

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，概不就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。



智富資源投資控股集團有限公司

WISDOM WEALTH RESOURCES INVESTMENT HOLDING GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：7)

有關 出售MILLHAVEN HOLDINGS LIMITED 全部已發行股本 的非常重大出售事項

出售事項

於二零二四年五月二十三日，賣方(本公司的全資附屬公司)、買方(一名獨立第三方)及本公司訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售待售股份(即出售公司全部已發行股本)，代價為180,000,000港元(或等值人民幣金額)，並將以現金全額支付。

上市規則涵義

由於出售事項涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，出售事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

收購守則涵義

本公司目前為要約的標的(有關要約的進一步詳情,請參閱要約人刊發的日期為二零二四年五月二日的公佈)。根據收購守則規則4,受要約公司的董事局一經接獲真正的要約,或當受要約公司的董事局有理由相信可能即將收到真正的要約時,在未獲得受要約公司股東在股東大會批准前,受要約公司的董事局在該公司事務上,不得採取任何行動,其效果足以阻撓該項要約或剝奪受要約公司股東判斷該項要約利弊的機會。出售事項構成出售重大數額的資產,因此,根據收購守則規則4為本公司一項阻撓行動。出售事項因而須遵守收購守則規則4項下的股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會,以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。就董事所深知,概無股東於出售事項中擁有重大權益,因此,概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項進一步詳情、股東特別大會通告及其他資料之通函,預期將於二零二四年六月三十日或之前寄發予股東。

出售事項

於二零二四年五月二十三日,賣方(本公司的全資附屬公司)與(其中包括)買方訂立該協議以出售待售股份。出售事項的詳情載列如下:

該協議

日期

二零二四年五月二十三日

該協議之訂約方

賣方： 香港金控地產集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，及於本公佈日期為本公司的全資附屬公司。

買方： 誠盟集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及買方的最終實益擁有人Liu Jingwen均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。於本公佈日期，買方及其最終實益擁有人並無持有任何股份。

發行人： 本公司。

將予出售的資產

該協議項下將予出售的資產為待售股份，即出售公司已發行股本中1,000股每股面值1美元之普通股，相當於出售公司全部已發行股本。

代價

代價為180,000,000港元（或等值人民幣金額），將於就出售事項取得所需的股東、聯交所及相關債權人（視何者適用）批准後的一個月內，存入由訂約方雙方同意及指定的律師行的託管賬戶中。代價將於出售事項完成後由託管賬戶轉移至Shinny Solar Limited及本公司的銀行賬戶。

代價乃經賣方及買方經公平磋商後釐定，當中已考慮(i)出售集團於二零二三年十二月三十一日的經調整綜合資產淨值約258,000,000港元(根據出售集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值計算，並就獨立專業估值公司仲量聯行企業評估及諮詢有限公司採用市場法評估該物業於二零二四年五月十五日之市值及出售集團應收本集團的淨金額約9,000,000港元(將於出售事項完成前撇銷)作出調整)；(ii)中國房地產市場長期低迷(物業投資及銷售自二零二二年初以來持續下跌足以證明這一點)；(iii)本公司未有就出售事項接獲條款較該協議條款更佳的要約；(iv)賣方已收到買方的不可退還按金8,000,000港元，且於二零二三年二月先前出售事項終止時並無退還；及(v)本公司有即時資金需要償還貸款。

代價較出售集團於二零二三年十二月三十一日的經調整綜合資產淨值折讓約30.2%。鑒於中國房地產市場情況低迷，董事認為，即使以折讓的方式變現該物業亦符合本公司之利益，因本集團能夠獲得即時現金流，以償還尚未償還的貸款及解決本集團的財務問題。董事認為，經考慮中國房地產市場當前的市場情緒，代價屬公平合理。

先決條件

完成出售事項須待達成(其中包括)以下各項後，方可作實：

- (i) 訂約方各自的董事會已批准該協議及其項下擬進行的交易；
- (ii) 股東已根據相關的上市規則及收購守則透過普通決議案批准該協議及其項下擬進行的交易；
- (iii) 香港法院已批准該協議及其項下擬進行的交易(如有必要)；

- (iv) Shinny Solar Limited及本集團其他相關債權人(如適用)已授出與該協議項下擬進行的交易有關的所有必要批准、同意及授權；
- (v) 向Shinny Solar Limited作出的出售公司股權的質押已獲解除；及
- (vi) 賣方及本公司的董事會並無重大變動。

