

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佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

有關出售物業的 主要交易

出售物業75%實際權益

於二零二三年十二月二十八日(交易時段後)，(i)賣方(本公司的全資附屬公司)；(ii)中國附屬公司(賣方的全資附屬公司)；(iii)合資夥伴；與(iv)買方訂立總協議，以載列有關本集團向買方出售物業(即酒店及停車場)75%實際權益的計劃，以及將酒店翻新及重新打造為服務式公寓品牌，以「Modena by Fraser」品牌繼續經營。總協議對其所有訂約方均有法律約束力。

已簽署及將會簽署多項協議以達致上述目標。具體而言，中國附屬公司已於二零二三年十二月二十八日(交易時段後)訂立25%收購協議。25%收購協議不受任何條件限制，中國附屬公司於國家工商總局登記後將成為買方25%股權的持有人。股東協議及買方章程亦已於同日簽署，以規管買方的股東權利及營運，尤其是中國附屬公司向買方作出中國附屬公司出資(即人民幣64,000,000元(相當於約69,824,000港元))(部分以註冊資本形式及部分以股東貸款形式)的責任。買方餘下股權將由合資夥伴持有，合資夥伴為私人投資基金，其普通合夥人為鐵獅門集團之附屬公司，鐵獅門集團為主要從事房地產投資之知名集團。

其後，賣方及買方須訂立出售協議，以出售物業的全部權益，出售代價為人民幣360,000,000元(相當於約392,760,000港元)。完成須待出售條件獲達成(或豁免，視情況而定)後方可作實。其中一項出售條件為股東已批准出售協議、股東協議、買方章程及其項下擬進行交易。於完成後，本集團將持有物業25%的間接權益。

上市規則之涵義

鑒於有關出售事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

一般事項

股東大會將予召開及舉行，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)出售協議、股東協議、買方章程及其項下擬進行之交易。一份載有(其中包括)(i)有關出售物業75%實際權益之詳情；(ii)有關物業的物業估值報告；(iii)根據上市規則須予披露的其他資料；及(iv)股東大會通告的通函將寄發予股東。由於本公司需要更多時間編製載於通函的必要資料，預期通函將於二零二四年二月二十九日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，完成須待條件獲達成或豁免後方可作實。因此，完成未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

背景

物業的現有所有權

於本公佈日期，本集團為物業的法定及實益擁有人，物業為位於中國上海市楊浦區怡富商務廣場內並構成其一部分的酒店（即上海五角場智選假日酒店）及停車場（即2層停車場）。目前，物業由賣方（為本公司之間接全資附屬公司）持有，並根據租賃協議出租予作為酒店營運商的中國附屬公司（為賣方直接全資附屬公司）。酒店由酒店管理人以品牌「智選假日酒店」管理。物業的物業管理目前由物業管理人（為本公司主要股東、非執行董事兼主席姜照柏先生控制的私人公司集團的成員公司）根據物業管理協議進行。酒店於二零二三年一月不再為檢疫酒店後便一直空置。

總協議

於二零二三年十二月二十八日（交易時段後），(i) 賣方；(ii) 中國附屬公司；(iii) 合資夥伴；與(iv) 買方訂立總協議，以載列有關本集團向買方出售物業75%實際權益的計劃，以及將酒店翻新及重新打造為服務式公寓品牌，以「Modena by Fraser」品牌繼續經營。

買方及合資夥伴

於本公佈日期，據本公司所知：

- (i) 買方的全部股權由上海獅瑄持有，據買方所稱，上海獅瑄為鐵獅門集團的附屬公司；及
- (ii) 合資夥伴為私人投資基金：
 - (a) 其基金管理人為鐵獅門集團的另一家附屬公司上海獅耀投資諮詢有限公司；
 - (b) 其普通合夥人為上海獅瑄，持有合資夥伴2.5%權益；
 - (c) 其有限合夥人為：
 - (1) 國民信託有限公司，持有54.51%權益；

- (2) 國通信託有限責任公司，持有31.51%權益；及
- (3) 丹江口市華函石特股權投資合夥企業(有限合夥)，持有11.48%權益。

計劃

根據總協議(其詳情載於下文章節A)，制定的計劃載列如下：

1. 步驟1：中國附屬公司及合資夥伴將分別向上海獅瑄收買方25%及75%的權益，據此，以下文件已於總協議當日簽署：
 - i. 75%收購協議(其詳細條款載於下文章節C)；
 - ii. 25%收購協議(其詳細條款載於下文章節B)；
 - iii. 收購託管協議(其詳細條款載於下文章節D)；
 - iv. 股東協議(其詳細條款載於下文章節E)；及
 - v. 買方章程(其詳細條款載於下文章節F)；
2. 步驟2：中國附屬公司及合資夥伴須於5個營業日內就上述轉讓申請登記。於中國附屬公司及合資夥伴分別登記為買方25%及75%權益的權益持有人後，賣方及買方須進行物業全部權益的買賣，並須簽署以下文件：
 - vi. 出售協議(其詳細條款載於下文章節G)；及
 - vii. 出售託管協議(其詳細條款載於下文章節H)；

3. 步驟3： 於簽署出售協議後10個營業日內，買方須簽署以下協議：

viii. 裝修諮詢協議(其詳細條款載於下文章節I)；

ix. 技術支持服務協議(其詳細條款載於下文章節J)；及

x. 新酒店管理協議(其詳細條款載於下文章節K)。

作為出售協議所載的其中一項出售條件，買方與物業管理人亦須簽訂新物業管理協議(其詳細條款載於下文章節L)。

出售代價

根據出售協議，出售代價(即人民幣360,000,000元(相當於約392,760,000港元))應按以下方式支付：

- (i) 人民幣108,000,000元(相當於約117,828,000港元)，即出售代價的30% (「首期款項」)，須於出售協議日期後10個營業日內支付至出售託管賬戶；
- (ii) 人民幣65,600,000元(相當於約71,570,000港元)，即出售代價的18.22% (「第二期款項」)，須於從出售託管賬戶發放首期款項後支付；
- (iii) 人民幣168,400,000元(相當於約183,724,000港元)，即出售代價的46.78% (「第三期款項」)須於下列事項發生後支付：(a)出售條件獲達成(或豁免，視情況而定)；(b)買方已取得物業的新《不動產權證書》；及(c)買方的貸款實體已登記為物業的第一承押人；及
- (iv) 人民幣18,000,000元(相當於約19,638,000港元)，即出售代價的5%，須於完成日期起計三個月屆滿後支付。

本集團對買方的出資

根據股東協議，中國附屬公司須向買方出資人民幣64,000,000元(相當於約69,824,000港元，「中國附屬公司出資」)，部分以註冊資本形式及部分以股東貸款形式出資。根據總協議及股東協議，該款項須自本集團根據出售協議將收取的首期款項中支付。

本集團於完成後之權益

於完成後，本集團將間接持有物業的25%權益。

A. 總協議

日期

二零二三年十二月二十八日(交易時段後)

訂約方

- (i) 賣方： 來富國際投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
- (ii) 中國附屬公司： 天富(上海)酒店管理有限公司，一間於中國成立之公司，為賣方之全資附屬公司
- (iii) 合資夥伴： 上海景奕股權投資合夥企業(有限合夥)，於中國成立並於中國證券投資基金業協會備案的中國私募投資基金
- (iv) 買方： 上海晶耀庭酒店有限公司，一間於中國成立之公司

據買方所稱，合資夥伴的有限合夥人及其相關資料如下：

- (i) 國民信託有限公司(持有合資夥伴54.51%的權益)，一間信託公司，相應產品為「國民信託•鐵獅門中國基金投資1號集合資金信託計劃」，一項於中國信託登記有限責任公司註冊的中國集合資金信託計劃；
- (ii) 國通信託有限責任公司(持有合資夥伴31.51%的權益)，一間信託公司，相應產品為「國通信託•獅通投資1號集合資金信託計劃」，一項於中國信託登記有限責任公司註冊的中國集合資金信託計劃；及
- (iii) 丹江口市華函石特股權投資合夥企業(有限合夥)(持有合資夥伴11.48%的權益)，一間於中國證券投資基金業協會備案的中國私募投資基金。

誠如上文所載，於本公佈日期，買方由上海獅瑄持有，而據買方所稱，上海獅瑄為鐵獅門集團的附屬公司，而鐵獅門集團由Jerry I. Speyer及Robert J. Speyer控制。據買方所稱，鐵獅門集團主要從事房地產投資，包括但不限於房地產的所有權、開發、基金管理和運營，業務活躍於北美、歐洲、南美和亞洲地帶。目前，該集團擁有處於不同發展階段的項目，遍佈北京、上海、深圳、聖保羅、里約熱內盧、倫敦、紐約、華盛頓特區及洛杉磯等全球主要城市。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方、合資夥伴及其各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

誠如本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報及本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告所載，賣方與鐵獅門諮詢(據買方所稱，為鐵獅門集團之全資附屬公司)於二零二三年五月二十三日訂立意向書(即有關可能出售物業之意向書)。除上述者外，本集團與買方於本公佈日期前概無訂立任何交易。

總協議的主要條款

計劃

- (i) 於簽署總協議時：
 - (a) 合資夥伴須與上海獅瑄簽署75%收購協議，以收購買方75%股權；
 - (b) 中國附屬公司須與上海獅瑄簽署25%收購協議，以收購買方25%股權；及
 - (c) 合資夥伴及中國附屬公司須簽署股東協議及買方章程。
- (ii) 上述轉讓向國家工商總局登記後5個營業日內，賣方及買方應簽署出售協議及相關配套文件(如出售託管協議)。
- (iii) 於簽署出售協議後10個營業日內，合資夥伴及中國附屬公司須促使買方簽署：
 - (a) 與鐵獅門諮詢及鐵獅門顧問(據買方所稱，為鐵獅門集團的另一家全資附屬公司)訂立有關酒店裝修的裝修諮詢協議；
 - (b) 與新酒店管理人訂立的技術支持服務協議，內容有關新酒店管理人將就裝修提供的技術諮詢服務，提供服務直至酒店作為服務式公寓開業為止；及
 - (c) 與新酒店管理人訂立的新酒店管理協議，內容有關酒店的裝修後經營及管理。

