

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無發表聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO., LIMITED**

**福晟國際控股集團有限公司**

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00627)

### 關連交易

## 收購目標公司100%股權及股東貸款

### 股權轉讓協議

於2019年9月20日(聯交所交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購目標股權及股東貸款，代價為人民幣150,000,000元。

### 上市規則的涵義

賣方為福晟集團間接擁有88%的附屬公司，而福晟集團由潘先生及陳女士(彼等均於股權轉讓協議日期前12個月內擔任執行董事)分別擁有90%及10%股權。因此，賣方為潘先生的緊密聯繫人及本公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章所界定本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.76條，由於所有適用百分比率超過0.1%但均低於5%，股權轉讓協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

## 股權轉讓協議

於2019年9月20日(聯交所交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，其主要條款載列如下：

### 日期

2019年9月20日

### 訂約方

- (1) 廣州福晟置業有限公司，作為賣方；
- (2) 卓弘(福建)建材貿易有限公司，作為買方；及
- (3) 中山市正培電子科技有限公司，作為目標公司。

### 主題事項

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購目標股權及股東貸款，代價為人民幣150,000,000元。

於本公告日期，目標公司其中70%股權以賣方名義登記，而合共30%股權則以少數股東名義登記。根據股權轉讓協議的條款及條件，賣方須自少數股東收購目標公司30%股權，並向買方轉讓有關股權。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各少數股東均獨立於本公司及其關連人士。

於股權轉讓協議日期，目標公司結欠賣方的股東貸款總額約為人民幣109,534,000元。股東貸款為無抵押、免息及無固定還款期。於本公告日期，目標公司概無結欠少數股東任何股東貸款。

目標公司的進一步詳情載於下文「有關目標公司及該項目的資料」一節。

## 代價及付款條款

代價為人民幣150,000,000元，其中，相等於股東貸款的金額與股東貸款有關，而餘額則與目標股權有關。代價須按以下方式支付：

- (1) 代價將由買方於股權轉讓協議日期後5個營業日內以現金支付予賣方。於支付有關金額後10個營業日內，賣方將向買方轉讓其擁有的目標公司70%股權及向買方轉讓股東貸款；及
- (2) 於支付代價日期後40個營業日內，賣方將向買方轉讓目標公司餘下30%股權。

代價將以本集團內部資源撥付。

代價由訂約方經考慮(其中包括)(i)該項目的位置、現時發展狀況(於本公告「先決條件」一節第(iii)項披露)以及前景；(ii)本集團與目標公司可望產生的協同效應；及(iii)獨立估值師於2019年7月31日就該項目得出的估值約人民幣245,000,000元後公平磋商而釐定。

## 先決條件

完成須待以下條件獲達成後方可作實，其中包括：

### (i) 就目標公司的股權而言

- 自股權轉讓協議日期起至完成止，未經買方書面同意，賣方不得改變所持目標股權，亦不得就目標股權設立任何產權負擔；
- 任何第三方不得向賣方作出或提出(a)任何涉及收購事項的查詢或任何賠償申索或其他經濟資助；或(b)任何後果可能妨礙或延遲收購事項或可能導致收購事項不合法或可能以任何其他方式影響收購事項的任何法律程序；
- 賣方已全面履行及遵守其根據股權轉讓協議須於完成前或完成時履行及遵守的義務、責任、協議及契諾；

(ii) 就目標公司而言

- 自成立以來直至完成為止，目標公司一直合法經營，不曾違反法律及法規，亦無任何未公開的行政處分、違反刑法或法律訴訟；
- 除股權轉讓協議所披露債務外，目標公司的資產不附帶任何產權負擔；
- 除已向買方披露的合約及文件外，目標公司概無訂立任何合約、協議或安排並受其約束，亦未因違反任何有關合約、協議或安排而面臨任何通知、投訴、申索或法律訴訟，且並無發生或存在任何可能導致目標公司目前或未來無法合法經營業務的事實、情況或障礙；
- 截至完成日期止，目標公司及／或該項目的所有許可、批准及同意均維持有效及具有十足效力及作用，且並無發生或存在任何可能導致有關許可、批准及同意遭撤銷及／或註銷的情況或事件；
- 自股權轉讓協議日期起至完成止，目標公司並無出現重大不利變動；
- 目標公司已全面履行及遵守其根據股權轉讓協議須於完成前或完成時履行及遵守的義務、責任、協議及契諾；

(iii) 就該項目而言

- 該項目整體已經開展，並已獲得預售批准，相應的樓面面積16,666.68平方米及總工地面積約26,000平方米；
- 買方所要求一切材料及資料(包括與該項目有關的項目建設資料、技術文件、平面圖、行政及財務資料)已備妥；及

*(iv) 就上市規則而言*

- (如適用)本公司已根據上市規則的規定就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易取得本公司股東批准。

