

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，概不就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之任何損失承擔任何責任。



## 香港國際建設投資管理集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

### (1) 出售於附屬公司股權之 非常重大出售 及 (2) 恢復交易

#### 緒言

本公司欣然宣佈，於二零一八年三月八日(交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)、買方、本公司(作為賣方之擔保人)及買方擔保人訂立具約束力要約，據此，(其中包括)買方同意向賣方購買而賣方同意向買方出售銷售股份及股東貸款，總代價6,359,155,000港元。

#### 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於交易事項一個或以上之相關適用百分比率超過75%，故根據上市規則第十四章，交易事項構成本公司一項非常重大出售，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

## 股東特別大會

股東特別大會將於儘快可行之情況下召開，會上將向股東提呈普通決議案以考慮及酌情批准具約束力要約、買賣協議(如訂立)及據此擬進行之交易。

## 寄發通函

一份載有(其中包括)有關具約束力要約、買賣協議(如訂立)及目標之詳細資料、本集團之財務資料、目標集團之財務資料、召開股東特別大會之通告以及上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零一八年四月十日或之前向股東寄發，以讓本公司有充裕時間編製必須資料，以供載入通函。

倘訂立買賣協議，本公司將根據上市規則適用規定在適當時候刊發進一步公告。

交易事項須待先決條件(包括股東於股東特別大會批准具約束力要約、買賣協議(如訂立)及據此擬進行之交易)達成或(如適用)獲豁免後方告完成。因此，交易事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務必審慎行事。

## 緒言

本公司欣然宣佈，於二零一八年三月八日(交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)、買方、本公司(作為賣方之擔保人)及買方擔保人訂立具約束力要約，據此，(其中包括)買方同意向賣方購買而賣方同意向買方出售銷售股份及股東貸款，總代價6,359,155,000港元。

## 出售事項

以下載列具約束力要約及據此擬進行之交易之主要條款及條件概要：

### 日期

二零一八年三月八日(交易時段後)

### 訂約方

- (a) Omnilink Assets Limited (作為賣方)；
- (b) Fabulous New Limited (作為買方)；
- (c) 本公司(作為賣方擔保人)；及
- (d) 會德豐地產有限公司(作為買方擔保人)。

### 交易事項

買方同意其本身及／或由其指定之一個或多個聯營公司或聯繫人向賣方購買，且賣方同意向買方出售銷售股份及股東貸款。

### 購買價

購買價為6,359,155,000港元。

購買價乃由訂約方按公平原則經商業磋商後釐定。購買價乃以市況、目標集團之資產淨值及該物業之發展前景為基礎。

### 付款條款

- (a) 誠意金

在簽署具約束力要約後，買方須向賣方之律師(彼須按下文(d)及(e)項持有誠意金)交付誠意金。

(b) 退還誠意金

倘任何相關擔保在任何方面不真實或不準確或有誤導，買方可以書面通知賣方終止具約束力要約。於有關終止後，賣方須於該書面通知日期起計三(3)個營業日內將誠意金退還予買方。倘於盡職審查期間屆滿後三(3)日內沒有選擇終止，則買方須繼續進行交易事項。

(c) 誠意金之應用

於簽署買賣協議後或於二零一八年三月二十九日(以較早者為準)，誠意金須應用於支付訂金。

(d) 支付訂金

買方須於簽署買賣協議後或於二零一八年三月二十九日(以較早者為準)支付訂金。

訂金由買方支付予賣方，該款項須支付予託管代理並由託管代理持有，並受託管協議約束。

於簽署託管協議後，賣方須指示並促使賣方律師按照託管協議之條款將誠意金存放於託管代理人予其持有。

(e) 購買價餘款

買方須完成時向賣方支付餘款，在買方支付以下款項後，餘款即獲結清及視為已全額結清：

- (i) 賣方可能於完成前通知買方之餘款中之港元金額，以向銀行償還及解除銀行債務；及
- (ii) 以銀行本票或結算所自動轉帳系統或電匯至賣方指定之銀行賬戶向賣方支付餘款(經扣除銀行債務、賣方付款責任及(如適用)備考淨負債付款)，如屬上述方式，則賣方須於完成前至少五(5)個營業日向買方提供該銀行賬戶之資料。

