

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

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：674)

### 有關收購目標集團之 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

於二零二零年四月九日，本公司與陳偉武先生訂立股權買賣協議，據此，本公司同意有條件收購而陳偉武先生同意有條件出售銷售股份，代價為 196,861,538 港元 (相當於約人民幣 179,144,000 元)。代價將以 36,861,538 港元 (相當於約人民幣 33,544,000 元) 現金和發行及配發 800,000,000 股代價股份 (相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約 74.23% 及本公司於完成後經發行代價股份擴大之已發行股本約 42.60%) 之方式支付。代價股份將按發行價每股代價股份 0.2 港元配發及發行，即代價股份之總價值為 160,000,000 港元。

銷售股份指目標公司之全部已發行股本，本公司將於收購事項完成後透過目標公司間接全資持有項目公司之35%股權，從而參與該東莞土地之發展，開展在中國之物業開發業務。項目公司之主要資產為該東莞土地。

完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，目標集團之財務報表將併入本集團綜合財務報表。項目公司在收購事項完成後將由目標集團行使決策權，故其財務報表亦將併入本集團綜合財務報表。

由於有關收購事項之若干百分比率(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，陳偉武先生為本公司執行董事並持有本公司約53.80%股份權益，故根據上市規則第14A章，陳偉武先生為本公司之關連人士。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之有關條款向獨立股東提供意見。本公司已委任滋博資本擔任獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)股權買賣協議條款之進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問之意見；(iv)本集團財務資料；(v)本集團之未經審核備考財務資料；(vi)估值報告；(vii)就目標集團作出之會計師報告；(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，預期將於二零二零年五月十五日(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達成或獲豁免(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。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 收購目標集團

### 緒言

於二零二零年四月九日，本公司與陳偉武先生訂立股權買賣協議，據此，本公司同意有條件收購而陳偉武先生同意有條件出售銷售股份，代價為196,861,538港元(相當於約人民幣179,144,000元)。代價將以36,861,538港元(相當於約人民幣33,544,000元)現金和發行及配發800,000,000股代價股份(相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約74.23%及本公司於完成後經發行代價股份擴大之已發行股本約42.60%)之方式支付。代價股份將按發行價每股代價股份0.2港元配發及發行，即代價股份之總價值為160,000,000港元。

股權買賣協議的主要條款如下：

### **日期：**

二零二零年四月九日

### **訂約方：**

買方：本公司

賣方：陳偉武先生

## 標的事項：

本公司同意有條件收購而陳偉武先生同意有條件出售銷售股份，銷售股份指目標公司之全部已發行股本。目標公司之間接全資附屬公司將向深圳耀領購入其持有項目公司之35%股權，原因為深圳耀領剛於二零一九年十二月聯同深圳樂居成功以人民幣511,840,000元競拍該東莞土地，並已成立項目公司以持有及發展該東莞土地。本公司將於收購事項完成後透過目標公司參與該東莞土地之發展。

深圳耀領之股東為曾清華先生(持有3%股份)及深圳市唐商股權投資有限公司(持有97%股份)。曾清華先生為深圳市唐商股權投資有限公司之法人代表，並為深圳耀領之最終實益擁有人。曾清華先生亦為陳偉武先生之表妹夫。

深圳樂居之普通合夥人為陳丹俊先生，而其有限合夥人為深圳盈暉投資有限公司、陳真壽先生及翁啟豪先生。陳丹俊先生、深圳盈暉投資有限公司、陳真壽先生及翁啟豪先生分別持有深圳樂居之60%、10%、15%及15%權益。深圳盈暉投資有限公司之法人代表及最終實益擁有人為江秀美女士。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除江秀美女士之表妹為上述曾清華先生之配偶外，深圳樂居及其最終實益擁有人均為與本公司及其關連人士以及深圳耀領及其最終實益擁有人概無關連之獨立第三方。

## 代價

根據股權買賣協議，代價196,861,538港元(相當於約人民幣179,144,000元)須由本公司於完成日期透過(i)支付現金36,861,538港元(相當於人民幣33,544,000元)及(ii)按發行價每股代價股份0.2港元向陳偉武先生發行及配發代價股份(即800,000,000股新股份，總價值為160,000,000港元)之方式支付予賣方。上述現金代價可以港元或等值之人民幣支付。

