

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)

須予披露的交易 合作框架協議

合作框架協議

董事會欣然宣佈，本公司全資附屬公司力高實業於 2014 年 11 月 6 日與項目公司就合作開發位於中國廣州市花都區土地項目訂立合作框架協議。合作框架協議涉及最高投資總額約為人民幣 10.5 億元，力高實業或其指定的本公司的成員公司與原股東將各按 60%與 40%之比例承擔上述投資總額；同時，原股東須負責通過對項目公司進行增資擴股之方式使力高實業或該成員公司獲得增資后的項目公司 60%的股權。增資擴股完成後，力高實業或該成員公司將持有項目公司 60%的股權，原股東保有項目公司 40%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 條所計算的其中一項或以上的適用百分比超過 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。

緒言

董事會欣然宣佈，本公司全資附屬公司力高實業於 2014 年 11 月 6 日與項目公司就合作開發本項目訂立合作框架協議。合作框架協議涉及最高投資總額約為人民幣 10.5 億元，力高實業或其指定的本公司的成員公司與原股東將各按 60%與 40%之比例承擔上述投資總額；同時，原股東須負責通過對項目公司進行增資擴股之方式使力高實業或該成員公司獲得項目公司 60%的股權。增資擴股完成後，力高實業或該成員公司將持有增資后的項目公司 60%的股權，原股東保有項目公司 40%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 11 月 6 日

訂約各方：

- (i) 力高實業
- (ii) 項目公司

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，廣州青旅置業有限公司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，合作框架協議涉及投資總額約為人民幣 10.5 億元，力高實業或其指定的本公司的成員公司與原股東將各按 60%與 40%之比例承擔上述投資總額；同時，原股東負責通過對項目公司進行增資擴股之方式使力高實業或該成員公司獲得項目公司 60%的股權。增資擴股完成後，力高實業或該成員公司將持有項目公司 60%的股權，原股東保有項目公司 40%的股權。由此，項目公司將成為本公司間接控制的附屬公司。

依據合作框架協議，原股東須確保項目用地一期部分將於合作框架協議簽訂后六個月內在無任何障礙、無任何未決爭議條件下順利過戶予項目公司。

土地代價由兩部分構成：(i) 項目用地一期部分所涉的全部土地溢價及其他相關費用和稅金等，共計人民幣 9.8 億元；(ii) 項目用地一期部分規劃條件提升所須補繳的土地出讓金，共計人民幣 0.7 億元（“補繳的土地出讓金”）。力高實業為此所承付的金額不超過人民幣 6.3 億元（包括增資擴股）。如果項目用地一期部分實際的土地溢價超出人民幣 9.8 億元及/或須補繳的土地出讓金超出人民幣 0.7 億元，超出部分將由原股東支付。

力高實業按合作框架協議約定履行上述土地代價的承付義務，取決於原股東完全滿足下列條件：

- (i) 清理完畢泰湖公司（項目用地一期部分的原土地使用權人）與所有債權人之間的一切債務及爭議；
- (ii) 將項目用地一期部分土地使用權及現存全部上蓋、地下物業及附屬物權益在獲得相關政府主管部門批准的條件下過戶至項目公司名下；
- (iii) 將項目用地一期部分約 518.66 畝土地使用權依法過戶至項目公司名下。

在原股東已履行其依據合作框架協議所應承擔的各項義務的前提下，上述土地代價可由力高實業或其指定的本公司的成員公司與原股東訂約各方按持股比例以除資本金外的股東借款或其他融資形式按相應批次分別對項目公司進行補充。在項目用地一期部分居住、商業統一規劃條件均達到合作框架協議所約定的相應條件且不受限制時，上述須補繳的土地出讓金將由合約訂立各方按持股比例支付。

合作開發協議簽訂生效后 15 日內，原股東須完成項目公司增資擴股；力高實業在增資擴股完成后 10 個工作日內向項目公司支付人民幣 5,000 萬元，作為承付上述土地代價的預付款。

