

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)

### **非常重大出售事項**

### **出售目標公司的全部已發行股本及相關股東貸款**

#### **出售事項及初步買賣協議**

董事會宣佈，於2021年3月28日，賣方(為本公司的間接全資附屬公司)、買方及本公司簽訂初步買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款；及(ii)本公司已同意保證賣方會妥實遵守及履行初步買賣協議所載的所有協議、責任、承諾及承擔。

#### **上市規則的涵義**

由於出售事項涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守通知、公告及股東批准規定。

#### **一般事項**

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准初步買賣協議(或(如適用)正式買賣協議)及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)初步買賣協議(或(如適用)正式買賣協議)及其項下擬進行的交易之進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)根據上市規則須予披露的進一步資料之通函預期將於訂立正式買賣協議後在實際可行情況下盡快寄發予股東。

出售事項須待本公告「出售事項及初步買賣協議－先決條件」一段所載的先決條件獲達成後方告完成。由於出售事項未必會進行，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，而倘彼等對本身的狀況有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

董事會宣佈，於2021年3月28日，賣方(為本公司的間接全資附屬公司)、買方及本公司簽訂初步買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款；及(ii)本公司已同意保證賣方會妥實遵守及履行初步買賣協議所載的所有協議、責任、承諾及承擔。

### 出售事項及初步買賣協議

初步買賣協議的主要條款載列如下：

日期： 2021年3月28日

訂約方： (i) 賣方(為本公司的間接全資附屬公司)，作為賣方；

(ii) 買方，作為買方；及

(iii) 本公司，作為賣方的擔保人

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 將予出售的資產

根據初步買賣協議將予出售的資產為：

- (i) 銷售股份，在不附帶任何產權負擔的情況下出售（惟該等物業若干部分於初步買賣協議日期存續的許可證，以及貸款融資及其相關的擔保文件應於完成日期終止及解除除外）；及
- (ii) 銷售貸款，於本公告日期約為415,742,000港元。

目標集團持有該等物業各自的全部合法及實益權益。目標集團及該等物業的進一步詳情載於本公告「有關目標集團及該等物業的資料」一段。

## 代價

### 初步代價

買方就出售事項應向賣方支付的初步代價（「**初步代價**」）為790,000,000港元（「**協定物業價值**」）加上備考完成賬目中所示之資產淨值（倘該資產淨值為正數）或減去備考完成賬目中所示的資產淨值（倘該資產淨值為負數）。

賣方應在完成日期前至少五(5)個營業日將備考完成賬目交付予買方。

### 代價

代價應為協定物業價值加上完成賬目中所示的資產淨值（倘該資產淨值為正數）或減去完成賬目中所示的資產淨值（倘該資產淨值為負數）。

賣方應在完成日期後不遲於四十五(45)個營業日將完成賬目交付（「**交付完成賬目**」）予買方。

## 支付條款

代價須按以下方式支付：

- (i) 買方須在簽訂初步買賣協議後以現金向賣方的律師支付39,500,000港元(相當於協定物業價值的5%)作為初步按金(「**初步按金**」)；
- (ii) 79,000,000港元(相當於協定物業價值的10%)作為進一步按金(「**進一步按金**」，連同初步按金統稱為「**按金**」)，買方應於2021年5月11日(「**進一步按金日期**」)以現金向賣方的律師支付；
- (iii) 買方應於完成時以現金向賣方支付相當於初步代價減按金的金額；及
- (iv) 於交付完成賬目當日起計五(5)個營業日內，(i)買方須向賣方(倘代價高於初步代價)；或(ii)賣方須向買方(倘初步代價高於代價)以現金支付相當於代價與初步代價之間的差額之金額。

倘買方未能在進一步按金日期履行上述第(ii)段項下的責任，除非賣方與買方之間另有書面協議，否則賣方可透過書面通知買方的方式選擇終止初步買賣協議，並沒收所有已付按金作為約定損害賠償金。

按上述方式終止初步買賣協議將不影響初步買賣協議各訂約方的所有應計權利及責任(包括可能導致終止的違約(如有))或任何一方在終止前對根據初步買賣協議可能產生的違約提出索賠的權利。

## 釐定的基準

代價乃由賣方及買方經考慮以下因素(其中包括)後公平磋商釐定：

- (i) 獨立估值師表示該等物業於2020年12月31日的初步估值約為936,000,000港元；
- (ii) 目標集團的財政狀況及前景；及
- (iii) 本公告下文「進行出售事項的理由及裨益」一節所述進行出售事項的理由及裨益。

