

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Gemdale Properties and Investment Corporation Limited 金地商置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：535)

非常重大收購事項 及 恢復買賣

買賣協議

於二零一五年十二月三十一日（交易時段後），買方（本公司全資附屬公司）、賣方及廣州無綫電訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購（及／或促使第三方（如有）收購），及賣方有條件同意出售銷售股份（佔目標公司76%股權），代價為人民幣1,423,480,000元（可予調整）。

上市規則的涵義

由於買賣協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過100%，訂立買賣協議構成上市規則第14章下本公司的非常重大收購事項，因此，須遵守上市規則第14章下的申報、公告、通函及股東批准規定。據本公司所知，概無股東於買賣協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，於本公佈日期，概無股東須就在股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。

本公司將根據上市規則規定寄發載有（其中包括）(i) 買賣協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii) 目標集團的財務資料；(iii) 經擴大集團的未經審核備考財務資料（假設完成）；(iv) 目標集團持有的物業的估值報告；及(v) 股東特別大會通告的通函。由於本公司須耗時根據上市規則編纂目標集團的財務資料及物業估值以載入通函，預期通函於二零一六年三月三十一日或之前寄發予股東。

股東及有意投資者應留意，完成買賣協議須待買賣協議所載先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實，故此買賣協議項下擬進行的交易未必一定進行。此外，預期完成買賣協議將分批進行。一批完成概無法保證下一批完成。此外，根據買賣協議條款，買方或會促使第三方(如有)購買銷售股份。因此，買方未必會購買全部銷售股份。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零一六年一月四日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零一六年一月六日上午九時正於聯交所恢復買賣，以待刊發本公佈。

於二零一五年十二月三十一日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)、賣方及廣州無線電訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購(及/或促使第三方(如有)收購)，及賣方有條件同意出售銷售股份(佔目標公司76%股權)，代價為人民幣1,423,480,000元(可予調整)。

買賣協議

日期

二零一五年十二月三十一日(交易時段後)

訂約方

- (i) 買方；
- (ii) 賣方；及
- (iii) 廣州無線電

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，截至本公佈日期，賣方及廣州無線電及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的各方。

將予收購的資產

銷售股份佔目標公司76%股權。

有關目標集團的進一步資料載於下文「有關目標集團的資料」一節內。

代價

銷售股份的代價為人民幣1,423,480,000元（可予調整）。

代價乃經買方與賣方參考根據二零一五年六月三十日目標集團的綜合管理賬目計算的目標集團未經審核淨資產人民幣1,893,498,000元（經扣除少數股東權益後）經公平磋商後釐定。代價（按100%基準）較上述目標集團未經審核淨資產（經扣除少數股東權益後）折讓約1%。鑑於完成後產生的潛在協同效應，有關詳情進一步闡釋於下文「訂立買賣協議及其項下擬進行交易的理由及裨益」一節，董事認為代價乃屬公平合理。

本公司擬透過本集團內部資源支付代價。

代價調整

根據買賣協議條款，倘最終調整超過人民幣5,000,000元（經考慮下列因素，包括但不限於尚未於買賣協議披露的目標集團的負債（包括稅務負債）或法律責任及是否目標集團自二零一五年六月三十日起至二零一五年十二月三十一日期間的營運發生任何重大不利變動），則代價或可下調。

倘就目標集團持有的若干物業而言，未獲得土地許可證、建築成本超逾預算成本或土地用途發生變動，則第三批代價可予調整，惟倘於買賣協議日期至股東特別大會日期期間發現上述問題，則首先對第一批代價及/或第二批代價（視情況而定）進行調整。此外，倘由於前述事項導致自第三批代價扣除的有關金額超出第三批代價，則第三批代價將變為零。

調整將通過扣除將支付予賣方的代價結算。調整條款乃經買方與賣方按買方應付代價基準經公平磋商後達成，不應包括目標集團的重大負債。

定金

買方將於買賣協議日期起計五個營業日內向共管賬戶支付定金及定金將於第一批完成後作為部分第一批代價付款轉撥至賣方。倘買賣協議於目標公司董事會會議或股東大會上未獲批准或因賣方的原因而未獲任何第三方批准，則共管賬戶的定金將退還予買方及，此外，賣方將向買方支付賠償金額人民幣30,000,000元。倘買賣協議未獲董事會或股東於股東特別大會上批准，由此導致買賣協議項下擬進行的交易無法進行，則定金將由賣方沒收。倘於支付第一批代價前，買方及賣方同意終止買賣協議或無法就第一批調整達成共識而導致買賣協議

