

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容所產生或因依賴該等內容而引起之任何損失承擔任何責任。



ADDCHANCE HOLDINGS LIMITED

互益集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3344)

非常重大出售事項— 有關出售中國附屬公司100%股權的股權轉讓協議

於二零一六年六月三十日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與拍賣商訂立拍賣協議，據此賣方授權予拍賣商以公開拍賣的方式安排出售其於中國附屬公司的100%股權。於二零一六年七月二十三日，買方在拍賣中中標。於二零一六年八月十五日(交易時段後)，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此並受先決條件之規限下，賣方已同意於並受股權轉讓協議的條款及條件之規限下轉讓股權予買方。

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超出75%，出售事項構成本公司於上市規則第14章項下的非常重大出售事項。因此，出售事項及其項下擬進行之交易須(其中包括)於股東特別大會上取得股東批准。

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期概無股東或其聯繫人士於交易中擁有重大權益，因此概無股東須就有關出售事項之決議案放棄投票。

本公司將於二零一六年九月五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之詳情以及股東特別大會通告。

股東及潛在投資者務請注意，出售事項受（其中包括）先決條件獲達成所規限，並未必一定會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

緒言

茲提述本公司日期為二零一二年七月九日、二零一二年十月十二日、二零一六年六月三十日及二零一六年七月二十五日的公告。

經營權轉讓協議

如本公司日期為二零一二年七月九日的公告所披露，本公司於二零一二年六月二十九日訂立經營權轉讓協議，據此本集團同意將經營權轉讓予寶潤發，包括（其中包括）經營和管理中國附屬公司可以在該土地上進行房地產建設和開發的權利。

轉讓經營權轉讓協議項下經營權之對價為554,321,000港元，須由寶潤發於二零一二年七月三十日至二零一六年七月三十日期間分6期以現金向本集團支付。經威格斯資產評估顧問有限公司評估的於二零一二年六月三十日該土地估值為人民幣449,000,000元（相當於約547,600,000港元）。寶潤發根據經營權轉讓協議須付的對價略高於該土地估值。

自訂立經營權轉讓協議起，本集團已從寶潤發收到總額約人民幣169,600,000元（相當於約196,700,000港元）。

於執行經營權轉讓協議中，訂約方之間產生若干分歧，而訂約方已磋商解決該分歧及同意調整買賣架構及以公開拍賣方式就股權提出要約。

公開拍賣

於二零一六年六月三十日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與拍賣商訂立拍賣協議，據此賣方授權予拍賣商以拍賣的方式安排出售其於中國附屬公司的100%股權。於二零一六年七月二十三日，買方在拍賣中中標。於二零一六年八月十五日（交易時段後），賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此並受先決條件之規限下，賣方已同意於並受股權轉讓協議的條款及條件之規限下轉讓股權予買方。

股權轉讓協議

日期：二零一六年八月十五日

訂約方：

(a) 賣方：益展；及

(b) 買方：羅定市領航貿易有限公司

賣方為一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方並非本公司的關連人士，並為獨立第三方。

將予出售之資產

受先決條件獲達成之規限下，賣方有條件地同意出售，及買方同意購買股權，佔中國附屬公司100%的註冊資本。

對價

拍賣已於二零一六年七月二十三日舉行及成功投標價為人民幣45,368,571元（相當於約52,627,542港元）（「拍賣價」），相當於中國附屬公司於二零一六年六月三十日的概約資產淨值並須於完成時支付。

根據拍賣條款：

1. 除拍賣價外，買方應：

- (a) 償還累計金額約人民幣155,109,200元（相當於約179,926,672港元）的未償還銀行貸款（「未償還銀行貸款」）；及
- (b) 與寶潤發及黎先生結算有關寶潤發及黎先生於經營權轉讓協議項下及該土地（包括但不限於寶潤發根據經營權轉讓協議支付予本集團的按金（概約金額估計約人民幣169,600,000元（相當於約196,700,000港元））（而本集團將不會將上述款項退回寶潤發）（「潛在補償」）的權利。董事估計買方須將上述款項退回寶潤發（或提供相同金額予寶潤發作為補償）；

