

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之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。

閣下如已將名下之杉杉品牌運營股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或受讓方，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買方或受讓方。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---

**杉杉品牌運營股份有限公司**  
**Shanshan Brand Management Co., Ltd.**  
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：1749)

**有關預期訂立  
國有建設用地使用權出讓合同及投資協議之  
非常重大收購事項  
及  
股東特別大會通告**

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至15頁。

本公司謹訂於2023年12月22日(星期五)上午10時正假座中國浙江省寧波市望春工業園區雲林中路238號杉杉新能源基地B1座三樓會議室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

倘閣下不擬出席大會，務請閣下按照代表委任表格所印備的指示盡快填妥及交回該代表委任表格。代表委任表格連同已簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件經公證人簽署之核准副本，最遲須於有關大會或其續會指定舉行時間24小時前，送達本公司H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司(如屬H股股東)，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，或送達本公司註冊辦事處(如屬內資股股東)，地址為中國浙江省寧波市望春工業園區雲林中路238號董事會辦公室，方為有效。

2023年12月2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 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則
「拍賣」	指	寧波市自然資源和規劃局於2023年11月29日就該土地的土地使用權所舉行之公開拍賣
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	杉杉品牌運營股份有限公司，一間根據中國法律設立的股份有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「按金」	指	拍賣相關投標按金人民幣9百萬元
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足，為非上市股份，目前尚未於任何交易所上市或買賣
「內資股股東」	指	內資股持有人
「股東特別大會」	指	本公司將於2023年12月22日(星期五)上午10時正假座中國浙江省寧波市望春工業園區雲林中路238號杉杉新能源基地B1座三樓會議室舉行及召開之股東特別大會，以讓股東考慮及酌情批准國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

## 釋 義

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港元認購及買賣並於聯交所上市
「H股股東」	指	H股持有人
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於且與任何董事、本公司主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)、其附屬公司或任何彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無關連(按上市規則之定義)的任何第三方個人或公司
「投資協議」	指	本公司預期就該項目與寧波望春工業園區管理委員會訂立的海曙區企業投資工業項目「標準地」投資建設合同
「該土地」	指	位於中國浙江省寧波市海曙區望春工業園區內總土地面積28,656平方米(即約43畝)之一宗土地，東至布政河沿河綠地、西至豐成路、南至科茂路及北至橫一河沿河綠地(宗地編號為WCH-06-e1)
「土地成本」	指	根據國有建設用地使用權出讓合同將予支付之該土地的成本，即人民幣40,118,400元
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	本公司預期就該土地與寧波市自然資源和規劃局訂立的國有建設用地使用權出讓合同
「最後可行日期」	指	2023年11月29日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「駱先生」	指	駱葉飛先生，為本公司執行董事兼主要股東
「畝」	指	量度單位，相當於約666.66平方米
「寧波市自然資源和 規劃局」	指	寧波市自然資源和規劃局
「寧波望春工業園區 管理委員會」	指	寧波望春工業園區管理委員會
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、 澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	本集團之建議投資，以於該土地建設一所包含產 品研發中心在內的綜合大樓、高端數字化智能製 造廠房及數字化智能倉庫，為其男士商務正裝及 商務休閒裝所用
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	H股及內資股
「股東」	指	H股及內資股持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「%」	指	百分比

杉杉品牌運營股份有限公司  
**Shanshan Brand Management Co., Ltd.**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1749)

執行董事：

駱葉飛先生(主席)

曹陽先生(副主席)

嚴靜芬女士

周玉梅女士

註冊辦事處：

中國

浙江省寧波市

望春工業園

雲林中路238號

非執行董事：

杜鵬先生

沈金鑫先生

香港主要營業地點：

香港

北角

電氣道148號31樓

獨立非執行董事：

周政寧先生

王亞山先生

武學凱先生

敬啟者：

有關預期訂立  
國有建設用地使用權出讓合同及投資協議之  
非常重大收購事項  
及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2023年11月16日之公告，內容有關該項目。

誠如公告所披露，本公司有意於該土地建設一所包含產品研發中心在內的綜合大樓、高端數字化智能製造廠房及數字化智能倉庫，為其男士商務正裝及商務休閒裝所用。因此，本公司已提交該土地的競買申請並已支付按金。拍賣已於2023年11月29日進行，且本公司為拍賣的中標人。按上市規則之規定經股東批准後，本公司將與寧波市自然資源和規劃局訂立國有建設用地使用權出讓合同，以及與寧波望春工業園區管理委員會訂立投資協議。

## 董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)有關該項目、國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行交易之進一步資料、股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料。

### 國有建設用地使用權出讓合同

國有建設用地使用權出讓合同之主要條款及條件載列如下：

- 訂約方：
- (i) 本公司(作為受讓方)；及
  - (ii) 寧波市自然資源和規劃局(作為轉讓方)。
- 該土地的位置：
- 位於中國浙江省寧波市海曙區望春工業園區內的一宗土地，東至布政河沿河綠地、西至豐成路、南至科茂路及北至橫一河沿河綠地(宗地編號：WCH-06-e1)
- 該土地的總佔地面積：
- 28,656平方米
- 土地使用權年期：
- 50年
- 該土地的用途：
- 工業用地
- 土地成本、付款條款及釐定基準：
- 抵銷按金後，本公司將於國有建設用地使用權出讓合同日期起計10個工作日內支付約人民幣31百萬元的土地成本餘額。

土地成本為根據相關中國法律及法規進行之拍賣的中標價，且乃經考慮該土地於拍賣的最低競價人民幣40,118,400元(即每平方米人民幣1,400元)、現行市況、該土地的位置、周邊地區的土地價格、由獨立物業估值師就該土地所估計之初步市值人民幣43百萬元及其發展潛力後釐定。

