

---

## 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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或受讓人，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2020年租賃重續協議之 持續關連交易及經修訂年度上限、 重選董事 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



瓏盛資本  
Draco Capital

瓏盛資本有限公司

---

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8至22頁。載有獨立董事委員會致獨立股東有關其對2020年租賃重續協議及經修訂年度上限的推薦建議函件載於本通函第23頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關其對2020年租賃重續協議及經修訂年度上限的意見函件載於本通函第24至42頁。

本公司謹訂於2020年9月23日(星期三)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-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並儘早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，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。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。

為確保股東特別大會與會者的健康及安全，本公司擬在會議上採取預防措施，包括：(a)在會場入口處進行強制體溫檢查；(b)與會者必須自備及配戴外科口罩，而高溫或不配戴外科口罩的人士可能會被拒絕進入會場；(c)會議將不提供公司禮品、茶點或飲料；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獨立房間，以限制每個房間的與會者人數。

2020年9月3日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	8
獨立董事委員會函件 .....	23
獨立財務顧問函件 .....	24
附錄一 – 一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	EGM-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：

「2016年租賃協議」	指	海寧格林家具、海寧慕容世家家居、海寧慕容國際及浙江阿波羅皮革製品(作為租客)與慕容中國(作為業主)就2016年租賃物業的租賃訂立的租賃協議(自2016年1月1日起至2026年1月1日止為期十年)
「2016年租賃物業」	指	物業A、B、C及D的統稱
「2017年租賃協議」	指	海寧格林家具、海寧慕容世家家居及海寧慕容國際(作為租客)與慕容中國(作為業主)就2017年租賃物業的租賃訂立的租賃協議(自2017年3月17日起至2020年3月16日止為期三年)
「2017年租賃物業」	指	物業E、F、G、H、I及J的統稱
「2020年持續關連交易公告」	指	本公司日期為2020年7月8日的公告，內容有關2020年租賃重續協議及經修訂年度上限
「2020年租賃協議」	指	浙江慕容時尚(作為租客)與慕容中國(作為業主)將就2020年租賃物業的租賃訂立為期三年的租賃協議(取決於及須待取得獨立股東的批准)
「2020年租賃重續協議」	指	浙江慕容時尚(作為租客)與慕容中國(作為業主)訂立日期為2020年7月8日的租賃重續協議(經補充協議修改及補充)，以協定待取得獨立股東批准後簽訂2020年租賃協議
「2020年租賃物業」	指	物業E、F、G及H的統稱

---

## 釋 義

---

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易決議案」	指	就批准2020年租賃重續協議及其項下擬進行的交易(包括2020年租賃協議)及經修訂年度上限將於股東特別大會上提呈的相關決議案
「本公司」	指	慕容控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：1575)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「瓏盛資本」或「獨立財務顧問」	指	瓏盛資本有限公司，一間可進行證券及期貨條例所界定第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就持續關連交易決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委任的獨立財務顧問
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2020年9月23日(星期三)上午十時正舉行的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准持續關連交易決議案及重選董事

---

## 釋 義

---

「股東特別大會通告」	指	載列於本通函第EGM-1至EGM-3頁的股東特別大會通告
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海寧經濟開發區」	指	中國浙江省海寧市海寧經濟開發區
「海寧慕容世家家居」	指	海寧慕容世家家居有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，於2018年10月22日併入浙江慕容時尚
「海寧慕容國際」	指	海寧慕容國際家居有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，於2018年10月22日併入浙江慕容時尚
「港元」	指	港元，為香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，旨在就持續關連交易決議案向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	(a)慕容中國、鄒先生及彼等各自的聯繫人(包括慕容資本)及(b)於持續關連交易決議案中擁有重大權益且上市規則規定須於股東特別大會上就持續關連交易決議案放棄投票的任何其他股東以外的股東
「獨立估值師」	指	本集團所委聘評估2020年租賃物業的市場租金的獨立估值師

---

## 釋 義

---

「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	本公司已於2020年7月21日舉行的股東特別大會，以考慮及批准JCI認沽選擇權及應收JCI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，要求慕容中國回購JCI，代價為35百萬美元(273百萬港元)
「應收JCI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，總額為人民幣99.1百萬元(107.7百萬港元)
「應收JCI款項出售事項」	指	本集團向慕容中國出售應收JCI款項的事項，與JCI出售事項同時發生
「最後實際可行日期」	指	2020年8月31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)，於中國成立的有限公司，為2020年租賃協議項下租賃的業主

---

## 釋 義

---

「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
「鄒女士」	指	鄒向飛女士，鄒先生的配偶
「中國」	指	中華人民共和國
「物業A」	指	位於海寧經濟開發區隆興路120號租賃面積為40,226.08平方米的物業
「物業B」	指	位於海寧市海昌街道雙聯路115號租賃面積為19,990.35平方米的物業
「物業C」	指	位於海寧經濟開發區由拳路500號租賃面積為39,312平方米的物業
「物業D」	指	位於海寧經濟開發區由拳路500號租賃面積為1,000平方米的物業
「物業E」	指	位於海寧經濟開發區由拳路500號租賃面積為4,608平方米的物業，作展廳用途
「物業F」	指	位於海寧經濟開發區由拳路500號租賃面積為9,300平方米的物業，作研發中心及展廳用途
「物業G」	指	位於海寧經濟開發區由拳路500號租賃面積為40,474平方米的物業，作廠房、辦公室、宿舍及食堂用途
「物業H」	指	位於海寧經濟開發區隆興路120號租賃面積為20,532平方米的物業，作廠房用途
「物業I」	指	位於海寧經濟開發區施帶路20號面積為19,723平方米的物業

---

## 釋 義

---

「物業J」	指	位於海寧經濟開發區施帶路20號面積為6,400平方米的物業
「重選董事」	指	將於股東特別大會上提呈以批准重選錢俊先生為本公司獨立非執行董事的普通決議案
「續租期」	指	2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)重續的租期，即自2020年3月17日起至2023年3月16日止，為期三年
「經修訂年度上限」	指	本集團根據2020年租賃協議(與2016年租賃協議合併計算)於截至2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度應付慕容中國的租金款項總額經修訂年度上限，分別為人民幣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
「人民幣」	指	人民幣，為中國的法定貨幣
「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
「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



---

## 釋 義

---

「補充協議」	指	浙江慕容時尚與慕容中國訂立日期為2020年8月21日的補充協議，通過將續租期更改為2020年3月17日至2023年3月16日的三年期間並重新釐定截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，以修改及補充2020年租賃重續協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，為美國的法定貨幣
「浙江阿波羅皮革製品」	指	浙江阿波羅皮革製品有限公司，在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「浙江慕容時尚」或「海寧格林家具」	指	浙江慕容時尚家居有限公司(前稱海寧格林家具有限公司)，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及與海寧慕容世家家居及海寧慕容國際合併後的存續實體
「%」	指	百分比

於本通函內，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2020年租賃重續協議之  
持續關連交易及經修訂年度上限  
及  
重選董事**

**緒言**

茲提述：(a)日期為2020年7月8日的2020年持續關連交易公告，內容有關構成本公司持續關連交易的2020年租賃重續協議及經修訂年度上限；(b)本公司日期為2020年8月21日的公告，內容有關簽署通過將續租期更改為2020年3月17日至2023年3月16日的三年期間並重新釐定截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，以修改及補充2020年租賃重續協議的補充協議；及(c)本公司日期為2020年7月31日的公告，內容有關委任錢俊先生為獨立非執行董事。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i) 2020年租賃重續協議及經修訂年度上限及重選董事之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就2020年租賃重續協議及經修訂年度上限致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就2020年租賃重續協議及經修訂年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)股東特別大會通告。

### 2020年租賃重續協議

#### 2016年租賃協議的背景

茲提述本公司日期為2016年12月30日的招股章程(「招股章程」)第229至235頁「關連交易」一節，當中載有海寧格林家具、海寧慕容世家家居、海寧慕容國際及浙江阿波羅皮革製品(作為租客)與慕容中國(作為業主)就租賃2016年租賃物業作廠房、直銷店及辦公室用途訂立日期為2016年1月1日的2016年租賃協議(自2016年1月1日起至2026年1月1日止(包括首尾兩日)為期十年)的詳情。

2016年租賃協議的詳情如下：

物業	租客	物業用途	租賃面積 (平方米)	年租 (人民幣元)
物業A	浙江阿波羅皮革製品	生產廠房及辦公室	40,226.08	2,896,277.76
物業B	海寧格林家具	生產廠房及辦公室	19,990.35	1,439,305.20
物業C	海寧慕容世家家居	生產廠房及辦公室	39,312.00	2,830,464.00
物業D	海寧慕容國際	直銷店及辦公室	1,000.00	72,000.00
			總計：	<u><u>7,238,046.96</u></u>

誠如招股章程所披露，2016年租賃協議於截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度的年度上限原本定為人民幣7,238,046.96元。由於上市規則項下有關2016年租賃協議的相關百分比率(按年度基準計算)於招股章程日期低於5%，故2016年租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟僅須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度申報及年度審閱規定。

