

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，概不就因本公告全部或任何部分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。



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

有關出售物業的 主要交易

出售事項

出售物業於二零二四年四月中旬在中國以掛牌拍賣方式發售，買方為就出售物業而言的中標人。買方投得出售物業後，為促成交易，於二零二四年四月二十九日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售物業，包括位於中國江西省的商用物業及停車位，總代價為人民幣103.0百萬元(相當於約113.6百萬港元)。

上市規則的涵義

由於根據上市規則就出售事項及其項下擬進行的交易所計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開並舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准、確認及追認出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。於股東特別大會上，有關出售事項的表決將以投票方式進行。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益；及概無股東須於股東特別大會上就批准、確認及追認出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

寄發通函

因需更多時間編製載入通函的資料，一份載有(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)出售物業的估值報告；(iii)上市規則規定的其他資料；及(iv)股東特別大會通告的通函預期將於二零二四年六月二十八日或之前寄發予股東。

由於出售事項的完成須待買賣協議所載的多項先決條件達成後方告作實，故出售事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售事項

出售物業於二零二四年四月中旬在中國以掛牌拍賣方式發售，買方為就出出售物業而言的中標人。買方投得出售物業後，為促成交易，於二零二四年四月二十九日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出出售物業，包括位於中國江西省的商用物業及停車位，總代價為人民幣103.0百萬元(相當於約113.6百萬港元)。

買賣協議

日期：二零二四年四月二十九日(交易時段後)

訂約方：(1) 賣方(本公司的間接全資附屬公司)；及

(2) 買方(獨立第三方)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

待出售資產

根據買賣協議，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出出售物業，包括位於中國江西省的商用物業及停車位。出售物業將於完成時按「現狀」基準(即按現行租約)交付予買方。

商用物業

商用物業包括位於中國江西省贛州市章貢區贛江源大道10號寶能世紀城第二(2)至第四(4)層及第六(6)至第十六(16)層的酒店；及(ii)位於中國江西省贛州市章貢區安遠路9號寶能世紀城東區的第11、12、13、15、16及17號多功能廳，總建築面積合共約27,529.81平方米。商用物業目前出租予獨立第三方，租約條款各不相同。

停車位

停車位包括位於中國江西省贛州市章貢區安遠路9號寶能世紀城東區的170個停車位，總建築面積合共約2,129.19平方米。停車位目前出租予獨立第三方，租約條款各不相同。

出售物業截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度按照香港公認會計原則編製的財務資料如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	53.3	-
除稅前虧損淨額	3,707.5	1,193.4
除稅後虧損淨額	3,707.5	1,193.4

出售物業於二零二三年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣187.3百萬元(相當於約206.6百萬港元)。

代價

出售物業的總代價人民幣103.0百萬元(相當於約113.6百萬港元)應按以下方式結付：

(i) 第一期款項人民幣51.5百萬元(相當於約56.8百萬港元)已於訂立買賣協議時結付；

- (ii) 第二期款項人民幣51.5百萬元(相當於約56.8百萬港元)須於轉移出售物業的業權予買方並完成與出售事項有關的必要備案及登記程序後六(6)個月內以電子轉賬方式支付至賣方指定的銀行賬戶。

出售物業的代價乃賣方與買方經公平磋商後達致，並參考(i)出售物業的掛牌拍賣結果(買方為出價最高者)；(ii)根據本公司委任的獨立專業估值師的估值，出售物業於二零二四年三月三十一日的估值約為人民幣184百萬元(相當於約203.0百萬港元)；(iii)出售物業於二零二三年十二月三十一日的賬面值約為人民幣187.3百萬元(相當於約206.6百萬港元)；(iv)鄰近出售物業的同類物業的現行市值；及(v)中國房地產行業的現行市況。

先決條件

完成乃以達成下列各項為條件：

- (1) 按照上市規則規定，股東於股東特別大會上通過所需決議案批准買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (2) 買賣協議各訂約方已取得政府、主管部門及／或其他人士的全部所需准許、批准及審批；
- (3) 買賣協議各訂約方所提供的保證在各主要方面維持真實、準確及不具誤導性；及
- (4) 概無任何政府或主管部門(不論在香港、中國或其他地方)建議、頒佈或採取任何法規、規則或決定被合理預期會阻止、限制或重大延誤買賣協議項下擬進行的交易的簽立、交付、履行或落實。

於本公告日期，概無條件已予達成。

完成

待達成買賣協議所載的先決條件後，完成將於買方全數最終結付代價時達成。完成時，賣方會將出售物業的佔用權按「現狀」基準交付予買方，且與出售物業有關的全部產生收入(包括但不限於租金收入)權利將轉移予買方。

有關買賣協議各訂約方的資料

買方

買方為於中國成立的有限責任公司，分別由廖南鋼及黃莉杰最終擁有99%及1%。買方主要從事提供商業綜合體管理及租賃服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

