
重要文件 請即處理

閣下對本通函或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢股票經紀或其註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出或轉讓**名下所有**中國三迪控股有限公司**股份，應立即將本通函連同隨附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、持牌證券交易商或其他代理，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。



中国三迪
CHINA SANDI

CHINA SANDI HOLDINGS LIMITED

中國三迪控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：910)

- (1)有關建議修訂可換股債券條款及條件之關連交易；
(2)建議採納新公司細則；
及
(3)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

本封面所用專有詞彙具有本通函「釋義」一節所界定的相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至21頁。建泉致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第24至41頁。獨立董事委員會函件載於本通函第22至23頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦建議。

本公司謹訂於二零二四年三月十三日(星期三)下午二時正假座香港皇后大道中181號新紀元廣場21樓舉行股東特別大會，股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。本通函連同代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk/index_c.htm)及本公司網站(www.chinasandi.com.cn)。

無論閣下是否能出席股東特別大會並於會上投票，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟於任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會(倘適用)指定舉行時間至少48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會(倘適用)，並於會上投票。

本通函之中文譯本僅供參考，如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二四年二月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	22
建泉函件	24
附錄一 — 一般資料	I-1
附錄二 — 建議採納新公司細則	II-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：

「協議」	指	Grand Supreme、Primary Partner及郭先生就收購全盛訂立之日期為二零一八年九月二十一日之買賣協議
「全盛」	指	全盛實業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行一般開門營業之日子（不包括星期六、星期日、香港或中國之公眾假期，或於上午九時正至中午十二時正之期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出黑色暴雨警告訊號之日，以及於當日中午十二時正之前仍未除下之日）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「可換股債券修訂契據」	指	本公司與Primary Partner就建議可換股債券修訂訂立日期為二零二四年一月三十日之修訂契據
「可換股債券條款及條件」	指	可換股債券的條款及條件（經不時補充及修訂）
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法（經修訂）
「本公司」	指	中國三迪控股有限公司（股份代號：910），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「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
「轉換股份」	指	本公司根據可換股債券條款及條件行使可換股債券附帶之轉換權時將予配發或發行之新股份

釋 義

「可換股債券」	指	本公司於二零一九年一月三十日向Primary Partner發行本金額為500,000,000港元之可換股債券，根據建議可換股債券修訂，本金額變更為300,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「現行公司細則」或「公司細則」	指	根據於二零二二年六月三十日通過之特別決議案採納之本公司現有經修訂及重列公司細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「現行轉換價」	指	每股轉換股份0.412港元，即可換股債券的現行轉換價，可根據可換股債券條款及條件予以調整
「經延長可換股債券到期日」	指	二零二九年一月三十日，建議可換股債券修訂項下可換股債券之建議新到期日
「Grand Supreme」	指	Grand Supreme Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會已成立之獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事），以就可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易以及特別授權向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」或「建泉」	指	建泉融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並獲獨立董事委員會批准，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易（包括但不限於建議可換股債券修訂）以及授出特別授權以於可換股債券附帶之權利獲行使時配發及發行轉換股份向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	股東，不包括United Century、King Partner及彼等各自之聯繫人以及於可換股債券修訂契據中擁有重大權益之其他股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「King Partner」	指	King Partner Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由郭先生全資擁有
「最後交易日」	指	二零二四年一月三十日，即於本公告刊發前股份於聯交所買賣之最後日期
「最後實際可行日期」	指	二零二四年二月十九日，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
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「郭先生」	指	郭加迪先生，本公司之執行董事、董事會主席及控股股東
「新公司細則」	指	載有股東將於股東特別大會上採納的建議公司細則修訂之第二份經修訂及重列本公司細則
「承兌票據修訂」	指	承兌票據修訂契據項下擬進行的承兌票據條款之修訂
「承兌票據修訂契據」	指	本公司與Primary Partner就承兌票據修訂訂立日期為二零二四年一月三十日之修訂契據
「中國」	指	中華人民共和國
「Primary Partner」	指	Primary Partner International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由郭先生全資擁有
「承兌票據」	指	本公司於二零一九年一月三十日發行的本金額為600,000,000港元之承兌票據，以償付收購全盛之部分代價
「建議公司細則修訂」	指	定義見本通函董事會函件「建議採納新公司細則」一節

釋 義

「建議可換股債券修訂」	指	可換股債券修訂契據項下擬進行的可換股債券條款及條件之建議修訂
「經修訂轉換價」	指	建議可換股債券修訂項下建議新轉換價每股轉換股份0.090港元，可根據可換股債券條款及條件予以調整
「United Century」	指	United Century International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由郭先生全資擁有
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂及補充)
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關(i)可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易以及特別授權；及(ii)建議公司細則修訂及採納新公司細則之決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	獨立股東於股東特別大會上將予授出之特別授權，以配發及發行代價股份及轉換債券
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「收購守則」	指	證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(經不時修訂或補充)
「%」	指	「%」，百分比



中国三迪

CHINA SANDI

CHINA SANDI HOLDINGS LIMITED

中國三迪控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：910)

執行董事：

郭加迪先生(主席)

Amika Lan E Guo女士

王超先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳貽平先生

林偉峰先生

黃慧雯女士

總辦事處兼香港主要營業地點：

香港

干諾道西118號

20樓2008室

敬啟者：

(1)有關建議修訂可換股債券條款及條件之關連交易；

(2)建議採納新公司細則；

及

(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零一八年九月二十一日、二零一九年一月三十日及二零二四年一月三十日之公告，以及本公司日期為二零一八年十二月二十六日之通函，內容有關收購全盛之協議；及(ii)本公司日期為二零二四年二月十九日之公告，內容有關建議公司細則修訂。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)可換股債券修訂契據之詳情；(ii)獨立董事委員會就可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議函件；(iii)建泉就可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)建議公司細則修訂之進一步資料；(v)上市規則規定之其他資料；及(vi)股東特別大會通告。

修訂可換股債券的條款及條件

於二零一八年九月二十一日，Grand Supreme(作為買方)、Primary Partner(作為賣方)及郭先生(作為擔保人)訂立該協議，據此，Grand Supreme已有條件同意收購，而Primary Partner已有條件同意出售全盛的全部已發行股本。於二零一九年一月三十日，該協議之所有先決條件已獲達成，而收購全盛已於二零一九年一月三十日完成。本公司於二零一九年一月三十日向Primary Partner發行本金額為500,000,000港元之可換股債券，以償付收購全盛的部分代價。

可換股債券按年利率1%發行，可換股債券之原到期日為二零二四年一月三十日。

於二零二四年一月三十日(交易時段後)，本公司與Primary Partner訂立可換股債券修訂契據，據此，本公司與Primary Partner已有條件同意修訂可換股債券條款及條件，以使：

- (i) 可換股債券的本金額由500,000,000港元變更為300,000,000港元；
- (ii) 到期日由二零二四年一月三十日變更為二零二九年一月三十日；
- (iii) 年利率由1%變更為2%；
- (iv) Primary Partner有權要求本公司贖回所有未償還可換股債券；及
- (v) 可換股債券的轉換價由每股轉換股份0.412港元變更為0.090港元。

除建議可換股債券修訂外，可換股債券的所有其他條款及條件維持不變。

於最後實際可行日期，可換股債券的本金總額500,000,000港元及應計利息總額約6,184,000港元尚未償付，而可換股債券尚未全部或部分贖回或轉換。

董事會函件

本公司已根據上市規則第28.05條向聯交所申請批准建議可換股債券修訂。

先決條件

可換股債券修訂契據須待以下所有條件獲達成後，方可生效：

- (a) 聯交所已根據上市規則第28.05條批准可換股債券修訂契據項下擬進行的建議可換股債券修訂；
- (b) 上市委員會已批准或同意批准本公司於可換股債券(經可換股債券修訂契據修訂及補充)附帶的權利獲行使時將予配發及發行的轉換股份上市及買賣；及
- (c) 獨立股東於將於舉行及召開的股東特別大會上通過決議案，以批准可換股債券修訂契據、可換股債券修訂契據項下擬進行的建議可換股債券修訂以及本公司於可換股債券(經可換股債券修訂契據修訂及補充)附帶的權利獲行使時配發及發行轉換股份。

可換股債券修訂契據將自二零二四年一月三十日起追溯生效，惟須待其項下所有先決條件獲達成後，方可作實。所有條件均不得豁免。於最後實際可行日期，上述先決條件均未獲達成。

可換股債券之主要條款

可換股債券修訂契據生效後可換股債券的主要條款如下：

發行人	:	本公司
認購人	:	Primary Partner
本金額	:	300,000,000港元
到期日	:	發行可換股債券日期起滿第十個週年的當日，惟倘該日並非一個營業日，則為緊隨該日期(即二零二九年一月三十日)後的營業日

董事會函件

Primary Partner與本公司已協定將可換股債券到期日由二零二四年一月三十日延長五年至二零二九年一月三十日，以使本公司有足夠時間安排資金於經延長可換股債券到期日履行其付款責任。考慮到中國房地產市場目前處於低迷狀態，以及近期中國領先的房地產開發商倒閉，董事會預計未來數年市場不會大幅復甦。因此，擬將可換股債券的到期日延長一段較長時間，此為本公司於到期時悉數償還可換股債券的更現實時間框架。董事認為有關延期屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

利息 : 每年2%，每年期末支付

轉換權 : 可換股債券持有人將有權於可換股債券發行日期起至可換股債券發行日期第十個週年止期間任何時間將可換股債券全部或部分尚未償還本金額的可換股債券轉換為轉換股份，惟行使轉換權將不會(i)導致本公司違反上市規則的任何條文，包括維持公眾人士持有本公司已發行股本的任何指定最低百分比的規定，或(ii)對於已行使轉換權的可換股債券持有人觸發收購守則規則26的強制性收購建議責任

