
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、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之錢唐控股有限公司（「本公司」）股份全部出售或轉讓，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聯交所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，概不對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。



AFFLUENT PARTNERS HOLDINGS LIMITED
錢 唐 控 股 有 限 公 司*

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：1466）

有關出售物業之
主要交易
及
股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本公司謹訂於2020年1月16日（星期四）上午10時30分假座香港黃竹坑黃竹坑道42號利美中心8樓Campfire舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格所印列之指示填妥表格，儘快並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間前48小時（即2020年1月14日（星期二）上午10時30分或之前（香港時間）），交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，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，並於會上表決。

2019年12月31日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 物業估值報告.....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「股東週年大會」	指	本公司於2019年9月27日舉行之股東週年大會
「代理A」	指	一間香港獨立房地產物業代理，為日期為2019年12月5日之臨時協議之其中一名訂約方
「代理B」	指	一間香港獨立房地產物業代理，潛在買方透過其分別於2019年11月5日、2019年12月4日及2019年12月5日向賣方提呈要約以購買該物業
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	錢唐控股有限公司（股份代號：1466），一間於開曼群島註冊成立之有限公司，而股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買賣該物業之代價53,000,000港元
「可換股貸款票據」	指	本金額為3,500,000英鎊之可換股貸款票據，即本集團於英國之部分投資組合
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售事項」	指	正式協議項下擬進行之出售該物業
「股東特別大會」	指	將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准出售事項

釋 義

「該融資」	指	根據本公司與無抵押債權人訂立日期為2019年3月28日之無抵押貸款協議之本金額最多為60,000,000港元之循環貸款融資
「財務顧問公司」	指	本公司所委聘於新加坡註冊成立之獨立財務顧問公司
「正式協議」	指	賣方與買方將於2019年12月16日訂立之正式協議，內容有關出售事項
「進一步按金」	指	買方將於簽署正式協議時支付金額為2,650,000港元之進一步按金
「Gain Global」	指	Gain Global Inc.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，且根據貸款協議A及貸款協議B為該等貸款之擔保人之一
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊
「一般授權」	指	股東於股東週年大會授予董事之授權以配發及發行最多20%之本公司於股東週年大會日期當時之已發行股本
「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
「初步按金」	指	買方於簽署臨時協議時已支付金額為2,650,000港元之按金
「中期業績公告」	指	本公司日期為2019年11月29日之截至2019年9月30日止六個月之中期業績公告
「最後實際可行日期」	指	2019年12月30日，即本通函付印前就確定載於本通函之若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「貸款人A」	指	施百嘉財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，且根據放債人條例為一名香港持牌放債人，牌照號碼為1970/2018
「貸款人B」	指	長江財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，且根據放債人條例為一名香港持牌放債人，牌照號碼為1434/2019
「該等貸款人」	指	貸款人A及貸款人B之統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議A」	指	貸款人A、賣方（作為借款人及按揭人）、本公司及Gain Global（作為擔保人）於2018年10月5日訂立之貸款協議，內容有關本金額為46,500,000港元之貸款A，按年利率11.25%之利率計息，貸款A之年期為12個月
「貸款協議B」	指	貸款人B、賣方（作為借款人及按揭人）、本公司及Gain Global（作為擔保人）於2019年3月11日訂立之貸款協議，內容有關本金額為6,000,000港元之貸款B，按年利率18%之利率計息，貸款B之年期為12個月
「該等貸款協議」	指	貸款協議A、貸款協議B及無抵押貸款協議之統稱
「貸款A」	指	根據貸款協議A之條款及條件提取本金額46,500,000港元之貸款
「貸款B」	指	根據貸款協議B之條款及條件提取本金額6,000,000港元之貸款
「該等貸款」	指	貸款A及貸款B之統稱
「主板」	指	由聯交所設立及運作之主板

釋 義

「放債人條例」	指	香港法例第163章放債人條例
「該等按揭」	指	根據貸款協議A以貸款人A為受益人作出有關該物業之首份按揭以作償還貸款A之抵押及根據貸款協議B以貸款人B為受益人作出有關該物業之第二份按揭以作償還貸款B之抵押之統稱
「授權書」	指	賣方簽立之不可撤回授權書
「潛在買方」	指	分別於2019年11月5日、2019年12月4日及2019年12月5日透過代理B提呈要約以收購該物業之潛在買方
「盈利預警公告」	指	本公司日期為2019年11月26日之盈利預警公告
「該物業」	指	位於香港謝斐道90及92號與盧押道15至19號豫港大廈12樓之物業
「臨時協議」	指	賣方、買方與代理訂立日期為2019年12月5日交易時段後之臨時買賣協議，內容有關出售事項
「買方」	指	創尊有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其主要從事物業投資業務
「贖回金額」	指	於完成提早贖回可換股貸款票據後為數約35,000,000港元
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「擁有權退回書」	指	賣方簽立之擁有權退回書
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義
「無抵押債權人」	指	Good Cheer Global Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，且根據放債人條例為一名香港持牌放債人，牌照號碼為1512/2019
「無抵押貸款協議」	指	本公司（作為借款人）與無抵押債權人（作為貸款人）就該融資訂立日期為2019年3月28日之無抵押貸款協議
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「賣方」	指	Summit Pacific Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業持有業務
「%」	指	百分比



AFFLUENT PARTNERS HOLDINGS LIMITED

錢唐控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1466)

執行董事

鄭子堅先生 (主席)

梁奕曦先生

張詩敏先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive,

P.O. Box 2681,

Grand Cayman KY1-1111,

Cayman Islands

獨立非執行董事

黎溢源先生

李健強先生

梁家駒先生

香港總辦事處及主要營業地點

香港

九龍尖沙咀

寶勒巷22至24號

雲龍商業大廈

6樓A室

敬啟者：

**有關出售物業之
主要交易
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2019年12月5日之公告，內容有關（其中包括）賣方、買方及代理就出售事項訂立臨時協議。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項之進一步詳情及根據上市規則規定之其他資料。

