

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，概不對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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



Link Asia  
環亞國際實業

**Link-Asia International Co. Ltd.**

**環亞國際實業有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1143)

**有關涉及根據一般授權發行代價股份  
轉讓獨家代理權之須予披露交易**

**轉讓獨家代理權**

董事會欣然宣佈，於二零二零年七月二十八日(交易時段後)，買方、本公司與賣方訂立轉讓協議，據此，買方有條件同意獲轉讓而賣方有條件同意轉讓獨家代理權，方法為約務更替，代價為27,000,000港元，將由本公司於完成時按發行價每股代價股份0.379港元向賣方發行及配發代價股份之方式支付。

於完成後，買方將獲授可出售目標物業之獨家代理權，剩餘期限自約務更替協議日期起不少於12個月。

**上市規則之涵義**

由於有關轉讓之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故轉讓構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於待達成轉讓協議所載若干先決條件後方告完成有關事項，因此未必會進行，故股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年七月二十八日(交易時段後)，買方、本公司與賣方訂立轉讓協議，據此，買方有條件同意獲轉讓而賣方有條件同意轉讓獨家代理權(定義見下文)，方法為約務更替，代價為27,000,000港元，將由本公司於完成時按發行價每股代價股份0.379港元向賣方發行及配發代價股份之方式支付。

於完成後，買方將獲授可出售目標物業(定義見下文)之獨家代理權(定義見下文)，剩餘期限自約務更替協議日期起不少於12個月。

## 轉讓協議

### 日期

二零二零年七月二十八日(交易時段後)

### 訂約方

- (i) 買方；
- (ii) 賣方；及
- (iii) 本公司。

就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皆為獨立第三方。

賣方為於泰國註冊成立之有限公司，而Chi Wing Fong先生(「**Fong先生**」)為賣方之最大股東。賣方為該項目(定義見下文)之物業發展商(「**發展商公司**」)之聯屬公司。Fong先生於賣方及發展商公司擁有大部分權益。賣方已獲發展商公司委聘為獨家銷售代理，可根據現有協議就目標物業進行營銷、促銷及銷售(「**委聘**」)。賣方主要從事提供物業相關服務。

買方主要從事投資控股。

## 獨家代理權主要條款

根據轉讓協議，買方將獲授權利擔任銷售目標物業之獨家代理，剩餘期限自約務更替協議日期起不少於12個月(「**獨家代理權**」)。在獨家代理權轉移至買方後，買方有權在考慮發展商所提供指定價格(「**指定價格**」)後，酌情設定待售目標物業之

售價(「售價」)。獨家代理權並無限定買方須達成之任何最低銷售目標。此外，買方並無責任於獨家代理權到期後承購未售出目標物業。買方有權自指定價格與售價之間價格差額獲利。

## 代價

代價27,000,000港元將透過本公司於完成時按發行價每股代價股份0.379港元向賣方發行及配發代價股份支付。

獨家代理權到期後，不論買方售出的目標物業數目如何，剩餘的代價(根據目標物業的剩餘數目按比例計算)將按市價轉換為目標物業，有關市價不得低於剩餘代價(「資產轉換」)。

代價乃買方、本公司與賣方經公平磋商後按一般商業條款達致，並經參考多個項目後釐定，其中包括(i)獨立估值師根據市場法編製目標物業9個指定單位就資產轉換於二零二零年六月三十日之初步估值118,200,000泰銖(相當於約29,600,000港元，「估值」)；及(ii)下文「進行轉讓之理由及裨益」一節所述進行轉讓之理由及裨益。

代價較估值折讓約8.8%。

鑑於上文所述，董事認為代價屬公平合理。

## 先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 買方完成對獨家代理權及目標物業進行盡職審查及調查(包括但不限於法定盡職審查)，並合理信納其結果；
- (ii) 聯交所上市委員會已批准代價股份上市及買賣；
- (iii) 各訂約方已就轉讓協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意、授權、批准、牌照、許可、命令或(視情況而定)相關豁免(包括但不限於取得聯交所及銀行之必要同意)；及
- (iv) 轉讓協議所載由賣方所提供聲明、保證及承諾於完成時在任何範疇仍屬真實、準確且無誤導成分，猶如完成時及於轉讓協議日期至完成當日期間任何時間重複作出。

