

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，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問意見。

閣下如已出售或轉讓名下所有中達集團控股有限公司之證券，應立即將本通函及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，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中達集團控股有限公司

CENTRAL WEALTH GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

主要交易：
建議出售目標公司
及
股東特別大會通告

本公司謹訂於二零二零年六月三日(星期三)上午九時四十分假座香港九龍港鐵九龍站柯士甸道西1號香港W酒店七樓工作室五(或緊接同日於同一地點在上午九時三十分舉行的本公司股東週年大會(或其任何續會)完結後)舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會(或其任何續會)，務請將隨附代表委任表格按其上印備指示填妥及簽署，並盡快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回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。

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，於該情況下，代表委任表格被視為撤銷。

二零二零年四月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業進行一般銀行業務之任何日子(星期六、星期日、公眾假期及8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色暴雨警告訊號」於香港懸掛之日除外)上午九時至下午五時
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「本公司」	指	中達集團控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：139)
「完成」	指	根據正式協議完成建議出售事項
「完成賬目」	指	目標公司之管理賬目，包括由目標公司根據香港公認會計原則、準則及慣例編製並經目標公司全體董事核證為真實正確，自二零二零年一月一日起至完成日期(包括該日)止期間之未經審核資產負債表(綜合或其他)及未經審核損益賬
「完成調整」	指	本通函董事會函件「完成調整」一段所載代價之調整
「完成日期」	指	二零二零年七月二日或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「先決條件」	指	本通函董事會函件「先決條件」一段所載之完成之條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義

釋 義

「代價」	指	380,000,000 港元，即正式協議項下建議出售事項之代價總額(受限於完成調整及完成後調整)
「稅項彌償保證契據」	指	賣方及擔保人將簽立以買方及目標公司為受益人之稅項彌償保證契據
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	賣方、買方及擔保人就建議出售事項訂立日期為二零二零年三月二十日之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保書」	指	擔保人將以買方為受益人所簽立之擔保契據
「擔保人」	指	本公司主席陳曉東先生
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二零年四月二十日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有形資產淨值」	指	目標公司於完成日期可隨時轉換為現金或現金等價物(不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅項)之所有有形資產總額，減目標公司所有負債(實際、或然或其他負債，但不包括銷售貸款)及撥備之總額
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載之百分比率
「初步買賣協議」	指	賣方與買方就建議出售事項所訂立日期為二零二零年二月四日之初步買賣協議，已由正式協議取代

釋 義

「完成後調整」	指	本通函董事會函件「完成後調整」一段所述之代價之完成後調整
「該物業」	指	目標公司所擁有位於香港九龍林肯道2號之物業
「建議出售事項」	指	建議由賣方根據正式協議之條款及條件及在其規限下向買方出售銷售股份及銷售貸款，以及履行其項下擬進行交易
「買方」	指	福萬順有限公司，於塞舌爾共和國註冊成立之有限公司
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之全部貸款，包括本金及利息
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中之一萬(10,000)股普通股股份，相當於最後實際可行日期目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年六月三日(星期三)上午九時四十分假座香港九龍港鐵九龍站柯士甸道西1號香港W酒店七樓工作室五(或緊接同日於同一地點在上午九時三十分舉行的本公司股東週年大會(或其任何續會)完結後)舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准大會通告所載決議案，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零一三年九月二十七日採納之購股權計劃，詳情載於本公司日期為二零一三年七月十五日之通函
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	進鴻有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方之全資附屬公司
「賣方」	指	天鷹環球有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



中達集團控股有限公司

CENTRAL WEALTH GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

執行董事：

陳曉東先生(主席)
徐柯先生(行政總裁)
余慶銳先生
林曦妍女士

獨立非執行董事：

郭志光先生
吳銘先生
劉宏偉先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11 Bermuda

香港主要營業地點：

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
67樓6706B-08A室

敬啟者：

**主要交易：
建議出售目標公司
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年二月四日、二零二零年二月十二日、二零二零年二月二十八日、二零二零年三月十九日及二零二零年三月二十三日之公告，內容有關(其中包括)建議出售事項。

於二零二零年二月四日，董事會宣佈賣方與買方訂立初步買賣協議，據此本集團透過賣方有條件同意按代價向買方出售銷售股份及銷售貸款。

董事會函件

於二零二零年三月二十三日，董事會宣佈賣方、買方及擔保人就建議出售事項訂立正式協議，取代初步買賣協議，其重大條款與初步買賣協議大致相同，惟日期為二零二零年三月二十三日之公告所披露者除外。

由於建議出售事項所涉及上市規則第14.07條項下規定之其中一項適用百分比率超過25%但全部少於75%，建議出售事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，故須遵守上市規則項下之通知、公告及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議出售事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)本公司獨立專業估值師艾升評值諮詢有限公司編製之物業估值報告；(iv)根據上市規則須載入通函之其他資料；及(v)股東特別大會通告。

正式協議

日期：二零二零年三月二十日

訂約方：

賣方：天鷹環球有限公司(本公司全資附屬公司)

