

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Fullshare Holdings Limited

豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

**有關建議出售豐盛康旅100%股權
的非常重大出售事項**

財務顧問

寶
橋
BAOQIAO PARTNERS

寶橋融資有限公司

出售事項

於二零二四年八月二十九日，本集團與買方訂立交易協議，據此，本集團已有條件同意根據股權轉讓協議向買方出售於豐盛康旅的所有股權。於出售事項完成後，豐盛康旅集團成員公司（包括豐盛大族集團）將不再為本公司附屬公司，惟本公司將繼續間接擁有豐盛大族的26.67%股權。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%，因此出售事項構成本公司的一項非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

概無董事持有交易協議及其項下擬進行交易的重大權益，因此董事均毋須就批准交易協議及其項下擬進行交易的決議案於董事會會議放棄投票。

一般事項

本公司將舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）股權轉讓協議及其項下擬進行交易。

就董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易有任何重大利益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

預期一份載有（其中包括）(i)出售事項進一步詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)豐盛康旅集團財務資料；(iv)剩餘集團管理層討論及分析；(v)剩餘集團的未經審核備考財務資料；(vi)物業估值報告；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則所規定的其他資料的通函，將於二零二四年八月三十日或之前寄發予股東。

出售事項的完成須待股權轉讓協議項下先決條件獲達成後方可作實，因此，出售事項未必會進行。本公司的股東及潛在投資者於買賣本公司的股份時務請審慎行事。

出售事項

於二零二四年八月二十九日，本集團與買方訂立交易協議，據此，本集團已有條件同意根據股權轉讓協議向買方出售於豐盛康旅的所有股權。於出售事項完成後，豐盛康旅集團成員公司（包括豐盛大族集團）將不再為本公司附屬公司，惟本公司將繼續間接擁有豐盛大族的26.67%股權。下文載列出售事項的詳情。

A. 出售事項條款

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二四年八月二十九日（交易時段後）

訂約方：

- (1) 買方
- (2) 賣方I
- (3) 賣方II

將予出售的股權

於股權轉讓協議的條款及條件規限下，賣方I及賣方II有條件同意出售，而買方有條件同意分別購買豐盛康旅99.99%及0.01%股權。

誠意金

於簽訂股權轉讓協議後五日內，買方須以現金支付共人民幣13,000,000元誠意金（「誠意金」），其中人民幣12,905,000元及人民幣95,000元將分別支付予賣方I及賣方II。

於股權轉讓協議項下所有先決條件獲達成或豁免（視情況而定）當日，誠意金將自動用作支付部分代價。倘股權轉讓協議項下所有先決條件於最後截止日期或之前仍未獲全面達成或豁免（視情況而定），則股權轉讓協議將被終止，而出售事項將被取消，賣方I及賣方II須於股權轉讓協議終止後五個營業日內悉數向買方退回誠意金（不包括其累計利息）。

代價

代價總額為人民幣950,000,000元，其中人民幣949,905,000元及人民幣95,000元將由買方分別向賣方I及賣方II支付，以轉讓豐盛康旅99.99%及0.01%股權。代價將按以下方式結算：

- (1) 於股權轉讓協議日期或翌日，買方、賣方I、豐盛康居及豐盛康旅應簽立債務轉讓及抵銷協議，據此，豐盛康居應將集團內債務之付款責任更替予買方。集團內債務的更替將於股權轉讓協議項下的先決條件獲達成或豁免（視情況而定）當日生效，而集團內債務的總額人民幣816,016,582元將抵銷買方向賣方I支付的部分代價（由於集團內債務的該等更替，代價中人民幣816,016,582元屆時將被視為已支付）；

- (2) 代價當中的人民幣13,000,000元將於股權轉讓協議項下的先決條件獲達成或豁免(視情況而定)當日,由誠意金自動用作支付部分代價時結算;及
- (3) 代價餘額人民幣120,983,418元(「代價餘額」)將由買方於完成後六個月內(或倘買方及該等賣方當時同意,則為一年後)以現金支付予該等賣方。

為擔保買方支付代價餘額的責任,買方已與豐盛康旅及賣方I簽立股權質押協議,據此,於受限於完成及自當日起,買方將以賣方I為受益人質押豐盛康旅20%股權(「**20%押記權益**」)。於買方悉數支付股權轉讓協議項下代價後,買方同意以本公司為受益人質押20%押記權益(相當於豐盛康旅20%股權),作為本公佈「本集團與豐盛大族集團的現有交易」一段所述本公司擔保責任(定義見下文)的抵押及彌償保證。

此外,倘買方延遲支付代價,買方須按逾期金額每日0.05%的比率向賣方I及賣方II支付違約金。倘付款延遲五天,則買方將根本違反股權轉讓協議,而賣方I及賣方II有權單方面終止股權轉讓協議,並要求買方支付代價10%之金額之違約金。

先決條件

除非根據股權轉讓協議獲豁免,否則完成須待下列條件達成後,方可作實:

- (1) 已於豐盛康旅股東大會及/或董事會會議就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易取得股東及/或董事會批准(如必要);
- (2) 賣方I及賣方II已完成股權轉讓協議及其項下擬進行交易的所有必要批准程序,包括但不限於取得其各自董事會及股東批准(如必要);

- (3) 股權轉讓協議及其項下擬進行交易已根據官方當局規定及相關法律向公眾適當披露，且股權轉讓協議及其項下擬進行交易已從相關方（包括但不限於任何政府機關或豐盛康旅的任何關聯第三方）獲得所有必要批准或同意（如必要），且於完成日期並無法律或法規禁止出售事項；及
- (4) 股東已根據上市規則於股東特別大會上批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易。

任何一方不得豁免上文第(3)及(4)段所列之條件。倘上文所載任何條件（上文第(3)及(4)段所載條件除外）於最後截止日期仍未達成或獲豁免，則股權轉讓協議及其項下擬進行交易將自動終止。

完成

當所有股權轉讓協議項下先決條件已達成，或經買方、賣方I及賣方II各方同意豁免（視情況而定），上述集團內債務的轉讓及抵銷將生效。於生效後10個營業日內，買方、賣方I及賣方II應按照適用法律及政府規定辦理出售事項的相關股權轉讓手續。待售權益轉讓的工商登記完成後，即為完成。

