

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已將名下金輪天地控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



**GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**金輪天地控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01232)

**(1) 主要交易**  
**建議出售目標公司及股東貸款**  
**(2) 建議重選獨立非執行董事**  
**及**  
**(3) 股東特別大會通告**

---

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6頁至18頁。

本公司謹訂於二零一九年十二月十三日(星期五)下午三時正假座香港炮台山電氣道169號理文商業中心18樓A室舉行股東特別大會或有關會議之任何續會，召開大會之通告載於本通函第38至40頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥有關表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或有關會議之任何續會)(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。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有關會議之任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。於此情況下，先前提交之代表委任表格將視作撤銷論。

二零一九年十一月二十二日

---

## 目 錄

---

|                    |    |
|--------------------|----|
| 釋義.....            | 1  |
| 董事會函件.....         | 6  |
| 附錄一 – 本集團財務資料..... | 19 |
| 附錄二 – 物業估值報告.....  | 23 |
| 附錄三 – 一般資料.....    | 29 |
| 股東特別大會通告.....      | 38 |

---

## 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：

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「董事會」     | 指 | 董事會  |
| 「營業日」     | 指 | 香港持牌銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時三十分止任何時間在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日) |
| 「英屬處女群島」  | 指 | 英屬處女群島   |
| 「本公司」     | 指 | 金輪天地控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1232)                                 |
| 「完成」      | 指 | 完成建議出售事項   |
| 「完成經調整代價」 | 指 | 具有本通函「董事會函件－買賣協議－完成管理賬目」一節中所賦予該詞的涵義  |
| 「完成結餘」    | 指 | 完成時買方應付賣方的金額，該金額應等於建議出售事項之初始代價(經完成管理賬目初稿調整並扣除按金)                                 |
| 「完成日期」    | 指 | 於二零二零年一月三十一日或賣方及買方可能共同協定之其他日期  |
| 「完成管理賬目」  | 指 | 包括於緊隨二零一八年十二月三十一日後之日直至完成日期(包括該日)期間之資產負債表及損益賬，並由賣方指定目標公司一名董事簽訂及證明其屬正確之管理帳目        |
| 「關連人士」    | 指 | 具上市規則賦予該詞彙的涵義  |
| 「代價」      | 指 | 建議出售事項之代價，初步為515,000,000港元(可予調整)最高為530,000,000港元                                 |

---

## 釋 義

---

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「稅項彌償契據」 | 指 | 賣方、買方及目標公司將於完成時訂立之稅項彌償契據   |
| 「按金」     | 指 | 買方於簽訂買賣協議時已向賣方律師支付之款項51,500,000港元  |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事  |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零一九年十二月十三日(星期五)下午三時正假座香港炮台山電氣道169號理文商業中心18樓A室舉行之股東特別大會(或有關會議之任何續會),其通告載於本通函第38至40頁,以審議及酌情批准建議出售事項及重選獨立非執行董事  |
| 「現有融資協議」 | 指 | 賣方(作為借款人)與現有貸款人(作為貸款人)訂立日期為二零一七年六月三十日之融資協議(可能經不時補充及修訂),據此,按照協議條款和條件及在其規限下並就協議所載目的而言,現有貸款人同意向賣方及本公司(作為借款人)提供45,000,000港元之非承諾性循環貸款融資,及向賣方(作為借款人)提供270,000,000港元之非承諾性定期貸款融資 |
| 「現有貸款人」  | 指 | 恒生銀行有限公司   |
| 「現有貸款」   | 指 | 賣方(作為借款人)根據現有融資協議獲授的貸款,由現有抵押品抵押,包括尚未償還本金額及任何應計利息   |
| 「現有抵押品」  | 指 | 目標公司及/或賣方根據有關抵押文件提供作為現有貸款抵押的所有抵押品  |
| 「金輪置業」   | 指 | 金輪置業有限公司,一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,由王氏家族全資擁有  |

---

## 釋 義

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」       | 指 | 香港法定貨幣港元  |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「該酒店」      | 指 | 由目標公司擁有位於該物業之樓宇，其名為西九龍絲麗酒店  |
| 「酒店管理協議」   | 指 | 目標公司與管理人於二零一七年就管理人提供有關該酒店之管理及其他相關服務訂立之酒店管理協議  |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一九年十一月十八日，即本通函付印前就確定其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   |
| 「管理人」      | 指 | Dorsett Hospitality International Services Limited，一間於香港註冊成立之有限公司   |
| 「資產淨值」     | 指 | 根據買賣協議計算得出的目標公司之資產淨值，相等於流動資產減流動負債，並經扣除(i)該物業價值及該物業之動產、廠房及設備；(ii)遞延稅項資產；(iii)所有集團內公司間貸款（股東貸款除外）；(iv)股東貸款；及(v)遞延稅項負債後作出調整 |
| 「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   |
| 「該物業」      | 指 | 稱為晏架街48號由目標公司擁有並於土地註冊處登記為九龍內地段第6374號之各塊或各幅土地，連同建於其上之宅院、建築物及樓宇   |

---

## 釋 義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「建議出售事項」  | 指 | 賣方建議出售其於目標公司之全部權益，包括銷售股份及股東貸款                       |
| 「買方」      | 指 | Anchor Street Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司 |
| 「人民幣」     | 指 | 中國法定貨幣人民幣   |
| 「贖回金額」    | 指 | 具有本通函「董事會函件－買賣協議－代價及調整代價」一節中所賦予該詞的涵義                |
| 「買賣協議」    | 指 | 賣方、本公司及買方訂立之日期為二零一九年十月十一日之協議，內容有關建議出售事項             |
| 「銷售股份」    | 指 | 目標公司一股面值為1.00美元之已發行普通股，相當於目標公司之全部已發行股本              |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例（香港法例第571章）                                  |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.01美元之普通股                                |
| 「股東」      | 指 | 股份之持有人  |
| 「股東貸款」    | 指 | 目標公司於完成時結欠賣方之總金額                                    |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「目標公司」    | 指 | Double Advance Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司     |

---

## 釋 義

---

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「終止協議」 | 指 | 目標公司與管理人將予訂立之終止協議，據此，(i) 訂約方同意終止酒店管理協議；(ii) 目標公司獲解除有關酒店管理協議或因酒店管理協議引致的任何申索及責任；及(iii) 管理人同意將酒店空屋佔有權交予目標公司，上述均於完成日期或之前生效 |
| 「美元」   | 指 | 美利堅合眾國的法定貨幣美元  |
| 「賣方」   | 指 | 金輪翠玉有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司   |
| 「王氏家族」 | 指 | 包括王欽賢先生、洪素玲女士、王錦輝先生及王錦強先生  |
| 「%」    | 指 | 百分比  |

