

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，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部分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。



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED
潤中國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

主要及關連交易

購買協議

董事會欣然宣佈，於二零一五年十二月二十四日(交易時段後)，本公司與賣方訂立購買協議，據此，賣方有條件同意出售而本集團有條件同意收購物業，總代價為人民幣616,000,000元(相當於約733,333,000港元)。

根據購買協議，外商獨資企業將與租賃代理及賣方分別訂立租賃協議及保證協議。根據租賃協議，租賃代理同意(i)向外商獨資企業提供獨家租賃代理服務，租賃代理費相當於物業月租之1%及(ii)促使於期限內各年就物業所產生之租金收入將不會少於代價之3.5%。根據保證協議，賣方將保證租賃代理履行租賃協議項下有關上述租金收入保證之付款責任。

上市規則之涵義

由於收購事項其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

由於賣方為物業之業主／發展商，分別由本公司執行董事兼主席姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生擁有99%及1%權益，根據上市規則第14A章，賣方被視為本公司之關連人士。因此，收購事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A.32章之申報、公佈及獨立股東批准規定。

本公司將成立獨立董事委員會，以就購買協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於股東大會尋求獨立股東以按股數投票表決方式，批准購買協議及其項下擬進行之交易，而賣方及其聯繫人士須就此放棄投票。

一般資料

載有(其中包括)(i)收購事項詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東大會通告之通函將於二零一六年一月二十九日或之前寄發予股東，以讓本公司有足夠時間編製相關資料以載入通函。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一五年十二月二十四日(交易時段後)，本公司與賣方訂立購買協議，據此，本集團有條件同意收購物業，總代價為人民幣616,000,000元(相當於約733,333,000港元)。

購買協議

購買協議之主要條款如下：

日期：二零一五年十二月二十四日(交易時段後)

訂約方：

買方：本公司

賣方：上海萊因思置業有限公司

賣方由(i)本公司執行董事兼主席姜先生擁有99%權益；及(ii)姜先生之胞弟姜雷先生擁有1%權益。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為本公司之關連人士。

據賣方表示，其主要從事物業發展及管理、資產管理以及投資顧問服務。

本集團現正成立外商獨資企業，以持有物業及訂立租賃協議。根據購買協議，本公司將有權向外商獨資企業轉讓其於購買協議項下之權利及責任。

將予收購之資產

物業為位於中國上海虹口區東大名路948號白金灣廣場1至3層之14個零售單位，總面積為8,585.79平方米。白金灣廣場為17層高商業大樓，其1至3層指定作為零售用途，而4至17層則指定作為辦公室用途。其位處中國上海北外灘之黃金地段，鄰近中國上海之航運商貿區及現代商貿區，距離上海人民廣場約5.1公里，距離靜安區商圈約9.1公里，距離陸家嘴約5.4公里，距離徐家匯約11.7公里。於本公佈日期，組成物業之全部14個零售單位現時空置中。

據賣方表示，賣方就物業之原發展成本(包括土地成本)約為人民幣497,200,600元(相當於約591,905,000港元)，相當於每平方米約人民幣57,910元(相當於約68,940港元)。

代價

代價為人民幣616,000,000元(相當於約733,333,000港元)。代價將按下列方式以現金償付：

- (a) 其中人民幣184,800,000元(相當於約220,000,000港元)須於購買協議簽訂後10個工作天內支付；
- (b) 其中人民幣369,600,000元(相當於約440,000,000港元)須於以下條件達成後10個工作天內支付：
 - (1) 完成成立外商獨資企業；
 - (2) 賣方與外商獨資企業訂立上海市商品房出售合同，並完成登記物業銷售；
 - (3) 股東(根據上市規則須放棄投票之股東除外)於本公司股東大會通過必要決議案以批准購買協議及其項下擬進行之交易；

- (4) 賣方履行購買協議項下之全部責任，且賣方並無違反其於購買協議所作保證，而該等保證於各重大方面仍屬真實準確且無誤導成分；
 - (5) 本公司接獲中國法律顧問出具之法律意見，其形式及內容均獲本公司信納；
 - (6) 物業及其土地使用權並無任何產權負擔；及
 - (7) 賣方向外商獨資企業交付物業。
- (c) 餘額人民幣61,600,000元(相當於約73,333,000港元)須於外商獨資企業登記為物業業主後10個工作天內支付。

