利已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就建議轉換可換股債券及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見詳情及彼等於提供有關意見時所考慮的主要因素及理由載於通函第28至51頁。亦請閣下垂注通函第6至25頁所載的董事會函件及其附錄一、附錄二及附錄三所載的其他資料。

經考慮建議轉換可換股債券及清洗豁免之條款、獨立財務顧問的意見以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由後，吾等認為，建議轉換可換股債券及清洗豁免之條款乃按一般商業條款訂立，且建議轉換可換股債券及清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准建議轉換可換股債券及清洗豁免。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

周曉東先生
獨立非執行董事

張玉川先生
獨立非執行董事

周玲強先生
獨立非執行董事

謹 啟

二零二五年五月十五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會之意見函件，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司

香港

皇后大道中29號

華人行

20樓

敬啟者：

建議轉換可換股債券 及 申請清洗豁免

緒言

吾等謹此提述獲委聘為獨立財務顧問，以就建議轉換卡森國際控股有限公司（「貴公司」）可換股債券（「**建議轉換可換股債券**」）及申請清洗豁免（「**清洗豁免**」）向貴公司獨立董事委員會提供意見。建議轉換可換股債券及清洗豁免之詳情載於貴公司日期為二零二五年五月十五日致股東之通函（「**通函**」）所載之「董事會函件」（「**董事會函件**」），本函件構成其一部分。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二五年三月七日，貴公司接獲Joyview的通知（「**轉換通知**」），表示其有意根據換股條件悉數行使尚未償還本金總額141,623,810港元之可換股債券的換股權。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，Joyview及其各聯繫人連同任何其一致行動人士於以下各項中擁有權益：(i)合共568,005,113股股份，佔 貴公司已發行股本總額約39.36%；(ii)未行使本金總額為141,623,810港元之可換股債券；及(iii)根據購股權計劃授予朱先生的1,000,000份尚未行使購股權。於悉數轉換可換股債券後， 貴公司將向Joyview發行393,399,471股換股股份，因此，Joyview及其一致行動人士將持有合共961,404,584股股份。Joyview及其一致行動人士的合共股權將由 貴公司已發行股本（經根據可換股債券獲轉換發行換股股份而擴大，其中假設除發行該等換股股份外， 貴公司已發行股本概無其他變動）約39.36%增至約52.35%。

由於建議轉換可換股債券後Joyview及其一致行動人士於 貴公司的權益總額的增幅將超過2%，因此，除非獲執行人員授出清洗豁免，否則Joyview將須根據收購守則規則26.1就Joyview及其一致行動人士尚未擁有或因 貴公司向Joyview配發及發行換股股份而同意收購的所有已發行股份及其他證券（定義見收購守則規則22註釋4）作出強制性全面要約。就此而言，Joyview已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免（如獲執行人員授出）須待（其中包括）建議轉換可換股債券及清洗豁免之相關決議案分別獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式投出超過50%及至少75%票數予以批准後，方可作實。

由並無於建議轉換可換股債券及清洗豁免擁有直接或間接權益的全體獨立非執行董事（即周曉東先生、張玉川先生及周玲強先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就建議轉換可換股債券及清洗豁免向獨立股東提供意見。吾等（新百利融資有限公司）已經獨立董事委員會的批准獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見（「委聘」）。

獨立財務顧問函件

於緊接最後可行日期前過去兩年，貴公司與新百利融資有限公司並無其他委聘。於最後可行日期，(a)新百利融資有限公司與(b) 貴集團及Joyview及其一致行動人士(包括朱先生、朱嘉允女士及朱靈人女士)之間不存在任何關係或利益可合理地被視為妨礙吾等就委聘擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問應有的獨立性。於緊接最後可行日期前過去兩年，除有關委聘而支付予或應付予吾等之正常專業費用外，並不存在吾等將收取 貴公司、Joyview或彼等任何一致行動或被推定一致行動人士任何費用或利益之安排。

在達致吾等之意見時，吾等已依賴執行董事及 貴公司管理層(「**管理層**」)所提供之資料及事實以及所表達之意見，且吾等已假設提供予吾等之資料及事實以及表達之意見於所有重大方面均屬真實、準確及完整。倘於最後可行日期後吾等之意見有任何重大變動，吾等將會根據收購守則規則9.1盡快知會股東。吾等亦已徵求並獲得董事確認，吾等已獲提供所有重大相關資料，且所獲提供之資料及所表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實或準確性，或相信任何重大資料被遺漏或隱瞞。吾等已依賴該等資料，並認為吾等已獲得足夠資料以達致吾等於本函件作出之意見及推薦建議。然而，吾等並無對 貴集團或Joyview之業務及事務狀況進行任何獨立調查，亦無獨立核實獲提供之資料。

所考慮之主要因素及理由

吾等於達致有關建議轉換可換股債券及清洗豁免之意見時，已考慮下文所載主要因素及理由：

A. 建議轉換可換股債券

1. 有關 貴集團之資料

據管理層告知，貴公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事(i)製造及買賣軟體傢俱(「**軟體傢俱業務**」)；(ii)物業發展(「**物業業務**」)；(iii)於柬埔寨經濟特區的土地及物業發展；及(iv)旅遊及相關運營業務。貴集團主要於中國及柬埔寨運營。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務資料概要，乃摘自 貴公司二零二四年年報（「二零二四年年報」）：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	按年變動 %
收入	1,025,691	956,757	7.20
—製造及買賣軟體傢俱 (即軟體傢俱業務)	551,891	529,668	4.20
—物業發展(即物業業務)	327,164	300,912	8.72
—經濟特區	59,802	零	不適用
—其他(附註)	86,834	126,177	(31.18)
毛利	400,773	349,657	14.62
年內溢利	69,684	65,909	5.73
貴公司權益持有人應佔溢利	63,535	70,426	(9.78)

附註：包括主要提供旅遊業相關服務、餐飲及娛樂服務以及提供物業管理服務

	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	按年變動 %
現金及現金等值項目	301,685	567,542	(46.84)
已抵押銀行存款	40,000	81,650	(51.01)
銀行借貸	693,440	728,211	(4.77)
—銀行借貸(即期)	184,453	284,128	(35.08)
—銀行借貸(非即期)	508,987	444,083	14.62
物業、廠房及設備	1,073,694	967,535	10.97
持作發展或出售土地	674,585	262,138	157.34
待出售發展中物業	1,773,645	1,681,827	5.46
持作出售物業	850,485	998,636	(14.84)
資產淨值	4,035,966	3,813,450	5.84
—貴公司權益持有人 應佔資產淨值	3,803,977	3,752,621	1.37

獨立財務顧問函件

(i) 業績及財務狀況

截至二零二四年十二月三十一日止年度（「二零二四財年」），貴集團錄得收入約人民幣10.3億元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三財年」）增加約7.20%。根據二零二四年年報，收入的有關增加主要因為(i)二零二四財年收到的傢俱銷售訂單較二零二三財年有所增加，令軟體傢俱業務的收入增加；(ii)由於貴集團於物業發展項目的物業交付量增加，物業業務的收入增加；及(iii)由於貴集團於柬埔寨的經濟特區（即國公浙江經濟特區）發展項目（「柬埔寨項目」）於二零二四年開展，並確認來自出售／租賃土地及廠房的收入，因此確認經濟特區分部的收入（有關柬埔寨項目的進一步詳情，請參閱本函件下文「3. 建議轉換可換股債券的原因及裨益」一節）。貴集團於二零二四財年錄得毛利約人民幣400,770,000元，較二零二三財年增加約14.62%。據管理層告知，毛利的有關增加主要是由於收入增加所致。

於二零二四財年，貴集團錄得純利約人民幣69,680,000元，較二零二三財年增加約5.73%。據管理層告知，純利的有關增加主要是由於上述毛利增加所致，尤其是柬埔寨項目（即發展國公浙江經濟特區）自二零二三年年底前收購後開始貢獻溢利。

儘管二零二四財年的純利較二零二三財年有所增加，貴集團錄得貴公司權益持有人應佔溢利約人民幣63,540,000元，較二零二三財年減少約9.78%。貴公司權益持有人應佔溢利減少主要是由於分佔與柬埔寨項目（由貴集團擁有49%）相關的非控股權益溢利所致。

獨立財務顧問函件

於二零二四年十二月三十一日，貴集團的現金及現金等值項目、已抵押銀行存款及銀行借貸總額分別約為人民幣301,690,000元、人民幣40,000,000元及人民幣693,440,000元。於二零二四年十二月三十一日，貴集團的資本負債比率（即銀行借貸總額除以貴公司權益持有人應佔資產淨值）及負債淨額相對股本權益比率（即銀行借貸總額減現金及現金等值項目之金額除以貴公司權益持有人應佔資產淨值）分別為約18.23%及約10.30%，而於二零二三年十二月三十一日則分別為約19.41%及約4.28%。經與管理層討論後，吾等獲悉，二零二四年資本負債比率下降主要是由於銀行借貸減少及貴集團股東應佔的經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）增加所致。就負債淨額相對股本權益比率增加而言，吾等自管理層獲悉，這主要是由於貴集團於二零二四年十二月三十一日的現金及現金等值項目因貴集團投資及融資活動所用現金流出淨額（主要包括購買物業、廠房及設備的款項）而較二零二三年十二月三十一日大幅減少。

(ii) 貴公司擁有人應佔 貴集團物業權益及經重估資產淨值

於二零二四年十二月三十一日，貴集團資產的主要部分為貴集團所持物業權益。具體而言，於二零二四年十二月三十一日，貴集團擁有物業、廠房及設備、持作發展或出售土地、待出售發展中物業及持作出售物業分別約人民幣1,070,000,000元、人民幣674,590,000元、人民幣1,770,000,000元及人民幣850,490,000元。

貴公司委聘聯合中和資產不動產評估諮詢有限公司（即獨立估值師）以對貴集團位於中國及柬埔寨的物業權益於二零二五年二月二十八日（「估值日期」）的市值進行估值。根據通函附錄二所載的物業估值報告（「估值報告」），貴集團物業於二零二五年二月二十八日的估值約為1,203,180,000美元（相當於約人民幣8,631,370,000元）。

吾等已審閱通函附錄二所載的估值報告，並與獨立估值師就(i)所採用的基準及假設；(ii)所採納的估值方法；及(iii)所進行的盡職調查工作進行討論。吾等注意到，於達致物業權益的估值時，獨立估值師已採用多種估值方法，當中包括(1)市場法，該方法比較標的物業鄰近地區類似物業的近期市場憑證；及(2)折舊重置成本法，該方法可估計樓宇及建築於估值日期之重置成本，並因樓宇樓齡、物理、功能及經濟陳舊而作出適當折舊。吾等已與獨立估值師討論估值的整體方法並對有關物業權益的相關估值方法的選擇提出詢問。吾等贊同獨立估值師於對不同類別物業進行估值時所採用的估值方法。

獨立財務顧問函件

吾等亦已(i)審閱獨立估值師與 貴公司訂立的委聘條款；及(ii)與獨立估值師進行會面，以討論(其中包括)其有關編製估值報告的資歷及經驗。根據獨立估值師提供的相關資料以及吾等與其進行的會面，吾等信納獨立估值師的委聘條款(包括工作範疇)以及其編製估值報告的資歷及經驗。獨立估值師亦確認，其獨立於 貴集團及Joyview及其一致行動人士(包括朱先生、朱嘉允女士及朱靈人女士)。

作為評估的一部分，吾等已根據 貴集團於二零二四年十二月三十一日的股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值(「**資產淨值**」)考慮 貴集團經重估資產淨值(「**經重估資產淨值**」)，並作以下調整：

人民幣千元

於二零二四年十二月三十一日之資產淨值	3,803,977
	(相當於約每股 人民幣2.64元)

調整：

加：對 貴集團物業進行估值所產生之

重估盈餘淨額(附註1)	3,492,756
-------------	-----------

減：重估盈餘淨額產生的稅項淨額(附註2)	(1,184,756)
----------------------	-------------

經重估資產淨值	6,111,977
----------------	------------------

每股經重估資產淨值	人民幣4.24元
	(相當於 約4.59港元)

獨立財務顧問函件

附註：

1. 據管理層告知，此為 貴集團物業經獨立估值師評估於估值日期之 貴公司擁有人應佔市值約人民幣6,330,610,000元與 貴公司擁有人應佔估值日期之相應賬面值約人民幣2,837,850,000元之間的差額所產生之重估盈餘淨額。
2. 據管理層告知，此為假設直接出售物業的潛在稅項負債，包括中國土地增值稅、附加稅及企業所得稅以及柬埔寨資本利得稅，並經計及 貴集團物業估值產生的重估盈餘。

誠如上表所載，每股經重估資產淨值約為人民幣4.24元（相當於約4.59港元）。於二零二四年十二月三十一日的資產淨值與經重估資產淨值的差額主要歸因於重估盈餘淨額，原因是 貴集團大部分物業於二零二四年十二月三十一日按成本入賬，而重估則計及該等物業的市值。尤其是，重估盈餘的大部分涉及「博鰲亞洲灣」項目（位於中國海南省的發展中物業發展項目）及柬埔寨項目，合共約為人民幣3,027,550,000元。有鑒於此，吾等已與管理層及獨立估值師就下文所載有關重估盈餘的進一步詳情進行討論。

據管理層告知，「博鰲亞洲灣」項目自二零零九年啟動，且相關土地大部分由 貴集團於15年前收購。「博鰲亞洲灣」項目產生重大重估盈餘的主要原因是土地價值多年來的增值。至於柬埔寨項目，於收購事項時相關土地性質為農業用地，其後已向柬埔寨相關政府部門申請將相關土地用途由農業變更為工業；於估值日期，上述申請已獲批准。柬埔寨項目的重大重估盈餘主要歸因於經考慮土地用途變更後的土地價值增值。

獨立財務顧問函件

經考慮上述重估盈餘淨額的原因及上文所討論吾等就估值報告所進行的工作(包括但不限於審閱估值報告及與獨立估值師討論)，吾等認為重估盈餘淨額屬合理，且將換股價與經重估資產淨值進行比較對於分析換股價而言具有相關性。換股價每股換股股份0.36港元較每股經重估資產淨值折讓約92.16%。有關吾等對換股價之分析之進一步詳情載於本函件「4.建議轉換可換股債券」一節項下「換股價」分節。

2. 可換股債券之背景及有關Joyview之資料

據管理層告知，貴公司根據日期為二零二三年九月二十九日之買賣協議向Joyview（作為賣方朱嘉允女士的代名人）發行可換股債券（即可換股債券總額的首批、第二批及第三批）作為收購事項（獲貴公司獨立股東於二零二三年十二月十二日的股東特別大會上批准）之部分代價。可換股債券分別於二零二四年一月三日、二零二四年三月十八日及二零二四年十二月十一日予以發行，並將自發行日期起計18個月到期。餘下可換股債券（即可換股債券總額的第四批，及約佔可換股債券總額的24%）仍未發行，及預期將於二零二五年第三季度之前或前後發行。

根據董事會函件，Joyview為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期於555,645,113股股份中擁有權益，佔貴公司已發行股本總額約38.50%。其主要從事投資控股。Joyview由Prosperity and Wealth（即信託之受託人）全資擁有。信託的受益人為朱嘉允女士及朱靈人女士。Prosperity and Wealth之股份由Ocorian Services (Bermuda) Limited持有。Ocorian Services (Bermuda) Limited為百慕達持牌受託人，乃為持有Prosperity and Wealth的股份而成立的受託人。

3. 建議轉換可換股債券的原因及裨益

誠如本函件上文「1.有關 貴集團之資料」一節所載，貴集團主要從事(i)軟體傢俱業務；(ii)物業業務；(iii)經濟特區；及(iv)旅遊及相關運營業務。軟體傢俱業務及物業業務為貴集團之兩大主要業務。貴集團的軟體傢俱業務及物業業務主要於中國及柬埔寨進行，(a)軟體傢俱業務擁有兩個生產基地，一個位於中國(原生產基地)，另一個位於柬埔寨(自二零二四年起新開發之生產基地)；及(b)六個物業發展項目位於中國及一個物業發展項目位於柬埔寨。

據管理層告知，貴集團致力於調整其產業結構佈局，並增加其中國境外投資。除貴集團於柬埔寨之原生產設施及物業發展項目外，貴公司已於二零二三年收購Koh Kong Zhejiang Sez Co., Ltd.之49%權益(即收購事項)以開展柬埔寨項目(即發展國公浙江經濟特區)。於完成收購事項後，貴集團繼續經營軟體傢俱業務及原物業業務，亦開始發展柬埔寨項目。

