
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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之**枋濬國際集團控股有限公司**股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行或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的內容概不負責，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份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。



LEGEND STRATEGY INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

枋濬國際集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1355)

**非常重大收購事項
有關**

- (1)成立合營企業公司；
及
(2)訂立租賃協議**

本公司之財務顧問



枋濬國際集團控股有限公司謹定於二零二零年四月二十日(星期一)假座香港中環德輔道中19號環球大廈17樓1705室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按所印指示填妥，盡快並無論如何在股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回枋濬國際集團控股有限公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥並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，在此情況下，委任代表文據將視作撤回。

二零二零年三月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 估值報告	III-1
附錄四 — 本集團之一般資料	IV-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，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「成都協議」	指	深圳附屬公司與成都合作夥伴於二零二零年一月二十四日就於中國成都的酒店業務成立合營企業而訂立的協議
「成都酒店」	指	一間將由成都合營企業於成都物業設立的酒店
「成都合營企業」	指	成都力之浚酒店管理有限公司，一間由深圳附屬公司及成都合作夥伴於中國共同成立的公司
「成都業主」	指	成都洋洋摩爾百貨有限公司，一間於中國成立的公司，並為成都物業的業主
「成都合作夥伴」	指	廖子涵女士
「成都物業」	指	位於中國四川省成都的一項物業
「成都租賃協議」	指	深圳附屬公司、成都合作夥伴及成都業主於二零二零年一月二十四日就租賃成都物業而訂立的協議
「該等成都租賃協議」	指	成都租賃協議、第一份成都租賃協議補充協議及第二份成都租賃協議補充協議
「本公司」	指	枋濬國際集團控股有限公司，一間於開曼群島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：1355)

釋 義

「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
「股東特別大會」	指	將舉行及召開的本公司股東特別大會，以考慮及批准合營企業協議、租賃協議及其項下擬進行之交易
「第一份成都租賃協議補充協議」	指	深圳附屬公司、成都合作夥伴及成都業主就修訂成都租賃協議訂立日期為二零二零年二月四日的協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	成都酒店及武漢酒店
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方人士
「合營企業公司」	指	成都合營企業及武漢合營企業
「合營企業協議」	指	成都協議及武漢協議
「合營企業條件日」	指	二零二零年九月三十日，即各份合營協議所載最後一項先決條件獲正式達成、豁免及／或履行當日
「合營企業夥伴」	指	成都合作夥伴及武漢合作夥伴
「業主」	指	成都業主及武漢業主
「最後實際可行日期」	指	二零二零年三月二十三日，為本通函付印前為確認當中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「物業」	指	成都物業及武漢物業
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份成都租賃協議補充協議」	指	由深圳附屬公司、成都合作夥伴及成都業主就修訂成都租賃協議訂立，日期為二零二零年三月十七日的協議，其取代第一份成都租賃協議補充協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「深圳附屬公司」	指	深圳枋浚酒店管理有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「武漢租賃協議補充協議」	指	武漢合營企業及武漢業主就修訂武漢租賃協議訂立，日期為二零二零年三月十七日的協議
「租賃協議」	指	成都租賃協議及武漢租賃協議

釋 義

「轉讓協議」	指	由(i)深圳附屬公司及成都合作夥伴，作為前租戶；(ii)成都合營企業，作為新租戶；及(iii)成都業主，作為業主，就轉讓租賃成都物業訂立的協議，隨附於日期為二零二零年三月二十三日的成都租賃協議
「武漢協議」	指	深圳附屬公司與武漢合作夥伴於二零二零年一月二十四日就於中國武漢的酒店業務成立合營企業而訂立的協議
「武漢酒店」	指	一間將由武漢合營企業於武漢物業設立的酒店
「武漢合營企業」	指	武漢枋浚酒店管理有限公司，一間由深圳附屬公司及武漢合作夥伴於中國共同成立的公司
「武漢業主」	指	武漢公民酒店發展有限公司，一間於中國成立的公司，並為武漢物業的業主
「武漢合作夥伴」	指	孫太山先生
「武漢物業」	指	位於中國湖北省武漢的一項物業
「武漢租賃協議」	指	武漢合營企業與武漢業主於二零二零年一月二十四日就租賃武漢物業而訂立的協議
「該等武漢租賃協議」	指	武漢租賃協議及武漢租賃協議補充協議
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，人民幣按概約匯率1.13港元兌人民幣1.00元換算為港元。



LEGEND STRATEGY INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

枋濬國際集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1355)

執行董事：

陳武先生(行政總裁)

鍾天昕先生

非執行董事：

袁富兒先生(主席)

胡性龍先生

獨立非執行董事：

吳吉林先生

杜宏偉先生

李舟女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

德輔道中19號

環球大廈

17樓1705室

敬啟者：

非常重大收購事項

有關

(1)成立合營企業公司；

及

(2)訂立租賃協議

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零二零年一月二十四日之公告，內容有關(其中包括)：(i)成立合營企業公司及訂立租賃協議；(ii)本公司日期為二零二零年二月四日之公告，內容有關訂立第一

董事會函件

份成都租賃協議補充協議及(iii)本公司日期為二零二零年三月十七日之公告，內容有關訂立第二份成都租賃協議補充協議及武漢租賃協議補充協議。

於二零二零年一月二十四日(聯交所交易時段後)，(i)深圳附屬公司與成都合作夥伴訂立成都協議，據此，深圳附屬公司及成都合作夥伴將(其中包括)於成立後按彼等於成都合營企業的權益比例(即分別為51%及49%)向成都合營企業提供資金最多人民幣21,000,000元(受限於成都協議的條款及條件)；及(ii)深圳附屬公司與武漢合作夥伴訂立武漢協議，據此，深圳附屬公司及武漢合作夥伴將(其中包括)按彼等於武漢合營企業的權益比例(即分別為51%及49%)向武漢合營企業提供資金最多人民幣20,900,000元(受限於武漢協議的條款及條件)，以分別於中國成都及武漢發展酒店業務。

為取得設立酒店的地方，於二零二零年一月二十四日聯交所交易時段後，深圳附屬公司、武漢合營企業及成都合作夥伴亦與相關業主就位於中國成都及武漢的兩項商用物業訂立成都租賃協議及武漢租賃協議。

經評估新型冠狀病毒影響下的中國市場狀況後，深圳附屬公司、成都合作夥伴及成都業主進一步磋商成都租賃協議之條款及協定減少成都租賃協議下的月租。於二零二零年二月四日聯交所交易時段後，深圳附屬公司、成都合作夥伴及成都業主訂立第一份成都租賃協議補充協議。此外，於二零二零年三月十七日聯交所交易時段後，(i)深圳附屬公司、成都合作夥伴與成都業主訂立第二份成都租賃協議補充協議；及(ii)武漢合營企業與武漢業主訂立武漢租賃協議補充協議。

於二零二零年三月二十三日聯交所交易時段後，(i)深圳附屬公司及成都合營企業(作為前租戶)；(ii)成都合營企業(作為新租戶)；及(iii)成都業主(作為業主)訂立轉讓協議，據此，前租戶於該等成都租賃協議下的權利及責任已轉讓予成都合營企業。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)有關合營企業協議、租賃協議的更多詳情及上市規則規定的有關其他資料。

A. 成立合營企業公司

各份合營企業協議的主要條款載列如下：

(1) 成都協議

日期：二零二零年一月二十四日(聯交所交易時段後)

訂約方：(i) 深圳附屬公司
(ii) 成都合作夥伴

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，成都合作夥伴於成都協議訂立時為獨立第三方。

成都合營企業：成都合營企業為一間於二零二零年三月十二日在中國成立的公司，註冊資本為人民幣500,000元，於最後可行日期，分別由深圳附屬公司及成都合作夥伴持有51%及49%權益。

根據成都協議，雙方同意成都合營企業的業務範疇，使成都合營企業將合資格就其酒店業務申請相關執照。成都合營企業的業務範圍為酒店企業管理。雙方有意僅於成都合營企業下的成都物業設立成都酒店。

成都合作夥伴須於合營企業條件日前促使為成都合營企業符合資格營運成都酒店取得必需的相關許可證、註冊及批准。其後，成都合作夥伴或會引薦一間管理公司，並由成都合營企業委任，負責管理成都酒店。

於成立成都合營企業後，成都合營企業、深圳附屬公司及成都合作夥伴將與成都業主簽立轉讓協議(詳情載於成都租賃協議附錄)，據此，深圳附屬公司及成都合作夥伴(為現有租戶)於成都租賃協議下的所有權利及責任將轉移至成都合營企業，而將轉移至成都合營企業的租賃亦將受成都租賃協議的所有先決條件所規限。

待完成成都協議後，成都合營企業將依然為本公司的非全資附屬公司，並由本公司及成都合作夥伴分別擁有51%及49%權益。

**對成都合營企業的資本
承擔**

為符合成立及營運成都酒店的資金需求，雙方亦同意根據彼等於成都合營企業的權益比例，按下表所載方式向成都合營企業(i)於二零二零年十二月三十一日前提供人民幣500,000元的股本以作註冊資本；(ii)提供合共人民幣17,500,000元的兩筆股東貸款；及(iii)提供營運預支款項人民幣3,000,000元。相關資本承擔金額乃由雙方經公平磋商及考慮(i)預期成都酒店的一次性裝修成本(即機械及電氣工程成本、設計成本及裝修材料成本)；(ii)一次性傢俬及耗材成本；(iii)成都物業首12個月的初期租賃按金及其後租賃付款及物業管理費；及(iv)其他主要經營成本(如員工成本、開展業務後首9個月的水電開支)後釐定。

董事會函件

本公司認為資本承擔會為成都酒店提供必要的資金，於裝修期間作為資本支出以及於業務啟動時作為主要經營開支。由於本公司預期成都酒店將於開展業務後錄得收入，並可能逐漸改善業績，於最後實際可行日期，本公司並不預期對成都合營企業作出任何其後注資。儘管如此，倘本公司決定因其他業務發展或資金補充而向成都合營企業作出進一步注資，則本公司將遵守上市規則項下的相關規定。

股東貸款及

預支款項(免息)	出資日期	金額
首筆股東貸款	二零二零年五月三十一日 或合營企業條件日後十日 內(以較遲者為準)	深圳附屬公司： 人民幣6,000,000元 成都合作夥伴： 人民幣6,500,000元
第二筆股東貸款	二零二零年八月三十一日 或合營企業條件日後十日 內(以較遲者為準)	深圳附屬公司： 人民幣2,925,000元 成都合作夥伴： 人民幣2,075,000元
營運預支款項	視乎營運初期的資金需要	深圳附屬公司： 人民幣1,530,000元 成都合作夥伴： 人民幣1,470,000元

優先分派金額

： 於成都酒店開業日期至成都租賃協議屆滿期間(「**成都優先期**」)，深圳附屬公司將根據中國法律較成都合作夥伴優先獲分派成都合營企業的除稅後溢利(經抵銷累計虧損及向法定儲備的供款)的金額(「**成都可分派金額**」)，並加回非現金項目(包括折舊及攤銷費用)，平均而言乃基於深圳附屬公司於成都優先期每12個月期間所提供按比例計算的資本承擔(以股本(如已繳足)及上述股東貸款的形式)約12%(「**成都優先金額**」)計算。為方便說明，成都優先金額的平均金額將為每12個月期間(「**成都會計期間**」)(由成都酒店開業日期起計)約人民幣1,100,000元(即人民幣18,000,000元 x 51% x 12%)。成都合作夥伴將有權於支付成都優先金額後獲分派成都可分派金額的餘額，直至成都可分派金額已達到成都合營企業的總資本承擔(以股本(如已繳足)及上述股東貸款的形式)的24%。

倘成都可分派金額超逾成都合營企業的總資本承擔的24%，訂約各方須按照彼等各自於成都合營企業的權益分攤成都可分派金額(根據上述安排將首先分派予深圳附屬公司及成都合作夥伴的該等金額除外)。上述12%及24%基準，以及由此所得的指定成都會計期間的實際成都優先金額，或會因成都酒店處於裝修期及增長期等不同階段而有所差異。成都優先金額平均為12%，乃由本公司經考慮從事酒店業務的公司的市場回報率以及其對成都酒店投資的預期回報而釐定。根據成都協議及成都合營企業的細則，雙方將繼續有權獲取相關成都可分派金額(如未獲分派)。

成都可分派金額將根據各個成都會計期間為單獨基準而釐定。然而，倘成都合營企業路的累計虧損及／或須向法定盈餘作出強制性供款，成都合營企業於相關成都會計期間的稅後溢利將首先用做抵銷累計虧損及／或供款至法定盈餘，藉此遵守相關法律規定。屆時，有關稅後溢利的結餘將作為釐定成都可分派金額的參考。訂約雙方同意根據成都合營企業將予委聘的獨立核數師所編製的各成都會計期間經審核賬目釐定成都優先金額。

回購權 :

深圳附屬公司獲賦予權利回購(「**成都回購權**」)成都合作夥伴所持有的全部49%成都合營企業權益，前提是(i)成都合作夥伴及／或成都合營企業未能就任何成都會計期間分派成都優先金額履行彼等對深圳附屬公司的責任(例如實際的成都優先金額少於就各成都會計期間協定的基準)；或(ii)在首三個成都會計期間(「**成都回購期**」)，成都合營企業在連續兩個成都會計期間錄得除稅後虧損。

回購價將根據成都回購期內成都合作夥伴就成都合營企業承擔的投資成本(即任何繳足資本及股東貸款)減成都合營企業按比例計算的虧損(如有)計算。

董事會組成 :

成都合營企業的董事會由五(5)名董事組成。深圳附屬公司及成都合作夥伴將分別有權委任至少三(3)名董事及其餘董事。

其他 : 鑒於武漢出現冠狀病毒擴散情況，可能會影響翻修工程及開業的時間表，雙方同意根據中國官方機構及地方政府所公佈的狀況在日後與成都業主商議免租期。

先決條件 : 成都協議須待其所述的先決條件於合營企業條件日或之前(或雙方以書面協定的其他較後日期)獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方告完成，而該等先決條件計有(其中包括)以下各項：

