

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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

## ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

### 中證國際有限公司

(前稱 *eForce Holdings Limited* 意科控股有限公司\*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：943)

- (1) 有關出售香港中證城市投資有限公司全部股權之  
非常重大出售事項；
- (2) 建議場外股份回購；
- (3) 申請清洗豁免；及
- (4) 特別交易

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

謹此提述本公司日期分別為二零二一年五月二十五日及二零二一年八月二十五日之公佈，內容有關本公司與香港匯金就本集團可能出售其於投資公司之權益予香港匯金訂立之諒解備忘錄及補充諒解備忘錄。於二零二一年九月二十四日(聯交所交易時段後)，傑盛國際、本公司、香港匯金及前海中證訂立出售協議以使出售事項生效。

## 背景

### 第一次收購事項

謹此提述本公司日期為二零一八年十二月二十一日之通函及本公司日期為二零一九年一月二日之公佈。於二零一八年九月十四日，傑盛國際(本公司之直接全資附屬公司)與前海中證訂立第一份收購協議，據此，傑盛國際同意收購及前海中證同意出售或促使出售投資公司之全部已發行股本，投資公司主要於中國河北省灤平縣從事一級土地開發。根據第一次收購協議之條款，傑盛國際完成第一次收購事項以向香港匯金(前海中證促成之賣方)收購投資公司，最終代價為人民幣517,026,686元(已根據第一份收購協議之條款予以調整)。有關代價已由傑盛國際支付，當中(i)人民幣257,026,686元以現金；及(ii)人民幣260,000,000元由本公司向香港匯金配發及發行第一次收購代價股份(即1,938,248,881股股份)之方式支付。

### 第二次收購事項

謹此提述本公司日期為二零一九年九月十八日之通函及本公司日期為二零二零年三月十九日之公佈。於二零一九年七月六日，瑞豐、前海中證、華騰、東莞項目公司及南京項目公司訂立第二份收購協議，據此，瑞豐同意收購及前海中證同意出售華騰之全部股權，代價為人民幣200,000,000元。上述代價已由本公司於第二份收購協議完成後向前海中證發行承兌票據支付，有關承兌票據於本公佈日期仍未償還，並須受出售協議之條款所規限，於下文進一步闡述。於第二次收購事項完成時，東莞項目公司及南京項目公司分別主要從事位於中國東莞市及南京市之物業發展項目。

### 出售事項

出售集團主要從事(i)中國河北省灤平縣一級土地開發；及(ii)位於中國南京市及東莞市之物業發展項目。

於二零二一年九月二十四日(交易時段後)，本公司、傑盛國際(作為賣方)、香港匯金(作為買方)及前海中證簽訂出售協議，主要條款載列如下：

- (i) 傑盛國際同意向香港匯金出售其於投資公司所持有之全部股權，即銷售股份；
- (ii) 作為傑盛國際同意出售銷售股份之代價，香港匯金及／或前海中證及／或前海中證促使之人士(視情況而定)將於完成日期以現金付款及以實物形式支付予傑盛國際，載列如下：
  - (a) 香港匯金以現金向傑盛國際支付308,432,023港元；
  - (b) 前海中證轉讓承兌票據人民幣200,000,000元(相當於約240,000,000港元)予本公司(作為傑盛國際之代名人)以供註銷及抵銷；及
  - (c) 金石及中證投資(由香港匯金及前海中證促使)向本公司(作為傑盛國際之代名人)轉讓第一次收購代價股份。(第一次收購代價股份佔本公司現有已發行股份總數約18.08%)；及
- (iii) 本集團提供予出售集團於出售協議日期尚未償還本金總額約139,000,000港元之出售集團貸款(如下文進一步闡述)，及截至還款日期之應計利息須於完成日期起計兩個月內償付。於二零二一年八月三十一日，未付利息金額為17,097,000港元。

於完成後，投資公司將不再為本公司之附屬公司，而出售集團旗下成員公司之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。而前海中證、金石、中證投資、香港匯金及／或彼等之聯繫人將不再持有任何第一次收購代價股份或承兌票據。

緊隨完成後，傑盛國際與本公司將按集團綜合基準抵銷或以其他方式對銷及註銷承兌票據，而本公司將遵守適用法例、規則及規例之規定購回及註銷第一次收購代價股份(作為本公司進行之股份回購，將於下文詳述)。

所得款項現金淨額（扣除出售事項之相關開支7,500,000港元後）估計為300,932,023港元。根據出售協議之條款，本金總額為139,099,000港元之出售集團貸款將於完成日期起計兩個月內償還予本公司。本公司擬按下列方式動用所得款項現金淨額共440,031,023港元（不包括將與出售集團貸款本金額一併償還之應計利息），當中(i)250,000,000港元用於償還本公司結欠Lim先生（主要股東兼非執行董事）之公司債務，詳情載於下文；(ii)110,000,000港元用於發展本集團之保健及家庭用品業務；(iii)20,000,000港元用於償還餘下集團之部分借貸；及(iv)餘額60,031,023港元用於一般營運資金或償付公司債務之未付應計利息。本公司就出售集團貸款應付之應計利息將予收取之金額將用作餘下集團之一般營運資金。

於完成後，餘下集團將主要從事製造及銷售保健及家庭用品、放債業務及煤礦開採業務。

### **監管規定**

#### **回購守則**

根據回購守則，股份回購將構成本公司進行之場外股份回購。本公司將根據回購守則規則2向執行人員申請批准股份回購。倘執行人員給予批准，一般將待（其中包括）獨立股東親身或委任代表出席就該等目的舉行之本公司股東大會並投票，而按股數投票最少75%票數批准股份回購後，方可作實。

## 收購守則

### 申請清洗豁免

於本公佈日期，梁先生持有合共4,233,534,364股股份，相當於本公司已發行股本約39.48%。假設於本公佈日期起直至本公司進行股份回購前完成期間，梁先生之股權及本公司已發行股本將並無變動，於緊隨進行股份回購後，已發行股份數目將由10,721,666,832股減少至8,783,417,951股。因此，梁先生之持股百分比將由股份回購前之39.48%增加至股份回購後約48.20%。就此，梁先生將根據收購守則規則26有責任就全部股份(梁先生已擁有或同意將予收購者除外)提出全面收購建議。梁先生將根據收購守則規則26之豁免註釋1向執行人員申請豁免其因本公司進行股份回購所產生就股份提出全面收購建議之責任。倘執行人員批准，清洗豁免將待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票最少75%票數批准後，方可作實。

### 特別交易

由於公司債務償還事項並未能擴展至所有其他股東，故公司債務償還事項將構成收購守則規則25項下之「特別交易」，並須待根據收購守則規則25註釋5取得執行人員批准後方可作實。執行人員通常會批准特別交易，惟須符合以下條件：(i)獨立財務顧問於其公開發表的意見中表示特別交易之條款屬公平合理；及(ii)特別交易於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准。本公司將根據收購守則規則25註釋5向執行人員申請批准特別交易。

## 上市規則

### 非常重大出售事項及關連交易

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之其中一項適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。

由於前海中證、中證投資及金石將根據出售協議擬於完成後轉讓第一次收購代價股份予本公司(作為傑盛國際之代名人)之隨後安排，出售事項亦構成本公司之關連交易。第一次收購代價股份現時由中證投資及金石分別持有1,259,861,773股股份及678,387,108股股份(相當於本公司已發行股本約11.75%及6.33%)。中證投資為主要股東，因此根據上市規則為本公司之關連人士。由於根據出售協議擬進行之交易涉及(其中包括)前海中證促使中證投資及金石向本公司(作為傑盛國際之代名人)轉讓第一次收購代價股份(有關轉讓將受本公司進行股份回購所規限)，根據上市規則第14A.20(1)(b)條，前海中證被視為本公司之「被視為關連人士」。根據上市規則，由於出售協議構成本公司之非常重大出售事項及關連交易，因此須遵守上市規則第14及14A章項下之申報及公佈規定以及獨立股東於股東特別大會上以按股數投票最少50%票數批准。

#### 董事權益聲明

由於(i)本公司執行董事兼主席梁先生之股權將於完成後因股份回購而由約39.48%增加至約48.20%，而其將向執行人員申請清洗豁免；(ii)執行董事邱先生擁有深圳軒鑫之90%股權，而該公司則持有前海中證之46.15%實際權益；及(iii)執行董事高愈湘先生為中信証券(金石之直接控股公司)之高級管理層成員，而該等交易涉及(其中包括)中證投資及金石(由前海中證所促使)向本公司(作為傑盛國際之代名人)轉讓第一次收購代價股份；及(iv)出售事項之部份所得款項將用於償還公司債務予非執行董事Lim先生，梁先生、邱先生、高先生及Lim先生被視為於出售協議及該等交易中擁有重大利益，並已於董事會會議上就批准出售協議及該等交易放棄投票。除梁先生、邱先生、高先生及Lim先生外，概無其他董事須就批准上述事項於董事會會議上放棄投票。

## 一般事項

根據收購守則規則2.1，由全體非執行董事組成之獨立董事委員會將予成立，以就該等交易之條款是否公平合理向獨立股東提供推薦建議。然而，由於Lim先生於特別交易中擁有利益，儘管其為非執行董事，彼被視為於參與獨立董事委員會時存在利益衝突。因此，本公司已根據收購守則及上市規則成立僅由全體獨立非執行董事（即侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生，彼等於該等交易中並無擁有直接或間接權益）組成之獨立董事委員會，以就出售協議之條款、股份回購、清洗豁免及特別交易向獨立股東提供推薦建議。浩德融資有限公司已於獨立董事委員會批准後獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准出售協議、股份回購、清洗豁免及特別交易。根據回購守則、收購守則及上市規則之規定，(i)梁先生及其一致行動人士；及(ii) Lim先生、金石及中證投資及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。除上述各方外，據董事作出合理查詢後深知、盡悉及確信，概無其他股東須就批准出售協議、股份回購、清洗豁免及特別交易之決議案放棄投票。

