

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，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



PT INTERNATIONAL DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

保 德 國 際 發 展 企 業 有 限 公 司 *

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：372)

**有關認購
千洋投資有限公司65%股權之
非常重大收購事項**

認購事項

於二零二一年三月二十九日，認購人(即本公司之全資附屬公司)與目標公司及擔保人訂立認購協議，以按認購價(即贖回金額，為優先股之認購價200,000,000港元與直至完成日期止之應計金額(直至二零二一年三月三十一日止之應計金額預計約為3,825,000港元，僅供參考)之總和)認購668,571,429股目標公司之新普通股。根據認購價，每股認購股份之價格將為約0.3049港元。認購價將於完成時透過抵銷目標公司為贖回目標公司於二零一八年四月十六日向認購人發行之優先股應付之贖回金額支付。於完成後，認購人將持有目標公司經認購股份擴大後之全部已發行股份約65.0%，而目標公司發行之所有優先股將已獲悉數贖回。

上市規則之涵義

由於根據上市規則計算有關認購協議及其項下擬進行之交易之其中一項適用百分比率超過100%，故認購事項構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

* 僅供識別

一般事項

股東特別大會將予召開及舉行，以供股東審議及酌情批准(其中包括)認購協議及其項下擬進行之交易。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於認購事項中擁有有別於其他股東之重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)認購協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)本集團之財務資料及其他資料；(iii)目標集團之財務資料及其他資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)目標集團之估值報告；及(vi)股東特別大會通告連同股東特別大會適用之代表委任表格之通函，預期將於二零二一年六月三十日或之前寄發予股東，當中已考慮編製將載入通函之上述資料所需之時間。

完成須待認購協議所載之先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)後，方可作實，而認購事項未必一定會進行至完成為止。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

茲提述本公司日期分別為(i)二零一八年四月十六日之公佈，內容有關認購人認購優先股；(ii)二零二零年四月十六日之公佈，內容有關(其中包括)可能收購目標公司之股權；及(iii)二零二零年十一月九日之公佈，內容有關延長優先股之贖回日期。董事會欣然宣佈，於二零二一年三月二十九日，認購人(即本公司之全資附屬公司)與目標公司及擔保人訂立認購協議，以按認購價(即贖回金額，為優先股之認購價200,000,000港元與直至完成日期止之應計金額(直至二零二一年三月三十一日止之應計金額預計約為3,825,000港元，僅供參考)之總和)認購668,571,429股目標公司之新普通股。根據認購價，每股認購股份之價格將為約0.3049港元。認購價將於完成時透過抵銷目標公司為贖回目標公司於二零一八年四月十六日向認購人發行之優先股應付之贖回金額支付。於完成後，認購人將持有目標公司經認購股份擴大後之全部已發行股份約65.0%，而目標公司發行之所有優先股將已獲悉數贖回。

認購協議

認購協議之主要條款載列如下：

日期

二零二一年三月二十九日(聯交所交易時段後)

訂約方

- (i) 認購人(作為認購股份之認購人)；
- (ii) 目標公司(作為認購股份之發行人)；及
- (iii) 朱先生(目標公司之最終實益擁有人，擔任擔保人，以就目標公司妥為且依時履行認購協議項下之責任進行擔保)。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標公司及其最終實益擁有人(即擔保人)均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

標的事項

根據認購協議，目標公司已有條件同意配發及發行而認購人已有條件同意認購認購股份，相當於於本公佈日期目標公司全部已發行普通股約185.7%以及經配發及發行認購股份擴大後之目標公司全部已發行普通股約65.0%。於完成後，目標公司將分別由本集團及朱先生持有約65.0%及約35.0%。

目標集團更多資料載於下文「有關目標集團之資料」一節。

認購價

根據認購協議，認購價(相當於贖回金額)將於完成時透過抵銷目標公司為贖回目標公司於二零一八年四月十六日向認購人發行之優先股應付之贖回金額支付。

認購價乃由本公司、目標公司及擔保人根據以下各項經公平磋商後釐定：(i) 經參考目標公司之管理賬目，本公司委聘之獨立估值師(「估值師」)對目標公司於二零二一年二月二十八日的初步估值約為476,700,000港元；及(ii) 目標集團於二零二零年六月三十日之未經審核資產淨值約261,800,000港元。初步估值及約65.0% 股權應佔資產淨值分別約為309,900,000港元及約170,200,000港元。

於完成後，優先股將獲悉數贖回而目標公司並無其他已發行優先股。

董事(包括獨立非執行董事)經考慮目標集團之估值(誠如下文所詳述)後認為，認購價屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

估值基準及方法

目標公司為一間投資控股公司。目標公司之主要資產為其於中國附屬公司之75%股權，而中國附屬公司主要於中國廣西省從事石化品碼頭建設與營運以及倉儲服務。

對目標集團作出估值時，估值師採用了市場法下之指引公眾公司法。於達致此決定時，估值師及本公司已考慮若干方法，包括市場法、成本法及收入法。成本法被視為不適宜對目標集團作出估值，原因是成本法不會直接納入有關由中國附屬公司貢獻之經濟利益之資料。收入法亦被視為不適合，原因是此方法需要就一段長時間作出主觀假設，而結果可能極容易受若干輸入數據所影響。因此，估值師在對目標集團作出估值時採用了市場法，由於市場法採用公開可得之輸入收據，故於應用時能加入客觀性。

