
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中昌國際控股集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考。由於本公司已從Glory Rank Investment Limited及中國信達(香港)資產管理有限公司(彼等為與本公司一致行動之人士及本公司控股股東)取得書面批准，可以此書面批准取代就(i)新出售協議及(ii)新出售協議項下擬進行之交易舉行股東特別大會，故本公司不會舉行股東特別大會。

ZHONGCHANG INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED
中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：859)

主要交易

(1) 終止協議

及

**(2) 就出售杭州銘倫全部股權
訂立新出售協議**

二零二零年八月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 物業估值	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	東投地產、賣方及目標公司所訂立日期為二零二零年四月七日之有條件買賣協議，內容有關賣方按照協議條款向東投地產出售銷售權益，該協議已於二零二零年六月三十日隨著新出售協議簽立後終止
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中昌國際控股集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：859)
「完成」	指	按照新出售協議之條款及條件完成交易事項
「代價」	指	新出售協議下銷售權益之代價總額人民幣180,248,710元，其包括股份購買價及貸款購買價
「訂金」	指	東投地產於指定銀行賬戶開立後已付之金額人民幣25,000,000元，作為託管金及根據該協議之條款支付之部分代價款項
「指定銀行賬戶」	指	按照該協議之條款以東投地產名義於一間指定銀行開立(指定銀行印鑑由賣方保管)，並由賣方與東投地產聯名管理之現有銀行賬戶，開立目的為持有東投地產應付之代價至達致完成為止
「董事」	指	本公司董事
「東投地產」	指	東投地產集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期由陳東旭先生、黃利平女士及陳彩蓮女士分別最終及實益擁有99.04%、0.74%及0.22%
「東望貸款」	指	按照新出售協議之條款將由買方向目標公司提供之貸款人民幣186,000,000元

釋 義

「東望項目管理公司」或「買方」	指	江西東望項目管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為東投地產之直接全資附屬公司
「託管賬戶」	指	以賣方名義於一間指定銀行開立，並由賣方與買方聯名管理之銀行賬戶，開立目的為持有買方應付之代價至達致完成為止
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「杭州銘倫」或「目標公司」	指	杭州銘倫實業有限公司，為本公司於本通函日期及於完成前之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為按照上市規則之規定並非本公司關連人士，且獨立於本公司及其關連人士之任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「聯名賬戶」	指	以目標公司名義於一間指定銀行開立，並由賣方、目標公司與買方聯名管理之銀行賬戶，開立目的為持有買方應付之東望貸款至達致完成為止
「該土地」	指	位於中國浙江省杭州市臨安區之土地
「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月五日，即本通函付印前就確認當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）

釋 義

「貸款購買價」	指	人民幣23,861,000元，相當於截至新出售協議日期目標公司結欠本集團之股東貸款淨值，並構成代價之一部分
「新出售協議」	指	買方、東投地產、賣方及目標公司所訂立日期為二零二零年六月三十日之有條件買賣協議(包括其明細表及附件)，內容有關賣方按照協議條款向買方出售銷售權益
「訂約方」	指	新出售協議之訂約方，分別為賣方、目標公司、買方及東投地產，彼等各自稱為「訂約方」
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	賣方根據新出售協議將向買方出售之目標公司100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於收取目標公司結欠本集團之全部股東貸款還款之權利)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東」	指	本公司股本中已發行股份之持有人
「股份購買價」	指	人民幣156,387,710元，相當於目標公司之100%股權價值，並構成代價之一部分
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易事項」	指	建議由賣方根據新出售協議之條款及條件向買方出售銷售權益
「出讓協議」	指	目標公司與臨安資源局所訂立日期為二零一九年七月八日之出讓協議，內容有關投標該土地，當中主要條款於本公司日期為二零一九年六月二十四日之公佈及日期為二零一九年七月十二日之通函內披露

釋 義

「舟山銘義」或「賣方」 指 舟山銘義文化產業投資有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，於本通函日期及於完成前實益擁有100%股權

「%」 指 百分比

於本通函內，除非文義另有所指，否則如出現「核心關連人士」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「主要股東」這些詞彙，該等詞彙將具備上市規則（經聯交所不時修改）賦予該詞之涵義。

除本通函另有指明者外，人民幣與港元之換算乃按人民幣1.00元兌1.09港元之匯率（僅供參考）進行。此並不表示任何人民幣或港元金額本已或可以按此匯率或任何其他匯率或甚至已經進行兌換。

本通函所載若干金額及百分比數字已作約整。因此，若干數表所示之總額數字以及其貨幣換算值或百分比等值未必為該等數字之相加總和。

凡表明單數之詞彙亦包含雙數涵義，反之亦然。凡表明單一性別之詞彙亦包含所有性別。

ZHONGCHANG INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED
中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：859)

執行董事：

馬澤林先生 (主席)

陳志偉先生 (行政總裁)

唐倫飛先生

黃利梅女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

王鑫先生

黃強博士

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場2座

1711室

獨立非執行董事：

劉懷鏡先生

黃世達先生

黃偉樑先生

葉棣謙先生

敬啟者：

主要交易

(1) 終止協議

及

**(2) 就出售杭州銘倫全部股權
訂立新出售協議**

I. 緒言

謹此提述本公司於二零二零年六月三十日刊發之公佈，內容有關舟山銘義(作為賣方)、杭州銘倫(作為目標公司)、東投地產和東望項目管理公司(作為買方)訂立新出售協議，當中訂明終止該協議以及有關出售銷售權益之安排。

董事會函件

由於交易事項所涉之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，故交易事項構成本公司之主要交易，須根據上市規則第14章遵守有關申報、公告及股東批准之規定。由於本公司已從一組有密切聯繫之股東Glory Rank Investment Limited(「Glory Rank」)及中國信達(香港)資產管理有限公司(「中國信達(香港)」)取得有關交易事項之書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准交易事項之目的而召開股東特別大會。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關：(i)新出售協議及據此擬進行之交易；(ii)該土地之估值報告；(iii)本集團之財務資料；及(iv)上市規則所規定之其他資料等進一步詳情。

