

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，並明確表示概不會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

有關出售

上海岳信之100%股權

謹此提述(i)有關行使認沽期權之認沽期權通函；(ii)本公司日期為二零二一年一月五日之表決結果公佈；及(iii)過往公佈。

誠如過往公佈所載，獨立股東已批准行使認沽期權而本公司已於二零二一年一月五日向原賣方寄發書面通知，以通知原賣方有關認沽期權之行使，於二零二一年一月六日，本公司收到原賣方及擔保人之回覆，表示(i)原賣方及擔保人將無法清償行使認沽期權下之代價，及(ii)本公司可按本公司及Agile Scene視為合適之情況出售德領或德領集團全部或部分權益。於二零二一年六月二十五日，上海岳信在上海聯交所開始公開掛牌出售舟山銘義持有之上海岳信100%股權。

投標期已於二零二一年七月二十二日結束。董事會欣然宣佈，於二零二一年七月二十六日，本公司獲上海聯交所通知已確定一名中標者，即買方。於二零二一年八月十日，舟山銘義(作為賣方)與買方(作為買方)就出售事項訂立股權轉讓協議及補充協議。於出售事項完成後，上海岳信及鎮江天工將不再是本公司的附屬公司。

由於有關出售事項之一項或多項適用之規模測試百分比率超過25%但所有適用之規模測試百分比率均低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章之通知、刊登公佈及股東批准之規定。載有(其中包括)(i)有關出售事項之進一步資料；及(ii)上市規則規定之其他資料之通函，將於二零二一年八月三十一日或之前寄發予股東。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東於出售事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，亦概無股東毋須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得中國信達（香港）（於本公佈日期實益擁有本公司已發行股本約74.98%）之書面批准以批准出售事項。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

背景資料

謹此提述(i)有關行使認沽期權之認沽期權通函；(ii)本公司日期為二零二一年一月五日之表決結果公佈；及(iii)過往公佈。

誠如過往公佈所載，獨立股東已批准行使認沽期權而本公司已於二零二一年一月五日向原賣方寄發書面通知，以通知原賣方有關認沽期權之行使，於二零二一年一月六日，本公司收到原賣方及擔保人之回覆，表示(i)原賣方及擔保人將無法清償行使認沽期權下之代價，及(ii)本公司可按本公司及Agile Scene視為合適之情況出售德領或德領集團全部或部分權益。於二零二一年六月二十五日，上海岳信在上海聯交所開始公開掛牌出售舟山銘義持有之上海岳信100%股權。

投標期已於二零二一年七月二十二日結束。董事會欣然宣佈，於二零二一年七月二十六日，本公司獲上海聯交所通知已確定一名中標者。於二零二一年八月十日，舟山銘義與買方就出售事項訂立股權轉讓協議及補充協議。

根據股權轉讓協議及補充協議進行出售事項之主要條款

(a) 日期：股權轉讓協議及補充協議均於二零二一年八月十日訂立。

(b) 股權轉讓協議之訂約方：

(1) 舟山銘義（作為上海岳信100%股權之賣方）

(2) 買方（作為中標者及買方）

各項補充協議乃舟山銘義、買方、上海岳信及鎮江天工之間訂立。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方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。

(c) 股權轉讓協議及補充協議之主題事項

上海岳信及其唯一附屬公司鎮江天工之100%股權，連同所有由上海岳信集團持有之資產及結欠之負債(下文另有訂明者除外)。根據股權轉讓協議及補充協議，於補充協議日期直至舟山銘義放棄有關法律追索權之日期或其對下述款項之法律追索權完全實現之日期(以較早者為準)的期間，舟山銘義保留對以下事項的法律追索權(包括但不限於對該等本金額及其任何應計利息、算定損害賠償、其他損害賠償及與確保其權利有關的其他費用及開支的權利)：
(a)本公司及其附屬公司向上海岳信集團提供總額為人民幣183.5百萬元的股東貸款；及(b)合共人民幣170.5百萬元款項，即被耗散資金的金額。

(d) 代價

出售事項之代價為人民幣1.0百萬元，與公開掛牌中所示之最低代價相同。最低代價為根據上海岳信集團於二零二零年十二月三十一日之資產評估報告及審計報告釐定。董事認為，最低代價為公平合理。出售事項之代價將由買方通過上海聯交所一筆過支付，詳見下文。