在對目標集團作出估值時，估值師認為企業價值對資產總值倍數(「**企業價值／資產總值倍數**」)乃最為適合之基準倍數，原因是該倍數普遍用於資產密集行業，加上中國附屬公司之盈利能力及價值主要歸因於可令中國附屬公司產生未來經濟利益之物業、廠房及設備之規模及數量。企業價值／資產總值倍數乃按於估值日期之企業價值除以於(或接近)估值日期之資產總值計算。企業價值其後經現金、非營運資產及非營運負債調整，以得出目標集團之市值。

根據市場法，按照篩選標準識別出可資比較公司名單，包括(i)可資比較公司須於中國從事以原油及液體化工品為重心之港口營運及倉儲服務；(ii)可資比較公司可透過於彭博上搜尋找到；(iii)可資比較公司為上市公司；及(iv)有關可資比較公司之數據為可得而且充足，包括其於估值日期之市值、企業價值及資產總值。根據以上篩選標準，估值師識別出四間估值師認為屬公平且具代表性之可資比較公司。

先決條件

認購事項之完成須待下列先決條件獲達成或(如適用)獲豁免後，方可作實：

- (i) 在適用情況下，批准認購協議及其項下擬進行之交易(包括新股東協議)之股東(不包括根據上市規則或適用法律、規則及條例須放棄投票之股東(如有))於為遵守上市規則規定就此目的而將予召開之股東大會上通過必要決議案；
- (ii) 目標公司於認購協議項下作出之各項聲明、保證及承諾於認購協議日期在所有重大方面均屬真實準確且無誤導成份，並於完成時在所有重大方面仍屬真實準確且無誤導成份；及
- (iii) 概無發生已經或合理預期會對中國附屬公司或目標集團之整體財務狀況、前景、盈利、業務、營運、財產、負債、承諾或資產造成重大不利影響之狀況或事實之變動、影響、事件、發生或發展(可由認購人全權酌情決定)。

目標公司及認購人均不可豁免上述第(i)項先決條件。在無損其於認購協議項下之任何權利及補救措施之情況下，認購人可隨時酌情豁免全部或部分任何其他先決條件。

倘任何先決條件未能於二零二一年八月二十九日(即認購協議日期起計六個月屆滿當日，或本公司與認購人可能書面同意之其他日期)或之前獲達成及/或第(ii)及(iii)項先決條件直至完成日期仍未獲達成且未獲(如適用)認購人豁免，則認購協議將告自動終止，而訂約方概不得根據認購協議向其他訂約方提出任何申索(惟先前違反者則除外)。

完成

受第(ii)及(iii)項先決條件仍獲達成之規限下，完成須於上文所載第(i)項先決條件獲達成當日後第三個營業日(或目標公司與認購人可能書面同意之其他日期及時間)發生。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。故此，目標集團之財務業績、資產與負債將併入本集團之賬目內。

終止管理協議

茲提述本公司日期為二零二零年十一月九日之自願公佈，內容有關(其中包括)訂立管理協議。根據管理協議，本集團透過保德投資(或透過本集團其他成員公司，如適用)須盡最大努力向目標集團提供顧問、管理及行政服務。有關管理協議之詳情，請參閱上述公佈。

於完成時，本集團將成為目標集團之控股股東，根據管理協議之條款因而觸發終止條款。本集團將適時向目標集團發出書面通知以終止管理協議。

新股東協議

於完成時，目標公司、認購人及擔保人將訂立新股東協議，以取代日期為二零一八年四月十六日之現有股東協議，新股東協議將規管認購人及擔保人與就彼等各自於目標公司之股權以及目標集團自完成日期起之營運及管理之有關權利及責任。新股東協議之主要條文如下載列。

董事：

目標公司之董事人數上限須為七名，其中五名須由認購人提名及委任，而在擔保人於目標公司之股權不低於30%之情況下，另外兩名則由擔保人提名。

目標公司附屬公司之所有目標公司有權提名之董事及其他高級職員須由認購人提名及委任。

股份轉讓： 倘目標公司之股東有意向第三方出售其於目標公司之權益，則其他股東有權享有優先購買權，按與第三方所提供之相同條款購買轉讓股東擬出售之目標公司全部(但不得為部分)普通股及提供予目標公司股東貸款。倘認購人為售股股東而其他股東未有行使其優先購買權，則認購人有權要求其他股東根據相同條款及條件向建議買方出售其於目標公司之全部普通股。