一份載有，其中包括，(i)該等交易之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就出售協議、股份回購、清洗豁免及特別交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)出售集團及餘下集團之財務資料；(v)出售集團之估值報告；及(vi)股東特別大會通告之通函，預期將於二零二一年十月二十九日或之前寄發予股東。根據收購守則規則8.2，上述通函須於本公佈日期起計21日內刊發。然而，由於需要更多時間編製將載於通函內之資料，本公司將尋求執行人員批准延遲通函之寄發時間。本公司將於適當時候另行刊發公佈。

## 背景

### 第一次收購事項

謹此提述本公司日期為二零一八年十二月二十一日之通函及本公司日期為二零一九年一月二日之公佈。於二零一八年九月十四日，傑盛國際(本公司之直接全資附屬公司)與前海中證訂立第一份收購協議。根據第一份收購協議之條款，前海中證已促使香港匯金出售投資公司之全部已發行股本，最終代價為人民幣517,026,686元(已根據第一份收購協議之條款予以調整)(即第一次收購事項)。

於完成第一次收購事項之前及之後，投資公司主要於中國河北省灤平縣從事一級土地開發業務。

第一次收購事項之最終代價人民幣517,026,686元(已根據第一份收購協議之條款予以調整)已以下列方式支付：(i)人民幣257,026,686元(已根據第一份收購協議之條款予以調整)由傑盛國際以現金支付予前海中證；及(ii)人民幣260,000,000元由本公司按發行價每股股份0.154港元配發及發行1,938,248,881股第一次收購代價股份予前海中證。第一次收購代價股份相當於經配發及發行第一次收購代價股份擴大後之本公司當時已發行股本約18.08%。於第一次收購事項完成日期(即二零一九年一月二十一日)已根據第一份收購協議之條款支付代價之現金部份以及配發及發行第一次收購代價股份予前海中證。

### *前海中證其後買賣第一次收購代價股份*

根據香港匯金及前海中證所提供之資料及據董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，於第一次收購事項及第二次收購事項之關鍵時間，(i)香港匯金由前海中證間接全資擁有；及(ii)前海中證則分別由金石實益擁有35%、天基南聯實益擁有25%、銀信中久實益擁有20%及中采世紀實益擁有20%。



於二零一九年十月，前海中證及其當時之股東決定以實物形式按於前海中證當時之股東（即金石、天基南聯、銀信中久及中采世紀）於前海中證之持股比例分派第一次收購代價股份予前海中證當時之股東，惟作出有關安排後，第一次收購代價股份之部份將以實物分派之形式分別分派予天基南聯、銀信中久及中采世紀（即484,562,221股股份、387,649,776股股份及387,649,776股股份），而非按彼等之指示彙集及分派予一家特殊目的企業以持有該等分派股份。就此，天基南聯、銀信中久及中采世紀已共同成立中證投資及由彼等分別持有約38.46%、30.77%及30.77%權益（即彼等當時各自於前海中證之持股量25%/20%/20%之相同比例）。於二零一九年十月二十九日，前海中證以實物分派之方式將第一次收購代價股份按35%/65%之比例或678,387,108股股份/1,259,861,773股股份分派予金石及中證投資。截至本公佈日期，金石及中證投資各自仍為於二零一九年獲前海中證所分派有關第一次收購代價股份之持有人。本公司獲金石及中證投資告知，相關訂約方之間並無就前海中證之實物分派交換資金或買賣代價，並獲進一步告知，於關鍵時間進行實物分派的目的是為金石及中證投資於各自認為合適或需要時在市場上買賣彼等之第一次收購代價股份部份提供更大之靈活性。

## 第二次收購事項

謹此提述本公司日期為二零一九年九月十八日之通函及本公司日期為二零二零年三月十九日之公佈。於二零一九年七月六日，瑞豐、前海中證、華騰、東莞項目公司及南京項目公司訂立第二份收購協議，內容有關買賣華騰之全部股權，代價為人民幣200,000,000元（即第二次收購事項）。

於完成第二次收購事項後，瑞豐成為華騰之直接控股公司，透過深圳市鴻興展業實業投資有限公司持有南京項目公司之51%股權及東莞項目公司之100%股權。於第二次收購事項完成時，東莞項目公司及南京項目公司主要從事彼等各自位於中國東莞市及南京市之物業發展項目。

第二次收購事項之代價乃由本公司向前海中證發行為期六個月本金額為人民幣200,000,000元之免息承兌票據之方式支付。承兌票據已初步於二零二零年九月二十三日到期，惟其後延至二零二零年十二月二十三日。於本公佈日期，承兌票據尚未獲償付，而根據出售協議由訂約各方協定及由前海中證確認並不會施加任何違約利息。

## 出售協議

於二零二一年九月二十四日(聯交所交易時段後)，本公司、傑盛國際、香港匯金及前海中證訂立出售協議，其條款及條件載列如下：

日期： 二零二一年九月二十四日

訂約方： (i) 本公司，傑盛國際之控股公司；

(ii) 傑盛國際(本公司之直接全資附屬公司)，作為賣方；

(iii) 香港匯金，作為買方；及

(iv) 前海中證，香港匯金之間接控股公司

## 將予出售之資產

根據出售協議將予出售之資產為銷售股份，即於出售協議日期投資公司之全部已發行股本。有關出售集團之詳情已載於下文「有關出售集團之資料」一節。

## 代價

### 組成

作為傑盛國際同意出售銷售股份之代價，香港匯金及／或前海中證及／或前海中證促使之人士(視情況而定)將於完成日期以現金付款及以實物形式支付予傑盛國際(「交換代價」)，載列如下：

(i) 香港匯金以現金向傑盛國際支付308,432,023港元；

(ii) 前海中證轉讓承兌票據人民幣200,000,000元(相當於約240,000,000港元)予本公司(作為傑盛國際之代名人)以供註銷及抵銷；及

(iii) 金石及中證投資(由前海中證促使)向本公司(作為傑盛國際之代名人)轉讓第一次收購代價股份。

實質上，通過傑盛國際向香港匯金出售銷售股份並收取交換代價(即於第一次收購事項及第二次收購事項傑盛國際已付或代表傑盛國際已付之代價)，出售協議將有效解除第一次收購事項及第二次收購事項。本公司進行出售事項之商業理由之詳情於下文「進行該等交易之理由及優點」一節描述。簡而言之，由於銀行／金融機構及市場上其他資本出資者收緊信貸政策等原因，出售集團於中國之房地產開發行業面臨艱難而嚴峻之營商環境。出售事項一經落實，將使本集團得以退出出售集團，從而減輕來自出售集團之財務壓力，並減低本集團就中國房地產市場進一步衰退整體可能需要面對之信貸及市場風險。

緊隨完成後，傑盛國際與本公司將按集團綜合基準抵銷或以其他方式對銷及註銷承兌票據，而本公司將遵守適用法例、規則及規例之規定購回及註銷第一次收購代價股份(作為本公司進行之股份回購，將於下文詳述)。

目前由金石及中證投資持有但由香港匯金促使將轉讓予本公司(作為傑盛國際之代名人)以償付出售協議部份代價之第一次收購代價股份，將於下文互換稱為「回購股份」以方便呈列。回購股份佔現有已發行股份總數約18.08%。有關第一次收購代價股份相關價值及回購股份推算價值之分析於下文「推算回購價與市價及每股資產淨值之比較」一節更詳細地討論。

出售協議協定香港匯金及前海中證有責任促使金石及中證投資於完成時將彼等所持有之所有第一次收購代價股份轉讓予本公司(作為傑盛國際之代名人)以供註銷。中證投資、金石及彼等各自之股東、關連人士或一致行動人士各自並無及將不會就有關轉讓收取任何代價。根據出售協議之條款，於完成後，金石及中證投資亦將各自向本公司及傑盛國際確認，於完成及傑盛國際向香港匯金轉讓銷售股份後，將予註銷之回購股份之所有代價將被視為已支付，及並無其他代價將就此須予支付。有關金石及中證投資之資料以及香港匯金、前海中證、金石及中證投資之關係，請參閱下文「有關金石及中證投資之資料」一節。

倘若根據股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.021港元及未經審核綜合每股資產淨值約0.1161港元（基於二零二一年六月三十日之未經審核本公司擁有人應佔權益約1,244,911,000港元）（「**未經審核每股資產淨值**」）計算，交換代價之價值分別約為589,100,000港元及773,500,000港元。

#### *回購股份之推算回購價*

於二零二一年六月三十日，出售集團之未經審核資產淨值約為788,200,000港元（「**出售集團資產淨值**」）。按此基準，於扣除現金付款308,432,023港元及本公司有效註銷償還承兌票據之負債人民幣200,000,000元（相當於約240,000,000港元）後，出售集團資產淨值餘額（將以購回及其後註銷回購股份之方式支付）因此將為239,767,977港元，導致推算回購價為每股回購股份約0.1237港元。

每股回購股份之推算回購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.021港元溢價約5.9倍；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.021港元溢價約5.9倍；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日止連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.022港元溢價約5.6倍；
- (iv) 股份之經審核綜合每股資產淨值約0.129港元（根據於二零二零年十二月三十一日之經審核本公司擁有人應佔權益約1,383,993,000港元計算）（「**經審核每股資產淨值**」）折讓約4.1%；及
- (v) 未經審核每股資產淨值約0.1161港元溢價約6.5%。

董事會注意到推算回購價與經審核每股資產淨值及未經審核每股資產淨值相若，惟較股份於近期之每股收市價重大溢價。然而，董事會認為，推算回購價與經審核每股資產淨值及未經審核每股資產淨值而非近期每股收市價進行比較更為合適，於下文「推算回購價與市價及每股資產淨值之比較」一節闡釋原因。

## 先決條件

出售事項將待下列條件(其中包括)獲達成後,方告完成:

- (i) 執行人員已授出及並無撤回批准或同意(視情況而定)(a)股份回購;(b)清洗豁免;及(c)特別交易,而所有有關批准或同意(定義見下文)之條件(如有)已獲達成;
- (ii) 本公司已取得獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過批准出售協議及據此擬進行之交易之決議案;
- (iii) 本公司已取得出席股東特別大會最少75%之獨立股東以投票表決之方式批准股份回購及清洗豁免;
- (iv) 本公司已取得出席股東特別大會最少50%之獨立股東以投票表決之方式批准特別交易;
- (v) 本公司於其賬目內擁有充足以資金及/或股份溢價形式之儲備進行股份回購;
- (vi) 傑盛國際已從銀行、第三方及相關政府機構就出售事項取得所有必要之授權、許可、同意及批准或豁免(如適用);
- (vii) 香港匯金已從銀行、第三方及相關政府機構就出售事項獲得所有必要之授權、許可、同意及批准或豁免(如適用);
- (viii) 香港匯金信納自出售協議日期起出售集團並無任何重大不利變動;
- (ix) 傑盛國際及本公司於出售協議作出之保證仍然真實、有效、準確及全面,且並無誤導成分;
- (x) 香港匯金及前海中證於出售協議作出之保證仍然真實、有效、準確及全面,且並無誤導成分;及
- (xi) 本公司於股份回購日期及股份回購後有能力償付到期之債務。

香港匯金可透過向傑盛國際發出書面通知豁免上文第(viii)及(ix)項所載之任何條件。傑盛國際可透過向香港匯金發出書面通知豁免上述(x)項所載之條件。除上述者外，出售協議之訂約方不得豁免上文所載之條件。

倘若上述任何條件未能於二零二一年十二月三十一日或之前(或訂約方可能書面同意之較後日期)獲達成或豁免(視情況而定)，則出售協議將會停止及終止，而任何一方概毋須就此向其他方承擔任何責任及負債，惟先前違反出售協議者除外。

## 完成

完成將於出售協議之所有先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後第三個營業日或出售協議之訂約方可能書面協定之有關其他日期落實。

於完成後，投資公司將不再為本公司之附屬公司，而出售集團旗下成員公司之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

## 償還出售集團貸款

於出售協議日期，本公司為營運資金目的向出售集團提供本金額為139,099,000港元之無抵押貸款仍未償還。出售集團貸款按年利率7%計息，截至二零二一年八月三十一日之累計及未付利息為17,097,000港元。出售集團貸款乃於第一次收購事項後作出，直至出售協議日期為止。

根據出售協議，香港匯金(前海中證之全資附屬公司)已不可撤銷及無條件地向傑盛國際保證，待完成後，本公司將於完成日期起計兩個月內收到出售集團貸款之還款。傑盛國際已同意上述兩個月之還款寬限期，以給予出售集團合理時間與相關各方(包括但不限於出售集團之銀行及其他金融機構及／或其股東)作出必要之資金安排以償還上述貸款。董事、香港匯金及前海中證認為，於出售集團之擁有權變更尚未確定之前，出售集團不太可能向潛在出資人(包括銀行及其他金融機構)取得再融資，因為預期就出售集團貸款再融資將需要前海中證及／或其聯繫人提供若干形式之公司擔保及／或股東擔保。

出售集團貸款現時為無抵押。然而，於出售協議生效後，根據香港匯金於上段所述所給予之承諾，香港匯金將有效地就償還出售集團貸款向傑盛國際提供擔保。香港匯金（作為出售協議之買方）將有合約責任於指定期限內向本公司償還出售集團貸款。考慮到(i)前海中證及其股東（部分為國際知名公司）之背景及企業網絡，詳見「有關香港匯金及前海中證之資料」一節；(ii)於完成時作為交換代價之回報，包括現金308,432,023港元及註銷負債約240,000,000港元（即承兌票據）；(iii)下文「進行該等交易之理由及優點」一節所載董事於決定訂立出售協議時所考慮之因素；及(iv)假設出售集團資不抵債且無法清償債務之最壞情況下，於清算資產時，向本集團支付出售集團貸款之付款次序將於其股東之前，儘管於有擔保債權人之後，董事認為，綜合上文所述，就出售集團貸款協定兩個月還款期在商業上可接受。董事相信，本集團極有可能能夠如出售協議所協定全數收回出售集團貸款。然而，萬一出售集團貸款之任何部分及／或其應計利息未能按協定適時收取，本公司將以出售集團債權人之身份，採取一切必要及合適行動收回貸款，以保障本公司及其股東之利益。儘管如此，就討論而言，倘若出售集團貸款因董事目前無法預見之任何原因而被拖欠，本公司將蒙受最多為出售集團貸款本金額（即139,099,000港元）加上應計利息之虧損，作為應收貸款之減值虧損或出售集團貸款之壞賬撇銷。

### 有關香港匯金及前海中證之資料

香港匯金為前海中證之間接全資附屬公司。前海中證現時分別由中信資本（中國）及深圳軒鑫實益擁有約53.85%及46.15%權益。

中信資本（中國）為中信資本控股有限公司之全資附屬公司，而中信資本控股有限公司由其高級管理人員及受限制股份計劃之受託人擁有20.75%、騰訊控股有限公司（股份代號：HK0700）擁有20.7%、富邦人壽保險股份有限公司及其關連人士擁有19.92%、中信泰富有限公司（中國中信股份有限公司（股份代號：HK0267）之全資附屬公司）擁有19.9%及卡塔爾控股有限公司擁有18.73%。另一方面，深圳軒鑫（前海中證之其他46.15%股東）由本公司執行董事邱先生擁有90%及一名獨立於本公司之第三方擁有10%。因此，前海中證為邱先生之聯繫人及本公司之關連人士。

香港匯金為一家投資控股公司。前海中證主要從事(其中包括)投資管理及為主要位於中國之項目提供城市建設諮詢服務。前海中證所承接之項目通常為與當地政府及／或私營商業實體合作之大型項目，且有關項目位於中國多個重要城市。

## 有關金石及中證投資之資料

於第一次收購事項及第二次收購事項之關鍵時間，(i)香港匯金由前海中證間接全資擁有；及(ii)前海中證分別由金石實益擁有35%、天基南聯實益擁有25%、銀信中久實益擁有20%及中采世紀實益擁有20%，因此，天基南聯、銀信中久及中采世紀間接持有香港匯金合共65%權益。根據香港匯金及前海中證所提供之資料及經董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，除當時於灤平項目、東莞項目及南京項目之投資外，前海中證亦投資於與出售集團或本公司並不相關之其他項目。

誠如上文「背景-第一次收購事項」一節所披露，中證投資因就第一次收購代價股份之實物分派而成立，並由天基南聯、銀信中久及中采世紀分別擁有約38.46%、30.77%及30.77%權益。金石為中信証券(股份代號：HK6030)之全資附屬公司，而中信証券由中國中信股份有限公司(股份代號：HK0267)持有17.47%權益。

金石及、中證投資及彼等各自之股東、關連人士或一致行動人士各自並無及將不會就向本公司(作為傑盛國際之代名人以償付部份代價)轉讓第一次收購代價股份以供註銷而收取任何代價。除收取第一次收購代價股份外，中證投資及金石已於第二次收購事項後將其於前海中證之投資變現，並獲得收益。



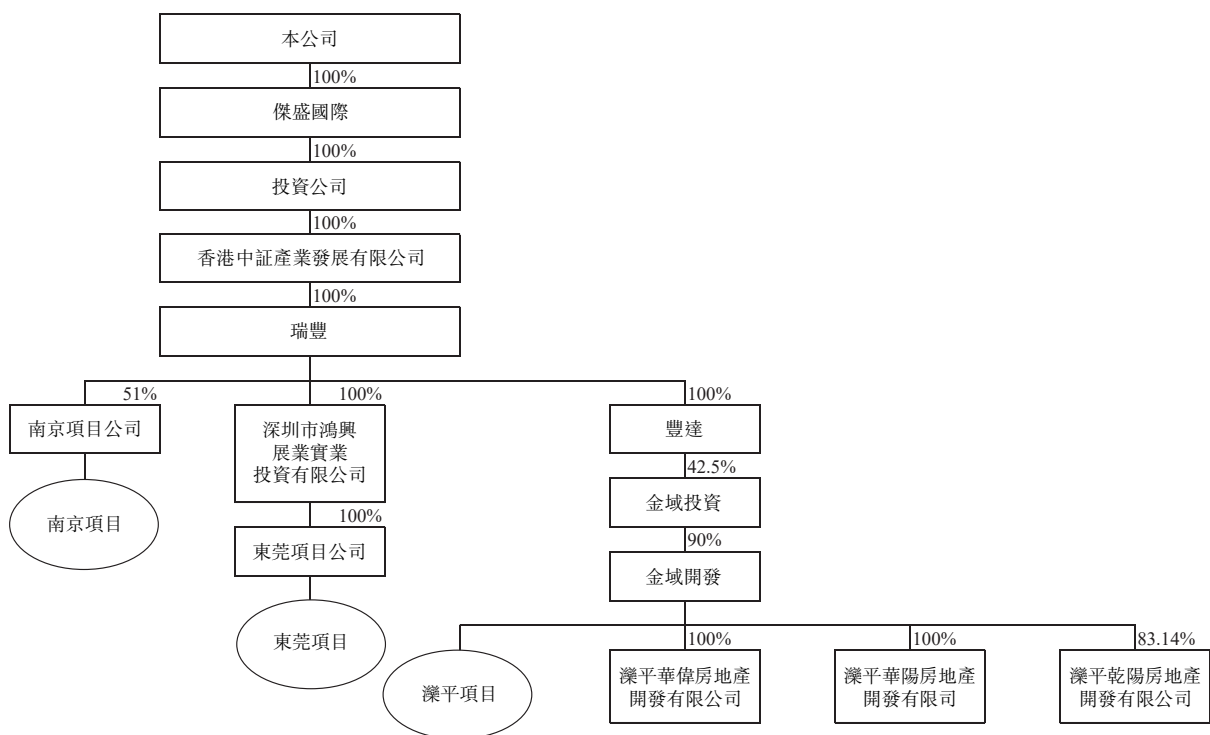
於第一次收購事項及第二次收購事項之關鍵時間，天基南聯、銀信中久及中采世紀（即中證投資之股東）與金石對出售集團之前景持正面態度。因此，決定持有從第一次收購事項所收到之第一次收購代價股份作長線投資，乃由於彼等相信，倘若本公司能夠釋放該等項目之相關價值，本公司之價值將會升值，而彼等作為股東，長遠而言亦將能夠變現本公司市值所帶來之資本收益。就需要股東於本公司股東大會上考慮及批准與本公司經營及發展有關之若干事務及事項而言，金石、天基南聯、銀信中久、中采世紀及中證投資已達成協議，以規管彼等於本公司股東大會上之一致投票及／或向本公司提出建議（如有），從而提高彼等於本公司之影響力，當中亦協定任何持有人轉讓第一次收購代價股份須經相互同意方可進行。