本通函所指日期及時間為香港日期及時間。



**GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**金輪天地控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01232)

執行董事：

王欽賢先生 (主席)  
王錦輝先生 (副主席兼行政總裁)  
王錦強先生 (常務副總裁)  
Tjie Tjin Fung先生 (副主席)  
Janata David先生

註冊辦事處：

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

非執行董事：

Suwita Janata先生 (副主席)  
Gunawan Kiky先生

中國總部及主要營業地點：

中國  
南京市  
漢中路8號  
金輪國際廣場33樓

獨立非執行董事：

黃英來先生  
李達生先生  
黃楚基先生  
李思強先生

香港主要營業地點：

香港  
炮台山  
電氣道169號  
理文商業中心  
18樓A室

敬啟者：

**(1)主要交易  
建議出售目標公司及股東貸款  
(2)建議重選獨立非執行董事  
及  
(3)股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一九年十月十一日有關建議出售事項之公佈。



---

## 董事會函件

---

茲亦提述本公司日期為二零一九年六月十三日有關（其中包括）委任李思強先生為獨立非執行董事、董事會審核委員會主席及董事會提名委員會成員，以填補董事會之臨時空缺，自二零一九年六月十四日起生效之公佈。

本通函旨在為閣下提供（其中包括）：(i)買賣協議之主要條款；(ii)建議出售事項之進一步詳情；(iii)有關該物業之物業估值報告；(iv)建議重選獨立非執行董事之進一步詳情；(v)根據上市規則須予披露之其他資料；及(vi)股東特別大會之通告。

### 買賣協議

#### 日期

二零一九年十月十一日

#### 訂約各方

- (1) 賣方
- (2) 買方
- (3) 本公司，作為賣方妥為準時履行及遵守賣方於買賣協議項下之責任之擔保人

#### 將予出售之資產

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購(i)銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本；及(ii)股東貸款，相當於目標公司於完成時結欠賣方之所有尚未償還金額。

僅供說明用途，根據目標公司截至二零一九年八月三十一日止八個月之未經審核管理賬目，於二零一九年八月三十一日之股東貸款金額為約179百萬港元。

除非銷售股份及股東貸款之買賣同時完成，否則概無訂約方有義務完成買賣銷售股份或股東貸款。

---

## 董事會函件

---

### 代價及調整代價

根據下文所述之調整機制，買方就建議出售事項應付之代價為515,000,000港元（股東貸款之代價相等於股東貸款之金額，而銷售股份之代價相等於扣除股東貸款之代價金額後之代價餘額），須按以下方式支付：

- (i) 買方已於簽署買賣協議時向賣方之律師（作為託管人）支付按金51,500,000港元（「按金」）；
- (ii) 完成結餘將由買方按以下方式支付予賣方：
  - (a) 買方須不遲於完成前三(3)個營業日按賣方及／或其律師向買方及／或其律師作出之書面通知、指示及指引直接向現有貸款人支付相等於就現有貸款結欠之尚未償還金額及全面解除及免除現有抵押品之應付金額之款項（「贖回金額」），以便賣方促使及完成悉數償還現有貸款以及全面解除及免除現有抵押品；及
  - (b) 買方須於完成時向賣方（或賣方可能於完成前不少於三(3)個營業日書面指示買方之有關其他實體）支付相等於完成結餘減贖回金額之款項。

於完成時應付之完成結餘須按資產淨值計算，並根據完成管理賬目初稿作出調整。

### 完成管理賬目

賣方須於完成日期前至少五(5)日向買方或其律師交付完成管理賬目初稿，而初步代價將按以下方式進行調整（「完成已調整代價」）：

- (i) 倘完成管理賬目初稿所示之資產淨值金額為正數，則於初步代價加上資產淨值金額；或

---

## 董事會函件

---

- (ii) 倘完成管理賬目初稿所示之資產淨值金額為負數，則自初步代價扣減資產淨值金額之絕對值。

於完成後，賣方須指示核數師審核完成管理賬目及盡其合理努力以確保核數師將於完成日期起計90日內向賣方及買方或買方之律師交付經審核完成管理賬目。

倘參考完成管理賬目初稿及經審核完成管理賬目而計算之資產淨值存在差異，則完成已調整代價須根據按此計算之資產淨值差額上調或下調。於完成時之任何超額付款將退還予買方，而任何短缺數額則須支付予賣方，於各情況下均在協定或釐定經審核完成管理賬目後十(10)個營業日內退還或支付。

買賣協議的訂約方協定，代價的上調金額不得超過15,000,000港元。代價下調並無限制。基於目標公司於截至二零一九年八月三十一日止八個月的未經審核管理賬目，於二零一九年八月三十一日，目標公司的資產淨值低於4,000,000港元。訂約方已協定，最終代價應根據未經審核管理賬目所示的資產淨值作出調整，未經審核管理賬目將由賣方編製，並由獨立核數師審核。基於於買賣協議日期董事可得之資料，代價上調限制確定了買方應付及本集團應收代價的最高金額，乃由訂約方經公平磋商後協定，亦為代價調整最高金額之公平估計。

### 代價基準

代價乃按一般商業條款及經買賣協議之訂約方公平磋商後釐定，並參考（其中包括）該物業之公平市值（其中計及用於營運該酒店之營運資產）。

該物業於二零一九年十月十五日的公平市值為508百萬港元。請參閱本通函附錄二所載由獨立估值師華坊諮詢評估有限公司編製的估值報告。

---

## 董事會函件

---

目標公司為一間控股公司，其主要資產為該物業。待股東於股東特別大會上批准建議出售事項後，於完成時，本集團將轉讓目標公司（連同該物業）予買方。於完成日期或之前，酒店管理協議將已終止，而目標公司其他資產（包括酒店僱員、及酒店品牌等無形資產）將不會轉讓予買方。因此，代價乃經參考（其中包括）獨立估值師評估該物業的公平市值，而非目標公司的商業估值而釐定。

有鑒於上述及經考慮本通函附錄二華坊諮詢評估有限公司的物業估值報告中所載其採用的估值基準、方法、假設、參數及輸入數據，董事認為，該物業的估值（及因此得出的代價）屬公平合理。