- (i) 成都物業的規劃用途適合酒店營運。除已披露的抵押(如有)外，成都物業並無致使其不適宜用作酒店營運的第三方權利限制(例如租賃、佔用、查封及其他抵押)或任何法律缺陷，以及成都物業本身亦無功能上的缺陷；
- (ii) 成都合作夥伴協助成都合營企業就成都合營企業及其擬進行的酒店業務而訂立的成都協議及其項下擬進行之交易取得地方政府主管部門或其他相關第三方的批准、確認或同意；而所有相關批准、確認或同意將保持完整且有效，不會發生任何衝突，並且不會導致成都協議的任何條款及條件出現任何變動，或使相關條款及條件無效；
- (iii) 深圳附屬公司合理信納深圳附屬公司以及其代理及專業顧問對成都合營企業及成都物業進行的盡職審查(不論是法律、會計、財務、經營或深圳附屬公司認為屬重大的其他方面)的結果；

- (iv) 在成都協議日期至其終止期間的任何時間，成都合作夥伴根據成都協議作出的保證將保持真實、準確及完整，並無任何重大誤導或遭違反，以及沒有導致任何重大不利變動的事件或情況；
- (v) 股東已根據本公司組織章程細則及上市規則在股東特別大會上批准成都協議及其項下擬進行之交易，以及聯交所批准成都協議項下之交易（如必要）；及
- (vi) 適用於成都合作夥伴、深圳附屬公司及／或成都合營企業的法律、法規、政策或監管規定並無不利變動。

本公司有權豁免成都協議內所載的任何先決條件，惟上文第(v)項所載的先決條件除外。倘成都協議內任何先決條件未能於合營企業條件日或之前達成（或獲得本公司豁免，如有及倘適用），本公司將有權書面通知終止成都協議。據本公司有關中國法律的法律告知，據成都協議擬進行的酒店業務應參照成都酒店業務營運，而租賃成都物業為成都協議項下擬進行之交易。因此，倘成都租賃協議的任何先決條件無法達成，包括於股東特別大會上取得股東批准的條件，則據該等成都租賃協議及轉讓協議擬進行的交易將不會進行，故上述成都協議先決條件(ii)無法獲達成。董事亦確認，倘該等成都租賃協議及轉讓協議未獲股東於股東特別大會批准，由於本公司目標為在成都合營企業下經營成都酒店，其將不會豁免成都協議的先決條件(ii)。

(2) 武漢協議

日期：二零二零年一月二十四日(聯交所交易時段後)

訂約方：(i) 深圳附屬公司
(ii) 武漢合作夥伴

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，武漢合作夥伴並非本公司的關連人士。

武漢合營企業：武漢合營企業為一間於二零二零年一月十九日於中國成立的公司，註冊資本為人民幣500,000元，於最後實際可行日期分別由深圳附屬公司及武漢合作夥伴持有51%及49%權益。武漢合營企業的業務範疇有(其中包括)酒店管理、商業顧問(不包括投資顧問)、品牌及企業形象規劃、停車場服務、婚禮服務、展覽服務及進行市場研究。

雙方有意僅於武漢合營企業下的武漢物業設立武漢酒店。

武漢合作夥伴須於合營企業條件日前促使為武漢合營企業符合資格營運武漢酒店取得必需的相關許可證、註冊及批准。其後，武漢合作夥伴或會引薦一間管理公司，並由武漢合營企業委任，負責管理武漢酒店。

待完成武漢協議後，武漢合營企業將繼續為本公司的非全資附屬公司，並由本公司及武漢合作夥伴分別擁有51%及49%權益。

**對武漢合營企業的
資本承擔**

： 為符合成立及營運武漢酒店的資金需求，雙方亦同意根據彼等於武漢合營企業的權益比例，按下表所載方式向武漢合營企業(i)於二零二零年十二月三十一日前提供人民幣500,000元的股本以作註冊資本；(ii)提供合供人民幣17,400,000元的兩筆股東貸款；及(iii)提供營運預支款項人民幣3,000,000元。相關資本承擔金額乃由雙方經公平磋商及考慮(i)預期武漢酒店的一次性裝修成本(即機械及電氣工程成本、設計成本及裝修材料成本)；(ii)一次性傢俬及耗材成本；(iii)武漢物業首9個月的初期租賃按金及其後租賃付款及物業管理費；及(iv)其他主要經營成本(如員工成本、開展業務後首6個月的水電開支)後釐定。

本公司認為資本承擔會為武漢酒店提供必要的資金，於裝修期間作為資本支出以及於業務啟動時作為主要經營開支。由於本公司預期武漢酒店將於開展業務後錄得收入，並可能逐漸改善業績，於最後實際可行日期，本公司並不預期對武漢合營企業作出任何其後注資。儘管如此，倘本公司決定因其他業務發展或資金補充而向武漢合營企業作出進一步注資，則本公司將遵守上市規則項下的相關規定。

董事會函件

股東貸款及

預支款項(免息)	出資日期	金額
首筆股東貸款	二零二零年五月三十一日 或合營企業條件日後十日 內(以較遲者為準)	深圳附屬公司： 人民幣6,000,000元 武漢合作夥伴： 人民幣6,500,000元
第二筆股東貸款	二零二零年八月三十一日 或合營企業條件日後十日 內(以較遲者為準)	深圳附屬公司： 人民幣2,874,000元 武漢合作夥伴： 人民幣2,026,000元
營運預支款項	視乎營運初期的資金需要	深圳附屬公司： 人民幣1,530,000元 武漢合作夥伴： 人民幣1,470,000元

優先分派金額

： 於武漢酒店開業日期至武漢租賃協議屆滿期間(「**武漢優先期**」)，深圳附屬公司將根據中國法律較武漢合作夥伴優先獲分派武漢合營企業的除稅後溢利(經抵銷累計虧損及向法定儲備的供款)的金額(「**武漢可分派金額**」)，並加回非現金項目(包括折舊及攤銷費用)，平均而言乃基於深圳附屬公司於武漢優先期每12個月期間所提供按比例計算的資本承擔(以股本(如已繳足)及上述股東貸款的形式)約12%(「**武漢優先金額**」)計算。為方便說明，武漢優先金額的平均金額將為每12個月期間(「**武漢會計期間**」)(由武漢酒店開業日期起計)約人民幣1,100,000元(即人民幣17,900,000元 x 51% x 12%)。武漢合作夥伴將有權於支付武漢優先金額後獲分派武漢可分派金額的餘額，直至武漢可分派金額已達到武漢合營企業的總資本承擔(以股本(如已繳足)及上述股東貸款的形式)的24%。

倘武漢可分派金額超逾武漢合營企業的總資本承擔的24%，雙方須按照彼等各自於武漢合營企業的權益分攤武漢可分派金額(根據上述安排將首先分派予深圳附屬公司及武漢合作夥伴的該等金額除外)。上述12%及24%基準，以及由此所得的指定武漢會計期間的實際武漢優先金額，或會因武漢酒店處於裝修期及增長期等不同階段而有所差異。武漢優先金額平均為12%，乃由本公司經考慮從事酒店業務的公司的市場回報率以及其對武漢酒店投資的預期回報而釐定。根據武漢協議及武漢合營企業的細則，雙方將繼續有權獲取相關武漢可分派金額(如未獲分派)。

武漢可分派金額將根據各個武漢會計期間為單獨基準而釐定。然而，倘武漢合營企業路的累計虧損及／或須向法定盈餘作出強制性供款，武漢合營企業於相關武漢會計期間的稅後溢利將首先用做抵銷累計虧損及／或供款至法定盈餘，藉此遵守相關法律規定。屆時，有關稅後溢利的結餘將作為釐定武漢可分派金額的參考。訂約雙方同意根據武漢合營企業將予委聘的獨立核數師所編製的各武漢會計期間經審核賬目釐定武漢優先金額。

董事會函件

- 回購權** :
- 深圳附屬公司獲賦予權利回購(「**武漢回購權**」)武漢合作夥伴所持有的全部49%武漢合營企業權益，前提是(i)武漢合作夥伴及／或武漢合營企業未能就任何武漢會計期間分派武漢優先金額履行彼等對深圳附屬公司的責任(例如實際的武漢優先金額少於就各武漢會計期間協定的基準)；或(ii)在首三個武漢會計期間(「**武漢回購期**」)，武漢合營企業在連續兩個武漢會計期間錄得除稅後虧損。
- 回購價將根據武漢回購期內武漢合作夥伴就武漢合營企業承擔的投資成本(即任何繳足資本及股東貸款)減武漢合營企業按比例計算的虧損(如有)計算。
- 董事會組成** :
- 武漢合營企業的董事會由五(5)名董事組成。深圳附屬公司及武漢合作夥伴將分別有權委任至少三(3)名董事及其餘董事。
- 其他** :
- 鑒於武漢出現冠狀病毒擴散情況，可能會影響翻修工程及開業的時間表，雙方同意根據中國官方機構及地方政府所公佈的狀況在日後與武漢業主商議免租期。

- 先決條件
- ：
- 武漢協議須待其所述的先決條件於合營企業條件日或之前(或雙方以書面協定的其他較後日期)獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方告完成，而該等先決條件計有(其中包括)以下各項：
- (i) 武漢物業的規劃用途適合酒店營運。除已披露的抵押(如有)外，武漢物業並無致使其不適宜用作酒店營運的第三方權利限制(例如租賃、佔用、查封及其他抵押)或任何法律缺陷，以及武漢物業本身亦無功能上的缺陷；
 - (ii) 武漢合作夥伴協助武漢合營企業就武漢合營企業及其擬進行的酒店業務而訂立的武漢協議及其項下擬進行之交易取得地方政府主管部門或其他相關第三方的批准、確認或同意；而所有相關批准、確認或同意將保持完整且有效，不會發生任何衝突，並且不會導致武漢協議的任何條款及條件出現任何變動，或使相關條款及條件無效；
 - (iii) 深圳附屬公司合理信納深圳附屬公司以及其代理及專業顧問對武漢合營企業及武漢物業進行的盡職審查(不論是法律、會計、財務、經營或深圳附屬公司認為屬重大的其他方面)的結果；
 - (iv) 在武漢協議日期至其終止期間的任何時間，武漢合作夥伴根據武漢協議作出的保證將保持真實、準確及完整，並無任何重大誤導或遭違反，以及沒有導致任何重大不利變動的事件或情況；

董事會函件

- (v) 股東已根據本公司組織章程細則及上市規則在股東特別大會上批准武漢協議及其項下擬進行的交易，以及聯交所批准武漢協議項下之交易（如必要）；及
- (vi) 適用於武漢合作夥伴、深圳附屬公司及／或武漢合營企業的法律、法規、政策或監管規定並無不利變動。

本公司有權豁免武漢協議內所載的任何先決條件，惟上文第(v)項所載的先決條件除外。倘武漢協議內任何先決條件未能於合營企業條件日或之前達成（或獲得本公司豁免，如有及倘適用），本公司將有權書面通知終止武漢協議。據本公司有關中國法律的法律告知，據武漢協議擬進行的酒店業務應參照武漢酒店業務營運，而租賃武漢物業為武漢協議項下擬進行之大宗交易。因此，倘武漢租賃協議的任何先決條件無法達成，包括於股東特別大會上取得股東批准的條件，則據該等武漢租賃協議擬進行的交易將不會進行，故上述武漢協議先決條件(ii)無法獲達成。董事亦確認，該等武漢租賃協議未獲股東於股東特別大會批准，由於本公司目標為在武漢合營企業下經營武漢酒店，其將不會豁免武漢協議的先決條件(ii)。

B. 訂立租賃協議

各份租賃協議的主要條款載列如下：

(1A) 成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議(其取代第一份成都租賃協議補充協議)修訂及補充)

成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)的主要條款載列如下：

日期：(i) 成都租賃協議 — 二零二零年一月二十四日(聯交所交易時段後)

(ii) 第一份成都租賃協議補充協議 — 二零二零年二月四日(聯交所交易時段後)

(iii) 第二份成都租賃協議補充協議 — 二零二零年三月十七日(聯交所交易時段後)

訂約方：(i) 深圳附屬公司(為租戶)；

(ii) 成都合作夥伴(為租戶)；及

(iii) 成都業主(為業主)

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，成都業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

成都物業：中國四川省成都市錦江區東禦街55號10樓部分面積及9樓全層

用途：商業用途

可租賃總面積：約7,567平方米

租期：由二零二零年三月二十三日起至二零三二年一月二十二日

應付代價總額 : 成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)項下的全期應付租金總額為約人民幣65,110,000元(不包括物業管理費、空調、其他費用及支出)。

鑒於武漢出現冠狀病毒擴散情況，可能會影響翻修工程及開業的時間表，各方同意根據中國官方機構及地方政府所公佈的狀況在日後商議免租期。

成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)項下租金乃由訂約各方經公平磋商並計及市場租金後釐定。代價將以本集團的可用內部資源及融資結付。

付款條款 : 租金須於每季第一個月最後一個營業日每季預付。

按金 : 深圳附屬公司及成都合作夥伴將於成都租賃協議日期後20個營業日內向成都業主支付人民幣400,000元，以及自成都租賃協議的生效日期起一年後再支付人民幣400,000元，作為深圳附屬公司及成都合作夥伴於租期內妥為履行及遵守其責任的擔保。按金為可予退還，除非深圳附屬公司及成都合作夥伴未能根據成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)履行其責任或因其事務(如未能於股東特別大會上取得股東批准)而於成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)到期前將其終止。

