

香港交易及結算所有限公司以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。

ZHONGCHANG INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED

中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：859)

主要交易

(1) 終止協議

及

(2) 就出售杭州銘倫全部股權

訂立新出售協議

茲提述中昌國際控股集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)刊發日期為二零二零年四月七日之公佈(「出售公佈」)，內容有關出售杭州銘倫全部股權。除另有所指外，本公佈所用詞彙具有出售公佈所界定之相同涵義。

終止該協議

誠如出售公佈所披露，倘該協議下任何先決條件未能於二零二零年六月三十日(或該協議各訂約方可能協定之較後日期)前達成，該協議將告失效。於二零二零年六月三十日營業時間結束時，該協議項下若干先決條件尚未達成，因此，各訂約方同意終止該協議。

訂立新出售協議

作為該協議之原訂約方，舟山銘義(作為該協議項下之賣方)、杭州銘倫(該協議項下之目標公司)及東投地產(作為該協議項下之買方)仍有意合作，並繼續進行有關出售杭州銘倫之交易，彼等連同東望項目管理公司於二零二零年六月三十日訂立新出售協議。

新出售協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年六月三十日

訂約方

- (i) 舟山銘義 (即賣方)
- (ii) 杭州銘倫 (即目標公司)
- (iii) 東投地產
- (iv) 東望項目管理公司 (即買方)

終止該協議

各訂約方同意並確認：(i)該協議已於新出售協議簽立時即時終止及(ii)該協議之訂約方並無違反該協議之條款；及(iii)彼等各自同意就因該協議而產生或與該協議有關之事項，豁免彼等各自向對方作出申索或尋求其他補救之權利。

將予出售之資產

根據新出售協議，賣方有條件同意出售而東望項目管理公司亦有條件同意購買銷售權益，此即目標公司之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任（包括但不限於償還目標公司結欠本集團之全部股東貸款約人民幣23,860,000元之責任）。

誠如出售公佈所披露，目標公司之主要資產為出讓協議下該土地之物業權益。目標公司及該土地之詳情載於下文「有關目標公司及該土地之資料」一節。

代價及合作方式

根據新出售協議(其中包括)：

- i. 就銷售權益而言，代價將為人民幣180,248,710元，當中將包括(a)股份購買價人民幣156,387,710元及(b)貸款購買價人民幣23,861,000元。
- ii. 於簽訂新出售協議後2日內，存入該賬戶之訂金(作為託管金)及根據該協議支付之部分代價款項須退還予東投地產；而於退還訂金後2個營業日內，東投地產須終止其對杭州銘倫若干重大事項之共同控制權(包括公司印鑑、牌照、公司文件及銀行賬戶資料)。
- iii. 於退還訂金並開立聯名賬戶後，東望項目管理公司將提供東望貸款，就此將於(a)開立聯名賬戶後3個營業日內存入人民幣30,000,000元至聯名賬戶，作為第一期分期款項及(b)二零二零年七月五日或之前存入人民幣156,000,000元至聯名賬戶，作為第二期分期款項。東望貸款只可供賣方用作支付該土地之購買價餘額、相關稅項及欠款徵費(如有)約人民幣174,700,000元(「餘下土地收購成本」)。此外，倘有任何相關政府機關要求目標公司於該土地動工前支付保證金，買方將向目標公司進一步提供貸款。
- iv. 股份購買價將不計入餘下土地收購成本內，且不會就餘下土地收購成本之任何變動(如欠款徵費增加)或東望貸款之任何變動作出調整。東望貸款之年期由實際資助日期開始至二零二一年七月四日止，按零利率計息，且本金須於到期時由目標公司全額償還。完成後，東望貸款將由目標公司獨自承擔並償還予買方。
- v. 買方於提供東望貸款之第一期分期款項至聯名賬戶後，杭州銘倫之公司印鑑、牌照、公司文件及銀行賬戶資料須保存於所有訂約方均同意之指定位置，並由賣方與買方共同控制。
- vi. 買方於提供東望貸款之第二期分期款項後，賣方須以其於目標公司之100%股權，為買方提供股權質押(「目標公司股權質押」)，並與買方合作完成股權質押之登記。

