

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，並明確表示概不會就本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

DEVGREAT GROUP LIMITED

大方廣瑞德集團有限公司

(前稱Shanghai Zendai Property Limited 上海証大房地產有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

- (A)有關貸款延期及轉讓的重大交易及關連交易；
- (B)有關提供財務資助的重大交易及關連交易；及
- (C)有關框架協議之續期的持續關連交易

(A) 貸款延期及轉讓

茲提述本公司日期為二零一四年三月二十四日及二零二零年十一月二日的公告。根據投資者權利協議及認沽期權通知的條款，本公司須於二零二零年十一月二日前向Power Rider支付人民幣200,000,000元（「認沽期權本金額」）。

於生效日期，(i)認沽期權本金額人民幣198,685,409.66元（相當於約215,132,271.84港元）及(ii)認沽期權本金額的利息人民幣78,050,839.82元（相當於約84,511,764.19港元）（「認沽期權利息」）仍到期且應由本公司支付予Power Rider。

鑒於認沽期權本金額及認沽期權利息，於二零二四年十一月二十九日（交易時段後），本公司、海門証大及Power Rider訂立延期契據及抵銷契據以（其中包括）(i)延長認沽期權本金額的還款日期至經延長還款日期（「貸款延期」）及(ii)將本公司的部分尚未償還結餘轉讓予Power Rider（「轉讓」）以抵銷本公司到期應付予Power Rider的全部認沽期權利息，追溯至生效日期起生效。

(B) 提供財務資助

茲提述二零二二年非常重大出售事項。根據二零二二年非常重大出售事項，Myway Developments應於二零二四年十二月三十一日前結清其應付本集團的結餘淨額。於本公告日期，未償還結餘指上述到期應付的結餘淨額。鑒於上文所述及參考本公告「進行交易之理由及裨益」一節所載的理由，於二零二四年十一月二十九日(交易時段後)，貸款延期協議已由(其中包括)本公司、Myway Developments及Power Rider訂立，以將未償還結餘的還款日期延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(「**財務資助**」)。

(C) 框架協議之續期

茲提述二零二二年非常重大出售事項。根據二零二二年非常重大出售事項，有關框架協議的持續關連交易的有效期將直至二零二四年十二月三十一日，並於其屆滿後續期(惟本公司須於適當時候遵守適用上市規則規定)。本集團與Myway集團已訂立獨立項目協議(包括房地產項目委託開發管理協議(「**房地產管理協議**」))，以根據框架協議所協定的原則及概括條款，列明所管理的各物業項目的具體條款。

由於框架協議及房地產管理協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，於二零二四年十一月二十九日(交易時段後)，雅昶盈暉與海門証大訂立續訂框架協議，以將雅昶盈暉向海門証大就海門項目提供的物業開發建設及管理服務之期限進一步延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(「**框架協議之續期**」)。

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，(i)雅昶盈暉為本公司的間接全資附屬公司，其於中國註冊成立為有限公司，並主要從事商業綜合體管理服務、物業管理及酒店管理；及(ii)海門証大為Myway Developments及Power Rider間接擁有90.9%之附屬公司，其於中國註冊成立為有限公司，並主要從事房地產開發及管理。

上市規則之涵義

(A) 貸款延期及轉讓

於本公告日期，Smart Success持有2,703,248,481股已發行股份（相當於本公司已發行股本的約18.17%）及為本公司主要股東（定義見上市規則）。此外，於本公告日期，Smart Success及Power Rider均為東方國際的全資附屬公司。鑒於上文所述，Power Rider為本公司主要股東(Smart Success)之控股公司（東方國際）的同系附屬公司，故根據上市規則第14A.13(1)條，為本公司之關連人士。因此，貸款延期及轉讓構成本公司之關連交易。

由於有關轉讓的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但全部適用百分比率均低於75%，故根據上市規則第14.06條，轉讓亦構成本公司的一項主要交易。因此，轉讓須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，由於根據延期契據進行的貸款延期屬本公司關連人士為本集團利益而提供的財務資助，其遵循一般或更佳商業條款且並無以本集團資產作抵押，因此獲完全豁免遵守上市規則第14A.90條項下有關關連交易之申報、公告及獨立股東批准規定。