條件(ii)不可獲豁免。由於Shinny Solar Limited於二零二三年九月十一日提交針對本公司的清盤呈請，而法院對本公司的清盤應視為自提交清盤呈請之時開始。清盤開始後，除非法院另有命令，否則本公司財產的任何處置均屬無效，因此必須滿足條件(iii)。由於待售股份已質押予Shinny Solar Limited，因此必須滿足條件(iv)及(v)。條件(vi)由買方提出，目的是確保本公司及賣方的管理及決策過程的連續性及穩定性，以便出售事項能夠在本公司及賣方現有董事會成員的合作、專業知識及網絡的支持下順利進行。該條件亦可作為一種保障措施，以防賣方可能發生重大變動，從而對所出售的資產產生不利影響。

出售事項將於所有出售事項的先決條件已獲達成或獲豁免當日完成。於本公佈日期，條件(i)已獲達成。倘條件於自該協議日期起計六個月內(即二零二四年十一月二十二日)(或該協議訂約各方可能書面協定的較後日期)未獲達成或豁免，該協議將被終止且不具任何效力。

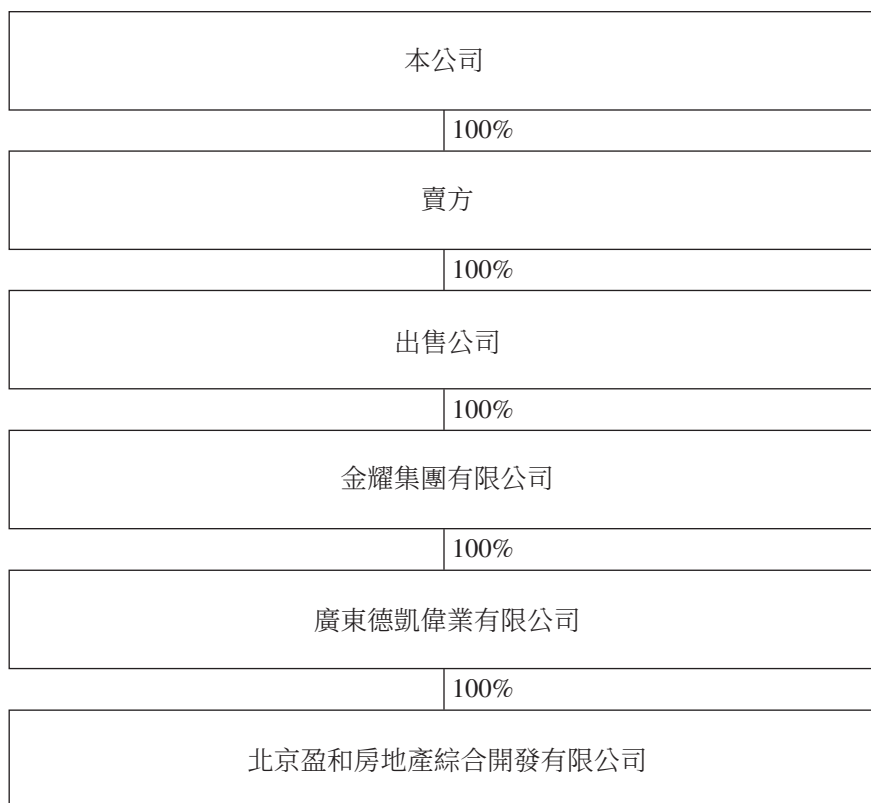
其他

訂約方同意出售集團與本集團之間往來賬戶的所有未結清餘額將於出售事項完成前撇銷。於二零二三年十二月三十一日，出售集團應收本集團的總金額約為9,000,000港元。

有關出售集團的資料

出售公司為一間於二零一六年在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於本公佈日期，出售公司由賣方全資擁有。

於本公佈日期，出售集團的公司架構載列如下：



出售公司持有金耀集團有限公司（一間於二零一五年於香港註冊成立的投資控股有限公司）之全部已發行股本，而該公司持有廣東德凱偉業有限公司（一間於二零一六年根據中國法律成立之投資控股公司）之100%股權。廣東德凱偉業有限公司持有北京盈和房地產綜合開發有限公司（「北京盈和」）（一間於一九九七年根據中國法律成立之公司並持有該物業）之100%股權。