土地成本預期由本集團內部資源撥付。

## 董事會函件

### 投資協議

該土地相關投資協議的主要條款及條件載列如下：

- 訂約方：
- (i) 本公司；及
  - (ii) 寧波望春工業園區管理委員會。

標的事項： 該土地將用於建設製造廠房。就發展該土地而言，根據投資協議，本公司須(其中包括)達成以下條件及提供以下承諾。

本公司就目標指標的承諾： 根據投資協議，本公司承諾確保以下事項(其中包括)：

- (i) 簽訂國有建設用地使用權出讓合同後6個月內將開工建設；若未及時開工，本公司將提前30個自然日向寧波市自然資源和規劃局海曙分局提出書面延期申請，經區土地管理(土地招拍掛)工作領導小組同意後辦理相關延期手續，延期期限不超過1年，經同意延期的，項目竣工、達產時間按延期期限相應順延；
- (ii) 簽訂國有建設用地使用權出讓合同後30個月內將竣工投產；
- (iii) 就該項目而言，其固定資產投資強度將不少於每畝人民幣5.5百萬元；
- (iv) 其年度應納稅項總額將不少於每畝人民幣0.9百萬元(「稅項目標」)；



## 董事會函件

- (v) 研究及開發(「研發」)開支的投入強度為2.3%(有關比率乃按研發投入經費金額除以該項目主要業務收入再乘以100%計算)；
  - (vi) 建築容積率不少於2.3及不超過2.6(有關比率乃按該項目的總建築面積除以該土地的面積計算)；
  - (vii) 就該項目而言，單位能耗增加值為每噸煤人民幣88,000元，及其單位排放增加值為每噸人民幣26.44百萬元；及
  - (viii) 畝均年產值不少於每畝人民幣20百萬元
- (第(iii)至(viii)項統稱為「目標指標」)。

### 本公司的其他承諾：

此外，本公司承諾：

- (i) 承擔該項目之建設工程的主體責任，確保其以符合相關規定及按照投資協議條款之方式實施；
- (ii) 接受寧波望春工業園區管理委員會及相關政府部門的監督和指導，並就檢查所提出的整改通知及時整改；
- (iii) 倘本公司以該土地的國有建設用地使用權進行融資，其須經寧波望春工業園區管理委員會書面同意。另外，本公司承諾，有關融資金額不得超過土地成本；
- (iv) 在四次達產覆核全部完成前，不得向第三方轉讓或出租該土地的建設用地使用權及所屬建築物；

## 董事會函件

- (v) 在四次達產覆核全部完成前，本公司及股東不得向第三方以通過股權轉讓(包括不得將股權轉讓給配偶、父母、子女等對轉讓人承擔直接撫養或贍養義務以外的實體或個人，且累計轉讓份額在25%以上)或股權質押等形式轉讓土地使用權和所屬建築物。倘在與本公司有關之若干情況(除有關H股外)下需作出股權變更，本公司將報經區土地管理(土地招拍掛)工作領導小組同意，並在簽訂補充協議後再進行變更；及
- (vi) 倘未能達到稅項目標，則自達產覆核之日起30日內向寧波望春工業園區管理委員會賠償相當於年度已納稅項及稅項目標之差額；倘逾期繳付有關賠償金額，則視為違約，且投資協議須受下文「終止」各段落內所述之終止條款所限。

### 達產覆核：

第一次達產覆核將於簽訂國有建設用地使用權出讓合同後54個月內申請進行。於第一次達產覆核時，本公司承諾達至稅項目標30%並達成餘下的目標指標。共有四次達產覆核，將由海曙區招商中心會同寧波望春工業園區管理委員會、寧波市自然資源和規劃局及相關政府機關每兩年進行一次。

## 董事會函件

終止：

在以下情況下，寧波望春工業園區管理委員會可單方面終止投資協議：

- (i) 該項目並未根據投資協議按時完成；
- (ii) 於四次達產覆核當中，該項目有三次未達目標指標；
- (iii) 本公司於四次達產覆核時，如未能達至稅項目標，且未能向寧波望春工業園區管理委員會支付補償；或
- (iv) 本公司在未按照有關政府部門的要求履行審批手續而擅自出租或轉讓該土地的土地使用權及建築物、轉讓該項目的權益或修改投資協議。

倘投資協議終止，寧波望春工業園區管理委員會將要求本公司及寧波市自然資源和規劃局海曙分局終止國有建設用地使用權出讓合同和辦理土地使用權收回手續，透過向本公司支付土地成本及補償該土地之建築物的市值收回該土地。

## 該項目

本公司將於該土地(位於中國浙江省寧波市海曙區望春工業園區)建設一所包含產品研發中心在內的綜合大樓、高端數字化智能製造廠房及數字化智能倉庫，為其男士商務正裝及商務休閒裝所用。

該項目涉及建設一個集服裝設計研發中心、數字化智能倉庫及智能化生產線於一體的高端服裝數字化智造基地，加強研發設計、加工製造、內部管理、市場營銷、倉儲物流、客戶服務等各環節智能模塊化單元的集成應用，助力本集團實現高質量發展，提升市場競爭力。

根據本公司目前的計劃，並經考慮目標指標以及由獨立專業估值師對該土地進行的初步估值約人民幣43百萬元，該項目的總投資額估計約為人民幣280百萬元，該金額已涵蓋土地成本，建設一所包含產品研發中心在內的綜合大樓、智能製造廠房及數字化智能倉庫的預估開支，以及採購設備及軟件的預估開支，所有有關款項將由本集團內部資源及外部融資撥付。根據投資協議，土地成本計入目標指標第(iii)項所規定之投資金額內。本公司預期，該項目將於國有建設用地使用權出讓合同日期後30個月竣工，假設國有建設用地使用權出讓合同將於2023年12月簽訂，則預計竣工日期在2026年6月前。然而，實際竣工日期可能因該項目的進度而有所變動。本公司預期將達成所有目標指標。

