

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

## 有關出售物業的 主要交易

### 出售事項

出售物業於二零二三年十一月中旬在中國以掛牌拍賣方式發售，買方為就出售物業而言的中標人。買方投得出售物業後，為促成交易，於二零二三年十二月八日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售物業，包括位於中國江西省的商用物業及停車位，總代價約為人民幣116,323,000元(相當於約129,677,000港元)。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則就出售事項及其項下擬進行的交易所計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

## 股東特別大會

本公司將召開並舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准、確認及追認出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。於股東特別大會上，有關出售事項的表決將以投票方式進行。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益；及概無股東須於股東特別大會上就批准、確認及追認出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

## 寄發通函

因需更多時間編製載入通函的資料，一份載有(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)出售物業的估值報告；(iii)上市規則規定的其他資料；及(iv)股東特別大會通告的通函預期將於二零二四年二月二十三日或之前寄發予股東。

**由於出售事項的完成須待買賣協議所載的多項先決條件達成後方告作實，故出售事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

## 出售事項

出售物業於二零二三年十一月中旬在中國以掛牌拍賣方式發售，買方為就出售物業而言的中標人。買方投得出售物業後，為促成交易，於二零二三年十二月八日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售物業，包括位於中國江西省的商用物業及停車位，總代價約為人民幣116,323,000元(相當於約129,677,000港元)。

## **買賣協議**

日期： 二零二三年十二月八日(交易時段後)

訂約方： (1) 賣方(本公司的間接全資附屬公司)；及  
(2) 買方(獨立第三方)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## **待出售資產**

根據買賣協議，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售物業，包括位於中國江西省的商用物業及停車位。出售物業將於完成時按「現狀」基準(即按現行租約)交付予買方。

### **商用物業**

商用物業包括位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城第五(5)至第二十三(23)層的酒店、餐廳及辦公室，總建築面積約29,553.53平方米。商用物業目前出租予獨立第三方，租約條款各不相同。

### **停車位**

停車位包括位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城的134個停車位，總建築面積約4,329.84平方米。停車位目前出租予獨立第三方，租約條款各不相同。

出售物業截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度按照香港公認會計原則編制的財務資料如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	1,487	1,020

出售物業於二零二三年六月三十日的資產淨額約為人民幣151,964,000元(相當於約169,409,000港元)。

## 代價

出售物業的總代價約為人民幣116,323,000元(相當於約129,677,000港元)，包括(a)商用物業約人民幣112,303,000元(相當於約125,196,000港元)；及(b)停車位約人民幣4,020,000元(相當於約4,481,000港元)。

### 商用物業的代價

商用物業的代價約為人民幣112,303,000元(相當於約125,196,000港元)，將按以下方式分期結付：

- (i) 第一期款項約人民幣56,152,000元(相當於約62,598,000港元)應按以下方式結付：
  - (a) 訂立買賣協議時，金額相當於約人民幣5,785,000元(相當於約6,449,000港元)的款項將視為以抵銷按金的方式支付；及
  - (b) 餘額約人民幣50,367,000元(相當於約56,149,000港元)應在完成與出售事項有關的必要備案及登記程序後十(10)個營業日內以電子轉賬方式支付至賣方指定的銀行賬戶；及

- (ii) 第二期款項約人民幣56,151,000元(相當於約62,597,000港元)須於完成轉移出售物業的業權予買方後六(6)個月內以電子轉賬方式支付至賣方指定的銀行賬戶。

### **停車位的代價**

訂立買賣協議時，停車位的代價約人民幣4,020,000元(相當於約4,481,000港元)將視為已以抵銷按金的方式悉數支付。

出售物業的代價乃賣方與買方經公平磋商後達致，並參考(i)出售物業的掛牌拍賣結果(買方為出價最高者)；(ii)根據本公司委任的獨立專業估值師的估值，出售物業於二零二二年十二月三十一日的估值約為人民幣177,600,000元(相當於約197,988,000港元)；(iii)出售物業於二零二三年六月三十日的賬面值約為人民幣151,964,000元(相當於約169,409,000港元)；(iv)鄰近出售物業的同類物業的現行市值；及(v)中國房地產行業的現行市況。

