

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，概不就因本公告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。



TIMES PROPERTY HOLDINGS LIMITED

時代地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1233)

- (1)有關收購項目公司75%股權的主要交易
及
(2)有關授出認沽期權的可能主要交易

收購事項

於二零一六年六月三十日(聯交所交易時間後)，買方(其為本公司的全資附屬公司)與賣方訂立收購協議。

上市規則的涵義

(1) 主要交易－收購事項

由於有關收購事項的一項或以上的適用百分比率(定義見上市規則)按獨立基準計算超過5%但均低於25%，故根據上市規則，收購事項構成本公司的須予披露交易。

由於有關收購事項及B2-2地塊的收購事項的賣方均由星橋騰飛集團最終控股，且兩項交易均於十二個月期間內訂立，故收購事項及B2-2地塊的收購事項將須根據上市規則第14.22條彙集計算。由於在與B2-2地塊的收購事項彙集計算後，有關收購事項的一項或以上的適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守有關通知、公告及股東批准的規定。

(2) 可能主要交易－授出認沽期權

賣方可酌情行使認沽期權而行使價將根據項目公司於認沽期權獲行使時的公平市價而釐定。根據上市規則第14.76(1)條，由於在授出認沽期權時仍未可知行使價的貨幣價值，授出認沽期權至少會被界定為本公司的主要交易。根據上市規則第十四章，授出認沽期權須遵守有關申報、公告及股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可以無須召開股東大會而以股東書面批准方式取得股東批准：(i)倘本公司就批准收購事項或認沽期權召開股東大會而並無股東須就此放棄投票；及(ii)已經取得持有或共同持有超過本公司已發行股本50%並有權出席股東大會及在會上投票以批准收購事項及認沽期權的一位股東或一組緊密聯繫股東的書面批准。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項或認沽期權中擁有重大權益。因此，倘本公司為尋求批准收購事項及認沽期權而召開股東特別大會，概無股東須就此放棄投票。

於本公告日期，豐亞企業有限公司（「豐亞」）於1,195,072,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約69.36%。豐亞並無於收購事項或認沽期權中擁有權益。因此，本公司已倚賴豐亞就批准收購事項及認沽期權給予的書面批准，而本公司不會根據上市規則第14.44條為尋求批准收購事項及認沽期權而召開股東特別大會。

載有（其中包括）有關收購事項及認沽期權進一步詳情的通函將寄發予股東。由於需要更多時間編製將收錄於通函的相關資料，本公司預計將於二零一六年八月三十一日或之前寄發通函。

收購協議

於二零一六年六月三十日（聯交所交易時間後），買方（其為本公司的全資附屬公司）與賣方訂立收購協議。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司的關連人士。

主體事項

買方已有條件地同意收購而賣方已有條件地同意出售項目公司的75%股權。

於收購協議日期，項目公司由賣方擁有100%。於完成時，項目公司將由買方擁有75%及由賣方擁有25%。

於收購協議日期，項目公司的註冊資本為人民幣516,153,515元，其已獲繳足。項目公司已取得B2-1地塊的土地使用權，有關地盤面積為103,890平方米。

代價

收購事項的代價為人民幣880百萬元，並須按以下方式支付：

- i. 於簽訂收購協議後的12個營業日內，買方將向賣方指定的海外銀行賬戶支付代價的70%（即人民幣616百萬元）（扣除交易稅款）；及
- ii. 於簽訂收購協議後的30個營業日內，買方將向賣方指定的海外銀行賬戶支付代價的其餘30%（即人民幣264百萬元）。

總代價乃訂約各方經參考B2-1地塊的估值以及下文「進行收購事項的理由及裨益」一段所載的其他因素而按公平原則磋商後釐定。該代價將以本集團的內部資源撥付。

擔保

本公司已同意就買方於收購協議下的所有責任提供以賣方為受益人的擔保（「**公司擔保**」）。

買方已同意就買方於收購協議下的責任而促成一項以賣方為受益人及有關代價的70%之銀行擔保（「**銀行擔保**」）。銀行擔保將於買方支付代價的70%後終止。

先決條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- i. 已就(其中包括)收購協議及合作協議取得商務部的批准，並取得由商務部發出有關項目公司登記為新的外商投資企業批准證書；
- ii. 項目公司已從相關部門取得新的營業執照；
- iii. 買方已提供或已促成公司擔保及銀行擔保的提供；及
- iv. 已取得適用法律或合約(賣方或項目公司就收購協議及據此擬進行的交易所訂立的合約)所規定的一切第三方同意及批准。