II. 新出售協議

A. 新出售協議之主要條款

日期 : 二零二零年六月三十日

訂約方 : (i) 舟山銘義(即賣方)

(ii) 杭州銘倫(即目標公司)

(iii) 東投地產

(iv) 東望項目管理公司(即買方)

終止該協議 : 各訂約方同意並確認：(i)該協議已於新出售協議簽立時即時終止及(ii)該協議之訂約方並無違反該協議之條款；及(iii)彼等各自同意就因該協議而產生或與該協議有關之事項，豁免彼等各自向對方作出申索或尋求其他補救之權利。

將予出售之資產 : 目標公司之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於償還目標公司結欠本集團之全部股東貸款約人民幣23,860,000元之責任)。

目標公司之主要資產為出讓協議下該土地之物業權益。有關目標公司及該土地之進一步詳情載於下文「B.有關目標公司及該土地之資料」一節。

董事會函件

總代價 : 股份購買價及貸款購買價

就銷售權益而言，代價將為人民幣180,248,710元，當中將包括(a)股份購買價人民幣156,387,710元及(b)貸款購買價人民幣23,861,000元。股份購買價將不計入餘下土地收購成本(定義見下文)內，且不會就餘下土地收購成本之任何變動(如欠款徵費增加)或東望貸款之任何變動作出調整。

東望貸款

作為交易事項之一部分，買方須向目標公司提供總額人民幣186,000,000元之東望貸款，其只可供賣方用作支付該土地之購買價餘額、相關稅項及欠款徵費(如有)約人民幣174,700,000元(「餘下土地收購成本」)。東望貸款之年期由實際資助日期開始至二零二一年七月四日止，按零利率計息，且本金須於到期時由目標公司全額償還。完成後，東望貸款將由目標公司獨自承擔並償還予買方。

此外，倘有任何相關政府機關要求目標公司於該土地動工前支付保證金，買方將向目標公司進一步提供貸款。

截至本通函日期，東望貸款已提供予目標公司。

支付時間表及合作方式 : 新出售協議內訂明之代價付款及東望貸款提供方式以及合作方式如下：

- (i) 於簽訂新出售協議後2日內，存入指定銀行賬戶之訂金(作為託管金)及根據該協議支付之部分代價款項須退還予東投地產；而於退還訂金後2個營業日內，東投地產須終止其對杭州銘倫若干重大事項之共同控制權(包括公司印鑑、牌照、公司文件及銀行賬戶資料)。

董事會函件

- (ii) 於退還訂金並開立聯名賬戶後，買方將提供東望貸款，就此將於(a)開立聯名賬戶後3個營業日內存入人民幣30,000,000元至聯名賬戶，作為第一期分期款項及(b)二零二零年七月五日或之前存入人民幣156,000,000元至聯名賬戶，作為第二期分期款項。
- (iii) 買方於提供東望貸款之第一期分期款項至聯名賬戶後，杭州銘倫之公司印鑑、牌照、公司文件及銀行賬戶資料須保存於所有訂約方均同意之指定位置，並由賣方與買方共同控制。
- (iv) 買方於提供東望貸款之第二期分期款項後，賣方須以其於目標公司之100%股權，為買方提供股權質押（「**目標公司股權質押**」），並與買方合作完成股權質押之登記。
- (v) 於上段(iv)所述步驟完成後2個營業日內，聯名賬戶內之資金將供目標公司用作支付餘下土地收購成本。
- (vi) 目標公司須於支付餘下土地收購成本後7個營業日內，取得該土地之業權證明書，而買方有權參與及監督有關過程。截至本通函日期，目標公司已動用聯名賬戶內之資金以支付餘下土地收購成本。
- (vii) 於目標公司取得該土地之業權證明書後10個營業日內，買方須支付代價至託管賬戶。
- (viii) 支付代價後，買方須與賣方合作終止目標公司股權質押，而賣方、買方及目標公司須合作完成目標公司擁有權變更之登記程序。於完成有關登記後1個營業日內，買方須終止其對託管賬戶之控制權，而賣方將唯一有權使用託管賬戶之資金。

董事會函件

- (ix) 於收取託管賬戶之代價以及買方終止其對託管賬戶之控制權後，對目標公司之公司印鑑、牌照、公司文件及銀行賬戶資料等之共同控制權將告終止，而有關資料將向買方發放。

必要批准 : 買賣銷售權益須待相關監管機構(包括但不限於聯交所及(如適用)證監會)及股東批准後，方可作實。

倘未能於二零二零年九月二十五日或之前取得股東及相關監管機構之相關批准，新出售協議可按照協議條款而失效。進一步詳情見下文「終止」一段。

完成 : 完成將於收取託管賬戶之代價以及買方終止其對託管賬戶之控制權後作實。完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再綜合計入本公司財務報表內。

終止及／或罰款 : 新出售協議訂明(其中包括)：

- (i) 於聯名賬戶內收取東望貸款並支付餘下土地收購成本後，交易事項將告終止，而在以下情況下新出售協議將告失效：
- a. 相關機關終止出讓協議；或
 - b. 該土地之業權證明書未能於其目標日期後1個月取得；或
 - c. 未能於二零二零年九月二十五日前取得股東、聯交所及(如適用)證監會之相關批准以及賣方及目標公司之內部批准；或

- d. 於收取託管賬戶內之代價後，未能完成目標公司之擁有權轉移登記程序（除非此乃基於賣方違約，則作別論）；或
- e. 於完成目標公司之擁有權轉移（轉移至買方名下）登記程序後，有任何政府機構要求各訂約方重新登記目標公司之擁有權至賣方名下，而

