
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、其他持牌法團、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、持牌法團或其他代理商，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)

**有關出售土地使用權及在建工程之
主要交易**

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至12頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條獲股東書面批准所批准以代替在本公司股東大會上由股東通過決議案。本通函寄發予股東僅作參考之用。

2020年8月25日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	5
附錄一 – 估值報告	I-1
附錄二 – 本集團財務資料	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙或詞語具有如下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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，其股份於聯交所主板上市，股份代號為：1575
「完成」	指	出售事項的完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「在建工程」	指	賣方於出售事項前在出讓土地上建設的建築
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「2019冠狀病毒病爆發」	指	2019冠狀病毒病疫情(又稱為新型冠狀病毒疫情或SARS-CoV-2)爆發，於2020年3月11日被宣佈為大流行
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議向買方出售出售資產
「出售協議」	指	由賣方與買方就轉讓出售資產而於2020年6月19日訂立的項目用地轉讓協議
「出售事項公告」	指	本公司日期為2020年6月19日的公告，內容有關出售事項

釋 義

「出售資產」	指	出讓土地的土地使用權及在建工程的統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「JCI」	指	Jennifer Convertibles Inc.，一間於美國註冊成立的公司，於JCI出售事項完成前為本公司的全資附屬公司
「JCI出售事項」	指	因行使JCI認沽選擇權觸發本公司向慕容中國出售JCI
「JCI出售事項完成」	指	JCI出售事項完成
「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，以考慮及酌情批准行使JCI認沽選擇權及JCI應收款項出售事項
「JCI認沽選擇權」	指	由慕容中國於2018年授予及由本公司於2020年3月31日行使的認沽選擇權，要求慕容中國購回JCI，代價為35百萬美元(273百萬港元)
「JCI應收款項」	指	於JCI出售事項前，JCI應付本集團的貿易應收款項及應收貸款總額人民幣99.1百萬元(107.7百萬港元)
「JCI應收款項出售事項」	指	本集團向慕容中國出售JCI應收款項的事項，與JCI出售事項同時發生
「出讓土地」	指	位於中國浙江省海寧市海寧經編產業園區，面積為98,231平方米的工業用出讓土地，於出售事項前由賣方擁有並構成出售資產的一部分

釋 義

「最後實際 可行日期」	指	2020年8月21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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「慕容資本」	指	慕容資本有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的主要及控股股東
「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)，在中國成立的有限公司，由鄒先生及鄔女士分別擁有85%及15%
「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，鄒先生的配偶
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	浙江海寧經編產業園區開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，並為出售事項下出售資產的購買方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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	本公司每股面值0.001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「美國家具零售業務」	指	本集團於美利堅合眾國由JCI營運的家具零售業務
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，為美國的法定貨幣
「賣方」	指	本公司全資附屬公司浙江慕容時尚家居有限公司，為出售事項的賣方
「%」	指	百分比

於本通函內，分別以美元及人民幣計值的金額已按1.00美元兌7.80港元及1.00港元兌人民幣0.92元的匯率換算為港元。該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

* 於本通函內，中文名稱的英文翻譯(如有指明)僅供識別，不應被視為該等中文名稱的官方英文名稱。如有任何歧義，概以中文名稱為準。



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)

執行董事：

鄒格兵先生

曾金先生

沈志東先生

吳月明先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

劉海峰先生

褚國弟先生

錢俊先生

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

致股東

敬啟者：

**有關出售土地使用權及在建工程之
主要交易**

緒言

茲提述日期為2020年6月19日的出售事項公告，內容有關賣方(本公司全資附屬公司)向買方出售出售資產的出售協議的簽署及完成，總代價為人民幣95.7百萬元(104百萬港元)，並構成本公司的主要交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的進一步資料；(ii)出售資產的估值報告；(iii)本集團的財務資料；及(iv)上市規則規定的其他資料。

