

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。

FUTIAN HOLDINGS LIMITED

福田股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8196)

須予披露交易 收購目標公司之60%股本權益

投資協議

董事會欣然宣佈，於2025年7月11日（交易時段後），投資者（本公司之間接全資附屬公司）與(i)李先生、江先生及蔡先生（均為目標公司之現有股東，並於本公告日期分別持有目標公司35%、32.5%及32.5%之股權）及(ii)目標公司訂立投資協議。根據投資協議，投資者有條件同意以現金出資方式向目標公司的註冊資本注資合共人民幣10,000,000元。此外，投資者有條件同意(i)向李先生收購目標公司經擴大股權的7.5%，代價為人民幣1,500,000元；(ii)向江先生收購目標公司經擴大股權的1.25%，代價為人民幣250,000元；及(iii)向蔡先生收購目標公司經擴大股權的1.25%，代價為人民幣250,000元。

完成後，投資者、江先生、蔡先生及李先生將分別持有目標公司經擴大股權之60%、15%、15%及10%，而目標公司之註冊資本將由人民幣10,000,000元增加至人民幣20,000,000元。因此，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司，而其財務業績、資產及負債將合併入本集團之綜合財務報表。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項涉及之GEM上市規則第19.07條項下之最高適用百分比率高於5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下之申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2025年7月11日（交易時段後），投資者（本公司之間接全資附屬公司）與(i)李先生、江先生及蔡先生（均為目標公司之現有股東，並於本公告日期分別持有目標公司35%、32.5%及32.5%之股權）及(ii)目標公司訂立投資協議。

投資協議

投資協議之主要條款載列如下。

日期

2025年7月11日（交易時段後）

訂約方

- (i) 投資者；
- (ii) 李先生、江先生及蔡先生（目標公司之現有股東）；及
- (iii) 目標公司

（統稱「訂約方」）。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，李先生、江先生、蔡先生及目標公司均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

標的事項

投資者有條件同意以現金出資方式向目標公司的註冊資本注資合共人民幣10,000,000元。此外，投資者有條件同意(i)向李先生收購目標公司經擴大股權的7.5%，代價為人民幣1,500,000元；(ii)向江先生收購目標公司經擴大股權的1.25%，代價為人民幣250,000元；及(iii)向蔡先生收購目標公司經擴大股權的1.25%，代價為人民幣250,000元。

下表說明於本公告日期及緊隨完成後，目標公司註冊資本（及各股東作出的出資）及各股東所持股權的變動：

	於本公告日期		緊隨完成後	
	對目標公司 註冊資本作出的 注資金額 (人民幣元)	於目標公司 之股權 (%)	對目標公司 註冊資本作出的 注資金額 (人民幣元)	於目標公司 之股權 (%)
投資者	—	—	12,000,000 ^(附註)	60%
江先生	3,250,000	32.5%	3,000,000	15%
蔡先生	3,250,000	32.5%	3,000,000	15%
李先生	3,500,000	35%	2,000,000	10%
總計	<u>10,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>25,000,000</u>	<u>100%</u>

附註：其包括根據收購事項將由現有股東轉讓予投資者的股本權益相應的註冊資本比例。

代價

收購事項的總代價為人民幣12,000,000元（「代價」），包括(i)人民幣2,000,000元作為投資者向現有股東收購目標公司股本權益的代價；及(ii)人民幣10,000,000元作為投資者向目標公司的注資。代價乃經訂約方參考(i)現有股東對目標公司的原先注資；(ii)目標公司在注資後的註冊資本；及(iii)目標公司的未來發展計劃及其資金需求並進行公平磋商後釐定。代價將由本集團內部資源及／或外部借貸撥付。

先決條件

第一期付款

投資者向目標公司支付人民幣8,000,000元作為第一期代價(「**第一期付款**」)的責任須於下列所有先決條件達成(或獲投資者書面豁免)後10個營業日內履行：

- (a) 投資協議及其附件已由訂約方有效簽立；
- (b) 訂約方已就目標公司的股東、股權、註冊資本、董事及法定代表人的變更於相關登記管理局完成工商登記，並取得相關登記管理局發出的變更登記通知書或與該等變更相關的其他批准文件；
- (c) 目標公司已實施新的公司制度及審批程序，據此，現有股東及投資者將共同管理目標公司的公章、財務章、營業執照、銀行U盾、業務合約及會計憑證等事宜；
- (d) 目標公司有關收購事項的股東決議案及現有股東豁免有關收購事項優先購買權的股東決議案已獲有效通過；
- (e) 所有現有股東與投資者已共同簽立適用於收購事項完成後的目標公司組織章程細則，且該組織章程細則已準確且全面地反映訂約方之間達成的協議；
- (f) 目標公司維持日常業務營運及並無發生對目標公司整體價值造成重大影響的事件(包括但不限於國家政策、業務營運、財務狀況、管理層及人員)，且目標公司的業務、資產、負債、前景、營運及財務狀況並無重大不利變動；
- (g) 目標公司及現有股東於投資協議項下的所有聲明及保證仍然真實、準確，且並無重大遺漏及誤導成分，以及目標公司及現有股東並無違反投資協議所載有關投資者的任何協議及契諾；