完成將於上述所有條件達成(且賣方收到買方支付的代價70%(扣除交易稅款))之日作實。倘上述條件未能於最後截止日期或之前(或收購協議訂約雙方可能協定的有關其他日期)達成，則收購協議將告終止。倘收購協議因買方違約而被終止，則賣方可向買方申索相等於代價之20%的賠償。

合作協議

於二零一六年六月三十日(聯交所交易時間後)，收購協議的訂約方亦就項目公司的管理訂立合作協議。合作協議的主要條款載列如下：

目標

項目公司的目標為開發B2-1地塊，而其業務範疇將為B2-1地塊上的住宅及商業物業以及相關設施的開發、建設、銷售、管理及租賃。

出資

項目公司的註冊資本為人民幣516,153,315元，其於本公告日期已獲繳足。於完成時，項目公司將由買方擁有75%及由賣方擁有25%。

年期

合作協議的年期為30年，由項目公司成立之日起計算(「年期」)。

董事會組成

項目公司的董事會將由五名董事組成，其中三名將由買方委任，其餘兩名董事將由賣方委任。項目公司的董事會主席將由買方提名，而項目公司的董事會副主席將由賣方提名。

有關股權轉讓的限制

於年期內，除非獲賣方事先書面同意，否則本公司將維持對買方至少50%股權的控制權，而買方將不會轉讓其於項目公司的股權予任何第三方。

除非獲買方事先書面同意，否則賣方將不會轉讓其於項目公司的部分或全部股權予任何第三方。買方將享有優先購買權以收購賣方持有的全部(而非部分)股權。

認沽期權

賣方將有權透過向買方發出書面通知而要求買方於以下日期或之後：(i)於合作協議日期起計滿三週年當日；或(ii)在已就出售B2-1地塊總銷售面積的至少90%訂立合約，收購其於項目公司的全部(而非部分)股權。買方應付的代價將等於雙方委聘的獨立估值師所釐定的賣方股權的公平市值。

管理

項目公司將與買方或買方的聯營公司訂立管理協議，內容有關開發B2-1地塊。自項目地塊上工程開工之日起，項目公司每月應付的管理費將為人民幣0.2百萬元，而管理費總額不會超逾人民幣8.0百萬元。

利潤分派

可供分派的除稅後利潤將於扣除儲備基金、企業發展基金以及職工獎勵及福利基金後，按項目公司出資方各自持有的股權比例分派予彼等。

有關賣方及項目公司的資料

賣方為一間於新加坡註冊成立的投資控股公司，並由星橋騰飛集團最終控股，其主要從事市鎮、綜合體以及商務園和產業園等城市化項目的開發建設。

目標公司於二零一二年二月八日成立為外資企業。除持有B2-1地塊外，項目公司自成立以來並無其他業務營運。

項目公司於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度按照中國普遍採納的會計原則而編製的財務資料，分別載列如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元 (未經審核)
收益	無	無
除稅前淨虧損	13,874	15,671
除稅後淨虧損	13,874	15,671

項目公司的資產總值及資產淨值於二零一五年十二月三十一日分別為人民幣875,659,769元及人民幣471,367,676元。

進行收購事項的理由及裨益

本集團位列中國地產開發商一百強，主要從事物業開發、物業租賃及物業管理，集中於中高檔住宅物業的發展。

B2-1地塊位於中國中新廣州知識城。中新廣州知識城是中國與新加坡合作發展的項目，其為戰略發展平台及經濟轉型和工業革新的樣板。

收購協議及合作協議項下擬進行的交易為本集團提供機會，以推展其增長策略及持續把握中國房地產市場的發展機遇。鑑於買方已就B2-2地塊的收購事項訂立協議（有關詳情於B2-2地塊的公告內披露），董事認為收購事項能夠進一步加強其在中國廣州的物業開發業務。董事對廣州物業市場的前景持樂觀態度。

