

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED 粵海置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0124)

須予披露及關連交易

收購待售股份及待售債項

## 該收購

董事會欣然宣佈，於 2015 年 3 月 16 日，本公司及賣方已訂立買賣協議，據此本公司已有條件地同意向賣方收購待售股份及待售債項，總代價為人民幣 404,590,800 元（相等於約 509,881,000 港元），惟可根據買賣協議之條款及條件予以調整（如有）。

待售公司由賣方全資擁有。交割後，待售公司將成為本公司之全資附屬公司。待售公司之主要資產為其於項目公司 80% 之間接股權，而項目公司持有該項目，包括（其中包括）位於中國廣州番禺區大石鎮東鄉村三支香水道南側若干商品住宅物業（詳情載於本公告下文）。

## 《上市規則》之涵義

由於根據《上市規則》第 14.07 條，有關該收購之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故根據《上市規則》第 14 章，該收購構成一項須予披露交易。此外，由於賣方為本公司之控股股東，故賣方為本公司之關連人士，而該收購亦構成本公司之關連交易，須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

一份載有（其中包括）(i)買賣協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關該收購之函件；(iii)載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見之函件；(iv)該等物業之估值報告；及(v)召開股東特別大會通告之通函將於 2015 年 4 月 9 日或之前寄發予股東。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於 2015 年 3 月 16 日，本公司及賣方已訂立買賣協議，據此本公司已有條件地同意向賣方收購待售股份及待售債項，總代價為人民幣 404,590,800 元（相等於約 509,881,000 港元），惟可根據買賣協議之條款及條件予以調整（如有）。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期 2015 年 3 月 16 日

### 訂約方

賣方： GDH Limited（粵海控股集團有限公司）

買方： 本公司

賣方為本公司之控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約 73.82%，故根據《上市規則》第 14A 章，為本公司之關連人士。

## 標的事項

根據買賣協議，本公司已有條件地同意向賣方收購(i)待售股份；及(ii)待售債項。

待售股份相等於待售公司之全部已發行股本。有關待售集團之詳情，請參閱本公告「有關待售集團之資料」一節。

於買賣協議日期，香港待售公司（即待售公司之全資附屬公司）結欠賣方人民幣 149,759,800 元（相等於約 188,733,000 港元）（「待售債項」）。待售債項不計利息。

## 代價

該收購之代價（「代價」）總額為人民幣 404,590,800 元（相等於約 509,881,000 港元）（包括(i) 待售股份之人民幣 254,831,000 元（相等於約 321,148,000 港元）（可按下文所載予以調整（如有））；及(ii) 待售債項之人民幣 149,759,800 元（相等於約 188,733,000 港元）（佔其面值 100%））須由本公司以現金按下列方式向賣方支付：

- (i) 於交割日，支付合共人民幣 323,672,640 元（相等於約 407,905,000 港元）（即於調整（如有）前代價之 80%）（「交割付款」）；及
- (ii) 於交割賬目（如下文所提述）簽發後第三個工作日，支付相等於代價減去(i)80%資產淨值減值；及(ii)交割付款後之金額。

交割後，須編製項目公司於交割日之交割賬目，而倘(i)項目公司於交割日之資產淨值與其於 2015 年 2 月 28 日之資產淨值相比有所下降（該資產淨值之差額指「資產淨值減值」）；及(ii)項目公司於交割日之資產淨值低於人民幣 186,000,000 元（相等於約 234,405,000 港元），待售股份應佔之部分代價須按相等於 80% 資產淨值減值之金額予以下調（如有）。

### 釐定代價之基準

代價乃本公司與賣方經公平磋商並計及（其中包括）下列各項後釐定：

- (i) 根據本公司委任之獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司所編製之估值報告，該等物業（即項目公司之主要資產）於 2015 年 2 月 28 日之價值為人民幣 1,538,000,000 元（相等於約 1,938,000,000 港元）（該報告將於本公司將寄發之通函內載列）；
- (ii) 根據待售公司、香港待售公司及項目公司各自之相關未經審核管理賬目（各自之日期為 2015 年 2 月 28 日及按照香港公認會計原則編製），以及經參考上述該等物業之價值而編製之賣方於 2015 年 2 月 28 日應佔待售集團綜合經調整資產淨值約為人民幣 349,735,000 元（相等於約 440,750,000 港元）；
- (iii) 待售債項之金額；及
- (iv) 該等物業之質素及地點以及其銷售前景。

