

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，概不對本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## **WEIYE HOLDINGS LIMITED**

### **偉業控股有限公司\***

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(香港股份代號：1570)

### **有關建議出售附屬公司100%股權的 非常重大出售事項**

#### **建議出售事項**

董事會欣然宣佈，於2020年10月29日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方、賣方擔保人及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售銷售股權而買方有條件同意購買銷售股權，交易對價為人民幣975,429,918.49元(相當於約1,121,744,406.26港元)，其中部分用於償還貸款及結算目標公司的負債以及有關該項目的其他未結算應付款項。

#### **上市規則涵義**

由於根據上市規則第14.07條所計算有關建議出售事項的一項或多項適用百分比率超過75%，建議出售事項根據上市規則構成本公司的非常重大出售事項，須遵守申報、公告及股東批准規定。

#### **一般事項**

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

由於需要更多時間編製載入通函的資料，載有(其中包括)(i)建議出售事項的進一步詳情；(ii)上市規則規定的其他資料；(iii)該土地的估值報告；及(iv)有關召開股東特別大會的通告及有關股東特別大會的代表委任表格的通函，預期將於2020年11月30日或之前寄發予股東。

由於建議出售事項須待本公告「股權轉讓協議—完成條件」一節所詳述的先決條件獲達成後方告完成，且未必能進行，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2020年10月29日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方、賣方擔保人及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售銷售股權而買方有條件同意購買銷售股權，交易對價為人民幣975,429,918.49元(相當於約1,121,744,406.26港元)，其中部分用於償還貸款及結算目標公司的負債以及有關該項目的其他未結算應付款項。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 2020年10月29日

訂約方：

- (i) 買方(作為買方)；
- (ii) 賣方，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (iii) 賣方擔保人，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方擔保人)；
- (iv) 目標公司，本公司之間接全資附屬公司(作為目標公司)

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 目標事宜

根據股權轉讓協議，賣方須出售銷售股權，即目標公司的全部股權。

## 交易對價

賣方已同意將銷售股權出售予買方，而買方同意購買銷售股權，交易對價為人民幣975,429,918.49元(相當於約1,121,744,406.26港元)，其中部分用於償還貸款及結算目標公司的負債以及有關該項目的其他未結算應付款項。交易對價將由買方以現金支付，上文所述詳情如下：

- (a) 於簽立股權轉讓協議日期後兩個營業日內，買方應向目標公司支付人民幣20,000,000元(相當於約23,000,000港元)(即初始按金)，而目標公司其後須將該金額支付予賣方指定的建築單位賬戶以及該等款項將用於清償部分目標公司負債；
- (b) 於開立託管賬戶後三個營業日內，買方須將人民幣700,000,000元(相當於約805,000,000港元)存入託管賬戶，該賬戶將由買方於股權轉讓協議當日後兩個營業日內向銀行開立，而賣方、買方與銀行(作為託管代理)將就託管賬戶的安排及管理訂立託管協議，當中訂明(其中包括)賣方或買方均不可單方面要求銀行將任何存至託管賬戶資金轉移且銀行不得依從有關要求；
- (c) 於滿足及履行臨時條件後三個營業日內，買方須將人民幣235,429,918.49元(相當於約270,744,406.26港元)存入託管賬戶；
- (d) 於買方根據上文(c)段付款後三個營業日內，賣方須促使銀行解除股權質押，賣方及買方須促使銀行或向銀行提供相關必要協助以下列方式終止存入託管賬戶的所有資金的託管安排及發放相關資金，即人民幣935,429,918.49元(相當於約1,075,744,406.26港元)(「託管資金」)：
  - (i) 須支付予銀行以償還賣方所結欠銀行的貸款人民幣390,000,000元及其項下其他付款責任(包括任何利息及提前還款罰款)的相關款項；

(ii) 須清償目標公司負債的相關款項(不包括應付予集團公司的該等款項)。於2020年9月30日,根據目標公司的未經審核管理賬,目標公司負債(不包括應付予集團公司的該等款項)為約人民幣214,000,000元(其中人民幣20,000,000元已根據上文(a)段清償)。該等負債主要包括目標公司的短期借款約人民幣45,000,000元,而就該土地的拆除及土地開發工程而應付建築公司的未付款項及終止該項目現有總承包商的費用。全部均與獨立第三方進行;

