

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聲明，並表明概不就因本公佈全部或任何部分內容所導致或因倚賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅作參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

**有關收購目標公司之
非常重大收購事項
及
關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
泓博資本有限公司

於二零二一年七月三十日，本公司與深圳耀領訂立股權買賣協議，據此，本公司同意有條件收購而深圳耀領同意有條件出售銷售股份，代價為人民幣137,300,000元(相當於164,760,000港元)。代價將以(i)人民幣40,000,000元(相當於48,000,000港元)現金、(ii)按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發450,000,000股代價股份，使代價股份的總價值為90,000,000港元(相當於約人民幣74,700,000元)及(iii)發行本金額為27,120,000港元(相當於約人民幣22,600,000元)的可換股債券之方式支付。

銷售股份指目標公司之55%股權。本公司現時間接持有目標公司35%股權，而目標公司為本公司之非全資附屬公司。完成後，本公司將持有目標公司90%股權，目標公司之財務報表將繼續併入本集團綜合財務報表。

於二零二零年七月，本公司完成收購目標公司35%股權。由於過往收購事項及收購事項於12個月期間內發生，根據上市規則第14.22條，過往收購事項及收購事項應合併計算。由於有關收購事項(合併計算後)之若干百分比率(定義見上市規則第14章)超過100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購，因此須遵守申報、公佈及股東批准規定。

此外，截至本公佈日期，深圳耀領持有目標公司55%股權。此外，深圳耀領的最終實益擁有人江鼎威先生及江夢珊女士為董事會主席兼執行董事陳偉武先生之表親。故此，根據上市規則14A章，深圳耀領為本公司的關連人士。因此，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。代價股份將按上市規則根據本公司之特別授權發行。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關股權買賣協議及其項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)之決議案。董事會主席兼執行董事陳偉武先生於股權買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並已就批准股權買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會將就股權買賣協議的有關條款向獨立股東提供意見，而滋博資本已獲委任為獨立財務顧問，就股權買賣協議項下擬進行的交易是否公平合理，以及該等交易是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)股權買賣協議條款的進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問的意見；(iv)本集團財務資料；(v)目標公司財務資料；(vi)本集團之未經審核備考財務資料；(vii)估值報告；(viii)召開股東特別大會之通告；及(ix)上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零二一年九月十日(經考慮本公司編製供載入通函之有關資料所需之估計時間)寄發予股東。

由於完成須待股權買賣協議之先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實，故收購事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

於二零二一年七月三十日，本公司與深圳耀領訂立股權買賣協議，據此，本公司同意有條件收購而深圳耀領同意有條件出售銷售股份，代價為人民幣137,300,000元(相當於164,760,000港元)。代價將以(i)人民幣40,000,000元(相當於48,000,000港元)現金、(ii)按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發450,000,000股代價股份，使代價股份的總價值為90,000,000港元(相當於約人民幣74,700,000元)及(iii)發行本金額為27,120,000港元(相當於約人民幣22,600,800元)的可換股債券之方式支付。

股權買賣協議的主要條款如下：

日期：

二零二一年七月三十日

訂約方：

買方：本公司

賣方：深圳耀領

標的事項：

本公司同意有條件收購而深圳耀領同意有條件出售銷售股份，銷售股份指目標公司之55%股權。

代價

根據股權買賣協議，代價人民幣137,300,000元須由本公司於完成日期透過(i)人民幣40,000,000元(相當於48,000,000港元)現金、(ii)按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發450,000,000股代價股份，使代價股份的總價值為90,000,000港元及(iii)發行本金額為27,120,000港元的可換股債券之方式支付予深圳耀領。

股權買賣協議的代價是參照目標公司於二零二一年三月三十一日的資產淨值約人民幣249,609,683元，經公平協商後確定並達成的。

代價股份相當於：

- (i) 本公司於本公佈日期之已發行股本約19.49%；及
- (ii) 本公司經配發及發行代價股份及可換股債券全數轉換時的換股股份擴大之已發行股本約15.55%。

