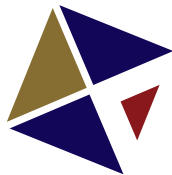

此乃要件 請即處理

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或其他註冊證券機構、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**中國置業投資控股有限公司**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經理、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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，並明確表示概不就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。

本通函僅供參考，概不構成對股東或任何其他人士收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED 中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

**建議按於記錄日期每持有一股
現有股份獲發一股供股股份之基準進行供股**

**獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問**



本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第11至32頁，獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第33至34頁，獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議)載於本通函第35至59頁。

務請注意，股份將按除權基準自二零二一年十月十二日(星期二)起買賣。未繳股款供股股份預期將於二零二一年十月二十六日(星期二)至二零二一年十一月二日(星期二)(包括首尾兩日)進行買賣。倘供股條件未獲達成，供股將不會進行。任何人士如擬於二零二一年十月二十六日(星期二)至二零二一年十一月二日(星期二)(包括首尾兩日)期間內買賣未繳股款供股股份，將相應承擔供股可能不會成為無條件及／或可能不會進行之風險。任何人士如擬買賣股份及／或未繳股款供股股份，建議諮詢彼／彼等本身專業顧問之意見。

本公司謹訂於二零二一年十月七日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1至2號舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下能否親身出席大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並交回中國置業投資控股有限公司於香港之股份過戶登記分處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，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間(即香港時間二零二一年十月五日(星期二)上午十時三十分)48小時前送達。

不論暫定配發供股股份之接納程度如何，供股將按非包銷基準進行，並須待條件獲達成後方告作實。請參閱本通函「供股的條件」章節。股東及本公司之潛在投資者務請注意：(a)倘供股之條件未獲達成，供股將不會進行；及(b)不論暫定配發供股股份之接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。倘供股未獲悉數認購，任何未獲合資格股東或未繳股款供股股份之承讓人承購的供股股份將不會由本公司發行，且供股的規模將相應減少。

二零二一年九月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
股東特別大會預防措施	7
預期時間表	8
董事會函件	11
獨立董事委員會函件	33
獨立財務顧問函件	35
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 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二一年七月二十九日內容有關(其中包括)供股的公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門進行一般業務的日子(星期六、星期日及香港政府公佈因超強颱風引起的「極端情況」或在上午九時正至中午十二時正間懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號且在中午十二時正或之前未除下或在上午九時正至中午十二時正間懸掛或生效「黑色」暴雨警告訊號且在中午十二時正或之前未撤銷的任何日子除外)
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及營運之中央結算及交收系統
「本公司」	指	中國置業投資控股有限公司(股份代號：736)，一家於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》
「補償安排」	指	根據上市規則第7.19(5)(b)條，配售代理根據配售協議按盡力基準配售未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份
「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
「2019冠狀病毒病」	指	新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)，一種獲確認為引起呼吸系統疾病的冠狀病毒
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「除外股東未售供股股份」	指	原應暫定以未繳股款的方式配發予除外股東且本公司並未售出的供股股份
「除外股東」	指	董事經作出查詢後認為，基於有關地區法例之法律限制或該地區有關監管機關或證券交易所之規定，不向該等股東提呈供股股份屬必要或權宜之該等海外股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，已根據上市規則成立以就供股向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「富域資本」	指	富域資本有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會所委任就供股向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	無須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票的任何股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「最後交易日」	指	二零二一年七月二十九日，即緊接該公告刊發前股份於聯交所的最後交易日
「配售截止日期」	指	二零二一年十一月二十二日或本公司與配售代理可能書面協定的有關較後日期，即配售代理配售未獲認購供股股份及／或除外股東未售供股股份的最後日期
「配售截止時間」	指	配售截止日期下午五時正

釋 義

「最後可行日期」	指	二零二一年九月十四日，即本通函刊印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「接納截止時間」	指	二零二一年十一月五日(星期五)下午四時正，即接納供股股份要約及支付供股股份款項之截止時間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年十一月二十三日或配售代理與本公司可能書面協定的有關較後日期
「淨收益」	指	由承配人就配售代理根據補償安排所配售未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份所支付超出認購價的任何溢價
「不行動股東」	指	並無根據暫定配額通知書認購供股股份(不論部分或全部)之合資格股東或其接權人，或於未繳股款權利失效時持有任何未繳股款權利之人士
「購股權持有人承諾」	指	購股權持有人於二零二一年七月二十九日簽立之承諾，據此，該等購股權持有人各自不可撤回地向本公司承諾、聲明及保證，其不會於該承諾日期至記錄日期期間行使由其持有之購股權
「海外函件」	指	本公司向除外股東發出說明除外股東不得參與供股情況之函件
「海外股東」	指	登記地址(按於記錄日期本公司股東登記冊所示)位於香港境外之股東
「暫定配額通知書」	指	建議將向合資格股東發出有關供股之暫定配額通知書

釋 義

「承配人」	指	配售代理及／或其分配售代理(其及其最終實益擁有人不得為股東並應為獨立第三方)根據配售協議促使認購任何未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份的任何人士、公司、機構投資者或其他投資者(其及其最終實益擁有人不得為股東並應為獨立第三方)
「配售」	指	配售代理及／或其分配售代理(其及其最終實益擁有人不得為股東並應為獨立第三方)按照配售協議所載條款及條件於配售期內以私人配售方式向承配人提呈發售未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份
「配售代理」	指	擎天證券有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團，其獲本公司委任為配售代理以根據上市規則第7.19(5)(b)條按照補償安排配售任何未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份
「配售協議」	指	本公司與配售代理於二零二一年七月二十九日訂立的配售協議，內容有關以盡力基準向承配人配售未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份
「配售安排」	指	本通函「配售協議」一節所述的未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份的配售安排
「配售期」	指	自公佈未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份數目日期(預計將為二零二一年十一月十五日(星期一))後第二個營業日開始至配售截止時間止期間
「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
「章程」	指	將寄發予股東載有供股詳情之章程

釋 義

「章程文件」	指	章程及暫定配額通知書之統稱
「章程寄發日期」	指	寄發章程文件之日期
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東登記冊的股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	二零二一年十月二十一日(星期四)或本公司可能協定之有關其他日期，即釐定股東參與供股的資格的日期
「過戶登記處」	指	卓佳秘書商務有限公司，本公司香港股份過戶登記分處
「供股」	指	建議根據章程文件按於記錄日期合資格股東每持一(1)股股份獲發一(1)股供股股份的基準，以供股方式按認購價發行供股股份
「供股股份」	指	本公司根據供股擬向合資格股東配發及發行以供認購的最多133,583,303股新股份(假設於記錄日期或之前並未進一步發行新股份及購回股份)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開以審議及批准供股及據此擬進行交易之股東特別大會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.40港元之股份
「購股權計劃」	指	本公司於二零一一年十二月十六日採納的購股權計劃
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出的購股權
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份0.47港元
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「未獲認購安排」	指	配售代理根據配售協議之條款配售未獲認購供股股份，有關詳情載於本通函「有關未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份的程序以及補償安排」一節
「未獲認購供股股份」	指	未獲合資格股東認購的供股股份
「%」	指	百分比

股東特別大會預防措施

鑒於2019冠狀病毒病疫情，及為更好地保護出席股東特別大會的股東及其他出席人士的安全與健康，本公司將在股東特別大會會場（「會場」）實施以下預防措施：

1. 所有出席股東特別大會人士進入會場前必須於會場外面等候區進行體溫測量。體溫超過攝氏37.3度，或出現呼吸道感染症狀或其他明顯不適的任何人士將不得進入會場；
2. 所有出席人士在會場內或在會場外面等候區必須全程佩戴口罩；
3. 所有股東特別大會的出席人士必須填寫外遊及健康申報表以確認(i)彼在緊接股東特別大會前七天內並無出現呼吸道感染症狀；及(ii)在緊接股東特別大會前十四天內：(a)彼並無於香港以外地區外遊；及(b)彼目前／曾經並無接受香港衛生署的強制檢疫或醫學監察安排；及(c)彼與2019冠狀病毒病的確診者及／或疑似確診者並無密切接觸；及(d)彼並無與正在接受居家檢疫的人士同住。任何人士如未能提供所需確認資料，則可能會被要求離開或拒絕進入會場；
4. 會場的座位將因應保持適當的社交距離而作出安排。故此會場可容納股東出席股東特別大會的空間有限。本公司於必要時可能會限制出席股東特別大會的人數以避免過度擁擠；
5. 任何不遵守上述任何措施的出席人士將被拒絕進入會場或被要求離開會場；
6. 股東特別大會上將不會提供茶點或飲料以避免出席人士密切接觸；及
7. 建議所有出席人士於進入會場前使用含酒精消毒搓手液清潔其雙手。

請各位股東注意，行使表決權無需親自出席股東特別大會。股東可以選擇通過填寫並提交股東特別大會相關代表委任表格，並根據相關代表委任表格的指示，委託會議的主席在股東特別大會上對有關決議案表決，而無需親自出席股東特別大會。更多詳情，請參閱股東特別大會的代表委任表格。

本公司將持續監測2019冠狀病毒病的發展情況，並且可能實施其他措施，如有措施，則將會在股東特別大會臨近前宣佈。

預期時間表

僅供指示之用，下文載列供股的預期時間表，於編製之時已假設所有供股的條件均會達成：

事件

二零二一年

為符合資格出席股東特別大會及於會上投票而遞交股份過戶文件的截止時間	九月三十日(星期四)下午四時三十分
就出席股東特別大會而暫停辦理本公司股份過戶登記(包括首尾兩日)	十月四日(星期一)至十月七日(星期四)
遞交股東特別大會代表委任表格的截止時間	十月五日(星期二)上午十時三十分
釐定出席股東特別大會及於會上投票的記錄日期	十月七日(星期四)
預期召開股東特別大會的日期及時間	十月七日(星期四)上午十時三十分
公佈股東特別大會表決結果	十月七日(星期四)
按連權基準買賣股份的最後日期	十月十一日(星期一)
按除權基準買賣股份的首日	十月十二日(星期二)
股東為符合資格參與供股而遞交股份過戶文件的截止時間	十月十三日(星期三)下午四時三十分
就供股暫停辦理本公司股份過戶登記(包括首尾兩日)	十月十四日(星期四)至十月二十一日(星期四)
釐定供股配額的記錄日期	十月二十一日(星期四)
恢復辦理本公司股份過戶登記	十月二十二日(星期五)
寄發章程文件	十月二十二日(星期五)
買賣未繳股款供股股份的首日	十月二十六日(星期二)上午九時正
分拆暫定配額通知書的截止時間	十月二十八日(星期四)下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份的截止時間	十一月二日(星期二)下午四時正

預期時間表

為符合向有關不行動股東(如有)或除外股東(如有)支付淨收益的資格而轉交未繳股款供股股份的截止時間	十一月五日(星期五)下午四時正
接納供股股份並繳付股款的截止時間	十一月五日(星期五)下午四時正
公佈受補償安排規限的未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份數目	十一月十二日(星期五)
配售代理開始配售未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份	十一月十五日(星期一)
配售代理配售未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份的截止時間	十一月二十二日(星期一)
供股及配售未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份成為無條件的截止時間	十一月二十二日(星期一)
公佈供股結果(包括配售未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份的結果及補償安排下每股未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份的淨收益金額)	十一月二十三日(星期二)
寄發退款支票(如有)(倘供股未進行)	十一月二十四日(星期三)或之前
寄發繳足股款供股股份的股票	十一月二十四日(星期三)
開始買賣繳足股款供股股份	十一月二十五日(星期四)上午九時正
指定經紀開始於市場為零碎股份提供對盤服務	十一月二十五日(星期四)
指定經紀為零碎股份提供對盤服務的最後日期	十二月十六日(星期四)
向相關不行動股東(如有)或除外股東(如有)支付淨收益	十二月二十一日(星期二)

本通函內所有時間及日期指香港當地時間及日期。

預期時間表

預期時間表可予更改，本公司將於適當時間另行公佈任何有關更改。

惡劣天氣及／或極端情況對接納供股股份並繳付股款的截止時間的影響

若發生以下情況，則接納供股股份並繳付股款的截止時間將不會生效：

1. 8號(或以上)颱風信號；
2. 香港特別行政區政府公佈的由超強颱風引起的「極端情況」；或
3. 「黑色」暴雨警告
 - (a) 於接納截止時間日期當地時間中午十二時正之前任何時間在香港生效並在中午十二時正之後不再生效。則接納截止時間將延後至同一營業日的下午五時正；或
 - (b) 於接納截止時間日期當地時間中午十二時正至下午四時正之間任何時間在香港生效。則接納截止時間將更改為下一個並無任何該等信號於上午九時正至下午四時正之間任何時間在香港生效的營業日下午四時正。

若接納截止時間未於當前計劃日期生效，則本章節上文所述接納截止時間後事件日期可能會受到影響。在此情況下，本公司將作出公告。



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED
中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