買方：福萬順有限公司

擔保人：陳曉東先生

將予出售之主要項目

根據正式協議，賣方有條件同意：

- (i) 於完成時向買方出售賣方於銷售股份(由目標公司股本中之一萬(10,000)股股份組成)之全部法律及實益權益，不附帶一切產權負擔，惟連同現時或其後所附帶或應計之所有權利；及
- (ii) 向買方(作為實益擁有人)轉讓目標公司於完成時結欠賣方之銷售貸款，不附帶一切產權負擔，惟連同現時或其後所附帶或應計之所有權利。供說明而言，銷售貸款於最後實際可行日期約為51,888,000港元，而於完成日期，解除該物業相關按揭後，預期約為207,543,000港元。

董事會函件

先決條件

建議出售事項須待以下先決條件達成後，方告完成：

- (a) 賣方已根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條出示及證明目標公司擁有該物業之妥善業權；
- (b) 概無任何政府機構、機關或部門就該物業或其任何部分向目標公司發出任何尚未解決之繳稅通知書、通知、命令、投訴或規定，或要求就該物業遵守政府租契條款；
- (c) 賣方已自費安排免除／解除該物業之所有抵押／按揭及任何性質之產權負擔，旨在使該物業於完成後不附帶所有產權負擔；
- (d) 賣方已將該物業交吉予買方及／或目標公司；
- (e) 於完成時，除銷售貸款外，目標公司並無負債或債務(不論實際或或然)；
- (f) 自正式協議日期起直至完成日期(包括該日)，並無違反正式協議所載之保證(「保證」)；
- (g) 所有保證於完成時在各方面仍屬真實及準確；
- (h) 買方於完成前圓滿完成對目標公司之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並合理信納其結果；
- (i) 賣方已於完成之時或之前在所有方面妥為遵守正式協議；
- (j) 賣方及目標公司已就初步買賣協議、正式協議及其項下擬進行交易取得一切所需牌照、同意、批准、授權、准許、寬免、頒令、豁免、資格、登記、證書、權限或須取得之其他批准，且上述各項均維持十足效力及作用及未被撤回；及
- (k) 股東已根據上市規則於股東大會上議決批准初步買賣協議、正式協議及其項下擬進行交易。

董事會函件

買方可豁免(全部或部分)任何先決條件，惟有關豁免須以書面作出並通知賣方律師後方為有效。

賣方及擔保人須盡其最大努力促使及確保所有先決條件於實際可行情況下盡早獲達成。賣方及擔保人須於正式協議日期後任何時間以書面形式全面通知買方有關達成先決條件之所有事宜。倘任何先決條件於完成日期前至少14個營業日未獲達成(或獲買方豁免)，買方將有權向賣方發出即時生效之書面通知解除正式協議，而買方毋須承擔任何責任。

於買方解除後，買方根據初步買賣協議及正式協議向賣方支付之所有款項須立即退還予買方，而買方亦將有權向賣方追討買方因賣方未能履行責任而可能蒙受之損失(如有)。

代價

建議出售事項之代價為380,000,000港元，將由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 初步按金(「初步按金」) 5,000,000港元已於初步買賣協議日期支付；
- (b) 進一步按金(「進一步按金」，連同初步按金統稱「按金」) 52,000,000港元已於二零二零年二月二十八日支付；及
- (c) 代價餘額(即323,000,000港元，惟受限於完成調整)將於完成時支付予賣方(將於完成日期下午兩時正或之前進行)。

買方須向賣方律師(作為託管人)支付按金，賣方律師不得將按金交予賣方，直至完成為止。

完成調整

賣方須於完成日期前至少五日向買方或買方律師交付完成賬目草擬本(「備考賬目」)。倘備考賬目所示之有形資產淨值超過或少於零，則代價餘額須按以下方式相應地向上或向下調整(視情況而定)：

- (a) 代價餘額將加入備考賬目所示之目標公司所有流動有形資產(直至完成日期(包括該日))、公用事業及其他雜項按金、預付地租、差餉、管理費及有關該物業之其他開支(直至完成日期(包括該日))；及

董事會函件

(b) 其將自代價結餘扣除備考賬目所示之目標公司所有負債(銷售貸款除外)。

根據目標公司最近期管理層賬目，於最後實際可行日期之有形資產淨值及於完成日期之預期有形資產淨值如下：

	於最後實際 可行日期之 有形資產淨值 千港元	於完成日期 之預期 有形資產淨值 千港元
按金及其他應收款項	48	48
現金及銀行結餘	107	—
其他應付款項及應計費用	(10)	—
	<hr/>	<hr/>
有形資產淨值	<u>145</u>	<u>48</u>

完成調整並不受限於任何上限，而根據目標公司最近期管理賬目，預期完成調整將約為48,000港元。

完成後調整

賣方承諾於完成日期起計三十日內向買方或買方律師交付經審核完成賬目。倘經審核完成賬目所示之有形資產淨值超過或低於完成賬目所示之有形資產淨值，買方或賣方(視情況而定)須於收到經審核完成賬目日期起計五日內向另一方支付差額。

完成後調整並不受限於任何上限，而根據目標公司最近期管理賬目及須經相關完成後審核，預期並無重大完成後調整。

釐定代價之基準

代價於正式協議訂約方公平磋商後根據(i)獨立估值師於二零一九年十二月三十一日就該物業之初步估值390,000,000港元及(ii)當時物業市場狀況釐定。

本公司獨立估值師艾升評值諮詢有限公司已為該物業進行估值，估值日期為二零二零年二月二十九日。估值師按市場基準對該物業之物業權益進行估值，並採用直接比較法對可資比較物業之實際售價變現之價格進行比較。為達致公