於完成後，賣方及買方須向託管代理發出聯合指示，以根據託管協議之條款向賣方全額解除訂金(連同任何應計利息)。

## 資產淨值付款

### (a) 備考完成賬目

賣方須準備截至完成之備考完成賬目。倘備用完成賬目所列示之資產淨值為正數，則買方須於完成時向賣方支付備考淨資產付款。倘備用完成賬目所列示之資產淨值金額為負數，則賣方須於完成時向買方支付該備考淨負債付款之絕對值，該金額將從餘款中扣除。

### (b) 完成賬目

賣方須準備完成賬目。倘完成賬目所列示之資產淨值與備考完成賬目所列示之資產淨值有所不同，則賣方或(視情況而定)買方之付款須作出相應調整，並須自完成賬目交付日期起計五(5)個營業日內作出。

## 任何訂約方之違約

倘任何一方違約及除了具約束力要約中包含之權利外，違約方須負責賠償非違約方因違約而引起之任何損失與損害及／或非違約訂約方可尋求一項指令以促使履行具約束力要約。

倘因相關擔保於完成時在任何方面不真實或不準確或有任何誤導致令賣方違約而導致完成未發生，則賣方須立即指示託管代理全額退還訂金(如有)及／或根據託管協議條款將誠意金(視情況而定)(連同任何應計利息)退還予買方，並須向買方支付相當於訂金之額外金額作為算定損害賠償。

倘因買方欠付餘款而導致完成未發生，根據託管協議之條款，賣方有權全數保留訂金存款及／或誠意金(視情況而定)(各情況連同任何應計利息)作為算定損害賠償，及買方須立即指示託管代理向賣方全額釋放訂金(如有)及／或誠意金(視情況而定)(各情況連同任何應計利息)。

### **稅務彌償保證**

賣方須就目標集團於完成前賺取、訂立或發生之溢利、交易或事件而引起之稅務責任(包括任何罰責、費用、罰款或其他附帶負債或與稅務責任有關之負債)提供稅務彌償保證，其形式按性質相若之交易之慣常條款及條件並受其限制。彌償保證並不包括具約束力要約所述買方之稅務涵義。

### **賣方之責任**

賣方將悉數負責賣方付款責任，惟有關付款責任須於完成時尚未由目標集團支付，包括但不限於(i)銀行貸款利息及(ii)地基成本及專業費用。

於完成時，賣方須提供收據或書面證據，證明已妥為支付或結算所有與該物業發展有關直至完成前之所有費用。尚未支付或入賬之上述費用之任何部分須自餘款中扣除。

倘與該物業發展相關或有關之任何費用乃於完成前產生，但其發票或繳款通知書乃於完成後發出，則賣方須負責悉數支付該相同款項。

### **擔保**

本公司不可撤銷及無條件擔保賣方妥善、適當及準時履行具約束力要約及買賣協議(如訂約方已訂立)項下之責任。

買方擔保人不可撤銷及無條件擔保買方妥善、適當及準時履行具約束力要約及買賣協議(如訂約方已訂立)項下之責任。

## 先決條件

完成須待先決條件於最後期限或之前獲達成(或就下文(a)所載先決條件而言由買方豁免)方可作實：

- (a) 銷售股份、股東貸款或該物業(或其任何部分)並無產權負擔，惟將於完成後獲解除之現有擔保除外；
- (b) 本公司作為賣方擔保人就具約束力要約及交易事項而須遵守上市規則之所有適用通知，公告，股東批准及其他規定；及
- (c) 買方之控股公司(如適用)就具約束力要約及交易事項而須遵守上市規則之所有適用通知，公告及其他規定。

