

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，並明確表示概不會對本公佈的全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Xiezhong International Holdings Limited

協眾國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3663)

主要交易

與土地徵收有關的土地及物業出售事項

土地徵收

於2020年5月8日及2020年8月10日，本公司之全資附屬公司協眾南京與江寧管理委員會分別訂立土地徵收協議及補充協議，據此，江寧管理委員會將徵收而協眾南京將交回被徵收土地、樓宇及裝置，而作為代價，江寧管理委員會應向協眾南京支付合共人民幣412,581,717元的補償金。

上市規則的涵義

由於有關土地徵收之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故土地徵收構成本公司的主要交易並須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

因此，本公司未能就土地徵收遵守申報、公佈、通函及股東批准規定構成上市規則第14章的不合規事宜。有關延遲刊發上市規則第14章項下之披露及其他合規事宜乃由於本公司的無心之失及一時疏忽所致。本公司已採取積極行動，透過刊發本公佈並尋求股東批准及追認以遵守上市規則。土地徵收將提呈股東特別大會以供全體股東批准及追認。

本公司及董事會就不合規事宜對股東及本公司投資者造成之任何不便致以歉意。日後本公司將密切監察其合規系統及相關企業管治措施之效力及效率，以防止日後發生任何類似事件。董事會將敦促管理層及僱員(包括附屬公司之管理層及僱員)加強與董事會之溝通及提升彼等有關上市規則規定之意識，以防止再度發生類似事件。進一步補救行動於本公佈「已採取或將採取之補救行動」一節詳述。

一般事項

根據上市規則，一份載有(其中包括)(i)有關土地徵收協議、補充協議及其項下擬進行之土地徵收的進一步資料；(ii)有關被徵收土地、樓宇及裝置的獨立估值報告；及(iii)上市規則規定之其他資料的通函預期將寄發予股東。

I. 土地徵收

董事會宣佈，於2020年5月8日及2020年8月10日，本公司之全資附屬公司協眾南京與江寧管理委員會分別訂立土地徵收協議及補充協議，據此，江寧管理委員會將徵收而協眾南京將交回被徵收土地、樓宇及裝置，而作為代價，江寧管理委員會應向協眾南京支付合共人民幣412,581,717元的補償金。

土地徵收協議

日期： 2020年5月8日

訂約方： (1) 協眾南京
(2) 江寧管理委員會

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，江寧管理委員會及其最終實益擁有人(如有)各為一名獨立第三方。

根據土地徵收協議，江寧管理委員會將徵收而協眾南京將交回被徵收土地、樓宇及裝置，而作為代價，江寧管理委員會應向協眾南京支付補償金人民幣240,051,317元，該補償金須進一步補償協眾南京因土地徵收及廠房搬遷而停產停業蒙受的損失金額（「**停業損失**」），而損失金額須根據獨立估值釐定。

補充協議

日期： 2020年8月10日

訂約方： (1) 協眾南京
(2) 江寧管理委員會

協眾南京與江寧管理委員會已訂立土地徵收協議的補充協議，據此，協眾南京將有權就停業損失收取江寧管理委員會的進一步補償金，停業損失經獨立估值釐定為人民幣172,530,400元。

將予徵收之資產

根據土地徵收協議及補充協議，江寧管理委員會將徵收而協眾南京將交回被徵收土地、樓宇及裝置，有關詳情載列如下：

地址： 中國南京市江寧區科學園科寧路389號

土地徵收資產： (i)位於中國南京市江寧區科學園科寧路389號之土地（「**該土地**」）之土地使用權；(ii)建於該土地上之樓宇；及(iii)建於該土地上的本公司裝置，包括構築物、附屬物及機器（即被徵收土地、樓宇及裝置）

該土地的土地面積： 53,081.07平方米

建於該土地上的樓宇建築面積： 39,705.51平方米

當前土地用途： 工業

於本公佈日期，本集團於中國南京市江寧區科學園科寧路389號擁有的土地總面積約為60,133.90平方米，包括該土地及剩餘土地面積，即協眾南京研發中心，其不受土地徵收項下的徵收所規限。該土地已獲批准作工業用途，主要被用作本集團業務營運所需生產廠房及辦公室之一部分及作為本公司於中國的主要營業地點。該土地上的生產廠房每年可生產1.5百萬套汽車供暖、通風及冷卻（「HVAC」）系統及主要向位於中國南京、吉林、北京、山東、江蘇、浙江、安徽、湖南、湖北、四川及廣東的本集團客戶提供服務。

