
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢 閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國唐商控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：674)

**(1) 有關訂立該等租賃合同的主要及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**

滙博資本有限公司

中國唐商控股有限公司謹訂於二零二零年三月十三日(星期五)下午三時正假座香港干諾道西141號保栢中心13樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論 閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快但無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視作撤銷。

二零二零年二月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	23
溢博資本函件	25
附錄一 本集團之財務資料	I-1
附錄二 物業估值	II-1
附錄三 該物業之未經審核損益表	III-1
附錄四 本集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京名創」	指	北京名創商業管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「天安科創」	指	北京天安科創置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「15號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院15號樓1至6層
「32號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院32號樓1至5層
「38號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院38號樓1至5層
「40號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院40號樓1至6層
「41號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院41號樓1至5層
「54號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院54號樓1至6層

釋 義

「62 號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 62 號樓 1 至 7 層
「63 號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 63 號樓 1 至 7 層
「本公司」	指	中國唐商控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：674)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生組成之獨立董事委員會，成立以就該等租賃合同項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「浚博資本」	指	浚博資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第 6 類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即獲委任為就該等租賃合同項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於相關交易中擁有權益之關連人士以外之股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二零年二月二十日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「該等租賃合同」	指	天安科創(作為出租方)與北京名創(作為承租方)在二零一九年十二月二十七日簽訂有關該物業的該等租賃合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所管理及經營之主板
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	15號樓、32號樓、38號樓、40號樓、41號樓、54號樓、62號樓及63號樓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年三月十三日下午三時正假座香港干諾道西141號保栢中心13樓召開及舉行之二零二零年第一次股東特別大會或其任何續會，以考慮及批准(倘適用)該等租賃合同項下擬進行之交易
「股東特別大會通告」	指	本通函第SGM-1至SGM-3頁所載日期為二零二零年二月二十五日召開股東特別大會之通告
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	亞太資產評估及顧問有限公司，一家香港獨立物業估值師
「%」	指	百分比



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：674)

執行董事：

陳偉武先生(主席)

周厚傑先生(署理行政總裁)

獨立非執行董事：

陳友春先生

雷美嘉女士

周新先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港

干諾道西 141 號

保栢中心 13 樓

敬啟者：

**(1) 有關訂立該等租賃合同的
主要及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年十二月二十七日有關訂立該等租賃合同之公佈。

本通函旨在向閣下提供以下各項之詳情，其中包括：

- (i) 該等租賃合同；

董事會函件

- (ii) 獨立董事委員會就該等租賃合同項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議；
- (iii) 獨立財務顧問就該等租賃合同項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及
- (iv) 股東特別大會通告，召開股東特別大會之目的為(其中包括)考慮及酌情通過有關該等租賃合同之決議案。

該等租賃合同

於二零一九年十二月二十七日，本公司的間接全資附屬公司北京名創與天安科創訂立該等租賃合同，據此，北京名創同意有條件承租該物業，而天安科創則有條件地同意出租該物業。該等租賃合同的主要條款如下：

I. 15號樓租賃合同

- 日期： 二零一九年十二月二十七日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院15號樓1至6層，總租賃面積為3,479.33平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二零年四月一日至二零三零年三月三十一日
- 租金： 起租第一年，租金標準為每天人民幣1.51元/平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣1,917,632.73元。

董事會函件

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

按金： 租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣472,840.95元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。

其他費用： 承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元/平方米、空調電費人民幣1.11元/度、水費人民幣9.00元/噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元/建築平方米。

用途： 辦公研發

條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租： 在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

II. 32號樓租賃合同

日期： 二零一九年十二月二十七日

訂約方： 出租方：天安科創

承租方：北京名創

董事會函件

- 物業：北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院32號樓1至5層，總租賃面積為2,724.39平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期：二零二零年四月一日至二零二零年三月三十一日
- 租金：起租第一年，租金標準為每天人民幣1.51元/平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣1,501,547.55元。
- 上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金：租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣370,244.60元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。
- 其他費用：承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元/平方米、空調電費人民幣1.11元/度、水費人民幣9.00元/噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元/建築平方米。
- 用途：辦公研發
- 條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租：在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

董事會函件

III. 38號樓租賃合同

- 日期： 二零一九年十二月二十七日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院38號樓1至5層，總租賃面積為2,714.76平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二零年三月十五日至二零二零年三月十四日
- 租金： 起租第一年，租金標準為每天人民幣1.58元/平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣1,565,602.08元。
- 上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金： 租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣386,038.87元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。
- 其他費用： 承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元/平方米、空調電費人民幣1.11元/度、水費人民幣9.00元/噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元/建築平方米。

董事會函件

- 用途： 辦公研發
- 條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租： 在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

IV. 40號樓租賃合同

- 日期： 二零一九年十二月二十七日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院40號樓1至6層，總租賃面積為3,482.82平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二零年三月十五日至二零三零年三月十四日
- 租金： 起租第一年，租金標準為每天人民幣1.58元/平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣2,008,542.31元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

董事會函件

- 按金： 租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣495,257.00元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。
- 其他費用： 承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元／平方米、空調電費人民幣1.11元／度、水費人民幣9.00元／噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元／建築平方米。
- 用途： 辦公研發
- 條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租： 在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

V. 41號樓租賃合同

- 日期： 二零一九年十二月二十七日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院41號樓1至5層，總租賃面積為2,707.89平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二零年三月十五日至二零二零年三月十四日

董事會函件

租金：起租第一年，租金標準為每天人民幣1.58元／平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣1,561,640.16元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

按金：租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣385,061.96元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。

其他費用：承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元／平方米、空調電費人民幣1.11元／度、水費人民幣9.00元／噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元／建築平方米。

用途：辦公研發

條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租：在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

董事會函件

VI. 54號樓租賃合同

- 日期： 二零一九年十二月二十七日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院54號樓1至6層，總租賃面積為3,437.73平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二零年五月六日至二零二零年五月五日
- 租金： 起租第一年，租金標準為每天人民幣1.69元/平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣2,120,563.76元。
- 上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金： 租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣522,878.73元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。
- 其他費用： 承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元/平方米、空調電費人民幣1.11元/度、水費人民幣9.00元/噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元/建築平方米。

董事會函件

- 用途： 辦公研發
- 條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租： 在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

VII. 62號樓租賃合同

- 日期： 二零一九年十二月二十七日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院62號樓1至7層，總租賃面積為3,528.82平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二零年四月十六日至二零二零年四月十五日
- 租金： 起租第一年，租金標準為每天人民幣1.62元/平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣2,086,591.26元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

董事會函件

- 按金： 租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣514,501.96元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。
- 其他費用： 承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元／平方米、空調電費人民幣1.11元／度、水費人民幣9.00元／噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元／建築平方米。
- 用途： 辦公研發
- 條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租： 在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

VIII. 63號樓租賃合同

- 日期： 二零一九年十二月二十七日
- 訂約方： 出租方：天安科創
承租方：北京名創
- 物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院63號樓1至7層，總租賃面積為3,528.82平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期： 二零二零年四月十六日至二零二零年四月十五日

董事會函件

租金：起租第一年，租金標準為每天人民幣1.62元／平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣2,086,591.26元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

按金：租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣514,501.96元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。

其他費用：承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元／平方米、空調電費人民幣1.11元／度、水費人民幣9.00元／噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元／建築平方米。

