

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或持牌證券交易商、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所有中澤豐國際有限公司股份，應立即將本通函及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之銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

---



### (1) 主要交易：出售中國之物業 及 (2) 股東特別大會通告

---

除另有指明外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁。

本公司謹訂於二零二四年三月二十二日(星期五)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函亦隨附股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hk1282.com](http://www.hk1282.com))內登載。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下盡快按照代表委任表格上列印之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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其任何續會，並於會上表決。

二零二四年二月二十九日

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門辦理一般商業業務之日(星期六、星期日或中國公眾假期除外)
「商用物業」	指	位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城第五(5)至第二十三(23)層的酒店、餐廳及辦公室，總建築面積約為29,553.53平方米
「本公司」	指	中澤豐國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01282)
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就出售物業將向賣方支付的總代價人民幣116,323,000元(相當於約129,677,000港元)
「按金」	指	買方作為出售物業的中標者根據拍賣規定已向賣方所指定人士支付的按金人民幣10,000,000元(相當於約11,148,000港元)，構成部分代價付款。按金用於(i)抵銷商用物業的第一期款項約人民幣5,785,000元；(ii)抵銷停車位的代價約人民幣4,020,000元；及(iii)支付完成前期間停車位公共維護資金約人民幣0.2百萬元，由買方負擔。
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋義

---

「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售出售物業
「出售物業」	指	商用物業及停車位
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准、確認及追認買賣協議、出售事項及其項下擬進行的交易，預期將於二零二四年三月二十二日(星期五)上午十一時正舉行，以及其任何續會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司核心關連人士以及為獨立於本公司及其核心關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「土地抵押協議」	指	賣方與買方於出售物業業權轉移予買方時將訂立的土地抵押協議，據此，買方(作為抵押人)須就出售物業以賣方(作為承押人)為受益人簽立抵押
「最後實際可行日期」	指	二零二四年二月二十九日，為在本通函刊發前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「停車位」	指	位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城的134個停車位，總建築面積約為4,329.84平方米
「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

---

## 釋義

---

「買方」	指	贛州通泰文旅產業有限公司，一間於中國成立的公司，為獨立第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項所訂立日期為二零二三年十二月八日的有條件買賣協議(於二零二三年十二月八日經補充)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	萊華泰豐有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比。

就本通函而言，除另有指明外，人民幣兌換港元乃按人民幣1.00元兌1.1148港元的概約匯率計算。此匯率僅供說明之用，概不表示任何金額已經、可能已經或可以按照上述匯率或任何其他匯率兌換。



# 中澤豐國際有限公司

RENZE HARVEST INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

執行董事：

黃萬勝先生(主席兼首席執行官)

李敏斌先生

非執行董事：

張弛先生

獨立非執行董事：

趙伊子女士

張娟女士

陳文偉先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心二座

19樓1908室

敬啟者：

## (1) 主要交易：出售中國之物業 及 (2) 股東特別大會通告

### 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十二月八日之公告，內容有關(其中包括)出售事項。

出售物業於二零二三年十一月中旬在中國以掛牌拍賣方式發售，買方為就出售物業而言的中標人。買方投得出售物業後，為促成交易，於二零二三年十二月八日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售物業，包括位於中國江西省的商用物業及停車位，總代價約為人民幣116,323,000元(相當於約129,677,000港元)，惟須按買賣協議所載條款及條件並在其規限下進行。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項以及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)出售物業之估值報告；(iii)上市規則規定之其他資料；及(iv)股東特別大會通告。

### 買賣協議

日期：二零二三年十二月八日

訂約方：(1) 賣方(本公司的間接全資附屬公司)；及

(2) 買方(獨立第三方)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 待出售資產

根據買賣協議，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售出售物業，包括位於中國江西省的商用物業及停車位，惟須按買賣協議所載條款及條件並在其規限下進行。出售物業將於完成時按「現狀」基準(即按現行租約)交付予買方。

### 商用物業

商用物業包括位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城第五(5)至第二十三(23)層的酒店、餐廳及辦公室，總建築面積約29,553.53平方米。物業總建築面積約19,000.00平方米的部分由不同租戶佔用，每月總租金約為人民幣560,000.00元，其餘部分為空置。

### 停車位

停車位包括位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城的134個停車位，總建築面積約4,329.84平方米。停車位目前出租予獨立第三方，租約條款各不相同。

---

## 董事會函件

---

出售物業截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度按照香港公認會計原則編製的財務資料如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	1,487	1,020

出售物業於二零二三年六月三十日的資產淨額約為人民幣151,964,000元(相當於約169,409,000港元)。

於過去兩個財政年度，出售物業應佔虧損淨額(同為除稅及非經常項目前及後)如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
虧損淨額		
除稅及非經常項目前	16,412	17,067
除稅及非經常項目後	16,412	17,067

### 代價

出售物業的總代價約為人民幣116,323,000元(相當於約129,677,000港元)，包括(a)商用物業約人民幣112,303,000元(相當於約125,196,000港元)；及(b)停車位約人民幣4,020,000元(相當於約4,481,000港元)。