由於貸款融資將於完成時全數償還，因此於釐定該等物業代價及初步估值時並無計及該等貸款融資。

董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 先決條件

完成須待以下條件獲達成(或(如適用)豁免)後方告作實：

- (i) 香港附屬公司能夠根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條提供及證明該等物業的所有權；
- (ii) 買方已完成對目標集團及該等物業的盡職審查，而在盡職審查期間並未發現以下任何情況：
  - a. 對銷售股份及銷售貸款的合法及實益擁有權構成任何重大不利影響(不包括香港物業市場的變動或波動所致)；
  - b. 目標集團任何成員公司的實際或潛在負債超過10,000,000港元(銷售貸款除外)，並未反映在審計賬目或管理賬目中或未在賬目中撥備，亦無法在完成賬目中撥備；

- c. 目標集團任何成員公司有關銷售股份、銷售貸款及／或該等物業的擁有權之任何重大文件不存在或出現重大缺陷；
  - d. 目標集團任何成員作為索償人或被告人而涉及的任何待決訴訟或其他法律程序，索償金額可能超過10,000,000港元；或
  - e. 目標集團任何成員公司嚴重違反適用法律及／或法規，導致目標集團相關成員公司的潛在負債可能超過10,000,000港元；
- (iii) 賣方於初步買賣協議中給予的若干保證於完成日期在所有重大方面均保持真實、準確且無誤導成分；及
- (iv) 股東於本公司股東大會上根據本公司的公司細則及上市規則的規定批准初步買賣協議(或(如適用)正式買賣協議)及其項下擬進行的交易。

在賣方於正式買賣協議簽訂日期前最少七(7)個營業日將與該等物業所有權相關的文件交付予買方律師作審閱的前提下，於簽訂正式買賣協議後(倘其於進一步按金日期或之前簽訂)，買方應被視為已接納該等物業於簽訂正式買賣協議當日的業權，並自該日起不再有權就該等物業的業權提出任何額外問題或查詢或任何要求或異議，且上文第(i)段項下的先決條件應被視為已達成。倘於進一步按金日期後一日但在完成日期前簽訂正式買賣協議，買方應被視為於該日接納該等物業於該日的業權。

除非於進一步按金日期或之前訂立正式買賣協議，或除非買方已透過書面通知賣方，說明在上文第(ii)段項下的先決條件中提及的盡職審查中發現的問題(合理地披露問題及其詳細依據)，以於進一步按金日期終止初步買賣協議，否則買方應被視為信納此等盡職審查結果，而該先決條件將被視為已達成。

倘上文的先決條件於最後截止日期或之前未獲達成（或就上文第(i)至(iii)段項下的先決條件而言，由買方豁免），除非賣方與買方另行書面協定，賣方及買方可透過於最後截止日期通知其他各方的方式選擇在不影響初步買賣協議賦予賣方的任何其他權利及補償的情況下：

- (i) 將最後截止日期延遲至不遲於原最後截止日期後六十(60)個營業日（該日必須為營業日）；在此情況下，先決條件獲達成（或（如適用）獲豁免）的日期應為延遲的最後截止日期；或
- (ii) 終止初步買賣協議，在有關情況下，賣方須即時不計利息或費用向買方退回所有已付按金，其後，概無初步買賣協議的訂約方可向另一方作出任何進一步索償或展開任何進一步法律訴訟。

## 完成

完成須於完成日期落實，惟須視乎上文「先決條件」一段所述的所有先決條件獲達成（或（如適用）豁免）。

於完成後，目標集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司，而其相關資產及負債以及溢利及虧損將不再於本公司的財務報表中綜合入賬。

倘賣方或買方未能履行其於初步買賣協議項下的完成責任，則另一方可透過書面通知違約方，選擇終止初步買賣協議，及

- (i) 倘違約方為賣方，則賣方亦應立即不計利息或費用退還所有已付按金予買方，並向買方支付與按金相等的金額作算定損害賠償金；或
- (ii) 倘違約方為買方，則賣方亦可：(a)從已付的按金中沒收相等於協定物業價值10%的金額作為損害賠償金；及(b)保留已付按金的餘額，作為賣方蒙受的進一步損失及費用。

上述終止初步買賣協議將不影響初步買賣協議各訂約方的所有應計權利及責任(包括可能導致終止的違約(如有)或任何一方在終止前對根據初步買賣協議可能產生的違約提出索賠的權利)。

