

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下金輪天地控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，亦非於任何司法權區招攬任何表決或批准。本通函或其任何副本概不得在美國或在其刊發或派發可能屬違法的任何其他司法權區內直接或間接刊發或派發。於美國或未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關要約、招攬或出售即屬違法的任何其他司法權區，本通函並不構成出售任何證券的要約或購買任何證券的要約招攬。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。任何將於美國公開發售的證券將透過招股章程的方式進行。該招股章程將包含發售公司、其管理層及財務報表的詳細資料。本公司不擬在美國公開發售任何證券。



GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1232)

- (1) 建議重選董事、
發行新股及購回股份的一般授權；
- (2) 涉及(其中包括)
 - (A) 計劃
 - (B) 關連交易－發行新票據及提供財務援助
 - (C) 關連交易－根據特別授權發行新股份
 - (D) 關連交易及非常重大出售事項之建議重組；
- (3) 建議股份合併及更改每手買賣單位
及
- (4) 股東週年大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東的推薦建議)載於本通函第49至50頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第51至97頁。

本公司謹訂於二零二五年五月十六日(星期五)上午十時三十分假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1203B、1204-1205室舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1至AGM-6頁。無論閣下能否出席股東週年大會，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥該代表委任表格，並於可行情況下盡快交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，惟無論如何必須於股東週年大會或其任何續會(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，閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

二零二五年三月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	11
董事會函件	13
獨立董事委員會函件	49
獨立財務顧問函件	51
附錄一 — 建議於股東週年大會上重選的董事的資料	I-1
附錄二 — 購回授權的說明函件	II-1
附錄三 — 本集團的財務資料	III-1
附錄四 — 發行人集團的財務資料	IV-1
附錄五 — 餘下集團的未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 — 餘下集團的管理層討論與分析	VI-1
附錄七 — 估值報告	VII-1
附錄八 — 一般資料	VIII-1
股東週年大會通告	AGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「應計利息」	指	直至二零二四年六月三十日(但不包括該日)，計劃債權人所持有關現有債務工具的所有應計及未付利息(不包括任何拖欠利息或罰息)，預計為94,611,941美元(以計劃會議主席最終確定的計劃債權人申索為準)
「債權人小組」	指	由現有債務工具持有人或有關持有人的投資經理或投資顧問所組成的債權人小組，該等持有人由債權人小組的顧問提供建議，而債權人小組不時根據重組支持協議組成
「股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零二五年五月十六日(星期五)上午十時三十分假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1203B、1204-1205室舉行的股東週年大會，大會通告載於本通函第AGM-1至AGM-6頁，或其任何續會
「該公告」	指	本公司日期為二零二五年一月二十四日的公告，內容有關涉及(其中包括)發行新票據、提供財務援助、根據特別授權發行新股份、轉讓事項之建議重組、股份合併及更改每手買賣單位
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則(經不時修訂)
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般在正常營業時間開門營業的日子(不包括星期六、星期日及上午九時正至下午五時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號、發出因超強颱風而導致的「極端情況」或「黑色」暴雨警告訊號的任何日子)

釋 義

「營業日」	指	並非星期六、星期日、法定假期或紐約市、倫敦、中國及／或香港的銀行機構按照法律或政府規定授權或必須關閉的其他日子的任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「更改每手買賣單位」	指	建議將股份於聯交所買賣之每手買賣單位由2,000股現有股份更改為8,000股合併股份
「緊密聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「本公司」	指	金輪天地控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1232)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合併股份」	指	股份合併生效後本公司股本中每股面值0.10美元的普通股
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，就本通函而言，指王氏家族
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「除外資產」	指	(i)廈門國際銀行股份有限公司股份；(ii)特定的自用寫字樓；及(iii)六個指定停車場的統稱，其於最後實際可行日期由發行人集團持有

釋 義

「現有債務工具」	指	現有票據及現有貸款
「現有貸款」	指	本公司作為擔保人就若干金融機構作為貸款人提供的50,000,000美元定期貸款融資所訂立的融資，其中本金總額40,000,000美元於重組支持協議日期尚未償還
「現有票據」	指	本公司發行於二零二五年四月到期並受紐約法律規管的10.0%優先票據，其中本金總額466,662,503美元於重組支持協議日期尚未償還
「現有本金額」	指	計劃債權人於記錄時間持有的現有債務工具的未償還本金額
「現有股份」	指	股份合併生效前本公司現有股本中每股面值0.01美元的普通股
「香港結算一般規則」	指	聯交所頒佈的香港結算一般規則，經不時修訂
「建築面積」	指	建築面積
「金輪鑽石」	指	金輪鑽石有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於重組生效日期前為本公司附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算運作程序規則」	指	不時生效的香港結算運作程序規則，當中載有與香港結算的服務及由或通過香港結算設立、運作及／或以其他方式提供的系統(包括FINI及中央結算系統)的運作及職能有關的慣例、程序及行政或其他規定

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港高等法院」	指	香港高等法院及任何可處理其上訴聆訊的法院
「香港計劃」	指	本公司建議根據公司條例第670、673及674條生效的安排計劃，以實施重組支持協議及條款書項下擬進行的建議重組
「香港計劃生效日期」	指	香港批准令根據公司條例第673條送交香港公司註冊處處長備案之日，屆時香港計劃將根據其條款生效
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項以及其項下擬進行的交易是否公平合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	衍丰企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團及由本公司委任的獨立財務顧問以就發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項以及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除(i)於發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項以及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何股東及(ii) (i)所述有關股東的任何緊密聯繫人外的股東

釋 義

「發行授權」	指	授予董事之一般及無條件授權，可行使權力，配發、發行或以其他方式處理最多於通過相關決議案日期已發行股份總數(不包括任何庫存股份)20%的股份(包括自庫存中出售或轉讓任何庫存股份)
「發行人」	指	Mega Drive Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於重組生效日期前為本公司附屬公司，乃為持有發行人集團而註冊成立
「發行人集團」	指	發行人及發行人附屬公司
「發行人附屬公司」	指	發行人的附屬公司。為免生疑問，其不包括金輪國際投資有限公司於建議重組前擁有權益的其他公司(南京翡翠金輪置業有限公司除外)
「最後實際可行日期」	指	二零二五年三月二十八日，即本通函付印前就確定本通函中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零二五年十二月三十一日或本公司與大多數計劃債權人根據計劃可能協定的較後日期
「大多數債權人小組」	指	持有債權人小組於相關時間持有的現有債務工具未償還本金總額50%以上的債權人小組成員
「大多數計劃債權人」	指	合共持有於相關時間親身或委派代表投票的所有計劃債權人所持投票計劃申索本金總額50%以上價值的計劃債權人

釋 義

「管理服務協議」	指	本公司、本公司指定的若干物業經理以及持有相關指定資產的公司訂立的建議管理服務協議，載於本通函「發行新票據及提供財務援助－管理服務協議」一節
「現金所得款項淨額」	指	就任何指定資產而言，發行人及／或其附屬公司應佔及實際收取的有關該指定資產的營運所產生的現金所得款項(其中包括任何租金收入)或處置所產生的現金所得款項，當中扣除計劃條款項下的費用、開支及其他款項
「新票據」	指	發行人將發行作為計劃項下重組代價的預計本金總額為506,662,503美元的新票據
「新票據附屬公司擔保人」	指	金輪鑽石、金輪明珠有限公司、金輪國際興業有限公司、金輪國際創建有限公司、金輪國際投資有限公司、金輪翡翠有限公司、南京金輪房地產開發有限公司、南京明珠金輪置業有限公司及南京翡翠金輪置業有限公司
「新股份」	指	合共佔本公司全部已發行普通股(按經擴大基準)約14.50%的新股份，將由本公司發行作為計劃項下重組代價
「參與債權人」	指	重組支持協議條款項下的初始參與債權人或額外參與債權人，惟不包括已根據重組支持協議條款行使其權利終止該協議的任何初始參與債權人或額外參與債權人

釋 義

「履約保證」	指	本公司於建議管理服務協議項下提供的履約保證，載述於本通函「發行新票據及提供財務援助－管理服務協議」一節
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目貸款」	指	本公司與一間金融機構將訂立及以(其中包括)金輪國際廣場商場作抵押的貸款融資，截至重組生效日期，其未償還本金總額不超過272百萬港元
「建議重組」	指	對本公司及附屬公司擔保人的債務進行雙方同意的重組，其將大致按照條款書設定的方式及主要按條款書所載的條款進行，其包括(就本通函而言)計劃、發行新票據、提供財務援助、根據特別授權發行新股份及轉讓事項
「記錄時間」	指	本公司為確定計劃債權人的申索以於各計劃會議上投票而指定的時間
「餘下集團」	指	於建議重組完成後不包括發行人集團但包括除外資產的本集團
「購回授權」	指	授予董事之一般及無條件授權，使彼等可購回最多於通過相關決議案日期已發行股份總數(不包括任何庫存股份)之10%的股份

釋 義

「重組生效日期」	指	重組代價將分派予計劃債權人、所有現有債務工具將被註銷及就現有債務工具授出的所有擔保及抵押將被解除，以及根據計劃條款建議重組現有債務工具的所有先決條件已達成或獲豁免(如適用)之日
「重組支持協議」	指	由(其中包括)本公司、名列其中的初始參與債權人於二零二四年十一月二十一日訂立的重組支持協議，經不時修訂、補充及/或重列(包括有關方加入或終止該協議)
「計劃」	指	在香港(及/或其他適用司法權區)進行的安排計劃，以實施重組支持協議及條款書項下擬進行的建議重組
「計劃債權人」	指	於記錄時間(A)作為主事人於透過相關結算系統以總額形式持有的現有票據中擁有實益權益的人士；及/或(B)作為主事人於現有票據中擁有法定權益的人士；及/或(C)作為主事人於任何現有貸款文件項下附有法定或實益權益的人士
「計劃生效日期」	指	(i)香港計劃生效日期及/或(ii)任何計劃(香港計劃除外)根據其條款生效的日期
「計劃會議」	指	根據法院命令召開的計劃債權人會議(及該會議的任何續會)，該等債權人針對本公司的申索屬(或將屬)計劃的標的，以就該計劃進行表決
「證券法」	指	一九三三年美國證券法，經不時修訂
「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、補充及/或以其他方式修改)

釋 義

「新交所」	指	新加坡證券交易有限公司
「股份合併」	指	建議將本公司股本中每十(10)股已發行及未發行每股面值0.01美元的股份合併為一(1)股每股面值0.10美元的合併股份
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份」	指	現有股份及／或合併股份(視情況而定)
「特別授權」	指	獨立股東將於股東週年大會上授出的發行新股份的特別授權
「指定資產」	指	本通函「轉讓事項－有關指定資產的資料」一節所列的資產
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	就於香港或其他地區註冊成立的公司而言，具上市規則賦予該詞的涵義
「附屬公司擔保人」	指	本公司若干附屬公司，為現有票據項下的擔保人
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購及合併守則(經不時修訂)
「條款書」	指	載於重組支持協議附表6的條款書，本公司日期為二零二四年十一月二十一日的公告隨附其編纂副本作為附錄
「轉讓事項」	指	根據計劃及就建議重組而言，本集團建議轉讓發行人集團(其持有指定資產)，收益歸計劃債權人所有
「庫存股份」	指	具有上市規則所界定的相同涵義(經不時修訂)

釋 義

「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地以及所有受其管轄的區域
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「估值報告」	指	估值師編製的日期為二零二五年三月三十一日的有關物業權益的估值報告，其全文載於本通函附錄七
「估值師」	指	方程評估有限公司，本集團委聘的獨立估值師
「外商獨資企業」	指	南京金輪房地產開發有限公司、南京明珠金輪置業有限公司及南京翡翠金輪置業有限公司
「王氏家族」	指	王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生及洪素玲女士
「%」	指	百分比

除另有所指外，於本通函內，港元兌人民幣已按1.07港元兌人民幣1.00元的匯率，港元兌美元已按7.78港元兌1.00美元的匯率及人民幣兌美元已按人民幣7.19元兌1.00美元的匯率進行兌換，僅供說明用途。概不表示任何港元應已按或可按有關匯率進行兌換。

本通函內，在中國或印尼成立的實體或企業的中文名稱與其英文翻譯如有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

本通函所指時間及日期均為香港時間及日期。

預期時間表

股份合併及更改每手買賣單位的預期時間表載列如下。預期時間表須視乎股東週年大會的結果而定，故其僅作指示用途。預期時間表如有任何變動，本公司將於適當時候另作公告。本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

事件	時間	日期 二零二五年
為合資格出席股東週年大會並於會上投票而遞交過戶文件之最後時間及日期	下午四時三十分	五月十二日 (星期一)
為釐定出席股東週年大會並於會上投票的權利而暫停辦理股份過戶登記手續(包括首尾兩日)		五月十三日(星期二)至 五月十六日(星期五)
遞交股東週年大會適用之代表委任表格之最後時間及日期	上午十時三十分	五月十四日(星期三)
記錄日期		五月十六日(星期五)
股東週年大會之預期時間及日期	上午十時三十分	五月十六日(星期五)
公佈股東週年大會之投票表決結果		五月十六日(星期五)
以下事件須待本通函所載實施股份合併的條件獲達成及更改每手買賣單位後，方可作實。		
股份合併之生效日期		五月二十日(星期二)
以現有股票免費換領合併股份新股票之首日		五月二十日(星期二)
開始買賣合併股份	上午九時正	五月二十日(星期二)
以每手買賣單位2,000股現有股份(以現有股票形式)買賣現有股份之原有櫃檯暫時關閉	上午九時正	五月二十日(星期二)

預期時間表

事件	時間	日期 二零二五年
以每手買賣單位200股合併股份(以現有股票形式)買賣合併股份之臨時櫃檯開放	上午九時正	五月二十日(星期二)
以每手買賣單位8,000股合併股份(以新股票形式)買賣合併股份之原有櫃檯重開	上午九時正	六月三日(星期二)
開始並行買賣合併股份(以新股票及現有股票形式)	上午九時正	六月三日(星期二)
指定經紀開始於市場上為合併股份碎股買賣提供對盤服務	上午九時正	六月三日(星期二)
指定經紀停止於市場上為合併股份碎股買賣提供對盤服務	下午四時正	六月二十三日(星期一)
以每手買賣單位200股合併股份(以現有股票形式)買賣合併股份之臨時櫃檯關閉	下午四時十分	六月二十三日(星期一)
結束並行買賣合併股份(以新股票及現有股票形式)	下午四時十分	六月二十三日(星期一)
以現有股票免費換領合併股份新股票之最後一日		六月二十五日(星期三)



GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1232)

董事會：

執行董事：

王欽賢先生(主席)

王錦輝先生(副主席兼行政總裁)

王錦強先生(常務副總裁)

Tjie Tjin Fung先生(副主席)

非執行董事：

Suwita Janata先生(副主席)

Gunawan Kiky先生

獨立非執行董事：

黃楚基先生

李思強先生

陳志煒先生

王麗玲女士

註冊辦事處：

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國南京市

漢中路8號

金輪國際廣場33樓

香港營業地點：

香港炮台山

屈臣道8號

海景大廈

B座7樓712室

敬啟者：

- (1)建議重選董事、
發行新股及購回股份的一般授權；
(2)涉及(其中包括)
(A)計劃
(B)關連交易－發行新票據及提供財務援助
(C)關連交易－根據特別授權發行新股份
(D)關連交易及非常重大出售事項之建議重組；
(3)建議股份合併及更改每手買賣單位
及
(4)股東週年大會通告

緒言

茲提述該公告。

本通函旨在為閣下提供合理所需的資料，以便閣下就投票贊成或反對將於股東週年大會上提呈的普通決議案作出知情決定，包括(其中包括)(i)重選董事；(ii)授予董事發行新股份及購回股份的一般授權以及擴大有關授權；(iii)建議重組、股份合併及更改每手買賣單位以及其項下擬進行交易的進一步詳情；(iv)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(v)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(vi)本集團及發行人集團的財務資料；(vii)股東週年大會通告；及(viii)上市規則項下規定的其他資料。

重選董事

根據組織章程細則第84條及上市規則附錄C1所載企業管治守則，如相關董事所希望，非執行董事Suwita Janata先生、獨立非執行董事李思強先生及王麗玲女士將輪值退任董事之職。黃楚基先生已通知董事會，彼不會於股東週年大會上重選連任，以便將更多時間投放於其他個人及業務發展，彼之辭任擬於二零二五年三月三十一日生效。根據組織章程細則第83(3)條，董事會已委任陳志煒先生為獨立非執行董事，自二零二五年三月二十八日起生效，及陳志煒先生的任期將僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，屆時將合資格於股東週年大會上膺選連任。本公司就上述辭任及委任另行刊發日期為二零二五年三月二十八日的公告。黃楚基先生已確認，彼與董事會並無意見分歧，亦無與彼辭任有關的事宜須敦請股東或聯交所垂注。Suwita Janata先生、李思強先生、王麗玲女士及陳志煒先生符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任董事。

本公司提名委員會已評估及審閱於股東週年大會上重選董事的合適性。李思強先生、王麗玲女士及陳志煒先生已根據上市規則第3.13條所載的獨立性標準向本公司確認彼等之獨立性。經考慮獨立非執行董事的要求及責任(包括根據上市規則第3.13條評估彼等之獨立性時將考慮的獨立性標準)，本公司提名委員會(負責(其中包括)評估獨立非執行董事之獨立性)信納李思強先生、王麗玲女士及陳志煒先生繼續維持獨立。

董事會函件

根據上市規則須予披露的擬於股東週年大會上重選連任的董事之履歷詳情載於本通函附錄一。

發行新股及購回股份的一般授權

於二零二四年五月二十九日舉行的本公司股東週年大會上，董事獲授一般授權：(i)以行使本公司權力購回股份，上限為當日已發行股份總數(不包括庫存股份)之10%及(ii)以配發、發行及處理不超過當日已發行股份總數(不包括庫存股份)之20%股份(包括自庫存中出售或轉讓任何庫存股份)。該等授權將於股東週年大會完結時失效。

一項普通決議案將於股東週年大會上提呈，以供股東考慮及酌情向董事授出購回授權。購回授權將一直生效，直至本公司下屆股東週年大會結束或直至購回授權於股東大會上被股東藉由普通決議案撤回或修改(以較早者為準)為止。於股東週年大會上亦將提呈獨立普通決議案，以供股東考慮及酌情向董事以授出一般授權之方式，授出發行授權(即可配發、發行及處理最多359,804,000股股份(包括自庫存中出售或轉讓任何庫存股份)之一般授權，基準為股東週年大會前概無發行或購回其他股份)，並擴大發行授權，方法為加入本公司根據購回授權購回之股份數目。

根據上市規則第10.06(1)(b)條須載入本通函之說明函件載於本通函附錄二。

建議重組

如該公告所述，本公司建議透過計劃實施建議重組。於最後實際可行日期，代表現有債務工具未償還本金總額約94.10%的持有人已加入重組支持協議。透過加入重組支持協議，參與債權人已承諾採取所有必要行動，其中包括在計劃會議上就其於記錄時間持有的現有債務工具的未償還本金總額對計劃投贊成票。

建議重組涉及(其中包括)(a)計劃，(b)發行新票據及提供財務援助，(c)根據特別授權發行新股份，以及(d)轉讓事項。

董事會函件

建議重組須待以下條件於重組生效日期之前或當日獲滿足或豁免後，方可作實：

- (a) 取得建議重組生效所需的所有相關監管、公司及任何其他第三方批准或其他同意(包括適用於非常重大出售交易的上市規則可能規定的任何必要股東批准)，包括但不限於，
 - (i) 新票據在新交所或另一國際認可交易所上市及報價的原則性批准或有條件批准；
 - (ii) 將予發行新股份的上市批准或有條件上市批准及無條件股東批准；及
 - (iii) 完成建議重組可能需要的本公司及其附屬公司的任何董事會批准；
- (b) 悉數結清根據計劃條款本公司有責任支付的與建議重組有關的所有專業費用；
- (c) 根據重組支持協議的條款向參與債權人支付同意費用；
- (d) 每份主要重組文件均為協定格式；
- (e) 本公司公佈重組生效日期；
- (f) 本公司在所有重大方面遵守條款書的條款；及
- (g) 達成計劃文件所載有關計劃的各項其他先決條件(包括但不限於相關法院批准計劃(無論有否修訂))及重組生效日期落實。

條件(a)、(c)、(d)、(e)及(f)可由本公司及大多數債權人小組豁免。條件(b)及(g)不可獲豁免。本公司不會豁免條件(a)。

重組生效日期將在上述條件獲達成或豁免(如適用)後10個營業日內落實，且無論如何須在截止日期或之前。

於最後實際可行日期，以上條件均未獲達成或豁免(如適用)。

計劃

重組代價

作為重組代價的一部分，將於重組生效日期向計劃債權人發行新票據及新股份，以交換根據計劃撤銷及免除本集團於現有債務工具項下的責任。

根據建議重組，就分派重組代價而言，各計劃債權人應佔權益的建議價值及相應重組代價如下：

	各計劃債權人的權益價值	重組代價的形式
1	現有本金額	新票據將按相當於於記錄時間持有的現有本金額的本金總額發行
2	應計利息	新股份將按於記錄時間所持現有債務工具的應計利息比例發行及配發

狀態

香港高等法院已於二零二五年三月十二日頒令召開計劃會議，以供計劃債權人考慮並酌情批准（不論修訂與否）計劃。香港高等法院將確定是否批准計劃的批准聆訊謹訂於二零二五年六月二十四日舉行。

有關計劃項下的現有債務及債務持有人的資料

計劃債權人包括於計劃的記錄時間持有以下工具的實益權益（或就現有貸款而言，法定及實益權益）作為本金的人士：

- (a) 金輪明翠有限公司^{附註}作為借款人與本公司作為擔保人（其中包括）就若干金融機構作為貸款人提供的到期日（經延長後）為二零二二年十月三十一日的50,000,000美元定期貸款融資所訂立的融資，其中本金總額40,000,000美元於重組支持協議日期尚未償還（即現有貸款）；及

附註：於訂立融資時，金輪明翠有限公司為本公司附屬公司。然而，於委任接管人及本集團失去控制權後，金輪明翠有限公司及其附屬公司不再為本公司附屬公司（作為一項會計處理）。

董事會函件

- (b) 本公司發行於二零二五年四月到期並受紐約法律規管的10.0%優先票據，其中本金總額466,662,503美元於重組支持協議日期尚未償還(即現有票據)。

於最後實際可行日期，王氏家族持有約14,471,929美元的現有票據，Suwita Janata先生持有約215,333美元的現有票據，而Gunawan Kiky先生持有約4,385,999美元的現有票據。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期及除王氏家族(包括其控制的公司金輪置業有限公司)、Suwita Janata及Gunawan Kiky外，各計劃債權人均獨立於(i)本公司；及(ii)本公司之關連人士。本公司預期任何將被納入計劃的額外債權人(如有)均不會是本公司的關連人士。

因此，作為下文所進一步討論的計劃的一部分，王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生(包括彼等擁有的公司)以及其他計劃債權人將獲發行新票據及新股份。基於上文所討論彼等各自於現有票據的權益、假設股份合併生效及待計劃會議主席最終確定計劃債權人申索後，王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生預計將根據計劃分別獲配發及發行合共967,786股新股份、14,400股新股份及293,306股新股份^{附註}。

發行新票據及提供財務援助

發行新票據

在重組生效日期落實的情況下，發行人將發行新票據，其本金總額相等於計劃債權人於記錄時間持有的現有債務工具的未償還本金額，預計為506,662,503美元。

發行人為一間於英屬處女群島註冊成立並由本公司全資擁有的公司。作為建議重組的一部分，(i)本公司建議於重組生效日期將指定資產的全部股權轉讓予金輪鑽石(作為資產控股公司)，作為回報，金輪鑽石將向本公司配發及發行其股份；及(ii)本公司隨後會將其持有的金輪鑽石的95%權益轉讓予發行人，作為回報，發行人將向本公司配發及發行其股份。金輪鑽石將由發行人持有95%及本公司持有5%。根據條款書的條款，倘重組生效日期於二零二五年九月三十日前尚未落實，本公司須促使相當於二零二五年十月一日至重組生效日期止期間由金輪雙子星廣場及金輪新都匯產生的現金所得款項淨額95%的金額於重組生效日期或之前存入指定賬戶，僅用於償還新票據。

附註：為作澄清，該公告所披露王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生各自將獲發行的估計股份數目已於本通函根據最後實際可行日期的最新估計予以修訂。

董事會函件

倘發行人集團於新票據的五年限期內處置其所有資產且所有相關現金所得款項淨額不足以贖回全部新票據，則根據新票據的條款，新票據的任何未償還本金額將被註銷，且新票據的所有應計及未付利息將被豁免(有關進一步詳情，請參閱下文「指定賬戶、現金轉移及強制贖回」一段(c)項)。否則，倘發行人於五年期限內未能贖回新票據，其將構成新票據項下之違約事件，而新票據持有人可根據新票據之條款及相關抵押文件(包括下文所述的擔保及抵押品)向發行人及發行人集團提出申索。儘管如下文「本公司償還項目貸款的承諾」一段所述其承諾付款予發行人(預計將為發行人償還新票據的資金來源)，惟餘下集團對於償還新票據並無任何義務。餘下集團根據有關承諾向發行人付款的義務僅於若干觸發事件發生時或金輪國際廣場商場產生的任何現金所得款項淨額被用於償還項目貸款時方會被觸發(有關進一步詳情，請參閱本通函第26頁)。

新票據的主要條款概述如下。

發行人	:	發行人
原發行日期	:	預計為重組生效日期
總發行規模	:	506,662,503美元，即所有計劃債權人於記錄時間持有的現有債務工具的預計未償還本金額
期限	:	自原發行日期起計5年
利息	:	在新票據條款之規限下，新票據將由重組生效日期(包括該日)或已支付利息或已正式撥備利息的最近一次付息日起，每年由發行人選擇以現金或實物方式支付利息，年利率為1%。

董事會函件

新票據附屬公司擔保 : 新票據附屬公司擔保人將為發行人在新票據項下的責任提供擔保。發行人及有關新票據附屬公司擔保人須就將提供的有關擔保，盡合理努力完成或促使完成任何在中國的註冊(以所需者為限)。

抵押品 : 新票據最初將以下列抵押品為同等保證：

- 以本公司及發行人截至重組生效日期所持有的金輪鑽石所有股份作第一抵押
- 以發行人或另一新票據附屬公司擔保人持有的所有新票據附屬公司擔保人股份作第一抵押
- 以金輪雙子星廣場及金輪新都匯作第一按揭

於重組生效日期，發行人須促使金輪國際興業有限公司、金輪國際創建有限公司及金輪國際投資有限公司與一名抵押品代理簽訂質押協議，將其各自於南京金輪房地產開發有限公司、南京明珠金輪置業有限公司及南京翡翠金輪置業有限公司的股份作抵押，並促使南京金輪房地產開發有限公司及南京明珠金輪置業有限公司與抵押品代理訂立抵押協議，以抵押彼等各自於金輪新都匯及金輪雙子星廣場的權益，作為新票據的擔保。

- 指定賬戶、現金
轉移及強制贖回
- ：
- (a) 在符合適用法律、規則、法規、政策或辦法及取得所有相關監管、司法及／或政府批准(如適用)的情況下，發行人集團任何成員公司須在合理可行的情況下盡快及於收到有關現金所得款項淨額後90日內，將指定資產於重組生效日期當日或之後產生的現金所得款項淨額(包括營運及處置指定資產所得款項淨額)的95%存入指定境外銀行賬戶。只要項目貸款尚未償還，發行人須促使將餘下5%的現金所得款項淨額匯予本公司以償還項目貸款。於悉數償還項目貸款及解除金輪國際廣場商場的按揭後，本公司可全權酌情動用餘下5%現金所得款項淨額。
 - (b) 指定賬戶中的任何現金所得款項淨額應在該所得款項根據上文(a)項存入指定賬戶後的45天內(該45天期限稱為「分配期」)，用於：(1)支付在分配期內已到期應付或將到期應付的新票據本金及／或利息，或(2)根據新票據的條款，以相當於所贖回新票據本金額100%的贖回價，加上截至有關贖回日期(但不包括該日)止所贖回新票據的累計及未付利息贖回新票據，以致於作出有關分配後，指定賬戶的現金所得款項淨額將減至零；然而，倘指定賬戶於分配期開始時的現金所得款項淨額總額不超過人民幣17百萬元或其美元等值，則發行人可根據本(b)段動用該等現金所得款項淨額，惟無責任動用。

董事會函件

- (c) 於(i)指定賬戶內所有資金及未存入指定賬戶的所有現金所得款項淨額的規定比例已根據新票據的條款用於支付新票據的利息及本金或贖回新票據；及(ii)處置發行人集團的所有資產(包括但不限於指定資產，惟不包括發行人附屬公司的股本權益及除外資產)後，任何未償還的新票據本金額將被註銷，新票據的所有應計及未付利息將被豁免，而新票據將不再為未償還。

- 選擇性贖回** : 發行人可隨時選擇贖回全部或部分新票據，贖回價相當於新票據本金額的100%，加直至所贖回新票據相關贖回日期(但不包括該日)的累計及未付利息。
- 違約事件** : 在將協定的限定條件、門檻及分割的規限下，新票據項下的違約事件預計包括拖欠支付新票據本金、拖欠支付任何票據利息、不履行或違反新票據條款項下的任何其他契諾或協議及本公司不遵守本公司提供的保證。
- 企業管治及除外資產** : 債權人小組將有權提名發行人及各發行人附屬公司董事會的三名董事以及於中國註冊成立的各發行人附屬公司的一名法定代表人。只要新票據仍未償還，獲提名董事將有權享有若干權利，其中包括就發行人及發行人附屬公司於新票據發行日期或之後對一項或多項指定資產的日常經營及任何出售、轉讓或其他處置監督相關資產管理人的權利，以及監察發行人及發行人附屬公司對新票據的現金轉移、贖回或購回的若干權利。