董事認為收購協議（包括收購事項的代價）及合作協議的條款屬公平合理，並且符合本公司及股東整體的利益。

上市規則的涵義

(1) 主要交易－收購事項

由於有關收購事項的一項或以上的適用百分比率（定義見上市規則）按獨立基準計算超過5%但均低於25%，故根據上市規則，收購事項構成本公司的須予披露交易。

由於有關收購事項及B2-2地塊的收購事項的賣方均由星橋騰飛集團最終控股，且兩項交易均於十二個月期間內訂立，故收購事項及B2-2地塊的收購事項將須根據上市規則第14.22條彙集計算。由於在與B2-2地塊的收購事項彙集計算後，有關收購事項的一項或以上的適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守有關通知、公告及股東批准的規定。

(2) 可能主要交易－授出認沽期權

賣方可酌情行使認沽期權而行使價將根據項目公司於認沽期權獲行使時的公平市值而釐定。根據上市規則第14.76(1)條，由於在授出認沽期權時仍未可知行使價的貨幣價值，授出認沽期權至少會被界定為本公司的主要交易。根據上市規則第十四章，授出認沽期權須遵守有關申報、公告及股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可以無須召開股東大會而以股東書面批准方式取得股東批准：(i)倘本公司就批准收購事項或認沽期權召開股東大會而並無股東須就此放棄投票；及(ii)已經取得持有或共同持有超過本公司已發行股本50%並有權出席股東大會及在會上投票以批准收購事項及認沽期權的一位股東或一組緊密聯繫股東的書面批准。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項或認沽期權中擁有重大權益。因此，倘本公司為尋求批准收購事項及認沽期權而召開股東特別大會，概無股東須就此放棄投票。

於本公告日期，豐亞企業有限公司（「豐亞」）於1,195,072,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約69.36%。豐亞並無於收購事項或認沽期權中擁有權益。因此，本公司已倚賴豐亞就批准收購事項及認沽期權給予的書面批准，而本公司不會根據上市規則第14.44條為尋求批准收購事項及認沽期權而召開股東特別大會。

載有（其中包括）有關收購事項及認沽期權進一步詳情的通函將寄發予股東。由於需要更多時間編製將收錄於通函的相關資料，本公司預計將於二零一六年八月三十一日或之前寄發通函。

釋義

於本公告，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立的日期為二零一六年六月三十日的協議
「收購事項」	指	買方收購項目公司的75%股權
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	星期六、星期日以及中國、香港及新加坡公眾假期以外的日子
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「本公司」	指	時代地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	收購事項的完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	指	買方與賣方訂立的日期為二零一六年六月三十日的協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「B2-1地塊」	指	劃定為ZSCN-B2-1的一幅地塊，位於中國中新廣州知識城南起步區

「B2-2地塊」	指	劃定為ZSCN-B2-2的一幅地塊，位於中國中新廣州知識城南起步區
「B2-2地塊的收購事項」	指	買方收購持有B2-2地塊的項目公司的75%股權
「B2-2地塊的公告」	指	本公司日期為二零一六年六月二十四日的公告，內容有關(其中包括)收購B2-2地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一六年七月三十日
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	天韻(廣州)房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司
「買方」	指	廣州市時創房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司並由本公司全資擁有
「認沽期權」	指	買方向賣方授出的期權，據此，賣方有權出售其於項目公司的全部(而非部分)股權予買方，有關詳情載於本公告「認沽期權」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「新加坡」	指	新加坡共和國
「平方米」	指	平方米

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易稅款」	指	賣方遵照中國相關法律法規就收購事項應付的稅金 (包括(但不限於)印花稅及預扣稅)
「賣方」	指	Optima Investment & Development Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
時代地產控股有限公司
主席
岑釗雄

香港，二零一六年六月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為岑釗雄先生、關建輝先生、白錫洪先生、李強先生、岑兆雄先生及牛霽旻先生；以及本公司獨立非執行董事為靳慶軍先生、孫惠女士及黃偉文先生。

* 僅供識別