倘於發生上述任何事件起計20日後，各訂約方並無達成任何新協議，目標公司及賣方須於買方發出書面通知後10個營業日內，向買方退還東望貸款之所有本金及代價（如有），連同按年利率16%除以買方所提供並由目標公司及／或賣方所持有或使用之相關資金之實際持有或使用日數計算之利息款項。

- (ii) 倘有任何訂約方違反其於新出售協議項下之責任，並未能糾正有關情況，非違約方將有權終止新出售協議。
- (iii) 倘賣方或目標公司在履行其各自責任上出現延誤（例如未能於目標日期前取得該土地之業權證明書以及未能如期完成目標公司之擁有權轉移登記程序），違約方須負責按延誤日數支付相當於代價與東望貸款總和之0.06%之基礎罰款。倘有關延誤持續超過一個月，買方將有權單方面終止新出售協議，而賣方及目標公司須退還買方已作出之所有付款（包括代價及東望貸款），並於買方作出通知後7個營業日內支付相當於代價與東望貸款總和之20%之罰款，以及賠償買方一切直接和間接損失及強制執行有關權利之成本，而該基礎罰款將持續累算至所有款項獲全數支付或退還為止。

董事會函件

- (iv) 倘買方在履行其責任上出現延誤(包括未能如期支付代價及東望貸款之資助額)，其須負責按延誤日數支付相當於未償還金額總和之0.06%之基礎罰款。倘有關延誤持續超過10日，賣方將有權單方面終止新出售協議，而買方須於賣方作出通知後5個營業日內支付相當於未償還金額總和之20%之罰款，以及賠償賣方一切直接和間接損失及強制執行有關權利之成本，而該基礎罰款將持續累算至所有款項獲全數支付或退還為止。
- (v) 倘賣方於新出售協議之生效日期後與任何第三方就交易事項商討或達成任何協議(不論口頭或書面)，賣方須向買方支付罰款人民幣20,000,000元。

聲明及保證 : 新出售協議載有由賣方提供關乎自身及目標公司之慣常聲明及保證，以及由買方提供之慣常聲明及保證。

進一步互相擔保 : 東投地產已按共同及各別責任之基準就買方之付款責任提供由付款責任到期日起計為期三年之擔保，其涵蓋(其中包括)東望貸款、代價、新出售協議下之違約付款及補償等。

除目標公司股權質押外，賣方已按共同及各別責任之基準就目標公司之付款責任提供由付款責任到期日起計為期三年之擔保，其涵蓋(其中包括)東望貸款、目標公司持有或使用由買方提供之資金之成本、新出售協議下之違約付款及補償等。

代價基準

根據新出售協議，銷售權益之代價約人民幣180,250,000元（相當於約196,470,000港元）乃經買方與賣方按公平原則磋商後釐定，當中計及(i)目標公司於二零一九年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣149,100,000元（相當於約162,500,000港元）；(ii)於新出售協議日期目標公司結欠本集團之股東貸款約人民幣23,860,000元（相當於約26,010,000港元）；及(iii)該土地於二零一九年十二月三十一日之參考估值（假設已獲授正式的業權證明書及該土地可自由出讓），有關估值經獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司採用市場法初步評估。

交易事項之狀況

在新出售協議之條款規限下，完成將於達成上文「支付時間表及合作方式」及「必要批准」一節所載之步驟後作實。

於最後實際可行日期，上文「支付時間表及合作方式」一節所載步驟(i)至(vi)經已完成。據下文「F.上市規則涵義－書面控股股東批准」所述，於二零二零年七月六日，作為一組有密切聯繫之股東，Glory Rank及中國信達（香港）已提供書面批准，批准根據新出售協議擬進行之所有交易。

因此，截至本通函日期，完成將於上文「支付時間表及合作方式」一節所載步驟(vii)至(ix)完成後作實，即收取託管賬戶內之代價及買方終止其對託管賬戶之控制權。

B. 有關目標公司及該土地之資料

目標公司

於本通函日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司，並為一間於二零一九年五月三十一日以持有該土地為目的而在中國成立之特殊目的載體。自成立以來，除收購該土地外，目標公司並無任何其他實質業務營運。完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再綜合計入本公司財務報表內。

董事會函件

下表載列目標公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之財務資料，其乃基於未經審核管理賬目：

	人民幣元 (概約)
收益	—
除稅前淨(虧損)	(0.9) 百萬元
除稅後淨(虧損)	(0.9) 百萬元

由於該土地之發展工程尚未展開，目標公司自於二零一九年五月三十一日之成立日期起至二零一九年十二月三十一日止期間並無錄得任何收益。

根據目標公司於二零一九年十二月三十一日之未經審核管理賬目，目標公司之未經審核資產淨值約為人民幣149,100,000元(相當於約162,500,000港元)，當中主要資產即該土地之部分付款約人民幣173,800,000元(相當於約189,400,000港元)(「部分付款」)，主要負債為本集團結欠之股東貸款約人民幣23,860,000元(相當於約26,010,000港元)。由於目標公司於二零一九年五月三十一日才在中國成立為有限責任公司，故其並無就截至二零一九年十二月三十一日止年度編製經審核財務資料。除就收購該土地而支付部分付款約人民幣173,800,000元(相當於約189,400,000港元)外，目標公司自成立以來並無進行任何其他活動。目標公司於二零一九年五月三十一日(註冊成立日期)至二零一九年十二月三十一日期間之財務資料乃按照適用之中國會計準則編製，並綜合列入按照香港財務報告準則編製之本集團經審核綜合財務報表內。

根據目標公司於二零二零年六月三十日之未經審核管理賬目，目標公司之未經審核資產淨值約為人民幣149,100,000元(相當於約162,500,000港元)，當中主要資產即部分付款約人民幣173,800,000元(相當於約189,400,000港元)，主要負債為本集團結欠之股東貸款約人民幣23,860,000元(相當於約26,010,000港元)。