買方將有權豁免任何上述條件(上文第(iv)段除外)。倘任何條件未能達成(除非獲買方豁免)，買方將有權終止股權轉讓協議並向賣方索償。

倘於完成時任何條件尚未達成或(如適用)獲豁免，買方有權要求賣方繼續促使達成有關條件，如最終未能達成，則賣方將被視為違反股權轉讓協議。

倘上文第(iv)段項下的條件未能獲達成，賣方亦須於買方提出要求後7個營業日內退還代價(以買方已支付的款項為限)。

**完成**

完成日期為向買方轉讓股東貸款及向相關工商管理當局完成辦理有關向買方轉讓目標股權的登記手續當日。

待完成後，根據本集團的會計政策，目標公司將由買方全資擁有並成為本公司的附屬公司，其財務業績將綜合併入本集團財務報表內。

**有關目標公司及該項目的資料**

目標公司於2013年5月在中國成立，主要於中國廣東省從事物業開發。於本公告日期，目標公司其中70%股權以賣方名義登記，而合共30%股權則以少數股東名義登記。

於本公告日期，目標公司的主要資產為該項目，即位於中國廣東省中山市火炬開發區中山港的一個在建的房地產項目。該項目計劃用作住宅及商業用途。

目標公司根據其管理賬目於截至2018年12月31日止兩個財政年度的財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
除稅前虧損	2,120	2,906
除稅後虧損	2,120	2,906

於本公告日期，目標公司擁有該項目，而該項目根據其管理賬目於2019年7月31日的賬面值約為人民幣77,866,000元。

於2019年7月31日，目標公司的未經審核負債淨額約為人民幣72,871,000元。

賣方應佔目標權益及股東貸款的總成本(「成本」)為人民幣148,034,000元。董事認為成本與釐定代價並不直接相關。

## 有關賣方的資料

賣方為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

## 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

本公司為投資控股公司，而本集團則主要在中國(包括香港)從事開發及銷售物業及物業投資。買方為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

董事會相信，收購事項將提供機會，將本集團的物業發展組合擴展至粵港澳大灣區。該項目位於中山市黃金地段，靠近中山港大道及深中通道的交通樞紐，令該項目座落於粵港澳大灣區的一小時生活圈。本集團擬於完成後繼續發展該項目。該項目若干部分已推出預售，而該項目預期於2019年分階段完工。收購事項將為本集團帶來收入及締造資本增值潛力。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款屬公平合理，而股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)乃按正常商業條款或更佳條款但非於本集團一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

賣方為福晟集團間接擁有88%的附屬公司，而福晟集團由潘先生及陳女士(彼等均於股權轉讓協議日期前12個月內擔任執行董事)分別擁有90%及10%股權。因此，賣方為潘先生的緊密聯繫人及本公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章所界定本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.76條，由於所有適用百分比率超過0.1%但均低於5%，股權轉讓協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於執行董事潘浩然先生、潘俊鋼先生及吳繼紅女士被視為於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易擁有重大權益，故潘浩然先生、潘俊鋼先生及吳繼紅女士已於批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的董事會會議上放棄投票。

## 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	買方建議向賣方收購目標股權及股東貸款
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「本公司」	指	福晟國際控股集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議所載條款完成該協議
「條件」	指	股權轉讓協議的先決條件，詳情載於本公告「先決條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方的總代價人民幣150,000,000元
「董事」	指	本公司董事



「股權轉讓協議」	指	賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及目標公司就收購事項所訂立日期為2019年9月20日的股權轉讓協議
「福晟集團」	指	福晟集團有限公司，於中國成立的有限公司，由潘先生及陳女士分別擁有90%及10%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「少數股東」	指	兩名中國人士，其於本公告日期分別擁有目標公司29.7%及0.3%股權
「潘先生」	指	潘偉明先生，於股權轉讓協議日期前12個月內擔任董事會主席兼執行董事
「陳女士」	指	陳偉紅女士，於股權轉讓協議日期前12個月內擔任執行董事
「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
「該項目」	指	位於中國廣東省中山市火炬開發區中山港的一個在建的房地產項目，由目標公司擁有

「買方」	指	卓弘(福建)建材貿易有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東貸款」	指	於股權轉讓協議日期目標公司結欠賣方的無抵押免息股東貸款約人民幣109,534,000元的所有權益、利益及權利
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	中山市正培電子科技有限公司，於中國成立的有限公司
「目標股權」	指	目標公司100%股權
「賣方」	指	廣州福晟置業有限公司，於中國成立的有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命  
**福晟國際控股集團有限公司**  
 執行董事  
**潘浩然**

香港，2019年9月20日

於本公告日期，董事會成員包括七名執行董事，即童文濤先生、潘浩然先生、潘俊鋼先生、吳繼紅女士、吳洋先生、利錦榮先生及鄧國洪先生；及四名獨立非執行董事，即張惠彬博士，太平紳士、謝曉東博士、楊小平先生及源自立先生。