

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的有限公司)

(股份代號：02599)

須予披露交易 出售附屬公司股權及應收賬款

安吉股權轉讓協議及應收安吉賬款轉讓協議

於二零二二年十一月十七日，賣方1(本公司的間接全資附屬公司)(i)與買方訂立安吉股權轉讓協議，據此，賣方1已同意出售而買方同意收購安吉銷售股權，代價為人民幣22,963,110.45元；及(ii)與買方訂立應收安吉賬款轉讓協議，據此，賣方1已同意出售而買方同意收購賬面值為人民幣78,198,700元的應收安吉賬款，代價為人民幣69,486,283.54元。於安吉股權轉讓協議完成後，本公司將不再持有安吉的任何權益，而安吉的財務業績將不再於本集團的賬目內綜合入賬。

春園股權轉讓協議及應收春園賬款轉讓協議

於二零二二年十一月十七日，(i)賣方2(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立春園股權轉讓協議，據此，賣方2已同意出售而買方同意收購春園銷售股權，代價為人民幣13,432,224.02元；及(ii)賣方2及賣方3(各自為本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立應收春園賬款轉讓協議，據此，賣方2及賣方3已同意出售而買方同意收購賬面值為人民幣122,800,000元的應收春園賬款，代價為人民幣109,118,382.00元。於春園股權轉讓協議完成後，本公司將不再持有春園的任何權益，而春園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

由於出售事項乃由賣方與買方大致同時磋商進行及轉讓協議乃由賣方與買方於同日訂立，故各轉讓協議項下的交易根據上市規則應予以匯總。

由於上市規則第14.07條項下有關轉讓協議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

(A) 安吉出售事項

(I) 安吉股權轉讓協議

日期	:	二零二二年十一月十七日
訂約方	:	(a) 賣方1(作為賣方)(本公司間接全資附屬公司)； (b) 買方(作為買方)
標的事項	:	根據安吉股權轉讓協議的條款及條件，賣方1已同意出售而買方已同意收購安吉銷售股權。
代價	:	代價應為人民幣22,963,110.45元，並應由買方於完成日期後1日內悉數支付予賣方1。
代價基準	:	代價乃經賣方1與買方公平磋商後按正常商業條款並經參考(其中包括)(i)獨立估值師浙江正大資產評估有限公司出具的《浙旅盛景資本投資有限公司建議股權、債權收購所涉及的安吉三特田野牧歌旅遊開發有限公司股東全部權益價值評估項目資產評估報告》(採用資產法編製)；及(ii)公平市場價值及潛在前景(包括項目開發進度、待注入餘下資金以及估計未來收入及溢利等)而釐定。
完成	:	安吉股權轉讓協議須待(i)安吉銷售股權已自賣方1轉讓予買方；及(ii)有關股權轉讓的工商登記已完成後方告完成。

於本公告日期，安吉為本公司的間接非全資附屬公司。於安吉股權轉讓協議完成後，安吉將不再為本公司的附屬公司。本公司將不再持有安吉的任何權益，而安吉的財務業績將不再於本集團的賬目內綜合入賬。

(II) 應收安吉賬款轉讓協議

- 日期 : 二零二二年十一月十七日
- 訂約方 : (a) 賣方1(作為賣方)(本公司間接全資附屬公司) ;
(b) 買方(作為買方)
- 標的事項 : 根據應收安吉賬款轉讓協議，賣方1已同意轉讓而買方已同意收購賬面值為人民幣78,198,700元的應收安吉賬款，包括所有相關的保證債權、抵押權、質權等(若有)。
- 代價及付款 : 買賣應收安吉賬款的代價為人民幣69,486,283.54元，並應由買方於轉讓應收安吉賬款日期後5個營業日內悉數支付予賣方1。
- 代價基準 : 代價乃經參考應收安吉賬款的賬面值，並計及安吉股權轉讓協議的代價及將就此確認的收益釐定。
- 先決條件 : 賣方1將標的債權轉讓給買方時，其應解除標的債權上的現有質押，並將相關的保證債權、抵押權、質權等(若有)同時轉讓。

