

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，概不對因本公告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。



**PanAsialum Holdings Company Limited**

**榮陽實業集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2078)

**有關可能進行的非常重大出售事項之  
建議授權**

本公司之財務顧問



茲提述本公司截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度的年報。

**建議出售事項**

本集團擬在推出重建計劃後出售該土地，而規劃和自然資源局最近宣佈有意對該土地進行收儲，作為該地區城市更新項目的一部分。於二零二零年七月八日，董事會議決根據重建計劃以公開土地拍賣形式出售該土地。本集團將與規劃和自然資源局簽訂土地收儲協議，建議出售事項其後將透過公開土地拍賣流程進行。本集團將從規劃和自然資源局出售該土地的所得款項中獲得補償。

建議出售事項的實際補償金額將取決於在公開土地拍賣中獲得的最高出價，預期將不低於預期補償金額。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則第十四章就建議出售事項計算之最高適用百分比率高於75%，建議出售事項(以預期補償金額為計算基準)如落實，將構成本集團的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章項下之公告、通函及股東批准規定。

董事會擬於簽訂土地收儲協議及以公開土地拍賣形式完成建議出售事項前，尋求股東於股東特別大會上授予建議授權。載有(其中包括)(i)建議出售事項及建議授權詳情；(ii)估值師編製的該土地估值報告；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定載入的其他資料的通函將於二零二零年七月二十九日或之前寄發予股東。

由於建議出售事項可能會或可能不會進行，故股東及潛在投資者買賣股份時，務請審慎行事。

茲提述本公司截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度的年報。

## 建議出售事項

本集團擬在推出重建計劃後出售該土地，而規劃和自然資源局最近宣佈有意對該土地進行收儲，作為該地區城市更新項目的一部分。於二零二零年七月八日，董事會議決根據重建計劃以公開土地拍賣形式出售該土地。建議本集團將與規劃和自然資源局簽訂土地收儲協議進行建議出售事項。本集團簽訂土地收儲協議後，該土地將隨即轉讓予規劃和自然資源局，並繼而於上述公開土地拍賣中出售。本集團將獲規劃和自然資源局補償，而建議出售事項的實際補償金額將取決於在拍賣中獲得的最高出價，預期將不低於預期補償金額。

## 該土地的資料

該土地包括總面積為129,132平方米的地塊，位於中國廣州增城荔城街增城大道318號，其土地使用權由本集團持有。中國政府已向本集團授予該土地作商業及工業用途的土地使用權，有效期分別至二零二零年十一月二十一日及二零五四年四月十一日。於本公告日期，該土地用作工業用途。

於二零一九年十二月三十一日，該土地的公允價值及賬面值分別為516,000,000港元（約人民幣474,000,000元）及6,250,000港元（約人民幣5,740,000元）。該土地於二零一九年十二月三十一日的公允價值由估值師根據其現有土地用途（即工業用途）進行評估，惟未考慮重建計劃下的任何重建潛力。

本公司已委聘獨立估值師萊坊對該土地進行估值。估值師對該土地進行估值時，採納估計將獲得補償的金額作為該土地的市值。基於假設該土地將由規劃和自然資源局收儲，並變更為住宅及商業用途，經估值師評估的該土地於二零二零年五月三十一日的市值及補償金額約為人民幣1,558,000,000元。該土地的估值乃參考附近相關可資比較土地交易的發展計劃及根據中國相關法規的估計補償金額進行，詳情將於其後寄發予股東有關建議授權及建議出售事項的通函內披露。

於建議出售事項完成後，本集團將不再於該土地擁有任何權益。

## 建議出售事項的主要條款

### 建議出售事項的程序

根據土地收儲協議，該土地將以規劃和自然資源局舉辦的公開土地拍賣形式出售。作為建議出售事項的一部分，一經簽訂土地收儲協議，本集團將須拆卸該土地上的所有建築物。規劃和自然資源局其後將委任一間認可專業公司，同時對該土地進行土壤環境調查，預期將於訂立土地收儲協議後180天內完成。完成清拆及土壤環境調查後，該土地的土地使用權將正式移交規劃和自然資源局。