本集團與豐盛大族集團的現有交易

本公司已為中國長城資產管理股份有限公司天津市分公司（「長城資產」）及華融國際信託有限責任公司（「華融」）提供擔保（「現有擔保」），以及南京眾慧合達商業管理有限公司（「眾慧合達」）（本公司間接全資附屬公司）以長城資產為受益人抵押若干物業，各自作為豐盛大族集團結欠上述金融機構本金總額約為人民幣987,900,000元，利率介乎7.8%至24%的若干債務（「債務」）（「擔保責任」）的擔保。豐盛大族集團於中國主要從事物業開發及投資，其業務營運依賴來自銀行及其他金融機構的融資，而貸款人要求本公司提供公司擔保以抵押債務乃屬常見。於二零二四年五月三十一日，豐盛大族集團應付該兩名借款人的總金額約為人民幣1,363,300,000元，包括未償還本金及逾期還款等。於本公佈日期，債務及由剩餘集團向豐盛大族集團提供且仍然有效的相關擔保及抵押詳情載列如下：

編號	貸款人	借款人	債務詳情	最後到期日/ 償還日期	利率	本公司及眾慧合達 所提供的擔保及抵押 ¹	豐盛大族集團 所提供的擔保及抵押 ¹
1	長城資產	天津合恒	貸款人及借款人訂立債務重組協議，債務本金額為人民幣573,300,000元。 於二零二四年五月三十一日，未償還本金額為人民幣544,000,000元。	二零二五年 五月二十二日	每年9%	本公司為貸款人提供擔保作為債務抵押。	(a) 豐盛大族為貸款人提供擔保作為債務抵押。 (b) 天津合恒為貸款人押記所有位於香醍名邸項目的物業及土地使用權。 (c) 豐盛大族為貸款人押記雨花客廳119的若干物業、土地使用權及天津合恒的80%股份及其所產生的權益。

編號	貸款人	借款人	債務詳情	最後到期日/ 償還日期	利率	本公司及眾慧合達 所提供的擔保及抵押 ¹	豐盛大族集團 所提供的擔保及抵押 ¹
		豐盛大族	貸款人及借款人訂立債務重組協議，債務本金額為人民幣95,000,000元。 於二零二四年五月三十一日，未償還本金額為人民幣88,000,000元。	二零二五年 三月十五日	於二零二三年九月十五日及之前：每年7.5% 自二零二三年九月十五日起生效：每年7.8%	(a) 本公司為貸款人提供擔保作為債務抵押。 (b) 眾慧合達為貸款人抵押位於中國南京市六合區龍津路52-71號總建築面積為15,892.2平方米的若干物業及停車位。	無
2	華融	豐盛大族	貸款人及借款人訂立債務信託貸款協議，本金額為人民幣900,000,000元。 於二零二四年五月三十一日，未償還本金額為人民幣356,000,000元。	二零二二年 四月十五日	每年24% ²	本公司為貸款人提供擔保作為貸款抵押。	豐盛大族為貸款人押記兩花客廳109約70%建築面積的物業。

附註1 所列擔保及抵押為截至本公佈日期仍然存續的擔保及抵押。

附註2 與有關貸款相關的利率、違約利率、複利率每年不得超過24%。

於完成前與華融及長城資產進行磋商以解除現有擔保乃困難且不切實際。根據市場慣例，作為債權人的金融機構在同意解除現有債務的擔保前，一般會要求令其滿意的有關擔保有價值替代品。本公司已聯絡其中一間金融機構，以商討解除本公司以該金融機構為受益人而簽立之現有擔保，然而，於本公佈日期，本公司並無接獲任何有關解除現有擔保的正面回應。根據與該等金融機構的最新討論，預期該等擔保將不會解除，並將於出售事項完成時及完成後繼續維持。

本公司及買方應盡最大努力促使於完成後解除上述擔保。根據本公司與買方就擔保責任所進行的討論，儘管買方目前無法為解除現有擔保提供替代品，買方已同意於其成為豐盛康旅股東後，盡其最大努力為解除現有擔保提供替代品。此外，在解除有關擔保之前，為擔保及彌償本公司於擔保責任項下的責任，於股權轉讓協議日期，(i)買方與本公司及豐盛康旅訂立股權質押協議，據此，受限於及自完成起生效，買方須以本公司為受益人質押豐盛康旅的80%股權；及(ii)買方與豐盛康旅訂立以本公司為受益人的反擔保協議以提供反擔保。根據反擔保協議，買方及豐盛康旅應在本公司履行擔保責任後10個工作日內，向本公司償還本公司已支付的全部款項。如買方及豐盛康旅未能履行，本公司有權向人民法院提起訴訟，要求買方或豐盛康旅承擔自通知履行義務之日起按被擔保債權金額的20%計算的違約金及稅費等其他損失。此外，於買方悉數支付股權轉讓協議項下代價後，買方須以本公司為受益人質押20%押記權益(即豐盛康旅20%股權)，以擔保及彌償擔保責任。其後，豐盛康旅100%的股權將以本公司為受益人進行抵押，以擔保及彌償擔保責任。有關20%押記權益的進一步詳情，亦請參閱本公佈「出售事項—A.出售事項條款—代價」一節。此外，誠如上表所列債務以及相關擔保及抵押的詳情所示，除現有擔保外，債務亦透過對豐盛大族集團的物業及其他資產的擔保及／或押記進行擔保，包括但不限於物業項目，根據本公司將刊發的通函所載的物業估值報告，截至估值日期，約70%建築面積，總市值(定義見下文)及投資價值(定義見下文)(「總價值」)為人民幣1,292,000,000元的兩花客廳109、總價值為人民幣39,000,000元的稱為「兩花客廳119」的若干物業，以及總價值為人民幣579,800,000元的香醍名邸。