(B) 春園出售事項

(I) 春園股權轉讓協議

- 日期 : 二零二二年十一月十七日
- 訂約方 : (a) 賣方2(作為賣方)(本公司間接全資附屬公司) ;
(b) 買方(作為買方)
- 標的事項 : 根據春園股權轉讓協議的條款及條件，賣方2已同意出售而買方已同意收購春園銷售股權。

- 代價 : 代價應為人民幣13,432,224.02元，並應由買方於完成日期後1日內悉數支付予賣方2。
- 代價基準 : 代價乃由賣方2與買方公平磋商後按正常商業條款並經參考(其中包括)(i)獨立估值師浙江正大資產評估有限公司出具的《浙旅盛景資本投資有限公司建議股權、債權收購所涉及的杭州春園健康养老服务有限公司股東全部權益價值評估項目資產評估報告》(採用資產法編製);及(ii)公平市場價值及潛在前景(包括項目開發進度、待注入餘下資金以及估計未來收入及溢利等)而釐定。
- 完成 : 春園股權轉讓協議須待(i)春園銷售股權已由賣方2轉讓予買方;及(ii)有關股權轉讓的工商登記已完成後方告完成。

於本公告日期，春園為本公司的間接非全資附屬公司。於春園股權轉讓協議完成後，春園將不再為本公司的附屬公司。本公司將不再持有春園的任何權益，而春園的財務業績將不再於本集團的賬目內綜合入賬。

(II) 應收春園賬款轉讓協議

- 日期 : 二零二二年十一月十七日
- 訂約方 : (a) 賣方2(作為賣方)(本公司間接全資附屬公司);
(b) 賣方3(作為賣方)(本公司間接全資附屬公司);
(c) 買方(作為買方)
- 標的事項 : 根據應收春園賬款轉讓協議，賣方2及賣方3已同意轉讓而買方已同意收購賬面值為人民幣122,800,000元的應收春園賬款，包括所有相關的保證債權、抵押權、質權等(若有)。

- 代價及付款 : 買賣應收春園賬款的代價為人民幣109,118,382.00元，並應由買方於應收春園賬款轉讓日期後5個營業日內悉數支付予賣方2及賣方3。
- 代價基準 : 代價乃經參考應收春園賬款的賬面淨值，並計及安吉股權轉讓協議、應收安吉賬款轉讓協議及春園股權轉讓協議的代價及將就此確認的收益釐定。
- 先決條件 : 賣方2及賣方3將標的債權轉讓給買方時，其應解除標的債權上的現有質押，並將相關的保證債權、抵押權、質權等(若有)同時轉讓。

終止安排

根據轉讓協議，倘有關賣方違反有關轉讓協議的條款，買方有權終止轉讓協議。

若於安吉股權轉讓協議或春園股權轉讓協議完成後，安吉或春園被發現存在完成日期前除安吉股權轉讓協議及春園股權轉讓協議各自所載的債務清單外的債務累計超過人民幣100,000元(含)，則該等債務須由有關賣方承擔(具體由有關賣方按照該等債務的等額現金賠償給安吉或春園(視情況而定)，人民幣100,000元(不含)以內的債務由安吉或春園(視情況而定)自行承擔)。若有關賣方在收到買方的賠償通知後3個工作日內未將該等金額支付給安吉或春園(視情況而定)，則買方有權要求有關賣方按照未付金額的每日0.0005%承擔違約金，直至付清為止。如超過10個工作日仍未付清的，買方有權終止有關轉讓協議並要求有關賣方返還根據有關轉讓協議已付的代價並按照年化12%承擔佔用利息作為賠償金。如安吉股權轉讓協議被終止，則應收安吉賬款轉讓協議亦將予以終止。如春園股權轉讓協議被終止，則應收春園賬款轉讓協議亦將予以終止。相關賣方應在收到買方的終止通知後5個工作日內支付上述款項。倘相關賣方未在規定期限內支付該等款項，則應向買方支付未付款每天0.0005%的費用。買方在收到前述款項後須無條件配合將轉讓協議項下的相應股權及應收賬款轉讓予有關賣方。