董事會函件

由債權人小組提名的董事可每年透過投票機制替換，持有新票據未償還本金額至少10%的持有人可提名候選人。所有新票據的持有人屆時將從候選人名單(包括新獲提名人士及現有董事)中投票選出三名票據持有人董事。獲得最高票數的三名候選人將獲委任為董事。

本公司將有權委任發行人及發行人附屬公司各自董事會的一名董事。發行人及發行人附屬公司的董事會均由四名董事組成及有關董事會會議的法定人數為三人。

倘新票據獲悉數贖回或以其他方式註銷，則債權人小組的提名權將即時終止且發行人及發行人附屬公司各自的董事會成員組成可依據適用法律及彼等各自的章程文件作出變更。

除外資產(或除外資產的使用權或其他經濟利益)已出售或質押或可出售或質押予第三方。發行人集團將無權享有除外資產的任何經濟利益，亦不會承擔與出售或解除除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。

轉讓限制

： 新票據及新票據附屬公司擔保將不會根據證券法或美國任何州或其他司法權區的任何證券法登記，且除非獲豁免遵守證券法登記規定或有關交易毋須遵守證券法登記規定，否則不得在美國(定義見證券法S規例)境內提呈發售或出售。

新票據的地位 : 新票據為發行人的一般責任，並由新票據附屬公司擔保人按優先基準擔保，惟須受若干限制所規限。新票據將：(a)在償付權利上優於明文規定後償於新票據的發行人責任；(b)至少與發行人的所有無抵押、非後償債務的受償權利處於同等地位(惟有關無抵押、非後償債務根據適用法律有任何優先權則另當別論)；及(c)實際後償於發行人的其他有抵押責任(如有)，惟以為此作為抵押的資產(就新票據提供之若干抵押品除外)價值為限。

上市 : 發行人將申請新票據於新交所或另一國際認可交易所上市及報價。

管理服務協議

就計劃而言，本公司將就管理各指定資產訂立為期三年的管理服務協議。該等三份管理服務協議各自將由本公司與物業經理(可以是本公司的聯屬公司或本公司指定的獨立第三方)以及於重組生效日期當日或之前持有相關指定資產的公司訂立。根據管理服務協議，本公司將提供履約保證(「履約保證」)，即在出售該指定資產之前，年結日為重組生效日期後的各財政年度從該指定資產產生的年度租金收入不得低於指定資產於截至重組生效日期止或緊接重組生效日期之前的財政年度租金收入的70%(「保證收入金額」)。倘該指定資產於某一財政年度產生的實際年度租金收入少於保證收入金額，本公司將於該指定資產的相關控股公司於該財政年度的審計報告完成後10日內向該控股公司支付差額。持有指定資產的各公司的財政年度審計報告應在該財政年度結束後30天內完成。履約保證構成本公司向發行人集團提供的財務援助。

履約保證並無固定期限，而是將持續至指定資產出售為止及於管理服務協議存續期間將仍持續有效。倘管理服務協議到期，訂約方將就管理服務協議(包括履約保證)是否應予續期進行磋商。指定資產於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之過往年度租金收入分別約為人民幣56百萬元及人民幣55百萬元。

董事會函件

倘該指定資產在某一財政年度的實際年度租金收入至少比指定資產於截至重組生效日期止或緊接重組生效日期前的財政年度的租金收入高出10%，則該指定資產的相關控股公司應向物業經理支付獎勵，金額相當於指定資產的實際年度租金收入減指定資產於截至重組生效日期止或緊接重組生效日期前的財政年度的租金收入的結果的10%。儘管有上述規定，惟本公司不會對任何不可抗力事件(即導致相關方因其控制範圍外的任何原因而無法履行其責任的事件，預期包括(其中包括)天災、洪水、流行病、疫症、戰爭(無論是否宣戰)、恐怖主義、暴動、叛亂及內亂)對租金收入的任何負面影響負責。

為促進指定資產的出售或當違反履約保證時，持有相關指定資產的公司有權終止相關管理服務協議。

管理服務協議三年的年期乃由本公司與債權人小組計及(其中包括)(i)三年內出售指定資產的預期時間表；及(ii)計及現任物業經理的表現及當時的情況後更換物業經理的靈活性後經公平磋商達致。經考慮相對新票據期限而言較短年期的管理服務協議(包括履約保證)對本集團有利及讓其擁有更高靈活性，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為，管理服務協議的條款屬公平合理。

本公司償還項目貸款的承諾

本公司與金融機構訂有現有貸款融資，其乃由(其中包括)金輪國際廣場商場的按揭作抵押。據建議，本公司與金融機構將於重組生效日期前訂立新貸款融資(即項目貸款)，以為該現有貸款融資進行再融資。於訂立項目貸款前，本公司將繼續以本集團內部資源償還現有貸款融資。根據計劃，本公司亦將向計劃債權人提供有關項目貸款的承諾。

根據有關承諾，本公司將於重組生效日期後36個月內全數償還、再融資或延長或促使償還、再融資或延長項目貸款，並促使解除為給項目貸款作擔保而授予的金輪國際廣場商場的所有抵押權益。

倘(a)本公司未能於重組生效日期後36個月內償還、再融資或延長或促使償還、再融資或延長項目貸款，以致為項目貸款而授予的金輪國際廣場商場的抵押權益未能於該期間內完全解除，或(b)項目貸款貸款人因強制執行行動而出售金輪國際廣場商場((a)及(b)各自為「觸發事件」)，本公司須在觸發事件發生後10個營業日內將相當於(如屬(a)項)項目貸款項下仍須支付的任何款項或(如屬(b)項)用於償還項目貸款而出售金輪國際廣場商場的現金所得款項淨額的款項，匯至或

董事會函件

促使匯至指定賬戶，惟倘在(a)項的情況下，項目貸款項下的未償還總額於重組生效日期後第36個月結束時相等於或少於人民幣50百萬元，本公司將有6個月的寬限期，以全額償還、再融資或延長，或促使償還、再融資或延長項目貸款，並促使解除為給項目貸款作擔保而授予的金輪國際廣場商場的抵押權益。

在新票據發行日期的每個週年日，倘於緊接有關週年日前12個月期間金輪國際廣場商場產生的任何現金所得款項淨額用於償還項目貸款，本公司須於緊接該週年日前12個月期間支付或促使支付相當於有關款項95%的款項予發行人。該款項將用於償還新票據之本金額及／或利息。本公司承諾促使本集團持有的某一項目產生的所得款項淨額至少90%將用於償還項目貸款。

發行新股份

待重組生效日期落實後，本公司將根據計劃債權人於記錄時間所持有應計利息按比例向計劃債權人發行新股份，有關利息預計為94,611,941美元(以計劃會議主席最終確定的計劃債權人申索為準)。

預期將發行合共305,196,000股新股份(假設股份合併生效，則為30,519,600股新股份)，佔截至最後實際可行日期本公司現有已發行股本約16.96%及經配發及發行新股份擴大後本公司已發行股本約14.50%。

新股份於股份合併前的名義總值為3,051,960美元，按股份於該公告日期在聯交所所報收市價每股0.060港元計算，其市值為18,311,760港元。

新股份的發行價

根據計劃，本公司將按發行價每股新股份約2.418港元向計劃債權人發行新股份。鑒於應計利息金額取決於計劃會議主席最終確定的計劃債權人申索，而新股份數目保持固定，故發行價可能會根據上述確定結果進行調整。

董事會函件

該價格較：

- (i) 股份於重組支持協議日期在聯交所所報收市價每股0.065港元溢價約3,620.0%；
- (ii) 股份於該公告日期在聯交所所報收市價每股0.060港元溢價約3,930.0%；
- (iii) 股份在聯交所所報於緊接該公告日期前連續五個交易日的平均收市價每股約0.062港元溢價約3,800.0%；
- (iv) 股份在聯交所所報於緊接該公告日期前連續十個交易日的平均收市價每股約0.060港元溢價約3,930.0%；
- (v) 股份在聯交所所報於緊接該公告日期前連續三十個交易日的平均收市價每股約0.057港元溢價約4,142.11%；
- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股約0.065港元溢價約3,620.0%；及
- (vii) 本集團經審核每股股份負債淨額約-0.056港元(乃根據於二零二四年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合負債淨額約人民幣93,396,000元(相當於約99,933,720港元)(摘錄自本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績公告)除以最後實際可行日期的1,799,020,000股已發行股份計算)溢價約2.474港元。

新股份的發行價乃經本公司與債權人小組公平磋商後釐定，當中已考慮並參考(其中包括)(i)發行新股份(按全面攤薄基準佔本公司所有已發行普通股的約14.50%)獲接納為實施建議重組的可行方式之一；及(ii)預期將以發行新股份交換清償的應計利息金額。

扣除與計劃相關的有關開支後，每股新股份的淨價格估計約為每股2.41港元。

發行新股份乃旨在根據計劃抵銷所有應計利息。因此，本公司不會從發行新股份中收到任何所得款項。

董事會函件

基於上述理由，董事會(包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)相信，建議重組(包括計劃、發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項)的條款(包括相關基準及較新股份市場價的溢價)屬公平合理。

特別授權

新股份將根據擬於股東週年大會上向股東尋求的特別授權發行。發行新股份須待(其中包括)獨立股東於股東週年大會上通過必要決議案及聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，方可作實。

發行新股份的條件

發行新股份須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 建議重組的先決條件已獲達成(或豁免)；
- (b) 獨立股東於股東週年大會上通過必要決議案，批准發行新股份及其項下擬進行的交易；及
- (c) 聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣。

若上述任何條件未獲達成，則不會發行新股份。截至最後實際可行日期，尚未達成任何條件。

完成日期

新股份將根據計劃於重組生效日期配發及發行。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准新股份上市及買賣。

新股份的地位

新股份於配發及發行時將不附帶任何產權負擔，並在所有方面與於新股份配發及發行日期已發行的股份享有同等地位。

董事會函件

對本公司股權架構的影響

下表列示本公司：(a)於最後實際可行日期；(b)假設緊隨股份合併生效後；及(c)假設股份合併生效及緊隨配發及發行新股份後的股權架構。該表格進一步假設自本通函日期起直至新股份發行日期本公司已發行股本或本公司關連人士於現有票據的權益並無其他變動。

	於最後實際可行日期		緊隨股份合併生效後		假設股份合併生效及 緊隨配發及發行新股份後	
	所擁有權益的		所擁有權益的		所擁有權益的	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
王氏家族 ^{附註1及5}	736,475,600	40.94	73,647,560	40.94	74,615,346	35.46
Tjie Tjin Fung ^{附註2}	80,268,950	4.46	8,026,895	4.46	8,026,895	3.81
Suwita Janata ^{附註3及5}	128,539,400	7.14	12,853,940	7.14	12,868,340	6.12
Gunawan Kiky ^{附註4及5}	86,360,950	4.80	8,636,095	4.80	8,929,401	4.24
其他股東	767,375,100	42.66	76,737,510	42.66	105,981,618	50.37
	1,799,020,000	100.00	179,902,000	100.00	210,421,600	100.00

附註：

(1) 王氏家族擁有的股份包括：

- (i) 由王欽賢先生及其家族控制的公司金輪置業有限公司持有的706,785,600股股份。王欽賢先生與洪素玲女士為夫妻。王錦輝先生及王錦強先生為王欽賢先生與洪素玲女士的兒子。王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生均為執行董事；及
- (ii) 由王錦輝先生及王錦強先生共同擁有的29,690,000股股份。

(2) Tjie Tjin Fung先生擁有的股份包括由Tjie Tjin Fung先生及其家族擁有的公司晉鴻投資有限公司持有的80,268,950股股份。

(3) Suwita Janata先生擁有的股份包括：

- (i) 由Suwita Janata先生全資擁有的公司金時代永恒控股有限公司持有的80,268,950股股份，及

董事會函件

- (ii) 由Julia Oscar女士全資擁有的公司金欣悅永恒控股有限公司持有的48,270,450股股份。Suwita Janata先生為Julia Oscar女士的丈夫及王欽賢先生的妹夫。
- (4) Gunawan Kiky先生擁有的股份包括：
 - (i) 由Gunawan Kiky先生及其家族擁有的公司火耀控股有限公司持有的80,268,950股股份，及
 - (ii) 由Gunawan Kiky先生持有的6,092,000股股份。
- (5) 王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生實際獲得的新股份數目將以計劃會議主席最終確定的計劃債權人申索為準。為作澄清，該公告所披露王氏家族、Suwita Janata先生、Gunawan Kiky先生及其他股東的股份數目(假設股份合併生效及緊隨配發及發行新股份後)已於本通函根據最後實際可行日期的最新估計予以修訂。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，根據可於線上權益披露系統公開查閱的本公司權益申報披露，除王氏家族(包括其控制的公司金輪置業有限公司)及Suwita Janata先生外，概無其他計劃債權人根據證券及期貨條例第XV部申報持有5%或以上本公司股份的任何須予公佈權益。

轉讓事項

作為建議重組的一部分，發行人附屬公司(其持有指定資產)將由本集團轉讓予發行人。發行人將向本公司配發及發行其股份。本集團將不會從轉讓事項中收取任何所得款項。由於轉讓事項旨在推進建議重組，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)相信，建議重組(包括計劃、發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項)的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

根據計劃，債權人小組將有權提名發行人及各發行人附屬公司董事會的三名董事以及於中國成立的各發行人附屬公司的一名法定代表。本公司將有權提名發行人及發行人附屬公司各自董事會的一名董事(有關董事會均由四名董事組成)。

緊隨委任由債權人小組提名的董事後，本公司將不再控制發行人及發行人附屬公司董事會。因此，儘管本公司於緊隨轉讓事項後仍間接擁有發行人的全部權益，惟發行人集團的成員公司將不再為本公司附屬公司(作為一項會計處理)及發行人集團(不包括除外資產)的財務業績將不再於本公司財務報表綜合入賬。

董事會函件

為了讓本集團能更靈活地於考慮相關法律及稅務影響後，確定於較後階段以具成本效益的方式轉讓除外資產而非受建議重組時間表限制在現階段與債權人磋商的同時落實安排，預期於轉讓事項前或緊隨轉讓事項完成後不會將除外資產轉出發行人集團。

根據計劃之條款，發行人集團將無權享有除外資產的任何經濟利益，亦不會承擔與出售或解除除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。於轉讓事項完成後，餘下集團將繼續享有除外資產的任何經濟利益，並承擔與除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。

然而，除上文涉及與除外資產有關的經濟利益以及成本及費用的條款外，計劃的條款並無明確處理與除外資產有關的所有其他潛在事件，如是否有權於發生新票據違約事件時提出申索或有權於處置後要求轉讓所得款項。董事認為根據上文有關經濟利益享有權的條款，(i)倘發生新票據項下的違約事件，新票據持有人將無法就除外資產提出申索；及(ii)餘下集團有權要求發行人集團將處置除外資產的所得款項淨額轉至餘下集團。基於上文所述，經本公司核數師協定，除外資產所產生的任何收入及開支將被視作發行人集團代本集團分別收取及支付。此外，經本公司核數師協定，除外資產將分別作為其他金融資產、物業、廠房及設備以及投資物業的一部分於餘下集團財務狀況表綜合入賬。於二零二四年十二月三十一日，所有除外資產的總賬面值為約人民幣159百萬元，包括廈門國際銀行股份有限公司股份的賬面值約人民幣91百萬元、餘下集團自用的辦公室的賬面值約人民幣10百萬元及六個指定停車場的賬面值約人民幣58百萬元。

除持作投資用途的廈門國際銀行股份有限公司股份(已於最後實際可行日期轉至餘下集團)外，剩餘除外資產(即餘下集團自用的辦公室及六個指定停車場)預計將繼續由餘下集團營運。當本公司確定適宜出租或處置仍由發行人集團持有的除外資產時，本公司將與租戶／買方、發行人集團的相關成員公司及(倘必要)相關實體的並非由本公司提名的其他董事進行必要的簽署、付款及其他安排。根據新票據的條款，債權人小組提名的各董事(及由新票據持有人根據新票據條款委任的任何彼等的繼任者)將承諾及發行人集團的各成員公司將促使(在適用或不被適用法律禁止

董事會函件

的範圍內)盡最大可能促成及批准相關附屬公司出售、轉讓或處置除外資產的任何權益。目前，上述停車場產生的租金收入乃直接支付予餘下集團的銀行賬戶，預計於重組生效日期後會延續這一慣例。於可能及遵守適用法律的情況下，於重組生效日期後處置除外資產的所得款項淨額預計將直接支付予餘下集團的銀行賬戶，或在其他情況下，發行人集團將確保處置後有關款項匯至餘下集團。

經本公司核數師協定，考慮到餘下集團有權享有除外資產產生的絕大部分經濟利益，就會計處理而言，餘下集團控制除外資產及可於其綜合財務報表將除外資產綜合入賬，原因如下：

- (i) 根據計劃的條款，發行人集團將無權享有除外資產的任何經濟利益，亦不會承擔與出售或解除除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。因此，餘下集團將有權享有除外資產的全部經濟利益，其大致與計劃所協定者一致。
- (ii) 持作投資用途的廈門國際銀行股份有限公司股份已於最後實際可行日期轉至餘下集團，因此餘下集團直接控制除外資產。
- (iii) 就特定的自用寫字樓及六個指定停車場而言，儘管餘下集團並無擁有該等除外資產的法定所有權，惟餘下集團大致控制該等資產，原因如下：
 - (a) 如上所述，根據計劃的條款，發行人集團無權享有除外資產(包括餘下集團使用的自用寫字樓及六個指定停車場)的經濟利益。因此，可合理預計所有經濟利益將會流向餘下集團。
 - (b) 寫字樓目前由餘下集團使用。於最後實際可行日期，(i)發行人集團已訂立停車場使用權轉讓協議，將使用五個指定停車場的相關權利轉予餘下集團；及(ii)本集團已訂立協議將餘下停車場出租予一名獨立第三方及餘下集團已提前收取等額租金。因此實際上，發行人集團就其使用除外資產將存在若干限制及／或餘下集團將有權享有六個指定停車場的租金。

董事會函件

為進一步證實除外資產的經濟利益，核數師將就餘下集團各財政年度末進行審計程序及在必要情況下，包括(i)檢查廈門國際銀行股份有限公司股份的股票；(ii)核實廈門國際銀行股份有限公司股份的所有權；(iii)對自用寫字樓及六個指定停車場進行實地視察；及(iv)審閱有關六個指定停車場的相關協議。

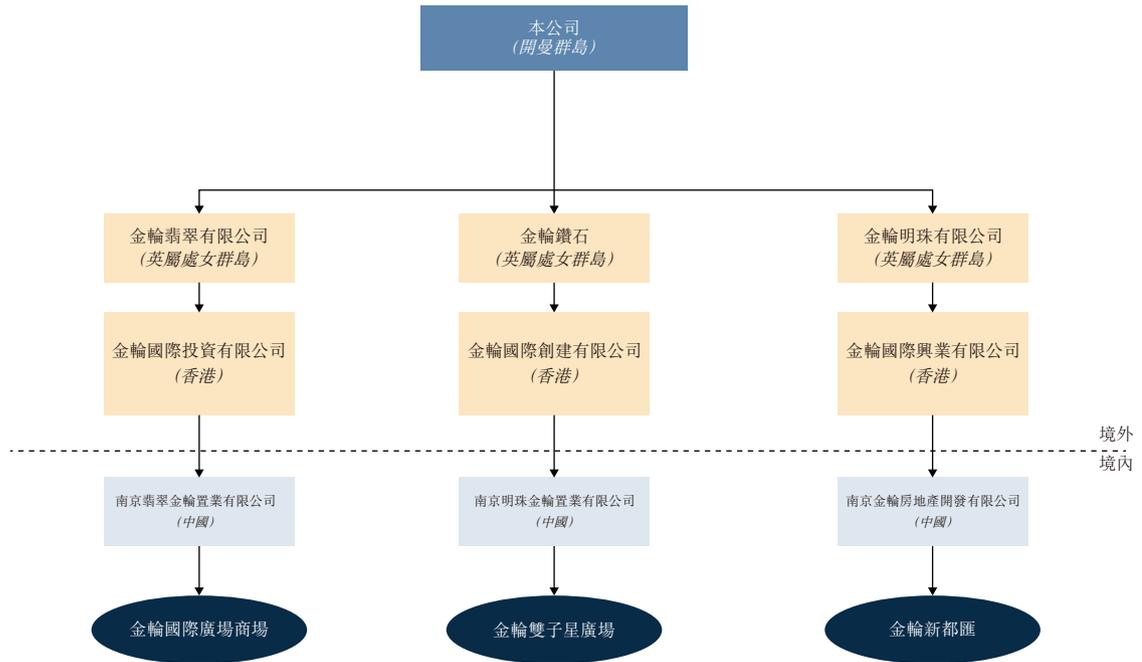
儘管就會計處理而言本公司控制除外資產，惟從法律角度而言，餘下集團對特定的自用寫字樓及六個指定停車場的控制可能不如發行人集團的控制有效，發行人集團擁有有關除外資產的直接所有權。此外，計劃的條款並無明文規定餘下集團將如何控制及經營除外資產或訂明發行人集團進行除外資產交易的審批流程，包括有關交易是否需要發行人集團相關成員公司全體同意的董事會決議案。經計及(i)本公司將提名發行人及發行人附屬公司各自董事會的一名董事，使其能夠監督該等公司的營運及獲得相關資料，從而在未經本公司同意的情況下處置除外資產時尋求適當的法律行動保護餘下集團的權益；(ii)計劃條款協定，發行人集團將無權享有除外資產的任何經濟利益，因此倘發生新票據項下的違約事件，新票據持有人將無法就除外資產提出申索；(iii)於最後實際可行日期，廈門國際銀行股份有限公司股份已轉至餘下集團，同時剩餘除外資產正由餘下集團按於重組生效日期後延續的有關慣例(包括安排所產生的租金收入直接支付予餘下集團的銀行賬戶)使用及／或運營；及(iv)如上文所闡釋，餘下集團有權要求發行人集團將處置除外資產的所得款項淨額轉至餘下集團，儘管本公司不再控制發行人集團成員公司董事會，惟董事認為對於除外資產擁有足夠保障。

轉讓事項須待(其中包括)獨立股東於股東週年大會上通過必要決議案及本通函「建議重組」一節所披露建議重組的其他條件於重組生效日期之前或當日獲滿足或豁免(如適用)後，方可作實。

有關發行人集團的資料

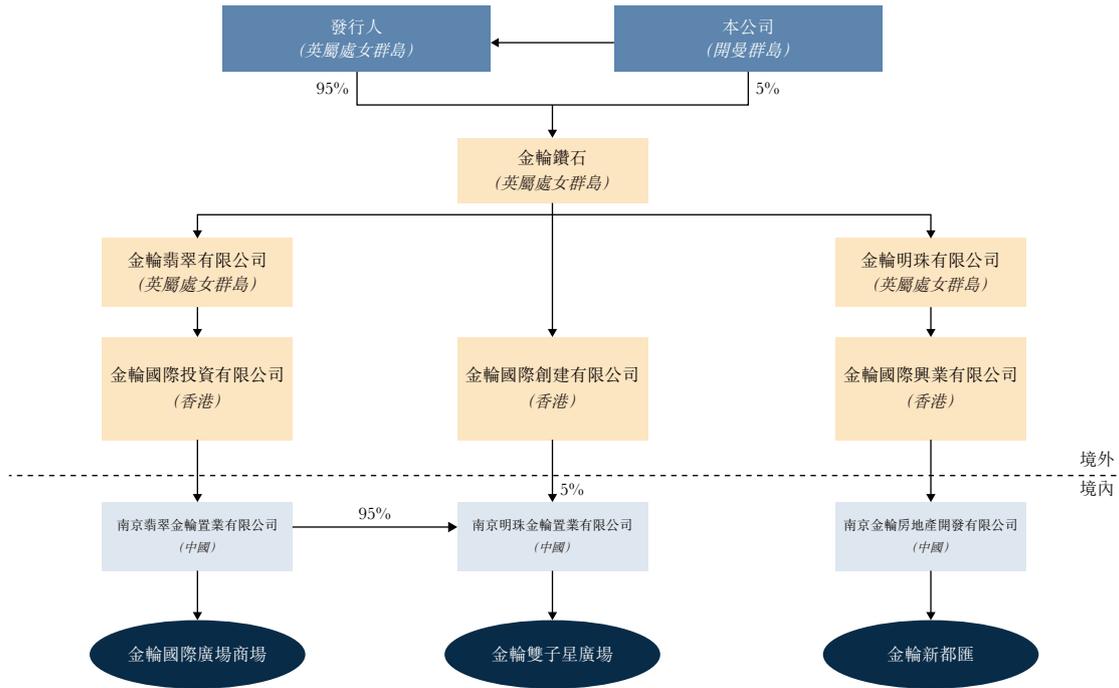
下圖為發行人集團截至最後實際可行日期及於建議重組後的股權架構簡化圖：

於最後實際可行日期



* 除以百分比指明外，股權均指100%擁有權。

於建議重組後



* 除以百分比指明外，股權均指100%擁有權。

附註：

- (1) 發行人、金輪鑽石、金輪翡翠有限公司、金輪明珠有限公司均為於英屬處女群島註冊成立的公司及主要從事投資控股。
- (2) 金輪國際投資有限公司、金輪國際創建有限公司及金輪國際興業有限公司均為於香港註冊成立的公司及主要從事投資控股。
- (3) 南京翡翠金輪置業有限公司為於中國成立的公司及主要從事物業開發及物業租賃。
- (4) 南京明珠金輪置業有限公司為於中國成立的公司及主要從事物業開發及酒店營運。
- (5) 南京金輪房地產開發有限公司為於中國成立的公司及主要從事物業開發及物業租賃。
- (6) 於建議重組前，金輪國際投資有限公司亦於若干其他公司(包括但不限於株洲金輪房地產開發有限公司及常州市沛凌房地產開發有限公司，其於建議重組完成後不會構成發行人集團的一部分)中擁有權益。
- (7) 金輪國際廣場商場、金輪雙子星廣場及金輪新都匯均為指定資產，有關詳情載於下文「有關指定資產的資料」一段。

董事會函件

於轉讓事項後，發行人集團將繼續經營其業務及其自有物業將持作開發、銷售或投資用途。發行人集團成員公司的股份及／或發行人集團的資產可於轉讓事項後出售，以致經營發行人集團及出售其資產(包括指定資產但不包括除外資產)產生的現金可用於根據新票據及計劃的條款償還新票據。

有關指定資產的資料

就建議重組而言，發行人集團的指定資產為以下三個項目公司持有的初始資產(「指定資產」)：

項目	項目公司名稱	本集團 的擁有權	於二零二四年 十二月 三十一日 的建築面積 (平方米)	描述
金輪國際廣場商場	南京翡翠金輪置業 有限公司	100%	28,055.81	位於中國江蘇省南京市鼓樓區漢中路8號的一個購物中心(-1至5層)
金輪雙子星廣場	南京明珠金輪置業 有限公司	100%	35,881.09	位於中國江蘇省南京市江寧區雙龍大道的一個購物中心(-1至3層)及一家酒店(4至16層)
金輪新都匯	南京金輪房地產開 發有限公司	100%	18,356.30	位於中國江蘇省南京市江寧區雙龍大道1118號的一個購物中心(-1至4層)

董事會函件

發行人集團的財務資料

下文載列發行人集團(不包括除外資產)截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年的若干關鍵財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	91,369	96,490	95,272
除稅前虧損	107,440	111,955	379,062
除稅後虧損	91,940	89,705	291,562

根據發行人集團的管理賬目，於扣除除外資產後，發行人集團於二零二四年十二月三十一日的資產總值、負債總額及資產淨值分別為約人民幣2,631百萬元、人民幣418百萬元及人民幣2,213百萬元。

轉讓事項及建議重組的財務影響

根據計劃，發行人集團將無權享有除外資產的任何經濟利益，亦不會承擔與出售或解除除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。於轉讓事項後，本集團將仍有權享有除外資產的任何經濟利益及負責與除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。

於轉讓事項完成後，發行人集團的成員公司將不再為本公司附屬公司(作為一項會計處理)。因此，發行人集團(不包括除外資產)的財務資料將不再於本集團綜合財務報表綜合入賬。經本公司核數師協定，發行人集團將於本公司綜合財務報表內被分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產。

盈利

於轉讓事項完成後，預計本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度將就發行人集團(不包括除外資產)的終止綜合入賬錄得未經審核收益約人民幣1,483百萬元，該金額乃參考(i)於二零二四年十二月三十一日現有債務工具的未償還本金總額約507百萬美元(相當於約人民幣3,642百萬元)；(ii)發行人集團(不包括除外資產)於二零二四年十二月三十一日的資產淨值約人民幣2,213百萬元；(iii)發行人集團(不包括除外資產)於二零二四年十二月三十一日的淨資產的5%

的公平值約人民幣104百萬元；及(iv)與轉讓事項相關的估計稅項及交易成本約7百萬美元(相當於約人民幣50百萬元)之間的差額計算得出。本集團將錄得的因轉讓事項而產生的實際收益須經審核及將於轉讓事項完成日期確定。

資產及負債

於建議重組完成後，本公司將根據計劃完全獲解除本集團於現有債務工具下的義務。本公司負債的賬面值(預計將於計劃生效後被撤銷及免除)為約人民幣4,322百萬元，該金額乃參考(i)於該公告日期現有債務工具的未償還本金總額約507百萬美元(相當於約人民幣3,642百萬元)；與(ii)應計利息約95百萬美元(相當於約人民幣680百萬元)的總和計算得出。

經計及發行人集團(不包括除外資產)於二零二四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣2,213百萬元，估計於轉讓事項完成後，本集團的資產總值及負債總額將分別減少約人民幣2,527百萬元及人民幣4,691百萬元，而本集團資產淨值將增加約人民幣2,164百萬元。

轉讓事項後本集團資產及營運的充足性

於二零二四年十二月三十一日，本集團總土地儲備的建築面積為約708,311平方米，包括約149,079平方米已竣工但未售出物業、約32,319平方米自用物業、約121,350平方米已竣工投資物業、約185,720平方米開發中物業及約219,843平方米合營企業及聯營公司開發的物業。

