
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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之枋濬國際集團控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行或股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份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。



LEGEND STRATEGY INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

枋濬國際集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1355)

**非常重大收購事項
有關建議租賃中國物業
及
股東特別大會通告**

本公司之財務顧問



枋濬國際集團控股有限公司謹定於二零二二年六月十七日(星期五)下午三時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈17樓1702室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按所印指示填妥，盡快並無論如何在股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回枋濬國際集團控股有限公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，委任代表文據將視作撤回。

二零二二年五月二十五日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件..... | 4 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料 | II-1 |
| 附錄三 — 估值報告..... | III-1 |
| 附錄四 — 本集團之一般資料 | IV-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：

| | | |
|------------|---|---|
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零二二年四月十四日的公告，內容有關(其中包括)租賃協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 枋濬國際集團控股有限公司，一間於開曼群島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：1355) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將舉行及召開的股東特別大會，以考慮及批准租賃協議及其項下擬進行之交易 |
| 「排他期」 | 指 | 深圳招華根據該等意向書同意，於二零二一年十二月二十四日簽訂第一份意向書當日起至二零二二年六月三十日期間，其將不會與深圳枋濬以外的任何一方就該等物業的銷售、租賃及合作事宜進行聯繫或訂立任何法律文件 |
| 「第一份意向書」 | 指 | 深圳枋濬與深圳招華訂立日期為二零二一年十二月二十四日之意向書，內容有關建議租賃 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及本公司關連人士之第三方人士 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二二年五月二十日，為本通函付印前為確認當中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「租賃協議」 | 指 | 待股東特別大會上獲股東批准後，深圳枋濬(作為租戶)與深圳招華(作為業主)就建議租賃將訂立的租賃協議，初步年期為15年，由二零二二年十二月一日至二零三七年十一月三十日 |
| 「該等意向書」 | 指 | 第一份意向書及第二份意向書 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「該等物業」 | 指 | 深圳枋濬根據租賃協議擬租賃的一座於中國廣東省深圳市寶安區正在開發的物業的若干部分 |
| 「建議租賃」 | 指 | 深圳枋濬(作為租戶)根據租賃協議擬租賃該等物業 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「第二份意向書」 | 指 | 深圳枋濬與深圳招華訂立日期為二零二二年四月七日之意向書，內容有關建議租賃 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股0.01港元的股份 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「深圳枋濬」 | 指 | 深圳枋濬酒店管理有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|--------|---|---------------|
| 「深圳招華」 | 指 | 深圳市招華會展實業有限公司 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



LEGEND STRATEGY INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

枋濬國際集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1355)

執行董事：

陳武先生(行政總裁)

鍾天昕先生

非執行董事：

袁富兒先生(主席)

胡性龍先生

獨立非執行董事：

吳吉林先生

杜宏偉先生

李舟女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

德輔道中19號

環球大廈

17樓1702室

敬啟者：

**非常重大收購事項
有關建議租賃中國物業
及股東特別大會
通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十二月二十四日、二零二二年四月七日及二零二二年四月十四日的公告，內容有關(其中包括)就建議租賃訂立該等意向書、將排他期延長至二零二二年六月三十日以及租賃協議的主要條款及條件。

董事會函件

誠如該公告所載，董事會欣然宣佈，深圳枋濬(本公司的間接全資附屬公司)有意在中國廣東省深圳市寶安區建立一個新住宿項目，並建議在股東特別大會上獲得股東批准後，作為租戶與深圳招華(作為業主)訂立租賃協議，以租賃該等物業，初步年期為15年，由二零二二年十二月一日至二零三七年十一月三十日(包括首尾兩日)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)租賃協議的更多詳情及上市規則規定的其他資料。

租賃協議

租賃協議的主要條款列載如下：

訂約方 : (i) 深圳枋濬(作為租戶)；及
(ii) 深圳招華(作為業主)

據董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，深圳招華及其最終實益擁有人為獨立第三方。

該等物業 : 中國廣東省深圳市寶安區空港新城會展灣里岸廣場項目正在開發的5號樓D1座第1層至第13層的若干部分

用途 : 商業用途

可出租總面積 : 約9,583平方米，待該等物業竣工後測量

免租區 : 第13層及地庫層的若干區域

初步年期 : 由二零二二年十二月一日至二零三七年十一月三十日(包括首尾兩日)，除非訂約雙方在年期的最後六個月內提出在初步年期後不再續約，否則將再延長五年(即由二零三七年十二月一日至二零四二年十一月三十日)。

倘本公司決定延長年期，其將遵守上市規則的相關要求。

租金及支付條款 : 深圳枋濬應根據固定租金及營業額租金(以較高者為準)按三個月支付租金,其中包括物業管理費、與租賃有關的稅款,但不包括營業稅及深圳枋濬的業務活動產生的其他業務相關費用(如水、電、煤氣、電話費等)。

(i) 固定租金

深圳枋濬就租賃該等物業應付的固定單位租金(含稅)將為每月每平方米人民幣80元,並將在租賃協議年期內每三年增加6%。租金應提前支付,且不遲於下一個三個月期間開始前十日。

(ii) 營業額租金

每三個月的營業額租金相當於深圳枋濬在該期間營業額的35%。深圳枋濬應在每下一個三個月期間的前十日內向深圳招華提供其最近三個月期間的經營業績。為免生疑問,根據租賃協議計算營業額租金時,深圳枋濬的營業額指其在該等物業(即擬租賃的區域)經營酒店所產生的任何收入,包括但不限於房費、餐飲收入、宴會收入、租金收入及聯合公司收入,但不對稅款及相關成本進行任何調整。

深圳枋濬應首先支付每三個月的固定租金,如果營業額租金超過某三個月的固定租金,深圳枋濬應在下一個三個月的前30日內支付差額。

董事會函件

目前估計，於初步年期15年內，租賃協議項下應付的固定租金總額將約為人民幣147,800,000元，乃根據(i)該等物業的可出租面積9,583平方米；(ii)該等物業竣工時計量後該等物業的最終可出租面積的可能偏差的1%正差異；(iii)固定單位租金每月每平方米人民幣80元；及(iv)租賃協議期間內上述固定單位租金每三年增加6%，已計及12個月免租期。然而，有關估計固定租金總額將取決於(i)該等物業竣工後測量的最終可出租面積；及(ii)根據租賃協議的條款及條件的額外應付款項(即營業額租金與固定租金之間的差額)(如有)。

租賃協議項下租金乃由訂約方經公平磋商後釐定。為評估租賃協議項下的固定單位租金及營業額租金是否公平合理，本公司已聘請獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)對該等物業進行估值(「估值」)。董事會對估值的評估詳情載於下文。

代價將透過本集團的內部資源及可得融資支付。

董事會函件

免租期 : 自租賃協議開始之日(即二零二二年十二月一日)起計為期12個月,直至二零二三年十一月三十日(包括首尾兩日)。

然而,倘於租賃協議的年期內,深圳枋濬終止租賃協議,深圳招華有權就提供免租期要求賠償,基於以下基準:

(i) 倘於免租期內終止

賠償金額=深圳枋濬使用的免租期期限(月)×租賃協議年期內首三年的固定月租

(ii) 倘於免租期之後終止

賠償金額=租賃協議剩餘年期÷整個租賃協議年期×免租期期限(即12個月)×租賃協議年期首三年的固定月租

按金 : 深圳枋濬在訂立租賃協議前應向深圳招華支付人民幣1,600,000元的按金,作為深圳枋濬在整個租賃協議期間適當履行及遵守其義務的保證。

根據租賃協議,倘訂立租賃協議,深圳枋濬根據該等意向書支付的不可退還的誠意金總額人民幣1,600,000元將成為保證金的一部分。深圳枋濬亦須於該等物業交付後10個營業日內支付裝修按金人民幣100,000元及水電按金人民幣50,000元予深圳招華。