有關目標集團之資料

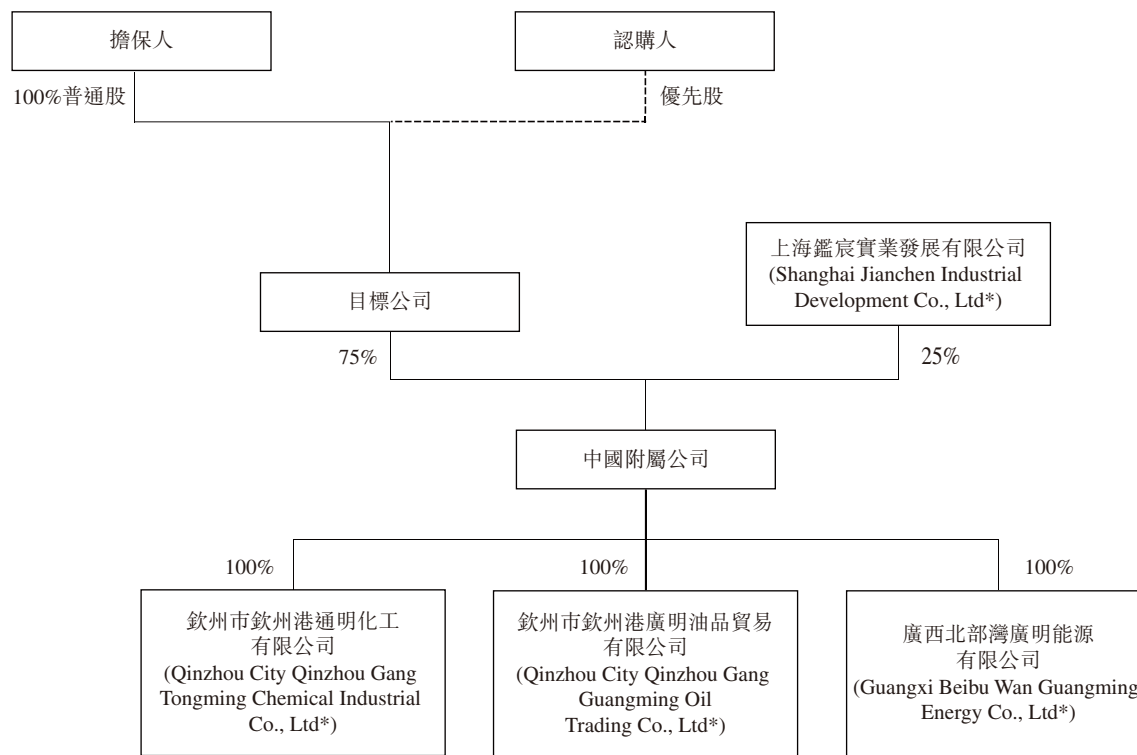
目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其全部投票股權於完成前由擔保人全資實益擁有。目標公司持有中國附屬公司之75%股權，該附屬公司主要從事提供石化港口及倉儲服務以及港口相關服務，位於中國西南部之策略性位置。中國附屬公司餘下25%股權由上海鑑宸實業發展有限公司(由京港聯興(北京)國際貿易發展有限公司(「京港聯興」)全資擁有)持有。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，京港聯興及其最終實益擁有人(即常彬先生及嚴俊先生)為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

中國附屬公司於一九九五年三月成立。其主要透過於中國廣西省欽州港金谷區鷹嶺作業區(「欽州港」)經營碼頭(「碼頭」)從事處理及儲存液體危險品(如汽油、柴油、混合芳烴及燃油)業務。其持有經營碼頭所需之牌照及許可證，包括港口經營許可證及港口危險貨物作業附證。就董事所深知、盡悉及確信，欽州港為鄰近南亞國際航運中心廣西石油化工(欽州)產業園區(「石油化工(欽州)產業園區」)其中一個最為繁忙之深水港口，而石油化工(欽州)產業園區為華南中部頂尖石油化工園區之一。

