此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下之註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部慕容控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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

MORRIS
HOLDINGS LIMITED

MORRIS HOLDINGS LIMITED
慕容控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1575)

(1)有關出售一間附屬公司全部股本的主要及關連交易；及
(2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

瓏盛資本有限公司

除非文義另有所指，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至19頁。載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議的函件載於本通函第20頁。載有獨立財務顧問瓏盛資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議的函件載於本通函第21至36頁。

本公司謹訂於2021年3月8日(星期一)上午十時正假座中國浙江省嘉興市海寧市由拳路500號會議室舉行股東特別大會，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　閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並儘早且惟無論如何最遲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，在此情況下，相關代表委任表格將被視為已撤銷論。

為確保與會者的健康及安全，本公司擬於會議上採取預防措施，包括：(a)於會議場地入口處進行強制體溫檢測；(b)與會者必須自備外科口罩，發熱或不佩戴外科口罩者可能被拒進入會議場地；(c)會議將不提供公司禮物、小食或飲品；及(d)視乎情況，本公司可能會在會議地點安排由即時電子會議設施連接的單獨房間，以限制各房間的與會者人數。

2021年2月18日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 6

獨立董事委員會函件 20

獨立財務顧問函件 21

附錄一　—　估值報告 I-1

附錄二　—　財務資料 II-1

附錄三　—　一般資料 III-1

股東特別大會通告 EGM-1

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2021年1月8日有關出售事項的公告
「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	香港銀行開門辦理業務的日子(不包括星期六、星期日及香港公眾假期以及八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號於上午9時正至下午5時正期間懸掛或仍然懸掛或生效的日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「柬埔寨」	指	柬埔寨王國
「本公司」	指	慕容控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主機板上市，股份代號：1575
「交割」	指	出售事項的交割
「交割賬目」	指	截至2020年12月31日的綜合賬目以及未經審核賬目，經出售集團董事核證，有關賬目直至交割日期在各方面均屬真實和準確
「先決條件」	指	股份購買協議所載交割的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	5.513百萬美元，即買方根據股份購買協議應付本公司的代價

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方(本公司的全資附屬公司)根據股份購買協議將出售公司的全部已發行股本出售予買方
「出售公司」	指	美亞投資有限公司，一家於2013年12月27日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及Masia Industries
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以批准(其中包括)股份購買協議及其項下擬進行的交易
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，其成立旨在就股份購買協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	瓏盛資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即獲委任就股份購買協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除買方及其各自的聯繫人以外的股東

「JCI」	指	Jennifer Convertibles Inc.，一家於美國註冊成立的公司，於JCI出售事項完成前為本公司之全資附屬公司
「JCI出售事項」	指	因JCI認沽期權獲行使，觸發本公司向慕容中國出售JCI
「JCI出售事項完成」	指	完成JCI出售事項
「JCI股東特別大會」	指	本公司於2020年7月21日舉行的股東特別大會，以考慮及批准JCI認沽期權及JCI應收款項出售事項
「JCI認沽期權」	指	慕容中國於2018年授出及本公司於2020年3月31日行使的認沽期權，要求慕容中國以35百萬美元(約人民幣229百萬元)的代價購回JCI
「JCI應收款項」	指	JCI於JCI出售事項前結欠本集團的應收賬款及貸款，總額為人民幣99.1百萬元
「JCI應收款項出售事項」	指	本集團向慕容中國出售JCI應收款項，與JCI出售事項同時發生
「該土地」	指	位於柬埔寨西哈努克港經濟特區的兩幅總面積為59,781.978平方米的土地，於出售前由賣方擁有
「最後實際可行日期」	指	2021年2月10日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃協議」	指	西哈努克港經濟特區有限公司(作為出租人)與海寧蒙努集團有限公司(作為承租人)就租賃該土地於2013年9月18日簽訂的租賃協議，租期由2013年12月18日至2064年9月18日，整段期間的租金為1,195,639.56美元
「上市」	指	本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Masia Industries」	指	Masia Industries Co., Ltd.（前稱Morris Zou (Cambodia) Co., Ltd.），一家於2013年12月27日在柬埔寨註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「慕容中國」	指	慕容集團有限公司（前稱海寧蒙努集團有限公司），一家於中國成立的有限公司，由鄒先生及鄔女士分別擁有85%及15%
「沈先生」	指	沈志東先生，本公司執行董事
「鄒先生」	指	鄒格兵先生，本公司主席、行政總裁兼執行董事
「鄔女士」	指	鄔向飛女士，鄒先生配偶
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」或「慕容資本」	指	慕容資本有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東及出售事項下出售公司的買方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	100股每股1美元的出售公司普通股，即出售公司的全部已發行股本，於訂立股份購買協議前由本公司全資擁有
「股份押記」	指	買方以賣方為受益人就待售股份將予簽立的股份押記
「股份購買協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為2021年1月8日的股份購買協議

「股份」	指	本公司每股面值0.001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	西哈努克港經濟特區有限公司、慕容中國及Masia Industries就租賃協議訂立的補充協議，經業主同意，自2013年12月27日起，將該土地的長期租賃權由慕容中國轉讓予Masia Industries
「英國」	指	大不列顛暨北愛爾蘭聯合王國
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國家俱零售業務」	指	本集團於美國的家俱零售業務，由JCI經營
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」或「慕容國際」	指	慕容國際集團有限公司(前稱為天鷹國際集團有限公司)，一家於2013年12月27日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，除非另有指明，以美元報價的金額已按1美元兌人民幣6.53元的匯率(參考2020年12月31日的收市匯率)換算為人民幣，僅供說明用途。在適用情況下，有關匯率僅作說明用途，並不表示任何金額已按或可能已按有關匯率或任何其他匯率兌換，甚或根本未有兌換。

MORRIS HOLDINGS LIMITED
慕容控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1575)

執行董事：
鄒格兵先生*(主席兼行政總裁)*
沈志東先生
曾金先生
吳月明先生

獨立非執行董事：
劉海峰先生
褚國弟先生
錢俊先生

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
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心
20樓2001室

敬啟者：

(1)有關出售一間附屬公司全部股本的
主要及關連交易；及
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2021年1月8日的該公告，內容有關股份購買協議及其項下擬進行的交易。

本通函旨在(i)向　閣下提供有關股份購買協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)載列獨立財務顧問就股份購買協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iii)載列獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問對股份購買協議的條款及其項下擬進行的交易之意見後所提供的意見及推薦建議；及(iv)向股東發出股東特別大會通告，以考慮及酌情批准(其中包括)股份購買協議及其項下擬進行的交易。

股份購買協議

股份購買協議的主要條款載列如下：

日期

2021年1月8日(交易時段後)

訂約方

(1) 慕容國際集團有限公司，本公司直接全資附屬公司，為賣方；及

(2) 慕容資本有限公司，為買方。

買方為一間在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。買方為本公司控股股東，間接持有出售公司100%已發行股本。買方的全部已發行股本由本公司主席、行政總裁及執行董事鄒先生合法及實益擁有85%。因此，根據上市規則第14A.07條，買方為關連人士。

出售資產

根據股份購買協議，買方已同意收購及賣方已同意出售待售股份，即出售公司的全部已發行股本。出售公司的主要資產為其於柬埔寨註冊成立的全資附屬公司Masia Industries所持有的物業，即位於柬埔寨西哈努克港經濟特區，總面積59,781,978平方米的兩幅工業用地的租賃業權(期限至2063年9月18日止)，連同其上所建五幢建築面積約38,866平方米的一至二層高樓宇(「**該樓宇**」)的獨家使用權。

代價

待售股份的代價為5.513百萬美元(約人民幣36百萬元)，須於12個月內以下列方式支付：

(i) 1.5百萬美元(約人民幣9.795百萬元)的按金已於股份購買協議日期支付；

(ii) 另外1百萬美元(約人民幣6.53百萬元)將於股份購買協議日期起計六個月內支付；及

(iii) 結餘3.013百萬美元(約人民幣19.675百萬元)將於股份購買協議日期一周年或之前以電子轉賬方式全數支付予賣方或其控股公司的銀行賬戶。

代價由訂約方經公平磋商後釐定，已參考(其中包括)以下各項：

(i) 出售集團於2020年12月31日的經調整未經審核綜合資產淨值*(附註1)*及流動負債分別約4.440百萬美元(約人民幣28.993百萬元)及628,000美元(約人民幣4.101百萬元)；

(ii) 根據未經審核管理賬目，該土地及該樓宇於2020年12月31日的賬面值*(附註2)*約4.954百萬美元(約人民幣32.350百萬元)；及

附註：

1. 對出售集團資產淨值作出的調整包括2020年12月31日的公司間豁免，金額約5.34百萬美元(約人民幣34.87百萬元)。自2016年以來，未曾對該土地及該樓宇作出減值。

2. 自2016年起，該土地及該樓宇的土地使用權由出售集團按原定自用用途持有，於本公司申請上市前，該土地及該樓宇按對該土地的初始資本投資額(即不計折舊或公平值調整)4.67百萬美元(相當於約人民幣30.5百萬元)記錄於本集團賬目。本公司擬出售自用的該土地及該樓宇。於2020年12月31日，該土地及該樓宇的賬面值約為4.954百萬美元(相當於約人民幣32.350百萬元)。遵照公認的會計原則，現階段不會確認公平值變動。物業賬面值與物業估值之間的差額僅代表公平值收益。

(iii) 該土地及該樓宇的估值[附註3]，即約5.513百萬美元(約人民幣36百萬元)，由本公司委任的獨立估值師(「**估值師**」)於2020年11月20日評估。

於最後實際可行日期，上文(i)所載按金以人民幣支付，金額為9,725,400元，乃按轉讓之時的匯率1美元兑人民幣6.4836元計算。

負債

此外，賣方與買方協定，買方須於完成日期將出售公司與出售集團的流動負債一併接收。於最後實際可行日期，出售集團的流動負債為628,000美元(約人民幣4.101百萬元)。

股份押記

作為買方妥善及準時履行其於股份購買協議項下所有責任之保證，買方已同意於緊隨交割後透過第一法定押記方式以賣方為受益人押記待售股份，而該押記將一直有效，直至買方向賣方支付全部代價金額為止。

於買方發生違約事件後，股份押記將變為可強制執行，賣方可(其中包括)接管及持有或出售全部或任何部分待售股份。

先決條件

交割須待以下先決條件達成(或獲豁免(如適用))後，方可作實：

(a) 股份購買協議及其項下擬進行的交易以及股份押記已獲買方的董事會批准；

附註：

3. 董事已審閱該土地及該樓宇的估值報告，並與估值師討論該土地及該樓宇的估值方法、基準及假設。估值師所採納的估值假設詳情載於本通函附錄一「估值報告」一節。根據我們對土地使用權法律意見及該土地的相關業權文件的審閱，董事認為估值假設屬公平合理。

