

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)

須予披露交易

收購新城億輝及新城弘陽的股權

緒言

董事會謹此宣佈，於2019年7月26日，(i)徐州弘碩(本公司的間接全資附屬公司)、新城創域、新城萬嘉、南京紅太陽(本公司的間接全資附屬公司)及新城億輝訂立新城億輝股權轉讓協議，據此，徐州弘碩同意收購，且新城創域同意轉讓新城億輝的100%股權，總代價為人民幣552,910,000元；及(ii)徐州弘耀(本公司的間接全資附屬公司)、新城創域、南京紅太陽(本公司的間接全資附屬公司)、徐州泓厚及新城弘陽訂立新城弘陽股權轉讓協議，據此，徐州弘耀同意收購，且新城創域同意轉讓新城弘陽的60%股權，總代價為人民幣1,157,750,000元。

上市規則涵義

新城億輝股權轉讓協議及新城弘陽股權轉讓協議項下擬進行的收購事項構成於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。由於有關該等收購事項的一項或多項適用百分比率(按合併基準)超過5%惟全部低於25%，故訂立新城億輝股權轉讓協議及新城弘陽股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於2019年7月26日，(i)徐州弘碩(本公司的間接全資附屬公司)、新城創域、新城萬嘉、南京紅太陽(本公司的間接全資附屬公司)及新城億輝訂立新城億輝股權轉讓協議，據此，徐州弘碩同意收購，且新城創域同意轉讓新城億輝的100%股權，總代價為人民幣552,910,000元；及(ii)徐州弘耀(本公司的間接全資附屬公司)、新城創域、南京紅太陽(本公司的間接全資附屬公司)、徐州泓厚及新城弘陽訂立新城弘陽股權轉讓協議，據此，徐州弘耀同意收購，且新城創域同意轉讓新城弘陽的60%股權，總代價為人民幣1,157,750,000元。

新城億輝股權轉讓協議

下文載列新城億輝股權轉讓協議的主要條款概要：

日期

2019年7月26日

訂約方

- (a) 新城創域(作為賣方)；
- (b) 徐州弘碩(作為買方)；
- (c) 新城萬嘉(作為賣方擔保人)；
- (d) 南京紅太陽(作為買方擔保人)；及
- (e) 新城億輝(作為目標公司)。

標的事宜

根據新城億輝股權轉讓協議，徐州弘碩同意收購，且新城創域同意轉讓新城億輝的100%股權，總代價為人民幣552,910,000元。

於本公告日期，新城億輝的註冊股本為人民幣20,000,000元，由新城創域全資擁有。於完成上述權益由新城創域轉讓至徐州弘碩後，新城億輝將由徐州弘碩持有100%股權，故將成為本公司的間接全資附屬公司。

代價

根據新城億輝股權轉讓協議，徐州弘碩收購新城億輝的100%股權的總代價為人民幣552,910,000元。

總代價乃由新城億輝股權轉讓協議的訂約方經參考根據新城億輝股權轉讓協議，應由徐州弘碩償付的新城億輝現有債務約人民幣532.91百萬元(包括但不限於新城創域提供的股東貸款)、近年相鄰地區可比較地塊的平均市價、相鄰地區住宅物業的近期平均市價及於完成新城億輝股權轉讓協議項下的收購事項後預期將為本集團帶來的經濟利益，按正常商業條款及公平磋商後達致。

新城億輝股權轉讓協議項下的總代價將由本集團的內部資源及外部融資撥支。

支付條款

徐州弘碩將按以下方式支付新城億輝股權轉讓協議項下的總代價：

- (i) 首期款項人民幣202,050,000元須於2019年7月31日前支付；
- (ii) 第二期款項人民幣101,020,000元須於2019年8月15日前支付；
- (iii) 第三期款項人民幣101,020,000元須於2019年8月28日前支付；及
- (iv) 第四期款項人民幣148,820,000元須於2019年9月15日前支付。

完成

根據新城億輝股權轉讓協議，新城億輝股權轉讓協議項下的完成須於徐州弘碩結付總代價的首期款項後及以下事宜完成後發生：

- (i) 更改新城億輝的法定代表、董事及監事為徐州弘碩的指定人士；
- (ii) 根據新城億輝股權轉讓協議所規定向徐州弘碩移交新城億輝的公司文件；及
- (iii) 根據新城億輝股權轉讓協議的條款，新城創域向新城弘碩交付新城億輝的土地。