依據合作框架協議，原股東還須確保項目用地二期部分共計約 772 畝中的 200 畝部分將在 2015 年 6 月 30 日前具備拍賣條件，同時，項目公司屆時參與該土地競拍。上述項目用地二期部分的具體開發事宜將由力高實業與原股東另行協商確定。

若原股東在上述約定的期限前未能履行各項約定義務及事項包括過戶項目用地一期部分及競拍二期項目用地，力高實業將有權終止合作框架協議，為此，項目公司及原股東須返還力高實業因本項目已投入的全部款項，同時，力高實業須將其持有的項目公司 60% 股權恢復至原股東名下。

有關項目公司之董事會構成：

增資擴股完成後，項目公司董事會將由三名董事組成，力高實業或其指定的本公司的成員公司委派兩名，項目公司原股東委派一名並作為董事會主席。

有關項目公司及項目用地的其他資料：

項目公司於 2010 年 10 月 27 日在中國依法成立，註冊資本人民幣 1,000 萬元，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 2013 年 12 月 31 日的兩年財務信息如下：

	截止當年度 12 月 31 日	
	2012 年度	2013 年度
	人民幣	人民幣
稅前利潤	-	-
稅後利潤	-	-

截至 2014 年 8 月 31 日，項目公司資產淨值約為人民幣 1,000 萬元。

項目公司擬開發建設位於中國廣州市花都區花東鎮山前大道與 S118 省道之間的項目用地。

項目用地包括兩期：一期項目用地規劃建設用地約 518.66 畝，土地用途為住宅及商業用地，二期項目用地規劃建設用地約 772 畝，土地用途為居住及文化旅遊商業用地，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。本項目以嶺南風情小鎮為主題，集合生態宜居型住宅社區、商業、旅遊休閒等功能進行綜合性房地產開發。

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尤其是一線城市拓展業務并開發地產項目之戰略，而項目公司在中國一線城市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，從而在深圳已有項目的基礎上本集團可進一步擴張在其他中國一線城市的房地產市場份額，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。

有關訂約各方的一般資料：

力高實業為一家由本公司在香港成立的全資附屬公司。

項目公司為一家在中國廣州成立的公司，主要從事房地產開發與投資業務。

上市規則的涵義：

由於根據上市規則第 14.07 條所計算的其中一項或以上的適用百分比超過 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；
「增資擴股」	指	力高實業或其指定的本公司的成員公司依據合作框架協議約定認購項目公司的增加資本；

「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；
「合作框架協議」	指	於 2014 年 11 月 6 日，力高實業與項目公司訂立的關於項目合作的框架協議；
「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；
「土地代價」		項目公司獲得項目用地一期部分所承付的全部代價最高人民幣 10.5 億元；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「原股東」	指	項目公司股東；
「中國」	指	中華人民共和國（僅為本公告目的，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區）；
「本項目」	指	就項目用地所進行的開發，項目用地由兩期組成：一期部分規劃建設用地約為 518.66 畝的已規劃建設用地；二期部分規劃建設用地約為 772 畝，擬由項目公司通過公開方式競買獲得；
「項目公司」	指	廣州青旅置業有限公司，一家在中國成立的有限公司。
「項目用地」	指	位於中國廣州市花都區花東鎮山前大道與 S118 省道之間的項目用地。
「力高實業」	指	力高實業投資有限公司，在香港成立的有限公司，由本公司間接持的全資子公司；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；

「聯交所」	指	香港聯合交易所；
「股東」	指	本公司股東；
「泰湖公司」	指	廣州市泰湖房地產開發有限公司，一家於中國境內依法設立的有限公司及獨立於本公司或本公司的關連人士；
「%」	指	百分之。

承董事會命
力高地產集團有限公司
黃若青
執行董事

香港，二零一四年十一月六日

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。