## **正式買賣協議**

賣方與賣方已於初步買賣協議同意真誠磋商，並盡所有合理的努力於進一步按金日期或之前訂立正式買賣協議，其將納入類似初步買賣協議項下擬進行的交易之慣常條款。

董事會認為，儘管有關對在香港物業的業權轉讓(無論是通過資產或股權轉讓)合約的內容及結構上並無正式規定，然而，根據慣例，此等交易的訂約方需要訂立初步買賣協議，以允許買方於訂立正式買賣協議前(其中包括)檢查業權文件。

正式買賣協議在執行後將取代及代替初步買賣協議。由於初步買賣協議對初步買賣協議的訂約方具有約束力，完成並不取決於簽訂正式買賣協議，以及倘於進一步按金日期或之前尚未簽訂正式買賣協議，則初步買賣協議的訂約方應根據初步買賣協議的條款(其具十足效力及效用)繼續完成。如訂約方並未簽訂正式買賣協議，則不會受到任何處罰。

於訂立正式買賣協議時，本公司將根據上市規則另行刊發公告。

## **擔保**

根據初步買賣協議，本公司已同意保證賣方充分遵守並履行初步買賣協議所載的所有協議、責任、承諾及承擔。



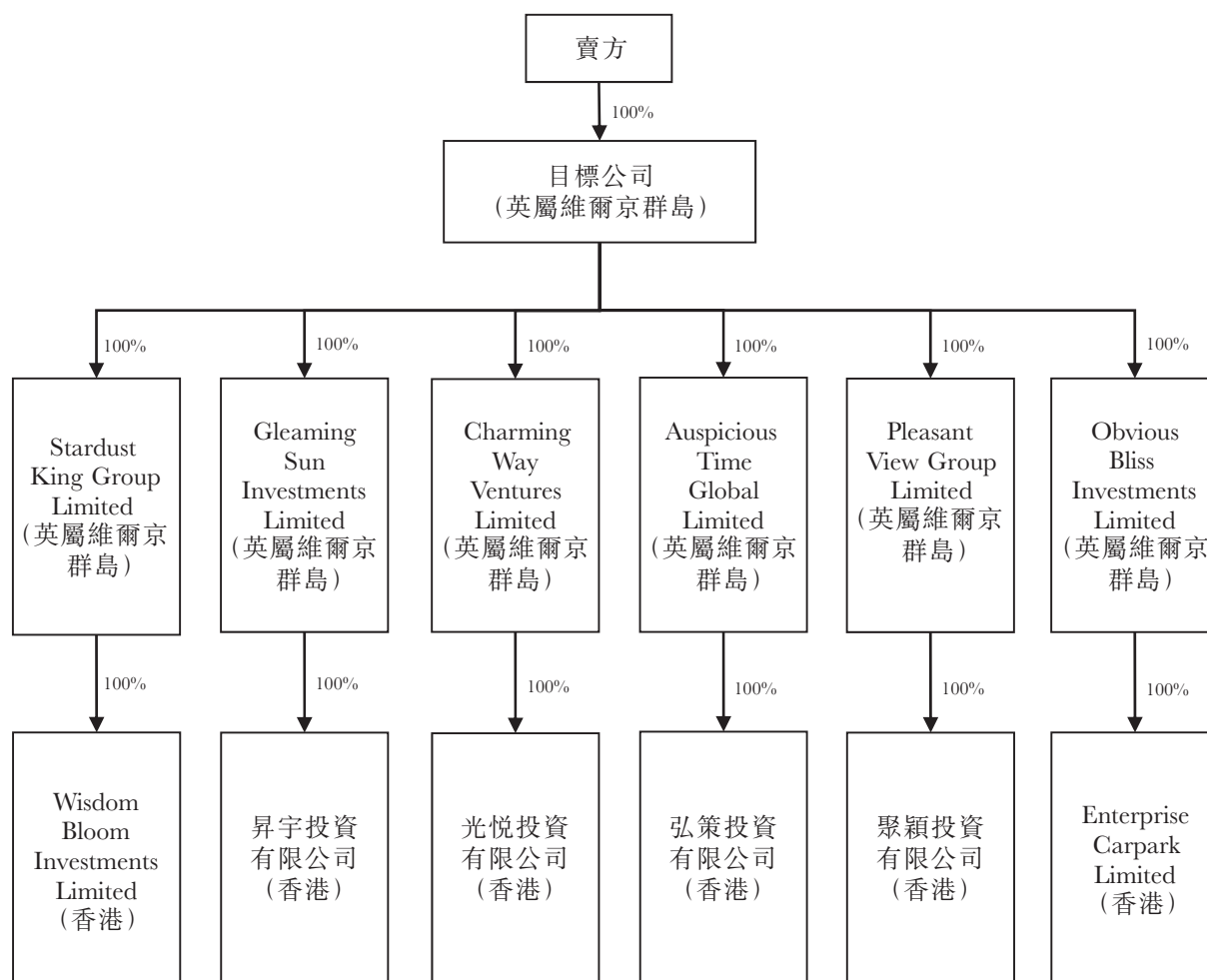
## 有關目標集團及該等物業的資料

### 有關目標集團的資料

目標公司為一間投資控股公司。英屬維爾京群島附屬公司為物業投資公司，該等公司均為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。香港附屬公司為物業投資公司，該等公司均為於香港註冊成立的有限公司。目標集團的主要資產為該等物業。

### 目標集團的公司架構

下表載列目標集團於本公告日期的股權架構：



## 目標集團的財務資料

下表載列目標集團於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度各年的主要綜合財務資料概要：

	2019年 (未經審核) 千港元	2020年 (未經審核) 千港元
除稅前虧損	86,802	347,988
除稅後虧損	87,674	347,982
負債淨額	134,737	482,719

## 有關該等物業的資料

該等物業包括香港九龍宏照道39號「企業廣場3期」41樓七個單位、42樓八個單位、43樓全層、45樓全層及46樓全層，16個停車位及若干保留部分(即三個外牆廣告位)。「保留部分」。該等物業(不包括16個停車位及保留部分)的總建築面積約為72,800平方呎。於本公告日期，2個停車位目前出租予獨立第三方租戶。該等物業的剩餘部分目前正空置。為免生疑問，該等物業的42、43、45及46樓乃根據土地註冊處的記錄編號。然而，該等樓層亦於有關處所分別顯示為43、45、47及49樓。於本公告內，該等物業的樓層編號乃根據土地註冊處的記錄呈列。

## 有關買方的資料

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為一間投資控股公司。買方的全部已發行股本由Lin Xiaowen合法實益持有，彼為一名商人。

