

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# SHINSUN祥生

Shinsun Holdings (Group) Co., Ltd.

祥生控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：02599)

## 須予披露交易 出售附屬公司的100%股權

### 出售事項

於二零二二年七月十二日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售銷售股份(相當於目標公司註冊資本的100%)，現金代價為人民幣339,734,559.85元(相當於約397,490,000港元)。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。本集團將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司的財務業績將不再於本集團的賬目內綜合入賬。

### 上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

### 出售事項

於二零二二年七月十二日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)就出售事項訂立股權轉讓協議。股權轉讓協議的主要條款概述如下：

### 股權轉讓協議

日期：二零二二年七月十二日

訂約方：(1) 賣方(本公司間接全資附屬公司)

(2) 買方

## 標的事項

根據股權轉讓協議的條款及條件，賣方已同意出售而買方已同意收購銷售股份（相當於目標公司註冊資本的100%），現金代價為人民幣339,734,559.85元（相當於約397,490,000港元）。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。本集團將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司的財務業績將不再於本集團的賬目內綜合入賬。

## 代價

代價乃由賣方與買方經參考（其中包括）(i)獨立估值師使用資產基礎法評估的目標公司於二零二二年五月三十一日的估值金額人民幣339,105,349.49元；(ii)目標公司於二零二二年五月三十一日的未經審核資產淨值人民幣474,840,679.81元及目標公司的歷史虧損狀況；及(iii)房地產行業當前市場狀況及日趨嚴峻的經營環境，導致目標公司銷售業績表現欠佳及經營成本持續增加後公平磋商釐定。本交易將向本集團提供即時現金流入，緩解本集團流動資金壓力，並用於本集團未來業務發展的資金需求。

代價將按下文所載分四期支付：

### 首期付款

人民幣約17,453,108.90元（「**首期付款**」），即代價比例的5.14%。須於達成(i)股權轉讓協議已簽署；(ii)賣方已向買方出示付款指示函；(iii)賣方已就員工退出員工房與員工達成協議；及(iv)就股份轉讓向有關當局提交所有相關材料後的首個營業日支付予賣方所指定的一個銀行賬戶。

### 第二期付款

人民幣約70,046,891.10元（「**第二期付款**」），即代價比例的20.61%。須於賣方向買方出示指定銀行賬戶確認函後三個營業日內支付予賣方所指定的一個銀行賬戶。

第二期付款的支付受限於(i)以買方（或買方可能指定的任何有關人士）名義登記目標公司100%股份及目標公司已取得新營業執照；(ii)賣方已完成編製債權人權利並根據股權轉讓協議完成賬戶結算並出示付款確認；(iii)賣方已妥善完成員工解僱程序；及(iv)賣方已向買方出示不可撤回書面確認，確認支付人民幣40,220,000元（即本集團為其附屬公司提供擔保並於其綜合財務賬目記錄為負債的金額）予指定銀行賬戶。

### 第三期付款

人民幣164,734,559.85元(「第三期付款」)，即代價比例的48.49%。須於買方與目標公司共同協定的時間由買方直接支付予目標公司，作為結算賣方結欠目標公司的款項。

第三期付款的支付受限於(i)第二期付款的到期支付；(ii)賣方已向買方出示金額為人民幣164,734,570.96元的付款指示函，付款指示函需寫明：款項用途為償還賣方欠付目標公司的債務，該付款指示函不可撤銷，買方第三期款項的付款時間、支付方式等具體安排由買方與目標公司協商，賣方確認不會就第三期付款向買方提出任何違約主張或權利主張；及(iii)目標公司已確認並同意付款指示函所載的付款安排。具體而言，目標公司向賣方出具函件，同意賣方前述付款指示函的安排並確認賣方向買方提交前述第三期付款的付款指示函後即視為賣方償還了結欠目標公司的人民幣164,734,559.85元的債務。之後賣方結欠目標公司的債權債務餘額為零，無需再向目標公司承擔債務清償義務，也無權再向目標公司主張任何債權本金、利息或違約金。各方同時確認第三期付款的支付安排不影響各方對股權轉讓協議其他約定的履行(第四期款項的支付不應以該期款項的支付為前提)和各方其他權利義務。

目標公司向買方出具函件，同意賣方前述付款指示函的安排，買方第三期款項的付款時間、支付方式等具體安排由買方與目標公司另行協商。

### 第四期付款

代價餘額人民幣87,500,000元(「第四期付款」)，即代價比例的25.76%。須於簽署股權轉讓協議後三十日內支付予賣方所指定的一個銀行賬戶。

第四期付款的支付受限於(i)首期付款及第二期付款的到期支付；(ii)目標公司根據股權轉讓協議被轉讓；(iii)賣方並無針對買方的現有訴訟申索，且所有財產保全措施已獲解除；及(iv)賣方已向買方出示不可撤回書面確認，確認支付人民幣30,000,000元予指定銀行賬戶作為第四期付款的一部分(即本集團為其附屬公司提供擔保並於其綜合財務賬目記錄為負債的金額)。

