
重要文件

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註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出名下所有中昌國際控股集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，並明確表示概不會就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。



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)

有關收購位於杭州市之土地
之
主要交易

中昌國際控股集團有限公司之財務顧問



二零一九年七月十二日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-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：

「收購事項」	指	根據正式協議通過掛牌招標程序收購該土地
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中昌國際控股集團有限公司，一間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）
「完成」	指	收購事項完成
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經鎮江收購事項擴大之本集團
「正式協議」	指	杭州銘倫與臨安資源局就收購事項所訂立日期為二零一九年七月八日之出讓協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「杭州銘倫」	指	杭州銘倫實業有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國浙江省杭州市臨安區之土地
「最後實際可行日期」	指	二零一九年七月十日，即本通函付印前確認當中 所載若干資料之最後實際可行日期
「臨安資源局」	指	杭州市規劃和自然資源局臨安分局
「掛牌」	指	臨安資源局就出讓該土地之土地使用權而進行之 掛牌出讓程序
「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

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，為本公司之控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約74.98%
「三盛房地產」	指	上海三盛房地產(集團)有限責任公司，一間於中國成立之有限責任公司，由陳建銘先生擁有90%及陳立軍先生擁有10%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海愛建」	指	上海愛建信托有限責任公司，一間中國獨立財務機構
「上海三盛」	指	上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司控股股東三盛宏業之100%控股公司
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「鎮江收購事項」	指	本公司之間接全資附屬公司Agile Scene Limited根據鎮江協議以代價約人民幣194,900,000元收購High Morality Limited之全部已發行股本
「鎮江協議」	指	Agile Scene Limited、三盛宏業(英屬維爾京群島)控股有限公司及三盛房地產就鎮江收購事項所訂立日期為二零一八年十二月九日之買賣協議，有關收購已於二零一九年三月一日完成(有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月九日之公佈及本公司日期為二零一九年一月十日之通函)
「鎮江項目」	指	High Morality Limited及其附屬公司所承建位於中國江蘇省鎮江市之住宅發展項目，名為南山淺水灣上水苑
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「公里」	指	公里
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米

釋 義

「%」 指 百分比

除非本通函另有指明，否則於本通函所作之人民幣兌港元換算，乃按人民幣1.00元兌1.14港元之匯率作出，其僅供說明之用。此並不代表任何人民幣或港元金額應可或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。



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：

潘功成先生(主席)

范雪瑞先生

孫盟先生

李光女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

洪嘉禧先生

劉懷鏡先生

黃世達先生

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

敬啟者：

**有關收購位於杭州市之土地
之
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年六月二十四日及二零一九年七月八日之公佈。於二零一九年六月二十四日，杭州銘倫收到臨安資源局之通知，確認其已就收購事項成功中標，中標價約為人民幣347,600,000元（相當於約396,300,000港元）。於二零一九年七月八日，杭州銘倫與臨安資源局訂立正式協議，以落實收購事項。

由於收購事項所涉之一項或多於一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部均少於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章下有關申報、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准有關收購事項之決議案，概無股東須於會上放棄投票。本公司之控股股東三盛宏業持有843,585,747股股份(相當於最後實際可行日期之已發行股份總數約74.98%)，其已就收購事項給予書面批准，而有關書面批准已根據上市規則第14.44條獲接納以代替舉行股東大會。

本通函旨在向閣下提供有關(i)收購事項之詳情；及(ii)本集團之財務資料。

正式協議

日期

二零一九年七月八日

訂約方

- (i) 杭州銘倫(作為買方)；及
- (ii) 臨安資源局(作為賣方)。

杭州銘倫為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。臨安資源局為政府實體，負責就於中國浙江省杭州市臨安區之國有物業進行及安排招標、拍賣及掛牌出讓程序。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，臨安資源局及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

將予收購之資產

該土地位於中國浙江省杭州市臨安區，佔地23,642平方米，為住宅用地。該土地之最大可發展建築面積為42,556平方米。土地使用權之年期將由完成日期起計為期七十年。有關該土地之進一步詳情於下文「有關該土地之資料」一節披露。

代價及支付條款

代價約人民幣347,600,000元（相當於約396,300,000港元）為杭州銘倫於掛牌中提交之中標價。由本公司釐定之中標價乃計及(i)臨安區之當前土地價格；及(ii)該土地之發展潛力而定。

