

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。



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

須予披露交易

購回西安項目、青島項目及瀋陽項目若干權益

董事局宣佈，於二零一三年五月二十八日，本公司之間接全資附屬公司中國海外興業與該基金訂立買賣協議，據此，中國海外興業同意購買(或促使本公司其他全資附屬公司購買)而該基金同意(透過其全資公司)出售西安項目30%應佔權益、青島項目30%應佔權益及瀋陽項目31.85%應佔權益，總現金代價為362,700,000美元(相當於約2,814,552,000港元)，方式為按照買賣協議所載條款買賣出售股份及出售貸款。

於完成後，三個項目將變為由本集團全資擁有。

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的須予披露交易。

董事局宣佈，於二零一三年五月二十八日，本公司之間接全資附屬公司中國海外興業與該基金訂立買賣協議，據此，中國海外興業同意購買(或促使本公司其他全資附屬公司購買)而該基金同意(透過其全資公司)出售之前轉讓予基金集團的三個項目的全部權益，總現金代價為362,700,000美元(相當於約2,814,552,000港元)，方式為按照買賣協議所載條款買賣出售股份及出售貸款。

買賣協議

日期

二零一三年五月二十八日

訂約方

- (1) 本公司之間接全資附屬公司中國海外興業(作為買方)；及
- (2) 該基金(作為賣方)。

主題

根據買賣協議，中國海外興業同意購買(或促使本公司其他全資附屬公司購買)而該基金同意(透過其全資公司)出售出售股份及出售貸款，包括：

- (i) 西安項目控股公司股份(相當於西安項目控股公司全部已發行股本)及西安項目出售貸款；
- (ii) 青島項目控股公司股份(相當於青島項目控股公司全部已發行股本的30%)及青島項目出售貸款；及
- (iii) 瀋陽項目控股公司股份(相當於瀋陽項目控股公司全部已發行股本的65%)及瀋陽項目出售貸款。

代價

代價為362,700,000美元(相當於約2,814,552,000港元)，由以下各項組成：

- (i) 西安項目控股公司股份代價49,407,000美元(相當於約383,398,000港元)及西安項目出售貸款代價70,225,000美元(相當於約544,946,000港元)；
- (ii) 青島項目控股公司股份代價53,399,000美元(相當於約414,376,000港元)及青島項目出售貸款代價77,845,000美元(相當於約604,077,000港元)；及

(iii) 瀋陽項目控股公司股份代價48,297,000美元(相當於約374,785,000港元)及瀋陽項目出售貸款代價63,527,000美元(相當於約492,970,000港元)。

代價乃參考以下各項後經公平磋商釐定：

(a) 就出售股份的代價而言，西安項目控股公司、青島項目控股公司及瀋陽項目控股公司各自於二零一三年三月三十一日的經調整資產淨值分別383,398,000港元、1,381,255,000港元及576,591,000港元及基金集團於各目標的股權百分比。各目標的經調整資產淨值乃以相關目標於二零一三年三月三十一日的未經審核資產淨值加上相關項目的價值增幅(即評估值減賬面淨值，扣除遞延稅項)計算得出；及

(b) 就出售貸款的代價而言，出售貸款的面值。

完成

完成乃無條件，預期將於二零一三年五月二十九日發生，或中國海外興業與該基金以書面共同協定的其他日期，但無論如何不得遲於二零一三年六月三十日。

本公司與該基金將於完成時訂立總合營協議的終止契約。

有關各項目及目標的資料

西安項目及西安項目控股公司

西安項目包括在中國西安市的三幅土地(地段編號：QJ1-4-79、QJ3-8-75、QJ3-10-152)，總面積為269,158.80平方米。地段編號為QJ1-4-79及QJ3-8-75的土地位於唐城牆遺址公園兩側，而地段編號為QJ3-10-152的土地位於曲江池遺址公園東側。該土地現時正在建設中，並預期將發展成一個住宅／商業綜合發展項目。西安項目於二零一三年三月三十一日的賬面淨值約為2,615,549,000港元。西安項目於二零一三年三月三十一日的評估值約為人民幣3,416,000,000元(相當於約4,235,840,000港元)。

