

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，概不就因本公佈全部或任何部份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。



**中國城市基礎設施集團有限公司**  
China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

## **非常重大出售事項： 出售一間附屬公司之全部已發行股本**

於二零二二年四月二十五日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購待售股份，總代價為840,000,000港元。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再綜合併入本集團財務報表。

由於相關百分比率高於75%，故根據上市規則第14章，出售事項及其項下擬進行之交易構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章之公佈及股東批准規定。

### **出售事項**

於二零二二年四月二十五日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購待售股份，總代價為840,000,000港元。

## 買賣協議

日期：二零二二年四月二十五日（交易時段後）

訂約各方：(1) 賣方

(2) 買方

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於買賣協議日期，買方為可換股債券及承兌票據之持有人。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方之最終實益擁有人為楊智雄先生，且買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

賣方為本公司之全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)買方、其任何董事及法定代表及／或對交易可行使影響力之買方的任何最終實益擁有人；及(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或涉及交易的本公司附屬公司的任何關連人士之間沒有且於過往十二個月內並無重大貸款安排（可換股債券及承兌票據除外）。

## 將予出售之資產

根據買賣協議，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。待售股份指目標公司之全部已發行股本。

## 代價

出售事項之總代價為840,000,000港元，須由買方按以下方式(或訂約各方可能協定之其他方式)向賣方支付：

- (1) 431,500,000港元將按等值基準透過抵銷買方所持本金額為431,500,000港元之可換股債券支付；
- (2) 53,500,000港元將按等值基準透過抵銷買方所持本金額為53,500,000港元之承兌票據支付；
- (3) 255,000,000港元由買方於股東特別大會上通過相關決議案之日起60天內透過本票(或訂約各方可能協定之其他方式)支付；
- (4) 100,000,000港元將透過買方以賣方為受益人發行本金額為100,000,000港元之買方承兌票據支付。

買方承諾，於完成前，其將不會執行可換股債券及／或承兌票據之任何條款，包括但不限於兌換任何可換股債券。

出售事項之代價乃由買賣協議之訂約各方經參考該物業之估值及目標公司之財務狀況，經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款(包括但不限於代價)屬公平合理並按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

該物業之估值由獨立估值師AP Appraisal Limited基於可比較交易法採用市場法得出。可比較交易法以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。根據估值，該物業於二零二一年十二月三十一日的公平值約為956,097,000港元，其亦為該物業之賬面值。

儘管部分代價將於完成時以買方承兌票據支付，惟本公司注意到買方屆時已結算絕大部分代價。經計及買方於完成後將持有目標集團，且目標集團的資產淨值遠高於買方承兌票據的本金額，本公司認為，買方未能履行買方承兌票據之信貸風險相對較低，且結算方式對本公司及股東整體而言屬公平合理的。

### 買方承兌票據之主要條款

發行人： 買方

本金額： 100,000,000港元

到期日： 自買方承兌票據發行日期起計滿三週年當日

贖回： 買方可於到期日前隨時向承兌票據相關持有人發出書面通知，按將予贖回之部分承兌票據之100%本金額贖回買方承兌票據(全部或部分)。

於到期日仍未償還之任何買方承兌票據金額將按其當時未償還本金額之100%贖回。

- 利息：買方承兌票據將按年利率3%計息，並於贖回時或到期時支付。
- 可轉讓性：買方承兌票據可轉讓予任何受讓人，惟須向買方發出事先書面通知。
- 上市：買方承兌票據將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。

### **先決條件**

出售事項須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 股東於股東特別大會上通過必要決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (2) 賣方及本公司須取得之所有必要同意及批准已經取得；
- (3) 買方須取得之所有必要同意及批准已經取得。

倘條件未能於二零二二年八月三十一日(或訂約方可能協定之較後日期)或之前獲達成，則買賣協議將告停止及終止且買賣協議之訂約方其後均毋須據此向另一方承擔任何責任及負債，惟先前違反買賣協議之條款者除外。

### **完成**

完成預計於上文所述之條件獲達成(或獲豁免)後三個營業日(或買賣協議之訂約方可能協定之較後日期)內落實。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再擁有目標公司之權益，且目標集團之財務業績將不再綜合併入本集團財務報表。

## 有關目標公司之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及主要從事投資控股。目標公司為香港附屬公司全部股權之法定及實益擁有人，而香港附屬公司持有中國附屬公司之全部股權。中國附屬公司為該物業之法定及實益擁有人。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再綜合併入本集團財務報表。

中國附屬公司現時持有位於中國深圳之該物業。該物業包括位於中國深圳的物業綜合體，土地面積約為14,971.1平方米，建築樓面面積約為36,875.72平方米。該物業包括總建築面積約15,251.76平方米的兩座廠房、總建築面積5,588.86平方米的兩棟員工宿舍、總建築面積12,248.64平方米的一棟商業樓宇及總建築面積約3,786.46平方米的一個商業及住宅綜合體。該物業為目標集團之唯一重要資產。

目標集團按照香港公認會計原則編製之截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料及目標集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
營業額	12,921	12,834
稅前虧損淨額	(155,906)	(20,307)
稅後虧損淨額	(112,366)	(15,488)
資產淨值	849,384	833,896

