

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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。



CHTC FONG'S INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

中國恒天立信國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

進一步變更有關城市更新項目合作協議的條款

背景

茲提述(i)中國恒天立信國際有限公司(前稱恒天立信工業有限公司)(「**本公司**」)日期為二零一四年四月一日之公告及本公司日期為二零一四年四月二十五日之通函(「**第一份通函**」)，內容有關構成本公司非常重大出售事項的城市更新項目的合作協議；(ii)本公司日期為二零一四年九月二十五日之公告，內容有關延長達成合作協議先決條件的時間；(iii)本公司日期為二零一五年四月二日之公告及本公司日期為二零一五年四月二十一日之通函(「**第二份通函**」)，內容有關(其中包括)變更分期付款條款及變更合作協議項下項目公司的保證人；及(iv)本公司日期為二零一六年四月十三日及二零一六年四月二十二日之公告以及本公司日期為二零一六年五月六日之通函(「**第三份通函**」)，內容有關進一步變更合作協議的付款條款。

除文義另有所指外，本公告所用詞彙與第三份通函所界定者具有相同涵義。

誠如第一份通函所披露，立信染整深圳（本公司之間接全資附屬公司）於二零一四年三月二十八日與項目公司就城市更新項目訂立合作協議。根據合作協議，立信染整深圳將獲得（通過拆遷補償）(i)現金人民幣十億元；及(ii)將建於重新發展的該土地上總建築面積約為30,000平方米之設施物業（以及額外的至少100個車位），以替代該土地上部分現有物業（總建築面積約為29,391平方米）。誠如第二份通函所披露，第一份補充協議乃於二零一五年四月二日簽訂，以變更項目公司責任保證人及將現金補償的第二期及第三期付款由二零一五年十二月三十一日或之前延遲至二零一六年九月三十日或之前，惟須取得股東批准後方可作實。第一份補充協議已在本公司於二零一五年五月二十一日舉行的股東週年大會上獲股東批准、確認及追認。

誠如第三份通函所披露，於二零一六年四月十三日，訂約方簽訂了第二份補充協議，以將現金補償的第三期付款由二零一六年九月三十日或之前進一步延遲至二零一七年九月三十日，惟須取得股東批准後方可作實。第二份補充協議已在本公司於二零一六年五月二十五日舉行的股東特別大會上獲股東批准、確認及追認。

於本公告日期，立信染整深圳已收到項目公司合共人民幣六億元的現金補償分期付款，人民幣四億元的現金補償仍未支付。有關現金補償分期付款的進一步詳情披露於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報。

新補充協議

鑒於項目公司尚未自相關政府部門獲得完成城市更新項目所需的所有批准，以及在深圳地區政府實施重建計劃之際，現階段難以確定獲得該等批准的時間，項目公司與立信染整深圳已同意修訂合作協議的多項條款，主要是為加快向本集團支付剩餘的現金補償。

於二零二一年九月三十日(交易時段後)，立信染整深圳與項目公司(其中包括)就進一步修訂合作協議項下有關城市更新項目的條款訂立新補充協議(「**新補充協議**」)。新補充協議的主要條款概要載列如下：

日期： 二零二一年九月三十日

訂約方：

- (1) 立信染整深圳，本公司之間接全資附屬公司；
- (2) 立信染整，本公司之間接全資附屬公司；
- (3) 立信染整機械深圳控股有限公司(「**立信染整機械深圳**」)，一家根據香港法律成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司(連同立信染整，為合作協議及新補充協議項下立信染整深圳履行責任的保證人)；
- (4) 項目公司；
- (5) 深圳市金城光明房地產有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司；及
- (6) 深圳市建誠泰投資有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司(連同深圳市金城光明房地產有限公司，為合作協議及新補充協議項下項目公司履行責任的保證人)。

承諾及擔保：

承諾及擔保如下：

- (a) 為確保城市更新項目順利進行，在項目公司自相關政府部門取得土地使用權之前，未經項目公司同意，立信染整深圳及立信染整機械深圳不得改變其各自的股權結構或增加其股份權利所附帶的產權負擔，而立信染整深圳不得進行會或可能會對項目公司有關城市更新項目的權利產生不利影響的事宜；及
- (b) 立信染整深圳承諾，在登記移交該土地及其上的現有建築結構的相關權利之前，不會在該土地上設立任何產權負擔。

(統稱「**承諾**」)。

契諾：

立信染整深圳承諾在訂約各方簽訂新補充協議日期後五個營業日內，將其所有章程文件、公司印章、法定代表人印章及業權契據存放入由立信染整深圳及項目公司共同控制的公證處保管箱中(「**契諾**」)。

