

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公告之內容概不負責，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公告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。

本公告僅供參考，並非收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



**FLYKE INTERNATIONAL HOLDINGS LTD.**

**飛克國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1998)

**(A) 涉及**

- (1) 建議股本重組及更改每手買賣單位；
- (2) 非常重大收購事項、關連交易；  
及涉及新上市申請之反向收購；
- (3) 建議根據特別授權認購認購股份；
- (4) 債權人計劃及有關出售事項之重大交易；
  - (5) 建議股份發售；
  - (6) 申請清洗豁免；
  - (7) 特別交易安排  
之建議重組；
- (B) 建議採納新大綱及章程；
- (C) 建議採納新購股權計劃；
- (D) 建議委任候任董事；及
- (E) 更新復牌狀況

本公司財務顧問



衍丰企業融資有限公司

## 重組協議

於二零一九年十二月十七日，本公司與認購人、賣方1、賣方2及懷女士訂立重組協議，據此，認購人、賣方1、賣方2及本公司有條件同意執行建議重組，而懷女士同意擔保賣方1根據重組協議應有的履約責任。

根據重組協議，訂約方同意執行建議重組，包括(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)債權人計劃；及(v)股份發售。

## 股本重組及更改每手買賣單位

作為建議重組之一部分，本公司計劃實施股本重組，包括(i)股份合併，將每兩(2)股每股面值0.10港元之現有已發行股份合併為一(1)股每股面值0.20港元之合併股份；(ii)股本削減，透過註銷就每股已發行合併股份繳足之股本0.19港元，將每股已發行合併股份之面值由0.20港元削減至0.01港元；(iii)法定股本減少；(iv)法定股本增加；及(v)股份溢價註銷。

現有每手買賣單位為2,000股。股本重組生效後，經調整普通股將以每手買賣單位20,000股經調整普通股進行買賣。

## 收購事項

根據重組協議，本公司有條件同意收購且賣方有條件同意出售待售股份及銷售貸款，總代價843,697,325港元由本公司按賣方或彼等各自代名人各自所持目標公司股權比例，分別向賣方1及賣方2支付801,512,459港元及42,184,866港元。收購代價須透過配發及發行合共6,859,320,000股代價股份（向賣方1或其代名人配發及發行6,516,354,000股代價股份及向賣方2或其代名人配發及發行342,966,000股代價股份）予以結算，代價股份總數相當於完成時本公司經發行代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份擴大的已發行股本的約84.43%。

### 認購事項

根據重組協議，本公司將向認購人發行203,260,000股認購股份，發行價為每股認購股份0.123港元，認購代價合共約為25.00百萬港元，部分須以抵減營運資金墊款結算，餘額則於完成時以現金結算。

### 債權人計劃

作為建議重組之一部分，本公司建議向債權人計劃之計劃管理人或將註冊成立並由債權人計劃之計劃管理人持有及控制的一家公司（將予委任的獨立第三方）轉讓計劃公司。

於二零一三年失去對中國附屬公司之控制權後，本公司只有極少量或甚至並無業務，而其附屬公司已停止營運。本公司全部附屬公司將轉讓予債權人計劃（即計劃公司），將於完成後成為債權人計劃之資產。於完成後，本公司將不再從事目前之主要業務活動（即生產及銷售鞋類產品、鞋底、服裝及配飾）。

### 股份發售

作為建議重組之一部分，本公司有條件同意執行股份發售，即按股份發售價每股股份發售股份0.123港元發行1,568,860,000股股份發售股份。股份發售將包括：

- (a) 公開發售203,100,000股公開發售股份（可予調整）（相當於股份發售項下可供認購或購買之股份發售股份數目的約12.95%及本公司於完成後經擴大已發行股本之約2.50%），可供香港公眾人士認購；及

(b) 向經選定的香港及其他地區的專業、機構及／或其他投資者配售1,365,760,000股配售股份（經計及預留股份）（可予調整），相當於股份發售項下可供認購或購買之股份發售股份數目的約87.05%及本公司於完成後經擴大已發行股本之約16.81%。為免生疑慮，配售將包括：

- (i) 本公司將配發及發行的243,780,000股預留股份（相當於股份發售項下可供認購或購買之股份發售股份數目的約15.54%及本公司於完成後經擴大已發行股本之約3.00%），可供優先發售（作為優先配額）項下之合資格股東按三(3)股預留股份換購於優先發售記錄日期所持每五(5)股經調整普通股之基準認購；及
- (ii) 賣方將提呈出售的1,121,980,000股配售股份（相當於股份發售項下可供認購或購買之股份發售股份數目的約71.52%及本公司於完成後經擴大已發行股本之約13.81%），以恢復本公司之公眾持股量。

公開發售及優先發售扣除開支前的所得款項總額將分別約為24.98百萬港元及29.98百萬港元。

#### **建議採納新大綱及章程**

現有大綱及章程自二零一零年本公司上市起採納。並無修訂現有大綱及章程條文以符合經修訂之適用法律及法規。就建議重組而言，董事會建議於股東特別大會上就採納新大綱及章程以取代現有大綱及章程尋求股東批准，新大綱及章程之條文將符合上市規則及開曼群島法律之規定。

### **建議委任候任董事**

董事會建議於完成後委任懷女士為本公司執行董事兼主席及委任不少於三名新董事。此外，預料大部分現任董事將從董事會辭任。於本公告日期，賣方1尚未就復牌時之董事會組成達成任何最終決定。董事會的任何變動將遵照收購守則及上市規則作出。本公司將確保於復牌後建議委任為董事之任何候選人將遵守第3.09條及3.13條有關獨立非執行董事之規定，而建議董事會組成將遵守上市規則第3.10條及3.10A條之規定。

### **建議採納新購股權計劃**

為根據本公司近期發展及狀況向經擴大集團合資格參與者提供合適水平的僱員激勵，董事會決定採納新購股權計劃，將自採納日期起計十(10)年內有效。

### **上市規則規定**

#### **股本重組**

由於股東在股東特別大會通過股本重組生效的特別決議案為根據重組協議條款完成收購事項及認購事項的先決條件之一，故僅獨立股東可於股東特別大會上就批准股本重組之決議案投票表決。

#### **收購事項**

由於根據上市規則第14.07條，收購事項之一項或以上適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第14.06(5)條屬於本公司非常重大收購事項。由於賣方1將於完成後成為控股股東，而懷女士將於完成後成為執行董事，故收購事項根據上市規則第14A.28條亦屬於本公司關連交易，因而須遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定，於股東特別大會進行投票表決。

此外，根據上市規則第14.06B條，收購事項亦屬於本公司之反向收購，理由是(i)根據上市規則第14章，收購事項為本公司之非常重大收購事項；及(ii)收購事項視為會導致本公司控制權轉移至懷女士，屬上市規則第14.06B條定義之明確測試。因此，根據上市規則第14.54條，本公司將被視為新上市申請人。因此，收購事項將須根據上市規則遵守申報、公告及股東批准之規定，並須由上市委員會批准本公司提交之新上市申請，方可作實。該項新上市申請須遵守上市規則之規定，尤其是上市規則第8及9章的規定。豐盛融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團，已獲委任為新上市申請之保薦人。

代價股份將根據股東特別大會之特別授權配發及發行。僅獨立股東可於股東特別大會上就批准收購事項及據此擬進行之交易的決議案投票表決。

#### **認購事項**

認購股份將根據股東特別大會之特別授權配發及發行。僅獨立股東可於股東特別大會上就批准認購事項之決議案投票表決。

#### **債權人計劃及出售事項**

根據債權人計劃，計劃公司將由本集團轉讓至債權人計劃之計劃管理人或將由債權人計劃之計劃管理人註冊成立並持有及控制的一家公司。因此，將根據債權人計劃轉讓的計劃公司視為出售。根據上市規則，由於出售事項之一項或以上適用百分比率超過25.0%但低於75.0%，故出售事項根據上市規則第14章屬於重大交易。因此，出售事項須遵守上市規則的申報、公告及股東批准規定。

計劃股份將根據股東特別大會上取得之特別授權配發及發行。由於在出售事項之股東特別大會上通過特別決議案及配發和發行計劃股份為根據重組協議條款完成收購事項及認購事項之先決條件，僅獨立股東可於股東特別大會就批准出售事項及據此擬進行之交易以及配發及發行計劃股份的決議案投票表決。

## 股份發售

根據上市規則第7.27B條，如供股、公開發售或特別授權配售會導致理論攤薄效應達25%或以上，則除非聯交所信納存在特殊情況，否則上市發行人不得進行該供股、公開發售或特別授權配售。公開發售及配售（包括優先發售）將導致理論攤薄效應達51.58%（其超過上市規則第7.27B條所指定之25%界線）。然而，基於本公告「上市規則規定」一節所載理由，本公司認為就本公司而言存在特殊情況。

公開發售及配售（包括優先發售）將須由獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。由於股份發售之完成須待達成重組協議之先決條件方告落實，故預期與認購事項、收購事項、出售事項及配發和發行計劃股份之完成同時發生，因此僅獨立股東可就批准股份發售之相關決議案投票表決。

## 其他

僅獨立股東可於股東特別大會上就批准股本重組、收購事項、認購事項、出售事項、配發和發行計劃股份、股份發售、清洗豁免及特別交易安排投票表決。

為免生疑慮，概無股東須就有關建議委任候任董事、採納新大綱及章程及建議採納新購股權計劃之決議案放棄投票。決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

本公司將向聯交所申請批准代價股份、認購股份、股份發售股份、計劃股份及因行使根據新購股權計劃授出的購股權而發行的經調整普通股上市及買賣。

## 收購守則規定及申請清洗豁免

### 清洗豁免

於本公告日期，一致行動集團並不擁有或控制任何現有股份、有關現有股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。一致行動集團將於完成後合共持有本公司於股本重組後及經代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份擴大之已發行股本約73.12%。

因此，除非執行人員豁免嚴格遵守收購守則第26.1條，否則賣方1須根據收購守則第26.1條就本公司所有已發行股份（並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份）作出強制性全面收購要約。

賣方1將根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請授予清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，須待（其中包括）親自或委派授權代表出席股東特別大會的至少75%的獨立股東以投票表決方式批准及由親自或委派授權代表出席有關豁免清洗相關交易之股東特別大會的過半數獨立股東批准。倘執行人員授出清洗豁免，賣方1毋須作出強制性收購要約（否則須因進行收購事項而作出強制性收購要約）。執行人員未必會授出清洗豁免。倘未授出清洗豁免，重組協議將告失效，而收購事項、認購事項、出售事項、債權人計劃及股份發售亦會因此失效，股本重組及復牌將不會進行。

### 特別交易安排

於完成出售事項後，根據債權人計劃應付林先生（於本公告日期持有本公司全部已發行股份約59.07%）債務的建議結算安排將不適用於所有其他股東，因此出售事項以及根據債權人計劃應付林先生債務的建議結算安排構成收購守則第25條項下之特別交易安排，因此(i)須取得執行人員同意；(ii)獨立財務顧問須公開聲明其認為出售事項及還款安排及其條款公平合理；及(iii)須取得獨立股東於股東特別大會批准。本公司將根據收購守則第25條申請取得執行人員對特別交易安排的同意。

## 一般事項

通函載有(其中包括)(i)股本重組；(ii)收購事項及有關目標集團業務的資料(包括管理團隊、行業概覽、策略與未來計劃及風險因素)；(iii)戴德梁行有限公司根據收購守則第11條編製的目標集團經更新物業估值報告；(iv)債權人計劃；(v)認購事項；(vi)股份發售；(vii)清洗豁免；(viii)特別交易安排；(ix)獨立董事委員會向獨立股東發出有關股本重組、收購事項、認購事項、出售事項、配發及發行計劃股份、股份發售、清洗豁免及特別交易安排的意見函；(x)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東作出的有關股本重組、收購事項、認購事項、出售事項、配發及發行計劃股份、股份發售、清洗豁免及特別交易安排之意見函；及(xi)股東特別大會通告等詳細資料，將盡快派發予股東。

建議獨立股東就股本重組、收購事項、認購事項、出售事項、配發及發行計劃股份、股份發售、清洗豁免及特別交易安排決定投票前閱讀通函所載(i)獨立董事委員會意見函；及(ii)獨立財務顧問意見函。

股東特別大會將會召開，旨在審議及酌情批准有關(其中包括)股本重組、收購事項、認購事項、股份發售、清洗豁免、特別交易安排、出售事項、配發及發行計劃股份、建議委任候任董事及建議採納新大綱及章程和建議採納新購股權計劃等決議案。決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事(即朱健宏先生及朱國和先生)組成，旨在就股本重組、收購事項、認購事項、出售事項、配發及發行計劃股份、股份發售、清洗豁免及特別交易安排是否公平合理且符合本公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供建議，亦經考慮獨立財務顧問的意見後就投票方式向獨立股東提供建議。

獨立財務顧問已獲委任，以就股本重組、收購事項、認購事項、出售事項、配發及發行計劃股份、股份發售、清洗豁免及特別交易安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

#### 持續暫停買賣

因應本公司要求，股份已自二零一四年三月三十一日上午九時正起於聯交所暫停買賣。股份仍將暫停買賣，直至另行通知為止。本公司將根據上市規則之規定於適當時就本集團最新發展另作公告。

本公告之刊登概不表示聯交所之任何決定或結論，亦不保證會獲聯交所批准恢復股份買賣。股東及有意投資者務請注意，股本重組、收購事項、認購事項、出售事項、股份發售、債權人計劃、清洗豁免及特別交易安排須待達成多項條件（未必能達成該等條件）後方可作實，尤其應考慮聯交所是否會允許進行收購事項及相關交易。因此，該等交易未必會落實及進行。

#### 背景

本公司於二零一四年三月三十一日宣佈，由於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表審核工作仍在進行，本公司未能在上市規則第13.49(1)條規定之時間內公佈本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核業績。股份已自二零一四年三月三十一日起在聯交所暫停買賣。於二零一五年四月二日，本公司公佈中國附屬公司飛克中國及福建鑫威兩個銀行賬戶截至二零一三年十二月三十一日結單所示銀行結餘存有若干差異（「差異」）。證監會已針對本公司有關事宜展開調查，並指稱本公司截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日止期間財務報表的資產負債表項目「銀行結餘及現金」數字誇大約人民幣273百萬元至人民幣382百萬元。證監會調查仍在進行。於二零一六年十一月十日，本公司宣佈經考慮就中國附屬公司之資產及負債提供中國法律建議的獨立合資格律師事務所的調查結果，本公司不再控制飛克中國及福建鑫威（均為本公司於中國成立的間接全資附屬公司）。此外，上述中國附屬公司已終止營運。

誠如本公司日期為二零一六年九月五日之公告所披露，董事會未能聯絡到林先生。自此及直至本公告日期，董事會仍未聯絡到林先生。

於二零一六年十一月二十五日，聯交所致函本公司，知會本公司其已將本公司列入第一階段除牌程序。本公司必須於第一階段除牌程序屆滿前至少十個營業日（即二零一七年五月九日）提交可行的復牌建議，以證明符合上市規則第13.24條所規定的充足業務運作或資產。本公司已於二零一七年一月十一日向聯交所遞交第一份復牌建議（經本公司其後呈交之文件補充），且本公司於二零一七年三月二十二日向聯交所提交了新上市申請。該新上市申請遭聯交所於二零一八年九月十四日拒絕。

於二零一八年十一月十四日，聯交所致函本公司，知會本公司其已將本公司列入第二階段除牌程序。本公司必須於第二階段除牌程序屆滿前至少十個營業日（即二零一九年四月二十五日）提交可行的復牌建議，以證明符合上市規則第13.24條所規定的充足業務運作或資產。本公司已於二零一八年十二月六日向聯交所遞交第二份復牌建議（經本公司其後呈交之文件補充）。

於二零一九年六月二十一日，聯交所致函本公司，知會本公司其已將本公司列入第三階段除牌程序。第三階段除牌程序於二零二零年一月三日屆滿，而本公司必須於第三階段除牌程序屆滿前至少十個營業日（即二零一九年十二月十七日）提交可行的復牌建議，以證明符合上市規則第13.24條所規定的充足業務運作或資產。聯交所亦列示復牌條件，本公司的股份於聯交所恢復買賣須符合以下條件：

- (i) 證明本公司具備符合上市規則第13.24條所規定的充足業務運作或資產；
- (ii) 回應本公司二零一五年四月二日及五月二十一日的公告所述的未決審計事宜及差異情況，採取一切必要的補救行動及向市場披露所有重大資料；
- (iii) 刊發所有尚未刊發的財務業績及回應任何核數保留意見；及
- (iv) 證明本公司有足夠及有效的財務報告程序及內部監控系統，以履行上市規則規定的責任。

於二零一九年六月二十八日，本公司宣佈第二份復牌建議所載經修訂重組協議不會進行。

於二零一九年十二月十七日，本公司與認購人、賣方1、賣方2及懷女士訂立重組協議，據此，認購人、賣方1、賣方2及本公司有條件同意執行建議重組，而懷女士同意擔保賣方1根據重組協議應有的履約責任；本公司已向聯交所遞交當前復牌建議，包括(其中包括)(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)債權人計劃及出售事項；及(v)股份發售(經本公司其後呈交之文件補充)。

第三階段除牌程序於二零二零年一月三日屆滿，而聯交所已授出延期，允許本公司於二零二零年六月三十日或之前遞交有關當前復牌建議之新上市申請。本公司已於二零二零年六月九日向聯交所遞交再次延期申請。該申請目前由聯交所進行審核。

## 股本重組

董事會建議待股東批准後落實股本重組。股本重組包括：

- (a) 股份合併 — 每兩(2)股每股面值0.10港元之現有已發行股份將合併為一(1)股每股面值0.20港元之合併股份；
- (b) 股本削減 — 於股份合併生效後，透過註銷就每股已發行合併股份繳足之股本0.19港元，將每股已發行合併股份之面值由0.20港元削減至0.01港元；
- (c) 法定股本減少 — 於股本削減生效後，所有法定惟未發行之股份(包括透過股本削減產生之法定惟未發行股本)將全數註銷；
- (d) 法定股本增加 — 於法定股本減少生效後，本公司之法定股本將增至1,000,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.01港元之經調整普通股；及
- (e) 股份溢價註銷 — 將於股本重組生效當日註銷本公司股份溢價賬的全部進賬金額。

零碎經調整普通股將不予理會，且不會發行予股東，惟本公司將匯集所有該等零碎經調整普通股，並在可行情況下出售及保留，收益歸本公司所有。

### 股本重組的影響

除股本重組產生有關開支外，實施股本重組本身不會改變本公司及本集團的相關資產、負債、業務營運、管理或財務狀況或股東權利。

股本削減將產生進賬款項約77.2百萬港元。於股本重組生效之日，董事會會將有關進賬款項用於抵銷本公司的累計虧損。誠如本公司於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表所示，本公司基於二零一九年十二月三十一日港元兌人民幣之匯率1:0.8936計算的累計虧損約為人民幣119.7百萬元（相當於約134.0百萬港元）。

股本重組產生的進賬為於儲備之會計處理，將不會產生結算債務之現金價值。本公司之債務將透過債權人計劃結算。

下表載列股本重組完成前後股本重組對本公司現有股本的影響（假設自本公告日期起至緊接股本重組前股份數目並無變動）：

	緊接股本重組前	緊隨股本重組後
面值	0.10港元	0.01港元
法定股本	200,000,000港元分 為2,000,000,000股股份	1,000,000,000港元分 為100,000,000,000股 經調整普通股
已發行及繳足股本	81,260,000港元 分為812,600,000股股份	4,063,000港元 分為406,300,000股經 調整普通股

### 經調整普通股的地位

股本重組後的經調整普通股彼此在各方面將完全相同，且享有相同地位。該等經調整普通股的持有人有權收取於股本重組生效日期或之後所宣派、作出或支付的一切未來股息及分派。

## 股本重組的條件

落實股本重組及經調整普通股上市須待下列各項條件達成後方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上以投票表決方式通過特別決議案批准股本重組；
- (b) 大法院頒佈命令確認股本削減；
- (c) 向開曼群島公司註冊處處長登記大法院批准股本削減的命令之副本及載有開曼公司法所規定有關股本削減詳情的會議紀錄；
- (d) 遵守大法院附加的任何條件；及
- (e) 上市委員會批准股本重組生效後之已發行的經調整普通股上市及買賣。

