
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並表明概不就因本通函全部或任何部分內容所導致或因倚賴該等內容而產生之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢 閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國唐商控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅作參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

- (1) 有關該等租賃合同之
非常重大收購事項及
關連交易
及
(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

中國唐商控股有限公司謹訂於二零二一年二月十八日(星期四)下午三時正假座香港尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論 閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快但無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。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任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視作撤銷。

二零二一年一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	32
宏博資本函件	33
附錄一 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 該物業之未經審核損益表	II-1
附錄三 本集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 本集團之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 該物業之估值報告.....	V-1
附錄六 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京名創」	指	北京名創商業管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「天安科創」	指	北京天安科創置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限公司
「12號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院12號樓
「27號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院27號樓
「52號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院52號樓
「53號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院53號樓
「56號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院56號樓
「58號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院58號樓
「59號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院59號樓
「60號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院60號樓
「61號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院61號樓

釋 義

「69號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院69號樓1層101、102、108及110室及2層
「本公司」	指	中國唐商控股有限公司，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：674)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生組成之獨立董事委員會，成立以向獨立股東就簽署該等租賃合同提供意見
「獨立財務顧問」或「滋博資本」	指	滋博資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，以就該等租賃合同向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於相關交易中擁有權益之關連人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二一年一月二十日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「該等租賃合同」	指	天安科創(作為出租方)與北京名創(作為承租方)在二零二零年十二月十一日簽訂有關該物業之該等租賃合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等先前租賃合同」	指	天安科創(作為出租方)與北京名創(作為承租方)於二零一九年十二月二十七日簽訂有關北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院15號樓、32號樓、38號樓、40號樓、41號樓、54號樓、62號樓及63號樓之該等租賃合同
「該物業」	指	12號樓、27號樓、52號樓、53號樓、56號樓、58號樓、59號樓、60號樓、61號樓及69號樓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年二月十八日下午三時正假座香港尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室召開及舉行之二零二一年第一次股東特別大會或其任何續會，以考慮及批准(倘適用)該等租賃合同項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	本公司不時之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

執行董事：

陳偉武先生(主席)

周厚傑先生(署理行政總裁)

獨立非執行董事：

陳友春先生

雷美嘉女士

周新先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

尖沙咀

柯士甸道29號

12樓1201室

敬啟者：

**(1) 有關該等租賃合同之
非常重大收購事項及
關連交易
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十一日有關訂立該等租賃合同之公佈。

本通函旨在向閣下提供以下各項之詳情，其中包括：

- (i) 該等租賃合同條款之資料；

董事會函件

- (ii) 獨立董事委員會就該等租賃合同致獨立股東之推薦建議；
- (iii) 獨立財務顧問就該等租賃合同致獨立董事委員會及獨立股東之意見；
- (iv) 本集團之財務資料；
- (v) 該物業之未經審核損益表；
- (vi) 本集團之未經審核備考財務資料；
- (vii) 本集團之管理層討論及分析；
- (viii) 該物業之估值報告；
- (ix) 將召開目的為(其中包括)考慮及酌情通過有關該等租賃合同之決議案之股東特別大會；及
- (x) 根據上市規則規定有關該等租賃合同之其他資料。

該等租賃合同

於二零二零年十二月十一日，本公司之間接全資附屬公司北京名創與天安科創訂立該等租賃合同，據此，北京名創有條件同意承租該物業，而天安科創則有條件同意出租該物業。該等租賃合同之主要條款如下：

I. 12號樓租賃合同

日期： 二零二零年十二月十一日

訂約方： 出租方：天安科創

承租方：北京名創

物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院12號樓，總租賃面積為3,504.38平方米(最終以房屋實測為準)。

董事會函件

- 租期： 二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)
- 訂約方不得於期限到期前終止合同
- 租金： 起租第一年之租金標準為每天人民幣1.47元／平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.51元／平方米，之後每年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,880,275.09元。
- 上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金： 承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣463,629.47元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。
- 其他費用： 承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／平方米。
- 用途： 辦公研發
- 條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租： 在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

董事會函件

II. 27號樓租賃合同

- 日期： 二零二零年十二月十一日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院27號樓，總租賃面積為4,828.52平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)
訂約方不得於期限到期前終止合同。
- 租金： 起租第一年之租金標準為每天人民幣1.54元/平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.59元/平方米，之後每年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣2,714,111.08元。
上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元/平方米至人民幣7元/平方米。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金： 承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣669,232.87元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

董事會函件

- 其他費用： 承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／平方米。
- 用途： 辦公研發
- 條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租： 在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

III. 52號樓租賃合同

- 日期： 二零二零年十二月十一日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院52號樓，總租賃面積為15,740平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二一年二月十八日至二零三七年五月三十一日(16年3個月)
- 訂約方不得於期限到期前終止合同。
- 租金： 起租首三年之租金標準為每天人民幣1.53元／平方米，之後每三年按前一次租金標準遞增約5.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣8,790,003.00元。

董事會函件

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前不少於三個工作天向出租方支付按金人民幣2,167,398.00元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／平方米。

用途：宿舍

條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

董事會函件

IV. 53號樓租賃合同

- 日期： 二零二零年十二月十一日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院53號樓，總租賃面積為3,437.73平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)
訂約方不得於期限到期前終止合同。
- 租金： 起租第一年之租金標準為每天人民幣1.4元/平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.44元/平方米，之後每年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,756,680.02元。
上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元/平方米至人民幣7元/平方米。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金： 承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣433,153.98元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

董事會函件

- 其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／平方米。
- 用途：辦公研發
- 條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

V. 56號樓租賃合同

- 日期：二零二零年十二月十一日
- 訂約方：出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業：北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院56號樓，總租賃面積為2,404.84平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)
訂約方不得於期限到期前終止合同。
- 租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣1.54元／平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.59元／平方米，之後每年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,351,760.56元。

董事會函件

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣333,310.82元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／平方米。

用途：辦公研發

條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

VI. 58號樓租賃合同

日期：二零二零年十二月十一日

訂約方：出租方：天安科創

承租方：北京名創

董事會函件

- 物業：北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院58號樓，總租賃面積為2,404.84平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)
- 訂約方不得於期限到期前終止合同。
- 租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣1.62元/平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.67元/平方米，之後每年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,421,981.88元。
- 上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元/平方米至人民幣7元/平方米。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣350,625.67元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。
- 其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣5.8元/平方米。
- 用途：辦公研發
- 條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

董事會函件

VII. 59號樓租賃合同

- 日期：二零二零年十二月十一日
- 訂約方：出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業：北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院59號樓，總租賃面積為2,404.84平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)
訂約方不得於期限到期前終止合同。
- 租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣1.54元/平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.59元/平方米，之後每年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,351,760.56元。
上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元/平方米至人民幣7元/平方米。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣333,310.82元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

董事會函件

- 其他費用： 承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／平方米。
- 用途： 辦公研發
- 條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租： 在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

VIII. 60號樓租賃合同

- 日期： 二零二零年十二月十一日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院60號樓，總租賃面積為17,837.26平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)
訂約方不得於期限到期前終止合同。
- 租金： 起租第一年之租金標準為每天人民幣1.96元／平方米，第二年之租金標準為每天人民幣2.02元／平方米，之後每年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣12,760,775.79元。

董事會函件

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣3,146,492.66元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣10.00元／平方米。

用途：辦公研發

條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

董事會函件

IX. 61號樓租賃合同

- 日期： 二零二零年十二月十一日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院61號樓，總租賃面積為14,217.51平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)
訂約方不得於期限到期前終止合同。
- 租金： 起租第一年之租金標準為每天人民幣1.96元/平方米，第二年之租金標準為每天人民幣2.02元/平方米，之後每年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣10,171,206.64元。
上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元/平方米至人民幣7元/平方米。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金： 承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣2,507,968.76元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

董事會函件

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣10.00元／平方米。

用途：辦公研發

條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

X. 69號樓租賃合同

1層101及102室

日期：二零二零年十二月十一日

訂約方：出租方：天安科創
承租方：北京名創

物業：北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院69號樓1層101及102室，總租賃面積為1,110.00平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三六年二月十七日(15年)
訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租首三年之租金標準為每天人民幣2.80元／平方米，之後每三年按前一次租金標準遞增約5.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,134,420.00元。

董事會函件

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

- 按金： 承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣279,720.00元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。
- 用途： 配套服務設施
- 條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租： 在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

董事會函件

1層108室

日期： 二零二零年十二月十一日

訂約方： 出租方：天安科創

承租方：北京名創

物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院69號樓1層108室，總租賃面積為119平方米(最終以房屋實測為準)。

租期： 二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金： 起租第一年之租金標準為每天人民幣5.05元/平方米，第二年之租金標準為每天人民幣5.20元/平方米，之後每年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣219,346.75元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元/平方米至人民幣7元/平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金： 承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣54,085.50元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

董事會函件

- 用途：生活配套
- 條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

1層110室

- 日期：二零二零年十二月十一日
- 訂約方：出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業：北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院69號樓1層110室，總租賃面積為199平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)
訂約方不得於期限到期前終止合同。
- 租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣5.05元/平方米，第二年之租金標準為每天人民幣5.20元/平方米，之後每年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣366,806.75元。

董事會函件

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣90,445.50元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

用途：生活配套

條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

2層

日期：二零二零年十二月十一日

訂約方：出租方：天安科創

承租方：北京名創

物業：北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院69號樓2層，總租賃面積為2,270.00平方米(最終以房屋實測為準)。

董事會函件

- 租期： 二零二一年二月十八日至二零三六年二月十七日(15年)
- 訂約方不得於期限到期前終止合同。
- 租金： 起租首三年之租金標準為每天人民幣2.10元／平方米，之後每三年按前一次租金標準遞增約5.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,739,955.00元。
- 上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金： 承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣429,030.00元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。
- 用途： 配套服務設施
- 條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租： 在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

董事會函件

該物業之資料

天安科創建設該物業之成本及其賬面值如下：

	原值(人民幣)
12 號樓	17,293,478.94
27 號樓	23,827,869.39
52 號樓	58,114,126.20
53 號樓	12,692,546.06
56 號樓	8,878,981.91
58 號樓	8,878,981.91
59 號樓	8,878,974.08
60 號樓	50,220,351.09
61 號樓	26,572,661.44
69 號樓	13,653,495.70

該物業現時正出租予約 80 位承租方。

根據香港會計準則第 40 號，根據該等租賃合同租賃且根據經營租約出租之該物業(經計及北京名創應付予天安科創之管理費)將確認為投資物業，而用於確認該等租賃合同所載該物業為投資物業之總值約為人民幣 468,500,000 元，乃參考獨立專業估值師採用收入法所編製之估值計算。

以下為截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度該物業之可識別收入淨額來源之未經審核損益表：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣	二零一九年 人民幣
收益	12,192,546.05	21,452,421.05
除所得稅開支前溢利	3,894,318.84	7,731,645.90
除所得稅開支後溢利	2,920,739.13	5,798,734.43

董事會函件

該物業之現有租約

就12號樓而言，現有租約乃與北京鑫翰通航投資有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣2.1元，每年增加5%。租賃面積為3,504.38平方米，租期至二零二五年七月三十一日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就27號樓而言，現有租約乃與北京久事神康醫療科技有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣2.2元，每年增加5%。租賃面積為4,828.52平方米，租期至二零二七年九月十四日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就52號樓而言，現有租約乃與北京亦海新庭物業管理有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣2.19元，每年增加8%。租賃面積為15,740平方米，租期至二零三七年五月三十一日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就58號樓而言，現有租約乃與盛世佳杰(北京)文化發展有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣2.56元，每年增加5%。租賃面積為2,404.84平方米，租期至二零二八年十月三十一日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就59號樓而言，現有租約乃與北京睿利眾屹軟件有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣2.31元，每年增加5%。租賃面積為2,404.84平方米，租期至二零二五年七月十四日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就60號樓而言，現有租約乃與不同承租方簽訂，租金標準介乎每天每平方米人民幣2.5元至人民幣3.2元，每年增加5%至12%。總租賃面積為13,144.80平方米，租期到期日介乎二零二一年一月二十二日至二零二四年十一月十四日。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

董事會函件

就61號樓而言，現有租約乃與不同承租方簽訂，租金標準介乎每天每平方米人民幣2.5元至人民幣2.97元，每年增加5%至6%。總租賃面積為8,910.20平方米，租期到期日介乎二零二一年八月三十一日至二零二三年八月三十一日。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就69號樓1層101及102室及2層而言，現有租約乃與北京忠和物業管理有限公司簽訂，租金標準分別為每天每平方米人民幣4元及人民幣3元，每年增加8%。租賃面積為3,380.00平方米，租期至二零三五年十月六日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就69號樓1層108室而言，現有租約乃與北京浩源宏商貿有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣7.21元，每年增加6%。租賃面積為119.00平方米，租期至二零二四年四月三十日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就69號樓1層110室而言，現有租約乃與北京悅康同泰大藥房有限公司第八分公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣7.21元，每年增加6%。租賃面積為199.00平方米，租期至二零二四年四月三十日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