於本公告日期，並無先決條件獲達成或豁免。買方可酌情豁免先決條件(i)及(iv)。倘先決條件於最後截止日期下午二時正或之前未獲達成或(視情況而定)獲買方豁免，則買方毋須進行轉讓，而轉讓協議(存續條款除外)應自最後截止日期起失效且不再具有任何效力，就任何先前違約而言，訂約方之所有責任及義務將告停止及終止，惟有關終止不得損害訂約方於有關終止前應已產生之任何權利或補償。

## 完成

完成須於轉讓協議之所有條件獲達成(或豁免，視情況而定)後於完成日期下午二時正或訂約方可能書面協定之有關日期落實。

在完成日期，發展商公司、賣方與買方將訂立約務更替協議，據此，賣方根據現有協議承擔之所有權利及義務應轉移至買方。

於完成後，本集團將獲授可出售目標物業(定義見下文)之獨家代理權，剩餘期限自約務更替協議日期起不少於12個月。

## 擁有大部分權益之普通股股東承諾函件

於發展商公司及賣方擁有大部分權益之普通股股東Fong先生向買方及本公司提供確認及承諾函件，表示在現有協議及約務更替協議整段期間，彼將於發展商公司及賣方至少持有50%股權。

## 代價股份

代價股份將按發行價每股0.379港元配發及發行，並入賬列作繳足股款。代價股份一經配發及發行，應在所有範疇與配發及發行代價股份當日之已發行股份享有同等地位，當中包括獲得於記錄日期(將為有關配發及發行當日或之後)派發或擬派之所有股息、分派或其他款項之權利。

發行價較：

- (i) 股份於二零二零年七月二十八日(即轉讓協議日期)在聯交所所報收市價每股0.425港元折讓約10.8%；
- (ii) 股份於緊接轉讓協議日期前連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.358港元溢價約5.9%；及

(iii) 股份於緊接轉讓協議日期前連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.347港元溢價約9.2%。

發行價乃買方、本公司與賣方經參考股份之當前市價及現時市況經公平磋商後釐定。董事認為發行價屬公平合理。

代價股份相當於本公告日期已發行股份數目約20.0%，並相當於經配發及發行代價股份擴大之已發行股份數目約16.6%。代價股份將於完成日期根據一般授權配發及發行。於本公告日期，概無根據一般授權發行及配發股份。因此，發行代價股份屬於一般授權之範圍內，毋須再取得任何股東批准。

本公司將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

### 對股權結構之影響

下表載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成以及配發及發行代價股份後之股權結構：

股東	於本公告日期		緊隨完成以及 配發及發行代價股份後	
	股份數目	概約 百分比 (附註4)	股份數目	概約 百分比 (附註4)
Power Port Holdings Limited (附註1)	75,817,000	21.3	75,817,000	17.7
Keywan Global Limited (附註2)	49,500,000	13.9	49,500,000	11.6
操隆兵先生 (附註3)	428,000	0.1	428,000	0.1
Hearts Capital SPC — Hearts SP2 (附註3)	35,930,000	10.1	35,930,000	8.4
賣方	—	—	71,240,000	16.6
公眾股東	<u>195,043,570</u>	<u>54.6</u>	<u>195,043,570</u>	<u>45.6</u>
總計	<u>356,718,570</u>	<u>100.0</u>	<u>427,958,570</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) Power Port Holdings Limited為於英屬處女群島註冊成立之公司，由楊長容女士全資擁有。
- (2) Keywan Global Limited為於英屬處女群島註冊成立之公司，由何笑明先生全資擁有。

- (3) Hearts Capital SPC — Hearts SP2為於開曼群島註冊成立之公司，由Hearts Capital (Asia) Limited全資擁有，而Hearts Capital (Asia) Limited則由操隆兵先生控制70%。操隆兵先生亦於428,000股股份中擁有權益。長亞資產管理(香港)有限公司為Hearts Capital SPC — Hearts SP2之投資經理，故根據證券及期貨條例，其被視為於Hearts Capital SPC — Hearts SP2擁有的股份中擁有權益。
- (4) 上表所載若干百分比數字均已約整。因此，所示總計數字未必為之前數字之算術總和。

## 目標物業之資料

獨家代理權涵蓋發展商公司高級海濱海景別墅項目(「該項目」)項下77個別墅單位(「目標物業」)。目標物業之總實用面積約為22,050平方米。獨家代理權涵蓋該項目項下所有別墅單位。