本公司有權決定結算貨幣，並將採用中國人民銀行於完成日期前營業日下午五時正所報港元兌人民幣之中間匯率。

代價乃根據該東莞土地的競標土地款人民幣 511,840,000 元(相當於約 562,461,538.46 港元)，而目標公司將間接持有 35% 該東莞土地的權益而按比例計算的。

本公司經考慮其流動資金及財務資源後釐定現金代價及代價股份之即期部分。於二零一九年九月三十日，本集團擁有流動資產約 277,600,000 港元及流動負債 216,400,000 港元，即流動資產淨值狀況約為 61,100,000 港元。透過發行代價股份償付大部分代價可將收購事項之現金支出水平減至本集團財政能力範圍之內。為預留足夠營運資金供本公司營運所用，本公司認為現金代價不應超過約 40,000,000 港元。

本公司認為，發行代價股份將為償付餘下代價之最佳方法，乃因：

- (a) 代價股份之發行價每股代價股份 0.2 港元較股份之歷史收市價以及股份於二零一九年九月三十日之未經審核每股資產淨值約 0.11 港元大幅溢價。因此，發行代價股份將不會減低股份之每股資產淨值；
- (b) 本公司曾考慮以銀行借貸等債務融資作為其他可行集資替代方案，惟本公司認為此方案須視乎當前市況，並可能需耗費相當時間進行盡職審查及與銀行洽談。因此，本公司認為，債務融資相比股權融資的變數較多，耗時較長。此外，經考慮利息付款要求、營運資金需求及本集團之借貸到期日，本公司認為，獲取更多銀行借貸撥付收購事項的資金將減低可另行用作營運資金之銀行融資，並不符合股東利益；及
- (c) 本公司亦曾就收購事項考慮其他不會影響本集團現金及債務狀況之股權融資替代方案，包括向獨立第三方投資者私募配售股份或向現有股東提呈供股或公開發售。私募配售與向關連人士發行具有類似潛在攤薄效應。然而，私募配售一般以較當前市價大幅折讓之價格進行，比如 10% 左右，而代價股份則按較股份價格溢價之價格作定價。至於供股或公開發售，本公司已考慮以下因素：(1) 基於聯交所上市公司近期進行供股及公開發售所涉及之折讓，供股或公開發售之價格一般較市價大幅折讓；(2) 供股或公開發售需大



規模進行；(3)很可能產生開支(包括包銷佣金以及其他行政及法律開支金額)；及(4)由於供股或公開發售進行時間較長，無法確定能否成功進行。鑑於以上所述，本公司認為供股或公開發售並非收購事項之適當集資方式。

於完成日期將目標集團綜合入賬後，由本公司委任之會計師應於完成後30日內編製目標集團之綜合管理賬目。倘目標集團於股權買賣協議日期與於完成日期的資產淨值有任何差異，如有關差異屬虧拙，則現金代價之金額將會減少，惟代價股份之數目將維持不變，代價亦不會作任何上調。董事認為該安排屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，乃因目標集團的資產淨值一旦有所減少，有關減幅將按東莞控股公司(華創)於項目公司之股權比例反映於代價當中。例如，倘目標集團的資產淨值減少人民幣1,000,000元，則代價將會下調人民幣350,000元。

目標集團於股權買賣協議日期的資產淨值(假設東莞控股公司(華創)已完成收購項目公司之35%股份)為人民幣511,840,000元，即該東莞土地之收購成本。東莞控股公司(華創)已動用陳偉武先生所提供之貸款收購項目公司之35%股權，有關貸款將於緊接完成前即時撥充資本。

## 代價股份

代價股份將按發行價每股代價股份0.2港元配發及發行，相當於：

- (i) 股份於協議日期在聯交所所報收市價每股0.124港元溢價約61.29%；
- (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每股約0.124港元溢價約61.29%；
- (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每股約0.130港元溢價約53.85%；
- (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每股約0.153港元溢價約30.72%；

- (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每股約0.168港元溢價約19.05%；
- (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每股約0.187港元溢價約6.95%；及
- (vii) 股份於二零一九年九月三十日未經審核每股資產淨值約0.11港元溢價約81.8%，乃基於協議日期1,077,778,570股已發行股份計算。