於最後可行日期，本公司尚未就該項目之建設或採購的預期開支與任何供應商或承包商訂立協議。本集團預期將就該項目之建設或採購不時訂立特定個別協議。由於本公司已就國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行的交易遵守上市規則第十四章項下之相關規定，故日後就該項目(總成本人民幣280百萬元)與獨立第三方供應商或承包商訂立相關特定個別協議將毋須重新遵守上市規則第十四章項下之相關規定。倘與本公司關連人士訂立任何該等協議或合約，本公司將遵守上市規則第十四A章項下之相關規定。

## 董事會函件

訂立國有建設用地使用權出讓合同及投資協議須待獲得股東批准後方告作實。倘股東於股東特別大會決議不批准建議交易，本公司將不會繼續分別與寧波市自然資源和規劃局及寧波望春工業園區管理委員會訂立國有建設用地使用權出讓合同及投資協議。為悉數解除本公司與投標該土地有關的責任及義務(倘有)，於2023年11月16日，駱先生以本公司為受益人簽立承諾書，據此，駱先生已承諾採取一切必要行動以悉數解除本公司與投標該土地有關的責任及義務，並於股東於股東特別大會決議不批准建議交易而使本公司未能繼續簽訂國有建設用地使用權出讓合同及投資協議的情況下，就本公司蒙受的任何損失、損害、成本及其他形式的責任向本公司作出全面彌償。

於最後可行日期，本公司已取得寧波聯康財品牌管理有限責任公司、陝西茂葉工貿有限公司、趙咏芝女士、駱先生及張金燦先生各自的書面批准(上述各方分別佔本公司已發行股本約18%、10%、9.6%、8.5%及5%(合共約51.1%))，彼等已批准國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行的交易，且將於股東特別大會上就國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行的交易所提呈之決議案投贊成票。

### 訂立國有建設用地使用權出讓合同及投資協議的理由及裨益

本公司之主要業務為以「FIRS」及「SHANSHAN」兩個品牌在中國從事設計、推廣及銷售男士商務正裝及商務休閒裝。多年來，本公司主要透過代工生產商(「代工生產商」)生產其服裝產品。經考慮代工生產商模式所衍生的問題，包括產品質量控制、交付時間、代工生產商工廠於生產及銷售剩餘產品時向市場洩漏資訊而引致市場混淆等，本公司有意從寧波市自然資源和規劃局收購該土地使用權，以作該項目之用。本公司預期，在該項目竣工後，該項目的新數字化智能製造廠房將生產本公司的高端、原創男士西服及襯衫產品，並預期繼續透過代工生產商模式生產其餘的服裝產品。

## 董事會函件

該土地位置便利，五公里外為機場，四十五公里外為港口，四周亦有高速鐵路環繞，周邊設備完善。該土地地段優越，方便以相對較低成本運輸原材料及製成品。此外，望春工業園區已完成其核心計劃基礎設施及道路建設，為該項目發展打下良好根基。

本公司預期該項目將推動本公司拓展未來計劃，包括(i)設立一所數字化智能倉庫，改善存貨管理，滿足線上線下業務模式的需求；(ii)設立一個服裝設計研發中心，提高研發能力，革新產品設計；及(iii)設立一個新零售運作中心及新零售直播基地，完善推廣及銷售策略，提高線上全渠道覆蓋，提升品牌線上線下的影響力、受歡迎程度及市場份額，同時建設一個數字化品牌體驗展廳，賦能線下渠道，促進線上線下泛零售進入多元化業態和消費者沉浸式體驗共同高速發展的局面。

董事會認為，國有建設用地使用權出讓合同及投資協議將按一般商業條款訂立，且國有建設用地使用權出讓合同及投資協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 國有建設用地使用權出讓合同及投資協議對本集團的財務影響

緊隨國有建設用地使用權出讓合同完成連同已付寧波市自然資源和規劃局的土地成本及訂立投資協議後，本集團的資產及負債總額、資產淨值及盈利將不會有任何變動。本集團將分別根據香港財務報告準則第16號及香港會計準則第16號於其綜合財務狀況表內確認所收購之該土地及所建設之建築物為非流動資產。

誠如上文所述，本集團估計該項目的估計總成本將約為人民幣280百萬元，款額將以本集團內部資源及外部融資(如合適)撥付。倘若本集團通過股權集資方式為該項目提供資金，本集團資產淨值將會增加。倘若本集團利用債務融資方式，本集團就此可能錄得財務費用。

該項目竣工投產後，本集團將錄得折舊開支及財務費用。由於該項目將使本集團獲得穩定的服裝產品供應，故董事會預計該項目將對本集團盈利帶來正面淨影響。

## 訂約方的資料

### 本公司及本集團

本公司為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市及買賣。本集團主要在中國從事設計、市場推廣及銷售男士商務正裝及商務休閒裝。

### 寧波望春工業園區管理委員會

寧波望春工業園區管理委員會為中國地方政府機關，負責事項包括計劃、推廣及協調中國浙江省寧波市海曙區望春工業園區內的投資項目。

### 寧波市自然資源和規劃局

寧波市自然資源和規劃局為中國政府機關以及該土地使用權的出售方及轉讓方。

於最後可行日期，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，寧波望春工業園區管理委員會、寧波市自然資源和規劃局及彼等各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載適用於投資協議項下該項目的總成本(包括投資協議項下的投資額及國有建設用地使用權出讓合同項下的土地成本)之一個或多個百分比率超過100%，故根據上市規則第十四章，建議訂立國有建設用地使用權出讓合同及投資協議構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守上市規則第十四章之申報、公告、通函及股東批准之規定。



