

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，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



KWON CHUNG BUS HOLDINGS LIMITED

冠忠巴士集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：306)

須予披露交易
有關

- (1) 出售一間附屬公司之100%股權及
- (2) 出售一項物業

概要

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月十日(交易時間後)及二零二一年十一月十一日，本公司透過廣州中貫及冠忠湖北(均為本公司之間接全資附屬公司)與湖北康瑞斯分別訂立股權轉讓協議及補充協議，據此，廣州中貫及冠忠湖北(均為賣方)同意以人民幣180,000,000元(相當於約221,400,000港元)之代價向湖北康瑞斯(作為買方)出售其於湖北神州之合計100%股權，而彼等將促使湖北神州以不超過30,000,000港元之代價向湖北康瑞斯指定之一間公司出售該物業，惟有待交易各方進一步磋商。因此，有關交易之總代價不超過約人民幣204,390,244元(相當於251,400,000港元)。

在該等協議項下出售該物業之先決條件之限制下，與出售該物業有關之代價金額及其他詳細條款將由交易各方進一步磋商。因此，董事會將適時根據上市規則在本公司之補充公告中宣佈有關出售該物業之進一步最終條款(如有)。

完成出售湖北神州後，湖北神州將不再是本公司之附屬公司，其相關財務表現、資產及負債將不會計入本集團之綜合財務報表。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，由於該等協議項下出售湖北神州及出售該物業是由相同訂約方或與賣方或買方有關連的人士訂立，並可能在12個月內完成，而上述兩項交易均與湖北神州有關，出售湖北神州及出售該物業宜作合併方式計算，猶如彼等為一項交易。

經合併計算後，由於交易所涉及若干百分比率(定義見上市規則)高於5%但全部低於25%，故交易根據上市規則第十四章構成本公司之須予披露交易。

敬希股東及有意投資者垂注，交易須待該等協議所載之先決條件達成後方告完成。因此，交易未必進行。股東及有意投資者在買賣股份時宜審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月十日(交易時間後)及二零二一年十一月十一日，賣方與買方訂立該等協議，據此，賣方同意出售，而買方同意以人民幣180,000,000元(相當於約221,400,000港元)之代價購買湖北神州之合計100%股權，而賣方將促使湖北神州以不超過30,000,000港元之代價向買方指定之一間公司出售該物業，惟有待交易各方進一步磋商。因此，有關交易之總代價不超過約人民幣204,390,244元(相當於251,400,000港元)。

在該等協議項下出售該物業之先決條件之限制下，與出售該物業有關之代價金額及其他詳細條款將由交易各方進一步磋商。因此，董事會將適時根據上市規則在本公司之補充公告中宣佈有關出售該物業之進一步最終條款(如有)。

該等協議

該等協議之主要條款如下：

交易日期： 二零二一年十一月十日（就股權轉讓協議而言）及
二零二一年十一月十一日（就補充協議而言）

訂約方

賣方：

- (1) 廣州中貫，於中國註冊成立之公司及本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股；
- (2) 冠忠湖北，於香港註冊成立之公司及本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股；及

買方： 湖北康瑞斯，於中國註冊成立之公司，主要從事批發及零售貿易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及買方之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

交易之一般性質

本公司透過廣州中貫及冠忠湖北（均為本公司之間接全資附屬公司）與湖北康瑞斯訂立該等協議，據此，廣州中貫及冠忠湖北同意向湖北康瑞斯分別出售彼等於湖北神州之51%及49%股權，而彼等將促使湖北神州向湖北康瑞斯指定之一間公司出售該物業，惟有待交易各方進一步磋商。

將予出售之資產

將作套現之資產為本公司透過賣方間接持有之湖北神州100%股權。

將予出售之該物業

該物業是位於中國湖北省襄樊市襄陽區張灣鎮春園東路之一幅地塊及一棟建築物，目前由本集團佔用作商業及工業用途。

上述地塊面積約為7,791.36平方米，其上建有一棟於二零零四年竣工之3層高非住宅建築物。該建築物之總樓面面積約為1,679.93平方米。該物業之土地使用權於二零四五年一月二十六日屆滿，用於商業用途。