西安項目由西安項目公司擁有，而西安項目公司由西安項目控股公司的全資附屬公司及本公司的全資附屬公司分別擁有30%及70%權益。西安項目控股公司現時由基金集團的一間成員公司全資擁有，而於完成後，西安項目控股公司將變為本公司的全資附屬公司。

西安項目控股公司於二零一三年三月三十一日的未經審核資產淨值約為93,210,000港元及於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年扣除稅項前後的未經審核溢利如下：

	扣除稅項前溢利	扣除稅項後溢利
截至二零一一年		
十二月三十一日止年度	12,336,000港元	12,336,000港元
截至二零一二年		
十二月三十一日止年度	90,000,000港元	90,000,000港元

青島項目及青島項目控股公司

青島項目包括位於中國青島市市北區西吳家村250號的一幅土地(地段編號：青房地權市字第200718913號)，總面積為43,172.20平方米。該土地已發展成一個住宅／商業綜合發展項目。青島項目於二零一三年三月三十一日的賬面淨值約為2,143,327,000港元。青島項目於二零一三年三月三十一日的評估值約為人民幣2,650,000,000元(相當於約3,286,000,000港元)。

青島項目由青島項目公司擁有，而青島項目公司由青島項目控股公司透過其全資附屬公司全資擁有。青島項目控股公司現時由基金集團的一間成員公司及中國海外興業分別擁有30%及70%權益，而於完成後，青島項目控股公司將變為中國海外興業的全資附屬公司。

青島項目控股公司於二零一三年三月三十一日的未經審核資產淨值約為712,294,000港元及於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年扣除稅項前後的未經審核溢利／(虧損)如下：

	扣除稅項前 溢利／(虧損)	扣除稅項後 溢利／(虧損)
截至二零一一年		
十二月三十一日止年度	(26,434,000)港元	(26,434,000)港元
截至二零一二年		
十二月三十一日止年度	445,138,000港元	297,501,000港元

瀋陽項目及瀋陽項目控股公司

瀋陽項目包括位於中國瀋陽市和平區長白地區的一幅土地(地段編號：012304001)，總面積為469,083.60平方米。該土地正在建設中，並預期將發展成為一個住宅／商業綜合發展項目。瀋陽項目於二零一三年三月三十一日的賬面淨值約為3,223,317,000港元。瀋陽項目於二零一三年三月三十一日的評估值約為人民幣3,221,000,000元(相當於約3,994,040,000港元)。

瀋陽項目由瀋陽項目公司擁有，而瀋陽項目公司由本公司全資附屬公司及瀋陽項目控股公司的全資附屬公司分別擁有51%及49%權益。瀋陽項目控股公司現時由基金集團的一間成員公司及中國海外興業分別擁有65%及35%權益，而於完成後，瀋陽項目控股公司將變為中國海外興業的全資附屬公司。

瀋陽項目控股公司於二零一三年三月三十一日的未經審核資產淨值約為351,688,000港元及於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年扣除稅項前後的未經審核溢利如下：

	扣除稅項前溢利	扣除稅項後溢利
截至二零一一年		
十二月三十一日止年度	179,902,000港元	179,902,000港元
截至二零一二年		
十二月三十一日止年度	201,479,000港元	190,135,000港元

進行收購事項的理由及裨益

茲提述本公司日期為二零一零年六月二十二日及二零一零年六月二十四日的公告，內容有關中國海外興業向該基金出售西安項目30%應佔權益、青島項目30%應佔權益及瀋陽項目31.85%應佔權益。

於二零一零年六月二十五日上述出售事項完成後，本集團繼續持有該三個項目的所有餘下權益，項目一直由本集團與基金集團根據總合營公司協議條款按共同控制基準管理及經營。

董事認為，鑒於過去三年資本市場流動性的變化，加上本集團目前的現金充裕，收購事項符合本集團的整體發展策略。代價將以本集團的內部資源撥付。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議乃按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

收購事項的影響

鑒於收購事項將使本集團獲得對項目(一直由本集團與基金集團按共同控制基準管理及經營)的完全控制權，根據本公司採納的會計原則，緊接完成前本集團於項目應佔權益的公平值將會重新計量，導致於綜合收益表確認的未經審核公平值上調約1,458,000,000港元。

