

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已售出或轉讓名下所有信陽毛尖集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



XINYANG MAOJIAN GROUP LIMITED

信陽毛尖集團有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：362)

**(1) 主要交易
有關出售該等地塊；
及
(2) 股東特別大會通告**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至8頁。

本公司謹訂於二零二一年三月二十二日(星期一)下午四時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4007室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第26至28頁。隨函附奉股東特別大會或其任何續會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印列之指示填妥表格，且無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前48小時儘快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，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，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

股東特別大會預防措施

為保障股東的健康與安全及為防止新型冠狀病毒(COVID-19)疫情傳播，股東特別大會上將會採取以下預防措施：

- (1) 強制體溫篩查／檢查；
- (2) 強制佩戴外科口罩；
- (3) 恕不提供食物或飲料及派發禮品；及
- (4) 各房間的人數上限為四人或法例容許的任何其他數目。

為顧及股東的健康與安全，本公司非常鼓勵股東通過委任股東特別大會主席為其代表，在股東特別大會上行使其投票權，並於以上指明的時間前交回其代表委任表格，代替親身出席股東特別大會。

二零二一年二月二十五日

目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	9
附錄二 — 該等地塊之估值報告	14
附錄三 — 一般資料	20
股東特別大會通告	26

股東特別大會預防措施

為控制及防止新型冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情的傳播，股東特別大會上將會採取以下預防措施，以保障可能親身出席股東特別大會的股東的健康與安全：

於股東特別大會前委派代表進行投票：本公司絕不希望減損股東行使其權利及進行投票的機會，但同時亦意識到保障股東免於面臨COVID-19疫情可能帶來的風險的迫切需要。為保障股東的健康與安全，本公司非常鼓勵股東通過委任股東特別大會主席為其代表，在股東特別大會上行使其投票權，代替親身出席股東特別大會。行使股東權利並非一定需要親身出席。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

填妥的代表委任表格無論如何須不遲於股東特別大會及其任何續會指定舉行時間前48小時前儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

本公司非常鼓勵股東通過提交代表委任表格及委任股東特別大會主席為其代表進行投票。

考慮到證券及期貨事務監察委員會及聯交所於二零二零年四月一日發佈的「有關在《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》實施下召開股東大會的聯合聲明」所述的指引，本公司亦將在股東特別大會上採取以下附加預防措施，以確保股東特別大會與會人士的健康與安全：

- (1) 在香港灣仔港灣道26號華潤大廈入口處登記前，將對每位與會人士進行強制體溫篩查／檢查。倘任何人士的體溫高於香港衛生署不時發佈的參考範圍或出現類似流感的徵狀，本公司保留拒絕該人士進入股東特別大會會場或要求該人士離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會與會人士的健康與安全；
- (2) 每名與會人士將被強制要求在股東特別大會期間全程佩戴外科口罩，且每名與會人士於登記時將獲分配指定座位，以確保維持社交距離；
- (3) 股東特別大會上將不會提供食物或飲料，亦不會向與會人士派發禮品；及

股東特別大會預防措施

- (4) 本公司將安排於股東特別大會會場以電訊設施及／或電腦設備連接多個會議室，而股東或其受委代表將獲指示於舉行股東特別大會當日在某會議室就座，以限制各房間的人數至四人或香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》所容許的任何其他數目，並確保與會人士之間相隔足夠距離。

與會人士於股東特別大會會場須時刻注重及保持良好個人衛生。

由於香港的COVID-19疫情不斷演變，本公司可能須在短時間內通知更改股東特別大會安排。股東應查閱本公司網站(<https://www.xinyangmaojian.com.hk/>)，以便得悉日後有需要時就股東特別大會安排作出的公佈及更新。

