

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，概不對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的任何損失承擔任何責任。



## 首長國際企業有限公司

**SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：697)

### 須予披露交易 成立合夥企業及 由合夥企業收購停車位收益權

於 2019 年 11 月 13 日，首中投資（本公司之全資附屬公司）、普通合夥人以及深圳萬物就成立合夥企業簽訂合夥協議。

同日，首中投資及深圳萬物與賣方簽訂關於由合夥企業收購停車位收益權的轉讓協議。

根據上市規則第 14.07 條計算合夥協議和轉讓協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率高於 5%，但低於 25%，根據上市規則第 14 章，合夥協議和轉讓協議項下擬進行之交易構成本公司須予披露交易，並須遵守通知及公告之規定。

#### 緒言

於 2019 年 11 月 13 日，首中投資（本公司之全資附屬公司）、普通合夥人以及深圳萬物就成立合夥企業簽訂合夥協議。

同日，首中投資及深圳萬物與賣方簽訂關於由合夥企業收購停車位收益權的轉讓協議。

合夥協議及轉讓協議之主要條款載列如下：

## 合夥協議

### 合夥企業之目的

合夥企業將從事停車位的投資業務，並通過租賃、管理和處置相關停車位資產而獲得收益，從而為合夥人創造滿意的投資回報。

### 合夥企業之期限

合夥企業之期限自成立日期起，一直持續至合夥人首次注資之日的第七週年。經特別委員會同意，該期限可延長兩年。

### 認繳出資

合夥企業的認繳出資總額為人民幣 5 億元。合夥人將以現金出資，載列如下：

| 合夥人       | 認繳出資額<br>(人民幣)     | 於合夥企業之<br>權益百分比 |
|-----------|--------------------|-----------------|
| 首中投資      | 350,000,000        | 70.0%           |
| 深圳萬物      | 149,500,000        | 29.9%           |
| 普通合夥人     | 500,000            | 0.1%            |
| <b>總計</b> | <b>500,000,000</b> | <b>100.0%</b>   |

根據合夥協議的條款，各合夥人應在收到普通合夥人（作為合夥企業的執行事務合夥人）發出的出資繳付通知書後，各自按其於合夥企業的份額繳付部分或全部未繳的出資。

各合夥人之認繳出資額乃由各合夥人經考慮合夥企業的預期資金需求後，按公平協商而釐定。預期首中投資之出資額將從本集團內部資源撥付。

合夥企業將作為本公司的合營公司入賬。

### 特別委員會

特別委員會將由五（5）名成員組成，其中三（3）名將由首中投資委任，兩（2）名將由深圳萬物委任。特別委員會將負責決定合夥企業的重大事項。

## 執行事務合夥人

普通合伙人將作為執行事務合夥人，為合夥企業提供投資管理。

合夥企業將向普通合夥人支付按合夥企業實繳出資的 1.5% 計算之年度執行事務合夥人報酬。

## 合夥企業權益轉讓

根據合夥協議的條款，在投資期內（即合夥人首次注資後三年，或合夥企業的認繳出資總額已繳足並對外投資時，以較早者為準），未經其他合夥人事先書面同意，各合夥人不得轉讓其在合夥企業的任何權益。投資期滿後，合夥人可轉讓其在合夥企業中的權益，但其他合夥人有優先購買權。

## 分配政策

可供分配的現金將按照合夥協議分配給合夥人，分配首先用於向合夥人返還其各自的實繳出資，後續為對各合夥人的約定分配和對普通合夥人的超額分配。

## 轉讓協議

### 標的事項

首中投資和深圳萬物，作為買方（「買方」），已同意向賣方購買，且賣方已同意按轉讓協議所載的條款出售停車位收益權。

合夥企業成立後，將承擔買方在轉讓協議項下的所有權利和義務。

停車位收益權包括獲得停車位產生的所有收益（包括但不限於出租和出售停車位產生的收益）的權利，以及佔用、使用、處置和受益於停車位的權利。

### 保證金

首中投資應於轉讓協議簽署後五個營業日內向賣方支付人民幣 2,166 萬元作為保證金。在合夥企業成立後並按照轉讓協議以下條款約定支付定金後七個營業日內，賣方應向首中投資無息退還全部保證金。

## 代價

收購停車位收益權的代價為人民幣 67,180.1 萬元（可調整），其中第一筆金額為人民幣 61,889.8 萬元（「款項一」），第二筆金額為人民幣 5,290.3 萬元（「款項二」）。

