

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佈全部或任何部份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。

## ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

### 中證國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：943)

### 有關出售香港中證城市投資有限公司 全部股權之非常重大出售事項及關連交易及 應收深圳市中證瑞豐管理有限公司之股東貸款

本公司之財務顧問



### 創越融資有限公司

獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問



#### 出售協議

於二零二四年五月六日(交易時段後)，本公司、傑盛國際(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，以重新調整本集團的業務及減輕出售集團因債務纏身對本集團整體財務狀況造成的負擔。出售協議之主要條款如下：

- (i) 傑盛國際向買方出售銷售股份(即出售公司之全部股權)，代價約為53,700,000港元，將由買方按等額基準抵銷本公司截至出售協議日期結欠買方之股東貸款未付應計利息；

- (ii) 本公司向買方出售銷售貸款(無抵押)，即瑞豐(出售公司之間接全資附屬公司)結欠本公司之總金額(包括本金及利息)，象徵式現金代價為1港元；及
- (iii) 於完成後，買方將股東貸款(無抵押)本金(加應計利息)之償還日期從二零二四年十二月三十一日延至二零二七年十二月三十一日。

出售集團在中國從事房地產開發業務，即東莞項目及南京項目。出售集團亦持有承德金域的42.5%股權，而承德金域則持有承德開發的90%股權。承德開發主要在中國承德市灤平縣從事一級土地開發，即灤平項目。承德開發亦通過其附屬公司在灤平縣持有三塊土地。

於完成後，本集團將出售其於出售集團的所有權益，即其於中國的所有現有物業項目。出售公司將不再為本公司之附屬公司，而出售集團旗下成員公司之財務業績、資產及負債將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

於完成後，餘下集團將主要從事製造及銷售保健及家庭用品、煤礦開採業務及放債業務，並持有馬來西亞房地產開發項目投資。保健及家庭用品業務將是餘下集團的主要收入來源。詳情請參閱下文「餘下集團之業務」一節。

### **上市規則之涵義**

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之最高適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。

由於買方為本公司之非執行董事及主要股東，因此根據上市規則，買方為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司之關連交易。

因此，出售事項須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

### **一般事項**

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)出售事項的條款是否公平合理；(ii)出售事項是否按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立；(iii)出售事項是否符合本公司及股東的整體利益；及(iv)就出售事項如何投票向獨立股東提供意見。嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及股東提供建議。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則，買方及其聯繫人須在股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

一份載有，其中包括，(a)有關出售事項之進一步資料；(b)獨立董事委員會就出售協議及其項下擬進行之交易之推薦建議；(c)獨立財務顧問就出售協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及股東之意見函件；(d)出售集團的財務資料；(e)餘下集團的備考財務資料；(f)估值報告；及(g)上市規則規定的其他資料，連同股東特別大會通告之通函，將於二零二四年六月三十日或之前寄發予股東。該期限自本公告日期起計超過15個營業日，以便本公司有足夠時間準備載入通函的必要資料。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年五月六日(交易時段後)，本公司、傑盛國際(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，以重新調整本集團的業務及減輕出售集團因債務纏身對本集團整體財務狀況造成的負擔。出售協議之主要條款如下：

- (i) 傑盛國際向買方出售銷售股份(即出售公司之全部股權)，代價約為53,700,000港元，將由買方按等額基準抵銷本公司截至出售協議日期結欠買方之股東貸款未付應計利息；
- (ii) 本公司向買方出售銷售貸款(無抵押)，即瑞豐(出售公司之間接全資附屬公司)結欠本公司之總金額(包括本金及利息)，象徵式現金代價為1港元；及
- (iii) 於完成後，買方將股東貸款(無抵押)本金(加應計利息)之償還日期從二零二四年十二月三十一日延至二零二七年十二月三十一日。

出售公司為一家特殊目的企業，主要業務是投資控股。出售公司通過一家直接持有100%的附屬公司持有瑞豐的全部股權，而瑞豐亦持有其他幾家全資／非全資附屬公司。通過主要附屬公司，瑞豐的主要投資控股包括(i)東莞項目公司(東莞項目的開發商)的100%股權；(ii)南京項目公司(南京項目的開發商)的51%股權；及(iii)豐達的100%股權，而豐達持有承德金域的42.5%股權。承德金域則持有承德開發的90%股權，承德開發是灤平項目的開發商，並間接擁有中國灤平地區的若干物業及土地權益。除上述出售集團旗下成員公司外，出售集團亦有其他幾家附屬公司，於二零二三年十二月三十一日，該等附屬公司基本處於休眠狀態及／或尚未開展業務，亦並無重大資產。出售集團的簡化集團架構請參閱「出售集團之資料」一節。

除本公司作為其最終股東提供資金外，出售集團的營運資金來自大量借貸。由於中國房地產市場信貸緊縮，經營環境極為艱難，出售集團於過去數年錄得重大虧損。截至二零二二年六月三十日止十八個月、截至二零二三年六月三十日止十二個月及截至二零二三年十二月三十一日止六個月，出售集團分別錄得未經審核綜合虧損約156,700,000港元、182,900,000港元及908,500,000港元。於二零二三年十二月三十一日，出售集團錄得其擁有人應佔未經審核綜合負債淨額約189,100,000港元。出售集團於二零二三年十二月三十一日之負債包括瑞豐結欠本公司之貸款及款項（即銷售貸款）合共約176,200,000港元。根據出售協議之條款，本集團將向買方出售銷售股份及銷售貸款。於完成後，本集團將出售其於出售集團的所有權益，即其於中國的所有現有物業項目。出售公司將不再為本公司之附屬公司，而出售集團旗下成員公司之財務業績、資產及負債將不再於本集團之財務報表綜合入賬。有關完成的財務影響之詳情將於本公佈下文詳述。

根據出售協議，買方亦同意將本公司結欠其兩筆無抵押計息之股東貸款的償還日期從二零二四年十二月三十一日延至二零二七年十二月三十一日，須於完成後方可生效，旨在本年底前緩解本集團的流動資金壓力。股東貸款的本金及所有應計利息將在延長的償還日期以一次性方式償還。此將有利於本集團保留更多財務資源用於業務運營及發展。

出售協議的主要條款載列如下。

## 出售協議

日期：                    二零二四年五月六日

締約方：                    (i) 傑盛國際，本公司之直接全資附屬公司，作為銷售股份的賣方；

                                    (ii) 本公司，作為銷售貸款的賣方；及

                                    (iii) 買方，作為銷售股份及銷售貸款的買方。

買方為非執行董事及主要股東，於本公佈日期持有1,569,420,951股股份，佔本公司已發行股本約12.24%。因此，根據上市規則，買方為本公司之關連人士。

### 將予出售之資產

傑盛國際有條件地同意出售，而買方有條件地同意收購於完成時不附帶任何產權負擔之銷售股份連同其附帶的所有權利，包括於完成時或完成後宣派、作出或派付的所有股息及分派。銷售股份代表出售公司於出售協議日期的全部已發行股本。

本公司有條件地同意出售，而買方有條件地同意收購於完成時不附帶任何產權負擔之銷售貸款連同其附帶的所有權利、利益及權益。銷售貸款為無抵押，為瑞豐於二零二三年六月三十日及截至出售協議日期結欠本公司之貸款及款項總額約176,200,000港元，包括(i)本公司於二零二零年向瑞豐授出本金總額約為139,100,000港元之股東貸款，按年利率7%計息，直至二零二三年六月三十日為止，而本公司於該日起豁免瑞豐就銷售貸款本金可能產生之所有利息責任；(ii)銷售貸款自授出日期起至二零二三年六月三十日止本金之累計利息總額約35,100,000港元；及(iii)瑞豐應付本公司之來往款項約2,000,000港元，該款項並不計息。截至二零二三年六月三十日及直至出售協議日期，銷售貸款總額並無變動，預期於完成前亦並無任何變動。

### 代價

#### 銷售股份代價

銷售股份的代價約為53,700,000港元。於出售協議日期，本公司結欠買方之股東貸款本金總額為250,000,000港元，另加其累計及未付利息(即股東貸款累計利息)約53,700,000港元。於完成後，買方將以股東貸款應計利息(按等額基準)抵銷銷售股份代價。為免生疑問，於完成時，買方將不會就銷售股份代價向傑盛國際實際支付任何金額。

本公司與買方經考慮出售集團近年的財務業績、出售集團的財務狀況、出售公司股本價值的獨立估值及出售集團及其持有42.5%的投資公司承德金域集團所持物業權益的獨立估值(進一步詳情於下文「出售公司之估值」一節詳述)後，經公平磋商協定銷售股份代價。

根據出售集團的未經審核管理賬目，出售集團於截至二零二二年六月三十日止十八個月、截至二零二三年六月三十日止十二個月及截至二零二三年十二月三十一日止六個月分別錄得未經審核除稅後虧損約156,700,000港元、182,900,000港元及908,500,000港元。在財務狀況方面，截至二零二三年十二月三十一日，出售集團擁有人應佔負債淨額狀況約為189,100,000港元(「**出售集團負債淨額狀況**」)。出售集團負債淨額狀況已計及瑞豐結欠本公司之銷售貸款，該等貸款已用作出售集團的營運資金。就此而言，倘銷售貸款作為權益注入出售集團，並就計算出售集團負債淨額狀況時作為權益而非負債入賬，則出售集團之經調整綜合財務狀況將為約負12,900,000港元(「**經調整出售集團負債淨額狀況**」)。鑑於上述情況，銷售股份代價約53,700,000港元超出經調整出售集團負債淨額狀況約66,600,000港元的絕對值。