轉換價 : 經修訂轉換價將為每股轉換股份0.090港元，可按下文所述作出調整。

經修訂轉換價每股轉換股份0.090港元，較：

- (i) 股份於可換股債券修訂契據日期在聯交所所報的收市價每股股份0.086港元溢價約4.65%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價約每股股份0.0902港元折讓約0.22%；

董事會函件

- (iii) 股份於最後交易日（包括該日）止最後十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份0.0884港元溢價約1.81%；
- (iv) 於二零二三年六月三十日股東應佔本公司綜合未經審核資產淨值每股約人民幣1.0186元（相當於每股1.12港元）（根據於二零二三年六月三十日的未經審核綜合權益總額約人民幣5,182,770,000元及於最後實際可行日期已發行股份5,088,207,546股計算）折讓約91.96%；及
- (v) 理論攤薄效應（定義見上市規則第7.27B條）約0.175%，即理論攤薄價（定義見上市規則第7.27B條）每股股份約0.0902港元較基準價每股股份0.0904港元（定義見上市規則第7.27B條，經計及(i)於可換股債券修訂契據日期之收市價每股股份0.086港元及(ii)緊接可換股債券修訂契據日期前五個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份0.0904港元兩者中之較高者）計算。

本公司每股轉換股份的淨價（扣除開支後）預期約為每股轉換股份0.0899港元。

董事會函件

經修訂轉換價乃由Primary Partner與本集團經公平磋商後釐定，並經參考較截至可換股債券修訂契據日期（包括該日）止於聯交所所報股份的五日平均收市價0.0902港元。董事認為，理論攤薄效應約0.175%屬甚微。倘Primary Partner行使可換股債券附帶的轉換權，儘管其將對公眾股東造成股權攤薄效應，其亦將減輕本公司於到期時償還可換股債券之財務壓力，並有助本公司獲得替代融資來源，以改善本公司的財務狀況。

董事注意到，經修訂轉換價較於二零二三年六月三十日股東應佔本公司綜合未經審核資產淨值折讓約91.96%或隱含市賬率約0.08倍。本公司對同樣從事物業開發行業且市值低於500,000,000港元的本公司香港上市同業的市賬率進行研究。董事認為，鑒於該等比較公司從事相同行業且市值規模相若，故選擇標準屬合理。經參考上述選擇標準，選擇約60間本公司香港上市同業公司的詳盡名單，其中超過40%的近期市賬率（即60左右中的25間）低於0.08倍。經考慮中國房地產市場正經歷低迷、表現欠佳及流動性收緊，董事認為，基於同業比較，經修訂轉換價的隱含市賬率屬合理。

儘管經修訂轉換價較本公司綜合未經審核資產淨值大幅折讓，惟考慮到(i)經修訂轉換價接近股份的現行市價，反映股東所認為的本公司現行估值；(ii)經修訂轉換價將作為Primary Partner行使可換股債券附帶之轉換權以將可換股債券轉換為轉換股份之獎勵，從而減輕本公司於到期時償還可換股債券之財務壓力，並有助本公司獲得替代資金來源，以改善本公司之財務狀況；及(iii)根據同業比較，經修訂轉換價的隱含市賬率約0.08倍屬合理，董事認為，經修訂轉換價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事會函件

調整事項：

經修訂轉換價將於下列事項發生時調整：

(a) 股份合併、拆細或重新分類

倘股份因合併、分拆或重分類而出現不同面值，則應透過將其乘以以下分數來調整先前生效的修訂轉換價格：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A = 緊隨有關合併、拆細或重新分類後一股股份之面值

B = 緊接有關合併、拆細或重新分類前一股股份之面值

有關調整須自緊接合併、拆細或重新分類生效日期前一日香港營業時間結束時起生效。

董事會函件

(b) 以供股方式向股東提呈發售任何新股份以供認購，或向股東授出任何購股權或認股權證以認購新股份

當本公司以供股方式向全部或絕大多數股東提呈任何新股份以供認購，或向全部或絕大多數股東授出購股權或認股權證以認購新股份時，則緊接公佈該事件前生效的實際經修訂轉換價將乘以下列零數計算：

$$\frac{C + \frac{D \times E}{F}}{C + D}$$

其中：

C = 公告刊發日期前的已發行股份數目

D = 提供以供認購或授出以供認購或購買的股份總數

E = 除就每股新股份應付認購或購買價外，就認購或購買每股新股份的權利、購股權或認股權證應付金額(如有)

F = (i)緊接公告日期前一日的每股股份收市價；及(ii)股份於緊接公告日期前一日每股股份之實際轉換價，兩者中以較高者為準

上述調整自發行或授予登記日後次日上午十二時起生效。

轉換股份

按經修訂轉換價每股轉換股份0.090港元計算，於可換股債券附帶的轉換權獲悉數行使時將配發及發行最多3,333,333,333股轉換股份。3,333,333,333股轉換股份佔本公司於本公告日期現有已發行股本約65.5%，及佔經悉數配發及發行轉換股份擴大後本公司已發行股本約39.6% (假設於本公告日期至悉數轉換可換股債券期間本公司已發行股本並無其他變動)。

董事會函件

轉換股份（每股面值0.01港元）的總面值將約為33,333,333港元。

轉換股份將根據特別授權配發及發行。

贖回 : 本公司可於發行可換股債券後至到期日前的任何時間透過向可換股債券持有人償付所有未償還本金額連同直至自願贖回日期的未付應計利息，自願贖回所有可換股債券。

可換股債券持有人可自願要求本公司自可換股債券修訂契據指定的生效日期起至到期日前60日止任何時間，透過向可換股債券持有人償還所有未償還本金額連同直至自願贖回日期的未付應計利息，贖回所有可換股債券。

可轉讓性 : 可換股債券持有人可向任何其他人士轉讓可換股債券，惟須遵守上市規則的相關規定（如適用）。

投票權 : 可換股債券持有人不會僅因其身為可換股債券持有人而有權出席本公司任何會議或於會上投票。

上市 : 本公司將不會申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

本公司將向聯交所申請批准於行使可換股債券附帶的轉換權時將予配發及發行的轉換股份上市及買賣。

地位 : 可換股債券構成本公司的直接、非後償及無抵押責任，並且將於所有時間於彼此之間及與所有現有及日後非後償及無抵押責任享有同等地位，以及將賦予其持有人權利可優先於股東收取付款。

除上文「建議可換股債券修訂之主要條款」一段所載的本金額、到期日、利率、轉換價及贖回權的修訂外，可換股債券的所有條款及條件維持不變。

配發及發行轉換股份之特別授權

於最後實際可行日期，概無可換股債券於行使其附帶的任何轉換權後轉換為股份。根據可換股債券的現有條款及條件，債券持有人有權將可換股債券轉換為轉換股份，前提是(i)股份的公眾持股量於任何時候均不得低於已發行股份的25% (或上市規則規定的任何特定百分比)；或(ii)並無觸發根據收購守則規則26對債券持有人提出強制性全面要約。

於最後實際可行日期，可換股債券的本金總額500,000,000港元及應計利息總額約6,184,000港元仍未償還。假設於最後實際可行日期至經延長可換股債券到期日期間不會向Primary Partner償付及支付可換股債券的利息，可換股債券於經延長可換股債券到期日的最高應計利息總額約為35,855,000港元。本公司目前無意於經延長可換股債券到期日前償付應計利息，原因為本公司擬保留更多營運資金用於本集團營運及向客戶保證交付已竣工物業。

於最後實際可行日期，本公司有5,088,207,546股已發行股份。於可換股債券修訂契據規定的建議可換股債券修訂生效後，假設於最後實際可行日期至經延長可換股債券到期日期間將不會向Primary Partner償付及支付可換股債券的利息，按經修訂轉換價悉數轉換可換股債券後可能配發及發行的最高股份總數為3,333,333,333股股份，佔本公司現有已發行股本約65.5%及經悉數配發及發行轉換股份擴大後的已發行股本約39.6% (假設於最後實際可行日期至悉數轉換可換股債券期間，本公司已發行股本並無其他變動)。

本公司將於即將召開的股東特別大會上尋求獨立股東授出特別授權，以授權董事會於可換股債券附帶的轉換權獲行使後配發及發行轉換股份。配發及發行轉換股份須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

其他籌資方式

於訂立可換股債券修訂契據前，董事會已考慮其他集資方式，包括債務融資及股權融資。

銀行貸款等外部債務融資將為本集團帶來額外財務壓力。此外，本集團大部分現有銀行及其他借款為項目銀行貸款，以本集團的土地、樓宇及投資物業作為抵押，而本公司將難以在無抵押情況下取得條款更優惠的新銀行貸款。預期外部債務融資的成本將會較高，且外部債務融資的條款可能需要較高利率、資產抵押或財務擔保。本公司與中國三間銀行就債務融資進行磋商，然而，由於中國房地產開發商的融資額度普遍被銀行收緊，大部分申請被拒絕，或按超過5%的年利率提供，並須提供擔保。

董事會函件

董事會已考慮但決定不向獨立第三方進行可能需要較高配售價折讓的股權配售，並將對本公司股權產生即時攤薄影響。由於股本配售將產生配售代理的配售佣金及其他專業開支，本集團將產生額外財務負擔。由於近期市場氣氛悲觀及股份成交量低迷，配售代理可能難以物色潛在承配人。此外，與可換股債券修訂契據相比，透過供股或公開發售進行股權融資可能需要較高的發行價折讓、較長的集資過程及較高的專業人士成本，並將對不參與供股或公開發售的股東造成即時攤薄，而可換股債券修訂契據不會對本公司的股權造成任何即時攤薄影響。本公司與一間金融機構討論進行股權配售，然而，由於近期對中國開發商的市場情緒悲觀，需要對配售價進行高折讓。此外，根據本公司目前的市值，董事認為本公司以股權融資籌集充足資金將極為困難。