柬埔寨項目項下的國公浙江經濟特區是一個以生態製造、循環經濟、產業集群、綠色低碳發展為特色的工業型經濟特區，其發展目標是成為中東產能合作的示範區。國公浙江經濟特區的產業集群涵蓋輕工業、重工業、化學工業、可再生能源加工業等領域。柬埔寨項目於二零二四年啟動，並於二零二四財年開始透過出售／租賃土地及廠房為貴集團帶來收入。

吾等自管理層了解到，柬埔寨項目將發展為綜合工業園，整體規劃面積約3,000公頃，預期分三期發展。柬埔寨項目第一期(地盤面積約1,024公頃)的發展工作已於二零二四年開展。於二零二四年十二月三十一日，近100家企業已簽訂購買或租賃土地及廠房合約，其中多家企業已於二零二四年投產。據管理層告知，柬埔寨項目仍處於早期發展階段，預期所有發展階段將於四年內完成。

獨立財務顧問函件

誠如上文所載，柬埔寨項目現正處於第一期發展的初期階段，而預期整個項目的發展將持續至二零二八年。鑒於上文所述，管理層認為，貴集團將需要大量資金發展柬埔寨項目，故保留現金資源於策略上對貴集團而言屬有利。

誠如上文所述，貴集團的現金及現金等值項目結餘由二零二三年十二月三十一日的約人民幣567,540,000元減少至二零二四年十二月三十一日的約人民幣301,690,000元。吾等自管理層進一步了解到，於二零二五年二月二十八日，貴集團的現金及現金等值項目結餘進一步減少至約人民幣99,450,000元。另一方面，於二零二四年十二月三十一日，貴集團銀行借貸約為人民幣693,440,000元，其中約人民幣184,450,000元將於一年內到期。考慮到上述因素，於二零二四年十二月三十一日，貴集團的負債淨額狀況約為人民幣391,760,000元。誠如先前進一步所述，貴集團的負債淨額相對股本權益比率（即銀行借貸總額減去現金及現金等值項目之金額除以貴公司權益持有人應佔資產淨值）由二零二三年十二月三十一日的約4.28%大幅上升至二零二四年十二月三十一日的約10.30%。經考慮上文所述，尤其是(a)貴集團的現金及現金等值項目減少以及重大債務淨額狀況、(b)負債淨額相對股本權益比率急升及(c)發展柬埔寨項目將需要大量資金，吾等同意管理層的意見，保留現金資源對貴集團有利。

可換股債券將分別於二零二五年七月三日、二零二五年九月十八日及二零二六年六月十一日到期。基於保留貴集團現金資源的考量，管理層認為轉換可換股債券將是減少貴集團現金流出的適當方式，使貴集團能夠保留現金資源用於發展業務（包括柬埔寨項目）。同時，轉換可換股債券有助貴集團節省因可換股債券產生的利息付款。因此，管理層並未考慮通過新增債務融資來償還可換股債券，因這將無可避免地增加貴集團的利息開支。此外，管理層認為在當前市況下，轉換可換股債券相比股權融資更為高效，因取得潛在投資者／包銷商／配售代理及與其磋商可能需要大量時間。鑒於上文所述，管理層認為且吾等認同，執行可換股債券的轉換符合貴集團利益。

獨立財務顧問函件

可換股債券乃發行予Joyview，而Joyview由Prosperity and Wealth（即朱先生信託之受託人）全資擁有。朱先生為 貴公司控股股東、執行董事、主席及行政總裁。彼於一九九五年成立 貴集團，並主要負責制定其戰略發展方向，並為帶領 貴集團於過去多年取得成功的關鍵人物。在其領導下， 貴集團於二零零五年成功於聯交所上市。多年來，在保持製造及買賣軟體傢俱作為主要業務之一的同時，朱先生推動 貴集團成功拓展至多個領域，包括物業發展、旅遊及相關業務以及經濟特區開發。此外，在朱先生的領導下， 貴集團實現了於二零零五年至二零二四年的20年中有16年取得盈利的記錄。管理層認為，朱先生於管理及投資方面擁有豐富經驗並擁有 貴集團主要業務的專業知識，其持續參與 貴集團將對 貴集團之未來發展及營運至關重要。因此，管理層亦認為，建議轉換可換股債券將進一步符合 貴公司及朱先生的利益，從而鼓勵其進一步致力於 貴集團業務的長遠發展。

經計及上述因素，吾等認為，儘管建議轉換可換股債券並非於 貴集團一般業務過程中進行，但仍符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

4. 建議轉換可換股債券

於二零二五年三月七日， 貴公司接獲Joyview的通知，表示其有意根據換股條件悉數行使尚未償還本金總額141,623,810港元之可換股債券的換股權。

可換股債券之主要條款概述如下：

到期日： 可換股債券發行日起計18個月（「**到期日**」）

可換股債券的首批、第二批及第三批分別於二零二四年一月三日、二零二四年三月十八日及二零二四年十二月十一日發行。

利率： 年利率5.0%

轉換期： 自可換股債券發行日開始直至到期日前（不包括該日）七日止期間

獨立財務顧問函件

換股價：可換股債券之初始換股價為每股換股股份0.36港元，惟可根據下文所述及可換股債券條款及條件作出調整。

換股價之調整：於可換股債券文據所載若干事件發生時，換股價將根據可換股債券之條款及條件項下之相關條文不時進行調整。有關調整機制之詳情，請參閱董事會函件及／或 貴公司日期為二零二三年十一月二十三日之通函，內容有關涉及發行可換股債券之收購事項。

於最後可行日期，並無對換股價作出調整。

上市：並無／將不會申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

地位：換股股份於配發及發行後彼此之間及與已發行之所有其他繳足股份在所有方面享有同等地位。

可換股債券條款之進一步詳情載於 貴公司日期為二零二三年十一月二十三日之通函，內容有關涉及發行可換股債券之收購事項。

誠如董事會函件所述，轉換可換股債券須待下列換股條件獲達成後，方可作實：

- (i) 上市委員會已批准換股股份上市及買賣，且有關批准及許可其後未被撤銷；
- (ii) 貴公司於轉換可換股債券後能夠維持上市規則所規定公眾人士持有其已發行股本的任何規定最低百分比；
- (iii) 執行人員已授出清洗豁免（其後未被撤銷或撤回）且所有附帶條件（如有）已獲達成；及

獨立財務顧問函件

- (iv) 建議轉換可換股債券及清洗豁免之相關決議案分別獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式投出超過50%及至少75%票數予以批准。

上述條件一概不得由任何一方作出豁免。如上述條件未獲達成，可換股債券將不會獲轉換，而Joyview表示其有意行使可換股債券的換股權的通知將被視作撤回。

於最後可行日期，上市委員會已有條件批准（視乎配發而定）且並無撤回或撤銷批准根據可換股債券之換股權獲行使後可能須配發及發行之換股股份上市及買賣。

除上文第(i)項條件外，於最後可行日期，概無換股條件已獲達成。

換股價：

(a) 換股價比較

換股價每股換股股份0.36港元較：

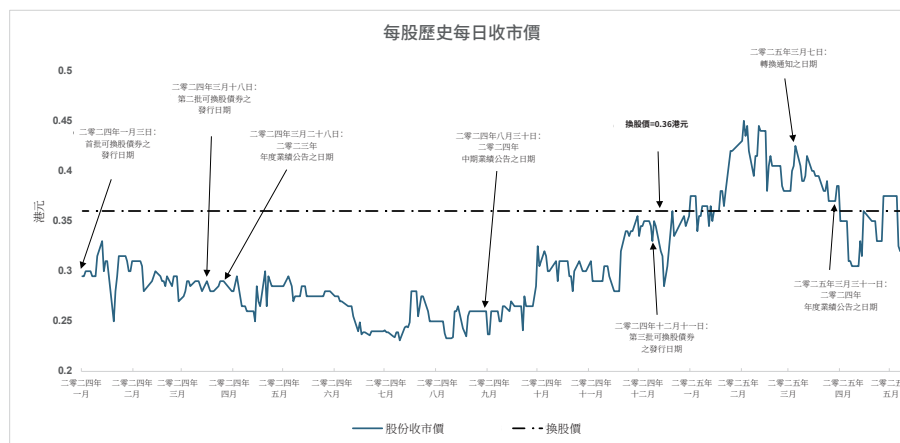
- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.32港元溢價約12.5%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.405港元折讓約11.11%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日前五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.385港元折讓約6.49%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日前十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.396港元折讓約9.09%；
- (v) 股份於緊接最後交易日前九十(90)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.352港元溢價約2.27%；

獨立財務顧問函件

- (vi) 根據於二零二三年六月三十日的未經審核資產淨值人民幣3,718,649,000元(相當於約4,030,649,000港元)及於二零二三年六月三十日已發行1,443,141,881股股份計算之每股資產淨值約2.58港元(即 貴集團於就發行可換股債券訂立買賣協議日期的當時最新經刊發資產淨值)折讓約86.05%;
- (vii) 根據於二零二四年十二月三十一日的資產淨值人民幣3,803,977,000元(相當於約4,123,105,000港元)及於二零二四年十二月三十一日已發行1,443,141,881股股份計算之每股資產淨值約2.86港元折讓約87.41%; 及
- (viii) 重估每股資產淨值約4.59港元折讓約92.16%。

(b) 股份價格表現

吾等已審閱股份於二零二四年一月三日(即首批可換股債券之發行日期)起至最後可行日期(包括該日)止(「回顧期間」)在聯交所所報之每日收市價。吾等認為,該期間為提供股份自首批可換股債券發行起的近期市場表現整體回顧的適當期間,並適用於吾等對換股價的分析。股份每日收市價與換股價之比較列示如下:



資料來源: 聯交所網站

於回顧期間,股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零二五年二月四日錄得之0.45港元及於二零二四年七月十二日錄得之0.231港元,股份之平均收市價約為0.307港元。

獨立財務顧問函件

於回顧期間開始日期(即二零二四年一月三日)起至二零二四年九月三十日止期間，股份收市價於0.231港元至0.33港元之間波動。其後，股份收市價總體呈上升趨勢，於二零二五年二月四日達至峰值0.45港元。股份收市價其後有所波動，並於二零二五年三月總體呈下降趨勢。二零二五年四月三日的股份收市價下降至低於換股價，二零二五年四月十日、二零二五年四月十一日及二零二五年四月十四日的收市價為0.305港元。隨後，股份收市價再次上升，最後可行日期的收市價為0.32港元。據管理層告知，貴公司並不知悉導致上述股份收市價變動的任何具體原因。

吾等注意到，於整個回顧期間內，股份收市價均低於每股資產淨值(即於二零二四年十二月三十一日的約2.86港元)。據管理層告知，貴公司並不知悉貴公司股份收市價與每股資產淨值之間存在差異的任何具體原因。於回顧期間內的329個交易日，換股價高於266個交易日(約為回顧期間交易日之81%)的股份收市價。

股份於二零二四年一月三日、二零二四年三月十八日及二零二四年十二月十一日(即首批、第二批及第三批可換股債券發行日)的收市價分別為0.295港元、0.29港元及0.33港元。換股價高於所有相關發行日的股份收市價。

(c) 可資比較發行

作為吾等分析之一部分，吾等亦已在聯交所網站上搜尋聯交所上市公司於二零二四年九月八日起至二零二五年三月七日止期間(即轉換通知日期(包括該日)前六個月期間)內所公佈涉及附有清洗豁免申請之轉換可換股債券／票據之交易。然而，吾等未能識別出任何符合上述標準之交易。作為替代，吾等已識別出聯交所上市公司於二零二四年九月八日起至二零二五年三月七日止期間內所公佈涉及根據特別授權認購可換股債券／票據之交易(不包括已終止／已失效之交易、由簽署認購協議時已暫停買賣超過三個月之長期停牌公司進行之交易及涉及僅可轉換為非聯交所上市證券之可換股債券／票據之交易)(「可資比較發行」)。吾等認為約六個月的選取期足以涵蓋適當數量的近期可資比較發行，以供吾

獨立財務顧問函件

等分析換股價。儘管 貴公司的業務、規模及前景與可資比較發行的相關公司不盡相同，但可資比較發行能反映選取期間內類似交易的市場慣例，吾等認為這對分析換股價而言具有相關性。根據上述標準，吾等發現10宗符合前述標準之交易，有關結果為詳盡無遺。可資比較發行之詳情載列如下：

公司 (股份代號)	主要業務 (附註1)	公告日期	換股價較各認購可換股債券／票據相關公告日期前最後交易日之每股收市價溢價／(折讓) (%)	換股價較緊接各認購可換股債券／票據相關公告日期前九個連續交易日之每股平均收市價溢價／(折讓) (%)	換股價較緊接各認購可換股債券／票據相關公告日期前九個連續交易日之每股平均收市價溢價／(折讓) (%)	換股價較於相關公告／通函前之最新每股資產淨值溢價／(折讓) (附註3) (%)
蒙古能源有限公司 (276)	煤炭開採、煤炭產品 (如焦精煤及動力煤) 的生產及銷售提供煤炭運輸服務以及煤炭加工	二零二五年三月六日	25.00	20.82	4.61	不適用 (附註4)
中國金屬資源利用有限公司 (1636)	銅及相關產品的製造及買賣	二零二五年一月二十八日	(90.58)	(90.55)	(86.20)	不適用 (附註4)
港亞控股有限公司 (1723)	預付產品的批發及零售，例如香港的用戶識別模組 (SIM) 卡及增值券	二零二五年一月二十日	(5.26)	(3.02)	50.08	71.10
協鑫新能源控股有限公司 (451)	太陽能廠的開發、建設、經營及管理，配電及提供太陽能相關服務	二零二五年一月九日	(1.10)	(6.05)	9.02	(69.33)
上海青浦消防器材股份有限公司 (8115)	壓力容器製造及銷售業務	二零二四年十二月八日	(18.52)	(20.17)	(3.34)	10.07
能源及能量環球控股有限公司 (1142)	煤炭開採業務	二零二四年十二月二日	(15.25)	(29.78)	(42.07)	不適用 (附註4)
聲揚集團有限公司 (8163)	金融服務	二零二四年十月十日	25.00	10.86	(5.96)	不適用 (附註4)
新威國際控股有限公司 (58)	製造及銷售高強混凝土管樁	二零二四年九月二十七日	96.08	96.08	45.47	(81.83)
亦辰集團有限公司 (8365)	企業融資顧問服務	二零二四年九月二十三日	(1.56)	(0.94)	(32.85)	(92.62)
基石科技控股有限公司 (8391)	提供印刷服務	二零二四年九月二十日	(21.88)	(25.37)	(15.16)	455.34
最高			96.08	96.08	50.08	455.34
最低			(90.58)	(90.55)	(86.20)	(92.62)
平均數			(0.81)	(4.81)	(7.64)	48.91
最高 (不包括異常值)			25.00 (附註2)	20.82 (附註2)	50.08 (附註2)	71.10 (附註5)
最低 (不包括異常值)			(21.88) (附註2)	(29.78) (附註2)	(42.07) (附註2)	(92.62) (附註5)
平均數 (不包括異常值)			(1.70) (附註2)	(6.71) (附註2)	(4.46) (附註2)	(32.38) (附註5)
換股價			(11.11)	(6.49)	2.27	(87.41) (根據於二零二四年十二月三十一日的每股資產淨值) 或 (92.16) (根據重估每股資產淨值)

獨立財務顧問函件

附註：

1. 根據聯交所網站。
2. 不包括吾等認為屬異常值的中國金屬資源利用有限公司(1636)及新威國際控股有限公司(58)的交易，原因是與其他可資比較發行相比，有關發行的換股價較於公告日期收市價大幅溢價／折讓。
3. 換股價較公告／通函／當時最新財務報告所披露的當時最新每股資產淨值或重估每股資產淨值(如適用)溢價／(折讓)。
4. 相關公司錄得股權持有人應佔負債淨額，因此無法計算溢價／折讓百分比。
5. 不包括吾等認為屬異常值的基石科技控股有限公司(8391)的交易，原因是與其他可資比較發行相比，有關發行的換股價較當時最新每股資產淨值大幅溢價。

