
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。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國唐商控股有限公司(「本公司」)之股份，應立即將本通函連同隨附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。



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

**主要交易
出售附屬公司**

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載列於本通函第4至13頁。

出售事項已分別自陳先生及華麗(作為共同持有超過50%已發行股份之股東)取得書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條不會舉行股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。本通函乃寄發予股東僅作參考之用。

二零二一年一月二十二日

目 錄

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

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「博仁文化」	指	博仁文化發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	中國唐商控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：674)
「完成」	指	買賣協議根據其條款及條件完成
「完成日期」	指	完成落實之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議之條款就出售事項應付博仁文化之總代價800,000港元(或其他等值貨幣)
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	博仁文化向買方出售銷售股份
「華麗」	指	華麗國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由陳先生全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二一年一月十八日，即本通函付印前就確定本通函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
「陳先生」	指	陳偉武先生，本公司主席兼執行董事
「南京創意」	指	南京創意東八區科技有限責任公司，一間於中國成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「南京垠坤」	指	南京垠坤投資實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為南京創意之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「買方」	指	愛沃客(香港)科技貿易有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「銷售股份」	指	6,000股目標公司股份，佔買賣協議日期目標公司已發行股本之60%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人

釋 義

「買賣協議」	指	博仁文化與買方就出售事項訂立日期為二零二零年十二月一日之有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	宗華菁英文化發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為博仁文化之非全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

執行董事：

陳偉武先生(主席)

周厚傑先生

獨立非執行董事：

陳友春先生

雷美嘉女士

周新先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

尖沙咀

柯士甸道29號

12樓1201室

敬啟者：

**主要交易
出售附屬公司**

緒言

茲提述本公司日期分別為二零二零年十二月一日及二零二零年十二月八日之公佈，內容有關出售事項，其構成上市規則第14章項下本公司之主要交易。

本通函旨在為閣下提供(i)出售事項之進一步詳情；及(ii)根據上市規則規定之其他資料。

董事會函件

本通函乃寄發予股東僅作參考之用。由於本公司已根據上市規則第 14.44 條就出售事項分別自陳先生及華麗(於有關批准日期共同持有本公司超過 50% 已發行股份)取得書面批准，故不會召開股東大會以批准出售事項。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人於出售事項擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准出售事項召開股東大會，則概無股東將須放棄投票。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二零年十二月一日(交易時段後)

訂約方： (i) 博仁文化，本公司之全資附屬公司，作為賣方
(ii) 買方，作為買方

買方為一間於香港註冊成立之公司，並為於香港及中國進行多元化投資之投資者。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方由南京愛沃客資訊科技有限公司全資擁有，而南京愛沃客資訊科技有限公司則由邢瑛及凌夢佳分別擁有 60% 及 40% 之權益。

據董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，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。

主要事項

博仁文化持有之銷售股份(佔目標公司於買賣協議日期已發行股本之 60%) 不附帶一切產權負擔，並連同完成所附帶之一切權利，包括但不限於有關權利之記錄日期為完成日期或之後所派付、宣派或作出之所有股息。

董事會函件

代價

買賣銷售股份之代價為800,000港元，須由買方於完成後以現金支付予博仁文化。

代價乃由買賣協議之訂約方於考慮以下因素後經公平磋商後釐定：

(i) 目標集團之資產及經營價值

目標集團於二零二零年九月三十日之資產淨值約為9,300,000港元，其中本集團憑藉持有目標公司60%權益將擁有約5,600,000港元之分佔價值。然而，目標集團之資產淨值狀況被視為具極低參考價值，由於當中大部分為目標集團訂立長期租賃而產生之投資物業。於採納香港財務報告準則第16號後，所有租賃均於綜合財務狀況表內確認為使用權／投資資產及租賃負債，僅低價值相關資產租賃或釐定為短期租賃者除外。根據適用會計原則，與南京所租賃物業（「物業」）有關之租賃價值已分類為資產及負債，惟由於會計處理，於物業進行分租業務之經營成本（如物業維護費及員工成本等）於評估目標集團之負債及價值時未能正確反映。於物業之大多數分租承租人為中小型科技公司，且鑒於受2019冠狀病毒病疫情影響而市場氣氛疲弱及其對中國行業之影響，物業之分租租賃率於過去一年持續下降，而目標集團仍然需要維持其於物業維護及日常營運方面之開支。據悉，截至二零二零年九月三十日止六個月，進行南京分租業務之經營成本約為11,135,000港元。