經考慮上述因素，董事會認為，訂立可換股債券修訂契據對貴集團而言為更可行及現實的選擇，以改善其短期流動資金狀況及避免對獨立股東的股權產生即時攤薄影響，儘管貴集團於短期內仍可能擁有相對較高的資產負債比率。董事會認為，建議可換股債券修訂符合本公司及股東的整體利益，並將為本集團管理其未來現金流量及延長可換股債券到期日提供財務靈活性。

於最後實際可行日期，本公司無意於未來12個月內進行任何股本集資活動，並將於適當時候根據上市規則知會股東及潛在投資者任何發展。

建議可換股債券修訂之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事物業發展及持有物業作投資及租賃用途。

除非延期，否則可換股債券會於二零二四年一月三十日到期。於最後實際可行日期，可換股債券尚未全部或部分贖回或轉換。倘本公司於其原到期日悉數贖回可換股債券，本公司就此的預期現金流出將約為505,855,000港元。經考慮悉數贖回可換股債券對本公司流動資金及財務狀況的直接及即時負面影響，本公司已與Primary Partner磋商，以探索可能的解決方案，包括但不限於可能延長可換股債券的到期日，並對現有條款作出若干調整。

董事會函件

考慮到承兌票據的本金額應根據承兌票據修訂增加200,000,000港元，可換股債券的本金額應相應減少，以保持可換股債券及承兌票據的本金總額相同。由於可換股債券的現有轉換價遠高於股份的現行市價，故經修訂轉換價將作為Primary Partner行使可換股債券所附帶轉換權以將可換股債券轉換為轉換股份的獎勵，從而減輕本公司於到期時償還可換股債券的財務壓力，並有助本公司獲得替代資金來源以改善本公司的財務狀況。此外，儘管可換股債券的年利率應根據建議可換股債券修訂而上調至2%，但利率仍相對較低。經考慮(i)本集團銀行及其他借款的現行年利率介乎約2.8%至10.9%，高於建議可換股債券修訂項下經修訂利率；及(ii)額外年度利息開支3,000,000港元(無抵押)(與建議為期8年的有抵押銀行融資的額外年度利息開支超過12,000,000港元相比，董事認為可換股債券的借貸成本較低)，董事認為，根據建議可換股債券修訂，將年利率提高至2%仍屬公平合理。根據可換股債券的經修訂條款(經可換股債券修訂契據修訂及修正)，本公司初步獲授的提前贖回權將維持有效，而Primary Partner將有權要求本公司於可換股債券到期日前贖回所有尚未行使可換股債券。經訂約方公平磋商後，該提前贖回權(為建議可換股債券修訂的重要組成部分)已授予Primary Partner，以換取將可換股債券的到期日延長五年。

就此而言，董事認為，建議可換股債券修訂將使本集團能夠繼續按正常商業條款為其於可換股債券項下的債務進行再融資，並使本公司能夠在部署其資金作一般營運資金方面保持靈活性，在充滿挑戰的市場環境中，這對本公司的營運至關重要。

本公司認為，建議可換股債券修訂將使本集團有更多時間發展其業務，而非在相對較短的期間內悉數償還可換股債券。建議可換股債券修訂乃由本公司與Primary Partner經參考(其中包括)(i)本公司的過往表現；(ii)本公司目前的財務及現金狀況，(iii)股份的現行市價及(iv)近期市況後公平磋商達致。

截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)，本集團錄得總收益約人民幣3,449,000,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)約人民幣2,927,600,000元增加約17.8%。本集團於二零二二財年的合約物業銷售約為人民幣2,277,000,000元，合約總建築面積(「總建築面積」)約為209,343平方米(「平方米」)，較二零二一財年的合約銷售額減少約58.4%及合約總建築面積減少約57.0%。根據公開可得資料，截至二零二三年十二月三十一日止年度，全國商品房銷售面積11.2億平方米，同比下降8.5%，其中住宅銷售面積下降8.2%。房地產作為國民經濟支柱產業，二零二三年房地產市場出現明顯降溫，市場調整壓力加大。此外，於二零二三年六月三十日，本集團的

董事會函件

現金及銀行存款總額約為人民幣607,600,000元，其中約人民幣247,800,000元為受限制或已質押及約人民幣359,800,000元為免費使用。本集團現有的自由現金將不足以悉數贖回可換股債券，亦不足以償還其到期的短期銀行及其他借款總額。經考慮上文所述，董事認為有必要延長可換股債券，以為本集團的營運保留更多營運資金。另一方面，截至可換股債券修訂契據日期止近三個月，股份的通行市價一直呈整體持續下滑趨勢。為激勵Primary Partner行使可換股債券附帶的轉換權以將可換股債券轉換為轉換股份，董事認為，轉換價須修訂為更接近股份通行市價之價格。

經考慮上文所述，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，可換股債券修訂契據及其項下擬進行的交易屬公平合理，且建議可換股債券修訂符合本公司及股東的整體利益。

對本公司股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司有5,088,207,546股已發行股份。下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)於悉數轉換可換股債券後的股權架構(假設於最後實際可行日期至悉數轉換可換股債券後，本公司已發行股本總額並無其他變動，且於最後實際可行日期至經延長可換股債券到期日期間，不會向Primary Partner償付及支付可換股債券的利息)：

	(i)於最後實際可行日期		(ii)於悉數轉換可換股債券後 (附註4)	
	股份數目	概約股權 百分比(%)	股份數目	概約股權 百分比(%)
股東				
United Century (附註1)	2,581,054,801	50.7	2,581,054,801	30.7
King Partner (附註2)	320,414,201	6.3	320,414,201	3.8
Primary Partner (附註3)	485,436,893	9.5	3,818,770,226	45.3
公眾股東	<u>1,701,301,651</u>	<u>33.5</u>	<u>1,701,301,651</u>	<u>20.2</u>
總計	<u>5,088,207,546</u>	<u>100.0</u>	<u>8,421,540,879</u>	<u>100.0</u>

董事會函件

附註：

1. United Century為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由郭先生全資擁有。郭先生亦為United Century的唯一董事。United Century持有2,581,054,801股股份。
2. King Partner為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由郭先生全資擁有。郭先生亦為King Partner的唯一董事。King Partner持有320,414,201股股份。
3. Primary Partner為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由郭先生全資擁有。郭先生亦為Primary Partner的唯一董事。Primary Partner持有485,436,893股股份。
4. 僅供說明用途，由於轉換可換股債券後將予發行的轉換股份數目受限於：(i)上市規則的最低公眾持股量規定；(ii)可換股債券持有人並無觸發收購守則規則26項下的強制性全面要約責任。
5. 百分比數字約整至小數點後一位，且上表所載若干百分比數字已作出四捨五入調整。因此，總計所示的數字未必為前述數字的算術總和。

本公司於過去12個月之股本集資活動

本公司於緊接本公告日期前過去12個月並無進行任何股本集資活動。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准轉換股份於聯交所上市及買賣。

有關本公司的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事物業發展及持有物業作投資及租賃用途。

有關PRIMARY PARTNER的資料

Primary Partner為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由郭先生全資擁有，故為本公司的關連人士。Primary Partner主要從事投資控股。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。

經獨立董事委員會批准，本公司已根據上市規則委任建泉融資有限公司為獨立財務顧問，以就可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

上市規則之涵義

Primary Partner由本公司主席兼執行董事郭先生全資擁有。因此，根據上市規則，Primary Partner為本公司的關連人士，而建議可換股債券修訂構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第28.05條，可換股債務證券的條款於發行後如有任何修改，均須經聯交所批准，惟根據有關可換股債務證券的現有條款自動生效的修改除外。本公司已申請批准建議可換股債券修訂。

建議採納新公司細則

董事會建議修訂現有公司細則，以(其中包括)(i)更新及使現有公司細則符合有關擴大無紙化上市制度及上市發行人以電子方式發佈公司通訊的最新監管規定以及對上市規則作出的相關修訂，自二零二三年十二月三十一日起生效；及(ii)為內務管理目的而更好地使現有公司細則的修訂與上市規則及百慕達適用法律的規定(統稱「**建議公司細則修訂**」)。建議修訂公司細則之詳情載於本通函附錄二。

新公司細則以英文撰寫。當中並無官方中文譯本。因此，新公司細則的中文版本將純為譯文。如有任何歧義，概以英文版本為準。

本公司有關香港法律之法律顧問已確認，建議公司細則修訂符合上市規則之規定，而本公司有關百慕達法律之法律顧問已確認，建議公司細則修訂並無違反百慕達適用法律。本公司確認，建議公司細則修訂對聯交所上市公司而言並無異常之處。

建議修訂公司細則及採納新公司細則須待股東於應屆股東特別大會上通過特別決議案後，方可作實，而新公司細則將於股東特別大會上通過有關特別決議案後生效。

股東特別大會及代表委任安排

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。於股東特別大會上，將提呈決議案以批准(其中包括)(i)可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易；及(ii)建議公司細則修訂及建議採納新公司細則。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

董事會函件

於最後實際可行日期，United Century持有2,581,054,801股股份，佔本公司已發行股本約50.73%，King Partner持有320,414,201股股份，佔本公司已發行股本約6.30%，而Primary Partner持有485,436,893股股份，佔本公司已發行股本約9.54%。因此，United Century、King Partner及Primary Partner（均由郭先生全資擁有）持有該等股份及對該等股份之投票權擁有控制權，將須就於股東特別大會上提呈有關可換股債券修訂契據及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須於股東特別大會上就可換股債券修訂契據及其項下擬進行的交易放棄投票。郭先生亦已就有關可換股債券修訂契據及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。除郭先生外，概無其他董事於可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易中擁有重大權益而須就相關董事會決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須就批准建議公司細則修訂及建議採納新公司細則之特別決議案放棄行使其全部票數。

無論閣下能否出席股東特別大會並於會上投票，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上列印之指示填妥，並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的所有表決必須以投票方式進行。因此，主席將要求就股東特別大會上提呈之每項決議案以投票方式進行表決。