(b) 股份購買協議及其項下擬進行的交易以及股份押記已獲賣方的董事會批准；

(c) 本公司已根據上市規則就股份購買協議及其項下擬進行的交易向其股東寄發通函；

(d) 股份購買協議及其項下擬進行的交易已根據上市規則獲獨立股東批准；及

(e) 本公司已完成上市規則所規定有關出售事項的審核及批准程序。

賣方及買方須盡其合理努力，促使上述所有先決條件於交割時或之前達成。除先決條件第(a)及(b)項可由賣方或買方(視乎情況而定)豁免外，上述先決條件概不可獲豁免。

倘先決條件未能於交割前達成或獲豁免，股份購買協議將自動失效。

於最後實際可行日期，除上述(a)至(c)項外，概無先決條件獲達成或豁免。

後續條件

出售事項須待以下後續條件達成後，方可作實：

(a) 賣方須於交割日期起計30日內交付出售集團截至交割日期之綜合交割賬目，成本及開支由賣方自行承擔；

(b) 買方須於股份押記日期後不遲於14個營業日，根據《2004年英屬處女群島商業公司法》(經修訂)安排向公司事務註冊處處長登記股份押記；及

(c) 賣方須自交割日期起計一年內，按協定形式出示本公司就賣方(或賣方集團另一成員公司)或任何其他獨立第三方的責任或義務所提供的所有擔保或其他抵押的解除證據*(附註)*。

交割

根據股份購買協議，交割將於股份購買協議日期後兩個月或訂約方可能書面協定的有關其他日期進行。

有關訂約方的資料

買方為一間在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。

賣方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司直接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

出售公司為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，於最後實際可行日期及緊接交割前，其全部已發行股本由本公司間接全資擁有。

Masia Industries為出售公司的全資附屬公司，並為於柬埔寨註冊成立的有限公司。Masia Industries的主要業務為製造沙發及沙發套，但於最後實際可行日期仍未開始營運。

出售事項的理由及裨益

本公司為本集團的控股公司，而其附屬公司主要業務為生產及銷售沙發、沙發套及其他傢俱產品。

附註： 誠如本公司於2020年3月的公告所披露，於2018年1月，本公司(作為借款人)與國際金融公司(「**國際金融公司**」)(作為貸款人)就貸款200,000,000港元訂立可換股貸款協議(「**可換股貸款協議**」)。

根據可換股貸款協議(於2020年3月修訂)，Masia Industries將其於任何轉租協議下享有的所有收款權利、履約及其他無形資產權利出讓予國際金融公司，據此，Masia Industries須就妥善履行其於可換股貸款協議下的責任，向任何第三方授出該土地的租賃權或使用權，作為持續及優先抵押(「**抵押**」)。

於最後實際可行日期，抵押仍未獲解除／免除，而未償還餘額為96,349,373.76港元(約人民幣81,122,000元，乃參考核數師所提供於2020年12月31日的匯率計算)，預期將於2022年悉數償還。

出售集團的主要資產為該土地及其上所建工廠。於本公司申請上市前，該土地的使用權自2016年起由出售集團根據租賃協議及補充協議持有。本公司上市後，本集團對該土地作出資本投資約4.67百萬美元(四捨五入至兩個小數點)(約人民幣30.5百萬元)，用作建設生產工廠及其他相關設施。有關租賃協議及補充協議的詳情如下。

租賃協議：

日期：	2013年9月16日
訂約方：	(1) 西哈努克港經濟特區有限公司，為出租人；及 (2) 慕容中國，為承租人。
租賃物業：	位於柬埔寨西哈努克港經濟特區，總土地面積59,781.978平方米的兩幅工業用地的租賃
租賃期：	2013年12月18日至2063年9月18日。
租金：	(i) 每平方米20美元(含10%增值稅)。 (ii) 租金總額：1,195,639.5美元(約人民幣7,807,525.94元)。
非貨幣代價／條件：	承租人須於一年內開發總體租賃物業的50%，並於兩年內開發整項租賃物業，否則承租人須向出租人支付罰款*(附註)*。
付款：	租金總額的支付分為兩期：首50%須於簽訂租賃協議後10日內支付及餘下50%須於2013年11月18日前支付。
用途：	租賃物業將根據柬埔寨法律及西哈努克港經濟特區規劃綱要，用作建設廠房。
轉讓租賃：	於租賃期內，承租人有權就租賃物業進行轉租／與第三方合作，前提是承租人已取得出租人的事先同意。

附註： 於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信：(i)上述租賃條件已獲達成；本公司或出售集團從未收到任何有關不遵守條件的通知；及(ii)因此，本公司將毋須承擔任何尚未支付的罰款。

補充協議：

生效日期：	2013年12月27日
訂約方：	(1) 西哈努克港經濟特區有限公司，為業主； (2) 海寧蒙努集團有限公司(慕容中國的前稱)(作為轉讓人)；及 (3) Masia Industries Co., Ltd.，為承讓人。
主體事宜：	經出租人(即業主)同意，轉讓位於柬埔寨西哈努克港經濟特區，總土地面積59,781.978平方米的土地的長期租賃權
金錢代價：	零
轉讓人的保證及義務：	(i) 轉讓人有權轉讓長期租賃權。 (ii) 租賃土地並不／不曾涉及任何所有權爭議、產權負擔、向任何第三方轉讓或出售、任何繼承的主體或任何人士或實體的禁止。

本集團擬將土地用作其生產線。該土地的生產設施已於2018年初完成建設。然而，由於西哈努克港經濟特區的基建發展(由當地政府負責)較預期緩慢，故本集團從未在該土地投產。柬埔寨公共工程和交通部於2014年10月公佈基建改善和未來規劃(「**2014年規劃**」)，其中概述(i)擬建的柬埔寨高速公路網絡，包括一條由金邊至西哈努克城的高速公路；及(ii)鐵路網絡發展項目，其中包括一條由金邊至西哈努克城的南部貨運路線、縱貫柬埔寨南北的重工業專用鐵路、波別、馬德望及金邊的泰國邊境路線，以及一條連接金邊與胡志明市的新鐵路(將完成由新加坡至昆明的鐵路連接)。然而，就本公司所知，實際基建發展遠遠滯後於2014年規劃，連接西哈努克城與金邊的高速公路建築工程於2019年3月方開始。截至買賣協議日期，高速公路，項目仍在建設中。

鐵路發展項目方面，除了前述的南部路線，其他項目仍在規劃或建設中。此外，在選擇供應商的過程中，對沙發的軟木、皮革、特種泡沫等主要原材料的質量進行了評估，而其不符合本集團的生產標準。因此，本集團並無向柬埔寨當地供應商採購任何原材料。

由於許多必要的基建和周邊設施及生產沙發的供應鏈仍處於初始階段，導致幾乎不可能進行大規模的沙發生產，如進行生產，則成本效益極低。基於上述原因，董事會認為於該土地投產並非審慎之舉，亦不符合本集團的最佳利益。Masia Industries其後自2018年10月開始將該土地一部分轉租以賺取收入。於最後實際可行日期，有三名租戶，彼等為獨立第三方，而該土地的總可出租面積約為35,352平方米。Masia Industries現訂有的租賃協議概述如下：

	租戶1	**租戶2**	**租戶3**
年期	2019年7月24日至2021年7月23日	2020年11月30日至2022年11月30	2020年10月1日至2022年9月30日
租賃處所面積	約11,500平方米	約11,926平方米	約11,926平方米
日租(不含稅)	每平方米2.2美元		
付款期	租金每季支付。		

考慮到租賃協議項下的租金在整個租期內僅為每平方米20美元，相當於每月每平方米0.03美元(向上約整)的租金，董事認為轉租租金符合股東的利益。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自前述租賃的租金收入分別約為163,000美元(約人民幣1.06百萬元)、870,000美元(約人民幣5.68百萬元)及804,000美元(約人民幣5.25百

萬元），為出售集團溢利的主要來源。以下載列出售集團截至2019年12月31日止年度的未經審核財務資料摘要，以及截至2020年12月31日止年度豁免公司間結餘前的未經審核財務資料摘要：

	截至2019年12月31日止年度		**截至2020年12月31日止年度**	
	（千美元）	*（人民幣千元）*	*（千美元）*	*（人民幣千元）*
	（未經審核）		（未經審核）	
其他收入*（附註1）*	872	5,694	805	5,257
除稅前溢利／（虧損）	358	2,338	228	1,489
除稅後溢利／（虧損）	350	2,286	228	1,489

截至2020年12月31日止年度的除稅前溢利減少乃主要由於(i)於2020年應租戶1*(附註2)*要求提供租金減免，金額為75,900美元，相當於當時三個月的租金；及(ii)該年度所產生的行政開支增加。管理費用的增加主要包括租戶產生的電費，導致除稅前利潤減少。

本集團已仔細檢討其業務營運及發展策略。考慮到（其中包括）(a)尚未於該土地開展任何生產活動；(b)該土地周邊主要基建的竣工日期仍未確定，因此柬埔寨工廠開始全面運營的日期亦仍不得而知；(c)該土地的資本投資，即該土地生產設施的建設成本及費用僅為約4.67百萬美元（約人民幣30.5百萬元），遠低於出售事項的售價；(d)租金收入產生的利潤微乎其微；(e)於2020年6月30日，本集團淨虧損增加約10.5%至約人民幣87.4百萬元，導致現金流量減少；(f)設施以及該土地和其商譽折舊（由於延遲發展基建）；(g)本公司擬專注發展其主要業務；及(h)全球經濟不明朗因素及營商環境惡劣影響全球消費者花費在生活必需品以外商品的開支，本集團決定將出售集團銷售予買方（主要包括該土地的土地使用權），以增加其現金流量，供本集團在不明朗時期的整體日常營運及新機遇來臨時作日後發展之用。

出售事項後，本公司在柬埔寨並無生產設施。本公司將繼續利用位於中國的現有生產設施，目前無意建設另一生產設施（不論在柬埔寨或其他地方）。在COVID-19持續爆發、中美緊張

附註：

1. 其他收入包括租金收入及利息收入。

2. 據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，租戶1已按時結付全部未付租金。

局勢升級及本集團於2020年7月出售美國家具零售業務的影響下，產品需求量減少，儘管有出售事項，本集團目前的產能仍足以完成訂單。倘需要擴大產能，本公司目前更傾向於使用在中國租用的處所。

代價較出售公司的經調整未經審核綜合資產淨值溢價約24.2%。出售事項為本集團提供適當機會，可增加本集團的營運資金、改善資金流動性及鞏固本集團的整體財務狀況。董事認為，出售事項將不會對本公司的營運造成任何負面影響。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問的意見後已於獨立董事會函件發表意見，惟鄒先生及沈先生除外，彼等因鄒先生於出售事項中擁有重大權益而在董事會層面上放棄投票)認為，雖然出售事項並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但股份購買協議的條款屬公平合理，且出售事項按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

鄒先生(本公司主席、行政總裁及執行董事)為買方的85%股東。沈先生(另一名執行董事)的配偶為鄔女士(買方的15%股東及鄒先生的配偶)的堂表親。鄒先生及沈先生已就股份購買協議及其項下擬進行的交易在董事會層面上放棄投票。除鄒先生及沈先生外，概無其他董事認為其在交易中擁有重大權益或被認為有衝突，而須就股份購買協議及其項下擬進行的交易披露其權益及／或在董事會層面上放棄投票。