董事會函件

先決條件 ： 租賃協議的生效日期取決於向深圳栢濬交付該等物業後，條件為：

- (i) 深圳招華將按照租賃協議規定的交付標準向深圳栢濬交付該等物業，雙方就最終交付標準、功能及實際面積達成一致；
- (ii) 深圳栢濬可獨立使用該等物業而不受任何干擾，且不會受到任何相鄰物業的影響；
- (iii) 深圳招華向深圳栢濬交付時的該等物業狀況不涉及任何違法建築，應符合政府規定的規劃、消防安全、建設要求或標準，應通過消防安全及竣工驗收並取得必要的行政許可、批准或備案，並符合酒店經營的相關標準、要求及技術規範；及
- (iv) 該等物業未被法院或其他政府機構查封、扣押或限制使用，且未受到任何抵押、質押等權利限制。

根據租賃協議的規定，該等物業的交付日期暫定為二零二二年十二月一日。倘深圳招華未能在上述暫定交付日期前將該等物業交付予深圳栢濬，則生效日期、免租期及租金支付日期將被延遲。

董事會已審閱本通函附錄三所載，由泓亮編製的該等物業估值報告（「**估值報告**」），並與泓亮商討有關達致估值中所採用的方法、基準及假設。董事會注意到，已根據香港測量師學會估值準則（2020年版）及參考國際估值準則，採用市場法評估租賃權益的收入資本化分析所應用的租金收入。

董事會函件

泓亮在估值中採用的市場方法涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與該物業進行比較，並確定與建議租賃相類似的租賃（「可比較租賃」）。董事會從泓亮得悉，鑒於其物業類型、位置、樓齡、規模和租賃期，已就估值選擇了四份可比較租賃，所有可比較租賃均近期於二零二二年三月本公司與深圳招華就建議租賃的條款磋商時物色。鑒於所有可比較租賃的年期均與建議租賃相似，均為十年至十五年，且為近期所識別，而可比較租賃下的物業均位於深圳寶安區或鄰近寶安區的南山區及龍華區，董事會認為彼等對估值而言實屬公平及具代表性的可比項較目。董事會亦已審閱泓亮在推算該物業的市場租金時，對可比較租賃的單位租金作出調整，並注意到該等調整（其中包括）物業位置、物業樓齡、可比較租賃的物業面積及物業移交狀況有關，因此認為該等調整屬公平合理。關於建議租賃期內單位租金預期增長率每三年6%而言，泓亮已考慮到可比較租賃的租金每年平均增長約2%，並認為其與租賃協議下每三年的增長率6%相若。

鑒於(i)租賃協議下首三年的預計最高固定月租約為人民幣774,000元（即每月每平方米為人民幣80元乘以9,583平方米，以及該等物業竣工時計量實際可出租面積有1%正差異的可能偏差），與泓亮估值為每月市場租金約人民幣776,000元相若；(ii)單位固定租金為每月每平方米人民幣80元，處於可比較租賃範圍每月每平方米人民幣65.0元至人民幣90.0元以內；(iii)市場租金和整個租賃期內每三年6%的預期租金升幅與租賃協議情況一致；及(iv)租賃協議規定的35%的營業額租金百分比處於可比較租賃的30%至40%範圍內，與平均值34.5%及中位數34.0%相若。在對估值進行上述評估後，董事會認為租賃協議的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司和股東的整體利益，且估值可予依賴。

由於租賃協議項下的總可出租面積須待該等物業竣工後方能測量，這可能會對應付的總租金產生影響，因此預期根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團根據租賃協議確認的使用權資產最高價值將約為人民幣99,400,000元，即固定租賃付款總額的現值，加上任何初始直接成本及與租賃有關的估計復原成本（如有）。年折現率5.30%為本集團於相關租賃協議的增量借款利率，用於計算租賃協議項下租賃付款總額的現值。根據香港財務報告準則第16號，貼現率可參照

董事會函件

承租人的增量借款利率得出，增量借款利率是指在類似的經濟環境下，承租人為獲得與使用權資產價值類似的資產而在類似的期限和類似的抵押下所需支付的資金。

建議租賃物業的理由及裨益

深圳招華為一間在中國成立的有限公司，由招商局蛇口工業區控股股份有限公司（「招商蛇口」）及深圳華僑城股份有限公司（「深圳華僑城」）各擁有約50%。深圳招華的業務範圍涵蓋（其中包括）房地產發展、會展服務、自有物業租賃、建築工程、文化活動策劃、物業管理及提供住宿服務。

招商蛇口為一間在深圳證券交易所上市的公司（股份代號：001979.SZ），於最後實際可行日期，由招商局集團有限公司擁有約58.14%及招商局輪船有限公司（由招商局集團有限公司控制）擁有約5.17%。

深圳華僑城為一間在深圳證券交易所上市的公司（股份代號：000069.SZ），於最後實際可行日期，由華僑城集團有限公司擁有約47.01%及由前海人壽保險股份有限公司擁有約7.29%。

招商蛇口及深圳華僑城均為國有企業。據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，深圳招華及其最終實益擁有人為獨立第三方。

本集團主要從事住宿營運、提供住宿諮詢及住宿設施管理服務等相關業務。於最後實際可行日期，本公司於中國深圳、惠州、成都及武漢擁有五個營運中的租賃經營住宿項目。

深圳枋瀆為本公司的間接全資附屬公司，於最後實際可行日期，其業務範圍為提供酒店管理服務。

該等物業包括會展灣里岸廣場項目的5號樓D1座第1層至第13層的若干部分，其建於中國廣東省深圳市寶安區空港新城佔地面積約為39,488.7平方米的地塊（「該土地」），其於最後實際可行日期正在建設。根據該土地的房地產權證，深圳招華為該土地的唯一權利人，其於二零一六年十一月至二零五六年十一月40年作商業用途。

董事會函件

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司錄得收益約為人民幣70,600,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣50,700,000元增長約39.3%。根據本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報（「二零二一年年報」），收益的增長主要由於住宿設施管理及住宿諮詢服務的收益。本集團的入住率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約71.0%上升至截至二零二一年十二月三十一日止年度約74.0%，而本集團每間可出租客房的平均客房收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣194.2元上升至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣208.7元。根據二零二一年年報，本集團的總可出租客房晚數於二零二一年增加約39.6%，主要由於成都店及武漢店開始營運。

根據二零二一年年報，本集團通過專注於住宿諮詢及管理服務來擴大業務範圍，包括有針對性地提供多元化的優質產品及服務，如旅舍、老年公寓及老年度假村，以擴大其市場份額。該等物業位於寶安空港新城的該土地上，緊鄰寶安國際機場、深圳國際會展中心及粵港澳大灣區（「大灣區」）海岸線。預計該等物業的住宿項目將提供約144間客房、會議室、餐廳及健身房。由於該等物業的戰略位置及大灣區的前景，本公司認為建議租賃全新的該等物業為擴大其住宿業務的一個良機。本公司目前預計，該等物業的開發將於二零二二年第四季度前後完成。

考慮到(i)本集團在中國拓展住宿業務的機會，這將提升本集團住宿業務的規模及形象；(ii)該等物業的戰略位置；及(iii)本集團的收益來源預期將因該等物業的新住宿項目的營運而擴大，董事認為，訂立租賃協議乃於本集團的日常及一般業務過程中進行，符合本公司及其股東的整體利益，其條款及條件屬公平合理及按正常商業條款訂立。

本集團於租賃協議下之可能財務影響

由於深圳枋瀆於租賃協議開始後須支付(i)租賃按金人民幣1,600,000元（其中於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度及於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度分別支付人民幣800,000元及人民幣800,000元）作為誠意金；及(ii)裝修及水電按金合共人民幣150,000元，有關租金按金於建議租賃開始後將視為非即期按金，而有關裝修及水電按金將被為即期按金。另一方面，本公司預期就建議租賃在顧問、法律、會計、估值等方面產生專業費用約1,690,000港元，將視為本集團的流動負債及影響本集團於結算後的盈利。