(B) 提供財務資助

於本公告日期，Myway Developments為Power Rider的全資附屬公司，故根據上市規則第14A.13(1)條，Myway Developments為本公司之關連人士。因此，財務資助構成本公司之關連交易。

儘管有關財務資助的部分適用百分比率超過100%，惟根據上市規則第14.06條，財務資助並非本公司的一項收購事項，僅構成本公司的一項主要交易（而非一項非常重大收購事項）。

因此，財務資助須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

(C) 框架協議之續期

於本公告日期，海門証大為Myway Developments間接擁有90.9%之附屬公司，故根據上市規則第14A.13(1)條，海門証大為本公司之關連人士。雅昶盈暉為本公司的間接全資附屬公司。因此，續訂框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

因此，框架協議之續期須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(i)抵銷契據、(ii)貸款延期協議及(iii)續訂框架協議(統稱「該等協議」)以及其項下擬進行的交易(包括(i)轉讓、(ii)提供財務資助及(iii)框架協議之續期)。

由於南通三建向Power Rider保證本公司將根據延期契據向Power Rider準時支付認沽期權本金額，為免對重大權益有任何疑問，南通三建及其聯繫人將於股東特別大會上就抵銷契據以及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。由於Smart Success為該等協議及其項下擬進行交易的相關方的聯繫人，根據上市規則第2.16條，Smart Success及其聯繫人須於股東特別大會上就該等協議及其項下擬進行交易的所有決議案放棄投票。除上述者外，概無其他股東於該等協議及其項下擬進行交易(包括(i)轉讓、(ii)提供財務資助及(iii)框架協議之續期)中擁有重大權益，故概無其他股東將須於股東特別大會上就該等協議及其項下擬進行交易(包括(i)轉讓、(ii)提供財務資助及(iii)框架協議之續期)的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就抵銷契據、貸款延期協議及續訂框架協議以及其項下擬進行的交易(包括(i)轉讓、(ii)提供財務資助及(iii)框架協議之續期)向獨立股東提供意見。薈盛融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)延期契據、抵銷契據、貸款延期協議及續訂框架協議以及其項下擬進行交易(包括轉讓、提供財務資助及框架協議之續期)的詳情；(ii)獨立董事委員會就該等協議及其項下擬進行的交易(包括轉讓、提供財務資助及框架協議之續期)致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就該等協議及其項下擬進行的交易(包括轉讓、提供財務資助及框架協議之續期)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)召開股東特別大會的通告；及(v)上市規則規定的其他資料的通函，預期將於二零二四年十二月二十三日或之前寄發予股東。

警告

本公司股東及潛在投資者務請注意，本公告項下擬進行之交易須待股東特別大會通過及條件(定義見下文)獲達成(視情況而定)後，方可作實，而交易未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司證券時務請審慎行事。

A. 貸款延期及轉讓

於二零二四年十一月二十九日(交易時段後)，本公司、海門証大及Power Rider訂立延期契據及抵銷契據以(其中包括)(i)延長認沽期權本金額的還款日期至經延長還款日期及(ii)將本公司(作為轉讓人)的部分尚未償還結餘轉讓予Power Rider(作為受讓人)(以抵銷本公司到期應付予Power Rider的全部認沽期權利息)，追溯至生效日期起生效。

延期契據及抵銷契據之主要條款載列如下：

日期：二零二四年十一月二十九日

訂約方：延期契據及抵銷契據之訂約方：

- (i) 本公司；
- (ii) 海門証大；及
- (iii) Power Rider。

標的事項：(i) 延長認沽期權本金額的還款日期

於條件達成的前提下，Power Rider已同意延長認沽期權本金額及認沽期權本金額利息(於自生效日期(包括該日)起及至Power Rider於經延長還款日期或之前收到認沽期權本金額總額及認沽期權本金額所有利息的還款之日期(包括該日)止期間，以每日0.03%的利率累計；或為免生疑，不包括根據抵銷契據須予抵銷的所有認沽期權利息)的還款日期至經延長還款日期，追溯至生效日期起生效。

