

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分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。



**VIVA CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**非凡中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：8032)

**關於出售附屬公司之須予披露交易**

本公司宣佈，於二零二一年三月十六日，賣方（本公司非全資附屬公司）、買方及目標公司訂立購股協議，據此，賣方同意出售，及買方同意收購目標公司全部已發行股本，代價為人民幣313,690,000元（約369,840,000港元）。

由於關於出售事項的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成GEM上市規則下本公司的須予披露交易。

**緒言**

本公司宣佈，於二零二一年三月十六日，賣方（本公司非全資附屬公司）、買方及目標公司訂立購股協議，據此，賣方同意出售，及買方同意收購目標公司全部已發行股本，代價為人民幣313,690,000元（約369,840,000港元）。

購股協議的主要條款如下：

**購股協議**

日期：二零二一年三月十六日

訂約方：賣方：  
非凡中國揚州社區開發控股有限公司

買方：  
揚州市華城房地產開發有限公司

目標公司：  
揚州非凡房地產開發有限公司

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

## 將予出售的資產

賣方同意出售，及買方同意收購目標公司全部已發行股本。

## 代價及股份轉讓

代價為人民幣313,690,000元（約369,840,000港元），將於扣除賣方應付稅項人民幣10,370,000元（約12,200,000港元）後由買方按以下方式支付：

- (a) 於簽訂購股協議後，買方應在賣方指定的銀行開立一個監管賬戶，且買方應於開立監管賬戶後存入人民幣20,000,000元（約23,580,000港元）（「**按金**」）至該賬戶；
- (b) 買方應於以下條件獲達成後3個營業日內將人民幣282,321,000元（約332,860,000港元）（連同按金統稱「**首筆付款**」）（連同按金約為代價的90%）轉入監管賬戶：
  - (i) 目標公司已終止購股協議所載的若干合約，包括但不限於目標公司訂立的所有僱傭合約；及
  - (ii) 除為開發規劃及其相關審批而產生的費用外，目標公司已結清所有應付款項；
- (c) 於繳稅憑證、納稅申報單及首筆付款付匯所需文件轉交予賣方後5個營業日內，賣方須將目標公司90%的股權轉讓予買方，並協助買方變更目標公司的法定代表人、總經理、董事、監事及其他高級管理人員，完成相關工商登記，修改目標公司的公司章程及取得新的營業執照（「**第一次轉讓**」）；
- (d) 於第一次轉讓完成後2個營業日內，買方應協助賣方將首筆付款自監管賬戶轉入賣方指定的離岸賬戶。賣方應於此後2個營業日內提供首筆付款的收據；
- (e) 於為開發取得《建設工程規劃許可證》後6個月內，買方須將人民幣31,369,000元（約36,980,000港元）（約為代價的10%）（「**第二筆付款**」）轉入監管賬戶；
- (f) 於繳稅憑證、納稅申報單及第二筆付款付匯所需文件轉交予賣方後5個營業日內，賣方須將目標公司餘下的10%股權轉讓予買方，並完成相關工商登記，修改目標公司的公司章程及取得新的營業執照（「**第二次轉讓**」）；及

(g) 於第二次轉讓完成後2個營業日內，買方應協助賣方將第二筆付款自監管賬戶轉入賣方指定的離岸賬戶。賣方應於此後2個營業日內提供第二筆付款的收據。

根據購股協議，經買賣雙方確認後，買方可直接從代價中扣減以下金額：

- (a) 買方支付代價時，倘出於首筆付款日期前目標公司的原因而產生任何應付款項，則扣減該等應付款項金額及所有相關費用及開支；
- (b) 買方支付代價時，基於首筆付款日期前的原因目標公司開具的支票而未支付的任何金額；
- (c) 於首筆付款日期目標公司與賣方及其關聯公司之間的任何未付款項；
- (d) 於首筆付款日期尚未向目標公司僱員支付的任何薪金、傭金及薪酬；
- (e) 於首筆付款日期前繳交任何土地出讓金及所產生的相關處罰（包括但不限於違規、計劃外施工、延遲竣工、土地閒置、權益限制等）；
- (f) 除上文購股協議中向買方披露者外，目標公司的任何其他稅務負擔；
- (g) 因終止購股協議所載的合約產生的任何未付賠償；及
- (h) 倘目標公司出於首筆付款日期前的原因產生任何債務，扣減未償還債務之有關款項。