### 商用物業的代價

商用物業的代價約為人民幣112,303,000元(相當於約125,196,000港元)，將按以下方式分期結付：

- (i) 第一期款項約人民幣56,152,000元(相當於約62,598,000港元)應按以下方式結付：
  - (a) 訂立買賣協議時，金額相當於約人民幣5,785,000元(相當於約6,449,000港元)的款項將被視為以抵銷按金的方式支付；及

---

## 董事會函件

---

- (b) 餘額約人民幣50,367,000元(相當於約56,149,000港元)應在完成與出售事項有關的必要備案及登記程序後十(10)個營業日內以電子轉賬方式支付至賣方指定的銀行賬戶；及
- (ii) 第二期款項約人民幣56,151,000元(相當於約62,597,000港元)須於完成轉移出售物業的業權予買方後六(6)個月內以電子轉賬方式支付至賣方指定的銀行賬戶。

### 停車位的代價

訂立買賣協議時，停車位的代價約人民幣4,020,000元(相當於約4,481,000港元)將被視為已以抵銷按金的方式悉數支付。

### 代價基準

出售物業的代價乃賣方與買方經公平磋商後達致，並參考(i)出售物業的掛牌拍賣結果(買方為出價最高者)；(ii)出售物業於二零二三年六月三十日的賬面值約為人民幣151,964,000元(相當於約169,409,000港元)；(iii)鄰近出售物業的同類物業的現行市值；及(iv)中國房地產行業的現行市況。

經考慮以下因素，董事會認為代價屬公平合理，且符合本公司利益：

- 本公司超過12個月透過多個平台進行詢價程序。於二零二二年十一月，本公司首次嘗試在阿里資產(<http://zc-paimai.taobao.com>)拍賣出售物業(「**第一次拍賣**」)。阿里資產是由淘寶及阿里巴巴經營的平台，亦為中國最大出售房地產、車輛、土地及建築業的拍賣網站之一。第一次拍賣的起拍價為人民幣177,321,180元，第一次拍賣未收到任何出價而失效。於二零二三年三月二十二日，本公司再次嘗試在阿里資產拍賣出售物業(「**第二次拍賣**」)。第二次拍賣的起拍價為人民幣177,321,180元，第二次拍賣未收到任何出價而失效。

經考慮中國房地產市場持續惡化，董事會決定降低起拍價。於二零二三年九月，本公司嘗試透過江西省拍賣行業協會拍賣出售物業(「**第三次拍賣**」)。江西省拍賣業協會為江西省成立的協會，旨在規範拍賣活動。第三次拍賣的起拍價為人民幣137,010,885元，較第二次拍賣的起拍價低約22.7%，第三次拍賣未收到任何出價而失效。

---

## 董事會函件

---

經進一步考慮到(i)中國房地產市場情緒不佳以及投資者普遍採取觀望態度；及(ii)與不同房地產仲介商進行討論後，本公司獲悉，倘以與先前相同的起拍價重複拍賣而不進一步折讓，本公司不太可能收到任何出價，因此本公司進一步下調起拍價。於二零二三年十一月，本公司再次嘗試透過江西省拍賣業協會拍賣出售物業（「**第四次拍賣**」）。第四次拍賣的起拍價下調至人民幣116,323,414元，較第三次拍賣的起拍價低約15.1%，而該次拍賣共收到買方以起拍價提交的一份出價。

儘管代價（即人民幣116,323,000元）遠低於二零二三年十一月三十日的估值（即人民幣145,700,000元），董事會認為按最低拍賣價的代價屬公平合理，乃由於(i)本公司先前曾多次嘗試以較高起拍價拍賣出售物業但未果。在第三次拍賣中，本公司嘗試於二零二三年九月以人民幣137,010,885元拍賣出售物業，該價格較於二零二三年十一月三十日的估值有適度折讓，惟該次拍賣未收到任何出價而失效；及(ii)拍賣向公眾開放，將準確反映最新市場情緒及公眾對出售物業的估值。此外，本集團就出售物業選用及委託的兩個拍賣平台均為成熟市場參與者，並為房地產投資者及買家所熟知。

- 中國房地產於二零二二年及二零二三年經歷重大動盪，主要由於私人房地產開發商的財務能力顯著惡化。許多有關開發商不履行債務及進行債務重組，並努力確保未建成的物業完工交付。開發商流動資金惡化，削弱購屋者及投資者對住宅及商業房地產的信心，導致房地產市場下跌或停滯。董事會認為，市場情緒未有顯示會明顯改善的跡象，且無法保證房地產市場的持續下跌趨勢會在不久的將來結束。董事會認為，為改善本公司的流動資金，折讓出售物業而非等待市場復甦乃屬審慎之舉。
- 本集團的物業投資及開發項目嚴重依賴債務融資，對本集團帶來沉重的利息負擔。於二零二三年六月三十日，本集團有(i)約13億港元將於一年內到期的貸款；及(ii)約318.0百萬港元的公司債券，票息率為每年7.0%至8.0%不等，須於一至兩年內償還。董事會認為，對出售物業的價格進行折讓有助減輕本公司的負債及利息負擔，