發行價乃由本公司與陳偉武先生經參考股份之近期價格表現及現行市況後公平磋商釐定。

代價股份亦佔：

- (i) 本公司於本公佈日期之已發行股本約74.23%；及
- (ii) 本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約42.60%。

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。

### 先決條件：

完成須待以下條件達成或獲豁免(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陳偉武先生發行代價股份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取得董事會批准；
- (iii) 本公司已就配發及發行代價股份取得董事會批准；
- (iv) 目標公司已透過附屬公司間接持有項目公司之35%股權；
- (v) 項目公司已合法取得該東莞土地之所有權益，並已向中國政府繳清所有相關土地款；
- (vi) 本公司已取得聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (vii) 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；
- (viii) 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；
- (ix) 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；
- (x) 於協議日期至完成日期期間，目標集團並無發生任何重大不利變動；
- (xi) 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；
- (xii) 本公司信納對目標集團進行之法律及／或財務盡職審查之結果，包括已根據相關中國法律及法規取得充分證據顯示目標集團所持物業之有效業權；及
- (xiii) 本公司信納目標集團各成員公司均為正式註冊成立、有效存續、信譽良好，並且根據協議目標集團的股權架構屬真實、正確、準確、完整、合法及有效。



於本公佈日期，上文第(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(xiii)項條件經已達成。

本公司可隨時向陳偉武先生發出書面通知豁免上文第(x)及(xii)項所載條件。於本公佈日期，本公司無意豁免上述任何條件。

倘上述條件未能於協議日期起計六個月內(或訂約方可能協定之有關較後日期)達成或獲豁免(視情況而定)，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。

### **董事會構成：**

本公司有權委任項目公司之全體董事。項目公司之董事將擁有權力及權限對其事務及業務之有關事項作出決定。

鑑於現行董事擁有物業開發業務經驗，項目公司其他股東均同意本公司有權委任項目公司之全體董事經營及管理有關業務。

項目公司將設一名董事及一名行政總裁，而根據由項目公司全體股東於二零二零年四月九日簽署之股東協議(「股東協議」)，兩者將由東莞控股公司(華創)提名。因此，儘管目標集團僅將擁有項目公司之35%股權，其同時可在董事會層面及管理層面行使決策權。

### **完成**

完成將於協議之所有先決條件達成或獲豁免(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，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，目標集團之財務報表將併入本集團綜合財務報表。項目公司在收購事項完成後將由目標集團行使決策權，故其財務報表亦將併入本集團綜合財務報表，而本公司核數師已同意有關建議合併入賬。

## **股東協議**

項目公司全體股東於二零二零年四月九日在簽立股權買賣協議之同時亦已訂立股東協議，而誠如本公司中國法律顧問所告知，股東協議將凌駕項目公司之組織章程細則。

股東協議之主要條款如下：

## **業務範疇**

項目公司之業務範疇包括城市更新信息諮詢、企業管理諮詢、商務信息諮詢；房地產中介服務：城市更新項目規劃；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。

除非取得全體股東之書面同意，否則不得變更項目公司之業務範疇。

## **註冊資本及出資安排**

項目公司之註冊資本為人民幣 10,000,000 元，將由股東按彼等各自之股權比例出資。

## **企業管治**

項目公司將設一名董事，將由東莞控股公司(華創)提名並於股東大會上推選。獲委任之董事毋須退任。

項目公司將設一名監事，將由東莞控股公司(華創)提名並於股東大會上推選。

項目公司將設一名經理(行政總裁)，將由東莞控股公司(華創)提名並由項目公司董事委任。

## **董事及股東之權力**

不論項目公司之組織章程細則有任何相反規定，董事應就項目公司營運及管理之相關事宜行使主要決策權，當中包括：

(a) 釐定公司之年度業務計劃及投資計劃；

- (b) 制訂公司之年度財務預算計劃及會計方案；
- (c) 制訂公司之溢利分派計劃及彌補虧損計劃；
- (d) 制訂增加及削減公司註冊資本及發行債務證券之計劃；
- (e) 制訂公司合併、分立、變更註冊成立形式及解散之計劃；
- (f) 決定內部管理架構之設置；
- (g) 決定委任或罷免公司經理及其薪酬，及根據經理之提名決定委任或罷免公司副經理及財務總監；及
- (h) 釐定公司之基本管理制度。