## 董事會函件

此外，誠如招股章程所披露，經考慮(i) 2016年租賃物業的擬定用途；(ii)預期本集團的營運期限將長於三年；(iii) 2016年租賃協議的長期性質將避免產生搬遷成本及任何非必要的初始投資成本；及(iv)年期較短的租賃協議可能對生產的穩定性產生不確定性，且自商業角度而言對本集團帶來不利影響，故本公司認為(而保薦人同意)本公司訂立年期長於三年的2016年租賃協議符合一般商業慣例。

### 2017年租賃協議的背景

茲提述本公司日期為2017年3月17日的公告(「2017年持續關連交易公告」)，內容有關海寧格林家具、海寧慕容世家家居及海寧慕容國際(作為租客)與慕容中國(作為業主)就租賃2017年租賃物業作廠房、展廳、宿舍、食堂、辦公室及研發中心用途訂立的2017年租賃協議(自2017年3月17日起至2020年3月16日止(包括首尾兩日)為期十年)。

2017年租賃協議的詳情如下：

物業	租客	物業用途	租賃面積 (平方米)	年租 (人民幣元)
物業E	海寧慕容國際	展廳	4,608.00	331,776.00
物業F	海寧格林家具	研發中心及展廳	9,300.00	669,600.00
物業G	海寧慕容世家家居	廠房、辦公室、宿舍 及食堂	40,474.00	2,914,128.00
物業H	海寧慕容世家家居	廠房	20,532.00	1,478,304.00
物業I	海寧格林家具	廠房	19,723.00	1,420,056.00
物業J	海寧慕容國際	廠房	6,400.00	460,800.00
			總計：	<u><u>7,274,664.00</u></u>

誠如2017年持續關連交易公告所披露，由於訂立2017年租賃協議，本集團於截至2017年、2018年、2019年及2020年12月31日止四個年度應付慕容中國的租金款項總額年度上限已修訂為人民幣15,000,000元。由於上市規則項下有關2017年

租賃協議(與2016年租賃協議合併計算)的相關百分比率(按年度基準計算)於2017年持續關連交易公告日期低於5%，故2017年租賃協議(與2016年租賃協議合併計算)項下擬進行的交易獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟僅須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度申報及年度審閱規定。

### 2020年租賃重續協議的主要條款

於2020年7月8日，浙江慕容時尚與慕容中國訂立2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)，以協定在取得獨立股東的批准後重續2020年租賃物業的租賃及載列將予訂立的2020年租賃協議的條款。

2020年租賃重續協議的主要條款載列如下：

#### 日期

2020年7月8日(經日期為2020年8月21日的補充協議修改及補充)

#### 訂約方

- (1) 慕容中國(作為業主)；及
- (2) 浙江慕容時尚(作為租客)。

慕容中國為於中國成立的有限公司，由鄒先生(本公司主席、行政總裁兼執行董事)及鄒女士(鄒先生的配偶)分別擁有85%及15%。根據慕容中國提供的資料，其業務範圍包括銷售及分銷服裝及家居用品、投資控股及物業發展。

浙江慕容時尚為於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及與海寧慕容世家家居及海寧慕容國際合併後的存續實體。由於合併已於2018年10月22日落實，浙江慕容時尚已接任海寧慕容世家家居及海寧慕容國際成為所有2017年租賃物業的租客。浙江慕容時尚前稱「海寧格林家具有限公司」，並於2017年9月5日變更為其目前名稱。浙江慕容時尚主要從事生產、銷售及分銷沙發、沙發套及其他傢俱產品。

### 主要重續條款

根據2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)，浙江慕容時尚與慕容中國協定：

- (1) 物業I及J的租賃獲准於2020年3月16日2017年租賃協議的三年期間結束時經雙方協定後失效，雙方均毋須賠償。
- (2) 待持續關連交易決議案獲獨立股東批准後，浙江慕容時尚與慕容中國將訂立2020年租賃協議，以重續2020年租賃物業(即物業E至H)的租賃，續租期自2020年3月17日起至2023年3月16日止，為期三年。
- (3) 於2020年3月17日至緊接簽訂2020年租賃協議日期前當日，2017年租賃協議釐定的2020年租賃物業舊租金將繼續適用、累計及由浙江慕容時尚支付予慕容中國。
- (4) 倘持續關連交易決議案於股東特別大會上被獨立股東投票否決，則：(a) 浙江慕容時尚須於2020年12月31日或之前自費搬離物業E至H；及(b) 浙江慕容時尚於股東特別大會日期起至2020年12月31日期間仍須根據舊租金向慕容中國支付物業E至H的租金。

### 先決條件

2020年租賃重續協議及其項下擬進行的交易(包括2020年租賃協議)須經獨立股東批准。待獨立股東於股東特別大會上批准持續關連交易決議案後，浙江慕容時尚將就各2020年租賃物業訂立個別的2020年租賃協議。

### 租期重續

根據2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)，浙江慕容時尚與慕容中國協定，2020年租賃物業的租期將重續三年，自2020年3月17日起至2023年3月16日止。

儘管有上述協定，根據2020年租賃協議的條款，倘浙江慕容時尚全權酌情認為2020年租賃物業無法滿足其生產及營運規定，則浙江慕容時尚(作為租客)有權

於續租期屆滿前隨時向慕容中國發出通知單方面終止任何或所有租賃。相反，慕容中國無權於續租期屆滿前終止租賃。

此外，浙江慕容時尚(作為租客)有權於續租期屆滿前至少三個月向慕容中國發出書面通知要求進一步重續租賃。倘浙江慕容時尚行使有關續租權，彼將享有進一步續租的優先權(除非慕容中國擬保留物業作自用，且不再出租物業)，惟進一步續租的年租必須參考當時現行市場租金作出調整，而所有其他條款與競爭租賃要約相同。

由於浙江慕容時尚有權單方面提早終止租賃，本公司預期2020年租賃協議重續的租賃不會於本集團的綜合財務狀況表中確認為使用權資產。2017年租賃協議及租賃付款作為短期租賃的會計處理已獲本公司核數師同意。由於2020年租賃協議所載本集團(作為租客)的提前終止權基本上與2017年租賃協議相同，本公司預期，當2020年租賃協議於適當時候簽署時，將繼續採用相同的會計處理。

### **2020年租賃物業**

根據2020年租賃協議重續2020年租賃物業的租賃項下的物業為E、F、G及H。

為免生疑問，物業I及J的租賃獲准於2020年3月16日2017年租賃協議的三年期間結束時經雙方協定後失效，原因為本集團的營運不再需要該等物業。

### **租金**

根據2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)，浙江慕容時尚與慕容中國協定，2020年租賃物業的年租須：(a)於2020年3月17日至緊接2020年租賃協議簽訂日期前一日期間維持2020年租賃物業於2017年租賃協議所釐定的舊租金；及(b)於2020年租賃協議簽訂日期至2023年3月16日期間上調經修訂年度租金至人民幣14,383,488元(15,634,226港元)。根據2020年租賃重續協議協定的2020年租賃物業經修訂年租乃浙江慕容時尚與慕容中國經參考2020年租賃物業所在地鄰近地區類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定。



## 董事會函件

下文載列2017年租賃協議釐定及2020年租賃協議建議的2020年租賃物業年租比較：

物業	物業用途	租賃面積 (平方米)	根據2017年 租賃協議的 舊年租 (人民幣元)	根據2020年 租賃協議的 新年租 (人民幣元)
物業E	展廳	4,608.00	331,776	884,736
物業F	研發中心及展廳	9,300.00	669,600	1,785,600
物業G	廠房、辦公室、宿舍及食堂	40,474.00	2,914,128	7,771,008
物業H	廠房	20,532.00	1,478,304	3,942,144
		總計：	<b>5,393,808</b>	<b>14,383,488</b>

2020年租賃協議項下物業E至H的經修訂租金較2017年租賃協議項下的舊租金增加約166.67%。該上升幅度與海寧市工業及工廠物業的市場租金增幅大致相符，而市場租金上升相信與(其中包括)以下因素有關：(a) 2017年至2019年中國主要至二線城市的工業物業租金普遍上漲；(b) 海寧市位於長江三角洲蓬勃經濟的中心，位置優越；及(c) 透過連接杭海城際高速鐵路(於2017年動工，計劃於2021年竣工)與杭州市(華東地區的主要科技及電子商務樞紐)實現一小時生活圈。

根據2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)的條款，假設2020年租賃協議簽訂日期為2020年9月1日，2020年租賃物業於整個續租期的年租目前估計為人民幣38,992,830元(即2020年3月17日至緊接2020年租賃協議簽訂日期前當日之間按舊費率收取的按比例租金、2020年租賃協議簽訂日期至2020年12月31日之間按新費率收取的按比例租金、截至2021年及2022年12月31日止年度的兩個全年租金以及2023年1月1日至2023年3月16日終止日期之間的按比例租金的總額)，將於簽訂2020年租賃協議當日一筆過預先支付。該一筆過預先支付租金款項預期將以本集團的內部資源撥付。就本段而言，2020年9月1日乃用於計算，僅供說明用途，而更改租金的生效日期應取決於2020年租賃協議的實際簽署日期(應為股東特別大會當日或之後，並須取得獨立股東批准)。



