

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



大灣區投資控股集團有限公司
GREATER BAY AREA INVESTMENTS GROUP HOLDINGS LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00261)

(1) 自願公佈
終止產品貿易業務

(2) 持續關連交易
終止原部件製造協議及兒童產品供應協議

(3) 須予披露交易
收購目標公司 19.8%的股權

終止產品貿易業務

董事會按自願原則公佈，本公司決定在 2020 年下半年完成手頭的訂單後將會終止產品貿易業務。

終止原部件製造協議及兒童產品供應協議

由於本集團不再需要原部件產品的供應，亦沒有原部件製造協議項下未完成的訂單，因此，本公司已按原部件製造協議的條款，於 2020 年 7 月 24 日向中建富通發出 6 個月的事前書面通知，自 2021 年 1 月 24 日起終止原部件製造協議。

由於中建富通集團不再需要兒童產品的供應，亦沒有兒童產品供應協議項下未完成的訂單。因此，中建富通已按兒童產品供應協議的條款，於 2020 年 7 月 24 日向本公司發出 6 個月的事前書面通知，自 2021 年 1 月 24 日起終止兒童產品供應協議。

根據該等通知，按該等協議所進行的本公司持續關連交易將自 2021 年 1 月 24 日起終止。

須予披露交易

於 2020 年 7 月 24 日，買方（本公司一家間接全資擁有的附屬公司）與賣方訂立轉讓股份協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售佔目標公司 19.8% 股權的出售股份，代價為人民幣 220,000,000 元（約相等於 239,000,000 港元）。

由於根據上市規則第 14.07 條計算所得的一項或多項適用百分比率超過 5% 而全部適用百分比率均低於 25%，根據上市規則第 14.06(2) 條，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章有關公佈的規定，但獲豁免有關通函及股東批准的規定。

終止產品貿易業務

董事會按自願原則公佈，產品貿易業務受累於中美之間貿易磨擦升溫、全球經濟倒退、新型冠狀病毒（新冠病毒-19）爆發等多種不利因素的綜合影響。由於經營環境惡化，產品貿易業務的銷售在 2020 年持續大幅下跌。然而，此情況何時得到改善以及全球消費市場何時才能復元卻是未知之數。在此等情況下，本公司決定在 2020 年下半年完成手頭的訂單後將會終止產品貿易業務。於截止 2019 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得收入 283,000,000 港元，當中 149,000,000 港元的收入來自產品貿易業務。於 2019 年，本集團母公司股權擁有人應佔虧損為 168,000,000 港元，當中包括產品貿易業務的經營虧損 17,000,000 港元。由於產品貿易業務處於虧損狀態，預期終止該業務不會對本集團的經營業績或財務狀況造成任何重大不利影響。

終止原部件製造協議及兒童產品供應協議

謹此提述本公司就原部件製造協議和兒童產品供應協議所進行的持續關連交易於 2018 年 11 月 15 日和 2018 年 12 月 5 日刊發的公佈，以及 2018 年 12 月 12 日的通函。原部件製造協議和兒童產品供應協議各自的協議期均為 3 年，從 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止。

由於產品貿易業務將會終止，因此，本集團不再需要原部件產品的供應，亦沒有原部件製造協議項下未完成的訂單，有見及此，本公司已按原部件製造協議的條款，於 2020 年 7 月 24 日向中建富通發出 6 個月的事前書面通知，自 2021 年 1 月 24 日起終止原部件製造協議。

中建富通集團在過往數月沒有就兒童產品的供應發出任何新的訂單，本集團手頭上亦沒有兒童產品供應協議項下未完成的訂單。本公司接獲中建富通通知，表示中建富通集團不再需要兒童產品的供應。中建富通已按兒童產品供應協議的條款，於 2020 年 7 月 24 日向本公司發出 6 個月的事前書面通知，自 2021 年 1 月 24 日起終