本公司已委任估值師對出售公司於二零二三年十二月三十一日的股本(即銷售股份)價值進行估值。據悉，估值師已評估銷售股份於二零二三年十二月三十一日並無商業價值，此乃歸因於出售公司擁有人應佔股本價值為負數。有關銷售股份估值的進一步資料(包括估值方式及方法，以及主要輸入數據及假設)載於下文「出售公司之估值」一節。

經考慮經調整出售集團負債淨額狀況約12,900,000港元，且估值師於二零二三年十二月三十一日對銷售股份進行評估並無商業價值，本公司認為，銷售股份的任何金額的正數代價均符合本公司及股東的整體利益。鑑於上述情況，本公司與買方經公平磋商並參考股東貸款累計利息後(於出售協議日期約為53,700,000港元)達致銷售股份代價。



### 出售貸款代價

銷售貸款的代價為面值1港元，買方須於完成後以現金支付予本公司。

出售貸款代價由本公司與買方按公平原則磋商後釐定。鑑於出售集團於二零二三年十二月三十一日之經調整出售集團負債淨額狀況為虧絀約12,900,000港元，以及出售集團截至二零二三年十二月三十一日錄得上文所述的重大累計虧損，本公司及買方認為本公司於短期內收回銷售貸款的機會甚微。實質上，銷售貸款乃由本公司提供予作為其最終股東的出售集團的營運資金。本公司及買方視銷售貸款為準股本的性質，各方在計算銷售股份代價時已將其計算在內。在此情況下，本公司與買方同意銷售貸款代價的面值為1港元。

### 延長股東貸款期限

於出售協議日期，本公司結欠買方本金金額為20,000,000港元的股東貸款A及本金金額為230,000,000港元的股東貸款B，均為無抵押。股東貸款A及股東貸款B分別於二零一九年八月（初始期限為24個月）及二零一九年十一月（初始期限為60日）由買方授予本公司。股東貸款按年利率2.2%（就股東貸款A而言）及年利率5%（就股東貸款B而言）計息。兩筆股東貸款均由本集團用於為其營運資金（包括出售集團的業務）。每筆股東貸款本金及應計利息的償還日期已延期，目前的到期日分別為二零二四年十二月三十一日。於出售協議日期，股東貸款應計利息約為53,700,000港元。

於完成後，買方將與本公司簽訂貸款延長函件，將每筆股東貸款本金的償還日期由二零二四年十二月三十一日延至二零二七年十二月三十一日，而股東貸款自二零二四年五月七日（即緊接出售協議日期後之日期）起至二零二七年十二月三十一日（包括該日）止的所有應計利息將由本公司於本金的同一償還日期以一次性方式支付。股東貸款的所有其他條款均為同類協議的慣常條款（包括但不限於抵押（股東貸款並無抵押）、利率、本公司提早還款的權利及違約事件），並將與延長償還日期前的條款相同。



倘未能完成，股東貸款的償還日期仍為二零二四年十二月三十一日。在此情況下，本公司將考慮其他方案及可用資源，以解決股東貸款到期時的償還問題。

### 先決條件

完成須待以下條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方可作實：

- (i) 本公司已取得獨立股東於股東特別大會上通過批准出售協議及據此擬進行之交易所需之決議案；
- (ii) 傑盛國際已就出售協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於出售銷售股份)獲得相關銀行、監管機構及／或其他第三方的所有必要授權、同意及批准，且該等授權、同意及批准仍然有效，且其後未被撤銷(如適用)；
- (iii) 本公司已就出售協議及據此擬進行之交易(包括但不限於出售出售貸款)獲得相關銀行、監管機構及／或其他第三方的所有必要授權、同意及批准，且該等授權、同意及批准仍然有效，且其後未被撤銷(如適用)；
- (iv) 買方已就出售協議及據此擬進行之交易(包括但不限於收購銷售股份及銷售貸款)獲得相關銀行、監管機構及／或其他第三方的所有必要授權、同意及批准，且該等授權、同意及批准仍然有效，且其後未被撤銷(如適用)；
- (v) 買方合理信納自出售協議日期起出售集團並無任何重大不利變動；
- (vi) 自出售協議日期起直至完成日期，本公司及傑盛國際根據出售協議作出的聲明、保證及陳述在所有重大方面仍屬真實、準確及並無誤導；及直至完成日期，本公司及傑盛國際已遵守出售協議項下的所有相關責任及並無違反任何條款；

- (vii) 自出售協議日期起直至完成日期，買方根據出售協議作出的聲明、保證及陳述在所有重大方面仍屬真實、準確及全面，以及並無誤導；及直至完成日期，買方已遵守出售協議項下的所有相關責任及並無違反任何條款；及
- (viii) 出售協議各方並無接獲聯交所或其他相關監管機構的通知，指出售協議項下擬進行之交易（包括但不限於出售銷售股份及銷售貸款）將導致出售協議任何一方未能全面遵守所有適用法律及法規的規定（包括但不限於上市規則或其他適用法律及法規規定的責任及義務）。

買方可不時發出書面通知豁免上述第(v)及(vi)項所載之任何條件。本公司或傑盛國際可不時發出書面通知豁免上述(vii)項所載之條件。除上述者外，出售協議之訂約方不得豁免上文所載之條件。

倘若上述任何條件未能於二零二四年九月三十日或之前（或訂約方可能書面同意之較後日期）獲達成或豁免（視情況而定），則出售協議將會自動失效，而任何一方概毋須就此向其他方承擔任何責任及負債或任何申索，惟先前違反出售協議者除外。

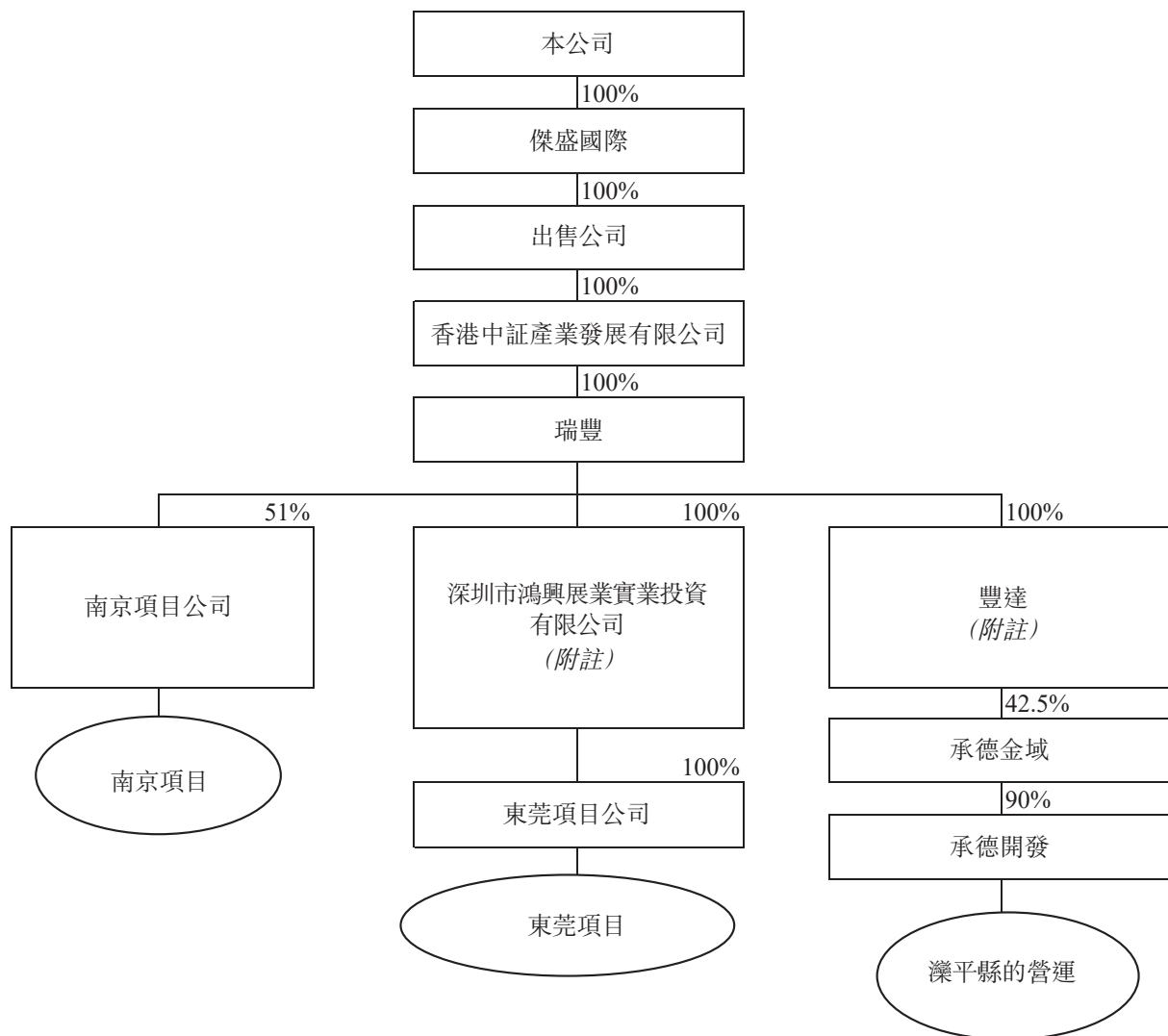
#### **完成**

完成將於出售協議之所有先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後第三個營業日或出售協議之訂約方可能書面協定之有關其他日期落實。