執行董事：

韓衛先生

區達安先生

王林博先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

鄧耀基先生

曹潔敏女士

梁國杰*先生

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

43樓4303室

敬啟者：

**建議按於記錄日期每持有一股
現有股份獲發一股供股股份之基準進行供股**

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)供股。於二零二一年七月二十九日，本公司建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發一(1)股供股股份之基準，以每股供股股份0.47港元之認購價發行133,583,303股供股股份(假設於記錄日期或之前，本公司概無進一步發行新股份，亦無購回股份)，籌集最多約62,800,000港元。認購價須於接納供股股份的相關暫定配額以及(倘適用)任何供股股份暫定配額的棄權人或未繳股款供股股份的承讓人申請供股股份時悉數支付。供股僅向合資格股東提呈，不會提呈予除外股東。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)供股之進一步詳情,以及有關本集團之若干財務資料及其他一般資料。

建議供股

董事會建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發一(1)股供股股份之基準,以每股供股股份0.47港元之認購價發行133,583,303股供股股份(假設於記錄日期或之前,本公司概無進一步發行新股份,亦無購回股份),籌集最多約62,800,000港元。

有關供股之進一步詳情如下:

發行統計數據

供股基準	:	於記錄日期營業時間結束時每持有一(1)股股份獲發一(1)股供股股份
認購價	:	每股供股股份0.47港元
於最後可行日期已發行股份數目	:	133,583,303股股份
供股股份數目	:	最多133,583,303股供股股份,總面值約為53,400,000港元(假設於記錄日期或之前概無進一步發行新股份,亦無購回股份)
供股完成後本公司已發行股份數目	:	最多267,166,606股股份(假設於記錄日期或之前,除供股股份外概無進一步發行新股份,亦無購回股份)
籌集金額	:	扣除開支前最多約62,800,000港元(假設於記錄日期或之前,除供股股份外概無進一步發行新股份,亦無購回股份)

董事會函件

於最後可行日期，本公司有14,166,250份未行使購股權，有關未行使購股權之詳情載列如下：

授出日期	行使期	行使價	於最後可行日期
			未行使 購股權數目
二零一七年七月十一日	二零一七年七月十一日至二零二二年七月十日	2.32	2,022,500
二零一七年十月十日	二零一七年十月十日日至二零二二年十月九日	2.00	12,143,750

在二零一七年十月十日授出的總計12,143,750份購股權中，2,428,750份購股權授予本公司董事及前董事，詳情如下：

董事及前董事	於最後可行日期授出的 購股權數目
韓衛先生	1,214,375
徐東先生(前董事)	1,214,375

除上文所披露者外，購股權的其他承授人概非本公司董事、主要行政人員或主要股東，亦非任何彼等聯繫人士。購股權的其他承授人為其他僱員。

除上述者外，於最後可行日期，於本公司任何購股權計劃項下概無任何未行使購股權，本公司亦無持有任何其他衍生工具、期權、認股權證及換股權，或其他可兌換或交換為股份之類似權利。

假設於供股完成之時或之前，除供股股份外概無進一步發行新股份，亦無購回股份，則擬根據供股之條款暫定配發之未繳股款供股股份相當於最後可行日期本公司已發行股本之100.00%，以及緊隨供股完成後本公司經配發及發行供股股份擴大之已發行股本之約50%。

非包銷基準

不論暫定配發供股股份之接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。倘供股未獲悉數認購，任何未獲合資格股東承購的供股股份將根據補償安排配售予獨立承配人。本公司將不會發行任何補償安排項下仍未配售的未獲認購供股股份或除外股東未售供股股份，而供股規模將相應縮減。供股不設最低集資金額。

由於供股將按非包銷基準進行，申請承購其於暫定配額通知書項下全部或部分配額之股東可能會無意間負上須根據收購守則就股份作出全面要約之責任。因此，根據上市規則第

董事會函件

7.19(5)條之附註，供股將按以下條款進行：本公司將向股東提供之申請基準為倘供股股份未獲悉數承購，任何股東(香港中央結算(代理人)有限公司除外)申請其於供股項下之保證配額將下調至不會觸發相關股東根據收購守則提出全面要約責任之水平。

購股權持有人承諾

於最後交易日，各購股權持有人(包括一名董事)已簽訂購股權持有人承諾，承諾不會於記錄日期或之前行使其獲授的購股權。

認購價

供股股份的認購價為每股供股股份0.47港元，須於接納供股股份的相關暫定配額以及(倘適用)任何供股股份暫定配額的棄權人或未繳股款供股股份的承讓人申請供股股份時悉數支付。

認購價較：

- (a) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.50港元折讓約6.0%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.49港元折讓約4.1%；
- (c) 按股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.49港元計算的理論除權價每股約0.48港元折讓約2.1%；
- (d) 按股份於截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報收市價計算的平均收市價每股約0.48港元折讓約2.1%；
- (e) 按股份於截至最後交易日(包括該日)止連續10個交易日在聯交所所報收市價計算的平均收市價每股0.48港元折讓約2.1%；及
- (f) 每股合併股份經調整合併資產淨值約4.91港元折讓約90.4%(按本公司於二零二一年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值約656,192,000港元及已發行股份數目(為133,583,303股)計算)。

董事會函件

認購價乃由本公司經參考(其中包括)股份的近期市價、當前市況、近期於市場上進行的供股、所需資金及資本的金額及本通函「供股的理由及所得款項用途」一節所載進行供股的理由釐定。所有合資格股東均有權按於記錄日期其於本公司所持的現有股權的相同比例認購供股股份，以維持其於本公司的權益比例及參與本集團的未來增長。

董事注意到，認購價較二零二一年三月三十一日的每股資產淨值折讓約90.4%。鑒於(i)自二零二零年一月一日起及直至最後交易日，股份按較每股未經審核資產淨值大幅折讓的價格成交；(ii)近期股份市價反映近期市場情緒；及(iii)認購價較股份於截至最後交易日(包括該日)止連續十個交易日平均收市價僅折讓約2.1%，董事認為在釐定認購價時參考股份市價而非每股未經審核及／或經審核資產淨值實屬公平合理，且認購價較每股未經審核及／或經審核資產淨值折讓亦屬合理。

董事(不包括獨立董事委員會的成員，其意見將於接獲獨立財務顧問的意見後載列於本公司的通函)認為，儘管供股對股東的股權權益具有潛在攤薄影響，惟經計及下列因素後，供股的條款及架構屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益：(i)不擬承購供股項下暫定配額的合資格股東可於市場上出售未繳股款權利；(ii)選擇悉數接納暫定配額的合資格股東可於供股後維持彼等各自於本公司的現有股權權益；及(iii)供股給予合資格股東機會可按比例認購彼等的供股股份，藉以按較股份近期市價相對為低的價格維持彼等各自於本公司的現有股權權益。

並無承購彼等獲配發的供股股份的合資格股東務請注意，彼等於本公司的股權將於供股完成後被攤薄。並無認購供股的該等合資格股東的股權可能最多被攤薄約50%。供股的理論攤薄效應約2.0%，低於上市規則第7.27B條所規定的25%。

董事(不包括獨立董事委員會的成員，其意見將於接獲獨立財務顧問的意見後載列於本公司的通函)認為，供股的條款及架構屬公平合理，並符合本公司及股東的利益，且全體合資格股東均獲得平等對待。若獲得悉數認購，每股供股股份的淨價(即認購價減供股所產生的成本及開支)估計約為0.45港元。

董事會函件

暫定配額基準

暫定配額基準為於記錄日期營業時間結束時合資格股東每持有一(1)股股份獲發一(1)股供股股份。

供股章程將隨附有關供股股份的暫定配額通知書，令其所通知的合資格股東有權認購暫定配額通知書中所列的供股股份。合資格股東於申請全部或任何部分暫定配額時，應於接納截止時間或之前，將已填妥的暫定配額通知書及就所申請供股股份應繳股款的支票或銀行本票一併送交過戶登記處。

合資格股東

供股僅向合資格股東提呈。為符合資格參與供股，股東必須於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，且並非除外股東。

為於記錄日期營業時間結束前登記為本公司股東，股東必須將相關股份過戶文件連同相關股票於二零二一年十月十三日(星期三)下午四時三十分前送達過戶登記處辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)股份的股東務請注意，董事會將依據本公司的股東登記冊視該代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為一名單一股東。

由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)股份的股東務請考慮是否擬安排在記錄日期前以本身名義登記相關股份。由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)股份的投資者如欲將其姓名／名稱登記於本公司的股東登記冊內，必須於二零二一年十月十三日(星期三)下午四時三十分之前將所有必要文件送交過戶登記處(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。

按比例配額悉數承購的合資格股東於本公司的權益將不會被攤薄。**倘合資格股東並未悉數承購其於供股下的任何配額，則其於本公司的股權比例將會被攤薄。**

海外股東的權利

章程文件不擬根據香港以外任何司法管轄區的適用證券法例登記。如下文所解釋，海外股東未必符合資格參與供股。本公司將遵照上市規則第13.36(2)(a)條，並就向海外股東(如有)發售供股股份的可行性作出查詢。倘董事基於本公司法律顧問所提供的法律意見認為，礙於任

董事會函件

何海外股東登記地址所在地區法例項下的法律限制或當地相關監管機關或證券交易所的規定而不向該等海外股東發售供股股份屬必要或適宜，則供股將不會提呈予該等海外股東。

根據本公司於最後可行日期的股東名冊，10名登記地址位於中國的海外股東於合共12,143,750股股份（相當於最後可行日期本公司已發行股本的約9.1%）中擁有權益。本公司現正就將供股股份提呈對象擴大至海外股東的可行性，尋求法律意見。查詢結果及除外依據（如有）將載入供股章程。

本公司將向除外股東（如有）寄發供股章程，僅供彼等參考，惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書。

於二零二一年十月二十六日（星期二）上午九時正至二零二一年十一月二日（星期二）下午四時正期間，倘在扣除開支後可獲得溢價，則本公司將安排將原暫定配發予除外股東的供股股份以未繳股款的形式於市場出售。有關出售所得款項於扣除開支後如高於100港元，將按比例支付予相關除外股東。

鑒於行政成本，100港元或以下的個別款項將撥歸本公司所有。

原將以未繳股款形式暫定配發予除外股東之任何未售供股股份將由配售代理根據配售安排連同未獲認購供股股份按最低相等於認購價之價格一併配售。本公司概不會發行任何於配售安排完成後仍未配售之未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份，而供股規模亦將相應縮減。就上文所述已出售而相關買方不會承購所獲配額之未繳股款供股股份而言，該等未獲認購供股股份將受限於補償安排。

海外股東務請垂注，彼等未必有權參與供股。因此，海外股東於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公司保留權利可將其認為會違反任何地區或司法管轄區之適用證券法例或其他法例或規例之任何供股股份之接納或申請當作無效。因此，海外股東於買賣股份時務請審慎行事。

供股股份之地位

供股股份於配發及繳足股款後，將於各方面與當時之已發行股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於繳足股款供股股份配發日期後的記錄日期或之後所宣派、作

董事會函件

出或派付之所有日後股息及分派。買賣未繳股款及繳足股款供股股份將須繳付香港的印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費或任何其他適用的費用及收費。

零碎供股股份

按於記錄日期合資格股東每持一(1)股股份獲發一(1)股供股股份的暫定分配基準，供股將不會產生供股股份的零碎配額。

有關未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份的程序以及補償安排

根據上市規則第7.21(1)(b)條之規定，本公司須作出安排，為以供股方式向其發售股份的股東的利益，透過將未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份提呈發售予獨立承配人之方式出售未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份。供股將不設上市規則第7.21(1)(a)條規定的額外申請安排。

因此，本公司委任配售代理於接納截止時間後按盡力基準向獨立承配人配售未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份，而從配售所變現任何高出該等供股股份之認購價之溢價將按比例支付予不行動股東及除外股東。配售代理將按盡力基準在二零二一年十一月二十二日(星期一)下午五時正前促使收購方以不低於認購價的價格認購所有(或盡可能多的)該等未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份。

淨收益(如有)將基於所有未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份計算且按比例(惟下調至最接近之仙位)以下列所載之方式向不行動股東及除外股東支付(不計利息)：

- (i) 如未繳股款權利於失效時由暫定配額通知書代表，則付予名字及地址列於暫定配額通知書之人士(下文第(iii)項所涵蓋人士除外)；
- (ii) 如未繳股款權利於失效時以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記，則付予作為該等於中央結算系統的未繳股款權利持有人之實益持有人(透過彼等各自的中央結算系統參與者)(下文第(iii)項所涵蓋人士除外)；或
- (iii) 如供股延伸至海外股東而有關海外股東不接納供股股份配額，則付予該等海外股東。

建議淨收益金額達100港元或以上方以港元支付予上文第(i)至第(iii)項所述的任何不行動股東，而本公司將自行保留不足100港元的個別金額。股東及除外股東未必會收取任何淨收益。