於本公告日期，上述條件概無獲達成。

## 股本重組的預期生效日期

待達成上述條件後，股本重組將於緊隨登記大法院命令及上文第(c)項條件所述的會議紀錄後生效。本公司將於股東特別大會取得股本重組之批准後，在切實可行情況下盡快向大法院申請批准股本削減。

## 進行股本重組的理由

董事會認為，股本重組將讓本公司於日後透過發行新經調整普通股集資時更為靈活。此外，股本削減及股份溢價註銷產生的進賬款項將用作抵銷本公司的累計虧損，並將餘額（如有）轉撥至本公司的可分派儲備，以董事會認為合適的方式使用。

股本重組須經獨立股東於股東特別大會上批准，而股本重組生效乃重組協議的先決條件之一。

董事會認為股本重組不會對本公司的財務狀況有任何不利影響，不會導致本公司任何未繳足股本的相關負債或本公司償還股東的任何繳足股本減少，亦不會導致股東的相關權利出現任何變動。因此，董事認為落實股本重組符合本公司及股東之整體最佳利益。

### **向股東郵寄新股票**

待完成股本重組後，本公司將向股東寄發經調整普通股之新股票（每張可代表多手經調整普通股），費用由本公司承擔。現有股份之舊股票將於寄發新股票時自動失效。本公司將於適當時候另行刊發公告，知會股東以現有股票免費換領新股票之建議時間表及安排等事宜的進展。

### **更改每手買賣單位**

股份現時以每手2,000股之買賣單位交易。完成後，按發行價0.123港元計算，每手經調整普通股的市值將為246.00港元。

董事會認為，更改每手買賣單位將可促進經調整普通股買賣和節省股東及潛在投資者的交易及登記成本。更改每手買賣單位生效後，將以每手20,000股經調整普通股之買賣單位交易，按發行價0.123港元計算，每手經調整普通股的估計市值將為2,460.00港元。更改每手買賣單位不會導致股東之相關權利有任何變動。董事會認為，更改每手買賣單位符合本公司及股東之整體利益。

### **碎股安排及對盤服務**

為減輕經調整普通股存在碎股所產生的困難，本公司將與一名代理訂立安排，以按盡力基準在市場上為經調整普通股之碎股提供對盤服務。碎股安排的進一步詳情將載於通函內。

## 收購事項及認購事項

### 重組協議

以下為重組協議有關收購事項及認購事項的主要條款：

*日期：*

二零一九年十二月十七日

*訂約方：*

- (i) 本公司，為買方；
- (ii) 賣方1，為賣方之一；
- (iii) 懷女士，為賣方1之擔保人；
- (iv) 認購人，為認購人；及
- (v) 賣方2，為賣方之一。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，認購人、賣方及懷女士與各自聯繫人均為獨立第三方，且於本公告日期並無持有任何股份。

重組協議訂約方賣方1、賣方2及認購人互相視為一致行動人士。除作為重組協議之一方外，認購人目前與賣方或懷女士並無其他關係。

### 收購事項

根據重組協議，本公司有條件同意收購及賣方有條件同意出售待售股份及銷售貸款。

### 待收購資產

收購事項中的待收購資產為(i)待售股份，即目標公司的全部已發行股本；及(ii)銷售貸款。

待完成重組後，賣方1及賣方2將分別擁有目標公司95%及5%股權。於完成收購事項後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司。目標集團主要在中國從事住宅及商業物業之開發、銷售及投資控股以及投資物業之租賃。更多目標集團的詳情載於本公告「**目標集團之資料**」一節。

### **收購代價**

收購代價843,697,325港元由本公司按賣方或彼等各自代名人各自所持目標公司股權比例，分別向賣方1及賣方2支付801,512,459港元及42,184,866港元。收購代價須於完成後按發行價配發及發行合共6,859,320,000股代價股份（向賣方1或其代名人配發及發行6,516,354,000股代價股份及向賣方2或其代名人配發及發行342,966,000股代價股份）予以結算。

收購代價經本公司與賣方參考（其中包括）以下因素後公平磋商達成：(i)根據香港獨立合資格估值師戴德梁行有限公司所編製之物業估值報告（根據收購守則第11條編製的更新估值日期的物業權益最終報告將作為本公告附錄一載入），較目標集團於二零一九年六月三十日所持物業權益賬面值的估值溢價；(ii)目標集團之業務增長、業務前景及盈利能力；及(iii)股份持續暫停買賣。

### **認購事項**

#### **營運資金墊款**

認購人於重組協議日期已墊付總額約14.05百萬港元，並將於完成前不時進一步向本公司墊付資金（如有必要）。當本公司需要資金用作一般營運資金時，將進一步墊付約10.95百萬港元。

根據重組協議，本公司將按每股認購股份之發行價向認購人發行203,260,000股認購股份，認購代價合共為25,000,980港元，部分須以抵減營運資金墊款結算，餘額則於完成時以現金結算。

## 收購事項及認購事項的先決條件

收購事項及認購事項須待於最後完成日期或完成日期（視情況而定）或之前達成下列先決條件後方可完成：

- (a) 債權人計劃不遲於完成日期生效；
- (b) 所需全部公司批文或授權（包括但不限於下文所述者）已根據上市規則、收購守則及其他相關法律法規於本公司正式召開的股東特別大會正式取得，且未遭撤回或失效：
  - (i) 股本重組；
  - (ii) 重組協議及其所涉交易，包括但不限於收購事項、認購事項、配發及發行代價股份和認購股份；
  - (iii) 股份發售；
  - (iv) 配發及發行計劃股份，及轉讓計劃公司予債權人計劃（倘需要）；
  - (v) 清洗豁免；
  - (vi) 特別交易安排；及
  - (vii) 作出執行重組協議所涉交易所需的任何其他必要決策。
- (c) 獲執行人員授予清洗豁免，且該清洗豁免其後未遭撤銷或撤回；
- (d) 執行人員同意特別交易安排，而該同意之隨附條件（如有）已獲達成；
- (e) 聯交所上市委員會已無條件或有條件批准本公司所有經調整普通股（即本公司股本重組完成當時現有的普通股）、將以代價股份方式向賣方發行的新經調整普通股、根據認購事項將向認購人發行的新經調整普通股、作為部分債權人計劃代價將向債權人

發行的新經調整普通股、根據股份發售將發行的新經調整普通股上市及買賣，且該批准其後未遭撤銷或撤回；

- (f) 已向聯交所提交當前復牌建議，及原則上取得聯交所批准，且該批准其後未遭撤銷或撤回；
- (g) 聯交所信納其於二零一九年六月二十一日之函件所載復牌條件（及聯交所可能不時施加的任何其他額外復牌條件）已達成；
- (h) 向聯交所遞交之本公司視作新上市之申請已獲上市委員會批准，且該批准其後未遭撤銷或撤回；
- (i) 本公司股份或經調整普通股（視情況而定）仍於聯交所主板上市；
- (j) 本公司於本公司與賣方1協定之日期自本公司委聘之合資格估值師獲得目標集團物業之估值報告，估值金額不低於所協定者，與估值報告草案相比並無重大變動；
- (k) 本公司及／或賣方就股份發售與獨立包銷商（為獨立第三方）訂立包銷協議，而當中所載所有先決條件已獲達成（收購事項及認購事項之完成除外）；
- (l) 賣方1及懷女士根據重組協議達成相關承諾；
- (m) 賣方1向本公司作出之保證於作出時在所有重大方面屬真實準確，並自重組協議日期至完成日期期間在所有重大方面仍屬真實準確；
- (n) 本公司向賣方及認購人作出之保證於作出時在所有重大方面屬真實準確，並自重組協議日期至完成日期期間在所有重大方面仍屬真實準確；

- (o) 賣方2向本公司作出的保證於作出時在所有重大方面屬真實準確，並自重組協議日期至完成日期期間在所有重大方面仍屬真實準確；及
- (p) 認購人向本公司作出的保證於作出時在所有重大方面屬真實準確，並自重組協議日期至完成日期期間在所有重大方面仍屬真實準確。

重組協議各訂約方不得豁免遵守上述條件。

於本公告日期，上述條件概無獲達成。

收購事項、認購事項、出售事項及配發及發行代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份將於根據重組協議條款達成先決條件後五(5)個營業日後當日或訂約方書面協定的日期同時完成。

倘上述任何條件未能於最後完成日期或完成日期或之前達成，重組協議將自動終止，即時生效，而訂約方毋須繼續承擔重組協議的義務或責任，惟先前違反重組協議者除外。

#### **債權人計劃及出售事項**

根據建議重組，本公司建議向債權人計劃之計劃管理人或將由債權人計劃之計劃管理人註冊成立並持有及控制的一家公司(將予委任的獨立第三方)轉讓計劃公司。

於二零一三年失去對中國附屬公司之控制權後，本公司只有極少量或甚至並無業務，而其附屬公司已停止營運。本公司全部附屬公司將轉讓予債權人計劃(即計劃公司)，將於完成後成為債權人計劃之資產。

根據債權人計劃，完成時將計劃公司全部已發行股份按面值自債權人計劃轉讓予計劃管理人的代名人並以債權人為受益人，而本公司就各計劃公司的義務或責任所作出的任何擔保或彌償將於有關轉讓後悉數解除及免除。

債權人計劃生效後，計劃管理人將逐步裁定本公司債務，分派計劃資產以清償經裁定債務，同時適當有序地變現及收回計劃公司資產（包括中國附屬公司資產），並使用收回的資產及變現計劃公司資產所得之款項確定及清償計劃公司負債（包括中國附屬公司負債）。為節省向計劃公司提出任何索償的額外成本及資源，本公司就截至債權人計劃生效日期進行的交易或發生的事件而向計劃公司提出的所有權利、訴因或本公司的索償，將由本公司轉撥及轉讓及／或轉移（視情況而定）予計劃管理人的有關代名人。本公司將於結算有關計劃公司到期款項及／或針對有關計劃公司的索償時收到變現及／或收回計劃公司資產所得之款項。債權人可根據債權人計劃獲得清償計劃公司負債後的變現計劃公司資產所得之款項及計劃公司的任何剩餘資產，支付全部成本及償還應付債權人的所有負債後，債權人計劃的剩餘款項（如有）將退還本公司。

債權人計劃生效後，債權人同意通過按比例分派(a)認購代價中的現金款項6,400,000港元；(b)按發行價配發及發行的208,140,000股計劃股份，合共25,601,220港元；及(c)計劃管理人自計劃公司可能變現的上述其他款項後全面解除所有申索。

#### **債權人計劃代價**

債權人計劃代價乃參考本公司截至二零一九年十二月三十一日（根據截至二零一九年十二月三十一日的匯率：港元：人民幣=1:0.8936）根據債權人計劃解除的債務（基於本公司的賬冊及紀錄）約32,262,000港元（相等於約人民幣28,829,000元）而定。該等款項包括(i)應付李先生款項約23,535,000港元（相等於約人民幣21,031,000元）；(ii)應付終止合併入賬的附屬公司款項約7,168,000港元（相等於約人民幣6,405,000元）及(iii)應付控股股東（即林先生）款項約1,559,000港元（相等於約人民幣1,393,000元）。

應付李先生的款項為應收本公司的貸款，該貸款原本應付予林先生但其後由林先生根據日期為二零一五年五月十一日的轉讓契據轉讓予李先生。除李先生於二零一六年八月要求償還應收本集團款項之要求付款函件外，本公司亦向核數師提供日期為二零一五年五月十一日的貸款轉讓契據，據此，林先生將應收本公司款項約23.53百萬港元轉讓予李先生，以抵銷林先生應付予李先生的該筆貸款。

除林先生於本公告日期持有本公司已發行股本約59.07%外，其他債權人均無持有本公司任何股權。

倘債權人計劃獲所需大多數（即指親自或委派受委代表出席在有關法院許可情況下召開的計劃會議並在會上投票的債權人75%之大多數）投票贊成，並且獲得大法院及高等法院批准債權人計劃，以及就各相關法院批准債權人計劃的指令副本均於開曼群島及香港有關公司註冊處備案或（視情況而定）登記，則債權人計劃（須於股東特別大會上通過必要決議案方可作實）即告生效並對本公司及債權人（包括投票反對債權人計劃及並無投票之債權人）具法律約束力。

#### **債權人計劃的先決條件**

債權人計劃須待以下先決條件達成後方可作實：

- (a) 取得債權人批准債權人計劃；
- (b) 取得高等法院及大法院批准債權人計劃；
- (c) 將法院頒令分別呈交香港公司註冊處及開曼群島公司註冊處存檔；
- (d) 取得有關特別交易安排的執行人員同意書；及
- (e) 於股東特別大會上就通過出售事項及特別交易的相關決議案取得獨立股東的批准。

各債權人計劃的實施須待完成和股本重組生效後，方可作實。

#### **出售事項**

根據債權人計劃，計劃公司將由本集團轉至債權人計劃之計劃管理人或將由債權人計劃之計劃管理人註冊成立並持有及控制的一家公司。因此，將根據債權人計劃轉讓的計劃公司視為出售。

於完成後，本公司將不再從事現時的主要業務（即生產及銷售鞋履產品、鞋底、服裝及配飾）。

出售事項乃於股東特別大會上經獨立股東批准後，方可作實。

待債權人計劃生效及完成後，各計劃公司不再為本公司的附屬公司，且可能就因本公司任何過去的罪行或其他不合規行為向本公司提起的任何訴訟、仲裁、調查或法律程序而產生或與任何訴訟、仲裁、調查或法律程序有關的任何罰款、申索、損失、罰金或費用將透過債權人計劃結算並將不再由本公司承擔。

基於本公司管理賬目，計劃公司（董事未能獲取全部賬冊及記錄的中國附屬公司除外）的若干未經審核財務資料如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣 (未經審核)	二零一九年 人民幣 (未經審核)
除稅前虧損	25,736	7,724
除稅後虧損	25,736	7,724

計劃公司（中國附屬公司除外）於二零一九年十二月三十一日的未經審核負債淨額為約149,706,000港元（相等於約人民幣133,776,000元）。

根據上市規則第14.58(6)及(7)條，本公司須於本公告披露上述有關計劃公司（董事未能獲取全部賬冊及紀錄的中國附屬公司除外）的財務資料。根據收購守則第10條，上述有關計劃公司（中國附屬公司除外）的未經審核財務資料屬盈利估計，根據收購守則第10.4條須由本公司財務顧問及申報會計師出具報告（「報告（計劃公司）」）。然而，由於本公司財務顧問及申報會計師編製報告（計劃公司）需要額外時間，於本公告載入報告（計劃公司）有實際困難，故有關計劃公司（中國附屬公司除外）的財務資料並無遵守收購守則第10條的規定。

**本公司謹請股東及有意投資者注意，上述計劃公司之未經審核財務資料並不符合收購守則第10條規定的準則。股東及有意投資者依賴上述資料評估本公告所披露出售事項之優劣時務請審慎行事。**

本核數師已根據香港財務報告準則編製有關本集團（包括中國附屬公司除外的計劃公司）的經審核財務資料，資料全面遵守收購守則規定，報告全文將載於本公司發予股東的通函。股東謹請注意，本公告所呈列有關計劃公司（中國附屬公司除外）的未經審核財務資料或有別於本公司將發予股東的通函所呈列之經審核財務資料。

根據截至二零一九年十二月三十一日的匯率（港元：人民幣=1:0.8936），假設債權人計劃已完成，本公司將確認虧損淨額約245,000港元（相等於約人民幣219,000元），即將於二零一九年十二月三十一日根據債權人計劃予以妥協解決及解除的負債淨額約32,078,000港元（相等於約人民幣28,665,000元，即根據債權人計劃將於予解除的負債總額約32,262,000港元（相等於約人民幣28,829,000元）減計劃公司持有的現金約184,000港元（相等於約人民幣165,000元）及結算總額間的差額，包括全部計劃相關開支約32,323,000港元（相等於約人民幣28,884,000元）。

## 股份發售

根據建議重組，本公司有條件同意執行股份發售，即按股份發售價每股股份發售股份0.123港元發行1,568,860,000股股份發售股份。股份發售將包括：

- (a) 公開發售203,100,000股公開發售股份(可予調整)(相當於股份發售項下可供認購或購買之股份發售股份數目的約12.95%及本公司於完成後經擴大已發行股本之約2.50%)，可供香港公眾人士認購；及
- (b) 向經選定的香港及其他地區的專業、機構及／或其他投資者配售1,365,760,000股配售股份(經計及預留股份)(可予調整)，相當於股份發售項下可供認購或購買之股份發售股份數目的約87.05%及本公司於完成後經擴大已發行股本之約16.81%。為免生疑慮，配售將包括：
  - (i) 本公司將配發及發行的243,780,000股預留股份(相當於股份發售項下可供認購或購買之股份發售股份數目的約15.54%及本公司於完成後經擴大已發行股本之約3.00%)，可供優先發售(作為優先配額)項下之合資格股東按三(3)股預留股份換購於優先發售記錄日期所持每五(5)股經調整普通股之基準認購；及
  - (ii) 賣方1將提呈出售的1,121,980,000股配售股份(相當於股份發售項下可供認購或購買之股份發售股份數目的約71.52%及本公司於完成後經擴大已發行股本之約13.81%)，以恢復本公司之公眾持股量。

於二零一四年三月二十八日(即最後交易日)，每股股份發售價0.123港元指每股新經調整普通股的理論報價0.76港元(每股股份報價價格0.38港元經已調整以反映股本重組的影響)折讓約83.82%；及股份發售價乃經計及(i)本集團的財務表現及財務狀況；及(ii)股份已自二零一四年三月三十一日起暫停於聯交所交易後經公平磋商釐定。

## 發售股份的先決條件

根據股份發售就股份發售股份的所有申請將須待下列先決條件獲達成後，方獲接納：

- (a) 聯交所批准已發行股份、代價股份、認購股份、股份發售股份及計劃股份上市及買賣，而有關上市及批准其後並未在股份於聯交所開始買賣前撤回；
- (b) 股份發售包銷協議下股份發售包銷商的責任成為及保持無條件（包括賬簿管理人（代表股份發售包銷商）對任何條件的豁免（如相關）），且並無根據股份發售包銷協議的條款予以終止；
- (c) 所需全部公司批文或授權（包括但不限於下文所述者）已根據上市規則、收購守則及任何適用相關法律法規於股東特別大會正式通過，且未遭撤回或失效：
  - (i) 股本重組；
  - (ii) 重組協議及其所涉交易，包括但不限於收購事項、認購事項、配發及發行代價股份和認購股份；
  - (iii) 股份發售；
  - (iv) 配發及發行計劃股份，及轉讓計劃公司予債權人計劃（倘需要）；
  - (v) 清洗豁免；及
  - (vi) 作出執行重組協議所涉交易所需的任何其他必要決策；
- (d) 獲執行人員授予清洗豁免，且有關清洗豁免之後未遭撤銷或撤回；及
- (e) 完成收購事項、認購事項及出售事項，及配發及發行代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份，構成建議重組的一部分；

在各情況下均須於股份發售包銷協議指定的日期及時間或之前（除非該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免）及無論如何不遲於招股章程日期後30天當日達成。

就董事所知、所悉及所信，截至本公告日期，除(i)大法院就股本重組發出的頒令；(ii)取得債權人的批准及高等法院與大法院就債權人計劃授出的批准；及(iii)取得聯交所與證監會就建議重組授出的批准外，董事會認為實施建議重組及據此擬進行的一切交易毋須取得任何其他必要豁免、同意及批准。

### 優先發售

本公司擬按優先發售記錄日期所持的每五(5)股經調整普通股獲發三(3)股配售股份的基準進行優先發售。於本公告日期，本公司已發行812,600,000股股份（或406,300,000股經調整普通股）。合共243,780,000股預留股份將根據優先發售作為優先配額可供合資格股東認購或購買。