金石及中證投資亦知悉，倘若無法進一步獲得中短期財務支援，出售集團可能存在流動資金問題。鑑於自第一次收購事項及第二次收購事項完成後出售集團及本集團之表現並不理想，考慮到(i)自第一次收購事項及第二次收購事項完成後股份成交價呈下跌趨勢；(ii)出售集團之業務及營運之表現及所面對之挑戰；(iii)彼等已變現於前海中證之投資並錄得收益；及(iv)本公司可能面對之潛在財務敞口及風險，金石及中證投資與前海中證協議透過以幾乎零代價將彼等根據第一次收購事項所收取之第一次收購代價股份轉回予本公司（作為傑盛國際之代名人以償付部份代價）以供註銷，以促成出售事項，從而為本集團於出售集團之投資提供退出之機會，以期於各訂約方無需額外付款之情況下完全解除先前交易。

## 有關出售集團之資料

### 集團架構

於本公佈日期，出售集團由多間附屬公司組成，部分暫無業務及／或尚未開展業務或並無擁有任何重大資產。經營南京項目、東莞項目及灤平項目相關之附屬公司為出售集團之主要附屬公司。以下為出售集團之簡化集團架構，僅包括具有實質性業務或重大資產的附屬公司或聯營公司：



## 出售集團之主要業務

### 投資公司

投資公司為一家於英屬處女群島成立之投資控股有限責任公司，其主要資產為間接持有南京項目公司之51%股權、東莞項目公司之全部股權及金域投資(一家持有灤平項目之項目公司金域開發90%股權之公司)之42.5%股權。

### 香港中証產業發展有限公司及瑞豐

該等公司為投資公司之附屬公司，持有出售集團之主要投資。

### 東莞項目公司

東莞項目公司主要從事位於中國廣東省東莞市一幅土地上之物業發展項目(即東莞項目)。東莞項目為小型物業發展項目，包括開發兩幢由總樓面面積分別約23,410平方米及4,897平方米之住宅單位及商用單位以及178個泊車位組成之綜合大樓。該項目仍在興建中，計劃於二零二二年六月前交付。東莞項目公司已取得整個項目之預售許可證。有關該項目表現之進一步資料將於下文「發生對出售集團表現產生不利影響之事件」段落討論。

### 南京項目公司

南京項目公司主要從事位於中國江蘇省南京市14幅土地之物業發展項目(即南京項目)。南京項目為大型物業發展項目，分為三期，包括開發低層綜合住宅單位、商用大樓、酒店及其他配套設施，總樓面面積約340,000平方米。由於新冠肺炎疫情，項目之第一階段建設工作仍在進行中及被推遲，項目公司尚未開始項目剩餘階段之建設。於本公佈日期，南京項目公司已開始預售住宅單位，總樓面面積約為43,464平方米。有關該項目表現之進一步資料將於下文「發生對出售集團表現產生不利影響之事件」段落討論。

## 灤平項目

本公司間接持有灤平項目之42.5%權益，該項目為中國河北省灤平縣一級土地開發項目（即灤平項目）。灤平項目分為兩期。灤平項目第一期預計開發用地面積約12,000畝，將於八年內（二零一六年十一月八日至二零二四年十一月七日）竣工，而灤平項目第二期之詳細規劃尚未展開。有關灤平項目之進一步資料載於本公司日期為二零一八年十二月二十一日有關第一次收購事項之通函內。

灤平項目屬資本密集型。基礎設施之開發成本由灤平項目之項目公司金城開發承擔，當土地開發至可銷售狀態時，政府部門有責任透過拍賣進行土地出讓。金城開發僅可於當地政府通過拍賣出售已開發土地後才能收回其開發成本或收取收益分成。灤平項目土地拍賣之任何推遲將對灤平項目之經營現金流量造成不利影響。灤平項目之表現將於下文「發生對出售集團表現產生不利影響之事件」段落討論。

金城開發之附屬公司（即灤平華偉房地產開發有限公司、灤平華陽房地產開發有限公司（「灤平華陽」）及灤平乾陽房地產開發有限公司（「灤平乾陽」）各自持有灤平項目一幅已開發土地。金城開發已就分別出售灤平華陽及灤平乾陽與一名獨立物業發展商訂立兩份獨立買賣協議，該等出售將於二零二一年底前根據上述協議之條款完成。

### 出售集團之財務資料

本公司間接持有金城投資之42.5%股權，因此金城投資及其附屬公司（即金城集團）之財務業績僅於出售集團之未經審核綜合管理賬目中計入權益。

下列為根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）所編製出售集團於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩年以及截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)	止六個月
			千港元
			(未經審核)
收益	-	-	-
除稅前(虧損)/溢利	(29,860)	6,527	(93,285)
除稅後(虧損)/溢利	(29,860)	6,527	(93,285)

東莞項目及南京項目之已售物業尚未交付，因此該等項目公司於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩年以及截至二零二一年六月三十日止六個月並無產生收益。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月，出售集團分別錄得除稅前及除稅後虧損約29,900,000港元及93,300,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損主要來自應佔金域集團虧損，而於截至二零二一年六月三十日止六個月之虧損主要來自出售集團就預售物業所產生之成本及應佔金域集團虧損。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，出售集團之除稅前及除稅後溢利約6,500,000港元主要來自瑞豐收購東莞項目及南京項目所產生之議價購買收益約42,700,000港元。倘撇除該等收益，出售集團將錄得除稅前及除稅後虧損約36,200,000港元，主要來自出售集團預售物業所產生之成本。

於二零二一年六月三十日，出售集團之未經審核綜合資產淨值約為788,200,000港元。出售集團之未經審核綜合資產總額約為3,143,000,000港元。出售集團之負債總額為2,354,800,000港元，其中1,559,400,000港元為短期負債，將於十二個月內到期。下文各段載有關於出售集團應付第三方之計息貸款之進一步資料。出售集團之財務報表連同管理層對出售集團財務資料之討論及分析將載於將就該等交易寄發予股東之通函內。

## 出售集團應付第三方之未償還貸款

於進行第一次收購事項及第二次收購事項時，董事會認為，灤平項目將能夠於當地政府出售已發展土地後產生充足之現金流及可自負盈虧運作，亦相信南京項目可透過預售物業產生充足現金流。然而，(i)可能限制中國市場發展之政府政策；(ii)灤平項目之土地拍賣推遲，將於下文討論；及(iii)鑑於市場之不確定性，出售集團之經營現金流之持續流動緊縮所帶來之不利影響，使得本集團必須解決出售集團對本公司之財務負擔。於本公佈日期，出售集團(不包括金域集團)之借貸總額約為人民幣1,075,000,000元及金域集團之借貸總額為人民幣1,769,000,000元，詳情載列如下：

### 東莞項目、南京項目及瑞豐之未償還貸款

於本公佈日期，東莞項目及南京項目之未償還貸款總額為人民幣631,000,000元，而瑞豐之未償還貸款總額約為人民幣444,000,000元，其中(i)本金總額人民幣208,000,000元之貸款已於本公佈日期到期償還；(ii)本金總額為人民幣205,000,000元之貸款將於未來12個月內到期；及(iii)總額約人民幣244,000,000元及人民幣418,000,000元之貸款將分別於二零二三年及二零二四年到期。鑑於下文詳述之政府政策之未能預測變動及物業項目之表現，預計東莞項目及南京項目均無法產生足夠現金流以償付上述逾期或短期貸款。

出售集團一直不時支付該等逾期貸款之利息，並一直嘗試與相關貸款人磋商延長該等貸款之到期日，惟迄今為止出售集團未能延長到期日。於本公佈日期，該等貸款人尚未對本公司採取任何行動以收回逾期貸款。然而，本集團無法確定該等貸款人於不久將來將會或將不會對出售集團或本公司採取任何行動，以收回上述逾期貸款或強制執行有關逾期貸款之任何擔保(即該等兩項物業項目之土地及／物業)。

## 金域集團之未償還貸款

於本公佈日期，金域集團之未償還貸款總額為人民幣1,769,000,000元。務請注意，截至本公佈日期，金域集團本金額人民幣725,000,000元之貸款已到期，本金額人民幣25,000,000元及人民幣370,000,000元之貸款將分別於二零二一年底及二零二二年底前到期。由於灤平項目推遲土地拍賣（於下文討論）及灤平項目於二零二一年上半年錄得之現金流入僅為人民幣28,500,000元，董事會對灤平項目於毋須提供額外抵押品（包括但不限於公司支援（來自直接股東或其他人士））之情況下將能夠產生足夠現金流償付前述逾期貸款及於到期時償付餘下未償還貸款不感樂觀。金域投資之股東（包括本集團）很大可能須向金域集團提供財務支援以經營灤平項目以協助金域集團解決其財務困難。

自二零二零年八月以來，本集團與金域集團亦與多家金融機構接觸，為該等項目之營運提供資金及對上述現有債務進行再融資。然而，由於出售集團表現未如理想，大部份金融機構對貸款之可收回性表示懷疑，因此拒絕貸款申請。本集團僅(i)就南京項目取得銀行融資人民幣500,000,000元（本公司已使用其中的人民幣418,000,000元，有關貸款將於二零二四年一月到期）；及(ii)就灤平項目取得融資人民幣50,000,000元。

## 發生對出售集團表現產生不利影響之事件

### 經營環境變動

於第一次收購事項及第二次收購事項完成後，發生下文所討論之一系列不可預見市場變動及事件，並對出售集團之表現產生不利影響。

#### (i) 收緊房地產開發商之貸款監管

鑑於近年中國房價及銷售量激增，為確保房地產市場穩定及遏制投機，中國政府於二零二零年八月宣布將出台政策監管房地產開發商去槓桿，落實「三條紅線」政策以收緊房地產行業貸款監管，預計於二零二一年內生效。有關政策將監管房地產開發商於(i)債務與現金比率；(ii)債務與資產比率；及(iii)債務與權益比率符合若干限額。為遵守政策，房地產開發商將須透過減少借貸或於短期內降低房屋價格以促進銷售，從而改善其財務狀況。