### 先決條件

買賣協議之須待以下條件完成後，方可作實：

- (a) 於完成時或之前，在股東特別大會上向股東取得有關訂立買賣協議及其項下擬進行交易之批准；
- (b) 根據終止協議，於完成日期或之前，已終止酒店管理協議及須停止營運酒店；及
- (c) 賣方根據買賣協議作出之若干主要擔保（涉及銷售股份、股東貸款、目標公司之償付能力及該物業）於所有重大方面仍屬真實、準確及完整。

於各情況下，賣方及本公司須於完成日期或之前作出一切合理努力達致條件(a)及須促使達致所有其他條件。買方可按其決定之相關條款隨時豁免任何條件（條件(a)除外）。

根據酒店管理協議，酒店擁有權發生變更時，管理人有權終止酒店管理協議。本公司將不會因酒店管理協議獲終止而蒙受任何處罰或沒收按金的情況。

---

## 董事會函件

---

倘於完成日期或之前未能達成條件(a)：

- (a) 賣方須即時向買方悉數退還按金及任何其他已付款項(如有)(不計利息)；及
- (b) 買賣協議將告失效，此後買賣協議之條文(除有關未能達成之條件、通知及公佈以及披露限制之條款等多項存續條款外)將自該日起不再具有效力及作用，於不損害訂約方就任何先前違約所擁有之權利之情況下，概無訂約方須根據買賣協議承擔任何責任。

倘任何條件(b)及(c)於完成日期或之前未獲達成或獲買方豁免，除非賣方與買方另行以書面方式協定外，否則於不損害買方可能擁有之任何其他權利及補救措施(包括買方可能因賣方之有關不遵從事項而尋求強制履行令及／或損害賠償之權利)之情況下，賣方須自行或促使賣方律師將於買方行使其權利透過向賣方發出表明有關意向之書面通知終止買賣協議後三(3)個營業日內，向買方退還按金(不計利息)。

### 完成

完成須於完成日期落實。完成後，目標公司將不再為本公司之間接全資附屬公司。

### 本公司擔保

本公司加入作為買賣協議之訂約方，以持續責任之方式擔保賣方於買賣協議及其他相關交易文件項下之責任可獲妥善、準時履行和遵守。本公司擔保為持續擔保，將維持有效至賣方於買賣協議及交易文件項下的責任獲履行為止。

### 稅項彌償契據

預期賣方、買方及目標公司將於完成時訂立稅項彌償契據，據此，賣方將悉數及有效地彌償買方及／或目標公司直至完成日期前出現及產生之目標公司之若干稅項負債及相關費用、成本及開支。

---

## 董事會函件

---

### 本集團、賣方及買方之進一步資料

本公司為投資控股公司，其於中國成立的附屬公司主要從事物業發展、物業租賃及酒店營運。

於最後實際可行日期起，賣方成為本公司的全資附屬公司。

買方為於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股業務。根據買方向本公司提供的資料及作出確認，(i)買方由Weave Co-Living Cayman Limited (「Weave Co-Living」) 間接全資擁有；(ii) Sachin Doshi先生透過其全資公司Ridgeway Global Investments Limited持有Weave Co-Living 13.79%的權益；(iii) Weave Co-Living 餘下86.21%權益由Wavellite Gem Investments Ltd擁有，而Wavellite Gem Investments Ltd由Warburg Pincus (Cayman) Fund XII (「該基金」) 全資擁有；及(iv)概無有限合夥人或個人於該基金擁有10%或以上合夥權益。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 有關目標公司之財務資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股業務。

基於目標公司根據香港財務報告準則編製的經審核財務報表，目標公司於(i)截至二零一七年三月三十一日止年度；(ii)二零一七年四月一日至二零一七年十二月三十一日止期間；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利／(虧損)淨額如下：

|              | 截至<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>止年度<br>港元 | 於二零一七年<br>四月一日至<br>二零一七年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>港元 | 截至<br>二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>港元 |
|--------------|------------------------------------|--|-------------------------------------|
| 除稅前溢利／(虧損)淨額 | 43,951                             | (826,981)  | 813,008                             |
| 除稅後(虧損)／溢利淨額 | (210,867)                          | (997,097)  | 1,330,510                           |

附註：於二零一七年，目標公司將其財政年結算日期由三月三十一日改為十二月三十一日。

---

## 董事會函件

---

根據目標公司於截至二零一九年八月三十一日止八個月之未經審核管理賬目，目標公司於二零一九年八月三十一日之資產總值及資產淨值分別為約212百萬港元及約27百萬港元。

### 物業估值

獨立物業估值師華坊諮詢評估有限公司對該物業進行估值，並認為該物業於二零一九年十月十五日之市值為508百萬港元。

### 建議出售事項之財務影響

於完成後，目標公司將不再為本公司之間接全資附屬公司及目標公司的財務業績將不再併入本集團之業績。

經計及以下各項後，董事預計將確認建議出售事項未經審核收益約70百萬港元：(i)買方就建議出售事項應付的代價；(ii)於二零一九年八月三十一日的股東貸款約179百萬港元；(iii)於二零一九年八月三十一日的目標公司未經審核資產淨值約27百萬港元；(iv)於二零一九年八月三十一日的目標公司股權投資成本約237百萬港元；及(v)本集團就建議出售事項應支付的相關交易成本約2百萬港元。股東應注意，本公司將就建議出售事項錄得的收益／虧損的實際金額將按完成時目標公司之資產淨值入賬及可能與上述結果存在重大差異。務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在表示本集團於完成後的財務狀況。

基於代價及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，預計於完成後，本集團之綜合資產總值將減少約266百萬港元至約17,520百萬港元及本集團之綜合負債總額將減少約338百萬港元至約12,014百萬港元。

本公司現時擬將建議出售款項的所得款項淨額約513百萬港元（假設初始代價並未作出調整）用於(i)償還約293百萬港元的現有貸款及於完成時悉數免除及解除現有擔保；(ii)約120百萬港元用於本集團未來的潛在收購或投資；及(iii)約100百萬港元作本集團之一般營運資金。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，本集團並無訂立有關任何本集團潛在收購或投資的任何協議、安排、諒解、意向或磋商（不論是否已落實）。

### 進行建議出售事項之理由及裨益

本集團為綜合型商業及住宅房地產開發商，主要於中國從事房地產開發、房地產租賃及酒店營運。

於最後實際可行日期，本集團擁有三間在營運酒店。目標公司為該物業的持有公司及於該酒店經營本集團的其中一項酒店業務。本集團於二零一七年五月收購目標公司連同該物業，代價為450百萬港元，其他有關收購的成本約為7百萬港元。