(iii) 餘下款項須支付予賣方;及

(e) 於股權轉讓完成當日,買方須向賣方支付人民幣20,000,000元(相當於約23,000,000港元)。

根據前述第(d)段解除託管資金後,賣方安排將買方登記為目標公司的註冊擁有人,以推進在完成因未能達成先決條件而未能落實時賣方履行退還買方支付所有金額的責任。本公司認為,鑒於買方將支付近乎全部交易對價,且當時買方註冊為目標公司的擁有人,因此有關舉措對本集團而言屬公平合理。

#### **釐定交易對價的基準**

交易對價乃由買方及賣方公平磋商後達致,且(i)就約人民幣926,000,000元而言,乃基於該土地的協定價值並參考(a)於2020年9月已拍賣售出的惠州市其他兩幅住宅用地的現行市價,其樓面價按計容積率樓面面積平方米介乎約人民幣5,000元至人民幣6,000元;(b)該土地涉及計容積率樓面面積165,000平方米計算;及(ii)就餘下結餘而言,賣方於股權轉讓協議日期已經或將予支付的目標公司就該項目產生的前期費用,包括(1)其他第三方供應商於該土地上進行的前期工程,例如測量、現場檢查、交通評估及設計等,約為人民幣6,500,000元;(2)政府就城市基礎設施配套費及土地使用稅徵收的稅費約人民幣16,800,000元;(3)行政及管理費用約人民幣6,500,000元,包括工資、業務酬酢開支、辦公室開支等;及(4)終止該項目現有總承包商的費用的一部分約人民幣20,000,000元。

儘管上述部分交易對價將直接用於償付目標公司的貸款、負債及有關該項目的其他未結算應付款項，因此本集團實際收取的交易對價將低於釐定交易對價時該土地的協定價值約人民幣926,000,000元，鑒於建議出售事項與出售目標公司股權有關，目標公司於2020年9月30日總負債約人民幣548,000,000元，而為達致交易對價的公平性及合理性，必須考慮該負債，本公司認為交易對價屬公平合理。目標公司的負債主要涉及該土地拆除及土地開發工程的成本及因更改該土地的土地使用權而支付的土地款，由於該項目為城市更新項目及該土地最初為工業用地，因此該項目於準備建造前需要將土地使用權由工業用途更改為當前城鎮住宅用途及其他商業用途。該項目的詳情載於下文「有關目標公司及該項目的資料」一節。

### 臨時條件

根據股權轉讓協議，賣方須於買方支付初步按金後十個營業日內促使達成(其中包括)以下各項：

- (a) 目標公司已取得金額不少於約人民幣420,000,000元(相當於約483,000,000港元)的有效收據(即與(其中包括)應付當地政府機構的土地款、契稅、印花稅等相關的發票或收據，乃經稅務機關確認，加蓋發票章或具有其效力及有效)(如有任何差額，相等於差額60%的相應款額須從買方應付的交易對價中扣除)；及
- (b) 賣方已就(其中包括)該項目的拆除工程、土地開發及土方工程以及與拆除該土地上物業有關的補償向買方提供有關目標公司履行與獨立第三方訂立之合約的材料，前者包括但不限於(如有)現場照片、相關合約、預算、合約清單、地盤准證、確認單、工作範圍修訂、函件、任何竣工工程的驗收、付款結算等，而後者包括不限於開展拆除工程前該土地的任何照片。

於達成上文(a)及(b)段所載條件後四個營業日內，賣方須取得銀行的同意，以便賣方提早償還貸款並須於全部償還貸款及其應計利息後五個營業日內取得無條件解除按揭的書面同意。

倘賣方未能達成或履行上述臨時條件，則買方可終止交易對價的任何付款，要求賣方向買方支付違約金，就任何相應的損失向賣方索賠損害賠償及／或在相關違約行為未於30日內糾正的情況下終止股權轉讓協議。

本公司認為，上述臨時條件為買方提出的公平合理要求，以確定目標公司的價值及該土地初步開發工作的詳情及狀況，並確保該土地於股權轉讓完成時不受按揭。特別是，於本公告日期，本集團已按上文(a)段的要求取得並結算全部有效收據，因此有關臨時條件已獲達成。此外，本集團亦已持有上文(b)段所述大部分材料。因此，達成臨時條件於本集團控制範圍內，且本集團預期不會遇到任何障礙。

