

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，並明確表示概不會就因本公告之全部或任何部份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。



HUA YIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

華音國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

有關出售目標集團全部股權之非常重大出售事項

本公司之財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

於二零二四年十月二十五日(交易時段後)，該等賣方與買方(獨立第三方)訂立該協議，據此，根據該協議之條款，該等賣方有條件同意向買方出售，而買方有條件同意收購目標公司全部股權，代價為人民幣1.0元。

完成後，目標集團將不再為本集團之附屬公司，其財務業績將不再於本集團財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及之一個適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項，並因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易。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，概無股東於該協議中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上就批准該協議之擬議決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)上市規則規定之其他資料；及(iii)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零二四年十一月十五日或之前寄發予股東。

由於該協議及其項下擬進行之交易須待其所載之條件獲達成後，方告完成，因此該協議及相關交易可能不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售事項

於二零二四年十月二十五日(交易時段後)，該等賣方與買方(獨立第三方)訂立該協議，據此，根據該協議之條款，該等賣方有條件同意向買方出售，而買方有條件同意收購目標公司全部股權，代價為人民幣1.0元。

該協議

該協議之主要條款載列如下。

日期	二零二四年十月二十五日(交易時段後)
該等賣方	賣方A及賣方B
買方	買方
將予出售之資產	目標公司100%股權，其分別持有撫松烏拉及撫松長白山全部股權。撫松長白山則持有撫松廣澤全部股權。

於本公告日期，撫松廣澤於吉林省白山市撫松縣擁有文化旅遊物業項目，佔地面積為668,922.67平方米，而總建築面積為676,497.47平方米，供住宅及商業(包括酒店)用途(「**撫松物業項目**」)。

代價乃該協議訂約方考慮多項因素後公平磋商釐定，當中包括(i)誠如下文「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項之理由；(ii)目標集團於二零二四年三月三十一日之銀行及其他借款約為人民幣408,300,000元；(iii)目標集團之目前經營狀況不斷惡化，導致目標集團於二零二四年三月三十一日之發展中物業撇減約人民幣84,300,000元及於二零二四年七月三十一日進一步撇減約人民幣537,800,000元。

本公司同意以名義代價進行出售事項，乃基於下列事實：
(i)本集團自二零二零年起一直透過多種方法物色目標集團及其相關資產之潛在買家，包括(a)於二零二零年至二零二四年邀請對撫松物業項目初步表示感興趣的十名中國潛在買方進行初步討論。該等潛在買方從事不同業務分部，包括酒店管理、投資控股、在線農副產品交易平台的運營、文化發展及老年護理等，並由執行董事或若干當地政府機構介紹予本集團。然而，除買方外，其他潛在買方尚未有進一步反饋；(b)於二零二零年至二零二三年為感興趣的潛在買方對撫松物業項目進行實地考察，以便彼等了解撫松物業項目的狀況及進展；(c)於二零二零年六月就可能回購撫松物業項目與撫松縣人民政府商討。本集團並無進行回購，因政府機構(1)於釐定回購代價時僅考慮原定土地收購價格，而本集團先前產生的其他成本及開支將不作考量；及(2)僅考慮只回購撫松物業項目的未發展地塊，而發展中地塊(即撫松物業項目第一期)不計入回購範圍；及(d)於二零二四年七月委任市場推廣及銷售代理對撫松物業項目進行實地調查及全渠道推廣，以尋找對撫松物業項目感興趣的買家。然而，直至出售事項前該等討論均未落實，亦未找到潛在買家；(ii)該等資本密集型資產處於開發階段，並需要大量的額外發展開支約人民幣4,249,200,000元並預期需

額外五年期限以完成開發。目標集團預計在完成施工前未能產生任何收入；(iii)中國物業市場及融資環境存在不確定性，為符合本公司的利益，應於竣工前剝離並卸除需要進一步融資以供發展開支及償還貸款之用的物業項目；(iv)買方願意承擔目標集團的債務，包括已違約及逾期而本集團並無財政資源償還的借貸，其詳情載於下文「有關目標集團的資料」一節；及(v)目標集團未能於限期前開始開發其持有的土地，而該等土地被視為「閒置土地」，有可能被當地國土局沒收。鑑於上文所述，董事會認為名義代價屬公平合理。

