
此乃要件 請即處理

閣下如對本回應文件之任何方面或應採取之行動存有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中昌國際控股集團有限公司股份，應立即將本回應文件送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，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回應文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本回應文件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。



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)

有關
信達國際融資有限公司
為及代表

GLORY RANK INVESTMENT LIMITED

提出強制無條件現金要約以收購中昌國際控股集團有限公司
之全部已發行股份

(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)

之
回應文件

中昌國際控股集團有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED

本封面所用詞彙與本回應文件內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本回應文件第5頁至第13頁。獨立董事委員會函件載於本回應文件第14頁至第15頁，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議。獨立財務顧問函件載於本回應文件第16頁至第39頁，當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會有關要約之建議。

二零二零年五月十三日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	14
浩德融資函件	16
附錄一 – 本集團之財務資料	40
附錄二 – 物業估值報告	45
附錄三 – 一般資料	75

預期時間表

要約之預期時間表連同相關附註乃轉載自要約文件，以供參考。

下文所載時間表屬參考性質及可能作出變動。時間表的任何變動將由要約人適時公佈。要約文件及隨附接納表格所述所有時間及日期均指香港時間及日期。

事件	時間及日期
要約文件及隨附接納表格的寄發日期 (附註1) ...	二零二零年四月二十九日 (星期三)
要約的開始日期 (附註1)	二零二零年四月二十九日 (星期三)
回應文件的最後寄發日期 (附註2)	二零二零年五月十三日 (星期三)
於首個截止日期接納要約的 最後日期及時間 (附註3、4及5)	二零二零年五月二十七日 (星期三) 下午四時正
於聯交所網站公佈於首個截止日期的 要約結果及接納水平 (附註3)	二零二零年五月二十七日 (星期三) 下午七時正或之前
於首個截止日期或之前就要約項下所接獲 有效接納寄出應付款項的最後日期 (附註6)	二零二零年六月五日 (星期五)

附註：

- (1) 除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則於要約文件的寄發日期二零二零年四月二十九日 (星期三) 作出要約，並於該日及自該日起至首個截止日期下午四時正 (香港時間) 可供接納。
- (2) 如收購守則所訂明期間的截止日並非營業日，則順延至下一個營業日。根據收購守則，該公司必須於寄發要約文件起計14日內 (即於二零二零年五月十三日 (星期三) 或之前) 向股東寄發回應文件，除非執行人員同意較後日期及要約人同意按經協定的延遲寄發回應文件的日數來延長截止日期。
- (3) 根據收購守則，倘回應文件於要約文件寄發日期之後寄發，則要約須於要約文件首次寄發日期起至少28日內首次開放接納。除非要約人根據收購守則修訂或延遲要約，否則要約將於首個截止日期下午四時正 (香港時間) 截止。根據收購守則，要約人有權將要約延長至其根據收購守則可能釐定的有關日期 (或執行人員根據收購守則所允許者)。要約人將於首個截止日期下午七時正 (香港時間) 前於聯交所網站刊發公佈，陳述要約結果及要約是否已修訂或已延長至另一個截止日期或直至另行通知為止。該公佈將符合收購守則規則19.1的披露規定。倘出現後者的情況，則將於要約截止前至少14日向尚未接納要約的股東發出書面通知。

預期時間表

- (4) 倘於截止日期八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效或香港政府宣佈出現超強颱風而導致的「極端情況」，且(i)並未於聯交所在截止日期下午恢復買賣前及時取消，則要約截止時間及日期將延至香港並無該等任何警告信號生效的下一個營業日或執行人員可能批准的有關其他日期下午四時正(香港時間)；或(ii)於聯交所在截止日期下午恢復買賣前及時取消，則要約截止時間及日期將為同一日，即截止日期下午四時正(香港時間)。
- (5) 於中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有要約股份之要約股份實益擁有人，應留意有關根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示之時間規定(有關詳情載於要約文件附錄一)。要約一經接納即不可撤銷，亦不可撤回，惟收購守則所允許者除外。有關接納可被撤回之情況之進一步資料，請參閱要約文件附錄一「VI.撤回權」一段。
- (6) 就根據要約獲提呈接納的要約股份的匯款(經扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式盡快寄發予接納股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於收款代理接獲已填妥的接納表格及要約股份的相關所有權文件以表示要約的各有關接納已根據收購守則、要約文件及隨附的接納表格屬完整有效當日後起計七(7)個營業日內寄發。有關進一步資料，請參閱要約文件附錄一「I.接納要約的程序」及「III.要約的交收」各段及隨附的接納表格。

除上文所述者外，倘要約接納之最後日期並未於上述日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人將於實際可行情況下盡快以公告方式知會股東有關預期時間表之任何變更。

釋 義

於本回應文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「該公佈」	指	要約公佈及回應公佈
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日子
「押記股份」	指	三盛宏業根據融資文件質押予中國信達（香港）之843,585,747股股份
「中國信達」	指	中國信達資產管理股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：1359）
「中國信達（香港）」	指	中國信達（香港）資產管理股份有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為中國信達之間接全資附屬公司並為要約人之唯一股東
「信達國際」	指	信達國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為要約人之要約代理人及聯席財務顧問
「截止日期」	指	二零二零年五月二十七日，即要約的首個截止日期（或要約人可能決定及公佈並獲執行人員批准的任何其後截止日期）
「本公司」	指	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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：859）
「可換股票據」	指	本公司於二零一五年十二月七日發行為期五年的可換股票據，未償還金額為11,000,000港元，可於其附帶之換股權根據現行換股價每股股份0.802港元獲悉數行使後轉換為13,715,710股新股份
「董事」	指	本公司不時之董事

釋 義

「富域資本」	指	富域資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約人之聯席財務顧問
「執行行動」	指	中國信達(香港)針對三盛宏業所持之押記股份及可換股票據，而分別於二零一九年十月十八日及二零一九年十二月三十一日採取之執行行動
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或任何獲其轉授權力之人士
「融資文件」	指	三盛宏業及中國信達(香港)等訂約方於二零一九年五月十五日訂立之貸款融資協議及相關融資文件
「首個截止日期」	指	二零二零年五月二十七日，即要約之首個截止日期
「接納表格」	指	有關要約之股份接納及過戶表格
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立委員會，分別為洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生，成立目的為向獨立股東提供有關要約之建議
「獨立財務顧問」或「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為本公司之獨立財務顧問，向獨立董事委員會提供有關要約之建議
「獨立股東」	指	要約人及其一致行動人士以外的股東
「最後交易日」	指	二零二零年三月二十三日，即要約公佈刊發前，股份於聯交所買賣之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年五月十一日，即本回應文件付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「要約」	指	信達國際作為及代表要約人提出之強制無條件現金全面要約，以根據要約文件所載之條款及條件收購全部要約股份
「要約公佈」	指	要約人所刊發日期為二零二零年四月三日內容有關要約人確實有意提出要約的公佈
「要約文件」	指	要約人就要約向股東發出日期為二零二零年四月二十九日之要約文件，當中載有(其中包括)與要約人有關的資料、要約條款及條件以及接納表格
「要約期」	指	具有收購守則所賦予之涵義，即由本公司有關執行行動之公佈日期(即二零一九年十月二十四日)開始直至截止日期結束
「要約價」	指	作出要約之價格，即每股要約股份0.5425港元(受要約條款所限)
「要約股份」	指	具有要約文件所界定之涵義，即全部已發行股份，惟要約人及其一致行動人士已實質擁有或將予收購之股份除外
「要約人」	指	Glory Rank Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司且為中國信達(香港)之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本回應文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「有關期間」	指	自二零一九年四月二十四日要約期開始之日前六個月當日(即二零一九年四月二十四日)起及直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「有關證券」	指	具有收購守則規則22註釋4所賦予之涵義
「回應公佈」	指	本公司為回應要約公佈所刊發日期為二零二零年四月六日的公佈
「回應文件」	指	本公司為回應要約所刊發日期為二零二零年五月十三日的回應文件

釋 義

「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；於二零一九年十月十八日採取的執行行動前，控制押記股份所附帶投票權；並為上海三盛之全資附屬公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「上海愛建」	指	上海愛建信托有限責任公司，為中國之獨立財務機構
「上海三盛」	指	上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司，由陳建銘先生最終實益控制
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「轉讓」	指	具有要約文件所界定之涵義，即因根據三盛宏業、陳建銘先生、陳艷紅女士、上海三盛與中國信達(香港)就金額700,000,000港元為期24個月之貸款融資所訂立日期為二零一九年五月十五日之貸款融資協議，執行三盛宏業與中國信達(香港)就押記股份所訂立日期為二零一九年五月十五日之股份按揭，以將三盛宏業之全部押記股份之實益擁有權轉讓予中國信達(香港)
「泓亮」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，本公司委聘的獨立專業物業估值師
「該豁免」	指	根據收購守則規則26之豁免註釋2，豁免中國信達(香港)就中國信達(香港)尚未擁有或尚未同意將予收購之本公司全部證券提出強制全面要約之責任
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



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：

范雪瑞先生 (主席兼行政總裁)

皮敏捷先生

孫盟先生

李光女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

王鑫先生

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：

洪嘉禧先生

劉懷鏡先生

黃世達先生

敬啟者：

強制無條件現金要約

緒言

謹此提述本公司日期為二零一九年十月二十四日、二零一九年十月二十五日、二零一九年十一月二十二日、二零一九年十二月二十三日、二零二零年一月二日、二零二零年一月二十三日及二零二零年二月二十四日之公佈，內容有關(其中包括)中國信達(香港)針對三盛宏業所持之押記股份及可換股票據，而分別於二零一九年十月十八日及二零一九年十二月三十一日採取之執行行動。鑒於二零一九年十月十八日採取之執行行動，中國信達(香港)取得了押記股份所附帶投票權之控制權，並因而就中國信達(香港)及其一致行動人士尚未擁有或尚未同意收購之本公司全部證券，觸發提出強制全面要約之責任，而該項責任只能由執行人員豁免。中國信達(香港)已根據收購守則規則26之豁免註釋2向執行人員申請該豁免，豁免履行提出強制全面要約之責任。

董事會函件

於二零二零年三月二十四日聯交所交易時間前，本公司收到由中國信達（香港）之聯席財務顧問信達國際及富域資本發出之通知，內容有關中國信達（香港）將就中國信達（香港）及其一致行動人士已經擁有或已經同意收購之股份以外之全部已發行股份，透過要約人提出強制全面現金要約。

於二零二零年四月三日，要約人刊發要約公佈。誠如要約公佈所披露，該豁免未獲授出，而為履行責任，中國信達（香港）透過要約人提出要約。要約公佈指稱：(i) 鑒於採取執行行動，中國信達（香港）成為押記股份及可換股票據之實益擁有人；(ii) 於要約公佈日期，中國信達（香港）、其最終實益擁有人及彼等各自之一致行動人士擁有843,585,747股股份（佔本公司全部已發行股本約74.98%）及可換股票據；及(iii)由於未償還之可換股票據由中國信達（香港）持有，而中國信達（香港）為要約人之唯一股東，故不會就可換股票據作出同等基礎之要約。

本公司已獲三盛宏業告知，儘管融資文件中已訂明，中國信達（香港）擁有若干權利，並已因應於二零一九年十月十八日採取之執行行動而取得押記股份所附帶投票權之控制權，惟三盛宏業認為，融資文件中並無訂明任何機制或程序，使中國信達（香港）可獲賦予押記股份及可換股票據之實益擁有權。三盛宏業正就此事尋求法律意見，並將於需要時採取一切適當行動，以保護其於押記股份及可換股票據之合法權益。

於二零二零年四月二十九日，要約人寄發要約文件，當中載列要約之詳細資料。

本回應文件旨在向閣下提供與本集團有關之資料、獨立董事委員會及獨立財務顧問有關要約之推薦建議及建議以及泓亮就本集團之物業權益所發出之物業估值報告。

要約

下文與要約有關之資料乃摘錄自要約文件。

要約之主要條款

信達國際作為及代表要約人遵守收購守則按以下條款提出無條件要約：

每股要約股份 現金0.5425港元

董事會函件

要約所定之要約價為每股要約股份0.5425港元，相當於轉讓之日（即二零一九年十月十八日）每股股份之成交量加權平均價。

最高及最低成交價

於有關期間，每股股份在聯交所所報最高及最低收市價分別為1.16港元（於二零一九年四月二十五日）及0.305港元（於二零二零年一月三十一日）。

有關要約條款及要約接納程序之進一步詳情，請參閱要約文件及接納表格。

有關本集團之資料

本集團主要於香港從事物業投資及租賃以及於中國從事物業發展業務。

下表概述本集團截至二零一八年三月三十一日止年度、截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料，其分別摘錄自本公司二零一七／一八年年報、二零一八年年報及二零一九年年報：

	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止九個月 千港元 (經審核)	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	47,241	32,787	44,976
除稅前溢利／(虧損)	25,667	20,827	(94,377)
年度／期間溢利／(虧損)	<u>20,702</u>	<u>17,341</u>	<u>(94,787)</u>
	於 二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
本公司擁有人應佔綜合資產淨值	<u>2,079,069</u>	<u>2,096,308</u>	<u>1,983,294</u>

董事會函件

請參閱本回應文件附錄一所載更多本集團之財務資料。

下表載有本公司擁有人應佔綜合資產淨值之算法，其以於二零一九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值為基礎計算，並計及本集團物業權益於截至二零二零年三月三十一日之估值：

	概約 千港元
於二零一九年十二月三十一日之本公司擁有人應佔 經審核綜合資產淨值	1,983,294
減：於二零一九年十二月三十一日之本集團所持 物業權益之賬面值及本集團應佔本集團之 聯營公司所持物業權益之賬面值	(3,389,928)
減：截至二零二零年三月三十一日止三個月新增之 本集團所持物業權益之賬面值及本集團應佔 本集團之聯營公司所持物業權益之賬面值	(48,018)
加：於二零二零年三月三十一日之本集團所持 物業權益之市值及本集團應佔本集團之 聯營公司所持物業權益之賬面值 (附註1)	<u>3,730,215</u>
經重新評估之本公司擁有人應佔綜合資產淨值	<u><u>2,275,563</u></u>
經重新評估之每股綜合資產淨值 (附註2)	<u><u>2.02港元</u></u>

附註：

1. 按泓亮(獨立專業物業估值師)就本集團所持物業權益所編製之估值報告計算，載於本回應文件附錄二。
2. 按於最後實際可行日期已發行1,125,027,072股股份計算。

董事會亦謹此提供有關本公司已公佈惟尚未完成之企業交易之下列最新消息：

- (i) 誠如本公司日期分別為二零二零年二月十四日及二零二零年四月二十一日之公佈及通函所載，於二零二零年二月十三日，上海岳信企業管理諮詢有限公司（「上海岳信」）、鎮江天工頤景園房地產有限公司（「鎮江天工」）、舟山銘義文化產業投資有限公司（「舟山銘義」）（全部均為本公司之間接全資附屬公司）及上海愛建訂立協議，以將上海愛建向上海岳信及鎮江天工授出之貸款融資之有效提取期及從該等融資中提取之貸款（未償還本金額合共人民幣469,400,000元）之最後到期日延長12個月至二零二一年二月十三日。有關重續須待（其中包括）於二零二零年五月十三日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准，方可作實。倘股東於股東特別大會上不批准重續，本集團將與上海愛建商討訂立另一項重續及／或結算方案，並考慮其他再融資方法；
- (ii) 誠如本公司日期為二零二零年四月七日之公佈所載，於二零二零年四月七日，舟山銘義（作為賣方）、東投地產集團有限公司（「東投地產」，作為買方）及杭州銘倫實業有限公司（「杭州銘倫」，本公司之間接全資附屬公司）訂立有條件協議，內容有關以代價人民幣177,270,000元買賣杭州銘倫之全部股權及該股權所附帶之一切權利及責任。杭州銘倫之主要資產為一幅位於中國浙江省杭州市臨安區之地塊之物業權益。有關出售須待（其中包括）杭州市規劃和自然資源局臨安分局（「臨安資源局」）同意及股東批准，方可完成。於最後實際可行日期，為尋求股東批准上述出售而須予召開之股東特別大會尚未召開及舉行。為滿足相關政府機關之規定以完成出售，杭州銘倫正考慮從獨立第三方取得外部融資，以結清餘下未償還之土地出讓金人民幣173,800,000元，然後再繼續完成有關出售；及