現金補償付款：

於本公告日期，立信染整深圳已收到項目公司的分期現金補償合共人民幣六億元，而人民幣四億元的現金補償仍未支付。

根據新補充協議，各訂約方同意對剩餘現金補償的付款條款作如下更改：

- (a) 項目公司將於新補充協議生效日期後五個營業日內以現金方式向立信染整深圳支付人民幣二億元（生效日期指完成所有必要監管申請並於本公司股東特別大會上就新補充協議獲得股東批准及／或追認的日期）；及
- (b) 項目公司將於二零二一年十二月二十日或之前以現金方式向立信染整深圳支付剩餘人民幣二億元。

倘若於規定時間內未能遵守契諾，現金補償分期付款將因此順延。

合作模式：

於項目公司自相關政府部門取得土地使用權後四十八個月內，項目公司將向立信染整深圳交付新物業，並登記立信染整深圳為新物業土地使用權及產權之擁有人。

儘管上文所述，項目公司將不遲於二零三四年十二月三十一日向立信染整深圳交付新物業。倘若項目公司未能交付，除非項目公司與立信染整深圳屆時另行協商，否則：

- (a) 項目公司應向立信染整深圳支付租金補償，金額將按該地區可資比較物業之市值租金計算；或
- (b) 立信染整深圳將有權按其選擇自項目公司取得與新物業相同價值的其他物業。

違約及終止：

因現金補償之餘下分期付款的時間表已根據新補充協議作出變更，以提前原協定時間表支付以本集團為受益人的現金補償，作為交換條件，倘若立信染整深圳違反新補充協議之條款，項目公司有權終止合作協議（經新補充協議所補充）並要求立信染整深圳將項目公司已支付予立信染整深圳的現金補償以雙倍金額返還及補償項目公司於合作協議（經新補充協議所補充）下的利益損失。

倘若項目公司違反新補充協議下有關支付現金補償之條款，項目公司每逾期一天向立信染整深圳支付0.03%的違約金。

除上文所披露者外，合作協議（經第一份補充協議及第二份補充協議修訂）之條款及條件基本維持不變並繼續具十足效力及效用。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，項目公司、其保證人及彼等各自之最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

財務影響

根據本集團於二零二一年四月三十日之管理賬目，該土地及其現有物業之賬面淨值約為人民幣38,000,000元（相當於約46,000,000港元）。

待合作協議（經補充）項下擬進行之交易完成並須待核數師審核後，本集團預計錄得出售收益約人民幣702,000,000元（相當於約856,000,000港元），此乃參考(i)現金補償，及(ii)上述該土地及其現有物業賬面淨值總額及僱員補償（包括因城市更新項目產生的遣散費及其他法定款項）之差額計算而得出。鑒於城市更新項目下之重新發展計劃（包括將建新物業及車位的規格）須待有關政府機關批准，本集團將予取得的新物業及車位之價值，以及因合作協議項下擬進行之交易可能產生之稅項開支，現階段不能確切估計，繼而可能影響有關應付稅項。根據董事會目前可得資料，董事認為，稅項開支的金額預期將不會超過人民幣140,000,000元（相當於約171,000,000港元）。

訂立新補充協議之理由

本集團於訂立新補充協議時已考慮下列因素：

- (i) 無法確定自相關政府部門獲得必要批准及確認的實際時間，故本集團無法提供完成日期的具體估計。城市更新項目的時間表主要取決於相關批准及確認，該等批准及確認或會受到當地政府總體重建計劃的影響；及
- (ii) 變更現金補償餘款人民幣四億元的付款時間以於原先協定的時間表之前支付（視乎項目公司是否獲得相關批准並完成相關的里程碑而定，誠如上文所述，具體時間仍未能確定）將有利於本集團且本集團會受益。

董事會認為，除非出現不可預測情況，否則本集團遵守承諾及契諾的情況乃於本集團的控制範圍之內。因此，因本集團未能遵守而導致新補充協議終止的風險較低。

所得款項用途與第一份通函中所載及經本公司二零二零年年報所更新內容基本一致，其中人民幣350,000,000元用於補償於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生之搬遷開支，包括因搬遷而產生的廠房處置、僱員補償及業務損失。已收取現金補償餘額人民幣250,000,000元已用於償還本集團就第二期中山生產廠房而產生之貸款。就本集團根據新補充協議將加快收取的剩餘人民幣400,000,000元而言，該款項將為提供進一步流動資金作為本集團之營運資金，以及用於償還本集團中山生產廠房之建築費用(或償還相關貸款)。

