

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，概不對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。



HUIJING HOLDINGS COMPANY LIMITED

滙景控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9968)

**須予披露交易
合作協議**

投資

於2020年12月21日，本公司、中國控股公司及東莞滙景東部汽車與深圳潤航訂立協議，據此，深圳潤航同意向東莞滙景東部汽車投資金額不超過人民幣1,288,240,000元，而中國控股公司同意同時向東莞滙景東部汽車投資約人民幣575,000,000元。預期中國控股公司於東莞滙景東部汽車的投資將以本集團的內部資源撥付。

東莞滙景東部汽車目前為本公司的間接非全資附屬公司。深圳潤航主要於中國從事物業投資業務。於投資完成後，經本公司中國法律顧問確認，東莞滙景東部汽車將繼續由中國控股公司、深圳潤航及東莞樟木頭經濟聯合社分別持有40.8%、39.2%及20%權益。由於東莞滙景東部汽車董事會將繼續由本公司控制，東莞滙景東部汽車將在投資完成後繼續作為本公司的附屬公司入賬。

目標項目位於中國東莞市樟木頭鎮。附近的環境由住宅區及工業區組成。其佔據多塊土地。根據「三舊改造計劃」進行改造後，佔地面積約為171,330.12平方米，用於住宅及商業用途。建議總計容面積約為385,000平方米。物業之土地使用權由國有土地及集體土地組成。於本公告日期，部分物業已出租作工業用途，而部分物業為空地。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就該協議項下擬進行之交易計算的一個或多個適用百分比率高於5%但概無超過25%，而該投資項下擬進行交易將被視為合資安排，故投資項下擬進行之交易將構成第14章下的須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章下之申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

由於深圳潤航為上市規則第14A.09條項下本公司非重大附屬公司的主要股東，因此深圳潤航不被視為本公司的關連人士，故協議項下擬進行交易並不構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

協議

協議之主要條款載列如下：

日期： 2020年12月21日

訂約方：

- (i) 本公司(作為擔保人)
- (ii) 中國控股公司(作為東莞滙景東部汽車的股東之一)
- (iii) 東莞滙景東部汽車(作為標的公司)
- (iv) 深圳潤航(作為東莞滙景東部汽車的股東之一)

投資

深圳潤航同意向東莞滙景東部汽車投資金額不超過人民幣1,288,240,000元，而中國控股公司同意同時向東莞滙景東部汽車投資約人民幣575,000,000元。投資款乃經參考目標項目的資金需求後公平磋商釐定。預期中國控股公司於東莞滙景東部汽車的投資將以本集團的內部資源撥付。

於投資完成後，深圳潤航及東莞滙景東部汽車將共同開發目標項目。深圳潤航僅負責其投資部分並根據實際投資金額比例有權享有投資收益，而中國控股公司及東莞滙景東部汽車除向目標項目投資外，亦將全權負責目標項目之城市更新、項目建設及銷售，包括但不限於：(1)推進並完成目標項目城市更新流程；(2)推進並取得目標項目項下地塊國有土地使用權的全部不動產權證；(3)取得「四證」(指不

動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證)；(4)取得全部預售許可證；及(5)推進並完成目標項目開發物業的銷售或者向東莞樟木頭經濟聯合社等分配物業。

投資所得款項將用於(i)目標項目下的各種配套設施(如車管辦事處)的建設及安裝；(ii)支付清拆補償及其他相關費用；及(iii)其他項目開發相關費用(根據合同約定付款)等雙方認可的用途。

目標項目

目標項目位於中國東莞市樟木頭鎮。附近的環境由住宅區及工業區組成。其佔據多塊土地。根據「三舊改造計劃」進行改造後，佔地面積約為171,330.12平方米，用於住宅及商業用途。建議總計容面積約為385,000平方米。物業之土地使用權由國有土地及集體土地組成。於本公告日期，部分物業已出租作工業用途，而部分物業為空地。

利潤分配安排

根據協議，目標項目產生的投資收益應由深圳潤航及中國控股公司按其各自對目標項目的投資金額比例分配。

然而，由於目標項目為「三舊」改造項目，其施工進度存在不確定性，且目標項目的日常營運將由中國控股公司監督，為保障深圳潤航的利益，在項目進度遇上重大障礙且有可能影響深圳潤航的投資收益及利潤分配時，中國控股公司有義務向深圳潤航作出補償。補償金額應根據目標項目當時的情況另行協商。