出售協議

出售協議的主要條款載列如下：

日期

2020年6月19日(交易時段後)

訂約方

- (1) 賣方： 本公司全資附屬公司浙江慕容時尚家居有限公司
- (2) 買方： 浙江海寧經編產業園區開發有限公司

根據買方提供的資料，買方為一家於中國成立的有限責任公司，其最終實益擁有人為海寧市國有資產監督管理局。買方的業務範圍包括項目投資、開發及營運，基礎設施建設，土地開發，租賃，營銷與業務管理，展會以及建材批發。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方且與本公司董事、主要行政人員或主要股東或本公司任何附屬公司或彼等各自的任何聯屬人士並無任何關連關係。

買方為全資國有企業，從事中國浙江省海寧市海寧經編產業園區(「**園區**」)的管理、投資及開發。由於出讓土地亦位於園區，本公司管理層於園區招商活動中認識買方。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除出售協議外，買方及其最終實益擁有人與本公司或其關連人士概無任何過去或現在(正式或非正式，業務或其他)關係。

出售資產

本集團根據出售協議已出售的資產包括：(a)出讓土地的土地使用權，為位於園區、面積為98,231平方米的一幅工業用出讓土地；及(b)出讓土地上已興建的在建工程。

董事會函件

本集團於2019年2月自海寧市自然資源和規劃局取得該幅出讓土地作為空置用地，原收購價為人民幣26.55百萬元(28.86百萬港元)，且於收購出讓土地後，由本公司建設在建工程。根據上市規則，有關收購出讓土地及建築工程的所有適用比率均低於5%。

根據公認會計準則，由於購入出讓土地原作自用，該空地於收購之時、2019年12月31日及估值日2020年5月25日均按出讓土地的原收購成本(即未經折舊及公允值調整)人民幣26.55百萬元入賬本集團賬目。直至本公司於簽訂出售協議時將其用途由自用改為出售，出讓土地方重新分類為投資物業，而出售收益或虧損可按投資物業的公允值計量。估值日2020年5月25日為緊接出售事項生效日期前的最後實際可行日期，本公司信納出讓土地於該兩天的公允值應為一致。因此，出讓土地的公允值收益按出讓土地於2020年5月25日的公允值人民幣35.8百萬元減2019年12月31日或2020年5月25日的賬面值人民幣26.55百萬元的差額計量。

根據公認會計準則，在建工程(即出讓土地上建設但尚未建成的建築及設備)按其原建築成本(未經折舊及公允值調整)入賬本集團賬目。於收購出讓土地之時，出讓土地為一片空地，其上所有建築均為本公司於收購後興建。於2019年2月收購出讓土地起至2019年12月31日，本公司就於出讓土地上興建建築及設備產生建築開支人民幣18.08百萬元，因此於2019年12月31日的在建工程按成本人民幣18.08百萬元入賬。於2020年1月1日至2020年5月25日，我們在出讓土地上興建更多建築，額外成本為人民幣51.11百萬元，因此於2020年5月25日的在建工程按成本(累計基準)人民幣69.19百萬元入賬。直至本公司於簽訂出售協議時將其用途由自用改為出售，在建工程方重新分類為投資物業，而出售收益或虧損可按投資物業的公允值計量。在建工程的公允值評估參考直至估值日2020年5月25日的總建築成本人民幣69.19百萬元。如上文所說明，由於估值日接近出售事項的生效日期，且在建工程的公允值與其賬面值相同，在建工程並無任何公允值收益或虧損。

出售資產(包括出讓土地及在建工程)於2020年5月25日的賬面值約為人民幣95.7百萬元(104百萬港元)，與出售事項的代價相同。

代價

出售資產合計代價人民幣95.7百萬元(104百萬元)將由買方按下列方式應付予賣方：(a)完成後十天之內支付人民幣26.55百萬元(28.86百萬元)；及(b)完成後十五天之內支付餘下金額。於最後實際可行日期，買方已悉數支付出售資產的代價。