此外，董事會認為新補充協議項下擬定的經修訂條款乃由訂約各方之間經公平協商而決定，且訂立新補充協議符合本公司及股東的整體利益，而其中所載的經修訂條款屬公平合理。

一般事項

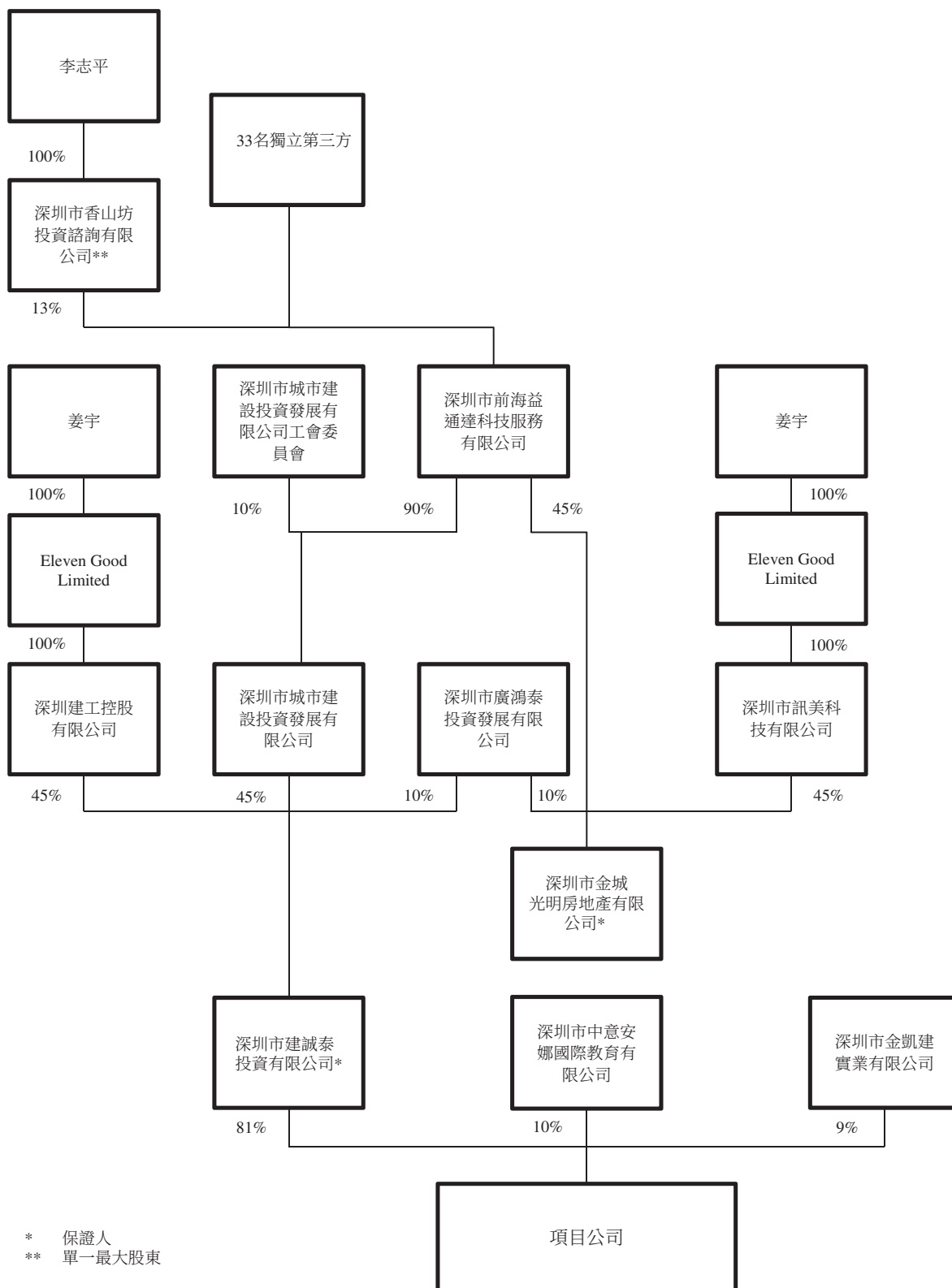
本集團主要從事製造及銷售染整機械、製造及銷售不銹鋼鑄造產品以及不銹鋼材貿易。立信染整深圳從事製造及銷售染整機械。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，項目公司為一家根據中國法律成立之有限責任公司，其主要業務為房地產開發。項目公司及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士。

本集團亦已獲悉，深圳市金城光明房地產有限公司主要從事物業發展業務，而深圳市建誠泰投資有限公司主要從事企業管治及業務諮詢。

項目公司及其保證人之架構圖如下：

項目公司及其保證人之集團架構



由於新補充協議項下的經修訂條款構成合作協議(經補充)條款的重大變更,有關條款須待取得股東批准及/或追認後方可作實。因此,本公司將在本公司於二零二一年十一月十五日或前後將予舉行的股東特別大會上尋求股東批准及/或追認新補充協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)上述事項之進一步資料(包括一份有關該土地及其現有物業的估值報告)及本公司股東特別大會通告之通函預期將於二零二一年十月二十九日或前後寄發予股東。

代表董事會
中國恒天立信國際有限公司
主席
葉茂新

香港,二零二一年九月三十日

於本公告日期,本公司執行董事為葉茂新先生(主席)、管幼平先生(首席執行官)、郭雲飛女士(首席財務官)與吳旭東先生;非執行董事為方國樑先生;以及獨立非執行董事為應偉先生、袁銘輝博士與李建新先生。