## 股東特別大會

本公司謹訂於2023年12月22日(星期五)上午10時正假座中國浙江省寧波市望春工業園區雲林中路238號杉杉新能源基地B1座三樓會議室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。於股東特別大會上，股東將獲提呈有關國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

隨函奉附股東特別大會適用的代表委任表格。此代表委任表格同時登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinafirs.com](http://www.chinafirs.com))。如閣下有意委任代表出席股東特別大會，則須根據代表委任表格所印備的指示盡快填妥及交回該代表委任表格，如屬H股股東，請送達H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，如屬內資股持有人，請送達本公司中國總辦事處，地址為中國浙江省寧波市望春工業園區雲林中路238號董事會辦公室，惟無論如何不遲於有關大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前送達。填妥及交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上的任何股東表決必須以投票方式進行。因此，本公司將促使股東特別大會主席要求就將於股東特別大會上提呈的普通決議案以投票方式進行表決，寶德隆證券登記有限公司將擔任投票之監票人。

## 暫停辦理H股股東登記手續

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，本公司將於2023年12月19日(星期二)至2023年12月22日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年12月18日(星期一)下午四時三十分前，送達H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司(如屬H股持有人)，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，或送達中國浙江省寧波市望春工業園區雲林中路238號董事會辦公室(如屬內資股持有人)，以進行登記。



## 董事會函件

於2023年12月22日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

### 推薦建議

董事會認為國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行交易屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。故此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表  
杉杉品牌運營股份有限公司  
主席  
駱葉飛

2023年12月2日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止三個年度各年以及截至2023年6月30日止六個月之財務資料詳情刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.chinafirs.com>)下列文件中披露：

- 本公司截至2020年12月31日止年度之年報(第62頁至148頁)；
- 本公司截至2021年12月31日止年度之年報(第97頁至188頁)；
- 本公司截至2022年12月31日止年度之年報(第101頁至196頁)；及
- 本公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告(第19至38頁)。

## 2. 債務聲明

於2023年10月31日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的債務包括：

- (i) 有抵押及有擔保銀行借款約人民幣120,000,000元；
- (ii) 租賃負債約人民幣24,735,000元；
- (iii) 應付一間合營企業款項約人民幣875,000元；及
- (iv) 應付一名主要股東款項約人民幣3,300,000元。

### 有抵押及有擔保銀行借款

本集團的有抵押及有擔保銀行借款包括下列各項：

- 人民幣75,000,000元由股東、杉杉集團有限公司、駱葉飛先生及周玉梅女士擔保，連同對周玉梅女士持有的物業的押記；及
- 人民幣45,000,000元由一間全資附屬公司提供的公司擔保作抵押。

有關進一步資料，請參閱附錄三「權益披露」一節的「主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及證券之權益及淡倉」。

### 租賃負債

於2023年10月31日，本集團就若干租賃合約餘下租期有無抵押及無擔保的租賃負債。

### 應付一間合營企業款項

應付一間合營企業款項為無抵押及免息。

### 應付一名主要股東款項

應付一名主要股東款項為無抵押及免息。

董事確認，於2023年10月31日（即就作出本債務聲明而言的最後可行日期），除上文所述者外，本集團並無任何已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款、債項、按揭及押記、或然負債及擔保。

董事確認，除上文所述者外，於最後可行日期，本集團的債項或或然負債概無重大變動。

### 3. 營運資金

於最後可行日期，本集團仍在與一間銀行落實總額為數人民幣40,000,000元的銀行融資，此項融資須待完成收購土地使用權後方可作實。

經審慎仔細考慮並計及本集團可以使用的內部資源、收購事項的影響，且假設屆時可獲銀行融資後，董事認為自本通函日期起計未來最少12個月，本集團將有充裕的營運資金。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

### 4. 本集團的財務及業務前景

於2023年上半年，本集團錄得收入較去年同期增長約19.1%。考慮到現有業務的不斷發展，以及為了進一步提升市場競爭力，本集團計劃實施該項目，其將為本集團長期的業務增長奠定基礎。

本集團現時主要是租賃物業用作本集團辦公室及倉儲使用。截至2022年12月31日止年度，本集團用於倉庫、辦公場所及其他的租金支出為約人民幣8,066,000元。該項目建成後，本集團該項租金將被節支。同時，該項目將會進一步提升現有銷售業務並發展新增業務，本集團亦可透過該項目不斷創新產品研發及發掘潛在客戶。

### 5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認自2022年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)起本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

以下為獨立物業估值師匯辰評估諮詢有限公司對本集團收購位於中華人民共和國之物業權益於2023年10月31日之估值所發出之函件及估值報告全文，編製以供載入本通函。



匯辰評估諮詢有限公司  
香港  
皇后大道中367-375號  
The L. Plaza 15樓1503室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國浙江省寧波市海曙區望春工業園豐成路及科茂路交匯處之一宗土地(宗地編號為WCH-06-e1)(「該物業」)之估值

---

## 指示

吾等茲遵照閣下之指示，對杉杉品牌運營股份有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱為「貴集團」)持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業的現況於2023年10月31日(「估值日期」)之市值意見，以供載入貴公司於本通函日期刊發之通函(「本通函」)。

本函件構成估值報告一部分，旨在說明是次估值之估值基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基準

估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見。所謂市值，就香港測量師學會所界定之定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

## 估值方法

對該物業進行估值時，吾等於估值中採用市場法，在評估物業權益市值時參考可比較市場交易或銷售詢價。此方法以廣泛接納之市場交易或銷售詢價作為最佳指標，並預設可根據市場內相關交易或銷售詢價案例對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。

## 估值標準

對該物業權益進行估值時，吾等已遵守載於香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值標準(2020年版)、英國皇家特許測量師學會頒佈並於2022年1月31日生效之皇家特許測量師學會估值—全球準則及國際估值準則委員會頒佈並於2022年1月31日生效之國際估值準則內所有要求。