根據上表，可資比較發行換股價(不包括異常值)較(i)股份於有關可資比較發行的各公告日期前最後交易日之收市價介乎折讓約21.88%至溢價約25.00% (「**最後交易日折讓／溢價市場範圍**」)，平均折讓1.70% (「**最後交易日平均折讓**」)；(ii)股份於緊接有關可資比較發行的各公告日期前五個連續交易日之收市價介乎折讓約29.78%至溢價約20.82% (「**五日折讓／溢價市場範圍**」)，平均折讓6.71% (「**五日平均折讓**」)；及(iii)股份於緊接有關可資比較發行的各公告日期前九十個連續交易日之收市價介乎折讓約42.07%至溢價約50.08% (「**九十日折讓／溢價市場範圍**」)，平均折讓4.46% (「**九十日平均折讓**」)。

換股價(較股份於最後交易日之收市價及股份於緊接最後交易日前五個連續交易日之平均收市價以及股份於緊接最後交易日前九十個連續交易日之平均收市價分別折讓約11.11%、折讓約6.49%及溢價約2.27%)。有關折讓及溢價(i)屬於最後交易日折讓／溢價市場範圍、五日折讓／溢

獨立財務顧問函件

價市場範圍及九十日折讓／溢價市場範圍以及(ii)較可資比較發行之五日平均折讓及九十日平均折讓更為有利，惟不如最後交易日平均折讓有利。

就各可換股債券／票據認購較當時最新每股資產淨值的溢價／折讓而言，吾等注意到可資比較發行的換股價所代表的溢價／折讓範圍相當廣泛，其中包括對相關公司當時最新每股資產淨值的大幅折讓與溢價。此外，10家可資比較發行的相關公司中有4家在相關時間錄得歸屬於股權持有人的負債淨額，因此無法計算該等公司的溢價／折讓。考慮到溢價／折讓的範圍廣闊及部分可資比較發行的相關公司的負債淨額狀況，吾等認為在此方面無法進行具代表性的分析，獨立股東更適宜考慮上文所載與可資比較發行收市價的比較。

(d) 吾等對換股價之意見

吾等注意到換股價較每股資產淨值及重估每股資產淨值折讓且換股價之折讓不如可資比較發行之最後交易日平均折讓有利。另一方面，吾等注意到：

- (i) 於整個回顧期間內，股份收市價均低於每股資產淨值；
- (ii) 換股價乃根據日期為二零二三年九月二十九日及內容有關收購事項之買賣協議釐定（初始換股價已較買賣協議日期的當時最新經刊發每股資產淨值大幅折讓約86.05%），而收購事項（包括可換股債券之條款）已獲 貴公司獨立股東批准；
- (iii) 換股價高於股份於回顧期間內大多數（即81%）交易日之收市價；及

獨立財務顧問函件

- (iv) 換股價之折讓屬於可資比較發行之最後交易日折讓／溢價市場範圍、五日折讓／溢價市場範圍及九十日折讓／溢價市場範圍，且較可資比較發行之五日平均折讓及九十日平均折讓更為有利。

經考慮上文所述，吾等認為換股價乃屬公平合理。因此，吾等亦認為建議轉換可換股債券之條款屬公平合理。

5. 建議轉換可換股債券的財務影響

(i) 溢利及虧損

據管理層告知，貴公司將不會於轉換可轉換債券後進一步就可換股債券產生利息開支。此外，根據緊接轉換前可換股債券的估值與賬面值之間的差額，貴公司將於可換股債券轉換後錄得收益／虧損。貴集團將因可換股債券轉換而錄得的實際收益或虧損金額有待貴公司核數師進行審核確定。

(ii) 資本負債比率

根據二零二四年年報，於二零二四年十二月三十一日，貴集團的資本負債比率（銀行借貸總額除以貴公司權益持有人應佔資產淨值）約為18.23%。倘可換股債券已於二零二四年十二月三十一日完成轉換，貴公司權益持有人應佔資產淨值將會增加，增加金額為可換股債券的賬面值，因此，貴集團資本負債比率將減少至約17.53%。

(iii) 資產負債比率

誠如二零二四年年報所載，於二零二四年十二月三十一日，貴集團資產總值及負債總額分別約為人民幣62.9億元及人民幣22.6億元。於二零二四年十二月三十一日，貴集團資產總值對負債總額的比率約為278.85%。倘可換股債券已於二零二四年十二月三十一日完成轉換，貴集團負債總額將會減少，減少金額為可換股債券的賬面值，因此，貴集團資產總值對負債總額的比率將增加至約298.93%。

獨立財務顧問函件

如上所述，貴集團於轉換可換股債券後將不再產生利息開支。此外，可換股債券的轉換將改善貴集團的資本負債比率及資產負債比率，從而提升貴集團的財務狀況。吾等認為該等財務影響符合貴公司及獨立股東的整體利益。

6. 對現有股東股權的攤薄影響

根據董事會函件「對本公司股權架構之影響」一節所載股權表，於最後可行日期，公眾股東股權將(i)於緊隨悉數轉換可換股債券而發行換股股份後，攤薄約9.36個百分點，及(ii)於緊隨悉數轉換可換股債券總額而發行換股股份後，攤薄約11.51個百分點。就此而言，經考慮(i)建議轉換可換股債券的原因及裨益；及(ii)換股價屬公平合理，吾等認為上述獨立股東股權攤薄水平可予接受。

B. 清洗豁免

於最後可行日期，Joyview及其各聯繫人連同任何其一致行動人士於以下各項中擁有權益：(i)合共568,005,113股股份，佔貴公司已發行股本總額約39.36%；(ii)未行使本金總額為141,623,810港元之可換股債券；及(iii)根據購股權計劃授予朱先生的1,000,000份尚未行使購股權。於悉數轉換可換股債券後，貴公司將向Joyview發行393,399,471股換股股份，因此，Joyview及其一致行動人士將持有合共961,404,584股股份。Joyview及其一致行動人士的合共股權將由貴公司已發行股本約39.36%增至約52.35%（經根據可換股債券獲轉換發行換股股份而擴大，其中假設除發行該等換股股份外，貴公司已發行股本概無其他變動）。

由於建議轉換可換股債券後Joyview及其一致行動人士於貴公司的權益總額的增幅將超過2%，因此，除非獲執行人員授出清洗豁免，否則Joyview將須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份及Joyview及其一致行動人士尚未擁有或因貴公司向Joyview配發及發行換股股份而同意收購的其他證券（定義見收購守則規則22註釋4）作出強制性全面要約。

獨立財務顧問函件

就此而言，Joyview已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(如獲執行人員授出)須待(其中包括)建議轉換可換股債券及清洗豁免之相關決議案分別獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式投出超過50%及至少75%票數予以批准後，方可作實。

誠如前文所述，轉換可換股債券須待下列換股條件獲達成後，方可作實，且該等條件一概不得由任何一方作出豁免：

- (i) 上市委員會已批准換股股份上市及買賣，且有關批准及許可其後未被撤銷；
- (ii) 貴公司於轉換可換股債券後能夠維持上市規則所規定公眾人士持有其已發行股本的任何規定最低百分比；
- (iii) 執行人員已授出清洗豁免(其後未被撤銷或撤回)且所有附帶條件(如有)已獲達成；及
- (iv) 建議轉換可換股債券及清洗豁免之相關決議案分別獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式投出超過50%及至少75%票數予以批准。

誠如董事會函件所述，如任何換股條件未獲達成，建議轉換可換股債券將不會作實，且轉換通知將被視作撤回。

鑒於建議轉換可換股債券須待(其中包括)執行人員授出清洗豁免，且清洗豁免其後未被撤銷或撤回時，方可作實，倘執行人員未授出清洗豁免，或建議轉換可換股債券及清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上予以批准，則建議轉換可換股債券將不會進行。

獨立財務顧問函件

誠如本函件上文「3.建議轉換可換股債券的原因及裨益」一節所載，經考慮建議轉換可換股債券的原因及裨益後，吾等認為建議轉換可換股債券符合 貴公司及獨立股東的整體利益。具體而言，考慮到（其中包括）柬埔寨項目所需的大量資金、貴集團現金及現金等值項目減少、重大債務淨額狀況，及 貴集團負債淨額相對股本權益比率大幅急升，保留現金資源將對 貴集團有利。此外，建議轉換可換股債券將進一步使 貴公司與朱先生（ 貴公司控股股東、執行董事、主席兼行政總裁）的利益協調一致，從而將鼓勵其長期致力於發展 貴集團業務。吾等亦已就換股價進行分析，並認為建議轉換可換股債券的條款屬公平合理（進一步詳情概述於本函件上文「4.建議轉換可換股債券」一節「(d)吾等對換股價之意見」分節）。據此，吾等認為批准清洗豁免（其為換股條件之一）就進行建議轉換可換股債券而言(a)符合 貴公司及獨立股東的整體利益；且(b)屬公平合理。

由於建議轉換可換股債券將導致Joyview及其一致行動人士的權益總額超過50%，倘清洗豁免獲執行人員授出及獲獨立股東批准，Joyview可增加其於 貴公司的權益而不會招致根據收購守則規則26作出強制性全面要約的任何進一步責任。

意見及推薦建議

誠如本函件上文所載，吾等認為(i)儘管建議轉換可換股債券並非於 貴集團一般業務過程中進行，但仍符合 貴公司及獨立股東的整體利益；及(ii)建議轉換可換股債券的條款屬公平合理。吾等亦認為批准清洗豁免（其為換股條件之一）就進行建議轉換可換股債券而言(a)符合 貴公司及獨立股東的整體利益；且(b)屬公平合理。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准建議轉換可換股債券及清洗豁免。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
鄭冠勇
謹啟

二零二五年五月十五日

鄭冠勇先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，及為新百利融資有限公司之負責人員。新百利融資有限公司為根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。彼於機構融資行業擁有十五年經驗。

- * 除文義另有所指外，港元兌人民幣按1:0.9226的匯率換算，及美元兌人民幣按1:7.1738的匯率換算。該匯率僅供說明用途並不表示任何人民幣、港元或美元金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

1. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年的財務資料概要，乃摘錄自本公司二零二三年年報及本公司二零二四年年報所載本公司綜合財務報表：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	1,025,691	956,757	863,429
銷售成本	(624,918)	(607,100)	(612,883)
毛利	400,773	349,657	250,546
其他收入	6,225	9,179	21,141
其他收益及虧損淨額	14,238	32,800	136,897
應佔聯營公司業績	1,684	5,589	(1,283)
銷售及分銷成本	(62,224)	(69,816)	(81,867)
行政開支	(173,474)	(177,116)	(188,742)
金融資產減值虧損(撥備)/撥回淨額	(7,515)	3,044	3,692
融資成本	(54,268)	(42,655)	(63,139)
除所得稅前溢利	125,439	110,682	77,245
所得稅開支	(55,755)	(44,773)	(17,495)
年內溢利	69,684	65,909	59,750
其他全面收益(包括重新分類調整)			
其後不會重新分類至損益的項目：			
透過其他全面收益按公平值計量之			
金融資產之公平值虧損	—	(1,086)	(840)
有關透過其他全面收益之金融資產之			
公平值變動之所得稅	—	271	210
	—	(815)	(630)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
其後將重新分類至損益的項目：			
換算海外業務財務報表的匯兌溢利	2,580	1,685	10,751
年內其他全面收益			
(包括重新分類調整及扣除稅項)	2,580	870	10,121
年內全面收益總額	72,264	66,779	69,871

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)
應佔年內溢利：			
—本公司擁有人	63,535	70,426	68,279
—非控股股東	6,149	(4,517)	(8,529)
	<u>69,684</u>	<u>65,909</u>	<u>59,750</u>
應佔溢利及全面收益總額：			
—本公司擁有人	65,389	71,296	77,734
—非控股股東	6,875	(4,517)	(7,863)
	<u>72,264</u>	<u>66,779</u>	<u>69,871</u>
本公司擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
基本	4.40分	4.88分	4.59分
攤薄	<u>3.39分</u>	<u>4.88分</u>	<u>4.59分</u>

除上文所披露者外，於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無其他重大收支項目。

本公司於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度並無派付或宣派任何股息。

本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的核數師為致同(香港)會計師事務所有限公司。本集團核數師並無就本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表發表非無保留意見、強調事宜或有關持續經營之重大不確定性。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度，本集團之會計政策概無出現致使綜合財務報表之數字在重大程度上不具可比性之變動。

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止最近三個財政年度的財務資料詳情已披露於本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的年報。該等年報已刊載於本公司網站(www.irasia.com/listco/kasen/index.htm)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (i) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(第82至184頁)已於二零二三年四月二十七日刊發，可通過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042701530_c.pdf

- (ii) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(第84至188頁)已於二零二四年四月二十六日刊發，可通過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042600753_c.pdf

- (iii) 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(第91至196頁)已於二零二五年四月二十八日刊發，可通過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042800702_c.pdf

2. 債務聲明

借貸

借貸款項主要以人民幣計值。於二零二五年二月二十八日營業時間結束時，本集團的未償還借貸約為人民幣674,182,000元，其詳情載列如下：

於二零二五年
二月二十八日
人民幣千元

銀行借貸

—有抵押及有擔保	540,734
—有抵押	86,738
—有擔保	46,710

合計	674,182
----	---------

於二零二五年
二月二十八日
人民幣千元

須予償還的賬面值：

—一年內	189,730
—一年以上	376,252
—五年以上	108,200

合計	674,182
----	---------

資產抵押

於二零二五年二月二十八日營業時間結束時，本集團已將若干資產抵押以為本集團的借貸作擔保。於二零二五年二月二十八日，本集團抵押資產的賬面總值如下：

於二零二五年
二月二十八日
人民幣千元

樓宇	9,765
預付租賃付款	1,142
發展中及持作出售物業	1,381,660
	1,392,567

或然負債

(a) 就若干物業客戶的按揭融資提供擔保

於二零二五年二月二十八日，本集團就銀行為購買本集團物業的該等客戶作出的按揭貸款而以其客戶為受益人向銀行提供擔保總額人民幣62,258,000元。由本集團向銀行提供之該等擔保將於銀行收到客戶相關物業的房產證作為獲授按揭貸款擔保的抵押時解除。由於很大程度上不會因結算引起流出，故董事認為上述擔保的公平值於首次確認時及於報告日期並不重大。

(b) 已發出的財務擔保

於二零二五年二月二十八日，本集團根據持續關連交易總擔保（定義見下文）及海寧家值總擔保（定義見下文）向中國多家商業銀行就彼等向關聯方及一名獨立第三方提供的貸款融資提供財務擔保，總金額上限約為人民幣490,000,000元，詳情於本公司日期為二零二四年十二月十日之通函內披露。

除上文所述及於本集團日常業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零二五年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何(i)本集團之已發行及未償還、已授權或以其他方式增設惟並未發行之債務證券，及定期貸款，以有擔保、無擔保、有抵押（無論由發行人或第三方提供抵押）及無抵押作區別；(ii)本集團其他借貸或借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（正常貿易匯票除外）或承兌信貸或租購承擔，以有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債務作區別；(iii)任何未償還按揭及押記；或(iv)任何重大或然負債或擔保。

3. 重大變動

董事確認，除(i)建議轉換可換股債券及清洗豁免（詳情載於本通函「董事會函件」一節）；及(ii)下文所披露項目外，於二零二四年十二月三十一日（即本集團最新公佈經審核財務報表之編製日期）後直至最後可行日期（包括該日），本集團的財務或交易狀況或前景並無重大變動：

- 本集團二零二五年二月二十八日的現金及現金等值項目較二零二四年十二月三十一日錄得大幅下降約67.03%，主要歸因於本集團業務活動的現金流出淨額及經營支出（包括但不限於支付柬埔寨項目的發展成本以及重啟先前於籌備階段暫停的發電廠相關發展項目，詳情載於本公司日期為二零一八年四月十二日、二零一八年四月二十四日、二零一八年七月十日、二零一八年七月十三日及二零一八年十一月十四日的公告）。

以下為獨立估值師聯合中和資產不動產評估諮詢有限公司就其對本集團所持之物業權益於二零二五年二月二十八日的估值而發出的函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



聯合中和資產不動產評估諮詢有限公司

香港干諾道西28號

威勝商業大廈15樓10室



報告日期：二零二五年五月十五日

敬啟者：

指示及估值日期

根據卡森國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的指示，吾等對 貴集團所持之位於中華人民共和國（「中國」）及柬埔寨的全部物業權益（「該等物業」）進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業於二零二五年二月二十八日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

估值基準及估值準則

吾等的估值乃按市值基準進行，市值基準則被皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）界定為「資產或負債經過適當推銷後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守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、皇家特許測量師學會於二零二四年十二月二日頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》及國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）於二零二四年一月三十一日頒佈的《國際估值準則》（「國際估值準則」）所載的所有規定。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於公開市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營公司、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。

