

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。



## Leading Holdings Group Limited

### 領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6999)

#### 須予披露及獲豁免關連交易 有關重組一間附屬公司及出售附屬公司

##### 緒言

董事會欣然宣佈，於2023年8月20日，本公司三間間接全資附屬公司(即眉山領地、眉山華瑞及領地集團)、眉山宏大、眉山控股及各出售公司訂立股權轉讓協議，以重組本集團與眉山宏大共同持有的七個物業項目(即建議交易)，涉及(a)一間間接非全資附屬公司(即被收購公司)的內部企業重組，代價約為人民幣290.24百萬元(即重組)及(b)向眉山宏大出售本公司於本公司三間非全資附屬公司(即出售公司)間接持有的全部股權，總代價約為人民幣810.58百萬元(即出售事項)。

##### 上市規則的影響

根據上市規則第14.24條，由於重組及出售事項構成一項涉及收購及出售的交易，交易將參考收購或出售中規模較大者分類，並須遵守適用於該分類的申報、披露及／或股東批准規定。

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，故重組及出售事項各自構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於本公告日期，眉山宏大持有各出售公司45%股權，因此為各出售公司的主要股東。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，眉山宏大為附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建議交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)眉山宏大為附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准股權轉讓協議；及(iii)獨立非執行董事已確認，股權轉讓協議的條款屬公平合理，股權轉讓協議乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益，故建議交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2023年8月20日，本公司三間間接全資附屬公司(即眉山領地、眉山華瑞及領地集團)、眉山宏大、眉山控股及各出售公司訂立股權轉讓協議，以重組本集團與眉山宏大共同持有的七個物業項目(即建議交易)，涉及(a)一間間接非全資附屬公司(即被收購公司)的內部企業重組，代價約為人民幣290.24百萬元(即重組)及(b)向眉山宏大出售本公司於本公司三間非全資附屬公司(即出售公司)間接持有的全部股權，總代價約為人民幣810.58百萬元(即出售事項)。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

- 訂約方：
- (a) 眉山領地(作為重組的承讓人及出售事項的轉讓人之一)；
  - (b) 眉山海納(作為重組的轉讓人及出售公司之一)；
  - (c) 眉山宏大(作為出售事項的承讓人)；
  - (d) 眉山華瑞(作為出售事項的轉讓人之一)；
  - (e) 領地集團(作為眉山領地及眉山華瑞的擔保人)；
  - (f) 眉山控股(作為眉山宏大的擔保人)；
  - (g) 眉山川瑞達(作為出售公司之一)；及
  - (h) 眉山華瑞宏大(作為出售公司之一)

## 標的事項

### **重組**

根據股權轉讓協議的條款，眉山海納同意將其持有的被收購公司97.46%股權轉讓給眉山領地。

### **出售事項**

根據股權轉讓協議的條款，出售事項涉及：

- (a) 眉山華瑞向眉山宏大出售眉山川瑞達55%股權；
- (b) 眉山華瑞向眉山宏大出售眉山華瑞宏大55%股權；及
- (c) 眉山領地向眉山宏大出售眉山海納55%股權。

## 代價

### 重組

重組代價約為人民幣290.24百萬元，由訂約方經公平磋商後釐定，並參考(i)眉山宏大向被收購公司注資的註冊及繳足資本人民幣48.73百萬元；(ii)被收購公司結欠眉山宏大的股東貸款人民幣225.39百萬元；及(iii)本集團與眉山宏大首次共同取得物業項目時給予眉山宏大的協定保證溢利人民幣16.12百萬元。

向眉山海納收購被收購公司97.46%股權的原始收購成本約為人民幣274.1百萬元。

### 出售事項

出售眉山川瑞達、眉山華瑞宏大及眉山海納的代價分別約為人民幣60.50百萬元、人民幣126.5百萬元及人民幣623.58百萬元，合共為人民幣810.58百萬元。

出售眉山川瑞達的代價由訂約方經公平磋商後釐定，並參考(i)本集團向眉山川瑞達注資的繳足資本人民幣27.5百萬元；及(ii)歸屬本集團的股息人民幣33百萬元。

出售眉山華瑞宏大的代價由訂約方經公平磋商後釐定，並參考(i)本集團向眉山華瑞宏大注資的繳足資本人民幣27.5百萬元；及(ii)歸屬本集團的股息人民幣99百萬元。

出售眉山海納的代價由訂約方經公平磋商後釐定，並參考(i)本集團向眉山海納注資的繳足資本人民幣27.5百萬元；(ii)眉山海納結欠本集團的股東貸款人民幣698.83元；及(iii)預期眉山海納將產生的虧損人民幣102.75元。