於本公告日期，尚未行使的購股權有12,000,000份，可認購合共12,000,000股股份，相當於股本重組生效後6,000,000股經調整普通股（可根據前購股權計劃的條款作出調整）。以下為該等尚未行使之購股權的行使價及可行使期間：

行使價	尚未行使 購股權的數目	行使期
每股1.726港元（相等於每股經調整普通股3.452港元）	2,800,000	於二零一零年十二月三十一日至二零二零年十二月三十日
每股1.62港元（相等於每股經調整普通股3.24港元）	9,200,000	二零一一年五月四日至二零二一年五月三日

除上文所披露者外，於本公告日期，本公司概無其他尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或其他可兌換或轉換為股份的已發行證券。

根據購股權持有人名單，獲本公司授予購股權的人士已自本集團辭職或屬於債權人計劃生效後不再是本集團成員公司之計劃公司的董事／僱員，因此前購股權計劃無合資格購股權持有人。

於優先發售記錄日期名列本公司股東名冊之合資格股東將獲優先發售。

合資格股東之預留股份優先配額不得轉讓且未繳款配額不會於聯交所買賣。

### **零碎配額**

零碎預留股份將不會配發予合資格股東，而零碎配額將下調至最接近之預留股份整數。根據股份發售包銷協議，因匯集零碎預留股份而產生之任何預留股份，將予匯集及由股份發售股份包銷商承購。

### **碎股安排**

為方便碎股買賣(如有)，本公司將安排碎股對盤服務。股東務請注意，經調整普通股碎股對盤服務將盡量作出對盤，惟不保證可為該等碎股買賣成功對盤。有關碎股安排之詳情及預期時間表將載列於通函。

### **超額申請超額預留股份**

合資格股東可根據優先發售申請多於、少於或相當於其優先配額的預留股份數目。有效申請少於或相當於合資格股東根據優先發售所獲優先配額的預留股份數目將獲全數接納。

倘合資格股東申請的預留股份數目多於其根據優先發售獲發的優先配額，則在上述條款及條件的規限下，相關優先配額將獲悉數配發，但有關申請的超額部份則只有在其他合資格股東拒絕承購部份或全部優先配額而有足夠可用預留股份的情況下方獲接納，可用預留股份則按公平合理基準分配。

倘超額申請的預留股份：

- (a) 少於未獲優先配額承購的預留股份，則可用預留股份將首先分配以完全滿足該等預留股份之超額申請，其後，則將分配至配售以供香港及其他地區經選定之專業、機構及／或其他投資者認購；
- (b) 相等於可用預留股份，則可用預留股份將獲分配以完全滿足該等預留股份之超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按公平合理的基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購的情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的經調整普通股，該等零碎數目的經調整普通股將重新分配至配售，以供香港及其他地方的經選定專業、機構及／或其他投資者認購。

除上文所述者外，優先發售將不會受配售及公開發售之間的回撥安排所規限。

#### 包銷安排

股份發售將由獲證監會發牌可根據證券及期貨條例進行第1類（證券交易）受規管活動的一個或多個法團管理。公開發售及配售將由股份發售包銷商悉數包銷。預期本公司將於寄發招股章程前盡快與公開發售包銷商訂立公開發售包銷協議。預期賣方將於公開發售期截止後盡快與配售包銷商訂立配售包銷協議。

## 代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份

### 代價股份數目

將根據收購事項按發行價配發及發行的6,859,320,000股代價股份佔：

- (i) 本公司於股本重組完成後已發行股份約1,688.24%；
- (ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行認購股份、計劃股份、預留股份及公開發售股份擴大的已發行股份約542.42%；及
- (iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、計劃股份、預留股份及公開發售股份擴大的已發行股份約84.43%。

### 認購股份數目

將根據認購事項配發及發行的203,260,000股認購股份佔：

- (i) 本公司於股本重組完成後已發行股份約50.03%；
- (ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、計劃股份、預留股份及公開發售股份擴大的已發行股份約2.57%；及
- (iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、計劃股份、預留股份及公開發售股份擴大的已發行股份約2.50%。

### 計劃股份數目

將根據債權人計劃按發行價配發及發行的208,140,000股計劃股份佔：

- (i) 本公司於股本重組完成後已發行股份約51.23%；

(ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、預留股份及公開發售股份擴大的已發行股份約2.63%；及

(iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、計劃股份、預留股份及公開發售股份擴大的已發行股份約2.56%。

#### **股份發售股份數目（包括公開發售股份及配售股份）**

根據公開發售及配售將予發售的合共1,568,860,000股股份發售股份（即203,100,000股公開發售股份及1,365,760,000股配售股份（經計及預留股份））佔：

(i) 本公司於股本重組完成後已發行股份的約386.13%；

(ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份及計劃股份擴大的已發行股份的約20.44%%；及

(iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、計劃股份、預留股份及公開發售股份擴大的已發行股份的約19.31%。

#### **代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份的地位**

代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份經配發、發行及繳足或入賬列為繳足後，將於所有方面分別與於配發及發行代價股份、認購股份、股份發售股份及計劃股份當日的已發行經調整普通股享有同等地位。代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份的持有人分別有權收取於配發及發行代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份日期後所宣派、作出及支付的一切未來股息及分派。

重組協議並無載有完成後銷售代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份的任何限制。

## 代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份的發行價

代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份的發行價每股0.123港元較：

- (i) 於二零一四年三月二十八日（即最後交易日）的理論報價每股經調整普通股0.76港元（每股股份報價0.38港元已調整以反映股本重組的影響）折讓約83.82%；及
- (ii) 按上文(i)每股經調整普通股0.76港元之理論報價計算得出的理論除權價約0.368港元折讓約66.58%。

發行價乃計及以下因素並經過公平磋商釐定：(i)本集團持續經營所需資金；及(ii)股份自二零一四年三月三十一日起已暫停於聯交所買賣。

董事（不包括將於取得獨立財務顧問的意見後發表意見的獨立非執行董事）認為，收購事項、認購事項、債權人計劃（包括出售事項以及配發和發行計劃股份）、股份發售、清洗豁免及特別交易安排的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 收購事項、認購事項、債權人計劃及股份發售的理由以及所得款項用途

本集團將於完成後擁有充足營運水平，因為目標集團將(i)繼續專注於中國的物業開發業務；(ii)繼續就土地儲備進行內部研究；及(iii)積極物色適合物業開發項目之潛在地塊及擴大土地儲備，促進目標集團之可持續增長以使本集團於完成後擁有充足營運水平。

此外，經考慮(i)本公司已失去中國附屬公司的控制權；(ii)由於並無賬簿及紀錄，本公司無法對計劃公司執行自願清盤；(iii)債權人計劃較正式清算流程省時及節省成本；(iv)計劃管理人費用由債權人計劃資產支付，並非由本公司承擔；及(v)本集團目前受中國附屬公司的

潛在或然申索所妨礙，而債權人計劃有助本集團重新專注經營及發展業務，故董事會認為債權人計劃是本集團解決有關中國附屬公司事宜的最佳方案。

同時，認購事項及優先發售所得款項於結清債權人計劃代價及支付建議重組的專業費用及支出後，餘額保留作經擴大集團的營運資金，根據建議重組的財務影響，本集團的財務及流動資金狀況將得以改善。

經考慮(a)重組協議各方經公平磋商後釐定的收購代價約843,697,325港元；(b)目標集團的發展前景；(c)股份持續暫停買賣；及(d)本公司正處於第三階段除牌程序，董事相信重組協議條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體最佳利益。

認購事項所得款項總額（於扣除將用於抵銷認購代價的營運資金墊款前）、公開發售及優先發售分別為25.00百萬港元、24.98百萬港元及29.98百萬港元，而總額約為79.96百萬港元，而於重組協議日期扣除提供予本集團的營運資金墊款約14.05百萬港元後，認購事項、公開發售及優先發售之所得款項淨額約為65.91百萬港元。所得款項淨額（扣除專業費用及開支後）65.91百萬港元將用於支付債權人計劃，於扣除專業費用及開支後，結餘須保留作本公司於完成後之營運資金及日後用於物業開發（如有）的儲備。

#### **過去十二個月涉及發行證券之集資活動**

本公司於本公告日期前12個月並無進行任何股本集資活動。

#### **股權架構變動**

下表載列本公司因股本重組、收購事項、認購事項、配發及發行計劃股份及股份發售而產生的股權架構變動。下文假設兩種情況僅供說明，(I)所有合資格股東承購優先

發售項下之預留股份之各自優先配額；及(II)概無合資格股東承購優先發售項下之預留股份之各自優先配額：

情況(I)—所有合資格股東承購優先發售項下之預留股份之各自優先配額

股東	於本公告日期		股本重組生效後		緊隨股本重組、收購事項、認購事項、配發及發行計劃股份以及優先發售完成之後 (附註4)		緊隨股本重組、收購事項、認購事項、配發及發行計劃股份及配售事項 (包括優先發售)及公開發售之後	
	現有 股份數目	概約 百分比	經調整 普通股數目	概約 百分比	經調整 普通股數目	概約 百分比	經調整 普通股數目	概約 百分比
<b>主要股東</b>								
賣方1	—	—	—	—	6,516,354,000	82.27%	5,394,374,000	66.40%
賣方2	—	—	—	—	342,966,000	4.33%	342,966,000	4.22%
認購方	—	—	—	—	203,260,000	2.56%	203,260,000	2.50%
銳創國際有限公司及其一致行動人士(附註1)	480,000,000	59.07%	240,000,000	59.07%	—	—	—	—
<b>小計</b>	<b>480,000,000</b>	<b>59.07%</b>	<b>240,000,000</b>	<b>59.07%</b>	<b>7,062,580,000</b>	<b>89.16%</b>	<b>5,940,600,000</b>	<b>73.12%</b>
<b>公眾股東</b>								
銳創國際有限公司及其一致行動人士(附註1)	—	—	—	—	384,000,000	4.85%	384,000,000	4.73%
其他現有公眾股東	332,600,000	40.93%	166,300,000	40.93%	266,080,000	3.36%	266,080,000	3.28%
債權人	—	—	—	—	208,140,000	2.63%	208,140,000	2.56%
配售包銷商	—	—	—	—	—	—	—	—
就恢復公眾持股量配售項下之其他新公眾股東	—	—	—	—	—	—	1,121,980,000	13.81%
公開發售項下之其他新公眾股東	—	—	—	—	—	—	203,100,000	2.50%
<b>小計</b>	<b>332,600,000</b>	<b>40.93%</b>	<b>166,300,000</b>	<b>40.93%</b>	<b>858,220,000</b>	<b>10.84%</b>	<b>2,183,300,000</b>	<b>26.88%</b>
<b>總計</b>	<b>812,600,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>406,300,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,920,800,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,123,900,000</b>	<b>100.00%</b>

情況(II)—概無合資格股東承購優先發售項下之預留股份之各自優先配額

股東	於本公告日期		股本重組生效後		緊隨股本重組、收購事項、認購事項、配發及發行計劃股份以及優先發售完成之後 (附註4)		緊隨股本重組、收購事項、認購事項、配發及發行計劃股份及配售事項 (包括優先發售)及公開發售之後	
	現有 股份數目	概約 百分比	經調整 普通股數目	概約 百分比	經調整 普通股數目	概約 百分比	經調整 普通股數目	概約 百分比
<b>主要股東</b>								
賣方1	—	—	—	—	6,516,354,000	82.27%	5,394,374,000	66.40%
賣方2	—	—	—	—	342,966,000	4.33%	342,966,000	4.22%
認購方	—	—	—	—	203,260,000	2.56%	203,260,000	2.50%
銳創國際有限公司及其一致行動人士(附註1)	480,000,000	59.07%	240,000,000	59.07%	—	—	—	—
<b>小計</b>	<b>480,000,000</b>	<b>59.07%</b>	<b>240,000,000</b>	<b>59.07%</b>	<b>7,062,580,000</b>	<b>89.16%</b>	<b>5,940,600,000</b>	<b>73.12%</b>
<b>公眾股東</b>								
銳創國際有限公司及其一致行動人士(附註1)	—	—	—	—	240,000,000	3.03%	240,000,000	2.96%
其他現有公眾股東	332,600,000	40.93%	166,300,000	40.93%	166,300,000	2.10%	166,300,000	2.05%
債權人	—	—	—	—	208,140,000	2.63%	208,140,000	2.56%
配售包銷商(附註5)	—	—	—	—	243,780,000	3.08%	—	—
就恢復公眾持股量配售項下之其他新公眾股東	—	—	—	—	—	—	1,365,760,000	16.81%
公開發售項下之其他新公眾股東	—	—	—	—	—	—	203,100,000	2.50%
<b>小計</b>	<b>332,600,000</b>	<b>40.93%</b>	<b>166,300,000</b>	<b>40.93%</b>	<b>858,220,000</b>	<b>10.84%</b>	<b>2,183,300,000</b>	<b>26.88%</b>
<b>總計</b>	<b>812,600,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>406,300,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,920,800,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,123,900,000</b>	<b>100.00%</b>

附註：

1. 誠如本公司日期為二零一五年五月二十一日的公告所述，林先生（本公司控股股東，透過其於銳創國際有限公司之權益擁有480,000,000股股份的權益，約佔本公司於本公告日期已發行股本的約59.07%）知會本公司，其已將所持有的本公司全部權益抵押予獨立第三方李先生，作為李先生貸款予林先生的擔保。本公司亦知悉李先生已於二零一五年五月十一日向本公司呈交利益披露表格，告知本公司其擁有本公司480,000,000股以上股份的抵押權益。
2. 於本公告日期，概無董事持有本公司任何股權。
3. 本表格所載若干百分比經已約整。因此，所示總計數字未必是之前數字的算術總和。
4. 以上情況僅供說明，不會發生。根據重組協議，收購事項、認購事項、股份發售及債權人計劃（包括出售事項及配發和發行計劃股份）會同步完成。
5. 假設概無合資格股東承購優先發售項下之預留股份之各自優先配額，將分配預留股份以透過香港及其他地區經選定之專業、機構及／或其他投資者就認購進行配售。

## 公眾持股量

完成股本重組、收購事項、認購事項、股份發售及配發和發行計劃股份後，經擴大已發行股本約26.88%將由公眾股東持有。因此，本公司將符合上市規則第8.08(1)(a)條。

## 本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其股份於聯交所主板上市。誠如本公司日期為二零一六年十一月十日的公告所述，本公司不再控制主要從事設計、生產及銷售鞋類、服裝及配飾的中國附屬公司，且兩者均已終止營運。

股份暫停買賣及建議重組的背景詳情載於本公告「背景」一段。

## 目標集團之資料

### 目標集團業務

目標集團由懷女士於二零零零年成立。其主要透過銷售及開發物業項目以及租賃投資物業產生收益，專注於開發、銷售及投資持有中國安徽省亳州市及合肥市、江蘇省南京市以及河南省洛陽市的住宅及商業物業。就物業銷售而言，收益於已竣工物業控制權轉讓予客戶，即客戶取得已竣工物業實際擁有權時確認。

自成立以來，目標集團於中國擁有六處已開發或持續物業項目，即光明花園、鳳河灣、麗陽春都、豪澤儷景、萬悅城及臻悅府。於本公告日期，除該等物業持作投資物業外，光明花園及鳳河灣可出售單元已完成出售。

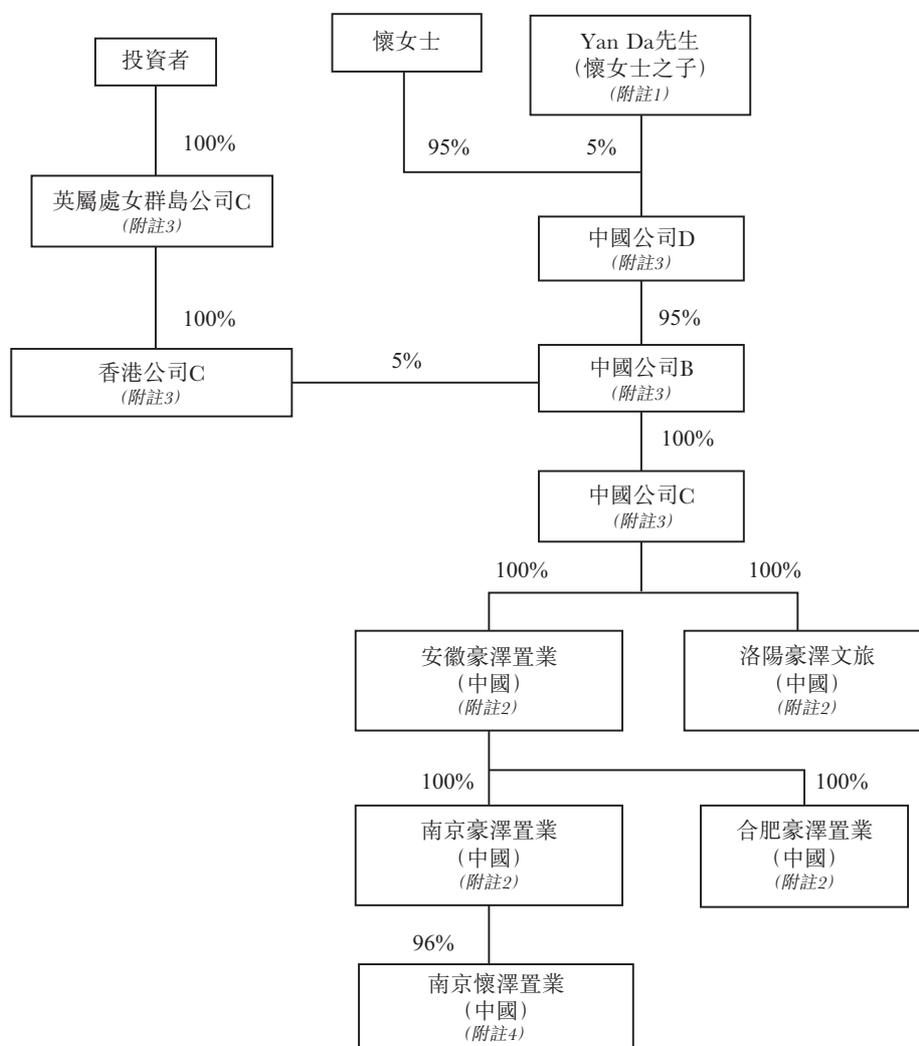
於本公告日期，安徽豪澤置業、南京豪澤置業、洛陽豪澤文旅及合肥豪澤置業由懷女士實益擁有。完成重組後，該等營運附屬公司將由目標公司全資擁有。重組處於最後階段，且預期於提交新上市申請前完成。

完成重組後，目標集團將擁有開發以供銷售各階段的四個物業項目（即安徽省亳州市豪澤儷景及麗陽春都、江蘇省南京市萬悅城以及安徽省合肥市臻悅府），其為住宅物業或綜合住宅及商業物業。於二零一九年六月三十日，該等四個開發項目的規劃可銷售總建築面積為631,647平方米，已竣工可銷售總建築面積為445,560平方米。此外，目標集團亦將擁有位於河南省洛陽市的一塊土地儲備，佔地面積約為85,500平方米，規劃可銷售／出租總建築面積為130,269平方米。於本公告日期，洛陽紫熙唐的建設尚未開始。目標集團委聘第三方承包商負責該項目建設。

