

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佈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。



**SOUTHEAST ASIA PROPERTIES & FINANCE LIMITED**

**華信地產財務有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(證券代號：252)

**須予披露交易**

**(1) 認購基金的有限合夥權益**

**及**

**(2) 認購目標公司股份**

## 緒言

董事會欣然宣佈，本公司的一間間接全資附屬公司鴻煜已分別於二零二零年九月三十日及二零二一年九月二日訂立第一份認購協議及第三份認購協議，據此，鴻煜已同意認購基金的有限合夥權益，總資本承擔為65,000,000港元；及本公司的一間間接非全資附屬公司東莞南星已分別於二零二一年二月三日及二零二一年九月二日訂立第二份認購協議及第四份認購協議，據此，東莞南星已同意認購目標公司股份，總金額為人民幣35,000,000元。該等認購事項完成後，基金及目標公司將分別由鴻煜及東莞南星持有約9.45%及9.16%。

## 上市規則的涵義

根據上市規則第14章的相關規定，於訂立相關認購協議當日，第一認購事項、第二認購事項及第四認購事項各自單獨計算時並未構成上市規則項下的本公司須予披露交易。然而，由於第三認購事項及該等認購事項(倘綜合計算時)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，第三認購事項及該等認購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守其項下的申報及公佈規定。

## 1. 緒言

董事會欣然宣佈，為投資項目公司及物業，鴻煜與東莞南星訂立該等認購協議，據此，鴻煜已同意認購基金的有限合夥權益，總資本承擔為65,000,000港元，及東莞南星已同意認購目標公司股份，總金額為人民幣35,000,000元。

進行該等認購事項的理由為投資項目公司及物業。項目公司為一間於中國註冊成立的有限公司並由基金及目標公司間接全資擁有。項目公司於二零二一年八月二十三日以人民幣1,394,730,000元的代價成功於掛牌出讓程序中收購物業，並將從事物業開發。有關物業收購事項的進一步詳情載於下文「有關物業收購事項的資料」一節。

## 2. 該等認購事項

1. 於二零二零年九月三十日，鴻煜訂立第一份認購協議，據此，鴻煜同意認購基金的有限合夥權益，資本承擔為15,000,000港元；
2. 於二零二一年二月三日，東莞南星訂立第二份認購協議，據此，東莞南星同意認購目標公司股份，總金額為人民幣15,000,000元；
3. 於二零二一年九月二日，鴻煜訂立第三份認購協議，據此，鴻煜同意認購基金的有限合夥權益，資本承擔為50,000,000港元；
4. 於二零二一年九月二日，東莞南星訂立第四份認購協議，據此，東莞南星同意認購目標公司股份，總金額為人民幣20,000,000元；及
5. 該等認購事項完成後，基金及目標公司將分別由鴻煜及東莞南星持有約9.45%及9.16%。

### 3. 第一認購事項

#### 第一份認購協議

第一份認購協議的主要條款概述如下：-

日期：二零二零年九月三十日

訂約方：(1) 鴻煜  
(2) 普通合夥人

認購事項：鴻煜已同意(a)作出資本承擔15,000,000港元以認購基金的有限合夥權益，並按有限合夥協議規定的方式及時間付款，(b)成為有限合夥協議的一名訂約方，遵守有限合夥協議並受其約束，及(c)成為基金的一名有限合夥人。

承擔金額由普通合夥人與鴻煜經參考以下各項(其中包括)(i)本集團可用於投資基金的可用內部資金，(ii)據董事所深知、盡悉及確信，截至本公佈日期，於基金的有限合夥權益的認購金額合共約為688,000,000港元；及(iii)物業之前景及發展後公平磋商釐定。承擔金額從本集團的內部資源以現金撥付。

### 4. 第二認購事項

#### 第二份認購協議

第二份認購協議的主要條款概述如下：-

日期：二零二一年二月三日

訂約方：(1) 東莞南星  
(2) 目標公司

認購事項：東莞南星已同意認購目標公司的股份，金額為人民幣15,000,000元

認購金額由東莞南星與目標公司經參考以下各項(其中包括)(i)本集團當時可用於投資目標公司的可用內部資金；及(ii)物業之前景及發展後公平磋商釐定。認購金額從本集團的內部資源以現金撥付。

