

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，概不對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。

  
**HUIJING HOLDINGS COMPANY LIMITED**  
**滙景控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：9968)

**有關須予披露交易：合作協議  
的補充公告**

茲提述滙景控股有限公司(「本公司」)日期為2020年12月21日有關投資的公告(「該公告」)。除本公告另有界定者外，詞彙與該公告所給予者具有相同涵義。

董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供有關投資的額外資料。

**有關投資條款及東莞滙景東部汽車董事會組成的補充資料**

將予支付的投資金額僅用於開發目標項目，且有關投資金額將入賬列作東莞滙景東部汽車的股份溢價。股份溢價增加將不會變更註冊資本，亦不涉及對東莞滙景東部汽車章程的任何修改。因此，東莞滙景東部汽車的註冊股本於投資完成後維持不變。在協議訂約方獲得相關法律及法規要求的必要內部或政府(如適用)批准的前提下，本公司的中國法律顧問認為，協議條款並不違反任何強制性中國法律及法規，且協議項下擬進行的交易亦屬合法，倘協議訂約方同意將予支付的投資金額不會於股本中累計，則東莞滙景東部汽車的股權結構將不會出現任何變動。

中國控股公司及深圳潤航各自將予作出的相關投資金額乃經參考目標項目的估計開發成本(當中包括安置的估計投資成本人民幣1,860百萬元及估計建築成本人民幣1,540百萬元)以及預期資金(將於目標項目預售開始後可供使用)及中國控股公司及深圳潤航各自的財務資源後釐定。

下文載列各股東向東莞滙景東部汽車作出的出資詳情概要：

股東	作為註冊 資本的 出資額 (人民幣)	作為投資 的出資額 (人民幣) <sup>(附註1)</sup>
樟木頭經濟聯合社	6,000,000	不適用
中國控股公司	12,240,000 <sup>(附註2)</sup>	575,000,000 <sup>(附註3)</sup>
深圳潤航	<u>11,760,000</u>	<u>1,288,240,000</u>
<b>總計</b>	<u><b>30,000,000</b></u>	<u><b>1,863,240,000</b></u>

附註：

- (1) 已繳足出資額已計入東莞滙景東部汽車的股份溢價。
- (2) 於2013年8月22日，中國控股公司向東莞滙景東部汽車出資人民幣24百萬元。有關出資已計入東莞滙景東部汽車的股本。其後，根據中國控股公司與深圳潤航訂立日期為2020年9月15日的股份轉讓協議，東莞滙景東部汽車的39.2%股權由中國控股公司轉讓至深圳潤航，代價為人民幣11.76百萬元。東莞滙景東部汽車的股本並無就有關股份轉讓作出變動，原因為此僅為中國控股公司與深圳潤航之間的股份轉讓。
- (3) 歸屬於中國控股公司的出資額包括直至2020年6月30日已作出的過往出資額約人民幣362百萬元及將作出的出資額約人民幣213百萬元。

於目標項目中，深圳潤航及中國控股公司出資的相關投資金額分別為人民幣1,288百萬元及人民幣575百萬元，分別佔總投資額的69.1%及30.9%。上述金額指股東為應對東莞滙景東部汽車的未來需求而預期作出的出資額。深圳潤航將予出資的投資金額不包括轉讓東莞滙景東部汽車39.2%股權的代價人民幣11.76百萬元。除投資外，深圳潤航並無向東莞滙景東部汽車作出任何過往出資額。就中國控股公司作出的投資出資額而言，直至2020年6月30日，該公司已出資約人民幣362百萬元，並將進一步向東莞滙景東部汽車出資約人民幣213百萬元。

倘目標項目需要額外投資，則中國控股公司(作為指導目標項目的一方)將考慮各種融資方式，包括當時的財務狀況(如可供使用的預售所得款項金額)及銀行融資，而倘現有股東進一步作出投資(如需要)，則協議訂約方應分別進行磋商，以決定協議訂約方將予繳納的出資額及比例。倘項目進度遇上重大障礙，從而可能

影響深圳潤航投資收益及溢利分成(例如當東莞滙景東部汽車未能於2021年內及時根據目標項目啟動「供地流程」(指註銷現時的土地業權及出具新土地使用權的流程)時),則本公司可能補償深圳潤航,而補償詳情將於發生有關事件時由協議訂約方另行協定。由於補償金額可能根據協議訂約方之間的磋商而有所不同,倘協議訂約方決定終止其合作,且本公司獲得東莞滙景東部汽車其他股東的利益,則有關補償金額將構成上市規則項下的須予公佈交易。取決於協議訂約方將協定的補償金額,按照根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率,本公司將遵守上市規則規定的相關要求。

倘東莞滙景東部汽車進行清盤,則東莞滙景東部汽車的餘下資產將於償付清盤開支、僱員工資、社會保險開支、法定補償、尚未償還稅項付款及公司債務後根據當時股東分別注入的註冊股本(已獲悉數繳足)比例在當時股東之間共享。上述分攤基準可透過所有當時股東將予訂立的股東協議的方式進行調整。經考慮目標項目的進度後,董事認為在發生有關情況時磋商有關東莞滙景東部汽車清盤的條款將更為合適及更具效率,而中國法律顧問則確認有關安排符合相關中國法律。在有關情況下,董事將於清盤時評估狀況及安排訂立股東協議,並遵守上市規則項下的任何相關要求。