董事會函件

根據香港財務報告準則第16號，以租戶身份訂立租賃協議將要求本集團確認使用權資產。因此，根據上市規則，租賃協議(倘訂立)將被視為本公司收購資產。下文列載本集團有關使用權資產的會計處理：

使用權資產初始按租賃負債金額另加承租人產生的任何初始直接成本計量。亦可能須就租賃優惠、開始時或之前的付款及復原責任或類似項目作出調整。租賃開始後，承租人應使用成本模式計量使用權資產，除非：

- (i) 使用權資產為投資物業及承租人根據香港會計準則第40號計算投資物業公平值；或
- (ii) 使用權資產涉及承租人應用香港會計準則第16號重估模式計算的物業、廠房及設備類別，在此情況下，所有與該類別物業、廠房及設備有關的使用權資產可予以重估。

根據該成本模式，使用權資產按成本減累計折舊及累計減值方式計量。租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值計量，並按可釐定的租賃隱含利率折現。倘無法釐定該利率，則承租人應使用遞增借貸利率。

根據本通函附錄二所載本集團未經審核備考綜合資產及負債表，本集團將確認的使用權資產最高價值於租賃協議下為約人民幣99,400,000元(未計及任何可變租賃付款，如根據租賃協議的營業額)。除確認使用權資產外，預期將確認相同金額租賃負債。由於該等物業將佔用作經營本集團的住宿業務，故本集團與建議租賃有關的開支(即本集團綜合財務報表中的使用權資產折舊及融資成本)預期會在訂立租賃協議後增加。

隨附的本集團未經審核備考財務資料經已編製，以說明租賃協議的影響。此外，租賃協議項下的總可出租面積須待該等物業竣工後進行測量，而租賃協議項下應付的實際租金須符合營業額租金安排，這可能會對應付租金總額及應付實際租金產生影響。惟應注意，本集團資產及負債以及損益因租賃協議最終所受的影響須由本公司的核數師審核。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，以租戶身份訂立租賃協議將要求本集團確認使用權資產。因此，根據上市規則，租賃協議(倘訂立)將被視為本公司收購資產。由於租賃協議項下的總可出租面積須待該等物業竣工後方能測量，這可能會對應付的總租金產生影響，預期本集團根據租賃協議確認的使用權資產最高價值將約為人民幣99,400,000元(未計及任何可變租賃付款，如根據租賃協議的營業額)。

由於租賃協議的一個適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，租賃協議(倘訂立)將構成本公司的非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

就董事所深知，概無股東或彼等各自之聯繫人於租賃協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益，亦無股東將須放棄在股東特別大會上就批准該等事宜投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供股東(其中包括)在深圳枋瀆訂立租賃協議前，省覽及酌情批准租賃協議及據此擬進行之交易。股東特別大會上有關租賃協議及據此擬進行之交易的投票將以表決方式進行。

本公司將於二零二二年六月十七日(星期五)下午三時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈17樓1702室舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁，以供考慮及酌情批准通告所載普通決議案。

本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否可出席股東特別大會，務請根據其上印列指示填妥隨附的代表委任表格及在可能情況下盡快交回本公司股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票，在此情況下，委任代表文據將視作撤回。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為租賃協議及據此擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會推薦股東投票讚成股東特別大會通告所載相關決議案。

其他資料

請閣下垂注本通函附錄所載的本集團的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
栢濬國際集團控股有限公司
主席
袁富兒

二零二二年五月二十五日

1. 本集團的財務資料

本集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年的經審核財務資料詳情分別披露於下列本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報內，該等年報已經刊發及可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.legend-strategy.com查閱：

- (a) 於二零二零年四月十七日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報（第81至154頁），關於本集團同年的財務資料 (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0417/2020041700586.pdf>)；
- (b) 於二零二一年四月二十二日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報（第86至191頁），關於本集團同年的財務資料 (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200953.pdf>)；及
- (c) 於二零二二年四月二十二日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度年報（第93至195頁），關於本集團同年的財務資料 (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0422/2022042200963.pdf>)。

2. 債務聲明

於二零二二年三月三十一日（即本通函付印前為確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的債務詳情如下：

股東借貸

於二零二二年三月三十一日，本集團向控股股東（定義見上市規則）Hehui International Development Limited（「**Hehui**」）借貸約22,800,000港元，其為無抵押、免息及須按要求償還。

租賃負債

於二零二二年三月三十一日，本集團的租賃負債為約177,600,000港元，其為無擔保及無抵押。

應付非控股權益款項

於二零二二年三月三十一日，本集團的應付非控股權益款項為約26,300,000港元，其為無擔保及無抵押、免息及須按要求償還。

除前文所述或本函其他部分所披露者外，以及除日常業務過程中的集團內負債及正常貿易及其他應付款項外，截至二零二二年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還及法定或以其他方式增設但未發行的債務證券及有期貸款、任何其他尚未償還貸款資本、任何其他借貸或借貸性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)，或類似的債務、債權證、按揭、質押、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事確認本集團於二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期的已刊發經審核綜合財務報表編製日期)後的財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及本集團可動用的財務資源，包括(i)本集團經營活動的預期現金流量；(ii)本集團的可用信貸額度；(iii) Hehui已承諾在本集團能夠履行所有其他義務之前不會要求本集團償還結欠的股東借貸；(iv) Hehui已同意為本集團提供足夠的資金以償還到期的負債，其中實益擁有人已同意承擔該筆款項；及(v)非控股權益已確認不會在直至二零二四年三月三十一日止期間內要求本集團償還結欠的款項，本集團將有充足營運資金滿足其現時需求，即本通函刊發日期起至少12個月的需求。

5. 本集團財務及經營前景

截至最後實際可行日期，本集團有五個營運中的租賃經營住宿項目(即惠州店、南山店、寶安店、成都店及武漢店)。鑑於疫情的爆發令來自住宿營運業務的收益產生不確定性，本集團一直不停尋找方法以擴大及穩定其收入基礎及來源，例如發展一些被視為較少受疫情影響的業務，如提供住宿設施管理和諮詢服務，以改善本集團的業績。

截至最後實際可行日期，本集團的五個住宿項目共提供約650間客房。根據二零二一年年報，截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，住宿營運及提供住宿設施管理服務分別貢獻本集團總收益的約74.9%及82.0%。因此，住宿營運一直是本集團的主要業務。

目前，本集團的五個住宿項目中，有三個位於大灣區的深圳及惠州。根據中國國務院於二零一九年二月十八日發佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，(i)將深圳建設成為區域發展的核心城市，繼續發揮比較優勢，創先爭優，增強對周邊地區發展的輻射帶動作用；及(ii)將惠州作為重要節點城市，發揮自身優勢，深化改革創新，提升綜合實力，加強協調發展，加強與核心城市的互動與合作。

因此，本公司認為，深圳及惠州將受益於大灣區的發展規劃，而該等物業的新住宿項目預計將提供約144間客房，以客房數量計算，將大幅提高經營規模約20%，並拓寬本集團的客戶群及收益來源。

6. 本集團管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的管理層討論及分析。下文所載資料主要摘錄自本公司的相關年報，以就本集團在所述期間有關財務狀況及營運業績提供更多資料。

本集團主要從事住宿營運、提供住宿諮詢及住宿設施管理服務等相關業務。於最後實際可行日期，本公司於中國深圳、惠州、成都及武漢擁有五個營運中的租賃經營住宿項目。

(i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團擁有四個租賃經營住宿項目。本年度住宿項目營運的收益主要來自住宿及會議室的租金。

住宿項目營運

就住宿項目營運方面，截至二零一九年十二月三十一日止年度，收益約45,600,000港元，較上年度的收益約45,500,000港元略升不到1%。誠如本公司日期為二零一八年四月三十日之公告所披露，本集團已成功收購惠州合正東部灣旅遊服務有限公司的全部股權，令可出租客房數量增加，壯大本集團住宿業務的規模。收益

