

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，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHEN XING

Chen Xing Development Holdings Limited

辰興發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2286)

**主要及關連交易
出售間接非全資附屬公司的51%股權**

背景

賣方(本公司之間接全資附屬公司)擬向買方出售晉中開發的股權。由於根據中國相關規則股權被視為國有資產，因此須將股權轉讓進行公開投標及公示。於公開投標期內，買方已通過晉中市產權交易中心參與公開投標，向賣方購買晉中開發的股權。董事會謹此宣佈，於二零二三年十二月二十九日，買方經晉中市產權交易中心確認為股權的中標者。

有關出售晉中開發51%股權的股權轉讓協議

於二零二三年十二月二十九日(交易時段後)，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意購買晉中開發(擁有及控制晉中熙雅的約67%股權)的股權。

出售事項的總代價為人民幣100,600,000元(相當於約110,549,451港元)。於扣除應收及應付賣方及買方之付款後，餘下金額人民幣34,789,345.33元(相當於約38,230,049.81港元)應由買方於完成時以現金支付予賣方。完成須待(1)買方於公開投標期內成為股權中標者；(2)股東於股東大會上通過決議案或以持有超過50%投票權股東的書面批准方式代替召開股東大會(倘適用)批准股權轉讓協議及出售事項，以及本公司符合上市規則下的任何其他規定；及(3)買方於公示期內未收到有關收購股權的異議後，方可作實。

上市規則涵義

買方為晉中開發的主要股東，於本公告日期持有晉中開發49%的股權。由於晉中開發為本公司的間接非全資附屬公司，因此買方為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司的一項關連交易。

鑒於(i)買方為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准股權轉讓協議及出售事項；及(iii)獨立非執行董事已確認(1)交易的條款屬公平合理、(2)交易乃按正常商業條款或更優條款進行及(3)符合本公司及股東的整體利益，故出售事項僅須遵守上市規則第14A.101條項下的申報及公告規定，及獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

儘管如此，由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算的一項或多項適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於75%，因此出售事項構成本公司一項主要交易及須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

White Dynasty BVI(直接持有346,944,000股股份(約佔本公告日期已發行股份總數的57.82%)的控股股東)已就股權轉讓協議及出售事項給出書面批准。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無股東或彼等各自之聯繫人於股權轉讓協議及出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准股權轉讓協議及出售事項的決議案放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，該書面批准被接納以代替召開股東大會。

概無董事於交易中擁有重大權益或須就董事會相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)股權轉讓協議及出售事項進一步資料之通函預期將於本公告刊發後15個營業日內(即二零二四年一月二十二日或之前)寄發予股東。倘本公司由於需要時間編製根據上市規則須載入通函之相關財務及其他資料而未能於有關期間內寄發通函，本公司將向聯交所申請有關嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之豁免，並於適當時候作出有關通函預期寄發日期之進一步公告。

背景

賣方(本公司之間接全資附屬公司)擬向買方出售晉中開發的股權。由於根據中國相關規則股權被視為國有資產，因此須將股權轉讓進行公開投標及公示。於公開投標期內，買方已通過晉中市產權交易中心參與公開投標，向賣方購買晉中開發的股權。董事會謹此宣佈，於二零二三年十二月二十九日，買方經晉中市產權交易中心確認為股權的中標者。

股權轉讓協議

董事會謹此宣佈，於二零二三年十二月二十九日(交易時段後)，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，根據股權轉讓協議的條款及條件，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意購買晉中開發(擁有及控制晉中熙雅的約67%股權)的股權。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：二零二三年十二月二十九日

訂約方：辰興房地產發展有限公司(作為賣方)

晉中開發區開發建設集團有限公司(作為買方)

- 標的事項： 賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意購買晉中開發的股權。
- 代價及支付條款： 出售事項總代價為人民幣100,600,000元(相當於約110,549,451港元)。實際金額人民幣34,789,345.33元(相當於約38,230,049.81港元)應由買方於完成時以現金支付予賣方，而以下付款應自出售事項之總代價扣除：
- (i) 晉中開發應付賣方之未付股息人民幣36,702,300元(相當於約40,332,197.8港元)；
 - (ii) 賣方及其關聯公司應付晉中開發之未付金額人民幣100,953,018.16元(相當於約110,937,382.59港元)；及
 - (iii) 賣方就出售事項應付晉中開發之過渡成本人民幣1,559,936.51元(相當於約1,714,215.95港元)。
- 先決條件： 完成須待(1)買方於公開招標期內成為股權中標者；(2)股東於股東大會上通過決議案或以持有超過50%投票權股東的書面批准方式代替召開股東大會(倘適用)批准股權轉讓協議及出售事項，以及本公司符合上市規則下的任何其他規定；及(3)買方於公示期內未收到有關收購股權的異議後，方可作實。
- 出售事項之代價乃經參考晉中開發全部股權的資產估值比例釐定。

