
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、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之中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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。



中國城市基礎設施集團有限公司

China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

非常重大出售事項： 出售一間附屬公司全部已發行股本 及 股東特別大會通告

本公司謹訂於二零二二年七月八日（星期五）上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室舉行本公司股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格，該代表委任表格亦會刊載於香港聯合交易所有限公司之網站www.hkexnews.hk及本公司網站上。

無論閣下能否出席股東特別大會（「股東特別大會」），務請閣下細閱通告並盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥並交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施及特別安排

考慮到新型冠狀病毒疫情的爆發，股東特別大會將實施若干措施以應對與會者感染的風險，包括但不限於：

- 所有與會者須(a)接受強制體溫檢查；及(b)在進入股東特別大會會場前佩戴外科口罩
- 任何被香港特別行政區政府規定接受健康隔離的與會者不得進入股東特別大會會場
- 所有與會者於進行股東特別大會期間均須佩戴外科口罩
- 適當的座位安排
- 不會派發公司禮品或茶點

本公司提醒與會者應在顧及其自身個人情況後，審慎考慮出席股東特別大會的風險。此外，本公司謹此提醒股東，毋須就其投票權而親身出席股東特別大會，並強烈建議股東委任股東特別大會主席為其受委代表，以及盡早提交其代表委任表格。視乎新型冠狀病毒疫情的發展，本公司或會實施進一步變動及預防措施，並可能於適當情況下就有關措施刊發進一步公告。

二零二二年六月二十三日

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 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-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：

「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國城市基礎設施集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「可換股債券」	指	本公司向買方發行尚未行使本金額為431,500,000港元的可換股債券
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售事項」	指	買賣協議項下擬進行之出售待售股份
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開以供股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港附屬公司」	指	鳳珍企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何根據上市規則並非本公司之核心關連人士及為獨立於本公司及其核心關連人士之第三方之人士或公司及其各自之最終實益擁有人

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二二年六月十七日，即本通函付印前就確定以供載入本通函的若干資料的最後實際可行日期
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國附屬公司」	指	鳳珍實業發展(深圳)有限公司，一間於中國成立之公司，為香港附屬公司之全資附屬公司
「該物業」	指	目標集團於中國深圳擁有之物業
「承兌票據」	指	本公司向買方發行尚未行使本金額為53,500,000港元的承兌票據
「買方」	指	Sky Climber Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「買方承兌票據」	指	買方將向賣方(或按其指示)發行本金總額為100,000,000港元的三年期承兌票據，以按買賣協議支付買方應付的部分代價
「餘下集團」	指	本集團(不包括目標集團)
「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項訂立之日期為二零二二年四月二十五日之有條件買賣協議
「待售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「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0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Precious Palace Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	綠色城市開發有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

除另有指明外，於本通函內以人民幣列值之金額乃以1.0港元兌人民幣0.84元之概約匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算不應詮釋為有關款額已經、可能已經或可以按任何特定匯率或任何其他匯率兌換。

* 僅供識別



中國城市基礎設施集團有限公司
China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

執行董事：

李朝波先生(主席)

季加銘先生

葉天放先生(行政總裁)

非執行董事：

張貴卿先生

獨立非執行董事：

吳志豪先生

郭堅華先生

鄭美雲女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

62樓6208室

敬啟者：

**非常重大出售事項：
出售一間附屬公司之全部已發行股本**

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年四月二十五日之公告，據此，董事會宣佈於二零二二年四月二十五日，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購待售股份，總代價為840,000,000港元，其根據上市規則第14章構成本公司之非常重大出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項之進一步詳情；(ii)該等物業之估值報告；(iii)餘下集團之未經審核備考財務資料；及(iv)股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料。

董事會函件

出售事項

於二零二二年四月二十五日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購待售股份，總代價為840,000,000港元。

買賣協議

日期： 二零二二年四月二十五日(交易時段後)

訂約各方： (1) 賣方
(2) 買方

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於買賣協議日期，買方為可換股債券及承兌票據之持有人。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方之最終實益擁有人為楊智雄先生，且買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

賣方為本公司之全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)買方、其任何董事及法定代表及／或對交易可行使影響力之買方的任何最終實益擁有人；及(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或涉及交易的本公司附屬公司的任何關連人士之間沒有且於過往十二個月內並無重大貸款安排(可換股債券及承兌票據除外)。

將予出售之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份。待售股份指目標公司之全部已發行股本。

董事會函件

代價

出售事項之總代價為840,000,000港元，須由買方按以下方式（或訂約各方可能協定之其他方式）向賣方支付：

- (1) 431,500,000港元將按等值基準透過抵銷買方所持本金額為431,500,000港元之可換股債券支付；
- (2) 53,500,000港元將按等值基準透過抵銷買方所持本金額為53,500,000港元之承兌票據支付；
- (3) 255,000,000港元由買方於股東特別大會上通過相關決議案之日起60天內透過本票（或訂約各方可能協定之其他方式）支付；
- (4) 100,000,000港元將透過買方以賣方為受益人發行本金額為100,000,000港元之買方承兌票據支付。

買方承諾，於完成前，其將不會執行可換股債券及／或承兌票據之任何條款，包括但不限於兌換任何可換股債券。

出售事項之代價乃由買賣協議之訂約各方經參考該物業之估值及目標公司之財務狀況，經公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項之條款（包括但不限於代價）屬公平合理並按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

該物業之估值由獨立估值師AP Appraisal Limited基於可比較交易法採用市場法得出。可比較交易法以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。根據估值，該物業於二零二一年十二月三十一日的公平值約為956,097,000港元，其亦為該物業之賬面值。

董事會函件

儘管部分代價將於完成時以買方承兌票據支付，惟本公司注意到買方已結算應付的絕大部分代價，而買方承兌票據指整體代價的相對小部分。本公司了解到，以買方承兌票據進行的結算乃由於買方的內部資金安排所致。誠如通函附錄二所示，目標集團的資產淨值遠超過買方承兌票據的未償還金額，於完成後，買方將成為目標集團的擁有人。萬一買方於買方承兌票據到期時並無其他方法償還，買方仍可抵押目標集團的資產或出售目標集團，所得款項應足以支付及償還買方承兌票據。因此，本公司認為信貸風險相對較低，且以買方承兌票據結算的部分代價符合本公司及其股東整體利益。

買方承兌票據之主要條款

- 發行人： 買方
- 本金額： 100,000,000港元
- 到期日： 自買方承兌票據發行日期起計滿三週年當日
- 贖回： 買方可於到期日前隨時向承兌票據相關持有人發出書面通知，按將予贖回之部分承兌票據之100%本金額贖回買方承兌票據(全部或部分)。
- 於到期日仍未償還之任何買方承兌票據金額將按其當時未償還本金額之100%贖回。
- 利息： 買方承兌票據將按年利率3%計息，並於贖回時或到期時支付。
- 可轉讓性： 買方承兌票據可轉讓予任何受讓人，惟須向買方發出事先書面通知。
- 上市： 買方承兌票據將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。

董事會函件

先決條件

出售事項須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 股東於股東特別大會上通過必要決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (2) 賣方及本公司須取得之所有必要同意及批准已經取得；
- (3) 買方須取得之所有必要同意及批准已經取得。

倘條件未能於二零二二年八月三十一日(或訂約方可能協定之較後日期)或之前獲達成，則買賣協議將告停止及終止且買賣協議之訂約方其後均毋須據此向另一方承擔任何責任及負債，惟先前違反買賣協議之條款者除外。

完成

完成預計於上文所述之條件獲達成(或獲豁免)後三個營業日(或買賣協議之訂約方可能協定之較後日期)內落實。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再擁有目標公司之權益，且目標集團之財務業績將不再綜合併入本集團財務報表。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及主要從事投資控股。目標公司為香港附屬公司全部股權之法定及實益擁有人，而香港附屬公司持有中國附屬公司之全部股權。中國附屬公司為該物業之法定及實益擁有人。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再綜合併入本集團財務報表。

董事會函件

中國附屬公司現時持有位於中國深圳之該物業。該物業包括位於中國深圳的物業綜合體，土地面積約為14,971.1平方米，建築樓面面積約為36,875.72平方米。該物業包括總建築面積約15,251.76平方米的兩座廠房、總建築面積5,588.86平方米的兩棟員工宿舍、總建築面積12,248.64平方米的一棟商業樓宇及總建築面積約3,786.46平方米的一個商業及住宅綜合體。該物業為目標集團之唯一重要資產。

目標集團按照香港公認會計原則編製之截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
營業額	12,921	12,834
稅前虧損淨額	(156,057)	(21,151)
稅後虧損淨額	(112,518)	(16,332)
資產淨值	849,232	832,900

於二零一八年十二月三十一日，目標集團的資產淨值約為535,000,000港元。本公司日期為二零一九年六月二十一日之通函所披露的收購代價的公平值約為788,000,000港元。目標集團的資產淨值於兩年內增加，主要由於收購產生的商譽以及投資物業公平值的變動。

進行出售事項之理由

本集團主要從事物業開發及投資業務、酒店業務、物業管理業務及基礎設施業務。

董事會函件

茲提述本公司日期為二零一九年六月二十一日之通函，內容有關本集團收購目標公司。誠如通函所披露，本集團計劃根據重建計劃重建該物業。然而，二零二零年爆發的新型冠狀病毒疫情導致有關部門的審批程序出現不可避免的延遲。有關干擾亦導致重建計劃實施的延遲，且未來中國物業市場存在不確定性。因此，本公司認為，變現其於目標集團之投資以集中於其他現有業務將符合本集團之利益。

