

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 香港國際建設投資管理集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

### 有關收購

## SUPERIOR CHOICE HOLDINGS LIMITED 股權之 須予披露交易

### 緒言

本公司宣佈，於二零一九年二月二十八日，買方(本公司之間接全資附屬公司)及賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買而賣方同意透過買賣股份及股東貸款之方式出售該物業，該物業購買價為700,000,000港元。目標集團擁有該物業，即位於香港荷李活道151號之「CentreHollywood」。

### 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於交易事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，交易事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守申報及披露規定。

交易事項須待若干條件達成或(如適用)獲豁免後方告完成。因此，無法保證交易事項將會進行或其將於何時進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務必審慎行事。投資者若有疑問，應徵求專業顧問之意見。

## 緒言

本公司宣佈，於二零一九年二月二十八日，買方(本公司之間接全資附屬公司)及賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買而賣方同意透過買賣股份及股東貸款之方式出售該物業，該物業購買價為700,000,000港元。目標集團擁有該物業，即位於香港荷李活道151號之「CentreHollywood」。

## 買賣協議

### 日期

二零一九年二月二十八日

### 訂約方

- (a) 晉商國際投資有限公司(作為賣方)；及
- (b) Fundamental Assets IV Limited(作為買方)。

### 交易事項

買方同意購買而賣方同意出售股份及股東貸款。

### 該物業購買價

該物業購買價應為700,000,000港元。購買價是基於本公司就該物業委聘之獨立估值師的估值，並由賣方及買方按公平原則經商業磋商後釐定。

### 付款條款

#### 簽署買賣協議時支付

以下款項將於簽署買賣協議時支付：

- (a) 70,000,000港元之款項，即買方先前就交易事項支付予賣方律師(作為意向金保存人)之意向金的一部分，將於簽署買賣協議時由賣方律師發放予賣方；及
- (b) 30,000,000港元之款項，即上述意向金結餘，將於簽署買賣協議時由賣方律師發放予賣方。

### 於完成時支付

於完成時，買方須向賣方律師支付合共600,000,000港元，其中3,000,000港元將由賣方律師(作為意向金保存人)持有，直至完成後就購買價之調整結束為止(見下文)。

### 完成後調整

於完成後10個營業日內，賣方須向買方提供一套目標集團之未經審核綜合完成賬目以供審閱。賣方及買方其後將商定目標集團之流動資產淨值，並將作出調整(如適用)，即倘流動資產淨值為正值，則由買方向賣方支付該價值，或倘流動資產淨值為負值，則由賣方向買方支付該價值的絕對值。

於完成後60日內，買方可全權酌情決定選擇促使目標公司指示其核數師審核賣方提供之綜合完成賬目。經審核賬目其後將由根據買賣協議指定之另一核數師審閱及核證。倘賣方提供之完成賬目初稿所載目標集團之流動資產淨值與經審核及核證完成賬目所載者存在任何差異，則將作出進一步調整，即倘前者超逾後者，則由賣方向買方支付差額，或倘後者超逾前者，則由買方向賣方支付差額。

### 先決條件

買方並非必須令完成作實，除非以下先決條件已獲達成：

- (a) 目標集團之會計、財務及法律狀況並無重大不利變動；及
- (b) 並無違反任何基本保證。

### 保證

賣方已就目標集團之不同方面給予若干保證，例如包括關於賣方之權力及身份、股份之擁有權、股東貸款、該物業、目標集團之物業業務、僱員、稅項、合約及訴訟。

## 稅項彌償

於完成時，賣方須以稅項契據形式為買方、目標公司及目標附屬公司提供彌償，以對(i)支付予稅務局之任何溢利或收入稅項或其他類似責任；(ii)任何預扣稅；及(iii)任何與稅務有關之利息、罰款、成本、開支或費用或取消任何稅項減免負責，而該責任屬於目標集團，並須於完成前應付或因完成前之活動所導致，且須遵守類似性質交易之其他慣常條款及條件。

## 賣方於簽署買賣協議至完成期間之行為

賣方須就其於簽署買賣協議至完成期間之行為遵守若干負面契諾。該等契諾包括，例如，賣方不得改變目標集團之物業業務性質、發行股份、宣派或支付股息、產生債務、為其他人設立擔保或彌償、出售該物業或就其設立任何產權負擔，或作任何將導致任何賣方保證在完成前任何時間變得不正確或誤導之事情。