買方

(i) 下表載列合資夥伴及中國附屬公司的股權及將作出的出資：

訂約方 名稱	持股百分比	出資金額	以註冊資 本形式出資	以股東貸 款形式出資
合資夥伴	75%	人民幣 192,000,000元 (相當於約 209,472,000港元)	人民幣 129,352,500元 (相當於約 141,124,000港元)	人民幣 62,647,500元 (相當於約 68,348,000港元)
中國附屬 公司	25%	人民幣 64,000,000元 (相當於約 69,824,000港元， 即中國附屬 公司出資)	人民幣 43,117,500元 (相當於約 47,041,000港元)	人民幣 20,882,500元 (相當於約 22,783,000港元)
總計：	100%	人民幣 256,000,000元 (相當於約 279,296,000港元)	人民幣 172,470,000元 (相當於約 188,165,000港元)	人民幣 83,530,000元 (相當於約 91,131,000港元)

初步出資及支付首期款項

- (i) 合資夥伴須向買方作出初步出資人民幣180,000,000元(相當於約196,380,000港元)(「初步出資」)，部分以註冊資本形式及部分以股東貸款形式出資；
- (ii) 根據出售協議，首期款項(即人民幣108,000,000元(相當於約117,828,000港元))將於簽署出售協議後10個營業日內支付至出售託管賬戶；及
- (iii) 合資夥伴及中國附屬公司同意，首期款項將由買方以合資夥伴支付的初步出資所得款項的一部分支付。

中國附屬公司出資及收購託管協議

- (i) 就中國附屬公司出資(即人民幣64,000,000元(相當於約69,824,000港元))合資夥伴及中國附屬公司亦須與收購託管銀行訂立收購託管協議。收購託管賬戶應以中國附屬公司的名義開立，該賬戶的所有應計利息應支付給中國附屬公司。
- (ii) 於根據出售協議條款自出售託管賬戶發放首期款項後，買方須從該首期款項中直接支付人民幣64,000,000元(相當於約69,824,000港元，即相當於中國附屬公司出資的金額)至收購託管賬戶。
- (iii) 倘合資夥伴已作出初步出資，則於中國附屬公司出資存入收購託管賬戶後2個營業日內，人民幣60,000,000元(相當於約65,460,000港元)將指定支付至買方賬戶，以履行中國附屬公司出資的部分付款責任。

支付出售代價餘下分期款項

- (i) 於買方收到上述人民幣60,000,000元(相當於約65,460,000港元)後，買方須向賣方支付第二期款項。
- (ii) 第三期款項將由買方的銀行借款撥付。

違約

- (i) 倘中國附屬公司未能向買方出資人民幣60,000,000元(相當於約65,460,000港元)，中國附屬公司須負責根據股東協議向合資夥伴支付補償及彌償。
- (ii) 倘中國附屬公司未能向買方作出出資，致使買方無法根據出售協議完成其物業收購，且買方已就其根據出售協議作出的任何付款(包括但不限於首期款項)招致任何損失，則中國附屬公司須就合資夥伴提供的首期款項向合資夥伴作出彌償。

- (iii) 倘中國附屬公司未能作出中國附屬公司出資，買方毋須負責支付出售協議項下出售代價的餘下分期款項，但這不應被解釋為買方違反出售協議。相反，中國附屬公司須負責根據股東協議向合資夥伴支付賠償及彌償，而中國附屬公司亦須彌償合資夥伴已支付予買方作為出售代價付款的任何金額。
- (iv) 倘中國附屬公司未能根據總協議及股東協議作出中國附屬公司出資，致使買方無法支付出售代價的餘下分期款項，則這種情況不得解釋為買方違反出售協議。倘中國附屬公司超過10個營業日並無作出相關出資，合資夥伴將有權促使買方行使其於出售協議項下的權利以終止出售協議。在此情況下，中國附屬公司須根據股東協議向合資夥伴作出彌償。
- (v) 倘合資夥伴未能根據總協議及出售協議支付首期款項，導致買方未能支付首期款項，則買方於出售協議項下的任何責任將由合資夥伴承擔。
- (vi) 倘合資夥伴未能根據總協議及收購託管協議提供指示，以發放於收購託管賬戶的中國附屬公司出資，從而導致中國附屬公司未能向買方出資及買方未能支付出售代價，則這不應被解釋為中國附屬公司違反股東協議。買方於出售協議項下之任何責任須由合資夥伴承擔。

表決

由於賣方與中國附屬公司為關聯方，中國附屬公司須就買方收購物業的所有買方決議案放棄投票。然而，中國附屬公司有權出席任何該等會議並發表意見。

付款指示

- (i) 賣方指示根據出售協議向其支付的所有款項須向中國附屬公司支付，據此，買方向中國附屬公司支付任何款項後，即構成買方完全履行出售協議項下的付款責任。
- (ii) 上述指示亦適用於出售協議或總協議項下賣方的任何退款或付款責任，據此，中國附屬公司應代表賣方作出任何有關付款。賣方及中國附屬公司須就該等付款責任承擔連帶責任。

終止

- (i) 倘無法就出售協議及股東協議項下擬進行的交易取得股東批准，則總協議、出售協議及股東協議將予終止。
- (ii) 在此情況下，賣方及中國附屬公司須承擔出售協議及股東協議項下的相關責任。
- (iii) 於出售協議終止後10個營業日內，賣方應就自出售託管賬戶發放首期款項進行合作，中國附屬公司應合作促使買方退還合資夥伴作出的出資。
- (iv) 倘賣方及合資夥伴拒絕上述合作，彼等有責任向合資夥伴支付相當於退款每日0.03%之款項作為損害賠償。

法律效力

總協議對其所有訂約方均有法律約束力。

B. 25%收購協議

日期

二零二三年十二月二十八日(交易時段後)

訂約方

- (i) 賣方：上海獅瑄
- (ii) 買方：中國附屬公司

如上文所述，據買方所稱，上海獅瑄為鐵獅門集團的全資附屬公司，而鐵獅門集團由Jerry I.Speyer及Robert J.Speyer最終控制。就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海獅瑄及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購的資產

買方的25%股權。於本公佈日期，買方的註冊資本為人民幣1,000,000元（相當於約1,091,000港元），並無繳足。

代價

人民幣0元（相當於0港元），乃由上海獅瑄與本集團基於買方的註冊資本並無繳足這一事實而公平磋商釐定。

轉讓登記

25%收購協議項下之買賣為無條件。上海獅瑄及中國附屬公司須於25%收購協議日期後5個營業日內於國家工商總局登記。

董事認為25%收購協議的條款屬公平合理，而據此擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

C. 75%收購協議

除協議訂約方（載於下文）外，75%收購協議的條款（包括其日期）與25%收購協議的條款大致相同：

- (i) 賣方：上海獅瑄
- (ii) 買方：合資夥伴

D. 收購託管協議

日期

二零二三年十二月二十八日(交易時段後)

訂約方

(i) 中國附屬公司；

(ii) 合資夥伴；及

(iii) 收購託管銀行。

收購託管協議的主要條款

託管金額： 人民幣64,000,000元(相當於約69,824,000港元)，即中國附屬公司出資

期限： (i) 託管責任由中國附屬公司出資存入收購託管賬戶當日起生效，直至該金額已根據收購託管協議的條款悉數發放為止。

(ii) 收購託管協議的期限為自其日期起計5年，可由中國附屬公司、合資夥伴及收購託管銀行同意提早終止或延期。

收購託管賬戶： (i) 收購託管賬戶應由中國附屬公司在收購託管銀行開立。

(ii) 收購託管賬戶應由中國附屬公司及合資夥伴共同運作。

(iii) 收購託管賬戶的所有提款、轉賬及其他操作應根據中國附屬公司及合資夥伴的聯合指示進行。

(iv) 收購託管賬戶中的任何應計利息應支付給中國附屬公司。

(v) 在出售託管賬戶下的託管義務終止時，收購託管賬戶應予關戶和註銷。

發放託管金額：

(i) 就須發放至買方賬戶的金額而言，中國附屬公司及合資夥伴須向收購託管銀行發出聯合指示。收購託管銀行應在收到該聯合指示後1個營業日內將相關金額轉入買方賬戶。

(ii) 就須發放至買方賬戶以外賬戶的金額而言，中國附屬公司及合資夥伴須向收購託管銀行發出聯合指示。收購託管銀行應在收到聯合指示後1個營業日內將相關金額轉入聯合指示中指定的賬戶。

託管費：

收購託管銀行不收取託管費。然而，中國附屬公司須負責支付有關收購託管賬戶的所有轉賬及其他應付行政費用。

E. 股東協議

日期

二零二三年十二月二十八日(交易時段後)

訂約方

(i) 中國附屬公司；及

(ii) 合資夥伴。

股東協議的主要條款

25%收購協議及75%收購協議完成後的股權架構：

- | | |
|------------|-----|
| (i) 中國附屬公司 | 25% |
| (ii) 合資夥伴 | 75% |

目的：物業的收購、裝修、所有權及經營

買方業務：酒店管理、房屋租賃、租賃服務(不包括持牌租賃服務)、停車服務、餐飲管理、信息諮詢服務(不包括持牌信息諮詢服務)、家政服務、洗衣服務、健身休閒活動、專業清潔、清潔消毒服務以及市場營銷。

經營年期：30年

投資金額：

(i) 就買方收購、裝修及經營物業而言，中國附屬公司及合資夥伴須向買方出資人民幣256,000,000元(相當於約279,296,000港元)，其中：

(a) 中國附屬公司將出資人民幣64,000,000元(相當於約69,824,000港元，即中國附屬公司出資)，其中人民幣43,117,500元(相當於約47,041,000港元)將以註冊資本形式出資，其餘為股東貸款；及

(b) 合資夥伴將出資人民幣192,000,000元(相當於約209,472,000港元)，其中人民幣129,352,500元(相當於約141,124,000港元)將以註冊資本形式出資，其餘為股東貸款。

