
此乃要件 請即處理

本通函由中昌國際控股集團有限公司刊發。閣下如對當中之內容或應採取之行動有任何疑問，應立即諮詢持牌證券交易商、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以實體股票形式或其他形式(包括在聯交所)之所有中昌國際控股集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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。

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

有關出售

上海岳信之100%股權

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第8頁至第25頁。

二零二一年九月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
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：

「收購事項」	指	本集團根據買賣協議收購德領集團並已於二零一九年三月一日完成
「收購事項通函」	指	本公司日期為二零一九年一月十日之通函
「收購事項完成日期」	指	收購事項之完成日期，即二零一九年三月一日
「Agile Scene」	指	Agile Scene Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「據稱訂立之鎮江天工買賣協議」	指	據稱由上海岳信（作為買方）、鎮江天工（作為目標公司）、三盛房地產（作為上海岳信之擔保人）、以及原告人（作為賣方）就按代價人民幣478.7百萬元買賣鎮江天工全部股權而訂立之日期為二零一七年十二月二日之股權轉讓協議，其同時為民事申索之標的
「經修訂細則」	指	上海岳信的組織章程細則，其形式及內容已作出使買方滿意的修訂，並由買方妥為簽署
「財產保全告知書」	指	鎮江法院於二零二零年九月三十日發出之財產保全結果及期限告知書
「投標期」	指	公開掛牌之投標期，合資格投標人可在此段期間內表示有意收購上海岳信並登記為有意投標人
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中國信達（香港）」	指	中國信達（香港）資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之現有直屬控股股東
「民事申索」	指	原告人向上海岳信（作為第一被告人）、三盛房地產（作為第二被告人）及鎮江天工（作為第三被告人）就據稱訂立之鎮江天工買賣協議據稱出現違約所提起之民事申索

釋 義

「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）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議及補充協議出售舟山銘義持有之上海岳信之100%股權
「該筆被耗散資金」	指	鎮江天工向上海榮振所支付有關該項目之預付建築成本資金可能被上海三盛耗散，而金額可能合共約人民幣170.5百萬元
「股權轉讓協議」	指	舟山銘義（作為賣方）與買方（作為買方）已於二零二一年八月十日就出售上海岳信之100%股權的出售事項訂立之股權轉讓協議
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」或 「三盛房地產」	指	上海三盛房地產（集團）有限責任公司，一間於中國成立之有限責任公司，由陳建銘先生擁有90%及陳立軍先生擁有10%
「德領」	指	德領有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，根據買賣協議於收購事項完成日期從原賣方收購，為本公司之間接全資附屬公司
「德領集團」	指	德領及其附屬公司，分別為申燁香港、舟山銘義、上海岳信及鎮江天工
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	指	在批准行使認沽期權時，於買賣協議下擬進行之收購事項及認沽期權中並無任何重大利益之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月十五日，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）
「最低代價」	指	出售事項之最低代價人民幣1百萬元，即公開掛牌之初始投標價格
「原賣方」	指	三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其已根據買賣協議將德領集團出售予本集團
「該項目第二期」	指	根據不動產權證書蘇(2019)鎮江市不動產權第43879號、43891號及43890號（原國用(2011)第1234、1236及1239號）所載，三幅位於中國鎮江市丹徒新區湖濱路與長香路交叉口之土地
「原告人」	指	民事申索之原告人陳林根先生及陳小華女士
「表決結果公佈」	指	本公司日期為二零二一年一月五日之表決結果公佈，內容有關就批准行使認沽期權而召開之股東特別大會
「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

釋 義

「過往公佈」	指	本公司日期為二零二一年一月六日及二零二一年二月十九日之公佈(其中提供有關行使認沽期權之最新情況)及表決結果公佈;本公司日期為二零二一年一月二十七日之公佈,內容有關重續上海岳信及鎮江天工結欠上海愛建之貸款融資;及本公司日期為二零二一年六月二十五日之公佈,內容有關可能通過公開掛牌出售上海岳信
「該項目」	指	南山淺水灣上水苑,由鎮江天工承建之住宅發展項目
「公開掛牌」	指	舟山銘義持有之上海岳信100%股權通過上海聯交所進行公開掛牌
「買方」	指	浦江嘉澤企業管理有限公司,於中國註冊成立之有限公司,由金建軍先生及鍾靈鋒先生分別最終實益擁有80%及20%權益
「認沽期權」	指	原賣方根據買賣協議向Agile Scene授出之認沽期權,其一經行使,乃賦予Agile Scene權利可要求原賣方向Agile Scene收購認沽期權股份及認沽期權貸款(如有)
「認沽期權通函」	指	本公司日期為二零二零年十二月十四日之主要交易通函
「認沽期權貸款」	指	德領集團任何成員公司於緊接Agile Scene由於認沽期權之行使而向擔保人轉讓認沽期權股份及認沽期權貸款(如有)完成前結欠Agile Scene之未償還貸款(如有)
「認沽期權股份」	指	Agile Scene於緊接認沽期權完成前所持有並將於行使認沽期權後轉讓予原賣方之德領全部已發行股份
「有關地塊」	指	構成鎮江天工於中國鎮江市持有之土地的一部份之其中一幅地塊

釋 義

「有關期間」	指	二零一九年五月七日至二零一九年六月二十六日之期間(包括首尾兩日)
「相關鎮江天工買賣協議」	指	原告人(作為賣方)與上海岳信(作為買方)訂立日期為二零一七年十二月二日之買賣協議,內容有關上海岳信按代價約人民幣184.4百萬元收購鎮江天工之全部股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	原賣方(作為賣方)、Agile Scene(作為買方)及擔保人(作為擔保人)訂立日期為二零一八年十二月九日之買賣協議
「三盛宏業」	指	三盛宏業(香港)有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,為前度直接控股股東及上海三盛之附屬公司(於中國信達(香港)在二零一九年十月就三盛宏業當時持有之全部本公司股份的股份押記採取執行行動之前),進一步詳情請參閱本公司日期為二零一九年十月二十四日之公佈
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海愛建」	指	上海愛建信托有限責任公司,為一間中國獨立財務機構
「上海榮振」	指	上海榮振建設集團有限公司,為該項目之主承包商
「上海三盛」	指	上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司
「上海聯交所」	指	上海聯合產權交易所有限公司
「上海岳信」	指	上海岳信企業管理諮詢有限公司,一間於中國成立之有限責任公司及舟山銘義之全資附屬公司,於出售事項之前為本公司及德領之間接全資附屬公司

釋 義

「上海岳信集團」	指	上海岳信及其唯一附屬公司鎮江天工
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「申燁香港」	指	申燁(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由德領全資擁有並為本公司之間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	舟山銘義、買方、上海岳信與鎮江天工為補充股權轉讓協議之條款而各自訂立日期各自為二零二一年八月十日之補充協議，載有(其中包括)舟山銘義就上海岳信集團應付本集團之若干貸款及其他款項之法律追索權的詳情
「工作日」	指	中國法定工作日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「鎮江法院」	指	中國江蘇省鎮江市中級人民法院
「鎮江天工」	指	鎮江天工頤景園房地產有限公司，一間於中國成立之有限責任公司及上海岳信之全資附屬公司，於出售事項之前為本公司及德領之間接全資附屬公司
「舟山銘泰」	指	舟山銘泰物業管理有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「舟山銘義」	指	舟山銘義文化產業投資有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，由申燁香港全資擁有並為本公司及德領之間接全資附屬公司

釋 義

「%」 指 百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「核心關連人士」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「主要股東」等詞彙（如使用）具有上市規則賦予該等詞彙之涵義（經聯交所不時修訂）。