董事會函件

平價值比較，估值師亦對面積、特徵及位置相若之可資比較物業進行分析，並審慎權衡各項物業所有優劣之處。詳情請參閱本通函附錄二所載之物業估值報告。

完成

完成將於二零二零年七月二日(或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期)下午二時正或之前進行。

完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司，而目標公司財務業績將不再併入本集團賬目。

倘賣方(因買方違約除外)未能根據正式協議之條款及條件完成出售銷售股份及/或銷售貸款，則賣方須即時向買方退還按金(及買方支付予賣方之任何其他金額，不論是否作為代價之其中部分)，而買方有權向賣方追討買方因賣方未能履行責任而可能蒙受之損失(如有)。

倘買方(因賣方違約除外)未能根據正式協議之條款及條件完成購買銷售股份及/或銷售貸款，則賣方可透過向買方或買方律師發出書面終止通知即時終止正式協議。在不損害賣方任何其他權利及補償(包括就特定履約及/或損害賠償提出起訴之權利)之情況下，賣方屆時將有權沒收金額相等於代價10%之款項作為協定之違約賠償金，而非作為罰款。

解除按揭、租金轉讓及法定押記

根據正式協議，賣方須促使目標公司於完成日期或之前償還於該物業之相關按揭、租金轉讓及法定押記下結欠之所有款項，而有關(其中包括)有效解除將於完成日期起計21日內交付予買方或買方之律師。

稅項彌償保證契據

根據正式協議，賣方及擔保人已同意於完成日期與買方及目標公司簽立以買方及目標公司為受益人之稅項彌償保證契據，契諾向買方及目標公司(視情況而定)支付及/或彌償目標公司直至完成日期(包括該日)應付之任何未付稅項負債，賣方毋須就目標公司賬目及/或完成賬目內已作出撥備或儲備的未付稅項負債為買方之索償承擔責任。

根據稅項彌償保證契據，賣方與擔保人同意及承諾彌償並使買方及目標公司各自可於任何時間就(其中包括)直至完成日期針對目標公司提出的任何稅項負債金額獲得全面彌償。彌償並無上限，而自稅項彌償保證契據日期起計七

董事會函件

年(就擔保人而言兩年)屆滿後，除非賣方在七年期屆滿前已收到買方或目標公司的書面通知，當中載列有關索償的合理詳情，否則賣方及／或擔保人毋須就任何根據稅項彌償保證契據向賣方及／或擔保人提出之索償承擔責任。

董事擔保

根據正式協議，擔保人(即本公司董事及賣方董事)已同意於簽署正式協議後簽立以買方為受益人之擔保書，無條件及不可撤回地擔保賣方妥為遵守及履行其於正式協議及／或稅項彌償保證契據項下之所有責任，於完成後起計為期兩年。

誠如本董事會函件「有關賣方及本集團之資料」一段所披露，賣方為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。投資控股公司之買方要求作為投資控股離岸公司之賣方提供最長七年的稅項彌償(因在有關的課稅年度後設有六年的一般法定時限)及保證，以保障其自身權益實屬平常。應買方要求及經正式協議訂約方公平磋商，賣方及擔保人同意提供稅項彌償保證契據及擔保書。

經考慮(其中包括)(i)香港住宅物業市場情緒，詳情載列於本董事會函件「進行建議出售事項之理由及裨益」一段；(ii)於二零二零年二月二十九日，該物業之估值為390,000,000港元；及(iii)稅項彌償保證契據涉及之潛在稅項負債金額預期並不重大，董事會認為稅項彌償保證契據條文(包括彌償期)作為建議出售事項之一部分屬公平合理，並符合股東整體利益。

有關目標公司之資料

目標公司為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。目標公司為該物業之合法實益擁有人。除持有該物業，目標公司概無其他重大業務營運或主要資產。目標公司主要負債包括銷售貸款及該物業相關按揭。

目標公司現時持有位於香港九龍林肯道2號之該物業。該物業之總建築面積約為6,702平方呎，實用面積約為6,659平方呎。該物業為3層高花園洋房，地下設有泳池、內置樓梯及升降機。該物業目前用作住宅用途。本集團於二零一六年收購賣方及目標公司，代價為227,000,000港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月三十一日之通函。

董事會函件

誠如本公司日期為二零一七年三月三十一日之通函所披露，該物業當時受限於租約，每月租金450,000港元。該租約於二零一九年三月三十一日終止。自此及於最後實際可行日期，本集團未能為該物業物色另一租客，而該物業為空置。自相關收購起，該物業概無其他性質之投資或減值。

物業估值報告載於本通函附錄二。

目標公司之財務資料

下表載列目標公司之財務資料：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
除稅前純利／(虧損淨額)	4,506	(49,461)
除稅後純利／(虧損淨額)	4,506	(49,461)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標公司虧損淨額主要歸屬於該物業重估虧損45,000,000港元及該物業相關按揭貸款利息付款約5,472,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，目標公司之經審核資產淨值約為185,286,000港元。

有關買方之資料

買方為於塞舌爾共和國註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，其最終實益擁有人為陳志強。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，而買方與本公司或其關連人士之間過往或目前概無業務往來。

