

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。



Sandmartin International Holdings Limited

聖馬丁國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：482)

有關成立一間非法團合資企業之須予披露交易

茲提述本公司日期為二零二一年八月十七日有關合作協議之公告。

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月十九日，中山聖馬丁(本公司的間接全資附屬公司)與華算訂立合資協議，據此，訂約雙方同意以「華算聖馬丁智造園」名義並以非法團合資企業的形式在中國成立合資企業，以進行重建及規管合作安排。

合資企業的唯一目的和業務為將該土地重建為地標性精密智能製造中心和研發創新中心，所建物業將作租賃或出售用途。

中山聖馬丁將提供該土地進行重建，而華算將負責為重建的全部成本提供資金。

關於建於該土地上的物業的分配，中山聖馬丁將繼續擁有所有現有建築物，以及向中山聖馬丁出具的現有不動產權證中涵蓋的空置區域及路段。關於將建於目前空置的該土地若干部分的新建樓宇，中山聖馬丁及華算分別有權獲得(i)新建樓宇總樓面面積；及(ii)新建樓宇產生的相應收入的20%及80%。倘現有建築物的若干部分根據重建遭拆除及重建，中山聖馬丁有權(i)首先，獲得新建樓宇的若干樓面面積(相當於中山聖馬丁不動產權證中涵蓋的已拆除的樓面面積)；及(ii)其次，額外獲得新建樓宇的剩餘總樓面面積的5%。向中山聖馬丁作出上述分配後，華算有權獲得全部剩餘樓面面積。

上市規則之涵義

由於根據上市規則計算有關組建合資企業的超過一項適用百分比率超過5%但低於25%，合資協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

茲提述本公司日期為二零二一年八月十七日有關合作協議之公告，其中重建(定義見下文)正處於規劃階段。

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月十九日(交易時段後)，中山聖馬丁(本公司的間接全資附屬公司)與華算訂立合資協議，據此，訂約雙方同意在中國成立合資企業，以進行重建及規管合作安排。

合資協議的主要條款概述如下。

合資協議

日期

二零二三年七月十九日

訂約方

- (1) 中山聖馬丁；及
- (2) 華算。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，華算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。

標的事項

根據合資協議，訂約方應以華算聖馬丁智造園的名義以非法團合資企業的形式成立合資企業。

合資企業之業務

合資企業的唯一目的和業務為將該土地重建為地標性精密智能製造中心和研發創新中心，所建物業將作租賃或出售用途（「重建」）。

重建將在中山聖馬丁擁有的該土地上進行，該土地包括一幅位於中國廣東省中山市坦洲鎮前進二路16號的地塊，其獲准許的總樓面面積約為175,275平方米。該土地為國有建設用地並指定用作工業用途。

重建將涉及（其中包括）(i)在該土地目前閒置的部分建造高標準工業廠房；及(ii)對該土地上的若干現有建築物進行重建及升級。重建將以中山聖馬丁名義進行。

訂約方之承諾及出資

中山聖馬丁將提供該土地進行重建，獨立物業估值師對該土地的估值為約人民幣37,000,000元，而華算將負責為重建的全部成本提供資金。

倘若訂約方決定需要銀行貸款為重建提供資金，中山聖馬丁(身為該土地的所有者)應促使並協助華算獲得該銀行貸款，其所得款項應僅用於為重建的建設成本提供資金(「**中山聖馬丁開發貸款**」)。華算將作為擔保人並就償還中山聖馬丁開發貸款(包括貸款本金及利息)承擔最終責任。為免生疑，合資企業重建的全部資金需求(包括獲得及償還中山聖馬丁開發貸款)應由華算全權負責。

誠如本公司日期為二零二一年八月十七日有關合作協議之公告所披露，華算須向本集團支付合作金人民幣60,000,000元作為保證金(「**合作金**」)。作為保障該合作金，本集團須向華算抵押(i)中山聖馬丁(持有該土地)的100%股權(「**股權質押**」)；及(ii)該土地內三幅地塊的其中一幅(「**土地抵押**」)。於本公告日期，華算已向本集團支付合作金，而本集團已向華算提供股權質押及土地抵押。

訂約方對合資企業的各自出資乃由訂約方經參考彼等各自情況經公平磋商後協定。就本公司而言，董事會已考慮(其中包括)(i)本公告「**組建合資企業之理由及裨益**」一節所載成立合資企業的理由；及(ii)本集團當前資產及財務資源。

物業分配

中山聖馬丁將繼續有權動用所有現有建築物，以及向中山聖馬丁出具的現有不動產權證中涵蓋的空置區域及路段。

關於將建於目前空置的該土地若干部分的新建樓宇，中山聖馬丁及華算分別有權獲得(i)新建樓宇總樓面面積；及(ii)新建樓宇產生的相應收入(無論於租金收入方面或出售樓宇的所得款項方面)的20%及80%。

倘現有建築物的若干部分根據重建遭拆除及重建，中山聖馬丁有權(i)首先，獲得新建樓宇的若干樓面面積(相當於中山聖馬丁不動產權證中涵蓋的已拆除的樓面面積)；及(ii)其次，額外獲得新建樓宇的剩餘總樓面面積的5%。向中山聖馬丁作出上述分配後，華算有權獲得全部剩餘樓面面積。