由於天安科創並無出租53號樓及56號樓，故該等樓宇現時空置。

北京名創將按現有租約之相同條款與該物業的原來之承租方訂立新租約。截至本通函日期，原來之承租方已表示將同意此安排。

進行交易之理由及裨益

該物業現時正出租予若干承租方。天安科創將終止與現有承租方之租賃合同並將該物業出租予北京名創，其後由北京名創出租予原來之承租方。本集團之前以其處於南京的物業從事分租業務，但擬透過將分租業務遷至利潤較高之地點重組其分租業務。該

董事會函件

物業位處中國大陸之一線城市北京，租務市場穩定，業務風險較低。天安科創願意與本集團共同合作，為本集團拓展在一線城市之物業分租業務。而且，天安科創向北京名創收取之租金比市場租金為低，亦將比北京名創向租客收取之租金為低(按天安科創向現有租客所收取現時租金約70%計算)，本集團故此能透過以市價出租該物業而獲取收益。

無論如何，天安科創同意於二零二一年及二零二二年向北京名創每年提供51,000,000港元之租金收入保證，以便當北京名創代替天安科創與現有租客訂立新租賃合同時，本集團之收入將能順利過渡。截至二零二零年三月三十一日止年度，南京分租業務之收益為50,796,747港元，而二零二一年分租該物業之預期收益約為44,000,000港元。因此，51,000,000港元之年度租金收入保證將保障本公司於重組過程中之權益，並確保本集團之財務表現於南京分租業務終止後之過渡期間不會受到影響(儘管天安科創及北京名創可能需要數月時間完成與現有承租方終止原有租約並與彼等簽訂新租約之所有行政程序)。於二零二一年及二零二二年各年結束後，北京名創將檢查該年度之年度租金收入是否符合保證金額。倘出現任何差額，北京名創將酌情要求天安科創支付相當於差額之金額或從應付租金中扣除該金額。

為維持分租業務之穩定性及吸引長期租客，北京名創要求租期至少為10年。此租期與本集團過往就經營其分租業務而與其他獨立第三方訂立之租賃合同之租期(介乎5年至20年)相若。董事會認為，就經營分租業務之公司而言，尋求相對較長租期以確保業務營運屬正常商業慣例。因此，該物業之租期屬合理並符合現行市場慣例。

此外，經考慮亞太資產評估及顧問有限公司就該物業市場租金及管理費之公平性所作出之意見後，董事會認為該物業之租金、租金增幅率及管理費均低於現行市場水平，而該等租賃合同所載之其他相關條款(包括租金付款期限、租金按金及租賃期限)乃按當前市況下之一般商業條款或更佳條款訂立。

董事會函件

經考慮上述因素，董事會認為該等租賃合同之條款乃公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

對本集團盈利以及資產與負債之影響

於該等租賃合同生效後，預期該等租賃合同將對本集團產生以下財務影響：

資產與負債

本集團於二零二零年九月三十日之未經審核綜合資產總值、負債總額及資產淨值(摘錄自本公司截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告)分別為1,568,356,437港元、830,900,044港元及737,456,393港元。根據本通函附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，假設該等租賃合同已於二零二零年九月三十日完成，本集團之備考資產總值及負債總額原應分別為約2,065,884,605港元及約1,328,428,212港元，而經擴大集團權益股東應佔未經審核備考資產淨值則約為737,456,393港元。

盈利

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核虧損淨額(摘錄自本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核報告)為33,663,399港元。根據本通函附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，假設該等租賃合同已於二零二零年三月三十一日完成，本集團之備考溢利淨額將增加至約18,374,918港元。

有關本公司之資料

本公司為駐香港之投資控股公司，主要從事展覽及物業業務。本公司有四個分部。展覽相關業務籌辦展覽活動及會議活動。餐飲即從事餐飲銷售及餐館業務。放債即按香港法例第163章放債人條例條文從事向客戶(包括個人及法團)貸款之業務。物業分租、物業發展及投資即從事房地產分租、發展及投資物業租賃。

董事會函件

有關北京名創之資料

北京名創之主營業務為銷售食品；企業管理、酒店管理、物業管理；提供機動車公共停車場管理服務；設計、製作、代理、發佈廣告；財務諮詢(不得開展審計、驗資、查帳、評估、會計諮詢等需經專項審批的業務，不得出具相應的審計報告、驗資報告、查帳報告、評估報告等文字材料)；銷售日用品；出租辦公用房。

有關天安科創之資料

天安科創之主營業務為房地產開發(限工業性質)；技術開發、技術諮詢、技術轉讓、技術服務；經濟資訊諮詢(不含專項許可項目)；提供商務服務；物業管理；及商業用房出租。

天安科創之最終實際擁有人為陳偉武先生。陳偉武先生為本公司執行董事，並擁有本公司約59.76%股份之權益。

董事會批准

就董事所深知、盡悉及確信，並經作出一切合理查詢後，除關連董事陳偉武先生外，概無董事於該等租賃合同中擁有重大權益。其他董事一致通過該等租賃合同(關連董事陳偉武先生已放棄表決)。

上市規則涵義

北京名創作為承租方訂立該等租賃合同須將人民幣468,500,000元確認為投資物業，因此，訂立該等租賃合同及據此擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

北京名創與天安科創已於二零一九年十二月二十七日簽訂該等先前租賃合同。由於被視為收購投資物業之該物業(連同該等先前租賃合同)按合併基準計算之若干適用百分

董事會函件

比率超過100%，故根據上市規則第14章，簽訂該等租賃合同構成本公司之非常重大收購事項，故須遵守上市規則第14章申報、公佈及股東批准之規定。

截至本通函日期，本公司執行董事陳偉武先生持有本公司約59.76%股份之權益，為本公司之最終控股股東。由於陳偉武先生間接持有天安科創100%股權，故此，根據上市規則第14A章，天安科創為本公司之關連人士。因此，該等租賃合同及據此擬進行之交易亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

其他事宜

根據上市規則，本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該等租賃合同項下交易之條款向獨立股東提供意見。本公司已委任滋博資本出任獨立財務顧問，以就該等租賃合同及其項下擬進行之交易條款及條件對獨立股東而言是否公平合理、按一般商業條款或更佳條款於本集團之日常及一般業務過程中訂立以及符合本公司及股東之整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本公司將於股東特別大會上提呈股東特別大會通告所載之所有決議案。

隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快但無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。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任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視作撤銷。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上就提呈普通決議案所作之全部表決均須以投票方式進行。股東特別大會主席將要求於股東特別大會上就股東特別大會通告所載之所有決議案以投票方式進行表決。

就董事所深知、盡悉及確信，並經作出一切合理查詢後，除陳偉武先生須於股東特別大會上就該等租賃合同放棄投票外，概無董事或股東於股東特別大會上提呈之決議案中擁有重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就任何決議案放棄投票。

推薦建議

董事相信，就該等租賃合同所提呈之決議案符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之所有決議案。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供之詳情，旨在提供有關本公司之資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國唐商控股有限公司
主席
陳偉武
謹啟

二零二一年一月二十五日



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

敬啟者：

**(1) 有關該等租賃合同之
非常重大收購事項及
關連交易
及
(2) 股東特別大會通告**

茲提述本公司致股東刊發日期為二零二一年一月二十五日之通函(「**通函**」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就該等租賃合同之條款向閣下提供意見。泓博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。其意見詳情連同作出有關意見時所考慮之主要因素及理由載於通函第33至46頁，而其他資料則載於通函各附錄。

經考慮該等租賃合同之條款，並計及泓博資本之獨立意見，特別是其於通函第33至46頁之函件中所載主要因素、理由及推薦建議，吾等認為，該等租賃合同乃按一般商業條款或更佳條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，儘管該等租賃合同並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立，惟符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等租賃合同之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
陳友春、雷美嘉及周新
謹啟

二零二一年一月二十五日

滋博資本函件

以下為獨立財務顧問滋博資本就該等租賃合同及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
滋博資本有限公司

敬啟者：

有關該等租賃合同之 非常重大收購事項及 關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等租賃合同及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零二一年一月二十五日之通函(「**通函**」)所載之「董事會函件」(「**董事會函件**」)，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年十二月十一日， 貴公司之間接全資附屬公司北京名創與天安科創訂立該等租賃合同，據此，北京名創有條件同意向天安科創租賃該物業，為期10年至16年3個月。該物業現時已租賃予約80名為獨立第三方之承租方(「**原來之承租方**」)。天安科創將終止與原來之承租方之租賃合同(「**現有租賃合同**」)，並根據該等租賃合同將該

滋博資本函件

物業租賃予北京名創，而北京名創其後將根據與現有租賃合同相同之條款及條件租賃該物業予原來之承租方。

於最後實際可行日期，陳偉武先生為 貴公司之執行董事兼控股股東，於 貴公司全部已發行股本中擁有約 59.76% 權益。由於陳偉武先生間接持有天安科創 100% 股權，而天安科創為陳偉武先生之聯繫人，故根據上市規則第 14A 章，天安科創為 貴公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第 16 號租賃（「**香港財務報告準則第 16 號**」），作為承租方訂立該等租賃合同將要求 貴集團於財務報表中確認使用權資產。鑒於使用權資產用於根據經營租賃而出租予若干承租方，使用權資產應根據香港會計準則第 40 號投資物業（「**香港會計準則第 40 號**」）入賬為投資物業。此將被視為 貴集團之視作收購資產。北京名創與天安科創已於二零一九年十二月二十七日簽訂該等先前租賃合同。由於該等租賃合同及該等先前租賃合同按合併基準計算之若干適用百分比率超過 100%，該等租賃合同及其項下擬進行之交易構成 貴公司之非常重大收購事項及關連交易，並須遵守上市規則第 14 章及第 14A 章有關申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

貴公司將尋求獨立股東批准於股東特別大會上就該等租賃合同及其項下擬進行之交易以投票方式進行表決。鑒於上述權益，陳偉武先生及其聯繫人須於股東特別大會上就批准該等租賃合同及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會（由全體三名獨立非執行董事組成，即陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生）已告成立，以就該等租賃合同及其項下擬進行之交易之條款是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東之整體利益，以及就投票向獨立股東提供建議。吾等滋博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

滋博資本函件

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、天安科創及陳偉武先生並無擁有可能合理被視為與吾等獨立性有關之任何關係或權益。吾等曾就(i)若干租賃合同(有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年二月二十五日之通函)；及(ii)收購一家從事物業發展之目標集團(有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年六月二十二日之通函)擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除此之外， 貴集團與吾等之間於過往兩年並無任何委任。除就此項委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排致令吾等據此向 貴集團、天安科創或陳偉武先生收取任何費用或利益。因此，吾等有資格就該等租賃合同及其項下擬進行之交易給予獨立建議。

意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團所提供之資料；(iii)由董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料，以及向吾等表達或通函所載或提述之陳述及意見於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設通函所載之所有聲明及於通函作出或提述之陳述於作出時皆屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向陳述以及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至通函日期在各方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之足夠資料以達致知情見解，並可倚賴通函所載資料之準確性，為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供之資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦未就 貴集團、

宏博資本函件

天安科創或彼等各自之主要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

經考慮之主要因素及理由

於考慮該等租賃合同及其項下擬進行之交易時，吾等已計及下列主要因素及理由：

1. 訂立該等租賃合同之背景、理由及裨益

(i) 貴集團

貴集團主要從事(a)展覽相關業務；(b)物業分租、發展及投資業務；及(c)放債業務。截至二零二零年三月三十一日止年度及截至二零二零年九月三十日止六個月，貴集團物業分租業務之租金收入總額分別約為65,500,000港元及30,500,000港元，佔總收入分別約83.5%及99.0%。

於二零一九年十二月二十七日，北京名創與天安科創簽訂該等先前租賃合同，以拓展在租務市場穩定且業務風險較低之中國一線城市北京之物業分租業務。由於市場氣氛疲軟及表現未如理想，貴集團於二零二零十二月出售其南京物業分租業務（「南京業務」）（「出售事項」）。誠如貴公司日期為二零二零年十二月一日之公佈所披露，出售事項為貴集團透過將業務地點由中國二線城市轉為一線城市重組其物業分租業務（「重組」）之發展策略之一部分。訂立該等租賃合同符合貴集團所述策略，並代表擴充貴集團之現有北京物業分租業務。