經考慮(i)買方已簽署股權質押協議及反擔保協議，以降低上述本公司現有擔保項下的信貸風險；(ii)豐盛大族集團押記資產的價值預計足以涵蓋債務的償還風險；及(iii)於二零二四年五月三十一日，豐盛大族的總資產及淨資產狀況分別為人民幣4,883,000,000元及人民幣510,000,000元，表明其有能力償還債務，董事會認為，擔保責任涉及的信用風險被視為可接受，且出售事項(連同持續擔保安排)乃屬利多於弊，且符合本公司及股東的整體利益。

此外，誠如「出售事項的理由及裨益以及所得款項用途」一節所述，董事認為，出售事項為本集團提升其財務狀況的良機，並可重新分配其財務資源以配合未來發展，故董事認為出售事項乃屬利多於弊。

剩餘集團亦與豐盛大族訂立租賃安排。詳情請參閱「豐盛康旅集團的資料—豐盛大族與剩餘集團的現有租賃安排」。

B. 出售事項代價基準

代價乃該等賣方與買方經參考以下各項後按公平原則磋商釐定，(i)根據本公司將刊發的通函所載豐盛康旅集團財務資料，豐盛康旅股東應佔豐盛康旅集團資產淨值人民幣920百萬元（「**豐盛康旅五月三十一日資產淨值**」）；(ii)豐盛康旅集團的財務狀況；及(iii)進行出售事項的理由及裨益。代價較豐盛康旅五月三十一日資產淨值溢價約3.3%。

該等物業的估值

根據本公司將刊發的通函所載估值師編製的物業估值報告，於二零二四年五月三十一日，豐盛康旅集團透過豐盛大族持有的該等物業的總市值（「**市值**」）約為人民幣1,540百萬元及豐盛康旅應佔權益相應價值約人民幣1,044百萬元。

估值乃基於以下關鍵假設：

1. 估值不包括因非典型融資、售後租回安排、任何與出售有關之人士給予之特別代價或特許權等特殊條款或情況，或僅向特定擁有人或買方提供之任何價值因素而誇大或貶損之估計價格；
2. 估值師已倚賴本公司及本公司的中國法律顧問江蘇法德東恒律師事務所就該等物業的業權及剩餘集團於該等物業的權益所提供的資料及建議；
3. 估值師已基於擁有人於各獲批土地使用年期尚未屆滿，且已悉數繳清任何應付地價的整個期間內，擁有該等物業的可強制執行業權，並有權自由及不受幹預地使用、佔用或出讓該物業編製估值；

4. 就位於中國的物業而言，根據本公司提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告附註；
5. 該等發展項目已獲得相關政府機關的所有同意書、批文及執照，且並無任何繁苛條件或延誤；
6. 該物業的設計及建設符合當地規劃規定，並已得到相關部門的批准；及
7. 該等物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷（及因此除另有說明者外，估值師的估值並無考慮該等物業的任何押記、質押或欠款，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項）。

董事已審閱物業估值報告，並與估值師討論其於物業估值的資歷及經驗，以及達致於二零二四年五月三十一日的物業估值所採納的方法、基準及假設。董事注意到，除(i)兩花客廳109（定義見本公佈「豐盛康旅集團的資料」一節）由於市場上並無足夠的可資比較銷售，故估值師已採納投資法，將現有租約（如有）所產生的租金收入資本化；及(ii)五季酒店項目（定義見本公佈「豐盛康旅集團的資料」一節），估值師已參考投資法（於現有租約期內）及轉售價值的市場比較法（於現有租約屆滿後）評估其市場價值外，鑒於有足夠相關證據顯示買家願意就市場上類似物業支付的價格水平，且有關可資比較物業的交易一般可供參考，故估值師已就所有其他該等物業採納市場比較法，參考相關市場上的可資比較銷售交易。

根據物業估值報告，由於若干物業資產的性質（即被法院扣押或並無可強制執行的業權所有權），估值師並無賦予該等資產商業價值（「**無商業價值資產**」）。本公司已要求估值師以非市值基準對該等資產在其現有狀態下作投資的投資價值（「**投資價值**」）進行個別評估，以供本集團管理層參考。根據物業估值報告，投資價值根據《國際估值準則》（香港測量師學會估值準則遵循該準則）被界定為「資產對擁有人或準擁有人就個別投資或營運目標的價值」。於二零二四年五月三十一日估值師得出的無商業價值資產投資價值約為人民幣1,418百萬元，及豐盛康旅應佔權益相應價值約為人民幣1,040百萬元。

各物業的市值及投資價值明細，請參閱本公司將刊發的通函。

編製本公司將刊發的通函所載豐盛康旅截至二零二四年五月三十一日止五個月的未經審核綜合財務資料（「五月三十一日賬目」）時採納市值人民幣1,540百萬元及投資價值人民幣1,418百萬元或合共人民幣2,958百萬元為該等物業於二零二四年五月三十一日的公允值（視乎情況而定），該市值及投資價值亦與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表編製基準一致。五月三十一日賬目已經本公司核數師審閱。

董事注意到，市值人民幣1,540百萬元及市值及投資價值合共人民幣2,958百萬元較本集團於二零二三年十二月三十一日綜合財務報表中該等物業的相應賬面值人民幣3,609百萬元分別折讓人民幣2,069百萬元及人民幣651百萬元。除上述估值基準（即「市值」及「投資價值」的差異）及編製本集團賬目所採納的基準外，該等折讓的原因為(i)於中國房地產市場惡化的情況下，可資比較交易的要價／成交價較低；(ii)於二零二四年首五個月出售若干物業單位；及(iii)於估值及編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表時，與出售事項中五季酒店項目估值所採用估值方法存在差異。如上文所述，五季酒店項目於出售事項中採用投資法及市場比較法進行估值，但根據本集團於二零二三年十二月三十一日的自用物業會計政策，其價值採用成本法入賬。

董事亦注意到，物業估值報告所依據的假設及限制條件主要與豐盛康旅集團經營所在地的法律、政治及經濟環境、豐盛康旅集團持續經營及財務狀況，以及與估值師所進行盡職審查範圍有關的限制有關，而該等假設及限制屬一般性質，並通常於編製物業估值時採納。