於轉讓事項後，本集團將繼續從事物業開發、物業租賃及酒店營運。基於於二零二四年十二月三十一日的總土地儲備，於轉讓事項後，本集團總土地儲備估計為約646,124平方米，包括20個已竣工項目及1個開發中項目。餘下集團的物業開發項目預計將由其經營及投資活動以其內部資金、銀行及其他方借款以及其所開發物業的出售及預售所得款項提供資金。本集團於轉讓事項後的資產總值將為約人民幣5,592百萬元，當中假設轉讓事項已於二零二四年十二月三十一日完成。該數字乃依據本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績公告而得出並經調整以計及轉讓事項(假設其已於二零二四年十二月三十一日完成)的影響。基於上文所述，董事認為本集團於轉讓事項後擁有上市規則第13.24(1)條規定的充足水平的資產及足夠價值的營運。

有關本公司及本集團的資料

本公司為一間投資控股公司，而其在中國成立的附屬公司則主要從事物業開發、物業租賃及酒店營運。

本公司於二零一二年註冊成立，立足於南京，深耕中國，成功佈局於國內兩省八市，包括江蘇省的南京、揚州、蘇州、無錫、常州、連雲港及湖南省的長沙和株洲。本公司以「以人為本、穩健進取、誠信務實、成就美好生活」為本公司的企業文化。成作建設者，滿懷熱誠之心，致力於成就人們和諧、健康的美好生活。

就建議重組可能進行交易的理由及裨益

近年來，房地產市場及金融環境不斷發生變化，給整體銷售及融資帶來重大挑戰，同時亦考驗公司的現金流，包括本集團的現金流。於二零二一年及二零二二年，國際政治和經濟形勢複雜多變，加上我國多地疫情反覆，國內經濟受到嚴重衝擊，尤其我們主業的房地產開發、物業租賃和酒店營運板塊受很大影響。二零二三年，房地產行業經歷第一季度短暫的繁榮後，銷情仍然低迷，此後房地產市場持續下滑。雖然中央政府政策對放寬監管的支援顯而易見，但短期內對恢復房地產環境的效果有限。由於過去數年的各種挑戰，中國房地產開發商及運營商(包括本集團)一直身處艱困的營商環境。本集團的收益由二零二二年的約人民幣2,660百萬元下跌約10.2%至二零二三年的約人民幣2,388百萬元，並由二零二三年的約人民幣2,388百萬元繼續下跌至二零二四年的約人民幣796百萬元。由於過去建立的負債累累的結構，本集團的財務狀況每況愈下。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(以計息負債減銀行存款及現金，再除以總權益計算)分別為約233.2%、387.3%及2,069.3%。

由於存在多項與持續經營有關的不明朗因素，本公司核數師已就本集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表出具不發表意見。於過去兩年內，本集團未能償還若干銀行貸款及現有票據的利息，導致違約。於二零二三年年底前，本集團亦未能支付現有票據的累計利息及贖回其部分本金，引發進一步違約。持續的不發表意見加上財務狀況不斷惡化已嚴重阻礙本集團自金融機構取得融資及再融資。

董事會函件

過去數月，本公司及其專業顧問與債權人小組(即若干現有債務工具持有人)就建議重組進行建設性對話。在近期市場空前波動的情況下，建議重組將減輕本公司的離岸債務壓力，幫助本公司穩定本集團的狀況，並為本集團制定長期可行的財務解決方案。此舉亦可保障債權人的合法權益。於二零二四年十一月二十一日，本公司與(其中包括)初始參與債權人訂立重組支持協議。誠如本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績公告所載，於二零二四年十二月三十一日，本集團優先票據應佔經審核金額為約人民幣3,355百萬元及銀行貸款為約人民幣706百萬元，其中(i)約人民幣489百萬元被分類為流動負債及(ii)人民幣217百萬元被分類為非流動負債。本公司於二零二四年十二月三十一日的債務情況的進一步詳情載於本集團於二零二五年三月二十八日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績公告。

本集團不會從分派重組代價(即發行新票據及新股份)或轉讓事項中收取任何所得款項淨額。如先前所述，建議重組尋求解決於最後實際可行日期未償還本金總額為約506,662,503美元的現有債務工具(包括現有票據及現有貸款)，從而減輕本集團整體流動資金壓力，提高其資產淨值並改善本公司財務狀況。有關債務的債權人的詳情載於本通函「計劃－有關計劃項下的現有債務及債務持有人的資料」一節。

此外，根據建議重組，本公司將收取餘下5%現金所得款項淨額用於償還項目貸款，及於解除金輪國際廣場商場的按揭後，本公司可全權酌情動用餘下5%現金所得款項淨額(詳情請參閱本通函「發行新票據及提供財務援助－發行新票據－指定賬戶、現金轉移及強制贖回」一節)。因此，經計及上文所述及(i)指定資產於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的歷史年度租金收入分別為約人民幣56百萬元及人民幣55百萬元；及(ii)本公司於房地產行業的豐富經驗，本公司亦願意就有關指定資產於年結日為重組生效日期後直至出售有關指定資產止的各財政年度產生的年度租金收入提供履約保證(估計最高金額為約人民幣39百萬元)。

董事會函件

經計及上文所述，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)相信，建議重組(包括計劃、發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且建議重組符合本公司及股東的整體利益。

建議股份合併及更改每手買賣單位

董事會亦建議按本公司股本中每十(10)股每股面值0.01美元之已發行及未發行股份將合併為一(1)股每股面值0.10美元之合併股份的基準實施股份合併。

股份合併的影響

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為30,000,000美元，分為3,000,000,000股每股面值0.01美元之股份，其中1,799,020,000股股份已配發及發行為繳足或入賬列作繳足。於股份合併生效後，按此前本公司並無配發、發行或購回任何股份的基準，本公司的法定股本將變為30,000,000美元，分為300,000,000股每股面值0.10美元之合併股份，其中179,902,000股合併股份將為已發行。於股份合併生效後，合併股份彼此之間將於各方面享有同等地位。除就股份合併將產生之開支外，實施股份合併將不會改變本公司之相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東之權益比例或權利。董事會相信，股份合併將不會對本公司財務狀況造成任何重大不利影響。

股份合併的先決條件

股份合併須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東週年大會上通過普通決議案以批准股份合併；
- (ii) 聯交所批准合併股份於股份合併生效後上市及買賣；及
- (iii) 遵守開曼群島法律(倘適用)及上市規則項下之所有相關程序及規定以令股份合併生效。

於最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成。股份合併預計將於二零二五年五月二十日(星期二)生效，惟須達成上述條件。

上市申請

本公司將向聯交所申請批准已發行及將發行的合併股份於股份合併生效後上市及買賣。

待合併股份獲准於股份合併生效後於聯交所上市及買賣且符合香港結算的股份收納規定後，合併股份將獲香港結算接納為合資格證券，自合併股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之有關其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個結算日在中央結算系統內交收。在中央結算系統進行的所有活動均需遵守不時生效的香港結算一般規則及香港結算運作程序規則。

本公司將作出一切必要安排，以使合併股份獲納入香港結算設立及運作的中央結算系統。除現有票據及新票據外，本公司概無任何部分股本或債務證券於聯交所以外的任何其他證券交易所上市或買賣，目前並無亦不擬尋求有關上市或買賣批准。

概無現有股份於聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買賣，而於股份合併生效時，已發行合併股份將不會於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦無正在尋求或擬尋求有關上市或買賣批准。

建議更改每手買賣單位

目前，股份以每手買賣單位2,000股股份於聯交所買賣。董事會建議，待股份合併生效後，將每手買賣單位由每手2,000股現有股份更改為每手8,000股合併股份。

根據股份於最後實際可行日期之收市價每股0.065港元（相當於合併股份之理論收市價每股0.65港元）計算，(i)每手買賣單位2,000股現有股份之價值為130港元；(ii)假設股份合併生效，每手買賣單位2,000股合併股份之價值將為1,300港元；及(iii)假設更改每手買賣單位亦已生效，每手買賣單位8,000股合併股份之估計價值將為5,200港元。

為免生疑問，倘股份合併於股東週年大會上未獲批准，建議更改每手買賣單位將不會生效，而股份將繼續以每手買賣單位2,000股股份於聯交所買賣。

其他安排

合併股份的零碎配額

零碎合併股份將不予處理及將不會發行予股東，惟所有該等零碎合併股份將會彙集及於可能情況下出售，收益撥歸本公司所有。零碎合併股份將僅就股份持有人的全部股權產生，而不論該持有人所持有之現有股票數目。

碎股安排及對盤服務

為方便買賣合併股份之碎股(如有)，本公司已委任一中證券有限公司作為代理人以按盡力基準於二零二五年六月三日(星期二)至二零二五年六月二十三日(星期一)(包括首尾兩日)為該等有意購入合併股份碎股以湊足一手完整買賣單位之股東或有意出售彼等所持合併股份碎股之股東提供對盤服務。股東如欲使用該服務，請於正常營業時間(即有關期間內的星期一至星期五上午九時正至下午四時正)內聯絡一中證券有限公司(地址為香港中環德輔道中86號章記大廈2字樓)之黃靜儀小姐，或致電(852) 3188 2676。

本公司將於適當時候作出進一步公告以知會股東有關碎股的安排。

合併股份碎股的持有人務請注意，概不保證能夠為合併股份碎股的買賣進行對盤。股東如對碎股對盤安排有任何疑問，務請諮詢彼等自身的專業顧問。

免費換領合併股份股票

待股份合併生效後，股東可於二零二五年五月二十日(星期二)至二零二五年六月二十五日(星期三)期間內(包括首尾兩日)，向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)遞交股份的橙色現有股票以換領合併股份的黃色新股票，費用由本公司承擔。

其後，股東須就交回以供註銷之每張股份的股票或就合併股份而發出的每張新股票支付2.50港元(或聯交所可能不時指定之有關其他金額)的費用(以較高者為準)，股份的股票方會獲接納辦理換領。

董事會函件

於二零二五年六月二十三日(星期一)下午四時十分後，股份的現有股票將僅作為所有權的憑證而維持有效及可隨時換領合併股份的股票，惟將不會獲接納作交收、買賣及結算用途。

有關本公司其他證券的調整

本公司於二零一二年十二月十日採納的購股權計劃已於二零二二年十二月十日屆滿。於最後實際可行日期，概無賦予其持有人權利根據購股權計劃認購任何現有股份的尚未行使購股權。

於最後實際可行日期，本公司並無可轉換或交換為股份的衍生工具、購股權、認股權證、其他證券或轉換權或其他相似權利。

進行股份合併及更改每手買賣單位的理由

根據上市規則第13.64條，倘發行人證券的市價走向接近0.01港元或9,995.00港元的極點，發行人可能被要求改變交易方法或將其證券合併或分拆。香港交易及結算所有限公司於二零零八年十一月二十八日刊發並於二零二四年九月更新的《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》(「指引」)進一步指出，股份市價低於0.10港元時，即被視為按上市規則第13.64條所指的極點買賣。指引亦指出，經計及證券買賣的最低交易成本，預期每手買賣單位的價值應超過2,000港元。

於最後實際可行日期，每股股份的收市價為0.065港元，每手買賣單位為2,000股股份，每手買賣單位的交易價格低於2,000港元。為遵守上市規則項下的買賣規定、實施建議重組以及減少股東及本公司投資者產生的交易及登記成本，董事會建議進行股份合併及更改每手買賣單位。預期股份合併及更改每手買賣單位將導致合併股份於聯交所的每手買賣單位交易價格相應上調，從而將減少買賣股份的整體交易及處理成本。董事會認為，股份合併及更改每手買賣單位將使每手買賣單位的交易金額維持在合理水平，以便吸引更多投資者。

董事會相信，股份合併及更改每手買賣單位不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響，亦不會導致股東的相對權利出現變動。鑑於上述理由，儘管令股東產生零碎股份可能產生成本及影響，惟董事認為，股份合併及更改每手買賣單位屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

於未來十二個月的其他公司行動及集資活動

於最後實際可行日期，除建議重組外，(i)本公司無意於未來12個月內進行可能會對股份合併擬定目的造成削弱或抵銷影響的其他公司行動；及(ii)本公司於未來12個月內並無有關任何集資活動的任何其他計劃、安排、諒解或意圖。然而，董事會並不排除本公司可能會於合適集資及／或投資機會出現時進行股本集資活動，以支持本集團未來發展。本公司將適時根據上市規則就此作出進一步公告。

於過去十二個月的股本集資活動

於緊接最後實際可行日期前過去12個月內，本公司並無進行任何股本集資活動。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，王氏家族持有約14,471,929美元的現有票據，Suwita Janata先生持有約215,333美元的現有票據，而Gunawan Kiky先生持有約4,385,999美元的現有票據。王氏家族於本公司股東大會上控制行使約39.29%的表決權，且王錦輝先生及王錦強先生於本公司股東大會上共同控制行使額外約1.65%的表決權。王欽賢先生、王錦輝先生及王錦強先生均為執行董事，及Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生均為非執行董事。因此，根據上市規則第14A章，王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生均為本公司的關連人士。故此，由於彼等於計劃中作為參與債權人直接擁有的權益或於參與債權人擁有的權益，根據上市規則第14A章，發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項各自構成本公司的關連交易及須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

發行新票據須待(其中包括)獨立股東於股東週年大會上通過必要決議案後方可作實。根據上市規則第14.04(1)(e)條，提供建議管理服務協議項下的履約保證構成本公司向發行人集團提供的財務援助。由於有關履約保證的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，根據上市規則第14.06(3)條，提供履約保證亦構成本公司的主要交易。

董事會函件

發行新股份將根據擬於股東週年大會上向股東尋求的特別授權進行。發行新股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後方可作實。

由於有關轉讓事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，轉讓事項亦構成本公司的非常重大出售事項。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零二五年五月十三日(星期二)至二零二五年五月十六日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記。

謹此提醒股東，為有權出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同相關股票必須於不遲於二零二五年五月十二日(星期一)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

股東週年大會

本公司謹訂於二零二五年五月十六日(星期五)上午十時三十分假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1203B、1204-1205室舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1至AGM-6頁。本通函隨附股東週年大會適用的代表委任表格及該代表委任表格亦刊載於聯交所網站www.hkex.com.hk。無論閣下是否擬出席股東週年大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥該代表委任表格及註明投票指示，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，惟無論如何必須於股東週年大會或其任何續會舉行時間48小時前(就股東週年大會而言，即於二零二五年五月十四日(星期三)上午十時三十分前)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

於股東週年大會上表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席真誠決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式進行表決外，股東於股東大會上的所有表決均須以按股數投票的方式進行。

董事會函件

於最後實際可行日期，王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生於736,475,600股股份、128,539,400股股份及86,360,950股股份(分別佔本公司已發行股本約40.94%、7.14%及4.80%)中擁有權益。王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生(包括彼等控制的公司)均於現有票據中擁有權益及將獲發行新票據及新股份(作為計劃的一部分)。因此，董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生均已就批准發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項的相關董事會決議案放棄投票(且未計入法定人數)。此外，王氏家族、金輪置業有限公司、Suwita Janata先生、金時代永恒控股有限公司、金欣悅永恒控股有限公司、Gunawan Kiky先生及火耀控股有限公司均須並將會就於股東週年大會上提呈以批准發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項的決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信以及除王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生(包括上述彼等控制的公司)須就批准發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項的決議案放棄投票外，概無股東須於股東週年大會上就決議案放棄投票。

除王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生須就批准發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項的決議案放棄投票外，概無董事於上述事宜中擁有重大權益，且概無董事須就有關發行新票據、提供財務援助、發行新股份、轉讓事項、股份合併及更改每手買賣單位的董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由黃楚基先生、李思強先生、王麗玲女士及陳志煒先生(即全體獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立以就發行新票據、提供財務援助、發行新股份、轉讓事項及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，並就如何於股東週年大會上就相關決議案投票向獨立股東提供意見。

衍丰企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就發行新票據、提供財務援助、發行新股份、轉讓事項及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

額外資料

謹請閣下垂注本通函第49至50頁所載之獨立董事委員會函件(當中載有其就轉讓事項致獨立股東的推薦建議)。亦請閣下垂注本通函第51至97頁所載之獨立財務顧問函件(當中載有其就上述事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見)。

亦請閣下垂注本通函各附錄所載的資料。

推薦建議

董事認為，建議重組(包括發行新票據、提供財務援助、發行新股份、轉讓事項、股份合併及更改每手買賣單位)乃按正常商業條款訂立、屬公平合理以及符合本公司及股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本通函所述的其他建議屬公平合理以及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東週年大會上提呈的決議案。

警告

本通函所載交易的完成須待本通函所載的先決條件獲達成或豁免後，方可作實。本通函所載的交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有任何疑問，彼等應諮詢其專業顧問。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
金輪天地控股有限公司
主席
王欽賢

二零二五年三月三十一日

獨立董事委員會函件

下文載列獨立董事委員會就發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項致獨立股東的推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1232)

敬啟者：

(1) 涉及(其中包括)

(A) 計劃

(B) 關連交易－發行新票據及提供財務援助

(C) 關連交易－根據特別授權發行新股份

(D) 關連交易及非常重大出售事項之建議重組；

(2) 建議股份合併及更改每手買賣單位；及

(3) 股東週年大會通告

吾等提述本公司日期為二零二五年三月三十一日致股東的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就發行新票據、提供財務援助、發行新股份、轉讓事項及其項下擬進行的交易是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東應如何於股東週年大會上投票提供建議。

獨立董事委員會函件

衍丰企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見詳情，連同其於提供意見時所考慮的主要因素，載於通函第51至97頁所載的其函件內。亦請閣下垂注董事會函件及通函各附錄所載的其他資料。

經計及獨立財務顧問所考慮的主要理由及因素以及其意見後，吾等認為，發行新票據、提供財務援助、發行新股份、轉讓事項及其項下擬進行的交易儘管並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟乃按正常商業條款訂立，符合本公司及獨立股東的整體利益，且有關條款就本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東週年大會上提呈的決議案，以批准發行新票據、提供財務援助、發行新股份、轉讓事項及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
黃楚基先生

獨立非執行董事
李思強先生

獨立非執行董事
王麗玲女士

獨立非執行董事
陳志煒先生

謹啟

二零二五年三月三十一日

獨立財務顧問函件

以下為衍丰企業融資有限公司的意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有其就發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項以及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見。



衍丰企業融資有限公司
香港中環
雲咸街73號
雲山大廈14樓1402室

敬啟者：

涉及(其中包括)

(A) 計劃

(B) 關連交易－發行新票據及提供財務援助

(C) 關連交易－根據特別授權發行新股份

(D) 關連交易及非常重大出售事項之建議重組

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項以及其項下擬進行的交易(統稱為「該等交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零二五年三月三十一日的通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成其中的一部分。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。

如該公告所述， 貴公司建議透過計劃實施建議重組。於最後實際可行日期，代表現有債務工具未償還本金總額約94.10%的持有人已加入重組支持協議。透過加入重組支持協議，參與債權人已承諾採取所有必要行動，其中包括在計劃會議上就其於記錄時間持有的現有債務工具的未償

獨立財務顧問函件

還本金總額對計劃投贊成票。建議重組涉及(其中包括)(a)計劃；(b)發行新票據及提供財務援助；(c)根據特別授權發行新股份；及(d)轉讓事項。

除建議重組外，董事會建議(i)按 貴公司股本中每十(10)股每股面值0.01美元之已發行及未發行股份將合併為一(1)股每股面值0.10美元之合併股份的基準實施股份合併；及(ii)待股份合併生效後，將每手買賣單位由每手2,000股現有股份更改為每手8,000股合併股份。

於最後實際可行日期，王氏家族持有約14,471,929美元的現有票據，Suwita Janata先生持有約215,333美元的現有票據，而Gunawan Kiky先生持有約4,385,999美元的現有票據。王氏家族於 貴公司股東大會上控制行使約39.29%的表決權，且王錦輝先生及王錦強先生於 貴公司股東大會上共同控制行使額外約1.65%的表決權。王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生均為執行董事，及Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生均為非執行董事。因此，根據上市規則第14A章，王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生均為 貴公司的關連人士。故此，由於彼等於計劃中作為參與債權人直接擁有的權益或於參與債權人擁有的權益，根據上市規則第14A章，發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項各自構成 貴公司的關連交易及須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

發行新票據須待(其中包括)獨立股東於股東週年大會上通過必要決議案後方可作實。根據上市規則第14.04(1)(e)條，提供建議管理服務協議項下的履約保證構成 貴公司向發行人集團提供的財務援助。由於有關履約保證的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，根據上市規則第14.06(3)條，提供履約保證亦構成 貴公司的主要交易。發行新股份將根據擬於股東週年大會上向股東尋求的特別授權進行。發行新股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後方可作實。

由於有關轉讓事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，轉讓事項亦構成 貴公司的非常重大出售事項。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生於736,475,600股股份、128,539,400股股份及86,360,950股股份(分別佔 貴公司已發行股本約40.94%、7.14%及4.80%)中擁有權益。王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生(包括彼等控制的公司)均於現有票據中擁有權益及將獲發行新票據及新股份(作為計劃的一部分)。因此，董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生均已就批准發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項的相關董事會決議案放棄投票(且未計入法定人數)。此外，王氏家族、金輪置業有限公司、Suwita Janata先生、金時代永恒控股有限公司、金欣悅永恒控股有限公司、Gunawan Kiky先生及火耀控股有限公司均須並將會就於股東週年大會上提呈以批准發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項的決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信以及除王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生(包括上述彼等控制的公司)須就批准發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項的決議案放棄投票外，概無其他股東須於股東週年大會上就決議案放棄投票。

除王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生須就批准發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項的決議案放棄投票外，概無董事於上述事宜中擁有重大權益，且概無董事須就有關發行新票據、提供財務援助、發行新股份、轉讓事項、股份合併及更改每手買賣單位的董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即黃楚基先生、李思強先生、王麗玲女士及陳志煒先生)組成的獨立董事委員會經已成立，以於考慮吾等的推薦建議後就該等交易及該等交易各自是否按正常商業條款訂立、屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等(衍丰企業融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

於過去兩年，吾等並無擔任 貴公司的獨立財務顧問，亦未向 貴公司提供任何其他服務。於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他方之間有任何關係或利益，從而可能合理地視為妨礙吾等就該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人或該等交易的任何其他方並無任何關聯，因此，吾等符合資格就該等交易提供獨立意見及推薦建議。除本次獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等之正常專業費用外，概無使吾等從 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人或任何其他方收取任何費用之安排，從而可能合理地視為與吾等之獨立性相關。

吾等意見的基礎

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已依賴本通函所載或提述及／或 貴公司及 貴集團管理層向吾等提供與 貴集團營運、財務狀況及前景有關的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設吾等獲提供之有關資料及任何聲明於最後實際可行日期在各重大方面均屬真實、準確及完備，並認為吾等所得的資料足以令吾等達致本函件所載之意見及推薦建議並為吾等依賴有關資料提供理據。董事願就本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，就彼等所深知及確信，彼等於本通函中表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏其他重大事實，以致本通函所載由彼等作出的任何有關陳述在各重大方面有所誤導。吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料的真實性或準確性，亦無理由相信有任何重大資料遭遺漏或隱瞞。

吾等的審閱及分析乃基於(其中包括) 貴集團提供的資料，包括本通函、 貴公司管理層所提供及通函附錄五所載 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務資料(「二零二四年財務資料」)及若干來自公開渠道的已刊發資料，包括但不限於 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「二零二三年年報」)。吾等亦已就進行該等交易之理由及裨益與董事及 貴公司管理層討論。然而，就是次委聘而言，吾等並未對 貴集團的業務、事務及財務狀況進行任何深入獨立調查，亦無獨立核實所獲提供的資料。

獨立財務顧問函件

所考慮的主要因素及理由

吾等就該等交易達致向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景及財務資料

(a) 貴集團的背景

貴公司為一間投資控股公司，而其在中國成立的附屬公司則主要從事物業開發、物業租賃及酒店營運。

如董事會函件所載，貴公司於二零一二年註冊成立，立足於南京，深耕中國，成功佈局於國內兩省八市，包括江蘇省的南京、揚州、蘇州、無錫、常州、連雲港及湖南省的長沙和株洲。貴公司以「以人為本、穩健進取、誠信務實、成就美好生活」為貴公司的企業文化。成作建設者，滿懷熱誠之心，致力於成就人們和諧、健康的美好生活。

(b) 貴集團的財務表現

以下載列貴集團分別截至二零二三年十二月三十一日（「二零二三年財政年度」）及二零二四年十二月三十一日（「二零二四年財政年度」）止兩個財政年度的財務表現概要，乃摘錄自二零二三年年報及二零二四年財務資料：

	二零二三年 財政年度 概約人民幣千元 (經審核)	二零二四年 財政年度 概約人民幣千元 (經審核)
收益		
物業開發	2,134,213	569,405
物業租賃	147,080	126,613
酒店營運	106,227	100,358
收益總額	2,387,520	796,376
毛利／(損)	71,354	(27,382)
除稅前虧損	(859,939)	(777,176)
貴公司擁有人應佔年內虧損	(1,035,100)	(823,936)

獨立財務顧問函件

於二零二四年財政年度，貴集團的收益為約人民幣796.38百萬元，較二零二三年財政年度收益約人民幣2,387.52百萬元減少約人民幣1,591.14百萬元，減幅為66.6%。於二零二三年財政年度及二零二四年財政年度，物業開發業務的收益分別佔貴集團收益總額的約89.4%及71.5%。收益下降主要是由於中國經濟復甦乏力及房地產市場下滑導致貴集團的物業銷售減少，從而導致物業開發的收益下降。

貴集團於二零二四年財政年度錄得毛損約人民幣27.38百萬元，而二零二三年財政年度則錄得毛利約人民幣71.35百萬元。貴集團於二零二四年財政年度錄得毛損，主要由於為刺激銷量而下調銷售價格導致貴集團的物業開發產生毛損及存貨減值虧損增加所致。

貴公司擁有人應佔虧損由二零二三年財政年度約人民幣1,035.10百萬元減少約人民幣211.16百萬元或20.4%至二零二四年財政年度的約人民幣823.94百萬元。該減少主要由於(i)上述收益減少；(ii)投資物業公平值變動虧損增加約人民幣335.02百萬元；(iii)融資成本減少約人民幣251.21百萬元；及(iv)其他收入、開支、收益及虧損淨額減少約人民幣146.02百萬元的合併影響。

(c) 貴集團的財務狀況

以下載列貴集團分別於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，乃摘錄自二零二三年年報及二零二四年財務資料：

	於二零二三年 十二月三十一日 概約人民幣千元 (經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 概約人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	460,541	412,869
投資物業	4,181,858	3,726,537
於聯營公司之權益	84,960	54,435
於合營企業之權益	430,247	413,990
其他金融資產	142,164	165,855
受限制銀行存款	24,333	9,355
遞延稅項資產	53,594	77,790
非流動資產總值	5,377,697	4,860,831

獨立財務顧問函件

	於二零二三年 十二月三十一日 概約人民幣千元 (經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 概約人民幣千元 (經審核)
流動資產		
開發中待售物業	1,106,666	1,289,595
已竣工待售物業	2,399,091	1,165,005
合約資產	434	836
貿易及其他應收款項	499,181	595,582
預付土地增值稅及所得稅	52,700	80,444
受限制銀行存款	352,708	28,413
現金及現金等價物	209,263	97,876
流動資產總值	4,620,043	3,257,751
總資產		
	9,997,740	8,118,582
流動負債		
貿易及其他應付款項	2,486,183	1,892,970
合約負債	437,395	184,584
預收租金	23,802	27,696
租賃負債	52,344	42,866
銀行貸款	699,265	489,041
即期稅項	495,336	589,878
優先票據	3,304,806	3,354,557
財務擔保合約	280,976	306,983
流動負債總額	7,780,107	6,888,575
非流動負債		
租賃負債	97,600	83,242
銀行貸款	326,400	217,368
遞延稅項負債	826,816	739,700
非流動負債總額	1,250,816	1,040,310
負債總額	9,030,923	7,928,885
流動負債淨額	(3,160,064)	(3,630,824)
資產淨值	966,817	189,697
流動比率	0.59	0.47
資產負債比率	86.0%	95.4%
資產負債比率	387.3%	2,069.3%

獨立財務顧問函件

如上表所示，貴集團的非流動資產由二零二三年十二月三十一日約人民幣5,377.70百萬元減少約人民幣516.87百萬元或9.6%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣4,860.83百萬元。非流動資產減少主要由於投資物業公平值下降所致。

貴集團的流動資產由二零二三年十二月三十一日約人民幣4,620.04百萬元減少約人民幣1,362.29百萬元或29.5%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣3,257.75百萬元。流動資產減少主要由於(i) 貴集團為產生收益而銷售已竣工物業，導致已竣工待售物業數量減少；及(ii)上述收益減少導致現金及現金等價物減少。

貴集團的流動負債由二零二三年十二月三十一日約人民幣7,780.11百萬元減少約人民幣891.53百萬元或11.5%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣6,888.58百萬元。該減少主要由於二零二四年財政年度結算貿易及其他應付款項。

貴集團的非流動負債由二零二三年十二月三十一日約人民幣1,250.82百萬元減少約人民幣210.51百萬元或16.8%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,040.31百萬元。該減少主要由於二零二四年財政年度遞延稅項負債減少及結清若干銀行貸款。

貴集團財務報表內於二零二四年十二月三十一日金額約人民幣3,354.56百萬元的優先票據為現有票據，其於二零二二年發行，原本金額約為494.67百萬美元，按年利率10%計息，每半年支付一次，且於最後實際可行日期已到期。於二零二四年十二月三十一日，貴集團未能償付優先票據的累計利息約94.6百萬美元及未能贖回優先票據本金額的45%。

由於上述非流動資產及流動資產減少，貴集團的資產淨值由二零二三年十二月三十一日約人民幣966.82百萬元減少至二零二四年十二月三十一日的約人民幣189.70百萬元。貴集團的資產負債比率(按總債務減去合約負債除以總資產計算)由二零二三年十二月三十一日的約86.0%增加至二零二四年十二月三十一日的約95.4%，而資產負債比率(按計息負債減銀行存款及現金，再除以總權益計算)由二零二三年十二月三十一日的約387.3%增加至二零二四年十二月三十一日的約2,069.3%。