基於目標集團於二零二一年十二月三十一日之管理賬目之資產淨值狀況，估計於完成後，本集團將就出售事項錄得收益約7,100,000港元，其乃於二零二一年十二月三十一日按代價減目標集團(包括目標集團之商譽)之資產淨值及轉出累計匯兌儲備計算。本集團將就出售事項錄得之實際收益或虧損，須待本公司之核數師進行最終審計後，方可確定。經扣除出售事項涉及之開支(包括專業費用及行政費用)並抵銷可換股債券及承兌票據後，預計來自出售事項之所得款項淨額約為254,000,000港元(不包括來自買方承兌票據之償還總額)。本公司擬將所得款項淨額約230,000,000港元用於償還債務，約24,000,000港元用於本集團的一般營運資金。本公司擬將所得款項淨額約230,000,000港元用於償還債務及約24,000,000港元用於本集團的一般營運資金，其中，約20,000,000港元用於員工成本及約4,000,000港元用於租金付款。來自買方承兌票據之償還總額合共約100,000,000港元將用於本集團之一般營運資金及業務發展。於一般營運資金，本公司擬將約24,000,000港元用於員工成本，約4,000,000港元用於租金付款，約1,500,000港元用於專業費用及約2,500,000港元用於一般行政開支。餘下68,000,000港元將用於本集團之業務發展，其中，約8,000,000港元將用於維修及翻新由一間全資附屬公司所經營的位於武漢的購物中心及約60,000,000港元用於尋求與物業開發業務或其他基礎設施業務有關的潛在投資。由於全球經濟的不確定性，本公司將謹慎考慮物業開發業務或其他基礎設施業務的任何投資。

董事會認為出售事項為本集團變現其於目標公司之投資及集中其資源發展其他有前景的現有業務提供了良機。

董事會函件

此外，由於可換股債券及承兌票據將於二零二二年到期，出售事項以及抵銷可換股債券及承兌票據之安排亦將降低本集團的整體資產負債比率而不會產生大量現金流出。出售事項可幫助減少本集團的債務並減少財務費用，進而將改善本集團的現金流量。

由於目標集團產生的租金收入，目標集團的業務活動被歸入物業投資業務分部。出售事項完成後，本集團的其餘業務為物業開發業務、物業投資業務、酒店業務及物業管理業務。除物業開發業務（將取決於下文解釋的市場情況）外，這些業務已為本公司提供穩定的收入來源。

根據本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務業績，截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團收入及物業投資業務分部收入分別約為75,085,000港元及約39,658,000港元。目標集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核收入約為12,834,000港元，佔本集團總收入的約17.1%及物業投資業務分部收入的32.4%。

於出售事項完成後，本集團將繼續持有位於武漢的未來城購物中心（「**未來城**」），其與物業投資業務分部有關。未來城的可租用總面積約為55,029平方米且截至二零二一年十二月三十一日止年度，為本集團貢獻約26,824,000港元的租金收入。

就本集團的物業開發業務而言，本公司將繼續尋找合適的潛在物業開發項目，以使本公司及股東整體受益。然而，由於全球經濟的不確定性、本公司的資源以及新型冠狀病毒疫情的影響，本公司將謹慎考慮任何需要大量財務支援、資本支出及完成時間的物業開發業務投資。

經考慮上述理由後，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項之條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

股東特別大會

股東特別大會將於二零二二年七月八日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室召開及舉行，以供股東批准買賣協議及其項下擬進行的交易。召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格後交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無股東於股東特別大會上須根據上市規則就批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為買賣協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會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及其項下擬進行的交易之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國城市基礎設施集團有限公司
主席
李朝波

二零二二年六月二十三日

I. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表連同隨附附註分別披露於本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度之年報（分別載於第62至第164頁、第59至第154頁及第61至第148頁），現載入本通函以供參考。

上述本公司年報可於本公司網站www.city-infrastructure.com及聯交所網站www.hkexnews.hk閱覽，其連結如下：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0515/2020051501932_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0430/2021043001006_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0513/2022051300513_c.pdf

II. 債務聲明

於二零二二年四月三十日（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，本集團之債務如下：

借貸

- (a.) 本集團的未經審核、尚未償還、有抵押及付息銀行貸款及其他貸款約為454,800,000港元；
- (b.) 本集團的未經審核、尚未償還、無抵押及付息其他貸款約為63,500,000港元；
- (c.) 本集團擁有本公司於二零一九年七月十九日發行的本金額為431,500,000港元的未償還可換股票據。本金額431,500,000港元包括於二零二二年四月三十日的債務部分賬面值約424,279,000港元及於二零一九年七月十九日至二零二二年四月三十日期間的實際應付利息約36,033,000港元；
- (d.) 本集團擁有本公司於二零一九年七月十九日發行的本金額為53,500,000港元的未償還承兌票據。本金額53,500,000港元包括於二零二二年四月三十日的債務部分賬面值約53,337,000港元及於二零一九年七月十九日至二零二二年四月三十日期間的實際應付利息約4,468,000港元。

租賃負債

於二零二一年四月三十日(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(作為承租人)擁有與租賃物業剩餘租期有關的尚未償還未付合約租賃負債約為5,900,000港元,有關款項均為無抵押及無擔保。

除上文所述外,於二零二二年四月三十日營業時間結束時,本集團概無任何按揭、抵押、債權證、借貸資本、銀行借貸及透支、債務證券或其他類似債務、租賃負債或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或任何其他尚未償還之或然負債。

III. 營運資金聲明

董事經審慎周詳考慮後認為,經計及本集團現有可供運用之財務資源,包括內部產生資金、現有備用信貸融資及收購事項之影響,在並無不可預見之情況下,本集團具備充裕之營運資金,足可應付本通函日期後至少十二個月之日常業務所需。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認書。

IV. 重大不利變動

董事確認本集團之財務或經營狀況或前景自二零二一年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期)起直至最後實際可行日期以來並無出現任何重大不利變動。

V. 餘下集團之財務及貿易前景

本集團從事房地產相關業務,並從二零一四年年底開始從事基礎設施業務。為了投放更多資源以符合本集團業務的策略方向,本集團可能會根據市場情況及物業組合的市場價值,適時出售本集團全部或部分物業組合。為支持本集團業務的進一步發展,管理層正積極尋找與本集團主營業務兼容的具潛力項目。

物業開發業務

就本集團的物業開發業務而言，本公司將繼續尋找合適的潛在物業開發項目，以使本公司及股東整體受益。然而，由於全球經濟的不確定性、本公司的資源以及新型冠狀病毒疫情的影響，本公司將謹慎考慮任何需要大量財務支援、資本支出及完成時間的物業開發業務投資。

物業投資業務

未來城購物中心（「未來城」）由餘下集團所擁有。未來城位於珞獅南路，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口車站。未來城可出租總面積約55,362平方米（包括停車場）。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及其他地標。未來城已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區（雲集了武漢大學及武漢理工大學等超過二十所大學及高等院校）高達1,000,000名學生及住宅消費客戶群對此不斷增加的需求。於二零二一年十二月三十一日，未來城的入住率為95%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，未來城產生的收益約為26,800,000港元。

酒店業務

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團分別管理一間有約231間房的商務酒店（「未來城大酒店」），為以房間數目而言屬華中其中一間最大套房商務酒店。酒店鄰近東湖、當地大學及政府機關，故可吸引不同類型的旅客。未來城大酒店擁有設施齊備的多功能宴會廳和會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店管理公司聘請了一批酒店服務業的專才，為顧客提供個性化服務。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，未來城大酒店產生的收益約為10,800,000港元及平均入住率約為33%。

物業管理業務

餘下集團向住戶及租戶提供安全、現代化、舒適及高質素物業管理服務。本集團的全資附屬公司經營物業管理業務，涵蓋武漢住宅建築、商業建築及未來城。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為24,700,000港元。

除出售事項外，於最後實際可行日期，本公司並無任何出售／縮減本公司業務營運及資產的計劃。

目標集團之財務資料

下文載列目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表及目標集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及若干說明附註（「財務資料」）。財務資料乃根據財務資料附註之附註2所載之基準呈列，及根據本公司採納之會計政策（誠如截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所示）及上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製。

財務資料由董事編製，僅供收錄於有關出售事項之本通函。本公司核數師，天健國際會計師事務所有限公司（「申報會計師」）獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體之獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」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」審閱載於本附錄第II-2至II-7頁之目標集團之財務資料。

審閱之範圍遠小於按照香港審計準則進行審計之範圍，故申報會計師無法保證可知悉在審計中可能識別之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審計意見。

根據彼等對目標集團財務資料之審閱，並無任何事項使彼等相信財務資料於各重大方面並未按照下文附註2所載之編製基準編製。

未經審核綜合損益及其他全面收益表

於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
收益	10,887	12,921	12,834
稅前溢利(虧損)	346,124	(156,057)	(21,151)
稅後溢利(虧損)	274,249	(112,518)	(16,332)
目標集團擁有人應佔溢利(虧損)	274,249	(112,518)	(16,332)
目標集團擁有人應佔 全面收入(開支)總額	265,526	(71,515)	1,280

未經審核綜合財務狀況報表

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日

	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
投資物業	1,073,034	952,381	956,098
	1,073,034	952,381	956,098
流動資產			
貿易應收賬款及其他應收款項	202,800	5,174	6,068
應收餘下集團款項	–	237,845	243,627
可收回稅項	428	815	666
銀行結餘及現金	154	146	103
	203,382	243,980	250,464
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	5,860	24,904	34,672
合約負債	–	1,298	–
銀行及其他借貸 —於一年內到期	11,236	11,905	18,293
	17,096	38,107	52,965
流動資產淨值	186,286	205,873	197,499
總資產減流動負債	1,259,320	1,158,254	1,153,597

	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
非流動負債			
銀行及其他借貸			
—於一年後到期	189,888	189,286	181,707
遞延稅項負債	268,258	238,095	239,024
已收租賃物業按金	—	1,214	1,927
	<u>458,146</u>	<u>428,595</u>	<u>422,658</u>
資產淨值	<u>801,174</u>	<u>729,659</u>	<u>730,939</u>
資本及儲備			
股本	390	390	390
儲備	<u>800,784</u>	<u>729,269</u>	<u>730,549</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>801,174</u>	<u>729,659</u>	<u>730,939</u>

