

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，概不對因本公告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。

## DIWANG INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

### 帝王實業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1950)

#### 有關收購該等物業之須予披露交易及關連交易 及 委任獨立財務顧問

##### 物業轉讓協議

董事會欣然宣佈，於2023年10月9日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立物業轉讓協議，據此買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意向買方轉讓該等物業之所有權利及風險(包括申請該等物業之相關所有權證書之權利)，代價為人民幣30,000,000元。

##### 上市規則涵義

##### 關連交易

賣方由執行董事陳華先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，賣方為陳華先生之聯繫人，故此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於收購事項之所有適用百分比率最高者超過5%且代價超過10,000,000港元，故訂立物業轉讓協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的報告、公告及獨立股東批准規定。

## 須予披露交易

由於按上市規則所載有關收購事項之所有適用百分比率最高者超過5%但低於25%，訂立物業轉讓協議及其項下擬進行之交易亦構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的報告及公告規定。

## 委任獨立財務顧問

力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項是否屬公平合理向獨立股東及獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事區禧靖先生、李暢悅先生、鄭宇先生及周筱春女士)作出推薦建議，並就於股東特別大會上如何就有關建議決議案投票向獨立股東提供意見，而該委任已獲獨立董事委員會批准。

## 一般事項

執行董事陳華先生已就批准訂立物業轉讓協議及收購事項之相關董事會決議案放棄投票。除上述披露者外，概無董事已被或被視為於物業轉讓協議及收購事項擁有重大權益並須就相關董事會決議案放棄投票。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過普通決議案以批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易。

於本公告日期，執行董事陳華先生透過Sunlight Global Investment Limited(陳華先生擁有61.20%之公司)間接持有3,600,400股股份，佔本公司已發行股本總額之約0.50%，以及劉靜女士(陳華先生之配偶)透過Lilian Global Investment Limited(劉靜女士全資擁有之公司)間接持有2,400,400股股份，佔本公司已發行股本總額之約0.33%。由於陳華先生於物業轉讓協議擁有重大權益，陳華先生、劉靜女士、Sunlight Global Investment Limited、Lilian Global Investment Limited及彼等各自之聯繫人各自均須於股東特別大會上就批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除上述披露者外，概無其他股東須就批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)物業轉讓協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件，當中載有其推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)該等物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告連同代表委員表格之通函，預期將根據上市規則項下之規定於2023年10月31日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者應注意，由於完成須待物業轉讓協議所載之先決條件達成後方可作實，故此收購事項未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 收購事項之背景

於2013年12月23日，買方與當時業主(為一名獨立第三方)訂立原物業轉讓協議，以按代價約人民幣25,400,000元購買該等物業，供買方作辦公室、研發用途。自2014年5月起，該等物業已轉交買方供其使用，以及根據原物業轉讓協議之條款，該等物業之相關所有權證書預期將於2019年5月30日前轉讓予買方。據本公司之中國法律顧問告知，由於該等物業之竣工驗收備案已獲得，故本集團有權合法使用及佔用該等物業。

然而，當時業主其後進入破產程序，並處於破產管理人之控制下旨在進行其破產重組。作為破產管理人提出並經債權人批准的當時業主之重組建議草案框架之一部分，當地法院已於2016年11月批准將當時業主所擁有之資產(包括該等物業)轉讓予業主法律重組方，因此，買方當時無法取得該等物業之相關所有權證書。

考慮到業主法律重組方之重組建議的完成可能需要數年時間，並且為減輕該等物業業權之不確定性，於2018年3月20日，本集團與杭州啟越訂立轉讓協議(其後經補充及修訂)，以按人民幣30,000,000元之代價將該等物業之相關權利及風險轉讓予杭州啟越，並從杭州啟越租回租賃物業，作本集團之辦公室、研發用途(詳情已於本公司日期為2020年2月27日有關股份於聯交所主板上市之招股章程中披露)。與杭州啟越就租賃物業之現有租賃協議將於2023年12月31日屆滿。