截至本通函日期，目標公司已動用東望貸款以支付餘下土地收購成本，而該土地已完成收購。

該土地

該土地位於中國浙江省杭州市臨安區福興街以北，土地面積約23,642平方米。其位處臨安區中心地段，四周具備完善的設施及基礎建設，距離杭州—瑞麗高速公路入口5公里以內、臨安區政府3.5公里以內、臨安人民醫院3.3公里以內。該土地擬發展住宅單位為主，最大可發展建築面積約42,556平方米。於本通函日期，該土地之發展工程尚未展開。

該土地為目標公司於二零一九年六月透過公開投標程序從臨安資源局收購所得，代價為人民幣347,600,000元（相當於約378,900,000港元）。按照出讓協議，本集團已支付部分付款，而目標公司亦已支付餘下土地收購成本。該土地之擁有權證書已發出，並以目標公司名義註冊。完成後，目標公司將不再為本集團之一部分，而本集團將不再擁有該土地之任何權利或其他於出讓協議下之權利及責任。

C. 進行交易事項之理由及裨益

本集團主要在香港從事物業投資及租賃業務及在中國從事物業發展業務。

目標公司於二零一九年六月透過公開投標程序從臨安資源局收購該土地，並擬將其發展成住宅單位發售。根據出讓協議，目標公司須於二零二零年七月七日或之前結清餘下土地收購成本。倘目標公司未能完成收購該土地，臨安資源局有權沒收目標公司已付之不可退還訂金人民幣69,500,000元（相當於約75,800,000港元）。

本公司對於收購該土地以及是否繼續作出進一步投資以完成收購該土地及後續發展項目所考慮之主要相關因素為：(i)中國經濟前景；(ii)住宅單位之預期未來銷售額及(iii)可供本集團使用之財務資源，特別是本公司以有利之條款取得外部融資之能力。

截至二零一九年六月，根據本公司當時可得資料，上述因素被評定為相對利好之因素，可支持本公司收購該土地及動工發展住宅單位之計劃。然而，該等因素自二零二零年初開始發生了很大變化，特別是在中國及世界其他地方爆發COVID-19疫症之後，加上美國與中國之間之貿易爭端及摩擦，本公司認為，宏觀經濟形勢已變得不明朗。中國及香港作為本集團經營所在之主要市場，其經濟表現受到嚴重負面影響，前景亦維持不明朗。此外，受COVID-19疫症及香港社會運動影響，本集團於香港之許多租戶未能按時及／或結清二零二零年二月至五月期間之未繳租金，而本集團之現金流入已受到重大不利影響。另一方面，即使本集團希望以有利或可接受之條款取得新的外部有抵押融資，隨著本集團於香港及中國持有之物業價值持續面臨下行壓力，這已變得越來越困難。

考慮到最近期之市況及本集團財務狀況，董事認為，繼續收購該土地並根據出讓協議履行對發展該土地之承擔，將對本集團造成重大財務限制。相反，完成交易事項將容許本集團收回其於該土地之初步投資、保留更多現金資源，以及減少債務及對未來發展成本之財務承擔，並因此符合本集團利益。此外，誠如新出售協議所擬定，

待完成向買方出售銷售權益後，結付餘下土地收購成本所需之資金將由東望貸款補足，因此，本集團無意投入大量財務資源以根據出讓協議之條款完成收購該土地。

另一方面，代價(此乃於計及該土地於二零一九年十二月三十一日經獨立物業估值師評估之價值後釐定)以及根據出讓協議作出之部分付款讓本集團收回於目標公司之全數投資成本及收回向目標公司作出之股東貸款。扣除與交易事項直接有關之開支後，本集團自交易事項將予收取之所得款項估計約為人民幣180,250,000元(相當於約196,470,000港元)。根據本公司目前所得資料，交易事項之所得款項淨額擬自完成日期(預計將於二零二零年九月左右作實)起至二零二二年六月止作以下用途：

- 約67%(或約131,680,000港元)用作一般營運資金；及
- 約33%(或約64,790,000港元)用作本集團營運開支，具體為本集團之利息開支及本公司香港總部之租金及行政開支。

本集團亦預期將就交易事項錄得收益(扣除開支前)約人民幣7,300,000元(相當於約8,000,000港元)，此金額乃以(i)代價；減(ii)目標公司於二零一九年十二月三十一日之未經審核資產淨值與股東貸款金額之總和而得出。同時，代價較目標公司於二零一九年十二月三十一日之賬面淨值高約人民幣7,300,000元。本集團實際將予錄得之收益可能與上述估計不同，且將取決於目標公司於完成時之實際資產淨值。

鑒於上文所述，董事認為，交易事項及新出售協議(包括代價)屬公平合理及按正常商業條款訂立，而交易事項及訂立新出售協議符合本公司及股東之整體利益。

D. 有關訂約方之資料

(i) 賣方

賣方為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主要從事物業發展。於完成前，其擁有目標公司之100%股權。

(ii) 本公司

本公司根據1981年百慕達公司法(經修訂)於一九九九年十二月十六日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司為投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及物業發展。

(iii) 目標公司

請參閱上文「B.有關目標公司及該土地之資料－目標公司」一節以獲得進一步資料。

(iv) 東投地產

東投地產為一間於二零一五年在中國成立之有限公司，主要從事物業發展。其於二零一九年榮獲「2019中國特色地產運營優秀企業」榮譽。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期(i)東投地產由陳東旭先生、黃利平女士及陳彩蓮女士分別最終及實益擁有99.04%、0.74%及0.22%；及(ii)東投地產及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且並無於任何股份中擁有權益。