未經審核綜合權益變動表

於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	換算儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	<u>390</u>	<u>145</u>	<u>535,113</u>	<u>535,648</u>
年內溢利	-	-	274,249	274,249
換算匯兌差額	-	(8,723)	-	(8,723)
於二零一九年十二月三十一日	<u>390</u>	<u>(8,578)</u>	<u>809,362</u>	<u>801,174</u>
年內虧損	-	-	(112,518)	(112,518)
換算匯兌差額	-	41,003	-	41,003
於二零二零年十二月三十一日	<u>390</u>	<u>32,425</u>	<u>696,844</u>	<u>729,659</u>
年內虧損	-	-	(16,332)	(16,332)
換算匯兌差額	-	17,612	-	17,612
於二零二一年十二月三十一日	<u>390</u>	<u>50,037</u>	<u>680,512</u>	<u>730,939</u>

未經審核綜合現金流量報表

於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
經營活動			
除稅前溢利(虧損)	346,124	(156,057)	(21,151)
調整：			
利息開支	49,712	11,812	12,332
利息收入	(7)	(1)	(2)
投資物業之公平值(收益)虧損	(282,235)	174,157	19,277
收購時豁免股東貸款	(107,354)	–	–
貿易應收賬款預期信貸虧損撥備	–	152	846
營運資本變動前之經營現金流量	6,240	30,063	11,302
貿易應收賬款及其他應收款項增加	(102,855)	(38,112)	(7,441)
貿易應付賬款及其他應付款項 增加	3,613	17,974	9,650
已收租賃物業按金增加	–	1,146	704
合約負債增加(減少)	–	1,225	(1,282)
經營(所用)所得之現金	(93,002)	12,296	12,933
已退還(已付)所得稅	494	(365)	147
經營活動(所用)所得之現金淨額	(92,508)	11,931	13,080

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
投資活動			
已收利息	7	1	2
投資活動產生之現金淨額	7	1	2
融資活動			
已付利息	(49,712)	(11,812)	(12,332)
所得新借貸	248,864	–	–
償還借貸	(102,273)	(11,905)	(6,024)
融資活動所得(所用)之現金淨額	96,879	(23,717)	(18,356)
現金及現金等值物增加(減少)淨額	4,378	(11,785)	(5,274)
外匯匯率變動之影響	(4,813)	11,777	5,231
於一月一日之現金及現金等值物	589	154	146
於十二月三十一日之現金及現金等值物	154	146	103

目標集團財務資料附註

1. 一般資料

Precious Palace Enterprises Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Precious Palace Enterprises Limited及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要在中國從事物業投資業務。

目標集團財務資料以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有值均約整至最接近的千位數(千港元)。

2. 編製基準

目標集團之財務資料乃僅根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條為載入本公司就出售權益刊發之通函，而按照截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報所載本公司採納之有關會計政策而編製，而有關會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。目標集團之財務資料乃根據歷史成本常規編製。

目標集團之財務資料並不包含足夠資料以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之完整簡明中期財務報告，且其應與本公司已刊發之相關年度財務報表一併閱讀。

下文載列餘下集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析。於出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權，且目標公司將不再為本公司的附屬公司。

就本通函而言，僅供說明，以下餘下集團的管理層討論及分析乃在不計及目標集團的情況下進行。

餘下集團之主要業務不會因出售事項而出現變動。於出售事項後，餘下集團將繼續經營其現有業務。餘下集團截至二零一九年十二月三十一日（「二零一九財政年度」）、二零二零年十二月三十一日（「二零二零財政年度」）及二零二一年十二月三十一日（「二零二一財政年度」）止各年度之管理層討論與分析分別載列下文。

業務及財務回顧

分部資料

餘下集團主要從事物業開發及投資業務、酒店業務及物業管理業務。餘下集團各業務分部於二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度的收益及經營業績概要載列如下：

二零一九財政年度	物業 開發業務 千港元	物業 投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業 管理業務 千港元	總計 千港元
收益	11,967	30,163	23,335	29,835	95,300
分部經營業績	(16,455)	9,432	786	10,545	4,308

於二零一九財政年度，餘下集團的收益約為95,300,000港元，主要來自物業投資業務分部。餘下集團的經營溢利約為4,300,000港元。

二零二零財政年度	物業 開發業務 千港元	物業 投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業 管理業務 千港元	總計 千港元
收益	16,765	17,600	7,913	18,543	60,821
分部經營業績	(3,334)	(7,030)	(3,816)	892	(13,288)

於二零二零財政年度，餘下集團的收益約為60,800,000港元，主要來自物業管理業務分部。收益較去年減少36%，主要乃由於酒店業務分部減少所致。餘下集團的經營虧損約為13,300,000港元。

二零二一財政年度	物業 開發業務 千港元	物業 投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業 管理業務 千港元	總計 千港元
收益	-	26,824	10,754	24,673	62,251
分部經營業績	(1,014)	(10,193)	(7,848)	6,616	(12,439)

於二零二一財政年度，餘下集團的收益約為62,300,000港元，主要來自物業投資業務部門。物業開發業務分部概無產生收益。餘下集團的經營虧損約為12,400,000港元。

物業開發業務

於二零一九財政年度，餘下集團自物業開發業務產生的收益約為12,000,000港元。於二零一九財政年度，已售總建築面積為786平方米及平均售價為每平方米15,267港元。

於二零二零財政年度，餘下集團自物業開發業務產生收益約16,800,000港元。於二零二零財政年度，已售總建築面積為1,363平方米及平均售價為每平方米12,326港元。

於二零二一財政年度，餘下集團並無自物業開發業務產生任何收益。

物業投資業務

餘下集團成立武漢未來城商業物業管理有限公司，以經營餘下集團擁有的未來城購物中心（「未來城」）。未來城位於珞獅南路，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口車站。未來城可出租總面積約55,362平方米（包括停車場）。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及其他地標。未來城已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區（雲集了武漢大學及武漢理工大學等超過二十所大學及高等院校）高達1,000,000人的校園及住宅消費客戶群不斷增加的需求。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，未來城的入住率分別為94%、92%及95%。

餘下集團成立杭州美萊商業企業管理有限公司，以為經營杭州余杭區美萊國際中心的商業部分作準備。商業部分擁有約55,980.22平方米（包括停車場）。美萊國際中心位於杭州余杭區新中央商業中心區，毗鄰滬杭高速鐵路南站，亦為杭州地鐵一號線終點站。預期美萊國際中心會滿足周邊住戶及辦公寫字樓客戶的殷切需求。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本集團分別完成出售於Northern Sea Development Limited的30%及70%權益，該公司持有杭州美萊商業企業管理有限公司。於二零二零年十二月三十一日，餘下集團不再擁有美萊國際中心。

酒店業務

於二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度，餘下集團分別管理一間有約281間房、231間房及231間房的商務酒店（「未來城大酒店」），為以房間數目而言屬華中其中一間最大套房商務酒店。酒店鄰近東湖、當地大學及政府機關，故可吸引不同類型的旅客。未來城大酒店擁有設施齊備的多功能宴會廳和會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店管理公司聘請了一批酒店服務業的專才，為顧客提供個性化服務。

於二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度平均入住率分別約為79%、36%及33%。平均入住率下降主要乃由於二零二零年初爆發新型冠狀病毒疫情，中國政府持續實施多項政策，例如出行限制、要求關閉商業單位及實踐社交距離。

物業管理業務

餘下集團向住戶及租戶提供安全、現代化、舒適及高質素物業管理服務。於二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度，來自物業管理的收益分別約為29,800,000港元、18,500,000港元及24,700,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的總資產為2,524,000,000港元、流動資產淨值為288,000,000港元及股東應佔權益為1,218,000,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的流動資產及流動負債分別為959,000,000港元及671,000,000港元。因此，餘下集團的流動比率為1.43。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的總資產為1,955,000,000港元、流動資產淨值為250,000,000港元及股東應佔權益為1,063,000,000港元。與去年相比，股東應佔權益減少約12.7%，乃主要由於餘下集團的投資物業減少。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的流動資產及流動負債分別為728,000,000港元及478,000,000港元。因此，餘下集團的流動比率為1.52。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的總資產為1,919,000,000港元、流動資產淨值為177,000,000港元及股東應佔權益為957,000,000港元。與去年相比，股東應佔權益減少約10.0%，乃主要由於餘下集團的借貸增加。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的流動資產及流動負債分別為715,000,000港元及538,000,000港元。因此，餘下集團的流動比率為1.33。

資產負債比率

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，餘下集團的資產負債比率分別為34%、19%及30%。資產負債比率按負債淨額（扣除銀行結餘及現金之借貸總和）除以本公司擁有人應佔權益計算。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團就其於合營企業的注資而有已訂約但未於綜合財務報表中撥備的資本承擔約人民幣9,000,000元（相當於約10,112,000港元）。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，餘下集團並無重大資本承擔。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團一間附屬公司因向若干金融機構和獨立第三方就授予若干獨立第三方之貸款和相關利息合共約人民幣615,000元（相當於約691,000港元）提供共同及個別擔保而面臨訴訟。擔保將在悉數償還貸款和相關利息後予以解除。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

資本結構

於二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度，餘下集團之資本管理目標，是保障本集團能夠持續經營，以為股權持有人提供回報並使其他利益相關方獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會新增債務，調整支付予股權持有人之股息數額、返還股權持有人之資本、發行新股或出售資產以減低債務。

餘下集團之資產組合主要源自股東資金及銀行及其他借貸

	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
餘下集團之股東資金	1,217,666	1,063,489	957,210
餘下集團之銀行及其他借貸	685,366	583,665	657,146