(ii) 收緊住房按揭

除上述針對房地產開發商之政策外，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會亦於二零二零年八月宣佈，彼等擬要求境內銀行限制未償還物業貸款與人民幣貸款總額之比例。

務請注意，自此，銀行於授出按揭方面更為嚴格，從而導致潛在買家不擬購買物業，而部份買家於償付物業單位時遇到困難，尤其是受新冠肺炎疫情影響的情況下。

(iii) 灤平項目之土地出售推遲

於第一次收購事項時，董事會曾預期灤平項目(屬資本密集型)於當時的市場環境下將能夠產生充足之現金流及可自負盈虧運作。根據灤平項目之相關協議，灤平縣地方政府有責任確保灤平項目之順利營運，並根據灤平項目之進展情況促使取得土地出售批文。因此，於評估第一次收購事項時，董事會預期當地政府將適時進行土地出售，而灤平項目於銷售上述土地後將能夠產生足夠之現金流入淨額以敷其資金需求。

然而，誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所披露，由於生態環境問題，灤平縣之所有物業發展項目(包括灤平項目)已被當地政府暫停營運。政府當局原先計劃於生態環境問題解決後在二零二零年恢復土地拍賣。不幸地，由於新型冠狀病毒疫情，已開發土地之銷售再次受到嚴重影響及推遲。本公司從政府當局了解到，鑑於新型冠狀病毒疫情持續及監管環境不斷變化，尚不確定全面恢復土地拍賣之時間。



## 對出售集團之不利影響

上述事件對出售集團之營運及業務影響載列如下：

### 東莞項目及南京項目

東莞項目公司及南京項目公司作為房地產開發商，由於必須遵守新規例，因此亦將直接受到上文所述之「三條紅線」所影響。當越來越多房地產開發商不得不降低物業售價以維持財務流動性及保持定價競爭力時，市場亦可能面臨嚴峻甚至下跌之價格趨勢。董事會預期，兩家項目公司將更難以按可觀之利潤出售該等項目之未售物業。

此外，由於中國收緊住房按揭，項目公司需要相當長之時間才能從買家收取已售物業之全額款項，將對該等項目之現金流量造成不利影響。

東莞項目於二零二一年六月三十日之經營概要載列如下：

#### 總樓面面積：

— 住宅	23,410平方米
— 商用	4,897平方米
— 其他(例如泊車位)	7,331平方米

#### 相關預售許可證下之可供銷售總樓面面積：

— 住宅	23,410平方米
— 商用	4,897平方米

可供銷售車位數目 178個

#### 累計已訂約銷售樓面面積：

— 住宅	16,558平方米(住宅單位可供銷售總樓面面積約70.7%)
------	--------------------------------

#### 累計已訂約銷售：

— 住宅	人民幣575,300,000元
------	-----------------

#### 已訂約銷售之已收累計付款：

— 住宅	人民幣542,500,000元
------	-----------------

東莞項目公司已於二零二零年十一月開始進行住宅單位預售，計劃在出售所有住宅單位後開始進行商用單位及泊車位預售。鑑於該項目位於東莞市黃金地段，董事會預計該項目之全部可供銷售樓面面積（包括住宅單位、商用單位及泊車位）將於二零二一年上半年全部售出。然而，由於上述政策變化，於二零二一年六月三十日，項目公司僅售出住宅單位總樓面面積約70.7%，銷售總額約為人民幣575,300,000元。儘管東莞項目公司能夠就該等已售單位收取預付款項約人民幣542,500,000元，與南京項目及灤平項目相比，東莞項目為小規模物業開發項目，迄今為止之總銷售額不足以支持出售集團餘下項目之營運。鑑於上述政策變動，東莞項目公司何時能夠出售該項目之所有剩餘單位存在不確定性。

南京項目於二零二一年六月三十日之經營概要載列如下：

總樓面面積：

—住宅	235,123平方米
—商用	19,368平方米
—其他（例如泊車位）	85,757平方米

相關預售許可證下之可供銷售總樓面面積：

—住宅	43,464平方米
—商用	無

可供銷售車位數目 342個

累計已訂約銷售樓面面積：

—住宅	1,205平方米（住宅單位可供銷售總樓面面積約2.8%）
-----	------------------------------

累計已訂約銷售：

—住宅	人民幣25,300,000元
-----	----------------

已訂約銷售之已收累計付款：

—住宅	人民幣23,500,000元
-----	----------------

南京項目公司已於二零二零年六月開始預售該項目第一期之若干住宅單位，計劃於出售所有住宅單位後開始預售泊車位。由於未能預測政府政策變動，於二零二一年六月三十日，項目公司僅售出(i)住宅單位可供銷售總樓面面積約2.8%，銷售總額約為人民幣25,300,000元；及(ii)收取預付款項約人民幣23,500,000元。鑑於銷售表現未如理想，項目公司已委聘代理公司於二零二一年第二季推動該項目之銷售，惟南京項目之銷售表現仍停滯不前。鑑於目前之市場情緒，南京項目公司認為於短時間內出售該項目剩餘之可供銷售單位極具挑戰，可能不會開始該項目之剩餘階段建設。

## 灤平項目

金域開發作為一級土地開發商，當房地產開發商不願意購買土地，以保留現金儲備為政策的實施做準備時，則會受到上述政府指令之影響。就灤平項目之面積而言，其土地出讓面積低於預期，而更壞情況是土地拍賣因新型冠狀病毒疫情而推遲。如上所述，灤平項目之現金流亦受到國家於二零二零年下半年實施之房地產開發企業去槓桿之打擊。

誠如本公司日期為二零一八年十二月二十一日有關第一次收購事項之通函所披露，預計分別於二零一九年及二零二零年將通過土地拍賣方式出售已開發土地合計面積約2,705畝及3,281畝。然而，由於上述不可預見及無法控制之事件，當地政府於二零一九年並無舉行土地拍賣，當地政府僅於二零二零年售出總面積約 388.28 畝之已開發土地，遠落後於原計劃之時間表。更嚴重的是，於二零二一年一月一日至本公佈日期期間，當地政府僅舉行一次拍賣並售出總面積僅約6.255畝之已開發土地。由於上述原因，灤平項目在產生足夠現金流以敷其營運及償還上文所述之逾期貸款方面面對困難。

## 於出售協議之前尋求之替代解決方案

考慮到物業行業環境收緊及中國物業市場之不確定性，以及上文「有關出售集團之資料」一節所述未償還貸款之負擔可能對本集團之現金流及財務資源造成壓力，本公司已於二零二零年十一月、二零二一年一月及二零二一年四月分別接觸(i)一家主要於中國從事(其中包括)文化旅遊項目投資之國有企業；(ii)一家中國私營房地產開發商；及(iii)一家主要於中國從事房地產投資及房地產開發之國有企業，以討論本集團可能出售其於灤平項目之權益。就南京項目而言，本集團亦已於二零二一年一月接觸一項新加坡基金，以討論南京項目之可能融資或投資。然而，上述所有討論均未能取得成果。本公司其後已接觸前海中證以向後者售回所有項目，以解決出售集團於當前市況下可能對本集團營運帶來之流動資金風險。

前海中證利用其最終股東之規模及網絡，擁有資源支持出售集團之營運。經過公平原則磋商後，前海中證願意按第一次收購事項及第二次收購事項之相同代價購回出售集團，即實際解除第一次收購事項及第二次收購事項。

本公司就出售出售集團已接觸前海中證，乃由於本公司認為前海中證作為第一次收購事項及第二次收購事項之賣方，對出售集團有相當之認識。經多次嘗試就出售集團尋求再融資及／或新投資者均告失敗後，本公司認為，於目前之市況下，無法保證本公司可於短期內就出售集團物色另一名潛在買家，尤其是經考慮下列因素，包括：

- (i) 截至本公佈日期為止，有迫切融資需要以償還逾期貸款(東莞項目、南京項目及瑞豐：人民幣208,000,000元；金城集團：人民幣725,000,000元)及經營出售集團，以及出售集團於取得融資方面遇到困難；
- (ii) 中國對房地產開發商之貸款監管不斷收緊；
- (iii) 南京項目之銷售表現未如理想；

- (iv) 由於灤平項目之土地拍賣推遲，灤平項目自二零二一年一月起直至本公佈日期錄得低水平之現金流入約人民幣28,500,000元；
- (v) 灤平項目、南京項目及東莞項目之業務性質不同（其中灤平項目為一級土地開發項目，而南京項目及東莞項目為物業開發項目）。考慮到所有該等項目之迫切融資及營運需求，在合理之短時間內剝離出售集團被認為對本集團之整體可持續性至關重要。就此，「一攬子交易」要求潛在買家承接全部三個項目，而不論項目之性質及發展階段，成為本集團之首要選擇，因為隨著時間逝去，前述各種再融資嘗試均未獲成功。因此，鑑於出售集團之規模相對較大，並且特別要求買家對不同性質之項目感興趣並且能夠承接該等項目，預計有能力並且願意承接出售集團之潛在買家之數目將有限；
- (vi) 私營機構買家是否願意及有能力提供持續財政支援以緩解出售集團之流動資金問題及為其營運提供資金可能限制有能力的潛在買家的數目；
- (vii) 倘若買家為國有企業，本集團可能需要相當長之時間與政府機構商討條款及條件，以及就出售事項取得政府機構之相關批文。鑑於出售集團之迫切融資需要及出售集團對本集團帶來之財務負擔，董事會認為出售出售集團予國有企業並非一個選項；
- (viii) 出售集團之規模及三個項目分散於三個省份，只有於全國擁有房地產開發商之私營企業才能夠承接該等項目。由於目前物業行業之經營環境不利於投資或收購，及許多大型中國房地產開發商亦面臨流動資金問題，因此本集團難以甚至不可能於短時間內物色願意購買之買家；及
- (ix) 由於前海中證是第一次收購事項及第二次收購事項之賣方，對出售集團有相當瞭解，所以前海中證可迅速行動。此外，鑑於前海中證之最終實益擁有人之公司網絡，董事會相信前海中證能夠於需要時向出售集團提供財務支援。