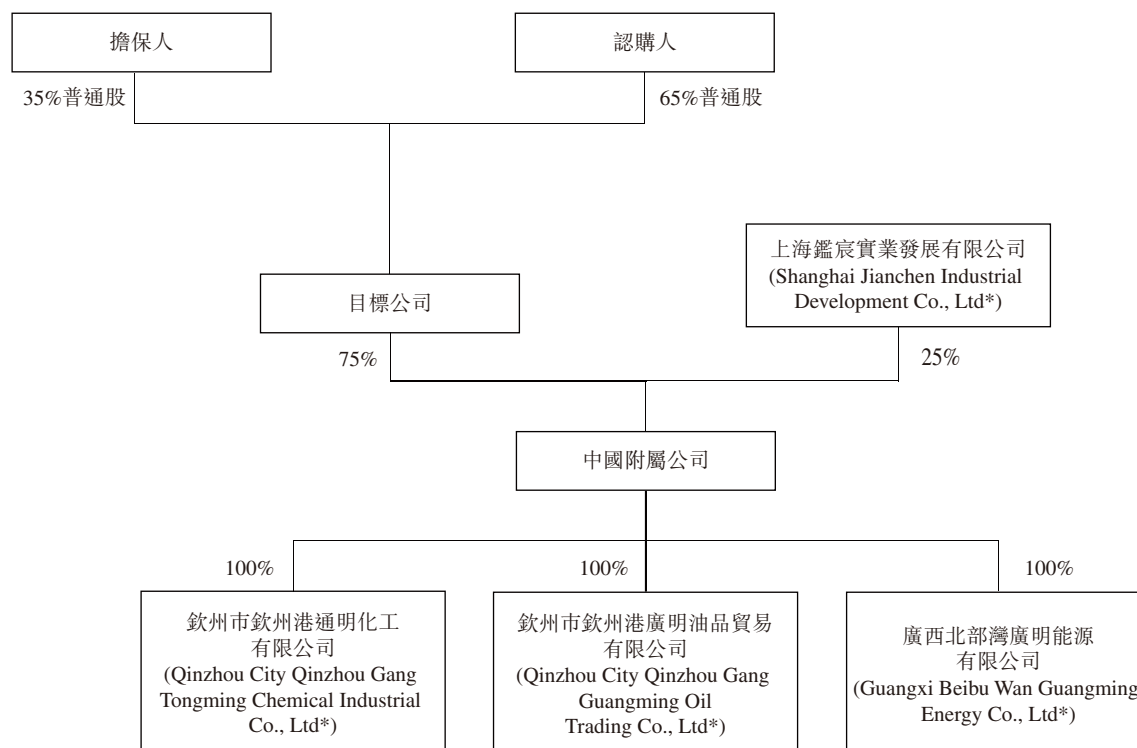
中國附屬公司亦擁有下列三間於中國成立之公司，即欽州市欽州港通明化工有限公司(於二零一八年四月前主要從事石油化工產品貿易)、廣西北部灣廣明能源有限公司及欽州市欽州港廣明油品貿易有限公司各100%股權。該等公司於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度並無業務。

以下載列目標集團(i)於本公佈日期；及(ii)於緊隨完成後之持股架構：

(i) 於本公佈日期



(ii) 緊隨完成後



碼頭

碼頭位於廣西之策略性位置，以受惠於「一帶一路」倡議。廣西為連接東盟國家之國際走廊，以及促進西南及中南部地區發展之策略性支柱。其透過鐵路(而非透過廣東)連接中亞及東南亞，以致大幅節省成本。其亦直接連接中國國家鐵路網絡，由中國經中亞前往歐洲僅需15至18天，為海路所需時間一半。貨運列車從碼頭出發以每小時80公里之速度行駛，分別可以7.5小時、11小時、13小時及16小時抵達廣州、昆明、重慶及武漢，可作為參考。碼頭亦為區內其中一個重要港口，經海路可迅速前往南亞各國。船舶從碼頭出發以每小時16節之速度航行，分別可以半天、四至四天半、八至九天抵達越南海防港口、新加坡及泰國，以及斯里蘭卡及孟加拉，可作為參考。

受惠於中國四通八達之鐵路系統，目標集團之業務範圍不僅覆蓋廣西，還有廣東、四川、雲南及貴州等其他省份。根據國家統計局發佈之統計數據，二零一九年上述省份之總人口超過330,000,000人，幾乎是中國總人口四分之一。

碼頭目前位於中國廣西省欽州鷹嶺南側一個設有停泊量達50,000載重噸之泊位(「新泊位」)(自二零二零年九月起一直全面運行)，並備有29個儲油罐。新泊位就每年處理約2,000,000噸石油化工及能源產品而設。

於新泊位投入運作前，碼頭依靠容量達12,000載重噸之原有泊位運作。原有泊位之拆卸工程於二零二零年十月展開，預計將於二零二一年四月中旬前竣工，以擴大容量至50,000載重噸。該泊位就每年處理超過2,000,000噸能源產品而設。第二個泊位之設計經已落實，並已提交當地政府審批。預計有關設計將於二零二一年四月底前獲當地政府批准，而目標集團將於二零二一年五月前將就興建第二泊位進行招標。管理層預期，第二泊位於中標後興建期將耗時約18至24個月，而第二泊位之預期竣工日期則為二零二三年六月左右。目標集團已取得充裕銀行融資以撥付興建第二泊位，因此本集團將毋需就此作出任何額外注資。

29個儲油罐當中，23個總容量為333,700立方米之儲油罐已全面投入運作。其餘六個新建儲油罐現由當地政府進行檢驗。其中四個總容量為200,000立方米之新油罐專門用作存放涉及存儲價格較高之原油，而另外兩個總容量為100,000立方米之新油罐則專門用作存放石油化工產品。管理層預期檢驗工作將於二零二一年四月底或二零二一年五月初前完成，而新增儲油罐將於檢驗完成時隨即投入運作。屆時，目標集團將能夠提供29個倉儲容量合共約633,700立方米石油化工及能源產品之儲油罐。預計此29個儲油罐每年可處理超過3,000,000噸石油化工及能源產品。

