

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。



**Redsun Properties Group Limited**

**弘陽地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

**主要及關連交易**

**進一步收購**

**名流置業武漢有限公司的39.75%股權**

謹此提述本公司日期為2018年9月25日及2018年9月26日的公告，內容有關先前收購事項。本公司謹此宣佈，於2019年2月26日，南京紅太陽(本公司的全資附屬公司)、南京台亞及目標公司訂立第二份股權轉讓協議，據此，南京紅太陽同意收購而南京台亞同意出售目標公司39.75%股權，總代價為人民幣1,177,817,343.75元。

先前收購事項及進一步收購事項構成於12個月內進行的一連串交易，故須根據上市規則第14.22條予以合併計算。由於有關第二份股權轉讓協議(與第一份股權轉讓協議合併計算時)的一項或多項適用百分比率超過25%惟全部低於100%，故訂立第二份股權轉讓協議構成本公司的一項主要交易，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。

於本公告日期，目標公司為本公司的間接非全資附屬公司，並由南京台亞持有39.75%。因此，南京台亞為目標公司的主要股東(定義見上市規則)，故為本公司於附屬公司層面的關連人士。訂立第二份股權轉讓協議構成本公司的一項關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故倘將予召開股東大會，概無股東須就第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易放棄投票。

於本公告日期，弘陽地產集團(控股)為持有本公司已發行股本約72.29%的直接控股股東，並已就訂立第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易作出書面批准。因此，本公司獲豁免遵守上市規則第14.44條項下就批准第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易舉行股東大會的規定。

一份載有(其中包括)(i)有關第二份股權轉讓協議及進一步收購事項的進一步詳情；及(ii)上市規則項下規定的其他資料的通函預期將於2019年3月19日或之前寄發予股東。

## 緒言

謹此提述本公司日期為2018年9月25日及2018年9月26日的公告，內容有關先前收購事項。本公司謹此宣佈，於2019年2月26日，南京紅太陽(本公司的全資附屬公司)、南京台亞及目標公司訂立第二份股權轉讓協議，據此，南京紅太陽同意收購而南京台亞同意出售目標公司39.75%股權，總代價為人民幣1,177,817,343.75元。

## 第二份股權轉讓協議

下文載列第二份股權轉讓協議的主要條款概要：

### 日期

2019年2月26日

## 訂約方

- (a) 南京紅太陽(作為買方)；
- (b) 南京台亞(作為賣方)；及
- (c) 目標公司。

## 標的事宜

南京紅太陽同意收購而南京台亞同意出售目標公司的39.75%股權，總代價為人民幣1,177,817,343.75元。

## 代價及支付條款

第二份股權轉讓協議項下的總代價為人民幣1,177,817,343.75元，包括(i)轉讓目標公司的39.75%股權的代價人民幣820,067,343.75元；及(ii)南京紅太陽將向目標公司授出的股東貸款人民幣357,750,000元。

總代價人民幣1,177,817,343.75元乃由南京台亞與南京紅太陽經參考先前收購事項的已付代價、武漢項目的開發前景及相鄰地區類似地塊的平均市場價格按正常商業條款及公平磋商後達致。目標公司將動用股東貸款償付目標公司欠付南京台亞的債務。

進一步收購事項的總代價將以本集團的內部資源及外部融資提供資金。

根據第二份股權轉讓協議，總代價將由南京紅太陽按以下方式支付：

- (i) 於訂立第二份股權轉讓協議後五個工作日內，南京紅太陽將向南京台亞支付現金人民幣820,067,343.75元；及
- (ii) 於目標公司(南京台亞為持有目標公司95%股權的股東)取得新營業執照後30個工作日內，南京紅太陽將向目標公司出資人民幣357,750,000元(作為股東貸款)。

## 完成

根據第二份股權轉讓協議的條款，南京台亞及南京紅太陽各自己同意，於南京紅太陽按上文「第二份股權轉讓協議 — 代價及支付條款」分節所述方式結付人民幣820,067,343.75元後，南京紅太陽作為目標公司95%股權的股東，有權享有權利及承擔責任。

## 有關目標公司的資料

目標公司為根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業開發，並持有武漢項目，為目標公司所持唯一項目。於本公告日期，目標公司為本公司的間接非全資附屬公司，並由南京紅太陽、南京台亞及武漢名流分別持有55.25%、39.75%及5%股權。

## 武漢項目

武漢項目為位於中國湖北省武漢市漢陽區鄧甲村的住宅物業開發項目。武漢項目包括七幅地塊(NK1至NK7)。下文載列有關七幅地塊的詳情概要，其進一步詳情將載於本公司有關進一步收購事項的通函中有關目標公司物業權益的估值報告：

### **(i) NK1**

NK1為空置土地，總建築面積約為21,885.53平方米。於本公告日期，目標公司已取得相關土地使用證但尚未取得必需的建築工程施工許可證。

### **(ii) NK2**

NK2總建築面積約為29,368平方米及可售建築面積約為27,120平方米。其上工程已完工，且已於2015年12月16日取得竣工證明。截至本公告日期，概無未售出可售建築面積。

**(iii) NK3**

NK3總建築面積約為65,951平方米及可售建築面積約為63,360平方米。其上工程已完工，且已於2015年5月18日取得竣工證明。截至本公告日期，未售出總可售建築面積為923.63平方米。

**(iv) NK4**

NK4總建築面積約為97,124平方米及可售建築面積約為87,157平方米。其上工程已完工，且已於2015年12月16日取得竣工證明。截至本公告日期，概無未售出可售建築面積。

**(v) NK5**

NK5總建築面積約為38,135平方米及可售建築面積約為36,541平方米。其上工程已完工，且已於2014年12月18日取得竣工證明。截至本公告日期，概無未售出可售建築面積。