股份於聯交所上市，於最後實際可行日期，貴公司之市值約為219,300,000港元。

(ii) 該物業

該物業位於中國北京市北京經濟技術開發區經海三路109號，其為北京僅有之國家級經濟技術開發區，並已發展成為高科技研發及製造中心。

該物業為天驥·智谷開發項目(「發展項目」)之一部分，其為擁有超過60棟低層及高層工業或辦公大樓之大型工業發展項目，並已於二零一三年至二零一八年期間分三期完成。

該物業包括發展項目第二期及第三期之八棟五至七層高之辦公大樓、一座宿舍大樓及一座附屬大樓，總建築樓面面積約為70,477.92平方米。於最後實際可行日期，該物業出租予約80名承租方，租期於二零三七年五月前屆滿，並佔用作研究中心、附屬辦公室、宿舍及配套用途。

根據通函附錄二所載該物業之未經審核損益表，截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年十一月三十日止十一個月，該物業產生(i)收入分別約人民幣12,200,000元、人民幣22,100,000元及人民幣28,800,000元；及(ii)除所得稅開支前溢利分別約人民幣3,900,000元、人民幣7,700,000元及人民幣11,100,000元。

(iii) 訂立該等租賃合同之理由及裨益

誠如 貴公司截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告所載，在 貴集團已繼續努力鞏固及重新調整業務以令 貴集團取得財務位置之提升之同時，其一直探索及拓展其他合適之投資機遇以提升其盈利潛力，從而取得可持續增長。此外， 貴集團預期將房地產開發行業之管理團隊經驗以及中國管理團隊之資源及網絡用於物業分租、發展及投資業務之未來發展。

宏博資本函件

貴集團正從物業分租業務，而其物業位於中國北京。誠如董事會函件所披露，出售事項及訂立該等租賃合同令 貴集團可將其物業分租業務遷至利潤較高、租賃市場穩定及業務風險較低之地點。另外，由於天安科創根據該等租賃合同向北京名創收取之租金低於市場費率及北京名創將向原來之承租方收取之租金(按天安科創向原來之承租方所收取租金約70%計算)，透過將該物業租出， 貴集團能夠產生額外收入。

此外，天安科創同意於二零二一年及二零二二年向北京名創每年提供51,000,000港元之租金收入保證(「**租金保證**」)。於二零二一年及二零二二年各年結束後，北京名創將檢查該年度之年度租金收入是否符合保證金額。倘出現任何差額，北京名創將酌情要求天安科創支付相當於差額之金額或從應付租金中扣除該金額。鑒於南京業務截至二零二零年三月三十一日止年度之應佔收入約為50,800,000港元，吾等贊同董事之意見，認為租金保證將於重組過程中保障 貴公司之利益，並確保 貴集團之財務表現將不會於出售事項在二零二零年十二月三十一日完成後之過渡期內受到影響。

誠如董事會函件所披露，至少10年之租期與 貴集團過往就經營其分租業務而與其他獨立第三方訂立之租賃合同之租期(介乎5年至20年)相若，其有利於維持分租業務之穩定性及吸引長期租客。因此，該物業之租期屬合理並符合現行市場慣例。

經考慮(i)透過訂立該等租賃合同，分租該物業將為 貴集團提供機遇以利用其於房地產開發行業之管理團隊經驗以及中國管理團隊之資源及網絡擴充其北京物業分租業務，從而取得可持續增長，此與 貴集團物色新投資機遇以提升其盈利潛力之所述策略一致；(ii)鑒於天安科創根據該等租賃合同將收取之租金低於市場租金， 貴集團能透過出租該物業獲取額外收入；

滋博資本函件

(iii) 租金保證為 貴集團提供租金收入於出售事項完成後即時下跌之下行保障；及(iv) 該物業之租期與 貴集團過往與其他獨立第三方訂立之租賃合同之租期相若，吾等認為，訂立該等租賃合同屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 該等租賃合同

下文載列該等租賃合同主要條款之概要。獨立股東務請細閱董事會函件所披露之該等租賃合同之更多詳情：

- 該物業： 12 號樓、27 號樓、52 號樓、53 號樓、56 號樓、58 號樓、59 號樓、60 號樓、61 號樓及 69 號樓(包括 1 層 101 室、102 室、108 室及 110 室及 2 層)
- 租期： 10 年至 16 年 3 個月
- 租金：
- (i) 第一年為每天每平方米人民幣 1.40 元至人民幣 5.05 元，第二年為每天每平方米人民幣 1.44 元至人民幣 5.20 元。該等租金率將於其後每年增加 3%；或
 - (ii) 首三年之租金為每天每平方米人民幣 1.53 元至人民幣 2.80 元。該等租金率將於其後每三年增加 5%。
- 按金： 租期開始前，北京名創應向天安科創支付相當於 90 天租金之按金。
- 租期屆滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、該物業交接單內之物品存在受損情況，天安科創有權在租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

滋博資本函件

- 其他費用： 北京名創將支付管理費每月每平方米人民幣5.80元或人民幣10.00元。
- 該物業之用途： 辦公研發、宿舍、配套服務設施及生活配套
- 條件： 該等租賃合同項下擬進行之交易受限於 貴公司根據適用法規(包括上市規則)獲得獨立股東批准。
- 轉租： 在獲得天安科創同意之前提下，北京名創可轉租該物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

(i) 該物業租金之基準

誠如董事會函件所載，上文所載之該物業之租金乃參考周邊地區類似物業(包括國銳金嶺、中航技廣場、大族廣場及鋒創科技園)當前租金介乎每天每平方米約人民幣3.20元至每天每平方米人民幣7.00元由各方經公平協商後，按一般商業條款或更佳條款釐定。誠如上表所載，吾等已與 貴集團管理層討論該等租賃合同之主要條款，而董事認為其將為一般商業條款或更佳條款。

(ii) 該等租賃合同之主要條款之評估

(a) 估值師之意見

貴公司已委聘獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司(「**估值師**」)對該等租賃合同之條款是否按一般商業條款訂立以及是否公平合理達致獨立意見。

誠如估值師所刊發日期為二零二一年一月二十五日之公平租金函件(「**公平租金函件**」)所載，經計及該等租賃合同之條款，其認為(1)該物業之租金、租金增幅及管理費均低於市場水平；(2)該等租賃合同

滋博資本函件

所載之其他相關條款(包括租金付款條款、租賃按金及租期)乃根據現行市況按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(3)該等租賃合同之租期與一般商業慣例一致，尤其是經營物業分租業務之公司，而該等公司應尋求相對較長之租期以確保業務經營(「**估值師之意見**」)。

根據公平租金函件，於評估該等租賃合同之條款之公平性及合理性時，鑒於缺乏相關已完成租賃交易之公開披露資料，估值師透過參考特定地區內可資比較物業之租金及管理費要價，惟須進行適當調整，包括但不限於位置、品質、規模、時間及其他相關因素，採納直接比較法。

(b) 吾等之盡職審查

對估值師觀點之評估

在評估中國租賃協議之條款時，吾等已與估值師面談以詢問其資歷及經驗。估值師已確認其為 貴公司及其關連人士之獨立第三方。吾等亦已審閱估值師之委任條款，尤其是其工作範疇。吾等留意到，其工作範疇適合達致須給予之意見，並無對可能對公平租金函件中由估值師提供之保證之程度造成不利影響之工作範疇之限制。吾等已就涉及估值師及其有關該等租賃合同之工作執行上市規則第 13.80 條附註(1)(d)項下所要求之工作。

吾等亦已就該等租賃合同之條款與估值師就其執行之工作以及於公平租金函件中達致其結論所採用之方法、基礎及假設，包括審閱可資比較物業之租金及管理費要價及與估值師所作出之調整與估值師進行討論。

宏博資本函件

就上文而言，吾等認為於評估該等租賃合同之條款時，估值師採用之方法、基礎及假設屬公平合理。

此外，吾等已審閱由天安科創與原來之承租方所訂立之現有租賃合同，並留意到(i)有關租金及管理費一般高於天安科創根據該等租賃合同向北京名創收取者；(ii)年度租金增幅一般高於該等租賃合同；(iii)租金支付條款及所需之租賃按金與該等租賃合同相若；及(iv)租期介乎2年至19年6個月。由此可見該等租賃合同之條款為一般或更佳之商業條款，其與估值師之意見一致。鑒於北京名創將與原來之承租方訂立新租賃協議(「**新租賃合同**」)，並於天安科創終止現有租賃合同後根據與現有租賃合同相同之條款及條件向原來之承租方租賃該物業，吾等認為現有租賃合同之條款與評估該等租賃合同之條款之公平性及合理性相關。

評估年度租金增幅

根據該等租賃合同，租金增幅為(1)每年3%；或(2)每三年5%，相當於每年租金增幅約1.6%。經計及下列因素，吾等認為兩項租金增幅均屬公平合理：

- (1) 根據公平租金函件，該等租賃合同項下之年度租金增幅低於市場水平；
- (2) 現有租賃合同及新租賃合同之年度租金增幅一般高於該等租賃合同；及
- (3) 根據國際貨幣基金組織(國際貨幣基金組織)所發佈之世界經濟展望(二零二零年十月)，於二零二一年至二零二五年期間內，估計中國之通脹率(平均消費物價之每年百分比變動)介乎2.6%至2.7%。

滋博資本函件

評估該等租賃合同之期限

就期限而言，該等租賃合同之租期介乎10年至16年3個月。於評估有關該等租賃合同期限之合理性時，吾等已考慮下列因素：

- (1) 為 貴集團之物業分租業務訂立具較長期限之該等租賃合同與 貴集團透過利用於房地產開發行業之管理團隊經驗以及中國管理團隊之資源及網絡取得可持續增長之長期策略一致；
- (2) 天安科創將終止現有租賃合同，並根據該等租賃合同將該物業租賃予北京名創，而後者其後會根據與現有租賃合同相同之條款及條件將該物業租賃予原來之承租方。該等租賃合同之較長期限將令 貴集團確保至少直至新租賃合同到期日之期間內新租賃合同及該等租賃合同之間之租賃差異所產生之收入流；
- (3) 儘管新租賃合同之租期與該等租賃合同之租期並非同期，吾等認為該等租賃合同之較長期限將為 貴集團提供穩定可靠之投資物業來源以發展其物業分租業務。於新租賃合同屆滿後， 貴集團可繼續根據該等租賃合同使用該物業用於其物業分租業務；
- (4) 各該等先前租賃合同之租期為10年；及

- (5) 吾等亦已與估值師就該等租賃合同之期限進行討論。誠如估值師所告知，經營物業分租業務之公司尋求相對較長之租期以確保業務經營相當普遍。因此，估值師於公平租金函件中表示該等租賃合同之租期符合一般商業慣例，尤其是經營物業分租業務之公司。

基於上文所述，吾等認為該等租賃合同之租期介乎10年至16年3個月，就該性質之交易而言屬一般商業條款，為該類有關期限合同之一般商業慣例。

(c) 吾等之看法

根據上述基準，尤其是估值師對該等租賃合同之條款以及較現有租賃合同及新租賃合同之租金為優之該等租賃合同之租金(包括租金增幅及管理費)之看法，吾等認為該等租賃合同之條款屬一般或更佳之商業條款，期限之長度對上文所討論之貴集團實施其所述之發展策略而言屬合理。

3. 對 貴集團之財務影響

(i) 使用權資產及租賃負債

該等租賃合同為長期租賃，介乎10年至16年3個月。根據新香港財務報告準則第16號，作為承租方訂立該等租賃合同將要求貴集團於其財務報表中確認使用權資產。鑒於使用權資產根據經營租賃租賃予若干承租方，使用權資產將入賬為香港會計準則第40號項下之投資物業。因此產生之租賃負債將由貴集團同時確認。投資物業初步確認時按成本計量，其後按公平價值計量，其任何變動於損益確認。請參閱通函附錄三所載之貴集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)以了解有關該等租賃合同之會計處理之詳情。

滋博資本函件

根據未經審核備考財務資料，假設該等租賃合同項下擬進行之交易於二零二零年九月三十日完成，貴集團將初步確認投資物業約496,300,000港元及相應租賃負債約496,300,000港元。

(ii) 盈利能力

鑒於(a)根據該等租賃合同所收取之租金低於市場水平及根據新租賃合同所收取者；及(b)天安科創同意提供租金保證，於二零二一年及二零二二年各年自分租該物業產生之租金收入不得少於51,000,000港元，董事認為將由該物業產生之未來回報預期將為貴集團之業績帶來正面貢獻。然而，務請留意貴集團之業績將受到租賃負債所產生之利息開支及投資物業於各報告日期之公平價值變動影響。

(iii) 現金流

誠如董事所告知，貴集團目前有意透過自新租賃合同所產生之未來租金收入及／或貴集團之內部資源為該等租賃合同項下之未來租金付款提供資金。於二零二零年九月三十日，貴集團擁有現金及銀行結餘約225,700,000港元。董事已確認，經計及貴集團可動用之財務資源，包括現有銀行結餘、內部資源及貴集團可動用之信貸融資，在並無不可預見之情況下，貴集團將擁有充足之營運資本以滿足自通函日期起至少12個月之需求。