(v) 東望項目管理公司

東望項目管理公司為一間於二零二零年以交易事項為目的而在中國成立之特殊目的載體，其於最後實際可行日期為東投地產之直接全資附屬公司。

E. 交易事項之財務影響

完成交易事項後：

- 本集團總資產預期將增加約人民幣6,400,000元(相當於約7,000,000港元)；
- 本集團總負債預期將減少約人民幣900,000元(相當於約1,000,000港元)；及
- 本集團資產淨值預期將增加約人民幣5,500,000元(相當於約6,000,000港元)；

由於該土地之發展工程尚未展開且預期有關情況將會持續，目標公司自成立日期起至完成日期止期間並無且不會錄得任何收益。預期交易事項不會對本集團收益造成任何重大影響。

除上文披露者外，預期交易事項不會對本集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之有形資產淨值及每股盈利造成任何重大影響。

F. 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條交易事項所涉之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，故交易事項構成本公司之主要交易，須根據上市規則第14章遵守有關申報、公告及股東批准之規定。

(i) 會計師報告

由於交易事項及新出售協議不涉及本集團收購任何業務或公司，故並無按照上市規則第4章就本通函編製會計師報告。

(ii) 物業估值

有關泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)所編製有關該土地之估值及資料，請參閱附錄一。經考慮下列因素及據其所知及所悉，董事會認為，泓亮就該土地所進行之估值屬公平合理。

• 估值師之經驗

由泓亮所僱用並負責帶領團隊編製估值報告之張翹楚先生擁有以下資格：英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及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及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。張先生擁有逾23年為香港上市公司在中國不同城市對類似規模及性質之物業進行估值之經驗。

鑒於上文所述，董事會認為，張先生具備合適資格及經驗為該土地進行估值。

• 估值方法

根據泓亮，市場法被視為當現時市場上有充足的相關可比較項目(此適用於該土地之狀況)時最普遍接納之估值方法。誠如附錄一所更詳盡解釋及披露，此方法涉及分析同類物業於近期之市場證據，以與估值對象作比較，而於該土地周圍發生之相關交易亦已計入作為可比較項目。

根據泓亮，市場法一般適用於可比較項目之交易及／或泓亮及其同伴獲聘進行估值之物業類別。

- 主要估值假設

誠如附錄一更詳盡地披露，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之安排獲利而作出。上述各項均可能影響物業權益之價值。此外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

據董事會所知及所悉，上述假設整體上與該土地之真實情況一致。此外，根據泓亮，該等假設一般適用於可比較項目之交易及／或泓亮及其同伴獲聘進行估值之物業類別。

(iii) 書面控股股東批准

根據上市規則第14.44條，倘(i)本公司就批准交易事項召開股東大會而會上並無股東須放棄投票；及(ii)取得一名或一組有密切聯繫之股東（彼等於就批准交易事項之本公司股東大會上共同持有超過50%投票權）就交易事項給予書面批准，則將容許使用書面股東批准而毋須召開股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於交易事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東特別大會，概無股東須就批准有關新出售協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

Glory Rank乃控制111,642,295股股份（佔於本通函日期全部已發行股本約9.93%）之投票權，而Glory Rank之唯一股東乃控制843,585,747股股份（佔本公司於本通函日期全部已發行股本約74.98%）之投票權。因此，Glory Rank及中國信達（香港）作為一致行動人士，共同控制955,228,042股股份（佔本公司於本通函日期全部已發行股本約84.91%）之投票權。於二零二零年七月六日，Glory Rank及中國信達（香港）作為有密切聯繫之股東，已提供有關批准交易事項及根據新出售協議擬進行之所有交易之書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准交易事項及根據新出售協議擬進行之所有交易之目的而召開股東特別大會。

V. 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為，交易事項及新出售協議之條款屬公平合理，為正常商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

儘管本公司不會召開股東大會以批准交易事項及新出售協議，惟倘本公司召開有關之股東大會，董事會(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成有關決議案以批准上述事項。

VI. 進一步資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之更多資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
主席兼執行董事
馬懌林
謹啟

二零二零年八月七日

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團擬出售物業權益之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅於本附錄中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中268號
21樓



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估中昌國際控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持有位於中華人民共和國杭州市之地塊之市值，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之其他資料，以便就物業權益於二零二零年六月三十日（「估值日期」）之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二零一七年十二月三十日生效之《香港測量師學會估值準則（二零一七年）》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二零年一月三十一日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司所頒佈之《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

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之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之安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之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之繁重產權負擔、限制及支出。

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之期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團所持擬出售之物業權益時，吾等採用市場法。

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之估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業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之業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問北京市康達律師事務所就物業的業權所提供之意見。由於中國法律顧問於其領域內所賦予之詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料之詮釋承擔責任。

本函件所披露之所有法律文件及估值證書僅供參考。吾等並不會就與本函件及估值證書所載物業之合法業權有關之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物業的業權所提供之資料。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之意見。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之假設為合理，且並無理由懷疑所獲提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾視察物業之外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察物業之所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出之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作任何未來發展的合適性。吾等之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之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件所載或根據平面圖推測之面積乃正確無誤。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，本報告載述之所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場2座
1711室

中昌國際控股集團有限公司
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司
董事總經理
張翹楚
BSc (Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)
MCIREA MHKSI MISCM MHIREA
中國註冊房地產估價師及經紀人
謹啟

二零二零年八月七日

附註：

張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及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23年在本文提及之地區為相同規模及性質之物業進行估值之經驗。

估值證書

第1組—貴集團將於中國出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日 之市值
位於中國浙江省 杭州市臨安區 福興街以北之 一幅住宅用地	物業由一幅住宅用地組成。 按照國有土地使用權出讓合同，物業佔地面積約23,642.00平方米（「平方米」）。按照國有土地使用權出讓合同，物業之最高可允許總樓面面積約為42,555.60平方米。 物業之土地使用權可作住宅用途，期限為70年。	根據吾等實地視察及貴集團所提供之資料，物業現時為空置。	無商業價值

