

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈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。



**ZHONGCHANG INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED**

**中昌國際控股集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：859)

**有關  
出售杭州銘倫全部股權之  
主要交易**

**緒言**

於二零二零年四月七日(聯交所交易時間後)，舟山銘義、目標公司(均為本公司全資附屬公司)及東投地產訂立該協議，據此，舟山銘義有條件同意出售而東投地產亦有條件同意購買銷售權益，即目標公司之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於收取目標公司結欠本集團之全部股東貸款人民幣23,900,000元還款之權利)，代價為人民幣177,270,000元(相當於約193,200,000港元)。目標公司之主要資產為中國浙江省杭州市臨安區之土地之物業權益。

**上市規則及收購守則涵義**

由於出售事項所涉之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，故出售事項構成本公司之主要交易，須根據上市規則第14章遵守有關申報、公告及股東批准之規定。根據收購守則規則4，出售事項構成阻撓行動，故除非獲證監會屬下企業融資部之執行人員給予豁免，否則須取得股東批准。

本公司將遵照上市規則及收購守則召開並舉行股東特別大會，會上將提呈決議案，尋求股東以投票表決方式批准(其中包括)該協議及據此擬進行之交易。

鑒於保證代理人於二零一九年十月十八日採取執行行動，保證代理人已取得當時由三盛宏業(香港)有限公司(上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司之全資附屬公司)持有之押記股份(即843,585,747股本公司已發行股份(佔本公司於本公佈日期之全部已發行股本約74.98%))所附帶之投票權之控制權，從而觸發保證代理人須根據收購守則規則26所規定，就保證代理人及其一致行動人士尚未擁有或尚未同意收購之本公司全部股份作出強制全面要約之責任。保證代理人正透過Glory Rank作出要約(進一步詳情請參閱Glory Rank所刊發日期為二零二零年四月三日之公佈)。根據收購守則規則26.4，除非執行人員同意，要約人及與其一致行動之人士不得行使在受要約公司之投票權，直至已寄發要約文件。因此，除非根據收購守則規則26.4獲執行人員同意，保證代理人不得行使押記股份所附帶之投票權，直至已寄發要約文件。於本公佈日期，要約文件尚未寄發。

此外，由於陳建銘先生及上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司被視為於出售事項中擁有重大利益，彼等及彼等之緊密聯繫人須於股東特別大會上就有關該協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於出售事項中擁有重大利益，因此，除上文披露者外，概無其他股東須於就批准有關該協議及據此擬進行之交易之決議案而召開之股東特別大會上放棄投票。

載有(其中包括)(i)該協議之詳情；(ii)該土地之估值報告；(iii)本集團之財務資料；(iv)上市規則及／或收購守則所規定之其他資料；及(v)股東特別大會通告等資料之通函，預期將於二零二零年四月二十一日或之前向股東寄發。

## 緒言

謹此提述本公司日期為二零一九年六月二十四日之公佈及日期為二零一九年七月十二日之通函，內容有關目標公司以代價約人民幣347,600,000元（相當於約378,900,000港元）收購該土地。於本公佈日期，目標公司已支付部分代價款項合共約人民幣173,800,000元（相當於約189,400,000港元）（「部分付款」）。代價餘額人民幣173,800,000元（相當於約189,400,000港元）須於二零二零年七月七日或之前支付。

謹此亦提述本公司日期為二零二零年二月十四日之公佈，內容有關重續事項。根據重續協議，舟山銘義須於二零二零年五月十三日或之前完成出售其於目標公司之全部股權，以籌集用作償還該貸款之資金，倘未能成事，舟山銘義須向上海愛建抵押其於目標公司之全部股權及其於應收目標公司之股東貸款下之應收款項，作為該貸款之擔保，擔保額最高為人民幣85,000,000元。