(ii) 轉讓部分尚未償還結餘以抵銷所有認沽期權利息

於條件達成的前提下，本公司、Power Rider及海門証大已同意簽署及交付抵銷契據。

根據抵銷契據，本公司（作為轉讓人）已同意轉讓予 Power Rider（作為受讓人），及 Power Rider（作為受讓人）已同意自本公司（作為轉讓人）收取部分尚未償還結餘，追溯至生效日期起生效。

此外，根據抵銷契據，Power Rider 已同意抵銷本公司到期應付予 Power Rider 的所有認沽期權利息，追溯至生效日期起生效。

先決條件 : 延期契據的先決條件包括（其中包括）下列：

- (i) 妥善簽署及交付協議；
- (ii) 海門証大及本公司董事會批准；
- (iii) 股東特別大會通過；及
- (iv) 交付所需的文件。

擔保 : 於延期契據簽署日期，下列擔保文件已以東方國際或 Power Rider 為受益人簽署，以抵押及擔保（倘適用）各交易訂約方於延期契據項下對 Power Rider 的所有當前及未來的義務及責任（無論是實際或或然，以及不論為共同或個別或以任何其他身份承擔）：

- (i) 受香港法律管治的日期為延期契據當日或前後及以南通三建為擔保人及以 Power Rider 為受益人作出的公司擔保；
- (ii) 受香港法律管治的日期為延期契據當日或前後及以南通三建為押記人，以東方國際及 Power Rider 為受益人就本公司全部已發行股本之 18% 作出的擔保契據；
- (iii) 受中國法律管治的日期為二零二零年十二月三十一日及以南通三建為公司擔保人，以黃裕輝先生（本公司董事會主席）與劉美女士為個人擔保人及以 Power Rider 為受益人作出的擔保協議；
- (iv) 受中國法律管治的日期為二零二零年十二月三十一日有關南通三建股份 2%，及以若干在岸股份質押人為質押人及以 Power Rider 為承押人作出的股份質押協議；及

- (v) 受中國法律管治的日期為延期契據之日期或前後，及以海門証大為公司擔保人及以Power Rider為受益人作出的擔保。

其他主要條款 : 延期契據的其他主要條款：

- (i) 倘本公司於任何特定財政年度實現或產生任何大方廣瑞德營運現金流量淨額，本公司須於發佈本公司於該財政年度的年度報告或經審核綜合財務報表後第五個營業日當日或之前預付及／或支付不少於該財政年度大方廣瑞德營運現金流量淨額30%的未償還金額。
- (ii) 倘海門証大已代支付Long Profit還款或Myway還款，本公司須於海門証大支付有關Long Profit還款或Myway還款之日期後第五個營業日當日或之前預付或支付不少於有關Long Profit還款或Myway還款總額的全部的未償還金額。

B. 提供財務資助

於二零二四年十一月二十九日(交易時段後)，貸款延期協議乃由(其中包括)本公司、Myway Developments及Power Rider訂立，內容有關提供財務資助。

有關提供財務資助的貸款延期協議的主要條款載列如下。

日期 : 二零二四年十一月二十九日

訂約方 : 貸款延期協議的訂約方為(其中包括)：

- (i) 本公司；
- (ii) Myway集團；
- (iii) Power Rider；及
- (iv) 於本公告日期，Myway Developments之相關前附屬公司(「其他訂約方」)。

先決條件 : 貸款延期協議之先決條件包括以下各項：

- (i) 妥善及恰當簽訂協議；

(ii) 董事會批准；及

(iii) 股東特別大會通過。

標的事項 : 將未償還結餘的還款日期延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

C. 框架協議之續期

於二零二四年十一月二十九日（交易時段後），雅昶盈暉及海門証大訂立續訂框架協議，以重續框架協議。

續訂框架協議的主要條款載列如下。

日期 : 二零二四年十一月二十九日

訂約方 : 續訂框架協議的訂約方為：

(i) 雅昶盈暉；及

(ii) 海門証大。

先決條件 : 續訂框架協議之先決條件包括以下各項條件：

(i) 妥善及恰當簽訂協議；

(ii) 董事會批准；及

(iii) 股東特別大會通過。

標的事項 : 將房地產管理協議期限延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。雅昶盈暉有權於其屆滿後重續該協議，惟本公司須在適當時候遵守適用上市規則的規定。