吾等的報告並無考慮被估值的任何該等物業的任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除有關已出售但尚未交付物業的第八批及第九批中另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

就根據長期土地使用權持有的位於中國的物業權益，基於 貴集團之法律顧問浙江潮鄉律師事務所提供日期為二零二五年五月十五日之法律意見，吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿之整個期間內擁有自由且不受干擾地使用物業權益的權利。位於柬埔寨的物業為永久業權。

估值方法

根據國際估值準則，三種主要估值方法（成本法、市場法及收益法）均可適用於不動產權益的估值。物業權益通常具有異質性（即特徵各異）。即使土地及樓宇與其他在市場上交易的不動產具有相同的物理特徵，其地理位置也會有所不同。儘管存在這些差異，市場法仍被普遍應用於不動產權益的估值。

經仔細分析資料並調查附近類似物業市場後，吾等認為標的物業所在區域內同一供需圈中的類似物業交易相對活躍，且具備獲取充足可資比較交易的條件，因此可採用市場法進行估值。

該等物業乃以市場法進行估值，該方法通常透過比較標的物業同一供需圈中臨近或類似區域內的類似物業的近期市場憑證。就樓宇而言，可資比較物業的交易日期應接近估值日期。在交易活躍與不活躍區域，交易日期應分別處於估值日期前6個月及12個月內。就土地或土地使用權而言，交易日期應處於估值日期前36個月內，且以12個月內為佳。可資比較物業的相似性主要包括：

- 可資比較物業交易方式應適合估值用途；
- 用途應相似；
- 交易價格為正常價格或可調整為正常價格；及
- 可資比較樣本為正常交易或可修正為正常交易。

根據估值慣例，可資比較物業與標的物業在典型條件（如形狀／面積／交通等）上仍存在差異，該等差異會影響單位價格。儘管可資比較物業與標的物業具有相似條件，在進行比較時仍需考慮各項調整以反映不同方面的差異。

倘有關物業於估值日期正在施工中，吾等假設其將根據 貴集團向吾等提供的最新開發建議進行開發及完工。吾等已假設已取得該等批准。在達致吾等之估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場可得的可資比較土地的銷售，並考慮於估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用以及完成項目開發預期將產生的餘下成本及開支。吾等已依賴由 貴集團就標的物業於估值日期之應計建設成本及專業費用所提供的資料，且吾等並未於其他類似開發項目的資料中發現存在任何重大不一致。

對位於中國海寧的第五批工廠物業進行估值時，吾等考慮到該物業的一般及固有特性，並採用估值準則中所界定具有適當盈利潛力的折舊重置成本法對地上廠房進行估值。此方法可估計樓宇及建築於估值日期之重置成本，並因樓宇樓齡、物理、功能及經濟陳舊而作出適當折舊。一般而言，在缺乏可識別的市場銷售可資比較案例的情況下，折舊重置成本法可為特定物業提供可靠的估值。

業權調查

吾等已獲提供有關該等物業業權之文件副本。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實該等物業的現有業權及該等物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件乃僅供參考，及所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等依賴 貴集團之法律顧問，即浙江潮鄉律師事務所及SK&P Cambodia Law Group就該等物業業權所提供日期為二零二五年五月十五日的法律意見。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。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等並不會就本函件及估值證書所載物業權益之合法業權之任何法律事項承擔責任。

實地勘察

吾等已視察標的物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。該項實地視察由朱小波(皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊資產評估師)及李旭(中國註冊資產評估師及註冊房地產估價師)(彼等具有六至十四年物業估值經驗)自二零二五年三月三日至二零二五年三月十四日於中國及自二零二五年三月十七日至二零二五年三月二十三日於柬埔寨進行。朱小波及李旭並無於柬埔寨的直接估值經驗。然而，朱小波及李旭具備於東南亞地區(包括泰國、越南、緬甸、馬來西亞、印尼等國)的豐富估值經驗。朱小波為皇家特許測量師學會註冊估值師，擁有十四年估值經驗。皇家特許測量師學會估值全球標準作為國際領先規範，不論在發達或發展中國家(含柬埔寨)均能確保最高專業水準。朱小波具備合適資格進行柬埔寨估值。

在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量以確定該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及設施等方面是否適合進行任何開發。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等用途或所處位置是否對該等物業造成任何污染或潛在污染，因而假設該等情況並不存在。

除另有說明外，吾等未能進行詳細實地丈量，以核實該物業之地盤及建築面積，而吾等已假設吾等獲提供之文件副本所示面積均正確無誤。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問（即浙江潮鄉律師事務所及SK&P Cambodia Law Group）就該等物業的業權所提供的資料及日期為二零二五年五月十五日的法律意見。吾等亦採納所獲取有關物業位置、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之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲 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之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

潛在稅務負債

據 貴集團告知，按吾等的估值金額直接出售 貴集團所持該等物業將產生的潛在稅務負債主要包括下列項目：

中國物業

- 按收益的25%繳納企業所得稅
- 就物業估值增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅
- 按交易金額的0.05%繳納印花稅

- 倘所得款項淨額(扣除稅款及法定供款)作為股息匯出至中國境外，則繳納10%(倘中—港避免雙重徵稅安排適用，則減至5%)的預扣稅
- 約增值稅12%之其他附加費

柬埔寨物業

- 按20%繳納資本利得稅，除非另有說明
- 位於戈公省的40幅土地持作出售予出口導向型企業，該等企業已獲得稅務豁免，毋須繳納資本利得稅。
- 「卡森花園」別墅採用含稅制度，資本利得稅總額為9,133,256,127柬埔寨瑞爾，須自二零二三年六月至二零二六年五月分36期支付。

就 貴集團為投資、業主自用及未來開發以作投資運營而持有的物業而言，由於 貴集團尚未制定處置有關物業的計劃，因此確定相關稅務負債的可能性很小。就持作出售的已竣工物業及待出售發展中物業而言，相關稅務負債可能會在出售時確定。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額均換算為美元及港元。於估值日期，美元兌人民幣及港元兌人民幣的匯率分別為7.1738及0.9226。

吾等的估值概述如下並隨附估值證書。

此 致

香港上環皇后大道中183號
中遠大廈11樓1107室
卡森國際控股有限公司

董事會 台照

代表

聯合中和資產不動產評估諮詢有限公司

管理合夥人

皇家特許測量師學會註冊估值師

李翔博士

DBA MRICS AAIA HKICPA

謹啟

附件

附註：李翔博士為皇家特許測量師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估中國及柬埔寨此種規模及性質的物業及無形資產方面擁有超過20年經驗。

估值概要

批次編號	物業地址	於估值日期 之市值	貴集團應佔權益	貴集團於估值 日期應佔市值
一	「長白山度假村」，位於中國吉林省二道鎮濱河路東側及白山街西側的一幅土地及4處物業	65,126,800美元 506,402,100港元	89% (度假酒店 為100%)	63,459,761美元 493,439,821港元
二	「三亞水上樂園」，位於中國海南省三亞市天涯區南新農場2區15隊的5處物業	101,000,000美元 785,339,000港元	80.5%	81,305,000美元 632,197,895港元
三	位於柬埔寨戈公省內距4號公路約148公里的40幅土地	398,109,000美元 3,095,549,900港元	49%	195,073,410美元 1,516,819,451港元
四	「卡森花園」，位於柬埔寨金邊貢武區的212棟別墅及26幅土地	97,152,100美元 755,419,100港元	49%	47,604,529美元 370,155,359港元
五	「恒森傢俱廠」，位於中國海寧市斜橋鎮建設路5號樓的廠房	6,175,200美元 48,016,100港元	100%	6,175,200美元 48,016,100港元
六	「卡森大廈」，位於中國海寧市海洲街道海州西路236號1棟19-23層的5處物業	6,709,400美元 52,169,800港元	100%	6,709,400美元 52,169,800港元
七	「永福里商舖」，位於中國海寧市海洲街道永福里一弄20號的2間商舖	1,284,300美元 9,986,200港元	100%	1,284,300美元 9,986,200港元
八	「博鰲亞洲灣」，位於中國海南省瓊海市博鰲鎮濱海大道8號的10處物業及2幅土地	515,291,600美元 4,006,718,900港元	92%	474,068,272美元 3,686,181,388港元
九	「錢江綠洲」，位於中國江蘇省鹽城市鹽都區開創路29號的5處物業	12,331,200美元 95,882,900港元	55%	6,782,160美元 52,735,595港元
	總計	1,203,179,600美元 9,355,484,000港元		882,462,032美元 6,861,701,609港元

估值證書

第一批 持作出售、業主自用及發展的「長白山度假村」

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之 市值
位於中國吉林省二道鎮濱河路東側及白山街西側的一幅土地及4處物業	物業包含三處不動產，包括： 一處度假酒店，含地下3層，地上11層，佔地面積為34,456.3平方米，建築面積為77,903.50平方米； 一處三層高的會議中心，佔地面積為3,738.93平方米，建築面積為3,674.92平方米，於二零一六年完工。一處持作出售的物業（「長白天地冰雪小鎮」）包括樓宇、商舖及停車位，土地面積為49,820.30平方米及建築面積為23,498.20平方米，於二零一六年完工。 一幅持作未來發展的空地，佔地面積為10,600平方米。 據 貴集團告知，於估值日期，該空地並無任何發展計劃，亦無預期完成時間。截至估值日期， 貴集團已投入總成本約為人民幣7.82百萬元。 上述物業權益的商用土地使用權將於二零五一年八月二十三日到期；住宅用地使用權將於二零八一年八月二十三日到期。	於估值日期，度假酒店及會議中心由 貴集團全權擁有及經營。 「長白天地冰雪小鎮」已出售但尚未交付的樓宇及商舖的建築面積分別為14,599.29平方米及7,760.95平方米。總出售金額為人民幣29,207,200元（不含增值稅）。有661.79平方米樓宇、476.17平方米商舖及132個停車位持作出售。 於估值日期，空地上並無建築項目。	65,126,800美元 506,402,100港元 貴集團應佔89%（度假酒店為100%）權益： 63,459,761美元 493,439,821港元

附註：

1. 根據長白山保護開發區不動產登記中心發出的編號為吉(2019)安圖縣不動產權第1003982、1003984、1003985及1003986號的不動產權證書，就度假酒店而言，總面積為34,456.3平方米的土地使用權以及總建築面積為77,903.50平方米的房屋所有權歸屬於海寧卡雷諾家私有限公司（貴集團全資附屬公司）。物業獲授面積為3,694.15平方米、2,517.24平方米及5,507.45平方米的土地使用權將於二零五一年八月二十三日到期，作商業用途；面積為22,120.65平方米的土地使用權將於二零八一年八月二十三日到期，作住宅用途。
2. 根據長白山保護開發區不動產登記中心發出的編號為吉(2021)安圖縣不動產權第1001994號的不動產權證書，佔地面積為3,738.93平方米的會議中心土地使用權以及建築面積為3,674.92平方米的房屋所有權歸屬於長白山保護開發區卡森置業有限公司（貴集團持有約89%間接權益的附屬公司及杭州卡德曼貿易有限公司擁有餘下的11%）。物業獲授的土地使用權將於二零五一年五月十六日到期，作商業用途。
3. 根據長白山保護開發區不動產登記中心發出的編號為吉(2022)安圖縣不動產權第1001332號的不動產權證書，面積為10,600平方米的空地的土地使用權歸屬於長白山保護開發區卡森置業有限公司。物業獲授的土地使用權將於二零八一年八月二十三日到期，作住宅用途。

物業受以下重大開發條件的規限：

獲准用途	:	城市住宅用地
容積率	:	≤ 2
高度限制	:	36米
綠化率	:	≥ 30%

4. 根據長白山保護開發區不動產登記中心發出的編號為延州國用(2012)第242605773號的不動產權證書，土地面積為49,820.30平方米的「長白天地冰雪小鎮」物業的土地使用權歸屬於長白山保護開發區卡森置業有限公司。物業獲授的土地使用權將於二零五一年八月二十三日到期，作商業用途，及於二零八一年八月二十三日到期，作住宅用途。
5. 根據吉林省長白山保護開發區管理委員會住房和城鄉建設局發出的建設工程規劃許可證（建字第(2011) 023號），土地名稱為長白天地溫泉度假酒店會議中心。

於估值日期，會議中心已經建成，而作住宅用途的餘下土地為空置狀態。根據相關法律法規，倘土地使用權持有人於國有建設用地使用權合同或劃撥決定訂明的開工日期後超過一年仍未啟動開發，彼等或會面臨支付土地閒置費或土地遭收回的風險。吾等獲貴集團及貴集團之法律顧問（即浙江潮鄉律師事務所）告知，土地使用權乃與會議中心土地一同獲得，現時並無需支付土地閒置費或土地將遭收回的情況。

6. 物業權益的一般描述和市場資料概述如下：

位置	:	中國吉林省二道鎮濱河路東側及白山街西側
交通	:	距長白山風景區集散中心約0.6公里，距長白山站約6公里，距延吉朝陽川國際機場約125公里，及距長白山機場約100公里。
周邊地區的性質	:	附近地標包括長白山北景區及城水河國家濕地公園

7. 吾等已獲 貴集團法律顧問(即浙江潮鄉律師事務所)就物業所提供日期為二零二五年五月十五日之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 貴集團已依法取得物業的國有土地使用權及房屋所有權；
- b. 物業的國有土地使用權及房屋所有權不涉及抵押、質押、查封、留置或其他權利限制；及
- c. 貴集團可以依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理物業的國有土地使用權和房屋所有權。

8. 於估值日期，度假酒店擁有273間可用翻新房間，包括標間、大床房、豪華景觀雙床房、家庭房、棋牌標間等。

會議中心擁有7個不同規模的會議廳，適合舉辦10至500人不等的各類會議。會場配置齊全，包括高清LED屏幕、全自動投影儀、幕布及音響系統。

9. 對度假酒店及會議中心進行估值時，吾等已考慮附近區域物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：

- a. 可比較物業為近期成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對作住宅用途的物業進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業，及對作商業用途的物業進行估值時，吾等已考慮及分析三處可比較物業。作住宅用途的可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣4,925元至每平方米人民幣6,278元，而作商業用途的可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣4,860元至每平方米人民幣6,540元。

吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通、樓層、翻新等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用作住宅用途的物業的單價介乎每平方米人民幣5,538元至人民幣5,761元以及作商業用途的物業的單價介乎每平方米人民幣4,593元(低層)至人民幣2,498元(高層)，與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

10. 對空地進行估值時，吾等已考慮附近區域物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：

- a. 可比較物業為近期成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對土地使用權進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。住宅用地的成交價介乎每平方米人民幣610元至每平方米人民幣816元。吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價每平方米人民幣643元與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

11. 對持作出售的物業「長白天地冰雪小鎮」進行估值時，吾等已考慮附近區域物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：

- a. 可比較物業為近期成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對作住宅、商業及停車用途的物業進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣4,925元至每平方米人民幣6,278元（作住宅用途）、每平方米人民幣4,860元至每平方米人民幣6,540元（作商業用途）及每個停車位人民幣50,987元至人民幣60,000元。

吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通、樓層及翻新等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價住宅物業每平方米人民幣4,963元、店舖每平方米人民幣4,797元及停車位人民幣52,100元，與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

估值證書

第二批 持作業主自用及發展的「三亞水上樂園」

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 之市值
海南省三亞市天涯區 南新農場2區15隊	物業包含5處物業，包括： 建於兩幅土地（土地使用權面積為81,646.11平方米）上的兩座水上樂園以及總建築面積為13,771.89平方米的三亞夢幻水上樂園。 另有三幅持作未來發展的空地，面積為74,211.41平方米，規劃建築面積不超過89,053.69平方米。於估值日期，並無建設項目開始動工。 據 貴集團告知，於估值日期，該等空地並無任何發展計劃，亦無預期完成時間。截至估值日期， 貴集團已投入總成本約為人民幣168.42百萬元。 上述物業獲授的土地使用權將分別於二零五七年二月十三日及二零六零年一月十七日到期，作商業用途。	於估值日期，有關土地上已建有兩座水上樂園，並由 貴集團全權擁有及經營。 於估值日期，空地上並無建築項目。	101,000,000美元 785,339,000港元 貴集團應佔 80.5%權益： 81,305,000美元 632,197,895港元