- (ii) 買方總經理(須由合資夥伴委任)須根據出售協議的付款時間表及相關裝修工程的進度，通知中國附屬公司及合資夥伴出資的金額、時間及方式，據此，中國附屬公司及合資夥伴須確保於出售協議或其他文件項下的付款截止日期前至少7個營業日(或中國附屬公司及合資夥伴可能協定的其他日期)作出出資。
- (iii) 在下文規限下，中國附屬公司及合資夥伴須根據彼等於買方的股權作出各自出資：
 - (a) 出售協議項下的首期款項須由買方以合資夥伴向買方作出的出資金額支付；
 - (b) 倘合資夥伴已作出初步出資，則中國附屬公司須於發放首期款項後向買方作出相關出資，以便中國附屬公司與合資夥伴的股權比例維持在25:75；及
 - (c) 倘中國附屬公司未能作出該出資，則構成違反股東協議，並適用有關未能作出出資的條文(包括向合資夥伴支付賠償及彌償合資夥伴所有相關損失的責任)。

註冊資本：

於股東協議日期，買方的註冊資本為人民幣1,000,000元（相當於約1,091,000港元）。中國附屬公司及合資夥伴同意將註冊資本增至人民幣172,470,000元（相當於約188,165,000港元），其中：

- (i) 中國附屬公司須繳足人民幣43,117,500元（相當於約47,041,000港元），相等於註冊資本的25%，須於買方經營期限屆滿前支付；及
- (ii) 合資夥伴須繳足人民幣129,352,500元（相當於約141,124,000港元），相等於註冊資本的75%，須於買方經營期限屆滿前支付。

**收購物業及相關裝修
工程的資金：**

- (i) 買方須透過以下方式為收購物業及相關裝修工程提供資金：
 - (a) 中國附屬公司及合資夥伴出資（以註冊資本或股東貸款形式）；
 - (b) 銀行借款或其他集資。
- (ii) 倘買方須就任何銀行借款或其他集資提供擔保，買方須：
 - (a) 首先安排買方資產抵押；及
 - (b) 其後，在中國附屬公司及合資夥伴一致同意信貸方式的情況下，安排中國附屬公司及合資夥伴按融資人要求的持股比例提供信貸。

(iii) 倘上述資金不足，經中國附屬公司及合資夥伴一致同意後：

(a) 首先，額外股東貸款將按彼等所持股份比例按訂約各方可能協定的利息及條款向買方作出；及

(b) 其後，買方的股權認購將按中國附屬公司及合資夥伴的持股比例或以中國附屬公司及合資夥伴可能協定的其他方式進行。

(iv) 在任何情況下，銀行借款及其他集資總額不得超過有關收購物業及相關裝修工程的總成本的60%。

**裝修諮詢協議、技術
支持服務協議及
新酒店管理協議**

(i) 合資夥伴及中國附屬公司須促使買方於簽署出售協議後10個營業日內簽署裝修諮詢協議、技術支持服務協議及新酒店管理協議。

(ii) 合資夥伴及中國附屬公司同意，倘其中任何一方將其於買方的股權轉讓予任何第三方，除非受讓人同意繼續履行新酒店管理協議，否則買方須根據新酒店管理協議的提早終止條文終止新酒店管理協議。

董事會組成：

(i) 買方董事會（「買方董事會」）由3名董事組成，由股東提名如下：

(a) 中國附屬公司： 1名

(b) 合資夥伴： 2名

(ii) 買方董事會主席應由合資夥伴提名，並應是買方的法定代表人。

**需要中國附屬公司及
合資夥伴一致同意的事宜**

下列事宜須經中國附屬公司及合資夥伴於股東大會上一致同意批准：

(i) 董事、監事的任免；

(ii) 批准董事會報告；

(iii) 批准監事會報告；

(iv) 批准任何利潤分攤安排或有關損失賠償的安排；

(v) 增減買方集團的註冊資本；

(vi) 發行債券；

(vii) 買方合併、整合、解散、清算或變更法律性質；

(viii) 買方章程的修訂；

(ix) 設立任何分支機構、附屬公司或實體，或進行任何其他投資；及

(x) 與任何股東或股東的關聯方進行任何關聯方交易(收購物業及買方、鐵獅門諮詢及鐵獅門顧問將簽署的裝修諮詢協議除外)。

於股東大會上表決：

- (i) 由於賣方與中國附屬公司有關聯，任何有關買方收購物業的股東決議案將僅由合資夥伴作出，因此合資夥伴出席會議將構成該會議的足夠法定人數。然而，中國附屬公司有權出席該會議並發表意見。
- (ii) 除須經股東一致同意的事宜及有關買方收購物業的事宜外，所有股東決議案須由出席該大會並有權於會上投票的股東所投票數的三分之二以上通過。

需要買方董事會一致同意的事宜：

下列事宜須經買方董事會一致批准：

- (i) 制定與買方利潤虧損分攤相關的任何計劃；
- (ii) 制定有關增減買方註冊資本的任何計劃；
- (iii) 制定與買方發行債券有關的任何計劃；
- (iv) 制定與買方的合併、分立、終止、清算、解散或買方結構的任何變更相關的任何計劃；
- (v) 與買方管理系統相關的決策；

- (vi) 聘請非五大估價師；
- (vii) 聘請非四大核數師；
- (viii) 提取、使用及償還買方的盈餘現金；
- (ix) 任何集資安排；
- (x) 買方向任何股東或任何第三方提供買方資產或提供擔保；
- (xi) 買方的任何收購(收購物業除外)或出售物業的任何權益；
- (xii) 對物業裝修工程預算的任何調整超過原本預算的3%；
- (xiii) 買方的年度業務計劃和預算，以及超過原本預算3%的任何調整；
- (xiv) 裝修諮詢協議、技術支持服務協議及新酒店管理協議的任何修訂或終止(根據其條款進行者除外)。

**於買方董事會會議上
表決：**

- (i) 由於賣方與中國附屬公司有關聯，任何有關買方收購物業的董事會決議案將僅由合資夥伴提名的董事作出，因此該等董事出席會議將構成該會議的足夠法定人數。然而，中國附屬公司提名的董事有權出席該會議並發表意見。
- (ii) 除上述者外，每位董事在買方董事會會議上均有一票。

裝修和裝修後事宜：

- (i) 於取得合資夥伴的投資者同意情況下，假設所提供的條款相同，買方應優先委聘中國附屬公司的關聯方作為總建造商。
- (ii) 物業裝修完成後，鐵獅門諮詢及鐵獅門顧問(即裝修諮詢協議的訂約方)須負責監督及監察新酒店管理人的表現。就此，鐵獅門諮詢及鐵獅門顧問將有權獲得每年人民幣1,300,000元(相當於約1,418,000港元)的付款，該款項將從買方的盈餘現金中支付。

禁售：

自股東協議日期起至物業裝修工程完成一週年止期間(「**禁售期**」)，中國附屬公司或合資夥伴均不得將股權轉讓予任何非關聯方。

優先要約權：

禁售期屆滿時，出售股東應通知其他股東出售其於買方的全部股權的意向。非出售股東有權通過提出相關代價及付款條件提出購買該權益的要約。倘出售股東未接受該要約，其不得以低於非出售股東所報價格的103%向任何第三方出售其股權。

共同出售權： 禁售期屆滿時，倘合資夥伴擬向任何第三方出售其於買方的所有權益，其須就建議出售的售價、建議承讓人及其他重大條款通知中國附屬公司。中國附屬公司有權行使其共同銷售權，使承讓人按與合資夥伴相同的條款收購中國附屬公司於買方的股權。

領售權： 禁售期屆滿時，倘合資夥伴建議向任何第三方出售其於買方的所有權益，則其有權要求中國附屬公司按與合資夥伴相同的條款向建議承讓人出售其於買方的股權，惟售價不得低於中國附屬公司作出的所有出資。有關出售須於三個月內(或合資夥伴與中國附屬公司可能協定的其他日期)完成。

市場出售： 禁售期屆滿時，倘合資夥伴有意向任何第三方出售買方的全部股權(包括其及中國附屬公司的權益)，則應首先接觸及詢問中國附屬公司是否有興趣進行有關收購。倘中國附屬公司已表示有興趣並提出其購買價格，惟遭合資夥伴拒絕，則合資夥伴促成的最終出售不得以低於中國附屬公司提出的出售價格進行。

利潤分攤：

(i) 中國附屬公司	25%
(ii) 合資夥伴	75%

僵局： 出現僵局時，中國附屬公司與合資夥伴應盡最大努力進行協商。倘未能達成共識，中國附屬公司及合資夥伴須根據股東協議的條款將買方清盤。

違約： 出資方面：

- (i) 倘股東協議任何一方未能支付所需出資，則已支付所需出資的一方有權：
 - (a) 要求違約方向遵約方支付相當於未付繳款每日0.03%的金額作為補償；
 - (b) 遵約方可預付未繳出資額，違約方須支付相當於未繳出資額每日0.03%的金額作為融資費；
 - (c) 遵約方預付未繳出資額的，遵約方有權按照以下公式調整買方的股權：

$$S = (A/T) \times 100\%$$

其中：

S 指經調整後遵約方持股比例

A 指遵約方繳納的出資總額(包括其預付的未繳出資額)

T 指買方股東繳納的出資總額

買方股東應進一步協商有關股東及董事會會議的規定，包括股權調整後的任何投票限制，並簽訂補充股東協議。

- (d) 倘違約方不繳納出資對買方的業務、資產或經營造成任何重大不利影響，且違約方不選擇調整買方的股權，違約方可終止股東協議。
- (ii) 違約方須彌償買方因違約方未繳納出資而產生的所有損失(包括但不限於因買方未能支付出售協議項下的出售代價而產生的損失)。倘違約方為中國附屬公司，而其未繳納出資導致買方未能支付出售協議項下的款項，則中國附屬公司須承擔該協議項下的所有責任，並須向買方及合資夥伴作出彌償。

