

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。



(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

須予披露交易
收購

北京通惠房地產開發有限責任公司餘下股權

董事局欣然宣佈，北京中海宏洋(本公司的間接全資附屬公司)與該等賣方訂立該協議。根據該協議，北京中海宏洋同意收購及該等賣方同意出售項目公司合共55.5%股權及初步投資，總現金代價為人民幣710,000,000元(約865,900,000港元)。完成後，北京中海宏洋將持有項目公司100%股權，包括其於通惠河項目的所有權益。此外，根據該協議，倘項目公司未能於2012年3月1日前取得晉商大廈項目的土地使用權證，北京中海宏洋須向賣方甲支付賠償金額。

由於根據上市規則第14.07條計算該等交易的適用百分比率超過5%但少於25%，故該等交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

董事局欣然宣佈，北京中海宏洋(本公司的間接全資附屬公司)與賣方甲、賣方乙及賣方丙(統稱「該等賣方」)訂立該協議。根據該協議，北京中海宏洋同意收購及該等賣方同意出售項目公司合共55.5%股權及初步投資，總現金代價為人民幣710,000,000元(約865,900,000港元)。完成後，北京中海宏洋將持有項目公司100%

股權，包括其於通惠河項目的所有權益。此外，根據該協議，倘項目公司未能於2012年3月1日前取得晉商大廈項目的土地使用權證，北京中海宏洋須向賣方甲支付賠償金額。

該協議的主要條款如下：

該協議

日期：

2011年10月19日

訂約方：

- (1) 北京中海宏洋，本公司的間接全資附屬公司，完成前持有項目公司44.5%的股權；
- (2) 賣方甲，完成前持有項目公司44.4%的股權；
- (3) 賣方乙，完成前持有項目公司9.1%的股權；及
- (4) 賣方丙，完成前持有項目公司2%的股權。

賣方乙及賣方丙均為賣方甲的關聯方。

據董事經所有合理查詢後所知、所悉及所信，各該等賣方及其最終實益擁有人均是本公司以外的獨立第三方且並非本公司的關連人士。

目標的事項：

根據該協議，北京中海宏洋同意收購及該等賣方同意出售項目公司合共55.5%股權及初步投資，總現金代價為人民幣710,000,000元(約865,900,000港元)。

代價：

北京中海宏洋根據該協議應付該等賣方的代價為人民幣710,000,000元（等於約865,900,000港元），其中包括：

1. 北京中海宏洋於該協議日期已付該等賣方款項人民幣64,500,000元（等於約78,700,000港元）；
2. 項目公司應付北京商務中心區管理委員會拆遷費用餘額約人民幣68,000,000元（等於約82,900,000港元）；及
3. 為數約人民幣577,500,000元（等於約704,300,000港元）款項，包括作為轉讓該等賣方於項目公司55.5%股權的股權轉讓付款人民幣55,500,000元（等於約67,700,000港元）。

代價將以現金按下列方式支付：

1. 2011年10月30日前，北京中海宏洋須存入人民幣500,000,000元（等於約609,800,000港元）至北京中海宏洋與賣方甲以項目公司名義共同開立的銀行賬戶（「銀行賬戶」）內，且該等賣方應與北京中海宏洋合作，向北京中海宏洋轉讓彼等於項目公司55.5%的股權，包括變更項目公司業務登記；
2. 完成變更項目公司業務登記後，北京中海宏洋須促成銀行賬戶內人民幣500,000,000元（等於約609,800,000港元）款項以下列方式支付予該等賣方：(a)股權轉讓款項人民幣44,400,000元（等於約54,100,000港元）支付予賣方甲；股權轉讓款項人民幣9,100,000元（等於約11,100,000港元）支付予賣方乙；股權轉讓款項人民幣2,000,000元（等於約2,400,000港元）支付予賣方丙；餘額人民幣444,500,000元（等於約542,100,000港元）支付予賣方甲；
3. 完成變更項目公司業務登記三個月內，北京中海宏洋須以項目公司名義向北京商務中心區管理委員會支付人民幣68,000,000元（等於約82,900,000港元）；

4. 完成變更項目公司業務登記兩個月內，該等賣方應協助北京中海宏洋向相關中國機構重新申請通惠河項目批文。兩個月屆滿後，北京中海宏洋須向賣方甲支付人民幣27,500,000元（等於約33,500,000港元）；及
5. 完成以上手續後，北京中海宏洋應於收到賣方有關通惠河項目開發成本的正式發票（總值人民幣710,000,000元，包括北京商務中心管理委員會的人民幣68,000,000元之發票）後五個工作日內與賣方結清代價餘額。

晉商大廈項目

該等賣方應與北京中海宏洋合作繼續辦理初步申請手續，以項目公司名義獲得晉商大廈項目一級土地開發批准。倘相關中國機構向項目公司授出開發晉商大廈項目的開發批准，北京中海宏洋與賣方甲應合作開發晉商大廈項目，並按51:49的基準注資。倘項目公司未能於2012年3月1日前取得晉商大廈項目的土地使用權證，北京中海宏洋須向賣方甲支付現金款項人民幣50,000,000元（等於約61,000,000港元）（「賠償金額」），作為初步投資賠償。