(ii) 目標集團之業務模式

經考慮南京分租業務的性質，買賣協議之訂約方認為相關分部採用輕資產業務模式。據悉，撇除根據香港財務報告準則第16號分類為資產及負債之租賃後，目標集團於二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二零年九月三十日之負債淨額分別為約12,881,000港元、約38,858,000港元及約50,542,000

董事會函件

港元。因此，本公司認為目標集團之資產淨值未能切實反映南京分租業務的價值，亦因此可能並非釐定代價的適合依據。買賣協議之訂約方認為釐定代價時，考慮目標集團截至二零二零年九月三十日止十八個月之虧損狀況更為恰當。

(iii) 南京分租業務之前景

目標集團分別於截至二零二零年三月三十一日止年度及於截至二零二零年九月三十日止六個月錄得淨虧損約10,620,000港元及約46,372,000港元。誠如本公司日期為二零二零年十一月二十日之公佈所披露，與二零一九年同期相比，預期本集團將於截至二零二零年九月三十日止六個月錄得顯著虧損增幅，此乃由於(其中包括)南京分租業務受2019冠狀病毒病疫情影響而市場氣氛疲弱，預期南京分租業務之不利市況將於不久將來持續。經考慮進行南京分租業務的盈利能力下降及高經營成本，本公司認為倘本公司就出售事項堅持非商業代價並繼續於不利市況下經營業務，目標集團將蒙受更大虧損。

基於以上所述，考慮到南京分租業務已經出現虧損，董事會認為代價為公平合理，並按一般商業條款訂立，而出售事項可減少虧損並保障本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待下列條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實：

- (1) 買方已就買賣銷售股份取得一切所需同意及批准；
- (2) 博仁文化已就買賣銷售股份取得一切所需同意及批准；

董事會函件

- (3) 已取得股東於本公司股東特別大會上或根據上市規則以書面批准方式批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (4) 概無買方之事件、事實或情況構成或可能構成違反買方作出之保證或買賣協議項下之任何條款；及
- (5) 概無博仁文化之事件、事實或情況構成或可能構成違反博仁文化作出之任何保證或買賣協議項下之任何條款。

買方可隨時酌情以書面形式豁免上文第(5)分段所載之先決條件。博仁文化可隨時酌情以書面形式豁免上文第(4)分段所載之先決條件。除上述者外，概無先決條件可獲豁免。

倘所有先決條件未能於二零二一年一月三十一日或之前或博仁文化與買方可能書面協定之有關較後日期達成(或(如適用)獲豁免)，則買賣協議將即時失效(有關(其中包括)保密性、成本及開支、通知及規管法律之條文除外)，而買賣協議之訂約方對另一方概無任何權利及責任，惟任何先前違反者除外。

於最後實際可行日期，(i)買方已取得第(1)分段所載先決條件之一切所需同意及批准(即買方之董事會通過批准買賣銷售股份之決議案)；及(ii)博仁文化已取得第(2)分段所載先決條件之一切所需同意及批准(即博仁文化之董事會通過批准買賣銷售股份之決議案)。於最後實際可行日期，所有先決條件已獲達成。

完成

待上文「先決條件」一段所載之先決條件獲全面達成(或(如適用)獲豁免)後，完成將於所有先決條件獲達成及／或豁免後第三個營業日(或博仁文化與買方可能書面協定之有關其他日期)落實。由於所有前述先決條件已獲達成，完成已根據買賣協議之條款及條件於二零二零年十二月二十一日落實。