於本公告日期，上述業主法律重組方之重組建議已完成，以及該等物業之相關所有權證書已以紫金准乾(業主法律重組方之成員之一)之名義發出。

為尋求釐清有關該等物業之業權事宜，本集團已委任一名中國法律顧問與紫金准乾進行磋商。本集團獲悉，紫金准乾已確認，買方擁有合法權利使用及租賃該等物業，且已同意配合以其名義申請過戶該等物業的所有權證。此外，本公司之中國法律顧問亦表示，於完成物業轉讓協議後，買方自中國政府取得該等物業之相關所有權證不存在法律障礙。

### 收購事項

董事會欣然宣佈，於2023年10月9日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立物業轉讓協議，據此買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意向買方轉讓該等物業之所有權利及風險(包括申請該等物業之相關所有權證書之權利)，代價為人民幣30,000,000元。

物業轉讓協議之主要條款及條件載列如下：

日期	2023年10月9日(聯交所交易時段後)
訂約方：	(1) 浙江深藍新材料科技有限公司(作為買方)；及 (2) 杭州啟越投資管理有限公司(作為賣方)

該等物業：

中國浙江省杭州市西湖區三墩鎮紫金眾創小鎮核心區浙大森林西園八路3號智匯眾創中心1號樓(又稱「E1樓」)16層1601、1602、1603、1604室及17層1701、1702、1703及1704室，總建築面積約為3,085平方米。

代價及付款條款：

收購事項之代價為人民幣30,000,000元。

代價將由買方按如下方式以現金向賣方結付：

- 人民幣10,000,000元(相當於代價之約33.33%)須於2023年12月31日或完成日期(以較遲者為準)之前由買方向賣方支付；
- 人民幣10,000,000元(相當於代價之約33.33%)須於2024年12月31日或之前由買方向賣方支付；及
- 人民幣10,000,000元(相當於代價之約33.34%)須於2025年12月31日或之前由買方向賣方支付。

代價將通過本集團之內部資源撥付。

代價之基準：

代價乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並已參考獨立估值師採用市場法評估之該等物業於2023年8月31日之指示性市值約人民幣30,200,000元。就獨立估值師編製的該等物業的估值而言，本公司注意到，鑒於賣方尚未取得該等物業的所有權證，獨立估值師並未賦予該等物業商業價值。由於缺乏所有權證，該等物業無權被轉讓。然而，獨立估值師表示，假設賣方已取得該等物業的相關所有權證並可於市場上合法轉讓，則根據市場法該等物業於2023年8月31日的指示性市值為人民幣30,200,000元。

鑒於(i)該等物業所有權證的現有持有人紫金准乾已同意配合以其名義申請過戶該等物業的所有權證；及(ii)本公司已取得其中國法律顧問的法律意見，認為(其中包括)(a)該等物業並無可能對該等物業所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；(b)於2018年4月完成將該等物業的相關權利及風險由買方轉讓予杭州啟越後，杭州啟越有權佔有、租賃及轉租該等物業，且有權於市場上轉讓該等物業的所有權利及風險(包括申請該等物業相關所有權證的權利)；及(c)於完成物業轉讓協議後，買方自中國政府取得該等物業相關所有權證並無任何法律障礙，本公司認為，獨立估值師在得出該等物業於2023年8月31日的指示性市值時所採用的上述假設屬可達致，且參考獨立估值師編製的指示性市值為就此釐定代價的公平合理基準。代價較上述該等物業的指示性市值輕微折讓約0.66%。賣方收購該等物業之原成本為人民幣30,000,000元。

基於上述，董事（不包括陳華先生（彼因於收購事項、物業轉讓協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，已就批准物業轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案於董事會會議上放棄投票）以及獨立非執行董事（彼等之意見將於收到獨立財務顧問之意見後載列於將寄發予股東之通函之獨立董事委員會函件內））認為，就此而言，代價屬公平合理。

先決條件：

完成須待下列條件達成後，方告作實：

- (i). 獨立股東於股東特別大會上通過批准物業轉讓協議及其項下擬進行交易之普通決議案；
- (ii). 買方已就物業轉讓協議項下擬進行之交易獲得其委任之中國法律顧問之法律意見，令買方確信該等物業並無所有權缺陷及產權負擔，以及物業轉讓協議項下擬進行交易之合法性及有效性；
- (iii). 買方已獲得獨立估值師出具之估值報告（其形式及內容均為買方信納），當中列述於2023年8月31日該等物業之指示性市值不低於人民幣30,000,000元；
- (iv). 已獲得與該等物業之轉讓有關之一切必要的政府及監管批准（如適用）；及