- (iii) 誠如本公司日期為二零一九年八月八日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月十四日之公佈及本公司日期為二零一九年八月二十九日之通函所載，於二零一九年八月八日，佛山快彤物業服務有限公司（「佛山快彤」，本公司之間接全資附屬公司）作為買方、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）作為賣方與舟山三盛酒店管理有限公司（「舟山三盛」）訂立有條件協議，內容有關以初步代價人民幣120,000,000元（可予調整）買賣舟山三盛之全部股權。舟山三盛之主要資產為一間位於中國浙江省舟山市之酒店。上述收購須待（其中包括）股東批准及抵押予一間金融機構之舟山三盛股權押記解除，方可作實。有關收購之股東批准已於二零一九年九月十八日舉行之本公司股東特別大會上取得。於二零一九年十二月三十一日，協議訂約方以書面同意延長先決條件之最後達成日期至二零二零年六月三十日，以容許更多時間達成上述有關解除股份押記之條件。在訂約各方努力達成該項條件以及考慮其他替代交易結構之同時，鑒於各個地區之酒店及旅遊業均受二零一九年新型冠狀病毒疫情所負面影響，本公司亦正重新評估收購事項之條款，並考慮倘未能於延長後之最後達成日期或之前達成條件，有關交易應否繼續進行。

本公司將於適當時候就任何有關上述企業交易之最新消息發表進一步公佈。

有關要約人之資料

誠如要約文件所述，要約人為一間於二零二零年三月十二日於英屬處女群島註冊成立之公司。其為中國信達（香港）之全資附屬公司。要約人自註冊成立以來並無運營。於要約文件日期，要約人之董事為馬懌林先生及陳志偉先生。

中國信達（香港）為一間於一九九九年四月二十一日於香港註冊成立之公司。其為一間資產管理公司，及放債人條例（香港法例第163章）項下之放債人牌照持牌人，主要從事（其中包括）債務融資活動。中國信達（香港）為中國信達（一間於中國成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市，股份代號：1359）間接全資擁有之公司。中國信達及其附屬公司主要從事不良資產管理，並透過多元化業務平台為客戶提供定製金融解決方案及差異化資產管理服務。於要約文件之最後實際可行日期（即二零二零年四月二十九日），中國信達（香港）之董事為馬懌林先生及陳志偉先生。

董事會函件

本公司非執行董事王鑫先生為中國信達(香港)之特別機會投資部的常務董事，其於二零一九年八月二十三日獲委任為董事會成員。除上文披露外，要約人、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且並不與三盛宏業及其一致行動人士一致行動。

要約人之未來意向

要約人有關押記股份之意向

誠如要約文件所述，要約人擬出售押記股份，且目前正在物色潛在買方。於最後實際可行日期，要約人尚未物色到任何潛在買方。倘把押記股份出售，則根據收購守則規則26.1，其後任何押記股份買方均有責任進行強制全面要約。

營運事項、僱員及高級管理層

誠如要約文件所述，要約人有意繼續從事本集團現有主要業務。要約人目前正物色押記股份之潛在買家，同時將對現有主要業務及營運(包括本集團的財務狀況)進行詳細審查，以制定本集團長遠業務發展計劃及戰略，並將為本集團探索其他商機。除要約文件(尤其有關董事會成員組成變動)所披露者外，要約人無意(i)對本集團之業務或現有經營架構引入任何重大變動；(ii)終止僱用本集團現有僱員；及(iii)重新調配本公司固定資產(於其日常及一般業務運營過程者除外)。詳情請參閱要約文件。

董事會已知悉要約人有關本集團及其僱員之意向，並願意與要約人合作，按本公司及股東之整體最佳利益行事。

本公司董事會構成之建議變動

董事會目前由八名董事組成，包括四名執行董事，即范雪瑞先生、皮敏捷先生、孫盟先生及李光女士；一名非執行董事，即王鑫先生；以及三名獨立非執行董事，即洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生。

誠如要約文件所述，要約人將提名七名新任董事以便管理本集團。該等任命將根據收購守則及上市規則作出，並將於收購守則所允許的最早日期或要約人認為適當的較晚日期生效。

董事會函件

除上述提名人外，要約人可經過董事會及其提名委員會進一步審查後，於彼認為適當之時向董事會進一步提名董事（包括獨立非執行董事），以進一步提升董事會的管理資源及專業知識。董事會的任何變動將根據收購守則及上市規則作出，且將於適當時作出進一步公佈。

有關建議新董事之履歷請參閱要約文件。

公眾持股量及維持本公司之上市地位

誠如要約文件所述，要約人擬於要約截止後維持本公司於聯交所之上市地位。要約人及擬委任之新任董事將共同及個別地向聯交所承諾採取適當措施，確保股份存有充足的公眾持股量，即由公眾持有不少於25%之股份。

為免生疑慮，於有效接納要約後獨立股東交出之要約股份將歸要約人所有。倘於要約截止後公眾持有少於25%之股份，要約人將減持其持有之股份，以令公眾持有25%之已發行股份。

聯交所已表示，倘於要約截止時，公眾持股量少於上市發行人適用之規定最低百分比（即已發行股份之25%），或倘聯交所認為：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士所持股份數目不足以維持有序之市場；

其將考慮行使酌情權以暫停股份買賣。

強制性收購

誠如要約文件所述，要約人無意行使自身任何權力，以於要約截止後強制收購任何發行在外之股份。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，分別為洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生，其旨在向獨立股東提供有關要約之推薦建議。非執行董事王鑫先生因受僱於中國信達（香港），故就收購守則規則2.8而言並不視為獨立，並因此未有成為獨立董事委員會之成員。浩德融資已在獨立董事委員會之批准下獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會提供有關要約之建議。

董事會函件

推薦建議

經考慮要約條款及浩德融資之建議，尤其於浩德融資之函件所載之因素、理由及推薦建議，獨立董事委員會認同浩德融資之觀點，認為要約價並不吸引，致使要約條款變得不公平及不合理，並因此建議獨立股東不接納要約。

對於打算於要約截止前短期內將投資變現之獨立股東，基於股份一直以來流動性偏低，閣下應加倍留意股份價格及流動，並因應自身狀況，倘於要約下應收之款項高於在公開市場上出售有關股份所得之款項淨額，則應考慮接納要約。

謹請閣下垂注本回應文件第14頁至第15頁之獨立董事委員會函件及第16頁至第39頁之浩德融資函件。

此 致

列位獨立股東 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
范雪瑞
謹啟

二零二零年五月十三日



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)

敬啟者：

強制無條件現金要約

吾等謹此提述本公司於二零二零年五月十三日刊發之回應文件，本函件亦構成回應文件之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與回應文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就要約向獨立股東提供推薦建議。浩德融資獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向吾等提供建議。浩德融資之建議以及於達致有關建議時所考慮之主要因素及理由載於本回應文件第16頁至第39頁之浩德融資函件。

吾等亦謹請閣下垂注董事會函件及本回應文件各附錄所載之額外資料。

獨立董事委員會函件

經考慮要約條款及浩德融資之建議，尤其於浩德融資函件所載之因素、理由及推薦建議，吾等認同浩德融資之觀點，認為要約價並不吸引，致使要約條款變得不公平及不合理，並因此建議獨立股東不接納要約。

對於打算於要約截止前短期內將投資變現之獨立股東，基於股份一直以來流動性偏低，閣下應加倍留意股份價格及流動，並因應自身狀況，倘於要約下應收之款項高於在公開市場上出售有關股份所得之款項淨額，則應考慮接納要約。

代表

獨立董事委員會

劉懷鏡

獨立非執行董事

黃世達先生

獨立非執行董事

洪嘉禧

獨立非執行董事

謹啟

二零二零年五月十三日

以下為獨立董事委員會之獨立財務顧問浩德融資就要約編製之函件全文，以供載入本回應文件。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

敬啟者：

有關
信達國際融資有限公司
為及代表

GLORY RANK INVESTMENT LIMITED

提出強制無條件現金要約以收購中昌國際控股集團有限公司
之全部已發行股份
(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供建議。要約詳情載於 貴公司向股東所刊發日期為二零二零年五月十三日之回應文件內「董事會函件」一節，本函件為回應文件之一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與回應文件所界定者具有相同涵義。

於二零二零年四月三日，要約人刊發要約公佈，表明信達國際將為及代表要約人提出強制無條件全面現金要約，以收購要約人及其一致行動人士尚未擁有之全部已發行股份。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(分別為洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約向獨立股東提供建議。非執行董事王鑫先生因受僱於中國信達(香港)，故就收購守則規則2.8而言並不視為獨立，並因此未有成為獨立董事委員會之成員。

作為要約之獨立財務顧問，吾等之角色是就要約條款對獨立股東而言是否公平合理，以及獨立股東應否接納要約，而向獨立董事委員會提供獨立意見及推薦建議，

吾等與 貴公司或要約人、彼等各自之控股股東或與彼等任何一方一致行動之任何人士並無聯繫或關連。根據上市規則第13.84條及收購守則規則2，且鑒於(i)吾等就提供要約意見受聘收取之報酬符合市場水平，及有關報酬並非以要約結果為前提；(ii)並無存在任何安排使吾等可向 貴公司或要約人、彼等各自之控股股東或與彼等任何一方一致行動之任何人士，收取任何費用或利益(上述由要約人提供之報酬除外)；及(iii)吾等獲委聘一事乃按正常商業條款進行，因此，吾等為獨立於 貴公司及要約人之第三方，可就要約擔當獨立董事委員會之獨立財務顧問。

意見基準

於構思意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)要約文件；(ii)回應文件；(iii)截至二零一九年十二月三十一日止年度之 貴公司年報(「二零一九年年報」)；(iv)截至二零一八年十二月三十一日止九個月之 貴公司年報(「二零一八年年報」)；(v)要約公佈；及(vi)於最後實際可行日期前兩年間 貴公司所發表之公佈。

吾等依賴要約文件或回應文件所載或所述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等所提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等假設要約文件或回應文件所載或所述及／或向吾等所提供之所有聲明、資料、意見及陳述，於作出時為真實、準確及完整，並於回應文件日期當日仍然如是。 貴公司會按照收購守則規則9.1，盡快通知獨立股東有關回應文件內所載或所述資料之任何重大變化。當本函件所載或所述資料以及吾等之意見(如有)於最後實際可行日期後或要約期內出現任何重大變化，獨立股東亦會盡快獲悉有關變化。

浩德融資函件

吾等並無理由相信的形成自身觀點之過程中所依賴之任何聲明、資料、意見或陳述為不真實、不準確或具誤導性，吾等亦無發現任何重大事實因漏報而導致吾等獲提供之聲明、資料、意見或陳述為不真實、不準確或具誤導性。吾等假設回應文件所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層所提供有關 貴公司事務之所有聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳考慮後合理作出。吾等依賴該等聲明、資料、意見及陳述，並認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情見解及為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無對 貴公司業務、財政狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納或不接納要約對獨立股東所造成之稅務影響（如有），並因此不會就任何因要約而可能令獨立股東承受之稅務影響或負債承擔責任。因買賣證券而須繳納香港或海外稅款之獨立股東尤其應就稅務事宜諮詢專業建議。

要約之主要條款

要約為無條件，由信達國際遵照收購守則為及代表要約人提出。要約價為每股要約股份現金0.5425港元。

要約涵蓋提出要約當日（即要約文件刊發日期）已發行之所有股份，惟不包括要約人及其一致行動人士已持有之股份。

於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,125,027,072股。根據要約文件，於要約文件日期，中國信達（香港）、其最終實益擁有人及彼等各自之一致行動人士擁有843,585,747股股份（佔 貴公司全部已發行股本約74.98%）及未償還本金額為11,000,000港元之可換股票據。由於該未償還之可換股票據由中國信達（香港）持有，而中國信達（香港）為要約人之唯一股東，故不會就可換股票據作出類似之要約。

主要考慮因素及理由

1. 貴公司之背景

貴公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。三盛宏業於二零一七年十二月收購 貴公司之控股權益。貴集團主要於香港從事物業投資及於中國從事物業租賃及發展。

貴集團之投資物業包括位於香港銅鑼灣及半山之商業及住宅物業，總面積約5,000平方米。貴集團之核心投資物業為渣甸中心，其為一幢位於銅鑼灣之商業物業，於截至二零一九年十二月三十一日止年度為 貴集團貢獻超過60%之收益。

關於其物業發展業務，貴集團之物業組合主要為三幅位於中國江蘇省鎮江市之土地（「鎮江土地」），其於二零一九年購入並正分三階段發展成商住混合物業項目，整體規劃總樓面面積約160,000平方米（「鎮江項目」）。有關之建設工程已於二零一九年三月展開，預期於二零二三年第一季度落成。首批預售已於二零一九年八月推出。

貴集團亦透過一間聯營公司，於中國浙江省金華市之一幅土地中擁有48.51%實際權益，該土地正分兩階段發展成商住混合綜合體，總樓面面積約337,530平方米（「金華項目」）。項目第一階段及第二階段之發展已於二零一八年展開，預期將分別於二零二零年年底及二零二一年年初落成。項目之首階段及第二階段預售已分別於二零一八年七月及二零一九年第一季度推出。

有關 貴集團物業投資及物業發展業務之前景，包括二零一九年新型冠狀病毒疫情之潛在影響，請參閱下文第1.4節。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團亦於中國從事提供物業項目管理服務之業務。考慮到該業務於中國市場之潛力有限，且表現一直未如理想，為了 貴集團之長期業務發展，董事會議決自二零一九年十月起暫停經營該業務，並將資源改撥予 貴集團之核心業務，即物業租賃及物業發展業務。

1.1. 貴集團之財務資料

下表概述 貴集團若干財務資料，乃摘錄自二零一九年年報及二零一八年年報。務請注意， 貴公司財政年結日自二零一八年十二月三十一日起由三月三十一日改為十二月三十一日，因此，截至二零一八年十二月三十一日止九個月之年化損益數字為就比較目的而呈列。

	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月(年化) (經審核) 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
收益	47,241	43,716	44,976
—物業投資	47,241	38,607	39,179
—物業發展	—	—	—
—物業項目管理服務	—	5,109	5,797
分佔聯營公司業績	—	—	(1,789)
經營溢利／(虧損)	37,049	52,175	(43,017)
除稅前溢利／(虧損)	25,667	27,769	(94,377)
年度／期間溢利／(虧損)	20,702	23,121	(94,787)

	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
總資產	2,682,459	2,973,426	3,739,456
—投資物業	1,927,500	1,946,700	1,921,600
—可供銷售物業	—	—	843,117
—於聯營公司之投資	—	—	206,001
總負債	603,390	877,118	1,756,162
資產淨值	2,079,069	2,096,308	1,983,294

截至二零一八年十二月三十一日止九個月比較截至二零一八年三月三十一日止年度

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，雖然 貴集團開始經營物業項目管理服務業務，但期內年化總收益較截至二零一八年三月三十一日止年度下跌約7.5%。下跌原因為物業投資分部所產生之收益下降，而物業投資分部之收益下降主要可歸因於兩項物業出售於截至二零一八年三月三十一日止年度內進行。 貴集團於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月均無任何未完成之物業發展項目，而物業發展分部亦無錄得收益。

儘管年化收益下降，但 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止九個月之年化溢利較截至二零一八年三月三十一日止年度上升約11.7%，主要由於投資物業之公平值淨收益增加。倘撇除投資物業公平值之單次盈虧， 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止九個月將錄得經調整年化淨虧損約2,500,000港元，而截至二零一八年三月三十一日止年度則為純利約200,000港元。

貴集團資產淨值於二零一八年三月三十一日及二零一九年十二月三十一日保持相對平穩。

截至二零一九年十二月三十一日止年度比較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， 貴集團總收益較截至二零一八年十二月三十一日止九個月之年化總收益輕微增加約2.9%，此乃由於投資物業之總租金收入及物業項目管理服務收入增加。 貴集團尚未就物業發展分部產生任何收益，原因是鎮江項目內之預售物業於二零一九年十二月三十一日尚未完工。

貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約94,800,000港元，相較截至二零一八年十二月三十一日止九個月為年化純利約23,100,000港元。溢利出現大幅倒退主要是由於(i)本地社會動盪及經濟不明朗因素致使香港之投資物業公平值減少；(ii)在二零一八年年底開始經營物業項目管理業務及鎮江項目於二零一九年開始施工，導致員工成本及其他經營開支增加；(iii)預期信貸虧損模式下有若干財務資產出現減值虧損；及(iv)金華項目之物業售價下跌，致使於聯營公司之投資出現減值。倘撇除與投資物業公平值有關之單次盈虧及減值， 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度將錄得經調整淨虧損約28,100,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止九個月則為經調整年化淨虧損約2,500,000港元。

貴集團於二零一九年十二月三十一日之資產淨值較於二零一八年十二月三十一日減少約5.4%，主要由於銀行及其他借貸增加，此增加被收購鎮江項目及金華項目之非控股權益所帶來之 貴集團總資產增加所部分抵銷。 貴集團於二零一九年十二月三十一日持有之可供銷售物業源於鎮江項目之發展中物業及已竣工物業。

浩德融資函件

經重新評估之資產淨值

貴集團於二零一九年十二月三十一日之資產淨值(「資產淨值」)約為2,000,000,000港元。為供說明之用，下表載列資產淨值之算法，當中按估值盈餘作出調整(「經重新評估之資產淨值」)，以反映貴集團所持物業之市值。有關物業市值之詳情載於回應文件附錄二所載由泓亮編製之估值報告。

概約
千港元

於二零一九年十二月三十一日之 貴公司擁有人 應佔經審核綜合資產淨值	1,983,294
減：於二零一九年十二月三十一日之 貴集團所持物 業權益之賬面值及 貴集團應佔 貴集團之聯營 公司所持物業權益之賬面值	(3,389,928)
減：截至二零二零年三月三十一日止三個月新增 之 貴集團所持物業權益之賬面值及 貴集團 應佔 貴集團之聯營公司所持物業權益之賬面值	(48,018)
加：於二零二零年三月三十一日之 貴集團所持物業 權益之市值及 貴集團應佔 貴集團之聯營公司 所持物業權益之賬面值，其基於泓亮編製之估值 報告	3,730,215
經重新評估之資產淨值	<u><u>2,275,563</u></u>

1.2. 重續貸款融資

吾等知悉據 貴公司於二零二零年二月十四日刊發之公佈及於二零二零年四月二十一日之通函(「重續通函」)，考慮到 貴集團就收購及建設鎮江項目所提取之貸款融資(「該融資」)須於二零二零年二月十三日償還， 貴集團因此與貸款人就該貸款訂立重續協議(「該協議」)，據此，貸款人同意受該協議之條款及條件所限並在該協議之條款及條件下進行重續(「重續事項」)。

根據重續通函，該貸款之未償還本金額人民幣469,400,000元，其中人民幣398,400,000元按年利率11%計息及人民幣71,000,000元按年利率23%計息。該融資以(其中包括)鎮江土地、鎮江天工頤景園房地產有限公司(本公司之間接全資附屬公司及鎮江土地之持有人)之全部股權以及陳建銘先生及上海三盛所作之擔保作抵押。重續事項須待(其中包括)董事會、股東、聯交所及證監會(如必要)批准，方可作實。倘 貴公司未能於二零二零年五月十三日或之前取得必要之批准，貸款人將有權終止該協議，屆時重續事項之條款將自二零二零年二月十三日起失效，而於該融資項下所結欠之款項(「結欠款項」)(包括未償還本金、

其累計利息、罰息及複利)須按該融資原定條款償還，金額據管理層所告知預期合共不高於人民幣550,000,000元。於二零一九年十二月三十一日，貴集團擁有現金及銀行結餘約205,900,000港元(相當於約人民幣187,200,000元)，其不足以償還結欠款項。

吾等從管理層得知，貴集團正與貸款人持續進行磋商，在未能於二零二零年五月十三日前就該協議取得所需批准之情況下，探討以其他替代安排結清該融資。吾等已審閱與該融資有關之協議，並注意到倘發生違約，貸款人可行使其扣押及出售抵押品之權利，將抵押品出售以收回因該融資而造成之虧損。吾等亦注意到鎮江土地之土地使用權為該融資項下所訂之第一抵押品。根據本通函附錄二之物業估值報告，貴集團於鎮江土地之物業權益之市值於二零二零年三月三十一日約為人民幣793,000,000元，較結欠款項超出至少約人民幣243,000,000元。

因此，考慮到貴集團所持之現金總額及鎮江土地之物業權益價值乃足以應付結欠款項有餘，吾等認為在最壞情況下因違約而導致鎮江土地被扣押，就此所產生之資產虧損將很可能對貴集團財務狀況造成短期重大不利影響。然而，由於貴集團之物業投資業務及金華項目仍存在價值，吾等認為鎮江土地潛在被扣押應對貴集團長期業務前景造成較低不利影響。

1.3. 出售杭州銘倫

吾等得悉貴公司於二零二零年四月七日刊發了一份公佈(「出售事項公佈」)，表示貴集團為出售其於杭州銘倫實業有限公司(「杭州銘倫」)之全部股權而訂立協議，所涉代價約人民幣177,270,000元(相當於約195,000,000港元)(「出售事項」)。

杭州銘倫之主要資產為中國浙江省杭州市臨安區之一幅土地(「該土地」)之物業權益，該土地於二零一九年六月透過公開投標程序從臨安資源局收購，代價為人民幣347,600,000元(相當於約382,400,000港元)。杭州銘倫已支付代價之部分付款合共約人民幣173,800,000元(相當於約191,200,000港元)(「部分付款」)。代價餘額人民幣173,800,000元(相當於約191,200,000港元)須於二零二零年七月七日或之前支付。由於代價餘額尚未到期，故尚未獲發該土地之業權證明書。

該土地擬發展成住宅單位出售。考慮到最近期市況及貴集團財務狀況，董事認為，出售事項將容許貴集團保留更多現金資源，並減少債務及對未來發展成本之財務承擔，符合貴集團利益。出售事項之代價已計及該土地之最新初步參考估值及已支付之部分付款，並使貴集團能夠收回於杭州銘倫之全數投資成本。

此外，重續事項之其中一項條件為 貴集團須於二零二零年五月十三日或之前完成出售於杭州銘倫之全部股權，以籌集資金用作償還該貸款之一部分，倘未能完成出售事項， 貴集團須向貸款人抵押其於杭州銘倫之全部股權及其應收杭州銘倫之股東貸款款項，作為該貸款之擔保，擔保額最高為人民幣85,000,000元。

根據出售事項公佈， 貴集團預期將就出售事項錄得收益(扣除開支前)約人民幣4,300,000元(相當於約4,700,000港元)，佔 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之淨虧損少於5%。考慮到(i)尚未獲發該土地之業權證明書及該土地尚未動工；(ii)出售事項之所得款項擬用作償還貸款、支付鎮江項目之建築成本及一般營運資金用途；及(iii)出售事項對 貴集團造成之財務影響並不重大，董事認為，出售事項於二零二零年五月十三日或之前完成與否將不會嚴重影響 貴集團之財務狀況及未來業務發展。

1.4. 貴集團之前景

下文載列對 貴集團現有主要業務(即物業投資及物業發展)之前景所作之分析。務請注意，儘管要約人已表明其擬繼續經營 貴集團現有業務，惟其亦表達了出售押記股份之意向，且於物色潛在買家之此段期間內，要約人可能為 貴集團探索其他商機，或進行其他事項。有關要約人要約完成後對 貴集團之意向，請參閱下文第2.3節。

根據二零一九年年報，管理層預期環球市場將受多個不明朗因素影響而持續黯淡，譬如股票市場波動、人民幣弱勢、中美貿易摩擦，以及近期爆發之二零一九年新型冠狀病毒疫情。因此，預期中國及香港經濟於短期內將持續疲弱，並可能對物業價格、租金及租用率造成下行壓力。儘管如此，管理層對中國及香港經濟以及 貴集團長遠業務發展保持審慎樂觀。

貴集團之物業投資收入主要來自零售租戶，但由於政府鼓勵消費者留家避疫及避免外出，零售業成為二零一九年新型冠狀病毒疫情的最大受害行業之一。受此影響，零售租戶可能會面對財政困難及終止租約。儘管如此， 貴集團已採取建立多元化租戶組合之策略，藉此應可減低 貴集團物業投資業務所面對之潛在不利影響。根據二零一八年年報， 貴集團30%租戶經營美容保健服務、50%為馳名亞洲美食餐館及20%為中低價零售店舖，售賣女性時裝、雜貨、藥物、保健及個人護理產品以及化妝品。雖然香港營商環境因二零一九年年中開始之社會動盪及近期新型冠狀病毒疫情而飽受挑戰，但此業務模式仍展現強大韌性，其租用率僅錄得溫和跌幅，由二零一九年十二月三十一日約93.6%下跌至二零二零年四月三十日約87.1%。於二零二零年四月三十日， 貴集團現有租約中約

18.5%、22.2%及59.3%分別剩餘租期少於六個月、六至十二個月及多於十二個月。據管理層告知，貴集團並未收到任何自二零二零年四月三十日起生效之不重續租約通知，亦無於截至最後實際可行日期止向租戶授出任何租金寬減。儘管部分租戶自新型冠狀病毒疫情後未能按時結清租金付款，惟據管理層告知，考慮到所有現有租約均收取三個月租賃按金，貴集團不會因租金延遲支付而受到長期重大不利財務影響。此外，儘管香港物業租賃市場於短期內可能受社會動盪及環球經濟不明朗因素所帶來之消費意欲低迷影響，惟吾等相信，在人口密集的香港，此不會導致長遠零售空間需求收縮。根據香港政府統計處數據顯示，香港截至二零一九年止擁有750萬居民，而此數字預計於二零二零年及二零二零年將分別增加至800萬及820萬。吾等亦得悉有房地產顧問所發佈之行業報告，包括戴德梁行於二零二零年四月二十三日所發表之《Hong Kong Retail Marketbeat》(香港商舖市場)報告，指香港零售業務預期將於二零一九年新型冠狀病毒疫情退去後反彈，香港零售物業需求將於經濟開始復蘇後改善。

貴集團於中國之物業發展業務亦遭受二零一九年新型冠狀病毒疫情影響。貴集團物業發展項目之建設已因二零一九年新型冠狀病毒而停擺一段時間，發展進度亦隨之而有所延誤，除此之外，各項項目之市場推廣活動亦受到限制，連帶物業預售可能受到負面影響。為紓緩物業市場局勢，中國政府已實施扶持政策，例如容許提前預售期及較長竣工時間。管理層預期，未來將有更多紓緩政策以推動中國經濟，而中國物業市場將緊隨二零一九年新型冠狀病毒疫情消退後迅速反彈。

根據國際貨幣基金組織於二零二零年四月之數據顯示，雖然預期二零二零年全球經濟收縮3.0%，包括美國5.9%及歐洲7.5%，但中國於二零二零年將成為少數能夠擴展經濟之經濟體，其在目前困難重重之經濟環境下可錄得1.2%增長，並預測於二零二一年可錄得9.2%顯著增長。中國物業市場可望受惠於此強勁經濟復蘇。此外，中國政府多年來一直強調城鎮化，而吾等相信此將有利中國物業市場之長遠增長。根據中國國家統計局數據顯示，中國城鎮化率由二零一四年約54.8%持續提升至二零一八年約59.6%。吾等深知城鎮化依然是中國政府根據「十三五規劃」所訂明之主要目標之一。按照「十三五規劃」，中國政府乃致力(其中包括)加速農業人口城鎮化進程及優化城鎮化佈局形態。因此，吾等認為，中國物業市場發展將保持長遠穩定。

貴集團之物業發展項目尚在興建，並因此未能為貴集團帶來收入。根據最新發展時間表，金華項目及鎮江項目預期將分別於二零二一年及二零二三年分階段落成。兩個項目之預售均已展開，當物業落成並交付客戶，貴集團將可從項目中確認收入。據管理層告知，截至二零二零年四月十日，鎮江項目計劃預售住宅單位中約7.0%已成功預售，而金華項目於第一及第二階段推出預售之住宅單位亦已分別成功預售約99.2%及90.9%。

整體而言，吾等預期貴集團業務於短期內可能會受環球市場不明朗因素及二零一九年新型冠狀病毒疫情所造成一定程度之負面影響。於最後實際可行日期，吾等亦關注到近期中國及香港之二零一九年新型冠狀病毒情況已有改善，並正逐步放寬各項隔離或封鎖措施。隨著中國及香港逐漸恢復正常經濟活動，吾等相信，中國及香港物業市場將能維持長遠穩定增長之勢頭。此外，考慮到貴集團業務持續穩定，其香港投資物業組合於過去數年一直帶來穩定租金收入，且未來數年貴集團預期將逐步獲得來自發展中物業之收入，吾等認為，貴集團業務之長遠前景穩定。

2. 要約及要約人之背景

2.1. 要約背景

本節所載資料乃基於要約文件。

根據三盛宏業（作為借貸人）、陳建銘先生、陳艷紅女士、上海三盛（共同作為擔保人）及中國信達（香港）（作為貸款人、安排人、代理人及保證代理人）於二零一九年五月十五日訂立之融資協議（「**融資協議**」），中國信達（香港）向三盛宏業授出年期24個月及金額700,000,000港元之貸款融資。為確保履行還款責任已提供數項抵押品，當中包括押記股份之**股份按揭**（「**股份按揭**」）、可換股票據之**擔保協議**（「**擔保協議**」）及上海三花頤景置業有限公司（上海三盛之間接附屬公司）與中國信達（香港）就49項中國物業所訂立之**第二留置權物業按揭**（「**第二留置權物業按揭**」）。

基於融資文件項下之違約事件(包括未能於融資文件下之未付費用到期及應予支付時支付有關費用)持續發生，且相信三盛宏業正面對龐大財政困難，中國信達(香港)於二零一九年十月十八日行使其於融資協議項下之權利，強制執行股份按揭並落實轉移(「該轉移」)843,585,747股押記股份(佔 貴公司於二零一九年十月十八日及最後實際可行日期之全部已發行股本約74.98%)。中國信達(香港)進一步於二零一九年十二月三十一日強制執行擔保協議，並獲轉讓未償還金額為11,000,000港元之可換股票據，可於其附帶之換股權獲悉數行使後按現行換股價每股0.802港元轉換為13,715,710股新股份。

採取執行行動乃為節省時間並已考慮三盛宏業嚴峻的財務狀況。融資協議項下之擔保中，價值最高的是第二留置權物業按揭之相關抵押品，然而，該等抵押品之第一按揭乃按揭予中國信達(香港)之間接全資附屬公司寧波信達華建投資有限公司(「寧波信達」)。因此，中國信達(香港)已與寧波信達達成協議，並於二零一九年十一月由寧波信達提起法律程序以收回第二留置權物業按揭下之抵押品。由於有關訴訟可能曠日持久，故儘管中國信達(香港)視第二留置權物業按揭為融資協議下最重要之抵押品，但強制執行第二留置權物業按揭所需時間很長，不大可能於一年內完成。因此，中國信達(香港)已強制執行股份按揭及擔保協議以保障自身權益。即使採取執行行動，中國信達(香港)仍已承諾繼續強制執行第二留置權物業按揭。

就中國信達(香港)尚未擁有或尚未同意將予收購之 貴公司全部證券提出強制全面要約之責任乃於中國信達(香港)透過該轉移而取得 貴公司投票權約74.98%後觸發。中國信達(香港)已根據收購守則規則26之豁免詮釋2向執行人員申請該豁免，以豁免履行上述提出強制全面要約之責任。然而，該豁免未獲授出。為履行責任，中國信達(香港)透過要約人提出要約。

2.2. 要約人及其控股股東

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為中國信達(香港)之全資附屬公司。要約人自註冊成立以來並無運營。

中國信達(香港)為一間於香港註冊成立之有限公司。其為一間資產管理公司及放債人條例(香港法例第163章)項下之放債人牌照持牌人，主要從事(其中包括)債務融資活動。中國信達(香港)由中國信達間接全資擁有。

中國信達為一間於一九九九年在中國成立之股份有限公司，其H股於主板上市，股份代號1359。其由中國國務院其中一個組成部門－中國財政部控制。中國信達及其附屬公司主要從事不良資產管理，並透過多元化業務平台為客戶提供定製金融解決方案及差異化資產管理服務。於最後實際可行日期，中國信達之市值約202億港元。