財務資料

根據目標集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核管理賬目，目標集團之若干主要財務資料載列如下：

百萬港元 (未經審核)	截至		截至
	十二月三十一日止年度		六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
收入	52.2	37.4	37.6
毛(損)／毛利	(12.6)	(17.4)	7.1
其他收入、其他(虧損)／收益	(10.1)	130.3	3.6
除稅前及除稅後(虧損)／溢利	(71.2)	80.0	0.6
百萬港元 (未經審核)	於十二月三十一日	於六月三十日	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
資產總值	1,313.9	1,354.4	1,276.2
負債總額	1,103.4	1,069.4	1,014.4
資產淨值	210.6	285.0	261.8

上述目標集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度之綜合財務資料有待審核，因此可能與將載入通函之目標集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之會計師報告所載者有所不同。

目標集團之收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約52,200,000港元減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度約37,400,000港元，減少約28.4%。就董事所深知、盡悉及確信，有關減少乃主要由於維修及保養儲油罐及鐵路系統導致港口區於二零一八年四月至二零一九年九月暫停運作。由於鐵路系統為連接國家鐵路網絡港口區之石油化工產品主要運輸方式，因此中國附屬公司於維修及保養期間僅可以卡車運輸石油化工產品，此舉大幅降低運輸效率並因此對目標集團之整體收入造成不利影響。

目標集團之毛損由截至二零一八年十二月三十一日止年度約12,600,000港元下跌至截至二零一九年十二月三十一日止年度約17,400,000港元。下跌乃主要由於(i)買賣石油化工產品產生之收入減少；及(ii)目標集團之港口設施折舊等固定成本及維持石化港口及倉儲設施運作之固定營運開支所致，此乃由於該等成本及開支不會按目標集團之業務活動量之比例下降。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團之除稅後虧損約為71,200,000港元，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度則將虧損轉為純利約80,000,000港元。有關上升乃由於其他收入約130,300,000港元，其他收入主要來自截至二零一九年十二月三十一日止年度確認向中國政府出售目標集團所持土地之一次性出售收益。撇除上述其他收入後，目標集團之除稅後虧損淨額將約為50,300,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之虧損淨額減少約20,900,000港元或約29.4%。

為協助目標集團提升其財務表現及擴大其業務規模，本集團於二零一八年四月委任執行董事葛侃寧先生(「葛先生」)、本集團中國業務總裁程民浩先生(「程先生」)及本集團財務總監陳葵女士(「陳女士」)加入目標集團。彼等分別擔任法定代表、總經理及財務部主管。葛先生、程先生及陳女士參與中國附屬公司之日常業務營運，具體而言是協助提升日常營運之管理系統、內部控制、財務控制及質量控制、透過密切監督執行情況促進基礎設施擴展計劃，以及透過實施有效之維修及保養協定提高儲油罐之使用率。因此，目標集團之財務表現已逐步提升。截至二零二零年六月三十日止六個月，目標集團錄得收入約37,600,000港元，高於截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年收入。截至二零二零年六月三十日止六個月，目標集團亦確認純利約600,000港元。扣除其他收入後，目標集團之虧損淨額由截至二零一九年十二月三十一日止年度約50,300,000港元大幅改善至截至二零二零年六月三十日止六個月約3,000,000港元。目標集團亦由截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得毛損約17,400,000港元轉虧為盈至截至二零二零年六月三十日止六個月之毛利約7,100,000港元。轉虧為盈乃主要由於以下各項：(i)營運效率提升造成油罐使用率上升，最終造成收入增加；及(ii)目標集團之直接應佔成本(主要包括(a)其石油儲存之折舊開支(屬固定成本)；及(b)相對穩定之直接勞工成本，並不會受目標集團開展之業務活動量而造成重大影響)。

於二零二零年六月三十日，目標集團之資產總值約為1,276,200,000港元，主要包括固定資產及在建工程約930,500,000港元、貿易及其他應收款項約175,400,000港元以及現金及銀行結餘約95,900,000港元；以及負債總額約為1,014,400,000港元，主要包括銀行及其他借款約707,900,000港元、按攤銷成本200,000,000港元計量之之優先股(須抵銷部分認購價)及其他應付款項約99,800,000港元。由於目標集團之營運倚重外部融資，因此目標集團於二零二零年六月三十日之資產淨值約為261,800,000港元。

未來展望

原油及柴油進口量增加

根據中華人民共和國海關總署發佈之統計數字，中國大陸原油(為主要能源產品)進口量由二零一七年每日8,400,000桶穩定增加至二零一九年每日10,100,000桶，並進一步增加至二零二零年每日10,850,000桶，複合年增長率約為8.9%。於二零一七年，中國內地之原油進口量超越美國進口量，並首次排名全球第一。中國大陸仍為最大之原油進口國，於二零二一年一月及二月每日進口約11,130,000桶原油。

