

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。



Zhaobangji Properties Holdings Limited

兆邦基地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

有關接受轉讓有抵押貸款之須予披露交易

接受轉讓有抵押貸

於二零二二年九月八日(交易時段後)，受讓方(本公司之間接全資附屬公司)，及出讓方簽訂了一份轉讓協議，據此，出讓方有條件地同意出讓及受讓方有條件地同意接受轉讓，所有出讓方就有抵押貸款的權利、所有權及利益，以及出讓方對有抵押貸款的抵押物及保證(當中包括物業按揭及擔保)，現金價格為人民幣65,000,000(相當於港幣約74,100,000)。

上市規則之涵義

由於就接受轉讓事項參照上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，接受轉讓事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守通知及公告規定。

由於接受轉讓事項須待本公告詳述的多項先決條件達成後方告作實，故接受轉讓事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

接受轉讓有抵押貸

於二零二二年九月八日(交易時段後)，受讓方(本公司之間接全資附屬公司)，及出讓方，簽訂了一份轉讓協議，當中，出讓方有條件地同意出讓及受讓方有條件地同意接受轉讓，所有出讓方就有抵押貸款的權利、所有權及利益，以及出讓方對有抵押貸款的抵押物及保證(當中包括物業按揭及擔保)，現金價格為人民幣65,000,000(相當於港幣約74,100,000)。

轉讓協議主要條款的總結如下：

日期	二零二二年九月八日
協議方	(1) 受讓方(本公司之間接全資附屬公司)；及 (2) 出讓方。
轉讓標的	所有出讓方就有抵押貸款的權利、所有權及利益，以及出讓方對有抵押貸款的抵押物及保證(當中包括物業按揭及擔保)。
價格	人民幣65,000,000(相當於港幣約74,100,000)。價格須在簽署轉讓協議後的九十天內支付。
先決條件(「先決條件」)	轉讓完成的先決條件如下： (i) 轉讓事項不會影響有抵押貸款目前的法律執行流程； (ii) 轉讓事項有關的法律流程已經完成；及 (iii) 在轉讓完成之前，受讓方、出讓方或有抵押貸款沒有發生重大不利變化。 受讓方有權放棄上述任何一項先決條件，並要求出讓方繼續完成交易。

在簽署轉讓協議起計的兩年內，如果上述先決條件沒有完成或沒有被放棄，受讓方有權(i)要求出讓方償還已支付的價格並取消轉讓；或(ii)取決於有抵押貸款的當時法律流程進度，要求額外兩年來完成轉讓。

完成

完成將於先決條件達成後進行。

有抵押貸款的資料

有抵押貸款的總結如下：

貸款協議日期

一九九七年十二月十五日

貸款協議的協議方

借款人： 借款人

原始貸款人： 廣州發展銀行

擔保人： 企輝實業

本金餘額

於本公告日為人民幣80,000,000(相當於港幣約91,200,000)

利息餘額

利息餘額約為人民幣112,988,000(相當於港幣約128,806,000)，有關金額是根據中國法律顧問的建議，就根據本案的情況，中國法院可接受的有抵押貸款可收回的估計最高利息金額。

有抵押貸款的公允價值 依照由集團委任的獨立評估師(「評估師」)準備的估值報告，於二零二二年八月三十一日，(i)有抵押貸款的公允價值約為人民幣67,550,000(相當於港幣約77,007,000)，及(ii)物業的公允價值約為人民幣112,000,000(相當於港幣約127,680,000)。估值師認為有抵押貸款的公允價值應參考物業的公允價值，並扣取預計交易費用及折現至現值，由於有抵押貸款的可收回金額將會主要來自按揭的執行。

貸款協議的到期日 二零零零年十二月十日

保證及擔保 (i) 按揭；及
(ii) 由企輝企業提供的擔保

考慮價格之基準

價格乃經買方與賣方公平磋商後釐定，其中包括：(i)有抵押貸款於二零二二年八月三十一日由估值師判斷的公允價值人民幣67.6百萬(相當於港幣約77.0百萬)；(ii)依照本集團的中國法律顧問意見，受讓方基於有抵押貸款、擔保及按揭上可收回餘額的法律權益；(iii)根據適用的中國法律可採取的法律行動所產生的金錢追償程度；及(iv)有關有抵押貸款的風險回報情況的其他因素，詳情載於本公告「進行轉讓之理由及裨益」一節。

價格將由本集團的內部資源撥付。

進行轉讓之理由及裨益

儘管：(a)有抵押貸款在二零零零年十二月十日已經到期；(b)借款人已經違約；(c)借款人及企輝實業已經被有關中國法院透過法院命令歸類為「失信人士」，及其營業執照已經被吊銷；(d)預計將採取法律行動收回有抵押貸款的未償金額，董事會認為有抵押貸款的風險及回報概況反應良好的投資機會，主要由於：