## 付款安排

根據股權轉讓協議，出售事項代價將由重組代價、本集團應付出售公司的款項人民幣91.36百萬元以及出售公司產生的其他應付款項約人民幣1.07百萬元予以抵銷。因此，眉山宏大應向本集團支付代價淨額約人民幣427.9百萬元，並應於完成後兩個工作日內以現金結算。

## 擔保

根據股權轉讓協議的條款，領地集團已同意提供以眉山宏大為受益人的擔保，以擔保眉山領地及眉山華瑞根據股權轉讓協議妥為履行責任。眉山控股已同意提供以眉山領地及眉山華瑞為受益人的擔保，以擔保眉山宏大根據股權轉讓協議妥為履行責任。

## 運營協議

根據股權轉讓協議，訂約方須於股權轉讓協議日期起計10日內就建議交易訂立運營協議，協議條款須符合股權轉讓協議所載原則及條文。

## 完成

建議交易應於股權轉讓協議項下擬進行的股權轉讓的所有必要登記手續完成當日完成。

根據股權轉讓協議，重組、轉讓眉山川瑞達及眉山華瑞宏大各自55%股權應於2023年8月25日或之前完成，而轉讓眉山海納55%股權應於重組完成後一個工作日內完成。

## 被收購公司及出售公司的資料

### 被收購公司

被收購公司為於中國成立的公司，主要於中國從事物業發展。於本公告日期，被收購公司由眉山海納(出售公司之一)擁有97.46%，而眉山海納則由眉山領地(本公司間接全資附屬公司)及眉山宏大分別擁有55%及45%。根據可得公開資料，於本公告日期，被收購公司餘下2.54%股權的最終實益擁有人為李芮女士及李佳壕先生，而據董事會所深知、全悉及確信，彼等為獨立第三方。

下文載列被收購公司截至2022年12月31日止兩個年度的未經審核綜合財務資料概要：

	截至12月31日止財政年度	
	2021年 人民幣元 (未經審核)	2022年 人民幣元 (未經審核)
收益	634,216.94	454,190.81
除稅前純利	-23,637,948.70	-20,338,955.67
除稅後純利	-23,684,161.75	-20,292,742.62

根據被收購公司的未經審核財務資料，被收購公司於2023年6月30日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣348.67百萬元及人民幣8.53百萬元。

於本公告日期，被收購公司持有位於四川省瀘州市長江小學東側的物業項目，建築面積為180,442.53平方米，用於住宅／商業／停車場／配套區域／其他用途。該物業項目已完工並已進入預售階段。

### 出售公司

#### *眉山川瑞達*

眉山川瑞達為於中國成立的公司，主要於中國從事物業發展。

眉山川瑞達截至2022年12月31日止兩個年度的未經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至12月31日止財政年度	
	2021年 人民幣元 (未經審核)	2022年 人民幣元 (未經審核)
收益	504,169.27	947,930,824.3
除稅前純利	-21,526,548.72	150,364,528.17
除稅後純利	-21,526,548.75	111,105,416.79

根據眉山川瑞達的未經審核財務資料，眉山川瑞達於2023年6月30日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣567.24百萬元及人民幣133.95百萬元。

### 眉山華瑞宏大

眉山華瑞宏大為於中國成立的公司，主要於中國從事物業發展。

眉山華瑞宏大截至2022年12月31日止兩個年度的未經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至12月31日止財政年度	
	2021年 人民幣元 (未經審核)	2022年 人民幣元 (未經審核)
收益	1,279,475,769.71	615,037,797.58
除稅前純利	292,655,916.79	74,095,968.66
除稅後純利	266,572,035.89	54,639,560.62

根據眉山華瑞宏大的未經審核財務資料，眉山華瑞宏大於2023年6月30日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣458.81百萬元及人民幣298.5百萬元。

### 眉山海納

眉山海納為於中國成立的公司，主要於中國從事物業發展。

下文載列眉山海納(不包括被收購公司)截至2022年12月31日止兩個年度的未經審核綜合財務資料概要：

	截至12月31日止財政年度	
	2021年 人民幣元 (未經審核)	2022年 人民幣元 (未經審核)
收益	17,711,414.95	17,423,159.19
除稅前純利	1,020,033.41	-1,077,941.25
除稅後純利	1,020,033.41	-1,103,643.38

根據眉山海納的未經審核財務資料，眉山海納於2023年6月30日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,704百萬元及人民幣505.8百萬元。