(e) 先決條件

股權轉讓協議的完成須以下列先決條件為條件：

- (i) 股權轉讓協議及經修訂細則妥為簽立及交付；
- (ii) 上海岳信已就股權轉讓協議項下的股權轉讓及其組織章程細則之修訂取得股東批准；
- (iii) 舟山銘義及買方均已就股權轉讓協議項下的股權轉讓取得內部批准；

- (iv) 簽署、簽立及履行股權轉讓協議及經修訂細則所需的一切監管批准均已妥為取得，且相關監管機構對股權轉讓協議及經修訂細則的內容概無任何重大意見或修訂；
- (v) 股權轉讓協議項下的所有陳述及保證維持真實、準確、完備及並無誤導成分；及
- (vi) 本公司已獲股東批准股權轉讓協議。

此外，股權轉讓協議之訂約方同意，只有在收到股權轉讓協議項下的代價款項以及本公司根據上市規則第14章就出售事項刊發本公司交易之通函後，舟山銘義將與買方合作，以完成對上海岳信股東名冊的更新以及必要的登記程序，並向買方提供上海岳信的相關組織章程文件、記錄及其他資料。

(f) 完成

買方已經為參與公開掛牌支付人民幣300,000元之保證金，根據股權轉讓協議，該款項將用於支付出售事項之代價。根據股權轉讓協議，待有關條件達成後，買方須於簽訂股權轉讓協議後五個工作日內（即二零二一年八月十七日或之前）向上海聯交所支付代價餘額（即人民幣700,000元）並由上海聯交所代表舟山銘義暫時持有。上海聯交所將在收到應向其支付之所有費用及股權轉讓協議項下之代價的全部款項後簽發產權交易鑒證書。上海聯交所將在產權交易鑒證書簽發後三個工作日內將全部代價款項轉予舟山銘義。於出售事項完成後，上海岳信及鎮江天工將不再是本公司的附屬公司。

其中，倘若股權轉讓協議項下達致完成之先決條件未能在股權轉讓協議日期後的30個工作日內全部達成，則股權轉讓協議的任何一方均可選擇終止股權轉讓協議（與（其中包括）有關公佈之限制、終止條款、通知及排除第三方權利有關的條款除外），任何一方均不得基於股權轉讓協議向另一方提出申索（與先前之違反有關者除外）。

經考慮股權轉讓協議及補充協議的條款後，董事（包括獨立非執行董事）認為上述文件的條款屬一般商務條款及公平合理，並符合股東的整體利益。

有關上海岳信集團之資料

上海岳信為一間於二零一七年十一月在中國成立之有限公司，其成立之唯一目的乃為收購鎮江天工。於二零一七年十二月十三日，上海岳信以代價約人民幣184.4百萬元收購鎮江天工之全部股權（包括該項目第一期未售出之單位）。有關收購透過上海愛建所授出本金額為人民幣248.4百萬元（相當於約280.7百萬港元）之融資而撥資，而在該項收購之時，上海岳信並非本集團成員公司。上海岳信其後於買賣協議在二零一九年三月一日完成時成為本集團成員公司。

鎮江天工為一間於二零零一年四月在中國成立之有限責任公司，其主要透過該項目於中國從事物業發展業務。該項目位處長江三角洲內其中一個中心城市，可輕易到達南京及上海等主要城市，且毗鄰多個社區資源設施，如學術機構、市政府辦事處、生態公園、購物商場及醫院等。其亦位處鎮江市之高尚住宅區。

該項目第二期之總地盤面積為109,087平方米，其整體規劃總樓面面積約160,000平方米，包括住宅面積約151,700平方米、商業面積約3,900平方米及配套設施面積約2,400平方米。該項目第二期預計將包括22棟別墅、13座高層住宅大廈及零售和配套設施（如幼稚園等）。

鎮江天工於二零一九年八月為該項目第二期第一階段取得預售許可證。於二零二零年十二月三十一日，該項目第二期合共1,132個住宅單位中預售了131個單位，而預售物業所得之款項約為人民幣125.3百萬元（相當於約148.9百萬港元）。