- (v). 就該等物業而言，倘其物業所有權將獲轉讓，且該物業所有權轉讓根據當地相關政策可進行登記，則賣方應促使紫金准乾編製並簽署該等物業之物業所有權轉讓登記所需之全部申請材料，以便買方可以自行以買方之名義向相關部門申請物業所有權之轉讓登記。

上述先決條件概不得獲豁免。倘上述先決條件於最後截止日期或之前未獲達成，則買方有權以書面形式終止物業轉讓協議。倘終止，則賣方須於自終止日期起三(3)個營業日內向買方退還買方已向賣方作出之所有付款(如有)。於物業轉讓協議終止後，物業轉讓協議之未違約方之所有義務及責任均應獲解除，惟任何先前違約以及違約方之補償以及未違約方享有之權利及救濟除外。

完成：

待上述先決條件獲達成後，完成將於2023年12月29日(或物業轉讓協議之訂約方可能書面協定之有關較後日期)或之前作實。

#### 有關該等物業之資料

該等物業位於中國浙江省杭州市西湖區三墩鎮紫金眾創小鎮核心區浙大森林西園八路3號智匯眾創中心1號樓(又稱「E1樓」)16層1601、1602、1603、1604室及17層1701、1702、1703及1704室，總建築面積約為3,085平方米。於本公告日期，該等物業之16層已由賣方租賃予買方作辦公室及研究用途，且將於2023年12月31日屆滿，月租金為人民幣112,500元(不包括管理費及水電開支)，而該等物業之17層空置。



## 有關本集團及買方之資料

本集團為一家中國知名人工革化學品製造商，主要從事(i)自有品牌塗飾劑及合成樹脂的研發、製造及銷售；及(ii)於中國生產及銷售白酒產品。

買方為根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。買方主要從事人工革化學品的生產及銷售。

## 有關賣方之資料

賣方為根據中國法律成立之有限公司及主要從事於中國提供投資管理及顧問服務。於本公告日期，賣方由執行董事陳華先生全資擁有。因此，賣方為陳華先生之聯繫人，故此賣方為本公司之關連人士。

## 進行收購事項之理由及裨益

如本公告「收購事項之背景」一節所披露，本集團原計劃收購該等物業作辦公室、研發用途。然而，可惜由於當時業主涉及破產重組，向買方轉讓該等物業之業權受到妨礙。

鑒於該等物業之16層長期以來一直是本集團人工革化學品業務的辦公室及研究中心，收購事項符合本集團的長期業務策略，同時將為本集團的業務營運提供更大的自主權及穩定性，從而可消除與租賃該等物業相關之業務不確定性。此舉將便於連續性，並令本集團能夠專注於核心業務活動，而毋須考慮搬遷或重新協商租賃協議。

此外，長遠而言，預期收購事項將節省成本。儘管租賃該等物業似乎是一個短期具有成本效益的解決方案，但隨時間推移累積的費用可能很大。通過收購該等物業，本集團可節省未來的租金開支，並將有關資金分配予本集團之人工革化學品業務。

於收購事項之後，該等物業之16層將繼續由買方用作辦公室及研究用途。有關該等物業之17層之擬定用途，於2023年9月，本集團已獲批年產5萬噸聚氨酯樹脂、0.6萬噸水性色漿擴產項目，因此，本集團計劃將該等物業之17層開發作為前述項目之研發中心以及展示廳。此外，因業務發展，同時需要在杭州設立辦公地點，以便於客戶、供應商等業務夥伴拜訪聯絡；杭州作為省會城市，較建德更有利於招聘及挽留技術和管理等高級人才。

基於上述，董事(不包括陳華先生(彼因於收購事項、物業轉讓協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，已就批准物業轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案於董事會會議上放棄投票)以及獨立非執行董事(彼等之意見將於收到獨立財務顧問之意見後載列於將寄發予股東之通函之獨立董事委員會函件內))認為，收購事項乃於本集團之一般及日常業務過程中進行，以及物業轉讓協議之條款按一般商業條款訂立及屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則涵義

### 關連交易

賣方由執行董事陳華先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，賣方為陳華先生之聯繫人，故此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於收購事項之所有適用百分比率最高者超過5%且代價超過10,000,000港元，故訂立物業轉讓協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的報告、公告及獨立股東批准規定。