代價股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權發行。代價股份一經配發及發行，將於各方面與配發及發行代價股份當日之已發行在外股份享有同等地位。

本公司將向聯交所申請批准根據股權買賣協議將予配發及發行之代價股份上市及買賣。

可換股債券的主要條款如下：

發行人：	本公司
本金金額：	27,120,000 港元
到期日：	可換股債券發行日期後五週年屆滿當日
利息：	可換股債券為不計息

- 贖回： 除非先前已購買或轉換為換股股份，否則本公司須於到期日贖回可換股債券的未償還本金金額。
- 提早贖回： 在取得深圳耀領的書面批准下，本公司將有權自可換股債券發行日期後六個月屆滿起提早贖回可換股債券的部分或全部。本公司就提早贖回可換股債券(或其任何部分)應付的金額將為所贖回的本金金額。
- 換股價： 每股換股股份0.2港元(可按下文所述作出調整)
- 換股權： 在遵守可換股債券的條件所載程序的前提下，可換股債券持有人有權自發行日期開始截至到期日隨時將其名下登記的可換股債券的全部或部分未償還本金金額轉換為換股股份，惟每次轉換的金額不得少於271,200港元的整數倍。
- 深圳耀領行使可換股債券下的換股權受限於(i)本公司符合上市規則的公眾持股量要求及(ii)本公司控股股東陳偉武先生持有本公司不少於50%股權，方可進行。
- 換股調整： 換股價將在發生以下事件時進行調整：(i)股份的合併、拆細及重新分類；(ii)溢利或儲備資本化；(iii)本公司向股東作出資本分派；(iv)股份、購股權或認股權證的供股；(v)股份、購股權或認股權證以外的其他證券的供股；(vi)以低於股份市價80%的價格發行股份；(vii)以低於股份市價80%的價格發行其他證券；(viii)修改第(vii)段所述證券的轉換、交換或認購權，使價格低於股份市價的80%；及(ix)本公司或其附屬公司或其他人士就股東一般有關參與的要約向股東提出的其他要約。
- 地位： 換股股份於轉換為可換股債券時發行，將與當時已發行的股份享有同等地位。

- 可轉讓性：可換股債券不可轉讓。
- 投票權：可換股債券不賦予任何投票權。
- 上市：本公司將向聯交所申請批准因行使可換股債券的換股權而配發及發行的換股股份上市及買賣。

假設按0.2港元的換股價全面行使可換股債券所附的換股權，本公司將發行合共135,600,000股換股股份，相當於：

- (i) 本公司於本公佈日期的現有已發行股本約5.87%；及
- (ii) 本公司經發行及配發代價股份及可換股債券全數轉換時的換股股份擴大後的已發行股本約4.68%。

代價股份及換股股份在配發及發行時，彼此之間及與當時已發行的所有現有股份在各方面享有同等權益，包括有權收取本公司於代價股份及換股股份發行當日或之後宣佈、作出或支付的所有未來股息及分派。代價股份及換股股份將根據股東於股東特別大會上尋求的特別授權發行。本公司將向聯交所申請批准代價股份及換股股份上市及買賣。

代價股份將按發行價每股代價股份0.2港元及換股價每股換股股份0.2港元(可予調整)配發及發行，較：

- (i) 股份於協議日期在聯交所所報收市價每股0.16港元溢價約25%；
- (ii) 股份於截至協議日期(包括該日)前最後5個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1606港元溢價約24.53%；
- (iii) 股份於截至協議日期(包括該日)前最後10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1519港元溢價約31.67%；

- (iv) 股份於截至協議日期(包括該日)前最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1244港元溢價約60.77%；
- (v) 股份於截至協議日期(包括該日)前最後60個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1174港元溢價約70.36%；
- (vi) 股份於截至協議日期(包括該日)前最後360個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1195港元溢價約67.36%；及
- (vii) 股份於二零二一年三月三十一日未經審計每股資產淨值約0.2435港元折讓約17.86%，乃基於協議日期2,308,866,570股已發行股份計算。

