

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，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



瑞港建設控股有限公司
PROSPER CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6816)

有關一項
重大收購事項
的糾正

本公司之財務顧問

MESSIS 大有融資

收購事項

於2025年6月，買方(本公司之非全資附屬公司)與賣方訂立債務抵償協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售物業清單，代價總額為人民幣34,597,610元。代價已按等額基準抵銷賣方拖欠買方的逾期合約應收款項。

於完成後，清單上的物業已計入本公司財務報表，而賣方結欠買方的相關逾期合約應收款項亦已結清。

重大收購事項的糾正

由於最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，債務抵償協議項下之收購事項分類為須遵守公告、通函及股東批准規定之主要交易。於2025年7月，收購事項在相關程序執行前已完成，因此其完成在技術上不符合上市規則的規定。

董事會於完成後知悉該無意造成的一次性不合規事件，並決定就此採取補救措施。本公司擬透過於本公告及將寄發予股東的通函中載列債務抵償協議的詳情，並尋求股東對收購事項的糾正及批准，以糾正不合規事件，從而遵守上市規則項下有關主要交易的相關規定。

背景

買方(本公司之非全資附屬公司)一直作為分包商，向賣方1及賣方2(統稱「賣方」)提供中國多個物業發展項目的建築服務，自2011年起已與彼等建立穩固的業務關係。

截至2025年6月底，買方與賣方之間所產生債務抵償協議項下的逾期應收款項結餘的建築服務合約價值約為人民幣170.8百萬元(相當於約184.5百萬港元)。自2025年初以來，由於賣方營運所在中國地區的物業開發及投資行業發展放緩，其未能結算建築服務費用，導致賣方開始面臨流動資金困難及拖延向買方結算合約應收款項。賣方1與賣方2於中國物業開發行業曾有業務關係(即合作)，鑑於彼等之商業交易，賣方2確認並允許使用其商業物業抵銷賣方1結欠買方之逾期合約應收款項。

於債務抵償協議各自日期，賣方結欠買方之合約應收款項人民幣34,597,610元已逾期。為結算逾期合約應收款項，訂約方訂立債務抵償協議，以透過收購位於中國山東省青島市的物業抵銷賣方結欠買方的逾期合約應收款項。

緊隨結算逾期合約應收款項後，賣方結欠買方之未償還合約應收款項總額減少至約人民幣1.24百萬元，而截至2025年6月30日則約為人民幣9.37百萬元。於本公告日期，賣方並無結欠買方之逾期合約應收款項。

於本公告日期，本公司相信，賣方將可根據還款時間表悉數結清未償還合約應收款項，理由為：(i)未償還合約應收款項的還款時間表乃由相關訂約方經考慮賣方最新的結算能力後協定；(ii)已密切監察中國物業開發行業的業務狀況；(iii)買方管理層已根據還款時間表監察結算狀況；及(iv)在完成後，賣方根據還款時間表及時結算未償還合約應收款項，且並無進一步延遲結算應付買方的合約應收款項。

債務抵償協議

於2025年6月，買方與賣方訂立三份債務抵償協議（統稱「債務抵償協議」），據此，買方同意購買，而賣方同意出售位於中國山東省青島市的物業清單（如下），代價已透過按等額基準抵銷賣方結欠買方的逾期合約應收款項而結清。

債務抵償協議A

日期： 2025年6月26日

訂約方：
(i) 賣方1；及
(ii) 買方

收購目標： 第8號物業

收購目標價格： 人民幣4,856,005元（約每平方米人民幣26,617元），按向第三方客戶出售相關物業的叫價給予5%的整體平均折扣（約每平方米人民幣1,283元）

結算代價： 人民幣4,866,918元，按等額基準抵銷賣方1結欠買方的逾期合約應收款項。

債務抵償協議B

日期： 2025年6月26日

訂約方： (i) 賣方1；及
(ii) 買方

收購目標： 第9號物業

收購目標價格： 人民幣3,274,617元(約每平方米人民幣27,817元)，按向第三方客戶出售相關物業的叫價給予5%的整體平均折扣(約每平方米人民幣1,283元)