此外，完成重組後，目標集團亦將持有上述項目的若干部分（即可出租總建築面積119,746平方米）及若干已收購辦公室物業及之前收購為投資物業以供租賃的住宅單元。

## 目標集團的公司及股權架構

下圖載列目標集團於本公告日期的現有公司及股權架構：



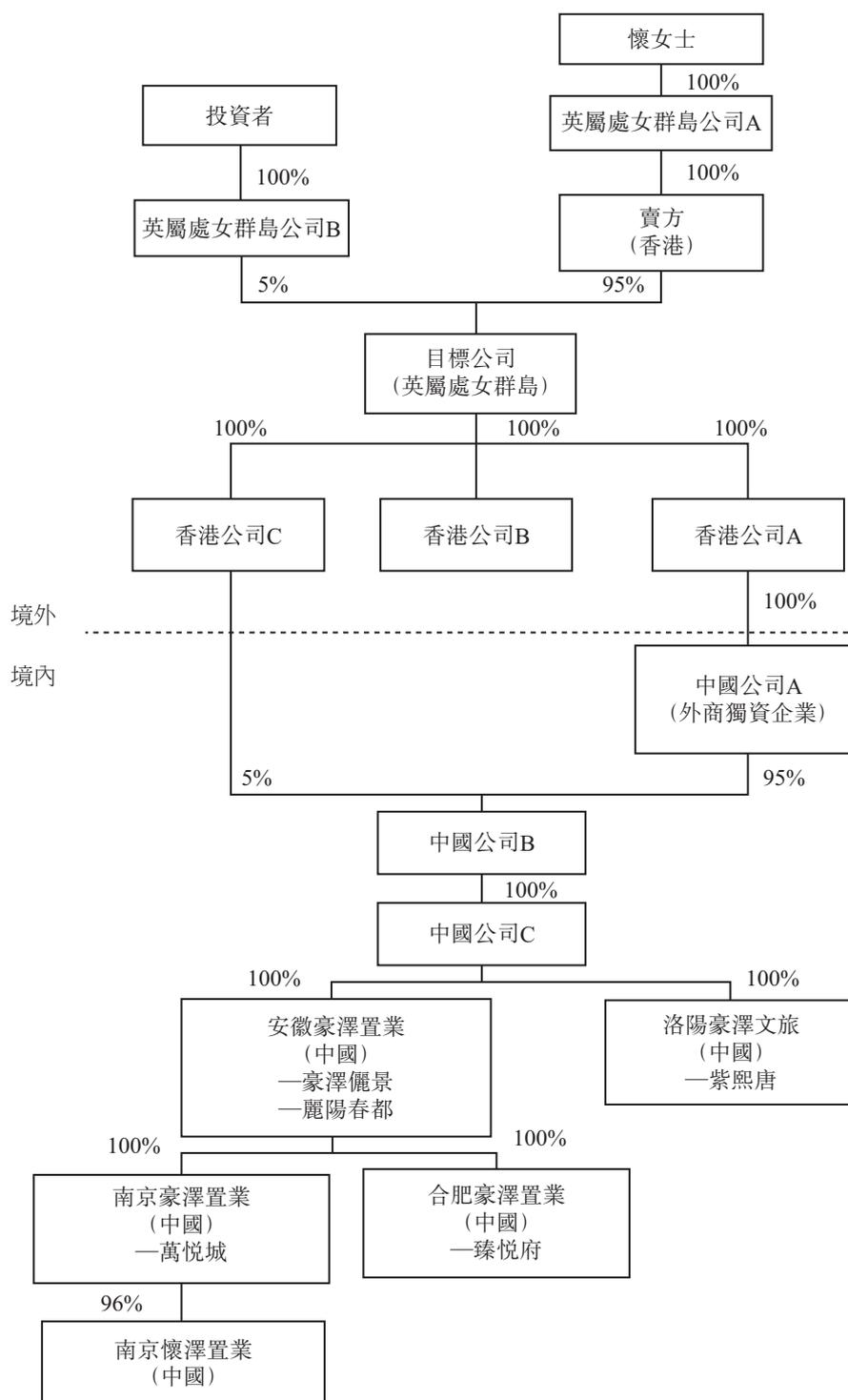
附註1： 閻達先生代表懷女士持有於中國公司D的股權。

附註2： 該等公司（即安徽豪澤置業、南京豪澤置業、合肥豪澤置業及洛陽豪澤文旅）為目標集團的主要營運附屬公司，且將於完成重組後保留於目標集團。

附註3： 該公司為投資控股公司。

附註4： 該公司乃新成立及沒有營運公司。

下圖載列目標集團緊隨重組完成後的公司及股權架構：



## 目標集團持有之物業開發項目

### **豪澤儷景**

豪澤儷景為位於中國安徽省亳州市南部新區市人民醫院西的混合式住宅及商業開發項目。該項目由目標集團透過其全資附屬公司安徽豪澤置業開發。

該住宅區緊鄰學校、醫院、超市及大型商場。亳州公交總站亦靠近住宅社區。

豪澤儷景包括兩個階段。於本公告日期，該項目建設已完成。

### **麗陽春都**

麗陽春都由安徽豪澤置業開發，定位為位於中國安徽省亳州市譙城區市政府南希夷大道東側的綜合住宅及商業開發項目。

該項目毗鄰亳州市政府辦公室，距醫院約200米。住宅社區內亦有超市及學校。其亦靠近亳州火車站。

於本公告日期，該項目建設已完成。

### **萬悅城**

萬悅城由南京豪澤置業開發，定位為位於中國江蘇省南京市高淳區經濟開發區古檀大道3號東側的綜合住宅公寓、商業公寓及商場，配置從屬零售商店、停車場及庫房。該住宅區緊鄰學校、醫院及超市。

萬悅城包括三個階段。於本公告日期，該項目建設已部分完成。預期目標集團將於二零二零年上半年繼續交付萬悅城已竣工住宅及商業單元。

## **合肥臻悦府**

合肥臻悦府由合肥豪澤置業開發，定位為位於中國安徽省合肥巢湖市烔煬鎮興烔路以北、廟忠路以東的綜合住宅公寓及商場，配套零售商店、停車場、庫房及附屬設施。合肥臻悦府計劃定位為面向高端市場的住宅項目。

於本公告日期，該項目建設仍在開發中。

## **紫熙唐**

紫熙唐為洛陽豪澤文旅的一塊土地儲備，位於中國河南省洛陽市伊濱區環湖路以東、用地界以南、興業路以西、袁勾路以北。紫熙唐計劃定位為面向高端市場的住宅項目。

項目建設計劃於二零二零年九月開始，於二零二二年九月完成。預售計劃於二零二零年十月開始。於本公告日期，洛陽豪澤文旅正在取得項目建設所需相關許可證。

## **未來計劃及業務策略**

### **擴張至其他城市的物業市場以維持未來發展**

目標集團將繼續專注於物業開發業務及戰略性地步入中國安徽省、江蘇省及河南省的物業開發。目標集團旨在於未來數年收購一線和二線城市的土地儲備。目標集團正與政府機構磋商收購安徽省合肥市、江蘇省南京市及河南省洛陽市的土地儲備，得到正面反饋，因此，預期目標集團將能夠取得具成本優勢的土地儲備。

### **擴張至開發中及在管投資物業**

目標集團將繼續採納多元化物業開發策略及維持包含銷售及租賃物業以及旅遊及衛生服務的平衡物業組合。目標集團正與多個潛在合作夥伴（包括但不限於海外醫療及健康管理機構）磋商以促進綜合房地產開發、文化及旅遊項目。

### 加強企業認可及於物業市場的地位

於往績記錄期間，目標集團已透過多個營銷渠道宣傳物業，並成功建立品牌認可度。憑藉目標集團的成功，經擴大集團將繼續透過擴大於多個平台的宣傳活動提高企業知名度及加強企業認可度以及透過多個渠道增加廣告投放以強化經擴大集團的企業形象。

### 目標集團的管理狀況

目標集團擁有於房地產行業具有豐富經驗的管理團隊。本公司相信，目標集團具有豐富經驗且穩定的管理團隊有助於目標集團的成功，且將進一步加強目標集團的執行能力。

### 目標集團財務資料

以下為根據香港財務報告準則編製的目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個月及截至二零一九年六月三十日止六個月之綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	427,366	440,596	660,562	269,622
毛利	89,103	123,144	124,452	102,451
除稅前溢利	327,490	116,435	97,694	103,131
年內溢利及全面收益總額	239,791	76,994	56,596	59,241

於二零一九年  
六月三十日  
人民幣千元  
(未經審核)

流動資產	1,147,055
非流動資產	904,203
流動負債	1,333,926
非流動負債	137,882
資產淨值	579,450

根據上市規則第14.58(6)及(7)條，本公司須於本公告披露上述有關目標集團的財務資料。根據收購守則第10條，上述有關目標集團的未經審核財務資料屬盈利估計且根據收購守則第10.4條應由本公司財務顧問及申報會計師出具報告（「報告（目標集團）」）。然而，由於就本公司財務顧問及申報會計師編製報告（目標集團）所需之額外時間而言於本公告載入報告（目標集團）有實際困難，故該等有關目標集團的財務資料並無嚴格遵守收購守則第10條的規定。德勤●關黃陳方會計師行已根據香港財務報告準則編製有關目標集團的會計師報告並全面遵守收購守則規定，報告全文將載於本公司發予股東的通函。股東謹請注意，本公告所呈列有關目標集團的財務資料或有別於本公司將發予股東的通函所呈列之財務資料。

本公司謹請股東及有意投資者注意，上述目標集團之未經審核財務資料並不符合收購守則第10條規定的準則。股東及有意投資者依賴上述資料評估本公告所披露收購事項之優劣時務請審慎行事。

## 一致行動集團資料

除均為建議重組的一致行動集團外，賣方1、賣方2與認購方之間並無其他關係。

### 賣方1

賣方1豪澤金融控股有限公司為一家於香港註冊成立的公司，將於完成重組後持有目標集團95%的股權，將由獨立第三方懷女士最終全資擁有。

懷淑英女士，50歲，安徽豪澤置業、南京豪澤置業、洛陽豪澤文旅及合肥豪澤置業的執行董事。懷女士於二零零零年成立目標集團，彼自二零零零年起負責目標集團的整體戰略規劃、企業發展、投資、整體運營及管理。懷女士自二零零零年八月起擔任目標公司的執行董事。於目標集團於二零零零年成立前，懷女士自一九九五年以來擔任中國建築商巢湖市第一建築工程有限公司的項目經理。懷女士於二零一三年取得中國安徽省委黨校的研究生學位。

賣方1、懷女士及彼等各自聯繫人均為獨立第三方，概無與本公司、董事、主要股東或彼等任何附屬公司或各自聯繫人一致行動。

### 賣方2

賣方2施漢陽先生，57歲，於二十世紀八十年代畢業於泉州商校（現稱為泉州經貿職業技術學院）。彼為一家中國公司廈門東盛雲谷股權投資有限公司的法定代表，主要從事投資、企業管理諮詢及投資顧問，賣方2負責公司的整體投資策略、企業發展及營運。賣方2透過一家香港有限公司大信國際投資有限公司全資擁有廈門東盛雲谷股權投資有限公司。賣方2於投資、投資諮詢及企業管理方面擁有豐富經驗。

賣方2正尋求商業機會投資於可於國際證券交易所上市的業務。

賣方2及彼等各自聯繫人均為獨立第三方，概無與本公司、董事、主要股東或彼等任何附屬公司或各自聯繫人一致行動。

### **認購方**

認購方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限投資控股公司，由具有豐富經驗的投資者戴先生全資及實益擁有。

戴啟興先生，45歲，於一九九六年畢業於香港中文大學，主修統計學，輔修經濟學。彼於埃森哲諮詢（現稱為埃森哲有限公司）擔任業務顧問開始職業生涯，參與多個跨國公司（包括屈臣氏、西門子、Colgate-Palmolive Limited及菲利普莫里斯亞洲集團有限公司）的主要諮詢項目。戴先生於Informasia Holdings Limited及其附屬公司擔任多個管理職位並擁有豐富經驗。

認購方戴啟興先生及其各自聯繫人為獨立第三方，與本公司、董事、主要股東或其任何附屬公司或其各自聯繫人並非一致行動。

重組協議各訂約方賣方1、賣方2及認購方被視為與各自一致行動。除作為重組協議訂約方外，認購方與賣方或懷女士並無其他關係。

### **一致行動集團對本集團之意向**

賣方1無意繼續或恢復本集團現有業務。完成後，經擴大集團將主要專注於銷售、開發及租賃中國物業項目。除所披露者外，賣方1無意對經擴大集團的業務作出任何重大變動（包括重新調配經擴大集團的固定資產），亦不擬於復牌後終止僱用本集團任何僱員。

### 建議委任候任董事

董事會建議於完成後委任懷女士為本公司執行董事兼主席，以及委任不少於三名新董事。此外，預期大多數現有董事將辭任董事會。於本公告日期，賣方1尚未於復牌後就董事會成員作出最後決定。董事會的任何變動均將根據收購守則及上市規則作出。本公司將確保於復牌後建議委任為董事的候選人將遵守上市規則第3.09條及第3.13條有關獨立非執行董事的規定，建議董事會成員將符合上市規則第3.10條及第3.10A條的規定。

### 建議採納新大綱及章程

現有大綱及章程自二零一零年本公司上市起採納。並無修訂現有大綱及章程條文以符合經修訂之適用法律及法規。就建議重組而言，董事會建議於股東特別大會上就採納新大綱及章程以取代現有大綱及章程尋求股東批准，新大綱及章程之條文將符合上市規則及開曼群島法律之規定。以下簡要概述現有大綱及章程的主要變動：

- (a) 規定本公司股東大會上所有決議案須以投票方式表決（惟股東大會主席可真誠地容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外）；
- (b) 符合股東週年大會及其他股東大會通知期間的上市規則規定；
- (c) 允許董事透過會議電話、電子或其他通訊設備等方式參與任何股東大會，該等參與即屬出席會議，猶如彼等親身出席，惟股東不得以上述方式參與任何股東大會；
- (d) 允許本公司委任超過一名主席；
- (e) 允許股東按彼等以普通決議案釐定的其他相關比例參與本公司資本化發行；

- (f) 符合上市規則有關董事的規定，內容關於董事不得就批准董事或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排的董事會決議案投票；及
- (g) 符合上市規則規定，內容關於倘主要股東或董事存在利益衝突的事件被董事會認為屬重大，應通過董事會實體會議（而非書面決議案）處理。

新大綱及章程的主要條款概要將載於通函。

採納新大綱及章程須待股東於股東特別大會上通過特別決議案，以批准股本重組及採納新大綱及章程以取代現有大綱及章程後方可作實。新大綱及章程將於上述特別決議案通過後即時生效，取代現有大綱及章程。

股東謹請注意，新大綱及章程僅以英文編撰，並無正式中文譯本。新大綱及章程之中文譯本僅供參考，如有歧義，概以英文本為準。

#### **建議採納新購股權計劃**

前購股權計劃於二零二零年二月二十四日到期。為根據本公司近期發展及狀況向經擴大集團合資格參與者提供合適水平的僱員激勵，董事會決定採納新購股權計劃，將自採納日期起計十(10)年內有效。新購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出購股權，作為彼等對經擴大集團長期發展所作貢獻之激勵或獎勵，並可令經擴大集團以更靈活的方式提供獎勵、薪酬、賠償及吸引、留任合資格參與者及／或提供福利。因此，董事會建議推薦股東批准採納新購股權計劃。

於本公告日期，(i)除前購股權計劃外，本公司並無採納任何其他購股權計劃；及(ii)於本公告日期，本公司持有根據前購股權計劃可認購合共12,000,000股股份（等於股本重組生效後6,000,000股經調整普通股）的12,000,000份尚未行使購股權。

新購股權計劃條款規定，董事會根據新購股權計劃授出購股權時，可根據全權酌情釐定的相關條款及條件提呈授出任何購股權，亦可根據新購股權計劃條款釐定任何購股權的認購價。董事會可酌情釐定歸屬的限制及／或條件或在適當情況下行使購股權，如承授人須持有購股權之最短期限及／或可行使相關購股權前須達成之表現目標。有條件授出購股權可激勵承授人繼續為經擴大集團發展作貢獻，從而實現新購股權計劃目的。

新購股權計劃進一步詳情將載於通函。

### 新購股權計劃的條件

新購股權計劃須待下列條件達成後方會生效：

- (i) 股東於股東特別大會通過批准採納新購股權計劃之普通決議案；
- (ii) 聯交所上市委員會批准任何因可能行使根據新購股權計劃授出的購股權而發行之股份上市及買賣；及
- (iii) 完成已作實。

本公司將向上市委員會申請批准因可能行使根據新購股權計劃授出的購股權而發行的經調整普通股上市及買賣。

本公司將遵從上市規則規定根據新購股權計劃授出購股權及發行股份。

因可能行使根據新購股權計劃授出的全部購股權而發行的經調整普通股於任何時間均不得超出採納新購股權計劃當日已發行經調整普通股總數之10%。

根據上市規則第17.03(3)條，假設本公司於召開股東特別大會前概無發行或回購股份或經調整普通股（視情況而定）及倘新購股權計劃獲採納，基於本公告日期已發行

之812,600,000股股份（相等於股本重組生效後406,300,000股經調整普通股），新購股權計劃之計劃限額將為81,260,000股股份（相等於股本重組生效後40,630,000股經調整普通股）。

有關新購股權計劃的詳情將載於通函內。

## 上市規則規定

### 股本重組

由於股東在股東特別大會通過股本重組生效的特別決議案為根據重組協議條款完成收購事項及認購事項的先決條件之一，故僅獨立股東可於股東特別大會上就批准股本重組之決議案投票表決。

### 收購事項

由於根據上市規則第14.07條，收購事項之一項或以上適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第14.06(5)條屬於本公司非常重大收購事項。由於賣方1將於完成後成為控股股東，而懷女士將於完成後成為執行董事，故收購事項根據上市規則第14A.28條亦屬於本公司關連交易，因而須遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定，於股東特別大會進行投票表決。

此外，根據上市規則第14.06B條，收購事項亦屬於本公司之反向收購，理由是(i)根據上市規則第14章，收購事項為本公司之非常重大收購事項；及(ii)收購事項視為會導致本公司控制權轉移至懷女士，屬上市規則第14.06B條定義之明確測試。因此，根據上市規則第14.54條，本公司視為新上市申請人。因此，收購事項將須根據上市規則遵守申報、公告及股東批准之規定，並須由上市委員會批准本公司提交之新上市申請，方可作實。豐盛融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團，已獲委任為新上市申請之保薦人。

代價股份將根據股東特別大會之特別授權配發及發行。僅獨立股東可於股東特別大會上就批准收購事項及據此擬進行之交易的決議案投票表決。

## 認購事項

認購股份將根據股東特別大會之特別授權配發及發行。僅獨立股東可於股東特別大會上就批准認購事項之決議案投票表決。

## 債權人計劃及出售事項

根據債權人計劃，計劃公司將由本集團轉讓至債權人計劃之計劃管理人或將由債權人計劃之計劃管理人註冊成立並持有及控制的一家公司。因此，將根據債權人計劃轉讓的計劃公司視為出售。根據上市規則，由於出售事項之一項或以上適用百分比率超過25.0%但低於75.0%，故出售事項根據上市規則第14章屬於重大交易。因此，出售事項須遵守上市規則的申報、公告及股東批准規定。

計劃股份將根據股東特別大會之特別授權配發及發行。由於在出售事項之股東特別大會上通過特別決議案及配發和發行計劃股份為根據重組協議之條款完成收購事項及認購事項之先決條件，僅獨立股東可於股東特別大會就批准出售事項及據此擬進行之交易以及配發及發行計劃股份的決議案投票表決。

## 股份發售

公開發售及配售（包括優先發售）將須由獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。由於股份發售之完成須待達成重組協議之先決條件方告落實，故預期與認購事項、收購事項、出售事項及配發和發行計劃股份之完成同時發生，因此僅獨立股東可就批准股份發售之相關決議案投票表決。

## 第7.27B條的特殊情況

根據上市規則第7.27B條，上市發行人不得進行任何可能導致25%或以上理論上稀釋效應的供股、公開發售或特別授權配售，聯交所規定屬特殊情況者除外。公開發售及配售事項

(包括優先發售) 將導致理論上稀釋效應51.58%，其超過上市規則第7.27B條所規定的25%閾值。然而，本公司認為其屬於本公司的特殊情況，原因如下：

**(a) 本公司救援建議**

於二零一九年六月二十一日，聯交所向本公司發佈函件通知本公司，其將本公司置於第三除牌程序。第三除牌程序將於二零二零年一月三日到期，根據上市規則第13.24條，本公司須於第三除牌程序到期日(即二零一九年十二月十七日)前至少十個營業日提交可變復牌建議以顯示充分營運或資產。收購事項、認購事項及股份發售構成經調整普通股復牌交易的當前復牌建議的一部分。完成後，本集團將擁有充足營運水平，而認購事項、優先發售及公開發售所得款項經結清(i)債權人計劃代價及(ii)建議重組專業費用及開支款項後將保留為經擴大集團的營運資金，基於建議重組的財務影響，其將提高本集團的財務及流動資金狀況。

