
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中昌國際控股集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格一併送交買主或承讓人，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)

- (1) 有關收購舟山市一間酒店
之
須予披露及關連交易；
(2) 重選董事；
及
(3) 股東特別大會通告

中昌國際控股集團有限公司之財務顧問



Optima Capital Limited

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED

中昌國際控股集團有限公司謹定於二零一九年九月十八日(星期三)上午十時三十分假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。無論閣下是否有意出席大會，務請閣下盡快按隨附代表委任表格所印備之指示填妥表格，並在任何情況下於大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時將之交回中昌國際控股集團有限公司之股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一九年八月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	17
浩德融資函件	18
附錄一 - 該酒店之估值報告	I-1
附錄二 - 擬於股東特別大會重選連任之董事履歷	II-1
附錄三 - 一般資料.....	III-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：

「雅高酒店集團」	指	Accor S.A.或AccorHotels，法國跨國旅館業公司，擁有、管理及特許經營酒店及度假村
「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方收購股權
「該協議」	指	買方、賣方與目標公司就收購事項訂立日期為二零一九年八月八日之買賣協議
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港各銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日及於上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港發出或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日)
「股本增加事項」	指	賣方透過利用股東貸款之全數金額作為股本出資以增加目標公司之註冊股本，其將於完成前落實
「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責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：859)
「完成」	指	根據該協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大之本集團
「股權」	指	根據該協議將於完成時由買方向賣方收購之目標公司全部股本權益
「最終代價」	指	根據本通函所載董事會函件「該協議」一節「調整機制」一段所述，對初步代價作出調整後之代價

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	舟山三盛鉞爾曼大酒店，一家位於中國浙江省舟山市之酒店
「酒店管理協議」	指	雅華酒店管理與舟山三盛就雅華酒店管理為該酒店所提供之管理服務而訂立日期為二零一一年十二月十五日之買賣協議
「酒店管理補充協議」	指	雅華酒店管理、舟山三盛與目標公司所訂立日期為二零一二年十一月二十八日之補充協議，據此，雅華酒店管理同意將由目標公司繼承舟山三盛於酒店管理協議下之所有權利及責任
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生組成之董事會獨立委員會，成立目的乃就該協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	並無於收購事項中擁有任何重大利益之股東
「初步代價」	指	股權之代價(可予調整)人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月二十七日，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
「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、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	佛山快彤物業服務有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

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
「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
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易以及重選董事
「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，為三盛宏業之控股公司
「上海興銘」	指	上海興銘房地產有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「股東貸款」	指	目標公司結欠賣方之免息及無抵押股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	舟山三盛酒店管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，於完成前由賣方全資擁有
「賣方」	指	佛山三盛房地產有限責任公司，一間於中國成立之有限責任公司，為上海三盛之間接全資附屬公司
「雅華酒店管理」	指	雅華酒店管理(上海)有限公司，為雅高酒店集團之成員公司，於中國成立為有限責任公司，並獨立於本公司及其關連人士之第三方

釋 義

「浙江金融」	指	浙江浙銀金融租賃股份有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「舟山三盛」	指	舟山三盛置業發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為賣方之全資附屬公司
「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
「%」	指	百分比

除非於本通函另有指明，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1.12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或可作兌換。



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：

范雪瑞先生(主席)
潘功成先生
孫盟先生
李光女士

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

王鑫先生

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場2座
1711室

獨立非執行董事：

洪嘉禧先生
劉懷鏡先生
黃世達先生

敬啟者：

**(1) 有關收購舟山市一間酒店
之
須予披露及關連交易；
及
(2) 重選董事**

緒言

茲提述本公司於二零一九年八月八日刊發之公佈，內容有關該協議，據此，買方同意以現金收購，而賣方亦同意出售股權，初步代價(可予調整)約為人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)。股權將相當於目標公司於完成時之全部股本權益。目標公司持有位於中國浙江省舟山市之該酒店。

由於收購事項所涉之一項或多於一項之適用百分比率超過5%但全部均少於25%，故收購事項按單獨計算基準乃構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章下有關申報及公告之規定。

董事會函件

另外，誠如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所披露，Agile Scene Limited (本公司之間接全資附屬公司) 向上海三盛透過三盛宏業間接全資擁有之公司三盛宏業 (英屬維爾京群島) 控股有限公司收購了兩項物業發展項目。根據上市規則第14章，前兩項收購 (合併計算) 構成本公司之主要交易。由於賣方亦為上海三盛之全資附屬公司，故收購事項須根據上市規則第14.22及14A.81條與前兩項收購一併計算，以符合上市規則之規定。由於收購事項與前兩項收購合併計算後仍為一項主要交易，故本公司僅須就收購事項遵守上市規則第14章下有關須予披露交易之申報及公告之規定。

由於賣方由上海三盛全資擁有而上海三盛為三盛宏業 (本公司控股股東) 之控股公司，故根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。因此，收購事項同時構成一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案尋求獨立股東以投票表決方式批准該協議及據此擬進行之交易。

由全體獨立非執行董事洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就該協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供建議。浩德融資亦已受聘為獨立財務顧問，以就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於二零一九年六月五日獲董事會委任為執行董事，以填補臨時空缺之潘功成先生，以及自二零一九年八月二十三日起獲董事會委任為非執行董事之王鑫先生，將根據本公司之公司細則留任至股東特別大會舉行為止，並將於股東特別大會上接受重選。

本通函旨在向閣下提供(i)該協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就該協議及據此擬進行之交易所發出之推薦建議函件；(iii)浩德融資就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之建議函件；(iv)該酒店之估值報告；(v)重選潘功成先生為執行董事及王鑫先生為非執行董事之詳情；及(vi)股東特別大會通告。

該協議

日期

二零一九年八月八日

訂約方

- (i) 買方(本公司之間接全資附屬公司)；
- (ii) 賣方；及
- (iii) 目標公司。

賣方主要從事投資控股業務，並為上海三盛透過上海興銘間接持有之全資附屬公司。上海三盛亦同時全資擁有控股股東(持有843,585,747股本公司股份，相當於最後實際可行日期全部已發行股份約74.98%)三盛宏業之權益。因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。

主體事項

根據該協議，買方同意以現金收購，而賣方亦同意出售股權，初步代價(可予調整)為人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)。股權將相當於目標公司於完成時之全部股本權益。

於二零一九年六月三十日，目標公司結欠賣方股東貸款人民幣240,800,000元(相當於約269,700,000港元)。根據該協議，完成之其中一項先決條件為須落實股本增加事項，就此，股東貸款之全數金額須用作繳付賣方對目標公司註冊股本所作之額外出資。股本增加事項完成後，目標公司將不再結欠賣方任何股東貸款，而目標公司之註冊及繳足股本將擴大至約人民幣270,800,000元(相當於約303,300,000港元)。

目標公司之主要資產為位於中國浙江省舟山市之該酒店，其依據酒店管理協議由雅華酒店管理負責管理。有關目標公司及該酒店之進一步資料披露於下文「有關目標公司之資料」一節。

代價

初步代價為人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)，其將按下文「調整機制」一段所述之機制調整至最終代價。買方須以下列方式向賣方支付最終代價：

董事會函件

- (i) 最終代價之50%須於股東特別大會日期後十個工作日內或於買方與賣方可能協定之其他日期由買方以現金支付；及
- (ii) 最終代價之餘下50%須於完成日期或於買方與賣方可能協定之其他日期由買方以現金支付。

初步代價乃基於(i)目標公司於二零一九年六月三十日按照香港財務報告準則編製之管理賬目所示，目標公司之未經審核負債淨額約人民幣50,400,000元(相當於約56,400,000港元) (「未經審核負債淨額」)；(ii)股東貸款於二零一九年六月三十日之款額人民幣240,800,000元(相當於約269,700,000港元)，其須用作繳付賣方基於股本增加事項而將對目標公司註冊股本所作之額外出資；及(iii)該酒店於二零一九年六月三十日之未經審核賬面值約人民幣559,100,000元(相當於約626,200,000港元)，並對該酒店之未經審核賬面值採用約12.6%折讓率而釐定。