終止：

- (i) 股東協議應於：
 - (a) 經中國附屬公司及合資夥伴一致同意後終止；
 - (b) 於買方經營年期屆滿後終止；
 - (c) 買方由一方全資擁有時終止；
 - (d) 股東協議項下擬進行交易未獲股東或聯交所批准；

- (e) 出現僵局後無法達成共識時終止；或
 - (f) 於買方清算或解散時終止。
- (ii) 在下列情況下，中國附屬公司或合資夥伴有權終止股東協議：
- (a) 另一方嚴重違反股東協議；
 - (b) 另一方未能履行股東協議所述的任何文件，而不履行行為對買方構成重大不利影響；
 - (c) 另一方違反上文「違約」一節所載的出資責任；
 - (d) 發生導致買方清算、清盤或解散的事件；
 - (e) 發生導致另一方清算、清盤或解散的事件；
 - (f) 買方未能收購物業；
 - (g) 發生對買方造成重大不利影響的不可抗力事件；或
 - (h) 法律或法規的變更使任何一方繼續投資於買方變得在法律或商業上不合理。
- (iii) 於上述股東協議終止後，買方須根據股東大會一致決議案進行自願清盤。

(iv) 倘出售協議因與賣方有關的原因而終止（包括未達成出售條件），合資夥伴有權終止股東協議及將買方清盤。在此情況下：

(a) 中國附屬公司及合資夥伴應按其股權比例承擔買方產生的所有成本（包括與出售事項、裝修諮詢協議、技術支持服務協議及新酒店管理協議有關的成本）。倘於終止時，中國附屬公司尚未悉數繳足買方的註冊資本，其仍有責任繳足該等資本，以分擔上述費用。此外，倘合資夥伴代買方承擔任何此類費用，其應向合資夥伴進行補償；及

(b) 中國附屬公司須向合資夥伴支付人民幣25,200,000元（相當於約27,493,000港元）作為補償。

成本：

(i) 買方須承擔協商及草擬股東協議、買方章程、裝修諮詢協議、技術支持服務協議及新酒店管理協議的成本。

(ii) 倘出售事項未完成：

(a) 中國附屬公司及合資夥伴須按彼等於買方的股權比例承擔有關以下各項的成本：

- 出售事項；
- 技術支持服務協議；
- 新酒店管理協議；及
- 買方隨後的解散、清算及註銷。

(b) 中國附屬公司及合資夥伴須各自承擔有關磋商及簽署下列各項的成本：

- 股東協議；
- 買方章程；及
- 裝修諮詢協議。

董事認為股東協議的條款（包括中國附屬公司出資）屬公平合理，而據此擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

F. 買方章程

日期

二零二三年十二月二十八日（交易時段後）

訂約方

(i) 中國附屬公司；及

(ii) 合資夥伴。

買方章程的主要條款

25% 收購協議及 75% 收購協議完成後的股權架構：

- | | |
|------------|-----|
| (i) 中國附屬公司 | 25% |
| (ii) 合資夥伴 | 75% |

目的：物業的收購、裝修、所有權及經營

買方業務：酒店管理、房屋租賃、租賃服務(不包括持牌租賃服務)、停車服務、餐飲管理、信息諮詢服務(不包括持牌信息諮詢服務)、家政服務、洗衣服務、健身休閒活動、專業清潔、清潔消毒服務以及市場營銷。

經營年期：30年

投資金額：

(i) 就買方收購、裝修及經營物業而言，中國附屬公司及合資夥伴須向買方出資人民幣 256,000,000 元(相當於約 279,296,000 港元)，其中：

(a) 中國附屬公司將出資人民幣 64,000,000 元(相當於約 69,824,000 港元，即中國附屬公司出資)，其中人民幣 43,117,500 元(相當於約 47,041,000 港元)將以註冊資本形式出資，其餘為股東貸款；及

(b) 合資夥伴將出資人民幣 192,000,000 元(相當於約 209,472,000 港元)，其中人民幣 129,352,500 元(相當於約 141,124,000 港元)將以註冊資本形式出資，其餘為股東貸款。

- (ii) 買方總經理(須由合資夥伴委任)須根據出售協議的付款時間表及相關裝修工程的進度，通知中國附屬公司及合資夥伴出資的金額、時間及方式，據此，中國附屬公司及合資夥伴須確保於出售協議或其他文件項下的付款截止日期前至少7個營業日(或中國附屬公司及合資夥伴可能協定的其他日期)作出出資。
- (iii) 在下文規限下，中國附屬公司及合資夥伴須根據彼等於買方的股權作出各自出資：
 - (a) 出售協議項下的首期款項須由買方以合資夥伴向買方作出的出資支付；
 - (b) 倘合資夥伴已作出初步出資，則中國附屬公司須於發放首期款項後向買方作出相關出資，以便中國附屬公司與合資夥伴的股權比例維持在25:75；及
 - (c) 倘中國附屬公司未能作出該出資，則構成違反股東協議，並適用有關未能作出出資的條文(包括向合資夥伴支付賠償及彌償合資夥伴所有相關損失的責任)。

註冊資本：

於股東協議日期，買方的註冊資本為人民幣1,000,000元（相當於約1,091,000港元）。中國附屬公司及合資夥伴同意將註冊資本增至人民幣172,470,000元（相當於約188,165,000港元），其中：

- (i) 中國附屬公司須繳足人民幣43,117,500元（相當於約47,041,000港元），相當於註冊資本的25%，須於買方經營期限屆滿前支付；及
- (ii) 合資夥伴須繳足人民幣129,352,500元（相當於約141,124,000港元），相當於註冊資本的75%，須於買方經營期限屆滿前支付。

**收購物業及相關裝修
工程的資金：**

- (i) 買方須透過以下方式為收購物業及相關裝修工程提供資金：
 - (a) 中國附屬公司及合資夥伴出資（以註冊資本或股東貸款形式）；及
 - (b) 銀行借款或其他集資。
- (ii) 倘買方須就任何銀行借款或其他集資提供擔保，買方須：
 - (a) 首先安排買方資產抵押；及
 - (b) 其後，在中國附屬公司及合資夥伴一致同意信貸方式的情況下，安排中國附屬公司及合資夥伴按融資人要求的持股比例提供信貸。

(iii) 倘上述資金不足，經中國附屬公司及合資夥伴一致同意後：

(a) 首先，額外股東貸款將按彼等所持股份比例按訂約各方可能協定的利息及條款向買方作出；及

(b) 其後，買方的股權認購將按中國附屬公司及合資夥伴的持股比例或以中國附屬公司及合資夥伴可能協定的其他方式進行。

(iv) 在任何情況下，銀行借款及其他集資總額不得超過有關收購物業及相關裝修工程的總成本的60%。

**裝修諮詢協議、技術
支持服務協議及
新酒店管理協議**

(i) 合資夥伴及中國附屬公司須促使買方於簽署出售協議後10個營業日內簽署裝修諮詢協議、技術支持服務協議及新酒店管理協議。

(ii) 合資夥伴及中國附屬公司同意，倘其中任何一方將其於買方的股權轉讓予任何第三方，除非受讓人同意繼續履行新酒店管理協議，否則買方須根據新酒店管理協議的提早終止條文終止新酒店管理協議。

董事會組成：

(i) 買方董事會由3名董事組成，由股東提名如下：

(a) 中國附屬公司： 1名

(b) 合資夥伴： 2名

(ii) 買方董事會主席應由合資夥伴提名，並應是買方的法定代表人。

**需要中國附屬公司及
合資夥伴一致同意的事宜**

下列事宜須經中國附屬公司及合資夥伴於股東大會上一致同意批准：

(i) 董事、監事的任免；

(ii) 批准董事會報告；

(iii) 批准監事會報告；

(iv) 批准任何利潤分攤安排或有關損失賠償的安排；

(v) 增減買方集團的註冊資本；

(vi) 發行債券；

(vii) 買方合併、整合、解散、清算或變更法律性質；

(viii) 買方章程的修訂；

(ix) 設立任何分支機構、附屬公司或實體，或進行任何其他投資；及

(x) 與任何股東或股東的關聯方進行任何關聯方交易（收購物業及買方、鐵獅門諮詢及鐵獅門顧問將簽署的裝修諮詢協議除外）。

於股東大會上表決：

- (i) 由於賣方與中國附屬公司有關聯，任何有關買方收購物業的股東決議案將僅由合資夥伴作出，因此合資夥伴出席會議將構成該會議的足夠法定人數。然而，中國附屬公司有權出席該會議並發表意見。
- (ii) 除須經股東一致同意的事宜及有關買方收購物業的事宜外，所有股東決議案須由出席該大會並有權於會上投票的股東所投票數的三分之二以上通過。

需要買方董事會一致同意的事宜：

下列事宜須經買方董事會一致批准：

- (i) 制定與買方利潤虧損分攤相關的任何計劃；
- (ii) 制定有關增減買方註冊資本的任何計劃；
- (iii) 制定與買方發行債券有關的任何計劃；
- (iv) 制定與買方的合併、分立、終止、清算、解散或買方結構的任何變更相關的任何計劃；
- (v) 與買方管理系統相關的決策；
- (vi) 聘請非五大估價師；
- (vii) 聘請非四大核數師；
- (viii) 提取、使用及償還買方的盈餘現金；

- (ix) 任何集資安排；
- (x) 買方向任何股東或任何第三方提供買方資產或提供擔保；
- (xi) 買方的任何收購(收購物業除外)或出售物業的任何權益；
- (xii) 對物業裝修工程預算的任何調整超過原本預算的3%；
- (xiii) 買方的年度業務計劃和預算，以及超過原本預算3%的任何調整；及
- (xiv) 裝修諮詢協議、技術支持服務協議及新酒店管理協議的任何修訂或終止(根據其條款進行者除外)。

於買方董事會會議上
表決：

- (i) 由於賣方與中國附屬公司有關聯，任何有關買方收購物業的董事會決議案將僅由合資夥伴提名的董事作出，因此該等董事出席會議將構成該會議的足夠法定人數。然而，中國附屬公司提名的董事有權出席該會議並發表意見。
- (ii) 除上述者外，每位董事在買方董事會會議上均有一票。