付款期限

代價已於簽訂該協議時以現金結清

先決條件

該協議須待滿足或豁免以下條件(倘適用，須遵守所有相關法律、規則及法規，並取得一致書面同意)後，方告完成：

- (a) 該協議已簽訂並生效；
- (b) 已就出售事項取得所有向目標集團提供融資之相關金融機構(如有)的書面同意及批准；
- (c) 本公司及／或其附屬公司、崔先生、柴女士及／或彼等的關聯公司就目標集團銀行融資所提供的擔保已獲相關銀行解除；
- (d) 該等賣方及買方依從及遵守該協議項下之相關保證及聲明；
- (e) 該等賣方及目標公司已就該協議項下擬進行之交易取得所有必要批准及同意，包括董事會及股東通過決議案，批准該協議項下擬轉讓股權；
- (f) 買方已就該協議項下擬轉讓目標股權取得所有必要同意及批准；

- (g) 股東於股東特別大會上通過決議案，批准訂立該協議及其項下擬進行之交易；及
- (h) 倘適用，本公司已就該協議項下擬進行交易取得所有相關規則及法規(包括上市規則)規定的必要批准及同意。

為免生疑問，除上述條件(d)外，上述條件均不可獲豁免。

倘上述先決條件於最後截止日期或之前尚未達成(或豁免，視情況而定)，且該等賣方與買方未能於最後截止日期屆滿後30天內就達成先決條件的時間達成共識，則任何一方有權終止該協議。

完成

完成將於(i)所有先決條件均獲滿足(或豁免，視情況而定)；(ii)完成出售事項的目標公司股東工商登記變更當日作實。

有關訂約方及目標集團的資料

有關本公司及該等賣方的資料

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司。本公司主要從事投資控股，而本集團主要從事物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、許可經營、合約招標及合約管理以及物業投資。

於本公告日期，該等賣方為本公司的全資附屬公司。賣方A為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。賣方B為於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。

有關買方的資料

買方為於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。買方由周大輝擁有98%及由陳麗新擁有2%，二人均為中國公民，並由執行董事叢佩峰先生介紹予本集團。就董事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於本公告日期為獨立第三方，並與向目標集團提供融資的金融機構(包括東北中小企業)概無關係，以及買方與就

出售事項向目標集團提供融資的金融機構之間並無任何協議、安排、諒解或承諾（無論正式或非正式及明示或暗示）。

有關目標集團的資料

目標公司為一間於中國成立的中外合資公司，由賣方A擁有68.98%及由賣方B擁有31.02%。目標公司的主要業務為旅遊資訊諮詢、旅遊產品研發及旅遊項目管理。於本公告日期，目標公司持有撫松烏拉及撫松長白山的全部股權，而撫松長白山則持有撫松廣澤的全部股權。

撫松烏拉為於中國成立的有限責任公司。於本公告日期，撫松烏拉並無開展任何營運。

撫松長白山為於中國成立的有限責任公司。於本公告日期，撫松長白山並無開展任何營運。於二零二四年一月四日，撫松長白山與東北中小企業融資再擔保股份有限公司（「**東北中小企業**」）訂立委託貸款安排（「**貸款**」），據此，撫松長白山已提供（其中包括）(i)撫松物業項目之若干物業質押（「**物業質押**」）；及(ii)以東北中小企業為受益人之撫松廣澤全部股權的股份質押（「**股份質押**」）。此外，本公司已就貸款向撫松長白山提供以東北中小企業為受益人的連帶責任公司擔保（「**公司擔保**」）。撫松長白山其後未能償還貸款。於二零二四年九月底，撫松長白山接獲吉林省長春市中級人民法院發出的民事調解書，據此（其中包括），撫松長白山須償還貸款及其應計利息，而東北中小企業有權強制執行物業質押、股份質押及公司擔保以透過法庭拍賣變現現金。鑑於(i)本公司自二零二零年以來在出售目標集團方面遇到的巨大困難（其詳情載於上文「代價」一節）；(ii)撫松物業項目的物

業目前處於在建狀態；及(iii)中國物業市場的前景悲觀，董事認為即使強制執行物業質押及股份質押，可變現價值可能有限及低於貸款的未償還金額。倘物業質押及股份質押的銷售所得款項不足以悉數解除貸款，則本公司須向東北中小企業補償差額。於本公告日期，撫松長白山一直與東北中小企業就出售事項進行溝通。於出售事項完成後及作為出售事項的先決條件，公司擔保將獲解除，而本公司將不再承擔目標集團的進一步負債。

撫松廣澤為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發及營運。於本公告日期，撫松廣澤從事撫松物業項目的開發。於本公告日期，撫松物業項目的第一期(估計總建築面積為88,034.91平方米)現正建造中，而撫松物業項目的餘下部分(估計總建築面積為588,462.56平方米)則持作未來發展。