## 5. 第三認購事項

### 第三份認購協議

第三份認購協議的主要條款概述如下：-

日期                   ：    二零二一年九月二日

訂約方               ：    (1) 鴻煜  
                              (2) 普通合夥人

認購事項           ：    鴻煜已同意(a)作出資本承擔50,000,000港元以認購基金的有限合夥權益，並按有限合夥協議規定的方式及時間付款，(b)成為有限合夥協議的一名訂約方，遵守有限合夥協議並受其約束，及(c)成為基金的一名有限合夥人。

承擔金額由普通合夥人與鴻煜經參考以下各項(其中包括)(i)本集團可用於投資基金的可用內部資金，(ii)據董事所深知、盡悉及確信，截至本公佈日期，於基金的有限合夥權益的認購金額合共約為688,000,000港元；及(iii)物業之前景及發展後公平磋商釐定。承擔金額從本集團的內部資源以現金撥付。

## 6. 第四認購事項

### 第四份認購協議

第四份認購協議的主要條款概述如下：-

日期：二零二一年九月二日

訂約方：(1) 東莞南星  
(2) 目標公司

認購事項：東莞南星已同意認購目標公司的股份，金額為人民幣20,000,000元

認購金額由東莞南星與目標公司經參考以下各項(其中包括)(i)本集團當時可用於投資目標公司的可用內部資金；及(ii)物業之前景及發展後公平磋商釐定。認購金額從本集團的內部資源以現金撥付。

## 7. 有限合夥協議

上文所載根據第一認購事項及第三認購事項認購基金中的有限合夥權益須遵守有限合夥協議，該協議規管基金普通合夥人及有限合夥人之間的關係，並規定(其中包括)基金的經營管理方式。

有限合夥協議的若干主要條款簡要概述如下：-

基金名稱：Greater Bay Fund I LP

期限：基金自成立之日起開始運作，並將持續直至按照有限合夥協議的條款及條件終止為止

- 範圍 : 基金的主要目的為投資房地產開發項目，涉及(i)透過當地市政府組織的掛牌出讓程序收購位於中國廣東省東莞市國際商務區的地塊；及(ii)發展一個房地產綜合體，包括於已收購土地的多棟商業樓宇及住宅樓宇
- 訂約方 : (1) 普通合夥人  
(2) 有限合夥人(包括鴻煜)  
(3) 特殊有限合夥人(Greater Bay Investors (BVI) Limited)
- 權益的可轉讓性 : 除非有限合夥協議另有規定，否則未經普通合夥人事先書面同意，有限合夥人不得轉讓其於基金中的全部或任何部分有限合夥權益
- 管理 : 基金的管理、控制及營運應完全歸屬於普通合夥人，普通合夥人可全權代表基金進行投資並行使有限合夥協議中規定的若干權力
- 管理費 : 普通合夥人將自基金的資產向基金經理人支付管理費，作為管理基金事務的報酬，該年費應在每年一月一日提前支付
- 分配 : 一般而言，可分配現金應根據普通合夥人合理酌情決定並於有限合夥協議中規定的調整後各自的分佔百分比在基金有限合夥人之間分配
- 有限責任 : 除有限合夥協議及法律所規定者外，基金的有限合夥人概不對第三方就任何基金的義務承擔個人責任，亦毋須向基金作出超過其各自資本承擔的出資

特殊有限合夥人：特殊有限合夥人的目的為收取基金分派的附帶權益。攤分予各有限合夥人的可分派現金將按有限合夥協議所載於有限合夥人及特殊有限合夥人之間分派

截至本公佈日期，就董事所深知、盡悉及確信，基金的普通合夥人及其他有限合夥人以及彼等各自的最終實益擁有人(鴻煜除外)均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

## 8. 有關本公司及該等認購事項訂約方的資料

### 有關本公司及認購人的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事物業投資、發展及出租、酒店營運、生產及分銷塑膠包裝材料及經紀及證券保證金融資。鴻煜由本公司間接全資擁有及東莞南星由本公司間接非全資擁有，其主要業務活動分別為投資控股及生產塑膠製品。

