

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)

關於

(1) 出售寧波余姚市凱潤置業有限公司的88.3% 股權

及

(2) 出售蕪湖垠壹置業有限公司的100% 股權

之

須予披露交易

緒言

董事會謹此宣佈，於2020年11月13日，(i)寧波凱仁(本公司的間接全資子公司)與寧波天逸訂立凱潤股權轉讓協議，據此，寧波凱仁已同意出售，而寧波天逸已同意購買余姚凱潤的88.3%股權，總對價為人民幣11,126,000元；及(ii)南京歌暘(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)及蕪湖垠鳩訂立垠壹股權轉讓協議，據此，南京歌暘及垠壹香港已同意出售，而蕪湖垠鳩已同意購買蕪湖垠壹的100%股權，總對價為人民幣86,784,245.94元。

上市規則的涵義

由於凱潤出售事項及垠壹出售事項各自的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，凱潤出售事項及垠壹出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於2020年11月13日，(i)寧波凱仁(本公司的間接全資子公司)與寧波天逸訂立凱潤股權轉讓協議，據此，寧波凱仁已同意出售，而寧波天逸已同意購買余姚凱潤的88.3%股權，總對價為人民幣11,126,000元；及(ii)南京歌暘(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)及蕪湖垠鳩訂立垠壹股權轉讓協議，據此，南京歌暘及垠壹香港已同意出售，而蕪湖垠鳩已同意購買蕪湖垠壹的100%股權，總對價為人民幣86,784,245.94元。

凱潤股權轉讓協議

凱潤股權轉讓協議的主要條款如下：

日期

2020年11月13日

訂約方

- (a) 寧波凱仁(作為賣方)；及
- (b) 寧波天逸(作為買方)。

標的事項

根據凱潤股權轉讓協議的條款及條件，寧波凱仁已同意出售余姚凱潤的88.3%股權，對價為人民幣11,126,000元，而寧波天逸已同意購買寧波凱仁所持有的該股權。

於本公告日期，余姚凱潤分別由寧波凱仁及本公司的一名獨立第三方寧波凱垠企業管理合夥企業(有限合夥)分別持有88.3%及11.7%。

對價

寧波天逸就收購凱潤目標股權應付的總對價為人民幣11,126,000元。

凱潤目標股權的對價經由寧波凱仁與寧波天逸公平磋商釐定，並計及余姚凱潤於2020年9月30日的未經審核淨資產值。

付款條款

凱潤目標股權的總對價人民幣11,126,000元須由寧波天逸於2020年12月15日前一次性支付予寧波凱仁。

完成

凱潤股權轉讓協議簽訂後5日內，訂約方須簽訂凱潤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，並協助余姚凱潤就有關股權轉讓向中國相關工商部門登記備案。

凱潤股權轉讓協議將於以下日期完成：(i)寧波凱仁已將凱潤目標股權轉讓予寧波天逸之日；及(ii)已完成有關股權轉讓的工商登記之日。

於完成後，寧波天逸將作為余姚凱潤的股東，根據其於余姚凱潤的股權及余姚凱潤的公司章程享有權利及承擔義務，且於完成後，余姚凱潤將不再為本公司的子公司。

垠壹股權轉讓協議

垠壹股權轉讓協議的主要條款如下：

日期

2020年11月13日

訂約方

- (a) 南京歌陽（作為賣方）；
- (b) 垠壹香港（作為賣方）；及
- (c) 蕪湖垠鳩（作為買方）。

標的事項

根據垠壹股權轉讓協議的條款及條件，南京歌陽及垠壹香港各自已同意分別出售蕪湖垠壹的51%及49%股權，對價分別為人民幣44,259,965.43元及人民幣42,524,280.51元，而蕪湖垠鳩已同意購買南京歌陽及垠壹香港各自持有的該等股權。

於本公告日期，蕪湖垠壹分別由南京歌陽及垠壹香港直接持有51%及49%。

對價

蕪湖垠鳩就收購垠壹目標股權應付的總對價為人民幣86,784,245.94元。

垠壹目標股權的對價經由南京歌暘、垠壹香港及蕪湖垠鳩公平磋商釐定，並計及(i)蕪湖垠壹於2020年9月30日的未經審核淨資產值；及(ii)一名獨立第三方估值師對垠壹目標股權的估值約為人民幣86,784,000元。

付款條款

於本公告日期，南京歌暘為垠壹香港的間接全資子公司。根據垠壹股權轉讓協議的條款，垠壹香港確認，垠壹香港應收取的代價人民幣42,524,280.51元，將由南京歌暘代為收取。

垠壹目標股權的總對價人民幣86,784,245.94元須由蕪湖垠鳩於2020年11月30日前一次性支付予南京歌暘。

完成

垠壹股權轉讓協議簽訂後5日內，訂約方須簽訂垠壹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，並協助蕪湖垠壹就有關股權轉讓向中國相關工商部門登記備案。