### 完成條件

根據股權轉讓協議，於完成下列事項後，股權轉讓協議方告完成：

- (a) 目標公司已悉數償還其負債並取得有關證據；
- (b) 所有解除按揭的程序已完成(根據取得有關當局解除相關通知的日期為準)；
- (c) 該項目的總承包商已撤離該項目的地盤；
- (d) 目標公司已就需要賣方合作的事宜完成所有變更程序，包括稅務登記及銀行簽署人；
- (e) 本公司股東於股東特別大會上批准股權轉讓；
- (f) 本公司已就股權轉讓協議項下擬進行之交易向相關證券監管機構或其他監管機構(包括但不限於聯交所)取得必要的同意、批准或備案；

- (g) 自股權轉讓協議日期起，概無任何情況會妨礙銷售股權轉讓；及
- (h) 賣方並無違反股權轉讓協議，且目標公司及該土地亦無任何重大不利變動，致使股權轉讓協議無法履行。

賣方將盡合理努力以於2020年12月31日或之前促使達致上述條件。買方可隨時豁免上述任何條件((e)及(f)除外)。

倘上述任何條件未能於2020年12月31日或之前(或買方與賣方可能書面協定的其他較後日期)獲達成或獲豁免，則(i)買方應在其後五個營業日內向賣方及/或目標公司退還可能已向買方提供的與目標公司及該土地有關的任何資料及材料；(ii)買方應在其後五個營業日內提供協助，以將以買方名義登記的所有銷售股權退還予賣方(如有)，並應協助將目標公司的董事、監事及高級管理層更換為賣方指定的有關人士(如有)，包括與賣方簽署任何相關文件並會同賣方辦理任何相關監管備案，以及應將目標公司的印章及資料退還予賣方；及(iii)賣方應在其後五個營業日內退還買方根據股權轉讓協議支付的任何款項。買方及賣方於股權轉讓協議項下的所有權利及義務將停止及終止，且任何一方不得對其他方提出任何性質的索償，惟任何先前違反股權轉讓協議明確存續的任何權利及義務則另作別論。

就先決條件(a)而言，目標公司須於完成前悉數結清其負債。於2020年9月30日，根據目標公司的未經審核管理賬，目標公司結欠第三方的負債約為人民幣214,000,000元(將以交易對價結算，詳見上文「交易對價」一段)及結欠集團公司的負債約為人民幣335,000,000元(將於完成前獲本集團豁免)。

## 完成

根據股權轉讓協議的條款，完成將於達致上述先決條件後的五個營業日內落實。

## 擔保

賣方擔保人為賣方履行其於股權轉讓協議項下的義務提供不可撤銷擔保。

## 有關買方的資料

買方為一間於中國成立的投資控股公司，為廣東中天實業投資集團有限公司的非全資附屬公司，由張宇凱先生及張俊凡先生最終擁有。廣東中天實業投資集團有限公司為一間於中國及海外從事包括房地產及金融服務在內的各種業務的聯合企業。

## 有關本集團及賣方的資料

本集團主要於中國從事住宅與商業物業開發，以及採暖、通風、空調、空氣淨化器及潔淨室設備的生產及貿易。除該項目外，本集團於中國不同地區(包括廣東、福建、河南、海南、浙江及江蘇)擁有現時在建或將予開發或出售的多項房地產開發項目。本集團將繼續專注於在中國開發住宅及商用物業。

賣方為於中國成立的投資控股公司，同時為本公司之間接全資附屬公司。

賣方擔保人為於中國成立的投資控股公司，同時為本公司之間接全資附屬公司。

## 有關目標公司及該項目的資料

目標公司為一間於中國成立的公司，主要從事該項目的開發。目標公司為本公司之間接全資附屬公司。

該項目為城市更新項目，將最初作工業用途的該土地轉為作當前城鎮住宅用途及其他商業用途。為此，本集團須向政府支付土地款並拆除現有樓宇及其他架構物並於該土地上進行土地開發工程。該項目涉及於該土地上開發住宅與商業物業，該土地位於中國廣東省惠州市惠陽區淡水街道曇華路，面積為44,854平方米。

於本公告日期，儘管已委聘總承包商，但該項目尚未開始施工且於現階段僅進行前期工程，如該土地的拆卸工程、土地開發及土方工程。該土地的不動產權證書及建設用地規劃許可證乃分別於2020年4月28日及2020年7月6日取得。建議開發為配備零售商舖的高層公寓。