2. 買方應負責所有與建議出售事項有關的稅項、費用和土地出讓金；及
3. 買方應處理位於該土地上的變壓器室搬遷。

買方應付的累計對價金額估計約為人民幣370,100,000元(相當於約429,300,000 港元)(「總對價」)，總對價由拍賣價、未償還銀行貸款及潛在補償組成。

接納債務以償還未償還銀行貸款的責任及與寶潤發結算款項已載於拍賣通知中。成功拍賣價為透過公開競標進行拍賣的結果，並計及上述債務及責任。

董事認為，儘管根據股權轉讓協議應付的對價低於經營權轉讓協議項下的對價，經計及下列者後出售事項乃合理：

1. 買方須額外投入成本及開支以搬遷於該土地上興建的變電站及拆除該土地上的工廠設備，而根據經營權轉讓協議原應由本集團處理，並承擔其成本及開支；
2. 羅定的物業市場與二零一二年及二零一三年相比欠佳，並預計中國附屬公司的物業發展業務將錄得較低溢利；
3. 於過往數年若干住宅物業在該土地上以中國附屬公司的名義開發。然而，由於本集團與寶潤發存在意見分歧，導致經營遇到困難，進而對公眾信心造成嚴重影響及部分最終物業買家已要求退還按金，使得中國附屬公司出現虧損；
4. 由於中國附屬公司的聲譽變差，預計中國附屬公司難以從商業銀行獲得融資，而即使可以獲得融資，融資成本將會增加；
5. 羅定當地政府已持續監控及詢問中國附屬公司的情況及其從事的項目開發，而中國附屬公司須投入額外成本及開支以遵守當地政府的監督規定；

6. 股權轉讓協議為一次良機，可解決過往數年導致的本集團與寶潤發就經營權轉讓協議的所有意見分歧，並變現與其主要營運無關的資產及讓本集團處理其迫切的財務需要，以償還未償還銀行貸款；及
7. 董事認為，相關方各自對對方於經營權轉讓協議項下的履行情況存在真正的爭議，而通過法院成功強制執行經營權轉讓協議的可能性不高。經計及若干銀行已向本集團發出法定追債書以要求償還未償還貸款，若本集團額外投入資源，以耗用漫長時間及昂貴對價處理與寶潤發及其他相關方的訴訟，則不符合本集團的最佳利益。

經計及上述因素及本公告「有關中國附屬公司的資料」一段所述的該土地最新估值，故董事認為股權轉讓協議（包括對價）乃公平合理及符合股東的整體利益。

先決條件

股權轉讓協議項下的股權須待本公司遵守上市規則、聯交所及證券及期貨事務監察委員會項下有關出售事項的所有規定（包括但不限於獲得股東批准）後方可轉讓。

完成

完成於股權轉讓協議的先決條件獲達成後發生。

於完成後，買方將擁有中國附屬公司100%的股權及中國附屬公司將不再為本公司的附屬公司。

其他事宜

買方將與寶潤發及黎先生結清有關中國附屬公司、該土地及於其上興建的發展項目的所有其他未償還債務。

有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司（益展及中國附屬公司除外）主要從事(i)色紗、針織毛衫及棉紗之生產及銷售，(ii)提供毛紗漂染及毛衫織造服務，以及買賣棉花及毛紗。

有關買方的資料

買方主要從事物業發展及銷售、分銷建材、金屬產品、紡織品及農產品。

有關中國附屬公司的資料

中國附屬公司為本公司的間接全資附屬公司及該土地的擁有人，主要從事物業發展業務。物業發展並非本集團的主要業務。本集團未曾有及並無意向在中國從事物業發展。

經獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司評估的該土地於二零一六年五月三十一日的估值為人民幣340,000,000元(相當於約394,400,000港元)。根據股權轉讓協議應付的對價高於該土地的估值。