根據中國信達最近期刊發之年報，中國信達於中國內地30個省、自治區及直轄市設有33家分公司及8家提供不良資產管理及金融服務之平台子公司。中國信達擁有約16,000名員工。截至二零一九年十二月三十一日止年度，中國信達錄得純利約人民幣150億元（相當於約165億港元）。截至二零一九年末，中國信達之資產總額約人民幣15,132.3億元（相當於約16,646億港元）。

2.3. 要約人有關 貴集團之意向

根據要約文件，要約人有意繼續從事 貴集團現有主要業務，並擬出售押記股份，且目前正在物色潛在買家。於要約文件之最後實際可行日期，要約人尚未物色到任何潛在買家。倘把押記股份出售，則根據收購守則規則26.1，其後任何押記股份之買家均須承擔進行強制全面要約之責任。

雖然要約人目前正物色押記股份之潛在買家，但同時亦會對現有主要業務及營運（包括 貴集團之財務狀況）進行詳細審查，以就 貴集團長遠業務發展制定業務計劃及戰略，並將為 貴集團探索其他商機，包括研究多元拓展 貴集團收入流之可行性。就此而言，要約人可能物色不同業務領域之商業及投資機遇，並將考慮任何資產出售、資產收購、業務重組、業務分拆、資金籌集、業務轉型及／或業務多元化發展對提升 貴集團長遠潛在增長是否合適。

於要約文件之最後實際可行日期，尚未物色到任何投資或商業機遇，而要約人亦未就注入任何資產或業務至 貴集團而達成任何協議、安排、諒解或協商。

要約人將對 貴集團現有管理架構進行詳盡審查，並可能考慮重組管理層成員之組成，以提高其效率。要約人將提名七名新董事（包括四名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事）協助管理 貴集團。經過董事會及其提名委員會之進一步審查後，要約人可於彼認為適當之時向董事會進一步提名董事（包括獨立非執行董事），以進一步提升董事會之管理資源及專業知識。

除上文所述者外，要約人無意(i)對 貴集團之業務或現有經營架構引入任何重大變動；(ii)終止僱用 貴集團現有僱員；及(iii)重新調配 貴公司固定資產(於其日常及一般業務運營過程者除外)。

吾等從 貴公司得悉，各現任董事均無意辭任董事會。獨立股東應注意，要約完成後，要約人所委任之七名新董事，連同王鑫先生(彼為現任非執行董事及中國信達(香港)之僱員)，將佔董事會超過半數。七名新董事中，四名將指定為執行董事、一名非執行董事，及餘下兩名獨立非執行董事。儘管吾等於要約文件中注意到，四名新執行董事之履歷均無明顯的房地產經驗(於 貴集團現有領域內)，惟彼等均為中國信達集團之高級管理層，擁有業務管理及／或於上市集團擔任董事會成員之經驗。特別需要強調，房地產行業為中國信達之不良資產管理業務之核心，其接受重整之不良資產中約半數與房地產業有關。基於上文所述，吾等認為可合理預期新執行董事能運用其業務管理經驗，加上現有管理層所提供之行業知識支持，以監督 貴集團業務，從而提升押記股份之估值。

2.4. 貴公司之上市地位

誠如要約文件所述，要約人擬於要約截止後維持 貴公司於聯交所之上市地位。要約人及擬委任之新董事將共同及個別地向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份存有充足的公眾持股量，即由公眾持有不少於25%之股份。

為免生疑慮，於有效接納要約後獨立股東交出之要約股份將歸要約人所有。倘於要約截止後公眾持有少於25%之股份，要約人將減持其持有之股份，以令公眾持有25%之已發行股份。

聯交所已表示，倘於要約截止時，公眾持股量少於上市發行人適用之規定最低百分比(即已發行股份之25%)，或倘聯交所認為：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士所持股份數目不足以維持有序之市場；

聯交所將考慮行使酌情權以暫停股份買賣。

3. 要約價

3.1. 要約價比較

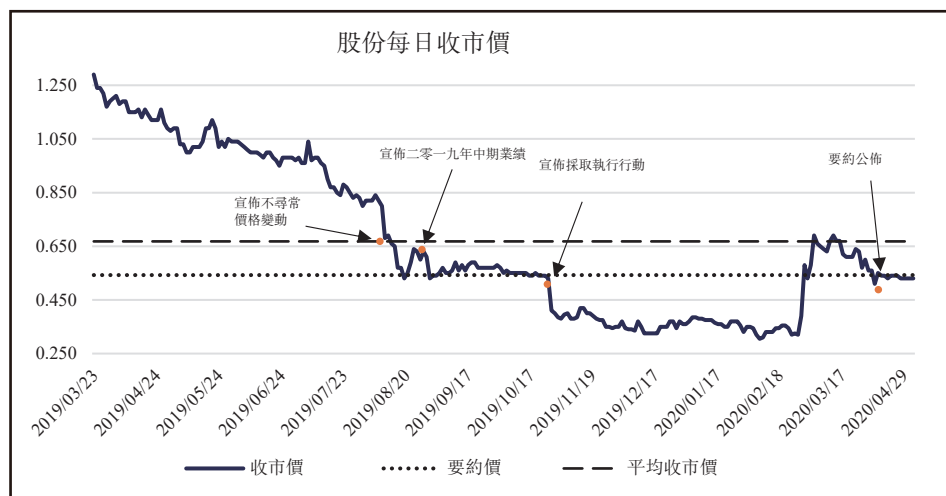
要約價每股0.5425港元相等於股份於二零一九年十月十八日(即對押記股份採取執行行動之日)之成交量加權平均價,其亦較:

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.510港元溢價約6.37%;
- (b) 股份於直至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.560港元折讓約3.12%;
- (c) 股份於直至最後交易日(包括該日)止10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.590港元折讓約8.05%;
- (d) 股份於直至最後交易日(包括該日)止30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.553港元折讓約1.90%;
- (e) 股份於直至最後交易日(包括該日)止90個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.4202港元溢價約29.10%;
- (f) 股份於二零一九年十月二十四日要約期開始前最後一個交易日在聯交所所報收市價每股0.530港元溢價約2.34%;
- (g) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.530港元溢價2.34%;
- (h) 貴集團於二零一八年十二月三十一日按於最後實際可行日期已發行股份1,125,027,072股計算之經審核綜合資產淨值約每股1.8633港元折讓約70.88%;
- (i) 貴集團於二零一九年六月三十日按於最後實際可行日期已發行股份1,125,027,072股計算之未經審核綜合資產淨值約每股1.8809港元折讓約71.16%;
- (j) 貴集團於二零一九年十二月三十一日按於最後實際可行日期已發行股份1,125,027,072股計算之經審核綜合資產淨值約每股1.7629港元折讓約69.23%;及
- (k) 貴集團按於最後實際可行日期之已發行股份1,125,027,072股計算之經重新評估資產淨值約每股2.0227港元折讓約73.18%。

3.2. 過往股份價格變動及交易流量分析

3.2.1. 股份價格變動

下圖顯示股份於二零一九年三月二十三日（即最後交易日前一年）起至最後實際可行日期止期間（「回顧期間」）之收市價變動。於回顧期間，股份在聯交所所報最高及最低收市價分別為二零一九年三月二十三日之1.29港元及二零二零年一月三十一日之0.305港元。股份於回顧期間之平均收市價約0.67港元。要約價為0.5425港元。



資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

股份收市價顯示股份呈整體下跌趨勢，其由回顧期間開始時之1.29港元下跌至二零一九年八月六日之0.80港元，與恒生指數因中美貿易戰升溫而產生之跌勢大致相符。於二零一九年八月七日，股份收市價急跌至0.68港元。貴公司於交易時間後宣佈，不尋常價格變動可能源於貴集團與上海三盛就潛在收購中國物業而進行之磋商。於作出有關宣佈後，股份收市價繼續下跌，至二零一九年八月十五日為0.53港元，其後於二零一九年八月二十三日輕微回升至0.63港元，當日亦是貴公司於交易時間後刊發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績公佈之日。儘管貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月之收益及純利均較二零一八年同期增加，然而，股份收市價並無上升，反而於二零一九年八月二十七日下跌至0.53港元，其後開始於0.53港元至0.59港元之間徘徊，直至貴公司就中國信達（香港）對押記股份採取執行行動而於二零一九年十月二十四日發表公佈，當時股份收市價於下一日顯著下跌至0.41港元。

於二零一九年十月二十五日至二零二零年二月十九日，股份收市價在0.305港元至0.42港元之間徘徊。於二零二零年二月二十日，股份收市價急升至0.58港元。根據公開資料及吾等向管理層作出之查詢，吾等並無發現任何導致收市價不尋常上升之原因。有關上升勢頭持續，直至於二零二零年三月四日股份收市價達到0.69港元。自此，股份收市價逐步回落至最後交易日時之0.51港元，跌勢與恒生指數整體趨勢相符，同樣受全球新型冠狀病毒疫症所引發之股市震盪所影響。自要約公佈刊發日期起至最後實際可行日期，股份收市價維持相對穩定，介乎0.53港元至0.55港元範圍。

除上文所披露者外，吾等並無得悉 貴公司於回顧期間有任何其他公佈乃可能與上圖所示股價變動有關。

基於上文所述，吾等注意到，股份於回顧期間267個交易日中，有155日之收市價較要約價高，惟 貴公司於二零一九年十月二十四日宣佈中國信達(香港)對押記股份採取執行行動起至二零二零年二月二十日止期間除外。股份價格於宣佈採取執行行動後大幅滑落，可能源於市場揣測有關行動乃基於 貴集團控股股東之財務違約，其或會導致 貴集團須違反其所作之若干債務承諾，容許債權人要求即時清償債務，並因而對 貴集團流動資金造成重大不利影響，更甚者還可能導致公司清算。就此方面， 貴公司於二零一九年十月二十九日宣佈， 貴集團其中一家往來銀行已根據相關融資協議豁免違約事件，之後再無其他與此事有關之公佈。總括而言，股份價格於回顧期間開始時至二零二零年二月二十日止呈整體向下趨勢。香港自二零一九年六月以來之長期社會動盪以及於二零二零年年初爆發之二零一九年新型冠狀病毒疫症引致香港房地產市道氣氛低迷，可能是股份價格受到影響之原因。

3.2.2. 股份成交量

下表載列股份於回顧期間之每日平均成交量(按月呈列)以及股份每日平均成交量佔已發行股份總數(包括押記股份及不包括押記股份)之相應百分比。

月份	每日平均 成交量	每日平均 成交量佔 已發行股份總 數 ¹ 之概約%	每日平均 成交量佔 已發行股份 總數(不包括 押記股份) ¹ 之概約%
二零二零年五月 (直至最後實際 可行日期)	582,333	0.05%	0.21%
二零二零年四月	990,566	0.09%	0.35%
二零二零年三月	888,500	0.08%	0.32%
二零二零年二月	2,946,620	0.26%	1.05%
二零二零年一月	115,900	0.01%	0.04%
二零一九年十二月	166,900	0.01%	0.06%
二零一九年十一月	260,286	0.02%	0.09%
二零一九年十月	1,208,444	0.11%	0.43%
二零一九年九月	199,238	0.02%	0.07%
二零一九年八月	1,433,182	0.13%	0.51%
二零一九年七月	444,364	0.04%	0.16%
二零一九年六月	289,789	0.03%	0.10%
二零一九年五月	415,238	0.04%	0.15%
二零一九年三月及 四月(自二零一九 年三月二十三日 開始)	424,960	0.04%	0.15%

資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：

1. 按每月或期間結束時之已發行股份總數計算。
2. 股份短暫停牌之期間(二零一九年十月二十二日至二零一九年十月二十四日以及二零二零年三月二十四日至二零二零年四月三日)並無納入股份每日平均成交量之計算中。

誠如上表所示，股份交易流量普遍偏低，每日平均成交量佔已發行股份總數約0.01%至0.13%，如不包括押記股份，則為0.04%至0.51%，就此並無計及於二零二零年二月之異常高成交量，此情況與上節所述於該月之不尋常價格變動吻合。股份於回顧期間之每日平均成交量約731,900股，佔最後交易日之已發行股份總數約0.07%，如不包括押記股份，則佔已發行股份總數約0.26%。

3.2.3. 本節總結

經考慮(i)要約價低於股份於回顧期間之平均收市價及股份於回顧期間大部分交易日之收市價；及(ii)雖然要約價較股份於其餘交易日之收市價高，惟從市場交易價格之角度看，要約價並不吸引，而該段期間之股份價格偏低可能是受到市場對宣佈採取執行行動（此事本身與 貴集團業務毫無關聯）之揣測以及香港房地產市道氣氛低迷所影響。另一方面，股份於回顧期間之成交量偏低，令股份市價未能反映股份價值。此亦意味著倘於公開市場上大量出售股份，其可能會對股份價格構成極大下行壓力。

3.3. 市場可比較分析

在評估要約價之公平性及合理性時，吾等已進行分析，把按要約價計算之 貴公司隱含市賬率與可比較公司（「可比較公司」）之市賬率（「市賬率」）作比較。

吾等已識別出七間可比較公司，所用準則如下：(i)於聯交所主板上市；(ii)主要業務包括物業投資及物業發展，且於最近期財政年結日或中期結算日（以較後者為準）分配總資產之50%以上至該等業務分部；(iii)於香港及／或中國擁有龐大佔有率，於最近期財務年度或中期期間（以較後者為準）從該地獲得超過50%收益及於香港擁有投資物業；及(iv)於最近期財政結算日之資產淨值達到10億港元至30億港元（參考 貴集團於二零一九年十二月三十一日之經審核資產淨值為約20億港元）。根據上述準則所定之可比較公司名單已相當詳盡，並足以令吾等對要約價之公平性及合理性形成觀點。

浩德融資函件

獨立股東應注意，儘管有上述準則，惟 貴集團之業務、營運規模、經營前景、物業及項目地點、以及資本架構均與可比較公司不盡相同，而吾等並未對可比較公司之業務及營運進行任何深入調查。

可比較公司之詳細資料概述如下：

公司名稱	股份		資產淨值 (百萬港元) ¹	市值 (百萬港元) ²	市賬率 ³
	代號	主要業務描述			
實力建業集團有限公司	519	於香港及中國從事物業投資、度假和物業發展以及投資控股	1,238.57	445.90	0.36
福晟國際控股集團有限公司	627	於香港及中國從事物業發展及物業投資業務	2,162.07 (附註4)	954.69	0.45
廣澤國際發展有限公司	989	於香港及中國從事物業發展及管理(包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理)、物業投資以及提供金融服務	2,043.11 (附註4)	332.22	0.16
宏基資本有限公司	2288	於香港、中國、美國、英國及不丹從事物業發展，物業投資，資產、投資及基金管理，以及分銷建築及室內裝飾材料	1,374.13	222.01	0.16
華廈置業有限公司	278	於香港從事投資控股、物業發展、投資及管理	1,374.98	725.76	0.53
永發置業有限公司	287	於香港從事證券投資、物業租賃及物業發展	1,268.74	354.00	0.28

浩德融資函件

公司名稱	股份		資產淨值 (百萬港元) ¹	市值 (百萬港元) ²	市賬率 ³
	代號	主要業務描述			
宏輝集團控股有限公司	183	於香港、英國及日本從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務	1,910.86	255.21	0.13
				最高：	0.53
				最低：	0.13
				平均：	0.30
				中位數：	0.28
貴公司	859	於香港從事物業投資及於中國從事物業發展	1,983.29	610.33 (附註5)	0.27 (附註6)

資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：

1. 資產淨值指於該等公司各自之最近期刊發財務報告或業績公佈(視情況而定)中呈報之資產淨值。
2. 市值按最後實際可行日期之股份收市價及已發行股份數目計算，有關數字取自聯交所網站。
3. 市賬率按市值除以資產淨值計算，有關數字分別見於上文附註1及2。
4. 採用之匯率為人民幣1.00元：1.1港元。
5. 貴公司之隱含市值按要約價乘以於最後實際可行日期之已發行股份數目計算。
6. 貴公司之隱含市賬率按上文附註5所述 貴公司隱含市值除以經重新評估之資產淨值計算。

誠如上表所示，可比較公司之市賬率介乎約0.13倍至0.53倍，平均及中位數分別約0.30倍及0.28倍。按要約價計算之 貴公司隱含市賬率約0.27倍，其處於可比較公司之幅度範圍內，並與可比較公司之平均及中位數相若。基於上文所述，儘管要約價純粹從市場可比較分析之角度乃看似合理，但吾等注意到，不論於回顧期間內所公佈之財務表現為上升還是下跌，可比較公司之股價自二零一九年年中以來呈整體向下趨勢。恒生地產分類指數亦錄得下跌趨勢，自二零一九

