

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，並明確表示概不就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的任何損失承擔任何責任。



## TRANSPORT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

**(載通國際控股有限公司)\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份編號：62)

### 主要及關連交易

#### 出售於TM Properties Investment Limited 的50%權益

於2020年11月9日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）、買方、本公司及SHKP訂立買賣協議，據此，(i)賣方同意出售而買方同意購買出售股份（佔TMPI全部已發行股本的50%）；及(ii)賣方同意轉讓而買方同意受讓出售貸款，總代價為港幣750,512,189.00元（可予調整）。

於完成後，賣方、買方、本公司、SHKP及TMPI將就發展安排訂立股東協議，據此，各訂約方將同意管理TMPI及發展該物業作寫字樓、商舖及服務用途（受限於獲得政府相關之批准）。工料測量師估計現時項目成本約為港幣5,800,000,000.00元，將由賣方及買方平均承擔。

由於SHKP為本公司的主要股東，持有本公司約39.7%的權益，而買方為SHKP的間接全資附屬公司，故根據上市規則，SHKP及買方為本公司的關連人士。由於出售事項及本集團根據該項目對項目成本估計所承擔的融資責任的其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則，買賣協議項下擬進行的交易預期構成本公司的一項主要交易及關連交易，並將須遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

一份載有（其中包括）買賣協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東的函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件及召開股東特別大會的通告的通函，預期將於2020年11月27日或之前寄發予股東。

股東及本公司有意投資者務請注意，完成及買賣協議及其項下擬進行的交易（包括但不限於簽訂股東協議）須待先決條件達成後方可作實（或獲豁免，如適用）（包括但不限於於股東特別大會上取得獨立股東的批准），因此出售事項及買賣協議及其項下擬進行的交易仍然有可能會或不會繼續進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

於2020年11月9日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）、買方、本公司及SHKP訂立買賣協議，據此，(i)賣方同意出售而買方同意購買出售股份（佔TMPI全部已發行股本的50%）；及(ii)賣方同意轉讓而買方同意受讓出售貸款，總代價為港幣750,512,189.00元（可予調整）。

## 買賣協議

### 日期

2020年11月9日

### 訂約方

1. 賣方：TM Properties Holdings Limited，本公司的間接全資附屬公司
2. 買方：Mega Odyssey Limited，SHKP的間接全資附屬公司
3. 本公司（作為賣方的擔保人）
4. SHKP（作為買方的擔保人）

## 主題事項

根據買賣協議的條款及條件，(i)賣方同意出售而買方同意購買出售股份（佔TMPI全部已發行股本的50%）；及(ii)賣方同意轉讓而買方同意受讓出售貸款。於完成後，TMPI將由賣方及買方分別擁有50%及50%。

## 代價及支付條款

買方就出售股份之出售及出售貸款之轉讓應支付予賣方的金額作為代價，將按下列方式分攤：-

- (i) 港幣39,974,613.00元，即備考賬目所示股東貸款的50%，作為出售貸款的代價；及
- (ii) 港幣710,537,576.00元，即資產淨值的50%，作為出售股份的代價。

買方將按下列方式支付代價：

- (i) 港幣75,051,218.90元，即代價的10%，已於買賣協議日期支付予賣方的律師（為利益相關方）；及
- (ii) 餘額港幣675,460,970.10元，即代價的90%，將於完成日期支付予賣方（或按賣方可能給予的指示支付予本公司的另一間附屬公司）。

如代價低於經調整代價，則買方應在交付完成賬目當日起計十(10)個營業日內，向賣方支付相等於有關差額的款項。如代價高於經調整代價，則賣方應在交付完成賬目當日起計十(10)個營業日內，向買方支付相等於有關差額的款項。

代價乃根據香港一名獨立估值師作出的估值並參照該物業於2020年9月10日的市值港幣1,500,000,000.00元，由賣方與買方經公平磋商後釐定。該物業的應佔價值在備考賬目及完成賬目內將為港幣1,500,000,000.00元。

## 先決條件

完成須待下列條件達成（或獲豁免（如適用））後，方可作實：

- (a) 於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行的交易取得獨立股東的批准；  
及
- (b) 賣方及本公司就買賣協議提供並無嚴重違反基本保證。