釋 義

本通函備有英文及中文版。倘中、英文版有任何歧義，概以英文版為準。

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	由賣方及買方於二零二零年十二月二十八日訂立的協議，內容關於出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「該銀行」	指	中國農業銀行股份有限公司黑河愛輝分行
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港中環地區的商業銀行一般在正常營業時間內開門營業的日子(不包括星期六或星期日或香港公眾假期)
「本公司」	指	信陽毛尖集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「COVID-19」	指	2019新型冠狀病毒疫情
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售該等地塊的土地使用權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「金陽工程」	指	牡丹江金陽市政工程有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「地塊A」	指	位於中國黑龍江省黑河二公河俄電加工區的地塊，總面積為約95,213平方米，賣方已於其上興建構築物
「地塊B」	指	位於中國黑龍江省黑河二公河俄電加工區的地塊，總面積為約120,551平方米，賣方已於其上興建構築物
「該等地塊」	指	地塊A及地塊B
「最新年報」	指	本公司截至二零二零年六月三十日止年度的年報，於二零二零年十一月一日刊發
「最後實際可行日期」	指	二零二一年二月二十二日，即本通函付印前為確定本通函內若干資料的最後實際可行日期
「法定押記」	指	以該銀行為受益人對地塊B訂立的法定押記
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「呂先生」	指	呂旺盛先生
「牡丹江佳日」	指	牡丹江佳日熱電有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「牡丹江龍拓」	指	牡丹江龍拓新能源有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	黑河龍合投資管理有限責任公司，一間於中國成立的有限公司

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以省覽及批准(其中包括)該協議及據此擬進行交易
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓價格」	指	轉讓地塊A及地塊B的土地使用權的轉讓價格總額人民幣139,440,000元，連同人民幣17,000,000元的土地賠償
「賣方」	指	黑河龍江化工有限公司，一間於中國成立的外商獨資企業，營運期為批准日期二零零八年六月五日起計20年，為本公司間接擁有90%的公司
「%」	指	百分比



XINYANG MAOJIAN GROUP LIMITED

信陽毛尖集團有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：362)

執行董事：

陳昱女士(主席兼行政總裁)

高冉先生(副主席)

羅子平先生

于德發先生

陳蕾先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

獨立非執行董事：

馬榮欣先生

譚政豪先生

侯志傑先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

40樓4007室

敬啟者：

**(1)主要交易
有關出售該等地塊；
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二十八日有關出售事項的公告。

董事會函件

於二零二零年十二月二十八日(交易時段後)，賣方(為本公司間接擁有90%的公司)與買方訂立該協議，據此賣方已同意將該等地塊的土地使用權轉讓予買方，轉讓價格為人民幣156,440,000元(相當於約185,500,000港元)，包括人民幣139,440,000元以及人民幣17,000,000元的土地賠償。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關出售事項的進一步詳情；及(ii)召開股東特別大會的通告。

該協議

該協議的主要條款如下：

日期

二零二零年十二月二十八日

訂約方

賣方： 黑河龍江化工有限公司，本公司間接擁有90%的公司

買方： 黑河龍合投資管理有限責任公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予出售的資產

地塊A

地塊A位於中國黑龍江省黑河二公河俄電加工區，面積約95,213平方米，賣方已於其上興建多個建築及構築物，並已於二零二零年三月取得該等構築物的相關土地使用權許可。

地塊B

地塊B位於中國黑龍江省黑河二公河俄電加工區，面積約120,551平方米，賣方已於

董事會函件

其上興建多個建築及構築物，並已於二零一零年三月取得該等構築物的相關土地使用權許可。地塊B已根據法定押記抵押予該銀行，作為人民幣8,500,000元的擔保。

轉讓價格

轉讓價格為人民幣156,440,000元（相當於約185,500,000港元），包括人民幣139,440,000元以及人民幣17,000,000元的土地賠償將按以下方式支付：

- (a) 人民幣8,500,000元（相當於約10,000,000港元）須於簽署該協議之時或之前支付，作為按金及用作結算部分轉讓價格；及
- (b) 人民幣147,940,000元（相當於約175,500,000港元）須於該協議完成之時支付。

上述土地賠償人民幣17,000,000元乃由賣方與買方磋商釐定，而買方同意向賣方支付關於出售事項的稅款。

轉讓價格乃由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，當中已參考（其中包括）基於獨立估值師進行的估值而編製，該等地塊及樓宇於二零二零年六月三十日的估值報告159,968,000港元，另加土地賠償人民幣17,000,000元。轉讓價格較於二零二零年六月三十日之估值溢價約16%。