財務影響及所得款項用途

交割後，本公司將不再擁有出售集團各成員公司的任何權益。出售集團各成員公司將不再為本公司的附屬公司，彼等的資產、負債及財務業績將不再併入本集團的財務報表。

本集團預期錄得出售事項應佔收益淨額約1.073百萬美元(約人民幣7.007百萬元)(除稅前)，該淨額乃經參考(i)出售事項的代價與出售集團於2020年12月31日的未經審核資產淨值之間的差額後計算得出。本公司擬動用出售事項所得款項淨額補足本集團的營運資金。鑒於

COVID-19疫情引致的經濟不穩，董事會將繼續不時謹慎審視本集團的財務狀況，並可能尋求新機遇作未來業務發展。倘所得款項淨額的用途有任何重大變動，將就此發佈正式公告。

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於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章項下的申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，買方(本公司的控股股東)由本公司執行董事兼買方董事鄒先生直接及實益擁有85%，以及由鄒先生的配偶鄔女士直接及實益擁有15%。因此，根據上市規則第14A章，買方及其實益擁有人(即鄒先生及鄔女士)各自為本公司的關連人士或聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，出售事項及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。故此，出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股份購買協議的條款向獨立股東提供意見。瓏盛資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

有利益關係股東放棄投票

根據上市規則，於出售事項中擁有重大權益的任何股東須於股東特別大會上就批准出售事項的決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，買方(由鄒先生及鄔女士分別擁有85%及15%)於750,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本的75%。由於買方於出售事項中擁有重大權益，其已向本公司承諾，其將於股東特別大會上就有關出售事項的決議案放棄投票。除買方外，董事並不知悉任何其他股東於出售事項中擁有重大權益或須於股東特別大會上就有關出售事項的決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)概無任何股東訂有任何表決權信託或其他協議或安排或諒解或受上述名項約束；及(ii)於最後實際可行日期，概無任何股東有責任

或權利，而據此其已經或可能將行使其股份投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或按個別情況)轉讓予獨立第三方。

股東特別大會

本公司謹訂於2021年3月8日(星期一)上午十時正假座中國浙江省嘉興市海寧市由拳路500號會議室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

股東特別大會通告所載之所有決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後就投票結果作出公告。

無論　閣下是否有意出席股東特別大會，務請　閣下將隨附的代表委任表格按照其上印列的指示填妥，並儘早且無論如何最遲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，在此情況下，相關代表委任表格將被視為已撤銷論。

股東特別大會的預防措施

為確保股東特別大會與會者的健康及安全，本公司擬在於股東特別大會上採取預防措施，包括：(a)在會場入口處進行強制體溫檢查；(b)與會者必須自備外科口罩，發熱或不佩戴外科口罩者可能會被拒絕進入會場；(c)會議將不提供公司禮品、小食或飲品；及(d)視乎情況，本公司可能會在會場安排由即時電子會議設施連接的單獨房間，以限制各房間的與會者人數。

謹此提醒股東，尤其是身體不適或須導守隔離規定或旅遊限制的人士，可透過遞交代表委任表格或適當的公司委任表格，委任任何人士或股東特別大會主席作為代表以就股東特別大會決議案投票，代替親身出席股東特別大會。

視乎COVID-19疫情的發展而定，本公司可能會就股東特別大會與會者的健康及安全採取合適的或理想進一步預防措施。

為釐定股東特別大會之投票權而暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2021年3月4日至2021年3月8日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥之股份過戶文件連同相關股票必須於2021年3月3日下午四時三十分(香港時間)前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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問的意見後已於獨立董事委員會函件發表意見，惟鄒先生及沈先生除外，彼等因鄒先生在出售事項中擁有重大權益而在董事會層面上放棄投票)認為，雖然出售事項並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但股份購買協議的條款屬公平合理，且出售事項按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問的意見後已於獨立董事委員會函件發表意見)建議獨立股東投票贊成批准出售事項的決議案。

閣下於決定如何就將於股東特別大會上提呈有關出售事項的決議案投票前，務請細閱獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

其他資料

本通函及隨附的代表委任表格的英文版本與其中文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

亦請　閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載之其他資料。

警告

交割須待先決條件達成(即於股東特別大會上取得獨立股東的批准)後，方可作實。因此，出售事項未必一定會進行。股東及本公司的潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此　致

列位股東　台照

承董事會命
慕容控股有限公司
執行董事
吳月明

2021年2月18日

MORRIS
HOLDINGS LIMITED

MORRIS HOLDINGS LIMITED
慕容控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號:1575)

敬啟者:

有關出售一間附屬公司全部股本的
主要及關連交易

我們提述本公司日期為2021年2月18日的通函(「**通函**」),本函件為通函的一部分。除另有指明外,本函件中的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會委任為獨立董事委員會成員,就股份購買協議及出售事項的條款向 閣下提供意見。獨立財務顧問已獲委任,以就此向 閣下及我們提供意見。彼等的意見詳情,連同彼等在提供意見時所考慮的主要因素及理由,載於通函第21至36頁。亦請 閣下垂注通函第6至照19頁所載的董事會函件及其附錄所載的其他資料。

經計及股份購買協議的條款及出售事項的裨益及理由,並經考慮通函第21至36頁所載獨立財務顧問函件的意見後,我們認為,雖然出售事項並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立,但股份購買協議的條款屬公平合理,且出售事項按正常商業條款進行,符合本公司及股東的整體利益。

因此,我們建議獨立股東投票贊成批准股份購買協議及出售事項的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*
劉海峰先生	**褚國弟先生**	**錢俊先生**

謹啟

2021年2月18日

以下為獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

香港中環
干諾道中68號
華懋廣場第二期26樓B室

敬啟者：

有關出售一間附屬公司全部股本的
主要及關連交易

緒言

我們提述獲委聘為獨立財務顧問，以就股份購買協議項下擬進行的主要及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為2021年2月18日向股東發出的通函(「**通函**」)(本函件亦為通函的一部份)內的董事會函件中。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於2021年1月8日(交易時段後)，賣方(　貴公司直接全資附屬公司)及買方訂立股份購買協議，據此，買方已同意收購及賣方已同意出售待售股份，即出售公司的全部已發行股本，代價為5.513百萬美元(約人民幣36百萬元)。出售集團的主要資產為其於柬埔寨註冊成立的全資附屬公司Masia Industries所持有的物業，即位於柬埔寨西哈努克港經濟特區總面積59,781,978平方米的兩幅工業用地的租賃業權(期限至2063年9月18日止)，連同其上所建五幢建築面積約38,866平方米的一至二層高樓宇(「**該樓宇**」)的獨家使用權。

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成　貴公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，買方(　貴公司的控股股東)(a)由執行董事兼出售公司董事鄒先生直接及實益擁有85%，以及(b)由鄒先生的配偶鄔女士直接及實益擁有15%。因此，根據上市規則第14A章，買方及其實益擁有人(即鄒先生及鄔女士)各自為　貴公司的關連人士或聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，出售事項及其項下擬進行的交易構成　貴公司的關連交易。故此，出售事項須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定。此外，由於沈先生(　貴公司另一名執行董事)的配偶為鄔女士(買方的15%股東及鄒先生的配偶)的堂表親，買方、鄒先生及沈先生已就股份購買協議及其項下擬進行的交易在董事會層面上放棄投票。除鄒先生及沈先生外，概無其他董事認為其在交易中擁有重大權益或被認為有衝突，而須就股份購買協議及其項下擬進行的交易披露其權益及／或在董事會層面上放棄投票。

貴公司將召開股東特別大會，獨立股東將於會上酌情考慮及(如適用)批准股份購買協議及其項下擬進行的交易。於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，買方(由鄒先生及鄔女士分別擁有85%及15%)於750,000,000股股份中擁有權益，佔　貴公司已發行股本的75%。由於買方於出售事項中擁有重大權益，其已向　貴公司承諾，其將於股東特別大會上就有關出售事項之決議案放棄投票。除買方外，董事並不知悉任何其他股東於出售事項中擁有重大權益或須於股東特別大會上就有關出售事項的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由劉海峰先生、褚國弟先生及錢俊先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就股份購買協議的條款向獨立股東提供意見。我們，瓏盛資本有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就股份購買協議項及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，我們的職責是就下列事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)股份購買協議的條款及其項下擬進行的交易是否公平合理；(ii)股份購買協議及其項下擬進行的交易是否在　貴集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且符合　貴公司及其股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈的相關決議案投票。

我們曾就　貴公司日期為2020年9月2日的通函所載有關2020年租賃重續協議之持續關連交易(「**2020年租賃重續協議持續關連交易**」)及經修訂年度上限擔任　貴公司獨立財務顧問。除上述交易外，於通函日期前兩年內，我們未曾就　貴集團的其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，並鑒於我們就出售事項及其項下擬進行的交易提供意見的酬金乃按市場水平釐定，且不以將於股東特別大會上提呈的決議案獲成功通過為條件，加上我們的委聘乃按一般商業條款進行，故我們獨立於　貴公司、其控股股東或關連人士，且與彼等並無關連。

我們意見的基準

在制訂我們的意見時，我們已倚賴董事、　貴公司管理層及其他專業專家所提供的資料及聲明及所表達的意見，並已假設向我們作出或通函內所提述的有關資料、陳述及聲明截至其作出或提述日期在所有重大方面均屬真實、準確及完備，且於股東特別大會當日將仍然如此。董事共同及個別就通函(包括根據上市規則提供有關　貴集團的資料詳情)承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他會令通函所載任何陳述產生誤導的事項。

我們認為我們已審閱足夠資料以達致知情意見，並具備充分理據信賴通函所載資料為準確，且能為我們的推薦建議提供合理基礎。具體而言，我們已審閱(其中包括)：(i)　貴公司截至2019年12月31日止年度的年報(「**2019年年報**」)；(ii)　貴公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告(「**2020年中期報告**」)；(iii)估值師編製的出售公司所持物業於2020年11月20日的估值報

告(「**估值報告**」)；(iv)股份購買協議；(v) 貴集團的柬埔寨法律顧問Husby & Partner律師事務所(「**柬埔寨法律顧問**」)就該等物業的業權所編製的柬埔寨法律意見；(vi) 貴公司提供的出售公司於2020年12月31日的未經審核綜合管理賬目；(vii)租賃協議；(viii)補充協議；(ix)與該土地的三名租戶簽訂的分租租賃協議；(x) 貴公司與估值師就估值報告發出的委聘函；負責估值報告人士之資格、專長及經驗；及(xii)通函所載其他資料。

董事已於通函中聲明，彼等共同及個別對通函所載資料及所作陳述的準確性承擔全部責任，且通函並無遺漏任何其他事項，致使通函所載任何聲明有所誤導。我們亦已假設該通函所載或提述的資料及董事所作出的陳述於作出時為真確無誤，且直至股東特別大會日期仍是如此。我們並無理由懷疑任何重要資料被董事或 貴公司管理層隱瞞，或有誤導成份、失實或不準確，並認為向我們提供的資料可賴以達致我們的意見。我們的意見乃完全以截至最後實際可行日期的實際財務、經濟、市場及其他狀況，以及我們所能獲得的資料為基準。股東務請注意隨後發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變此意見，我們並無任何責任更新、修訂或重申此意見。