該項目位於泰國蘇梅島區Bang Makham海灘。Bang Makham海灘位於蘇梅島以西，為觀賞日落之理想場所。由Bang Makham海灘開始可步行至該項目，距離蘇梅島首府Nathon僅5分鐘車程。該項目預期由77個別墅單位組成，面積介乎約190平方米至340平方米。各別墅單位將擁有自有私人泳池及戶外露台。該項目四周均可觀覽Bang Makham海灘海景，各別墅單位亦可飽覽壯麗海景。此外，住戶可使用私人管家服務。

該項目估計將於二零二零年第四季開始施工。預期目標物業將於二零二二年第四季或二零二三年首季前後交付。

## 進行轉讓之理由及裨益

本集團主要從事(i)電子製造服務；(ii)營銷及分銷通訊產品；及(iii)證券及其他資產投資。

誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團積極於東南亞及泛亞尋找商機，尤其是房地產供應鏈業務。自二零一九年下半年起，本集團之業務策略亦包括利用其於選定東南亞國家之網絡物色優質房地產項目。董事會認為，轉讓符合本集團之業務發展策略。此外，發行代價股份可讓本公司保留現金資源用作本集團之營運資金。

目標物業位於泰國其中一個最受歡迎之度假島嶼蘇梅島之Bang Makham海灘。經參考泰國國家旅遊局發出之統計數據，到訪泰國遊客人數由二零一六年約32,600,000人增加約22.1%至二零一九年約39,800,000人。蘇梅島專注於泰國之高級旅遊市場，為遊客提供高級奢華生活方式，同時仍保留其熱帶美景及魅力。近年來，蘇梅島吸引多個豪華酒店品牌投資，在島上開發豪華酒店。此外，隨著近期中國直飛蘇梅島航班增加及預期中國與泰國之間高速鐵路服務將於二零二一年展開，其將進一步吸引遊客前往蘇梅島。就此而言，董事對蘇梅島旅遊業發展抱持

樂觀態度，並相信遊客人數將不斷增加，致使對高級度假住房之需求將不斷增加。前往蘇梅島尋求優質住宿之富裕遊客願意增加消費租用沿岸之高級公寓或別墅。該項目為高級海濱項目，可步行至沙灘，擁有罕見之海景，因此，就首要住宅、休閒或第二家居或甚至作為投資工具而言，其將為理想選擇。因此，董事對目標物業銷售額抱持樂觀態度，且本集團將能自指定價格與售價之間價格差額獲利。

董事認為，轉讓協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於有關轉讓之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故轉讓構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列所界定詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內一般開門營業之日(星期六除外)
「本公司」	指	環亞國際實業有限公司，一間於開曼群島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：1143)
「完成」	指	根據轉讓協議之條款及條件完成轉讓
「完成日期」	指	轉讓協議所載一切先決條件獲達成(或豁免)當日後第三個營業日或訂約方可能相互書面協定之有關其他日期(即營業日)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	轉讓之代價27,000,000港元

「代價股份」	指	將按發行價每股新股份0.379港元發行予賣方之71,240,000股新股份，用以悉數支付代價
「董事」	指	本公司之董事
「現有協議」	指	賣方與發展商公司於二零二零年七月二十七日就委聘訂立之獨家銷售代理協議
「一般授權」	指	於二零二零年五月二十七日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之一般授權。根據此項一般授權，董事獲准配發及發行最多71,343,714股股份（於二零二零年五月二十九日股份合併生效後調整）
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士（具有上市規則賦予該詞之涵義）且與其概無關連之第三方
「發行價」	指	每股代價股份0.379港元
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年八月十八日或訂約方可能書面協定之較後日期
「約務更替協議」	指	發展商公司、賣方於與買方將於完成日期訂立之約務更替協議，以將賣方於現有協議項下之所有權利及責任轉移至買方
「訂約方」	指	轉讓協議之訂約方，可指其中任何一方
「買方」	指	天毅有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司之直接全資附屬公司

「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	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰銖」	指	泰國法定貨幣泰銖
「轉讓」	指	建議根據轉讓協議之條款及條件獲轉讓獨家代理權
「轉讓協議」	指	買方、本公司與賣方就轉讓訂立日期為二零二零年七月二十八日之獨家代理權轉讓協議
「賣方」	指	Ratchaphruek Global Group Co., Ltd，一間於泰國註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
環亞國際實業有限公司  
主席兼執行董事  
林代聯

香港，二零二零年七月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事林代聯先生(主席)、段川紅先生、夏小兵先生及王國鎮先生；獨立非執行董事鮑金橋先生、李慧武先生及楊偉東先生。