於買方終止有關轉讓協議後，除上述款項外，就於安吉銷售股權、應收安吉賬款、春園銷售股權或應收春園賬款（視情況而定）轉回予有關賣方的日期浙旅湛景置業有限公司通過買方所投入的資金而言，有關賣方將根據以下公式退還資金予買方：

$$A = B \times (1 + 12\% \times C/360) \times D$$

其中：

A = 將退還予買方的資金

B = 浙旅湛景置業有限公司所投入的進一步資金金額

C = 自浙旅湛景置業有限公司通過買方所投入資金之日期起至安吉銷售股權、應收安吉賬款、春園銷售股權或應收春園賬款（視情況而定）轉讓予有關賣方止計算的天數

D = 各轉讓協議項下的代價／買方根據轉讓協議支付的總代價

出售事項的財務影響

根據安吉及春園於二零二二年六月三十日的未經審核管理賬目，估計本公司將因出售事項錄得溢利約人民幣5,615,551.46元。有關溢利按出售事項的總代價人民幣215,000,000元及根據轉讓協議擬出售資產的賬面值計算。將錄得的實際溢利有待審核，可能與估計金額有所不同，原因為其將取決於(i)安吉及春園於各自完成日期的實際資產淨值；及(ii)所產生的實際交易成本。

進行出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

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。

安吉及春園由本集團成立，以建設及開發分別位於浙江省湖州市安吉縣及浙江省杭州市余杭區的物業。於本公告日期，儘管安吉及春園開發的大部分物業項目已建成並預備出售，但仍有若干物業項目正在開發中，其中安吉項目的總建築面積約為33,417平方米及春園項目的總建築面積為21,106平方米。董事預計該等正在開發中的物業項目將於二零二五年六月三十日前完工及交付。可惜由於不利的市場狀況，安吉及春園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安吉及春園的投資價值的機遇，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週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，從而有助於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債務。

鑒於上文所述，董事會認為，各出售事項的條款及條件（包括各轉讓協議項下的代價）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。

上市規則的涵義

由於出售事項乃由賣方與買方大致同時磋商進行及轉讓協議乃由賣方與買方於同日訂立，故各轉讓協議項下的交易根據上市規則應予以匯總。

由於上市規則第14.07條項下有關轉讓協議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。

有關本集團及賣方的資料

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1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。其主要從事休閒農業及鄉村旅遊資源的開發及管理。

賣方2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。其主要從事企業管理及諮詢服務。

賣方3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。

有關買方的資料

買方為一家於中國成立的有限合夥企業，主要從事商業管理及顧問服務以及信息諮詢服務。其由杭州盛銀資產管理有限公司（作為其普通合夥人）擁有0.0045%、由浙旅盛景資本投資有限公司（作為其有限合夥人）擁有97.7228%及由杭州韻晨企業管理有限公司（作為其有限合夥人）擁有2.2726%。

杭州盛銀資產管理有限公司繼而由浙銀銳風（杭州）資產管理有限公司擁有35%、由浙江紅旅文化發展有限公司擁有35%及由浙旅盛景資本投資有限公司擁有30%。浙銀銳風（杭州）資產管理有限公司由浙江合堅銳風資產管理有限公司擁有51%及由杭州眾瀛投資管理合夥企業（有限合夥）擁有49%。前者由李卿擁有94%及由劉婧擁有6%，而後者由李卿擁有91.8367%、由劉婧擁有4.0816%及由朱寧擁有4.0816%。浙江紅旅文化發展有限公司由浙江國新文化傳媒有限公司擁有80%，而浙江國新文化傳媒有限公司由彭鈺擁有51%及由李斌擁有49%。