垠壹股權轉讓協議將於以下日期完成：(i)南京歌暘及垠壹香港已將垠壹目標股權轉讓予蕪湖垠鳩之日；及(ii)已完成有關股權轉讓的工商登記之日。

於完成後，蕪湖垠鳩將作為蕪湖垠壹的股東，根據其於蕪湖垠壹的股權及蕪湖垠壹的公司章程享有權利及承擔義務，且於完成後，蕪湖垠壹將不再為本公司的子公司。

余姚凱潤及蕪湖垠壹的資料

余姚凱潤

余姚凱潤為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發。余姚凱潤的主要資產為余姚融悅府多項已竣工持作銷售物業(包括停車位)，建築面積約1,000平方米，該項目為位於中國浙江省寧波余姚市余姚達環路與學前路交叉口北的住宅物業項目。於本公告日期，該項目的建設已經完成。

截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度，余姚凱潤根據國際財務報告準則編製的淨利潤／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	(1,801)	48,759
除稅後淨(虧損)／利潤	(1,801)	31,050

於2020年9月30日，余姚凱潤的未經審核淨資產值約為人民幣12,601,000元。

蕪湖垠壹

蕪湖垠壹為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發。蕪湖垠壹的主要資產為大發融悅東方(蕪湖)多項已竣工持作銷售物業(包括停車位)，建築面積約164,000平方米，該住宅物業項目位於中國安徽省蕪湖，東臨銀塘湖、南至涌金路、西鄰鳩江北路，而北至項目院牆。於本公告日期，該項目的建設已經完成。

截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度，蕪湖垠壹根據國際財務報告準則編製的淨利潤／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	(28,486)	57,714
除稅後淨(虧損)／利潤	(21,444)	41,760

於2020年9月30日，蕪湖垠壹的未經審核淨資產值約為人民幣12,428,000元。

凱潤出售事項及垠壹出售事項的財務影響

凱潤出售事項

待完成凱潤出售事項後，考慮到凱潤目標股權的總對價人民幣11,126,000元與本公司於2020年9月30日應佔凱潤目標股權賬面值約人民幣11,126,000元之間差額，估計本公司於凱潤出售事項將不會錄得收益或虧損（除稅前）。本集團將錄得由於凱潤出售事項的實際收益或虧損，將視乎本公司核數師進行的最終核數。

垠壹出售事項

待完成垠壹出售事項後，估計本公司於垠壹出售事項將錄得收益（除稅前）約人民幣74.4百萬元，即垠壹目標股權的總對價人民幣86,784,245.94元與垠壹目標股權於2020年9月30日的賬面值約人民幣12,428,000元之間差額。本集團將錄得由於垠壹出售事項的實際收益，將視乎本公司核數師進行的最終核數。

本集團擬將凱潤出售事項及垠壹出售事項的銷售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。

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。

寧波凱仁

寧波凱仁為一家於中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資子公司，主要從事投資控股。

寧波天逸

寧波天逸為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事投資控股，其唯一股東為董征。

南京歌暘

南京歌暘為一家於中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資子公司，主要從事投資控股。

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，是本公司的間接全資子公司，主要從事投資控股。

蕪湖垠鳩

蕪湖垠鳩為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事投資控股，其唯一股東為張小磊。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，寧波天逸及蕪湖垠鳩及其各自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。

進行凱潤出售事項及垠壹出售事項的理由及裨益

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。

余姚凱潤主要持有余姚融悅府。蕪湖垠壹主要持有大發融悅東方(蕪湖)。本公司預期，凱潤出售事項及垠壹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，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，董事認為凱潤股權轉讓協議及垠壹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

由於凱潤出售事項及垠壹出售事項各自的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，凱潤出售事項及垠壹出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

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
「董事」	指	本公司董事
「凱潤出售事項」	指	凱潤股權轉讓協議項下寧波凱仁向寧波天逸出售余姚凱潤的88.3%股權
「凱潤股權轉讓協議」	指	寧波凱仁（本公司的間接全資子公司）及寧波天逸於2020年11月13日就凱潤出售事項訂立的股權轉讓協議
「凱潤目標股權」	指	寧波凱仁持有的余姚凱潤88.3%股權

「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	聯交所證券上市規則
「南京歌暘」	指	南京歌暘置業有限公司，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
「寧波凱仁」	指	寧波凱仁置業有限公司，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
「寧波天逸」	指	寧波市天逸房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「蕪湖垠鳩」	指	蕪湖市垠鳩置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「蕪湖垠壹」	指	蕪湖垠壹置業有限公司，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，由南京歌暘及垠壹香港分別持有51%及49%
「垠壹出售事項」	指	垠壹股權轉讓協議項下南京歌暘及垠壹香港向蕪湖垠鳩出售蕪湖垠壹的100%股權

「垠壹股權 轉讓協議」	指	南京歌暘(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)及蕪湖垠鳩於2020年11月13日就垠壹出售事項訂立的股權轉讓協議
「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
「垠壹目標股權」	指	蕪湖垠壹的100%股權，其中51%由南京歌暘持有及49%由垠壹香港持有
「余姚凱潤」	指	寧波余姚市凱潤置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資子公司，分別由寧波凱仁及寧波凱垠企業管理合夥企業(有限合夥)持有88.3%及11.7%
「%」	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11月13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。