除本通函另有指明者外，人民幣兌港元之換算乃按人民幣1.00元兌1.20港元之匯率進行。此並不代表任何人民幣或港元款項可能已或可以按此匯率或任何其他匯率換算，或甚至已換算。

本通函所載之部分金額及百分比數字乃經約整。因此，部分數表中列於總數一欄之數字以及其相應之貨幣換算或百分比等值未必為其前列數字之算術總和。

意指單數之詞彙亦包括雙數，反之亦然。意指某一性別之詞彙亦包括每一性別。

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：

陳志偉先生(主席)
顧嘉莉女士(行政總裁)
唐倫飛先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

黃強博士
王志強先生
于丹女士

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
劉欣先生
葉棣謙先生

敬啟者：

主要交易

有關出售

上海岳信之100%股權

I. 緒言

謹此提述本公司日期為二零二一年八月十日有關就出售事項訂立股權轉讓協議及補充協議之公佈。

由於有關出售事項之一項或多項適用之規模測試百分比率超過25%但所有適用之規模測試百分比率均低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章之通知、刊登公佈及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東於出售事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，亦概無股東毋須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得中國信達(香港)(於最後實際可行日期實益擁有本公司已發行股本約74.98%)之書面批准以批准出售事項。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)出售事項之條款之進一步詳情。

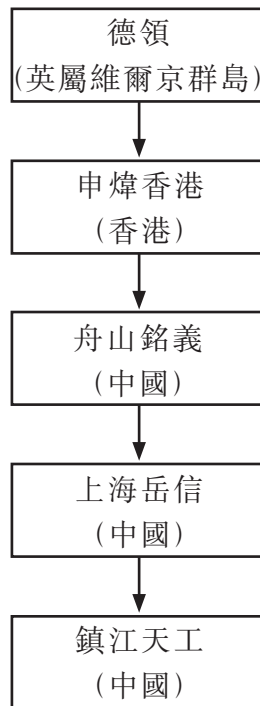
II. 背景資料

謹此提述(i)有關行使認沽期權之認沽期權通函；(ii)本公司日期為二零二一年一月五日之表決結果公佈；及(iii)過往公佈。

買賣協議及據此授予之認沽期權之背景

本集團原已於二零一九年三月一日(即收購事項完成日期)通過其附屬公司 Agile Scene完成向原賣方收購德領集團。當時，原賣方是本公司其時之控股股東三盛宏業之全資附屬公司。三盛宏業由上海三盛全資擁有，而上海三盛則由陳建銘先生最終控制(部分通過三盛房地產)。在進行收購事項時，上海岳信及其附屬公司鎮江天工是德領集團之一部分。根據買賣協議之條款，原賣方向 Agile Scene授出認沽期權，該認沽期權一經行使，Agile Scene有權要求原賣方收購德領及認沽期權貸款。

於最後實際可行日期，德領集團之企業架構如下：



控股股東變更

於二零一九年十月二十一日，中國信達(香港)執行三盛宏業提供之有關843,585,747股股份(佔本公司於該有關時間及於最後實際可行日期之全部已發行股份之74.98%)之股份抵押。由於該執行行動，三盛宏業不再是直接控股股東，而中國信達(香港)成為直接控股股東。

民事申索

在收購事項之前，於二零一七年十二月二日，上海岳信就向原告人收購鎮江天工而訂立買賣協議。根據本公司日期為二零一九年一月十日之通函，該買賣協議之代價為人民幣184.4百萬元(即相關鎮江天工買賣協議)。

董事會函件

於二零二零年十月十五日，鎮江天工收到由原告人所提起之正式民事申索及相關附屬文件之副本，內容有關據稱由上海岳信（作為買方）、鎮江天工（作為目標公司）、三盛房地產（作為買方擔保人）以及原告人（作為賣方）等各方就上海岳信於二零一七年十二月二日以代價人民幣478.7百萬元買賣鎮江天工之全部股權而訂立之日期為二零一七年十二月二日之股權轉讓協議（即據稱訂立之鎮江天工買賣協議）據稱出現違約。另外，鎮江天工亦就民事申索收到由鎮江法院發出日期為二零二零年九月三十日之財產保全結果及期限告知書（即財產保全告知書）。民事申索指稱，根據據稱訂立之鎮江天工買賣協議，據稱應付之代價總額人民幣478.7百萬元中，僅已支付或代表上海岳信支付人民幣393,980,593.74元，尚未支付予原告人之餘額人民幣84,719,406.26元。

民事申索關乎上海岳信、鎮江天工及／或三盛房地產據稱未能結清據稱訂立之鎮江天工買賣協議下之購買價餘額。然而，據稱訂立之鎮江天工買賣協議之條款似乎與相關鎮江天工買賣協議之條款不盡相同，後者於本公司之前作出之公開披露內引述。因此，相同訂約方於二零一七年十二月就上海岳信收購鎮江天工訂立兩份不同的協議之可能性顯然存在，雙方之代價價值不同。

於二零二零年十一月二十日，鎮江天工根據民事申索收到由原告人向鎮江法院提出之申請副本，據此，原告人申請撤回民事申索並撤銷財產保全告知書，以進行庭外和解談判。於二零二零年十一月二十三日，本公司進一步收到由鎮江法院發出之民事裁定書，表示已批准於二零二零年十一月二十日之上述撤回民事申索申請。截至最後實際可行日期，本公司並未進行上述撤回申請所指之任何談判。

該筆被耗散資金懷疑被耗散

鎮江天工主要於中國從事物業發展業務，並持有位於鎮江之一幅土地，而有關土地計劃發展成住宅及商業混合發展項目，亦即該項目。有鑒於此，上海榮振獲委聘為該項目之主承包商。根據本公司所得資料，已向上海榮振預付人民幣173百萬元之建築成本。

董事會函件

本公司之強制全面要約完成後，現屆執行董事獲委加入本公司。於二零二零年八月，本公司注意到鎮江天工向上海榮振作出之若干預付建築款項，於二零一九年十月本公司控股權易手前懷疑被耗散。於二零二零年十月十六日，本公司進一步收到上海榮振所提供之資料及支持文件，當中指稱：

- (a) 上海榮振與上海三盛於二零一九年五月七日至二零一九年六月二十六日期間(即有關期間)訂立了一系列協議，據此，上海榮振將鎮江天工向上海榮振支付之預付款項中之人民幣170.5百萬元轉移至上海三盛；及
- (b) 上海三盛於有關期間自稱為鎮江天工之控股股東，並聲稱上述一系列交易乃為了滿足上海三盛之資金要求而訂立。

於二零二一年一月十五日，董事會成立特別調查委員會，以調查民事申索項下之指稱以及該筆被耗散資金懷疑被耗散之事宜。本公司已於日期為二零二一年三月三十一日之公中披露特別調查委員會之初步調查結果及建議。根據特別調查委員會之初步調查結果及建議，於二零二一年六月十七日，本公司分別向上海榮振及上海三盛發出法律要求函，要求歸還該筆被耗散資金。於二零二一年六月二十三日，上海榮振(通過其律師行事)提供對該要求函之回應，其中指出(其中包括)由於上海榮振受上海三盛指示將其從鎮江天工收到之建築預付款轉予上海三盛，上海榮振本身並無耗散該筆被耗散資金，本公司應追究上海三盛以查明此事之真相。由於特別調查委員會仍在進行調查，本公司目前仍在考慮有關該回應之進一步行動方案。於最後實際可行日期，本公司尚未收到上海三盛就上述要求函之任何回應。本公司將根據特別調查委員會之調查結果及其建議，於調查結束後考慮採取進一步之法律追索行動，以收回該筆被耗散資金。誠如本公司於二零二一年四月三十日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之年報及本公司於二零二一年五月十日刊發之補充公佈中披露，已對本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表進行上年度調整，從而為全數人民幣173百萬元(即該預付建築成本之總金額，且該筆被耗散資金為其中一部分)計提減值撥備。