結算代價： 人民幣3,203,806元，按等額基準抵銷賣方1結欠買方的逾期合約應收款項。

債務抵償協議C

日期： 2025年6月24日

訂約方： (i) 賣方2；及
(ii) 買方

收購目標： 第1、2、3、4、5、6、7號物業

收購目標價格： 人民幣26,466,988元(約每平方米人民幣27,231元)，按向第三方客戶出售相關物業的叫價給予5%的整體平均折扣(約每平方米人民幣1,283元)

結算代價： 人民幣26,526,886元，按等額基準抵銷賣方2結欠買方的逾期合約應收款項。

物業清單

買方已向債務抵償協議的賣方收購以下位於中國山東省青島市黃島區武夷山路351號瑞源怡隆國際1座的九項物業，包括建築面積合共約1,281.39平方米的商業用途租賃土地及樓宇。

編號	物業	單元	建築面積 平方米	用途	截至債務 抵償協議	
					收購 日期	目標價格 人民幣元
1	武夷山路351號瑞源怡隆國際1座	2-53號戶	143.98	商業	3,875,510.00	4,000,000
2	武夷山路351號瑞源怡隆國際1座	2-55號戶	177.21	商業	4,716,799.00	4,800,000
3	武夷山路351號瑞源怡隆國際1座	2-58號戶	135.99	商業	3,742,037.00	3,700,000
4	武夷山路351號瑞源怡隆國際1座	2-59號戶	100.28	商業	2,759,405.00	2,800,000
5	武夷山路351號瑞源怡隆國際1座	2-52號戶	235.61	商業	6,082,743.00	6,400,000
6	武夷山路351號瑞源怡隆國際1座	2-61號戶	94.08	商業	2,645,247.00	2,600,000
7	武夷山路351號瑞源怡隆國際1座	2-62號戶	94.08	商業	2,645,247.00	2,600,000
8	武夷山路351號瑞源怡隆國際1座	2-56號戶	182.44	商業	4,856,005.00	5,000,000
9	武夷山路351號瑞源怡隆國際1座	2-60號戶	117.72	商業	3,274,617.00	3,300,000
總計			<u>1,281.39</u>		<u>34,597,610</u>	<u>35,200,000</u>

根據獨立估值師的估值，上述物業截至各份債務抵償協議日期及截至2025年10月31日的價值合共約為人民幣35,200,000元。瑞源怡隆國際1座為一幢24層的住宅商業綜合樓宇，於2024年左右竣工。的士及巴士均可到達該物業，井岡山地鐵站距離該物業約15分鐘步程。

獨立估值師參考鄰近該等物業的市場上的可資比較市場交易或掛牌出售，採用市場法作為對上述物業清單估值的估值方法。進一步估值詳情將披露於就此寄發予股東的通函所附估值報告中。

據悉，於交易時上述所有物業均為新建物業，且未曾被佔用、出租或產生任何收入。

代價

抵償代價(即賣方應付買方的逾期合約應收款項合共約人民幣34,597,610元)已通過根據訂約方協定的債務抵償協議按收購目標價合共約人民幣34,597,610元收購上文所列位於中國山東省青島市的物業的方式按等額基準結清。

代價略低於獨立估值師所評估的物業清單截至各份債務抵償協議訂立日期的總評估值。

代價基準

代價乃由買方與賣方經參考(其中包括)下列各項後按一般商業條款公平磋商釐定：(i)債務抵償協議項下物業的總市值；(ii)賣方所面臨的流動資金問題及賣方結欠買方的逾期合約應收款項；及(iii)結清逾期合約應收款項及避免本集團貿易應收款項質量惡化的重要性。