獨立財務顧問函件

根據吾等與 貴公司核數師的討論，經考慮以下事件後， 貴公司核數師已就 貴集團二零二四年財政年度的財務報表指出與 貴集團持續經營有關的重大不明朗因素：

- (i) 於流動負債中，銀行貸款為截至二零二四年十二月三十一日賬面總值約人民幣335,962,000元的交叉違約銀行貸款，該等貸款須按要求償還。該等交叉違約的銀行貸款以 貴集團金額約為人民幣2,063,972,000元的資產作抵押，相關銀行有權在 貴集團無法應要求償還貸款時出售、轉讓或以其他方式處置任何該等資產。於最後實際可行日期， 貴集團持續交叉違約，而銀行並無要求立即償還該等銀行貸款；
- (ii) 於二零二四年十二月三十一日， 貴集團未能償還二零二四年財政年度優先票據的累計利息91,907,000美元(相當於約人民幣660,660,000元)及未能贖回二零二四年財政年度優先票據本金約494,667,000美元(相當於約人民幣3,354,557,000元)的45%。該等未付款本身已導致違約事件。於最後實際可行日期，該等優先票據連同有關其他違約銀行貸款的財務擔保合約約人民幣306,983,000元正在進行雙方同意的 貴集團債務重組；
- (iii) 於二零二四年十二月三十一日， 貴集團的投資物業、已竣工待售物業及發展中待售物業分別約為人民幣3,726,537,000元、人民幣1,165,005,000元及人民幣1,289,595,000元。當前房地產行業出現波動，可能會給 貴集團帶來日益增加的困難，並可能削弱 貴集團從其未來業務中產生足夠現金流量以履行其融資責任的能力，以及 貴集團重續現有融資或尋求新資金的能力。

鑑於該等情況，董事在評估 貴集團是否有足夠財務資源持續經營時已考慮 貴集團的未來流動資金及其可動用財務來源。經與 貴公司管理層討論，董事已審閱管理層編製的 貴集團現金流量預測，涵蓋自二零二四年十二月三十一日起至少十八個月期間。 貴集團已採取若干計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於下列各項：

- (i) 貴公司已訂立重組支持協議及建議實施建議重組；
- (ii) 管理層亦正與借款的貸款人及債權人磋商，將該等借款以及貿易及其他應付款項的還款日期延長至 貴集團有足夠營運資金償還該等借款以及貿易及其他應付款項的日期；及

獨立財務顧問函件

- (iii) 貴集團正致力評估及改善其流動資金狀況。為產生足夠現金流以履行其義務，貴集團將繼續努力通過股權融資及長期債務融資獲得額外資金，為貴集團的營運資金及償還到期的現有債務提供資金，以及制定及密切監察貴集團的業務策略，以從其現有營運(包括加快物業及投資物業的銷售及應收款項的收取，同時採取更嚴格的成本控制措施，以控制可支配的資本支出)中產生現金流量。

經計及(i) 貴集團於二零二四年十二月三十一日處於淨流動負債狀況；(ii) 貴集團未能遵守現有貸款及現有票據的還款安排及／或貸款契諾導致違約事件；(iii)除現有貸款及現有票據外，貴集團有其他銀行貸款及貿易應付款項尚待償還及正在磋商；(iv) 貴公司核數師已就貴集團二零二四年財政年度的財務報表指出與貴集團持續經營有關的重大不明朗因素；(v) 貴集團於二零二四年十二月三十一日的現金及現金等價物約人民幣97.88百萬元不足以償付於二零二四年十二月三十一日的銀行借款及優先票據總額約人民幣4,060.97百萬元；(vi)本函件下文「11. 轉讓事項及建議重組的財務影響」一節進一步所述建議重組的財務影響；(vii)如本函件下文「12. 就建議重組可能進行交易的理由及裨益」一節所述，貴集團可用的集資方式有限；及(viii)倘發行人集團於新票據的五年限期內處置所有資產(包括指定資產)，則根據新票據的條款，新票據的所有未償還本金總額將被註銷，且新票據的所有應計及未付利息將被豁免，吾等同意董事的意見，認為建議重組可協助貴公司穩定財務狀況及為貴集團制定長期可行的財務解決方案，從而擺脫其負債壓力。

2. 建議重組

如該公告所述，貴公司建議透過計劃實施建議重組。於最後實際可行日期，代表現有債務工具未償還本金總額約94.10%的持有人已加入重組支持協議。透過加入重組支持協議，參與債權人已承諾採取所有必要行動，其中包括在計劃會議上就其於記錄時間持有的現有債務工具的未償還本金總額對計劃投贊成票。

建議重組涉及(其中包括)(a)計劃；(b)發行新票據及提供財務援助；(c)根據特別授權發行新股份；及(d)轉讓事項。

獨立財務顧問函件

建議重組須待以下條件於重組生效日期之前或當日獲滿足或豁免後，方可作實：

- (a) 取得建議重組生效所需的所有相關監管、公司及任何其他第三方批准或其他同意(包括適用於非常重大出售交易的上市規則可能規定的任何必要股東批准)，包括但不限於，
 - (i) 新票據在新交所或另一國際認可交易所上市及報價的原則性批准或有條件批准；
 - (ii) 將予發行新股份的上市批准或有條件上市批准及無條件股東批准；及
 - (iii) 完成建議重組可能需要的 貴公司及其附屬公司的任何董事會批准；
- (b) 悉數結清根據計劃條款 貴公司有責任支付的與建議重組有關的所有專業費用；
- (c) 根據重組支持協議的條款向參與債權人支付同意費用；
- (d) 每份主要重組文件均為協定格式；
- (e) 貴公司公佈重組生效日期；
- (f) 貴公司在所有重大方面遵守條款書的條款；及
- (g) 達成計劃文件所載有關計劃的各項其他先決條件(包括但不限於相關法院批准計劃(無論有否修訂))及重組生效日期落實。

條件(a)、(c)、(d)、(e)及(f)可由 貴公司及大多數債權人小組豁免。條件(b)及(g)不可獲豁免。 貴公司不會豁免條件(a)。

重組生效日期將在上述條件獲達成或豁免(如適用)後10個營業日內落實，且無論如何須在截止日期或之前。

於最後實際可行日期，以上條件均未獲達成或豁免(如適用)。

3. 計劃

(a) 重組代價

作為重組代價的一部分，將於重組生效日期向計劃債權人發行新票據及新股份，以交換根據計劃撤銷及免除 貴集團於現有債務工具項下的責任。

根據建議重組，就分派重組代價而言，各計劃債權人應佔權益的建議價值及相應重組代價如下：

	各計劃債權人的權益價值	重組代價的形式
1	現有本金額	新票據將按相當於於記錄時間持有的現有本金額的本金總額發行
2	應計利息	新股份將按於記錄時間所持現有債務工具的應計利息比例發行及配發

(b) 狀態

香港高等法院已於二零二五年三月十二日頒令召開計劃會議，以供計劃債權人考慮並酌情批准(不論修訂與否)計劃。香港高等法院將確定是否批准計劃的批准聆訊謹訂於二零二五年六月二十四日舉行。

(c) 有關計劃項下的現有債務及債務持有人的資料

計劃債權人包括於計劃的記錄時間持有以下工具的實益權益(或就現有貸款而言，法定及實益權益)作為本金的人士：

- (i) 金輪明翠有限公司^(附註)作為借款人與 貴公司作為擔保人(其中包括)就若干金融機構作為貸款人提供的到期日(經延長後)為二零二二年十月三十一日的50,000,000美元定期貸款融資所訂立的融資，其中本金總額40,000,000美元於重組支持協議日期尚未償還；及

獨立財務顧問函件

- (ii) 現有票據，即 貴公司發行於二零二五年四月到期並受紐約法律規管的10.0%優先票據，其中本金總額466,662,503美元於重組支持協議日期尚未償還。

附註：於訂立融資時，金輪明翠有限公司為 貴公司附屬公司。然而，於委任接管人及 貴集團失去控制權後，根據 貴公司的會計處理，金輪明翠有限公司及其附屬公司不再為 貴公司附屬公司。

於最後實際可行日期，王氏家族持有約14,471,929美元的現有票據，Suwita Janata先生持有約215,333美元的現有票據，而Gunawan Kiky先生持有約4,385,999美元的現有票據。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期及除王氏家族(包括其控制的公司金輪置業有限公司)、Suwita Janata及Gunawan Kiky外，各計劃債權人均獨立於(i) 貴公司；及(ii) 貴公司之關連人士。 貴公司預期任何將被納入計劃的額外債權人(如有)均不會是 貴公司的關連人士。

因此，作為下文所進一步討論的計劃的一部分，王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生(包括彼等擁有的公司)以及其他計劃債權人將獲發行新票據及新股份。基於上文所討論彼等各自於現有票據的權益、假設股份合併生效及待計劃會議主席最終確定計劃債權人申索後，王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生預計將根據計劃分別獲配發及發行合共967,786股新股份、14,400股新股份及293,306股新股份。

4. 發行新票據及提供財務援助

(a) 發行新票據

在重組生效日期落實的情況下，發行人將發行新票據，其本金總額相等於計劃債權人於記錄時間持有的現有債務工具的未償還本金額，預計為506,662,503美元。

發行人為一間於英屬處女群島註冊成立並由 貴公司全資擁有的公司。作為建議重組的一部分，(i) 貴公司建議於重組生效日期將指定資產的全部股權轉讓予金輪鑽石(作為資產控股公司)，作為回報，金輪鑽石將向 貴公司配發及發行其股份；及(ii) 貴公司隨後會將其持有的金輪鑽石的95%權益轉讓予發行人，作為回報，發行人將向 貴公司配發及發行其股份。金輪鑽石將由發行人持有95%及 貴公司持有5%。根據條款書的條款，倘重組生效日期於二零二五年九

獨立財務顧問函件

月三十日前尚未落實，貴公司須促使相當於二零二五年十月一日至重組生效日期止期間由金輪雙子星廣場及金輪新都匯產生的現金所得款項淨額95%的金額於重組生效日期或之前存入指定賬戶，僅用於償還新票據。

誠如董事會函件所述，倘發行人集團於新票據的五年限期內處置其所有資產且所有相關現金所得款項淨額不足以贖回全部新票據，則根據新票據的條款，新票據的任何未償還本金額將被註銷，且新票據的所有應計及未付利息將被豁免(有關進一步詳情，請參閱下文新票據的主要條款項下「指定賬戶、現金轉移及強制贖回」一段(c)項)。否則，倘發行人於五年限期內未能贖回新票據，其將構成新票據項下之違約事件，而新票據持有人可根據新票據之條款及相關抵押文件(包括下文所述的擔保及抵押品)向發行人及發行人集團提出申索。儘管如下文「(c)貴公司償還項目貸款的承諾」一段所述其承諾付款予發行人(預計將為發行人償還新票據的資金來源)，惟餘下集團對於償還新票據並無任何義務。餘下集團根據有關承諾向發行人付款的義務僅於若干觸發事件發生時或金輪國際廣場商場產生的任何現金所得款項淨額被用於償還項目貸款時方會被觸發。

新票據的主要條款概述如下：

發行人	:	發行人
原發行日期	:	預計為重組生效日期
總發行規模	:	506,662,503美元，即所有計劃債權人於記錄時間持有的現有債務工具的預計未償還本金額
期限	:	自原發行日期起計5年
利息	:	在新票據條款之規限下，新票據將由重組生效日期(包括該日)或已支付利息或已正式撥備利息的最近一次付息日起，每年由發行人選擇以現金或實物方式支付利息，年利率為1%。

獨立財務顧問函件

新票據附屬公司擔保 : 新票據附屬公司擔保人將為發行人在新票據項下的責任提供擔保。發行人及有關新票據附屬公司擔保人須就將提供的有關擔保，盡合理努力完成或促使完成任何在中國的註冊(以所需者為限)。

抵押品 : 新票據最初將以下列抵押品為同等保證：

- 以 貴公司及發行人截至重組生效日期所持有的金輪鑽石所有股份作第一抵押
- 以發行人或另一新票據附屬公司擔保人持有的所有新票據附屬公司擔保人股份作第一抵押
- 以金輪雙子星廣場及金輪新都匯作第一按揭

於重組生效日期，發行人須促使金輪國際興業有限公司、金輪國際創建有限公司及金輪國際投資有限公司與一名抵押品代理簽訂質押協議，將其各自於南京金輪房地產開發有限公司、南京明珠金輪置業有限公司及南京翡翠金輪置業有限公司的股份作抵押，並促使南京金輪房地產開發有限公司及南京明珠金輪置業有限公司與抵押品代理訂立抵押協議，以抵押彼等各自於金輪新都匯及金輪雙子星廣場的權益，作為新票據的擔保。

- 指定賬戶、現金轉移及強制贖回
- (a) 在符合適用法律、規則、法規、政策或辦法及取得所有相關監管、司法及／或政府批准(如適用)的情況下，發行人集團任何成員公司須在合理可行的情況下盡快及於收到有關現金所得款項淨額後90日內，將指定資產於重組生效日期當日或之後產生的現金所得款項淨額(包括營運及處置指定資產所得款項淨額)的95%存入指定境外銀行賬戶。只要項目貸款尚未償還，發行人須促使將餘下5%的現金所得款項淨額匯予 貴公司以償還項目貸款。於悉數償還項目貸款及解除金輪國際廣場商場的按揭後， 貴公司可全權酌情動用餘下5%現金所得款項淨額。
- (b) 指定賬戶中的任何現金所得款項淨額應在該所得款項根據上文(a)項存入指定賬戶後的45天內(該45天期限稱為「分配期」)，用於：(1)支付在分配期內已到期應付或將到期應付的新票據本金及／或利息，或(2)根據新票據的條款，以相當於所贖回新票據本金額100%的贖回價，加上截至有關贖回日期(但不包括該日)止所贖回新票據的累計及未付利息贖回新票據，以致於作出有關分配後，指定賬戶的現金所得款項淨額將減至零；然而，倘指定賬戶於分配期開始時的現金所得款項淨額總額不超過人民幣17百萬元或其美元等值，則發行人可根據本(b)段動用該等現金所得款項淨額，惟無責任動用。

- (c) 於(i)指定賬戶內所有資金及未存入指定賬戶的所有現金所得款項淨額的規定比例已根據新票據的條款用於支付新票據的利息及本金或贖回新票據；及(ii)處置發行人集團的所有資產(包括但不限於指定資產，惟不包括發行人附屬公司的股本權益及除外資產)後，任何未償還的新票據本金額將被註銷，新票據的所有應計及未付利息將被豁免，而新票據將不再為未償還。

- 選擇性贖回** : 發行人可隨時選擇贖回全部或部分新票據，贖回價相當於新票據本金額的100%，加直至所贖回新票據相關贖回日期(但不包括該日)的累計及未付利息。
- 違約事件** : 在將協定的限定條件、門檻及分割的規限下，新票據項下的違約事件預計包括拖欠支付新票據本金、拖欠支付任何票據利息、不履行或違反新票據條款項下的任何其他契諾或協議及 貴公司不遵守 貴公司提供的保證。
- 企業管治及除外資產** : 債權人小組將有權提名發行人及各發行人附屬公司董事會的三名董事以及於中國註冊成立的各發行人附屬公司的一名法定代表。只要新票據仍未償還，獲提名董事將有權享有若干權利，其中包括就發行人及發行人附屬公司於新票據發行日期或之後對一項或多項指定資產的日常經營及任何出售、轉讓或其他處置監督相關資產管理人的權利，以及監察發行人及發行人附屬公司對新票據的現金轉移、贖回或購回的若干權利。

獨立財務顧問函件

由債權人小組提名的董事可每年透過投票機制替換，持有新票據未償還本金額至少10%的持有人可提名候選人。所有新票據的持有人屆時將從候選人名單(包括新獲提名人士及現有董事)中投票選出三名票據持有人董事。獲得最高票數的三名候選人將獲委任為董事。

貴公司將有權委任發行人及發行人附屬公司各自董事會的一名董事。發行人及發行人附屬公司的董事會均由四名董事組成及有關董事會會議的法定人數為三人。

倘新票據獲悉數贖回或以其他方式註銷，則債權人小組的提名權將即時終止且發行人及發行人附屬公司各自的董事會成員組成可依據適用法律及彼等各自的章程文件作出變更。

除外資產(或除外資產的使用權或其他經濟利益)已出售或質押或可出售或質押予第三方。發行人集團將無權享有除外資產的任何經濟利益，亦不會承擔與出售或解除除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。

轉讓限制

- ：
- 新票據及新票據附屬公司擔保將不會根據證券法或美國任何州或其他司法權區的任何證券法登記，且除非獲豁免遵守證券法登記規定或有關交易毋須遵守證券法登記規定，否則不得在美國(定義見證券法S規例)境內提呈發售或出售。

新票據的地位 : 新票據為發行人的一般責任，並由新票據附屬公司擔保人按優先基準擔保，惟須受若干限制所規限。新票據將：(a) 在償付權利上優於明文規定後償於新票據的發行人責任；(b) 至少與發行人的所有無抵押、非後償債務的受償權利處於同等地位(惟有關無抵押、非後償債務根據適用法律有任何優先權則另當別論)；及(c) 實際後償於發行人的其他有抵押責任(如有)，惟以為此作為抵押的資產(就新票據提供之若干抵押品除外)價值為限。

上市 : 發行人將申請新票據於新交所或另一國際認可交易所上市及報價。

(b) 管理服務協議

就計劃而言，貴公司將就管理各指定資產訂立為期三年的管理服務協議。該等三份管理服務協議各自將由貴公司與物業經理(可以是貴公司的聯屬公司或貴公司指定的獨立第三方)以及於重組生效日期當日或之前持有相關指定資產的公司訂立。根據管理服務協議，貴公司將提供履約保證(「履約保證」)，即在出售該指定資產之前，年結日為重組生效日期後的各財政年度從該指定資產產生的年度租金收入不得低於指定資產於截至重組生效日期止或緊接重組生效日期之前的財政年度租金收入的70%(「保證收入金額」)。倘該指定資產於某一財政年度產生的實際年度租金收入少於保證收入金額，貴公司將於該指定資產的相關控股公司於該財政年度的審計報告完成後10日內向該控股公司支付差額。持有指定資產的各公司的財政年度審計報告應在該財政年度結束後30天內完成。履約保證構成貴公司向發行人集團提供的財務援助。

履約保證並無固定期限，而是將持續至指定資產出售為止及於管理服務協議存續期間將仍持續有效。倘管理服務協議到期，訂約方將就管理服務協議(包括履約保證)是否應予續期進行磋商。指定資產於二零二三年財政年度及二零二四年財政年度之過往年度租金收入分別約為人民幣56百萬元及人民幣55百萬元。

獨立財務顧問函件

倘該指定資產在某一財政年度的實際年度租金收入至少比指定資產於截至重組生效日期止或緊接重組生效日期前的財政年度的租金收入高出10%，則該指定資產的相關控股公司應向物業經理支付獎勵，金額相當於指定資產的實際年度租金收入減指定資產於截至重組生效日期止或緊接重組生效日期前的財政年度的租金收入的結果的10%。儘管有上述規定，惟 貴公司不會對任何不可抗力事件(即導致相關方因其控制範圍外的任何原因而無法履行其責任的事件，預期包括(其中包括)天災、洪水、流行病、疫症、戰爭(無論是否宣戰)、恐怖主義、暴動、叛亂及內亂)對租金收入的任何負面影響負責。

為促進指定資產的出售或當違反履約保證時，持有相關指定資產的公司有權終止相關管理服務協議。

管理服務協議三年的年期乃由 貴公司與債權人小組計及(其中包括)(i)三年內出售指定資產的預期時間表；及(ii)計及現任物業經理的表現及當時的情況後更換物業經理的靈活性後經公平磋商達致。經考慮相對新票據期限而言較短年期的管理服務協議(包括履約保證)對 貴集團有利及讓其擁有更高靈活性，董事認為，管理服務協議的條款屬公平合理。

吾等已取得 貴公司管理層所提供的指定資產之租賃協議清單。為進行盡職調查，吾等已審閱指定資產的租賃協議樣本，該等樣本乃基於指定資產之租賃協議清單所載年租金收入的重要性進行甄選。所審閱的樣本為各項指定資產的前五份租賃協議(即合共15份樣本)。吾等認為甄選基準以及經審閱的樣本副本就重要性而言屬公平及具有代表性。從樣本審閱中，吾等注意到，除一份樣本外，所審閱之所有租賃協議樣本的租期介於五至十年。於吾等審閱的15份樣本中，除三份樣本於二零二六年結束及一份樣本於二零二七年結束外，所有租賃協議樣本均將於二零二七年之後屆滿。然而，經與董事討論，按建築面積計，指定資產於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的佔用率均超逾85%。因此，董事預期，基於彼等的經驗，該等租賃協議將獲重續或由新租約取代。根據 貴公司於房地產行業的豐富經驗以及指定資產於二零二三年財政年度及二零二四年財政年度分別約人民幣56百萬元及人民幣55百萬元的穩定歷史年度租金收入， 貴公司願意就有關指定資產於年結日為重組生效日期後直至出售有關指定資產止的各財政年度產生的年度租金收入提供履約保證(估計最高金額為約人民幣39百萬元)。

獨立財務顧問函件

經審閱所篩選的租賃協議樣本及考慮到(i)本函件上文「1. 貴集團的背景及財務資料」一節所述 貴集團的持續經營問題；(ii)如本函件下文「12.就建議重組可能進行交易的理由及裨益」一節所述， 貴集團可用的集資方式有限；(iii)指定資產於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日超逾85%的歷史佔用率；(iv)指定資產於二零二三年財政年度及二零二四年財政年度分別約人民幣56百萬元及人民幣55百萬元的穩定歷史租金收入；及(v)履約保證構成建議重組的一部分，其旨在緩解 貴集團的財務壓力，履約保證屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

(c) 貴公司償還項目貸款的承諾

貴公司與金融機構訂有現有貸款融資，其乃由(其中包括)金輪國際廣場商場的按揭作抵押。據建議， 貴公司與金融機構將於重組生效日期前訂立新貸款融資(即項目貸款)，以為該現有貸款融資進行再融資。於訂立項目貸款前， 貴公司將繼續以 貴集團內部資源償還現有貸款融資。根據計劃， 貴公司亦將向計劃債權人提供有關項目貸款的承諾。

根據有關承諾， 貴公司將於重組生效日期後36個月內全數償還、再融資或延長或促使償還、再融資或延長項目貸款，並促使解除為給項目貸款作擔保而授予的金輪國際廣場商場的所有抵押權益。

倘(a) 貴公司未能於重組生效日期後36個月內償還、再融資或延長或促使償還、再融資或延長項目貸款，以致為項目貸款而授予的金輪國際廣場商場的抵押權益未能於該期間內完全解除，或(b)項目貸款貸款人因強制執行行動而出售金輪國際廣場商場((a)及(b)各自為「觸發事件」)， 貴公司須在觸發事件發生後10個營業日內將相當於(如屬(a)項)項目貸款項下仍須支付的任何款項或(如屬(b)項)用於償還項目貸款而出售金輪國際廣場商場的現金所得款項淨額的款項，匯至或促使匯至指定賬戶，惟倘在(a)項的情況下，項目貸款項下的未償還總額於重組生效日期後第36個月結束時相等於或少於人民幣50百萬元， 貴公司將有6個月的寬限期，以全額償還、再融資或延長，或促使償還、再融資或延長項目貸款，並促使解除為給項目貸款作擔保而授予的金輪國際廣場商場的抵押權益。

獨立財務顧問函件

在新票據發行日期的每個週年日，倘於緊接有關週年日前12個月期間金輪國際廣場商場產生的任何現金所得款項淨額用於償還項目貸款，貴公司須於緊接該週年日前12個月期間支付或促使支付相當於有關款項95%的款項予發行人。該款項將用於償還新票據之本金額及／或利息。貴公司承諾促使貴集團持有的某一項目產生的所得款項淨額至少90%將用於償還項目貸款。

5. 吾等對新票據條款的評估

於評估新票據的條款(包括利率及到期期限)是否公平及合理時，吾等已獨立搜尋下列新票據／債券發行及認購：(i)由於聯交所上市的公司宣佈；(ii)到期期限至少為一年；(iii)屬於債務重組的一部分；(iv)不涉及任何收購交易；及(v)新票據／債券不可轉換為任何股本證券。基於該等標準及聯交所網站上提供的公開資料，吾等竭力確定了於二零二三年一月二十四日至該公告日期之期間(「可資比較期間」，代表於該公告日期前約兩年)的總共5項涉及發行及認購新票據／債券之債務重組交易(「可資比較交易」)的詳盡清單。吾等認為可資比較期間適合(a)反映香港資本市場的現行市況及情緒；(b)提供近期進行債務重組的香港上市公司所進行之新票據／債券發行及認購的一般參考；及(c)為吾等的分析目的產生合理且有意義的樣本數量。吾等亦認為可資比較交易的條款是在類似市況和氛圍下確定，因此為公平及具有代表性的樣本，並提供市場上此類交易的一般參考。因此，吾等認為其為評估新票據的條款是否公平的適當基礎。

可資比較交易分析載列如下：

公告日期	股份		關連交易			到期期限 (年)
	代號	公司名稱	(是／否)	本金額	利率	
二零二四年十二月十三日	813	世茂集團控股有限公司	是	600,000,000美元	2.00%	9.5
二零二四年八月二十日	1638	佳兆業集團控股有限公司				
		-A檔	否	400,000,000美元	5.00%至6.50%	3.0

(附註1)

獨立財務顧問函件

公告日期	股份		關連交易			到期期限 (年)
	代號	公司名稱	(是/否)	本金額	利率	
		-B檔	否	600,000,000美元	5.25%或6.25% (附註1)	4.0
		-C檔	否	1,000,000,000美元	5.50%或6.50% (附註1)	5.0
		-D檔	否	1,200,000,000美元	5.75%或6.75% (附註1)	6.0
		-E檔	否	1,800,000,000美元	6.00%或7.00% (附註1)	7.0
		-F檔	否	取決於計劃債權人之 間的分配	6.25%或7.25% (附註1)	8.0
二零二四年七月十八日	3377	遠洋集團控股有限公司	是	最多2,200,000,000 美元	3.00%	3.0至8.0 (附註2)
二零二三年七月二日	3883	中國奧園集團股份 有限公司				
		-奧園新票據	否	500,000,000美元	5.50%	8.0
		-奧園永續債	否	1,600,000,000美元	零至9.00% (附註3)	永久
		-Add Hero票據(A批)	否	650,000,000美元	7.50%	3.0至6.0 (附註4)
		-Add Hero票據(B批)	否	500,000,000美元	8.00%	7.0
		-Add Hero票據(C批)	否	650,000,000美元	8.80%	8.0

獨立財務顧問函件

公告日期	股份		關連交易			到期期限 (年)
	代號	公司名稱	(是/否)	本金額	利率	
二零二三年三月二十八日	1918	融創中國控股有限公司				
		-A檔	否	500,000,000美元	5.00%	2.0
		-B檔	否	500,000,000美元	5.25%	3.0
		-C檔	否	1,000,000,000美元	5.50%	4.0
		-D檔	否	1,500,000,000美元	5.75%	5.0
		-E檔	否	1,500,000,000美元	6.00%	6.0
		-F檔	否	1,000,000,000美元	6.25%	7.0
		-G檔	否	最多1,000,000,000 美元	6.50%	8.0
		-H檔	否	餘下的重組代價 最高	6.50% 9.00%	9.0 永久
			最低	2.00%	2.0	
二零二五年一月二十四日	1232	貴公司	是	506,662,503美元	1.00%	5.0

附註：

1. 佳兆業集團控股有限公司票據的利率因以下因素而異：(i)該付息期的所有利息是否以現金支付，或該付息期的任何部分利息是否以實物支付；及/或(ii)原定到期日是否延長(如適用)。
2. 遠洋集團控股有限公司的票據將自發行日期後36個月至96個月(倘發生遞延觸發事件(如有)，可最多延長至發行日期後120個月)，根據協定還款時間表予以贖回。
3. 中國奧園集團股份有限公司的永續票據利率將按照票據的條款，根據協定時間表上調。
4. 中國奧園集團股份有限公司的「Add Hero票據」A批將根據下列時間表予以贖回：
 - 本金額150百萬美元另加其應計未付利息將自發行日期起計三年予以贖回；
 - 本金額200百萬美元另加其應計未付利息將自發行日期起計五年予以贖回；及
 - 本金額300百萬美元另加其應計未付利息將自發行日期起計六年予以贖回。

獨立財務顧問函件

基於上述資料，吾等注意到：

- (i) 可資比較交易的利率介乎2.00%至9.00%；及
- (ii) 可資比較交易的到期期限介乎兩年至永久。

可資比較交易中有兩項關連交易，即由世茂集團控股有限公司及遠洋集團控股有限公司發行的新票據／債券。由世茂集團控股有限公司發行的新票據之年利率為2.00%，年期為9.5年，而由遠洋集團控股有限公司發行的新票據之年利率為3.00%，將於發行日期後三至八年內(倘發生遞延觸發事件(如有)，可最多延長至發行日期後10年)償還。

此外，於可資比較交易中，吾等注意到，世茂集團控股有限公司、佳兆業集團控股有限公司及中國奧園集團股份有限公司重組建議的重組代價總額存在扣減。然而，吾等認為，於重組案件中，重組代價的任何扣減取決於上市公司與其債權人的公平磋商。重組建議的架構可能按個案基準有所不同。上述可資比較交易分析旨在提供近期進行債務重組的香港上市公司進行的新票據／債券發行及認購的一般參考。因此，重組代價的扣減金額並無計入可資比較交易分析。

