

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佈之內容概不負責，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佈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。



大中華地產控股有限公司
GREAT CHINA PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：21)

主要交易

就開發上海土地 訂立合作協議

合作協議

於二零一三年十月三十一日，鑫茂(於本公佈日期乃綠地香港全資附屬公司)成功透過掛牌出讓投得該土地之土地使用權，總代價為人民幣609,800,000元(相當於約774,450,000港元)。鑫茂向上海國土局支付保證金160,000,000港元(相當於約人民幣125,980,000元)。

為借助本集團之優勢開發該土地，綠地香港、本公司、目標公司、鑫茂及大中華(上海)於二零一三年十二月十六日訂立合作協議，據此，(1)本公司有條件同意促使大中華(上海)認購，而綠地香港有條件同意促使目標公司發行認購股份，認購價為100美元(可予調整(如有))；及(2)綠地香港有條件同意促使SPG管理出讓銷售貸款予大中華(上海)，代價為80,000,000港元(可予調整(如有))及銷售貸款之利息(如適用)。

於投資事項完成後，綠地香港及大中華(上海)將各自持有(1)目標公司全部已發行股本之50%，而目標公司則持有鑫茂之全部股權；及(2)鑫茂應付及結欠SPG管理之股東貸款之50%權益。於完成後，目標集團將不會成為本公司之附屬公司，而其財務業績將不會於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條，投資事項(連同相關集團公司以股東貸款方式提供予目標集團之資本承擔)之適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，投資事項構成本公司之主要交易，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人士於合作協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須放棄投票贊成批准訂立合作協議及其項下擬進行之交易之決議案。於本公佈日期，相關股東控制合共2,447,473,885股股份，相當於本公司已發行股本約73.88%。因此，根據上市規則第14.44條，在相關股東已發出書面批准之基礎下，本公司將向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會以批准訂立合作協議及其項下擬進行之交易之規定。

一般資料

根據上市規則之規定，一份載有(其中包括)(i)合作協議及其項下擬進行之交易之更多詳情；及(ii)根據上市規則須予披露之任何其他資料之本公司通函將盡快並預期將於二零一四年一月九日或之前寄發予股東。

於二零一三年十月三十一日，鑫茂(於本公佈日期乃綠地香港全資附屬公司)成功透過掛牌出讓投得該土地之土地使用權，總代價為人民幣609,800,000元(相當於約774,450,000港元)。鑫茂向上海國土局支付保證金160,000,000港元(相當於約人民幣125,980,000元)。為借助本集團之優勢開發該土地，綠地香港、本公司、目標公司、鑫茂及大中華(上海)於二零一三年十二月十六日訂立合作協議。

合作協議之主要條款載列如下。

合作協議

日期： 二零一三年十二月十六日

訂約方：

- (i) 綠地香港
- (ii) 本公司
- (iii) 目標公司(於本公佈日期為綠地香港之直接全資附屬公司)
- (iv) 鑫茂(目標公司之直接全資附屬公司)
- (v) 大中華(上海)(本公司之直接全資附屬公司)

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，綠地香港、目標公司、鑫茂及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事宜

於本公佈日期，綠地香港直接擁有目標公司全部已發行股本之100%，目標公司擁有鑫茂全部已發行股本之100%，而鑫茂於二零一三年十月三十一日成功投得該土地之土地使用權。鑫茂將成立中國項目公司，以開發該土地。

根據合作協議，(1)本公司有條件同意促使大中華(上海)認購，而綠地香港有條件同意促使目標公司發行認購股份，認購價為100美元(可予調整(如有))；及(2)綠地香港有條件同意促使SPG管理出讓銷售貸款予大中華(上海)，代價為80,000,000港元(可予調整(如有))及銷售貸款之利息(如適用)。

於投資事項完成後，綠地香港及大中華(上海)將各自持有(1)目標公司全部已發行股本之50%，而目標公司則持有鑫茂之全部股權；及(2)鑫茂應付及結欠SPG管理之股東貸款之50%權益。於完成後，目標集團將不會成為本公司之附屬公司，而其財務業績將不會於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

合作協議之訂約方同意，目標公司、鑫茂及中國項目公司各自之董事會將由五名董事組成，其中三名董事將由綠地香港委任，兩名董事則由本公司委任，而目標公司、鑫茂及中國項目公司各自之董事會主席及(就中國項目公司而言)法人代表將由綠地香港委任。

綠地香港將促使目標公司及鑫茂履行彼等於合作協議項下之責任。

本公司(即大中華(上海)之股東)將促使及擔保大中華(上海)履行其於合作協議項下之職責及責任。

代價及付款安排

代價

投資事項包括：

- (a) 認購認購股份，大中華(上海)應付之總認購價為100美元，即目標公司之股份面值(可予調整(如有)，以反映認購股份之評估價值)；及
- (b) 出讓銷售貸款80,000,000港元(可予調整，以反映鑫茂之管理賬目所述其應付及結欠之股東貸款)。貸款代價之金額將相當於銷售貸款，並經參考鑫茂應付及結欠SPG管理之股東貸款之50%權益連同銷售貸款之利息(如適用)後釐定。