本集團對德領集團之投資

於二零二一年六月三十日，根據未經審核管理賬目，本公司在德領集團之投資總額約為478.3百萬港元，包括收購德領之成本及認沽期權貸款（即德領集團成員應付之所有未償還貸款，猶如認沽期權股份及認沽期權貸款之轉讓於二零二一年六月三十日已經完成）約248.5百萬港元。為免生疑問，自收購事項完成日期至最後實際可行日期，本集團並無向德領集團作出任何其他後續注資或促使德領集團之任何成員取得任何進一步之外部貸款融資。根據本集團之未經審核管理賬目，於二零二一年六月三十日，本公司就投資德領集團所產生之總虧損為421.5百萬港元。該等虧損主要包括撇銷預付上海榮振之建築成本人民幣173百萬元（相當於約196.87百萬港元）、財務成本約183.92百萬港元、減值虧損（根據預期信用損失模式）約13.07百萬港元、僱員成本約7.52百萬港元、廣告費用約7.34百萬港元、服務費約4.40百萬港元以及其他行政費用8.37百萬港元。

行使認沽期權

基於認沽期權通函中「行使認沽期權以出售德領集團之理由及裨益」一節所詳述之原因，董事會決議行使認沽期權以出售德領之全部權益，要求原賣方購買德領之全部權益及認沽期權貸款。於二零二一年一月五日，本公司召開股東特別大會，以考慮並酌情批准行使認沽期權，同日，股東（為避免疑問，所有股東就此而言均被視為獨立股東）通過決議案，贊成行使認沽期權。

誠如過往公佈所載，股東已批准行使認沽期權而本公司已於二零二一年一月五日向原賣方寄發書面通知，以通知原賣方有關認沽期權之行使，於二零二一年一月六日，本公司收到原賣方及擔保人之回覆，表示(i)原賣方及擔保人將無法清償行使認沽期權下之代價，及(ii)本公司可按本公司及Agile Scene視為合適之情況出售德領或德領集團全部或部分權益。

因此，於二零二一年六月二十五日，本集團在上海聯交所開始公開掛牌出售舟山銘義持有之上海岳信100%股權。根據公開掛牌，最低代價為人民幣1.0百萬元。

投標期已於二零二一年七月二十二日結束。董事會欣然宣佈，於二零二一年七月二十六日，本公司獲上海聯交所通知已確定一名中標者。於二零二一年八月十日，舟山銘義與買方就出售事項訂立股權轉讓協議及補充協議。

III. 根據股權轉讓協議及補充協議進行出售事項之主要條款

(a) 日期：

股權轉讓協議及補充協議均於二零二一年八月十日訂立。

(b) 股權轉讓協議之訂約方：

(1) 舟山銘義(作為上海岳信100%股權之賣方)

(2) 買方(作為中標者及買方)

各項補充協議乃舟山銘義、買方、上海岳信及鎮江天工之間訂立。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方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。

(c) 股權轉讓協議及補充協議之主題事項

上海岳信及其唯一附屬公司鎮江天工之100%股權，連同所有由上海岳信集團持有之資產及結欠之負債(下文另有訂明者除外)。

根據股權轉讓協議及補充協議，基於本公司中國法律顧問提供之意見，於補充協議日期直至舟山銘義放棄有關法律追索權之日期或其對下述款項之法律追索權完全實現之日期(以較早者為準)的期間，舟山銘義保留對以下事項的合法、有效、具約束力及可強制執行之法律追索權(包括但不限於對該等本金額及其任何應計利息、算定損害賠償、其他損害賠償及與確保其權利有關的其他費用及開支的權利)：(a)本公司及其附屬公司向上海岳信集團提供總額為人民幣183.5百萬元的股東貸款；及(b)合共人民幣170.5百萬元款項，即被耗散資金的金額。為免生疑問，根據本公司中國法律顧問提供之意見，該項權利對買方是合法、有效、具約束力及可強制執行。

補充協議之各方進一步同意，除其他事項外：

- (a) 倘若買方出售其在上海岳信之任何股權或其任何資產，或出售其在鎮江天工之股權或其任何資產，或該項目被清算，買方同意所得款項將首先用於償還上海岳信及鎮江天工應付上海愛建之債務，繼而用於支付項目建築資金、其他外部融資費用、稅項及其他應付款項，其後，任何剩餘所得款項將用於向本公司或其任何附屬公司或舟山銘義指定之其他方償還上海岳信及鎮江天工應付本集團之股東貸款。
- (b) 倘若上海岳信及鎮江天工之任何股權及／或資產被買方出售或該項目被清算，補充協議各方協定，在扣除截至補充協議日期本集團向上海岳信集團提供之具有法定優先權之股東貸款之所有款項後，上海岳信及鎮江天工可選擇將所得款項用於向舟山銘義或其指定之其他方作出其他還款。
- (c) 一旦該項目之銷售達到可銷售總建築面積之85%之門檻，買方及其聯繫人將在該相關時間將該項目清算。就董事所知，該門檻符合中國物業市場之市場慣例，並以訂約方之商業協議為基礎，當中考慮到(其中包括)鎮江之物業市場。
- (d) 倘若舟山銘義或其任何聯繫人為收回該筆被耗散資金而採取法律追索行動，買方、上海岳信及鎮江天工各自將提供必要之協助及合作。除上述「背景資料 — 該筆被耗散資金懷疑被耗散」一節所述本公司採取之行動外，本公司可能在未來採取進一步行動(包括本公司特別調查委員會最終報告所建議之行動，該委員會關於該筆被耗散資金及導致民事申索之情況之調查仍在進行)以收回該筆被耗散資金，本公司預計可能要求買方、上海岳信及／或鎮江天工在有關時間提供協助及合作。

基於上述情況，於該項目清算後或在出售上海岳信及鎮江天工之任何股權或資產時，本公司預計本集團或能收回股東貸款及其應付款項。同時，本公司將密切注視出售事項完成後該項目之施工進度和銷情，並將在其認為適當時進一步考慮採取法律追索行動，以向上海岳信集團收回應付予本集團之款項及／或執行其在股權轉讓協議及補充協議下之權利。

(d) 代價

出售事項之代價為人民幣1.0百萬元，與公開掛牌中所示之最低代價相同。最低代價為根據上海岳信集團於二零二零年十二月三十一日之資產評估報告及審計報告釐定。董事認為，最低代價為公平合理。出售事項之代價將由買方通過上海聯交所一筆過支付，詳見下文。

(e) 先決條件

股權轉讓協議以及補充協議的完成須以下列先決條件為條件：

- (i) 股權轉讓協議及經修訂細則均妥為簽立及交付；
- (ii) 上海岳信已就股權轉讓協議項下的股權轉讓及其組織章程細則之修訂取得股東批准；
- (iii) 舟山銘義及買方均已就股權轉讓協議項下的股權轉讓取得內部批准；
- (iv) 簽署、簽立及履行股權轉讓協議及經修訂細則所需的一切監管批准均已妥為取得，且相關監管機構對股權轉讓協議及經修訂細則的內容概無任何重大意見或修訂；
- (v) 股權轉讓協議項下的所有陳述及保證維持真實、準確、完備及並無誤導成分；及
- (vi) 本公司已獲股東批准股權轉讓協議。