如過往公佈所披露，在上海岳信完成收購鎮江天工之前，上海岳信取得了由上海愛建授出金額為人民幣308百萬元之貸款融資，以用作提供資金予收購鎮江天工，而在該項收購完成後，鎮江天工亦取得了金額為人民幣392百萬元之建築貸款融資，以用作撥付該項目之建築成本。於二零二零年十二月三十一日，上海岳信集團結欠上海愛建之總金額(包括應計利息)約為人民幣550.4萬元。自其時起，上海岳信、鎮江天工、舟山銘泰及上海愛建於二零二一年一月二十七日就重續上述貸款融資訂立重續協議，而此等貸款融資之最終到期日已延展至二零二二年二月十三日。

上海岳信集團之財務資料

上海岳信集團於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核財務資料如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益 ^{附註}	-	-
除稅前淨虧損	(233,930)	(98,053)
除稅後淨虧損	(237,657)	(98,053)
		於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
負債淨額		(368,128)

附註：上海岳信及其唯一附屬公司鎮江天工分別主要從事投資控股及物業發展，於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度並無產生任何收益。

出售事項之財務影響

僅供說明用途，預計出售事項所產生的未經審核收益約為人民幣416.8百萬元（相當於約500.0百萬港元），相當於出售事項的代價金額（即最低代價）與上海岳信集團於二零二一年六月三十日的未經審核綜合負債淨額之間的差額。出售事項產生的實際收益金額有待審核。本集團將確認的實際收益金額僅可於確定上海岳信集團於出售事項完成日期的綜合負債淨額後才能釐定，因此可能有別於上述預期未經審核收益金額。本公司擬將出售事項之所得款項淨額用作一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

謹此提述認沽期權通函內「行使認沽期權以出售德領集團之理由及裨益」一節。由於上海岳信為鎮江天工之控股公司，而鎮江天工則為該項目之控股公司，因此認沽期權通函上述章節中詳列之因素亦適用於出售事項。出售事項（如成事）將使本公司能夠剝離上海岳信及鎮江天工分別結欠之債務及負債，並實現其於該項目之投資。如認沽期權通函上述章節所述，獨立專業估值師對該項目第二期於二零二零年六月三十日的估值為人民幣796百萬元。其後，本集團已對該項目第二期進行進一步估值而獨立專業估值師對其於二零二零年十二月三十一日所評定的估值為人民幣574百萬元。

有關本集團及股權轉讓協議訂約方之資料

(a) 本集團

本集團主要在香港從事物業投資及租賃業務以及在中國從事物業發展業務。

(b) 舟山銘義

舟山銘義為一間於中國成立之有限責任公司及本公司之全資附屬公司，在緊接股權轉讓協議完成前為上海岳信之控股公司。其主要從事投資控股。

(c) 買方

買方為一間於中國成立之有限責任公司，作為出售事項之特殊目的公司。該公司由金建軍先生及鍾靈鋒先生（兩者均為商人）分別最終實益擁有80%及20%權益。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方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。

上市規則涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用之規模測試百分比率超過25%但所有適用之規模測試百分比率均低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章之通知、刊登公佈及股東批准之規定。載有(其中包括)(i)有關出售事項之進一步資料；及(ii)上市規則規定之其他資料之通函，將於二零二一年八月三十一日或之前寄發予股東。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東於出售事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，亦概無股東毋須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，本公司已取得中國信達(香港)(於本公佈日期實益擁有本公司已發行股本約74.98%)之書面批准以批准出售事項。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

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：

「Agile Scene」	指	Agile Scene Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「經修訂細則」	指	上海岳信的組織章程細則，其形式及內容已作出使買方滿意的修訂，並由買方妥為簽署
「投標期」	指	公開掛牌之投標期，合資格投標人可在此段期間內表示有意收購上海岳信並登記為有意投標人
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中國信達(香港)」	指	中國信達(香港)資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之現有直屬控股股東
「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)