用途：辦公研發

條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租：在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

董事會函件

本公司已委聘獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司對該等租賃合同之條款是否按一般商業條款訂立以及是否公平合理達致獨立意見。誠如估值師所刊發日期為二零二零年二月十一日之公平租金函件(「公平租金函件」)所載，經審核該等租賃合同，估值師表示該物業之租金及年度租金增幅均低於市場水平，而該等租賃合同所載之其他相關條款(包括租金付款條款、租賃按金及租賃期)乃根據現行市況按一般商業條款訂立，並被視為公平合理。於對該物業協定租金發表意見之過程中，估值師已參考特定地區內可資比較物業之租金要價，並比較該物業與可資比較物業之間多種因素之差異，如位置、品質、規模、時間等。

該物業的資料

天安科創建設該物業的成本如下：

	落成年份	原值 (人民幣)
15 號樓	2014	17,169,867
32 號樓	2014	13,444,374
38 號樓	2014	13,396,852
40 號樓	2014	17,187,090
41 號樓	2014	13,362,950
54 號樓	2017	12,692,546
62 號樓	2017	13,028,862
63 號樓	2017	13,028,862

該物業現時正出租予若干承租人。15 號樓、32 號樓、38 號樓、40 號樓、41 號樓、62 號樓及 63 號樓的租客為金基旺(北京)科技發展有限公司；54 號樓的租客為匯麟生物科技(北京)有限公司。除 54 號樓外，該物業現時皆抵押予北京銀行。

截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，該物業的賬面值為人民幣 109,361,817 元及人民幣 103,696,247 元。

董事會函件

以下為截至二零一九年十二月三十一日止三個年度該物業的可識別收入淨額來源的未經審核損益表：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	0	9,291	18,451
除所得稅開支前溢利	0	2,638	7,383
除所得稅開支後溢利	0	1,844	5,539

於二零一七年年末，天安科創並無自該物業產生收益，因此該物業於二零一七年之財政年度並無可識別收入來源。

該等租賃合同對本集團之財務影響

根據香港會計準則第40號，該等租賃合同租賃及根據經營租約出租的該物業將確認為投資物業，用於確認該等租賃合同所述該物業為投資物業的總值約人民幣163,900,000元，乃參考獨立專業估值師採用收入資本化法所編製的估值報告計算。租期開始後，本集團不僅確認投資物業人民幣163,900,000元，亦將根據香港財務報告準則第16號確認租賃負債人民幣100,965,796元。租賃負債乃參考固定租賃付款的總現值計算。應用於租賃負債的貼現率為9.17%，乃本公司相關該等租賃合同的增量借貸利率。

根據本通函附錄四所載「本集團之未經審核備考財務資料」，假設訂立該等租賃合同已於二零一九年九月三十日發生，本集團於二零一九年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表之資產總值及負債總額於完成訂立該等租賃合同後將分別增加至約657,099,802港元及447,699,049港元。

進行交易的理由及裨益

該物業現時正出租予若干承租人，天安科創將終止與現有租客的租賃合同，在把該物業出租予北京名創後，由北京名創出租予原來之租客。

董事會函件

本集團現時從事物業分租業務，有關物業位於南京及深圳。而該物業則位處北京，中國大陸的一線城市，租務市場穩定，業務風險較低。天安科創願意與本集團共同合作，為本集團拓展在一線城市的物業分租業務。而且，天安科創向北京名創收取的租金比市場租金為低，亦將比北京名創向租客收取的租金為低，本集團故此能透過以市價出租該物業而獲取收益。

經考慮上述因素，董事會認為該等租賃合同的條款乃公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本公司的資料

本公司為駐香港之投資控股公司，主要從事展覽及物業業務。本公司有四個分部。展覽相關業務籌辦展覽活動及會議活動。餐飲即從事餐飲銷售及餐館業務。放債即按香港法例第163章放債人條例條文從事向客戶(包括個人及法團)貸款之業務。物業分租、物業發展及投資即從事房地產分租、發展及投資物業租賃。

有關北京名創的資料

北京名創的主營業務為銷售食品；企業管理、酒店管理、物業管理；提供機動車公共停車場管理服務；設計、製作、代理、發佈廣告；財務諮詢(不得開展審計、驗資、查帳、評估、會計諮詢、等需經專項審批的業務，不得出具相應的審計報告、驗資報告、查帳報告、評估報告等文字材料)；銷售日用品；出租辦公用房。

有關天安科創的資料

天安科創的主營業務為房地產開發(限工業性質)；技術開發、技術諮詢、技術轉讓、技術服務；經濟資訊諮詢(不含專項許可項目)；提供商務服務；物業管理；商業用房出租。

董事會函件

董事會批准

就董事所知、所悉及確信，並經作出一切合理查詢後，除關連董事陳偉武先生外，概無董事於該等租賃合同中擁有重大權益。其他董事一致批准該等租賃合同（關連董事陳偉武先生已迴避表決），認為該等租賃合同的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，公平合理，該等租賃合同於日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

北京名創作為承租人訂立該等租賃合同須將人民幣163,900,000元確認為投資物業，因此，訂立該等租賃合同及據此擬進行的交易將被視為本集團收購資產。由於被視為收購投資物業的該物業的若干適用百分比超過25%，惟均低於100%，故根據上市規則第14章，該等租賃合同及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章申報、公告及股東批准的規定。

於最後實際可行日期，本公司執行董事陳偉武先生持有本公司約53.80%股份的權益，為本公司的最終控股股東。由於陳偉武先生間接持有天安科創100%股權，故此，根據上市規則第14A章，天安科創為本公司的關連人士。因此，該等租賃合同及據此擬進行的交易亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

其他事宜

根據上市規則，本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該等租賃合同項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司已委任滋博資本出任獨立財務顧問，以就該等租賃合同之條款對獨立股東是否公平合理、是否按一般商業條款

董事會函件

或更佳條款於本集團之日常及一般業務過程中訂立，以及是否符合本公司及股東之整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本公司將於股東特別大會上提呈股東特別大會通告所載之決議案。

隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快但無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視作撤銷。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上就提呈普通決議案所作的全部表決均須以投票方式進行。股東特別大會主席將要求於股東特別大會上就股東特別大會通告所載之決議案以投票方式進行表決。

就董事所知、所悉及確信，並經作出一切合理查詢後，除陳偉武先生及其聯繫人須於股東特別大會上就該等租賃合同迴避表決外，概無董事或股東於股東特別大會上提呈之決議案中擁有重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就任何決議案迴避表決。

推薦建議

董事相信，有關該等租賃合同之提呈決議案符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

董事會函件

責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供之詳情，旨在提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國唐商控股有限公司
主席
陳偉武
謹啟

二零二零年二月二十五日



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：674)

敬啟者：

**(1) 有關訂立該等租賃合同的主要及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告**

茲提述本公司刊發致股東日期為二零二零年二月二十五日之通函(「**通函**」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就該等租賃合同之條款向閣下提供意見。泓博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下提供意見。其意見詳情連同作出有關意見時所考慮之主要因素及理由載於通函第25至36頁，而其他資料則載於通函各附錄。

獨立董事委員會函件

經考慮該等租賃合同之條款，並計及泓博資本之獨立意見，特別是其於通函第25至36頁之函件中所載主要因素、理由及推薦建議，吾等認為，該等租賃合同及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而該等租賃合同亦於本集團之日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等租賃合同之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