倘建議重組(包括但不限於股份發售及認購事項)因任何原因未能進行，聯交所將遵守上市規則第17項應用指引及指示函HKEx-GL66-13(二零一三年九月)所載有關處理當前復牌建議及取消股份上市(倘適當)的程序。

**(b) 本公司不良財務狀況**

本公司於二零一三年喪失對中國附屬公司的控制權後，本集團業務減少，甚至沒有業務。截至二零一九年十二月三十一日止三個年度，本集團並未產生收益，且錄得持續虧損。如截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績公告所披露，本公司年內錄得除稅前虧損約人民幣2.5百萬元(基於截至二零一九年十二月三十一日的匯率港元兌人民幣=1:0.8936，相當於約2.8百萬港元)，本集團截至二零一九年十二月三十一日的負債淨額為人民幣48.1百萬元(基於截至二零一九年十二月三十一日的匯率港元兌人民幣=1:0.8936，相當於約53.8百萬港元)。鑒於以上所述，本集團目前無力償還債務，處於財務困難，恢復前景有限。因此，構成救援建議一部分的股份發售及認購事項對於本公司股份復牌交易而言至關重要。

**(c) 現有股東的利益**

股份發售及認購事項構成建議重組的一部分，原因是其根據債權人計劃為本公司清償負債提供資金。此外，優先發售亦允許現有股東根據建議重組減少對股權的稀釋影響。

考慮到交易的公平性，認購股份發行價及股份發售價格相同，因此現有股東將有機會按與一致行動集團每股新經調整普通股的相同價格投資於經擴大集團。

鑒於股份於聯交所交易自二零一四年三月三十一日以來暫停，透過股份發售及認購事項籌集資金存在實際困難，且無重大貼現。

應注意倘股份發售及認購事項未能進行，債權人計劃不會獲得資金支持，於此情況下，償還負債後，由股東於本公司清算後變現的剩餘價值極少。

本公司認為股份發售及認購事項對於本公司救援建議至關重要。儘管超過理論價值稀釋闕值25%，本公司認為股份發售及認購事項符合本公司及其股東的整體利益。

鑒於以上所述，發行股份發售股份及認購股份且無重大貼現存在實際困難。此外，建議重組（其中包括股份發售及認購事項）將悉數清償本公司的申索及負債，將於完成時促進本公司復牌。因此，本公司認為本公司進行股份發售及認購事項造成理論稀釋效應超過25%屬於特殊情況。

優先發售將須經少數股東於股東特別大會上透過投票方式批准。除獨立股東外的股東將須就股東特別大會上提呈的決議案放棄投票，以審議及（倘適當）批准優先發售。

## 其他

僅獨立股東可於股東特別大會上就批准股本重組、收購事項、認購事項、出售事項、配發和發行計劃股份、股份發售、清洗豁免及特別交易安排投票表決。為免生疑慮，概無股東須就有關建議委任候任董事、建議採納新大綱及章程、建議採納新購股權計劃之決議案放棄投票。決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

本公司將向聯交所申請批准代價股份、認購股份、股份發售股份、計劃股份及因行使根據新購股權計劃授出的購股權而發行的經調整普通股上市及買賣。

## 收購守則規定及申請清洗豁免

### 清洗豁免

於本公告日期，一致行動集團並不擁有或控制任何現有股份、有關現有股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。一致行動集團將於完成後合共持有本公司於股本重組後及經代價股份、認購股份、計劃股份及股份發售股份擴大之已發行股本約73.12%。

因此，除非執行人員豁免嚴格遵守收購守則第26.1條，否則賣方1須根據收購守則第26.1條就本公司所有已發行股份（並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份）作出強制性全面收購要約。

賣方1將根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請授予清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，須待（其中包括）親自或委派授權代表出席股東特別大會的至少75%的獨立股東以投票表決方式批准及由親自或委派授權代表出席有關豁免清洗相關交易之股東特別大會的過半數獨立股東以投票表決方式批准。倘執行人員授出清洗豁免，賣方1毋須作出強制性收購要約（否則須因進行收購事項及認購事項而作出強制性收購要約）。執行人員未必會授出清洗豁免。倘未授出清洗豁免，重組協議將告失效，而收購事項、認購事項、出售事項、債權人計劃及股份發售亦會因此失效，股本重組及復牌將不會進行。

於本公告日期，本公司認為，建議重組不會引致任何有關遵守其他適用規則或規例（包括上市規則）之問題。倘於刊發本公告後出現有關問題，本公司將盡快且無論如何於寄發通函前竭力解決相關事宜，令有關機構信納。本公司獲悉倘建議重組不遵守其他適用規則及法規，則執行人員可能不會授出清洗豁免。

### 特別交易安排

於完成出售事項後，根據債權人計劃應付林先生（於本公告日期持有本公司全部已發行股份約59.07%）債務的建議結算安排將不適用於所有其他股東，因此出售事項以及根據債權人計劃應付林先生債務的建議結算安排構成收購守則第25條項下之特別交易安排，因此(i)須取得執行人員同意；(ii)獨立財務顧問須公開聲明其認為出售事項及還款安排及其條款公平合理；及(iii)取得獨立股東於股東特別大會批准。本公司將根據收購守則第25條申請取得執行人員對特別交易安排的同意。

### 收購守則規定之資料

於本公告日期，一致行動集團確認：

- (a) 概無一致行動集團成員公司擁有或控制或主導任何現有股份、股份權利、有關股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (b) 除訂立重組協議外，於重組協議日期前六個月內及截至本公告日期，概無一致行動集團成員公司已收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權；
- (c) 概無一致行動集團成員公司接獲有關於股東特別大會上就股本重組、收購事項、認購事項、股份發售、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免、特別交易安排、建議委任候任董事、建議採納新大綱及章程、建議採納新購股權計劃或所涉交易之決議案投票的任何不可撤回承諾；

- (d) 一致行動集團成員公司並無訂立有關本公司證券之尚未行使衍生工具；
- (e) 概無訂立收購守則第22條注釋8所述與一致行動集團成員公司或本公司股份有關而可能對重組協議、股份發售、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免、特別交易安排、建議委任候任董事、建議採納新大綱及章程、建議採納新購股權計劃或所涉交易屬重大的任何形式的安排（無論以期權、彌償保證或其他方式）；
- (f) 一致行動集團成員公司並無訂立任何協議或安排，而當中涉及其可以或不得援用或尋求援用重組協議、股份發售、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免、特別交易安排、建議委任候任董事、建議採納新大綱及章程、採納新購股權計劃或所涉交易之先決條件或條件的情況，包括任何應付終止費；
- (g) 一致行動集團成員公司概無借入或借出本公司之任何相關證券（定義見收購守則第22條注釋4）；
- (h) 一致行動集團任何成員概無向本公司或股東支付任何形式的代價、補償或利益；
- (i) 除特別交易安排及重組協議外，一致行動集團任何成員（作為一方）與本公司及其附屬公司及／或股東（作為另一方）之間並無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易安排；及
- (j) 除特別交易安排外，(1)任何股東；及(2)(a)一致行動集團任何成員公司，或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易安排。

除本公告所披露根據重組協議擬進行之交易（包括目標集團注資、將向本公司支付的認購代價及將向一致行動集團配發及發行的代價股份）外，一致行動集團（作為一方）與本公司（作為另一方）概無任何形式的有關建議重組或其他事項的其他安排／協議。

於本公告日期，本公司已發行股本由812,600,000股股份組成，除根據前購股權計劃授予之尚未行使的購股權外，本公司並無任何已發行期權、認股權證或可換股證券。

## 一般事項

### 通函

通函載有(其中包括)(i)股本重組；(ii)收購事項及有關目標集團業務的資料(包括管理團隊、行業概覽、策略與未來計劃及風險因素)；(iii)戴德梁行有限公司根據收購守則第11條編製的目標集團經更新物業估值報告；(iv)債權人計劃；(v)認購事項；(vi)股份發售；(vii)清洗豁免；(viii)特別交易安排；(ix)獨立董事委員會向獨立股東發出有關股本重組、收購事項、認購事項、出售事項、配發及發行計劃股份、股份發售、清洗豁免及特別交易安排的意見函；(x)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東作出的有關股本重組、收購事項、認購事項、出售事項、配發及發行計劃股份、股份發售、清洗豁免及特別交易安排之意見函；及(xi)股東特別大會通告等詳細資料，將盡快派發予股東。

建議獨立股東就股本重組、收購事項、認購事項、出售事項、配發及發行計劃股份、股份發售、清洗豁免及特別交易安排決定投票前閱讀通函所載(i)獨立董事委員會意見函；及(ii)獨立財務顧問意見函。

根據收購守則第8.2條，本公司須自本公告刊發日期起21日內向股東寄發有關(其中包括)清洗豁免的通函。

由於新上市申請須經聯交所批准，預期聯交所需要更多時間審閱新上市申請及編製通函。

本公司將根據收購守則第8.2條向執行人員申請同意延長寄發通函的時間限制，且本公司將就通函的預期寄發時間進一步發出公告。

## 股東特別大會

股東特別大會將會召開，旨在審議及酌情批准有關股本重組、收購事項、認購事項、股份發售、出售事項、清洗豁免、特別交易安排、配發及發行計劃股份、建議委任候任董事、建議採納新大綱及章程和建議採納新購股權計劃等決議案。決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

### 獨立董事委員會之組成及獨立財務顧問之委任

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事（即朱健宏先生及朱國和先生）組成，旨在就股本重組、收購事項、認購事項、股份發售、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免及特別交易安排是否公平合理且符合本公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供建議，亦經考慮獨立財務顧問的意見後就投票方式向獨立股東提供建議。

獨立財務顧問將獲委任，以就股本重組、收購事項、認購事項、股份發售、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免及特別交易安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 更新復牌狀況

### 遵守上市規則第13.24條

在本公司於二零一三年失去對中國附屬公司的控制權之後，本公司的業務規模很小，甚至無任何業務，且其附屬公司已停止運營。

完成後，目標集團將成為經擴大集團的一部分，且董事認為經擴大集團擁有充足的營運水平。

## 未決審計事宜、未決財務業績及解決任何審計保留意見

茲提述本公司日期為二零一六年十一月十日的公告，董事最近已嘗試惟未能進入本集團位於中國的廠房及獲閱中國附屬公司所有賬冊及記錄。因此，董事認為本公司已失去對中國附屬公司的控制權。

根據中國附屬公司的終止合併入賬基準，本公司已發佈財務業績，包括截至二零一八年十二月三十一日止七個年度的年度業績以及截至二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月的中期業績。

於本公告日期，本公司已發佈財務業績，包括(i)截至二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的年報；(ii)截至二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期報告；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年業績公告。根據上市規則第13.46(2)(a)條，本公司須於二零一九年四月三十日或之前向股東寄發截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報。有關延誤構成違反上市規則第13.46(2)(a)條的規定。根據上市規則第13.49(6)條，本公司須於二零一九年八月三十一日或之前公佈截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績。有關延誤構成違反上市規則第13.49(6)條的規定。根據上市規則第13.48(1)條，本公司須於二零一九年九月三十日或之前向股東寄發截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告。有關延誤構成違反上市規則第13.48(1)條的規定。本公司已於二零二零年三月三十一日公佈截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績及截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績。本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年報及截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告已於二零二零年四月二十九日寄發。

誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報所披露，就以下方面不發表意見：(1)期初結餘額及相應數據，(2)附屬公司終止合併入賬，(3)購股權儲備，(4)其他應付款項，(5)應付控股股東款項，(6)應付終止合併入賬附屬公司款項，(7)銀行結餘，(8)承擔及或然負債，(9)關聯方交易及披露，(10)綜合財務報表內的其他披露，以及(11)與持續經營基準相關的重大不確定性。

未決審計事宜及本公司補救措施的詳情

### 核數師意見

未決審計事宜(1) — 期初餘額及相應數據

不發表意見乃因審核範圍的限制以及與本集團持續經營相關的重大不確定性的可能影響所導致。範圍的限制乃由於喪失中國附屬公司的控制權，以致核數師無法取得該等附屬公司的賬簿和記錄。與本集團持續經營相關的重大不確定性將在下文(11)中解決。

根據債權人計劃，中國附屬公司將終止合併入賬並轉至債權人計劃。

### 本公司的補救措施

完成後，中國附屬公司將終止合併入賬並轉至債權人計劃，而本集團將繼續充分履行於可見未來到期的財務義務及該審計事宜將得以解決。假設於二零二一年完成重組，則預計將繼續就截至二零二一年十二月三十一日止年度（期初餘額及相應數據）及截至二零二二年十二月三十一日止年度（僅相應數據）的綜合財務報表針對有關事宜不發表意見，並預計將就截至二零二三年十二月三十一日止年度發表無保留審計意見。

## 核數師意見

### 未決審計事宜(2) — 附屬公司終止合併入賬

由於失去對中國附屬公司的控制權，中國附屬公司的財務資料自二零一三年一月一日起終止合併列入本集團賬目。由於中國附屬公司的賬冊及記錄限制，核數師認為彼等並無獲提供充分證據確保本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度交易的完整性。

就此而言，核數師認為彼等無法證實下列事項是否存在、已呈列、完整及準確：(i) 期初餘額及相應數據；(ii) 附屬公司終止合併入賬之虧損；(iii) 應付終止合併入賬附屬公司之款項；(iv) 其他應付款項／應付控股股東款項；(v) 承擔及或然負債；及(vi) 關聯方交易及披露。

根據債權人計劃，中國附屬公司將終止合併入賬並轉至債權人計劃。

## 本公司的補救措施

完成後，中國附屬公司將終止合併入賬並轉至債權人計劃，而該審計事宜將得以解決。假設於二零二一年完成重組，則預計將繼續就截至二零二一年十二月三十一日止年度（期初餘額、完成日期的交易及相應數據）及截至二零二二年十二月三十一日止年度（僅相應數據）的綜合財務報表針對有關事宜不發表意見，並預計將就截至二零二三年十二月三十一日止年度發表無保留審計意見。

## 核數師意見

### 未決審計事宜(3) — 購股權儲備

鑒於與本公司授予其前任董事和合資格人士有關的購股權的證明文件不完整，核數師無法獲得足夠的適當審計證據，以核實購股權儲備之賬面值的呈報及準確性。

鑒於根據購股權持有人名單，本公司已授予購股權的人士已從本集團辭職或為計劃公司（債權人計劃生效後，該等公司將不再為本集團的成員公司）的董事／僱員，故根據先前的購股權計劃，於本公告日期，並無合資格的購股權持有人。在此情況下，有關授出購股權的審計不發表意見將於完成後得以解決。

## 本公司的補救措施

假設於二零二一年完成，則預計將繼續就截至二零二一年十二月三十一日止年度（期初餘額及相應數據）及截至二零二二年十二月三十一日止年度（僅相應數據）的綜合財務報表針對有關事宜不發表意見，並預計將就截至二零二三年十二月三十一日止年度發表無保留審計意見。

## 核數師意見

### 未決審計事宜(4) — 其他應付款項

通過債權人計劃，其他應付款項將根據債權人計劃以現金或計劃股份的分派方式進行結算，其中債權人（特別是李先生）向計劃管理人提交證據，經裁定該申索得到證實。其他應付款項的不發表意見與應付李先生的款項有關，即自林先生轉讓應收本公司的款項。若李先生未向計劃管理人提出申索，則根據債權人計劃不會向李先生作出分派。另一方面，若李先生提出申索，而計劃管理人在評估李先生提交的證據後裁定李先生的申索並無根據，則計劃管理人將拒絕李先生的申索，且根據債權人計劃將不會向李先生作出分派。在上述任何情況下，李先生對本公司的申索將就所有目的而言被視為完全且不可撤銷的解除及免除。

## 本公司的補救措施

假設於二零二一年完成（包括但不限於債權人計劃生效），則預計將繼續就截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表（期初餘額）針對有關事宜不發表意見，並預計將不會就截至二零二二年十二月三十一日止年度針對有關事宜不發表意見。

## 核數師意見

### 未決審計事宜(5) — 應付控股股東款項

通過債權人計劃，應付控股股東（即林先生）款項將根據債權人計劃以現金或計劃股份的分派方式進行結算，其中控股股東向計劃管理人提交證據，經裁定該申索得到證實。若林先生未向計劃管理人提出申索，則根據債權人計劃不會向林先生作出分派。另一方面，若林先生提出申索，而計劃管理人在評估林先生提交的證據後裁定林先生的申索並無根據，則計劃管理人將拒絕林先生的申索，且根據債權人計劃將不會向林先生作出分派。在上述任何情況下，林先生對本公司的申索將就所有目的而言被視為完全且不可撤銷的解除及免除。

## 本公司的補救措施

假設於二零二一年完成（包括但不限於債權人計劃生效），則預計將繼續就截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表（期初餘額）針對有關事宜不發表意見，並預計將不會就截至二零二二年十二月三十一日止年度針對有關事宜不發表意見。

## 核數師意見

## 本公司的補救措施

### 未決審計事宜(6) — 應付終止合併入賬附屬公司款項

通過債權人計劃，應付終止合併入賬附屬公司款項將根據債權人計劃以現金或計劃股份的分派方式進行結算，倘若終止合併入賬附屬公司向計劃管理人提交證據，及經裁定該申索得到證實。若終止合併入賬附屬公司未向計劃管理人提出申索，則根據債權人計劃不會向該終止合併入賬附屬公司作出分派。另一方面，若該終止合併入賬附屬公司提出申索，而計劃管理人在評估終止合併入賬附屬公司提交的證據後裁定該終止合併入賬附屬公司的申索並無根據，則計劃管理人將拒絕終止合併入賬附屬公司的申索，且根據債權人計劃將不會向該終止合併入賬附屬公司作出分派。在上述任何情況下，終止合併入賬附屬公司對本公司的申索將就所有目的而言被視為完全且不可撤銷的解除及免除。

假設於二零二一年完成（包括但不限於債權人計劃生效），則預計將繼續就截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表（期初餘額）針對有關事宜不發表意見，並預計將不會就截至二零二二年十二月三十一日止年度針對有關事宜不發表意見。

## 核數師意見

### 未決審計事宜(7) — 銀行結餘

董事會無法聯絡本集團若干銀行賬戶的授權簽署人林先生。因此，核數師無法就審計工作獲得足夠的證據，包括銀行確認書。

此外，本公司已與相關銀行進行溝通，並了解在遵守適當程序的情況下變更銀行賬戶的授權簽署人屬可行。本公司正在申請變更授權簽署人。與銀行結餘有關的審計保留意見將在完成變更相關銀行賬戶的授權簽署人後得以解決。

誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報所披露，銀行結餘約為人民幣245,000元。

## 本公司的補救措施

假設於二零二一年銀行賬戶的授權簽署人發生變動，則預計將繼續就截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(期初餘額)針對有關事宜不發表意見，並預計將不會就截至二零二二年十二月三十一日止年度針對有關事宜不發表意見。

## 核數師意見

### 未決審計事宜(8) — 承擔及或然負債

由於失去對中國附屬公司的控制權，中國附屬公司的財務資料自二零一三年一月一日起終止合併入賬至本集團的賬目。鑒於查閱中國附屬公司賬簿和記錄的限制，核數師認為尚未獲得足夠的證據以確保截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度本集團承諾及或然負債的存在、呈報、完整性及準確性。

根據債權人計劃，中國附屬公司將終止合併入賬並轉至債權人計劃。

## 本公司的補救措施

完成後，中國附屬公司將終止合併入賬並轉至債權人計劃，而該審計事宜將得以解決。假設於二零二一年完成重組，則預計將繼續就二零二一年十二月三十一日之綜合財務報表內的披露針對有關事宜不發表意見，並預計將就截至二零二二年十二月三十一日止年度發表無保留審計意見。