先決條件：成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)須待以下條件獲達成，方可作實：

- (i) 深圳附屬公司及成都合作夥伴(或其控股股東)合理信納深圳附屬公司及成都合作夥伴(或其控股股東)或其代理及專業顧問對成都物業進行的盡職審查(不論是法律或本公司認為屬重大的其他方面)的結果；
- (ii) 在成都租賃協議日期至其終止期間的任何時間，成都業主根據成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)作出的保證將保持真實、準確及完整，並無任何重大誤導或遭違反，以及沒有導致任何重大不利變動的事件或情況；
- (iii) 股東已根據本公司組織章程細則及上市規則在股東特別大會上批准成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)及其項下擬進行之交易，以及聯交所批准成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)項下之交易(如必要)；
- (iv) 股東已根據本公司組織章程細則及上市規則在股東特別大會上批准成都協議及其項下擬進行之交易，以及聯交所批准成都協議項下之交易(如必要)；及

- (v) 成都合營企業、深圳附屬公司、成都合作夥伴及成都業主已簽立轉讓協議(詳情載於成都租賃協議附錄)，據此，深圳附屬公司及成都合作夥伴(為現有租戶)於成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)下的所有權利及責任將轉移至成都合營企業。

倘成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)的任何先決條件未能於二零二零年八月三十一日或深圳附屬公司、成都合作夥伴與成都業主協定的任何其他日期或之前達成，成都業主有權以書面通知形式終止成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)。

其他

- ： 根據第二份成都租賃協議補充協議，訂約方確認，深圳附屬公司及成都合作夥伴於該等成都租賃協議下的權利及責任應分別以51%及49%為基準，此乃與成都合營企業成立後其各自所佔權益一致。

於成立成都合營企業後，成都租賃協議的所有訂約方將與成都合營企業簽立轉讓協議(詳情載於成都租賃協議附錄)，據此，深圳附屬公司及成都合作夥伴(為現有租戶)於成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)下的所有權利及責任將轉移至成都合營企業，而將轉移至成都合營企業的租賃亦將受成都租賃協議的所有先決條件所規限。

於成都租賃協議日期至二零二一年一月三十一日期間，(i)成都業主須容許深圳附屬公司及成都合作夥伴進行翻修、裝飾及加建，且深圳附屬公司及成都合作夥伴須負責提出相關申請以供政府審批；(ii)深圳附屬公司及成都合作夥伴須對消防部門對任何翻修及改建所作檢驗的結果負全責；(iii)深圳附屬公司及成都合作夥伴須負責承擔有關翻修的任何費用；及(iv)翻修的時間及方式應由成都業主及物業管理公司規管，以免對樓宇內其他租戶造成不便。

本公司根據該等成都租賃協議將確認的使用權資產價值將為約人民幣48,590,000元，乃根據香港財務報告準則第16號以租賃付款總額的現值加上租賃的初始直接成本及估計復原成本(如有)而計算。計算該等成都租賃協議下租賃付款總額減去優惠(如有)的現值時採用貼現率4.9%。

(1B) 轉讓協議

日期：二零二零年三月二十三日(聯交所交易時段後)

訂約方：(i) 深圳附屬公司(為前租戶)；
(ii) 成都合作夥伴(為前租戶)；
(iii) 成都合營企業(為新租戶)；及
(iv) 成都業主(為業主)

主體事項：根據轉移協議，(i)成都業主、深圳附屬公司及成都合作夥伴同意將深圳附屬公司及成都合作夥伴(為租戶)的所有權利及責任轉移至成都合營企業；(ii)成都合營企業同意接納深圳附屬公司及成都合作夥伴於成都租賃協議項下的有關權利及責任，自轉移協議日期起生效。

待轉移協議生效後，(i)成都業主不得就成都租賃協議向深圳附屬公司及成都合作夥伴主張任何權利；(ii)深圳附屬公司及成都合作夥伴毋須再根據成都租賃協議向成都業主履行任何責任；及(iii)成都合營企業須承擔深圳附屬公司及成都合作夥伴於成都租賃協議項下的所有權利及責任。

(2) 武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)

武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)的主要條款載列如下：

日期 : (i) 武漢租賃協議 — 二零二零年一月二十四日(聯交所交易時段後)

(ii) 武漢租賃協議補充協議 — 二零二零年三月十七日(聯交所交易時段後)

訂約方 : (i) 武漢合營企業(為租戶)；及

(ii) 武漢業主(為業主)

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，武漢業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

武漢物業 : 中國湖北省武漢市東西湖區新城一路31號融園國際酒店第1期B座5-8樓全層及4樓商裙部分面積

用途 : 住宿、餐飲及商業用途

可租賃總面積 : 約8,967平方米

租期 : 由二零二零年七月二十三日起至二零三五年七月二十二日

董事會函件

應付代價總額 : 武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)項下的全期應付租金總額為約人民幣92,950,000元(包括物業管理費(不包括空調、其他費用及支出))。

鑒於武漢出現冠狀病毒擴散情況，可能會影響翻修工程及開業的時間表，雙方同意根據中國官方機構及地方政府所公佈的狀況在日後商議免租期。

武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)項下租金乃由訂約雙方經公平磋商並計及市場租金後釐定。代價將以本集團的可用內部資源及融資結付。

付款條款 : 租金須於每季第一個月最後一個營業日每季預付。

按金 : 武漢合營企業將於武漢租賃協議日期後20個營業日內向武漢業主支付人民幣403,528.05元，以及自武漢租賃協議的生效日期起一年後再支付人民幣403,528.05元，作為武漢合營企業於租期內妥為履行及遵守其責任的擔保。按金為可予退還，除非武漢合營企業未能根據武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)履行其責任或因其事務(如未能於股東特別大會上取得股東批准)而於武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)到期前將其終止。

先決條件： 武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)須待以下條件獲達成，方可作實：

- (i) 武漢合營企業(或其控股股東)合理信納武漢合營企業(或其控股股東)或其代理及專業顧問對武漢物業進行的盡職審查(不論是法律或本公司認為屬重大的其他方面)的結果；
- (ii) 在武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)日期至其終止期間的任何時間，武漢業主根據武漢租賃協議作出的保證將保持真實、準確及完整，並無任何重大誤導或遭違反，以及沒有導致任何重大不利變動的事件或情況；
- (iii) 股東已根據本公司組織章程細則及上市規則在股東特別大會上批准武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)及其項下擬進行之交易，以及聯交所批准武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)項下之交易(如必要)；及
- (iv) 股東已根據本公司組織章程細則及上市規則在股東特別大會上批准武漢協議及其項下擬進行之交易，以及聯交所批准武漢協議項下之交易(如必要)。

倘武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)的任何先決條件未能於二零二零年八月三十一日或武漢合營企業與武漢業主協定的任何其他日期或之前達成，武漢業主有權以書面通知形式終止武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)。

其他： 於武漢租賃協議日期至二零二一年三月三十一日期間，其中包括(i)武漢業主須容許武漢合營企業進行翻修、裝飾及加建，且武漢合營企業須負責提出相關申請以供政府審批；(ii)武漢合營企業須對消防部門對任何翻修及改建所作檢驗的結果負全責；(iii)武漢合營企業須負責承擔有關翻修的任何費用；及(iv)翻修的時間及方式應由武漢業主及物業管理公司規管，以免對樓宇內其他租戶造成不便。

本公司根據該等武漢租賃協議將確認的使用權資產價值將為約人民幣63,240,000元，乃根據香港財務報告準則第16號以租賃付款總額的現值加上租賃的初始直接成本及估計復原成本(如有)而計算。計算該等武漢租賃協議下租賃付款總額減去優惠(如有)的現值時採用貼現率4.9%。

訂立合營企業協議及租賃協議之因由及裨益

本公司主要從事酒店營運及提供酒店顧問與酒店管理服務等相關業務。於最後實際可行日期，本公司於中國深圳及廣東省惠州擁有三家營運中的租賃經營酒店。

深圳附屬公司為本公司的間接全資附屬公司，於最後實際可行日期主要從事投資控股。

成都合營企業為於二零二零年三月十二日在中國新成立的公司，註冊股本為人民幣500,000元，由深圳附屬公司與成都合作夥伴分別持有51%及49%。成都合營企業的業務範疇為酒店企業管理。

董事會函件

武漢合營企業為一間於二零二零年一月十九日在中國新成立的公司，註冊資本為人民幣500,000元，分別由深圳附屬公司及武漢合作夥伴分別持有51%及49%權益。武漢合營企業的現有業務範疇有(其中包括)酒店管理、商業顧問(不包括投資顧問)、品牌及企業形象規劃、停車場服務、婚禮服務、展覽服務及進行市場研究。於最後實際可行日期，武漢合營企業尚未開展任何業務。因此，於最後實際可行日期，武漢合營企業根據上市規則第14A.09條為本公司的非重大附屬公司。為繼續發展武漢合營企業，深圳附屬公司及武漢合作夥伴已訂立武漢協議，藉以確認彼等就完成武漢合營企業的成立所作出的承諾及同意合作條款。

成都合作夥伴為具有酒店行業經驗的個體。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，成都合作夥伴於成都協議訂立時為獨立第三方，及於成都合營企業成立後，由於根據上市規則第14A.09條成為本公司一間非重大附屬公司成都合營企業的主要股東而並非本公司之關連人士。

武漢合作夥伴為具有酒店及旅遊項目管理經驗的個體。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，鑒於武漢合作夥伴為本公司的一間非重大附屬公司武漢合營企業的主要股東，根據上市規則第14A.09條，其並非本公司的關連人士。

成都業主為一間於二零零一年九月二十六日在中國成立的公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。成都業主的業務範圍涵蓋(其中包括)日常必需品、五金、家用電器、針織產品、服裝、鞋及皮革製品、玻璃產品、辦公用品、工藝品、電腦及配件、通訊設備(不包括無線電發射設備)、珠寶等的銷售；預先包裝食品及批量食品、乳製品的批發及零售；書籍零售；及香煙、雪茄的零售。根據成都業主的資料，成都業主的主要股東為四川建設發展股份有限公司(擁有約62%權益)及江秉金(擁有約13%權益)。四川建設發展股份有限公司由德陽市國有資產監督管理委員會、公眾股東及其他個別人士持有。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，成都業主、四川建設發展股份有限公司、江秉金及德陽市國有資產監督管理委員會各自為獨立第三方。

武漢業主為一間於二零零二年三月五日在中國成立的公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。武漢業主的業務範圍包括酒店管理服務、管理業務營運、物業開發、物業銷售及裝飾材料與建築材料銷售。根據武漢業主的資料，於最後實際可行日期，武漢業主的最終實益擁有人為陳小

董事會函件

英、陳小平及陳發菊。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，武漢業主及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績公佈所載，本集團將繼續尋求投資及優化機會，並於中國、香港及海外地區開拓提供不同的酒店住宿及酒店顧問和管理服務業務，以優化整體酒店資產結構及提升效益。鑒於本集團的現有酒店全部均位於中國廣東省，董事認為，與合營企業夥伴成立合營企業以探索新地區市場會減低依賴單一省份的業務風險，且引入合營企業夥伴將促進酒店建立及營運，因為其與酒店市場及酒店管理人員相熟。

成都物業位於中國四川省成都青羊區，可步行至位於成都中心區的天府廣場，其設有不同遊客景點，例如博物館、購物商場等。

武漢物業位於中國湖北省武漢東西湖區，鄰近武漢五環體育中心及金銀湖國家城市濕地公園。乘車一會即可抵達不同遊客景點，例如博物館、景區等。

目前預期成都酒店及武漢酒店將能提供合共約200個宿位。

由於深圳附屬公司及合營企業夥伴對合營企業公司的資本承擔與其各自於合營企業公司的權益成比例，且資本將用於擴大本公司於成都及武漢的酒店業務(屬本集團的一般業務)，董事認為合營企業協議的條款乃按一般商業條款訂立及誠屬公平合理。

由於中國成都及武漢的酒店業務需要物業，而租金乃由本集團與業主經公平磋商並計及市場租金後釐定，董事認為租賃協議的條款乃按一般商業條款訂立及誠屬公平合理。

考慮到(i)本集團有機會開拓其酒店業務至中國其他省份，將提高本集團酒店業務的規模及地位；(ii)物業的位置；及(iii)本集團的收益來源預期藉營運酒店擴大，董事(包括獨立非執行董

事)認為訂立合營企業協議及租賃協議(包括轉讓協議)及其項下條款及條件誠屬公平合理及按一般商業條款訂立，乃於本集團的一般及日常業務過程中進行及符合本公司及其股東之整體利益。

本集團於合營企業協議及租賃協議下之可能財務影響

合營企業協議

於最後實際可行日期，武漢合營企業由深圳附屬公司及武漢合作夥伴分別擁有51%及49%。因此，武漢合營企業為本公司的間接非全資附屬公司。由於成都合營企業已成立及由深圳附屬公司及成都合作夥伴分別擁有51%及49%，成都合營企業亦成為本公司的間接非全資附屬公司。故此，合營企業公司的資產及負債以及損益將合併至本集團的財務報表內。

根據本通函附錄二所載本集團(包括合營企業公司)未經審核備考綜合資產及負債表，假設(i)成都合作夥伴將提供資本金額約人民幣8,930,000元(或相當於約10,090,000港元)；及(ii)武漢合作夥伴將提供資本金額約人民幣8,720,000元(或相當於約9,860,000港元)，該等金額乃基於合營企業公司在合營企業協議下的資本承諾及彼等於各合營企業公司(包括開展酒店業務的股東貸款及墊款)的權益比例而定。因此，本集團的資產總值預期將於落實合營企業協議後增加約人民幣17,650,000元(或相當於約19,950,000港元)，而該等合營企業夥伴的注資將被確認為應付附屬公司非控股股東的款項。由於本公司透過進一步借款10,000,000港元擬動用現有融資為其對合營企業公司的資本承諾提供部分資金，故本集團的資產及負債預期均會因有關借貸金額增加。預期本集團於緊隨合營企業協議落實後的盈利將不會有重大變動，因為合營企業公司尚未開始營業及前述融資、股東貸款及墊款為免息。由於合營企業公司將產生若干資本開支，預期本集團未來將錄得額外折舊開支。合營企業公司未來盈利所受到的整體影響將取決於(其中包括)合營企業公司的未來經營業績。