陳友春先生

獨立董事委員會

雷美嘉女士

周新先生

本公司之獨立非執行董事

謹啟

二零二零年二月二十五日

泓博資本函件

以下為獨立財務顧問泓博資本有限公司就該等租賃合同及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

泓博資本有限公司

敬啟者：

有關該等租賃合同之 主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等租賃合同及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零二零年二月二十五日之通函(「**通函**」)所載之「董事會函件」(「**董事會函件**」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年十二月二十七日， 貴公司之間接全資附屬公司北京名創與天安科創訂立該等租賃合同，據此，北京名創有條件同意向天安科創租賃該物業，為期10年。該物業現時已租賃予兩名為獨立第三方之承租人(「**原來之租客**」)。天安科創將終止與原來之租客之租賃合同(「**現有租賃合同**」)，並根據該等租賃合同將該物業租賃予北京名創，而北京名創其後將根據與現有租賃合同相同之條款及條件租賃該物業予原來之租客。

滋博資本函件

於最後實際可行日期，陳偉武先生為 貴公司之執行董事兼控股股東，於 貴公司全部已發行股本中擁有約 53.80% 權益。由於陳偉武先生間接持有天安科創 100% 股權，而天安科創為陳偉武先生之聯繫人，故根據上市規則第 14A 章，天安科創為 貴公司之關連人士。

根據新香港財務報告準則第 16 號租賃(「**香港財務報告準則第 16 號**」)(於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間之財務報表生效)，作為承租人訂立該等租賃合同將要求 貴集團於財務報表中確認使用權資產。鑒於使用權資產用於根據經營租賃而出租予若干承租人，使用權資產應根據香港會計準則第 40 號投資物業(「**香港會計準則第 40 號**」)入賬為投資物業。此將被視為 貴集團之視作收購資產。由於若干適用百分比率超過 25% 惟低於 100%，該等租賃合同及其項下擬進行之交易構成 貴公司之主要及關連交易，並須遵守上市規則第 14 章及第 14A 章有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

貴公司將尋求獨立股東批准於股東特別大會上就該等租賃合同及其項下擬進行之交易以投票方式進行表決。鑒於上述權益，陳偉武先生及其聯繫人須於股東特別大會上就批准該等租賃合同及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全體三名獨立非執行董事組成，即陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生)已告成立，以就該等租賃合同之條款及其項下擬進行之交易是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東之整體利益，以及就投票向獨立股東提供建議。吾等滋博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團及天安科創並無擁有可能合理被視為與吾等獨立性有關之任何關係或權益。於過往兩年， 貴集團與吾等之間並無任何委任。除就委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排致令吾等據此向 貴集團或天安科創收取任何費用或利益。因此，吾等有資格就該等租賃合同及其項下擬進行之交易給予獨立建議。

意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團所提供的資料；(iii)由董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料，以及向吾等表達或通函所載或提述的陳述及意見於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設通函所載之所有聲明及於通函作出或提述之陳述於作出時皆屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向陳述以及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的一切資料或聲明於作出時及直至通函日期在各方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之足夠資料以達致知情見解，並可倚賴通函所載資料之準確性，為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦未就 貴集團、天安科創或彼等各自之主要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於考慮該等租賃合同及其項下擬進行之交易時，吾等已計及下列主要因素及理由：

1. 訂立該等租賃合同之背景、理由及裨益

(i) 貴集團

貴集團主要從事(a)展覽相關業務；(b)物業分租、發展及投資業務；及(c)金融服務業務。截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止六個月，物業分租業務之租金收入總額分別約為45,300,000港元及30,700,000港元，佔總收入分別約55.6%及73.7%。於最後實際可行日期，貴集團透過向獨立第三方租賃位於中國南京及深圳之若干物業進行其物業分租業務，租期介乎5至20年。訂立該等租賃合同顯示出貴集團現有物業分租業務之擴展。

股份於聯交所上市，於最後實際可行日期，貴公司擁有市值約195,100,000港元。

(ii) 該物業

該物業位於中國北京市北京經濟技術開發區經海三路109號，其為北京僅有的國家級經濟技術開發區，並已發展成為高科技研發及製造中心。

該物業為天驥·智谷開發項目之一部分，其為擁有超過60棟低層及高層工業或辦公室建築之大型工業開發項目，並已於二零一三年至二零一八年分三階段完成。

宏博資本函件

該物業由八棟五至七層之辦公室建築構成，總建築面積約為25,604.56平方米。於最後實際可行日期，該物業屬多項現有租賃合同項下，到期日介乎二零二三年八月至二零二八年七月，並佔用作研究中心及附屬辦公室。

根據通函附錄三所載該物業之未經審核損益表，截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度，該物業產生(a)總收入約人民幣9,300,000元及人民幣18,500,000元；及(b)除所得稅開支前總溢利分別約人民幣2,600,000元及人民幣7,400,000元。

(iii) 訂立該等租賃合同之理由及裨益

誠如 貴公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告所載，由於 貴集團已繼續努力鞏固及重新調整業務以令 貴集團取得財務位置之提升，其亦正探索及確認其他合適的投資機遇以提升其盈利潛力，從而取得持續的增長。此外， 貴集團預期將房地產開發行業管理團隊之經驗以及中國管理團隊的資源及網絡用於物業分租、發展及投資業務分部之未來發展。

貴集團正從物業分租業務，而其物業位於中國南京及深圳。誠如董事會函件所披露，訂立該等租賃合同令 貴集團可將其物業分租業務擴展至中國一線城市北京，其具有穩定的租賃市場及較低的業務風險。另外，由於天安科創根據該等租賃合同向北京名創收取之租金低於市場費率及北京名創向原來之租客收取之租金，透過將該物業租出， 貴集團能夠產生額外收入。

吾等認為，透過訂立該等租賃合同，分租該物業將為 貴集團提供機遇以利用其於房地產開發行業之管理團隊經驗以及中國管理團隊的資源及網絡，從而令其收入及盈利流更為多元以取得穩定增長，此與 貴集團尋求新投資機遇以提升盈利潛力之策略一致。

滋博資本函件

2. 該等租賃合同

下文載列該等租賃合同主要條款之概要。獨立股東務請細閱董事會函件所披露之該等租賃合同之更多詳情。

該物業： 15號樓、32號樓、38號樓、40號樓、41號樓、54號樓、62號樓及63號樓

租期： 10年

租金： 第一年為每天每平方米人民幣1.51元至人民幣1.69元。該等租金率將於其後每年增加3%。租金將每季度由北京名創向天安科創預付。

租賃按金： 租期開始不遲於三個工作天前，北京名創應向天安科創支付相當於90天租金之按金。

租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、該物業交接單內的物品存在受損情況，天安科創有權在租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。

其他費用： 租客將承擔公共服務費、空調電費、水費及裝修服務費(如有)。

該物業之用途： 研究中心及附屬辦公室

條件： 該等租賃合同項下擬進行之交易受限於 貴公司根據適用法規(包括上市規則)獲得獨立股東批准。

轉租： 在獲得天安科創同意的前提下，北京名創可轉租該物業。

(i) 該物業租金之基準

誠如董事會函件所載，上文所載之該物業之租金乃參考周邊地區類似物業之現行租金由各方經公平協商後釐定。誠如上表所載，吾等已與 貴集團管理層討論該等租賃合同之主要條款，而董事認為其將為一般商業條款或更佳條款。