終止，則定金及已支付予賣方的款項（如有）將退還予買方。

付款及完成時間表

根據買賣協議條款，購買銷售股份將分三批進行，如下所示：

批次	將予購買目標公司 的股權百分比
第一批銷售股份：	50%
第二批銷售股份：	21%
第三批銷售股份：	5%

經考慮本公司需要較長時間對目標集團進行盡職調查及／或促使第三方（如有）購買銷售股份，董事會認為進度付款及完成時間表屬公平合理，且在有關情況下屬恰當。

(1) 第一批銷售股份

第一批完成待下列先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後方可作實：

- (i) 股東已根據上市規則的規定於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行的交易且有關批准已生效；
- (ii) 就買賣協議項下擬進行的交易須獲得的政府部門（倘適用）及第三方的所有批准、同意、豁免（如有）均已獲得；
- (iii) 賣方於買賣協議項下的聲明、擔保及承諾於任何時間在所有方面屬真實準確且在任何方面並無誤導，且賣方已履行於買賣協議項下的所有責任；
- (iv) 自二零一五年六月三十日起，並無發生對銷售股份或目標集團任何成員公司的資產、財務狀況或營運產生重大不利影響的情況；
- (v) 賣方已促使目標公司支付目標公司及其關連方的應收款項；及
- (vi) 買方已獲得第一批完成聲明且買方及賣方已就第一批調整達成共識。

買方或可獲豁免達成上述任何或全部先決條件，惟上文第(i)及(ii)段載列的先決條件除外。

倘於股東特別大會上未獲得上文第(i)段所述股東批准，則買方可能延長第一批完成日期或宣佈買賣協議（若干存續條文除外）將停止並待訂約方概無有關協議下的任何責任或索償（惟有關定金或賣方先前違反有關條款則除外）後釐定。

上述先決條件達成（或，倘適用，獲豁免）日期起計三個營業日內，賣方將根據買賣協議條款安排銷售第一批銷售股份。

於中國工商管理部門受理第一批銷售股份過戶文件日期起計五個營業日內，買方將向共管賬戶支付以下金額（「**第一批代價**」）：

$$\text{代價（可予調整）} / 76\% \times 50\% \times 80\% - \text{定金}$$

第一批代價相當於第一批銷售股份應付的80%代價減定金，且該款額將於第一批完成後自共管賬戶轉撥至賣方，此乃於賣方向買方提供文件證明（其中包括）目標公司董事會及股東批准買賣協議及於中國工商管理部門完成第一批銷售股份的過戶及修訂章程的登記日期起計五個營業日內進行。第一批銷售股份應付的餘下20%代價減定金應由買方向賣方支付，作為第二批完成後第二批代價的一部份。

(2) 第二批銷售股份

於第一批完成日期起計60日內，賣方將根據買賣協議條款安排銷售第二批銷售股份。

根據第一批完成及買方與賣方就第二批調整達成的共識，於中國工商管理部門收到第二批銷售股份過戶文件日期起計五個營業日內，買方及／或買方促使的第三方（如有）將以下列方式向相關共管賬戶支付以下金額（「**第二批代價**」）：

買方： $\text{代價（可予最終調整）} / 76\% \times (50\% + N\%) - \text{第一批代價}$

受買方促使的第三方
（如有）：
 $\text{代價（可予最終調整）} / 76\% \times (21\% - N\%)$

$$N\% = \text{買方於第二批銷售股份中購買的目標公司股權百分比}$$

第二批代價將於第二批完成後自相關共管賬戶轉撥至賣方，此乃於賣方向買方及/或受買方促使的第三方（如有）提供文件證明（其中包括）修訂目標公司章程及於中國工商管理部門受理第二批銷售股份的過戶及修訂章程的登記日期起計五個營業日內進行。

(3) 第三批銷售股份

於第二批完成日期起計三年內（或買方要求的較短期間內），賣方將安排以下列方式銷售第三批銷售股份：

年度	將予購買目標公司 的股權百分比
首年度：	2%
第二年度：	2%
第三年度：	1%

上述時間表受買方向賣方發出的進一步通知限制：

買方及/或受買方促使的第三方（如有）將以下列方式向相關共管賬戶支付下列款項（「**第三批代價**」）：

- (1) 代價（可予最終調整）／ $76\% \times (2\%)$
- (2) 代價（可予最終調整）／ $76\% \times (2\%)$
- (3) 代價（可予最終調整）／ $76\% \times (1\%)$