本公司已委聘滙鋒評估有限公司(「估值師」)以評估出售資產於2020年5月25日(「估值日」)的市值。估值師編製的物業估值報告載於本通函第I-1至I-7頁。

根據估值師評估，於估值日，現有狀況下出售資產的資本價值為人民幣105百萬元(114百萬元)，其中出讓土地部分佔人民幣35.8百萬元(相當於每平方米人民幣365元)，而在建工程佔餘下的人民幣69.2百萬元。本公司留意到，估值師的公允值評估包括通過直接比較法得出的出讓土地市價及根據折舊重置成本(「折舊重置成本」)法得出的在建工程價值，即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(以可見狀況或陳舊現況為證)。評估在建工程的公允值的固有困難為缺乏基於可比銷售的已知市場，因為在建工程原先計劃為自用，因此未必適合其他用戶。另一方面，由於在建工程已於出讓土地上進行，因此本公司無法將出讓土地及在建工程出售予不同買家。由於在建工程成本比出讓土地成本高，因此工程完成前需要大量進一步投資，並且最近2019冠狀病毒病爆發及中美摩擦升級為消費者需求及家具產品海外市場帶來不確定性，因此本公司認為出售出售資產以收回成本而非繼續於出讓土地上施工乃符合本公司的最佳利益。出售事項不僅使本公司能以現金悉數償還出讓土地及在建工程的成本，而且能減輕本公司持續建築成本的財務負擔。

出售事項的代價經買賣雙方公平磋商並參考該幅出讓土地的原收購價以及在建工程的原成本後而釐定。由於上述原因，本公司向不同買家出售出讓土地及在建工程並不可行。此外，誠如上文解釋，出售事項的代價於對出售資產進

董事會函件

行估值評估前釐定。出售資產的總代價為人民幣95.7百萬元，較其公允值人民幣105百萬元折讓8.86%。儘管有此折讓，本公司仍認為出售事項符合本公司的最佳利益，因出售事項將使本公司能夠收回其成本，並使本公司免於支付進一步建設成本。

完成

完成於簽署出售協議之時進行，而無須滿足任何先決條件。

出售事項的財務影響及所得款項用途

董事會決定出售出售資產時，出售事項將出售資產(由於原以自用為目的而記錄為成本)重新分類為投資物業(應以公允值入賬)。技術層面而言，出售時的收益或虧損應與投資物業的公允值互相計量。然而，總體而言，該兩項計量已大致相互抵銷，因為出售事項的代價等於出售資產的賬面值，而出售資產的賬面值原本按成本計量。股東應留意，本集團綜合財務報表中將予確認的出售事項的實際收益或虧損金額將由本公司進行審閱及調整，並由本公司的核數師進行審閱或審核。

預期出售事項不會對本公司的盈利造成任何影響，因出售資產於工程完成前(原定於2022年完成)無法產生任何收入。通過出售事項，本集團將能節省額外資本開支約人民幣195百萬元(211.8百萬港元)，倘在建工程持續至完成，本集團原須支付該項資本開支。

於出售事項的時間點，其對資產或負債金額並無任何影響，因為出售事項僅涉及土地利息及在建工程變為現金或現金等價物。然而，誠如下文解釋，出售資產的出售所得款項已被悉數動用，以償還本集團的債務及負債。因此，總體而言，出售事項可謂已減少本集團的債務及資產負債率。

出售事項的出售所得款項約人民幣95.7百萬元(104百萬港元)(假設稅務影響並不重大，因代價相等於收購及建築成本)已獲悉數動用進行以下項目：(a)約人民幣69.2百萬元用於結清應付在建工程工程師的未付款項；及(b)約人民幣26.5百萬元用於償還已到期、即將到期及按需要償還的銀行借款。