### 有關基金及普通合夥人的資料

據董事所深知、盡悉及確信：—

1. 基金已成立及普通合夥人促使基金根據及遵照不時修訂的開曼群島豁免有限合夥法(二零一八年修訂本)註冊為豁免有限合夥企業；
2. 基金的主要目的為投資一個房地產發展項目，該項目涉及(i)通過當地市政府組織的掛牌出讓程序收購位於中國廣東省東莞市國際商務區的地塊；及(ii)發展一個房地產綜合體，包括於已收購土地的多棟商業樓宇及住宅樓宇；



3. 截至本公佈日期，基金合共有25名有限合夥人(包括鴻煜)及於基金的有限合夥權益的認購金額合共約為688,000,000港元。基金規模及各合夥人的出資金額乃由普通合夥人與有限合夥人經參考有限合夥協議的資金需求公平磋商後釐定。截至本公佈日期，基金的單一最大有限合夥人已作出資本承擔，相當於基金承擔總額的20%至30%；
4. 普通合夥人Greater Bay Fund I GP Limited為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，基金及其事務的管理、控制及運作以及政策決定全權歸屬於普通合夥人。普通合夥人的單一最大最終實益擁有人為連漢森先生，其於普通合夥人的間接股權為40%至45%；及
5. 截至本公佈日期，基金的普通合夥人及其他有限合夥人以及彼等各自的最終實益擁有人(鴻煜除外)均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

### 有關目標公司的資料

據董事所深知、盡悉及確信：—

1. 目標公司為一間於二零二零年三月三日於中國註冊成立的有限公司，間接持有項目公司；
2. 截至本公佈日期，合共有19名認購人(包括東莞南星)認購目標公司股份，及目標公司的單一最大認購人已認購目標公司權益的20%至30%。目標公司及其其他最終實益擁有人(東莞南星除外)均為本公司的獨立第三方；及
3. 成立目標公司之主要目的為投資於項目公司，而項目公司為物業收購事項及物業項目發展的主體實體。因此，董事獲悉，鑒於上述性質，目標公司並不從事任何業務，故自其註冊成立以來未能達成任何溢利或就此承擔任何重大負債。



## 9. 進行該等認購事項的理由及裨益

本集團的主要業務之一為物業投資，本公司認為物業投資業務為本集團提供穩定可靠的收入及利潤來源。為配合本集團的發展戰略，維持及繼續擴大及發展本公司的物業投資業務，該等認購事項使本集團可透過基金及目標公司投資項目公司及物業，從而多元化本集團的投資組合以提升盈利能力。

本公司認為該等認購事項為投資項目公司及物業之良機，可令本集團擴大其於東莞地區的物業投資。預計東莞的物業發展將為本集團的物業投資、發展及出租業務帶來協同效應，從而擴大本集團的經營收入，符合本公司及其股東的整體利益。其亦符合本集團的策略，即於出現良機時擴大其於東莞及中國物業市場的業務。

本公司透過基金及目標公司(分別位於境外及境內)投資項目公司之決策乃經考慮本集團可用於該等投資之內部資金後作出。

董事認為該等認購協議及有關第一認購事項及第三認購事項的有限合夥協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 有關項目公司的資料

據董事所深知、全悉及確信：—

1. 項目公司為一家於中國註冊成立的有限公司，由基金及目標公司間接全資擁有。項目公司為物業收購事項及物業項目發展的主體實體；
2. 成立項目公司之主要目的為開展物業收購事項及物業項目發展。因此，董事獲悉，鑒於上述性質，項目公司尚未開展任何業務，故自其註冊成立以來未能達成任何溢利或就此承擔任何重大負債；



付款條款：代價將由項目公司於365日內分兩批支付，第一批(即代價的50%)將於簽訂土地使用權出讓合同後30日內支付，及第二批(即代價的餘下金額)將於簽訂上述合同後365日內支付。

據本公司所深知，東莞市自然資源局及東莞市公共資源交易中心均為本公司之獨立第三方。

據董事所深知、盡悉及確信，物業收購事項之完成將於所有先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)後落實，而項目公司旨在盡快完成物業收購事項，惟無論如何於上述簽訂合同後365日的付款期限內落實。