## 董事會函件

為免生疑問，2016年租賃協議將持續至2026年1月1日，而2016年租賃物業(即物業A至D)的年租則維持不變，為人民幣7,238,046.96元。根據2016年租賃協議的條款，2016年租賃物業的年租須於租期內各曆年的1月31日或之前預先支付。

### 租賃的其他條款

根據2020年租賃重續協議，浙江慕容時尚與慕容中國協定，2020年租賃協議亦須載有下列條款及條件：

1. 倘2020年租賃物業由慕容中國提呈出售，則浙江慕容時尚(作為租客)將有優先購買權。
2. 浙江慕容時尚須負責續租期內任何維修及保養開支、安全規例開支及水電費。
3. 租賃的履行受發生不可抗力事件(如法律及法規變動、政府頒令或訂約方無法控制的任何其他特殊原因)影響。

### 過往交易金額及過往年度上限

誠如本通函董事會函件「2016年租賃協議的背景」及「2017年租賃協議的背景」兩節所解釋，本集團(作為租客)與慕容中國(作為業主)按合併基準訂立的關連租賃的過往交易金額及過往年度上限如下：

	截至12月31日止年度				截至2020年
	2016年	2017年	2018年	2019年	7月31日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
		(附註1及2)	(附註2)		(附註3)
交易金額	7,238,046.96	13,017,916.96	14,512,710.96	14,512,710.96	7,742,000
年度上限	不適用	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	不適用

附註：

1. 截至2017年12月31日止年度的交易金額為以下各項之總和：(a) 2016年租賃物業的年租金人民幣7,238,046.96元；及(b) 2017年租賃物業於2017年3月17日至2017年12月31日期間的按比例租金合計約人民幣5,779,870元。
2. 2017年及2018年的年度上限於2016年12月本公司首次公開發售時原本定為人民幣7,238,046.96元，惟由於本公司日期為2017年3月17日的公告所載原因而增加至人民幣15,000,000元。
3. 截至2020年7月31日止七個月的交易金額為以下各項的總和：(a) 2016年租賃物業於2020年1月1日至2020年7月31日期間的按比例租金人民幣4,212,000元；(b) 物業I及J於2020年1月1日至2020年3月16日終止日期期間的按比例租金合計約人民幣391,000元；及(c) 2020年租賃物業於2020年1月1日至2020年7月31日期間根據舊租金的按比例租金約人民幣3,139,000元。

### 物業E至H的租金款項

倘2020年租賃重續協議建議的租金增幅於股東特別大會上被獨立股東否決，則浙江慕容時尚將獲准以舊租金續租物業E至H，直至2020年12月31日為止，在此情況下，按以下各項的經約整總和計算：(a) 2016年租賃物業年租人民幣7,238,046.96元；(b) 物業I及J於2020年1月1日至終止日期2020年3月17日期間的按比例租金總和約人民幣391,000元；及(c) 物業E至H於整年根據舊租金計算的租金約人民幣5,393,808元，截至2020年12月31日止年度關連租賃的交易金額將約為人民幣13,022,854.96元，仍屬2017年持續關連交易公告擬議的准予年度上限人民幣15,000,000元的範圍之內。

浙江慕容時尚須於2020年3月16日合約期限結束後六個月(即直至2020年9月16日，僅供說明)根據舊租金就物業E至H支付慕容中國的租金約為人民幣2,712,000元(2,947,000港元)。由於所有適用比率均低於5%及租金付款低於3百萬港元，故交易將低於上市規則第14A.76(1)(c)條項下的最低豁免水平交易的規定，即使持續關連交易決議案在股東特別大會上被獨立股東否決，仍獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

浙江慕容時尚就物業E至H於2020年3月17日至2020年12月31日須根據舊租金支付予慕容中國的租金約為人民幣4,274,000元(4,645,000港元)。由於所有適用比率均低於5%及租金付款低於10百萬港元，故交易將低於上市規則第14A.76(2)(a)及(b)條項下的最低豁免水平交易的規定，即使持續關連交易決議案在股東特別大會上被獨立股東否決，仍須遵守上市規則第14A章項下的披露規定，但獲豁免遵守其項下的股東批准規定。

### 經修訂年度上限

為配合2020年租賃重續協議擬議的建議租金增幅，關連租賃交易價值年度上限將予以修訂，惟須獲獨立股東批准。截至2021年及2022年12月31日止兩個財政年度各年的經修訂年度上限擬訂為人民幣21,622,000元，即以下各項的經約整總和：(a) 2016年租賃物業年租人民幣7,238,046.96元；及(b) 2020年租賃物業的經上調年租人民幣14,383,488元。

於2020年8月21日，浙江慕容時尚與慕容中國訂立補充協議，通過將續租期更改為2020年3月17日至2023年3月16日的三年期間，以修改及補充2020年租賃重續協議。為配合續租期的變化，截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上

限將重新釐定為人民幣10,194,000元，即以下各項的經約整總和：(a) 2016年租賃物業的年度租金人民幣7,238,046.96元；及(b) 2023年1月1日至2023年3月16日終止日期之間2020年租賃物業的按比例租金的總額約人民幣2,955,511元。

假設2020年租賃物業的年租增幅於2020年9月1日起生效，按以下各項的經約整總和計算：(a) 2016年租賃物業年租人民幣7,238,046.96元；(b) 物業I及J於2020年1月1日至終止日期2020年3月16日期間的按比例租金總和約人民幣391,000元；(c) 2020年租賃物業於2020年1月1日至2020年8月31日期間根據舊租金計算的按比例租金約人民幣3,596,000元；及(d) 2020年租賃物業於2020年9月1日至2020年12月31日期間根據新租金計算的按比例租金約人民幣4,795,000元，預期截至2020年12月31日止年度關連租賃的交易價值將約為人民幣16,020,000元。因此，截至2020年12月31日止年度的經修訂年度上限擬訂為人民幣16,020,000元。就本段而言，2020年9月1日乃用於計算，僅供說明用途，而更改租金的生效日期應取決於2020年租賃協議的實際簽署日期(應為股東特別大會當日或之後，並須取得獨立股東批准)。

### 租賃的原因及裨益

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

董事相信，本集團需要：(a)維持其生產設施以應付其採購訂單；(b)維持其展廳以向客戶及潛在客戶展示產品；(c)維持其直銷店以提供銷售及客戶服務；(d)維持其研發中心以緊貼新設計及新產品；(e)維持其辦公室以為本集團於中國的營運提供行政及管理支援；及(f)維持其宿舍及配套設施以為本集團的中國員工提供福利。由於2016年租賃物業及2020年租賃物業位毗連座落於本集團海寧市的營運中心且位置便利，本公司認為重續2020年租賃物業的租賃可達致管理效益。此外，本集團繼續租賃2020年租賃物業亦可節省搬遷成本。

2020年租賃重續協議及2020年租賃協議建議的2020年租賃物業經修訂年租乃浙江慕容時尚與慕容中國經參考2020年租賃物業所在地鄰近地區類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定。2020年租賃協議的條款(包括租期、終止通知期、重續條款、成本及開支分擔以及不可抗力條款)與獨立第三方於中國就大小及用途及租期類似物業的租賃條款大致相同。本公司注意到，一個常見做法是，工業物業中長期租約的獨立第三方業主會要求預先支付租金以妥善保障業主，減

低租戶欠交租金的風險，尤其是租客有意要求提早終止權時不付租金的風險。因此，總括而言，本公司認為預先支付2020年租賃物業整個三年續租期的年租屬公平合理，原因為本公司亦將享有2020年租賃協議項下的其他權利(例如物業銷售及續租的優先購買權，以及於續租期屆滿前任何時間單方面終止租約的權利)。

鄒先生(本公司主席、行政總裁兼執行董事)為持有慕容中國85%權益的股東。沈先生(另一名執行董事)的配偶與鄒女士(擁有慕容中國15%權益的股東及鄒先生的配偶)為表姊妹。由於鄒先生於交易中擁有重大權益，鄒先生及沈先生已就2020年租賃重續協議及2020年租賃協議及經修訂年度上限於董事會層面上放棄投票。除鄒先生及沈先生外，概無其他董事認為本身於交易中擁有重大權益或被認為存在利益衝突，而須披露其權益及／或就2020年租賃重續協議及2020年租賃協議及經修訂年度上限於董事會層面上放棄投票。

### 上市規則的涵義

據董事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，慕容中國由鄒先生(本公司主席、行政總裁兼執行董事)及鄒女士(鄒先生的配偶)分別最終實益擁有85%及15%。此外，由於鄒先生及鄒女士分別持有慕容資本的85%及15%股權，鄒先生為本公司的主要及控股股東。因此，慕容中國為本公司關連人士或關連人士的聯繫人，根據上市規則第14A章，2020年租賃重續協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故2020年租賃重續協議及經修訂年度上限須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、年度申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