董事會函件

此外，股權轉讓協議之訂約方同意，只有在收到股權轉讓協議項下的代價款項以及刊發本通函後，舟山銘義將與買方合作，以完成對上海岳信股東名冊的更新以及必要的登記程序，並向買方提供上海岳信的相關組織章程文件、記錄及其他資料。

本公司已通知上海愛建（分別為上海岳信及鎮江天工各自之貸款人）有關出售事項及據此擬進行之交易，上海愛建已確認其對根據出售事項擬進行之交易並無異議。

(f) 完成

買方已經為參與公開掛牌支付人民幣300,000元之保證金，根據股權轉讓協議，該款項將用於支付出售事項之代價。根據股權轉讓協議，待有關條件達成後，買方須於簽訂股權轉讓協議後五個工作日內（即二零二一年八月十七日或之前）向上海聯交所支付代價餘額（即人民幣700,000元）並由上海聯交所代表舟山銘義暫時持有。上海聯交所將在收到應向其支付之所有費用及股權轉讓協議項下之代價的全部款項後簽發產權交易鑒證書。上海聯交所將在產權交易鑒證書簽發後三個工作日內將全部代價款項轉予舟山銘義。於出售事項完成後，上海岳信及鎮江天工將不再是本公司的附屬公司。

其中，倘若股權轉讓協議項下達致完成之先決條件未能在股權轉讓協議日期後的30個工作日內全部達成，則股權轉讓協議的任何一方均可選擇終止股權轉讓協議（與（其中包括）有關公佈之限制、終止條款、通知及排除第三方權利有關的條款除外），任何一方均不得基於股權轉讓協議向另一方提出申索（與先前之違反有關者除外）。

經考慮股權轉讓協議及補充協議的條款後，董事（包括獨立非執行董事）認為上述文件的條款屬一般商務條款及公平合理，並符合股東的整體利益。

IV. 有關上海岳信集團之資料

上海岳信集團之主要業務

上海岳信為一間於二零一七年十一月在中國成立之有限公司，其成立之唯一目的乃為收購鎮江天工。於二零一七年十二月十三日，上海岳信以代價約人民幣184.4百萬元收購鎮江天工之全部股權（包括該項目第一期末售出之單位）。上海岳信收購鎮江天工乃透過上海愛建所授出本金額為人民幣248.4百萬元（相當於約280.7百萬港元）之融資而撥資，而在該項收購之時，上海岳信並非本集團成員公司。上海岳信其後於買賣協議在二零一九年三月一日完成時成為本集團成員公司。

鎮江天工為一間於二零零一年四月在中國成立之有限責任公司，其主要透過該項目於中國從事物業發展業務。該項目位處長江三角洲內其中一個中心城市，可輕易到達南京及上海等主要城市，且毗鄰多個社區資源設施，如學術機構、市政府辦事處、生態公園、購物商場及醫院等。其亦位處鎮江市之高尚住宅區。

根據建設用地規劃許可證，該項目第二期之總地盤面積為109,087平方米（其中46,561.3平方米已在相關土地分割過程中從相關不動產權證中剔除，因為在該分割登記時，相關之中國法律部門承認該46,561.3平方米是相關土地之一部分，已開發並與物業發展項目一併出售予買家，因此，與相關土地有關之新不動產權證列出之總地盤面積不包括該46,561.3平方米之土地），其整體規劃地上總建築面積約160,000平方米，包括住宅面積約151,700平方米、商業面積約3,900平方米及配套設施面積約2,400平方米。該項目第二期之地下總建築面積約為70,580.65平方米。該項目第二期預計將包括22棟別墅、13座高層住宅大廈及零售和配套設施（如幼稚園等）。關於該項目第二期之進一步詳情，請參閱附錄一「物業估值」。有關該項目第二期相關土地分割之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年一月二十七日之公佈中「重續貸款融資」一節。

鎮江天工於二零一九年八月為該項目第二期之第一階段取得預售許可證。於二零二零年十二月三十一日，該項目第二期合共1,132個住宅單位中預售了131個單位，而預售物業所得之款項約為人民幣125.3百萬元（相當於約148.9百萬港元）。

於二零二一年六月三十日，本集團已預售該項目第二期合共1,132個單位中之209個住宅單位，預售住宅單位所得之款項約為人民幣247.0百萬元（相當於約296.9百萬港元）。鎮江項目於二零二一年六月三十日之賬面值約為人民幣542.8百萬元（相當於約652.4百萬港元）。至於該項目第二期其餘兩期的建設（合共構成該項目第二期可銷售總建築面積約61.2%），由於2019冠狀病毒病疫情造成嚴重干擾，建築進度已嚴重受阻，因此該項目第二期之第二階段於二零二一年八月才動工。根據最新的建築計劃，該項目第二期之第三階段預計將於二零二二年三月動工。為免生疑問，該項目第二期之建設於第三階段完成時方告完成。

上海愛建貸款

如過往公佈所披露，在上海岳信完成收購鎮江天工之前，上海岳信取得了由上海愛建授出金額為人民幣308百萬元之貸款融資，以用作提供資金予收購鎮江天工，而在該項收購完成後（但在本集團收購德領集團之前），鎮江天工亦取得了金額為人民幣392百萬元之建築貸款融資，以用作撥付該項目之建築成本。於二零二零年十二月三十一日，上海岳信集團結欠上海愛建之總金額（包括應計利息）約為人民幣550.4萬元。此包括(a)從上述貸款融資中提取之本金總額人民幣469.4百萬元，其中人民幣398.4百萬元按年利率11%計息而人民幣71百萬元按年利率23%計息，及(b)上述本金於二零二零年十二月三十一日之應計但尚未支付之利息。除上述本金外，上海岳信集團在收購事項完成日期至最後實際可行日期止期間並無從任何其他貸款融資中提取任何進一步貸款。於最後實際可行日期，(1)有關地塊之未開發部分之土地使用權；及(2)鎮江天工之全部股權已被抵押，以擔保上海岳信集團應付上海愛建之上述貸款金額。所有已提供之有關擔保均與上海岳信集團持有之資產及財產有關，因此，有關擔保均不會因股權轉讓協議之完成而解除。自其時起，上海岳信、鎮江天工、舟山銘泰及上海愛建於二零二一年一月二十七日就重續上述貸款融資訂立重續協議，而此等貸款融資之最終到期日已延展至二零二二年二月十三日。

董事會函件

V. 上海岳信集團之財務資料

上海岳信集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核財務資料如下：

	截至十二月 三十一日止年度		截至 六月三十日 止六個月
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益 <small>附註1</small>	-	-	-
除稅前淨虧損	(233,930)	(98,053)	(47,721)
除稅後淨虧損	(237,657)	(98,053)	(47,721)
		於 二零二零年 十二月三十一日	於 二零二一年 六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
非流動資產		493	285
流動資產			
—可供銷售物業		586,684	621,409
—預付款項、按金及其他應收賬款		23,124	30,243
—現金及銀行結餘		21,017	93,611
—其他流動資產		7,262	7,259
		638,087	752,522
流動負債			
—貿易及其他應付賬款 <small>附註3、4</small>		(348,709)	(510,617)
—其他借貸		(469,400)	(469,400)
—應付直接控股公司款項		(36,033)	(36,033)
—應付居間控股公司款項		(146,968)	(146,969)
—其他流動負債		(5,598)	(5,637)
		(1,006,708)	(1,168,656)
負債淨額 <small>附註2</small>		(368,128)	(415,849)