## 支付

根據轉讓協議條款，代價將按照以下方式支付：

### 定金

買方應當在轉讓協議簽訂後十八個營業日內向賣方支付款項一的 5%。

### 進一步支付安排

買方應在 2019 年 11 月 30 日或之前（或根據轉讓協議條款可能延後的日期）向賣方支付款項一的 45%，但賣方須提供其對特定停車位的所有權證明以及須獲買方滿意的保障權益（包括以抵押和保函形式）（「款項一付款條件」），寬限期為十六天。若在上述寬限期內款項一付款條件達成，則買方應在款項一付款條件達成後的七個營業日內，向賣方支付上述款項。如在寬限期內未滿足款項一付款條件，買方有權根據轉讓協議追究賣方違約責任。

買方應在 2020 年 11 月 30 日或之前向賣方支付款項一的剩餘部分，但須經買方確認接受所有停車位及其保障權益，且賣方無違約行為。

買方應在 2019 年至 2025 年的每年 12 月 31 日分七次向賣方支付款項二，除非停車位在 2025 年之前的一年內全部售出，則買方應在該年 12 月 31 日將款項二的剩餘部分支付給賣方。

倘任何停車位受產權限制，且賣方的所有權無法確認，則應依據轉讓協議條款根據停車位的數量和價值向下調整代價。

### 停車位權益

在完成轉讓協議的前提下，根據相關法律法規、行政規則等，買方有權出租、經營、管理或處置停車位。雖然賣方仍然是停車位的合法所有人，但賣方有義務遵循買方關於停車位的指示並根據該指示行動。停車位所產生的收益應屬於

買方並應存入買方的銀行賬戶。如果按照轉讓協議指定的方式處置停車位所產生的收益超過人民幣 10.43 億元，則超出部分由賣方享有。

## 轉讓條件

將停車位轉讓給買方的條件是，賣方對停車位擁有無產權負擔的良好所有權，擁有注明停車位類型的停車位產權證明，遵守所有適用法律法規，並且停車位可以由買方根據相關法律法規和政策進行轉讓、運營、管理和使用。

對於已經滿足轉讓條件的停車位，根據轉讓協議條款，相關停車位收益權應被視為分別於(i)保證金支付給賣方之日；(ii)定金支付給賣方之日；和(iii)款項一的 45% 支付給賣方之日，分三批次轉讓給買方。其餘停車位，將在滿足轉讓條件後轉讓相關停車位收益權。

## 代價基準

代價由買方和賣方公平協商，經參考（其中包括）仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發佈的評估報告而釐定，該評估結果顯示停車位於 2019 年 8 月 1 日的市場價值不低於人民幣 7 億元。評估採用市場法，將停車位與之前在相關房地產出售的類似停車位進行比較。

董事認為，代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

預期合夥企業應付的代價將從合夥企業中合夥人的出資和停車位收益權產生的收益撥付。

## 停車位資料

停車位包括賣方擁有的 7,727 個停車位，位於賣方在中國廣州市開發的各類物業，包括花都區、白雲區、海珠區和番禺區各有一個停車場，以及黃埔區有三個停車場。

## 該等交易的理由及裨益

本集團主要致力於停車資產經營管理與以城市更新為導向的私募基金管理業務。因此，本集團持續聚焦於中國發展停車資產管理。

通過與從事物業管理服務的深圳萬物成立合夥企業，本公司將能夠從深圳萬物獲得停車位市場信息，並有利於收購後對停車位的管理。本公司將繼續與深圳

萬物在停車位管理、停車相關創新業務等方面開展廣泛合作。

預期合夥企業的成立和收購將對本集團停車管理方面的收益帶來協同效應。

董事（包括獨立非執行董事）認為，合夥協議及轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### **本集團之資料**

本集團主要致力於停車資產經營管理業務以及以城市更新為導向的私募基金管理業務。

首中投資（本公司之全資附屬公司）主要於中國境內從事停車資產投資和運營業務。

### **普通合夥人之資料**

普通合夥人為一家在中國註冊成立的有限責任投資控股公司，由首中投資及深圳萬物分別擁有其 69% 及 31% 權益。於本公告日期，普通合夥人為本公司非重大附屬公司。

### **深圳萬物之資料**

深圳萬物是萬科物業發展股份有限公司的附屬公司，主要於中國境內從事資產管理和投資服務。

### **賣方之資料**

賣方是於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發業務。

就董事所悉及所信，並在作出一切合理查詢後，深圳萬物及各賣方及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### **上市規則之涵義**