## 有關出售集團之資料

### 集團結構

以下為出售集團之簡化集團架構，僅包括具有實質性業務或重大資產的附屬公司及聯營公司：



附註：該等公司主要是投資控股公司。除持有附屬公司或聯營公司的投資外，該等公司並無其他重大業務。

## 主要業務

出售集團的主要業務如下：

### 中國房地產開發業務

出售公司是一家在英屬處女群島成立的投資控股有限公司。其主要運營附屬公司在中國從事房地產開發業務，即東莞項目及南京項目。

### 投資承德金域

出售公司亦持有承德金域的42.5%股權，而承德金域持有承德開發的90%股權。承德開發主要在中國承德市灤平縣從事一級土地開發，即灤平項目。承德開發亦通過其附屬公司在灤平縣持有三塊土地。

有關出售集團及承德金域集團主要附屬公司的進一步資料如下。

### 中國房地產開發

東莞項目及南京項目是出售集團直接參與的兩個房地產開發項目。

### 東莞項目

出售集團通過持有東莞項目公司100%的間接權益，成為東莞項目的開發商。東莞項目名為中證·雲庭，位於中國東莞市南城區。該項目屬小型物業發展項目，由兩座綜合大廈組成，包括兩幢由242個住宅單位及72個商用單位（實用總樓面面積分別約23,280平方米及4,969平方米）以及設於地庫兩層停車場的178個泊車位組成之綜合大樓。除68個泊車位（「租賃車位」）外，上述單位及泊車位均已取得可轉讓房地產權證。租賃車位包括58個人民防空車位及10個小型車位。根據中國相關法律法規，政府不會就租賃車位向開發商授予房地產權證。然而，東莞項目公司擁有該物業的使用權及收益權。

東莞項目的住宅單位已於二零二零年十一月開始預售。東莞項目於二零二二年七月竣工，隨後獲得竣工驗收證書。東莞項目公司在向買方交付物業時記錄銷售單位產生的收入。在這方面，大部分交付發生於截至二零二三年六月三十日止年度。

儘管該項目地處黃金地段，但由於新冠肺炎疫情導致的經濟動蕩以及周邊地區房地產市場狀況不佳，該項目在銷售方面一直面臨挑戰。於二零二三年十二月三十一日，所有商業單位及泊車位（東莞項目公司擁有房地產權證）仍未售出，兩個住宅單位已簽約但尚未完成銷售，22個住宅單位可供銷售。於二零二四年一月中，又有一個住宅單位簽約出售。於二零二四年一月底及二零二四年三月，再有一個商業單位及一個住宅單位分別簽約出售。於本公佈日期，上述五個於本年度簽約出售的住宅／商業（視乎情況而定）單位尚未完成銷售。

截至二零二三年六月三十日止十二個月及截至二零二三年十二月三十一日止六個月，東莞項目公司分別錄得住宅單位交付後銷售收益約697,200,000港元及36,500,000港元。於二零二三年十二月三十一日，東莞項目公司錄得未經審核資產淨值約61,800,000港元，資產包括持作出售之物業約170,600,000港元、應收承德金域款項約95,200,000港元及其他資產約21,200,000港元。負債包括應付土地增值稅約130,700,000港元、應付貿易及其他應付款項約72,000,000港元及其他負債約22,500,000港元。

在釐定東莞項目公司持作出售的物業於二零二三年十二月三十一日的賬面值時，本公司已考慮估值師於二零二三年十二月三十一日對(i)截至二零二四年一月中尚未簽約出售的21個住宅單位的市值；(ii)全部72個商業單位的市值；(iii)持作出售的110個泊車位的市值；及(iv)租賃車位的投資價值（統稱「東莞估價物業」）所作的初步估值。由於確定所需初步評估的目標物業的截止時間以便編制東莞項目公司於二零二三年十二月三十一日的財務報表，該等二零二四年一月中後簽約出售的商業單位及住宅單位被視為東莞項目的未售物業並計入東莞估價物業。對於已簽約但在二零二四年一月中前尚未完成銷售的物業並無進行估值。

估值師已採用市場法，初步評估東莞估價物業（除租賃車位外）於二零二三年十二月三十一日的市值約為人民幣159,500,000元（相當於約176,200,000港元）。由於租賃車位未取得房地產權證，估值師認為其不具備商業價值。然而，鑒於東莞項目公司擁有租賃車位的使用權及產生收入的權利，估值師已採用收益法評估租賃車位於二零二三年十二月三十一日作投資用途的投資價值，並初步估值租賃車位於二零二三年十二月三十一日的投資價值約為人民幣12,200,000元（相當於約13,500,000港元）。有關東莞估價物業估值的進一步資料載於下文「出售公司之估值」一節。

東莞項目公司持作出售物業於二零二三年十二月三十一日的賬面值約為170,600,000港元（相當於約人民幣154,500,000元），乃根據(i)(a)東莞估價物業（租賃車位除外）於二零二三年十二月三十一日的市值約人民幣159,500,000元（相當於約176,200,000港元），及(b)租賃車位於二零二三年十二月三十一日的投資價值約人民幣12,200,000元（相當於約13,500,000港元）；及(ii)於二零二四年一月中前簽約出售的三個住宅單位的實際售價合共約人民幣6,300,000元（相當於約7,000,000港元），再扣除(iii)適用於銷售物業的相關稅項及銷售開支合共約人民幣23,500,000元（相當於約26,100,000港元）。

### *南京項目*

出售集團持有南京項目公司的51%股權，該集團為位於中國南京市江北新區龍袍新城奶山生態風景區的泉悅春風項目的發展商。該項目為大型房地產開發項目，分三期建設，包括低層住宅、商業、酒店及其他配套設施。項目總樓面面積約為340,000平方米。

於二零二零年六月，南京項目公司開始預售項目一期的住宅單位。然而，由於資金不足，一期工程自二零二二年八月起停工。於停工前，南京項目公司已預售39個住宅單位，佔一期住宅單位可售總樓面面積約14.4%，預收款項約為人民幣140,400,000元。儘管暫時停工，南京項目公司正盡力儘快恢復一期工程建設。



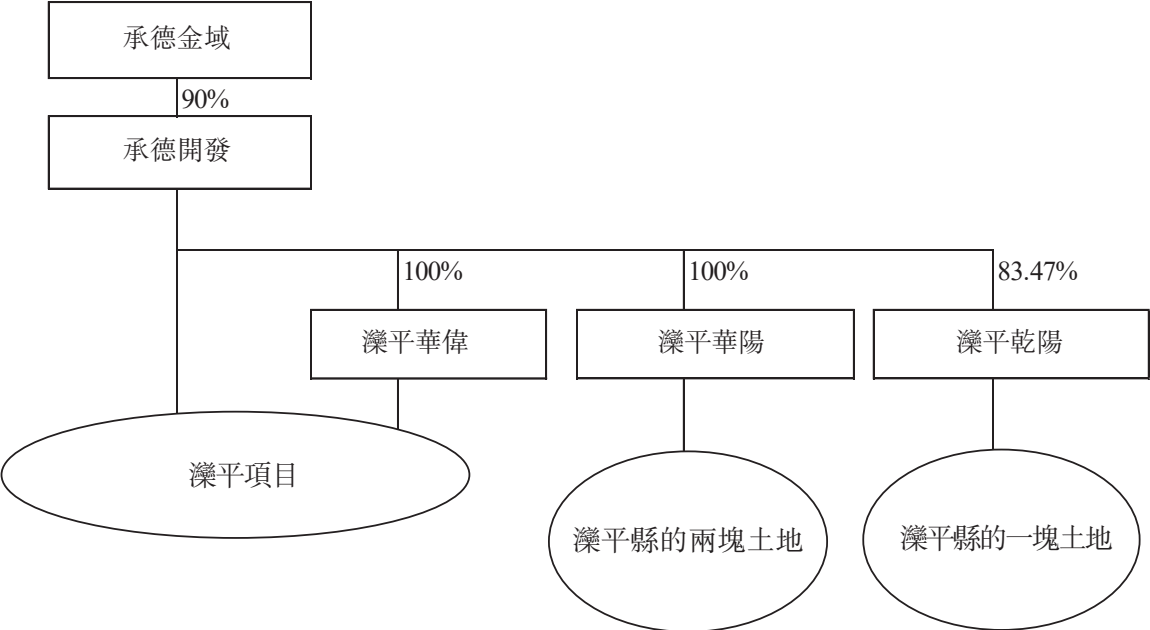
南京項目公司的運營資金主要來自銀行借款及其他借貸。自二零二二年十月起，南京項目公司一直未按期償還本金約為人民幣319,700,000元的銀行貸款。該銀行貸款以南京項目公司持有的物業權益及南京項目公司的全部股權(包括出售集團持有的51%股權)作抵押。截至二零二三年十二月三十一日，上述銀行貸款的未償還利息及違約金分別約為89,400,000港元及35,300,000港元。本集團一直與銀行就還款計劃進行磋商，但至今尚未達成任何協定。本集團曾尋求其他融資以取代拖欠的銀行貸款，但未果。根據廣州產權交易所於二零二三年十二月二十七日發佈的公告，上述銀行已將該筆銀行貸款作為不良資產出售。截至本公佈日期，南京項目公司尚未接獲任何方面有關上述銀行貸款的買方可能就銀行貸款項下質押的證券採取的行動(如有)的通知。

由於南京項目仍在開發中，南京項目公司自開始運營起未錄得任何收益。於二零二三年十二月三十一日，南京項目公司錄得未經審核負債淨額約464,600,000港元，資產包括南京項目的開發中待售物業約863,700,000港元及其他資產約105,200,000港元，負債包括銀行及其他借貸合共約1,044,300,000港元及應付貿易及其他應付款項約389,200,000港元。

在釐定南京項目開發中待售物業於二零二三年十二月三十一日的賬面值時，本公司已考慮估值師對該物業權益於二零二三年十二月三十一日的初步估值。估值師已採用市場法，並按初步基準評估該物業權益於二零二三年十二月三十一日的市值為人民幣781,900,000元(相當於約863,700,000港元)。有關南京項目物業權益估值的進一步資料載於下文「出售公司之估值」一節。