## 完成

完成須於二零一九年二月二十八日或之前(或賣方及買方可能協議之其他日期)作實。

賣方及買方須於完成前按照類似性質之交易慣例向彼此提供完成交付物。

## 終止

(a) 買方可於以下情況下通過向賣方發出書面通知終止買賣協議：

- (i) 任何先決條件未獲達成並因此被免除進行完成之責任；或
- (ii) 其已準備好並願意履行與完成安排有關之責任，但賣方未能履行其與完成安排有關之責任，或已表示將無法履行，

而倘買方行使該權利終止買賣協議，則將有權收取按金及部分付款退款。倘於上述情況(ii)發生時行使該終止權，則買方亦有權獲得其可能因此終止而遭受之損失及損害補償。

- (b) 倘賣方已準備好並願意履行與完成安排有關之責任但買方未能履行其與完成安排有關之責任，或已表明其將無法履行，則賣方可通過向買方發出書面通知終止買賣協議。倘賣方行使該權利終止買賣協議，則其有權沒收按金及轉售股份及／或股東貸款或促使目標集團轉售該物業－轉售價格之任何增加額均屬於賣方或目標集團(視情況而定)。

### 賣方責任限制

倘違反任何基本保證，賣方於買賣協議項下之責任總額上限為購買價之100%，或倘不涉及此類違反(即僅涉及違反其他保證)，則上限為購買價之25%。

### 有關目標集團及該物業之資料

#### 目標公司

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為賣方之直接全資附屬公司。目標公司為目標附屬公司之唯一股東，而目標附屬公司為該物業之唯一合法及實益擁有人。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

目標公司於截至二零一八年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料(按綜合基準計算)概要載列如下：

	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 港元
除稅及非經常性項目前淨溢利	16,815,620	101,954,493
除稅及非經常性項目後淨溢利	17,745,138	100,703,624

於二零一八年三月三十一日，目標集團之經審核資產淨值(按綜合基準計算)約為330,140,844港元。

#### 目標附屬公司

目標附屬公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為持有及出租該物業，並為目標公司之全資附屬公司。目標附屬公司為該物業之註冊及唯一合法實益擁有人。於完成後，目標附屬公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

## 該物業

該物業包括於土地註冊處登記為內地段第853號E段第1分段餘段、內地段第853號E段第2分段餘段及內地段第853號E段餘段之所有該等土地或地塊連同建於其上之宅院、建築物及樓宇(被稱為「CentreHollywood」，前稱「iZi」及「義興隆商業大廈」，位於香港荷里活道151號)以及其從屬物。

## 有關本集團及買賣協議訂約方之資料

### 本公司及本集團

本公司為一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，為投資控股公司。本集團之主要業務包括從事地基打樁及地盤勘查、物業發展及投資以及投資業務。

### 賣方

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。賣方之主要業務為投資控股。

### 買方

買方為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。

### 賣方擔保人

賣方之最終合法實益擁有人已單獨向買方提供擔保，據此，擁有人同意以買方為受益人擔保賣方妥為及準時履行及遵守其所有義務及承諾，以及就賣方違反其於買賣協議、稅項契據及股東貸款轉讓契據項下之任何義務及承諾而向買方作出彌償。

### 賣方獨立性

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。本公司亦已要求並獲得賣方最終合法實益擁有人提供之獨立性確認函。

## 進行交易事項之理由及其財務影響

根據本公司之未經審核綜合管理賬目，於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金總額約為49.0億港元(包括定期存款及無抵押銀行結餘約34.3億港元、有抵押銀行結餘約40,000,000港元及受限制現金約14.3億港元)及本公司之未經審核資產總值約為173.0億港元。誠如本公司日期為二零一九年二月一日之公告所披露，本公司估計出售Twinpeak Assets Limited之全部已發行股本及Twinpeak Assets Limited結欠之股東貸款(「出售交易」)所得現金款項淨額將約為36.0億港元(待最終確定)。該物業之購買價為700,000,000港元。