賣方須盡最大努力促使上文(a)及(b)所載列之所有先決條件於最後限期或之前獲達成。買方須盡最大努力促使上文(c)所載列之先決條件於最後限期或之前獲達成。

倘任何先決條件未能於最後限期或之前獲達成或獲買方豁免(如上文所允許)或倘買方證明任何相關擔保於完成時在任何方面不真實或不準確或有誤導，買方可以書面通知賣方終止具約束力要約或買賣協議(如有)(視情況而定)，於此情況下，根據託管協議之條款，賣方須自該通知日期起計三(3)個營業日內指示託管代理向買方退還全額訂金(如有)及／或退回誠意金(視情況而定)(各情況連同任何應計利息)。

倘上文(b)及(c)所載之任何先決條件未能於最後限期或之前獲達成，賣方可以書面通知買方終止具約束力要約或買賣協議(如有)(視情況而定)，於此情況下，根據託管協議之條款，賣方須自該通知日期起計三(3)個營業日內指示託管代理向買方退還全額訂金(如有)及／或退回誠意金(視情況而定)(各情況連同任何應計利息)。

## 簽署買賣協議

在相關擔保在任何方面保持真實、準確且沒有誤導之情況下，各訂約方向其他方承諾，其須於盡職審查期間就以下交易事項訂立買賣協議，以：

- (a) 反映並充分執行具約束力要約所載之條款；
- (b) 載入訂約方可能同意之該等其他條款及條件；及
- (c) 載入在性質相若之交易中通常存在之該等其他陳述、擔保、承諾、責任限制及其他條款。

## 完成

完成將於所有先決條件於最後限期或之前獲達成或獲買方豁免後三(3)個營業日內發生，惟相關擔保須仍然真實、準確且在任何方面並無誤導成份。完成之目標日期為二零一八年五月十六日或之前(或賣方及買方可能協定之該等其他日期)。

## 終止

具約束力要約於以下情況終止(以較早者為準)：

- (a) 具約束力要約根據其條文終止；及
- (b) 訂約方(包括買方及賣方)訂立買賣協議。

## 有關目標集團及該物業之資料

### 目標

目標為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為賣方之直接全資附屬公司。目標為目標附屬公司之唯一股東，目標附屬公司為該物業之唯一合法及實益擁有人。完成後，目標將不再為本公司之附屬公司。

目標截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料(按綜合基準計算)之摘要載列如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 港元
除稅及非經常性項目前淨虧損	80,400	12,023
除稅及非經常性項目後淨虧損	80,400	12,023

於二零一七年十二月三十一日，目標之未經審核負債淨額(按綜合基準計算)約為92,422港元。

#### 目標附屬公司

目標附屬公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為物業發展，並為目標之全資附屬公司。目標附屬公司為該物業之註冊及唯一合法實益擁有人。完成後，目標附屬公司將不再為本公司之附屬公司。

#### 該物業

該物業為位於新九龍內地段第6564號之在建發展項目。該物業之地盤總面積約7,318平方米，根據賣方及買方就具約束力要約之協定已估值為5,790,000,000港元，該估值乃基於萊坊測計師行有限公司日期為二零一八年二月九日之估值報告。

#### 有關本集團及具約束力要約訂約方之資料

#### 本公司及本集團

本公司為一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，為投資控股公司。本集團之主要業務包括在香港從事物業發展、地基打樁及地盤勘查以及物業投資與管理以及資產管理。

## 賣方

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資控股。

## 買方

買方為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。

## 買方擔保人

買方擔保人為一家於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

## 進行交易事項之理由及其財務涵義

經考慮交易事項之盈利能力及香港房地產市場之發展，董事相信具約束力要約下之交易事項將使本集團更好地調整其業務策略，是為本集團實現可觀回報之良機。交易事項亦將改善本集團之現金狀況，並有助本集團把握可能於未來出現之潛在新投資機會。本公司不時及現時與其他方開拓新的投資機會，可能或可能不會涉及其現有業務，以致使充分利用其資源及提升其投資組合。截至本公告日期，並無就任何新投資機會達成任何協議。