誠如2020年持續關連交易公告所披露，於2020年7月8日，由當時全體獨立非執行董事劉海峰先生、彭永康先生(「**彭先生**」)及褚國弟先生組成的獨立董事委員會已成立，以就2020年租賃重續協議及經修訂年度上限向獨立股東提供意見。於2020年7月31日，在彭先生辭任及錢俊先生(「**錢先生**」)獲委任為獨立非執行董事的同時，錢先生加入獨立董事委員會以代替彭先生。瓏盛資本已獲委任為獨

立財務顧問，以就2020年租賃重續協議及經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 重選董事

茲提述本公司日期為2020年7月31日的公告，內容有關委任錢俊先生為本公司獨立非執行董事。誠如上述公告所披露，錢先生須於本公司下屆股東大會上退任及重選。因此，錢先生將於股東特別大會上退任並符合資格重選。委任錢先生及重選董事由本公司提名委員會建議，當中經參考錢先生的背景、專業知識及經驗，就本公司董事會成員多元化政策考慮各種多元化因素，例如性別、年齡、文化及教育背景、技能及專業經驗、知識、服務年期及所投放的時間。

錢先生的履歷詳情載列如下：

錢先生，36歲，自2012年起成為中國註冊會計師協會執業會員，於會計範疇擁有8年豐富執業經驗。彼2007年於中國上海復旦大學取得經濟學學士學位。彼目前於中國浙江正健會計師事務所有限公司擔任部門經理。

本公司已於2020年7月31日與錢先生訂立委任函。就錢先生作為獨立非執行董事而言，當中並無具體任期或擬定之服務期限，惟錢先生須根據本公司的組織章程細則於本公司下屆股東大會上退任及重選。根據委任函，錢先生有權收取每年180,000港元之薪金，該金額由薪酬委員會經參考彼之職務及責任、行業薪酬基準及現行市況而釐定。錢先生已向本公司確認彼符合上市規則第3.13條所載列獨立標準。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)錢先生於過去三年內，並無擔任其證券於香港或海外任何證券市場上市之任何公眾公司的職務；(ii)錢先生並無擔任本公司及其任何附屬公司的任何其他職位；(iii)錢先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係；(iv)錢先生並無於本公司證券(具證券及期貨條例第XV部的涵義)中擁有任何權益；及(v)董事會並無知悉任何資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露，亦無任何其他事宜須提請股東垂注。



### 有利益關係股東放棄投票

根據上市規則，於2020年租賃重續協議及經修訂年度上限中擁有重大權益的任何股東(包括慕容中國、鄒先生及彼等各自的聯繫人)須於股東特別大會上就持續關連交易決議案放棄投票。

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，慕容資本(一間由鄒先生及鄒女士分別擁有85%及15%的公司)於750,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本的75%。慕容資本已向本公司承諾，其將於股東特別大會上就持續關連交易決議案放棄投票。據本公司所深知、盡悉及確信，除慕容資本外，董事並不知悉任何其他股東於2020年租賃重續協議及經修訂年度上限中擁有重大權益或須就持續關連交易決議案放棄投票。董事並不知悉任何股東於重選錢俊先生為董事一事中擁有重大權益或須就重選董事放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)概無任何股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解或受其約束；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已經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)轉讓予第三方。

### 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准2020年租賃重續協議及經修訂年度上限及重選董事。本公司謹訂於2020年9月23日(星期三)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-3頁。適用於股東特別大會之代表委任表格隨附於本通函，並刊載於聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站<http://www.morrisholdings.com.hk>。

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。

---

## 董事會函件

---

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快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)與會者必須自備及配戴外科口罩，而高溫或不配戴外科口罩的人士可能會被拒絕進入會場；(c)會議將不提供公司禮品、茶點或飲料；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獨立房間，以限制每個房間的與會者人數。

謹此提醒股東，尤其是身體不適或正接受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2019冠狀病毒病爆發的發展而定，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2020年9月17日(星期四)至2020年9月23日(星期三)(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。於2020年9月16日(星期三)下午四時三十分截止遞交時間後名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。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2020年9月16日(星期三)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。

### 建議

董事(包括獨立非執行董事，彼等已於考慮獨立財務顧問的意見後在獨立董事委員會函件中發表意見，而且由於鄒先生於交易中擁有重大權益而於董事會層面上放棄投票，不包括鄒先生及沈先生)認為：(i) 2020年租賃重續協議的條款及其項下擬進行的交易(包括2020年租賃協議)乃按正常商業條款進行，屬公平合理；(ii)經修訂年度上限屬公平合理；及(iii) 2020年租賃重續協議及2020年租賃協議項下擬進行的持續關連交易會及將會於本集團的日常業務中進行，且符合本公司及股(包括獨立股東)之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等已於考慮獨立財務顧問的意見後在獨立董事委員會函件中發表意見)建議獨立股東投票贊成批准2020年租賃重續協議及經修訂年度上限的決議案。

董事認為，重選董事符合本公司及其股東的最佳利益，建議股東在股東特別大會投票贊成重選董事。

閣下於決定如何就將於股東特別大會上提呈有關2020年租賃重續協議及經修訂年度上限的決議案投票前，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

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、行政總裁兼執行董事

鄒格兵

執行董事

吳月明

2020年9月3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)

致獨立股東

敬啟者：

**有關2020年租賃重續協議之  
持續關連交易及經修訂年度上限**

我們已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮2020年租賃重續協議及經修訂年度上限並就此向閣下提供意見，有關詳情載於本公司向股東發出日期為2020年9月3日的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

我們謹請閣下垂注分別載於通函第8至22頁及第24至42頁之董事會函件及獨立財務顧問意見函件中有關2020年租賃重續協議及經修訂年度上限的各節，以及通函附錄所載之其他資料。

經考慮2020年租賃重續協議及經修訂年度上限之背景及理由，並經考慮通函第24至42頁所載獨立財務顧問之意見後，我們同意獨立財務顧問之意見，認為：(i) 2020年租賃重續協議的條款及其項下擬進行的交易(包括2020年租賃協議)乃按正常商業條款進行，屬公平合理；(ii) 經修訂年度上限屬公平合理；及(iii) 2020年租賃重續協議及2020年租賃協議項下擬進行的持續關連交易會及將會於本集團的日常業務過程中進行，且符合本公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。因此，我們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2020年租賃重續協議及經修訂年度上限。

謹代表獨立董事委員會  
敬啟

獨立非執行董事

劉海峰先生

獨立非執行董事

褚國弟先生

獨立非執行董事

錢俊先生

2020年9月3日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問就持續關連交易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2020年租賃重續協議之 持續關連交易及 經修訂年度上限

#### 緒言

我們提述獲委聘為獨立財務顧問，以就2020年租賃重續協議及其項下擬進行的持續關連交易（「**持續關連交易**」）及其截至2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年的建議年度上限（「**年度上限**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於於2020年9月3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2020年7月8日，浙江慕容時尚與慕容中國訂立2020年租賃重續協議（經日期為2020年8月21日的補充協議修改及補充），以協定在取得獨立股東的批准後重續2020年租賃物業的租賃及載列將予訂立的2020年租賃協議的條款。

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，慕容中國由鄒先生（主席、行政總裁兼執行董事）及鄒女士（鄒先生的配偶）分別最

## 獨立財務顧問函件

終實益擁有85%及15%。此外，由於鄒先生及鄔女士分別持有慕容資本的85%及15%股權，鄒先生為 貴公司的主要及控股股東。因此，慕容中國為 貴公司關連人士或關連人士的聯繫人，根據上市規則第14A章，2020年租賃重續協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。由於有關經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故2020年租賃重續協議及經修訂年度上限須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、年度申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

股東特別大會將予召開，而獨立股東將於會上考慮及酌情批准2020年租賃重續協議(及其項下擬進行的交易)及經修訂年度上限。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，慕容資本(一間由鄒先生及鄔女士分別擁有85%及15%的公司)持有750,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本的75%。慕容資本將於 貴公司股東特別大會上就持續關連交易決議案放棄投票。據 貴公司所深知、盡悉及確信，除慕容資本外，董事概不知悉任何其他股東於2020年租賃重續協議及經修訂年度上限中擁有重大權益或須就持續關連交易決議案放棄投票。

誠如2020年持續關連交易公告所披露，於2020年7月8日，獨立董事委員會(由劉海峰先生、彭永康先生(「彭先生」)及褚國弟先生組成，均為當時的獨立非執行董事)已告成立，以就2020年租賃重續協議(及其項下擬進行的交易)及經修訂年度上限及如何於股東特別大會上就持續關連交易決議案投票向獨立股東提供意見。於2020年7月31日，在彭先生辭任及錢俊先生(「錢先生」)獲委任為獨立非執行董事的同時，錢先生加入獨立董事委員會以代替彭先生。我們(即瓏盛資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就2020年租賃重續協議及其項下擬進行的交易(包括2020年租賃協議)及經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