買方的終止權

儘管在買賣協議中並無規定第一批完成、第二批完成及第三批完成的特定最後截止日期，倘任何賣方違反買賣協議項下的任何聲明、保證及其他義務導致買賣協議不獲履行，或未促使在中國的工商管理部門辦理銷售股份過戶登記，買方保留終止買賣協議的權利，惟買賣協議另有規定則除外。賣方應在買賣協議終止後的五個工作日內退還支付予賣方的定金及任何其他部分代價，且不會影響買方根據買賣協議或法律對賣方的其他權利。

目標公司的餘下24%股權

根據買賣協議的條款及條件，買方擬收購及／或促使第三方（如有）以收購廣州無線電持有目標公司的24%股權。由於該出售將被視為出售國有資產，故需要遵守國有資產轉讓審批程序，且需要通過產權交易所舉行的公開招標方式進行。買方有意參與及／或促使第三方（如有）參加此項投標。倘買方中標，購買目標公司餘下24%股權的條款將受有關各方訂立的產權交易合同約束。

倘買方就購買目標公司餘下24%股權訂立任何協議，本公司將就此遵守上市規則要求，在適當時候作出進一步公佈。

有關賣方的資料

據董事所悉，賣方包括8名個人，他們均為目標公司現有或退任管理人員且獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）或與彼等概無關連。

除上文所披露及除賣方當中其中一名為張柏龍，彼為由廣州無線電控制之一間公司之一名小股東外，據董事所知，賣方目前獨立於廣州無線電且與其並無關連。

有關目標集團的資料

目標公司為一家在中國成立的有限公司，並其由賣方及廣州無線電分別持有76%及24%。

目標集團總部位於中國廣州。目標公司（透過其附屬公司）主要從事房地產開發、經營及管理。於二零一五年六月三十日，其共持有51家附屬公司，包括可銷售總樓面面積約為500萬平方米的20個主要房地產開發項目。目標公司亦持有廣州廣電物業管理有限公司（「廣州廣電物業管理有限公司」）51%股權。目標公司擁有國家一級房地產開發資質，並已形成七大區（即廣州、武漢、長沙、太原、昆明、江蘇及浙江）的發展格局。此外，廣州廣電物業管理公司擁有國家一級物業管理資質，目前已在包括廣州、佛山、珠海、長沙、武漢及廈門在內的城市擁有近百個高端物業項目服務中心。其管理服務覆蓋近3000萬平方米。

以下載列目標集團的財務資料：

	截至二零一三年 十二月三十一日止 年度 (經審核) (概約) 人民幣千元	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 (經審核) (概約) 人民幣千元	截至二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) (概約) 人民幣千元
收入	4,614,758	5,506,587	2,212,709
除稅前純利	369,814	422,334	193,897
除稅後 股東應佔純利	212,862	294,816	118,692
		於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) (概約) 人民幣千元	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) (概約) 人民幣千元
股東應佔淨資產		1,840,354	1,893,498

訂立買賣協議及其項下擬進行交易的理由及裨益

本集團主要從事住宅、商業及商業園項目之物業投資、開發及管理。

建目標集團主要在中國經濟高速增長地區從事物業開發、經營及管理，建議收購目標集團符合本集團的業務目標。

目前，目標集團的現有項目銷售速度較快。建議收購目標集團可能擴大本集團的整體銷量，進而擴大本集團的規模及提高其於物業市場的地位。

此外，在完成後，本集團可以利用目標集團現有住宅開發團隊的技術及經驗以提高本集團於住宅開發及經營方面的能力。目標集團亦擁有舊城改造項目經驗，在競標新城改造項目方面擁有競爭優勢。這將有利於本集團實施其投資及買地策略。

經考慮目標集團的市場地位及優勢（詳情見上文「有關目標集團的資料」），董事會認為買賣協議項下擬進行的交易乃一個良好投資機會，令本公司得以加快其於中國物業市場的投資及業務覆蓋及改善本集團的未來盈利能力及潛力。

鑑於上述理由，董事認為訂立買賣協議乃按商業條款進行，屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

倘買方自行購買銷售股份，而不促使任何第三方購買銷售股份，則：

- (a) 待第一批完成後，本集團將持有目標公司50%股權。假設本集團於第一批完成後對目標公司董事會擁有控制權，目標公司將為本公司的附屬公司且其財務業績將併入本公司綜合財務報表；
- (b) 待第二批完成後，本集團將持有目標公司71%股權，目標公司將成為本公司的附屬公司且其財務業績將併入本公司的綜合財務報表；及
- (c) 待第三批完成後，本集團將持有目標公司76%股權，目標公司將成為本公司的附屬公司且其財務業績將併入本公司的綜合財務報表。