有關賣方及本集團之資料

賣方為本公司之全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

本集團主要從事證券及期貨買賣業務、財務投資、物業投資及放貸業務。

對本集團之財務影響

完成後，本集團將不再持有目標公司已發行股份。

代價較目標公司於二零一九年十二月三十一日之賬面淨值之虧蝕數額約為9,989,000港元。預期本集團將就建議出售事項錄得虧損約10,369,000港元，此乃根據(i)代價；(ii)銷售貸款之賬面值；(iii)目標公司之經審核資產淨值；及(iv)有關建議出售事項之估計交易成本計算得出。本集團就建議出售事項將錄得之實際虧損有待審核，且可能有別於上文所列之預期金額。

完成後，目標公司將不再為本公司間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將不再併入本集團。完成後，按建議出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成之假設，本集團資產總值將減少約166,400,000港元，本集團負債總額將減少約156,000,000港元。出售虧損約10,400,000港元確認為目標公司及銷售貸款現金代價及賬面值於二零一九年十二月三十一日之差額。

所得款項擬定用途

本集團並無急切融資需要，於最後實際可行日期並無認定其他投資機遇，因此，建議出售事項所得款項淨額將用作本集團一般營運資金。本集團將繼續尋求其他投資機會，增加股東回報。

進行建議出售事項之理由及裨益

香港經濟於二零一九年有所萎縮。出口及內需顯著惡化。於二零一九年發生之社會問題及近期爆發之新型冠狀病毒(COVID-19)已嚴重損害香港及中國經濟。鑒於目前之物業市況，董事會預期香港之住宅物業市場將於日後進一步衰退。因此，董事會認為建議出售事項及出售該物業乃實現本集團投資之合適機會。

董事會認為建議出售事項及正式協議之條款(包括代價及稅項彌償保證契據)屬公平合理，且符合股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於建議出售事項所涉及上市規則第14.07條項下規定之其中一項適用百分比率超過25%但全部少於75%，建議出售事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，故須遵守上市規則項下之通知、公告及股東批准規定。

由於擔保人為董事，故根據正式協議、擔保書及／或彌償保證契據提供擔保及／或彌償構成以本集團為受益人提供財務資助形式之關連交易。然而，由於有關擔保及／或彌償按一般商業條款或更佳條款訂立，且將不會就本集團之資產授出抵押，故將可豁免遵守上市規則第14A.90條項下之所有申報、公告及獨立股東批准規定。

經作出一切合理查詢，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東實質參與初步買賣協議、正式協議及其項下擬進行交易或於初步買賣協議、正式協議及其項下擬進行交易擁有重大權益而須就批准初步買賣協議、正式協議及其項下擬進行交易於股東特別大會提呈之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二零年六月三日(星期三)上午九時四十分假座香港九龍港鐵九龍站柯士甸道西1號香港W酒店七樓工作室五(或緊接同日於同一地點在上午九時三十分舉行的本公司股東週年大會(或其任何續會)完結後)舉行股東特別大會以考慮及酌情批准初步買賣協議、正式協議及其項下擬進行交易之普通決議案。批准建議出售事項之決議案將於股東特別大會上以按股數表決方式進行投票。召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。

董事會函件

推薦建議

董事認為，初步買賣協議、正式協議及其項下擬進行交易之條款乃經公平磋商後按公平合理之正常商業條款釐定，且符合股東及本公司整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准初步買賣協議、正式協議及其項下擬進行交易。

由於完成須待先決條件達成後方告作實，故建議出售事項未必一定進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

其他資料

另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
中達集團控股有限公司
主席
陳曉東
謹啟

二零二零年四月二十四日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之財務資料於以下登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cwghl.com>)之文件披露：

- 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零二零年三月二十五日刊發之二零一九年業績公告(「二零一九年業績公告」)第1至27頁。另請參閱以下二零一九年業績公告之連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0325/2020032501894.pdf>

- 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一九年四月二十九日刊發之二零一八年年報第66至228頁。另請參閱以下二零一八年年報之連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn20190429779.pdf>

- 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一八年四月二十五日刊發之二零一七年年報第62至172頁。另請參閱以下二零一七年年報之連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltn20180425843.pdf>

2. 本集團之債務聲明

於二零二零年二月二十九日(即本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

	於 二零二零年 二月二十九日 千港元
流動	
銀行借貸—有抵押及有擔保	113,105
銀行透支—有抵押及有擔保	115,384
其他借貸—有抵押	182,409
其他借貸—無抵押	215,000
租賃負債	18,813
	<hr/>
	644,711
非流動	
銀行借貸—有抵押及有擔保	146,926
應付票據	92,100
租賃負債	3,367
	<hr/>
	242,393
債務總額	<hr/> 887,104 <hr/>

銀行借貸—有抵押及有擔保

銀行借貸以(其中包括)下列各項作抵押及擔保：

- (a) 為數約225,031,000港元之銀行借貸按年利率3.38%至3.63%計息，以本集團之投資物業及本公司提供之公司擔保質押；及
- (b) 為數約35,000,000港元之銀行借貸按年利率3.44%計息，以本集團之若干保證金客戶持有之上市證券及本公司提供之公司擔保質押。