服務範圍 : 海門証大應委任雅昶盈暉就海門項目的開發、建設、銷售、營運及管理提供服務。

房地產管理協議項下之服務費 : 就物業發展項目而言，本集團將收取的服務費為銷售相關項目單位所得款項的3%，另加額外2%作為獎勵（視乎銷售目標的達成情況等表現評估而定），並須按季度結算。

就商業投資物業而言，本集團將收取的服務費將為相關項目產生的總經營收入的10%，並須按季度結算。

上述服務費乃經公平磋商並參考市場利率而釐定。

歷史金額

下表載列截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度，本集團自二零二二年非常重大出售事項完成日期起根據框架協議及房地產管理協議從海門証大收取費用的歷史金額：

截至十二月三十一日止財政年度	人民幣百萬元
二零二三年	無
二零二四年	無

建議年度上限

本集團根據續訂框架協議就海門項目應收費用的最高金額不得超過下列所載之年度上限：

截至十二月三十一日止財政年度	人民幣百萬元
二零二五年	22.16
二零二六年	84.14
二零二七年	78.04

估計年度上限之基準及假設

年度上限乃經考慮以下因素後釐定：(i)海門項目的發展狀況及銷售計劃；(ii)海門項目的估計經營收入；及(iii)上文所述的框架協議及房地產管理協議之費率。歷史金額與建議年度上限之間的巨大差距乃由於過去兩年整體經濟環境及房地產行業下行的影響，以及房地產管理協議項下的海門項目尚未開始開發所致。海門項目預計將於二零二五年開始開發且其後將可供銷售，因此服務費總額將大幅增加。

內部監控及定價政策

本公司將就續訂框架協議項下擬進行之交易進行公平磋商，並適當考慮定價政策，包括費用及其他不優於本集團給予獨立第三方的條款。本公司相關部門將定期檢討續訂框架協議項下擬進行之交易，並監察年度上限的使用情況，以確保遵守續訂框架協議的條款。

經考慮本公司有關續訂框架協議的定價政策後，董事（包括獨立非執行董事）認為，續訂框架協議一直並將於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

進行交易之理由及裨益

(A) 貸款延期及轉讓

鑒於逾期未償還認沽期權本金額及認沽期權利息以及收回部分尚未償還結餘的延長期限，董事（包括獨立非執行董事）認為(i)延遲認沽期權本金額的還款日期及(ii)轉讓部分尚未償還結餘以抵銷認沽期權利息為本集團提供一次性解決方案，以(i)於可預見時限內收回部分尚未償還結餘，從而最大限度降低與部分尚未償還結餘相關的不確定性及信貸風險；及(ii)解決本集團的違約借貸，從而改善其流動資金及財務狀況。此外，轉讓將減少未償還結餘金額。具體而言，轉讓將令未償還結餘由緊接轉讓完成前的生效日期的人民幣639,500,660.61元（相當於約692,437,508.10港元）（其中人民幣581,355,712.35元應為本金額及人民幣58,144,948.26元應為其應計利息）減少至緊隨轉讓完成後的生效日期的人民幣561,449,820.78元（相當於約607,925,743.90港元）（原因是未償還結餘金額將於緊隨轉讓完成後由部分尚未償還結餘約人民幣78,050,839.83元（相當於84,511,764.19港元）抵銷），從而對下文一節所載的與提供財務資助及框架協議之續期有關的安排裨益進行補充。

(B) 提供財務資助及框架協議之續期

誠如二零二二年非常重大出售事項通函所述，鑒於中國房地產行業當時充滿挑戰的業務環境及本集團當時惡化的財務狀況，本集團熱切期望剝離部分物業組合，以急速改善其流動資金狀況及減少債務，並利用其資源及經驗探索輕資產物業業務。

