

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之有限公司)

(股份代號：6968)

須予披露交易
涉及收購非全資附屬公司30%股權及
出售全資附屬公司的股權置換協議

股權置換協議

於2023年1月12日，合營企業夥伴、安徽港帆(本公司間接全資附屬公司)、安徽港龍(本公司間接全資附屬公司)、黃山項目公司及廣德項目公司訂立股權置換協議，據此，(i)合營企業夥伴同意向安徽港龍轉讓其持有的黃山項目公司30%股權及(ii)安徽港帆同意向合營企業夥伴轉讓其持有的廣德項目公司全部股權。

上市規則的涵義

合營企業夥伴為黃山項目公司及本公司若干非全資附屬公司(根據上市規則第14A.09條同屬「非重大附屬公司」)的主要股東。因此，合營企業夥伴不被視為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立股權置換協議及股權置換不構成本公司的關連交易。

由於有關股權置換的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，故股權置換構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下公告的規定。

股權置換協議

日期

2023年1月12日

訂約方

- (1) 合營企業夥伴
- (2) 安徽港帆，為本公司的間接全資附屬公司
- (3) 安徽港龍，為本公司的間接全資附屬公司
- (4) 廣德項目公司，於本公告日期由安徽港帆全資擁有的公司
- (5) 黃山項目公司，於本公告日期由安徽港龍擁有70%權益及由合營企業夥伴擁有30%權益的公司

交易性質及代價

根據股權置換協議，(i)合營企業夥伴應向安徽港龍轉讓其持有的黃山項目公司30%股權及(ii)安徽港帆應向合營企業夥伴轉讓其持有的廣德項目公司全部股權。

出售廣德項目公司全部股權的代價為人民幣152,170,000元(「出售代價」)，而收購黃山項目公司餘下30%股權的代價為人民幣152,170,000元(「收購代價」)。於完成時，收購代價將與出售代價抵銷。

於完成後，(i)安徽港龍將承擔而合營企業夥伴將獲免除及解除產生自黃山項目公司及黃山地盤項目的所有債務、義務及責任；及(ii)合營企業夥伴將承擔而安徽港帆將獲免除及解除產生自廣德項目公司及廣德地盤項目的所有債務、義務及責任。

將予收購的資產

於本公告日期，黃山項目公司由本集團(透過安徽港龍)及合營企業夥伴分別擁有70%及30%權益。黃山項目公司持有位於安徽省黃山市屯溪區屯光鎮北海路北側的黃山地盤的全部權益。有關黃山地盤的進一步詳情請參閱下文「黃山地盤的資料」一段。

將予出售的資產

於本公告日期，廣德項目公司由本集團(透過安徽港帆)全資擁有。廣德項目公司持有位於安徽省宣城市廣德市太極大道窑上地塊的廣德地盤的全部權益。有關廣德地盤的進一步詳情請參閱下文「廣德地盤的資料」一段。

黃山地盤的資料

黃山地盤位於安徽省黃山市屯溪區屯光鎮北海路北側，地盤面積約為46,780平方米及可出售總建築面積為71,866平方米。住宅項目港龍君望正於黃山地盤開發中。該項目的建築工程於2020年11月動工並預期將於2023年3月竣工。

經已就港龍君望項目取得商品房預售許可證。於2022年12月31日，可出售總建築面積10,471平方米經已預售。

黃山項目公司的財務資料

以下載列根據香港財務報告準則所編製黃山項目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	零	零
除稅前及除稅後虧損	17,084	10,135

根據黃山項目公司的未經審核財務資料，黃山項目公司於2022年12月31日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣924百萬元及481百萬港元。

廣德地盤的資料

廣德地盤位於安徽省宣城市廣德市太極大道窑上地塊，地盤面積約為57,343平方米及可出售總建築面積為81,474平方米。住宅項目港龍星河映花園正於廣德地盤開發中。於本公告日期，在應付土地出讓金總額約人民幣306.2百萬元中，經已支付土地出讓金約人民幣153.1百萬元。

港龍星河映花園項目的建築工程於2021年10月動工並預期將於2024年3月竣工。

廣德項目公司的財務資料

以下載列根據香港財務報告準則所編製廣德項目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	零	零
除稅前及除稅後虧損	1,971	8,053