附註：

- 物業由劉諾亞 (RICS見習會員) 於二零二零年四月二十八日視察。
- 估值及本證書由張翹楚 (*FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA* 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (*MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA* 中國註冊房地產估價師) 編製。
- 根據杭州市規劃和自然資源局臨安分局與杭州銘倫實業有限公司（「杭州銘倫」）所訂立日期為二零一九年七月八日之國有土地使用權出讓合同3301852019A21063號，佔地面積約23,642.00平方米之物業之土地使用權已按代價人民幣347,580,000元授予杭州銘倫實業有限公司作住宅用途，年期為70年。

國有土地使用權出讓合同之主要條款概述如下：

項目	詳細
土地用途	住宅
佔地面積	23,642.00平方米
地段號	臨政儲出〔2019〕31號
土地使用權期限	70年
可允許總樓面面積	23,642.00平方米至42,555.60平方米
地積比率	大於1.0但小於1.8
建築高度	小於75米
建築密度	小於30%
施工期	由取得建設工程施工許可證起計3.0年內

4. 物業之一般說明及市場資料概述如下：

- 位置：物業位於中國浙江省杭州市臨安區福興街以北。
- 交通：物業距離臨安汽車東站、杭州火車站及杭州蕭山國際機場分別約4.7公里、59.4公里及96.2公里。
- 周邊地方：周邊主要為臨安區內住宅，另有少量商業大廈。

5. 根據 貴公司提供之資料，杭州銘倫為 貴集團之間接全資附屬公司。

6. 吾等已獲得北京市康達律師事務所就有關物業所提供之法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 物業之國有土地使用權出讓合同為合法及具法律效力，而合約各方均依法受此約束。根據「土地出讓金的特別註釋」，國有土地使用權出讓合同所規定之首期付款人民幣173,790,000元已經結清；
- (b) 除非於申請國有土地使用權證之過程中被法院施加任何扣押、預扣押及附屬執行行動，否則物業之獲授人將可於準時結清國有土地使用權出讓合同所規定之土地出讓金後，獲取國有土地使用權證；及
- (c) 由於物業之獲授人尚未取得物業之不動產權證，故獲授人不能抵押有關物業。

7. 據 貴集團告知，物業尚未取得正式的土地使用權業權證書。於估值過程中，吾等並無為物業賦予任何商業價值。物業於估值日期之參考價值（假設已取得正式的土地使用權業權證書且可自由轉讓）約人民幣344,000,000元。

8. 於物業之估值過程中，吾等已考慮並分析周邊之可比較土地銷售數據。由於該等可比較土地之外形及位置特徵被視為與物業具有相關性，故已採納該等數據。所採納之可比較項目單位價格按最高可允許總樓面面積為基礎計算為每平方米人民幣7,047元至人民幣8,709元。估值中採納之單位價格與因應不同屬性作出適當調整後之相關可比較土地之單位價格一致。所採納之物業單位價格按最高可允許總樓面面積為基礎計算為每平方米人民幣8,084元。

本集團之財務資料

本公司須於本通函內列出過去三個財政年度有關損益、財務記錄及狀況之財務資料(以比較列表之形式列示)，以及最近期已刊發之財務狀況表連同本集團上個財政年度之年度賬目附註。根據董事於二零一八年四月二十三日通過之決議案，自二零一八年十二月三十一日起，本公司之財政年結日已由三月三十一日改為十二月三十一日。有關更改財政年結日之詳情於本公司日期為二零一八年四月二十三日的公佈內披露。

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同年度賬目附註載於本公司二零一六年／一七年年報第43頁至第122頁，該年報於二零一七年七月十八日刊登於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0718/ltn20170718014_c.pdf)

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同年度賬目附註載於本公司二零一七年／一八年年報第60頁至第134頁，該年報於二零一八年七月二十三日刊登於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0723/ltn20180723158_c.pdf)

本集團截至二零一八年十二月三十一日止九個月之經審核綜合財務報表連同年度賬目附註載於本公司二零一八年年報第63頁至第148頁，該年報於二零一九年四月十七日刊登於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417036_c.pdf)

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同年度賬目附註載於本公司二零一九年年報第70頁至第169頁，該年報於二零二零年五月十一日刊登於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0511/2020051101379_c.pdf)

債項聲明

於二零二零年六月三十日(即本通函付印前就本集團之債項聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有以下債項：

銀行貸款及借貸

本集團之未經審核尚未償還銀行及其他借貸以及可換股票據合共約1,593,941,000港元，當中包括：

- (i) 1,021,295,000港元之銀行借貸，其由本公司作擔保，並以本集團若干投資物業、若干附屬公司之股權及若干投資物業之租金轉讓契據作抵押；
- (ii) 50,000,000港元由中國信達(香港)提供之其他借貸，其由本公司若干附屬公司作擔保，並以若干投資物業、若干附屬公司之股權及本集團若干投資物業之租金轉讓契據作抵押；

- (iii) 來自上海愛建信托有限責任公司（「上海愛建」）之其他借貸人民幣469,400,000元（相當於約511,646,000港元），其以本集團之可供銷售發展中物業及一間附屬公司之股權作抵押；及
- (iv) 11,000,000港元之可換股票據負債為無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二零年六月三十日，本公司有租賃負債約3,400,000港元。

按揭及押記

於二零二零年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共1,879,400,000港元之香港投資物業，作為本集團獲得銀行及若干其他借貸之抵押；
2. 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；
3. 本集團所持投資物業之租金轉讓契據；
4. 賬面值合共約871,431,000港元之可供銷售發展中物業及一間附屬公司之全部股權，作為獲得上海愛建所提供之其他借貸人民幣469,400,000元（相當於約511,646,000港元）之抵押；
5. 賬面值合共約20,611,000港元之可供銷售物業—已竣工物業，其已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品；及
6. 若干附屬公司之全部股權押記，作為本公司獲中國信達（香港）提供其他借貸50,000,000港元之抵押。

