

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。



SPRINGLAND

Springland International Holdings Limited

華地國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1700)

主要交易－收購物業

收購事項

董事會欣然宣佈，於2019年6月18日聯交所交易時段後，江陰八佰伴(本公司的間接全資附屬公司)作為買方與江陰雲龍作為賣方訂立物業框架合作合同。據此，訂約雙方同意以先租後買的方式，供買方經營該物業，代價為人民幣1,020,000,000元(含税)。同日，賣方亦與買方簽訂物業租賃合同。據此，賣方已同意在不動產權證書辦理至買方名下之前，將該物業出租予買方。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一個或多個相關百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，故須遵守上市規則第14章的通知、刊登公告及股東批准的規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大利益。因此，假使本公司召開股東大會以批准該等合同及收購事項，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准代替舉行股東大會。本公司的控股股東Octopus (China) Holdings Limited(「**Octopus China**」)持有1,442,500,000股股份，於本公告日期相當於本公司已發行股份總數約72.85%，而Octopus China(控制該等股份的表決權或有權行使該等股份表決權的控制權)已就該等合同及收購事項發出書面批准。因此，本公司將不會為批准該等合同及收購事項而召開股東大會。

寄發通函

載有收購事項進一步詳情的通函預期將於2019年7月9日或之前寄發予股東。

董事會欣然宣佈，於2019年6月18日聯交所交易時段後，買方(為本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立物業框架合作合同，據此，訂約雙方同意以先租後買的方式，供買方經營該物業。

物業框架合作合同

物業框架合作合同的主要條款概述如下：

日期： 2019年6月18日

訂約方： (1) 江陰八佰伴(作為買方)

(2) 江陰雲龍 (作為賣方)

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有者為本公司及本公司之關連人士(指具上市規則所賦予之涵義)以外之獨立第三方。

將收購之物業

買方將向賣方收購的物業位於中國江蘇省江陰市澄江街道征存路東、環城南路南、虹橋南路西、仲偉路北側。該地塊之土地面積約為57,802平方米，規劃用途為商業及商務。賣方正在此地塊上興建九方廣場購物中心項目，為一幢地上五層連五層夾層商業建築物，建築面積合計約為101,035平方米，買方將可獨佔使用；同時，買方將對地下一層(其建築面積約為10,100平方米)、約800個汽車停車位、機房、室外廣場及屋面空間擁有獨佔使用權。買方亦將擁有該物業的屋頂使用權、外牆面使用權及於不動產權證書辦理至買方名下後擁有其命名權。

根據賣方截至2018年12月31日的未經審核管理層報表顯示，該物業的賬面總值約為人民幣1,035,230,474元。

代價

代價為人民幣1,020,000,000元(含稅)，須由買方按以下方式以現金支付：

1. 在訂立物業框架合作合同後7個工作天內支付首期人民幣204,000,000元；
2. 於該物業按物業框架合作合同約定交付後7個工作天內支付人民幣204,000,000元；
3. 於2020年1月3日前支付人民幣204,000,000元；
4. 於訂約雙方共同向政府相應主管部門確認賣方自行取得該物業不動產權證書，且滿足後續立即進行產權轉讓予買方的過戶登記工作後7個工作天內支付人民幣204,000,000元；及
5. 於該物業之不動產權證書辦理至買方名下完畢後7個工作天內支付人民幣204,000,000元。

代價乃由訂約各方經參考當前市況、該物業的位置及同區可資比較物業的市價並按公平原則磋商而釐定。物業之估值報告全文將按上市規則之規定予以編製並載入將寄發予股東之通函內。預期代價將以本集團自有資金撥付。

買方及賣方同時簽署物業租賃合同(詳情見下文)。根據該合同，賣方將在其為該物業獲得物業不動產權證書，及不動產權證書辦理至買方名下之前，向買方出租該物業。於承租期間之已支付的租金，買方可根據物業框架合作合同，從該物業的總代價中扣除，以確認為該物業最終成交價。

物業框架合作合同生效及交付

物業框架合作合同將於雙方簽署及加蓋公章後生效。

該物業現時正在施工，根據物業框架合作合同的條款，預計於2019年9月1日前交付買方。

其他條款

如該物業商業項目整體開業後滿48個月，賣方仍未能辦理完畢該物業的物業不動產權證書並將該物業過戶至買方名下，買方有權選擇不再受讓該物業，全面持續執行物業租賃合同(詳情見下文)。

如買方選擇不再繼續受讓該物業，賣方須在收到買方書面通知後15日內，將已超額收取的款項及自買方支付款項之日起按銀行同期貸款基準利率的150%計算的資金佔用費，一次性返還予買方。