除初步注資外,東莞樟木頭經濟聯合社並無及將不會對目標項目作出任何財務出資,乃由於其僅於重置磋商事宜上擔任村民代表,因此無權獲得目標項目的任何投資收益。

### **董事會組成**

於本公告日期,東莞滙景東部汽車的董事會由四名董事組成,其中三名由中國控股公司委任,餘下一名則由深圳潤航委任。於投資完成前後,董事會組成概無變動。

### **有關協議對手方的補充資料**

於協議日期,深圳潤航由中航信託股份有限公司(「中航信託」)持有99.98%權益。中航信託因而由國有企業中航資本控股股份有限公司擁有82.7%權益及由國務院國有資產監督管理委員會擁有39.2%權益。

於協議日期，東莞樟木頭經濟聯合社由村民集體所有，並為一間於2003年在中國組建的鎮級聯營公司，負責促進當地社區的經濟活動。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據本公司可得資料，協議對手方及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立，與本公司、其關連人士及彼等各自的聯繫人並無關連。除協議對手方於東莞滙景東部汽車的股權外，彼等及彼等各自的最終實益擁有人均彼此獨立。

## 有關目標項目的補充資料

下文載列目標項目的進一步詳情：

目標項目指位於東莞市樟木頭鎮的地塊開發項目，總佔地面積約為171,330平方米（「目標土地」）。

物業擁有人及土地使用權： 目標土地包括(i)性質為國家所有的部分土地及由多間當地公司所有的相關物業；(ii)部分土地連同由當地社區各自的鎮級聯營公司（即東莞樟木頭經濟聯合社）集體所有的相關物業。

就目標土地的當前租賃而言，所有相關物業的土地使用權擁有人有責任終止目標土地的任何租賃，作為城市更新流程中的流程一部分。

待開發物業的性質： 住宅、商業及其他配套設施（須待政府批准該土地的土地使用權（預期將於2021年6月作出）後方可作實）。

開發狀況及預期開發完成日期： 於本公告日期，安置行動正在進行中，包括拆除現有建築物（如有）、落實有關村民或集體擁有物業的安置協議，並評估城市更新項目所帶動的整體經濟效益。安置行動後，政府機關將給予最終批准，註銷土地業權的現有權利及發出新土地使用權。目標項目預期將於2021年第三季度取得新土地使用權及開始施工，並於2023年第四季度完成。

本公司對目標項目下  
所開發物業的意圖

： 銷售及租賃組合(視乎當時的市場需求而定)。

估計開發成本及  
已產生的開發成本

： 將予產生的估計開發成本：人民幣3,042百萬元。

已產生的開發成本：直至2020年6月為人民幣362百萬元。

### 有關目標項目進度的補充資料

目標項目乃按相關城市更新政策下的城市更新村企合作模式進行，過程涉及多個步驟，包括可行性研究、簽立合作協議、申請更新、單元規劃確定、實施解決方案及註銷土地業權的現有權利及頒發新的土地使用權證。東莞滙景東部汽車已分別與東莞樟木頭經濟聯合社及獨立經濟組織訂立日期為2013年8月14日(於2017年5月16日補充)及2014年10月26日的合作協議。於本公告日期，東莞滙景東部汽車已與當地經濟聯合社簽立合作協議，並正在實施解決方案、與當地村委會磋商及取得政府批准。當實施解決方案獲批准及開發商可申請註銷土地業權時，以及於居民搬遷及支付土地出讓金後，開發商將獲發目標土地的新土地證。

於本公告日期，本集團尚未就樟木頭寶山片區的土地取得土地使用權證，倘取得相關土地使用權證，則根據住宅及商業物業開發的建議容積率計，總建築面積將為385,000平方米。董事會認為在取得土地使用權證上並無法律阻礙。本集團預期將於2021年上半年完成與當地村委會的磋商並取得當地政府批准，且本集團將於2021年第三季度取得土地使用權證並開始施工。

### 有關目標項目中不同角色的補充資料

根據協議，本公司與東莞滙景東部汽車將負責指導目標項目，包括(1)進行必要工作，以完成與舊城區改造有關的程序；(2)取得土地的土地使用權證及其他相關許可證以供開發目標項目；(3)取得物業銷售的相關許可證，並負責於竣工後完成物業銷售。由於需安置目標項目所在土地的村民，村民集體擁有的東莞樟木頭經濟

聯合社已成為東莞滙景東部汽車的股東，於安置磋商事宜上擔任村民代表，並在村民與開發商之間建立聯繫。深圳潤航為目標項目的主要投資者，並就目標項目提供資金，從而加快土地收購及目標項目開發的進度。

董事認為，與深圳潤航合作將有利於經營目標項目，理由如下：(1)深圳潤航在商業物業投資方面擁有豐富經驗，本集團將可利用深圳潤航的財務資源以支持目標項目的各個方面；(2)深圳潤航向東莞滙景東部汽車的股份溢價賬注入資金亦將為目標項目提供穩健的資金來源，且與債務相比為更理想的集資方式，乃由於投資與銀行借款相比並不會產生利息成本；及(3)有關架構使中國控股公司能夠保留其於東莞滙景東部汽車的股權，而不會被深圳潤航的出資額攤薄。

承董事會命  
滙景控股有限公司  
執行董事  
倫照明

香港，2021年3月12日

於本公告日期，董事會包括執行董事倫照明先生、劉金國先生及盧沛軍先生；非執行董事倫瑞祥先生及獨立非執行董事趙麗娟女士、熊運信先生及林燕娜女士。