上升的主要原因是由於二零一八年六月開業的上述已收購公司項下的住宿項目（「惠州店」）的收益增加帶動所致，於本年度，惠州店保持如於二零一八年下半年的優勢，維持穩定表現。

另一方面，儘管於本年度由惠州店帶動之收益上升，本集團之表現受位於深圳的住宿項目之表現所影響，尤其南山店受附近地鐵站工程連續大規模施工所影響及寶安店於裝修完成後正處於業務上升階段。因此，由位於深圳的住宿項目帶動之收益減少部份抵銷了收益之增加。

此外，本集團也就控制後勤和其他支出方面作出了重要舉動，包括檢討人力資源效益並作出相對應的調整、維持成本節約政策以減低企業支出費用及不時對比財務預算以檢討表現，為求給予集團爭取最佳利益。

南山店近年完成的裝修對提升業績有顯著的積極影響，提高可出租客房數量，令該店有條件提升房價。但於本年度，由於附近地鐵站工程連續大規模施工，令南山店的營運受到一定程度的影響，入住率因而下降，令南山店收益較上年度減少。

於本年度，儘管本集團已於二零一八年第二季度對羅湖店進行小規模裝修，主要包括修葺天花板及牆，以及替換房內電器及床上用品，店內日漸老化的配套仍然對房客的吸引力造成一定性的影響，令羅湖店收益較上年度減少。

寶安店收益於本年度減少，原因為該住宿項目於全面裝修後正處於業務上升階段所致，但於本年度完成的全面裝修可改善原有寶安店內部裝修老化問題，為本集團銷售團隊提供後盾，有效提升服務水平，吸引更多客源，為本集團帶來更大收益。

財務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約45,600,000港元，較上年度約45,500,000港元，略升不到1%。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得全面虧損總額約15,700,000港元，較上年度約5,300,000港元，增長約199.0%。全面虧損增加主要因為其他營運開支增加所致。全面虧損增加亦因為本年度沒有一次性出售附屬公司的收益所致。

財務狀況之分析

經營成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，總經營成本由上年度約51,600,000港元增加約1,500,000港元或約2.8%至約53,000,000港元。使用權資產折舊減少約700,000港元或約4.8%，此乃由於二零一八年五月搬遷香港辦公室減少租用空間抵銷新收購惠州店之租賃費所致。物業、廠房及設備折舊減少約1,800,000港元或約30.5%主要由於上年度售出物業、廠房及設備所致。

僱員福利開支增加約800,000港元或約5.0%，主要由於新增惠州店之全年影響及設立品牌發展團隊及投資團隊所致。公用設施減少約600,000港元或約20.1%主要因為於本年度政府回款令電費減少所致。

其他營運開支增加約3,700,000港元或約32.4%，此乃由於新增惠州店之經營成本增加及本年度使用權資產及物業、廠房及設備之一次性減值虧損，抵銷了部分由本集團於本年度採取成本節省措施以減低經營成本的影響所致。

融資成本

融資成本較上年度增加約500,000港元至約3,600,000港元，其主要指租賃利息及向中華醫學海外有限公司之借款的利息開支。

流動資金及財務資源

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團主要以其內部產生之本身營運資金及Hehui借款(二零一九年十二月三十一日本金約為15,000,000港元，為無抵押、免息及須按要求隨時償還)為其營運及擴展撥付資金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約11,200,000港元(二零一八年十二月三十一日：約27,600,000港元)。資本負債比率乃按附息借貸除以權益總額計算。截至二零一九年十二月三十一日之資本負債比率為不適用(二零一八年十二月三十一日：不適用)。

本集團於二零一九年十二月三十一日處於淨流動負債狀況(約22,500,000港元)。控股股東已同意繼續為本公司提供財務支持以使本公司能償還到期負債並於可見將來持續經營業務。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

所持重大投資、附屬公司及聯營公司之重大收購或出售以及未來重大投資或資本資產計劃

誠如本公司日期為二零一九年七月十八日之公告所述，本集團一間全資附屬公司與業主訂立租賃協議，內容有關更新南山店經營所在物業的租賃。根據香港財務報告準則第16號，當本集團以承租人身份訂立租賃協議時，本集團應確認使用權資產以代表該物業可供本集團使用的權利，其金額約為人民幣11,200,000元，乃參考固定租金的現值(按相等於本公司於租賃協議整個年期內的遞增借款利率的折現率折現)後計算。故此，按上市規則的定義，租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無持有重大投資或附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售，且本公司並無未來重大投資或資本資產計劃。

外匯風險

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團大部分資產、負債、收入及開

支乃以人民幣及港元計值。本集團概無因外匯合約、利率、貨幣掉期或其他金融衍生工具而面臨重大匯率波動風險。

資本結構

於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為448,363,708股(二零一八年十二月三十一日：448,363,708股)。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有84名僱員(二零一八年十二月三十一日：92名僱員)。薪酬乃參考市場條款與個別僱員之表現、資歷及經驗釐定。本集團亦向僱員支付基於個人表現之酌情花紅、以表揚及獎勵彼等作出之貢獻。其他福利包括退休計劃供款。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一八年十二月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本承擔並未於本集團財務報表撥備，當中32,356港元(二零一八年十二月三十一日：約3,600,000港元)為已訂約。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

(ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團擁有三個營運中的租賃經營住宿項目(即惠州店、南山店及寶安店)及兩個開發中的租賃經營住宿項目(即成都店及武漢店)。本年度住宿項目營運的收益主要來自住宿及會議室的租金，以及提供住宿設施管理及住宿諮詢服務。

住宿項目營運

就住宿項目營運方面，截至二零二零年十二月三十一日止年度，收益約50,700,000港元，較上年度約45,600,000港元上升約11.2%。本公司於二零二零年第一季度宣佈，本集團管理層已決定(i)在羅湖店的租賃協議於二零二零年一月三十一

日到期後不再續約；及(ii)不再尋求續租作為惠州店經營的部分物業，並決定將可動用資源投放於本集團的其他住宿項目及在中國及香港的其他投資及優化機會，如惠州店的剩餘188間客房、成都店及武漢店。誠如本公司日期為二零二零年三月二十六日的通函(「**成都及武漢通函**」)所披露，本集團建議(其中包括)就位於中國成都的一項物業及位於武漢的一項物業訂立租賃協議(作為租戶)，以開展其新的住宿業務，提供約200個宿位。

誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「**二零二零年年報**」)所述，受中國經濟內循環發展格局影響，位處渡假區的惠州店並沒有因疫情的影響而導致全年總體收益大減。隨著市場逐漸從疫情中恢復及該地區新推廣的「留宿」趨勢，惠州店的收益早在二零二零年第二季度開始回升。隨著中國的疫情在二零二零年第二季度得到控制，以及裝修後客房數量的增加，南山店在二零二零年下半年的收益錄得增長。儘管寶安店的收益在二零二零年第一季度因疫情受到影響，但由於近年來的全面裝修及疫情狀況的改善，該店的入住率在二零二零年第二季度開始恢復到正常水平。

住宿設施管理及住宿諮詢服務

根據二零二零年年報，鑑於疫情的爆發令來自住宿營運業務的收益產生不確定性，本集團一直不停尋找方法以擴大及穩定其收入基礎及來源，例如發展一些被視為較少受疫情影響的業務，如提供住宿設施管理和諮詢服務，以改善本集團的業績。就設施管理服務而言，本集團提供住宿設施外包管理服務，包括專業保潔、消毒、物資管理和質量管理等服務。就住宿諮詢服務而言，本集團提供開辦酒店、賓館、旅店、渡假村等住宿項目的諮詢服務，如進行市場調研及投資的可行性分析、提供住宿建築及設計諮詢服務。