餘下集團之銀行及其他借貸以下

列貨幣為單位：

人民幣	685,366	583,665	657,146
-----	---------	---------	---------

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按要求還款條文之影響，餘下集團之銀行及其他借貸須於下列期間償還：

第一年內	263,178	315,523	367,956
第二年內	264,885	35,107	80,959
第三至第五年內	50,561	96,429	98,780
第五年後	106,742	136,606	109,451
	<u>685,366</u>	<u>583,665</u>	<u>657,146</u>

銀行及其他借貸每年之利率	5.46%至22%	3.48%至8.00%	4.08%至8.00%
--------------	-----------	-------------	-------------

重大收購及出售

二零一九財政年度

於二零一九年一月三日，本集團之全資附屬公司綠色城市開發有限公司與Sky Climber Development Limited訂立有條件買賣協議，據此，綠色城市開發有限公司同意收購於Precious Palace的100%股權，總代價為795,000,000港元，將由本公司向Sky Climber發行本金額為431,500,000港元之可換股債券及發行本金額為363,500,000港元之承兌票據償付。股權轉讓於二零一九年七月十九日完成。

於二零一九年十月十一日，本集團之全資附屬公司中國水務地產投資有限公司與鑽宇有限公司訂立買賣協議以出售於Northern Sea Development Limited的30%股權，總代價約為100,000港元。該出售事項於二零一九年十一月三十日完成。

二零二零財政年度

於二零二零年十二月十五日，本集團之全資附屬公司中國水務地產投資有限公司與Fit Energy Holding Limited訂立買賣協議以出售Northern Sea Development Limited的70%已發行股本，現金代價為1,000,000港元。該出售事項於二零二零年十二月三十一日完成。

二零二一財政年度

於二零二一財政年度概無重大收購及出售。

外幣管理

餘下集團的貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣計值。於二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度，餘下集團並無外匯對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對重大外匯風險作出對沖。

僱傭及薪酬政策

僱員薪酬乃基於僱員之技能、知識及對本公司事務之參與程度、並參考本公司之表現與業界之薪金水平及當時市況而釐定。

本公司之購股權計劃乃為合資格參與者(包括僱員)設立。於二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度並無授出購股權。

餘下集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日擁有約224名、183名及178名僱員。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，餘下集團的員工成本(包括董事酬金)分別為約34,100,000港元、36,100,000港元及29,600,000港元。

重大投資

於二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度，餘下集團概無重大投資。

重大收購及出售

除本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所披露者外，餘下集團並無持有任何其他重大投資，亦無進行任何重大收購或出售附屬公司或聯繫公司。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團抵押333,338,000港元的投資物業及127,286,000港元的庫存物業以獲得授予餘下集團之銀行貸款。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團抵押525,392,000港元的投資物業、2,381,000港元的物業投資業務之貿易應收賬款及95,238,000港元的銀行存款以獲得授予餘下集團之銀行貸款。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團抵押519,462,000港元的投資物業及100,605,000港元的銀行存款以獲得授予餘下集團之銀行貸款。

前景及未來計劃

餘下集團將密切關注行業發展及轉型趨勢，繼續實施戰略性發展規劃，緊貼當前趨勢，把握未來經濟復甦帶來的投資機會，不斷優化投資組合，降低營運成本，進而提高餘下集團的價值及市場競爭力。

餘下集團將繼續優化資本結構與業務組合，從而持續改善其財務狀況。餘下集團將繼續審慎地把握投資機會，優化資本結構及業務組合，爭取將股東利益最大化。

下文為自本公司申報會計師天健國際會計師事務所有限公司收到之餘下集團之未經審核備考財務資料，猶如出售事項已完成，僅為載入本通函而編製。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

下文呈列之未經審核備考財務資料（「**未經審核備考財務資料**」）乃編製以供說明(a)餘下集團之財務狀況，猶如出售事項已於二零二一年十二月三十一日完成；及(b)餘下集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績及現金流量，猶如出售事項已於二零二一年一月一日完成。未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映倘出售事項已於二零二一年十二月三十一日完成的情況下，餘下集團於二零二一年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況，或倘出售事項已於二零二一年一月一日完成的情況下，餘下集團截至二零二一年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二一年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量報表（摘錄自本公司已刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報所載之本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料）和目標公司之財務資料（經作出未經審核備考財務資料附註所述之備考調整）並按照上市規則第4.29條及第14.68(2)(a)(ii)條而編製。

I. 餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表

	(經審核)			(未經審核)	
	本集團於 二零二一年 十二月 三十一日			餘下集團之 備考財務資料	
	千港元 附註1	千港元 附註3	備考調整 千港元 附註3	千港元 附註4	千港元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	5,874	-	-	-	5,874
投資物業	2,131,707	(956,098)	-	-	1,175,609
商譽	151,598	(151,598)	-	-	-
使用權資產	22,628	-	-	-	22,628
	<u>2,311,807</u>	<u>(1,107,696)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,204,111</u>
流動資產					
存貨	16	-	-	-	16
庫存物業	191,427	-	-	-	191,427
貿易應收賬款及 其他應收款項	56,877	(6,068)	-	-	50,809
應收承兌票據	-	-	100,000	-	100,000
抵押銀行存款	100,605	-	-	-	100,605
銀行結餘及現金	17,428	(103)	255,000	-	272,325
	<u>366,353</u>	<u>(6,171)</u>	<u>355,000</u>	<u>-</u>	<u>715,182</u>
總資產	<u><u>2,678,160</u></u>	<u><u>(1,113,867)</u></u>	<u><u>355,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,919,293</u></u>
權益及負債					
權益					
本公司擁有人應佔權益					
股本	312,828	-	-	-	312,828
儲備	702,286	(882,537)	824,633	-	644,382
	<u>1,015,114</u>	<u>(882,537)</u>	<u>824,633</u>	<u>-</u>	<u>957,210</u>

	(經審核) 本集團於 二零二一年 十二月 三十一日		備考調整		(未經審核) 餘下集團之 備考財務資料
	千港元 附註1	千港元 附註3	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元
負債					
非流動負債					
遞延稅項負債	364,810	(239,024)	-	-	125,786
借貸					
—於一年後到期	470,897	(181,707)	-	-	289,190
已收租賃物業按金	6,768	(1,927)	-	-	4,841
租賃負債					
—於一年後到期	3,974	-	-	-	3,974
	<u>846,449</u>	<u>(422,658)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>423,791</u>
流動負債					
貿易應付賬款及 其他應付款項	143,770	(34,672)	-	-	109,098
合約負債	1,070	-	-	-	1,070
已收租賃物業按金	6,220	-	-	-	6,220
應付稅項	50,456	666	-	-	51,122
借貸					
—於一年內到期	142,622	(18,293)	-	243,627	367,956
應付目標集團款項	-	243,627	-	(243,627)	-
可換股票據					
—於一年內到期	416,404	-	(416,404)	-	-
承兌票據					
—於一年內到期	53,229	-	(53,229)	-	-
租賃負債					
—於一年內到期	2,826	-	-	-	2,826
	<u>816,597</u>	<u>191,328</u>	<u>(469,633)</u>	<u>-</u>	<u>538,292</u>
總負債	<u>1,663,046</u>	<u>(231,330)</u>	<u>(469,633)</u>	<u>-</u>	<u>962,083</u>
總權益及負債	<u>2,678,160</u>	<u>(1,113,867)</u>	<u>355,000</u>	<u>-</u>	<u>1,919,293</u>
淨(流動負債)資產	<u>(450,244)</u>	<u>(197,499)</u>	<u>824,633</u>	<u>-</u>	<u>176,890</u>
總資產減流動負債	<u>1,861,563</u>	<u>(1,305,195)</u>	<u>824,633</u>	<u>-</u>	<u>1,381,001</u>

II. 餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	(經審核)			(未經審核) 餘下集團之 備考財務資料 千港元
	本集團截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註1	備考調整		
		千港元 附註2	千港元 附註3	
營業額	75,085	(12,834)	-	62,251
銷售成本	(34,087)	1,172	-	(32,915)
毛利	40,998	(11,662)	-	29,336
投資物業之公平值虧損	(76,495)	19,277	-	(57,218)
出售附屬公司之收益	5	-	7,100	7,105
貿易應收賬款及其他應收 款項之預期信貸虧損撥備	(2,261)	846	-	(1,415)
其他經營收入	8,805	(555)	-	8,250
其他經營開支	(1,957)	-	-	(1,957)
銷售及分銷開支	(2,442)	-	-	(2,442)
行政開支	(56,695)	913	-	(55,782)
財務費用	(96,193)	12,332	-	(83,861)
除稅前虧損	(186,235)	21,151	7,100	(157,984)
所得稅抵免	19,124	(4,819)	-	14,305
本公司擁有人應佔虧損	(167,111)	16,332	7,100	(143,679)
本年度其他全面收入 (開支)： 隨後重新分類或可能重新 分類至損益之項目：				
出售附屬公司時解除匯兌 儲備	-	-	(49,637)	(49,637)
海外業務換算產生之 匯兌差額	39,189	(17,612)	-	21,577
本年度其他全面收入 (開支)	39,189	(17,612)	(49,637)	(28,060)
本公司擁有人應佔 全面開支總額	(127,922)	(1,280)	(42,537)	(171,739)