**投資承德金域集團**

誠如上文所述，出售集團持有承德金域的42.5%股權，而承德金域則持有承德開發的90%股權。承德金域集團的簡化集團架構如下，包括擁有實質性業務及重大資產的附屬公司：



承德金域是一家投資控股公司。除持有承德開發的90%股權外，承德金域並無任何其他重大資產。承德開發主要從事灤平項目的運營及開發。其通過附屬公司持有的其他資產包括位於灤平縣的三塊土地。

**灤平項目**

灤平項目是位於中國灤平縣的一個一級土地開發項目。灤平縣是河北省下轄的地級市承德市一個縣，位於北京東北部。灤平縣位於承德市西部，總面積約3,195平方公里，是著名的旅遊勝地，如金山嶺長城。

根據當時的官方公告，包括《灤平縣人民政府關於同意<「兩鎮一河」園區產業發展規劃（2016-2030年）>》及《「兩鎮一河」產業園區總體規劃（2016年-2030年）的批覆》。「兩鎮一河」指灤平的巴克什營鎮、虎什哈鎮及潮河流域，是「兩鎮一河」規劃的重要組成部分，總面積約426平方公里。當地政府計劃對該區域進行開發，以改善河北省休閒旅遊及農業生態旅遊的前景。根據當地政府二零一六年的重新規劃，承德開發受政府委託，通過政府採購流程對灤平項目進行一級土地開發，主要用於住宅及商業開發用地。在灤平項目實施過程中，承德開發的全資附屬公司灤平華偉受託開發約350套返遷房，用於安置灤平項目一級土地開發中原住宅被拆遷的部分當地居民。

灤平項目最初計劃分兩期進行。第一期計劃佔地約12,000畝，將於八年內（二零一六年至二零二四年）完成。灤平項目第二期的詳細計劃尚未開展。根據與當地政府簽訂的協議，承德開發應承擔基礎設施的開發成本，而政府當局有義務在土地準備就緒並可銷售後通過拍賣進行土地銷售。承德開發隨後將收回開發成本，並獲得(i)根據承德開發投入開發成本的預定回報率計算的開發工作回報；及(ii)地方政府在扣除相關成本及融資費用後出售土地應佔所得款項淨額。

自二零一六年灤平項目開展直至本公佈日期，承德開發已累計開發土地面積約10,779畝（「承德開發已開發土地」）。然而，截至目前，當地政府通過政府土地拍賣出售的承德開發已開發土地並不多。於二零一八年底，當地政府通過拍賣方式已出售約449畝承德開發已開發土地。隨後於二零一九年，當地政府暫停包括灤平項目在內的灤平縣所有房地產開發項目的運營，以解決該地區的若干生態及環境問題，同年並無對任何承德開發已開發土地進行土地拍賣。政府恢復部分土地拍賣，但由於新冠肺炎疫情的影響及房地產市場的挑戰，出售活動受到嚴重影響並延遲。於二零二零年，通過政府行動出售的承德開發已開發土地總面積僅為445畝，其中163畝現由承德金域集團持有，進一步詳情參閱下文「承德金域集團持有的土地」一節。自二零二一年起，除6畝土地於二零二一年劃撥予政府作公共設施劃撥用地外，承德開發已開發土地均未被政府成功出售／拍賣。於本公佈日期，已售出承德開發已開發土地佔全部承德開發已開發土地的約8.3%。

於二零二二年，灤平縣政府啟動潮河流域（灤平段）生態治理與鄉村振興產業融合發展（「EOD項目」）的目標是發展區域內的各範疇的產業，並注重生態環境治理。據悉，EOD項目的招標已於二零二四年一月由一家國有建築企業牽頭的財團中標。目前，本集團尚未獲得有關EOD項目實施計劃的詳細資料，但根據承德開發的初步了解，EOD項目將涉及承德開發已開發的大部分土地，但將主要用於非住宅及非商業用途。倘承德開發已開發的土地用於EOD項目，則在未來的土地拍賣中，該等土地的出售價格可能會大大低於之前根據灤平項目的住宅及商業用途估算的價格。另一方面，目前並無跡象灤平政府會在短期內拍賣承德開發已開發土地。

### *承德金域集團持有的土地*

於二零二零年，承德開發通過當時的兩家全資附屬公司灤平華陽及灤平乾陽在政府土地拍賣中分別獲得兩塊土地（總佔地面積約為63,238平方米）及一塊土地（佔地面積約為45,450平方米），其為承德開發已開發土地組合中的土地。為加快政府資金回籠，並尋求機會將土地出售給其他開發商及／或與其他開發商聯合開發土地進行銷售。於二零二一年四月，承德開發向第三方出售灤平乾陽的16.53%股權。然而，由於新冠肺炎疫情期間及之後市場狀況急劇惡化，承德開發未能實施或以任何方式實現開發該三塊土地的計劃。於本公佈日期，該三幅土地仍然空置。根據估值師對該等物業權益於二零二三年十二月三十一日的初步估值，估值師採用市場法，並評估該等物業權益於二零二三年十二月三十一日的初步市值為人民幣156,400,000元（相當於約172,800,000港元），其中約人民幣148,200,000元（相當於約163,700,000港元）歸屬於承德金域集團。承德金域集團所持物業權益估值的進一步資料載於下文「出售公司之估值」一節。

### *承德金域集團之財務狀況*

截至二零二二年六月三十日止十八個月，承德金域集團錄得收益約14,000,000港元（即開發成本回報及應佔灤平項目出售土地所得款項），而截至二零二三年六月三十日止十二個月及截至二零二三年十二月三十一日止六個月並無確認收益。於二零二三年十二月三十一日，承德金域集團錄得未經審核綜合負債淨額約164,100,000港元，資產包括灤平項目的合約成本約1,834,700,000港元、灤平華陽及灤平乾陽持有的土地賬面值約279,700,000港元、應收貿易款項約232,300,000港元及其他資產約121,400,000港元，以及負債包括借貸約1,364,600,000港元、應付貿易及其他應付款項約948,600,000港元、應付關連公司款項約304,500,000港元及其他負債約14,500,000港元。

### *承德金域的股權價值*

在釐定出售集團於二零二三年十二月三十一日綜合財務報表中承德金域權益的賬面值時，本公司已考慮估值師對承德金域於二零二三年十二月三十一日股本價值的初步估值。估值師採用成本法下的總和方法，即評估承德金域集團所有資產的市場價值，並從資產的市場價值總額中減去負債總額。經估值師評估，於二零二三年十二月三十一日，承德金域的股權價值並無商業價值，此乃由於承德金域擁有人應佔股權價值為負數。因此，承德金域權益已確認截至二零二三年十二月三十一日止六個月的減值虧損約327,100,000港元，而承德金域權益在出售集團截至二零二三年十二月三十一日的綜合財務報表的賬面值為零。有關承德金域股權估值的進一步資料載於下文「出售公司之估值」一節。

## 財務資料

### 財務業績

下文載列摘錄自出售集團未經審核綜合損益表的主要財務業績項目，該等項目已（視情況而定）併入本集團截至二零二二年六月三十日止十八個月及截至二零二三年六月三十日止十二個月的經審核綜合損益表及截至二零二三年十二月三十一日止六個月的未經審核綜合損益表。本集團的上述綜合損益表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編制：

	截至 二零二二年 六月三十日 止十八個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止十二個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	-	697,216	36,494
毛利／(毛損)	-	212,814	(8,353)
行政費用	(64,657)	(15,954)	(4,522)
銷售及分銷費用	(4,204)	(33,964)	(975)
應佔聯營公司業績(附註)	(83,747)	(37,331)	(21,303)
開發中待售物業之減值虧損	-	-	(405,267)
聯營公司權益之減值虧損(附註)	-	(75,860)	(327,144)
應收一家聯營公司款項之減值虧損(附註)	-	-	(68,093)
財務費用	(25,168)	(79,520)	(102,237)
除稅前虧損	(156,662)	(16,639)	(932,635)
所得稅抵免／(開支)	-	(166,245)	24,093
除稅後虧損	(156,662)	(182,884)	(908,542)

附註：上表中提述的聯營公司指承德金域。



## 收益

截至二零二三年六月三十日止十二個月及截至二零二三年十二月三十一日止六個月期間，出售集團產生收益為東莞項目住宅單位的銷售額，在向買方交付物業時入賬。

### 截至二零二二年六月三十日止十八個月之除稅後虧損

出售集團截至二零二二年六月三十日止十八個月的除稅後虧損約為156,700,000港元，主要來自(i)應佔承德金域虧損約83,700,000港元；及(ii)東莞項目及南京項目產生的行政開支約64,600,000港元。應佔承德金域虧損主要是由於灤平項目所產生的融資成本。

### 截至二零二三年六月三十日止十二個月之除稅後虧損

出售集團截至二零二三年六月三十日止十二個月的除稅後虧損約為182,900,000港元，主要來自(i)所得稅開支約166,200,000港元；(ii)融資成本約79,500,000港元；及(iii)承德金域權益減值虧損約75,900,000港元。虧損部分被東莞項目的交付所帶來的毛利約212,800,000港元所抵銷。