董事會函件

配售協議

於二零二一年七月二十九日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份。配售協議之詳情如下：

日期	:	二零二一年七月二十九日(交易時段後)
發行人	:	本公司
配售代理	:	擎天證券有限公司獲委任為配售代理，以按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份。
		配售代理確認其獨立於本公司及其關連人士或彼等各自的聯繫人士且與彼等概無關連。
未獲認購供股股份及／或除外股東未售供股股份的配售價	:	未獲認購供股股份及／或除外股東未售供股股份之配售價須不低於認購價。
		最終價格乃按於配售過程中對未獲認購供股股份及／或除外股東未售供股股份的需求及市況而定。
佣金	:	相當於配售價乘以配售代理根據配售協議條款成功配售之未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份數目之金額的2.5%。
		倘配售協議並無成為無條件或根據其條款予以終止，則本公司毋須支付佣金予配售代理。
承配人	:	預期未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份將配售予承配人(其及其最終實益擁有人不得為股東並應為獨立第三方)。

董事會函件

未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份之地位 : 未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份(於配售、配發、發行及繳足時)將於彼此之間及與當時已發行股份於各方面享有同等地位。

先決條件 : 配售代理與本公司於配售協議項下責任待(其中包括)以下條件獲達成後(或獲配售代理書面豁免(倘適用)),方可作實:

(i) 聯交所上市委員會已批准供股股份上市及買賣;

(ii) 配售協議所載之聲明、保證或承諾概無於完成前任何時間在任何重大方面屬於或變為失實、不準確或含誤導成份,且概無出現事實或情況及概無因任何作為或不作為而致使任何有關承諾、聲明或保證於完成時如再次作出在任何重大方面屬失實或不準確;及

(iii) 配售協議並未根據其條文予以終止。

配售代理可全權酌情決定以書面通知本公司的方式豁免達成配售協議全部或任何或任何部分先決條件(上文第(i)段所載者除外)。

董事會函件

終止： 配售安排將於二零二一年十一月二十二日或配售代理與本公司共同書面協定的任何其他日期終止。

一旦發生不可抗力事件導致本公司及配售代理無法履行各自就委聘承擔之責任及義務，則配售代理的委聘亦可予以終止。然而，倘配售代理於受聘過程中得悉本公司之業務及營運環境出現任何重大不利變動，而配售代理全權認為不宜繼續受聘，則配售代理有權向本公司發出書面通知即時終止受聘。

配售完成： 本公司預期於刊發補償安排下未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份數目之公告及達成或豁免(視情況而定)配售協議先決條件後六個營業日內或本公司與配售代理可能以書面協定的其他日期完成。

本公司須盡力促使配售協議先決條件於最後截止日期前達成。倘配售協議的任何先決條件於最後截止日期前尚未達成或無法達成(受配售代理未行使其豁免達成條件或延長達成條件之時間的權利所規限)，則配售將失效，而本公司及配售代理有關配售之所有權利、責任及義務將告停止及終止，惟配售協議項下任何已發生權利或義務或先前違反者除外。

本公司與配售代理就未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份所作委聘(包括應付佣金)乃由本公司與配售代理經公平磋商後釐定，及經參考市場可資比較公司、本集團現時財務

董事會函件

狀況、供股規模以及當前及預期市場狀況按一般商業條款進行。董事認為未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份配售協議之條款(包括應付佣金)乃按一般商業條款訂立。

由於補償安排將(i)為本公司提供未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份之分銷渠道；(ii)為獨立合資格股東提供參與供股之額外渠道；及(iii)不行動股東及除外股東的補償機制，董事認為補償安排屬公平合理，並將充分保障本公司少數股東之利益。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予發行及配發的未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。未繳股款供股股份應與股份擁有相同的每手買賣單位，即每手3,000股股份。本公司無任何部分股本於聯交所以外的任何其他證券交易所上市或買賣，亦未尋求或擬尋求批准在任何其他證券交易所上市或買賣。

供股股份將合資格納入中央結算系統

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣日期或香港結算決定的其他日期起，於中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統下的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。股東應就該等交收安排的詳情以及該等安排將如何影響彼等的權利及權益尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見。

印花稅及其他適用費用

買賣未繳股款及繳足股款供股股份將須繳納香港的印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費或任何其他適用的費用及收費。

稅項

倘股東對收取、購買、持有、行使、處置或買賣未繳股款供股股份或供股股份的稅務影響有任何疑問，以及除外股東對收取代為出售其未繳股款供股股份所得款項淨額(如有)的稅務影響如有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

供股的股票及退款支票

待供股的條件達成後，所有繳足股款供股股份的股票預期將於二零二一年十一月二十四日(星期三)或之前以平郵寄發至承配發人的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。每名股東將就全部獲配發股份獲發一張股票。

供股的條件

供股須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 股東(或獨立股東，視情況而定)於供股章程寄發日期之前，在股東特別大會通過所需決議案以批准供股及據此擬進行的交易(包括但不限於配發及發行供股股份)；
- (b) 聯交所上市委員會批准或同意批准所有未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (c) 按照《公司(清盤及雜項條文)條例》及上市規則，於供股章程寄發日期之前分別向聯交所交付及向香港公司註冊處處長登記備案及登記經正式認證的供股章程及暫定配額通知書的副本各一份(及一切其他所需附奉的文件)；及
- (d) 於供股章程寄發日期之前向合資格股東寄發章程文件及向除外股東(如有)寄發供股章程及海外函件，解釋不允許彼等參加供股的情況，僅供彼等參考。

本公司應盡一切合理努力促使於上述指定日期之前達成上述所有條件。

由於建議供股須待上述條件獲達成後方可作實，因此建議供股未必會進行。

董事會函件

碎股買賣安排

為方便碎股買賣(如有)，本公司將於二零二一年十一月二十五日(星期四)至二零二一年十二月十六日(星期四)(包括首尾兩日)期間安排碎股對盤服務。有意使用此項服務之股東應於上述期間之辦公時間(即上午九時正至下午六時正)內聯絡擎天證券有限公司(地址為香港中環威靈頓街198號The Wellington 11樓)(電話號碼：(852) 3959 9800)。股東務請注意，碎股買賣對盤乃按竭力基準進行，概不保證該等碎股買賣可獲成功對盤。

本公司之股權結構

於最後可行日期，本公司已發行股份為133,583,303股。在假設自最後可行日期至供股完成期間，除根據供股配發及發行供股股份外，本公司的股權結構未發生變動情況下，下表列示(僅供說明用途)本公司(i)於最後可行日期；(ii)緊隨供股完成後(假設現有股東悉數接納供股股份)；及(iii)緊隨供股完成後(假設合資格股東未接納任何供股股份及配售代理已配售全部未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份)的股權結構：

	於最後可行日期		假設現有股東悉數接納供股股份		緊隨供股完成後	
					假設合資格股東未接納任何供股股份及配售代理已配售全部未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份	
	股份數目	概約%(附註)	股份數目	概約%(附註)	股份數目	概約%(附註)
公眾股東	133,583,303	100.00	267,166,606	100.00	133,583,303	50.00
獨立承配人	—	—	—	—	133,583,303	50.00
總計	<u>133,583,303</u>	<u>100.00</u>	<u>267,166,606</u>	<u>100.00</u>	<u>267,166,606</u>	<u>100.00</u>

附註：

上述百分比數字經過約整。因此，總計數字可能並非其以上數字的算術總和。

供股將不設上市規則第7.21(1)(a)條規定的額外申請安排，因此，本公司委任配售代理按盡力基準向獨立承配人配售未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份。配售代理承諾，緊隨

董事會函件

配售完成後，承配人及彼等聯繫人士概不會成為本公司主要股東。因此，配售代理及配售代理促成各認購人或買方認購或購買未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份，於完成供股後，不得觸發收購守則第26條之強制要約責任。

股東及公眾投資者應注意，上述股權變動僅供說明用途，供股完成後本公司的股權結構的實際變動受供股接納結果等多種因素影響。

供股的理由及所得款項用途

本公司為投資控股公司，本集團主要業務為物業投資及放債業務。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約71,280,000港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度則錄得約51,800,000港元，主要由於租賃物業產生之租金收入及來自放債業務之貸款利息收入增加所致。物業投資收益由截至二零二零年三月三十一日止年度的約9,200,000港元增加約9,800,000港元或105.6%至截至二零二一年三月三十一日止年度的約19,000,000港元。該增加主要歸因於租賃物業產生的租金收入。放債業務收益由截至二零二零年三月三十一日止年度約42,600,000港元增加約9,700,000港元或22.8%至截至二零二一年三月三十一日止年度的約52,300,000港元。該增加主要由於貸款利息收入增加。誠如本集團截至二零二一年三月三十一日止年度經審核年度業績公告所述，本集團繼續拓展其物業投資業務，以增加本集團之租金收入，本集團亦持續專注於其放債業務，其將為本集團提供穩定收入來源。

本公司擬透過供股籌集股本以補充其營運需要，尤其是其主要業務活動之需要。估計本公司將從供股中籌得所得款項總額約62,800,000港元，而相關開支將約為2,400,000港元（包括應付予財務顧問、法律顧問、財經印刷商及參與供股之其他各方之配售佣金及專業費用）。因此，供股之估計所得款項淨額將約為60,400,000港元（相當於每股供股股份淨價約0.45港元）。根據上述業務目標，本公司擬將供股所得款項淨額用作以下用途：—

- (i) 約15,200,000港元（或所得款項淨額總額之約25.2%）用作提升本集團的物業投資業務，包括但不限於位於上海的新租賃物業的租金及翻新工程費；
- (ii) 約15,600,000港元（或所得款項淨額總額之約25.8%）用作翻新本集團現有物業；

董事會函件

- (iii) 約15,000,000港元(或所得款項淨額總額之約24.8%)用作清償本集團部分流動債務；及
- (iv) 約14,600,000港元(或所得款項淨額總額之約24.2%)用作本集團之一般營運資金。

位於上海的新租賃物業的租金及翻新費用

於二零二零年六月一日，本集團與第三方簽訂租賃協議，據此本集團同意出租位於上海總樓面面積約為7,959平方米的一項物業，租期自二零二零年六月一日起至二零二八年十月三十一日為止。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月二十二日的公告。於二零二一年三月三十一日，已租賃物業之總樓面面積100%已根據經營租賃分租予第三方，租期介乎四年至八年。於本通函日期，本集團與第三方訂立意向書，出租位於上海市虹口區水電路194號總樓面面積約為2,819平方米的物業，租期為十年(「**新租約**」)。新租約的正式協議預計將於二零二一年十一月訂立。翻新後，新物業將分租給第三方。新租約之每月租金總額約為人民幣137,500元。此外，新租賃物業亦須在與第三方訂立任何分租協議前進行翻新工程，新租賃物業的翻新工程費用約為人民幣11,000,000元(相當於約13,200,000港元)。本集團新租賃物業符合本集團的增長及業務方向，以提升本集團的投資物業組合。本公司擬從供股中動用約15,200,000港元(相當於約人民幣12,700,000元)作為新租約的一年租金及翻新工程費用。

倘本公司或業主最終並無簽訂新租約，本集團認為其將耗費約三個月在上海物色其他類似潛在物業，擴大其物業投資業務，新租約的所有所得款項將用於租賃潛在物業。

翻新本集團現有物業

於二零二一年三月三十一日，本集團所持投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，其中約100%已根據經營租賃租予第三方，租期最多為十二年。由於本集團現有物業(位於中國上海靜安區江寧路)的樓齡已超過24年，本集團擬對本集團現有一項物業進行翻新工程以挽留現有承租人並吸引新承租人。根據翻新工程的報價，翻新工程的總費用約為人民幣13,000,000元(相當於約15,600,000港元)。現有物業的翻新預計將於供股完成後三個月內完成。因此，本公司擬從供股中動用約15,600,000港元用作本集團現有物業的翻新工程費用。

董事會函件

清償本集團部分流動債務

本公司目前有來自金融機構(為獨立第三方)的短期貸款15,000,000港元，到期日為二零二二年六月十日，年利率為8%。本集團擬從供股中動用15,000,000港元償還流動債務，從而節省本集團的利息開支。

一般營運資金

於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為11,800,000港元。計及截至二零二一年三月三十一日止年度的行政開支約28,500,000港元及上述發展計劃，本公司擬從供股中動用約14,600,000港元用作本集團之一般營運資金，以應付本公司之營運現金開支以及應對任何不可預見之資金需求。

本公司擬將供股所得款項淨額的餘額(約24.2%)用作本集團一般營運資金，具體如下：

- (i) 約6.5百萬港元將用於支付員工成本；及
- (ii) 約2.76百萬港元將用於償還本集團租賃辦公室的租賃負債及利息；
- (iii) 約5.34百萬港元將用於其他經營開支，包括但不限於法律及專業費用、核數師酬金及其他一般管理費用。

用作本集團一般營運資金的供股所得款項淨額將於一年內動用。

如供股出現認購不足，本公司將會對上述所得款項用途作相應調整，本公司將按以下優先順序應用供股所得款項淨額：

- (i) 用作提升本集團的物業投資業務；
- (ii) 用作翻新本集團現有物業；
- (iii) 用作清償本集團部分流動債務；及
- (iv) 用作本集團一般營運資金。