---

## 董事會函件

---

從而提高本公司的流動資金及盈利能力，故符合本公司及其股東的整體利益。董事會認為，即使最低拍賣價低於出售物業的估值／賬面金額，增強本公司財務狀況及營運資金而非持有出售物業為最合適及有效，因持有出售物業可能最終導致本公司以更大折讓出售出售物業，日後蒙受更大損失。

於二零二二年十一月的第一次拍賣中，本集團主要根據其對出售物業價值的內部估算將起拍價定為人民幣177,321,180元。其後，本公司委任的獨立專業估值師對出售物業於二零二二年十二月三十一日的價值進行估值（「二零二二年估值」），出售物業的估值約為人民幣177,600,000元，與本集團內部估算大致相同。考慮到二零二二年估值結果，本集團決定於幾個月後的第二次拍賣中再次採用相同的起拍價（人民幣177,321,180元），以徵求潛在買家報價。鑑於上述情況，雖然二零二二年估值對第四次拍賣中釐定的最終代價沒有直接影響，但董事會在詢價程序的初始階段已計及該估值，以確定出售物業的適合售價。

### 土地抵押

根據買賣協議，賣方須於買賣協議日期起計三十(30)日內完成(i)有關出售事項的所需備案及登記程序；及(ii)將出售物業的業權轉移予買方。為確保買方履行買賣協議項下支付代價的責任，買方須於出售物業的業權轉移予買方時，與賣方訂立土地抵押協議，據此，買方（作為抵押人）須以賣方（作為承押人）為受益人就出售物業簽立抵押（「土地抵押」）。

倘買方擬於簽立土地抵押後以出售物業作為對外融資的抵押品，賣方須在取得有關金融機構就提供該對外融資的相關批准文件或確認後，同意與買方共同解除土地抵押。買方承諾，從該等外部融資獲得的任何收益將優先用於償還買賣協議項下的任何未償還代價餘額。

### 先決條件

完成乃以達成下列各項為條件：

- (1) 按照上市規則規定，股東於股東特別大會上通過所需決議案批准、確認及追認買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (2) 買賣協議各訂約方已取得政府、主管部門及／或其他人士的全部所需准許、批准及審批；
- (3) 買賣協議各訂約方所提供的保證在各主要方面維持真實、準確及不具誤導性；及

---

## 董事會函件

---

- (4) 概無任何政府或主管部門(不論在香港、中國或其他地方)建議、頒佈或採取任何法規、規則或決定被合理預期會阻止、限制或重大延誤買賣協議項下擬進行的交易的簽立、交付、履行或落實。

於最後實際可行日期，概無條件已予達成。

倘任何先決條件未能於將出售物業的業權轉移予買方(「**業權轉移**」)後達成，出售物業佔用權的交付應予暫停，直至買賣協議項下全部先決條件均獲達成為止。

倘任何先決條件未能於業權轉移日期起計六(6)個月後達成，買賣協議任何一方均有權終止買賣協議。在此情況下，賣方應隨即向買方退回作為買賣協議項下代價的全部已收取款項，而買方應隨即將出售物業的業權轉回賣方。

### 完成

待達成買賣協議所載的先決條件後，完成將於買方全數最終結付代價時達成。完成時，賣方會將出售物業的佔用權按「現狀」基準交付予買方。與出售物業有關的全部產生收入(包括但不限於租金收入)權利及任何管理及決策權力將於買方全數最終結付代價後翌日轉移予買方。

### 有關買賣協議各訂約方的資料

#### 買方

買方為於中國成立的有限責任公司，由Xie Tingui實益擁有。買方主要從事物業管理及營運。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### 賣方

賣方為於中國成立的有限責任公司，亦為本公司的間接全資附屬公司。賣方主要在中國從事地產發展。

### 出售事項的財務影響

估計本公司將因出售事項錄得初步虧損淨額約人民幣34,767,000元(相當於約38,759,000港元)，乃(i)代價(已換算為港元，並扣除與出售事項有關的估計開支及稅項開支)約人民幣6,634,000元(相當於約7,396,000港元)；及(ii)出售物業的資產淨值約人民幣144,456,000元(相當於約161,040,000港元)(以出售物業於二零二三年十一月三十日的未經審核管理賬目為準)之間的差額。於二零二三年六月三十日，出售事項的影響導致本公司資產淨值由7,338.1百萬港元變動至7,293.9百萬港元。實際金額將須待本公司核數師審核後方會作實，因此或會與上述金額不同。

### 出售事項所得款項的擬定用途

董事預期，扣除估計稅款及開支約人民幣6,634,000元(相當於約7,396,000港元)後，估計將自出售事項收取的所得款項淨額將約為人民幣109,689,000元(相當於約122,281,000港元)。董事現時擬將所得款項淨額用於償還本公司所發行未償還公司債券及本集團短期貸款所產生的本金及利息。