因此及根據二零二二年非常重大出售事項，本公司訂立一份協議以向Power Rider出售Myway集團。誠如二零二二年非常重大出售事項通函所述，Power Rider願意收購Myway集團的股權而不會收購未償還結餘。原先預料Myway集團可通過開發Myway集團的物業項目（尤其是海門項目）產生充足資金以償還未償還結餘。

此外，作為二零二二年非常重大出售事項的一部分，本公司與Power Rider訂立框架協議，據此，本集團獲Power Rider委任以於二零二二年非常重大出售事項完成後提供物業開發項目的開發、建設及營運服務，以及營運及管理Myway集團持有的已竣工商業物業項目。有關委任令本集團能夠持續監督及了解Myway集團之物業項目之財務狀況及流動資金狀況，以保障本集團就償還未償還結餘之權益。

自二零二二年非常重大出售事項以來，房地產之經濟環境一直處於惡化狀態。作為Myway Developments及其當時附屬公司（即其於二零二二年非常重大出售事項當日之附屬公司）之開發管理代理人，經與Power Rider討論後，本公司已建議修訂項目開發計劃以獲取更大利益。由於開發計劃已遭延遲以待更好的市場機遇，償還未償還結餘已獲遞延。然而，董事會仍然認為海門項目具有足夠商業價值以於未來償還未償還結餘。

因此及鑒於上文，董事會認為，框架協議之續期將為本集團提供堅實基礎以對海門項目進行為期三年之管理及開發，藉此，Myway集團可通過開發其物業開發項目產生資金以償還未償還結餘。通過財務資助實現未償還結餘之延期將對此項安排作出補充，並為Myway集團提供充足時間開展其物業開發項目以償還未償還結餘。此外，於貸款延期及轉讓完成後，本公司亦將解決其重大違約問題，而框架協議之續期將使本集團能夠根據貸款延期利用自Myway集團將收取之資金償還其結欠Power Rider的款項。

經考慮上述情況及貸款延期協議以及續訂框架協議之條款（有關事宜屬公平合理，乃按一般商業條款進行及經公平磋商後達致，而其項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行），董事認為未償還結餘之延期以及框架協議之續期對本公司未來發展而言屬更佳選擇，且符合本公司及其股東之整體利益。

董事會之意見

南通三建（其向Power Rider提供擔保）之主要股東黃裕輝先生於延期契據及抵銷契據以及其項下擬進行交易中擁有權益，並須放棄就與該等事宜有關之相關決議案投票。東方國際之執行董事王樂天先生及龍天宇先生於延期契據及抵銷契據以及其項下擬進行交易中擁有權益，並須放棄就與該等事宜有關之相關決議案投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除所披露者外，概無董事於延期契據、抵銷契據、貸款延期協議及續訂框架協議以及其項下擬進行交易（包括(i)轉讓；(ii)提供財務資助及(iii)框架協議之續期）中擁有重大權益。

董事認為延期契據、抵銷契據、貸款延期協議及續訂框架協議以及其項下擬進行交易（包括(i)轉讓；(ii)提供財務資助及(iii)框架協議之續期）乃按公平基準磋商，並按一般商業條款於本公司一般及日常業務過程中進行，屬公平合理且符合股東之利益，而其項下擬進行之交易（包括上文所載之建議年度上限）屬公平合理且符合股東之整體利益。

一般資料

本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理及酒店經營。本集團主要在中國營運業務。

雅昶盈暉之資料

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，雅昶盈暉為本公司的間接全資附屬公司，其於中國註冊成立為有限公司，並主要從事商業綜合體管理服務、物業管理及酒店管理。

Power Rider之資料

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，Power Rider為東方國際的全資附屬公司及一間間接國有金融及資產管理集團。Power Rider主要從事特殊情況投資及資產管理。

Myway Developments之資料

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，Myway Developments為Power Rider的直接全資附屬公司。Myway Developments與其附屬公司於中國持有若干已竣工商業物業項目(包括該等現有項目及新項目)。

海門証大之資料

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，海門証大為Myway Developments間接擁有90.9%之附屬公司，其於中國註冊成立為有限公司，並主要從事房地產開發及管理。