2. 出售事項

董事會宣佈，於2019年12月5日(交易時段後)，賣方(為本公司之間接全資附屬公司)、買方與代理訂立臨時協議，據此，賣方將出售而買方將收購該物業，代價為53,000,000港元，並須受臨時協議所載之條款及條件所規限。

於臨時協議項下已進一步同意於2019年12月18日或之前訂立正式協議。經進行公平磋商後，賣方與買方已於2019年12月16日訂立正式協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意收購該物業，並須受當中所載之條款及條件所規限。正式協議(當中載列更詳細之出售事項條款)會取代臨時協議。

根據上市規則，出售事項以及臨時協議及正式協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。

(i) 臨時協議

日期	: 2019年12月5日(交易時段後)
訂約方	: (a) 賣方: Summit Pacific Group Limited ; (b) 買方: 創尊有限公司; 及 (c) 代理。
主體事項－將予出售之資產	: 根據臨時協議之條款及條件，賣方將出售而買方將收購該物業，代價為53,000,000港元。 該物業位於香港謝斐道90及92號與盧押道15至19號豫港大廈12樓。
代價	: 53,000,000港元

董事會函件

付款條款 : 代價將支付如下 :

(a) 買方於簽署臨時協議時已支付初步按金2,650,000港元 ;

(b) 買方將於簽立正式協議時 (預期將為2019年12月18日或之前) 支付進一步按金2,650,000港元 ; 及

(c) 買方將於完成時 (預期將為2020年1月16日或之前) 支付代價餘下付款47,700,000港元。

正式協議 : 預期正式協議將於2019年12月18日或之前由賣方與買方訂立。

完成 : 預期完成將於2020年1月16日或之前進行。

(ii) 正式協議

日期 : 2019年12月16日

訂約方 : (a) 賣方 : Summit Pacific Group Limited ; 及

(b) 買方 : 創尊有限公司。

主體事項－將予出售之資產 : 根據正式協議之條款及條件，賣方將出售而買方將收購該物業，代價為53,000,000港元。

該物業位於香港謝斐道90及92號與盧押道15至19號豫港大廈12樓。

代價 : 53,000,000.00港元

付款條款 : 代價將支付如下 :

董事會函件

- (a) 買方於簽署臨時協議時已支付初步按金2,650,000港元；
- (b) 買方於2019年12月16日簽立正式協議時已支付進一步按金2,650,000港元；
- (c) 買方將於完成時（預期將為2020年1月16日或之前）支付代價餘下付款47,700,000港元。

完成：預期完成將於2020年1月16日或之前上午九時三十分至下午五時正之間進行。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並參考由第三方代理取得有關該物業市價之報價，以及於鄰近地點之物業現行市價。

該物業一直用作本公司之香港主要營業地點及本集團之香港總辦事處，直至2019年12月18日，自2019年12月19日起，本公司之香港主要營業地點及本集團之香港總辦事處地址已更改為香港九龍尖沙咀寶勒巷22至24號雲龍商業大廈6樓A室。

於最後實際可行日期，賣方已從買方分別收取2,650,000港元作為初步按金及2,650,000港元作為進一步按金。由於完成須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實，故倘完成因（其中包括）有關出售事項之普通決議案並未於股東特別大會上獲股東通過而未能落實，根據正式協議之條款，賣方須即時向買方退還已收取之初步按金及進一步按金。此外，買方亦將有權向賣方追回買方因賣方之原因導致完成未能落實而可能承受之有關損害（如有）。

董事會函件

倘因買方之原因導致完成未能落實，或買方未能於完成日期或之前支付代價之結餘付款47,700,000港元，則賣方可透過向買方發出書面通知即時終止正式協議，賣方隨即有權重新進入或重新擁有該物業。此外，賣方將有權沒收已向賣方支付之初步按金及進一步按金作違約賠償金。

除上文所披露者外，根據正式協議，倘完成未能落實，賣方毋須向買方支付任何進一步利息、罰款及／或賠償。

3. 有關本集團之資料

本集團主要從事珍珠及珠寶產品之採購、加工、設計、生產及批發分銷，以及策略投資及財務服務之營運，其目標包括投資房地產代理業務及房地產投資基金，以及其他潛在投資機會。賣方主要從事物業持有業務。

4. 有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要從事物業投資業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方之全部已發行股本由 Source King Investment Development Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）合法及實益擁有。

據董事經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均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

5. 進行出售事項之理由及裨益

本集團於2018年10月收購該物業，其後於2019年4月用作本集團之總部及本公司於香港之主要營業地點。

本集團訂立貸款協議

於2018年10月5日，貸款人A、賣方（作為借款人及按揭人）、本公司及Gain Global（作為擔保人）訂立貸款協議A，內容有關本金額為46,500,000港元之貸款

董事會函件

A，按11.25%之年利率計息，貸款A之年期為12個月。該物業乃以貸款人A為受益人作出按揭作為償還貸款A之抵押之首份按揭，其已於2018年10月由賣方提取以收購該物業。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，貸款人A之全部已發行股本由Conrad Oriental Holdings Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）合法及實益擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，貸款人A及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