於二零二零年四月七日，舟山銘義、目標公司及東投地產訂立該協議，據此，舟山銘義有條件同意出售而東投地產亦有條件同意購買銷售權益，即目標公司之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任（包括但不限於收取目標公司結欠本集團之全部股東貸款人民幣23,900,000元（相當於約26,100,000港元）還款之權利），代價為人民幣177,270,000元（相當於約193,200,000港元）。目標公司之主要資產為該土地之物業權益。

## 該協議

### 日期

二零二零年四月七日

### 訂約方

- (i) 舟山銘義（即賣方）；
- (ii) 杭州銘倫（即目標公司）；及
- (iii) 東投地產（即買方）。

賣方為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。於本公佈日期，其為目標公司100%股權之實益擁有人。買方為一間於二零一五年成立之有限公司，主要從事物業發展。買方榮獲「2019中國特色地產運營優秀企業」榮譽。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)買方由陳東旭先生、黃利平女士及陳彩蓮女士分別最終及實益擁有90.1%、7.62%及2.28%；及(ii)買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且於本公佈日期並無於任何股份中擁有權益。

### 將予出售之資產

根據該協議，賣方有條件同意出售而東投地產亦有條件同意購買銷售權益，此即目標公司之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任（包括但不限於收取目標公司結欠本集團之全部股東貸款人民幣23,900,000元還款之權利）。銷售權益於出售時將不附帶產權負擔，且連帶自完成日期所附帶之權利及責任。

目前，目標公司之主要資產為出讓協議下該土地之物業權益。根據該協議，賣方及目標公司須於(i)支付訂金至該賬戶後20個營業日內（該協議各訂約方須合作完成有關成立新項目公司之必要程序）；及(ii)成立新項目公司後30個營業日內，完成轉讓目標公司於出讓協議下之一切權利及負債至新項目公司之程序。有關目標公司於出讓協議下之權利及負債詳情，載於本公司日期為二零一九年六月二十四日之公佈及日期為二零一九年七月十二日之通函。有關目標公司及該土地之詳情，載於下文「有關目標公司之資料」一節。

### 代價及支付條款

銷售權益之代價為人民幣177,270,000元（相當於約193,200,000港元），乃經買方與賣方公平磋商並計及(i)目標公司於二零一九年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣149,100,000元（相當於約162,500,000港元）；(ii)目標公司於該協議日期結欠本集團之股東貸款約人民幣23,900,000元（相當於約26,100,000港元）；及(iii)該土地於二零一九年十二月三十一日按由獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司採用市場法初步評估之參考估值（假設已獲授擁有權證書及該土地可自由轉讓）後釐定。

代價須由買方以下列方式支付：

- (i) 簽訂該協議後三個營業日內，賣方須與買方合作開立該賬戶。開立該賬戶後五個營業日內，買方須將訂金（即人民幣25,000,000元（相當於約27,300,000港元））存入該賬戶；及
- (ii) 悉數達成該等條件後三個營業日內，買方須將代價餘額（即人民幣152,270,000元（相當於約166,000,000港元））存入該賬戶。

訂金將於達成該等條件後三個營業日（與上文(ii)所指為同一日）內讓予賣方。存放於該賬戶之代價餘額將於完成有關變更銷售權益擁有權之必要登記及／或備案程序（包括但不限於向中國相關工商部門登記銷售權益至買方名下）後三個營業日內讓予賣方。根據該協議，舟山銘義須於買方將代價餘額存入該賬戶起計30個營業日內，完成有關登記程序。

#### 先決條件

待下文所載該等條件達成後，方告完成：

- (i) 新項目公司已妥為成立，並已繼承及承擔目標公司於出讓協議下之一切權利及負債；
- (ii) 該協議及據此擬進行之交易已取得股東批准；
- (iii) （如適用）本公司已就該協議及據此擬進行之交易取得相關監管機構（包括但不限於聯交所及證監會）之所有必要批准；及
- (iv) （如適用）本公司已就該協議及據此擬進行之交易取得其主要債權人之批准。