調整機制

假設按目標公司按照香港財務報告準則編製之經審核賬目所示，目標公司於二零一九年六月三十日之負債淨額(「經審核負債淨額」)高於未經審核負債淨額，初步代價將按高出之負債差額以等額基準下調，以得出最終代價。倘經審核負債淨額相等於或低於未經審核負債淨額，將不會作出任何調整(即最終代價將與初步代價相同)。

隨著該協議之簽訂，目標公司之經審核數字亦已確定。根據經審核數字，經審核負債淨額約為人民幣50,400,000元，與未經審核負債淨額相同，故毋須對初步代價作出調整，最終代價將與初步代價約人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)相同。最終代價將以本集團之內部資源撥付。

先決條件

交易須待下列條件達成(除非買方另行以書面豁免)後，方告完成：

- (i) 買方、賣方與目標公司簽立該協議；
- (ii) 就該協議及據此擬進行之交易取得董事會之批准；
- (iii) 根據上市規則就該協議及據此擬進行之交易取得獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式所給予之批准；

董事會函件

- (iv) 該酒店於二零一九年六月三十日之估值經獨立專業物業估值師評值為少於人民幣560,000,000元(相當於約627,200,000港元)；
- (v) 浙江金融以書面方式同意進行股本增加事項及收購事項，賣方然後向買方送交該等由浙江金融給予之書面同意；
- (vi) 如有需要，雅華酒店管理以書面方式同意買方根據該協議成為股權之受讓人；
- (vii) 如有需要，雅華酒店管理以書面方式同意目標公司取代舟山三盛成為酒店管理協議之簽署方；
- (viii) 目標公司取得由中國相關行政工商部門所發出之新營業牌照，代表其已就股本增加事項完成中國商業登記變更手續；
- (ix) 解除就股權所設立並以浙江金融為受益人之一切押記，並完成所有相應監管備案程序；
- (x) 目標公司取得由中國相關行政工商部門所發出之新營業牌照，代表其已就收購事項完成中國商業登記變更手續；及
- (xi) 賣方於該協議中作出之所有陳述及保證均於完成時在所有重大方面維持真實、準確及並無誤導成分。

倘上述條件並未於二零一九年十二月三十一日(或該協議之訂約方可能書面協定之有關其他日期)或之前達成，買方將有權終止該協議，屆時賣方將向買方退還根據該協議已收取之任何款項。

於最後實際可行日期，條件(i)、(ii)、(iv)、(vi)、(vii)及(viii)已達成。

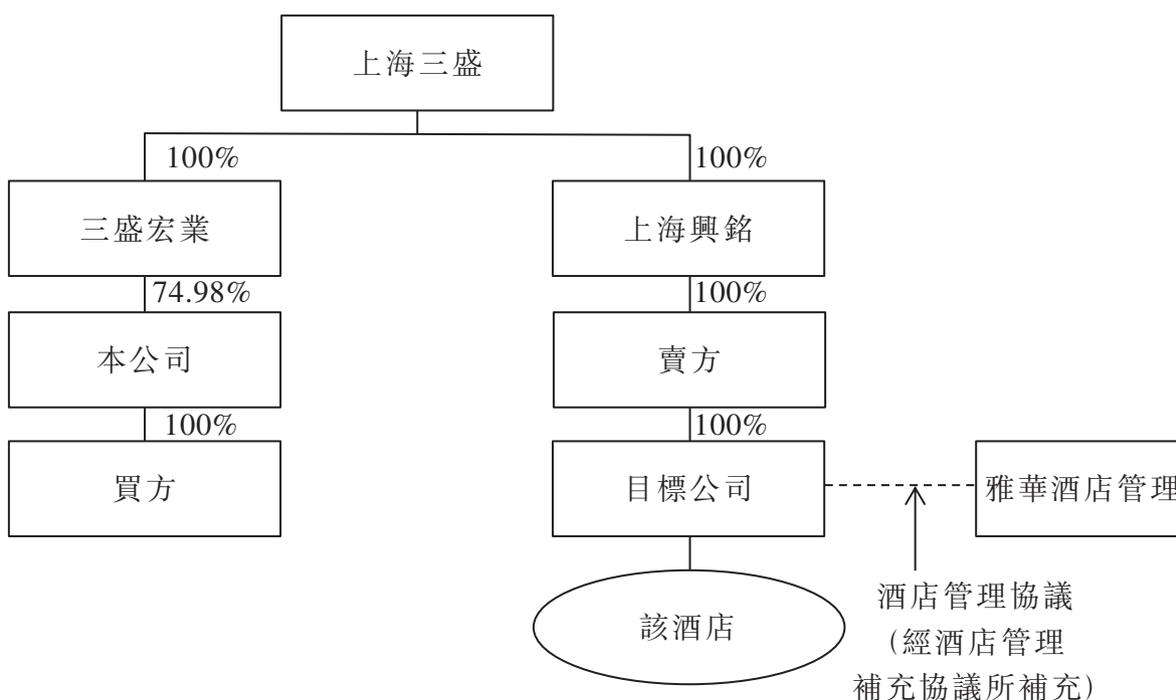
完成

交易將於上文所載全部條件達成後第10個工作日(或各訂約方可能書面協定之有關其他日期)落實完成。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合併入本集團之綜合財務報表內。

有關目標公司之資料

目標公司為一間在中國成立之有限責任公司，其於最後實際可行日期為賣方之全資附屬公司。目標公司主要從事酒店投資及酒店經營業務。下圖載述賣方、目標公司、本集團與酒店管理協議各訂約方之間於最後實際可行日期之關係：



目標公司之主要資產為該酒店。該酒店位於中國浙江省舟山市，其整體總樓面面積約為33,114平方米，擁有253間海景客房、880平方米宴會廳、四個活動室、三間餐廳、大型健身中心及戶外游泳池。該酒店於二零一八年竣工，並於二零一八年十一月開業。

舟山市位於長江口南側、杭州灣外緣之浙江省沿海區域，為中國唯一以群島建立之城市。舟山市特殊的地理位置加上普陀山、嵊泗列島等眾多本土名勝，使其成為中國最熱門的旅遊地點之一。普陀山為中國佛教四大聖山之一，寺廟林立；嵊泗列島由394個島嶼組成，擁有海灘及漁村等知名旅遊景點。旅遊業為舟山市發展最迅速的行業之一。根據由舟山市旅遊委員會進行之調查顯示，舟山市之旅遊業所產生收益及旅客人數由二零一四年至二零一八年之年均增長率分別約為18.6%及17.8%。

董事會函件

該酒店位於舟山市核心商業區岸邊，可直通舟山市主要大道，並距離沈家門客運碼頭4公里及蜈蚣峙碼頭7.5公里，在該等碼頭可搭乘班次頻密的定期渡輪航線前往普陀山、寧波市及上海市。該酒店亦與舟山機場相距7.5公里，該機場擁有超過15家航空公司，服務涵蓋華北、華東、華南、華中及中國西南地區。

該酒店之管理一直依據舟山三盛與雅華酒店管理所訂立之酒店管理協議由雅華酒店管理負責。舟山三盛為賣方之直接全資附屬公司，並為該酒店之擁有人。該酒店其後因上海三盛進行內部重組而由舟山三盛轉讓至目標公司，而目標公司已根據舟山三盛、目標公司及雅華酒店管理之間所訂立之酒店管理補充協議，繼承舟山三盛於酒店管理協議下之所有權利及責任。雅華酒店管理為雅高酒店集團之全資附屬公司。雅高酒店集團在全球近100個國家經營超過4,300家酒店及度假村，旗下部分知名品牌有「諾富特」、「鉑爾曼」及「美居」。現時，雅高酒店集團於中國管理150家酒店以上。

酒店管理協議由二零一一年十二月十五日起計為期15年，並可經訂約方相互協議而進一步延長10年。根據酒店管理協議，雅華酒店管理為該酒店之日常運作提供全面酒店管理服務，包括使用「鉑爾曼」品牌、提供家具、設備及配套設施、讓其使用雅華酒店管理所建立之會計系統及銷售營銷系統、提供餐飲服務、協助招聘、培訓及監督員工，以及建築保養。根據酒店管理協議，雅華酒店管理所應收之管理費用分為基本管理費用及紅利管理費用。基本管理費用將根據目標公司於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之毛利按固定收費率2.2%按年計算，並於二零一九年後就每個財政年度按固定收費率2.1%計算。紅利管理費用將根據該酒店之經營溢利按浮動收費率介乎5%至8%按年計算，其視乎該酒店於相關財政年度之毛利率而定。