(ii) 該等租賃合同之主要條款之評估

(a) 估值師之意見

貴公司已委聘估值師對該等租賃合同之條款是否按一般商業條款訂立以及是否公平合理達致獨立意見。

誠如估值師所刊發日期為二零二零年二月十一日之公平租金函件(「**公平租金函件**」)所載，經計及該等租賃合同之條款，其認為(1)該物業之租金及年度租金增幅均低於市場水平；(2)該等租賃合同所載之其他相關條款(包括租金付款條款、租賃按金及租賃期)乃根據現行市況按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(3)該等租賃合同之租賃期與一般商業慣例一致，尤其是經營物業分租業務之公司，而該等公司應尋求相對較長的租賃期以確保業務經營(「**估值師的意見**」)。

根據公平租金函件，於評估該等租賃合同的條款之公平及合理程度時，鑒於缺乏公開披露相關已完成租賃交易，估值師透過參考特定地區內可資比較物業之租金要價，惟須進行適當調整，包括惟不限於位置、品質、規模、時間及其他相關因素，採納直接比較法。

(b) 盡職審查

對估值師觀點的評估

在中國評估租賃協議之條款時，吾等已與估值師面談以詢問其資歷及經驗。估值師已確認其為 貴公司之獨立第三方及其關連人士。吾等亦已審閱估值師之委任條款，尤其是其工作範疇。吾等留意到，其工作範疇適合形成須給予的意見，並無對可能對公平租金函件中由估值師提供的保證的程度造成不利影響之工作範疇之限制。吾等已就涉及估值師及其有關該等租賃合同之工作執行上市規則第 13.80 條附註(1)(d)項下所要求的工作。

吾等亦已就該等租賃合同之條款與估值師就其執行之工作以及於公平租金函件中達致其結論所採用之方法、基礎及假設，包括審閱可資比較物業之租金要價及與估值師就所作出之調整與估值師進行討論。

就上文而言，吾等認為於評估該等租賃合同之條款時，由估值師所採納之方法、基礎及假設屬公平及合理。

此外，吾等已審閱由天安科創與原來之租客於二零一七年九月至二零一八年八月之間訂所訂立之現有租賃合同，並留意到(1)有關租金高於天安科創根據該等租賃合同向北京名創收取之租金；(2)年度租金增幅為 5%，其高於該等租賃合同項下之增幅；(3)預先支付之租金以季度為基礎，並須三個月租賃按金，其與該等租賃合同項下之要求相同；及(4)租賃期間介於 5 至 10 年。該等內容顯示該等租賃合同之條

宏博資本函件

款為一般或更佳的商業條款，其與估值師的意見一致。鑒於北京名創將與原來之租客訂立新租賃協議（「**新租賃合同**」），並於天安科創終止現有租賃合同後根據與現有租賃合同相同的條款及條件向原來之租客租賃該物業，吾等認為現有租賃合同之條款與評估該等租賃合同之條款之公平性及合理性相關。

評估3%年度租金增幅

吾等認為3%年度租金增幅為公平合理，經計及下列因素：

- (1) 根據公平租金函件，該等租賃合同項下之年度租金增幅低於市場水平；
- (2) 現有租賃合同及新租賃合同之年度租金增幅為5%，其高於該等租賃合同項下之增幅；及
- (3) 根據國際貨幣基金組織（國際貨幣基金組織）所發佈之世界經濟展望（二零一九年十月），於二零二一年至二零二四年期間內，估計中國之通脹率將介於2.8%至3%。

評估該等租賃合同之期限

就期限而言，該等租賃合同各為期10年。於評估有關該等租賃合同期限之合理性時，吾等已考慮下列因素：

- (1) 為 貴集團之物業分租業務訂立具較長期限之該等租賃合同與 貴集團透過利用於房地產開發行之管理團隊之經驗以及中國管理團隊的資源及網絡取得可持續增長之長期策略一致；
- (2) 天安科創將終止現有租賃合同，並根據該等租賃合同將該物業租賃予北京名創，而後者其後會根據現有租賃合同之相同條款及條件將該物業租賃予原來之租客。該等租賃合同將於二零三零年三月至二零三零年五月之間到期，而新租賃合同將於二零

宏博資本函件

二三年八月至二零二八年七月之間到期。該等租賃合同之較長期限將令 貴集團確保至少直至新租賃合同到期日期之期間內新租賃合同及該等租賃合同之間的租賃差異所產生之收入流；

- (3) 儘管新租賃合同之期限短於該等租賃合同之期限，吾等認為該等租賃合同之較長期限將為 貴集團之投資物業提供穩定可靠之來源以發展其物業分租業務。於新租賃合同屆滿後， 貴集團可繼續根據該等租賃合同使用該物業用於其物業分租業務；
- (4) 經審閱由 貴集團與獨立第三方訂立之現有租賃協議，內容有關就中國南京及深圳物業分租業務租賃物業，租賃期介於5至20年，吾等認為該等租賃合同之期限與 貴集團與獨立第三方訂立之現有租賃協議之期限可資比較；及
- (5) 吾等亦已與估值師就該等租賃合同之期限進行討論。誠如估值師所述，經營物業分租業務之公司經常尋求較長之租賃期以確保業務經營。因此，估值師於公平租金函件中表示該等租賃合同之租賃期符合一般商業慣例，尤其是經營物業分租業務之公司。

根據上述內容，吾等認為該等租賃合同各自為期10年，就該性質交易之一般商業條款，其為有關期限該類合同之一般商業慣例。

(c) 吾等的看法

根據上述內容，尤其是估值師對該等租賃合同之條款以及較現有租賃合同及新租賃合同之租金為優的該等租賃合同的租金(包括年度租金增幅)的看法，吾等認為該等租賃合同的條款為一般或更佳商業條款，期限的長度對 貴集團實施其所述的發展策略而言屬合理。

3. 對 貴集團之財務影響

(i) 使用權資產及租賃負債

該等租賃合同為長期租賃，為期10年。根據新香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立該等租賃合同將要求 貴集團於其財務報表中確認使用權資產。鑒於使用權資產根據經營租賃租賃予若干承租人，使用權資產將入賬為香港會計準則第40號項下之投資物業。因此產生的租賃負債將由 貴集團同時確認。請參閱董事會函件以了解有關該等租賃合同的會計處理之詳情。

根據通函附錄四所載的 貴集團的未經審核備考財務資料， 貴集團的資產及負債將增加分別約179,700,000港元及111,500,000港元，主要反映投資物業及相應租賃負債的確認。

鑒於根據該等租賃合同所收取的租金低於市場水平且低於根據新租賃合同所收取的租金，董事認為將由該物業產生的未來回報預期將為 貴集團的整體盈利能力作出積極貢獻。

(ii) 現金流

誠如董事所告知，貴集團正有意透過自新租賃合同及／或貴集團的內部資源所產生的未來租金收入為該等租賃合同項下的未來租金付款提供資金。於二零一九年九月三十日，貴集團擁有現金及銀行結餘約162,200,000港元。董事已確認，經計及貴集團可用的財務資源，包括內部產生的資金及貴集團的可用信貸融資，貴集團將擁有充足的營運資本以滿足自通函發佈日期起至少12個月的要求。

