

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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。



CHINA SCE GROUP HOLDINGS LIMITED

中駿集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1966)

須予披露交易

收購目標公司股份

董事會欣然宣布，於二零一八年十二月七日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立股份轉讓協議，據此買方同意收購及賣方同意出售銷售股份，總代價為人民幣628,728,721.65元。此外，買方須向賣方支付人民幣3,552,343.43元，作為前期費用的補償。

於完成股份轉讓協議及其項下擬進行的重組後，目標公司的已發行股本將由本公司擁有51%權益，而目標公司及弘輝建設將各自成為本公司的間接非全資附屬公司。

上市規則的涵義

由於有關股份轉讓協議的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故股份轉讓協議項下的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

董事會欣然宣布，於二零一八年十二月七日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立股份轉讓協議，據此買方同意收購及賣方同意出售銷售股份，總代價為人民幣628,728,721.65元。此外，買方須向賣方支付人民幣3,552,343.43元，作為開發地塊B及地塊C的前期費用的補償，而賣方已支付有關款項。

於完成股份轉讓協議後，目標公司的已發行股本將由本公司擁有51%權益，而目標公司及弘輝建設將各自成為本公司的間接非全資附屬公司。

有關目標集團的資料

目標公司為投資控股公司。

弘輝建設為一家於二零零七年一月二十三日根據中國法例註冊成立的項目公司，註冊資本為70,000,000美元，其業務範圍主要包括崑山項目的營運，即在一幅位於中國江蘇省崑山市開發區長江西側及友誼公園北側的土地上的商住物業的建設、開發及租售，項目總佔地面積為92,103平方米。

於股份轉讓協議日期，地塊A上的建設及發展工程經已完成，而地塊B及地塊C上的建設及發展工程尚未展開。

根據目標集團的管理賬目，目標集團於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度的除稅前後純利載列如下：

| | 截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 | 截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 |
|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 除稅前純利 | 5 | 17 |
| 除稅後純利 | 5 | 17 |

於二零一八年十月三十一日，目標集團的淨資產賬面值為人民幣525,000,000元。

股份轉讓協議

股份轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二零一八年十二月七日

訂約方

- (1) 買方；及
- (2) 賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

標的事項

根據股份轉讓協議，賣方將出售及買方將收購銷售股份。

於完成股份轉讓協議後，目標公司的已發行股本將由本公司擁有51%權益，而目標公司及弘輝建設將各自成為本公司的間接非全資附屬公司。根據股份轉讓協議，有關地塊B及地塊C的建設及開發以及所有其他相關的管理將由買方推動，而賣方將提供買方可能就此要求的所有協助。

各方同意，有關地塊A的土地使用權應從收購事項的範圍中劃分出來，且賣方應(1)負責在該地塊上所建設及開發的物業的施工建設、政府當局的竣工驗收申請、銷售、交付及維護，並負責可能要求的所有相關資金投入及解決所有相關的糾紛；(2)承擔與地塊A相關的所有風險、稅務開支、虧損及債權債務；及(3)有權獲得地塊A可能產生的所有收益及利潤。

代價

銷售股份的代價為人民幣628,728,721.65元，由買方以現金支付。代價乃由賣方與買方經參考(a)目標公司的繳足註冊資本；(b)位於昆山市與地塊B及地塊C可資比較的地塊的近期市值；及(c)下文「進行收購事項的理由及裨益」一段所載的其他因素後，公平磋商後釐定。

此外，買方須向賣方支付人民幣3,552,343.43元，作為開發地塊B及地塊C的前期費用的補償，而賣方已支付有關款項。

代價以及前期費用的補償將以下列方式結付：

- (1) 待(a)有關銷售股份轉讓的適用法律及法規所規定的所有相關備案及登記程序及印花稅繳付已妥為完成，以及將弘輝建設的董事、監事、經理及法定代表更改為買方指定人士已妥為完成；及(b)買方及賣方已審閱及確認目標集團資產及負債明細後，買方須向賣方支付部分代價金額為人民幣253,368,721.65元及前期費用的補償；及

- (2) 授予弘輝建設有關地塊B及地塊C的各個商品房預售許可證後，買方須向賣方作出進一步付款，金額乃按已授許可證所記錄的可售住宅物業建築面積而定，惟支付的總金額不得超過人民幣375,360,000元，即代價的餘額。