根據目標於二零一七年十二月三十一日之未經審核綜合財務資料，本集團預期將自交易事項錄得約684,000,000港元之收益(除稅前)。該金額乃本公司通過將購買價與本集團未變現利潤約30,860,000港元(該金額在目標集團的總資產中資本化並在截至二零一七年十二月三十一日的本集團未經審核綜合賬目中反映)相加並扣減(i)截至二零一七年十二月三十一日的本集團未經審核綜合賬目中反映的目標集團總資產約5,690,610,000港元；及(ii)相關交易成本及開支約15,250,000港元作出之估計。然而，交易事項之實際收益淨額僅可於完成後方可釐定。

經考慮上述因素後，董事認為，具約束力要約(及其項下擬進行之交易)之條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，且訂立具約束力要約及據此擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

### 所得款項用途

根據目標集團於二零一七年十二月三十一日之財務狀況，經扣除目標集團的銀行借款及其他應付款項還款約2,603,940,000港元(其中賣方須根據具約束力要約的條款償還該等負債)及相關交易成本及開支約15,250,000港元後，交易事項所得款項淨額估計約為3,740,000,000港元。交易事項所得款項淨額的實際金額僅可在完成之後釐定。本集團擬將交易事項所得款項淨額用於業務發展，與其核心業務有關之投資，以及作一般營運資金用途。

本公司現時及不時與其他方開拓新的投資機會。截至本公告日期，並無就任何該等機會達成任何協議；隨著討論持續進行，一個或多個該等機會可能會實現或可能會不實現。本公司將在業務開發、投資及一般營運資金方面按照日後實際情況認為以最佳方式動用資源並符合本公司及其股東整體最佳利益的比例分配所得款項淨額。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於交易事項一個或以上之相關適用百分比率超過75%，故根據上市規則第十四章，交易事項構成本公司一項非常重大出售，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於具約束力要約中擁有與其他股東有重大差異之權益。因此，概無股東須就擬於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

### 一般資料

股東特別大會將於儘快可行之情況下召開，會上將向股東提呈普通決議案以考慮及酌情批准具約束力要約、買賣協議(如訂立)及據此擬進行之交易。

一份載有(其中包括)有關具約束力要約、買賣協議(如訂立)及目標之詳細資料、本集團之財務資料、目標集團之財務資料、召開股東特別大會之通告以及上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零一八年四月十日或之前向股東寄發，以讓本公司有充裕時間編製必須資料，以供載入通函。

倘訂立買賣協議，本公司將根據上市規則適用規定在適當時候刊發進一步公告。

交易事項須待先決條件(包括股東於股東特別大會批准具約束力要約、買賣協議(如訂立)及據此擬進行之交易)達成或(如適用)獲豁免後方告完成。因此，交易事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務必審慎行事。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零一八年三月九日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一八年三月十三日上午九時正起恢復買賣。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「約定會計原則」	指	為編製備考完成賬目及完成賬目而將予應用之原則，即以下不應計入為目標集團之負債或資產： (i) 該物業之價值；(ii) 股東貸款；(iii) 已作為賣方付款責任從餘款中扣除之款項；(iv) 預付開發開支及應收賬款(如有)之未攤銷結餘；(v) 遞延稅項負債(如有)；及(vi) 遞延稅項資產(如有)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「銀行」	指	上海商業銀行有限公司
「銀行債務」	指	償還及解除目標附屬公司於完成時欠付銀行及其他貸款方(如有)之債務之金額，該金額須由銀行書面確認，並在完成前至少五(5)個營業日由賣方通知買方
「具約束力要約」	指	賣方、本公司(作為賣方擔保人)、買方及買方擔保人就(其中包括)交易事項所訂立日期為二零一八年三月八日之具約束力要約
「董事局」	指	董事局