根據正式協議，代價須按下列方式支付：

- (i) 杭州銘倫須於二零一九年七月十五日或之前支付一筆不可退還保證金人民幣69,500,000元（相當於約79,200,000港元）。杭州銘倫已將之前就參與掛牌所支付之保證金用作支付該筆不可退還保證金；
- (ii) 杭州銘倫須於二零一九年八月七日或之前進一步支付款項人民幣104,300,000元（相當於約118,900,000港元）；及
- (iii) 杭州銘倫須於二零二零年七月七日或之前支付餘額人民幣173,800,000元（相當於約198,100,000港元）。

倘若杭州銘倫未能根據正式協議落實收購事項，除非是基於其終止收購事項下擬進行之發展項目，而事前已獲得負責審批該項目之相關人民政府批准，否則臨安資源局有權沒收上文(i)段所述之不可退還保證金。本公司擬結合本集團內部資源、來自銀行及／或金融機構所提供之外部融資及／或股東貸款，來撥付收購事項之代價及該土地之未來發展成本。

完成

於支付代價餘額（其須於二零二零年七月七日或之前支付）約人民幣173,800,000元（相當於約198,100,000港元）後，杭州銘倫或其代名人須申請登記該土地之土地使用權為其名下擁有，而杭州市臨安區土地儲備中心須以空地形式交付該土地予杭州銘倫。完成將於作出有關交付後作實，而完成日期不得遲於二零二零年七月七日。

有關該土地之資料

該土地位於中國浙江省杭州市臨安區福興街以北，位處臨安區中心地段，四周具備完善設施及基礎建設，其距離杭州—瑞麗高速公路入口5公里內，距臨安區政府3.5公里，距臨安人民醫院3.3公里。待杭州至臨安城際鐵路於二零一九年年底完成升級改造後，預期臨安區至杭州市中心之旅途時間將縮短30分鐘。受惠於杭州市重點發展區域、連接杭州城西未來科技城與青山湖科技城之城西科創大走廊區域之發展，預期臨安區之住宅需求將相當強勁。

根據正式協議，杭州銘倫須於二零二一年七月七日之前開始動工，並於二零二四年七月六日之前完成該土地之發展。根據對臨安區人口結構、基礎建設規劃及物業供求所進行之評估，本集團初步計劃於該土地發展住宅單位，對象為鄰近地區之居民。有關發展項目可包括以輕奢概念而建成之高層住宅大廈及低層大廈。按最大可發展建築面積為42,556平方米計算，該土地可發展約450個面積介乎70平方米至130平方米的住宅單位。預期亦將配合擬提供之住宅單位數目而發展地下停車場。該土地之發展成本估計不超過人民幣300,000,000元。本集團現正按照正式協議所訂明之時間表就該土地制定詳細發展計劃。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要在香港從事物業投資及租賃業務以及在中國從事物業項目管理業務。其亦透過於二零一九年在中國收購之兩項物業發展項目（詳情於本公司日期為二零一九年一月十日及二零一九年三月八日之通函內披露）而在中國從事物業發展業務。

誠如上文「有關該土地之資料」一節所述，該土地位於臨安區中心地段。董事認為，臨安區之發展為杭州市新經濟作出了主要貢獻，並將吸引新企業進入及推動人口增長。此外，該土地周邊地區亦正進行多項發展，預期可使區內住宅物業之需求上升。

考慮到該土地之優越位置及發展潛力，董事相信，收購事項符合本集團之策略並能讓本集團進一步拓展其物業發展業務。董事認為收購事項之條款為公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之財務影響

於收購事項完成後，並假設該土地之代價將結合本集團內部資源及／或融資來支付，本集團之總資產及總負債均會錄得即時增加。總資產增加源於該土地所帶來之資產增加以及現金及銀行結餘減少之淨影響；總負債增加則源於本集團就支付該土地之代價取得有關融資之淨影響。預期因收購事項而導致之總資產及總負債增加金額將相同。鑒於該土地尚未發展，預期收購事項不會對本集團盈利產生任何即時重大影響。

上市規則涵義

由於收購事項所涉之一項或多於一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但全部均少於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章下有關申報、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准有關收購事項之決議案，概無股東須於會上放棄投票。本公司之控股股東三盛宏業持有843,585,747股股份（相當於最後實際可行日期之已發行股份總數約74.98%），其已就收購事項給予書面批准，而有關書面批准已根據上市規則第14.44條獲接納以代替舉行股東大會。