銀行透支—有抵押及有擔保

銀行透支以(其中包括)以下各項作抵押及擔保：

- (a) 為數約85,492,000港元之銀行透支按年利率5.25%至5.38%計息，以本集團之若干保證金客戶持有之上市證券及本公司提供之公司擔保質押；及
- (b) 為數約29,892,000港元之銀行透支按年利率4.88%計息，以本集團之投資物業及本公司提供之公司擔保質押。

其他借貸—有抵押

獨立證券經紀向本集團提供約182,409,000港元之保證金貸款融資按年利率8.25%至14%計息，以本集團持有之上市證券作抵押，須於首個提取日起計十二個月內償還。

其他借貸—無抵押

前聯營公司之附屬公司提供本金總額為215,000,000港元之貸款，年利率為8%，屬無抵押。

應付票據

於二零一九年十二月三十一日，本公司於二零一七年一月十日發行本金額為92,100,000港元之七年期4厘票息非上市無抵押票據(「票據」)。票據將於二零二四年一月九日到期。

租賃負債

於二零二零年二月二十九日，本集團有租賃物業相關未來最低租賃付款之租賃負債。該等租賃負債到期情況如下：

	於二零二零年 二月二十九日 千港元
到期分析—合約未貼現現金流量	
—少於一年	19,333
—超過一年但少於五年	3,400
	<hr/>
未貼現租賃負債總額	22,733
	<hr/>
減：未來融資費用	(553)
	<hr/>
租賃負債現值	22,180
	<hr/> <hr/>

本集團之租賃負債指營運辦公室租約項下未付租賃付款現值，以租賃內含比率貼現。

或然負債

於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團並無任何其他或然負債。

除上文所述或本通函另有披露者以及本集團內集團間負債及本集團日常業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借貸、已發行且未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、債務證券、定期貸款、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 本集團之財務及經營前景

茲提述截至二零一九年十二月三十一日止年度(「該年度」)之二零一九年業績公告，當中載列本集團財務資料。

本集團於該年度錄得收入約947,700,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得收入約174,500,000港元。此乃主要源於提供債務資本市場(「債務資本市場」)服務所得佣金收入約790,600,000港元。該年度除稅前純利約為248,500,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅前虧損淨額約為58,900,000港元。於該年度的收入及除稅前純利大幅增加乃主要由於提供債務資本市場服務表現優異所致。

儘管出現上述情況，惟如二零一九年業績公告中「管理層討論及分析」一節所披露，本集團將繼續保持警惕，但積極推行其審慎投資策略，發展其現有及新業務。美國(「美國」)及中國於二零二零年一月簽署「第一階段」貿易協議的初步協議。根據該協議，中國將在未來兩年內增購美國製造的商品、農產品、能源及服務。儘管美國及中國承諾世界上兩個最大的經濟體之間至少達成停火協議，但貿易戰遠未結束。於美國及中國借貸激增的帶動下，全球債務於二零一九年創下歷史新高。由於全球各公司需要在未來幾年內還款或再融資，全球經濟因公司債務水平上升而面臨不斷升級的風險。近期新型冠狀病毒疫情嚴重損害全球的經濟。新型冠狀病毒全球確診病例已超過二零零三年的SARS病毒，確認該病毒屬大流行並已傳播至全世界。不同國家及城市為應對新型冠狀病毒而施加之突發旅行限制將影響全球經濟，尤其是旅遊及零售業。如果該病毒繼續傳播，此將對全球經濟造成巨大影響。

於完成後，目標公司將不再為本公司之間接全資附屬公司，其財務資料將不再計入本集團之綜合財務報表。

展望未來，於完成後，本集團將繼續經營本集團之現有主要業務，即證券經紀及保證金融資、債務資本市場業務、資產管理以及金融投資及服務。經計及「進行建議出售事項之理由及裨益」一節所載因素後，董事會認為建議出售事項對本集團有利。本集團將繼續致力爭取業務增長及把握機遇，務求為股東帶來更大回報。

4. 重大不利變動

除上文披露者外，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

5. 營運資金

經計及本集團現有財務資源(包括內部產生之資金及可動用之信貸融資)及建議出售事項之影響後，在無不可預見情況下，董事經審慎周詳考慮後認為，本集團具備充裕營運資金應付自本通函日期起計最少十二個月之現時需求。

下文為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就本集團將予出售物業權益於二零二零年二月二十九日之估值所編製日期為二零二零年四月二十四日之函件全文及估值證書以供載入本通函。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心2102室
電話：3679-3890
傳真：3579-0884

敬啟者：

有關：香港九龍林肯道2號(「該物業」)之估值

茲遵照中達集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之指示，為該物業進行估值。吾等確認已進行物業視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零二零年二月二十九日(下稱「估值日期」)之市值之意見，以供載入貴集團之通函。本函件為吾等之估值報告之一部份，解釋是次估值之基準及方法、澄清假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃指市值。就吾等所下定義而言，市值乃指「經過適當市場推廣後以及在各方知情、審慎及不受脅迫之情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及之估計金額」。市值可理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未扣除任何相關稅項或潛在稅項之情況下所估計之資產或負債價值。

估值方法

吾等已按市場基準對該物業之物業權益進行估值，並採用直接比較法對可資比較物業之實際售價變現之價格進行比較。為達致公平價值比較，吾等已對面積、特徵及位置相若之可資比較物業進行分析，並審慎權衡各項物業所有優劣之處。