務請留意上述分析僅供說明之用，無意表示貴集團將於該等租賃合同生效後之財務表現及狀況。

滋博資本函件

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，該等租賃合同及其項下擬進行之交易乃按一般或更佳商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。吾等進一步認為該等租賃合同乃於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東之整體權益。

吾等因此建議獨立董事委員會推薦，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等租賃合同及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

香港
尖沙咀
柯士甸道29號
12樓1201室
中國唐商控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
滋博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二一年一月二十五日

蔡丹義先生是滋博資本有限公司之持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在企業融資行業擁有逾十年經驗。

1. 財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表(包括有關獨立核數師報告及附註)於本公司相關年報中披露。本公司核數師並無就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務報表發表任何保留意見。本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之年報分別刊載於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)。

二零一八年財務報表載於刊載日期為二零一八年七月二十七日之二零一八年年報第58至200頁。二零一八年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0727/ltn20180727565_c.pdf

二零一九年財務報表載於刊載日期為二零一九年七月二十五日之二零一九年年報第59至236頁。二零一九年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725938_c.pdf

二零二零年財務報表載於刊載日期為二零二零年七月二十八日之二零二零年年報第63至228頁。二零二零年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0728/2020072800455_c.pdf

2. 債務

於二零二零年十一月三十日(即本通函付印前就編製債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為326,700,000港元，有關詳情載列如下：

概約
百萬港元

銀行及其他借貸，有抵押及有擔保

須於一年內償還	279.1
於一至兩年內償還	14.1
於兩至三年內償還	6.5

299.7

應付關連人士款項，無抵押

27.0

證券

於二零二零年十一月三十日，楊雷先生(本公司若干附屬公司之董事)、其配偶及一家由楊雷先生及其配偶實益擁有之公司(「關連公司」)、一名關連人士及獨立第三方公司分別就本集團若干銀行及其他借貸提供擔保。楊雷先生、其配偶、一名關連人士、關連公司及獨立第三方公司之若干資產、本集團賬面值約為95,549,000港元之投資物業以及本集團一間附屬公司之若干股份亦已質押作為本集團上述銀行及其他借貸之抵押。

擔保

於二零二零年十一月三十日，本公司間接非全資附屬公司就位於中華人民共和國之金融機構分別向兩名獨立第三方提供本金額最多為人民幣100,000,000元及人民幣40,000,000元之貸款融資提供擔保。

租賃負債

於二零二零年十一月三十日，租賃負債約為202,400,000港元。

除上文所披露者外及除集團內公司間負債以及一般應收貨款及其他款項，於二零二零年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、已發行及發行在外、獲授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、銀行透支或貸款或定期貸款、其他借貸或其他類似債務、承兌負債、承兌信用證、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

3. 營運資金聲明

經審慎周詳查詢並計及現有銀行結餘及現金、內部資源、可用信貸融資及交易之影響後，董事認為本集團將擁有充足營運資金應付其現時自本通函日期起12個月期間之需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

2019冠狀病毒病之爆發導致對業務產生主要影響，尤其是於展覽分部，而於全球營商環境之中，未來充滿挑戰且不可預測。於審閱及履行未來戰略規劃方面，疫情已對本集團提出更高要求。儘管面對當前之挑戰，中國經濟仍展現出穩定增長趨勢，此乃由宏觀經濟層面之可持續發展及不斷提升所支撐。由於2019冠狀病毒病之不利影響，本集團董事對業務之預期仍保持審慎並將於必要時採取適當措施盡量減小財務影響，同時，亦尋求能夠增強本集團財務盈利能力之潛在投資機遇。

管理層團隊及董事會由具備中國房地產開發行業豐富經驗之高品質及得力人士組成。團隊於中國擁有大量知識、資源及人際關係，而本公司預期將能夠利用該等內容以供中國物業分租、發展及投資項目之未來發展。

本集團持續努力鞏固及重新調整其業務以令本集團能夠於財務狀況方面取得提升並達致業績目標。本集團正致力於取得持續增長並不斷探索及增添其他合適投資機遇(倘有)以提升整體盈利潛力，並最終盡量擴大股東價值。

透過訂立該等租賃合同，本集團將能透過將分租業務遷至租務市場穩定且業務風險較低之中國一線城市北京重組其分租業務。展望未來，本集團計劃投資更多中國物業分租、發展及投資項目。本公司相信，此舉將為本公司股東帶來穩定回報。

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，本公司須於本通函載列有關該等資產之可識別淨收入流於前三個財政年度之損益表，有關損益表必須由申報會計師審閱，以確保有關資料妥為編製及源自相關賬冊及記錄。

由本公司董事編製將予收購之各項物業於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年十一月三十日止十一個月（「**相關期間**」）應佔可識別淨收入流之未經審核損益表（「**未經審核損益表**」）載列如下：

27號樓

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二零年 十一月 三十日止 十一個月
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 十一月 三十日止 十一個月 人民幣千元
收益	—	—	—	1,204
其他經營開支	—	—	—	(1,146)
除所得稅開支前溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58</u>

12號樓

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二零年 十一月 三十日止 十一個月
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 十一月 三十日止 十一個月 人民幣千元
收益	—	873	699	640
其他經營開支	—	(740)	(1,429)	(1,375)
除所得稅開支前溢利	<u>—</u>	<u>133</u>	<u>(730)</u>	<u>(735)</u>

59 號樓

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十一月
				三十日止
				十一個月
				人民幣千元
收益	—	730	646	1,445
其他經營開支	—	(555)	(830)	(854)
除所得稅開支前溢利	—	175	(184)	591

58 號樓

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十一月
				三十日止
				十一個月
				人民幣千元
收益	—	196	1,291	1,630
其他經營開支	—	(272)	(842)	(878)
除所得稅開支前溢利	—	(76)	449	752

52 號樓

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十一月
				三十日止
				十一個月
				人民幣千元
收益	839	10,064	10,078	9,211
其他經營開支	<u>(247)</u>	<u>(5,671)</u>	<u>(5,882)</u>	<u>(5,546)</u>
除所得稅開支前溢利	<u>592</u>	<u>4,393</u>	<u>4,196</u>	<u>3,665</u>

60 號樓

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十一月
				三十日止
				十一個月
				人民幣千元
收益	—	329	8,674	10,779
其他經營開支	<u>—</u>	<u>(1,060)</u>	<u>(4,222)</u>	<u>(5,270)</u>
除所得稅開支前溢利	<u>—</u>	<u>(731)</u>	<u>4,452</u>	<u>5,509</u>

61 號樓

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十一月
				三十日止
				十一個月
				人民幣千元
收益	—	—	256	2,985
其他經營開支	—	—	(1,050)	(2,000)
除所得稅開支前溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(794)</u>	<u>985</u>

69 號樓 1 層 101 及 102 室

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十一月
				三十日止
				十一個月
				人民幣千元
收益	—	—	—	117
其他經營開支	—	—	—	(171)
除所得稅開支前溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(54)</u>

69號樓2層

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十一月
				三十日止
				十一個月
				人民幣千元
收益	—	—	—	179
其他經營開支	—	—	—	(327)
除所得稅開支前溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(148)</u>

69號樓1層108室

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十一月
				三十日止
				十一個月
				人民幣千元
收益	—	—	257	236
其他經營開支	—	—	(47)	(64)
除所得稅開支前溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>210</u>	<u>172</u>

69號樓1層110室

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十一月
				三十日止
				十一個月
				人民幣千元
收益	—	—	197	412
其他經營開支	—	—	(64)	(109)
除所得稅開支前溢利	—	—	133	303

由於53號樓及56號樓於相關期間並無出租，故該等樓宇現時空置，且業主並無產生收益。

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，本公司董事委聘本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料之協定程序」，對編製上文所示之未經審核損益表進行若干據實調查結論程序。有關程序僅為協助中國唐商控股有限公司（「本公司」）董事評估未經審核損益表所示數額是否妥為編製及源自相關賬冊及記錄，以符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.69(4)(b)(i)條之規定而進行，並概述如下：

1. 取得由本公司管理層編製之未經審核損益表，並查核其計算是否準確；及
2. 就取得之各未經審核損益表，比較未經審核損益表所示數額與由業主向本公司管理層提供該物業於相關期間之相關賬冊及記錄之相關數額。

申報會計師之據實調查結論如下：

1. 就第1項而言，吾等取得由本公司管理層編製之未經審核損益表，並認為未經審核損益表之數額計算準確。
2. 就第2項而言，吾等比較未經審核損益表所示數額與由業主向本公司管理層提供該物業於相關期間之相關賬冊及記錄之相關數額，發現兩者一致。

申報會計師已進行與本公司訂立之相關委聘函所載之上述協定程序，並基於協定程序向本公司董事報告其據實調查結論。根據本公司與申報會計師訂立之相關委聘函之條款，任何其他人士不應使用所申報之據實調查結論作任何用途或加以依賴。本公司董事認為，未經審核損益表已妥為編製及源自相關賬冊及記錄。申報會計師就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則、香港核證聘用準則或香港投資通函呈報聘用準則作出之核證聘用，故香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就該物業之未經審核損益表發出核證。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**(1) 經擴大集團未經審核備考財務資料之緒言**

以下為供說明用途之經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表及未經審核備考綜合全面收益表(「**未經審核備考財務資料**」)，乃由本公司董事根據上市規則第4.29段並基於下文載列之附註編製，以說明有關本集團訂立該等租賃合同之非常重大收購事項及關連交易(「**交易**」)完成後之影響，猶如其就未經審核備考綜合資產負債表而言已於二零二零年九月三十日進行，以及猶如就未經審核備考綜合全面收益表而言已於二零一九年四月一日進行。

未經審核備考財務資料乃基於下列各項編製

- (a) 本集團於二零二零年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本集團日期為二零二零年十二月二十四日之已刊發中期報告)；
- (b) 本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表(載於本集團日期為二零二零年七月二十八日之已刊發年報)；
- (c) 交易之相關未經審核備考調整，而有關調整(i)與交易直接相關，但與未來事件或決定無關；及(ii)有事實根據。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。

因此，未經審核備考財務資料不擬載述假設交易已於二零二零年九月三十日或二零一九年四月一日完成而經擴大集團原應可達致之實際資產及負債以及財務表現，亦不擬預測經擴大集團之未來財務狀況及財務表現。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二零年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團過往財務資料、本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之已刊發年報及通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

本未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必真實反映倘交易已於二零二零年九月三十日或二零一九年四月一日或(倘適用)任何未來日期完成而經擴大集團可達致之財務狀況及財務表現。

(2) 經擴大集團於二零二零年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零二零年 九月三十日之 資產及負債		備考調整		經擴大集團於 二零二零年 九月三十日之 未經審核 備考綜合 資產負債表
	港元 附註1	港元 附註3	港元 附註4	港元 附註5	港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	3,432,105				3,432,105
投資物業	174,560,817		1,240,200	496,287,968	672,088,985
商譽	197,100				197,100
無形資產	379,868				379,868
租賃按金	—	12,812,064			12,812,064
應收融資租賃款項	<u>121,239,562</u>				<u>121,239,562</u>
非流動資產總值	<u>299,809,452</u>				<u>810,149,684</u>

	本集團於 二零二零年 九月三十日之 資產及負債		備考調整		經擴大集團於 二零二零年 九月三十日之 未經審核 備考綜合 資產負債表
	港元 附註1	港元 附註3	港元 附註4	港元 附註5	港元
流動資產					
存貨	9,676,331				9,676,331
發展中物業	665,911,604				665,911,604
應收貨款及其他款項	359,709,203				359,709,203
應收融資租賃款項	7,135,702				7,135,702
應收附屬公司非控股股東 款項	4,000				4,000
應收關連人士款項	411,643				411,643
現金及銀行結餘	225,698,502	(12,812,064)			212,886,438
流動資產總值	<u>1,268,546,985</u>				<u>1,255,734,921</u>
資產總值	<u>1,568,356,437</u>				<u>2,065,884,605</u>
流動負債					
應付貨款、票據及 其他款項	134,730,392		1,240,200		135,970,592
合約負債	122,078,103				122,078,103
應付關連人士款項	27,138,693				27,138,693
應付附屬公司之非控股股 東款項	36,706,573				36,706,573
銀行及其他借貸	99,693,771				99,693,771
租賃負債	29,486,775			30,468,806	59,955,581
現行稅項負債	542,172				542,172
流動負債總額	<u>450,376,479</u>				<u>482,085,485</u>