財務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約50,700,000港元，較上年度約45,600,000港元上升約11.2%。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得全面虧損總額約1,600,000港元，而上年度則為約15,700,000港元。全面虧損總額改善主要是由於住宿設施管理及住宿諮詢服務的收益以及其他經營開支減少所致。

財務狀況之分析

經營成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，總經營成本由上年度約53,000,000港元減少約4,700,000港元或約8.8%至約48,400,000港元。使用權資產折舊增加約3,300,000港元或約22.6%，此乃由於新成立的成都店及武漢店，抵銷了於本年度停止羅湖店及惠州店若干部分後而減少的折舊開支所致。

僱員福利開支減少約2,400,000港元或約14.3%，主要由於本年度因個別分店租賃協議到期而裁減人手所致。公用設施減少約700,000港元或約29.0%主要因為於本年度政府回款令電費減少所致。

其他營運開支減少約3,900,000港元或約25.7%，主要由於本集團於本年度採取成本節省措施以減低經營成本的影響所致。

融資成本

融資成本較上年度增加約1,900,000港元至約5,500,000港元，其主要指成都店及武漢店訂立新租賃協議而累計的租賃負債利息，及抵銷已於上個財政年度提早歸還向中華醫學海外有限公司之借款的利息開支。

流動資金及財務資源

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團主要以其內部產生之本身營運資金及Hehui借款(二零二零年十二月三十一日本金約為37,000,000港元，為無抵押、免息及須按要求隨時償還)為其營運及擴展撥付資金。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約20,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：約11,200,000港元)。資本負債比率乃按附息借貸除以權益總額計算。截至二零二零年十二月三十一日之資本負債比率為不適用(二零一九年十二月三十一日：不適用)。

本集團於二零二零年十二月三十一日處於淨流動負債狀況約57,100,000港元。Hehui已同意繼續為本公司提供財務支持以使本公司能償還到期負債並於可見將來持續經營業務。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

所持重大投資、附屬公司及聯營公司之重大收購或出售以及未來重大投資或資本資產計劃

誠如成都及武漢通函所述，(i)本公司間接全資附屬公司深圳枋濬酒店管理有限公司分別與兩名獨立第三方訂立兩份有條件協議，分別在成都及武漢成立合營企業公司；(ii)兩家新的合營企業公司將分別租賃位於中國成都及武漢的兩項物業，用於發展住宿業務；及(iii)兩家新的合營企業公司將成為本公司非全資附屬公司。有關交易的詳情，請參閱成都及武漢通函。根據香港財務報告準則第16號，以租戶身分訂立租賃協議將使本公司需要確認使用權資產。因此，根據上市規則，訂立以上租賃協議將被視為本公司收購資產。本公司在租賃期開始時根據成都物業租賃協議及武漢物業租賃協議確認的使用權資產價值分別為約人民幣48,600,000元及約人民幣63,200,000元。

除上文所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無持有重大投資或附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售，且本公司並無未來重大投資或資本資產計劃。

外匯風險

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團大部分資產、負債、收入及開支乃以人民幣及港元計值。本集團概無因外匯合約、利率、貨幣掉期或其他金融衍生工具而面臨重大匯率波動風險。

資本結構

於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為448,363,708股(二零一九年十二月三十一日：448,363,708股)。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有124名僱員(二零一九年十二月三十一日：84名僱員)。薪酬乃參考市場條款與個別僱員之表現、資歷及經驗釐定。本集團亦向僱員支付基於個人表現之酌情花紅、以表揚及獎勵彼等作出之貢獻。其他福利包括退休計劃供款。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一九年十二月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本承擔並未於本集團財務報表撥備，當中約12,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：約32,000港元)為已訂約。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一九年十二月三十一日：無)。

(iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團擁有五個營運中的租賃經營住宿項目(即惠州店、南山店、寶安店、成都店及武漢店)。本年度住宿項目營運的收益主要來自住宿及會議室的租金，以及提供住宿設施管理及住宿諮詢服務。

住宿項目營運

就住宿項目營運方面，截至二零二一年十二月三十一日止年度，收益約70,600,000港元，較上年度的收益約50,700,000港元上升約39.3%。於二零二一年上半年，本公司在中國開始營運兩個新的住宿項目，即成都店及武漢店。

誠如二零二一年年報所述，儘管惠州店因其中一幢大樓的租約在二零二零年到期，可出租客房大幅減少，但得益於住宿業務前景的改善，出租率較上年同期大幅提高，整體客房收入基本保持了上年同期水平。截至二零二一年十二月三十一日止年度，南山店的收益較上年度有所增長，主要是由於國內旅遊市場的復蘇及消費情緒的加速恢復。受益於近年來寶安店全面裝修帶來的改善以及旅遊業的回暖，寶安店的入住率在二零二一年度持續提升。為配合市政府為應對成都疫情反復而採取的防疫措施，成都店在截至二零二一年十二月三十一日止年度內臨時關閉數月，影響了成都店在該年度的收入。但市政府推出控制疫情的措施，以儘快恢復當地的經濟及民生活動。隨著中國的疫情防控及經濟復蘇，再加上疫苗接種的普及，武漢市被壓抑已久的消費需求得到釋放，旅遊業市場趨於穩定及恢復。武漢店審時度勢，加強管理，穩健經營，取得了預期的效果。

住宿設施管理及住宿諮詢服務

根據二零二一年年報，鑑於疫情的爆發令來自住宿營運業務的收益產生不確定性，本集團一直不停尋找方法以擴大及穩定其收入基礎及來源，例如發展一些被視為較少受疫情影響的業務，如提供住宿設施管理和諮詢服務，以改善本集團的業績。就設施管理服務而言，本集團提供住宿設施外包管理服務，包括專業保潔、消毒、物資管理和質量管理等服務。就住宿諮詢服務而言，本集團提供開辦酒店、賓館、旅店、渡假村等住宿項目的諮詢服務，如進行市場調研及投資的可行性分析、提供住宿建築及設計諮詢服務。

財務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約70,600,000港元，較上年度約50,700,000港元上升約39.3%。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得全面虧損總額約4,000,000港元，而上年度則為約1,600,000港元。全面虧損總額增加主要是由於在二零二一年下半年疫情下住宿服務行業不景氣，以及成都店及武漢店開始營運的相關額外費用。

財務狀況之分析

經營成本

截至二零二一年十二月三十一日止年度，總經營成本由上年度約48,400,000港元增加約18,500,000港元或約38.2%至約66,900,000港元。使用權資產折舊增加約4,200,000港元或約23.7%，此乃由於本年度成都店及武漢店開始營運後，與佔用物業租賃有關的使用權資產折舊所致。物業、廠房及設備折舊增加約5,100,000港元或約165.9%，主要由於本年度成都店及武漢店開始營運後的折舊所致。

僱員福利開支增加約6,800,000港元或約47.1%，主要由於本年度成都店及武漢店開始營運後增加員工人數所致。公用設施增加約1,800,000港元或約102.7%主要因為於本年度平均出租率提高所致。

其他營運開支增加約700,000港元或約5.8%，主要由於本集團於本年度採取成本節省措施以減低經營成本的影響所致。

融資成本

融資成本較上年度增加約2,600,000港元至約8,100,000港元，其主要指二零二零年下半年成都店及武漢店訂立新租賃協議而累計的租賃負債利息。

流動資金及財務資源

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團主要以其內部產生之本身營運資金及Hehui借款(二零二一年十二月三十一日本金約為22,800,000港元，為無抵押、免息及須按要求隨時償還)為其營運及擴展撥付資金。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約14,300,000港元(二零二零年十二月三十一日：約20,000,000港元)。資本負債比率乃按附息借貸除以權益總額計算。截至二零二一年十二月三十一日之資本負債比率為不適用(二零二零年十二月三十一日：不適用)。

本集團於二零二一年十二月三十一日處於淨流動負債狀況約59,400,000港元。Hehui已同意繼續為本公司提供財務支持以使本公司能償還到期負債並於可見將來持續經營業務。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