於投票表決時，每名親身（或倘股東為法團，則由其正式授權代表）或由受委代表出席的股東可就其為持有人的每股繳足或入賬列作繳足股份投一票（惟就現有公司細則而言，於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列作繳付的款項不得視為就股份繳付的款項）。在投票表決時，有權投超過一票的股東毋須（倘其投票）使用其全部票數或以相同方式行使其全部票數。

本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條規定的方式就投票表決結果作出公告。

董事會函件

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，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第22至23頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權）致獨立股東的推薦建議，以及本通函第24至41頁所載的建泉函件，當中載有其就此致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

董事會（包括獨立非執行董事，其有關可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權）之推薦建議載於本通函所載之獨立董事委員會函件）認為，(i)可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權）乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且建議可換股債券修訂符合本公司及股東之整體利益；及(ii)建議公司細則修訂及建議採納新公司細則符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議(i)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易；及(ii)股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之特別決議案，以批准建議公司細則修訂及建議採納新公司細則。

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國三迪控股有限公司
主席
郭加迪
謹啟

二零二四年二月二十二日



中国三迪

CHINA SANDI

CHINA SANDI HOLDINGS LIMITED

中國三迪控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：910)

敬啟者：

有關建議修訂可換股債券條款及條件之關連交易

吾等提述本公司日期為二零二四年二月二十二日之通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)向獨立股東提供意見。建泉已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。吾等謹請閣下垂注通函所載之董事會函件及建泉函件。

經考慮可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)，並經考慮通函所載「建泉函件」所載之主要因素及理由以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為(i)可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)建議可換股債券修訂符合本公司及股東整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權）。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

陳貽平先生
獨立非執行董事
謹啟

林偉峰先生
獨立非執行董事
謹啟

黃慧雯女士
獨立非執行董事
謹啟

二零二四年二月二十二日

建泉函件

下文為獨立財務顧問建泉融資有限公司就可換股債券修訂契據致獨立董事委員會及獨立股東的函件的全文，以供載入本通函。



香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

敬啟者：

有關建議修訂可換股債券條款及條件之關連交易

緒言

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，以就可換股債券修訂契據向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二四年二月二十二日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，本意見函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函「定義」一節所界定者具相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一八年九月二十一日及二零一九年一月三十日的公告以及 貴公司日期為二零一八年十二月二十六日的通函。於二零一八年九月二十一日，Grand Supreme（作為買方）、Primary Partner（作為賣方）與郭先生（作為擔保人）訂立協議，據此，Grand Supreme已有條件同意收購，而Primary Partner已有條件同意出售全盛的全部已發行股本（「**收購事項**」）。於二零一九年一月三十日，協議的所有先決條件已獲達成，而收購事項亦已於二零一九年一月三十日完成。 貴公司已於二零一九年一月三十日向Primary Partner發行本金額為500,000,000港元的可換股債券，以償付收購事項的部分代價。

建泉函件

於可換股債券修訂契據日期（「**契據日期**」），可換股債券尚未全部或部分贖回或轉換。因此，可換股債券的全部本金額仍未償還。由於可換股債券的原到期日為二零二四年一月三十日， 貴公司及Primary Partner因此同意延長到期日並對可換股債券條款及條件作出若干修訂及補充。除建議可換股債券修訂外，所有其他可換股債券條款及條件將維持不變。

誠如董事會函件所述，由於Primary Partner由郭先生（ 貴公司董事會主席兼控股股東）全資擁有，Primary Partner為 貴公司的關連人士。因此，訂立可換股債券修訂契據構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由陳貽平先生、林偉峰先生及黃慧雯女士（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)可換股債券修訂契據及其項下擬進行的交易（包括授出特別授權）是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)建議可換股債券修訂契據是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上就批准可換股債券修訂契據及其項下擬進行的交易（包括授出特別授權）的決議案應如何投票，向獨立股東提供意見。吾等，建泉融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司於過往兩年內並無任何業務關係。除就是次委聘應付予吾等之正常費用外，概不存在任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或董事、 貴公司主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等可獨立就可換股債券修訂契據提供意見。

吾等意見的基礎

在達致吾等對可換股債券修訂契據的意見時，吾等依賴 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實以及向吾等發表的意見及所作聲明，包括但不限於通函所載或提述的該等資料。吾等假設 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實及所發表的意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，且於所有重大方面直至股東特別大會日期仍屬真實、準確及完整。吾等亦已假設 貴集團管理層於通函內發表有關一切見解、意見、預期及意向的陳述均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或向吾等提供的 貴集團、其管理層及／或顧問所發表的意見是否合理。

建泉函件

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，當中亦無遺漏任何其他事項，致使通函或通函所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料，足以達致知情見解及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團、Primary Partner、郭先生或彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮可換股債券修訂契據對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見乃必然以最後實際可行日期的市場、財務、經濟及其他現行狀況以及吾等所得資料為基礎。股東務須注意，隨後發展(包括市場及經濟狀況出現變動)可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任就於最後實際可行日期後發生的事件更新此意見或更新、修改或重申吾等的意見。本意見函件所載事宜概不應被詮釋為持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

倘本意見函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開來源，吾等已確保該等資料為正確公平地自有關來源摘錄、轉載或呈列，惟吾等並無對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對可換股債券修訂契據的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 可換股債券修訂契據的背景及理由

貴集團業務回顧

貴集團主要從事物業發展及持有物業作投資及租賃用途。

建泉函件

下文載列 貴集團截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二三年中期報告」）及其截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零二二年年度報告」）：

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
收入	1,427,425	539,321	3,448,968	2,927,554
期內／年內溢利	145,666	107,242	14,276	205,418

於二零二二年， 貴集團錄得收入約人民幣3,449,000,000元，較二零二一年約人民幣2,927,600,000元增加約17.8%。儘管上述收入增加，但由於出售附屬公司的重大一次性虧損約人民幣402,000,000元， 貴集團的年內純利由二零二一年的約人民幣205,400,000元減少約93.1%至二零二二年的約人民幣14,300,000元。

於二零二三年上半年， 貴集團錄得收入約人民幣1,427,400,000元，較二零二二年上半年約人民幣539,300,000元增加約164.7%。同期， 貴集團亦錄得期內溢利由二零二二年上半年約人民幣107,200,000元增加約35.8%至二零二三年上半年約人民幣145,700,000元。

根據二零二二年年報， 貴集團的收入主要來自物業銷售，佔二零二二年總收入約95.6%。於二零二三年六月三十日， 貴集團有17個發展中物業項目，位於中國不同城市。重點城市包括上海、福州、西安、寶雞及杭州。 貴集團主要專注於住宅物業的發展，以及住宅及商業綜合體物業，產品類別包括公寓、辦公室、商舖及別墅等。

建泉函件

貴集團的流動資金及債務狀況

下表概述 貴集團於二零二三年六月三十日的未經審核流動資金及債務狀況，乃摘錄自二零二三年中期報告：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元
流動資產	
— 受限制／已抵押銀行存款	247,763
— 銀行結餘及現金	359,824
流動負債	
— 銀行及其他借貸(一年內到期)	2,416,736
— 可換股債券	442,569
— 應付一名董事款項	99,626
— 應付關連公司款項	63,453
非流動負債	
— 銀行及其他借貸(一年後到期)	4,231,410
— 承兌票據	545,235
負債比率(淨債務除以總權益之比率)	154.3倍

現金及銀行存款

於二零二三年六月三十日，貴集團的現金及銀行存款總額約為人民幣607,600,000元，其中約人民幣247,800,000元為受限制或已抵押及約人民幣359,800,000元為可自由使用。

銀行及其他借貸

於二零二三年六月三十日，貴集團的銀行及其他借款總額約為人民幣6,648,100,000元，其中約人民幣2,416,700,000元須於一年內償還及約人民幣4,231,400,000元須於一年後償還。經參考二零二三年中期報告，貴集團的銀行及其他借貸按介乎約2.8%至10.9%的年利率計息。

根據吾等對二零二三年中期報告的進一步審閱，吾等注意到，於二零二三年六月三十日，貴集團有總賬面值約為人民幣17,170,400,000元的若干投資物業、物業存貨以及物業、廠房及設備作為 貴集團銀行借貸的抵押，佔其總額的70%以上。

建泉函件

應付一名董事款項及應付關連公司款項

經參考二零二三年中期報告，應付一名董事款項約人民幣99,600,000元為非貿易相關、免息及須按要求償還；而應付關連公司之款項為非貿易相關、免息及須按要求償還。

承兌票據

於二零二三年六月三十日，貴公司之未償還承兌票據之本金額為600,000,000港元。誠如貴公司日期為二零二四年一月三十日之公告所述，根據承兌票據修訂契據，貴公司及Primary Partner已同意（其中包括）(i)承兌票據之本金額將由600,000,000港元增加至800,000,000港元；(ii)承兌票據之到期日將由二零二四年一月三十日延長至二零二九年一月三十日；及(iii)承兌票據剩餘期限的利率將設定為每年6%。

可換股債券

誠如上文所述，貴公司於二零一九年一月三十日向Primary Partner發行本金額為500,000,000港元的可換股債券，作為收購事項的部分代價。可換股債券按年利率1%計息，可按每股轉換股份0.412港元的現行轉換價轉換為最多1,213,592,233股轉換股份。由於可換股債券尚未全部或部分贖回或轉換，其全部本金額仍未償還及須於二零二四年一月三十日（即原到期日）償還。

於二零二四年一月三十日，貴公司與Primary Partner就建議可換股債券修訂訂立可換股債券修訂契據。可換股債券修訂契據之主要條款詳情將於本意見函件「可換股債券修訂契據之主要條款」一節討論。

建議可換股債券修訂的理由及潛在裨益

除非延期，否則本金額為500,000,000港元之可換股債券將於二零二四年一月三十日到期。據董事告知，倘貴公司悉數贖回可換股債券，貴公司的預期現金流出將約為505,900,000港元。