於二零一二年，本集團訂立經營權轉讓協議，旨在向寶潤發轉讓益展及中國附屬公司的經營權，但交易並無按擬定者進行，乃由於經營權轉讓協議載列的若干先決條件未獲達成及完成未發生。有關經營權轉讓協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一二年七月九日的公告及本公司日期為二零一二年九月二十五日的通函。

鑒於上述，自於二零一二年簽署經營權轉讓協議以來，中國附屬公司並非本集團的營運附屬公司，乃由於所述事項被擬定處理。自二零一三年起，中國附屬公司的賬面值分類為持作出售投資。原位於該土地的工廠設備正在搬遷至本集團於羅定的另一工廠設備。儘管存在出售事項，本集團現有業務將仍然按其現行規模營運，且僱員人數、生產線及生產規模將不會出現重大減少。

因此，董事認為，儘管存在出售事項，本集團將能夠維持足夠的營運水平及價值充足的資產，以根據上市規則第13.24條保證其證券繼續上市。

比較經營權轉讓協議與股權轉讓協議的條款

	經營權轉讓協議項下的條款	股權轉讓協議項下的條款
將予出售之資產	<p>以下經營權為：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 委派益展和中國附屬公司之董事的權利； • 任命黎先生為益展的董事及唯一授權代表和中國附屬公司之法定代表人的權利； • 提名中國附屬公司之監事、總經理和其他經營管理人員的權利；及 • 通過中國附屬公司的董事會和經營管理機構實施對中國附屬公司的經營和管理，包括但不限於促使中國附屬公司在該土地上進行房地產建設和開發的權利。 <p>此外，益展已授予寶潤發期權以按名義對價認購益展新股份，從而其可持有益展99.99%股權。根據該期權，本集團實際上同意向寶潤發出售益展的全部已發行股本。</p>	中國附屬公司的全部註冊資本。

	經營權轉讓協議項下的條款	股權轉讓協議項下的條款
對價	<p>554,321,000 港元，經協定須以下列方式支付：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 金額 92,386,835 港元應於二零一二年七月三十日或之前支付； • 金額 92,386,833 港元應於二零一三年五月三十日或之前支付； • 金額 92,386,833 港元應於二零一四年一月三十日或之前支付； • 金額 92,386,833 港元應於二零一四年十一月三十日或之前支付； • 金額 92,386,833 港元應於二零一五年九月三十日或之前支付；及 • 金額 92,386,833 港元應於二零一六年七月三十日或之前支付。 	<p>買方應付的累計對價金額約為人民幣 370,100,000 元（相當於約 429,300,000 港元），總對價由拍賣價、未償還銀行貸款及潛在補償組成。拍賣價及未償還銀行貸款須於完成後支付／償還。</p>
交易之財務影響	<p>估計本集團將錄得除稅前收益約 407,566,000 港元，基於對價 554,321,000 港元及於扣除中國附屬公司的資產淨值及益展的資產淨值、估計法律及專業費用及拆遷成本後計算。</p>	<p>估計本集團將錄得除稅前收益約人民幣 274,700,000 元（相當於約 318,700,000 港元），基於對價人民幣 370,100,000 元（相當於約 429,300,000 港元）及於扣除分類為持作出售的資產、估計法律及專業費用及拆遷成本後計算。</p>

本集團應佔中國附屬公司的財務資料

根據經營權轉讓協議的條款，中國附屬公司物業發展業務的營運由寶潤發負責及寶潤發須負責中國附屬公司為該土地上的物業發展需要的資金，而銷售物業的所有所得款項須存入中國附屬公司的賬戶及將不會宣派或分派中國附屬公司的股息或溢利。中國附屬公司的賬面值已自二零一三年起分類為持作出售資產。鑒於上述，截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團應佔的中國附屬公司概無溢利或虧損，而分類為持作出售資產於二零一六年六月三十日約為109,000,000港元。

