

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，並表明概不就因本公佈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。



Logan Property Holdings Company Limited
龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3380)

有關(1)主要及關連交易—視作出售全資附屬公司10%股權；
及
(2)關連交易—財務資助之
框架協議

框架協議

二零一六年五月十七日，項目公司、深圳龍光東圳、深圳龍光及本公司與平安大華訂立框架協議。

根據框架協議，

- (1) 平安大華同意有條件向項目公司注資人民幣45億元，而深圳龍光東圳同意有條件向項目公司額外注資人民幣0.04百萬元，用於開發龍光城項目；及
- (2) 平安大華同意有條件向項目公司提供委託貸款人民幣5億元。

相關上市規則

(1) 注資／視作出售

(a) 重大交易

完成注資前，項目公司為本公司全資附屬公司。完成注資後，項目公司將由深圳龍光東圳及平安大華分別持有90%及10%股權。深圳龍光東圳所持項目公司股權將由100%減少至90%，根據上市規則第14.29條屬視作出售。

完成注資所引致的視作出售按上市規則第14.07條計算的其中一個百分比率超過25%但低於75%，屬本公司重大交易，須遵守上市規則第14章的公佈及股東批准規定。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於注資中擁有重大權益而不得在注資提交本公司股東大會徵求股東批准時投票贊成批准注資的決議案。本公司控股股東Junxi Investments Limited擁有3,400,000,000股股份權益，相當於本公佈日期本公司已發行股本約61.26%，已根據上市規則第14.44條以股東書面批准方式取代於本公司股東大會通過決議案的方式批准注資。

載有注資詳情及上市規則所要求其他資料等內容的通函將寄發股東。由於需要更多時間收集及編製財務資料以載入通函，本公司已向聯交所申請押後寄發通函時間至二零一六年六月三十日或之前。

(b) 與附屬公司層面的關連人士進行交易

於本公佈日期，平安大華擁有本公司一間附屬公司49%權益，為本公司一間附屬公司的主要股東，根據上市規則第14A章為本公司附屬公司層面的關連人士。董事(包括全體獨立非執行董事)確認平安大華所涉注資的主要條款為一般商業條款，公平合理且符合本公司與股東的整體利益，因此平安大華所涉注資僅須遵守申報、公佈及年度審閱規定，且根據上市規則第14A.101條豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

(2) 有抵押財務資助－關連交易

於本公佈日期，平安大華擁有本公司一間附屬公司49%權益，為本公司一間附屬公司的主要股東，根據上市規則第14A章為本公司附屬公司層面的關連人士。委託貸款安排屬於附屬公司層面的關連人士提供的有抵押財務資助。由於根據上市規則第14.07條計算的委託貸款安排部分百分比率超過1%但低於5%，因此委託貸款安排僅須遵守申報、公佈及年度審閱規定，且根據上市規則第14A.87條豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

框架協議

二零一六年五月十七日，項目公司、深圳龍光東圳、深圳龍光及本公司與平安大華訂立框架協議。

(a) 訂約方

以下為框架協議訂約方：

- (1) 項目公司，本公司全資附屬公司
- (2) 深圳龍光東圳，本公司全資附屬公司
- (3) 深圳龍光，本公司全資附屬公司
- (4) 本公司
- (5) 平安大華

(b) 注資

平安大華同意有條件向項目公司注資人民幣45億元，而深圳龍光東圳同意有條件向項目公司額外注資人民幣0.04百萬元(統稱「注資」)。項目公司注資擬用於開發龍光城項目。

於本公佈日期，項目公司由深圳龍光東圳全資擁有，註冊資本為人民幣50百萬元。注資完成後，項目公司的經擴大註冊資本將達人民幣55.6百萬元，其股權將由深圳龍光東圳及平安大華分別持有90%及10%。項目公司將成為本公司的非全資附屬公司，注資完成後，項目公司的財務業績將繼續併入本公司財務業績。

平安大華注資金額及其將持有的項目公司股權乃經訂約方參考以下各項公平協商釐定：(i)開發龍光城項目預期所需資金；(ii)龍光城項目住宅物業的預期開發時間表；及(iii)本公司計劃繼續持有項目公司多數權益。