## 核數師意見

### 未決審計事宜(9) — 關聯方交易及披露

由於失去對中國附屬公司的控制權，中國附屬公司的財務資料自二零一三年一月一日起終止合併入賬至本集團的賬目。鑒於查閱中國附屬公司賬簿和記錄的限制，核數師認為尚未獲得足夠的證據以確保截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度本集團關連方交易的存在、呈報、完整性及準確性。

根據債權人計劃，中國附屬公司將終止合併入賬並轉至債權人計劃。

## 本公司的補救措施

完成後，中國附屬公司將終止合併入賬並轉至債權人計劃，而該審計事宜將得以解決。假設於二零二一年完成重組，則預計將繼續就截至二零二一年十二月三十一日止年度（完成日期後自二零二一年一月一日起的披露及相應數據）及截至二零二二年十二月三十一日止年度（僅相應數據）的綜合財務報表針對有關事宜不發表意見，並預計將就截至二零二三年十二月三十一日止年度發表無保留審計意見。

## 核數師意見

## 本公司的補救措施

### 未決審計事宜(10) — 綜合財務報表內的其他披露

由於失去對中國附屬公司的控制權，中國附屬公司的財務資料自二零一三年一月一日起終止合併入賬至本集團的賬目。鑒於查閱中國附屬公司賬簿和記錄的限制，核數師認為尚未獲得足夠的證據以確保截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度有關本集團購股權計劃之呈報及員工成本的披露的完整性及準確性。

根據債權人計劃，中國附屬公司將終止合併入賬並轉至債權人計劃。

完成後，中國附屬公司將終止合併入賬並轉至債權人計劃，而該審計事宜將得以解決。

假設於二零二一年完成，則預計將繼續就截至二零二一年十二月三十一日止年度（完成日期後自二零二一年一月一日起的披露及相應數據）及截至二零二二年十二月三十一日止年度（僅相應數據）的綜合財務報表針對有關事宜不發表意見，並預計將就截至二零二三年十二月三十一日止年度發表無保留審計意見。

## 核數師意見

## 本公司的補救措施

### 未決審計事宜(11) — 與持續經營基準相關的重大不確定性

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣2,509,000元，及於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額及負債淨額約為人民幣48,138,000元。該等情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團的持續經營能力產生重大質疑。因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，並假設建議重組將順利完成，且在建議重組之後，本集團將繼續全面履行其於可預見未來到期的財務義務。綜合財務報表不包括因未能完成建議重組而導致的任何調整。我們認為披露屬充分。然而，鑒於與完成有關的不確定性程度，我們對與持續經營基準有關的重大不確定性不發表意見。

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，並假設建議重組將順利完成，且於完成後，本集團將繼續全面履行其於可預見未來到期的財務義務。儘管如此，建議重組受限於未必會達成的各種條件，因此，有關完成存在不確定性。

假設於二零二一年完成，則預計將就截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表解決針對有關該事宜的不發表意見。

本公司將盡最大努力遵守上市規則第13.49條的規定，以於日後發佈財務業績。此外，誠如上文所披露，在與核數師討論並假設於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度順利完成重組後，董事會預計，因中國附屬公司的終止合併入賬及與持續經營基準相關的重大不確定性而產生的審計保留意見（除完成後下一個財政年度的相應數據的結轉影響外）將不會對截至二零二一年十二月三十一日止財政年度後經擴大集團的綜合財務報表產生影響。

### 本公司的內部控制程序

於二零一七年二月十日，本公司聘請獨立專業公司中匯安達風險管理有限公司對本公司進行內部控制審查，以協助董事評估本集團的財務報告程序及內部控制系統是否足以令本公司履行上市規則規定的義務（「**內部控制審查**」）。

誠如本公司日期為二零一九年三月十一日的公告所披露，本公司已完成內部控制審查並公佈相關結果。然而，由於延遲寄發截至二零一八年止年度的年報及截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告及延遲公佈截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績，故本公司聘請中匯安達風險管理有限公司進行內部控制審查，並預計將於二零二零年六月公佈內部控制審查結果。

### 持續暫停買賣

因應本公司要求，股份已自二零一四年三月三十一日上午九時正起於聯交所暫停買賣。股份仍將暫停買賣，直至另行通知為止。本公司將根據上市規則之規定於適當時就本集團最新發展另作公告。本公告之刊登概不表示聯交所之任何決定或結論，亦不保證會獲聯交所批准恢復股份買賣。股東及有意投資者務請注意，股本重組、收購事項、認購事項、股份發售、出售事項、債權人計劃、清洗豁免及特別交易安排須待達成多項條件（未必能達成該等條件）後方可作實，尤其應考慮聯交所是否會允許進行收購事項及相關交易。因此，該等交易未必會落實及進行。

## 釋義

於本公告中，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據重組協議收購待售股份及銷售貸款
「收購代價」	指	根據重組協議購買待售股份及銷售貸款的總代價843,697,325港元
「經調整普通股」	指	股本重組生效後本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「安徽豪澤置業」	指	安徽豪澤置業有限責任公司，於中國成立的有限公司
「聯繫人」	指	上市規則所界定者
「核數師」	指	中匯安達會計師事務所有限公司，本公司核數師
「法定股本減少」	指	緊隨股本削減生效後，建議全數註銷本公司法定惟未發行之股本(包括股本削減產生之法定惟未發行股本)
「法定股本增加」	指	緊隨法定股本減少生效後，建議增加本公司之法定股本至1,000,000,000港元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般向公眾開放於正常營業時間辦理業務的日子(星期六、星期日或公眾假期及香港於上午九時正至下午五時正內任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色暴雨警告訊號」的日子除外)

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「股本削減」	指	於股份合併生效後，建議將每股已發行合併股份之面值由0.20港元削減至0.01港元
「股本重組」	指	建議重組本公司股本，其中包括(i)股份合併、(ii)股本削減、(iii)法定股本減少、(iv)法定股本增加及(v)股份溢價註銷
「開曼群島公司法」	指	開曼群島一九六一年第3號法例(經綜合及修訂)第22章公司法
「通函」	指	本公司所派發有關(其中包括)股本重組、收購事項、認購事項、股份發售、出售事項、債權人計劃、清洗豁免及特別交易安排的通函
「申索」	指	本公司任何債務、負債或責任，不論為已知或未知、現時或日後、確定或或然、已算定或未算定，包括但不限於支付金錢或金錢等值物之債務或負債、任何法例或法令所涉之任何負債、違反信託產生之任何負債、合約、侵權行為或委託產生之負債及賠償責任產生之任何負債，於本公司根據公司條例及開曼群島公司法強制清盤時獲接納以待證明
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「本公司」	指	飛克國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：1998)
「完成」	指	建議重組完成

「完成日期」	指 最後完成日期或達成或發出書面通知豁免(視情況而定)重組協議最後一項先決條件之日期後五(5)個營業日(以較早者為準)，或本公司、認購人、賣方1及賣方2之間書面協定之任何其他日期
「一致行動集團」	指 賣方、認購人及彼等任何人士的一致行動人士
「關連人士」	指 上市規則所界定者
「代價股份」	指 本公司將按發行價配發及發行的合共6,859,320,000股入賬列為繳足的新經調整普通股，根據重組協議，其中6,516,354,000股新經調整普通股配發予賣方1(或彼等各自代名人)及342,966,000股新經調整普通股配發予賣方2(或彼等各自代名人)(分別佔完成後本公司經擴大已發行股本約80.21%及4.22%)
「合併股份」	指 股份合併生效後但股本削減生效前，本公司股本中每股面值0.20港元的普通股
「債權人」	指 本公司所欠付申索的任何人士
「債權人計劃」	指 本公司根據公司條例及開曼群島公司法向債權人提呈的重組計劃，有關條款為債權人同意通過按比例獲分派(a)認購代價中的現金款項6,400,000港元；(b)208,140,000股計劃股份；及(c)計劃管理人自計劃公司可能變現的其他款項(須悉數轉讓予計劃管理人)後悉數解除申索，或須作出高等法院及大法院批准或規定的任何修改、增補或條件

「債權人計劃代價」	指	32,001,220港元（包括現金6,400,000港元及按發行價入賬列為繳足的208,140,000股計劃股份）
「當前復牌建議」	指	本公司為尋求批准股份於聯交所主板恢復買賣而於二零一九年十二月十七日向聯交所提交載有重組事宜、股本及債務責任的復牌建議，惟須符合聯交所可能規定的條件
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	建議根據債權人計劃條款為債權人的利益向債權人計劃之計劃管理人或將註冊成立及將由債權人計劃之計劃管理人持有及控制的公司轉讓計劃公司
「股東特別大會」	指	本公司擬召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）有關股本重組、收購事項及配發及發行代價股份、認購事項及配發及發行認購股份、公開發售及配發及發行公開發售股份、優先發售及配發及發行預留股份、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免、特別交易安排、建議採納新大綱及章程、建議委任候任董事及採納新購股權計劃之決議案
「經擴大集團」	指	於完成後的本集團（即本集團與目標集團）
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時的執行董事或其任何代表

「現有控股股東」	指	林先生及銳創國際有限公司（由林先生全資擁有）於480,000,000股股份中擁有權益，佔本公司於本公告日期已發行股本約59.07%，已由林先生悉數抵押予獨立第三方李先生
「現有大綱及章程」	指	本公司現有組織章程大綱及公司章程
「飛克中國」	指	福建省飛克體育用品有限公司，於中國成立的有限公司
「第一階段除牌程序」	指	聯交所根據上市規則《應用指引17》將本公司列入第一階段除牌程序，已於二零一七年五月二十四日屆滿
「首份復牌建議」	指	本公司為尋求批准復牌而於二零一七年一月十一日向聯交所提交載有重組事宜、股本及債務責任的首份復牌建議（經本公司其後呈交之文件補充）
「福建鑫威」	指	鑫威（福建）輕工有限公司，於中國成立的有限公司
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合肥豪澤置業」	指	合肥豪澤置業有限責任公司，於中國成立的有限公司
「高等法院」	指	香港高等法院
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指 本公司獨立董事委員會，由所有並無擁有股本重組、收購事項、認購事項、股份發售、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免及特別交易安排直接或間接利益的獨立非執行董事組成
「獨立財務顧問」	指 獲委任為獨立財務顧問以就股本重組、收購事項、認購事項、股份發售、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免及特別交易安排及獨立第三方向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指 並非(i)賣方、彼等各自聯繫人及彼等的任何一致行動人士；(ii)林先生、其聯繫人及彼等的任何一致行動人士；(iii)認購人、其各自聯繫人及其任何一致行動人士；及／或(iv)於股本重組、收購事項、認購事項、股份發售、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免及／或特別交易安排中擁有權益或參與其中(僅作為本公司股東而擁有或參與者除外)而因此獲准就相關決議案投票的本公司股東
「獨立第三方」	指 (i)獨立於本公司及其附屬公司且並非屬本公司其附屬公司關連人士(定義見上市規則)；及(ii)並非股東之第三方
「發行價」	指 0.123港元，根據認購事項、收購事項、債權人計劃及股份發售配發及發行每股經調整普通股的發行價
「最後交易日」	指 二零一四年三月二十八日，即自二零一四年三月三十一日上午九時正起於股份暫停買賣前最後一個交易日

「上市委員會」	指	聯交所董事會上市委員會
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零二零年十二月三十一日或重組協議各方可能書面協定的其他日期
「洛陽豪澤文旅」	指	洛陽豪澤文旅置地有限責任公司，於中國成立的有限公司
「主板」	指	聯交所營運的證券市場（不包括期權市場），與聯交所GEM 並行獨立運作，為免生疑慮，不包括聯交所GEM
「李先生」	指	李和獅先生
「林先生」	指	林文建先生，於本公告日期持有本公司全部已發行股本約59.07%的現有控股股東
「戴先生」	指	戴啟興先生，認購人的唯一股東
「懷女士」或「賣方1之擔保人」	指	懷淑英女士，重組協議項下賣方1之擔保人
「南京豪澤置業」	指	南京豪澤置業有限責任公司，於中國成立的有限公司
「南京懷澤置業」	指	南京懷澤置業有限責任公司，於中國成立的有限公司
「新大綱及章程」	指	股東擬於股東特別大會採納的新組織章程大綱及公司章程，詳情將載於通函

「新購股權計劃」	指	股東於股東特別大會上通過普通決議案採納的購股權計劃，詳情將載於通函
「未決審計事宜」	指	本公司日期為二零一四年三月三十一日的公告所述審計事宜
「配售事項」	指	根據配售包銷協議配售配售股份
「配售包銷商」	指	配售包銷商，為獨立第三方，將就配售獲委任
「配售包銷協議」	指	賣方、本公司與配售包銷商訂立的配售協議
「配售股份」	指	1,121,980,000股經調整普通股，即根據配售將要配售的經調整普通股總數（不計預留股份）（以及合共1,365,760,000股經調整普通股（經計及預留股份））
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言不包括香港及澳門特別行政區和台灣
「中國附屬公司」	指	福建省飛克體育用品有限公司及鑫威（福建）輕工有限公司
「優先配額」	指	合資格股東基於優先發售記錄日期營業時間結束時彼等各自於本公司之持股量釐定之保證基準申請優先發售項下之預留股份之配額
「優先發售」	指	按股份發售價向合資格股東優先發售243,780,000股預留股份（作為優先配額）

「優先發售記錄日期」	指	經參考釐定優先發售下配額之日期
「先前購股權計劃」	指	本公司於二零一零年二月二十四日採納之購股權計劃，該計劃已於二零二零年二月二十四日失效
「建議重組」	指	本集團建議重組，包括股本重組、收購事項、認購事項、債權人計劃及股份發售
「招股章程」	指	股份發售相關的招股章程
「公開發售」	指	按股份發售價每股公開發售股份0.123港元提呈發售公開發售股份，以供香港公眾人士認購
「公開發售股份」	指	本公司根據公開發售提呈發售203,100,000股新經調整普通股（可根據「股份發售」一段所述作出調整），以供認購
「公開發售包銷商」	指	公開發售之包銷商（獨立第三方）
「公開發售包銷協議」	指	本公司與公開發售包銷商就公開發售將予訂立的包銷協議
「合資格股東」	指	於優先發售記錄日期名列本公司股東名冊的股東，不包括董事會經查詢相關地區法律的法律限制及相關監管機構或證券交易所規定後認為不必要或不適宜參與優先發售的海外股東
「重組」	指	重組目標公司直接或間接持有的目標集團成員公司（目標公司除外）
「預留股份」	指	本公司根據優先發售向合資格股東提呈發售（作為優先配額）的243,780,000股新經調整普通股，將自根據配售事項而提呈發售的配售股份中分配

「重組協議」	指	本公司、賣方、認購人及懷女士於二零一九年十二月十七日就本公司債務及股權重組訂立的重組協議
「復牌」	指	股份或經調整普通股（如適用）於聯交所恢復買賣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	完成時目標公司結欠賣方之款項（如有）
「待售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「計劃公司」	指	Win Eagle International Holdings Limited、鑫威香港投資有限公司、福建省飛克體育用品有限公司及鑫威（福建）輕工有限公司
「計劃股份」	指	按發行價入賬列為繳足的合共208,140,000股新經調整普通股，屬債權人計劃代價的一部分
「第二階段除牌程序」	指	聯交所根據上市規則《應用指引17》將本公司列入第二階段除牌程序，將於二零一九年五月十四日屆滿
「第二份復牌建議」	指	本公司為尋求批准復牌而於二零一八年十二月六日向聯交所提交載有重組事宜、股本及債務責任的建議（經本公司其後呈交之文件補充），惟須符合聯交所可能規定的條件
「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（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

「股份」	指	股本重組生效前本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股份合併」	指	建議將每兩(2)股每股面值0.10港元之股份合併為一(1)股每股面值0.20港元之合併股份
「股份發售」	指	優先發售、公開發售及配售
「股份發售價」	指	0.123港元，根據股份發售認購及發行股份發售股份的價格
「股份溢價註銷」	指	建議註銷股本重組生效當日本公司股份溢價賬的全部進賬金額
「股東」	指	股份或經調整普通股持有人(視情況而定)
「股份發售股份」	指	預留股份、公開發售股份及配售股份
「股份發售包銷商」	指	公開發售包銷商及配售包銷商
「股份發售包銷協議」	指	公開發售包銷協議及配售包銷協議
「特別交易安排」	指	建議於出售事項完成後結算債權人計劃項下應付林先生之債務，因此出售事項以及建議結算債權人計劃項下應付林先生之債務將根據收購守則第25條附註5構成一項特別交易安排
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	<b>Southern Global Holdings Limited</b> ，二零一六年八月十六日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由戴先生全資擁有
「認購事項」	指	認購人根據重組協議按發行價認購認購股份

「認購代價」	指	認購認購股份的總金額25,000,980港元
「認購股份」	指	203,260,000股新經調整普通股
「收購守則」	指	《公司收購及合併守則》
「目標公司」	指	兆發控股有限公司，根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，各為「目標集團成員公司」
「第三階段除牌程序」	指	根據上市規則《應用指引17》項下之第三階段除牌程序
「往績記錄期間」	指	截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一九年六月三十日止六個月
「賣方1」	指	豪澤金融控股有限公司，將於重組完成後持有目標集團95%之股權並最終由懷女士（獨立第三方）全資擁有
「賣方2」	指	施漢陽先生，將通過其全資實體（賣方1之一致行動人士（定義見收購守則））於股本重組完成後持有目標集團5%之股權
「賣方」	指	統稱賣方1及賣方2
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1之豁免，豁免就因配發及發行代價股份而導致賣方1須根據收購守則第26條對本公司所有已發行經調整普通股（並非一致行動集團已擁有或同意收購的經調整普通股）作出的強制性全面收購要約之責任

「營運資金墊款」 指 認購人於重組協議日期向本公司合共墊付約14.05百萬港元款項，及認購人根據重組協議於完成前不時向本公司墊付的額外款項

「%」 指 百分比

在本公告中，除非文義另有要求或另有所指，港元按1.00港元兌人民幣0.8975元的概約匯率換算為人民幣。相關匯率僅供說明之用，並不表示任何港元或人民幣金額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率換算或以任何方式換算。

本公告中若干中國公司、實體、部門、機構、證書、名稱及標註「\*」之類似項目英文名稱乃譯自中文名稱，僅為識別用途而載入本公告，不應被視為官方英文翻譯。該等名稱之中英文版本如有任何歧義，概以中文名稱為準。

為及代表  
飛克國際控股有限公司  
執行董事  
錢曾琮

香港，二零二零年六月十八日

於本公告日期，執行董事為錢曾琮先生；及獨立非執行董事為朱健宏先生及朱國和先生。

全體董事願就本公告所載資料（有關一致行動集團及目標集團的資料除外）之準確性共同及個別地承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，本公告亦無遺漏其他事實，以致本公告所載任何陳述產生誤導。

認購人的唯一董事戴先生願就本公告所載有關認購人及其一致行動人士的資料之準確性承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就彼所知，認購人的董事於本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，本公告亦無遺漏其他事實，以致本公告所載任何陳述產生誤導。

賣方1的唯一董事懷女士願就本公告所載有關賣方1及目標集團以及彼等各自一致行動人士的資料之準確性承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就彼所知，賣方1的董事於本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，本公告亦無遺漏其他事實，以致本公告所載任何陳述產生誤導。

賣方2願就本公告所載有關賣方2及目標集團及其各自一致行動人士的資料之準確性承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就彼所知，彼於本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，本公告亦無遺漏其他事實，以致本公告所載任何陳述產生誤導。

## 附錄一 — 物業估值報告

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對物業權益於二零二零年三月三十一日的價值意見所編製的函件、估值概要及估值報告，以供載入本公告。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

關於：組合估值

指示、目的及估值日期

吾等按照兆發控股有限公司（「貴公司」）指示對 貴公司或其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的指定物業進行估值（更多詳情載於估值報告），吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等於二零二零年三月三十一日（「估值日期」）就有關物業現時市值狀況的意見。

