

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。



TEXHONG INTERNATIONAL GROUP LIMITED

天虹國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2678)

補充協議

須予披露及關連交易

有關收購越南之該等資產之第二份補充協議

茲提述本公司日期為二零二二年十一月七日、二零二二年十二月八日、二零二三年二月三日及二零二四年三月十五日之公佈(「三月公佈」)以及本公司日期為二零二二年十二月九日之通函(「該通函」)，內容有關(其中包括)收購事項。除另有所指外，本公佈所用詞彙與三月公佈及該通函所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向本公司股東提供有關登記之背景及當前進展以及第二份補充協議之理由及裨益之更多資料。

技術基礎設施用地之分類

根據本集團越南法律顧問之意見，「共同用途」之技術基礎設施用地指向工業園提供必要支持之土地，因此在其上之任何技術基礎設施項目必須由園區單獨投資，且第三方投資者不得投資或經營任何有關基礎設施項目。「共同用途」之技術基礎設施用地亦獲授土地租金豁免。另一方面，第三方投資者可被獲准投資於用作「私人用途」之技術設施用地上之基礎設施項目，並將其用以開展業務活動。

如下文進一步闡述，地塊2已於近期由廣寧經濟區管理局（「廣寧經濟區管理局」）分類為「私人用途」之技術基礎設施用地。另一方面，廣寧經濟區管理局於本公佈日期尚未就地塊1發表正式意見。誠如本集團越南法律顧問所知悉，地塊1被分類為「技術基礎設施用地」。然而，其審批規劃及總體規劃之決定並無進一步訂明該土地是否為「共同用途」或「私人用途」。倘有關土地被分類為「共同用途」，則需要在轉讓土地使用權前申請變更該土地用途，方可轉讓。

根據本集團越南法律顧問之分析，基於(i)工業園基礎設施建設及業務項目指「使用工業園之土地建設公共技術基礎設施之投資項目」，而在其上之工業用水設施中存在之淨水處理廠極有可能被視為「工業園之公共技術基礎設施」（即營運海河工業園所需之配套基礎設施），因此地塊1可能被視為「用作於工業園建設公共技術基礎設施」之土地，從而可能被分類為「共同用途」；及(ii)根據適用之土地法律，就地塊1授出之土地租金豁免適用於用作「建設於工業園作共同用途之基礎設施」之土地，廣寧經濟區管理局很可能將地塊1視為作共同用途之技術基礎設施土地，因此需要申請變更土地功能。

土地租金

由於地塊1及地塊2先前已獲廣寧經濟區管理局及廣寧稅務局授予土地租金豁免，為了天虹工業園轉讓該土地之土地使用權及其附帶之資產，誠如該通函所披露及據本集團越南法律顧問所告知，其有必要首先通過撤銷授出之土地租金豁免並以有關另一項收取及計算土地租金之決定取代之，並根據適用之土地法律全額支付該兩個地塊之土地租金。有關土地租金將需由天虹工業園於轉讓前悉數支付。然而，由於裁定應付土地租金及修訂或撤銷先前授出之土地租金豁免之許可程序並不清晰，並取決於廣寧省有關當局之意見及內部程序，目前仍未清楚將要支付之土地租金金額及有關調整之準確完成時間。

據本集團越南法律顧問告知，兩個地塊可獲豁免土地租金之最高金額約為139.8萬美元。

自二零二三年三月三十一日起促使登記所採取之步驟

地塊1

本集團之越南法律顧問先前已告知，由於廣寧經濟區管理局並無就地塊1之土地用途發表正式意見，為審慎起見，應於進行登記前申請變更地塊1之用途。

為此，已向廣寧經濟區管理局提交標書，以選擇一個諮詢單位變更地塊1之總體規劃所示之用途；在廣寧人民委員會的審批下，已成立城市及建設規劃總體規劃評核委員會；且已向廣寧人民委員會提交審批調整總體規劃之申請。於本公佈日期，廣寧人民委員會仍在考慮審批調整總體規劃之申請，尚未就審批調整總體規劃之申請作出決定。