下列事宜須於股東大會上獲列席股東之 80% 票數方可議決通過：

- (a) 更改項目公司之名稱；
- (b) 修訂項目公司之組織章程細則；
- (c) 於贖回或購買任何股份或進行任何其他股本重組時資本化、償還或以其他形式分派項目公司任何儲備之任何進賬額；
- (d) 更改項目公司股份所附帶之權利；
- (e) 通過任何引致項目公司清盤、破產或遭接管之決議案，或與債權人訂立任何債務重整協議或債務償還安排。

項目公司須待項目公司董事議決方可分派溢利及股息以及發行額外股份，惟毋須經股東批准。

唯一董事及行政總裁之委任須通過項目公司之普通決議案方獲批准。然而，鑑於項目公司股東均同意該董事及行政總裁將由東莞控股公司(華創)根據股東協議提名之人士擔任，倘有關委任之決議案不獲項目公司股東通過，則違反股東協議。項目公司其他股東對於東莞控股公司(華創)提名董事及行政總裁之事宜並無否決權。

## 融資

倘項目公司之財務資源在任何階段不足以應付其經董事釐定之營運資金需求，股東應盡一切合理努力作借貸安排，向銀行或其他財務機構借取貸款或透支融資額度。倘未能獲取有關借貸，則董事可要求股東墊付其他計息貸款或認購額外項目公司股份。

## 優先購買權

項目公司各股東在未有先向其他股東提呈出售其於項目公司之股份或取得彼等之書面同意之情況下，一概不得轉讓或出售(或同意轉讓或出售)其於項目公司之全部或任何部分股份或任何相關利息。

## 修訂

股東協議須經項目公司全體股東書面同意後方可作出修訂。

## 有關該東莞土地的資料

該東莞土地位處中國東莞市謝崗鎮曹樂村，土地面積為330,265.58平方米，土地用途為城鎮住宅用地、商服用地(R2二類居住用地)。R2二類居住用地為用於建造主要用作居住用途之多層建築物(具有全面配套設施)之國有土地，佔中國居住用地之主要部分。經東莞市人民政府批准，東莞市自然資源局、東莞市公共資源交易中心決定將該東莞土地掛牌出讓，在二零一九年十二月由深圳耀領聯同深圳樂居成功以人民幣511,840,000元競拍。

於本呈交日期，該東莞土地經已空置，尚待發展，惟有關發展計劃仍未落實，亦未經相關政府當局審批。誠如本公司所告知，本集團計劃將該東莞土地打造成商住混合物業，部分作出租用途。本集團目前擬將該東莞土地約50%計劃總樓面面積(「總樓面面積」)用於興建住宅物業作出售用途，並將該東莞土地約50%計劃總樓面面積用作出租用途，如興建購物中心、零售店、停車場及辦公室等商用物業。

該東莞土地之工程按計劃將於二零二零年至二零二二年間分階段竣工。本公司擬於二零二零年至二零二三年間推出預售或正式推售，惟須視乎實際供求狀況而定。

該東莞土地將配合本公司之現有業務發展。誠如上文所述，本集團計劃將該東莞土地打造成商住混物業，部分作出租用途。本公司相信，商用物業(包括購物中心、娛樂設施及停車場)一般與鄰近住宅物業相連合一，不但有助擴大其收入來源，更要是能夠帶旺地區人流，同時提升商用及住宅物業之價值，帶動該等物業之需求。因此，本公司認為從事物業發展業務與其現有物業租賃業務密切相關。

本公司無意縮減或終止其現有業務。本公司將透過在該東莞土地發展商用物業作出租用途，擴展現有物業租賃業務，並計劃在中國內地其他一線城市擴展其物業分租業務。鑑於本集團同時發展住宅及商用物業，假以時日，當出現合適機遇，現有物業租賃及新物業發展兩項業務所得收益定將同時擴增。

預期項目公司就發展該東莞土地的資本承擔將為人民幣300,000,000元，該金額由項目公司所取得之借貸出資。項目公司現正向東莞銀行申請商業貸款，預期總數將約為該東莞土地價值之60%。由於該東莞土地並不附帶任何產權負擔，董事認為，項目公司將能夠取得有關商業貸款。鑑於該東莞土地之投標價為人民幣511,840,000元，可得商業貸款將可能超過人民幣300,000,000元，用以支付發展項目第一階段之總發展成本。因此，項目公司之股東目前無需進一步出資。倘在極低可能性之情況下，項目公司無法取得充足借貸，人民幣300,000,000元之發展成本或由項目公司股東按彼等之持股比例出資，而本公司將透過其附屬公司於有關事情況下就該東莞土地之發展項目出資人民幣105,000,000元。