額外資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之額外資料。

雜項

本通函之中、英文版本如有任何差異，一概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

及列位本公司可換股債券持有人 參照

代表
中昌國際控股集團有限公司
執行董事
范雪瑞
謹啟

二零一九年七月十二日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之財務資料分別披露於下列在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.zhongchangintl.hk/html/index.php>)刊載之文件：

- 於二零一六年七月十四日刊發之本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第35頁至第114頁)；
- 於二零一七年七月十八日刊發之本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(第47頁至第122頁)；
- 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)；及
- 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)。

2. 債項聲明及或然負債

債項聲明

於二零一九年五月三十一日(即本通函付印前就經擴大集團之此項債項聲明而言之最後實際可行日期)，經擴大集團有未經審核尚未償還銀行借貸(有抵押)合共約879,200,000港元，來自上海愛建之有抵押借貸約人民幣398,400,000元(相當於約454,200,000港元)，與應付關連方款項有關之無抵押負債約人民幣13,900,000元(相當於約15,900,000港元)，可換股票據之負債部分之賬面值約9,200,000港元，以及由經擴大集團應付其辦公室及倉庫物業之租金所代表之經營租約承擔約800,000港元。

經擴大集團之有抵押銀行貸款以經擴大集團所持賬面總值為1,946,700,000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取得授予本公司及其若干附屬公司之數項銀行融資合共1,007,000,000港元所給予之企業擔保，以及自香港投資物業所產生之租金轉讓書作抵押。

經擴大集團來自上海愛建之有抵押借貸約人民幣398,400,000元(相當於約454,200,000港元)以(i)賬面總值約人民幣695,000,000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3,900,000元(相當於約4,500,000港元)作抵押。

或然負債

根據本公司、Rose City Group Limited (「**Rose City**」，為本公司之間接全資附屬公司) 及Prime Magic Holdings Limited (「**Prime Magic**」) 於二零一七年七月十三日所簽訂有關買賣Seedtime International Limited之股份及其所欠債務之協議，本公司就出售Seedtime International Limited全部已發行股本(有關出售已於二零一七年十二月十三日完成) 而為Prime Magic擔任擔保人。

本公司不可撤回地及無條件地向Prime Magic擔保，Rose City將切實及如期遵守及履行其於上述協議及Rose City自身所作之保證內所承諾之一切責任；並已承諾倘Rose City因任何原因未能遵守或履行任何該等責任及／或違背Rose City自身所作之任何保證，則本公司須應要求就Rose City違反之責任作出有關遵守或履行，或促使Rose City作出有關遵守或履行，並向Prime Magic作出彌補，以及就Prime Magic因上述不遵守或不履行行為而產生或所招致之一切合理損失、損害、訟費及開支，對Prime Magic作出彌償及使之免受損害。

於二零一九年五月三十一日(即就此債項聲明而言之最後實際可行日期)，概無關於有關申索之報告。

除上文所披露者以及除集團內公司間之負債外，於二零一九年五月三十一日，經擴大集團並無任何其他已發行及未償還以及已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、有期貸款、其他借貸及債務、銀行透支、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、融資租賃承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及經擴大集團內部產生之資金及現有銀行融資、收購事項之影響以及並無不可預見之情況，經擴大集團將具備充裕營運資金，可滿足其現時自本通函日期起計12個月之需求。

4. 收購鎮江項目

於二零一八年十二月九日，本公司就鎮江收購事項訂立鎮江協議(有關詳情(包括High Morality Limited及其附屬公司之財務資料)載於本公司日期為二零一八年十二月九日之公佈及本公司日期為二零一九年一月十日之通函)。High Morality Limited及其附屬公司之主要資產為鎮江項目，其為一片位於中國江蘇省鎮江市之空地，地盤面積為109,087平方米。該片土地位於鎮江市之高尚住宅區內，位置便利，可輕易到達南京及上海等主要城市，並已計劃發展成為一項整體總樓面面積約160,000平方米

之商住混合式發展項目。鎮江收購事項已於二零一九年三月一日完成，而鎮江收購事項之代價人民幣194,900,000元已透過本集團內部資源撥付。應付予High Morality Limited及其附屬公司董事之酬金及彼等應收之實物收益將不會隨著鎮江收購事項及收購事項而有所改變。