於二零一八年十二月三十一日，目標集團的資產淨值約為535,000,000港元。本公司日期為二零一九年六月二十一日之通函所披露的收購代價的公平值約為788,000,000港元。目標集團的資產淨值於兩年內增加，主要由於收購產生的商譽以及投資物業公平值的變動。

## 進行出售事項之理由

本集團主要從事物業開發及投資業務、酒店業務、物業管理業務及基礎設施業務。

茲提述本公司日期為二零一九年六月二十一日之通函，內容有關本集團收購目標公司。誠如通函所披露，本集團計劃根據重建計劃重建該物業。然而，二零二零年爆發的新型冠狀病毒疫情導致有關部門的審批程序出現不可避免的延遲。有關干擾亦導致重建計劃實施的延遲，且未來中國物業市場存在不確定性。因此，本公司認為，變現其於目標集團之投資以集中於其他現有業務將符合本集團之利益。

基於目標集團於二零二一年十二月三十一日之管理賬目之資產淨值狀況，估計於完成後，本集團將就出售事項錄得收益約6,104,000港元。本集團將就出售事項錄得之實際收益或虧損，須待本公司之核數師進行最終審計後，方可確定。經扣除出售事項涉及之開支(包括專業費用及行政費用)並抵銷可換股債券及承兌票據後，預計來自出售事項之所得款項淨額約為254,000,000港元(不包括來自買方承兌票據之償還總額)。本公司擬將所得款項淨額約230,000,000港元用於償還債務，約24,000,000港元用於本集團的一般營運資金。來自買方承兌票據之償還總額合共約100,000,000港元將用於本集團之一般營運資金及業務發展。

董事會認為出售事項為本集團變現其於目標公司之投資及集中其資源發展其他有前景的現有業務提供了良機。

此外，由於可換股債券及承兌票據將於二零二二年到期，出售事項以及抵銷可換股債券及承兌票據之安排亦將降低本集團的整體資產負債比率而不會產生大幅的現金流出。出售事項可幫助減少本集團的債務並減少財務費用，進而將改善本集團的現金流量。

由於目標集團產生的租金收入，目標集團的業務活動被歸入物業投資業務分部。出售事項完成後，本集團的其餘業務為物業開發業務、物業投資業務、酒店業務及物業管理業務。除物業發展業務(將取決於下文解釋的市場情況)外，這些業務已為本公司提供穩定的收入來源。

根據本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務業績，截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團收入及物業投資業務分部收入分別約為74,877,000港元及約39,450,000港元。目標集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核收入約為12,834,000港元，為本集團總收入約17.1%及為物業投資業務分部收入的32.5%。

於出售事項完成後，本集團將繼續持有位於武漢的未來城購物中心(「未來城」)，其與物業投資業務分部有關。未來城的可租用總面積約為55,029平方米且截至二零二一年十二月三十一日止年度，為本集團貢獻約26,616,000港元的租金收入。

就本集團的物業開發業務而言，本公司將繼續尋找合適的潛在物業開發項目，以使本公司及股東整體受益。然而，由於全球經濟的不確定性、本公司的資源以及新型冠狀病毒疫情的影響，本公司將謹慎考慮任何需要大量財務支援、資本支出及完成時間的物業開發業務投資。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款誠屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

由於相關百分比率高於75%，故根據上市規則第14章，出售事項及其項下擬進行之交易構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章之公佈及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東參與買賣協議及其項下擬進行之交易或於當中擁有權益，而須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，買方及／或其聯繫人並無持有任何股份。

一份載有(其中包括)(1)出售事項及其項下擬進行之交易之詳情；及(2)股東特別大會通告之通函將於二零二二年五月三十日或之前寄發予股東，以令本公司擁有足夠時間編製載於通函之相關資料。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙於本公佈內使用時具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國城市基礎設施集團有限公司，一間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
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成出售事項

「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「可換股債券」	指	本公司向買方發行尚未行使本金額為431,500,000港元的可換股債券
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售事項」	指	買賣協議項下擬進行之出售待售股份
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開以供股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港附屬公司」	指	鳳珍企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何根據上市規則並非本公司之核心關連人士及為獨立於本公司及其核心關連人士之第三方之人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「中國附屬公司」	指	鳳珍實業發展(深圳)有限公司，一間於中國成立之公司，為香港附屬公司之全資附屬公司
「該物業」	指	目標集團於中國深圳擁有之物業
「承兌票據」	指	本公司向買方發行尚未行使本金額為53,500,000港元的承兌票據
「買方」	指	Sky Climber Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「買方承兌票據」	指	買方將向賣方(或按其指示)發行本金總額為100,000,000港元的三年期承兌票據，以按買賣協議支付買方應付的部分代價
「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項訂立之日期為二零二二年四月二十五日之有條件買賣協議
「待售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10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
「目標公司」	指	Precious Palace Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

「賣方」	指	綠色城市開發有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國城市基礎設施集團有限公司  
主席  
李朝波

香港，二零二二年四月二十五日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事李朝波先生(主席)，季加銘先生及葉天放先生(行政總裁)；非執行董事張貴卿先生；以及獨立非執行董事吳志豪先生、郭堅華先生及鄺美雲女士。