經考慮上述因素後，董事信納(i)估值師具備足夠資格及經驗編製物業估值報告；及(ii)編製物業估值報告所採納的方法及主要基準及假設適當，因此董事認為該等物業的估值構成公平合理的代價釐定基準。

基於以上所述並考慮到(i)豐盛康旅集團的財務狀況；及(ii)鑒於該等物業的市值及投資價值已於五月三十一日賬目中妥善入賬，而代價較豐盛康旅五月三十一日資產淨值溢價約3.3%，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。

C. 出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份以股份代號607於聯交所主板上市。本集團主要從事(a)物業發展及投資、(b)旅遊、(c)投資及金融服務、(d)提供健康及教育產品及服務及(e)新能源業務。

隨COVID-19大流行期間收入增長放緩及投資回報減少等週期影響，中國房地產行業近年來已進入週期性調整階段。根據中國國家統計局發佈的數據，於二零二四年首五個月，房地產開發投資為人民幣40,632億元，商品房銷售額為人民幣35,665億元，分別較上年度下降10.1%及20.3%。截至二零二四年五月末，商品房未售出面積同比增長15.8%，其中住宅未售出面積同比增長24.6%。

誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團於中國多個城市持有商業物業及住宅項目，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得來自物業分部收入分別約為人民幣226百萬元及約人民幣254百萬元。物業分部虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣196百萬元增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣357百萬元，部分原因為財務成本沉重，及部分原因為物業大幅減值。本集團於二零二三年十二月三十一日的財務狀況亦有所惡化，流動比率降至1.06倍（而二零二二年十二月三十一日的流動比率為1.12倍），而資產負債比率（按銀行及其他借貸總額與總權益的比率計算）由二零二二年十二月三十一日的0.71倍增至二零二三年十二月三十一日的0.83倍。於二零二三年十二月三十一日，本集團的借款總額約為人民幣14,480百萬元，其中若干借款已違約，本金及逾期利息分別約為人民幣2,207百萬元及人民幣141百萬元。

豐盛康旅集團主要於中國從事物業發展及投資業務，而豐盛康旅集團旗下之該等物業由豐盛大族集團持有。就豐盛康旅集團之財務狀況而言，於二零二三年十二月三十一日及二零二四年五月三十一日，豐盛康旅集團之借貸總額分別為人民幣2,291百萬元及人民幣2,147百萬元（而全部由豐盛大族產生），其中人民幣2,245百萬元及人民幣2,147百萬元將於一年內到期。此外，於二零二三年十二月三十一日及二零二四年五月三十一日，豐盛康旅集團分別約有62%及66%的借款已拖欠。根據上述及於二零二三年十二月三十一日，豐盛康旅集團的借款總額及拖欠借款及豐盛康旅集團產生的逾期利息金額分別佔本集團約10%、72%及98%。

鑒於中國房地產行業的經營環境充滿挑戰，加上本集團的財務狀況惡化，本集團一直探討不同方案以降低其資產負債比率及改善其流動資金及財務狀況。為此，本集團銳意分拆出售其部分物業組合，以迫切改善流動資金及減低債務，同時利用其資源及經驗開拓輕資產物業業務，例如提供商業物業管理及物業發展服務。此外，出售事項將減少剩餘集團對豐盛大族集團借款的風險，並大幅降低剩餘集團的整體負債比率。

出售事項完成後，本集團的物業組合將減少。本集團將繼續從事物業業務，並持有其餘四個物業項目的投資，包括位於中國江蘇省南京市及山東省威海市的購物中心、停車場及其他商業項目。於本公佈日期，本公司目前無意願銷售及／或出售任何其餘物業資產／投資。展望未來，本公司將定期檢討其物業業務之表現及前景，並於經營現有業務時，將考慮本集團可用資源，以為股東帶來最大回報。

出售事項（經以集團內債務抵銷代價後）本集團將收現金所得款項淨額估計約為人民幣131百萬元。本公司擬運用出售事項之80%所得款項淨額支付剩餘集團借款及應付款項，以及20%作一般營運資金之用。因此，本集團的負債可以減少，財務狀況亦能改善。

董事認為出售事項為本集團提升其財務狀況的良機，並可重新分配其財務資源以配合未來發展。

此外，於完成後支付代價餘額的安排乃由買方要求，並經賣方I、賣方II及買方經公平磋商並考慮以下因素後同意：(i)買方將提供以賣方I為受益人的股份質押，以擔保代價餘額；及(ii)股權轉讓協議整體所有條款及條件(包括代價金額)。

基於上文所述，董事會認為股權轉讓協議(包括代價)的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並按一般商業條款訂立，而訂立股權轉讓協議符合本公司及其股東的整體利益。

D. 出售事項的財務影響

於出售事項完成後，豐盛康旅集團(包括豐盛大族集團)的成員公司將不再為本公司的附屬公司，其業績、資產及負債將不再於本公司業績綜合入賬；惟本公司將繼續間接持有豐盛大族26.67%的股權(「剩餘股權」)，而豐盛大族集團的財務業績將於本公司綜合財務報表中以權益會計法列為於聯營公司的投資入賬。本公司並無物色任何其他合適買家以收購剩餘股權，並擬於本公佈日期持有剩餘股權。

根據剩餘集團的未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成，本集團預期出售事項將錄得虧損約人民幣489百萬元，此乃根據下列各項的差額計算得出：(i)代價人民幣950百萬元；及(ii)豐盛康旅集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣1,687百萬元，並計及終止確認非控股權益約人民幣101百萬元、分類為於聯營公司的投資之豐盛大族保留股權的公允值約人民幣352百萬元，以及出售事項應佔估計交易成本約人民幣3百萬元。

本公司謹此強調，誠如本公佈「該等物業估值」一段所述，人民幣651百萬元的估值折讓已於編製五月三十一日賬目時入賬為其他(虧損)／收益淨值，而根據剩餘集團的未經審核備考財務資料所載，出售事項的估計虧損人民幣489百萬元乃參考豐盛康旅於二零二三年十二月三十一日的資產淨值計算，並無計及該估值折讓。