於2019年3月11日，貸款人B、賣方（作為借款人及按揭人）、本公司及Gain Global（作為擔保人）訂立貸款協議B，內容有關本金額為6,000,000港元之貸款B，按18%之年利率計息，貸款B之年期為12個月。該物業乃以貸款人B為受益人作出按揭作為償還貸款B之抵押之第二份按揭。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，貸款人A注意到，簽立貸款協議B與按揭該物業作為第二份按揭有關，並同意再按揭該物業作為償還貸款B之抵押。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，貸款人B之全部已發行股本為10,000,000股股份，由以下人士合法及實益擁有：馬僑生先生擁有1,600,000股；馬亞木先生擁有3,200,000股；周國明先生擁有1,600,000股；魏培揚先生擁有800,000股；魏培豪先生擁有800,000股；及劉錫熙先生擁有2,000,000股。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，貸款人B及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

於2019年3月28日，本公司（作為借款人）與無抵押債權人（作為貸款人）就本金額最多為60,000,000港元之該融資訂立無抵押貸款協議，當中，於最後實際可行日期，本公司已提取24,000,000港元。該融資按15%之年利率計息，年期為12個月。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，無抵押債權人為中國智能健康控股有限公司（一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：348））之間接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，無抵押債權人之其中一名董事為梁奕曦先生，彼為本公司之執行董事。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，無抵押債權人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

未能償還該等貸款

賣方分別自2019年8月5日及2019年8月20日未能償還貸款A及貸款B之定期每月利息分期付款。然而，就未能償還上述該等貸款項下之定期每月利息分期付款而言，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，貸款人A及貸款人B並無針對賣方強制執行其相關之該等貸款。

於2019年10月5日（即貸款A之尚未償還本金額46,500,000港元之到期日），本集團並無足夠手頭現金償還貸款A，此乃由於本集團擁有之若干投資（包括（其中包括）可換股貸款票據及於英國之非上市物業基金之投資）未能及時變現。於最後實際可行日期，本公司已尋求提早贖回可換股貸款票據，於完成有關贖回後，將贖回約35,000,000港元之贖回金額（如獲落實）。

於貸款A之尚未償還本金額到期前，本集團曾嘗試惟未能取得較長年期及較低利率之銀行融資以償還貸款A。本公司亦已自2019年6月18日起委聘財務顧問公司作為債務融資之安排人並協助接觸潛在貸款人作有關債務融資。本公司已於2019年9月中獲提供有關本金額最高為37,600,000美元之潛在信貸融資之合約細則草案以供考慮。然而，本集團與貸款人未能於貸款A到期時就潛在信貸融資之條款達成共識。

按揭及無抵押貸款協議包含交叉違約條款，其將未能償還本公司及／或其附屬公司之任何借款視為違約事件，其將導致該等貸款及該融資項下之所有款項即時到期及應付。因此，根據貸款協議之條款，本集團已於該等貸款及該融資上違約。

董事會函件

鑑上述未能償還貸款A及該等貸款與該融資之間之交叉違約，故已採取以下步驟：

- (i) 本集團已於貸款人A展開磋商，以延長貸款協議A項下之還款時間表。儘管貸款人A並不同意延長貸款A之還款，惟本集團與貸款人A已達成共識，出售該物業對貸款人A而言更為有利，原因為其將悉數償還貸款A項下之全部尚未償還款項。

於2019年10月21日，本集團已因根據貸款協議A簽立之首份按揭，以貸款人A為受益人就該物業簽立兩份文件，即授權書及擁有權退回書。授權書授予貸款人A權力出售該物業，以協助賣方作為貸款協議A項下之借款人，以遵從其有關償還貸款A之全部尚未償還款項之責任。擁有權退回書授予貸款人A絕對酌情權出售該物業，而賣方有責任騰空該物業並交付予貸款人A。

於簽立授權書及擁有權退回書之時間及日期，貸款人A已同意簽立有關文件僅為使貸款人A更易於促使賣方出售該物業，當中產生之銷售所得款項可用於悉數償還貸款A之全部尚未償還金額，且貸款人A並無計劃使上述兩份文件生效。直至最後實際可行日期，貸款人A並無強制執行授權書及擁有權退回書，此外，本公司已獲悉貸款人A將不會作出強制執行，原因為出售該物業產生之銷售所得款項將悉數償還貸款A之全部尚未償還金額，故貸款人A同意出售該物業將對其更為有利。

作為進一步之善意舉動，鑑於賣方仍有責任償還貸款A，故貸款人A已自貸款A之尚未償還本金額到期當日起，協助賣方尋求銷售該物業並以所得款項償還貸款A之機會。

- (ii) 本公司已就上述違約、授權書及擁有權退回書知會貸款人B。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，貸款人B已知悉有關違約、授權書及擁有權退回書，且直至最後實際可行日期並無行使其於貸款協議B項下可要求即時償還貸款B之權利。本集團及貸款人B均同意出售該物業將對貸款人B更為有利，原因為本集團將以銷售所得

董事會函件

款項償還貸款B之尚未償還貸款額。本公司亦擬於動用銷售該物業產生之銷售所得款項後，以其內部資源於貸款B到期時償還貸款B本金額及其應計利息。

- (iii) 本公司已就上述違約知會無抵押債權人。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，無抵押債權人已知悉上述違約。直至最後實際可行日期，無抵押債權人並無行使其於無抵押貸款協議項下可要求即時償還該融資之尚未償還金額之權利。於最後實際可行日期，本公司已就以新有抵押貸款取代現有之該融資與無抵押債權人進行初步磋商。
- (iv) 於貸款A之尚未償還本金額到期前，本公司已開始尋找額外融資，並已於2019年9月中取得由財務顧問公司安排之37,600,000美元潛在信貸融資之合約細則草案。於貸款A之尚未償還本金額到期後，本公司仍在磋商上述潛在信貸融資之條款。
- (v) 本公司積極物色買方收購該物業，並透過代理B從三名潛在買方接獲出售該物業之三項要約，分別為於2019年11月5日之53,800,000港元、2019年12月4日之45,000,000港元及2019年12月5日之45,000,000港元。