經考慮(i)建議重組(發行新票據構成其中一部分)為減輕 貴集團財務壓力的長期可行的財務解決方案；(ii)如本函件下文「12.就建議重組可能進行交易的理由及裨益」一節所進一步論述，根據新票據的條款，倘發行人集團於新票據的五年限期內處置其所有資產(包括指定資產)，則根據新票據的條款，新票據的所有未償還本金額將被註銷且新票據的所有應計及未付利息將被豁免，無論處置的所得款項淨額是否低於新票據的未償還本金及應計及未付利息；(iii)如本函件下文「6.發行新股份」一節所進一步論述，建議重組中新股份的發行價較股份收市價存在非常高的溢價；及(iv)新票據的利率低於可資比較交易的利率，且新票據的到期期限處於可資比較交易的到期期限範圍內，無論可資比較交易是與關連人士或獨立第三方進行，吾等認為新票據的條款屬公平合理。

6. 發行新股份

待重組生效日期落實後，貴公司將根據計劃債權人於記錄時間所持有應計利息按比例向計劃債權人發行新股份，有關利息預計為94,611,941美元（以計劃會議主席最終確定的計劃債權人申索為準）。

預期將發行合共305,196,000股新股份（假設股份合併生效，則為30,519,600股新股份），佔截至最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本約16.96%及經配發及發行新股份擴大後 貴公司已發行股本約14.50%。

新股份於股份合併前的名義總值為3,051,960美元，按股份於該公告日期在聯交所所報收市價每股0.060港元計算，其市值為18,311,760港元。

(a) 新股份的發行價

根據計劃，貴公司將按發行價每股新股份約2.418港元（待股份合併生效後，相當於每股新股份約24.18港元）向計劃債權人發行新股份。鑑於應計利息金額取決於計劃會議主席最終確定的計劃債權人申索，而新股份數目保持固定，故發行價可能會根據上述確定結果進行調整。新股份發行價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.065港元溢價約3,620.0%；
- (ii) 股份於重組支持協議日期在聯交所所報收市價每股0.065港元溢價約3,620.00%；
- (iii) 股份於該公告日期在聯交所所報收市價每股0.060港元溢價約3,930.00%；
- (iv) 股份在聯交所所報於緊接該公告日期前連續五個交易日的平均收市價每股約0.062港元溢價約3,800.00%；
- (v) 股份在聯交所所報於緊接該公告日期前連續十個交易日的平均收市價每股約0.060港元溢價約3,930.00%；

獨立財務顧問函件

- (vi) 股份在聯交所所報於緊接該公告日期前連續三十個交易日的平均收市價每股約0.057港元溢價約4,142.11%；及
- (vii) 貴集團經審核每股股份負債淨額約0.056港元（乃根據於二零二四年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核綜合負債淨額約人民幣93,396,000元（相當於約99,933,720港元）（摘錄自二零二四年財務資料）除以最後實際可行日期的1,799,020,000股已發行股份計算）溢價約2.474港元。

新股份的發行價乃經 貴公司與債權人小組公平磋商後釐定，當中已考慮並參考（其中包括）(i)發行新股份（按全面攤薄基準估 貴公司所有已發行普通股的約14.50%）獲接納為實施建議重組的可行方式之一；及(ii)預期將以發行新股份交換清償的應計利息金額。

扣除與計劃相關的有關開支後，每股新股份的淨價格估計約為每股2.41港元。

發行新股份乃旨在根據計劃抵銷應計利息。因此， 貴公司不會從發行新股份中收到任何所得款項。

(b) 特別授權

新股份將根據擬於股東週年大會上向股東尋求的特別授權發行。發行新股份須待（其中包括）獨立股東於股東週年大會上通過必要決議案及聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，方可作實。

(c) 發行新股份的條件

發行新股份須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 建議重組的先決條件已獲達成(或豁免)；
- (ii) 獨立股東於股東週年大會上通過必要決議案，批准發行新股份及其項下擬進行的交易；及
- (iii) 聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣。

若上述任何條件未獲達成，則不會發行新股份。截至最後實際可行日期，尚未達成任何條件。

(d) 完成日期

新股份將根據計劃於重組生效日期配發及發行。

(e) 上市申請

貴公司將向聯交所上市委員會申請批准新股份上市及買賣。

(f) 新股份的地位

新股份於配發及發行時將不附帶任何產權負擔，並在所有方面與於新股份配發及發行日期已發行的股份享有同等地位。

7. 吾等對新股份發行價的評估

於評估新股份的發行價是否公平及合理時，吾等主要考慮(i) 貴集團的財務狀況，其已於本函件上文「1. 貴集團的背景及財務資料」一節討論；(ii) 歷史股份價格表現；及(iii) 下文所述有關上市公司近期發行新股份的市場可資比較交易。

(a) 審閱股份的歷史價格

吾等已審閱顯示股份自二零二四年一月二十四日(即該公告日期前約12個月)至該公告日期(包括該日)期間(「回顧期間」)於聯交所所報歷史每日收市價的圖表。吾等認為回顧期間為合理期間，故足以反映股份近期價格變動的總體概況。下圖載列回顧期間股份於聯交所的每日收市價：

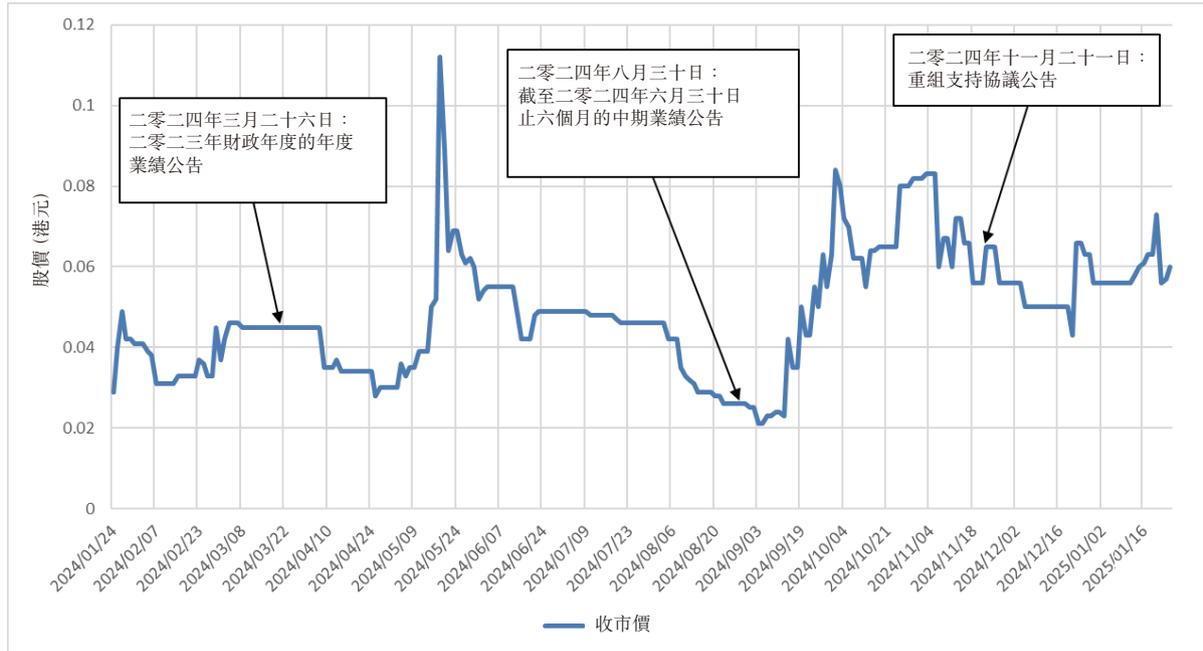


圖1：股份於回顧期間的歷史收市價

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

於回顧期間，股份的收市價於二零二四年九月三日及二零二四年九月四日的最低價每股股份0.021港元與二零二四年五月二十日的最高價每股股份0.112港元之間波動，平均收市價為每股股份0.048港元。據董事告知，彼等並不知悉股份收市價於回顧期間出現上述波動的任何特定原因。每股新股份的發行價約2.418港元超出股份於回顧期間的每日收市價範圍並存在非常高的溢價，約較股份於回顧期間的平均收市價溢價約4,937.5%。

(b) 與上市公司近期的新股份發行之比較

吾等曾獨立搜尋下列新股份發行：(i)發行人於聯交所上市，其股份於相關公告日期並未長期停牌；(ii)涉及根據特別授權發行新股份，作為債務重組一部分；(iii)不屬於併購的代價及並非因可換股證券獲轉換或根據股份計劃而發行；及(iv)排除發行及認購並非於聯交所買賣的A股及內資股。基於該等標準及聯交所網站上提供的公開資料，吾等竭力確定了於可資比較期間的總共6項發行新股份之交易（「可資比較新股份發行」）的詳盡清單。吾等認為可資比較期間適合(a)反映香港股市的現行市況及情緒；(b)提供近期進行債務重組的香港上市公司進行的新股份發行的一般參考；及(c)為吾等的分析目的產生合理且有意義的樣本數量。吾等亦認為可資比較新股份發行的條款是在類似市況和氛圍下確定，因此為公平及具有代表性的樣本，並提供市場上此類交易的一般參考。因此，吾等認為其為評估新股份的發行價是否公平的適當基礎。

獨立財務顧問函件

可資比較新股份發行的分析載列如下：

公告日期	股份代號	公司名稱	關連交易 (是/否)	發行價較	發行價較相關
				相關公告日期 收市價的 溢價/(折讓)	公告日期前最後 五個連續交易日的 平均收市價的 溢價/(折讓)
二零二四年十一月二十九日	1638	佳兆業集團控股有限公司	否	(45.65)%	(47.09)%
二零二四年十一月二十八日	1011	中國泰凌醫藥集團有限公司	是	6.45%	13.79%
二零二四年十月三十一日	1628	禹洲集團控股有限公司	否	1,499.25%	1,541.20%
二零二四年一月二十五日	39	中國北大荒產業集團控股有限公司	否	14.94%	21.07%
二零二三年五月三十一日	6908	宏光半導體有限公司	否	(57.67)%	(48.05)%
二零二三年三月十五日	1566	華夏文化科技集團有限公司	否	(78.39)%	(77.63)%
			最高	1,499.25%	1,541.20%
			最低	(78.39)%	(77.63)%
			平均	223.16%	233.88%
			中位數	(19.60)%	(16.65)%
二零二五年一月二十四日	1232	貴公司	是	3,930.00%	3,800.00%

獨立財務顧問函件

如上表所載，

- (i) 可資比較新股份發行的發行價較相關公告日期的收市價的溢價／(折讓)介乎折讓約78.39%至溢價約1,499.25%之間，平均為溢價約223.16%，中位數為折讓約19.60%；及
- (ii) 可資比較新股份發行的發行價較相關公告日期前最後五個連續交易日的平均收市價的溢價／(折讓)介乎折讓約77.63%至溢價約1,541.20%之間，平均為溢價約233.88%，中位數為折讓約16.65%。

於可資比較新股份發行中，只有中國泰凌醫藥集團有限公司進行的新股份發行為關連交易。新股份的發行價高於中國泰凌醫藥集團有限公司所發行之新股份的溢價，其股份分別較相關公告日期的收市價及相關公告日期前最後五個連續交易日的平均收市價溢價約6.45%及13.79%。

新股份發行價的溢價高於可資比較新股份發行的發行價較相關公告日期的收市價及相關公告日期前最後五個連續交易日的平均收市價的最高溢價，無論可資比較新股份發行是否為關連交易。因此，新股份發行價的溢價優於可資比較新股份發行。

由於應計利息預期將以發行新股份交換清償，吾等認為按上述發行價發行新股份符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

8. 對 貴公司股權架構的影響

下表列示 貴公司：(a)於最後實際可行日期；(b)假設緊隨股份合併生效後；及(c)假設股份合併生效及緊隨配發及發行新股份後的股權架構。該表格進一步假設自最後實際可行日期起直至新股份發行日期 貴公司已發行股本或 貴公司關連人士於現有票據的權益並無其他變動。

	於最後實際可行日期		緊隨股份合併生效後		假設股份合併生效及緊隨配發 及發行新股份後	
	所擁有權益		所擁有權益		所擁有權益	
	的股份數目	概約%	的股份數目	概約%	的股份數目	概約%
王氏家族(附註1及5)	736,475,600	40.94	73,647,560	40.94	74,615,346	35.46
Tjie Tjin Fung(附註2)	80,268,950	4.46	8,026,895	4.46	8,026,895	3.81
Suwita Janata(附註3及5)	128,539,400	7.14	12,853,940	7.14	12,868,340	6.12
Gunawan Kiky(附註4及5)	86,360,950	4.80	8,636,095	4.80	8,929,401	4.24
其他股東	767,375,100	42.66	76,737,510	42.66	105,981,618	50.37
	1,799,020,000	100.00	179,902,000	100.00	210,421,600	100.00

附註：

- (1) 王氏家族擁有的股份包括：
- (i) 由王欽賢先生及其家族控制的公司金輪置業有限公司持有的706,785,600股股份。王欽賢先生與洪素玲女士為夫妻。王錦輝先生及王錦強先生為王欽賢先生與洪素玲女士的兒子。王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生均為執行董事；及
 - (ii) 由王錦輝先生及王錦強先生共同擁有的29,690,000股股份。
- (2) Tjie Tjin Fung先生擁有的股份包括由Tjie Tjin Fung先生及其家族擁有的公司晉鴻投資有限公司持有的80,268,950股股份。

獨立財務顧問函件

- (3) Suwita Janata先生擁有的股份包括：
- (i) 由Suwita Janata先生全資擁有的公司金時代永恒控股有限公司持有的80,268,950股股份；及
 - (ii) 由Julia Oscar女士全資擁有的公司金欣悅永恒控股有限公司持有的48,270,450股股份。Suwita Janata先生為Julia Oscar女士的丈夫及王欽賢先生的妹夫。
- (4) Gunawan Kiky先生擁有的股份包括：
- (i) 由Gunawan Kiky先生及其家族擁有的公司火耀控股有限公司持有的80,268,950股股份；及
 - (ii) 由Gunawan Kiky先生持有的6,092,000股股份。
- (5) 王氏家族、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生實際獲得的新股份數目將以計劃會議主席最終確定的計劃債權人申索為準。該公告所披露王氏家族、Suwita Janata先生、Gunawan Kiky先生及其他股東的股份數目(假設股份合併生效及緊隨配發及發行新股份後)已於通函根據最後實際可行日期的最新估計予以修訂。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，根據可於線上權益披露系統公開查閱的 貴公司權益申報披露，除王氏家族(包括其控制的公司金輪置業有限公司)及Suwita Janata先生外，概無其他計劃債權人根據證券及期貨條例第XV部申報持有5%或以上 貴公司股份的任何須予公佈權益。

儘管發行新股份將攤薄現有股東的股權，惟發行新股份構成建議重組以為 貴集團的債務進行再融資的一部分。待股份合併生效及發行新股份完成後，除王氏家族、Tjie Tjin Fung先生、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生外的股東所持股權將由最後實際可行日期的42.66%增加至50.37%，而王氏家族、Tjie Tjin Fung先生、Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生所持股權將按上表所載減少。

經計及(i)新股份數量僅佔 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本約16.96%及 貴公司經配發及發行新股份擴大後已發行股本約14.50%；(ii)應計利息將透過發行新股份清償，這將減少 貴集團的負債；及(iii)如本函件上文「7.吾等對新股份發行價的評估」一節所述，新股份發行價的溢價優於可資比較新股份發行，吾等認為對現有股東產生的攤薄影響屬可接受。

9. 轉讓事項

作為建議重組的一部分，發行人附屬公司(其持有指定資產)將由 貴集團轉讓予發行人。發行人將向 貴公司配發及發行其股份。 貴集團將不會從轉讓事項中收取任何所得款項。

根據計劃，債權人小組將有權提名發行人及各發行人附屬公司董事會的三名董事以及於中國成立的各發行人附屬公司的一名法定代表人。 貴公司將有權提名發行人及發行人附屬公司各自董事會的一名董事(有關董事會均由四名董事組成)。

緊隨委任由債權人小組提名的董事後， 貴公司將不再控制發行人及發行人附屬公司董事會。因此，儘管 貴公司於緊隨轉讓事項後仍間接擁有發行人的全部權益，惟發行人集團的成員公司將不再為 貴公司附屬公司(作為一項會計處理)及發行人集團(不包括除外資產)的財務業績將不再於 貴公司財務報表綜合入賬。

為了讓 貴集團能更靈活地於考慮相關法律及稅務影響後確定於較後階段以具成本效益的方式轉讓除外資產而非受建議重組時間表限制在現階段與債權人磋商的同時落實安排，預期於轉讓事項前或緊隨轉讓事項完成後不會將除外資產轉出發行人集團。

根據計劃之條款，發行人集團將無權享有除外資產的任何經濟利益，亦不會承擔與出售或解除除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。於轉讓事項完成後，餘下集團將繼續享有除外資產的任何經濟利益，並承擔與除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。

然而，除上文涉及與除外資產有關的經濟利益以及成本及費用的條款外，計劃的條款並無明確處理與除外資產有關的所有其他潛在事件，如是否有權於發生新票據違約事件時提出申索或有權於處置後要求轉讓所得款項。董事認為根據上文有關經濟利益享有權的條款，(i)倘發生新票據項下的違約事件，新票據持有人將無法就除外資產提出申索；及(ii)餘下集團有權要求發行人集團將處置除外資產的所得款項淨額轉至餘下集團。基於上文所述，經 貴公司核數師協定，除

獨立財務顧問函件

外資產所產生的任何收入及開支將被視作發行人集團代 貴集團分別收取及支付。此外，經 貴公司核數師協定，除外資產將分別作為其他金融資產、物業、廠房及設備以及投資物業的一部分於餘下集團財務狀況表綜合入賬。於二零二四年十二月三十一日，所有除外資產的總賬面值為約人民幣159百萬元，包括廈門國際銀行股份有限公司股份的賬面值約人民幣91百萬元、餘下集團自用的辦公室的賬面值約人民幣10百萬元及六個指定停車場的賬面值約人民幣58百萬元。

除持作投資用途的廈門國際銀行股份有限公司股份(已於最後實際可行日期轉至餘下集團)外，剩餘除外資產(即餘下集團自用的辦公室及六個指定停車場)預計將繼續由餘下集團營運。當 貴公司確定適宜出租或處置仍由發行人集團持有的除外資產時， 貴公司將與租戶／買方、發行人集團的相關成員公司及(倘必要)相關實體的並非由 貴公司提名的其他董事進行必要的簽署、付款及其他安排。根據新票據的條款，債權人小組提名的各董事(及由新票據持有人根據新票據條款委任的任何彼等的繼任者)將承諾及發行人集團的各成員公司將促使(在適用或不被適用法律禁止的範圍內)盡最大可能促成及批准直接或間接持有指定資產的相關附屬公司出售、轉讓或處置除外資產的任何權益。目前，上述停車場產生的租金收入乃直接支付予餘下集團的銀行賬戶，預計於重組生效日期後會延續這一慣例。於可能及遵守適用法律的情況下，於重組生效日期後處置除外資產的所得款項淨額預計將直接支付予餘下集團的銀行賬戶，或在其他情況下，發行人集團將確保處置後有關款項匯至餘下集團。

根據董事會函件，經 貴公司核數師協定，考慮到餘下集團有權享有除外資產產生的絕大部分經濟利益，就會計處理而言，餘下集團控制除外資產及可於其綜合財務報表將除外資產綜合入賬，原因如下：

- (i) 根據計劃的條款，發行人集團將無權享有除外資產的任何經濟利益，亦不會承擔與出售或解除除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。因此，餘下集團將有權享有除外資產的全部經濟利益，其大致與計劃所協定者一致；
- (ii) 持作投資用途的廈門國際銀行股份有限公司股份已於最後實際可行日期轉至餘下集團，因此餘下集團直接控制除外資產；及

獨立財務顧問函件

- (iii) 就特定的自用寫字樓及六個指定停車場而言，儘管餘下集團並無擁有該等除外資產的法定所有權，惟餘下集團大致控制該等資產，原因如下：
- (a) 如上所述，根據計劃的條款，發行人集團無權享有除外資產(包括餘下集團使用的自用寫字樓及六個指定停車場)的經濟利益。因此，可合理預計所有經濟利益將會流向餘下集團；及
- (b) 寫字樓目前由餘下集團使用。於最後實際可行日期，(i)發行人集團已訂立停車場使用權轉讓協議，將使用五個指定停車場的相關權利轉予餘下集團；及(ii) 貴集團已訂立協議將餘下停車場出租予一名獨立第三方及餘下集團已提前收取等額租金。因此，發行人集團就其使用除外資產將存在若干限制及／或餘下集團將有權享有六個指定停車場的租金。

為進一步證實除外資產的經濟利益，貴公司核數師將就餘下集團各財政年度末進行審計程序及在必要情況下，包括(i)檢查廈門國際銀行股份有限公司股份的股票；(ii)核實廈門國際銀行股份有限公司股份的所有權；(iii)對自用寫字樓及六個指定停車場進行實地視察；及(iv)審閱有關六個指定停車場的相關協議。

儘管就會計處理而言，貴公司控制除外資產，惟從法律角度而言，餘下集團對特定的自用寫字樓及六個指定停車場的控制可能不如發行人集團的控制有效，發行人集團擁有有關除外資產的直接所有權。此外，計劃的條款並無明文規定餘下集團將如何控制及經營除外資產或訂明發行人集團進行除外資產交易的審批流程，包括有關交易是否需要發行人集團相關成員公司全體同意的董事會決議案。經計及(i) 貴公司將提名發行人及發行人附屬公司各自董事會的一名董事，使其能夠監督該等公司的營運及獲得相關資料，從而在未經貴公司同意的情況下處置除外資產時尋求適當的法律行動保護餘下集團的權益；(ii)計劃條款協定，發行人集團將無權享有除外資產的任何經濟利益，因此倘發生新票據項下的違約事件，新票據持有人將無法就除外資產提出申

獨立財務顧問函件

索；(iii)於最後實際可行日期，廈門國際銀行股份有限公司股份已轉至餘下集團，同時剩餘除外資產正由餘下集團按於重組生效日期後延續的有關慣例(包括安排所產生的租金收入直接支付予餘下集團的銀行賬戶)使用及／或運營；及(iv)如上文所闡釋，餘下集團有權要求發行人集團將處置除外資產的所得款項淨額轉至餘下集團，儘管 貴公司不再控制發行人集團，惟董事認為對於除外資產擁有足夠保障。轉讓事項須待(其中包括)獨立股東於股東週年大會上通過必要決議案及建議重組的其他條件於重組生效日期之前或當日獲滿足或豁免(如適用)後，方可作實。

於轉讓事項後，發行人集團將繼續經營其業務及其自有物業將持作開發、銷售或投資用途。發行人集團成員公司的股份及／或發行人集團的資產可於轉讓事項後出售，以致經營發行人集團及出售其資產(包括指定資產但不包括除外資產)產生的現金可用於根據新票據及計劃的條款償還新票據。

有關發行人集團於最後實際可行日期及於建議重組後的股權架構，請參閱董事會函件「轉讓事項－有關發行人集團的資料」一節。

儘管 貴集團將不會從轉讓事項中收取任何所得款項及除外資產於建議重組後將保留於發行人集團內，惟經考慮到：

- (i) 誠如通函附錄五餘下集團的未經審核備考財務報表所載，轉讓事項及新票據條款項下的除外資產安排構成建議重組的一部分，於建議重組後， 貴集團的財務狀況將有所改善；
- (ii) 如本函件下文「12.就建議重組可能進行交易的理由及裨益」一節進一步所述，鑑於 貴公司核數師所指出與 貴集團持續經營有關的重大不明朗因素， 貴公司的集資方式有限；
- (iii) 貴公司將從處置指定資產中收取5%的所得款項淨額，並可全權酌情使用該款項，而倘發行人集團於新票據的五年限期內處置其所有資產(包括指定資產)，則根據新票據的條款，新票據的所有未償還本金額將被註銷，且新票據的所有應計及未付利息將被豁免；
- (iv) 有關指定資產的現金所得款項淨額將根據新票據的條款存入指定賬戶，同時除外資產產生的租金收入及處置除外資產的所得款項淨額將存入餘下集團的銀行賬戶；

獨立財務顧問函件

- (v) 根據計劃及新票據的條款，貴公司將有權委任發行人及發行人附屬公司各自董事會的一名董事，其將使貴公司能夠監督發行人集團的營運及獲得相關資料以保護餘下集團的權益；及
- (vi) 根據計劃及新票據的條款，發行人集團將無權享有除外資產的任何經濟利益，及債權人小組提名的董事將促使促成及批准除外資產的日後出售、轉讓或處置(如有)，

吾等認為，餘下集團於除外資產的經濟利益將擁有保障及轉讓事項(包括除外資產安排)屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

(a) 有關指定資產的資料

就建議重組而言，指定資產為以下三個項目公司持有的初始資產：

項目	項目公司名稱	於二零二四年		
		貴集團 的擁有權	十二月三十一日的 建築面積 (平方米)	描述
金輪國際廣場商場	南京翡翠金輪置業有限公司	100%	28,055.81	位於中國江蘇省南京市鼓樓區漢中路8號的一個購物中心(-1至5層)
金輪雙子星廣場	南京明珠金輪置業有限公司	100%	35,881.09	位於中國江蘇省南京市江寧區雙龍大道的一個購物中心(-1至3層)及一家酒店(4至16層)
金輪新都匯	南京金輪房地產開發有限公司	100%	18,356.30	位於中國江蘇省南京市江寧區雙龍大道1118號的一個購物中心(-1至4層)

獨立財務顧問函件

(b) 發行人集團的財務資料

下文載列發行人集團(不包括除外資產)於截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年財政年度」)、二零二三年財政年度及二零二四年財政年度的若干關鍵財務資料概要：

	二零二二年 財政年度 概約 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 財政年度 概約 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 財政年度 概約 人民幣千元 (未經審核)
收益	91,369	96,490	95,272
除稅前虧損	(107,440)	(111,955)	(379,062)
除稅後虧損	(91,940)	(89,705)	(291,562)

吾等注意到，於二零二四年財政年度，發行人集團錄得除稅後虧損約人民幣379.06百萬元，較二零二三年財政年度的除稅後虧損約人民幣111.96百萬元增加約人民幣267.10百萬元，增幅為238.6%。根據通函附錄四所載發行人集團的財務報表，該等虧損增加主要由於二零二四年財政年度投資物業公平值虧損增加約人民幣261.00百萬元所致。

根據董事會函件，根據發行人集團的管理賬目，於扣除除外資產後，發行人集團於二零二四年十二月三十一日的未經審核資產總值、負債總額及資產淨值分別為約人民幣2,631百萬元、人民幣406百萬元及人民幣2,213百萬元。

根據估值報告，指定資產於二零二四年十二月三十一日的公平值約為人民幣2,606.70百萬元。

10. 指定資產的估值

貴公司已委聘估值師對指定資產進行估值，估值報告載於通函附錄七。

(a) 估值師的資質

出於盡職調查目的，吾等已審閱並查詢(i)估值師與貴公司的委聘條款；(ii)估值師有關編製估值報告的背景及資質；及(iii)估值師為進行估值報告而採取的步驟及盡職調查措施。根據估值師提供的資料以及吾等雙方討論，吾等了解到估值師自二零一八年於香港成立，由在多個行業(包括生物醫學、加密貨幣及數碼資產、互聯網及媒體、證券及資產管理、消費品、重工業、公用事業、基建、航運、林業、採礦行業、教育及非營利組織)擁有廣泛估值經驗的專業人士團

隊組成。負責人員為多個專業機構的成員(或該等專業機構資格的特許持有人)，例如皇家特許測量師學會(皇家特許測量師學會特許會員)、香港會計師公會(註冊會計師)、特許金融分析師協會(特許金融分析師)及全球風險管理專業人士協會(金融風險管理師)，並擁有扎實的財務及會計背景。經估值師確認，估值師獨立於 貴集團。因此，吾等對估值師編製估值報告方面的資質感到滿意。

(b) 估值方法

於評估指定資產的估值時，吾等已審閱估值報告，待與估值師進一步討論後，吾等同意估值師採用直接比較法達致指定資產的評估價值，當中涉及分析類似物業的近期市場證據，以與估值標的進行比較，原因是接近估值日有足夠多位於鄰近地點且具有相同用途的市場證據對估值提供有力支持及參考。

我們已審閱並討論估值報告中採用的基準及假設。在吾等與估值師討論的過程中，吾等了解到估價師已執行以下步驟以評估指定資產的市場價值：

- (i) 對指定資產進行實地視察；
- (ii) 審閱有關指定資產業權之有效性的法律意見；
- (iii) 審閱指定資產的房屋所有權證；及
- (iv) 就指定資產的估值對可獲得的市場可資比較資產開展市場調查。

出於盡職調查目的，吾等已取得及審閱(i)估值師所提供之指定資產估值的相關計算；(ii)估值相關計算所載市場可資比較資產的報價；(iii)指定資產的房屋所有權證；及(iv)估值師實地視察指定資產時拍攝的照片。從吾等審閱市場可資比較資產中，市場可資比較資產的甄選乃基於與指定資產具有最相似的地點、用途及狀況。吾等認為用於指定資產估值的市場可資比較資產之甄選標準屬公平合理。

吾等已與估值師討論及了解到，估值師已經計及樓齡、位置、面積、樓層、樓宇狀況及人流方面之差異，對市場可資比較資產的單價作出適當調整。為評估對可資比較交易所作調整是否公平及具有代表性，吾等已審閱市場可資比較資產的報價及於指定資產估值的相關計算中對單價作出的調整，其中就此等屬性作出調整的一般基準為如市場可資比較資產於上述屬性方面優於指定資產，則對市場可資比較資產的單價作出向下調整，反之亦然。吾等自估值師處了解到，此為

