

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，概不對因本公告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。



DaFa Properties Group Limited

大发地产集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6111)

主要交易

出售上海凱暘置業有限公司

100% 股權

緒言

董事會謹此宣佈，於2020年10月27日，上海凱暘實業(本公司的間接全資子公司)、垠壹香港(本公司的間接全資子公司)與上海邁亮訂立股權轉讓協議，據此，上海凱暘實業及垠壹香港已同意出售，而上海邁亮已同意購買目標公司100%股權，總對價為人民幣24,631,629.43元(可予調整)。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

股東書面批准

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，如召開股東大會，概無股東須就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

於2020年10月27日，控股股東已就訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易作出書面批准。因此，本公司獲豁免遵守上市規則第14.44條項下舉行股東大會以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的規定。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；及(ii)上市規則要求的其他資料的通函，預期將於2020年11月17日或之前寄發予股東。

緒言

董事會謹此宣佈，於2020年10月27日，上海凱暘實業(本公司的間接全資子公司)、垠壹香港(本公司的間接全資子公司)與上海邁亮訂立股權轉讓協議，據此，上海凱暘實業及垠壹香港已同意出售，而上海邁亮已同意購買目標公司100%股權，總對價為人民幣24,631,629.43元(可予調整)。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期

2020年10月27日

訂約方

- (a) 上海凱暘實業(作為賣方)；
- (b) 垠壹香港(作為賣方)；及
- (c) 上海邁亮(作為買方)。

標的事項

根據股權轉讓協議的條款及條件，上海凱暘實業及垠壹香港各自己同意出售目標公司的38.43%及61.57%股權，對價分別為人民幣9,465,935.19元及人民幣15,165,694.24元，而上海邁亮已同意購買上海凱暘實業及垠壹香港各自持有的該等股權。

於本公告日期，上海凱暘實業及垠壹香港分別直接持有目標公司的38.43%及61.57%股權。

對價

上海邁亮就收購目標股權應付的總對價為人民幣24,631,629.43元。

目標股權的對價乃經上海凱暘實業、垠壹香港及上海邁亮公平磋商，並計及(i)目標公司於2020年9月30日的未經審核淨資產值約人民幣267,060,000元減去目標公司的建議減資人民幣249,150,000元；及(ii)獨立第三方物業估值師對目標公司持有的物業權益估值約人民幣278,000,000元。

倘目標公司的建議減資人民幣249,150,000元未能於2020年11月13日或之前完成，目標股權的對價將由人民幣24,631,629.43元增至人民幣273,781,629.43元。

於本公告日期，目標公司已向中國有關政府部門提交建議減資的申請。

付款條款

於本公告日期，上海凱暘實業為垠壹香港的間接全資子公司。根據股權轉讓協議的條款，垠壹香港確認，垠壹香港的應收對價人民幣15,165,694.24元將由上海凱暘實業代為收取。

目標股權的總對價人民幣24,631,629.43元須由上海邁亮於2020年11月30日前一次性支付予上海凱暘實業。

完成

股權轉讓協議簽訂後5日內，訂約方須簽訂股權轉讓協議項下擬進行之股權轉讓登記所需的所有文件，並協助目標公司就有關股權轉讓向中國相關工商管理當局登記備案。

股權轉讓協議將於以下日期完成：(i)上海凱暘實業及垠壹香港已將目標股權轉讓予上海邁亮之日；及(ii)已完成有關股權轉讓的工商登記之日。

於完成後，上海邁亮將作為目標公司的股東，根據其向目標公司的注資及目標公司的組織章程細則享有權利及承擔義務，且於完成後，目標公司將不再為本公司的子公司。

有關目標公司的資料

目標公司為一家於中國成立的有限責任公司，其主要從事物業開發。於本公告日期，目標公司的主要資產為大發融悅四季項目的一項投資物業及多項已竣工持作銷售物業（包括停車位），總建築面積約28,000平方米，該項目為位於中國上海市青浦區秀澤路與匯金路交匯處的住宅物業項目，於本公告日期，其建設已完成。

截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度，目標公司根據國際財務報告準則編製的淨利潤或虧損（除稅前及除稅後）載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 (未經審核) (人民幣千元)	2019年 (未經審核) (人民幣千元)
除稅前淨(虧損)/利潤	(37,526)	332,143
除稅後淨(虧損)/利潤	(28,303)	218,062