年七月至最後實際可行日期止已下跌超過20%。因此，誠如上文3.2.1節所述，香港自二零一九年六月以來之長期社會動盪以及於二零二零年年初爆發之二零一九年新型冠狀病毒疫症引致香港房地產市道氣氛低迷，亦可能令可比較公司之股價受到影響，因此，吾等認為要約價並非特別吸引。

吾等謹此補充，吾等考慮到(i)於最近期之財政年度 貴公司出現虧損；及(ii)可比較公司及 貴公司之業務絕大部分與物業發展有關，其本質上以項目為基礎，而就每個項目所獲得之收入乃視乎項目所處發展階段，其可能於不同期間出現波動，致使有關分析失去意義及可能構成誤導，吾等因此並無進行市盈率分析。

推薦建議

經考慮上述主要因素，特別是：

- (i) 即使很可能受到短期環球市場之不明朗因素所負面影響， 貴集團之長遠業務前景整體穩定，其投資物業之租用率在香港充滿挑戰之營商環境下僅錄得溫和減少，而其物業發展項目預期於未來將可逐步創造收入；
- (ii) 要約價低於股份於回顧期間之平均收市價及股份於回顧期間超過60%之交易日之收市價；
- (iii) 雖然要約價較股份於其餘交易日之收市價高，惟該段期間之股份價格偏低可能是受到市場對宣佈採取執行行動(此事本身與 貴集團業務毫無關聯)之揣測以及香港房地產市道氣氛低迷所影響；
- (iv) 要約價相對 貴集團之資產淨值及經重新評估之資產淨值存有大幅折讓，同時吾等得悉 貴集團已訂立協議以出售其於杭州銘倫之權益，所涉代價高於杭州銘倫之資產淨值致使要約價未能反映 貴集團資產淨值之真實價值，當中包括現正興建並預期於未來年度錄得收入之物業發展項目；及
- (v) 儘管 貴公司之隱含市賬率與可比較公司之平均及中位數相若，惟可比較公司之股價亦可能是受到香港房地產市道氣氛低迷所不利影響，

吾等認為，要約價並不吸引，致使要約條款變得不公平及不合理。

浩德融資函件

此外，吾等得悉要約人正為押記股份物色潛在買家。根據收購守則規則26.1，其後任何押記股份之買家均須承擔進行強制全面要約之責任，此舉將給予股東另一個機會按可能有別於之前之條款及要約價格出售其股份。就此而言，由於要約人之母公司中國信達為一家頗具規模之國有企業，並擁有超過20年主要從事不良資產管理之經驗，故要約人很可能會依託中國信達之專業知識來提高押記股份於變現時之估值。即使未能於短期內落實押記股份之出售，要約人仍有意於要約完成後繼續從事 貴集團現有主要業務，而誠如上文所述，其長遠業務前景預期將整體穩定。雖然由要約人提名之四名新執行董事似乎並無直接從事房地產業務之經驗，惟可合理預期彼等能各自運用其業務管理經驗，加上現有管理層所提供之行業知識支持，以監督 貴集團業務，從而提升押記股份之估值。

基於上文所述，吾等認為，現時並無具說服力之理由讓獨立股東於此刻接納要約。因此，吾等建議獨立董事委員會告知獨立股東不要接納要約。

對於打算於要約期截止前短期內將投資變現之獨立股東，基於股份一直以來之交易流量偏低，閣下應加倍留意股份價格及交易流量，並因應自身狀況，倘從要約中應收之款項高於在公開市場上出售有關股份所得之款項淨額，則應考慮接納要約。

由於各獨立股東之投資準則、目標或風險承受能力均有不同，故吾等建議任何可能需要就回應文件之任何方面或應採取之行動尋求意見之獨立股東，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

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
獨立董事委員會 台照

代表
浩德融資有限公司

曾憲沛
執行董事

邱詠培
執行董事

謹啟

二零二零年五月十三日

浩德融資函件

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動及獲准從事保薦人之工作。彼亦為Altus Investments Limited獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動之負責人員。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾20年經驗，尤其是他曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業財務顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

邱詠培女士(「邱女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲准從事保薦人之工作。邱女士於香港之企業融資及顧問方面擁有逾8年經驗，尤其是他曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。邱女士為香港會計師公會執業會計師。

1. 財務概要

下表概述本集團截至二零一八年三月三十一日止年度、截至二零一八年十二月三十一日止九個月及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資料，分別摘錄自本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報、截至二零一八年十二月三十一日止九個月之年報及截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報。

	截至 二零一八年 三月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止九個月 千港元 (經審核)	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	47,241	32,787	44,976
其他(虧損)／收入淨額	(169)	4,235	(103)
投資物業之公平值淨收益／(虧損)	20,500	19,200	(25,100)
僱員成本	(10,373)	(5,668)	(15,788)
物業、廠房及設備折舊	(840)	(655)	(998)
使用權資產折舊	—	—	(1,475)
預期信貸虧損模式下之減值虧損	—	—	(15,453)
其他經營開支	(19,310)	(10,768)	(29,076)
經營溢利／(虧損)	37,049	39,131	(43,017)
分佔聯營公司業績	—	—	(1,789)
於聯營公司之投資之減值虧損	—	—	(26,121)
財務成本	(21,707)	(18,304)	(23,450)
出售附屬公司之淨收益	5,375	—	—
出售投資物業之淨收益	4,950	—	—
除稅前溢利／(虧損)	25,667	20,827	(94,377)
稅項	(4,965)	(3,486)	(410)
年度／期間溢利／(虧損)	20,702	17,341	(94,787)
其他全面虧損，扣除稅項			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額	(18)	(102)	(18,227)
年度／期間其他全面虧損，扣除稅項	(18)	(102)	(18,227)
年度／期間全面收入／(虧損)總額	20,684	17,239	(113,014)
本公司擁有人應佔年度／期間 溢利／(虧損)	20,702	17,341	(94,787)

	截至 二零一八年 三月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止九個月 千港元 (經審核)	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)
本公司擁有人應佔年度／期間全面 收入／(虧損)總額	20,684	17,239	(113,014)
每股盈利／(虧損)			
－ 基本(港仙)	1.90	1.54	(8.43)
－ 攤薄(港仙)	1.89	1.53	(8.43)
股息	—	—	—
每股股息	—	—	—

核數師並無就截至二零一八年三月三十一日止年度、截至二零一八年十二月三十一日止九個月及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，出具載有經修訂的意見、強調事項或與持續經營有關的重大不確定因素之核數師報告。

2. 本集團之經審核綜合財務資料

關於本集團截至二零一八年三月三十一日止年度、截至二零一八年十二月三十一日止九個月及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，請參閱下列刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhongchangintl.hk)之文件：

- (i) 於二零一八年七月二十三日刊發之本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(第64頁至第134頁)；
- (ii) 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九個月之年報(第67頁至第148頁)；及
- (iii) 於二零二零年五月十一日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第77頁至第169頁)。

3. 債項

於二零二零年二月二十九日(即本回應文件付印前就此段本集團債項聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有未經審核之尚未償還有抵押銀行借貸合共約1,027,200,000港元，有抵押其他借貸約566,300,000港元(包括來自上海愛建之有抵押其他借貸人民幣469,400,000元(相當於約516,300,000港元)及來自中國信達(香港)之有抵押其他借貸50,000,000港元)，與應付關連方款項有關之無抵押負債約人民幣900,000元(相當於約1,000,000港元)，可換股票據負債部分之賬面值約10,000,000港元以及租賃負債約4,300,000港元。

本集團之有抵押銀行借貸及來自中國信達(香港)之其他借貸以本集團於二零一九年十二月三十一日所持賬面總值為1,921,600,000港元之香港投資物業、若干附屬公司之已發行股份質押、本公司及其若干附屬公司就分別獲授總額為1,127,000,000港元及150,000,000港元之數項銀行融資所給予之企業擔保，以及香港投資物業所產生之租金轉讓書作抵押。

本集團來自上海愛建之有抵押其他借貸約人民幣469,400,000元(相當於約516,300,000港元)以(其中包括)(i)賬面總值約人民幣822,400,000元之中國發展中物業庫存；(ii)鎮江天工頤景園房地產有限公司(「鎮江天工」，本公司之間接全資附屬公司)之全部股權質押；(iii)上海三盛所作出之擔保；(iv)陳建銘先生所作出之個人擔保；及(v)保證金人民幣4,600,000元(相當於約5,100,000港元)作抵押。

4. 重大變動

董事確認，本集團之財務或經營狀況或前景自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)起至最後實際可行日期(包括該日)止並無重大變動，惟下文披露者除外：

- (i) 於二零二零年二月十三日，上海岳信、鎮江天工、舟山銘義(全部均為本公司之間接全資附屬公司)及上海愛建訂立協議，以將上海愛建向上海岳信及鎮江天工授出之貸款融資之有效提取期及本集團從該等融資中提取之貸款(未償還本金額合共人民幣469,400,000元)之最後到期日延長12個月至二零二一年二月十三日。有關重續須待(其中包括)於二零二零年五月十三日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准，方可作實。有關重續條款及條件之詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十一日之通函；

- (ii) 於二零二零年四月七日，舟山銘義（作為賣方）、東投地產（作為買方）及杭州銘倫（本公司之間接全資附屬公司）訂立有條件協議，內容有關以代價人民幣177,270,000元買賣杭州銘倫之全部股權及該股權所附帶之一切權利及責任。杭州銘倫之主要資產為一幅位於中國浙江省杭州市臨安區之地塊之物業權益。有關出售須待（其中包括）臨安資源局同意及股東批准，方可完成。有關交易詳情載於本公司日期為二零二零年四月七日之公佈。於最後實際可行日期，為尋求股東批准上述出售而須予召開之股東特別大會尚未召開及舉行。為滿足相關政府機關之規定以完成出售，杭州銘倫正考慮從獨立第三方取得外部融資，以結清餘下未償還之土地出讓金人民幣173,800,000元，然後再繼續完成交易。本公司將於適當時候就任何有關出售之最新消息發表進一步公佈；
- (iii) 香港零售業是本集團投資物業租金收入的來源之一，亦是二零二零年第一季度爆發的新型冠狀病毒疫情下最受打擊的行業之一。因此，部分租戶正面臨財政困難且未能如期支付租金款項。本公司正考慮採取不同措施收回應收租金款項。另一方面，根據回應文件附錄二所載由泓亮編製之估值報告，本集團投資物業之市值亦於截至二零二零年三月三十一日止三個月錄得公平值下降56,200,000港元。儘管香港的物業租賃市場短期內受到為打擊新型冠狀病毒疫情所採取的防疫措施及消費意欲低迷所影響，但本公司相信這不會導致香港零售空間需求陷入長期萎縮的局面；
- (iv) 二零一九年新型冠狀病毒疫情亦對本集團於中國之物業發展業務營運造成不利影響。於二零二零年第一季度，有關當局為防止冠狀病毒傳播，試圖限制大型公眾活動，物業發展項目之建設因此停擺，市場推廣及銷售活動亦因物業發展商被迫關閉展銷場所而受到限制。儘管如此，於二零二零年三月及四月已逐步解封建設工程及銷售活動，政府亦已推出若干放寬政策以支持房地產業界，例如容許提前預售及延長竣工時間。預期未來將有更多放寬政策推出，以振興中國經濟，而中國經濟將隨著冠狀病毒疫情退去而迅即復原；及

- (v) 於二零一九年八月八日，佛山快彤(本公司之間接全資附屬公司)作為買方、佛山三盛(上海三盛之間接全資附屬公司)作為賣方與舟山三盛訂立有條件協議，內容有關以初步代價人民幣120,000,000元(可予調整)買賣舟山三盛之全部股權。舟山三盛之主要資產為一間位於中國浙江省舟山市之酒店。上述收購須待(其中包括)股東批准及抵押予一間金融機構之舟山三盛股權押記解除，方可作實。有關收購之股東批准已於二零一九年九月十八日舉行之本公司股東特別大會上取得。於二零一九年十二月三十一日，協議訂約方以書面同意延長先決條件之最後達成日期至二零二零年六月三十日，以容許更多時間達成上述有關解除股份押記之條件。有關交易詳情載於本公司日期為二零一九年八月二十九日之通函、日期為二零一九年十二月三十一日之公佈及日期為二零二零年一月十四日之補充公佈。在訂約各方努力達成該項條件以及考慮其他替代交易結構之同時，鑒於所有地區之酒店及旅遊業均受二零一九年新型冠狀病毒疫情所負面影響，本公司亦正重新評估收購事項之條款，並考慮倘未能於延長後之最後達成日期或之前達成條件，有關交易應否繼續進行。本公司將於適當時候就任何有關收購之最新消息發表進一步公佈。

以下為獨立估值師泓亮就 貴集團所持物業權益之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，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268號21樓



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照 閣下指示，評估中昌國際控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）位於香港及中華人民共和國（「中國」）所持物業權益之市場估值，以供公開披露。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，以便就該等物業權益於二零二零年三月三十一日（「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二零一七年十二月三十日生效之《香港測量師學會估值準則（二零一七年）》，並參考國際評估準則委員會頒佈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；以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之《香港公司收購及合併守則》第11條而編製。

估值基準

吾等之估值乃經考慮物業權益於估值日期的現行狀況按市值基準作出。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，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物業權益之價值的安排而受惠所作出。

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

由於位於香港之物業權益乃按長期租賃權益持有而位於中國之物業權益乃按長期土地使用權持有，吾等假設擁有人有權自由且不受干擾地於租賃權益未屆滿的年期內使用位於香港之物業權益及於土地使用權未屆滿的年期內使用位於中國之物業權益。

潛在稅項責任

誠如 貴集團所告知，出售物業權益可能產生潛在稅項責任包括：

(a) 位於香港之物業權益：

(i) 按物業代價或價值（以較高者為準）計算之從價印花稅（「從價稅」）的稅率如下：

物業代價或價值 (以較高者為準)	稅率
不超過2,000,000港元	1.50%
2,000,001港元至2,176,470港元	30,000港元 + 超逾2,000,000港元 款額之20%
2,176,471港元至3,000,000港元	3.00%
3,000,001港元至3,290,330港元	90,000港元 + 超逾3,000,000港元 款額之20%
3,290,331港元至4,000,000港元	4.50%
4,000,001港元至4,428,580港元	180,000港元 + 超逾4,000,000港元 款額之20%
4,428,581港元至6,000,000港元	6.00%
6,000,001港元至6,720,000港元	360,000港元 + 超逾6,000,000港元 款額之20%
6,720,001港元至20,000,000港元	7.50%
20,000,001港元至21,739,130港元	1,500,000港元 + 超逾20,000,000 港元款額之20%
21,739,131港元及以上	8.50%

買家、賣家及任何採用文書的人士將共同及各別地承擔從價稅付款，不論是按第1標準或第2標準稅率計算。換言之，買家、賣家及任何採用文書的人士將依法承擔同樣的責任而須支付可予徵收印花稅的文書所載之任何應付從價稅，而不管是否違背有關人士彼此訂立的任何協議。

(ii) 就出售物業所得溢利所徵收的利得稅稅率如下：

應課稅溢利	稅率
應課稅溢利不超過2,000,000港元	8.25%
任何一項應課稅溢利超過2,000,000港元	16.5%

(b) 位於中國之物業權益：

(i) 增值稅的稅率為代價的9%（加附加費）；

(ii) 企業所得稅的稅率為出售物業所得溢利的25%；及

(iii) 土地增值稅的累進稅率如下：

土地增值	累進稅率
不超過50%	30%
超過50%但不超過100%	40%
超過100%但不超過200%	50%
超過200%	60%

就 貴集團持有的第1類物業權益而言，其將繼續由 貴集團持有且無出售意向。因此，該等物業權益產生任何潛在稅項責任的可能性極低。

就 貴集團將予出售的第2類物業權益及 貴集團持有作發展的第3類物業權益而言，其即將被出售或已被出售。因此，該等物業權益可能產生潛在稅項責任。

估值方法

對 貴集團持有作投資的第1類物業權益進行估值時，吾等已採用收入法一年期及復歸分析。估值結果已與市場法交叉比對核實。

對 貴集團將予出售的第2類物業權益進行估值時，吾等採用市場法。

對 貴集團持有作發展的第3類物業權益進行估值時，吾等採用市場法評估擬定發展的總發展價值，其後經考慮發展成本餘額、發展餘下年期及潛在毛利率而作出調整。估值結果已與成本法交叉比對核實。