就其中一名潛在買方於2019年11月5日提呈之要約53,800,000港元而言，代理B於2019年11月13日知會賣方，由於關鍵時間之不穩定社會狀況，有關潛在買方擬暫停其購買要約。賣方已獲悉就其要約之報價及條款之磋商可能於潛在買方認為適當之時候繼續進行，而於最後實際可行日期，賣方尚未從該潛在買方接獲有關要約之任何書面撤回。於2019年12月5日（即賣方與買方訂立臨時協議之日期），尚未從該潛在買方接獲有關要約之進一步最新消息。

董事會函件

儘管貸款人A並無向賣方介紹任何潛在買方，惟貸款人A已介紹若干獨立房地產代理，包括代理A，其因而帶領買方與賣方進行有關銷售該物業之討論。於介紹上述獨立房地產代理後，貸款人A不再參與有關銷售該物業之討論。買方及賣方各自委聘其法律代表就有關銷售該物業之轉易進行磋商，而買方與賣方僅討論透過代理A銷售該物業。買方提呈要約按代價53,000,000港元收購該物業，其獲賣方同意。

鑑於上文所述及本通函第10及11頁以及本董事會函件第4及5節「有關買方之資料」及「進行出售事項之理由及裨益」各節所載，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)貸款人A、買方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方；(ii)除貸款人A與買方之間接聯繫外，貸款人A與買方互不相識且彼此之間並無進一步聯繫或通訊；及(iii)買方及貸款人A並無以任何方式訂立之附帶安排。

- (vi) 在事先通知該等貸款人及無抵押債權人後，賣方與買方於2019年12月5日訂立臨時協議，貸款人A及貸款人B已提供彼等對出售事項之事先書面同意，而無抵押債權人亦已提供其對出售事項之同意。

為免生疑問，於最後實際可行日期，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等貸款人及無抵押債權人並無對本集團強制執行該等貸款及該融資。此外，鑑於該等貸款人協定出售該物業就償還該等貸款而言將更為有利，故於最後實際可行日期，該等貸款人並無強制執行該等按揭。

董事會函件

根據正式協議，該等按揭須於完成時獲解除，而完成將按香港律師會建議之律師承諾書之方式進行。於完成後，買方將支付代價之餘額，並接納賣方律師之承諾書，以根據香港律師會發出之一般建議向買方律師送交該等按揭之解除、免除、再轉讓及／或其他相關文件。據本董事會函件第6節「出售事項之財務影響及建議所得款項用途」所披露，出售事項產生之所得款項淨額將用作於完成後償還貸款A項下之全部尚未償還金額以及該等貸款之所有應計利息。出售事項所產生之餘下所得款項淨額及本集團之內部資源將根據貸款協議B共同用作悉數償還貸款B全部本金額，以解除該等按揭。

其他融資替代方案

董事確認，除出售事項外，董事亦已考慮其他融資方法，例如股本融資、債務融資、供股、公開發售或內部現金資源，以應付本集團之財務需要（如適用），當中已考慮本集團當時之財務狀況、資本架構及資金成本以及當時市況。

然而，已考慮之其他融資方法具有以下缺點：

- (i) 債務融資（例如銀行借款）可能令本集團產生利息負擔、需要抵押資產及／或其他類別證券，可能降低本集團管理其投資組合之靈活度。此外，債務融資可能須進行冗長及耗時之盡職審查及就有關借款磋商更優惠之條款；

董事會函件

- (ii) 供股或公開發售必須按悉數包銷基準及市場慣例進行，完成供股及公開發售一般需時約三個月。其可能導致本公司失去其他潛在投資機會，原因為供股或公開發售可能涉及(i)根據有利條款物色包銷商；(ii)大量時間進行額外行政工作，以編製及發行有關文件（例如供股章程及接納供股或公開發售之申請表格）以及委任申報會計師就將予載入章程之未經審核備考財務資料發出報告；及產生若干金額之固定成本，例如有關委聘專業顧問之相關開支、有關文件（例如章程及申請表格）之印刷費、有關登記及向大批股東寄發新股份之費用。因此，完成供股或公開發售可能涉及大量時間及成本。此外，儘管可按比例權益基準向股東提呈供股及公開發售，惟倘合資格股東選擇不悉數接納本身之保證配額，彼等於本公司之持股權益可能會被攤薄；及
- (iii) 就股本融資而言，根據一般授權發行新股份將令本公司可即時及於有籌集特定股份數目範圍內之資金，為應付本集團資金需要提供更大靈活度。然而，鑑於根據一般授權發行及配發之新股份之最高數目將為369,989,929股新股份，故根據一般授權進行股本融資可能並無幫助，原因為(a)現行市況及本公司之近期股份價值；(b)在並無大幅折讓甚至溢價之情況下配發及發行新股份對潛在投資者而言可能並無吸引力；及(c)在大幅折讓之情況下根據一般授權配發及發行新股份未必能夠為本集團目前資金需要籌集足夠資金。此外，儘管透過根據特別授權發行新股份進行股本融資將令本公司可籌集額外資金，惟此舉並不合宜，原因為當中涉及大量時間完成有關集資活動。

董事會函件

經考慮(i)債務融資將令本集團產生利息負擔及對本集團之財務狀況構成不利影響；(ii)供股及公開發售將產生包銷佣金或配售佣金等重大成本，且將更為耗時；(iii)透過一般授權方式進行股本融資無助本公司之低股份價值以及新股份之數目及定價限制，而透過特別授權方式進行股本融資則更為耗時；及(iv)本公司就選擇未來業務發展之最佳融資方法維持靈活度屬合理，故董事認為，出售事項符合本公司及股東之整體利益。