附註：

1. 根據三亞市自然資源和規劃局發出的編號為瓊(2018)三亞市不動產權第0005950及0005949號的不動產權證書，總佔地面積為81,646.11平方米的兩座已竣工水上樂園的土地使用權歸屬於海南三亞卡森置業有限公司（貴集團持有約80.5%間接權益的附屬公司及海寧金點實業有限公司擁有餘下的19.5%）。物業獲授的土地使用權將於二零五七年二月十三日到期，作商業用途。已竣工水上樂園的總建築面積為13,771.89平方米。
2. 根據三亞市自然資源和規劃局發出的編號為瓊(2020)三亞市不動產權第0028747、0028748及0028749號的不動產權證書，總佔地面積為74,211.41平方米的三幅空地的土地使用權歸屬於海南三亞卡森置業有限公司。物業獲授的土地使用權將於二零六零年一月十七日到期，作商業用途。

誠如上述合約所載，物業受以下重大開發條件的規限：

獲准用途	:	商用
容積率	:	≤ 1.2
高度限制	:	≤ 45米
其他參數	:	根據文件所載規劃要求而定

3. 根據三亞市人民政府發出的批文，三幅開發用地的容積率為≤1.2。根據三亞市自然資源和規劃局頒佈的《三亞市檳榔河國際鄉村文化旅遊區控制性詳細規劃（修編）》，該等三幅開發用地的規劃用途為商業及服務業，總體區域高度限制為45米。
4. 物業權益的一般描述和市場資料概述如下：

位置	:	海南省三亞市天涯區南新農場2區15隊
交通	:	距三亞站5公里
周邊地區的性質	:	位於三亞市檳榔河鄉村文化旅遊區內
5. 吾等已獲 貴集團法律顧問（即浙江潮鄉律師事務所）就物業所提供日期為二零二五年五月十五日之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 貴集團已依法取得物業的國有土地使用權及房屋所有權；
 - b. 物業的國有土地使用權及房屋所有權不涉及抵押、質押、查封、留置或其他權利限制；及
 - c. 貴集團可以依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理物業的國有土地使用權和房屋所有權。

6. 對空地進行估值時，吾等已考慮附近區域物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：

- a. 可比較物業為近期成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對土地使用權進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣4,278元至每平方米人民幣4,627元。吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價每平方米人民幣3,775元至人民幣3,910元與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

估值證書

第三批 於戈公持作發展及銷售的地塊

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 之市值
位於柬埔寨戈公省內 距4號公路約148公里的 40幅土地	位於戈公省Srae Ambel縣Boeng Preav鄉及Chrouy Svay鄉境內的4號 國道沿線之土地。其位於金港高速 六號收費站(Srae Ambel出口)以北 約4公里，Srae Ambel縣中心以南約 15公里及戈公中心西南約155公里。 約15公里外的Srae Ambel縣中心，設 有公共設施、政府辦公樓、銀行／金 融機構、濕貨市場、餐飲場所以及 傳統零售形式的店屋。附近主要是 農田及大片未開發土地，零星分佈 臨時及半永久性建築的住宅區、倉 庫、車間及輕工業廠房。 附近著名地標包括Lim Long加 油站、Ksach Sor Pagoda、PTT Kampong Seila加油站、Chamkar Loung濕貨市場等。 據 貴集團告知，物業包括40 幅毗連地塊，總佔地面積約為 8,124,668.67平方米。該等地塊均為 永久業權。	於估值日期，40幅土地 已進行整平，並已建設 水庫、污水處理廠及水 處理廠等配套設施。 該等地塊乃持作出售， 其中部分已售地塊已 用於建設買家工廠。	398,109,000.00美元 3,095,549,900港元 貴集團應佔 49%權益： 195,073,410美元 1,516,819,451港元

附註：

- 根據40幅地塊的土地業權證(均為硬卡業權)，該等地塊均為農業用地，土地擁有權歸屬於Koh Kong Zhejiang Sez Co., Ltd. (「Koh Kong」，貴集團的附屬公司，由朱嘉允女士及貴集團分別擁有51%及49%)。

除(i)朱嘉允女士為貴公司執行董事兼控股股東朱張金先生的長女；(ii)朱嘉允女士被視為貴公司的控股股東(詳情披露於貴公司日期為二零二五年五月十五日的通函「對本公司股權架構之影響」一節)；(iii)由貴集團提供擔保及由(其中包括)朱嘉允女士提供反擔保(詳情披露於貴公司日期為二零二四年十二月十日的通函)外，朱嘉允女士與貴集團並無其他關係。

誠如貴公司確認，根據朱嘉允女士於有關收購事項(定義見貴公司日期為二零二五年五月十五日的通函)的買賣協議項下作出的承諾，(i)朱嘉允女士所持有Koh Kong 51%股權的全部投票權已授予貴公司董事會；及(ii) Koh Kong董事會的大部分委任由貴公司提名。因此，貴公司控制Koh Kong董事會及Koh Kong因此成為貴公司的附屬公司。

土地證信息如下：

地塊編號	業權編號	土地面積(平方米)
1	09060401-0009	1,061,667
2	09060401-0012	317,699
3	09060401-0013	387,100
4	09060401-0014	20,361
5	09060401-0016	120,561
6	09060401-0020	44,468
7	09060101-0060	625,326
8	09060401-0022	230,132
9	09060401-0024	403,203
10	09060101-0014	646,746
11	09060101-0031	666,716
12	09060101-0034	110,004
13	09060101-0020	222,340
14	09060101-0022	62,175
15	09060101-0037	85,267
16	09060101-0035	119,607
17	09060101-0048	17,095
18	09060101-0052	14,393
19	09060101-0054	13,642
20	09060101-0056	12,474
21	09060101-0058	125,305
22	09060101-0069	2,676
23	09060101-0070	39,621
24	09060101-0072	486,775
25	09060101-0073	84,201
26	09060101-0071	42,647
27	09060101-0081	37,697
28	09060101-0089	66,681
29	09060101-0088	12,792
30	09060101-0087	250,868
31	09060101-0086	10,296
32	09060101-0084	184,407
33	09060401-0025	14,387
34	09060401-0030	68,381
35	09060401-0029	362,479
36	09060401-0026	23,318
37	09060101-0085	468,780
38	09060401-0027	183,943
39	09060401-0031	331,320
40	09060401-0028	317,418
土地面積總計		8,294,968
已交付土地面積		170,299.33
餘下土地面積		8,124,668.67

2. 根據實地勘察，上述土地已建設為柬埔寨浙江經濟特區。土地整平、水庫、污水處理廠、水廠及其他配套設施的建設均已開展。該項目仍在進行中。據 貴集團告知，總開發成本約為100百萬美元（包括土地成本）。貴集團計劃於二零二五年及二零二六年分別投資約53百萬美元及100百萬美元於基礎設施建設。

根據 貴集團提供的發展計劃，假設物業於估值日期完工，其市值約為551,109,000美元，乃根據 貴集團所提供的預期開發成本另加於估值日期的市值計算得出。

3. 物業權益並無適用地租或地稅。
4. 吾等已獲 貴集團法律顧問（即SK&P Cambodia Law Group）就物業所提供日期為二零二五年五月十五日的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 貴集團已依法取得物業的所有權；
- b. 部分位於戈公的地塊已就貸款合約進行抵押。抵押權人為Phnom Penh Commercial Bank PLC (PPCBANK)，貸款合約一項下的餘下金額為9.5百萬美元，於二零二九年八月二十九日到期，而貸款合約二項下的餘下金額為500,000美元，於二零二六年八月三十一日到期。抵押資料如下：

編號	業權編號	土地面積 (平方米)
1	白皮業權28425 (硬卡業權)	1,771
2	白皮業權28426 (硬卡業權)	1,771
3	白皮業權30061 (硬卡業權)	30,768
4	白皮業權30067 (硬卡業權)	20,865
5	白皮業權30065 (硬卡業權)	25,624
6	12140206-0176	30,592
7	12140213-0733	52,556
8	12140206-0177	11,626
總計		175,573

- c. 物業的所有權不涉及抵押、質押、查封、留置或其他權利限制（上文附註4.b所載八項物業除外）；及
- d. 貴集團可以依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理物業的所有權。
5. 對物業進行估值時，吾等已考慮附近區域可比較物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：
- a. 可比較物業為近期成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對物業進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎每平方米47美元至每平方米50美元。吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價每平方米49美元與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

估值證書

第四批 於金邊持作發展及銷售的「卡森花園」

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 之市值
位於柬埔寨金邊Sla Kue橋的「卡森花園」	物業包含金邊卡森花園一期已建成房屋及已開發土地，包括：	於估值日期，212棟別墅均由 貴集團持作出售。	97,152,100美元 755,419,100港元
	物業位於金邊貢武區，金邊國際機場環島往3號國道方向2公里處。	26幅開發用地處於空置狀態，於估值日期，該等地塊上並無建築項目。	貴集團應佔 49%權益： 47,604,529美元 370,155,359港元
	物業總規劃面積為291,361平方米，整個建設項目將分五期進行。首期佔地5公頃，包括排屋、商業住宅、獨棟別墅及聯排別墅等各類房屋。		
	附近區域主要為永久性建築的住宅區、倉庫及辦公樓。附近著名地標包括寺廟以及Baishu區政府辦公樓。		
	據 貴集團告知，物業一期有26幅開發用地且仍有212棟住宅別墅。該等地塊均為永久業權。		

附註：

- 根據212項物業權益的業權證書(均為硬卡業權)，土地擁有權歸屬於Cambodian Kasen Guoji Real Estate Co., Ltd. (「Cambodian Kasen Guoji」，貴集團的附屬公司，由Fan Dehua先生及貴集團分別擁有51%及49%)。誠如貴公司確認，根據Fan Dehua先生於日期為二零一八年一月二日內容有關成立Cambodian Kasen Guoji的合營協議項下作出的承諾，Cambodian Kasen Guoji董事會的大部分委任及罷免將由貴公司提名。因此，貴公司控制Cambodian Kasen Guoji董事會及Cambodian Kasen Guoji因此成為貴公司的附屬公司。

Fan Dehua先生亦分別於AIG Kasen International Power Co., Ltd.、Steunghav Kasen SEZ Co., Ltd.及Kasen International Paper Co., Ltd. (均為貴集團的不活躍附屬公司)的21%股權、51%股權及51%股權中擁有權益。除上述者外，Fan Dehua先生與貴集團概無其他關係。

土地證信息如下：

編號	房屋名稱	土地業權編號	面積 (平方米)
1	QN-74	12140501-1331	266
2	QN-72	12140501-1332	253
3	QN-70	12140501-1333	254
4	QN-68	12140501-1334	254
5	QN-66	12140501-1335	253
6	TW-A-59	12140501-1336	192
7	TW-A-55	12140501-1338	159
8	TW-A-53	12140501-1339	159
9	TW-A-51	12140501-1340	159
10	TW-A-49	12140501-1341	159
11	TW-A-47	12140501-1342	159
12	TW-A-45	12140501-1343	279
13	QN-41	12140501-1345	289
14	QN-39	12140501-1346	291
15	QN-37	12140501-1347	291
16	QN-33	12140501-1349	289
17	QN-31	12140501-1350	289
18	QN-29	12140501-1351	289
19	QN-27	12140501-1352	290
20	TW-B-02	12140501-1356	132
21	TW-B-06	12140501-1358	105
22	TW-B-08	12140501-1359	105
23	TW-B-14	12140501-1362	132
24	TW-B-16	12140501-1363	132
25	TW-B-20	12140501-1365	105
26	TW-B-22	12140501-1366	105
27	TW-B-24	12140501-1367	105
28	TW-B-26	12140501-1368	105
29	TW-B-28	12140501-1369	132
30	SH-A-III-01	12140501-1373	253

編號	房屋名稱	土地業權編號	面積 (平方米)
31	SH-A-05	12140501-1375	121
32	SH-A-07	12140501-1376	121
33	SH-A-I-09	12140501-1377	121
34	SH-A-I-11	12140501-1378	124
35	SH-A-I-15	12140501-1380	121
36	SH-A-17	12140501-1381	121
37	SH-A-I-21	12140501-1383	121
38	SH-A-I-23	12140501-1384	121
39	SH-A-I-27	12140501-1386	121
40	SH-A-29	12140501-1387	121
41	SH-A-31	12140501-1388	121
42	SH-A-I-33	12140501-1389	121
43	SH-A-I-35	12140501-1390	126
44	SH-A-I-37	12140501-1391	125
45	SH-A-I-39	12140501-1392	121
46	SH-A-I-45	12140501-1395	121
47	SH-A-I-47	12140501-1396	121
48	QN-62A	12140501-1403	304
49	QN-62	12140501-1404	288
50	QN-50	12140501-1410	288
51	KG-46	12140501-1412	473
52	QN-07	12140501-1416	368
53	TW-A-40	12140501-1425	162
54	TW-A-38	12140501-1426	162
55	TW-A-36	12140501-1427	163
56	TW-A-34	12140501-1428	161
57	TW-A-32	12140501-1429	162
58	TW-A-30	12140501-1430	162
59	TW-A-28	12140501-1431	162
60	TW-A-26	12140501-1432	162
61	TW-A-24	12140501-1433	162
62	TW-A-22	12140501-1434	162
63	TW-A-20	12140501-1435	162
64	TW-A-18	12140501-1436	162
65	TW-A-16	12140501-1437	162
66	TW-A-14	12140501-1438	162
67	TW-A-08	12140501-1441	162
68	TW-A-06	12140501-1442	162
69	SH-B-I-07	12140501-1445	131
70	SH-B-11	12140501-1447	81
71	SH-B-13	12140501-1448	81
72	SH-B-I-15	12140501-1449	81
73	SH-B-23	12140501-1453	81
74	SH-B-25	12140501-1454	81
75	SH-B-I-27	12140501-1455	81
76	SH-B-I-29	12140501-1456	81

編號	房屋名稱	土地業權編號	面積 (平方米)
77	SH-B-I-31	12140501-1457	83
78	SH-B-39	12140501-1461	81
79	SH-B-41	12140501-1462	81
80	SH-B-I-43	12140501-1463	81
81	SH-B-I-45	12140501-1464	81
82	SH-B-I-47	12140501-1465	81
83	SH-B-I-49	12140501-1466	81
84	SH-B-51	12140501-1467	81
85	SH-B-53	12140501-1468	81
86	SH-B-I-55	12140501-1469	81
87	SH-B-I-57	12140501-1470	81
88	SH-B-I-59	12140501-1471	84
89	SH-B-I-61	12140501-1472	84
90	SH-B-I-63	12140501-1473	81
91	SH-B-I-65	12140501-1474	81
92	SH-B-67	12140501-1475	81
93	SH-B-69	12140501-1476	81
94	SH-B-I-71	12140501-1477	81
95	SH-B-I-73	12140501-1478	81
96	SH-B-I-75	12140501-1479	81
97	SH-B-I-77	12140501-1480	81
98	SH-B-81	12140501-1482	81
99	SH-B-I-84	12140501-1485	149
100	SH-B-I-82	12140501-1486	81
101	SH-B-80	12140501-1487	81
102	SH-B-I-76	12140501-1489	81
103	SH-B-I-74	12140501-1490	81
104	SH-B-I-72	12140501-1491	81
105	SH-B-I-70	12140501-1492	81
106	SH-B-68	12140501-1493	81
107	SH-B-66	12140501-1494	81
108	SH-B-I-64	12140501-1495	81
109	SH-B-I-62	12140501-1496	81
110	SH-B-I-60	12140501-1497	84
111	SH-B-I-58	12140501-1498	84
112	SH-B-I-56	12140501-1499	81
113	SH-B-I-54	12140501-1500	81
114	SH-B-52	12140501-1501	81
115	SH-B-50	12140501-1502	81
116	SH-B-I-48	12140501-1503	81
117	SH-B-I-46	12140501-1504	81
118	SH-B-I-42A	12140501-1505	81
119	SH-B-I-42	12140501-1506	81
120	SH-B-40	12140501-1507	81
121	SH-B-38	12140501-1508	81
122	SH-B-I-34	12140501-1510	81