附註：

1. 上海岳信及其唯一附屬公司鎮江天工分別主要從事投資控股及物業發展，於截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月均並無產生任何收益。
2. 重大虧損包括其他借貸(即應付上海愛建之貸款)產生之財務成本及其他應收賬款產生之預期信用損失模式下之減值虧損。負債淨額包括上海岳信及其唯一附屬公司之其他借貸以及貿易及其他應收賬款(包括因銷售待售物業而產生之合約負債(即從預售該項目物業單位收到之款項，作為合約負債入賬)以及貿易應付賬款，包括建築成本)，減去待售物業之賬面值以及現金及銀行結餘。
3. 上海岳信集團之貿易及其他應付賬款主要包括(i)於二零二零年十二月三十一日約人民幣100.07百萬元及於二零二一年六月三十日約人民幣79.78百萬元之貿易應付賬款，為於該等日期分別之應付建築成本；(ii)於二零二零年十二月三十一日約人民幣125.40百萬元及於二零二一年六月三十日約人民幣247.1百萬元之合約負債，分別為於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日之預售物業之已收所得款項，而由二零二零年十二月三十一日至二零二一年六月三十日之增加是由於在該段期間內出售發展中物業；(iii)於二零二零年十二月三十一日約人民幣80.96百萬元及於二零二一年六月三十日約人民幣126.32百萬元之其他應付賬款及應計利息，為根據應付上海愛建之貸款之應付上海愛建之應計利息金額。由於上海岳信集團並無結清尚未支付之應付利息金額，於二零二一年六月三十日之該金額較二零二零年十二月三十一日增加；及(iv)於二零二零年十二月三十一日約人民幣42.28百萬元及於二零二一年六月三十日約人民幣57.42百萬元之其他金額，主要包括與該項目建築有關之已付城市基礎設施費用、與該項目建築有關之擔保金、以鎮江天工之名義抵押物業以支持收購事項前已確立之第三方之借款(有關此事之進一步詳情，請參閱下文附註4)，以及其他應計開支及應付賬款。為免生疑問，上表所列上海岳信集團之貿易及其他應付賬款之未經審核財務數字不包括該筆被耗散資金，該資金已因為對上海榮振之若干工程預付款(該筆被耗散資金是其中一部分)作出減值撥備而被撇銷(作為本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合經審核財務報表中之上年度調整)。有關該上年度調整之進一步詳情，請參閱本公司於二零二一年四月三十日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之年報及本公司於二零二一年五月十日刊發之公佈。
4. 誠如收購事項通函所披露，根據收購事項之條款，本集團並無收購鎮江天工持有之若干除外物業，其中六項物業在過去已抵押予中國之一間財務公司，作為在訂立買賣協議前授予兩名個人(彼等為鎮江天工之前股東之關聯方)之貸款的擔保。根據買賣協議之條款，原賣方有酌情權及責任安排出售所有該等除外物業，而Agile Scene將盡其合理努力促使鎮江天工促成有關出售及將有關出售所得款項(扣除自出售產生之有關成本、開支及稅項以及有關物業之維修成本)轉移予原賣方。此外，根據買賣協議，倘有任何訂約方於收購事項完成後任何時間因為或出於有關除外物業而對德領集團任何成員公司作出任何申索，原賣方將會作出彌償，並應要求就Agile Scene或德領集團基於除外物業或就除外物業而可能蒙受或招致之一切損失、開支及負債給予Agile Scene全額彌償。在計算本集團根據收購事項下之買賣協議而已支付之代價時，並無計及此等除外物業。由於該等除外物業在完成收購德領集團後及於最後實際可行日期仍在鎮江天工之名下，就編制鎮江天工之財務報表及本公司在此段期間之綜合經審核財務報表而言，根據香港財務報告準則之應用，該等除外物業需要確認為鎮江天工之資產。同時，由於若干除外物業存在質押(據本公司所知及理解，此等質押可由中國之相關財務公司根據其各自之條款強制執行)，於應用香港財務報告準則時，此等已抵押之除外物業之賬面值在鎮江天工及本集團之財務報表中的「貿易及其他應付賬款」單行項目下進行核算。僅供說明用途，於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，就上海岳信集團而言上述除外物業之未經審核賬面淨值為人民幣2,512,408.95元，即所有除外物業之賬面值人民幣21,422,005.38元減去已抵押予上述第三方借款之有關除外物業之賬面值人民幣18,909,596.43元。進一步詳情請參閱收購事項通函中之「該協議—除外物業」一節。

VI. 財務影響及所得款項用途

於二零二一年六月三十日，上海岳信集團之賬面值（即綜合負債淨額）約為人民幣415.8百萬元（相當於約人民幣499.0百萬元）（如上海岳信集團根據香港財務報告準則編制之未經審核綜合管理賬目所示），而最低代價（即股權轉讓協議下之出售事項之代價）為人民幣1.0百萬元。僅供說明用途，預計出售事項將產生未經審核收益約人民幣416.8百萬元（相當於約500.0百萬港元），相當於出售事項的代價金額（即最低代價）與上述上海岳信集團於二零二一年六月三十日的未經審核綜合負債淨額之間的差額。出售事項產生的實際收益金額有待審核。本集團將確認的實際收益金額僅可於確定上海岳信集團於出售事項完成日期的綜合負債淨額後才能釐定，因此可能有別於上述預期未經審核收益金額。本公司擬將出售事項之所得款項淨額用作一般營運資金。

完成出售上海岳信之全部權益後，本公司將不再擁有上海岳信及鎮江天工之任何權益，而該等公司將不再為本公司之附屬公司及該等公司之業績將不再綜合計入本集團之賬目。

VII. 進行出售事項之理由及裨益

謹此提述認沽期權通函內「行使認沽期權以出售德領集團之理由及裨益」一節。由於上海岳信為鎮江天工之控股公司，而鎮江天工則為該項目之控股公司，因此認沽期權通函上述章節中詳列之因素亦適用於出售事項。

根據本公司對公開研究數據之審視，在二零二零年，COVID-19疫情對中國鎮江之住宅物業銷售產生嚴重不利影響。此反映在該項目物業單位之銷售進度和收款速度緩慢。同時，如本通函上文「I.背景資料」一節所披露，人民幣173百萬元之建築資金懷疑已被本公司之前度控股股東上海三盛耗散，導致施工進度受阻。截至二零二一年六月三十日，上海岳信集團之綜合財務報表顯示，上海岳信集團已經資不抵債，資產負債率為155.2%。

考慮到上述情況，以及一方面本集團在香港之物業已全部抵押融資，鎮江天工之股份及其持有之物業已就上海愛建貸款而抵押，另一方面，目前估計要完成該項目之建築，本集團需要額外之人民幣593.0百萬元以撥付該項目之資金，董事會認為本公司將無法取得足夠融資以完成該項目之建設。

出售事項(如成事)將使本公司能夠剝離上海岳信及鎮江天工分別結欠之債務及負債，並實現其於該項目之投資。如認沽期權通函上述章節所述，獨立專業估值師對該項目第二期於二零二零年六月三十日的估值為人民幣796百萬元。其後，本集團已對該項目第二期進行進一步估值而獨立專業估值師對其於二零二零年十二月三十一日所評定的估值為人民幣574百萬元。

VIII. 有關本集團及股權轉讓協議訂約方之資料

(a) 本集團

本集團主要在香港從事物業投資及租賃業務以及在中國從事物業發展業務。

(b) 舟山銘義

舟山銘義為一間於中國成立之有限責任公司及本公司之全資附屬公司，在緊接股權轉讓協議完成前為上海岳信之控股公司。其主要從事投資控股。

(c) 買方

買方為一間於中國成立之有限責任公司，作為出售事項之特殊目的公司。該公司由金建軍先生及鍾靈鋒先生(兩者均為商人)分別最終實益擁有80%及20%權益。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方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。