「本公司」	指	香港國際建設投資管理集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：687)
「完成」	指	根據具約束力要約之條款及條件完成交易事項
「完成賬目」	指	目標集團截至完成時按綜合基準及約定會計原則基礎入賬之完成賬目，須於完成後60日內(或賣方及買方可能協定之較後日期)交付買方，且須由經賣方及買方協定之獨立會計師事務所審核
「先決條件」	指	具約束力要約所載之完成之先決條件
「盡職審查期間」	指	自賣方簽署具約束力要約之日後之營業日起至買方簽署具約束力要約之日後七(7)個營業日止之期間
「訂金」	指	相當於購買價20%之訂金
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	以賣方(或其代名人)為受益人之500,000,000.00港元金額銀行本票
「託管代理」	指	根據具約束力要約之條款將由買方及賣方共同委任之託管代理
「託管協議」	指	買方、賣方及託管代理將予訂立之託管協議
「現有擔保」	指	以銀行為受益人而設立之現有擔保
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後限期」	指	二零一八年六月三十日
「資產淨值」	指	目標集團資產淨值金額
「訂約方」	指	具約束力要約之訂約方
「備考完成賬目」	指	目標集團截至完成之按綜合基準及約定會計原則為基礎之備考完成賬目，就其於編製當日可得之資料作出預測
「備考淨負債付款」	指	備考完成賬目載列之資產淨值金額(如為負數)
「備考淨資產付款」	指	備考完成賬目載列之資產淨值金額(如為正數)
「該物業」	指	位於香港九龍啟德第1L區1號地盤之新九龍內地段第6564號之在建發展項目
「購買價」	指	根據具約束力要約買方就購買銷售股份及股東貸款而應付賣方之代價
「買方」	指	Fabulous New Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「買方擔保人」	指	會德豐地產有限公司(香港公司編號：490)，一家於香港註冊成立之有限公司，為買方全部已發行股本之間接實益擁有人
「相關擔保」	指	具約束力要約所載，與目標附屬公司擁有該物業之所有權、賣方對銷售股份及股東貸款之業權，以及目標擁有目標附屬公司股份之所有權有關之擔保

「餘款」	指	購買價減訂金
「銷售股份」	指	目標之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准具約束力要約、交易事項、買賣協議(如訂立)及據此擬進行之交易
「股東貸款」	指	目標集團任何及全體成員欠付賣方之股東貸款
「股東」	指	本公司股東
「買賣協議」	指	就買賣銷售股份及股東貸款而訂立之具法律約束力詳細協議(倘買賣各方簽署)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標」	指	Onwards Asia Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標及目標附屬公司
「目標附屬公司」	指	雅晉集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為目標之直接全資附屬公司
「交易事項」	指	根據具約束力要約之條款買賣銷售股份及股東貸款
「賣方」	指	Omnilink Assets Limited (英屬處女群島註冊編號：1902998)，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「賣方付款責任」	指	與發展該物業相關或就發展該物業而產生之所有成本及開支，以及於完成前產生之所有責任，包括但不限於以下項目：(i)銀行貸款利息及(ii)地基成本及專業費用

「港元」

指 香港法定貨幣港元

承董事局命

香港國際建設投資管理集團有限公司

主席

黃琪瑯

香港，二零一八年三月十二日

於本公告日期，本公司執行董事為黃琪瑯先生、蒙建強先生、馮潮澤先生、劉軍春先生、穆先義先生、李曉明先生、黃泰倫先生及蒙翰廷先生；本公司非執行董事為鄧竟成先生及鄧傑先生；及本公司獨立非執行董事為范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生、李傑之先生及梁繼昌先生。

公司網站：[www.hkicimgroup.com](http://www.hkicimgroup.com)