裝修和裝修後事宜：

- (i) 於取得合資夥伴的投資者同意情況下，假設所提供的條款相同，買方應優先委聘中國附屬公司的關聯方作為總建造商。

(ii) 物業裝修完成後，鐵獅門諮詢及鐵獅門顧問(即裝修諮詢協議的訂約方)須負責監督及監察新酒店管理人的表現。就此，鐵獅門諮詢及鐵獅門顧問將有權獲得每年人民幣1,300,000元(相當於約1,418,000港元)的付款，該款項將從買方的盈餘現金中支付。

禁售： 於禁售期內，即自股東協議日期起至物業裝修工程完成一週年止期間，中國附屬公司或合資夥伴均不得將股權轉讓予任何非關聯方。

優先要約權： 禁售期屆滿時，出售股東應通知其他股東出售其於買方的全部股權的意向。非出售股東有權通過提出相關代價及付款條件提出購買該權益的要約。倘出售股東未接受該要約，其不得以低於非出售股東所報價格的103%向任何第三方出售其股權。

利潤分攤：

(i) 中國附屬公司	25%
(ii) 合資夥伴	75%

僵局： 出現僵局時，中國附屬公司與合資夥伴應盡最大努力進行協商。倘未能達成共識，中國附屬公司及合資夥伴須根據股東協議的條款將買方清盤。

違約：

出資方面：

- (i) 倘股東協議任何一方未能支付所需出資，則已支付所需出資的一方有權：
 - (a) 要求違約方向遵約方支付相當於未付繳款每日0.03%的金額作為補償；
 - (b) 遵約方可預付未繳出資額，違約方須支付相當於未繳出資額每日0.03%的金額作為融資費；
 - (c) 遵約方預付未繳出資額的，遵約方有權按照以下公式調整買方的股權：

$$S = (A/T) \times 100\%$$

其中：

S 指經調整後遵約方持股比例

A 指遵約方繳納的出資總額（包括其預付的未繳出資額）

T 指買方股東繳納的出資總額

買方股東應進一步協商有關股東及董事會會議的規定，包括股權調整後的任何投票限制，並簽訂補充股東協議。

- (d) 倘違約方不繳納出資對買方的業務、資產或經營造成任何重大不利影響，且違約方不選擇調整買方的股權，違約方可終止股東協議。
- (ii) 違約方須彌償買方因違約方未繳納出資而產生的所有損失(包括但不限於因買方未能支付出售協議項下的出售代價而產生的損失)。倘違約方為中國附屬公司，而其未繳納出資導致買方未能支付出售協議項下的款項，則中國附屬公司須承擔該協議項下的所有責任，並須向買方及合資夥伴作出彌償。

終止：

- (i) 股東協議應於：
 - (a) 經中國附屬公司及合資夥伴一致同意後終止；
 - (b) 於買方經營年期屆滿後終止；
 - (c) 買方由一方全資擁有時終止；
 - (d) 出現僵局後無法達成共識時終止；或
 - (e) 於買方清算或解散時終止。
- (ii) 在下列情況下，中國附屬公司或合資夥伴有權終止股東協議：
 - (a) 另一方嚴重違反股東協議；

- (b) 另一方未能履行股東協議所述的任何文件，而不履行行為對買方構成重大不利影響；
 - (c) 另一方違反上文「違約」一節所載的出資責任；
 - (d) 發生導致買方清算、清盤或解散的事件；
 - (e) 發生導致另一方清算、清盤或解散的事件；
 - (f) 買方未能收購物業；
 - (g) 發生對買方造成重大不利影響的不可抗力事件；或
 - (h) 法律或法規的變更使任何一方繼續投資於買方變得在法律或商業上不合理。
- (iii) 於上述股東協議終止後，買方須根據股東大會一致決議案進行自願清盤。

(iv) 倘出售協議因與賣方有關的原因而終止，合資夥伴有權終止股東協議及將買方清盤。在此情況下：

(a) 中國附屬公司及合資夥伴應按其股權比例承擔買方產生的所有成本(包括與出售事項、裝修諮詢協議、技術支持服務協議及新酒店管理協議有關的成本)。倘於終止時，中國附屬公司尚未悉數繳足買方的註冊資本，其仍有責任繳足該等資本，以分擔上述費用。此外，倘合資夥伴代買方承擔了任何此類費用，其應向合資夥伴進行補償；及

(b) 中國附屬公司須向合資夥伴支付人民幣25,200,000元(相當於約27,493,000港元)作為補償。

成本：

(i) 買方須承擔協商及草擬股東協議、買方章程、裝修諮詢協議、技術支持服務協議及新酒店管理協議的成本。

(ii) 倘出售事項未完成：

(a) 中國附屬公司及合資夥伴須按彼等於買方的股權比例承擔有關以下各項的成本：

— 出售事項；

— 技術支持服務協議；

- 新酒店管理協議；及
 - 買方隨後的解散、清算及註銷。
- (b) 中國附屬公司及合資夥伴須各自承擔有關磋商及簽署下列各項的成本：
- 股東協議；
 - 買方章程；及
 - 裝修諮詢協議。

董事認為買方章程的條款(包括中國附屬公司出資)屬公平合理，而據此擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

G. 出售協議

訂約方

賣方： 賣方，即來富國際投資有限公司

買方： 買方，即上海晶耀庭酒店有限公司

將予出售的資產

將予出售的資產為位於中國上海市楊浦區黃興路1729號及1737號的物業，包括：

- (i) 酒店： 位於1至20層，總建築面積約為15,949.09平方米的20層酒店。酒店自二零二三年一月八日起一直空置及閉店；及
- (ii) 停車場： 位於B2及B3層，總建築面積18,329.46平方米的2層停車場。

本集團就物業向物業管理人作出的裝修及維護出資人民幣4,652,625元(相當於約5,076,000港元,於二零二三年六月十四日計算)亦須轉讓,以使買方於完成時被視為已向物業管理人作出相同金額的出資。自二零二三年六月十四日起,該金額產生的任何利息應支付給買方。

保證金

根據意向書的條款,鐵獅門諮詢已向中國附屬公司支付保證金(即人民幣5,000,000元(相當於約5,455,000港元))。

根據意向書及出售協議的條款,保證金須於簽署出售協議後五個營業日內無條件及無息退還予鐵獅門諮詢。

出售託管賬戶

- (i) 賣方、買方與出售託管銀行應訂立出售託管協議,據此,出售託管賬戶將以買方的名義開立,該賬戶將由賣方及買方共同運作,以持有首期款項。出售託管賬戶中的所有應計利息應支付給賣方。
- (ii) 倘出售託管賬戶中的金額被任何政府當局或任何其他第三方凍結或抵押:
 - (a) 而原因與買方有關,則買方不得免除其付款責任,且仍須承擔出售協議項下的相關付款責任;及
 - (b) 而原因與賣方有關,買方應被視為已履行出售協議項下的相關付款責任。

出售代價

出售代價(即人民幣360,000,000元(相當於約392,760,000港元))應按以下方式以現金支付：

	出售代價金額	付款條款	從出售託管賬戶向賣方放款
(i)	首期款項：人民幣108,000,000元(相當於約117,828,000港元)，佔出售代價的30%	買方於出售協議日期後10個營業日內將該金額存入出售託管賬戶作支付	待所有出售條件獲達成或豁免(如適用)後，首期款項將於相關中國登記部門接納提交的業權轉讓申請書當日放款。
(ii)	第二期款項：人民幣65,600,000元(相當於約71,570,000港元)，佔出售代價的18.22%	於首期款項發放至賣方指定銀行賬戶後7個營業日內支付予賣方指定的銀行賬戶	不適用。

出售代價金額	付款條款	從出售託管 賬戶向賣方放款
(iii) 第三期款項：人民幣168,400,000元(相當於約183,724,000港元)，佔出售代價的46.78%	於下列日期後5個營業日內支付予賣方指定的銀行賬戶： (i) 達成(或豁免，視情況而定)出售條件； (ii) 買方已取得有關物業的新《不動產權證書》；及 (iii) 買方的貸款實體已註冊為物業的第一承押人。	不適用。
(iv) 人民幣18,000,000元(相當於約19,638,000港元)，佔出售代價的5%	於完成日期起計三個月屆滿後首個營業日支付予賣方指定的銀行賬戶。	不適用。

出售代價乃經賣方與買方按一般商業條款公平磋商後釐定，並參考(其中包括)(i)物業於二零二三年九月三十日的未經審核賬面值約人民幣337,000,000元(相當於約363,746,000港元)；及(ii)獨立合資格估值師採用

收入及市場法評估物業於二零二三年九月三十日的估值約人民幣337,000,000元(相當於約363,746,000港元)。

新物業管理協議、物業轉讓協議、業權轉讓申請書及完成

- (i) 作為出售條件之一，買方及物業管理人須就物業若干區域的物業管理訂立新物業管理協議。
- (ii) 於所有出售條件獲達成或獲豁免(視乎情況而定)後五個營業日內，賣方及買方須簽署物業轉讓協議。倘有關政府部門要求就酒店及停車場單獨簽訂物業轉讓協議，則有關轉讓的代價應指定如下：
 - (a) 酒店：人民幣306,350,000元(相當於約334,228,000港元)，已包括增值稅人民幣3,159,500元(相當於約3,447,000港元)；及
 - (b) 停車場：人民幣53,650,000元(相當於約58,532,000港元)，已包括增值稅人民幣792,800元(相當於約865,000港元)。
- (iii) 此後，待賣方支付所有必要的應付稅款及關稅後，賣方及買方應在此後3個營業日內向相關登記部門提交業權轉讓申請書。
- (iv) 完成將於買方取得以其名義發出的物業《不動產權證書》當日(或其後的營業日)落實。物業將於完成時按「現狀」基準交付予買方。

