

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)

**有關收購位於杭州市之土地  
之  
主要交易**

**緒言**

董事會欣然宣佈，於二零一九年六月二十四日，杭州銘倫收到臨安資源局之通知，確認其已就收購位於中國浙江省杭州市臨安區之土地成功中標，中標價約為人民幣347,600,000元（相當於約396,300,000港元）。預期杭州銘倫將於二零一九年七月三日或之前與臨安資源局訂立正式協議，以落實收購事項。本公司將於適當時候就簽立正式協議發表進一步公佈。

**上市規則涵義**

由於收購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%，故收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章下有關申報、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准有關收購事項之決議案，概無股東須於會上放棄投票。本公司之控股股東三盛宏業(香港)有限公司持有843,585,747股股份(相當於本公佈日期之已發行股份總數約74.98%)，並已就收購事項給予書面批准，而有關書面批准已根據上市規則第14.44條用作代替舉行股東大會。

本公司預期於二零一九年七月十六日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)正式協議之詳情；及(ii)本集團之財務資料。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年六月二十日之公佈，內容有關杭州銘倫(本公司之間接全資附屬公司)參與掛牌。董事會欣然宣佈，於二零一九年六月二十四日，杭州銘倫收到臨安資源局之通知，確認其已就收購事項成功中標，中標價約為人民幣347,600,000元(相當於約396,300,000港元)。預期杭州銘倫將於二零一九年七月三日或之前與臨安資源局訂立正式協議，以落實收購事項。本公司將於適當時候就簽立正式協議發表進一步公佈。將予訂立之正式協議之主要條款載於下文。

## 正式協議

### 訂約方

- (i) 杭州銘倫 (作為買方)；及
- (ii) 臨安資源局 (作為賣方)。

杭州銘倫為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。臨安資源局為政府實體，負責就於中國浙江省杭州市臨安區之國有物業進行及安排招標、拍賣及掛牌出讓程序。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，臨安資源局及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士 (定義見上市規則) 之第三方。

### 將予收購之資產

該土地位於中國浙江省杭州市臨安區，佔地23,642平方米，為住宅用地。該土地之最大可發展建築面積為42,556平方米。土地使用權之年期將由完成日期起計為期七十年。有關該土地之進一步詳情於下文「有關該土地之資料」一節披露。

### 代價及支付條款

代價約人民幣347,600,000元 (相當於約396,300,000港元) 為杭州銘倫於掛牌中所提交之中標價。由本公司釐定之中標價乃計及(i)臨安區之當前土地價格；及(ii)該土地之發展潛力而定。根據正式協議，杭州銘倫須於簽訂正式協議起五個營業日內支付一筆不可退還保證金 (「不可退還保證金」) 人民幣69,500,000元 (相當於約79,200,000港元)。杭州銘倫已將之前就參與掛牌所支付之保證金用作支付不可退還保證金。

根據正式協議，代價之支付方式如下：

- (i) 杭州銘倫須於二零一九年八月七日或之前支付款項人民幣173,800,000元 (相當於約198,100,000港元)。杭州銘倫將利用不可退還保證金支付該筆款項；及
- (ii) 杭州銘倫須於二零二零年七月七日或之前支付餘額人民幣173,800,000元 (相當於約198,100,000港元)。

倘若杭州銘倫未能落實收購事項，臨安資源局有權沒收上文(i)段所述之保證金。本公司擬利用本集團內部資源及／或銀行及／或金融機構所提供之外部融資來撥付收購事項之代價餘額及未來發展成本。

## 完成

於支付代價餘額（其須於二零二零年七月七日或之前支付）約人民幣347,600,000元（相當於約396,300,000港元）後，杭州銘倫或其代名人須申請登記成為該土地之土地使用權擁有着，而杭州市臨安區土地儲備中心須以空地形式交付該土地予杭州銘倫。於作出有關交付後將作實完成，而完成日期在任何情況下均不得遲於二零二零年七月七日。

## 有關該土地之資料

該土地位於中國浙江省杭州市臨安區福興街以北，位處臨安區中心地段，四周具備完善設施及基礎建設，其距離杭州—瑞麗高速公路入口5公里內，距臨安區政府3.5公里，距臨安人民醫院3.3公里。待杭州至臨安城際鐵路於二零一九年年底完成升級改造，預期臨安區至杭州市中心之旅途時間將縮短30分鐘。受惠於杭州市重點發展區域、連接杭州城西未來科技城與青山湖科技城之城西科創大走廊區域之發展，預期臨安區之住宅需求將相當強勁。根據正式協議，杭州銘倫須於二零二一年七月七日之前開始動工，並於二零二四年七月六日之前完成該土地之發展。本集團現正按照正式協議所訂明之時間表就該土地制定發展計劃。

## 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要在香港從事物業投資及租賃業務以及在中國從事物業項目管理業務。其亦透過於二零一九年在中國收購之兩項物業發展項目(詳情於本公司日期為二零一九年一月十日及二零一九年三月八日之通函內披露)而在中國從事物業發展業務。

誠如上文「有關該土地之資料」一節所述，該土地位於臨安區中心地段。董事認為，臨安區之發展對杭州市新經濟發揮了主要貢獻力量，並將吸引新企業進入及推動人口增長。此外，該土地周邊地區亦正進行多項發展，預期可使區內住宅物業需求上升。

考慮到該土地之優越位置及發展潛力，董事相信，收購事項符合本集團之策略並能讓本集團進一步拓展其物業發展業務。董事認為收購事項之條款為公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則涵義

由於收購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%，故收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章下有關申報、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准有關收購事項之決議案，概無股東須於會上放棄投票。本公司之控股股東三盛宏業(香港)有限公司持有843,585,747股股份(相當於本公佈日期之已發行股份總數約74.98%)，並已就收購事項給予書面批准，而有關書面批准已根據上市規則第14.44條用作代替舉行股東大會。

本公司預期於二零一九年七月十六日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)正式協議之詳情；及(ii)本集團之財務資料。

## 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：

「收購事項」	指	收購該土地
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港各銀行一般開門營業之日子(不包括星期六、星期日及於上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港發出或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日子)
「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	收購事項按照正式協議之條款及條件完成
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	杭州銘倫與臨安資源局就收購事項將予訂立之出讓協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「杭州銘倫」	指	杭州銘倫實業有限公司，為本公司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
「臨安資源局」	指	杭州市規劃和自然資源局臨安分局

「該土地」	指	位於中國浙江省杭州市臨安區之土地
「掛牌」	指	臨安資源局就出讓該土地之土地使用權而進行之掛牌出讓程序
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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  
執行董事  
范雪瑞

香港，二零一九年六月二十四日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事潘功成先生（主席）、范雪瑞先生、孫盟先生及李光女士，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。