經吾等向董事查詢後，與本意見函件上一分節所呈列的二零二三年中期期末相比，貴集團於最後實際可行日期的流動資金及債務狀況保持相對穩定。換言之，貴集團現有的自由現金將不足以悉數贖回可換股債券，亦不足以償還其到期的短期銀行及其他借貸總額。

建泉函件

就此而言，吾等已進一步向董事查詢 貴公司是否已考慮進行集資活動以為 貴集團獲得新資金。據董事表示，在目前流動資金緊張及經濟環境惡劣的情況下， 貴集團的大部分現有銀行及其他借貸為以 貴集團的土地、樓宇及投資物業作為抵押的項目銀行借貸， 貴公司難以在無抵押的情況下獲得具有優惠條款的新銀行貸款。

就股權融資而言，例如 貴公司按照上市規則根據一般授權進行股份配售，鑒於 貴公司現有市值低於500,000,000港元（其20%即約100,000,000港元）及近期市場的悲觀情緒，預期 貴公司將無法籌集與可換股債券本金額相當的所得款項，以滿足其迫切的資金需求。此外，為吸引獨立股東參與供股及／或公開發售， 貴公司預期將提供較高的發行價折讓。誠如吾等注意到，就吾等所知，於二零二三年十二月一日至契據日期期間（即契據日期（包括該日）前約兩個月期間），香港上市公司公佈的14項供股及公開發售的詳盡清單中，12項的發行價較其各自的股份收市價有所折讓。

鑒於(i)悉數贖回可換股債券所需的金額（即500,000,000港元）龐大且遠超 貴集團現有所持的自由現金；(ii) 貴集團已動用其大部分（誠如本意見函件「貴集團的流動資金及債務狀況」分節所披露超過70%）相關資產作為銀行及其他借貸的抵押；及(iii) 貴集團銀行及其他借貸的現行年利率介乎約2.8%至10.9%，高於經修訂利率（定義見本意見函件往後章節），吾等認同董事的意見，認為 貴集團不可能以低於經修訂利率的利息成本取得額外非項目銀行貸款。

同時，吾等亦同意董事的意見，認為從股份過往的低交易流動性來看， 貴公司不可能從股權融資活動中籌集大量所得款項。根據吾等對股份自二零二三年一月一日起直至最後交易日（「回顧期間」）的交易表現的研究，於回顧期間合共262個交易日中，只有4個交易日的交易股份數目高於公眾持有股份總數的0.01%。

此外，由於經修訂轉換價每股轉換股份0.090港元較現行轉換價每股轉換股份0.412港元與股份現行市價相比的溢價大幅減少，故轉換可換股債券的可能性較高，並將激勵Primary Partner考慮選擇轉換全部或部分可換股債券，惟須遵守該等轉換限制（定義見本意見函件往後章節）。倘Primary Partner行使可換股債券附帶的轉換權，儘管其將導致 貴公司現有公眾股東的股權攤薄由約33.5%至20.2%（有關詳情，請參閱董事會函件「對本公司股權架構之影響」一節），其亦將(i)減輕 貴公司於到期時贖回可換股債券的財務壓力；及(ii)透過將負債資本化改善 貴集團的財務狀況。此外，誠如本意見函件「可資比較交易分析」一段的表格所示，合共21項可資比較交易（定義見同一段）中，12項的股權攤薄影響超過10個百分點。因此，吾等認為可換股債券的潛在攤薄影響屬可接受。

建泉函件

根據吾等通過國家統計局網站(www.stat.gov.cn)對中國房地產市場的獨立研究，於二零二三年一月至十一月，全國房地產投資約為人民幣10,404,500,000,000元，同比減少約9.4%，其中住宅投資約為人民幣7,885,200,000,000元，同比減少約9.0%。同期，已售商業樓宇總建築面積約為1,005,100,000平方米，同比減少約8.0%，其中已售住宅樓宇總建築面積減少約7.3%。商業樓宇銷售總額約人民幣10,531,800,000,000元，同比下降約5.2%，其中住宅銷售下降約4.3%。

自二零二三年一月至十一月，預留房地產開發企業的資金約人民幣11,704,400,000,000元，同比下降約13.4%。其中，國內貸款約人民幣1,422,700,000,000元，下降約9.8%，外地資金約人民幣4,200,000,000元，下降約35.1%，自籌資金約人民幣3,850,500,000,000元，下降約20.3%，存款及預收款項約人民幣3,958,300,000,000元，下降約10.9%，個人按揭貸款約人民幣1,998,200,000,000元，下降約8.1%。

在中國房地產市場低迷的背景下，吾等與董事一致認為，在充滿挑戰的市場環境下，建議可換股債券修訂將使 貴公司在部署其資金作一般營運資金方面保持靈活性，此舉對 貴集團的營運及業務發展至關重要。

經考慮上述建議可換股債券修訂的理由及潛在裨益，吾等認同董事的意見，認為儘管建議可換股債券修訂並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，但建議可換股債券修訂符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 可換股債券修訂契據的主要條款

根據可換股債券修訂契據，可換股債券條款及條件將被修訂，以使：

- (i) 可換股債券的本金額將由500,000,000港元變更為300,000,000港元；
- (ii) 到期日將由二零二四年一月三十日變更為二零二九年一月三十日；
- (iii) 年利率由1%變更為2%（「**經修訂利率**」）；

建泉函件

- (iv) Primary Partner有權要求 貴公司贖回所有未償還可換股債券；及
- (v) 可換股債券的轉換價將由每股轉換股份0.412港元變更為0.090港元。

除建議可換股債券修訂外，所有其他可換股債券條款及條件將維持不變。

本金額減少

考慮到承兌票據之本金額將根據承兌票據修訂增加200,000,000港元，可換股債券之本金額應相應減少，以保持承兌票據及可換股債券之本金總額相同。此外，隨著可換股債券之轉換價由每股轉換股份0.412港元變更為0.090港元，可換股債券之本金額減少將有助於減少可換股債券獲悉數轉換後之最高轉換股份數目，從而盡量減少對 貴公司現有公眾股東股權之潛在攤薄。

經延長可換股債券到期日

誠如本意見函件「建議可換股債券修訂的理由及潛在裨益」分節所總結， 貴集團現有的自由現金不足以悉數贖回可換股債券。董事已評估 貴集團可用的其他債務融資及股權融資方案的可行性，但發現其不切實際及／或不可行。因此，將可換股債券之到期日由二零二四年一月三十日延長至二零二九年一月三十日，將減輕 貴公司迫切需要資金贖回尚未行使可換股債券之緊急壓力。吾等認為，一般可換股債券／票據之到期日更取決於發行人的各自特定情況／要求，而非一般市況。經吾等向董事查詢後， 貴集團有大量須於五年內償還的銀行及其他借貸（超過人民幣5,000,000,000元）。因此，經延長可換股債券到期日將減輕 貴集團中短期的財務負擔。

經修訂利率

誠如本意見函件「可資比較交易分析」一段的表格所示，合共21項可資比較交易中有13項按高於2%的年利率計息，最高為9%的年利率。因此，連同經修訂利率顯著低於(i) 貴集團銀行及其他借款介乎約2.8%至10.9%的年利率；及(ii)按年利率6%計息之承兌票據，吾等認為經修訂利率就獨立股東而言屬公平合理。

提早贖回的權利

根據經修訂可換股債券條款及條件，貴公司初步獲授的提早贖回權仍然有效，而Primary Partner亦將有權要求貴公司於經延長可換股債券到期日前贖回所有尚未行使可換股債券。據董事告知，該提早贖回權為經訂約方公平磋商後建議可換股債券修訂的重要組成部分，並已授予Primary Partner以換取將可換股債券的到期日延長五年。據董事進一步告知，鑒於郭先生為貴公司董事會主席兼控股股東，吾等有理由相信彼將為貴公司的最佳利益行事，並審慎行使有關提早贖回權（如需要）。

經權衡延長可換股債券到期日的可能裨益後，吾等認為向Primary Partner授出提早贖回權屬可接受。

經修訂轉換價

為評估經修訂轉換價之公平性及合理性，吾等已進行以下分析：

過往股份價格回顧

下圖顯示股份於回顧期間（即簽署可換股債券修訂契據前大約一年期間）在聯交所所報之每日收市價，以向獨立股東提供有關股份於最近完整曆年的每日收市價變動之資料：



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

建泉函件

誠如上圖所示，於二零二三年一月至二零二三年二月中旬期間，股份之公開市場價格整體上維持在每股股份0.200港元左右。於二零二三年二月十六日，股份價格急跌，由上一個交易日之每股股份0.200港元下跌至每股股份0.185港元。其後，股份之公開市場價格下跌至於二零二三年三月二十九日之最低水平每股股份0.110港元。於二零二三年三月三十日，股份價格由先前低位每股股份0.110港元跳升至每股股份0.120港元。該突然飆升持續大概三週至於二零二三年四月二十四日達到最高每股0.189港元為止。於二零二三年四月二十五日至二零二三年六月二十八日的隨後兩個月，股份的公開市場價格再次急跌至每股0.123港元。股份價格隨後上漲，並於二零二三年七月中旬至二零二三年九月期間維持在每股股份約0.190港元，直至二零二三年十月初出現第三次急跌。其後，股價由二零二三年十月十九日、二零二三年十月二十日及二零二三年十月二十四日之最低水平每股股份0.130港元上升至二零二三年十月二十七日的每股股份0.176港元，此後近三個月直至契據日期，股價開始跟隨明顯的整體持續下滑趨勢，於契據日期的收市價為每股股份0.086港元。