不行使優先購買權

根據廣州中貫及冠忠湖北作為湖北神州僅有之兩名股東之間的協議，倘若彼等其中一方建議出售、處置湖北神州之全部或任何部分已發行股本，只要湖北神州之餘下一名股東仍然是湖北神州之股份持有人，則其有權優先購買相關股份。

於交易中，廣州中貫及冠忠湖北同意不會因出售湖北神州而行使各自之優先購買權。

有關湖北神州之資料

湖北神州為本公司之間接全資附屬公司及於中國註冊成立之中外合資企業，主要於中國湖北省襄陽市及南漳縣經營長途巴士客運站、公共巴士運輸公司及相關業務。湖北神州分別由廣州中貫及冠忠湖北直接擁有51%及49%之權益。湖北神州持有之相關資產包括以下物業：(i)位於中國湖北省襄樊市樊城區中原路8號之地塊及不同建築物，及(ii)該物業。

根據香港公認會計準則，於二零二一年九月三十日湖北神州之未經審核資產淨值及該物業之未經審核賬面值分別約為49,318,000港元及2,000,000港元。

交易之代價

根據該等協議，出售湖北神州之代價為人民幣180,000,000元（相當於約221,400,000港元），將由湖北康瑞斯按下列方式支付（「支付條款」）：

1. 人民幣10,000,000元須於二零二一年十一月十日之3個工作日內支付至湖北中地之賬戶以作為保證金（「保證金」）。於湖北中地根據本段1收到全部保證金後，賣方保證彼等將促使湖北神州出售該物業；

2. 除非下文段3予以適用，人民幣16,000,000元須於完成出售該物業後的3天內或二零二二年六月十一日前(以較早者為準)支付至賣方及買方之指定聯合賬戶或指定之第三方賬戶(「指定賬戶」)。於按本段2支付上述款項後，冠忠湖北須將其持有之湖北神州之10%股權轉讓予買方或買方指定之一間公司。

於本段2上述10%股權轉讓之同日，交易各方及湖北中地須將指定賬戶中之人民幣16,000,000元及湖北中地賬戶中之人民幣10,000,000元兩筆款項分別釋放至賣方之指定賬戶。因此，人民幣26,000,000元之總額將成為出售湖北神州之代價之第一部分之付款；

3. 倘若人民幣10,000,000元未按照上述段1完全支付，賣方將不再需要履行彼等在該等協議項下有關出售該物業之義務而買方須在二零二二年六月十一日前向指定賬戶支付人民幣26,000,000元之款項。在根據本段3支付上述款項後，冠忠湖北須將其持有之湖北神州之10%股權轉讓予買方或買方指定之一間公司。

在本段3上述10%股權轉讓之同日，交易各方須將指定賬戶中之人民幣26,000,000元釋放至賣方之指定賬戶。因此，人民幣26,000,000元之總額將成為出售湖北神州之第一部分代價之支付；

4. 人民幣62,200,000元須於二零二二年六月三十日或之前支付至指定賬戶。於按本段4支付上述款項後，冠忠湖北須將其持有之湖北神州之39%股權轉讓予買方或買方指定之一間公司。

於上述39%股權轉讓之同日，交易各方須將指定賬戶中之人民幣62,200,000元釋放至賣方之指定賬戶。作為出售湖北神州之代價之第二部分之付款；及

5. 人民幣91,800,000元須於二零二三年六月三十日或之前支付至指定賬戶。於按本段5支付上述款項後，廣州中貫須將其持有之湖北神州之51%股權轉讓予買方或買方指定之一間公司。