董事會函件

於完成後，本公司不再持有目標集團之任何權益。目標公司、南京創意及南京垠坤各自不再為本公司之附屬公司，而目標集團之財務業績將不再於本集團之財務業績綜合入賬。

有關本集團及博仁文化之資料

本公司為駐香港之投資控股公司，主要從事展覽及物業業務。本公司有四個分類。展覽相關業務籌辦展覽活動及會議活動。食品及飲料業務指銷售食品及飲料以及餐廳營運。放債業務即按香港法例第163章放債人條例條文從事向客戶(包括個人及法團)貸款之業務。物業分租、物業發展及投資業務指分租及發展房地產以及租賃投資物業。

博仁文化為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司。博仁文化主要從事投資控股。

有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之公司，並為於香港及中國進行多元化投資之投資者。據董事所深知、盡悉及確信，買方由南京愛沃客資訊科技有限公司全資擁有，而南京愛沃客資訊科技有限公司則由邢瑛及凌夢佳分別擁有60%及40%之權益。

據董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，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。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，由博仁文化擁有60%權益。其主要從事投資控股。於買賣協議日期，目標公司透過南京創意間接持有南京垠坤之100%股權。南京創意及南京垠坤各自為於中國成立之公司，主要於中國南京從事分租業務。

董事會函件

下文載列根據香港財務報告準則所編製目標集團截至二零二零年三月三十一日止兩個年度及截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料概要：

	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元 概約 (未經審核)	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元 概約 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元 概約 (未經審核)
收入	39,821	50,797	17,045
除稅前溢利／(虧損)	21,390	(9,920)	(46,372)
除稅後溢利／(虧損)	<u>20,649</u>	<u>(10,620)</u>	<u>(46,372)</u>
	於二零一九年 三月三十一日 千港元 概約 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 概約 (未經審核)	於二零二零年 九月三十日 千港元 概約 (未經審核)
(負債)／資產淨額	<u>(12,881)</u>	<u>54,879</u>	<u>9,353</u>

出售事項之理由及裨益

截至二零二零年三月三十一日止年度及截至二零二零年九月三十日止六個月，目標集團分別錄得淨虧損約10,620,000港元及淨虧損約46,372,000港元。誠如本公司日期為二零二零年十一月二十日之公佈所披露，預期本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之虧損將較二零一九年同期大幅增加，乃由於(其中包括)2019冠狀病毒病疫情之影響導致南京分租業務之市場氣氛疲弱。預期南京分租業務之不利市況將於不久將來持續。

尤其是，物業之大多數分租承租人為中小型科技公司，且鑒於市場氣氛疲弱及其對中國行業之影響，物業之分租租賃率於過去一年持續下降，而目標集團需要維持其於物業維護及日常營運方面之開支。本公司預計目標集團於未來數年之業務表現將仍然未

董事會函件

如理想。因此，本公司擬透過出售目標集團重組現有分租業務，以終止於南京之現有分租業務，並以更穩定之租賃市場及較低之業務風險擴充北京分租業務。重組之影響為將本集團分租業務之地點由中國二線城市轉為一線城市，並改善本公司之財務回報及本公司表現，從而對股東整體有利。出售事項為本集團有關重組及發展策略之一部分。有關擴充北京分租業務之詳情已於本公司日期為二零二零年十二月十一日之公佈內披露。

經考慮上文所述及下文進一步說明之出售事項之收益，董事會認為出售事項為本公司變現其於南京分租業務之投資之良機。董事會認為，來自出售事項之所得款項可加強本集團之一般營運資金，並讓本集團可重新分配其資源至其他業務發展，即擴充北京分租業務，並為股東帶來更佳回報。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