進行出售事項之理由及裨益

作為本集團及其附屬公司的控股公司，本公司主要從事沙發、沙發套及其他傢俱產品的生產與銷售業務。賣方為一家於中國成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司，主要在中國從事沙發及沙發套的設計、製造與銷售業務。

賣方為建設生產中心，提高本集團的產能，於2019年2月首次取得該幅出讓土地。2020年上半年爆發新冠病毒疫情(「疫情」)及中美摩擦升級後，本集團對其資金使用情況以及產能與銷量進行了仔細審查與預測。本公司採取審慎措施，決定暫緩擴張計劃與資本開支，保留內部資源，以渡過中美摩擦持續升級帶來的不確定期以及應對疫情導致的消費收縮模式。該幅出讓土地的施工因此已於2020年5月暫停。

該出讓土地的施工計劃於2022年進行，因此，原本計劃通過增加產能實現的擴張計劃旨在滿足2022年及以後的預測產品訂單及需求。該等擴張計劃及訂單預測於本集團考慮擴張由JCI經營的美國家具零售業務及中美貿易談判進行期間制定。現在，隨著2019冠狀病毒病爆發、中美摩擦升級及本集團出售美國家具零售業務，本集團的訂單預測及擴張步伐均應向下調整。停止擴大產能預計不會對本公司的營運造成任何重大不利變動。尤其是，本集團的家具產品的生產提前時間較出讓土地的施工時間表短，本公司完全有能力通過其現有生產設施履行訂單及積壓待配訂貨，無須進行出讓土地的擴張計劃。

直至2020年5月25日，出讓土地的建設僅完成約26.2%。根據原設計，出讓土地的建設將須投入額外資本開支約人民幣195百萬元(211.8百萬港元)方可竣工，而在此之前，出售資產將無法為本集團帶來任何收入。基於本公司保存資源的策略並為了保持靈活性，本公司當前更傾向於在必要之時使用租賃場所來擴大產能。根據當前預測，本公司當前產能足以滿足其訂單量，並有合理空間緩衝，以適應訂單量的適度增長(如上所述，已因2019冠狀病毒病、JCI出售事項及中美摩擦而向下調整)。因此，本公司當前無須確定任何其他租賃場所代替出售資產。

董事會函件

出售事項為本集團提供適當機會收回出讓土地的收購成本及在建工程的成本，並補充其流動資金以及改善財務狀況。儘管出售事項代價及由估值師評估的公平值之間有8.86%的折讓，本公司仍認為出售事項符合本公司的最佳利益，因出售事項將使本公司能夠收回其成本，並使本公司免於支付進一步建設成本。因此，董事認為出售事項乃按正常商業條款進行，且其條款(包括出售事項的代價)屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。概無董事於出售事項中擁有任何重大權益，亦無任何董事須在董事會作出出售事項決定時放棄投票。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.06條就出售事項計算得出的若干適用百分比率高於25%但低於75%，因此，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章下的申報、公告及股東批准規定。

就董事所深知、盡悉及確信，概無任何股東於出售事項中擁有任何重大權益，因此，若本公司就出售事項於股東大會上尋求股東批准，則概無股東須放棄投票。於2020年6月19日，本公司已獲得慕容資本有關批准出售事項的股東書面批准。由於慕容資本為本公司的控股股東，持有750,000,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的75%，因此根據上市規則第14.44條，可以上述股東書面批准代替本公司將在股東大會上獲股東通過的決議案。因此，本公司將不會就批准出售事項而舉行股東大會。

儘管無須舉行股東大會以批准出售事項，惟根據上市規則第14.41(a)條，本通函必須於刊發出售事項公告後的15個工作日內向股東寄發。聯交所已於2020年7月14日豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以允許本公司於刊發出售事項公告後15個工作日後寄發本通函，條件為本通函須於2020年8月25日或之前向股東寄發。