收入法為針對創收物業(如辦公室、商舖及商場)而普遍採納的估值方法。就是次估值所採用的收入法估值技巧為年期及復歸分析。

年期及復歸分析為針對訂有租約的物業而普遍採納及合適的估值技巧。當物業現行租金與市值租金不符時就會使用此技巧。其透過按全面租賃基準將租金收入資本化，來估計物業資本值，當中顧及現有租約之目前租金收入及按市值水平計算的潛在復歸租金收入。

於年期及復歸分析中，物業的總租金收入分為現有租期內的現行租金收入，稱為年期收入，與現有租期屆滿後之潛在復歸租金收入，稱為復歸收入。年期價值涉及於現有租期內將年期收入資本化。復歸價值涉及於現有租期屆滿後將復歸收入資本化，其之後會折算至估值日期的價值。

市場法公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，通過就多項因素（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。

成本法乃根據業務盈利潛力之假設（或實體使用資產之整體服務潛力），並充分考慮所動用的全部資產。此方法乃基於現時使用土地之估計價值，加上裝修的現時總重置（再生）成本，減實質損耗撥備及所有相關形式之陳舊及優化。達致土地價值結論時乃參考可得的區內土地出售交易。在缺乏已知市場的可資比較銷售下，其一般提供最為可靠的物業價值指標。

土地年期及業權調查

吾等已就位於香港之物業權益向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。吾等亦已獲提供有關位於中國之物業權益之業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問北京市康達律師事務所就中國物業權益的業權所提供的意見。由於中國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、估值概要及估值證書僅供參考。吾等並不會就本函所載估物業權益之合法性、估值概要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 貴集團及中國法律顧問就中國物業權益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港元（「港元」）或人民幣（「人民幣」）為單位。吾等於估值中採納之匯率為人民幣1元兌約1.10港元，其為於估值日期之概約通行匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

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
中國註冊房地產估價師及經紀人
謹啟

二零二零年五月十三日

附註：

張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員及中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22年有關地區屬該規模及性質的物業的估值經驗。

估值概要

第1類－貴集團持作投資的香港物業權益

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 於二零二零年 三月三十一日 的市值
1	香港銅鑼灣渣甸街50號渣甸中心	1,440,000,000港元	100%	1,440,000,000港元
2	香港銅鑼灣渣甸街38號地舖及閣樓	98,000,000港元	100%	98,000,000港元
3	香港銅鑼灣渣甸街38號及40號1樓	14,400,000港元	100%	14,400,000港元
4	香港銅鑼灣渣甸街41號地舖連閣樓	130,000,000港元	100%	130,000,000港元
5	香港銅鑼灣渣甸街57號地舖	132,000,000港元	100%	132,000,000港元
6	香港半山堅道119、121及125號金堅 大廈地下1號舖(包括地下1號舖上 方之部分平台及簷蓬)	51,000,000港元	100%	51,000,000港元
小計：		<u>1,865,400,000港元</u>		<u>1,865,400,000港元</u>

第2類－貴集團將予出售的中國物業權益

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 的市值	貴集團 於出售前 應佔權益	貴集團
				於出售前應佔 於二零二零年 三月三十一日 的市值
7	中國浙江省杭州市臨安區福興街以 北一幅住宅土地	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		無商業價值		無商業價值

第3類－貴集團持作發展的中國物業權益

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔
				於二零二零年 三月三十一日 的市值
8	中國江蘇省鎮江市丹徒區長香路 以南及湖濱路以西南山淺水灣 第二期	人民幣 793,000,000元 (872,300,000港元)	100%	人民幣 793,000,000元 (872,300,000港元)
9	中國浙江省金華市金東區金港大道 以南及華金街以西三盛頤景華府	人民幣 1,860,000,000元 (2,046,000,000港元)	48.51%	人民幣 902,286,000元 (992,514,600港元)
小計：		人民幣 2,653,000,000元 (2,918,300,000港元)		人民幣 1,695,286,000元 (1,864,814,600港元)
總計：		4,783,700,000港元		3,730,214,600港元

估值證書

第1類－貴集團持作投資的香港物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日 的市值
1	香港銅鑼灣渣甸街50號渣甸中心	<p>物業位於銅鑼灣，其由一幢24層高名為「渣甸中心」的商業大樓組成。</p> <p>根據經核准的建築圖則，物業樓面面積（「樓面面積」）約49,779.37平方呎。根據貴集團提供的租約表，其可予出租的面積（「出租面積」）約49,842.00平方呎。根據佔用許可證編號H69/99，其於一九九九年左右落成。</p> <p>所涉地段受四項政府租契規管，年期為999年，由一八五一年六月二十五日或一八五零年十二月二十三日開始生效。</p>	<p>根據貴集團所提供日期為二零二零年三月三十一日的租約表，物業目前出租作商業用途，當中訂有多項租約，合計租金約每月2,224,100港元，其中最遲屆滿日期為二零二三年二月。當前租用率約88.7%。</p>	<p>1,440,000,000 港元 (拾肆億肆仟萬港圓)</p> <p>貴集團 應佔100%權益：</p> <p>1,440,000,000 港元 (拾肆億肆仟萬港圓)</p>

附註：

1. Roy Chan (MRICS MHKIS RPS(GP)) 已於二零二零年三月二十六日視察物業。
2. 估值及本證書由張翹楚先生 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 有關物業於二零二零年二月六日的土地註冊詳情概述如下：

項目	詳細資料
註冊擁有人：	益輝置業有限公司 按日期為二零零四年十一月二十五日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號UB9423498
重大產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> • 日期為一九九九年三月十一日關於IL7356的不反對通知書，註冊備忘錄編號UB7719993 • 日期為一九九九年三月十一日關於IL7929的不反對通知書，註冊備忘錄編號UB7719994 • 日期為一九九九年三月十一日關於IL7930的不反對通知書，註冊備忘錄編號UB7719995 • 日期為一九九九年十二月十七日關於IL7390的修訂書，註冊備忘錄編號UB7946466 • 日期為二零零五年二月十八日的大廈轉名契據，註冊備忘錄編號05062701750014 • 日期為二零一八年三月二十日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭，註冊備忘錄編號18041002360148

4. 物業建於內地段7390、7930、7929及7356號，受四項政府租契規管。主要條件概述如下：

項目	詳細資料
地段編號：	內地段7390、7930、7929及7356號
租期：	<ul style="list-style-type: none"> • 999年，由一八五一年六月二十五日開始生效(內地段7390號) • 999年，由一八五零年十二月二十三日開始生效(內地段7930、7929及7356號)
面積：	<ul style="list-style-type: none"> • 約789平方呎(內地段7390號) • 約821平方呎(內地段7930號) • 約826平方呎(內地段7929號) • 約884平方呎(內地段7356號)
重大特殊條款：	<ul style="list-style-type: none"> • 如非事先獲得港督或就此獲正式授權的其他人以書面表示女皇陛下已給予許可，所述承租人或任何其他一或多人在批租的持續期內，不得及不會利用該處所或其任何部分經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他發出噪音、惡臭或令人厭惡的行業或業務。 • 所述承租人不會亦不准使用所述整幅土地作工業用途。 • 所述承租人不會於其上興建或容許興建任何工廠大廈。 • 在任何情況下所述土地上興建或將予興建的任何大廈的臨街面不會小於該大廈深度的三分之一(僅適用於內地段7390號)。

內地段7356號受日期為一九九九年三月十一日的不反對通知書規管，註冊備忘錄編號UB7719993。內地段7929號受日期為一九九九年三月十一日的不反對通知書規管，註冊備忘錄編號UB7719994。內地段7930號受日期為一九九九年三月十一日的不反對通知書規管，註冊備忘錄編號UB7719995，及日期為一九九九年十二月十七日的修訂書規管，註冊備忘錄編號UB7946466。根據該等不反對通知書及修訂書，該處所或其任何部分獲准經營或從事製糖、油料、售肉、食物供應或旅館的行業或業務。

5. 物業根據於二零一九年一月八日核准的銅鑼灣分區計劃大綱S/H6/17號位處於劃為「商業(1)」的地帶。
6. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	：	物業位於香港渣甸街50號。
交通	：	香港國際機場、香港西九龍高鐵站及銅鑼灣地鐵站分別距離物業約40.0公里、7.5公里及0.1公里。
周邊地區性質	：	該區主要為銅鑼灣的住宅及商業區。
7. 根據 貴公司所提供資料，益輝置業有限公司為 貴集團的間接全資附屬公司。
8. 在吾等進行物業估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可比較零售處所之租金。該等可比較處所被視為在物理上及位置上與物業有關，並因此納入估值之計算。按可出租面積計算，獲納入的可比較處所的單位價格介乎每平方呎173港元至343港元(地舖單位)，及每平方呎37港元至52港元(樓上單位)。本估值所採納的單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可比較處所的單位價格一致。按可出租面積計算，所採納的物業單位價格為每平方呎56港元。

			於二零二零年 三月三十一日 的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情
2	香港銅鑼灣渣甸街38號地舖及閣樓 (佔所涉地段14分之2)	物業位於銅鑼灣，其由一幢6層高綜合大樓的一間地舖加閣樓組成。 根據吾等就經核准的建築圖則所進行的不按比例計量，物業可銷售面積（「銷售面積」）約448.25平方呎加閣樓約224.22平方呎及院子約25.26平方呎。根據佔用許可證編號H217/65，其於一九六五年左右落成。 所涉地段受兩項政府租契規管，年期為75年另可重續75年，由一九三二年十月二十七日開始生效。	根據吾等實地視察及貴集團所提供的資料，物業目前租予宏保中西葯房有限公司作非住用用途，當中訂有為期3年的租約，由二零一七年十二月三日至二零二零年十二月二日，租金每月200,000港元（不包括政府地租、差餉、管理費及其他收費。
			98,000,000港元 (玖仟捌佰萬港圓) 貴集團應佔 100%權益： 98,000,000港元 (玖仟捌佰萬港圓)

附註：

- Roy Chan (MRICS MHKIS RPS(GP)) 已於二零二零年三月二十六日視察物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 有關物業於二零二零年二月六日的土地註冊詳情概述如下：

項目	詳細資料
註冊擁有人：	順龍置業有限公司 按日期為二零一一年三月八日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號11032300110035
重大產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> • 日期為一九六五年八月二十七日的大廈公契，註冊備忘錄編號UB503169 • 日期為二零一八年六月十五日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭，註冊備忘錄編號18062903140119 • 根據建築物條例第24(1)條發出日期為二零一八年六月十四日的命令編號「SDF/38-40/0008/13」連規劃，註冊備忘錄編號18071100740464 (關於：僅就公用部分)

4. 物業建於內地段3516及3768號，受兩項政府租契規管。主要條件概述如下：

項目	詳細資料
地段編號：	內地段3516及3768號
租期：	75年另可重續75年，由一九三二年十月二十七日開始生效
面積：	<ul style="list-style-type: none"> • 約638平方呎(內地段3516號) • 約592平方呎(內地段3768號)
重大特殊條款：	如非事先獲得港督或就此獲正式授權的其他人以書面表示女皇陛下已給予許可，所述承租人或任何其他一或多人在批租的持續期內，不得及不會利用該處所或其任何部分經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他發出噪音、惡臭或令人厭惡的行業或業務。

5. 物業根據於二零一九年一月八日核准的銅鑼灣分區計劃大綱S/H6/17號位處於劃為「商業(1)」的地帶。

6. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	：	物業位於香港渣甸街38號。
交通	：	香港國際機場、香港西九龍高鐵站及銅鑼灣地鐵站分別距離物業約40.0公里、7.5公里及0.1公里。
周邊地區性質	：	該區主要為銅鑼灣的住宅及商業區。

7. 根據 貴公司所提供資料，順龍置業有限公司為 貴集團的間接全資附屬公司。

8. 在吾等進行物業估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可比較零售處所之租金。該等可比較處所被視為在物理上及位置上與物業有關，並因此納入估值之計算。按可銷售面積計算，獲納入的可比較處所的單位價格介乎每平方呎216港元至457港元。本估值所採納的單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可比較處所的單位價格一致。按可銷售面積計算，所採納的物業單位價格為每平方呎419港元。

			於二零二零年 三月三十一日 的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情
3	香港銅鑼灣渣甸街38號及40號1樓 (佔所涉地段14分之2)	物業位於銅鑼灣，其由一幢6層高綜合大樓一樓的兩個單位組成。 根據吾等就經核准的建築圖則所進行的不按比例計量，物業銷售面積約718.90平方呎加兩個平台約99.19平方呎。根據佔用許可證編號H217/65，其於一九六五年左右落成。	根據吾等實地視察及貴集團所提供的資料，物業目前租予歐馬發展有限公司作住用用途，當中訂有為期2年的租約，由二零一九年三月七日至二零二一年三月六日，租金每月40,000港元(不包括政府地租、差餉、管理費及其他收費。
		所涉地段受兩項政府租契規管，年期為75年另可重續75年，由一九三二年十月二十七日開始生效。	
			14,400,000港元 (壹仟肆佰肆拾萬港圓) 貴集團應佔 100%權益： 14,400,000港元 (壹仟肆佰肆拾萬港圓)

附註：

1. Roy Chan (MRICS MHKIS RPS(GP)) 已於二零二零年三月二十六日視察物業。
2. 估值及本證書由張翹楚先生 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。
3. 有關物業於二零二零年二月六日的土地註冊詳情概述如下：

項目

詳細資料

註冊擁有人：

勇勝有限公司
按日期為二零一零年十二月三十日及二零一一年二月二十一日之轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號分別為11011400430020及11031000540012

- | 項目 | 詳細資料 |
|--|--|
| 重大產權負擔： | <ul style="list-style-type: none"> • 日期為一九六五年八月二十七日的大廈公契，註冊備忘錄編號UB503169 • 根據建築物條例第24(1)條發出日期為二零一八年六月十四日的命令編號「SDF/38-40/0008/13」連規劃，註冊備忘錄編號18071100740464 (關於：僅就公用部分) • 日期為二零一九年五月十六日以中國信達(香港)資產管理有限公司為受益人的按揭，以取得一般信貸融資金額150,000,000港元(部分)，註冊備忘錄編號19051700950018 • 日期為二零一九年五月十六日以中國信達(香港)資產管理有限公司為受益人的租金轉讓契據，註冊備忘錄編號19051700950022 |
| 4. 物業建於內地段3516及3768號的餘下部分，受兩項政府租契規管。主要條件概述如下： | |
| 項目 | 詳細資料 |
| 地段編號： | 內地段3516及3768號 |
| 租期： | 75年另可重續75年，由一九三二年十月二十七日開始生效 |
| 面積： | <ul style="list-style-type: none"> • 約638平方呎(內地段3516號) • 約592平方呎(內地段3768號) |
| 重大特殊條款： | 如非事先獲得港督或就此獲正式授權的其他人以書面表示女皇陛下已給予許可，所述承租人或任何其他一或多人在批租的持續期內，不得及不會利用該處所或其任何部分經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他發出噪音、惡臭或令人厭惡的行業或業務。 |
| 5. 物業根據於二零一九年一月八日核准的銅鑼灣分區計劃大綱S/H6/17號位處於劃為「商業(1)」的地帶。 | |
| 6. 物業的一般說明及市場資料概述如下： | |
| 位置 | ： 物業位於香港渣甸街38號及40號。 |
| 交通 | ： 香港國際機場、香港西九龍高鐵站及銅鑼灣地鐵站分別距離物業約40.0公里、7.5公里及0.1公里。 |
| 周邊地區性質 | ： 該區主要為銅鑼灣的住宅及商業區。 |
| 7. 根據 貴公司所提供資料，勇勝有限公司為 貴集團的間接全資附屬公司。 | |
| 8. 在吾等進行物業估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可比較零售處所之租金。該等可比較處所被視為在物理上及位置上與物業有關，並因此納入估值之計算。按可銷售面積計算，獲納入的可比較處所的單位價格介乎每平方呎39港元至74港元。本估值所採納的單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可比較處所的單位價格一致。按可銷售面積計算，所採納的物業單位價格為每平方呎52港元。 | |