董事認為，供股為本集團提供增強資本基礎及提升財務狀況之良機，且供股將讓全體合資格股東按平等條款參與本公司之未來發展。由於供股將讓合資格股東維持彼等各自於本公司

董事會函件

之股權比例，因此可避免被攤薄，董事認為，透過供股集資符合本公司及股東之整體利益。

所考慮之其他集資方式

董事曾考慮其他替代融資方式，包括(i)其他債務融資，及(ii)股權集資如配售新股份及公開發售。董事會認為透過供股進行集資符合本公司及股東之整體利益，理由如下：

- (a) 對於其他債務融資，董事會於最後可行日期曾嘗試從其主要來往銀行獲得債務融資，並獲告知由於本集團未有任何可向銀行抵押作為擔保的重大資產，因此銀行授予的信貸額度(如有)將不足使本集團取代任何借款。
- (b) 就配售新股份而言，其將導致現有股東股權權益即刻攤薄，而並無向彼等提供機會參與本集團經擴大資本基礎。
- (c) 與供股類似，公開發售亦建議合資格股東參與，但其不允許於公開市場買賣股份配額。

因此，董事認為股本融資不涉及重複利息開支，且融資過程通常比協商銀行借款簡單快速，因此將允許本集團對市場狀況及商業機會做出迅速反應。

此外，董事認為供股及配售協議條款屬公平合理，且符合本公司及股東之最佳整體利益，因為：(i)根據供股，所有合資格股東將獲提供相同機會以維持彼等於本公司的比例權益及參與本集團的成長及發展，而合資格股東有權優先決定是否接納其供股股份配額；及(ii)無意參與供股的股東可就其自身經濟利益於二級市場上出售未繳股款的供股股份。儘管以非包銷基準進行的供股可能不會籌得足夠的資金以滿足上述的資金需求，但考慮到(i)配售代理的配售責任均與供股的包銷商大致相似(除配售代理盡其所能之外)，因此同時採納配售安排將有助於將籌得資金最大化；(ii)本公司未能找到任何願意包銷供股股份的包銷商；及(iii)於近期由聯交所上市公司進行的供股活動中，未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份已由配售代理大致悉數配售，董事認為供股符合本公司及股東的整體最佳利益。

董事會函件

於過去十二個月涉及發行證券之集資活動

於緊接最後交易日前過去十二個月及直至最後可行日期，本公司並無進行任何涉及發行證券之集資活動。

於最後可行日期，除供股外，本公司無意於供股完成後12個月內進行其他涉及發行證券的集資活動。

有關購股權之可能調整

於最後可行日期，本公司有14,166,250份未行使購股權。

根據購股權計劃之條款及條款，購股權之行使價及／或於購股權獲行使後將予發行之新股份數目可能會於供股成為無條件後按照購股權計劃調整(如有)。本公司將於必要時另行刊發公告知會購股權之持有人於供股成為無條件後之調整。

上市規則之涵義

根據上市規則第7.19A條，由於供股將令本公司的已發行股份增加超過50%，供股須待少數股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可作實。根據上市規則第7.27A(1)條，倘供股根據第7.19A條須取得獨立股東批准，供股須待股東於股東大會上通過決議案批准後方可作實，而任何控股股東及彼等之聯繫人士，或(倘並無控股股東)發行人董事(不包括獨立非執行董事)及主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士均須放棄投票贊成供股。

本公司主席兼執行董事韓衛先生(持有1,214,375份購股權)已於董事會會議上自願就批准建議供股放棄投票。於最後可行日期，據董事所深知，股東無須於股東特別大會上放棄投票。

本公司於緊接最後交易日前十二個月期間內，或於該十二個月期間前(倘根據任何供股、公開發售或特定授權配售發行之股份於該十二個月期間內開始買賣)並無進行任何供股、公開發售或特定授權配售，亦無於該十二個月期間內發行任何紅利證券、認股權證或其他可換股證券作為任何供股、公開發售及／或特定授權配售的一部分。

供股並無導致理論攤薄效應達到或超過25%。因此，供股的理論攤薄影響符合上市規則第7.27B條規定。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二一年十月四日(星期一)至二零二一年十月七日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。

本公司將於二零二一年十月十四日(星期四)至二零二一年十月二十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定供股的配額。

於上述暫停辦理股份過戶登記手續的期間概不會進行任何股份過戶登記。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以供股東考慮並酌情批准供股及據此擬進行的交易。

根據上市規則第7.27A(1)條，本公司董事(不包括獨立非執行董事)及主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士均須放棄投票贊成供股。

股東特別大會將於二零二一年十月七日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1至2號舉行，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上所印列之指示填妥有關表格，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處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，惟無論在任何情況下，表格須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，即香港時間二零二一年十月五日(星期二)上午十時三十分。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

待於股東特別大會上，獨立股東批准供股後，載有關於(其中包括)供股的進一步資料(包括接納供股股份的資料)以及有關本集團其他資料的供股章程及暫定配額通知書預期將於二零二一年十月二十二日(星期五)寄發予合資格股東。

買賣股份及供股股份的風險警告

供股須待包括(其中包括)聯交所批准未繳股款及繳足股款的供股股份上市及買賣之條件獲達成後，方可作實。請參閱本通函「供股的條件」一節。股東及本公司之潛在投資者務請注意，倘供股之條件未獲達成，供股將不會進行。

董事會函件

不論暫定配發的供股股份接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。根據本公司的憲章文件及公司法，並無規定供股的最低認購水平。待供股之條件獲達成後，不論最終認購水平如何，供股將會進行。倘供股認購不足，任何未獲認購供股股份將根據未獲認購安排配售予獨立承配人。本公司將不會發行任何於未獲認購安排下未能配售的未獲認購供股股份，而供股的規模將相應縮減。投資者於買賣股份時務請審慎行事。

於最後可行日期起至供股所有條件獲達成之日止的任何股份買賣，以及買賣未繳股款的供股股份的任何股東，將相應承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。建議擬進行股份或未繳股款的供股股份買賣的任何股東或其他人士應諮詢其專業顧問。

推薦建議

本公司已成立由全體獨立非執行董事（即鄧耀基先生、曹潔敏女士及梁國杰*先生）組成之獨立董事委員會，以就供股及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益提供建議，並就獨立股東於股東特別大會上如何投票作出推薦建議。富域資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

務請閣下垂注本通函第33至34頁載列之獨立董事委員會函件，當中載有就供股向獨立股東作出之推薦建議，及本通函第35至59頁載列之獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。

董事（包括獨立非執行董事，其意見載於獨立董事委員會函件）認為供股及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立、對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事（包括獨立非執行董事，其意見載於獨立董事委員會函件）推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位合資格股東以及(僅供參考)
除外股東及購股權持有人 台照

為及代表董事會
中國置業投資控股有限公司
主席
韓衛

二零二一年九月十七日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件之全文，當中載列其就供股致獨立股東之推薦建議。



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED 中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

敬啟者：

建議按於記錄日期每持有一股 現有股份獲發一股供股股份之基準進行供股

吾等謹此提述本公司日期為二零二一年九月十七日之通函(「**通函**」)，本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就供股及其項下擬進行之交易是否按正常商業條款訂立、是否符合本公司及股東的整體利益及其條款就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

富域資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮供股之條款及富域資本之意見後，吾等認為，供股及其項下擬進行之交易之條款乃按正常商業條款訂立，就本公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈批准供股及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

鄧耀基先生

獨立董事委員會

曹潔敏女士

獨立非執行董事

謹啟

梁國杰*先生

二零二一年九月十七日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為富域資本有限公司之函件全文，當中載有彼等致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
擺花街18-20號
嘉寶商業大廈
25樓2502室

敬啟者：

建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發 一股供股股份之基準進行供股

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就供股之條款及其項下擬進行之交易是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東所發出日期為二零二一年九月十七日之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發一(1)股供股股份之基準，以每股供股股份0.47港元之認購價發行133,583,303股供股股份（假設 貴公司於記錄日期或之前概無進一步發行新股份及購回股份），籌集最多約62.8百萬港元。供股僅供合資格股東參與及將不會提呈予除外股東。

倘獲悉數認購，估計所得款項淨額（經扣除供股相關成本及開支後）將約為60.4百萬港元（假設於記錄日期或之前， 貴公司概無進一步發行新股份，亦無購回股份）。 貴公司計劃將供股所得款項淨額用作以下用途：(i)約15.2百萬港元用作位於上海的新租賃物業的租賃費用及翻新工程費用；(ii)約15.6百萬港元用作翻新 貴集團現有物業；(iii)約15百萬港元用作結算 貴集團部分現有債務；及(iv)約14.6百萬港元用作 貴集團一般營運資金。

獨立財務顧問函件

於供股的條件達成後，不論暫定配發的供股股份接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。然而，貴公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份及除外股東未售出供股股份。

根據上市規則第7.19A條，由於供股將令貴公司的已發行股份增加超過50%，供股須待少數股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可作實。根據上市規則第7.27A(1)條，倘供股根據第7.19A條須取得獨立股東批准，供股須待股東於股東大會上通過決議案批准後方可作實，而任何控股股東及彼等之聯繫人，或(倘並無控股股東)發行人董事(不包括獨立非執行董事)及主要行政人員以及彼等各自之聯繫人均須放棄投票贊成供股。

貴公司主席兼執行董事韓衛先生(持有1,214,375份購股權)已於董事會會議上就批准建議供股放棄投票。除上文所述者外，概無董事於建議供股項下擬進行交易中擁有任何重大利益而須根據上市規則第7.27A(1)條於董事會會議上就建議供股放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即鄧耀基先生、曹潔敏女士及梁國杰*先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以於計及獨立財務顧問之意見後就(i)供股之條款是否公平合理；(ii)供股是否符合貴公司及股東之整體利益；及(iii)於股東特別大會上如何就與供股及其項下擬進行之交易有關的決議案投票提供建議。作為獨立財務顧問，吾等之角色為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，吾等並未擔任貴集團及其各自關連人士之財務顧問。

吾等獨立於貴公司或其任何主要股東、董事、主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人，且與彼等並無關連，並擁有足夠的專業知識及資源就交易提供意見。於最後實際可行日期，吾等與貴公司或可被合理視為與吾等之獨立性相關之任何其他人士於過去兩年內概無任何關係或於其中擁有權益。除有關本次委任為獨立財務顧問之一般專業費用外，吾等於過去兩年內概無就已或將向貴公司或可被合理視為與吾等之獨立性相關之任何其他人士收取任何費用及／或利益訂有其他安排。吾等認為吾等屬獨立，可就供股作出意見。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報；
- (ii) 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報；
- (iii) 配售協議；及
- (iv) 本通函所載的其他資料及其相關證明文件。

吾等依賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及由董事及貴公司管理層提供予吾等的資料及聲明。吾等並無理由認為於達致吾等之意見時所依賴之任何資料及聲明失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實致使吾等獲提供之資料及向吾等作出之聲明失實、不準確或有誤導成分。吾等已假設通函所載或所提述由董事及貴公司管理層提供並由其全權負責的所有陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實及準確，且直至最後實際可行日期仍屬真實。

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關貴公司之資料。董事願共同及個別對本通函所載資料負全責。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，本通函所載之資料於所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，本通函亦無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

吾等認為，吾等已審查足夠的資料，以便達成知情意見，並有理由相信通函所載資料的準確性，並為吾等的建議提供合理依據。然而，就本次調查而言，吾等並未對貴公司的業務或事務或未來前景進行任何形式的獨立深入調查或審計，亦未對所提供的資料進行獨立核實。吾等的意見是基於財務、經濟、市場及其他有效條件以及在最後實際可行日期提供給我們的資料。獨立股東應注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變化)可能會影響或改變吾等的意見，吾等並無義務更新本意見書以考慮在最後實際可行日期之後發生的事件，亦無義務更新、修訂或重申吾等的意見。本函件的任何內容均不得解釋為建議持有、出售或購買貴公司的任何股份或任何其他證券。

本函件僅作為獨立董事委員會及獨立股東有關供股之參考，除通函包含的內容外，本函件未經吾等事先書面同意，不得全部或部分引用或提及，也不得用於任何其他目的。

獨立財務顧問函件

所考慮主要因素及理由

於達致吾等有關供股之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴公司主要業務為物業投資及放債業務。

2. 貴集團之財務資料

下文載列 貴集團截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益	71,284	51,799
財務成本	(10,784)	(9,275)
行政開支	(28,501)	(48,851)
年度溢利／(虧損)	36,169	(92,591)
	於二零二一年	於二零二零年
	三月三十一日	三月三十一日
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
流動資產		
現金及銀行結餘	11,757	19,585
流動負債		
計息銀行借款	5,933	6,569
非流動負債		
計息銀行借款	94,920	81,015
資產淨值	656,192	604,934

截至二零二一年三月三十一日止財政年度

截至二零二一年三月三十一日止年度， 貴集團錄得總收益約為71.28百萬港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度的約51.80百萬港元增加約37.61%。該增加主要由

獨立財務顧問函件

於租賃物業及放貸業務的收益增加，乃因經濟的整體復甦及放貸需求較上一個財政年度更高所致。

貴集團截至二零二一年三月三十一日止年度的溢利約為36.17百萬港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度的虧損約為92.59百萬港元。扭虧為盈乃主要由於（包括但不限於）較之前財政年度，截至二零二一年三月三十一日止年度，(i)投資物業及放貸業務收益分別增加約9.77百萬港元及9.72百萬港元；(ii)投資物業估值收益達24.34百萬港元；(iii)買賣按公平值計入損益的金融資產的未變現收益達約3.24百萬港元；(iv)以人民幣計值的資產之外匯收益達約人民幣31.01百萬港元；及(v)行政開支減少約20.35百萬港元。