倘本意見函件的資料乃摘錄自已刊發或其他公開資料來源，我們已確保有關資料已正確公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，但我們並未對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

於評估出售事項並達成我們的意見時，我們已考慮以下主要因素及理由：

1) 訂立股份購買協議的背景及理由

有關股份購買協議訂約方的資料

貴公司為 貴集團的控股公司，而其附屬公司主要業務為生產及銷售沙發、沙發套及其他傢俱產品。

買方為一間在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。

賣方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為　貴公司直接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

出售公司為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，於最後實際可行日期及緊接交割前，其全部已發行股本由　貴公司間接全資擁有。

Masia Industries為出售公司的全資附屬公司，並為於柬埔寨註冊成立的有限公司。Masia Industries的主要業務為製造沙發及沙發套，但於最後實際可行日期仍未開始營運。

出售事項的理由及裨益

誠如董事會函件所述，出售集團的主要資產為該土地及其上所建工廠。於　貴公司申請上市前，該土地的使用權自2016年起由出售集團根據租賃協議及補充協議持有。　貴公司上市後，　貴集團對該土地作出資本投資約4.67百萬美元(四捨五入至兩個小數點)(約人民幣30.5百萬元)，並根據租賃議用作建設生產工廠及其他相關設施。有關租賃協議及補充協議的詳情於董事會函件披露。

貴集團擬將土地用作生產線。該土地的生產設施已於2018年初完成建設。然而，由於西哈努克港經濟特區的基建發展(由當地政府負責)較預期緩慢，故　貴集團從未在該土地投產。柬埔寨公共工程和交通部於2014年10月公佈基建改善和未來規劃(「**2014年規劃**」)，其中概述(i)擬建的柬埔寨高速公路網絡，包括一條由金邊至西哈努克城的高速公路；(ii)鐵路網絡發展項目，其中包括一條由金邊至西哈努克城的南部貨運路線、繼貫柬埔寨南北的重工業專用鐵路、波別、馬德望及金邊的泰國邊境路線，以及一條連接金邊與胡志明市的新鐵路(將完成由新加坡至昆明的鐵路連接)。然而，就　貴公司所知，實際基建發展遠遠滯後於2014年規劃，連接西哈努克城與金邊的高速公路建築工程於2019年3月方開始。截至股份購買協議日期，高速公路項目仍在建設中。鐵路發展項目方面，除了前述的南部路線，其他項目仍在規劃

或建設中。此外，我們獲悉，在選擇供應商的過程中，對沙發的軟木、皮革、特種泡沫等主要原材料的質量進行了評估，而其不符合 貴集團的生產標準。因此， 貴集團並無向柬埔寨當地供應商採購任何原材料。

由於許多必要的基建和周邊設施及生產沙發的供應鏈仍處於初始階段，導致幾乎不可能進行大規模的沙發生產，如進行生產，則成本效益極低。基於上述原因，董事會認為於該土地投產並非審慎之舉，亦不符合 貴集團的最佳利益。Masia Industries其後自2018年10月開始將該土地一部分轉租以賺取收入。於最後實際可行日期，有三名租戶，彼等為獨立第三方，而該土地的總可出租面積約為35,352平方米。Masia Industries現行有的租賃協議概述如下：

	租戶1	**租戶2**	**租戶3**
年期	2019年7月24日至2021年7月23日	2020年11月30日至2022年11月30日	2020年10月1日至2022年9月30日
租賃處所面積	約11,500平方米	約11,926平方米	約11,926平方米
月租(不含稅)	每平方米2.2美元		
付款期	租金每季支付		

考慮到租賃協議項下的租金在整個租期內僅為每平方米20美元，相當於每月每平方米0.03美元(向上約整)的租金，我們同意董事意見，認為轉租租金符合股東的利益。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自前述Masia Industries所訂立租賃的租金收入分別約為163,000美元(約人民幣1.06百萬元)、870,000美元(約人民幣5.68百萬元)及804,000美元(約人民幣5.25百萬元)，為出售集團溢利的主要來源。以下載列出售集團截至2019年12月31日止年度的未經審核財務資料，以及截至2020年12月31日止年度豁免公司間結餘前的未經審核財務資料摘要：

	截至2019年12月31日止年度		**截至2020年12月31日止年度**	
	(千美元)	*(人民幣千元)*	*(千美元)*	*(人民幣千元)*
	(未經審核)		(未經審核)	
其他收入*(附註1)*	872	5,694	805	5,257
除稅前溢利／(虧損)	358	2,338	228	1,489
除稅後溢利／(虧損)	350	2,286	228	1,489

截至2020年12月31日止年度的除稅前溢利減少乃主要由於(i)於2020年應租戶1*(附註2)*要求提供租金減免，金額為75,900美元，相當於當時三個月的年租金；及(ii)該年度所產生的行政開支增加。管理費用的增加主要包括租戶產生的電費，導致稅前利潤減少。

誠如董事會函件所述， 貴集團已仔細檢討其業務營運及發展策略。考慮到(其中包括)(a)尚未於該土地開展任何生產活動；(b)該土地周邊主要基建的竣工日期仍未確定，因此柬埔寨工廠開始全面運營的日期亦仍不得而知；(c)該土地的資本投資，即該土地生產設施的建設成本及費用僅為約4.67百萬美元(約人民幣30.5百萬元)遠低於出售事項的售價；(d)租金收入產生的利潤微乎其微；(e)於2020年6月30日， 貴集團淨虧損增加約10.5%至約人民幣87.4百萬元，導致現金流量減少；(f)設施以及該土地和其商譽折舊(由於延遲發展基建)；(g) 貴公司擬專注發展其主要業務；及(h)全球經濟不明朗因素及營商環境惡劣影響全球消費者花費在生活必需品以外商品的開

附註：

1. 其他收入包括租金收入及利息收入。

2. 據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，租戶1已按時結付全部未付租金。

支， 貴集團決定將出售集團銷售予買方(主要包括該土地的土地使用權)，以增加其現金流量，供 貴集團在不明朗時期的整體日常營運及新機遇來臨時作日後發展之用。

出售事項後， 貴公司在柬埔寨並無生產設施。 貴公司將繼續利用位於中國的現有生產設施，目前無意建設另一生產設施(不論在柬埔寨或其他地方)。

在COVID-19持續爆發、中美緊張局勢升級及 貴集團於2020年7月出售美國家具零售業務的影響下，產品需求量減少，而儘管有出售事項，惟 貴集團目前的產能仍足以完成訂單。倘需要擴大產能， 貴公司目前更傾向於使用在中國租用的處所。

出售事項為 貴集團提供適當機會，可增加 貴集團的營運資金、改善資金流動性及鞏固 貴集團的整體財務狀況。董事認為，出售事項將不會對 貴公司的營運造成任何負面影響。

經考慮上述因素後，董事(鄒先生及沈先生除外，彼等因鄒先生於出售事項中擁有重大權益而在董事會層面放棄投票)認為，雖然出售事項並非按 貴集團的一般及日常的業務中訂立，但股份買賣協議的條款屬公平合理，且出售事項按正常商業條款進行，符合 貴公司和股東的整體利益。

我們的意見

經考慮上述因素，特別是(i)鑒於 貴集團於截至2020年6月30日止六個月及截至2019年12月31日止年度分別錄得虧損，出售事項為 貴集團提供合適機會，利用將收取的現金代價補充 貴集團日常營運的營運資金，以緩解近期財務報告期間全球經濟不明朗及COVID-19疫情及中美關係緊張所帶來的惡劣營商環境的不利影響，並於新機遇來臨時尋求未來發展；(ii)鑒於該土地上從未進行任何生產活動，出售事項將不會對 貴集團的業務活動及營運造成重大不利影響；(iii) 貴集團希望繼續利用其於中國的現有生產設施，無意在其他地方興建另一生產設施，而在COVID-19持續爆發及中美緊張關係升級影響下產品需求減少；(iv)由於該土地周圍的主要基建(包括高速公路網絡、鐵路網絡及西哈努克港經濟特區的西哈努克港)的發展存在不確定

因素， 貴集團未能開展柬埔寨工廠的營運；及(v)來自租金收入的溢利微不足道，不足以紓緩目標集團近期不斷惡化的財務表現，因此，我們同意董事的意見，認為股份購買協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

2) 股份購買協議

股份購買協議的主要條款載列如下：

日期

2021年1月8日(交易時段後)

訂約方

(1) 慕容國際集團有限公司， 貴公司直接全資附屬公司，為賣方；及

(2) 慕容資本有限公司，為買方。

買方為一間在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。買方為 貴公司控股股東，間接持有出售公司100%已發行股本。買方的全部已發行股本由 貴公司主席、行政總裁及執行董事鄒先生合法及實益擁有85%。因此，根據上市規則第14A.07條，買方為關連人士。

出售資產

根據股份購買協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售待售股份，即出售公司的全部已發行股本。出售集團的主要資產為其於柬埔寨註冊成立的全資附屬公司Masia Industries所持有的物業，即位於柬埔寨西哈努克港經濟特區，總面積為59,781,978平方米的兩幅工業用地的租賃業權(期限至2063年9月18日止)，連同其上所建五幢建築面積約38,866平方米的一至二層高樓宇(「**該樓宇**」)的獨家使用權。

代價

待售股份的代價為5.513百萬美元(約人民幣36百萬元)，須於12個月內以下列方式支付：

(i) 1.5百萬美元(約人民幣9.795百萬元)的按金已於股份購買協議日期支付；

(ii) 另外1百萬美元(約人民幣6.53百萬元)將於股份購買協議日期起計六個月內支付；及

(iii) 結餘3.013百萬美元(約人民幣19.675百萬元)將於股份購買協議日期一周年或之前以電子轉賬方式全數支付予賣方或其控股公司的銀行賬戶。

代價由訂約方經公平磋商後釐定，已參考(其中包括)以下各項：

(i) 出售集團於2020年12月31日的經調整未經審核綜合資產淨值*(附註1)*及流動負債約分別4.440百萬美元(約人民幣28.993百萬元)及628,000美元(約人民幣4.101百萬元)；

(ii) 根據未經審核管理賬目，該土地及該樓宇於2020年12月31日的賬面值*(附註2)*約4.954百萬美元(約人民幣32.350百萬元)；及

(iii) 該土地及該樓宇的估值*(附註3)*，即約5.513百萬美元(約人民幣36百萬元)，由 貴公司委任的獨立估值師(「**估值師**」)於2020年11月20日評估。

附註：

1. 對出售集團資產淨值作出的調整包括2020年12月31日的公司間豁免，金額約5.34百萬美元(約人民幣34.87百萬元)。自2016年以來，未曾對該土地及該樓宇作出減值。