意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，就獨立股東而言，該等租賃合同及其項下擬進行之交易具一般或更佳商業條款且就獨立股東而言屬公平合理。吾等進一步認為訂立該等租賃合同乃與貴集團的一般及正常商業過程中進行，符合貴公司及股東的整體權益。

吾等因此告知獨立董事委員會建議，而吾等自身建議，獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等租賃合同及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此致

香港
干諾道西141號
保栢中心
13樓
中國唐商控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
泓博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二零年二月二十五日

蔡丹義先生是泓博資本有限公司的持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在企業融資行業擁有逾十年經驗。

1. 財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表(包括其獨立核數師報告及其附註)於本公司有關年報中披露。本公司核數師並無就本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務報表發表任何保留意見。本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度之年報以及截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告已分別刊載於香港交易所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)。

本集團二零一七年之財務報表載於刊載日期為二零一七年七月二十七日之二零一七年年報第64至212頁。二零一七年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0727/ltn20170727549.pdf>

本集團二零一八年之財務報表載於刊載日期為二零一八年七月二十七日之二零一八年年報第58至200頁。二零一八年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0727/ltn20180727564.pdf>

本集團二零一九年之財務報表載於刊載日期為二零一九年七月二十五日之二零一九年年報第59至236頁。二零一九年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725937.pdf>

二零一九年未經審核中期業績載於刊載日期為二零一九年十二月二十四日之二零一九年中期報告第18至56頁。二零一九年中期報告於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1224/2019122400239.pdf>

2. 債務

債務

於二零一九年十二月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為178,000,000港元，有關詳情載列如下：

	概約 百萬港元
應付票據	3.3
銀行借貸，有抵押及已擔保	
須於一年內償還	46.4
須於一年至兩年內償還	4.5
須於兩年至三年內償還	8.4
	59.3
應付關連人士款項，無抵押	27.0
可換股債券，無抵押	88.4

附註：

於二零一九年十二月三十一日，可換股債券之未償還本金額為88,373,040港元。未償還本金額為46,341,960港元之可換股債券為不計息及已於二零一七年七月二十五日發行，並將於二零二一年七月二十四日贖回。未償還本金額為42,031,080港元之可換股債券為不計息及已於二零一八年八月三十一日發行，並將於二零二零年八月三十一日贖回。

證券

於二零一九年十二月三十一日，楊雷先生(本公司若干附屬公司董事)、其配偶及一間由楊雷先生及其配偶實益擁有之公司(「**關連公司**」)及一名關連人士分別就本集團若干銀行貸款提供擔保。楊雷先生、其配偶、一名關連人士及關連公司亦已質押若干資產以為本集團上述銀行貸款作擔保。

擔保

於二零一九年十二月三十一日，本公司間接非全資附屬公司就一家位於中華人民共和國之金融機構向獨立第三方提供本金額最多為人民幣100,000,000元之貸款融資提供擔保。

租賃負債

本集團已就二零一九年四月一日開始之會計期間採納香港財務報告準則第16號「租賃」。於二零一九年十二月三十一日，租賃負債約為78,000,000港元。

除上文所披露者外及除集團內公司間負債以及一般應收貨款及其他款項，於二零一九年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、已發行或已發行在外、獲授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、銀行透支或貸款或定期貸款、其他借款或其他類似債務、承兌負債、承兌信用證、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

3. 營運資金聲明

董事認為，經審慎周詳查詢並計及現有銀行結餘及現金、內部資源、可用信貸資金及交易之影響後，本集團將擁有充足營運資金應付其現時自本通函日期起12個月期間之需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期已刊載經審核綜合財務報表之編製日期）起之財務或經營狀況之任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

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

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

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

以下為自獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司接獲之物業估值報告全文，當中內容有關其對本集團將予收購之該物業於二零一九年十一月三十日之估值，乃編製供載入本文件。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中243 - 247號德祐大廈5樓

電話：(852) 2357 0085

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：中華人民共和國北京市大興區北京經濟技術開發區經海三路109號院第15、32、38、40、41、54、62及63座(「該物業」)

吾等遵照中國唐商控股有限公司(「貴公司」)之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢及取得吾等認為必需之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業以其現時狀態於二零一九年十一月三十日(「估值日期」)之市值之意見，以供閣下內部參考之用。

估值基準

吾等對該物業作出之估值乃吾等對其市值之意見，而吾等將其市值定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經進行適當市場推廣後，雙方均在知情、審慎及非強迫情況下，資產或負債於估值日期預計可交換之金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的資產或負債之估計價值。

吾等乃獨立於 貴公司，且吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之「香港測量師學會估值準則2017」及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定所編製。

估值假設

吾等於作出估值時已假設業主於並無會影響該物業價值之非一般融資、遞延租期合同、租回、合營公司、管理協議或任何類似安排之利益或負擔之情況下在市場出售該物業。

吾等之估值報告並無就該物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制或繁重支銷。

估值方法

於對該物業(訂有多份租賃協議)進行估值時，吾等已採納收入資本化法。吾等經參考相關市場上可得之可資比較租金及資本化率證據，並以市場資本化率按 貴公司將收購之該物業於租期內市場租金收入的資本化基準對該物業進行估值。市場租金及市場資本化率乃以市場法釐定。

業權及假設

吾等已獲提供有關該物業之業權文件副本或摘要。然而，吾等並無就該物業檢查文件正本以核實擁有權或確認是否存在未有顯示之任何其後修訂。吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔責任，此乃 閣下法律顧問責任範圍。於估值過程中，吾等已參考 貴公司中國法律顧問晟典律師事務所就該物業業權所編製之中國法律意見。吾等於編製估值時已假設該物業於特定土地使用期內之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費轉讓予業主，且已悉數償付任何應付地價。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴由 貴公司所提供的資料，且已接納如規劃批文或法定通告、地役權、年期、該物業之識別、租賃協議、建築面積及所有其他相關事宜所給予吾等之意見。吾等並無進行實地測量。估值報告所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料之真實性及準確性，而該等資料之真實性及準確性對吾等之估值至關重要。吾等亦已獲 貴公司告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

劉逸容(工商管理(榮譽)學士)已於二零二零年一月就該物業進行實地視察。吾等已視察該物業之外部及(如可能)內部。吾等未有視察該物業被遮蓋、未暴露或無法進入之該等部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積是否正確。然而，吾等假設提交予吾等之業權文件上所顯示之面積屬正確。吾等並無對地盤進行調查以確定土質條件及服務是否適合未來發展。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

貨幣

除另有指明外，於吾等之估值所列全部貨幣金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

香港
干諾道西 141 號
保栢中心 13 樓
中國唐商控股有限公司
列位董事 台照

代表
亞太資產評估及顧問有限公司
董事
王良堅
MHKIS, MCIREA, RPS (GP)
謹啟

二零二零年二月二十五日

附註：王良堅先生為產業測量之註冊專業測量師，於香港及中國擁有逾 19 年物業估值經驗。

估值報告

本集團將於中國收購之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年十一月三十日現況下之市值
中國 北京市大興區北京經濟技術開發區經海三路109號院第15、32、38、40、41、54、62及63座	天驥智谷(「開發項目」)位於北京市大興區北京經濟技術開發區經海三路與康定街交匯處西北角。北京經濟技術開發區為中國首都之唯一國家級經濟技術開發區，並已發展為高科技研究／開發及生產樞紐。	於估值日期，該物業訂有多份租賃協議，並被估用作研究中心及附屬辦公室。有關租賃協議之詳情，請參閱下文附註(3)。	人民幣 163,900,000元 (請參閱附註(3))
	開發項目為大型工業開發項目，坐擁超過60座低層及高層工業／辦公大樓，並於二零一三年至二零一八年期間分三期竣工。		
	該物業包括開發項目第二期及第三期之八座5至7層高之辦公大樓。根據所得資料，該物業之總建築面積約為25,604.56平方米。		
	該物業已獲授土地使用權，作為工業用途，其可使用年期自二零一零年十二月二十八日起計50年，並於二零六零年十二月二十七日屆滿。		