補償及支付條款

根據土地徵收協議，就土地徵收應付予協眾南京的補償金為人民幣240,051,317元，應由江寧管理委員會通過下列方式於以下時間以現金支付予協眾南京：

- (1) 一筆人民幣150,000,000元應由江寧管理委員會於訂立土地徵收協議後30日內支付予協眾南京；
- (2) 另一筆人民幣50,000,000元應由江寧管理委員會於訂立土地徵收協議後120日內及於（其中包括）(i)交付所有申請註銷相關所有權證原件的所需文件（「文件交付」），及(ii)取消註冊協眾南京被徵收土地、樓宇及裝置之土地及樓宇的擁有權（「取消註冊」）後支付予協眾南京；及
- (3) 餘額（包括停業損失的補償餘額）應由江寧管理委員會於其獲得被徵收土地、樓宇及裝置屆滿一個月後（且於一個月期間內並無發現缺陷或問題）之10日內支付予協眾南京。

於本公佈日期，(i)協眾南京已收補償金額為人民幣150,000,000元（相當於上文條款(1)項下江寧管理委員會應付予協眾南京總額）；及(ii)協眾南京已完成文件交付，而取消註冊預期將於2020年11月完成，預期上文條款(2)項下江寧管理委員會應付予協眾南京總額將於完成取消註冊後償清。

根據補充協議，就停業損失應付予協眾南京的補償金釐定為人民幣172,530,400元，應由江寧管理委員會通過下列方式於以下時間以現金支付予協眾南京：

- (1) 一筆人民幣60,000,000元應由江寧管理委員會於訂立補充協議後1個月內支付予協眾南京；
- (2) 另一筆人民幣60,000,000元應由江寧管理委員會於訂立補充協議後3個月內支付予協眾南京；及
- (3) 餘額應由江寧管理委員會於協眾南京遷出該土地後1個月內支付予協眾南京。

於本公佈日期，協眾南京尚未收到停業損失補償。預計江寧管理委員會根據上述第(1)項應付予協眾南京的款項將於2020年11月前償付。

土地徵收補償金乃由江寧管理委員會與協眾南京公平磋商協定，其中經考慮江寧管理委員會與協眾南京共同委任的一名土地徵收顧問（「**土地徵收顧問**」）所作的評估。該評估，其中包括(i)被徵收土地、樓宇及裝置於2019年7月9日（即評估當日）的市場價值（為人民幣209,140,212元）；及(ii)法定補償及搬遷獎勵，由土地徵收顧問釐定為人民幣30,911,105元。

停業損失補償金亦由江寧管理委員會與協眾南京公平磋商後協定，並經參考土地徵收顧問進行的獨立估值。獨立估值經考慮（其中包括）協眾南京的歷史財務表現及參照中國適用的估值指引及規則，建築面積相近的企業因業務搬遷而導致的停業標準期限。

經考慮(i)參考被徵收土地、樓宇及裝置的市場價值釐定土地徵收項下所作出之補償金的基準；(ii)本公佈「土地徵收之財務影響及所得款項之擬定用途」一段中所進一步詳述的土地徵收項下估計除稅前財務收益；及(iii)將停業15至30日(如下所述)的情況及釐定停業損失補償金的基準，董事認為，本集團根據土地徵收而收取的補償金總額符合本公司及其股東的整體利益，並屬公平合理。

完成

搬離被徵收土地、樓宇及裝置將於2021年4月10日前完成。

II. 搬遷

於2019年9月，協眾南京以總代價約人民幣43.2百萬元自南京市國土資源局江寧分局收購南京江寧高新技術產業開發區的一幅新土地，用於為協眾南京建設一個新的生產廠房。於本公佈日期，土地收購事項之代價已由本集團內部資源結清。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南京市國土資源局江寧分局及其最終實益擁有人(如有)各自為獨立第三方。

該幅新土地的土地面積約為67,237.54平方米，且已獲批准作工業用途。新生產廠房的建築面積將為約140,000平方米，並將分期建設。新生產廠房的一期建設乃於2020年6月開始，目前處於在建中，預期將於2021年2月完成；而生產廠房剩餘部分的建設計劃將由本集團管理層根據本集團業務及經營策略進一步決定。預期新生產廠房一期的建築面積將為約70,000平方米及每年將生產約2百萬套汽車HVAC系統。於本公佈日期，已獲得建設新生產廠房的所有相關主要政府批准及許可。

於本公佈日期，董事會預期將協眾南京的生產廠房自該土地搬遷至一幅新土地將於2021年4月完成，在此期間，協眾南京的生產可能暫停約15至30日。本集團計劃自2021年3月起開始儲備額外存貨，以確保在暫停期間對持續銷售的充足供應。額外存貨的類型及數量乃根據於暫停期間將到期的採購訂單進行估計。

目前預計，除土地收購事項外，建設新生產廠房之費用及開支以及搬遷費用及開支（「**搬遷費用**」）總額介乎人民幣130百萬元至人民幣150百萬元（「**新廠房費用及開支**」）。