2. 自2016年起，該土地及該樓宇的土地使用權由出售集團按原定自用用途持有，於 貴公司申請上市前，該土地及該樓宇按對該土地的初始資本投資額(即不計折舊或公平值調整)4.67百萬美元(相當於約人民幣30.5百萬元)記錄於 貴集團賬目。 貴公司擬出售自用的該土地及該樓宇。於2020年12月31日，該土地及該樓宇的賬面值約為4.954百萬美元(相當於約人民幣32.350百萬元)。遵照公認的會計原則，現階段不會確認公平值變動。物業賬面值與物業估值之間的差額僅代表公平值收益。

3. 董事已審閱該土地及該樓宇的估值報告，並與估值師討論該土地及該樓宇的估值方法、基準及假設。估值師所採納的估值假設詳情載於本通函附錄一「估值報告」一節。

   根據對土地使用權法律意見及該土地的相關業權文件的審閱，董事認為估值假設屬公平合理。

於最後實際可行日期，上文(i)所載按金以人民幣支付，金額為9,725,400元，乃按轉讓之時的匯率1美元兑人民幣6.4836元計算。

我們獲悉， 貴集團已委聘估值師濠鋒評估有限公司，評估出售公司的主要資產(即該土地的土地使用權及其上的樓宇)(「**該等物業**」)的市場價值。根據估值師編製的估值報告，該等物業於2020年11月20日的價值為5.513百萬美元。

我們已根據上市規則第13.80條附註1(d)及香港交易所指引函件HKEX-GL76-14第8(v)段的規定，就估值師進行的估值進行工作，包括與估值師及其當地估值合作夥伴討論其在柬埔寨評估物業的經驗、其與 貴集團及股份購買協議其他各方的關係，以及審閱估值師就該等物業進行估值的委聘條款，尤其是其工作範圍。

我們知悉，估值師為香港測量師學會會員，並擁有多項市場物業價值評估工作的經驗。此外，據我們所知，估值師企業估值部總監及估值報告簽署人龔仲禮先生為英國皇家特許測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會註冊估價師、香港測量師學會會員，於房地產行業及資產估值行業擁有逾20年經驗。此外，估值師在柬埔寨的合作方CPL Cambodia Properties Limited(「**CPL**」)亦是房地產估值師。在柬埔寨進行的檢查及評估工作中，該物業從2020年11月開始由在柬埔寨有3年估值經驗的CPL分公司經理Ear Sony先生進行檢查，而擁有10年以上物業估值經驗的CPL估值主管Phan Phathla先生則為該次評估的負責人及另一簽署人。Phan Phathla先生及Ear Sony先生均為獲柬埔寨經濟及財政部發牌的持牌註冊房地產評估師／估值師。因此，我們認為，估值師及其在柬埔寨的合作夥伴均有資格、經驗及能力執行估值報告，並對柬埔寨物業的市場價值給予可靠意見。

我們已審閱 貴公司與估值師訂立的委聘函，並注意到工作範圍適合估值師提供所需的價值意見，且工作範圍並無任何可能會對估值師在估值報告中提供的保證程度造成不利影響的限制。我們已透過電話與估值師會談，估值師向我們確認，除就委聘其為柬埔寨物業進行估值而向其支付的一般專業費用外，並不存在安排使其從 貴集團及其聯繫人收取任何費用或利益。

我們已向估值師查詢其是否獨立於　貴集團，並獲書面確認估值師為獨立於　貴公司及其關連人士的第三方。除　貴公司先前就：(i)2020年租賃重續協議持續關連交易；(ii)於2020年8月25日位於中國海寧在建項目；及(iii)　貴公司於2018年1月5日發行初始本金為200,000,000港元的可換股債券及計量　貴公司於2020年8月28日持有的使用權資產使用的增量借貸利率，委聘估值師外，估值師確認並不知悉其與　貴公司或任何其他方之間存在任何被合理認為會影響其擔任　貴公司估值師的獨立性的關係或利益。我們亦已與估值師及　貴公司管理層討論　貴公司向估值師作出的聲明，並注意到所作出的聲明與我們所知相符。

我們已審閱估值師就位於柬埔寨的該等物業價值編製的估值報告，並與估值師討論得出該等物業於2020年11月20日的市值所採用的方法、基準及假設。我們從估值師瞭解到，估值報告乃遵照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值標準2017、國際評價準則委員會刊發的國際評價準則(2020年1月31日起生效)及上市規則第5章及第12項應用指引的規定編制。估值師告知我們，該等物業之市值乃採用折舊重置成本(「**折舊重置成本**」)法計算。折舊重置成本法乃基於採用直接比較法對土地在現有用途下市值之估計，以及根據區內同類樓宇及構築物現時之建築成本將該等所評估樓宇及構築物重建或重置至全新狀況之成本，並扣減因結構、功能或經濟原因引致之累計折舊(以可見狀況或老化現況為證)。在缺乏以可資比較銷售個案為基礎之已知市場情況下，折舊重置成本法一般可就物業價值提供最為可靠的指標。

我們注意到，估值師在評估市值時，假設擁有人以現狀在公開市場上出售物業，而並無受益於可能影響物業價值之遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。估值並無假設任何形式之強行出售情況。此外，　貴集團表示，除估值報告另有指明外，該等物業不受任何選擇權或優先購買權所規限，而該等選擇權或優先購買權會涉及或影響物業出售。我們亦獲悉，估值師已參考柬埔寨法律顧問就該等物業的業權編製的法律意見，而估值師的當地合作估值夥伴已檢查

該等物業，並無發現任何嚴重缺陷。我們已向估值師查詢，並獲告知該等物業的價值乃估值師及當地估值合作夥伴的共同意見。

鑒於估值師所採用方法乃專業測量師普遍接受的程序及慣例，並符合香港測量師學會及國際評價準則委員會所頒佈標準，我們同意估值師的意見，認為估值師釐定該等物業的市值所採用的方法及基準乃屬恰當。

股份押記

作為買方妥善及準時履行其於股份購買協議項下所有責任之保證，買方已同意於緊隨交割後透過第一法定押記方式以賣方為受益人押記待售股份，而該押記將一直有效，直至買方向賣方支付全部代價金額為止。

於買方發生違約事件後，股份將押記變為可強制執行，賣方可(其中包括)接管及持有或出售全部或任何部分待售股份。

先決條件

交割須待以下先決條件達成(或獲豁免(如適用))後，方可作實：

(a) 股份購買協議及其項下擬進行的交易以及股份押記已獲買方的董事會批准；

(b) 股份購買協議及其項下擬進行的交易以及股份押記已獲賣方的董事會批准；

(c) 貴公司已根據上市規則就股份購買協議及其項下擬進行的交易向其股東寄發通函；

(d) 股份購買協議及其項下擬進行的交易已根據上市規則獲獨立股東批准；及

(e) 貴公司已完成上市規則所規定有關出售事項的審核及批准程序。

賣方及買方須盡其合理努力，促使上述所有先決條件於交割時或之前達成。除先決條件第(a)及(b)項可由賣方或買方(視乎情況而定)豁免外，上述先決條件概不可獲豁免。

倘先決條件未能於交割前達成或獲豁免，股份購買協議將自動失效。

於最後實際可行日期，除上述(a)至(c)項外，概無先決條件獲達成或豁免。

後續條件

出售事項須待以下後續條件達成後，方可作實：

(a) 賣方須於交割日期起計30日內交付出售集團截至交割日期之綜合交割賬目，成本及開支由賣方自行承擔；

(b) 買方須於股份押記日期後不遲於14個營業日，根據《2004年英屬處女群島商業公司法》(經修訂)安排向公司事務註冊處處長登記股份押記；及

(c) 賣方須自交割日期起計一年內，按協定形式出示 貴公司就賣方(或賣方集團另一成員公司)或任何其他獨立第三方的責任或義務所提供的所有擔保或其他抵押的解除證據*(附註)*。

交割

根據股份購買協議，交割將於股份購買協議日期後兩個月或訂約方可能書面協定的有關其他日期進行。

*附註：*誠如 貴公司於2020年3月的公告所披露，於2018年1月， 貴公司(作為借款人)與國際金融公司(「**國際金融公司**」)(作為貸款人)就貸款200,000,000港元訂立可換股貸款協議(「**可換股貸款協議**」)。

根據可換股貸款協議(於2020年3月修訂)，Masia Industries將其於任何轉租協議下享有的所有收款權利、履約及其他無形資產權利出讓予國際金融公司，據此，Masia Industries須妥善履行其於可換股貸款協議下的責任授出該土地的租賃權或使用權，作為持續及優先抵押(「**抵押**」)。於最後實際可行日期，抵押仍未獲解除／免除，而未償還餘額為96,349,373.76港元，預期將於2022年悉數償還。

我們的意見

經考慮(i)該等物業(即出售集團主要資產)的市值獲估值師妥為進行的估值報告所支持，且不超過 貴集團於出售事項中將收取的代價；(ii)代價較出售公司於2020年12月31日的經調整未經審核綜合資產淨值溢價約24.2%；(iii) 貴集團及出售集團均毋須根據租賃協議及補充協議支付任何貨幣代價；及(iv) 貴集團預期將錄得來自出售事項除稅前收益約1.073百萬美元(如下文「3.出售事項的財務影響」一段所述)；及(iii)代價高於該土地的初始資本投資約4.67百萬美元(約人民幣30.5百萬元)，我們認為，股份購買協議乃按為正常商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東整體利益。

3) 出售事項的財務影響

交割後， 貴公司將不再擁有出售集團各成員公司的任何權益。出售集團各成員公司將不再為 貴公司的附屬公司，彼等的資產、負債及財務業績將不再併入 貴集團財務報表。

我們得悉 貴集團預計將錄得出售事項應佔淨收益約1.073百萬美元(相當於約人民幣7.007百萬元)(除稅前)，該淨收益乃參照(i)出售事項的代價與出售集團於2020年12月31日未經審核淨資產之間的差額計算。 貴公司擬利用出售事項所得款項淨額補足 貴集團的營運資金。鑒於COVID-19疫情令經濟反覆難料，董事會將繼續不時謹慎審視 貴集團的財務狀況，並可能尋求新機遇作未來業務發展。倘所得款項淨額的用途有任何重大變動，將就此發佈正式公告。

建議

經考慮上述主要因素及理由後，我們同意董事意見，認為儘管出售事項並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，惟股份購買協議的條款乃屬公平合理，而出售事項就獨立股東而言乃按一般商業條款進行，並符合 貴公司及股東整體利益。因此，我們建議獨立董事委員會向獨

立股東提供意見，而我們本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准股份購買協議項下擬進行之交易。

此　致

香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心
20樓2001室
慕容控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東　台照

代表
瓏盛資本有限公司
董事總經理　　*董事*
蔡雄輝　　**趙昌盛**
謹啟

2021年2月18日

附註：

(i) 蔡雄輝先生為證券及期貨條例下獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌人士，在企業融資方面擁有約10年經驗。

(ii) 趙昌盛先生為證券及期貨條例下獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌人士，在企業融資方面擁有約4年經驗。

以下為獨立物業估值師濠鋒評估有限公司就物業於2020年11月20日之市值之意見而編製之函件及物業估值報告全文，以供載入本通函。

香港灣仔
告士打道151號
資本中心7樓702室
www.peakval.com
電話 (852) 2187 2238
傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