估值考慮因素

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值標準》(二零一七年版)所載之所有規定。

估值假設

除另有指明外，吾等之估值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售有關物業權益而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資營運、管理協議或任何類似安排得益，以影響有關物業權益之價值。除另有指明外，吾等亦假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反所有法例。依據本報告，吾等亦進一步假設該物業已取得使用所需之一切牌照、許可證、證書及授權。

吾等之估值並無計及物業權益之抵押、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。吾等假設該物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設該物業並無未經授權之改動或加建工程，而該物業之業主在有關土地出讓之整段未屆滿年期內，可自由及不受約束地使用及出售該物業。

物業權益之其他特殊假設(如有)載於隨附本文之估值證書附註內。

業權調查

吾等已於土地註冊處就位於香港之物業權益進行查冊。吾等已獲提供有關該物業的多份業權文件的摘要。然而，吾等並未核實該物業的業權，以核實未有載於我們所獲提供副本上的任何修訂。所有文件僅供參考。

限制條件

吾等曾視察該物業之外部，並在可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無就該物業進行詳細實地測量以核實地盤及樓面面積，且吾等假設交予吾等之文件副本所載之面積均準確無誤。

吾等並無進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合用於未來發展。吾等在編製估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。吾等之評估並無考慮在過去使用過程中可能已出現土地污染問題(如有)。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等獲提供之意見，尤其是涉及但不限於有關銷售紀錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及一切其他鑑定物業權益之相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

備註

吾等根據估值日期可得相關資料及市場數據編製估值。然而，吾等注意到除近期國際貿易爭端之緊張局勢外，新型冠狀病毒疫情亦導致全球政治、社會及經濟大規模動盪。有關動盪可能導致物業市場波動。由於疫情持續，故此宜留意估值日期後因動盪或其他意外情形可能影響該物業之價值。

除另有說明外，本報告所載之所有貨幣金額均以港元(港元)為單位。

隨函附奉有關物業權益之估值證書。

此 致

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
67樓6706B-08A室
中達集團控股有限公司
董事會 台照

代表
艾升評值諮詢有限公司
主管
楊英偉

MFin BSc(Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS(GP)
謹啟

日期：二零二零年四月二十四日

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量組)及香港測量師學會專業會員，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所發出可進行物業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單。

估值證書

貴集團將予出售位於香港之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於 二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
九龍林肯道2號 新九龍內地段第705號	<p>有關物業為三層高花園洋房，建於一幅註冊地盤面積約11,169平方呎之土地，於二零零六年竣工。</p> <p>屋內建有樓梯及升降機以供上落。該物業地下附設游泳池及花園。</p> <p>該物業目前用於住宅用途。</p> <p>該物業總建築面積及實用面積分別約為6,702平方呎及6,659平方呎。</p> <p>配套設施包括平台、天台及花園／泳池／開放空間分別約為506平方呎、1,710平方呎及8,740平方呎。</p> <p>新九龍內地段第705號根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起計為期75年，另可續期24年，並已依法延長至二零四七年六月三十日為止。</p> <p>該物業之應付地租相當於當時應課差餉租值3%之金額。</p>	於估值日期，該物業為空置。	390,000,000港元 (叁億玖仟萬港元)

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為進鴻有限公司，詳見日期為二零一零年四月二十日之註冊摘要編號10050602690456。
- (2) 該物業受以下產權負擔所規限：
 - (i) 日期為二零零六年十一月二十九日之估用許可證(編號KN22/2006)；
 - (ii) 以大眾銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，詳見日期為二零一二年八月二十八日之註冊摘要編號12092101970147；
 - (iii) 以大眾銀行(香港)有限公司為受益人之修訂契據，詳見日期為二零一七年十月十二日之註冊摘要編號17102401040130；
 - (iv) 須向大眾銀行(香港)有限公司轉讓租金，詳見日期為二零一七年十月十二日之註冊摘要編號17102401040147；及

- (v) 以大眾銀行(香港)有限公司為受益人之第二次法定押記，詳見日期為二零一七年十二月二十八日之註冊摘要編號18010200960034。
- (3) 該物業位處於日期為二零一五年一月十六日之九龍塘分區計劃大綱核准圖編號S/K18/19之「住宅(丙類)」區域。
- (4) 根據該物業所涉及之政府租契新九龍內地段第705號，其載有(其中包括)以下發展契諾：
「…據本契約授出之期間將建於該土地或地塊的建築物保有為宅院或住宅…該宅院或住宅須與其接鄰的其他建築物擁有類似的高度、設計風格、特性及立面等，以工務司認為合格為準…」
- (5) 該物業位於九龍塘低密度豪宅區，九龍塘林肯道與窩打老道交界處西側。周邊地區主要為別墅類型物業，多間名校均位於區內，如瑪利諾修院學校、拔萃小學、喇沙書院及耀中國際學校以及其他國際學校。香港城市大學及香港浸會大學亦近在咫尺。鄰近景點包括又一城購物商場及九龍城寨公園。此外，九龍塘會亦毗鄰該物業。港鐵東鐵綫及觀塘綫九龍塘站距該物業約15分鐘步行距離。
- (6) 貴集團於二零一七年五月九日以收購銷售股份及轉讓銷售貸款收購該物業。(代價為227,000,000港元，未償還銀行借貸為179,000,000港元)。
- (7) 貴集團已確認以下事項：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，例如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業之通告、未解決訴訟、違反法例或業權欠妥之處；
 - (iv) 並無興建、翻新、改進或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無出售該物業或變更其用途之計劃。
- (8) 楊英偉先生於二零二零年二月七日視察該物業。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事共同及個別對本通函承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，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)之股份、相關股份或債權證中，擁有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權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊之權益；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