所持重大投資、附屬公司及聯營公司之重大收購或出售以及未來重大投資或資本資產計劃

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於年內並無持有重大投資或附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售，且本公司並無未來重大投資或資本資產計劃。

外匯風險

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團大部分資產、負債、收入及開支乃以人民幣及港元計值。本集團概無因外匯合約、利率、貨幣掉期或其他金融衍生工具而面臨重大匯率波動風險。

資本結構

於二零二一年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為448,363,708股(二零二零年十二月三十一日：448,363,708股)。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有129名僱員(二零二零年十二月三十一日：124名僱員)。薪酬乃參考市場條款與個別僱員之表現、資歷及經驗釐定。

本集團亦向僱員支付基於個人表現之酌情花紅、以表揚及獎勵彼等作出之貢獻。其他福利包括退休計劃供款。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零二零年十二月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本承擔並未於本集團財務報表撥備，當中約12,000,000港元為已訂約。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無未清償的資本承擔。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。

緒言

下列未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)由枋濬國際集團控股有限公司(「**本公司**」)編製，以說明本公司及其附屬公司(下文統稱「**本集團**」)的綜合財務狀況，猶如在中國的建議租賃(「**建議租賃**」)已於二零二一年十二月三十一日開始。建議租賃的詳情載於本通函的「董事會函件」。

本集團的未經審核備考財務資料已根據上市規則第4.29段編製，旨在說明本集團的財務狀況，猶如建議租賃已於二零二一年十二月三十一日開始。

本集團的未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表編製，該財務狀況表摘錄自本公司已刊發的截至二零二一年十二月三十一日止年度年報，已作出若干(i)可直接歸屬於建議租賃；及(ii)有事實依據的備考調整。

本集團的未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及現有資料。由於其假設性質，其可能無法真實反映本集團在建議租賃於二零二一年十二月三十一日或在任何未來日期(以適用者為準)開始時的財務狀況。

本集團的未經審核備考財務資料應與本公司已刊發的截至二零二一年十二月三十一日止年度年報所載的本集團歷史財務資料及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

本集團的未經審核備考綜合財務狀況表

| | 附註1 千港元 | 附註2 千港元 | 附註3 千港元 | 附註4 千港元 | 千港元 |
|------------------|-----------------|------------|------------|------------|-----------------|
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 45,450 | | | | 45,450 |
| 租賃按金 | 4,567 | | 1,965 | | 6,532 |
| 商譽 | 2,064 | | | | 2,064 |
| 預付款項 | 63 | | | | 63 |
| 使用權資產 | 159,519 | 122,586 | | | 282,105 |
| 遞延稅項資產 | 2,051 | | | | 2,051 |
| | <u>213,714</u> | | | | <u>338,265</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 租賃按金 | 44 | | | | 44 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 4,216 | | (794) | | 3,422 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 2,749 | | | | 2,749 |
| 應收賬款 | 4,786 | | | | 4,786 |
| 存貨 | 379 | | | | 379 |
| 銀行及現金結餘 | 14,296 | | (1,171) | | 13,125 |
| | <u>26,470</u> | | | | <u>24,505</u> |
| 總資產 | <u>240,184</u> | | | | <u>362,770</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 35,975 | | | 1,690 | 37,665 |
| 應付稅項 | 2,078 | | | | 2,078 |
| 租賃負債 | 25,025 | | | | 25,025 |
| 借款 | 22,767 | | | | 22,767 |
| | <u>85,845</u> | | | | <u>87,535</u> |
| 淨流動負債 | <u>(59,375)</u> | | | | <u>(63,030)</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>154,339</u> | | | | <u>275,235</u> |

| | 附註1 千港元 | 附註2 千港元 | 附註3 千港元 | 附註4 千港元 | 千港元 |
|--------------|-----------------|------------|------------|------------|-----------------|
| 非流動負債 | | | | | |
| 報廢資產復原撥備 | 480 | | | | 480 |
| 租賃負債 | <u>155,831</u> | 122,586 | | | <u>278,417</u> |
| | <u>156,311</u> | | | | <u>278,897</u> |
| 淨負債 | <u>(1,972)</u> | | | | <u>(3,662)</u> |
| 權益 | | | | | |
| 資本及儲備 | | | | | |
| 股本 | 4,484 | | | | 4,484 |
| 儲備 | <u>7,839</u> | | | (1,690) | <u>6,149</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | 12,323 | | | | 10,633 |
| 非控股權益 | <u>(14,295)</u> | | | | <u>(14,295)</u> |
| 資本虧絀 | <u>(1,972)</u> | | | | <u>(3,662)</u> |

附註：

- 本集團資產及負債的賬面值摘錄自本公司已刊發的截至二零二一年十二月三十一日止年度年報中所載本集團於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表，於該年報中，載有「與持續經營相關的重大不明朗因素」一段的獨立核數師報告已發佈。
- 該等調整指就根據租賃協議正在租賃的一項物業及相應的租賃負債增加使用權資產。
建議租賃年期為15年，本集團對該租賃採用約5.30%的增量借款利率。有關建議租賃的進一步詳情，於本通函「董事會函件」中「租賃協議」一段披露。
- 該等調整指(i)租賃協議開始後的付款，包括分別支付租金按金及其他按金約986,000港元及185,000港元；及(ii)在建議租賃開始時將已付誠意金約979,000港元重新分類為非流動租金按金。
- 該等調整指本集團就建議租賃應付的估計交易成本，包括諮詢、法律、會計、估值及其他專業費用約1,690,000港元。
- 為呈報本集團的未經審核備考財務資料，人民幣與港元乃按1.23港元兌人民幣1.00元的概約匯率換算。
- 未經審核備考財務資料並無作出其他調整以反映本集團於二零二一年十二月三十一日之後所訂立的任何貿易結果或其他交易。

以下為申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本通函中本集團的未經審核備考財務資料而出具的報告全文。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料出具的鑒證報告

致栢濬國際集團控股有限公司列位董事

吾等已完成鑒證工作，以就栢濬國際集團控股有限公司(「**貴公司**」)董事僅為說明目的而編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二二年五月二十五日刊發的通函(「**通函**」)第II-2至II-3頁所載 貴集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函第II-1頁。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料以說明建議租賃中國物業(「**建議租賃**」)對 貴集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如建議租賃已於二零二一年十二月三十一日開始。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(已就此刊發獨立核數師報告)。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

貴公司董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段，並參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)擬備未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報

表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就擬備未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料發表的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以對貴公司董事是否按照上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號擬備未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，亦無對擬備未經審核備考財務資料採用的財務資料進行審計或審閱。

未經審核備考財務資料載入投資通函的目的，僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定的較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證事件或交易於二零二一年十二月三十一日的實際結果將為所呈列者。

合理鑒證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為擬備，當中涉及若干程序以評估貴公司董事於擬備未經審核備考財務資料時採用的適當標準是否為呈列該事件或交易直接導致的重大影響提供合理基礎，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否已讓該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質、擬備未經審核備考財務資料所涉事件或交易，以及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證充分且適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為擬備；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二二年五月二十五日

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就物業之租賃權益的估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

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，評估位於中華人民共和國（「中國」）物業之租賃權益之市場估值，以作公開披露用途。該等物業將由栢濬國際集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）租賃。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，以便就該等租賃權益於二零二二年三月三十一日（「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頒佈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頒佈於二零二零年一月三十一日生效之《國際估值準則》；及香港聯合交易所有限公司所頒佈的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

吾等之估值乃按市場租金及市值基準作出。市場租金之定義為「經適當推銷後，自願出租人與自願承租人於估值日就一項實質物業權益按適當租賃條款進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易」。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租賃權益，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該等租賃權益之價值的安排而受惠所作出。

概無就該等租賃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，吾等假定該等租賃權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