根據估值報告，晉中開發集團於二零二三年九月三十日的經評估綜合資產淨值約為人民幣196,284,700元（相當於約215,697,473港元），乃採用資產基礎法（被視為對晉中開發集團進行估值之最合適方法）達致。

經考慮估值報告並計及(i)獨立估值師已根據中國估值程序、準則、法律及法規編製估值報告；(ii)獨立估值師已審閱有關晉中開發集團的相關財務資料、經營資料及其他相關數據；及(iii)估值採用資產基礎法的原因、獨立估值師所採用的方法及假設、估值範圍及估值結果後，董事認為評估結果反映晉中開發集團的價值及屬公平合理。

公開投標及公示程序

根據中國相關規則股權被視為國有資產。因此須於公開投標期內將股權轉讓進行公開投標及於公示期內予以公示。賣方和買方共同指定了晉中市產權交易中心，以促進公開投標及公示程序。

晉中開發集團的資料

晉中開發為一家於中國成立的有限公司及主要從事房地產銷售及開發。

晉中熙雅為一家於中國成立的有限公司及主要從事房地產銷售及開發。晉中熙雅由晉中開發擁有約67%及由西安雅居樂企業管理諮詢有限公司擁有約33%。

晉中開發集團的相關資產主要包括頤郡小區項目及熙苑項目的住宅物業。

下文載列晉中開發集團截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度的若干未經審核綜合財務資料：

	截至 二零二三年 九月三十日 止九個月	截至十二月三十一日 止年度 二零二二年	二零二一年
		人民幣千元	
資產淨值	115,396	118,319	84,339
除稅前溢利	6,597	46,461	146,474
除稅後溢利	6,563	46,461	117,192

出售事項的理由及裨益

董事會認為出售事項為以優惠價格利用晉中開發集團(主要包括頤郡小區項目一期及熙苑項目的住宅物業)相關資產價值的戰略舉措。出售事項所得款項(大部分將用於償還本集團現有的銀行貸款)將改善本公司的流動資金狀況及減輕其債務負擔，從而加強財務穩定性。

董事會亦認為，出售事項將使本集團在未來的機會中處於更有利的地位，從而允許對其他土地或物業項目進行潛在收購或投資，使得資產負債狀況更為穩健。

因此，董事(包括所有獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款屬公平合理，及出售事項乃按正常商業條款進行及符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

於出售事項完成後，晉中開發及晉中熙雅將不再為本公司的附屬公司，且彼等之財務業績將不再併入本集團的財務報表。

估計出售事項將會產生未經審核收益約人民幣87.5百萬元(相當於約96.2百萬元)，即：

- (i) 出售事項的代價；減
- (ii) 出售事項附帶的所有相關開支(包括估計稅項)約人民幣13.8百萬元(相當於約15.2百萬元)後計算得出。

本公司擬於出售事項收到的預期所得款項淨額(經扣除出售事項附帶的相關開支後)約人民幣87.5百萬元(相當於約96.2百萬元)將用於償還銀行貸款及補充本集團一般營運資金。因應實際情況，本集團擬應用(i)約人民幣10百萬元(相當於約10.99百萬元)用於償還銀行貸款；及(ii)剩餘所得款項約人民幣77.5百萬元(相當於約85.2百萬元)用於一般營運資金。

本集團及買方的資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發，專注於住宅及商業物業的開發項目。賣方為本公司的間接全資附屬公司。

買方為一家於中國成立的有限公司，主要於中國從事城市基礎設施的投資和管理以及土地和房地產的銷售和開發。買方分別由晉中管委會及晉中市公用基礎設施投資控股(集團)有限公司(兩者均由晉中市人民政府最終控制)擁有65%及35%。