止兒童產品供應協議。

根據該等通知，按該等協議所進行的本公司持續關連交易將自 2021 年 1 月 24 日起終止。由於產品貿易業務處於虧損狀態，預期終止按該等協議所進行的持續關連交易不會對本集團的經營業績或財務狀況造成任何重大不利影響。

須予披露交易

於 2020 年 7 月 24 日，買方（本公司一家間接全資擁有的附屬公司）與賣方訂立有關收購事項的轉讓股份協議。轉讓股份協議及收購事項的詳情載列如下：

轉讓股份協議及收購事項

轉讓股份協議

日期： 2020 年 7 月 24 日

訂約方： (i) 買方： **Greater Bay Area Land Holdings Limited**（大灣區置地集團有限公司），為本公司一家間接全資擁有的附屬公司

(ii) 賣方： **Estate Express Limited**（置迅有限公司）

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，賣方及其最終實益擁有人張玉常先生，均是獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

將會收購的資產

根據轉讓股份協議，買方同意收購而賣方同意出售佔目標公司 19.8% 股權的出售股份，代價為人民幣 220,000,000 元（約相等於 239,000,000 港元）。

代價

收購事項的代價為人民幣 220,000,000 元（約相等於 239,000,000 港元），代價由賣方與買方按公平原則磋商，根據目標集團的未經審核經調整資產淨值總額按以下計算方法釐定：

	人民幣	相等港元
	百萬元	百萬元
經獨立估值師評估該項目截至 2020 年 5 月 29 日的公平價值，	1,673	1,817
加： 於 2019 年 12 月 31 日，目標集團的未經審核經調整其他資產的資產淨值（不包括廠房物業的賬面值及已於 2019 年 12 月 31 日後資本化的股東貸款）（誠如在本公佈中「 目標集團的財務資料 」一段所載列）	46	50
目標集團的經調整資產淨值總額	<u>1,719</u>	<u>1,867</u>
出售股份（佔目標公司已發行股本總額 19.8%）應佔目標集團的經調整資產淨值總額的部份	340	370
減： 出售股份應佔目標集團的經調整資產淨值總額部分約 35%折讓（「 該折讓 」）	(120)	(131)
代價	<u>220</u>	<u>239</u>

在達成該折讓和釐定代價時，買方和賣方亦已考慮到該項目的發展成本、目前的市場環境及本公佈中「**進行收購事項的理由及得益**」一段所載之潛在得益。

基於上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價將由買方於 2020 年 10 月 30 日或之前以現金支付予賣方。本公司擬以本集團內部資源去支付代價。

交易完成

交易完成已於完成日（即轉讓股份協議日期）發生。

交易完成後的該項目的管理及資金籌措

於交易完成後，賣方將繼續持有目標公司的 80.2% 股權，因此，於交易完成後，目標集團的成員公司將繼續為賣方的附屬公司，因此，目標集團的成員公司將不是本公司的附屬公司。

賣方將繼續控制目標集團各成員公司的董事會的任命。買方無權提名任何董事加入目標集團各成員公司的董事會，但買方可委任一名人士以觀察員身份出席目標集團各成員公司董事會的會議。該項目將由目標集團成員公司董事會所委任的高級管理團隊負責管理。

該項目所需資金和營運費用將由目標集團負責安排及籌措，買方無需按其佔目標公司的股權比例為該項目及往後的日常營運向目標集團提供任何資金。

賣方、目標集團和該項目的資料

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，賣方是一家投資控股有限公司，該公司由中國公民張玉常先生實益擁有。