**(vi) NK6**

NK6總建築面積約為72,626平方米及可售建築面積約為53,454.86平方米。其上工程已完工，且已於2018年2月2日取得竣工證明。截至本公告日期，未售出總可售建築面積為18,493.52平方米。

**(vii) NK7**

NK7現正在開發中，總建築面積約為688,352平方米，預期可售建築面積約為519,176平方米。預期於2021年6月竣工。

## 目標公司的財務資料

根據按國際財務報告準則編製的目標公司的未經審核財務報表，目標公司於2018年12月31日的資產淨值為人民幣1,024,917,000元，及目標公司於截至2017年及2018年12月31日止財政年度的虧損淨額(稅前及稅後)如下：

|        | 截至2017年<br>12月31日止年度<br>人民幣千元 | 截至2018年<br>12月31日止年度<br>人民幣千元 |
|--------|-------------------------------|-------------------------------|
| 稅前虧損淨額 | (16,168)                      | (52,654)                      |
| 稅後虧損淨額 | (22,918)                      | (46,252)                      |

## 有關進一步收購事項的訂約方資料

### 本集團

本集團為中國江蘇省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理。

### 南京紅太陽

南京紅太陽為根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事物業開發。

### 南京台亞

南京台亞為根據中國法律成立的有限公司，並主要從事商業服務。

## 進行進一步收購事項的理由及裨益

本集團為中國江蘇省的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理。

作為本集團發展策略的一部分，本集團擬繼續深耕長三角區域的市場，其為中國最大的經濟圈且房地產市場發展成熟。同時，本集團優先擴展至華中、華南及西南等目標地區，並重點關注樞紐城市，例如鄭州、武漢、長沙及成都等。因此，本集團認為進一步收購目標公司的股權符合本集團的發展策略，其能夠鞏固本集團對目標公司的控制權，並增加本集團於華中的市場份額，從而加快本集團於全國擴展業務，並優化國內業務佈局。

董事(包括獨立非執行董事)認為，第二份股權轉讓協議及進一步收購事項的條款乃由訂約方之間公平磋商後達致，為按正常商業條款訂立，公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

先前收購事項及進一步收購事項構成於12個月內進行的一連串交易，故須根據上市規則第14.22條予以合併計算。由於有關第二份股權轉讓協議(與第一份股權轉讓協議合併計算時)的一項或多項適用百分比率超過25%惟全部低於100%，故訂立第二份股權轉讓協議構成本公司的一項主要交易，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。

於本公告日期，目標公司為本公司的間接非全資附屬公司，並由南京台亞持有39.75%。因此，南京台亞為目標公司的主要股東(定義見上市規則)，故為本公司於附屬公司層面的關連人士。訂立第二份股權轉讓協議構成本公司的一項關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定，理由如下：

(1) 第二份股權轉讓協議的條款乃按正常商業條款訂立；

- (2) 董事會已批准訂立第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易；及
- (3) 獨立非執行董事已確認，第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款乃屬公平合理，乃按正常商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 股東書面批准

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故倘將予召開股東大會，概無股東須就第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易放棄投票。

於本公告日期，弘陽地產集團(控股)為持有本公司已發行股本約72.29%的直接控股股東，並已就訂立第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易作出書面批准。因此，本公司獲豁免遵守上市規則第14.44條項下就批准第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易舉行股東大會的規定。

## 一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關第二份股權轉讓協議及進一步收購事項的進一步詳情；及(ii)上市規則項下規定的其他資料的通函預期將於2019年3月19日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|       |  |
|-------|--|
| 「董事會」 | 指 董事會  |
| 「本公司」 | 指 弘陽地產集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1996) |
| 「董事」  | 指 本公司董事  |



|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「第一份股權轉讓協議」  | 指 | 南京紅太陽、廈門市英泰富房地產有限公司及目標公司就先前收購事項訂立日期為2018年9月25日的股權轉讓協議                |
| 「進一步收購事項」    | 指 | 南京紅太陽根據第二份股權轉讓協議擬進行收購目標公司的39.75%股權                                   |
| 「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  |
| 「上市規則」       | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則  |
| 「南京紅太陽」      | 指 | 南京紅太陽房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司                           |
| 「南京台亞」       | 指 | 南京台亞百貨市場管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司                                       |
| 「中國」         | 指 | 中華人民共和國  |
| 「先前收購事項」     | 指 | 南京紅太陽根據第一份股權轉讓協議收購目標公司的55.25%股權，其詳情披露於本公司日期為2018年9月25日及2018年9月26日的公告 |
| 「弘陽地產集團(控股)」 | 指 | 弘陽地產集團(控股)有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東                          |
| 「人民幣」        | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣  |
| 「第二份股權轉讓協議」  | 指 | 南京紅太陽、南京台亞及目標公司就進一步收購事項訂立日期為2019年2月26日的股權轉讓協議                        |

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「股份」   | 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  |
| 「股東貸款」 | 指 | 南京紅太陽根據第二份股權轉讓協議向目標公司授予人民幣357,750,000元的股東貸款    |
| 「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 | 名流置業武漢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，且於本公告日期為本公司的非全資附屬公司 |
| 「武漢名流」 | 指 | 武漢名流地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司                     |
| 「武漢項目」 | 指 | 一個位於中國湖北省武漢市的物業開發項目，為目標公司所持的唯一項目               |
| 「%」    | 指 | 百分比  |

承董事會命  
弘陽地產集團有限公司  
曾煥沙  
主席

香港，2019年2月26日

截至本公告日期，曾煥沙先生及何捷先生為執行董事；蔣達強先生、張良先生及張宏武先生為非執行董事；及李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生為獨立非執行董事。