### 進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事自動化、物業投資及發展、金融服務以及證券投資等業務。本集團來自物業投資及發展業務的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)約1,767.7百萬港元大幅減少約85.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)約259.3百萬港元，主要由於二零二二財年向客戶移交的物業銷售規模相較於過往年度有所減少。此外，於二零二二財年，物業投資及發展業務產生經營虧損約82.4百萬港元，而二零二一財年則錄得經營溢利約98.0百萬港元，主要由於投資物業的公平值收益減少約135.9百萬港元。

過去多年來，由於新型冠狀病毒病(「**新冠肺炎**」)爆發、地緣政治亂局、中國政府就房地產行業實施的規管政策以及中國經濟轉差，中國房地產行業的營商環境特別挑戰重重。房地產公司的高槓桿營運風險逐步浮面，行業融資渠道出現全面萎縮。流動資金危險持續一觸即發，加重物業買家、資本市場參與者及其他市場參與者的觀望態度，導致缺乏置業意願，從而降低中國房地產物業銷情。受到信貸環境及融資渠道收緊、銷售市場不景氣，以及償債壓力加劇等因素所限，房地產行業出現信貸風險及債務違約爆發，嚴重影響市場信心。

---

## 董事會函件

---

出售物業位於中國江西省贛州市。於二零二二年期間，贛州市房地產物業成交量下降，主要由於中國政府就房地產行業實施的一連串規管及監控措施，物業買家的觀望態度及中國整體經濟氣氛所致。由於房地產物業成交量下降，贛州市積存大量房地產庫存，因此預期贛州市房地產行業於未來多年將持續面臨激烈競爭。

此外，本集團極為依賴債務融資供其物業投資及發展項目之用，為本集團帶來沉重利息負擔。於二零二三年六月三十日，本集團有(i)約13億港元將於一年內到期的貸款；及(ii)約318.0百萬港元的公司債券，票息率為每年7.0%至8.0%不等，須於一至兩年內償還。

考慮到中國地產市場的現況、贛州市房地產行業競爭日熾且未來前景低迷、本集團現時的財務、債務及流動資金狀況，董事會相信出售事項將使本集團可變現彼於出售物業的投資，並償還本公司所發行未償還公司債券及短期貸款所產生的本金及利息，從而減少本集團的債務及財務成本，並舒緩其流動資金壓力。綜上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及其項下擬進行的交易屬公平合理且按正常商業條款訂立，出售事項亦符合本公司及股東整體的利益。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則就出售事項及其項下擬進行的交易所計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年三月二十二日(星期五)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行的交易。

於股東特別大會上，有關出售事項的表決將以投票方式進行。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益；及概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下盡快按照隨附代表委任表格上列印之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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(或其任何續會)，並於會上表決。

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二四年三月十九日(星期二)至二零二四年三月二十二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，此期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零二四年三月十八日(星期一)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 推薦意見

董事認為，買賣協議之條款就本公司及股東而言屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益，因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易之決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

### 警告

由於出售事項之完成須待買賣協議所載之多項先決條件達成後方告作實，故出售事項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，如對自身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中澤豐國際有限公司  
主席兼首席執行官  
黃萬勝  
謹啟

二零二四年二月二十九日

## 1. 本集團之財務資料

本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表以及截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表連同相關附註披露於以下文件，而有關文件已分別於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.hk1282.com](http://www.hk1282.com))上發佈。請參閱以下鏈接：

1. 於二零二三年五月十一日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第72至266頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0511/2023051100076\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0511/2023051100076_c.pdf)

2. 於二零二二年四月二十九日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第72至282頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042903348\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042903348_c.pdf)

3. 於二零二一年四月二十九日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第84至310頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901276\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901276_c.pdf)

4. 於二零二三年九月二十八日刊發之本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(第8至58頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0928/2023092801544\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0928/2023092801544_c.pdf)

## 2. 本集團債務

### 本集團債務聲明

#### (i) 借貸

於二零二三年十二月三十一日(即編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還銀行及其他借貸(分類為流動及非流動負債)約為1,723,393,000港元(未經審核)。

		於二零二三年 十二月三十一日 流動 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 非流動 千港元 (未經審核)
有抵押			
– 銀行貸款	(a)	422,801	–
– 其他貸款	(b)	–	632,831
有抵押借貸總額	(d)	422,801	632,831
無抵押			
– 企業債券	(c)	313,000	–
– 其他貸款	(b)	354,761	–
無抵押借貸總額		667,761	–
借貸總額		1,090,562	632,831
		於二零二三年 十二月三十一日 銀行借貸 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 其他借貸 千港元 (未經審核)
一年內或應要求		422,801	667,761
超過一年但不超過兩年		–	632,831
借貸總額		422,801	1,300,592

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，約415,654,000港元(未經審核)的銀行貸款計入流動負債，並無計劃於一年內償還。彼等乃分類為流動負債，因相關貸款協議包含賦予授貸人無條件權利隨時酌情決定要求還款的條款。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無違反任何銀行融資契諾。

- (b) 於二零二三年十二月三十一日，約632,831,000港元(未經審核)的有抵押其他貸款按年利率9.8%計息，並須於二零二六年三月十五日償還。

於二零二三年十二月三十一日，約354,761,000港元(未經審核)的無抵押其他貸款按年利率0%至12%計息，並須於1年內償還。

- (c) 於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有以港元計值的公司債券合共約313,000,000港元(未經審核)予若干方，債券票面年利率為8.0%，自相關發行日期起1年內償還。