(c) 注資先決條件

平安大華向項目公司注資須達成或獲豁免(視情況而定)以下條件方可作實：

- (i) 框架協議全面生效；
- (ii) 深圳龍光東圳、項目公司及平安大華所訂立注資協議已經簽署並全面生效；
- (iii) 深圳龍光東圳向項目公司注資人民幣5億元並完成於相關中國機關的相關備案及登記；
- (iv) 項目公司並無牽涉任何法律訴訟或其他相關事宜；
- (v) 概無違反本公司、深圳龍光、深圳龍光東圳及項目公司所訂立任何框架協議附帶文件及文件當中的契約、條款及責任；
- (vi) 截至平安大華向項目公司注資當日，項目公司的業務、經營、資產與負債概無任何重大不利轉變；及
- (vii) 已於中國有關機關完成有關注資的相關備案及登記。

(d) 委託貸款安排

平安大華同意有條件向項目公司提供委託貸款。

委託貸款安排的主要條款如下：

- 金額** : 不超過人民幣500百萬元
- 期限** : 自提取委託貸款當日起計不超過24個月
- 利率** : 貸款利息將參考提取委託貸款當日中國人民銀行公佈的利率釐定。利息須於每季度結束後第20日及委託貸款到期後兩個工作日內支付
- 還款** : 委託貸款還款安排如下：
- (i) 不少於20%的委託貸款未償還本金額須自提取委託貸款當日起計第12個月償還；
 - (ii) 不少於40%的未償還委託貸款未償還本金額須自提取委託貸款當日起計第18個月償還；及
 - (iii) 委託貸款餘下本金額須自提取委託貸款當日起計第24個月償還。
- 用途** : 為開發龍光城項目提供資金
- 抵押** : 委託貸款有以下抵押：
- (a) 項目公司將向貸款銀行質押項目土地；及／或
 - (b) 本公司及深圳龍光(項目公司的母公司)將向貸款銀行提供擔保。

(e) 委託貸款安排先決條件

平安大華向項目公司提供委託貸款須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方告作實：

- (i) 委託貸款安排已經簽署並全面生效；
- (ii) 本公司及深圳龍光已簽署為委託貸款提供的擔保並全面生效；
- (iii) 項目公司已簽署質押協議並質押項目土地為委託貸款提供擔保，且已於中國有關機關完成該質押的相關登記；及
- (iv) 已籌足開發龍光城項目第1、2、7、9、11及12期所需30%項目公司資本。

有關項目公司及龍光城項目的資料

於本公佈日期，項目公司為本公司間接全資附屬公司，擁有項目土地的土地使用權。項目公司於中國成立，主要在中國從事物業開發及投資業務，作為項目公司開發龍光城項目。

項目公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅前溢利	422,986	1,398,016
除稅後溢利	322,302	1,048,541

於二零一五年十二月三十一日，項目公司的資產淨值為人民幣1,337百萬元。

項目土地位於中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區。項目土地的總地盤面積為1,707,115平方米，估計建築面積為5,031,477平方米。項目土地的賬面值約為人民幣29億元。項目土地現由項目公司擁有，獲准作住宅用途。該授權為期70年。預期項目土地將發展為住宅區。項目土地於二零零七年三月購入，代價約為人民幣10.9億元。

訂立框架協議的理由及裨益

平安大華根據框架協議作出的注資總額將用於開發龍光城項目。平安大華根據框架協議注資乃順應本集團在中國市場的區域發展戰略。本公司認為框架協議所涉交易為本集團開發龍光城項目提供資金來源，符合本公司及其股東的整體利益。注資完成後，深圳龍光東圳仍將持有項目公司90%股權，並可繼續分享龍光城項目的未來增長及成功。

委託貸款旨在資助龍光城項目的發展。待簽訂委託貸款協議及相關擔保文件後，框架協議訂約方經計及當前市況公平磋商後同意委託貸款安排主要條款，包括相關利率及抵押品。基於本集團與平安大華的過往合作，平安大華相當了解本集團的營運，有助龍光城項目平穩籌資及發展。

綜上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為框架協議條款為一般商業條款，公平合理且符合本公司及其股東的整體最佳利益。

概無董事因於框架協議所涉交易擁有重大權益而須根據本公司組織章程細則及相關法律及法規放棄對董事會考慮及批准訂立框架協議的決議案投票。

相關上市規則

(1) 注資／視作出售

(a) 重大交易

完成注資前，項目公司為本公司全資附屬公司。完成注資後，項目公司將由深圳龍光東圳及平安大華分別持有90%及10%股權。深圳龍光東圳所持項目公司股權將由100%減少至90%，根據上市規則第14.29條屬視作出售。