此外，本集團已申請並獲重新發出有關該土地之若干土地使用權證，以包括地塊1附帶之若干資產以符合適用之房地產及土地法律，並容許轉讓該土地附帶之資產。

地塊2

根據本集團越南法律顧問提供之資料，根據廣寧經濟區管理局目前之詮釋及意見，地塊2已於二零二四年三月初釐定為「私人用途」之技術設施用地，因此，天虹工業園毋須變更地塊2之用途。然而，誠如三月公佈所述及如上文所述，仍需對該土地之土地租賃許可證作出若干調整，方可轉讓其土地使用權。於本公佈日期，廣寧經濟區管理局仍在考慮撤銷地塊2獲授土地租金豁免決定之申請，此後應裁定應付之土地租金。

儘管該土地之土地使用權尚未轉讓予本集團，但本集團自完成日期起一直收取該等資產產生之收益。儘管轉讓及登記尚未完成，但該等資產之營運並未受到影響。根據資產購買協議，(a)天虹工業園有責任於完成轉讓前管理該土地上之項目資產及有關數據記錄，並向香港公司或其附屬公司支付於完成日期至完成轉讓程序日期期間由該等資產產生之任何收益(經扣除任何營運成本)；及(b)香港公司自完成日期起有權獲得該等資產產生之所有收益。因此，經本集團越南法律顧問確認，天虹工業園繼續經營該等資產及將本集團於完成轉讓該土地之土地使用權前就此產生之收益綜合入賬乃根據訂約方相互協定之合約條款進行，並符合適用法律。

登記所需進行之法律程序

鑒於目前情況，根據本集團越南法律顧問之意見，本集團需要就地塊1及地塊2採取以下行動以進行登記。下文所載應完成之預期日期乃基於天虹工業園與有關當局之磋商而定。

地塊1

階段	步驟	工作內容	評核審批部門	預期時間表(日/月/年)
I	1	調整相關總體規劃以變更地塊1之用途	廣寧人民委員會	二零二三年六月一日至二零二四年四月二十九日
	2	調整土地租賃決定及土地租金豁免決定；作出新決定	廣寧省自然資源與環境部；廣寧人民委員會；廣寧經濟區管理局	二零二四年五月二日至二零二四年五月三十一日
	3	釐定土地租金	廣寧自然資源與環境部應計算土地租金；廣寧財政部應進行評核；廣寧人民委員會應予審批。	二零二四年六月一日至二零二四年七月三十一日

階段	步驟	工作內容	評核審批部門	預期時間表(日/月/年)
	4	發出土地租金付款通知；土地租金由天虹工業園支付	廣寧經濟區管理局	二零二四年八月一日至二零二四年八月十五日
	5	調整投資登記證書	廣寧經濟區管理局	二零二四年八月十六日至二零二四年十月十六日
	6	簽發天虹工業園及香港公司之有關土地使用權、房屋所有權及土地附帶之其他資產之證書(「土地使用權證」)	廣寧省自然資源與環境部	二零二四年十月十七日至二零二四年十一月十八日

地塊2

階段	步驟	工作內容	評核審批部門	預期時間表(日/月/年)
I	1	撤銷豁免土地租金之決定；作出新決定	廣寧經濟區管理局	二零二四年三月十五日至二零二四年三月二十日
	2	釐定土地租金	廣寧自然資源與環境部應計算土地租金；廣寧財政部應進行評核；廣寧人民委員會應予審批。	二零二四年三月二十一日至二零二四年四月二十九日
	3	發出關於繳納土地租金付款通知；土地租金由天虹工業園支付	廣寧經濟區管理局	二零二四年五月二日至二零二四年五月八日
	4	調整投資登記證書	廣寧經濟區管理局	二零二四年五月九日至二零二四年六月九日