## 本集團收購目標公司的背景

由於本集團對該土地所處附近住宅物業市場持樂觀態度，並擬於該土地上開發住宅物業以供銷售，因此本集團透過賣方與獨立第三方（「前擁有人」）於2018年11月訂立股權轉讓協議以交易對價人民幣350,000,000元連同將由前擁有人支付的更改該土地的土地用途的土地款收購目標公司51%的股權，據此，本集團於2018年向前擁有人支付人民幣150,000,000元作為可退還按金，並於2019年10月進一步支付人民幣200,000,000元作為保證金按金，於本集團財務報表中記為收購目標公司已付按金。於2020年4月，賣方與前擁有人訂立上述股權轉讓協議的補充協議，據此，賣方將收購目標公司的全部股權，而非51%股權，且交易對價由人民幣350,000,000元變更為人民幣200,000,000元，惟賣方（而非前擁有人）將會負責就該土地涉及土地使用變更而支付土地款。收購目標公司隨後於2020年完成。由於已完成收購目標公司，故與此有關的按金已於本集團財務報表中計為對附屬公司的投資。

賣方亦於2019年9月29日與銀行訂立貸款協議（經日期為2020年4月9日及2020年5月7日之補充協議修訂），以貸款所得款項為收購目標公司提供資金及支付有關該土地的土地款，其已由股權質押及按揭作抵押。根據貸款協議，銀行應向賣方提供本金額最多為人民幣390,000,000元的定期貸款，期限為36個月。賣方可提前償還部分或全部貸款，惟須繳納提前還款罰款。

## 財務資料

下文載列目標公司的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(概約)	(概約)
營業額	—	—
稅前淨利潤／(虧損)	(1,739)	(2,349)
稅後淨利潤／(虧損)	(1,739)	(2,349)

目標公司於2020年9月30日的未經審核資產淨值約為人民幣49,942,000元。於2020年9月30日，目標公司的總資產主要指為該土地支付的土地款及該項目產生的逐步建設成本；而目標公司的總負債主要指與該項目有關的貿易及其他應付款項以及應付集團公司款項。

下文載列目標公司資產及負債主要項目(基於其於2020年9月30日的未經審核管理賬)：

於2020年  
9月30日  
人民幣千元  
(概約)

**選定資產：**

待售及在建物業(該項目) 596,546

**選定負債：**

貿易及其他應付款項 168,546

應付集團公司款項 334,828

貸款及其他借款 44,960

**總額及淨額：**

總資產 598,276

總負債 548,334

資產淨值 49,942

目標公司的貿易及其他應付款項主要包括就該土地拆除及土地開發工程而應付建築公司的未付款項及終止該項目現有總承包商的費用。

**建議出售事項的財務影響**

建議出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績、資產與負債將不再計入本集團的綜合財務報表。

待本公司核數師的審閱，建議出售事項預期將產生收益約人民幣170,000,000元(相等於約195,500,000港元)(稅前，如有)，經參考(i)淨交易對價約人民幣419,000,000元(即總交易對價約人民幣975,000,000元扣除(a)目標公司於2020年9月30日的負債人民幣548,000,000元，將由賣方透過使用部分交易對價所得款項結算，或獲本集團就目標公司所結欠本集團的款項豁免，作為完成的先決條件；(b)股權轉讓的交易費用及開支金額約人民幣1,000,000元；及(c)根據貸款協議提前償還貸款的罰款約人民幣7,000,000元)與(ii)賣方收購目標公司已付溢價人民幣199,000,000元(即本集團收購目標公司所支付的交易對價(人民幣200,000,000元)超出目標公司於本集團完成收購目標公司之日的資產淨值(約人民幣800,000元)的金額)及目標公司於2020年9月30日的資產淨值人民幣50,000,000元之差額計算。建議出售事項產生的實際損益將由本公司記錄入賬，視股權轉讓完成當日目標公司資產淨值的任何變動而定。

股東應注意，以上數字僅供說明。建議出售事項之實際收益可能與上述有所不同，將根據目標公司於完成日期之財務狀況及本集團之核數師於本集團綜合財務報表敲定後之審閱而釐定。

### 進行出售事項之理由及裨益

於收購目標公司時，由於本集團對該土地所處附近住宅物業市場持樂觀態度，因此本集團擬於該土地上發展住宅物業以供銷售。然而，考慮到COVID-19潛在的長期影響以及美國和中國之間的緊張關係(兩者均可能對中國經濟產生不利影響)，因此，本集團希望保持更強勁的現金流量以及整體穩健的財務狀況，更好地應對不確定的經濟前景。因此，由於本集團能夠為該項目物色買方且買方能夠就購買目標公司提供市價，本公司認為，建議出售事項為本集團提供變現並從其對該項目投資中獲利的機會。鑒於該項目仍在開發中，建議出售事項亦將有助於減少本集團的當前及未來債務，建議出售事項產生的所得款項亦將改善本集團的流動性，從而加強本集團的整體財務狀況。經計及該項目尚未開始施工及本集團將繼續專注於其在中國不同地區的其他房地產開發項目，本公司預期不會對本集團的營運產生任何重大不利影響。