該物業包括中國北京西城區廣安門南街60號榮寧園小區2號樓一層及二層之兩個商業單元、384個停泊車位及倉庫，總建築面積約為16,360平方米。

出售集團按照香港公認會計原則編製之未經審核綜合財務資料概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元
除稅前溢利／（虧損）淨額	29,412	(110,055)
除稅後溢利／（虧損）淨額	<u>15,299</u>	<u>(82,523)</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，出售集團錄得除稅前及後虧損淨額，此乃主要由於確認該物業公平值變動的虧損。於二零二三年十二月三十一日，出售集團的未經審核綜合資產淨值約為267,000,000港元。

上述出售集團的財務資料未經審核，因此構成收購守則規則10的盈利預測。根據《應用指引2》—與收購守則規則10所述的盈利預測有關的事項，發給股東的文件所載的資料構成規則10所指的盈利預測，發出預測的一方必須按照收購守則規則10.4取得並刊登關於預測的會計師報告及財務顧問報告，該規則進一步規定，如果該預測在公佈中作出，該公佈必須載有一項聲明，表示已根據收購守則就有關預測作出報告，而有關報告亦已提交執行人員。鑒於本公司在滿足規則10.4規定的報告要求方面遇到了真正的實際困難，執行人員放寬收購守則規則10.4對有關資料的嚴格執行，以便及時披露相關資料。

股東及潛在投資者應注意，上述財務資料並不符合收購守則規則10所規定的標準，彼等於評估出售事項及要約的利弊時應審慎倚賴有關預測。根據收購守則規則10.4及收購守則《應用指引2》，如果盈利預測首先在公佈中刊登，則整份預測連同本公司財務顧問及核數師或會計師就預測發出的報告須重複載於下次發送予股東的文件內。出售集團的未經審核財務資料將在合理切實可行的情況下盡快作出報告，而有關報告將載於有關要約的受要約人回應文件內。

進行出售事項之背景及理由

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務包括電子產品及天然資源貿易、石化產品生產、石油及天然氣勘探及生產、礦物開採業務、提供金融服務以及物業發展及投資。

誠如本公司日期為二零二一年十一月十一日的公佈所披露，賣方、買方及本公司於二零二一年十一月五日訂立一項買賣協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售待售股份（即出售公司全部已發行股本），代價為338,000,000港元。然而，由於賣方與買方就出售集團的盡職審查完成日期出現延誤及未能達成共識，加上自協議日期以來中國房地產市場的市況出現變動，建議交易其後已於二零二三年二月終止。

自先前出售事項終止後，本公司的財務問題惡化，本公司急需資金償還未償還貸款。鑒於(i)截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年來自該物業的租金收入僅佔本集團收益的不足1%；(ii)出售集團於去年錄得虧損及其對本集團的收益貢獻不穩定；及(iii)如不能及時清償未償還貸款，本集團將面臨清盤風險，董事會認為，出售事項可防止本集團因該物業產生進一步虧損，並為本集團提供即時現金流，以用於償還借款。

出售事項完成後，本集團持有的餘下物業為位於中國廣東省湛江市湛江經濟技術開發區東海大道的五幅地塊的土地使用權，總地盤面積及總規劃建築面積分別約為266,000平方米及1,300,000平方米。該等土地包括持作出售的非商業部分，以及持作投資的商業部分及泊車位。於本公佈日期，本公司目前無意縮減或終止其房地產開發及投資業務。

鑒於上述各項，董事認為該協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

出售事項的所得款項淨額(經支付專業費用及其他相關開支後)估計約為177,000,000港元。本公司擬將所得款項悉數用於償還欠付Shinny Solar Limited的部分逾期本金。Shinny Solar Limited及其最終實益擁有人於本公佈日期並未持有任何股份。

誠如本公司日期為二零二三年九月二十日之公佈所披露，由於Shinny Solar Limited向英屬處女群島法院提交停止通知及Shinny Solar Limited提名之北京盈和董事劉娟女士不合作，買方有關先前出售事項之盡職審查工作尚未完成。賣方將根據停止通知的要求，透過其法律顧問／代表向Shinny Solar Limited發出通知，說明擬就待售股份轉讓進行的登記或採取的步驟。同時，本公司正與 Shinny Solar Limited協商安排辭去劉娟女士的北京盈和董事職務，並委任新董事進入北京盈和董事會。考慮到Shinny Solar Limited的不合作在一定程度上導致先前出售事項的終止，以及本公司因先前出售事項的終止而失去以更高價格出售出售事項標的之機會，本公司將協商並要求Shinny Solar Limited豁免罰息，並給予六個月的寬限期償還未償還貸款結餘。

