

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。



須予披露交易－ 認購目標公司之股份

董事會宣佈，於二零二零年七月十三日（交易時段後），Multi Kingdom（本公司之全資附屬公司）與Top Insight訂立認購協議，據此，Multi Kingdom同意認購而Top Insight同意發行及配發認購股份，總認購價為67,300,000港元，將由Multi Kingdom透過向Top Insight轉讓鉅豪之全部已發行股本以實物方式支付。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條有關認購協議之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，訂立認購協議及其項下擬進行之交易（即出售鉅豪的全部股權及收購Top Insight 35%股權）構成上市規則第十四章項下本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則所載之通知及公告規定。

董事會宣佈，於二零二零年七月十三日（交易時段後），Multi Kingdom（本公司之全資附屬公司）與Top Insight訂立認購協議，據此，Multi Kingdom同意認購而Top Insight同意發行及配發認購股份，總認購價為67,300,000港元，將由Multi Kingdom透過向Top Insight轉讓鉅豪之全部已發行股本以實物方式支付。

認購協議

日期

二零二零年七月十三日（交易時段後）

訂約方

- (1) Multi Kingdom（作為認購方）
- (2) Top Insight（作為發行人）
- (3) Planetree (BVI) Capital Limited（「Planetree BVI」，作為發行人之股東）

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Top Insight、Planetree BVI及彼等最終實益擁有人均為獨立第三方且與本公司及其關連人士概無關連。

交易性質

根據認購協議，Multi Kingdom將認購而Top Insight將配發及發行350股認購股份予Multi Kingdom，總認購價為67,300,000港元，將由Multi Kingdom透過向Top Insight轉讓鉅豪之全部已發行股本以實物方式支付。

於完成後，Multi Kingdom將持有Top Insight經擴大已發行股本的35%。Top Insight的餘下65%股權將由Planetree BVI持有。

代價

認購股份之總認購價為67,300,000港元，將由Multi Kingdom透過向Top Insight轉讓鉅豪之全部已發行股本以實物方式支付。

鉅豪為一家投資控股公司，並為灣仔物業之登記擁有人。

代價乃由認購協議之訂約方經考慮鉅豪及Top Insight之資產淨值及灣仔物業及黃竹坑物業之市值以及失去對鉅豪的控制權的若干折讓後經公平磋商而釐定及協定。

根據鉅豪之未經審核財務報表，於二零一九年十二月三十一日，鉅豪之資產淨值約為67,800,000港元。

根據Top Insight之未經審核財務報表，於二零一九年十二月三十一日，Top Insight之資產淨值約為171,900,000港元。

為確保Planetree BVI及Multi Kingdom於Top Insight的持股比例基本反映其各自物業的價值，根據認購協議，Multi Kingdom已承諾鉅豪將不會在完成時擁有公司間債務或股東貸款，及Planetree BVI已承諾Top Insight將不會在完成時擁有公司間貸款或股東貸款。

350股認購股份之總認購價67,300,000港元相當於認購價為每股認購股份約192,286港元。根據灣仔物業及黃竹坑物業於二零一九年十二月三十一日的合併估值，Top Insight於完成後的資產淨值初步估計約為238,700,000港元，於完成時有1,000股已發行股份，相當於屆時Top Insight的每股資產淨值約為238,700港元。將該估計每股資產淨值（即238,700港元）與每股認購股份的認購價（即192,286港元）進行比較，向Multi Kingdom提呈發售的認購股份折讓約19.4%，相等於合共折讓約16,200,000港元。相比現行估值慣例對缺乏控制權的情形普遍採納的合理範圍的折讓，上述19.4%的折讓被認為屬公平合理。Top Insight於完成後的實際資產淨值有待落實且視乎其後的審核中可能作出的其他潛在調整而定。

認購股份的地位

認購股份一經作為繳足股份發行後，將與Top Insight於配發及發行認購股份當日之所有其他已發行股份享有同等地位。

完成認購協議

認購協議完成將自認購協議的所有先決條件獲達成當日（或有關訂約方可能書面協定的其他日期）起三個營業日內落實。於完成後，鉅豪將不再為本公司的附屬公司，而Top Insight將為本公司的聯營公司。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) Multi Kingdom已就Top Insight及黃竹坑物業之所有業務、資產及負債、法律及財務事項以及被視為必要之所有其他事項進行並完成盡職調查；
- (b) Top Insight已就鉅豪及灣仔物業之所有業務、資產及負債、法律及財務事項以及被視為必要之所有其他事項進行並完成盡職調查；
- (c) 根據認購協議之條款就發行認購股份採取所有必要行動及通過所有必要決議案；
- (d) 認購協議訂約方各自已就訂立認購協議及股東協議以及履行與完成該等協議項下擬進行之交易取得所有必要的同意、批准及許可；及
- (e) 股東協議訂約方各自簽署及交付股東協議。