附註：

1. 根據北京住房城鄉建設委員會所發出之X京房權證開字第037690號，北京天安科創置業有限公司(「天安公司」)已取得北京經濟技術開發區經海三路109號院33座樓宇之房權，總建築面積為126,298.55平方米。根據上述房權證之附註，第6、13、28、30、31、33、34、36、37、45、46、50及51座之房權已轉讓予其他人士。

上述房權證包括第15、32、38、40及41座(該物業之部分)。

2. 根據北京規劃和國土資源委員會於二零一八年九月十三日所發出之京(2018)開不動產權第0020232號，天安公司已取得北京經濟技術開發區經海三路109號院第52至69座及第77座之產權，總建築面積為108,132.23平方米，作為工業用途，其土地可使用年期自二零一零年十二月二十八日開始及於二零六零年十二月二十七日屆滿。
3. 根據天安公司與北京名創商業管理有限公司(「名創公司」)於二零一九年十二月二十七日所訂立之所有8份租賃協議，天安公司同意將該物業租賃予名創公司，有關主要條款概述如下。

座號	總建築面積 (平方米)	租期	租金(人民幣/日/平方米) (包括增值稅5%)
15	3,479.33	二零二零年四月一日至 二零三零年三月三十一日	首年為1.51， 並自第二年起按年增加3%
32	2,724.39	二零二零年四月一日至 二零三零年三月三十一日	首年為1.51， 並自第二年起按年增加3%
38	2,714.76	二零二零年三月十五日至 二零三零年三月十四日	首年為1.58， 並自第二年起按年增加3%
40	3,482.82	二零二零年三月十五日至 二零三零年三月十四日	首年為1.58， 並自第二年起按年增加3%
41	2,707.89	二零二零年三月十五日至 二零三零年三月十四日	首年為1.58， 並自第二年起按年增加3%
54	3,437.73	二零二零年五月六日至 二零三零年五月五日	首年為1.69， 並自第二年起按年增加3%
62	3,528.82	二零二零年四月十六日至 二零三零年四月十五日	首年為1.62， 並自第二年起按年增加3%
63	3,528.82	二零二零年四月十六日至 二零三零年四月十五日	首年為1.62， 並自第二年起按年增加3%

該物業將作辦公研發之用。於取得天安公司之書面確認後，名創公司可將該物業轉租予其他人士。

該物業之市值根據上述八份租賃協議之租期計算。

4. 根據 貴公司所提供有關該物業產權之中國法律意見：
- (i) 天安公司乃根據中國法律合法成立並有效存在；
 - (ii) 天安公司合法擁有該物業並有權對該物業進行合法佔用、使用、自其獲利及出售(包括租賃)；
 - (iii) 第15、32、38、40及41座須以北京銀行股份有限公司(中關村分行)為受益人作出抵押；及
 - (iv) 第54、62、63座並無作出任何抵押。

該物業之未經審核損益表

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，本公司須於本通函載列有關資產之可識別淨收入來源於過往三個財政年度之損益表，有關損益表須經申報會計師審閱，確保有關資料妥為編製並摘錄自相關賬冊及記錄。截至二零一七年十二月三十一日止年度，業主並無自該物業產生收益。因此，董事會認為有關物業於截至二零一七年十二月三十一日止年度並不構成第14.69(4)(b)(i)條項下具有可識別淨收入來源或資產估值之產生收入資產。

本公司董事所編製於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度(「**相關期間**」)將予收購之各項物業應佔可識別淨收入來源之未經審核損益表(「**未經審核損益表**」)載列如下：

15號樓

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	—	2,008	2,510
其他經營開支	—	(1,364)	(1,597)
除所得稅開支前溢利	—	644	913

32號樓

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	—	1,572	1,965
其他經營開支	—	(1,068)	(1,250)
除所得稅開支前溢利	—	504	715

38 號樓

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	—	1,134	2,128
其他經營開支	—	(745)	(1,259)
除所得稅開支前溢利	—	389	869

40 號樓

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	—	1,455	2,730
其他經營開支	—	(955)	(1,615)
除所得稅開支前溢利	—	500	1,115

41 號樓

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	—	1,131	2,123
其他經營開支	—	(743)	(1,256)
除所得稅開支前溢利	—	388	867

54 號樓

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	—	685	2,543
其他經營開支	—	(540)	(1,371)
除所得稅開支前溢利	<u>—</u>	<u>145</u>	<u>1,172</u>

62 號樓

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	—	653	2,226
其他經營開支	—	(619)	(1,360)
除所得稅開支前溢利	<u>—</u>	<u>34</u>	<u>866</u>

63 號樓

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	—	653	2,226
其他經營開支	—	(619)	(1,360)
除所得稅開支前溢利	<u>—</u>	<u>34</u>	<u>866</u>

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條之規定，本公司董事委聘本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「就財務資料執行協定程序的聘用」，對編製上文所示之未經審核損益表進行若干據實調查程序。有關程序僅為中國唐商控股有限公司（「本公司」）董事評估未經審核損益表之金額是否妥為編製並摘錄自相關賬冊及記錄，以符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.67(6)(b)(i)條項下之規定，並概述如下：

1. 取得本公司管理層所編製之未經審核損益表，並查核其於相關期間之計算是否準確；及
2. 就所取得之各未經審核損益表，比較未經審核損益表所示金額與業主於相關期間向本公司管理層提供之相關賬冊及記錄之相關金額。

申報會計師之據實調查如下：

1. 就第1項而言，吾等取得本公司管理層所編製之未經審核損益表，並認為未經審核損益表之金額計算屬準確。
2. 就第2項而言，吾等比較未經審核損益表所示金額與業主於相關期間向本公司管理層提供之相關賬冊及記錄之相關金額，發現該等金額一致。

申報會計師已執行與本公司訂立之相關委任函所載之上述協定程序，並基於協定程序向本公司董事報告其據實調查。根據本公司與申報會計師訂立之相關委任函之條款，任何其他人士不得使用或倚賴所申報之據實調查作任何用途。本公司董事認為，未經審核損益表已妥為編製並摘錄自相關賬冊及記錄。申報會計師就此進行之工作並不構

成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則、香港核證聘用準則或香港投資通函呈報聘用準則所作出之核證聘用，故香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就該物業之未經審核損益表發出核證。

(A) 本集團之未經審核備考財務資料**(1) 本集團未經審核備考財務資料之緒言**

以下為本集團用作說明之未經審核備考資產負債表，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（「上市規則」）第4.29段，並基於下文載列之附註編製，以說明本集團訂立該等租賃協議（「交易」）之影響，猶如其已於二零一九年九月三十日進行。該等租賃協議之詳情載於本通函所載董事會函件。