根據廣德項目公司的未經審核綜合財務資料，廣德項目公司於2022年12月31日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣180百萬元及40百萬港元。

股權置換的代價基準

股權置換協議項下代價由合營企業夥伴、安徽港帆及安徽港龍經公平磋商後釐定。

收購代價經計及合營企業夥伴於2022年11月30日於黃山項目公司的餘下投資本金額約人民幣152.1百萬元後釐定，而出售代價經計及就廣德地盤的已付土地出讓金約人民幣153.1百萬元後釐定。

董事會(包括獨立非執行董事)認為股權置換乃按一般商業條款進行，且股權置換協議的條款(包括收購代價及出售代價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

股權置換的財務影響

出售廣德項目公司的全部股權後，預期本集團將不會錄得任何重大盈利或虧損，此乃經計及出售代價與廣德項目公司賬面值之間的差額及免除產生自廣德項目公司及廣德地盤項目的責任及義務後得出。

實際盈利或虧損將根據廣德項目公司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。

收購黃山項目公司餘下30%股權後，支付予非控股權益的總代價與非控股權益的總賬面值之間的差額將於權益內確認。

完成股權置換後，(i)本公司將不再持有廣德項目公司任何股權，其將不再為本公司的附屬公司，且廣德項目公司將不再於本集團財務報表中綜合入賬；及(ii)黃山項目公司將成為本集團的全資附屬公司。

進行股權置換的理由及裨益

董事認為，股權置換可讓本集團及合營企業夥伴把握機會優化其物業項目組合。誠如以上所披露，經已就黃山地盤的住宅項目取得商品房預售許可證，且港龍君望項目預期將於2023年3月竣工。於2022年12月31日，港龍君望項目的可予銷售建築面積約為61,395平方米。收購黃山項目公司餘下30%股權使本集團得以獨立營運黃山項目公司，為管理港龍君望項目(包括其銷售及營銷活動以及定價政策)提供靈活性。同時，出售廣德項目公司全部股權使本集團得以為收購黃山項目公司30%股權提供資金而毋須產生現金流出，以及優化本集團的資本及物業開發支出承諾。

有關本集團、安徽港帆、安徽港龍及合營企業夥伴的資料

本集團主要於中國從事房地產項目的開發。

安徽港帆及安徽港龍各自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。

合營企業夥伴為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。根據本公司可得的資料，合營企業夥伴的股權由江蘇正昌糧機股份有限公司持有50.5%及由郝昀持有49.5%。江蘇正昌糧機股份有限公司的最終實益擁有人為郝波、郝昀及陸瑛。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除為黃山項目公司及本公司若干附屬公司(根據上市規則第14A.09條同屬「非重大附屬公司」)的主要股東外，合營企業夥伴及其最終實益擁有人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。

上市規則的涵義

合營企業夥伴為黃山項目公司及本公司若干非全資附屬公司(根據上市規則第14A.09條同屬「非重大附屬公司」)的主要股東。因此，合營企業夥伴不被視為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立股權置換協議及股權置換不構成本公司的關連交易。

由於有關股權置換的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，故股權置換構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下公告的規定。

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：

「安徽港帆」	指	安徽港帆置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「安徽港龍」	指	安徽港龍置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「董事」	指	本公司董事
「股權置換」	指	根據股權置換協議向合營企業夥伴收購黃山項目公司30%股權及向合營企業夥伴出售廣德項目公司全部股權

「股權置換協議」	指	合營企業夥伴、安徽港帆、安徽港龍、黃山項目公司及廣德項目公司就股權置換所訂立日期為2023年1月12日的股權置換協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣德項目公司」	指	廣德市港興置業有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「廣德地盤」	指	位於安徽省宣城市廣德市太極大道窑上地塊的地盤
「香港」	指	中國香港特別行政區
「黃山項目公司」	指	黃山港龍置業有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司，由安徽港龍擁有70%權益及由合營企業夥伴擁有30%權益
「黃山地盤」	指	位於安徽省黃山市屯溪區屯光鎮北海路北側的地盤
「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」	指	江蘇正昌眾潤富投資發展有限公司，於中國成立的有限公司
「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

「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
「%」	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1月12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栢鴻先生、郭少牧先生及鄧露娜女士。