## 估值假設

吾等之估值乃假設擁有人以該物業之現時狀況於市場出售該物業，並且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何將影響該物業價值之類似安排獲利。

吾等的估值並無考慮該等受估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益之各份文件。然而，吾等並無檢查文件正本以核實物業權益之現有業權或未有載於交予吾等之文件內之任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團中國法律顧問廣東信達律師事務所就位於中國之物業權益之業權有效性所提供的資料。

## 限制條件

吾等已視察該物業之外觀，並在可能情況下視察該物業之內部。於吾等視察過程中，並無發現任何嚴重結構損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地考察，以決定地表狀況及設施等是否適合用作任何未來發展。吾等之估值乃按假設該等方面均達滿意水平及在發展期間不會產生非經常開支或延誤之基準而編製。

吾等並無進行任何詳細實地測量以核實該對該物業面積之正確性，惟吾等假設吾等獲提供之文件所載之面積準確無誤。所有呎寸、量度及面積均為約數。

吾等頗大程度倚賴 貴集團提供之資料及接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是(但不限於)租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、大小及建築面積及有關識別該物業之所有其他相關事項。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

是次估值僅供載於本函件之目的所用，閣下或第三方概不可就其他任何目的使用或依賴是次估值。不可於無書面同意下，於 閣下編製及/或派發予第三方之任何文件中提述吾等之名稱或吾等估值報告之全部或部分內容。

## 備註

除另有註明外，載於本估值報告之所有金額乃以人民幣(人民幣)呈列。

吾等隨函附上估值報告。

此 致

中華人民共和國  
浙江省寧波市  
望春工業園  
雲林中路238號  
杉杉品牌運營股份有限公司  
董事會 台照

代表  
匯辰評估諮詢有限公司

董事  
陳嘉華  
*MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA*  
英國皇家特許測量師學會註冊估值師MHKIM  
謹啟

2023年12月2日

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面積累逾19年經驗。



## 估值報告

## 貴集團將於中國收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2023年 10月31日 現況下之 市值 人民幣
位於中華人民共和國浙江省寧波市海曙區望春工業園豐成路及科茂路交匯處(WCH-06-e1地塊)之一幅土地	<p data-bbox="603 676 916 795">該物業為土地面積約為28,656平方米之土地。</p> <p data-bbox="603 853 916 1017">據 貴公司告知，該物業將開發成估計總建築面積約70,500平方米的工業樓群。</p> <p data-bbox="603 1074 916 1151">該物業預期將於2026年6月完工。</p> <p data-bbox="603 1208 916 1370">該物業將獲授土地使用權，作工業用途，自該物業交付日期起為期50年。</p>	該物業於估值日期為空置。	43,000,000

## 附註：

1. 根據由浙江省寧波市自然資源和規劃局發出日期為2023年11月7日的國有建設用地使用權拍賣出讓須知，佔地面積約為28,656平方米的該物業之土地使用權將予拍賣，並將出讓予中標人以作工業用途，為期50年。拍賣起始價為每平方米人民幣1,400元(按佔地面積計算)。發展參數之詳情載列如下：

容積率	：	多於或等於2.3，少於或等於2.6
建築高度	：	多於或等於12米，少於或等於45米
建築密度	：	多於或等於30%，少於或等於50%

2. 根據浙江省自然資源網上交易中心日期為2023年11月29日的公告，中標人為杉杉品牌運營股份有限公司，代價為人民幣40,118,400元(「代價」)。

據 貴公司告知，並未有獲批建築計劃，亦未取得規劃同意。

3. 根據 貴公司提供之資料，該物業於估值日期並無已投入之建築成本(不包括土地成本)。
4. 根據 貴公司所提供之發展大綱，完成發展(「建議發展」)後之該物業於估值日期的市值(「總發展價值」)約為人民幣197,000,000元。

於對建議發展的總發展價值進行估值時，吾等參考吾等評估物業權益的市場價值時所用的可資比較市場交易或銷售詢價後於估值中採納市場法。此項方法乃預先假定以公認市場交易或銷售詢價為最佳指標之依據，並假定可從市場相關交易或銷售詢價推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

5. 該物業位於寧波市望春工業園區豐成路及科茂路交匯處，周邊樓宇為工業樓群。寧波軌道交通布政站及寧波櫟社國際機場分別與該物業相距約12分鐘及16分鐘車程。前往該物業可乘坐軌道交通、出租車及公交車。
6. 吾等職員麥健航先生(特許金融分析師，於估值行業擁有逾9年經驗)已於2023年8月2日視察該物業，該物業之外觀狀況為正常。
7. 對該物業進行估值時，吾等已釐定並分析了寧波市國土資源局公佈的與該物業具有類似特徵之土地之各種可資比較銷售交易。三項選擇準則如下：

- (a) 允許工業用途；
- (b) 交易日期在估值日期起計一個月內；及
- (c) 位於寧波市。

吾等按竭誠基準取得一份詳盡的可資比較交易清單。根據上述之選擇準則，下列五宗可資比較案例已獲選擇。

該五項可資比較案例的單價(計算方法為將代價除以概約土地面積)介乎每平方米人民幣1,050元至人民幣1,701元。吾等已按照該物業及可資比較物業於各方面的差異，包括時間、面積及位置作出調整，以達致經調整單價。調整之一般基準為倘若可資比較案例優於該物業，則作出下調，反之則上調。

根據該五項可資比較案例之分析，該五項可資比較案例的經調整單價介乎每平方米人民幣1,260元至人民幣1,701元。因此，吾等對該物業進行估值期間，所採用之單價為每平方米人民幣1,500元(即5項可資比較物業之平均經調整單價)。該物業所在地塊的市場價值通過採用單價乘以該物業的佔地面積計算得出，約整為人民幣43,000,000元。