倘先決條件未能於認購協議日期（或訂約方可能書面協定之有關較後日期）起計一個月內下午五時正（香港時間）或之前達成，則認購協議將告終止及終結，有關訂約方將獲解除認購協議項下之所有義務，惟就先前違反認購協議所產生之任何責任除外。

股東協議

根據認購協議，訂約雙方須於認購協議完成日期或之前簽立股東協議，藉以規管Top Insight股東的關係，主要條款載列如下：

訂約方

- (1) Multi Kingdom，Top Insight的一名股東

(2) Planetree BVI, Top Insight的另一名股東

(3) Top Insight, 標的公司

業務範圍及目標

Top Insight將從事物業投資及租賃以及其附帶的活動。

Top Insight的股東希冀透過整合彼等各自的資產、資源、專業知識及網絡管理及發展Top Insight的物業投資及租賃業務，從而增加Top Insight所持有物業的收入及租金收入，並於良機出現時擴闊Top Insight的資產組合。

年期

股東協議將自完成日期起生效，並將於Top Insight持續存續期間持續具有十足效力，除非根據股東協議的任何其他條文被提前終止。

董事會組成

Multi Kingdom將有權提名一名候選人擔任Top Insight及其附屬公司的董事，而Planetree BVI將有權提名兩名候選人擔任董事。Top Insight董事會之組成基本反映Multi Kingdom及Planetree BVI分別於Top Insight中所持有之股權比例。

溢利分成

除下述首三個財政年度外，Top Insight之溢利將由Multi Kingdom及Planetree BVI按照彼等各自於Top Insight中所持有之股權比例以股息分派的方式分成。

根據股東協議，Top Insight須於首三個財政年度按擔保金額向所有股東分派股息，而擔保金額為每年有關股東於Top Insight的以下初始投資成本之4%：—

Multi Kingdom的投資成本 67,300,000港元

Planetree BVI的投資成本 171,400,000港元

需要股東一致同意之事項

Top Insight以下事項需合共持有Top Insight 100%投票權之全體股東之書面同意：

- (a) 委任或罷免核數師；
- (b) 公司名稱之任何變動；
- (c) Top Insight及其附屬公司進行之任何總價值超出5,000,000美元之收購或出售；
- (d) 於任何12個月期間發生任何超出5,000,000美元之資本開支；
- (e) 除於一般及正常業務過程中外，與Top Insight之股東或其聯屬人士訂立合約、委聘或交易或已訂立之任何合約、委聘或交易之任何修訂；
- (f) Top Insight法定股份的增加或減少。

TOP INSIGHT之資料

於本公告日期，Top Insight為梧桐國際發展有限公司（一家股份於聯交所上市之公司）（股份代號：613；「梧桐」）之間接非全資附屬公司。Top Insight為一家投資控股公司並持有CCL全部股本，而CCL持有ISL全部股本。ISL為黃竹坑物業之登記持有人。

緊隨認購協議完成後，Top Insight之物業組合將包括灣仔物業及黃竹坑物業。

由於Top Insight為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，英屬處女群島法律允許Top Insight毋須編製任何獨立經審核綜合財務報表。Top Insight截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度未經審核財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利	23,581	12,109
除稅後溢利	23,581	12,109

於本公告日期，ISL已取得黃竹坑物業的按揭貸款並近期已提取總額約94,800,000港元之按揭貸款。所有貸款之現時所得均以現金存放於Top Insight集團中，而Top Insight擬將現金用於一般營運資金及業務發展及擴張。

鉅豪之資料

於本公告日期，鉅豪為Multi Kingdom之直接全資附屬公司，亦為本公司之間接全資附屬公司。其為一家於香港註冊成立且作物業控股之有限公司，亦為灣仔物業之登記擁有人。

鉅豪截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
除稅前虧損	489	2,331
除稅後虧損	489	2,331

認購協議之財務影響

本公司已於二零一九年四月自一名第三方收購鉅豪（其持有灣仔物業）全部股本，代價為70,000,000港元。於二零一九年十二月三十一日，鉅豪於本公司賬目上之價值為67,800,000港元。