根據本通函附錄二所載由豐盛評估有限公司編製的最新估值報告，該等地塊及建築於二零二零年十二月三十一日的市值為人民幣153,700,000元，包括該等地塊的市值人民幣45,300,000元及該等地塊上建築及構築物的折舊重置成本人民幣108,400,000元。由於該項最新估值於該協議日期未能提供予訂約方參考，故賣方及買方在釐定轉讓價時並無依賴該等估值。

儘管該等地塊及建築的估值由二零二零年六月三十日至二零二零年十二月三十一日有所增加，但轉讓價仍較該等地塊及建築的最新估值溢價約2%。儘管溢價金額減少，本公司仍認為轉讓價及出售事項仍屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，因為出售事項將使本公司變現該等地塊的價值、償還本公司的債務，並使本公司節省維護本集團長期閒置該等地塊的進一步成本。

進行出售事項的因由及裨益

由於該等地塊已被本集團閒置頗長一段時間，且鑑於本集團將從出售事項收取的轉讓價格，董事認為出售事項實屬良機，可讓本集團變現該等地塊的價值，以及能使本集團產生現金流入以供其業務營運之用、改善流動資金並降低閒置地塊的賬面成本。董事認為出售事項將加強本集團的財務狀況，長遠而言，有利於本集團的未來業務發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款屬一般商業條款，並按公平基準磋商，故出售事項誠屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

該等地塊及樓宇於二零二零年十二月三十一日的未經審核賬面淨值約為138,603,000港元。

於出售事項完成後，該等地塊及樓宇將在本集團賬冊中終止確認。估計本集團資產總值將增加約26,152,000港元，金額乃根據出售事項的轉讓價格人民幣185,500,000元，減去該等地塊及樓宇的賬面淨值、成本及其他相關開支計算，而對本集團的總負債並不會有重大影響。

緊隨該協議完成後，本集團將錄得出售事項所得款項總額人民幣156,440,000元(相當於約185,500,000港元)。

本公司計劃按以下方式動用出售事項所得款項總額：

- (a) 約人民幣134,000,000元(相當於約159,000,000港元)將用於償還債務；
- (b) 約人民幣17,000,000元(相當於約20,000,000港元)將用於支付出售事項相關稅款；及
- (c) 餘額約人民幣5,000,000元(相當於約6,000,000港元)將撥充本集團一般營運資金。

本集團及賣方的資料

本集團主要從事化工業務及提供建造服務。賣方主要從事製造和銷售碳化鈣和石灰粉。

董事會函件

買方的資料

買方為黑河邊境經濟合作區財政局(中國政府的政府部門)的全資間接附屬公司。

上市規則涵義

由於上市規則第十四章項下有關出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本通函日期，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項，概無股東須就該決議案放棄投票。

根據該協議，完成毋須受任何先決條件限制。倘股東未有批准該協議，則賣方有權取消出售事項。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議乃按公平基準磋商，符合一般商業條款，誠屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的所有決議案。

其他資料

敬請閣下亦垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
信陽毛尖集團有限公司
主席兼行政總裁
陳昱
謹啟

二零二一年二月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止三個年度各年的財務資料詳情分別於本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度的年報內披露。該等年報於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://zh.xinyangmaojian.com.hk/circular-and-annual-report>) 刊載：

- (a) 本公司截至二零一八年六月三十日止年度之年報於二零一八年十月三十日刊發，可於以下網址閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1030/ltn20181030310_c.pdf，
尤其請參閱第43至50頁；
- (b) 本公司截至二零一九年六月三十日止年度之年報於二零一九年十月三十日刊發，可於以下網址閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1030/ltn20191030058_c.pdf，
尤其請參閱第66至73頁；及
- (c) 最新年報可於以下網址閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1101/2020110100116_c.pdf，
尤其請參閱第70至76頁。

2. 債務

於二零二零年十二月三十一日（即本通函付印前為確定本債務聲明所載資料的債務日期）營業時間結束時，本集團的債務詳情如下：

租賃負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團（作為承租人）未償還之租賃負債本金金額約為4.8百萬港元。

可換股債券

本集團可換股債券之未償還本金金額約為80.0百萬港元，為不計息及須於二零二三年十一月十二日前償還。

計息銀行借款

本集團未償還之銀行借款本金金額約為59.7百萬港元，乃以本集團的樓宇、廠房及機器作抵押，當中約42.3百萬港元須按要求或於一年內償還、約2.7百萬港元須於第二年償還、約8.5百萬港元須於第三至五年償還及約6.2百萬港元須於五年後償還。