該土地將以公開形式進行拍賣，而土地拍賣通告將於拍賣前30天刊登。最低標價將由規劃和自然資源局參考(其中包括)適用的中國法律及政策而釐定。根據規劃和自然資源局於二零二零年一月二十一日頒佈(自二零二零年二月一日起生效)的適用中國政策，最低標價或協議出售價格不應低於基準地價(即中國相關政府機構參考(其中包括)土地用途分區類型、土地位置、類似分類土地的估值及房地產市場價格變動而釐定的估計地價)的70%。根據規劃和自然資源局刊登的相關公告，該土地的住宅及商業用途的適用基準地價分別為每平方米人民幣6,285元及人民幣6,701元。該土地的基準地價總額約為人民幣1,588,600,000元，該地價是根據其預期未來用途的預期總建築面積，乘以基準地價計算得出。基於上述假設，理論最低標價(即基準地價總額的70%)應不低於人民幣1,112,200,000元，而假設最終標價與理論最低標價相等，本集團將從建議出售事項中獲得約人民幣667,000,000元的補償。實際最低標價將由規劃和自然資源局參考(其中包括)適用的中國法律和政策而釐定。

拍賣該土地後，出價最高者將就該土地的土地使用權轉讓訂立協議，並向相關政府機構完成與該土地有關的所有必要註冊程序。上述流程預計約需兩個月完成。

根據董事們目前取得的資料及了解，本公司關連人士(包括但不限於董事及本公司控股股東Easy Star Holdings Limited)將不會參與該土地的競投。

#### 建議出售事項的代價

本集團將從建議出售事項收取的代價將為本集團根據重建計劃有權從規劃和自然資源局獲得的補償。補償金額將按以下公式計算，並參考容積率：

該土地中容積率小於或等於2.0的部分：

$$\frac{\text{重建計劃項下的土地面積}}{\text{總重建土地面積}} \times \frac{2}{\text{容積率}} \times \text{該土地的最終標價} \times 60\%$$

該土地中容積率2.0以上的部分：

$$\frac{\text{重建計劃項下的土地面積}}{\text{總重建土地面積}} \times \frac{2}{\text{容積率}} \times \text{該土地的最終標價} \times 60\%$$

+

$$\frac{\text{重建計劃項下的土地面積}}{\text{總重建土地面積}} \times \frac{\text{容積率} - 2}{\text{容積率}} \times \text{該土地的最終標價} \times 10\%$$

本集團將於完成(i)將該土地轉讓予規劃和自然資源局；(ii)將該土地轉讓予出價最高者；及(iii)土壤環境調查及相應評估報告後三個月內，就建議出售事項收取首期補償(即補償總額減為土地恢復目的而扣起的或有付款)。預期或有成本將約為人民幣38,700,000元，乃按每平方米約人民幣300.0元乘以該土地的登記面積計算。扣除就土地恢復目的而產生的任何或有成本後，餘下的補償將於滿足上述條件後一年內向本集團發放。

本公司已考慮估值師評估的預期補償金額約人民幣1,558,000,000元，以及得出該估值的估值方法及計算基準。根據上述補償公式及估值師評估的預期補償金額，本公司參考附近相關土地可資比較交易及本公司預期將收取補償所需時間，假設該土地約126,000平方米將根據重建計劃開發，容積率為3.0，則預期建議出售事項的補償金額約為人民幣1,500,000,000元。萬一出現最終標價與理論最低標價相等，本集團將從建議出售事項中獲得約人民幣667,000,000元的補償。

倘規劃和自然資源局未能於土地轉讓日期起計一年內完成公開土地拍賣流程，則本集團有權收取該土地基準地價60%的首期預付款項。餘下補償將於公開土地拍賣流程完成後向本集團支付。預期本集團將於該土地的土地使用權轉讓予規劃和自然資源局後約12個月，就建議出售事項獲悉數補償。

建議出售事項的確切補償金額將視乎公開土地拍賣中出價最高者的最終標價而定，預期將不低於預期補償金額。因此，於本公告日期，董事無法確定或釐定將從規劃和自然資源局收到的確切補償金額。