- (d) 於二零二三年十二月三十一日，本集團的借貸約1,055,632,000港元(未經審核)以以下各項作抵押：

- 本公司以及其若干附屬公司及關聯方提供的擔保；
- 本集團的物業、廠房及設備；及
- 本集團的投資物業。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的借貸約1,002,603,000港元(未經審核)由本公司以及其若干附屬公司及關聯方提供擔保。

**(ii) 租賃負債**

下表顯示本集團於截至二零二三年十二月三十一日租賃負債的剩餘合約到期日：

	最低租賃付款總 額 二零二三年 千港元 (未經審核)	最低租賃付款之 現值 二零二三年 千港元 (未經審核)
一年內	1,404	1,279
遲於一年且不遲於五年	<u>1,504</u>	<u>1,441</u>
	2,908	<u><u>2,720</u></u>
減：未來利息開支總額	<u>(188)</u>	
租賃負債現值	<u><u>2,720</u></u>	
未來租賃付款的現值分析如下：		
流動負債	1,279	
非流動負債	<u>1,441</u>	
	<u><u>2,720</u></u>	

**(iii) 或然負債**

於二零二三年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債。

**(iv) 財務擔保**

為若干本集團物業的買家提供有關按揭融資的擔保：

於二零二三年十二月三十一日，就本集團物業買家所獲得的按揭貸款，向銀行提供擔保約59,671,000港元(未經審核)。銀行將於向買家發出房產證或買家結付按揭貸款時(以較早者為準)解除有關擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能履約支付按揭款項，本

集團將需負責向銀行償還違約買家尚未償還之按揭本金，連同應計利息及罰金，而本集團有權接管相關物業之產權及所有權。本集團管理層認為，買家拖欠付款的可能性極低。

除上文所述者或本通函另有披露者外，以及除集團內公司間負債及在日常業務過程中之正常貿易及其他應付款項外，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何其他已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金聲明

董事經適當審慎查詢後認為，經考慮本集團營運將產生的預期現金流量以及出售事項之影響後，本集團將擁有充足營運資金應付自本通函日期起計未來至少十二個月之需要。董事在評估本公司營運資金充足性時亦已考慮本公司的可用財務資源。有關修訂，請參閱經更新安慰函。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關函件。

### 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財務或貿易狀況自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事自動化、物業投資及發展、金融服務以及證券投資等業務。

隨著新冠肺炎爆發趨於穩定及得到控制，市場逐步恢復正常，預期中國政府及香港政府均將以促進經濟發展作為重點。本集團將抓住時機，依託本集團在中港兩地的資源，充分利用本集團在兩地經營的深厚積澱，優化本集團結構佈局，積極推動本集團各項業務的穩步發展。

#### 物業投資及發展業務

本集團於中國深圳市光明區持有一個大型產業地產項目－邦凱科技園（「**邦凱科技園**」），總建築面積550,000平方米。邦凱科技園乃具有高質量標準、可媲美世界一流科學城的集科技研發、專業化產業空間、商務辦公、智慧公寓、休閒商業等為一體的產城綜

合體。邦凱科技園旨在秉承中國政府促進智慧製造業的政策，吸引更多優質高新技術製造企業入駐園區。

### **自動化業務**

中國提出加快第五代移動網絡(5G)、人工智能、工業互聯網及物聯網等新型基礎設施的建設進度，將為本集團自動化業務的發展帶來全新動力。本集團的願景是成為中國電子製造行業領先的高端智慧製造裝備供應商及解決方案服務商，助力本集團客戶邁向工業4.0時代。

本集團將依託其內部資源及外部融資籌得的資金，以邦凱科技園為載體，向智慧製造行業上下游進行延伸。本集團將通過合資、併購、融資等多種方式引進、扶持目標企業落戶在邦凱科技園，以拓展本集團產業鏈的深度和廣度。

### **金融服務及證券投資業務**

香港政府繼續推動香港資產管理行業的增長及發展。本集團旨在加強資產管理等相關業務，針對高資產淨值的個人、企業、基金及家族信託基金，提供證券諮詢及資產管理服務，以滿足不同投資者的需求。

以下為獨立估值師方程評估有限公司就其對本公司之該物業於二零二三年十一月三十日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



### 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

吾等遵照中澤豐國際有限公司(「**貴公司**」)之指示，對所述貴公司所持有位於中華人民共和國(「**中國**」)之物業權益(「**該物業**」)進行估值，吾等確認吾等已作出相關查詢，並取得吾等認為就向閣下提供吾等對該物業於二零二三年十一月三十日(「**估值日期**」)之市值之意見而言屬必要之有關進一步資料。

本函件構成吾等估值報告之一部分，並闡明估值之基準及方法，釐清是次估值之假設及限制條件。

## 2. 估值基準

估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見，按照吾等之定義，乃指自願買方與自願賣方在進行適當推銷後，在雙方知情、審慎及自願之情況下於估值日期基於公平交易原則以資產或負債所換取之估計金額。