有關：位於柬埔寨王國西哈努克省波雷諾區Bet Trang區Pu Thoeang鄉西哈努克港經濟特區第D-06-03號土地(蒙努集團土地1)及第D-06-02號土地(蒙努集團土地2)之工業綜合廠房

茲遵照慕容控股有限公司(「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」)向吾等作出之指示，對位於柬埔寨王國(「**柬埔寨**」)之上述物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就物業於2020年11月20日(「**估值日期**」)之價值向　閣下提供吾等之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件(構成估值報告之一部分)識別所估值之物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

對　貴集團持有作投資的物業進行估值時，吾等原則上已考慮投資法，並計及該物業的現有租金轉移及復歸收入潛力(即市場租金)。然而，撤出EBA(Everything but arms(除武器外一切都行)，柬埔寨與歐洲市場就柬埔寨出口產品至歐洲訂立的一項備忘錄)及爆發COVID-19後，並無錄得租賃交易，而沒有租賃交易，吾等無法評估市值租金以採用投資法進行估值。因此，吾等在達致吾等對物業價值的意見時僅依靠折舊重置成本法。

鑒於所建樓宇及構築物之性質使然，現時並無可供識別之可資比較市場交易，故物業未能透過與公開市場交易比較進行估值。因此，吾等採用折舊重置成本(「**折舊重置成本**」)法，以達致物業之價值。折舊重置成本法乃基於採用直接比較法對土地在現有用途下市值之估計，以及根據區內同類樓宇及構築物現時之建築成本將該等所評估樓宇及構築物重建或重置至全新狀況之成本，並扣減因結構、功能或經濟原因引致之累計折舊(以可見狀況或老化現況為證)。在缺乏以可資比較銷售個案為基礎之已知市場情況下，折舊重置成本法一般可就物業價值提供最為可靠的指標。

吾等之估值乃假設擁有人以現狀在公開市場上出售物業，而並無受益於可能影響物業價值之遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。吾等之估值並無假設任何形式之強行出售情況。此外，吾等獲　貴集團告知，除本報告另有指明外，物業不受任何選擇權或優先購買權所規限，而該等選擇權或優先購買權會涉及或影響物業出售。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或所結欠之債項或完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲　貴集團提供有關位於柬埔寨之物業之業權文件副本。吾等並無查證有關文件之正本以核證擁有權及確定是否存在並無顯示於交予吾等之副本中之任何修訂。於吾等之估值過程

中，吾等已依賴　貴集團就物業之業權提供之意見以及　貴集團有關柬埔寨法律之法律顧問華士奇律師事務所(「**柬埔寨法律顧問**」)就物業之業權提出之法律意見。

Ear Sony先生(CPL Cambodia Properties Limited西哈努克港分公司經理，於柬埔寨擁有3年估值經驗)於2020年11月視察物業。吾等已視察物業的外部及(在可行情況下)視察其內部。在吾等的視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法報告該等物業是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等概無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地量度，以證實物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附之物業估值報告所載之尺吋、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料得出，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴　貴集團及柬埔寨法律顧問就物業之業權所提供之資料，吾等已信納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及有關物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑　貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲　貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。　貴集團管理層已審閱及確認本報告之事實內容，並已同意本報告之假設及限制條件。

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值標準2017、國際評價準則委員會刊發的國際評價準則(2020年1月31日生效)(如適用)所載的所有規定以及根據公認估值程序及慣例進行。

吾等之估值乃根據於估值日期存在之經濟、市場及其他狀況，以及吾等僅可獲得之資料而編製。吾等注意到，自估值日期起，冠狀病毒病(COVID-19)疫情的爆發已對全球經濟活動造成重大干擾。目前尚不能確定干擾持續之時間及對經濟的影響程度，並可能導致波動性及不確定性，使吾等估值所採用的輸入參數及假設可能於短時間內出現重大及無法預測的變化。因此，謹請注意，估值日期之後的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變化或其他情況都可能影響估值日期之後的物業價值。

除另有說明者外，吾等的物業估值報告所呈列的全部貨幣金額均以柬埔寨瑞爾及美元列示。吾等估值時所採用的匯率約為1美元兑4,010柬埔寨瑞爾，約為估值日期之即期匯率。

吾等謹此確認，吾等與　貴集團、物業或本報告呈報的價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平的估值意見。

隨函附奉吾等的物業估值報告。

此　致

香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心
20樓2001室
慕容控股有限公司

董事會　台照

代表
CPL Cambodia Properties Limited
估值部主管
Phan Phathla先生
編號：V-07-002-06
謹啟

代表
濠鋒評估有限公司
董事
龔仲禮
MRICS, MHKIS, RPS (G.P.),
RICS註冊估值師，MCIREA
謹啟

2021年2月18日

*附註：*Phan Phathla先生乃於柬埔寨經濟及財政部持牌的註冊估值師，於估值方面擁有逾10年經驗。

*附註：*龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及海外物業估值方面擁有逾20年經驗。

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年11月20日現況下的資本值
位於柬埔寨西哈努克省波雷諾區Bet Trang區Pu Thoeang鄉西哈努克港經濟特區第D-06-03號土地(蒙努集團土地1)及第D-06-02號土地(蒙努集團土地2)之工業綜合廠房。	物業包括一個工業綜合廠房，其建於兩幅毗鄰土地(第D-06-02號及第D-06-03土地)組成的不規則狀地盤之上，總地盤面積約為59,781.978平方米。物業位於西哈努克省波雷諾區Bet Trang區Pu Thoeang鄉西哈努克港經濟特區。 工業綜合廠房的建築物包括5幢1至2層高樓宇，用作辦公室、車間、倉庫及宿舍，總建築面積約為38,866.00平方米，約於2018年建成。 該物業根據土地租賃協議持有，期限為2013年12月18日至2063年9月18日。	據　貴集團告知，於估值日，物業可出租總面積約為35,352.00平方米的部分已簽訂三份租賃協議，每月租金總額為71,811美元(不包括管理費及其他支出)，最後一份協議將於2022年9月30日到期。 物業的其餘部分為空置。	5,513,000美元 (見下文附註vii))

附註：

i) 根據西哈努克港經濟特區有限公司(「**出租人**」)與海寧蒙努集團有限公司(「**承租人**」)訂立日期為2013年9月16日的土地租賃協議(「**土地租賃協議**」)(編號SSEZ-MN20130916)，總地盤面積約為59,781.978平方米的兩幅工業綜合廠房地塊(第D-06-02號及第D-06-03號土地)出租予海寧蒙努集團有限公司，租期由2013年12月18日起至2063年9月18日止，總租金為1,195,639.56美元。

ii) 根據中華人民共和國國家工商行政管理總局發出日期為2014年2月14日的企業名稱變更核准通知書((國)名稱變核內字2014第2017號)，海寧蒙努集團有限公司(承租人)的公司名稱已變更為慕容集團有限公司。

iii) 根據慕容集團有限公司(「**慕容集團**」)與本公司間接全資附屬公司Masia Industries Co., Ltd(「**Masia Industries**」)就在建工程訂立的轉讓合約(「**轉讓合約**」)，慕容集團同意轉讓位於柬埔寨西哈努克港經濟特區新成立計劃項目的在建工程(建築面積達38,866平方米，最終面積視乎建設工程竣工驗收時所量度的面積而定)的擁有權及其他相關權利(包括但不限於項目的興建權和土地附有及其他的權利)，而Masia Industries同意接納所述的擁有權及其他相關權利的轉讓。

iv) 根據出租人發出日期為2016年1月15日的證書，Masia Industries可租用西哈努克港經濟特區內的土地及已建工廠和支援建設作生產用途。有關建築物已獲土地管理、城市規劃及建設部批准。

v) 根據出租人、Masia Industries及慕容集團於2016年6月15日訂立的土地租賃協議的補充協議(「**補充協議**」)，基於出租人與慕容集團於2013年9月16日訂立土地租賃協議(見上文附註i))；慕容集團於2013年12月27日在柬埔寨發展理事會註冊成立Masia Industries及於2016年3月28日，Masia Industries與慕容集團訂立租賃轉讓協議，據此，Masia Industries繼承土地租賃協議所定明的權利和責任，並成為租賃土地的合法承租人。本補充協議由出租人、Masia Industries及慕容集團訂立，作為上述者的確認，主要條款概述如下：

a) 所有訂約方均確認，在土地租賃協議下租賃土地的租期由2013年12月18日至2063年9月18日，在租賃期內未經Masia Industries的書面同意，出租人不得將租賃土地出售、抵押或對其設下任何形式的權利限制；

b) 倘若出租人在不可預見的情況下被要求出售租賃土地，出租人須確保新的擁有人繼續執行根據上述土地租賃協議授予Masia Industries的相關權利(附註i))；

c) 倘若出租人在不可預見的情況下被要求出售租賃土地，Masia Industries或其在柬埔寨的合資公司在同等條件下有優先購買權；

d) 出租人保證承擔因其逕自違反土地租賃協議及補充協議而對Masia Industries造成的任何經濟損失；及

e) 補充協議與土地租賃協議如有不符，概以補充協議為準。

vi) 柬埔寨法律顧問已向吾等提供有關物業的法律意見：

a) Masia Industries為一間根據柬埔寨法律正式註冊成立的私人有限公司；

b) 土地租賃協議、補充協議及轉讓合約的形式根據柬埔寨法律為有效及可強制執行；

c) 土地租賃協議、補充協議及轉讓合約可在柬埔寨法院強制執行；

d) 土地租賃協議、補充協議及轉讓合約不包含任何違反柬埔寨法律或公共政策的條款；

e) 租賃協議被視為長期租賃，因為其期限超過15年但不超過50年。如獲出租人同意，Masia Industries可在租賃期滿後續租最多50年。為保護承租人在長期租賃中的權利及利益不受任何