## 建議出售事項的預期時間表

以下預期時間表是根據土地收儲協議將於二零二零年七月三十一日或之前訂立而編製，僅供說明用途。

事件	預計金額 (假設本集團 將收到的 實際補償將 相等於人民幣 1,500,000,000元) (人民幣)	預計金額 (假設最終標價 與理論 最低標價相等) (人民幣)	預計日期
<b>情況1:-</b>			
規劃和自然資源局自該土地轉讓予規劃和自然資源局之日起一年內進行土地拍賣。			
假設本公司已滿足土地收儲協議項下的所有必要條件，則收取建議出售事項的首筆補償(即補償總額減為土地恢復目的而扣起的或有付款)	14.61億元	6.28億元	於二零二一年七月三十一日或之前
收取第二筆補償金額(即扣除產生的或有付款(如有)後的餘下金額)	不超過 0.39億元	不超過 0.39億元	於二零二二年三月三十一日或之前
<b>情況2:-</b>			
規劃和自然資源局自該土地轉讓予規劃和自然資源局之日起一年內並無進行土地拍賣。			
規劃和自然資源局支付首期預付補償款項(基準地價的60% <sup>(附註i)</sup> )	9.53億元	不適用 <sup>(附註ii)</sup>	二零二二年一月三十一日
收取餘下的補償金額(即扣除首期預付補償款項及產生的或有付款(如有)後的補償總額)	不超過 5.47億元	不適用 <sup>(附註ii)</sup>	該土地拍賣完成後約三至六個月

附註：

- (i) 假設本集團將收取的實際補償為人民幣1,500,000,000元，而該土地的基準地價總額約為人民幣1,588,000,000元。據增城區土地開發儲備中心告知，實際最低標價一般會高於基準地價。
- (ii) 據本公司的中國法律顧問告知，並無任何首次預付補償金額超過按最終標價計算的補償金額的先例。

## 重建計劃的資料

規劃和自然資源局已分別於二零一八年二月二十八日及二零二零年二月二十六日公佈重建計劃，內容有關在中國廣州增城區改劃土地作重新發展。

誠如本公司的中國法律顧問告知，有關重建計劃的適用法律及法規包括（其中包括）：

- (i) 《中華人民共和國土地管理法》；
- (ii) 《中華人民共和國土地儲備管理辦法》；
- (iii) 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》；
- (iv) 《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》；
- (v) 《廣州市城市更新辦法》；
- (vi) 《廣州市舊廠房更新實施辦法》；
- (vii) 《廣州市土地儲備管理辦法》；
- (viii) 《關於深入推進「三舊」改造工作的實施意見》；
- (ix) 《廣州市人民政府辦公廳關於印發廣州市深入推進城市更新工作實施細則的通知》；及
- (x) 《廣州市人民政府關於提升城市更新水準促進節約集約用地的實施意見》。

## 建議出售事項的理由及效益

規劃和自然資源局宣佈，中國廣東省增城區的若干區域已於二零一八年二月底進行重新規劃重建發展，而該土地位於該區域內。於二零二零年二月，規劃和自然資源局進一步宣佈有意進行收儲該土地，以用於增城區的城市更新項目。自此，本集團已開始將其生產設施從增城搬遷至本集團在中國的其他生產廠房，預計將於二零二零年年底完成搬遷。

董事會認為，建議出售事項為本集團提供絕佳機會，讓本集團在根據重建計劃進行的公開土地拍賣中釋出該土地的價值。考慮到建議出售事項的預期所得款項及建議出售事項的潛在未經審核資本收益，董事會認為，本集團的財務狀況將大幅提升，而所得款項將為本集團未來業務發展提供額外營運資金。鑒於本集團已開始搬遷其製造設施，董事認為，建議出售事項將不會對本集團的業務及營運造成重大影響。

董事會認為，就建議出售事項而言，已採取以下適當措施以保障本集團及其股東的整體利益：

- a. 有關建議出售事項的主要條款及程序，包括但不限於公開土地拍賣的程序，已於本公告內定案及妥為披露，而進一步詳情將於其後寄發予股東的通函內披露，以確保股東及潛在投資者可就建議出售事項作出知情決定；
- b. 最低標價須由規劃和自然資源局參考(其中包括)中國現行適用法律及政策而釐定。預期本集團將收取之實際補償將不低於建議出售事項根據理論最低標價計算的補償金額。此舉確實保障本集團免受任何不利競投結果影響，而該等結果可能不符合本集團及其股東的整體利益；及
- c. 建議授權須待股東批准，方可作實。

基於上述因素，董事會認為，建議出售事項的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，而建議出售事項符合本集團及股東的整體利益。



## 建議出售事項的所得款項用途及財務影響

本集團預期將從建議出售事項錄得至少約人民幣1,390,000,000元（相當於約1,530,000,000港元）的淨收益，此乃根據預期補償金額減去該土地的賬面值及直接應佔開支（包括該土地的拆卸工作估計成本約人民幣30,000,000元（相當於約33,000,000港元））而估計。建議出售事項的實際收益將根據本集團將收取之實際補償金額釐定。