市值之定義

吾等對各物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會發表之香港測量師學會估值準則（二零一七年版），定義為「自願買方與自願賣方於進行適當推廣後，在估值日期於公平交易中交換資產或負債之估計價值，而交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下行事」。

## 估值基準及假設

就該等物業進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則以及由香港測量師學會發佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一七年版)所載列的規定。

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素)所引致的估價升跌。

吾等對位於中國的物業進行估值時，除另有說明外，吾等已假設按其年期支付年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價。對物業進行估值時，吾等亦假設 貴集團擁有物業的可強制執行業權，並有權於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段時間內自由及不受干預地使用、佔用或出讓該等物業。

就位於中國之物業而言，根據 貴公司所提供之資料，業權以及所授出的主要批准及執照之狀況，載於相應估值報告之附註。

吾等於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

為符合收購及合併守則第11.3條之規定及如 貴集團所告知，出售物業可能產生的潛在稅務負債包括：

- (a) 按代價5%的比率就中國的物業支付增值稅；
- (b) 按25%比率對出售中國的物業產生的盈利支付利得稅；及
- (c) 就中國物業不超過50%至超過200%的升值按介乎30%至60%的累進稅率繳納的土地增值稅。

由於主體交易屬股本性質且不會涉及物業交易，該等物業出現任何潛在稅務責任之可能性不大。

#### 市場不確定性警告

近期爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，導致全球金融市場產生較大波動，亦給房地產市場帶來不確定性。預期房地產價值將對疫情發展及金融市場的變動極其敏感。市場不同行業所受影響程度不同，以及物業推廣及談判銷售的時間將比平時更長。難以確定估值結果的可用時限，因物業價格或會在短期內迅速大幅波動。吾等對物業的估值僅在估值日有效，市場狀況的任何後續變化以及估值日期後對物業價值的影響均不予考慮在內。倘任何人士於進行任何交易時有意參考吾等的估值，彼須謹記此期間市場的大幅波動，以及自估值日期起物業價值可能已或未發生變動。

## 估值方法

在對第一類物業（即 貴集團於中國持作投資之物業）進行估值時，吾等採用直接比較法，假設各項物業按現況交吉出售，並參考相關市場可獲取之可資比較銷售憑證（或倘適用）採取投資法藉將現有租約所產生的租金資本化，並就物業的復歸租金潛力作出適當撥備。

在對第二類物業（即 貴集團於中國持作出售之物業）進行估值時，吾等採用直接比較法，假設該等物業按現況交吉出售，並參考相關市場可獲取之可資比較銷售憑證。

在對第三至五類物業（即 貴集團於中國分別持有之發展中及用作未來發展之物業）進行估值時，吾等按照該等物業將根據 貴集團向吾等提供之最新發展計劃（如有）發展及竣工之基準進行估值。吾等假設發展計劃均已或將取得有關政府機關出具之所有同意、批文及牌照，且並無任何繁重條件或延誤情況。吾等亦假設，發展項目之設計及建設均符合當地規劃及其他有關法規，且已經或將會獲有關機關批准。吾等於達至估值時，採用直接比較法，並參考相關市場可獲取之可資比較銷售憑證，亦考慮已耗用之建築成本及完成發展項目將耗費用。「竣工後之市值」指假設發展項目於估值日期已竣工之情況下吾等對項目總售價之意見。

## 資料來源

於進行估值時，吾等極為依賴 貴集團就其於中國所持物業向吾等提供的資料，並已接納 貴集團就有關規劃批文或法定通告、地役權、土地及樓宇的憑證、樓宇的竣工日期、停車位數目、佔用詳情、建造成本、買賣代價、地盤及樓面面積以及所有其他相關事宜提供的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的對估值為重要資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

## 業權調查

吾等已獲得有關位於中國的物業業權的文件摘要，但並無就物業進行調查。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。吾等亦無法確定位於中國物業的業權，因此，吾等依賴 貴集團所提供的意見。

## 實地視察

吾等曾視察物業之外部，在可能之情況下，亦視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之缺陷。吾等亦並無就任何樓宇設施進行測試。此外，吾等並未就為未來發展而確定土地狀況及相關服務等的適用性進行實地調查。吾等並無就確定地質狀況及該等設備是否適合作任何未來發展而進行實地視察。於進行估值時，吾等已假設該等方面均屬滿意，且於建築期間將不會引致任何意料之外的開支或延誤。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的佔地及樓面面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

貨幣

除另有說明外，吾等之估值所列全部貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（人民幣）呈列。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此致

香港

上環

德輔道西9號7樓

兆發控股有限公司

列位董事 台照

為及代表

**戴德梁行有限公司**

**曾俊叡**

註冊專業測量師（產業測量組）

註冊中國房地產估價師

*MSc, MRICS, MHKIS*

估值及諮詢服務

董事

謹啟

二零二零年六月十八日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，彼於中國物業估值方面擁有逾26年經驗。

## 估值概要

物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下之市值 (人民幣元)
<b>第一類—貴集團於中國持作投資之物業</b>	
1. 中國安徽省合肥市蜀山區習友路琥珀五環城和風閣2個住宅單元	5,100,000
2. 中國安徽省合肥市蜀山區東流路999號新城國際C座23樓4個辦公單元	9,900,000
3. 中國安徽省亳州市譙城區希夷大道和藥都路交叉口鳳河灣小區商場和70個地下車位	118,000,000
4. 中國安徽省亳州市譙城區希夷大道東側酈陽春都商場作投資用途部分	68,600,000
5. 中國江蘇省南京市高淳區古檀大道3號萬悅城三期完工作投資用途部分	285,000,000
	<hr/>
<b>第一類小計：</b>	<b><u>486,600,000</u></b>

物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下之市值 (人民幣元)
<b>第二類—貴集團於中國持作出售之物業</b>	
6. 中國安徽省亳州市譙城區希夷大道東側酈陽春都未售商業部分	111,600,000
7. 中國安徽省亳州市譙城區希夷大道東側酈陽春都住宅和儲物室未售部分	9,970,000
8. 中國安徽省亳州市譙城區南部新區人民醫院西豪澤酈景未售部分	75,500,000
9. 中國江蘇省南京市高淳區古檀大道3號萬悅城一、二和三期未售部分	275,000,000
	<hr/>
<b>第二類小計：</b>	<b><u>472,070,000</u></b>

物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下之市值 (人民幣元)
<b>第三類—貴集團於中國持作投資之發展中投資物業</b>	
10 中國江蘇省南京市高淳區古檀大道3號萬悅城三期作投資用途部分在建工程	531,000,000
	<hr/>
<b>第三類小計：</b>	<b><u>531,000,000</u></b>
<b>第四類—貴集團於中國持有之發展中物業</b>	
11. 中國江蘇省南京市高淳區古檀大道3號萬悅城二期在建部分	276,000,000
12. 中國江蘇省南京市高淳區古檀大道3號萬悅城三期商業部分在建工程	99,000,000
13. 中國安徽省巢湖市烔煬鎮興烔路以北、沿河路以東臻悅府在建工程	167,000,000
	<hr/>
<b>第四類小計：</b>	<b><u>542,000,000</u></b>

物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下之市值 (人民幣元)
<b>第五類—貴集團於中國持作未來發展之物業</b>	
14. 中國河南省洛陽市伊濱區李村大街玄奘路交口南邊一幅待建土地	<u>213,000,000</u>
第五類小計：	<u><b>213,000,000</b></u>
第一至五類總計：	<u><b>2,244,670,000</b></u>

## 估值報告

### 第一類—貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年
			三月三十一日現況 下之市值
1. 中國安徽省合肥市 蜀山區習友路 琥珀五環城和風閣 2個住宅單元	該物業包括琥珀五環城和風閣2個住宅單元(總建築面積254.82平方米),於二零一二年落成。	於估值日期,該物業由貴集團佔用。	人民幣5,100,000元  (人民幣伍佰壹拾萬元整)
	該物業的土地使用權經已授出作住宅用途,年期於二零八零年二月七日屆滿。		

#### 附註:

- (1) 根據日期均為二零一七年九月十二日的兩份房地產所有權證第(2017)0211063號及第(2017)0211060號,該物業(總建築面積為254.82平方米)的業權已歸屬安徽豪澤置業有限責任公司(貴集團的全資附屬公司)作住宅用途,年期於二零八零年二月七日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一九年二月十一日的第91341600728532595G號營業執照,安徽豪澤置業有限責任公司於二零二零年八月十日成立為有限公司,註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見,當中載有(其中包括)下列資料:
  - (i) 根據中國法律,該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行;
  - (ii) 安徽豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證;及
  - (iii) 安徽豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權,惟須經承押人同意並解除按揭。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料,有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下:

房地產所有權證	有
營業執照	有

## 估值報告

於二零二零年  
三月三十一日現況

物業	概況及年期	佔用詳情	下之市值
2. 中國安徽省合肥市 蜀山區東流路999號 新城國際C座23樓 4個辦公單元	該物業包括於二零一四年落成 的新城國際C座23樓的4個 辦公單元，總建築面積 為898.66平方米。	於估值日期，該物業由 貴 集團佔用。	人民幣9,900,000元  (人民幣玖佰玖拾萬 元整)
	該物業已獲授土地使用權作 辦公用途，年期於二零四六 年一月屆滿。		

### 附註：

- (1) 根據日期為二零一三年七月二十九日的四份房地產所有權證第8110088309號、第8110088311號、第8110088313號及第8110088310號，該物業（總建築面積為898.66平方米）業權已授予安徽豪澤置業有限責任公司（ 貴集團的全資附屬公司）作辦公用途，年期於二零四六年一月屆滿。
- (2) 根據日期為二零一九年二月十一日的第91341600728532595G號營業執照，安徽豪澤置業有限責任公司於二零二零年八月十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 安徽豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及
  - (iii) 安徽豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供之資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

房地產所有權證	有
營業執照	有

## 估值報告

於二零二零年  
三月三十一日現況

物業	概況及年期	佔用詳情	下之市值
3. 中國安徽省亳州市 譙城區希夷大道和 藥都路交叉口 鳳河灣小區商場和 70個地下車位	該物業包括1個位於鳳河灣 的購物商場(總建築面 積9,826.06平方米),於二 零一二年落成。  該物業亦包括70個地下車位 (總建築面積1,064.68平方 米)。  該物業的上下總建築面積 為10,890.74平方米。  該物業的土地使用權經已授 出作商業用途,年期於二零 四九年七月屆滿。	於估值日期,該物業的一部 分已租賃,其餘部分為空 置。	人民幣118,000,000 元  (人民幣壹億壹仟捌 佰萬元整)

### 附註:

- (1) 根據日期為二零一三年六月十七日的五份房地產所有權證第201305834號至201305838號,該物業(總建築面積為9,826.06平方米)的業權已歸屬安徽豪澤置業有限責任公司(貴集團的全資附屬公司)作商業用途。

根據日期為二零一三年六月十七日的第201203454號房地產所有權證,該物業(總地下建築面積為1,064.68平方米)的業權已歸屬安徽豪澤置業有限責任公司(貴集團的全資附屬公司)作停車用途。

- (2) 根據日期為二零零九年十月二十七日的國有土地使用權證書,該物業(總佔地面積約為13,310.10平方米)的土地使用權已歸屬亳州市宏宇房地產開發有限責任公司作商業及住宅用途,年期分別於二零四九年七月及二零七九年七月屆滿。

- (3) 根據日期為二零一九年二月十一日的第91341600728532595G號營業執照,安徽豪澤置業有限責任公司於二零二零年八月十日成立為有限公司,註冊資本為人民幣100,000,000元。

(4) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 安徽豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及

(iii) 安徽豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。

(5) 按 貴集團向吾等提供之資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

房地產所有權證	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

## 估值報告

於二零二零年  
三月三十一日現況

物業	概況及年期	佔用詳情	下之市值
4. 中國安徽省亳州市 譙城區希夷大道東側 酈陽春都商場 作投資用途部分	該物業包括作投資用途部分 的酈陽春都商場，總建築面 積為7,078.82平方米，於二 零一四年竣工。	於估值日期，該物業部分已 出租，而該物業的餘下部分 則空置。	人民幣68,600,000元  (人民幣陸仟捌佰陸 拾萬元整)
	該物業已獲授土地使用權作 商業用途，年期於二零二零 年八月二十六日屆滿。		

### 附註：

- (1) 根據日期均為二零一四年十一月五日的七份房地產所有權證(第201421600至201421606號)，該物業(總建築面積為7,078.82平方米的)的業權已授予安徽豪澤置業有限責任公司( 貴集團的全資附屬公司)作商業用途，年期於二零二零年八月二十六日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一九年二月十一日的第91341600728532595G號營業執照，安徽豪澤置業有限責任公司於二零二零年八月十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 安徽豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及
  - (iii) 安徽豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供之資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

房地產所有權證	有
營業執照	有

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日現況 下之市值
5. 中國江蘇省南京市 高淳區古檀大道3號 萬悅城三期 完工作投資用途部分	該物業包括萬悅城三期完工 作投資用途部分。誠如 貴 集團所告知，該物業已於二 零二零年完工，並擁有規劃 總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空 置。	人民幣285,000,000 元  (人民幣貳億捌仟 伍佰萬元整)
		概約 總建築面積 (平方米)	
	地上	16,797.12	
	地下	<u>28,814.00</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>45,611.12</u></b>	
	該物業已獲授土地使用權作 商業及住宅用途，年期分別 於二零五四年十二月十六日 及二零八四年十二月十六日 屆滿。		

附註：

- (1) 根據南京市高淳區不動產登記局發出的兩份日期為二零一六年六月二日及二零一六年六月二十四日的第(2016) 0002915號房地產所有權證及第(2016) 0003733號房地產所有權證，135,983.71平方米的總佔地面積的物業已授予南京豪澤置業有限責任公司( 貴集團的全資附屬公司)作商業及住宅用途，年期分別於二零五四年十二月十六日及二零八四年十二月十六日屆滿。

- (2) 根據二零一四年十二月十七日南京市國土資源局(「出讓方」)與南京豪澤置業有限責任公司(「受讓方」)訂立的國有土地使用權的兩份出讓合同，約135,576.92平方米的總面積的土地使用權已授予受讓方，詳情如下：

合同編號	土地用途	發出日期	佔地面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
3201252014CR0062	住宅及商業	二零一四年十二月十七日	69,650.12	不超過2.30	≤160,195.28	138,500,000
3201252014CR0063	住宅及商業	二零一四年十二月十七日	65,926.80	不超過2.30	≤151,631.64	131,100,000
<b>總計</b>			<b>135,576.92</b>		<b>311,826.92</b>	<b>269,600,000</b>

根據於二零一六年六月二日南京市國土資源局(「甲方」)與南京豪澤置業有限責任公司(「乙方」)訂立的協議，約406.72平方米的總佔地面積的土地使用權已以人民幣808,791元的代價授讓予乙方作住宅用途。

- (3) 根據於二零一五年一月二十三日南京市規劃局發出的第320125201580001號土地建設用途規劃許可證，135,576.92平方米的總佔地面積的建築地塊符合城市規劃要求。
- (4) 根據南京市規劃局發出的日期為二零一六年七月二日的第320100201610457號建築工程許可證，46,908.78平方米的總規劃建築面積的發展項目之建築工程符合建築工程要求且已獲批准。
- (5) 根據南京市高淳區建築工程局發出的日期為二零一六年七月十五日的第320125201607150201號建築工程開工許可證，46,908.77平方米的總規劃建築面積的發展項目之建築工程符合開工要求且已獲許可。
- (6) 根據日期為二零一九年四月二十八日的第91320118085955104U號營業執照，南京豪澤置業有限責任公司於二零一四年三月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (7) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 南京豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及
  - (iii) 南京豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。

(8) 按 貴集團向吾等提供之資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

房地產所有權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
土地建設使用規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程開工許可證	有
營業執照	有

## 估值報告

### 第二類—貴集團於中國持作出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年
			三月三十一日現況 下之市值
6. 中國安徽省亳州市 譙城區希夷大道東側 酈陽春都未售商業部分	該物業包括酈陽春都未 售商業部分，總建築面積 為6,976.15平方米，於二零 一四年竣工。  該物業已獲授土地使用權作 商業及住宅用途，年期分別 於二零五零年八月二十六日 及二零八零年八月二十六日 屆滿。	於估值日期，該物業部分已 出租，而該物業的餘下部分 則空置。	人民幣111,600,000 元  (人民幣壹億壹仟 壹佰陸拾萬元整)

#### 附註：

- (1) 根據亳州市人民政府於二零一三年六月十九日發出的兩份國有土地使用權證第(2013)01012及(2013)01014號，該物業的土地使用權(總佔地面積為35,321.00平方米)已歸屬於安徽豪澤置業有限責任公司(貴集團的全資附屬公司)，持作商業及住宅用途，年期分別於二零五零年八月二十六日及二零八零年八月二十六日屆滿。
- (2) 根據十六份房地產所有權證，該等物業(總建築面積為6,976.15平方米)的業權已歸屬於安徽豪澤置業有限責任公司(貴集團的全資附屬公司)作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一九年二月十一日的第91341600728532595G號營業執照，安徽豪澤置業有限責任公司於二零二零年八月十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 安徽豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及
  - (iii) 安徽豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產所有權證	有
營業執照	有

## 估值報告

於二零二零年三月  
三十一日現況下之

物業	概況及年期	佔用詳情	市值
7. 中國安徽省亳州市 譙城區希夷大道東側 酈陽春都住宅和儲物室 未售部分	該物業包括酈陽春都住宅和 儲物室部分，已於二零一四 年竣工，總建築面積之詳情 如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣9,970,000元  (人民幣玖佰玖拾 柒萬元整)

**概約**

**總建築面積**

(平方米)

地上	1,152.72
地下	<u>198.31</u>
<b>總計</b>	<b><u>1,351.03</u></b>

該物業已獲授土地使用權作  
商業及住宅用途，年期分別  
於二零五零年八月二十六日  
及二零八零年八月二十六日  
屆滿。

**附註：**

- (1) 根據亳州市人民政府於二零一三年六月十九日發出的兩份國有土地使用權證第(2013)01012及(2013)01014號，該物業的土地使用權(總佔地面積為35,321.00平方米)已歸屬於安徽豪澤置業有限責任公司(貴集團的全資附屬公司)，持作商業及住宅用途，年期分別於二零五零年八月二十六日及二零八零年八月二十六日屆滿。
- (2) 根據十份房地產所有權證，該物業(總建築面積為1,988.48平方米)的業權已歸屬於安徽豪澤置業有限責任公司(貴集團的全資附屬公司)作住宅用途。
- (3) 根據日期為二零一九年二月十一日的第91341600728532595G號營業執照，安徽豪澤置業有限責任公司於二零二零年八月十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 安徽豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及

(iii) 安徽豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產所有權證	有
營業執照	有

## 估值報告

於二零二零年  
三月三十一日現況

物業	概況及年期	佔用詳情	下之市值
8. 中國安徽省亳州市 譙城區南部新區 人民醫院西豪澤酈景 未售部分	該物業包括豪澤酈景未售部分，於二零一七年至二零一八年期間竣工，總建築面積之詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣75,500,000元  (人民幣柒仟伍佰 伍拾萬元整)

概約  
總建築面積  
(平方米)

地上	680.32
地下	<u>25,769.34</u>
<b>總計</b>	<b><u>26,449.66</u></b>

該物業已獲授土地使用權作商業及住宅用途，年期分別於二零五四年五月八日及二零八四年五月八日屆滿。

### 附註：

- (1) 根據亳州市人民政府於二零一四年十二月十六日發出的第(2014) 0102號國有土地使用權證，該物業的土地使用權（總佔地面積為60,002.5平方米）已歸屬於安徽豪澤置業有限責任公司（貴集團的全資附屬公司），持作商業及住宅用途，年期分別於二零五四年五月八日及二零八四年五月八日屆滿。
- (2) 根據自二零一五年十一月四日至二零一七年五月二日期間的4份調查報告，在建項目的總建築面積為240,205.67平方米。
- (3) 根據日期為二零一九年二月十一日的第91341600728532595G號營業執照，安徽豪澤置業有限責任公司於二零二零年八月十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 安徽豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及