第三方侵害，承租人必須為土地租賃協議進行登記，並向西哈努克省土地管理、城市規劃、建設及地籍局取得長期租賃登記證書。柬埔寨法律顧問並未獲提供長期租賃登記證書，供柬埔寨法律顧問查閱；

f) 土地租賃協議第11條要求承租人向任何第三方轉讓租賃權時，必須通知出租人並獲得出租人的事先批准。承租人已通過承租人、出租人及Masia Industries簽立補充協議正式獲得出租人的批准；

g) 柬埔寨法律顧問僅獲提供日期為2008年2月19日的土地業權證明(編號008044)的正面部分，而載有土地擁有人姓名、土地面積及該土地目前有否產權負擔等重要資料的背面部分則未有取得。因此，吾等未能確認該土地是否受任何產權負擔所限，亦不肯定此土地業權證明是否出租人所有。然而，我們留意到，此土地業權證明正面部分所述地點為西哈努克省波雷諾區Bet Trang區Pu Thoeang鄉，與西哈努克港經濟特區有限公司相同；

h) 該物業的土地租金總額已悉數結付；及

i) Masia Industries擁有佔用該樓宇及與土地使用權相關土地的合法及有效權利，以土地租賃協議、及補充協議及轉讓合約為準。

vii) 估值過程中有以下假設

a) 該物業的樓宇符合政府租賃及其他法定要求；

b) 該物業為妥善可出讓業權，並不附帶任何過於嚴苛或不尋常的契約、限制或支銷；

c) 由土地租賃協議證明的物業權利屬合法及有效。Masia Industries已取得物業的所有相關批文；

d) 並無可影響該物業的地役權或通行權；

e) 該物業概不附帶任何可能影響其價值的繁重或不尋常抵押、留置權及產權負擔；及

f) 該物業可自由出售予當地或海外買家。

viii) 應　閣下要求，物業土地部分應佔市值份額約為2,152,000美元，而物業的建築物應佔市值份額則約為3,361,000美元。

ix) 對　貴集團持有作投資的物業進行估值時，吾等原則上已考慮投資法，並計及該物業的現有租金轉移及復歸收入潛力(即市場租金)。然而，撤出《除武器外一切都行》及爆發COVID-19後，並無錄得租賃交易，而沒有租賃交易，吾等無法評估市值租金以採用投資法進行估值。因此，吾等在達致吾等對物業價值的意見時僅依靠折舊重置成本法。

x) 於估值時，吾等為物業的土地部分採用的單位價格為約每平方米36美元。

於評估物業土地部分的價值時，吾等已參考就近工業用地於近期的可資比較土地銷售交易，有關土地的特徵與物業的土地部分相若。該等可資比較銷售交易的價格約為每平方米50美元至70美元。

吾等採用的單位價格，與上述可資比較土地銷售交易經適當調整後的價格一致。吾等對單位價格作出的適當調整，以在就價值達成意見時，能反映時間、物業土地部分的位置及面積等眾多因素。經該等因素調整後，經調整可資比較銷售交易的價格為約每平方米32美元至40美元。

吾等就該物業的土地部分的估值採用約每平方米36美元的顯著較低單位價格(與可資比較銷售交易相比)，乃基於以下各項：

a. 自截至估值日所採用的銷售交易參考資料的交易日以來，市場價格大幅下跌。吾等在估值中採用的銷售交易參考資料全部都是在撤出《除武器外一切都行》(EBA)(Everything But Arms，是柬埔寨與歐洲市場簽訂關於柬埔寨向歐洲出口產品的備忘錄)和爆發COVID-19之前進行的交易。執行估值時，吾等已進行市場調查，並注意到在撤出《除武器外一切都行》及爆發COVID-19之後並無銷售交易。放售價亦大幅下調，介乎每平方米約35美元至每平方米42美元，惟還價仍低於此價格。

b. 經參考包括但不限於時間、地點及規模等因素後，對可資比較交易作出調整；及

c. 該物業土地部分的單位價格為每平方米36美元，乃按經調整的可資比較銷售交易的簡單平均數計算。鑒於所採用的單位價格與經調整後的可資比較土地銷售交易一致，吾等認為該物業土地部分的估值屬公平合理。

xi) 在對該物業的樓宇部分進行估值時，吾等已就該物業的樓宇部分採用約每平方米86美元的平均單位價格。

在吾等對該物業的樓宇部分進行估值的過程中，吾等已參考根據當地類似建築物及結構的當前建築成本重建或更換被評估的建築物至全新狀態的成本。將該物業的樓宇部分重建至全新狀態的建築成本及已作出的調(包括但不限於折舊、維護狀況及功能退化)示如下：

	可使用年期		總建築面積 *(平方米)*	建築成本 *每美元／平方米* *(見附註a)*	總計 *(美元)*
宿舍樓					
基價	30		2,279	79	179,000
調整		6%			(11,000)
			2,279	74	168,000
工業大廈					
廠房部分					
基價	25		33,944	87	2,960,000
調整		8%			(240,000)
			33,944	80	2,720,000
辦公室部分					
基價	50		2,643	186*(見附註b)*	491,000
調整		4%			(18,000)
			2,643	179	473,000
			36,587		3,193,000
該物業樓宇部分			38,866	86	3,361,000

a) 採用的單位價格乃經參考於估值日期當地類似建築物的當前建築成本而釐定。

b) 辦公室部分為2層高樓宇，採用較高品質的建築材料建造，而於估值日期，當地類似辦公樓的當前建築成本較宿舍樓或廠房部分(採用較低品質建築材料建造的單層樓宇)的建築成本為高。

1. 本集團財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月的財務資料詳情於以下文件披露，已分別於聯交所網站(https://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.morrisholdings.com.hk/)刊發：

- 本公司於2018年3月29日刊發的截至2017年12月31日止年度年報(第79至168頁)可於以下網址閱覽：

  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0329/ltn20180329290_c.pdf

- 本公司於2019年9月5日刊發的截至2018年12月31日止年度年報(第81至196頁)可於以下網址閱覽：

  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0905/ltn20190905126_c.pdf

- 本公司於2020年5月15日刊發的截至2019年12月31日止年度年報(第81至212頁)可於以下網址閱覽：

  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0515/2020051501170_c.pdf

- 本公司於2020年9月30日刊發的截至2020年6月30日止六個月中期報告(第8至52頁)可於以下網址閱覽：

  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0930/2020093000817_c.pdf

2. 本集團債務

於2020年12月31日(即就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有以下債務：

	人民幣千元
賬面值：	
計息銀行借款	94,734
租賃負債	18,383
應付關聯公司款項	63,351
可換股貸款	81,813
	258,281

計息銀行借款

	人民幣千元
銀行貸款－有抵押並於一年內或按要求償還	94,734
	94,734

本集團的借款約人民幣94.7百萬元由慕容中國提供的若干幅土地及建築物、鄒先生及鄔女士(統稱「**控股股東**」)提供的個人擔保、慕容中國提供的公司擔保、控股股東控制的浙江慕容世家地產有限公司(「**慕容地產**」)提供的公司擔保、獨立第三方提供的公司擔保及質押慕容地產提供的若干物業作抵押。

租賃負債

於2020年12月31日，本集團的租賃負債(包括流動及非流動負債)約為人民幣18,383,000元。

應付一名股東及關聯公司款項

該等款項為無抵押。

除上文所述或本通函另行披露者外，及除集團內公司間負債及於日常業務過程中的正常貿易應付款項外，本集團於2020年11月30日營業時間結束時並無任何已發行且未償還或同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兑或承兑貸項下的負債、債券、按揭、押記、融租租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經審慎周詳查詢及考慮後並考慮到出售事項的影響以及本集團可動用的現有內部財務資源(包括可動用內部產生現金流量及現有銀行及可用信貸額度)後，董事認為，本集團具備充足營運資金以應付由本通函日期起計未來12個月的資金所需。

4. 本集團的財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團主要從事生產及銷售沙發、沙發套及其他傢俱產品。

由於不可預測的地緣政治及宏觀經濟不明朗因素，包括新型冠狀病毒疫情(「**疫情**」)持續擴散、中美貿易衝突持續及中國與其他國家之間的緊張關係升級，國內及國際經濟活動均受到嚴重干擾。鑒於疫情在全球範圍內廣泛蔓延，預期各行業的經營情況和市場需求在短期內可能不會有較大的改善。

沙發製造及出口行業也面臨著挑戰。於2020年，本集團集中力量緩解美國市場風險，成功拓展其他海外市場，並參與中國數字零售業務的發展。本集團將繼續加大力度發展其他成熟穩定的傢俱市場，以更好地規避市場風險，應對不斷變化的市場環境。

美國家具零售業務

於2019年，由於中美貿易戰造成的不利影響因分佔部分關稅而使利潤率收窄，由JCI經營的本集團美國家具零售業務的表現並未達到本公司的期望。自2020年1月起，中國的運輸受到交通限制的嚴重影響，以控制疫情爆發，不僅導致消費者情緒轉差，亦令全球供應鏈中斷，對美國家具零售業務於本年度餘下時間的財務表現能否補償供應鏈中斷期間產生的損失構成不確定性。誠如本公司日期為2020年3月22日的公告所披露，在疫情爆發的嚴重打擊及美國(包括JCI零售網絡所處的東部州份)受感染人士增加的情況下，JCI的管理層決定停止美國零售店舖營業。於2020年3月31日，本公司向慕容中國及鄒先生(作為慕容中國的擔保人)發出選擇權通知，表明其決定行使JCI認沽選擇權，要求慕容中國購回JCI，代價為35百萬美元(約人民幣229百萬元)。有關行使JCI認沽選擇權及JCI應收款項出售事項的通函已於2020年7月3日寄發予股東，而本公司已於2020年7月21日舉行JCI股東特別大會，而行使JCI認沽選擇權及JCI應收款項出售事項已於會上獲本公司獨立股東批准。

鑒於美國家具零售業務的表現並不理想，本集團一直努力開拓其他市場。為使本集團收入來源多元化，本集團已在日本東京設立展廳，邁出開拓日本市場的第一步。至於英國市場，本集團已啟動與一家大型連鎖店的供應鏈倉儲計劃。本集團擬提供更加多元化且

更具競爭力的產品，以提高在該等市場的市場份額。此外，本公司亦已於英國設立銷售及倉儲中心，以促進歐洲業務增長。然而，自2020年3月起，疫情一直影響包括英國在內的歐洲地區。本集團將密切關注情況，並謹慎制訂來年的任何擴張計劃。

出售中國土地

為了支持本集團的發展策略以滿足各市場擴張的產品需求，本集團籌劃興建名為「慕容中心」的新生產廠房。慕容中心以「智能製造」、「產品升級」為目標，旨在提升本集團產能及生產技術，以支持長遠發展。本公司在中國收購一幅土地(「**中國土地**」)的土地使用權，並於2019年開始建設慕容中心。由於2020年上半年的疫情，本集團已審慎檢討其資金用途以及產能及銷量預測。作為謹慎的措施，本公司已決定放緩其擴張計劃及資本開支，保留內部資源，以應對中美貿易緊張局勢持續升級帶來的不明朗時期及疫情導致的消費模式緊縮。因此，中國土地已於2020年5月暫停施工。於2020年6月，本公司宣佈出售中國土地連同建於其上的在建工程(「**在建工程**」)，總代價為人民幣95.7百萬元。作為本公司資源保存策略的一部分及為保持靈活性，本公司目前更傾向於在有需要時使用租賃場所以擴大其產能。

出售一間附屬公司連同該土地的土地使用權的主要資產

為擴大產能，本集團已計劃在柬埔寨設立新的生產設施。於2016年，本集團向慕容中國收購該土地的長期租賃權，生效日期為2013年12月27日。該土地的生產設施已於2018年初竣工。然而，由於西哈努克港經濟特區(由當地政府負責)的基建發展較預期緩慢，本集團從未在該土地展開任何生產。許多必要的基礎設施及周邊設施，以及沙發製造的供應鏈仍處於初級階段，導致沙發幾乎無法大量生產或成本效益極低。基於上述原因，董事會認為在該土地展開任何生產並非審慎且不符合本集團的最佳利益。於2021年1月8日，本公