5. 本集團之財務及交易前景

誠如本通函所載董事會函件「進行收購事項之理由及裨益」一節所述，本集團透過於二零一九年在中國收購之兩項物業發展項目而在中國從事物業發展業務。自從於二零一九年三月一日完成鎮江收購事項，本集團一直積極發展鎮江項目。考慮到鎮江項目正如期發展，且鎮江項目之單位預售預期將於短期內展開，董事認為，現時正是重新分配本集團資源到其他物業投資機遇，以為股東爭取最大回報之機會。

誠如本通函所載董事會函件「進行收購事項之理由及裨益」一節所述，該土地位於臨安區中心地段，為杭州市新經濟作出了主要貢獻，並吸引新企業進入及推動人口增長。考慮到該土地之優越位置及發展潛力，董事認為，本公司把握機會投資於該土地，以進一步拓展其物業發展業務，乃符合本公司及股東之整體利益。

展望將來，本集團將監察鎮江項目之發展及預售情況，並就該土地制訂發展計劃以啟動該土地之發展工作。本集團亦會密切留意其現有物業業務及尋找新機遇，以加強其資產組合。

1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本附錄所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

據任何本公司董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無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、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第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該等條文規定被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東權益

據任何本公司董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文將須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內，或已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

主要股東姓名／名稱	身份及權益性質	擁有權益之普通股 及相關股份數目 (L-好倉)／ 佔本公司已發行股 (S-淡倉) 本之概約百分比 (附註1)	
三盛宏業	實益擁有人	L – 857,301,457 ⁽²⁾	76.2%
		S – 857,301,457 ⁽³⁾	76.2%
上海三盛 ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽²⁾	76.2%
		S – 857,301,457 ⁽³⁾	76.2%
三盛房地產 ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽²⁾	76.2%
		S – 857,301,457 ⁽³⁾	76.2%
陳建銘 ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽²⁾	76.2%
		S – 857,301,457 ⁽³⁾	76.2%
陳艷紅 ⁽⁴⁾	配偶權益	L – 857,301,457 ⁽²⁾	76.2%
		S – 857,301,457 ⁽³⁾	76.2%
中國信達資產管理 股份有限公司 ⁽⁷⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽⁵⁾	76.2%
中國信達(香港)控股 有限公司 ⁽⁷⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽⁵⁾	76.2%
中國信達(香港)資產 管理有限公司 ⁽⁷⁾	對股份擁有 保證權益之人士	L – 857,301,457 ⁽⁵⁾	76.2%
DCP China Credit Fund I, L.P. ⁽⁸⁾	受控法團權益	L – 843,585,747 ⁽⁶⁾	74.98%
Dignari Capital Partners GP Limited ⁽⁸⁾	受控法團權益	L – 843,585,747 ⁽⁶⁾	74.98%
陳美芝 ⁽⁸⁾	受控法團權益	L – 843,585,747 ⁽⁶⁾	74.98%

附註：

(1) 按於最後實際可行日期已發行之1,125,027,072股股份計算。

- (2) 三盛宏業持有843,585,747股股份及本金額11,000,000港元可轉換為13,715,710股股份之可換股票據。
- (3) 本公司獲告知，三盛宏業曾因其授出之認購期權，而根據非上市實物結算股本衍生工具於48,770,971股相關股份中擁有淡倉權益。三盛宏業亦根據實物結算非上市股本衍生工具於857,301,457股相關股份中擁有淡倉權益。
- (4) 上海三盛控制三盛宏業之100%投票權，而陳建銘先生則控制上海三盛約81.58%之投票權（包括於上海三盛之直接權益約41.45%及透過三盛房地產（三盛房地產控制上海三盛約40.13%股權）所控制於上海三盛之間接權益約40.13%）。因此，三盛房地產、上海三盛及陳建銘先生均被視為於三盛宏業持有之股份及相關股份中擁有權益。陳艷紅女士作為陳建銘先生之配偶，被視為於陳建銘先生擁有權益之股份及相關股份中擁有權益。
- (5) 三盛宏業已向中國信達（香港）資產管理有限公司質押843,585,747股股份及本金額11,000,000港元可轉換為13,715,710股股份之可換股票據。
- (6) DCP China Credit Fund I, L.P.、Dignari Capital Partners GP Limited及陳美芝於843,585,747股股份及／或相關股份中擁有權益，當中根據實物結算非上市衍生工具於34,139,680股相關股份中擁有權益。
- (7) 中國信達資產管理股份有限公司控制中國信達（香港）控股有限公司之100%股權，而中國信達（香港）控股有限公司則控制中國信達（香港）資產管理有限公司之100%股權。
- (8) DCP China Credit Fund I, L.P.控制Dragons 616 Limited之100%股權，另一方面DCP China Credit Fund I, L.P.由Dignari Capital Partners GP Limited控制，而Dignari Capital Partners GP Limited則由陳美芝控制99%股權。