此外，須就賣方結算融資利息人民幣136,693,923.29元向目標公司開具發票，連同全套融資合同檔。

## 其他可能調整

賣方及買方確認，若股權轉讓協議簽訂生效後且在第四期付款支付前發生如下情況，將對代價進行調整，並由各方在第四期付款支付時進行結算：

- (i) 賣方對股權轉讓協議附件「資產負債表」及相關檔存在隱瞞或虛報情形，導致資產減值及／或新增債務；
- (ii) 若發生前述代價調整事項時，買方有權選擇減值資產額及／或新增未披露債務或買方因減值資產及／或新增未披露債務而遭受的所有直接及間接損失中的一種，於作出第四期付款時扣除等額金額；及
- (iii) 在股權轉讓協議項下，若因賣方導致買方或目標公司減值額及／或新增未披露負債金額累計超過人民幣20,000,000元的，買方有權解除股權轉讓協議並要求賣方承擔相應違約責任。

## 完成

股權轉讓協議將於(i)賣方已將目標公司的100%股權轉讓予買方；(ii)有關股權轉讓的工商登記已完成；及(iii)買方已向賣方正式支付代價後完成。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。本集團將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司的財務業績將不再於本集團的賬目內綜合入賬。

## 出售事項的財務影響

根據目標公司於二零二二年六月三十日的未經審核管理賬目，估計本公司將錄得虧損約人民幣132,589,174.83元(相當於約155,580,137.75港元)。有關虧損乃按代價與目標公司於二零二二年六月三十日之未經審核資產淨值間的差額計算。將錄得的實際虧損有待審核，可能與估計金額有所不同，原因為其將取決於(i)目標公司於完成日期的實際資產淨值；及(ii)所產生的實際交易成本。

## 有關目標公司的資料

目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業開發業務。於本公告日期，目標公司於中國浙江省紹興市擁有一個總建築面積約159,208.23平方米的開發中項目，包括住宅及配套設施物業。

下文載列目標集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料（根據國際財務報告準則編製）概要：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣元
收益	0	0
除稅前虧損	(32,422,257.92)	(1,086,038.40)
除稅後虧損	(24,316,630.93)	(842,689.26)

目標公司於二零二二年六月三十日的未經審核總資產為人民幣2,849,156,495.45元，資產淨值約為人民幣472,323,734.68元（相當於約554,224,670.27港元）。

### 有關本公司、賣方及買方的資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事中國浙江省及其他泛長三角區域城市的物業開發及銷售。

賣方為一家於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事物業開發。

買方為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業開發及銷售。其分別由廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司及南京雅居樂房地產開發有限公司擁有51.0044%及48.9956%權益。廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司及南京雅居樂房地產開發有限公司均為雅居樂集團控股有限公司（一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3383））的間接全資附屬公司。

據董事經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第三方。

### 進行出售事項的理由及所得款項用途

本集團為中國一家綜合房地產開發商，專注於在中國若干地區開發優質住宅物業。

目標公司由賣方於二零二零年九月九日成立，以建設及開發位於中國浙江省紹興市的物業。於本公告日期，儘管目標公司開發的大部分物業項目已建成並可供出售，仍有總建築面積約37,454.75平方米的若干物業項目正在開發中。董事預期該等開發中的物業項目將於二零二四年三月三十日前竣工及交付。可惜由於不利的

市場狀況，目標公司無法在不產生重大虧損的情況下出售已竣工物業。因此，出售事項為本集團提供了變現其於目標公司的投資價值的機遇，並透過取得即時現金流入紓緩本集團流動資金壓力，可為本集團未來業務發展需要提供資金。本公司亦預期出售事項將提高本集團的資產周轉率及為一般營運資金產生額外的現金流入。出售事項因而有利於本集團優化其資源配置、增加資本儲備及降低資產負債比率，從而有助本集團降低風險並實現長期穩定及健康發展。

預期出售事項的所得款項將由本集團用作償還其合共約人民幣244,789,593.19元的債務（即本集團為其附屬公司擔保並於其綜合財務賬目記錄為負債的款項），於償還上述債務後所餘金額將用作本集團的一般營運資金。

鑒於上文所述，董事會認為，股權轉讓協議的條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則項下的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	祥生控股(集團)有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	出售事項的代價，即人民幣339,734,559.85元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議的條款及條件出售目標公司的100%股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二二年七月十二日的股權轉讓協議
「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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	杭州余杭雅居樂房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，由廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司及南京雅居樂房地產開發有限公司分別擁有51.0044%及48.9956%權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司的100%股權
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	紹興祥生弘興房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「賣方」 指 杭州耀揚企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

於本公告內，以人民幣計值之金額按人民幣1元兌1.17港元之匯率換算為港元，以供說明用途。

承董事會命  
祥生控股(集團)有限公司  
主席  
陳國祥

香港，二零二二年七月十二日

於本公告日期，董事會由執行董事陳國祥先生、陳弘倪先生、韓波先生及趙磊義先生；及獨立非執行董事丁建剛先生、馬紅漫先生及洪育苗先生組成。