## 有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要於中國（包括香港）從事發展及銷售住宅及商用物業。

## 有關賣方的資料

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。賣方為一間投資控股公司。

## 出售事項的財務影響

緊隨完成後，目標集團各成員公司將不再為本公司的附屬公司，而出售集團的財務業績、資產及負債將不再於本集團的財務報表中綜合入賬。

假設出售事項已於2020年12月31日完成及基於截至2020年12月31日止年度的未經審核賬目，預期本集團將於出售事項完成後錄得估計虧損約人民幣157,145,000元，此乃經參考(i)代價（即790,000,000港元（相當於約人民幣664,896,000元））；(ii)於2020年12月31日於目標集團的未經審核管理賬目內該等物業的賬面值約人民幣803,525,000元；及(iii)交易成本及專業費用約人民幣18,516,000元。

將確認的實際虧損金額將視乎目標集團於2021年1月1日直至完成日期期間的經營業績、就目標集團所產生開支的確認及本公司核數師的審閱而定。

本公司擬將出售事項的所得款項用於償還以該等物業作抵押的本集團的銀行及其他借貸。

## 進行出售事項的理由及裨益

自2020年起，新型冠狀病毒(Covid-19)蔓延至全球。隔離措施以及封鎖國家及地區對全球經濟的增長構成重大影響。在香港，自2020年年初起，商用物業的空置率顯著增加。本公司注意到去年於九龍東的整體租金率已大幅下降。疫情持續不斷為香港的營商環境帶來不確定性。管理層認為上述因素令香港的經濟復甦進一步放緩，尤其是商用物業市場。

鑒於九龍東商用物業市場的前景及該等物業的規模，董事認為出售事項可令本集團於現行市況下變現該等物業的價值。

本集團擬將出售事項的所得款項用於清償本集團的未償還借貸，不僅能減低清償到期債務所需的即時現金流入之負擔，亦將降低經常性融資成本。

經考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項符合本公司與股東的整體利益、按一般商業條款或更佳條款訂立，而初步買賣協議的條款屬公平合理。

## 上市規則的涵義

由於出售事項涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守通知、公告及股東批准規定。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准初步買賣協議(或(如適用)正式買賣協議)及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)初步買賣協議(或(如適用)正式買賣協議)及其項下擬進行的交易之進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)根據上市規則須予披露的進一步資料之通函預期將於訂立正式買賣協議後在實際可行情況下盡快寄發予股東。