為進一步解決本公司的財務危機，本公司正在積極討論向一名關連人士借款150,000,000港元以償還欠付Shinny Solar Limited的逾期本金及應計利息結餘以及欠付其他債權人的逾期貸款及利息的可行性。於本公佈日期，尚未達成借款的具體條款，本公司將於適當時候刊發公佈。

出售事項的財務影響

於該協議完成後，本集團將不再擁有出售公司的任何股本權益，而出售公司自此將不再為本公司的附屬公司。

預估本集團將錄得出售事項之虧損約78,000,000港元，該金額乃根據出售事項之代價180,000,000港元與出售公司於二零二三年十二月三十一日的經調整未經審核綜合資產淨值約258,000,000港元之差額計算。本集團因出售事項而將錄得之實際損益可能會有所變動，其取決於該協議完成日期出售公司之綜合賬面淨值，且可能須進行會計調整及由本公司核數師審核。

上市規則涵義

由於出售事項涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，出售事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

收購守則涵義

本公司目前為要約的標的(有關要約的進一步詳情，請參閱要約人刊發的日期為二零二四年五月二日的公佈)。根據收購守則規則4，受要約公司的董事局一經接獲真正的要約，或當受要約公司的董事局有理由相信可能即將收到真正的要約時，在未獲得受要約公司股東在股東大會批准前，受要約公司的董事局在該公司事務上，不得採取任何行動，其效果足以阻撓該項要約或剝奪受要約公司股東判斷該項要約利弊的機會。出售事項構成出售重大數額的資產，因此，根據收購守則規則4為本公司一項阻撓行動。出售事項因而須遵守收購守則規則4項下的股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。就董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項進一步詳情及上市規則規定的其他披露的通函，將於二零二四年六月三十日或之前寄發予股東。由於需要更多時間編製出售集團的會計師報告及本集團的備考財務資料，預期通函將於公佈刊發後15個營業日之後方會寄發。

持續暫停買賣

股份已由二零二四年四月二日(星期二)上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發有關本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度全年業績的公佈，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「該協議」	指	賣方、買方及本公司就出售事項訂立之日期為二零二四年五月二十三日的買賣協議(經日期為二零二四年五月三十日的補充協議補充，該補充協議規定出售事項所得款項總額中的177,000,000港元應用於償還欠付Shinny Solar Limited的部分逾期本金，而餘額3,000,000港元應用於支付與出售事項有關的專業費用及其他開支)
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	智富資源投資控股集團有限公司，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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	出售事項之代價

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款及條件向買方出售待售股份，即出售公司的全部已發行股本
「出售公司」	指	Millhaven Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「要約」	指	由宏博資本有限公司代表王永魁先生提出自願有條件現金部分收購要約以收購本公司的158,000,000股股份(王永魁先生及其一致行動人士已擁有者除外)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前出售事項」	指	賣方根據日期為二零二一年十一月五日的買賣協議的條款及條件擬向買方出售待售股份

「該物業」	指	中國北京西城區廣安門南街60號榮寧園小區2號樓一層及二層之兩個商業單元、384個停泊車位及倉庫，總建築面積約為16,360平方米，由出售集團擁有
「買方」	指	誠盟集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	出售公司已發行股本中1,000股每股面值1美元之普通股，即出售公司的全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.2港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

「賣方」 指 香港金控地產集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
智富資源投資控股集團有限公司
主席
許峻嘉

香港，二零二四年五月三十一日

於本公佈日期，本集團公司之榮譽主席兼高級顧問為鳩山由紀夫博士；本集團公司之高級顧問包括王濤博士、傅成玉先生及拉拉裡塞納·喬裡·瓦雷連先生；董事會包括三名執行董事許峻嘉先生、尼爾·布什先生及曹宇先生；以及四名獨立非執行董事顏錦彪先生、譚澤之先生、馬健凌先生及饒競名先生。

全體董事共同及個別對本公佈所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出所有合理查詢後確認，就彼等所知，本公佈所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，本公佈亦無遺漏任何其他事實，致使當中任何陳述具誤導成分。