物業估值所普遍採用的調整因素，且估值師已運用其專業判斷及對類似物業的估值經驗，在進行調整時對各項因素分配不同的權重比例。經計及上述調整後，依據樓層不同，估值師(i)就金輪國際廣場商場零售部分的估值採用的單價介乎每平方米人民幣52,000元至每平方米人民幣104,000元；(ii)就金輪雙子星廣場零售部分的估值採用的單價介乎每平方米人民幣23,000元至每平方米人民幣46,000元；(iii)就金輪雙子星廣場酒店部分的估值採用的單價介乎每平方米人民幣8,200元至每平方米人民幣46,000元；及(iv)就金輪新都匯零售部分的估值採用的單價介乎每平方米人民幣20,500元至每平方米人民幣41,000元。估值師就各項指定資產採用的單價處於各項指定資產的市場可資比較資產的範圍內。

根據吾等對估值報告的審閱及與估值師就(其中包括)(i)估值師的工作範圍及經驗；(ii)採用直接比較法對指定資產進行估值的理由及適當性；(iii)估值報告所採用的基準、假設及方法；及(iv)估值師進行的估值工作進行的討論，吾等認為，估值師進行的估值以及估值報告所採用的基準、假設及方法屬適當。

11. 轉讓事項及建議重組的財務影響

根據計劃，發行人集團將無權享有除外資產的任何經濟利益，亦不會承擔與出售或解除除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。於轉讓事項後，貴集團將仍有權享有除外資產的任何經濟利益及負責與除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。

於轉讓事項完成後，發行人集團的成員公司將不再為貴公司附屬公司(作為一項會計處理)。因此，發行人集團(不包括除外資產)的財務資料將不再於貴集團綜合財務報表綜合入賬。經貴公司核數師協定，發行人集團將於貴公司綜合財務報表內被分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產。

(a) 盈利

於轉讓事項完成後，預計貴集團於二零二四年財政年度將就發行人集團(不包括除外資產)的終止綜合入賬錄得未經審核收益約人民幣1,483百萬元，該金額乃參考(i)於二零二四年十二月三十一日現有債務工具的未償還本金總額約507百萬美元(相當於約人民幣3,642百萬元)；(ii)發

獨立財務顧問函件

行人集團(不包括除外資產)於二零二四年十二月三十一日的資產淨值約人民幣2,213百萬元；(iii)發行人集團(不包括除外資產)於二零二四年十二月三十一日的淨資產的5%的公平值約人民幣104百萬元；及(iv)與轉讓事項相關的估計稅項及交易成本約7百萬美元(相當於約人民幣50百萬元)之間的差額計算得出。貴集團將錄得的因轉讓事項而產生的實際收益須經審核及將於轉讓事項完成日期確定。

(b) 資產及負債

於建議重組完成後，貴公司將根據計劃完全獲解除貴集團於現有債務工具下的義務。貴公司負債的賬面值(預計將於計劃生效後被撤銷及免除)為約人民幣4,322百萬元，該金額乃參考(i)於最後實際可行日期現有債務工具的未償還本金總額約507百萬美元(相當於約人民幣3,642百萬元)；與(ii)應計利息約95百萬美元(相當於約人民幣680百萬元)的總和計算得出。

經計及發行人集團(不包括除外資產)於二零二四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣2,213百萬元，估計於轉讓事項完成後，貴集團的資產總值及負債總額將分別減少約人民幣2,527百萬元及人民幣4,691百萬元，而貴集團資產淨值將增加約人民幣2,164百萬元。

(c) 轉讓事項後 貴集團資產及營運的充足性

於二零二四年十二月三十一日，貴集團總土地儲備的建築面積為約708,311平方米，包括約149,079平方米已竣工但未售出物業、約32,319平方米自用物業、約121,350平方米已竣工投資物業、約185,720平方米開發中物業及約219,843平方米合營企業及聯營公司開發的物業。

於轉讓事項後，貴集團將繼續從事物業開發、物業租賃及酒店營運。基於於二零二四年十二月三十一日的總土地儲備，於轉讓事項後，貴集團總土地儲備估計為約646,124平方米，包括20個已竣工項目及1個開發中項目。餘下集團的物業開發項目預計將由其經營及投資活動以其內部資金、銀行及其他方借款以及其所開發物業的出售及預售所得款項提供資金。貴集團於轉讓事項後的資產總值將為約人民幣5,592百萬元，當中假設轉讓事項已於二零二四年十二月三十一日完成。該數字乃依據二零二四年財務資料而得出並經調整以計及轉讓事項(假設其已於二零二四年十二月三十一日完成)的影響。基於上文所述，董事認為貴集團於轉讓事項後擁有上市規則第13.24(1)條規定的充足水平的資產及足夠價值的營運。

12. 就建議重組可能進行交易的理由及裨益

根據董事會函件，近年來，房地產市場及金融環境不斷發生變化，給整體銷售及融資帶來重大挑戰，同時亦考驗公司的現金流，包括 貴集團的現金流。於二零二一年及二零二二年，國際政治和經濟形勢複雜多變，加上我國多地疫情反覆，國內經濟受到嚴重衝擊，尤其我們主業的房地產開發、物業租賃和酒店營運板塊受很大影響。二零二三年，房地產行業經歷第一季度短暫的繁榮後，銷情仍然低迷，此後房地產市場持續下滑。雖然中央政府政策對放寬監管的支援顯而易見，但短期內對恢復房地產環境的效果有限。由於過去數年的各種挑戰，中國房地產開發商及運營商(包括 貴集團)一直身處艱困的營商環境。 貴集團的收益由二零二二年的約人民幣2,660百萬元下跌約10.2%至二零二三年的約人民幣2,388百萬元，並繼續下跌至二零二四年的約人民幣796百萬元。由於過去建立的負債累累的結構， 貴集團的財務狀況每況愈下。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日， 貴集團的資產負債比率(以計息負債減銀行存款及現金，再除以總權益計算)分別為約233.2%、387.3%及2,069.3%。

由於存在多項與持續經營有關的不明朗因素， 貴公司核數師已就 貴集團於二零二二年財政年度及二零二三年財政年度的綜合財務報表出具不發表意見。於過去兩年內， 貴集團未能償還若干銀行貸款及現有票據的利息，導致違約。於二零二三年年底前， 貴集團亦未能支付現有票據的累計利息及贖回其部分本金，引發進一步違約。持續的不發表意見加上財務狀況不斷惡化已嚴重阻礙 貴集團自金融機構取得融資及再融資。過去數月， 貴公司及其專業顧問與債權人小組(即若干現有債務工具持有人)就建議重組進行建設性對話。在近期市場空前波動的情況下，建議重組將減輕 貴公司的離岸債務壓力，幫助 貴公司穩定 貴集團的狀況，並為 貴集團制定長期可行的財務解決方案。此舉亦可保障債權人的合法權益。於二零二四年十一月二十一日， 貴公司與(其中包括)初始參與債權人訂立重組支持協議。

貴集團不會從分派重組代價(即發行新票據及新股份)或轉讓事項中收取任何所得款項淨額。建議重組尋求解決於最後實際可行日期未償還本金總額為約506,662,503美元的現有債務工具(包括現有票據及現有貸款)，從而減輕 貴集團整體流動資金壓力，提高其資產淨值並改善 貴公司財務狀況。

獨立財務顧問函件

此外，根據建議重組，貴公司將收取餘下5%現金所得款項淨額用於償還項目貸款，及於解除金輪國際廣場商場的按揭後，貴公司可全權酌情動用餘下5%現金所得款項淨額。因此，經計及上文所述及(i)指定資產於二零二三年財政年度及二零二四年財政年度的歷史年度租金收入分別為約人民幣56百萬元及人民幣55百萬元；及(ii) 貴公司於房地產行業的豐富經驗，貴公司亦願意就有關指定資產於年結日為重組生效日期後直至出售有關指定資產止的各財政年度產生的年度租金收入提供履約保證(估計最高金額為約人民幣39百萬元)。

我們已審閱二零二四年財務資料，並與貴公司管理層就貴集團可用的集資方式進行討論。鑑於本函件上文「1.貴集團的背景及財務資料」一節所述貴集團的淨流動負債狀況及持續經營問題，貴集團可用的集資方式有限。特別是，於未能償還現有貸款及現有票據，從而觸發其他銀行貸款交叉違約後，貴集團取得債務融資將極為困難。鑑於貴集團於持續經營方面的重大不確定性，貴集團亦難以提出有吸引力的條款及要約以進行任何股本集資活動(如供股或公開發售)。因此，建議重組乃貴集團清償應計利息及延長現有本金額償還期的可行解決方案，這將令貴公司管理層有更多時間尋求其他融資方式及透過出售物業恢復貴集團的財務狀況。

經與貴公司管理層討論，倘發行人集團於新票據的五年限期內處置其所有資產(包括指定資產)，則根據新票據的條款，新票據的所有未償還本金額將被註銷且新票據的所有應計及未付利息將被豁免，無論處置的所得款項淨額是否低於新票據的未償還本金及應計及未付利息。除所得款項淨額的95%用於償還新票據外，貴公司亦可於償還項目貸款及解除金輪國際廣場商場的按揭後，收取5%的處置所得款項淨額，並可全權酌情使用該款項。否則，倘發行人於五年限期內未能贖回新票據，儘管這將構成新票據項下之違約事件，而新票據持有人可根據新票據之條款向發行人及發行人集團提出申索，惟餘下集團對於償還新票據並無任何義務。

經考慮到(i)本函件上文「11.轉讓事項及建議重組的財務影響」一節進一步所述建議重組的財務影響；(ii)如上文所述，貴集團可用的集資方式有限；及(iii)倘發行人集團於新票據的五年限

獨立財務顧問函件

期內處置其所有資產(包括指定資產)，新票據的所有未償還本金額將被註銷，且新票據的所有應計及未付利息將被豁免的情況，吾等認為建議重組的理由及裨益有理可據，且建議重組符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- (i) 貴集團處於淨流動負債狀況，且 貴公司核數師已就 貴集團二零二四年財政年度的財務報表指出與 貴集團持續經營有關的重大不明朗因素；
- (ii) 貴公司的集資方式有限；
- (iii) 於建議重組後， 貴集團的財務狀況將有所改善；
- (iv) 新票據的利率低於可資比較交易的利率，且新票據的到期期限處於可資比較交易的到期期限範圍內；
- (v) 股份的發行價較股份歷史收市價存在大幅溢價，優於可資比較新股份發行；及
- (vi) 建議重組的理由及裨益，

吾等認為發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項以及其項下擬進行的交易按正常商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，我們建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成批准發行新票據、提供財務援助、發行新股份及轉讓事項以及其項下擬進行的交易之決議案。

此 致

金輪天地控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

衍丰企業融資有限公司
董事總經理 聯席董事
梁悅兒 蘇佩琪
謹啟

二零二五年三月三十一日

梁悅兒女士為在證監會註冊的持牌人士，並為衍丰企業融資有限公司的負責人員，可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。彼於企業融資行業擁有逾20年經驗，為香港上市公司就其各種交易提供獨立財務顧問服務。

蘇佩琪女士為在證監會註冊的持牌人士，並為衍丰企業融資有限公司的負責人員，可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。彼於企業融資行業擁有逾八年經驗，為香港上市公司就其各種交易提供獨立財務顧問服務。

以下載列將於股東週年大會上退任及合資格並願意於股東週年大會上膺選連任董事的董事的資料。

Suwita Janata先生

Suwita Janata先生，74歲，為非執行董事兼董事會副主席。彼於二零零二年加入本集團。

Suwita Janata先生於二零一二年四月二十六日獲委任為董事。Suwita Janata先生為印尼華僑。彼於二十世紀七十年代成立其本身的貿易公司開展其企業家事業。Suwita Janata先生與其家族成員於二零零九年八月在印尼成立PT Golden及Mitra Property，在印尼從事房地產開發業務。

Suwita Janata先生現／曾參與多個組織，包括擔任：

- 印尼工商會館中國委員會西爪哇分會前任執行主席；
- 印尼西爪哇工商會館商業部前主任；
- 印尼萬隆渤良安福利基金會顧問；及
- 印尼萬隆閩南公會監事會成員。

Suwita Janata先生為前執行董事Janata David先生的父親及Julia Oscar女士的丈夫，而Julia Oscar女士為執行董事王欽賢先生的胞妹以及執行董事王錦輝先生及執行董事王錦強先生的姑媽。

除上文所披露者外，Suwita Janata先生(i)於過去三年並無於其他於任何香港或海外證券市場上市的公眾上市公司擔任任何董事職務，亦無任何其他主要工作經驗；(ii)並無於本公司及本集團其他成員公司出任其他職位；及(iii)與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之涵義，Suwita Janata先生及其家人於(i) Suwita Janata先生全資擁有的公司金時代永恒控股有限公司持有的80,268,950股股份；及(ii)其配偶Julia Oscar女士全資擁有的公司金欣悅永恒控股有限公司持有的48,270,450股股份中擁有權益，合計佔本公司已發行股本約7.14%；及(ii)本公司金額為215,333美元之債權證中擁有權益。

Suwita Janata先生已與本公司重續委任函，任期自二零二三年一月十六日起為期兩年及須根據組織章程細則輪席退任及膺選連任。本公司或Suwita Janata先生任何一方均可向另一方發出不少於三個月的書面通知終止上述委任函。根據委任函條款，Suwita Janata先生有權享有年度酬金288,000港元，其乃由董事會參考其資歷、經驗、須承擔責任及市場上同類職位之通行酬金水平釐定。

除上文所披露者外，概無任何其他有關重選Suwita Janata先生之事宜需提呈股東垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

李思強先生

李先生，46歲，為獨立非執行董事、本公司審核委員會主席以及本公司提名委員會成員。彼於二零一九年加入本集團。李先生為香港會計師公會之執業會計師。

李先生於二零零一年十一月獲得香港城市大學會計專業工商管理(榮譽)學士學位。李先生於二零零四年六月加入羅兵咸永道會計師事務所，擔任稅務部高級顧問，並於二零零七年十月擢升為經理。彼於二零零九年二月離開羅兵咸永道會計師事務所，加入中瑞岳華(香港)會計師事務所，擔任稅務服務部經理並於二零一零年一月至二零一一年十月成為稅務服務部高級經理。李先生於二零一一年十二月至二零一二年五月於安永會計師事務所擔任稅務部高級經理。李先生自二零一二年起擔任君和商業有限公司董事。

李先生於為本地及跨國企業提供稅務諮詢及合規服務方面擁有逾17年經驗。李先生於服務貿易公司及金融或專業服務公司等廣泛類別客戶方面擁有豐富經驗。彼於各類稅務諮詢及投資項目擁有豐富經驗，並定期代表客戶處理稅務相關事宜。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，李先生(i)並無任何其他主要任命及專業資格；(ii)於過去三年並無於任何其他上市公司出任任何董事；及(iii)並無於本公司或本集團其他成員公司出任任何其他職位。

於最後實際可行日期，李先生概無於任何股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益，且與任何董事、本公司高級管理層、主要股東(具有上市規則賦予該詞的涵義)或控股股東概無任何關係。

李先生已與本公司重續委任函，任期自二零二四年八月一日起為期一年及須根據組織章程細則輪席退任及膺選連任。本公司或李先生任何一方均可向另一方發出不少於一個月的書面通知終止上述委任函。根據委任函條款，李先生有權享有年度酬金144,000港元，其乃由董事會參考其資歷、經驗、須承擔責任及市場上同類職位之通行酬金水平釐定。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之規定予以披露，亦無任何其他有關重選李先生之事宜需提呈股東垂注。

王麗玲女士

王女士，57歲，為獨立非執行董事兼本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。王女士於二零二二年五月二十七日獲委任為董事。王女士於房地產投資及經營房地產代理、放債及停車場運營業務方面有豐富經驗。王女士持有地產代理監管局簽發的地產代理(個人)牌照。王女士為(i)栢頓停車場有限公司(由彼創立及於香港從事停車場業務之一間公司)；(ii)寶昌有限公司(由彼創立及獲地產代理監管局發牌之房地產代理公司)；及(iii)裕隆國際企業有限公司(由彼創立及從事物業投資之一間公司)之董事。自二零一三年起，王女士亦為粵通財務有限公司(獲公司註冊登記處發牌及從事放債業務之持牌放債人公司)之經理。王女士亦參與多個協會，包括：

- 於二零一四年至二零一七年為香港亞洲青年協會之創會會長及第三屆副會長；
- 於二零一三年至二零一四年為灣仔區各界協會義工團司庫；
- 於二零一四年為世界華人工商業聯合會之理事；
- 於二零一四年至二零一六年為公益金之友灣仔區委員會委員；

- 於二零一五年為廈門市海外聯誼會理事會理事；及
- 於二零一五年至二零一九年為香港廈門聯誼總會社會事務部副主任。

除上文所披露者外，王女士(i)於過去三年並無於其他於任何香港或海外證券市場上市的公眾上市公司擔任任何董事職務；(ii)並無任何其他主要任命及專業資格；及(iii)並無於本公司及本集團其他成員公司出任其他職位。王女士與任何其他董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，王女士概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。根據王女士與本公司訂立的委任函，王女士已獲委任為獨立非執行董事，任期自二零二二年五月二十七日起為期一年及須根據本公司組織章程細則輪席退任及膺選連任。本公司或王女士任何一方均可向另一方發出不少於一個月的書面通知終止委任函。根據委任函條款，王女士有權享有年度酬金144,000港元，其乃由董事會參考其資歷、經驗、須承擔責任及市場上同類職位之通行酬金水平釐定。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之規定予以披露，亦無任何其他有關重選王女士之事宜需提呈股東垂注。

陳志煒先生

陳先生，68歲，將獲委任為獨立非執行董事以及本公司薪酬委員會成員及審核委員會成員，自二零二五年三月二十八日起生效。於黃楚基先生辭任後，陳先生將由本公司薪酬委員會成員調任為本公司薪酬委員會主席，自二零二五年三月三十一日起生效。

陳先生自一九八五年起一直擔任汎年國際有限公司董事副總經理，因此於化工原料、電子元器件等產品的國際貿易、銷售及批發以及房地產開發方面獲得超逾39年的豐富經驗。陳先生於一九八三年畢業於美國華盛頓大學，獲得電機工程學士學位，並獲選為著名的電機電子工程師學會(Institute of Electrical and Electronics Engineers)會員。

陳先生亦參與多個協會，包括：

- 中華全國歸國華僑聯合會常務委員；
- 香港特別行政區選舉委員會委員；
- 香港僑界社團聯會常務副會長；
- 第十三屆廈門市政協常務委員；
- 廣東省歸國華僑聯合會常務委員；
- 江西海外聯誼會常務理事；
- 廈門海外聯誼會常務理事；
- 北京市歸國華僑聯合會顧問；
- 廣州市歸國華僑聯合會顧問；
- 集美大學常務校董；
- 香港華僑華人總會副會長；
- 香港僑愛基金主席；
- 香港福建社團聯會常務會董；
- 香港廈門聯誼總會副理事長；
- 福建省港區政協委員聯誼會常務副會長；

- 廣州僑聯香港聯誼會常務副會長；
- 香港陳氏宗親總會副監事長；及
- 廈門六中香港校友會創會會長、會長。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，陳先生(i)於過往三年內並無在證券於任何香港或海外證券市場上市的任何其他上市公司出任任何董事職位；(ii)並無任何其他主要任命及專業資格；及(iii)並無於本公司或本集團其他成員公司出任其他職位。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，陳先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係，亦無於本公司或其任何附屬公司出任任何職位。

於最後實際可行日期，陳先生於合共4,000股本公司股份中擁有證券及期貨條例(香港法例第571章)第XV部所界定之權益，相當於本公司已發行股本約0.0002%。

根據陳先生與本公司將訂立的委任函，陳先生將獲委任為本公司獨立非執行董事，任期自二零二五年三月二十八日起為期一年及將須根據本公司組織章程細則輪席退任及膺選連任。本公司或陳先生任何一方均可向另一方發出不少於一個月的書面通知終止委任函。根據委任函條款，陳先生有權享有年度酬金115,200港元，該酬金乃由董事會參考其資歷、經驗、須承擔責任及市場上同類職位之通行酬金水平後釐定。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之規定予以披露，亦無任何其他有關重選陳先生之事宜需提呈股東或聯交所垂注。

本附錄為上市規則所規定向股東提供的說明函件，旨在向股東提供一切合理所需的資料，以讓股東可就投票贊成或反對將於股東週年大會上提呈有關授予建議購回授權的普通決議案作出知情決定。

股份購回的理由

董事現無意購回任何股份，惟彼等相信授予購回授權帶來的靈活彈性，將對本公司及股東有利。聯交所的買賣間中不時波動，倘出現股份買賣價較其相關價值出現折讓的情況，本公司購回股份的能力將對於本公司保留其投資的股東有利，原因為購回股份可（視乎當時之市況及資金安排而定）令每股資產淨值及／或每股盈利增加。董事將僅在其認為股份購回對本公司及股東有利的情況下行使購回授權。

股本

於最後實際可行日期，(i)本公司的已發行股本合共為17,990,200美元，分為1,799,020,000股繳足股款已發行股份；及(ii)本公司並無庫存股份。

待購回授權獲批准授出後，假設於最後實際可行日期起至股東週年大會日期並無發行新股份，或因根據購股權計劃已經或可能授出之任何購股權獲行使而可能配發及發行任何股份，或購回股份，行使購回授權可使本公司購回最多179,902,000股股份。

股份購回的資金來源及購回的影響

本公司進行股份購回所需的資金，必須從按照組織章程細則、開曼群島公司法、開曼群島適用法律及規例及上市規則，而可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外的代價或非聯交所交易規則不時規定的結算方式，在聯交所購回其本身的證券。根據上述，本公司任何股份購回可以本公司溢利、股份溢價賬或就該購回額外發行股份所得款項撥付，或若組織章程細則批准，則在符合開曼群島公司法下撥自資本；以及在須就購回支付任何溢價的情況下，自本公司的溢利或自本公司股份溢價賬撥付，或若組織章程細則批准，則在符合開曼群島公司法下撥自資本。

經比較本公司截至二零二四年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核賬目的結算日)止年度的年度報告內所載經審核賬目所披露的財務狀況後，董事不認為，倘全面行使購回授權，可能對本公司的營運資金或資產負債狀況構成重大不利影響。董事預期僅會在信納行使有關授權不會構成任何重大不利影響的情況下，方會行使該項授權。

收購守則的涵義及最低公眾持股量

倘購回股份導致股東於本公司的投票權權益比例增加，就收購守則第32條規則而言，該項增加將視作收購事項。因此，視乎股東權益增加的幅度，一名股東或一組一致行動的股東(定義見收購守則)可取得或鞏固本公司的控制權，並須根據收購守則第26條及第32條規則提出強制性要約。

於最後實際可行日期，就董事所知，王氏家族控制行使本公司股東大會上約39.29%的投票權，王錦輝先生及王錦強先生另外共同控制行使本公司股東大會上約1.65%的投票權。

倘董事根據購回授權全面行使其權力購回股份，則王氏家族的權益將增加至佔本公司已發行股本約43.65%，而王錦輝先生及王錦強先生的額外個人權益將增加至佔本公司已發行股本約1.83%。該增加將會導致須根據收購守則第26條規則作出強制性要約的責任。董事不擬購回任何股份而觸發須根據收購守則作出強制性要約的責任。

倘一間公司在聯交所購回股份導致該公司的公眾持股量少於該公司已發行股本的25%(或聯交所釐定的其他指定最低百分比)，則上市規則禁止進行購回股份。倘購回股份將導致股份的公眾持股量總數減少至少於指定最低百分比，則董事不擬行使權力購回股份。

股價

緊接最後實際可行日期(包括該日)前過往各月份，股份在聯交所錄得的每股最高及最低成交價如下：

月份	最高 港元	最低 港元
二零二五年		
一月	0.073	0.056
二月	0.081	0.06
三月(至最後實際可行日期止)	0.074	0.061
二零二四年		
三月	0.046	0.037
四月	0.045	0.028
五月	0.112	0.03
六月	0.055	0.042
七月	0.049	0.046
八月	0.046	0.025
九月	0.063	0.021
十月	0.084	0.055
十一月	0.083	0.056
十二月	0.066	0.043

本公司購回股份

於緊接最後實際可行日期前六個月，本公司並無購回任何股份(不論於聯交所或其他地方)。

承諾

各董事或(據彼等作出一切合理查詢後所深知)彼等各自之任何緊密聯繫人現時均不擬於股東授出購回授權後，向本公司出售任何股份。

董事將根據上市規則、組織章程細則及適用開曼群島法律，行使本公司權力，根據購回授權作出購回。

於最後實際可行日期，概無本公司核心關連人士已通知本公司，在股東授出購回授權之情況下，彼目前擬出售任何股份予本公司，亦概無任何有關核心關連人士承諾不出售彼持有之任何股份予本公司。

董事確認，本說明函件及購回授權並無任何不尋常之處。

本公司可註銷所購回股份或將彼等持作庫存股份，惟須視乎於購回的有關時間之市況及本集團的資本管理需求而定。

就存放於中央結算系統以待於聯交所再出售之任何庫存股份而言，本公司將採取適當措施以確保其不行使或收取倘該等股份乃以本公司本身名義登記為庫存股份則依照適用法例將須暫停的任何股東權利或任何權益，其可能包括董事會批准(i)本公司將不會(或將促使其經紀不會)向香港中央結算有限公司發出任何指示以於股東大會上就存放於中央結算系統的庫存股份投票；及(ii)(就股息或分派而言)本公司將於股息或分派的記錄日期前自中央結算系統取回庫存股份，並以其本身名義將其重新登記為庫存股份或將其註銷。

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年財務資料的詳情於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.gwtd.com.hk>)，可於以下網址查閱：

本公司截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的年報，請參閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0420/2023042000634_c.pdf (第132至286頁)

本公司截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的年報，請參閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501269_c.pdf (第129至283頁)

本公司截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的年度業績公告預計將於最後實際可行日期刊載於上述網站。

2. 債務聲明

於二零二五年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務概述如下：

借款

於二零二五年一月三十一日營業時間結束時，本集團的未償還借款總額為約人民幣4,049百萬元，進一步詳情載列如下：

	人民幣百萬元
銀行借款	
有抵押及有擔保	457
有抵押及無擔保	233
無抵押及有擔保	8
無抵押及無擔保	5
	<hr/>
優先票據	
有抵押及有擔保	3,346
	<hr/>
	4,049
	<hr/> <hr/>

本集團銀行借款及優先票據乃以本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、按公平值計入損益計量的金融資產、開發中待售物業、已竣工待售物業以及本集團於中國境外註冊成立的大多數附屬公司的股份質押作抵押；及由本公司若干附屬公司及本公司提供擔保。

租賃負債

本集團按餘下租賃付款的現值計量租賃負債，並按本集團的增量借款利率進行貼現。於二零二五年一月三十一日營業時間結束時，本集團有租賃負債總額約人民幣126百萬元。

擔保

於二零二五年一月三十一日營業時間結束時，本集團就前附屬公司金輪明翠有限公司的借款融資向一間銀行作出企業擔保人民幣306百萬元。

免責聲明

除上文所披露者外以及除在日常業務過程中產生的集團間負債及正常貿易應付款項外，於二零二五年一月三十一日營業時間結束時，本集團概無已發行但尚未償還或同意發行的其他貸款資本、銀行透支、貸款、已發行但尚未償還以及已獲授權或以其他方式創建但未發行的債務證券及其他借款的定期貸款、屬借款性質的債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承諾(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事已審閱本集團截至二零二六年六月三十日止18個月期間的營運資金預測。經審慎周詳考慮後，並計及(1)因完成建議重組而減輕重大財務負擔；(2)經營及融資活動將予產生的現金流；及(3)手頭可用現金後，董事認為，本集團將有足夠營運資金滿足其現時的營運需求，並償還其自本通函日期起計未來至少十二(12)個月到期的財務責任。有關意見取決於建議重組能否成功進行的結果。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

4. 本集團的財務及業務前景

於建議重組完成後，本集團將繼續主要從事物業開發、物業租賃及酒店營運。

由於經濟形勢日益嚴峻及金融不穩定，本集團預料未來幾年房地產業仍將舉步維艱且持續低迷，亦預示本集團於二零二五年的業務仍將面對不少挑戰。

本集團將繼續加快物業銷售，收回銷售收入，同時維持更為嚴格的成本控制措施，適當減少資本支出，致力確保及時交付物業。藉著審慎的財務管理，本集團將為未來的發展及擴張維持競爭力。

跨越三十年，我們將譜寫一首新詩。二零二五年是一個新的開始，亦是一個新的機遇。我們非常感謝所有員工、債權人及股東對公司各項決策及措施的持續理解、配合及支持。在中國政府全力救市以助「樓市止跌企穩」的指導下，本集團相信市場將會緩慢好轉，本公司將積極尋找合適的項目及機會，為本公司的未來發展奠定基礎。

以下為香港執業會計師栢淳會計師事務所有限公司就發行人集團的未經審核合併財務資料而發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。



獨立申報會計師有關發行人集團未經審核合併財務資料的審閱報告

致金輪天地控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱載於第IV-4至IV-9頁之隨附未經審核合併財務資料，當中包括Mega Drive Company Limited(「發行人」)、金輪翡翠有限公司、金輪鑽石有限公司、金輪明珠有限公司、金輪國際投資有限公司、金輪國際創建有限公司、金輪國際興業有限公司、南京翡翠金輪置業有限公司、南京明珠金輪置業有限公司及南京金輪房地產開發有限公司(統稱「發行人集團」)，業務為投資控股及對金輪國際廣場商場、金輪雙子星廣場及金輪新都匯的物業租賃以及酒店營運)於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日之未經審核合併財務狀況表以及截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度(「相關期間」)的未經審核合併損益及其他全面收益表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表以及其他解釋附註(「未經審核合併財務資料」)。未經審核合併財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條而編製，僅供納入金輪天地控股有限公司(「貴公司」)將刊發有關轉讓發行人集團之通函。

董事就未經審核合併財務資料的責任

貴公司董事負責根據未經審核合併財務資料附註2所載的編製及呈列基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈列發行人集團之未經審核合併財務資料。貴公司董事亦負責落實管理層認為就使未經審核合併財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。未經審核合併財務資料並無足夠資料構成國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」所界定之全套財務報表或國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等的審閱對本未經審核合併財務資料發表結論，並按照吾等的協定委聘條款僅向閣下(作為整體)報告吾等的結論，除此之外並無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」(「香港審閱委聘準則第2410號」)及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。香港審閱委聘準則第2410號要求吾等就是否發現任何事項，令吾等相信未經審核合併財務資料在整體上於各重大方面未根據適用財務報告框架編製作出結論。此準則亦要求吾等遵守相關道德規範。