本集團位於長沙的新酒店，即金輪希爾頓歡朋酒店，已於二零一九年四月開始運營。於二零一九年六月，其入住率已達80%，就一個全新酒店而言，實屬非常不錯的業績。

於二零一九年六月三十日，本集團有三間營運中的酒店，即該酒店、長沙金輪希爾頓歡朋酒店及南京金輪亞朵酒店。該三間酒店的客房總數為456間。該三間酒店於截至二零一九年六月三十日止六個月的平均客房入住率均達90%以上。

自二零一九年八月起，該酒店的平均每間客房價格由截至二零一九年六月三十日止六個月之每晚最高640港元低至低於每晚300港元。該酒店的入住率亦減少至約80%。

董事認為，建議出售事項為本集團提供變現其於位於香港的該物業及該酒店投資的良機，且為本集團於中國進一步發展酒店業務增加流動資金。於完成後，目前本集團擬將重心僅投放於其在中國（主要於江蘇省及湖南省）的酒店營運業務。

董事認為，買賣協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款於日常業務過程中進行。由於買賣協議條款乃經其訂約各方公平磋商後達致，故董事認為買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。



---

## 董事會函件

---

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就建議出售事項計算之一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司之一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

### 一般事項

建議收購事項須待買賣協議之先決條件獲達成後，方告完成。建議收購事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司之其他證券（如有）時務請審慎行事。

### 建議重選獨立非執行董事

茲提述本公司日期為二零一九年六月十三日之公佈，內容有關（其中包括）委任李思強先生為獨立非執行董事、董事會審核委員會主席及董事會提名委員會成員以填補董事會臨時空缺，自二零一九年六月十四日起生效。根據上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告第A.4.2條守則條文及本公司的組織章程細則第83(3)條，為填補臨時空缺而獲委任的董事應在獲委任後的首次股東大會上接受股東選舉。因此，李先生須於股東特別大會上重選。

李先生之履歷如下。

李先生，41歲，彼為香港會計師公會之執業會計師、香港稅務學會會員及香港稅務學會註冊稅務顧問。

李先生於二零零一年十一月獲得香港城市大學會計專業工商管理（榮譽）學士學位。李先生於二零零四年六月加入羅兵咸永道會計師事務所，擔任稅務部高級顧問，並於二零零七年十月擢升為經理。彼於二零零九年二月離開羅兵咸永道會計師事務所，加入中瑞岳華（香港）會計師事務所，擔任稅務服務部經理並於二零一零年一月至二零一一年十月成為稅務服務部高級經理。李先生於二零一一年十二月至二零一二年五月於安永會計師事務所擔任稅務部高級經理。李先生自二零一二年起擔任君和商業有限公司董事。

---

## 董事會函件

---

李先生於為本地及跨國企業提供稅務諮詢及合規服務方面擁有逾15年經驗。李先生於服務貿易公司及金融或專業服務公司等廣泛類別客戶方面擁有豐富經驗。彼於各類稅務諮詢及投資項目擁有豐富經驗，並定期代表客戶處理稅務相關事宜。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，李先生(i)並無任何其他主要任命及專業資格；(ii)於過往三年內並無在任何其他上市公司出任任何董事職位；及(iii)並無於本公司或本集團其他成員公司出任任何其他職位。

李先生曾為於香港註冊成立之中航幸福通用航空(香港)有限公司之董事，該公司已於二零一八年三月根據香港法例第622章公司條例第751條透過撤銷註冊方式解散。李先生已確認中航幸福通用航空(香港)有限公司自其註冊成立以來並未開展任何業務，且該公司於透過自願撤銷註冊方式解散時具備償債能力。

於最後實際可行日期，李先生概無於任何股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益，且與本公司任何董事、高級管理層、主要股東(具有上市規則賦予該詞的涵義)或控股股東(具有上市規則賦予該詞的涵義)概無任何關係。

根據李先生與本公司訂立的委任函，李先生已獲委任為獨立非執行董事，任期自二零一九年六月十四日起為期一年及須根據本公司組織章程細則輪席退任及膺選連任。本公司或李先生任何一方均可向另一方發出不少於一個月的書面通知終止委任函。根據委任函條款，李先生有權享有年度酬金144,000港元，其乃由董事會參考其資歷、經驗、須承擔責任及市場上同類職位之通行酬金水平釐定。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之規定予以披露，亦無任何其他有關重選李先生之事宜需提呈本公司之股東垂注。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年十二月十三日（星期五）下午三時正假座香港炮台山電氣道169號理文商業中心18樓A室舉行股東特別大會或相關大會的任何續會，召開大會的通告載於本通函第38至40頁。

根據上市規則第13.39(4)條（行政事項除外）及本公司現時生效之組織章程細則，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行。本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條所訂明之方式刊發投票表決結果的公佈。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准建議出售事項、買賣協議及其項下擬進行之所有交易及建議重選獨立非執行董事之決議案放棄投票。

本通函隨附有關股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照本通函隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該代表委任表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何必須於股東特別大會或相關大會的任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或相關大會的任何續會（視乎情況而定），並於會上投票，在此情況下，先前已遞交之代表委任表格將視作已撤銷論。

### 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東特別大會並在會上投票的資格，本公司將於二零一九年十二月十日（星期二）至二零一九年十二月十三日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，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最遲於二零一九年十二月九日（星期一）下午四時三十分前，送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

董事認為，(i)建議出售事項乃按一般商業條款訂立，而買賣協議之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)建議重選獨立非執行董事屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，及建議股東投票贊成該等決議案批准建議出售事項、買賣協議及其項下擬進行之所有交易、進行建議出售事項所需之所有其他文件以及建議重選獨立非執行董事。

### 額外資料

閣下務請注意載於本通函附錄之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
金輪天地控股有限公司  
主席  
王欽賢

二零一九年十一月二十二日

## 1. 本集團財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之財務資料已於以下文件披露，該等文件可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.gwtd.com.hk>)查閱：

- (i) 於二零一九年四月十七日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報（第94至280頁）

([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417438\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417438_c.pdf))；

- (ii) 於二零一八年四月十七日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（第92至241頁）

([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0417/ltn20180417386\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0417/ltn20180417386_c.pdf))；及

- (iii) 於二零一七年四月十九日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報（第84至203頁）

([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0419/ltn201704191374\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0419/ltn201704191374_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