賣方

賣方為於中國成立的有限責任公司，亦為本公司的間接全資附屬公司。賣方主要在中國從事地產發展。

出售事項的財務影響

估計本公司將因出售事項錄得初步虧損淨額約人民幣81.4百萬元(相當於約89.8百萬元)，乃(i)代價(已換算為港元，並扣除與出售事項有關的估計開支及稅項開支)約人民幣0.4百萬元(相當於約0.4百萬元)；及(ii)出售物業的資產淨值約人民幣184.0百萬元(相當於約203.0百萬元)(以出售物業於二零二四年三月三十一日的未經審核管理賬目為準)之間的差額。實際金額將須待本公司核數師審核後方會作實，因此或會與上述金額不同。

出售事項所得款項的擬定用途

董事預期，扣除估計稅款及開支約人民幣0.4百萬元(相當於約0.4百萬元)後，估計將自出售事項收取的所得款項淨額將約為人民幣102.6百萬元(相當於約113.2百萬元)。董事現時擬將該等所得款項淨額用於償還本公司所發行未償還公司債券及本集團短期借款所產生的本金及利息。

進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事自動化、物業投資及發展、金融服務以及證券投資等業務。截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)，本集團自其物業投資及發展分部獲得收入約354.7百萬元，佔其總收入約47.9%。於二零二三財年，本集團的物業投資及開發

分部錄得經營虧損約249.5百萬港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)則錄得經營虧損約為82.4百萬港元。經營虧損增加主要由於二零二三財年確認撇減庫存物業約170百萬港元。

過去多年來，由於新型冠狀病毒病(「**新冠肺炎**」)爆發、地緣政治亂局、中國政府就房地產行業實施的規管政策以及中國經濟轉差，中國房地產行業的營商環境特別挑戰重重。房地產公司的高槓桿營運風險逐步浮面，行業融資渠道出現全面萎縮。流動資金危險持續一觸即發，加重物業買家、資本市場參與者及其他市場參與者的觀望態度，導致缺乏置業意願，從而降低中國房地產物業銷情。受到信貸環境及融資渠道收緊、銷售市場不景氣，以及償債壓力加劇等因素所限，房地產行業出現信貸風險及債務違約爆發，嚴重影響市場信心。

本集團極為依賴債務融資供其物業投資及發展項目之用，為本集團帶來沉重利息負擔。於二零二三年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為17億港元，其中約11億港元(即約63.3%)將於一年內到期。

考慮到中國地產市場的現況、本集團現時的財務、債務及流動資金狀況，董事會相信出售事項將使本集團可變現其於出售物業的投資，並償還本集團未償還借貸所產生的本金及利息，從而減少本集團的債務及財務成本，並舒緩其流動資金壓力。綜上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及其項下擬進行的交易屬公平合理且按正常商業條款訂立，出售事項亦符合本公司及股東整體的利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則就出售事項及其項下擬進行的交易所計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開並舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准、確認及追認出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。於股東特別大會上，有關出售事項的表決將以投票方式進行。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益；及概無股東須於股東特別大會上就批准、確認及追認出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

寄發通函

因需更多時間編製載入通函的資料，一份載有(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)出售物業的估值報告；(iii)上市規則規定的其他資料；及(iv)股東特別大會通告的通函預期將於二零二四年六月二十八日或之前寄發予股東。

由於出售事項的完成須待買賣協議所載的多項先決條件達成後方告作實，故出售事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在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，除文義另有所指外，本公告所用下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「商用物業」	指	(i)位於中國江西省贛州市章貢區贛江源大道10號寶能世紀城第二(2)至第四(4)層及第六(6)至第十六(16)層的酒店；及(ii)位於中國江西省贛州市章貢區安遠路9號寶能世紀城東區的第11、12、13、15、16及17號多功能廳，總建築面積合共約27,529.81平方米

「本公司」	指	中澤豐國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01282)
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就出售物業將向賣方支付的總代價人民幣103.0百萬元(相當於約113.6百萬港元)
「按金」	指	買方作為出售物業的中標者根據拍賣規定已向賣方所指定銀行賬戶支付的按金人民幣5.0百萬元(相當於約5.5百萬港元)，構成部分代價付款
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售出售物業
「出售物業」	指	商用物業及停車位
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，藉以考慮並酌情批准、確認及追認買賣協議、出售事項及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指 據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司核心關連人士以及為獨立於本公司及其核心關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「停車位」	指 位於中國江西省贛州市章貢區安遠路9號寶能世紀城東區的170個停車位，總建築面積合共約為2,129.19平方米
「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
「買方」	指 深圳匯豐華創商業有限公司，一間於中國成立的公司，為獨立第三方
「人民幣」	指 人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指 買方與賣方就出售事項所訂立日期為二零二四年四月二十九日的有條件買賣協議(於二零二四年四月二十九日經補充)
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

「賣方」 指 萊華泰盛有限公司，一間於中國成立的有限公司，為
本公司的間接全資附屬公司

「%」 百分比

就本公告而言，除另有指明外，人民幣兌換港元乃按人民幣1.00元兌1.1031港元的概約匯率計算。此匯率僅供說明之用，概不表示任何金額已經、可能已經或可以按照上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
中澤豐國際有限公司
主席兼首席執行官
黃萬勝

香港，二零二四年四月二十九日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事，分別為黃萬勝先生及李敏斌先生；一位非執行董事張弛先生；及三位獨立非執行董事，分別為趙伊子女士、張娟女士及陳文偉先生。