目標公司是於 2020 年 5 月 15 日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，目標集團曾從事電訊、電子及兒童產品的製造及供應該等產品給產品貿易業務。目標集團的製造業務是賣方於 2017 年從本公司收購回來。由於經營環境惡化，產品貿易業務的銷售在過去數年大幅下降，因而嚴重影響目標集團的生產業務，因此，目標集團於過去 3 年均錄得重大虧損。在此等情況下，目標集團已停止生產業務，廠房物業因而已經是空置。目標集團已決定對廠房物業進行改造開發，並已就該項目制定詳細的開發計劃方案。該項目設計為住宅、商店、停車場及學校配套的綜合發展項目，總投資估計超過人民幣 30 億元（約相等於 33 億港元），該項目是惠州市惠陽區的一項重大改造開發項目。目標集團計劃出售該項目所有開發後的物業，但將會保留學校作經常性收入的來源。

目標集團的財務資料

節錄自目標集團（不包括於 2020 年 5 月份註冊成立的目標公司）截至 2019 年及 2018 年 12 月 31 日止年度之未經審核合併賬目之主要財務資料如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 千港元	2018 年 千港元
除稅前虧損	63,055	69,494
除稅後虧損	63,055	69,494

目標公司於 2020 年 5 月 15 日註冊成立，是目標集團的投資控股公司。目標公司沒有任何其他資產和負債。

於 2019 年 12 月 31 日，目標集團的未經審核總資產賬面值約為 322,000,000 港元，而目標集團的未經審核經調整資產淨值（不包括已於 2019 年 12 月 31 日後資本化的股東貸款）約為 277,000,000 港元。未經審核經調整資產淨值 277,000,000 港元包含廠房物業的未經審核賬面值約 227,000,000 港元及目標集團其他資產的未經審核經調整資產淨值約 50,000,000 港元（不包括已於 2019 年 12 月 31 日後資本化的股東貸款）。賣方已確認，自 2019 年 12 月 31 日起，目標集團的財務狀況並無重大不利變動。

進行收購事項的理由及得益

本公司一直在大灣區積極尋求合適的投資機會。本公司已審閱該項目的改造開發計劃方案，並認為該項目對本公司是一個良好的投資機會，原因如下：

- (1) 該項目規模甚大，是大灣區城市之一的惠州市惠陽區的一項重大改造開發項目。
- (2) 該項目的總投資額估計為人民幣 30 億元（約相等於 33 億港元）。根據該項目的改造開發計劃，預期該項目將產生可觀的銷售收入，總金額將會超過該項目總投資額的兩倍以上。除銷售收入外，目標集團亦將會保留學校以提供經常性收入，因此，該項目的前景相當優良。
- (3) 除代價外，本公司無須向目標集團的將來營運提供額外資金，因為目標集團將會負責安排及籌措該項目所需的全部資金，即使該項目的總投資額龐大，本公司的資金支出僅限於代價。

- (4) 代價較出售股份應佔目標集團的經調整資產淨值總額折讓約 35%，有關該折讓的細節在本公佈中「須予披露交易」一節下「代價」分節中詳述。
- (5) 賣方所屬集團是惠州市信譽卓著及已建立良好根基的房地產開發商，在惠州市已成功開發多個房地產項目。賣方所屬集團在惠州市的若干房地產項目是與一家國企開發商合作，據知他們的合作關係一向良好。儘管本集團在遼寧省鞍山市從事房地產開發業務，但在大灣區的房地產開發或改造開發項目的經驗卻不多。收購事項讓本集團獲得大灣區房地產開發的經驗，希望藉此令本集團進一步投資大灣區房地產項目奠定良好基礎。

基於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為轉讓股份協議及收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