或然負債

本集團於二零二零年六月三十日並無任何重大或然負債。

企業擔保

於二零二零年六月三十日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127,000,000港元之銀行融資之抵押，而若干附屬公司亦向一間金融機構提供企業擔保，作為向本公司授出金額150,000,000港元之融資之抵押。

其他資料

就本債項聲明而言，以外幣計值之金額乃按於二零二零年六月三十日營業時間結束時之適用概約匯率換算為港元。

除上文所述以及除集團內公司間負債及日常業務過程中之一般貿易應付款項及應付票據外，於二零二零年六月三十日營業時間結束時，本集團並無已發行但未償還及已授權或以其他方式增設但未發行之其他債務證券、未償還抵押、押記、債權證或其他貸款資本、銀行透支或貸款或其他類似債項、租賃負債或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或重大或然負債。

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年六月三十日起本集團之債項狀況有任何重大不利變動。

營運資金

於最後實際可行日期，經仔細查詢並計及本集團內部資源及可動用之信貸融資以及根據新出售協議擬進行之交易，董事認為，本集團具備充裕的營運資金，可滿足其自本通函日期起計未來12個月之當前需求。

財務及經營前景

本集團目前有三個主要業務分部，分別為：(i)香港物業租賃業務；(ii)中國物業發展業務；及(iii)物業項目管理服務—於中國提供物業項目管理服務（自二零一九年十月起暫停營業）。本集團目前主要於中國及香港經營業務。

就物業投資業務而言，本集團之投資物業座落於銅鑼灣黃金購物地段，而本集團亦持續優化其行業多元化租戶組合（主要包括飲食、美容、保健及醫療等，其表現均比整體零售業優勝）。於二零一九年，租戶組合引入了若干新租戶（包括著名雜貨店品牌租戶—優品360°及品牌美容業務）以擴大本集團之商業範圍並從而維持本集團之核心收益及盈利基礎。本集團一直協助其租戶在充滿挑戰的營商環境中提升競爭力，並因此與租戶保持良好關係。於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業組合之租用率達到約93.6%。

就物業發展業務而言，於二零一九年，本集團完成收購南山淺水灣（「南山淺水灣」）及金義頤景園之48.51%實際權益。

南山淺水灣

誠如本公司二零一九年年報所披露，該幅土地所在城市為長江三角洲內其中一個中心城市，位置便利，可輕易到達南京及上海等主要城市。該幅土地位於鎮江市之高尚住宅區，毗鄰多個公共資源設施，如學術機構、市政府辦事處、生態公園、購物商場及醫院等。其計劃發展成商住混合式發展項目（即南山淺水灣第二期），當中整體規劃總樓面面積（「總樓面面積」）約160,000平方米，包括住宅面積約151,700平方米、商業面積約3,900平方米及配套面積約2,400平方米。本集團擬劃定將所有住宅及商業單位出售。南山淺水灣第二期由22棟別墅、13座高層住宅大廈以及零售空間及配套設施（如幼稚園）組成。

本集團計劃於二零二零年八月開始南山淺水灣第二期之第2階段發展工程（估計預售日期為二零二零年十二月），並預期於二零二零年十一月開始第3階段發展（估計預售日期為二零二二年一月）。

金義頤景園

誠如本公司二零一九年年報所披露，該幅土地正以「頤景園」品牌分兩階段發展為商住混合式發展項目，當中整體總樓面面積約為337,530平方米，包括住宅面積約195,100平方米、商業面積約50,200平方米及地庫（包括停車位）約88,600平方米。項目第一期（包括11座總面積約111,500平方米之住宅大廈、總面積約50,200平方米之兩座辦公室大樓及零售商店以及1,200個停車位）已於二零一八年四月動工發展，並預期於二零二零年年底前落成。項目第二期已於二零一八年年中動工發展，並預期於二零二一年年初前落成。項目第一期已於二零一八年七月推出作預售。

有關之合約銷售額將於二零二零年當項目第一期發展完成後，由頤泰國際（英屬維爾京群島）控股有限公司（「頤泰」）（頤泰持有一間項目公司之99%間接股權，該項目公司於中國浙江省金華市持有一幅土地，而本集團擁有頤泰已發行股本之49%）確認為收益。項目第二期已於二零一九年第一季度推出作預售，而當第二期之發展於二零二一年年初完成，預期頤泰將可確認更多收益。本集團為頤泰之非控股被動股東，而頤泰將入賬為本集團之聯營公司，而本集團將因此分佔其損益。

就物業項目管理業務而言，誠如本公司二零一九年年報所披露，經考慮物業項目管理服務業務於中國市場之潛力有限，且業務表現未如理想，故為了本集團之長期業務發展及重新調配資源至本集團物業租賃及物業發展之核心業務，董事會議決自二零一九年第四季度開始暫停該業務。

展望二零二零年，環球市場預期將因多個不明朗因素而持續黯淡，譬如股票市場波動、人民幣弱勢、中美貿易摩擦，以及近期爆發之二零一九年新型冠狀病毒疫情。本集團清楚明白其面前的挑戰，並會密切留意環球市場動向。儘管如此，與環球經濟約2.5%之增長率相比，市場預期中國本年度之國內生產總值增長將約為5.9%。預期中國政府將繼續其「穩中求進」之策略，以確保穩定增長。本集團對中國及香港之經濟發展及其於二零二零年之業務發展維持樂觀。展望未來，本集團將持續評估不同物業項目之投資機遇，務求完善本集團之物業項目組合、加強其投資物業組合及爭取最大回報。

1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。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重大方面均屬準確完備及並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本附錄所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份及相關股份或債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及／或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文規定被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據經本公司採納之上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文將須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉之人士(並非本公司董事或主要行政人員)如下：