貴集團的年度行政開支約為28.50百萬港元，而上一個財政年度為48.85百萬港元。縮減約41.66%乃由於貴集團嚴格的成本管控所致。貴集團的財務成本約為10.78百萬港元，乃產生自上海的投資物業抵押項下的計息借貸及貴公司發行的不可轉換債券及租賃負債的利息開支。

於二零二一年三月三十一日，貴集團的現金及銀行結餘為約11.76百萬港元。

於二零二一年三月三十一日，貴集團的計息借貸總額為約100.85百萬港元。於二零二一年三月三十一日，貴集團的資本負債比率為18.23%。

截至二零二零年三月三十一日止財政年度

截至二零二零年三月三十一日止年度，貴集團錄得總收益約51.80百萬港元，較截至二零一九年三月三十一日止年度的約48.34百萬港元增加約7.16%。有關增加乃主要放貸業務的貸款利息收入增加所致。

截至二零二零年三月三十一日止年度，貴集團的年度虧損約為92.59百萬港元，而截至二零一九年三月三十一日止年度的虧損約為62.35百萬港元。年度虧損增加乃主要由於截至二零二零年三月三十一日止年度的貸款應收款項的預期信貸虧損較去年增加及本年度的金融服務業務產生虧損所致。

貴集團的年度行政開支約為48.85百萬港元。貴集團的財務成本約為9.28百萬港元，乃產生自上海的投資物業抵押項下的計息借貸及貴公司發行的不可轉換債券。

獨立財務顧問函件

於二零二零年三月三十一日，貴集團的現金及銀行結餘為約19.59百萬港元。

於二零二零年三月三十一日，貴集團的計息借貸總額為約87.58百萬港元。於二零二零年三月三十一日，貴集團的資本負債比率為19.16%。

3. 進行供股之理由及裨益以及所得款項用途

誠如董事會函件所述，供股之最高所得款項淨額（經扣除估計開支後）估計為約60.4百萬港元。貴公司擬將供股所得款項用作以下用途：

- (i) 約15.2百萬港元（或所得款項淨額總額之約25.2%）用作提升貴集團的物業投資業務，包括但不限於位於上海的新租賃物業的租金及翻新工程費；
- (ii) 約15.6百萬港元（或所得款項淨額總額之約25.8%）用作翻新貴集團現有物業；
- (iii) 約15百萬港元（或所得款項淨額總額之約24.8%）用作清償貴集團部分流動債務；及
- (iv) 約14.6百萬港元（或所得款項淨額總額之約24.2%）用作貴集團之一般營運資金。

位於上海的新租賃物業的租金及翻新費用

新租約項下的物業租金

誠如董事會函件所述，貴集團與第三方訂立意向書，出租位於上海總樓面面積約為2,819平方米的物業。根據意向書，新租約之每月租金約為人民幣137,500元。貴公司在貴公司出租物業及向第三方租賃以賺取溢價租金收入的地方從事物業投資。因此新租約項下的物業租金將於日常業務過程中作出。

經計及(i)物業租金乃於貴公司的日常業務過程中作出；(ii)董事確認新租約的條款將經公平磋商後釐定；及(iii)貴公司之前出租的位於上海總樓面面積約7,959平方米的物業根據經營租賃被完全轉租，期限介乎四年至八年所證明的市場需求，吾等認同董事之觀點，以供股所得款項支付一年租金費用約1.9百萬港元符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

新租約項下的物業之翻新費用

由於 貴公司計劃租賃根據新租約出租的物業，翻新物業將為 貴公司帶來更高的租金收入。

下表載列將根據新租約出租的物業的翻新費用報價詳情：

項目	千港元
室內裝飾	8,203
電子系統安裝	711
污水／供水系統安裝	139
拆除	440
設計費用	728
管理費	306
雜項	1,266
材料成本	1,506
總計	13,299

翻新物業乃於 貴公司的日常業務過程中進行。經董事確認，載於上表的新物業的翻新費用乃按公平原則磋商後釐定。

鑒於上文所述，吾等認同董事之觀點，即使用供股之所得款項支付將根據新租約出租的物業的翻新費用約13.3百萬港元符合 貴公司及股東之整體利益。

翻新 貴集團現有物業

由於 貴公司計劃租賃現有物業，翻新物業將為 貴公司帶來更高的租金收入。

獨立財務顧問函件

下表載列 貴集團現有物業的翻新費用報價詳情：

項目	千港元
室內裝飾	11,512
電子系統安裝	835
污水／供水系統安裝	189
拆除	1,536
設計費用	237
管理費	715
雜項	45
材料成本	531
總計	<u>15,600</u>

翻新物業乃於 貴公司的日常業務過程中進行。經董事確認，載於上表的現有物業的翻新費用乃按公平原則磋商後釐定。

鑒於上文所述，吾等認同董事之觀點，即使用供股之所得款項支付現有物業的翻新費用約15.6百萬港元符合 貴公司及股東之整體利益。

清償 貴集團部分流動債務

下表載列 貴公司與金融機構所訂立的貸款協議詳情：

日期：二零二一年六月十一日

利率：年利率8%

原有金額：15,000,000港元

利息金額：每年1,200,000港元

截至最後實際可行日期之到期日：二零二二年六月十日

貴公司董事擬將所得款項用作向該金融機構償還貸款及利息，理由如下：

(i) 償還貸款將透過每年節省財務成本約1.2百萬港元降低 貴公司之財務負擔；

獨立財務顧問函件

(ii) 貴集團於二零二一年三月三十一日之現金及銀行結餘為約11.76百萬港元，其不足以償還貸款及利息；及

(iii) 提前還款不會產生任何處罰。

鑒於上文所述，吾等認同董事之觀點，即使用供股之所得款項償還貸款及利息符合貴公司及股東之整體利益。

一般營運資金

誠如董事會函件所披露，貴公司認為，供股為貴公司維持充足營運資金以滿足日常營運需求之良機。貴公司擬將所得款項淨額總額之約14.6百萬港元用於提升營運現金流以促進日常營運。

於二零二一年三月三十一日，貴集團之現金及銀行結餘為約11.76百萬港元。考慮到截至二零二一年三月三十一日止年度的行政開支約28.5百萬港元，財務成本約10.8百萬港元及為貴集團之業務營運維持充足營運資金的需要，吾等認為，貴公司擬將所得款項用作日常營運儲備之意圖屬公平合理。

吾等之意見

經計及上述因素，吾等認同董事之觀點，即供股將令貴集團能夠(i)透過償還貸款降低貴集團之財務負擔；(ii)於日常業務過程中進行業務活動；及(iii)補充充足營運資金以配合業務之日常經營。因此，吾等認為供股屬公平合理並符合貴公司及獨立股東之整體利益。

4. 其他集資活動

誠如董事會函件所述，貴公司於緊接配售協議日期前過往十二個月及直至最後實際可行日期並無進行任何股本集資活動。

經計及貴集團之財務狀況、資本結構及集資成本以及當前市況，董事已考慮供股以外之其他替代融資方案，如債務融資、配售新股份及公開發售，以滿足貴集團之財務需要(如適用)。

獨立財務顧問函件

債務融資

董事已考慮債務融資等替代融資方案。董事告知吾等，債務融資對 貴集團而言可能並不可行，理由如下：

- (i) 債務融資可能進一步產生財務成本及增加 貴集團之利息負擔；
- (ii) 由於 貴集團負債水平增加， 貴集團之財務風險可能增加；及
- (iii) 貴集團已嘗試自其主要往來銀行獲取其他貸款融資並獲告知 貴集團並無任何可抵押予銀行作為擔保的重要資產，因此銀行授予的信貸額度對 貴集團而言並不足夠。

鑒於上文所述，吾等認為，債務融資並非對 貴集團有利之集資方法。

配售新股份

就配售新股份而言，其將導致現有股東持股權益即時攤薄，而不會向彼等提供維持彼等於 貴公司持股權益的機會。 貴集團謹將此方法作為最後方案，僅配售未獲認購供股股份及／或除外股東未售出供股股份。

公開發售

有關公開發售，與供股相似，其僅向合資格股東提供參與機會，但其並不允許於公開市場上買賣權利配額。

鑒於公開發售不允許買賣權利配額，無意接納配額的股東將不獲給予機會於市場上出售彼等享有之未繳股款權利作為補償。吾等認為，供股對股東而言將較公開發售更為有利及更具吸引力，原因在於供股令股東可更靈活地在買賣股份及其所附未繳股款權利。

供股之其他裨益

供股屬優先性質，使合資格股東可透過參與供股維持彼等各自之股權比例。供股使合資格股東(i)透過申請額外供股股份增加彼等各自於 貴公司之股權權益；或(ii)透過於公開市場出售其權利配額以減少彼等各自於 貴公司之股權權益。

結論

經考慮上述融資替代途徑，加上供股使合資格股東可更靈活地買賣股份及未繳股款權利，吾等認同董事之觀點，認為於 貴集團目前情況下，供股相比其他集資替代方式為最合適之集資選擇方案，並符合 貴公司及股東之整體最佳利益。

5. 供股及配售協議之主要條款

建議供股

董事會建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發一(1)股供股股份之基準，以每股供股股份0.47港元之認購價發行133,583,303股供股股份(假設 貴公司於記錄日期或之前概無進一步發行新股份及購回股份)，籌集最多約62.8百萬港元。

供股之進一步詳情載列如下：

發行統計數字

供股基準	:	於記錄日期營業時間結束時每持有一(1)股股份獲發一(1)股供股股份
認購價	:	每股供股股份0.47港元
於最後實際可行日期的已發行股份數目	:	133,583,303股股份
供股股份數目	:	最多133,583,303股總面值約為53.4百萬港元的供股股份(假設於記錄日期或之前概無進一步發行新股份，亦無購回股份)
貴公司於供股完成時的已發行股份數目	:	最多267,166,606股股份(假設於記錄日期或之前，除供股股份外概無進一步發行新股份，亦無購回股份)

獨立財務顧問函件

擬籌集的金額：最多約62.8百萬港元(扣除開支前)(假設於記錄日期或之前，除供股股份外概無進一步發行新股份，亦無購回股份)

於最後實際可行日期，貴公司有14,166,250份尚未行使購股權，尚未行使購股權的詳情列載如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	於最後實際可行 日期尚未行使 購股權數目 股份
二零一七年 七月十一日	二零一七年七月十一日至二 零二二年七月十日	2.32	2,022,500
二零一七年 十月十日	二零一七年十月十日至二零 二二年十月九日	2.00	12,143,750

在二零一七年十月十日授出的總計12,143,750份購股權中，2,428,750份購股權授予貴公司董事及前董事，詳情如下：

董事及前董事	於最後實際可行日期 授出的購股權數目
韓衛先生	1,214,375
徐東先生(前董事)	1,214,375

除上文所披露者外，購股權的其他承授人概非貴公司董事、主要行政人員或主要股東，亦非任何彼等聯繫人士。購股權的其他承授人為其他僱員。

除上述者外，於最後實際可行日期，於貴公司任何購股權計劃項下概無任何未行使購股權，貴公司亦無持有任何其他衍生工具、期權、認股權證及換股權，或其他可兌換或交換為股份之類似權利。

假設於供股完成之時或之前，除供股股份外概無進一步發行新股份，亦無購回股份，則擬根據供股之條款暫定配發之未繳股款供股股份相當於最後實際可行日期貴公司已發行股本之100.00%，以及緊隨供股完成後貴公司經配發及發行供股股份擴大之已發行股本之約50%。

獨立財務顧問函件

非包銷基準

不論暫定配發供股股份之接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。倘供股未獲悉數認購，任何未獲合資格股東承購的供股股份將根據補償安排配售予獨立承配人。貴公司將不會發行任何補償安排項下仍未配售的未獲認購供股股份或除外股東未售供股股份，而供股規模將相應縮減。供股不設最低集資金額。

由於供股將按非包銷基準進行，申請承購其於暫定配額通知書項下全部或部分配額之股東可能會無意間負上須根據收購守則就股份作出全面要約之責任。因此，根據上市規則第7.19(5)條之附註，供股將按以下條款進行：貴公司將向股東提供之申請基準為倘供股股份未獲悉數承購，任何股東(香港中央結算(代理人)有限公司除外)申請其於供股項下之保證配額將下調至不會觸發相關股東根據收購守則提出全面要約責任之水平。

配售協議

於二零二一年七月二十九日(交易時段後)，貴公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份。配售協議之詳情如下：

日期	:	二零二一年七月二十九日(交易時段後)
發行人	:	貴公司
配售代理	:	擎天證券有限公司獲委任為配售代理，以按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份。
		配售代理確認其獨立於貴公司及其關連人士或彼等各自的聯繫人士且與彼等概無關連。
未獲認購供股股份及／或除外股東未售供股股份的配售價	:	未獲認購供股股份及／或除外股東未售供股股份之配售價須不低於認購價。