經向董事查詢後，董事確認，董事會並不知悉任何可能導致上述公開市場股價突然變動的事件。

經修訂轉換價比較

吾等注意到，經修訂轉換價較：

- (i) 於契據日期於聯交所所報之收市價每股股份0.0860港元溢價約4.65%；
- (ii) 於直至契據日期（包括該日）之最後5個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份約0.0902港元折讓約0.22%；
- (iii) 於直至契據日期（包括該日）之最後10個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份約0.0884港元溢價約1.81%；及
- (iv) 較 貴公司於二零二三年六月三十日的綜合未經審核資產淨值每股約人民幣1.0186元（相當於每股約1.12港元）（根據 貴公司於二零二三年六月三十日的未經審核綜合資產淨值人民幣5,182,770,000元及於最後實際可行日期的5,088,207,546股已發行股份計算）折讓約91.96%。

建泉函件

誠如下一段所述，在市場上發行可換股債券／票據時使用通行市價作為釐定轉換價的基準屬正常，經修訂轉換價亦然，其設定為接近股份於契據日期的通行收市價。另一方面，由於吾等注意到經修訂轉換價較 貴公司最新每股資產淨值折讓約91.96%或隱含市賬率約0.08倍，吾等已嘗試進一步研究 貴公司之香港上市同業（即從事與 貴公司相同行業（物業開發）之公司）的市賬率。誠如本意見函件「建議可換股債券修訂的理由及潛在裨益」分節所述，中國房地產市場正經歷低迷，表現欠佳及資金流動性收緊。根據普及的金融科技平台阿思達克於<http://www.aastocks.com/en/stocks/analysis/peer.aspx?symbol=00910>發佈的相關數據，有61間市值低於500,000,000港元的 貴公司的香港上市同業公司之詳盡名單（附註：於最後實際可行日期， 貴公司的市值低於500,000,000港元）。其中25間的近期市賬率低於0.08倍。在此情況下，經修訂轉換價的隱含市賬率屬合理。吾等認為，鑒於該等比較公司從事相同行業且市值規模相若，故市賬率比較具有意義。

可資比較交易分析

為進行可資比較交易分析，據吾等所深知及盡悉，吾等已按詳盡基準搜尋由二零二三年九月一日直至契據日期（即契據日期（包括該日）前約5個月期間），識別出21項涉及香港上市公司向獨立第三方或關連人士配發及發行可換股債券／票據的交易（「可資比較項目」）。吾等的研究涵蓋香港上市公司公佈向獨立第三方及關連方發行可換股債券／票據，以使吾等的可資比較分析更為全面，更能反映整體現行市場氣氛。此外，吾等選擇上述接近簽署可換股債券修訂契據的5個月研究期間，以確保可資比較項目的轉換價及利率乃於與建議可換股債券修訂類似的市況下釐定。

建 泉 函 件

吾等認為可資比較項目屬公平並具代表性。下表概述吾等的相關發現：

公告日期	股份 代號	公司名稱	年期	年利率	轉換價較於有關 公告／協議 日期前／當日之 最後交易日之 每股收市價之 溢價／(折讓)	對獨立股東的 潛在攤薄影響	獨立第三方 或關連人士？
二零二四年一月 二十六日	1039	暢由聯盟集團有限 公司	三年	8%	342%	由50.58%至 43.39%	關連人士
二零二四年一月 二十四日及 二零二四年一 月二十三日	7	智富資源投資控股 集團有限公司	一年	滙豐銀行的 港元最優 惠貸款利 率，於相 關公告日 期為 5.875%	334.8%	由27.86%至 26.24%	獨立第三方
二零二四年一月 十五日	8356	中國新華電視控股 有限公司	直至二零 二五年 十二月 九日	0.8%	1,533.3%	由69.0%至 48.0%	關連人士
二零二四年一月 三日	8370	智昇集團控股有限 公司	兩年	0%	45.32%	由61.82%至 51.52%	獨立第三方
二零二四年 一月二日	8613	東方支付集團控股 有限公司	延長一年	12%	無	由39.74%至 36.20%	關連人士
二零二三年 十一月二十日	2772	中梁控股集團有限 公司	直至二零 二七年 七月一 日	3%	321.1%	由19.55%至 15.59%	獨立第三方

建泉函件

公告日期	股份代號	公司名稱	年期	年利率	轉換價較於有關	對獨立股東的	獨立第三方
					公告／協議 日期前／當日之 最後交易日之 每股收市價之 溢價／(折讓)		
二零二三年 十一月十六日	254	國家聯合資源控股有限公司	24個月	6%	33.72%	由45.05%至 37.88%	獨立第三方
二零二三年 十一月十六日	310	嘉進投資國際有限公司	兩年	8%	10.67%	由73.56%至 58.91%	獨立第三方
二零二三年 十一月五日	6616	環球新材國際控股有限公司	兩年	9%	99.48%	由50.85%至 48.83%	獨立第三方
二零二三年 十月十六日	959	世紀娛樂國際控股有限公司	36個月	0%	13.27%	由51.29%至 25.97%	關連人士
二零二三年 九月二十九日	496	卡森國際控股有限公司	18個月	5%	20%	由43.69%至 32.18%	關連人士
二零二三年 九月二十八日	707	亞洲電視控股有限公司	兩年	8%	104.08%	由49.46%至 38.80%	獨立第三方
二零二三年 九月二十五日	821	滙盈控股有限公司	兩年	8%	無	由84.26%至 70.55%	獨立第三方

建泉函件

公告日期	股份		年期	年利率	轉換價較於有關 公告/協議 日期前/當日之 最後交易日之 每股收市價之 溢價/(折讓)	對獨立股東的 潛在攤薄影響	獨立第三方 或關連人士?
	代號	公司名稱					
二零二三年 九月二十二日	3321	偉鴻集團控股有限公司	三年	0%	(97.98)%	由38.08%至 6.19%	獨立第三方
二零二三年 九月二十二日	1380	中國金石礦業控股有限公司	36個月	2%	(44.2)%	由83.78%至 62.31%	獨立第三方
二零二三年 九月二十日	362	中國天化工集團有限公司	兩年	0%	14.3%	由72.92%至 70.33%	獨立第三方
二零二三年 九月十九日	970	新羅萊國際集團有限公司	三年	0%	5.6%	由72.17%至 61.09%	獨立第三方
二零二三年 九月十五日	1942	馬可數字科技控股有限公司	三年	0%	(17.46)%	由100%至 99.88%	獨立第三方
二零二三年 九月十三日	2221	創業集團(控股)有限公司	兩年	5%	無	由66.15%至 64.15%	獨立第三方
二零二三年 九月十二日	1736	中國育兒網絡控股有限公司	6個月	8%	無	由56.29%至 25.23%	獨立第三方
二零二三年 九月十一日	704	和嘉控股有限公司	兩年	8%	(0.56)%	由49.42%至 10.06%	關連人士

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

建泉函件

吾等從上表注意到，可資比較公司的轉換價較其股份於相關公告／協議日期前最後交易日／當日的各自收市價介乎折讓約97.98%至溢價約1,533.3%。撇除7個可能例外（即暢由聯盟集團有限公司、智富資源投資控股集團有限公司、中國新華電視控股有限公司、中梁控股集團有限公司、環球新材國際控股有限公司、亞洲電視控股有限公司及偉鴻集團控股有限公司），其折讓／溢價超過80%，其中4間可資比較公司的轉換價（為眾數）以及中位數相等於彼等各自於相關公告／協議日期前的最後交易日／當日之股份收市價，表明可換股債券／票據的市場發行使用通行市場股價作為釐定轉換價的基準屬正常，經修訂轉換價亦然，其設定為接近股份於契據日期的通行收市價。

有關經修訂轉換價之結論

鑒於：

- (i) 儘管股份的公開市場價格於回顧期間經歷多次突變，但直至契據日期近三個月，股份的公開市價一直呈現明顯的整體持續下滑趨勢；
- (ii) 經修訂轉換價接近股份的通行市價，將激勵Primary Partner考慮在該等轉換限制之規限下轉換全部或部分可換股債券。倘Primary Partner行使可換股債券附帶的轉換權，其將(a)減輕 貴公司於到期時贖回可換股債券之財務壓力；及(b)透過將負債資本化改善 貴集團之財務狀況；
- (iii) 根據吾等之獨立研究，在61間市值低於500,000,000港元的 貴公司香港上市同業中，25間之近期市賬率低於0.08倍。有鑒於此，根據上市同業比較，經修訂轉換價之隱含市賬率約0.08倍屬合理；及
- (iv) 在21項可資比較項目中，4間的轉換價（為眾數）以及中位數相等於彼等各自於相關公告／協議日期前最後交易日／當日之股份收市價，表明在市場上發行可換股債券／票據時使用通行市價作為釐定轉換價的基準屬正常，經修訂轉換價亦然，其設定為接近股份於契據日期的通行收市價。

吾等認為經修訂轉換價就獨立股東而言屬公平合理。

3. 建議可換股債券修訂對 貴集團之影響

貴集團營運並無重大變動

根據可換股債券條款及條件，倘於緊隨轉換後，貴公司將不能符合上市規則第8.08條之公眾持股量規定，或倘該轉換會觸發收購守則下對債券持有人之強制性全面收購建議，則不得行使隨附之轉換權（統稱「**該等轉換限制**」）。

於最後實際可行日期，郭先生為 貴公司控股股東，持有3,386,905,895股股份（佔 貴公司已發行股本總額約66.5%）。在Primary Partner按經修訂轉換價轉換可換股債券（需符合該等轉換限制）後，並假設 貴公司已發行股本及郭先生於 貴公司的現有股權並無其他變動，郭先生將繼續為 貴公司控股股東，持有 貴公司已發行股本總額約75%。因此，董事認為，建議可換股債券修訂將不會影響 貴集團的日常業務營運。

建議可換股債券修訂的潛在財務影響

經董事確認，建議可換股債券修訂將不會對 貴集團產生重大財務影響，惟 貴公司將產生的年度利息開支約6,000,000港元（根據可換股債券的未償還本金額300,000,000港元乘以經修訂利率2%計算）除外。此外，預期 貴集團的權益總額將於債券持有人將可換股債券轉換為轉換股份後擴大。