其他借款

本集團未償還之其他借款本金金額約為64.6百萬港元，乃以本集團固定資產及使用權資產作抵押，並須於一年內償還。

債券

本集團未償還之債券本金金額約為1,448.7百萬港元，屬無抵押，當中約68.9百萬港元須於一年內償還、約1,280.1百萬港元須於第二至五年(包括首尾兩年)償還及約99.7百萬港元須於五年後償還。

或然負債

於二零一二年十一月十九日，中國電力工程顧問集團東北電力設計院(「原告」)向中國黑龍江省高等法院(「黑龍江高等法院」)提出針對本公司間接全資附屬公司牡丹江佳日熱電有限公司(「牡丹江佳日熱電」)之令狀(「令狀」)。

牡丹江佳日熱電將位於牡丹江佳日熱電營業地點之若干煤炭發電設施建設工程外判予原告(「合同」)。由於指稱建設工程進度拖延，原告申索(i)支付合同金額為數約人民幣42,700,000元及其利息；(ii)授出自牡丹江佳日熱電就合同項下主體建設項目收取款項之首先優先權；(iii)因聲稱終止合同賠償為數約人民幣13,300,000元；及(iv)訴訟產生之法律費用。本公司自二零一二年十二月起一直就有關合同付款爭議之令狀尋求法律意見。根據牡丹江佳日熱電管理層，由於自二零零九年起可供項目發展動用之財務資源受不利營商環境所緊縮，令建設工程一直緩慢。

於二零一八年十月二十五日，黑龍江高等法院已判令牡丹江佳日熱電須向原告賠償約人民幣36,700,000元連同利息。於截至二零二零年十二月三十一日止六個月期間後，牡丹江佳日熱電與原告進行磋商，以繼續建設煤炭發電設施。合同一經牡丹江佳日熱電與原告雙方同意下恢復履行，部分經批准賠償可隨即吸納於建築成本中。

管理層已就法律訴訟計提充足撥備，並相信可與原告達成有利結付條款。

除上文或本通函其他部分所披露者外，以及除日常業務過程中的集團內公司間負債及正常貿易及其他應付款項外，於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何債務證券(已發行及尚未償還，以及已獲授權或以其他方式創建但未發行)、定期貸款、任何其他尚未償還貸款資本、任何其他借款或有借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 重大不利變動

董事確認，彼等概不知悉本集團由二零二零年六月三十日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及現有現金及銀行結餘及其他可動用的內部資源，以及出售事項的估計所得款項淨額後，倘無不可預見的情況，本集團將有足夠的營運資金滿足其自本通函日期起計至少未來十二個月的目前需求。

5. 本集團的財務及經營前景

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務載於最新年報(尤其請參閱第156至158頁)。

誠如最新年報所披露，自二零二零年一月爆發COVID-19，中國的經濟已受到負面影響。於截至二零二零年六月三十日止年度，本集團亦遭受負面影響並因此錄得虧損約385百萬港元。煤相關化工產品部的產品於截至二零二零年六月三十日止年度仍未全面使用，招致了閒置營運成本。

於截至二零二零年六月三十日止年度，本集團的收益約為194百萬港元(二零一九年：約323百萬港元)，較上一財政年度減少約40%。本公司擁有人應佔虧損約為296百萬港元(二零一九年：約667百萬港元)，較上一財政年度減少56%。

本集團收益減少乃主要由於碳化鈣分部收益減少以及建造服務分部的建造項目數量減少。

本集團於截至二零二零年六月三十日止年度之銷售及分銷成本約為15百萬港元(二零一九年：約20百萬港元)，較上一財政年度減少約25%。銷售及分銷成本減少乃主要由於截至二零二零年六月三十日止年度爆發COVID-19導致熱能及電力部的收費站暫時關閉所致。

本集團於截至二零二零年六月三十日止年度之行政開支約為100百萬港元(二零一九年：約163百萬港元)，較上一財政年度減少約39%。行政開支減少乃主要由於截至二零二零年六月三十日止年度內縮減煤相關化工產品部規模。