市值乃理解為所估計資產或負債之價值，並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高價格及買方於市場上可合理獲得之最有利價格。此估計尤其不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與出售有關之任何人士所作出之特別考慮因素或特許權，或任何特別價值因素)影響而上升或下跌之估價。

### 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之價格及／或詢價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之一切相關利弊進行分析及仔細衡量，以達致公平市值比較。

### 4. 估值考慮因素

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(二零二二年版)載列的所有規定。

### 5. 估值假設

吾等之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、管理協議或任何其他可能影響該物業價值之類似安排利益。

吾等之估值並無就估值該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響價值之繁重產權負擔、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之真實性及準確性。貴公司亦已知會吾等，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有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之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該物業之現有業權或任何並無列於交付吾等之副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴貴公司之中國法律顧問廣東金地律師事務所就該物業業權之有效性所提供之資料。

## 7. 限制條件

吾等已委派范傳鵬先生(具有工程測算資格)於二零二四年一月二十七日對該物業進行實地視察，彼於中國擁有超過10年物業估值經驗。根據吾等之視察，物業狀況良好。

吾等並無作出詳細實地量度以核實物業之面積是否正確，惟吾等假設吾等所獲提供之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之意見。

吾等在很大程度上倚賴貴集團提供之資料，並已接納吾等就有關事宜獲提供之建議，尤其是(包括但不限於)該物業之年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模和建築面積及所有其他有關識別該物業之事宜。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。貴公司亦已知會吾等，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

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

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(「**人民幣**」)進行物業權益估值。

隨函附奉「估值詳情」。

此 致

香港  
金鐘金鐘道89號  
力寶中心第二座  
19樓1908室  
**中澤豐國際有限公司**  
**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, RPS(GP), BSC*  
謹啟

二零二四年二月二十九日

黎玉燕自二零一八年起加入方程評估有限公司，為註冊專業測量師(產業測量組)。彼為香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，於香港、新加坡及中國等地擁有逾25年的物業估值經驗。

附件

## 估值詳情

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年十一月三十日的市值 人民幣
位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城的部分商業大廈及134個停車位(「 <b>出售物業</b> 」)	<p>出售物業包括位於寶能太古城第五(5)至第二十三(23)層的酒店、餐廳及辦公室(「<b>商用物業</b>」)及位於寶能太古城的134個停車位(「<b>停車位</b>」)。</p> <p>寶能太古城於二零一六年年左右竣工。</p> <p>出售物業的總建築面積分別約為29,553.53平方米(商用物業)及4,329.84平方米(停車位)。</p> <p>物業已獲授土地使用權，年期為40年，於二零五二年二月二十日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業乃持作投資用途。物業總建築面積約19,000.00平方米的部分由不同租戶佔用，最近一個租約於二零三一年六月九日到期，每月總租金約為人民幣560,000.00元，其餘部分為空置。</p>	<p><b>145,700,000</b> (人民幣一億四千五百七十萬元正)</p>

## 附註：

- i. 根據國有土地使用權證—贛市章國用(2013)第0006號，一幅位於章江新區第K21號、總建築面積約51,950.2平方米之地塊之土地使用權已授予萊華泰豐有限公司(「**賣方**」)，年期分別於二零五二年二月二十日(商業用途)及二零八二年二月二十日(住宅用途)屆滿，准許作商業服務及住宅用途。
- ii. 根據166套房產登記記錄，物業的登記擁有人為賣方。物業的總建築面積分別約為29,553.53平方米(商用物業)及4,329.84平方米(停車位)。根據土地轉讓協議的補充條款，總建築面積不少於30,000平方米的商用物業只可整項而不得分拆出售。

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的相關部分（即服務式公寓、商舖、辦公室或停車位）具有相同用途，並位於該物業附近或相鄰位置，而發售日期與估值緊密一致。我們已對該等可資比較項目的單價進行適當調整，以反映我們評估中包括但不限於位置、面積、狀況、用途及樓層等因素。

選定的可資比較土地詳情如下：

服務式公寓：

	蓉江府	元和時代中心	紅點公寓
建築面積(平方米)：	50.00	67.54	38.00
用途：	公寓	公寓	公寓
開售日期：	二零二三年第四季	二零二三年第四季	二零二三年第四季
金額(人民幣)：	360,000	498,000	299,000
單價(人民幣)：	7,200	7,373	7,868
經調整單價(人民幣)：	5,249	5,375	5,736

辦公室：

	萬象城	中廷廣場	華潤大廈
建築面積(平方米)：	203.00	1,168.00	257.00
用途：	辦公室	辦公室	辦公室
開售日期：	二零二三年第四季	二零二三年第四季	二零二三年第四季
金額(人民幣)：	1,500,000	8,680,000	1,980,000
單價(人民幣)：	7,389	7,432	7,704
經調整單價(人民幣)：	5,117	5,147	5,336