鑑於發行價及換股價高於股份之現行市價，發行代價股份及換股股份並無產生理論攤薄影響。除配發及發行代價股份及換股股份以及根據過往收購事項按每股股份0.2港元之發行價發行800,000,000股股份外，於緊接本公佈日期前12個月期間，本公司並無進行(不論參照公佈日期或股份發行日期)任何供股、公開發售或任何其他特別授權配售。

發行價及換股價乃由本公司與深圳耀領參考股份之近期價格表現及現行市況後公平磋商釐定。

本公司於二零二一年三月三十一日之每股股份資產淨值約為0.2435港元，乃按照本公司於二零二一年三月三十一日之資產淨值約562,112,748港元及2,308,866,570股股份計算。董事留意到股份過去六個月的成交價較每股股份綜合資產淨值出現大幅折讓。於二零二零年七月三十日(協議日期前12個月)至協議日期止期間的收市價介乎最高每股股份0.165港元至最低每股股份0.079港元，而該期間之平均收市價約為0.1130港元，全部均遠低於本公司於二零二一年三月三十一日之每股股份資產淨值。因此，考慮到本公司股份之現行市價及交易流動性(於過去12個月相對偏低)，董事認為換股價較本公司每股股份綜合資產淨值出現之折讓屬公平合理。

先決條件：

完成須待以下條件獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 本公司已按上市規則規定之方式就(其中包括)(a)收購事項；及(b)根據股權買賣協議之條款向深圳耀領發行代價股份及可換股債券取得其獨立股東之批准；
- (ii) 本公司已就股權買賣協議項下擬進行之交易以及配發及發行代價股份及可換股債券取得董事會批准；
- (iii) 本公司已取得聯交所批准代價股份及換股股份上市及買賣；
- (iv) 目標公司已完成更改房地產資格登記資料；
- (v) 於協議日期後由百慕達或香港之任何立法、行政或監管機構或機關頒佈或發出之任何法規、命令、規則、規例或指令並無禁止配發及發行代價股份及換股股份；
- (vi) 各訂約方已遵守協議之條款及條件，且協議之任何訂約方並無嚴重違反協議；
- (vii) 協議所載之所有保證及聲明於完成時在所有重大方面均屬真實、正確、完整、準確及並無誤導成份，猶如於完成時重申，而協議所載之所有承諾(以能夠於完成日期前達成為限)已於所有方面獲達成；及
- (viii) 買方、賣方及目標公司已就收購事項於所有方面遵守上市規則。

倘上述條件未能於二零二一年十月三十一日前達成或豁免(視情況而定)，除非訂約方同意延後期限，否則股權買賣協議將告停止及終止，而訂約方概毋須據此向另一方承擔任何義務及責任，惟任何先前違反協議者除外。

完成

完成將於協議之所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後七個營業日內或協議之訂約方可能書面協定之有關其他日期落實。

完成後，本公司將持有目標公司90%股權，目標公司之財務報表將繼續併入本集團綜合財務報表。

有關目標公司的資料

目標公司主要從事城市更新資訊諮詢、企業管理諮詢、商務資訊諮詢；房地產中介服務；城市更新專案規劃與策劃；工程諮詢；房地產開發經營；房地產投資；實業投資；物業投資；物業管理；自有物業租賃；園林綠化工程設計與施工。其現時持有該東莞土地並進行開發項目中。

目標公司於二零二零年一月六日成立。於二零二零年一月六日至二零二零年十二月三十一日止期間並無確認收入，而除稅前虧損及本期間虧損淨額皆為人民幣9,703,140元。

該東莞土地位於中國東莞市謝崗鎮曹樂村，土地面積為30,265.58平方米，指定為城鎮住宅用地及商服用地(R2二類居住用地)。R2二類居住用地指用作建造主要作住宅用途、擁有全面配套設施之多層大廈之國有土地，佔中國住宅用地之一大部分。在東莞市人民政府批准下，東莞市自然資源局及東莞市公共資源交易中心決定將該東莞土地掛牌出售。深圳耀領於二零一九年十二月聯同深圳市樂居房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)成功以人民幣511,840,000元競拍該東莞土地，並已成立目標公司以持有及發展該東莞土地。