於二零一九年九月三十日（即本通函列印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團債務包括以下各項：

|                        | 於二零一九年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|------------------------|--------------------------|
| <b>借款</b>              |                          |
| <b>有抵押及擔保：</b>         |                          |
| 短期銀行貸款                 | 2,215,672                |
| 長期銀行貸款                 | <u>1,314,819</u>         |
| 小計                     | <u><u>3,530,491</u></u>  |
| <b>無抵押及無擔保：</b>        |                          |
| 短期銀行貸款                 | <u>85,005</u>            |
| 小計                     | <u>85,005</u>            |
| <b>借款總額</b>            | <u>3,615,496</u>         |
| <b>優先票據</b>            |                          |
| 一年內到期                  | 1,175,513                |
| 一年後到期                  | <u>2,557,348</u>         |
| <b>優先票據總額</b>          | <u>3,732,861</u>         |
| <b>租賃負債</b>            |                          |
| 一年內到期                  | 43,483                   |
| 一年後到期                  | <u>252,593</u>           |
| <b>租賃負債總額</b>          | 296,076                  |
| <b>為客戶向銀行提供之按揭貸款擔保</b> | <u>332,787</u>           |
| <b>債務總額</b>            | <u><u>7,977,220</u></u>  |

除上文所披露或本附錄另有所述者外，以及除於日常業務過程中的集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一九年九月三十日，本集團並無任何其他已發行而未償還及經授權或以其他方式增設但未發行之債務證券，及其他定期貸款、其他借款或屬借款性質之債務（包括承兌負債或承兌信貸或租購承擔），以及任何其他按揭及押記、擔保及重大或然負債。

### 3. 財務及業務前景

本集團之主要業務為商業及住宅物業開發、物業租賃及酒店營運。

於最後實際可行日期，本集團有三間營運中的酒店。目標公司為該物業的控股公司，並於該酒店進行本集團其中一項酒店業務。於建議出售事項後，本集團將加強其在中國的酒店營運業務分部，以在主要房地產開發分部外進一步發展該業務分部。建議出售事項將增加本集團用於業務發展之流動資金及降低本集團之資產負債水平。

除酒店營運業務外，自二零一六年下半年起，本集團積極參與公開拍賣以收購能夠符合本集團發展策略的優質地塊。於二零一九年下半年，無錫金輪湖曉蘭庭及南京金輪雙子星廣場兩個項目預計將完工並交付。此外，於二零一九年下半年，本集團計劃預售兩個項目，即南京金輪翠雍華庭及無錫金輪星空間。本集團將繼續物色發展良機並投資熟悉的領域以及可產生合理回報的項目。

就租賃業務而言，得益於本集團多個新購物中心分別於二零一七年下半年及二零一九年上半年開業，以及整體租金率不斷上升，本集團有信心，經常性租金收入於二零一九年下半年將繼續錄得合理增長。本集團的策略為繼續增加其投資物業組合以保持股東的穩定回報。

展望未來，本集團仍將專注及從事商業及住宅物業開發、物業租賃及酒店營運。本集團將繼續開展其核心策略，即「重點開發及營運鄰近地鐵站或其他交通樞紐的項目」，並繼續收購更多鄰近高鐵或地鐵的項目，該等項目的風險相對較低，但潛在回報較高。

#### 4. 營運資金

各董事經審慎周詳查詢後認為，經計及本集團之可用財務資源（包括本集團內部產生之資金、可動用銀行融資、現有銀行融資成功再融資及透過成功發行新的優先票據成功額外融資），本集團自本通函日期起計至少12個月將擁有充足的營運資金。



以下為本公司委聘的獨立物業估值師華坊諮詢評估有限公司就其於二零一九年十月十五日對該物業的估值編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



**華坊諮詢評估有限公司**  
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.

華坊諮詢評估有限公司  
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.  
香港上環文咸東街 40 號 15 樓 1502 室  
1502, 15/F, 40 Bonham Strand, Sheung Wan, HK  
電話 Main +852 2301 4080  
傳真 Fax +852 2301 4988

報告日期：二零一九年十一月二十二日

### 董事會

#### 金輪天地控股有限公司

香港炮台山  
電氣道169號  
理文商業中心  
18樓A室

敬啟者：

### 關於：為金輪天地控股有限公司就香港西九龍絲麗酒店（「該物業」）進行之估值

按照金輪天地控股有限公司（「貴公司」）有關評估該物業價值之指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之有關其他資料，以便提供吾等對該物業權益於二零一九年十月十五日（「估值日期」）之市值之意見，僅供載入 貴公司之通函內。

### 估值基準及考慮

吾等按市值基準進行估值，市值之定義為「資產或負債經適當市場推銷後及自願買家與自願賣家均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易方式易手之估計金額」。

本估值乃遵守香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會評估準則（2017版本）》、國際評估準則委員會頒佈之《國際評估準則》以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

鑑於該物業作為酒店之性質，吾等之估值已包括營業裝置、配置、傢俱及設備、經營安排，連同假定有能力重續現有牌照及證明書。

### 估值假設

吾等之估值乃假設業主在公開市場上以現狀出售該物業，且並無獲得或承擔遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益或負擔而導致該物業之價值可能會受到影響。

吾等之估值並無考慮該物業權益之任何押記、按揭或所欠款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

吾等採用直接比較估值法，從而根據可資比較物業之價格作出比較。對香港性質類似之可資比較酒店物業進行分析及審慎衡量每項物業所有相關優缺點後，進而達致公平之價值比較。

如有相關可資比較物業，則直接比較法屬最佳估值方法。該方法以廣泛接納之市場交易作為最佳指標，並預先假定可根據市場內相關交易，經過因素差別調整後，對類似物業價值作出推斷。

### 資料來源及業權調查

吾等已於土地註冊處對該物業進行土地查冊。然而，吾等並無查冊文件正本以核實所有權或查核是否存在任何吾等所獲文件並無顯示之修訂。所有文件僅作參考之用。

吾等在相當程度上倚賴 貴公司所提供資料，尤其是（包括但不限於）法定通知、地役權、客房類型、過去表現、租約／許可等。吾等已合理審慎地查核吾等獲提供之資料及進行相關查詢。

該物業之實地視察由梁沛泓先生於二零一九年十月二十三日進行。吾等曾視察該物業之外貌及若干內部部份。吾等並無視察該物業中有被覆蓋、遮蔽或不可通達之部分，並假設該等部分之狀況良好。吾等並無進行詳細測量，以核實建築面積之準確性。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及服務等方面是否適宜重新發展。吾等並無就該物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行調查，以確定該物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

