

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份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。



港龍中國地產
GANGLONG CHINA PROPERTY

Ganglong China Property Group Limited

港龍中國地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6968)

須予披露交易
出售目標公司35%股權

股權轉讓協議

於2023年4月2日，賣方(本公司間接全資附屬公司)、買方及目標公司等訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買賣方持有的目標公司35%股權。

上市規則的涵義

買方為目標公司(根據上市規則第14A.09條屬本公司「非重大附屬公司」)的主要股東。因此，買方不被視為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立股權轉讓協議及出售事項不構成本公司的關連交易。

由於有關出售事項的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，故出售事項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，惟獲豁免遵守股東批准規定。

股權轉讓協議

日期

2023年4月2日

訂約方

- (1) 賣方，為本公司的間接全資附屬公司
- (2) 買方
- (3) 合營企業夥伴1
- (4) 合營企業夥伴2
- (5) 目標公司

交易性質及代價

根據股權轉讓協議，賣方同意出售而買方同意購買賣方持有的目標公司35%股權。

目標公司35%股權出售事項的代價為人民幣173,000,000元。

根據股權轉讓協議，代價將與賣方應付目標公司款項人民幣173,000,000元抵銷。

將予出售的資產

於本公告日期，目標公司為賣方的非全資附屬公司，並分別由賣方、買方、合營企業夥伴1及合營企業夥伴2擁有35%、25%、20.4%及19.6%權益。目標公司持有位於江蘇省海安市東海大道南側、寧海南路東側的海安地盤的全部權益。有關海安地盤的進一步詳情請參閱下文「海安地盤的資料」一段。

海安地盤的資料

海安地盤位於江蘇省海安市東海大道南側、寧海南路東側，地盤面積約為61,381平方米及可出售總建築面積為144,160平方米。海安地盤開發上正在住宅項目君望瀾庭。君望瀾庭項目預期將於2023年10月竣工。

目標公司的財務資料

以下載列目標公司的若干財務資料：

	截至2021年 12月31日止年度 (未經審核) 概約 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日止年度 (未經審核) 概約 (人民幣千元)
收益	—	—
除稅前及除稅後虧損	(23,461.8)	(15,605.5)

根據目標公司的未經審核財務資料，目標公司於2022年12月31日的綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,515.0百萬元及人民幣533.7百萬元。

股權轉讓的代價基準

股權轉讓協議項下代價由買方與賣方經公平磋商並計及目標公司的財務狀況、君望瀾庭項目的預售進度、海安物業市場的現況及前景以及出售事項將為本集團帶來的裨益後釐定。

董事會(包括獨立非執行董事)認為出售事項乃按一般商業條款進行，且股權轉讓協議的條款(包括代價及付款方式)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響

出售目標公司的35%股權後，預期本集團將錄得未經審核虧損約人民幣10百萬元，此乃經計及代價與目標公司35%股權的賬面值之間的差額後得出。

實際盈利或虧損將根據目標公司35%股權的實際賬面值而釐定，並可能會有別於上述估計，而有關盈利／虧損須待本公司核數師進行最終審核後方可作實。

完成出售事項後，本公司將不再持有目標公司任何股權，且目標公司將不再為本集團附屬公司。

進行股權轉讓的理由及裨益

由於君望瀾庭項目已達到現金流平衡，董事認為，出售事項為本集團提供良機，以實現其在目標公司的投資，並在該地區房地產市場前景不明朗的情況下優化其物業項目組合。此外，出售事項將使本集團能夠解除其對目標公司及君望瀾庭項目投資的擔保責任和其他財務承諾，從而令本集團在現行市場環境中具備抗風險能力。

有關本集團、買方、合營企業夥伴1及合營企業夥伴2的資料

本集團主要於中國從事房地產項目的開發。

賣方為於中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業開發。

根據本公司可得的資料，買方為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發，而買方股權分別由合營企業夥伴2持有49%、由合營企業夥伴1持有20%及由常州正昌房地產開發有限公司持有31%。常州正昌房地產開發有限公司由江蘇正昌集團有限公司控制，而江蘇正昌集團有限公司則由郝波控制。

據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，除為目標公司(根據上市規則第14A.09條屬本公司「非重大附屬公司」)的主要股東外，買方(及其最終實益擁有人)、合營企業夥伴1及合營企業夥伴2為與本公司或本公司關連人士(定義見上市規則)並無關連的獨立第三方。

上市規則項下出售事項的涵義

買方為目標公司(根據上市規則第14A.09條屬本公司「非重大附屬公司」)的主要股東。因此，買方不被視為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立股權轉讓協議及出售事項不構成本公司的關連交易。

由於有關出售事項的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，故出售事項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，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	港龍中國地產集團有限公司，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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	人民幣173,000,000元，即出售事項的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議向買方出售目標公司35%股權
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方、合營企業夥伴1、合營企業夥伴2與目標公司就出售事項所訂立日期為2023年4月2日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海安地盤」	指	位於江蘇省海安市東海大道南側、寧海南路東側的地盤
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等並無關連的第三方人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「合營企業夥伴1」	指	郝昀，為獨立第三方
「合營企業夥伴2」	指	丁志慧，為獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	南通久和房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司及獨立第三方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「目標公司」	指	南通久和置業有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方擁有35%權益、由買方擁有25%權益、由合營企業夥伴1擁有20.4%權益及由合營企業夥伴2擁有19.6%權益
「%」	指	百分比

承董事會命
港龍中國地產集團有限公司
 主席兼執行董事
呂明

香港，2023年4月3日

於本公告日期，本公司的執行董事為呂明先生(主席)、呂進亮先生及呂志聰先生。本公司的非執行董事為呂永茂先生及呂永南先生。本公司的獨立非執行董事為陳柏鴻先生、郭少牧先生及鄧露娜女士。