可資比較案例	1	2	3	4	5
地址	地塊編號 GX07-01-56-02， 寧波市鄞州區	地塊編號 MS04-01-03-1， 寧波市北侖區	地塊編號 BL(XB)01-03-06-4， 寧波市北侖區	地塊編號 BL(XB)01-05-18， 寧波市北侖區	地塊編號 BL(XB)01-03-06-3， 寧波市北侖區
概約土地面積(平方米)	20,244	46,679	88,789	13,023	16,647
代價(人民幣)	34,435,044	49,012,950	113,205,150	13,674,150	21,224,925
交易日期	2023年10月24日	2023年10月30日	2023年10月30日	2023年10月30日	2023年10月30日
單價(人民幣/平方米)	1,701	1,050	1,275	1,050	1,275
時間	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若
面積	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若
位置	與該物業相若	不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業
經調整單價 (人民幣/平方米)	1,701	1,313	1,530	1,260	1,530

8. 吾等已獲得 貴公司之中國法律顧問廣東信達律師事務所就該物業所編製之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (a) 貴公司有權於支付代價並取得國有土地使用權證書後轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權，惟須受附註7(b)所述的限制約束；
- (b) 第一次達產覆核將在國有建設用地使用權出讓合同簽訂54個月後進行。共有四次達產覆核，每兩年進行一次。在四次達產覆核全部完成前，該物業無權轉讓及租賃；及
- (c) 已取得以下法律文件：
- |                |   |
|----------------|---|
| i. 房地產所有權證     | 無 |
| ii. 建設用地規劃許可證  | 無 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| iv. 建設工程施工許可證  | 無 |
| v. 商品房預售許可證    | 無 |

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事共同及個別地願就本通函的資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事、最高行政人員及監事於本公司證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事、監事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益；或(c)根據上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

好倉

#### (a) 於本公司內資股的好倉

董事/ 監事/ 行政總裁姓名	股份 類別	身份/ 權益性質	權益股 份數目	佔相關 類別股份 持股百分比	佔股份 總數概約 持股百分比
駱葉飛先生 (「駱先生」) (附註1)	內資股	受控法團權益/公司權益； 配偶權益/家族權益； 實益擁有人/個人權益	24,674,000	24.674%	18.496%

董事/ 監事/ 行政總裁姓名	股份 類別	身份/ 權益性質	權益股 份數目	佔相關 類別股份 持股百分比	佔股份 總數概約 持股百分比
周玉梅女士 (「周玉梅女士」) (附註1及2)	內資股	受控法團權益/公司權益； 配偶權益/家族權益	24,674,000	24.674%	18.496%

附註：

- (1) 執行董事及董事會主席(「主席」)駱先生已於及被視為於24,674,000股內資股中擁有證券及期貨條例第XV部界定的權益，該等內資股相當於本公司已發行內資股總數的24.674%及已發行股份總數的18.496%，包括(i)11,339,000股內資股由駱先生直接擁有；及(ii)13,335,000股內資股由陝西茂葉工貿有限公司(「陝西茂葉」)實益擁有，而陝西茂葉由駱先生及其妻子周玉梅女士分別擁有80%及20%權益。周玉梅女士亦為陝西茂葉的唯一董事。根據證券及期貨條例，駱先生和周玉梅女士各自被視為於陝西茂葉持有的內資股中擁有權益。
- (2) 周玉梅女士為執行董事及駱先生的妻子。根據證券及期貨條例，周玉梅女士被視為於駱先生擁有權益的相同數目內資股中擁有權益。

除上文所披露者外及據董事所知，於最後可行日期，概無董事、監事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之任何權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何其他權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

## (b) 主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及證券之權益及淡倉

## 主要股東及其他人士在股份中擁有的權益及淡倉

於最後可行日期，就本公司任何董事或最高行政人員所知或另行獲知會，根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄於股份及相關股份中擁有5%或以上權益的法團或人士詳情如下：

## 於股份中擁有的好倉及淡倉

主要股東 姓名／名稱	股份 類別	身份／權益性質	權益 股份數目	佔相關 類別股份 持股百分比	佔股份 總數概約 持股百分比
寧波杉杉股份 有限公司 (「杉杉股份」) (附註2、10及11)	內資股	實益擁有人／個人權益	25,834,600	63.182%	47.363%
	內資股	持有保證權益之人士／ 其他權益	37,347,000		
杉杉集團有限公司 (「杉杉集團」) (附註3、10及11)	內資股	受控法團權益／公司權益	25,834,600	63.182%	47.363%
	內資股	受控法團權益／公司權益	37,347,000		
寧波甬港服裝投資 有限公司 (「寧波甬港」) (附註4、10及11)	內資股	受控法團權益／公司權益	25,834,600	63.182%	47.1363%
	內資股	受控法團權益／公司權益	37,347,000		

主要股東 姓名／名稱	股份 類別	身份／權益性質	權益 股份數目	佔相關 類別股份 持股百分比	佔股份 總數概約 持股百分比
杉杉控股有限公司 (「杉杉控股」) (附註5、10及11)	內資股	受控法團權益／公司權益	25,834,600	63.182%	47.363%
	內資股	受控法團權益／公司權益	37,347,000		
寧波青剛投資 有限公司 (「青剛投資」) (附註6、10及11)	內資股	受控法團權益／公司權益	25,834,600	63.182%	47.363%
	內資股	受控法團權益／公司權益	37,347,000		
已故鄭永剛先生 (「鄭先生」) (附註1、7、10及11)	內資股	受控法團權益／公司權益	25,834,600	63.182%	47.363%
	內資股	受控法團權益／公司權益	37,347,000		
周繼青女士 (「周女士」) (附註7、10及11)	內資股	受控法團權益／公司權益	25,834,600	63.182%	47.363%
	內資股	受控法團權益／公司權益	37,347,000		
寧波聯康財 品牌管理 有限責任公司 (「寧波聯康財」) (附註8)	內資股	實益擁有人／個人權益； 提供保證權益之人士／ 其他權益	24,012,000	24.012%	18.000%