### 先決條件

根據買賣協議，該收購須於達成或（如適用）豁免以下條件（「先決條件」）後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議項下擬進行之交易；
- (ii) 賣方於交割日或之前已根據買賣協議履行及遵守所有相關的責任、承擔、承諾及保證；
- (iii) 賣方及／或待售集團於交割日或之前作出之陳述及保證（包括但不限於賣方之保證）在各方面均屬真實、準確及並無誤導成分；及
- (iv) 賣方已就向本公司轉讓待售股份之法定所有權完成所有程序（包括但不限於按照英屬維爾京群島法例完成所有登記、存檔及其他程序）、完成於待售公司之股東名冊內登記本公司為註冊股東、提供有關登記之相關文件之證明（包括但不限於待售公司之股東名冊及就轉讓待售股份妥為簽立之文件）及向本公司發出本公司為待售股份持有人之股票。

本公司有權全權酌情豁免上文第(ii)、(iii)及(iv)分段之任何或所有先決條件。

倘先決條件未能於 2015 年 6 月 30 日前達成（或豁免），買賣協議將告自動終止（除非訂約方另行協定）。

### 其他條款及條件

交割將於最後一項先決條件獲達成（或豁免）之日期後第一個工作日或訂約方書面協定之有關其他時間生效。

交割後，待售公司將成為本公司之全資附屬公司，並不再為賣方之附屬公司。

### 有關本集團之資料

本集團主要從事房地產發展及投資。

### 有關賣方之資料

賣方為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士，並主要從事投資控股。

### 有關待售集團之資料

#### 待售集團

待售公司於本公告日期為賣方之全資附屬公司，主要從事投資控股。待售公司全資擁有香港待售公司，香港待售公司亦主要從事投資控股。而香港待售公司持有項目公司 80% 之股權，項目公司則主要從事該項目之營運、發展、銷售、租賃及管理。項目公司餘下 20% 之股權由獨立於本公司之第三方（即並非本公司之關連人士）持有。

#### 該等物業

項目公司之主要資產包括該等物業（「該等物業」）（即若干商品住宅物業及相關配套設施），該等物業建於位於中國廣州番禺區大石鎮東鄉村三支香水道南側之土地（「該土地」）上，總地盤面積約 38,771 平方米。該等物業包括（其中包括）10 棟住宅大樓及 651 個停車位，總建築面積約為 127,597 平方米。

於買賣協議之日期，項目公司已就該土地取得國有土地使用權證及上述該等物業包含經已竣工之住宅大樓，而該等物業之內部裝修則尚待完成。本公司擬於交割後，向獨立於本公司之第三方（即並非本公司之關連人士）出售該等物業之住宅單位。

項目公司自若干獨立於本公司之第三方（即並非本公司之關連人士）收購該土地之土地使用權。截至 2015 年 2 月 28 日，項目公司就收購該土地及發展該等物業之總成本金額約為人民幣 593,000,000 元（相等於約 747,000,000 港元）（包括該土地之轉讓代價、土地出讓金及相關付款以及該等物業之發展成本）。

## 有關待售集團之財務資料

下文分別載列項目公司截至 2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日止各個財務年度之選定財務資料（已根據中國公認會計原則編製）。就下列數據而言，中國公認會計原則與香港公認會計原則並無重大差別。

|          | 截至 2013 年 12 月 31 日止<br>年度<br>(未經審核)<br>(附註) | 截至 2014 年 12 月 31 日止<br>年度<br>(經審核)<br>(附註) |
|----------|--|---|
| 淨虧損（除稅前） | 約人民幣 4,431,000 元<br>(相等於約 5,584,000 港元)      | 約人民幣 622,000 元<br>(相等於約 784,000 港元)         |
| 淨虧損（除稅後） | 約人民幣 4,431,000 元<br>(相等於約 5,584,000 港元)      | 約人民幣 622,000 元<br>(相等於約 784,000 港元)         |