我們與 貴集團及其聯繫人並無關聯，且並無擁有 貴集團任何成員公司的任何股權，亦無權(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司的證券。除 貴公司日期為2020年9月3日的本通函(「通函」)所詳述於是次委任中擔任獨立財務顧問外，我們於過去兩年內並無擔任 貴公司及其聯繫人的財務顧問或獨立財務顧問。除就是次委任應付予我們的正常專業費用外，概

---

## 獨立財務顧問函件

---

無任何安排可讓我們將向 貴集團及其聯繫人收取任何費用或取得任何利益。我們並不知悉我們與 貴公司或其他各方之間有任何關係或利益，而將被合理認為會影響我們擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性。

### 我們意見的基準

在制訂我們的意見及推薦意見時，我們已倚賴董事及 貴集團管理層所提供的資料及聲明及所表達的意見，並已假設向我們所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令通函所載任何陳述產生誤導的事項。除本意見函件外，我們作為獨立財務顧問對通函任何部分的內容概不負責。

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，且能為我們的推薦意見提供合理基礎。具體而言，我們已與董事及／或 貴集團管理層(視情況而定)審閱／取得／討論以下文件或以下問題：

1. 通函；
2. 2016年租賃協議及2017年租賃協議；
3. 2020年租賃重續協議(其中包括未簽署的2020年租賃協議草案作為附錄)；
4. 獨立估值師就2020年租賃物業編製的公平租金函件；
5. 貴公司與獨立估值師訂立的委聘書；
6. 支付2017年租賃協議項下的2017年租賃物業租金的發票；
7. 由 貴集團財務部編製的 貴集團向關連人士支付租金的登記冊；

---

## 獨立財務顧問函件

---

8. 貴公司與其他獨立第三方就同一城市內鄰近地區類似物業訂立的其他租賃協議；
9. 貴公司的《關聯交易管理手冊》；
10. 有關持續關連交易的內部監控措施；
11. 確定年度上限及相關計算的基準；
12. 工業場所中長期租賃的獨立第三方業主要求的預先支付租金安排；
13. 2020年租賃重續協議項下的租賃的原因及裨益；及
14. 如浙江慕容時尚搬離2020租賃物業，有關新物業的搬遷成本及初始投資成本的計算。

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。然而，就是次工作而言，我們並無就 貴集團的業務或事務或未來前景以及2020年租賃重續協議所涉及的相關事項以及各訂約方進行任何獨立詳盡調查或審核。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己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

於評估持續關連交易並達成我們的意見時，我們已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 持續關連交易的背景及理由

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

#### 2016年租賃協議的背景

茲提述 貴公司日期為2016年12月30日的招股章程(「招股章程」)第229至235頁「關連交易」一節，當中載有海寧格林家具、海寧慕容世家家居、海寧慕容國際及浙江阿波羅皮革製品(作為租客)與慕容中國(作為業主)就租賃2016年租賃物業作廠房、直銷店及辦公室用途訂立日期為2016年1月1日的2016年租賃協議(自2016年1月1日起至2026年1月1日止(包括首尾兩日)為期十年)的詳情。

2016年租賃協議的詳情如下：

物業	租客	物業用途	租賃面積 (平方米)	年租 (人民幣元)
物業A	浙江阿波羅皮革製品	生產廠房 及辦公室	40,226.08	2,896,277.76
物業B	海寧格林家具	生產廠房 及辦公室	19,990.35	1,439,305.20
物業C	海寧慕容世家家居	生產廠房 及辦公室	39,312.00	2,830,464.00
物業D	海寧慕容國際	直銷店 及辦公室	1,000.00	72,000.00
			總計：	<u><u>7,238,046.96</u></u>

誠如招股章程所披露，2016年租賃協議於截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度的年度上限原本定為人民幣7,238,046.96元。由於上市規則項下有關2016年租賃協議的相關百分比率(按年度基準計算)於招股章程日期低於5%，故2016年租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟僅須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度申報及年度審閱規定。



## 獨立財務顧問函件

此外，誠如招股章程所披露，經考慮(i) 2016年租賃物業的擬定用途；(ii)預期貴集團的營運將長於三年；(iii) 2016年租賃協議的長期性質將避免產生搬遷成本及任何非必要的初始投資成本；及(iv)年期較短的租賃協議可能為生產的穩定性帶來確定性，且從商業角度看對貴集團不利，我們注意到，貴公司認為（而保薦人同意）貴公司訂立年期長於三年的2016年租賃協議符合一般商業慣例。

### 2017年租賃協議的背景

另提述貴公司日期為2017年3月17日的公告（「2017年持續關連交易公告」），內容有關海寧格林家具、海寧慕容世家家居及海寧慕容國際（作為租客）與慕容中國（作為業主）就租賃2017年租賃物業作廠房、展廳、宿舍、食堂、辦公室及研發中心用途訂立的2017年租賃協議（自2017年3月17日起至2020年3月16日止（包括首尾兩日）為期十年）。

2017年租賃協議的詳情如下：

物業	租客	物業用途	租賃面積 (平方米)	年租 (人民幣元)
物業E	海寧慕容國際	展廳	4,608.00	331,776.00
物業F	海寧格林家具	研發中心及展廳	9,300.00	669,600.00
物業G	海寧慕容世家家居	廠房、辦公室、 宿舍及食堂	40,474.00	2,914,128.00
物業H	海寧慕容世家家居	廠房	20,532.00	1,478,304.00
物業I	海寧格林家具	廠房	19,723.00	1,420,056.00
物業J	海寧慕容國際	廠房	6,400.00	<u>460,800.00</u>
			總計：	<u><u>7,274,664.00</u></u>

誠如2017年持續關連交易公告所披露，由於訂立2017年租賃協議，貴集團於截至2017年、2018年、2019年及2020年12月31日止四個年度應付慕容中國的租金款項總額年度上限已修訂為人民幣15,000,000元。由於上市規則項下有關2017年租賃協議(與2016年租賃協議合併計算)的相關百分比率(按年度基準計算)於2017年持續關連交易公告日期低於5%，故2017年租賃協議(與2016年租賃協議合併計算)項下擬進行的交易獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟僅須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度申報及年度審閱規定。

### **2020年租賃重續協議**

於2020年7月8日，浙江慕容時尚與慕容中國訂立2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)，以協定在取得獨立股東的批准後重續2020年租賃物業的租賃及載列將予訂立的2020年租賃協議的條款。

2020年租賃重續協議的主要條款載列如下：

#### **日期**

2020年7月8日(經日期為2020年8月21日的補充協議修改及補充)

#### **訂約方**

- (1) 慕容中國(作為業主)；及
- (2) 浙江慕容時尚(作為租客)。

慕容中國為於中國成立的有限公司，由鄒先生(主席、行政總裁兼執行董事)及鄔女士(鄒先生的配偶)分別擁有85%及15%。根據慕容中國提供的資料，其業務範圍包括銷售及分銷服裝及家居用品、投資控股及物業發展。

浙江慕容時尚為於中國成立的有限公司，為貴公司的間接全資附屬公司及與海寧慕容世家家居及海寧慕容國際合併的存續實體。由於合併已於2018年10月22日發生，浙江慕容時尚已接任海寧慕容世家家居及海寧慕容國際成為所有2017年租賃物業的租客。浙江慕容時尚前稱「海寧格林家具有限公司」，於2017年9月5日改名為其目前名稱。浙江慕容時尚主要從事生產、銷售及分銷沙發、沙發套及其他傢俱產品。



### 主要重續條款

根據2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)，浙江慕容時尚與慕容中國協定：

- (1) 物業I及J的租賃獲准於2020年3月16日2017年租賃協議的三年期間結束時經雙方協定後失效，雙方均毋須賠償。
- (2) 待持續關連交易決議案獲獨立股東批准後，浙江慕容時尚與慕容中國將訂立2020年租賃協議，以重續2020年租賃物業(即物業E至H)的租賃，續租期為自2020年3月17日起至2023年3月16日止三年。
- (3) 2017年租賃協議釐定的2020年租賃物業舊租金將於2020年3月17日至緊接2020年租賃協議簽訂日期前一日繼續適用、累計及由浙江慕容時尚支付予慕容中國。
- (4) 倘持續關連交易決議案於股東特別大會上被獨立股東投票否決，則；(a) 浙江慕容時尚須於2020年12月31日或之前自費搬離物業E至H；及(b) 浙江慕容時尚於股東特別大會日期起至2020年12月31日期間仍須根據舊租金向慕容中國支付物業E至H的租金。

### 先決條件

2020年租賃重續協議及其項下擬進行的交易(包括2020年租賃協議)須經獨立股東批准。待獨立股東於股東特別大會上批准持續關連交易決議案後，浙江慕容時尚將就各2020年租賃物業訂立個別的2020年租賃協議。