### 責任限制

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

負責估值師具資格提供客觀及無偏見之估值並有能力承擔估值工作。於本報告中，吾等有關該物業之估值結果及結論僅可作陳述用途及僅適用於估值日期，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須為本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等就損失或損害所承擔之責任，以經計及吾等就此承擔之責任後合理應付的金額為限，基準為所有其他顧問及專家（倘獲委任）將被視為已向 貴公司提供服務的合約承諾，以及將被視作已向 貴公司支付在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後適當的分擔費用。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，不論前述條文為何，在任何情況上限定為協定金額的十倍或500,000港元（以較低者為準）。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利虧損、機會成本等）承擔責任，即使已獲告知可能存在上述情況。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據前述條文計算之金額及本條款所規定之金額（以較低者為準）。

貴公司須就吾等因與吾等之委聘工作有關及根據該等所得資料而任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何索償、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間）向吾等及吾等之人員作出彌償保證，並確使吾等及吾等之人員免受任何損害；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終被確定為因吾等委聘工作團隊之疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項條文於因任何原因終止是次委聘後仍然有效。

吾等已對該物業進行估值（以港元列值），隨函附奉估值報告。

此 致

為及代表

華坊諮詢評估有限公司

梁沛泓MHKIS

高級董事

謹啟

附註：梁沛泓先生為香港測量師學會會員。彼合資格後於香港物業估值方面擁有逾二十年經驗。

## 估值報告

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情  | 於估值日期之市值                   |
|--|--|---|----------------------------|
| 香港西九龍絲麗酒店<br>香港九龍大角咀<br>晏架街48號<br><br>該物業註冊為九龍內<br>地段第6374號。 | <p>該物業包括一家於二零零五年落成設有141間客房之中價酒店。該樓宇高22層，另加一層地庫。餐廳位於一字樓，地上停車場可停放私家車、旅遊巴士及貨車各一，另設有車輛迴旋台。</p> <p>該物業之註冊佔地面積約3,840平方呎。該樓宇之容積率建築面積（「建築面積」）約35,805平方呎（包括因經擴大升降機槽豁免的1,253平方呎建築面積）。</p> <p>酒店配有完整的營運設備、營業裝置及配置、傢具及備用品。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，自一九五三年三月十六日起為期75年，可進一步續期75年。每年政府地租為176港元。</p> | <p>據了解，該物業目前存在一項自二零一七年五月十二日起為期6年的酒店管理協議。根據貴公司的指示，吾等假設該管理協議已於吾等進行估值時終止。</p> <p>該酒店的餐廳租賃期為自二零一九年五月十五日至二零二二年五月十四日，為期三年。當前每月租金為45,000港元或營業額租金。租金包括管理費、差餉、空調費及政府地租。訂約雙方均有權於首12個月屆滿後透過發出六個月通知書或支付代通知金終止該協議。</p> <p>該物業亦現有一份無線電基台的特許協議收益。據悉，該協議只屬短期協議。</p> | 508,000,000港元<br>(伍億捌百萬港元) |

## 附註

- a) 該物業之登記業主為Double Advance Group Limited，其通過一份於二零零八年九月二十五日訂立的轉讓契取得該物業的業權。
- b) 誠如貴公司所告知，Double Advance Group Limited為貴本公司全資附屬公司。

- c) 根據近期土地註冊處的記錄，該物業須受以下產權負擔之規限：
- i) 於二零一七年六月十六日訂立以恒生銀行有限公司為受益人的全額按揭，註冊摘要編號：17062202540064；及
- ii) 於二零一七年十一月十六日訂立以Loyal Rise Capital Limited為受益人的關於香港西九龍絲麗酒店一樓部分區域的租賃協議，協議期限為自二零一七年十月五日起至二零二一年十月四日止四年，註冊摘要編號：17121202100088。
- d) 誠如 貴公司所告知，上述經登記租賃協議已於二零一八年十月由當時租客發出三個月的終止通知終止，其中並無涉及任何處罰，且已於二零一九年五月開始一項新租賃。
- e) 依據於二零一六年十月十八日刊憲之旺角分區計劃大綱核准圖第S/K3/32號，該物業位於「住宅（戊類）」範圍內。
- f) 吾等進行估值時，已考慮過往兩年於九龍（主要的商業及旅遊中心尖沙咀除外）的酒店交易。所有可資比較的酒店的地理位置均優於該物業。

| 交易日期     | 可資比較酒店           | 客房數目 | 價格<br>(百萬港元) | 每間客房價格      |
|----------|------------------|------|--------------|-------------|
| 二零一九年七月  | 油麻地吳松街92-94號豪境酒店 | 56   | 330百萬港元      | 5,892,857港元 |
| 二零一九年七月  | 旺角新填地街423號逸豪酒店   | 50   | 328百萬港元      | 6,560,000港元 |
| 二零一八年十二月 | 油麻地砵蘭街60號盛世酒店    | 199  | 1,100百萬港元    | 5,527,638港元 |
| 二零一八年一月  | 大角咀晏架街8號紅茶館酒店    | 49   | 180百萬港元      | 3,673,469港元 |

已根據銷售時間、地理位置、視野、規模、樓齡／狀況、提供商店、餐飲及其他設施等因素，針對可資比較酒店與該物業之差異作出調整。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團及目標公司的資料；董事願就本通函的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及完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項，致令本通函或本通函所載任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債權證中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益及淡倉，或須根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於股份及相關股份的權益：

#### 好倉

| 董事姓名                          | 身份／權益性質               | 股份或<br>相關股份總數  | 佔本公司<br>已發行股本<br>權益概約<br>百分比 <sup>(1)</sup> |
|-------------------------------|-----------------------|----------------|---|
| 王欽賢 <sup>(2)</sup>            | 受控法團權益                | 705,985,600    | 39.17%                                      |
| 王錦輝                           | 受控法團權益 <sup>(2)</sup> | 705,985,600    | 39.17%                                      |
|                               | 實益擁有人 <sup>(3)</sup>  | 520,000        | 0.03%                                       |
|                               |                       | 合計：706,505,600 | 39.20%                                      |
| 王錦強                           | 受控法團權益 <sup>(2)</sup> | 705,985,600    | 39.17%                                      |
|                               | 實益擁有人 <sup>(3)</sup>  | 520,000        | 0.03%                                       |
|                               |                       | 合計：706,505,600 | 39.20%                                      |
| Tjie Tjin Fung <sup>(4)</sup> | 受控法團權益                | 80,268,950     | 4.45%                                       |
| Suwita Janata <sup>(5)</sup>  | 受控法團權益／配偶權益           | 128,539,400    | 7.13%                                       |
| Gunawan Kiky <sup>(6)</sup>   | 受控法團權益                | 86,118,950     | 4.77%                                       |