所得稅開支很大部分與土地增值稅約為152,500,000港元有關，是在確認東莞項目的銷售額時產生。

財務成本來自東莞項目及南京項目的銀行及其他借貸利息。

由於低於其賬面金額，承德金域的減值虧損確認為可收回金額（即承德金域的使用價值）。使用價值指承德金域當時折現未來現金流量。

除上文所述外，出售集團的除稅後虧損亦由於東莞項目產生的銷售及分銷開支約34,000,000港元，以及應佔承德金域虧損約37,300,000港元。

### 截至二零二三年十二月三十一日止六個月之除稅後虧損

出售集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月的除稅後虧損約為908,500,000港元，主要來自(i)承德金域權益減值虧損約327,100,000港元及應收承德金域款項減值虧損約68,100,000港元；(ii)開發中待售物業減值虧損約405,300,000港元；及(iii)融資成本約102,200,000港元。

由於低於其賬面金額，承德金域的減值虧損確認為可收回金額（經估值師初步評估，確定為公平值減出售成本）。此外，由於預計承德金域並無足夠的資產償還債務，因此確認應收承德金域款項的減值虧損（計算方法基於(i)承德金域集團持有總流動資產；乘於(ii)二零二三年十二月三十一日應收承德金域款項與承德金域集團流動負債總額的比率）。

由於根據初步估值，南京項目於二零二三年十二月三十一日的物業權益低於其賬面值，因此確認開發中待售物業的減值虧損。此外，由於東莞項目的物業權益於二零二三年十二月三十一日的初步估值確定為低於其賬面金額，因此確認約9,600,000港元的持作出售物業撇銷為銷售成本。

有關(i)承德金域股權的估值；(ii)南京項目開發中物業的市值；及(iii)東莞估價物業的市值的進一步資料載於下文「出售公司之估值」一節。

財務成本來自銀行及其他借貸的利息，包括與南京項目有關的違約金及罰息。

## 資產與負債

以下是由本集團已公佈之於二零二三年六月三十日及於二零二三年十二月三十一日之綜合財務報表中摘錄的出售集團未經審核資產及負債明細：

	截至 二零二三年 六月三十日 (千港元)	截至 二零二三年 十二月三十一日 (千港元)
<b>資產</b>		
開發中待售物業	1,249,032	863,692
持作出售物業	211,636	170,642
聯營公司權益(附註)	347,610	—
應收一家聯營公司款項(附註)	292,616	235,057
應收貿易及其他應收款項	91,977	102,711
現金及銀行餘額	36,475	35,820
其他資產	715	732
	<u>2,230,061</u>	<u>1,408,654</u>
<b>負債</b>		
借貸	1,036,753	1,058,909
銷售貸款	176,318	176,165
應付貿易及其他應付款項	181,936	297,065
合約負債	197,732	173,765
即期稅款負債	131,100	139,329
其他負債	34,572	3,889
	<u>1,758,411</u>	<u>1,849,122</u>
<b>資產／(負債)淨額</b>		
<b>應佔：</b>		
— 出售公司擁有人	483,244	(189,073)
— 非控股權益	(11,594)	(251,395)
	<u>471,650</u>	<u>440,468</u>

附註：上表中提述的聯營公司指承德金城。

於二零二三年十二月三十一日，出售集團的負債總額超過其總資產，導致未經審核綜合負債淨額約為440,500,000港元，出售公司擁有人應佔負債淨額約為189,100,000港元。

出售集團的主要資產主要包括南京項目的開發中待售物業、東莞項目持作出售物業、承德金域的權益及應收承德金域款項。

南京項目的開發中待售物業及東莞項目的持作出售物業於二零二三年十二月三十一日的賬面值乃根據估值師的初步估值釐定。有關南京項目及東莞項目物業權益估值的進一步資料載於下文「出售公司之估值」一節。

於二零二三年十二月三十一日，根據估值師初步評估的公平值減出售成本後的可收回金額，承德金域的權益已全部減值。於二零二三年十二月三十一日，應收承德金域款項為減值後餘額。有關減值虧損之詳情請參閱上文損益部分。有關承德金域股權估值的進一步資料載於下文「出售公司之估值」一節。

出售集團的負債主要包括南京項目的銀行及其他借貸以及銷售貸款。於二零二三年十二月三十一日，所有銀行及其他借貸均已到期。

應計利息(包括違約金及罰息)約180,700,000港元已計入應付貿易及其他應付款項。於二零二三年十二月三十一日的應付貿易及其他應付款項增加，主要是由於確認南京項目拖欠銀行貸款的違約金及罰息合共約86,100,000港元。

出售集團的其他主要負債為合約負債及即期稅項負債。合約負債主要是南京項目預售的預收款項。與於二零二三年六月三十日的餘額相比，於二零二三年十二月三十一日的餘額有所減少，主要是由於合作協議項下與南京項目無關的預收款項人民幣20,000,000元(相當於約22,100,000港元)在合作協議失效後重新歸類為其他應付款項。於二零二三年十二月三十一日的即期稅項負債約為139,300,000港元，主要為東莞項目銷售應付土地增值稅約130,700,000港元，該稅項將在項目總可售面積(包括住宅單位、商業單位及泊車位)超過85%時支付。

出售集團的財務報表將載於就出售事項將寄發予股東之通函內。

## 出售公司之估值

本公司聘請估值師對出售公司截至二零二三年十二月三十一日的股權進行估值（即銷售股份估值）。出售公司的集團架構載於上文「出售集團的資料」一節。

董事會已取得並審查估值師及估值負責人的資料，並留意到：(i)估值師為一家經驗豐富的估值公司，擁有持牌及認證的估值諮詢專家，在全球範圍內服務過 5,000 多個案例，涵蓋各行各業及300多個上市公司及項目，業績斐然；及(ii)業務及物業估值負責人(a)擁有10年以上估值及企業諮詢經驗，曾為上市公司首次公開招股、併購及財務報告提供服務；及(b)擁有超過18年的全球房地產估值及諮詢業務經驗，尤其熟悉香港、澳門、中國及亞太地區的資產。基於以上所述，董事會認為估值師有能力並有足夠的資格、聲譽及足夠的資源履行其職責。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，估值師獨立於本公司及買方以及彼等各自的關連人士。

目前普遍接受的估價方法有市場法、成本法及收入法三種。為選擇最適合的方法，估值師已考慮出售公司的性質及情況，考慮每種方法的相對優缺點。就銷售股份估值而言，估值師認為(i)收入法不適當，因該方法需要出售公司的詳細經營資料及長期財務預測，但該等資料無法取得；及(ii)市場法不適當，因相關可比較交易不足以構成可靠的估值基礎。出售公司為多家附屬公司的控股公司，該等附屬公司擁有與其各自業務相關及附帶的重大資產及負債（如上文「主要業務」一節所述）。因此，估值師採用成本法下的總和法對出售公司的股權價值出具意見。

成本法下的總和法涉及評估出售集團所有資產的市場價值，並從資產總市場價值中減去負債總額。為此，出售集團的資產及負債一般分為七個組成部分（「估值組成部分」），包括(i)待售的開發中物業；(ii)持有待售物業；(iii)貿易及其他應收款項；(iv)其他資產；(v)於承德金域的權益；(vi)應收承德金域款項；及(vii)其他負債。出售集團的主要資產及負債載於上文「出售集團的財務資料」一節。

在對資產進行評估時，估值師亦會在考慮每種方法的相對優缺點以及被評估資產的性質後，採用最合適的估值方法（即市場法、成本法及收入法之間）。估值師對估值組成部分的市場價值進行估值時所採用的估值方法如下：

估值組成部分：

#### 資產／負債

#### 估值方法

##### (i) 待售的開發中物業

其指南京項目公司持有的物業權益。估值師採用市場法對該等物業進行估值。根據南京項目最新發展規劃，該等物業將發展成為集低層住宅、商業建築、酒店及停車場為一體的綜合發展項目。估值師使用用途及位置相似的各種物業類型的三個近期價格樣本以確定該等物業竣工後的總開發價值，並認為該開發項目的總開發價值約為人民幣3,692,400,000元（相當於約4,078,600,000港元）。南京項目的總建設成本預計約為人民幣2,939,000,000元（相當於約3,246,400,000港元），其中人民幣841,100,000元（相當於約929,100,000港元）已產生。經考慮上述情況及銷售已開發物業適用的相關稅費以及開發回報的時間價值（按年折現率5.25%），估值師在考慮該物業的抵押情況前，對該物業的初步估值為人民幣1,117,000,000元（相當於約1,233,800,000港元）。



考慮到南京項目公司未能按期償還以物業權益為抵押的銀行貸款及銀行將該銀行貸款作為不良資產處置等因素，估值師採用初步市場價值人民幣1,117,000,000元（相當於約1,233,800,000港元）的比率以反映收回待售價值。收回待售價值乃參考止贖物業的實際司法成交價格與相關司法機構任命的合格估值師估值的市場價值間的百分比差額釐定。估值師參考中國多宗司法拍賣交易，留意到估值價值與實際成交價格間的差異介乎56%至85%，平均約為68%。因此，估值師採用初步市場價值的70%作為收回待售價值。據此，估值師評估南京項目公司持有的物業權益於二零二三年十二月三十一日的最終市場價值為人民幣781,900,000元（相當於約863,700,000港元）。

*(ii) 持有待售物業*

其指截至二零二四年一月中，東莞項目公司持有的未售出物業權益及已簽約出售但尚未完工的三個住宅單位。未售出物業權益（即東莞估價物業）包括(i)截至二零二四年一月中尚未簽約出售的21個住宅單位；(ii)所有72個商業單位；(iii)110個持有待售停車位；及(iv)租賃車位。除租賃車位外，所有東莞估價物業均以市場法進行估值。估值師使用住宅單位及停車位的各自三個近期價格樣本作估值用途，以及用途及位置特徵相似的商業單位的四個樣本，以釐定未售出物業權益的市場價值。據此，估值師評估東莞估價物業（租賃車位除外）的市場價值為人民幣159,500,000元（相當於約176,200,000港元）。