III. 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	(經審核)			(未經審核) 餘下集團之 備考財務資料
	本集團截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註1	備考調整		
	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元	千港元
經營活動				
除稅前虧損	(186,235)	21,151	-	(165,084)
調整：				
利息開支	96,193	(12,332)	-	83,861
利息收入	(96)	2	-	(94)
物業、廠房及設備之折舊	1,578	-	-	1,578
使用權資產折舊	8,925	-	-	8,925
貿易應收賬款及其他應收 款項之預期信貸虧損撥備	2,261	(846)	-	1,415
出售物業、廠房及設備之 虧損	4	-	-	4
撤銷物業、廠房及設備之 虧損	2,157	-	-	2,157
投資物業之公平值虧損	76,495	(19,277)	-	57,218
出售附屬公司之收益	(5)	-	(7,100)	(7,105)
提早終止租賃之收益	(944)	-	-	(944)
營運資本變動前之 經營現金流量	333	(11,302)	(7,100)	(18,069)
存貨減少	66	-	-	66
貿易應收賬款及 其他應收款項減少	8,323	7,441	-	15,764
貿易應付賬款及 其他應付款項減少	(14,556)	(9,650)	-	(24,206)
已收租賃物業按金減少	(605)	(704)	-	(1,309)
合約負債增加	246	1,282	-	1,528
經營所用之現金	(6,193)	(12,933)	(7,100)	(26,226)
已退還所得稅	1,351	(147)	-	1,204
經營活動所用之現金淨額	(4,842)	(13,080)	(7,100)	(25,022)

	(經審核) 本集團截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註1	備考調整		(未經審核) 餘下集團之 備考財務資料 千港元
		千港元 附註2	千港元 附註3	
投資活動				
添置投資物業	(10,230)	-	-	(10,230)
出售附屬公司之 現金流入淨額	9	-	255,000	255,009
購置物業、廠房及設備	(952)	-	-	(952)
出售物業、廠房及 設備所得款項	23	-	-	23
存入抵押銀行存款	(5,302)	-	-	(5,302)
已收利息	96	(2)	-	94
投資活動(所用)所得之 現金淨額	(16,356)	(2)	255,000	238,642
融資活動				
已付租賃租金之資本部分	(11,265)	-	-	(11,265)
已付租賃租金之利息部分	(636)	-	-	(636)
已付利息	(38,143)	12,332	-	(25,811)
所得新借貸	165,938	-	-	165,938
償還借貸	(119,578)	6,024	-	(113,554)
融資活動(所用)所得之 現金淨額	(3,684)	18,356	-	14,672
現金及現金等值物(減少) 增加淨額	(24,882)	5,274	247,900	228,292
外幣匯率變動之影響	15,192	(5,231)	-	9,961
於一月一日之現金及現金 等值物	27,118	(146)	-	26,972
於十二月三十一日之 現金及現金等值物	17,428	(103)	247,900	265,225

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- 有關金額乃摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報（於本通函附錄一第1節提述）所載本集團於二零二一年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表、經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量報表。
- 本集團之未經審核備考綜合損益賬及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量報表已作出下列備考調整，當中假設出售事項已於二零二一年一月一日完成。
- 該等調整指剔除目標公司於二零二一年十二月三十一日的資產及負債（假設出售事項已於二零二一年十二月三十一日同時進行）。各目標公司的資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載於二零一九年十二月三十一日的相關未經審核綜合財務狀況表。該等調整指假設出售事項已於二零二一年十二月三十一日完成的估計出售收益並計算如下：

	附註	千港元
代價	(i)	840,000
目標集團之資產淨值	(ii)	(730,939)
目標集團之商譽		(151,598)
於二零二一年十二月三十一日		
轉出累計匯兌儲備	(ii)	<u>49,637</u>
出售事項之估計收益	(iii)	<u><u>7,100</u></u>

附註：

- (i) 根據買賣協議，出售事項之總代價為840,000,000港元，須由買方按以下方式向賣方支付：
 - (a) 431,500,000港元將按等值基準透過抵銷買方所持本金額為431,500,000港元之可換股債券支付；
 - (b) 53,500,000港元將按等值基準透過抵銷買方所持本金額為53,500,000港元之承兌票據支付；

- (c) 255,000,000港元由買方於股東特別大會上通過相關決議案之日起60天內透過本票(或訂約各方可能協定之其他方式)支付;
 - (d) 100,000,000港元將透過買方以賣方為受益人發行本金額為100,000,000港元之買方承兌票據支付。
- (ii) 該金額指目標公司於二零二一年十二月三十一日之資產淨值賬面值，乃摘錄自目標公司於二零二一年十二月三十一日之未經審核合併資產負債表。已自目標集團轉出累計匯兌儲備49,637,000港元。
- (iii) 出售事項產生之實際出售收益／虧損視乎於完成日期目標集團賬面值之實際金額而定。因此，實際出售收益／虧損應與上表所計算之金額有所不同。
- (iv) 於二零二一年十二月三十一日，可換股債券及承兌票據之賬面值與本金額之間的差額為於二零二二年一月一日至其到期日二零二二年七月十七日期間的實際應付利息。預計於完成日期，可換股債券及承兌票據之賬面值將非常接近／等同其本金額。
4. 該調整指於出售事項完成後，將目標集團與餘下集團之間的公司間結餘重新分類至借貸。
5. 上述調整預期不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益賬及未經審核備考綜合現金流量報表構成持續影響。

B. 未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師天健國際會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，僅為載入本通函而編製。

**天健國際會計師事務所有限公司**

Confucius International CPA Limited Certified Public Accountants

香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-08室
Rooms 1501-08, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 3103 6980
傳真 Fax: (852) 3104 0170

敬啟者：

吾等已完成保證委聘，以就中國城市基礎設施集團有限公司(「**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之編製作報告。有關資料由 貴公司董事(「**董事**」)編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司刊發之通函第IV-1至IV-8頁的於二零二一年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況報表、截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於 貴公司刊發的通函附錄四。

未經審核備考財務資料由董事編製，乃為說明出售Precious Palace Enterprises Limited全部已發行股本對 貴集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如該交易已於二零二一年十二月三十一日發生，及對 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如該交易已於二零二一年一月一日發生。作為此過程之一部分， 貴集團財務狀況的相關資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所載之綜合財務報表，而有關綜合財務報表的審核報告已經發佈。

董事於備考財務資料之責任

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

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師職業道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關規定乃以正直、客觀、專業能力及盡職、保密及專業操守等基本原則為基礎確立。

本行應用香港質量控制準則第1號並據此維持全面的質量控制系統，包括記錄有關遵守職業道德規定、專業準則及適用法律及法規情況的政策及程序。

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吾等之意見。對於就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於過往發出之任何報告，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保證委聘準則第3420號「就招股章程所載備考財務資料之編製作報告之保證委聘」進行保證委聘。該準則要求申報會計師規劃並實行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號編製備考財務資料取得合理保證。

就本次委聘而言，吾等概不負責更新於編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料或就該等資料重新發出任何報告或意見，吾等於本次委聘過程中，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。

投資通函所載之備考財務資料僅旨在說明重要事項或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於為作說明用途而選定的較早日期該事項已發生或該交易已進行。故此，吾等概不就事項或交易於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日之實際結果會否與所呈列者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理保證委聘涉及履程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸屬於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：

- 相關備考調整是否根據該等準則妥當作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事項或交易，以及其他相關委聘狀況。

此委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，吾等所得之憑證充分及適當，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按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

天健國際會計師事務所有限公司

執業會計師

陳立志

執業證書編號P04084

謹啟

香港，二零二二年六月二十三日

AP Appraisal Limited
香港上環
德輔道中322號
西區電訊大廈
22層2202室
電話：852 2218 5180
www.apa.com.hk

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省深圳市龍崗區的物業之物業估值

吾等AP Appraisal Limited謹此提述中國城市基礎設施集團有限公司(「指示方」或「貴集團」)所作指示，對位於中華人民共和國廣東省深圳市龍崗區的上述物業(「該等物業」)進行估值。該等物業詳情載於隨附之估值證書內。吾等確認，吾等曾進行調查、作出相關查詢並已取得吾等認為就向閣下提供有關該等物業截至二零二二年四月三十日(「估值日期」)之市值之意見而言屬必要之進一步資料，以供指示方於香港聯交所刊發通函(「港交所通函」)。

該等物業位於龍崗區(「龍崗」)。其為位於深圳東部中心的工業中心。龍崗擁有超過1,554.2公里的不斷發展的道路網，包括133.8公里的高速公路、317.2公里的主幹道、212.3公里的次幹道及890.9公里的支路。目前，龍崗有6個汽車站，提供342條進站線路。龍崗還有四條鐵路穿過，包括廈深鐵路、廣深鐵路、平湖南-鹽田港鐵路及平湖-南頭鐵路，以及三條地鐵線，即3、5及10號線。

根據當地政府，該區的經濟增長預計於二零二一年達到3%。到二零二五年，隨著龍崗區成為全球高科技中心，其經濟總量將超過人民幣680,000,000,000元。到二零三五年，經濟總量將比二零二零年翻一番。龍崗擁有一個全面優化的商業環境。其嚴格執行稅費減免、租金減免及利率減免的政策及措施。

吾等之估值乃根據國際估值準則委員會發佈之國際估值準則、英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值—專業準則及香港聯交所上市規則第5章及第12項應用指引而編製。

吾等之估值為吾等對國際估值準則所界定之物業市值之意見。所謂市值指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行交易之估計資產交易金額」。

根據國際估值準則，市場法透過將資產與可獲取價格資料之相同或可資比較（類似）資產比較以提供價值指標。倘可獲得可靠、可核實及相關市場資料，則市場法為首選之估值法。因此，吾等已採用市場法進行估值，因吾等認為可獲得可靠、可核實及相關市場資料。

除另有指明者外，所有物業權益均按市場法—可比較交易法進行估值，亦稱之為指引交易法，利用涉及與標的資產相同或類似之資產的交易之資料，以計得價值指標。可比較交易法以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。進行物業比較時，實際狀況、地點及經濟特點均為重要的分析標準。

於對中國物業權益進行估值過程中，吾等獲提供有關物業權益之業權文件之摘要。然而，吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問廣東華商律師事務所提供有關貴公司位於中國之物業權益之法定業權的資料及物業現時用途符合土地使用證所載的准許用途的意見。 貴公司所提供的所有法律文件僅作參考用途。是次估值並不對物業權益的法定業權承擔任何責任。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關所有權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且並無獲得或承擔可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之任何利益或負擔。