董事會認為，出售協議及出售事項之條款及條件屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會認為，倘將召開股東大會以批准出售事項，董事會將建議股東於該股東大會上投票贊成批准出售協議及出售事項的決議案。

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

敬致

承董事會命

慕容控股有限公司

主席、行政總裁 執行董事

兼執行董事

鄒格兵

吳月明

以下為獨立物業估值師滌鋒評估有限公司就出售資產於2020年5月25日之市值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：中華人民共和國浙江省海寧市馬橋街道文宗南路西側、勝利路北側之在建項目

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，對位於中華人民共和國（「中國」）之上述物業進行估值，吾等確認曾作出有關查詢，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就物業於2020年5月25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（構成估值報告的一部分）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」。

在對 貴集團持作自用物業進行估值時，鑑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（以可見狀況或陳舊現況為證）。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、按揭或所欠負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中國之物業的業權文件副本。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 貴集團有關中國法律之法律顧問北京市盈科（廣州）律師事務所（「中國法律顧問」）就物業之業權提出之法律意見。

由於冠狀病毒病(COVID-19)爆發，吾等無法對物業進行實地視察。根據與 貴集團之協議，吾等按桌面審核方式進行估值，並假設物業並無嚴重損毀，而吾等亦參考 貴集團所提供之物業近期照片。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。吾等概無對任何服務進行測試。

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。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何開發將不會產生任何非經常性開支或延誤。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及中國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。 貴公司管理層已審閱及確認本報告的事實內容，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之證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值標準(2017年版)、國際估值準則委員會刊發之國際評估準則(2020年1月31日起生效)(如適用)以及公認估值程序及慣例項下之所有規定。

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，務請注意，估值日期之後的任何市場違規、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，本報告所呈列貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該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
滙鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), RICS 註冊估值師, *MCIREA*
謹啟

2020年8月25日

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，於香港及中國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5月25日 現況下的資本值
中國浙江省海寧市馬橋街道文宗南路西側、勝利路北側的在建項目	物業由一塊長方形地塊組成，登記地盤面積約為98,231.00平方米，其上計劃發展14幢1至5層高的倉庫、廠房及保安室，總建築面積約222,943.86平方米。該物業位於海寧市馬橋街道文宗南路西側及勝利路北側。	獲 貴集團告知，於估值日期，物業正在建設中，預計將於2022年竣工。	人民幣105,000,000元
	物業已獲授土地使用權，其年期將於2069年5月4日屆滿，用作工業用途。		

附註：

- i) 根據海寧市自然資源和規劃局(「該局」)於2019年5月14日頒發之不動產權證書浙(2019)海寧市不動產權第0025213號，物業之土地使用權(登記地盤面積約為98,231.00平方米)已出讓予 貴公司全資附屬公司浙江慕容時尚家居有限公司(「浙江慕容」)，年期至2069年5月4日屆滿，用作工業用途。
- ii) 根據該局於2019年5月9日頒發之建設用地規劃許可證地字第330481201900033號，浙江慕容已獲批准開發該物業，地盤面積約為98,231.00平方米，而建築面積不超過196,462平方米且不少於186,638.9平方米。