租賃協議

根據香港財務報告準則第16號，(i)成都合營企業(成立及訂立轉讓協議後)；及(ii)武漢合營企業(作為租戶)將要求本集團確認使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視作本公司收購資產。下文列載本集團有關使用權資產的會計處理：

使用權資產初始按租賃負債金額另加承租人產生的任何初始直接成本計量。亦可能須就租賃優惠、開始時或之前的付款及復原責任或類似項目作出調整。租賃開始後，承租人應使用成本模式計量使用權資產，除非：

- (i) 使用權資產為投資物業及承租人根據香港會計準則第40號計算投資物業公平值；或
- (ii) 使用權資產涉及承租人應用香港會計準則第16號重估模式計算的物業、廠房及設備類別，在此情況下，所有與該類別物業、廠房及設備有關的使用權資產可予以重估。

根據該成本模式，使用權資產按成本減累計折舊及累計減值方式計量。租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值計量，並按可釐定的租賃隱含利率折現。倘無法釐定該利率，則承租人應使用遞增借貸利率。

根據本通函附錄二所載本集團(包括合營企業公司)未經審核備考綜合資產及負債表，本集團將確認的使用權資產價值(i)於成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)下為約人民幣48,590,000元(或相當於約54,910,000港元)；及(ii)於武漢租賃協議下為約人民幣63,240,000元(或相當於約71,460,000港元)。除確認使用權資產外，預期將確認相同金額租賃負債。由於物業將佔用作經營本集團的酒店業務，故本集團的租賃開支總額(於本集團財務報表內列為使用權資產折舊)預期將因訂立租賃協議(包括轉讓協議)增加。

董事會函件

隨附的本集團未經審核備考財務資料(包括合營企業公司)經已編製，以說明合營企業協議及租賃協議(包括轉讓協議)的影響。本集團未經審核備考綜合資產負債表(包括合營企業公司)列載於本通函的附錄二。惟應注意，本集團資產及負債以及損益因合營企業協議及租賃協議(包括轉讓協議)最終所受的影響須由本公司的核數師審核。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，以租戶身分訂立租賃協議(包括轉讓協議)將使本公司需要確認使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本公司收購資產。本公司(i)根據成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)將確認的使用權資產價值將為約人民幣48,590,000元；及(ii)根據武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)將確認的使用權資產價值將為約人民幣63,240,000元。

由於(i)成都協議及該等成都租賃協議(包括轉讓協議)；及(ii)武漢協議及該等武漢租賃協議各自按合併基準的最高適用百分比率超過100%，故訂立(i)成都協議及該等成都租賃協議(包括轉讓協議)；及(ii)武漢協議及該等武漢租賃協議各自按合併基準構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

就董事所深知，概無股東或彼等各自之聯繫人於合營企業協議、租賃協議(包括成都租賃協議補充協議)及據此擬進行的交易中擁有重大權益，亦無股東將須放棄在股東特別大會上就批准該等事宜投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供股東(其中包括)省覽及酌情批准合營企業協議、租賃協議(包括轉讓協議)及據此擬進行之交易。股東特別大會上有關合營企業協議、租賃協議(包括轉讓協議)及據此擬進行之交易的投票將以表決方式進行。

本公司將於二零二零年四月二十日(星期一)上午十一時三十分假座香港中環德輔道中19號

董事會函件

環球大廈17樓1705室舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁，以供考慮及酌情批准通告所載普通決議案。

本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否可出席股東特別大會，務請根據其上印列指示填妥隨附的代表委任表格及在可能情況下盡快交回本公司股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何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48小時前。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（視乎情況而定）及於會上投票，在此情況下，委任代表文據將視作撤回。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為合營企業協議、租賃協議（包括轉讓協議）及據此擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成股東特別大會通告所載相關決議案。

其他資料

請閣下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
枋濬國際集團控股有限公司
主席
袁富兒

二零二零年三月二十六日

1. 本集團的財務資料

本集團於截至二零一六年、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各年的經審核財務資料詳情分別披露於下列本公司截至二零一六年、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的年報或全年業績公告內，該等年報已經刊發及可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.legend-strategy.com查閱：

- (a) 於二零一七年四月十二日刊發的本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報（第56至119頁），關於本集團同年的財務資料（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0412/lt20170412439_c.pdf）；
- (b) 於二零一八年三月十二日刊發的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報（第62至127頁），關於本集團同年的財務資料（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0312/lt20180312564_c.pdf）；
- (c) 於二零一九年四月二十六日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度年報（第73至162頁），關於本集團同年的財務資料（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/lt201904261026_c.pdf）；及
- (d) 日期為二零二零年二月十四日的本公司公告，關於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0214/2020021400954_c.pdf）。

2. 債務聲明

於二零二零年一月三十一日（即本通函付印前為確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的債務詳情如下：

股東借貸

於二零二零年一月三十一日，本集團向Hehui International Development Limited借貸約22,770,000港元，為無抵押、免息及須按要求償還。截至二零二零年一月三十一日，上述借貸均為無擔保。

租賃負債

於二零二零年一月三十一日，本集團的租賃負債為約43,410,000港元，其為無擔保及無抵押。

除前文所述或本函其他部分所披露者外，以及除日常業務過程中的集團內負債及正常貿易及其他應付款項外，截至二零二零年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚

未償還及法定或以其他方式增設但未發行的債務證券及有期貸款、任何其他尚未償還貸款資本、任何其他借貸或借貸性質的債務，包括銀行透支及承兌負債（正常貿易票據除外），或類似的債務、債權證、按揭、質押、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

茲提述(i)本公司日期為二零二零年二月十四日的年度業績公佈，有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的表現及當中所載資料；及(ii)本公司日期為二零二零年一月三十日之公告，內容有關本集團於中國深圳羅湖區一間酒店（「羅湖酒店」）的非續約租賃協議；及(iii)本公司日期為二零二零年三月十七日之公告，內容有關本集團於中國廣東省惠州惠東縣經營一間酒店（「惠州酒店」）所在兩處物業之一的非續約租賃。除了上文刊物所披露者外，截至最後實際可行日期，董事確認本集團於二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期的已刊發經審核綜合財務報表編製日期）後的財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及本集團可動用的財務資源，倘無未可預期的情況，本集團有充足營運資金滿足其現時需求，即本通函刊發日期起至少12個月的需求。

5. 本集團財務及經營前景

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約45,580,000港元，較去年的約45,550,000港元增加約0.07%。該增加主要由於(i)惠州酒店開業，令本集團的總可出租客房晚數增加52,497晚或約28.31%；及(ii)平均客房收益保持穩定。然而，這一提高被入住率減少約12.39%抵銷，原因為惠州酒店的可出租房間總數佔去本集團全部可出租房間的很大部分。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得經營成本總額約53,050,000港元，較去年的約51,590,000港元增加約2.83%。主要項目如(i)僱員福利開支增加約4.97%，主要由於本

集團旗下的惠州酒店全年營運；及(ii)本集團使用權資產折舊減少約4.75%，原因為二零一八年五月香港辦事處搬遷導致租賃空間減少，惟被新收購的惠州酒店租賃開支所抵銷。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於中國廣東省有四家租賃及自有酒店，包括(i)惠州酒店，共372個房間；(ii)中國深圳南山區的酒店(「南山酒店」)，共189個房間；(iii)羅湖酒店，共78個房間；及(iv)中國深圳寶安區的酒店(「寶安酒店」)，共55個房間。根據本公司日期為二零二零年一月三十日的公告，由於本集團決定不重續羅湖酒店的租約，本集團據此已終止羅湖酒店營運。另一方面，惠州酒店一部分業務(184個房間)所在物業的租約將於二零二零年三月三十一日屆滿，及本公司已決定不予續約，自二零二零年四月起，惠州酒店可用房間數目將變為188間。

根據本公司日期為二零二零年二月十四日的年度業績公佈，由於中國及美利堅合眾國的貿易摩擦，全球經濟不明朗，而中國的收入及消費氛圍受影響。儘管如此，中國於二零一九年仍錄得增長，國內生產總值初步增加約6.1%。二零一九年，四川省、湖北省及深圳的酒店及餐飲業均錄得增長，可見於根據政府統計數據(i)二零一九年前三季度四川省工業價值增長約9.34%；(ii)二零一九年全年湖北省行業銷量增長約9.30%；及(iii)二零一九年全年深圳行業銷量增長約11.23%。

根據中國文化和旅遊部(「文化和旅遊部」)的資料，成都及武漢均名列二零一九年中國二十大旅遊城市。如中國文化和旅遊部刊發的調查報告所述，於二零一九年前三季度本地旅行機構組織旅遊團的各地區中，按遊客數量計算，廣東省位列第一，而湖北省及四川省為十大地區之一。就酒店的平均入住率而言，二零一九年前三季度相較於二零一八年同期並無重大波動。武漢於二零一九年第三季度錄得平均房間比率增加約10.64%，按房間比率增長位列其他主要旅遊城市的第七。

近期，全球因冠狀病毒爆發受影響，中國的部分城市(尤其是武漢)的交通暫時受衝擊或停擺。該冠狀病毒疫情將於未來數月持續影響中國及香港。由於上文所述的湖北省及四川省基本情況以及粵港澳大灣區的發展可能利及深圳的旅遊及商業活動，本公司對於中國的中長期前景感到

樂觀，並認為冠狀病毒對中國交通及旅遊活動的影響為暫時性的。成都物業及武漢物業的租約將分別於二零二零年三月及七月展開，本公司預計翻新將需時不超過六個月。因此本公司目前預計成都酒店及武漢酒店將分別於二零二零年第三季及第四季開業。本公司將繼續評估冠狀病毒的影響，尤其是能否聘得承建商進行翻新、招聘員工及相關政府部門審批執照、批文、許可的程序等，並就酒店的任何重大發展盡快知會股東。

展望未來，本集團預計宏觀經濟因素及全球經濟的持續不確定性(尤其是來自進行中的中美貿易衝突)可能繼續影響經濟表現，而冠狀病毒爆發可能繼續影響中國旅遊業。

本公司的策略為積極尋找潛在市場上的機遇以發展其酒店業務，例如收購項目、管理合約及聯營或合營項目，藉此加強營運規模，以求識別出新盈利及增長來源，保障本集團的持續發展。

本集團管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年的管理層討論及分析。下文所載資料主要分別摘錄自本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度的年報及截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績公告，以就本集團在所述期間有關財務狀況及營運業績提供更多資料。

本集團主要在中國從事酒店營運、酒店顧問與酒店管理服務和其他相關業務。本集團亦涉及借貸業務。

i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本集團擁有三家營運中之租賃經營酒店。

酒店營運

酒店營運之收益主要包括出租酒店客房及銷售酒店會員卡之收益。截至二零一七年十二月三十一日止年度，收益約16,280,000港元，較去年的收益17,650,000港元下降約7.8%。收益下降的主要原因是本集團於年內開始酒店翻新計劃，令可出租房間數量和入住

率降低。翻新已在本年度第三季大致完成，於本年度第四季及於可見將來隨著酒店可出租房間數量的逐步回升、客房服務的改善和房價的調整，酒店營運收益望有所提升。

另外，本集團於二零一六年四月二十一日訂立一份諒解備忘錄，內容有關建議收購一間位於中國四川省的酒店的51%權益。此項潛在收購(倘落實)將符合本集團實現突破經濟型酒店業務長期低迷境況並最終回饋股東之目標。於本年度末，本集團仍在商議建議收購事項，尚無訂立任何具法律約束力之協議。

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，南山店的收益減少約7.6%。於本財政年度，南山店進行全面的翻新工程，且於二零一七年九月完成相關工程。於裝修期間，南山店的收益受到一定程度的影響，但由於工程已完成，本集團預期該酒店服務水平亦能提高，吸引更多客源，為本集團帶來更大收益。

羅湖店之大部分收入乃依賴往來香港及內地的短途游客。因羅湖店裝修配置開始殘舊，故此對房客的吸引力造成負面影響，酒店於財政年度收益下降約3.1%。

於本年度由於寶安店內裝修開始出現老化現象，影響客房的可出租性，部分客房需要停止出租以作修整，其收益較上個財政年度減少約16.7%。此外，由於區內附近新酒店相繼落成及投入服務，本集團預期該酒店經營於可見將來會繼續面臨重大挑戰。有見於此，本集團已跟業主達成協議，成功以較長年期續租，按此給予本集團一個重要的基本條件來考慮於短期內為寶安店進行全面翻新，以提升競爭力，為長期投資帶來更可觀的回報。

金融和資產管理業務

本集團於二零一六年取得放債人牌照並已續期至二零一八年底，本集團亦已經向證券及期貨事務監察委員會遞交關於香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)

下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動牌照的申請，目前還在審批階段。

再者，本集團現正物色及收購合適金融機構、資產或基金管理公司等金融業務，以充實本集團之金融服務板塊。誠如本公司於二零一七年五月二十四日、二零一七年八月八日、二零一七年八月二十九日、二零一七年九月二十九日、二零一七年十月二十四日及二零一七年十一月二十二日之公告所述，佳怡環球有限公司(「佳怡」)(本公司之全資附屬公司)與賣方中華金融控股有限公司(「中華」)訂立買賣協議，內容有關購買中華金融資產管理有限公司(「中華基金融資管理資產」)(一間於香港註冊成立並持有牌照可從事證券及期貨條例下第9類受規管活動之公司)之全部已發行股本，惟須待獨立股東批准後，方可作實。此項潛在收購(倘落實)將符合本集團實現突破經濟型酒店業務長期低迷境況並最終為股東帶來合理回報之目標。

財務回顧

本集團錄得收益約16,280,000港元，較上個財政年度約17,650,000港元減少約7.8%。由於撥備及撇銷減少，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度錄得全面虧損總額約46,610,000港元，較上個財政年度之全面虧損總額約98,840,000港元下降約52,230,000港元或約52.8%。