獨立財務顧問函件

最終價格乃按於配售過程中對未獲認購供股股份及／或除外股東未售供股股份的需求及市況而定。

佣金：相當於配售價乘以配售代理根據配售協議條款成功配售之未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份數目之金額的2.5%。

倘配售協議並無成為無條件或根據其條款予以終止，則 貴公司毋須支付佣金予配售代理。

承配人：預期未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份將配售予承配人(其及其最終實益擁有人不得為股東並應為獨立第三方)。

未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份之地位：未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份(於配售、配發、發行及繳足時)將於彼此之間及與當時已發行股份於各方面享有同等地位。

先決條件：配售代理與 貴公司於配售協議項下責任待(其中包括)以下條件獲達成後(或獲配售代理書面豁免(倘適用))，方可作實：

(i) 聯交所上市委員會已批准供股股份上市及買賣；

(ii) 配售協議所載之聲明、保證或承諾概無於完成前任何時間在任何重大

方面屬於或變為失實、不準確或含誤導成份，且概無出現事實或情況及概無因任何作為或不作為而致使任何有關承諾、聲明或保證於完成時如再次作出在任何重大方面屬失實或不準確；及

(iii) 配售協議並未根據其條文予以終止。

配售代理可全權酌情決定以書面通知 貴公司的方式豁免達成配售協議全部或任何或任何部分先決條件(上文第(i)段所載者除外)。

終止

： 配售安排將於二零二一年十一月二十二日或配售代理與 貴公司共同書面協定的任何其他日期終止。

一旦發生不可抗力事件導致 貴公司及配售代理無法履行各自就委聘承擔之責任及義務，則配售代理的委聘亦可予以終止。然而，倘配售代理於受聘過程中得悉 貴公司之業務及營運環境出現任何重大不利變動，而配售代理全權認為不宜繼續受聘，則配售代理有權向 貴公司發出書面通知即時終止受聘。

配售完成：貴公司預期於刊發補償安排下未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份數目之公告及達成或豁免(視情況而定)配售協議先決條件後六個營業日內或貴公司與配售代理可能以書面協定的其他日期完成。

貴公司須盡力促使配售協議先決條件於最後截止日期前達成。倘配售協議的任何先決條件於最後截止日期前尚未達成或無法達成(受配售代理未行使其豁免達成條件或延長達成條件之時間的權利所規限)，則配售將失效，而貴公司及配售代理有關配售之所有權利、責任及義務將告停止及終止，惟配售協議項下任何已發生權利或義務或先前違反者除外。

6. 評估供股之主要條款

認購價

供股股份的認購價為每股供股股份0.47港元，須於接納供股股份的相關暫定配額以及(倘適用)任何供股股份暫定配額的棄權人或未繳股款供股股份的承讓人申請供股股份時悉數支付。

認購價較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.50港元折讓約6.0%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.49港元折讓約4.1%；

獨立財務顧問函件

- (iii) 按股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.49港元計算的理論除權價每股約0.48港元折讓約2.1%；
- (iv) 按股份於截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報收市價計算的平均收市價每股0.48港元折讓約2.1%；
- (v) 按股份於截至最後交易日(包括該日)止連續10個交易日在聯交所所報收市價計算的平均收市價每股約0.48港元折讓約2.1%；
- (vi) 每股合併股份經調整合併資產淨值約4.91港元折讓約90.4%(按 貴集團於二零二一年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約656,192,000港元及已發行股份數目(為133,583,303股)計算)。

吾等注意到，認購價較截至二零二一年三月三十一日經審核的每股資產淨值約折讓90.4%。經考慮以下各項：(i)於截至二零二一年三月三十一日止年度的經審核財務業績刊發以來直至最後交易日止期間，股份已長期以折讓的價格買賣；及(ii)股份現行市價已反映 貴公司的整體市場估值，吾等認為在釐定認購價時參考股份市價而非經審核每股資產淨值實屬合理，且認購價較每股經審核資產淨值折讓亦屬合理。

貴公司之過往價格表現

下圖載列截至最後交易日止六個月期間(包括該日)(即二零二一年一月二十九日至二零二一年七月二十九日)(「回顧期間」)股份每日收市價之變動及回顧期間每日收市價

獨立財務顧問函件

之比較。該期間代表2019冠狀病毒病之相對穩定復甦並提供足夠市場數據評估近期股價變動趨勢。吾等認為，回顧期間足以反映一般市場情緒並說明釐定認購價前股份每日收市價之整體趨勢及變動水平。

股份於回顧期間之過往每日收市價



資料來源：聯交所網站

於回顧期間，平均收市價約為每股0.76港元。於回顧期間，每日收市價介乎於二零二一年七月二十七日錄得之每股0.46港元（「**最低收市價**」）至於二零二一年四月七日錄得之每股1.09港元（「**最高收市價**」）。

吾等注意到，股價於二零二一年六月二十二日至二零二一年六月三十日大幅下跌似乎與股份之大量交易量有關。吾等並不知悉股價大幅下跌之原因，原因為：

- (i) 董事並不知悉有關股價下跌之任何原因；及
- (ii) 吾等已審閱二零二一年六月二十二日至最後交易日披露之所有公告，且吾等並不知悉任何導致於上述期間股價突然下跌之資料。

由於股價大幅下跌，於回顧期間，認購價處於收市價範圍的低位，且於最後交易日較收市價及理論除權價僅分別折讓約4.1%及2.1%。如上文所示，股份在暴跌之前的交易價格約為0.85港元。倘股價維持在0.85港元，較收市價及理論除權價的折讓將約為44.7%。

獨立財務顧問函件

然而，由於股價突如其來的暴跌，於回顧期間，認購價處於收市價範圍的低位。話雖如此，我們已進一步將最後交易日折讓及除權價折讓與下文「與其他供股活動之比較」章節的其他供股活動作比較，認為最後交易日折讓及除權價折讓均處於可資比較交易之折讓範圍內。

經考慮上文，我們認為，認購價屬公平合理。

與其他供股活動之比較

為進一步評估供股之條款是否公平合理，吾等於甄選可資比較交易時制定以下標準：

- (i) 聯交所上市公司執行的供股活動；及
- (ii) 自二零二一年二月一日起及直至最後交易日（包括該日）（「**可資比較回顧期間**」）公佈之供股活動。

基於以上所述情況，吾等已確定27項供股活動（「**可資比較交易**」）之詳盡清單。

儘管可資比較交易之有關公司與 貴公司相比可能具有不同主要業務活動、市值、盈利能力及財務狀況，惟吾等認為，可資比較交易可就市場對供股之普遍看法提供合理參考。吾等亦認為，就選擇可資比較交易的上述期間足以反映進行供股之聯交所上市公司之現行市況且屬公平合理。吾等認為，可資比較交易清單乃屬詳盡。

獨立財務顧問函件

下文載列可資比較交易概要：

公告日期	公司名稱	股份代號	配額基準	認購價較發佈 供股公告之前 最後交易日 之收市價 溢價／(折讓) %	認購價較發佈 供股公告之前 最後交易日之 理論除權價溢 價／(折讓) %	理論 攤薄影響 %	包銷／ 配售佣金 %
二一年二月五日	堡獅龍國際集團有限公司	592	2供1	(23.40)	(16.86)	8.47	— (附註2)
二一年二月十七日	華彩控股有限公司	1371	1供2	(30.07)	(15.97)	23.93	— (附註2)
二一年二月十九日	企展控股有限公司	1808	2供1	(49.15)	(39.09)	16.38	1
二一年三月二十六日	佳兆業集團控股有限公司	1638	7供1	(25.13)	(22.70)	3.44	2.5
二一年三月二十九日	國農金融投資有限公司	8120	1供3	(17.36)	(4.99)	15.29	—
二一年四月八日	國能集團國際資產控股有限公司	918	1供3	(22.20)	(6.67)	19.00	1
二一年四月九日	金力集團控股有限公司	3919	2供1	(21.40)	(15.40)	不適用 (附註1)	7.07
二一年四月十二日	領智金融集團有限公司	8163	2供5	(21.05)	(6.83)	8.54	2
二一年四月二十三日	節能元件有限公司	8231	2供1	(20.00)	(14.29)	64.22	— (附註2)
二一年四月二十八日	聖馬丁國際控股有限公司	482	2供1	(16.00)	(11.21)	5.33	2
二一年五月四日	中國投資開發有限公司	204	2供1	(10.31)	(6.98)	3.56	2.5
二一年五月四日	酷派集團有限公司	2369	2供1	(41.10)	(31.70)	14.50	2.5
二一年五月十一日	長城一帶一路控股有限公司	524	4供1	(18.90)	(15.70)	不適用 (附註1)	— (附註2)
二一年五月十一日	國華集團控股有限公司	370	2供1	(45.20)	(37.89)	15.93	— (附註2)
二一年五月十三日	大洋集團控股有限公司	1991	2供1	(22.22)	(16.02)	7.39	— (附註2)

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	股份代號	配額基準	認購價較發佈 供股公告之前 最後交易日 之收市價	認購價較發佈 供股公告之前 最後交易日之 理論除權價溢	理論 攤薄影響	包銷／ 配售佣金
				溢價／(折讓) %	價／(折讓) %		
二一年五月十八日	冠軍科技集團有限 公司	92	1供3	8.70	2.04	— (附註3)	2.5
二一年五月二十日	中國互聯網投資金融 集團有限公司	810	2供1	(51.22)	(41.18)	不適用 (附註1)	2.5
二一年六月二日	允升國際控股有限 公司	1315	4供1	(60.78)	(55.36)	11.81	— (附註2)
二一年六月七日	利駿集團(香港)有限 公司	8360	1供3	(27.03)	(8.47)	20.27	1.5
二一年六月十一日	Cool Link (Holdings) Limited	8491	2供1	(39.30)	(30.90)	13.20	2.5
二一年六月十一日	麗新製衣國際有限 公司	191	2供1	(65.00)	(55.40)	21.70	1
二一年六月二十三日	國茂控股有限公司	8428	2供3	(22.73)	(10.53)	13.64	3
二一年七月十三日	太陽娛樂集團有限公 司	8082	5供4	(52.50)	(38.60)	23.60	— (附註2)
二一年七月十四日	中國寶力科技控股有 限公司	164	2供1	(29.82)	(21.57)	10.34	3.5
二一年七月十六日	倍搏集團有限公司	8331	1供1	(36.40)	(22.20)	18.20	—
二一年七月十九日	通達集團控股有限公 司	698	2供1	(49.01)	(40.51)	16384	3%或 600,000港 元之較高者 (附註4)
二一年七月二十九日	盛良物流有限公司	8292	1供3	(17.90)	(5.20)	13.40	1
			平均值	(30.61)	(21.86)	16.04	2.12
			中位數	(25.13)	(16.02)	14.50	2.25
			最低值	(65.00)	(55.40)	3.44	無
			最高值	8.70	2.04	64.22	7.07
			貴公司	(4.1)	(2.1)	2.0	2.5

資料來源：聯交所網站

附註1：有關公告並無披露理論攤薄影響。

獨立財務顧問函件

附註2：有關集資活動並無涉及包銷商或配售代理。

附註3：集資活動並無理論攤薄影響。

附註4：由於實際佣金可能會有所不同，吾等在計算平均值及中位數時已排除此數據。

有關認購價之分析

如上表所示，認購價每股供股股份0.47港元(a)較於最後交易日聯交所所報收市價每股0.49港元折讓約4.1%（「**最後交易日折讓**」）；及(b)較發佈供股公告前最後交易日之理論除權價折讓約2.1%（「**除權價折讓**」）。吾等注意到，(i)最後交易日折讓處於可資比較交易之最後交易日折讓範圍內；及(ii)除權價折讓處於可資比較交易之除權價折讓範圍內。

由於最後交易日折讓及除權價折讓的結果範圍寬泛，吾等進一步分析了 貴公司提供相對較小折讓背後的原因，並發現相對較小折讓部分源於二零二一年六月二十二日至二零二一年六月三十日的股價暴跌，而如「貴公司過往價格表現」一節所述，股份在暴跌之前的交易價格約為0.85港元。儘管如此，雖然 貴公司因股價大幅下跌而提供低於平均數及中位數的折讓，但最後交易日折讓及除權價折讓仍屬於可資比較交易的範圍內。如股價維持在0.85港元，則最後交易日折讓及除權價折讓將約為44.7%，完全在可資比較交易的範圍內並高於可資比較交易的平均數及中位數。

有關理論攤薄影響之分析

可資比較交易之理論攤薄影響介乎溢價約3.44%至溢價約64.22%，平均溢價為約16.04%及溢價中位數為約14.50%。就此而言，吾等注意到供股之理論攤薄影響低於可資比較交易之範圍並符合上市規則第7.27B條，原因為理論攤薄影響小於25%。