於完成後，鉅豪將不再為本公司之附屬公司及Top Insight將為本公司之聯營公司而其業績將以權益法入賬。於完成後，本集團預計將就完成錄得虧損約800,000港元，當中包括(i)根據鉅豪於截至二零一九年十二月三十一日止年度的資產淨值終止確認而產生之虧損67,800,000港元；(ii)估計交易成本300,000港元；及(iii)由Top Insight之35%股權於初始確認時之公平值之增加（根據認購股份之總認購價67,300,000港元計算）所進一步抵銷。

認購協議於完成後的實際財務影響有待落實且視乎其後的審核中可能作出的其他潛在調整而定。

進行認購協議之理由及裨益

本集團主要業務為在中國提供融資租賃及相關諮詢服務、股本證券買賣、物業投資、投資碼頭及物流服務業務、投資控股、投資食品添加劑業務及放貸業務。

二零一九財政年度，本集團投資分部錄得收入12,700,000港元（二零一八年：4,500,000港元），當中包括來自放貸業務的貸款利息收入10,500,000港元以及於香港及中國上海出租辦公室物業的租金收入2,200,000港元，其中1,400,000港元來自灣仔物業。

梧桐已經營其物業租賃的主要業務多年，乃直接透過持有位於香港的不同類別物業，包括商業、工業及住宅物業以產生租金收入。二零一九年度，梧桐的物業租賃業務的總租金收入為12,300,000港元，而根據Top Insight於同年之未經審核財務資料，來自黃竹坑物業之租金收入為2,900,000港元。

本集團擬發展物業租賃及投資業務，以為本公司股東提供更佳的回報及提升其價值。藉由與Top Insight訂立認購協議，本公司旨在與Top Insight整合資產、資源、專業知識及網絡，以管理及發展物業投資業務，從而增加經擴大物業組合的收入及租金收入，並於良機出現時擴闊Top Insight的資產組合。董事亦認為，本公司可利用梧桐於物業租賃及投資方面的運營專業知識及豐富經驗，並能有效地使其物業組合多元化，而無需額外資本支出。同時，根據股東協議，本集團將在三年內持續以初始投資成本4%的保證比率從Top Insight獲得現金股息。此外，認購股份折讓約19.4%發行予Multi Kingdom，與現行估值慣例對缺乏控制權的情形普遍採納的合理範圍的折讓相當。

董事會認為，認購協議的條款乃按公平原則磋商及按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立認購協議以認購Top Insight股份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條有關認購協議之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，訂立認購協議及其項下擬進行之交易（即出售鉅豪的全部股權及收購Top Insight 35%股權）構成上市規則第十四章項下本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則所載之通知及公告規定。

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：

「董事會」 指 董事會

「營業日」 指 香港銀行開門營業之日（不包括星期六及星期日）

「CCL」	指	Cicero Capital Ltd.，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「本公司」	指	中國恒嘉融資租賃集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0379）
「完成」	指	根據及按照認購協議之條款完成交易（包括但不限於認購認購股份）
「完成日期」	指	達成認購協議的先決條件後的3個營業日內，或訂約方能協定的任何其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「ISL」	指	ISL Investments Limited，一家於香港註冊成立之有限公司
「鉅豪」	指	鉅豪國際有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司

「認購協議」	指	Multi Kingdom、Top Insight及Planetree BVI於二零二零年七月十三日訂立的認購協議，內容有關（其中包括）認購認購股份
「股東協議」	指	Multi Kingdom、Planetree BVI及Top Insight將根據認購協議訂立的股東協議，（其中包括）調節彼此之間的關係
「認購股份」	指	Top Insight根據認購協議的條款將向Multi Kingdom配發及發行的Top Insight新股份
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Multi Kingdom」	指	Multi Kingdom Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為本公司之全資附屬公司
「梧桐」	指	梧桐國際發展有限公司，一家股份於聯交所上市之公司（股份代號：613）
「Planetree BVI」	指	Planetree (BVI) Capital Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為梧桐之間接非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「股東」	指	股份持有人

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股
「Top Insight」	指	Top Insight Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「灣仔物業」	指	目前以鉅豪的名義持有，位於香港灣仔杜老誌道6號群策大廈12樓之物業
「黃竹坑物業」	指	目前以ISL的名義持有，位於香港黃竹坑道21號環匯廣場9樓及109、110及111號3個停車位之物業
「%」	指	百分比

承董事會命
中國恒嘉融資租賃集團有限公司
執行董事
黎嘉輝

香港，二零二零年七月十三日

於本公告日期，董事會成員包括(1)執行董事：王力平先生、黎嘉輝先生、陶可先生及喬衛兵先生；(2)非執行董事：葉敏怡女士；及(3)獨立非執行董事：吳慈飛先生、何衍業先生及余擎天先生。