本集團應付之投資事項代價(可予調整)將由本集團相關內部資源撥支。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議項下擬進行之交易之條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

付款安排

代價將按下列方式支付：

- (a) 認購價將由大中華(上海)於完成時支付；及
- (b) 貸款代價將由大中華(上海)或本公司之中國相關公司於完成時支付。

倘本公司之中國相關公司就結付貸款代價支付人民幣等值金額80,000,000港元，本公司保證大中華(上海)將於支付有關人民幣等值金額起計六個月內支付80,000,000港元之款項予綠地香港。因此，綠地香港將歸還有關人民幣等值金額80,000,000港元予有關公司。

完成

完成將於簽署合作協議起計30個營業日內發生。為免生疑問，認購事項及貸款出讓事項將同時完成。

於完成後，本集團及綠地香港集團之權利及責任(其中包括)包括：

- (a) 綠地香港及相關集團公司將根據土地使用權出讓合同(如下文(b)(ii)段所述)之條款及條件，按彼等各自於目標公司之股權比例支付人民幣121,960,000元(相當於約154,890,000港元)之金額，作為土地代價之第一期分期付款。
- (b) 待(i)目標集團之董事人員已根據合作協議出現變動；及(ii)中國項目公司已與上海土地管理局訂立土地使用權出讓合同，並已取得該土地之土地使用權後，相關集團公司及綠地香港將按彼等各自於目標公司之股權比例，透過鑫茂向中國項目公司墊付股東貸款人民幣487,840,000元(相當於約619,560,000港元)，而中國項目公司其後將向政府支付有關金額作為土地代價之第二期分期付款。
- (c) 倘中國項目公司並無足夠資金開發該土地，則中國項目公司將首先取得外部融資，而相關集團公司及綠地香港將按彼等各自於目標公司之股權比例注入差額及就有關貸款提供擔保(如有需要)。倘中國項目公司未能取得任何外部融資，則相關集團公司、綠地香港或彼等之關連方將按彼等各自於目標公司之股權比例，向中國項目公司墊付股東貸款，為開發該土地提供資金。
- (d) 相關集團公司及綠地香港將按彼等各自於目標公司之股權比例攤分目標公司之溢利或承擔其虧損。

先決條件

投資事項之完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 除於鑫茂有關該土地之股東貸款外，綠地香港已結付目標公司及鑫茂之所有未償還負債；及
- (b) 本公司已根據上市規則之規定取得股東批准(如適用)。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並擁有鑫茂之全部已發行股本，而鑫茂於二零一三年十月三十一日成功透過掛牌出讓投得該土地之土地使用權。

大中華(上海)、目標公司及鑫茂各自為一間投資控股公司。

有關目標集團之財務資料

據董事所悉，目標集團之負債淨額(乃摘錄自其於二零一三年十一月三十日之管理賬目)約為人民幣1,453.20元。

目標集團之除稅前及後虧損(乃摘錄自其於截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之管理賬目)為零元。

有關該土地之資料

該土地由兩幅位於中國上海浦東新區合慶鎮之土地組成，總地盤面積約為69,171.5平方米，其中(a)一幅土地位於中國上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至13-02地塊，西至慶利路，南至13-02地塊，北至環慶南路；及(b)一幅土地位於中國上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至14-03地塊，西至凌揚路，南至14-03地塊，北至環慶南路。該土地擬用作商業及辦公室用途。

進行投資事項之理由及裨益

本集團主要從事物業開發及投資，以及投資控股。於二零一三年三月，本集團名稱正式改為「大中華地產控股有限公司」，反映其業務及未來策略核心，在於中高級商業及旅遊物業開發及投資。於本公佈日期，本集團擁有多項中國物業發展項目，包括(i)位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安半島之旅遊物業發

展項目(「金麗灣項目」)；(ii)位於中國河北省唐海縣的旅遊物業發展項目，初步規劃為生態休閒住宅區或度假區(「唐海縣項目」)；(iii)位於中國廣東省惠州市之綜合商住物業發展項目(「大亞灣項目」)；(iv)位於中國廣東省汕尾市之物業發展項目(「金寶城項目」)；及(v)位於中國廣東省汕尾市兼備住宅發展項目的旅遊及娛樂綜合建設(「紅海灣項目」)。有關金麗灣項目、唐海縣項目、大亞灣項目、金寶城項目及紅海灣項目之更多詳情，已載於本公司二零一二年年報及二零一三年中期報告內。有賴現有項目的穩固基礎，本集團將繼續致力尋求高質素及符合成本效益的投資機會，以提高投資回報，並逐步分散其收入來源。

董事會認為，投資事項符合本集團之業務策略。董事會亦認為(a)投資項目項下之土地可開發為具增長潛力之黃金地段項目，擁有良好銷售潛力，並因此將為本集團之長期溢利帶來正面影響；及(b)投資事項讓本集團運用綠地香港集團所提供之市場知識、經驗及資源，以達致協同效應，促進營運效率及品牌推廣。