訂立股權轉讓協議之理由

董事認為，本集團應專注於其核心業務而並非進入中國物業開發業務，其符合本公司及股東的整體利益。事實上，董事於二零一二年擬透過益展出售於中國附屬公司的100%股權但未有進行，因為經營權轉讓協議所載的若干先決條件未獲達成及完成並無發生。股權轉讓協議為一次良機，可解決過往數年導致的本集團與寶潤發就經營權轉讓協議的所有意見分歧，並變現與其主要營運無關的資產及讓本集團處理其迫切的財務需要，以償還未償還銀行貸款。

董事認為，股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於完成出售事項後，估計本集團將錄得除稅前收益約人民幣274,700,000元(相當於約318,700,000港元)，基於對價人民幣370,100,000港元(相當於約429,300,000港元)及於扣除分類為持作出售的資產、估計法律及專業費用及拆遷成本後計算。收益將於出售事項完成當日於損益表中扣除。

所得款項用途

本公司擬應用(i)出售事項之所得款項淨額40,000,000港元以償還本集團欠付銀行的銀行貸款項下未償還金額(未償還銀行貸款除外)及(ii)出售事項餘下所得款項淨額作為本集團營運資金。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14章所計算有關出售事項之適用百分比率超出75%，出售事項構成本公司於上市規則項下的非常重大出售事項，因此須於股東特別大會上取得股東批准。

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人士於交易中擁有重大權益，因此概無股東須就有關出售事項之決議案放棄投票。

本公司將於二零一六年九月五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之詳情以及股東特別大會通告。

股東及潛在投資者務請注意，出售事項受(其中包括)先決條件獲達成所規限，並未必一定會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

釋義

「互益」	指	互益有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「拍賣」	指	賣方授權拍賣商進行的公開拍賣以安排出售股權
「拍賣商」	指	肇慶市華輝拍賣行有限公司，且據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，拍賣商為獨立第三方
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	互益集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3344)
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成轉讓股權
「先決條件」	指	本公告「先決條件」一段所述之股權轉讓協議之先決條件

「董事」	指	本公司董事 (包括本公司獨立非執行董事)
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件，賣方建議出售股權
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以 (其中包括) 批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易
「股權」	指	中國附屬公司 100% 的註冊資本
「股權轉讓協議」	指	賣方及買方於二零一六年八月十五日就轉讓中國附屬公司的股權訂立的股權轉讓協議
「寶潤發」	指	寶潤發國際投資有限公司，一家於二零一二年四月五日於香港註冊成立之有限公司，並由黎先生全資擁有。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，寶潤發為獨立第三方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士 (定義見上市規則) 之人士或公司
「該土地」	指	位於中國廣東省羅定市沿江五路 8 號之 29 幅土地，其土地使用證編號為：羅府國用 (2013) 第 001853 至 001867 號 (乃為替換先前土地使用證編號為：(2012) 第 000545 至 000552 號而發行的新證書)，該土地之土地使用權乃由中國附屬公司擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黎先生」	指	黎宇君，寶潤發之最終實益擁有人及董事。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，黎先生為獨立第三方

「經營權轉讓協議」	指	互益、益展、中國附屬公司、黎先生及寶潤發於二零一二年六月二十九日就轉讓經營權而訂立之經營權轉讓協議
「百分比率」	指	具有上市規則第 14.04(9) 條賦予該詞之涵義
「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
「中國附屬公司」	指	羅定忠益房地產開發有限公司，一家於二零一一年十二月三十日於中國成立之外商獨資公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其業務範圍包括物業開發
「買方」	指	羅定市領航貿易有限公司，於二零一六年一月五日在中國註冊成立的有限公司及由黎嘉文擁有。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，羅定市領航貿易有限公司及最終實益擁有人為獨立第三方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.01 港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」或「益展」	指	益展實業有限公司，一家於二零一一年十一月十六日於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
互益集團有限公司
執行董事
盧平

香港，二零一六年八月十五日

於本公告日期，董事會包括 (i) 執行董事張達忠先生 (行政總裁)、王昭康先生、盧平先生及鄭軍先生；(ii) 非執行董事崔志仁先生及趙旭先生；及 (iii) 獨立非執行董事陳樹堅先生、謝國生博士及焦惠標先生。