根據香港審閱委聘準則第2410號審閱財務資料為有限鑒證工作，包括對於實體內管理層與其他人員進行適當詢問，並應用分析程序以及對取得的證據進行評估。

審閱中執行的程序遠少於根據香港核數準則進行的審核中執行的程序。因此，吾等不對本未經審核合併財務資料發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信發行人集團於相關期間之未經審核合併財務資料於各重大方面未根據未經審核合併財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

有關持續經營的重大不明朗因素

吾等提請垂注未經審核合併財務資料附註2，其說明於二零二四年十二月三十一日，發行人集團的流動負債超過其流動資產人民幣7,381,000元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對發行人集團的持續經營能力構成重大疑問。吾等對此事項的結論並無修訂。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

錢宏亮

執業證書號碼：P07806

香港，二零二五年三月三十一日

發行人集團的未經審核合併損益及其他全面收益表

	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	91,369	96,490	95,272
銷售成本	<u>(47,685)</u>	<u>(61,068)</u>	<u>(56,895)</u>
毛利	43,684	35,422	38,377
投資物業公平值變動	(62,000)	(89,000)	(350,000)
其他收入、開支、收益及虧損	(10,311)	(12,117)	(15,018)
銷售及營銷開支	(6,786)	(884)	(987)
行政開支	<u>(55,089)</u>	<u>(38,678)</u>	<u>(46,651)</u>
經營虧損	(90,502)	(105,257)	(374,279)
融資成本	<u>(16,938)</u>	<u>(6,698)</u>	<u>(4,783)</u>
除稅前虧損	(107,440)	(111,955)	(379,062)
所得稅	<u>15,500</u>	<u>22,250</u>	<u>87,500</u>
年內虧損及全面開支總額	<u><u>(91,940)</u></u>	<u><u>(89,705)</u></u>	<u><u>(291,562)</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東	(87,343)	(85,219)	(276,984)
非控股權益	<u>(4,597)</u>	<u>(4,486)</u>	<u>(14,578)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(91,940)</u></u>	<u><u>(89,705)</u></u>	<u><u>(291,562)</u></u>

發行人集團的未經審核合併財務狀況表

	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	287,152	263,218	245,692
投資物業	2,810,000	2,721,000	2,371,000
受限制銀行存款	1,404	1,519	1,519
	<u>3,098,556</u>	<u>2,985,737</u>	<u>2,618,211</u>
流動資產			
已竣工待售物業	3,405	1,455	—
貿易及其他應收款項	3,188	8,066	2,632
受限制銀行存款	108	154	4
現金及現金等價物	11,217	12,988	9,981
	<u>17,918</u>	<u>22,663</u>	<u>12,617</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14,627	18,508	19,998
流動資產／(負債)淨值	<u>3,291</u>	<u>4,155</u>	<u>(7,381)</u>
總資產減流動負債	<u>3,101,847</u>	<u>2,989,892</u>	<u>2,610,830</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	507,913	485,663	398,163
資產淨值	<u>2,593,934</u>	<u>2,504,229</u>	<u>2,212,667</u>
資本及儲備			
已發行股本	—*	—*	—*
儲備	2,464,237	2,379,018	2,102,034
本公司權益股東應佔權益總額	2,464,237	2,379,018	2,102,034
非控股權益	129,697	125,211	110,633
權益總額	<u>2,593,934</u>	<u>2,504,229</u>	<u>2,212,667</u>

* 少於人民幣1,000元

發行人集團的未經審核合併權益變動表

	本公司擁有人應佔						非控股 權益	總計
	已發行 股本	特別儲備	物業重估 儲備	盈餘儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零二二年一月一日的結餘	-*	67,032	16,631	88,390	2,379,527	2,551,580	134,294	2,685,874
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(87,343)	(87,343)	(4,597)	(91,940)
於二零二二年十二月三十一日的 結餘	-*	67,032	16,631	88,390	2,292,184	2,464,237	129,697	2,593,934
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(85,219)	(85,219)	(4,486)	(89,705)
於二零二三年十二月三十一日的 結餘	-*	67,032	16,631	88,390	2,206,965	2,379,018	125,211	2,504,229
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(276,984)	(276,984)	(14,578)	(291,562)
於二零二四年十二月三十一日的 結餘	-*	67,032	16,631	88,390	1,929,981	2,102,034	110,633	2,212,667

* 少於人民幣1,000元

發行人集團的未經審核合併現金流量表

	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	2,712	8,503	5,951
已付稅項	<u>(13,083)</u>	<u>(7,007)</u>	<u>(9,394)</u>
經營活動(所用)／所得現金淨額	<u>(10,371)</u>	<u>1,496</u>	<u>(3,443)</u>
投資活動所得現金			
銀行存款已收利息	<u>1,929</u>	<u>246</u>	<u>420</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(8,442)	1,742	(3,023)
於一月一日的現金及現金等價物	19,275	11,217	12,988
外匯匯率變動影響	<u>384</u>	<u>29</u>	<u>16</u>
於十二月三十一日的現金及現金等價物	<u><u>11,217</u></u>	<u><u>12,988</u></u>	<u><u>9,981</u></u>

發行人集團的未經審核合併財務資料附註

1. 一般資料

Mega Drive Company Limited(「發行人」)為金輪天地控股有限公司(「本公司」)全資附屬公司及為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。建議重組後，發行人持有金輪鑽石有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)的95%股本權益。金輪鑽石有限公司從事兩間英屬處女群島有限公司(即金輪翡翠有限公司及金輪明珠有限公司)以及一間香港有限公司(即金輪國際創建有限公司)的投資控股。該等兩間英屬處女群島公司各自持有一間從事投資控股的香港有限公司，分別為金輪國際投資有限公司及金輪國際興業有限公司。該等三間香港附屬公司持有三間位於中華人民共和國的物業公司，分別為南京翡翠金輪置業有限公司、南京明珠金輪置業有限公司及南京金輪房地產開發有限公司(統稱「發行人集團」)。

根據重組支持協議的條款，發行人集團將無權享有(i)廈門國際銀行股份有限公司股份；(ii)特定的自用寫字樓；及(iii)六個指定停車場(統稱「除外資產」)的任何經濟利益，亦不會承擔與出售或解除除外資產有關的任何成本或費用(包括任何稅項支出或稅項負債)。於轉讓發行人集團完成後，發行人集團屆時將主要從事投資控股、對金輪國際廣場商場、金輪雙子星廣場及金輪新都匯的物業租賃以及酒店營運。

未經審核合併財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司功能貨幣。

2. 未經審核合併財務資料之編製及呈列基準

未經審核合併財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(B)段編製，僅供載入本通函。其並無足夠資料構成國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定之全套財務報表或國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告，並應與本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績公告一併閱讀。

未經審核合併財務資料已根據本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度(「相關期間」)的有關年報或年度業績公告所載本公司及其附屬公司採納的相關會計政策編製。除新訂及經修訂國際財務報告準則(已於其生效時應用於未經審核合併財務資料)外，所有相關會計政策已於所有呈列期間貫徹採用。

本公司董事認為按假設基準呈列投資控股、物業租賃及酒店營運業務之未經審核合併財務資料可向本公司股東清晰說明發行人集團於相關期間之未經審核合併財務資料。因此，發行人集團之財務資料已按合併基準編製，猶如轉讓事項已於相關期間開始時完成。

儘管於二零二四年十二月三十一日，發行人集團的流動負債超過其流動資產人民幣7,381,000元，惟發行人集團的未經審核合併財務資料乃根據持續經營基準編製，即假設可於日常業務過程中變現資產及償還負債。然而，董事對發行人集團將能夠履行其財務責任抱有信心，原因是股東將向發行人集團提供持續財務援助及充足資金以償還其到期負債。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對發行人集團的持續經營能力構成重大疑問，因此，發行人集團可能無法於一般業務過程中變現其資產及償還其負債。

倘發行人集團無法繼續持續經營業務，則須對財務資料作出調整以將資產價值撇減至其可變現淨值，以就可能出現的任何其他負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。有關調整的影響尚未反映於未經審核合併財務資料中。

以下為香港執業會計師栢淳會計師事務所有限公司就餘下集團的未經審核備考財務資料而發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。



獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致金輪天地控股有限公司董事

吾等已完成就金輪天地控股有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告之鑒證委聘，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就轉讓Mega Drive Company Limited、金輪翡翠有限公司、金輪鑽石有限公司、金輪明珠有限公司、金輪國際投資有限公司、金輪國際創建有限公司、金輪國際興業有限公司、南京翡翠金輪置業有限公司、南京明珠金輪置業有限公司及南京金輪房地產開發有限公司(統稱「發行人集團」，業務為投資控股及對金輪國際廣場商場、金輪雙子星廣場及金輪新都匯的物業租賃以及酒店營運)(「轉讓事項」)所刊發日期為二零二五年三月三十一日之通函(「通函」)第V-5至V-15頁所載於二零二四年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、截至二零二四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於通函第V-14至V-15頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明轉讓事項對 貴集團於二零二四年十二月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如轉讓事項已分別於二零二四年十二月三十一日及二零二四年一月一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本會計師事務所採用香港質量管理準則(「香港質量管理準則」)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，其要求會計師事務所設計、執行及營運一套質量管理系統，包括關於遵守道德要求、專業準則及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於過往吾等就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料所發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告之鑒證委聘」進行被委聘之工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4章第29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理鑒證。

就是次受聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新出具任何報告或意見，吾等於進行是次被委聘之工作過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明轉讓事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如轉讓事項已於經選定較早日期發生或進行，以供說明之用。故此，吾等概不就轉讓事項於二零二四年十二月三十一日或二零二四年一月一日之實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當標準妥善編製而作出報告之合理鑒證委聘，涉及執行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用之適用標準有否提供合理基準，以呈列直接歸因於該事項或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當應用該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之事項或交易，以及其他相關受聘情況。

是次受聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬合適。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

錢宏亮

執業證書號碼：P07806

香港，二零二五年三月三十一日

餘下集團之未經審核備考財務資料

金輪天地控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」，不包括Mega Drive Company Limited、金輪翡翠有限公司、金輪鑽石有限公司、金輪明珠有限公司、金輪國際投資有限公司、金輪國際創建有限公司、金輪國際興業有限公司、南京翡翠金輪置業有限公司、南京明珠金輪置業有限公司及南京金輪房地產開發有限公司(統稱「發行人集團」，業務為投資控股及對金輪國際廣場商場、金輪雙子星廣場及金輪新都匯的物業租賃以及酒店營運)(「餘下集團」))的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，僅為說明(a)餘下集團的財務狀況，猶如根據本公司與香港計劃債權人及針對本公司及附屬公司擔保人提出申索的本公司任何其他債權人所訂立日期為二零二四年十一月二十一日的重組支持協議，向計劃債權人(「計劃債權人」)轉讓發行人集團(「轉讓事項」)已於二零二四年十二月三十一日完成；及(b)餘下集團的財務業績及現金流量，猶如出售事項已於二零二四年一月一日完成。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零二四年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的已刊發年度業績公告)而編製，當中已考慮(i)清楚顯示及說明；(ii)直接因轉讓事項而起且與日後事件或決定並無關係；及(iii)具有事實依據的有關轉讓事項之備考調整(誠如隨附附註所闡釋者)，猶如轉讓事項已於二零二四年十二月三十一日完成。

餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的已刊發經審核年度業績公告)而編製，當中已考慮(i)清楚顯示及說明；(ii)直接因轉讓事項而起且與日後事件或決定並無關係；及(iii)具有事實依據的有關轉讓事項之備考調整(誠如隨附附註所闡釋者)，猶如轉讓事項已於二零二四年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明之用途，且由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料並非旨在預測倘轉讓事項已於二零二四年十二月三十一日或任何未來日期完成，餘下集團的財務狀況將如何，或倘轉讓事項已於二零二四年一月一日完成，餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務業績及現金流量將如何。

未經審核備考財務資料應與通函其他地方所載本集團的財務資料一併閱讀。茲提述本公司日期為二零二五年三月三十一日的通函。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	本集團		備考調整		餘下集團
	於二零二四年				於二零二四年
	十二月				十二月
	三十一日				三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2a	附註2b	附註2c	
非流動資產					
物業、廠房及設備	412,869	(245,692)	-	-	167,177
投資物業	3,726,537	(2,371,000)	-	-	1,355,537
於聯營公司之權益	54,435	-	-	-	54,435
於合營企業之權益	413,990	-	-	-	413,990
其他金融資產	165,855	-	104,010	-	269,865
受限制銀行存款	9,355	(1,519)	-	-	7,836
遞延稅項資產	77,790	-	-	-	77,790
	<u>4,860,831</u>	<u>(2,618,211)</u>	<u>104,010</u>	<u>-</u>	<u>2,346,630</u>
流動資產					
開發中待售物業	1,289,595	-	-	-	1,289,595
已竣工待售物業	1,165,005	-	-	-	1,165,005
合約資產	836	-	-	-	836
貿易及其他應收款項	595,582	(2,632)	-	-	592,950
預付土地增值稅及所得稅	80,444	-	-	-	80,444
受限制銀行存款	28,413	(4)	-	-	28,409
現金及現金等價物	97,876	(9,981)	-	-	87,895
	<u>3,257,751</u>	<u>(12,617)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,245,134</u>

	本集團			餘下集團	
	於二零二四年			於二零二四年	
	十二月			十二月	
	三十一日			三十一日	
	人民幣千元	人民幣千元	備考調整	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2a	附註2b	附註2c	
流動負債					
貿易及其他應付款項	1,892,970	(19,998)	49,670	(660,660)	1,261,982
合約負債	184,584	-	-	-	184,584
預收租金	27,696	-	-	-	27,696
租賃負債	42,866	-	-	-	42,866
銀行貸款	489,041	-	-	-	489,041
即期稅項	589,878	-	-	-	589,878
優先票據	3,354,557	-	(3,354,557)	-	-
財務擔保合約	306,983	-	(287,536)	(19,447)	-
	<u>6,888,575</u>	<u>(19,998)</u>	<u>(3,592,423)</u>	<u>(680,107)</u>	<u>2,596,047</u>
流動(負債)/資產淨額	<u>(3,630,824)</u>	<u>7,381</u>	<u>3,592,423</u>	<u>680,107</u>	<u>649,087</u>
總資產減流動負債	<u>1,230,007</u>	<u>(2,610,830)</u>	<u>3,696,433</u>	<u>680,107</u>	<u>2,995,717</u>
非流動負債					
租賃負債	83,242	-	-	-	83,242
銀行貸款	217,368	-	-	-	217,368
遞延稅項負債	739,700	(398,163)	-	-	341,537
	<u>1,040,310</u>	<u>(398,163)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>642,147</u>
資產/(負債)淨額	<u>189,697</u>	<u>(2,212,667)</u>	<u>3,696,433</u>	<u>680,107</u>	<u>2,353,570</u>

	本集團			餘下集團	
	於二零二四年			於二零二四年	
	十二月			十二月	
	三十一日			三十一日	
	人民幣千元	人民幣千元	備考調整	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2a	附註2b	附註2c	
資本及儲備					
股本	112,883	-	-	21,939	134,822
儲備	(206,279)	(2,102,034)	3,585,800	658,168	1,935,655
本公司權益股東應佔(虧絀)/權益總額	(93,396)	(2,102,034)	3,585,800	680,107	2,070,477
非控股權益	283,093	(110,633)	110,633	-	283,093
權益總額	189,697	(2,212,667)	3,696,433	680,107	2,353,570

餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本集團截至	備考調整		餘下集團截至
	二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3a	人民幣千元 附註3b	二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
收益	796,376	(95,272)	-	701,104
銷售成本	(823,758)	56,895	-	(766,863)
毛損	(27,382)	(38,377)	-	(65,759)
投資物業公平值變動	(468,186)	350,000	-	(118,186)
其他收入、開支、收益及虧損	(17,952)	15,018	1,136,532	1,133,598
銷售及營銷開支	(32,506)	987	-	(31,519)
行政開支	(149,500)	46,651	-	(102,849)
經營(虧損)/溢利	(695,526)	374,279	1,136,532	815,285
融資成本	(67,268)	4,783	-	(62,485)
應佔聯營公司的溢利	1,875	-	-	1,875
應佔合營企業的虧損	(16,257)	-	-	(16,257)
除稅前(虧損)/溢利	(777,176)	379,062	1,136,532	738,418
所得稅	1,534	(87,500)	-	(85,966)
年內(虧損)/溢利	(775,642)	291,562	1,136,532	652,452

	本集團截至	備考調整		餘下集團截至
	二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3a	人民幣千元 附註3b	二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
以下人士應佔：				
本公司權益股東	(823,936)	276,984	1,151,110	604,158
非控股權益	48,294	14,578	(14,578)	48,294
年內(虧損)/溢利	<u>(775,642)</u>	<u>291,562</u>	<u>1,136,532</u>	<u>652,452</u>
年內其他全面開支(除稅及經重新分類 調整後)：				
其後可能重新分類至損益的項目：				
換算功能貨幣並非人民幣的實體財務報表 的匯兌差額淨額	<u>(1,684)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,684)</u>
年內其他全面開支	<u>(1,684)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,684)</u>
年內全面(開支)/收益總額	<u>(777,326)</u>	<u>291,562</u>	<u>1,136,532</u>	<u>650,768</u>
以下人士應佔：				
本公司權益股東	(825,620)	276,984	1,151,110	602,474
非控股權益	48,294	14,578	(14,578)	48,294
年內全面(開支)/收益總額	<u>(777,326)</u>	<u>291,562</u>	<u>1,136,532</u>	<u>650,768</u>

餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	備考調整			餘下集團截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
	本集團截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3a	人民幣千元 附註3c	
經營活動				
經營所得／(所用)現金	21,389	(5,951)	–	15,438
已付稅項	(36,924)	9,394	–	(27,530)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(15,535)	3,443	–	(12,092)
投資活動				
銀行存款已收利息	5,038	(420)	–	4,618
購買物業、廠房及設備	(11,692)	–	–	(11,692)
投資物業增加	(22,445)	–	–	(22,445)
自出售物業、廠房及設備收取之 所得款項	17	–	–	17
自出售投資物業收取之所得款項	44,482	–	–	44,482
投資活動所得／(所用)現金淨額	15,400	(420)	–	14,980

	本集團截至	備考調整		餘下集團截至
	二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3a	人民幣千元 附註3c	二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
融資活動				
聯營公司及合營企業墊款	324	-	-	324
向聯營公司及合營企業還款	(118)	-	-	(118)
銀行貸款所得款項	55,695	-	-	55,695
償還銀行貸款	(387,871)	-	-	(387,871)
已付利息	(44,201)	-	-	(44,201)
已付債務重組成本	-	-	(48,900)	(48,900)
提取為銀行貸款而質押的存款	314,850	-	-	314,850
來自非控股權益之注資	980	-	-	980
已付租賃租金資本部分	(42,841)	-	-	(42,841)
已付租賃租金利息部分	(8,232)	-	-	(8,232)
融資活動所用現金淨額	(111,414)	-	(48,900)	(160,314)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(111,549)	3,023	(48,900)	(157,426)
於二零二四年一月一日的現金及 現金等價物	209,263	(12,988)	-	196,275
外匯匯率變動影響	162	(16)	-	146
於二零二四年十二月三十一日的 現金及現金等價物	97,876	(9,981)	(48,900)	38,995

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司已刊發年度業績公告所載之本公司於二零二四年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表、截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
2. 已就餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表作出以下備考調整，當中假設轉讓事項已於二零二四年十二月三十一日進行：

- (a) 該調整指撇除將於二零二四年十二月三十一日轉讓的發行人集團的資產及負債。

該等金額乃摘錄自附錄四所載發行人集團之財務資料。

發行人集團的資產及負債不包括以下資產，包括(i)廈門國際銀行股份有限公司股份；(ii)特定的自用寫字樓；及(iii)六個指定停車場(「除外資產」)，因此，除外資產最終於餘下集團綜合入賬。

- (b) 該調整指轉讓發行人集團的收益，猶如轉讓事項已於二零二四年十二月三十一日完成：

人民幣千元

代價

現有本金及財務擔保金額 3,642,093

減：

發行人集團於二零二四年十二月三十一日的淨資產 (2,212,667)

金輪鑽石有限公司及其附屬公司(以下統稱為「發行人附屬公司」)於
二零二四年十二月三十一日的淨資產的5%的公平值 104,010
轉讓事項直接應佔的估計交易成本約6,910,000美元 (49,670)

轉讓事項的收益 1,483,766

- (c) 該調整指發行新股份的結果，猶如轉讓事項已於二零二四年十二月三十一日完成：

人民幣千元

代價

應計利息及財務擔保金額 680,107

減：

發行新股份 (21,939)

股份溢價增加 658,168

3. 已就餘下集團之未經審核備考綜合損益及全面收益表及未經審核備考綜合現金流量作出以下備考調整，當中假設轉讓事項已於二零二四年一月一日進行：

(a) 該調整指撇除將於二零二四年一月一日轉讓的發行人集團的收入及開支。

該等金額乃摘錄自附錄四所載發行人集團之財務資料。

發行人集團的收入及開支不包括與除外資產有關的收入及開支，因此，除外資產的收入及開支最終於餘下集團綜合入賬。

(b) 該調整指轉讓發行人集團的收益，猶如轉讓事項已於二零二四年一月一日完成：

人民幣千元

代價

現有本金額 3,585,651

減：

發行人集團於二零二四年一月一日的淨資產 (2,504,229)

發行人附屬公司於二零二四年一月一日的淨資產的5%的公平值 104,010

轉讓事項直接應佔的估計交易成本約6,910,000美元 (48,900)

轉讓事項的收益 1,136,532

(c) 該調整指轉讓事項之估計法律及專業費用約6,910,000美元。

4. 就餘下集團之未經審核備考財務資料而言，若適用，餘下集團於二零二四年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表內之美元已按1.00美元兌人民幣7.1884元之匯率兌換為人民幣，而餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表內之美元已按1.00美元兌人民幣7.0770元之匯率兌換為人民幣。

5. 上述調整預期會持續對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表構成影響。

於轉讓事項完成後，餘下集團將繼續從事其現有業務及餘下集團的主營業務將無變化。下文乃基於轉讓事項已於二零二二年十二月三十一日(本公司已發行合共305,196,000股新股份)進行、現有債務工具的財務影響已予對銷、發行人集團已被終止綜合入賬及於發行人集團的投資其後已被重新分類為其他金融資產的假設。按此基準，有關餘下集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的管理層討論與分析載列如下。

業務回顧

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團擁有三個業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業租賃；及(iii)酒店營運。對餘下集團各業務分部的審閱載列如下。

如本通函董事會函件所載，於轉讓事項後，發行人集團將繼續經營其業務及其自有物業將持作開發、銷售或投資用途。發行人集團成員公司的股份及／或發行人集團的資產可於轉讓事項後出售，以致經營發行人集團及出售其資產(包括指定資產但不包括除外資產)產生的現金可用於根據新票據及計劃的條款償還新票據。

財務回顧

收益

物業開發

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得分部收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,506百萬元增加約59.4%至約人民幣2,401百萬元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得分部收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣2,401百萬元減少約11.2%至約人民幣2,132百萬元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得分部收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣2,132百萬元減少約73.4%至約人民幣568百萬元。

物業租賃

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得分部收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣153百萬元減少約15.5%至約人民幣129百萬元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得分部收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣129百萬元減少約29.5%至約人民幣91百萬元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得分部收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣91百萬元減少約21.3%至約人民幣72百萬元。

酒店營運

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得分部收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣47百萬元減少約19.1%至約人民幣38百萬元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得分部收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣38百萬元增加約78.9%至約人民幣68百萬元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得分部收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣68百萬元減少約8.9%至約人民幣62百萬元。

餘下集團擁有人應佔虧損

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得餘下集團擁有人應佔虧損分別約人民幣739百萬元、人民幣774百萬元及人民幣393百萬元。

財務資源回顧

流動資金及財務資源

餘下集團主要以(其中包括)內部資金、銀行及其他方借款以及其所開發物業的出售及預售所得款項為其營運提供資金。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團的銀行及現金結餘分別為約人民幣182百萬元、人民幣196百萬元及人民幣88百萬元。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團的資產負債比率(乃按計息借款除以資產淨值計算)分別為約26.2%、19.7%及29.8%。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團的現金及銀行結餘乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
港元	16	12	4
人民幣	164	183	82
美元	2	1	2

餘下集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日的借款包括計息借款分別約人民幣1,625百萬元、人民幣1,026百萬元及人民幣706百萬元。所有計息借款均有抵押及以人民幣計值。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團長期及短期借款的到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行借款			
— 不足一年(附註)	1,364	699	489
— 一年以上但不足兩年	225	137	188
— 兩年以上但不足五年	36	190	29

附註：包含按要求償還條款之銀行貸款乃計入上文到期日分析之「不足一年」時間段。

本集團大致上並無重大季節性借款需求。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，銀行借款的實際利率分別為介乎4.6%至12%、4.25%至12%及3.19%至12%。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團仍未償還的長期及短期借款乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
港元	1,014	592	341
人民幣	611	434	365

餘下集團所面臨的利率風險主要來自銀行結餘及借款。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團按浮動利率收取利息的計息借款餘額分別為約人民幣1,617百萬元、人民幣872百萬元及人民幣568百萬元。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團按固定利率收取利息的計息借款餘額分別為約人民幣8百萬元、人民幣154百萬元及人民幣138百萬元。

資產抵押

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，以下資產已抵押予銀行以作為餘下集團獲授的銀行融資的擔保：

	於十二月三十一日		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業、廠房及設備	52	49	239
投資物業	2,376	2,331	3,023
按公平值計入損益計量的金融資產	198	131	155
開發中待售物業	1,663	1,049	1,594
已竣工待售物業	209	1,303	406
受限制銀行存款	314	314	—

資金及財務政策

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團主要以其內部資金、銀行及其他方借款以及其所開發物業的出售及預售所得款項為其經營及投資活動提供資金。董事認為，餘下集團擁有充足資源以滿足其資本開支及營運資金需求。餘下集團定期審查其主要資金狀況，以確保其擁有充足的財務資源履行其財務責任。

資本及其他承擔

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團的已訂約但未撥備的資本及其他承擔分別為約人民幣355百萬元、人民幣371百萬元及人民幣280百萬元。

貨幣風險及管理

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團的收款主要以人民幣計值。餘下集團主要以人民幣付款。由於餘下集團的業務活動主要於中國進行，故餘下集團大部分員工成本及經營成本均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響餘下集團的盈利能力。除上述者外，餘下集團面臨外匯風險主要因為其以美元及港元計值之債務及以外幣(主要為美元及港元)計值之銀行存款。餘下集團將密切監察人民幣、美元及港元走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團並無訂立任何外匯遠期合約或任何其他用於對沖目的之金融工具。

重大投資、重大收購及出售

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團的主要投資為其於廈門國際銀行股份有限公司股份的股本投資，其為賬面值分別為約人民幣198百萬元、人民幣131百萬元及人民幣155百萬元的廈門國際銀行股份有限公司的非上市權益股份。

根據日期為二零二二年六月二十五日的股東協議，江蘇尚好置業有限公司的全體股東達成一致共識，餘下集團全資附屬公司南京捷運房地產投資有限責任公司取得江蘇尚好置業有限公司的控制權。於二零二二年十二月三十一日，餘下集團將江蘇尚好置業有限公司作為一間附屬公司合併。有關詳情載於本公司二零二二年年報所載「綜合財務報表」附註37。

於二零二二年十二月九日，餘下集團收到一間銀行要求即時償還若干銀行貸款及支付相關利息的催繳通知並已拖欠付款。於二零二三年七月十日，餘下集團接獲通知，該通知告知本公司，接管人已獲銀行委任為(i)貳發有限公司、勝年有限公司及金輪明翠有限公司(以下稱為「明翠集團」)全部已發行股份；及(ii)明翠集團全部資產的共同及個別接管人及管理人。董事認為，餘下集團被視為已失去明翠集團的控制權，因為餘下集團並無進一步參與明翠集團的相關活動，亦無能力影響其回報。有關詳情載於本公司二零二三年年報所載「綜合財務報表」附註40。

除上述或本通函另有披露者外，於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團分別僱用412名、419名及420名僱員。餘下集團根據僱員的表現、經驗及現行行業慣例向彼等支付薪酬；及發放花紅予重要僱員以示激勵。於二零二二年十二月十日已採納一項購股權計劃(已於二零二二年十二月十日屆滿)，旨在向(其中包括)本集團僱員之貢獻給予獎勵及嘉許。餘下集團提供多項內部及外部培訓以提升僱員的知識及技能。

財務擔保

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團並無存在任何擔保。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，餘下集團的或然負債分別為約人民幣55百萬元、人民幣9百萬元及人民幣19百萬元。

重大投資或資本資產之未來計劃

於最後實際可行日期，餘下集團並無任何重大投資及資本資產之計劃。

以下為獨立估值師方程評估有限公司就其對指定資產於二零二四年十二月三十一日的估值編製的估值報告全文，以供納入本文件。



方程評估有限公司

香港九龍觀塘巧明街111-113號

富利廣場21樓2106室

電話：+852 2388 9262

傳真：+852 2388 2727

www.valtech-valuation.com

敬啟者：

1. 指示

根據金輪天地控股有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益(「該物業」)進行估值，吾等確認，吾等已進行實地視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二四年十二月三十一日(「估值日」)的市值的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，並闡明估值的基準及方法，釐清是次估值的假設及限制條件。

2. 估值基準

估值乃吾等對市值(「市值」)的意見，按照吾等的定義，乃指自願買方與自願賣方在進行適當推銷後，在雙方知情、審慎及並無強迫的情況下於估值日基於公平交易原則以資產或負債所換取的估計金額。