### 租期重續

根據2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)，浙江慕容時尚與慕容中國協定，2020年租賃物業的租期將自2020年3月17日起至2023年3月16日止續租三年。

儘管有上述協定，根據2020年租賃協議，倘浙江慕容時尚全權酌情認為2020年租賃物業無法滿足其生產及營運規定，則浙江慕容時尚(作為租客)有權於續租期屆滿前隨時向慕容中國發出通知單方面終止任何或所有租賃(「浙江慕容時尚單方面提早終止權」)。相反，慕容中國無權於續租期屆滿前終止租賃。

此外，浙江慕容時尚(作為租客)有權於續租期屆滿前至少三個月向慕容中國發出書面通知要求進一步續租(「浙江慕容時尚進一步續租」)。倘浙江慕容時尚行使有關續租權，彼將享有進一步續租的優先權(除非慕容中國擬保留物業作自用，不再出租物業)，惟進一步續租的年租必須參考當時現行市場租金作出調整，而所有其他條款與競爭租賃要約相同。

由於浙江慕容時尚單方面提早終止權，貴公司預期2020年租賃協議重續的租賃不會於貴集團的綜合財務狀況表中確認為使用權資產。我們注意到，2017年租賃協議及租賃付款作為短期租賃的會計處理已獲貴公司核數師同意。由於單方面提前終止權基本上與2017年租賃協議相同，我們認同貴公司的意見，認為當2020年租賃協議於適當時候簽署時，其將繼續採用相同的會計處理。

### 2020年租賃物業

以2020年租賃協議重續租賃的2020年租賃物業為物業E、F、G及H。

為免生疑問，物業I及J的租賃獲准於2020年3月16日2017年租賃協議的三年期間結束時經雙方協定後失效，原因為貴集團的營運不再需要該等物業。

### 租金

根據2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)，浙江慕容時尚與慕容中國協定，2020年租賃物業的經修訂年租須：(a)維持2020年租賃物業於2017年租賃協議所釐定2020年3月17日至緊接2020年租賃協議簽訂日期前一日期間的舊租金；及(b)2020年租賃協議簽訂日期至2023年3月16日期間上調經修訂年度租金至人民幣14,383,488元(15,634,226港元)。根據2020年租賃重續協議協定的2020年租賃物業經修訂年租乃浙江慕容時尚與慕容中國經參考2020年租賃物業所在地鄰近地區類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定。

## 獨立財務顧問函件

下文載列2017年租賃協議釐定及2020年租賃協議建議的2020年租賃物業年租比較：

物業	物業用途	租賃面積 (平方米)	根據2017年 租賃協議的 舊年租 (人民幣元)	根據2020年 租賃協議的 新年租 (人民幣元)
物業E	展廳	4,608.00	331,776	884,736
物業F	研發中心及展廳	9,300.00	669,600	1,785,600
物業G	辦公室、宿舍及食堂	40,474.00	2,914,128	7,771,008
物業H	廠房	20,532.00	1,478,304	3,942,144
<b>總計：</b>			<b>5,393,808</b>	<b>14,383,488</b>

我們注意到，2020年租賃協議項下物業E至H的經修訂租金較2017年租賃協議項下的舊租金上漲約166.67%。根據與 貴公司的討論，該增加與海寧市工業及工廠物業的市場租金增加大致相符，而市場租金上漲相信與(其中包括)以下因素有關：(a) 2017年至2019年中國主要至二線城市的工業物業租金普遍上漲；(b) 海寧市位置優越，其位於長江三角洲蓬勃經濟的中心；及(c) 透過連接杭海城際高速鐵路(於2017年動工，計劃於2021年竣工)與杭州市(華東地區的主要科技及電子商務樞紐)實現一小時生活圈。就上文所述，我們已就獨立估值師所做的2020年租賃物業市場租金評估進行工作、研究海寧市在中國的位置及研究海寧市發展的相關新聞及刊物及杭海城際高速鐵路的建設時間表。因此，我們認為，儘管2017年租賃協議項下的租金有所上漲，2020年租賃協議項下的租金仍符合市場水平。

根據2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)的條款，2020年租賃物業於整個續租期的年租為人民幣38,992,830元(即2020年3月17日至緊接2020年租賃協議簽訂日期前一日期間根據舊租金計算的按比例租金、2020年租賃協議簽訂

日期至2020年12月31日期間根據新租金計算的按比例租金、截至2021年及2022年12月31日止年度的兩個完整年度租金，以及2023年1月1日至終止日期2023年3月16日期間的按比例租金(假設2020年租賃協議簽訂日期為2020年9月1日)的總和)，將於簽訂2020年租賃協議當日一筆過預先支付。該一筆過預先支付租金款項預期將以 貴集團的內部資源撥付。就本段而言，2020年9月1日乃用於計算，僅供說明用途，而更改租金的生效日期應取決於2020年租賃協議的實際簽署日期(應為股東特別大會當日或之後，並須取得獨立股東批准)。

為免生疑問，2016年租賃協議將持續至2026年1月1日，而2016年租賃物業(即物業A至D)的年租則維持不變，為人民幣7,238,046.96元。根據2016年租賃協議的條款，2016年租賃物業的年租須於租期內各曆年的1月31日或之前預先支付。

### 租賃的其他條款

根據2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)，浙江慕容時尚與慕容中國協定，2020年租賃協議亦須載有下列條款及條件：

1. 倘2020年租賃物業由慕容中國提呈出售，則浙江慕容時尚(作為租客)將有優先購買權(「浙江慕容時尚優先購買權」)。
2. 浙江慕容時尚須負責續租期內任何維修及保養開支、安全規例開支及水電費。
3. 租賃的履行受發生不可抗力事件(如法律及法規變動、政府頒令或訂約方無法控制的任何其他特殊原因)影響。

我們注意到，貴集團已委聘獨立估值師評估2020年租賃物業的市場租金以供董事會內部參考。根據獨立估值師所編製日期為2020年9月3日的公平租金函件(「公平租金函件」)，獨立估值師認為商業條款(包括各相關租賃協議項下的租金)屬公平合理，且符合截至估值日期2020年6月22日類似地點類似物業的市場租金水平。

我們已就獨立估值師對2020年租賃物業進行的租金評估執行上市規則第13.80條附註1(d)及香港交易所指引信HKEx-GL76-14第8(v)段規定的工作，包括與獨立估值師討論其在評估與2020年租賃物業類似的中國物業的租金方面的經驗以及

其與 貴集團及2020年租賃重續協議其他訂約方之間的關係，並審閱獨立估值師獲委聘評估租金的條款(尤其是其工作範圍)。我們了解到，獨立估值師為英國皇家特許測量師學會的會員，曾從事與2020年租賃物業租金評估類似的多項市場租金評估委聘工作。此外，我們了解到，Nick Kung先生為獨立估值師的董事並為公平租金函件的簽署人，彼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值師、香港測量師學會會員，於中國的房地產行業及資產評估行業具有逾20年的經驗。因此，我們認為獨立估值師合資格、富有經驗及有能力評估租金及就2020年租賃物業的租金價值提供可靠意見。

我們已審閱 貴公司與獨立估值師訂立的委聘函並從中注意到，獨立估值師的工作範圍與所須提供的價值意見相稱，以及工作範圍上並無可能對其於公平租金函件中所給予的保證程度造成不利影響的限制。我們已以電話方式訪問獨立估值師，獨立估值師向我們確認，除應向其支付有關其獲委聘進行2020年租賃物業租金評估的正常專業費用外，概無任何安排致使其將收取 貴集團及其聯繫人任何費用或利益。我們已向獨立估值師查詢有關其是否獨立於 貴集團，並獲得書面確認，肯定獨立估值師為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。獨立估值師亦向我們確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他方之間可能被合理視為影響其作為 貴公司的獨立估值師的獨立性的任何關係或利益。我們亦已與獨立估值師及 貴公司管理層就 貴公司向獨立估值師作出的陳述展開討論，並得悉所作出的該等陳述與我們所了解情況相符。

我們已審閱獨立估值師就2020年租賃物業編製的公平租金函件，並已與獨立估值師討論於釐定2020年租賃物業於2020年6月22日的市場租金時所採納的方式、基準及假設。我們獲獨立估值師告知，公平租金函件乃根據香港測量師學會估值準則(2017年版)、國際估值準則(於2020年1月31日生效)(如適用)及公認估值程序及慣例編製。獨立估值師告知我們，鑒於2020年租賃物業的使用性質及其他特點以及可比較市場交易的可用性，已採納直接比較法釐定2020年租賃物業的市場租金。我們注意到，於評估市場租金時，獨立估值師已考慮到所涉及類別物業租金的當前市況，以及其所在區位、檢查2020年租賃物業附近同類物業的可資比較租金，以及評估基於市場租金(市場租金的定義是，經適當市場推廣後，自願出租人與自願承租人在知情、審慎及自願的公平交易情況下於估值日按適當的租賃條款就一項房地產權益進行租賃交易的估計金額)狀況得出的市場租金。



