

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。



## Zhaobangji Properties Holdings Limited

### 兆邦基地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

#### (1) 有關收購目標公司全部股權之 須予披露及關連交易； 及

#### (2) 與租賃協議有關之關連交易

#### (1) 買賣協議

##### 背景

董事會欣然宣布，於二零二一年十二月二十四日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與各賣方訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購目標公司的全部股權，代價為人民幣3,000,000元(相當於港幣約3,677,700元)。

##### 上市規則之涵義

由於就收購事項參照上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守通知及公告規定。

由於許偉圳先生及陳嘉圳先生分別為許先生的侄兒及外甥，根據上市規則第14A章，賣方被視為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的百分比率(盈利比率除外)低於25%且總代價低於10,000,000港元，收購事項須遵守上市規則第14A章項下有關於申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

## (2) 租賃協議

### 背景

於二零二一年十二月二十四日，租戶(目標公司的全資附屬公司)(i)與業主-1訂立租賃協議-1，以租賃物業-1，為期一年，從二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日，月租金總額為人民幣156,217元(相當於約191,506港元)；(ii)與業主-2訂立租賃協議-2，以租賃物業-2，為期一年，自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日，月租金總額為人民幣222,280元(相當於約272,493港元)。

### 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須將物業租賃確認為使用權資產。因此，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

於完成後，租戶將由本公司間接全資擁有。由於各業主均由深圳兆邦基擁有超過50%權益，而深圳兆邦基由許先生擁有超過50%權益，(i)根據上市規則第14A章，各業主均為本公司的關連人士，因此根據上市規則第14A章，訂立各份租賃協議構成本公司的關連交易；及(ii)根據上市規則第14A.81條，每份租賃協議項下的交易將匯總計算為本公司之一系列交易。

由於本集團將根據租賃協議確認的使用權資產的(合計)百分比率(盈利比率除外)為超過0.1%且低於5%，因此租賃協議須遵守上市規則第14A章項下有關於申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

由於收購事項須待本公告詳述的多項先決條件達成後方告作實，故收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## (1) 買賣協議

### 背景

於二零二一年十二月二十四日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與各賣方訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購目標公司的全部股權，代價為人民幣3,000,000元(相當於港幣約3,677,700元)。買賣協議的主要條款如下：

|         |   |
|---------|---|
| 日期      | 二零二一年十二月二十四日  |
| 訂約方     | (1) 買方；<br><br>(2) 許偉圳先生，持有目標公司99%股權的賣方；及<br><br>(3) 陳嘉圳先生，持有目標公司1%股權的賣方。<br><br>許偉圳先生及陳嘉圳先生分別為許先生的侄兒及外甥。 |
| 主體事項    | 買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部股權。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。  |
| 代價及付款條款 | 人民幣3,000,000元(相當於約3,677,700港元)。代價須於完成時由買方以現金支付予賣方。  |
| 先決條件    | 完成買賣協議項下擬進行的交易將取決於：(i)在向相關中國政府當局完成必要的備案及登記程序後，根據買賣協議擬轉讓目標公司的全部股權權益；(ii)在上述(i)項完成之前，買方或目標公司沒有發生重大不利變化。     |

完成

完成將於先決條件達成後五個營業日內作實。

## 目標公司的資料

目標公司為一間根據中國法律成立的公司，主要從事投資控股業務。其全資附屬公司於深圳的商場經營多間自營品牌零售店，包括遊樂場、電影院、超級市場及特許品牌電器零售店。

根據目標公司的綜合管理賬目，目標公司緊接收購前兩個財政年度的收入、淨損益(稅前和稅後)如下：

|                               | 截至                        |                           |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                               | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>百萬人民幣 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>百萬人民幣 |
| 收入                            | 44.8                      | 26.2                      |
| 利息、稅項、折舊和攤銷前的收益<br>(「EBITDA」) | 5.5                       | (9.0)                     |
| 稅前淨虧損                         | (4.4)                     | (18.7)                    |
| 稅項                            | -                         | -                         |
| <b>稅後淨虧損</b>                  | <b>(4.4)</b>              | <b>(18.7)</b>             |

根據目標公司綜合管理賬目，截至二零二一年六月三十日，目標公司總資產及淨資產如下：

|            | 截至<br>二零二一年<br>六月三十日<br>百萬人民幣 |
|------------|-------------------------------|
| 總資產        | 36.7                          |
| <b>淨資產</b> | <b>3.8</b>                    |