司宣佈出售出售公司，其主要資產包括長期租賃項下該土地的獨家使用權及於該土地上興建的五幢樓宇，總代價為5.513百萬美元。現時擬將出售事項的所得款項分配用於本集團的整體日常營運及日後發展的現金流量。

於2021年，本公司將密切關注全球貿易狀況的發展，並將繼續完善其管理制度，務求及時調整其經營及銷售策略，以迎合更迭不斷的需求。本公司矢志成為世界知名傢俱品牌，故繼續專注於發展自家品牌，並提供更加多元化且更具競爭力的產品。

5. 重大不利變動

誠如本公司日期為2020年3月22日及31日的公告所披露，美國家具零售業務受到疫情爆發嚴重打擊。隨著美國(包括JCI零售網絡所在的東部州份)受感染人士增加，部分非必需品零售商停止店舖營業以遏制疫情的蔓延。其他嘗試保持開放營業的非必需品零售商，銷售額出現前所未有的下滑。於2020年3月的第三週，本集團接獲JCI管理層的報告，部分店舖錄得近乎零的銷售額。在此情況下，JCI管理層決定關閉JCI在美國的所有零售店。

誠如本公司截至2020年6月30日止六個月的中期業績公告所披露，本集團錄得收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣499.6百萬元減少約人民幣287.1百萬元或約57.5%，至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣212.5百萬元，主要由於因COVID-19造成業務活動及供應鏈中斷以及本集團關閉於美國的商店導致銷售沙發、沙發套及其他傢俱產品產生的收入減少。

於最後實際可行日期，除本公司日期為2020年3月22日及31日的公告及本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告所披露的JCI不利財務狀況外，綜上所述，自2019年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)包括遵照上市規則規定而載列的詳細資料，旨在提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函或本通函所載任何陳述有所誤導。

2. 披露權益

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中擁有：(a)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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊的權益及淡倉，或(c)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(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	持有股份的身份	於股份數目的好倉	概約股權百分比
鄒先生*(附註)*	受控法團權益	750,000,000股	75.00%

*附註：*慕容資本為由鄒先生及鄔女士(鄒先生的配偶)分別擁有85%及15%權益的受控法團。鄒先生被視為於慕容資本擁有的全部750,000,000股股份中擁有權益。鄒先生(本公司主席、行政總裁兼執行董事)亦為慕容資本的董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司股份、相關股份或債權證中擁有須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或須記錄於上述登記冊的任何權益或淡倉。

3. 競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據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的緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

4. 重大不利變動

誠如本公司日期為2020年3月22日及31日的公告所披露，美國家具零售業務受到疫情爆發嚴重打擊。隨著美國(包括JCI零售網絡所在的東部州份)受感染人士增加，部分非必需品零售商停止店舖營業以遏制疫情的蔓延。其他嘗試保持開放營業的非必需品零售商，銷售額出現前所未有的下滑。於2020年3月的第三週，本集團接獲JCI管理層的報告，部分店舖錄得近乎零的銷售額。在此情況下，JCI管理層決定關閉JCI在美國的所有零售店。

誠如本公司截至2020年6月30日止六個月的中期業績公告所披露，本集團錄得收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣499.6百萬元減少約人民幣287.1百萬元或約57.5%，至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣212.5百萬元，主要由於因COVID-19造成業務活動及供應鏈中斷以及本集團關閉於美國的商店導致銷售沙發、沙發套及其他傢俱產品產生的收入減少。

於最後實際可行日期，除本公司日期為2020年3月22日及31日的公告及本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告所披露的JCI不利財務狀況外，綜上所述，董事並不知悉本集團自2019年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 董事於資產及／或合約的權益及其他權益

除下文所載交易外，概無董事：(a)於最後實際可行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，或(b)自2019年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益：

交易對手方	交易	交易額或年度上限
慕容資本	慕容國際(作為賣方)向慕容資本(作為買方)出售出售公司的全部股本。詳情請參閱本通函董事會函件。	出售事項的代價為5.513百萬美元(約人民幣36百萬元)。代價乃經參考(i)出售集團的未經審核綜合資產淨值及流動負債；及(ii)經獨立估值師評估的該土地及其上所建樓宇的估值釐定。
慕容中國	慕容中國(作為業主)向本集團(作為租戶)出租物業。詳情請參閱本公司日期為2020年9月3日的通函。	截至2020年12月31日止年度的租金款項年度上限原為人民幣15,000,000元，截至2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度分別擬修訂為人民幣16,020,000元、人民幣21,622,000元、人民幣21,622,000元及人民幣10,194,000元。
JCI	JCI結欠本集團的JCI應收款項，包括銷售沙發的貿易應收款項及免息、按要求償還的應收貸款。詳情請參閱本公司日期為2020年7月3日的通函。	於JCI出售事項前，JCI結欠本集團的JCI應收款項總額為人民幣99.1百萬元。JCI應收款項出售事項已於2020年7月21日在JCI股東特別大會獲批准及隨後完成。

交易對手方	交易	交易額或年度上限
慕容中國	本公司行使JCI認沽選擇權以要求慕容中國回購JCI，同時，本公司向慕容中國出售JCI應收款項。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年7月3日的通函。JCI出售事項完成後，JCI及JCI應收款項將由慕容中國擁有。	回購JCI的代價為35百萬美元(約人民幣229百萬元)。JCI應收款項出售事項的代價為應收款項的公平值(評估為零)加人民幣1元，以及99.99%的收回行動結果的結果分成權利。JCI應收款項出售事項已於2020年7月21日在JCI股東特別大會獲批准及隨後完成。

誠如本公司日期為2020年7月3日的通函所闡述，JCI與本集團之間的交易為JCI出售事項完成前的集團內公司間交易，惟倘有關交易並無於JCI出售事項完成後終止，則有關交易將成為持續關連交易。誠如本公司日期為2020年3月22日之公告所披露，鑒於管理層決定關閉美國店舖，自2020年3月20日起並無供應貨品，亦不會於JCI出售事項完成後供應任何貨品。鑒於JCI已處於不良財務狀況，本公司無意允許JCI於JCI出售事項完成後繼續結欠本集團JCI應收款項。JCI出售事項及JCI應收款項出售事項均於2020年7月21日的JCI股東特別大會獲本公司獨立股東批准及隨後完成。

6. 專家資格及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家的資格：

名稱	資格
瓏盛資本有限公司，獨立財務顧問	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
華士奇律師事務所	柬埔寨法律顧問
漑鋒評估有限公司	獨立估值師

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其函件以及引述其名稱，且至今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家均無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。

於最後實際可行日期，上述專家均無於本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合賬目的編製日期)以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的本集團任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿，或本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)之情況下而予以終止的服務合約。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或威脅提出或對其構成威脅的重大訴訟或索償。

9. 重大合約

以下重大合約(非日常業務過程中訂立的合約)已由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

(a) 2020年3月31日的選擇權通知，內容有關本公司行使JCI認沽選擇權，要求慕容中國以35百萬美元(約人民幣229百萬元)的代價回購JCI；

(b) 日期為2020年6月19日的出售協議，內容有關本集團以人民幣95.7百萬元的代價出售出讓土地及在建工程；及

(c) 日期為2021年1月8日的股份購買協議，內容有關賣方向買方出售出售公司的全部已發行股本，代價為5.513百萬美元(約人民幣36百萬元)。

10. 其他事項

(a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

(b) 本公司的香港總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心20樓2001室。

(c) 本公司的股份過戶登記總處為Codan Trust Company (Cayman) Limited，位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

(d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。

(e) 本公司的公司秘書為林海麟先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。

(f) 本通函英文版本與其中文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期至股東特別大會日期(包括當日)內任何工作日(公眾假期除外)上午9時正至下午5時正於本公司的主要營業地點(地址為香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心20樓2001室)可供查閱：

(a) 本公司組織章程大綱及細則；

(b) 本公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的年報；

(c) 本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告；

(d) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；

(e) 「董事會函件」，其全文載於本通函第6至19頁；

(f) 獨立估值師編製的估值報告，其全文載於本通函附錄一；

(g) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函第21至36頁；

(h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；

(i) 本公司日期為2020年7月3日的通函，內容有關JCI認沽期權及JCI應收款項出售事項；

(j) 本公司日期為2020年8月25日的通函，內容有關出售中國土地的土地使用權及在建工程；

(k) 本公司日期為2020年9月2日的通函，內容有關租賃重續協議；及

(l) 本通函。

MORRIS
HOLDINGS LIMITED

MORRIS HOLDINGS LIMITED
慕容控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1575)

股東特別大會通告

茲通告慕容控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於2021年3月8日(星期一)上午十時正假座中國浙江省嘉興市海寧市由拳路500號會議室舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「**動議**：

(a) 批准、追認及確認如本公司日期為2021年2月18日的通函(「**通函**」)中所述，慕容國際集團有限公司(本公司直接全資附屬公司)與慕容資本有限公司於2021年1月8日訂立的股份購買協議(「**股份購買協議**」)及其項下擬進行的交易的實施(股份購買協議及通函分別註有「A」及「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；及

(b) 授權本公司董事代表本公司作出一切有關行動及事情、簽署及執行一切有關文件、文據、契據及協議及於有需要時在其上加蓋本公司的印章，並採取彼等可能認為為使買賣協議及所有其他相關事宜生效或就此而言屬必需、適當、適宜或權宜的一切有關步驟。」

承董事會命
慕容控股有限公司
執行董事
吳月明

香港，2021年2月18日

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
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心
20樓2001室

附註：

1. 本股東特別大會通告及代表委任表格所用詞彙與本公司日期為2021年2月18日的通函所界定者具有相同涵義，該通函已向本公司股東寄發，並於本公司及香港聯合交易所有限公司網站上刊登。

2. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決的本公司股東，均可委任一名或多名代表(倘持有兩股或以上股份)代其出席大會並代其表決。委任代表毋須為本公司股東。

3. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，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就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則上述與會人士中僅於本公司股東名冊就有關股份排名首位者方有權就有關股份表決。

4. 本公司將於2021年3月4日至2021年3月8日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會進行任何股份過戶。因此，為釐定股東符合出席股東特別大會並於會上表決的資格，所有過戶文件連同有關股票必須於2021年3月3日下午四時三十分(香港時間)前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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

5. 隨致股東的通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。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，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。

6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可於其後能夠出席股東特別大會時親身出席股東特別大會及於會上表決，在此情況下，有關委任代表的文據將被視為已撤銷論。

7. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本通告所載決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

8. 為確保與會人士的健康及安全，本公司擬於會議上實施預防措施，包括：(a)於會議場地入口處強制量度體溫；(b)與會者須自行攜帶外科口罩，而發熱或不佩戴外科口罩的人士可能被拒進入會議場地；(c)會議上將不提供公司禮物、小食或飲品；及(d)視乎情況需要，本公司可能會在會議地點安排由即時電子會議設施連接的獨立房間，以限制各房間的與會者人數。

9. 截至本通告日期，執行董事為鄒格兵先生、曾金先生、沈志東先生及吳月明先生；而獨立非執行董事為劉海峰先生、褚國弟先生及錢俊先生。