完成

簽立股份轉讓協議後，訂約方將立即安排轉讓銷售股份，包括但不限於完成有關銷售股份轉讓的適用法律及法規所規定的相關備案及登記程序、對目標公司及其附屬公司的組織章程細則作出所有必要的修訂，以及將目標公司及其附屬公司的董事、監事(如適用)及法定代表更改為買方指定人士及完成與此相關的適用法律及法規所規定的相關備案及登記程序。各方須向另一方提供與完成上述程序有關的一切協助。

重組

於股份轉讓協議日期，弘輝物業管理為弘輝建設的直接全資附屬公司，而弘輝建設於百弘經紀及弘輝營銷的全部股權中分別持有約0.26%及約1.82%。

根據股份轉讓協議，各方同意目標集團將進行重組，據此，賣方將促使將弘輝建設於弘輝物業管理、百弘經紀及弘輝營銷中所持股權轉讓予賣方或本集團內任何公司及目標公司的任何控股公司以外的其他第三方，以及自股份轉讓協議日期起計兩個月內完成適用法律及法規所規定的相關備案及登記程序。

有關本集團的資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

有關賣方的資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。

進行收購事項的理由及裨益

本公司認為，本集團於收購事項完成後將持有崑山地塊的土地使用權，此可讓本集團探索崑山地塊的發展潛力，並可能為本集團帶來額外收益。

董事認為，股份轉讓協議的條款(包括代價)屬公平合理，而其項下擬進行的交易乃按一般商業條款及於本集團日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關股份轉讓協議的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故股份轉讓協議項下的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 買方向賣方收購銷售股份 |
| 「百弘經紀」 | 指 | 崑山百弘房地產經紀有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於股份轉讓協議日期弘輝建設持有其全部股權約0.26% |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「本公司」 | 指 | 中駿集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市 |
| 「代價」 | 指 | 根據股份轉讓協議買方就收購事項應付賣方的代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「弘輝建設」 | 指 | 弘輝建設開發(中國)有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於股份轉讓協議日期為目標公司的直接全資附屬公司 |
| 「弘輝物業管理」 | 指 | 崑山弘輝物業管理有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於股份轉讓協議日期為弘輝建設的直接全資附屬公司 |
| 「弘輝營銷」 | 指 | 崑山弘輝房地產營銷策劃有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於股份轉讓協議日期弘輝建設持有其全部股權約1.82% |
| 「崑山項目」 | 指 | 在一幅位於中國江蘇省崑山市開發區長江西側、友誼公園北側的土地上的商住物業的建設、開發及租售，總佔地面積為92,103平方米 |
| 「地塊A」 | 指 | 崑山項目中佔地面積29,227平方米的相關地塊A部分，於股份轉讓協議日期於其上的物業建設及發展工程經已完成 |
| 「地塊B」 | 指 | 崑山項目中佔地面積30,780.5平方米及可建面積為89,942平方米的相關地塊B部分，於股份轉讓協議日期於其上的物業建設及發展工程尚未展開 |
| 「地塊C」 | 指 | 崑山項目中佔地面積32,095.5平方米的及可建面積為116,189平方米相關地塊C部分，於股份轉讓協議日期於其上的物業建設及發展工程尚未展開 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| 「前期費用」 | 指 | 賣方就開發地塊B及地塊C而支付的前期費用 |
| 「買方」 | 指 | 盛新投資有限公司，根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「重組」 | 指 | 目標集團根據股份轉讓協議的條款進行重組，詳情載於「股份轉讓協議—重組」一節 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司的35,700,000股股份，佔目標公司全部已發行股本的51% |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股 |
| 「股份轉讓協議」 | 指 | 賣方與買方就收購事項訂立日期為二零一八年十二月七日的轉讓協議 |
| 「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 |
| 「目標公司」 | 指 | 弘輝開發有限公司，於香港註冊成立的有限公司 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司與其不時的附屬公司的統稱 |
| 「美元」 | 指 | 美國法定貨幣美元 |

「賣方」 指 Top Act Investments Ltd.，根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，按照股份轉讓協議的規定，緊接股份轉讓協議完成前，其擁有目標公司的全部已發行股本

「%」 指 百分比

承董事會命
中駿集團控股有限公司
主席
黃朝陽

香港，二零一八年十二月十二日

於本公告日期，執行董事為黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生、黃攸權先生及黃倫先生，及獨立非執行董事為丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。