商舖：

	金樽花園商舖	萬盛街商舖	長征大道商舖
建築面積(平方米)：	395.00	281.00	2,420.00
用途：	商舖	商舖	商舖
開售日期：	二零二三年第四季	二零二三年第四季	二零二三年第四季
金額(人民幣)：	2,420,000	2,530,000	21,780,000
單價(人民幣)：	6,127	9,004	9,000
經調整單價(人民幣)：	3,772	5,543	3,645

停車位：

	麗景江山停車位	勁嘉山與城停車位	佳興云府停車位
用途：	停車位	停車位	停車位
開售日期：	二零二三年第四季	二零二三年第四季	二零二三年第四季
金額(人民幣)：	70,000	80,000	88,000
單價(人民幣)：	70,000	80,000	88,000
經調整單價(人民幣)：	50,400	57,600	63,360

該物業位於贛州市章貢區的住宅及商業區。鄰近開發項目包括新落成的住宅開發項目、商場、公園、政府、學校及醫院。地理位置優越，交通便利。同類物業的平均月租單價約為人民幣20至40元／每平方米。

- iii. 吾等已獲貴集團中國法律顧問就物業之法定業權提供法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- i) 總建築面積33,883.37平方米的出售物業已取得166套房地產權證；
  - ii) 出售物業已售予贛州通泰文旅產業有限公司(「買方」)；
  - iii) 出售物業概無任何按揭或第三方產權負擔；
  - iv) 根據土地轉讓協議的補充條款，總建築面積不少於30,000平方米的商用物業只可整項而不得分拆出售；及
  - v) 出售物業可自由轉讓、贈與或交換，惟須遵守上述iv)項所述的特定條件。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定所提供有關本集團的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並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實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司的股份及相關股份及債權證中的權益及淡倉

截至最後實際可行日期，據董事所深知，董事或本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人概無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)的股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所；或(ii)任何已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條規定需存置的登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 董事購買股份或債券的權利

除本公司於二零二零年六月二日採納之購股權計劃外，截至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無參與任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。除披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員或彼等配偶或十八歲以下子女獲授予任何可認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券的權利，或行使任何該等權利。

### 主要股東及其他人士於股份及本公司相關股份之權益與淡倉

截至最後實際可行日期，據董事所深知，以下為非本公司董事或主要行政人員的人士根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露於本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊中：

股東名稱	於股份中持有 權益的身份	持有股份數目	截至最後實際可行 日期已發行股份的 概約百分比 (附註1)
中浩發展有限 公司(附註2)	實益擁有人	800,000,000 (L)	29.85%
馬江浩先生	受控制企業權益	800,000,000 (L)	29.85%

縮寫：「L」表示好倉

附註：

1. 截至最後實際可行日期，本公司已發行股本總數為2,680,000,000股。
2. 800,000,000股股份由馬江浩先生全資擁有的中浩發展有限公司持有。根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，馬江浩先生被視為於中浩發展有限公司擁有或被視為擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文披露者外，截至最後實際可行日期，本公司並無獲知會任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內的本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

### 3. 董事之服務合約

截至最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無任何擬訂服務協議，即並非將於一年內到期或本集團成員公司可於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務協議。

#### 4. 董事於資產／合約中的權益及其他權益

##### (a) 於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團最新刊發經審核綜合財務報表編製日期）起已收購或出售或租賃，或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。

##### (b) 於重大合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重要關聯的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

##### (c) 於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

#### 6. 重大合約

以下重大合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 深圳寶開實業有限公司（「寶開實業」，作為賣方）、深圳鴻興萊華酒店有限公司（「鴻興萊華酒店」，作為買方）與深圳邦凱新能源股份有限公司（「深圳邦凱」）所訂立日期為二零二二年四月二十八日之股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，寶開實業有條件同意出售，而鴻興萊華酒店有條件同意收購深圳邦凱之543,600,000股股份，佔深圳邦凱全部已發行股本之75.5%，代價為人民幣800,000,000元（相當於約984,000,000港元），有關詳情於本公司日期為二零二二年四月二十八日、二零二二年五月五日及二零二二年五月二十三日之公告內披露；