主要股東 姓名／名稱	股份 類別	身份／權益性質	權益 股份數目	佔相關 類別股份 持股百分比	佔股份 總數概約 持股百分比
陝西茂葉 (附註9)	內資股	實益擁有人／個人權益； 提供保證權益之人士／ 其他權益	13,335,000	13.335%	9.996%
趙咏芝女士	內資股	實益擁有人／個人權益	12,806,400	12.806%	9.600%
張金燦先生	內資股	實益擁有人／個人權益	6,670,000	6.670%	5.000%

附註：

- (1) 鄭先生已於2023年2月10日辭世。
- (2) 杉杉股份為於中國成立的股份有限公司，其已發行股份於上海證券交易所上市(股份代號：600884)。杉杉股份由杉杉集團、寧波朋澤貿易有限公司(杉杉集團持有其100%註冊資本)、杉杉控股、寧波市鄞州捷倫投資有限公司(杉杉控股持有其100%註冊資本)、已故鄭先生及其他股東分別擁有約34.55%、約9.07%、約3.19%、約3.44%、約0.03%及約49.72%權益。
- (3) 杉杉集團直接於杉杉股份約34.55%註冊股本中擁有權益及透過寧波朋澤貿易有限公司間接於杉杉股份約9.07%註冊資本中擁有權益，(連同杉杉控股)控制杉杉股份大多數董事會。根據證券及期貨條例，杉杉集團被視為於杉杉股份於其中擁有權益的相同數目的內資股中擁有權益。
- (4) 寧波甬港於杉杉集團約10.00%註冊資本中擁有權益，(連同杉杉控股)控制杉杉股份大多數董事會。根據證券及期貨條例，寧波甬港被視為於杉杉股份於其中擁有權益的相同數目的內資股中擁有權益。



- (5) 杉杉控股直接於杉杉股份約3.19%註冊股本中擁有權益。此外，杉杉股份(a)透過(i)寧波甬港(杉杉控股擁有其約97.65%註冊資本權益的法團)；及(ii)杉杉集團(杉杉控股直接擁有約51.80%權益及透過寧波甬港間接擁有約10.00%權益的法團)間接於杉杉股份約34.55%註冊股本中擁有權益；(b)透過寧波朋澤貿易有限公司(杉杉集團之全資附屬公司)間接於杉杉股份約9.07%註冊股本中擁有權益；及(c)透過其全資附屬公司寧波市鄞州捷倫投資有限公司間接於杉杉股份約3.44%註冊股本中擁有權益。根據證券及期貨條例，杉杉控股被視為杉杉股份於其中擁有權益的相同數目的內資股中擁有權益。
- (6) 青剛投資於杉杉控股約44.55%註冊資本中擁有權益。根據證券及期貨條例，青剛投資被視為於杉杉股份於其中擁有權益的相同數目的內資股中擁有權益。
- (7) 青剛投資由已故鄭先生及周女士分別擁有51%及49%權益。根據證券及期貨條例，已故鄭先生及周女士均被視為於杉杉股份於其中擁有權益的相同數目的內資股中擁有權益。
- (8) 寧波聯康財由駱先生及嚴靜芬女士(均為執行董事)分別擁有18.6%及19%權益。於2021年3月18日，寧波聯康財以24,012,000股內資股為杉杉股份於其授予本集團的銀行貸款的擔保責任提供擔保。
- (9) 陝西茂葉由駱先生(執行董事)及周玉梅女士(執行董事及駱先生的妻子)分別擁有80%及20%權益。根據證券及期貨條例，駱先生及周玉梅女士各自被視為於陝西茂葉持有的內資股中擁有權益。於2020年3月30日，陝西茂葉以10,000,000股內資股為杉杉股份於其授予本集團的銀行貸款的擔保責任提供擔保。於2021年3月18日，陝西茂葉以3,335,000股內資股為杉杉股份於其授予本集團的銀行貸款的擔保責任提供進一步擔保。
- (10) 於2020年3月30日，陝西茂葉以10,000,000股內資股為杉杉股份授予本集團的銀行貸款擔保之責任提供擔保。因此，根據證券及期貨條例，杉杉集團、寧波甬港、杉杉控股、青剛投資、已故鄭先生及周女士(透過直接或間接權益)各自被視為於杉杉股份持有的10,000,000股內資股保證權益中擁有權益。
- (11) 於2021年3月18日，寧波聯康財及陝西茂葉分別各以24,012,000股及3,335,000股內資股為杉杉股份於其授予本集團的銀行貸款的擔保責任提供擔保。因此，根據證券及期貨條例，杉杉集團、寧波甬港、杉杉控股、青剛投資、已故鄭先生及周女士(透過直接或間接權益)各自被視為於上述杉杉股份持有的內資股保證權益中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後可行日期，據董事所知，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所登記的任何權益或淡倉。

### 3. 董事於本集團資產、合約或對本集團屬重大之安排之權益

於最後可行日期，概無董事或本公司監事自2022年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，於本集團任何成員公司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，擁有任何直接或間接權益。

截至最後可行日期，概無董事或本公司監事於對本集團業務屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

### 4. 服務合約

於最後可行日期，董事或監事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括一年內屆滿或僱主不予賠償(法定賠償除外)而可在一年內終止的合約)。

### 5. 董事或監事於競爭業務的權益

據董事所知，於最後可行日期，概無董事或監事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭(不論是直接或間接)的任何業務中擁有任何權益。