盈利

基於本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合業績(摘錄自本集團之二零二零年中期報告)，假設出售事項已於二零二零年九月三十日完成，本集團之收益將減少約17,045,000港元，而開支則減少約63,236,000港元。因此，本集團之虧損將減少約46,191,000港元。因此，出售事項對本集團盈利並無不利影響。

基於(i)本公司於二零二零年九月三十日應佔目標集團之未經審核綜合資產淨值；及(ii)銷售股份之代價，估計本公司將因出售事項錄得淨收益約1,312,000港元(待審核)。該等淨收益亦已考慮有關出售事項及變現外匯儲備之估計開支(包括印花稅、專業費用及佣金)。

董事會函件

資產及負債

由於預期出售事項將使本公司產生估計淨收益約1,312,000港元(待審核)，於完成後，預期本公司權益持有人應佔綜合資產淨值將增加約1,312,000港元(待審核)。基於上述基準及經考慮公司間抵銷之影響後本公司於二零二零年九月三十日之未經審核綜合財務報表，於完成後，預期本公司之綜合總資產將減少約230,733,000港元(待審核)，而預期本集團之綜合總負債將減少約221,380,000港元(待審核)，且預期本公司之非控股權益將減少約3,741,000港元(待審核)。

目標公司於二零二零年九月三十日之資產淨值約為9,353,000港元，而憑藉持有目標公司60%權益，本公司擁有人應佔權益約為5,612,000港元。出售目標公司後將撥回外匯儲備約6,564,000港元，因此產生出售事項收益約1,752,000港元。因此，於完成後，本公司預期將確認未經審核估計出售收益約1,752,000港元。出售事項之所得款項淨額(扣除交易成本及專業開支後)約為440,000港元。本集團擬將有關所得款項淨額用於加強本集團之一般營運資金。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之其中一項適用百分比率超過25%但全部均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守其項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，買方或其任何緊密聯繫人概無持有任何股份，因此，概無股東須於股東大會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易之建議決議案放棄投票。因此，本公司已就出售事項分別自陳先生(彼持有800,000,000股股份)及由陳先生全資擁有之公司華麗(其持有579,806,977股股份)(合共佔本公司於有關批准日期及最後實際可行日期已發行股本約59.76%)取得書面批准，以豁免根據上市規則第14.44條舉行本公司股東大會。

董事會函件

推薦意見

經計及本通函「出售事項之理由及裨益」一節所載理由後，董事會認為出售事項之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

儘管本公司毋須就批准出售事項召開股東大會，惟假設本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准出售事項之決議案。

額外資料

閣下務請垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國唐商控股有限公司
主席
陳偉武
謹啟

二零二一年一月二十二日

1. 財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表(包括有關附註)已於本公司相關年報中披露。本公司核數師並無就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務報表發表任何保留意見。本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之年報；及截至二零二零年九月三十日止期間之中期報告分別刊載於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)。

二零一八年財務報表載於刊載日期為二零一八年七月二十七日之二零一八年年報第58至200頁。二零一八年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0727/ltn20180727565_c.pdf

二零一九年財務報表載於刊載日期為二零一九年七月二十五日之二零一九年年報第59至236頁。二零一九年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725938_c.pdf

二零二零年財務報表載於刊載日期為二零二零年七月二十八日之二零二零年年報第63至228頁。二零二零年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0728/2020072800455_c.pdf

二零二零年未經審核中期簡明綜合業績載於刊載日期為二零二零年十二月二十四日之二零二零年中期報告第19至52頁。二零二零年中期報告於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1224/2020122400428_c.pdf

2. 債務

於二零二零年十一月三十日(即本通函付印前就編製債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為326,700,000港元，有關詳情載列如下：

	概約 百萬港元
銀行及其他借貸，有抵押及已擔保	
須於一年內償還	279.1
須於一年至兩年內償還	14.1
須於兩年至三年內償還	6.5
	<u>299.7</u>
應付關連人士款項，無抵押	<u>27.0</u>