- iii) 根據該局與浙江慕容於2019年2月22日訂立之國有土地使用權出讓合約3304812018A21268號(「出讓合約」)，該局同意將物業之土地使用權出讓予浙江慕容。上述合約規定之主要條件概述如下。
- a) 宗地編號 : 18268
 - b) 地盤面積 : 98,231平方米
 - c) 地點 : 馬橋街道文宗南路西側、勝利路北側
 - d) 土地用途 : 工業用途
 - e) 土地使用年期 : 50年
 - f) 土地出讓代價 : 人民幣26,550,000元
 - g) 建築面積 : 不少於186,638.9平方米
 - h) 容積率 : 不少於1.9
 - i) 建築密度 : 不超過50%
 - j) 綠化率 : 不少於12%
- iv) 根據該局於2019年5月21日頒發之建設工程規劃許可證建字第330481201900039號，浙江慕容已獲批准在物業上開發1至4號廠房、1至7號倉庫及1至3號保安室，總建築面積約為222,284.6平方米(不包括地下室面積718.34平方米)。
- v) 根據海寧市住房和城鄉建設局頒發日期為2019年6月之2份建築工程施工許可證第330481201906110101及330481201906120201號，物業(總建築面積約為222,943.86平方米)之建築工程已獲批准。
- vi) 吾等已獲中國法律顧問提供有關物業之法律意見，其中包括以下資料。如以下資料與英文翻譯版本有任何歧義，概以中文版本為準：
- a) 物業土地使用權之土地出讓金已悉數繳付；
 - b) 物業土地使用權由浙江慕容合法持有，浙江慕容有權依法佔有、使用、收益或以其他方式處理物業，包括轉讓、出租、抵押等；
 - c) 物業不存在抵押、查封等權利限制，浙江慕容可依法轉讓、抵押或以其他方式處理物業；
 - d) 浙江慕容為物業的唯一合法擁有人，可依法轉讓及抵押物業的在建工程。當物業的樓宇部分被轉讓或抵押時，相應的物業土地部分亦應一併轉讓及抵押；及

- e) 當物業完成開發投資總額的25%或以上時，即可予以轉讓。
- vii) 誠如 貴集團告知，於估值日期，已支出之總建築成本(不包括為完成物業的土地及融資成本)約為人民幣69,200,000元，而尚未支付之建築成本(不包括為完成物業的土地及融資成本)約為人民幣194,800,000元。於吾等之估值過程中，吾等已考慮到上述建築成本。
- viii) 於吾等之估值中，吾等對物業之土地部分採用每平方米約人民幣365元的市場單位價格。

於吾等對物業土地部分進行估值之過程中，吾等已參考於估值日期在附近與物業土地部分特徵相近之可資比較的工業用途現行土地銷售交易。該等所參考於估值日期之銷售交易的價格約為每平方米人民幣325元至人民幣383元。

經適當調整後，吾等所採用之單位價格與所述可資比較土地銷售交易一致。於達致吾等之估值意見時，吾等已對單位價格進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於物業土地部分的銷售交易時間、地點及規模。

1. 本集團財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的財務資料詳情分別於本公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的年報中披露。該等本公司年報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/ltm20180329290_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/ltm20190905126_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

2. 本集團債務

於2020年6月30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	76,849
租賃負債	150,649
應付一名股東款項	10,606
應付關聯公司款項	146,360
可換股貸款	100,352
	<hr/>
	484,816
	<hr/> <hr/>

計息銀行借款

人民幣千元

銀行貸款—有抵押並按要求償還	23,849
銀行貸款—有抵押並於一年內償還	43,000
銀行貸款—有抵押並於一年後償還	10,000
	<hr/>
	76,849
	<hr/> <hr/>

本集團的借款約人民幣76.8百萬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6月30日，本集團的租賃負債(包括流動及非流動負債)約為人民幣150.6百萬元。

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6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、承兌或承兌貸項下的負債、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，董事認為在沒有發生不可預見重大情況的前提下，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

成為世界知名的沙發家具品牌是本集團的長遠目標。目前，本集團通過其自主品牌生產其自有產品，為品牌和產品的自主發展權奠下堅固基礎。

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2019冠狀病毒病爆發，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2019冠狀病毒病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(273百萬港元)。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。

在中國，本公司瞄準80、90後這個正在冒升的年輕消費群體，著力在一些主要線上公眾號平台、主流線上新聞平台等投放廣告和資源，並結合線上線下串聯引流的創意推廣活動，刺激品牌產生收益。本集團管理層認為，香港是一個打造品牌的理想平台，因此本公司銳意在香港進行有效的品牌推廣活動，進一步深化本公司品牌的年輕、時尚、智能的形象；並且會進行本集團旗下品牌的聯動與協同，為本公司股東創造更大的效益。