據董事所深知、全悉及確信，於本公告日期，買方及其緊密聯繫人概無持有任何股份，故概無股東須就於股東特別大會上提呈批准初步買賣協議(或(倘適用)正式買賣協議)及其項下擬進行的交易(包括但不限於出售事項)之普通決議案放棄投票。

出售事項須待本公告「出售事項及初步買賣協議－先決條件」一段所載的先決條件獲達成後方告完成。由於出售事項未必會進行，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，而倘彼等對本身的狀況有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

## 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。

「協定物業價值」	指	具有本公告「出售事項及初步買賣協議－代價」一段所界定的涵義
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港的商業銀行對公眾開放營業的任何日子(星期六及星期日除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「英屬維爾京群島附屬公司」	指	Stardust King Group Limited、Gleaming Sun Investments Limited、Charming Way Ventures Limited、Auspicious Time Global Limited、Pleasant View Group Limited及Obvious Bliss Investments Limited之統稱，上述公司均為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及目標公司的直接全資附屬公司
「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，一間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	根據初步買賣協議的條款完成買賣銷售股份及銷售貸款
「完成賬目」	指	目標集團於完成時的經審核綜合資產負債表
「完成日期」	指	於本公告「出售事項及初步買賣協議－先決條件」一段所載的所有先決條件獲達成(或(如適用)獲豁免)或賣方與買方書面協定的其他日期後的第五個營業日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	買方根據初步買賣協議就收購銷售股份及銷售貸款而應付賣方的總代價

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據初步買賣協議向買方出售銷售股份及銷售貸款
「正式買賣協議」	指	賣方、買方及本公司之間就買賣銷售股份及銷售貸款可能訂立的有條件正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港附屬公司」	指	Wisdom Bloom Investments Limited、昇宇投資有限公司、光悅投資有限公司、弘策投資有限公司、聚穎投資有限公司及Enterprise Carpark Limited之統稱，以上均為於香港註冊成立的有限公司及目標公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款融資」	指	目標貸款融資及賣方貸款融資
「最後截止日期」	指	2021年8月24日

「資產淨值」	指	於完成當時由備考完成賬目或完成賬目（視情況而定）所得的目標集團綜合資產總值（不包括該等物業的價值、目標集團成員公司間貸款項下的應收款項及任何無形資產），減完成當時由備考完成賬目或完成賬目（視情況而定）所得的目標集團綜合負債總額（包括（為免存疑）買方在對目標集團進行盡職審查時識別的目標集團的所有未償還債務，惟不包括銷售貸款的價值、任何遞延稅項負債及目標集團成員公司間貸款項下的應付款項）
「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
「初步代價」	指	具有本公告「出售事項及初步買賣協議－代價」一段所界定的涵義
「初步買賣協議」	指	賣方、買方及本公司之間就買賣銷售股份及銷售貸款訂立日期為2021年3月28日的有條件初步買賣協議
「備考完成賬目」	指	目標集團於完成時的未經審核綜合備考資產負債表
「該等物業」	指	香港九龍宏照道39號「企業廣場3期」41樓七個單位、42樓八個單位、43樓全層、45樓全層及46樓全層、16個停車位及保留範圍I當中若干部分
「買方」	指	Retain Prosper Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司



「銷售股份」	指	目標公司每股1美元的10,000股普通股，即目標公司全部已發行股份
「銷售貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方的股東貸款及當中全部權益、利益及權利
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准初步買賣協議(或(如適用)正式買賣協議)及其項下擬進行的交易(包括但不限於出售事項)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01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
「目標公司」	指	<b>Splendor Keen Limited</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、英屬維爾京群島附屬公司及香港附屬公司之統稱
「目標貸款融資」	指	銀行機構向目標公司提供的貸款融資，本金總額最多為499,200,000港元，當中於本公告日期尚未償還的貸款額為454,272,000港元。該貸款融資以(其中包括)該等物業的若干部分的按揭作為抵押
「賣方」	指	隆通有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「賣方貸款融資」 指 一間銀行機構所控制的公司向賣方提供的貸款融資，本金總額最多為400,000,000港元，當中於本公告日期尚未償還的貸款額為380,000,000港元。該貸款融資以(其中包括)該等物業的若干部分的按揭作為抵押

「%」 指 百分比

承董事會命  
福晟國際控股集團有限公司  
執行董事兼行政總裁  
潘浩然

香港，2021年4月14日

於本公告日期，董事會成員包括三名執行董事，即潘浩然先生、利錦榮先生及鄧國洪先生；及三名獨立非執行董事，即邱伯瑜先生、黃鎮雄先生及江宇先生。