

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。



## REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

### 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

二零一五年八月七日，收購方與出讓方簽署合作框架協議，據此，收購方同意購買、出讓方同意出售項目公司的出讓股權以及物業權益，對價約為人民幣 466 百萬元（約合港幣 582 百萬元，最終對價可能改變）。本宗股權收購一旦完成，項目公司將成為本公司間接控制的附屬公司。

本宗收購對價系由收購方與出讓方根據項目地塊市場價值經公平協商後確定。

#### 上市規則的涵義

由於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。

## 合作框架協議

日期：二零一五年八月七日

### 訂約各方：

- (1) 出讓方：一家在中國成立的獨立第三方有限責任公司；
- (2) 收購方：深圳市力高大道置業有限公司，系本公司間接持有的一家附屬公司；
- (3) 項目公司
- (4) 擔保人

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，出讓方、項目公司、其最終實際權益擁有人及擔保人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

### 待收購資產

依據合作框架協議，收購方同意購買、出讓方同意出售其所持有項目公司的 70% 股權及物業權益。截至本公告發佈之日，項目公司由出讓方及小股東分別持有 72% 及 28% 的股權。

本宗股權收購一旦完成，項目公司由收購方、出讓方及小股東分別持有 70%、2% 和 28% 的股權並成為本公司的附屬公司。本宗股權收購完成後，除了回購外，出讓股權在未得到出讓方及小股東的同意之前不能轉讓。

### 先決條件

本宗股權收購之完成須待下列條件，除其他事項外，在取得項目用地的土地使用權的時需符合合作框架協議內的一定要求（包括用途和建築面積）在闡述和收購方取得項目用地的土地使用權證。

### 股權轉讓對價

本宗收購所涉出讓股權對價（最終對價可能改變）為人民幣 466 百萬元（約合港幣 582 百萬元），將由收購方按下列方式支付：

第一期付款：本協議生效後 10 個工作日內應支付人民幣 60 百萬元；

第二期付款：（i）項目公司與國土部門簽訂了合作項目用地土地使用權出讓合同，（ii）出讓方繳付了土地出讓金，（iii）並將本次股權轉讓的相關註冊登記檔（包括小股東放棄購賣出讓股權的文件）交付給收購方後 5 個工作日內應支付約人民幣 163 百萬元；

第三期付款：出讓方支付所有相關項目用地轉讓稅項及辦妥項目公司為項目用地權利人的房地產權證和項目公司 70%股權變更登記至收購方名下並移交項目公司印章、證照、財務賬簿憑證等資料後 5 個工作日內應支付約人民幣 213 百萬元；

最後付款：剩餘對價人民幣 30 百萬元用以支付出讓方委託項目公司承建的還建物業的成本。

如果留存物業最終經審批的可銷售面積高於合作框架協議中預計的可銷售面積，以上對價會相應增加。如果留存物業最終經審批的可銷售面積低於合作框架協議中預計的可銷售面積，以上對價會相應降低。據董事所知，預計調整代價將不會導致適用百分比率超過 25%。如果上市規則要求，將另行刊發公告。

本宗收購的對價系由收購方與出讓方根據項目地塊市場價值經公平協商後確定。本宗收購的對價將以現金方式支付，並由本集團以內部資源提供。

#### **項目公司管理及董事會構成：**

股權收購完成後，收購方將持有項目公司 70%股權，收購方全權負責項目公司經營管理，並享有項目公司除還建物業外的全部權益、利潤；出讓方及小股東享有還建物業的權益、利潤及承擔風險，但合作協定另有約定的除外。另外，出讓方同意將所持 2%股權的表決權並確保小股東也將所持 28%股權的表決權委託予收購方行使，且不干預項目公司的經營管理。

股權收購完成後及回購前，項目公司董事、總經理、監事及經營管理人員由出讓方委派或聘任。

## 由擔保人提供的擔保

擔保人，作為出讓方之主要股東，向收購方保證按照合作框架協議的條款規定，如期及準時履行其義務。

## 擔保及收購方退出

根據合作框架協議的條款，售罄留存物業及分配完歸屬於收購方的項目公司利潤後，收購方應向出讓方提供由出讓方認可的支付項目公司的債務的擔保，出讓方（或其代名人）應回購（簡稱“回購”）出讓股份，其代價為人民幣 10,000 元。有關擔保條款的進一步公告將由本公司根據上市規則的規定在有必要時發出。