考慮到上述因素，董事會認為在這種情況下前海中證是本集團透過解除第一次收購事項及第二次收購事項就出售集團為本集團提供即時退出機會之現時可得交易對手。

## 出售事項之財務影響

### 出售事項之虧損

董事獲告知，根據香港財務報告準則第10號，於評估出售事項所產生之收益／虧損時，將參考回購股份於完成日期之市值（而非其每股相關資產淨值）後，將出售集團之資產淨值與交換代價之公平值進行比較。在此情況下，假設完成已於二零二一年六月三十日發生，根據(i)本公司應佔出售集團於二零二一年六月三十日之資產淨值（摘錄自出售集團之未經審核管理賬目）約758,500,000港元；及(ii)交換代價之價值約604,600,000港元（根據股份於二零二一年六月三十日在聯交所所報之收市價0.029港元（「**30.6.21收市價**」）計算），本集團將錄得出售事項之估計虧損（未計開支前）約153,900,000港元（根據本公司應佔出售集團之每股資產淨值扣除交換代價之價值計算），將透過損益表記錄。務請注意，根據香港財務報告準則第10號記錄之出售事項最終虧損取決於兩個因素：被出售之資產淨值及股份於完成日期之市價。因此，上述出售事項之估計虧損金額僅供說明之用。

### 回購收益

另一方面，根據本公司所採納之會計政策，由於進行股份回購，將產生「回購收益」，並將直接計入本公司之資本儲備賬，而無需透過損益表。「回購收益」乃通過比較被出售資產淨值與回購股份於完成日期之市值計算得出。假設出售事項已於二零二一年六月三十日完成及30.6.21收市價，「回購收益」將為141,000,000港元。下列為「回購收益」之計算方法：

$$\text{「回購收益」} = A \times (B - C)$$

當中： A 指回購股份數目

B 指30.6.21收市價

C 指出售事項後每股資產淨值，計算方法載列於下文。

$$\text{出售事項後每股資產淨值} = \frac{(D - E)}{F}$$

當中： D指於二零二一年六月三十日之股東應佔本集團每股資產淨值  
E指出售事項之估計虧損(扣除開支前)  
F指已發行股份總數

務請進一步注意，與計算「出售事項之虧損」相似，最終「回購收益」將參考股份於完成日期之實際收市價而釐定。因此，上述估計「回購收益」金額僅供說明之用。

#### *對每股資產淨值之影響*

經計及上述「出售虧損」及「回購收益」後，假設完成已於二零二一年六月三十日發生，完成後之估計每股資產淨值(扣除開支前)將約為每股0.1178港元，而本公司未經審核綜合財務報表所反映之未經審核每股資產淨值為0.1161港元。務請注意，由於出售集團之資產淨值不再於本集團綜合財務報表綜合入賬，本集團於完成後之資產淨值之絕對金額將有所下降，而由於股份回購，已發行股份數目亦將會減少。有鑑於此，預期該等交易(股份回購後)對每股資產淨值之影響將相互抵銷。

總括而言，務請股東注意，該等交易完成後所產生之「出售虧損」及「回購收益」金額之計算取決於股份於完成日期在聯交所之市價。然而，由於兩個項目相互抵銷之影響，股份市價之波動(如有)將不會以任何方式對完成後之每股資產淨值產生任何重大影響。

有關出售事項對本集團財務影響之進一步資料及分析，包括但不限於出售事項產生之估計收益／虧損，將載於將寄發予股東之通函內。

#### **推算回購價與市價及每股資產淨值之比較**

如上文所述，於完成後由金石及中證投資(由前海中證促使)向本公司(作為傑盛國際之代名人)轉讓第一次收購代價股份將構成向傑盛國際以實物形式支付作為出售事項代價之部份。董事於考慮回購股份價值之交換代價之合理性時，已參考相關資產淨值及股份市值這兩個基準。

誠如上文「出售協議 – 代價 – 回購股份之推算回購價」段落所載，經審核每股資產淨值為0.129港元及未經審核每股資產淨值為0.1161港元。於二零二一年六月三十日，出售集團之未經審核資產淨值約為788,200,000港元，而按此資產淨值計算之回購股份推算價值約為239,800,000港元，導致推算回購價為每股回購股份0.1237港元。

董事注意到，股份於最後交易日在聯交所所報之收市價為每股股份0.021港元。房地產公司以較其每股資產淨值折讓之價格進行交易屬普遍。本公司為一家倚重資產之公司，其資產主要與物業發展有關。於二零二一年六月三十日，本公司之總資產約為4,168,500,000港元，當中約2,942,700,000港元（相當於資產總值約70.6%）為物業相關資產，包括(i)發展中待售物業約1,778,800,000港元（基本上為東莞項目及南京項目），佔總資產約42.7%；及(ii)於聯營公司之權益（即於金域開發之42.5%股權及本集團所持有的一間馬來西亞物業發展公司之35%股權）約1,163,900,000港元，佔總資產約27.9%。

自二零二零年七月起，股份於聯交所之成交價遠低於上述之未經審核每股資產淨值。然而，鑑於股份於最後交易日之每股收市價較上述未經審核每股資產淨值大幅折讓81.9%，而自第一份收購協議日期起至本公佈日期期間之交投淡薄，董事會認為股份之成交價未能反映股份之內在價值，而將推算回購價與未經審核每股資產淨值進行比較更具意義。推算回購價較未經審核每股資產淨值0.1161港元輕微溢價約6.5%。事實上，誠如上文「對出售事項之財務影響」一節所載，儘管估計出售虧損將透過損益表記錄，該等交易（股份回購後）對每股資產淨值之影響將相互抵銷。股份市價波動（如有）將不會以任何方式對完成後之每股資產淨值產生任何重大影響。



## 所得款項用途

所得款項現金淨額（扣除出售事項之相關開支7,500,000港元後）估計將為300,932,023港元。根據出售協議之條款，出售集團貸款之本金總額139,099,000港元亦將自完成日期起計兩個月內償還予本公司。本公司擬將所得款項現金淨額總額440,031,023港元作以下用途：

- (i) 250,000,000港元用於償還下文討論之公司債務；
- (ii) 110,000,000港元用於發展保健及家庭用品業務，於下文「餘下集團之業務及未來業務計劃」一節進一步闡述；
- (iii) 20,000,000港元用於償還餘下集團之部分借貸；及
- (iv) 餘額約60,031,023港元用於一般營運資金或清償公司債務之未付應計利息。

本公司將於償還日期收到出售集團貸款之未付及應計利息（如有）將由本集團用於餘下集團之一般營運資金。

公司債務250,000,000港元包括(i)主要股東兼非執行董事Lim先生於二零一九年八月向本公司提供年利率為2.2%之20,000,000港元無抵押貸款，用於本集團之營運資金；及(ii) Lim先生於二零一九年十一月向本公司提供年利率為5%之230,000,000港元額外無抵押貸款，原擬用於償付第二次收購事項之承兌票據。於關鍵時間，鑑於(i)第二次收購事項之完成時間意外地延長；(ii)出售集團及本集團之融資需求；及(iii)前海中證表明其將準備延長承兌票據之到期日以配合本集團之融資需求，本集團已全數動用公司債務作為營運資金。於二零二一年八月三十一日，公司債務之未付及應計利息約為21,628,000港元。

## 進行該等交易之理由及優點

於過去幾年，如上文所述，由於銀行／金融機構及市場上其他資本出資者收緊信貸政策，出售集團於中國之房地產開發行業面臨艱難而嚴峻之營商環境。如上文所述，出售事項一經落實，將使本集團得以退出出售集團，從而減輕來自出售集團之財務壓力，並減低本集團就中國房地產市場目前所經歷市場調整可能需要面對之信貸及市場風險。

於完成後，傑盛國際與本公司將按集團綜合基準抵銷或以其他方式對銷及註銷承兌票據，而本公司將遵守適用法例、規則及規例之規定購回及註銷第一次收購代價股份。此外，本集團將收取所得款項現金淨額約440,031,000港元（不包括將與出售集團貸款本金額一併償還之應計利息）。如上文「所得款項用途」段落所述，於公司債務償還事項及其他貸款合共270,000,000港元後，本集團之債務及相關融資成本將會減少，本集團之財務狀況將保持穩健以履行下列章節所述之業務計劃。實際上，本集團將恢復至第一次收購事項前之相同業務，並可重新集中資源按正常及日常方式經營餘下業務。

董事注意到，股份於最後交易日在聯交所所報之收市價為每股0.021港元，較推算回購價0.1237港元折讓約83.0%。誠如上文「出售事項之財務影響」一節所載，儘管出售事項之估計虧損將根據適用會計準則透過損益表記錄，該等交易（股份回購後）對每股資產淨值之影響將相互抵銷，而股份市價之波動（如有）將不會以任何方式對完成後之每股資產淨值產生任何重大影響。有鑑於此，董事認為於評估該等交易之優點時，不應過份依重回購股份之最近市值。

經考慮上述因素，董事會認為出售事項對本集團而言乃屬審慎及適當之舉措。透過有效解除第一次收購事項及第二次收購事項，該等交易將使本公司能夠消除與出售集團當前業務環境不確定性相關之風險，並將其財務資源重新分配至餘下集團之業務。因此，總括而言，董事認為出售事項有利於本公司及其股東，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。

## 餘下集團之業務及未來業務計劃

於完成前，本集團主要於中國從事製造及銷售保健及家庭用品、放債業務及煤礦開採業務、一級土地開發及物業開發。於完成後，餘下集團將主要從事製造及銷售保健及家庭用品、放債業務及煤礦開採業務。

### 保健及家庭用品業務

本公司一直製造及銷售保健及家庭用品，例如電動牙刷及理髮產品。製成品出口至國際市場，包括但不限於美利堅合眾國、德國、法國、英國、日本及香港。製成品亦於中國出售。保健及家庭用品業務為本集團之主要收入來源。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三年及截至二零二一年六月三十日止六個月，保健及家庭用品業務之收益分別約為243,600,000港元、186,300,000港元、149,800,000港元及44,200,000港元，分別佔本集團總收益約93.8%、93.7%、96.8%及94.8%。