本集團於截至二零二零年六月三十日止年度之其他經營開支約為96百萬港元(二零一九年：約75百萬港元)，較上一財政年度增加約28%。其他經營開支增加乃由於截至二零二零年六月三十日止年度賣方的廠房及設備停工所致。

於截至二零二零年六月三十日止年度，本集團透過內部產生資源以及非股本集資撥付營運及業務發展所需資金。

於二零二零年六月三十日，本集團之總資產約為1,997百萬港元(二零一九年：約2,267百萬港元)，乃由流動負債約394百萬港元(二零一九年：約277百萬港元)、非流動負債約1,173百萬港元(二零一九年：約1,125百萬港元)、非控股權益約54百萬港元(二零一九年：約64百萬港元)及股東資金約375百萬港元(二零一九年：約801百萬港元)撥付。

於二零二零年六月三十日，本集團之流動資產約為174百萬港元(二零一九年：約252百萬港元)，包括存貨約8百萬港元(二零一九年：約40百萬港元)、應收貿易賬項約27百萬港元(二零一九年：約43百萬港元)、預付款項、訂金及其他應收款項約130百萬港元(二零一九年：約161百萬港元)、按公平值計入損益之金融資產約1百萬港元(二零一九年：約1百萬港元)以及現金及現金等值項目約8百萬港元(二零一九年：約7百萬港元)。於二零二零年六月三十日，本集團之流動比率(流動資產/流動負債)、速動比率((流動資產-存貨)/流動負債)、資產負債比率(總債務/總資產)及債務與權益比率(總債務/股東資金)分別為約0.4(二零一九年：約0.9)、約0.4(二零一九年：約0.8)、約79%(二零一九年：約62%)及約418%(二零一九年：約175%)。資產負債比率較高乃主要歸因於賣方的廠房及設備貶值及金陽市政暫停其建造服務，而本集團的總債務維持穩定。於整個截至二零二零年六月三十日止年度內，管理層已採取多項措施以改善本集團之流動資金狀況及財務狀況。

儘管本集團於二零二零年六月三十日處於流動負債淨額狀況，惟管理層已密切監察本集團的流動資金狀況，並採取合適措施以確保本集團擁有足夠資源以履行其財務責任。

熱能及電力部

於截至二零二零年六月三十日止年度，儘管本集團的住宅熱能供應區域並未按預期增加500,000平方米，該業務分部未受COVID-19嚴重影響，且住宅熱能供應區域維持於4,000,000平方米。本集團將於未來繼續擴大住宅熱能供應區域，並且相信熱能及電力部將繼續為本集團的增長動力。

煤相關化工產品部

於截至二零二零年六月三十日止年度，本集團計劃將黑龍江省黑河的賣方的廠房及設備由碳化鈣改造為另一種產品－高碳錳鐵。然而，由於黑龍江省於過去數月受到COVID-19疫情的嚴重影響，該區的大部分建造工程已暫停，導致改造計劃延遲。本集團相信，對賣方的廠房及設備進行改造將於二零二一年恢復，並將令本集團受益。

建造服務分部

由於COVID-19的影響，金陽工程已於二零二零年上半年暫停其全部建造服務。根據金陽市政及其分包商所協定，熱交換站及設施以及管道網絡的建造期限將延長，而本集團不會產生額外成本。本集團將密切監察局勢並盡量減少COVID-19所造成之衝擊。

以下為獨立估值師豐盛評估有限公司就其對本公司物業權益於二零二零年十二月三十一日的估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



香港德輔道中121號
遠東發展大廈9樓902室
電話：(852) 3752 2218
傳真：(852) 2545 3267

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下的指示，對信陽毛尖集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的多項物業進行估值，吾等確認已進行物業視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零二零年十二月三十一日(「估值日期」)的市值的意見。

本函件為吾等估值報告的一部分，解釋估值的基準及方法、澄清假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對該等物業權益的估值乃指吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項資產或負債經適當推銷後於估值日期在自願買方與自願賣方各自知情、審慎及並無強迫的情況下，於公平交易中交換的估計金額」。

估值方法

對該等物業權益進行估值時，吾等採取折舊重置成本法，綜合土地部分的公開市場市值及土地上樓宇及構築物的折舊重置成本。因此，兩個結果之總和相當於整項物業的估值。對土地部分進行估值時，吾等參考相關地區可獲得的可資比較銷售交易。