完成後，本集團將不再持有物業的任何直接權益，且物業將不會入賬列作本集團的資產。然而，買方將作為本集團於聯營公司的投資而入賬。

出售條件

簽署物業轉讓協議須達成或豁免(視乎情況而定)下列出售條件：

- (1) 賣方已取得有關簽署、交付及履行出售協議的所有批准及授權(包括賣方股東及董事的批准)；
- (2) (i)本公司已於股東大會上獲得股東批准；(ii)聯交所授出所有必要批准；及(iii)本公司已遵守上市規則有關出售協議、股東協議、買方章程及其項下擬進行交易的所有規定(包括刊發公佈)；
- (3) 終止酒店管理文件及酒店管理人已就出售協議項下擬進行的交易放棄其優先購買權；
- (4) 終止物業的所有現有租約(包括租賃協議)，及中國附屬公司已就出售協議項下擬進行的交易放棄其優先購買權；
- (5) 終止物業管理協議；
- (6) 已簽訂新物業管理協議；
- (7) 清散物業內的所有租戶、佔用者、客戶及員工；
- (8) 註銷以賣方或其聯繫人名義註冊的物業的所有牌照，且並無其他第三方將物業註冊為其註冊地址或營業地址，惟《公共衛生許可證》及《公共停車場(庫)備案證明》除外；及
- (9) 物業並無產權負擔，而賣方並無將物業用作任何形式的抵押。

出售條件(1)和(2)不得豁免。買方可以書面形式豁免所有其他出售條件。

未達成出售條件的後果

於出售協議日期後90天內未能達成所有出售條件，將被視為賣方嚴重違反出售協議。買方有權終止出售協議，而賣方須支付相當於出售代價10%的金額作為損害賠償。買方支付的所有出售代價應予以退還。

重大違約

(1) 買方重大違約

- (i) 倘買方未能根據上述付款時間表支付出售代價，買方須向賣方支付相當於每日0.03%的金額；及
- (ii) 倘買方有其他重大違約情況，賣方有權終止出售協議，而買方須支付相當於出售代價10%的金額作為損害賠償。買方支付的所有出售代價應予以退還。其他重大違約情況指：
 - (a) 買方未能簽署物業轉讓協議；
 - (b) 買方未能支付出售代價；或
 - (c) 買方無故終止出售協議。

(2) 賣方重大違約

- (i) 倘賣方未能根據出售協議交付物業及其他資料及文件，賣方須向買方支付相當於每日0.03%的金額；及
- (ii) 倘賣方有其他重大違約情況，買方有權終止出售協議，而賣方須於該事實發生起10個營業日內：
 - (a) 支付相當於出售代價10%的金額作為損害賠償；
 - (b) 悉數退還買方支付的出售代價；及
 - (c) 與買方合作解除出售託管協議下的託管。否則，賣方有責任向買方支付相當於退款0.03%的款項。

(iii) 上文第(ii)分段所述的其他重大違約情況指：

- (a) 賣方未能簽署物業轉讓協議；
- (b) 賣方未能根據出售協議交付物業及其他資料及文件；
- (c) 由於賣方的原因，物業出現重大不利變動；
- (d) 所有出售條件未能於出售協議日期後90日內達成（即上文「出售協議」一節「出售條件」一段「未達成出售條件的後果」分段第(ii)項所載情況）；
- (e) 由於賣方的過錯，物業未能登記在買方名下；或
- (f) 賣方無故終止出售協議。

H. 出售託管協議

訂約方：

- (i) 賣方；
- (ii) 買方；及
- (iii) 出售託管銀行。

主要條款

託管金額： 人民幣108,000,000元（相當於約117,828,000港元），即首期款項。

期限：

- (i) 託管責任由首期款項存入出售託管賬戶當日起生效，直至該金額已根據出售託管協議的條款悉數發放為止。
- (ii) 出售託管協議應在發放所有託管金額後自動終止。

出售託管賬戶：

- (i) 出售託管賬戶應由買方在出售託管銀行開立。
- (ii) 出售託管賬戶應由賣方和買方共同運作。
- (iii) 出售託管賬戶的所有提款、轉賬及其他操作應根據賣方及買方的聯合指示進行。
- (iv) 出售託管賬戶中的任何應計利息應支付給買方。
- (v) 在出售託管協議下的託管義務終止時，出售託管賬戶應予關戶和註銷。

發放託管金額：

關於納稅

- (i) 於有關政府機關就賣方應付稅項或買方根據出售事項代表賣方應付稅項發出稅務通知後2個營業日內，賣方及買方須向出售託管銀行發出聯合指示，以發放該金額以支付該等稅項。
- (ii) 出售託管銀行應在收到聯合指示後1個營業日內將該金額轉入聯合指示規定的相關政府機構賬戶。

關於首期款項的放款

- (i) 賣方及買方須根據出售協議向出售託管銀行發出聯合指示(即於相關中國登記機關接納提交的業權轉讓申請書當日,屆時所有出售條件均已達成(或豁免,視情況而定)),以發放首期款項。
- (ii) 出售託管銀行須於收到該等聯合指示後1個營業日內將首期款項轉賬至賣方的指定賬戶,屆時根據總協議,相當於中國附屬公司出資的金額(即人民幣64,000,000元(相當於約69,824,000港元))須指示轉賬至收購託管賬戶,其中人民幣60,000,000元(相當於約65,460,000港元)須進一步從收購託管賬戶轉賬至買方賬戶,以履行中國附屬公司於股東協議項下的出資責任。

關於任何其他轉賬

- (i) 倘出售協議終止或在上述情況以外的情況要求發放託管金額,賣方和買方應就此類放款向出售託管銀行作出聯合指示。
- (ii) 出售託管銀行應在收到聯合指示後1個營業日內將該金額轉入聯合指示中規定的賬戶。

託管費： 出售託管銀行不收取託管費。然而，買方須負責支付有關收購託管賬戶的所有轉賬及其他應付行政費用。

I. 裝修諮詢協議

訂約方：

- (i) 買方，即上海晶耀庭酒店有限公司；
- (ii) 鐵獅門諮詢，即鐵獅門(上海)管理有限公司；及
- (iii) 鐵獅門顧問，即Tishman Speyer China Manger, L.L.C.。

據買方所稱，鐵獅門諮詢和鐵獅門顧問都是鐵獅門集團的附屬公司，該集團最終由Jerry I.Speyer和Robert J.Speyer控制。據買方所稱，(i)鐵獅門諮詢主要從事企業管理諮詢、房地產諮詢、信息諮詢、經濟諮詢、提供會展服務以及市場策劃；及(ii)鐵獅門顧問主要從事企業及諮詢服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，鐵獅門諮詢、鐵獅門顧問及其最終實益擁有人為獨立第三方。

裝修諮詢協議的主要條款

目的： 買方應委聘鐵獅門諮詢及鐵獅門顧問(「諮詢人」)作為諮詢人，就物業的翻新、設計、裝修及裝備等提供諮詢及項目管理服務。

將予提供的服務： (i) 制定裝修計劃及相關預算；及
(ii) 協調、監督和管理相關的設計、採購和安裝。

- 費用及其他應付款項：
- (i) 諮詢費：
 - (a) 諮詢費按裝修成本的百分比計算；
 - (b) 費用須於買方完成收購物業後按月預付；
 - (c) 每月應支付的金額應根據裝修預算中規定的諮詢費金額確定；及
 - (d) 應付諮詢費的最終總額應在裝修完成後確定，任何差額或超額應在考慮應付服務提供者、供應商和承包商的所有實際金額後支付或退還。
 - (ii) 可報銷的費用和開支：
 - (a) 指諮詢人、其關聯方或諮詢人委任的該等其他服務提供者所產生的成本及開支，如差旅費、餐飲開支、勞工成本等；
 - (b) 可報銷費用和開支總額不得超過人民幣7,700,000元（相當於約8,401,000港元，包含增值稅）；及
 - (c) 應根據諮詢人提供的發票每月支付可報銷的費用和開支。

(iii) 完成後監督費：

- (a) 裝修完成後，諮詢人須負責監督及監察物業，包括新酒店管理人的表現；及
- (b) 就此而言，諮詢人有權每年獲得人民幣1,300,000元（相當於約1,418,000港元，包含增值稅）的付款，於裝修完成後按月支付。

終止：

- (i) 裝修諮詢協議須於悉數支付根據該協議應付的所有費用後終止。
- (ii) 在下列情況下，買方有權終止裝修諮詢協議：
 - (a) 鐵獅門諮詢在履行裝修諮詢協議時重大違約，對買方造成重大不利影響；或
 - (b) 鐵獅門諮詢無力償還債務或面臨清算、臨時清算、清盤或解散程序。
- (iii) 鐵獅門諮詢有權在下列情況下終止裝修諮詢協議：
 - (a) 買方嚴重違反裝修諮詢協議；或

- (b) 買方無力償還債務，或面臨清算、臨時清算、清盤或解散程序。
- (iv) 倘諮詢人不再受Tishman Speyer Properties L.P.控制，或物業或買方的全部股權已出售予不受Tishman Speyer Properties L.P.控制的第三方，則買方或諮詢人有權終止裝修諮詢協議。
- (v) 倘買方因任何原因未能完成物業收購，裝修諮詢協議將自動終止。在這種情況下，買方不應對諮詢人承擔任何賠償或損害賠償責任，但應向諮詢人支付協議終止前已提供服務所產生的所有諮詢費及可報銷費用及開支。

J. 技術支持服務協議

訂約方：

- (i) 買方，上海晶耀庭酒店有限公司；及
- (ii) 新酒店管理人，即上海星豐酒店管理有限公司。

據買方所稱，新酒店管理人由Fraser's Hospitality PTE Ltd.全資擁有，主要從事酒店管理、物業管理、業務諮詢、資訊科技諮詢及企業管理諮

詢。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，新酒店管理人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

目的： 新酒店管理人應向買方提供與酒店相關的技術支持服務，直至酒店作為酒店開業為止，酒店應命名為「Modena by Fraser」。

期限： 技術支持服務協議將於酒店作為服務式公寓開業當日終止（除非根據技術支持服務協議的條文提早終止）。經雙方書面同意，技術支持服務協議的期限可予延長。

將予提供的服務： 為使買方能夠根據「Modena by Fraser」品牌的裝修標準及規格進行酒店作為服務式公寓的相關設計、翻新及裝修工程，新酒店管理人須提供以下技術服務：