應注意，上述分析僅供說明用途，並不擬表示 貴集團於建議可換股債券修訂生效後之財務狀況。

建泉函件

推薦建議

經考慮上述可換股債券修訂契據的主要因素及理由，吾等認為(i)可換股債券修訂契據及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)建議可換股債券修訂符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准可換股債券修訂契據及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)，而吾等建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

中國三迪控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
建泉融資有限公司
董事總經理
忻若琪
謹啟

二零二四年二月二十二日

忻若琪女士為建泉融資有限公司的持牌人兼負責人員，於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並具備逾19年企業融資行業經驗。

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；各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，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. 權益披露

(a) 於最後實際可行日期，董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員以及彼等各自之聯繫人於本公司及／或其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及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彼等被視為或當作擁有之權益或淡倉)；(b)將被及已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內；或(c)根據本公司採納的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)須另行知會本公司及聯交所的資料如下：

董事姓名	身份	股份數目	相關股份數目	所持 購股權數目 (附註3)	佔已發行股本 概約百分比 (附註4)
郭先生	受控法團權益	3,386,905,895(L) (附註1)	1,213,592,233(L) (附註2)	-	90.41%
	實益擁有人	-	-	2,000,000(L)	0.04%
Amika Lan E Guo女士	實益擁有人	-	-	4,400,000(L)	0.09%

「L」指於股份、相關股份或購股權中的好倉。

附註：

1. 該等股份由郭先生之受控法團持有，詳情如下：

受控法團名稱	股份數目
United Century	2,581,054,801
Primary Partner	485,436,893
King Partner	320,414,201
總計	3,386,905,895

上述所有公司均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由郭先生全資擁有。

2. 此為於二零一九年一月三十日向Primary Partner發行的可換股債券附帶之轉換權獲悉數行使時將予發行的最大股份數目。
3. 購股權乃根據本公司於二零一一年九月十六日採納之購股權計劃授出。
4. 於最後實際可行日期，本公司已發行普通股數目為5,088,207,546股，已用於計算概約百分比。

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以及彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何好倉或淡倉權益(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東於最後實際可行日期在股份及相關股份中的權益或淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司任何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分部條文須向本公司披露的實益權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的實益權益或淡倉如下：

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比 (附註3)
United Century	實益擁有人	2,581,054,801(L)	—	50.73%
King Partner	實益擁有人	320,414,201(L)	—	6.30%
Primary Partner	實益擁有人	485,436,893(L)	1,213,592,233(L) (附註2)	33.40%
中央匯金投資 有限責任公司	於股份中擁有擔保權益之人士 (附註1)	—	2,604,479,555(L)	51.19%
中國建設銀行 股份有限公司	於股份中擁有擔保權益之人士 (附註1)	—	2,604,479,555(L)	51.19%

「L」指於股份或相關股份的好倉。

附註：

1. 指Chance Talent Management Limited（「**Chance Talent**」）持有之擔保權益。Chance Talent之中間控股公司為建銀國際集團控股有限公司，而其最終控股公司為中央匯金投資有限責任公司。
2. 此指於二零一九年一月三十日向Primary Partner發行之可換股債券附帶的轉換權獲悉數行使時將予發行的最大股份數目。
3. 於最後實際可行日期，本公司已發行普通股數目為5,088,207,546股，已用於計算概約百分比。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於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分部條文須予披露的任何權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊之任何權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

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或擬訂立任何服務合約（於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，除郭先生外，概無董事或彼等各自之聯繫人從事與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務，或與本集團有任何其他利益衝突。

郭先生透過福建三迪房地產開發有限公司於中國從事物業發展及投資業務。為處理郭先生與本公司之間的潛在利益衝突，(i)郭先生與(ii)本公司已於二零一七年三月十五日訂立不競爭契據，據此（其中包括），郭先生已按本公司日期為二零一七年三月十五日的公告所概述之條款向本公司作出不競爭承諾。

5. 董事於合約、安排及資產之權益

於最後實際可行日期，除郭先生外，(i)概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及(ii)概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(i) 公司擔保

於最後實際可行日期，本集團向福建三迪房地產開發有限公司（「**福建三迪**」）（一間由郭先生間接控制的公司）提供一項未償還公司擔保（「**公司擔保**」），以擔保福建三迪獲得的銀行貸款的付款責任。於最後實際可行日期，本集團向福建三迪提供的公司擔保詳情如下：

借款人	貸款人	擔保人	貸款本金	未償還	利率	還款日期
			(人民幣千元)(人民幣千元)			
福建三迪	華夏銀行股份有限公司	福州高佳房地產開發有限公司	690,000	561,000	5.40%	二零二八年十月十六日

(ii) 可換股債券

誠如本通函所述，本公司於二零一九年一月三十日向Primary Partner（一間由郭先生全資擁有之公司）發行本金額為500,000,000港元之可換股債券，作為收購事項的部分代價。可換股債券按年利率1%計息，可按每股轉換股份0.412港元的現有轉換價轉換為最多1,213,592,233股轉換股份。由於可換股債券尚未全部或部分贖回或轉換，其全部本金額仍未償還及須於二零二四年一月三十日（即原到期日）償還。於二零二四年一月三十日，本公司與Primary Partner就建議可換股債券修訂訂立可換股債券修訂契據。

(iii) 承兌票據

於二零二三年六月三十日，本公司之未償還承兌票據之本金額為600,000,000港元。誠如本公司日期為二零二四年一月三十日之公告所述，根據承兌票據修訂契據，本公司與Primary Partner（一間由郭先生全資擁有之公司）已同意（其中包括）(i) 承兌票據的本金額由600,000,000港元增至800,000,000港元；(ii) 承兌票據之到期日由二零二四年一月三十日延長至二零二九年一月三十日；及(iii) 承兌票據剩餘期限的利率設定為每年6%。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年一月三十日之公告。

6. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（即並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 可換股債券修訂契據；及
- (ii) 承兌票據修訂契據。

7. 訴訟事項

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表之編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道西118號20樓2008室。
- (c) 本公司之公司秘書為何詠紫女士，彼為香港公司治理公會及特許公司治理公會之資深會員。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 專家資格及同意書

以下為提供本章程所載或提述的意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
建泉融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及報告以及提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無於本集團任何成員公司擁有任何股權或任何權利（不論是否可依法強制執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

11. 展示文件

下列文件副本將自本通函日期起至本通函日期起計14日(包括該日)止期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk/index_c.htm)及本公司網站(www.chinasandi.com.cn)刊登：

- (a) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」；
- (c) 建泉致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函「建泉函件」；
- (d) 本附錄「10.專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；
- (e) 可換股債券修訂契據；及
- (f) 本通函。

新公司細則所引入之建議公司細則修訂詳情如下。除另有指明外，本章程細則所述之條款、段落及細則編號為新章程細則之條款、段落及細則編號：

現行公司細則條文	建議公司細則修訂
細則第1(A)條	<p>公司細則第1(A)條建議納入「證券交易所」之新定義，並修訂「書面」及「印刷」之現有定義如下：</p> <p><u>「證券交易所」指香港聯合交易所有限公司</u></p> <p><u>「書面」或「印刷」除另有所指，否則應詮釋為包括但不限於印刷、平版印刷、攝影及其他以可見方式表示文字或數字的方式，並包括以電子展示方式作出的陳述，惟相關文件或通告的送達方式及股東選擇須符合所有適用法律、規則及法規包括書面、印刷、平版印刷、攝影、打字及每種其他以可閱及非短暫方式表達文字或數字之方法。</u></p>
細則第30條	<p>細則第30條建議修訂如下：</p> <p><u>除根據章程細則第29條發出通知外，有關收取各催繳股款的受委人士以及指定付款時間與地點的通知可透過至少於報章上發佈一次通知的方式知會有關股東，或在有關地區證券交易所規則及所有不時生效的適用法律及法規的規限下，於聯交所網站刊登通告，或以本公司可按本章程細則規定的電子方式送達通告的方式以電子通訊發出。</u></p>
細則第160條	<p>細則第160條建議修訂如下：</p> <p><u>宣派中期股息的通知將於有關地區以廣告形式或董事會將釐定的其他地區及或方式發出。</u></p>

現行公司細則條文	建議公司細則修訂
細則第178(B)條	<p data-bbox="767 283 1190 314">細則第178(B)條建議修訂如下：</p> <p data-bbox="767 374 1398 1219">本公司之每份資產負債表須由兩名董事代表董事會簽署，而於本公司股東週年大會提交予本公司之每份資產負債表(包括法律規定須包含或附於表後之每份文件)及損益賬之副本，連同董事會報告及核數師報告副本，須於舉行大會前不少於二十一日，一併發送予本公司之每名股東及債權證持有人，以及根據公司法或本章程細則之條文有權接收本公司股東大會通告之每名人士；惟本條章程細則並不規定該等文件須發送予本公司不獲悉地址之任何人士或送交任何股份或債權證之聯名持有人當中多於一名之持有人；然而任何股東或債權證持有人未獲發有關文件時，有權向總辦事處或登記處申請免費索取該等文件。倘若本公司之股份或債權證或其他證券之全部或任何部分當時在任何證券交易所或市場上市或交易(經本公司同意)，則須按當時之規則或慣例之規定，向有關證券交易所或市場提交該等文件之所須份數。</p>