III. 土地徵收的理由及裨益

江寧管理委員會已告知協眾南京，根據江寧區政府有關變更該土地內土地用途的政策（由工業變更為住宅及教育以及於該地區內發展公共基礎設施），被徵收土地、樓宇及裝置位於被徵收土地內。

為減輕對協眾南京的財務影響，江寧管理委員會同意（其中包括）就交回被徵收土地、樓宇及裝置產生的費用及開支以及停業損失向協眾南京補償合計人民幣412,581,717元，該金額較土地徵收顧問對被徵收土地、樓宇及裝置作出的估值有顯著溢價。土地徵收亦為協眾南京提供資金以建設「智慧」生產廠房（秉持「人工智能、成本效益及環境友好」的理念）的機會，從而使本集團業務可長期可持續發展。董事認為，協眾南京之生產廠房搬遷至開發區及新生產廠房將可進一步增強本集團生產汽車HVAC系統的能力並進一步提高本集團的生產力。

董事亦認為，土地徵收及搬遷均不會對本集團的經營及主要業務活動產生重大不利影響，原因如下：

- (i) **搬遷計劃**：於本公佈日期，新生產廠房已在建設過程中，且預計將於2021年4月完成搬遷，協眾南京的生產將暫停15至30天左右；
- (ii) **搬遷的影響**：為盡可能減小對協眾南京生產經營的影響，本集團計劃於搬遷開始前提前儲備額外存貨，確保協眾南京暫停生產期間有足夠存貨繼續銷售。預計本次停產將不會對本集團的持續經營產生重大影響；及
- (iii) **徵收及搬遷補償**：本公司預計，本公司收到的補償金能夠彌補被徵收土地、樓宇及裝置的價值，以及搬遷期間的估計損失。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，土地徵收協議、補充協議及據此擬進行之土地徵收之條款乃基於一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

IV. 土地徵收之財務影響及所得款項之擬定用途

於2019年12月31日及2020年9月30日，被徵收土地、樓宇及裝置之賬面淨值分別為約人民幣65,873,000元及人民幣59,974,000元(分別佔江寧管理委員會根據土地徵收將予支付之補償金總額的約16.0%及14.5%)。

當本集團搬離而江寧管理委員會擁有被徵收土地、樓宇及裝置時，被徵收土地、樓宇及裝置將於本集團賬目中終止確認。倘相關設備無法遷移至新生產廠房或於搬遷過程中損壞，則將於本集團賬目中終止確認。

截至2018年12月31日及2019年12月31日止財政年度，被徵收土地、樓宇及裝置應佔之未經審核溢利或虧損淨額(除稅前及除稅後)如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元 (附註)	截至2019年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元 (附註)
除稅前溢利／(虧損)	26,192	(211,771)
除稅後溢利／(虧損)	23,514	(186,244)

附註：由於協眾南京主要在被徵收土地、樓宇及裝置進行其營運及生產，該等數據指協眾南京之溢利／(虧損)淨額(除稅前及除稅後)，當中並無計及研發中心土地面積之攤銷。

根據土地徵收協議，估計將有約人民幣169,477,000元之除稅前收益(該金額乃按土地徵收協議項下的補償金，減被徵收土地、樓宇及裝置於2020年9月30日之賬面淨值、估計搬遷費用及其他相關開支估計得出)。該估計收益乃按猶如土地徵收已於2020年9月30日完成計算得出，但並未計及將予或可能收取之任何中國利得稅及其他相關稅項開支。土地徵收協議項下之實際收益將取決於本集團於土地徵收完成日期應佔被徵收土地、樓宇及裝置之賬面淨值、無法搬遷及再利用之若干辦公及生產設備之賬面淨值、其他資產(如有，辦公設備、傢俬、存貨等)之損壞或減值，以及將就土地徵收、搬遷生產廠房及辦公室產生之實際費用及開支(該等費用及開支於本公佈日期尚未確定)。根據本公司年報所載會計政策，補充協議項下將予收取之補償金將於綜合財務報表確認為政府補助。實際停業損失將於產生時於銷售成本或相關開支確認。

土地徵收產生之估計所得款項淨額(即本集團根據土地徵收協議及補充協議應收之補償金總額減專業費用及相關其他開支)將約為人民幣412.0百萬元。

本公司擬按下列方式使用土地徵收補償金的所得款項淨額：

- (i) 首先，滿足新廠房費用及開支以及相關交易費用及稅項開支；及
- (ii) 剩餘的所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金。