根據賣方提供的資料，目標公司由深圳兆邦基集團成立，其全部股權以名義代價人民幣1元轉讓給賣方，作為其內部重組的一部分。

## 有關本集團及買方的資料

本集團主要從事機械貿易、機械及配件租賃及提供相關服務、在香港提供運輸服務，以及在中國提供物業管理服務以及物業租賃及轉租業務。

買方為一間根據中國法律成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

## 有關賣方的資料

各賣方均為中國公民，負責管理許先生擁有的業務。

## 進行收購之理由及裨益

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的物業租賃及轉租業務於二零二零年五月出售一間持有深圳某購物中心若干物業使用權的附屬公司後有所下降。本集團此後一直在尋找合適的機會以恢復對深圳消費零售市場的敞口。

目標集團於深圳的購物中心經營自有品牌零售店，包括遊樂場、電影院、超級市場及特許品牌電子產品零售店。雖然目標公司的財務表現在緊接收購前一年受到新冠肺炎大流行的影響，但董事會看到其業務在深圳強勁的零售消費市場推動下快速復甦，並認為代價物有所值。

雖然目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度產生淨虧損人民幣18.7百萬元，其中約人民幣9.7百萬元支出與非現金折舊及攤銷費用相關，以及約人民幣22.4百萬元支出與租金相關。董事會認為，截至二零二一年十二月三十一日止兩年間，目標集團物業的租金高於現行市價。在執行買賣協議之前，目標集團訂立租賃協議，使截至二零二二年十二月三十一日止年度的租金開支，較截至二零二零年十二月三十一日止年度減少約人民幣11.0百萬元。倘租賃協議於截至二零二零年十二月三十一日止年度的年初生效，目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經調整備考EBITDA將約為人民幣2.0百萬元，而非計入利息、稅項、折舊及攤銷前虧損約人民幣9.0百萬元。

## 考慮代價之基準

代價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，其中包括：(i)目標集團的淨資產；(ii)目標集團流動性不足的市場流通性折讓。代價將由本集團的內部資源撥付。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款及其項下擬進行的交易符合一般商業條款且公平合理，而訂立買賣協議及根據該協議擬進行的交易是在本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

由於就收購事項參照上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守通知及公告規定。

由於許偉圳先生及陳嘉圳先生分別為許先生的侄兒及外甥，根據上市規則第14A章，賣方被視為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的百分比率(盈利比率除外)低於25%且總代價低於10,000,000港元，收購事項須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

許先生、許楚勝先生及詹美清女士被視為於收購事項中擁有重大權益。許偉圳先生為本公司行政總裁兼執行董事許楚勝先生的兒子及本公司非執行董事詹美清女士為許先生的妻妹，因此許先生、許楚勝先生及詹美清女士已就有關收購事項的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無出席董事會會議的董事擁有重大權益，亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

## (2) 租賃協議

### 背景

於二零二一年十二月二十四日，租戶(目標公司的全資附屬公司)(i)與業主-1訂立租賃協議-1，以租賃物業-1，為期一年，從二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日，月租金總額為人民幣156,217元(相當於約191,506港元)；(ii)與業主-2訂立租賃協議-2，以租賃物業-2，為期一年，自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日，月租金總額為人民幣222,280元(相當於約272,493港元)。各份租賃協議的主要條款如下：

#### (a) 租賃協議-1

|              |  |
|--------------|--|
| 日期           | 二零二一年十二月二十四日   |
| 訂約方          | (1) 承租人，作為承租人；及<br>(2) 業主-1，作為業主   |
| 生效日期         | 二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日   |
| 物業(統稱「物業-1」) | (1) 百貨廣場B1-3-8室；<br>(2) 百貨廣場B1-3-3室；及<br>(3) 百貨廣場B1-1-1室   |
| 月租金          | (1) 百貨廣場B1-3-8室為人民幣10,000元(相當於約12,259港元)；<br>(2) 百貨廣場B1-3-3室為人民幣57,817元(相當於約70,877港元)；及<br>(3) 百貨廣場B1-1-1室為人民幣88,400元(相當於約108,369港元) |
| 物業面積         | (1) 百貨廣場B1-3-8室為100平方米；<br>(2) 百貨廣場B1-3-3室為642平方米；及<br>(3) 百貨廣場B1-1-1室為1,040平方米  |
| 用途           | 商業用途   |
| 付款條件         | 每月5日前預付月費。   |