賣方應作出一切合理努力，在買賣協議日期後在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於2020年12月30日或訂約方可能書面協定的有關其他日期達成上述(a)段條件。

如上述任何條件並無於2020年12月30日或之前達成（除非獲買方豁免），則除非訂約方另行協定，否則買賣協議將自動終止。

## 完成

完成將於上文「先決條件」一節所載的最後一項先決條件達成（或獲豁免（如適用））當日起計第七(7)個營業日或賣方及買方可能書面協定的有關其他日期落實。

於完成後，TMPI將不再為本公司的附屬公司，但本公司將繼續間接擁有TMPI全部已發行股本的50%權益，而TMPI將不再以本公司之附屬公司於本公司的綜合財務報表中入賬。

## 表現擔保

本公司及SHKP各自加入作為買賣協議的訂約方，並分別擔保賣方及買方將妥為及準時地履行其各自在買賣協議、出售貸款轉讓及稅務契據項下的所有義務。

## 彌償

本公司及SHKP各自同意按要求，就賣方或買方（視情況而定）的任何義務因任何原因導致對賣方或買方（視情況而定）無效、可予撤銷或不可強制執行而招致的任何損失、責任或費用，向買方或賣方（視情況而定）作出彌償（並持續作出彌償）。損失、責任或費用的金額應等於買方或賣方（視情況而定）本來有權向

賣方或買方（視情況而定）追討的金額。

## 稅務彌償

賣方、買方、本公司及TMPI將於完成時簽立稅務契據，據此，賣方將按TMPI及／或買方的要求，就TMPI在完成時或之前或直至完成為止發生及招致的若干稅務責任，向TMPI及／或買方作出彌償並持續作出彌償。

## 股東協議

於完成後，賣方、買方、本公司、SHKP及TMPI將就管理TMPI及該項目訂立股東協議。股東協議的主要條款載列如下。

- (1) TMPI之董事數目將不會超過六(6)名。賣方及買方將各自提名最多三(3)名董事。
- (2) TMPI將向城市規劃委員會申請，以取得規劃許可；
- (3) TMPI將於取得規劃許可後，向政府申請租契修訂；
- (4) 只要買方（連同SHKP集團的其他成員公司）直接或間接實益擁有或控制TMPI不少於50%的全部已發行股份，TMPI將於股東協議日期後，在切實可行情況下盡快委任新鴻基地產代理有限公司（或SHKP不時提名的SHKP有關其他全資附屬公司）作為帶領該項目的項目管理人，並以建築成本的1%作為管理費（不包括專業費用及地價），並按照TMPI董事會可能批准及與項目管理人可能協定的有關其他條款作出；
- (5) 發展項目的主要建築合約將按TMPI董事會經諮詢項目管理人後決定的有關條款及有關方式授予信譽良好的合資格承建商；各訂約方同意SHKP的任何聯屬公司均將有權參與TMPI的任何投標程序，且項目管理人亦將有權委任發展項目的總承建商；
- (6) 只要買方（連同SHKP集團的其他成員公司）直接或間接實益擁有TMPI不少於50%的全部已發行股份，TMPI將委任新鴻基地產（銷售及租賃）代理有限公司（或SHKP不時提名的SHKP有關其他全資附屬公司）作為租賃代理，提供招租及牌照事宜的服務，而有關委任將收取的費用包括(a)新租約／牌照或重續租約／續領牌照的手續費，金額相當於各有關新租約／牌照或重續租約

／續領牌照的一個月租金／牌照費；及(b)招租／牌照申領管理費，為發展項目所有租約及牌照的每月租金／牌照費總額的3%，並按照TMPI董事會可能批准及與租賃代理可能協定的有關其他條款作出；

- (7) 只要買方（連同SHKP集團的其他成員公司）直接或間接實益擁有TMPI不少於50%的全部已發行股份，TMPI將委任SHKP不時提名的一間SHKP全資附屬公司作為物業管理人，負責在發展項目竣工後向TMPI提供物業管理服務，而有關委任的收費將按照相關時間香港當時的商業市場費用水平釐定，且項目的性質及規模將由TMPI董事會批准並與物業管理人協定，惟有關費用不得超過發展項目管理開支的10%，且委任將按照TMPI董事會可能批准及與物業管理人可能協定的有關其他條款作出；及
- (8) 本公司及SHKP將分別擔保賣方及買方會妥為及準時地履行其於股東協議下的義務。