上文條件(i)所述新項目公司繼承及承擔目標公司於出讓協議下之一切權利及負債一事須經臨安資源局同意。上文所載該等條件不得由該協議任何一方豁免。倘上述之該等條件未能於二零二零年六月三十日(或該協議各訂約方可能協定之較後日期)前達成，該協議將告失效，屆時訂金不得讓予賣方，而是應由買方保管，買方毋須將代價餘額存入該賬戶。

倘該協議任何一名訂約方未能按照該協議指定之時限履行責任，有關違約方每違約一天，將有責任支付人民幣100,000元予非違約方。在違約超過30日之情況下，非違約方將有權終止該協議，而違約方須向非違約方支付額外罰金人民幣20,000,000元。除上述罰金外，在賣方基於違約而未能於該等條件悉數達成後繼續按照該協議完成轉讓銷售權益之擁有權或完成有關變更銷售權益擁有權之必要登記及／或備案程序之情況下，除非賣方與買方另行協定，否則賣方有責任支付相當於代價20%之額外金額(即約人民幣35,500,000元(相當於約38,700,000港元))予買方，加任何直接及間接損害賠償予買方。

## 完成

代價餘額從該賬戶發放至賣方(即完成有關變更銷售權益擁有權之必要登記及／或備案程序起計三個營業日內)後，即告完成。完成後，目標公司不再為本公司之附屬公司，其財務業績不會合併入本公司之財務報表。

## 有關目標公司之資料

### 目標公司

於該協議日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司，並為一間於二零一九年五月三十一日以持有該土地為目的而在中國成立之特殊目的載體。自成立以來，除收購該土地外，目標公司並無從事任何其他業務。

## 該土地

該土地位於中國浙江省杭州市臨安區福興街以北，土地面積約23,642平方米。其位處臨安區中心地段，四周具備完善的設施及基礎建設，距離杭州—瑞麗高速公路入口5公里以內、臨安區政府3.5公里以內、臨安人民醫院3.3公里以內。該土地擬發展住宅單位為主，最大可發展建築面積約42,556平方米。於本公佈日期，該土地之發展工程尚未展開。

該土地為目標公司於二零一九年六月透過公開投標程序從臨安資源局收購之土地，代價為人民幣347,600,000元（相當於約378,900,000港元）。按照出讓協議，本集團已支付部分付款，餘額約人民幣173,800,000元（相當於約189,400,000港元）須於二零二零年七月七日或之前支付。由於代價餘額尚未到期支付，該土地之擁有權證書截至本公佈日期尚未發放。根據該協議之條款，新項目公司將按照上文「該協議」一節「將予出售之資產」一段所載時限成立，並繼承及承擔目標公司於出讓協議下之一切權利及負債。完成後，本集團將再無責任支付出讓協議下之代價餘額。

## 財務資料

根據目標公司於二零一九年十二月三十一日之未經審核管理賬目，目標公司之未經審核資產淨值約為人民幣149,100,000元（相當於約162,500,000港元），當中主要資產即部分付款，主要負債為本集團結欠之股東貸款約人民幣23,900,000元（相當於約26,100,000港元）。由於該土地之發展工程尚未展開，目標公司自成立日期至二零一九年十二月三十一日止期間並無錄得任何收益。目標公司於二零一九年五月三十一日（即公司成立日期）至二零一九年十二月三十一日期間錄得除稅前及除稅後虧損約人民幣900,000元（相當於約1,000,000港元）。

## 進行出售事項之理由及裨益

本集團主要在香港從事物業投資及租賃業務及在中國從事物業發展業務。

目標公司於二零一九年六月透過公開投標程序從臨安資源局收購該土地，並擬將其發展成住宅單位發售。考慮到最近期市況及本集團財務狀況，董事認為，出售事項將容許本集團保留更多現金資源，並減少債務及對未來發展成本之財務承擔，符合本集團利益。代價已計及該土地之最新初步參考估值及按出讓協議作出之部分付款，讓本集團收回於目標公司之全數投資成本。