證券

於二零二零年十一月三十日，楊雷先生(本公司若干附屬公司之董事)、其配偶、一間由楊雷先生及其配偶實益擁有之公司(「**關連公司**」)、一名關連人士及獨立第三方公司分別就本集團之若干銀行及其他借貸提供擔保。楊雷先生、其配偶、一名關連人士、關連公司及獨立第三方公司之若干資產、本集團賬面值約為95,549,000港元之投資物業及本集團附屬公司之若干股份亦予質押，以取得本集團上述銀行及其他借貸。

擔保

於二零二零年十一月三十日，本公司之間接非全資附屬公司就於中華人民共和國之金融機構向兩名獨立第三方提供本金額最多分別為人民幣100,000,000元及人民幣40,000,000元之貸款融資提供擔保。

租賃負債

於二零二零年十一月三十日，租賃負債約為202,400,000港元。

除上文所披露者外及除集團間負債，以及一般應付貨款及其他應付款項外，於二零二零年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或已同意將予發行之貸款資本、已發行及未償還、法定或以其他方式設立但未發行之債務證券、銀行透支或貸款或有期貸款、其他借貸或其他類似債務、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他未償還重大或然負債。

3. 營運資金聲明

經作出仔細審慎查詢並考慮現有銀行結餘及現金、內部資源、可得信貸融資及出售事項之影響後，董事認為，在本通函日期起計12個月期間內，本集團將擁有充足營運資金應付目前所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零二零年十一月二十日之盈利警告公佈所披露者外，董事並不知悉本集團自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）起之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

中國持續推進工業化和城鎮化過程，並深化供給側改革。由於中美貿易戰再次加劇，此可能成為常態，而向美國之出口可能持續疲弱，對經濟發展造成壓力。然而，在「一帶一路舉措」及其他利好政策帶動下，促進內需之舉措、經濟發展架構調整及推動優質經濟發展之其他措施將仍然為主導趨勢。因此，董事預期業務經營環境仍然挑戰重重，惟對本集團整體前景持審慎樂觀態度。

管理層團隊及董事會於中國房地產開發行業擁有豐富經驗，並於中國擁有重大資源及網絡，因此本公司預期能夠利用其於物業分租、發展及投資業務分部方面之未來發展。

本集團繼續整合及重整其業務，旨在改善本集團之財務狀況。本集團現正致力實現可持續增長，同時，本集團亦繼續發掘及物色其他合適投資機會(如有)，以提高其盈利潛力，從而增加整體股東價值。

透過出售目標集團，本集團可重新分配其資源，以更穩定之租賃市場及較低之業務風險擴充北京分租業務。本公司相信，此舉將改善本公司之財務回報及表現，從而對本公司及股東整體有利。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供之詳情，旨在提供有關本公司的資料，董事對此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，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

本公司普通股之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 股權之 概約百分比
陳先生	實益擁有人	800,000,000 股	34.65%
	受控制法團權益	579,806,977 股 (附註)	25.11%

附註：該等股份由陳先生全資實益擁有之華麗擁有。根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)，陳先生被當作於合共1,379,806,977股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約59.76%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要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)股份、相關股份或債權證中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文而被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定記錄於有關規定所述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司或聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，除上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一段所披露之董事及本公司主要行政人員之權益外，按照本公司須根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	所持股份數目	估本公司 股權之概約 百分比
華麗(附註1)	實益擁有人	579,806,977股	25.11%
程楊先生(附註2)	實益擁有人	76,180,000股	3.30%
	配偶權益	73,500股	0.003%
中國華潤總公司 (「中國華潤」) (附註3)	受控制法團權益	66,666,666股	2.89%

附註：

- (1) 華麗由執行董事兼本公司主席陳先生全資及實益擁有。
- (2) 程楊先生個人擁有76,180,000股本公司股份，而其妻子柏雪女士擁有73,500股本公司股份。
- (3) 據董事所深知，合貿有限公司為華潤(集團)有限公司全資附屬公司，華潤(集團)有限公司為CRC Bluesky Limited(「CRCB」)全資附屬公司，CRCB則由華潤股份有限公司全資擁有，而華潤股份有限公司由中國華潤全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按照本公司須根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊，概無人士於本公司之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任何權益或淡倉。