編號	房屋名稱	土地業權編號	面積 (平方米)
123	SH-B-I-32	12140501-1511	84
124	SH-B-I-30	12140501-1512	84
125	SH-B-I-28	12140501-1513	81
126	SH-B-I-26	12140501-1514	81
127	SH-B-22	12140501-1516	81
128	SH-B-I-20	12140501-1517	81
129	SH-B-I-18	12140501-1518	81
130	SH-B-I-14	12140501-1520	81
131	SH-B-12	12140501-1521	81
132	SH-B-10	12140501-1522	81
133	SH-B-I-08	12140501-1523	182
134	SH-D-I-03	12140501-1525	75
135	SH-D-05	12140501-1526	75
136	SH-D-07	12140501-1527	75
137	SH-D-I-11	12140501-1529	75
138	SH-D-I-13	12140501-1530	75
139	SH-D-I-15	12140501-1531	75
140	SH-D-17	12140501-1532	75
141	SH-D-19	12140501-1533	75
142	SH-D-I-21	12140501-1534	75
143	SH-D-I-23	12140501-1535	102
144	SH-D-I-27	12140501-1537	75
145	SH-D-29	12140501-1538	75
146	SH-D-31	12140501-1539	75
147	SH-D-I-33	12140501-1540	75
148	SH-D-I-35	12140501-1541	75
149	SH-D-I-37	12140501-1542	75
150	SH-D-I-39	12140501-1543	75
151	SH-D-I-41	12140501-1544	75
152	SH-D-I-43	12140501-1545	75
153	SH-D-45	12140501-1546	75
154	SH-D-47	12140501-1547	75
155	SH-D-I-49	12140501-1548	75
156	SH-D-I-55	12140501-1551	75
157	SH-D-57	12140501-1552	75
158	SH-D-I-61	12140501-1554	75
159	SH-D-I-63	12140501-1555	75
160	SH-D-I-65	12140501-1556	75
161	SH-D-69	12140501-1558	75
162	SH-D-71	12140501-1559	75
163	SH-D-I-73	12140501-1560	138
164	SH-A-I-06	12140501-1561	195
165	SH-A-02A	12140501-1562	109
166	SH-A-02	12140501-1563	158
167	SH-C-I-30	12140501-1564	103
168	SH-C-I-32	12140501-1565	80

編號	房屋名稱	土地業權編號	面積 (平方米)
169	SH-C-I-34	12140501-1566	80
170	SH-C-I-36	12140501-1567	80
171	SH-C-38	12140501-1568	80
172	SH-C-40	12140501-1569	80
173	SH-C-I-42	12140501-1570	80
174	SH-C-I-42A	12140501-1571	148
175	SH-A-81	12140501-1572	221
176	SH-A-79	12140501-1573	121
177	SH-A-77	12140501-1574	121
178	SH-A-I-75	12140501-1575	121
179	SH-A-I-73	12140501-1576	121
180	SH-A-I-71	12140501-1577	121
181	SH-A-I-69	12140501-1578	121
182	SH-C-06	12140501-1585	82
183	SH-C-I-08	12140501-1586	82
184	SH-C-I-10	12140501-1587	82
185	SH-C-I-12	12140501-1588	82
186	SH-C-I-14	12140501-1589	82
187	SH-C-16	12140501-1590	82
188	SH-C-18	12140501-1591	82
189	SH-C-I-20	12140501-1592	82
190	SH-C-I-26	12140501-1595	82
191	SH-C-28	12140501-1596	82
192	SH-C-30	12140501-1597	82
193	SH-C-I-32	12140501-1598	82
194	SH-C-I-34	12140501-1599	82
195	SH-C-I-36	12140501-1600	82
196	SH-C-I-38	12140501-1601	82
197	SH-C-I-40	12140501-1602	82
198	SH-C-I-42	12140501-1603	82
199	SH-C-42A	12140501-1604	82
200	SH-C-46	12140501-1605	82
201	SH-C-I-48	12140501-1606	82
202	SH-C-I-50	12140501-1607	111
203	SH-C-56	12140501-1610	82
204	SH-C-58	12140501-1611	83
205	SH-C-I-60	12140501-1612	81
206	SH-C-I-62	12140501-1613	82
207	SH-C-I-64	12140501-1614	82
208	SH-C-I-66	12140501-1615	82
209	SH-C-68	12140501-1616	82
210	SH-C-70	12140501-1617	82
211	SH-C-I-72	12140501-1618	82
212	Clubhouse	12140501-1620	1,363

2. 根據26項土地業權證書(包括硬卡及軟卡業權)，土地擁有權歸屬於Cambodian Kasen Guoji。土地證信息如下：

地塊編號	業權編號	土地面積(平方米)
1	12140206-0176	1,061,667
2	12140213-0733	317,699
3	PIN010-18101106291軟卡業權	387,100
4	PIN010-18103022259軟卡業權	20,361
5	PIN010-18102416466軟卡業權	120,561
6	PIN010-18083026218軟卡業權	44,468
7	PIN010-18083026150軟卡業權	625,326
8	PIN010-17090100672軟卡業權	230,132
9	PIN010-18083026261軟卡業權	403,203
10	PIN010-17042607710軟卡業權	646,746
11	PIN010-18081008529軟卡業權	666,716
12	PIN010-18100303512軟卡業權	110,004
13	白皮業權28425	222,340
14	白皮業權28426	62,175
15	白皮業權30061	85,267
16	白皮業權30067	119,607
17	白皮業權30065	17,095
18	12140213-0020	14,393
19	12090506-0006	13,642
20	12090506-0007	12,474
21	12052307-0008	125,305
22	12052307-0009	2,676
23	12090506-0081	39,621
24	12140206-0177	486,775
25	12140206-0082	84,201
26	12140501-1621	42,647

3. 根據實地勘察，卡森花園項目總規劃面積為291.361平方米，整個建設項目將分五期進行。首期佔地5公頃，包括排屋、商業住宅、獨棟別墅及聯排別墅等各類房屋。首期共建有290棟別墅及商舖，除剩餘212棟別墅外，所有其他房屋均已出售。

26幅開發用地處於空置狀態，於估值日期，該等地塊上並無建築項目。貴集團計劃於二零二五年及二零二六年分別投資約17百萬美元及25百萬美元。截至估值日期，總開發成本約為26百萬美元，主要為土地收購成本。

根據貴集團提供的發展計劃，假設物業於估值日期完工，其市值約為139,152,100美元，乃根據貴集團所提供的預期開發成本另加於估值日期的市值計算得出。

4. 物業權益並無適用地租或地稅。
5. 吾等已獲貴集團法律顧問(即SK&P Cambodia Law Group)就物業所提供日期為二零二五年五月十五日的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已依法取得物業的所有權；

- b. 部分金邊卡森花園的物業已就貸款合約進行抵押。抵押權人為Phnom Penh Commercial Bank PLC (PPCBANK)，貸款合約一項下的餘下金額為6.1百萬美元，於二零二六年八月十七日到期，而貸款合約二項下的餘下金額為1百萬美元，於二零二五年八月二十八日到期。抵押資料如下：

編號	業權編號	土地面積 (平方米)
1	白皮業權28425 (硬卡業權)	1,771
2	白皮業權28426 (硬卡業權)	1,771
3	白皮業權30061 (硬卡業權)	30,768
4	白皮業權30067 (硬卡業權)	20,865
5	白皮業權30065 (硬卡業權)	25,624
6	136棟別墅	16,091
總計		96,890

- c. 物業的所有權不涉及抵押、質押、查封、留置或其他權利限制 (上文附註5.b所載六項物業除外)；及
- d. 貴集團可以依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理物業的所有權。
6. 對別墅進行估值時，吾等已考慮附近區域可比較物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：
- a. 可比較物業為近期成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對別墅進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎每平方米1,420美元至每平方米1,640美元。吾等已考慮物業與可比較物業在樓齡、交通、面積、景觀等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價每平方米1,490美元與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

7. 對空地進行估值時，吾等已考慮附近區域物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：
- a. 可比較物業為近期成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對地塊進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎每平方米245美元至每平方米320美元。吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價每平方米236美元與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

估值證書

第五批 持作業主自用的「恒森傢俱廠」

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 之市值
海寧市斜橋鎮建設路5號樓	一棟單層工業廠房，佔地面積為26,737.1平方米，建築面積為18,376.320平方米，已於二零零四年完工。 物業位於浙江省海寧市斜橋鎮建設路5號，距杭海城際鐵路（桐九公路站）約0.7公里，距桐鄉站約8公里，距滬昆高速入口約8公里。 物業獲授的土地使用權將於二零五零年七月十九日到期，作工業用途。	於估值日期，物業由貴集團持作生產。	6,175,200美元 48,016,100港元 貴集團應佔 100%權益： 6,175,200美元 48,016,100港元

附註：

1. 根據海寧市自然資源和規劃局就工業廠房發出的編號為浙(2017)海寧市不動產權證第0060517號的不動產權證書，總佔地面積為26,737.1平方米的土地使用權及總建築面積為18,376.320平方米的房屋所有權歸屬於海寧恒森傢俱有限公司（貴集團的全資附屬公司）。物業獲授的土地使用權將於二零五零年七月十九日到期，作工業用途。

2. 物業權益的一般描述和市場資料概述如下：

位置	:	海寧市斜橋鎮建設路5號樓
交通	:	距杭海城際鐵路(桐九公路站)0.7公里，距桐鄉站約8公里，距滬昆高速入口約8公里
周邊地區的性質	:	工業廠房及分散單戶住宅

3. 吾等已獲 貴集團法律顧問(即浙江潮鄉律師事務所)就物業所提供日期為二零二五年五月十五日之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 貴集團已依法取得物業的國有土地使用權及房屋所有權；
- b. 物業的國有土地使用權及房屋所有權不涉及抵押、質押、查封、留置或其他權利限制；及
- c. 貴集團可以依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理物業的國有土地使用權和房屋所有權。

4. 對物業進行估值時，吾等已考慮附近區域可比較物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：

- a. 可比較物業為近期成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對物業進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣568元至每平方米人民幣671元。吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價每平方米人民幣530元與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

5. 就廠房而言，樓宇於估值日期的重置成本乃根據與估物業具有相同服務能力的新替代樓宇的重置成本釐定。

經調整重置成本約為每平方米人民幣2,520元。估值所用重置成本與吾等的調查結果一致。吾等已根據實地勘察、土地使用權的到期日、樓齡以及物理性、功能性及經濟性陳舊估計廠房的折舊率。

估值證書

第六批 持作租賃及業主自用的「卡森大廈」

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 之市值
海寧市海洲街道海州 西路236號1棟19-23層	物業包含五處不動產，佔地面積為2,743.23平方米，建築面積為5,730.28平方米，位於海寧市海洲街道海州西路236號1棟19至23層。 物業距杭海城際鐵路約0.3公里，距海寧站約3.5公里，距海寧客運中心2.5公里。附近標誌性建築包括海寧市體育中心、海寧大腳板樂園、海寧圖書館及海寧市政府等。 上述物業獲授的土地使用權將於二零四七年三月七日期滿，作辦公用途。	於估值日期，辦公樓的19至23層均持作貴集團自用，惟19層的586平方米已出租除外。 租賃合約訂明，其年度租金約為人民幣98,904元，將於二零二七年一月四日期滿。 房屋的租賃價格包含稅費、物業管理費，但並不包含水、電及通訊等方面的費用。	6,709,400美元 52,169,800港元 貴集團應佔 100%權益： 6,709,400美元 52,169,800港元

附註：

1. 根據海寧市房地產管理處發出的編號為海寧房管海房字第00317014號、第00317015號、第00316062號、第00316063號及第00316926號的物業產權證以及編號為海國用(2014)第07429號、第07428號、第07431號、第07426號及第07432號的土地使用權證，總面積為2,743.23平方米的土地使用權及總建築面積為5,730.28平方米的房屋所有權歸屬於海寧卡雷諾家私有限公司（貴集團全資附屬公司）。該物業獲授的土地使用權將於二零四七年三月七日到期，作辦公用途。
2. 物業權益的一般描述和市場資料概述如下：

位置	：	海寧市海洲街道海州西路236號1棟19-23層
交通	：	物業距杭海城際鐵路約0.3公里，距海寧站約3.5公里，距海寧客運中心2.5公里
周邊地區的性質	：	海寧市體育中心、海寧大腳板樂園、海寧圖書館及海寧市政府等
3. 吾等已獲 貴集團法律顧問（即浙江潮鄉律師事務所）就物業所提供日期為二零二五年五月十五日之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 貴集團已依法取得物業的國有土地使用權及房屋所有權；
 - b. 貴集團可以依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理物業的國有土地使用權和房屋所有權；
 - c. 於估值日期，物業已被抵押，抵押權人為中國銀行海寧分行。抵押期間為自二零二四年六月十九日起至二零二七年六月十八日止，且債務的最高擔保本金為人民幣63.354百萬元；及
 - d. 除第3.c段所載抵押外，物業的國有土地使用權及房屋所有權不涉及質押、查封、留置或其他權利限制。
4. 對物業進行估值時，吾等已考慮附近區域可比較物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：
 - a. 可比較物業為近期成交；
 - b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
 - c. 可比較物業的情況與物業相似。

對物業進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣7,272元至每平方米人民幣8,880元。吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價每平方米人民幣8,400元與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

估值證書

第七批 持作業主自用的「永福里商舖」

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 之市值
位於海寧市海洲街道永福里一弄20號的商舖	物業包含位於海寧市海洲街道永福里一弄20號的兩間商舖，佔地面積為367.30平方米，建築面積為398.90平方米。	於估值日期，物業由貴集團持作業主自用。	1,284,300美元 9,986,200港元
	物業距海昌路站約2公里，距海寧站約0.7公里，距海寧客運中心4公里。附近的標誌性建築包括海寧市中醫院、海寧市市場監督管理局、海寧市稅務局、海寧市自然資源和規劃局、愛琴海購物中心及西山公園等。		貴集團應佔 100%權益： 1,284,300美元 9,986,200港元
	物業獲授的土地使用權將分別於二零四四年十二月二十四日及二零六五年八月三十一日到期，作非住宅（商業）用途。		

附註：

1. 根據海寧市自然資源和管理局發出的編號為浙江2018海寧市不動產第0026871號及第0026870號的不動產權證書，總面積為367.30平方米的土地使用權及總建築面積為398.90平方米的商舖所有權歸屬於浙江卡森實業集團有限公司（貴集團全資附屬公司）。物業獲授的208平方米的土地使用權將於二零四四年十二月二十四日到期，作非住宅（商業）用途。面積為159.3平方米的土地使用權將於二零六五年八月三十一日到期，作非住宅（商業）用途。
2. 物業權益的一般描述和市場資料概述如下：

位置	：	海寧市海洲街道永福里一弄20號
交通	：	距海昌路站2公里，距海寧站約0.7公里，距海寧客運中心4公里
周邊地區的性質	：	海寧市中醫院、海寧市市場監督管理局、海寧市稅務局、海寧市自然資源和規劃局、愛琴海購物中心及西山公園等
3. 吾等已獲 貴集團法律顧問（即浙江潮鄉律師事務所）就物業所提供日期為二零二五年五月十五日之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 貴集團已依法取得物業的國有土地使用權及房屋所有權；
 - b. 物業的國有土地使用權及房屋所有權不涉及抵押、質押、查封、留置或其他權利限制；及
 - c. 貴集團可以依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理物業的國有土地使用權和房屋所有權。
4. 對物業進行估值時，吾等已考慮附近區域可比較物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：
 - a. 可比較物業為近期成交；
 - b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
 - c. 可比較物業的情況與物業相似。

對物業進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣21,000元至每平方米人民幣25,400元。吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價每平方米人民幣23,094元與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

估值證書

第八批 持作業主自用、發展、出租及銷售的「博鰲亞洲灣」

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 之市值
「博鰲亞洲灣」，位於海南省瓊海市博鰲鎮濱海大道8號的十處物業及兩幅土地	2號公寓樓，地下1層，地上29層，佔地面積為3,794.38平方米，建築面積為81,292.4平方米，地下室面積為6,358.74平方米。其已於二零一九年完工，其中53,548.63平方米已獲翻新，而27,625.06平方米尚未翻新。	於估值日期，2號公寓樓、其附屬大廳及演藝中心的物業由 貴集團持作業主自用。	515,291,600美元 4,006,718,900美元
	2號公寓樓的附屬大廳，地上2層，佔地面積為3,003.61平方米，建築面積為6,563.06平方米。其已於二零一一年完工。	兩幅土地乃持作未來發展。目前的在建項目為「金沙島」項目，其他發展項目尚未啟動。	貴集團應佔 92%權益： 474,068,272美元 3,686,181,388港元
	演藝中心，地上3層，佔地面積為2,464.25平方米，建築面積為3,879.3平方米。其已於二零一一年完工。	除1號公寓樓的若干公寓及小區已出租、或已出售但尚未交付的店舖外，1號公寓樓及6個社區的物業均為持作出售。	