浙旅盛景資本投資有限公司由浙江省人民政府國有資產監督管理委員會間接控制。

杭州韻晨企業管理有限公司朱焯炳擁有90%及由李秀玉擁有10%，兩者為最終實益擁有人。

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。

有關目標公司的資料

安吉

安吉為一家於中國成立的有限公司，並主要從事旅遊信息、商務信息、會展信息諮詢與服務、房地產開發與運營及物業管理業務。

下文載列安吉截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月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 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至十二月三十一日 止年度 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	0	0	0
除稅前溢利／(虧損)	164.04	(703.29)	(784.39)
除稅後溢利／(虧損)	123.03	(1,015.12)	(1,318.06)

安吉於二零二二年十月三十一日的未經審核總資產為人民幣236,015,502.81元，資產淨值約為人民幣11,502,580.23元。

春園

春園為一家於中國成立的有限公司，並主要從事養老服務、非住宅房地產租賃、健康產業投資業務。

下文載列春園截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月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		
	二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至十二月三十一日 止年度 二零二一年 二零二零年 人民幣千元 人民幣千元	
收益	0	0	0
除稅前溢利／(虧損)	704.65	(2,689.93)	(9,544.94)
除稅後溢利／(虧損)	528.49	(2,002.59)	(7,158.70)

春園於二零二二年十月三十一日的未經審核總資產為人民幣211,545,053.20元，資產淨值約為人民幣4,789,924.42元。

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：

「安吉」	指	安吉三特田野牧歌旅遊開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司
「應收安吉賬款」	指	於二零二二年六月三十日，賣方1對安吉的應收賬款及相關權益的賬面值為人民幣78,198,700元
「應收安吉賬款轉讓協議」	指	賣方1與買方於二零二二年十一月十七日就應收安吉賬款訂立的轉讓協議
「安吉出售事項」	指	賣方1根據安吉股權轉讓協議的條款及條件轉讓安吉銷售股權及賣方1根據應收安吉賬款轉讓協議的條款及條件出售應收安吉賬款
「安吉股權轉讓協議」	指	賣方1與買方於二零二二年十一月十七日就安吉銷售股權訂立的轉讓協議
「安吉銷售股權」	指	安吉的50%股權
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「春園」	指	杭州春園健康養老服務有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司

「應收春園賬款」	指	於二零二二年六月三十日，賣方2及賣方3對春園應收賬款及相關權益的賬面總值為人民幣122,800,000元
「應收春園賬款轉讓協議」	指	賣方2、賣方3及買方間於二零二二年十一月十七日就應收春園賬款訂立的轉讓協議
「春園出售事項」	指	賣方2根據春園股權轉讓協議的條款及條件轉讓春園銷售股權以及賣方2及賣方3根據應收春園賬款轉讓協議的條款及條件出售應收春園賬款
「春園股權轉讓協議」	指	賣方2與買方於二零二二年十一月十七日就春園銷售股權訂立的轉讓協議
「春園銷售股權」	指	春園的55%股權
「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(股份代號：02599)
「關連人士」	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	安吉出售事項及春園出售事項的統稱
「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	獨立於本公司及其關連人士的第三方個人或公司
「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(就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)

「買方」	指 杭州景陸企業管理合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業，為獨立第三方
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「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
「轉讓協議」	指 安吉股權轉讓協議、應收安吉賬款轉讓協議、春園股權轉讓協議及應收春園賬款轉讓協議的統稱
「賣方1」	指 浙江祥景旅遊產業發展有限公司，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2」	指 杭州朗駿企業管理諮詢有限公司，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3」	指 祥生地產集團有限公司，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 賣方1、賣方2及賣方3的統稱
「%」	指 百分比

承董事會命
祥生控股(集團)有限公司
主席
陳國祥

香港，二零二二年十一月十七日

於本公告日期，董事會由執行董事陳國祥先生及陳弘倪先生；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。