上市規則之涵義

(A) 貸款延期及轉讓

於本公告日期，Smart Success持有2,703,248,481股已發行股份(相當於本公司已發行股本的約18.17%)及為本公司主要股東(定義見上市規則)。此外，於本公告日期，Smart Success及Power Rider均為東方國際的全資附屬公司。鑒於上文所述，Power Rider為本公司主要股東(Smart Success)之控股公司(東方國際)的同系附屬公司，故根據上市規則第14A.13(1)條，為本公司之關連人士。因此，貸款延期及轉讓構成本公司之關連交易。

由於有關轉讓的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部適用百分比率均低於75%，故根據上市規則第14.06條，轉讓亦構成本公司的一項主要交易。因此，轉讓須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，由於貸款延期屬本公司關連人士為本集團利益而提供的財務資助，其遵循一般或更佳商業條款且並無以本集團資產作抵押，因此獲完全豁免遵守上市規則第14A.90條項下有關關連交易之申報、公告及獨立股東批准規定。

(B) 提供財務資助

於本公告日期，Myway Developments為Power Rider的全資附屬公司，故根據上市規則第14A.13(1)條，Myway Developments為本公司之關連人士。因此，財務資助構成本公司之關連交易。

儘管有關財務資助的部分適用百分比率超過100%，惟根據上市規則第14.06條，財務資助並非本公司的一項收購事項，僅構成本公司的一項主要交易(而非一項非常重大收購事項)。

因此，財務資助須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

(C) 框架協議之續期

於本公告日期，海門証大為Myway Developments間接擁有90.9%之附屬公司，故根據上市規則第14A.13(1)條，海門証大為本公司之關連人士。雅昶盈暉為本公司的間接全資附屬公司。因此，續訂框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

因此，框架協議之續期須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(i)抵銷契據、(ii)貸款延期協議及(iii)續訂框架協議以及其項下擬進行的交易(包括(i)轉讓、(ii)提供財務資助及(iii)框架協議之續期)。

由於南通三建向Power Rider保證本公司將根據延期契據向Power Rider準時支付認沽期權本金額，為免對重大權益有任何疑問，南通三建及其聯繫人將於股東特別大會上就抵銷契據以及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。由於Smart Success為該等協議及其項下擬進行交易的相關方的聯繫人，根據上市規則第2.16條，Smart Success及其聯繫人須於股東特別大會上就該等協議及其項下擬進行交易的所有決議案放棄投票。除上述者外，概無其他股東於該等協議及其項下擬進行交易(包括(i)轉讓、(ii)提供財務資助及(iii)框架協議之續期)中擁有重大權益，故概無其他股東將須於股東特別大會上就該等協議及其項下擬進行交易(包括(i)轉讓、(ii)提供財務資助及(iii)框架協議之續期)的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生)組成的獨立董事委員會已告成立,以就抵銷契據、貸款延期協議及續訂框架協議以及其項下擬進行的交易(包括(i)轉讓、(ii)提供財務資助及(iii)框架協議之續期)向獨立股東提供意見。薈盛融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問,以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)延期契據、抵銷契據、貸款延期協議及續訂框架協議以及其項下擬進行交易(包括轉讓、提供財務資助及框架協議之續期)的詳情;(ii)獨立董事委員會就該等協議及其項下擬進行的交易(包括轉讓、提供財務資助及框架協議之續期)致獨立股東的推薦建議函件;(iii)獨立財務顧問就該等協議及其項下擬進行的交易(包括轉讓、提供財務資助及框架協議之續期)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件;(iv)召開股東特別大會的通告;及(v)上市規則規定的其他資料的通函,預期將於二零二四年十二月二十三日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內,除文義另有所指外,下列詞彙具有以下涵義:

「二零二二年非常重大出售事項」	指	有關本集團於二零二二年出售於Myway Developments的全部股權的非常重大出售事項(誠如本公司日期為二零二二年六月七日及二零二二年十二月二十七日的公告及本公司日期為二零二二年六月三十日的通函所載)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放進行業務之日(不包括星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正期間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日)
「東方國際」	指	中國東方資產管理(國際)控股有限公司,一間於香港註冊成立的有限公司
「本公司」	指	大方廣瑞德集團有限公司,一間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:755)
「董事」	指	本公司之董事
「生效日期」	指	二零二四年五月三十一日

