

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
該等目標公司全部股權
之主要交易**

緒言

於二零二五年七月二十八日（交易時段後），該等賣方（各為本公司之間接全資附屬公司）與買方（一名獨立第三方）訂立協議，據此該等賣方有條件同意向買方出售該等目標公司之全部股權，代價為人民幣1.0元（相當於約1.1港元），惟須受協議條款規限。

於完成後，該等目標公司將不再為本公司之附屬公司，彼等之財務業績以及資產及負債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或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但全部少於75%，訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准規定。

載有（其中包括）(i)出售事項進一步詳情、(ii)召開股東特別大會之通告及(iii)上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二五年八月二十日或之前寄發予股東以便本公司更多時間完成若干財務資料以符合上市規則的規定納入通函。

出售事項

於二零二五年七月二十八日（交易時段後），該等賣方（各為本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立協議，據此該等賣方有條件同意向買方出售該等目標公司之全部股權，代價為人民幣1.0元（相當於約1.1港元），惟須受協議條款規限。

協議

日期：二零二五年七月二十八日

賣方：賣方A、賣方B、賣方C及賣方D

買方：買方

據董事作出一切合理詢問後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主要事項 – 將予出售之資產：於該等目標公司之100%股權，而該等目標公司於二零二五年六月三十日持有以下基礎資產：

投資物業

- 廣澤國際購物中心 – 自持部分單位總建築面積為約80,938.4平方米；及
- 廣澤國際購物中心 – 租回部分單位總建築面積為約20,552.2平方米。

發展中物業

- 廣澤蘭亭二B期總建築面積為約42,004平方米，其中土地出讓金已經付清，但由於原居民回遷還未完成，因此還未取得相關土地使用權證。

已落成待售物業

- 廣澤國際購物中心 – 住宅單位總建築面積為約969.2平方米及停車位54個；
- 廣澤蘭亭一期 – 住宅及商業單位總建築面積為約4,526.1平方米；
- 廣澤蘭亭二A期 – 住宅單位總建築面積為約4,589.4平方米及2個停車位；及
- 廣澤紅府一期、二期及三期 – 商業單位總建築面積為約312.4平方米及13個停車位。

代價： 人民幣1.0 (相當於約1.1港元)

代價乃經協議訂約各方之間公平磋商後釐定，並已考慮多項因素，包括(i)下文「進行出售事項之理由及裨益」一節所載之出售事項之理由；及(ii) 該等目標公司於二零二五年三月三十一日約為人民幣127,000,000元之綜合負資產淨值。

經考慮(i)中國房地產市場及融資環境不明朗，且確保剝離及出售該等目標公司所持有的物業符合本公司的利益，而該等物業需要在完成前進一步籌集資金用於開發開支及償還貸款；(ii)買方願意承擔該等目標公司的財務負擔，包括該等目標公司截至二零二五年三月三十一日的所有負債人民幣436,700,000元（其中包括兩筆銀行貸款，總餘額約為人民幣241,000,000元），董事認為名義代價屬公平合理。

付款條款： 代價已於簽訂協定時悉數償付。

先決條件： 協議完成須待滿足或豁免以下條件（須遵守所有相關法律、規則及規例）方可作實：

- (a) 協議已簽訂並生效；
- (b) （倘適用）取得向該等賣方及/或其關聯公司提供擔保之相關金融機構對出售事項之書面批准及同意（如有）；
- (c) 相關賣方及買方依從及遵守該等賣方及買方於協議項下之保證及聲明；
- (d) 各賣方及各該等目標公司之所必需的相关内部决策程序(股東决策或決議案及董事會决策或決議案(如需要))均通過批准協議項下擬進行之股權轉讓；
- (e) 買方就協議項下擬進行之股權轉讓取得所需之同意及批准；及
- (f) （倘適用）本公司根據相關法律法規（包括上市規則）就協議項下擬進行交易取得所需之批准及同意。