董事局認為，交易事項為本公司提供機會，可利用其在物業市場的經驗，及使用本集團自身財務資源購置產生穩定收入之資產，以實現本公司整體之可持續增長及發展。

董事局相信，作為香港黃金地段之一，中環辦公物業之價格及租金將能維持增長勢頭。該物業計劃作投資用途。交易事項將為本公司提供資本增值潛力，而該物業(如租出)將使本公司產生租金收入及增強其收入基礎。

經考慮上述因素後，董事認為，買賣協議(及其項下擬進行之交易)之條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，且訂立買賣協議及交易事項符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於交易事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，交易事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守申報及披露規定。

交易事項須待若干條件達成或(如適用)獲豁免後方告完成。因此，無法保證交易事項將會進行或其將於何時進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務必審慎行事。投資者若有疑問，應徵求專業顧問之意見。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	本公司之董事局；
「本公司」	指	香港國際建設投資管理集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在香港聯合交易所有限公司主板上市；
「完成」	指	根據買賣協議完成交易事項；
「完成安排」	指	於完成前分別由賣方及買方作出之安排及採取之行動，主要包括提供完成交付物；
「先決條件」	指	本公告「先決條件」一節所載之各項先決條件；
「獨立性確認函」	指	賣方之最終實益合法擁有人簽署及提供日期為二零一八年十二月二十六日之函件，確認(其中包括)：  (1) 其不屬於該函件附件所載本公司「關連人士」之範疇；及  (2) 其並非上文(1)所述任何「關連人士」之聯繫人；
「按金」	指	誠如本公告「付款條款」一段所述，將於簽署買賣協議時發還予賣方之70,000,000港元款項；
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權、限制、轉讓、擔保契約、抵押權益、所有權保留或其作用為增設抵押之任何其他協議或安排；或任何人士之任何其他權益、股權或其他權利(包括但不限於任何收購權、購股權、優先購買權或優先認購權)；或增設任何相同權利之任何協議或安排；
「基本保證」	指	賣方根據買賣協議就股份擁有權、目標附屬公司之股份、股東貸款及該物業所作出之若干保證；



「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	中華人民共和國香港特別行政區；
「稅務局」	指	香港稅務局；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「部分付款」	指	誠如本公告「付款條款」一段所述，將於簽署買賣協議時發放予賣方之款項30,000,000港元；
「該物業」	指	香港荷里活道151號，更多詳情載述於本公告；
「買方」	指	具有本公告「訂約方」一段所述涵義，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；
「購買價」	指	根據買賣協議買方就股份及股東貸款應付賣方之總價格；
「賣方」	指	具有本公告「訂約方」一段所述涵義，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部股權由一名獨立第三方全資擁有；
「賣方律師」	指	羅文錦律師樓，位於香港中環德輔道19號環球大廈；
「股東」	指	本公司股東；
「股東貸款」	指	目標公司及目標附屬公司結欠賣方之三筆貸款；
「股東貸款轉讓契據」	指	賣方、買方、目標公司及目標附屬公司將根據買賣協議訂立之契據，據此，賣方將其與股東貸款有關之權益轉讓予買方；

「股份」	指	目標公司之全部已發行股份；
「買賣協議」	指	賣方及買方於二零一九年二月二十八日就交易事項訂立之買賣協議；
「目標公司」	指	Superior Choice Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司；
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司；
「稅項契據」	指	誠如本公告「稅項彌償」一段所述，賣方、買方、目標公司及目標附屬公司將根據買賣協議訂立的稅項契據；
「目標集團之物業業務」	指	持有目標附屬公司之全部已發行股份，而目標附屬公司持有及出租該物業；
「目標附屬公司」	指	星俊有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其為目標公司之附屬公司；及
「交易事項」	指	賣方出售股份及股東貸款予買方，以及買方向賣方購買股份及股東貸款之擬進行交易。

承董事局命  
香港國際建設投資管理集團有限公司  
聯席主席  
孫乾皓

香港，二零一九年二月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為陳超先生、孫乾皓先生、何家福先生、馮潮澤先生、劉軍春先生、黃琪珺先生、郭可先生及張佩華先生；非執行董事為鄧竟成先生及楊涵翔先生；及獨立非執行董事為范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生、李傑之先生及莊健豪先生。

公司網站：[www.hkicimgroup.com](http://www.hkicimgroup.com)