上市規則涵義

買方為晉中開發的主要股東，於本公告日期持有晉中開發49%的股權。由於晉中開發為本公司的間接非全資附屬公司，因此買方為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司的一項關連交易。

鑒於(i)買方為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准股權轉讓協議及出售事項；及(iii)獨立非執行董事已確認(1)交易的條款屬公平合理、(2)交易乃按正常商業條款或更優條款進行及(3)符合本公司及股東的整體利益，故出售事項僅須遵守上市規則第14A.101條項下的申報及公告規定，及獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

儘管如此，由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算的一項或多項適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於75%，因此出售事項構成本公司一項主要交易及須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

White Dynasty BVI (直接持有346,944,000股股份(約佔本公告日期已發行股份總數的57.82%)的控股股東)已就股權轉讓協議及出售事項給出書面批准。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無股東或彼等各自之聯繫人於股權轉讓協議及出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准股權轉讓協議及出售事項的決議案放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，該書面批准被接納以代替召開股東大會。

概無董事於交易中擁有重大權益或須就董事會相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)股權轉讓協議及出售事項進一步資料之通函預期將於本公告刊發後15個營業日內(即二零二四年一月二十二日或之前)寄發予股東。倘本公司由於需要時間編製根據上市規則須載入通函之相關財務及其他資料而未能於有關期間內寄發通函，本公司將向聯交所申請有關嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之豁免，並於適當時候作出有關通函預期寄發日期之進一步公告。

由於完成須待股權轉讓協議所載之先決條件獲達成後方可作實，因此出售事項未必一定落實進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞匯具備下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	辰興發展控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項按照股權轉讓協議的條款完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	出售晉中開發的股權，晉中開發擁有及控制晉中熙雅的約67%股權
「股權」	指	晉中開發的全部51%股權，即出售事項的標的物
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的股權轉讓協議

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	山西家豪房地產資產評估有限公司，一家獨立中國資產估值師
「晉中市產權交易中心」	指	晉中市產權交易中心
「晉中開發」	指	晉中開發區房地產開發有限公司，一家於二零一三年二月於中國成立的有限公司及為本公司之間接非全資附屬公司，由賣方擁有51%及由買方擁有49%
「晉中開發集團」	指	晉中開發及晉中熙雅
「晉中管委會」	指	山西轉型綜合改革示範區晉中開發區(原名晉中經濟技術開發區管委會)及由晉中市人民政府最終控制
「晉中熙雅」	指	晉中熙雅房地產開發有限公司，一家於二零一八年四月於中國成立的有限公司及為本公司之間接非全資附屬公司，由晉中開發擁有約67%及由西安雅居樂企業管理諮詢有限公司擁有約33%

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「公示」	指	通過晉中市產權交易中心公示股權的建議收購及出售，應於公示期內進行
「公示期」	指	自二零二三年十二月二十九日(即股權轉讓協議簽立日期)起至二零二四年一月二日止的五個自然日期間，期內出售事項於晉中市產權交易中心網站予以公示
「公開投標」	指	通過晉中市產權交易中心對股權的建議收購及出售進行公開投標，應於公開投標期內進行
「公開投標期」	指	自二零二三年十二月二十五日起至二零二三年十二月二十九日止的五個自然日期間
「買方」	指	晉中開發區開發建設集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，分別由晉中管委會及由晉中市公用基礎設施投資控股(集團)有限公司(兩者均由晉中市人民政府最終控制)擁有65%及35%
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「估值報告」	指	獨立估值師以二零二三年九月三十日為評估基準日，採用資產基礎法就晉中開發編製之估值報告
「賣方」	指	辰興房地產發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「White Dynasty BVI」	指	White Dynasty Global Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司及由白氏帝國(私人信託)有限公司(一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司及由董事會主席兼執行董事及控股股東白選奎先生全資擁有)全資擁有
「%」	指	百分比

於本公告內，中國成立之公司／實體英文名稱僅為其官方中文名稱的譯名。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本公告內，人民幣已按人民幣0.91元兌1.00港元之匯率換算為港幣，僅供說明。有關換算並不表示任何人民幣或港幣金額已經、應已或可以按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率換算。

承董事會命
辰興發展控股有限公司
主席
白選奎

中華人民共和國・山西，二零二三年十二月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為白選奎先生、白武魁先生、白國華先生及董世光先生以及本公司獨立非執行董事為田華先生、裘永清先生及高建華女士。