- (i) 借款人就抵押貸款的債務義務由該物業的按揭擔保。即使本公司僅通過執行按揭的方式收回相等於該物業公允價值的金額，如估值師所釐定，截止二零二二年八月三十一日，該物業的公允價值仍為人民幣112.0百萬(相當於港幣約127.7百萬)，相等於價格的約172.3%，因此反映了轉讓可獲取理想的潛在投資回報；
- (ii) 由出讓人提出的申請，相關中國法院已經從二零二二年五月起持續查封了物業三年。依照本集團的中國法律顧問的建議，在轉讓完成後，受讓人完全有權向及有較大可能可以從相關中國法院申請命令以拍賣方式出售該物業，以回收抵押貸款項下的部分未償還金額；及
- (iii) 本集團在深圳的物業及租賃管理經驗有利於提升法律執行流程的效率。

基於上述理由，董事認為，轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬正常商業條款，屬公平合理，訂立轉讓協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。轉讓協議及其項下擬進行的交易是在本集團的日常及一般業務過程中進行。

有關借款人及企輝實業的資料

借款人是一家依照中國法律在一九九五年五月十九日成立的公司，註冊資本為人民幣10百萬，其商業登記已被吊銷，並已由中國法院判令為失信人士。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日，借款人的權益由企輝實業持有67.0%，其最終受益人為常建社，30.0%的權益由深圳市奧康德百貨有限公司持有。於本公告日，深圳市奧康德百貨有限公司由深圳奧康德集團股份有限公司擁有95.0%股權，其最終由50名股東持有，各對借款人持有不超過6%的實則控制權。

企輝實業是一家依照中國法律在一九九五年三月七日成立的公司，註冊資本為美元三百萬，其商業登記已被吊銷，並已由中國法院判令為失信人士。企輝實業的終受益人為常建社。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借款人、企輝實業及其最終受益人都於本公告日為獨立第三方。

有關本集團及受讓方的資料

本集團主要從事機械貿易、機械及配件租賃及提供相關服務、在香港提供運輸服務，以及在中國提供物業管理服務以及物業租賃及轉租業務。

受讓方為一間根據中國法律成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

有關出讓方的資料

出讓方為一家依照中國法律成立的公司，其業務範圍包括項目管理及諮詢、房地產開發、營運及廣告。出讓方由金悅先生全資持有，彼為一名中國居民。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出讓人及其最終受益人都於本公告日為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於就收購事項參照上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，接受轉讓事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守通知及公告規定。

定義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「受讓方」	深圳市兆邦基融資租賃有限公司，一家依照中國法律在二零一六年一月二十五日成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「轉讓」	依照轉讓協議，出讓方轉讓所有出讓方就有抵押貸款的權利、所有權及利益，以及出讓方對有抵押貸款的抵押物及保證(當中包括物業按揭及擔保)
「轉讓協議」	出讓方及受讓方於二零二二年九月五日就轉讓事項簽訂的轉讓協議
「出讓方」	汕尾市天裕投資開發有限公司，一家依照中國法律在二零二一年十月三十日成立的公司
「董事會」	董事會
「借款人」	深圳市百貨廣場大廈開發有限公司，一家依照中國法律在一九九五年五月十九日成立的公司
「本公司」	兆邦基地產控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	轉讓的完成

「先決條件」	具有本公告賦予的涵義
「關連人士」	具有上市規則賦予的涵義
「價格」	具有本公告賦予的涵義
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「廣東發展銀行」	廣東發展銀行清遠分行
「擔保」	企輝實業根據貸款協議為借款人履行所有債務義務提供的擔保
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	任何人士或公司，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連的獨立第三方
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	廣州發展銀行作為原貸款人與借款人作為借款人及企輝實業作為擔保人就有關有抵押貸款於一九九七年十二月十五日簽訂的貸款協議
「按揭」	根據一九九七年十二月十五日廣州發展銀行作為原貸款人與企輝實業作為出質人訂立的按揭協議，就按揭貸款(其中包括)擔保借款人履行貸款協議項下的債務義務

「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業」	位於深圳市深南東路百貨廣場大廈第四層B號及C號的商業用途代用證，建築面積為4,000平方米
「企輝實業」	企輝實業發展(深圳)有限公司，一家依照中國法律在一九九五年三月七日成立的公司
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「有抵押貸款」	於本公告日期，貸款協議項下的貸款本金餘額為人民幣80,000,000元(相當於約91,200,000港元)，將根據轉讓協議從出讓方轉讓給受讓方
「股份」	本公司股本中每股面值0.002港元的普通股
「股東」	股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	具有本公告賦予的涵義
「%」	百分比

承董事會命
兆基地產控股有限公司
主席兼執行董事
許楚家

香港，二零二二年九月八日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事許楚家先生、韋錦文先生、許楚勝先生及關建文先生；兩名非執行董事詹美清女士及李焯芬教授，G.B.S.，S.B.S.，J.P.；及三名獨立非執行董事許展堂先生、王俊文先生及叶龍蜚先生。

本公告中的人民幣金額已按人民幣1元=1.14的匯率折算為港元。兌換率僅供說明之用，不應被視為人民幣實際上可以按該匯率兌換成港元。