管理費和水電費 由租戶支付

**(b) 租賃協議-2**

日期 二零二一年十二月二十四日

訂約方 (1) 承租人，作為承租人；及  
(2) 業主-2，作為業主

生效日期 二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日

物業 (1) 立橋城購物中心L3-03室；  
(2) 立橋城購物中心L3-13室；  
(3) 立橋城購物中心L2-13/15/16-1室；  
(4) 立橋城購物中心L3-13-3室；  
(5) 立橋城購物中心L3-02室；及  
(6) 立橋城購物中心L3-19-1室

月租金 (1) 立橋城購物中心L3-03室為人民幣45,000元(相當於約55,166港元)；  
(2) 立橋城購物中心L3-13室為人民幣45,000元(相當於約55,166港元)；  
(3) 立橋城購物中心L2-13/15/16-1室為人民幣67,500元(相當於約82,748港元)；  
(4) 立橋城購物中心L3-13-3室為人民幣27,280元(相當於約33,443港元)；  
(5) 立橋城購物中心L3-02室為人民幣7,500元(相當於約9,194港元)；及  
(6) 立橋城購物中心L3-19-1室為人民幣30,000元(相當於約36,777港元)

物業面積 (1) 立橋城購物中心L3-03室為1,430平方米；  
(2) 立橋城購物中心L3-13室為896平方米；  
(3) 立橋城購物中心L2-13/15/16-1室為2,149平方米；  
(4) 立橋城購物中心L3-13-3室為682平方米；  
(5) 立橋城購物中心L3-02室為263平方米；及  
(6) 立橋城購物中心L3-19-1室為681平方米

用途 商業用途

付款條件

每月10日前預付月費。

### 簽訂租賃協議之理由及裨益

收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。由於該等物業已由目標集團租用用作其零售店，且董事認為該等物業適合目標集團的業務，董事認為目標集團訂立租賃協議以確保按現行市場租金使用該物業以繼續其業務營運屬公平合理。

### 租金的釐定基準

租賃協議的條款(包括租金)乃由訂約方參考可比較的現行市場租金按公平原則磋商。董事(包括獨立非執行董事)認為租賃協議的條款為一般商業條款或更好的條款，而訂立租賃協議及其項下擬進行的交易是在本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

### 使用權資產

本集團將根據租賃協議就物業-1及物業-2的租賃確認的使用權資產價值預計分別為約2,202,277港元及3,133,605港元，其中包括將在各自租賃協議期限內支付的租金的現值。使用權資產代表在租賃協議條款內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債代表本集團支付租金的義務。租賃產生的資產及負債初步按現值計量，並採用加權平均增量借款利率作為貼現率，通過對租賃協議項下不可撤銷的租金進行貼現計算。根據香港財務報告準則第16號及本集團綜合全面收益表，本集團應確認(i)使用權資產使用壽命內的折舊費用；及(ii)在租賃協議的期限內從租賃負債中攤銷的利息費用。

## 有關租戶的資料

租戶為一間根據中國法律成立的公司，並為目標公司的間接全資附屬公司，於完成前由賣方全資擁有。其主要從事在深圳的購物中心經營多個自有品牌零售店的業務，包括遊樂場、電影院、超級市場和特許品牌電子零售店。

## 有關業主的資料

業主-1是一間根據中國法律成立的公司，主要從事投資物業控股業務。其由深圳兆邦基集團擁有66.5%權益及由許偉圳先生擁有29%權益。

業主-2是一間根據中國法律成立的公司，主要從事投資物業控股業務。其由深圳兆邦基集團擁有90%權益。

深圳兆邦基集團由香港美家好有限公司直接擁有81%權益(其依次由許先生及許先生的配偶張美娟女士擁有90%及10%權益)及本公司行政總裁兼執行董事許楚勝先生最終擁有8%權益。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須將物業租賃確認為使用權資產。因此，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

於完成後，租戶將由本公司間接全資擁有。由於各業主均由深圳兆邦基擁有超過50%股權益，而深圳兆邦基由許先生擁有超過50%權益，(i)根據上市規則第14A章，各業主均為本公司的關連人士，因此根據上市規則第14A章，訂立各份租賃協議構成本公司的關連交易；及(ii)根據上市規則第14A.81條，每份租賃協議項下的交易將匯總計算為本公司之一系列交易。