沒有任何董事於轉讓股份協議及收購事項中擁有任何重大利益，因此，沒有董事須在批准轉讓股份協議及收購事項之董事會決議案中放棄投票。

買方、本公司及本集團的資料

買方為本公司一家間接全資擁有的附屬公司，主要從事投資控股。

本公司為本集團的控股公司，主要從事(i)物業發展業務、(ii)金融業務及(iii)產品貿易業務（該業務將於 2020 年下半年終止營運）。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算所得的一項或多項適用百分比率超過 5%而全部適用百分比率均低於 25%，根據上市規則第 14.06(2)條，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章有關公佈的規定，但獲豁免有關通函及股東批准的規定。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據轉讓股份協議的條款及條件向賣方收購出售股份
「該等協議」	指	原部件製造協議及兒童產品供應協議
「董事會」	指	本公司董事會
「中建富通」	指	中建富通集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：138），中建富通為本公司的主要股東
「中建富通集團」	指	中建富通及其不時的附屬公司
「兒童產品供應協議」	指	本公司與中建富通於 2018 年 11 月 15 日就制定本集團於 2021 年 12 月 31 日止 3 個年度為中建富通集團供應兒童產品的條款及條件所訂立的協議
「兒童產品」	指	幼兒及嬰兒的餵食、保健、衛生、安全、玩具及其他相關產品
「本公司」	指	大灣區投資控股集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：261）
「交易完成」	指	根據轉讓股份協議的條款及條件完成收購事項
「完成日」	指	轉讓股份協議的日期
「原部件製造協議」	指	本公司與中建富通於 2018 年 11 月 15 日就制定中建富通集團於 2021 年 12 月 31 日止 3 個年度為本集團製造及供應原部件產品的條款及條件所訂立的協議
「原部件產品」	指	中建富通集團根據原部件製造協議為本集團製造和供應的塑膠原部件和其他相關原部件產品

「關連人士」	指	與上市規則賦予該用詞的定義相同
「代價」	指	人民幣 220,000,000 元（約相等於 239,000,000 港元），即收購事項的代價，買方須於 2020 年 10 月 30 日或之前向賣方以現金支付代價
「董事」	指	本公司不時的董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	深圳市卓智信資產評估有限公司，賣方為該項目估值而委任的獨立專業估值師
「廠房物業」	指	由目標集團擁有位於中國廣東省惠州市惠陽區淡水鎮三和經濟開發區的廠房、宿舍及其他配套設施組成的現有工業園區；工業園區過去曾用於生產電訊、電子及兒童產品
「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「該等通知」	指	本公司於 2020 年 7 月 24 日向中建富通發出有關自 2021 年 1 月 24 日起終止原部件製造協議的書面通知；以及中建富通於 2020 年 7 月 24 日向本公司發出有關自 2021 年 1 月 24 日起終止兒童產品供應協議的書面通知
「百分比率」	指	與上市規則賦予該用詞的定義相同
「中國」	指	中華人民共和國
「產品貿易業務」	指	本公司從事室內無線電話、其他相關電訊及電子產品以及兒童產品的貿易業務
「該項目」	指	目標集團計劃改造開發廠房物業為住宅、商店、停車場及學校配套的綜合發展項目

「買方」	指	Greater Bay Area Land Holdings Limited(大灣區置地集團有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，是本公司間接全資擁有的附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售股份」	指	目標公司的 198 股股份，佔於轉讓股份協議日期目標公司的已發行股份總數的 19.8%
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元的股份
「股東」	指	已發行股份的持有人
「轉讓股份協議」	指	賣方與買方就買賣出售股份於 2020 年 7 月 24 日訂立的轉讓股份協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	High Step Developments Limited (高階發展有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，在緊接交易完成前由賣方直接全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其不時的附屬公司
「賣方」	指	Estate Express Limited (置迅有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，在緊接交易完成前擁有目標公司的 100%股權
「%」	指	百分比

本公佈中的人民幣兌換港元是基於人民幣 1 元兌換 1.086 港元的匯率，並僅適用本公佈(除非另有說明)。該兌換不具代表性，因此，不應構成以該匯率或任何其他匯率兌換、可以兌換、或可能兌換任何金額的代表。

承董事會命
大灣區投資控股集團有限公司
執行董事
鄭玉清

香港，2020年7月24日

於本公佈日期，執行董事為麥紹棠先生、鄭玉清女士及譚毅洪先生；而獨立非執行董事為鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生。