有關租賃權益的相關租金付款或地價已悉數繳足，而租賃權益可自由轉讓而毋須受限或受阻。

估值方法

在對租賃權益估值時，吾等採納收入法－收入資本化分析。

吾等採納市場法評估收入資本化分析中採用的租金收入，包括分析類似物業的近期市場憑證，以與估值對象作比較。各可比較物業均根據單位租金分析；再將可比較物業的每項屬性與估值對象比較，倘有任何差異，則對單位租金作出調整，以達致估值對象的市場租金。

收入法為通常用於產生收入的資產之估值方法。在本次估值中使用的收入法技巧為收入資本化分析。該估值方法通過採取某個資本化率將資產的收入資本化，以得出其資本價值。該估值涉及以相關資本化率將租賃權益租期內的租金收入資本化。

根據《香港測量師學會估值準則(二零二零年)》及參考《國際估值準則》對租賃權益作出的是次估值乃按與根據香港會計師公會於二零二一年七月頒佈的香港財務報告準則第16號認可使用權資產不同的基準及方式編製。

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錦天城律師事務所就中國物業的業權所提供的意見。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函所披露之所有法律文件及估值證書僅供參考。吾等並不會就本函所載物業之業權合法性及估值證書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的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等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

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

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對該等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。吾等編製估值報告時，假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤。

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

貨幣

除另有指明外，本報告的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

栢濬國際集團控股有限公司

香港

中環

德輔道中19號

環球大廈

17樓1702室

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 MHIRES

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

二零二二年五月二十五日

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年有關地區屬該規模及性質的物業的估值經驗。

估值證書

貴集團於中國租賃之物業

| 物業 | 詳情及年期 | 估用詳情 | 於二零二二年三月三十一日之市場租金 |
|---|---|--|---|
| 中國廣東省深圳市寶安區空港新城會展灣里岸廣場項目正在開發的5號樓第1層至第13層的若干部份的租賃權益，租期為15年 | <p>該物業包括一個13層高的酒店的一部分，位於會展灣里岸廣場項目正在開發的5號樓D1座第1層至第13層，預期將於二零二二年竣工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該地塊的主地塊面積約為39,488.69平方米（「平方米」）。根據 貴集團提供的資料，該物業的可租賃面積約為9,583.00平方米。</p> <p>該物業所在地塊的主地塊的土地使用權已授出作商業用途，於二零五六年十一月二十二日到期。</p> | <p>根據吾等的實地視查及 貴集團提供的資料，該物業目前正在建設中。</p> | <p>每月人民幣776,000元，包括管理費及稅款，租金漲幅為每三年6.0%，租期為15年</p> <p>（於二零二二年三月三十一日之市值*</p> <p>人民幣94,000,000元 （人民幣玖仟肆佰萬元整）</p> |

* 市值通過將租賃權益租期內的租金收入按相關資本化率資本化計算得出。

附註：

1. 該物業由劉小龍(MComm)於二零二二年三月四日視察。
2. 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 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。
3. 根據深圳市規劃和自然資源局寶安管理局與深圳華僑城股份有限公司、招商局蛇口工業區控股股份有限公司及深圳市招華會展實業有限公司於二零一九年四月二十八日簽訂的深地合字(2016)第1027-4號國有土地使用權出讓合同，有關地塊的主地塊佔地面積39,488.69平方米的土地使用權出讓予招商局蛇口工業區控股股份有限公司及深圳市招華會展實業有限公司。
4. 根據中國國土資源局於二零一九年八月二十八日發出的房地產權證一粵(2019)深圳不動產權第0161631號，有關地塊的主地塊佔地面積39,488.69平方米的土地使用權出讓予深圳市招華會展實業有限公司，於二零五六年十一月二十二日到期，作商業用途。
5. 根據深圳市規劃和自然資源局寶安管理局於二零二零年四月二十七日出具的建設用地規劃許可證一深規劃資源許字BA-2020-0031號，該物業的建議土地用途已獲批准。
6. 根據深圳市規劃和自然資源局寶安管理局於二零二一年九月二十八日出具的建設工程規劃許可證一深規劃資源建許字BA-2020-0062號(改1)，該物業的建議開發已獲批准。
7. 根據深圳市住房和建設局於二零二零年八月十四日出具的建築工程施工許可證(編號：2018-440306-70-03-71917502)，該物業的建議開發工程已獲准動工。

8. 該物業受限於由深圳市招華會展實業有限公司(作為業主)與深圳枋瀋酒店管理有限公司(作為租戶)在相關股東大會上獲得股東批准後所訂立的租賃協議。租賃協議的主要條款概述如下：

| 項目 | 詳情 |
|-------|-------------------------------------|
| 租期 | : 二零二二年十二月一日至二零三七年十一月三十日，為期15年 |
| 用途 | : 酒店及酒店的配套服務 |
| 可租賃面積 | : 9,583.00平方米 |
| 分租 | : 未經業主書面批准，租戶不得以任何形式分租、出租或終止佔用租賃物業。 |

9. 物業之一般說明及市場資料概述如下：

| | |
|--------|--|
| 位置 | : 物業位於中國廣東省深圳市寶安區空港新城。 |
| 交通 | : 物業距離深圳寶安國際機場及深圳北火車站分別約16.5公里及46.3公里。 |
| 周邊地區性質 | : 該區域主要為寶安區的一個商業區。 |

10. 我們獲錦天城律師事務所提供有關物業的法律意見，包括(但不限於)以下內容：

- (a) 深圳市招華會展實業有限公司已根據法律取得物業的國有土地使用權及有權出租該物業，儘管該物業尚未取得房地產權證；及
- (b) 該物業的國有土地所有權並無按揭或扣押。

11. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區商業樓宇的可比較租賃。該等可比較租賃獲採納的原因為其在實體及位置特點方面與物業相關。通過相關調整，物業的市場租金經評估為每月人民幣776,000元(包括管理費及稅款)，租金漲幅為每三年6.0%，租期為15年，由估值日起開始。相關租賃協議下的實際租金與實際市場租金相符。

12. 假設租賃權益相關的租金付款或地價已悉數繳足，及租期為15年的租賃權益可自由轉讓而不受限或受阻，則按收入資本化分析評估得出的租賃權益市值於估值日期為約人民幣94,000,000元。我們採納5.00%的資本化率，用於收入資本化分析。根據國際估值準則，資本化率反映參與者對類似投資的預期回報率，並考慮預期利益流的固有風險。因此，其代表估值中有關財產權益的回報率。在得出適當的資本化率時，我們參考了近期市場上相關的商用物業的銷售交易。

1. 責任聲明

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

2. 證券權益

(a) 董事及主要行政人員權益

除了下文所披露者外，截至最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並無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)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據有關證券及期貨條例條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條錄入本公司據該條所存置的登記冊；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易標準守則知會本公司及聯交所。

| 董事姓名 | 身份／ 權益性質 | 作為個人權益 | 概約權益 百分比 |
|----------|-------------|--------------|-------------|
| | | 持有的 普通股股數 | |
| 袁富兒(附註1) | 受控法團權益 | 321,580,510 | 71.72% |

附註：該321,580,510股股份以Hehui International Development Limited的名義登記。袁富兒先生持有Hehui International Development Limited的全部已發行股本及根據證券及期貨條例視作擁有Hehui International Development Limited所擁有權益的321,580,510股股份權益。

(b) 主要股東權益

除下文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無股東(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條錄入本公司須存置的登記冊中的權益或淡倉。

| 董事姓名 | 身份／ 權益性質 | 作為個人權益 持有的 普通股股數 | 概約權益 百分比 |
|---|-------------|------------------------|-------------|
| Hehui International Development Limited (附註1) | 實益擁有人 | 321,580,510 (好倉) | 71.72% |
| 袁富兒(附註1) | 於受控制法團之權益 | 321,580,510 (好倉) | 71.72% |
| 陳輝(附註2) | 於受控制法團之權益 | 35,740,071 (好倉) | 7.97% |