於本公告日期，眉山海納擁有以下附屬公司(不包括被收購公司)：

名稱	主要業務活動	成立地點	眉山海納 所持股權百分比
宜賓川瑞達房地產開發有限公司 (「宜賓川瑞達」)	物業開發	中國	100%
眉山納瑞房地產開發有限公司 (「眉山納瑞」)	物業開發	中國	100%
眉山悅納房地產開發有限公司 (「眉山悅納」)	物業開發	中國	100%
貴州川達房地產開發有限公司 (「貴州川達」)	物業開發	中國	100%



於本公告日期，出售公司持有的物業項目詳情載列如下：

名稱	地址	用途	建築面積	狀態
眉山川瑞達	四川省眉山市濱江大道與齊通路交叉口西南角	住宅／ 商業／ 停車場／配套區域 其他	170,160.72平方米	已竣工
眉山華瑞宏大	四川省眉山市阜成路與雙鳳街交叉口西北角	住宅／ 商業／ 停車場／配套區域 其他	369,014.25平方米	已竣工
宜賓川瑞達 <sup>附註</sup>	四川省宜賓市臨港經濟技術開發區TD-C-03-02、TD-C-03-03地塊	住宅／ 商業／ 停車場／配套區域 其他	445,301平方米	開發中
眉山納瑞 <sup>附註</sup>	四川省眉山市齊通路與文安東路交叉口西北角	住宅／ 商業／ 停車場／配套區域 其他	190,180.2平方米	開發中
眉山悅納 <sup>附註</sup>	四川省眉山市齊通路與濱江大道交叉口西北角	住宅／ 商業／ 停車場／配套區域 其他	158,291.64平方米	開發中
貴州川達 <sup>附註</sup>	遵義市匯川區上海路和寧波路交匯處	住宅／ 商業／ 停車場／配套區域 其他	130,977平方米	已竣工