- vii. 於上段(vi)所述步驟完成後2個營業日內，聯名賬戶內之資金將供目標公司用作支付餘下土地收購成本。
- viii. 目標公司須於支付餘下土地收購成本後7個營業日內，取得該土地之業權證明書，而買方有權參與及監督有關過程。
- ix. 於目標公司取得該土地之業權證明書後10個營業日內，買方須支付代價至賣方與買方共同管理之銀行賬戶，有關賬戶將以賣方名義於一間指定銀行開立（「託管賬戶」）。
- x. 支付代價後，買方須與賣方合作終止目標公司股權質押，而賣方、買方及目標公司須合作完成目標公司擁有權變更之登記程序。於完成有關登記後1個營業日內，買方須終止其對託管賬戶之控制權，而賣方將唯一有權使用託管賬戶之資金。
- xi. 於收取託管賬戶之代價以及買方終止其對託管賬戶之控制權後，對目標公司之公司印鑑、牌照、公司文件及銀行賬戶資料等之共同控制權將告終止，而有關資料將向買方發放。
- xii. 交易事項須待相關監管機構（包括但不限於聯交所及（如適用）證監會）及股東批准後，方可作實。

代價基準

根據新出售協議，銷售權益之代價約人民幣180,250,000元（相當於約196,470,000港元）乃經買方與賣方按公平原則磋商後釐定，當中計及(i)目標公司於二零一九年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣149,100,000元（相當於約162,500,000港元）；(ii)於新出售協議日期目標公司結欠本集團之股東貸款約人民幣23,860,000元（相當於約26,010,000港元）；及(iii)該土地於二零一九年十二月三十一日之參考估值（假設已獲授正式的業權證明書及該土地可自由出讓），有關估值經獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司採用市場法初步評估。

完成

完成將於收取託管賬戶之代價以及買方終止其對託管賬戶之控制權後作實。完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再綜合計入本公司財務報表內。

終止

新出售協議訂明(其中包括)：

- i. 於聯名賬戶內收取東望貸款並支付餘下土地收購成本後，交易事項將告終止，而在以下情況下新出售協議將告失效：
 - a. 相關機關終止出讓協議；或
 - b. 該土地之業權證明書未能於其目標日期後1個月取得；或
 - c. 未能於二零二零年九月二十五日前取得股東、聯交所及(如適用)證監會之相關批准以及賣方及目標公司之內部批准；或
 - d. 於收取託管賬戶內之代價後，未能完成目標公司之擁有權轉移登記程序(除非此乃基於賣方違約，則作別論)；或
 - e. 於完成目標公司之擁有權轉移(轉移至買方名下)登記程序後，有任何政府機構要求各訂約方重新登記目標公司之擁有權至賣方名下，而

倘於發生上述任何事件起計20日後，各訂約方並無達成任何新協議，目標公司及賣方須於買方發出書面通知後10個營業日內，向買方退還東望貸款之所有本金及代價(如有)，連同按年利率16%除以買方所提供並由目標公司及／或賣方所持有或使用之相關資金之實際持有或使用日數計算之利息款項。

- ii. 倘有任何訂約方違反其於新出售協議項下之責任，並未能糾正有關情況，非違約方將有權終止新出售協議。

- iii. 倘賣方或目標公司在履行其各自責任上出現延誤(例如未能於目標日期前取得該土地之業權證明書以及未能如期完成目標公司之擁有權轉移登記程序)，違約方須負責按延誤日數支付相當於代價與東望貸款總和之0.06%之基礎罰款。倘有關延誤持續超過一個月，買方將有權單方面終止新出售協議，而賣方及目標公司須退還買方已作出之所有付款(包括代價及東望貸款)，並於買方作出通知後7個營業日內支付相當於代價與東望貸款總和之20%之罰款，以及賠償買方一切直接和間接損失及強制執行有關權利之成本，而該基礎罰款將持續累算至所有款項獲全數支付或退還為止。
- iv. 倘買方在履行其責任上出現延誤(包括未能如期支付代價及東望貸款之資助額)，其須負責按延誤日數支付相當於未償還金額總和之0.06%之基礎罰款。倘有關延誤持續超過10日，賣方將有權單方面終止新出售協議，而買方須於賣方作出通知後5個營業日內支付相當於未償還金額總和之20%之罰款，以及賠償賣方一切直接和間接損失及強制執行有關權利之成本，而該基礎罰款將持續累算至所有款項獲全數支付或退還為止。
- v. 倘賣方於新出售協議之生效日期後與任何第三方就交易事項商討或達成任何協議(不論口頭或書面)，賣方須向買方支付罰款人民幣20,000,000元。

有關目標公司及該土地之資料

目標公司

於本公佈日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司，並為一間於二零一九年五月三十一日以持有該土地為目的而在中國成立之特殊目的載體。自成立以來，除收購該土地外，目標公司並無任何其他實質業務營運。