有關包銷／配售佣金之分析

根據配售協議，佣金相當於配售價乘以配售代理根據配售協議條款成功配售之未獲認購供股股份及除外股東未售出供股股份數目之金額的2.5%（「**配售佣金**」）。

獨立財務顧問函件

為評估配售佣金是否公平合理，吾等已確定(a)按包銷基準進行之供股之包銷佣金；及(b)可資比較交易之按非包銷基準進行之供股之配售佣金（「**可資比較佣金**」）。鑒於包銷佣金及配售佣金均為包銷商或配售代理就促使投資者認購未獲承購之供股股份而收取之費用，吾等認為上表所示已識別之27項可資比較佣金乃屬詳盡合理，足以令吾等就配售佣金是否公平合理形成意見。

吾等注意到，供股之配售佣金2.50%處於可資比較佣金範圍（零至7.07%）內，惟高於可資比較佣金的平均值及中位數。因此，吾等對配售佣金進行了進一步分析，特別是可資比較佣金的模式。於27項可資比較佣金中，吾等剔除了8宗並無配售或包銷的交易。在餘下19項可資比較佣金中，有6項可資比較佣金按2.5%計，此亦為可資比較佣金的模式，為可資比較交易中最常用的佣金。

因此，經考慮供股的配售佣金為2.5%，

- (i) 屬於可資比較佣金的範圍內；及
- (ii) 相當於可資比較佣金的2.5%模式，

吾等認為，根據配售協議，配售佣金屬公平合理。

結論

經計及：

- (i) 最後交易日折讓處於可資比較交易之最後交易日折讓範圍內；
- (ii) 除權價折讓處於可資比較交易之除權價折讓範圍內；
- (iii) 供股之理論攤薄影響低於可資比較交易之範圍並符合上市規則第7.27B條，原因為理論攤薄影響小於25%；及
- (iv) 供股之配售佣金2.50%處於可資比較佣金範圍（零至7.07%）內及相當於可資比較佣金的2.5%模式，

獨立財務顧問函件

吾等認為，就獨立股東而言，認購價及配售佣金屬公平合理。

7. 供股對股權之潛在攤薄影響

於最後實際可行日期，貴公司已發行股份為133,583,303股。在假設自最後實際可行日期至供股完成期間，貴公司的股權結構未發生變動（根據供股配發及發行供股股份除外）情況下，下表列示（僅供說明用途）貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨供股完成後（假設現有股東悉數接納供股股份）；及(iii)緊隨供股完成後（假設合資格股東未接納任何供股股份及配售代理已配售全部未獲認購供股股份及除外股東未售出供股股份）的股權結構：

	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後（假設現有股東悉數接納供股股份）		緊隨供股完成後（假設合資格股東未接納任何供股股份及配售代理已配售全部未獲認購供股股份及除外股東未售出供股股份）	
	股份數目	概約% (附註)	股份數目	概約% (附註)	股份數目	概約% (附註)
公眾股東	133,583,303	100.00	267,166,606	100.00	133,583,303	50.00
獨立承配人	-	-	-	-	133,583,303	50.00
總計	<u>133,583,303</u>	<u>100.00</u>	<u>267,166,606</u>	<u>100.00</u>	<u>267,166,606</u>	<u>100.00</u>

附註：股東及公眾投資者應注意，上述股權變動僅供說明用途，供股完成後，貴公司的股權結構的實際變動受供股接納結果等多種因素影響。

誠如上表所示，供股將對股份造成攤薄影響。然而，經計及(i)本函件「進行供股之理由及裨益以及所得款項用途」一節所討論供股帶來之裨益；(ii)誠如本函件「其他集資活動」一節所討論，貴集團通過其他融資方式籌集資金並非最佳方案；及(iii)下文「供股之財務影響」一節所討論供股之財務影響，吾等認為，就貴公司及獨立股東而言，供股屬公平合理並符合貴公司及獨立股東之整體利益。

8. 供股之財務影響

盈利

於供股完成後，假設所有供股股份將獲悉數發行，償還貸款每年將為 貴公司節省總財務成本約1.2百萬港元。因此，其將減低財務成本並為 貴公司盈利帶來正面影響。

流動資金

誠如董事會函件所述，於二零二一年三月三十一日， 貴公司之現金及現金結餘為約11.76百萬港元，供股之部分所得款項淨額將用作償還貸款並用作一般營運資金，其將於完成供股後改善 貴公司之流動資金。

儘管上述分析僅供說明用途，並不代表 貴集團於供股完成後之財務狀況，惟吾等認為，供股完成後 貴集團之流動資金及財務狀況之改善符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經計及上文所討論以上主要因素及原因後，吾等認為，供股及其項下擬進行之交易對貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈之普通決議案以批准供股。

此 致

中國置業投資控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
富城資本有限公司
董事
施慧璇
謹啟

二零二一年九月十七日

施慧璇女士為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並為富城資本有限公司之負責人員。彼於機構融資行業擁有逾19年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度各年之經審核財務資料詳情分別於下列本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之年度報告中披露，該等報告已刊發並登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.736.com.hk)：

- (a) 於二零一九年七月二十九日刊發的本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年度報告(第41至156頁)，內容有關本集團同年之財務資料
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0729/lt20190729413.pdf>)；
- (b) 於二零二零年七月二十九日刊發的本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告(第41至156頁)，內容有關本集團同年之財務資料
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0729/2020072900342.pdf>)；及
- (c) 於二零二一年七月二十九日刊發的本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年度報告(第24至144頁)，內容有關本集團同年之財務資料
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0729/2021072900366.pdf>)。

2. 債務聲明

於二零二一年七月三十一日(即本通函付印前確定本債務聲明所載資料之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之債務詳情如下：

	千港元
流動	
應付一名董事款項－無抵押及無擔保	241
其他借款－無抵押及無擔保	15,000
租賃負債	5,936
不可轉換債券的本金額－無抵押及無擔保	3,750
計息銀行借款－有抵押	5,413
非流動	
不可轉換債券的本金額－無抵押及無擔保	10,000
租賃負債	28,979
計息銀行借款－有抵押	94,428
合計	<u>163,747</u>

除上文所述或本供股章程另行披露者外，以及除集團內部負債、正常貿易應付款項及其他應付款項以及合約負債外，於二零二一年七月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明之

最後可行日期)，本集團並無任何已發行及發行在外或已同意發行之借貸資本、尚未償還銀行透支、貸款或其他同類債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、重大或然負債或擔保。

據董事經作出一切合理查詢後所盡悉，(i)自二零二一年七月三十一日起本集團之債務或或然負債並無任何重大變動；(ii)貸款協議項下於任何重大方面概無拖欠還款或其他責任違約；(iii)本集團並無有關尚未償還債務之重大契諾；(iv)截至最後可行日期本集團已遵守所有財務契約；及(v)於最後可行日期本集團並無任何重大外部債務融資計劃。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，本集團的財務或交易狀況自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起概無出現任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，在並無不可預見情況下，計及本集團可得財務資源及供股之估計所得款項淨額後，本集團將有足夠營運資金應付本通函日期後最少未來十二(12)個月內的現時需求。

5. 本集團財務及經營前景

本公司連同其附屬公司主要從事物業投資及放債業務。

誠如本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的年報所載，本集團拓展其投資物業組合，故物業投資分部截至二零二一年三月三十一日止年度之經營規模及收入均有所改善。借鑒租賃物業之成功，本集團在上海物色了若干物業而本集團有意將該等物業出租及分租予第三方租戶。該等潛在租賃物業之建築面積約為2,800平方米，經參考市場租金，預期租金收入約為每年人民幣5,600,000元。為進一步拓展本集團之投資物業組合，本集團一直在上海物色合適物業，而本集團有意將業務版圖拓展至覆蓋除上海以外的其他中國一線城市物業，包括但不限於北京、廣州及深圳，乃因董事認為該等城市之物業發展相對較為成熟，且風險較低。

展望未來，本集團將繼續拓展物業投資業務，以增加本集團之租金收入。同時，本集團亦將持續專注於其放債業務，其將為本集團提供穩定收入來源。

A. 本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)乃由董事根據上市規則第4.29段，並參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，僅作說明用途，載列於本附錄以說明供股對二零二一年三月三十一日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如供股已於有關日期進行。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必能夠真實反映於二零二一年三月三十一日或任何未來日期本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值；及

本集團於二零二一年三月三十一日之未經審核備考財務資料乃由董事根據本集團於二零二一年三月三十一日經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之已刊發業績公告)編製，並作出下述調整。

		緊隨供股完成後		緊隨供股完成後
		於二零二一年	供股完成前於二	於二零二一年
		三月三十一日	零二一年	三月三十一日
		本公司擁有人	本公司擁有人	本公司擁有人
		應佔本公司	應佔經審核	應佔未經審核
		經審核綜合	備考經調整綜合	備考經調整
		有形資產淨值	有形資產淨值	綜合每股
		千港元	千港元	港元
		(附註1)	(附註2)	(附註3)
				(附註4)
基於認購價每股供股				
股份0.47港元發行				
133,585,303股供股				
股份		547,230	60,400	607,630
				4.10
				2.27

附註：

- (1) 於二零二一年三月三十一日之本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值約547,230,000港元乃根據本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的業績公告所摘錄，於二零二一年三月三十一日，本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值約656,192,000港元(經扣除本集團於二零二一年三月三十一日的無形資產約108,962,000港元，即使用權資產，其中103,982,000港元歸類為投資物業)。
- (2) 供股之估計所得款項淨額約60,400,000港元乃根據將按認購價每股供股股份0.47港元發行133,582,303股供股股份計算，並經扣除估計相關開支(其中包括供股直接應佔的配售佣金、法律及專業費用約2,400,000港元)。
- (3) 供股完成前，本公司擁有人於二零二一年三月三十一日應佔本集團經審核綜合每股有形資產淨值乃基於二零二一年三月三十一日本集團經審核綜合有形資產淨值約547,230,000港元除以二零二一年三月三十一日133,583,303股已發行股份計算。
- (4) 緊隨供股完成後，本公司擁有人於二零二一年三月三十一日應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃基於緊隨供股完成後於二零二一年三月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約607,630,000港元(即於二零二一年三月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值約547,230,000港元與供股之估計所得款項淨額約60,400,000港元之和)除以267,166,606股股份(即133,583,303股已發行股份與緊隨完成供股後發行的133,583,303股供股股份之和(假設於記錄日期或之前並無發行新股份及並無購回股份))計算，猶如供股已於二零二一年三月三十一日完成。
- (5) 除上文所披露者外，本集團未作出任何調整以反映二零二一年三月三十一日以後的任何交易結果或其他交易。

B. 未經審核備考財務資料之會計師報告

下文為本公司獨立申報會計師長盈(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函而編製。

香港
皇后大道中233號
柏聯樓3樓



McM (HK) CPA Limited

吾等已完成鑒證委聘工作，以就中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)董事僅供說明之用而編撰之 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零二一年三月三十一日未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表以及相關附註(載於 貴公司所刊發日期為二零二一年九月十七日之通函(「通函」)第II-1至II-2頁)。董事編撰未經審核備考財務資料所依據之適用標準於通函附錄二A節描述。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編撰，以說明建議以每股現有股份獲發一股供股股份按基準以認購價每股供股股份0.47港元進行供股(「供股」)，對於二零二一年三月三十一日 貴集團綜合財務狀況之影響，猶如供股已於二零二一年三月三十一日進行。作為此程序其中一環，董事已摘錄有關 貴集團於二零二一年三月三十一日的有形資產淨值資料，有關資料乃來自 貴集團截至二零二一年三月三十一日止年度的業績公告中所載列 貴集團於二零二一年三月三十一日之綜合財務狀況表。

董事對未經審核備考財務資料承擔之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，以及參照香港會計師公會(「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供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編撰未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

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

本行應用香港質量控制準則第1號「會計師行履行財務報表審計及審閱以及其他鑒證及相關服務委聘工作之質量控制」，因此設有全面之質量控制系統，包括有關遵守道德規定、專業準則以及適用法律及監管規定之明文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入供股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此項工作而言，吾等概不負責更新編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料，或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在此項工作過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如事件或交易於就說明用途而選擇之較早日期已發生。因此，吾等概不保證於二零二一年三月三十一日之供股之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而作出報告之合理核證工作，涉及進行用以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否為呈列事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列事項是否取得充分恰當憑據之程序：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等準則編製；及

- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易及其他相關工作情況之了解。

此項工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得之憑據屬充分恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按 貴公司董事所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

中國置業投資控股有限公司董事會 台照

長盈(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

黃家寶

審核項目董事

執業證書編號-P07560

二零二一年九月十七日

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事共同及個別地願就本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本及購股權

(a) 股本

本公司(i)於最後可行日期；及(ii)緊隨供股完成後(假設於記錄日期或之前，本公司之已發行股本並無出現任何變動)之法定及已發行股本如下：

(I) 於最後可行日期

法定： 港元

<u>750,000,000</u>	股每股面值0.40港元的股份	<u>300,000,000</u>
--------------------	----------------	--------------------

已發行及繳足：

<u>133,583,303</u>	股每股面值0.40港元的股份	<u>53,433,321.2</u>
--------------------	----------------	---------------------

(II) 緊隨供股完成後

法定： 港元

<u>750,000,000</u>	股每股面值0.40港元的股份	<u>300,000,000</u>
--------------------	----------------	--------------------