### 須予披露交易

由於按上市規則所載有關收購事項之所有適用百分比率最高者超過5%但低於25%，訂立物業轉讓協議及其項下擬進行之交易亦構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的報告及公告規定。

## 委任獨立財務顧問

力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項是否屬公平合理向獨立股東及獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事區禧靖先生、李暢悅先生、鄭宇先生及周筱春女士)作出推薦建議，並就於股東特別大會上如何就有關建議決議案投票向獨立股東提供意見，而該委任已獲獨立董事委員會批准。

## 一般事項

執行董事陳華先生已就批准訂立物業轉讓協議及收購事項之相關董事會決議案放棄投票。除上述披露者外，概無董事已被或被視為於物業轉讓協議及收購事項擁有重大權益並須就相關董事會決議案放棄投票。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過普通決議案以批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易。

於本公告日期，執行董事陳華先生透過Sunlight Global Investment Limited(陳華先生擁有61.20%之公司)間接持有3,600,400股股份，佔本公司已發行股本總額之約0.50%，以及劉靜女士(陳華先生之配偶)透過Lilian Global Investment Limited(劉靜女士全資擁有之公司)間接持有2,400,400股股份，佔本公司已發行股本總額之約0.33%。由於陳華先生於物業轉讓協議擁有重大權益，陳華先生、劉靜女士、Sunlight Global Investment Limited、Lilian Global Investment Limited及彼等各自之聯繫人各自均須於股東特別大會上就批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除上述披露者外，經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東須就批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)物業轉讓協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件，當中載有其推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)該等物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告連同代表委員表格之通函，預期將根據上市規則項下之規定於2023年10月31日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者應注意，由於完成須待物業轉讓協議所載之先決條件達成後方可作實，故此收購事項未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下各自之涵義：

「收購事項」	指	根據物業轉讓協議買方自賣方收購該等物業
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業及聯交所開放處理證券交易業務之日(星期六或星期日除外)
「本公司」	指	帝王實業控股有限公司，於開曼群島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：1950)
「完成」	指	根據物業轉讓協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	收購事項之代價人民幣30,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	經董事會委任由獨立非執行董事區禧靖先生、李暢悅先生、鄭宇先生及周筱春女士組成之董事會之獨立董事委員會，旨在就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任就物業轉讓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的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除陳華先生及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司以及其關連人士且與之並無關連之第三方
「獨立估值師」	指	匯辰評估諮詢有限公司，本公司委任以就該等物業估值之獨立專業估值師
「業主法律重組方」	指	為當時業主之破產重組之當時業主及其投資者(包括紫金淮乾)，其全部為獨立第三方
「租賃物業」	指	該等物業之16層
「該等物業」	指	位於中國浙江省杭州市西湖區三墩鎮紫金眾創小鎮核心區浙大森林西園八路3號智匯眾創中心1號樓(又稱「E1樓」) 16層1601、1602、1603、1604室 及17層1701、1702、1703及1704室之物業

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2023年12月15日或物業轉讓協議之訂約各方可能書面協定之有關較後日期
「原物業轉讓協議」	指	買方與該等物業之當時業主(作為賣方)(為獨立第三方)訂立之日期為2013年12月23日之物業轉讓協議,以按代價約人民幣25,400,000元購買該等物業
「買方」	指	浙江深藍新材料科技有限公司,根據中國法律成立之有限公司,並為本公司之間接全資附屬公司
「物業轉讓協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立之日期為2023年10月9日之物業轉讓協議
「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
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「股份」	指	本公司之普通股
「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
「當時業主」	指	浙江浙大網新實業發展有限公司,該等物業之當時業主以及原物業轉讓協議之賣方
「賣方」或「杭州啟越」	指	杭州啟越投資管理有限公司,根據中國法律成立之有限公司,並由陳華先生全資擁有

「紫金准乾」 指 杭州紫金准乾科技發展有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
帝王實業控股有限公司  
執行董事  
陳華

香港，2023年10月9日

於本公告日期，董事會由執行董事陳華先生、林錦洸先生、孫金剛先生及謝震中先生；及獨立非執行董事區禧靖先生、李暢悅先生、鄭宇先生及周筱春女士組成。