董事認為，建議出售事項之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

## 所得款項用途

預期建議出售事項的所得款項總額(不包括將用於償還賣方結欠銀行用於支付賣方收購目標公司以及就土地支付部分土地款的貸款及償還目標公司負債以及目標公司與該項目有關的其他未償還應付款項的部分交易對價)將約為人民幣362,000,000元(相當於約416,300,000港元),而所得款項淨額(扣除相關交易成本及專業費用後)預計約為人民幣361,000,000元(相當於約415,150,000港元)。本集團擬將所得款項(i)約人民幣230,000,000元用於償還其貸款及借款;(ii)約人民幣80,000,000元用作本集團於河南省項目的初步開支;及(iii)用作本集團之一般營運資金。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條所計算有關建議出售事項的一項或多項適用百分比率超過75%,建議出售事項根據上市規則構成本公司的非常重大出售事項,須遵守申報、公告及股東批准規定。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會,以供股東考慮並酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

由於需要更多時間編製載入通函的資料,載有(其中包括)(i)建議出售事項的進一步詳情;(ii)上市規則規定的其他資料;(iii)該土地的估值報告;及(iv)有關召開股東特別大會的通告及有關股東特別大會的代表委任表格的通函,預期將於2020年11月30日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內,除非文義另有所指,否則下列詞彙將具有以下涵義:

「銀行」	指 華商銀行深圳分行
「董事會」	指 董事會
「通函」	指 本公司有關建議出售事項的通函

「本公司」	指	偉業控股有限公司，一間於新加坡註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：1570)
「交易對價」	指	買方將就建議出售事項將予支付的交易對價總額人民幣975,429,918.49元(相當於約1,121,744,406.26港元)
「股東特別大會」	指	本公司即將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易
「股權質押」	指	根據賣方與銀行於2020年4月9日訂立的股權質押協議，於本公告日期存續且就銷售股權向銀行作出的質押，作為貸款的抵押
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方、賣方擔保人及目標公司就建議出售事項訂立日期為2020年10月29日的股權轉讓協議
「託管賬戶」	指	買方將於股權轉讓協議日期後的兩個營業日內在銀行開設的託管賬戶
「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	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本集團董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的任何聯繫人並無關連(定義見上市規則)及獨立於彼等的個人或公司
「初始按金」	指	買方須支付的初始按金人民幣20,000,000元(相當於約23,000,000港元)
「臨時條件」	指	買方於支付初始按金後須達致的臨時條件

「該土地」	指	位於中國廣東省惠州市惠陽區淡水街道曇華路的一幅土地，面積為44,854平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	根據貸款協議銀行向賣方所提供約人民幣390,000,000元的貸款
「貸款協議」	指	銀行與賣方訂立日期為2019年9月29日的貸款協議(經日期為2020年4月9日及2020年5月7日的補充協議修訂)
「按揭」	指	根據目標公司與銀行於2020年5月7日訂立的按揭協議，於本公告日期存續且就該土地向銀行作出的按揭，作為貸款的抵押
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	目標公司於該土地上擬建的物業開發項目
「建議出售事項」	指	賣方向買方建議出售銷售股權
「買方」	指	東莞市中天薈景實業投資有限公司，一家於中國成立的公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	目標公司的全部股權
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	惠陽金利達物業管理有限公司，一間於中國成立的公司且於本公告日期為賣方的全資附屬公司
「有效收據」	指	與土地轉讓款、契稅、印花稅等有關的發票／收據，有關發票／收據均由稅務機關確認，蓋有發票蓋章，或屬真實有效
「賣方」	指	煒業控股(深圳)集團有限公司，一間於中國成立的公司且為本公司的間接全資附屬公司
「賣方擔保人」	指	海南宏基偉業房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司且為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

除另有指明外，於本公告內，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.15港元之匯率換算，僅供說明用途。此等換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此等匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
**偉業控股有限公司**  
 執行主席兼首席執行官  
**張偉**

香港，2020年10月29日

於本公告日期，執行董事為張偉及陳志勇；及獨立非執行董事為董心誠、林英鴻及劉寧。