好倉

董事姓名	身份	擁有 權益之 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註7)
陳曉東	實益擁有人(附註1)	131,020,246	0.82%
徐柯	實益擁有人(附註2)	1,125,701,571	7.05%
	透過受控制公司持有之 權益(附註3)	2,000,000,000	12.52%
		3,125,701,571	19.57%
余慶銳	實益擁有人(附註4)	126,845,610	0.79%
林曦妍	實益擁有人(附註5)	146,800,000	0.92%
吳銘	實益擁有人(附註6)	90,990,000	0.57%

附註：

- 於最後實際可行日期，於擁有權益之131,020,246股股份中，4,180,246股股份由陳曉東實益持有，而陳曉東亦根據購股權計劃獲授購股權認購126,840,000股股份。
- 於最後實際可行日期，擁有權益之全部1,125,701,571股股份由徐柯實益持有。

3. 該等股份由龍盛集團有限公司持有，而龍盛集團有限公司由徐柯全資擁有。
4. 於最後實際可行日期，於擁有權益之126,845,610股股份中，5,610股股份由余慶銳實益持有，而余慶銳亦根據購股權計劃獲授購股權認購126,840,000股股份。
5. 於最後實際可行日期，林曦妍根據購股權計劃獲授購股權認購146,800,000股股份。
6. 於最後實際可行日期，於擁有權益之90,990,000股股份中，3,990,000股股份由吳銘實益持有，而吳銘亦根據購股權計劃獲授購股權認購87,000,000股股份。
7. 有關百分比乃以擁有權益之股份數目除於最後實際可行日期已發行股份數目計算得出。

除上文披露者外，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)之股份、相關股份或債權證中，擁有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權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或本公司根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除下文「7.重大合約」一段第(d)部分所披露者外，董事確認，董事概無於本通函日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，執行董事余慶銳先生亦為未來世界金融控股有限公司之執行董事，於最後實際可行日期，未來世界金融控股有限公司透過其附屬公司於946,721,316股股份中擁有權益，相當於本公司現存已發行股本約5.93%。除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內到期或僱主不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有或被視作或被當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

於股份之好倉：

主要股東姓名／名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註2)
陳湘如	實益擁有人	2,065,692,548	12.94%
龍盛集團有限公司	實益擁有人	2,000,000,000	12.52%
金馬香港投資有限公司	實益擁有人	946,721,316 (附註1)	5.93%
未來世界金融控股有限公司	透過受控制公司 持有之權益	946,721,316 (附註1)	5.93%

附註：

1. 該等股份由金馬香港投資有限公司持有，而金馬香港投資有限公司由未來世界金融控股有限公司完全控制。
2. 有關百分比乃以擁有權益之股份數目除於最後實際可行日期已發行股份數目計算得出。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並未獲悉於本公司股份或相關股份中，有任何其他根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或申索，據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭或根據上市規則第8.10條已經或可能與本集團有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

7. 重大合約

下列合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)乃由本公司或其附屬公司於緊接本通函日期前兩年內訂立，且屬重大或可能屬重大：

- (a) 本公司(作為發行人)與本公司全資附屬公司中達證券投資有限公司(「中達證券」)(作為配售代理)訂立日期為二零一八年五月二十一日之配售協議，據此本公司同意透過配售代理盡最大努力按配售價每股股份0.1港元向不少於六名承配人配售最多2,000,000,000股股份，承配人及其最終實益擁有人為與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方；
- (b) 本公司全資附屬公司億峰財務有限公司(「億峰」)(作為貸方)及借方訂立日期為二零一八年六月十四日之貸款協議，據此貸方同意向借方提供無抵押貸款40,000,000港元，年利率為9厘，期限自二零一八年六月十四日起至二零一九年六月十三日止；
- (c) 億峰(作為貸方)及借方訂立日期為二零一八年八月九日之貸款協議，據此貸方同意向借方提供無抵押貸款10,000,000港元，年利率為7厘，期限為自借方發出的首份提取通知所載之提取日期起計十二個月；
- (d) 中達證券及執行董事徐柯先生訂立日期為二零一八年八月十七日之經紀服務及保證金融資協議，據此中達證券同意按非排他基準向徐柯先生提供經紀服務及保證金融資，自協議日期起至二零二零年十二月三十一日止；