- (i) 現場評估；
- (ii) 設計和開發；
- (iii) 詳細設計；
- (iv) 現場檢查，以確保項目的實施符合裝修標準和規範，屆時將與買方共同批准所需的任何修改；及
- (v) 開業前移交。

技術服務費：

買方須按以下方式向新酒店管理人支付以每間公寓固定金額計算的諮詢費用：

- (i) 其中40%的費用須於買方以其名義取得《不動產權證書》日期後的下一個月25日前支付；
- (ii) 其中30%的費用須於雙方確認設計計劃日期起30日內或技術支持服務協議日期起12個月內(以較早者為準)支付；及
- (iii) 其餘30%的費用應在酒店試營業日起30日內支付。

違約事件：

下列情況構成違約事件：

- (i) 買方或新酒店管理人違反技術支持服務協議，對非違約方造成重大損失；
- (ii) 買方未能向新酒店管理人支付技術支持服務協議項下的任何到期款項；
- (iii) 買方或新酒店管理人違反技術支持服務協議的條款，無故單方面終止該協議；
- (iv) 買方或新酒店管理人面臨破產、清盤、清算、解散或司法行政程序，或針對該方作出任何該等命令；或

(v) 就買方或新酒店管理人的全部或大部分資產作出任何與委任接管人、受託人或清算人有關的命令。

終止：

(i) 倘出現違約事件，買方或新酒店管理人有權終止技術支持服務協議。

(ii) 倘技術支持服務協議於其期限前終止，買方須於終止日期起計30日內向新酒店管理人支付終止前根據協議應付的所有費用。

(iii) 倘買方因任何原因未能完成物業收購，技術支持服務協議將自動終止。在這種情況下，買方不應對新酒店管理人承擔任何賠償或損害賠償責任，但應向新酒店管理人支付協議終止前已提供服務所產生的所有技術服務費。

K. 新酒店管理協議

訂約方

(i) 買方；及

(ii) 新酒店管理人，即上海星豐酒店管理有限公司。

新酒店管理協議的主要條款

- 管理期限：**
- (i) 新酒店管理人將自酒店試營業日期(暫定為二零二五年四月一日)起管理酒店，直至其開業日期(不應超過試營業日期3個月)起計10年屆滿或新酒店管理協議提早終止日期(以較早者為準)(「**管理期間**」)。
 - (ii) 買方及新酒店管理人須於管理期間屆滿前12個月決定是否續期。
 - (iii) 倘就續期達成共識，新酒店管理協議將續期五年。
 - (iv) 如果任何一方決定不延長管理期間，則應在管理期間屆滿前至少12個月以書面形式通知該決定。
- 新酒店管理協議之期限：**
- 除非根據新酒店管理協議提早終止，否則新酒店管理協議將於管理期間屆滿時終止。在延期的情況下，該協議應在延期屆滿時終止。
- 唯一性：**
- 新酒店管理人須獲委任為酒店(作為服務式公寓經營)的唯一管理人。
- 品牌：**
- 酒店將以「Modena by Fraser」的名稱經營。

競業禁止：

於新酒店管理協議期限內，新酒店管理人不得經營與服務式公寓屬於同一「Modena by Fraser」品牌的任何業務，或在酒店約定範圍內經營同一經營模式、裝修標準及規格以及相同業務形式的任何業務。

新酒店管理人將予提供的服務：

- (i) 為酒店試營業做準備，包括員工結構、預算、招聘和培訓、市場營銷、第三方合約等；
- (ii) 提供服務式公寓管理服務，包括人力資源、存貨管理、酒店維修保養、預算及簿記、市場營銷及銷售等；及
- (iii) 若干支持服務將由新酒店管理人的關連公司提供，以在全球範圍內統一輝盛系統，包括管理系統、國際營銷及銷售服務、中央預訂系統等（「輝盛集團管理服務」）。

應付新酒店管理人的費用：

- (i) 基本管理費：
 - (a) 基本管理費按酒店年收入的一定比例計算；及
 - (b) 費用應從酒店試營業日起支付。
- (ii) 浮動管理費：
 - (a) 浮動管理費按酒店年度經營溢利總額的百分比遞增計算；及

(b) 費用應從酒店首次產生任何收入之日起支付。

(iii) 總部服務費：

(a) 總部服務費按每月固定金額收取；

(b) 新酒店管理人的中國總部提供服務（如中央採購及財務審計等）後支付相關費用；及

(c) 費用應從酒店試營業日起支付。

(iv) 輝盛集團管理服務費：

(a) 費用將按每間服務式公寓固定金額計算；及

(b) 費用須自酒店試營業日起支付。

付款：

(i) 所有上述費用應以財政年度為基礎計算。

(ii) 然而，買方應根據新酒店管理人提供的月度報告每月預付所有此類費用。

(iii) 上述應付費用的最終金額應由核數師根據相關財政年度的經審核賬目核證後確定和調整。

(iv) 任何差額或超額應在新酒店管理人通知後30天內支付或退還。

履約保證：

- (i) 由第二個財政年度開始(按酒店試營業日期計算)，倘連續兩個財政年度的經審核經營毛利少於有關財政年度預算中經營毛利的某個百分比，新酒店管理人可選擇向買方支付有關差額。
- (ii) 倘新酒店管理人並無支付有關差額，買方有權終止新酒店管理協議。在此情況下，新酒店管理人毋須向買方支付任何賠償。

對酒店的損壞和破壞：

倘酒店或其任何部分因火災或其他原因遭受嚴重損壞或破壞，導致超過30%的客房數量無法運營超過12個月，或超過30%的客房數量合理預期需要超過保險賠償的維修費用，任何一方均可終止新酒店管理協議。

沒收或徵用：

- (i) 倘酒店全部或部分被強制沒收或徵用，而根據新酒店管理人或買方的合理意見，酒店餘下部分無法作為符合輝盛標準的服務式公寓經營，則新酒店管理人或買方有權終止新酒店管理協議。
- (ii) 就此而言，新酒店管理人有權獲得相當於買方購買與業務中斷相關的保險金額。

違約事件：

倘買方或新酒店管理人出現以下情況，則構成違約事件：

- (i) 違反新酒店管理協議，對非違約方造成重大損失；
- (ii) 未能支付新酒店管理協議項下的任何到期款項；
- (iii) 違反新酒店管理協議的條款單方面終止該協議；
- (iv) 面臨破產、清盤、清算、解散或司法行政程序，或針對該方作出任何該等命令；或
- (v) 就其全部或大部分資產作出任何與委任接管人、受託人或清算人有關的命令。

終止：

- (i) 倘買方於新酒店管理協議或技術支持服務協議項下發生任何違約事件：
 - (a) 新酒店管理人有權於有關違約事件發生後120天內向買方發出通知，終止新酒店管理協議；及
 - (b) 新酒店管理人有權收取相等於違約事件發生前12個月基本管理費及浮動管理費總和的款項。

- (ii) 倘新酒店管理人於新酒店管理協議或技術支持服務協議項下發生任何違約事件：
 - (a) 買方有權於有關違約事件發生後120天內向新酒店管理人發出通知，終止新酒店管理協議；及
 - (b) 買方有權收取相等於違約事件發生前12個月基本管理費及浮動管理費總和的款項。
- (iii) 倘買方出售酒店，或買方的所有或任何股東已轉讓彼等或其於買方的股權，除非承讓人同意按與新酒店管理協議相同的條款繼續委任新酒店管理人，否則：
 - (a) 買方有權發出90天通知終止新酒店管理協議；及
 - (b) 買方須向新酒店管理人支付一筆固定金額款項作為提早終止費。
- (iv) 倘上述出售事項的承讓人為新酒店管理人的競爭對手：
 - (a) 新酒店管理人有權發出90天通知終止新酒店管理協議；及
 - (b) 買方須向新酒店管理人支付一筆固定金額款項作為提早終止費。

- (v) 倘買方因任何原因未能完成物業收購，新酒店管理協議將自動終止。在這種情況下，買方不應對新酒店管理人承擔任何賠償或損害賠償責任，但應向新酒店管理人支付協議終止前已提供服務所產生的所有管理費。

L. 新物業管理協議

訂約方

- (i) 物業管理人；及
- (ii) 買方。

誠如上文所載，物業管理人為本公司主要股東、非執行董事兼主席姜照柏先生控制之私人公司集團之成員公司。物業管理人主要從事物業管理、房屋設備維修、清潔及綠化服務、停車場(倉庫)營運等。

物業管理人已獲(i)上海市怡富商務廣場業主大會；及(ii)上海市怡富商務廣場業主委員會委任作為物業所在怡富商務廣場的物業管理人。

新物業管理協議的主要條款

由物業管理人管理的
區域：

- (i) 停車場；及
- (ii) 怡富商務廣場除外區域以外的區域。

由買方委聘的第三方
管理的區域：

- (i) 構成酒店的全部區域，包括橫樑、柱子和內牆；
- (ii) 酒店的屋頂和外牆，以及酒店前面的公共廣場區域；及

(iii) 根據新物業管理協議指定的其他酒店設施
(「除外區域」)。

**買方應付的物業
管理費：**

(i) 關於酒店：

(a) 每月每平方米人民幣5元(相當於約5.5
港元，包含增值稅)；及

(b) 就此每月應付的物業管理費總額為人
民幣79,745.4元(相當於約87,000港
元，包含增值稅)。

(ii) 關於停車場：

(a) 每個車位每月人民幣70元(相當於約
76.4港元，包含增值稅)；

(b) 車位總數為392個；及

(c) 該金額應包括與停車場有關的水電供
應。

公用設施費：

就酒店而言，買方須根據有關水表、電表及
煤氣表向物業管理人支付所有公用設施費，
而物業管理人須代表買方向有關部門支付該
等公用設施費。

M. 有關物業的資料

本公司於二零一四年十一月透過收購賣方全部已發行股本收購物業，代
價為573,000,000港元。賣方直接擁有物業。其全資擁有的中國附屬公司
負責酒店營運，因此，賣方與中國附屬公司就酒店營運訂立租賃協議。

