

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。



Tomson Group

湯臣集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 258)

須予披露的交易 出售上海城其之 100% 股權

出售事項

董事局宣佈，於二零二三年九月二十二日（交易時段後），賣方（本公司之一家間接全資附屬公司，作為賣主）與中國海化及 Ustar（作為買主）訂立《股權轉讓協議》，據此，賣方有條件地同意出售待售股權，相當於上海城其之 100% 股權，而中國海化及 Ustar 有條件地同意分別收購待售股權之 53% 及 47%，代價以現金支付。上海城其為一間於中國成立之有限責任公司及由賣方全資擁有。上海城其主要從事物業發展。

於完成後，上海城其將不再為本公司之附屬公司，且本集團財務報表將取消對上海城其之財務業績綜合入賬。

《上市規則》之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見《上市規則》第 14.07 條）高於 5% 但低於 25%，故出售事項構成本公司之一項須予披露的交易，須遵守《上市規則》第十四章項下之申報及公告規定。

緒言

董事局宣佈，於二零二三年九月二十二日（交易時段後），賣方（本公司之一家間接全資附屬公司，作為賣主）與中國海化及 Ustar（作為買主）訂立《股權轉讓協議》，據此，賣方有條件地同意出售待售股權，相當於上海城其之 100% 股權，而中國海化及 Ustar 有條件地同意分別收購待售股權之 53% 及 47%，代價以現金支付。

《股權轉讓協議》

《股權轉讓協議》之主要條款載列如下：

日期

二零二三年九月二十二日（交易時段後）

訂約方

賣方： 奧詠有限公司

買方： 中國海化集團有限公司
Ustar Financial Development Holding Group Limited

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見《上市規則》）之第三方。

擬出售之資產

賣方已有條件地同意出售待售股權（相當於上海城其之 100% 股權），而中國海化及 Ustar 已有條件地同意分別收購待售股權之 53% 及 47%，連同於完成時及完成後附帶之所有權利及責任（包括於完成後已宣派、已付或應付之任何溢利或其他分派權利），而不附帶所有產權負擔（惟為保證買方履行於貸款協議項下之還款責任而根據物業按揭設置之產權負擔除外）。

代價及付款

代價為上海城其之資產淨值，該數額將於結算日作出調整，主要計及上海城其將在相關期間收取有關該物業之應收租金及經營成本，及根據以下公式計算：

上海城其之資產淨值

= (A) 物業價值 + (B) 流動資產賬面值 + (C) 非流動資產賬面值 - (D) 負債賬面值

其中：

- (A) 物業價值指該物業之價值人民幣 398,000,000 元，由訂約方經公平磋商後釐定；
- (B) 流動資產包括上海城其於結算日之 (i) 應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項；及 (ii) 現金及銀行結餘；
- (C) 非流動資產指上海城其於結算日之所有物業、廠房及設備（該物業除外）；及

(D) 負債包括上海城其於結算日之 (i) 應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用；(ii) 員工遣散費；及 (iii) 應付稅項。

於二零二三年八月三十一日，上海城其之資產淨值為人民幣 403,943,574 元。

代價乃訂約方參考（其中包括）(i) 獨立物業估值師對該物業進行之於二零二三年六月三十日之估值人民幣 464,900,000 元；(ii) 該物業所在地塊之土地使用權餘下年期少於 20 年；(iii) 賣方於上海城其、待售股權及該物業之所有權利及權益；(iv) 上海城其之資產及負債；及 (v) 本公告下文「進行出售事項之理由及裨益」一節所載進行出售事項之理由及裨益後，經公平磋商釐定。

賣方須於結算日前四個工作日內向買方提交根據上述公式及參照結算日數據調整之代價金額，而買方須於結算日前兩個工作日內書面確認代價。預期代價金額不會與上海城其於二零二三年八月三十一日之資產淨值有重大差別，因為調整將主要計及上海城其將於相關期間收取之應收租金及經營成本，且在任何情況下，預期出售事項將持續為本公司在《上市規則》項下之一項須予披露的交易。

代價將按下列日程由中國海化支付 53% 及 Ustar 支付 47%：

- (a) 於《股權轉讓協議》簽署當日，買方於中國之關連方須向賣方於中國之關連方支付人民幣 30,000,000 元的履約誠意金，該履約誠意金須於賣方收到定金（定義見下文）後不計利息返還給買方於中國之關連方；
- (b) 買方須於結算日支付代價之 20%（「**定金**」），而定金於完成日期將構成代價之一部分；
- (c) 買方須於二零二三年十二月八日支付代價之 20%（「**第三期付款**」）；及
- (d) 買方須於二零二三年十二月二十二日支付代價之 60%（「**第四期付款**」）。