該酒店乃根據與浙江金融所訂之融資租賃安排下持有。融資租賃之初步本金額為人民幣400,000,000元（相當於約448,000,000港元），並自二零一九年一月三十日生效起計為期120個月。於融資租賃之到期日，目標公司須以代價約人民幣23,900,000元（相當於約26,800,000港元）購回該酒店。於二零一九年六月三十日，應付浙江金融之融資租賃本金額為人民幣390,100,000元（相當於約436,900,000港元）。賣方持有之股權乃就融資租賃安排以浙江金融為受益人而質押。為了促使完成，有關股權質押將暫時解除，並於完成後以浙江金融為受益人而質押，以使融資租賃安排於完成後可持續。

董事會函件

目標公司之財務資料乃按照香港財務報告準則編製，並概述如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元) (經審核)
收益	-	1,994	18,218
除稅前(虧損)	(932)	(6,167)	(67,080)
除稅後(虧損)	(932)	(6,167)	(67,080)
			於二零一九年 六月三十日 (人民幣千元) (經審核)
(負債淨額)			(50,440)

目標公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度之虧損淨額主要歸因於與浙江金融所訂之融資租賃安排下之相關安排費約人民幣2,500,000元(相當於約2,800,000港元)。目標於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得虧損淨額乃主要由於(i)就與浙江金融所訂有關該酒店之融資租賃安排而錄得融資租賃開支約人民幣35,100,000元(相當於約39,300,000港元)；(ii)該酒店之折舊人民幣10,000,000元(相當於約11,200,000港元)；及(iii)錄得僱員成本人民幣4,200,000元(相當於約4,700,000港元)。

目標公司於二零一九年六月三十日之經審核負債淨額約為人民幣50,400,000元(相當於約56,400,000港元)，其代表註冊股本人民幣30,000,000元(相當於約33,600,000港元)抵銷累計虧損約人民幣80,400,000元(相當於約90,000,000港元)。

目標公司向賣方作出之原投資成本約為人民幣270,800,000元(相當於約303,300,000港元)。

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。其亦透過其於中國之三項物業發展項目而從事物業發展業務。本集團的策略是要繼續整合及加強其現有物業投資業務，並同時於房地產板塊物色新機遇以擴大其收益來源。

誠如上文「有關目標公司之資料」一節所述，舟山市一直是熱門旅遊地點，區內有多個本土名勝，帶動了其旅遊業於近年急速增長。據舟山市文化和廣電旅遊體育局表示，舟山市政府專注發展區內旅遊業，並力求於二零一九年初能吸引約7千萬旅客，目標於二零一九年獲取收益人民幣1千億元，較去年上升11.4%。在當地政府支持下以及憑藉舟山市之獨特景觀及宗教魅力，董事對舟山市旅遊業之發展充滿信心，並相信旅客人數將不斷上升，帶動酒店服務需求增加。這一點可從該酒店於短短二零一八年十一月至二零一九年六月三十日之營運期間內入住率達到50%而體現出來。基於該酒店所在的位置優越，所有客房均可看到全海景，與舟山市部分內陸酒店相比較有優勢，故此該酒店之房價相對舟山市各相若級別之酒店之房價為高。

董事在審視收購事項時已考慮下列因素：(i)如上所述舟山市旅遊業之前景；(ii)該酒店依靠其優越位置可獲得之潛在收益增長與舟山市旅遊業之發展；(iii)該酒店由雅華酒店管理負責在知名的「鉑爾曼」品牌下管理及營運，並準備在雅高酒店集團之管理下佔據高端及豪華酒店市場板塊。本集團將充分利用雅高酒店集團在旅館業之專業知識及龐大網絡，並依靠雅華酒店管理所提供之管理服務，從而毋須投放大量人力資源亦可積極參與該酒店之日常運作；(iv)該酒店為一幢新建物業，其將成為本集團物業組合內其中一項投資，具龐大升值潛力；(v)該酒店於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月所錄得之虧損對於經營歷史較短之酒店而言並不少見。董事預期，當該酒店建立其知名度，致使其入住率及房價向上時，該酒店之經營業績將逐步獲得改善。此外，本集團正研究於完成後為該酒店安排再融資之可能性，務求長遠降低該酒店之相關融資成本；及(vi)初步代價較該酒店之未經審核賬面值折讓約12.6%。有關折讓率乃為補償目標公司於完成後就該酒店在營運初年可能產生之虧損而商定。

基於上文所述，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮浩德融資之建議後發表意見）認為，該協議之條款為公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

於最後實際可行日期，(i)本集團並無就縮減或出售其現有投資物業而訂立任何協議、安排、諒解或承擔，亦無表達有關縮減或出售之任何意向；及(ii)除收購事項外，本集團目前無意向上海三盛及其附屬公司收購其他資產或業務。

上市規則涵義

由於收購事項所涉之一項或多於一項之適用百分比率超過5%但全部均少於25%，故收購事項按單獨計算基準乃構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章下有關申報及公告之規定。

另外，誠如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所披露，Agile Scene Limited（本公司之間接全資附屬公司）向上海三盛透過三盛宏業間接全資擁有之公司三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司收購了兩項物業發展項目。根據上市規則第14章，前兩項收購（合併計算）構成本公司之主要交易。由於賣方亦為上海三盛之全資附屬公司，故收購事項須根據上市規則第14.22及14A.81條與前兩項收購一併計算，以符合上市規則之規定。由於收購事項與前兩項收購合併計算後仍為一項主要交易，故本公司僅須就收購事項遵守上市規則第14章下有關須予披露交易之申報及公告之規定。

由於賣方由上海三盛全資擁有而上海三盛為三盛宏業（本公司控股股東）之控股公司，故根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。因此，收購事項同時構成一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司將於二零一九年九月十八日（星期三）上午十時三十分召開股東特別大會，以讓獨立股東考慮並酌情尋求以投票表決方式批准有關該協議及據此擬進行之交易之決議案。於最後實際可行日期，三盛宏業持有843,585,747股股份（相當於已發行股份總數約74.98%），並須於股東特別大會上就擬提呈之有關決議案放棄投票。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）之女婿而於收購事項中擁有重大利益，並已就批准該協議及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就該協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供建議。浩德融資亦已受聘為獨立財務顧問，以就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

重選董事

潘功成先生自二零一九年六月五日起獲委任為執行董事，王鑫先生則自二零一九年八月二十三日起獲委任為非執行董事。根據本公司之公司細則第86(2)條及上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告第A.4.2條，潘功成先生及王鑫先生將留任至股東特別大會舉行為止，並將符合資格接受重選。提名潘功成先生及王鑫先生一事乃依照本公司提名政策作出，當中已考慮潘功成先生及王鑫先生之背景、技能、知識及經驗，並計及本公司提名政策所載之甄選標準及本公司董事會成員多元化政策所載之客觀標準，包括但不限於專業資格及經驗、文化教育背景、性別、年齡及服務年期。考慮到本通函附錄二所載潘功成先生及王鑫先生之知識及經驗，董事會認為潘功成先生及王鑫先生將為董事會貢獻寶貴的觀點、知識、技能及經驗，並將有利董事會之多元發展。潘功成先生及王鑫先生之履歷載於本通函附錄二。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年九月十八日(星期三)上午十時三十分假座香港中環康樂廣場1號怡和大厦24樓2418室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。於股東特別大會上將提呈普通決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易以及重選潘功成先生為執行董事及王鑫先生為非執行董事。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上所作之任何表決將以投票方式進行。

隨附股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會或其任何續會，務請閣下盡快按代表委任表格所印備之指示填妥表格，並在任何情況下於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時將之交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。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其任何續會，並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年九月十三日至二零一九年九月十八日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零一九年九月十二日下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第17頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第18頁至第33頁所載之浩德融資函件，當中載有浩德融資就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東所提供之推薦建議。

經考慮浩德融資之建議後，獨立董事委員會認為，該協議及據此擬進行之交易乃按正常商業條款訂立、對獨立股東而言為公平合理，且為於本集團之一般及日常業務過程中訂立，而收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。因此，其建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准該協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及據此擬進行之交易之條款為公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易。