本集團計劃將該東莞土地發展為商住混合物業，部分作租賃用途。現計劃該東莞土地約50%之規劃建築樓面面積(「建築樓面面積」)將用作建造住宅物業以供銷售，而該東莞土地約50%之規劃建築樓面面積將用作租賃用途，例如建造商用物業(例如商舖、停車場、辦公室等)。

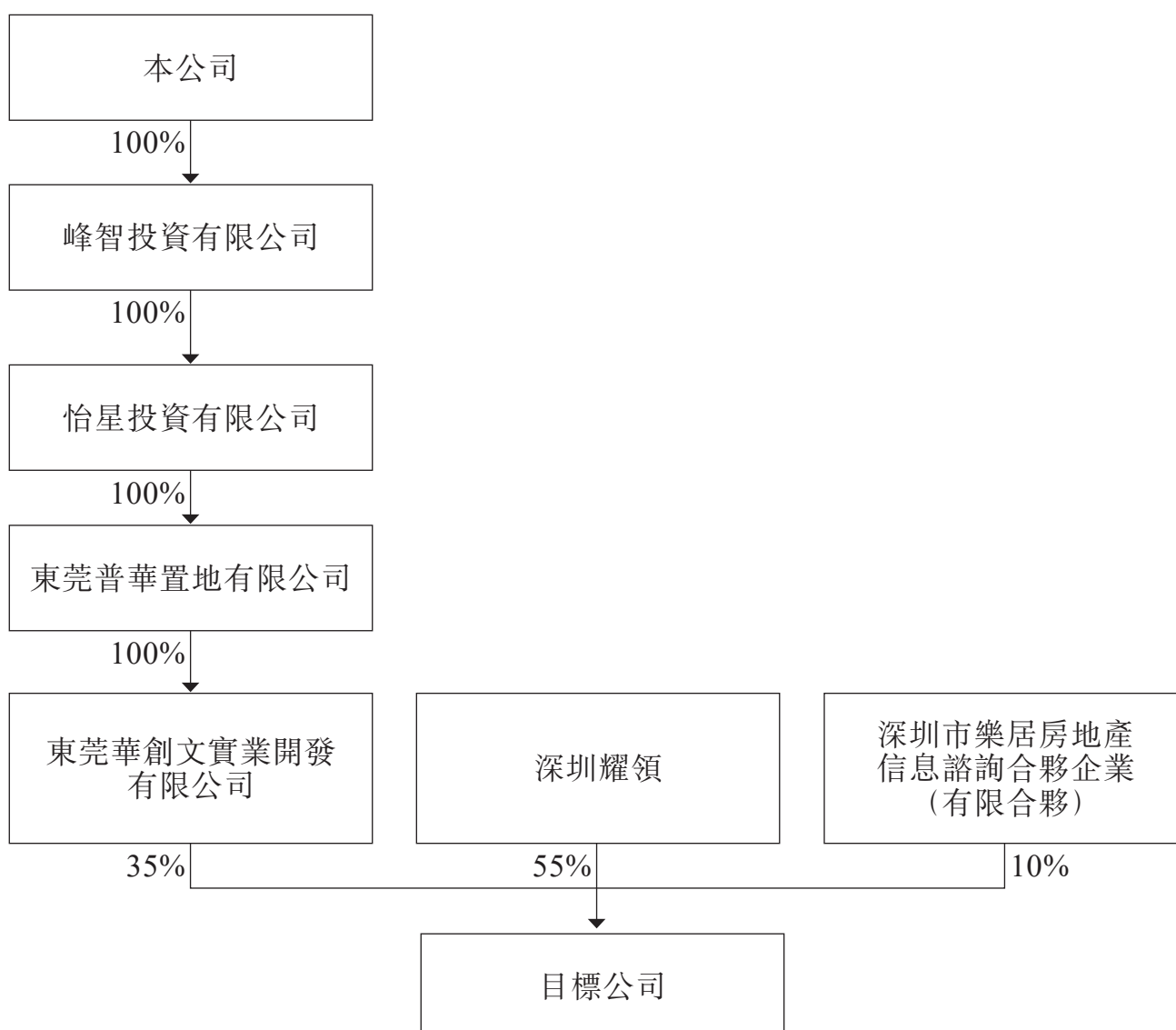
該東莞土地上的項目現正建造中，預期所有建造工程將於二零二一年年底完成。目標公司已於二零二零年推出該東莞土地上的物業預售，市場反應良好。預期發展該東莞土地的總成本將約為人民幣900,000,000元(其中土地購買價人民幣511,840,000元已經償付)，而截至二零二一年五月，目標公司已取得借貸人民幣224,999,585元，以為該項目集資。成本餘額將以目標公司收取的按金及銷售所得款項撥付。