「延期契據」	指	本公司、Power Rider及海門証大訂立的日期為二零二四年十一月二十九日的第二份經修訂及重列契據，惟須待股東批准
「經延長還款日期」	指	二零二七年十二月三十一日
「框架協議」	指	本公司與Power Rider訂立的日期為二零二二年六月七日的框架協議，內容有關委任餘下集團以於完成後就開發、運營及管理出售集團的物業項目提供服務
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海門項目」	指	海門証大濱江花園，位於南通市海門區經濟技術開發區濱江街，佔地總面積約1.6百萬平方米，為海門証大根據房地產管理協議進行的物業開發項目
「海門証大」	指	海門証大濱江置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及於本公告日期為Myway Developments及Power Rider間接擁有90.9%的附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	包含全體獨立非執行董事的獨立董事委員會，其設立旨在就該等協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	蓄盛融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為就該等協議及其項下擬進行之交易而獲本公司委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除南通三建、Smart Success及彼等各自之聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款延期協議」	指	（其中包括）本公司、Myway Developments及Power Rider訂立的日期為二零二四年十一月二十九日內容有關債權債務確認協議的補充協議，惟須待股東批准

「Long Profit還款」	指 海門証大為代Long Profit集團履行、償還或清償任何有關負債而作出的任何付款，不論是以其擔保人的身份或其他身份作出，定義見延期契據
「Myway Developments」	指 Myway Developments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司及為Power Rider的全資附屬公司
「Myway集團」	指 Myway Developments及其不時之附屬公司
「Myway還款」	指 海門証大為代Myway集團履行、償還或清償對本集團的任何有關負債而作出的任何付款，不論是以其擔保人的身份或其他身份作出，定義見延期契據
「南通三建」	指 南通三建控股(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為本公司主要股東的控股公司及因此為本公司於上市規則第14A章項下的關連人士
「未償還結餘」	指 Myway Developments根據二零二二年非常重大出售事項之完成欠付本集團的未償還結餘淨額，其金額(i)於緊接轉讓完成前的生效日期為人民幣639,500,660.61元(相當於約692,437,508.10港元)(其中人民幣581,355,712.35元應為本金額及人民幣58,144,948.26元應為其應計利息)；及(ii)於緊隨轉讓完成後的生效日期為人民幣561,449,820.78元(相當於約607,925,743.90港元)(原因是未償還結餘金額將於緊隨轉讓完成後由部分尚未償還結餘約人民幣78,050,839.83元(相當於約84,511,764.19港元)抵銷)
「部分尚未償還結餘」	指 於生效日期，海門証大到期應付予本公司的人民幣78,050,839.83元(相當於約84,511,764.19港元)(其中人民幣20,320,498.64元應為本金及人民幣57,730,341.19元應為其應計利息)
「Power Rider」	指 Power Rider Enterprises Corp.，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及為東方國際的全資附屬公司
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「續訂框架協議」	指 海門証大及雅昶盈暉訂立的日期為二零二四年十一月二十九日的房地產項目委託開發管理協議之補充協議，須待股東批准

「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「抵銷契據」	指	本公司、Power Rider及海門証大訂立的日期為二零二四年十一月二十九日的轉讓及抵銷契據，惟須待股東批准
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「Smart Success」	指	Smart Success Capital Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及於本公告日期為本公司的主要股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「雅昶盈暉」	指	上海雅昶盈暉企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公告內，除另有指明外，人民幣金額乃按中國人民銀行網站於二零二四年十一月二十九日所報人民幣0.92355元兌1港元的匯率換算為港元。該匯率僅供說明用途，不應被視為表示人民幣實際上可按該匯率或其他匯率換算為港元，或根本不能換算。

承董事會命
大方廣瑞德集團有限公司
 董事會主席
黃裕輝

香港，二零二四年十一月二十九日

於本公告日期，執行董事為黃裕輝先生、王樂天先生、李珍女士及龍天宇先生；非執行董事為王崢女士、鄒洋先生及郭浩淼先生；以及獨立非執行董事為關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生。

* 僅供識別