階段	步驟	工作內容	評核審批部門	預期時間表(日/月/年)
	5	調整相關總體規劃以反映土地面積之增加	廣寧經濟區管理局	二零二四年六月十日至二零二四年六月三十日
	6	環境影響評估報告評核	自然資源與環境部	二零二四年七月一日至二零二四年八月三十日
	7	可行性研究報告(基礎設計)評核	廣寧經濟區管理局	二零二四年七月一日至二零二四年七月三十日
	8	審批防火及滅火設計	消防救援警察廳 — 廣寧警察廳	二零二四年七月一日至二零二四年八月三十日
	9	施工許可證	廣寧經濟區管理局	二零二四年九月一日至二零二四年九月十五日
II	1	調整投資登記證書	廣寧經濟區管理局	二零二四年九月十六日至二零二四年十月三十日
	2	調整相關總體規劃以反映土地面積之增加	廣寧經濟區管理局	二零二四年十一月一日至二零二四年十一月二十日
	3	環境影響評估報告評核	自然資源與環境部	二零二四年十一月二十一日至二零二五年一月三十一日
III	1	調整投資登記證書	廣寧經濟區管理局	二零二四年十一月二十一日至二零二四年十二月三十一日
	2	簽發天虹工業園及香港公司之土地使用權證	廣寧省自然資源與環境部	二零二五年一月一日至二零二五年一月三十一日

訂立第二份補充協議之理由及裨益

誠如三月公佈所披露，董事會已考慮(其中包括)本集團越南法律顧問就越南適用法律及法規提供之意見、登記過程中遇到之困難、應採取之必要措施及完成該等法律及法規所需之預期時間。

根據上表所示法律程序之預期時間表，目前預期登記可於二零二五年一月前完成。據本集團越南法律顧問告知，成功完成登記之可能性很高。為預留若干緩衝以應付任何意外延誤，訂約方期望有關工作可於二零二五年三月前完成，因此，延長12個月以完成登記被視為足夠。此外，自完成日期起，該等資產已構成本集團之盈利資產，而由此產生之所有收入已綜合計入本公司之財務報表。於完成後，構成該等資產之物業及設備已入賬列作本集團之物業、廠房及設備，而該土地之土地使用權已入賬列作本集團之使用權資產。自完成日期起直至二零二三年十二月三十一日，(1)該等資產已產生總收入約人民幣1.092億元，包括外部收入約人民幣4,180萬元(即向海河工業園之獨立第三方租戶供應能源之收益)及向本集團成員公司供應能源產生之收入約人民幣6,740萬元；(2)該等資產已產生淨利潤約人民幣1,590萬元；及(3)收購事項已入賬為本集團之資本開支約人民幣3.211億元。此外，若干新租戶已進駐海河工業園，並預期於二零二四年在海河工業園逐步開始營運，因此預期該等資產將在未來產生更多收入及溢利。因此，該等資產被證明為產生本集團營運資金之可行收入來源。

此外，收購該等資產旨在減少對天虹工業園之依賴，因該等資產可用於向本集團成員公司提供及供應能源，而非就同等供應向天虹工業園支付月度費用，並且長遠來看可降低營運成本。假設本集團並無購買該等資產並繼續向天虹工業園購買能源，自完成日期起直至二零二三年十二月三十一日，本集團應向天虹工業園支付之能源費用將約為人民幣6,740萬元。因此，長遠來看，從天虹工業園收購該等資產作為一筆一次性開支將比從天虹工業園購買月度能源更有利於本集團節省營運成本並增加多元化收入來源。董事會認為，堅持退還代價並放棄收購事項意味著本集團將不可避免地恢復與天虹工業園進行持續關連交易，以於海河工業園取得能源供應。此外，誠如上文所述，儘管登記尚未完成，但該等資產及其營運均未因此受到影響。

因此，董事會認為，在現階段堅持退還代價而不給予訂約方更多時間進行登記並不符合本集團及股東之利益。

誠如該通函所披露，倘登記未能於完成日期(現已延長至二零二五年三月三十一日)起計12個月內完成，天虹工業園將向香港公司退還已收代價連同該地塊連同未能完成登記之樓宇及該地塊附帶之所有資產之所有應計利息(經扣除香港公司之越南附屬公司就該地塊收取之海河工業園能源供應產生之費用及能源之營運成本)。

除三月公佈及本公佈所披露者外，據董事所知及誠如本集團越南法律顧問告知，在完成登記方面並無其他法律障礙。

承董事會命
天虹國際集團有限公司
主席
洪天祝

香港，二零二四年四月十五日

於本公佈日期，董事會由下列董事組成：

執行董事： 洪天祝先生
 朱永祥先生

獨立非執行董事： 陶肖明教授
 程隆棣教授
 舒華東先生