			於二零二零年 三月三十一日 的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情
4	香港銅鑼灣渣甸街41號地舖連閣樓 (佔所涉地段14分之2)	物業位於銅鑼灣，其由一幢6層高綜合大樓的地舖及閣樓組成。 根據吾等就經核准的建築圖則所進行的不按比例計量，物業銷售面積約595.17平方呎加閣樓約417.27平方呎及院子約79.59平方呎。根據佔用許可證編號H381/66，其於一九六六年年左右落成。 所涉地段受換地條款8732號規管，年期為75年另可重續75年，由一九六四年十月七日開始生效。	根據吾等實地視察及貴集團所提供的資料，物業目前租予Cheung Kwai Hong作非住用用途，當中訂有為期3年的租約，由二零一八年十一月一日至二零二一年十月三十一日，租金每月228,000港元（不包括政府地租、差餉、管理費及其他收費。
			130,000,000港元 (壹億參仟萬港圓) 貴集團應佔 100%權益： 130,000,000港元 (壹億參仟萬港圓)

附註：

- Roy Chan (MRICS MHKIS RPS(GP)) 已於二零二零年三月二十六日視察物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。
- 有關物業於二零二零年二月六日的土地註冊詳情概述如下：

項目

詳細資料

註冊擁有人：

同昌置業有限公司
按日期為二零一二年八月十五日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號
12091401590019

項目	詳細資料
重大產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> • 日期為一九六八年三月五日的大廈公契，註冊備忘錄編號UB618987 • 根據建築物條例第26條發出日期為二零一七年八月八日的取代命令編號「DBCSN/10-16/0002/11」連規劃，註冊備忘錄編號17090600900021（關於：就大樓外牆及公用部分） • 根據建築物條例第30B(3)條由建築事務監督發出日期為二零一八年七月十七日的通知編號「UMB/50F101/1701-285/0009」，註冊備忘錄編號18082202650090（關於：僅公用部分） • 根據建築物條例第30C(3)條由建築事務監督發出日期為二零一八年七月十七日的通知編號「UMW/50F101/1701-285/0013」，註冊備忘錄編號18082202650103（關於：僅公用部分） • 日期為二零一九年五月十六日以中國信達（香港）資產管理有限公司為受益人的按揭，以取得一般信貸融資金額150,000,000港元（部分），註冊備忘錄編號19051700950032 • 日期為二零一九年五月十六日以中國信達（香港）資產管理有限公司為受益人的租金轉讓契據，註冊備忘錄編號19051700950041

4. 物業建於內地段8026號，受換地條款8732號規管。主要條件概述如下：

項目	詳細資料
地段編號：	內地段8026號
租期：	75年另可重續75年，由一九六四年十月七日開始生效
面積：	約1,487平方呎
重大特殊條款：	地段僅可作住宅及商業用途。

5. 物業根據於二零一九年一月八日核准的銅鑼灣分區計劃大綱S/H6/17號位處於劃為「商業(1)」的地帶。

6. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	：	物業位於香港渣甸街41號。
交通	：	香港國際機場、香港西九龍高鐵站及銅鑼灣地鐵站分別距離物業約40.0公里、7.5公里及0.1公里。
周邊地區性質	：	該區主要為銅鑼灣的住宅及商業區。

7. 根據 貴公司所提供資料，同昌置業有限公司為 貴集團的間接全資附屬公司。

8. 在吾等進行物業估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可比較零售處所之租金。該等可比較處所被視為在物理上及位置上與物業有關，並因此納入估值之計算。按可銷售面積計算，獲納入的可比較處所的單位價格介乎每平方呎216港元至457港元。本估值所採納的單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可比較處所的單位價格一致。按可銷售面積計算，所採納的物業單位價格為每平方呎421港元。

			於二零二零年 三月三十一日 的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情
5	香港銅鑼灣渣甸街57號地舖 (佔所涉地段 12分之1)	物業位於銅鑼灣，其由一幢6層高綜合大樓的地舖組成。 根據吾等就經核准的建築圖則所進行的不按比例計量，物業銷售面積約722.15平方呎。根據佔用許可證編號H22/61，其於一九六一年左右落成。 所涉地段受換地條款6136號規管，年期為75年另可重續75年，由一九六零年六月十五日開始生效。	根據吾等實地視察及貴集團所提供的資料，物業目前租予In and Out Limited作非住用用途，當中訂有為期3年的租約，由二零一八年九月二十日至二零二一年九月十九日，租金每月255,000港元（不包括政府地租、差餉、管理費及其他收費。
			132,000,000港元 (壹億參仟 貳佰萬港圓) 貴集團應佔 100%權益： 132,000,000港元 (壹億參仟 貳佰萬港圓)

附註：

- Roy Chan (MRICS MHKIS RPS(GP)) 已於二零二零年三月二十六日視察物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。
- 有關物業於二零二零年二月六日的土地註冊詳情概述如下：

項目	詳細資料
註冊擁有人：	盈多置業有限公司 按日期為二零一一年四月二十日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號11051300470056

項目	詳細資料
重大產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> 日期為一九六七年十一月一日的大廈公契，註冊備忘錄編號UB603503 根據建築物條例第26條發出日期為二零零七年十二月十八日的命令編號「D00285/HK/07」，註冊備忘錄編號08012901330014 (備註：關於：大樓外牆) 日期為二零一九年五月十六日以中國信達(香港)資產管理有限公司為受益人的按揭，以取得一般信貸融資金額150,000,000港元(部分)，註冊備忘錄編號19051700950058 日期為二零一九年五月十六日以中國信達(香港)資產管理有限公司為受益人的租金轉讓契據，註冊備忘錄編號19051700950060

4. 物業建於內地段7577號的餘下部分，受換地條款6136號規管。主要條件概述如下：

項目	詳細資料
地段編號：	內地段7577號
租期：	75年另可重續75年，由一九六零年六月十五日開始生效
面積：	約2,481平方呎
重大特殊條款：	地段不得作工業用途及不得於其上興建工業大廈。

5. 物業根據於二零一九年一月八日核准的銅鑼灣分區計劃大綱S/H6/17號位處於劃為「商業(1)」的地帶。

6. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	：	物業位於香港渣甸街57號。
交通	：	香港國際機場、香港西九龍高鐵站及銅鑼灣地鐵站分別距離物業約40.0公里、7.5公里及0.1公里。
周邊地區性質	：	該區主要為銅鑼灣的住宅及商業區。

7. 根據 貴公司所提供資料，盈多置業有限公司為 貴集團的間接全資附屬公司。

8. 在吾等進行物業估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可比較零售處所租金。該等可比較處所被視為在物理上及位置上與物業有關，並因此納入估值之計算。按可銷售面積計算，獲納入的可比較處所的單位價格介乎每平方呎216港元至457港元。本估值所採納的單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可比較處所的單位價格一致。按可銷售面積計算，所採納的物業單位價格為每平方呎352港元。

			於二零二零年 三月三十一日 的市值	
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
6	香港半山堅道 119、121及125 號金堅大廈地 下1號舖(包括 地下1號舖上 方之部分平台 及簷蓬) (佔所涉地段 1,720分之33)	物業位於半山，其由 一幢28層高綜合大 樓的地舖加四層地 庫組成。 根據吾等就經核准的 建築圖則所進行的 不按比例計量，物 業銷售面積約 1,329.57平方呎加平 台約280.31平方呎。 根據佔用許可證編 號H107/73，其於 一九七三年左右落 成。 所涉地段受四項政府 租契規管，年期為 75年另可重續75 年，由一九三一年 六月四日開始生效。	根據吾等實地視察 及 貴集團所提 供的資料，物業 目前租予屈臣氏 零售(香港)有限 公司作個人護理 店舖，當中訂有 為期3年的租約， 由二零一八年十 月二日至二零 二一年十月一 日，租金每月 90,000港元(不包 括政府地租、差 餉、管理費及其 他收費。	51,000,000港元 (伍仟壹佰萬港圓) 貴集團應佔 100%權益： 51,000,000港元 (伍仟壹佰萬港圓)

附註：

- Roy Chan (MRICS MHKIS RPS(GP)) 已於二零二零年三月十九日視察物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。
- 有關物業於二零二零年二月六日的土地註冊詳情概述如下：

項目

詳細資料

註冊擁有人：

峰麗有限公司
按日期為二零一三年四月二十九日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號
13051502540169

- | 項目 | 詳細資料 |
|--|---|
| 重大產權負擔： | <ul style="list-style-type: none"> • 日期為一九七三年九月八日的大廈公契，註冊備忘錄編號UB1027847 • 日期為一九七七年六月二十四日的大廈分公契，註冊備忘錄編號UB1410604 • 日期為一九七八年四月十七日的分產契補充契據連規劃，註冊備忘錄編號UB1526956 • 日期為二零一八年六月十五日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭，註冊備忘錄編號18062903140120 |
| 4. 物業建於內地段3260、3261、3262及3263號的餘下部分，受政府租契規管。主要條件概述如下： | |
| 項目 | 詳細資料 |
| 地段編號： | 內地段3260、3261、3262及3263號 |
| 租期： | 75年另可重續75年，由一九三一年六月四日開始生效 |
| 面積： | <ul style="list-style-type: none"> • 約8,388平方呎(內地段3260號) • 約3,502平方呎(內地段3261號) • 約3,401平方呎(內地段3262號) • 約3,162平方呎(內地段3263號) |
| 重大特殊條款： | 如非事先獲得港督或就此獲正式授權的其他人以書面表示女皇陛下已給予許可，所述承租人或任何其他一或多人在批租的持續期內，不得及不會利用該處所或其任何部分經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他發出噪音、惡臭或令人厭惡的行業或業務。 |
| 5. 物業根據於二零一九年八月九日展示的西營盤及上環分區計劃大綱草圖S/H3/33號位處於劃為「住宅(甲類)」的地帶。 | |
| 6. 物業的一般說明及市場資料概述如下： | |
| 位置 | ： 物業位於香港半山堅道119、121及125號。 |
| 交通 | ： 香港國際機場、香港西九龍高鐵站及上環地鐵站分別距離物業約37.0公里、7.0公里及0.5公里。 |
| 周邊地區性質 | ： 該區主要為半山的住宅區。 |
| 7. 根據 貴公司所提供資料，峰麗有限公司為 貴集團的間接全資附屬公司。 | |
| 8. 在吾等進行物業估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可比較零售處所之租金。該等可比較處所被視為在物理上及位置上與物業有關，並因此納入估值之計算。按可銷售面積計算，獲納入的可比較處所的單位價格介乎每平方呎58港元至84港元。本估值所採納的單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可比較處所的單位價格一致。按可銷售面積計算，所採納的物業單位價格為每平方呎77港元。 | |

第2類－貴集團將予出售的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日 的市值
7	中國浙江省杭州市臨安區福興街以北一幅住宅土地	物業由一幅住宅土地組成。 根據國有土地使用權出讓合同，所涉土地面積約23,642.00平方米。根據國有土地使用權出讓合同，物業的最大許可樓面面積約42,555.60平方米。 物業的土地使用權年期為70年，可作住宅用途。	根據吾等實地視察及貴集團所提供的資料，物業現時空置。	無商業價值 貴集團於出售前應佔100%權益： 無商業價值

附註：

- Noah Liu (RICS見習會員) 已於二零二零年四月二十八日視察物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。
- 根據杭州市規劃和自然資源局臨安分局與杭州銘倫實業有限公司(「杭州銘倫」) 所訂立日期為二零一九年七月八日的國有土地使用權出讓合同3301852019A21063號，面積23,642.00平方米的物業土地使用權已授予杭州銘倫，年期為70年並可作住宅用途，所涉代價為人民幣347,580,000元。

國有土地使用權出讓合同的主要條件概述如下：

項目	詳細資料
土地用途	住宅
面積	23,642.00平方米
地段編號	臨政儲出[2019]31號
土地使用權年期	70年
許可樓面面積	23,642.00平方米至42,555.60平方米
地積比率	1.0以上但1.8以下
建築物高度	少於75米
建築密度	少於30%
施工期	取得建設工程施工許可證後3.0年內

4. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	:	物業位於中國浙江省杭州市臨安區福興街以北。
交通	:	杭州蕭山國際機場、杭州火車站及臨安汽車東站分別距離物業約96.2公里、59.4公里及4.7公里。
周邊地區性質	:	該區主要為臨安的住宅區，另有部分商業大樓。

5. 根據 貴公司所提供資料，杭州銘倫為 貴集團的間接全資附屬公司。

6. 吾等獲北京市康達律師事務所就物業提供法律意見，其內容包括：

- (a) 物業的國有土地使用權出讓合同為合法及具法律效力，合約方在法律上受其約束。根據「土地出讓對價的特別註記」，國有土地使用權出讓合同下首筆付款人民幣173,790,000元已結清；
- (b) 除非於申請國有土地使用權證的過程中被法院執行任何扣押、預扣押及附帶的強制執行行動，物業承授人可於按照國有土地使用權出讓合同所規定及時結清土地代價後獲取國有土地使用權證；及
- (c) 由於物業承授人並未獲取物業的房地產權證，故承授人無法將物業質押。

7. 據 貴集團告知，物業尚未獲發正式的土地使用權證書。在吾等進行估值之過程中，吾等並無賦予物業商業價值。假設物業獲發正式的土地使用權證書，且可自由轉讓，物業於估值日期之參考價值將約為人民幣345,000,000元。

8. 在吾等進行物業估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可比較土地銷售。該等可比較土地被視為在物理上及位置上與物業有關，並因此納入估值之計算。按最大許可樓面面積計算，獲納入的可比較土地的單位價格介乎每平方米人民幣7,047元至人民幣8,709元。本估值所採納的單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可比較土地的單位價格一致。按最大許可樓面面積計算，所採納的物業單位價格為每平方米人民幣8,100元。

第3類－貴集團持作發展的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日 的市值
8	中國江蘇省鎮江市丹徒區長香路以南及湖濱路以西南山淺水灣第二期	物業由三幅土地組成，其上將發展住宅及商業發展項目。 根據房地產權證，所涉土地總面積約109,087.00平方米。 根據貴集團所提供的資料，物業的建議樓面面積約230,583.45平方米，其中地面樓面面積及地底樓面面積分別約160,002.80平方米及70,580.65平方米。 物業的土地使用權年期就住宅用途而言於二零七七年十一月十三日及二零七八年十一月二日屆滿，就商業用途而言於二零四七年十一月十三日及二零四八年十一月二日屆滿。	根據吾等實地視察及貴集團所提供的資料，物業現時正進行施工工程，預期於二零二三年左右完工。	人民幣793,000,000元 (人民幣柒億玖仟參佰萬圓) 貴集團應佔100%權益： 人民幣793,000,000元 (人民幣柒億玖仟參佰萬圓)

附註：

- Noah Liu (RICS見習會員) 已於二零二零年四月二十六日視察物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 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」)所訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，總面積142,704.00平方米的物業主地段土地使用權已授予丹陽市天工，年期為70年並可作住宅用途及40年並可作商業用途，所涉總代價為人民幣72,500,000元。

國有土地使用權出讓合同的詳細資料概述如下：

地段編號	文書日期	面積(平方米)	代價(人民幣)
二零零七年二月十六日	二零零七年二月十六日	120,295.00	59,000,000
二零零八年六月二十六日	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. 根據三份由鎮江市國土資源局所發出日期為二零一九年四月六日的房地產權證，總面積109,087.00平方米的物業土地使用權已授予鎮江天工頤景園房地產有限公司(「鎮江天工」)，年期各有長短。

房地產權證的詳細資料概述如下：

證書編號	面積(平方米)	土地使用權屆滿日期	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
總計	109,087.00		

5. 根據兩份由鎮江市規劃局發出的建設用地規劃許可證，物業的建議土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證的詳細資料概述如下：

許可證號	文書日期
鎮規地丹(07)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的30份建設工程規劃許可證，物業的發展建議已獲批准。

建設工程規劃許可證的詳細資料概述如下：

許可證號	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
321112201900135	二零一九年三月二十八日
321112201900007	二零一九年一月十四日