發展該東莞土地將配合本公司之現有業務。誠如上文所述，本集團計劃將該東莞土地發展為商住混物業，部分作租賃用途。商用物業(包括商舖、娛樂設施及停車場)通常與鄰近的住宅物業整合，本公司認為此舉不單能使其收入來源多元化，更重要的是增加當地的人流，從而同時提升其商用物業及住宅物業之價值並推動其需求。因此，本公司認為從事物業發展與其現有物業租賃業務關係密切。

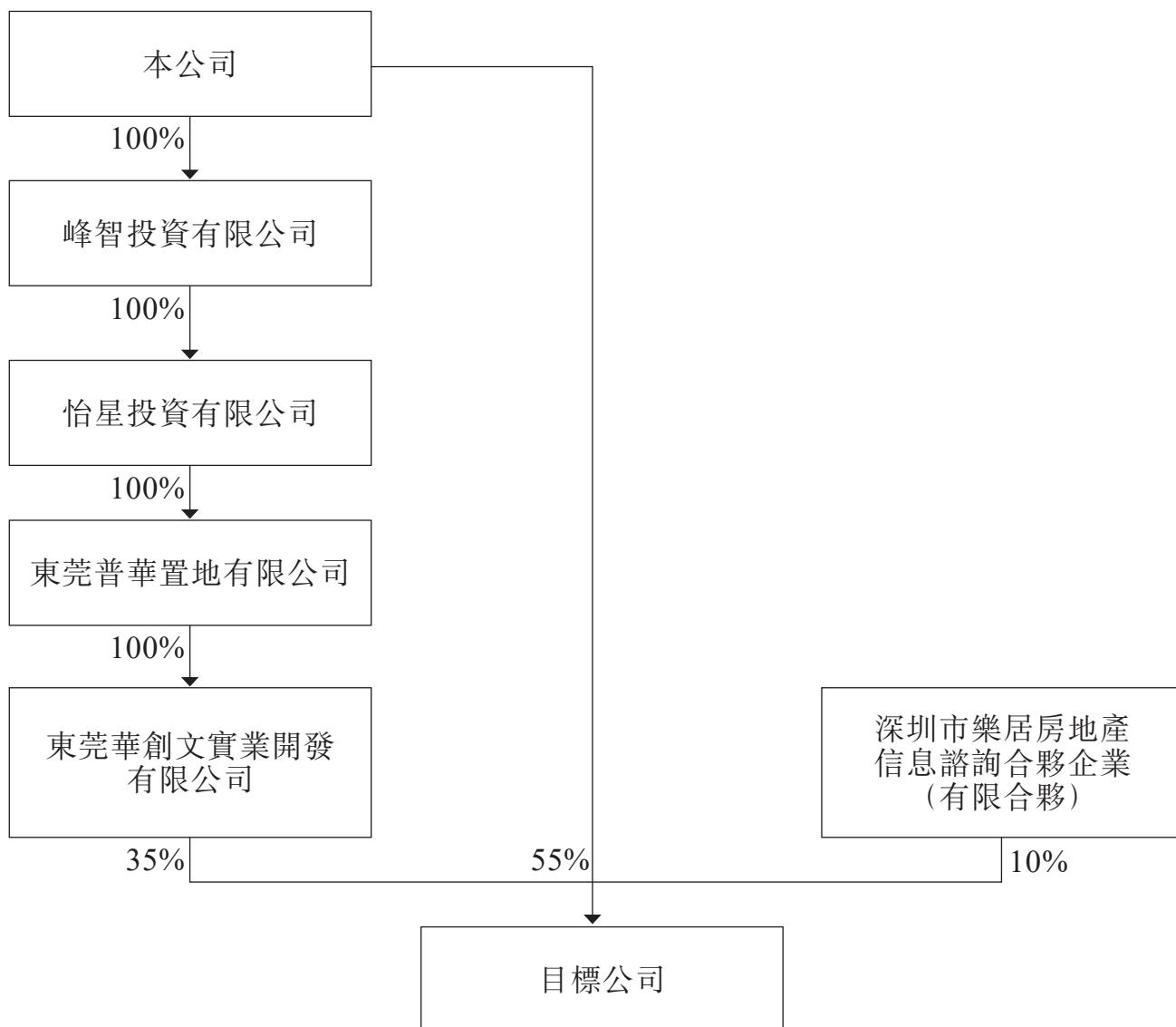
目前，於該東莞土地完成開發後，目標公司並無其他業務計劃。

目標公司股權架構的變動

於收購事項前，目標公司的股權架構如下：



緊隨收購事項完成後，目標公司的股權架構將如下：



本公司、深圳耀領與深圳市樂居房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)訂立的股東協議將不會對目標公司構成任何變動，而本公司將繼續對目標公司行使控股權。

本公司股權架構的變動

於本公佈日期，本公司有2,308,866,570股已發行股份。以下載列本公司(i)於本公佈日期；(ii)緊隨完成以及配發及發行代價股份後；及(iii)緊隨完成以及配發及發行代價股份及換股股份後之股權架構：

	於本公佈日期		緊隨完成以及配發 及發行代價股份後		緊隨完成以及配發及 發行代價股份及換股股份後*	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
陳偉武先生	1,379,806,977	59.76	1,379,806,977	50.01	1,379,806,977	47.67