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 之市值
	兩幅持作發展的土地，總土地面積為215,253.67平方米，已於估值日期開始動工。預期投資成本為人民幣706.48百萬元。截至估值日期，已投資作建設及土地發展的總成本分別約為人民幣45.55百萬元及人民幣135.88百萬元。 七處作出售(或已出售但尚未交付)的物業(包括1號公寓樓及六個社區的住宅樓宇及店舖)，總建築面積為58,390.08平方米及分攤土地面積為53,422.03平方米。該等物業於二零一一年至二零二三年期間完工。 上述物業獲授的土地使用權將於二零六七年十一月十五日到期，作城市住宅及旅遊用途。		

附註：

- 根據瓊海市自然資源和規劃局發出的編號為瓊(2023)瓊海市不動產權證第0006571號的不動產權證書，總佔地面積為3,794.38平方米的二號公寓樓的土地使用權(由土地使用權證海國用(2010)第1306號分攤確權)及總建築面積為87,653.14平方米(包括地下室面積6,358.74平方米)的房屋所有權歸屬於海南博鰲卡森置業有限公司(貴集團持有約92%間接權益的附屬公司及由Hainan Yimo Trading Co., Ltd擁有餘下的8%)。該物業獲授的土地使用權將於二零六七年十一月十五日到期，作城市住宅及旅遊用途。
- 根據瓊海市自然資源和規劃局發出的編號為瓊(2023)瓊海市不動產權證第0004733號的不動產權證書，總面積為3,003.61平方米的二號公寓樓大廳的土地使用權(由土地使用權證海國用(2010)第1306號分攤確權)及總建築面積為6,563.06平方米的房屋所有權歸屬於海南博鰲卡森置業有限公司。該物業獲授的土地使用權將於二零六七年十一月十五日到期，作城市住宅及旅遊用途。

3. 根據瓊海市自然資源和規劃局發出的編號為瓊(2019)瓊海市不動產權證第0005492號的不動產權證書，總面積為2,464.25平方米的演藝中心的土地使用權(由土地使用權證海國用(2010)第1305號分攤確權)及總建築面積為3,879.3平方米的房屋所有權歸屬於海南博鰲卡森置業有限公司。該物業獲授的土地使用權將於二零六七年十一月十五日期滿，作城市住宅及旅遊用途。

4. 兩幅持作發展的土地的原土地總面積為302,549平方米，經已建成物業分攤後的土地面積為215,253.67平方米。

根據瓊海市人民政府發出的編號為海國用(2010)第1307號及第1305號土地使用權證書，原土地面積為170,842.30平方米及131,706.70平方米，已完工物業的分攤土地使用權面積為46,010.49平方米及41,284.84平方米，剩餘土地面積為124,831.81平方米及90,421.86平方米。土地使用權歸屬於海南博鰲卡森置業有限公司。該物業獲授的土地使用權將於二零六七年十一月十五日期滿，作住宅及旅遊用途。

根據瓊海市規劃建設局補發的編號為建設用地規劃許可證(2010)第04號，兩幅發展土地的規劃容積率為1.22。

5. 七處作出售(或已出售但尚未交付)的物業(包括1號公寓樓及六個社區的住宅樓宇及店舖)，總建築面積為58,390.08平方米(由土地使用權證海國用(2010)第1305、1306及1307號及海國用(2008)第1176號分攤確權)，歸屬於海南博鰲卡森置業有限公司。該等物業獲授的土地使用權將於二零六七年十一月十五日期滿，作住宅及旅遊用途。住宅物業(公寓)的59個單位已出售但尚未交付，銷售金額為人民幣114,518,782元(含增值稅)。
6. 於估值日期，二號公寓樓的1至3層及13至29層(總樓面面積為50,780平方米)已出租予海南卡森國際大酒店有限責任公司(海南博鰲卡森置業有限公司的全資附屬公司)。租期自二零一九年起至二零二九年五月三十一日止。租金介乎二零一九年的人民幣4.35百萬元至二零二九年的人民幣6.93百萬元。租金包含稅費及相關費用，但不包含水、電、網絡及其他費用。

二號公寓樓的大廳已出租予海南卡森國際大酒店有限責任公司，租期自二零二二年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，年度租金為人民幣250,000元。租金包含稅費，但不包含水、電、網絡及其他費用。

演藝中心已出租予海南卡森國際大酒店有限責任公司，租期自二零二零年五月一日起至二零二五年四月三十日止，年度租金為人民幣300,000元。租金包含稅費，但不包含水、電、網絡及其他費用。

總建築面積為432.31平方米的三處物業已出租予海南凱迪納物業服務有限公司(貴集團的全資附屬公司)。租期自二零二三年十一月一日起至二零二六年十月三十一日止。月租為人民幣6,485元，包含稅費但不包含水、電、網絡及其他費用。

1號公寓樓總建築面積為7,232.33平方米的112間房已出租予海南博鰲頤園酒店管理有限公司(與貴集團並無股權關係)。租期自二零一九年十二月一日起至二零二七年十二月三十一日。

1號公寓樓總建築面積為6,455.3平方米的84間房已出租予瓊海博鰲亞洲灣至尊海景酒店有限公司（貴集團的全資附屬公司）。租期自二零二四年四月一日起至二零三零年十二月三十一日止。

總建築面積為312平方米的一間店舖已出租予瓊海博鰲亞洲灣超市（與貴集團並無股權關係）。租期自二零二四年四月一日起至二零二六年三月三十一日止，年度租金為人民幣74,880元。租金包含稅費及費用但不包含水、電、網絡及其他費用。

7. 物業權益的一般描述和市場資料概述如下：

位置	:	海南省瓊海市博鰲鎮濱海大道8號博鰲亞洲灣
交通	:	距瓊海站約12.3公里，距博鰲站約12.9公里，距瓊海博鰲國際機場約15.4公里
周邊地區的性質	:	博鰲亞洲論壇永久會址景區及中國（海南）南海博物館等

8. 吾等已獲貴集團法律顧問（即浙江潮鄉律師事務所）就物業所提供日期為二零二五年五月十五日之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 貴集團已依法取得物業的國有土地使用權及房屋所有權；
- b. 於估值日期，二號公寓樓已被抵押，抵押權人為海南銀行股份有限公司瓊海支行，乃為抵押權人與海南博鰲卡森置業有限公司簽訂編號為瓊海公司固資(2021)第0816002號的「固定資產貸款合同」提供抵押擔保。抵押期間乃根據貸款合同釐定，且抵押債務的本金為人民幣500百萬元；
- c. 於估值日期，1號公寓樓的201、202、203、219、221、237、321、3A03、502、602、609、633、733、1103、1209、1309及13A09號房已被抵押。抵押權人為海南銀行股份有限公司瓊海支行，乃為抵押權人與瓊海博鰲亞洲灣至尊海景酒店有限公司簽訂編號為A瓊海普惠固資(2024)第002號的「固定資產貸款合同」提供抵押擔保。抵押期間乃根據貸款合同釐定，且抵押債務的本金為人民幣8百萬元。
- d. 除第6.b段所載抵押外，物業的國有土地使用權及房屋所有權不涉及質押、查封、留置或其他權利限制；及
- e. 貴集團可以依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理事業的國有土地使用權和房屋所有權。

9. 對二號公寓樓及其大廳進行估值時，吾等已考慮附近區域可比較物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：

- a. 可比較物業為近期成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對物業進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣19,955元至每平方米人民幣21,298元。吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價介乎每平方米人民幣18,888元至人民幣21,083元與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

10. 對演藝中心進行估值時，吾等已考慮附近區域可比較物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：

- a. 可比較物業為近期成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對物業進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣7,500元至每平方米人民幣10,000元。吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價每平方米人民幣9,939元與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

11. 對兩幅開發土地進行估值時，吾等已考慮附近區域可比較物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：

- a. 可比較物業為近期成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對物業進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣3,247元至每平方米人民幣4,313元。吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價介乎每平方米人民幣4,370元至人民幣4,420元與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

12. 對七處作出售(或已售但尚未交付)的物業進行估值時,吾等已考慮附近區域可比較物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定:

- a. 可比較物業為近期成交;
- b. 可比較物業位於物業的附近區域;及
- c. 可比較物業的情況與物業相似。

對物業進行估值時,吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。不同鄰近區域作住宅用途的可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣19,955元至人民幣20,000元及每平方米人民幣10,910元至人民幣12,284元。作商業用途的可比較物業的成交價介乎每平方米人民幣7,500元至每平方米人民幣10,000元。吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通、翻新等方面的不同屬性,並作出相應調整。估值所用單價不同鄰近區域作住宅用途介乎每平方米人民幣11,324元至每平方米人民幣20,075元,及作商業用途介乎每平方米人民幣8,602元至人民幣9,939元,與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

13. 根據 貴集團提供的現有發展計劃,假設兩幅土地的目前發展階段於估值日期完工,該等第八批物業的市值約為613,772,200美元,乃根據 貴集團所提供的預期開發成本另加於估值日期的市值計算得出。

估值證書

第九批 持作出售的錢江綠洲

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 之市值
物業作住宅及商業用途以及作停車用途，位於江蘇省鹽城市鹽都區開創路29號	住宅及商業物業以及停車位（包括一處已出售但尚未交付的住宅物業）總建築面積為114.76平方米。總建築面積為3,567.13平方米的九處商業物業、總建築面積為2,325.18平方米的一棟兩層高幼兒園及815個停車位持作出售。	於估值日期，物業持作出售（或已出售但尚未交付）。 已出售但尚未交付的住宅物業金額為人民幣550,300元。	12,331,200美元 95,882,900港元 貴集團應佔 55%權益： 6,782,160美元 52,735,595港元
	商業物業權益的土地使用權將於二零五二年十二月四日到期。住宅土地使用權將於二零五二年十二月四日到期。		

附註：

- 根據鹽城市人民政府發出的編號為鹽都國用(2013)第22001692號的土地權證，總土地面積為108,138平方米的物業權益歸屬於江蘇卡森置業有限公司（貴集團持有55%、江蘇一木實業投資有限公司持有37%及嘉興隅潤營銷策劃有限公司持有8%權益）。
- 物業權益的一般描述和市場資料概述如下：

位置	:	江蘇省鹽城市鹽都區開創路29號
交通	:	距鹽城高鐵站10公里及鹽城高新區汽車站約7公里
周邊地區的性質	:	鹽城吾悅廣場、潤都公園、鹽城市第一初級中學及江蘇省鹽城技師學院等
- 吾等已獲 貴集團法律顧問（即浙江潮鄉律師事務所）就物業所提供日期為二零二五年五月十五日之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - 貴集團已依法取得物業的國有土地使用權及房屋所有權；
 - 物業的國有土地使用權及房屋所有權不涉及抵押、質押、查封、留置或其他權利限制；及
 - 貴集團可以依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理物業的國有土地使用權和房屋所有權。

4. 對物業進行估值時，吾等已考慮附近區域可比較物業的銷售情況。可比較物業主要根據以下標準選定：
- a. 可比較物業為近期成交；
 - b. 可比較物業位於物業的附近區域；及
 - c. 可比較物業的情況與物業相似。

對物業進行估值時，吾等已考慮及分析附近區域的三處可比較物業。可比較物業的成交價介乎商業物業第一層每平方米人民幣11,700元至人民幣13,900元，商業物業第二層每平方米人民幣6,666元至人民幣7,039元，及每個停車位人民幣28,800元至人民幣35,000元。

吾等已考慮物業與可比較物業在位置、形狀、交通、樓層、翻新等方面的不同屬性，並作出相應調整。估值所用單價商業物業第一層每平方米人民幣9,971元至人民幣12,200元，商業物業第二層每平方米人民幣5,148元，及每個停車位人民幣32,900元，與經適當調整後的可比較物業的單價一致。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各主要方面均為準確完整且無誤導或欺詐成份，概無遺漏任何其他事宜，致使本通函或當中所作出之任何聲明具誤導性。

本通函載有遵照收購守則之規定提供有關本集團之資料。各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，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函中所作出之任何聲明具誤導性。

2. 股本

本公司於最後可行日期及於完成發行及配發換股股份後的法定及已發行股本如下：

	股份數目	面值 美元
法定：		
於最後可行日期	<u>266,666,666,666</u>	<u>40,000,000</u>
已發行及繳足：		
於最後可行日期	1,443,141,881	216,471.28
於完成建議轉換可換股債券後 將予發行的股份	<u>393,399,471</u>	<u>59,009.92</u>
於完成建議轉換可換股債券後	<u>1,836,541,352</u>	<u>275,481.20</u>

所有已發行股份均已繳足且在所有方面享有同等權益，包括與股息、投票及資本回報有關之所有權利。

除於悉數轉換可換股債券後將予以發行的換股股份外，本公司自二零二四年十二月三十一日起概無發行任何股份。

本公司並無申請或現時建議或尋求股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後可行日期，購股權計劃項下已發行10,850,000份購股權。除購股權及可換股債券總額外，於最後可行日期，本公司並無賦予任何權利可認購、轉換或交換為股份的尚未行使已發行可換股證券、購股權或認股權證。

3. 市場價格

下表列示於(i)該公告日期前六個曆月各月的最後交易日及直至最後可行日期；(ii)該公告發佈前最後一個完整交易日；及(iii)最後可行日期股份於聯交所的收市價：

日期	每股收市價 (港元)
二零二四年九月三十日	0.265
二零二四年十月三十一日	0.300
二零二四年十一月二十九日	0.340
二零二四年十二月三十一日	0.345
二零二五年一月二十八日	0.420
二零二五年二月二十八日	0.380
二零二五年三月六日(該公告日期前股份最後交易日)	0.405
二零二五年三月三十一日	0.370
二零二五年四月三十日	0.375
二零二五年五月十二日(即最後可行日期)	0.320

於有關期間在聯交所錄得股份的最高及最低收市價分別為於二零二五年二月四日的0.450港元及於二零二四年九月二十四日的0.241港元。

4. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如有）（包括根據證券及期貨條例的規定董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉），或須登記於及已登記於根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊中的權益及淡倉（如有），或根據本公司所採納的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如有），或根據收購守則須予披露的權益及淡倉（如有）如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

所持股份數目、身份及權益性質

董事姓名	所持權益之身份	直接實益擁有	透過受控制法團	擁有權益的股份總數	總權益所佔本公司於最後可行日期已發行股本的百分比
朱先生(附註1)	實益擁有人	13,360,000	949,044,584	962,404,584	66.69%
周小紅(附註2)	實益擁有人	12,514,561	—	12,514,561	0.87%

附註：

- 於最後可行日期，朱先生為信託的創立人，其中朱先生之家族成員為受益人，Prosperity and Wealth為受託人。Joyview之全部已發行股本由Prosperity and Wealth（作為信託之受託人）持有。Joyview持有(i) 555,645,113股股份；及(ii) 本金總額為141,623,810港元的可換股債券，可按換股價每股0.36港元（可予調整）轉換為393,399,471股股份。根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Joyview擁有權益之所有股份及相關股份中擁有權益。朱先生亦於(i) 12,360,000股股份及(ii) 可認購1,000,000股股份之購股權中擁有個人及直接權益。
- 於最後可行日期，周小紅女士於(i) 9,514,561股股份及(ii) 可認購3,000,000股股份之購股權中擁有個人及直接權益。

(ii) 於本公司股權衍生工具相關股份之好倉

根據購股權計劃，以下購股權於二零一五年五月二十六日授出。

購股權數目									
董事姓名	行使價 港元	於	於	於	於最後 可行日期 尚未行使	佔已發行 股本總額 的百分比	行使期		附註
		二零二五年	二零二五年	二零二五年					
		一月一日至 最後可行 日期授出	一月一日至 最後可行 日期失效	一月一日至 最後可行 日期行使					
朱先生	1.37	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.07%	二零一六年一月一日 至二零二五年 五月二十五日	1、2、3
周小紅	1.37	3,000,000	-	-	-	3,000,000	0.21%	二零一六年一月一日 至二零二五年 五月二十五日	1、2、3
		<u>4,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,000,000</u>	<u>0.28%</u>		

附註：

- 該等購股權乃根據購股權計劃授出，並可於二零一六年一月一日至二零二五年五月二十五日期間按每股股份1.37港元予以行使。緊接購股權授出日期前股份的收市價為每股股份1.38港元。
- 該等購股權指有關參與者以實益擁有人身份持有的個人權益。
- 截至最後可行日期，該等購股權概無獲行使、失效或註銷。

於本公司相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團	股份數目	於相聯法團 股權之概約 百分比
朱先生 (附註)	Joyview	1	100%