已發行及繳足：

133,583,303	股每股面值0.40港元的股份	53,433,321.2
<u>133,583,303</u>	股供股股份(擬根據供股發行)	<u>53,433,321.2</u>
<u>267,166,606</u>	股已發行股份(緊隨供股完成後)	<u>106,866,642.4</u>

所有將予發行之供股股份將相互之間在所有方面均享有同等權益。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於繳足股款供股股份配發及發行日期或之後所宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。將予發行之供股股份將於聯交所上市。

除購股權外，於最後可行日期，本公司並無任何尚未行使的衍生工具、購股權、認股權證及可換股證券或可轉換或交換為股份的其他類似權利。本公司無意於記錄日期或之前發行或授出任何可換股證券、認股權證及／或購股權。

將發行之供股股份將於聯交所上市。本公司之股本或任何其他證券並無任何部份於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，而本公司並無或現無建議或尋求申請批准股份或供股股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

(b) 購股權

於最後可行日期，尚未行使之購股權詳情如下：

承授人姓名	尚未行使購股權涉 及之相關股份數目	授出日期	行使價 (每股港元)	行使期
董事及前董事				
韓衛先生	1,214,375	二零一七年十月十日	2.00	二零一七年十月十日至 二零二二年十月九日
徐東先生(前董事)	1,214,375	二零一七年十月十日	2.00	二零一七年十月十日至 二零二二年十月九日
僱員	9,715,000	二零一七年十月十日	2.00	二零一七年十月十日至 二零二二年十月九日
僱員	2,022,500	二零一七年七月十一日	2.32	二零一七年七月十一日至 二零二二年七月十日
合計	14,166,250			

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無任何其他購股權、認股權證或其他可換股證券或影響股份之權利，而本集團任何成員公司之股本於最後可行日期並無設有購股權或有條件或無條件同意設有購股權。

於最後可行日期，並無豁免或同意豁免任何日後股息之安排。

3. 證券權益

(a) 董事及最高行政人員之權益

於最後可行日期，概無本公司董事或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、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後可行日期，就董事目前所知悉，並無任何人士或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接實益擁有本公司已發行股本5%或以上之權益。

4. 董事之服務合約

於最後可行日期，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。

5. 競爭權益

於最後可行日期，根據上市規則，董事及彼等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。

6. 董事於合約及本集團資產中的權益

於最後可行日期：

- (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) 概無董事自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)起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。

7. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司並無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。

8. 重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司於緊接該公告日期前兩年當日後及直至最後可行日期概無訂立任何合約(並非由本集團成員公司於日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)：

- (a) 配售協議

9. 開支

與供股有關之開支(包括財務顧問費、配售佣金(假設合資格股東並未接納供股股份，且配售代理配售所有未獲認購供股股份及除外股東未售供股股份)、印刷、登記、翻譯、法律及會計費用)估計最高約為2.4百萬港元，應由本公司支付。

10. 公司資料及參與供股之各方

董事會	:	韓衛先生 中國上海市虹口區衡水路89弄2號1302室
		區達安先生 香港九龍深水埗白田村盛田樓1219室
		王林博先生 中國深圳市羅湖區紅寶路38號2棟304室
		鄧耀基先生 香港鰂魚湧Koenhill G座1811室
		曹潔敏女士 中國上海市徐匯區華展路38號601室
		梁國杰*先生 151 D Church Walk, London N16 8 QW, United Kingdom
註冊辦事處	:	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
總辦事處及主要營業地點	:	香港 灣仔港灣道26號 華潤大廈43樓4303室
配售代理	:	擎天證券有限公司 香港中環 威靈頓街198號 The Wellington 11樓
本公司財務顧問	:	擎天資本有限公司 香港中環 威靈頓街198號 The Wellington 11樓

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問	:	富城資本有限公司 香港中環 擺花街18-20號 嘉寶商業大廈25樓2501-02室
本公司有關供股之香港法律之法律顧問	:	丘煥法律師事務所 香港 皇后大道中251號 太興中心第二座 15樓及16樓(接待處)
申報會計師	:	長盈(香港)會計師事務所有限公司 香港 皇后大道中233號 柏聯樓3樓
香港主要往來銀行	:	中國工商銀行(亞洲) 香港中環花園道3號 中國工商銀行大廈33樓 招商永隆銀行 香港德輔道中45號 永隆銀行大廈
主要股份過戶登記處	:	Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
香港股份過戶登記分處	:	卓佳秘書商務有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心 54樓
公司秘書	:	黃志恩女士 香港灣仔港灣道26號 華潤大廈43樓4303室
授權代表	:	區達安先生 香港九龍深水埗 白田邨盛田樓1219室 黃志恩女士 香港灣仔港灣道26號 華潤大廈43樓4303室

高級管理層 : 周洪濤先生
香港灣仔港灣道26號
華潤大廈43樓4303室

11. 審核委員會

於最後可行日期，董事會審核委員會（「**審核委員會**」）由全體獨立非執行董事（即鄧耀基先生、曹潔敏女士及梁國杰*先生）組成。審核委員會各成員之背景、董事職務及曾任董事職務（如有）載於本附錄「13.董事及高級管理層之詳情」一節。

審核委員會之主要職責及功能為監督與外部核數師的關係，審閱本集團的初步季度業績、中期業績及年度業績，以及監管是否遵守法定及上市規定。

12. 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
富域資本	獲證監會發牌可進行證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之法團
長盈（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後可行日期，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自二零二一年三月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起收購或出售或租賃，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。

於最後可行日期，上述各專家並無於在最後可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

13. 董事及高級管理層之詳情

執行董事

韓衛先生，50歲，為本公司之主席兼首席執行官。彼於二零零八年十二月加入本集團。彼負責本集團的整體管理、策略計劃及業務發展。

區達安先生，65歲，於二零零六年五月加入本集團。彼於銀行業務及融資方面擁有近28年經驗。彼負責本集團之整體管理及放債業務。

王林博先生，40歲，於二零一九年十月加入本集團。彼於銷售及市場推廣、行政及業務營運方面擁有逾16年經驗。彼負責本集團之整體管理及業務發展。

獨立非執行董事

鄧耀基先生，39歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬及提名委員會成員。彼於二零二一年六月加入本集團。彼現為香港會計師公會執業會員，並持有金融服務與社會專業碩士學位及財務管理及會計學士學位。彼在稅務問題、內部監控、審計、財務會計及企業管理方面擁有逾15年豐富經驗。彼亦於香港上市公司財務管理及會計方面擁有專業知識及豐富經驗。彼現為聯交所GEM上市公司心心芭迪貝伊集團有限公司(股份代號：8297)的獨立非執行董事。

曹潔敏女士，36歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬及提名委員會成員。彼於二零零九年五月加入本集團。彼持有上海對外貿易學院國際經濟法學士學位。彼現持有中國司法部頒發之執業證書。彼現時於福特汽車金融(中國)有限公司法律與合規部就職。

梁國杰*先生，42歲，為本公司的獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於二零一七年七月加入本集團。彼持有倫敦帝國學院及倫敦大學學院交通及可持續發展理學碩士學位(master of science degree in transport and sustainability)及倫敦大學倫敦國王學院機械電子工學士學位。彼於籌集資金及財務顧問方面擁有豐富經驗。

高級管理層

周洪濤先生，43歲，於二零一一年八月擔任本公司全資附屬公司三榮集團有限公司(從事放債服務業務)董事。彼持有大連理工大學工程學學士學位及北京交通大學工商

管理碩士學位。彼亦於二零零五年取得美國國際財務管理師資格，於資源類項目管理及併購運作方面擁有逾十年經驗。

公司秘書

黃志恩女士已於二零一八年獲委任為公司秘書。彼為香港會計師公會之資深會員及香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會之資深會員。

14. 其他事項

- (a) 於最後可行日期，概無有關影響由香港境外地區匯送本公司溢利或調回其資本至香港之限制。
- (b) 本通函之中英文版本如有歧異，一律以英文版本為準。

15. 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)在香港灣仔港灣道26號華潤大廈43樓4303室可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報；
- (c) 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報；
- (d) 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報；
- (e) 配售協議；
- (f) 購股權持有人承諾；
- (g) 董事會函件，全文載於本通函第11至32頁；
- (h) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第33至34頁；
- (i) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第35至39頁；

- (j) 長盈(香港)會計師事務所有限公司就本集團之未經審核備考財務資料發出之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (k) 本附錄「8.重大合約」一節所述之重大合約(包括配售協議)；
- (l) 本附錄「11.專家及同意」一節所述之書面同意；及
- (m) 本通函。

* 僅供識別

股東特別大會通告



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED 中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

股東特別大會通告

茲通告中國置業投資控股有限公司(「本公司」)將於二零二一年十月七日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1至2號召開股東特別大會(「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

「動議待：(i)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准或同意批准(受限於配發情況)且並無撤回根據供股(定義見下文)之條款及條件將配發及發行予本公司股東(「股東」)之供股股份(定義見下文)上市及買賣；及(ii)滿足本公司日期為二零二一年九月十七日的通函中董事會函件「供股的條件」段落所載所有條件成為無條件且並無根據其條款終止後：

- (a) 批准透過供股(「供股」)按認購價每股供股股份0.47港元向於釐定供股配額之參考日期名列本公司股東名冊之本公司合資格股東(「合資格股東」)(不包括登記地址在香港境外而董事經作出相關查詢後認為礙於相關地區法例項下之法律限制或該地區相關監管機構或證券交易所之規定不讓彼等參與供股實屬必要或權宜之股東(「除外股東」))發行133,583,303股普通股(「供股股份」)，比例為於記錄日期當日每持有一(1)股本公司股份按認購價每股供股股份0.47港元獲發一(1)股供股股份，並主要按通函所載之條款及條件進行；
- (b) 授權董事根據供股配發及發行供股股份，儘管供股股份可能並非按合資格股東之持股比例發售、配發或發行，特別是董事可能(i)經考慮本公司組織章程細則或香港以外任何地區之任何法律限制或責任或香港以外任何地區之任何認可監管機關或任何

* 僅供識別

股東特別大會通告

證券交易所之規則及規例後，可在彼等視為必要、合適或權宜之情況下，將除外股東排除或作出其他安排；及(ii)提出根據額外申請表格申請未獲接納之任何暫定配發供股股份，以及作出彼等認為必要、合適或權宜之所有行動及事情，以令本決議案擬進行之任何或所有其他交易生效；及

- (c) 授權董事就配發及發行供股股份及執行供股簽署或簽立彼等酌情認為必要、合適或權宜之該等文件及採取一切該等行動及事宜，以執行供股或進行其項下擬進行之交易或相關事宜或使之生效。」

為及代表董事會
中國置業投資控股有限公司
主席
韓衛
謹啟

香港，二零二一年九月十七日

附註：

1. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任文據應該由委任人或其正式書面授權之授權人簽署。如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由正式授權的高級職員或代表親筆簽署。
3. 凡有權出席以上通告召開之股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任超過一名受委代表代其出席及投票。倘超過一名受委代表獲委任，則委任書上須註明每位獲委任受委代表所代表之股份數目與類別。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證之該授權書或授權文件副本，最遲須於代表委任表格所述人士擬投票之上述股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(或倘於股東特別大會或其任何續會舉行日期後進行投票表決，則最遲須於指定進行表決時間二十四小時前)，交回本公司之香港股份過戶登記分處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，方為有效，否則代表委任表格將不視作有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，而於此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

股東特別大會通告

6. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人可親身或由受委代表就有關股份進行投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘一名以上有關聯名持有人親身或由受委代表出席股東特別大會，則排名以聯名持有人姓名於本公司股東名冊就聯名持有之先後次序而定。
7. 為確定合資格出席股東特別大會，本公司將於二零二一年十月四日(星期一)起至二零二一年十月七日(星期四)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不受理任何股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會，本公司股東須確保所有過戶文件連同有關股票須於二零二一年九月三十日(星期四)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處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，辦理登記手續。
8. 倘於股東特別大會當日上午八時正之後任何時間，八號或以上颱風信號，或「黑色」暴雨警告或香港政府公佈的「超強颱風後的極端情況」生效，股東特別大會將會延期。
9. 鑒於最近2019冠狀病毒病疫情之發展情況，為更好保障股東之安全與健康，本公司不會於股東特別大會上提供茶點，以避免與會者於股東特別大會上近距離接觸。本公司謹此提醒將會親身出席股東特別大會之股東及其他與會者於股東特別大會會場內採取個人防疫措施，並遵守防疫及疾控規定。本公司亦建議股東以非親身方式出席股東特別大會並於會上投票。股東可選擇透過填妥並提交股東特別大會相關代表委任表格，委任股東特別大會主席作為其受委代表，按照相關代表委任表格所載的投票意向就相關決議案投票，而非親身出席股東特別大會。請參閱股東特別大會之代表委任表格了解詳情。本公司將繼續監視2019冠狀病毒病之發展情況，可能會實施更多措施(如有)，並將於股東特別大會臨近日期前公佈。

於本通告日期，董事會包括三名執行董事，即韓衛先生、區達安先生及王林博先生；及三名獨立非執行董事，即鄧耀基先生、曹潔敏女士及梁國杰*先生。

* 僅供識別