深圳耀領 [#]	0	0	450,000,000	16.31	585,600,000	20.23
公眾股東	929,059,593	40.24	929,059,593	33.68	929,059,593	32.10
總計	<u>2,308,866,570</u>	<u>100</u>	<u>2,758,866,570</u>	<u>100</u>	<u>2,894,466,570</u>	<u>100</u>

* 僅供說明用途。實際操作時，換股股份的發行受限於陳偉武先生持有本公司不少於50%股權的條件。

[#] 深圳耀領之最終實益擁有人為江鼎威先生及江夢珊女士，彼等均為董事會主席兼執行董事陳偉武先生之表親(深圳耀領的最終實益擁有人於二零二一年五月中由陳偉武先生之表姻親曾清華先生更改為江鼎威先生及江夢珊女士)。

進行交易的理由及裨益

本公司現時持有目標公司35%股權並透過股東協議擁有目標公司的控制權。目標公司已於二零二零年開展東莞地產項目而且預售成績理想。深圳耀領因內部重組而有意出售銷售股份，故本公司認為現時進一步收購目標公司的股份有助於本公司從該東莞土地的發展項目中獲得更多收益。

經考慮上述因素，董事會認為股權買賣協議的條款乃公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本公司的資料

本公司為一間投資控股公司，主要從事物業業務。本公司有三個分部。放債業務即根據香港法例第163章放債人條例之條文提供貸款予客戶(包括個人與企業)之業務。物業分租及投資業務即從事分租及租賃投資物業。物業發展業務即從事發展房地產。