經考慮賣方所面對的流動資金問題及賣方結欠買方逾期合約應收款項的風險、本集團貿易應收款項的整體管理及防止該貿易應收款項進一步惡化，董事(包括獨立非執行董事)認為，透過抵銷賣方結欠買方的逾期合約應收款項而收購位於中國山東省青島市的物業清單屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

完成

根據債務抵償協議的條款，收購事項已經完成，因此買方已於2025年7月取得上文所列位於中國山東省青島市全部物業的所有相關業權。據買方有關中國法律的法律顧問告知，買方擁有上文所列物業的一切權利，且可依法全權酌情出售該等物業。

有關賣方的資料

賣方1為一間於2001年在中國成立的有限公司，主要於中國從事以總承建商身份向賣方2等物業開發及投資公司提供建築服務。

賣方2為一間於1989年成立的有限公司，主要在中國從事物業開發及投資。其為瑞源控股集團有限公司(一間於中國註冊成立的有限公司)之附屬公司。瑞源控股集團有限公司主要於中國山東省從事物業開發及投資。

本公司連同其附屬公司從事提供海事建築服務、海事相關的附屬服務及總建築承包服務以及有形貨品採購及貿易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及賣方的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

收購事項的財務影響

盈利

截至本公告日期，根據債務抵償協議收購的物業並未出租予第三方以賺取租金收入或用作任何特定商業用途，因此並無對本公司的盈利產生特定影響。

資產及負債

於完成時，本集團將錄得收益約人民幣602,390元(或相當於約650,581港元)，即(i)於2025年6月30日應收賣方之逾期合約應收款項的未經審核賬面值約人民幣34,597,610元(假設當時尚未完成)；與(ii)獨立估值師所評估該等物業於估值日的估值人民幣35,200,000元之間的差額。該等物業將會扣減其後累計折舊及任何累計減值虧損。折舊獲確認以按物業的估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本。

由於代價乃透過按等額基準抵銷賣方結欠買方之逾期合約應收款項而結清，故收購事項並無產生即時現金流入或流出。

進行收購事項之理由及裨益

自2011年起，本集團透過買方作為分包商，一直從事向賣方1及賣方2提供有關中國物業建設的建築服務，且雙方一直維持互惠互利的商業關係。隨著多年來業務持續增長，雙方之間的合約應收款項有所增加。買方與賣方之間的建築服務合約價值(因買方向賣方提供建築服務而產生於債務抵償協議項下的逾期應收款項結餘)約為人民幣170.8百萬元(相當於約184.5百萬港元)。

然而，由於賣方經營所在中國地區的物業開發及投資發展放緩，其物業開發項目及／或彼等各自的客戶遇到流動資金困難，導致賣方1及賣方2亦開始遇到流動資金困難，並拖延向買方結算合約應收款項。為解決賣方結欠買方的逾期合約應收款項，並防止本集團貿易應收款項的質素進一步惡化，雙方訂立債務抵償協議。買方認為，該安排於日常業務過程中作出，且在中國並非罕見，因此當時並未就此提醒管理層。

董事認為，債務抵償協議讓相關方可管理其對延遲結算合約應收款項所產生的風險，以及在賣方經營所在地區的物業開發及投資行業放緩下，相關方財務狀況可能進一步惡化日益加深的擔憂。向賣方收購物業清單，讓本公司得以結算逾期合約應收款項，從而避免進一步會計處理，例如計提撥備或撇銷壞賬，並避免對其財務報表造成負面影響。買方曾考慮其他替代方案，例如向第三方出售相關逾期合約應收款項或延長賣方應付的逾期合約應收款項的還款時間表，惟注意到兩種方法均不理想，因為並無太多人士願意以合理代價承接該等逾期合約應收款項，而延長還款時間表可能會導致對本公司財務報表產生負面影響的會計處理。

經考慮上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，債務抵償協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則所界定之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、通函及股東批准規定。