項目公司的資本承擔乃基於以下各項釐定：

- (a) 將予產生之前期工程成本約人民幣24,000,000元至人民幣29,000,000元，當中包括測量及規劃、確保施工期間公用事業供應及結付政府收費之成本；

- (b) 將予產生之建設及工程成本約人民幣254,000,000元至人民幣261,000,000元，當中包括多項土木工程、住宅物業裝修及設施安裝之成本；及
- (c) 將予產生之基建及輔助設施成本約人民幣23,000,000元至人民幣28,000,000元，當中包括園景、電訊設施、防火設施、智能系統及公用事業之成本；

因此，估計該東莞土地之第一階段發展成本將約為人民幣300,000,000元。

預期該東莞土地之第一階段發展將發展該東莞土地之三分之二。進一步發展將受制於多種因素，如當時市況及市場對發展項目之反應，而項目公司之股東仍未就第二階段發展制定任何計劃。於任何情況下，預期發展項目第一階段中住宅物業之銷售所得款項及租金收入將能夠為該東莞土地之進一步發展提供資金。

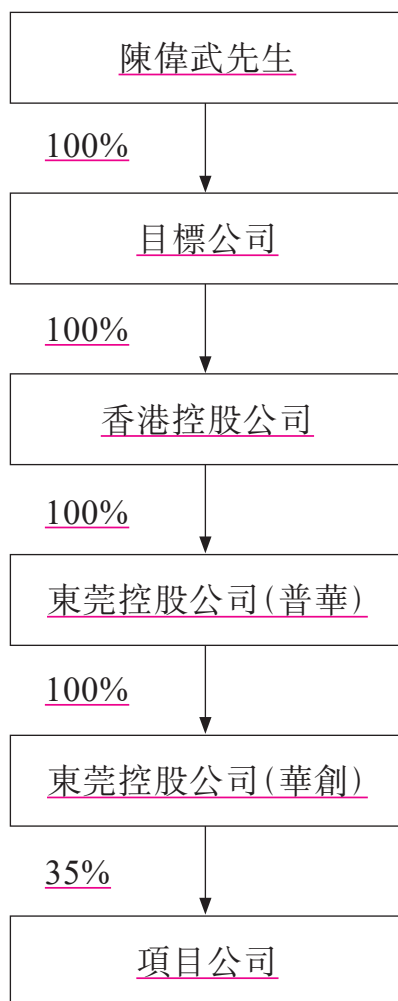
項目公司與東莞銀行已開始進行磋商，預期商業貸款將於未來兩個月內取得。因此，並無時間表要求項目公司股東進一步出資，而就發展該東莞土地而言，本公司自身目前並無進一步籌資活動之任何計劃。

如在不太可能的情況下，本公司被要求出資以滿足該東莞土地第一階段之發展成本，本公司計劃透過外部股權及／或債務融資(包括但不限於發行票據或債券、公開發售及／或供股)為發展該東莞土地提供資金，惟須視乎當時現行狀況而定。此乃由於在支付現金代價36,861,538港元後，本公司需保留餘下現金作為其業務之營運資金。