「董事」	指	本公司董事
「被耗散資金」	指	鎮江天工就該項目向上海榮振所支付之預付建築成本資金可能被上海三盛耗散，金額可能合共約為人民幣170.5百萬元
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議及補充協議出售舟山銘義持有之上海岳信之100%股權
「股權轉讓協議」	指	舟山銘義(作為賣方)與買方(作為買方)已於二零二一年八月十日就出售上海岳信之100%股權的出售事項訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「總建築面積」	指	總建築面積
「擔保人」	指	上海三盛房地產(集團)有限責任公司，一間於中國成立之有限責任公司，由陳建銘先生擁有90%及陳立軍先生擁有10%
「德領集團」	指	德領及其附屬公司，當中包括上海岳信及鎮江天工
「德領」	指	德領有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，根據買賣協議於二零一九年三月一日從原賣方收購，為本公司之間接全資附屬公司
「獨立股東」	指	在批准行使認沽期權時，於買賣協議下擬進行之收購德領集團及認沽期權中並無任何重大利益之股東
「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)

「最低代價」	指	出售事項之最低代價人民幣1百萬元，即公開掛牌之初始投標價格
「原賣方」	指	三盛宏業(英屬維爾京群島)控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其已根據買賣協議將德領集團出售予本集團
「表決結果公佈」	指	本公司日期為二零二一年一月五日之表決結果公佈，內容有關就批准行使認沽期權而召開之股東特別大會
「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
「過往公佈」	指	本公司日期為二零二一年一月六日及二零二一年二月十九日之公佈(其中提供有關行使認沽期權之最新情況)及表決結果公佈；本公司日期為二零二一年一月二十七日之公佈，內容有關重續上海岳信及鎮江天工結欠上海愛建之貸款融資；及本公司日期為二零二一年六月二十五日之公佈，有關可能通過公開掛牌出售上海岳信
「該項目」	指	南山淺水灣上水苑，由鎮江天工承建之住宅發展項目
「公開掛牌」	指	舟山銘義持有之上海岳信100%股權通過上海聯交所進行公開掛牌
「買方」	指	浦江嘉澤企業管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由金建軍先生及鍾靈鋒先生分別最終實益擁有80%及20%權益
「認沽期權通函」	指	本公司日期為二零二零年十二月十四日之主要交易通函

「認沽期權貸款」	指	德領集團任何成員公司於緊接Agile Scene由於認沽期權之行使而向擔保人轉讓認沽期權股份及認沽期權貸款(如有)完成前結欠Agile Scene之未償還貸款(如有)
「認沽期權」	指	原賣方根據買賣協議向Agile Scene授出之認沽期權，其一經行使，乃賦予Agile Scene權利可要求原賣方向Agile Scene收購德領之全部股權及認沽期權貸款(如有)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	原賣方(作為賣方)、Agile Scene(作為買方)及擔保人(作為擔保人)訂立日期為二零一八年十二月九日之買賣協議
「上海愛建」	指	上海愛建信托有限責任公司，為一間中國獨立財務機構
「上海榮振」	指	上海榮振建設集團有限公司，為該項目之主承包商
「上海三盛」	指	上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司
「上海聯交所」	指	上海聯合產權交易所有限公司
「上海岳信集團」	指	上海岳信及其唯一附屬公司鎮江天工
「上海岳信」	指	上海岳信企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立之有限責任公司及舟山銘義之全資附屬公司，於出售事項之前為本公司及德領之間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「申燁香港」	指	申燁(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由德領全資擁有並為本公司之間接全資附屬公司

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	舟山銘義、買方、上海岳信與鎮江天工為補充股權轉讓協議之條款而各自訂立日期各自為二零二一年八月十日之補充協議，載有(其中包括)舟山銘義就上海岳信集團應付本集團之若干貸款及其他款項之法律追索權的詳情
「工作日」	指	中國法定工作日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「鎮江天工」	指	鎮江天工頤景園房地產有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為上海岳信之全資附屬公司，於出售事項之前為本公司及德領之間接全資附屬公司
「舟山銘泰」	指	舟山銘泰物業管理有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「舟山銘義」	指	舟山銘義文化產業投資有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，由申煒香港全資擁有並為本公司及德領之間接全資附屬公司

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
 主席兼執行董事
陳志偉

香港，二零二一年八月十日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事陳志偉先生(主席)、顧嘉莉女士及唐倫飛先生，非執行董事黃強博士、王志強先生及于丹女士，以及獨立非執行董事劉懷鏡先生、劉欣先生及葉棣謙先生。