IX. 餘下集團之財務及經營前景

於出售事項後，本集團將專注其精力於餘下業務，即香港物業租賃業務。有關業務於截至二零一八年十二月三十一日止九個月、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度為本集團帶來之收益分別約為28,955,000港元、39,179,000港元及36,990,000港元。

董事會函件

於最後實際可行日期，本集團投資物業大多位於銅鑼灣黃金購物區。下表概述本集團於香港之投資物業組合於二零二零年十二月三十一日之估值：

	投資物業 於二零二零年 十二月三十一日 之估值 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度之收益 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度之收益 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月之收益 千港元
銅鑼灣				
渣甸街50號渣甸 中心 ⁽¹⁾	1,450,000	27,690	29,715	22,438
渣甸街38號地下及 閣樓 ⁽²⁾	95,000	2,159	2,311	1,753
渣甸街38及40號 1樓 ⁽²⁾	14,000	491	468	262
渣甸街41號地下連 閣樓 ⁽²⁾	126,000	2,834	2,834	1,948
渣甸街57號地下 ⁽²⁾	128,000	2,836	2,848	2,307
半山				
堅道119、121及 125號金堅大廈 地下1號舖 ⁽²⁾	50,000	980	994	247
合計	1,863,000	36,990	39,179	28,955

附註：

(1) 銀座式商廈

(2) 街舖

此外，本集團將繼續在香港及中國尋找新的業務機會，包括但不限於(a)進行可行性研究並物色機遇為房地產項目提供項目管理服務，以滲透市場及擴展於中國及香港之房地產項目管理業務；(b)投資或收購香港的新投資物業；及(c)改善現有投資物業，以進一步提高其價值和潛在的租金收入（如翻新此等投資物業以提升其客戶組合），從而擴闊本公司之收入來源及盈利基礎。

X. 上市規則涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用之規模測試百分比率超過25%但所有適用之規模測試百分比率均低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章之通知、刊登公佈及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東於出售事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，亦概無股東毋須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，本公司已取得中國信達(香港)(於最後實際可行日期實益擁有本公司已發行股本約74.98%)之書面批准以批准出售事項。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

XI. 董事會對出售事項之看法

董事會認為，股權轉讓協議及補充協議所載出售事項之條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

XII. 進一步資料

亦請垂注本通函各附錄所載之額外資料。

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
陳志偉
謹啟

二零二一年九月十七日

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將出售之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308號
富衛金融中心16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估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（「中國」）之物業權益之市值，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，以便就物業權益於二零二一年七月三十一日（「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二零二零年十二月三十一日生效之《香港測量師學會估值準則（二零二零年）》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二零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 貴集團將出售之物業權益時，吾等採用市場法，以評估擬發展項目之總發展價值，然後在考慮未完成之發展成本、未完成之發展期及潛在之獲利率後進行調整。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最廣獲接受之估值方法，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君合律師事務所就中國物業權益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中國物業權益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，且並無理由懷疑獲 貴集團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 MISC MHIREA

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

二零二一年九月十七日

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、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾24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

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	於二零二一年 七月三十一日 之市值
南山淺水灣 中國江蘇省 鎮江丹徒區 長香路以南及 湖濱路以西 第二期	<p>物業由三幅土地組成，並將於該三幅土地上開發一項住宅及商業項目。</p> <p>根據房地產權證，該用地之佔地面積約為62,525.70平方米（「平方米」）。根據貴集團提供的資料，物業之建議總樓面面積約為230,583.45平方米，其中地上及地下總樓面面積分別約為160,002.80平方米及70,580.65平方米。</p> <p>物業之土地使用權獲授期限：住宅用途為二零七七年十一月十三日及二零七八年十一月二日，以及商業用途為二零四七年十一月十三日及二零四八年十一月二日。</p>	<p>根據吾等實地視察及貴集團所提供之資料，物業現時在進行建築工程，預計將於二零二四年前後完成。</p>	<p>人民幣582,000,000元 (人民幣伍億捌仟 貳佰萬元)</p> <p>出售前 貴集團 應佔之100%權益： 人民幣582,000,000元 (人民幣伍億捌仟 貳佰萬元)</p>

附註：

- 物業由劉諾亞 (RICS見習會員) 於二零二零年四月二十六日視察。
- 估值及本證書由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA* 皇家特許測量師學會註冊估值師 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (*BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA RICS* 皇家特許測量師學會註冊估值師 中國註冊房地產估價師) 編製。
- 根據鎮江市國土資源局與丹陽市天工房地產開發有限公司（「丹陽市天工」）簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，將佔地總面積142,704.00平方米之主地塊土地使用權按代價為人民幣72,500,000元授予丹陽市天工，就住宅用途年期為70年及就商業用途年期為40年。

國有土地使用權出讓合同之詳情概述如下：

地段號	文書日期	佔地面積 (平方米)	代價 (人民幣)
07-1-5	二零零七年二月十六日	120,295.00	59,000,000
08-1-8	二零零八年六月二十六日	22,409.00	13,500,000
總計		142,704.00	72,500,000

4. 根據鎮江市國土資源局於二零一九年四月六日頒發的三張房地產權證，將佔地面積109,087.00平方米之主地塊之物業之土地使用權就各年限授予鎮江天工頤景園房地產有限公司（「鎮江天工」）。

不動產權證之詳情概述如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用權 到期日期	用途
蘇(2019)鎮江不動產權 第0043890號	85,264.00	住宅： 二零七七年十一月十三日 商業： 二零四七年十一月十三日	住宅及商業
蘇(2019)鎮江不動產權 第0043879號	14,316.00	住宅： 二零七八年十一月二日 商業： 二零四八年十一月二日	住宅及商業
蘇(2019)鎮江不動產權 第0043891號	9,507.00	住宅： 二零七七年十一月十三日 商業： 二零四七年十一月十三日	住宅及商業

根據不動產權證蘇(2019)鎮江不動產權第0043890號持有的主地塊之一部份已進一步細分為數個地塊。根據鎮江市自然資源和規劃局發出日期為二零二一年一月二十九日的兩份不動產權證，將佔地總面積38,702.70平方米之主地塊之一部份的土地使用權就各年限授予鎮江天工。

不動產權證之詳情概述如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用權 到期日期	用途
蘇(2021)鎮江不動產權 第0005260號	32,576.10	住宅： 二零七七年十一月十三日 商業： 二零四七年十一月十三日	住宅及商業
蘇(2021)鎮江不動產權 第0005262號	6,126.60	住宅： 二零七七年十一月十三日 商業： 二零四七年十一月十三日	住宅及商業

5. 根據鎮江市規劃局發出之兩張建設用地規劃許可證，物業之建議土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證之詳情概述如下：

許可證編號	文書日期
鎮桂娣丹(07)第024號	二零零七年十一月七日
地字第321112200800014號	二零零八年十月二十日

6. 根據鎮江市自然資源和規劃局及鎮江市規劃局發出之31張建設工程規劃許可證，物業之建議發展已獲批准。

建設工程規劃許可證之詳情概述如下：

許可證編號	文書日期
321112201900111	二零一九年三月二十八日
321112201900112	二零一九年三月二十八日
321112201900113	二零一九年三月二十八日
321112201900114	二零一九年三月二十八日
321112201900122	二零一九年三月二十八日
321112201900115	二零一九年三月二十八日
321112201900116	二零一九年三月二十八日
321112201900117	二零一九年三月二十八日
321112201900118	二零一九年三月二十八日
321112201900123	二零一九年三月二十八日
321112201900124	二零一九年三月二十八日
321112201900119	二零一九年三月二十八日
321112201900131	二零一九年三月二十八日
321112201900132	二零一九年三月二十八日
321112201900133	二零一九年三月二十八日
321112201900134	二零一九年三月二十八日
321112201900120	二零一九年三月二十八日
321112201900125	二零一九年三月二十八日
321112201900126	二零一九年三月二十八日
321112201900129	二零一九年三月二十八日
321112201900121	二零一九年三月二十八日
321112201900127	二零一九年三月二十八日
321112201900128	二零一九年三月二十八日
321112201900130	二零一九年三月二十八日
321112201900003	二零一九年一月十四日
321112201900004	二零一九年一月十四日
321112201900005	二零一九年一月十四日
321112201900006	二零一九年一月十四日
321112201900007	二零一九年一月十四日
321112201900135	二零一九年三月二十八日
321112202000051	二零二零年九月十一日