未經審核備考財務資料乃基於本集團於二零一九年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（載於本集團日期為二零一九年十二月二十四日之已刊發中期報告），於作出隨附附註所述之未經審核備考調整後編製。交易之備考調整描述為(i)直接歸因於交易；及(ii)具有事實依據。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供說明，並基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製。

因此，未經審核備考財務資料不擬載述假設交易已於二零一九年九月三十日完成，本集團之實際資產及負債，亦不擬預測本集團之未來經營資產及負債。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團過往財務資料以及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

本未經審核備考資產負債表之編製僅供說明，且基於其假設性質，倘交易於二零一九年九月三十日或任何未來日期完成，其未必真實反映本集團的資產及負債。

(2) 本集團於二零一九年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零一九年 九月三十日 資產及負債		備考調整		本集團於 二零一九年 九月三十日 之未經審核 備考綜合 資產負債表
	港元 附註1	港元 附註3	港元 附註4	港元 附註5	港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	5,540,425				5,540,425
投資物業	192,710,200			179,749,130	372,459,330
商譽	201,909				201,909
無形資產	496,752				496,752
租賃按金	—	4,015,376			4,015,376
遞延稅項資產	832,320				832,320
非流動資產總值	199,781,606				383,546,112
流動資產					
存貨	9,972,823				9,972,823
應收貨款及其他款項	102,135,657				102,135,657
應收附屬公司非控股股東 款項	4,000				4,000
應收關連人士款項	3,247,365				3,247,365
應收同系附屬公司款項	—				—
現金及銀行結餘	162,209,221	(4,015,376)			158,193,845
流動資產總值	277,569,066				273,553,690
資產總值	477,350,672				657,099,802

	本集團於 二零一九年 九月三十日 資產及負債		備考調整		本集團於 二零一九年 九月三十日 之未經審核 備考綜合 資產負債表
	港元 附註1	港元 附註3	港元 附註4	港元 附註5	港元
流動負債					
應付貨款、票據及其他款項	81,490,806		745,000		82,235,806
合同負債	669,049				669,049
應付關連人士款項	27,040,427				27,040,427
銀行及其他借貸	48,935,156				48,935,156
可換股債券	39,080,748				39,080,748
租賃負債	18,682,483			11,119,621	29,802,104
現行稅項負債	542,536				542,536
流動負債總額	<u>216,441,205</u>				<u>228,305,826</u>
流動資產淨值	<u>61,127,861</u>				<u>45,247,864</u>
資產總值減流動負債	<u>260,909,467</u>				<u>428,793,976</u>
非流動負債					
可換股債券	40,736,397				40,736,397
銀行及其他借貸	14,966,575				14,966,575
租賃負債	63,312,519			99,609,567	162,922,086
遞延稅項負債	768,165				768,165
非流動負債總額	<u>119,783,656</u>				<u>219,393,223</u>
負債總額	<u>336,224,861</u>				<u>447,699,049</u>
資產淨值	<u>141,125,811</u>				<u>209,400,753</u>

附註：

1. 有關款項乃摘錄自本公司已刊發二零一九年中期報告第20至21頁所載本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務狀況表(「**中期簡明財務報表**」)。
2. 人民幣(「**人民幣**」)換算為港元(「**港元**」)，按人民幣1元兌1.0967港元的匯率換算，此為二零一九年九月三十日之現行兌換率。
3. 有關調整指本集團於該等租賃協議生效後之應付租賃按金約人民幣3,661,326元(相當於4,015,376港元)。由於租賃按金可於該等租賃協議屆滿後退還，該調整預期將會對本集團產生持續財務影響。
4. 有關調整指因交易而直接產生之估計法律及專業費用以及其他直接開支約745,000港元。預期該調整不會對本集團產生持續財務影響。
5. 備考財務資料乃根據與本集團於其中期簡明財務報表採納之格式及會計政策一致之方式編製，故備考財務資料與本集團採用之會計基準大致相符。根據香港財務報告準則第16號租賃(「**香港財務報告準則第16號**」)(就二零一九年一月一日或之後開始之年度期間之財務報表生效)，本集團以承租人身份訂立交易將須於財務報表確認使用權資產。倘已計及就交易採納香港財務報告準則第16號，租賃負債將獲初步確認，金額約為人民幣100,965,796元(相當於110,729,188港元)，而金額約為人民幣163,900,000元(相當於179,749,130港元)之使用權資產亦將獲初步確認。未經審核備考綜合資產負債表的資產總值及負債總額將分別增加約人民幣163,900,000元及人民幣100,965,796元。

由於本集團擬訂立安排以於原有租賃合約有效時向第三方分租租賃資產，假設分租已獲訂立並分類為經營租賃。本集團(作為中介出租人)將繼續根據香港財務報告準則第16號將租賃負債及使用權資產計入主租約(與任何其他租賃一樣)。

假設使用權資產根據香港會計準則第40號投資物業符合投資物業之定義，使用權資產將獲呈列為投資物業並於非流動資產項下獲單獨呈列，而租賃負債將於未經審核備考綜合資產負債表中獲單獨呈列，其中約人民幣10,139,164元(相當於11,119,621港元)為流動負債，約人民幣90,826,632元(相當於99,609,567港元)為非流動負債。就交易對香港財務報告準則第16號的影響之計算僅供說明用途，而由於其假設性質，倘交易於完成的實際日期完成，其可能無法準確顯示對本集團的影響。

6. 由於本集團擬訂立安排以於原有租賃合約有效時向第三方分租租賃資產，下列段落(其不構成附註5中調整的一部分)載述會計法，假設分租已獲訂立並分類為融資租賃。本集團(作為中間出租人)將於分租開始日期於主租約取消確認使用權資產並於分租約中確認淨投資，以及繼續根據香港財務報告準則第16號根據承租人會計模型計入原有租賃負債。分租約中使用權資產與淨投資之間的任何差異將於損益中確認。

香港財務報告準則第16號就交易之影響僅供說明用途，而由於其假設性質，倘交易於完成的實際日期完成，其可能無法準確顯示對本集團的影響。

(B) 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之鑒證報告

以下為本公司之申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之鑒證報告**致中國唐商控股有限公司董事**

吾等已對中國唐商控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就訂立該等租賃合同(「**交易**」)而於二零二零年二月二十五日刊發有關主要及關連交易之通函(「**通函**」)附錄四第IV-2至IV-5頁內所載有關 貴集團於二零一九年九月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表以及相關附註。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函附錄四第IV-1頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明交易對 貴集團於二零一九年九月三十日之綜合資產及負債造成之影響，猶如交易已於二零一九年九月三十日進行。在此過程中， 貴公司董事從 貴公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告摘錄有關 貴集團資產及負債的資料，上述中期報告並無刊發審核或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司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4.29段及參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「**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」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務聘用之公司之質量控制」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管規定之政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(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。對於編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等所曾發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就招股章程所載備考財務資料之編製作報告之核證工作」進行吾等之委聘工作。該準則規定申報會計師計劃和實施程序，以合理確保貴公司董事已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本次委聘而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料所使用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且在本次委聘過程中，吾等亦不對編製未經審核備考財務資料所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已在為說明用途而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不就交易於二零一九年九月三十日之實際結果是否與呈報者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製發表報告而進行之合理鑒證工作，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用準則是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下各項取得充分適當之證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當按照該等準則編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對實體性質、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委聘情況之了解。