### **土地抵押**

根據買賣協議，賣方須於買賣協議日期起計三十(30)日內完成(i)有關出售事項的所需備案及登記程序；及(ii)將出售物業的業權轉移予買方。為確保買方履行買賣協議項下支付代價的責任，買方須於出售物業的業權轉移予買方時，與賣方訂立土地抵押協議，據此，買方(作為抵押人)須以賣方(作為承押人)為受益人就出售物業簽立抵押(「**土地抵押**」)。

倘買方擬於簽立土地抵押後以出售物業作為對外融資的抵押品，賣方須在取得有關金融機構就提供該對外融資的相關批准文件或確認後，同意與買方共同解除土地抵押。買方承諾，從該等外部融資獲得的任何收益將優先用於償還買賣協議項下的任何未償還代價餘額。

## 先決條件

完成乃以達成下列各項為條件：

- (1) 按照上市規則規定，股東於股東特別大會上通過所需決議案批准買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (2) 買賣協議各訂約方已取得政府、主管部門及／或其他人士的全部所需准許、批准及審批；
- (3) 買賣協議各訂約方所提供的保證在各主要方面維持真實、準確及不具誤導性；及
- (4) 概無任何政府或主管部門(不論在香港、中國或其他地方)建議、頒佈或採取任何法規、規則或決定被合理預期會阻止、限制或重大延誤買賣協議項下擬進行的交易的簽立、交付、履行或落實。

於本公告日期，概無條件已予達成。

倘任何先決條件未能於將出售物業的業權轉移予買方(「**業權轉移**」)後達成，出售物業佔用權的交付應予暫停，直至買賣協議項下全部先決條件均獲達成為止。

倘任何先決條件未能於業權轉移日期起計六(6)個月後達成，買賣協議任何一方均有權終止買賣協議。在此情況下，賣方應隨即向買方退回作為買賣協議項下代價的全部已收取款項，而買方應隨即將出售物業的業權轉回賣方。

## 完成

待達成買賣協議所載的先決條件後，完成將於買方全數最終結付代價時達成。完成時，賣方會將出售物業的佔用權按「現狀」基準交付予買方。與出售物業有關的全部產生收入(包括但不限於租金收入)權利及任何管理及決策權力將於買方全數最終結付代價後翌日轉移予買方。

## **有關買賣協議各訂約方的資料**

### **買方**

買方為於中國成立的有限責任公司，由Xie Tingui實益擁有。買方主要從事物業管理及營運。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### **賣方**

賣方為於中國成立的有限責任公司，亦為本公司的間接全資附屬公司。賣方主要在中國從事地產發展。

### **出售事項的財務影響**

估計本公司將因出售事項錄得初步虧損淨額約人民幣34,767,000元(相當於約38,759,000港元)，乃(i)代價(已換算為港元，並扣除與出售事項有關的估計開支及稅項開支)約人民幣6,634,000元(相當於約7,396,000港元)；及(ii)出售物業的資產淨值約人民幣144,456,000元(相當於約161,040,000港元)(以出售物業於二零二三年十一月三十日的未經審核管理賬目為準)之間的差額。實際金額將須待本公司核數師審核後方會作實，因此或會與上述金額不同。

### **出售事項所得款項的擬定用途**

董事預期，扣除估計稅款及開支約人民幣6,634,000元(相當於約7,396,000港元)後，估計將自出售事項收取的所得款項淨額將約為人民幣109,689,000元(相當於約122,281,000港元)。董事現時擬將該等所得款項淨額用於償還本公司所發行未償還公司債券及本集團短期債款所產生的本金及利息。

## 進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事自動化、物業投資及發展、金融服務以及證券投資等業務。本集團來自物業投資及發展業務的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)約1,767.7百萬港元大幅減少約85.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)約259.3百萬港元，主要由於二零二二財年向客戶移交的物業銷售規模相較於過往年度有所減少。此外，於二零二二財年，物業投資及發展業務產生經營虧損約82.4百萬港元，而二零二一財年則錄得經營溢利約98.0百萬港元，主要由於投資物業的公平值收益減少約135.9百萬港元。