董事會亦建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准重選潘功成先生為執行董事及王鑫先生為非執行董事。

此 致

列位股東 台照

及列為本公司可換股票據持有人 參照

代表
中昌國際控股集團有限公司
主席
范雪瑞
謹啟

二零一九年八月二十九日



ZHONGCHANG INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED
中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：859)

敬啟者：

有關收購舟山市一間酒店
之
須予披露及關連交易

吾等茲提述本公司致股東日期為二零一九年八月二十九日之通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就該協議及據此擬進行之交易進行審議並向獨立股東提供推薦建議。吾等謹請閣下垂注通函第5頁至第16頁所載之董事會函件及通函第18頁至第33頁所載之浩德融資函件。

經計及所考慮之因素及理由，以及浩德融資於其發出之函件中所表達之意見後，吾等認為該協議及據此擬進行之交易符合正常商業條款、對獨立股東而言為公平合理，且為於本集團之一般及日常業務過程中訂立，而收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准該協議及據此擬進行之交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
洪嘉禧先生

獨立董事委員會
獨立非執行董事
劉懷鏡先生
謹啟

獨立非執行董事
黃世達先生

二零一九年八月二十九日

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項之意見函件全文，
乃為載入本通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

有關收購舟山市一間酒店
之
須予披露及關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。有關詳情載於致股東日期為二零一九年八月二十九日之通函（「**通函**」）所載之「董事會函件」內，而本函件構成其中的一部分。除本函件另有界定或文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年八月八日，買方（貴公司之間接全資附屬公司）、賣方與目標公司訂立該協議，據此，買方同意以現金收購，而賣方亦同意出售股權，初步代價（可予調整）約為人民幣120,000,000元（相當於約134,400,000港元）。股權將相當於目標公司於完成時之全部股本權益。目標公司持有位於中國浙江省舟山市之該酒店。

上市規則涵義

由於收購事項所涉之一項或多於一項之適用百分比率超過5%但全部均少於25%，故收購事項按單獨計算基準乃構成 貴公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章下有關申報及公告之規定。

另外，誠如 貴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所披露，Agile Scene Limited（ 貴公司之間接全資附屬公司）向上海三盛透過三盛宏業間接全資擁有之公司三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司收購了兩項物業發展項目。根據上市規則第14章，前兩項收購（合併計算）構成 貴公司之主要交易。由於賣方亦為上海三盛之全資附屬公司，故收購事項須根據上市規則第14.22及14A.81條與前兩項收購一併計算，以符合上市規則之規定。由於收購事項與前兩項收購合併計算後仍為一項主要交易，故 貴公司僅須就收購事項遵守上市規則第14章下有關須予披露交易之申報及公告之規定。

由於賣方由上海三盛全資擁有而上海三盛為三盛宏業（ 貴公司控股股東）之控股公司，故根據上市規則，賣方為 貴公司之關連人士。因此，收購事項同時構成一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

貴公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案尋求獨立股東以投票表決方式批准收購事項。於最後實際可行日期，三盛宏業於843,585,747股股份（相當於已發行股份總數約74.98%）中擁有權益，並須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。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）之女婿而於收購事項中擁有重大利益，並已就批准收購事項之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（分別為洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生）組成之獨立董事委員會已告成立，其成立目的乃就該協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供有關以下方面之建議，包括(i)該協議是否於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴集團及股東之整體利益；(ii)該協議之條款是否按正常商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈，以批准該協議及據此擬進行之交易之決議案投票。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，吾等之職責為就(i)該協議是否於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)該協議之條款是否按正常商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈，以批准該協議及據此擬進行之交易之決議案投票，而向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等之前曾就(i)一項持續關連交易；(ii)收購一項物業發展項目；及(iii)收購一間物業發展公司之非控股權益擔任 貴公司之獨立財務顧問。有關交易詳情分別載於 貴公司日期為二零一八年九月十三日、二零一九年一月十日及二零一九年三月八日之通函。除上述交易外，吾等於通函日期前最近兩年未曾就 貴集團之其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，以及鑒於吾等獲委聘就該協議及據此擬進行之交易提供意見之酬金乃按市場水平釐定，且並非以將於股東特別大會上提呈之決議案成功獲通過為條件，以及吾等乃按正常商業條款獲委聘，所以吾等乃獨立於且與 貴公司、其控股股東或關連人士並無關聯。

吾等建議之基準

於制訂吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)該協議；(ii) 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止九個月之年報(「二零一八年年報」)及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績公佈(「二零一九年中期業績公佈」)；(iii)有關該酒店於二零一九年六月三十日之估值之估值報告(「估值報告」)及(iv)通函所載之其他資料。

吾等已依賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或吾等獲提供之一切陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完備，並於通函日期仍屬真實、準確及完備。董事對遵照上市規則而刊載有關 貴集團之資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，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，且當中並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等並無理由相信吾等於達致意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性，吾等亦並不知悉有任何重大事實有所遺漏，導致吾等獲提供之陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性。吾等已假設就通函所載或提述及／或 貴公司及管理層向吾等提供與 貴集團有關之事宜而作出之一切陳述、資料、意見及聲明均經審慎周詳查詢後合理作出。吾等已依賴有關陳述、資料、意見及聲明，且並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。如於最後實際可行日期後及寄發通函後出現任何重大變動， 貴公司將知會股東。

所考慮之主要因素及理由

於制定吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 貴集團之背景資料

1.1 主要業務

貴公司乃一間投資控股公司，而 貴集團主要業務為於香港及中國從事物業投資、物業租賃、物業發展及提供物業項目管理服務之業務。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，三盛宏業購入 貴公司之控股權益。三盛宏業為上海三盛之全資附屬公司，而上海三盛為一間於中國專注房地產發展事業的綜合企業，其獲頒「中國房地產百強企業」殊榮，並入選「中國房地產百強企業盈利性十強」及「中國房地產百強企業運營效率十強」，以及於二零一八年名列上海企業100強第54名。自此， 貴集團繼續整合及加強其於香港之投資物業業務，並同時依託控股股東於中國之成功經驗及品牌知名度，於中國房地產板塊探索新機遇，以擴大其收益來源及盈利基礎。

目標公司主要從事酒店投資及酒店經營業務，並持有該酒店作為其主要資產。因此，收購事項屬 貴集團於日常及一般業務過程中進行之活動，並符合管理層擴張至具良好前景及潛力以為 貴公司及股東創造價值之中國房地產板塊之計劃。

1.2 貴集團之財務資料

下表概述摘錄自 貴集團二零一八年年報及二零一九年中期業績公佈之若干財務資料：

綜合損益及其他全面收入表摘要

	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 (按年計算) 千港元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	47,241	43,716	19,092	23,425
經營溢利	37,049	52,175	30,691	38,267
除稅前溢利	25,667	27,769	19,252	32,034
年度／期間溢利	20,702	23,121	16,746	29,326

綜合財務狀況表摘要

	於 二零一八年 三月三十一日 千港元	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
流動資產	752,101	1,023,871	1,254,255
— 現金及銀行結餘	749,153	1,015,021	206,484
非流動資產	1,930,358	1,949,555	2,349,080
流動負債	(25,967)	(35,286)	(652,225)
非流動負債	(577,423)	(841,832)	(835,089)
資產淨值	2,079,069	2,096,308	2,116,021

資料來源：二零一八年年報及二零一九年中期業績公佈

貴集團截至二零一八年十二月三十一日止九個月之按年計算收益較截至二零一八年三月三十一日止年度下跌約7.5%，此乃由於 貴集團於二零一七年出售位於香港之兩項投資物業後，租金收入下降。 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月之收益較截至二零一八年九月三十日止六個月上升約22.7%，此乃主要源於自二零一八年第四季度起在中國提供物業項目管理服務所得之新分部收益。