擔保

本公司將以深圳潤航為受益人為協議項下中國控股公司之義務提供擔保。

有關訂約方的資料

本公司及本集團

本公司之主要業務為投資控股。本集團為一家發展成熟的中國綜合住宅及商業物業開發商，專注於廣東省及湖南省。

中國控股公司

中國控股公司為本公司之間接全資附屬公司，為一間投資控股公司。

深圳潤航

深圳潤航主要從事物業投資業務。

據董事經作出合理查詢後所深知，深圳潤航及其最終擁有人均獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連。

東莞滙景東部汽車

東莞滙景東部汽車於2013年9月3日成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。於本公告日期，東莞滙景東部汽車為本公司非全資附屬公司，主要於中國從事汽車、汽車零件及物業管理業務。

東莞滙景東部汽車於截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年之財務業績如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利	(1,111)	(939)
除稅後溢利	(1,111)	(939)

東莞滙景東部汽車於2020年9月30日之未經審核資產淨值約為人民幣24,120,000元。

於2020年9月15日，中國控股公司與深圳潤航訂立股份轉讓協議，據此，深圳潤航同意以代價人民幣11,760,000元收購相關股權，該代價乃根據東莞滙景東部汽車於股份轉讓協議訂立之日的經營及資產狀況，由中國控股公司與深圳潤航經參照一般商業條款後公平磋商釐定。

根據國際財務報告準則，於投資完成後，本公司(透過中國控股公司)於東莞滙景東部汽車之股權將維持於40.8%，並繼續為本公司的附屬公司，而其財務業績、資產、負債及現金流量將繼續於本公司的綜合財務報表中綜合入賬。

訂立協議之理由及裨益

由於投資金額將入賬列作東莞滙景東部汽車的股本溢價，而東莞滙景東部汽車的債務狀況將保持不變，故本公司認為，投資將增強東莞滙景東部汽車之資本架構以應付其有關目標項目之未來業務發展所需，同時改善資產負債結構，加強日後新項目之債務能力，繼而降低本集團的財務風險。董事認為，投資將對本集團的未來發展產生正面影響，並將有利於本集團的未來發展。

此外，董事認為，投資的條款屬公平合理，原因為協議項下擬進行之交易讓中國控股公司在滿足與目標項目有關的資金需求的同時，能夠繼續擔任東莞滙景東部汽車的管理角色及保持對其控制權。

鑒於投資的條款乃經公平磋商後釐定，董事（包括獨立非執行董事）認為，協議乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就該協議項下擬進行之交易計算的一個或多個適用百分比率高於5%但概無超過25%，而該投資項下擬進行交易將被視為合資安排，故投資項下擬進行之交易將構成第14章下的須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章下之申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

由於深圳潤航為上市規則第14A.09條項下本公司非重大附屬公司的主要股東，因此深圳潤航不被視為本公司的關連人士，故協議項下擬進行交易並不構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	本公司、中國控股公司、東莞滙景東部汽車及深圳潤航訂立日期為2020年12月21日之合作協議；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	滙景控股有限公司，一家於2019年1月9日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「東莞滙景東部汽車」	指	東莞市滙景東部汽車產業發展有限公司，一家於2013年9月3日在中國成立之有限公司，由中國控股公司、深圳潤航及東莞樟木頭經濟聯合社分別持有40.8%、39.2%及20%權益。其為本公司之間接非全資附屬公司；
「東莞樟木頭經濟聯合社」	指	東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社，為獨立第三方；
「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；
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則；
「投資」	指	深圳潤航及中國控股公司就目標項目於東莞滙景東部汽車的投資，其詳情載於本公告「投資」一段；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「中國控股公司」	指	滙景集團有限公司，一家於2004年4月14日在中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；

「相關股權」	指	深圳潤航於東莞滙景東部汽車所持之現有39.2%股權；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國之法定貨幣；
「股東」	指	本公司股東；
「深圳潤航」	指	深圳潤航投資實業合夥企業，於2020年9月10日在中國成立之合夥企業，為獨立第三方；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標項目」	指	位於東莞市樟木頭鎮Xilin Dongshen Road、Nanlin Bijashan Road及Donglin Shima River之三舊改造項目，擬將由東莞滙景東部汽車持有；及
「%」	指	百分比

承董事會命
滙景控股有限公司
執行董事
倫照明

香港，2020年12月21日

於本公告日期，董事會包括執行董事倫照明先生、劉金國先生及盧沛軍先生；非執行董事倫瑞祥先生及獨立非執行董事趙麗娟女士、熊運信先生及林燕娜女士。