倘上文(b)(1)至(6)段所載先決條件並無於二零一六年三月三十一日或之前或賣方與本公司可能書面協定之其他日期達成，則本公司有權終止購買協議。於接獲本公司發出之書面終止通知後5個工作天內，賣方須向本集團退還本集團根據購買協議已付之任何代價連同利息。

代價乃由本公司與賣方公平磋商釐定，並經參考物業於二零一五年十二月十一日之初步估值人民幣685,000,000元(相當於約815,476,000港元)。有關估值乃獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用市場法作出。代價將大部分以本集團之內部資源撥付，如有需要，部分則以借貸撥付。

董事會(獨立非執行董事除外，彼等之意見將於聽取獨立財務顧問之意見後，載於本公司將就購買協議刊發之通函內)認為，購買協議之條款(包括代價)屬公平合理。

交付

物業須待以下條件(「交付條件」)達成後，方會交付：

- (a) 賣方接獲建設工程竣工驗收備案表及大產證，而物業符合購買協議所載交付標準；
- (b) 賣方履行購買協議項下之全部責任，且賣方並無違反其於購買協議所作保證，而該等保證於各重大方面仍屬真實準確且無誤導成分；

- (c) 賣方根據適用法例就交付物業取得所有必要同意、許可、登記、記錄及牌照；
- (d) 租賃代理訂立租賃協議；及
- (e) 賣方訂立保證協議。

物業將於上述條件達成及本集團信納物業之驗收結果後交付。

倘因物業有任何結構性缺陷而導致實際違反交付條件，則本公司將有權終止購買協議。於接獲本公司發出之書面終止通知後5個工作天內，賣方須向本集團退還本集團根據購買協議已付之任何代價連同利息，並向本集團支付終止罰金。

倘交付條件未獲達成或賣方未能於二零一六年四月三十日或之前或賣方與本公司可能書面協定之其他日期向本集團交付物業，則本公司將有權終止購買協議。於接獲本公司發出之書面終止通知後5個工作天內，賣方須向本集團退還本集團根據購買協議已付之任何代價連同利息，並向本集團支付終止罰金。

物業房屋產權證

根據購買協議，賣方將協助本集團就物業取得房屋產權證。倘本集團未能於二零一六年七月三十一日或之前或賣方與本公司可能書面協定之其他日期取得新房屋產權證，則本公司將有權終止購買協議。於接獲本公司發出之書面終止通知後5個工作天內，賣方須向本集團退還本集團根據購買協議已付之任何代價連同利息，並向本集團支付終止罰金。倘本集團因不可抗力事件而未能於二零一六年七月三十一日或之前或賣方與本公司可能書面協定之其他日期取得新房屋產權證，則購買協議任何一方將有權終止購買協議。於接獲本公司發出之書面終止通知後5個工作天內，賣方須向本集團退還本集團根據購買協議已付之任何代價連同利息，而本集團須向賣方交還物業。

租賃協議

根據購買協議，外商獨資企業將與租賃代理(即沃華商業管理(上海)有限公司，分別由姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生間接擁有99%及1%權益之公司)訂立租賃協議。租賃代理將向外商獨資企業提供獨家租賃服務，自本集團取得新物業房屋產權證當日起計為期三年。

將提供之服務

於租賃協議期限內，租賃代理將(i)介紹物業租戶並與其進行磋商；(ii)向租戶收取租金收入；及(iii)成立營銷及經營物業之團隊。

服務費

應付租賃代理之代理費相當於物業月租之1%。根據租賃協議，本集團向租賃代理支付之代理費及營銷費合共不得超過每年人民幣1,800,000元(相當於約2,143,000港元)。

租金收入保證

租賃代理保證外商獨資企業於期限內各年就物業所收取之全年租金收入減就物業應付租賃代理之任何相關費用或稅項(「租金收入」)將不會少於代價之3.5%。倘租金收入少於代價之3.5%，租賃代理須按等額基準向外商獨資企業支付差額。

保證協議

根據購買協議，外商獨資企業將與賣方訂立保證協議，據此，倘於租賃協議期限內任何一年之租金收入少於代價之3.5%，而租賃代理未能根據租賃協議向外商獨資企業支付差額，則賣方同意於租金收入金額根據購買協議之條款釐定後5日內，按等額基準向外商獨資企業支付差額。

有關賣方、租賃代理及物業之資料

賣方為物業之業主／發展商。賣方由(i)本公司執行董事兼主席姜先生擁有99%權益；及(ii)姜先生之胞弟姜雷先生擁有1%權益。據賣方表示，其主要從事物業發展及管理、資產管理以及投資顧問服務。