吾等在相當程度上依賴由指示方提供的資料，尤其是但不限於規劃批文、發展計劃及時間表、所產生及未償付的開發費用、法定通告、地役權、租期、樓面面積、建築面積、地盤面積、建築成本、預期建築竣工日期等。吾等並無進行實地測量。估值證書所載的尺寸、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。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲指示方告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無委託實地考察，亦無獲提供實地考察。

吾等已於二零二二年四月由本公司董事洪波先生進行實地考察，洪波先生於大中華地區物業估值方面擁有逾10年經驗。吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔，且指示方應通過獲取當前的測量報告及／或註冊測量師的建議以確認該狀況。倘自測量報告獲悉任何侵佔，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

吾等不會委託實地調查以確定土地狀況及服務的適用性，亦不會進行環境或地質測量。吾等假設該等方面令人信納，且該地盤並無地下礦藏或其他工程、沼氣或其他有毒物質。倘物業可能具有重建之潛力，吾等按照該場地具有無須額外及昂貴的地基或排水系統而適合重建之預期形式之承載能力之基準進行估值（除另有說明者外）。

吾等已假設該地盤並無高水平污染物。吾等之目測並非對地盤實際狀況之結論性指標。吾等對該等物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之污染水平（如有），且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

除另有說明者外，否則吾等假設裝修不含石棉及有害物質，或倘存在該等物質，而不會對人體健康構成重大風險，亦無須立刻清除。吾等假設該地盤不存在底土石棉，及並無於估值中對該地盤整治工程作出撥備。吾等之目測檢查並非對物業內石棉／有害物質之實際狀況／存在之結論性指標。吾等對該等物業之實際狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之石棉／有害物質之存在水平（如有），且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

包括工業物業在內的物業為按估值日期的現有／當時市值計值。在計算報告的市場價值時，未考慮拆遷補償協議及終止拆遷補償協議。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支、地稅或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

貨幣金額以人民幣列值。隨函附上吾等之估值證書。

吾等特此證明，吾等於指示方或所報告價值中概無當前或潛在利益。

此 致

香港灣仔
港灣道18號中環廣場62樓6208室
中國城市基礎設施集團有限公司 台照

代表

AP Appraisal Limited

董事—估值及諮詢服務

洪波

MRICS ASA

謹啟

二零二二年五月二十三日

附件

附註：洪先生為英國皇家特許測量師學會之註冊測量師。彼於大中華地區擁有超過10年之估值經驗

估值概要

序號	物業	截至二零二二年 四月三十日 之市值 人民幣
1.	中國廣東省深圳市龍崗區龍崗鎮深惠路957號 華江大樓全棟	150,000,000
2.	中國廣東省深圳市龍崗區龍崗鎮愛聯村龍騰工業城之 三塊土地及四座樓宇	166,000,000
3.	中國廣東省深圳市龍崗區龍崗大道龍崗段6037號 美洲大廈全棟	459,000,000
總計：		<u>775,000,000</u>

估值證書

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	截至二零二二年
				四月三十日 之市值
1.	中國廣東省深圳市 龍崗區龍崗鎮深惠 路957號華江大樓 全棟	於二零零二年七月竣工之十層高物業，包括總建築面積（「 建築面積 」）為1,542.21平方米的一至三層用作商業用途，及總建築面積（「 建築面積 」）為2,244.25平方米的四至十層用作住宅用途。 該建築物建於一幅佔地面積約1,120平方米的商業／住宅用地。該地盤的土地使用權已授予鳳珍實業用作商業／住宅用途，為期70年，將於二零六二年十二月二十九日到期。	該物業的3,588.46平方米租期為三年，自二零二一年一月一日起並於二零二三年十二月三十一日到期，用作商業／住宅用途。 該物業餘下198平方米租期為五年，自二零一八年五月一日起並於二零二三年四月三十日到期，用作商業用途。	人民幣 150,000,000元 (人民幣一億 五千萬元整)(由鳳珍 實業擁有 100%權益：人民幣 150,000,000元)

附註：

- 根據33份房地產權證，該物業之註冊擁有人為鳳珍實業發展(深圳)有限公司（「**鳳珍實業**」）。該地塊之總佔地面積約1,120平方米，其土地使用權已授予鳳珍實業，為期70年，將於二零六二年十二月二十九日到期。該物業持作投資用途。證書詳情如下：

序號	單元	證書編號	建築面積 平方米	註冊日期
1.	101	深房地字第6000085061號	510.01	二零零三年二月二十四日
2.	201	深房地字第6000085058號	512.12	二零零三年二月二十四日
3.	301	深房地字第6000085056號	520.08	二零零三年二月二十四日
4.	401	深房地字第6000085054號	88.67	二零零三年二月二十五日
5.	402	深房地字第6000085052號	88.67	二零零三年二月二十四日
6.	403	深房地字第6000085048號	66.29	二零零三年二月二十四日
7.	405	深房地字第6000085046號	66.29	二零零三年二月二十四日
8.	406	深房地字第6000085044號	73.1	二零零三年二月二十四日
9.	407	深房地字第6000085073號	65.83	二零零三年二月二十七日
10.	501	深房地字第6000085023號	88.67	二零零三年二月二十六日
11.	502	深房地字第6000085018號	88.67	二零零三年二月二十四日
12.	503	深房地字第6000085017號	66.29	二零零三年二月二十四日
13.	505	深房地字第6000085016號	66.29	二零零三年二月二十四日

序號	單元	證書編號	建築面積 平方米	註冊日期
14.	506	深房地字第6000085864號	73.1	二零零三年三月十日
15.	507	深房地字第6000085862號	65.83	二零零三年三月十日
16.	601	深房地字第6000085863號	88.67	二零零三年三月十日
17.	602	深房地字第6000085861號	88.67	二零零三年三月十日
18.	603	深房地字第6000085860號	66.29	二零零三年三月十日
19.	605	深房地字第6000085795號	66.29	二零零三年三月十日
20.	606	深房地字第6000085796號	73.1	二零零三年三月十日
21.	607	深房地字第6000085859號	65.83	二零零三年三月十日
22.	701	深房地字第6000085857號	88.67	二零零三年三月十日
23.	702	深房地字第6000085858號	88.67	二零零三年三月十日
24.	703	深房地字第6000085856號	66.29	二零零三年三月十日
25.	705	深房地字第6000085855號	66.29	二零零三年三月十日
26.	706	深房地字第6000085854號	73.1	二零零三年三月十日
27.	707	深房地字第6000085853號	65.83	二零零三年三月十日
28.	801	深房地字第6000085850號	88.67	二零零三年三月十日
29.	802	深房地字第6000085852號	88.67	二零零三年三月十日
30.	803	深房地字第6000085797號	66.29	二零零三年三月十日
31.	805	深房地字第6000085849號	66.29	二零零三年三月十日
32.	806	深房地字第6000085851號	73.1	二零零三年三月十日
33.	807	深房地字第6000085060號	65.83	二零零三年二月二十四日
總計：			<u>3,786.46</u>	

- 根據日期為二零一六年一月二十六日之營業執照第440307503310056號，鳳珍實業為於一九九二年十二月七日成立之有限公司。
- 經 貴公司管理層告知，第1及3號深房地字第6000071263號（房地產權證第10142515號）現須受一份以平安銀行股份有限公司為受益人的按揭所規限。該估值並不考慮截至估值日期之按揭金額。
- 根據本公司日期為二零一九年六月二十一日的通函，該物業的收購成本為人民幣133,000,000元，並無其他與收購有關的額外費用。該收購事項截至二零一九年七月十九日完成。

5. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的銷售交易。就住宅建築而言，該等可資比較物業的價格約為人民幣40,000元／平方米至人民幣52,000元／平方米。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、可達性、建築管理、樓齡及建築質素。吾等的估值中已就該物業的平均價格估計為人民幣35,500元／平方米。市場比較及適當調整於下表呈列。

序號	物業名稱	地址	比較案例			交易日期／詢價日期	建築面積 平方米	交易價 人民幣／ 平方米	調整因素*			樓齡	調整率 人民幣／ 平方米
			樓層	性質	竣工日期				詢價調整	區域位置			
1	滿景華喜悅里華庭	龍崗區	低層／32層	住宅	二零一三年	於二零二二年四月詢價	71.79	40,000	-10%	0%	-5%	34,200	
2	星河上寓	龍崗區	中層／17層	住宅	二零一七年	於二零二二年四月詢價	68.49	43,802	-10%	-10%	-10%	31,932	
3	保利上城	龍崗區	低層／32層	住宅	二零一二年	於二零二二年四月詢價	73.22	50,600	-10%	-10%	-10%	36,887	
4	公園大地七期	龍崗區	低層／32層	住宅	二零零九年	於二零二二年四月詢價	163.45	52,000	-10%	-10%	0%	42,120	
5	遠洋新幹線一期	龍崗區	中層／30層	住宅	二零一五年	於二零二二年四月詢價	50.23	40,000	-10%	0%	-10%	32,400	
6	萬科天譽	龍崗區	高層／40層	住宅	二零一三年	於二零二二年四月詢價	160	46,700	-10%	-10%	-5%	35,936	
		採納						45,517				35,500	

6. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的銷售交易。就商鋪而言，該等可資比較物業的價格約為人民幣40,000元／平方米至人民幣59,900元／平方米。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、可達性、建築管理、樓齡及建築質素。吾等的估值中已就該物業的平均價格估計為人民幣45,500元／平方米。