鑑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。特別是，歐洲被視為本公司的目標市場，使本集團的收入分佈達致多樣化。本公司已在英國設置銷售與倉儲中心，促進歐洲地區的業務增長。然而，自2020年3月起，2019冠狀病毒病爆發開始影響包括英國在內的歐洲國家。本集團將密切監察有關情況，並於年內謹慎制定任何擴張計劃。

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，本集團已籌劃興建名為「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。本公司收購出讓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2019冠狀病毒病爆發，本集團已審慎檢討其資金用途以及產能及銷量預測。透過嚴謹的措施，本公司已決定放緩其擴張計劃及資本開支，保留我們的內部資源，以應對中美貿易緊張局勢持續升級及2019冠狀病毒病爆發，導致消費模式收緊所帶來的不明朗時期。因此，出讓土地的施工已於2020年5月暫停。於2020年6月，本公司宣佈出售出讓土地連同建於其上的在建工程，總代價為人民幣95.7百萬元(104百萬港元)。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。

5. 重大不利變動

誠如本公司日期為2020年3月22日和31日的公告所披露，美國家具零售業務受到2019冠狀病毒病爆發的嚴重打擊。隨著美國(包括JCI零售網絡所處的東部州份)受感染人士增加，部分非必要的零售商已關閉其店鋪，以遏制疫情的蔓延。其他試圖繼續營業的非必需品零售商的銷售額亦出現前所未有的下降。於2020年3月的第三個星期，本集團接獲JCI管理層報告，指其部分店鋪錄得接近為零的銷售額。在此情況下，JCI管理層已決定關閉JCI於美國的所有零售店鋪。

除本公司日期為2020年3月22日及31日的公告所披露JCI的不利財務狀況外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自2019年12月31日(即本集團最近一次刊發經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

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

(a) 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債券的權益及淡倉

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1)	受控法團權益	750,000,000股	75.00%

附註：

1. 慕容資本為由鄒先生及鄒女士(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，概無董事或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須知會本公司及聯交所或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之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之業務中擁有任何權益。

4. 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。

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之經審核財務報表之編製日期)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之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7月8日及2020年8月21日的公告。	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，分別於2020年、2021年、2022年及2023年擬修訂為人民幣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。

交易對手方	交易	交易額或年度上限
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(107.7百萬港元)。JCI應收款項出售事項已於2020年7月21日在JCI股東特別大會獲本公司獨立股東批准。
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(273百萬港元)。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出售事項已於2020年7月21日在JCI股東特別大會獲本公司獨立股東批准。

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。

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
滙鋒評估有限公司	獨立物業估值師
北京市盈科律師事務所廣州分所	中國法律顧問

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意就發出本通函按本通函所載形式及內容引述其名稱及／或其意見，且至今並無撤回其同意書。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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直接或間接擁有任何股權或任何可認購或任何提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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經審核綜合賬目結算日)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成員公司資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，董事概不知悉有針對本集團任何成員公司的待決或對其構成威脅的任何重大訴訟或索償。

8. 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(273百萬港元)的代價回購JCI；及

- (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（104百萬元）的代價向買方出售出讓土地及在建工程。

9. 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。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起14日內任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正於本公司之主要營業地點(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) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約，包括出售協議；

- (d) 「董事會函件」，其全文載於本通函第5至12頁；
- (e) 出售資產的估值報告，其全文載於本通函第I-1至I-7頁；
- (f) 本附錄「董事服務合約」一段所述之董事服務合約；
- (g) 慕容資本日期為2020年6月19日的股東書面批准，用以根據上市規則第14.44條代替舉行股東大會批准出售事項
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；
- (i) 本公司日期為2020年7月3日的通函，內容有關JCI認沽選擇權及JCI應收款項出售事項；及
- (j) 本通函。