

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，概不就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之任何損失承擔任何責任。

Da Sen Holdings Group Limited

大森控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1580)

有關出售一間目標公司的 須予披露交易

本公司財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

於二零二三年十二月二十一日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)、買方、目標公司及美森(山東)訂立出售協議，據此，買方已有條件同意向賣方購買銷售股份，代價為人民幣10,000元，並透過向目標公司提供金額為人民幣21.0百萬元的貸款償還該等債務而承擔該等債務。目標公司的主要資產為該物業。

由於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%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

於二零二三年十二月二十一日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)、買方、目標公司及美森(山東)訂立出售協議，據此，買方已有條件同意向賣方購買銷售股份，代價為人民幣10,000元，並承擔債務最高金額為人民幣21.0百萬元。出售協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年十二月二十一日(交易時段後)

訂約方

- (1) 賣方；
- (2) 買方；
- (3) 美森(山東)；及
- (4) 目標公司

於本公告日期，賣方為本公司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。

將予出售的資產

根據出售協議，買方已有條件同意(i)向賣方購買銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本；及(ii)透過向目標公司提供金額為人民幣21.0百萬元的貸款償還該等債務而承擔該等債務。

截至本公告日期，目標公司的主要資產為該物業，包括該土地及建於其上的樓宇。

根據出售協議，買方須於簽訂出售協議後翌日向目標公司提供金額為人民幣21.0百萬元之貸款，以清償以下債務：

- (i) 目標公司結欠浙江資產管理公司(「**浙江公司**」)本金額約人民幣8.9百萬元之借款、其產生的利息及浙江公司向成武法院申請還款時產生的相關訴訟費用，合共約為人民幣11.6百萬元；及
- (ii) 美森(山東)結欠浙江公司本金額約人民幣7.5百萬元之借款、其產生的利息及浙江公司向成武法院申請還款時產生的相關訴訟費用，合共約為人民幣9.7百萬元。

倘該等債務的最終金額超過人民幣21.0百萬元，美森(山東)將負責清償上述債務的餘下金額。倘債務的最終金額少於人民幣21.0百萬元，則餘下金額將轉讓予美森(山東)，並由本集團保留作一般營運資金。

除上文所述者外，美森(山東)須清償目標公司的以下債務：

- (i) 目標公司就提早終止目標公司與荷澤中眾合就租賃該物業訂立之租賃協議將向荷澤中眾合支付之金額，包括退還預付租金約人民幣350,000元及提早終止違約金約人民幣145,000元；及
- (ii) 目標公司結欠荷澤中眾合的借款所產生的利息約人民幣1.9百萬元及服務費約人民幣0.2百萬元。

除上文詳述之債務外，倘目標公司於完成後有任何其他債務，買方有權向賣方及美森(山東)尋求賠償。

於簽署出售協議後三個營業日內，目標公司應將其所有未收取應收款項約人民幣22.1百萬元轉讓予美森(山東)，並豁免應收美森(山東)的全部款項約人民幣22.9百萬元。

代價

代價人民幣10,000元及買方將提供用於清償該等債務之貸款金額人民幣21.0百萬元乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已考慮(i)成武法院就該物業於成武法院安排的該物業在成武法院於淘寶的司法拍賣平台之第二次拍賣的經降低拍賣底價約人民幣22百萬元發出的指引；(ii)該物業所需時間及最終拍賣價格的不確定性；及(iii)近期物業及金融市場狀況。

於出售協議日期後，買方將於三個營業日內以現金結清代價人民幣10,000元。

先決條件

出售事項須待以下條件獲達成及／或獲豁免(視情況而定)後，方告完成：

- (a) 目標公司已悉數清償該等債務；
- (b) 目標公司已終止所有現有租賃協議；及

(c) 目標公司已書面豁免美森(山東)結欠目標公司的全部債務金額合共約人民幣22.9百萬元。

於上述條件獲達成後，買方及賣方應就出售事項進行相關工商變更程序，而賣方應於工商變更後翌日向買方移交目標公司的印章及證書。

完成

完成將於緊隨所有先決條件獲達成及／或獲豁免(視情況而定)後落實。

於完成後，本公司及賣方將不會持有目標公司的任何股權，因此，目標公司將不再為本公司的附屬公司，據此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的財務報表。

有關目標公司的資料

目標公司為於二零一二年十一月一日根據中國法律成立的外商獨資企業，於本公告日期的註冊資本為12,000,000美元。除持有該物業及自租賃該物業產生租金收入外，目標公司並無進行任何其他業務。

下文載列目標公司於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料概要：

| | 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣元 | 截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣元 |
|-------|---|---|
| 收益 | 1,334,862 | 1,330,275 |
| 除稅前虧損 | 4,413,336 | 2,462,602 |
| 年內虧損 | 4,414,979 | 2,462,602 |

於二零二二年十二月三十一日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣30,682,995元。截至本公告日期，目標公司合法及實益擁有該物業。該物業包括該土地及建於其上的樓宇。