該土地

茲提述出售公佈有關該土地之位置及發展計劃詳情。

於本公佈日期，該土地之發展工程尚未展開。該土地為目標公司於二零一九年六月透過公開投標程序從臨安資源局收購之土地，所涉代價為人民幣347,600,000元（相當於約378,900,000港元）。截至本公佈日期，本集團已支付部分付款約人民幣173,800,000元（相當於約189,400,000港元）（「部分付款」）。於二零二零年七月七日或之前須予支付之餘下土地收購成本約為人民幣174,700,000元。

財務資料

根據目標公司於二零一九年十二月三十一日之未經審核管理賬目，目標公司之未經審核資產淨值約為人民幣149,100,000元（相當於約162,500,000港元），當中主要資產即部分付款，而主要負債為結欠本集團之股東貸款約人民幣23,860,000元（相當於約26,010,000港元）。由於該土地之發展工程尚未展開，目標公司自成立日期至二零一九年十二月三十一日止期間並無錄得任何收益。目標公司於二零一九年五月三十一日（即公司成立日期）至二零一九年十二月三十一日期間錄得除稅前及除稅後虧損約人民幣900,000元（相當於約1,000,000港元）。

進行交易事項之理由及裨益

誠如出售公佈所披露，完成交易事項及收取代價將可讓本集團（其中包括）(1)收回於目標公司之全數投資成本，及(2)撥資本集團之一般營運資金及經營開支。根據新出售協議所擬訂，餘下土地收購成本之所需資金將以東望貸款撥付，因此，本集團毋須付出重大財務資源，以完成根據出讓協議之條款收購該土地。

本集團亦預期就交易事項錄得收益（扣除開支前）約人民幣7,300,000元（相當於約8,000,000港元），此相當於(i)代價；與(ii)於二零一九年十二月三十一日目標公司之未經審核資產淨值及股東貸款金額總和之差額。本集團實際將予錄得之收益可能與上述估計不同，並將取決於目標公司於完成時之實際資產淨值。

訂立新出售協議將容許本集團繼續進行交易事項及變現上述預期利益。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，新出售協議之條款為正常商業條款，屬公平合理，而交易事項符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

賣方

賣方為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主要從事物業發展。於本公佈日期，其擁有目標公司之100%股權。

東投地產

東投地產為一間於二零一五年在中國成立之有限公司，主要從事物業發展。其於二零一九年榮獲「2019中國特色地產運營優秀企業」榮譽。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)東投地產由陳東旭先生、黃利平女士及陳彩蓮女士分別最終及實益擁有90.1%、7.62%及2.28%；及(ii)東投地產及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且於本公佈日期並無於任何股份中擁有權益。

東望項目管理公司

東望項目管理公司為一間於二零二零年以交易事項為目的而在中國成立之特殊目的載體，其於本公佈日期為東投地產之直接全資附屬公司。

本公司

本公司根據1981年百慕達公司法（經修訂）於一九九九年十二月十六日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司為投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及物業發展。

上市規則涵義

由於交易事項所涉之適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於100%，故交易事項構成本公司之主要交易，須根據上市規則第14章遵守有關申報、公告及股東批准之規定。

誠如本公司日期為二零二零年五月二十七日之公佈所披露，隨著Glory Rank Investment Limited (作為要約人) (「**Glory Rank**」) 所提出之無條件現金要約截止，Glory Rank乃控制111,642,295股股份 (佔於本公佈日期全部已發行股本約9.93%) 之投票權，而Glory Rank之唯一股東中國信達 (香港) 資產管理有限公司 (「**中國信達 (香港)**」) 乃控制843,585,747股股份 (佔本公司於本公佈日期全部已發行股本約74.98%) 之投票權。因此，Glory Rank及中國信達 (香港) 作為一致行動人士，共同控制955,228,042股股份 (佔本公司於本公佈日期全部已發行股本約84.91%) 之投票權。

根據上市規則第14.44條，倘(i)本公司就批准交易事項召開股東大會而會上並無股東須放棄投票；及(ii)取得一名或一組有密切聯繫之股東 (彼等於就批准交易事項之本公司股東大會上共同持有超過50%投票權) 就交易事項給予書面批准，則將容許使用書面股東批准而毋須召開股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於交易事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東特別大會，概無其他股東須就批准有關新出售協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