序號	物業名稱	地址	比較案例		交易日期／ 詢價日期	建築面積 平方米	交易價 人民幣／ 平方米	調整因素*		
			樓層	性質				詢價調整	區域位置	調整率 人民幣／ 平方米
1	龍崗中心城萬象天成 小區門口旺鋪，盛龍 花園二期	龍崗-龍崗中心城 龍城大道與 盛龍路交匯處	1層	商鋪	於二零二二年 四月詢價	31	58,008	-10%	0%	52,207
2	龍崗中心城萬科開發 商一手商鋪，瓏城原 點廣場	龍崗-龍崗中心城 深圳市龍崗區 龍城街道 德政路4號	1層	商鋪	於二零二二年 四月詢價	350	40,000	-10%	10%	39,600
3	雅庭名苑	龍崗-龍崗中心城	2層	商鋪	於二零二二年 四月詢價	62	48,333	-10%	-5%	41,325
4	天健花園三期	龍崗-龍崗中心城	1層	商鋪	於二零二二年 四月詢價	67	59,871	-10%	0%	53,884
5	新亞洲花園	龍崗-龍崗中心城	1層	商鋪	於二零二二年 四月詢價	35	46,928	-10%	0%	42,235
6	金地凱旋廣場	龍崗-龍崗中心城 龍崗大道與 龍城大道交匯處	1層	商鋪	於二零二二年 四月詢價	153	52,762	-10%	0%	47,486
7	遠洋新幹線榮城花園	龍崗-龍崗中心城 銀威路與龍富路 交叉口西北100米	1層	商鋪	於二零二二年 四月詢價	115	41,754	-10%	10%	43,403
採納							45,850			45,500

7. 該物業所處地區擁有穩定合理的供求信息、入住率、物業收益率趨勢、銷售價格及租金率。

8. 目前租賃信息詳情如下：

期限	面積 (平方米)	月租 (人民幣元)
二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日	3,786.46	303,748
二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日	3,786.46	316,344
二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日	198	51,840

估值證書

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	截至二零二二年
				四月三十日 之市值
2.	中國廣東省深圳市 龍崗區龍崗鎮愛聯 村龍騰工業城之三 塊土地及四座樓宇	於一九九九年十月竣工，該物業 為一棟總建築面積（「 建築面積 」） 20,840.62平方米的工業樓宇，建於 一幅佔地面積約11,880.8平方米的 工業用地。	該物業租期為兩年，自 二零二一年二月一日起 並於二零二三年一月 三十一日到期，用作工 業用途。	人民幣166,000,000 元（人民幣 一億六千六百萬元整） （由鳳珍實業擁有 100%權益；人民幣 166,000,000元）
		經 貴公司管理層告知，自二零 一九年二月以來，該地塊的容積率 已增加至6.6倍。詳情可參閱本證書 附註5。		
		該地盤的土地使用權已授予鳳珍實 業用作工業用途，為期50年，將於 二零四一年五月九日到期。		

附註：

- 根據日期為二零零二年八月十九日之三份房地產權證第10142517號、第10142515號及第10087353號（深房地字第6000071261號、6000071263號及6000071355號），該物業之註冊擁有人為鳳珍實業。該房地產之總佔地面積為11,880.8平方米，其土地使用權已授予鳳珍實業，附帶三個年期，將於二零四一年五月九日到期。總建築面積約為20,840.62平方米之房地產之樓宇所有權由鳳珍實業合法擁有，用作工業倉庫。該物業持作投資用途。
- 根據日期為二零一六年一月二十六日之營業執照第440307503310056號，鳳珍實業為於一九九二年十二月七日成立之有限公司。
- 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的銷售交易。就工業樓宇而言，該等可資比較物業的價格約為人民幣4,690元／平方米至人民幣12,500元／平方米。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、可達性、建築管理、樓齡及建築質素。吾等的估值中已就該物業的平均價格估計為人民幣8,000元／平方米。市場比較及適當調整於下表呈列。

序號	物業名稱	地址	比較案例		交易日期/ 詢價日期	使用期限 (到期日)	建築面積 平方米	交易價 人民幣/ 平方米	調整因素*		
			樓層	性質					詢價調整	數量/規模	調整率 人民幣/ 平方米
1	寶龍工業園	寶龍工業園 (寶龍一路)－ 深圳市龍崗區	多層	工業	於二零二二年 四月詢價	二零五零年	6,000	11,700	-10%	-5%	10,004
2	寶昌利工業園	寶昌利工業園－ 深圳市龍崗區	多層	工業	於二零二二年 四月詢價	二零五零年	6,000	12,500	-10%	-5%	10,688
3	龍崗坪地	龍崗坪地	多層	工業	於二零二二年 二月詢價	二零五四年	160,000	4,688	-10%	-5%	4,008
4	新廈工業城	龍崗平湖	多層	工業	於二零二二年 三月詢價	二零七零年	400	8,750	-10%	-5%	7,481
採納								9,409			8,000

- 根據本公司日期為二零一九年六月二十一日的通函，該物業的收購成本為人民幣195,000,000元，並無其他與收購有關的額外費用。該收購事項已於截至二零一九年七月十九日完成。
- 該物業所處地區擁有穩定合理的供求信息、入住率、物業收益率趨勢、銷售價格及租金率。
- 經 貴公司管理層告知，第1及3號深房地字第6000071263號(房地產權證第10142515號)現須受一份以平安銀行股份有限公司為受益人的按揭所規限。該估值並不考慮截至估值日期之按揭金額。
- 經 貴公司管理層告知，房地產權證第10142517號及第10087353號(深房地字第6000071261號及第6000071355號)目前須受一份以深圳市大馬化典當行有限公司為受益人的按揭所規限，總額為人民幣60,000,000元。
- 容積率增加乃經參考深圳市龍崗區城市更新截至二零一九年二月二十六日頒佈的回復函(參考編號為深龍城更函(2019)158號)而作出。
- 目前租賃信息詳情如下：

期限	面積 (平方米)	月租 (人民幣)
二零二一年七月一日至二零二三年一月三十一日	20,840	250,080

估值證書

序號 物業	描述及期限	佔用詳情	截至二零二二年
			四月三十日 之市值
3. 中國廣東省深圳市龍崗區龍崗大道龍崗段6037號美洲大廈全棟	於一九九八年五月竣工，該物業為一棟總建築面積（「建築面積」）12,248.64平方米的寫字樓，建於一幅佔地面積約1,970.2平方米的商業用地。 該地盤的土地使用權已授予鳳珍實業用作商業用途，為期40年，將於二零三六年十二月十日期到。	該物業的9784.64平方米租期為六年，自二零一八年一月一日起並於二零二四年六月三十日期到，用作商業用途。 該物業的426.00平方米租期為八年，自二零一九年一月一日起並於二零二四年六月三十日期到，用作商業用途。	人民幣459,000,000元（人民幣四億五千九百萬元整）（由鳳珍實業擁有100%權益；人民幣459,000,000元）

附註：

1. 根據日期為二零一零年十二月七日之房地產權證第1948383號（深房地字第6000453930號），該地塊之總佔地面積約為1,970.2平方米，其土地使用權已授予鳳珍實業，為期40年，將於二零三六年十二月十日期到。該物業持作投資用途。
2. 根據房地產權證，該物業之註冊擁有人為鳳珍實業。
3. 根據日期為二零一六年一月二十六日之營業執照第440307503310056號，鳳珍實業為於一九九二年十二月七日成立之有限公司。
4. 根據本公司日期為二零一九年六月二十一日之通函，該物業的收購成本為人民幣374,000,000元，並無其他與收購有關的額外費用。該收購事項已於截至二零一九年七月十九日完成。
5. 經 貴公司管理層告知，第1及3號深房地字第6000071263號（房地產權證第10142515號）現須受一份以平安銀行股份有限公司為受益人的按揭所規限。該估值並不考慮截至估值日期之按揭金額。
6. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的銷售交易。就商業建築而言，該等可資比較物業的價格約為人民幣37,200元／平方米至52,200元／平方米。吾等假設的單價與上述價格一致。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、可達性、建築管理、樓齡及建築質素。吾等的估值中已假設該物業的平均價格為人民幣34,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	比較案例		竣工日期	交易日/詢價日	建築面積 平方米	交易價 人民幣/ 平方米	詢價調整	調整因素*		樓齡	調整率 人民幣/ 平方米
			樓層	性質						周邊環境	區域位置		
1	萬科時代廣場一期	萬科時代廣場一期 (萬科時代廣場) 龍崗-龍崗中心城	低層(共46層)	商業	二零一七年	於二零二二年 四月詢價	69.25	38,267	-10%	0%	0%	-5%	32,718
2	中糧祥雲廣場	中糧祥雲廣場 龍崗-龍崗中心城	高層(共30層)	商業	二零一七年	於二零二二年 四月詢價	89.76	52,200	-10%	-5%	-10%	-5%	38,160
3	金地龍城中央	金地龍城中央 (金地凱旋廣場) 龍崗-龍崗中心城	高層(共33層)	商業	二零一八年	於二零二二年 四月詢價	48	37,500	-10%	0%	0%	-5%	32,063
4	金地龍城中央	金地龍城中央 (金地凱旋廣場) 龍崗-龍崗中心城	中層(共19層)	商業	二零一八年	於二零二二年 四月詢價	43	37,209	-10%	0%	0%	-5%	31,814
5	萬科V寓	萬科時代廣場一期 (萬科時代廣場) 龍崗-龍崗中心城	低層(共46層)	商業	二零一七年	於二零二二年 四月詢價	44.41	45,035	-10%	0%	0%	-5%	38,505
6	萬科時代一期	萬科時代廣場一期 (萬科時代廣場)	高層(共46層)	商業	二零一七年	於二零二二年 四月詢價	66	37,576	-10%	0%	0%	-5%	32,127
採納									41,298			34,000	

7. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的銷售交易。就商鋪而言，該等可資比較物業的價格約為人民幣41,800元/平方米至59,900元/平方米。吾等假設的單價與上述價格一致。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、可達性、建築管理、樓齡及建築質素。吾等的估值中已假設該物業的平均價格為人民幣45,500元/平方米。