物業由位於中國上海虹口區東大名路948號白金灣廣場之一幢17層大樓1至3層之14個零售單位組成，大樓於二零一一年落成。物業之總建築面積約為8,585.79平方米。物業之土地使用權已獲授出，於二零五五年四月四日屆滿，可作零售及辦公室用途。

據賣方表示，物業現時空置中，惟已作為賣方所獲授銀行融資之抵押。

租賃代理分別由姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生間接擁有99%及1%權益，而租賃代理於中國上海提供物業租賃、管理及代理服務及業務管理以及顧問服務。

進行收購事項之原因及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要從事物業投資業務、酒店業務、融資及證券投資業務、天然資源業務以及環保水務業務。

誠如本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報所披露，本集團繼續物色收購優質物業之機會，以進一步提升本集團資產基礎及加強物業投資分部之盈利能力。鑑於(i)物業位處上海北外灘之黃金地段，具備發展潛力；(ii)代價較上述初步估值所載市值人民幣685,000,000元折讓10%；及(iii)賣方聯同租賃代理就收購事項完成起計未來三年向外商獨資企業提供溢利保證，收購事項可望提升本集團資產基礎，同時，物業所得租金收入亦可為本集團未來收益及收入增長作出貢獻。

購買協議之條款乃按公平原則進行磋商。董事(不包括獨立非執行董事)相信，收購事項切合本公司業務計劃，而購買協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及獨立股東整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

由於賣方為物業之業主／發展商，分別由姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生擁有99%及1%權益，故根據上市規則，賣方被視為本公司之關連人士。因此，收購事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A.32章之申報、公佈及獨立股東批准規定。

由於租賃代理分別由姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生間接擁有99%及1%權益，故根據上市規則第14A章，租賃代理被視為本公司之關連人士。租賃協議構成本公司之持續關連交易。然而，由於租賃協議項下費用所涉及之適用百分比率低於5%，而每年應付費用合共少於3,000,000港元，故租賃協議獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、披露及獨立股東批准規定。

由於姜先生被視為於購買協議、租賃協議及保證協議中擁有重大權益，故彼已於董事會會議就批准購買協議、租賃協議及保證協議放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無其他董事於購買協議、租賃協議及保證協議中擁有重大權益，因此，概無其他董事須就有關購買協議、租賃協議及保證協議於董事會決議案放棄投票。

股東大會

本公司將召開股東大會，以考慮並酌情以按股數投票表決方式批准購買協議及其項下擬進行之交易，而賣方及其聯繫人士須就此放棄投票。本公司將成立獨立董事委員會，以就購買協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

載有(其中包括)(i)收購事項詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東大會通告之通函將於二零一六年一月二十九日或之前寄發予股東，以讓本公司有足夠時間編製相關資料以載入通函。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	本集團根據購買協議之條款及條件收購物業
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	潤中國國際控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「代價」	指	總代價人民幣616,000,000元(相當於約733,333,000港元)
「董事」	指	本公司董事

「股東大會」	指	本公司將舉行之股東大會，以考慮並酌情批准購買協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證協議」	指	外商獨資企業與賣方將訂立之保證協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司將成立由全體獨立非執行董事組成之董事會轄下獨立委員會，以就購買協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	除賣方及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方
「租賃代理」	指	沃華商業管理(上海)有限公司，根據中國法例成立之公司
「租賃協議」	指	外商獨資企業與租賃代理將就提供租賃服務而訂立之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「姜先生」	指	本公司執行董事兼主席姜照柏先生
「物業」	指	位於中國上海虹口區東大名路948號白金灣廣場合共14個零售單位

「購買協議」	指	本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零一五年十二月二十四日之買賣協議
「租金收入」	指	具有本公佈上文「租金收入保證」一段所載涵義
「人民幣」	指	人民幣
「股份」	指	本公司普通股
「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
「終止罰金」	指	按代價之5%計算得出之罰金
「賣方」	指	上海萊因思置業有限公司
「外商獨資企業」	指	本集團就持有物業及訂立租賃協議而將於中國成立之外商獨資企業
「%」	指	百分比

就本公佈而言，人民幣兌港元匯率乃按人民幣1元兌1.19港元換算。

承董事會命
潤中國國際控股有限公司
行政總裁兼執行董事
林長盛

香港，二零一五年十二月二十四日

於本公佈日期，執行董事為姜照柏先生、沈安剛先生、林長盛先生及陳懿先生；而獨立非執行董事為何耀瑜先生、高明東先生及單喆愨教授。