本公司提呈尋求Glory Rank及中國信達 (香港) (作為一組有密切聯繫之股東) 給予書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准交易事項召開股東特別大會。

寄發通函

載有 (其中包括) (i)新出售協議之詳情；(ii)該土地之估值報告；(iii)本集團之財務資料；及(iv)上市規則所規定之其他資料之通函，預期將於二零二零年七月二十二日或之前向股東寄發。然而，由於不會就批准交易事項召開股東特別大會，將予刊發之通函將僅供股東參考，其不會包含任何股東特別大會通告。

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：

「該賬戶」	指	按照該協議之條款以東投地產名義於一間指定銀行開立(指定銀行印鑑由賣方保管)，並由賣方與東投地產聯名管理之現有銀行賬戶，開立目的為持有東投地產應付之代價至達致完成為止
「該協議」	指	東投地產、賣方及目標公司所訂立日期為二零二零年四月七日之有條件買賣協議，內容有關賣方按照協議條款向東投地產出售銷售權益，該協議已於二零二零年六月三十日隨著新出售協議簽立後終止
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中昌國際控股集團有限公司，一間於百慕達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：859)
「完成」	指	按照新出售協議之條款及條件完成交易事項
「代價」	指	新出售協議下銷售權益之代價總額人民幣180,248,710元，其包括股份購買價及貸款購買價
「董事」	指	本公司董事
「訂金」	指	買方於該賬戶開立後已付之金額人民幣25,000,000元，作為託管金及根據該協議之條款支付之部分代價款項
「東投地產」	指	東投地產集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，由陳東旭先生、黃利平女士及陳彩蓮女士分別最終及實益擁有90.1%、7.62%及2.28%

「東望貸款」	指	按照新出售協議之條款將由買方向目標公司提供之貸款人民幣186,000,000元
「東望項目管理公司」或「買方」	指	江西東望項目管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為東投地產之直接全資附屬公司
「託管賬戶」	指	以賣方名義於一間指定銀行開立，並由賣方與買方聯名管理之銀行賬戶，開立目的為持有買方應付之代價至達致完成為止
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「杭州銘倫」或「目標公司」	指	杭州銘倫實業有限公司，為本公司於本公佈日期及於完成前之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為按照上市規則之規定並非本公司關連人士，且獨立於本公司及其關連人士之任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「聯名賬戶」	指	以目標公司名義於一間指定銀行開立，並由賣方、目標公司與買方聯名管理之銀行賬戶，開立目的為持有買方應付之東望貸款至達致完成為止
「該土地」	指	位於中國浙江省杭州市臨安區之土地

「貸款購買價」	指	人民幣23,861,000元，相當於截至新出售協議日期目標公司結欠本集團之股東貸款淨值，並構成代價之一部分
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「訂約方」	指	新出售協議之訂約方，分別為賣方、目標公司、買方及東投地產，彼等各自稱為「訂約方」
「新出售協議」	指	買方、東投地產、賣方及目標公司所訂立日期為二零二零年六月三十日之有條件買賣協議（包括其明細表及附件），內容有關賣方按照協議條款向買方出售銷售權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	賣方根據新出售協議將向買方出售之目標公司100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任（包括但不限於收取目標公司結欠本集團之全部股東貸款還款之權利）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東」	指	本公司股本中已發行股份之持有人
「股份購買價」	指	人民幣156,387,710元，相當於目標公司之100%股權價值，並構成代價之一部分
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易事項」	指	建議由賣方根據新出售協議之條款及條件向買方出售銷售權益

- 「出讓協議」 指 目標公司與臨安資源局所訂立日期為二零一九年七月八日之出讓協議，內容有關投標該土地，當中主要條款於本公司日期為二零一九年六月二十四日之公佈及日期為二零一九年七月十二日之通函內披露
- 「舟山銘義」或「賣方」 指 舟山銘義文化產業投資有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，於本公佈日期及於完成前實益擁有100%股權
- 「%」 指 百分比

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
主席兼執行董事
馬懌林

香港，二零二零年六月三十日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事馬懌林先生（主席）、陳志偉先生、唐倫飛先生及黃利梅女士，非執行董事王鑫先生及黃強博士，以及獨立非執行董事劉懷鏡先生、黃世達先生、黃偉樑先生及葉棣謙先生。

除本公佈另有指明外，人民幣與港元之換算乃按人民幣1.00元兌1.09港元之匯率（僅供參考）進行。此並不表示任何人民幣或港元金額本已或可以按此匯率或任何其他匯率或甚至已經進行兌換。