自此，本集團開始經營酒店業務分部，酒店成為本集團持有的唯一酒店物業。酒店由物業管理人管理。

於本公佈日期，本集團已(i)就酒店管理訂立酒店管理文件；及(ii)與物業管理人就物業管理訂立物業管理協議。作為出售條件的一部分，上述協議連同租賃協議須於完成前終止。

由於酒店地理位置優越，於二零一九年新型冠狀病毒疫情(「**新冠疫情**」)爆發前，平均入住率一直維持在75%至80%之間。截至二零二零年三月底，酒店已參與醫療觀察計劃，經上海市楊浦區衛生委員會認定為檢疫酒店。由於新冠疫情的影響已一直消退，酒店於二零二三年一月八日停止作為檢疫酒店營運。此後酒店空置。

以下載列本集團酒店業務截至二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止年度根據《香港財務報告準則》編製之經審核綜合財務資料：

	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至二零二二年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
收益	28,615	36,707
除稅前溢利／(虧損)	(3,366)	4,037
除稅後溢利／(虧損)	(3,473)	3,968

於二零二三年九月三十日，物業的賬面值約為363,746,000港元。

物業於二零零七年落成，並作為上海五角場智選假日酒店營運，最近一次翻新在二零一七年，將近七年之前。另一方面，楊浦區中高端品牌服務式公寓產品稀缺，酒店的位置便利，距離內環高速公路約540米，距離10號線國權路地鐵站約1公里。此外，還有多條公交線路連接楊浦區科技園、楊浦江及附近的大學。科技園區和高校匯聚，提供了大量客戶

需求，逐步成為上海品牌服務式公寓最活躍的市場之一。楊浦區亦有萬達商業廣場、悠邁商城、巴黎春天、百聯又一城、合生匯等眾多購物中心，是短期或長期住宿理想又便利的地區。買方計劃重新定位、改造及經營物業，將物業轉變為品牌服務式公寓產品，結合長期及短期住宿形式，為中高端客戶提供服務。物業將由鐵獅門集團的附屬公司設計和裝修，並由新酒店管理人以「Modena by Fraser」的名稱運營和管理。酒店總裝修期預計為16個月，裝修工程完成後作為服務式公寓重新開業。裝修完成後，酒店將擁有305套服務式公寓。

N. 出售物業75%實際權益之理由

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事農業業務、物業投資、酒店業務及自然資源業務。

誠如本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報所披露，本集團有未償還其他借貸約285,660,000港元於12個月內到期。因此，本公司考慮出售其若干物業以減少其債務。然而，本公司發現房地產市場復甦情況不及預期，現今經濟狀況疲軟不止，因此難以尋覓有意收購物業全部權益的買家。鐵獅門集團作為買方（包括鐵獅門集團的附屬公司，即合資夥伴的普通合夥人，於75%收購協議完成後將持有75%股權）的領頭人，有意收購物業75%的實際權益。鑒於鐵獅門集團的背景和經驗，本集團通過保留物業的25%實際權益，可利用鐵獅門集團於物業投資的豐富、多元化經驗。出售事項完成後，預期本集團將產生現金回報淨額約306,571,000港元。出售事項所得款項淨額（即出售代價扣除相關開支）估計約為302,000,000港元。現金回報將加強本集團的財務資源，以償還到期的其他借貸。於償還其他借貸（於本公佈日期約為240,000,000港元）後，餘下所得款項約62,000,000港元將用作本集團的一般營運資金。

買方將開始裝修工程，同時將酒店品牌重新打造為酒店式服務公寓。鑒於新酒店管理人的背景，本公司認為25%的投資符合本集團投資於具有長期資本增值潛力及具收益現金物業的策略。本公司相信，未來將為本集團帶來積極成果。

此外，估計出售事項的未經審核收益約8,078,000港元將於本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的綜合財務報表入賬。該收益乃參考所得款項淨額約371,824,000港元(扣除物業於二零二三年九月三十日的未經審核賬面值約363,746,000港元)計算，於完成時於本集團綜合財務報表確認。

股東務請注意，出售事項帶給本集團收益／虧損的確切金額將根據物業於完成日期的賬面值計算，並須予以審核，因此可能與上述金額不同。經考慮上文所述，董事會認為出售協議的條款(包括出售代價)屬公平合理，而據此擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

O. 上市規則之涵義

鑒於有關出售事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

概無董事於出售協議、股東協議、買方章程及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准出售協議、股東協議、買方章程及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

就董事會在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售協議、股東協議、買方章程及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因

此，概無股東須就將於股東大會上提呈以批准出售協議、股東協議、買方章程及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

P. 一般事項

股東大會將予召開及舉行，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)出售協議、股東協議、買方章程及其項下擬進行之交易。一份載有(其中包括)(i)有關出售物業75%實際權益之詳情；(ii)有關物業的物業估值報告；(iii)根據上市規則須予披露的其他資料；及(iv)股東大會通告的通函將寄發予股東。由於本公司需要更多時間編製載於通函的必要資料，預期通函將於二零二四年二月二十九日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，完成須待出售條件獲達成或豁免後方可作實。因此，完成未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「25%收購協議」	指	上海獅瑄與中國附屬公司於二零二三年十二月二十八日簽署的買賣協議，內容有關買賣買方的25%股權
「75%收購協議」	指	上海獅瑄與合資夥伴於二零二三年十二月二十八日簽署的買賣協議，內容有關買賣買方的75%股權
「收購託管賬戶」	指	以中國附屬公司名義於收購託管銀行開立的銀行賬戶
「收購託管協議」	指	由中國附屬公司、合資夥伴及收購託管銀行就託管中國附屬公司出資於二零二三年十二月二十八日簽署的託管協議

「收購託管銀行」	指	中國銀行股份有限公司上海市靜安支行
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「停車場」	指	總建築面積18,329.46平方米的2層停車場
「本公司」	指	潤中國際控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項完成
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據出售協議出售物業
「出售協議」	指	賣方與買方就出售事項將訂立的買賣協議
「出售條件」	指	「出售協議」一節「出售條件」一段所載的條件
「出售代價」	指	總代價人民幣360,000,000元(相當於約392,760,000港元)，已包括增值稅人民幣3,952,300元(相當於約4,312,000港元)
「出售託管賬戶」	指	以買方名義於出售託管銀行開立的銀行賬戶
「出售託管協議」	指	賣方、買方與出售託管銀行就託管首期款項將簽訂的託管協議
「出售託管銀行」	指	中信銀行股份有限公司上海分行

「保證金」	指	根據意向書應付的保證金人民幣5,000,000元(相當於約5,455,000港元)
「股東大會」	指	本公司將召集舉行以批准出售協議及其項下擬進行交易的股東大會
「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
「酒店」	指	於本公佈日期，以「上海五角場智選假日酒店」的名稱經營的酒店；或裝修後將以「Modena by Fraser」名稱管理的服務式公寓
「酒店管理文件」	指	本集團與酒店管理人就酒店管理訂立的所有現有文件
「酒店管理人」	指	六洲酒店管理(上海)有限公司、六洲酒店集團及其各自聯營實體，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，彼等均為獨立第三方
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士的第三方
「合資夥伴」	指	上海景奕股權投資合夥企業(有限合夥)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「意向書」	指	賣方與鐵獅門諮詢就可能出售物業於二零二三年五月二十三日訂立的意向書
「總協議」	指	賣方、中國附屬公司、合資夥伴與買方於二零二三年十二月二十八日訂立的協議

「新酒店管理協議」	指	買方與新酒店管理人簽署的管理協議
「新酒店管理人」	指	上海星豐酒店管理有限公司
「新物業管理協議」	指	物業管理人與買方就物業若干區域的物業管理訂立的物業管理協議
「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)
「物業」	指	酒店及停車場，為怡富商務廣場的一部分
「物業管理協議」	指	物業管理人與中國附屬公司訂立的物業管理協議
「物業管理人」	指	上海春川物業服務有限公司，於本公佈日期為怡富商務廣場(包括物業)的物業管理人，及由本公司主要股東、非執行董事兼主席姜照柏先生所控制私人公司集團的成員公司
「物業轉讓協議」	指	賣方與買方將就物業的業權轉讓訂立的房地產買賣合同
「買方」	指	上海晶耀庭酒店有限公司，一間於中國成立的公司
「買方章程」	指	由中國附屬公司及合資夥伴於二零二三年十二月二十八日簽署的買方新組織章程細則
「中國附屬公司」	指	天富(上海)酒店管理有限公司，一間於中國成立之公司，為賣方之全資附屬公司

「裝修諮詢協議」	指	由買方、鐵獅門諮詢與鐵獅門顧問簽署的協議
「國家工商總局」	指	國家工商行政管理總局
「上海獅瑄」	指	上海獅瑄企業管理有限公司
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東協議」	指	由中國附屬公司與合資夥伴就買方擁有權及營運於二零二三年十二月二十八日簽署的股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「技術支持服務協議」	指	買方與新酒店管理人簽署的技術支持服務協議
「租賃協議」	指	賣方與中國附屬公司就物業訂立的租賃協議
「鐵獅門顧問」	指	Tishman Speyer China Manager, L.L.C.
「鐵獅門諮詢」	指	鐵獅門(上海)管理有限公司，一間於中國成立的公司
「業權轉讓申請書」	指	物業的業權轉讓申請書
「賣方」	指	來富國際投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

就本公佈而言，所有以人民幣計值的金額已按人民幣1元兌1.091港元的匯率換算為港元(僅供參考)。概不表示任何人民幣或港元金額可以或可能在相關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
潤中國國際控股有限公司
執行董事兼行政總裁
陳懿

香港，二零二三年十二月二十八日

於本公佈日期，執行董事為陳懿先生及姜孝恒先生；非執行董事為姜照柏先生(主席)；而獨立非執行董事為何耀瑜先生、高明東先生及吳志彬先生。