本次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之證據屬充分適當，為吾等發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照所列基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二零年二月二十五日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供之詳情，旨在提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

本公司普通股之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司股權之概約百分比
陳偉武先生(附註)	受控制法團權益	579,806,977 股	53.8%

附註：該等股份由陳偉武先生全資實益擁有之華麗國際有限公司擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部之規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之條文而被當作或視作擁有之權益及淡倉)；

3. 主要股東

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

股東名稱	權益性質	所持股份數目	佔本公司股權之概約百分比
華麗國際有限公司 (「華麗」)(附註1)	實益擁有人	579,806,977股	53.8%
程楊先生(附註2)	實益擁有人	76,180,000股	7.07%
	配偶權益	73,500股	0.01%
中國華潤總公司 (「中國華潤」)(附註3)	受控制法團權益	66,666,666股	6.19%

附註：

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按照本公司須根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊，概無人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。

4. 重大合同

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

- (a) 該等租賃合同；
- (b) 本公司（作為賣方）與誠耀企業有限公司（作為買方）於二零一八年二月九日所訂立之框架出售協議，內容有關按代價500,000港元買賣若干目標公司（其資料載於本公司日期為二零一八年四月二日之公佈）之股權，有關詳情載於本公司日期為二零一八年二月九日之公佈；
- (c) 本公司與六名個人認購人所訂立之認購協議，內容有關發行可換股債券，本金總額為42,031,080港元，有關詳情載於本公司日期為二零一八年八月十五日之公佈；
- (d) 深圳市唐商產業園管理有限公司、深圳市金騏集團有限公司、深圳市金帆投資發展有限公司（「**深圳金帆**」）及曾品連先生於二零一九年五月二十一日所訂立之收購協議，內容有關按代價人民幣40,000,000元買賣深圳金帆之73%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一九年五月二十一日之公佈。於二零一九年十二月二十五日，買方與賣方訂立終止契據（「**終止契據**」），據此，訂約方已互相同意自終止契據日期起終止收購協議，並免除及解除雙方各自於收購協議項下之義務、責任及負債；
- (e) 浩鴻有限公司、Li Jiexin先生及855 Crown Property Investment Co., Ltd.（「**855 Crown Property**」）於二零一九年九月五日所訂立之買賣協議，內容有關按代價1美元買賣855 Crown Property之49%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一九年九月五日之公佈。於二零一九年十一月二十八日，收

購協議之訂約方訂立終止契據(「契據」)，據此，訂約方互相不可撤回且無條件同意，自契據日期起，收購協議將終止並不再具有任何效力，於契據日期起生效；及

- (f) 南京垠坤投資實業以江蘇銀行為受益人所訂立日期為二零一九年九月三日之擔保協議，內容有關由江蘇銀行向南京瑞益祥網絡科技有限公司提供本金額最多為人民幣100,000,000元之貸款融資，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十一月八日之公佈。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無針對本集團之任何待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

6. 董事服務合同

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

7. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人概無於根據上市規則第8.10條直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

8. 董事於資產、合同或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事：(i) 於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；或(ii) 於本通函日期在任何對本集團業務而言屬重大之合同或安排中擁有任何仍然生效之重大權益。

9. 專家及同意書

(a) 以下為提供本通函引用或所載建議之專家資格：

名稱	資格
宏博資本	根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立專業估值師
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師

(b) 於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司持有股權或認購或提名人士認購本集團任何成員公司任何證券之權利(不論是否合法可強制執行)。

(c) 上述專家已就刊發本通函發出其書面同意，同意按現有形式及內容載入其函件及提述其名稱，且目前尚未撤回。

(d) 於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港干諾道西141號保栢中心13樓。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本公司之公司秘書為洪慶虹先生。洪先生為香港會計師公會會員。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件副本由本通函日期直至並包括自本通函日期起計第十四日當日之一般辦公時間內，可於本公司位於香港干諾道西141號保栢中心13樓之香港主要營業地點查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合同」一節所述之重大合同；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家各自之書面同意；
- (d) 本公司截至二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止三個年度之年報；

- (e) 本公司截至二零一九年九月三十日止之中期報告；
- (f) 本通函所載之董事會函件；
- (g) 獨立董事委員會至獨立股東之函件，其全文載列於本通函第23至24頁；
- (h) 獨立財務顧問函件，其全文載列於本通函第25至36頁；
- (i) 有關該物業之估值報告，其全文載列於本通函附錄二；
- (j) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團之未經審核備考財務資料所發出之報告，其全文載列於本通函附錄四；
- (k) 估值師所發出日期為二零二零年二月十一日之公平租金函件；及
- (l) 本通函。

股東特別大會通告



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：674)

二零二零年第一次股東特別大會通告

茲通告中國唐商控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年三月十三日(星期五)下午三時正假座香港干諾道西141號保栢中心13樓舉行二零二零年第一次股東特別大會(「大會」)，藉以處理下列事項：

普通決議案

考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

1. 「動議

(a) 謹此批准、確認及追認北京名創商業管理有限公司(「北京名創」)與北京天安科創置業有限公司(「天安科創」)所訂立日期為二零一九年十二月二十七日之該等租賃合同(「該等租賃合同」)，據此，北京名創有條件同意承租，而天安科創有條件同意出租下列物業：

- (a) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院15號樓1至6層；
- (b) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院32號樓1至5層；
- (c) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院38號樓1至5層；
- (d) 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院40號樓1至6層；

股東特別大會通告

- (e) 北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 41 號樓 1 至 5 層；
- (f) 北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 54 號樓 1 至 6 層；
- (g) 北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 62 號樓 1 至 7 層；
- (h) 北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 63 號樓 1 至 7 層；

，及據此擬進行之交易。

- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事就彼等認為使該等租賃合同之條款或據此擬進行之交易及完成該等租賃合同得以落實及／生效而言可能屬必要、適當或合宜或權宜，簽立一切文件及辦理一切有關事宜並採取一切有關措施，以及同意有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命
中國唐商控股有限公司
主席
陳偉武

香港，二零二零年二月二十五日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
干諾道西 141 號
保栢中心
13 樓

股東特別大會通告

附註：

- (i) 為釐定出席大會之股東資格，本公司將於二零二零年三月十一日(星期三)至二零二零年三月十三日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶手續。為符合出席大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二零年三月十日(星期二)下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (ii) 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或(如持有兩股或以上股份)一名以上受委代表其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (iii) 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表於大會上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則在排名首位之持有人投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。
- (iv) 委任受委代表之文據以及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明之有關授權書或授權文件副本必須於大會(或其任何續會)指定舉行時間前不少於48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)進行登記，方為有效。
- (v) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。倘本公司股東於提交代表委任表格後出席大會，則其代表委任表格將視作撤回。
- (vi) 倘於大會舉行日期上午十一時正後任何時間懸掛八號或以上颱風訊號、或「黑色」暴雨警告，大會將延遲舉行。本公司將於本公司網站<http://www.ts674.com>及聯交所之香港交易所披露易網站www.hkexnews.hk發表公告，以知會股東重新安排之會議日期、時間及地點。
- (vii) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，本通告所載全部決議案將於大會上以投票方式表決。

於本通告日期，執行董事為陳偉武先生(主席)及周厚傑先生；以及獨立非執行董事為陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生。