為免生疑慮，除條件(c)以外其他條件均不可豁免。

倘上述先決條件未能於最後截止日期或之前達成，則各方均有權終止協議。

完成：完成將於(i)達成（或豁免，將視情況而定）上述所有先決條件後；及(ii)市場監督及行政部地區分局所規定之股權轉讓登記程式後翌日落實。

完成後，與物業及相關資產相關的所有成本、稅金、經營風險、風險、債務及債權均由買方承擔，該等賣方對上述事項不再承擔任何責任及義務。

此外，買方承諾於完成後九十日內解除崔民東先生（本公司非執行董事）、柴琇女士（崔民東先生之配偶）及／或其關聯公司就該等目標公司銀行融資提供的所有擔保。

進行出售事項之理由及裨益

截至二零二五年三月三十一日，該等目標公司持有(i)投資物業，包括(a)廣澤國際購物中心的自有部分，建築面積約為80,938.4平方米；(b)廣澤國際購物中心的租回部分，建築面積約為20,552.2平方米；(ii)已落成待售物業，包括(1)廣澤國際購物中心，建築面積約為969.2平方米；(2)廣澤蘭亭樓一期、二期及二A期，建築面積約為9,115.5平方米；及(3)廣澤紅府一期、二期及三期，建築面積約為312.4平方米。截至二零二五年三月三十一日，該等目標公司的總資產價值約為人民幣417,900,000元。

廣澤國際購物中心由白山廣澤房地產開發，於二零一五年一月開始營運。自持部分的原始建築成本約為人民幣578,900,000元。自2019/2020財政年度起，該物業的公允價值逐年下降；並降至截至二零二五年三月三十一日約人民幣217,000,000元（虧損約人民幣361,900,000元低於原成本）。此外，儘管管理層多年來嘗試改變購物中心的租戶組合和營運模式，廣澤國際購物中心的營運公司白山廣澤商業管理自購物中心開業以來一直處於虧損狀態。

考慮到集團截至二零二五年三月三十一日的高槓桿財務狀況及負淨資產狀況，集團管理層已對集團的項目組合進行了實質性審查，並決定剝離任何(i)處於虧損狀態；(ii)完成開發需要大量開發支出；及/或(iii)預期回收期較長的項目公司。

截至二零二五年三月三十一日，該等目標公司的流動負債及淨負債分別約為人民幣436,700,000元及人民幣127,000,000元，並包括兩筆銀行貸款合共餘額為人民幣241,000,000元。

鑑於上述因素，出售事項將為本集團提供一個減少整體債務狀況的機會，從而降低本集團陷入流動性問題的風險。因此，出售事項將有助於增強本集團的長期財務狀況和融資能力。董事會認為，出售事項及協議的條款屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

於完成後，該等目標公司將不再為本公司之附屬公司，彼等之財務業績以及資產及負債將不再於本集團財務報表綜合入賬。

由於代價為人民幣1.0元，故並無來自出售事項之重大所得款項。

根據香港財務報告會計準則計算之出售該等目標公司股權收益估計約為人民幣126,100,000元，包括代價減於該等目標公司之投資賬面值及經扣除出售事項直接應佔費用。

鑑於本集團就上述出售事項錄得收益淨額，於完成後，初步估計股東應佔綜合資產淨值於完成後將減少約人民幣126,100,000元（有待審核）。根據上述基礎，於完成後，預期本集團綜合資產總額將減少約人民幣417,900,000元（有待審核），而預期本集團綜合負債總額將減少約人民幣545,000,000元（有待審核）。然而，本集團將確認出售事項之實際財務影響將取決於該等目標公司於完成當時之財務狀況及最終審計結果。

上述計算及會計處理方法有待本集團核數師審閱，將列入本集團綜合財務報表有關出售事項對本集團產生之實際財務影響，並根據該等目標公司於完成日期之資產淨值重新計算。

協議雙方及該等目標公司資料

有關本公司及賣方之資料

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理以及物業投資。

賣方A為一家於中國成立之公司，並為本公司間接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資及資產管理。

賣方B為一家於中國成立之公司，並為本公司間接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資及資產管理。

賣方C為一家於中國成立之公司，並為本公司間接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資控股。

賣方D為一家於中國成立之公司，並為本公司間接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資控股。

有關該等目標公司之資料

長春築家為一家於中國成立之有限責任公司，並於本公告日期由賣方A持有15%股權及賣方A持有85%股權。長春築家持有白山廣澤房地產100%之股權。白山廣澤房地產為一家於中國成立之有限責任公司，並由長春築家全資擁有。白山廣澤房地產主要業務為物業發展。