由於缺乏房產所有權證，估值師未對租賃車位賦予任何商業價值。然而，鑑於東莞項目公司擁有租賃車位的使用權及收益權，估值師已採用收入法評估租賃車位的投資價值，以評估截至二零二三年十二月三十一日用於投資目的之租賃車位的價值，並得出租賃車位於二零二三年十二月三十一日投資價值的估值約為人民幣12,200,000元（相當於約13,500,000港元）。截至二零二四年一月中，已簽約出售的三個住宅的市場價值以實際售價計算，約為人民幣6,300,000元（相當於約7,000,000港元）。

經考慮銷售物業適用的相關稅費及銷售費用合計約人民幣23,500,000元（相當於約26,100,000港元）後，估值師評估持有待售物業截至二零二三年十二月三十一日的市價於二零二三年十二月三十一日為人民幣154,500,000元（相當於約170,600,000港元）。

*(iii) 貿易及其他應收款項*

其主要包括東莞項目公司、南京項目公司及瑞豐的按金、預付款項及其他應收款項。在評估該等應收款項的性質及交易對手後，估值師認為不需要預期信貸虧損，且截至二零二三年十二月三十一日，市場價值與102,700,000港元的帳面值相若。

*(iv) 其他資產*

該等項目包括現金及銀行結餘35,800,000港元及其他資產800,000港元。鑑於該等資產的性質，估值師認為截至二零二三年十二月三十一日的市場價值與36,600,000港元的帳面值相若。

(v) 於承德金域的權益

其指瑞豐持有承德金域42.5%的間接股權。估值師已對該截至二零二三年十二月三十一日的股權進行評估(「承德金域權益估值」)。承德金域及其附屬公司於灤平縣從事灤平項目及物業持有業務。就承德金域權益估值而言，估值師已採用成本法下的總和法。為此，估值師對承德金域集團全部資產進行評估，並從資產總市場價值中減去負債總額。鑑於承德金域集團若干成員公司並非由承德金域直接或間接100%擁有(即承德開發為承德金域持股90%的附屬公司)，因此作出調整以反在扣除承德金域集團成員公司非控制權益後承德金域應佔相關資產及負債的市場價值金額。

承德金域集團的資產的市場價值估值如下：

(a) 合約成本

合約成本主要指灤平項目的開發成本。估值師根據已產生成本的現值加上與地方政府採購協議中約定的投資回報率並經稅費調整後，對合約成本的市場價值進行估值。估值師認為，截至二零二三年十二月三十一日，合約成本的市場價值為人民幣1,389,200,000元(相當於約1,534,500,000港元)。

(b) 貿易應收款項

貿易應收款項主要指應收地方政府款項，即承德金域集團的開發成本連同開發工作回報及應佔地方政府出售土地所得款項淨額。估值師已評估應收款項的預期信貸虧損及貨幣時間值，並認為截至二零二三年十二月三十一日應收款項的市場價值約為人民幣206,100,000元(相當於約227,700,000港元)，與其帳面值相若。

- (c) 存貨  
存貨代表灤平縣的三塊土地，採用市場法進行估值。估值師採用市場法評估土地的市場價值為人民幣156,400,000元（相當於約172,800,000港元），其中約人民幣148,200,000元（相當於約163,700,000港元）歸屬於承德金城集團。
- (d) 預付款項  
預付款項主要指預付予建築公司的已完工工程的款項。鑑於該項目的性質（其應抵銷應付帳款），估值師認為截至二零二三年十二月三十一日預付款項的市場價值約為人民幣84,400,000元（相當於約93,200,000港元），與其帳面值相若。
- (e) 其他應收款項  
其他應收款項主要指應收中國政府及若干個人的款項。估值師已評估應收款項的預期信貸虧損及貨幣時間價值，並認為其他應收款項截至二零二三年十二月三十一日的市場價值與其帳面價值約人民幣24,100,000元（相當於約26,600,000港元）相若。
- (f) 其他資產  
其他資產包括物業、廠房及設備以及現金及銀行餘額。鑑於該等項目的性質，估值師認為彼等截至二零二三年十二月三十一日的市場價值與彼等各自的賬面價值約人民幣900,000元（相當於約1,000,000港元）相若。

承德金域集團的負債包括(i)借款約人民幣1,235,400,000元(相當於約1,364,600,000港元)；(ii)貿易及其他應付款項約人民幣858,800,000元(相當於約948,600,000港元)；(iii)承德開發欠瑞豐約人民幣165,600,000元(相當於約182,900,000港元)及欠東莞項目公司約人民幣86,200,000元(相當於約95,200,000港元)；(iv)承德金域欠瑞豐約人民幣23,900,000元(相當於約26,400,000港元)；及(v)其他負債約人民幣13,100,000元(相當於約14,500,000港元)。鑑於該等負債的性質，估值師得出結論，彼等截至二零二三年十二月三十一日的市場價值與其帳面價值相若。

估值師評估的承德金域集團截至二零二三年十二月三十一日的資產及負債的市場價值如下表所示。

人民幣百萬元

**資產**

合約成本	1,389.2
貿易應收款項	206.1
存貨	148.2
預付款項	84.4
其他應收款項	24.1
其他資產	0.9

**1,852.9**

**負債**

借貸	(1,235.4)
貿易及其他應付款項	(858.8)
應付關聯公司款項	(275.7)
即期稅款負債	(13.1)

**(2,383.0)**

**負債淨額**

應佔：

—擁有人	(479.1)
—非控股權益	(51.0)

**(530.1)**

鑑於承德金域集團截至二零二三年十二月三十一日的資產市場價值總和減去其應佔負債總額為負人民幣479,100,000元（相當於約負529,200,000港元），估值師評估，截至二零二三年十二月三十一日，承德金域的股權不具商業價值。在此基礎上，由於瑞豐持有的承德金域42.5%股權的市場價值為負人民幣203,600,000元（相當於約負224,900,000港元），估值師評估截至二零二三年十二月三十一日承德金域42.5%股權不具商業價值。

(vi) 應收承德金域款項

已進行預期信貸虧損評估以確定應收承德金域款項的可收回金額。預計可回收金額以承德金域集團持有的流動資產總額乘以截至二零二三年十二月三十一日應收承德金域款項佔承德金域集團流動負債總額的比例估計。經評估，估值師認為應收承德金域款項的市場價值與其截至二零二三年十二月三十一日的帳面值235,100,000港元並無差異。

(vii) 其他負債

該等項目包括借款1,058,900,000港元、貿易及其他應付款項297,100,000港元、合約負債173,800,000港元、即期稅項負債139,300,000港元、其他負債3,900,000港元及銷售貸款。鑑於該等項目的性質，估值師認為彼等之市場價值與彼等截至二零二三年十二月三十一日的帳面值相若。



估值師評估的出售集團評估部分截至二零二三年十二月三十一日的市場價值如下表所示。

百萬港元

**資產**

待售開發中物業	863.7
持有待售物業	170.6
貿易及其他應收款項	102.7
其他資產	36.6
於承德金域之權益(附註)	—
應收承德金域款項	235.1

**1,408.7**

**負債**

借貸	(1,058.9)
貿易及其他應付款項	(297.1)
合約負債	(173.8)
即期稅款負債	(139.3)
出售貸款	(176.2)
其他負債	(3.9)

**負債總額**

**(1,849.2)**

**負債淨額**

應佔：

—擁有人	(189.1)
—非控股權益	(251.4)

**(440.5)**

附註：該股權為承德金域42.5%的股權，截至二零二三年十二月三十一日，經估值師評估，該股權不具商業價值。

基於上文所述，截至二零二三年十二月三十一日，出售集團所有資產的市場價值扣除其負債總額後為負440,500,000港元。經計及出售集團成員公司的非控制權益，截至二零二三年十二月三十一日，出售公司擁有人應佔股權價值為負189,100,000港元。由於出售公司擁有人應佔股權價值為負數，因此估值師評估銷售股份截至二零二三年十二月三十一日不具商業價值。

有關(i)銷售股份；(ii)承德金域及(iii)出售集團及承德金域集團持有的物業權益的估值報告將列載於將寄發予股東的有關出售事項的通函內。

### 出售事項之財務影響

完成後，出售公司將不再為本公司的附屬公司，且出售集團成員公司的財務表現、資產及負債將不再綜合計入本集團的財務報表。餘下集團的持續經營及業務將主要從事製造及銷售保健及家庭用品、煤礦開採業務及放債業務。保健及家庭用品業務將成為餘下集團的主要收入來源，詳情載於下文「餘下集團之業務」一節。

### 出售事項之潛在財務影響：

#### (i) 餘下集團的備考財務狀況：

##### (a) 淨資產狀況

誠如本集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月的中期報告所披露，(i)本集團未經審核綜合總資產約2,188,200,000港元；(ii)本集團未經審核綜合總負債約2,130,100,000港元；及(iii)截至二零二三年十二月三十一日，本集團的綜合資產淨值為約58,100,000港元。截至二零二三年十二月三十一日，每股資產淨值為約每股0.0045港元。

假設完成已於二零二三年十二月三十一日完成，(i)餘下集團未經審核備考綜合總資產將為約779,500,000港元；(ii)餘下集團未經審核備考綜合總負債將為約403,400,000港元；及(iii)餘下集團未經審核備考綜合淨資產將為約374,900,000港元。每股未經審核備考每股資產淨值為約每股0.029港元。