於本公司股份及相關股份之好倉：

名稱	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Glory Rank ⁽¹⁾⁽²⁾	實益擁有人	111,642,295	9.93%
中國信達(香港) ⁽¹⁾⁽²⁾	實益擁有人／ 受控法團權益	955,228,042	84.91%
中國信達資產管理有限公司 ⁽¹⁾⁽³⁾	受控法團權益	955,228,042	84.91%

附註：

- (1) 由中國信達(香港)全資擁有之Glory Rank為111,642,295股股份之實益擁有人，而中國信達(香港)由中國信達資產管理有限公司全資擁有。
- (2) 中國信達(香港)為843,585,747股股份之實益擁有人。由於其為Glory Rank之唯一股東，故根據證券及期貨條例，其被視為於Glory Rank持有之權益中擁有權益。
- (3) 中國信達資產管理有限公司為中國信達(香港)之唯一股東，並根據證券及期貨條例被視為於中國信達(香港)持有之權益中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士於本公司任何股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文將須向本公司及聯交所披露，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事在作出一切合理查詢後所知及所信，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中，擁有須根據上市規則第8.10條予以披露之任何權益。

4. 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訂有或建議訂立任何服務合約(不包括即將屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

5. 於本集團資產或本集團重大合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司所訂立之於本通函日期仍存續且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發賬目之編製日期)以來有任何重大不利變動。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約（並非於本公司日常業務過程中訂立者）：

- (a) 就申燁（香港）（High Morality Limited之全資附屬公司）以代價約62,400,000港元向Gobal International Investment Limited（上海三盛房地產（集團）有限責任公司（「三盛房地產」）之關連方）出售LZ Investment Limited之非上市股份所訂立日期為二零一八年十月二十六日之轉讓文據；
- (b) Agile Scene Limited（本公司之間接全資附屬公司，作為買方）、三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司（作為賣方）與三盛房地產（作為擔保人）就Agile Scene Limited以代價約人民幣194,900,000元向三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司收購德領有限公司（鎮江天工之間接控股公司）之全部已發行股本所訂立日期為二零一八年十二月九日之買賣協議；
- (c) Agile Scene Limited（本公司之間接全資附屬公司，作為買方）、三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司（作為賣方）與上海三盛（作為擔保人）就以代價約人民幣255,600,000元收購頤泰國際（英屬維爾京群島）控股有限公司（「頤泰」）之49%股權（頤泰持有金華銘瑞房地產開發有限公司（「金華銘瑞」，為一家物業發展公司）之99%權益）所訂立日期為二零一九年二月四日之買賣協議；
- (d) Agile Scene Limited、三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司與上海三盛為補充及修訂上段第(v)條所詳述之協議而訂立日期為二零一九年三月七日之補充契據（「補充契據」），據此，三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司同意促使杭州銘瑞房地產開發有限公司（「杭州銘瑞」，上海三盛之間接全資附屬公司）轉讓杭州景涵投資管理有限公司（「杭州景涵」，金華銘瑞之直屬控股公司）結欠杭州銘瑞本金額48,510,000元之貸款予Agile Scene Limited或其代名人（須為本公司之全資附屬公司），而代價將維持約人民幣255,600,000元；
- (e) 申燁國際控股有限公司（持有頤泰51%股權之合資企業夥伴）、Agile Scene Limited（本公司之間接全資附屬公司，持有頤泰之49%股權）與頤泰所訂立日期為二零一九年四月二日之股東協議，當中載列頤泰股東之權利及責任；

- (f) 杭州銘瑞(作為轉讓方)、舟山銘泰物業管理有限公司(本公司之間接全資附屬公司,作為承讓方)與杭州景涵(金華銘瑞之直屬控股公司)就根據補充契據轉讓杭州景涵結欠杭州銘瑞本金額人民幣48,510,000元之債務所訂立日期為二零一九年四月二日之債務轉讓書;
- (g) 杭州銘倫(本公司之間接全資附屬公司)與臨安資源局就競投位於中國浙江省杭州市臨安區價值約人民幣347,600,000元之一幅土地所訂立日期為二零一九年七月八日之出讓協議;
- (h) 佛山三盛(上海三盛之間接全資附屬公司,作為賣方)、佛山快彤(本公司之間接全資附屬公司,作為買方)與舟山三盛(作為目標公司)就以代價人民幣120,000,000元(可予調整)收購舟山三盛之全部股權所訂立日期為二零一九年八月八日之買賣協議(「酒店協議」);
- (i) 酒店協議各訂約方就酒店協議項下先決條件之最後達成日期由二零一九年十二月三十一日延長至二零二零年六月三十日而於二零一九年十二月三十一日所訂立之書面協定;
- (j) 上海岳信、鎮江天工、舟山銘義與上海愛建就重續由上海愛建向上海岳信及鎮江天工授出之未償還本金總額人民幣469,400,000元之貸款融資所訂立日期為二零二零年二月十三日之協議;及
- (k) 該協議;及
- (l) 新出售協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期,本公司及本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償,而據董事所知,本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家資格及同意書

以下為名列於本通函或提供載於本通函之意見或建議之專家的資格:

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立專業物業估值師
北京市康達律師事務所	中國法律顧問

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按其出現之形式及涵義載入其意見函件及／或估值報告（視情況而定）並引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無擁有任何可認購或可提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利，或於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）起收購、出售或租用，或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 雜項

- (a) 本公司之公司秘書為趙學廉先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之股份過戶登記香港分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起直至本通函日期起計14日（包括該日）止期間任何營業日（公眾假期除外）之正常辦公時間在本公司之香港主要營業地點（地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室）可供查閱：

- (a) 本公司之公司章程（公司細則）；
- (b) 本公司截至二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政期間／年度之年報；
- (c) 本附錄上文「7.重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 物業估值師之函件連估值報告；
- (e) 估值報告所述中國法律顧問之法律意見函件；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意書；及
- (g) 本通函。