財務狀況之分析

經營成本

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，總經營成本由去年同期之約113,140,000港元減少約55,400,000港元或約49.0%至約57,730,000港元。經營開支減少乃由於上年度數項撇銷項目所致。經營租賃開支增加約2,870,000港元或約24.4%，此乃由於在去年度因終止租賃本集團位於深圳龍崗區布吉和惠州的酒店，因而回撥以前年度的應計實際租金款項所引致。而物業、廠房及設備折舊增加約560,000港元及由於完成南山店翻新工程的租賃物業裝修項目折舊所致。

融資成本

融資成本較上一財政年度增加約1,380,000港元，其主要部份為可換股債券及股東貸款之利息開支。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一七年十二月三十一日，本集團主要以其內部產生之本身營運資金，股東貸款(本金額約16,500,000港元，無抵押、按每年8%計息並須於二零二零年償還)及融資活動為其營運及擴展撥付資金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金為約7,880,000港元(二零一六年十二月三十一日：約10,100,000港元)。資本負債比率乃按附息借貸除以總權益計算。截至二零一七年十二月三十一日之資本負債比率(按總借貸除以總權益計算)約76.5%(二零一六年十二月三十一日：約414.4%)。

所持重大投資、附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售以及未來重大投資或資本資產計劃

本集團已於二零一六年訂立一份諒解備忘錄，內容有關建議收購一間位於中國四川省之酒店的51%權益。本集團已於二零一六年五月中旬支付首筆按金約23,990,000港元。報告期間後，本集團要求退款而按金於二零一八年二月退回。

此外，誠如本公司日期為二零一七年五月二十四日之公告所述，佳怡已就建議收購兩間持牌法團訂立諒解備忘錄，該兩間持牌法團分別持有牌照可從事香港法例第571章證券及期貨條例下第6類及第9類受規管活動。建議收購事項之代價將透過發行本公司股本中每股0.01港元的普通股支付，發行價將由訂約方釐定。於二零一七年八月八日，佳怡與(其中包括中華)訂立買賣協議，內容有關購買中華金融資產管理之全部已發行股本，惟須待獨立股東批准後，方可作實。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月二十四日、二零一七年八月八日、二零一七年八月二十九日、二零一七年九月二十九日、二零一七年十月二十四日及二零一七年十一月二十二日之公告。

除上文所披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司概無持有重大投資或附屬公司或聯屬公司之重大收購或出售，本公司並無未來重大投資或資本資產計劃。

外匯風險

於二零一七年十二月三十一日，本集團大部分資產、負債、收入及開支乃以人民幣及港元計值。本集團概無因匯率波動或外匯合約、利率、貨幣掉期或其他金融衍生工具而面臨重大風險。

資本結構

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團有約51,000,000港元之可換股債券轉換成54,838,708股股份。於二零一七年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為448,363,708股(二零一六年：393,525,000股)。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有56名僱員(二零一六年十二月三十一日：78名僱員)。薪酬乃參考市場條款與個別僱員之表現、資歷及經驗釐定。本集團亦向僱員支付基於個人表現之酌情花紅，以表揚及獎勵彼等作出之貢獻。其他福利包括退休計劃供款。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一六年：無)。

資本承擔及或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一六年：無)。於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一六年：無)。

ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，本集團擁有四家營運中之租賃經營酒店，包括本年度新收購位於惠州的渡假酒店。除了放債人業務外，其他金融和資產管理業務已於本年度停止。本年度酒店營運之收益主要來自租賃酒店客房。

於二零一八年七月十八日，Hehui International Development Limited(「**Hehui**」或「**現任控股股東**」)(其中包括)已與中華醫學海外有限公司(「**中華醫學**」或「**前控股股東**」)訂立股

份購買協議，購買合共269,019,010股本公司股份，相當於本公司當時已發行股份總數約60%，總現金代價為300,000,000港元。根據香港公司收購及合併守則規則26.1，Hehui於二零一八年八月提出強制性無條件全面現金要約（「要約」），收購本公司全部已發行股份。於二零一八年九月五日要約結束，Hehui一共接獲52,561,500股要約股份的有效接納，相當於當時全部已發行股份之約11.72%。連同較早前向中華醫學購買的股份，Hehui一共獲得321,580,510股股份，相當於本公司當時全部已發行股本約71.72%。

酒店業務

於本年度，承蒙新管理層所實施的策略下，本集團的整體財務數據皆有所改善。就酒店營運方面，截至二零一八年十二月三十一日止年度，收益約45,550,000港元，較上個財政年度同期的收益約16,280,000港元上升約179.8%。收益上升的主要原因為現有酒店業績改善及發展新店。

於本年度末，本集團開始於寶安店進行全面裝修。參考南山店的經驗，於裝修後，可增加房價、入住率及分店收益，從而令寶安店的表現改善。

本集團除了努力在現有酒店業務的基石上打拼外，也有著眼研究及分析其他有潛力的項目和開店地點，計劃不同的併購和開店方案，務求令集團可以加快發展，加大規模，加大利潤從而回饋投資者的支持。本集團於本年度成功發展新的酒店項目，誠如本公司二零一八年四月三十日之公告，本集團已經成功收購惠州酒店，令可出租房間數量增加，壯大本集團酒店業務的規模。

南山店於二零一七年內完成酒店裝修對提升酒店表現有重大影響，包括提高可出租房間數量、入住率及房價。本年內，南山店的財務表現逆轉，與去年相比扭虧為盈，為集團繼續實施經更新的銷售策略及營運管理提供信心，事實證明，該等銷售策略及營運管理對收益及盈利產生積極影響。

羅湖店收益於年內較去年略有增長。本集團已於二零一八年第二季度開始對羅湖店進行小規模裝修，主要包括修葺天花板及牆，以及替換房內電器及床上用品。儘管香港政

府實施一周一行政策持續對羅湖店產生負面影響，但羅湖店優越的地理位置令其能夠靈活轉換客戶群。羅湖店正將客戶群由香港短途訪客轉為參與附近活動及展會的團體客戶。羅湖區定期舉行的展會及文娛活動為酒店客房帶來強大需求，因此，在新管理層所實施的策略下，透過與展會或活動組織者合作，羅湖店已成功轉移至其他客戶群。

本集團已於二零一八年第四季開始全面裝修寶安店，並預期於二零一九年第一季內完成。寶安店收益於年內略有減少，原因為寶安店正面臨不利營運環境，主要由於內部裝修老化所致。因與周邊地區新開競爭對手相比，寶安店的主要競爭劣勢為內部裝修老化所致，因此，預期於二零一九年第一季完成的全面裝修應將解決此問題及為本集團銷售團隊提供後盾，有效提升賓客數量及收益。

金融和資產管理業務

為集中發展酒店營運，酒店顧問及管理等服务業務，本集團已決定整合資源，停止發展金融和資產管理業務，有關香港法例第571章證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動牌照的申請亦已停止。另外，誠如本公司日期為二零一八年五月十六日之公告所述，本公司已停止併購持有證券及期貨條例下第9類(提供資產管理)受規管活動牌的公司。此舉希望能加快發展與本業相關之業務，盡用現有的資源和經驗，擴大公司規模。但為了本集團日後發展和提升資產配置效益，本集團將繼續維持放債人業務。

財務回顧

本集團錄得收益約45,550,000港元，較上個財政年度約16,280,000港元增加約179.8%。由於現有酒店業績改善及新收購惠州酒店所帶來的收益增加，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度錄得全面虧損總額約5,260,000港元，較上個財政年度之全面虧損總額約43,390,000港元(經重列)下降約38,130,000港元或近乎87.9%。

財務狀況之分析

經營成本

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，總經營成本由去年同期約55,890,000港元(經重列)減少約4,300,000港元或約7.7%至約51,590,000港元。本集團已採取成本節省措施以減少經營開支及僱員福利開支。使用權資產折舊增加約2,770,000港元或約22.3%，此乃由於於年內收購的惠州店之租賃費所致。而物業、廠房及設備折舊增加約980,000港元或約20.4%，主要由於完成南山店翻新工程的租賃物業裝修項目折舊所致。

融資成本

融資成本較上一財政年度減少約7,000,000港元，上年度融資成本主要包括可換股債券利息，而本年度融資成本則主要包括租賃融資成本及股東借款利息開支。於本年度，本公司成功向前控股股東爭取免收股東借款的利息費用。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本集團主要以其內部產生之本身營運資金、前控股股東借款(本金額約13,800,000港元，無抵押、免息並須於二零二零年償還)及現任控股股東借款(本金額約10,000,000港元，無抵押、免息並須按要求隨時償還)為其營運及擴展撥付資金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約27,650,000港元(二零一七年十二月三十一日：約7,880,000港元)。資本負債比率乃按附息借貸除以總權益計算。截至二零一八年十二月三十一日之資本負債比率為不適用(二零一七年十二月三十一日：約76.5%)。

所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合資公司之重大收購或出售以及未來重大投資或資本資產計劃

誠如本公司日期分別為二零一六年四月二十一日及二零一六年十月二十日之公告所述，本集團已於二零一六年訂立一份諒解備忘錄，內容有關建議收購一間位於中國四川省

之酒店的51%權益。本集團已於二零一六年五月中旬支付首筆按金約23,990,000港元。本年內，本集團已停止就建議收購進行磋商，本集團亦要求退回按金，款項已於二零一八年二月退回。

此外，誠如本公司日期為二零一八年四月三十日之公告所述，本公司已於本年度收購一間經營惠州酒店的公司，並自二零一八年六月一日起，惠州酒店正式開始管理及營運。

於二零一七年八月八日，中華作為賣方及本集團作為買方及擔保人訂立買賣協議，內容有關買賣中華金融資產管理之全部已發行股本。誠如二零一八年五月十六日之公告所述，由於前述協議中的條件尚未達成或獲豁免或更改，而並未有新協議達成，因此賣方與本集團雙方同意不會繼續此交易。

除上文所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司概無持有重大投資、附屬公司、聯營公司或合資公司之重大收購或出售，本公司並無未來重大投資或資本資產計劃。

外匯風險

於二零一八年十二月三十一日，本集團大部分資產、負債、收益及開支乃以人民幣及港元計值。本集團概無因外匯合約、利率、貨幣掉期或其他金融衍生工具而面臨任何因外匯變動而帶來的風險。

資本結構

截至二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為448,363,708股(二零一七年：448,363,708股)。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有92名僱員(二零一七年十二月三十一日：56名僱員)。薪酬乃參考市場條款與個別僱員之表現、資歷及經驗釐定。本集團亦向僱員支付基於個人表現之酌情花紅，以表揚及獎勵彼等作出之貢獻。其他福利包括退休計劃供款。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一七年：無)。

資本承擔及或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團的資本承擔主要關於寶安店的裝修工程款，有關項目並未於本集團財務報表撥備，當中約3,640,000港元(二零一七年：無)為已訂約。於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一七年：無)。

iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度**業務回顧**

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，本集團擁有四家營運中之租賃經營酒店。本年度酒店營運之收益主要來自租賃酒店客房及會議室。

酒店業務

就酒店營運方面，截至二零一九年十二月三十一日止年度，收益約45,580,000港元，較上個財政年度同期約45,550,000港元略升不到1%。誠如本公司二零一八年四月三十日之公告，本集團已成功收購惠州店，令可出租房間數量增加，壯大本集團酒店業務的規模。收益上升的主要原因是由於本集團於二零一八年六月開業的惠州店的收益增加帶動所致，於本年度，惠州店保持如於二零一八年下半年的優勢，維持穩定表現。

另一方面，儘管於本年度由惠州店帶動之收益上升，本集團之表現受位於深圳的酒店之表現所影響，尤其南山店受附近地鐵站工程連續大規模施工所影響及寶安店於裝修完成後正處於業務上升階段。因此，由位於深圳的酒店帶動之收益減少部份抵銷了收益之增加。

此外，本集團也就控制後勤和其他支出方面作出了重要舉動，包括檢討人力資源效益並作出相對應的調整、維持成本節約政策以減低企業支出費用及不時對比財務預算以檢討表現，為求給予集團爭取最佳利益。

南山店近年完成的酒店裝修對提升酒店業績有顯著的積極影響，提高可出租客房數量，令該店有條件提升房價。但於本年度，由於附近地鐵站工程連續大規模施工，令分店

的營運受到一定程度的影響，入住率因而下降，令南山店收益較去年減少。

於本年度，儘管本集團已於二零一八年第二季度對羅湖店進行小規模裝修，主要包括修葺天花板及牆，以及替換房內電器及床上用品，店內日漸老化的配套仍然對房客的吸引力造成一定性的影響，令羅湖店收益較去年減少。誠如本公司於二零二零年一月三十日之公告，本集團之管理層已決定不續簽於二零二零年一月三十一日到期之租賃協議，因為酒店若續簽租賃協議後，大幅調高之每月租金將難以為本集團提供合理回報。

寶安店收益於本年度減少，原因為該酒店於裝修後正處於業務上升階段所致，但於本年度完成的全面裝修可改善原有寶安店內裝修老化問題，為本集團銷售團隊提供後盾，有效提升服務水平，吸引更多客源，為本集團帶來更大收益。

財務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約45,580,000港元，較上個財政年度約45,550,000港元，略升不到1%。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得全面虧損總額約15,730,000港元，較上個財政年度約5,260,000港元，增長約199.0%。全面虧損增加主要因為其他營運開支增加所致。全面虧損增加亦因為本年度沒有一次性出售附屬公司的收益所致。

財務狀況之分析

經營成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，總經營成本由去年約51,590,000港元增加約1,460,000港元或約2.8%至約53,050,000港元。

使用權資產折舊減少約720,000港元或約4.8%，此乃由於二零一八年五月搬遷香港辦公室減少租用空間抵銷新收購惠州店之租賃費所致。物業、廠房及設備折舊減少約

1,750,000港元或約30.5%主要由於上年度售出物業、廠房及設備所致。

僱員福利開支增加約800,000港元或5.0%則主要因為新增惠州店之全年影響及設立品牌發展團隊及投資團隊所致。公用設施減少約600,000港元或約20.1%主要因為於本年度政府回款令電費減少所致。