物業租賃合同

董事會進一步宣佈，與物業框架合作合同相關，於2019年6月18日，江陰雲龍作為出租人與江陰八佰伴作為承租人簽訂物業租賃合同。根據物業租賃合同，當該物業在作為賣方的江陰雲龍在將不動產權證書辦理至作為買方的江陰八佰伴名下之前，江陰雲龍將向江陰八佰伴出租，而江陰八佰伴將從江陰雲龍承租該物業。

物業租賃合同的主要條款概述如下：

日期： 2019年6月18日

訂約方： (1) 江陰八佰伴(作為承租人)

(2) 江陰雲龍(作為出租人)

根據物業租賃合同，租賃期限為20年，自2019年9月1日至2039年8月31日止。如江陰雲龍無法將該物業於2019年9月1日前交付予江陰八佰伴，則順延起租期限。租賃期間的租金如下表所列示：

租賃期間	每年租金 (人民幣元)
2019年9月1日至2020年8月31日	5,000,000
2020年9月1日至2021年8月31日	5,000,000
2021年9月1日至2022年8月31日	20,000,000
2022年9月1日至2026年8月31日	30,000,000
2026年9月1日至2029年8月31日	31,500,000
2029年9月1日至2032年8月31日	34,650,000
2032年9月1日至2035年8月31日	38,115,000
2035年9月1日至2038年8月31日	41,926,500
2038年9月1日至2039年8月31日	46,119,150

租金乃由物業租賃合同之訂約各方經參考鄰近地區類似物業之現行市場租金後，按公平原則磋商後釐定。

訂立物業框架合作協議及物業租賃協議的理由及裨益

本集團過去多年一直扎根於泛長三角地區，專注於發展零售連鎖領域投資和管理，透過「八佰伴」、「華地百貨」、「大統華」三大核心品牌，穩步於江蘇、安徽、浙江三省的網點佈局。

江陰市位於為長江中下游重要的位置，乃區內交通樞紐，亦為中國最發達的縣市之一，去年的地區生產總值為人民幣3,806億元，而同年的地區生產總值增長為7.4%，在江蘇省縣市位列第二名。在全國縣域經濟基本競爭力排名中，江陰亦連續15年蟬聯榜首。由於目標物業位於江陰市的核心商業區，周邊基礎設施完善，有助提升本集團在江陰市的競爭力。基於江陰市之經濟實力及物業位處的優越位置，本集團可透過是次寶貴機會，增加其於江蘇省的影響力，以進一步鞏固本集團在泛長三角地區的連鎖零售網絡。

在保障本集團合法權利的前提下，物業框架合作合同及物業租賃合同屬先租後買性質。此舉使本集團降低因辦理物業不動產權證書需時之影響及不確定性，同時有助本集團及時擴張其業務版圖。

經考慮上述因素，董事認為，該等合同的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而收購事項符合股東及本公司的整體利益。

概無董事於該等合同及收購事項中擁有任何重大利益，因此概無董事就批准該等合同及收購事項的董事會決議案放棄投票。

有關本集團的資料

本集團的主要業務為在中國內地從事經營百貨店、購物中心及超市業務。

有關賣方的資料

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為一間於中國註冊成立的控股有限公司，其主要業務為在中國從事房地產開發經營。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一個或多個相關百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，故須遵守上市規則第14章的通知、刊登公告及股東批准的規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大利益。因此，假使本公司召開股東大會以批准物業框架合作合同及收購事項，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准代替舉行股東大會。本公司的控股股東Octopus China持有1,442,500,000股股份，於本公告日期相當於本公司已發行股份總數約72.85%，而Octopus China（控制該等股份的表決權或有權行使該等股份表決權的控制權）已就物業框架合作合同及收購事項發出書面批准。因此，本公司將不會為批准物業框架合作合同及收購事項而召開股東大會。

載有收購事項進一步詳情的通函預期將於2019年7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，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據物業框架合作合同向賣方收購該物業
「該等合同」	指	物業框架合作合同與物業租賃合同
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	華地國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	人民幣1,020,000,000元，即該物業的購買價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）且與彼等概無關連亦非一致行動（定義見公司收購、合併及股份回購守則）的第三方
「江陰八佰伴」或「買方」	指	江陰八佰伴商貿中心有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「江陰雲龍」或「賣方」	指	江陰雲龍置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	中國江蘇省江陰市澄江街道征存路東、環城南路南、虹橋南路西、仲偉路北側之地塊及其建築物
「物業租賃合同」	指	買方與賣方於2019年6月18日就租用該物業所訂立的物業租賃合同
「物業框架合作合同」	指	買方與賣方於2019年6月18日就買賣該物業所訂立的物業框架合作合同
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	指本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東，即本公司每股面值0.01港元的普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
華地國際控股有限公司
陳建強
主席

香港，2019年6月18日

於本公告刊發日期，董事會包括一名執行董事陳建強先生；及兩名非執行董事，陶慶榮先生及馮曉邨先生；以及三名獨立非執行董事，林志軍博士、張維炯博士及張一鳴先生。