出售事項財務狀況的實際收益或虧損可能與上述者不同，並將根據豐盛康旅於完成日期的財務狀況釐定，並須經審核。

根據剩餘集團的未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成，剩餘集團於二零二三年十二月三十一日的總資產將由人民幣54,510百萬元減少至人民幣50,250百萬元，而剩餘集團於二零二三年十二月三十一日的總負債將由約人民幣37,072百萬元減少至約人民幣33,291百萬元。

股東應注意，本公司將刊發的通函所載剩餘集團的未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，由於其假設性質，未必能真實反映剩餘集團於完成出售事項或任何未來日期後的財務狀況。此外，由於出售事項完成時，豐盛康旅的資產及負債的實際公允值可能與編製剩餘集團未經審核備考財務資料時所使用的各自價值不同，故出售事項的實際財務影響可能有別於本公司將刊發的通函所示的財務資料。

上文的進一步詳情將載於本公司將刊發的通函。

本集團及該等賣方的資料

本集團

豐盛為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：607）。本集團主要從事(a)物業開發及投資、(b)旅遊、(c)投資及金融服務、(d)提供健康及教育產品和服務及(e)新能源業務。

於出售事項完成後，剩餘集團的主要業務維持不變。就剩餘集團的物業業務而言，剩餘集團持有的四個物業資產組合包括位於中國的購物中心、停車場及其他商業項目，總建築面積為127,234平方米，於二零二三年十二月三十一日的賬面值總額約為人民幣2,888百萬元。

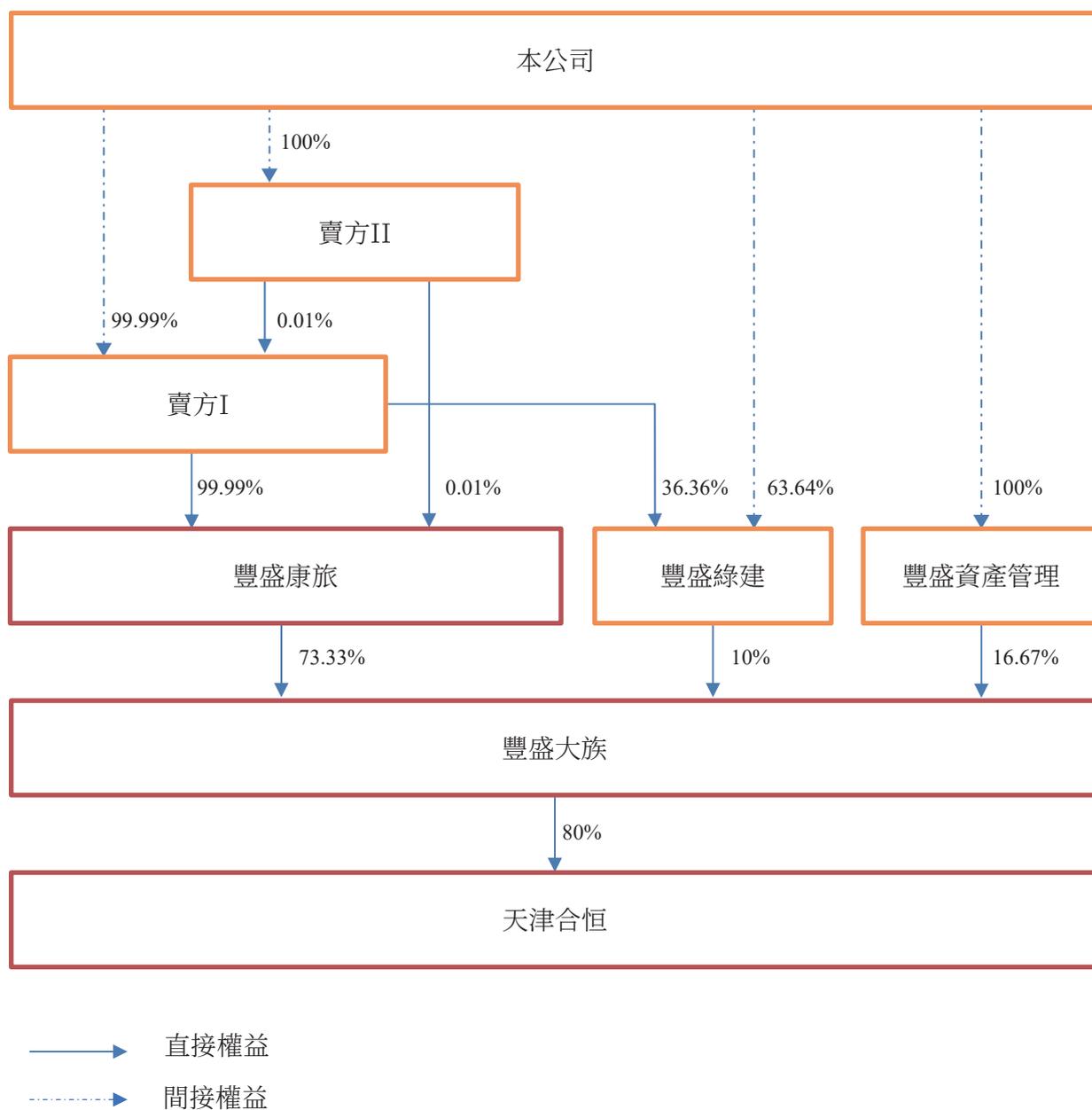
該等賣方

賣方I由本公司間接全資附屬公司擁有99.99%權益，而賣方II則擁有0.01%權益。賣方I為於中國成立的有限責任合夥企業，主要從事非證券股權投資活動及相關諮詢業務。

賣方II為本公司間接全資附屬公司。賣方II為於中國成立的有限公司，主要從事資產管理業務。

豐盛康旅集團的資料

下文載列豐盛康旅於本公佈日期之簡化股權架構：



豐盛康旅分別由賣方I及賣方II擁有99.99%及0.01%權益。豐盛康旅為於中國成立的有限公司及為一間投資控股公司。豐盛康旅直接擁有豐盛大族73.33%股權。

豐盛大族為於中國成立的有限公司，並主要於中國從事物業發展及投資。

豐盛大族集團持有該等物業，包括南京物業、南通物業、鎮江物業及天津物業。

南京物業

南京物業包括位於中國江蘇省南京市雨花臺區的一個商業綜合體項目（「**雨花客廳109**」）、一個辦公樓發展項目（「**雨花客廳119**」）及一家酒店（「**五季酒店項目**」）。