其他營運開支增加約3,730,000港元或約32.4%，此乃由於新增惠州店之經營成本增加及本年度使用權資產及物業、廠房及設備之一次性減值虧損，抵銷了部分由本集團於本年度採取成本節省措施以減低經營成本的影響所致。

融資成本

融資成本較上年度增加約500,000港元至約3,630,000港元，其主要為租賃利息及向中華醫學海外有限公司之借款的利息開支。

流動資金及財務資源

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團主要以其內部產生之本身營運資金及現任控股股東借款(二零一九年十二月三十一日本金為15,000,000港元，無抵押，免息及須按要求隨時償還)為其營運及擴展撥付資金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約11,200,000港元(二零一八年十二月三十一日：27,650,000港元)。資本負債比率乃按附息借貸除以資本總額計算。截至二零一九年十二月三十一日之資本負債比率為不適用(二零一八年十二月三十一日：不適用)。

本集團於二零一九年十二月三十一日處於淨流動負債狀況(22,530,000港元)。控股股東已同意繼續為本公司提供財務支持以使本公司能償還到期負債並於可見將來持續經營業務。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

所持重大投資、附屬公司及聯營公司之重大收購或出售以及未來重大投資或資本資產計劃

誠如本公司日期為二零一九年七月十八日之公告所述，本集團一間全資附屬公司與業主訂立租賃協議，內容有關更新南山酒店經營所在物業的租賃。根據香港財務報告準則

第16號，當本集團以承租人身份訂立租賃協議時，本集團應確認使用權資產以代表該物業可供本集團使用的權利，其金額約為人民幣1,120萬元，乃參考固定租金的現值(按相等於本公司於租賃協議整個年期內的遞增借款利率的折現率折現)後計算。故此，按上市規則的定義，租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司並無持有重大投資或附屬公司、聯營公司及合資公司之重大收購或出售，且本公司並無未來重大投資或資本資產計劃。

外匯風險

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團大部分資產、負債、收入及開支乃以人民幣及港元計值。本集團概無因外匯合約、利率、貨幣掉期或其他金融衍生工具而面臨任何重大因外匯變動而帶來的風險。

資本結構

於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為448,363,708股(二零一八年十二月三十一日：448,363,708股)。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有84名僱員(二零一八年十二月三十一日：92名僱員)。薪酬乃參考市場條款與個別僱員之表現、資歷及經驗釐定。本集團亦向僱員支付基於個人表現之酌情花紅、以表揚及獎勵彼等作出之貢獻。其他福利包括退休計劃供款。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一八年十二月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本承擔並未於本集團財務報表撥備，當中32,356港元(二零一八年十二月三十一日：約3,640,000港元)為已訂約。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。



敬啟者：

吾等已枋濬國際集團控股有限公司（「貴公司」）董事所編製有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料完成鑒證工作並作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發之通函第II-5至II-10頁所載於二零一九年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表（「報表」）。董事編撰報表所依據之適用標準載於第II-4頁。

報表由董事編纂以說明(i)向(a)將由 貴公司間接全資附屬公司深圳枋浚酒店管理有限公司（「深圳附屬公司」）與一名獨立第三方（「成都合作夥伴」）共同成立的成都力之浚酒店管理有限公司（「成都合營企業」）；及(b)已由深圳附屬公司與一名獨立第三方（「武漢合作夥伴」）成立的武漢枋浚酒店管理有限公司（「武漢合營企業」）提供資金；及(ii)深圳附屬公司與成都合作夥伴（為成都合營企業）以及相關業主訂立(a)日期為二零二零年一月二十四日的租賃協議（「成都租賃協議」）、日期為二零二零年三月十七日的補充協議（「第二份成都租賃協議補充協議」）及日期為二零二零年三月二十三日的協議（「轉讓協議」）以將租任轉讓予成都合營企業；及(b)武漢合營企業與相關業主訂立日期為二零二零年一月二十四日的租賃協議（「武漢租賃協議」）及日期為二零二零年三月十七日的補充協議（「武漢租賃協議補充協議」）的影響，當中假設向成都合營企業及武漢合營企業提供資金、成都租賃協議及武漢租賃協議（經相關補充協議修訂及補充）及轉讓協議之生效已於二零一九年十二月三十一日完成及／或開始。作為該程序的一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公告所載之 貴集團綜合財務報表。

董事就備考財務資料之責任

董事須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章第29段，以及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製報表。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守方面的規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則而制定。

吾等應用香港品質控制準則第1號，因此設有全面的品質控制制度，包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就報表發表意見及向閣下匯報。與編製報表時所採用之任何財務資料相關並由吾等先前曾發出之任何報告，除對該等報告出具當日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港鑒證工作準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證工作」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4章第29段以及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製報表。

就此聘約而言，吾等概不負責更新或重新出具就於編製報表時所使用之任何過往財務資料而發出之任何報告或意見，且於此聘約過程中，吾等亦不會對於編製報表時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將報表載入投資通函內，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料

之影響，猶如該事項或交易已於為說明用途而選擇之較早日期進行。因此，吾等概不保證該事項或交易於二零一九年十二月三十一日之實際結果是否如同呈列者一致。

就報表是否已按照適用準則妥為編製而作出報告之鑒證工作，涉及進行用以評估董事於編製報表之適用準則是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分恰當之憑據之程序：

- 相關備考調整是否已適當地按照該等準則編製；及
- 報表是否反映已對未經調整財務資料恰當地作出調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團狀況之理解、與編製報表有關事項或交易以及其他有關業務情況之了解。

該工作亦涉及評估報表的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取之憑據乃屬充分、恰當，以為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 報表已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之報表而言，該等調整乃屬恰當。

此 致

枋濟國際集團控股有限公司

香港中環
德輔道中19號
環球大廈
17樓1705室
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師
香港
謹啟
二零二零年三月二十六日

B. 本集團未經審核備考資產負債表

枋濬國際集團控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)已編製隨附的未經審核備考綜合資產負債表(「**報表**」)，以說明(i)向(a)將由本公司間接全資附屬公司深圳枋浚酒店管理有限公司(「**深圳附屬公司**」)與一名獨立第三方(「**成都合作夥伴**」)共同成立的成都力之浚酒店管理有限公司(「**成都合營企業**」)；及(b)已由深圳附屬公司與一名獨立第三方(「**武漢合作夥伴**」)成立的武漢枋浚酒店管理有限公司(「**武漢合營企業**」，連同成都合營企業，統稱為「**合營企業公司**」)提供資金；及(ii)深圳附屬公司與成都合作夥伴(為成都合營企業)以及相關業主訂立(a)日期為二零二零年一月二十四日的租賃協議(「**成都租賃協議**」)及日期為二零二零年三月十七日的補充協議(「**第二份成都租賃協議補充協議**」)及日期為二零二零年三月二十三日的協議(「**轉讓協議**」)，以將租轉讓予成都合營企業；及(b)武漢合營企業與相關業主訂立日期為二零二零年一月二十四日的租賃協議(「**武漢租賃協議**」)及日期為二零二零年三月十七日的補充協議(「**武漢租賃協議補充協議**」)的影響，當中假設向成都合營企業及武漢合營企業提供資金、成都租賃協議及武漢租賃協議(經相關補充協議修訂及補充)及轉讓協議之生效已於二零一九年十二月三十一日完成及／或開始。

報表乃根據摘錄自本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績公告的本集團於二零一九年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表編製，並已作出若干備考調整，有關調整(i)與上一段所述所有交易(「**交易**」)直接相關；及(ii)在事實上有憑據，有關概述載於隨附附註內。

報表乃基於多項假設、估計、不確定因素及現時可得的資料編製，且僅供說明用途。因此，由於報表的假設性質，其未必能夠真實反映本集團(包括合營企業公司)的實際財務狀況或乃為說明本集團(包括合營企業公司)在交易實際於二零一九年十二月三十一日發生的情況下本會達到的實際財務狀況。此外，報表並非旨在預測本集團(包括合營企業公司的未來財務狀況)。

報表應與本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績公告所載本集團財務資料(於本通函附錄一內提述)及本通函其他章節的其他財務資料一併閱讀。

本集團(包括合營企業公司)於二零一九年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日 港元 附註1	港元 附註2	港元 附註3	港元 附註4	備考調整		港元 附註5	港元 附註6	港元 附註7	港元 附註8	港元 附註9	本集團 (包括合營企業 公司)於 二零一九年 十二月 三十一日 的未經審核 備考綜合 資產負債表 港元
非流動資產												
物業、廠房及設備	11,137,775	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,137,775
租賃按金	2,920,969	-	-	-	-	-	-	452,000	455,987	-	-	3,828,956
商譽	1,879,426	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,879,426
預付款項	144,893	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144,893
使用權資產	39,891,481	-	-	-	54,910,537	71,461,897	-	-	-	-	-	166,263,915
遞延所得稅資產	1,936,484	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,936,484
	<u>57,911,028</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54,910,537</u>	<u>71,461,897</u>	<u>452,000</u>	<u>455,987</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>185,191,449</u>
流動資產												
租賃按金	391,918	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	391,918
預付款項、按金及其他應收款項	977,389	-	-	-	-	-	42,751	-	-	-	-	1,020,140
貿易應收款項	611,113	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	611,113
存貨	144,189	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144,189
銀行及現金結餘	11,200,511	10,000,000	9,689,750	9,634,380	-	-	(420,208)	(232,554)	-	-	-	39,871,879
	<u>13,325,120</u>	<u>10,000,000</u>	<u>9,689,750</u>	<u>9,634,380</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(377,457)</u>	<u>(232,554)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,039,239</u>
總資產	<u>71,236,148</u>	<u>10,000,000</u>	<u>9,689,750</u>	<u>9,634,380</u>	<u>54,910,537</u>	<u>71,461,897</u>	<u>74,543</u>	<u>223,433</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>227,230,688</u>
流動負債												
貿易及其他應付款項	4,103,550	-	-	-	-	-	-	-	-	1,235,000	-	5,338,550
應付稅項	2,754,672	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,754,672
資產退廢撥備	471,921	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	471,921
租賃負債	13,521,072	-	-	-	3,244,111	1,351,339	(329,187)	-	-	-	-	17,787,335
借貸	15,000,000	10,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,000,000
應付附屬公司非控股股東款項	-	-	9,689,750	9,634,380	-	-	403,730	223,433	-	-	-	19,951,293
	<u>35,851,215</u>	<u>10,000,000</u>	<u>9,689,750</u>	<u>9,634,380</u>	<u>3,244,111</u>	<u>1,351,339</u>	<u>74,543</u>	<u>223,433</u>	<u>1,235,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,303,771</u>
流動負債淨額	<u>(22,526,095)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,244,111)</u>	<u>(1,351,339)</u>	<u>(452,000)</u>	<u>(455,987)</u>	<u>(1,235,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(29,264,532)</u>
總資產減流動負債	<u>35,384,933</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,666,426</u>	<u>70,110,558</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,235,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>155,926,917</u>

	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日 港元 附註1	港元 附註2	港元 附註3	港元 附註4	備考調整		港元 附註5	港元 附註6	港元 附註7	港元 附註8	港元 附註9	本集團 (包括合營企業 公司)於 二零一九年 十二月 三十一日 的未經審核 備考綜合 資產負債表 港元
非流動負債												
資產退廢撥備	397,371	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	397,371
租賃負債	31,360,676	-	-	-	51,666,426	70,110,558	-	-	-	-	-	153,137,660
	31,758,047	-	-	-	51,666,426	70,110,558	-	-	-	-	-	153,535,031
資產淨值	3,626,886	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,235,000)	2,391,886
權益												
股本及儲備												
股本	4,483,637	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,483,637
儲備	(634,199)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,235,000)	(1,869,199)
本公司擁有人應佔權益	3,849,438	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,235,000)	2,614,438
非控股權益	(222,552)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(222,552)
總權益	3,626,886	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,235,000)	2,391,886

1. 本集團資產及負債的賬面值摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績公告所載本集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
2. 於二零一九年十二月三十一日，本集團來自本公司控股股東 Hehui International Development Limited (「**控股股東**」) 的借貸15,000,000港元。本公司擬將該筆借貸及來自控股股東的進一步借貸10,000,000港元連同其他內部資源用於交易。來自控股股東的借貸為無抵押、免息及須按要求償還。
3. 根據深圳附屬公司與成都合作夥伴於二零二零年一月二十四日就成立有關中國成都酒店業務的合營企業訂立的協議(「**成都協議**」)，為了滿足成立及營運成都酒店的資金要求，深圳附屬公司與成都合作夥伴同意按下表所載方式根據彼等於成都合營企業的權益比例，向成都合營企業(i)於二零二零年十二月三十一日前就註冊股本提供股本資金人民幣500,000元；(ii)提供合共兩筆股東貸款人民幣17,500,000元；及(iii)營運墊款人民幣3,000,000元。

股東貸款

及墊款(免息)	注資日期	金額
第一筆股東貸款	二零二零年五月三十一日或成都協議所載先決條件獲妥當達成、豁免及／或履行日期(「 成都條件日期 」)後十日內(以較後者為準)	深圳附屬公司： 人民幣6,000,000元 成都合作夥伴： 人民幣6,500,000元
第二筆股東貸款	二零二零年八月三十一日或成都條件日期後十日內(以較後者為準)	深圳附屬公司： 人民幣2,925,000元 成都合作夥伴： 人民幣2,075,000元
營運墊款	視乎營運早期的資金需求	深圳附屬公司： 人民幣1,530,000元 成都合作夥伴： 人民幣1,470,000元

就編製報表而言，其假設於成都條件日期，深圳附屬公司將提供第一筆股東貸款及第二筆股東貸款分別約6,780,000港元及約3,305,250港元及成都合作夥伴將提供第一筆股東貸款及