附註：

項目公司於 2014 年進行了資產及負債分立。截至 2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日止年度各年，項目公司之除稅前淨虧損及除稅後淨虧損乃源自與該等物業（即項目公司於上述分立後之主要資產）有關之業務活動。

## 進行該收購之理由及裨益

董事會認為，該收購在以下方面對本集團有利：

- (i) 於廣州番禺收購該項目是一個珍貴的機會，可使本集團得以於廣東省一線城市的房地產市場內確立其品牌之地位；
- (ii) 該收購符合本集團發展及投資房地產的核心業務，並可協助本集團透過擴大投資地域及拓展多元化的房地產發展組合，從而減低本集團之營運風險；及
- (iii) 鑑於預期該等物業將於本年度較後時間開展預售及該等物業之銷售期預期由 2015 年起直至 2018 年止，董事相信該項目將為本集團提供一個穩定及持續的收入和現金流量。

董事會（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之建議後提供其意見）認為，該收購之條款及條件屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

董事黃小峰先生、黃鎮海先生、趙春曉女士、李偉強先生及羅蕃郁先生，亦為賣方之董事。所有參與相關董事會會議之上述董事已就批准本公司訂立買賣協議之董事會決議案放棄投票。賣方及上述任何有權於股東特別大會上投票且於該收購中擁有重大權益之董事（如有）以及彼等各自之聯繫人，將於股東特別大會上就有關該收購、買賣協議及其項下擬進行之交易提呈之決議案放棄投票。

### 《上市規則》之涵義

由於根據《上市規則》第 14.07 條，有關該收購之一項或多項適用百分比率超過 5%但低於 25%，故根據《上市規則》第 14 章，該收購構成一項須予披露交易。此外，由於賣方為本公司之控股股東，故賣方為本公司之關連人士，而該收購亦構成本公司之關連交易，須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

於 2015 年 2 月 28 日，待售集團欠賣方及其聯繫人因待售集團日常業務過程中產生若干不帶利息應付款項總額約人民幣 155,364,000 元（相等於約 195,796,000 港元）。該等應付款項預期於交割後（倘該收購完成）將仍然未償還，並將構成本公司之持續關連交易。由於該等應付款項代表待售集團按正常商業條款或對待售集團而言屬較有利之條款收取之財務援助，並未以其任何資產作抵押，故此其獲全面豁免根據《上市規則》第 14A.90 條之股東批准、年度審閱及所有披露之規定。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會（即 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生）已告成立，以考慮該收購，本公司亦已委任獨立財務顧問，以就該收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 寄發通函

一份載有（其中包括）(i)買賣協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關該收購之函件；(iii) 載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見之函件；(iv) 該等物業之估值報告；及(v) 召開股東特別大會通告之通函將於 2015 年 4 月 9 日或之前寄發予股東。