於2020年9月30日，目標公司的未經審核淨資產值約為人民幣267,060,000元。於本公告日期，目標公司已提交申請以減少其註冊資本人民幣249,150,000元，隨後，目標公司的未經審核淨資產值將相應減少。

出售事項的財務影響

於出售事項完成後，估計本公司將於出售事項錄得收益（除稅前）約人民幣6,722,000元，即(i)目標股權的總對價人民幣24,631,629.43元；與(ii)目標公司於2020年9月30日的未經審核淨資產值約人民幣267,060,000元減去目標公司的建議減資人民幣249,150,000元間的差額。本集團因出售事項錄得的實際收益須經本公司核數師進行最終審核。

本集團擬將出售事項所得款項用作一般營運資金，並將於有合適機會時用於潛在收購及投資。

有關相關訂約方的資料

本集團

本集團主要於中國從事物業開發及物業投資，其中，物業開發為本集團的主要收入來源。

上海凱暘實業

上海凱暘實業為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資子公司。其主要從事物業開發。

垠壹香港

垠壹香港為一家於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資子公司。其主要從事投資控股。

上海邁亮

上海邁亮為一家根據中國法律成立的有限責任公司。其主要從事投資控股，而其唯一股東為張歡。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，上海邁亮及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

股權轉讓協議的理由及裨益

本集團是長三角地區不斷壯大的房地產開發商，專注於開發及銷售住宅物業。本集團的總部位於上海，已在長三角地區建立業務據點。

目標公司主要持有大發融悅四季項目。本公司預期，出售事項將改善本集團的資產周轉率並產生額外現金流入，其將提升本集團收購或投資其他地塊或物業項目的能力。

基於上述，董事認為股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

股東書面批准

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，如召開股東大會，概無股東須就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

於2020年10月27日，葛和凱先生（葛一暘先生的父親）、金林蔭女士（葛一暘先生的母親）、葛和鳴先生（葛一暘先生的叔父）及葛一暘先生（執行董事兼董事會主席）（即最終控股股東，連同其各自的全資控股公司（即Splendid Sun Limited、Sound Limited、Shade (BVI) Limited、Glorious Villa Limited及He Hong Limited，各自為直接控股股東）於本公告日期根據一致行動契據於合共600,000,000股股份（約佔本公司已發行股本72.47%）中擁有權益）已就訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易作出書面批准。因此，本公司獲豁免遵守上市規則第14.44條項下舉行股東大會以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的規定。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；及(ii)上市規則要求的其他資料的通函，預期將於2020年11月17日或之前寄發予股東。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	大发地产集团有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6111）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義，就本公司而言，指葛和凱先生、葛一暘先生、葛和鳴先生、金林蔭女士、Splendid Sun Limited、Sound Limited、Shade (BVI) Limited、Glorious Villa Limited及He Hong Limited
「一致行動契據」	指	最終控股股東所訂立日期為2018年4月16日的一致行動契據，詳見本公司日期為2018年9月28日的招股章程
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	上海凱暘實業及垠壹香港根據股權轉讓協議向上海邁亮出售目標公司100%股權
「股權轉讓協議」	指	上海凱暘實業(本公司的間接全資子公司)、垠壹香港(本公司的間接全資子公司)與上海邁亮就出售事項訂立日期為2020年10月27日的股權轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海凱暘實業」	指	上海凱暘實業發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資子公司
「上海邁亮」	指	上海邁亮實業發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「股東」	指	本公司股份持有人

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海凱暘置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資子公司，由上海凱暘實業及垠壹香港分別持有38.43%及61.57%
「目標股權」	指	目標公司100%股權，其中38.43%由上海凱暘實業持有及61.57%由垠壹香港持有
「最終控股股東」	指	葛和凱先生、金林蔭女士、葛和鳴先生及葛一暘先生的統稱
「垠壹香港」	指	垠壹香港有限公司，一家於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資子公司
「%」	指	百分比

承董事會命
大发地产集团有限公司
 主席
葛一暘

香港，2020年10月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事葛一暘先生、廖魯江先生、池淨勇先生及楊永武先生，及獨立非執行董事顧炯先生、孫冰先生及霍浩然先生。