(b) 債務及資產負債狀況

截至二零二三年十二月三十一日，本集團未經審核債項總額為約1,365,200,000港元，而本集團的負債比率(以債項總額除以權益總額計算)為約2,350.6%。

假設完成已於二零二三年十二月三十一日完成，餘下集團未經審核備考債項總額將為306,300,000港元，而餘下集團的負債比率將為約81.5%。

(c) 流動資產狀況

本集團截至二零二三年十二月三十一日的未經審核流動負債淨額為約526,800,000港元。

假設完成已於二零二三年十二月三十一日完成，餘下集團未經審核備考流動資產淨額為38,100,000港元。該改善主要是由於(i)股東貸款本金的償還日期由二零二四年十二月三十一日延長至完成後的二零二七年十二月三十一日，導致股東貸款從流動負債重新分類為非流動負債；(ii)取消合併出售集團截至二零二三年十二月三十一日的流動負債淨額約261,100,000港元；及(iii)因出售股份代價抵銷股東貸款應計利息而減少流動負債。

餘下集團的上述未經審核備考財務狀況僅供說明用途。出售事項的進一步財務影響及餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表、備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表將納入本公司將向股東寄發之通函內。

(ii) 出售事項收益：

誠然如上文「出售協議」一節所述，出售股份代價約53,700,000港元超過經調整出售集團淨負債部份約66,600,000港元的絕對值。然而，根據適用會計準則計算出售事項的損益時，截至二零二三年十二月三十一日，與出售集團外幣匯兌儲備相關的累計匯兌虧損為約54,100,000港元（非現金流項目），當出售損益獲確認時，將由計入儲備重新分類至虧損。本次出售事項所產生的預計收益進一步分析如下：

	(百萬港元)
代價	53.7
減：	
—與出售股份及出售貸款相關的 資產／(負債)：(附註)	
(i) 出售集團淨負債狀況	(189.1)
(ii) 銷售貸款	176.2
	<u>66.6</u>
減：	
—境外附屬公司累計外幣匯兌差額(附註)	54.1
—出售事項預計開支	4.7
	<u>7.8</u>
出售事項收益	<u><u>7.8</u></u>

附註：本集團的綜合財務報表以港元呈列，而港元為本公司的功能及呈列貨幣。根據相關會計準則及本集團會計政策，出售集團的業績及財務狀況換算為本集團呈列貨幣所產生的匯兌差額，計入其他綜合收益及累計於本集團的外幣匯兌儲備。由於人民幣兌港元過往貶值，截至二零二三年十二月三十一日，本集團已於其外幣匯兌儲備中錄得與出售集團相關的累計匯兌虧損約54,100,000港元。完成後，與出售集團有關的累計匯兌差額將由計入儲備重新分類至損益，作為出售事項損益的一部分。因此，於完成後，本集團計入儲備的累計匯兌差額54,100,000港元將重新分類至上述出售事項收益的一部分。

上述估計僅供說明用途，並不代表本集團於出售事項完成後的收益或虧損。出售事項的實際財務影響將參考出售集團於完成日期的財務狀況釐定。

### 進行出售事項之理由及裨益

自二零二零年以來，出售集團在中國房地產開發行業一直面臨充滿挑戰的商業環境。這主要是由多種因素造成，包括房地產開發商貸款監管收緊、房地產市場需求疲弱、灤平項目土地銷售延遲以及新型冠狀病毒疫情的長期影響等。

誠如以上所述，出售集團於截至二零二二年六月三十日止十八個月、截至二零二三年六月三十日止十二個月及截至二零二三年十二月三十一日止六個月均錄得重大虧損。截至二零二三年十二月三十一日，出售集團的未償還貸款（不包括出售貸款）為約1,058,900,000港元，全部已逾期。出售集團負債淨額狀況為約189,100,000港元，而經調整出售集團負債淨額狀況為約12,900,000港元。

董事認為，本集團於中國的房地產項目的前景仍存在高度不確定性。不利的市況令東莞項目的剩餘住宅單位、商業單位及停車位在短期內難以出售。同時，預計南京項目的財務狀況不會迅速好轉，無法通過進一步預售開發物業獲得收入。董事預計，出售集團目前的狀況及重大債務不太可能在短期內解決，若本集團繼續作為出售集團及承德金域集團的控股公司／單一最大股東（視情況而定），將繼續對本集團的流動性、負債率及資源配置產生不利影響。同樣，就承德金域的投資而言，董事認為該投資需要相當長的持有時間方可取得回報；面對上文「投資承德金域集團」一節所述的目前灤平項目經營遇到的困難。

為減輕上述業務環境變化及挑戰所造成的財務負擔，本集團一直在探索各種重組業務的方案。誠如本公司日期為二零二一年九月二十四日的公告所披露，於二零二一年九月，本集團嘗試出售出售集團，以減輕該負擔。然而，儘管所有條件都獲滿足，但當時的買方並未完成交割，導致當時出售事項於二零二三年一月終止。誠如本公司截至二零二三年六月三十日止年度的年報所披露，於二零二三年十月，本集團與另一位潛在買家就出售集團在中國的房地產項目訂立諒解備忘錄。然而，隨後於二零二三年十二月，潛在買家通知本公司，其已決定不再進行出售事項。

鑑於事態的嚴重性，本公司向身為主要股東兼非執行董事的買方提出業務調整及債務重整建議，最終經雙方公平磋商後，訂立出售協議。出售事項對本集團可能產生的財務影響載於上文「出售事項之財務影響」一節。董事認為此影響對本集團整體有利。

本公司核數師已就本公司截至二零二三年六月三十日止年度的綜合財務報表出具保留意見，其中包括(i)本集團於承德金域的權益及應收承德金域款項；及(ii)本集團發展中待售物業及南京項目的預付款項。詳情載於本公司二零二二／二三年度報告。完成後，出售集團成員公司的財務表現、資產及負債將不再綜合計入本集團的財務報表。據此，預期且本公司核數師亦認為，上述保留意見可於完成後撤銷。然而，核數師將就出售事項產生的將計入本集團損益的收益／虧損出具保留意見。

考慮到上述因素，董事(不包括獨立非執行董事，獨立非執行董事將在考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，出售事項的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

### **餘下集團之業務**

完成後，餘下集團將主要從事製造及銷售保健及家庭用品、煤礦開採業務及放債業務。出售事項後，其將不再從事房地產開發及土地一級開發業務。儘管如此，其將繼續持有一個於馬來西亞的房地產開發項目的投資，其入帳為餘下集團聯營公司權益。保健及家庭用品業務將繼續是餘下集團的主要收入基礎。

## 保健及家庭用品業務

該業務透過本公司的全資附屬公司輝煌家品有限公司(「輝煌」)經營。自一九九六年以來，輝煌一直從事生產電動口腔護理產品及理髮產品，專門生產成人及兒童電動牙刷。多年來，本集團不斷創新其產品，具有振動、旋轉振盪、聲波技術等先進功能。

於一九九六年至二零零一年間，輝煌的開發能力不斷發展，從最初生產振動牙刷，逐步過渡至旋轉振動牙刷及聲波牙刷。為維持市場競爭力，本集團為輝煌維持強大的研發團隊，確保其產品保持領先並滿足消費者對提高品質性能及產品功能多元化的需求。本集團不斷推出新產品，從方便攜帶的一次性振動牙刷，到設計緊湊但性能不受影響的細長聲波牙刷，再到每分鐘振動40,000次的聲波牙刷。此聲波牙刷產品的高性能最能體現本集團在同業中雄厚的技術與生產能力。本集團繼續致力於創新，於二零一六年將藍牙技術融入牙刷中，使用戶能夠連接其設備並存取個人化的刷牙數據及功能。這種技術與產品的融合，為消費者帶來了個人衛生維護及享受的新體驗。二零二零年，本集團推出一款具有互動功能的電動牙刷，包括發光技術、具有內建音樂、音效、即時刷牙回饋的防水揚聲器，以及兒童刷牙定時器，讓刷牙變得更有趣及樂趣。本集團還擁有具有流行的卡通人物及適合幼兒的印刷箔設計的一系列電動牙刷產品。

本集團以原設備製造商(「原設備製造商」)及／或自有品牌產品製造商的身份與全球知名品牌建立合作夥伴關係。作為原設備製造商，本集團根據客戶的特定要求(包括設計、材料及技術)生產產品。值得注意的是，本集團與一家知名跨國消費品公司合作超過18年，生產採用跨國大眾傳播媒體及娛樂集團授權卡通設計的兒童電動牙刷。作為自有品牌產品製造商，本集團負責設計及生產過程，而客戶則以自有品牌營銷。本集團的大部分產品用於出口，並最終分銷予零售商。美國是本集團最大的出口市場，其次為德國。本集團亦向英國、香港及其他國家的其他市場的客戶銷售產品。



本集團的產品於其位於中國東莞市的自有生產設施製造。該工廠擁有ISO9001及ISO14000認證，具備年產1,000萬支以上電動牙刷的生產能力。二零一九年至二零二三年，本集團生產了約670萬至1,220萬支電動牙刷。這項業績記錄表明，本集團有能力滿足產業對技術變革及性能不斷變化的需求，同時保持高水準的產品產量及品質。

輝煌由在消費電子產品設計及製造方面擁有20多年經驗的管理團隊領導。目前，輝煌擁有超過500名員工。本集團憑藉其強大的內部研發能力(包括模具製造及軟件編程以及高效機器)從競爭對手中脫穎而出。這種全面能力使本集團能監督從初步設計到最終製造的整個生產過程，從而實現從原材料到成品的無縫品質控制及高效交付。