7. 根據鎮江市丹徒區住房和城鄉建設局發出之三張建設工程施工許可證，物業之擬開發項目已獲准開始建設。

建設用地規劃許可證之詳情概述如下：

許可證編號	文書日期
321112201904260101	二零一九年四月二十六日
321112201902270101	二零一九年二月二十七日
321112202012010101	二零二零年十二月一日

8. 根據鎮江市住房和城鄉建設局發出之八張預售許可證，允許預售物業之一部分。

預售許可證之詳情概述如下：

許可證編號	文書日期
鎮祝建第192010號	二零一九年六月二十五日
鎮祝建第192041號	二零一九年十一月十三日
鎮祝建第192049號	二零一九年十二月三十日
鎮祝建第202003號	二零二零年一月二十一日
鎮祝建第202005號	二零二零年四月八日
鎮祝建第202006號	二零二零年四月八日
鎮祝建第202026號	二零二零年九月十一日
鎮祝建第202027號	二零二零年九月十一日

9. 根據上海愛建信託有限責任公司（「上海愛建」）及鎮江天工簽訂之七份抵押協議，物業之一部份之土地使用權已作抵押。

抵押協議之詳情概述如下：

協議編號	文書日期
SSHY-DY-01-A-01	二零一九年四月十八日
SSHY-DY-01-A-02	二零一九年四月十八日
SSHY-DY-02-A-01	二零一九年四月十八日
SSHY-DY-02-A-02	二零一九年四月十八日
SSHY-DY-01-A-分割	二零二一年一月二十七日
SSHY-DY-02-A-分割1	二零二一年一月二十七日
SSHY-DY-02-A-分割2	二零二一年一月二十七日

10. 物業之一般說明及市場資料概述如下：

- 位置：物業位於中國江蘇省鎮江丹徒區長香路以南及湖濱路以西。
- 交通：物業距離南京祿口國際機場及鎮江南站分別約105.0公里及4.4公里。
- 周邊地方：周邊主要為丹徒區內住宅。

11. 吾等已獲得君合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) 鎮江天工已依法取得物業之國有土地使用權；
- (b) 於事先徵得抵押人書面同意之前提下，鎮江天工可將相關國有土地使用權出租、轉讓及抵押；及
- (c) 根據不動產權證蘇(2019)鎮江不動產權第0043879號、蘇(2019)鎮江不動產權第0043891號及蘇(2021)鎮江不動產權第0005260號持有的該用地之一部份的國有土地使用權已作抵押。抵押人為上海愛建。

12. 假設物業已建成並可自由轉讓，物業於估值日期之總發展價值約為人民幣1,587,000,000元。根據所提供之資料，物業於估值日期之未付建築成本及已產生建築成本分別約為人民幣585,000,000元及人民幣267,000,000元。

13. 於物業之估值過程中，吾等已考慮並分析周邊之可比較公寓、獨立屋、零售及停車場之銷售數據。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總樓面面積為基礎計算，公寓為每平方米人民幣7,500元至人民幣10,000元、獨立屋為每平方米人民幣12,500元至人民幣14,600元、零售為每平方米人民幣14,815元至人民幣20,769元，以及停車場為每平方米人民幣78,000元至人民幣110,000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。所採納之物業之單位價格按總樓面面積為基礎計算，公寓為每平方米人民幣8,000元、獨立屋為每平方米人民幣13,300元、零售為每平方米人民幣16,400元，以及停車場為每平方米人民幣94,000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之公佈內披露。

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)。

本集團截至二零二零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二零二零年年報第77頁至第181頁，該年報於二零二零年四月三十日刊登於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0430/2021043001072_c.pdf)。

債項聲明

於二零二一年七月三十一日(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1,541,968,000港元，當中包括：

- (i) 977,242,000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) 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564,726,000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

於二零二一年七月三十一日，本集團並無未償還債務證券。

租賃負債

於二零二一年七月三十一日，本公司有租賃負債約1,625,000港元。

按揭及押記

於二零二一年七月三十一日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共1,845,600,000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671,363,000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564,726,000港元)之抵押；及
5. 賬面值合共約22,750,000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。

或然負債

於二零二一年七月三十一日，本集團就向本集團物業買方提供融資而向銀行提供之擔保一買方提取之金額(並未於綜合財務報表內撥備)約為115,434,000港元。

本集團就若干銀行向本集團可供銷售物業買方授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買方拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買方所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等買方拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

於本公司之最新經審核財務報表刊發後直至二零二一年七月三十一日，本集團就向本集團可供銷售物業買方授出的按揭融資提供的擔保並未產生任何重大損失。本公司董事認為如出現未有如期還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

除上文披露者外，本集團於二零二一年七月三十一日並無任何重大或然負債。

企業擔保

於二零二一年七月三十一日，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。

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股權轉讓及補充協議協議所擬進行之交易，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

於報告期間，本集團之香港投資物業所帶來之租金收入約37.0百萬港元（二零一九年：約39.2百萬港元）。租金收入減少，主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度（「二零二零財政年度」）向租戶提供租金寬減及COVID-19對香港物業租賃業務影響所及，令租用率下跌所致。

隨著COVID-19疫情嚴重干擾香港對外貿易、消費（尤其是旅客消費）及零售消費，香港於二零二零財政年度加快陷入經濟衰退，二零二零財政年度香港本地生產總值收縮約6.1%。由於社交距離措施嚴重抑制香港的消費相關活動，故零售消費大幅下滑。封鎖措施也令入境旅遊陷入停滯。訪港旅客總數於二零二零財政年度暴跌93.6%至合共約3.5百萬人次。二零二零財政年度，香港零售業銷售額按年下跌24.3%。二零二零年本集團續租及新訂租約之租金水平整體向下。

面對上述挑戰，本集團仍舊專注於進一步加強其於香港（特別是銅鑼灣）之核心物業租賃業務之韌性，以保障其長期競爭力，確保在充滿挑戰之市場中仍能持續發展。本集團之投資物業位於香港銅鑼灣黃金購物區，而本集團持續優化其行業多元之商戶組合。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業組合之租用率達到約90.3%（二零一九年：約93.6%）。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔本集團報告期間總收益約74.9%。

在中國之物業發展業務方面，本集團目前持有兩個物業發展項目之權益，一個是該項目第二期（在出售事項完成之前），另一個是位於中國浙江省金華市的金義頤景園的49%權益。於二零二零年上半年，在COVID-19之嚴重干擾下，推售時間表及施工進度已受大幅影響，而銷售及施工活動大多於二零二零年第一季度暫停。因此，物業預售活動已受到嚴重影響。

除COVID-19疫情的影響外，美利堅合眾國（「美國」）與中國之間的緊張關係未見緩和。此外，本地消費情緒變得更加謹慎，對整體零售銷售及相關物業租金表現造成巨大壓力。

