

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，並明確表示概不就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。



REDCOPROPERTIESGROUPLIMITED

力高地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1622)

須予披露交易

合作框架協議

合作框架協議

董事會茲此宣佈，本公司全資附屬公司山東力高於 2014 年 12 月 9 日與深圳嘉恒源、西安江浩就合作開發本項目事宜訂立合作框架協議，據此，西安江浩將其實繳出資全部轉讓給深圳嘉恒源；山東力高注資人民幣 7,000 萬元並認繳項目公司的註冊資本，再受讓深圳嘉恒源所持項目公司人民幣 1,000 萬元的出資；股權轉讓、項目公司增資完成后，山東力高或其指定的本公司的成員公司將持有項目公司 80% 的股權，深圳嘉恒源將持有項目公司 20% 的股權。由此，項目公司將成為本公司間接控制的附屬公司。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條所計算的一項適用百分比超過 5% 但低於 25%，本合作框架協議所進行的交易構成了本公司一項須予披露之交易，須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定。

緒言

董事會茲此宣佈，本公司全資附屬公司山東力高於 2014 年 12 月 9 日與深圳嘉恒源、西安江浩就合作開發本項目事宜訂立合作框架協議，據此，西安江浩將其實繳出資全部轉讓給深圳嘉恒源；山東力高注資人民幣 7,000 萬元並認繳項目公司的註冊資本，再受讓深圳嘉恒源所持項目公司人民幣 1,000 萬元的出資；股權轉讓、項目公司增資完成后，山東力高或其指定的本公司的成員公司將持有項目公司 80% 的股權，深圳嘉恒源將持有項目公司 20% 的股權。由此，項目公司將成為本公司間接控制的附屬公司。

合作框架協議

日期：

2014 年 12 月 9 日

訂約各方：

- (i) 山東力高房；
- (ii) 深圳嘉恒源；
- (iii) 西安江浩。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，項目公司、深圳嘉恒源、西安江浩及其最終實際權益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

合作事項：

根據合作框架協議，訂約各方同意以項目公司作為本項目的運作與開發主體；同時，西安江浩將其實繳出資全部轉讓給深圳嘉恒源；山東力高注資人民幣 7,000 萬元並認繳項目公司的註冊資本，再受讓深圳嘉恒源所持項目公司人民幣 1,000 萬元的出資；股權轉讓、項目公司增資完成后，山東力高或其指定的本公司的成員公司將持有項目公司 80% 的股權，深圳嘉恒源將持有項目公司 20% 的股權。由此，項目公司將成為本公司間接控制的附屬公司。

合作框架協議項下的合作項目系指濟南市濱河新區東沙片區城中村改造項目規劃範圍內約 500 畝經營性建設用地的國有建設用地使用權及其房地產開發權、相關配套設施開發建設和城中村改造中東沙村民的安置房、保障房代建等。山東力高因本項目須承付的總代價為人民幣 3.1 億元。

合作項目用地現狀為城中村，待項目公司取得土地熟化唯一投資人資格后，項目公司通過公開招拍掛出讓方式取得項目用地使用權並實施房地產開發。

深圳嘉恒源應確保，在項目公司被確定為熟化投資人後三個月內，項目用地一期土地可公開出讓。

山東力高因本項目承付的總代價人民幣 3.1 億元，由兩部分構成：（i）人民幣 8,000 萬元為獲得項目公司 80% 股權的代價，其中人民幣 7,000 萬元作為山東力高或其指定的本公司的成員公司的實繳出資，其中人民幣 1,000 萬元作為山東力高或其指定的本公司的成員公司收購深圳嘉恒源所持項目公司股權的股權轉讓款；（ii）人民幣 18,400 萬元為山東力高或其指定的本公司的成員公司以股東借款方式提供資金給項目公司；（iii）人民幣 4,600 萬元為山東力高或其指定的本公司的成員公司借款給深圳嘉恒源以提供資金給項目公司，深圳嘉恒源應以其所持項目公司全部股權向山東力高或其指定的本公司的成員公司提供質押擔保。

山東力高的實繳出資人民幣 7,000 萬元，以及山東力高以股東借款方式提供給項目公司的人民幣 18,400 萬元、山東力高借款給深圳嘉恒源以提供資金給項目公司的人民幣 4,600 萬元，均用於支付項目用地的土地熟化保證金約人民幣 3 億元。

山東力高按合作框架協議約定履行上述總代價的承付義務，取決於深圳嘉恒源已滿足以下全部條件：

- 1) 清理完畢項目公司所有的債務及糾紛（若有）；
- 2) 在合作框架協議簽訂後 40 日內完成以下全部工作：

（i）協調東沙村與項目公司簽訂《合作協定》支持項目公司作為東沙片區城中村改造項目熟化投資人；

(ii) 協調政府及其平臺公司與項目公司簽訂經山東力高認可的合作開發本項目的正式三方合作協定，落實土地熟化費用等相關事宜；以及

(iii) 協調政府落實項目用地的熟化價格，確保熟化完成後，經營性建設用地（不含學校）按其地上計容建築面積計算的土地熟化價格不超過人民幣 1,700 元/平方米。