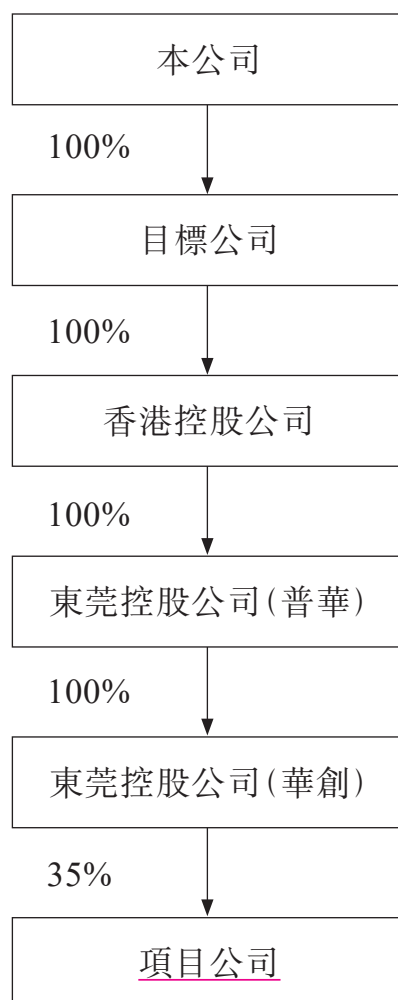


## 有關目標集團的資料

目標集團於完成前之股權架構如下：



緊隨完成後，本公司持有目標集團的股權架構如下：



本公司了解目標集團在截至收購事項完成時，主要資產將為該東莞土地。目標集團在過去兩個財政年度沒有可識別的收入。

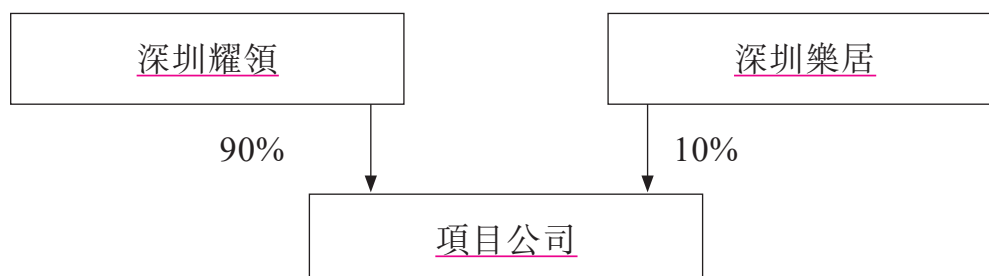
於股權買賣協議日期前，深圳耀領及深圳樂居各自分別持有項目公司之90%及10%股份。作為完成收購事項的先決條件，東莞控股公司(華創)將持有項目公司之35%股份。完成收購事項後，東莞控股公司(華創)將為本公司之間接全資附屬公司，並持有項目公司之35%股份，而深圳耀領及深圳樂居將分別持有項目公司之55%及10%股份。

據本公司了解，項目公司35%股權之代價為人民幣179,144,000元，即該東莞土地投標價之35%。陳偉武先生將為東莞控股公司(華創)提供資金以償付代價。有關收購事項將於完成前完成，而成功間接收購目標集團之35%股權乃完成收購事項之先決條件。

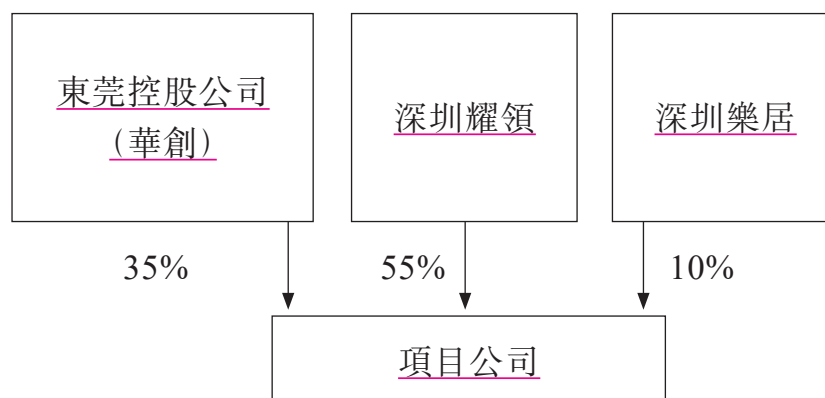
緊隨完成後，本公司將間接擁有項目公司 35% 股權，而深圳耀領及深圳樂居則分別持有項目公司 55% 及 10% 股權。

項目公司於股權買賣協議日期前以及緊接完成前及緊隨完成後之股權架構如下：

於股權買賣協議日期前：



緊接完成前及緊隨完成後：



### 本公司股權架構的變動

於本公佈日期，本公司有 1,077,778,570 股已發行股份。以下載列本公司 (i) 於本公佈日期；及 (ii) 緊隨完成以及配發及發行代價股份後之股權架構：