倘上述事宜於同一日完成，則該日期將為新城億輝股權轉讓協議項下的完成日期。倘上述事宜並非於同一日完成，則完成最後一項事宜當日為新城億輝股權轉讓協議項下的完成日期。

擔保

根據新城億輝股權轉讓協議訂約方的建議安排，新城萬嘉及南京紅太陽須分別就新城創域及徐州弘碩履行新城億輝股權轉讓協議項下的責任提供擔保。

新城弘陽股權轉讓協議

下文載列新城弘陽股權轉讓協議的主要條款概要：

日期

2019年7月26日

訂約方

- (a) 新城創域(作為賣方)；
- (b) 徐州弘耀(作為買方)；
- (c) 南京紅太陽(作為買方擔保人)；

(d) 徐州泓厚(作為目標公司另一名股東)；及

(e) 新城弘陽(作為目標公司)。

標的事宜

根據新城弘陽股權轉讓協議，徐州弘耀同意收購，且新城創域同意轉讓新城弘陽的60%股權，總代價為人民幣1,157,750,000元。

於本公告日期，新城弘陽的註冊股本為人民幣913,000,000元，並分別由新城創域及徐州泓厚直接持有60%及40%。於完成上述權益由新城創域轉讓至徐州弘耀後，新城弘陽將分別由徐州弘耀及徐州泓厚持有60%及40%，並將成為本公司的間接非全資附屬公司。

代價

新城弘陽股權轉讓協議項下的總代價為人民幣1,157,750,000元。

總代價乃由新城弘陽股權轉讓協議的訂約方經參考根據新城弘陽股權轉讓協議，應由徐州弘耀償付的新城弘陽現有債務約人民幣609.95百萬元(包括但不限於新城創域提供的股東貸款)、近年相鄰地區可比較地塊的平均市價、相鄰地區住宅物業的近期平均市價及於完成新城弘陽股權轉讓協議項下的收購事項後預期將為本集團帶來的經濟利益，按正常商業條款及公平磋商後達致。

新城弘陽股權轉讓協議項下的總代價將由本集團的內部資源及外部融資撥支。

支付條款

徐州弘耀將按以下方式支付新城弘陽股權轉讓協議項下的總代價：

- (i) 首期款項人民幣547,800,000元須於2019年7月31日前支付；
- (ii) 第二期款項人民幣273,900,000元須於2019年8月15日前支付；

(iii) 第三期款項人民幣273,900,000元須於2019年8月28日前支付；及

(iv) 第四期款項人民幣62,150,000元須於2019年9月15日前支付。

完成

根據新城弘陽股權轉讓協議，新城弘陽股權轉讓協議項下的完成須於完成向中國主管機關登記新城創域向徐州弘耀轉讓新城弘陽的60%股權後發生。

擔保

根據新城弘陽股權轉讓協議訂約方的建議安排，南京紅太陽須就徐州弘耀履行新城弘陽股權轉讓協議項下的責任提供擔保。

有關目標公司的資料

新城億輝

新城億輝為一家根據中國法律成立的有限公司，其主要從事房地產開發。新城億輝的主要資產為一幅位於中國江蘇省徐州市鳳凰山南側指定作住宅用途的土地的土地使用權，預期總建築面積為106,949.63平方米。於本公告日期，新城億輝已獲得相關土地使用權證。

於本公告日期，新城億輝由新城創域全資擁有。

根據按照中國會計準則編製的新城億輝未經審核財務報表，新城億輝於2018年11月6日(即新城億輝的成立日期)至2018年12月31日止期間的未經審核稅前虧損及稅後虧損概約如下：

(人民幣元)

(未經審核)

稅前虧損	273,514.14
稅後虧損	205,135.60

於2019年6月30日，新城億輝的未經審核資產淨值為約人民幣16,113,091.70元。

於根據新城億輝股權轉讓協議完成收購事項後，新城億輝將成為本公司的間接全資附屬公司，故新城億輝的財務資料將併入本集團的綜合財務報表。

新城弘陽

新城弘陽為一家根據中國法律成立的有限公司，其主要從事房地產開發。新城弘陽的主要資產為一幅位於中國江蘇省徐州市新元大道指定作住宅用途的土地的土地使用權，預期總建築面積為279,508.70平方米。於本公告日期，新城弘陽已獲得相關土地使用權證。