附註：於最後可行日期，朱先生（作為創立人）連同與彼一致行動人士（作為信託之受益人）（為控股股東）共同持有568,005,113股股份或已發行股份總數約39.36%（包括Joyview（該公司由信託之受託人全資擁有）持有的555,645,113股股份或已發行股份約38.50%）。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或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）的任何股份、相關股份及債券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的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的規定董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉），或須登記於及已登記於根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊中的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據收購守則須予披露的權益或淡倉。

(b) 主要股東

就任何董事或本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或須登記於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊中的權益或淡倉的股東（不包括本通函所載朱先生之股權）如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱／姓名	身份	淡倉	好倉	總權益所 佔本公司 於最後可行 日期已發行 股本的百分比
Joyview ⁽¹⁾	實益擁有人	–	949,044,584	65.76%
Prosperity and Wealth Limited ⁽¹⁾	受託人	–	949,044,584	65.76%
Team Ease Limited ⁽²⁾	實益擁有人	–	235,043,057	16.29%
許合林 ⁽²⁾	於受控法團之權益	–	235,043,057	16.29%
朱嘉允 ⁽³⁾	實益擁有人	–	123,267,194	8.54%

附註：

1. 朱先生（作為創立人）連同與彼一致行動人士（作為信託之受益人）（為控股股東）共同持有568,005,113股股份或已發行股份總數約39.36%（包括Joyview（該公司由信託之受託人Prosperity and Wealth全資擁有）持有的555,645,113股股份或已發行股份約38.50%）。根據可換股債券的條款及條件，可換股債券（賦予持有人轉換為393,399,471股股份的權利）已發行予 Joyview。朱先生為Joyview之唯一董事及Prosperity and Wealth之董事。
2. Team Ease Limited為一家由許合林實益擁有的公司。
3. 朱嘉允女士，朱先生之女。根據可換股債券的條款及條件，朱嘉允女士於尚未發行之餘下可換股債券（賦予持有人轉換為123,267,194股股份的權利）中擁有權益。

(ii) 於本公司附屬公司的股份及相關股份之好倉

股東名稱／姓名	附屬公司	權益性質	佔附屬公司權益百分比
海寧金點實業有限公司	海南三亞卡森置業有限公司 ¹	實益	19.5%
海寧藝墨貿易有限公司	海南博鰲卡森置業有限公司 ²	實益	8%
杭州卡德曼貿易有限公司	長白山保護開發區卡森置業有限公司 ³	實益	11%
江蘇一木實業投資有限公司	江蘇卡森置業有限公司 ⁴	實益	37%
杭州安維企業服務有限公司 (前稱：杭州安維實業投資有限公司)	杭州卡森投資管理公司 ⁵	實益	8%
海南澄邁縣金安農場	海南卡森家居有限公司 ⁶	實益	30%
Fan Dehua	Cambodian Kasen Guoji Real Estate Co., Ltd. ⁷	實益	51%
Fan Dehua	Kasen International Paper Co., Ltd. ⁷	實益	51%
朱嘉允	Koh Kong Zhejiang Sez Co., Ltd. ⁸	實益	51%

附註：

1. 本公司擁有海南三亞卡森置業有限公司約80.5%的間接權益。
2. 本公司擁有海南博鰲卡森置業有限公司約92%的間接權益。

3. 本公司擁有長白山保護開發區卡森置業有限公司約89%的間接權益。
4. 本公司擁有江蘇卡森置業有限公司55%的間接權益。
5. 本公司擁有杭州卡森投資管理公司92%的間接權益。
6. 本公司擁有海南卡森家居有限公司70%的間接權益。
7. 本公司擁有Cambodian Kasen Guoji Real Estate Co., Ltd.及Kasen International Paper Co., Ltd. 49%的間接權益。
8. 本公司擁有Koh Kong Zhejiang Sez Co., Ltd. 49%的間接權益。

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事為本公司任何主要股東之董事或僱員。

除上文所披露者外，就董事或本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露或登記於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊中的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或持有該股本的任何購股權。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，除下文所披露者外，董事與本公司或本公司任何附屬公司或聯營公司之間並不存在任何服務合約，而該等服務合約：(a) (包括持續及固定期限合約) 於該公告日期前六個月內訂立或修訂；(b) 通知期為12個月或以上的持續合約；(c) 不論通知期長短，期限超逾12個月的固定期限合約；或(d) 不可由本集團於一年內終止而毋須支付補償（法定賠償除外）。

董事	服務合約或委任函期限	酬金
朱張金先生	由二零二三年九月二十六日起至二零二六年九月二十五日屆滿，為期三年，並須根據本公司組織章程細則輪席退任及膺選連任	朱張金先生有權收取年度酬金360,000港元。
周小紅女士	由二零二三年六月三十日起至二零二六年六月二十九日屆滿，為期三年，並須根據本公司組織章程細則輪席退任及膺選連任	周小紅女士有權收取年度酬金人民幣280,000元。
周曉東先生	由二零二三年十二月十八日起至二零二六年十二月十七日屆滿，為期三年，並須根據本公司組織章程細則輪席退任及膺選連任	周曉東先生有權收取年度酬金240,000港元。

董事	服務合約或委任函期限	酬金
張玉川先生	由二零二四年三月一日起至二零二七年二月二十八日屆滿，為期三年，並須根據本公司組織章程細則輪席退任及膺選連任	張玉川先生有權收取年度酬金180,000港元。
周玲強先生	由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日屆滿，為期三年，並須根據本公司組織章程細則輪席退任及膺選連任	周玲強先生有權收取年度酬金180,000港元。

6. 董事的競爭業務權益

於最後可行日期，董事或彼等各自的緊密聯繫人並無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的權益。

7. 董事於資產、合約或安排中的權益

於最後可行日期：

- (i) 概無董事於任何對本集團的業務而言屬重要的現存合約或安排中直接或間接擁有重大權益；及
- (ii) 概無董事自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起已經或擬向本集團任何成員公司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。

8. 重大訴訟

就本公司所知，於最後可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何未了結、面臨或針對彼等之重大訴訟或索償。

9. 影響董事的安排

於最後可行日期，除建議轉換可換股債券項下擬進行的交易及有關收購事項的買賣協議外：

- (i) Joyview或其任何一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂有任何與建議轉換可換股債券及／或清洗豁免有關或取決於建議轉換可換股債券及／或清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何補償協議)；
- (ii) 概無就任何董事之任何利益訂立任何協議、安排或諒解(包括任何補償協議)，作為離職補償或在其他方面與建議轉換可換股債券及／或清洗豁免有關之其他補償；
- (iii) 概無任何董事與任何其他人士訂立以建議轉換可換股債券及／或清洗豁免之結果為條件或取決於建議轉換可換股債券及／或清洗豁免之結果或在其他方面與建議轉換可換股債券及／或清洗豁免有關之協議、安排或諒解；及
- (iv) 概無董事於Joyview訂立的任何重大合約中擁有重大權益。

10. 根據收購守則作出有關股權及交易之披露

於最後可行日期，除本通函董事會函件內「對本公司股權架構之影響」一節所披露者外，Joyview確認：

- (i) Joyview之唯一董事概無於任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；

- (ii) Joyview或其一致行動人士概無擁有、控制或指示任何股份或任何有關股份之發行在外可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；
- (iii) Joyview或其一致行動人士概無接獲任何人士有關彼等是否將投票贊成或反對批准建議轉換可換股債券及／或清洗豁免之決議案之任何不可撤回承諾；
- (iv) Joyview或其一致行動人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (v) Joyview或其一致行動人士概無借入或借出任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；
- (vi) 建議轉換可換股債券不涉及任何股份銷售；
- (vii) Joyview或其一致行動人士概無將於該公告日期至建議轉換可換股債券完成期間作出任何構成不合資格交易（定義見收購守則）之本公司投票權收購或出售；
- (viii) 概無任何可引以為據而向任何其他人士轉讓、抵押或質押換股股份的協議、安排或諒解；
- (ix) 概無有關股份或任何Joyview及其一致行動人士之股份且對建議轉換可換股債券及／或清洗豁免而言可能屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）；
- (x) Joyview概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引建議轉換可換股債券及／或清洗豁免項下條件之情況之協議或安排；
- (xi) 除收購事項之代價外，Joyview或其任何一致行動人士概無就建議轉換可換股債券向本公司或本公司之任何一致行動人士支付或將予支付任何形式之代價、補償或利益；及
- (xii) Joyview或其任何一致行動人士與任何股東之間概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。

於最後可行日期，除本通函董事會函件內「對本公司股權架構之影響」一節所披露者外，本公司確認：

- (i) 本公司並無擁有任何Joyview股份或有關Joyview股份之可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；
- (ii) 概無董事於股份或有關股份之可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中擁有任何權益（定義見證券及期貨條例第XV部）；
- (iii) 概無股份、有關股份之可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具由本公司任何附屬公司或本集團任何成員公司之退休基金或根據收購守則項下「一致行動」（為免生疑問，以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份除外）定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則項下「聯繫人」（為免生疑問，以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份除外）定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士擁有或控制；
- (iv) 概無人士與本公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排；
- (v) 概無股份或有關股份的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具由與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）以全權委託方式管理；
- (vi) 概無董事於本公司持有任何股權，致使彼等有權投票贊成或反對有關批准建議轉換可換股債券及／或清洗豁免之決議案；
- (vii) 本公司或董事概無借入或借出任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；及
- (viii) 本公司、其附屬公司或聯營公司與任何股東之間概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。

11. 股份買賣

於有關期間，

- (i) 除建議轉換可換股債券外，Joyview或其任何一致行動人士概無買賣任何股份、有關股份之可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值或已收購或訂立任何協議或安排以收購本公司任何投票權；
- (ii) 除建議轉換可換股債券外，Joyview之唯一董事概無買賣任何股份、有關股份之可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值；
- (iii) Joyview或其一致行動人士或董事概無借入或借出股份或本公司可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；
- (iv) 本公司並無買賣任何Joyview股份或有關Joyview股份之可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值；及
- (v) 除建議轉換可換股債券外，概無董事買賣任何Joyview股份或有關Joyview股份之可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具或任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值。

12. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接該公告日期前兩年內及直至本通函最後可行日期(包括該日)訂立之合約(並非於本集團經營或擬經營之日常業務過程中訂立之合約)，而該等合約屬或可能屬重大：

- (i) 朱嘉允女士(作為賣方)、卡森國際有限公司(本公司全資附屬公司，作為買方)及本公司訂立的日期為二零二三年九月二十九日的買賣協議，內容有關涉及根據特別授權發行可換股債券總額之收購Koh Kong Zhejiang Sez Co., Ltd. 49%股權，代價為338,000,000港元；

- (ii) 本公司、朱先生、朱嘉允女士、朱靈人女士、海寧靈嘉新材料科技有限公司及海寧森德皮革有限公司訂立的日期為二零二四年十月三十日的總協議，內容有關(其中包括)本集團向海寧森德皮革有限公司提供金額最多為人民幣170,000,000元的擔保(「**持續關連交易總擔保**」)；及
- (iii) 本公司、Hero Time Ventures Limited及海寧家值傢俬有限公司訂立的日期為二零二四年十月三十日的總協議(經日期為二零二四年十二月六日的補充協議修訂)，內容有關(其中包括)本集團向海寧家值傢俬有限公司提供金額最多為人民幣325,000,000元的擔保(「**海寧家值總擔保**」)。

13. 專家資格及同意書

以下為名列本通函或提供載於本通函的意見或函件之專家資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
聯合中和資產不動產評估諮詢有限公司	獨立專業估值師

於最後可行日期，上述專家各自己發出同意書，同意刊發本通函，當中按本通函所載形式及內容轉載其函件及／或報告並引述其名稱，且並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述專家均概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有權利認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份。於最後可行日期，上述專家自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來均概無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

本公司財務顧問寶積資本有限公司已發出同意書，同意按本通函所載形式及內容刊發其名稱，且並無撤回同意書。

14. 企業及其他資料

- (a) 本公司公司秘書為姚凱欣女士。姚女士為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司香港主要營業地點位於香港上環皇后大道中183號中遠大廈11樓1107室。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
- (e) 本公司股份過戶登記總處為Suntera (Cayman) Limited。
- (f) Joyview的最終控股股東為信託（經由信託之受託人Prosperity and Wealth行事），而信託的受益人為朱嘉允女士及朱靈人女士。
- (g) 於最後可行日期，Joyview的唯一董事為朱先生。
- (h) Joyview的註冊地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (i) Prosperity and Wealth的註冊地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton, HM10, Bermuda。
- (j) 信託的註冊地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton, HM10, Bermuda。
- (k) 朱先生的通訊地址為香港上環皇后大道中183號中遠大廈11樓1107室。
- (l) 朱嘉允女士的通訊地址為香港上環皇后大道中183號中遠大廈11樓1107室。
- (m) 朱靈人女士的通訊地址為香港上環皇后大道中183號中遠大廈11樓1107室。
- (n) 就詮釋而言，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

15. 展示文件

下列文件副本將於本通函日期起至股東特別大會日期展示於聯交所網站 www.hkexnews.hk、證監會網站 www.sfc.hk 及本公司網站 www.irasia.com/listco/kasen/index.htm：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) Joyview的組織章程細則；
- (d) 載有本公司截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表之本公司已刊發年報；
- (e) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (g) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (h) 本通函附錄二所載由獨立估值師出具的估值證書及相關估值報告；
- (i) 本附錄內「5.董事服務合約」一段所述的服務合約；
- (j) 本附錄「12.重大合約」一段所述之重大合約；及
- (k) 本附錄「13.專家資格及同意書」一段所述的同意書。

股東特別大會通告



KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

卡森國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

(股份代號：496)

股東特別大會通告

茲通告卡森國際控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二五年五月三十日(星期五)上午十一時正假座中國浙江省海寧市海州西路236號1號樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，以考慮及酌情批准(不論有否作出修訂)下列決議案。本股東特別大會通告並無明確界定的詞彙與本公司日期為二零二五年五月十五日之通函所界定者具相同涵義。

普通決議案

「**動議**批准及確認Joyview Enterprises Limited(「**Joyview**」)(即朱嘉允女士的代名人)建議按換股價每股本公司股份(「**股份**」)0.36港元悉數轉換(「**建議轉換**」)本公司向Joyview發行之本金總額為141,623,810港元及年利率為5.0%之可換股債券(「**可換股債券**」)；及**動議**授權本公司任何一名董事在彼認為可能屬必要、適宜或適當之情況下辦理一切所需事宜及採取一切所需行動(包括但不限於配發及發行於轉換可換股債券後將予發行的股份)、簽立一切文件(包括於需要蓋章簽立的情況下加蓋本公司公章)及批准任何有關變動及修訂，以執行任何與建議轉換相關或其附帶的任何事宜。」

特別決議案

「**動議**待執行人員授出清洗豁免及已授出清洗豁免所附任何條件獲達成後，批准根據收購守則規則26豁免註釋1授出豁免，以豁免Joyview就Joyview及其一致行動人士尚未擁有或已同意收購之所有已發行股份及其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)提出強制性要約之任何責任(可能因根據可換股債券轉換向Joyview配發及發行股份而產生)(「**清洗豁免**」)及**動議**授權本公司任何一名董事作出就彼認為就執行或落實與清洗豁免有關或相關的任何事宜而言屬必要、適宜或權宜之一切行動

股東特別大會通告

及事宜，以及簽立有關文件（包括於需要蓋章簽立的情況下加蓋本公司公章）及採取一切有關步驟。」

承董事會命
卡森國際控股有限公司
主席
朱張金
謹啟

二零二五年五月十五日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東均有權委派一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於二零二五年五月二十八日（星期三）上午十一時正，或於任何續會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司於香港之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按其意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票或就有關投票進行表決。在此情況下，委任代表文據將視作被撤銷。
4. 本公司的股東名冊將由二零二五年五月二十七日（星期二）起至二零二五年五月三十日（星期五）（包括首尾兩日）暫停，期間不會辦理本公司股份之過戶登記手續。於二零二五年五月三十日（星期五）名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年五月二十六日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方有資格獲授權出席股東特別大會並於會上投票。
5. 倘股東特別大會當日因任何惡劣天氣狀況而未能舉行，則股東特別大會將會延期舉行。本公司將就此於適當時候於聯交所及本公司各自網站刊發公告。

於本通告日期，本公司執行董事為朱張金先生及周小紅女士，而本公司獨立非執行董事為周曉東先生、張玉川先生及周玲強先生。