序號	物業名稱	地址	比較案例		交易日/ 詢價日	調整因素*						
			樓層	性質		建築面積 平方米	交易價 人民幣/ 平方米	詢價調整	周邊環境	區域位置	調整率 人民幣/ 平方米	
1	龍崗中心城萬象天成小區門口旺鋪，盛龍花園二期	龍崗-龍崗中心城龍城大道與盛龍路交匯處	1層	商鋪	於二零二二年四月詢價	31	58,008	-10%	0%	0%	52,207	
2	龍崗中心城萬科開發商一手商鋪，龍城原點廣場	龍崗-龍崗中心城深圳市龍崗區龍城街道德政路4號	1層	商鋪	於二零二二年四月詢價	350	40,000	-10%	0%	10%	39,600	
3	雅庭名苑	龍崗-龍崗中心城	2層	商鋪	於二零二二年四月詢價	62	48,333	-10%	0%	-5%	41,325	
4	天健花園三期	龍崗-龍崗中心城	1層	商鋪	於二零二二年四月詢價	67	59,871	-10%	0%	0%	53,884	
5	新亞洲花園	龍崗-龍崗中心城	1層	商鋪	於二零二二年四月詢價	35	46,928	-10%	0%	0%	42,235	
6	金地凱旋廣場	龍崗-龍崗中心城龍崗大道與龍城大道交匯處	1層	商鋪	於二零二二年四月詢價	153	52,762	-10%	0%	0%	47,486	
7	遠洋新幹線榮城花園	龍崗-龍崗中心城銀威路與龍富路交叉口西北100米	1層	商鋪	於二零二二年四月詢價	115	41,754	-10%	5%	10%	43,403	
採納						49,665						45,500

8. 該物業所處地區擁有穩定合理的供求信息、入住率、物業收益率趨勢、銷售價格及租金率。

9. 目前租賃信息詳情如下：

期限	面積 (平方米)	月租 (人民幣)
二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日	10,216.64	355,637.00
二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日	10,216.64	407,813.00
二零二三年七月一日至二零二四年六月三十日	10,216.64	459,989.00

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函的資料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，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定		港元
5,000,000,000	股股份	500,000,000
已發行及將予發行、繳足股款或列賬為繳足股款		
3,128,278,542	股於最後實際可行日期為已發行股份	312,827,854
	股悉數轉換於二零一九年七月十九日發行本金額為431,500,000港元的可換股票據後將予配發及發行的轉換股份	
<u>863,000,000</u>		<u>86,300,000</u>
<u>3,991,278,542</u>	股股份	<u>399,127,854</u>

於最後實際可行日期，除28,445,948份尚未行使購股權（賦予其持有人權利認購28,445,948股股份）以及本金額為431,500,000港元的可換股票據（賦予其持有人權利轉換為863,000,000股股份）外，本公司並無其他可轉換或兌換為股份的證券。於完成後，可換股票據將用作抵銷部分代價。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有(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之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(i) 於股份之好倉

董事姓名	身份	附註	相關股份數目	持股量之概約百分比
李朝波先生	實益擁有人	(1)	728,912,000	23.30%
季加銘先生	實益擁有人	(2)	100,000,000	3.20%

附註：

- (1) 李朝波先生是瓏匯投資控股有限公司的唯一實益擁有人，而瓏匯投資控股有限公司持有本公司728,912,000股股份。李朝波先生自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事，並自二零一八年五月三十一日起至二零一九年十二月十七日止擔任本公司行政總裁。
- (2) 季加銘先生持有雙欣發展有限公司之50%權益並為雙欣發展有限公司之董事，而後者擁有本公司100,000,000股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第352條須存置之登記冊內所記錄之任何權益或淡倉或根據標準守則所另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中之權益

就董事所深知，於最後實際可行日期，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為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及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票）面值10%或以上之權益：

(i) 於股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
瓚匯投資控股有限公司 (「LIHL」)	(1)	實益擁有人及 受控制法團權益	728,912,000	23.30%
Good Outlook Investments Limited	(2)	實益擁有人及 受控制法團權益	215,683,681	6.89%
中國金融國際投資 有限公司(「CFIL」)	(3)	實益擁有人	698,079,429	22.32%
中國金融國際投資管理 有限公司	(4)	投資經理	290,079,429	9.27%
匯駿資產管理有限公司	(4)	投資經理	290,079,429	9.27%
Fu Lam Wu	(5)	實益擁有人	200,000,000	6.39%

(ii) 於最後實際可行日期於相關股份之好倉：

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
Sky Climber Development Limited	(6)	實益擁有人	863,000,000	27.59%

附註：

- (1) 該等股份由LIHL持有。李朝波先生(「李先生」)為LIHL的唯一實益擁有人。因此，李先生實益持有上述股份之權益。
- (2) 該公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。
- (3) 該等股份由CFIIL (股份代號：721) 持有。因此，CFIIL實益持有上述股份之權益。
- (4) 該等股份由CFIIL持有。中國金融國際投資管理有限公司(「CFIIM」)由匯駿資產管理有限公司(「匯駿」)及CFIIL分別持有51%及29%權益。因此，根據證券及期貨條例，CFIIM及匯駿被視為於本公司擁有與CFIIL相同之權益而作為CFIIL之投資經理。
- (5) 彼為獨立第三方。
- (6) 於二零一九年七月十九日，本公司向Sky Climber Development Limited(「Sky Climber」)發行本金額為431,500,000港元的可換股票據(附帶可認購股份之權利)，換股價為每股0.50港元。楊智雄先生(「楊先生」)為Sky Climber的唯一實益擁有人。因此，楊先生實益持有上述股份之權益。倘悉數行使可換股票據所附之換股權，將按換股價每股0.50港元發行863,000,000股股份。於完成後，可換股票據將用作抵銷部分代價。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無接獲任何人士或法團(董事或本公司主要行政人員除外)通知彼等於本公司股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內所記錄之權益或淡倉。

4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團之任何成員公司並無涉及或面臨或面對任何針對本集團任何成員公司提起的重大訴訟、仲裁或申索。

5. 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建議訂有或以其他方式訂有任何服務合約或管理協議（於一年內到期或僱主可於一年內終止而無須作出賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

6. 重大合約

以下合約由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立且屬或可能為重大合約（並非於日常業務過程中訂立）：

- (i) 日期為二零二零年十二月十五日的買賣協議，由中國水務地產投資有限公司（作為賣方）與Fit Energy Holding Limited（作為買方）訂立，內容有關以現金代價1,000,000港元出售Northern Sea Development Limited的70%已發行股本；及
- (ii) 買賣協議。

7. 於資產或合約之權益

於最後實際可行日期，概無與本集團業務有關而本集團或其任何附屬公司為訂約方且任何董事直接或間接擁有重大權益的重大合約或安排於最後實際可行日期仍然存續。

自二零二一年十二月三十一日（即編製本集團最近期已刊發的經審核財務報表的日期）起直至最後實際可行日期（包括當日）之期間內，概無董事於本集團或其任何附屬公司購買或出售或租用或擬購買或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之聯繫人被視為於與本集團業務（不論直接或間接）競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

9. 專家

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
天健國際會計師事務所有限公司	執業會計師
AP Appraisal Limited	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家各自並無自二零二一年十二月三十一日（即編製本集團最近期已刊發的經審核綜合財務報表的日期）以來於本集團任何成員公司購買或出售或租用或擬購買或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司的任何股份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或認股權（無論是否法定執行）中擁有實益或非實益權益。

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意以本通函之形式及內容載入其函件及／或報告及／或提述其名稱，且未有撤回其同意書。

10. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，本公司之香港主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處香港分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司之公司秘書為陳愷賢先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 如中英文版本有任何歧義，本通函概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件的副本將於本通函日期起計14日內於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.city-infrastructure.com) 刊發：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本附錄「專家」一段所述同意書；
- (c) 本公司截至二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (d) 本通函附錄四所載本集團之未經審核備考財務資料報告；
- (e) 本通函附錄五所載獨立估值師就該等物業發出之估值報告；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告



中國城市基礎設施集團有限公司

China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

茲通告中國城市基礎設施集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年七月八日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)本公司以下決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 追認、確認及批准Sky Climber Development Limited(作為買方)(「買方」)與綠色城市開發有限公司(作為賣方)(「賣方」)就(其中包括)買賣Precious Palace Enterprises Limited(「目標公司」)已發行股本中之50,000股股份(相當於目標公司全部已發行股本)所訂立日期為二零二二年四月二十五日之有條件買賣協議(「買賣協議」)及其項下擬進行之交易，並授權本公司任何董事(「董事」)為執行買賣協議及其項下擬進行之交易以及使之生效而作出彼等認為必須、適宜或合宜之一切有關行動及事宜及簽署一切有關文件；及
- (b) 授權任何董事代表本公司簽署其認為買賣協議及其項下擬進行之交易附屬或附帶或其全權酌情認為對落實買賣協議中擬進行之全部交易屬必須、適宜或合宜之所有其他文件、文據及協議(不論是否加蓋公章)，並作出一切有關行動或事宜，以及同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之修改、修訂或豁免。」

承董事會命

中國城市基礎設施集團有限公司

主席兼行政總裁

李朝波

香港，二零二二年六月二十三日

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

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

62樓6208室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之任何股東有權委任一名或多名委任代表出席並在需表決時代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同正式簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件副本,最遲須於大會或任何續會舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,方為有效。
3. 為釐定出席大會並於會上投票之資格,本公司將於二零二二年六月三十日(星期四)至二零二二年七月八日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續,期間本公司將不會登記任何本公司股份之過戶。為符合資格出席大會並於會上投票,所有股份過戶文件連同有關股票,必須於二零二二年六月二十九日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 填妥及交回代表委任表格後,股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會,並於會上投票,而於此情況下,代表委任表格將被視為作廢。