7. 根據兩份由鎮江市丹徒區住房和城鄉建設局發出的建設工程施工許可證，物業的建議發展項目已獲批准施工。

建設工程施工許可證的詳細資料概述如下：

許可證號	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

8. 根據六份由鎮江市住房和城鄉建設局發出的預售許可證，物業的一部分已獲准許預售。

預售許可證的詳細資料概述如下：

許可證號	文書日期
鎮住建第192010號	二零一九年六月二十五日
鎮住建第192041號	二零一九年十一月十三日
鎮住建第192049號	二零一九年十二月三十日
鎮住建第202003號	二零二零年一月二十一日
鎮住建第202005號	二零二零年四月八日
鎮住建第202006號	二零二零年四月八日

9. 根據六份由上海愛建信托有限責任公司（「上海愛建」）與鎮江天工訂立的按揭協議，物業的土地使用權受按揭規限。

按揭協議的詳細資料概述如下：

協議號	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-01-A-03	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-02-A-03	二零一九年四月十八日

10. 物業的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市丹徒區長香路以南及湖濱路以西。
交通	:	南京祿口國際機場及鎮江南站分別距離物業約105.0公里及4.4公里。
周邊地區性質	:	該區主要為丹徒的住宅區。

11. 根據 貴公司所提供資料，鎮江天工（前稱丹陽市天工）為 貴集團的間接全資附屬公司。
12. 吾等獲北京市康達律師事務所就物業提供法律意見，其內容包括：
- 鎮江天工已依法取得物業的國有土地使用權，並為物業國有土地使用權的合法持有人。
 - 受與承按人上海愛建的協議所限，鎮江天工可佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處理有關物業的國有土地使用權。
 - 物業的國有土地使用權受按揭規限，但並無牽涉任何已知糾紛或被扣押。物業承按人為上海愛建。
13. 假設物業落成，且可自由轉讓，物業於估值日期之發展總值將約為人民幣2,029,000,000元。根據已提供的資料，物業於估值日期的未付建築成本及已產生建築成本分別約人民幣740,000,000元及人民幣81,000,000元。
14. 在吾等進行物業估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可比較公寓、房屋、零售舖及停車位之銷售。該等可比較項目被視為在物理上及位置上與物業有關，並因此納入估值之計算。按樓面面積計算，獲納入的可比較公寓、房屋及零售舖的單位價格分別介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣12,500元、介乎人民幣12,000元至人民幣18,500元及介乎人民幣18,500元至人民幣23,500元，而停車位則每個介乎人民幣80,000元至人民幣120,000元。本估值所採納的單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可比較項目的單位價格一致。按樓面面積計算，所採納的物業單位價格為公寓每平方米人民幣10,500元、房屋每平方米人民幣16,000元及零售舖每平方米人民幣18,300元，而停車位則每個人民幣120,000元。

			於二零二零年 三月三十一日 的市值
編號	物業	概況及年期	估用詳情
9	中國浙江省金華市金東區金港大道以南及華金街以西三盛頤景華府	<p>物業由一幅土地組成，其上將發展住宅及商業發展項目。</p> <p>根據房地產權證，所涉土地面積約99,575.51平方米。根據貴集團所提供的資料，物業的建議樓面面積約297,095.18平方米，其中地面樓面面積及地底樓面面積分別約244,665.58平方米及52,429.60平方米。</p> <p>物業的土地使用權年期就住宅用途而言於二零八八年一月十八日屆滿，就商業、娛樂及辦公用途而言於二零五八年一月十八日屆滿。</p>	<p>根據吾等實地視察及貴集團所提供的資料，物業現時正進行施工工程，預期於二零二零年左右完工。</p> <p>人民幣1,860,000,000元 (人民幣拾捌億陸仟萬圓)</p> <p>貴集團應佔48.51%權益：</p> <p>人民幣902,286,000元 (人民幣玖億貳佰貳拾捌萬陸仟圓)</p>

附註：

- Noah Liu (RICS見習會員) 已於二零二零年四月二十八日視察物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC M MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 根據金華市國土資源局與杭州景涵投資管理有限公司(「杭州景涵」)所訂立日期為二零一七年十二月一日的國有土地使用權出讓合同3307042017A21034號，面積99,575.51平方米的物業土地使用權已授予杭州景涵，年期為70年並可作住宅用途及40年並可作商業、娛樂及辦公用途，所涉代價為人民幣537,707,754元。
4. 根據由金華市國土資源局所發出日期為二零一八年二月五日的房地產權證浙(2018)不動產權第0008419號，面積99,575.51平方米的物業土地使用權已授予金華銘瑞房地產開發有限公司(「金華銘瑞」)，年期就住宅用途而言於二零一八年一月十八日屆滿，就商業、娛樂及辦公用途而言於二零一八年一月十八日屆滿。
5. 根據由金華市規劃局所發出日期為二零一七年十二月十五日的建設用地規劃許可證330704201700037號，物業的建議土地用途已獲批准。

6. 根據金華市規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，物業的發展建議已獲批准。

建設工程規劃許可證的詳細資料概述如下：

許可證號	文書日期
330704201800037	二零一八年五月十一日
330704201800072	二零一八年八月二十八日

7. 根據由金義都市新區建設管理局所發出日期為二零一八年五月二十四日的建設工程施工許可證，物業的建議發展項目已獲批准施工。
8. 根據七份由金華市住房和城鄉建設局發出的預售許可證，物業的一部分已獲准許預售。

預售許可證的詳細資料概述如下：

許可證號	文書日期
金義新區預售許字(2018)第A06號	二零一八年八月十三日
金義新區預售許字(2018)第A16號	二零一八年十月十六日
金義新區預售許字(2018)第A22號	二零一八年十一月二十六日
金義新區預售許字(2018)第A04號	二零一九年二月二十八日
金義新區預售許字(2018)第A08號	二零一九年五月十四日
金義新區預售許字(2018)第A13號	二零一九年六月二十七日
金義新區預售許字(2018)第A19號	二零一九年九月六日

9. 中國光大銀行股份有限公司包頭分行與金華銘瑞訂立日期為二零一九年二月二十八日之按揭協議(Huarong Y00190031-17)，物業之142個商業及辦公室單位之土地使用權受按揭規限。據 貴集團所提供資料，有5個單位之按揭於二零二零年二月二十五日解除，有3個單位之按揭於二零二零年四月二十六日解除，餘下134個單位受按揭規限。

10. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	:	物業位於中國浙江省金華市金東區金港大道以南及華金街以西。
交通	:	義烏機場及金華南站分別距離物業約31.7公里及23.4公里。
周邊地區性質	:	該區主要為金東的住宅區。

11. 根據 貴公司所提供資料， 貴集團持有杭州景涵之48.51%股權， 貴集團亦持有金華銘瑞之48.51%股權。
12. 吾等獲北京市康達律師事務所就物業提供法律意見，其內容包括：
 - (a) 金華銘瑞房地產開發有限公司已依法取得物業的國有土地使用權，並為物業國有土地使用權的合法持有人。
 - (b) 受與承按人中國光大銀行股份有限公司包頭分行的協議所限，金華銘瑞房地產開發有限公司可佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處理物業之134個商業及辦公室單位之有關國有土地使用權。
 - (c) 物業之134個商業及辦公室單位之國有土地使用權受按揭所規限。承按人為中國光大銀行股份有限公司包頭分行。
13. 假設物業落成，且可自由轉讓，物業於估值日期之發展總值將約為人民幣2,596,000,000元。根據已提供的資料，物業於估值日期的未付建築成本及已產生建築成本分別約人民幣385,000,000元及人民幣628,000,000元。
14. 在吾等進行物業估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可比較公寓、零售舖、辦公室及停車位之銷售。該等可比較項目被視為在物理上及位置上與物業有關，並因此納入估值之計算。按樓面面積計算，獲納入的可比較公寓、零售舖及辦公室的單位價格分別介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣10,600元、介乎人民幣12,000元至人民幣14,500元及介乎人民幣8,600元至人民幣11,500元，而停車位則每個介乎人民幣100,000元至人民幣150,000元。本估值所採納的單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可比較項目的單位價格一致。按樓面面積計算，所採納的物業單位價格為公寓每平方米人民幣10,000元、零售舖每平方米人民幣14,000元及辦公室每平方米人民幣10,000元，而停車位則每個人民幣130,000元。

1. 責任聲明

全體董事願就本回應文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本回應文件內發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本回應文件並無遺漏其他事實，致使本回應文件之任何陳述有所誤導。

本回應文件所載與要約、要約人及其一致行動人士有關之資料摘錄自或建基於要約文件。董事就有關資料所承擔之唯一責任為確保有關資料之摘錄及／或其轉載或呈報之準確性及公平性。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本載列如下：

港元

法定

<u>2,000,000,000</u> 股	股份	<u>200,000,000.0</u>
------------------------	----	----------------------

已發行及繳足

<u>1,125,027,072</u> 股	股份	<u>112,502,707.2</u>
------------------------	----	----------------------

於最後實際可行日期，本公司擁有未償還本金額為11,000,000港元之已發行可換股票據。除可換股票據外，本公司並無其他尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可賦予其持有人認購、轉換為或交換為任何股份之證券。

所有已發行股份彼此之間在各方面均享有同等地位，包括股息、投票權及股本返還之權利。本公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日）起至最後實際可行日期止並未發行任何股份。

3. 股權及交易

於最後實際可行日期，

- (a) 概無本公司或任何董事於要約人之有關證券中擁有任何權益，而彼等於有關期間亦概無以交易換取要約人任何有關證券；
- (b) 概無董事持有本公司任何有關證券，而董事亦概無於有關期間以交易換取本公司任何有關證券；
- (c) 本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或根據收購守則「一致行動」之定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士（惟不包括獲豁免之自營買賣商及獲豁免之基金經理）概無擁有或控制本公司之有關證券，亦概無人士自要約期開始及直至最後實際可行日期以交易換取本公司任何有關證券；
- (d) 概無人士與本公司或與根據收購守則「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士訂立任何收購守則規則22註釋8所述形式之任何安排，亦概無人士自要約期開始及直至最後實際可行日期以交易換取本公司任何有關證券；
- (e) 本公司之有關證券概非由與本公司有關連之基金經理（獲豁免之基金經理除外）全權管理，亦概無人士自要約期開始及直至最後實際可行日期以交易換取本公司任何有關證券；及
- (f) 本公司或任何董事概無借入或借出本公司任何有關證券。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何待決或針對本集團任何成員公司之重大訴訟或申索。

5. 重大合約

於最後實際可行日期，以下為要約期開始前兩年之日起直至最後實際可行日期期間本公司或其附屬公司所訂立對本公司業務而言屬或可能屬重大之合約（並非於本公司或其附屬公司正進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 陳林根及陳小華（作為賣方）與上海岳信（德領有限公司之間接全資附屬公司，而德領有限公司按下文(iv)所述獲收購完成後成為本公司之間接全資附屬公司）（作為買方）就上海岳信以代價約人民幣184,400,000元收購鎮江天工（前稱丹陽市天工房地產開發有限公司）全部股權所訂立日期為二零一七年十二月二日之買賣協議；
- (ii) 申燁（香港）有限公司（「申燁香港」，High Morality Limited之全資附屬公司）與LZ Investment Limited就申燁香港以總認購價人民幣50,000,000元認購LZ Investment Limited之非上市股份所訂立日期為二零一八年一月二十五日之認購協議；
- (iii) 就申燁（香港）（High Morality Limited之全資附屬公司）以代價約62,400,000港元向Gobal International Investment Limited（上海三盛房地產（集團）有限責任公司（「三盛房地產」）之關連方）出售LZ Investment Limited之非上市股份所訂立日期為二零一八年十月二十六日之轉讓文據；
- (iv) Agile Scene Limited（本公司之間接全資附屬公司，作為買方）、三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司（作為賣方）與三盛房地產（作為擔保人）就Agile Scene Limited以代價約人民幣194,900,000元向三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司收購德領有限公司之全部已發行股本所訂立日期為二零一八年十二月九日之買賣協議；
- (v) Agile Scene Limited（本公司之間接全資附屬公司，作為買方）、三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司（作為賣方）與上海三盛（作為擔保人）就以代價約人民幣255,600,000元收購頤泰國際（英屬維爾京群島）控股有限公司（「頤泰」，其持有金華銘瑞房地產開發有限公司（「金華銘瑞」），一間物業發展公司之99%權益）之49%股權所訂立日期為二零一九年二月四日之買賣協議；
- (vi) Agile Scene Limited、三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司與上海三盛為補充及修訂上段第(v)條所詳述之協議而訂立日期為二零一九年三月七日之補充契據（「補充契據」），據此，三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司同意促使杭州銘瑞房地產開發有限公司（「杭州銘瑞」，上海三盛之間接全資附屬公司）轉讓杭州景涵投資管理有限公司（「杭州景涵」，金華銘瑞之直屬控股公司）結欠杭州銘瑞本金額48,510,000元之貸款予Agile Scene Limited或其代名人（須為 貴公司之全資附屬公司），而代價將維持約人民幣255,600,000元；

- (vii) 申燁國際控股有限公司(合資企業夥伴,持有頤泰之51%股權)、Agile Scene Limited(本公司之間接全資附屬公司,持有頤泰之49%股權)與頤泰所訂立日期為二零一九年四月二日之股東協議,當中載列頤泰股東之權利及責任;
- (viii) 杭州銘瑞(上海三盛之間接全資附屬公司,作為轉讓方)、舟山銘泰物業管理有限公司(本公司之間接全資附屬公司,作為承讓方)與杭州景涵(金華銘瑞之直屬控股公司)就根據補充契據轉讓杭州景涵結欠杭州銘瑞本金額人民幣48,510,000元之債務所訂立日期為二零一九年四月二日之債務轉讓書;
- (ix) 杭州銘倫(本公司之間接全資附屬公司)與臨安資源局就競投位於中國浙江省杭州市臨安區價值約人民幣347,600,000元之一幅土地所訂立日期為二零一九年七月八日之出讓協議;
- (x) 佛山三盛(上海三盛之間接全資附屬公司,作為賣方)、佛山快彤(本公司之間接全資附屬公司,作為買方)與舟山三盛(作為目標公司)就以代價人民幣120,000,000元(可予調整)收購舟山三盛之全部股權所訂立日期為二零一九年八月八日之買賣協議(「酒店協議」);
- (xi) 酒店協議各訂約方就酒店協議項下先決條件之最後達成日期由二零一九年十二月三十一日延長至二零二零年六月三十日而於二零一九年十二月三十一日所訂立之書面協定;
- (xii) 上海岳信、鎮江天工、舟山銘義(本公司之間接全資附屬公司)與上海愛建就重續由上海愛建向上海岳信及鎮江天工授出之未償還本金總額人民幣469,400,000元之貸款融資所訂立日期為二零二零年二月十三日之協議;及
- (xiii) 東投地產(本公司之獨立第三方,作為買方)、舟山銘義(作為賣方)與杭州銘倫就舟山銘義以代價人民幣177,270,000元向東投地產出售杭州銘倫100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款還款之權利)所訂立日期為二零二零年四月七日之有條件買賣協議。

6. 專家及同意書

以下為提供本回應文件所載或所引述之意見或建議之專家之資格：

專家	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立專業物業估值師

上述專家已就刊發本回應文件發出同意書，同意按其各自出現之形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概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之證券之權利(不論可否依法強制執行)。此外，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)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。

7. 影響董事之安排

於最後實際可行日期，

- (a) 從未亦不會向任何董事給予利益(法定補償除外)，作為因離職或與要約有關之其他原因之補償；
- (b) 概無任何董事與任何其他人士之間的協議或安排乃取決於或依賴要約之結果或在其他方面與要約有關；及
- (c) 要約人或其任何一致行動人士概無訂立重大合約而任何董事於當中擁有重大個人權益。

8. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司或本集團任何相聯公司之間擁有任何現有或建議之服務合約為(i)於有關期間訂立或修訂(包括連續性及固定任期之合約)；(ii)連續性合約且通知期為12個月或以上；或(iii)固定任期合約且合約期為12個月以上而不論通知期長短。

9. 雜項

本回應文件之中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件之副本於證監會網站(www.sfc.hk)、本公司網站(www.zhongchangintl.hk)以及於本回應文件日期起直至要約截止期間之正常辦公時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)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止年度、截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本回應文件第5頁至第13頁所載之董事會函件；
- (d) 本回應文件第14頁至第15頁所載之獨立董事委員會函件；

- (e) 本回應文件第16頁至第39頁所載之浩德融資函件；
- (f) 本回應文件第45頁至第74頁所載由泓亮出具之物業估值報告；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (i) 本回應文件。