(iii) 安徽豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

國有土地使用權證	有
營業執照	有

## 估值報告

於二零二零年三月  
三十一日現況下之

物業	概況及年期	佔用詳情	市值
9. 中國江蘇省南京市 高淳區古檀大道3號 萬悅城一、二和三期 未售部分	該物業包括於二零一七年至 二零一九年年間落成的萬悅 城一、二和三期未售部分， 總建築面積為50,935.17平方 米。  該物業已獲授土地使用權作 商業及住宅用途，年期分別 於二零五四年十二月十六日 及二零八四年十二月十六日 屆滿。	於估值日期，該物業為空 置。	人民幣275,000,000  元  (人民幣貳億柒仟伍 佰萬元整)

附註：-

- (1) 根據南京市高淳區不動產登記局兩份於二零一六年六月二日發出及於二零一六年六月二十四日發出的第(2016)0002915號房地產所有權證及第(2016)0003733號房地產所有權證，該物業(總佔地面積為135,983.71平方米)之土地使用權已歸屬於南京豪澤置業有限責任公司(貴集團的全資附屬公司)作商業及住宅用途，年期分別於二零五四年十二月十六日及二零八四年十二月十六日屆滿。
- (2) 根據南京市國土資源局(「出讓方」)與南京豪澤置業有限責任公司(「受讓方」)於二零一四年十二月十七日訂立之兩份國有土地使用權出讓合同，已授予受讓方總佔地面積約135,576.92平方米之土地使用權，詳情如下：

合同編號	土地用途	發出日期	佔地面積 (平方米)	容積率	規劃總建築面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
3201252014CR0062	住宅及商業	二零一四年十二 月十七日	69,650.12	小於2.30	≤160,195.28	138,500,000
3201252014CR0063	住宅及商業	二零一四年十二 月十七日	65,926.80	小於2.30	≤151,631.64	131,100,000
<b>總計</b>			<b><u>135,576.92</u></b>		<b><u>311,826.92</u></b>	<b><u>269,600,000</u></b>

根據南京市國土資源局(「甲方」)與南京豪澤置業有限責任公司(「乙方」)於二零一六年六月二日訂立之協議，約406.72平方米的總佔地面積的土地使用權已以人民幣808,791元的代價授讓予乙方作住宅用途。

(3) 根據南京市規劃局於二零一五年一月二十三日發出的第320125201580001號建設用地規劃許可證，一塊總佔地面積約為135,576.92平方米的建設用地符合城市規劃的規定。

(4) 根據南京市規劃局發出的建設工程規劃許可證，萬悅城1、2和3期建設工程(總建築面積233,755.69平方米)符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	發出日期	規劃總建築面積 (平方米)
320125201480063	二零一四年十二月三十一日	83,570.04
320100201610361	二零一六年五月三十日	20,292.29
320125201580040	二零一五年十二月二十三日	18,491.22
320118201610701	二零一六年十月九日	<u>111,402.14</u>
<b>總計</b>		<b><u>233,755.69</u></b>

(5) 根據南京市高淳區建築工程局發出的建設工程施工許可證，該發展項目之建築工程(規劃總建築面積268,856.70平方米)符合工程施工規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	發出日期	規劃建築面積 (平方米)
320125201505260101	二零一五年五月二十六日	61,630.61
320125201601060301	二零一六年一月六日	18,225.57
320125201604060101	二零一六年四月六日	17,068.18
320125201604290101	二零一六年四月二十九日	4,781.28
320125201606170101	二零一六年六月十七日	20,292.29
320125201607150201	二零一六年七月十五日	46,908.77
320125201610170101	二零一六年十月十七日	49,958.00
320125201610170201	二零一六年十月十七日	<u>49,992.00</u>
<b>總計</b>		<b><u>268,856.70</u></b>

(6) 根據自二零一五年五月八日至二零一九年三月十八日期間的23份調查報告，在建項目的總建築面積為201,469.42平方米。

(7) 根據日期為二零一九年四月二十八日的第91320118085955104U號營業執照，南京豪澤置業有限責任公司於二零一四三月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

(8) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 南京豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及

(iii) 南京豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。

(9) 根據吾等已獲 貴集團提供之資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

房地產所有權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

## 估值報告

### 第三類—貴集團於中國持有之發展中投資物業

			於二零二零年 三月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
10. 中國江蘇省南京市高淳區古檀大道3號萬悅城三期作投資用途部份在建工程	該物業包括萬悅城三期作投資用途部份的在建工程。誠如 貴集團所告知，該物業計劃於二零二零年完工，且預計建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業處於在建狀態。	人民幣531,000,000元  (人民幣伍億叁仟壹佰萬元整)
	<b>概約</b>		
	<b>建築面積</b>		
	(平方米)		
	地上	43,992.84	
	地下	<u>12,725.06</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>56,717.90</u></b>	
	該物業已獲授土地使用權作商業及住宅用途，年期分別於二零五四年十二月十六日及二零八四年十二月十六日屆滿。		

**附註：**

- (1) 根據南京市高淳區不動產登記局兩份於二零一六年六月二日發出及於二零一六年六月二十四日發出的第(2016)0002915號房地產所有權證及第(2016)0003733號房地產所有權證，該物業(總佔地面積為135,983.71平方米)之土地使用權已歸屬於南京豪澤置業有限責任公司( 貴集團的全資附屬公司)作商業及住宅用途，年期分別於二零五四年十二月十六日及二零八四年十二月十六日屆滿。

- (2) 根據南京市國土資源局(「出讓方」)與南京豪澤置業有限責任公司(「受讓方」)於二零一四年十二月十七日訂立之兩份國有土地使用權出讓合同，已授予受讓方總佔地面積約135,576.92平方米之土地使用權，詳情如下：

合同編號	土地用途	發出日期	佔地面積 (平方米)	容積率	規劃總建築面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
3201252014CR0062	住宅及商業	二零一四年十二月十七日	69,650.12	小於2.30	≤160,195.28	138,500,000
3201252014CR0063	住宅及商業	二零一四年十二月十七日	65,926.80	小於2.30	≤151,631.64	131,100,000
<b>總計</b>			<b><u>135,576.92</u></b>		<b><u>311,826.92</u></b>	<b><u>269,600,000</u></b>

根據南京市國土資源局(「甲方」)與南京豪澤置業有限責任公司(「乙方」)於二零一六年六月二日訂立之協議，約406.72平方米的總佔地面積的土地使用權已以人民幣808,791元的代價授讓予乙方作住宅用途。

- (3) 根據南京市規劃局於二零一五年一月二十三日發出的第320125201580001號建設用地規劃許可證，一塊總佔地面積約為135,576.92平方米的建設用地符合城市規劃的規定。許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。
- (4) 根據南京市規劃局於二零一七年四月一日發出的第320118201710245號建設工程規劃許可證，規劃總建築面積為58,053.30平方米的發展項目符合建設工程規定並已獲批准。許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。
- (5) 根據南京市高淳區建築工程局於二零一七年五月二十六日發出的第320125201705260201號建設工程施工許可證，該發展項目之建築工程(規劃總建築面積56,717.90平方米)符合工程施工規定。許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。
- (6) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期已支付的總建設成本為人民幣116,871,133元，而於估值日期物業完工的尚需投入建設成本為人民幣74,619,963元。
- (7) 於估值日期，倘建議開發完成，則估計市值估計約為人民幣721,000,000元。
- (8) 根據日期為二零一九年四月二十八日的第91320118085955104U號營業執照，南京豪澤置業有限責任公司於二零一四年三月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

(9) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 南京豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及

(iii) 南京豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

房地產所有權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

## 估值報告

### 第四類—貴集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日現況 下之市值
			11. 中國江蘇省南京市 高淳區古檀大道3號 萬悅城二期在建部分
	概約 <b>總建築面積</b> (平方米)		
	地上	57,559.08	
	地下	<u>10,669.77</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>68,228.85</u></b>	
	該物業已獲授土地使用權作商業及住宅用途，年期分別於二零五四年十二月十六日及二零八四年十二月十六日屆滿。		

附註：

- (1) 根據南京市高淳區不動產登記局兩份於二零一六年六月二日發出及於二零一六年六月二十四日發出的第(2016)0002915號房地產所有權證及第(2016)0003733號房地產所有權證，該物業(總佔地面積為35,321.00平方米)之土地使用權已歸屬於南京豪澤置業有限責任公司( 貴集團的全資附屬公司)作商業及住宅用途，年期分別於二零五四年十二月十六日及二零八四年十二月十六日屆滿。

- (2) 根據南京市國土資源局(「出讓方」)與南京豪澤置業有限責任公司(「受讓方」)於二零一四年十二月十七日訂立之兩份國有土地使用權出讓合同，已授予受讓方總佔地面積約135,576.92平方米之土地使用權，詳情如下：

合同編號	土地用途	發出日期	佔地面積 (平方米)	容積率	規劃總建築面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
3201252014CR0062	住宅及商業	二零一四年十二月十七日	69,650.12	小於2.30	≤160,195.28	138,500,000
3201252014CR0063	住宅及商業	二零一四年十二月十七日	65,926.80	小於2.30	≤151,631.64	131,100,000
<b>總計</b>			<b><u>135,576.92</u></b>		<b><u>311,826.92</u></b>	<b><u>269,600,000</u></b>

根據南京市國土資源局(「甲方」)與南京豪澤置業有限責任公司(「乙方」)於二零一六年六月二日訂立之協議，約406.72平方米的總佔地面積的土地使用權已以人民幣808,791元的代價授讓予乙方作住宅用途。

- (3) 根據南京市規劃局於二零一五年一月二十三日發出的第320125201580001號土地建設用途規劃許可證，一幅總佔地面積為135,576.92平方米之土地之建築地盤符合城鎮規劃規定。許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。
- (4) 根據南京市規劃局於二零一七年二月二十四日發出的第320118201710136號建設工程規劃許可證，萬悅城2-2期在建工程總建築面積為58,197.70平方米，符合建設工程要求並已獲批准。許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。

根據南京市規劃局於二零一六年十月九日發佈的建設工程規劃許可證第320118201610701號，地下室B區在建工程總建築面積為15,085.74平方米，符合建設工程要求並已獲批准。許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。

- (5) 根據南京市高淳行政審批局發出的建築工程施工許可證，該開發項目的建築工程規劃總建築面積為68,228.85平方米，符合施工要求並已獲准，詳情如下：

許可證編號	發出日期	規劃總建築面積 (平方米)
320125201712200101	二零一七年十二月二十日	31,073.85
320125201712200201	二零一七年十二月二十日	37,155.00
<b>總計</b>		<b><u>68,228.85</u></b>

許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。

- (6) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期已支付的總建設成本為人民幣63,081,474元，而於估值日期物業完工的尚需投入建設成本為人民幣137,388,735元。
- (7) 於估值日期，倘建議開發完成，則估計市值估計約為人民幣472,000,000元
- (8) 根據日期為二零一九年四月二十八日的第91320118085955104U號營業執照，南京豪澤置業有限責任公司於二零一四年三月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (9) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 南京豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及
- (iii) 南京豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。
- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

房地產所有權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
土地建設用途規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

## 估值報告

於二零二零年  
三月三十一日現況

物業	概況及年期	佔用詳情	下之市值
12 中國江蘇省南京市 高淳區古檀大道3號 萬悅城三期在建工程	該物業包括作銷售部分的萬 悅城三期在建工程。  誠如 貴集團所告知，該物 業計劃於二零二零年完工並 擁有規劃總建築面積如下：	於估值日期，該物業正在建 設中。	人民幣99,000,000元  (人民幣玖仟玖佰 萬元整)
		約總 建築面積 (平方米)	
	地上	18,768.59	
	地下	<u>4,220.76</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>22,989.35</u></b>	
	該物業已獲授土地使用權作 商業及住宅用途，年期分別 於二零五四年十二月十六日 及二零八四年十二月十六日 屆滿。		

### 附註：

- (1) 根據南京市高淳區不動產登記局兩份於二零一六年六月二日發出及於二零一六年六月二十四日發出的第(2016)0002915號房地產所有權證及第(2016)0003733號房地產所有權證，該物業(總佔地面積為135,983.71平方米)之土地使用權已歸屬於南京豪澤置業有限責任公司( 貴集團的全資附屬公司)作商業及住宅用途，年期分別於二零五四年十二月十六日及二零八四年十二月十六日屆滿。

- (2) 根據南京市國土資源局（「出讓方」）與南京豪澤置業有限責任公司（「受讓方」）於二零一四年十二月十七日訂立之兩份國有土地使用權出讓合同，已授予受讓方總佔地面積約135,576.92平方米之土地使用權，詳情如下：

合同編號	土地用途	發出日期	佔地面積 (平方米)	容積率	規劃總建築面積 (平方米)	代價 (人民幣)
3201252014CR0062	住宅及商業	二零一四年十二月十七日	69,650.12	小於2.30	≤160,195.28	138,500,000
3201252014CR0063	住宅及商業	二零一四年十二月十七日	65,926.80	小於2.30	≤151,631.64	131,100,000
<b>總計</b>			<b><u>135,576.92</u></b>		<b><u>311,826.92</u></b>	<b><u>269,600,000</u></b>

根據南京市國土資源局（「甲方」）與南京豪澤置業有限責任公司（「乙方」）於二零一六年六月二日訂立之協議，約406.72平方米的總佔地面積的土地使用權已以人民幣808,791元的代價授讓予乙方作住宅用途。

- (3) 根據南京市規劃局於二零一五年一月二十三日發出的第320125201580001號土地建設用途規劃許可證，一幅總佔地面積為135,576.92平方米之土地之建築地盤符合城鎮規劃規定。許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。
- (4) 根據南京市規劃局發出日期為二零一七年七月二十四日的第320118201710589號建築工程規劃許可證，22,989.35平方米的總規劃建築面積的發展項目之建築工程符合建築工程要求且已獲批准。許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。
- (5) 根據南京市高淳區行政審批局發出的日期為二零一七年十二月十四日的第320125201712140201號建築工程開工許可證，22,989.35平方米的總規劃建築面積的發展項目之建築工程符合開工要求且已獲許可。許可證上並無影響該物業價值的特殊條件。
- (6) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期已支付的總建設成本為人民幣42,234,474元，而於估值日期物業完工的尚需投入建設成本為人民幣25,144,982元。
- (7) 於估值日期，倘建議開發完成，則估計市場價值約為人民幣142,000,000元。
- (8) 根據日期為二零一九年四月二十八日的第91320118085955104U號營業執照，南京豪澤置業有限責任公司於二零一四年三月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

(9) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 南京豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及

(iii) 南京豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。

(10) 根據 貴集團向吾等提供之資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

房地產所有權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
土地建設使用規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程開工許可證	有
營業執照	有

## 估值報告

於二零二零年  
三月三十一日現況  
下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日現況 下之市值
13. 中國安徽省巢湖市 烔煬鎮興烔路以北、 沿河路以東 臻悅府在建工程	該物業由名為臻悅府的在 建工程組成，建於一幅地塊 面積為28,393.40平方米的土 地上。	於估值日期，該物業正在建 設中。	人民幣167,000,000 元  (人民幣壹億陸仟柒 佰萬元整)

誠如 貴集團所告知，該物  
業計劃於二零二一年完工並  
擁有規劃總建築面積如下：

**概約  
總建築面積  
(平方米)**

地上	38,341.04
地下	<u>17,314.66</u>
<b>總計</b>	<b><u>55,655.70</u></b>

該物業已獲授土地使用權作  
住宅用途，年期於二零八八  
年二月十日屆滿。

附註：-

- (1) 根據日期為二零一九年五月二十九日的第(2018) 0495394號國有土地使用權證，一幅佔地面積為28,393.40平方米土地的土地使用權已歸屬於合肥豪澤置業有限責任公司( 貴集團的全資附屬公司)作住宅用途，年期於二零八八年二月十日屆滿。

- (2) 根據於二零一八年二月十日巢湖市國土資源局(「出讓方」)與合肥豪澤置業有限責任公司(「受讓方」)訂立的一份國有土地使用權出讓合同，一幅佔地面積為28,393.40平方米土地的土地使用權已授予受讓方，詳情如下：

合同編號	土地用途	佔地面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)	代價 (人民幣)
340181 (2018) 10	住宅	28,393.40	不超過1.35	≤38,331.09	97,957,230

- (3) 根據巢湖市規劃局發出的日期為二零一八年五月二十五日的第341402201800010號土地建設使用規劃許可證，28,393.40平方米的總佔地面積的建築地塊符合城市規劃要求。許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。
- (4) 根據巢湖市規劃局於二零一八年九月二十一日發出的第341402201800051號建設工程規劃許可證，該開發項目的建設工程規劃總建築面積為55,655.70平方米，符合建設工程要求並已獲批准。許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。
- (5) 根據日期為二零一八年十月二十五日的第3401811809050102-SX-001號建築工程施工許可證，該開發項目之建築工程規劃總建築面積為55,655.70平方米，符合施工要求並已獲批准。許可證上並無附加影響該物業價值的特殊條件。
- (6) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期已支付的總建設成本為人民幣63,299,481元，而於估值日期物業完工的尚需投入建設成本為人民幣95,918,519元。
- (7) 於估值日期，倘建議開發完成，則估計市場價值約為人民幣336,000,000元。
- (8) 根據日期為二零一八年一月十七日的第91340181MA2RFUYF8H (1-1) 號營業執照，合肥豪澤置業有限責任公司於二零一八年一月十七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (9) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 合肥豪澤置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及
- (iii) 合肥豪澤置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
土地建設用途規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

## 估值報告

### 第五類—貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年
			三月三十一日現況 下之市值
14. 中國河南省洛陽市 伊濱區李村大街 玄奘路口南邊 一幅待建土地	該物業包括一幅佔地面積 為85,499.82平方米之待建土 地。  該物業的最高允許地上總建 築面積約100,722.07平方 米。誠如 貴集團所告知， 該物業擬開發計劃於二零二 一年落成，規劃地上及地下 總建築面積為130,268.67平 方米。  該物業已獲授土地使用權作 住宅及商業用途，作住宅用 途年期於二零八五年十一月 十二日屆滿及作商業用途於 二零五五年十一月十二日屆 滿。	於估值日期，該物業為空 地。	人民幣213,000,000 元  (人民幣貳億壹仟叁 佰萬元整)

#### 附註：

- (1) 根據日期為二零一九年十一月七日的第00073616號國有土地使用權證，一幅待建土地（佔地面積16,680.68平方米）之土地使用權已歸屬於洛陽豪澤文旅置地有限責任公司（貴集團的全資附屬公司）作商業用途，年期於二零五五年十一月十二日屆滿。

根據日期為二零一九年十一月七日的第00073512號國有土地使用權證，一幅待建土地（佔地面積68,819.14平方米）之土地使用權已歸屬於洛陽豪澤文旅置地有限責任公司作住宅及商業用途，作住宅用途年期於二零八五年十一月十二日屆滿及作商業用途年期於二零五五年十一月十二日屆滿。

- (2) 根據洛陽國土資源局（「出讓方」）與洛陽豪澤文旅置地有限責任公司於二零一五年十月十二日訂立的第(2015) 12號國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積16,680.677平方米及最大允許容積率1.50的土地使用權以代價人民幣13,761,559元授予受讓方作商業用途。

根據洛陽國土資源局（「出讓方」）與洛陽豪澤文旅置地有限責任公司於二零一五年十月十二日訂立的第(2015) 13號國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積68,819.142平方米及最大允許容積率1.10的土地使用權以代價人民幣56,775,792元授予受讓方作住宅及商業用途。

(3) 根據日期為二零一八年十二月十日的第9141030035343666X0號營業執照，洛陽豪澤文旅置地有限責任公司於二零一五年八月十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期為自二零一五年八月十九日至二零三五年八月十八日。

(4) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 洛陽豪澤文旅置地有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者及已獲得該物業的房地產所有權證；及

(iii) 洛陽豪澤文旅置地有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須經承押人同意並解除按揭。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權及主要批文及許可證之審批情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有