延吉惠澤房地產為一家於中國成立之有限公司，並於本公告日期由賣方C持有100%之股權。延吉惠澤房地產之主要業務為物業發展。

白山廣澤商業管理為一家於中國成立之有限公司，並於本公告日期由賣方D持有100%之股權。白山廣澤商業管理之主要業務為物業租賃管理。

該等目標集團之財務資料

下文載列該等目標公司按照香港財務報告會計準則編製之未經審核業績及資產／（負債）淨值：

	截至二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	截至二零二四年三 月三十一日 人民幣千元
稅前溢利/(虧損)		
長春築家	-	(1,153)
白山廣澤房地產	(207,516)	(67,124)
白山廣澤商業管理	(3,920)	(13,313)
延吉惠澤房地產	<u>(730)</u>	<u>4,160</u>
	<u>(212,166)</u>	<u>(77,430)</u>
稅後溢利/(虧損)		
長春築家	-	(1,153)
白山廣澤房地產	(184,999)	(51,779)
白山廣澤商業管理	(3,920)	(13,313)
延吉惠澤房地產	<u>(1,064)</u>	<u>1,728</u>
	<u>(189,983)</u>	<u>(64,517)</u>

於二零二五年三月
三十一日
人民幣千元

資產淨值/(負債淨值)	
長春築家	4
白山廣澤房地產	(43,581)
白山廣澤商業管理	(21,630)
延吉惠澤房地產	<u>(61,836)</u>
	<u>(127,043)</u>

有關買方之資料

買方為一家於中國成立之公司，主要從事投資控股，其最終實益擁有人為劉新忠先生，一名中國商人。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人於本公告日期均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但全部少於75%，訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開並舉行股東特別大會，以供股東審議並酌情批准（其中包括）該協議及其項下擬進行的交易。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至本公告日期，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的決議案放棄投票。

載有（其中包括）(i)出售事項進一步詳情、(ii)召開股東特別大會之通告及(iii)上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二五年八月二十日或之前寄發予股東以便本公司更多時間完成若干財務資料以符合上市規則的規定納入通函。

由於該協議及其項下擬進行的交易須待協議所載條件達成後方可完成，因此該交易可能會或可能不會進行。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：

「協議」	指 賣方（作為賣方）與買方（作為買方）就出售事項訂立日期為二零二五年七月二十八日之有條件股權轉讓協議
「白山廣澤商業管理」	指 白山市廣澤商業管理有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為賣方 D 之全資附屬公司
「白山廣澤房地產」	指 白山市廣澤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為長春築家之全資附屬公司
「董事會」	指 董事會
「長春築家」	指 長春市築家房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，由賣方 A 持有 15%股權及賣方 B 持有 85%股權
「本公司」	指 華音國際控股有限公司（Hua Yin International Holdings Limited）（股份代號：989），一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主機板上市
「完成」	指 根據協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指 人民幣 1.0 元，即出售事項之總代價
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 該等賣方根據協議向買方出售該等目標公司之全部股權
「建築面積」	指 建築面積
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港之法定貨幣
「香港財務報告會計準則」	指 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「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且與彼等概無關連之人士或公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指 協議簽署日後第 60 個工作日，即 二零二五年十月二十二日，或賣方和買方書面同意的較後日期
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指 白山市昇達商貿有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「賣方 A」	指 吉林省融利投資有限公司，為本公司間接全資附屬公司及一家於中國成立之有限責任公司
「賣方 B」	指 吉林省融裕投資有限公司，為本公司間接全資附屬公司及一家於中國成立之有限責任公司
「賣方 C」	指 長春市融裕商貿有限公司，為本公司間接全資附屬公司及一家於中國成立之有限責任公司
「賣方 D」	指 吉林省廣澤物業投資有限公司，為本公司間接全資附屬公司及一家於中國成立之有限責任公司
「該等賣方」	指 賣方 A、賣方 B、賣方 C 及賣方 D 之統稱，各為賣方
「特別股東大會」	指 本公司將召開股東特別大會，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的交易
「股份」	指 本公司股本中每股 0.01 港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「平方米」	指 「股東」
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指 長春築家、白山廣澤房地產、白山廣澤商業管理及延吉惠澤房地產之統稱

「延吉惠澤房地產」 指 延吉市惠澤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為賣方 C 之全資附屬公司

「%」 指 百分比

就本公告而言，除另有指明外，人民幣兌換港元乃按人民幣1.00元兌1.10港元之概約匯率計算。該匯率僅用於說明目的，並不表示任何金額已經、可能已經或可能以該匯率或任何其他匯率換算。

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，二零二五年七月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為徐映川先生(代理主席)、李俊傑先生及叢佩峰先生；本公司非執行董事為崔民東先生及趙善能先生；及本公司獨立非執行董事為曾鴻基先生及王曉初先生。