然而，倘買方促使第三方購買部份銷售股份並假設本集團將不會持有目標公司50%以上股權，且本集團將不會對目標公司董事會擁有控制權，則目標公司將不會成為本公司的附屬公司，其財務業績將不會併入本公司的綜合財務報表。

上市規則的涵義

由於買賣協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過100%，訂立買賣協議構成上市規則第14章下本公司的非常重大收購事項，因此，須遵守上市規則第14章下的申報、公告、通函及股東批准規定。據本公司所知，概無股東於買賣協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，於本公佈日期，概無股東須就在股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。

本公司將根據上市規則規定寄發載有（其中包括）(i) 買賣協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii) 目標集團的財務資料；(iii) 經擴大集團的未經審核備考財務資料（假設完成）；(iv) 目標集團持有的物業的估值報告；及(v) 股東特別大會通告的通函。由於本公司須耗時根據上市規則編纂目標集團財務資料及物業估值以載入通函，預期通函於二零一六年三月三十一日或之前寄發予股東。

股東及有意投資者應留意，完成買賣協議須待買賣協議所載先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實，故此買賣協議項下擬進行的交易未必一定進行。此外，預期完成買賣協議將分批進行。一批完成概無法保證下一批完成。此外，根據買賣協議條款，買方或會促使第三方（如有）購買銷售股份。因此，買方未必會購買全部銷售股份。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零一六年一月四日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零一六年一月六日上午九時正於聯交所恢復買賣，以待刊發本公佈。

釋義

於本公佈內，除非另有界定，否則本公佈內所用詞彙具有下列涵義：

「調整」	指	根據買賣協議對代價作出的調整，詳情載於本公佈內「買賣協議」一節「代價調整」一段
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國之銀行開門營業進行一般銀行業務的日子（中國的星期六、星期日或公眾假期除外）
「本公司」	指	金地商置集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：535）
「完成」	指	根據買賣協議條款完成買賣銷售股份

「代價」	指	銷售股份的代價(可作出調整)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「定金」	指	人民幣30,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	完成後的本集團
「共管賬戶」	指	將買方或買方促使的第三方（如有，視情況而定）開設並由買方或買方促使的第三方（如有，視情況而定）與賣方就支付代價（可予調整）共同指定的代表維護的人民幣銀行賬戶
「最終調整」	指	第二批調整（包括第一批調整）
「第一批調整」	指	對第一批完成聲明中提呈的代價進行的調整
「第一批完成聲明」	指	目標集團於二零一五年十二月三十一日的完成聲明，將由買方指定的核數師於買賣協議日期至股東特別大會日期期間進行審核後編製
「第一批完成」	指	完成買賣第一批銷售股份
「第一批銷售股份」	指	賣方持有的目標公司股本中180,000,000股每股面值人民幣1元的股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州無綫電」	指	廣州無綫電集團有限公司，於中國成立的有限公司，於本公佈日期擁有目標公司24%股權
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	深圳威新軟件科技有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方、賣方及廣州無綫電就買賣銷售股份訂立的日期為二零一五年十二月三十一日的買賣協議
「銷售股份」	指	賣方所持有的目標公司股本中273,600,000股每股為人民幣1元的股份，包括第一批銷售股份、第二批銷售股份及第三批銷售股份
「第二批調整」	指	對第二批完成聲明中提呈的代價進行的調整
「第二批完成」	指	完成買賣第二批銷售股份
「第二批完成聲明」	指	目標集團於二零一五年十二月三十一日的完成聲明，將由買方指定的核數師於股東特別大會日期至第一批完成日期後60日期間進行審核後編製
「第二批銷售股份」	指	賣方持有的目標公司股本中75,600,000股每股面值人民幣1元的股份
「賣方」	指	目標公司的股東，包括8名個人（即張柏龍、陳煜彬、李維榮、郭靜、鍾啓恩、湯誠忱、胡南華、朱川），於本公佈日期彼等合共擁有目標公司76%股權
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣州廣電房地產開發集團股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「第三批完成」	指	完成買賣第三批銷售股份
「第三批銷售股份」	指	賣方持有的目標公司股本中18,000,000股每股面值人民幣1元的股份
「%」	指	百分比

承董事會命
金地商置集團有限公司
 主席兼執行董事
黃俊燦

香港，二零一六年一月五日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事凌克先生、黃俊燦先生、徐家俊先生及韋傳軍先生；兩名非執行董事 Loh Lian Huat 先生及張斐瀟女士，以及三名獨立非執行董事許照中先生、蔣尚義先生及胡春元先生。

* 僅供識別