- (e) 億峰(作為貸方)及借方訂立日期為二零一八年八月三十日之貸款協議，據此貸方同意向借方提供無抵押貸款7,000,000港元，年利率為7厘，期限為自借方發出的首份提取通知所載之提取日期起計十二個月；
- (f) 億峰(作為貸方)及借方訂立日期為二零一八年九月三日之貸款協議，據此貸方同意向借方提供無抵押貸款5,000,000港元，年利率為7厘，期限為自借方發出的首份提取通知所載之提取日期起計十二個月；
- (g) 億峰(作為貸方)及借方訂立日期為二零一八年十二月七日之貸款協議，據此貸方同意向借方提供本金額50,000,000港元之循環貸款融資，並就循環貸款融資的未償還金額按年利率12厘計息，自協議日期起為期一年；
- (h) 億峰(作為貸方)及借方訂立日期為二零一九年一月二十四日之貸款協議，據此貸方同意向借方提供本金額5,000,000美元之貸款，年利率為6.5厘，自提取日期起計為期十四日；
- (i) 億峰(作為貸方)及借方訂立日期為二零一九年五月三日之貸款協議，據此貸方同意向借方提供無抵押貸款1,000,000港元，年利率為9厘，自二零一九年五月三日起至二零一九年六月十三日止；
- (j) 億峰(作為貸方)與借方訂立日期為二零一九年六月十四日之貸款協議，據此貸方同意向借方提供本金額90,000,000港元之循環貸款融資，並就循環貸款融資的未償還金額按年利率9厘計息，自協議日期起為期兩年；
- (k) 初步買賣協議；及
- (l) 正式協議。

8. 專家及同意書

下文載列本通函載述意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
艾升評值諮詢有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何其他成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

艾升評值諮詢有限公司之估值報告為載入本通函而編製。上述專家就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其報告或陳述以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 香港主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場67樓6706B-08A室。
- (c) 本公司於百慕達之股份過戶登記總處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司於香港之股份過戶登記分處為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。
- (e) 本公司之公司秘書為司徒沛桐先生。彼為香港會計師公會資深會員。
- (f) 本通函及代表委任表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件文本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)為止任何營業日於一般營業時間內在本公司辦事處(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場67樓6706B-08A室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 初步買賣協議；

- (c) 正式協議；
- (d) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (e) 本公司於二零二零年三月二十五日刊發之二零一九年業績公告；
- (f) 艾升評值諮詢有限公司之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄「7.重大合約」一節所述重大合約；
- (h) 本附錄「8.專家及同意書」一節所述專家之同意書；及
- (i) 本通函。



中達集團控股有限公司

CENTRAL WEALTH GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

股東特別大會通告

茲通告中達集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年六月三日(星期三)上午九時四十分假座香港九龍港鐵九龍站柯士甸道西1號香港W酒店七樓工作室五(或緊接同日於同一地點在上午九時三十分舉行的本公司股東週年大會(或其任何續會)完結後)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認福萬順有限公司(作為買方,「買方」)與天鷹環球有限公司(作為賣方,「賣方」)所訂立日期為二零二零年二月四日之初步買賣協議(「初步買賣協議」)及買方(作為買方)、賣方(作為賣方)及本公司主席陳曉東先生(作為賣方擔保人)所訂立日期為二零二零年三月二十日之正式協議(「正式協議」)，內容有關出售進鴻有限公司全部已發行股本以及進鴻有限公司結欠賣方之股東貸款，總代價為380,000,000港元(可予以調整)(「建議出售事項」)(初步買賣協議及正式協議副本(分別註有「A」及「B」字樣)已送呈大會並經大會主席簡簽以資識別)以及其項下擬進行交易(包括但不限於賣方簽立以買方及進鴻有限公司為受益人之稅項彌償保證契據)；及
- (b) 謹此授權本公司董事在彼等認為就使初步買賣協議、正式協議、建議出售事項及其項下擬進行交易生效而言屬必要、恰當或合宜之情況下，

股東特別大會通告

實施並採取一切措施、作出一切行動及事宜以及簽立一切文件(包括加蓋公司印鑑(如適用))以及同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關變動、修訂或豁免。」

承董事會命
中達集團控股有限公司
主席
陳曉東

香港，二零二零年四月二十四日

附註：

- (a) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東有權委任受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任多於一名受委代表代其出席及投票。倘超過一名受委代表獲委任，則該項委任須訂明各有關受委代表所代表之股份數目。
- (b) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快送達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，惟於任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二零年六月一日(星期一)上午九時四十分)交回，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東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，在該情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。
- (c) 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年五月二十九日(星期五)至二零二零年六月三日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間將不會進行本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，務請於二零二零年五月二十八日(星期四)下午四時三十分前將所有填妥之過戶表格連同有關股票送達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，以辦理登記手續。
- (d) 本通告所提述時間及日期均指香港時間及日期。

股東特別大會通告

於本通告日期，本公司董事會成員包括以下董事：

執行董事

陳曉東先生(主席)
徐柯先生(行政總裁)
余慶銳先生
林曦妍女士

獨立非執行董事

郭志光先生
吳銘先生
劉宏偉先生

股東特別大會之預防措施

鑒於近期新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，經考慮香港政府頒佈之指引，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保護與會股東免受感染風險：

- 每位股東或受委代表在會場入口須接受強制性體溫檢查。
- 每名股東或受委代表須於大會全程佩戴外科口罩。
- 不設茶點招待。

任何人士倘不遵守預防措施均可能被拒進入股東特別大會會場。

本公司謹此提醒全體股東，就行使投票權而言，親身出席股東特別大會並非必要。股東可委任大會主席為其受委代表，代其就股東特別大會相關決議案投票，而非親身出席股東特別大會。