現行公司細則條文	建議公司細則修訂
細則第183條	<p>細則第183條建議修訂如下：</p> <p>按本章程細則給予或發出的任何通告或文件(包括根據有關地區證券交易所規則所賦予涵義的任何公司通訊)須為書面形式，可由本公司(a)親身或(b)透過已妥為預付郵資並已按股東名冊所示股東登記地址註明地址的信封或包裹郵寄給任何股東，或(c)寄發或放置於上述登記位址，或(d)以電子通訊方式按有關人士根據公司細則第183A條提供之電子地址向有關人士發送或傳送，惟本公司須遵守有關地區之證券交易所規則及所有不時生效之適用法律及法規，或(e)於本公司網站及／或聯交所網站刊登，惟本公司須遵守有關地區證券交易所規則及所有不時生效的適用法律及法規，或(f) (倘為通告)於報章刊登廣告方式或於註冊辦事處及總辦事處顯著位置展示有關通告，或(g)在有關地區證券交易所規則及所有適用法律、規則及法規允許的範圍內，透過其他方式(無論以電子方式或以其他方式)向有關人士發送或以其他方式提供。如屬股份的聯名持有人，所有通告須送交股東名冊上名列首位的聯名持有人，而由此送交通告即等同已向所有聯名持有人發出充分通知。</p>
不適用	<p>建議將細則第183A條加入為新細則，內容如下：</p> <p><u>183A.根據公司法或本細則的規定有權收取本公司通告的每名人士，均可向本公司登記一個可向其送達通告的電子地址。</u></p>

現行公司細則條文	建議公司細則修訂
細則第184(B)條	<p>細則第184(B)條建議修訂如下：</p> <p>任何股東如未能（及就任何持有股份的聯名持有人而言，名列股東名冊首位的聯名持有人未能）向本公司提供向其送達通告及文件的登記地址或未能提供正確登記地址（或如為電子通訊，未能提供其電子地址或正確的電子地址），將無權（及就任何持有股份的聯名持有人而言，無論彼等是否已提供登記地址，其他聯名持有人概無權）獲送交本公司發出的任何通告或文件，而對於其他須送交予其的任何通告或文件，就通告而言，可採取將該通告展示於註冊辦事處及總辦事處顯著位置的方式（倘董事會全權酌情決定選定此方式（及可由彼等不時另行重新作出選擇））或以在本公司或聯交所網站刊登或以其他方式提供或在報章刊登廣告的方式（倘董事會認為適用）送達；就文件而言，可在註冊辦事處及總辦事處的顯著位置張貼致該股東的通告，該通告須載明於有關地區內其可獲得有關文件副本的地址，或（倘董事會認為合適）於本公司或聯交所網站刊登或以其他方式提供。就並無提供登記地址或就提供錯誤地址的股東而言，倘本(B)段條文的任何內容不能解釋為本公司須向任何並無就接收通告或文件目的提供登記位址或提供錯誤登記地址或（如為電子通訊）並無提供登記電子地址或不正確的電子地址的股東，或向任何並非名列本公司股東名冊首位的股東送交任何通告或文件，則按上述方式送達的任何通告或文件應為已妥為送達。</p>

現行公司細則條文	建議公司細則修訂
細則第185條	<p>細則第185(E)及185(F)條建議加入為新細則，詳情如下：</p> <p><u>(E)以本細則規定的電子方式發出的通知，應被視為已於其成功傳送當日後翌日或有關地區證券交易所規則或任何適用法律或法規可能規定的較後時間送達及交付。</u></p> <p><u>(F)登載於本公司網站或聯交所網站的通知、文件或出版物被視為由本公司於相關網站首次登載當日發出或送達，除非相關地區證券交易所的規則指定不同日期，在此情況下，被視為送達日期應為相關地區證券交易所的規則所規定或要求。</u></p>
細則第186條	<p>細則第186條建議修訂如下：</p> <p>如有關人士因一位股東之身故、精神失常、破產或清盤而享有股份，本公司可藉<u>電子方式或預付郵資之信函或包裹</u>以郵寄方式向該人士發出通告或文件，並以該人士之姓名或身故者之遺產代理人或破產者之受託人或股東之清盤人或任何類似稱謂註明該人士為收件人，寄發至聲稱如上所述享有權利之人士就此目的提供之<u>電子地址或地址</u>（如有），或（直至獲提供有關<u>電子地址或地址</u>前）以如無發生上述身故、精神紊亂、破產或清盤時原來採取之任何方式發出有關通告或文件。</p>

現行公司細則條文	建議公司細則修訂
細則第188條	<p>細則第188條建議修訂如下：</p> <p>任何按照本章程細則以<u>電子方式或郵遞方式</u>遞送或寄發予任何股東或存置於任何股東之登記地址之通告或文件，不管有關股東當時是否已身故、破產或清盤，及無論本公司接獲其身故、破產或清盤之通告與否，均視為已就任何登記股份（無論該股東單獨或聯同他人持有，直至其他人士已代替該股東登記成為有關股份之持有人或聯名持有人為止）正式送達，而就本章程細則而言，上述送達情況須視作有關通告或文件已充分送達其遺產代理人及與其共同持有有關股份權益之所有人士（如有）。</p>
細則第189條	<p>細則第189條建議修訂如下：</p> <p>本公司所發出之任何通告或文件之簽署可以書面或印刷方式<u>或以傳真方式或（如相關）以電子簽署方式</u>列印作出。</p>

股東特別大會通告



中国三迪

CHINA SANDI

CHINA SANDI HOLDINGS LIMITED

中國三迪控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：910)

股東特別大會通告

茲通告中國三迪控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二四年三月十三日(星期三)下午二時正假座香港皇后大道中181號新紀元廣場21樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)或其任何續會，以考慮及酌情批准下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「**動議**：

- (a) 謹此批准、確認及／或追認(視情況而定)本公司與Primary Partner International Limited(「**Primary Partner**」)訂立日期為二零二四年一月三十日之修訂契據(「**可換股債券修訂契據**」)，內容有關建議修訂本公司於二零一九年一月三十日向Primary Partner發行本金額為500,000,000港元的可換股債券(「**可換股債券**」)之條款及條件，以使(i)可換股債券之本金額由500,000,000港元更改為300,000,000港元；(ii)到期日由二零二四年一月三十日更改為二零二九年一月三十日；(iii)年利率由1%改為2%；(iv) Primary Partner有權要求本公司贖回所有未償還可換股債券；及(v)可換股債券之轉換價由每股轉換股份0.412港元更改為0.090港元(「**建議可換股債券修訂**」)(其註有「A」字樣之副本已提呈本大會，以資識別)及其項下擬進行之交易以及其項下所有其他事宜及其附帶及相關事宜；

股東特別大會通告

- (b) 待香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)批准建議可換股債券修訂及聯交所上市委員會批准本公司股本中每股面值0.01港元之普通股(本公司於可換股債券附帶之轉換權(經可換股債券修訂契據修訂及補充)獲行使時將予配發及發行)上市及買賣後,授予本公司董事(「**董事**」)會特別授權,以配發及發行根據可換股債券修訂契據所修訂可換股債券之條款及條件行使可換股債券附帶之轉換權時本公司可能發行之轉換股份(「**轉換股份**」);及
- (c) 授權任何一名或多名董事代表本公司簽立其酌情認為就落實可換股債券修訂契據及其項下擬進行之交易(包括但不限於建議可換股債券修訂及授出特別授權)以及配發及發行轉換股份或使其生效而言屬必要、權宜或適宜之所有有關文件、協議及作出一切有關行動及事宜,並同意董事認為符合本公司利益之有關修改、修訂或豁免與此有關之事宜。」

特別決議案

及作為特別事項,考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為特別決議案:

2. 「**動議** :

- (a) 按本公司日期為二零二四年二月二十二日之通函(「**通函**」)所載方式修訂本公司現有公司細則;
- (b) 謹此批准及採納本公司第二份經修訂及重列細則(其副本已提呈本大會,並註有「B」字樣以供識別)為本公司細則,以取代及摒除本公司現有細則,即時生效(「**建議採納**」);及

股東特別大會通告

- (c) 動議授權本公司任何一名董事或高級職員簽立其全權酌情認為就使建議採納及上述任何一項生效而言屬必要、適宜或權宜之一切有關文件及作出一切有關其他行動及事宜，並根據百慕達及香港適用法律、規則及法規之相關規定進行相關登記及存檔。」

承董事會命
中國三迪控股有限公司
主席
郭加迪

香港，二零二四年二月二十二日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處兼香港主要營業地點：
香港
干諾道西118號
20樓2008室

附註：

1. 本公司將於二零二四年三月八日(星期五)至二零二四年三月十三日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不可辦理股份過戶登記。為確定出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有過戶表格連同相關股票須於二零二四年三月七日(星期四)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

倘大會因惡劣天氣狀況或其他原因而延期至遲於二零二四年三月十三日(星期三)之日期，則為釐定股東出席上述大會並於會上投票的權利而暫停辦理本公司股份過戶登記手續的期間將維持與上述相同。
2. 倘於二零二四年三月十三日(星期三)下午十二時正後任何時間，香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或黑色暴雨警告信號或超強颱風造成的極端情況生效，大會將自動順延至較後日期。當重新安排的會議日期、時間及地點已確定時，本公司將在聯交所及本公司網站上發佈進一步公告，以通知股東重新安排的會議日期、時間及地點。
3. 有權出席股東特別大會(及其任何續會)並可於會上投票之股東，均有權委派任何人士作為其代表出席並(在本公司細則條文規限下)代其投票。持有兩股或以上本公司股份之股東，均可委任多於一名代表出席股東特別大會(及其任何續會)並代其於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表個人股東或公司股東之受委代表將有權行使其代表之股東可行使之相同權力。
4. 委任代表之文據須以書面委由授權人或授權人書面正式授權之人士親筆簽署，如授權人為公司，則須加蓋公司印鑑或由負責人或獲授權之受權人或其他人士親筆簽署。

股東特別大會通告

5. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於名列該文據人士擬投票之股東特別大會(或其續會)指定舉行時間四十八(48)小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
6. 填妥及交回代表委任表格後仍可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，代表委任表格將被視為已撤銷論。
7. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會(及其任何續會)，排名首位之股東將為唯一有權投票者(不論親身或委派代表)。就此而言，排名先後按在本公司股東名冊內就有關聯名持有人之股份之排名而定。