另一方面，吾等注意到 貴集團於二零一九年六月三十日之現金及銀行結餘較二零一八年十二月三十一日大幅減少約79.7%，此乃主要歸因於鎮江收購事項、金華收購事項及收購臨安土地之事項（分別披露於 貴公司日期為二零一九年一月十日、二零一九年三月八日及二零一九年七月十二日之通函）。吾等亦注意到 貴集團於二零一九年六月三十日之非流動資產較二零一八年十二月三十一日上升約20.5%。此乃主要由於收購頤泰之49%股本權益（有關收購已於二零一九年四月完成）。同時， 貴集團於二零一九年六月三十日之流動負債為二零一八年十二月三十一日之18.5倍，此乃主要由於 貴集團之銀行及其他借貸增加以滿足其資金需求。 貴集團於二零一九年六月三十日之非流動負債與於二零一八年十二月三十一日相比維持在大致相同水平。總體而言， 貴集團之業務營運穩定及 貴集團已維持相對良好之財務狀況。

2. 目標公司之背景資料

2.1 主要業務及資產

目標公司為一間在中國成立之公司，其主要從事酒店投資及酒店經營業務。目標公司之主要資產為該酒店。

樓高20層之該酒店位於中國浙江省舟山普陀區海洲路711號(316000)。該酒店位於舟山市核心商業區岸邊，直接連接普陀區人民政府旁邊之舟山市主要大道，與普陀山機場相距8分鐘車程及寧波市相距兩小時車程。該酒店亦距離沈家門客運碼頭有四公里及蜈蚣峙碼頭7.5公里，該等碼頭提供頻密的定期渡輪航線前往普陀山、寧波市及上海市。

該酒店之整體總樓面面積約為33,114平方米，其設有880平方米之宴會廳及四間多功能會議室，以滿足會議、商務活動或婚宴之需要。酒店內有三間獨具特色的餐廳及酒吧，其中一間提供傳統粵菜及舟山市當地特色美食。娛樂設施還包括設備齊全的健身中心、不規則戶外游泳池、棋藝室及水療中心。該酒店所設之253間酒店客房中，242間客房之平均面積為47平方米，11間客房之平均面積為119平方米。該酒店所有客房均設有特大大理石浴室並提供豪華設施，包括50吋或60吋液晶體電視機、無線揚聲器、個性化奢華設施等。該酒店於二零一八年竣工，並於二零一八年十一月開業。

2.2 目標公司之財務資料

下表概述目標公司若干經審核財務資料：

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (經審核)
收益	18,218
銷售開支	(1,448)
行政開支	(20,315)
— 折舊	(10,004)
財務成本	(35,135)
期間虧損	(67,080)
	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (經審核)
流動資產	76,364
非流動資產	584,694
— 物業、廠房及設備	559,073
非流動負債	(341,436)
負債淨額	(50,440)

目標公司之主要資產為自二零一八年十一月起開業之該酒店。誠如上表所示，目標公司於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得淨虧損約人民幣67,100,000元（相當於約75,100,000港元），錄得淨虧損乃主要由於(i)就與浙江金融所訂有關該酒店之融資租賃安排而錄得融資租賃開支約人民幣35,100,000元（相當於約39,300,000港元）；(ii)折舊約人民幣10,000,000元（相當於約11,200,000港元）；及(iii)錄得僱員成本約人民幣4,200,000元（相當於約4,700,000港元）。

此外，目標公司於二零一九年六月三十日錄得負債淨額約人民幣50,400,000元，當中其註冊股本人民幣30,000,000元（相當於約33,600,000港元）被累計虧損約人民幣80,400,000元（相當於約90,000,000港元）抵銷。

3. 該協議之背景及條款

根據該協議，買方同意以現金收購，而賣方亦同意出售股權，初步代價(可予調整)為人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)。股權將相當於目標公司於完成時之全部股本權益。為評估收購事項之公平及合理性，吾等已對下述該協議之條款作出考量。

3.1 收購事項之代價

初步代價

初步代價為人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)，其將按下文「調整機制」一段所述之機制調整至最終代價。

初步代價乃基於(i)目標公司於二零一九年六月三十日按照香港財務報告準則編製之管理賬目所示，目標公司之未經審核負債淨額約人民幣50,400,000元(相當於約56,400,000港元)(「未經審核負債淨額」)；(ii)股東貸款於二零一九年六月三十日之款額人民幣240,800,000元(相當於約269,700,000港元)，其須用作繳付賣方基於股本增加事項而將對目標公司註冊股本所作之額外出資(「股東貸款資本化」)；及(iii)該酒店於二零一九年六月三十日之未經審核賬面值約人民幣559,100,000元(相當於約626,200,000港元)，並對該酒店之未經審核賬面值採用約12.6%折讓率(「採用折讓率」)而釐定。下表載列(i)未經審核負債淨額；(ii)目標公司於股東貸款資本化後之未經審核資產淨值；及(iii)目標公司於股東貸款資本化及採用折讓率後之未經審核資產淨值之分項數字。

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣百萬元	於 股東貸款 資本化後 人民幣百萬元	於 股東貸款 資本化 及採用 折讓率後 人民幣百萬元
該酒店	559.1	559.1	488.7
股東貸款	(240.8)	-	-
其他資產／(負債)	(368.7)	(368.7)	(368.7)
— 融資租賃	(390.1)	(390.1)	(390.1)
資產淨值／(負債淨額)	(50.4)	190.4	120.0

誠如上表所示，於釐定收購事項之初步代價時，對該酒店之未經審核賬面值採用了12.6%折讓率。吾等同時注意到，初步代價人民幣120,000,000元（相等於目標公司於股東貸款資本化及採用折讓率後之未經審核資產淨值）較目標公司於股東貸款資本化後之未經審核資產淨值折讓約37.0%。吾等認為，對目標公司之未經審核資產淨值作出有關折讓對 貴集團有利。

調整機制

假設按目標公司按照香港財務報告準則編製之經審核賬目所示，目標公司於二零一九年六月三十日之負債淨額（「**經審核負債淨額**」）高於未經審核負債淨額，初步代價將按高出之負債差額以等額基準下調，以得出最終代價。倘經審核負債淨額相等於或低於未經審核負債淨額，將不會作出任何調整（即最終代價將與初步代價相同），從而對最終代價設立上限。有鑒於此，吾等認為調整機制對 貴集團有裨益。無論如何，於最後實際可行日期，目標公司之經審核數字已確定。根據經審核數字，經審核負債淨額約為人民幣50,400,000元，故毋須對初步代價作出調整，最終代價將與初步代價相同。

支付方法

買方須於股東特別大會日期後十個營業日內及於完成日期以現金向賣方支付最終代價。吾等注意到，於二零一九年六月三十日， 貴集團擁有現金資源約206,500,000港元。 貴集團之現金資源相對最終代價而言相當充裕。基於充足的內部資源及吾等與管理層之討論，吾等注意到 貴集團之財務狀況不會因於完成後須支付最終代價而受到重大影響。因此，吾等認為上述支付方法為公平合理。有關收購事項對 貴集團現金流量所產生之財務影響，請參閱「5.3 現金流量」一段。

該酒店之估值

於評估初步代價及最終代價之公平性時，吾等特別考慮估值報告。就此而言，吾等知悉獨立專業估值師高緯環球（「**估值師**」）獲委聘就於二零一九年六月三十日之該酒店進行估值，其詳情載於通函附錄一。

於評核估值師之能力及經驗時，吾等已執行以下盡職調查工作：

- (i) 審閱委聘函所述之估值師工作範圍，並信納有關工作範圍對收購事項而言為充分及適當；及

- (ii) 審閱估值師於編製估值報告方面之資格及經驗，並得悉估值師為一間頂尖的全球商業房地產服務營運商，其管理團隊在其相關專業及範疇具備多元背景。具體而言，估值報告之主要簽發人為一名於中國物業估值事宜上擁有逾26年經驗之註冊專業測量師。

吾等已審閱估值報告，並了解有關估值乃按市值基準進行，而市值之定義為「資產或負債經適當的市場推廣，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日以公平交易方式進行交易後所應當獲得之估計金額」。

根據估值報告，該酒店之估值乃透過參考市場上之可資比較銷售證據而採用直接比較法進行（「估價方法」）。吾等從估值師得悉，估值方法為釐定該等處於營運初期之酒店市值時慣常採用之方法。吾等發現在市場上已有先例證明處於營運初期之酒店同樣採用估值方法。因此，吾等認同估值師之觀點，認為估值方法對於有關酒店而言屬慣常採用之方法。