V. 有關本公司、協眾南京及江寧管理委員會的資料

本公司為投資控股公司，主要透過其附屬公司從事開發、生產及銷售汽車HVAC系統以及不同種類的汽車HVAC部件，提供技術測試及相關服務以及於中國經營4S經銷店。

協眾南京是本公司全資附屬公司，主要從事汽車空調的生產及銷售以及提供服務。

江寧管理委員會位於中國南京市江寧區，為受江寧區政府委託負責(其中包括)落實被徵收土地、樓宇及裝置的徵收的當地機構。

VI. 上市規則的涵義

土地徵收

由於有關土地徵收之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故土地徵收構成本公司的主要交易並須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

因此，本公司未能就土地徵收遵守申報、公佈、通函及股東批准規定構成上市規則第14章的不合規事宜。有關延遲刊發上市規則第14章項下之披露及其他合規事宜乃由於本公司的無心之失及一時疏忽所致。本公司已採取積極行動，透過刊發本公佈並尋求股東批准及追認以遵守上市規則。土地徵收將提呈股東特別大會以供全體股東批准及追認。

本公司及董事會就不合規事宜對股東及本公司投資者造成之任何不便致以歉意。日後本公司將密切監察其合規系統及相關企業管治措施之效力及效率，以防止日後發生任何類似事件。董事會將敦促管理層及僱員（包括附屬公司之管理層及僱員）加強與董事會之溝通及提升彼等有關上市規則規定之意識，以防止再度發生類似事件。進一步補救行動於下文「已採取或將採取之補救行動」一節詳述。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等之聯繫人於土地徵收中擁有任何重大權益，故倘本公司召開股東特別大會以於關鍵時間批准土地徵收，概無股東須放棄投票。

土地收購事項

於根據土地收購事項訂立相關協議當日，由於土地收購事項之適用百分比率不超過5%，故訂立土地收購事項毋須遵守上市規則第14章之披露規定。

VII. 一般事項

根據上市規則，一份載有（其中包括）(i)有關土地徵收協議、補充協議及其項下擬進行之土地徵收的進一步資料；(ii)有關被徵收土地、樓宇及裝置的獨立估值報告；及(iii)上市規則規定之其他資料的通函將寄發予股東。

VIII. 已採取或將採取之補救行動

本集團致力採取補救行動，加強其內部監控程序，以確保徹底理解及完全遵守上市規則之有關規定，並防止日後再發生類似不合規事件。以下為本集團已採取或將採取之補救措施：

- (i) 本集團任何成員公司作為訂約方之價值超過人民幣25百萬元之所有收購及／或出售文件均須獲得董事會批准方可訂立，有關批准程序之通知將傳閱至本集團全體高級管理人員、會計及財務人員（包括所有中國附屬公司之法人代

表及董事)且相關經辦人員須完成每月核對清單以確保遵守相關程序，即時生效；

(ii) 將向相關經辦人員提供有關上市規則規定(尤其是有關須予公佈交易的規定)之培訓；及

(iii) 本公司已尋求且將於必要時不時尋求法律意見。

董事會認為，由於經改進的內部控制涵蓋有關須予公佈交易的識別、監控及合規方面，因此該等經改進的內部控制乃屬充分適當。

IX. 釋義

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	協眾國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3663)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，藉以(其中包括)考慮及酌情批准及追認土地徵收協議、補充協議及其項下擬進行之土地徵收
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為並非本集團的關連人士之人士或公司
「江寧區政府」	指	江寧區人民政府
「江寧管理委員會」	指	南京江寧高新技術產業開發區管理委員會，為受江寧區政府委託負責(其中包括)落實徵收被徵收土地、樓宇及裝置的地方機構
「土地收購事項」	指	協眾南京於2019年6月自南京市國土資源局江寧分局收購於南京江寧高新技術產業開發區的一幅新土地
「土地徵收」	指	由江寧管理委員會徵收，而協眾南京交回被徵收土地、樓宇及裝置，而作為代價，江寧管理委員會應向協眾南京支付總補償金人民幣412,581,717元
「土地徵收協議」	指	協眾南京與江寧管理委員會就土地徵收於2020年5月8日訂立之協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「被徵收土地、樓宇及裝置」	指	(i)該土地之土地使用權；(ii)建於該土地之樓宇；及(iii)江寧管理委員會根據土地徵收協議及補充協議擬將徵收的建於該土地之本公司裝置，包括構築物、附屬物及機器
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	協眾南京與江寧管理委員會就停業損失於2020年8月10日訂立之協議
「協眾南京」	指	南京協眾汽車空調集團有限公司，一家根據中華人民共和國法律成立的有限公司，為本集團之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
協眾國際控股有限公司
 主席
陳存友

香港，2020年10月21日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事陳存友先生、葛紅兵先生、陳曉婷女士及沈軍先生；一名非執行董事郭貞軍先生；以及兩名獨立非執行董事張闖生先生及張書林先生。