	本集團於 二零二零年 九月三十日之 資產及負債		備考調整		經擴大集團於 二零二零年 九月三十日之 未經審核 備考綜合 資產負債表
	港元 附註1	港元 附註3	港元 附註4	港元 附註5	港元
流動資產淨值	<u>818,170,506</u>				<u>773,649,436</u>
資產總值減流動負債	<u>1,117,979,958</u>				<u>1,583,799,120</u>
非流動負債					
銀行及其他借貸	207,904,402				207,904,402
租賃負債	<u>172,619,163</u>			465,819,162	<u>638,438,325</u>
非流動負債總額	<u>380,523,565</u>				<u>846,342,727</u>
負債總額	<u>830,900,044</u>				<u>1,328,428,212</u>
資產淨值	<u>737,456,393</u>				<u>737,456,393</u>

(3) 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至					經擴大集團
	二零二零年					截至
	三月三十一日					二零二零年
綜合全面收益表	備考調整				未經審核	備考綜合
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
附註1	附註7	附註8	附註9	附註10		
收益	78,417,058			24,844,781		103,261,839
其他收益或虧損，淨額	(27,029,283)		65,918,126			38,888,843
存貨成本	(260,900)					(260,900)
物業、廠房及設備之折舊	(1,180,905)					(1,180,905)
短期租賃款項	(869,696)					(869,696)
員工成本	(21,800,424)					(21,800,424)
其他經營開支	(41,943,862)			(16,151,694)	7,240,492	(50,855,064)
融資成本	(18,291,340)	(25,829,993)				(44,121,333)
除所得稅開支前(虧損)/溢利	(32,959,352)					23,062,360
所得稅開支	(704,047)			(2,173,272)	(1,810,123)	(4,687,442)
本年度(虧損)/溢利	<u>(33,663,399)</u>					<u>18,374,918</u>
其他全面收益						
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	<u>(5,943,253)</u>					<u>(5,943,253)</u>
本年度全面收益總額	<u>(39,606,652)</u>					<u>12,431,665</u>
應佔本年度(虧損)/溢利						
— 擁有人	(37,308,877)	(25,829,993)	65,918,126	6,519,815	5,430,369	14,729,440
— 非控股權益	<u>3,645,478</u>					<u>3,645,478</u>
	<u>(33,663,399)</u>					<u>18,374,918</u>

	本集團截至 二零二零年 三月三十一日 止年度之 綜合全面收益表					經擴大集團 截至 二零二零年 三月三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合 全面收益表
	備考調整					
	港元 附註1	港元 附註7	港元 附註8	港元 附註9	港元 附註10	
應佔本年度全面收益總額						
— 擁有人	(40,695,096)	(25,829,993)	65,918,126	6,519,815	5,430,369	11,343,221
— 非控股權益	1,088,444					1,088,444
	<u>(39,606,652)</u>					<u>12,431,665</u>

附註：

- 有關款項乃摘錄自本公司已刊發二零二零年中期報告第21至22頁所載本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務狀況表(「**中期簡明財務報表**」)以及本公司已刊發二零二零年年報第70至71頁所載本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表(「**年度財務報表**」)。
- 就未經審核備考綜合資產負債表而言，人民幣(「**人民幣**」)換算為港元(「**港元**」)，按人民幣1元兌1.1380港元的匯率換算，此為二零二零年九月三十日之現行兌換率。就未經審核備考綜合全面收益表而言，人民幣換算為港元，按人民幣1元兌1.1243港元的匯率換算。
- 有關調整指本集團於該等租賃協議生效後之應付租賃按金約人民幣11,258,404元(相當於12,812,064港元)。由於租賃按金可於該等租賃協議屆滿後退還，該調整預期將會對本集團產生持續財務影響。
- 有關調整指因交易而直接產生之估計法律及專業費用以及其他直接開支約1,240,200港元，將為所收購資產成本之一部分。預期該調整不會對本集團產生持續財務影響。

5. 備考財務資料乃根據與本集團於其中期簡明財務報表採納之格式及會計政策一致之方式編製，故備考財務資料與本集團採用之會計基準大致相符。根據香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」），本集團以承租方身份訂立交易將須於其財務報表確認使用權資產。倘已計及就交易採納香港財務報告準則第16號，租賃負債將獲初步確認，金額約為人民幣436,105,420元（相當於496,287,968港元），而金額約為人民幣436,105,420元（相當於496,287,968港元）之使用權資產亦將獲初步確認。未經審核備考綜合資產負債表的資產總值及負債總額將分別增加約人民幣436,105,420元（相當於496,287,968港元）及人民幣436,105,420元（相當於496,287,968港元）。

由於本集團擬訂立安排以於原有租賃合同有效時向第三方分租租賃資產，假設分租已獲訂立並分類為經營租賃。本集團（作為中介出租人）將繼續根據香港財務報告準則第16號將租賃負債及使用權資產計入主租賃（與任何其他租賃一樣）。

假設使用權資產根據香港會計準則第40號投資物業（「香港會計準則第40號」）符合投資物業之定義，使用權資產將獲呈列為按公平價值計量之投資物業並於非流動資產項下獲單獨呈列，而租賃負債將於未經審核備考綜合資產負債表中獲單獨呈列，其中約人民幣26,773,995元（相當於30,468,806港元）列為流動負債，約人民幣409,331,425元（相當於465,819,162港元）列為非流動負債。香港財務報告準則第16號就交易而言的影響之計算僅供說明用途而編製，而由於其假設性質，倘交易於完成的實際日期完成，其可能無法真實反映對本集團之影響。

6. 由於本集團擬訂立安排以於原有租賃合同有效時向第三方分租租賃資產，下列段落（其不構成附註5中調整之一部分）載述會計法，假設分租已獲訂立並分類為融資租賃。本集團（作為中介出租人）將於分租開始日期於主租賃取消確認使用權資產並於分租中確認淨投資，以及繼續根據香港財務報告準則第16號根據承租方會計模型計入原有租賃負債。分租中使用權資產與淨投資之間的任何差異將於損益中確認。

香港財務報告準則第16號就交易而言之影響僅供說明用途，而由於其假設性質，倘交易於完成的實際日期完成，其可能無法真實反映對本集團之影響。

7. 有關調整指租賃負債所產生之利息開支，猶如交易於二零一九年四月一日完成。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃須資本化為使用權資產及租賃負債。租賃負債應按並非於租約開始日期支付之租賃付款之現值確認。倘租賃隱含之利率可輕易釐定，租賃付款將使用該利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，本集團將使用本集團之增量借貸利率。於開始日期後，承租方須按以下方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債之利息；及(ii) 減少賬面值以反映已作出之租賃付款。於已確認租賃負債（猶如交易於二零一九年四月一日完成）應用之加權平均承租人增量借款利率為6.5%。預期該調整將會對本集團產生持續影響。

8. 有關調整指投資物業之公平價值變動，猶如交易於二零一九年四月一日完成。假設使用權資產根據香港會計準則第40號符合投資物業之定義，有關使用權資產將呈列為投資物業，而使用權資產初步按成本計量，並其後按公平價值計量。投資物業之公平價值變動將於損益中確認。

假設交易已於二零一九年四月一日完成，公平價值變動指該物業之公平價值於二零一九年四月一日與二零二零年三月三十一日之間之差異。

於編製未經審核備考財務資料時，分類為投資物業之使用權資產估值乃由獨立專業估值師編製，並已於二零二零年十一月三十日採納收入法計算公平價值。該物業於二零二零年三月三十一日之公平價值乃基於假設該物業之收益率、市場租金及出租率於二零二零年十一月三十日與對該物業進行估值當日保持一致所得出(調整餘下租賃期除外)。預期該調整將會對本集團產生持續影響。

投資物業	港元
於二零一九年四月一日之結餘	490,313,324
與收購資產直接相關之交易費用	1,240,200
投資物業之公平價值收益	<u>65,918,126</u>
於二零二零年三月三十一日之結餘	<u><u>557,471,650</u></u>

9. 有關調整指該物業之總收益及開支(摘錄自通函附錄二所載該物業截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核損益表)分別為人民幣22,098,000元(相當於24,844,781港元)及人民幣14,366,000元(相當於16,151,694港元)。

假設交易已於二零一九年四月一日落實，且天安科創與承租方就該物業所訂立之現有租約(「原租約」)已由本集團與承租方於二零一九年四月一日就該物業所訂立之新租約(「新租約」)(具有與原租約所載之相同條款)取代，則本集團之收益將由78,417,058港元增加至103,261,839港元(於編製未經審核備考財務資料時，董事已考慮以新租約取代原租約為交易之相連部分)。

於交易完成後，天安科創於二零二一年及二零二二年每年向本集團提供51,000,000港元之租金收入保證並無計入上述說明內。

所得稅影響乃基於中華人民共和國之企業所得稅稅率25%計算。

10. 有關調整指從本集團開支撇除之該物業折舊人民幣6,440,000元(相當於7,240,492港元)，原因為本集團之會計政策將該物業分類為投資物業，並根據香港會計準則第40號按公平價值呈列該物業。

所得稅影響乃基於中華人民共和國之企業所得稅稅率25%計算。

(B) 就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告

以下為本公司之申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告**致中國唐商控股有限公司董事**

吾等已完成對中國唐商控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)以及由 貴公司董事收購之使用權資產(統稱「**經擴大集團**」)之未經審核備考財務資料(由 貴公司董事編製，僅供說明用途)之核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零二一年一月二十五日有關該等租賃合同之非常重大收購事項及關連交易(「**交易**」)之通函(「**通函**」)附錄三第III-2至III-8頁內所載經擴大集團於二零二零年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表、經擴大集團截至二零二零年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函附錄三第III-1至III-2頁闡述。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明交易對 貴公司於二零二零年九月三十日之資產負債造成之影響(猶如交易已於二零二零年九月三十日進行)及對 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務表現之影響(猶如交易已於二零一九年四月一日進行)。作為此過程之一部分，有關綜合財務狀況的資料乃由 貴公司董事自 貴公司截至二零二零年九月三十日止六個月之未

經審核簡明綜合財務報表(並無就此刊發審核或審閱報告)中摘錄，而有關 貴公司之綜合財務表現的資料乃由 貴公司董事自 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務報表(並無就此刊發審核報告)中摘錄。

董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段及參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務聘用之事務所之質量控制」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定之政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告吾等之意見。對於吾等過往曾就編製未經審核備考財務資料所使用之任何財務資料所發出之任何報告，除於該等報告刊發日期對報告發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就招股章程所載備考財務資料之編製作報告之核證工作」進行吾等之委聘工作。該準則規定申報會計師計劃和實施程序，以合理確保 貴公司董事已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料所使用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦不對編製未經審核備考財務資料所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入通函之目的僅為說明某一重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已在為說明用途而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不就交易於二零二零年九月三十日或二零一九年四月一日之實際結果是否與呈報者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製發表報告而進行之合理核證工作涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用準則是否為呈列該事件或交易直接造成之重大影響提供合理基準，並就以下各項取得充分適當之證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當應用該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對實體性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之證據充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照所列基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二一年一月二十五日

以下載列本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析。

截至二零一八年三月三十一日止年度

財務回顧

綜合業績

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約81,300,000港元，較上一財政年度約78,700,000港元增長約3.3%，同時於截至二零一八年三月三十一日止年度錄得虧損約13,400,000港元，較上一財政年度約94,100,000港元減少約85.8%。本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度之虧損較上一財政年度大幅減少主要乃由於：(i)完成出售本公司附屬公司應佔收益淨值；及(ii)有關削減員工成本(包括董事酬金)、租金開支以及法律及專業費用之行政開支減少所致。

業務回顧

展覽相關業務

本公司之直接全資附屬公司中國廣告展覽有限公司(連同其附屬公司統稱「**中國廣告集團**」)主要從事展覽相關業務。中國廣告集團為於香港舉行之展覽及會議活動之主辦人及承辦商，與香港貿易發展局(「**香港貿發局**」)建立二十多年關係，並已成為中國參展商主要籌辦代理之一，當中大部分展覽均與香港貿發局合辦。中國廣告集團之客戶基礎以中國為主，包括中國國際貿易促進委員會於中國之多個分會。截至二零一八年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約39,400,000港元，較上一財政年度約42,700,000港元減少約7.7%。收益下跌主要由於參展商數量下降所致。本財政年度錄得虧損約2,700,000港元，較上一財政年度約4,100,000港元減少約34.1%。

物業分租、發展及投資業務

截至二零一八年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約35,800,000港元，較上一財政年度約32,400,000港元增加約10.5%，收益上升主要由於在中國分租若干物業之新租戶及與租戶續租令租金增加所致。本分類於本財政年度錄得虧損約400,000港元，而上一財政年度為虧損約1,200,000港元。