有關目標集團的財務資料

下列未經審核財務資料乃摘錄自目標集團根據香港財務報告準則編製的財務資料：

	截至三月三十一日止年度			截至 二零二四年 七月三十一日 止四個月
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	-	-	-	-
除稅前(虧損)/溢利	(25,129)	545,541	(89,380)	(537,904)
除稅後(虧損)/溢利	(25,129)	451,284	(68,305)	(464,722)

目標集團於二零二四年三月三十一日及二零二四年七月三十一日的未經審核綜合資產淨值(不包括應付餘下集團款項淨額)為約人民幣610,800,000元及人民幣149,700,000元。目標集團截至二零二四年七月三十一日止四個月的未經審核綜合資產淨值大幅下降主要由於截至二零二四年七月三十一日止月份，文化旅遊物業項目的發展中物業撇減約人民幣537,800,000元，乃由於發展中物業的可變現淨值(根據獨立估值師編製於二零二四年三月三十一日的估值及對擬作短期出售的估值應用折讓因子估計得出)減少約人民幣524,700,000元。

進行出售事項的理由及裨益

本集團於二零一三年首次收購目標公司35%股權，其後於二零一六年收購目標公司餘下65%股權，於本公告日期，目標公司的間接全資附屬公司撫松廣澤持有撫松物業項目。於二零一七年年初，本集團開始興建第一期撫松物業項目，涉及四幢酒店大樓及一個溫泉中心(包括附屬建築物)，估計總建築面積為88,034.91平方米。

於二零一九年及二零二零年，中國房地產市場受到(i)中國政府在房地產市場實施的降溫措施；及(ii)COVID-19疫情爆發的不利影響。鑑於上述情況，本集團在將其房地產發展項目變現為資金以及為其項目(包括撫松物業項目)取得債務融資方面遭遇重大困難。

就撫松物業項目而言，本集團已於截至二零二四年三月三十一日止財政年度產生發展開支人民幣857,700,000元，其中土地及相關成本約為人民幣386,600,000元。為持續經營業務，預計將需要額外發展開支約人民幣4,249,200,000元，並預計需要額外五年期間完成整個撫松物業項目的發展。此外，本集團管理層估計，投資回本期至少需要六年。

誠如本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年報所載，本集團一直處於高槓桿財務狀況，擁有大量銀行及其他借貸。於二零二四年三月三十一日，本集團的總債務為約人民幣1,235,200,000元，包括(i)銀行及其他借貸人民幣651,600,000元；(ii)可換股債券的負債部分約人民幣141,700,000元；(iii)控股股東貸款約人民幣344,800,000元；(iv)關聯方貸款約人民幣63,700,000元；及(v)租賃負債約人民幣33,400,000元。資本負債比率為約80%。另一方面，於二零二四年三月三十一日，本集團僅有現金及現金等價物約人民幣53,600,000元。

於本公告日期，目標集團有銀行及其他借貸約人民幣408,300,000元，其中約人民幣318,300,000元的貸款已到期並附帶15%違約利率。截至二零二四年三月三十一日止財政年度，目標集團貸款的實際利率為9.67%，而目標集團產生利息開支約人民幣40,900,000元。目標集團全部銀行及其他借貸均以目標集團的主要相關資產(即物業質押項下的撫松物業項目，於二零二四年三月三十一日的賬面值為人民幣1,166,000,000元)作抵押，其中尚未發展的空置地塊及第一期發展中項目的估值分別約為人民幣866,000,000元及人民幣300,000,000元。於二零二四年七月三十一日，未開發空置地塊及撫松物業項目第一期在建項目的可變現淨值分別約為人民幣476,300,000元及人民幣165,000,000元，該等淨值乃經參考二零二四年三月三十一日評估價值總額約人民幣1,166,000,000元，以及採用經考慮當前市場情緒下撫松物業項目的規模以及酒店物業的價格動態而得出的預計短期銷售額後對評估價值採用的45%折讓計算得出。

此外，撫松物業項目目前有總佔地面積約487,643.57平方米的未開發空置地塊，該等地塊的開發需要大量額外資金方可完工。由於該等空置地塊已超過原訂施工期限二零一三年，因此於過去幾年被視為「閒置土地」。施工期限隨後已延長至最新期限二零二四年七

月三十日。因此，倘期限未能進一步延長，則目標集團可能須繳納閒置土地稅，且存在被當地國土局沒收的風險。儘管當地國土局已於去年豁免閒置土地徵稅，但在可預見將來可能不會授予有關豁免。