於上述新建樓宇及相應收入分配完成後，合作金將由本集團退還予華算，而股權質押及土地抵押將由華算解除。

新建樓宇及收入的相應分配乃由訂約方經參考(其中包括)(i)本公告「訂約方之承諾及出資」一節所述之訂約方各自的出資(包括該土地的價值)；及(ii)各訂約方管理合資企業及推進重建項目所需的預期投入及時間經公平磋商後協定。

先決條件

合資協議項下擬進行的交易須達成以下條件後，方可作實：

- (i) 本公司已就合資協議項下擬進行的交易遵守上市規則的適用規定及其他監管條文；及
- (ii) 重建項目已就合資協議項下擬進行的交易取得適用法律及法規規定的一切必要同意、批准及授權。

概無上述條件可獲豁免。倘上述條件未能於二零二三年十二月三十一日或之前獲達成，合資協議可經訂約方雙方同意後延長。

合資企業的管理

訂約方將通過管理委員會(「**合資委員會**」)共同管理、監督及控制合資企業。中山聖馬丁及華算有權分別提名三名合資委員會成員。除合資協議另有規定外，合資委員會的所有決策應透過合資委員會成員的大多數投票作出，成員可各投一票。

合資委員會應委任一名合資企業負責人(「合資企業負責人」)，負責合資企業的整體管理及重建項目的推進，並定期向合資委員會匯報。合資企業負責人應履行合資協議所載的職責，包括但不限於出席合資企業就重建可能須出席的所有會議，並代表合資企業利益，協調及管理所有有關重建的活動以及就重建作出決策及實施整體策略。於代表合資企業向任何第三方作出任何承諾或承擔任何義務之前，合資企業負責人須取得訂約方的一致同意。

就合資企業的日常營運及管理而言，合資企業負責人應決定項目經理職務的人選，而合資委員會應委任該名人士履行合資協議所載的職責及合資委員會可能不時指示的其他職責。

合資企業的期限

合資企業的成立期限為達致本公告「合資企業之業務」一節所述其唯一目的所需的期限。倘發生以下任何事件，訂約方應終止合資企業的業務及事務：

- (i) 訂約方一致同意終止合資企業；
- (ii) 一方訂約方向另一訂約方發出違約通知；及／或
- (iii) 重建已經完成或終止。

排他性

訂約方同意，於合資企業存續期間，雙方應就重建開展獨家合作。

有關本公司及本集團之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。

本集團主要從事(i)買賣及製造媒體娛樂平臺相關產品；(ii)買賣及製造影音電子產品零件；及(iii)買賣及製造衛星電視設備及天線產品。

有關華算之資料

華算為一家根據中國法律成立之有限公司。其主要從事(其中包括)產業園投資及營運管理、物業管理服務、企業管理服務、商務諮詢及工商業租賃服務。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，華算於本公告日期為獨立於本公司及其關聯人士(定義見上市規則)之第三方。

組建合資企業之理由及裨益

自二零一八年起，本集團通過將其生產外包至於越南之供應商，逐步減少其生產設備，該等生產設備過往乃置於目前落成在該土地上的廠房內。於本公告日期，多數廠房均出租予獨立於本集團的第三方以獲取租金收入。由於現有廠房的樓齡，租金較低。本集團不斷探索增加投資回報的機會，包括但不限於探索直接向潛在買方出售廠房及／或裝修廠房，以提高租金，從而提高回報。本公司迄今尚未識別任何可滿足其價格目標的潛在買方。

通過組建合資企業，並將該土地重建為地標式精密智能製造中心和研發創新中心，為本集團提供機會，在無需作出任何資本支出的情況下增加該土地的投資回報。為實現該目標，其亦將通過與華算的合資企業進行重建，藉助華算於產業園物業開發與管理方面的財務資源及經驗，吸引優質租戶及／或投資者租賃及／或收購於該土地上開發的翻新及新建物業。

董事認為，合資協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理及符合本公司及股東整體之利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則計算有關組建合資企業的超過一項適用百分比率超過5%但低於25%，合資協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有規定，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Sandmartin International Holdings Limited (聖馬丁國際控股有限公司*)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：482)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「合作協議」	指	中山聖馬丁、華算、Top Dragon、Top Peaker及洪先生於二零二一年七月二十六日就中山聖馬丁與華算合作進行重建訂立之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「現有建築物」	指	於本公告日期，在該土地上興建的若干建築物，包括四幢廠房
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「華算」	指	廣東省華算國際產業園發展有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「合資企業」	指	中山聖馬丁及華算根據合資協議之條款將成立的非法團合資企業
「合資協議」	指	中山聖馬丁與華算於二零二三年七月十九日就成立合資企業訂立之合資協議
「該土地」	指	位於中國廣東省中山市坦洲鎮前進二路16號並由中山聖馬丁擁有之土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「洪先生」	指	洪聰進先生，為執行董事及本公司一名主要股東
「訂約方」	指	中山聖馬丁及華算之統稱，各自為一名「訂約方」
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「Top Dragon」	指	Top Dragon Development Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，為中山聖馬丁之唯一股東
「Top Peaker」	指	Top Peaker Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司，為Top Dragon之唯一股東
「中山聖馬丁」	指	中山聖馬丁電子元件有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
聖馬丁國際控股有限公司
 主席
郭人豪

香港，二零二三年七月十九日

於本公告日期，董事為：

執行董事

洪聰進先生及陳偉鈞先生

非執行董事

郭人豪先生(主席)

獨立非執行董事

盧明軒先生、陳葦憇女士及吳嘉明先生

* 僅供識別