若深圳嘉恒源未按期完成以上工作或不能滿足相應條件，山東力高有權單方終止合作框架協議且不承擔違約責任。

項目公司取得一期用地約 100 畝的國有建設用地使用權證後七個工作日內，山東力高向深圳嘉恒源支付 1,000 萬元股權轉讓款。

項目公司成為東沙片區城中村改造項目唯一熟化投資人後十個工作日內，山東力高應支付項目用地的土地熟化保證金人民幣 3 億元。

山東力高因本項目承付的總代價 3.1 億元，將通過集團資金或其他融資方式提供。

董事會構成：

股權結構改組完成后，項目公司董事會由三名董事組成，山東力高或其指定的本公司的成員公司委派兩名，深圳嘉恒源委派一名。

有關項目公司及項目用地的其他資料：

項目公司於 2013 年 8 月 30 日在中國依法成立，註冊資本人民幣 5,000 萬元，其中人民幣 3,000 萬元已實繳，主要在中國地區從事房地產開發業務。

依據中國地區會計準則，項目公司部分未經審核的截止到二零一三年十二月三十一日的兩年財務信息如下：

	截止當年度十二月三十一日	
	2012 年度	2013 年度
	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤	不適用	162
稅後利潤	不適用	162

截止 2014 年 9 月 30 日，項目公司資產淨值約為人民幣 30.5 百萬元。

項目公司擬獲取發濟南市濱河新區東沙片區城中村改造項目規劃範圍內約 500 畝項目用地。項目用地包括兩期：一期規劃建設用地約 100 畝，土地用途為商住用地；二期規劃建設用地約 400 畝，土地用途為商住用地；具體規劃用地範圍及規劃條件等將以當地政府確定的批文為準。

訂立合作框架協議之原因及益處：

本集團主要在中國從事房地產開發業務并始終秉持在中國高增長地區拓展業務并開發地產項目之戰略，而項目公司在本集團已成功進駐的濟南當地具有潛在的優良土地資源。董事會認為，透過本合作事項，可實現雙方優勢互補，從而進一步拓展本集團在濟南的房地產市場份額，為股東創造更高價值。全體董事（包括獨立非執行董事）認為合作框架協議的條款及條件屬公平合理，為一般商業條款，且本公司參與合作事項符合本公司及其股東的整體利益。

一般資料：

山東力高為一間由本公司在中國成立的全資附屬公司。

深圳嘉恒源為一間在中國成立的公司，主要從事房地產開發業務。

西安江浩為一間在中國成立的公司，主要從事房地產開發業務。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條所計算的適用百分比超過 5%但低於 25%，本合作框架協議所進行的交易構成了本公司一項須予披露之交易，須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	力高地產集團有限公司（股份代號：1622），於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在香港聯交所上市；
「合作框架協議」	指	於 2014 年 12 月 9 日，山東力高與深圳嘉恒源、西安江浩訂立的開發項目用地合作框架協議；
「董事」	指	本公司董事；
「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；
「熟化投資人」	指	承擔土地及其地上建築物的拆除清理及安置房、保障房、相關配套設施的開發建設的投資人，且該土地熟化后，濟南市政府通过公开招拍挂程序出讓該項目用地時，熟化投資人具有受讓該項目用地的国有建設用地使用權的優先權。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「熟化」	指	拆除清理土地及其地上建築物，開發建設安置房、保障房、相關配套設施，使該土地成為可直接開發建設的熟地。
「中國」	指	中華人民共和國；

「本項目」	指	濟南市濱河新區東沙片區城中村改造項目規劃範圍內約 500 畝經營性建設用地的國有建設土地使用權及其房地產開發權、相關配套設施開發建設和城中村改造中東沙村民的安置房、保障房代建等；
「項目公司」	指	濟南江浩實業有限公司，於 2013 年 8 月 30 日在中國成立的有限公司；主要從事房地產開發及管理業務，在改組前，其股份由深圳嘉恒源及西安江浩共同持有。
「項目用地」	指	濟南市濱河新區東沙片區城中村改造項目規劃範圍內約 500 畝經營性建設用地；項目用地包括兩期：一期規劃建設用地約 100 畝；二期規劃建設用地約 400 畝于後續陸續出讓；
「改組」	指	山東力高、深圳嘉恒源、西安江浩通過股權轉讓、項目公司增資的方式對項目公司的股權結構進行改組，據此，西安江浩將其實繳出資全部轉讓給深圳嘉恒源；山東力高注資人民幣 7000 萬元並認繳項目公司的註冊資本，再受讓深圳嘉恒源所持項目公司 10%的股權。前述股權結構改組完成後，項目公司註冊資金由人民幣 5,000 萬元變更為 1 億元，山東力高或其指定的本公司的成員公司將持有項目公司 80%的股權，深圳嘉恒源將持有項目公司 20%的股權。由此，項目公司將成為本公司間接控制的附屬公司；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「山東力高」	指	山東力高房地產開發有限公司，於 2004 年 4 月 22 日在中國成立的有限公司，由本公司間接持有 100%權益；
「股東」	指	本公司股東；

「深圳嘉恒源」	指	深圳市嘉恒源置業有限公司，於 2009 年 2 月 17 日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發業務；
「聯交所」	指	香港聯合交易所
「西安江浩」	指	西安江浩投資有限公司，於 2009 年 7 月 30 日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發業務；
「%」	指	百分之。
m ²	指	平方米

承董事會命
力高地產集團有限公司
黃若青
執行董事

香港，2014 年 12 月 9 日

於本公告日期，公司的執行董事為黃若青先生、唐承勇先生及洪篤煊先生；公司的獨立非執行董事為黃友嘉博士 BBS 太平紳士、周安達源先生、葉棣謙先生及周光暉先生太平紳士。