此外，出售事項為本集團提供按合理價格變現該物業價值之良機。出售事項之所得款項將大幅改善本集團之財務狀況，原因為本集團擬動用全部所得款項淨額（即約51,700,000港元）作為償還該等貸款（包括由貸款A項下之尚未償還本金額及其於2019年8月5日直至完成日期之應計利息合共約2,850,000港元組成之貸款A之全部尚未償還本金額；及貸款B項下於2019年8月20日至完成日期之應計每月利息分期付款之尚未償還金額合共約550,000港元），從而減少本集團之負債及利息開支。儘管於完成後，本集團將物色新物業（一項租賃物業）作為本集團總部及本公司主要營業地點，惟董事會認為，即使需要作為租戶支付租金，惟長遠而言，將會由於利息開支整體減少而令開支淨額減少。

6. 出售事項之財務影響及建議所得款項用途

根據（其中包括）代價、該物業於2019年11月30日之未經審核賬面值約68,600,000港元以及出售事項之相關開支，本集團目前預期將於完成時錄得出售虧損約16,900,000港元。

除上文披露者外，出售事項將不會對本集團之盈利以及資產及負債構成任何重大不利影響。

本集團擬將出售事項產生之所得款項淨額約51,700,000港元（經扣除有關出售事項之其他開支後）用作於完成後悉數償還上文所述之貸款A項下之全部尚未償還金額以及該等貸款之所有應計利息。本公司擬將所得款項淨額結餘約1,800,000港元及本集團之內部資源根據貸款協議B共同用作悉數償還貸款B全部本金額。

7. 上市規則之涵義

由於參考上市規則第14.07條計算之有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，而因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無股東或彼等各自之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，概無股東須就決議案放棄投票。

8. 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，會上將提呈及以按股數投票方式酌情通過普通決議案，以批准出售事項。

於出售事項中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人將就批准出售事項之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，就董事經作出一切合理查詢後所深知，概無股東須放棄投票。全體股東將有權於股東特別大會上就批准出售事項之決議案投票。

隨函附奉股東於股東特別大會上使用之代表委任表格。務請股東細閱通告並按隨附並適用於股東特別大會的代表委任表格上印備的指示填妥及盡快將該表格交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須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48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

9. 推薦意見

董事認為，根據正式協議之出售事項條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事將建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准出售事項。

董 事 會 函 件

10. 其他資料

謹請 閣下亦垂注載於本通函附錄之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
錢唐控股有限公司
主席兼執行董事
鄭子堅
謹啟

2019年12月31日

以下為自本公司委任之獨立估值師華坊諮詢評估有限公司接獲之函件及估值報告全文，內容有關其於2019年12月12日對該物業之估值。



華坊諮詢評估有限公司
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.

華坊諮詢評估有限公司
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.
香港上環文咸東街 40 號 15 樓 1502 室
1502, 15/F, 40 Bonham Strand, Sheung Wan, HK
電話 Main +852 2301 4080
傳真 Fax +852 2301 4988

報告日期：2019年12月31日

敬啟者：

關於：香港灣仔謝斐道90及92號／盧押道15至19號豫港大廈12樓（「該物業」）之估值

吾等根據錢唐控股有限公司（「貴公司」）的指示對該物業價值進行評估，吾等確認已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以就該物業於2019年12月12日（「估值日期」）的市值提供意見，僅供載入 貴公司日期為2019年12月31日的通函。

估值基準及考慮因素

吾等之估值乃按市值基準進行，市值的定義為「一項資產或負債於估值日期經過適當市場推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及概無脅迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

本估值乃遵守香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之「香港測量師學會評估準則（2017版本）」、國際評估準則委員會頒佈之「國際評估準則」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

估值假設

吾等之估值乃假設業主將該物業按其現狀在公開市場上出售，且並無獲得或承擔可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排之利益或負擔。

吾等之估值並無考慮就該物業所欠負之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的該物業近期臨時買賣合約、其產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

吾等已採用直接比較估值法，基於可資比較物業的交易進行比較。對性質、位置、樓齡等方面相類似的可資比較物業進行分析及對各物業的所有相關優勢及劣勢進行審慎權衡後，達致有關價值的公平比較。

直接比較法被認為是在能取得相關可資比較物業情況下最佳的估值方法。此方法乃基於市場交易被公認為最佳的指標，並預先假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

資料來源及業權調查

吾等已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查找文件正本以核實業權或是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。所有文件僅供參考。

吾等相當倚賴 貴公司所提供的資料，尤其是（但不限於）法定通知、地役權、總樓面面積、佔用情況等。於檢視吾等所獲提供資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。

該物業之實地視察由梁沛泓先生於2019年12月12日進行（彼擁有逾20年的香港物業估值經驗）。吾等已視察該物業的外部及若干內部以及公共部分。吾等未有視察該物業中被遮蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行具體測量以核實樓面面積是否準確。所有文件及合約僅供參考，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瑕疵。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無進行現場勘察以確定土地狀況、設施等是否適合重新發展。吾等並無就該物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行任何調查，以確定該物業有否因此等用途或地盤而存在或可能存在污染問題，因而已假設不存在該等情況。

責任限度

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求所提供資料未遺漏任何重大因素的確認。吾等認為吾等已就達致知情意見獲提供充足資料，且吾等無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

負責相關工作的估值師能夠提供客觀且公正的估值並具備承擔相關估值工作的資格。吾等載於本報告內的發現及該物業的估值結論僅就已說明的目的及於估值日期有效，並僅供 貴公司使用。吾等及吾等的員工毋須因本報告而在法庭或向任何政府機關作證或出庭，估值師不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等對損失或損害的責任僅限於吾等就相關損失或損害的責任應合理支付的金額，前提是所有其他獲委任的顧問及專家應視作已向 貴公司提供其服務的合約承諾並應被視作已向 貴公司支付就其對相關損失或損害的責任程度而言屬適當的分擔金額。