本集團的保健及家庭用品業務在新型冠狀病毒疫情前表現強勁，截至二零二零年六月三十日止三年的平均收入為約191,700,000港元。新型冠狀病毒疫情爆發對全球物流及運輸產生重大影響，導致保健及家庭用品業務的收入產生波動。截至二零二一年六月三十日止年度，收入減少至121,200,000港元。隨後，截至二零二二年六月三十日止年度的收入增加至約158,700,000港元，截至二零二三年六月三十日止年度為172,400,000港元。收入大幅增加歸因於主要客戶的購買訂單增加，特別是在二零二二年下半年，由對中國新型冠狀病毒控制措施可能導致供應鏈中斷的擔憂所推動。然而，隨著二零二三年的進展，客戶啟動去庫存流程並減少向本集團下達的訂單以管理庫存水準。歐洲市場上不可更換電池的一次性電動牙刷的銷售量亦有所下降。因此，截至二零二三年十二月三十一日止六個月的收入錄得下降至約47,300,000港元。根據本公司目前掌握的資料，截至二零二四年三月三十一日止九個月，保健及家庭用品業務的收入約為71,000,000港元。

在全球環保意識不斷增強的推動下，帶有不可更換電池的一次性電動牙刷的銷售在不久的將來可能會繼續下降。儘管如此，本集團已為這一潛在發展做好了充分準備。事實上，本集團已開發出更環保的產品，例如可更換刷頭的充電式電動牙刷。憑藉強大的內部研發能力及對市場趨勢的適應能力以及與主要客戶的長期合作關係，本集團有信心與客戶共同開發出滿足消費者需求並適應市場趨勢變化的產品。

憑藉輝煌經過驗證的產品品質以及計劃在未來12個月內推出的新產品，本集團對其未來業績以及收入恢復到新型冠狀病毒疫前的水平持樂觀態度。本集團預計，隨著去庫存效應減弱以及客戶逐步補充庫存水平，為下半年的假期做準備，銷售勢頭將在二零二四年第二季度恢復。這種勢頭預計將持續到截至二零二五年六月三十日止年度，直至去庫存效應完全消散。

本集團計劃於未來12個月推出新產品，以滿足市場趨勢及消費者需求。亮點將為推出(i)一款時尚的聲波電動牙刷，採用現代設計，增添風格及視覺吸引力(「**時尚電動牙刷**」)；及(ii)新型電動牙刷，具有聲波及旋轉振動功能，兩者相結合可產生動態刷牙動作，有效去除牙齒及牙齦線上的牙菌斑(「**聲波振動電動牙刷**」)。本集團相信，該等新產品將具有競爭優勢，可贏得顯著的市場佔有率。時尚電動牙刷的量產模具已完成，而聲波振動電動牙刷的試驗模具已開始進行設計驗證，預計將二零二四年第三季開始量產模具。對於該等新產品，本集團將優先考慮美國及歐洲的現有市場，同時亦於東南亞及其他市場探索潛在機會。於本公告日期，本集團已物色一位具指示性購買量的客戶，將在美國大型連鎖超市銷售該等新產品，聲波振動電動牙刷的試售及全面推出將分別於二零二四年第四季及二零二五年初進行，而時尚電動牙刷則計劃將於二零二五年第一季推出。本集團亦正與潛在客戶討論向歐洲零售連鎖店銷售新產品，並考慮在東南亞的網路零售平台銷售。

### **煤礦開採業務**

餘下集團亦於印尼共和國中加里曼丹省從事煤礦開採業務。二零二三年九月，本集團與獨立營運商訂立獨家合作協議，在該煤礦場進行生產活動，有效期限五年。二零二四年至二零二六年的煤礦開採業務的工作及預算計畫已於二零二三年十二月獲印尼政府批准。營運商已於二零二四年五月上旬開始生產活動，本集團將有權根據煤礦產量的銷售收取特許權費用。產量將逐步增加，預計截至二零二五年及二零二六年六月三十日止年度將分別達500,000噸及600,000噸。一旦業務達致流暢並順利運行，本集團亦可能考慮向政府申請提高核准的生產水平。

## 放債業務

餘下集團將繼續監察其放債業務現有貸款組合的償還情況。鑑於近期市場情緒，本集團無意於近期發放新貸款。

## 投資馬來西亞波德申房地產開發項目

餘下集團持有Pacific Memory Sdn Bhd 35%股權，而Pacific Memory Sdn Bhd則以餘下集團的聯營公司入帳。該公司在馬來西亞波德申從事商業開發，設施包括酒店、遊艇俱樂部、活動場地及零售空間及相關設施。該發展計畫已報請相關政府機構批准，部分遊艇泊位建設規劃已獲批准並完成。目前，管理層正在與專門針對遊艇泊位設施區域的業務顧問合作最終確定銷售及行銷建議計劃

## 對餘下集團的意向

於本公告日期，除出售事項外，本集團並無就以下事項訂立任何意向、磋商、協議、安排及諒解（無論是否已達成）：(i)收購或向餘下集團注入任何新業務；及(ii)出售或縮減任何餘下集團的業務。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項的最高適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項。

由於買方為本公司非執行董事及主要股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的關連交易。

因此，出售事項須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

## 一般事項

由全體獨立非執行董事（侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)出售事項的條款是否公平合理；(ii)出售事項是否按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立；(iii)出售事項是否符合本公司及股東的整體利益；及(iv)就出售事項如何投票向獨立股東提供意見。嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及股東提供建議。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易。股東將於股東特別大會上以投票方式表決。根據上市規則，買方及其聯繫人須於股東特別大會上就批准出售事項的決議案放棄投票。於本公告日期，買方持有1,569,420,951股股份，佔本公司已發行股本約12.24%。據董事作出合理查詢後深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無買方的聯繫人持有任何股份。

一份載有，其中包括，(a)有關出售事項之進一步資料；(b)獨立董事委員會就出售協議及其項下擬進行之交易之推薦建議；(c)獨立財務顧問就出售協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及股東之意見函件；(d)出售集團的財務資料；(e)餘下集團的備考財務資料；(f)估值報告；及(g)上市規則規定的其他資料，連同股東特別大會通告之通函，將於二零二四年六月三十日或之前寄發予股東。該期限自本公告日期起計超過15個營業日，以便本公司有足夠時間準備載入通函的必要資料。

完成須待出售協議項下之先決條件達成後，方告作實。因此，出售事項未必會完成。股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	除本公佈另有說明外，具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「承德開發」	指	承德中證城鄉開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期為承德金域之非全資附屬公司

「承德金域」	指	承德中證金域投資開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期為本公司之間接聯營公司
「承德金域集團」	指	承德金域及其附屬公司
「本公司」	指	中證國際有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：943）
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據出售協議之條款及條件建議出售銷售股份及銷售貸款
「出售協議」	指	本公司、傑盛國際及買方於二零二四年五月六日就出售事項訂立之有條件買賣協議
「出售公司」	指	香港中證城市投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「東莞項目」	指	位於中國廣東省東莞市南城區周溪村莞太大道北面之一幅土地之物業發展項目

「東莞項目公司」	指	東莞禾信房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司
「豐達」	指	承德中證豐達建設開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「傑盛國際」	指	傑盛國際有限公司，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
「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
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，分別為侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生，其成立以就出售事項向股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，可從事證券及期貨條例(香港法例第571章)項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就出售事項向獨立董事委員會及股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	買方及其聯繫人以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「灤平華偉」	指	灤平華偉房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期為承德開發之全資附屬公司

「灤平華陽」	指	灤平華陽房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期為承德開發之全資附屬公司
「灤平項目」	指	一項與中國河北省灤平縣人民政府合作進行之 一級土地開發項目
「灤平乾陽」	指	灤平乾陽房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期為承德開發之非全資附屬公司
「南京項目」	指	位於中國江蘇省南京市六合區東溝鎮團結村奶山以南之物業發展項目
「南京項目公司」	指	南京源鼎置業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期為本公司之間接非全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	本公司之非執行董事兼主要股東Lim Kim Chai先生
「餘下集團」	指	完成後之本集團
「瑞豐」	指	深圳市中證瑞豐管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司



「銷售貸款」	指	瑞豐截至二零二三年六月三十日及截至出售協議日期結欠本公司之無抵押貸款及款項，即(i)瑞豐結欠本公司之股東貸款，未償還本金金額約139,100,000港元及應計利息約35,100,000港元；及(ii)經常賬戶項下瑞豐結欠本公司之款項約2,000,000港元之總額
「銷售貸款代價」	指	根據出售協議，出售貸款之名義代價約為1港元
「銷售股份」	指	出售公司於出售協議日期之全部已發行股本
「銷售股份代價」	指	根據出售協議，銷售股份之代價為約53,700,000港元
「銷售股份估值」	指	估值師就銷售股份於二零二三年十二月三十一日進行之估值
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准出售協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00004港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款A」	指	本公司結欠買方本金金額為20,000,000港元之無抵押股東貸款，按年利率2.2%計息
「股東貸款B」	指	本公司結欠買方本金金額為230,000,000港元之無抵押股東貸款，按年利率5.0%計息
「股東貸款」	指	股東貸款A及股東貸款B
「股東貸款應計利息」	指	股東貸款截至出售協議日期之應計及未付利息總額約53,700,000港元

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	(i)銷售股份；(ii)承德金域及(iii)出售集團與承德金域集團所持物業權益之估值報告，將載入寄發予股東之通函內
「估值師」	指	博浩企業顧問有限公司，一家提供估值及諮詢服務之獨立專業公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣
「畝」	指	土地計量單位，1畝約等於666.67平方米
「平方米」	指	平方米
「平方公里」	指	平方公里

承董事會命  
中證國際有限公司  
執行董事  
劉力揚

香港，二零二四年五月六日

僅供說明之用，除另有所指外，於本公告中人民幣與港元之兌換乃按1港元兌約人民幣0.9053元之匯率兌換，其並不構成任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換之聲明。

於本公佈日期，董事會由兩名執行董事譚立維先生及劉力揚先生；一名非執行董事Lim Kim Chai先生，太平紳士；以及三名獨立非執行董事侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生組成。

\* 僅供參考