第二筆股東貸款分別約7,345,000港元及約2,344,750港元予成都合營企業。股東貸款及墊款為無抵押、免息及並無固定還款期。

4. 根據深圳附屬公司與武漢合作夥伴於二零二零年一月二十四日就成立有關中國武漢酒店業務的合營企業訂立的協議(「**武漢協議**」)，為了滿足成立及營運武漢酒店的資金要求，深圳附屬公司與武漢合作夥伴同意按下表所載方式根據彼等於武漢合營企業的權益比例，向武漢合營企業(i)於二零二零年十二月三十一日前就註冊股本提供股本資金人民幣500,000元；(ii)提供合共兩筆股東貸款人民幣17,400,000元；及(iii)營運墊款人民幣3,000,000元。

股東貸款

及墊款(免息)	注資日期	金額
第一筆股東貸款	二零二零年五月三十一日或武漢協議所載先決條件獲妥當達成、豁免及／或履行日期(「 武漢條件日期 」)後十日內(以較後者為準)	深圳附屬公司： 人民幣6,000,000元 武漢合作夥伴： 人民幣6,500,000元
第二筆股東貸款	二零二零年八月三十一日或武漢條件日期後十日內(以較後者為準)	深圳附屬公司： 人民幣2,874,000元 武漢合作夥伴： 人民幣2,026,000元
營運墊款	視乎營運早期的資金需求	深圳附屬公司： 人民幣1,530,000元 武漢合作夥伴： 人民幣1,470,000元

就編製報表而言，其假設於武漢條件日期，深圳附屬公司將提供第一筆股東貸款及第二筆股東貸款分別約6,780,000港元及約3,247,620港元及武漢合作夥伴將提供第一筆股東貸款及第二筆股東貸款分別約7,345,000港元及約2,289,380港元予武漢合營企業。股東貸款及墊款為無抵押、免息及並無固定還款期。

5. 該等調整指(i)收購根據成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)租賃的物業的使用權資產及轉讓協議的影響；及(ii)相應的租賃負債，貼現率為4.9%。

租期為二零二零年三月二十三日至二零三二年一月二十二日。根據成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)整個租期應付租金總額為約人民幣65,110,000元(不包括物業管理費、空調、其他開支及支出)。租金須每季於各季度首月最後一個營業日之前支付。

6. 該等調整指(i)收購根據武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)租賃的物業的使用權資產；及(ii)相應的租賃負債，貼現率為4.9%。

租期為二零二零年七月二十三日至二零三五年七月二十二日。根據武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)整個租期應付租金總額為約人民幣92,950,000元(包括物業管理費，不包括空調、其他開支及支出)。租金須每季於各季度首月最後一個營業日之前支付。

7. 該等調整指於成都租賃協議(經第二份成都租賃協議補充協議修訂及補充)開始之時或之前就成都租賃協議作出的下列付款。

港元

租賃按金付款	452,000
第一季度(期為一個月)的物業管理費預付款項	42,751
第一季度(期為一個月)的租金預付款項	329,187
	823,938

深圳附屬公司及成都合作夥伴將分別按其於成都合營企業權益比例就上述付款墊付約420,208港元及約403,730港元(合共約為823,938港元)。

8. 該等調整指於武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)開始之時或之前就武漢租賃協議作出的下列付款。

港元

租賃按金付款

455,987

深圳附屬公司及武漢合作夥伴將分別就上述付款墊付約232,554港元及約223,433港元(合共約455,987港元)。

9. 該調整指本集團就交易應付的估計交易成本，包括諮詢、法律、會計、估值及其他專業費用約1,235,000港元。

10. 深圳附屬公司獲得權利可於首三個12個月期間內在若干情況下回購成都合作夥伴所持有的成都合營企業權益(「**成都回購權**」)。回購價將基於成都合作夥伴對成都合營企業承擔的投資成本(即任何繳足資本及股東貸款)減成都合營企業按比例計算的虧損(如有)。有關回購安排的詳情在於本公司關於交易的通函內的成都協議主要條款下。

本集團管理層評估，成都回購權的公平值極微。就編製報表而言，成都回購權的公平值假設為於成都條件日期不重大。

11. 深圳附屬公司獲得權利可於首三個12個月期間內在若干情況下回購武漢合作夥伴所持有的武漢合營企業權益(「**武漢回購權**」)。回購價將基於武漢合作夥伴對武漢合營企業承擔的投資成本(即任何繳足資本及股東貸款)減武漢合營企業按比例計算的虧損(如有)。有關回購安排的詳情在通函內的武漢協議主要條款下。

本集團管理層評估，武漢回購權的公平值極微。就編製報表而言，武漢回購權的公平值假設為於武漢條件日期不重大。

12. 非控股權益指與本公司並無直接或間接關係的附屬公司股權。對股權及非控股權益的調整指上文詳述的交易影響。

13. 就呈列報表而言，人民幣兌港元基於概約匯率1.13港元兌人民幣1.00元。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就不同租期的物業之租賃權益的估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中268號
21樓



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估位於中華人民共和國（「**中國**」）不同租期的物業之租賃權益之市場估值，以作公開披露用途。該等物業將由枋濬國際集團控股有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）租賃。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就該等租賃權益於二零二零年一月二十四日（「**估值日期**」）之市值向閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈於二零一七年十二月三十日生效之《香港測量師學會估值準則（二零一七年）》，並參考國際評估準則委員會頒佈於二零二零年一月三十一日生效之《國際估值準則》；及香港聯合交易所有限公司所頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售租賃權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響該等租賃權益之價值的安排而受惠所作出。

概無就該等租賃權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，吾等假定該等租賃權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

有關租賃權益的相關租金付款或地價已悉數繳足，而租賃權益可自由轉讓而毋須受限或受阻。

估值方法

在對租賃權益估值時，吾等採納收入法 — 收入資本化分析。

吾等採納市場法評估收入資本化分析中採用的租金收入，包括分析類似物業的近期市場憑證，以與估值對象作比較。各可資比較物業均根據單位租金分析；再將可資比較物業的每項屬性與估值對象比較，倘有任何差異，則對單位租金作出調整，以達致估值對象的市場租金。

收入法為通常用於產生收入的資產之估值方法。在本次估值中使用的收入法技巧為收入資本化分析。該估值方法通過採取某個資本化率將資產的收入資本化，以得出其資本價值。該估值涉及以相關資本化率將租賃權益租期內的租金收入資本化。

根據《香港測量師學會估值準則(二零一七年)》及參考《國際估值準則(二零一七年)》對租賃

權益作出的是次估值乃按與根據香港會計師公會於二零一六年五月頒佈的香港財務報告準則第16號認可使用權資產不同的基準及方式編製。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業之業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問錦天城律師事務所就中國物業的業權所提供的意見。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函所披露之所有法律文件、估值概要及估值證書僅供參考。吾等並不會就本函所載物業之業權合法性、估值概要及估值證書之任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問就中國物業的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、租賃詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑所獲提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾視察該等物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察物業的所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對該等物業進行任何結構性測

量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。吾等編製估值報告時，假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤。

吾等並無進行任何實地測量以核實該等物業的面積是否正確，惟假設吾等獲提供的文件所載或根據平面圖推測的面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

枋濟國際集團控股有限公司

香港

中環

德輔道中19號

環球大廈

17樓1705室

董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)

MCIREA MHKSI MISC MHIREA

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

二零二零年三月二十六日

附註：張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員及中國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾22年有關地區屬該規模及性質的物業的估值經驗。

估值概要

貴集團於中國租賃之物業

		於二零二零年 一月二十四日 之市場租金	於二零二零年 一月二十四日 之市值*
1	中國四川省成都市錦江區東禦街55號10樓部分面積及9樓全層的租賃權益，租期為11年及10個月	每月人民幣 354,000元，不包括管理費及空調費，每年租金漲幅為5.00%，租期為11年及10個月	人民幣 47,400,000元
2	中國湖北省武漢市東西湖區新城一路31號融園國際酒店第1期B座5-8樓全層及4樓商裙部分面積的租賃權益，租期為15年	每月人民幣 409,000元，包括管理費但不包括空調費，每年租金漲幅為3.50%，租期為15年	人民幣 55,500,000元
總計：			人民幣 102,900,000元

* 市值通過將租賃權益租期內的租金收入按相關資本化率資本化計算得出。

估值證書

貴集團於中國租賃之物業

編號	物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月二十四日 之市場租金
1	中國四川省成都市錦江區東 禦街55號10樓部分面積及 9樓全層的租賃權益，租期 為11年及10個月	該物業包括一棟30層綜合 大樓的部分面積，其於二零 一一年前後竣工。 根據 貴集團提供的資料， 該物業的可租賃樓面面積 (「可租賃樓面面積」)為約 7,566.64平方米(「平方米」)。 該物業的土地使用權已出讓 用作商業用途，期限於二零 四七年十一月十八日屆滿。	根據吾等的實地視 查及 貴集團提供 的資料，該物業現 時可供租賃。	每月人民幣 354,000元，不包 括管理費及空調 費，年度租金漲幅 為5.0%，租期為11 年及10個月 於二零二零年 一月二十四日 之市值* 人民幣 47,400,000元 (人民幣肆仟柒佰 肆拾萬元整)

* 市值通過將租賃權益租期內的租金收入按相關資本化率資本化計算得出。

附註：

- 該物業由張杰雄(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師)於二零二零年一月十五日視察。
- 估值及本證書由張翹楚(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師)編製。
- 根據兩份日期為二零一二年五月二十二日及由成都國土資源局出具的國有土地使用權證，總分攤土地面積866.72平方米的相關地盤的土地使用權已出讓予成都洋洋摩爾百貨有限公司作商業用途，期限於二零四七年十一月十八日屆滿。

國有土地使用權證的詳情概述如下：

國有土地使用權證編號	分攤土地面積 (平方米)
成國用(2012)第284號	429.54
成國用(2012)第285號	437.18

4. 根據成都房產登記中心出具的兩份日期為二零一一年十二月二十三日之房屋所有權證，總建築面積10,040.10平方米的相關樓宇9-10樓的房屋所有權依法歸屬予成都洋洋摩爾百貨有限公司。

房屋所有權證的詳情概述如下：

單位	房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)
9樓	成房權證監證字第2966395號	4,975.84
10樓	成房權證監證字第2966407號	5,064.26

5. 根據成都洋洋摩爾百貨有限公司(作為業主)與深圳枋後酒店管理有限公司及廖子涵(作為租戶)訂立日期為二零二零年一月二十四日的租賃協議及日期為二零二零年三月十七日的補充協議(有關租賃其後根據日期為二零二零年三月二十三日之轉讓協議轉讓予成都力之浚酒店管理有限公司)，主要的租賃條款概述如下：

項目	詳情
租期	： 由二零二零年三月二十三日至二零三二年一月二十二日，為期11年及10個月
用途	： 酒店及酒店配套服務
可租賃樓面面積	： 7,566.64平方米
分租	： 未經業主書面批准，租戶不得以任何形式分租、出租租賃物業或就此訂立次合約。

6. 該物業的一般詳情及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於中國四川省成都市錦江區東禦街55號。
交通	： 成都雙流國際機場及成都站分別距離該物業約18.3公里及6.5公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為天府廣場的商業區。

7. 我們獲錦天城律師事務所提供有關物業的法律意見，包括(但不限於)以下內容：

- (a) 為了讓物業內的業務營運在租期內保持穩定，租賃協議載入以下條款：成都洋洋摩爾百貨有限公司已取得物業的法律所有權及有權出租該物業；及
- (b) 該物業的國有土地所有權及房屋所有權已作按揭。承按人為中國工商銀行股份有限公司成都沙河支行。

8. 在吾等的估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區商業樓宇的可資比較租賃。該等可資比較租賃獲採納的原因為其在實體及位置特點方面與物業相關。通過相關調整，物業的市場租金經評估為每月人民幣354,000元(不包括管理費及空調費)，每年租金漲幅為5.0%，租期為11年及10個月，由估值日起開始。相關租賃協議下的實際租金與實際市場租金相符。

9. 假設租賃權益相關的租金付款或地價已悉數繳足，及租期為11年及10個月的租賃權益可自由轉讓而不受限或受阻，則按收入資本化分析評估得出的租賃權益市值於估值日期為約人民幣47,400,000元。經參考相關市場交易，我們已得出及採納4.75%的資本化率，用於收入資本化分析。

				於二零二零年 一月二十四日 之市場租金
編號	物業	詳情及年期	佔用詳情	
2	中國湖北省武漢市東西湖區 新城一路31號融園國際酒店 第1期B座5-8樓全層及4樓商 裙部分面積的租賃權益，租 期為15年	該物業包括一棟26層綜合 大樓的部分面積，其於二零 一八年前後竣工。 根據 貴集團提供的資料， 該物業的可租賃樓面面積為 約8,967.29平方米。 該物業的土地使用權已出讓 作住宅及餐飲用途，期限於 二零五三年八月二十三日屆 滿。	根據吾等的實地視 查及 貴集團提供 的資料，該物業現 時可供租賃。	每月人民幣 409,000元，包括 管理費但不包括空 調費，年度租金漲 幅為3.50%，租期 為15年 於二零二零年 一月二十四日 之市值* 人民幣 55,500,000元 (人民幣伍仟伍佰 伍拾萬元整)

* 市值通過將租賃權益租期內的租金收入按相關資本化率資本化計算得出。

附註：

- 該物業由Wang Ya Jun於二零二零年一月十六日視察。
- 估值及本證書由張翹楚(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師)編製。
- 根據兩份日期均為二零一八年七月二十日及由武漢東西湖區不動產權登記中心出具的不動產權證書，總分攤土地面積3,937.58平方米的相關發展項目的土地使用權已出讓予武漢公民酒店發展有限公司作住宅及餐飲用途，期限於二零五三年八月二十三日屆滿。總建築面積58,089.82平方米的相關發展項目房屋所有權已依法歸屬予武漢公民酒店發展有限公司。

不動產權證書的詳情概述如下：

單位	不動產權證書編號	分攤土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
5-26樓	鄂(2018)武漢東西湖不動產權證第0041469號	2,196.66	32,406.59
1-4樓	鄂(2018)武漢東西湖不動產權證第0041468號	1,740.92	25,683.23

4. 根據武漢公民酒店發展有限公司(作為業主)與武漢枋浚酒店管理有限公司(作為租戶)訂立日期為二零二零年一月二十四日的租賃協議及日期為二零二零年三月十七日的補充協議，主要的租賃條款概述如下：