鑒於中國內地對原油及柴油之需求日益增加以及碼頭之策略性位置，因此董事預期目標集團之財務表現將於未來數年繼續改善。

於廣西之固定資產投資

近年來，由於河北及東南沿海地區之環保政策，不少製造公司遷往廣西。根據廣西壯族自治區人民政府發佈之《2019年全區攻堅突破重點項目清單》，數百間來自不同行業(包括但不限於製造及基礎設施)之公司將於廣西設立生產線，總投資額最多約為人民幣1,500,000,000,000元(相當於約1,800,000,000,000港元)。根據國家統計局資料，於二零二零年首五個月，於廣西之固定資產投資較二零一九年同期增加超過20%。鑒於廣西之大量固定資產投資，預期目標集團所持泊位之吞吐量亦會實現高增長，以迎合建設及製造業對能源及石油化工產品之需求。

廣西與鄰近省份人口

由於石油化工產品廣泛應用於日常生活，例如汽車及飛機燃料以及生產塑材、化妝品及食品和藥物，因此石油化工產品之耗用量極大。誠如上文「有關目標集團之資料」一節中「碼頭」一段所述，受惠於中國四通八達之鐵路系統，目標集團不僅覆蓋廣西，還有廣東、四川、雲南及貴州等其他省份，涉及總人口超過330,000,000人，幾乎是中國總人口四分之一。考慮到石油化工及能源產品用途廣泛及廣西鄰近廣東、四川、雲南及貴州，目標集團將受惠於上述地區之稠密人口及經濟增長。

進行認購事項之理由及裨益

認購事項之背景

本集團以貫徹其物色具潛力投資項目之長遠策略，並透過主動參與管理本集團所投資公司或與各公司之管理層緊密聯繫以提高策略性投資之價值，繼續有策略地投資於(直接或間接)透過股權工具及債務融資、金融資產及證券，持有香港及韓國之上市公司，以及多家具優厚增長潛力之私人公司及基金投資組合之重大權益，從而從事商品貿易、化學品倉儲業務、提供管理服務、金融機構業務及貸款融資服務。

本集團一直發掘石油及石油化工行業之機遇，而董事會相信，有關行業將繼續為中國政府「一帶一路」倡議下推動增長之重要刺激因素。於二零一七年，經考慮中國經濟持續增長帶動對金屬產品之龐大市場需求，本集團已開展商品貿易業務。

由於有意涉足石油及石油化工業，本集團於二零一七年七月向擔保人(為目標公司之最終實益擁有人)墊付200,000,000港元之貸款融資(詳情於本公司日期為二零一七年七月二十日之公佈中披露)。於二零一八年四月，本集團透過動用償還上述貸款之所得款項(詳情於本公司日期為二零一八年四月十六日之公佈中披露)，按認購價200,000,000港元認購目標公司之優先股。每股優先股賦予本集團收取累計固定優先股息之權利，年利率為優先股認購價之2%。作為相關認購協議之條款，本集團獲授獨家權利(「**經修訂獨家權利**」)，於優先股發行日期起計直至全數支付贖回金額止期間(或可予延長)內購買目標公司全部或部分已發行普通股及目標公司結欠之全部或部分股東貸款或認購目標公司將予發行之新普通股。

為進一步整合本集團之商品貿易業務及墊付予一間綜合商品貿易公司，本集團亦已投資於Yangtze Prosperity Development Limited(最初於二零一八年為貸款方式，其後於二零一九年資本化為股權)，該公司於中國江蘇省洋口港正在興建營運化學品儲存之基礎設施)；及STX Corp(一間於二零一八年透過AFC Mercury基金於韓國證券交易所上市之公司，主要從事能源買賣、商品買賣、機器及發動機買賣，以及船務及物流業務)。

認購事項及於 Yangtze Prosperity Development Limited 及 STX Corp 之投資構成本集團有關確立本集團成為亞洲綜合商品貿易公司之業務策略之一部分。目標集團、Yangtze Prosperity Development Limited 及 STX Corp 之資產及資源促使本集團向其商品貿易業務之供應商及客戶提供倉儲及運輸服務之能力得以提升，並因而顯著加強本集團在商品買賣行業之商業地位及議價能力。

配合本集團之上游整合策略

董事會一直認為，投資港口相關業務仍為中國經濟增長之重要部分，且進一步相信石油化工行業將較傳統貨運碼頭產生更佳回報。因此，本集團決定有策略地由商品買賣供應鏈上移至於倉儲設施之中游投資(其為大型商品貿易公司通常擁有之中游資產)。

商品儲存有助商品市場在供求衝擊時恢復平衡，在經濟方面擔當重要角色。大部分全球最大之商品貿易公司擁有其自身之倉儲設施。貿易公司透過釋放或增加庫存並同時在期貨市場建立相抵持倉以賺取套利利潤，並透過維持自身設施之庫存取得競爭優勢。由於套利機遇一瞬即逝，取貨時即使有短暫延誤，代價可甚大。貿易公司將商品儲存於並非其擁有之設施無法或根本無法有效把握該等機遇，原因是商家需即時取得其資產以成功進行套利。因此，中游資產所有權之背後理念是，透過擁有該等資產可減低貿易公司未能及時取得其商品之風險(即交易成本)所帶來之經濟裨益。倉儲設施(尤其是石油化工倉儲設施)之所有權因嚴格之環保標準對成功買賣石油化工產品尤其重要，不僅提供較好之套利機遇，而且可為客戶帶來增值，原因是可減少彼等承受倉儲不足所產生之風險，而本集團通常將之合併為一項完整交易。由於該等倉儲設施須受嚴格之施工、安全規定及所有權所規限，因此其供應有限，尤其是中國大陸方面。