擔保

於《股權轉讓協議》簽署當日，買方須向賣方提供下列擔保：

- (i) 由中國海化的控股股東蘇州同保新材料（集團）有限公司作為連帶責任保證人以賣方為受益人簽立之保證合同，擔保買方妥善及準時履行彼等於《股權轉讓協議》及其他交易文件項下之責任；
- (ii) 由中國海化的間接全資附屬公司寧夏同樂新材料科技有限責任公司作為連帶責任保證人以賣方為受益人簽立之保證合同，擔保買方妥善及準時履行彼等於《股權轉讓協議》及其他交易文件項下之責任；
- (iii) 由中國海化的最大最終實益擁有人何棟先生作為連帶責任保證人以賣方為受益人簽立之保證合同，擔保中國海化妥善及準時履行其於《股權轉讓協議》及其他交易文件項下之責任；及

- (iv) 由 Ustar 的唯一股東王越乾先生作為連帶責任保證人以賣方為受益人簽立之保證合同，擔保 Ustar 妥善及準時履行其於《股權轉讓協議》及其他交易文件項下之責任。

先決條件

完成須待下列條件於最後期限當天或之前達成或（視乎情況而定）獲豁免後，方可作實：

- (i) 賣方根據《股權轉讓協議》作出之聲明及保證於所有重大方面保持真實、準確、完整及並無誤導；
- (ii) 並無重大不利影響，且該物業之主要設備（如電梯、消防及安防系統）均處於可用狀態（先前所披露者除外）；
- (iii) 董事局已根據《上市規則》批准出售事項，且倘若根據《上市規則》之要求須經本公司股東批准或其他批准或同意，或聯交所要求賣方或本公司須取得其他批准或同意（於簽署《股權轉讓協議》後如有），則已取得有關批准或同意；及
- (iv) 市場監管局就登記待售股權變更所要求的文件已提交予市場監管局。

買方可向賣方發出書面通知，豁免上述條件第 (i) 及第 (ii) 項。上述條件第 (iii) 項不可豁免。賣方可向買方發出書面通知，豁免上述條件第 (iv) 項，但賣方可要求買方於完成後履行條件第 (iv) 項，且買方須於完成後十個工作日內完成條件第 (iv) 項之責任。

倘條件未能於最後期限獲達成或（視乎情況而定）獲豁免，訂約方可於最後期限後十個工作日內向其他訂約方發出通知終止《股權轉讓協議》。倘因不可抗力事件及／或未能取得本公司股東批准（如《上市規則》規定或聯交所要求）導致條件未能達成，賣方應在《股權轉讓協議》終止日期後三個工作日內，將已從買方收取之定金、第三期付款及第四期付款之 53% 及 47% 不計利息分別返還給中國海化及 Ustar。倘因買方違約導致條件未能達成，賣方沒收定金，並應在《股權轉讓協議》終止日期後三個工作日內將已從買方收取之第三期付款及第四期付款之 53% 及 47% 不計利息分別返還給中國海化及 Ustar。倘因賣方違約（未能取得本公司股東批准（如《上市規則》規定或聯交所要求）除外）導致條件未能達成，賣方向買方支付相當於定金的金額作為賠償（其中 53% 向中國海化支付及 47% 向 Ustar 支付），並應在《股權轉讓協議》終止日期後三個工作日內將已從買方收取之定金、第三期付款及第四期付款之 53% 及 47% 不計利息分別返還給中國海化及 Ustar。

完成

待條件於最後期限當天或之前達成或（視乎情況而定）獲豁免後，完成將於完成日期落實。

進行出售事項之理由及裨益

該物業為本集團唯一的工業物業項目，並被視為一項非核心項目。該物業與本集團在中國上海市浦東新區的其他主要物業項目相距甚遠，且難以於運營中產生協同效應。出售事項將讓本集團能夠將自投資該物業以來一段時間內累積之投資價值變現，乃提升本集團現時財務靈活性之良機。出售事項將進一步增強本集團之現金流量及財務狀況。

本公司擬將出售事項所得款項用作一般營運資金及未來投資。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，《股權轉讓協議》之條款乃按公平基準磋商並符合正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關本集團之資料

本集團主要從事物業發展及投資、款客及消閒業務、證券買賣，以及經營及投資媒體及娛樂業務。

賣方為本公司之一家間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關買方之資料

中國海化為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，何棟先生為中國海化的最大最終實益擁有人。

Ustar 為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事國際貿易、投資和基金管理。於本公告日期，Ustar 由王越乾先生全資擁有。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見《上市規則》）之第三方。