雨花客廳109

雨花客廳109為一個綜合發展項目，包括零售單位及超級市場，持作銷售及投資用途。該項目建設於一幅商業用地上，總佔地面積為54,589.70平方米。雨花客廳109由3幢商業大樓組成，於二零一七年落成，截至二零二四年五月三十一日，總建築面積約77,710.92 平方米，以及合共900個停車位。

雨花客廳119

雨花客廳119為一個辦公樓發展項目，持作銷售及投資用途。雨花客廳119位於一幅商業用地上，總佔地面積為64,022.30平方米，該物業包括18個辦公室單位，已於二零一一年落成，截至二零二四年五月三十一日，總建築面積約為3,503.23平方米及447個地下停車位。

雨花客廳109及雨花客廳119代表本公司目前持有的整個雨花客廳項目。

五季酒店項目

五季酒店項目為一個酒店發展項目，建於一幅商業用地上，總佔地面積為64,023.93平方米。該物業於二零二零年落成，總建築面積為60,089.00平方米，目前由本集團自用。

豐盛大族與剩餘集團的現有租賃安排

於本公佈日期，兩花客廳109（「**兩花客廳租賃**」）及五季酒店項目（「**五季酒店租賃**」）均已由豐盛大族（作為出租人）出租予豐盛商業管理及豐盛酒店管理（作為承租人，及為剩餘集團成員公司）。

根據兩花客廳租賃，豐盛大族同意將兩花客廳109出租予豐盛商業管理，租期由二零二三年七月一日起至二零二七年六月三十日止，年度租金為(i)二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止期間每年人民幣44,000,000元；及(ii)二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止期間每年人民幣45,320,000元。

就五季酒店租賃而言，豐盛大族同意將五季酒店項目出租予豐盛酒店管理，租期由二零二四年三月一日起至二零三一年二月二十八日止，年度租金分別為(i)於二零二四年三月一日起至二零二七年二月二十八日止期間每年人民幣15,000,000元；及(ii)於二零二七年三月一日起至二零二八年二月二十八日止期間每年人民幣15,750,000元；(iii)於二零二八年三月一日起至二零二九年二月二十八日止期間每年人民幣16,537,500元；(iv)於二零二九年三月一日起至二零三零年二月二十八日止期間每年人民幣17,364,375元；及(v)於二零三零年三月一日起至二零三一年二月二十八日止期間每年人民幣18,232,594元。

本公司及買方同意於完成後繼續兩花客廳租賃及五季酒店租賃項下的現有租賃安排。倘上述租賃條款出現重大變動，本公司將於需要時遵守上市規則第14章及／或第14A章之適用規定。

南通物業

南通物業包括分別位於中國江蘇省南通市崇川區及星湖大道開發區的辦公樓發展項目（「**匯通大廈項目**」）及綜合發展項目（「**南通優山美地花園項目**」）。

匯通大廈

匯通大廈項目為一個辦公樓發展項目，並持作投資用途。該物業建於一幅土地上，總佔地面積為7,014.47平方米。該物業包括三幢辦公大樓及150個地下停車位，截至二零二四年五月三十一日，總建築面積約為20,461.22平方米。

南通優山美地花園項目

南通優山美地花園項目為一個綜合用途發展項目，由沿街58個低層零售單位及住宅發展組成，持作投資用途。本項目建於一幅商業土地上，總佔地面積為3,943.31平方米。該物業樓層由一層單位至三層單位不等，包括58個零售單位，截至二零二四年五月三十一日，總建築面積約為20,670.71平方米。

鎮江物業（鎮江優山美地花園物業）

鎮江物業為位於江蘇省鎮江市的零售發展項目，持作投資用途。該項目建於一幅商業地塊上，總佔地面積為4,661.10平方米，包括一幢三層高樓宇及兩幢四層高零售樓宇，截至二零二四年五月三十一日，總建築面積約為10,085.27平方米。

天津物業（香醍名邸）

天津物業包括於天津的住宅發展項目，包括多種類型的住宅單位。天津物業建於一幅住宅土地上，總佔地面積為120,106.70平方米，包括複式別墅、聯排別墅、九層住宅樓宇及其他住宅單位，分四期建設。其中一期已全部售出。二期已閑置及三期正在建設中。第二期及第三期總建築面積為148,287.14平方米，由本集團持有作發展用途。第四期總建築面積為4,413.12平方米，已於二零一八年落成，目前持作銷售用途。

該等物業部分被法院扣押，且尚未支付政府賠償金。詳情載列如下：

於本公佈日期，雨花客廳109及南通優山美地花園項目的零售部分被法院扣押。該等被扣押物業資產亦已於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度年報綜合財務報表附註38(b)（雨花客廳109）及附註49(i)（南通優山美地花園項目）內披露。據本公司中國法律顧問告知，豐盛大族仍獲准使用及佔用現有扣押的目標物業，但卻不允許轉讓該物業的業權／合法所有權或增設產權負擔。據本公司中國法律顧問告知，對物業資產的現有扣押將限制豐盛大族轉讓物業的權利。然而，現有扣押對本公司於豐盛康旅之股本權益及本公司轉讓該股本權益之權利並無影響。因此，由於出售事項僅涉及轉讓本公司持有之豐盛康旅股權，出售事項將不會被扣押所禁止，本公司可自由轉讓其於豐盛康旅之股權。

截至本公佈日期，中國人民法院已就雨花客廳109的零售部分發出執行令，以強制拍賣方式執行現有扣押。倘有關物業其後成功拍賣，則在有關物業拍賣成功後連租帶售的情況下，最終買家其後不可要求承租人在特定期限內遷出該租賃物業。另一方面，倘拍賣失敗，根據適用中國法律，豐盛大族可繼續使用及佔用有關物業，惟華融及長城資產同意接受該等物業以清償債務則除外。此外，南通優山美地花園項目的58套被扣押物業將繼續由豐盛大族佔用及使用，因該等物業目前不符合出售資格或未能被拍賣或出售，而承押人華夏銀行江寧分行目前並無接受該等物業以清償債務。買方已獲悉上述對雨花客廳109及南通優山美地花園項目施加的現有扣押，且買方同意代價金額及支付時間表將不會改變。