附註：

1. 袁富兒先生持有Hehui International Development Limited的全部已發行股本。
2. 誠如陳輝先生於二零一八年二月二十日就出售股份而呈交的「表格1－個人大股東通知」所披露，陳輝先生控制智眾開曼100%之權益，而智眾開曼則控制CHINA DRAGON ASIA CHAMPION FUND SERIES SPC之100%權益，因此，智眾開曼及CHINA DRAGON ASIA CHAMPION FUND SERIES SPC各自持有35,740,071股股份的權益。

3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何不可由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，董事及其各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

5. 董事於合約及本集團資產中的權益

除(i)本公司間接全資附屬公司惠州合正東部灣旅遊服務有限公司與惠東興匯城建有限公司(非執行董事袁富兒先生擁有控股權益的公司)就二零一八年一月一日至二零二七年十二月三十一日期間經營惠州店的一個物業而訂立的一份協議(詳情分別載於本公司日期為二零一九年一月三十一日及二零二零年三月十七日的公告);及(ii)本公司與合正控股集團(深圳)有限公司就截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團提供住宿諮詢服務而訂立的諮詢框架協議以及據此擬進行的交易的任何個別協議外,於最後實際可行日期:

- (a) 概無董事在與本集團業務有重大關係且於最後實際可行日期有效的合約或安排中擁有重大權益;及
- (b) 概無董事於二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期的已刊發經審核財務報表編製日期)後由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的資產中擁有直接及間接權益。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期,就董事經作出一切查詢後所深知、全悉及確信,本集團並無成員公司涉及任何重大訴訟或申索,董事亦不知悉本集團成員公司有任何待決或面臨任何重大訴訟或申索。

7. 重大合約

本集團成員公司並無於二零二二年四月十四日(即該公告日期)前滿兩年當日之後及直至最後實際可行日期期間訂立重大合約或可能屬重大的合約(不包括本集團成員公司於進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

8. 專家資格及同意書

下文為提供意見或建議(於本通函列載或提述)的專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|--------------|---------------|
| 泓亮諮詢及評估有限公司 | 獨立物業估值師及專業測量師 |
| 國衛會計師事務所有限公司 | 執業會計師 |

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已提供書面同意，同意刊發本通函並以當中所示形式及內容列載其函件或意見或建議及提述其名稱，且並無撤回同意；
- (b) 並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團成員公司證券的權利(無論是否可依法強制執行)；及
- (c) 並無於本集團任何成員公司於二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期的已刊發經審核綜合財務報表編製日期)後已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及香港及主要營業地點為香港中環德輔道中19號環球大廈17樓1702室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (d) 本公司的秘書為鍾天昕先生，彼為香港會計師公會會員。
- (e) 倘本通函中英版本有歧義，概以英文版為準。

10. 展示文件

下列文件將於本通函日期起14日期間在聯交所網站(www.hkexnews.com)及本公司網站(www.legend-strategy.com)展示及刊登：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 第一份意向書；
- (c) 第二份意向書；
- (d) 租賃協議；
- (e) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報；
- (f) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報；
- (g) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報；
- (h) 董事會函件，全文載於本通函第4至15頁；
- (i) 國衛會計師事務所有限公司有關本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄二；
- (j) 泓亮諮詢及評估有限公司編製的估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (k) 本附錄「8.專家資格及同意書」一段所述的書面同意；及
- (l) 本通函。

股東特別大會通告



LEGEND STRATEGY INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

枋濬國際集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1355)

股東特別大會通告

茲通告枋濬國際集團控股有限公司(「本公司」)將於二零二二年六月十七日(星期五)下午三時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈17樓1702室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以省覽及酌情通過下列決議案，該等決議案將作為本公司的普通決議案提呈(無論是否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (i) 謹此批准、確認及追認深圳枋濬酒店管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與深圳市招華會展實業有限公司訂立租賃協議(「租賃協議」)，內容有關建議租賃中國廣東省深圳市寶安區空港新城會展灣里岸廣場項目正在開發的5號樓第1層至第13層的若干部分(「該等物業」)(附有「A」標記的副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以茲鑒別)及謹此批准據此擬進行之所有交易；及

股東特別大會通告

- (ii) 謹此授權本公司任何一名或多名董事簽署、簽立、完善、交付及作出彼等酌情認為就全面進行及落實租賃協議及據此擬進行的所有交易而言屬必要、合適、適宜或權宜的所有文件、契據、行動、事宜及事項(視乎情況而定)，及同意作出本公司董事合理認為符合本公司及其股東整體利益的有關變更、修訂或豁免，惟前提是有關變更、修訂或豁免與租賃協議所載條款並無根本上分別。」

承董事會命
栢濬國際集團控股有限公司
主席
袁富兒
謹啟

香港，二零二二年五月二十五日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
中環
德輔道中19號
環球大廈
17樓1702室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派超過一名受委代表代其出席並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證的該授權書或授權文件副本必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處聯合證券登記有限公司的辦事處，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方可生效。
3. 為確立股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年六月十四日(星期二)至二零二二年六月十七日(星期五)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東應確保所有過戶文件連同有關股票須於二零二二年六月十三日(星期一)下午四時正前送達本公司的股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

股東特別大會通告

4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟如超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅於本公司股東名冊內就有關聯名持有股份排名首位之聯名持有人方有權投票。
 5. 本股東特別大會通告所載之所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則按投票方式表決，而投票結果將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則於香港聯合交易所有限公司及本公司網站登載。凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派超過一名受委代表代其出席並於會上代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
 6. 隨函附奉股東特別大會相關之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並盡快交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。如閣下在交回代表委任表格後出席股東特別大會，該表格將被視作已撤銷論。
 7. 若股東特別大會當日上午九時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號，股東特別大會將延期舉行或休會後另再舉行續會。本公司將於本公司網站(www.legend-strategy.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)登載公佈，通知股東重新安排的大會日期、時間及地點。
 8. 經考慮COVID-19疫情，本公司將在大會現場實施以下預防及控制措施，包括但不限於：(i)所有與會人士必須進行強制體溫檢查及健康申報；(ii)所有與會人士在進入會場前及進行股東特別大會期間必須全程佩戴外科口罩；(iii)將不會提供／供應公司禮品、茶點及咖啡／茶；(iv)會場內所有座位之間將保持至少1.5米的距離，以保持與會人士之間的安全距離；及(v)與會人士如需接受香港特區政府規定的隔離檢疫，或與正在接受隔離檢疫及／或出現上呼吸道疾病症狀及／或類似流感症狀的人士有緊密接觸，均可能不獲批准進入會場。有意出席大會的任何人士一旦拒絕遵守此等規定或本公司施加的任何內部規條或體溫超過攝氏37.5度或有任何其他身體不適，本公司保留拒絕有關人士參與大會之權利。本公司提醒與會人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。
- 為確保遵守香港特區政府最新的集會限制，在會場內親身出席大會的與會人士人數將受到限制。股東及／或其受委代表將以先到先得的方式獲准進入會場。本公司將根據香港特區政府及／或監管機構的現行規定或指引，或根據COVID-19疫情的發展而實施認為適當的任何其他預防措施。
- 鑒於香港COVID-19疫情的情況不斷變化，為了股東及其他與會者的健康及安全著想，本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其代表就決議案投票，而非親身出席股東特別大會。
- 由於COVID-19疫情的發展可能無法預測，本公司可能需要在短時間內改變股東特別大會的大會安排。股東務請留意香港交易所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.legend-strategy.com)，以瞭解有關安排及／或將採取的進一步預防措施的進一步公佈及更新。
9. 本通告的中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

股東特別大會通告

在黃色或紅色暴雨警告信號或黑色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席股東特別大會。

於本通告日期，董事會包括：

執行董事：

陳武先生(行政總裁)

鍾天昕先生

非執行董事：

袁富兒先生(主席)

胡性龍先生

獨立非執行董事：

吳吉林先生

杜宏偉先生

李舟女士