買方可自首筆付款或第二筆付款扣減上述款項。倘買方已悉數支付代價，則買方可透過採取必要的法律行動向賣方申索有關款項。

代價乃由賣方及買方經參考目標公司及該土地的資產淨值公平協商後釐定。

## 有關目標公司及買方的資料

目標公司為於中國成立的公司。於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有，而賣方乃由非凡中國社區開發全資擁有。非凡中國社區開發由本公司透過非凡中國社區開發控股有限公司（為本公司之全資附屬公司）擁有70%權益及由Popular Grace擁有30%權益。

目標公司主要從事物業開發和銷售、物業租賃、資產管理、室內外設計及翻新、建築設備及材料的批發以及酒店管理。目標公司亦持有該土地，而該土地目前空置。

下文載列併入本集團財務報表之目標公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
收益	—	—
除稅前淨虧損	371	164
除稅後淨虧損	371	164

於二零一九年十二月三十一日，目標公司的未經審核經調整資產淨值總額為303,900,000港元。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為於中國成立的公司及其主要業務為於中國從事物業開發。買方由青島悅瑞企業管理合夥企業（「青島悅瑞」）持有95%權益，及由青島悅彤企業管理合夥企業持有5%權益，該兩間公司均為有限合夥企業。青島悅瑞為一間由其普通合夥人青島悅檀企業管理有限公司持有約0.03%權益並受其管理的有限合夥企業，而青島悅檀企業管理有限公司由金地（集團）股份有限公司（股份代號：600383，其股份於上海證券交易所上市）持有大多數權益。嘉興悅婉企業管理合夥企業（一間有限合夥企業）及揚州運河新絲路文化發展有限公司均為青島悅瑞之有限合夥企業，彼等於青島悅瑞之注資分別為約75.73%及24.24%。

## 出售事項的可能財務影響及所得款項用途

緊隨出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再綜合入賬本集團的財務報表。

本公司預計將確認未經審核收益約46,700,000港元，猶如出售事項已於二零二零年十一月三十日完成。收益乃基於代價計算，扣除目標公司於二零二零年十一月三十日之資產淨值的經調整賬面值316,000,000港元並重新分類目標公司之外匯波動儲備。估計出售事項相關預扣稅約12,200,000港元。出售事項所產生的實際財務影響將於可獲得相關財務資料時確定，並視乎本集團承擔費用、索賠及其他負債的實際數額而定。

出售事項產生的所得款項淨額約為357,600,000港元，現時擬用於(i)於本公司管理層認為合適的機遇出現時本集團可能進行的收購事項；及(ii)本集團的一般營運資金。

## 進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事(i)運動及生活休閒消費品業務及(ii)體育目的地發展業務，主要涵蓋經營體育園、運動中心及滑冰場。

董事認為出售事項將使本集團受益，藉以變現其於該土地的投資及改善本集團的流動資金及整體財務狀況。

董事認為購股協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

## 一般事項

由於關於出售事項的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項在GEM上市規則下構成本公司的須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「買方」	指	揚州市華城房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司
「本公司」	指	非凡中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於GEM上市(股份代號：8032)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞之涵義
「代價」	指	人民幣313,690,000元(約369,840,000港元)，即出售事項之代價
「開發」	指	該土地的物業開發建議

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據購股協議的條款出售目標公司的全部已發行股本
「首筆付款日期」	指	於賣方已於其指定海外賬戶收到首筆付款後，買方向賣方發出完成通知後3個營業日內的日期
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	由目標公司持有的一幅地塊，位於中國江蘇省揚州市廣陵新城，濱水路與健民路交叉口西北側，總面積為23,334平方米
「百分比率」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞之涵義
「Popular Grace」	指	Popular Grace Limited，一間於香港註冊成立之公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言及除文義另有所指外，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	非凡中國揚州社區開發控股有限公司，一間於香港註冊成立之公司並為本公司之非全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元的普通股
「購股協議」	指	賣方、買方及目標公司就出售事項訂立的日期為二零二一年三月十六日的購股協議
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	揚州非凡房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司並為本公司之非全資附屬公司
「非凡中國社區開發」	指	非凡中國社區開發(揚州)控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司並為本公司之非全資附屬公司
「%」	指	百分比

本公告之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

承董事會命  
**非凡中國控股有限公司**  
 主席兼行政總裁  
**李寧**

香港，二零二一年三月十六日

執行董事：

李寧先生(主席兼行政總裁)

李春陽先生

李麒麟先生

非執行董事：

Victor HERRERO先生

馬詠文先生

獨立非執行董事：

李勅先生

白偉強先生

汪延先生

本公告乃遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事願就此共同及個別承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自其刊登日期起計最少一連七天刊載於GEM網站www.hkgem.com之「最新上市公司公告」一頁內，另亦將刊載於本公司網站www.vivachina.hk。