項目	詳情
租期	： 由二零二零年七月二十三日至二零三五年七月二十二日，為期15年
用途	： 酒店及酒店配套服務
可租賃樓面面積	： 8,967.29平方米
分租	： 未經業主書面批准，租戶不得以任何形式分租、出租租賃物業或就此訂立次合約。

5. 該物業的一般詳情及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於中國湖北省武漢市東西湖區新城一路31號。
交通	： 武漢天河國際機場及漢口站分別距離該物業約21.5公里及15.2公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為東西湖區的住宅地區。

6. 我們獲錦天城律師事務所提供有關物業的法律意見，包括(但不限於)以下內容：

- (a) 為了讓物業內的業務營運在租期內保持穩定，租賃協議載入以下條款：武漢公民酒店發展有限公司已取得物業的法律所有權及有權出租該物業；及
- (b) 該物業的國有土地所有權及房屋所有權已作按揭。承按人為中國工商銀行股份有限公司武漢東西湖支行。

7. 在吾等的估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區商業樓宇的可資比較租賃。該等可資比較租賃獲採納的原因為其在實體及位置特點方面與物業相關。通過相關調整，物業的市場租金經評估為每月人民幣409,000元(包括管理費但不包括空調費)，每年租金漲幅為3.50%，租期為15年，由估值日起開始。相關租賃協議下的實際租金與實際市場租金相符。

8. 假設租賃權益相關的租金付款或地價已悉數繳足，及租期為15年的租賃權益可自由轉讓而不受限或受阻，則按收入資本化分析評估得出的租賃權益市值於估值日期為約人民幣55,500,000元。經參考相關市場交易，我們已得出及採納5.50%的資本化率，用於收入資本化分析。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 證券權益

(a) 董事及主要行政人員權益

除了下文所披露者外，截至最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並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）的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉而須(a)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（包括根據有關證券及期貨條例條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條錄入本公司據該條所存置的登記冊；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易標準守則知會本公司及聯交所。

董事姓名	身份／權益性質	作為個人權益	概約權益 百分比
		持有的普通股 股數	
袁富兒(附註1)	受控法團權益	321,580,510	71.72%

附註：該321,580,510股股份以Hehui International Development Limited的名義登記。袁富兒先生持有Hehui International Development Limited的全部已發行股本及根據證券及期貨條例視作擁有Hehui International Development Limited所擁有權益的321,580,510股股份權益。

(b) 主要股東權益

除下文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無股東(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條錄入本公司須存置的登記冊中的權益或淡倉。

主要股東名稱	身份及 權益性質	所持普通股 股數	佔已發行股份 總數的概約 百分比
Hehui International Development Limited(附註1)	實益擁有人	321,580,510 (好倉)	71.72%
袁富兒(附註1)	於受控制法團 之權益	321,580,510 (好倉)	71.72%
陳輝(附註2)	於受控制法團 之權益	35,740,071 (好倉)	7.97%

附註：

1. 袁富兒先生持有Hehui International Development Limited的全部已發行股本。
2. 誠如陳輝先生於二零一八年二月二十日就出售股份而呈交的「表格1— 個人大股東通知」所披露，陳輝先生控制智眾開曼100%之權益，而智眾開曼則控制CHINA DRAGON ASIA CHAMPION FUND SERIES SPC之100%權益，因此，智眾開曼及CHINA DRAGON ASIA CHAMPION FUND SERIES SPC各自持有35,740,071股股份的權益。

3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何不可由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，董事及其各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

5. 董事於合約及本集團資產中的權益

除(i)本公司間接全資附屬公司惠州合正東部灣旅遊服務有限公司；與(ii)惠東興匯城建有限公司(非執行董事袁富兒先生擁有控股權益的公司)就分別於二零一八年四月一日至二零二零年三月三十一日及二零一八年一月一日至二零二七年十二月三十一日期間經營惠州酒店的兩個物業而訂立的兩份協議(詳情載於本公司日期為二零一九年一月三十一日的公告)外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事在與本集團業務有重大關係且於最後實際可行日期有效的合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期的已刊發經審核財務報表編製日期)後由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的資產中擁有直接及間接權益。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事經作出一切查詢後所深知、全悉及確信，本集團並無成員公司涉及任何重大訴訟或申索，董事亦不知悉本集團成員公司有任何待決或面臨任何重大訴訟或申索。

7. 重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司並無於二零一九年一月二十四日(即合營企業協議成都租賃協議及武漢租賃協議日期)前滿兩年當日之後及直至最後實際可行日期期間訂立重大合約或可能屬重大的合約(不包括本集團成員公司於進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司(為買方)與深圳市合正房地產集團有限公司(為賣方)於二零一八年四月三十日訂立的協議，有關買賣惠州合正東部灣旅遊服務有限公司的全部股權，代價為人民幣1,000,000元(「買賣協議」)；

- (b) 中華醫學海外有限公司與丁一凡先生及黃雲先生(為中華醫學海外有限公司的最終實益擁有人)以Hehui International Development Limited及本公司為受益人於二零一八年七月十八日訂立的彌償保證契據,有關契據日期前因任何行動或遺漏而產生的稅務責任或就有關稅務責任的調查、評估或糾紛而產生的任何費用、開支及支出(「**彌償保證契據**」);及
- (c) 本公司與中華醫學海外有限公司於二零一九年十二月二日訂立之協議,據此,訂約雙方同意本公司提前結付本金額13,800,000港元的借貸總額(「**結付協議**」)。

8. 專家及同意

下文為提供意見或建議(於本通函列載或提述)的專家之資格:

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立物業估值師及專業測量師
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期,上述專家:

- (a) 已提供書面同意,同意刊發本通函並以當中所示形式及內容列載其函件或意見或建議及提述其名稱,且並無撤回同意;
- (b) 並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團成員公司證券的權利(無論是否可依法強制執行);及
- (c) 並無於本集團任何成員公司於二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期的已刊發經審核綜合財務報表編製日期)後已收購或出售或租賃,或擬收購或出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

- (b) 本公司的總辦事處及香港及主要營業地點為香港中環德輔道中19號環球大廈17樓1705室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (d) 本公司的秘書為鍾天昕先生，彼為香港會計師公會會員。
- (e) 倘本通函中英版本有歧義，概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件將於本通函日期起14日期間(包括首尾兩日)上午九時正至下午六時正的一般營業時間(不包括星期六、星期日及公眾假期)於香港中環德輔道中19號環球大廈17樓1705室可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 成都協議；
- (c) 成都租賃協議；
- (d) 第一份成都租賃協議補充協議；
- (e) 第二份成都租賃協議補充協議；
- (f) 轉讓協議；
- (g) 武漢協議；
- (h) 武漢租賃協議；
- (i) 武漢租賃協議補充協議；
- (j) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報；
- (k) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報；
- (l) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報；

- (m) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績公佈；
- (n) 董事會函件，全文載於本通函第5至35頁；
- (o) 中匯安達會計師事務所有限公司有關本集團（包括合營企業公司）未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄二；
- (p) 泓亮諮詢及評估有限公司編製的估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (q) 本附錄「8. 專家及同意」一段所述的書面同意；
- (r) 買賣協議；
- (s) 彌償保證契據；
- (t) 結付協議；及
- (u) 本通函。

股東特別大會通告



LEGEND STRATEGY INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

枋濬國際集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1355)

股東特別大會通告

茲通告枋濬國際集團控股有限公司(「本公司」)將於二零二零年四月二十日(星期一)上午十一時三十分假座香港中環德輔道中19號環球大廈17樓1705室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以省覽及酌情通過下列決議案，該等決議案將作為本公司的普通決議案提呈(無論是否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (i) 謹此批准、確認及追認深圳枋濬酒店管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(「深圳附屬公司」)與廖子涵女士(「成都合作夥伴」)所訂立日期為二零二零年一月二十四日的有條件協議(「成都協議」)，內容有關(其中包括)深圳附屬公司及成都合作夥伴將向彼等共同成立的公司，即成都力之浚酒店管理有限公司(「成都合營企業」)按彼等於成都合營企業的權益比例(即分別為51%及49%)提供最多人民幣21,000,000元的資金(受限於成都協議的條款及條件)，以在中華人民共和國(「中國」)成都發展酒店業務(附有「A」標記的副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以茲鑒別)及據此擬進行之所有交易；
- (ii) 謹此授權本公司任何一名或多名董事簽署、簽立、完善、交付及作出彼等酌情認為就全面進行及落實成都協議及據此擬進行的所有交易而言屬必要、合適、適宜或權宜的所有文件、契據、行動、事宜及事項(視乎情況而定)，及同意

股東特別大會通告

作出本公司董事合理認為符合本公司及其股東整體利益的有關變更、修訂或豁免，惟前提是有關變更、修訂或豁免與成都協議所載條款並無根本上分別。」

2. 「動議：

- (i) 謹此批准、確認及追認深圳附屬公司與孫太山先生(「**武漢合作夥伴**」)所訂立日期為二零二零年一月二十四日的有條件協議(「**武漢協議**」)，內容有關(其中包括)深圳附屬公司及武漢合作夥伴將向彼等共同成立的武漢枋浚酒店管理有限公司(「**武漢合營企業**」)按彼等於武漢合營企業的權益比例(即分別為51%及49%)提供最多人民幣20,900,000元的資金(受限於武漢協議的條款及條件)，以在中國武漢發展酒店業務(附有「B」標記的副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以茲鑒別)及據此擬進行之所有交易；
- (ii) 謹此授權本公司任何一名或多名董事簽署、簽立、完善、交付及作出彼等酌情認為就全面進行及落實武漢協議及據此擬進行的所有交易而言屬必要、合適、適宜或權宜的所有文件、契據、行動、事宜及事項(視乎情況而定)，及同意作出本公司董事合理認為符合本公司及其股東整體利益的有關變更、修訂或豁免，惟前提是有關變更、修訂或豁免與武漢協議所載條款並無根本上分別。」

3. 「動議：

- (i) 謹此批准、確認及追認深圳附屬公司、成都合作夥伴與成都洋洋摩爾百貨有限公司所訂立日期為二零二零年一月二十四日的有條件協議，內容有關租賃中國四川省成都市錦江區東禦街55號10樓部分面積及9樓全層(「**成都租賃協議**」)，並由相同訂約方所訂立日期分別為二零二零年二月四日及二零二零年三月十七日的兩份協議(「**該等成都租賃協議補充協議**」)及一份由深圳附屬公司、成都合營企業、成都合作夥伴及成都洋洋摩爾百貨有限公司訂立，以將深圳附屬公司及成都合作夥伴(作為前租戶)轉移予成都合營企業，日期為二零二零年三月二十三日的協議(「**轉讓協議**」)所修訂及補充(附有「C1」標記的成都租賃協議

股東特別大會通告

副本、「C2」標記的該等成都租賃協議補充協議副本及「C3」標記的轉讓協議副本，均已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以茲鑒別)及據此擬進行之所有交易；

- (ii) 謹此授權本公司任何一名或多名董事簽署、簽立、完善、交付及作出彼等酌情認為就全面進行及落實成都租賃協議、該等成都租賃協議補充協議、轉讓協議及據此擬進行的所有交易而言屬必要、合適、適宜或權宜的所有文件、契據、行動、事宜及事項(視乎情況而定)，及同意作出本公司董事合理認為符合本公司及其股東整體利益的有關變更、修訂或豁免，惟前提是有關變更、修訂或豁免與成都租賃協議(經該等成都租賃協議補充協議修訂及補充)及轉讓協議所載條款並無根本上分別。」

4. 「動議：

- (i) 謹此批准、確認及追認武漢合營企業與武漢公民酒店發展有限公司所訂立日期為二零二零年一月二十四日的有條件協議，內容有關租賃中國湖北省武漢市東西湖區新城一路31號融園國際酒店第1期B座5-8樓全層及4樓商裙部分(「**武漢租賃協議**」)(經一份由相同訂約方訂立，日期為二零二零年三月十七日的協議(「**武漢租賃協議補充協議**」)修訂及補充)(附有「D1」標記的武漢租賃協議副本及「D2」標記的武漢租賃協議補充協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以茲鑒別)及據此擬進行之所有交易；
- (ii) 謹此授權本公司任何一名或多名董事簽署、簽立、完善、交付及作出彼等酌情認為就全面進行及落實武漢租賃協議、武漢租賃協議補充協議及據此擬進行的所有交易而言屬必要、合適、適宜或權宜的所有文件、契據、行動、事宜及事

股東特別大會通告

項(視乎情況而定)，及同意作出本公司董事合理認為符合本公司及其股東整體利益的有關變更、修訂或豁免，惟前提是有關變更、修訂或豁免與武漢租賃協議(經武漢租賃協議補充協議修訂及補充)所載條款並無根本上分別。」

承董事會命
枋濬國際集團控股有限公司
主席
袁富兒
謹啟

香港，二零二零年三月二十六日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
中環
德輔道中19號
環球大廈
17樓1705室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派超過一名受委代表代其出席並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證的該授權書或授權文件副本必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處聯合證券登記有限公司的辦事處，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方可生效。
3. 為確立股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年四月十五日(星期三)至二零二零年四月二十日(星期一)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將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，股東應確保所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年四月十四日(星期二)下午四時正前送達本公司的股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟如超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅於本公司股東名冊內就有關聯名持有股份排名首位之聯名持有人方有權投票。
5. 本股東特別大會通告所載之所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則按投票方式表決，而投票結果將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則於香港聯合交易所有限公司及本公司網站登載。

股東特別大會通告

6. 隨函附奉股東特別大會相關之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並盡快交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。如閣下在交回代表委任表格後出席股東特別大會，該表格將被視作已撤銷論。
7. 若股東特別大會當日上午九時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號，股東特別大會將延期舉行或休會後另再舉行續會。本公司將於本公司網站(www.legend-strategy.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)登載公佈，通知股東重新安排的大會日期、時間及地點。