此外，於本公佈日期，天津物業的擁有人天津合恒接獲當地政府就香醍名邸二期及三期延遲竣工發出罰款通知，金額為人民幣69,730,000元。尚未支付的賠償實質上為天津合恒拖欠中國地方政府的債務。據本公司中國法律顧問告知，儘管賠償款項尚未支付，惟相關牌照及許可證一般仍可獲取及辦理，且尚未支付賠償款項不會對有關物業的法定業權轉讓構成重大不利影響。據本公司中國法律顧問告知，有關尚未支付賠償款項的還款問題不會對本集團出售事項構成任何限制。據本公司中國法律顧問進一步告知，於出售事項完成後，天津合恒仍須履行該付款責任，而本集團將不會被追溯。買方已獲正式通知天津合恒於出售事項後就尚未支付賠償款項的付款責任，而買方已同意代價金額將不會改變。

豐盛康旅及豐盛大族的財務資料

以下為摘錄自豐盛康旅未經審核綜合財務資料的豐盛康旅截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 人民幣千元
收益	165,190	185,928
除所得稅前(虧損)／溢利	(697,755)	418,812
本年度(虧損)／溢利	(644,265)	406,433
流動負債淨額	(2,181,050)	(1,172,598)
豐盛康旅股東應佔資產淨值	1,435,539	1,908,639

附註：

1. 於二零二二年及二零二三年十二月三十一日，剩餘集團結欠豐盛康旅集團的公司間結餘(淨額)分別約為人民幣734百萬元及人民幣982百萬元。

以下為摘錄自豐盛康旅未經審核綜合財務資料的豐盛大族截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 人民幣千元
收益	153,276	178,445
除所得稅前(虧損)／溢利	(689,923)	427,797
本年度(虧損)／溢利	(636,429)	415,225
流動負債淨額	(2,632,071)	(1,630,961)
資產淨值	1,218,510	1,885,512

有關豐盛康旅集團財務資料的進一步詳情將載於本公司將刊發的通函。

買方的資料

買方為於二零二四年八月二十六日於中國成立的有限合夥企業。於本公佈日期，買方主要從事企業管理、企業管理諮詢、資訊諮詢服務（不包括許可資訊諮詢服務）、股權投資、以自有資金從事投資活動。其註冊資本為人民幣150,000,000元。其由無錫諧豐企業管理有限公司（「**無錫諧豐**」）（買方的有限合夥人）及南京蘇民睿得管理有限公司（「**南京蘇民**」）（買方的普通合夥人）分別擁有98%及2%。南京蘇民由江蘇蘇民際華發展投資有限公司（「**江蘇蘇民際華**」）直接全資擁有。江蘇蘇民際華由江蘇民營投資控股有限公司（「**江蘇投資**」）最終間接控制約28%權益，由馮軍夥先生控制的有限公司控制約24%權益，由南京南大蘇富特管理諮詢合夥企業（有限合夥）控制約24%（其中持有49%股權的普通合夥人為宋吉紅女士控制的有限公司及持有51%股權的有限合夥人為江蘇南大蘇富特科技股份有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：8045）），及由南京三寶管理諮詢合夥企業（有限合夥）（其中持有49%股權的普通合夥人為汪維志先生控制的有限公司及持有51%股權的有限合夥人由沙敏先生最終控制）控制約24%。無錫諧豐由江蘇投資間接全資擁有。

根據於本公佈日期可取得的公開資料，本公司知悉江蘇投資擁有多元化股東基礎，共有16名股東，其中無錫蘇民利華企業管理有限公司（「**蘇民利華**」）擁有約34.7%權益、無錫蘇民悅合企業管理有限公司（「**蘇民悅合**」）擁有約26.25%權益及中國民生投資股份有限公司（「**民生投資**」）擁有約10%權益，為江蘇投資持股比例最高的三間公司，而蘇民利華及蘇民悅合均由江蘇投資全資擁有。

根據於本公佈日期可取得的公開資料，本公司知悉，民生投資有62名股東並由霍爾果斯市國信保泰創業投資有限公司（「**霍爾果斯國信**」）擁有約14.91%權益，為民生投資的單一最大股東。

根據於本公佈日期可取得的公開資料，霍爾果斯國信有50名股東，其中中泰信託有限責任公司（「**中泰信託**」）擁有約6.1%，為霍爾果斯國信的單一最大股東。中泰信託亦直接持有民生投資約4%股權。

根據於本公佈日期可取得的公開資料，中泰信託有6名股東，並由中國華聞投資控股有限公司（「**華聞投資**」）持有約31.5718%股權及上海新黃浦實業集團股份有限公司（「**新黃浦**」）持有約29.9652%股權。華聞投資及新黃浦為中泰信託的兩名最大股東。

華聞投資為北京國際信託有限公司（「**北京國際信託**」）直接全資擁有的公司。北京國際信託有10名股東，並由北京市國有資產經營有限責任公司（「**北京市國有**」）擁有約34.3%權益，而北京市國有為北京市人民政府直接全資擁有的公司。

新黃浦為一間於中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600638）。

江蘇投資的其他股東包括豐盛大族及南京綠魔商業管理有限公司，兩者均為本公司全資附屬公司，合共持有江蘇投資4%股權。

於本公佈日期，江蘇投資於736,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約0.12%。預期江蘇投資將不會於完成後即時成為本公司主要股東。

誠如上文所披露，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

由於適用於本公司就出售事項的最高百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%，因此出售事項構成本公司的一項非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

概無董事持有交易協議及其項下擬進行交易的重大權益，因此董事均毋須就批准交易協議及其項下擬進行交易的決議案於董事會會議放棄投票。

本公司為其附屬公司（該等附屬公司並非上市規則第14A章所定義的關連人士）履行的現有擔保並不構成上市規則第14章所指的「交易」，且無須遵守上市規則第14章及14A章的規定。