不論前述規定如何，吾等就因以上所述的訴訟或程序而產生的任何損失或損害的責任在任何情況下不超過吾等約定費用的十倍或500,000港元（以較低者為準）。吾等在任何情況下均不對任何後續、特別、附帶或懲罰性損失、損害或支出（包括但不

限於利潤損失、機會成本等）（即使已獲告知相關損失、損害或支出可能存在）。為免生疑問，吾等的責任不超過根據前述規定計算的金額與本條所規定的金額中較低者。

貴公司須補償並確保吾等的員工免於承擔任何吾等根據就吾等的委聘業務獲得的資料在某一時間點及以任何方式面臨、支付或產生的任何索償、責任、成本及支出（包括但不限於律師費及吾等員工付出的時間），惟倘任何相關損失、支出、損害或責任最終認定為因吾等業務團隊在開展工作中的重大過失、不當行為、故意失責或欺詐所致，則除外。本條文在本業務因任何原因終止後仍有效。

吾等以港元對該物業進行估值並於通函隨附估值報告。

此 致

錢唐控股有限公司

董事會 台照

香港

九龍尖沙咀

寶勒巷22至24號

雲龍商業大廈

6樓A室

代表

華坊諮詢評估有限公司

高級董事

梁沛泓MHKIS

謹啟

附註：梁沛泓先生為香港測量師學會成員。彼在香港擁有逾20年的獲得專業資格後的物業估值經驗。

估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	於估值日期之市值
香港灣仔謝斐道90及92號／盧押道15至19號豫港大廈12樓	該物業包括一幢於1985年竣工之24層（加地庫停車場）高辦公／商業大廈之一中間樓層。	於估值日期，該物業由 貴公司佔用。	51,500,000港元 (伍仟壹佰伍拾萬港元)
內地段第2817號E段第1小分段、E、H及J段餘段以及I段整段820份不可分割等份之32份	該物業所報總面積約為3,592平方呎（或333.71平方米）。該物業根據獲批准建築圖則計量之實用面積約為2,507平方呎（或232.89平方米），包括本樓層之洗手間，但不包括電梯大堂。 該物業根據政府契約持有，自1929年3月26日起為期99年，並可續期99年。目前每年應付政府地租為象徵式地租。		

附註：

- a) 該物業之登記擁有人為Summit Pacific Group Limited，其透過日期為2016年2月18日之轉讓契擁有，註冊摘要編號為16031000760029。
- b) 根據最近之土地查冊，該物業受以下產權負擔所規限：
 - i) 日期為1992年8月8日之公契及管理協議，註冊摘要編號為UB5453340；
 - ii) 日期為2018年10月5日之按揭，以施百嘉財務有限公司為受益人抵押所有款項，註冊摘要編號為18100900630187；及
 - iii) 日期為2019年3月20日之第二份按揭，以長江財務有限公司為受益人抵押所有款項，註冊摘要編號為19040300190019。
- c) 標的樓宇位於灣仔分區計劃大綱草圖第S/K5/28號劃為「商業」之地區。

1. 本集團之財務資料

本集團(i)截至2019年9月30日止六個月之財務資料，可參閱本公司截至2019年9月30日止六個月之中期業績公告；(ii)截至2017年、2018年及2019年3月31日止三個年度各年之財務資料，可分別參閱本公司截至2017年、2018年及2019年3月31日止年度之年報。本公司核數師並無對本集團截至2017年、2018年及2019年3月31日止三個財政年度之綜合財務報表發出任何保留意見。

本公司截至2017年、2018年及2019年3月31日止三個財政年度之年報已分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.affluent-partners.com>)。本公司截至2019年9月30日止六個月之中期業績公告刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

快捷連結

- (i) 截至2017年3月31日止年度（第60至228頁），

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0907/ltn20170907892_c.pdf)

- (ii) 截至2018年3月31日止年度（第51至180頁），

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0727/ltn20180727673_c.pdf)

- (iii) 截至2019年3月31日止年度（第54至140頁），

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0729/ltn20190729356_c.pdf)

- (iv) 本公司截至2019年9月30日止六個月之中期業績公告

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1129/2019112901105_c.pdf)

2. 債務聲明

借款

於2019年11月30日（即刊發本通函前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之尚未償還借款約為77,331,000港元，包括(i)有抵押尚未償還借款52,500,000港元，其由該物業抵押及由本公司及Gain Global共同擔保；(ii)無抵押尚未償還借款24,000,000港元及(iii)無抵押租賃負債約831,000港元。

承擔

於2019年11月30日（即刊發本通函前就本債務聲明而言之最後實際可行日期），本集團有已訂約但並未撥備之承擔，並須待向非上市物業基金出資餘下資金34,200,000港元之先決條件獲達成後，方可作實。

除上述外及除於日常業務過程中之集團內公司間負債及一般應付貨款外，於2019年11月30日營業時間結束時，本集團並無其他尚未償還之按揭、押記、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、定期貸款、債務證券、其他類似債務、租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及內部資源、出售事項之估計所得款項淨額、目前可動用融資且在並無不可預見之情況下，本集團擁有充足營運資金以應付其自本通函日期起計未來最少12個月之目前需求。

4. 財務及貿易前景

本集團主要從事(i)珍珠及珠寶產品之採購、加工、設計、生產及批發分銷以及(ii)策略投資及財務服務之營運，其目標包括投資房地產代理業務及房地產投資基金，以及其他潛在投資機會。