附註：

- (1) 於最後實際可行日期之已發行股份總數（即1,802,456,000股股份）用於計算概約百分比股權。
- (2) 王欽賢先生、洪素玲女士、王錦輝先生及王錦強先生擁有的股份包括由王氏家族控制的公司金輪置業持有的705,985,600股股份。王欽賢先生與洪素玲女士為夫妻。王錦輝先生及王錦強先生為王欽賢先生與洪素玲女士的兒子。
- (3) 股份由王錦輝先生及王錦強先生聯合持有。
- (4) Tjie Tjin Fung先生擁有的股份包括由Tjie先生及其家族擁有的公司晉鴻投資有限公司持有的80,268,950股股份。
- (5) Suwita Janata先生擁有的股份包括(i)由Suwita Janata先生全資擁有的公司金時代永恒控股有限公司持有的80,268,950股股份，及(ii)由Julia Oscar女士全資擁有的公司金欣悅永恒控股有限公司持有的48,270,450股股份。Suwita Janata先生為Julia Oscar女士的丈夫及王欽賢先生的妹夫。
- (6) Gunawan Kiky先生擁有的股份包括(i)由Gunawan先生及其家族擁有的公司火耀控股有限公司持有的80,268,950股股份，及(ii)由Gunawan先生持有的5,850,000股股份。



## 於本公司債權證的權益：

| 董事姓名         | 身份／權益性質               | 債權證<br>貨幣 | 已購買<br>債權證總數 | 於同一類<br>債權證中發行<br>債權證數目 |
|--------------|-----------------------|-----------|--------------|-------------------------|
| 王欽賢          | 受控法團權益 <sup>(1)</sup> | 美元        | 6,100,000    | 400,000,000             |
| 王錦輝          | 受控法團權益 <sup>(1)</sup> | 美元        | 6,100,000    | 400,000,000             |
| 王錦強          | 受控法團權益 <sup>(1)</sup> | 美元        | 6,100,000    | 400,000,000             |
| Gunawan Kiky | 實益擁有人                 | 美元        | 3,900,000    | 400,000,000             |
| 李達生          | 實益擁有人                 | 美元        | 2,000,000    | 400,000,000             |
| 黃英來          | 實益擁有人                 | 美元        | 400,000      | 400,000,000             |

## 附註：

- (1) 該等由王欽賢先生、洪素玲女士、王錦輝先生及王錦強先生共同擁有，金額合共為6,100,000美元的債權證由王氏家族控制的公司金輪置業持有。

除上文所披露者外，據董事所深知，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無登記擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄，或須根據上市規則附錄十所載的標準守則另行知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債權證的權益或淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益**

於最後實際可行日期，於本公司股份及相關股份中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，或須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉的人士如下：

*於股份及相關股份的好倉：*

| 股東名稱／姓名                      | 身份／權益性質               | 股份或<br>相關股份總數 | 佔本公司<br>已發行股本<br>權益概約百分比 <sup>(1)</sup> |
|------------------------------|-----------------------|---------------|---|
| 王欽賢 <sup>(2)</sup>           | 受控法團權益                | 705,985,600   | 39.17%                                  |
| 洪素玲 <sup>(2)</sup>           | 受控法團權益                | 705,985,600   | 39.17%                                  |
| 王錦輝                          | 受控法團權益 <sup>(2)</sup> | 705,985,600   | 39.17%                                  |
|                              | 實益擁有人 <sup>(3)</sup>  | 520,000       | 0.03%                                   |
|                              | 合計：                   | 706,505,600   | 39.20%                                  |
| 王錦強                          | 受控法團權益 <sup>(2)</sup> | 705,985,600   | 39.17%                                  |
|                              | 實益擁有人 <sup>(3)</sup>  | 520,000       | 0.03%                                   |
|                              | 合計：                   | 706,505,600   | 39.20%                                  |
| Suwita Janata <sup>(4)</sup> | 受控法團權益／配偶權益           | 128,539,400   | 7.13%                                   |
| Oscar Julia <sup>(5)</sup>   | 受控法團權益／配偶權益           | 128,539,400   | 7.13%                                   |
| 金輪置業 <sup>(2)</sup>          | 實益擁有人                 | 705,985,600   | 39.17%                                  |

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，已發行股份總數（1,802,456,000股股份）用作計算概約百分比。
- (2) 王欽賢先生、洪素玲女士、王錦輝先生及王錦強先生擁有的股份包括由王氏家族控制的公司金輪置業有限公司持有的705,985,600股股份。王欽賢先生與洪素玲女士為夫妻。王錦輝先生及王錦強先生為王欽賢先生與洪素玲女士的兒子。
- (3) 股份由王錦輝先生及王錦強先生共同持有。
- (4) Suwita Janata先生擁有的股份包括(i)由Suwita Janata先生全資擁有的公司金時代永恒控股有限公司持有的80,268,950股股份，及(ii)Julia Oscar女士全資擁有的公司金欣悅永恒控股有限公司持有的48,270,450股股份。Suwita Janata先生為Julia Oscar女士的丈夫及王欽賢先生的妹夫。
- (5) Julia Oscar女士擁有的股份包括(i)由Julia Oscar女士全資擁有的公司金欣悅永恒控股有限公司持有的48,270,450股股份，及(ii)由Suwita Janata先生全資擁有的公司金時代永恒控股有限公司持有的80,268,950股股份。Julia Oscar女士為Suwita Janata先生的妻子及王欽賢先生的妹妹。

除上文所披露者外及就董事所深知，截至最後實際可行日期，概無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XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，及概無人士直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下在本公司或屬本集團成員公司的任何其他公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益，或於該等股本的任何購股權中擁有權益。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團現時訂有或建議訂立不會於一年內屆滿或本集團不可於一年內毋須作出賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

### 4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司並無牽涉任何實質重大訴訟或仲裁，且據董事所知亦無未了結或受威脅或針對本集團之任何成員公司提出的重大訴訟或索償。

## 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何候選董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）在與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

## 6. 於合約或安排中之重大權益

董事於最後實際可行日期仍然有效且與本集團之成員公司訂立並與本集團業務有重大關係之合約或安排中概無擁有重大權益。

於最後實際可行日期，本附錄第8節所述之董事或專家並無於本集團之任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之日期）以來所收購或出售或租賃，或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。