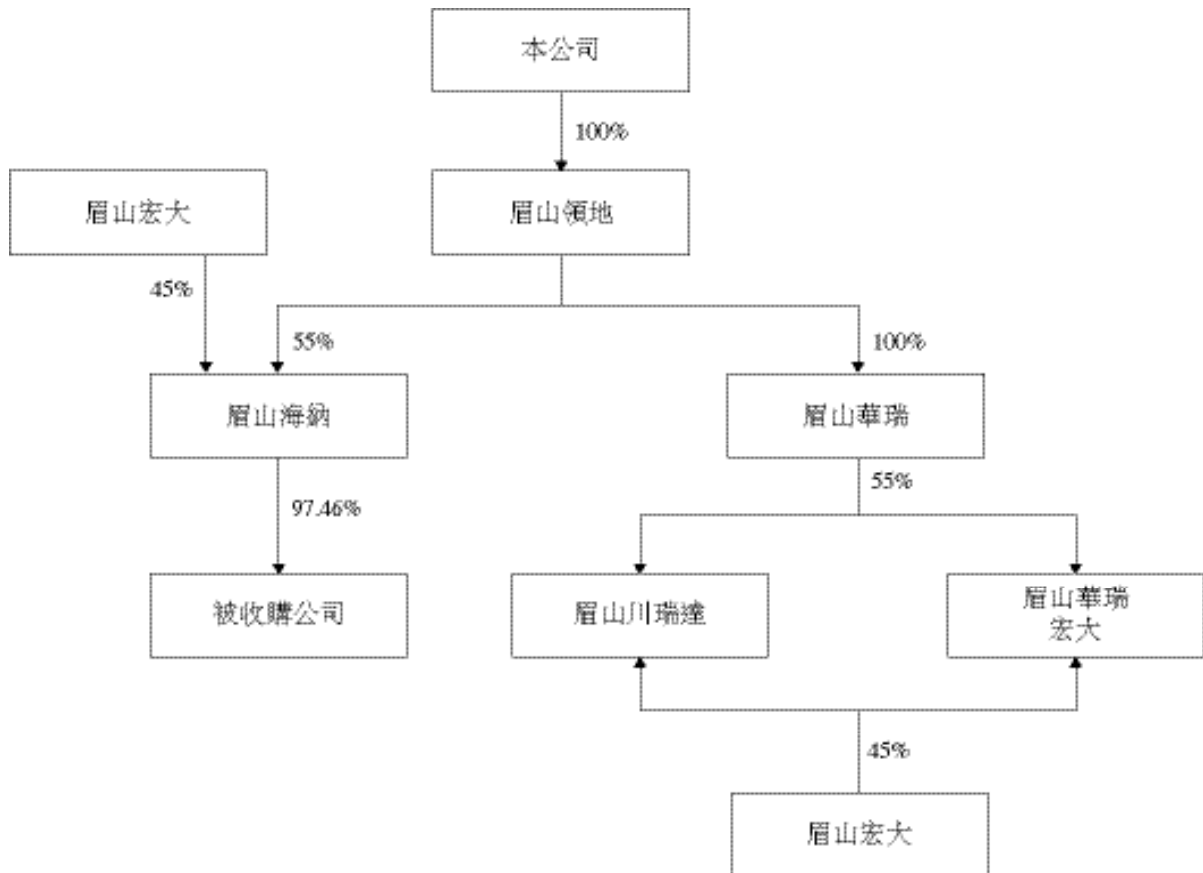
附註：該等實體為眉山海納的附屬公司，而眉山海納本身並無持有任何物業項目。

## 股權架構

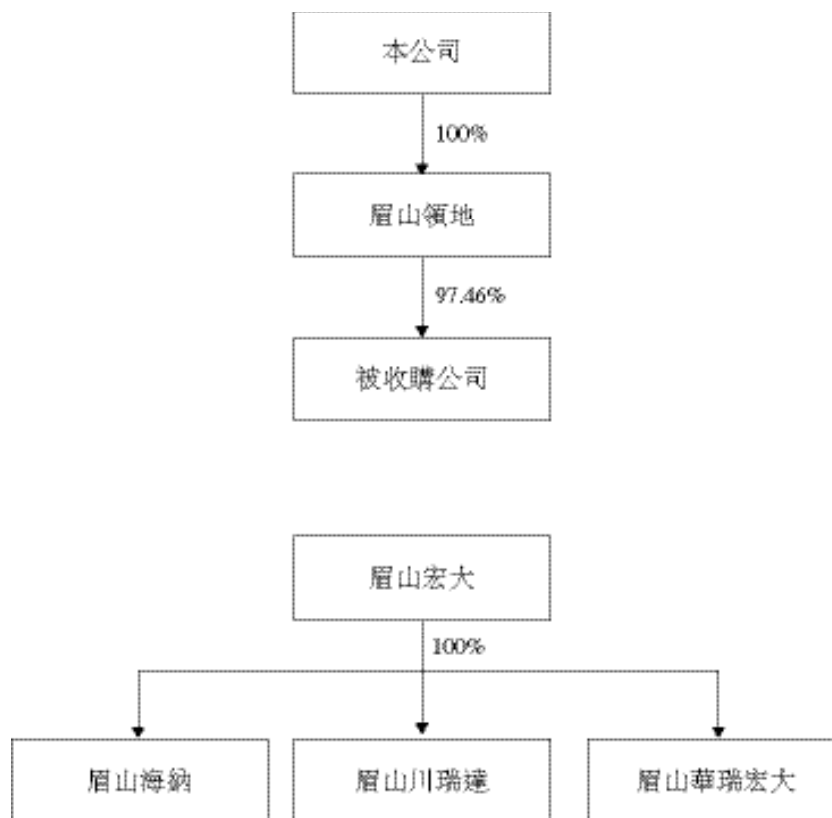
於建議交易完成後，本集團將直接持有被收購公司97.46%股權，而非透過眉山海納持有該等股權。因此，本集團於被收購公司的實際權益將由53.603%增加至97.46%，而被收購公司的財務業績將繼續綜合併入本集團的財務報表。

於建議交易完成後，各出售公司將不再為本公司的附屬公司，而各出售公司的財務業績將不再綜合併入本集團的財務報表。

### 建議交易完成前的簡化股權結構



## 建議交易完成後的簡化股權架構



## 訂約方資料

### 眉山領地

眉山領地為於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業發展。於本公告日期，眉山領地為本公司的間接全資附屬公司。

### 眉山華瑞

眉山華瑞為於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業發展。於本公告日期，眉山華瑞由眉山領地全資擁有，因此為本公司的間接全資附屬公司。

## 領地集團

領地集團為於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業發展。於本公告日期，領地集團為本公司的間接全資附屬公司。

## 眉山川瑞達

眉山川瑞達為於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業發展。於本公告日期，眉山川瑞達由眉山華瑞及眉山宏大分別擁有55%及45%權益。

## 眉山華瑞宏大

眉山華瑞宏大為於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業發展。於本公告日期，眉山華瑞宏大由眉山華瑞及眉山宏大分別擁有55%及45%權益。

## 眉山海納

眉山海納為於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業發展。於本公告日期，眉山海納由眉山領地及眉山宏大分別擁有55%及45%權益。

## 眉山宏大

眉山宏大為一間於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業發展。於本公告日期，眉山宏大由眉山控股全資擁有。