本集團商品貿易業務之協同效應

認購事項將讓本集團得以擴大其中游資產組合，並擁有位於中國之策略性位置之港口及倉儲設施。本集團致力通過以下各項優化本集團商品貿易業務與目標集團業務之間的協同效應：

- (i) 利用目標集團之倉儲設施降低交易成本，從而提升本集團向其客戶提供石油化工產品之價格競爭力。本集團擁有自身倉儲設施亦會較少受到交易及運輸所需時間及成本限制；
- (ii) 於目標集團之倉儲設施持有實際儲備作為存貨，以對沖價格風險及供求風險並提高套利機遇；及
- (iii) 憑藉透過目標集團及 Yangtze Prosperity Development Limited 有能力提供本集團所擁有之倉儲空間，接洽大型石油化工供應商及客戶。

認購事項亦會完善本集團有關商品貿易業務之上游及下游服務之整體鏈接。儘管本集團可於必要時利用 STX Corp 之艦隊向其客戶提供有保證及具競爭力之船務及物流服務，目標集團之泊位及倉儲設施卻可讓本集團向客戶保證提供石油化工及能源產品之裝卸及倉儲服務。根據經驗，本公司相信大型石油化工及能源產品供應商認為商品買賣公司保證可提供停泊、儲存及物流服務至關重要，原因是缺乏或未能保證提供任何上述服務或會導致重大虧損，因保持一艘滿載產品之船舶於海上之成本可能高達每日 800,000 美元(包括罰款)。因此，憑藉使用港口、倉儲設施及船舶之保證，本集團將更有利與大型石油化工及能源產品供應商磋商及開展業務。

碼頭之策略性位置

誠如上文「有關目標集團之資料」一節中「碼頭」一段所述，碼頭位於廣西之策略性位置，以受惠於中國政府推行之「一帶一路」倡議。具體而言，能源連接基礎設施是「一帶一路」倡議最重要之策略重點之一，將推動國內外石化港口及管道連接之規模擴充及需求。再者，中國政府之十三五規劃重點關注國家之能源安全，因此，有關(i)建設進口石油及天然氣之策略性走廊；及(ii)建設石油及天然氣存儲設施以提高容量及高峰節約能力之進展將會加快。碼頭之位置將受益於上述全球基礎設施發展策略及中國政府之國家政策。

廣西一站式石化港口及配套服務設施

碼頭全面配備一個容量達50,000載重噸之新泊位、29個倉儲容量合共約633,700立方米石油化工及能源產品之儲油罐、卡車裝卸站及鐵路裝卸碼頭，以提供綜合港口及港口相關服務，包括裝卸用於國際及國內貿易之集裝箱及貨物、船隻停泊及離泊服務、集裝箱於港口區內閘口檢驗及於港口之間的集裝箱運輸服務。預期興建容量達50,000載重噸之第二個泊位將於二零二三年六月前後竣工。

就董事所深知、盡悉及確信，中國附屬公司為於廣西以中外合營企業形式擁有石油化工碼頭及倉儲設施之唯一實體。認購事項為本集團帶來難得之寶貴機遇。

本集團對目標集團之深入了解

誠如上文「進行認購事項之理由及裨益」一節中「認購事項之背景」一段所述，為實現其商品貿易業務之上游整合策略，本集團於二零一七年七月有策略地向擔保人墊付200,000,000港元之貸款融資。於二零一八年四月，本集團動用上述貸款之還款所得款項認購優先股，並獲授經修訂獨家權利。為發掘中國能源行業之潛力，自二零一八年四月認購優先股以來，本集團已委派葛先生、程先生及陳女士參與中國附屬公司之業務營運。自上述本集團高級職員獲委任以來，彼等積極參與制定目標集團之業務策略、業務發展及日常營運，因此於中國經營石化港口及倉儲業務方面獲得豐富經驗及知識。具體而言，彼等於協助中國附屬公司方面付出龐大努力，當中包括提升日常營運之管理系統、內部控制、財務控制及品質控制以擴大業務規模、密切監督基礎設施擴展計劃之施工以加快進度及實施有效之維修及保養協定以提升儲油罐之使用率。彼等之成果有助近期已通過檢驗或現處於檢驗階段之新泊位及容量為300,000立方米之儲油罐得以竣工，以及目標集團之財務表現得以提升(誠如上文「有關目標集團之資料」一節所闡述)。自二零二零年十一月起，本集團亦訂立管理協議，賦予本集團對目標集團之直接管理控制權，讓本集團整個管理層團隊可進一步接觸及認識目標集團之資產。