此外，誠如本公司日期為二零二零年二月十四日之公佈所披露，本集團與上海愛建訂立重續協議，據此，上海愛建同意進行重續事項，當中條件為舟山銘義須於二零二零年五月十三日或之前完成出售於目標公司之全部股權，以籌集用作償還該貸款之資金，倘未能成事，舟山銘義須向上海愛建抵押其於目標公司之全部股權及其於應收目標公司之股東貸款下之應收款項，作為該貸款之擔保，擔保額最高為人民幣85,000,000元（「押記」）。根據重續協議，倘已成立押記，而舟山銘義於二零二零年五月十三日之後要求就出售事項解除押記，則上海愛建須基於償還該貸款之一部分為目的而解除抵押，以促使出售事項進行。為免生疑問，出售事項與重續事項彼此並非互為條件。出售事項可獨立進行，而毋須考慮重續事項是否已經生效。同樣，即使不再進行出售事項，重續事項仍可生效。

扣除與出售事項直接有關之開支後，舟山銘義將予收取之出售事項所得款項估計約為人民幣175,800,000元（相當於約191,600,000港元），當中擬動用(i)約人民幣85,000,000元（相當於約92,700,000港元）作為給予鎮江天工之免息股東貸款，當中約人民幣51,900,000元（相當於約56,600,000港元）將用以償還該貸款之一部分及其應計利息；及約人民幣33,100,000元將用以撥付鎮江天工所持物業項目之建築成本；及(ii)約人民幣90,800,000元用作本集團之一般營運資金及經營開支，如利息開支及總部開支。本集團預期將就出售事項錄得收益（扣除開支前）約人民幣4,300,000元（相當於約4,700,000港元），此金額乃以(i)代價；減(ii)目標公司於二零一九年十二月三十一日之未經審核資產淨值與股東貸款金額之總和而得出。本集團實際將予錄得之收益可能與上述估計不同，且將取決於目標公司於完成時之實際資產淨值。

鑒於上文所述，董事認為，該協議之條款為正常商業條款，屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則及收購守則涵義

由於出售事項所涉之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，故出售事項構成本公司之主要交易，須根據上市規則第14章遵守有關申報、公告及股東批准之規定。根據收購守則規則4，出售事項構成阻撓行動，故除非獲證監會屬下企業融資部之執行人員給予豁免，否則須取得股東批准。

本公司將遵照上市規則及收購守則召開並舉行股東特別大會，會上將提呈決議案，尋求股東以投票表決方式批准(其中包括)該協議及據此擬進行之交易。

誠如Glory Rank Investment Limited(「**Glory Rank**」，中國信達(香港)資產管理有限公司(「**保證代理人**」)之全資附屬公司)所刊發日期為二零二零年四月三日之公佈所披露，保證代理人已於二零一九年十月十八日就三盛宏業(香港)有限公司(上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司之全資附屬公司)當時所持之843,585,747股本公司已發行股份(佔本公司於本公佈日期之全部已發行股本約74.98%，「**押記股份**」)採取執行行動(「**執行行動**」)。鑒於執行行動，保證代理人已取得押記股份所附帶之投票權之控制權，從而觸發保證代理人須根據收購守則規則26所規定，就保證代理人及其一致行動人士尚未擁有或尚未同意收購之本公司全部股份作出強制全面要約之責任。保證代理人正透過Glory Rank作出要約。根據收購守則規則26.4，除非執行人員同意，要約人及與其一致行動之人士不得行使在受要約公司之投票權，直至已寄發要約文件。因此，除非根據收購守則規則26.4獲執行人員同意，保證代理人不得行使押記股份附帶之投票權，直至已寄發要約文件。於本公佈日期，要約文件尚未寄發。