根據本集團於二零二四年七月三十一日的未經審核綜合管理賬目，本集團的資產淨值已由二零二四年三月三十一日的約人民幣228,900,000元減少至二零二四年七月三十一日的負債淨值約人民幣248,600,000元。於完成後，預計餘下集團的銀行及借貸將會由人民幣651,600,000元減少至人民幣243,300,000元。

基於上述因素，包括(1)受宏觀經濟環境影響，撫松物業項目的前景黯淡；(2)閒置土地可能被當地國土局沒收；(3)該等貸款已逾期，及本集團的現金及財務狀況導致本集團無法還款；(4)完成撫松物業項目的發展所需要的發展開支水平，本集團目前的狀況、財務資源、資金及融資能力不足以發展撫松物業項目。出售事項為本集團提供卸除撫松物業項目的機會，從而減輕本集團債務及融資成本負擔(目前由目標集團承擔)，長遠而言將會加強餘下集團的財務狀況及債務融資能力。

考慮到訂立該協議及其項下擬進行的交易之理由和裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議的條款及其項下擬進行的交易(包括出售事項及代價，經訂約方公平磋商後達成)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

完成後，目標集團將不再為本集團之附屬公司，其財務業績將不再於本集團財務報表綜合入賬。

由於總代價為人民幣1.0元，因此出售事項並無重大所得款項。

根據香港財務報告準則計算，估計出售目標集團股權的虧損將為約人民幣149,700,000元，包括代價減於目標集團的投資的賬面值並扣除直接應佔出售事項的開支。

鑑於本集團出現上述出售虧損淨額，初步估計於完成後，股東應佔綜合資產淨值將會減少約人民幣149,700,000元(待審核)。按照上述基準，於完成後，本集團的綜合總資產預計將減少約人民幣650,800,000元(待審核)，而本集團的綜合總負債預計將減少約人民幣

501,100,000元(待審核)。然而，本集團待確認的出售事項實際財務影響將視乎目標集團當時的財務狀況及完成後的最終審核而定。

上述計算及會計處理方式須待本集團核數師審閱。出售事項對於本集團的實際財務影響(將記入本集團的綜合財務報表)將會根據目標集團於完成日期的資產淨值重新計算。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及之一個適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項，並因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易。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，概無股東於該協議中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上就批准該協議之擬議決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)上市規則規定之其他資料；及(iii)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零二四年十一月十五日或之前寄發予股東。

由於該協議及其項下擬進行之交易須待其所載之條件獲達成後，方告完成，因此該協議及相關交易可能不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司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：

「該協議」	指	該等賣方(作為賣方)與買方(作為買方)訂立日期為二零二四年十月二十五日的股權轉讓協議，內容有關出售事項
「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	Hua Yin International Holdings Limited華音國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00989)
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「代價」	指	人民幣1.0元，為出售事項的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	該等賣方根據該協議向買方出售目標公司的全部股權
「撫松長白山」	指	撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司，一間根據中國法律成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「撫松廣澤」	指	撫松廣澤房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「撫松烏拉」	指	撫松長白山烏拉小鎮文化旅遊發展有限公司，一間根據中國法律成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則

「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(定義見上市規則)的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年二月二十八日，或該等賣方與買方可能以書面協定的有關較後日期
「崔先生」	指	崔民東先生，非執行董事、柴女士的配偶及崔女士的父親
「柴女士」	指	柴琇女士，崔先生的配偶及崔女士的母親
「崔女士」	指	崔薪瞳女士，執行董事、董事會主席及崔先生與柴女士的女兒
「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	長春市納百利商貿有限公司，一間於中國成立的有限公司
「餘下集團」	指	本集團，不包括目標集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方A」	指	創興國際資本有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「賣方B」	指	長春市融裕商貿有限公司，本公司一間間接全資附屬公司，並為於中國成立的有限公司
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B的統稱，各自為一名「賣方」

「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股0.05港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	吉林省廣澤旅遊開發有限公司，一間於中國成立的中外合資企業及本公司的間接全資附屬公司，於本公告日期由賣方A擁有68.98%及由賣方B擁有31.02%
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括撫松烏拉、撫松長白山及撫松廣澤
「%」	指	百分比

承董事會命

Hua Yin International Holdings Limited

華音國際控股有限公司

公司秘書

伍文傑

香港，二零二四年十月二十五日

於本公告日期，執行董事為崔薪瞳女士、李俊傑先生、叢佩峰先生及徐映川先生；非執行董事為崔民東先生；及獨立非執行董事為曾鴻基先生、王曉初先生及王雪光先生。