

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，概不對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。



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

**主要交易
出售項目公司之34%股權**

股權與債權轉讓協議

於2023年8月9日，弘宗房地產(本公司之間接非全資附屬公司)、珠寶地產及項目公司訂立股權與債權轉讓協議，據此，弘宗房地產同意出售銷售股份及銷售貸款，而珠寶地產同意收購銷售股份及銷售貸款，總代價為人民幣29,500萬元。待出售事項完成後，本集團將不再持有項目公司的任何權益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故訂立股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成上市規則項下本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘就批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票。

一般事項

本公司將就出售事項取得其控股股東(即弘陽地產集團(控股))之書面股東批准，以根據上市規則第14.44條批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易，以替代舉行本公司股東大會。於本公告日期，弘陽地產集團(控股)直接持有2,400,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約71.88%。因此，本公司將不會就批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司將於本公告刊發後15個營業日內(即於2023年8月30日或之前)寄發一份載有(其中包括)(i)出售事項的詳情；(ii)項目公司之物業估值報告；及(iii)上市規則規定的其他資料的通函。由於需要更多時間編製將載入通函的財務資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，使通函的寄發日期可延遲至本公告刊發後超過15個營業日的日期，本公司將於適當時候就預期寄發通函日期刊發進一步公告。

股東及本公司潛在投資者務請留意，完成須待股權與債權轉讓協議所載之先決條件獲達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方始作實，因此，其可能會或可能不會發生。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

股權與債權轉讓協議

於2023年8月9日，弘宗房地產(本公司之間接非全資附屬公司)、珠寶地產及項目公司訂立股權與債權轉讓協議，據此，弘宗房地產同意出售銷售股份及銷售貸款，而珠寶地產同意收購銷售股份及銷售貸款，總代價為人民幣29,500萬元。股權與債權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期： 2023年8月9日

- 訂約方：
- (a) 弘宗房地產(本公司之間接非全資附屬公司)；
 - (b) 珠寶地產(一間於中國成立之有限公司)；及
 - (c) 項目公司(一間於中國成立之有限公司)，其於本公告日期由珠寶地產及弘宗房地產分別實益持有66%及34%權益。

主體事項

根據股權與債權轉讓協議，弘宗房地產同意出售銷售股份(佔項目公司之34%股權)及銷售貸款(為項目公司結欠弘宗房地產之股東貸款)，而珠寶地產同意收購銷售股份及銷售貸款。待出售事項完成後，本集團將不再持有項目公司的任何權益。

代價

根據股權與債權轉讓協議，珠寶地產應付之有關代價為人民幣29,500萬元，其中包括：

- (a) 轉讓之銷售股份(相當於項目公司之34%股權)的代價金額人民幣0元；及
- (b) 轉讓之銷售貸款的代價金額人民幣29,500萬元，

因此，出售事項之總代價為人民幣29,500萬元。

珠寶地產須於簽署股權與債權轉讓協議後五個工作日內，將總代價存入以弘宗房地產名義開立的一個由弘宗房地產預留財務印鑒及珠寶地產預留人名印鑒的資金共管賬戶(「該資金共管賬戶」)。

本公司考慮到截至2022年12月31日，項目公司淨資產為人民幣-8,321萬元，按淨資產計算的股權價值為人民幣0元；而且根據項目公司目前的項目銷售情況及回款的預期安排，並考慮到資金調回的時間價值以及預期項目公司目前的項目虧損，本公司認為項目公司股東

投入無法全額收回，故銷售貸款的代價存在折讓。因此，代價乃根據一般商業條款，並經參考(其中包括)對(i)項目公司股權之估算估值以及銷售貸款金額；及(ii)項目公司的物業估值公平磋商而釐定。

完成

出售事項將於當地市場監督管理機關發出批准出售事項之登記通知或項目公司取得新營業執照當日完成。出售事項完成日後兩個工作日內，珠實地產應配合將該資金共管賬戶內的代價全部解付至弘宗房地產指定賬戶。

其中，於根據股權與債權轉讓協議完成股權變更登記當日起計三個工作日內，項目公司須停止使用所有有關「弘陽」的品牌，並相應地完成將項目更名的手續。

有關訂約方之資料

弘宗房地產為一間於中國成立之有限公司，其主要從事房地產諮詢；住房租賃；及房地產開發經營。於本公告日期，弘宗房地產分別由本公司間接持有51%的股份權益及由寧夏鼎信智贏股權投資管理有限公司持有49%的股份權益，而其則由郭寧間接全資擁有。