- (h) 目標公司已取得於完成時及之後經營其業務的所有必要批文、許可證、執照及授權；
- (i) 目標公司、現有股東及彼等各自之聯屬公司之財務或其他狀況、經營業績、資產、監管狀況、業務或前景並無重大不利變動；亦無發生任何個別或合共導致重大不利影響之事件或情況，且合理預期並無發生任何個別或合共導致重大不利影響之事件或情況；
- (j) 本公司及所有現有股東已履行及遵守投資協議項下規定其須履行及遵守的所有協議、責任、承諾及條件；
- (k) 投資者已取得其董事會、股東及上市監管機構(如適用)的批准；
- (l) 不存在任何政府機關向任何訂約方提出的現有或潛在索償，以尋求限制投資協議項下擬進行的交易或尋求對該交易的條款作出重大不利變動，而根據投資者的合理判斷，有關索償可能導致該交易無法完成或不合法，或可能對投資協議項下擬進行的有關交易的完成造成重大不利影響。

第二期付款

在完成第一期付款後兩(2)個月內，只要(i)目標公司並無任何未向投資者披露的訴訟、負債、或然負債或行政處罰，及(ii)投資協議所載之第一期付款的先決條件繼續獲達成，則投資者應(1)向目標公司支付人民幣2,000,000元及(2)向現有股東支付合共人民幣2,000,000元。

完成

完成後，目標公司之註冊資本將增加至人民幣20,000,000元，而投資者、江先生、蔡先生及李先生將分別持有目標公司經擴大股權之60%、15%、15%及10%。因此，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將合併入本集團之綜合財務報表。

目標公司之資料

目標公司為一間於2012年5月11日於中國成立的有限公司。其主要從事商業房地產項目的投資、營運及項目管理。於本公告日期，目標公司經營的主要項目為位於中國深圳市坪山區悅齡SPACE購物中心。此綜合購物中心的總面積約為60,000平方米，為中國馬銻社區首個大型商業綜合體。

以下載列目標公司截至2024年12月31日止兩個年度的財務資料概要，其乃摘錄自目標公司截至2024年12月31日止兩個年度之未經審核財務報表：

	截至2024年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日止 年度 人民幣千元
收益	9,176	3,153
除稅前虧損	933	1,096
除稅後虧損	830	1,096
	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
負債淨額	14,103	13,273

現有股東及投資者之資料

本集團

本公司為投資控股公司，本集團主要從事於提供污水及飲用水處理設施的工程服務。

投資者為一間於2025年6月20日於中國成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事提供商業綜合體及商業綜合體的物業管理及租賃。

現有股東

於本公告日期，李先生為目標公司之總經理，並直接持有目標公司35%股權。

於本公告日期，江先生為目標公司之業務發展總經理，並直接持有目標公司32.5%股權。

於本公告日期，蔡先生為目標公司之營運總裁，並直接持有目標公司32.5%股權。

進行收購事項之原因及裨益

目標公司經營的悅鈴SPACE項目位於中國深圳經濟特區的坪山行政區，地理位置優越，為粵港澳大灣區內著名的新興創新樞紐。在當前中國房地產行業所面對的嚴峻環境下，優質商業項目（如悅鈴SPACE）變得日益稀缺。這種稀缺性有效降低區域市場競爭，為現有項目創造更有利的營商環境。因此，悅鈴SPACE項目具有極佳的優勢，既能展現對週期性市場風險的強韌抵禦能力，同時可為目標公司創造相對穩定的收入來源。儘管悅鈴SPACE項目仍處於早期營運階段，其具有巨大的增長及發展潛力，預期在未來完成後將為本公司帶來持續穩定的財務回報。

目標公司擬將注資所得款項淨額用於現有商業項目的營運現金流及發展新商業項目。董事認為，訂立投資協議為本集團提供戰略機遇，以(i)使其業務分部多元化，並擴大其收入來源；及(ii)涉足中國商業綜合體的投資、運營及物業管理的商機。

鑑於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，投資協議之條款屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項涉及之GEM上市規則第19.07條項下之最高適用百分比率高於5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下之申報及公告規定。

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：

「收購事項」	指	投資者根據投資協議收購股本權益及注資
「董事會」	指	董事會
「注資」	指	投資者根據投資協議建議分兩期向目標公司之註冊資本注資合共人民幣10,000,000元
「本公司」	指	福田股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：8196）
「完成」	指	根據投資協議的條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股本權益」	指	現有股東根據投資協議將於完成時向投資者轉讓合共10%的目標公司經擴大股本權益
「現有股東」	指	李先生、蔡先生及江先生的統稱
「GEM」	指	聯交所的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時修訂、更改及補充
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「重大不利影響」	指	目標公司的綜合資產、業務、財務狀況或股東權益出現重大不利變動；導致注資無法合法完成或導致交易基準發生根本性變動或交易價值出現重大減值的情況；及／或政治、宏觀經濟或社會環境出現重大變化，對目標公司的營運造成重大不利影響
「蔡先生」	指	蔡斌
「李先生」	指	李建兵
「江先生」	指	江小斌
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「投資者」	指	深圳福城商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「投資協議」	指	投資者、現有股東與目標公司訂立日期為2025年7月11日之投資協議，內容有關收購事項
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」 指 深圳市遠東商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
福田股份有限公司
主席
謝楊

中國廣州，2025年7月11日

於本公告日期，執行董事包括謝楊先生、何炫曦先生、劉楚君女士、孫朝陽女士及馮莉女士；及獨立非執行董事包括白爽女士、哈成勇先生及任悅恒先生。

本公告乃根據聯交所GEM證券上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項致使本公告任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將由刊登當日起至少七天刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」一頁內並將刊載於本公司網站www.greatwater.com.cn。

* 僅供識別