由於樓宇及構築物的性質無法按市值基準進行估值，故已按其折舊重置成本基準進行估值。折舊重置成本法乃根據同區類似樓宇及構築物目前的建築成本，考慮將受評估物業重建或重置至全新狀態所需的成本，並扣減因結構、功能或經濟原因引致的累計折舊(以可見狀況或陳舊現況為證)。在缺乏可資比較銷售個案的已知市場下，折舊重置成本法一般為物業提供最可靠的價值指標。此方法受到業務的潛在盈利能力是否足夠所規限。

估值考慮因素

對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所載的一切規定。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於該等物業權益現況下在公開市場上將之出售而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排得益，以影響有關物業權益的價值。

進行估值時，吾等已假設除另有指明外，該等物業權益的可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付的土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設物業業主擁有物業的可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等的估值並無計及所估值的物業權益的任何未支付或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業權益不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關該等物業權益的多份業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實該等物業權益的現有業權及該等物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租約修訂。然而，吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問天津四方君滙律師事務所就 貴集團位於中國的該等物業權益的業權是否有效所提供的資料。

貴公司提供的法律文件僅用作參考。本估值報告並不對該等物業權益的法定業權承擔任何責任。

限制條件

吾等已視察物業的外部，並於可能情況下視察其內部，惟吾等並無進行結構性測量。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業地盤面積及建築面積，吾等已假設交予吾等的文件副本上所載的面積均屬準確無誤。

物業的實地視察由梁志鵬先生(工商管理學士(會計))於二零一九年九月三日進行，彼於物業估值方面擁有逾5年經驗。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納就有關事宜獲提供的意見，尤其是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、土地及建築面積及一切其他與鑒定該等物業權益相關的事宜。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本估值收件人的客戶及僅就編製本估值之目的就本估值承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本估值僅用於本文所指定的用途，閣下或第三方將本估值作為任何其他用途或為任何其他用途而依賴本估值均屬無效。未取得吾等書面同意前，不得於 閣下編製及/或派發予第三方的任何文件中引述吾等的名稱或估值報告的全部或部分內容。

新型冠狀病毒病(「COVID-19」)打擊全球金融市場，而房地產市場正受到目前的不確定因素所影響。許多國家已實施旅遊限制。吾等的估值乃基於主要估值不確定因素呈報。吾等無法預測COVID-19的發展及其對房地產市場的影響。市況可能於相對較短期間內發生重大變化。吾等基於現行市況對市場價值的估計與物業實際交易價格之間或會有重大差異。鑒於COVID-19對市場產生的不確定影響，吾等建議閣下頻繁審閱物業估值。

匯率

除另有指明外，本估值報告所載的所有貨幣均以人民幣為單位。

隨函附奉「物業詳情及估值意見」。

此 致

香港灣仔港灣道26號
華潤大廈40樓4007室
信陽毛尖集團有限公司
董事會 台照

為及代表
豐盛評估有限公司
吳國輝
MHKIS
總經理－房地產
謹啟

二零二一年二月二十五日

註： 吳國輝先生為一般執業測量師，於香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。吳先生為香港測量師學會專業會員。

物業詳情及估值意見

貴集團於中國持有並估用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年十二月三十一日現況下的市值
位於中國黑龍江省黑河市合作區西南工業區(現稱二公河俄電加工區緯五路南側之土地(地號:大型-185和186部分)和房屋	<p>該物業包括兩塊毗鄰地塊,總面積為約215,764平方米,其上建有12棟單層至4層工業樓宇、一棟3層辦公大樓、一棟4層宿舍樓、一棟3層餐廳樓及配套結構物,於二零一六年竣工。</p> <p>該等建築的總建築面積為約34,827.88平方米。</p> <p>配套結構物主要包括擋牆、道路、足球場、水池、棚屋及大門。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零五九年九月十八日到期,作工業用途。</p>	該物業現時由 貴公司估用,作工業用途。	<p>人民幣 45,300,000元</p> <p>(人民幣 肆仟伍佰叁拾 萬元整)</p>

附註:

- (1) 根據黑河市國土資源局發出的國有土地使用權證—黑河市國用(2010)第大型-185號,將一幅面積約為363,196平方米的土地(該物業為其中一部分)的土地使用權授予黑河龍江化工有限公司,作工業用途,期限至二零五九年九月十八日止。
- (2) 根據黑河市自然資源局發出的不動產權證—黑(2020)黑河市不動產權第0003551號,將一幅面積約為255,215平方米的土地(該物業為其中一部分)的土地使用權授予黑河龍江化工有限公司,作工業用途,期限至二零五九年九月十八日止。
- (3) 樓宇的總建築面積約為34,827.88平方米,由於尚未取得房屋所有權證,故我們並無賦予其商業價值。僅供參考,我們認為,假設該等樓宇已取得相關的房屋所有權證,且該等樓宇可在市場上自由出售,則於估值日,該等房屋在現有狀態下的折舊重置成本(不包括土地價值)將為人民幣108,400,000元。
- (4) 黑河龍江化工有限公司由 貴公司間接擁有90%。

(5) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(i) 國有土地使用權證 有

(ii) 房屋所有權證 無

(6) 吾等已獲提供有關 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(i) 黑河龍江化工有限公司依法擁有該物業的土地使用權；及

(ii) 該物業並無作抵押。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於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及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條所述登記冊內之權益；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司股份之權益(好倉)：

董事姓名	身份	持有之股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
陳昱女士	實益擁有人	2,860,000	0.19%
羅子平先生	實益擁有人	1,400,000	0.09%

於本公司購股權之權益：

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價	於最後實際可行日期的餘額
陳昱女士	二零二零年十一月三日	二零二零年十一月三日至二零二三年十一月二日	0.38港元	13,000,000

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價	於最後實際 可行日期的餘額
羅子平先生	二零二零年 十一月三日	二零二零年 十一月三日至 二零二三年 十一月二日	0.38港元	13,000,000
于德發先生	二零二零年 十一月三日	二零二零年 十一月三日至 二零二三年 十一月二日	0.38港元	13,000,000
馬榮欣先生	二零二零年 十一月三日	二零二零年 十一月三日至 二零二三年 十一月二日	0.38港元	8,500,000
譚政豪先生	二零二零年 十一月三日	二零二零年 十一月三日至 二零二三年 十一月二日	0.38港元	8,500,000
侯志傑先生	二零二零年 十一月三日	二零二零年 十一月三日至 二零二三年 十一月二日	0.38港元	8,500,000

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員以及彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所存置之登記冊內之權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或候選董事為於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文而須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，據董事所知，按根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所記錄，主要股東(定義見上市規則)於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益如下：

於股份之好倉：

姓名	身份	持有之股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
陳遠東先生	實益擁有人	382,000,000	25.63%
施清流先生	實益擁有人	89,000,000	5.97%
Cha Jung Hoon先生	實益擁有人	74,760,000	5.02%

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，陳遠東先生(董事或本公司最高行政人員以外)於附帶權利可於任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值中擁有10%或以上之權益。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露的本公司股份及相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 董事於本集團的合約或安排及資產中擁有的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二零年六月三十日(即本集團最近期刊發的經審核綜合賬目的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或向其租賃或擬收購或出售或向其租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於在最後實際可行日期仍有效且對本集團業務有重大影響的合約或安排中擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人在與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何將不會於一年內屆滿或本公司不可能於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之現有服務合約或建議服務合約。

7. 重大合約

以下合約(為本公司及其附屬公司於日常業務過程以外訂立之合約)由本公司成員公司及其附屬公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 本公司與信陽毛尖投資發展有限公司訂立日期為二零一九年一月二十日之合作框架協議，據此，將結成合作夥伴關係，透過資本市場對信陽經濟發展等領域開展合作，詳情載於本公司日期為二零一九年一月二十二日之自願公告；
- (b) 本公司與信陽毛尖控股有限公司訂立日期為二零一九年十一月十八日之協議，據此，訂約方同意訂立進一步協議，內容有關本公司將收購及信陽毛尖控股有限公司將出售其部分或全部資產，計有(其中包括)：(i)信陽茶葉產地，(ii)多個茶產品的知名商標及品牌，(iii)於信陽國際茶城之權益，及(iv)於陸羽文化園及茶工業園之權益，詳情載於本公司日期為二零一九年十一月十八日之自願公告；
- (c) 本公司與軟銀綠色投資基金有限公司訂立日期為二零二零年二月十三日之策略投資框架協議，據此，軟銀綠色投資基金有限公司同意與本公司合作並承諾於本公司作