據董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士曾知會本公司其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文將須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內，或已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

此外，於最後實際可行日期，潘功成先生、范雪瑞先生及孫盟先生為上海三盛之僱員，而范雪瑞先生同時為三盛宏業之董事。上海三盛及三盛宏業均於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉彼等當中任何一人於任何與本集團業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）之業務中擁有根據上市規則將須作出披露之權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司曾訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自二零一八年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）起出現任何重大不利變動。

6. 董事於本集團資產之權益

除范雪瑞先生基於彼為陳建銘先生（三盛宏業之最終控股股東）之女婿之關係而於鎮江收購事項中擁有之權益外，概無董事自二零一八年三月三十一日（即本公司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止，於經擴大集團任何成員公司已收購、出售或租用，或經擴大集團任何成員公司擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉經擴大集團任何成員公司有任何待決或面對任何重大訴訟或索償。

8. 重大合約

以下為經擴大集團之成員公司於緊接最後實際可行日期（包括該日）前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中所訂立之合約）：

(i) 正式協議；

(ii) 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（「目標公司」）之非控股權益（目標公司全資擁有金華銘瑞房地產開發有限公司（「金華銘瑞」，為一間物業發展公司）之權益）所訂立日期為二零一九年二月四日之買賣協議，以及為補充及修訂該協議所訂立日期為二零一九年三月七日之補充契據（「補充契據」）；

- (iii) 申燁國際控股有限公司 (作為目標公司51%權益之股東)、Agile Scene Limited (作為目標公司49%權益之股東) 與目標公司所訂立日期為二零一九年四月二日之股東協議，當中載列目標公司股東之權利及責任；
- (iv) 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，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) 與杭州景涵投資管理有限公司 (「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之債務所訂立日期為二零一九年四月二日之債務轉讓書；
- (v) 鎮江協議；
- (vi) 陳林根及陳小華 (作為賣方) 與上海岳信企業管理諮詢有限公司 (「上海岳信」，High Morality Limited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元收購鎮江天工頤景園房地產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；
- (vii) 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；
- (viii) 就申燁香港以代價約62,400,000港元向Gobal International Investment Limited (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；
- (ix) Prime Magic (作為買方)、Rose City (作為賣方) 與本公司就以代價965,000,000港元 (可予完成後調整) 有條件出售及購買一股Seedtime International Limited股份 (相當於Seedtime International Limited當時之全部已發行股本) 所訂立日期為二零一七年七月十三日之買賣協議；
- (x) Midland Realty (Shops II) Limited與Rose City所訂立日期為二零一七年八月七日之物業買賣服務費用確認書，據此，Rose City同意就出售位於香港駱克道487至489號之商業樓宇單位而按成功售出為基準支付服務費約7,700,000港元；及
- (xi) Rose City與Golden Tool International Limited所訂立日期為二零一七年八月二日之貸款融資協議，據此，Golden Tool International Limited (作為貸款人) 已同意向Rose City (作為借款人) 借出一筆不低於200,000,000港元之貸款。

9. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何在最後實際可行日期存續且對經擴大集團之業務而言屬重大之合約或安排（鎮江協議除外）中擁有重大權益。

10. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起直至本通函日期起計第14日（包括該日）止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可供查閱：

- (a) 本公司之公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之年報；
- (d) 本公司日期為二零一八年九月十三日之通函，內容有關持續關連交易；
- (e) 本公司日期為二零一九年一月十日之通函，內容有關鎮江收購事項；
- (f) 本公司日期為二零一九年三月八日之通函，內容有關收購目標公司之非控股權益；及
- (g) 本通函。

11. 雜項

- (i) 本公司之公司秘書為李沛霖先生。李先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (iii) 本公司之香港主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室。
- (iv) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。本公司之股份過戶登記香港分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (v) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。