放債

於本年度，本集團於香港進行放債業務，並於本年度確認利息收入約2,200,000港元（二零一七年：3,500,000港元）。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行借貸、應付票據及可換股債券合共約為98,100,000港元（二零一七年：51,400,000港元）。本集團於二零一八年三月三十一日的資本負債比率為87.4%，而於二零一七年三月三十一日則為36.5%。該比率乃經參照銀行借貸、應付票據及可換股債券除以本公司擁有人應佔之本公司權益計算得出。於二零一八年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為85,100,000港元（二零一七年：流動資產淨值約2,100,000港元）。本集團於二零一八年三月三十一日之流動比率約為1.5，而於二零一七年三月三十一日則為1.0。

本集團銀行借貸之到期情況載列如下：

	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
須於以下期間償還		
一年內	<u>30.0</u>	<u>51.4</u>

所有本集團銀行借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零一八年三月三十一日，所有本集團銀行借貸結餘約30,000,000港元以浮動利率計息。銀行借貸之利率為介乎每年5.66%至6.50%（二零一七年：2.76%至6.50%）。於二零一八年三月三十一日，概無剩餘尚未動用銀行借貸融資（二零一七年：30,000,000港元）。

本集團之收益大部分以人民幣及港元為單位，符合本集團開支之貨幣要求，而其他外幣並不重大。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團概無訂立財務工具用作對沖用途。本集團並無面臨任何匯率風險或任何相關對沖。

集資活動

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團完成以下集資活動，以增強其財務狀況及募得所得款項總額約46,300,000港元，而經扣除發行開支後，所得款項淨額約為46,100,000港元。其詳情載列如下：

公佈日期	集資活動描述	所得款項 之擬定用途	於二零一八年	於二零一八年
			三月三十一日 實際使用之 所得款項	三月三十一日之 未動用金額
二零一七年七月 二十六日	發行本金總額為 46,341,960港元 之可換股債券	約46,100,000港元 用作本集團之 一般營運資金	約11,800,000 港元	約34,300,000 港元

抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團總額為30,000,000港元之全部銀行借貸以楊雷先生（本公司若干附屬公司之董事）、其配偶及一家由楊雷先生及其配偶實益擁有之關連公司（「**關連公司**」）提供之個人及公司擔保以及楊雷先生、其配偶及一名關連人士之若干資產作抵押。

於二零一五年十一月二十五日，南京垠坤投資實業有限公司(本公司間接非全資附屬公司)就一家中國金融機構向一名獨立第三方提供本金額最多為人民幣35,000,000元之貸款融資提供擔保。貸款融資金額已於二零一七年十一月二十一日悉數償還。

於二零一七年九月十三日，南京垠坤投資實業有限公司和南京創意東八區科技有限責任公司(兩家公司均為本公司之間接非全資附屬公司)就一家中國金融機構向一名獨立第三方提供本金額最多為人民幣40,000,000元之貸款融資提供擔保。有關擔保詳情載於本公司日期為二零一七年十一月二十七日之公佈。

除上文所披露者外，本集團於二零一八年三月三十一日並無任何資產抵押。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團僱用合共85名(二零一七年：139名)僱員。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務員工之薪酬約為22,400,000港元(二零一七年：35,800,000港元)。本集團按其僱員之表現、經驗和當前行業慣例向彼等支薪。董事及本公司高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經考慮本公司之經營業績、個別表現及可資比較市場統計數字後決定。

本集團定期檢討其薪酬待遇，以吸引、激勵和留聘其僱員。酌情花紅乃根據本集團之經營業績及董事和僱員之表現向彼等發放。

此外，本公司亦已採納認股權計劃，主要目的為向任何對本集團作出重大貢獻之董事、僱員及其他合資格參與者提供誘因或獎勵。本集團亦按持續基準為其員工提供外部培訓課程，以改善彼等之技能和服務。

持有之重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

於本年度，本公司(作為賣方)訂立框架出售協議(「**框架出售協議**」)，據此，本公司已有條件地同意出售，而買方與誠耀企業有限公司(「**買方**」)已有條件地同意購買多家附屬公司(「**目標公司**」)之全部股權，總現金代價為500,000港元。出售事項已於二零一八年三月三十一日根據框架出售協議之條款及條件完成。於完成後，該等附屬公司將不再由本集團持有。出售事項之詳情於本公司日期為二零一八年二月九日、二零一八年三月四日及二零一八年三月三十一日之公佈中披露。

除出售目標公司之全部股權外，於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團概無持有其他重大投資，亦無附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售事項。

前景

展望未來，董事預期營商環境仍然充滿挑戰，惟對本集團之整體展望持審慎樂觀態度。本集團繼續整合及重整其業務，旨在改善本集團之財務狀況。本集團現正致力實現可持續增長，同時本集團亦繼續發掘及物色其他合適投資機會(如有)，以提高其盈利潛力，從而增加整體股東價值。

貨幣風險

本集團主要於香港及中國營運，大部分交易均以集團實體經營所在地之有關功能貨幣結算。因此，本集團並無因外幣匯率變動而承受重大風險。

截至二零一九年三月三十一日止年度

財務回顧

綜合業績

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約81,400,000港元，較上一財政年度約81,300,000港元輕微增長約0.1%，同時於截至二零一九年三月三十一日止年度錄得虧損約15,000,000港元，較上一財政年度約13,400,000港元增加約11.9%。倘本集團去年虧損淨額並不包括因完成出售本公司附屬公司而產生之一次性收益淨額58,200,000港元，虧損淨額將為61,600,000港元（「**經調整虧損淨額**」）。透過比較本年度之虧損淨額與去年之經調整虧損淨額，可見虧損淨額大幅減少約46,600,000港元或75.7%。財務表現有所改善主要由於：1) 於二零一八年三月完成出售出現虧損之附屬公司；2) 財務擔保撥備撥回；及3) 管理層實施一系列削減成本措施之共同努力所致。

業務回顧

展覽相關業務

本公司之直接全資附屬公司中國廣告展覽有限公司（連同其附屬公司統稱「**中國廣告集團**」）主要從事展覽相關業務。中國廣告集團為於香港舉行之展覽及會議活動之主辦人及承辦商，與香港貿易發展局（「**香港貿發局**」）建立二十多年關係，並已成為中國參展商主要籌辦代理之一，當中大部分展覽均與香港貿發局合辦。中國廣告集團之客戶基礎以中國為主，包括中國國際貿易促進委員會於中國之多個分會。截至二零一九年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約26,000,000港元，較上一財政年度約39,400,000港元減少約34.0%。收益下跌主要由於參展商數量下降所致。本分類於本財政年度錄得虧損約4,000,000港元，較上一財政年度約2,700,000港元增加約48.2%。

物業分租、發展及投資業務

截至二零一九年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約45,300,000港元，較上一財政年度約35,800,000港元增加約26.5%，收益上升主要由於：(i)在中國南京分租若干物業之新租戶及與租戶續租令租金增加；及(ii)於二零一八年十月收購一家於深圳從事分租業務之中國公司，因而自收購日期起至二零一九年三月三十一日產生收益約5,500,000港元。本業務分部於本財政年度錄得溢利約6,600,000港元，而上一財政年度則為虧損約400,000港元，主要由於中國南京之現有分租業務有助改善財務業績所致。

金融服務業務

放債

於本年度，本集團於香港進行放債業務，並於本年度確認利息收入約2,500,000港元（二零一八年：2,200,000港元）。本集團將繼續審慎地發掘各種機會，以發展該業務分部，同時將保持平衡及檢討其貸款組合，以控制債務違約風險。

證券、期貨及資產管理

本集團成功獲證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）於二零一九年五月授出第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）牌照，並獲證監會於二零一九年六月授出第2類（期貨合約交易）牌照。管理層認為，取得該等牌照有助本集團進一步於金融服務分部實現業務多元化，從而為本集團業務帶來可行發展機遇。

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸以及可換股債券合共約為126,600,000港元。於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行借貸、應付票據及可換股債券合共約為98,100,000港元。本集團於二零一九年三月三十一日的資本負債比率為6.4%（二零一八年：不適用）。該比率乃經參照銀行及其他借貸、應付票據及可換股債券扣除現金及現金等值項目除以本公司擁有人應佔之本公司權益計算得出。於二零一九年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為79,700,000港元（二零一八年：流動資產淨值約85,100,000港元）。本集團於二零一九年三月三十一日之流動比率約為1.4，而於二零一八年三月三十一日則為1.5。

本集團銀行及其他借貸之到期情況載列如下：

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
須於以下期間償還		
一年內	<u>43.6</u>	<u>30.0</u>

所有本集團銀行及其他借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸結餘約12,800,000港元按固定利率計息，而約30,800,000港元按浮動利率計息。於二零一八年三月三十一日，本集團所有銀行借貸結餘按固定利率計息。銀行及其他借貸按介乎5.73%至7.36%（二零一八年：5.8%）之實際利率計息。

於二零一八年八月十五日，本公司與若干獨立人士訂立認購協議，內容有關配售本金總額為42,031,080港元之可換股債券。截至二零一九年三月三十一日止年度，概無該等債券獲轉換為本公司之普通股。發行可換股債券於二零一八年八月三十一日完成，有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年八月三十一日之公佈。

本集團之收益大部分以人民幣及港元為單位，符合本集團開支之貨幣要求，而其他外幣並不重大。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團概無訂立財務工具用作對沖用途。本集團並無面臨任何匯率風險或任何相關對沖。

集資活動

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團完成以下集資活動，以增強其財務狀況及募得所得款項總額約42,000,000港元，而經扣除發行開支後，所得款項淨額約為41,800,000港元。其詳情載列如下：

公佈日期	集資活動描述	所得款項 之擬定用途	於二零一九年	
			三月三十一日 實際使用之 所得款項	於二零一九年 三月三十一日 之未動用金額
二零一八年八月 三十一日	發行本金總額為 42,031,080 港元 之可換股債券	約27,200,000 港元 用作本集團於 香港之放債業務	零	約27,200,000 港元
		約14,600,000 港元 用作本集團之 一般營運資金	約7,400,000 港元	約7,200,000 港元

公佈日期	集資活動描述	所得款項 之擬定用途	於二零一九年	
			三月三十一日 實際使用之 所得款項	於二零一九年 三月三十一日 之未動用金額
二零一七年七月 二十六日	發行本金總額為 46,341,960 港元 之可換股債券	約 32,100,000 港元 用於潛在收購 事項	零	約 32,100,000 港元
		約 14,000,000 港元 用作本集團之 一般營運資金	約 14,000,000 港元 零	

抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團總額為 43,600,000 港元之全部銀行及其他借貸以楊雷先生(本公司若干附屬公司之董事)、其配偶及一家由楊雷先生及其配偶實益擁有之關連公司(「**關連公司**」)提供之個人及公司擔保以及楊雷先生、其配偶及一名關連人士之若干資產作抵押。

於二零一七年九月十三日，南京垠坤投資實業有限公司和南京創意東八區科技有限責任公司(兩家公司均為本公司之間接非全資附屬公司)就一家中國金融機構向一名獨立第三方提供本金額最多為人民幣 40,000,000 元之貸款融資提供擔保。貸款融資金額已於本年度內悉數償還，故擔保安排已告終止。

除上文所披露者外，本集團於二零一九年三月三十一日並無任何資產抵押。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團僱用合共98名(二零一八年：85名)僱員。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務員工之薪酬約為16,200,000港元(二零一八年：22,400,000港元)。本集團按其僱員之表現、經驗和當前行業慣例向彼等支薪。董事及本公司高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經考慮本公司之經營業績、個別表現及可資比較市場統計數字後決定。

本集團定期檢討其薪酬待遇，以吸引、激勵和留聘其僱員。酌情花紅可視乎本集團之經營業績及董事和僱員之表現向彼等發放。

此外，本公司亦已採納認股權計劃，主要目的為向任何對本集團作出重大貢獻之董事、僱員及其他合資格參與者提供誘因或獎勵。本集團亦按持續基準為其員工提供外部培訓課程，以改善彼等之技能和服務。

持有之重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團概無持有重大投資，亦無附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售事項。

於二零一九年五月二十一日，本集團與一名獨立第三方訂立收購協議，內容有關按現金代價人民幣40,000,000元收購深圳市金帆投資發展有限公司73%股權。該交易仍有待完成。有關交易詳情於本公司日期為二零一九年五月二十一日之公佈中披露。

前景

中國持續推進工業化和城鎮化過程，並深化供給側改革。由於中美貿易戰再次加劇，此可能成為常態，而向美國之出口可能持續疲弱，對經濟發展造成壓力。然而，在「一帶一路舉措」及其他利好政策帶動下，促進內需之舉措、經濟發展架構調整及推動優質經濟發展之其他措施將仍然為主導趨勢。因此，董事預期業務經營環境仍然挑戰重重，惟對本集團整體前景持審慎樂觀態度。

管理層團隊及董事會於中國房地產開發行業擁有豐富經驗，並於中國擁有重大資源及網絡，因此本公司預期能夠利用其於物業分租、發展及投資業務方面之未來發展。本集團繼續整合及重整其業務，旨在改善本集團之財務狀況。