出策略投資，以支持本公司按照香港資本市場規例及若干條件發展符合綠色可持續發展要求之新經濟業務，詳情載於本公司日期為二零二零年二月十三日之公告；

- (d) 牡丹江龍拓與呂先生訂立日期為二零二零年九月四日之股權轉讓協議，內容關於出售牡丹江佳日的40%股權，詳情載於本公司日期為二零二零年九月四日之公告；及
- (e) 該協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，亦無針對本集團任何成員公司的待決或威脅的重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

以下為本通函所載給予觀點或意見的專家資格：

名稱	資格
開元信德會計師事務所 有限公司	執業會計師
豐盛評估有限公司	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，各上述專家：

- (i) 已書面同意分別以現有形式及內容在本通函中轉載其函件或其名稱，且並無撤回有關書面同意；
- (ii) 概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦概無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論可否依法強制執行)；或
- (iii) 概無於自二零二零年六月三十日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或向其租賃或擬收購或出售或向其租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。
- (b) 本公司之香港營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4007室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司之公司秘書為馬健凌先生，彼為香港會計師公會會員。
- (e) 本通函之中、英文版如有歧異，概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件將於最後實際可行日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何營業日之正常營業時間內，在本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日止各財政年度之年報；
- (c) 由豐盛評估有限公司編製之該等地塊之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述專家各自發出之書面同意；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告



XINYANG MAOJIAN GROUP LIMITED

信陽毛尖集團有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：362)

股東特別大會通告

茲通告信陽毛尖集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年三月二十二日(星期一)下午四時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4007室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司以下決議案：

普通決議案

「動議：

- (A) 黑河龍江化工有限公司(「賣方」，作為賣方)與黑河龍合投資管理有限責任公司(「買方」，作為買方)於二零二零年十二月二十八日訂立之協議(「協議」)，內容關於出售以下各項的土地使用權：(1)位於中國黑龍江省黑河二公河俄電加工區的土地，總面積約95,213平方米，而賣方已於其上興建構築物(「地塊A」)；及(2)位於中國黑龍江省黑河二公河俄電加工區的土地，總面積約120,551平方米，而賣方已於其上興建構築物(「地塊B」)，據此，賣方已同意按轉讓價人民幣156,440,000元(相當於約185,500,000港元)向買方轉讓地塊A及地塊B的土地使用權，當中包括人民幣139,440,000元，連同土地賠償人民幣17,000,000元；及

股東特別大會通告

- (B) 授權本公司任何一名或多名董事或秘書在彼／彼等可能認為必須、適合或權宜之情況下，就或有關於實施該協議及據此擬進行之交易及使之生效採取一切有關行動及事宜，並簽立一切有關文件。」

承董事會命
信陽毛尖集團有限公司
主席兼行政總裁
陳昱

香港，二零二一年二月二十五日

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM10
Bermuda

香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈
40樓4007室

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有所指外，通函所界定之詞彙於本通告使用時應具有相同涵義。
2. 於二零二一年三月十七日(星期三)下午四時三十分名列本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)所存置之股東名冊之本公司股東，將合資格出席股東特別大會並於會上投票。本公司股東名冊將自二零二一年三月十八日(星期四)至二零二一年三月二十二日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上就本通告所載之建議決議案進行投票，所有轉讓連同相關股票須不遲於二零二一年三月十七日(星期三)下午四時三十分(香港時間)送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委派一名或多名代表(倘其為一股股份以上的持有人)代其出席大會並於會上投票。代表毋須為本公司股東。
4. 委任代表之文據及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證之該授權書或其他授權文件副本須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
5. 本公司股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
6. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.39(4)條，除股東特別大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東特別大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。本公司則將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。

股東特別大會通告

於本通告日期，董事會成員包括執行董事為陳昱女士、高冉先生、羅子平先生、于德發先生及陳蕾先生，以及獨立非執行董事馬榮欣先生、譚政豪先生及侯志傑先生。