市值乃理解為資產或負債的估計價值，並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值為賣方於市場上可合理獲得的最高價格及買方於市場上可合理獲得的最優惠價格。該估計尤其不包括因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而被抬高或貶低的估計價格。

3. 估值方法

直接比較法乃根據替代原則而採納，據此，比較乃按可資比較物業實際銷售變現的價格及／或詢價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若的可資比較物業乃按照各物業的一切相關利弊進行分析及仔細衡量，以達致市值的公平比較。

如於接近估值日有足夠多位於附近地點且具有相同用途的市場證據對估值提供有力支持及參考，直接比較法被認為是評估物業市值的最適當方法。

4. 估值考慮

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及國際估值準則(二零二四年版)載列的所有規定。

5. 估值假設

吾等的估值乃假設該物業按現況在公開市場上交吉出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響該物業價值的類似安排利益。

吾等的估值並無就估值該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。吾等已在比較相關成本時作出適當調整。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料的真實性及準確性。吾等亦曾向 貴公

司求證所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等亦假設該物業在興建、佔用及使用時均全面遵守及並無違反所有條例，惟另有說明者除外。吾等亦進一步假設，就本報告依賴以作為基準的任何該物業用途而言，已取得一切所需牌照、許可證、證書及授權。

6. 業權調查

吾等獲提供多份有關該物業的文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該物業的現有業權或任何並無列於交付予吾等的副本的修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問江蘇鐘山明鏡(鎮江)律師事務所就該物業業權的有效性所提供的資料。

7. 限制條件

吾等已委派宋麗萍女士(中國註冊房地產估價師)於二零二五年二月對該物業進行實地視察。

吾等並無進行詳細的實地量度以核實物業的面積是否正確，惟吾等假設吾等所獲提供的文件所示面積乃正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或該物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值的意見。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等就有關事宜獲提供的建議，尤其是(包括但不限於)該物業的年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模和樓面面積及所有其他有關識別該物業的事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料的真實性及準確性。 貴公司亦已知會吾等，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就吾等對該等資料所作出的任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴公司法律顧問的責任範圍，且吾等亦無核實吾等獲提供有關該物業的任何資料之準確性。

吾等謹此確認，方程評估有限公司及下文簽署者並無可能與該物業的物業估值構成衝突或可能合理被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見能力的金錢或其他利益。

8. 備註

吾等以人民幣進行物業權益估值。

隨函附奉「估值概要」及「估值詳情」。

此 致

中華人民共和國
江蘇省南京市
漢中路8號
金輪國際廣場33樓
金輪天地控股有限公司
董事會 台照

代表
方程評估有限公司
高級聯席董事
黎玉燕
MHKIS, MRICS, R.P.S.(GP), BSC
謹啟

二零二五年三月三十一日

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量組)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾18年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會會員及於中國之中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。

附件

估值概要

編號	物業	於二零二四年 十二月三十一日 的公平值 人民幣元
1.	中國江蘇省南京市江寧區雙龍大道1118號金輪新都匯零售部分	424,000,000
2.	中國江蘇省南京市鼓樓區漢中路8號金輪國際廣場商場零售部分	1,450,000,000
3.	中國江蘇省南京市江寧區雙龍大道金輪雙子星廣場零售及酒店部分	<u>732,700,000</u>
	總計	<u><u>2,606,700,000</u></u>

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 的市值 人民幣元
1.	中國江蘇省南京市 江寧區雙龍大道 1118號金輪新都匯 零售部分	<p>該物業包括於二零一四年左右落成，被稱為「金輪新都匯」的綜合開發項目裙樓 B1-L4層的購物商場。</p> <p>該物業的總建築面積約為18,356.30平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，商業用途部分的土地使用年期於二零四九年七月十九日屆滿，住宅用途部分的土地使用年期於二零七四年七月十九日屆滿。</p>	<p>於估值日，根據貴集團提供的租賃資料，建築面積約13,300平方米的物業部分已出租予多名租戶，總月租約為人民幣928,000元，租期最遲於二零三一年六月十日屆滿，不包括管理費及物業費，其餘部分為空置。</p>	<p>424,000,000 (人民幣 四億二千四百萬元整)</p>

附註：

- i. 根據國有土地使用權證—寧江國用(2011)第17103號，南京金輪房地產開發有限公司獲授該物業(地盤面積為9,217.6平方米)的土地使用權，年期自二零四九年七月十九日起及於二零七四年七月十七日屆滿，作商業及住宅用途。
- ii. 根據六份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸屬予南京金輪房地產開發有限公司，作商業用途。該等證書的詳情概述如下：

參考編號	單位	建築面積 (平方米)	用途
寧-江南-JN00233145	-101	2,091.78	商業
寧-江南-JN00233133	101	1,578.61	商業
寧-江南-JN00233134	102	1,486.71	商業
寧-江南-JN00233135	201	4,348.8	商業
寧-江南-JN00233136	301	4,424.69	商業
寧-江南-JN00233137	401	4,416.71	商業
	總計：	18,356.30	

- iii. 對該物業進行估值時，吾等已參考多個市場可資比較項目。所有可資比較項目均與該物業具有相同用途(即商業)，並位於該物業附近或相鄰位置，且發售日期緊貼估值日。

選定的可資比較項目詳情載列如：

物業：	金輪星際中心 的商舖	金九匯 的商舖	鐘山盛世 的商舖
建築面積(平方米)：	70.00	116.00	119.81
發售價：	人民幣3,000,000元	人民幣6,300,000元	人民幣5,150,000元
用途：	零售	零售	零售
建築面積單位價格(平方米)：	人民幣42,857元	人民幣54,310元	人民幣42,985元
總調整：	-6.44%	-25.16%	-1.99%
經調整單位價格(人民幣/平方米)：	人民幣40,095元	人民幣40,648元	人民幣42,129元

吾等已比較各種因素，並對賣盤折價、地點、面積及狀況作出調整。下調賣盤折價，以反映磋商情況。地點調整乃基於交通狀況、人流及與市區的距離作出。面積增大則下調單位價格，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。在狀況作出更多折讓，以反映標的物業與可資比較項目之間於樓齡、設計、品級及裝飾方面的差異。

經作出上述適當調整後，一樓的經調整單位價格為人民幣41,000元/平方米。

- iv. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的法定業權提供法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- a 該物業由南京金輪房地產開發有限公司合法持有；
 - b 南京金輪房地產開發有限公司有權於市場上自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；
 - c 該物業受按揭所規限，最高質押金額為人民幣140,000,000元，於二零二八年一月三十一日屆滿；及
 - d 該物業可於取得承押人書面同意後予以轉讓、租賃及出售。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 的市值 人民幣元
2.	中國江蘇省南京市鼓樓區漢中路8號金輪國際廣場商場零售部分	<p>該物業包括於二零零八年左右落成，被稱為「金輪國際廣場商場」的綜合開發項目裙樓 B1-L5層的購物商場。</p> <p>該物業的總建築面積約為28,055.81平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，年期於二零三四年十月五日屆滿，作商業及辦公室用途。</p>	<p>於估值日，根據貴集團提供的租賃資料，建築面積約18,400.00平方米的物業部分已出租予多名租戶，總月租約為人民幣2,764,000.00元，租期最遲於二零三一年十一月二日屆滿，不包括管理費及物業費，其餘部分為空置。</p>	<p>1,450,000,000 (人民幣十四億五千萬元整)</p>

附註：

- i. 根據六份國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司獲授該物業(總地盤面積為6,907.5平方米)的土地使用權，年期於二零三四年十月五日屆滿，作商業及辦公室用途。詳情如下：

參考編號	地盤面積 (平方米)
寧鼓國用(2009)第11260號	260.8
寧鼓國用(2009)第11262號	371.8
寧鼓國用(2009)第11263號	316.2
寧鼓國用(2009)第11264號	5,224.1
寧鼓國用(2009)第11265號	358.4
寧鼓國用(2009)第11279號	376.2
總計：	6,907.5

- ii. 根據六份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸屬予南京翡翠金輪置業有限公司，作商業用途。該等證書的詳情概述如下：

參考編號	單位	建築面積 (平方米)	用途
寧-鼓初-358801	-101	5,224.10	商業
寧-鼓初-358805	101-102	4,288.89	商業
寧-鼓初-358808	201-202	4,861.79	商業
寧-鼓初-358809	301-302	5,101.73	商業
寧-鼓初-358810	401-402	5,042.21	商業
寧-鼓初-358811	501	3,537.09	商業
總計：		28,055.81	

- iii. 對該物業進行估值時，吾等已參考多個市場可資比較項目。所有可資比較項目均與該物業具有相同用途(即商業)，並位於該物業附近或相鄰位置，且發售日期緊貼估值日。

選定的可資比較項目詳情載列如下：

物業：	長江華府的商舖	羊皮巷的商舖	銀城匯的商舖	廣州路的商舖
建築面積：	145.77	105.00	80.00	160.00
發售價：	人民幣12,300,000元	人民幣15,800,000元	人民幣10,800,000元	人民幣14,800,000元
用途：	零售	零售	零售	零售
建築面積單位價格(平方米)：	人民幣84,380元	人民幣150,476元	人民幣135,000元	人民幣92,500元
總調整：	15.83%	-28.00%	-19.00%	8.00%
經調整單位價格 (人民幣/平方米)：	人民幣97,737元	人民幣108,343元	人民幣109,350元	人民幣99,900元

吾等已比較各種因素，並對賣盤折價、地點、面積及狀況作出調整。下調賣盤折價，以反映磋商情況。地點調整乃基於交通狀況、人流及與市區的距離作出。面積增大則下調單位價格，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。在狀況作出更多折讓，以反映標的物業與可資比較項目之間於樓齡、設計、品級及裝飾方面的差異。

經作出上述適當調整後，一樓的經調整單位價格為人民幣104,000元/平方米。

- iv. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的法定業權提供法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- a 該物業由南京翡翠金輪置業有限公司合法持有；
 - b 南京翡翠金輪置業有限公司有權於市場上自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；
 - c 該物業受兩項按揭所規限，最高獲批貸款額為人民幣350,000,000元及人民幣230,000,000元，均於二零二零年十月九日屆滿；及
 - d 該物業可於取得承押人書面同意後予以轉讓、租賃及出售。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日
				的市值 人民幣元
3.	中國江蘇省南京市江寧區雙龍大道金輪雙子星廣場零售及酒店部分	<p>該物業包括於二零一九年左右落成，被稱為「金輪雙子星廣場」的綜合開發項目裙樓 B1-L4層的購物商場及 L4-L16層的酒店(除第1層的酒店大堂外)。</p> <p>該物業的總建築面積約為35,881.09平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，年期於二零五三年十一月十五日屆滿，作酒店用途。</p>	<p>於估值日，根據 貴集團提供的租賃資料，該物業建築面積約11,700平方米的購物廣場部分已出租予多名租戶，總月租約為人民幣457,100.00元，租期最遲於二零三四年十月三十一日屆滿，不包括管理費及物業費，其餘部分為空置。</p>	<p>732,700,000 (人民幣七億三千二百七十萬元整)</p> <p>細分： 零售部分：497,000,000 酒店部分：235,700,000</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證- 寧江國用(2013)第40885號，南京明珠金輪置業有限公司獲授該物業(總地盤面積為9,588.20平方米)的土地使用權，年期於二零五三年十一月十五日屆滿，作酒店用途。
- 根據房屋所有權證- 蘇(2020)寧江第0008840號，該物業(總建築面積為35,881.09平方米)的房屋所有權歸屬於南京明珠金輪置業有限公司，作商業服務(酒店)用途。
- 對該物業進行估值時，吾等已參考多個市場可資比較項目。所有可資比較項目均與該物業具有相同用途(即商業或服務式公寓)，並位於該物業附近或相鄰位置，且發售日期緊貼估值日。

選定的可資比較項目詳情載列如下：

商業：

物業：	萬科星耀都匯 的商舖	鐘山盛世的商舖	金域藍灣 的商舖
建築面積：	76.94	119.81	365.00
發售價：	人民幣3,650,000元	人民幣5,150,000元	人民幣16,000,000元
用途：	商業(零售)	商業(零售)	商業(零售)
建築面積單位價格(平方米)：	人民幣47,440元	人民幣42,985元	人民幣43,836元
總調整：	2.06%	6.92%	2.06%
經調整單位價格(人民幣/平方米)：	人民幣48,417元	人民幣45,959元	人民幣44,739元

吾等已比較各種因素，並對賣盤折價、地點、面積及狀況作出調整。下調賣盤折價，以反映磋商情況。地點調整乃基於交通狀況、人流及與市區的距離作出。面積增大則下調單位價格，以反映總金

額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。在狀況作出更多折讓，以反映標的物業與可資比較項目之間於樓齡、設計、品級及裝飾方面的差異。

酒店(公寓)

地址	中糧悅天地的公寓	中海龍灣 U-live 的公寓	金輪星際中心的公寓
建築面積：	74.57	39.00	45.00
發售價：	人民幣550,000元	人民幣470,000元	人民幣492,000元
用途：	商業(公寓)	商業(公寓)	商業(公寓)
建築面積單位價格：	人民幣7,376元	人民幣12,051元	人民幣10,933元
總調整：	-2.80%	-19.00%	-19.00%
經調整單位價格(人民幣/平方米)	人民幣7,170元	人民幣9,762元	人民幣8,856元

吾等已比較各種因素，並對賣盤折價、地點、面積及狀況作出調整。下調賣盤折價，以反映磋商情況。地點調整乃基於交通狀況、商業服務便利性及與市區的距離作出。面積增大則下調單位價格，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。在狀況作出更多折讓，以反映標的物業與可資比較項目之間於樓齡、設計、品級、裝飾及環境狀況方面的差異。

經作出上述適當調整後，零售部分的經調整單位價格為每平方米人民幣46,000元及服務式公寓(酒店)的經調整單位價格為每平方米人民幣9,000元。

- iv. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的法定業權提供法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- a 該物業由南京明珠金輪置業有限公司合法持有；
 - b 南京明珠金輪置業有限公司有權於市場上自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - c 該物業不附帶任何按揭或第三方產權負擔。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則所提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。各董事於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整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績公告所披露者(具體為(i)在二零二四年現金收回率下降、債務到期及合約銷售額大幅下降的壓力下，本集團不得不通過降價促銷、資產出售及債務重組來緩解現金流壓力，導致截至二零二四年十二月三十一日止年度的合約銷售總額為約人民幣641.7百萬元(二零二三年：940.7百萬元)；(ii)收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣2,387.5百萬元減少約66.6%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣796.4百萬元，主要由於物業銷售產生的收益減少；及(iii)截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值虧損人民幣468.2百萬元(二零二三年：人民幣133.2百萬元)，乃主要由於本集團目前經營的投資物業產生的租金收入減少及市價下跌所致)外，董事概不知悉自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)以來本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

3. 權益披露

(a) 董事權益

截至最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例及上市規則所維持之記錄，董事或本公司最高行政人員於股份、相關股份及本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，包括董事及本公司最高行政人員根據證券及期貨條例的有關條文被當

作及被視為擁有之權益及淡倉，或須及已記錄在根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊中之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本總額 概約百分比 ⁽¹⁾
王欽賢 ^(附註2)	受控法團權益	706,785,600	39.29%
王錦輝	受控法團權益 ^(附註2)	706,785,600	39.29%
	實益擁有人 ^(附註3)	29,690,000	1.65%
	合計：	736,475,600	40.94%
王錦強	受控法團權益 ^(附註2)	706,785,600	39.29%
	實益擁有人 ^(附註3)	29,690,000	1.65%
	合計：	736,475,600	40.94%
Tjie Tjin Fung ^(附註4)	受控法團權益	80,268,950	4.46%
Suwita Janata ^(附註5)	受控法團權益／配偶權益	128,539,400	7.14%
Gunawan Kiky ^(附註6)	受控法團權益	86,360,950	4.80%

附註：

(1) 該計算乃基於於最後實際可行日期的已發行股份總數1,799,020,000股進行。

- (2) 王欽賢先生、洪素玲女士、王錦輝先生及王錦強先生擁有的股份包括由王欽賢先生及其家族(「王氏家族」)控制的公司金輪置業有限公司持有的706,785,600股股份。王欽賢先生與洪素玲女士為夫妻。王錦輝先生及王錦強先生為王欽賢先生與洪素玲女士的兒子。
- (3) 股份乃由王錦輝先生及王錦強先生共同擁有。
- (4) Tjie Tjin Fung先生擁有的股份包括由Tjie Tjin Fung先生及其家族擁有的公司晉鴻投資有限公司持有的80,268,950股股份。
- (5) Suwita Janata先生擁有的股份包括(i)由Suwita Janata先生全資擁有的公司金時代永恒控股有限公司持有的80,268,950股股份，及(ii)由Julia Oscar女士全資擁有的公司金欣悅永恒控股有限公司持有的48,270,450股股份。Suwita Janata先生為Julia Oscar女士的丈夫及王欽賢先生的妹夫。
- (6) Gunawan Kiky先生擁有的股份包括(i)由Gunawan Kiky先生及其家族擁有的公司火耀控股有限公司持有的80,268,950股股份，及(ii)由Gunawan Kiky先生持有的6,092,000股股份。

於本公司債權證的權益

董事姓名	身份／權益性質	債權證貨幣	已購買 債權證總數	已發行同一類 債權證數額
王欽賢	受控法團權益 ^(附註1)	美元	1,976,760	466,662,503
	實益擁有人 ^(附註2)	美元	<u>12,495,169</u>	466,662,503
	合計		<u><u>14,471,929</u></u>	
王錦輝	受控法團權益 ^(附註1)	美元	1,976,760	466,662,503
	實益擁有人 ^(附註2)	美元	<u>12,495,169</u>	466,662,503
	合計		<u><u>14,471,929</u></u>	

董事姓名	身份／權益性質	債權證貨幣	已購買 債權證總數	已發行同一類 債權證數額
王錦強	受控法團權益 (附註1)	美元	1,976,760	466,662,503
	實益擁有人 (附註2)	美元	<u>12,495,169</u>	466,662,503
		合計	<u><u>14,471,929</u></u>	
Suwita Janata	實益擁有人	美元	215,333	466,662,503
Gunawan Kiky	實益擁有人	美元	4,385,999	466,662,503

附註：

- (1) 該等金額為1,976,760美元的債權證由王氏家族控制的公司金輪置業有限公司持有。
- (2) 該等債權證由王氏家族共同擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知，概無董事及本公司最高行政人員於股份、相關股份或本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括董事及本公司最高行政人員根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或須及已記錄在根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊中之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下在

本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

於股份的好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本總額概約百分比 ⁽¹⁾
金輪置業有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	706,785,600	39.29%
洪素玲 ⁽²⁾	受控法團權益／配偶權益	706,785,600	39.29%
Oscar Julia ⁽³⁾	受控法團權益／配偶權益	128,539,400	7.14%

附註：

- (1) 該計算乃基於最後實際可行日期的已發行股份總數1,799,020,000股進行。
- (2) 王欽賢先生、洪素玲女士、王錦輝先生及王錦強先生擁有的股份包括由王氏家族控制的公司金輪置業有限公司持有的706,785,600股股份。王欽賢先生與洪素玲女士為夫妻。王錦輝先生及王錦強先生為王欽賢先生與洪素玲女士的兒子。
- (3) Julia Oscar女士擁有的股份包括(i)由Julia Oscar女士全資擁有的公司金欣悅永恒控股有限公司持有的48,270,450股股份，及(ii)由Suwita Janata先生全資擁有的公司金時代永恒控股有限公司持有的80,268,950股股份。Julia Oscar女士為Suwita Janata先生的妻子及王欽賢先生的妹妹。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，概無人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被當作或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益。

4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本集團有關成員公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人現時或過往於除本集團業務外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中擁有權益。

6. 於資產或合約的權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排存續。

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知，(i)本集團持續面對若干銀行貸款的交叉違約(如載於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績公告附註1所討論)，但有關銀行並無要求立即償還該等銀行貸款或本集團已自相關銀行取得豁免；及(ii)現有票據持續違約，但現有票據持有人並無行使彼等要求立即贖回現有票據或支付利息的權利。

於最後實際可行日期，除上文所述外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦無知悉本集團任何成員公司尚未了結或由其提出或針對其提出的重大訴訟、仲裁或索償。

8. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
衍丰企業融資有限公司	一間根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問
栢淳會計師事務所有限公司	《專業會計師條例》(香港法例第50章)項下的執業會計師及《會計及財務匯報局條例》(香港法例第588章)項下的註冊公眾利益實體核數師
方程評估有限公司	獨立估值師

上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其函件、意見、報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。上述各專家函件乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述各專家並無持有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)，其亦無於自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

除重組支持協議外，本公司及其附屬公司於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立任何重大合約(即並非於一般業務過程中訂立的合約)。

10. 其他事項

- (a) 本公司總部位於中國南京市漢中路8號金輪國際廣場33樓。本公司註冊辦事處位於 Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於香港的營業地點位於香港炮台山屈臣道8號海景大廈B座7樓712室。
- (b) 李安樂女士於二零二二年十一月一日獲委任為本公司的公司秘書。李女士是香港公司治理公會會士、香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。
- (c) 本公司股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函以英文和中文編寫。如有任何歧義，概以本通函的英文本為準。

11. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起至少14日內(包括股東週年大會日期)於本公司網站(<https://www.gwtd.com.hk>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上刊載：

- (a) 本公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年的年報；
- (b) 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績公告；
- (c) 本附錄「9.重大合約」分節所述之重大合約；
- (d) 本附錄「8.專家」分節所述之專家同意書；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第49至50頁；
- (f) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第51至97頁；

- (g) 發行人集團財務資料的審閱報告，其全文載於本通函附錄四；
- (h) 餘下集團之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄五；
- (i) 估值報告，其全文載於本通函附錄七；及
- (j) 本通函。



GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1232)

股東週年大會通告

茲通告金輪天地控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年五月十六日(星期五)上午十時三十分假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1203B、1204-1205室舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案。除另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二五年三月三十一日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

1. 省覽、考慮及採納本公司及其附屬公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表、董事會報告書及核數師報告書。
2. (a) 各以獨立決議案方式，重選以下人士為本公司董事(「董事」)：
 - (i) 重選Suwita Janata先生為非執行董事；
 - (ii) 重選李思強先生為獨立非執行董事；
 - (iii) 重選王麗玲女士為獨立非執行董事；及
 - (iv) 重選陳志煒先生為獨立非執行董事。
- (b) 授權董事會(「董事會」)釐定董事截至二零二五年十二月三十一日止年度的酬金。
3. 重新委任栢淳會計師事務所有限公司為本公司來年的核數師及授權董事會釐定其酬金。

股東週年大會通告

4. 「動議：

- (a) 在下文本決議案(c)段的規限下，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文第5項決議案(c)段)行使本公司的一切權力以發行、配發及處理本公司股本中的額外股份(「股份」)(包括自庫存中出售或轉讓任何庫存股份)，並作出或授予將會或可能須行使該等權力的建議、協議及購股權(包括可轉換為股份的債券及債權證／證券)；
- (b) 上文本決議案(a)段的批准將授權董事於有關期間(定義見下文第5項決議案(c)段)作出或授予將會或可能須於有關期間(定義見下文第5項決議案(c)段)完結後行使該項權力的建議、協議及購股權(包括可轉換為股份的債券及債權證／證券)以認購股份；
- (c) 董事依據本決議案(a)段的批准發行、配發及處理及有條件或無條件同意將予配發(不論依據購股權或以其他方式)的股份總數(除依據：(i)供股(定義見下文)，或(ii)根據任何附帶權利可認購或轉換為股份的本公司證券的條款行使認購權或轉換權，或(iii)行使根據本公司任何購股權計劃可能授出的購股權，或(iv)根據本公司不時的組織章程細則所發行股份以代替就股份派發的全部或部分股息外)，不得超過本決議案通過日期的已發行股份總數(不包括庫存股份)的20%，惟倘任何股份合併或拆細於其後生效，根據上文(a)段批准可予發行之股份之最高數目於緊接該等合併或拆細前與緊隨其後佔已發行股份總數之比例應相同，股份之該最高數目將相應作出調整；及

「供股」指董事於指定期間向於指定記錄日期名列本公司股東名冊的股份或任何類別股份持有人(任何庫存股份持有人除外)，按彼等當時所持之有關股份之比例提呈發售股份；惟董事有權就零碎配額或於考慮本公司適用的任何地區的法律限制或責任或任何認可管制機構或任何證券交易所的規定後，於彼等可能認為必須或權宜的情況下取消股東有關權利或另作安排。」

股東週年大會通告

5. 「動議：

- (a) 在下文本決議案(b)段的規限下，一般及無條件批准董事在有關期間(定義見下文本決議案(c)段)行使本公司的一切權力，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司證券可能上市並就此獲證券及期貨事務監察委員會與聯交所認可的任何其他證券交易所購回本公司證券，惟須受限於及須根據所有適用法例及／或聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所不時修訂的規定進行；
- (b) 本公司根據上文本決議案(a)段於有關期間(定義見下文本決議案(c)段)購回的股份總數，不得超過於本決議案獲通過當日已發行股份總數(不包括庫存股份)的10%，惟倘任何股份合併或拆細於其後生效，根據上文(a)段批准可予購買之股份之最高數目於緊接該等合併或拆細前與緊隨其後佔已發行股份總數之比例應相同股份之該最高數目將相應作出調整；及
- (c) 就第4及第5項決議案而言，「有關期間」指由第4及第5項決議案通過時起至下列最早時限止的期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
 - (ii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂第4或第5項決議案。」

6. 「動議待上文第4及第5項議案獲通過後，於董事根據上文第4項決議案可能配發、發行或以其他形式處理或有條件及無條件同意將予配發、發行或以其他形式處理的股份總數中，加入本公司根據上文第5項決議案所述董事獲授之權力所購回的股份總數(最多為上文第5項決議案所述已發行股份總數(不包括庫存股份)的10%)。」

股東週年大會通告

7. 「動議：

- (a) 無條件於所有方面批准、確認及追認重組支持協議(包括條款書)及其項下擬進行的交易；
- (b) 無條件批准及確認建議發行新票據及其項下擬進行的交易，有關詳情載於通函；
- (c) 無條件批准及確認建議管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括提供履約保證)，有關詳情載於通函；
- (d) 待聯交所批准新股份上市及買賣後，授予董事配發及發行新股份的特別授權，有關詳情載於通函，該特別授權補充及不損害或撤銷股東已不時授予董事的任何一般或特別授權；
- (e) 無條件批准及確認轉讓事項及其項下擬進行的交易，有關詳情載於通函；及
- (f) 授權任何一名董事在其認為就落實與重組支持協議(包括條款書)、發行新票據、物業管理協議(包括提供履約保證)、發行新股份、轉讓事項及其項下擬進行交易有關的任何事宜或使之生效而言屬必要、適宜或權宜的情況下，作出一切有關事情及行動並簽署、追認或簽立所有文件(不論是否加蓋公章)，並同意作出其認為符合本公司及其股東利益之有關變更、修訂或豁免。」

股東週年大會通告

8. 「動議受限於及待(i)遵守開曼群島法例(如適用)及上市規則項下之所有相關程序及規定以令股份合併(定義見下文)生效，及(ii)聯交所上市委員會批准股份合併產生之合併股份(定義見下文)上市及買賣後，自緊隨本決議案獲通過當日後第二個營業日(即本公司股份於聯交所買賣之日)起：
- (a) 將本公司法定股本(「股份」)中每五(5)股每股面值0.01美元之現有已發行及未發行普通股合併為一(1)股每股面值0.10美元之普通股(「合併股份」)，而該等合併股份將於所有方面彼此享有同等地位，並享有本公司組織章程大綱及細則所載有關普通股之權利及特權以及受有關限制所規限(「股份合併」)；
 - (b) 股份合併產生之所有零碎合併股份將不予處理及不會發行予零碎合併股份持有人，惟所有該等零碎合併股份將予匯集，並在可能情況下按董事認為合適之方式及條款予以出售，收益撥歸本公司所有；及
 - (c) 授權任何一名董事在其認為就執行及落實本決議案而言可能屬必要、適當或權宜的情況下，批准、簽署及簽立有關文件及作出及／或促使作出任何及一切行動、事宜及事情。」

代表董事會
金輪天地控股有限公司
主席
王欽賢

香港，二零二五年三月三十一日

註冊辦事處：

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港營業地點：

香港
炮台山
屈臣道8號
海景大廈
B座7樓712室

股東週年大會通告

附註：

- (1) 有權出席股東週年大會並於會上投票的本公司股東，可以書面形式委派一名或多名代表(如彼持有兩股或以上股份)代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 委任受委代表之文據必須以書面形式由委任人或其書面正式授權之人士親筆簽署，或如委任人為一間公司，則委任受委代表之文據必須加蓋公司印鑑或由獲正式授權簽署之高級職員或受權人親筆簽署，且必須於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前(就股東週年大會而言，即於二零二五年五月十四日(星期三)上午十時三十分前)交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，方為有效。
- (3) 為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二五年五月十三日(星期二)至二零二五年五月十六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二五年五月十二日(星期一)下午四時三十分送交香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可出席股東週年大會或其任何續會並於會上投票。
- (5) 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名相關人士均可於股東週年大會上就有關股份親身或委任代表表決，猶如彼為唯一有權就有關股份表決之人士，惟倘超過一名相關聯名持有人親身或委派受委代表出席大會，則僅有於本公司股東名冊上排名首位之有關出席人士方有權就有關股份表決。
- (6) 就上述第4項決議案而言，董事謹此表明彼等暫無計劃根據上述第4項決議案將予授出之一般授權發行任何新股。
- (7) 倘於股東週年大會當日上午八時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號或香港政府公佈的「極端情況」生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站<https://www.gwtd.com.hk>及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登公告，以通知股東改期舉行會議的日期、時間及地點。
- (8) 本通告所指時間及日期均為香港時間及日期。
- (9) 倘本股東週年大會通告的英文版及中文版有差異，以英文版本為準。

於本通告日期，董事會成員由執行董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生及Tjie Tjin Fung先生；非執行董事Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生；獨立非執行董事黃楚基先生、李思強先生、陳志煒先生及王麗玲女士組成。