4. 重大合同

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司與目標集團已訂立以下屬或可能屬重大之合同（並非於日常業務過程中訂立之合同）：

- (a) 深圳市唐商產業園管理有限公司、深圳市金騏集團有限公司、深圳市金帆投資發展有限公司（「**深圳金帆**」）及曾品連先生於二零一九年五月二十一日所訂立之收購協議，內容有關按代價人民幣40,000,000元買賣深圳金帆之73%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一九年五月二十一日之公佈；
- (b) 浩鴻有限公司、Li Jiexin先生及855 Crown Property Investment Co., Ltd.（「**855 Crown Property**」）於二零一九年九月五日所訂立之買賣協議，內容有關按代價1美元買賣855 Crown Property之49%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一九年九月五日之公佈；
- (c) 南京垠坤以江蘇銀行為受益人所訂立日期為二零一九年九月三日之擔保協議，內容有關由江蘇銀行向南京瑞益祥網絡科技有限公司提供本金額最多為人民幣100,000,000元之貸款融資，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十一月八日之公佈；
- (d) 北京名創商業管理有限公司（「**北京名創**」）與北京天安科創置業有限公司（「**天安科創**」）所訂立日期為二零一九年十二月二十七日之租賃合同，內容有關中國北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院15、32、38、40、41、54、62及63號樓，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十二月二十七日之公佈；

- (e) 本公司與陳先生所訂立日期為二零二零年四月九日之股權買賣協議，內容有關收購峰智投資有限公司全部已發行股本，代價為196,861,538港元(「**非常重大收購事項**」)，有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月九日之公佈；
- (f) 南京垠坤以南京銀行為受益人所訂立日期為二零二零年十月二十九日之擔保協議，內容有關由南京銀行向南京垠瑞萬錦智能科技有限公司提供本金額最多為人民幣40,000,000元之貸款融資，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈；
- (g) 買賣協議；及
- (h) 北京名創與天安科創所訂立日期為二零二零年十二月十一日之該等租賃合同，內容有關中國北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院12、27、52、53、56、58、59、60、61及69號樓，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十一日之公佈。

於完成後，先前由目標集團(包括南京垠坤)提供之一切擔保，包括但不限於由南京垠坤根據上文第4(c)及第4(f)分段所載之重大合同提供之擔保已對本公司失效。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何針對本集團之待決或可能提起之重大訴訟或申索。

6. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿，或僱主不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務協議。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，董事或彼等各自之聯繫人概無於根據上市規則第8.10條，直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，惟陳先生為(i)北京天安科創置業有限公司(「天安科創」)之最終實益擁有人，該公司主要在中國從事建築、物業發展及相關業務；及(ii)一幅位於中國東莞作居住用途之空地之最終實益擁有人除外。由於董事會獨立於天安科創之董事會，因此本公司一直能夠獨立於上述業務，並以公平原則經營其業務。

8. 董事於資產、合同或安排之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於：(i)自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起被本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；或(ii)於本通函日期對本集團業務而言屬重大之任何合同或安排中擁有任何存續重大權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室。
- (c) 本公司主要股份過戶登記處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

- (e) 本公司之公司秘書為洪慶虹先生(「**洪先生**」)。洪先生為香港會計師公會會員。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期直至本通函日期起計第十四日當日(包括該日)之一般辦公時間內，可於本公司位於香港尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室之香港主要營業地點查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合同」一節所述之重大合同；
- (c) 本公司截至二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止三個年度之年報，以及截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本通函所載之董事會函件；
- (e) 本公司日期為二零二零年六月二十二日有關非常重大收購事項之通函；及
- (f) 本通函。