鑑於收購事項於履行所需規定前已完成，故其並無嚴格遵守上市規則第14章項下的規定。

補救措施

本公司謹此強調，上述事件屬無意且一次性的不合規事件。於簽署債務抵償協議時，買方之法人代表並不知悉上市規則項下之特定規定，且一時判斷失誤，認為債務抵償協議項下之交易乃於日常業務過程中進行。該收購事項已於董事不知情的情況下進行及完成。

儘管收購事項已完成，本公司仍擬向股東發出通函，當中載列相關詳情，並尋求股東於股東特別大會上批准追認收購事項，以遵守上市規則第14章項下的相關規定。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。載有與債務抵償協議及股東大會有關的詳情的通函擬於本公告日期後不遲於15個營業日寄發予股東。本公司將適時就向股東寄發通函刊發進一步公告。

倘批准債務抵償協議的決議案於本公司相關會議上未獲股東批准，則董事將盡快著手實施替代計劃，即向第三方出售物業清單。就此而言，現階段並無具體時間表。

倘有關決議案獲股東批准，則本公司目前擬將根據債務抵償協議收購的物業用於以下用途的任意組合：(i)出售以換取現金，(ii)出租以賺取租金收入或(iii)用於抵償本集團的應付款項。

此外，本公司將採取以下補救措施，以防止日後發生類似的違規事件：

- 本公司將為買方之董事、高級管理層或相關人員進行內部培訓，以加強彼等對上市規則第14章項下相關規定及申報程序的理解，並強調在進行交易前識別此類交易及遵守上市規則項下相關規定的重要性；及
- 本公司亦將改善其內部溝通渠道，以確保買方之董事、高級管理層或相關人員日後可就任何可能受上市規則第14章規管之建議交易，及時向本公司管理層尋求指引，例如：i)定期審閱業務安排，以查明是否有潛在交易建議以非現金項目(如物業)結算，如有，則向其上級及最終向董事會匯報詳情，並就此尋求彼等批准；及(ii)更新買方之營運手冊，以強調遵守上市規則第14章之重要性。

董事相信，實施上述補救措施將有助於加強買方相關員工對上市規則第14章項下須予公佈交易規定的認識，提高本公司的監管合規能力，並防止未來再次發生類似事件。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指 根據債務抵償協議的條款及條件收購物業清單
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港持牌銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日及香港其他一般公眾假期以及於上午九時正至下午五時正內任何時間香港天文台懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的任何日子)

「本公司」	指 瑞港建設控股有限公司(股份代號：6816)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指 完成收購債務抵償協議所界定的物業清單
「關連人士」	指 具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指 賣方應付買方的合約應收款項總額，已如三份債務抵償協議所述通過收購物業按等額基準予以抵銷
「債務抵償協議」	指 買方與賣方就進行收購事項以抵償賣方應付買方債務而訂立的三份債務抵償協議
「董事」	指 本公司不時的董事
「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連(定義見上市規則)的第三方
「獨立估值師」	指 匯辰評估諮詢有限公司，為獨立估值師
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國

「買方」	指 青島宏海綠能有限公司，一間於中國註冊成立的公司，本公司擁有其34%權益並對其實施控制，且其財務業績併入本公司財務報表
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指 已發行股份的持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指 (i)賣方1(青島德泰建設工程有限公司)，一間於2001年在中國註冊成立的有限公司，主要於中國作為總承包商向物業開發及投資公司提供建築服務；及(ii)賣方2(青島魯澤置業集團有限公司)，一間於1989年在中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事物業開發及投資。其為瑞源控股集團有限公司(一間於中國註冊成立的有限公司，主要於中國山東省從事物業開發及投資)的附屬公司
「%」	指 百分比

承董事會命
瑞港建設控股有限公司
執行董事
周宏寶

香港, 2025年12月22日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事姜洪昌先生(董事會主席)、劉玉濤先生、杜建志先生、周宏寶先生、李春曉先生；及獨立非執行董事張志文先生、陳艷女士及劉軍春先生。