根據上市規則第 14.07 條計算合夥協議和轉讓協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率高於 5%，但低於 25%，根據上市規則第 14 章，合夥協議和轉讓協議項下擬進行之交易構成本公司須予披露交易，並須遵守通知及公告之規定。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| 「收購」                | 指 | 根據轉讓協議條款收購停車位收益權；   |
| 「聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司」 | 指 | 各具有上市規則賦予該詞之涵義；   |
| 「董事會」               | 指 | 董事會；  |
| 「營業日」               | 指 | 香港及中國銀行正常營業日子（星期六、星期日或公眾假期除外）；                                  |
| 「停車位收益權」            | 指 | 獲得由賣方擁有停車位產生的所有收益（包括但不限於出租和出售停車位產生的收益）的權利，以及佔用、使用、處置和受益於停車位的權利； |
| 「停車位」               | 指 | 賣方擁有屬於停車位收益權的 7,727 個停車位；                                       |
| 「本公司」               | 指 | 首長國際企業有限公司（股份代號：697），一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；                  |
| 「代價」                | 指 | 具有本公告「轉讓協議 - 代價」一段賦予該詞之涵義；                                      |
| 「成立日期」              | 指 | 合夥企業首次獲取中國相關部門簽發的營業執照的日期；                                       |
| 「定金」                | 指 | 具有本公告「轉讓協議 - 定金」一段賦予該詞之涵義；                                      |
| 「董事」                | 指 | 本公司之董事；   |
| 「普通合夥人」             | 指 | 廣州首中萬物停車場管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為合夥企業之普通合夥人及本公司之附屬公司；            |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司；                                      |
| 「港元」      | 指 | 港元，香港法定貨幣；                                      |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區；                                      |
| 「獨立第三方」   | 指 | 獨立於本公司及本公司關連人士的第三方；                             |
| 「非重大附屬公司」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義；                                  |
| 「上市規則」    | 指 | 聯交所證券上市規則；                                      |
| 「合夥人」     | 指 | 合夥協議的合夥人，包括首中投資、深圳萬物以及普通合夥人；                    |
| 「合夥企業」    | 指 | 廣州首中萬物企業管理合夥企業（有限合夥），一家根據合夥協議將於中國成立之合夥企業（有限合夥）； |
| 「合夥協議」    | 指 | 首中投資、深圳萬物及普通合夥人於 2019 年 11 月 13 日就合夥企業訂立的合夥協議；  |
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；                |
| 「人民幣」     | 指 | 人民幣，中國法定貨幣；                                     |
| 「保證金」     | 指 | 具有本公告「轉讓協議 - 代價 - 保證金」一段所賦予該詞之涵義；               |
| 「股東」      | 指 | 本公司普通股之持有人；                                     |
| 「深圳萬物」    | 指 | 深圳市萬物成長諮詢服務有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限公司；              |
| 「特別委員會」   | 指 | 合夥企業的特別委員會；                                     |
| 「首中投資」    | 指 | 首中投資管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司；          |



|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司；  |
| 「該等交易」 | 指 | 根據合夥協議成立合夥企業和根據轉讓協議收購；  |
| 「轉讓協議」 | 指 | 首中投資、深圳萬物及賣方於 2019 年 11 月 13 日就收購停車位收益權訂立的車位資產收益權轉讓框架協議；  |
| 「賣方」   | 指 | 轉讓協議的賣方，包括廣州萬科企業有限公司（一家於中國成立之有限責任公司），及其七家持有停車位的附屬公司及/或相聯公司（包括廣州市金侖房地產開發有限公司，廣州市萬暢房地產有限公司，廣州市萬卓置業有限公司，廣州市萬合房地產有限公司，廣州市萬新房地產有限公司，廣州市萬融房地產有限公司及廣州銀業君瑞房地產開發有限公司）； |
| 「%」    | 指 | 百分比。  |

承董事會命  
首長國際企業有限公司  
主席  
趙天賜

香港，2019 年 11 月 13 日

於本公告日期，董事會包括執行董事趙天賜先生（主席）、徐量先生及梁衡義先生（董事總經理）；非執行董事李胤輝博士、劉景偉先生、何智恒先生及李浩先生；獨立非執行董事王鑫博士、蔡奮強先生、鄧有高先生、張泉靈女士及喬永遠博士。