代價及賠償金額乃根據項目公司資產淨值及實繳股本以及項目公司就項目所產生初步開支經訂約方公平磋商後釐定。

代價及賠償金額將以本集團內部資源撥付。

有關項目公司的資料

有關項目公司的資料：

項目公司於1999年12月3日在中國成立，為有限公司，註冊股本為人民幣100,000,000元（約122,000,000港元），已予繳清。項目公司持有通惠河項目的開發

權。完成前，項目公司由北京中海宏洋、賣方甲、賣方乙及賣方丙分別持有44.5%、44.4%、9.1%及2%權益。完成後，項目公司將由北京中海宏洋全資擁有。

項目公司主要於中國從事物業開發及物業管理。

項目公司的財務資料：

項目公司於2011年9月30日的未經審核資產淨值約為人民幣316,500,000元（約386,000,000港元）。

根據中國會計準則，截至2010年12月31日止財政年度項目公司除稅及非經常項目前後的經審核虧損淨額約為人民幣300,000元（約400,000港元）。

根據中國會計準則，截至2009年12月31日止財政年度項目公司除稅及非經常項目前後的經審核虧損淨額約為人民幣700,000元（約900,000港元）。

有關通惠河項目的資料：

通惠河項目為住宅及商業發展項目，位於中國北京市朝陽區建外大街磚廠胡同54號，佔地面積約10,100平方米，可開發建築面積約91,900平方米。

有關本公司、北京中海宏洋及該等賣方的資料

有關本公司的資料：

本公司為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。於本公告日期，本集團主要於中國從事房地產開發及投資。

有關北京中海宏洋的資料：

北京中海宏洋為於中國註冊成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司。北京中海宏洋主要在中國從事投資控股及物業開發。

有關賣方甲的資料：

賣方甲為於中國成立的有限公司，主要在中國從事物業開發業務。

有關賣方乙的資料：

賣方乙為於中國成立的有限公司，主要在中國從事物業開發及銷售業務。

進行該等交易的理由

2007年5月，北京光大(現稱北京中海宏洋)與該等賣方訂立合作協議開發通惠河項目。由於訂約方之間就執行合作協議存在爭議，通惠河項目開發進度緩慢。由於進行該等交易，項目公司將成為北京中海宏洋的全資附屬公司，這將允許北京中海宏洋行使實際控制權，加快通惠河項目的進度，同時提升通惠河項目的品牌形象及市場知名度。

董事認為，該協議及該等交易乃按正常商業條款於本公司一般業務過程中訂立，當中所載條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

一般資料

由於根據上市規則第14.07條計算有關該等交易的適用百分比率超過5%但少於25%，故該等交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

釋義

除文義另有規定外，本公告所用辭彙具以下涵義：

「收購事項」 指 北京中海宏洋根據該協議的條款及條件收購該等賣方於項目公司的55.5%股權及初步投資

「該協議」	指	北京中海宏洋與該等賣方就該等交易於2011年10月19日訂立的前期投資補償及股權轉讓協議
「北京中海宏洋」	指	北京中海宏洋地產有限公司(前稱北京光大)，一家於中國成立的有限公司
「北京光大」	指	北京光大房地產開發有限公司
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司(股份代號：81)，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項完成
「賠償金額」	指	作為初步投資賠償的賠償金額人民幣50,000,000元(等於約61,000,000港元)
「關連人士」、 「附屬公司」	指	各具上市規則賦予的涵義
「代價」	指	北京中海宏洋就收購事項應付該等賣方的總代價人民幣710,000,000元(等於約865,900,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初步投資」	指	該等賣方於項目公司作出的餘下初步資本投資為數人民幣654,500,000元(約798,200,000港元)

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	該協議的訂約方，即北京中海宏洋、賣方甲、賣方乙及賣方丙
「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
「初步投資賠償」	指	根據該協議，倘項目公司未能於2012年3月1日前取得晉商大廈項目的土地使用權證，北京中海宏洋須向賣方甲支付賠償金額的賠償
「項目公司」	指	北京通惠房地產開發有限責任公司，一家於中國成立的有限公司
「晉商大廈項目」	指	位於通惠河項目附近之物業發展項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司不時的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	該協議項下擬進行的該等交易，包括收購事項及初步投資賠償
「通惠河項目」	指	項目公司位於中國北京市朝陽區建外大街磚廠胡同54號的物業發展項目
「賣方甲」	指	山西中進實業集團有限公司，於中國成立的有限公司

「賣方乙」	指	太原吉祥房屋開發有限公司，於中國成立的有限公司
「賣方丙」	指	馬曉源先生
「該等賣方」	指	賣方甲、賣方乙及賣方丙的統稱
「%」	指	百分比。

除本公告內另有指明者外，人民幣金額已按人民幣0.82元兌1.00港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。該匯率並非聲明任何金額已經、可以或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。

* 英文或中文譯名(視乎情況而定) 僅供識別

代表
中國海外宏洋集團有限公司
主席兼非執行董事
郝建民

香港，2011年10月24日

於本公告日期，董事局成員包括九名董事，分別為四名執行董事陳斌先生、于上游先生、向翊先生及王萬鈞先生；兩名非執行董事郝建民先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生。