對該酒店進行估值時，估值師排除因特別條款或情況而膨脹或收縮之估價，包括非正常融資、售後租回等。鑒於估值報告之目的是在不計及售後租回安排（定義見下文）之影響下，按自願買家與自願賣家之基準賦予該酒店一個市值，吾等認為，對該酒店進行估值時所作之假設為公平合理。售後租回安排之影響乃分開於目標公司之未經審核負債淨額中反映，並已於釐定初步代價時予以考慮。該酒店之估值乃參考中國法律顧問國浩律師事務所（上海）（「法律顧問」）之法律意見，並以有關該酒店之土地使用權可於其指定期限內按名義年度土地使用費轉讓之權利已獲授予以及任何應付補價已經全數繳付為基準而編製。

針對是次估值，利用估價方法得出之該酒店於二零一九年六月三十日之市值約為人民幣570,000,000元（相當於約638,200,000港元），其較該酒店於二零一九年六月三十日之賬面值人民幣559,100,000元（相當於約626,200,000港元）為高。吾等從估值師取得對該酒店進行估值時所應用之經挑選市場可資比較銷售證據。具體而言，估值師已識別並分析多項與該酒店擁有相若特徵（如營運狀況及地理位置）之區內相關房地產物業之銷售證據。該等經挑選之可資比較房地產物業為杭州市旅遊區之五星級酒店及舟山市之服務式公寓，其均於二零一八年及二零一九年達成交易。與該酒店同樣，該等可資比較物業主要招待假日觀光旅客。吾等注意到，估值師根據該酒店與可資比較物業之間在物理特徵及位置

等幾方面之差異，對可資比較交易進行其認為恰當之調整。根據吾等與估值師之討論，就物理特徵(如樓齡、房間數目及佈局)及位置(如與旅遊景點之距離)進行調整之一般基準為倘若可資比較物業較該酒店優勝，交易額將會作出下調，反之亦然。

鑒於(i)可資比較物業位於與舟山市類似之旅遊區；(ii)可資比較物業均於最近兩年成交；(iii)可資比較物業同樣主要以旅客為對象；及(iv)已就可資比較物業與該酒店之間的差異作出必要調整，吾等認為，可資比較物業為公平及有代表性之樣本。

總結

總體而言，考慮到：

- (i) 估值師採用之估值方法為釐定處於營運初期之酒店市值時慣常採用之方法；
- (ii) 就該酒店之估值所用之假設及相關基準為公平合理；及
- (iii) 估值報告所載該酒店之經評估價值高於該酒店之賬面值，

吾等認為，就收購事項釐定初步代價及進一步釐定最終代價所用之基準為公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

3.2 先決條件及完成

交易須待達成(除非買方同意豁免或押後達成)若干條件後，方告完成。有關詳情可參閱通函內之「董事會函件」。具體而言，第(iv)項有關該酒店於二零一九年六月三十日之估值經獨立專業物業估值師評值為少於人民幣560,000,000元(相當於約627,200,000港元)乃旨在保障該酒店之估值不會下降，進而降低就該酒店所給予買方之折讓。其他條件如就該協議取得董事會及獨立股東之批准，以及浙江金融與雅華酒店管理之間就收購事項及酒店管理協議達成共識，均確保收購事項交易有序進行及保護買方之利益。吾等認為，收購事項將於該協議所訂明之先決條件達成後，並在完成之前更加完善。

交易將於該協議所載全部先決條件達成或獲書面豁免(如允許)後第10個營業日落實完成。完成後，目標公司將成為買方之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合計入 貴集團之綜合財務報表內。

4. 有關該酒店之資料

4.1 酒店經營

4.1.1 酒店管理服務

該酒店由在中國管理150家酒店以上之雅高酒店集團之全資附屬公司雅華酒店管理負責管理。其為該酒店之日常運作提供全面酒店管理服務，包括提供家具、設備及營銷系統、協助招聘、培訓及監督員工，以及建築保養。根據酒店管理協議，雅華酒店管理所應收之管理費用分為基本管理費用及紅利管理費用，其分別視乎該酒店之毛利及經營溢利而計算。有關酒店管理協議之詳情可參閱通函內之「董事會函件」。

4.1.2 融資租賃安排

該酒店與浙江金融訂有融資租賃安排（「售後租回安排」）。根據浙江金融與目標公司於二零一九年一月三十日所訂立之經補充融資租賃協議，融資租賃之初步本金額為人民幣400,000,000元（相當於約448,000,000港元），並自二零一九年一月三十日生效起計為期120個月。於融資租賃之到期日，目標公司須以代價約人民幣23,900,000元（相當於約26,800,000港元）購回該酒店。賣方持有之股權乃就售後租回安排以浙江金融為受益人而質押。售後租回安排之未來責任成本將以 貴集團內部資源、銀行及／或財務機構所提供之外部融資，以及／或是股東貸款撥付。

吾等注意到該酒店之物業權利已根據售後租回安排轉讓予浙江金融。吾等已與法律顧問會面，並了解到有關安排所產生之營運風險對 貴集團而言相當輕微。

4.1.3 該酒店之營運表現

吾等注意到，目標公司於截至二零一九年六月三十日止六個月之淨虧損約為人民幣67,100,000元（相當於約75,100,000港元）。有關目標公司財務資料之詳情，請參閱「2.2 目標公司之財務資料」一段。經參照目標公司之財務資料，折舊及利息開支為目標公司之兩大主要開支項目。另一方面，由於該酒店尚處於營運初期，其於二零一九年首七個月之入住率仍相對較低，平均約為40%。然而，於二零一九年七月三十一日，入住率已逐步提升至約64%。吾等從管理層得悉，新酒店基於營運時間尚短，而於營運初

期入住率欠佳時錄得淨虧損乃屬普遍現象。關於售後租回安排，其利息開支將會逐年減少，而 貴集團亦可能會於完成後研究進行再融資之可能性，務求於適當時候減低與該酒店有關之財務成本。董事預期，當該酒店建立其知名度，從而推高其入住率及房價時，該酒店之經營業績將逐步獲得改善。

該酒店已全面投入營運(儘管尚處於初期階段)，其由雅華酒店管理負責在知名的「鉑爾曼」品牌下管理及營運，而相關之酒店管理協議可於二零二六年十二月十五日屆滿時經相互協議而進一步延長10年。因此，該酒店之發展及營運風險相當輕微。此外，誠如「3.1 收購事項之代價」一段所說明，於該酒店營運初年收購目標公司乃容許 貴公司藉磋商而獲得較目標公司資產淨值(於股東貸款資本化後)低37%之折讓，而此可視為對本期淨虧損之彌補。在此基礎上，吾等認同董事之觀點，認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

4.2 舟山市及其旅遊業之前景

舟山市為中國著名的旅遊勝地，市內擁有眾多本土名勝，如普陀山及嵎泗列島等。舟山酒店業之發展取決於其本土旅遊事業，而此很大程度上與其交通、基礎設施系統及政府之政策互相關聯。

近年，旅遊業成為了舟山發展最迅速的行業之一。根據通函內之「董事會函件」，舟山市之旅遊業所產生收益及旅客人數由二零一四年至二零一八年之年均增長率分別約為18.6%及17.8%。同樣，當地政府持續支持舟山市之旅遊業，並力求於二零一九年初能吸引約7千萬旅客，目標於二零一九年獲取收益人民幣1千億元，較去年上升11.4%。

於浙江自由貿易試驗區之綠色石化項目及於朱家尖之波音項目等大型項目持續為舟山市帶來資源及人流，為舟山市創造新的商業及休閒機遇。同樣，根據普陀山佛教網，位於舟山市、總面積約九平方公里之觀音文化園預期將於二零二零年竣工。該項目旨在於市內打造佛教文化主題樂園，以吸引更多旅客。

另一方面，《甬舟高速公路複綫綫位方案論證報告》及《甬舟高速公路複綫金塘至大沙段工程可行性研究報告》已於二零一九年六月成功通過專家評審，為甬舟項目下一階段工程奠下扎實基礎。興建新的高速公路及全面的基礎設施網絡之目的乃為加強舟山市之經濟及工業活動，以及加快舟山市與寧波都市圈及杭州灣之融合。