此外，由於陳建銘先生及上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司被視為於出售事項中擁有重大利益，彼等及彼等之緊密聯繫人須於股東特別大會上就有關該協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文披露者外，概無其他股東於出售事項中擁有重大利益，因此，概無其他股東須於就批准有關該協議及據此擬進行之交易之決議案而召開之股東特別大會上放棄投票。

載有(其中包括)(i)該協議之詳情；(ii)該土地之估值報告；(iii)本集團之財務資料；(iv)上市規則及／或收購守則所規定之其他資料；及(v)股東特別大會通告等資料之通函，預期將於二零二零年四月二十一日或之前向股東寄發。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該賬戶」	指	買方與賣方相互協定以買方名義於銀行開立(指定銀行印鑑由賣方保管)，並由賣方與買方共同管理之銀行賬戶，開立目的為持有買方應付之代價至達致完成為止
「該協議」	指	買方、賣方及目標公司所訂立日期為二零二零年四月七日之有條件買賣協議，內容有關出售事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國各大商業銀行一般開門營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「本公司」	指	中昌國際控股集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：859)
「完成」	指	出售事項按照該協議之條款及條件完成
「該等條件」	指	該協議訂明之完成先決條件

「代價」	指	該協議下銷售權益之代價人民幣177,270,000元
「訂金」	指	買方於該賬戶開立後五個營業日內應付之金額人民幣25,000,000元，作為託管金及根據該協議之條款支付之部分代價款項
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議之條款及條件建議向買方出售銷售權益
「東投地產」或「買方」	指	東投地產集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，由陳東旭先生、黃利平女士及陳彩蓮女士分別最終及實益擁有90.1%、7.62%及2.28%
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或獲其轉授權力之人士
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「杭州銘倫」或「目標公司」	指	杭州銘倫實業有限公司，為本公司於本公佈日期及於完成前之間接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國浙江省杭州市臨安區之土地
「該貸款」	指	從上海愛建授予本集團之融資中提取之貸款
「臨安資源局」	指	杭州市規劃和自然資源局臨安分局
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「新項目公司」	指	於完成前根據該協議之條款成立之目標公司全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「重續事項」	指	根據重續協議重續上海愛建授予本集團之融資
「重續協議」	指	上海岳信企業管理諮詢有限公司、鎮江天工、舟山銘義及上海愛建所訂立日期為二零二零年二月十三日之協議，內容有關重續事項
「銷售權益」	指	賣方根據該協議向買方出售之目標公司100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於收取目標公司結欠本集團之全部股東貸款還款之權利)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海愛建」	指	上海愛建信托有限責任公司，為中國一間獨立財務機構
「股東」	指	本公司股本中已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

「出讓協議」	指	目標公司與臨安資源局所訂立日期為二零一九年七月八日之出讓協議，內容有關投標該土地，當中主要條款於本公司日期為二零一九年六月二十四日之公佈及日期為二零一九年七月十二日之通函內披露
「鎮江天工」	指	鎮江天工頤景園房地產有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，並由舟山銘義之全資附屬公司上海岳信企業管理諮詢有限公司全資擁有
「舟山銘義」或「賣方」	指	舟山銘義文化產業投資有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，於本公佈日期及於完成前實益擁有100%股權
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「公里」	指	公里
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命  
中昌國際控股集團有限公司  
主席兼執行董事  
范雪瑞

香港，二零二零年四月七日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事范雪瑞先生(主席)、皮敏捷先生、孫盟先生及李光女士，非執行董事王鑫先生，以及獨立非執行董事洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生。

本公司全體董事共同及個別就本公佈所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，並無遺漏任何其他未載於本公佈之事實而致使本公佈任何聲明產生誤導。

除本公佈另有指明者外，於本公佈所作之人民幣兌港元換算，乃按人民幣1.00元兌1.09港元之匯率作出，其僅供說明之用。此並不代表任何人民幣或港元金額應可或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。