受COVID-19疫情、當前中美貿易糾紛、其他本地政治和經濟因素所影響，二零二一年之經濟前景仍未明朗。香港物業租賃業務方面，本集團投資物業大多位於銅鑼灣黃金購物區。本集團將繼續優化其行業多元之商戶組合，並持續與租戶建立穩固關係。本集團亦將評估其他方案，以優化本集團之中國物業發展業務。在持續不確定因素影響下，本集團之經營重心是保持穩定增長及謹慎行事。本集團將繼續穩健地推動核心業務之業績表現，加強本集團財務狀況，以及為本集團之可持續發展奠定防禦性強及堅實的基礎。

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。

目前,陳志偉先生、黃強博士及于丹女士(均為董事)均為本公司直接控股股東中國信達(香港)的董事。于丹女士亦為中國信達(香港)財務部的高級經理。本公司董事兼行政總裁顧嘉莉女士和董事唐倫飛先生均獲聘為中國信達(香港)的董事總經理以及首席風險兼合規總監。

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／姓名	身分	擁有權益之 股份及相關 股份數目 L(好倉) S(淡倉)	佔本公司 已發行 股本之 概約 百分比
中國信達(香港) ⁽¹⁾⁽²⁾	實益擁有人	L – 843,585,747	74.98%
Bonds & Sons Holdings Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	L – 111,642,295	9.93%
Bonds & Sons International Limited ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
Bonds Chan Family Holding (PTC) Ltd. ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
中國信達資產管理有限公司 ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
DCP China Credit Fund I, L.P. ⁽³⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
Dignari Capital Partners GP Limited ⁽³⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
陳美芝 ⁽³⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%

附註：

- (1) 中國信達(香港)為843,585,747股股份之實益擁有人。
- (2) 中國信達資產管理有限公司控制中國信達(香港)控股有限公司之100%股權，而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843,585,747股股份中擁有權益。
- (3) 據董事所深知、盡悉及確信，DCP China Credit Fund I, L.P.、Dignari Capital Partners GP Limited及陳美芝於本公司843,585,747股股份及／或相關股份中擁有權益，當中根據實物結算非上市衍生工具於34,139,680股本公司相關股份中擁有權益。DCP China Credit Fund I, L.P.控制Dragons 616 Limited之100%股權，另一方面DCP China Credit Fund I, L.P.由Dignari Capital Partners GP Limited控制，而Dignari Capital Partners GP Limited則由陳美芝控制99%股權。
- (4) 據董事所深知、盡悉及確信，Bonds & Sons Holdings Limited由Bonds & Sons International Limited全資控制，而Bonds & Sons International Limited則由Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd.全資控制。因此，Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd.及Bonds & Sons International Limited根據證券及期貨條例被視為於Bonds & Sons Holdings Limited持有之111,642,295股股份中擁有權益。

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二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）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二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）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) 佛山三盛房地產有限責任公司（「佛山三盛」，上海三盛之間接全資附屬公司）、佛山快彤物業服務有限公司（「佛山快彤」，本公司之附屬公司）與舟山三盛酒店管理有限公司（「舟山三盛」）就佛山快彤以代價人民幣120.0百萬元（可予調整）向佛山三盛收購舟山三盛全部股權所訂立日期為二零一九年八月八日之買賣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；
- (b) 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469.4百萬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；
- (c) 東投地產集團有限公司（「東投地產」，一名獨立第三方，作為買方）、舟山銘義（作為賣方）與杭州銘倫實業有限公司（「杭州銘倫」）（作為目標公司）就按照協議條款向東投地產出售銷售權益所訂立日期為二零二零年四月七日之有條件買賣協議，該協議已於二零二零年六月三十日隨著下文(d)項所載的協議簽立後終止；
- (d) 江西東望項目管理有限公司（「東望項目」，東投地產之全資附屬公司，作為買方）、舟山銘義（作為賣方）與杭州銘倫（作為目標公司）就舟山銘義按照協議條款向東望項目出售杭州銘倫之100%股權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）；
- (e) 上海岳信、鎮江天工、舟山銘泰及上海愛建所訂立日期為二零二一年一月二十七日之重續協議，據此，上海愛建將上海岳信及鎮江天工應付上海愛建之貸款融資重續，從而使融資的最終到期日延長至二零二二年二月十三日；及
- (f) 股權轉讓協議及補充協議。

8. 訴訟

誠如本公司日期為二零二零年十月十五日之公佈所披露，鎮江天工於二零二零年十月十五日收到由陳林根先生及陳小華女士(作為原告人)所提起之民事申索，當中上海岳信及鎮江天工分別被指明為第一被告人及第三被告人，而本公司之獨立第三方三盛房地產則被指明為第二被告人。民事申索指稱，據稱由上海岳信(作為買方)、鎮江天工(作為目標公司)、三盛房地產(作為買方擔保人)以及原告人(作為賣方)等各方就買賣鎮江天工全部股權而訂立之日期為二零一七年十二月二日之股權轉讓協議出現違約。鎮江天工為該項目之項目公司。

於民事申索中，原告人指稱上海岳信收購鎮江天工之代價總額為人民幣478.7百萬元，惟已支付金額僅人民幣393,980,593.74元，尚未支付餘額人民幣84,719,406.26元。

誠如本公司日期為二零二零年十一月二十日之公佈所披露，鎮江天工收到由原告人向鎮江市中級人民法院提出之申請副本，據此，原告人申請撤回民事申索並撤銷財產保全告知書，以進行庭外和解談判。於二零二零年十一月二十日及直至最後實際可行日期，本公司並未與原告人進行撤回申請所指之任何談判。

誠如本公司日期為二零二一年一月十五日之公佈所披露，董事會特別調查委員會已告成立，以調查及報告導致民事申索(包括訂立據稱訂立之鎮江天工買賣協議)及該筆被耗散資金懷疑被上海三盛耗散及／或其他與上述事項有關之各項事宜及事件。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十月十五日、二零二零年十一月二十日、二零二零年十一月二十三日及二零二一年一月十五日之公佈，以及認沽期權通函。

誠如本公司日期為二零二一年三月三十一日之公佈(「特別調查委員會之初步調查結果公佈」)所披露，根據本公司中國法律顧問就調查所得出之初步調查結果，由於民事申索已撤回，並不確定那一份買賣協議反映各方在磋商收購鎮江天工時之真實意向。有關進一步詳情及擬採取之下一步行動，請參閱特別調查委員會之初步調查結果公佈。根據特別調查委員會之初步調查結果及建議，於二零二一年六月十七日，本公司分別向上海榮振及上海三盛發出法律要求函，要求歸還該筆被耗散資金。於二零二一年六月二十三日，上海榮振(通過其律師行事)提供對該要求函之回應，其中指出(其中包括)由於上海榮振受上海三盛指示將其從鎮江天工收到之建築預付款轉予上海三盛，上海榮振本身並無耗散該筆被耗散資金，本公司應追究上海三盛以查明此事之真相。由於特別調查委員會仍在進行調查，本公司目前仍在考慮有關該回應之進一步行動方案。於最後實際可行日期，本公司尚未收到上海三盛就上述要求函之任何回應。本公司將根據特別調查委員會之調查結果及其建議，於調查結束後考慮採取進一步之法律追索行動，以收回該筆被耗散資金。

於最後實際可行日期，除上文披露者外，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	獨立物業估值師
君合律師事務所	中國法律顧問

上述各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，上述各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股份之權利，或於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(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) 本公司之公司細則；
- (b) 本公司截至二零一八年三月三十一日、二零一八年、二零一九年及二零二零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) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意書；及
- (f) 本通函。