倘在極低可能性的情況下物業收購事項無法完成，而此按有限合夥協議規定可能構成一項終止事件，普通合夥人可能根據有限合夥協議酌情解散基金。目標公司亦將清盤並根據第二份認購協議及第四份認購協議向東莞南星退還有關認購其股份之相關代價(經扣除認購成本)。

據本公司所深知，項目公司競投物業之代價人民幣1,394,730,000元乃經參考(i)物業所在區域的現行市況；及(ii)物業的發展潛力而釐定。

## 10. 上市規則的涵義

根據上市規則第14章的相關規定，於訂立相關認購協議當日，第一認購事項、第二認購事項及第四認購事項各自單獨計算時並未構成上市規則項下的本公司須予披露交易。然而，由於第三認購事項及該等認購事項(倘綜合計算時)的一項及多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，第三認購事項及該等認購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守其項下的申報及公佈規定。

## 11. 釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，以下表述具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	華信地產財務有限公司，一家於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：252)
「董事」	指	本公司董事
「東莞南星」	指	東莞南星塑膠有限公司，為本公司的一間間接非全資附屬公司
「基金」	指	Greater Bay Fund I LP，一家開曼群島獲豁免有限合夥企業，Greater Bay Fund I GP Limited 為其普通合夥人
「第一認購事項」	指	鴻煜於二零二零年九月三十日根據第一份認購協議的條款認購於基金的有限合夥權益，資本承擔為15,000,000港元
「第一份認購協議」	指	鴻煜與普通合夥人於二零二零年九月三十日簽立之認購協議
「第四認購事項」	指	東莞南星於二零二一年九月二日根據第四份認購協議的條款認購目標公司的人民幣20,000,000元
「第四份認購協議」	指	東莞南星與目標公司於二零二一年九月二日簽立之認購協議

「普通合夥人」	指	Greater Bay Fund I GP Limited，一家開曼群島獲豁免有限公司，身份為基金的普通合夥人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「鴻煜」	指	鴻煜有限公司，為本公司的一間間接全資附屬公司
「掛牌出讓程序」	指	東莞市自然資源局及東莞市公共資源交易中心就出讓物業而進行之掛牌出讓程序
「有限合夥協議」	指	普通合夥人與基金的有限合夥人就基金的經營管理訂立之獲豁免有限合夥協議(經不時修訂、補充或重列)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「項目公司」	指	東莞市港心房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為物業收購事項及物業上項目開發的主體實體

「物業收購事項」	指	項目公司透過掛牌出讓程序收購物業
「物業」	指	位於南城街道宏六路與宏北路交匯處東北側之一幅地塊(地塊編號：2021WR022)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第二認購事項」	指	東莞南星於二零二一年二月三日根據第二份認購協議的條款認購目標公司的人民幣15,000,000元
「第二份認購協議」	指	東莞南星與目標公司於二零二一年二月三日簽立之認購協議
「該等認購協議」	指	第一份認購協議、第二份認購協議、第三份認購協議及第四份認購協議
「該等認購事項」	指	第一認購事項、第二認購事項、第三認購事項及第四認購事項
「認購人」	指	鴻煜及東莞南星
「股東」	指	本公司股份的持有人
「目標公司」	指	東莞市漢聚實業投資有限公司
「第三認購事項」	指	鴻煜於二零二一年九月二日根據第三份認購協議的條款認購於基金的有限合夥權益，資本承擔為50,000,000港元

「第三份認購協議」	指	鴻煜與普通合夥人於二零二一年九月二日簽立之認購協議
「%」	指	百分比

承董事會命  
**華信地產財務有限公司**  
 主席兼董事總經理  
**蔡乃端**

香港，二零二一年九月七日

在本公佈發出之日，董事會的成員為(1)執行董事蔡乃端先生及蔡基鴻先生；(2)非執行董事陳文漢先生、蔡奕忠先生、蔡漢榮先生及蔡穎雯女士；及(3)獨立非執行董事陳兆庭先生、郭良先生、黃錫強先生及徐家華先生。