於完成後，本公司向豐盛大族集團提供的現有擔保將構成剩餘集團向豐盛康旅集團提供的財務援助。然而，本公司認為持續擔保安排構成出售事項安排的一部分，且不會將有關擔保責任的現有擔保視為出售事項中的一項單獨交易。

由於豐盛大族、天津合恒或買方於出售事項完成後均非本公司的關連人士，故由本公司根據擔保責任提供的擔保將不會構成本公司的關連交易。

倘上述交易出現任何重大變動或情況出現重大變化，本公司將按需要遵守上市規則第14章及／或第14A章項下的適用規定。

一般事項

本公司將舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行交易。

就董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易有任何重大利益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

預期一份載有(其中包括)(i)出售事項進一步詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)豐盛康旅集團財務資料；(iv)剩餘集團管理層討論及分析；(v)剩餘集團的未經審核備考財務資料；(vi)物業估值報告；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則所規定的其他資料的通函，將於二零二四年八月三十日或之前寄發予股東。

出售事項的完成須待股權轉讓協議項下先決條件獲達成後方可作實，因此，出售事項未必會進行。本公司的股東及潛在投資者於買賣本公司的股份時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，於本公佈內以下詞彙及詞組具有如下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	持牌銀行一般於中國開門營業的日期，不包括星期六、星期日（惟根據適用法律調整為工作日除外）或中國法定假日
「本公司」或「豐盛」	指	豐盛控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：607）
「代價」	指	人民幣950,000,000元，即買方根據股權轉讓協議就轉讓待售權益應付賣方I及賣方II的總代價
「完成」	指	出售事項完成
「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
「董事」	指	豐盛的董事
「出售事項」	指	由賣方I及賣方II根據股權轉讓協議的條款及條件向買方出售待售權益
「股東特別大會」	指	本公司擬召開以批准（其中包括）股權轉讓協議及其項下擬進行交易的股東特別大會
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方I及賣方II就（其中包括）出售事項訂立日期為二零二四年八月二十九日的股權轉讓協議

「豐盛資產管理」	指	南京豐盛資產管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「豐盛綠建」	指	豐盛綠建科技園開發(句容)有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「豐盛康居」	指	南京豐盛康居科技有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「豐盛康旅」	指	南京豐盛康旅有限公司，於中國成立的有限公司，其中99.99%及0.01%分別由賣方I及賣方II擁有
「豐盛康旅集團」	指	豐盛康旅及豐盛大族集團的統稱
「豐盛大族」	指	南京豐盛大族科技股份有限公司，於中國成立的有限公司，由豐盛康旅、豐盛綠建及豐盛資產管理分別擁有73.33%、10%及16.67%
「豐盛大族集團」	指	於交易協議日期及本公佈日期，豐盛大族及其附屬公司
「豐盛商業管理」	指	南京豐盛大族商業管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「豐盛酒店管理」	指	南京豐盛五季酒店有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「總建築面積」	指	總建築面積
「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

「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士的人士或公司
「集團內債務」	指	於股權轉讓協議日期，豐盛康居於日常業務過程中結欠豐盛康旅的集團內應付款項約人民幣816,016,582元
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二四年十二月三十一日或股權轉讓協議訂約方同意的其他日期
「南京物業」	指	豐盛康旅集團於中國江蘇省南京市持有的物業項目
「南通物業」	指	豐盛康旅集團於中國江蘇省南通市持有的物業項目
「官方當局」	指	(i)任何國家和地區的各級政府(包括但不限於州、市、縣、鎮、區等)，以及行使行政、立法、司法、管理、稅收或其他政府職能的任何實體；(ii)任何國際公共組織；(iii)上文(i)及(ii)所述的政府、實體或組織的任何機構、部門、分支機構或其他政治下屬機構；(iv)任何公司、商號、企業或其他由上述(i)、(ii)及(iii)所述的任何政府、機構、組織或其他實體擁有、部分擁有或控制的實體；及(v)對該等賣方直接及／或間接控股股東具有管轄權的香港監管機構
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	南京物業、南通物業、鎮江物業以及天津物業的統稱
「物業估值報告」	指	估值師就該等物業於二零二四年五月三十一日估值編製的估值報告

「買方」	指	嘉興烽睿企業管理合夥企業(有限合夥)
「剩餘集團」	指	本集團，不包括豐盛康旅集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售權益」	指	豐盛康旅的100%股權
「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	本公司已發行股本中每股面值0.50港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津合恒」	指	天津合恒投資發展有限公司，於中國成立的有限責任公司及由豐盛大族擁有80%股權的附屬公司
「天津物業」	指	豐盛康旅集團於中國天津持有的住宅發展項目
「交易協議」	指	股權轉讓協議、賣方I與買方就買方以賣方I為受益人質押豐盛康旅20%股權而訂立日期為二零二四年八月二十九日的股權質押合同、本公司、豐盛康旅及買方就買方以本公司為受益人質押豐盛康旅80%股權訂立日期為二零二四年八月二十九日的股權質押合同，及本公司、買方及豐盛康旅訂立日期為二零二四年八月二十九日的反擔保合同的統稱
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，為獨立物業估值師

「賣方I」	指	南京豐利股權投資企業(有限合夥)，於中國成立的有限責任合夥企業及本公司全資附屬公司
「賣方II」	指	南京盛茂資產管理有限公司，於中國成立的有限公司及本公司全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方I及賣方II的統稱
「鎮江物業」	指	豐盛康旅集團於中國江蘇省鎮江市持有的物業項目
「%」	指	百分比

承董事會命
豐盛控股有限公司
 主席
季昌群

香港，二零二四年八月二十九日

於本公佈日期，豐盛執行董事為季昌群先生(主席)、杜瑋女士、沈晨先生及葛金鑄先生；及獨立非執行董事為劉智強先生、曾細忠先生及黃順先生。

* 僅供識別。

本公佈中所有中國實體的英文名稱僅供識別之用。