本集團現正致力實現可持續增長，同時本集團亦繼續發掘及物色其他合適投資機會(如有)，以提高其盈利潛力，從而增加整體股東價值。

貨幣風險

本集團主要於香港及中國營運，大部分交易均以集團實體經營所在地之有關功能貨幣結算。因此，本集團並無因外幣匯率變動而承受重大風險。

截至二零二零年三月三十一日止年度

財務回顧

綜合業績

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約78,400,000港元，較上一個財政年度約81,400,000港元減少約3.7%，同時於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得虧損約33,700,000港元，較上一個財政年度約15,000,000港元增加約124.7%。虧損之顯著增加主要由於(i)採納香港財務報告準則第16號租賃後投資物業之公平價值虧損約24,300,000港元；及(ii)財務擔保撥備約20,600,000港元。

業務回顧

展覽相關業務

本公司之直接全資附屬公司中國廣告展覽有限公司(連同其附屬公司統稱「**中國廣告集團**」)主要從事展覽相關業務。中國廣告集團為於香港舉行之展覽及會議活動之主辦人及承辦商，與香港貿易發展局(「**香港貿發局**」)建立二十多年關係，並已成為中國參展商主要籌辦代理之一，當中大部分展覽均與香港貿發局合辦。中國廣告集團之客戶基礎以中國為主，包括中國國際貿易促進委員會於中國之多個分會。截至二零二零年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約12,300,000港元，較上一個財政年度約26,000,000港元減少約52.7%。收益下降主要由於2019冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒病**」)疫情對展覽行業之不利影響。於截至二零二零年三月三十一日止年度，該分部錄得虧損約2,900,000港元，較上一個財政年度虧損約4,000,000港元減少約27.5%。

物業分租、發展及投資業務

截至二零二零年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約65,500,000港元，較上一個財政年度約45,300,000港元增加約44.6%，收益上升主要由於：(i)在中國南京分租若干物業之新租約及重續租約之租金增加；及(ii)於二零一八年十月於深圳從事分租業務之中國公司，因而於截至二零二零年三月三十一日止年度產生收益約14,700,000港元。於截至二零二零年三月三十一日止年度，該業務分部錄得溢利約11,000,000港元，較上一財政年度溢利約6,600,000港元增加約66.7%。

金融服務業務

放債

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團於香港進行放債業務，並確認利息收入約600,000港元(二零一九年：2,500,000港元)。本集團將繼續審慎地發掘各種機會，以發展該業務分部，同時將保持平衡及檢討其貸款組合，以控制債務違約風險。

證券、期貨及資產管理

本集團成功獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)於二零一九年五月授出第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)牌照，並於二零一九年六月獲證監會授出第2類(期貨合約交易)牌照。管理層認為，取得該等牌照有助本集團進一步於金融服務分部實現業務多元化，從而為本集團業務帶來可行發展機遇。

流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸、應付票據以及可換股債券合共約為178,700,000港元。於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行借貸及可換股債券合共約為126,600,000港元。本集團於二零二零年三月三十一日之資本負債比率為28.1%（二零一九年：6.4%）。該比率乃經參照銀行及其他借貸、應付票據及可換股債券扣除現金及現金等值項目除以本公司擁有人應佔之本公司權益計算得出。於二零二零年三月三十一日，本集團的流動資產淨值約為54,700,000港元（二零一九年：流動資產淨值約為79,700,000港元）。本集團於二零二零年三月三十一日的流動比率約為1.2，而於二零一九年三月三十一日則為1.4。

本集團銀行及其他借貸之到期組合載列如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
須於以下期限償還：		
一年內	67.0	43.6
超過一年但不超過兩年	17.3	—
超過兩年但不超過三年	8.2	—
	<u>92.5</u>	<u>43.6</u>
總計	<u><u>92.5</u></u>	<u><u>43.6</u></u>

所有本集團銀行及其他借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸結餘約54,700,000港元按固定利率計息，而約37,800,000港元乃按浮動利率計息。銀行及其他借貸按介乎4.15%至8.23%之實際利率計息（二零一九年：5.66%至6.84%）。

本集團之收益大部分以人民幣及港元為單位，符合本集團開支之貨幣要求，而其他外幣並不重大。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團概無財務工具用作對沖用途。本集團並無面臨任何匯率風險或任何相關對沖。

集資活動

於過往年度，本集團完成以下集資活動，以增強其財務狀況及募得所得款項總額約42,000,000港元，而經扣除發行開支後，所得款項淨額約為41,800,000港元。其詳情載列如下：

公佈日期	集資活動描述	所得款項 之擬定用途	於二零二零年	
			三月三十一日 實際使用之 所得款項	於二零二零年 三月三十一日 之未動用金額
二零一八年八月 三十一日	發行本金總額為 42,031,080港元 之可換股債券	約27,200,000港元 用作本集團於 香港之放債業務	零	約27,200,000港元 留待用於在擴張 及發展計劃落實 時為本集團之 放債業務之擴張 及發展提供額外 資源
		約14,600,000港元 用作本集團之 一般營運資金	約14,600,000港元	零 已按預期用作 本集團之一般 營運資金

公佈日期	集資活動描述	所得款項 之擬定用途	於二零二零年	
			三月三十一日 實際使用之 所得款項	於二零二零年 三月三十一日 之未動用金額
二零一七年七月 二十六日	發行本金總額為 46,341,960 港元 之可換股債券	約 32,100,000 港元 用於潛在收購 事項	零	約 32,100,000 港元 留待本集團用於 收購峰智投資有限 公司之全部股本， 其透過峰智投資 有限公司間接持有 東莞市華創文置地 有限公司 35% 之 權益
		約 14,000,000 港元 用作本集團之 一般營運資金	約 14,000,000 港元 已按預期用作 本集團之一般 營運資金	零

抵押

於二零二零年三月三十一日，楊雷先生(本公司若干附屬公司之董事)、其配偶及一間由楊雷先生及其配偶實益擁有之關連公司(「**關連公司**」)、關連方及獨立第三方公司分別就本集團總額約為92,500,000港元之全部銀行及其他借貸提供個人及公司擔保。楊雷先生、其配偶、關連方、關連公司、獨立第三方公司賬面值約為118,700,000港元之若干資產以及本集團之投資物業亦已獲抵押以擔保前述本集團之銀行及其他借貸。

於二零一九年九月三日，本公司之間接非全資附屬公司南京垠坤投資實業有限公司就一間中國金融機構向一名獨立第三方提供本金額最多為人民幣100,000,000元之貸款融資提供擔保。有關融資將於36個月內到期，而人民幣80,000,000元及人民幣20,000,000元已分別於二零一九年九月及二零二零年一月獲提取。

除上文所披露者外，本集團於二零二零年三月三十一日並無任何其他資產抵押。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團僱用合共110名(二零一九年：98名)僱員。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團員工之薪酬約為21,800,000港元(二零一九年：16,200,000港元)。本集團按其僱員之表現、經驗和當前行業慣例向彼等支薪。董事及本公司高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經考慮本公司之經營業績、個別表現及可資比較市場統計數字後決定。

本集團定期檢討其薪酬待遇，以吸引、激勵和留聘其僱員。酌情花紅可視乎本集團之經營業績及董事和僱員之表現向彼等發放。

此外，本公司亦已採納認股權計劃，主要目的為向任何對本集團作出重大貢獻之董事、僱員及其他合資格參與者提供誘因或獎勵。本集團亦按持續基準為其員工提供外部培訓課程，以改善彼等之技能和服務。

持有之重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項、以及重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二零年四月九日，本公司與陳偉武先生(佔本公司權益53.8%之股東)訂立股權買賣協議以收購峰智投資有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(「**峰智集團**」)之全部股本(「**收購事項**」)。於收購事項完成後，本公司將透過目標公司間接持有東莞市華創文置地有限公司(「**項目公司**」)權益之35%，藉此，開始於中國之物業開發業務。收購事項之代價將透過現金付款36,861,538港元(相當於約人民幣33,544,000元)以及發行及配發800,000,000股本公司代價股份而結算。於本報告日期，收購事項尚未完成。有關收購事項之詳情於本公司日期為二零二零年四月九日之公佈及日期為二零二零年六月二十二日之通函中披露。

前景

2019冠狀病毒病之爆發導致對業務產生主要影響，尤其是於展覽分部，而於全球營商環境之中，未來充滿挑戰且不可預測。於審閱及履行未來戰略規劃方面，疫情已對本集團提出更高要求。儘管面對當前之挑戰，中國經濟仍展現出穩定增長趨勢，此乃由宏觀經濟層面之可持續發展及不斷提升所支撐。由於2019冠狀病毒病之不利影響，本集團董事對業務之預期仍保持審慎並將於必要時採取適當措施盡量減小財務影響，同時，亦尋求能夠增強本集團財務盈利能力之潛在投資機遇。

管理層團隊及董事會由具備中國房地產開發行業豐富經驗之高品質及得力人士組成。團隊於中國擁有大量知識、資源及人際關係，而本公司預期將能夠利用該等內容以供中國物業分租、發展及投資項目之未來發展。

本集團持續努力鞏固及重新調整其業務以令本集團能夠於財務狀況方面取得提升並達致業績目標。本集團正致力於取得持續增長並不斷探索及增添其他合適投資機遇(倘有)以提升整體盈利潛力，並最終盡量擴大股東價值。

貨幣風險

本集團主要於香港及中國營運，大部分交易均以集團實體經營所在地之有關功能貨幣結算。因此，本集團並無因外幣匯率變動而承受重大風險。

以下為自獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司接獲之物業估值報告全文，當中內容有關其對本集團將予收購之該物業於二零二零年十一月三十日之估值，乃編製以供載入本文件。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中243 - 247號德祐大廈5樓

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關： 中華人民共和國北京市大興區北京經濟技術開發區經海三路109號院第12、27、52、53、56、58、59、60、61及69座(「該物業」)

吾等遵照中國唐商控股有限公司(「貴公司」)之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢及取得吾等認為必需之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業以其現況於二零二零年十一月三十日(「估值日期」)之市值之意見，以供閣下內部參考之用。

估值基準

吾等對該物業作出之估值乃吾等對其市值之意見，而吾等將其市值定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經進行適當市場推廣後，雙方均在知情、審慎及非強迫情況下，資產或負債於估值日期預計可交換之金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項之資產或負債之估計價值。

吾等乃獨立於 貴公司，且吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之「香港測量師學會估值準則2017」及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定所編製。

估值假設

吾等於作出估值時已假設業主於並無影響該物業價值之非一般融資、遞延租期合同、租回、合營公司、管理協議或任何類似安排之利益或負擔之情況下在市場出售該物業。

吾等之估值報告並無就該物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制或繁重支銷。

估值方法

於對該物業(訂有多份租賃協議)進行估值時，吾等已採納收入資本化法。吾等經參考相關市場上可得之可資比較租金及資本化率證據，並以市場資本化率按 貴公司將收購之該物業於租期內市場租金收入之資本化基準對該物業進行估值。市場租金及市場資本化率乃以市場法釐定。

業權及假設

吾等已獲提供有關該物業之業權文件副本或摘要。然而，吾等並無檢查文件正本，以核實擁有權或確認是否存在未有顯示在副本上之任何修訂。吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔責任，此應屬於 閣下法律顧問之職責範圍。於估值過程中，吾等已參考 貴公司中國法律顧問華商律師事務所就該物業業權所編製之中國法律意見。吾等於編製估值時已假設該物業於特定土地使用期內之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費轉讓予業主，且已悉數償付任何應付地價。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴由 貴公司所提供之資料，且已接納如規劃批文或法定通告、地役權、年期、該物業之識別、租賃協議、樓面面積及所有其他相關事宜給予吾等之意見。吾等並無進行實地測量。估值報告所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等之資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性，而該等資料之真實性及準確性對吾等之估值至關重要。吾等亦已獲 貴公司告知提供予吾等之資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

黃艷君女士(房地產管理理學士)已於二零二零年十二月就該物業進行實地視察。吾等已視察該物業之外部及(如可能)內部。吾等未有視察該物業被遮蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分乃處於合理狀況。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積是否正確。然而，吾等假設提交予吾等之業權文件上所顯示之面積屬正確。所有文件及合同僅作參考用途，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損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

貨幣

除另有指明外，於吾等之估值所列全部貨幣金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港
尖沙咀
柯士甸道29號
12樓1201室
中國唐商控股有限公司
列位董事 台照