## 眉山控股

眉山控股為一間於中國成立的有限公司，其業務涉及有色金屬、工程建設及房地產、產業投資及運營、文旅以及金融服務。於本公告日期，根據可得公開資料，眉山控股由眉山市國有資產監督管理委員會及四川省財政廳分別擁有90.4283%及9.5717%權益。

## 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事住宅及商業物業的開發和銷售。2021年，中國物業開發商經歷了疫情的反覆爆發和房地產行業的大幅下滑。2021年上半年，中國政府針對房地產行業實施了更多行政管制及收緊政策。2021年第四季度，隨著一項重大政策的實施，中國政府推出相關政策，旨在「支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，促進房地產業健康發展和良性循環」。綜上所述，2021年，中國房地產行業在持續的監管壓力和艱難的融資環境下經歷著深刻轉型。2022年，全球市場動蕩多變，中國經濟也繼續面臨嚴峻挑戰。鑒於嚴峻的經濟形勢及監管制度收緊，中國物業開發商經歷了行業發展中最艱難的一年。2022年上半年中國房地產百強企業銷售額同比大幅下降。然而，房地產業仍為中國的主要經濟支柱之一。2022年上半年，中央和地方政府實施了不同的政策來提振房地產市場，其中確保「保交樓」已成為行業和房地產企業的重中之重。為應對不斷變化的宏觀環境帶來的監管和財務挑戰，民營房地產公司的經營策略已由擴張轉向收縮。儘管2022年已經結束，但在經濟疲弱及房地產行業大幅下行的背景下，市場對中國房地產行業的信心及預期仍然低迷且脆弱。然而，本集團預期，隨著中央及地方政府的持續政策刺激，中國房地產市場將於2023年逐步復甦。本公司預期出售事項將有利於本公司加強其現金流，從而使本公司能夠更好地應對任何未來挑戰並堅持其審慎經營策略。建議交易所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金，可進一步促進符合「保交樓」及「保經營」的要求。

另一方面，本集團擬進行重組，以收購被收購公司擁有的已竣工物業項目的銷售控制權。由於該物業項目已進入預售階段，而本公司對該物業項目的價格擁有最終控制權，董事會相信本公司可於短期內實現回報最大化及補充現金流。該物業項目的後續銷售產生的銷售所得款項亦將用作本集團的一般營運資金，以進一步促進符合「保交樓」及「保經營」的要求。

經考慮上文所述，董事會(包括獨立非執行董事)相信，股權轉讓協議的條款屬公平合理，股權轉讓協議乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的影響

根據上市規則第14.24條，由於重組及出售事項構成一項涉及收購及出售的交易，交易將參考收購或出售中規模較大者分類，並須遵守適用於該分類的申報、披露及／或股東批准規定。

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，故重組及出售事項各自構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於本公告日期，眉山宏大持有各出售公司45%股權，因此為各出售公司的主要股東。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，眉山宏大為附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建議交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)眉山宏大為附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准股權轉讓協議；及(iii)獨立非執行董事已確認，股權轉讓協議的條款屬公平合理，股權轉讓協議乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益，故建議交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「被收購公司」	指	瀘州泛亞房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	領地控股集團有限公司(前稱領地中國控股有限公司)，一間於2019年7月15日在開曼群島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：6999)
「完成」	指	完成建議交易
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售公司」	指	眉山川瑞達、眉山華瑞宏大及眉山海納的統稱
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議，(i)眉山華瑞向眉山宏大出售眉山川瑞達55%股權；(ii)眉山華瑞向眉山宏大出售眉山華瑞宏大55%股權；及(iii)眉山領地向眉山宏大出售眉山海納55%股權
「股權轉讓協議」	指	眉山領地、眉山華瑞、領地集團、眉山宏大、眉山控股、眉山川瑞達、眉山華瑞宏大及眉山海納於2023年8月20日就重組及出售事項訂立的股權轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連的第三方
「領地集團」	指	領地集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「眉山川瑞達」	指	眉山川瑞達房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「眉山海納」	指	眉山海納房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「眉山控股」	指	眉山發展控股集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「眉山宏大」	指	眉山宏大建設投資有限責任公司，一間於中國成立的有限公司
「眉山華瑞」	指	眉山華瑞房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「眉山華瑞宏大」	指	眉山華瑞宏大置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「眉山領地」	指	眉山領地房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「建議交易」	指	重組及出售事項



「重組」	指	根據股權轉讓協議將本公司間接持有的97.46%股權轉讓予眉山領地
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「%」	指	百分比

承董事會命  
領地控股集團有限公司  
董事長  
劉玉輝

香港，2023年8月21日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事劉玉輝先生及羅昌林先生，以及獨立非執行董事金旭女士、梁運星女士及方敏先生。