### 項目成本及所得款項用途

現時估計項目成本約為港幣5,800,000,000.00元，將由賣方及買方平均承擔。本公司預期，本集團將支付的項目成本將以出售事項所得款項淨額及／或營運資金及／或本集團的銀行貸款撥付。

### 有關TMPI及該物業的資料

#### **TMPI**

TMPI為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有。TMPI主要從事物業租賃及投資，並持有該物業。

下表摘錄自TMPI經審核財務報表，截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度的若干財務資料以及於2019年12月31日的淨資產：



## 進行交易的理由及裨益

董事認為，重建該物業以透過出租寫字樓及零售空間來產生租金收入，符合本集團尋求多元化以開拓經常性收入來源的業務策略。若本集團獨力重建該物業，估計的項目成本將對本集團構成一筆龐大的財務支出。透過TMPI與買方以各佔一半權益的方式共同發展該物業，本集團在該發展項目的財務承擔將減少50%至一個較能負擔的數額。此外，SHKP是香港歷史悠久且具有領導地位的地產發展商。董事相信，與買方（SHKP的附屬公司）合作，將可使本集團受惠於(i) SHKP在該物業附近擁有的商用寫字樓及零售發展項目所產生的協同效應，及(ii) SHKP在商業物業設計、規劃、建造、市場推廣及出租方面的專業知識及經驗。

董事（不包括已獲委任為獨立董事委員會成員以就買賣協議及其項下擬進行的交易(包括出售事項及該項目)向獨立股東提供意見的獨立非執行董事，且其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後，於寄發予股東的通函內提出）認為，買賣協議的條款及其項下擬進行的交易(包括出售事項及該項目)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於SHKP為本公司的主要股東，間接持有本公司約39.7%的權益，而買方為SHKP的間接全資附屬公司，故根據上市規則，SHKP及買方為本公司的關連人士。由於出售事項及本集團根據該項目之項目成本估計所承擔的融資責任的其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則，買賣協議項下擬進行的交易預期構成本公司的一項主要交易及關連交易，並將遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。如有需要，本公司將於支付項目成本或該項目其他款項的實際總額時進行相關計算(包括但不限於根據上市規則第14.15(2)條)。



由於郭炳聯先生（SHKP的董事）因其於SHKP若干已發行股份中的權益而被視為於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此其替代董事在其缺席的情況下出席相關董事會會議時，就有關批准買賣協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。此外，梁乃鵬博士、李家祥博士及馮玉麟先生（為本公司及SHKP的董事）、張永銳博士（為本公司及SHKP若干附屬公司的董事），以及李鑾輝先生及龍甫鈞先生（為本公司董事及SHKP之全資附屬公司新鴻基地產代理有限公司僱員）亦就有關買賣協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，截至本公告日期，概無其他出席相關董事會會議的董事被視為於買賣協議或其項下擬進行的交易中持有任何重大利益。

股東特別大會將予召開並舉行，以供獨立股東審議並酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）買賣協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東的函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件及召開股東特別大會的通知的通函，預期將於2020年11月27日或之前寄發予股東。

股東及本公司有意投資者務請注意，完成及買賣協議及其項下擬進行的交易(包括但不限於簽訂股東協議)須待先決條件達成後方可作實（或獲豁免，如適用）(包括但不限於於股東特別大會上取得獨立股東的批准)，因此出售事項及買賣協議及其項下擬進行的交易仍然有可能會或不會繼續進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 釋義

「經調整代價」	相等於完成賬目所示最終資產淨值的50%及出售貸款的50%的合計金額
「聯繫人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	董事會
「營業日」	香港銀行開門辦理業務的日子，不包括星期六、星期日或公眾假期
「本公司」	Transport International Holdings Limited（載通國際控股有限公司*），一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份編號：62）
「完成」	根據買賣協議條款完成出售事項
「完成賬目」	TMPI於完成日期的經審核財務報表，當中應載列最終資產淨值的計算方法
「完成日期」	完成日期
「代價」	買方就轉讓出售股份及轉讓出售貸款應支付予賣方的代價，即港幣750,512,189.00元，可根據買賣協議的條款予以調整
「發展項目」	重建作寫字樓、商舖及服務用途的該物業（受限於獲得政府相關之批准）
「董事」	本公司董事
「出售事項」	賣方根據買賣協議的條款向買方出售出售股份及轉讓出售貸款