該土地作工業用途，位於中國山東省荷澤市成武縣開發區大森工業園區。該土地的總面積約為35,182平方米，而該土地上的物業包括若干樓宇、構築物及配套設施，總建築面積為23,982.4平方米。目標公司已就租賃該物業與荷澤中眾合訂立租賃協議。截至二零二三年三月三十一日止十五個月，該物業產生租金收入約人民幣1.7百萬元，佔總收益約2.6%。

經參考中期業績，該物業已被質押為目標公司取得貸款融資，並以美森(山東)為受益人，為美森(山東)取得貸款融資，以獲得本金總額約人民幣16.4百萬元的貸款融資。其後，與目標公司及美森(山東)有關的所有相關貸款已出售予浙江公司，而浙江公司已向成武法院申請強制執行本金總額約為人民幣16.4百萬元的貸款項下的質押(「**該等貸款**」)。由於本集團擬透過出售該物業清償該等貸款，故本集團並無償還該等貸款，而成武法院已開始執行質押。根據成武法院委聘的中國估值師編製的估值，該物業於二零二三年六月一日的估值約為人民幣35.5百萬元。

於二零二三年十月十七日，本集團接獲日期為二零二三年十月十六日的成武法院通知，法院已作出判決，以於淘寶的成武法院司法拍賣平台上拍賣該物業。首次拍賣於二零二三年十一月二十八日至二零二三年十一月二十九日進行，由於並無競買人以等於或高於成武法院設定的底價競投該物業，故該物業並無售出。

有關買方的資料

買方(即山東福聯商業有限公司)為一間根據中國法律成立的公司，主要從事投資控股。

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裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要從事銷售及製造木製品、貿易以及物業活動。

根據中期業績，本集團錄得流動負債淨額約人民幣38.7百萬元，其中本集團的流動借款合計約為人民幣36.8百萬元，而現金及現金等價物僅為約人民幣1.3百萬元。鑒於財務狀況及該等貸款已違約，本集團擬透過出售該物業清償該等貸款。誠如上文「有關目標公司的資料」一節所述，於二零二三年十一月二十八日至二零二三年十一月二十九日舉行的首次拍賣中，並無競買人以等於或高於成武法院設定的底價競投該物業。預期當安排該物業之第二次拍賣時，成武法院設定之底價將會降低，而該物業於第二次拍賣中可能仍無競買人。鑒於近期物業及金融市場狀況下完成拍賣所需時間及最終拍賣價格的不確定性，董事認為出售事項更為有利，原因為出售事項對本集團在相對較短的時間內獲得償還該等債務所需的資金有更高的確定性。

經考慮上文所述，董事認為，出售協議的條款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。

出售事項的財務影響

於出售事項完成後，本集團將不再自該物業產生租金收入。由於該物業產生的租金收入僅佔截至二零二三年三月三十一日止十五個月總收益約26%，董事認為將不會對本集團的收入產生重大不利影響。

基於(i)本集團根據出售事項將收取的代價人民幣10,000元；(ii)買方承擔的債務人民幣21.0百萬元；(iii)該物業於二零二三年三月三十一日的賬面值人民幣31.3百萬元；及(iv)出售事項將產生的估計專業費用約人民幣100,000元，估計出售虧損約人民幣10百萬元(未經審核)將於本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的財務業績中確認。有關計算僅為提供作說明用途的估計，而出售事項的會計處理將須經本公司核數師進一步審閱。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

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。

| | | |
|--------|---|--|
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 星期六、星期日或中國公眾假期以外的日子 |
| 「成武法院」 | 指 | 中國山東省成武縣人民法院 |
| 「本公司」 | 指 | 大森控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1580） |
| 「完成」 | 指 | 根據出售協議的條款及條件完成出售事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成的日期 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「代價」 | 指 | 買方就出售事項應付賣方的代價 |
| 「該等債務」 | 指 | 買方根據出售協議將償還目標公司最多人民幣21.0百萬元的結欠債務 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事會成員 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據出售協議擬向買方出售銷售股份 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「出售協議」 | 指 | 買方、賣方、目標公司及美森(山東)就出售事項訂立日期為二零二三年十二月二十一日的買賣協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「荷澤中眾合」 | 指 | 荷澤中眾合市場開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司及該物業的承租人，為獨立第三方 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其關連人士的第三方 |
| 「中期業績」 | 指 | 本公司於二零二三年十一月三十日刊發之截至二零二三年九月三十日止六個月之中期業績公告 |
| 「該土地」 | 指 | 位於中國山東省荷澤市成武縣開發區大森工業園區的土地的土地使用權 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「美森(山東)」 | 指 | 美森(山東)木業有限公司，一間根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「該物業」 | 指 | 該土地及建於其上的樓宇 |
| 「買方」 | 指 | 山東福聯商業有限公司，一間根據中國法律成立的公司，主要從事投資控股 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司的全部已發行股本 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「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 | 大森(荷澤)生物質能源有限公司，一間根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國法定貨幣 |
| 「賣方」 | 指 | 大森(香港)控股有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
大森控股集團有限公司
 主席兼非執行董事
孫湧濤

香港，二零二三年十二月二十一日

於本公告日期，執行董事為蔡高昇先生、黃子斌先生及張啊阳先生(已被暫停職責)；非執行董事為孫湧濤先生；以及獨立非執行董事為陳紹源先生、郭耀堂先生及勞玉儀女士。