由於本集團將根據租賃協議確認的使用權資產的(合計)百分比率(盈利比率除外)為超過0.1%且低於5%，因此租賃協議須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

許先生、許楚勝先生及詹美清女士被視為於租賃協議中擁有重大權益，因此已就有關租賃協議的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無出席董事會會議的董事擁有重大利益，亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

## 定義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

|            |  |
|------------|--|
| 「收購」       | 根據買賣協議收購目標公司的全部股權                                      |
| 「董事會」      | 董事會  |
| 「本公司」      | 兆邦基地產控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1660) |
| 「完成」       | 根據買賣協議的條款及條件完成收購                                       |
| 「代價」       | 人民幣3,000,000元(相當於約3,677,700港元)，作為收購事項的代價               |
| 「控股股東」     | 具有上市規則賦予的涵義  |
| 「百貨廣場」     | 深圳市羅湖區東門街道東門社區深南東路3020號百貨廣場                            |
| 「董事」       | 本公司董事  |
| 「本集團」      | 本公司及其附屬公司  |
| 「港元」       | 香港法定貨幣港元   |
| 「香港財務報告準則」 | 香港會計師公會頒布的香港財務報告準則                                     |
| 「香港」       | 中國香港特別行政區  |
| 「業主」       | 業主1及業主2  |

|        |  |
|--------|--|
| 「業主-1」 | 深圳市金怡富投資發展有限公司                                 |
| 「業主-2」 | 深圳市鯉魚門投資發展有限公司                                 |
| 「上市規則」 | 聯交所證券上市規則                                      |
| 「許先生」  | 許楚家先生，本公司其中一名執行董事及其中一名控股股東                     |
| 「中國」   | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣         |
| 「物業」   | 物業1及物業2  |
| 「物業-1」 | 具有本公告所界定的涵義                                    |
| 「物業-2」 | 具有本公告所界定的涵義                                    |
| 「買方」   | 深圳市兆邦基町町玩食電子商務有限公司，一間根據中國法律成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「人民幣」  | 中國法定貨幣人民幣                                      |
| 「買賣協議」 | 買方與各賣方於二零二一年十二月二十四日就收購事項訂立的買賣協議                |
| 「股份」   | 本公司股本中每股面值0.002港元的普通股                          |
| 「股東」   | 股份持有人  |

|           |  |
|-----------|--|
| 「深圳兆邦基集團」 | 深圳兆邦基集團有限公司，一間根據中國法律成立的公司，並由香港美家好有限公司直接擁有81%權益(其依次由許先生及許先生的配偶張美娟女士擁有90%及10%權益)及本公司行政總裁兼執行董事許楚勝先生最終擁有8%權益 |
| 「聯交所」     | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「目標公司」    | 深圳市邦世紀互動網絡有限公司，一間根據中國法律成立的公司   |
| 「目標集團」    | 目標公司及其附屬公司   |
| 「租賃協議」    | 本公告詳述的租賃協議-1及租賃協議-2  |
| 「租賃協議-1」  | 租戶與業主-1於二零二一年十二月二十四日就租賃物業-1訂立的租賃協議   |
| 「租賃協議-2」  | 租戶與業主-2於二零二一年十二月二十四日就租賃物業-2訂立的租賃協議   |
| 「租戶」      | 深圳邦世紀文化傳播有限公司，於中國成立的公司，為目標公司的全資附屬公司  |
| 「賣方」      | 許偉圳先生及陳嘉圳先生  |
| 「立橋城購物中心」 | 深圳市南山區南山街道荔灣社區東濱路立橋城購物中心   |
| 「%」       | 百分比  |

僅供說明之用，本公告中的人民幣金額已按人民幣1元=1.2259港元的匯率折算為港元。

承董事會命  
兆邦基地產控股有限公司  
主席兼執行董事  
許楚家

香港，二零二一年十二月二十四日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事許楚家先生、蔡振輝先生、韋錦文先生及許楚勝先生；兩名非執行董事詹美清女士及李焯芬教授，*G.B.S.*，*S.B.S.*，*J.P.*；及三名獨立非執行董事許展堂先生、王俊文先生及叶龍蜚先生。