上述大型項目及基礎設施規劃符合政府建設及發展位於浙江省之杭州灣大灣區之策略，並期望將推動對中國經濟發展舉足輕重之長江三角洲經濟圈內之融合及工業升級。

就政府之政策而言，舟山市於二零一六年十一月被納入國家旅遊局所公佈之「第二批國家全域旅遊示範區」。創建國家全域旅遊示範區之目的是為推動旅遊創新、合作及綠色發展，從而於全中國構建優質及高效的旅遊發展體系。

為配合中國政府推廣舟山市旅遊業之策略，當地政府及舟山市旅遊委員會已制定了二零一九年之旅遊發展框架，分別為「一品牌」、「二目項」、「三重點」、「四主題」及「五突破」，其大意是(i)打造「中國海上花園城市」品牌；(ii)發展國際知名島嶼休閒勝地及世界級佛教文化旅遊勝地；(iii)專注執行三項重點工作，包括創建國家A級景點、吸引旅遊投資及擴大旅客基礎；(iv)發展四大旅遊主題，分別為文化旅遊、水上旅遊、都市旅遊及農村旅遊；及(v)於五大範疇取得突破，包括國際化、全球化、知識化、多樣化及品牌化。

考慮到(i)舟山市旅遊業之良好往績；(ii)大型項目及基礎設施規劃將為舟山市旅遊業及酒店業帶來正面影響；及(iii)政府之政策對舟山市本土旅遊業之發展有利，吾等認同董事之觀點，認為舟山市之酒店業擁有基本支持及具備增長潛力。

4.3 總結

經考慮(i)該酒店之入住率於首七個月營運期間逐步增加；(ii)新開業酒店錄得淨虧損在業內相當普遍；(iii) 貴公司能以相較目標公司於股東貸款資本化後之資產淨值有所折讓之價格收購目標公司；及(iv)舟山市及其旅遊業之前景為該酒店之未來成長提供支持，吾等認同董事之觀點，認為收購事項符合 貴公司之利益，並因而從市場潛力之角度看亦符合股東之整體利益。

5. 收購事項對 貴集團之財務影響

5.1 溢利及虧損

由於 貴集團於完成後將擁有目標公司之100%股本權益，故目標公司將成為 貴集團之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將作為一個單一經濟實體綜合計入 貴集團之綜合財務報表內。因此，目標公司之表現將直接影響 貴集團之損益表。有關該酒店之營運表現詳情，請參閱「4.1.3 該酒店之營運表現」一段。

5.2 資產、負債及資產負債比率

由於 貴集團乃收購目標公司之100%股本權益，故 貴集團於完成後將取得目標公司之控制權，而目標公司之財務狀況將綜合計入 貴集團之綜合財務報表內。根據管理層之估計，預期於完成時， 貴集團於二零一九年六月三十日之資產總額將由約3,603,300,000港元增加至約4,209,300,000港元；以及其於二零一九年六月三十日之負債總額將由約1,487,300,000港元增加至約2,014,500,000港元。因此， 貴集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總額計算)將由41.3%增加至47.9%。

5.3 現金流量

收購事項所涉之主要現金流量影響為支付最終代價所導致之現金流出。初步代價(可按上文「3.1 收購事項之代價」一段所述予以調整)約人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)將以現金支付。 貴集團於二零一九年六月三十日持有現金及銀行結餘約206,500,000港元，其足以用作支付收購事項之現金付款。

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為：

- (i) 該協議乃按正常商業條款訂立、對獨立股東而言屬公平合理，並於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立；及
- (ii) 收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東，並推薦獨立董事委員會向獨立股東建議，於股東特別大會上投票贊成批准有關收購事項及該協議之決議案。

此 致

中昌國際控股集團有限公司
香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場2座1711室
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
曾憲沛
謹啟

二零一九年八月二十九日

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動及獲批准從事保薦人工作之負責人員。曾先生同時為Altus Investments Limited根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動之負責人員。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾二十年經驗。此外，彼曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對該酒店於二零一九年六月三十日在現有狀況下之市值所編製之意見函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

關於： 中華人民共和國浙江省舟山市普陀區海洲路711號舟山三盛鉑爾曼大酒店
(「該酒店」)

指示、目的及估值日期

吾等遵照中昌國際控股集團有限公司(「貴公司」)指示對位於中華人民共和國(「中國」)並由舟山三盛酒店管理有限公司(「目標公司」)最終持有之該酒店之市場進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下就吾等對該酒店於二零一九年六月三十日(「估值日」)在現有狀況下之市值提供意見。

市值之定義

吾等對該酒店之估值乃指其市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)所刊發香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該酒店之估值並無考慮因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士所給予之特別代價或優惠，或僅給予特定擁有人或買家之任何價值成分)所引致之估值升跌。

吾等對位於中國並由目標公司持有之該酒店進行估值之過程中，已參考法律顧問國浩律師(上海)事務所之中國法律意見，並以該酒店於其相關特定年期之可轉讓土地使用權已按名義年度土地使用費出讓且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關該酒店業權及該酒店權益之資料及建議，以及 貴公司之法律顧問就此所提供日期為二零一九年八月二十六日之中國法律意見。在對該酒店進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使該酒店之業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該酒店為基準編製估值。

吾等之估值並無就該酒店之任何押記、質押或欠付款項及任何在出售時可能產生之開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該酒店之估值乃基於並無任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等對目標公司於中國所持有作營運之該酒店進行估值時，吾等主要採用直接比較法，參考市場上現有之可資比較銷售憑證。

吾等對該酒店進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載規定。

資料來源

吾等在極大程度上倚賴 貴公司提供之資料及負責中國法律之中國法律顧問之意見。吾等已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該酒店之識別、佔用情況、賬面成本、營運狀況、地盤及樓面面積之事項以及所有其他相關事項之建議。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件之中文原版並諮詢自身之法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲 貴公司提供文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查證任何修訂。所有文件僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等上海辦事處之估值師Sherry Shi先生(擁有5年經驗之中國房地產估價師)已於二零一九年七月視察該酒店之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該酒店是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

除另有指明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實該酒店之地盤及樓面面積，而吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

謹附奉吾等之估值報告。

此 致

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場2座
1711室
中昌國際控股集團有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叢
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc、MHKIS
謹啟

二零一九年八月二十九日

附註：曾俊叢先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾26年經驗。

估值報告

目標公司在中國持有作營運之該酒店

該酒店	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日在 現有狀況下之 市值
中國浙江省 舟山市普陀區 海洲路711號 舟山三盛鉑爾曼 大酒店	<p>該酒店名為舟山三盛鉑爾曼大酒店，座落於一幅地盤面積9,640平方米之土地上。該酒店於二零一八年竣工。</p> <p>該酒店樓高20層，擁有253間客房、一個豪華宴會廳、四個多功能會議室、三間餐廳及一個酒店休息廳。2層地庫可提供停車位。</p> <p>根據 貴公司所提供之房地產證，該酒店之整體總樓面面積為33,113.83平方米(地面層以上)，詳情如下：</p>	該酒店於二零一八年十一月開業，現以舟山三盛鉑爾曼大酒店之名經營。	人民幣 570,000,000元 (人民幣 五億七千萬元)
		整體	
	部分	總樓面面積 (平方米)	
	該酒店		
	L1至L20	33,113.83	
	地庫	14,036.22	
	總計：	<u>47,150.05</u>	
	<p>舟山市為旅遊勝地。該酒店位於浙江省舟山市普陀區海洲路711號。發展項目附近主要為商業大廈、辦公室、旅遊景點及住宅發展項目。根據 貴公司所述，其並無面對環境問題及訴訟爭議；該酒店亦無計劃進行翻新或更改用途。</p> <p>該酒店之土地使用權作商業、餐廳及酒店用途之年限為二零零七年九月三十日至二零四七年九月二十九日。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零一九年一月三十日之不動產權證書一浙(2019)普陀區不動產權第0000681號，地盤總面積約9,640平方米及整體總樓面面積33,113.83平方米之該酒店之土地使用權已授予浙江浙銀金融租賃股份有限公司(「浙江金融」)作商業、餐廳及酒店用途，年限為二零零七年九月三十日至二零四七年九月二十九日。