保健及家庭用品業務由本公司之附屬公司輝煌家品有限公司（「輝煌」）經營，是中國最大之電動口腔護理產品製造商之一，亦從事生產理髮產品。輝煌一直與全球品牌及中國品牌合作，作為原設備製造商（「原設備製造商」）及自家標籤產品製造商。

本集團一直與全球品牌和中國品牌合作，作為原設備製造商及自家標籤產品製造商。原設備製造商是製造商根據客戶要求之確實規格（例如設計、材料、技術等）製造產品，自家標籤是製造商負責生產過程，並將製成品出售予品牌，品牌將其重塑品牌並作為自家品牌進行營銷。

誠如本公司日期為二零二一年八月三十一日有關本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績之公佈所披露，此分部於截至二零二一年六月三十日止六個月之收益較二零二零年同期減少，主要由於全球航運中斷。本集團一直調撥更多資源予此分部以改善其表現。本集團與一家著名國際保健品牌就電動美容儀項目簽訂商業協議，並於二零二一年八月通過供應商可持續發展績效審核，本公司相信於二零二一年九月完成最終評估後將取得有關項目。此外，本公司亦於二零

二一年八月取得一家全球領先消費者個人護理產品供應商之兩個有關電動牙刷及紫外線消毒器之新項目。預期該等產品將於二零二一年底至二零二二年初投入生產及交付。兒童電動牙刷之銷量於二零二一年下半年亦有所反彈。於二零二一年六月至八月期間，就一家美國跨國消費品公司生產之牙刷已達致全面產能，而於二零二一年五月至七月期間，一家全球領先消費者個人護理產品供應商（現有客戶）之訂單亦已達到疫情前之水平。就一家美國跨國零售連鎖店之一項新牙刷生產經已敲定，並將於二零二一年第四季度生產及分銷。本集團將繼續調配更多資源用於此分部之研發，以應付客戶日益增加之技術要求及保持其競爭優勢。本集團將採用革命性產品設計以提高生產自動化水平，從而於產量及質量方面達致最大之成本效益。

### 放債業務

貸款乃根據個別評估按不同條款授予客戶。根據各項貸款之性質以及條款及條件，於二零二零年所授出貸款之年利率介乎7%至24%。本公司一直密切監控貸款之償還情況，目前並無遇到重大收回問題。本公司預期放債業務將不會進一步增長。

### 煤礦開採業務

本公司間接持有位於印尼共和國之煤礦項目（「**PT Bara煤礦**」）之採礦及勘探權之99.98%權益。

PT Bara Utama Persada Raya（本公司之非全資附屬公司，其持有PT Bara煤礦之牌照）與PT Sinarjaya Mulia Kun（「**PT SMK**」）簽訂合作協議，於PT Bara煤礦進行採礦活動。採礦之前期建設工作經已完成，惟PT SMK仍在就使用銜接道路及渡頭（煤炭在該處卸下，並載運予客戶）與當地地主進行磋商。談判仍在進行中，並阻礙煤炭生產之進展。

## 未來業務計劃

董事會認為，出售事項將有助本集團解除出售集團之現金流負擔，並重新專注於發展餘下業務，尤其是其保健及家庭用品業務。基於(i)全球消費市場從新型冠狀病毒疫情之影響下逐漸復甦；及(ii)中國製造業較其他國家迅速反彈，董事會認為本集團應把握此機遇以於業界取得更大市場份額，並應將其營運資金用於發展保健及家庭用品業務。

## 股份回購

由於部份代價將由金石及中證投資轉讓回購股份予本公司以供註銷之方式支付，根據適用法例及規例，有關轉讓將構成股份回購。

根據公司法，任何百慕達公司在進行購回股份時須遵守公司法、公司的組織章程大綱及公司細則之規定。只有在(i)將予贖回或購回股份之面值由其繳足股本，或由可用作股息或分派之其他資金或就購回而發行新股份的所得款項中撥付；及(ii)就購回支付的任何溢價(如有)是由可用作股息或分派之資金或於股份溢價賬中撥付的情況下，方可進行購回。根據公司法，若某公司購回其股份當日，有合理理由相信該公司無法(或在進行該購回後將無法)償付到期的負債，則該公司不得進行該購回。購回的股份將被視為已註銷，而該公司已發行股本之金額須相應減去該等股份之面值；惟贖回或購回該公司股份不被當作減少該公司法定股本之金額。

根據公司法，本公司將從繳足資本(就其面值而言)及於本公司之股份溢價賬(就超過面值之金額而言)中撥資購回回購股份。經本公司核數師確認，本公司擁有足夠儲備進行股份回購。董事信納本公司現時及於股份回購後均能於日常業務過程中償付到期債項。於完成後，第一次收購股份將轉讓予本公司並註銷。於會計處理上，投資公司賬面值將記入本公司之賬目內，並於本公司之股本及股份溢價賬中扣除。本公司將不會就股份回購作出現金付款。

## 本公司股權架構變動

下文載列本公司(i)於本公佈日期；及(ii)緊隨完成出售事項及股份回購後之股權架構(假設已發行股本自本公佈日期直至完成日期並無任何變動)：

	於本公佈日期		緊隨完成出售事項及 股份回購後	
	股份數目	%	股份數目	%
梁先生	4,233,534,364	39.48%	4,233,534,364	48.20%
Lim先生	1,569,420,951	14.64%	1,569,420,951	17.87%
中證投資	1,259,861,773	11.75%	—	—
金石	678,387,108	6.33%	—	—
公眾股東	2,980,462,636	27.80%	2,980,462,636	33.93%
總計	<u>10,721,666,832</u>	<u>100%</u>	<u>8,783,417,951</u>	<u>100%</u>

於完成後，回購股份將予註銷，而於股份回購後之已發行股份數目將由10,721,666,832股(即截至本公佈日期之已發行股份數目)減少至8,783,417,951股。中證投資及金石將不再持有任何股份。公眾人士仍持有不少於25%之已發行股份。

於本公佈日期，本公司並無未行使認股權證、購股權、衍生工具或可轉換為或可交換為股份之證券。

## 監管規定

### 回購守則

根據回購守則，股份回購將構成本公司進行之場外股份回購。本公司將根據回購守則規則2向執行人員申請批准股份回購。倘執行人員給予批准，一般將待(其中包括)獨立股東親身或委任代表出席就該等目的舉行之本公司股東大會並投票，而按股數投票最少75%票數批准股份回購後，方可作實。

## 收購守則

### 申請清洗豁免

於本公佈日期，本公司執行董事兼主席梁先生持有合共4,233,534,364股股份，相當於本公司已發行股本約39.48%。假設自本公佈日期起至本公司股份回購生效前完成期間，梁先生之股權及本公司已發行股本將並無任何變動，於緊隨股份回購發生後，已發行股份數目將由10,721,666,832股減少至8,783,417,951股。因此，梁先生之持股百分比將由股份回購前之39.48%增加至股份回購後約48.20%。就此，梁先生將根據收購守則規則26有責任就全部股份（梁先生已擁有或同意將予收購者除外）提出全面收購建議。梁先生將根據收購守則規則26之豁免註釋之註釋1向執行人員申請豁免其因本公司進行股份回購所產生就股份提出全面收購建議之責任。倘執行人員批准，清洗豁免將待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以按股數投票最少75%票數批准後，方可作實。

於本公佈日期，(i)除梁先生所持有之上述股份外，梁先生或其任何一致行動人士概無持有、控制或指示任何未行使之購股權、認股權證或任何可轉換為股份之證券或與本公司證券有關之任何衍生工具，或持有本公司任何其他相關證券（定義見收購守則規則22條註釋4），或已收到任何不可撤銷承諾投票贊成或反對出售事項、出售協議、特別交易、股份回購或清洗豁免；(ii)梁先生或其一致行動人士並無就本公司證券訂立未行使之衍生工具；(iii)出售事項受出售協議之條件所規限；(iv)並無就股份作出可能對出售事項、出售協議、特別交易、股份回購或清洗豁免有重大影響之安排（無論透過購股權、彌償保證或其他方式）；(v)梁先生並無訂立任何協議或安排涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引出售事項、出售協議、特別交易、股份回購或清洗豁免之先決條件或條件之情況；(vi)梁先生或其任何一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；

(vii)梁先生及其一致行動人士並無就該等交易向香港匯金、前海中證或彼等一致行動人士支付或將支付任何形式之代價、補償或利益；(viii)並無訂立梁先生或其一致行動人士作為一方以及香港匯金、前海中證及其一致行動人士作為另一方之任何諒解、安排或特別交易；及(ix)除公司債務償還事項外，任何股東與(a)梁先生及其一致行動人士；或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無訂立其他諒解、安排或協議或特別交易。

於本公佈日期前六個月期間，梁先生及其一致行動人士概無買賣本公司任何證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

### *特別交易*

由於公司債務償還事項並未能擴展至所有其他股東，故公司債務償還事項將構成收購守則規則25項下之「特別交易」，並須待根據收購守則規則25註釋5取得執行人員批准後方可作實。執行人員通常會批准特別交易，惟須符合以下條件：(i)獨立財務顧問於其公開發表的意見中表示特別交易之條款屬公平合理；及(ii)特別交易於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准。本公司將根據收購守則規則25註釋5向執行人員申請批准特別交易。

### *根據收購守則規則10之溢利預測*

本公司須(i)根據上市規則第14.58(6)及(7)條披露有關出售集團；及(ii)根據上市規則第14.60(3)條披露有關出售估計虧損之未經審核財務資料。根據收購守則規則10，與出售集團有關之未經審核財務資料構成溢利估計，應由本公司財務顧問及申報會計師根據收購守則規則10.3及10.4予以呈報（「報告」）。由於本公司財務顧問及申報會計師需要額外時間編製報告，因此將報告納入本公告將面臨實際困難，與出售集團有關之未經審核財務資料並無嚴格遵守收購守則規則10之規定。遵守收購守則規定有關出售集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料將載於將寄發予股東之通函內。