於本公告日期，新城弘陽分別由新城創域及徐州泓厚持有60%及40%。

根據按照中國會計準則編製的新城弘陽未經審核財務報表，新城弘陽於2019年4月10日(即新城弘陽的成立日期)至2019年6月30日止期間的未經審核稅前虧損及稅後虧損概約如下：

(人民幣元)
(未經審核)

稅前虧損	1,530,274.86
稅後虧損	1,147,706.14

新城弘陽於2019年6月30日的未經審核資產淨值約為人民幣911,852,293.86元。

於新城弘陽股權轉讓協議項下的股權轉讓完成後，新城弘陽將成為本公司的間接非全資附屬公司，且新城弘陽的財務資料將併入本集團的綜合財務報表。

有關收購事項各方的資料

本集團

本集團為在長三角成立並在中國運營的領先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。

新城創域

新城創域為一家根據中國法律成立的有限公司。其主要從事房地產開發。

徐州弘碩

徐州弘碩為一家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。其主要從事房地產開發。

新城萬嘉

新城萬嘉為一家根據中國法律成立的有限公司。其主要從事房地產開發。

南京紅太陽

南京紅太陽為本公司的間接全資附屬公司，並為一家根據中國法律成立的有限公司。其主要從事房地產開發。

徐州弘耀

徐州弘耀為一家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。其主要從事房地產開發。

徐州泓厚

徐州泓厚為一家根據中國法律成立的有限公司。其主要從事房地產開發。於本公告日期，徐州泓厚由本公司間接擁有25%，故入賬為本公司的聯營公司。

除上文所披露外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，新城創域、新城萬嘉及徐州泓厚以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

進行收購事項的理由及裨益

本公司為深耕長三角，並進行全國化佈局的綜合性房企，依靠快速周轉能力，本公司採用「做透大江蘇，深耕長三角，佈局都市圈」的區域策略，專注於徐州等主要樞紐城市。新城億輝股權轉讓協議及新城弘陽股權轉讓協議項下的建議收購事項符合本公司的區域佈局策略。

本公司認為該等收購事項為合適的機遇，以在徐州作進一步拓展。預期該等收購事項將增加本集團在徐州的市場份額，並加強本集團的全國佈局，從而將提高本集團於中國（尤其是江蘇省）物業市場的競爭力。

董事（包括獨立非執行董事）認為，新城億輝股權轉讓協議及新城弘陽股權轉讓協議以及其項下的收購事項的條款乃由新城億輝股權轉讓協議及新城弘陽股權轉讓協議的訂約方之間公平磋商後釐定，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

新城億輝股權轉讓協議及新城弘陽股權轉讓協議項下擬進行的收購事項構成於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。由於有關該等收購事項的一項或多項適用百分比率（按合併基準）超過5%惟全部低於25%，故訂立新城億輝股權轉讓協議及新城弘陽股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：1996)
「董事」	指	本公司董事
「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，並為本公司的間接全資附屬公司
「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	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「新城創域」	指	徐州新城創域房地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「新城弘陽」	指	徐州新城弘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

「新城弘陽股權轉讓協議」	指 新城創域、徐州弘耀(本公司的間接全資附屬公司)、南京紅太陽(本公司的間接全資附屬公司)、徐州泓厚及新城弘陽就(其中包括)徐州弘耀收購新城弘陽的60%股權訂立日期為2019年7月26日的股權轉讓協議
「新城萬嘉」	指 南京新城萬嘉房地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「新城億輝」	指 徐州新城億輝房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「新城億輝股權轉讓協議」	指 新城創域、徐州弘碩(本公司的間接全資附屬公司)、新城萬嘉、南京紅太陽(本公司的間接全資附屬公司)及新城億輝就(其中包括)徐州弘碩收購新城億輝的100%股權訂立日期為2019年7月26日的股權轉讓協議
「徐州泓厚」	指 徐州泓厚房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，且於本公告日期由本公司間接擁有25%
「徐州弘碩」	指 徐州弘碩房地產開發有限公司，一家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

「徐州弘耀」 指 徐州弘耀房地產開發有限公司，一家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

「%」 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7月26日

截至本公告日期，曾煥沙先生、何捷先生及雷偉彬先生為執行董事；蔣達強先生及張良先生為非執行董事；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。