於截至2019年3月31日止年度，本公司股東應佔虧損約為42,800,000港元，較2018年大幅減少37%。

年內，全球珍珠及高級珠寶市場氣氛持續疲弱，以致本集團之珍珠及珠寶產品需求亦受衝擊。消費意欲低迷，亦減少了珍珠及珠寶產品對本集團之總銷售貢獻。

於過往數年之急速轉型後，本集團透過其策略投資及財務服務分部維持其房地產業務。此分部已投入運作，其目標包括投資房地產代理業務及房地產投資基金，以及其他潛在投資機會。

展望未來，隨著於貸款票據之投資完成、進行隨後之房地產代理業務、投資於房地產投資基金、投資於共享工作空間行業，本集團預期其策略投資及財務服務分部將可多元化發展本集團的收入來源，且不時為本公司可使用資金產生更多投資回報。鑑於近期市場低迷及英國脫歐之不明朗因素，本集團可能考慮盡量減少於英國之投資。鑑於近期之社會事件，本集團預期市場氣氛可能需要一段時間恢復。我們預期香港共享工作空間行業及出租未來將非常艱難。本集團預期該分部將可成為本集團的未來增長動力之一，且本集團將繼續尋找適合的投資項目。

同時，本集團將繼續加強已成熟的珍珠及珠寶業務之發展，積極參加世界各地多個重要的珠寶首飾展覽會，優化業務效率及生產力，以維持競爭力。

隨著與Equitativa Real Estate Limited訂立合作協議及現有策略投資及財務服務分部之發展，本集團將更集中其投資及業務於房地產以及投資及資產管理分部，尤其於歐洲及亞洲。本集團將進一步利用其作為上市公司的資源為收購項目增值，以提高其盈利能力及回報。

5. 重大不利變動

茲提述盈利預警公告及截至2019年9月30日止六個月之中期業績公告。盈利預警公告載述本集團預期於截至2019年9月30日止六個月之本公司權益持有人應佔虧損將較截至2018年9月30日止六個月本公司權益持有人應佔之虧損約14,800,000港元錄得大幅增加超過85%，其乃主要由於(i)應佔聯營公司之業績虧損；(ii)股權結算以股份為基礎付款開支；及(iii)財務成本所致。誠如中期業績公告所披露，本公司權益持有人應佔虧損於截至2019年9月30日止六個月增加超過86%至約27,600,000港元，主要由於收益減少、股份為基礎付款開支、財務成本增加及應佔聯營公司之業績虧損所致。除上文所披露者外，董事並不知悉本集團自2019年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起直至及包括最後實際可行日期之財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在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屬真確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，致使其中任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員

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、相關股份及債權證中，擁有(a)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權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條文所述登記冊之權益或淡倉；或(c)須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 (附註2)	佔已發行股本
			概約百分比
梁奕曦先生	實益擁有人	2,000,000	0.11%
張詩敏先生	實益擁有人	16,968,000	0.92%
黎溢源先生	實益擁有人	1,696,000	0.09%
李健強先生	實益擁有人	1,696,000	0.09%

附註：

- 所有相關股份為本公司根據購股權計劃於2018年10月29日授出之購股權，行使價為每股股份1.34港元。
- 「L」指股份中之好倉。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，董事及本公司最高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任何記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則以其他方式知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）於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權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	股份數目 (附註2)	佔已發行股本 概約百分比
百事威有限公司 (附註1)	實益擁有人	840,886,910	45.45%

附註：

1. 該等840,886,910股股份乃由百事威有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司）實益擁有，而陳永勝先生及許嘉敏女士各自合法及實益擁有百事威有限公司全部已發行股本之50%。根據證券及期貨條例第XV部，陳永勝先生及許嘉敏女士被視為於百事威有限公司持有之所有股份中擁有權益。
2. 「L」指股份中之好倉。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及／或任何相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或（就彼等所知）任何彼等各自之聯繫人於足以或可能與本集團業務構成直接或間接競爭之任何業務（本集團之業務除外）中擁有權益（倘彼等各自為控股股東則將須根據上市規則第8.10條予以披露）。

4. 董事於本集團資產或對本集團而言屬重大之合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2019年6月20日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用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，概無董事於本通函日期存續且於最後實際可行日期對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

5. 服務協議

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（於一年內屆滿或由本集團於一年內終止而毋須支付任何補償（法定賠償除外）之合約除外）。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何待決或對其構成威脅之重大訴訟或索償。

7. 專家資格及同意書

以下為其意見或建議載於本通函之專家之資格：

名稱	資格
華坊諮詢評估有限公司	獨立估值師

- (i) 華坊諮詢評估有限公司就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義引述其名稱及轉載其函件，且迄今並無撤回同意書。
- (ii) 於最後實際可行日期，華坊諮詢評估有限公司並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利（不論是否可依法強制執行）。
- (iii) 華坊諮詢評估有限公司並無於本集團任何成員公司自2019年6月20日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 富滿投資香港有限公司（「富滿」，作為認購方，且為本公司全資附屬公司）與Orient Capital Opportunity Fund SPC（「投資基金」，作為基金）訂立日期為2018年2月22日之認購協議，據此，富滿已同意認購投資基金股本中之無投票權但可贖回參與股份，價值相當於76,000,000港元或投資基金就Orient Capital Real Estate Fund SP之最高承擔總額之50%，自2018年2月23日起計為期三(3)年，可額外延長最多三(3)次，每次為期一年；