### 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

|       |   |                           |
|-------|---|---------------------------|
| 「該收購」 | 指 | 根據買賣協議本公司建議向賣方收購待售股份及待售債項 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有《上市規則》賦予該詞之涵義           |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會                    |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「工作日」      | 指 | 香港銀行一般向公眾開放辦理銀行業務之日<br>子（星期六、星期日或公眾假期除外）  |
| 「英屬維爾京群島」  | 指 | 英屬維爾京群島   |
| 「本公司」      | 指 | <b>Guangdong Land Holdings Limited</b> （粵海置<br>地控股有限公司），一間於百慕達註冊成<br>立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「交割」       | 指 | 根據買賣協議之條款及條件完成該收購   |
| 「交割日」      | 指 | 進行交割之日  |
| 「交割付款」     | 指 | 具有本公告「買賣協議 — 代價」一節項下<br>賦予該詞之涵義   |
| 「先決條件」     | 指 | 具有本公告「買賣協議 — 先決條件」一節<br>項下賦予該詞之涵義   |
| 「關連人士」     | 指 | 具有《上市規則》賦予該詞之涵義   |
| 「代價」       | 指 | 具有本公告「買賣協議 — 代價」一節項下<br>賦予該詞之涵義   |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事   |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」       | 指 | 港元，香港法定貨幣   |
| 「香港公認會計原則」 | 指 | 香港公認之會計原則、標準及慣例（包括<br>由香港會計師公會所頒佈之所有適用香港<br>財務報告準則）                                     |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「香港待售公司」   | 指 | <b>Triumphant Success (Hong Kong) Limited</b><br>（勝旺(香港)有限公司），一間於香港註<br>冊成立之有限公司        |
| 「獨立董事委員會」  | 指 | 由全體獨立非執行董事（即 <b>Alan Howard<br/>SMITH</b> 先生、方和先生及李君豪先生）組<br>成之獨立董事委員會                  |
| 「獨立財務顧問」   | 指 | 本公司委任之獨立財務顧問，以就該收購<br>向獨立董事委員會及獨立股東提供意見   |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「獨立股東」     | 指 | 除根據《上市規則》須於股東特別大會上放棄投票之股東外之本公司股東  |
| 「該土地」      | 指 | 具有本公告「有關待售集團之資料 — 該等物業」一節項下賦予該詞之涵義  |
| 「《上市規則》」   | 指 | 經不時修訂之聯交所證券上市規則   |
| 「資產淨值減值」   | 指 | 具有本公告「買賣協議 — 代價」一節項下賦予該詞之涵義   |
| 「訂約方」      | 指 | 賣方及本公司；「訂約方」指彼等任何一方   |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣   |
| 「中國公認會計原則」 | 指 | 中國財政部頒佈並經不時修訂或補充之中國企業會計準則   |
| 「該項目」      | 指 | 項目公司已於該等物業上進行之建設、發展及銷售  |
| 「項目公司」     | 指 | 廣州市番禺粵海房地產有限公司（Guangzhou Panyu Yuehai Real Estate Company Limited），一間於中國成立之有限公司 |
| 「該等物業」     | 指 | 具有本公告「有關待售集團之資料 — 該等物業」一節項下賦予該詞之涵義  |
| 「人民幣」      | 指 | 人民幣，中國法定貨幣  |
| 「買賣協議」     | 指 | 本公司與賣方就該收購所訂立日期為 2015 年 3 月 16 日之協議   |
| 「待售債項」     | 指 | 具有本公告「買賣協議 — 標的事項」一節項下賦予該詞之涵義   |
| 「待售股份」     | 指 | 相等於待售公司全部已發行股本之股份   |
| 「股東特別大會」   | 指 | 本公司即將召開以考慮及酌情批准該收購之股東特別大會   |
| 「股東」       | 指 | 本公司股東   |



|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「股份」   | 指 | 本公司股本中每股面值 0.10 港元之股份                                   |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「平方米」  | 指 | 平方米   |
| 「待售公司」 | 指 | Triumphant Success Limited (勝旺有限公司)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司 |
| 「待售集團」 | 指 | 待售公司、香港待售公司及項目公司  |
| 「賣方」   | 指 | GDH Limited (粵海控股集團有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東及關連人士  |
| 「%」    | 指 | 百分比。  |

就本公告而言，除另有指明外，中國法定貨幣人民幣乃按 1 港元兌人民幣 0.7935 元之概約匯率兌換為香港法定貨幣港元。

於本公告內，中國實體之英文名稱為其中文名稱之譯文，其載於本公告僅供識別之用。倘有任何歧義，概以中文名稱為準。

承董事會命  
**粵海置地控股有限公司**  
 主席  
**黃小峰**

香港，2015 年 3 月 16 日

於本公告日期，董事會由三名非執行董事黃小峰先生、黃鎮海先生及羅蕃郁先生；三名執行董事叶旭全先生、趙春曉女士及李偉強先生；及三名獨立非執行董事 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成。