完成注資所引致的視作出售按上市規則第14.07條計算的其中一個百分比率超過25%但低於75%，屬本公司重大交易，須遵守上市規則第14章的公佈及股東批准規定。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於注資中擁有重大權益而不得在注資交易提交本公司股東大會徵求股東批准時投票贊成批准注資的決議案。本公司控股股東Junxi Investments Limited擁有3,400,000,000股股份權益，相當於本公佈日期本公司已發行股本約61.26%，已根據上市規則第14.44條以股東書面批准方式取代於本公司股東大會通過決議案的方式批准注資。

載有注資詳情及上市規則所要求其他資料等內容的通函將寄發股東。由於需要更多時間收集及編製財務資料以載入通函，本公司已向聯交所申請押後寄發通函時間至二零一六年六月三十日或之前。

(b) 與附屬公司層面的關連人士進行交易

於本公佈日期，平安大華擁有本公司一間附屬公司49%權益，為本公司一間附屬公司的主要股東，根據上市規則第14A章為本公司附屬公司層面的關連人士。

董事(包括全體獨立非執行董事)確認平安大華所涉注資的主要條款為一般商業條款，公平合理且符合本公司與股東的整體利益，因此平安大華所涉注資僅須遵守申報、公佈及年度審閱規定，且根據上市規則第14A.101條豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

(2) 有抵押財務資助—關連交易

於本公佈日期，平安大華擁有本公司一間附屬公司49%權益，為本公司一間附屬公司的主要股東，根據上市規則第14A章為本公司附屬公司層面的關連人士。委託貸款安排屬於附屬公司層面的關連人士提供的有抵押財務資助。由於根據上市規則第14.07條計算的框架協議所涉委託貸款安排部分百分比率超過1%但低於5%，因此委託貸款安排僅須遵守申報、公佈及年度審閱規定，且根據上市規則第14A.87條豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

框架協議訂約方的資料

本公司透過附屬公司主要在中國從事物業開發、物業投資及物業建設業務。

項目公司於中國成立，主要在中國從事物業開發及投資業務。於本公佈日期，項目公司為本公司間接全資附屬公司。

深圳龍光東圳為於中國成立的投資控股公司。於本公佈日期，深圳龍光東圳為本公司間接全資附屬公司。

深圳龍光為於中國成立的投資控股公司，在中國提供顧問服務。於本公佈日期，深圳龍光為本公司間接全資附屬公司。

平安大華於中國成立，主要在中國從事資產管理業務。

釋義

於本公佈內，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
「注資」	指	本公佈「(b)注資」一段所定義者
「本公司」	指	龍光地產控股有限公司，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
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「董事」	指	本公司董事
「委託貸款」	指	平安大華(作為貸方)同意借予項目公司(作為借方)本金額不多於人民幣500百萬元的委託貸款
「委託貸款協議」	指	項目公司、平安大華及貸款銀行就委託貸款安排訂立的協議

「委託貸款安排」	指	就平安大華經由貸款銀行(作為貸款代理人)向項目公司提供委託貸款的安排
「框架協議」	指	項目公司、深圳龍光東圳、深圳龍光、本公司及平安大華於二零一六年五月十七日訂立的框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「貸款銀行」	指	經框架協議訂約方同意指定擔任委託貸款安排之貸款代理人的銀行，為本公司及其關連人士的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍光城項目」	指	位於項目土地之上的住宅物業項目龍光城，預期包括公寓、花園洋房及配套零售單位
「平安大華」	指	於中國成立的深圳平安大華匯通財富管理有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，於本公佈中不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	惠州大亞灣東圳房地產有限公司，於中國成立，於本公佈日期為本公司間接全資附屬公司
「項目土地」	指	位於中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區的土地
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「深圳龍光」	指	深圳市龍光控股有限公司，於中國成立，為本公司間接全資附屬公司

「深圳龍光東圳」	指	深圳市龍光東圳置業有限公司，於中國成立，為本公司間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
龍光地產控股有限公司
主席
紀海鵬

香港，二零一六年五月十七日

於本公佈日期，執行董事為紀海鵬先生、紀建德先生、肖旭先生及賴卓斌先生；非執行董事為紀凱婷女士；獨立非執行董事為張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生。