有關上海城其及該物業之資料

上海城其為一間於中國成立之有限責任公司及由賣方全資擁有。上海城其主要從事物業發展，並擁有該物業之合法法定業權。

該物業包括一幢樓高 8 層的管理大樓及 4 幢樓高 7 至 10 層的工業大樓，位於中國上海市浦東新區富特西一路 381 及 383 號、華申路 27 及 29 號、富特北路 358 號，總建築面積約為 109,359.25 平方米。

以下載列上海城其於截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度之若干經審核財務資料：

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 千港元	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 千港元
收入	21,350	20,506
除稅前溢利	10,828	14,472
除稅後溢利	9,323	11,102

出售事項之財務影響

於完成後，上海城其將不再為本公司之附屬公司，且本集團財務報表將取消對上海城其之財務業績綜合入賬。

本公司預計將錄得約 54,500,000 港元之出售收益，該金額乃參考本公司之綜合賬目中上海城其之賬面值計算，惟並未根據《股權轉讓協議》之條款進行任何調整及未扣除稅項前之金額。

《上市規則》之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見《上市規則》第 14.07 條）高於 5% 但低於 25%，故出售事項構成本公司之一項須予披露的交易，須遵守《上市規則》第十四章項下之申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	董事局
「工作日」	指	以下日期以外之日子：(i) 星期六或星期日；或 (ii) 香港或中國之公眾假期；或 (iii) 香港或中國之銀行機構獲准或須關門之日子
「中國海化」	指	中國海化集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「本公司」	指	湯臣集團有限公司，一間於開曼群島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：258）
「完成」	指	根據《股權轉讓協議》之條款及條件完成出售事項

「完成日期」	指	買方之法定代表向市場監管局提交待售股權變更登記申請之日期，或訂約方以書面協定之任何較早日期
「條件」	指	本公告「《股權轉讓協議》」一節「先決條件」一段所載完成之先決條件
「代價」	指	出售事項之總代價（即將於結算日調整之上海城其之資產淨值），將按照本公告「《股權轉讓協議》」一節「代價及付款」一段所載公式計算
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據《股權轉讓協議》之條款及條件向買方出售及轉讓待售股權
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權、抵押、產權負擔或任何類別之其他抵押安排，或任何選擇權、股權、申索、反向權益或任何類別之其他第三方權利，或任何權利據此從屬於該第三方之任何權利或任何合約抵銷權之任何安排（包括設立或促使設立、或允許以上各項或遭設立或存續之任何協議或承諾）
「《股權轉讓協議》」	指	賣方與買方於二零二三年九月二十二日就出售事項訂立之《股權轉讓協議》
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「《上市規則》」	指	聯交所《證券上市規則》
「貸款協議」	指	買方與銀行訂立之貸款協議，據此，銀行須向買方提供融資，以向賣方支付第四期付款
「最後期限」	指	二零二三年十二月二十七日
「市場監管局」	指	上海市市場監督管理局

「重大不利影響」	指	導致上海城其或該物業或其任何部分出現不利變動，或令上海城其或該物業之營運、實際狀況或淨負債產生損失且金額不少於本公告「《股權轉讓協議》」一節「代價及付款」一段所載之物業價值之 15%（即人民幣 59,700,000 元）之任何情況或事件，該損失金額應由上海城其之保險公司（如適用）釐定，或由賣方及買方共同委任之獨立第三方估值師釐定
「資產淨值」	指	資產淨值
「訂約方」	指	買方及賣方之統稱
「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
「該物業」	指	湯臣外高橋工業園區，其位於中國上海市浦東新區富特西一路 381 及 383 號、華申路 27 及 29 號、富特北路 358 號
「物業按揭」	指	銀行將根據貸款協議與上海城其訂立之物業按揭，據此，將就該物業設立按揭，以保證買方履行貸款協議項下之還款責任，其已簽署版本將於完成時提供予買方
「買方」	指	中國海化及 Ustar 之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「待售股權」	指	上海城其之 100% 股權
「結算日」	指	二零二三年十月二十七日，即買方向賣方支付定金之日
「上海城其」	指	上海城其科技有限公司，一間於中國成立之有限責任公司及由賣方全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Ustar」	指	Ustar Financial Development Holding Group Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「賣方」	指	奧詠有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之一家間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承
湯臣集團有限公司
董事局命
主席兼董事總經理
徐 楓

香港，二零二三年九月二十二日

於本公告日期，董事局包括三位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）及湯子嘉先生（副主席））及三位獨立非執行董事（張兆平先生、李燦輝先生及吳自謙先生）。