- (b) 趙毅雄先生（「趙先生」，作為賣方，且為一名獨立第三方）與本公司之全資附屬公司Gain Global（作為買方）訂立日期為2018年3月23日之買賣協議，據此，Gain Global有條件同意購買而趙先生有條件同意出售銷售股份（即賣方全部已發行股本）以及Summit Pacific於上述協議完成時結欠趙先生之銷售貸款，代價為70,000,000港元，並(aa)加下列各項之總額：(i) Summit Pacific就該物業之現存可退還公用事業按金、可轉讓管理費按金及安裝公共電錶費之建設基金按金；(ii)分攤賬目項下Gain Global應付Summit Pacific之金額（如有）；及(iii)完成賬目所示Summit Pacific現金及銀行結餘（如有）；並(bb)減去完成賬目所示Summit Pacific於完成日期之負債總額（不包括銷售貸款）及分攤賬目項下趙先生應付金額（如有）；
- (c) 趙先生與Gain Global就上文(b)項項下日期為2018年3月23日之買賣協議簽立之日期為2018年4月19日之補充協議；
- (d) 本公司與Equitativa Real Estate Limited（「**Equitativa**」）訂立日期為2018年10月26日之合作協議，內容有關於歐亞地區沿線成立將由Equitativa或其聯屬公司管理之一項或多項產業信託。根據合作協議，本集團將促使實施產業信託、物色資產以播種產業信託、介紹客戶投資於產業信託及擔任顧問並與Equitativa就產業信託緊密合作。Equitativa或其聯屬公司將負責成立及管理產業信託，並將獲委任為經理。本集團將有權收取相當於產業信託所收購之任何資產交易價值之若干百分比之介紹費及就本集團所介紹之於產業信託之任何投資收取介紹費。本集團亦將有權於產業信託於認可證券交易所成功上市時，按本集團物色及介紹並獲產業信託收購之資產之相對比例收取一次性表現費；

- (e) Thriving Oasis Limited (「**Thriving Oasis**」，本公司全資附屬公司，作為買方)與展晉國際有限公司及Prop Ventures Limited (作為賣方)訂立日期為2019年6月10日之買賣協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意收購銷售股份，相當於Guardian City Limited已發行股本之30%，總代價為176,005,000港元。銷售股份之總代價將為176,005,000港元，其將由買方透過於完成時以(i)現金金額10,000,000港元及(ii)促使本公司按發行價每股代價股份1.085港元，分別向該等賣方或彼等各自之代名人或指定人士配發及發行153,000,000股代價股份之方式支付。代價股份將根據本公司一般授權配發及發行；
- (f) Thriving Oasis (作為貸款人)與Campfire Holdings Company Limited (作為借款人)訂立日期為2019年8月1日之貸款協議，據此，貸款人已同意向借款人授出本金額最多為25,000,000港元之貸款，為期由提取日期起至提取日期後12個月當日；
- (g) 臨時協議；及
- (h) 正式協議。

9. 備查文件

下列文件之副本由2019年12月31日起直至股東特別大會日期(包括該日)之一般營業時間內在 香港九龍尖沙咀寶勒巷22至24號雲龍商業大廈6樓A室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至2018年3月31日及2019年3月31日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至2019年9月30日止六個月之中期業績公告；
- (d) 臨時協議；
- (e) 正式協議；

- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 華坊諮詢評估有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄一；及
- (h) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀寶勒巷22至24號雲龍商業大廈6樓A室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，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張詩敏先生。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



AFFLUENT PARTNERS HOLDINGS LIMITED

錢唐控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1466)

股東特別大會通告

茲通告錢唐控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）謹訂於2020年1月16日（星期四）上午10時30分，假座香港黃竹坑黃竹坑道42號利美中心8樓Campfire舉行股東特別大會，以考慮酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

批准、確認及追認根據Summit Pacific Group Limited（本公司間接全資附屬公司，作為賣方（「賣方」））、創尊有限公司（作為買方（「買方」））及一間獨立地產代理訂立日期為2019年12月5日之臨時協議（「臨時協議」）及賣方與買方訂立日期為2019年12月16日之正式協議（「正式協議」，其已取代臨時協議，而兩份協議均有關出售事項（定義見下文））（分別標註有「A」及「B」字樣之臨時協議及正式協議各自之副本已呈交股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別）以代價53,000,000港元出售位於香港謝斐道90及92號與盧押道15至19號豫港大廈12樓之物業（「出售事項」）；及據此擬進行之交易，以及授權本公司董事共同、個別或以委員會形式採取所有彼等可能認為為使有關出售事項之任何事宜及臨時協議及正式協議項下擬進行之任何及所有交易生效及／或落實而屬必須、合宜或權宜之事宜及行動並簽立所有文件（包括加蓋本公司章印）。」

承董事會命
錢唐控股有限公司
主席兼執行董事
鄭子堅

香港，2019年12月31日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

- (i) 隨附股東特別大會或其任何續會適用之代表委任表格。
- (ii) 凡有權出席以上通告召開之股東特別大會（或其任何續會）並於會上表決之本公司股東（「股東」），均有權委任其他人士為其代表代其出席及表決。持有兩股或以上股份之股東可委任超過一位代表在同一場合下出席。所委任之代表毋須為股東。
- (iii) 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人可就該股份親身或委派代表於股東特別大會上表決，猶如其為唯一有權之人士，若超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則排名較先之聯名持有人，不論親身或委派代表所作之表決將獲接納，而其他聯名持有人之表決一概無效。就此而言，排名先後以本公司股東名冊上有關該等聯名股份之持有人排名先後為準。
- (iv) 委任代表之文據連同簽署之授權書或其他授權文件（如有）或有關授權書或授權文件之經核證副本必須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48小時前（即2020年1月16日（星期四）上午10時30分或之前）送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，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，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股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上表決。倘已交回代表委任表格之本公司股東出席股東特別大會，其代表委任表格將被視作已撤回論。

於本公告日期，董事會包括執行董事鄭子堅先生（主席）、梁奕曦先生及張詩敏先生；以及獨立非執行董事黎溢源先生、李健強先生及梁家駒先生。