於上述51%股權轉讓之同日，交易各方須將指定賬戶中之人民幣91,800,000元釋放至賣方之指定賬戶。作為出售湖北神州之代價之結餘之付款。

為免生疑問，買方在支付條款下之付款義務並非以出售該物業為條件。

出售湖北神州之代價主要參照湖北神州之未經審核資產淨值(包括其物業之價值)釐定。該代價為訂約方根據正常商業條款按公平原則商定。

根據該等協議，出售該物業之代價乃協定為不超過30,000,000港元，此不包括在上述出售湖北神州之代價中。在符合該等協議之先決條件下，與出售該物業有關之代價金額及其他詳細條款將由交易各方進一步磋商。因此，董事會將適時根據上市規則在本公司之補充公告中宣佈有關出售該物業之進一步最終條款(如有)。

出售該物業之代價上限及最終確定之代價金額為及將會根據中國湖北省房地產市場最近之普遍市況釐定。代價為及將為有關訂約方根據正常商業條款按公平原則商定。上述有關最終確定金額之釐定基準為據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信。

完成

受限於下文「先決條件」一節下之支付條款之先決條件，出售湖北神州為無條件而其全面完成將根據支付條款於二零二三年六月三十日或之前完成湖北神州100%股權之轉讓之日作實。

受限於下文「先決條件」一節下之支付條款之先決條件，董事會將適時根據上市規則，在本公司之補充公告中宣佈有關完成出售該物業之進一步最終條款(如有)。

先決條件

誠如支付條款所述，為出售湖北神州而轉讓湖北神州之任何部分股權，須以買方按支付條款規定之方式付款為條件。

誠如支付條款所述，出售該物業須達成先決條件，即保證金已按支付條款規定之方式支付。

湖北神州於最近兩個財政年度之財務業績

湖北神州以十二月三十一日作為財政年度年結日。下文概述於緊接交易前兩個財政年度，根據中國公認會計原則計算之湖北神州應佔綜合經審核財務業績：

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一九年 (經審核) (人民幣千元)	二零二零年 (經審核) (人民幣千元)
綜合除稅前虧損淨額	(2,521)	(3,635)
綜合除稅後虧損淨額	(2,586)	(3,666)

交易各方之資料

本公司為建基香港之投資控股公司，主要於中國、香港及澳門從事運輸及旅遊業務。

廣州中貫(為賣方之一)為於中國註冊成立之公司及本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

冠忠湖北(為賣方之一)為於香港註冊成立之公司及本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

買方為於中國成立之有限公司，主要從事批發及零售貿易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

訂立交易之原因及預期為本公司帶來之裨益

本公司訂立交易之原因如下：

1. 中國的長途巴士運輸業務面對激烈競爭。中國的輕鐵、高鐵及空運網絡發展迅猛，分流道路運輸客源，嚴重威脅長途巴士業界之營商環境。湖北神州日後在維持毛利率方面備受壓力；
2. 預期交易將帶來合理出售收益；及
3. 該物業目前由本集團用於商業及工業用途。考慮到該物業對於本集團之未來營運並非必不可少，出售該物業不會對本集團之營運產生重大不利影響。董事會相信，出售該物業是本公司以具吸引力回報變現其於該物業之投資之良機。

基於以上所述，本公司相信，此乃調節前景不明朗的中國長途巴士運輸業務所承受風險之適當時機，而交易將令本集團之營運資金及現金流量增加。

交易之財務影響及所得款項之擬議用途

出售該物業完成後，估計將錄得出售該物業之收益(除稅及交易成本前)不超過約28,000,000港元，即出售該物業之代價上限與該物業於二零二一年九月三十日之未經審核賬面值之間的差額。

出售湖北神州完成後，估計將錄得出售湖北神州之收益(除稅及交易成本前)約144,000,000港元，即出售湖北神州之代價與湖北神州於二零二一年九月三十日之未經審核資產淨值之間的差額(就出售該物業之估計收益作出調整後)。

上述出售該物業之估計收益將在其代價金額及進一步條款確定後重新評估。與交易有關之實際收益或虧損亦將在交易完成後評估。本公司將根據上市規則，適時就(1)出售該物業之經重新評估的估計收益或虧損及(2)與交易有關之實際收益或虧損(倘若實際收益或虧損與上述估計收益有重大差異)發佈進一步公告。