## 獨立財務顧問函件

獨立估值師所採用可資比較租金(「估值可資比較資料」)的詳情載於下表。

估值可資比較資料	出價／ 交易建築面積  (平方米)	交易／ 出價日期	租金  (每平方米 人民幣元)
可資比較資料A	1,400	2020年第二季度	0.77／日
可資比較資料B	2,000	2020年第二季度	0.77／日
可資比較資料C	1,500	2020年第二季度	0.77／日
可資比較資料D	4,100	2020年第二季度	0.67／日
可資比較資料E	2,700	2020年第二季度	0.53／日
可資比較資料F	5,100	2020年第二季度	16／月
可資比較資料G	11,000	2020年第二季度	22／月
可資比較資料H	11,000	2020年第二季度	13／月
可資比較資料I	26,000	2020年第二季度	0.67／日
可資比較資料J	12,000	2020年第二季度	16／月
可資比較資料K	30,000	2020年第二季度	15／月
可資比較資料L	55,000	2020年第二季度	15／月

我們已與獨立估值師討論其甄選估值可資比較資料以評估物業的市場租金的標準，且已審閱該等估值可資比較資料。我們已與獨立估值師討論估值可資比較資料的選擇標準並進行審閱，以評估2020年租賃物業的市場租金。我們已與獨立估值師就物業E、F、G、H的物業性質及位置進行討論，注意到該等物業位於鄰近地區用作一般工業用途，可用作生產基地、倉庫、員工宿舍及辦公室。因此，我們考慮選擇類似工業用途的可資比較物業與2020年租賃物業作比較。估值可資比較資料的選擇標準包括(i)位於2020年租賃物業附近的工業用途廠房及／或樓宇；及(ii)交易／出價日期處於2020年第二季度，即公平租金函件日期。我們自獨立估值師了解到，標準(i)旨在從性質及位置方面對與2020年租賃物業可比的估值可資比較資料進行限定，而標準(ii)旨在確保估值可資比較資料處在合理時間範圍內，以反映當前市場租金。我們自獨立估值師進一步了解到，評估2020年租賃物業的市場租金時已考慮包括規模、位置及建築質量在內的調整因素。鑒於估值可資比較資料乃位置鄰近2020年租賃物業的性質類似物業的當前出價／交易，我們認同獨立估值師的意見，認為於評估2020年租賃物業市場租金時使用的估值可資比較資料為可與2020年租賃物業比較的公平及具代表性樣本。我們亦自獨立估值師了解到，其已就評估進行審閱現場照片以及作出相關查詢及查找，且於評估過程中並無發現異常情況。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於獨立估值師所用的方法為專業測量師所用的其中一項公認程序及常規，亦符合香港測量師學會及國際評估準則理事會刊發的準則，我們認為獨立物業估值師採納的釐定2020年租賃物業市場租金的方法及基準屬合適。

經考慮(i)獨立估值師的資格及經驗；(ii)公平租金函件所載達致2020年租賃物業的市場租金時所採納的方式、基準及假設；及(iii)2020年租賃物業的單位租金每月每平方米人民幣16元處於估值可資比較資料的單位租金範圍內後，我們認為2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)有關2020年租賃物業的經修訂年租屬公平合理，並符合獨立估值師編製的公平租金函件所載類似地點類似物業的現時及預期租金水平(乃經考慮所涉及物業類型及其位置的租金以及各標的物業附近類似物業的租金的現時市況後達致)。

同時，我們亦已審閱2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)及2020年租賃協議的條款，並將之與 貴公司提供的其他獨立第三方就位於同一城市鄰近地區的類似物業(我們認為屬公平及具代表性的樣本)訂立的其他租賃協議比較，我們注意到(i)2020年租賃重續協議項下的2020年租賃物業的租金處於可資比較交易的租金範圍內；及(ii)2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)的終止通知期3個月(屬於慣例)與可資比較交易相若。然而，根據2020年租賃協議，慕容中國無權於2020年租賃協議的續租期屆滿前提早終止2020年租賃物業的租賃，但可資比較交易的業主及租客一般具有同等的終止權。

儘管我們注意到2020年租賃物業整段續租期(即三年)的租金付款須於簽訂2020年租賃協議時支付，我們亦已與 貴公司管理層討論，注意到一個常見做法是，工業物業中長期租約的獨立第三方業主會要求預先支付租金以妥善保障業主未獲支付租金的風險，尤其是租客有意要求提早終止權時不付租金的風險，我們注意到，部分估值可資比較資料亦包含要求一筆過預付長達一年租金的條款。2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)同時向 貴集團提供浙江慕容時尚單方面提早終止權、浙江慕容時尚進一步續租權及浙江慕容時尚優先購買權的優惠條款，該等權利在該區的一般工業用途租賃協議中亦並不常見。鑑於以上所述，我們認同董事的意見，認為於2020年租賃協議簽署日期預付一筆過租金屬公平合理，並符合 貴公司及股東的利益。

此外，我們注意到 貴集團需要透過訂立2020年租賃重續協議及2020年租賃協議來：(a)維持其生產設施以應付其採購訂單；(b)維持其展廳以向客戶及潛在客戶展示產品；(c)維持其直銷店以提供銷售及客戶服務；(d)維持其研發中心以掌握新設計及新產品；(e)維持其辦公室以為 貴集團於中國的營運提供行政及管理支援；及(f)維持其宿舍及配套設施以為 貴集團的中國員工提供福利。我們亦已與 貴集團管理層討論，確認倘浙江慕容時尚服飾遷出2020年租賃物業，新物業產生的搬遷成本及初始投資成本可能會嚴重影響 貴集團的財務，使 貴集團的營運不穩定。經考慮 貴集團可持續發展的長期承諾，我們認同董事的意見，認為2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

### 2. 內部控制措施

經與董事討論，為確保遵循2020年租賃重續協議的條款， 貴公司承諾採納以下內部控制措施：

- (a) 在獲得獨立股東對持續關連交易及年度上限的批准後， 貴公司財務部及合規部及相關人員將確保持續關連交易嚴格遵循租賃框架協議所載的條款及條件；
- (b) 貴公司財務部及相關人員將負責持續監察及檢討各項租賃協議的定價條款及實際交易金額。 貴公司相關人員將監察持續關連交易，確保2020年租賃重續協議項下擬進行的所有交易均按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平及合理，並根據2020年租賃重續協議的條款執行；
- (c) 獨立非執行董事將檢討根據2020年租賃重續協議已訂立／將訂立的持續關連交易，確保所有該等交易均按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平及合理，符合股東的整體利益，並按照2020年租賃重續協議的條款執行；及
- (d) 貴公司核數師亦將對根據2020年租賃重續協議已訂立／將訂立的持續關連交易的定價及實際交易金額進行年度審閱。



## 獨立財務顧問函件

我們已與 貴公司管理層討論上述內部控制措施，及審閱 貴公司提供的「關連交易管理手冊」(「關連交易手冊」)，並信納上述內部控制措施及關連交易手冊所載的內部控制措施足以確保2020年租賃重續協議項下條款的公平性。

我們從 貴公司管理層了解到，根據2020年租賃重續協議應付 貴集團的租金指週邊地帶類似性質物業的現行市場租金，其乃基於可供參考的物業租金可比市場價格並經雙方公平磋商釐定。 貴公司亦已委聘獨立估值師審閱有關2020年租賃物業的物業租賃協議並審閱現場照片及研究相關物業，確保租賃協議的條款對 貴集團而言屬公平合理且與現行市場水平或於簽立日期類似位置類似狀況的租賃物業的慣例一致。我們已審閱由 貴公司財務部編製的 貴集團向關連人士支付租金的登記冊，注意到交易金額已獲妥善記錄及監控，確保不會超逾年度上限。我們亦已審閱2017年租賃協議項下的2017年租賃物業於2017年3月17日至2020年3月16日三年期間的全部租金付款發票，注意到付款乃根據各租賃協議作出。基於上文所述，我們認為，就2020年租賃物業進行的歷史交易的定價及付款乃根據 貴公司的相關定價原則及內部控制程序釐定及進行。

藉由實施上述內部控制措施，我們認為持續關連交易將按一般商業條款及按屬公平合理並符合 貴公司及其股東整體利益的條款進行。

### 過往交易金額及過往年度上限

誠如本通函董事會函件「2016年租賃協議背景」及「2017年租賃協議背景」兩節所解釋， 貴集團(作為租客)與慕容中國(作為業主)按合併基準訂立的關連租賃的過往交易金額及過往年度上限如下：

	截至12月31日止年度				截至2020年
	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元) (附註1及2)	2018年 (人民幣元) (附註2)	2019年 (人民幣元)	7月31日止七個月 (人民幣元) (附註3)
交易金額	7,238,046.96	13,017,916.96	14,512,710.96	14,512,710.96	7,742,000
年度上限	不適用	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	不適用