代表
亞太資產評估及顧問有限公司
董事
王良堅
MHKIS, MCIREA, RPS (GP)
謹啟

二零二一年一月二十五日

附註：王良堅先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於香港及中國擁有逾20年物業估值經驗。

估值報告

貴集團將收購之中國物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 十一月三十日 現況下之市值
中國北京市大興區北京經濟技術開發區經海三路109號院第12、27、52、53、56、58、59、60、61及69座	<p>天驥智谷(「發展項目」)位於北京市大興區北京經濟技術開發區經海三路與康定街交界處西北角。北京經濟技術開發區為中國首都之唯一國家級經濟技術開發區，並已發展為高科技研究／開發及生產樞紐。</p> <p>發展項目為大型工業發展項目，擁有超過60座低層及高層工業／辦公大樓，並於二零一三年至二零一八年期間分三期竣工。</p>	<p>於估值日期，該物業訂有多份租賃協議，並被估用作研究中心及附屬辦公室、宿舍及配套用途。有關租賃協議之詳情，請參閱下文附註(3)。</p>	<p>人民幣 532,300,000元 (請參閱附註(3))</p>
	<p>該物業包括發展項目第二期及第三期之八座5至7層高之辦公大樓、一座宿舍大樓及一座附屬大樓。根據獲提供之資料，該物業之總建築樓面面積約為70,477.92平方米。</p>		
	<p>該物業已獲授土地使用權，作為工業用途，其土地可使用年期自二零一零年十二月二十八日起計50年，並於二零六零年十二月二十七日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據北京市住房和城鄉建設委員會所發出之X京房權證開字第037690號，北京天安科創置業有限公司(「天安公司」)已取得北京經濟技術開發區經海三路109號院33座樓宇之房權，總建築樓面面積為126,298.55平方米。根據上述房權證之附註，第13、16、28、30、31、33、34、36、37、45、46、50及51座之房權已轉讓予其他人士。

上述房權證包括第12及27座(該物業之部分)。

2. 根據北京市規劃和國土資源管理委員會於二零一八年九月十三日所發出之京(2018)開不動產權第0020232號，天安公司已取得北京經濟技術開發區經海三路109號院第52至69座及第77座之產權，總建築樓面面積為108,132.23平方米，作為工業用途，其土地可使用年期自二零一零年十二月二十八日開始及於二零二零年十二月二十七日屆滿。
3. 根據天安公司與北京名創商業管理有限公司(「名創公司」)均於二零二零年十二月十日訂立之13份租賃協議，天安公司同意將該物業租賃予名創公司，有關主要條款概述如下。

座號	租賃面積 (平方米)	租期	租金(人民幣/日/平方米)(包括增值稅 5%)
12	3,504.38	二零二一年二月十八日至 二零三一年二月十七日	第一年為1.47而第二年為1.51，並自第三年起按年增加3%
27	4,828.52	二零二一年二月十八日至 二零三一年二月十七日	第一年為1.54而第二年為1.59，並自第三年起按年增加3%
52	15,740.00	二零二一年二月十八日至 二零三七年五月三十一日	首三年為1.53並自第四年起每三年增加5%
53	3,437.73	二零二一年二月十八日至 二零三一年二月十七日	第一年為1.40而第二年為1.44，並自第三年起按年增加3%
56	2,404.84	二零二一年二月十八日至 二零三一年二月十七日	第一年為1.54而第二年為1.59，並自第三年起按年增加3%
58	2,404.84	二零二一年二月十八日至 二零三一年二月十七日	第一年為1.62而第二年為1.67，並自第三年起按年增加3%
59	2,404.84	二零二一年二月十八日至 二零三一年二月十七日	第一年為1.54而第二年為1.59，並自第三年起按年增加3%
60	17,837.26	二零二一年二月十八日至 二零三一年二月十七日	第一年為1.96而第二年為2.02，並自第三年起按年增加3%
61	14,217.51*	二零二一年二月十八日至 二零三一年二月十七日	第一年為1.96而第二年為2.02，並自第三年起按年增加3%
69 (101及102室)	1,110.00	二零二一年二月十八日至 二零三六年二月十七日	首三年為2.80並自第四年起每三年增加5%
69 (108室)	119.00	二零二一年二月十八日至 二零三一年二月十七日	第一年為5.05而第二年為5.20，並自第三年起按年增加3%
69 (110室)	199.00	二零二一年二月十八日至 二零三一年二月十七日	第一年為5.05而第二年為5.20，並自第三年起按年增加3%
69 (2層)	2,270.00	二零二一年二月十八日至 二零三六年二月十七日	首三年為2.10並自第四年起每三年增加5%

* 不包括第61座1至3層之建築樓面面積

誠如 貴公司告知，第 12、27、53、56、58、59、60 及 61 座作辦公研發之用、第 52 座作宿舍之用而第 69 座則作配套之用。於取得天安公司之書面確認後，名創公司可將該物業轉租予其他人士。

該物業之市值根據上述十三份租賃協議之租期計算。

4. 根據 貴公司所提供有關該物業產權之中國法律意見：
- (i) 天安公司合法擁有該物業，並有權合法佔用、使用、出售(包括租賃)該物業；
 - (ii) 第 12 座已以北京銀行股份有限公司(中關村支行)為受益人予以抵押；
 - (iii) 除第 12 座外，該物業之其餘部分並無予以任何抵押；及
 - (iv) 名創公司可使用自天安公司租賃之該物業或從中獲利。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供之詳情，旨在提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

本公司普通股之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司股權之概約百分比
陳先生	實益擁有人	800,000,000	34.65%
	受控制法團權益	579,806,977 (附註)	25.11%

附註：該等股份由陳先生全資實益擁有之華麗擁有。根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」），陳先生被視為於合共1,379,806,977股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約59.76%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要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）之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文而被視為或當作擁有之權益或淡倉）；(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定記錄於有關規定所述之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司或聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，除上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一段所披露之董事及本公司主要行政人員之權益外，按照本公司須根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司股權之概約百分比
華麗(附註1)	實益擁有人	579,806,977	25.11%
程楊先生(附註2)	實益擁有人	76,180,000	3.30%
	配偶權益	73,500	0.003%
中國華潤總公司 (「中國華潤」)(附註3)	受控制法團權益	66,666,666	2.89%

附註：

- (1) 華麗由本公司執行董事兼主席陳先生全資及實益擁有。
- (2) 程楊先生個人擁有76,180,000股本公司股份，而其妻子柏雪女士擁有73,500股本公司股份。
- (3) 據董事所深知，合貿有限公司為華潤(集團)有限公司全資擁有之附屬公司，華潤(集團)有限公司為CRC Bluesky Limited(「CRCB」)全資擁有之附屬公司，CRCB由華潤股份有限公司全資擁有，華潤股份有限公司由中國華潤全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按照本公司須根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊，概無人士於本公司之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3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。

4. 重大合同

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

- (a) 深圳市唐商產業園管理有限公司、深圳市金騏集團有限公司、深圳市金帆投資發展有限公司（「深圳金帆」）及曾品連先生於二零一九年五月二十一日所訂立之收購協議，內容有關按代價人民幣40,000,000元買賣深圳金帆之73%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一九年五月二十一日之公佈；
- (b) 浩鴻有限公司、Li Jiexin先生及855 Crown Property Investment Co., Ltd.（「855 Crown Property」）於二零一九年九月五日所訂立之買賣協議，內容有關按代價1美元買賣855 Crown Property之49%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一九年九月五日之公佈；
- (c) 南京垠坤投資實業以江蘇銀行為受益人所訂立日期為二零一九年九月三日之擔保協議，內容有關由江蘇銀行向南京瑞益祥網絡科技有限公司提供本金額最多為人民幣100,000,000元之貸款融資，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十一月八日之公佈；
- (d) 北京名創與天安科創所訂立日期為二零一九年十二月二十七日之租賃合同，內容有關中國北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院15號樓、32號樓、38號樓、40號樓、41號樓、54號樓、62號樓及63號樓，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十二月二十七日之公佈；
- (e) 本公司與陳偉武先生所訂立日期為二零二零年四月九日之股權買賣協議，內容有關本公司向陳偉武先生收購峰智投資有限公司10,000股每股面值1美元之股份，相當於其已發行股本之100%，有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月九日之公佈；

- (f) 南京垠坤以南京銀行為受益人所訂立日期為二零二零年十月二十九日之擔保協議，內容有關南京銀行向南京垠瑞萬錦智能科技有限公司提供本金額最多為人民幣40,000,000元之貸款融資，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈；
- (g) 博仁文化與買方就出售事項所訂立日期為二零二零年十二月一日之有條件買賣協議，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十二月一日及二零二零年十二月八日之公佈；及
- (h) 該等租賃合同。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何針對本集團之待決或可能提起之重大訴訟或申索。

6. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿，或僱主不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務協議。

7. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人概無於根據上市規則第8.10條直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益，惟陳先生為(i)天安科創(該公司主要於中國從事建設、物業發展及相關業務)；及(ii)中國東莞一塊作住宅用途之空置土地之最終實益擁有人。由於董事會乃獨立於天安科創之董事會，因此，本公司有能力獨立於上述業務之情況下按公平基準進行其本身業務。

8. 董事於資產、合同或安排之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事：(i) 於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；或(ii) 於本通函日期在任何對本集團業務而言屬重大之合同或安排中擁有任何仍然生效之重大權益。

9. 營運資金聲明

董事認為，經審慎周詳查詢並計及現有銀行結餘及現金、內部資源、可得信貸資金及交易之影響後，本集團將擁有充足營運資金應付其現時自本通函日期起12個月期間之需求。

10. 專家及同意書

(a) 以下為提供本通函引用或所載建議之專家資格：

名稱	資格
滋博資本	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立專業估值師
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師

(b) 於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司持有股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利(不論是否合法可強制執行)。

- (c) 上述專家已就刊發本通函發出其書面同意，同意按現有形式及內容載入其函件及提述其名稱，且迄今尚未撤回。
- (d) 於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本公司之公司秘書為洪慶虹先生（「**洪先生**」）。洪先生為香港會計師公會會員。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件副本由本通函日期直至本通函日期起計第十四日當日(包括該日)之一般辦公時間內，可於本公司位於香港尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室之香港主要營業地點查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合同」一節所述之重大合同；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家各自之同意書；
- (d) 本公司截至二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止三個年度之年報；
- (e) 本通函所載之董事會函件；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第32頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第33至46頁；
- (h) 該物業之未經審核損益表，其全文載於本通函附錄二；
- (i) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團之未經審核備考財務資料所發出之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (j) 本集團之管理層討論及分析，其全文載於本通函附錄四；
- (k) 有關該物業之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (l) 亞太資產評估及顧問有限公司之公平租金函件；及
- (m) 本通函。

股東特別大會通告



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

二零二一年第一次股東特別大會通告

茲通告中國唐商控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二一年二月十八日(星期四)下午三時正假座香港尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室舉行二零二一年第一次股東特別大會(「**大會**」)，藉以處理下列事項：

普通決議案

考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認北京名創商業管理有限公司(「**北京名創**」)與北京天安科創置業有限公司(「**天安科創**」)所訂立日期為二零二零年十二月十一日之該等租賃合同(「**該等租賃合同**」)，據此，北京名創有條件同意承租，而天安科創有條件同意出租下列物業：

- (a) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院12號樓
- (b) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院27號樓
- (c) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院52號樓
- (d) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院53號樓

股東特別大會通告

- (e) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院56號樓
- (f) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院58號樓
- (g) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院59號樓
- (h) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院60號樓
- (i) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院61號樓
- (j) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院69號樓1層101、102、108及110室及2層，

及據此擬進行之交易。

- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事就彼等認為使該等租賃合同之條款或據此擬進行之交易及完成該等租賃合同得以落實及／生效而言可能屬必要、適當或合宜或權宜，簽立一切文件及辦理一切有關事宜並採取一切有關措施，以及同意有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命
中國唐商控股有限公司
主席
陳偉武

香港，二零二一年一月二十五日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
尖沙咀
柯士甸道29號
12樓1201室

附註：

- (i) 為釐定出席大會之股東資格，本公司將於二零二一年二月十六日(星期二)至二零二一年二月十八日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶手續。為符合出席大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二一年二月十一日(星期四)下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (ii) 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或(如持有兩股或以上股份)一名以上受委代表其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (iii) 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表於大會上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則在排名首位之持有人投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。
- (iv) 委任受委代表之文據以及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明之有關授權書或授權文件副本必須於大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)進行登記，方為有效。
- (v) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。倘本公司股東於提交代表委任表格後出席大會，則其代表委任表格將視作撤回。
- (vi) 倘於大會舉行日期上午十一時正後任何時間懸掛八號或以上颱風訊號、或「黑色」暴雨警告，大會將延遲舉行。本公司將於本公司網站<http://www.ts674.com>及聯交所之披露易網站www.hkexnews.hk發表公佈，以知會股東重新安排之大會日期、時間及地點。
- (vii) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，本通告所載全部決議案將於大會上以投票方式表決。

於本通告日期，執行董事為陳偉武先生(主席)及周厚傑先生；以及獨立非執行董事為陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生。