## 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於本公司日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司、本公司若干附屬公司與中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及中泰國際證券有限公司（初始購買人）之間訂立日期為二零一八年一月十一日之購買協議，內容有關本公司發行兩億美元於二零二一年到期的7.00%優先票據，有關詳情載列於本公司日期為二零一八年一月十一日之公佈；
- (b) 本公司之間接全資附屬公司南京藍寶金輪置業有限公司與南京市國土資源局訂立日期為二零一八年四月二十六日之協議，以收購一幅於江蘇省南京市之土地的土地使用權，代價為人民幣114,166,891.00元，有關詳情載於本公司日期為二零一八年四月二十六日之公佈；

- (c) 本公司全資附屬公司南京金輪商業管理股份有限公司（「南京金輪商業管理」）與長沙市土地拍賣有限公司訂立日期為二零一八年六月八日之租賃及營運管理合約，據此，南京金輪商業管理應(i)租賃長沙地鐵4號線五個地下（「車站」）配套物業空間，合約期為十年且首年租金為人民幣1,968,100元（每三年上漲5%）；及(ii)負責車站的分租、營運及物業管理，有關詳情載於本公司日期為二零一八年五月十一日之公佈；
- (d) 本公司間接全資附屬公司金輪國際創佳有限公司與無錫產權交易所訂立日期為二零一八年七月十七日之股份轉讓協議，內容有關收購無錫市益眾房地產開發有限公司之全部權益，總代價約為人民幣210,000,000元，有關詳情載於本公司日期為二零一八年七月十七日之公佈；
- (e) 本公司、本公司若干附屬公司與中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、方正證券（香港）融資有限公司、東方證券（香港）有限公司及中泰國際證券有限公司（初始購買人）之間訂立日期為二零一九年二月二十五日之購買協議，內容有關本公司進一步發行一億六千萬美元於二零二一年到期的7.00%優先票據，有關詳情載列於本公司日期為二零一九年二月二十五日之公佈；
- (f) 本公司之間接全資附屬公司金輪國際創豐有限公司與南京市規劃和自然資源局之間訂立日期為二零一九年四月十六日之協議，內容有關收購江蘇省南京市一副地塊的土地使用權，代價為人民幣950,000,000元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十九日之公佈；
- (g) 本公司、本公司若干附屬公司與中銀國際亞洲有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、方正證券（香港）融資有限公司及東方證券（香港）有限公司（初始購買人）之間訂立日期為二零一九年九月二十日之購買協議，內容有關本公司進一步發行四千萬美元於二零二一年到期的7.00%優先票據，有關詳情載列於本公司日期為二零一九年九月二十日之公佈；及
- (h) 買賣協議。

## 8. 專家及同意書

以下為於本通函所載提出意見或建議之專家之資格：

| 名稱         | 資格      |
|------------|---------|
| 華坊諮詢評估有限公司 | 獨立物業估值師 |

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函之形式及內容轉載其於本通函所載列之報告、函件及意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無實益擁有本集團任何成員公司股本之權益，亦無擁有認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券之權利（無論是否可依法執行）。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之中國總部及主要營業地點位於中國南京市漢中路8號金輪國際廣場33樓。
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港炮台山電氣道169號理文商業中心18樓A室。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (f) 本公司之公司秘書為李焯恩女士。李女士為英國特許秘書公會及香港特許秘書公會會員。
- (g) 倘本通函之英文本與其中文本存有任何歧異，概以英文本為準。

**10. 備查文件**

下列文件之副本可於本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）之任何營業日（星期六除外）之一般辦公時間於本公司之香港主要營業地點（地址為香港炮台山電氣道169號理文商業中心18樓A室）查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「7.重大合約」一節所述之各重大合約；
- (c) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (d) 本通函附錄二所載華坊諮詢評估有限公司編製之物業估值報告；
- (e) 本附錄「8.專家及同意書」一節所述之同意書；及
- (f) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01232)

### 股東特別大會通告

茲通告金輪天地控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月十三日下午三時正假座香港炮台山電氣道169號理文商業中心18樓A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或有關大會的任何續會，以考慮及酌情批准通過以下決議案(不論修訂與否)作為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

1. 「動議批准、確認及追認金輪翠玉有限公司(「賣方」、本公司與Anchor Street Investment Limited(「買方」)就建議出售Double Advance Group Limited(「目標公司」)全部股本及目標公司於建議出售事項完成時結欠賣方之全部金額(「股東貸款」)(「建議出售事項」)訂立日期為二零一九年十月十一日之買賣協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)(據此，(其中包括)賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買目標公司全部股本及股東貸款，現金代價為515,000,000港元(可予調整，且最高代價為530,000,000港元))以及其項下擬進行之交易；並且謹此授權本公司任何一名董事就其認為與買賣協議及其項下擬進行之交易連帶、隨附或與其相關者，採取一切措施、行動及事宜並簽署及簽立所有文件、文據及協議(包括加蓋本公司印鑑)。」



---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議重選李思強先生為本公司獨立非執行董事。」

承董事會命  
金輪天地控股有限公司  
主席  
王欽賢

香港，二零一九年十一月二十二日

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告召開的大會並於會上投票的本公司股東，均可委派一名或多名代表出席並在按股數投票時代其投票。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）或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本或該等文件的正本，須盡快且無論如何不遲於大會或續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回任何委任代表文據後，股東仍可親身出席大會並於會上投票或以投票方式進行表決，在此情況下，委任代表文據將視作已撤銷論。代表委任表格必須由委派人簽署或其書面授權之授權代表簽署，或倘委派人為一間公司，則代表委任表格須加蓋公司印鑑，或經由負責人、授權代表或其他正式授權人士親筆簽署。
- (3) 為確認股東出席股東特別大會並在會上投票的資格，本公司將於二零一九年十二月十日（星期二）至二零一九年十二月十三日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司的股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有本公司的股份過戶文件連同相關股票須最遲於二零一九年十二月九日（星期一）下午四時三十分前，交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (4) 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均有權親身或委派代表就該等股份於任何大會投票，猶如該名人士乃唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則只有排名最前或（視乎情況而定）較前之其中一名上述出席人士方有權就有關聯名持有股份投票，就此而言，排名先後乃按該等聯名持有人於股東名冊就有關聯名持有股份之排名次序而定。
- (5) 建議股東閱讀日期為二零一九年十一月二十二日致本公司股東之通函，其中載列有關本通告中將予提呈之決議案之資料。

---

## 股東特別大會通告

---

(6) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，股東於本公司股東大會上作出的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據本公司組織章程細則授予的權力要求以投票表決方式就股東特別大會提呈的普通決議案表決。

(7) 本通函內所有時間及日期均為香港時間及日期。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、Tjie Tjin Fung先生及Janata David先生；非執行董事Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生；獨立非執行董事黃英來先生、李達生先生、黃楚基先生及李思強先生。