有關深圳耀領的資料

深圳耀領主要從事投資興辦實業(具體項目另行申報)；投資諮詢(不含限制項目)；物流方案設計，物流資訊諮詢；在合法取得使用權的土地上從事房地產開發經營；房地產經紀；自有物業租賃；國內貿易(不含專營、專控、專賣商品)；經營進出口業務；及物流倉儲。

董事會批准

就董事深知、盡悉及確信，並經作出一切合理查詢後，除關連董事陳偉武先生(由於其與深圳耀領最終實益擁有人之間的關係，彼於收購事項中擁有重大權益)外，概無董事於股權買賣協議中擁有重大權益。其他董事一致通過股權買賣協議(關連董事陳偉武先生已放棄投票)，認為股權買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立，公平合理，股權買賣協議符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

於二零二零年七月，本公司完成收購目標公司35%股權。由於過往收購事項及收購事項於12個月期間內發生，根據上市規則第14.22條，過往收購事項及收購事項應合併計算。由於有關收購事項(合併計算後)之若干百分比率(定義見上市規則第14章)超過100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購，因此須遵守申報、公佈及股東批准規定。

此外，截至本公佈日期，深圳耀領持有目標公司55%股權。此外，深圳耀領的最終實益擁有人江鼎威先生及江夢珊女士為董事會主席兼執行董事陳偉武先生之表親。故此，根據上市規則14A章，深圳耀領為本公司的關連人士。因此，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。代價股份將按上市規則根據本公司之特別授權發行。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關股權買賣協議及其項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)之決議案。董事會主席兼執行董事陳偉武先生於股權買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並已就批准股權買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會將就股權買賣協議的有關條款向獨立股東提供意見，而浚博資本已獲委任為獨立財務顧問，就股權買賣協議項下擬進行的交易是否公平合理，以及該等交易是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)股權買賣協議條款的進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問的意見；(iv)本集團財務資料；(v)目標公司財務資料；(vi)本集團之未經審核備考財務資料；(vii)估值報告；(viii)召開股東特別大會之通告；及(ix)上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零二一年九月十日(經考慮本公司編製供載入通函之有關資料所需之估計時間)寄發予股東。

由於完成須待股權買賣協議之先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實，故收購事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙須具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據協議之條款及條件向深圳耀領收購銷售股份
「協議」或 「股權買賣協議」	指	本公司與深圳耀領就收購事項所訂立日期為二零二一年七月三十日之有條件股權買賣協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國唐商控股有限公司，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：674)
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購銷售股份之代價人民幣137,300,000元
「代價股份」	指	450,000,000股本公司將配發及發行予賣方之新股份
「換股價」	指	初步換股價為每股換股股份0.2港元
「換股股份」	指	行使可換股債券附帶的換股權時可發行的新股份
「可換股債券」	指	本公司將向深圳耀領發行本金額27,120,000港元之零息可換股債券以支付部分代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司的董事

「該東莞土地」	指	位處中國東莞市謝崗鎮曹樂村的土地，地塊編號2019WG052，土地面積為30,265.58平方米，土地用途為城鎮住宅用地、商服用地
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生組成之獨立董事委員會，成立以向獨立股東就簽署股權買賣協議提供意見
「獨立股東」	指	於相關交易中擁有權益之關連人士以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「過往收購事項」	指	本公司按二零二零年四月九日簽署的股權買賣協議從陳偉武先生間接收購目標公司35%股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「浚博資本」及 「獨立財務顧問」	指	浚博資本(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本之55%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「深圳耀領」	指	深圳市耀領投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立之公司
「股東」	指	本公司股東

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	東莞市華創文置地有限公司，一間在二零二零年一月六日根據中國法律註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中國唐商控股有限公司
主席
陳偉武

香港，二零二一年七月三十日

於本公佈日期，執行董事為陳偉武先生(主席)及周厚傑先生；以及獨立非執行董事為陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生。