此外，中國附屬公司總經理程先生持有中國國家安全生產監督管理局規定之危險化學品經營牌照，有關規定為法律(即《危險化學品經營許可證管理辦法》)對從事危險化學品業務之實體之主要負責人所施加之規定。該項發牌規定涉及出席與危險化學品處理及管理之相關法律及條例有關之必要培訓並通過考試。董事認為，本集團目前具備在中國石化港口及倉儲業務方面所需有關管理及營運專業知識。

鑒於上述高級職員獲調派至目標集團後，目標集團已完成基礎設施提升且財務表現好轉，因此董事認為，此時將優先股轉換為目標公司之大多數股權乃最佳時機，以實現其早於二零一七年制定之上游整合策略。

本集團並無進一步資本支出

認購事項將透過抵銷目標公司為贖回優先股而應付之贖回金額悉數結付。因此，其不會涉及本集團任何資本支出或外部借款，亦不會攤薄本公司現有股東之持股比例。

鑒於上文所述，董事認為，認購協議之條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且認購事項符合本公司及股東之整體利益。

認購事項之財務影響

緊隨完成後，目標集團將成為本公司之間接非全資附屬公司，而目標集團之財務業績、資產與負債將併入本集團之賬目。認購事項對本集團之財務影響之更多詳情將於通函中披露。

上市規則之涵義

由於有關認購事項之其中一項相關百分比率(定義見上市規則)超過100%，故認購事項構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

股東特別大會將予召開及舉行，以供股東審議及酌情批准(其中包括)認購協議及其項下擬進行之交易。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於認購事項中擁有有別於其他股東之重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)認購協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)本集團之財務資料及其他資料；(iii)目標集團之財務資料及其他資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)目標集團之估值報告；及(vi)股東特別大會通告連同股東特別大會適用之代表委任表格之通函，預期將於二零二零年六月三十日或之前寄發予股東，當中已考慮編製將載入通函之上述資料所需之時間。

完成須待認購協議所載之先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)後，方可作實，而認購事項未必一定會進行至完成為止。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「應計金額」	指	直至完成日期止之優先股所有應計未付股息
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行於其正常營業時段內在香港開門營業之日(星期六除外)
「通函」	指	本公司將根據上市規則規定向股東寄發有關認購事項之通函
「本公司」	指	保德國際發展企業有限公司(股份代號：372)，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
「完成」	指	根據認購協議之條款及條件完成認購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

「經擴大集團」	指	經目標集團擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」或「朱先生」	指	朱濱先生
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	保德投資與目標公司就保德投資(或透過本集團其他成員公司，如適用)向目標集團提供顧問、管理及行政服務訂立日期為二零二零年十一月九日之管理協議
「新股東協議」	指	認購人、擔保人及目標公司於完成後將訂立之目標公司股東協議
「一帶一路倡議」	指	中國政府推行的一項重要發展戰略，旨在促進國家之間的經濟合作
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國附屬公司」	指	廣西廣明碼頭倉儲有限公司，於中國成立之公司，其股權分別由目標公司及上海鑑宸實業發展有限公司擁有75%及25%
「優先股」	指	目標公司根據由目標公司、認購人及擔保人訂立日期為二零一八年四月十六日之認購協議向認購人發行之100股無投票權可贖回優先股，及各為一股「優先股」

「保德投資」	指	保德投資企業有限公司，為本公司之全資附屬公司，其於香港註冊成立為有限公司
「贖回金額」	指	優先股之認購價(即200,000,000港元)與應計金額之總和
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以審議及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易
「股東」	指	本公司已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	PT OBOR Financial Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「認購事項」	指	認購人擬根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	認購人、目標公司與擔保人就認購事項訂立日期為二零二一年三月二十九日之認購協議
「認購價」	指	認購人就認購股份應付之認購價，即相當於贖回金額之金額
「認購股份」	指	根據認購協議之條款及受其條件所規限下，認購人已同意認購而目標公司已同意配發及發行目標公司合共668,571,429股新普通股
「目標公司」	指	千洋投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括中國附屬公司

「立方米」	指	立方米
「載重噸」	指	載重噸，為衡量船舶能安全承載多少重量之計量單位。載重噸為貨物、燃油、淡水、壓艙水、供給、乘客及船員重量之總和，而該詞常用於指明船舶之最高容許載重量
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本公佈而言，採用之匯率為人民幣1.00元兌1.19港元進行貨幣換算(如適用)。有關匯率僅供說明用途，並不表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以按有關匯率兌換。

承董事會命
保德國際發展企業有限公司
 主席兼董事總經理
程民駿

香港，二零二一年三月二十九日

於本公佈日期，董事會成員包括五名執行董事程民駿先生(主席兼董事總經理)、蘇家樂先生、許微女士、楊劍庭先生及葛侃寧先生；以及三名獨立非執行董事任廣鎮先生、黃以信先生及林易彤先生。