過去多年來，由於新型冠狀病毒病(「**新冠肺炎**」)爆發、地緣政治亂局、中國政府就房地產行業實施的規管政策以及中國經濟轉差，中國房地產行業的營商環境特別挑戰重重。房地產公司的高槓桿營運風險逐步浮面，行業融資渠道出現全面萎縮。流動資金危險持續一觸即發，加重物業買家、資本市場參與者及其他市場參與者的觀望態度，導致缺乏置業意願，從而降低中國房地產物業銷情。受到信貸環境及融資渠道收緊、銷售市場不景氣，以及償債壓力加劇等因素所限，房地產行業出現信貸風險及債務違約爆發，嚴重影響市場信心。

出售物業位於中國江西省贛州市。於二零二二年期間，贛州市房地產物業成交量下降，主要由於中國政府就房地產行業實施的一連串規管及監控措施，物業買家的觀望態度及中國整體經濟氣氛所致。由於房地產物業成交量下降，贛州市積存大量房地產庫存，因此預期贛州市房地產行業於未來多年將持續面臨激烈競爭。

此外，本集團極為依賴債務融資供其物業投資及發展項目之用，為本集團帶來沉重利息負擔。於二零二三年六月三十日，本集團有(i)約13億港元將於一年內到期的貸款；及(ii)約318.0百萬港元的公司債券，票息率為每年7.0%至8.0%不等，須於一至兩年內償還。

考慮到中國地產市場的現況、贛州市房地產行業競爭日熾且未來前景低迷、本集團現時的財務、債務及流動資金狀況，董事會相信出售事項將使本集團可變現彼於出售物業的投資，並償還本公司所發行未償還公司債券及短期債款所產生的本金及利息，從而減少



本集團的債務及財務成本，並舒緩其流動資金壓力。綜上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及其項下擬進行的交易屬公平合理且按正常商業條款訂立，出售事項亦符合本公司及股東整體的利益。

## **上市規則的涵義**

由於根據上市規則就出售事項及其項下擬進行的交易所計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

## **股東特別大會**

本公司將召開並舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准、確認及追認出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。於股東特別大會上，有關出售事項的表決將以投票方式進行。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益；及概無股東須於股東特別大會上就批准、確認及追認出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

## **寄發通函**

因需更多時間編製載入通函的資料，一份載有(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)出售物業的估值報告；(iii)上市規則規定的其他資料；及(iv)股東特別大會通告的通函預期將於二零二四年二月二十三日或之前寄發予股東。

**由於出售事項的完成須待買賣協議所載的多項先決條件達成後方告作實，故出售事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本公告所用下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門辦理一般商業業務之日(星期六、星期日或中國公眾假期除外)
「商用物業」	指	位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城第五(5)至第二十三(23)層的酒店、餐廳及辦公室，總建築面積約為29,553.53平方米
「本公司」	指	中澤豐國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01282)
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就出售物業將向賣方支付的總代價約人民幣116,323,000元(相當於約129,677,000港元)
「按金」	指	買方作為出售物業的中標者根據拍賣規定已向賣方所指定人士支付的按金人民幣10,000,000元(相當於約11,148,000港元)，構成部分代價付款
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售出售物業

「出售物業」	指	商用物業及停車位
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，藉以考慮並酌情批准、確認及追認買賣協議、出售事項及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司核心關連人士以及為獨立於本公司及其核心關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「土地抵押協議」	指	賣方與買方於出售物業業權轉移予買方時將訂立的土地抵押協議，據此，買方(作為抵押人)須就出售物業以賣方(作為承押人)為受益人簽立抵押
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「停車位」	指	位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城的134個停車位，總建築面積約為4,329.84平方米
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	贛州通泰文旅產業有限公司，一間於中國成立的公司，為獨立第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項所訂立日期為二零二三年十二月八日的有條件買賣協議(於二零二三年十二月八日經補充)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「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
「賣方」	指	萊華泰豐有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明外，人民幣兌換港元乃按人民幣1.00元兌1.1148港元的概約匯率計算。此匯率僅供說明之用，概不表示任何金額已經、可能已經或可以按照上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**中澤豐國際有限公司**  
 主席兼首席執行官  
**黃萬勝**

香港，二零二三年十二月八日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事，分別為黃萬勝先生及李敏斌先生；一位非執行董事張弛先生；及三位獨立非執行董事，分別為趙伊子女士、張娟女士及陳文偉先生。