本公司謹請股東及潛在投資者垂注，與出售集團有關之未經審核財務資料並不符合收購守則規則10規定之標準，須經本公司申報會計師審閱，因此可能須予變動。在依賴該等資料評估出售協議、股份回購、清洗豁免及特別交易之條款之優劣及買賣股份時，股東及潛在投資者務請審慎行事。股東及潛在投資者應參考遵照收購守則之規定及將載於擬寄發予股東之通函內之財務資料。

## 上市規則

### *非常重大出售事項及關連交易*

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之其中一項適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。

由於前海中證、中證投資及金石將根據出售協議擬於完成後轉讓第一次收購代價股份予本公司(作為傑盛國際之代名人)之隨後安排，出售事項亦構成本公司之關連交易。第一次收購代價股份現時由中證投資及金石分別持有1,259,861,773股股份及678,387,108股股份(相當於本公司已發行股本約11.75%及6.33%)。中證投資為主要股東，因此根據上市規則為本公司之關連人士。由於根據出售協議擬進行之交易涉及(其中包括)前海中證促使中證投資及金石向本公司(作為傑盛國際之代名人)轉讓第一次收購代價股份(有關轉讓將受本公司進行股份回購所規限)，根據上市規則第14A.20(1)(b)條，前海中證被視為本公司之「被視為關連人士」。此外，執行董事邱先生擁有深圳軒鑫之90%股權，而該公司則持有前海中證之46.15%實際權益，因此，前海中證為邱先生之聯繫人及本公司之關連人士。由於根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項及關連交易，因此須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公佈及獨立股東於股東特別大會上以按股數投票最少50%票數批准之規定。

## 董事權益聲明

由於(i)本公司執行董事兼主席梁先生之股權將於完成後因股份回購而由約39.48%增加至約48.20%，而其將向執行人員申請清洗豁免；(ii)執行董事邱先生擁有深圳軒鑫之90%股權，而該公司則持有前海中證之46.15%實際權益；及(iii)執行董事高愈湘先生為中信証券(金石之直接控股公司)之高級管理層成員；及(iv)出售事項之部份所得款項將用於償還公司債務予非執行董事Lim先生，梁先生、邱先生、高先生及Lim先生被視為於出售協議及該等交易中擁有重大利益，並已於董事會會議上就批准出售協議及該等交易放棄投票。除梁先生、邱先生、高先生及Lim先生外，概無其他董事須就批准上述事項於董事會會議上放棄投票。

### 一般事項

根據收購守則規則2.1，由全體非執行董事組成之獨立董事委員會將予成立，以就該等交易之條款是否公平合理向獨立股東提供推薦建議。然而，由於Lim先生於特別交易中擁有利益，儘管其為非執行董事，彼被視為於參與獨立董事委員會時存在利益衝突。

因此，本公司已根據收購守則及上市規則成立僅由全體獨立非執行董事(即侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生，彼等於該等交易中並無擁有直接或間接權益)組成之獨立董事委員會，以就出售協議之條款、股份回購、清洗豁免及特別交易向獨立股東提供推薦建議。浩德融資有限公司已於獨立董事委員會批准後獲委任為獨立非執行董事，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准出售協議、股份回購、清洗豁免及特別交易。根據回購守則、收購守則及上市規則之規定，(i)梁先生及其一致行動人士；及(ii)Lim先生、金石及中證投資及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。除上述各方外，據董事作出合理查詢後深知、盡悉及確信，概無其他股東須就批准出售協議、股份回購、清洗豁免及特別交易之決議案放棄投票。

一份載有，其中包括，(i)該等交易之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就出售協議、股份回購、清洗豁免及特別交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)出售集團及餘下集團之財務資料；(v)出售集團之估值報告；及(vi)股東特別大會通告之通函預期將於二零二一年十月二十九日或之前寄發予股東。根據收購守則規則8.2，上述通函須於本公佈日期起計21日內刊發。然而，由於需要更多時間編製將載於通函內之資料，本公司將尋求執行人員批准延遲通函之寄發時間。本公司將於適當時候另行刊發公佈。

## 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：

「第一次收購代價股份」或「回購股份」	指	本公司已發行之1,938,248,881股股份，作為第一次收購事項之部份代價，即根據出售協議轉讓予本公司(作為傑盛國際之代名人)之相同股份，作為傑盛國際據此應收之部份代價，如本公佈所述，將由本公司註銷
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日
「回購守則」	指	香港股份回購守則
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中信資本(中國)」	指	中信資本(中國)投資有限公司，中信資本控股有限公司之全資附屬公司，持有前海中證之53.85%實際權益

「中信証券」	指	中信証券股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，其H股及A股股份分別於聯交所主板（股份代號：HK6030）及上海證券交易所上市
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法（經不時修訂）
「本公司」	指	中證國際有限公司，一家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（股份代號：HK0943）
「公司債務」	指	Lim先生向本公司提供本金總額為250,000,000港元之貸款
「公司債務償還事項」	指	本公司向Lim先生償還公司債務
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售事項之代價
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據出售協議建議出售銷售股份
「出售協議」	指	本公司、傑盛國際、香港匯金及前海中證訂立日期為二零二一年九月二十四日之有條件買賣協議，內容有關出售事項
「出售集團」	指	投資公司及其附屬公司
「出售集團貸款」	指	由本公司向出售集團提供之貸款，於出售協議日期之本金總額為139,099,000港元，年利率為7%

「東莞項目」	指	位於中國廣東省東莞市南城區周溪村莞太大道北面之一幅土地之物業發展項目
「東莞項目公司」	指	東莞禾信房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事或執行董事之任何代表
「豐達」	指	承德中證豐達建設開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「第一次收購事項」	指	傑盛國際根據第一份收購協議之條款及條件收購投資公司之當時全部已發行股本
「第一份收購協議」	指	傑盛國際與前海中證訂立日期為二零一八年九月十四日之有條件買賣協議(經日期為二零一八年十二月十九日之補充協議所修訂及補充)，內容有關第一次收購事項
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「金石」	指	金石投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為中信証券之全資附屬公司
「傑盛國際」	指	傑盛國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港匯金」	指	香港中證匯金有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為前海中證之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華騰」	指	深圳市前海中證華騰實業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司

「推算回購價」	指	每股第一次收購代價股份約0.1237港元
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，分別為侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生，其成立以就出售協議之條款、股份回購、清洗豁免及特別交易向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，為本公司經獨立董事委員會批准所委任之獨立財務顧問，以就出售協議之條款、股份回購、清洗豁免及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	(i)梁先生及其一致行動人士；(ii)金石、中證投資、Lim先生及彼等各自之聯繫人；及(iii)參與出售事項、股份回購、清洗豁免及／或特別交易或於當中擁有權益以外之股東
「投資公司」	指	香港中證城市投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「金城開發」	指	承德中證城鄉開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「金城投資」	指	承德中證金城投資開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「最後交易日」	指	二零二一年九月二十四日，即本公佈刊發前股份之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「灤平項目」	指	一項與中國河北省灤平縣人民政府合作進行之 一級土地開發項目
「梁先生」	指	梁松山先生，本公司主席、執行董事兼控股 股東
「Lim先生」	指	Lim Kim Chai先生，本公司之非執行董事兼主要 股東
「邱先生」	指	邱慶先生，執行董事
「南京項目」	指	位於中國江蘇省南京市六合區東溝鎮團結村奶 山以南之14幅土地之物業發展項目
「南京項目公司」	指	南京源鼎置業有限公司，一家於中國成立之有限 責任公司
「資產淨值」	指	資產淨值
「承兌票據」	指	本公司先前根據第二次收購事項發行予前海中 證本金額為人民幣200,000,000元之承兌票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、 澳門特別行政區及台灣
「前海中證」	指	深圳市前海中證城市發展管理有限公司，一家於 中國成立之有限責任公司，分別由中信資本(中 國)及深圳軒鑫持有53.85%及46.15%權益
「餘下業務」	指	餘下集團之業務
「餘下集團」	指	完成後之本集團
「瑞豐」	指	深圳市中證瑞豐管理有限公司，一家於中國成立 之有限責任公司

「銷售股份」	指	投資公司於出售協議日期及於完成時之全部已發行股本
「第二次收購事項」	指	瑞豐根據瑞豐、前海中證、華騰、東莞項目公司及南京項目公司訂立之第二份收購協議之條款及條件向前海中證收購華騰當時之全部已發行股本
「第二份收購協議」	指	瑞豐、前海中證、華騰、東莞項目公司及南京項目公司訂立日期為二零一九年七月六日之有條件買賣協議，內容有關第二次收購事項
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准該等交易，包括出售協議及據此擬進行之交易、股份回購、清洗豁免及特別交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00004港元之普通股
「股份回購」	指	本公司根據出售協議之條款及條件回購及註銷第一次收購代價股份，根據回購守則規則2，其構成本公司之場外股份回購
「股東」	指	股份之持有人
「特別交易」	指	公司債務償還事項
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「深圳軒鑫」	指	深圳市軒鑫投資合夥企業(有限合夥)，由執行董事邱先生持有90%權益
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則



「天基南聯」	指	深圳市天基南聯投資合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立之公司
「該等交易」	指	根據或附屬於出售協議擬進行之交易，包括出售事項、股份回購、清洗豁免及特別交易
「清洗豁免」	指	豁免梁先生根據收購守則規則26之豁免註釋1因股份回購導致可能就所有已發行股份(梁先生已擁有者除外)提出全面收購建議之責任，此豁免將根據收購守則規則26之豁免註釋1向執行人員提出申請
「銀信中久」	指	深圳市銀信中久股權投資合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立之公司
「中采世紀」	指	北京中采世紀技術有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「中證投資」	指	香港中證投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

承董事會命  
中證國際有限公司  
執行董事  
劉力揚

香港，二零二一年九月二十四日

於本公佈日期，董事會由五名執行董事梁松山先生、譚立維先生、劉力揚先生、高愈湘先生及邱慶先生；一名非執行董事Lim Kim Chai先生，太平紳士；以及三名獨立非執行董事侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生組成。

全體董事願就本公佈所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公佈並無遺漏其他事實致使本公佈所載任何聲明有所誤導。

\* 僅供識別