鑑於上述交易之潛在收益，董事（包括獨立非執行董事）相信，交易之條款為公平合理並符合股東之整體利益。

出售該物業完成後，與該物業有關之所有權及經營權將轉讓予湖北康瑞斯指定之一間公司。因此，該物業將不再由湖北神州擁有。

出售湖北神州完成後，本公司將不再持有湖北神州之任何股權。因此，湖北神州將不再是本公司之附屬公司，其相關財務表現、資產及負債將不會計入本集團之綜合財務報表。

本公司擬將出售湖北神州及出售該物業之所得款項用作本集團之一般營運資金。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，由於該等協議項下出售湖北神州及出售該物業是由相同訂約方或與賣方或買方有關連的人士訂立，並可能在12個月內完成，而上述兩項交易均與湖北神州有關，出售湖北神州及出售該物業宜作合併方式計算，猶如彼等為一項交易。

經合併計算後，由於交易所涉及若干百分比率（定義見上市規則）高於5%但全部低於25%，故交易根據上市規則第十四章構成本公司之須予披露交易。

敬希股東及有意投資者垂注，交易須待該等協議所載之先決條件達成後方告完成。因此，交易未必進行。股東及有意投資者在買賣股份時宜審慎行事。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「該等協議」 指 股權轉讓協議及補充協議；

「董事會」 指 董事會；

「完成」 指 交易之完成；

「本公司」 指 冠忠巴士集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；

「指定賬戶」	指	具有支付條款所規定之涵義；
「出售湖北神州」	指	賣方根據該等協議向買方出售湖北神州之100%股權；
「出售該物業」	指	買方指定之一間公司根據該等協議向湖北神州購買該物業；
「董事」	指	本公司之董事；
「合資企業」	指	合資合營企業；
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二一年十一月十日之中文協議，據此，賣方同意向買方出售彼等於湖北神州之合計100%股權，而彼等須促使湖北神州向買方指定之一間公司出售該物業，但須符合該等協議下出售該物業之先決條件及有待交易各方進一步磋商；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州通寶環島」	指	廣州通寶環島諮詢服務有限公司，於中國成立之有限公司及本公司之實益全資附屬公司，由本公司董事黃良柏先生(銅紫荊星章)以信託方式為本公司持有；
「廣州中貫」	指	廣州市中貫諮詢服務有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司通過廣州通寶環島間接持有之全資附屬公司；
「香港公認會計原則」	指	香港採納之公認會計原則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；

「湖北康瑞斯」	指	湖北康瑞斯商貿有限公司，於中國註冊成立之公司；
「湖北神州」	指	湖北神州運業集團有限公司，於中國註冊成立之中外合資企業，分別由廣州中貫及冠忠湖北擁有51%及49%權益；
「湖北中地」	指	湖北中地拍賣有限公司，於中國註冊成立之公司；
「冠忠湖北」	指	香港冠忠(湖北)交通發展有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門及台灣；
「支付條款」	指	具有本公告中「交易之代價」項下所規定之涵義；
「中國公認會計原則」	指	中國採納之公認會計原則；
「該物業」	指	由湖北神州擁有位於中國湖北省襄樊市襄陽區張灣鎮春園東路之一幅地塊及一棟建築物；
「買方」	指	湖北康瑞斯；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「保證金」	指	具有支付條款所規定之涵義；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二一年十一月十一日之股權轉讓協議之中文補充協議，其對出售湖北神州及出售該物業之條款作出補充；
「交易」	指	該等協議項下擬進行之交易；及
「賣方」	指	廣州中貫及冠忠湖北。

在本公告中，以人民幣計值的金額，按匯率人民幣1元兌1.23港元換算為港元，惟不表示任何人民幣及港元金額於相關日期可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

* 僅供識別

承董事會命
冠忠巴士集團有限公司
主席
黃良柏 (銅紫荊星章)

香港，二零二一年十一月十一日

於本公告日期，董事會由執行董事黃良柏先生 (銅紫荊星章)、黃焯安先生及盧文波先生，以及獨立非執行董事陳炳煥先生 (銀紫荊星章，太平紳士)、方文傑先生及陳方剛先生組成。