董事認為，投資事項乃按一般商業條款訂立，其條款亦屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關合作協議訂約方之資料

本集團主要從事物業開發及投資，以及投資控股。

就董事所深知，綠地香港為信譽良好之房地產開發商，主要從事優質住宅及酒店物業開發。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條，投資事項(連同相關集團公司以股東貸款方式提供予目標集團之資本承擔)之適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，投資事項構成本公司之主要交易，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人士於合作協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須放棄投票贊成批准訂立合作協議及其項下擬進行之交易之決議案。

於本公佈日期，相關股東控制合共2,447,473,885股股份，相當於本公司已發行股本約73.88%。因此，根據上市規則第14.44條，在相關股東已發出書面批准之基礎上，本公司將向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會以批准訂立合作協議及其項下擬進行之交易之規定。

一般資料

根據上市規則之規定，一份載有(其中包括)(i)合作協議及其項下擬進行之交易之更多詳情；及(ii)根據上市規則須予披露之任何其他資料之本公司通函將盡快並預期將於二零一四年一月九日或之前寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「智華」	指	智華集團有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由黃女士全資擁有；
「營業日」	指	香港商業銀行開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期及於上午九時正至下午五時正內香港懸掛8號或以上颱風訊號或發出「黑色」暴雨警告訊號之任何平日)；
「鑫茂」	指	鑫茂控股有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，由目標公司全資擁有；
「本公司」	指	大中華地產控股有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	認購事項及貸款出讓事項根據合作協議之條款及條件完成；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；

「代價」	指	投資事項之代價；
「合作協議」	指	綠地香港、本公司、目標公司、鑫茂及大中華(上海)就投資事項訂立日期為二零一三年十二月十六日之合作協議；
「董事」	指	本公司董事；
「大中華(上海)」	指	大中華地產(上海)有限公司，根據香港法例成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司；
「綠地香港」	指	綠地香港控股有限公司(前稱盛高置地(控股)有限公司)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「綠地香港集團」	指	綠地香港及其附屬公司；
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「投資事項」	指	合作協議項下擬進行之認購事項及貸款出讓事項；
「該土地」	指	兩幅土地，其中(a)一幅土地位於中國上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至13-02地塊，西至慶利路，南至13-02地塊，北至環慶南路；及(b)一幅土地位於中國上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至14-03地塊，西至淩揚路，南至14-03地塊，北至環慶南路；
「土地代價」	指	收購有關該土地之土地使用權之總代價，即人民幣609,800,000元(相當於約774,450,000港元)；

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款出讓事項」	指	按貸款代價出讓銷售貸款；
「貸款代價」	指	貸款出讓事項之代價；
「黃先生」	指	黃世再先生，董事會主席兼執行董事。彼為黃女士之父親；
「黃女士」	指	黃文稀女士，本公司行政總裁兼執行董事。彼為黃先生之女兒；
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「中國項目公司」	指	上海合茂房地產發展有限公司，目標公司根據中國法律將予成立之公司；
「相關集團公司」	指	本公司及大中華(上海)；
「相關股東」	指	黃先生、黃女士及智華，各自為現有股東；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「人民幣等值金額」	指	經參考中國銀行於相關付款日期公佈之匯率之中位數而釐定之港元金額之人民幣等值金額；
「銷售貸款」	指	即80,000,000港元，相當於鑫茂應付及結欠SPG管理之股東貸款(可予調整)之50%；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「上海土地管理局」	指	上海市浦東新區規劃和土地管理局；
「上海國土局」	指	上海市規劃和國土資源管理局；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；

「股東」	指	股份持有人；
「SPG管理」	指	盛高置地(管理)有限公司，根據香港法例成立之有限公司，而就董事所深知，為綠地香港之全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指	大中華(上海)認購認購股份；
「認購價」	指	總認購價100美元，可予調整(如有)以反映認購股份之評估價值；
「認購股份」	指	目標公司根據合作協議將予配發及發行之100股目標公司股份；
「附屬公司」	指	具香港法例第32章公司條例賦予之涵義；
「目標公司」	指	成耀集團有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司；
「目標集團」	指	目標公司、鑫茂及中國項目公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
大中華地產控股有限公司
主席
黃世再

香港，二零一三年十二月十六日

於本公佈內以人民幣計值的款項，以人民幣1元兌1.27港元之匯率兌換成港元，惟僅供參考。於本公佈內以美元計值的款項，以1美元兌7.75港元之匯率兌換成港元，惟僅供參考。該等換算並不代表有關貨幣實際上可按上述或任何匯率兌換成港元。

於本公佈刊發日期，董事會由兩名執行董事：黃世再先生(主席)及黃文稀女士(行政總裁)；及三名獨立非執行董事：鄭康棋先生、梁坤先生和林栢森先生組成。

請同時參閱於本公司網頁<http://www.greatchinaproperties.com>刊登的內容。