### 6. 訴訟

於最後可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團之任何成員公司亦無尚未了結或提出或面臨之任何重大訴訟或索償。

### 7. 重大合約

本公司於緊接本通函日期前兩年內並無訂立重大或可能重大的合約(並非於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

## 8. 專家及同意書

以下為給出本通函所載意見或建議的專家各自的資格：

專家	資格
匯辰評估諮詢有限公司	獨立合資格估值師
廣東信達律師事務所	中國法律顧問

於最後可行日期，上述各專家各自：

- (i) 已就刊發本通函發出同意書，同意以其現時所示格式及內容載入其意見函件及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (ii) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有股權或權利(不論是否可合法強制執行)以認購或可委派他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (iii) 自2022年12月31日(即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來，概無於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任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 其他事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於中國浙江省寧波市望春工業園區雲林中路238號。
- (ii) 本公司於香港之H股股份過戶登記處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

- (iii) 嚴靜芬女士及曾若詩女士為本公司聯席公司秘書。曾女士為特許秘書及特許企業管治專業人員，並為香港公司治理公會(前稱為香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(前稱為特許秘書及行政人員公會)的資深會員。曾女士於企業秘書領域擁有逾20年經驗。
- (iv) 除另有註明外，本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 10. 展示文件

下列文件將由本通函日期起計14日期間內(包括首尾兩日)刊載於本公司網站(<http://www.chinafirs.com/>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))：

- (i) 匯辰評估諮詢有限公司發出之有關該土地之估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (ii) 本附錄「專家及同意書」一段所述各專家之書面同意書。

# 股東特別大會通告

## 杉杉品牌運營股份有限公司 Shanshan Brand Management Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1749)

### 2023年首次股東特別大會通告

茲通告杉杉品牌運營股份有限公司(「本公司」)謹訂於2023年12月22日(星期五)上午10時正假座中華人民共和國(「中國」)浙江省寧波市望春工業園區雲林中路238號杉杉新能源基地B1座三樓會議室舉行2023年首次股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案：

#### 以普通決議案方式：

#### 1. 「動議

- (a) 批准及確認本公司與寧波市自然資源和規劃局就以人民幣40,118,400元收購位於中國浙江省寧波市海曙區望春工業園區內總土地面積28,656平方米(即約43畝)一宗土地(「該土地」)之國有建設用地使用權預期訂立之國有建設用地使用權出讓合同(「國有建設用地使用權出讓合同」)及其項下擬進行交易；
- (b) 批准及確認本公司與寧波望春工業園區管理委員會就本公司及其附屬公司建議投資，以於該土地建設一所包含產品研發中心在內的綜合大樓、高端數字化智能製造廠房及數字化智能倉庫，為其男士商務正裝及商務休閒裝所用預期訂立的海曙區企業投資工業項目「標準地」投資建設協議(「投資協議」)及其項下擬進行交易；
- (c) 授權本公司董事會就開發該土地制定及實施項目計劃，估計預算約為人民幣280百萬元(包括該土地的成本)；及

## 股東特別大會通告

- (d) 授權任何一名或多名本公司董事代表本公司簽署、簽立、完善、交付及作出彼等酌情認為就執行及實行國有建設用地使用權出讓合同及投資協議及其項下擬進行之所有交易屬必需、適宜或權宜之一切有關文件、契據、行動、事宜及事情(視情況而定)。」

為及代表  
杉杉品牌運營股份有限公司  
駱葉飛  
主席兼執行董事

中國寧波，2023年12月2日

註冊辦事處：

中國浙江省寧波市  
望春工業園雲林中路238號

香港主要營業地點：

香港北角電氣道148號31樓

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會或其續會(視情況而定)並於會上投票的本公司股東(「股東」)，均有權委任一名(或倘其持有本公司兩股或以上每股面值人民幣1.00元的已發行股份(「股份」)，則多名)受委代表，根據組織章程細則代其出席大會並於表決時代其投票。受委代表毋須為股東。
2. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，本公司將於2023年12月19日(星期二)至2023年12月22日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年12月18日(星期一)下午四時三十分前，送達H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司(如屬H股持有人)，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，或送達中國浙江省寧波市望春工業園區雲林中路238號董事會辦公室(如屬內資股持有人)，以進行登記。
3. 隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。倘閣下不擬親自出席股東特別大會，務請閣下根據代表委任表格所印備的指示盡快填妥及交回該代表委任表格。填妥及交回該代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其續會，並於會上投票。倘閣下於交回已填妥的代表委任表格後出席股東特別大會，則閣下的代表委任表格將被視作撤銷論。

## 股東特別大會通告

4. 如屬H股持有人，代表委任表格連同已簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件經公證人簽署之核准副本，最遲須於股東特別大會或其續會指定舉行時間24小時前，送達本公司H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，如屬內資股持有人，則請交回本公司註冊辦事處，地址為中國浙江省寧波市望春工業園區雲林中路238號董事會辦公室，方為有效。交回代表委任表格後，股東仍可親自出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，委任受委代表之文據將被視作撤銷論。
5. 如屬任何股份聯名登記持有人，則任何一名有關聯名登記持有人均可就有關股份親自或委派受委代表於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，但如多於一名有關聯名登記持有人親自或委派受委代表出席股東特別大會，則出席者中就有關股份名列股東名冊首位者所作的投票方獲接納，而其他聯名登記持有人的投票則不獲接納。
6. 預期股東特別大會(或其任何續會)需時不超過一天。出席股東特別大會(或其任何續會)的股東或其受委代表須自行承擔差旅及住宿開支。

於本通告日期，執行董事為駱葉飛先生、曹陽先生、嚴靜芬女士及周玉梅女士；非執行董事為杜鵬先生及沈金鑫先生；以及獨立非執行董事為周政寧先生、王亞山先生及武學凱先生。