

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份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。



Fortune Sun (China) Holdings Limited 富陽（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：00352)

有關收購物業之須予披露交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年十一月二十五日，董事會議決批准買方(本公司之全資附屬公司)以約人民幣9,384,000元(相當於約11,036,000港元)代價向賣方收購該物業。

上市規則之涵義

由於收購事項的適用百分比(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，因此根據上市規則第14章，該收購構成本公司須予披露之交易。

收購事項

背景

賣方(本公司的前客戶)自二零一一年因本集團提供的物業諮詢及代理服務欠買方(本集團的全資附屬公司)約人民幣2,884,000元的未償合約餘額。為收回未償合約金額，買方於二零一三年於法院對賣方提出訴訟。買方於二零一四年獲得勝訴，即賣方有責任償還買方的未償合同餘額以及應計的利息及賠償金。然而，由於賣方自該時起一直處於財務困境中，故無法執行判決及向本集團付款。因此，法院已下令賣方以拍賣方式出售該物業，而買方須所得款項中收回未償金額。然而，於二零二零年十一月十日，該物業於第四次拍賣中仍未能售出。

因此，法院已通知買方有權以約人民幣9,384,000元的代價收購該物業，即該物業的賬面價值，代價須以賣方應付買方的總額約人民幣4,554,000元(經法院裁定)所抵銷。

於二零二零年十一月二十五日，本公司議決批准買方根據法院提案以約人民幣9,384,000元(相當於約11,036,000港元)代價向賣方收購該物業。以下為該收購事項的詳情：

訂約雙方

賣方：江蘇瀛尚房產開發有限公司，本集團的前客戶及獨立第三方

買方：上海富陽物業諮詢有限公司，本公司的全資附屬公司

有關該物業之資料

該物業為一間位於中國鹽城市鹽都區新都路學林雅苑的商店。該物業的建築面積約為1,972平方米。

代價及付款條款

收購事項的代價為約人民幣9,384,000元(相當於約11,036,000港元)，即該物業的賬面價值。根據法院裁定，代價須以未償合約金額及賣方應付買方的應計利息及賠償金總額約人民幣4,554,000元所抵銷。約人民幣4,830,000元的代價餘額將由買方以現金支付，並將由執行董事張秀華女士全資擁有的公司按一般商業條款提供的無抵押貸款提供資金。

按法院指示，買方須於二零二零年十一月二十五日或以前向法院支付代價餘額。支付該款項後，法院將向買方發出正式產權轉讓裁決書並通知賣方向買方發出發票，以使買方支付相當於代價3%的契稅(金額約為人民幣282,000元或331,000港元)。買方其後將有權於房地產註冊中心進行有關該財產的所有權變更程序。

根據法院委任的獨立估值師對該物業的估值，該物業於二零二零年八月八日的公平值約為人民幣16,758,000元(相當於約19,707,000港元)。該估值為採用市場法並基於鹽城市的可比物業價格所制定。

收購事項之理由及裨益

本集團自二零一一年起無法向賣方收回未償合約餘額約人民幣2,884,000元，本集團已訴諸法律程序以收回未償合約餘額。雖然買方於二零一四年勝訴，惟由於賣方處於財務困境中，故無法執行判決。儘管法院已下令賣方以拍賣方式出售該物業，以將出售所得款項用於向買方償還欠款，但該物業於四次拍賣中仍未能售出。董事視收購事項為本集團向賣方追討未償合約餘額、利息及賠償金的最後手段，特別是鑑於賣方的商業登記被撤銷及賣方明顯出現財務困境。

本集團擬持有該物業作投資用途，並將該物業出租以賺取租金收入。因此，收購事項為本集團提供一個誘人的物業投資機會(其價格與估值中所述物業的市場價值相比有所折讓)，可在未來作資本增值及獲得穩定的租金收入。

董事會認為，收購事項條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

本集團及賣方之資料

本集團主要於中國及東南亞從事為主要物業市場提供物業諮詢及代理服務。買方為本公司的全資附屬公司。

賣方為一間根據中國法律成立的公司，於二零一七年被撤銷其商業註冊前主要於中國從事物業發展。據公開資料，賣方由上海達瀛投資有限公司擁有50%股權，其由五名個人擁有，其中孫紅娟為最大股東，持有35%的股權；賣方其餘50%股權由上海仕盟投資控股集團有限公司擁有，其由兩名個人擁有，其中孫紅娟為最大股東，持有53%的股權。據董事經一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於收購事項的適用百分比(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，因此根據上市規則第14章，該收購構成本公司須予披露之交易。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下之涵義：

「收購事項」	指	買方收購物業
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	富陽(中國)控股有限公司(股份代號：00352)，為一間於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方的總代價人民幣9,384,000元(相當於約11,036,000港元)

「法院」	指	中華人民共和國鹽城市鹽都區人民法院
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司以及其聯繫人士，且與彼等概無關連(定義見上市規則)之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括中華人民共和國香港及澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	一家位於中國鹽城市鹽都區新都路學林雅苑的商店
「買方」	指	上海富陽物業諮詢有限公司，一間根據中國法律成立的公司以及本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	於本公告日期，本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	江蘇瀛尚房產開發有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「%」	指	百分比

除另有指明外，人民幣兌換港元的匯率為1.00人民幣兌1.176港元。有關兌換並不代表任何以人民幣或港幣為單位之金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行兌換。

承董事會命
富陽(中國)控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零二零年十一月二十五日

於本公告日期，執行董事為江陳鋒先生、張秀華女士及韓林先生；非執行董事為林倩如女士；而獨立非執行董事為崔士威先生、林俊才先生及鄒耀明先生。

本公告之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。