## 有關本集團及收購方的資訊

本集團主要在中國從事房地產開發業務，並始終秉持在中國高增長地區尤其是一線城市拓展業務並開發地產項目之策略。收購方主要在中國從事房地產開發業務。

## 有關項目公司、出讓方及擔保人的資訊

項目公司依據相關法規和當地政府政策將獲取深圳市坪山新區規劃範圍內一幅項目用地的土地使用權。項目用地用地性質為商品性質商住用地。經批准的規劃設計條件中，建築容積率為 4.5，建築覆蓋率不低於 60%，商業面積比例 40%-60%，按該等指標計算的計容建築面積約 75,700 平方米，其中可售計容住宅建築面積約 40,700 平方米、可售計容商業建築面積約 35,000 平方米。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。

在本宗收購完成後，收購方負責建設不小於 27,000 平方米及不超過 31,000 平方米的集中商業建築面積及按政府規定比例配建的相應停車位（「還建物業」）。出讓方按 4,500 元/平方米的價格承擔其分得物業的建設成本及相關稅項。

項目竣工驗收備案後 9 個月內須完成留存物業銷售及其權益以適當方式剝離出項目公司；項目竣工驗收備案後 11 個月內，按合作框架協議條款雙方配合完成稅收清算。

項目公司主要從事物業發展業務。出讓方為一家投資控股公司。擔保人是出讓方之主要股東。

## 有關目標集團財務資訊

截至二零一五年六月三十日，目標集團未經審核的淨資產為人民幣 1,390,000 元。以下資訊錄於項目公司從二零一四年四月十七日，即成立日截至二零一四年十二月三十一日的已審計財務報表。

從成立日截至二零一四年十二月三十一日

	人民幣千元
營業額	-
稅前利潤/虧損	610
稅後利潤/虧損	610

#### 訂立本協議之原因及益處：

本集團主要在中國從事房地產開發業務並始終秉持在中國高增長地區拓展業務並開發地產項目之戰略，而項目公司在本集團已成功進駐的深圳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深圳的房地產市場份額，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。

#### 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。

## 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：

「本宗收購」	指	收購方依據合作框架協議作出針對出售股權及物業權益的收購行為；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	力高地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股票在聯交所上市交易；
「竣工備案」	指	竣工驗收備案
「合作框架協議」	指	由出讓方及收購方於二零一五年八月七日簽署的關於收購擬出售股權及物業權益的合作框架協議；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」		是出讓方之主要股東
「HK\$」	指	港元，中華人民共和國香港特別行政區法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立的第三方，與本公司及其關連人士概無關連
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「小股東」	指	一個在公告日持有項目公司 28%股權的獨立第三方；
「百分比比例」	指	參見聯交所上市規則第 14.07 條對此項的釋義；
「中國」	指	中華人民共和國（僅為本公告目的，不包括香港、澳門特別行政區及臺灣地區）；

「項目」	指	項目用地的開發
「項目公司」	指	深圳市泰富華悅都會置業有限公司，系一家於二零一四年四月十七日在中國境內依法設立的有限責任公司；
「項目用地」	指	深圳市坪山新區規劃範圍內一幅項目用地
「物業權益」	指	項目可銷售面積及相關配套（還建物業除外）及其相關權益；
「留存物業」	指	除了還建物業外的項目可銷售面積及相關配套；
「收購方」	指	深圳市力高大道置業有限公司，一家由本公司間接持有的全資附屬公司；
「RMB」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣；
「出讓股權」	指	項目公司的 70% 股權；
「股份」	指	本公司已發行股本中票面價值為每股 0.10 港元的普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「股權收購」	指	出讓股權的收購；
「平方米」	指	「平方米」
「聯交所」	指	香港聯合交易所；
「出讓方」	指	一家在中國成立的有限責任公司，於本交易前持有項目公司 72% 的股權；

「%」 指 百分之。

僅為本公告用途，0.8010 人民幣與 1 港幣的匯率被適用於貨幣折算。此匯率用於例舉闡明，不構成對於已有任何數額人民幣或港幣曾經，曾應，或可能按此匯率折算的表述。

承董事會命  
力高地產集團有限公司  
黃若青  
執行董事

香港，二零一五年八月七日

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。