附註：

1. 截至2017年12月31日止年度的交易金額為以下各項的總和：(a) 2016租賃物業的年租金人民幣7,238,046.96元；及(b) 2017年租賃物業於2017年3月17日至2017年12月31日期間的按比例租金合計約人民幣5,779,870元。
2. 2017年及2018年的年度上限於2016年12月 貴公司首次公開發售時原本定為人民幣7,238,046.96元，惟因 貴公司日期為2017年3月17日的公告所載原因而增加至人民幣15,000,000元。
3. 截至2020年7月31日止七個月的交易金額為以下各項的總和：(a) 2016年租賃物業於2020年1月1日至2020年7月31日期間的按比例租金人民幣4,212,000元；(b)物業I及J於2020年1月1日至2020年3月16日終止日期期間的按比例租金合計約人民幣391,000元；及(c) 2020年租賃物業於2020年1月1日至2020年7月31日期間根據舊租金的按比例租金約人民幣3,139,000元。

我們注意到，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的歷史金額分別維持於人民幣13,017,916.96元、人民幣14,512,710.96元及人民幣14,512,710.96元，並未超過上述任何財政年度的年度上限人民幣15,000,000元。

### 物業E至H的租金款項

倘2020年租賃重續協議建議的租金增幅於股東特別大會上被獨立股東否決，則浙江慕容時尚將獲准以舊租金續租物業E至H，直至2020年12月31日為止，在此情況下截至2020年12月31日止年度關連租賃的交易金額將約為人民幣13,022,854.96元(14,155,277港元)，按以下各項的經約整總和計算：(a) 2016年租賃物業年租人民幣7,238,046.96元；(b)物業I及J於2020年1月1日至終止日期2020年3月16日期間的按比例租金總和約人民幣391,000元；及(c)物業E至H於整年根據舊租金計算的租金約人民幣5,393,808元，仍屬2017年持續關連交易公告擬議的准予年度上限人民幣15,000,000元的範圍之內。

浙江慕容時尚須於2020年3月16日合約期限結束後六個月(即直至2020年9月16日，僅供說明)根據舊租金就物業E至H支付慕容中國的租金約為人民幣2,712,000元(2,947,000港元)。由於所有適用比率均低於5%及租金付款低於3百萬港元，故交易將跌至低於上市規則第14A.76(1)(c)條項下的最低豁免水平交易的規定，即使持續關連交易決議案在股東特別大會上被獨立股東否決，仍獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

浙江慕容時尚根據舊租金支付慕容中國物業E至H於2020年3月17日至2020年12月31日的租金約為人民幣4,274,000元(4,645,000港元)。由於所有適用比率均低於5%及租金付款低於10百萬港元，故交易將跌至低於上市規則第14A.76(2)(a)及(b)條項下的最低豁免水平交易的規定，即使持續關連交易決議案在股東特別大會上被獨立股東否決，仍須遵守上市規則第14A章項下的披露規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

### 經修訂年度上限

為配合2020年租賃重續協議擬議的建議租金增幅，關連租賃交易價值年度上限將予以修訂，惟須獲獨立股東批准。截至2021年及2022年12月31日止兩個財政年度各年的經修訂年度上限擬訂為人民幣21,622,000元(23,502,173港元)，即以下各項的經約整總和：(a) 2016年租賃物業年租人民幣7,238,046.96元；及(b) 2020年租賃物業的增加後年租人民幣14,383,488元。

於2020年8月21日，浙江慕容時尚與慕容中國訂立補充協議，以修改及補充2020年租賃重續協議，將續租期改為於2020年3月17日至2023年3月16日止三年的期間。為配合續租期的變動，截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限重新釐定為人民幣10,194,000元，即以下各項的經約整總和：(a) 2016年租賃物業的年租人民幣7,238,046.96元；及(b) 2020年租賃物業於2023年1月1日至終止日期2023年3月16日期間的按比例租金總和約人民幣2,955,511元。

假設2020年租賃物業的年租增幅於2020年9月1日起生效，預期截至2020年12月31日止年度關連租賃的交易價值將約為人民幣16,020,000元(17,413,043港元)，按以下各項的經約整總和計算：(a) 2016年租賃物業年租人民幣7,238,046.96元；(b) 物業I及J於2020年1月1日至終止日期2020年3月16日期間的按比例租金總和約人民幣391,000元；(c) 2020年租賃物業於2020年1月1日至2020年8月31日期間根據舊租金計算的按比例租金約人民幣3,596,000元；及(d) 2020年租賃物業於2020年9月1日至2020年12月31日期間根據新租金計算的按比例租金約人民幣4,795,000元。因此，截至2020年12月31日止年度的經修訂年度上限擬訂為人民幣16,020,000元(17,413,043港元)。就本段而言，2020年9月1日乃用於計算，僅供說明用途，而更改租金的生效日期應取決於2020年租賃協議的實際簽署日期(應為股東特別大會當日或之後，並須取得獨立股東批准)。

## 獨立財務顧問函件

鑒於(i)經修訂年度上限為 貴集團根據2016年租賃協議及2020年租賃協議於截至2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年就該等物業應付慕容中國的租金總額的確實金額，反映獨立估值師編製的公平租金函件所支持2020年租賃物業的現行市場租金水平；(ii)經修訂年度上限不變且為按照2016年租賃協議及2020年租賃協議的條款妥為編撰及編製；及(iii)2016年租賃協議及2017年租賃協議項下持續關連交易的歷史金額並未超過歷史年度上限，我們與董事一致認為，經修訂年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，我們認為持續關連交易於 貴集團日常及一般業務過程中進行，2020年租賃重續協議、2020年租賃協議的條款及經修訂年度上限按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，我們推薦獨立董事委員會建議獨立股東，且我們自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准2020年租賃重續協議項下擬進行的交易及其年度上限。

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  
Kevin Choi  
謹啟

2020年9月3日

附註：

- (i) Kevin Choi先生為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，彼擁有逾9年企業融資經驗。

## 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的權益及淡倉：(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. 重大不利變動

誠如本公司日期為2020年3月22日及31日的公告中所披露，本集團於美國由JCI營運的家具零售業務受到2019冠狀病毒病爆發嚴重打擊。隨著美國(包括JCI的零售網絡所在的東部各州)感染人數的增加，部分非必需品零售商已關閉其店舖以遏制疫情的蔓延。嘗試維持營業的其他非必需品零售商遭受了前所未有的銷售下降。在2020年3月的第三週，本集團接獲JCI管理層的報告，稱其部分店舖的銷售額幾近零。在此情況下，JCI的管理層決定關閉JCI位於美國的所有零售店。

除本公司日期為2020年3月22日及31日的公告所披露JCI之不利財務狀況外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自2019年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來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：

關連方	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，詳情請參閱本通函的董事會函件。	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，而截至2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度的租金款項年度上限擬分別修訂為人民幣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結欠本集團的應收JCI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JCI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結欠本集團的應收JCI款項總額為人民幣99.1百萬元(107.7百萬港元)。應收JCI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並於其後完成。
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應收JCI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及應收JCI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)。應收JCI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股東特別大會獲批准並於其後完成。

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應收JCI款項。JCI出售事項及應收JCI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並於其後完成。

## 6. 專家資格及同意書

以下為提供意見及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

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可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)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，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(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)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)的情況下而予以終止的服務合約。

## 8. 重大合約

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

- (a) 日期為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(104百萬港元)的代價出售若干土地及在建工程。

## 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至股東特別大會日期(包括該日)止任何工作日(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) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (d) 「董事會函件」，其全文載於本通函第8至22頁；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；
- (f) 本公司日期為2020年7月3日的通函，內容有關JCI認沽選擇權及應收JCI款項出售事項；
- (g) 本附錄「董事服務合約」一段所述之董事服務合約；及
- (h) 本通函。

# 股東特別大會通告



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2020年9月23日(星期三)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

1. 「動議：

- (a) 於各方面批准、追認及確認2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)及其項下擬進行的交易(包括根據2020年租賃協議續租三年)、其形式及內容以及其項下擬進行的交易的執行及實施；
- (b) 於各方面批准、追認及確認本集團根據2020年租賃協議(與2016年租賃協議合計)分別於截至2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度應付慕容中國的租金款項總額的經修訂年度上限為人民幣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；及
- (c) 謹此一般及無條件授權董事作出彼等認為就使2020年租賃重續協議(經補充協議修改及補充)及其項下擬進行的交易(包括2020年租賃協議)及經修訂年度上限生效而言屬必要、適宜或權宜的一切有關行動

## 股東特別大會通告

或事宜及簽立及交付一切有關文件、契據、文據及協議(包括蓋上法團印章)，並同意董事認為符合本公司利益的相關變動、修訂或豁免與之相關的事宜。」

2. 批准重選錢俊先生為獨立非執行董事。

承董事會命  
慕容控股有限公司  
執行董事  
吳月明

香港，2020年9月3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2020年9月3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(「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2020年9月17日(星期四)至2020年9月23日(星期三)(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2020年9月16日(星期三)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。



---

## 股東特別大會通告

---

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。