「最終資產淨值」	於完成賬目所示TMPI於完成日期的資產淨值金額
「政府」	香港特別行政區政府
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港元
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	董事會轄下的獨立董事委員會，成立目的為就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，由獨立非執行董事陳祖澤博士、廖柏偉教授及曾偉雄先生組成，彼等於買賣協議及／或其項下擬進行的交易中並無擁有任何重大權益
「獨立財務顧問」	浩德融資有限公司，本公司委任的獨立財務顧問，以就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	SHKP及其聯繫人以外的股東
「租契修訂」	向政府申請修訂政府租契或其他必要批准（當中可能包括毗鄰的政府土地），以獲准發展該物業作寫字樓、商舖及服務用途
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「資產淨值」	港幣1,421,075,152.00元，即備考賬目所載TMPI的資產淨值

「規劃許可」	發展該物業作寫字樓、商舖及服務用途的改劃許可及（如需要）規劃許可
「備考賬目」	TMPI於完成日期之備考財務狀況報表
「該項目」	與發展項目有關的項目，包括但不限於申請規劃許可及租契修訂、處理當中的所有規劃、行政及執行事宜以及發展項目的設計、興建、建造、建設、裝修及竣工
「項目成本」	該項目產生的所有成本及開支（包括但不限於(a)將經由相關當局評估的地價；(b)總建築成本，當中包括拆卸、地基、下部結構、上部結構、樓宇服務及裝修的成本；及(c)所有專業顧問的費用）
「項目管理人」	將由TMPI委任帶領該項目的項目管理人，其職責包括管理、主理及監察以下事宜（其中包括）：(i)委任專業顧問；及(ii)申請規劃許可、租契修訂及其他必要批准
「該物業」	在土地註冊處註冊為香港新界屯門建豐街1號屯門市地段第80號的土地及建築物
「買方」	Mega Odyssey Limited，一間於英國處女群島註冊成立的有限公司，為SHKP的間接全資附屬公司
「買賣協議」	賣方、買方、本公司及SHKP就出售事項所訂立日期為2020年11月9日的買賣協議

「出售貸款轉讓」	賣方（作為轉讓人）及買方（作為受讓人）將在完成時就轉讓出售貸款訂立的轉讓
「出售貸款」	50%的股東貸款
「出售股份」	一股TMPI已發行普通股，佔TMPI全部已發行股本的50%
「股東特別大會」	將予召開並舉行本公司的股東特別大會，以供獨立股東審議並酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「股東」	本公司股份的持有人
「股東協議」	賣方、買方、本公司、SHKP及TMPI將於完成日期就（其中包括）訂立的股東協議
「股東貸款」	TMPI欠賣方的貸款，該貸款為無抵押、免息並須按要求償還
「SHKP」	新鴻基地產發展有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股票代號：16）
「SHKP集團」	SHKP及其附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「稅務契據」	賣方、買方、本公司及TMPI將根據買賣協議訂立的契據，如本公告中「稅務彌償」一段所述

「TMPI」	TM Properties Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司
「賣方」	TM Properties Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	百分比

承董事會命  
公司秘書  
胡蓮娜

香港，2020年11月9日

於本公告日期，本公司的董事為：-

獨立非執行董事：

主席梁乃鵬博士太平紳士，GBS  
副主席陳祖澤博士太平紳士，GBS  
李家祥博士太平紳士，GBS, OBE  
廖柏偉教授太平紳士，SBS  
曾偉雄太平紳士，GBS, PDSM

非執行董事：

郭炳聯太平紳士（黃思麗女士為其替代董事）  
伍兆燦先生（伍穎梅女士為其替代董事）  
雷中元先生，M.H.  
雷禮權先生（高丰先生為其替代董事）  
伍穎梅太平紳士  
馮玉麟先生  
張永銳博士，BBS  
李鑾輝太平紳士  
龍甫鈞先生

執行董事：

董事總經理李澤昌先生

\*僅資識別之用