珠實地產為一間於中國成立之有限公司，其主要從事房屋租賃、物業管理及房地產開發經營。於本公告日期，珠實地產由廣州珠江實業集團有限公司直接持有100%的股份，而廣州珠江實業集團有限公司則由廣東省財政廳及廣州市人民政府分別持有10%及90%的股份。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，珠實地產及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方。

有關項目公司之資料

項目公司為一間於2020年9月22日於中國成立之有限公司，其主要從事房地產開發經營。於本公告日期，項目公司分別由珠寶地產及弘宗房地產分別實益持有66%及34%權益。

下表載列項目公司截至2022年12月31日止兩個財政年度根據中國適用財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料：

	截至2021年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前淨虧損	11,837	76,666
除稅後淨虧損	8,889	83,704

於2022年12月31日，項目公司之未經審核資產淨值約為人民幣-8,321萬元。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，估計本公司將就出售事項錄得除稅前虧損約人民幣3,100萬元，即本公司考慮超額虧損的會計調整後的債權餘額約人民幣32,600萬元與出售事項之總代價人民幣29,500萬元之間的差額。本集團因出售事項將錄得的實際虧損須待本公司核數師進行最終審核後方可作實。

所得款項用途

本公司計劃將出售事項的所得款項，用作本公司業務營運的一般營運資金，以集中資源加強本公司的發展，提升本公司的競爭力，或於適當時用於其他合適投資機會。

出售事項之理由及裨益

於出售事項完成後，有利於本公司加強現金流，能夠促進保交付、保經營業務的進一步發展。

股權與債權轉讓協議之條款已由訂約方經公平磋商後達致。董事(包括獨立非執行董事)已確認，股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易之條款均屬公平合理，且按正常或更佳之商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無董事須就批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄表決。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故訂立股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成上市規則項下本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘就批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票。

一般事項

本公司將就出售事項取得其控股股東(即弘陽地產集團(控股))之書面股東批准，以根據上市規則第14.44條批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易，以替代舉行本公司股東大會。於本公告日期，弘陽地產集團(控股)直接持有2,400,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約71.88%。因此，本公司將不會就批准股權與債權轉讓協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司將於本公告刊發後15個營業日內(即於2023年8月30日或之前)寄發一份載有(其中包括)(i)出售事項的詳情；(ii)項目公司之物業估值報告；及(iii)上市規則規定的其他資料的通函。由於需要更多時間編製將載入通函的財務資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，使通函的寄發日期可延遲至本公告刊發後超過15個營業日的日期，本公司將於適當時候就預期寄發通函日期刊發進一步公告。

股東及本公司潛在投資者務請留意，完成須待股權與債權轉讓協議所載之先決條件獲達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方始作實，因此，其可能會或可能不會發生。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

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	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	弘陽地產集團有限公司，一家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：1996)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權與債權轉讓協議之條款及條件出售銷售股份及銷售貸款
「股權與債權轉讓協議」	指	珠寶地產、弘宗房地產與項目公司就出售事項訂立日期為2023年8月9日之股權與債權轉讓協議

「該資金共管賬戶」	指	具有本公告「代價」一段賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「弘宗房地產」	指	廣州市弘宗房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、主要行政人員及主要股東以及彼等之任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「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)
「珠實地產」	指	廣州珠實地產有限公司，一家於中國成立的有限公司，為股權與債權轉讓協議的訂約方
「項目公司」	指	廣州環潤房地產開發有限公司，於2020年9月22日在中國成立之有限公司，於本公告日期由珠實地產及弘宗房地產分別實益持有66%及34%權益
「弘陽地產集團(控股)」	指	弘陽地產集團(控股)有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，弘陽地產集團(控股)由弘陽集團有限公司全資擁有，而弘陽集團有限公司由弘陽國際有限公司全資擁有。弘陽國際有限公司由弘陽集團(控股)有限公司(曾煥沙先生全資擁有的公司)及曾煥沙先生(本公司主席兼執行董事)分別擁有50%及50%

「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指 項目公司結欠弘宗房地產之股東貸款，於本公告日期，金額為人民幣47,938.85萬元
「銷售股份」	指 於本公告日期弘宗房地產持有之項目公司之34%股權
「股份」	指 本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則賦予之涵義
「%」	指 百分比

代表董事會
弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
 主席

香港，2023年8月9日

截至本公告日期，曾煥沙先生、曾俊凱先生及雷偉彬先生為執行董事；及李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生為獨立非執行董事。