	於本公佈日期		緊隨完成及配發 及發行代價股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
陳偉武先生	579,806,977	53.80	<u>1,379,806,977</u>	<u>73.48</u>
公眾股東	497,971,593	46.20	497,971,593	<u>26.52</u>
總計	1,077,778,570	100.00	<u>1,877,778,570</u>	100.00

## 進行交易的理由及裨益

本集團之業務目標為發展其業務及達致其業務有持續增長。透過實行增長為本之策略，本集團矢志達到有關目標，其中包括於中國投資更多物業分租、發展及投資項目。

誠如本公司在年報披露，本公司之管理層團隊及董事會於中國房地產開發行業擁有豐富經驗，並於中國擁有重大資源及網絡，因此本公司預期能夠利用其於物業分租、發展及投資業務方面之未來發展。

陳偉武先生作為本公司控股股東及董事會主席，透過將其間接持有項目公司的權益轉讓予本公司，使本集團參與該東莞土地的發展項目，協助本集團開展在中國的物業開發業務。

預期項目公司約需人民幣3億元開發該東莞土地。該東莞土地計劃將用作興建住宅及商用物業。

經考慮上述因素，董事會(不包括獨立董事委員會成員，彼等需徵詢獨立財務顧問之意見後方能發表意見)認為，股權買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關本公司的資料

本公司為駐香港之投資控股公司，主要從事展覽及物業業務。本公司有四個分部。展覽相關業務籌辦展覽活動及會議活動。餐飲業務即從事餐飲銷售及餐館業務。放債業務即按香港法例第163章放債人條例條文從事向客戶(包括個人及法團)貸款之業務。物業分租、物業發展及投資業務即從事房地產分租、發展及投資物業租賃。

## 董事會批准

就董事所知、所悉及確信，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迴避表決)。

## 上市規則涵義

由於有關收購事項之若干百分比率(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，陳偉武先生為本公司執行董事並持有本公司約53.80%股份權益，故根據上市規則第14A章，陳偉武先生為本公司之關連人士。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之有關條款向獨立股東提供意見。本公司已委任**滋博資本擔任獨立財務顧問**，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)股權買賣協議條款之進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問之意見；(iv)本集團財務資料；(v)本集團之未經審核備考財務資料；(vi)估值報告；(vii)就目標集團作出之會計師報告；(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，預期將於二零二零年五月十五日(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達成或獲豁免(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。股東及本公司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陳偉武先生收購銷售股份
「協議」或「股權買賣協議」	指	本公司與陳偉武先生就收購事項所訂立日期為二零二零年 <u>四月九日</u> 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，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 <u>196,861,538港元(相當於人民幣179,144,000元)</u>
「代價股份」	指	<u>800,000,000</u> 股本公司將配發及發行予賣方以償付部分代價之新股份
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「東莞控股公司(普華)」	指	東莞普華置地有限公司，一家在二零二零年 <u>二月二十八日</u> 根據中國法律註冊成立之 <u>有限公司</u>



「東莞控股公司 (華創)」	指	東莞華創文實業開發有限公司，一家在二零二零年三月十二日根據中國法律註冊成立之有限公司
「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330,265.58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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港控股公司」	指	怡星投資有限公司，一家根據香港法例註冊成立之公司，由目標公司直接全資擁有
「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
「獨立財務顧問」或 「 <u>宏博資本</u> 」	指	<u>宏博資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見</u>
「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
「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
「項目公司」	指	<u>東莞市華創文置地有限公司，一家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</u>

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司 <u>10,000</u> 股每股面值 <u>1</u> 美元之股份，相當於目標公司已發行股本之 100%
「股份」	指	本公司股本中每股面值 <u>0.10</u> 港元之普通股
「深圳耀領」	指	深圳市耀領投資有限公司，一家根據 <u>中國法律</u> 註冊成立之公司
「深圳樂居」	指	深圳市樂居房地產 <u>信息諮詢</u> 合夥企業 (有限合夥)
「股東」	指	本公司 <u>不時之股份</u> 持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	峰智投資有限公司，一家在 <u>二零一九年七月十一日</u> 根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「%」	指	百分比

為方便參考，本公佈內的人民幣金額乃按人民幣 0.91 元兌 1 港元的匯率換算。此並不表示人民幣可按該匯率兌換為港元，反之亦然。

承董事會命  
中國唐商控股有限公司  
主席  
陳偉武

香港，二零二零年 四月九日

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。