預期建議出售事項的所得款項淨額將約為人民幣1,400,000,000元，將按下列方式使用：(i)約人民幣900,000,000元將用於償還本集團的銀行貸款及其他借款；(ii)約人民幣120,000,000元將預留作潛在投資機遇，以便在適當時機擴大產能及其分銷網絡的地區分佈；及(iii)約人民幣380,000,000元將用作本集團的一般營運資金，以製造及生產鋁產品。本公司目前正在尋找合適的投資機會，並將在適當時候向股東匯報進展。萬一出現最終標價與理論最低標價相等，本集團將從建議出售事項中錄得至少約人民幣562,000,000元（相當於約618,000,000港元）的淨收益。在此基礎上，建議出售事項的所得款項淨額將約為人民幣567,000,000元，並將用於償還本集團的銀行貸款及其他借款。

## 本集團的資料

本集團是中國領先的鋁產品製造商之一。本集團專注於三個主要分部，包括(i)電子產品及家用電器所需的鋁部件；(ii)建築及工業產品；及(iii)高端鋁製門窗。

## 規劃和自然資源局的資料

規劃和自然資源局為中國政府機關（定義與上市規則第19A.04條所賦予的涵義相同）負責（其中包括）規劃、檢討、執行及監察中國廣州的城市重建政策及計劃。規劃和自然資源局將委派一名當地代表與本集團簽訂土地收儲協議。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，規劃和自然資源局及其當地代表為獨立於本集團任何成員公司、本公司及其附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東以及彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）的第三方，且與上述各方概無關連，亦非本公司的關連人士。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則第十四章就建議出售事項計算之最高適用百分比率高於75%，建議出售事項（以預期補償金額為計算基準）如落實，將構成本集團的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章項下之公告、通函及股東批准規定。

載有（其中包括）(i)建議出售事項及建議授權詳情；(ii)估值師編製的該土地估值報告；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定載入的其他資料的通函將於二零二零年七月二十九日或之前寄發予股東。

根據上市規則第十四章的規定，於訂立土地收儲協議後，將儘快刊發額外公告披露建議出售事項的所有主要條款。

由於建議出售事項可能會或可能不會進行，故股東及潛在投資者買賣股份時，務請審慎行事。

## 釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「基準地價」	指	中國相關政府機構參考（其中包括）土地用途分區類型、土地位置、類似分類土地的估值及房地產市場價格變動而釐定的估計地價
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	榮陽實業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將舉行之本公司股東特別大會，以考慮並酌情批准向董事授出建議授權

「預期補償金額」	指	經考慮理論最低標價、補償的標準計算公式、估值師評估的該土地市值及現行市況後，本集團就建議出售事項將收取不少於人民幣1,500,000,000元(相當於約1,650,000,000港元)的估計補償金額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「該土地」	指	位於中國廣州增城荔城街增城大道318號、總面積為129,132平方米的地塊，其土地使用權由本集團持有
「土地收儲協議」	指	本集團與規劃和自然資源局就建議出售事項訂立的土地收儲協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「規劃和自然資源局」	指	中國廣州市政府規劃和自然資源局
「容積率」	指	由規劃和自然資源局就該土地釐定的容積率
「中國」	指	中華人民共和國
「建議出售事項」	指	與規劃和自然資源局訂立土地收儲協議進行的該土地建議出售事項
「建議授權」	指	股東於股東特別大會上預先授予董事訂立及完成建議出售事項的授權

「重建計劃」	指	規劃和自然資源局分別於二零一八年二月二十八日及二零二零年二月二十六日在中國政府通告中公佈的重建計劃，內容有關在中國廣州市增城區改劃土地供重建之用
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「理論最低標價」	指	該土地的理論法定最低標價約為人民幣1,112,200,000元，即該土地基準地價總額約人民幣1,588,600,000元的70%
「估值師」或「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，獨立專業的合資格估值師

就本公告而言，除另有所指外，匯率1.1港元兌人民幣1.0元僅作說明用途，並不表示任何港元及人民幣金額已經、原可或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**榮陽實業集團有限公司**  
獨立非執行董事兼主席  
**張華強**

香港，二零二零年七月八日

於本公告日期，本公司執行董事為高明杰先生及李潔雯女士；及本公司獨立非執行董事為馬紹援先生、梁家鈞先生、張華強博士及陳啟能先生。