請參閱下文附註5之中國法律意見。

- (2) 根據日期為二零一一年十月二十一日之土地使用權出讓合同第(2007)174號及其日期為二零一三年四月十七日之補充合同：

- | | | | |
|-------|--------|---|----------------|
| (i) | 受讓人 | : | 目標公司 |
| (ii) | 位置 | : | 普陀區海洲路711號 |
| (iii) | 地盤面積 | : | 9,640平方米 |
| (iv) | 土地用途 | : | 商業、戲劇及酒店 |
| (v) | 容積率 | : | 不多於3.5 |
| (vi) | 土地出讓金 | : | 人民幣21,159,800元 |
| (vii) | 土地使用年期 | : | 40年 |

- (3) 根據日期為二零一三年五月二十一日之建設工程規劃許可證第(2013) 0942025號，項目建設規模為整體總樓面面積47,426.17平方米(其中地庫之整體總樓面面積為14,036.22平方米)。

- (4) 根據營業執照第91330900055521639G號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期為二零一二年十月十二日至二零三二年十月十一日。

- (5) 根據中國法律意見：

- (i) 該酒店乃根據目標公司與浙江金融所訂之融資租賃安排下持有。融資租賃之初步本金額為人民幣400,000,000元，並自二零一九年一月三十日生效起計為期120個月。於融資租賃之到期日，目標公司須以代價約人民幣23,900,000元購回該酒店；
- (ii) 浙江金融根據融資租賃安排成為該酒店之擁有人；及
- (iii) 目標公司有權於融資租賃屆滿後購回該酒店。當目標公司根據融資租賃安排向浙江金融結清所有租金及其他應付賬款，浙江金融將協助辦理轉讓該酒店之業權予目標公司之程序，包括但不限於發出「轉讓租賃物業業權確認書」、註銷設於該酒店之所有擔保權(如有)，以及登記業權變更。

- (6) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

不動產權證書	有(僅地面層以上)
土地使用權出讓合同及其補充合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

潘功成先生

潘先生，56歲，於房地產業擁有豐富經驗，尤其擅長於策略規劃。彼於一九九五年加入上海三盛，並在營業及營運部門擔任多個職位，包括上海三盛執行副董事長及上海三盛企業發展及戰略規劃部總經理。

潘先生並無於本集團擔任任何職位，且過去三年並無於香港或海外任何其他上市公司擔任任何其他董事職務。

潘先生已與本公司訂立服務合約，初步年期由二零一九年六月五日起至二零二二年六月四日止（包括首尾兩日）為期三年。根據服務合約，潘先生於獲委任時不會收取任何薪酬，而彼日後之薪酬將有待本公司薪酬委員會檢討。潘先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，(i)潘先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何本公司股份權益；(ii)潘先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東及控股股東概無任何關係；(iii)概無有關重選潘先生之其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之規定予以披露；及(iv)概無其他事宜須提請股東垂注。

王鑫先生

王先生，34歲，特許金融分析師。彼擁有清華大學學士學位及美國伊利諾伊大學工商管理碩士學位。彼曾於香港一間知名金融機構擔任管理層職位。

王先生過去三年並無於香港或海外任何其他上市公司擔任任何其他董事職務，且並無於本集團擔任任何職位。

王先生已與本公司訂立服務合約，初步年期由二零一九年八月二十三日起至二零二二年八月二十二日止（包括首尾兩日）為期三年。根據服務合約，王先生於獲委任時不會收取任何薪酬，而彼日後之薪酬將有待董事會基於本公司薪酬委員會之推薦而予以檢討。王先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，(i)王先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何本公司股份權益；(ii)王先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東及控股股東概無任何關係；(iii)概無有關重選王先生之其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之規定予以披露；及(iv)概無其他事宜須提請股東垂注。

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,且本通函並無遺漏其他事項,致使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)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分部之條文須向本公司及聯交所披露,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)／ (S-淡倉)	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註1)
三盛宏業	實益擁有人	L – 857,301,457 ⁽²⁾ S – 48,770,971 ⁽³⁾	76.2% 4.34%
上海三盛 ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽²⁾ S – 48,770,971 ⁽³⁾	76.2% 4.34%
三盛房地產 ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽²⁾ S – 48,770,971 ⁽³⁾	76.2% 4.34%
陳建銘 ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽²⁾ S – 48,770,971 ⁽³⁾	76.2% 4.34%
陳艷紅 ⁽⁴⁾	配偶權益	L – 857,301,457 ⁽²⁾ S – 48,770,971 ⁽³⁾	76.2% 4.34%
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港元可按現行換股價(可予調整)每股0.802港元轉換為13,715,710股股份之可換股票據(「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。
- (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，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內，或已另行知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

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，范雪瑞先生同時為三盛宏業之董事，而王鑫先生為中國信達資產管理股份有限公司之董事總經理。上海三盛、三盛宏業及中國信達資產管理股份有限公司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，概無經擴大集團之董事與經擴大集團任何成員公司已訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須賠償（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十二月三十一日（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）之女婿而於收購事項中、本集團於二零一九年三月收購鎮江市物業發展項目之全部股權一事中以及本集團於二零一九年四月收購金華市物業發展項目之非控股權益一事中擁有利益外，概無董事於二零一八年十二月三十一日（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. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期存續且對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排（該協議以及有關提供項目管理服務予上海三盛及其附屬公司之日期為二零一八年八月二十一日之項目管理主協議除外）中擁有重大權益。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載或所引述之意見或建議之專家之資格：

浩德融資 一間根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團

戴德梁行有限公司 獨立物業估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按其各自出現之形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無擁有任何可認購或可提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)。此外，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)起收購、出售或租用，或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何權益(不論直接或間接)。

9. 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14日(包括該日)之正常辦公時間上午九時正至下午五時正內(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) 該協議；
- (b) 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；
- (c) 本公司日期為二零一九年一月十日之通函，內容有關收購鎮江市之物業發展項目；
- (d) 本公司日期為二零一九年三月八日之通函，內容有關收購頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司之非控股權益；及
- (e) 本通函。

10. 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MUFG Fund Services (Bermuda) Limited位於4th Floor, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM12, Bermuda。本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (v) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。



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)

茲通告中昌國際控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年九月十八日(星期三)上午十時三十分假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認該協議(定義見本公司日期為二零一九年八月二十九日之通函(「通函」))及其條款及據此擬進行之交易，當中註有「A」字樣之該協議副本已由大會主席簡簽以資識別；及
- (b) 授權本公司全體及每名董事(「董事」)(不論獨自或彼此一同)代表本公司簽署及簽立有關其他文件及補充協議及契據，並作出一切有關事情及採取彼認為就實行該協議及／或據此擬進行之交易或使其生效而言屬必要、適宜或權宜，或與該協議及／或據此擬進行之交易有關之一切有關行動。」

2. 「動議

- (a) 重選潘功成先生為本公司之執行董事；及
- (b) 重選王鑫先生為本公司之非執行董事。」

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
主席
范雪瑞

香港，二零一九年八月二十九日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之本公司股東，均有權委任另一人士作為代表，以代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。股東可委任多於一位代表出席同一大會。
- (2) 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之本公司股東，均有權委任另一人士作為代表或委派一名經正式授權之法人代表代其出席及表決。凡持有兩股或以上本公司股份之股東均可委任多於一位代表代其出席或表決。受委代表毋須為本公司股東。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會及其任何續會，並於會上表決，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。
- (3) 為確定股東出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於二零一九年九月十三日至二零一九年九月十八日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零一九年九月十二日下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
- (4) 股東特別大會之表決將以投票方式進行。
- (5) 倘若黑色暴雨警告信號又或八號或以上熱帶氣旋警告信號於二零一九年九月十八日上午八時正或之後生效，及／或香港天文台於二零一九年九月十八日上午八時正或之前宣佈將於未來兩小時內發出上述任何警告信號，股東特別大會將自動順延至二零一九年九月十九日，屆時股東特別大會將憑藉本通告而於二零一九年九月十九日上午十時三十分假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室舉行。股東如有任何關於上述安排之查詢，敬請於星期一至星期五(公眾假期除外)辦公時間上午九時正至下午六時正致電本公司查詢，電話號碼為(852) 2117 0237。

於本通告日期，董事會包括：執行董事范雪瑞先生(主席)、潘功成先生、孫盟先生及李光女士，非執行董事王鑫先生，以及獨立非執行董事洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生。