- (b) 寶開實業(作為賣方)、鴻興萊華酒店(作為買方)與深圳邦凱所訂立日期為二零二二年五月二十三日之終止協議，內容有關終止股權轉讓協議，有關詳情於本公司日期為二零二二年五月二十三日之公告內披露；
- (c) 本公司的間接全資附屬公司深圳寶開投資控股有限公司(「**深圳寶開**」，作為買方)與深圳宏佳新科技有限公司(「**深圳宏佳新**」，作為賣方)所訂立日期為二零二二年十月十九日之買賣協議，據此，深圳寶開將收購而深圳宏佳新將分兩批轉讓汕頭市泰盛科技有限公司的全部股權，有關詳情於本公司日期分別為二零二二年十月三日及二零二三年二月二十七日的公告及通函內披露；
- (d) 本公司與寶新證券有限公司(「**配售代理**」)(作為配售代理)所訂立日期為二零二三年二月二十七日之配售協議，內容有關按盡力基準以配售價每股配售股份0.34港元配售313,875,122股本公司配售股份，有關詳情載於本公司日期為二零二三年二月二十七日的公告。本公司進一步與配售代理訂立補充協議，據此修訂配售的最後截止日期，有關詳情載於本公司日期為二零二三年三月六日的公告；
- (e) 本公司之間接全資附屬公司深圳市佳力興業電子科技有限公司(「**深圳佳力**」)(作為買方)與深圳東智能源有限公司(「**深圳東智**」)(作為賣方)所訂立日期分別為二零二三年三月十五日及二零二三年四月二十七日之兩份收購協議，據此，深圳佳力同意購買而深圳東智同意出售位於中國深圳市的若干商業辦公物業，總代價為人民幣70,083,178.64元(相當於約79,894,823.65港元)，有關詳情於本公司日期為二零二三年四月二十七日的公告內披露；及
- (f) 中浩發展有限公司(「**中浩**」)與本公司所訂立日期為二零二三年四月二十日之認購協議，據此，本公司配發及發行，而中浩按每股認購股份0.281港元的認購價認購合共800,000,000股本公司認購股份，有關詳情載於本公司日期分別為二零二三年四月二十日及二零二三年六月五日的公告及通函；
- (g) 本公司全資附屬公司寶新金融投資有限公司(「**寶新金融**」)(作為認購方)所簽立日期為二零二三年十月三十日之認購協議，據此，寶新金融同意以總代價120,000,000港元認購大西洋策略基金II的寶新高收益債券基金，認購總額為120,000,000港元，有關詳情載於本公司日期分別為二零二三年九月二十五日、二零二三年十月四日及二零二三年十月三十日的公告；及
- (h) 買賣協議。

## 7. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
方程評估有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，該專家已發出書面同意，同意發佈本通函並按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。

於最後實際可行日期，該專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，該專家概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司最新刊發經審核財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或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。

## 8. 展示文件

以下文件之副本可於本通函日期起計14日期間內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hk1282.com>)查閱：

- (a) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (b) 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 方程評估有限公司發出之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「6.重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述之同意書；
- (f) 買賣協議；及
- (g) 本通函。

**9. 其他事項**

- (a) 阮傑偉先生為本公司之公司秘書。阮先生畢業於英國伯明翰大學，獲得法律與商業研究學士學位。阮先生於二零一五年七月加入本公司，在法律、合規及企業管治事項有超過十年經驗。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而本公司於香港之主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 股東特別大會通告



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

## 股東特別大會通告

茲通告中澤豐國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年三月二十二日(星期五)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

### 普通決議案

「動議：

- (i) 批准、追認及確認本公司間接全資附屬公司萊華泰豐有限公司(作為賣方)(「賣方」)與贛州通泰文旅產業有限公司(作為買方)(「買方」)所訂立日期為二零二三年十二月八日之有條件買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關(其中包括)建議出售(i)位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城第五(5)至第二十三(23)層的酒店、餐廳及辦公室，總建築面積約29,553.53平方米；及(ii)位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城的134個停車位，總建築面積約4,329.84平方米，以及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 授權任何一名董事或(如須加蓋本公司印鑑)任何兩名董事，在其可能絕對酌情認為就使任何與買賣協議及其項下擬進行之交易以及其實施有關或相關連之事宜生效或終止、修改、補充或完成該等事宜而言屬必要、合宜或權宜之情況下，作出一切有關行動、作為及事宜以及簽署、簽立及交付一切有關文件，包括但不限於加蓋本公司印鑑。」

承董事會命  
中澤豐國際有限公司  
主席兼首席執行官  
黃萬勝

香港，二零二四年二月二十九日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心二座

19樓1908室

附註：

1. 合資格股東有權委任一名或多名受委代表代其出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上發言及投票，惟每名受委代表限於代表股東持有並在有關代表委任表格內指明的股份數目。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於股東特別大會(或其任何續會)上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟排名較先之持有人作出投票(不論親身或委派代表)，則會被接納而不計其他聯名持有人之投票；就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。
3. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
4. 已填妥的代表委任表格須於股東特別大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。倘代表委任表格由非公司股東的授權人簽署，則授權簽署該表格的授權書或其他授權文件或經核實證明(該證明須由公證人或香港合資格執業律師發出)的該等授權書或授權文件副本，須連同代表委任表格一併交回本公司的香港股份過戶登記分處。如股東為公司，代表委任表格須加蓋公司印鑑，或由獲正式書面授權之高級職員或代理人簽署。
5. 為釐定股東出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年三月十九日(星期二)至二零二四年三月二十二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，此期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二四年三月十八日(星期一)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處(地址見上文附註4)。
6. 誠如通函內董事會函件所載，本通告所載各項決議案將以投票方式表決。
7. 倘於股東特別大會當日上午十一時正或之前任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期。本公司將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hk1282.com](http://www.hk1282.com))上刊登公告，通知股東續會的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席股東特別大會。

於本通告日期，董事會包括兩位執行董事，分別為黃萬勝先生及李敏斌先生；一位非執行董事張弛先生；及三位獨立非執行董事，分別為趙伊子女士、張娟女士及陳文偉先生。