一般事項

本集團主要從事投資控股、物業投資及物業發展。

如本公司日期為二零一零年三月十七日有關「就成立投資基金成立合營企業」的公告所披露，該基金乃一間於開曼群島成立的獲豁免有限合夥公司，其主要目標為直接或間接在中國投資房地產投資項目及／或物業發展機會。於本公告日期，本公司擁有該基金約27.91%股權、共贏擁有該基金約3.49%股權，而該基金的其餘股權由若干獨立第三方持有。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該基金並非本公司的關連人士(按上市規則第十四A章所載涵義)。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的須予披露交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	中國海外興業(或其全資附屬公司)根據買賣協議向該基金的全資附屬公司收購出售股份及出售貸款；
「共贏」	指	共贏控股有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司控股公司中國海外集團有限公司的間接非全資附屬公司；

「評估值」	指	就一個項目而言，指該項目的有關物業按賬面淨值為基準於二零一三年三月三十一日經獨立物業估值師戴德梁行有限公司透過「直接比較法」參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據及有關在建物業，考慮其總建築成本及已付建築成本評估的市場價值；
「本公司」	指	中國海外發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：688）；
「完成」	指	收購事項完成；
「代價」	指	收購事項的代價；
「中國海外興業」	指	中國海外興業有限公司，於香港註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「該基金」	指	Harmony China Real Estate Fund, L.P.，於開曼群島成立及註冊的獲豁免有限合夥公司；
「基金集團」	指	該基金及其全資附屬公司；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「總合營公司協議」	指	本公司與該基金於二零一零年六月二十五日就西安項目、青島項目及瀋陽項目的管理及經營訂立的總合營公司協議；

「賬面淨值」	指	就一個項目而言，指該項目的發展中物業／已竣工物業於二零一三年三月三十一日按照香港財務報告準則計量的賬面值；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「項目」	指	西安項目、青島項目及瀋陽項目的統稱，一個「項目」指其中任何一個；
「青島項目」	指	上文所述位於中國青島市的房地產項目；
「青島項目公司」	指	中海地產(青島)投資開發有限公司，於中國成立的公司，為青島項目的持有人；
「青島項目控股公司」	指	Ring Tide Limited (永泰有限公司)，於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「青島項目控股公司股份」	指	30股每股面值1.00美元的股份，相當於青島項目控股公司全部已發行股本的30%；
「青島項目出售貸款」	指	青島項目控股公司欠付基金集團的免息股東貸款，於完成時的總金額為77,845,000美元(相當於約604,077,000港元)；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	中國海外興業與該基金於二零一三年五月二十八日就(其中包括)收購事項訂立的買賣協議；
「出售貸款」	指	西安項目出售貸款、青島項目出售貸款及瀋陽項目出售貸款的統稱；

「出售股份」	指	西安項目控股公司股份、青島項目控股公司股份及瀋陽項目控股公司股份的統稱；
「股東」	指	本公司不時的股東；
「瀋陽項目」	指	上文所述位於中國瀋陽市的房地產項目；
「瀋陽項目公司」	指	中海地產(瀋陽)有限公司，於中國成立的公司，為瀋陽項目的持有人；
「瀋陽項目控股公司」	指	Novel Wisdom Limited(新惠有限公司)，於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「瀋陽項目控股公司股份」	指	65股每股面值1.00美元的股份，相當於瀋陽項目控股公司全部已發行股本的65%；
「瀋陽項目出售貸款」	指	瀋陽項目控股公司欠付基金集團的免息股東貸款，於完成時的總金額為63,527,000美元(相當於約492,970,000港元)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標」	指	西安項目控股公司、青島項目控股公司及瀋陽項目控股公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「西安項目」	指	上文所述位於中國西安市的房地產項目；
「西安項目公司」	指	中海鼎業(西安)房地產有限公司，於中國成立的公司，為西安項目的持有人；
「西安項目控股公司」	指	Popular Merit Limited(興利有限公司)，於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「西安項目控股公司股份」	指	1股面值1.00美元的股份，相當於西安項目控股公司的全部已發行股本；

「西安項目出售貸款」 指 西安項目控股公司欠付基金集團的免息股東貸款，於完成時的總金額為70,225,000美元(相當於約544,946,000港元)；及

「%」 指 百分比。

除非本公告內另有說明，否則以美元及人民幣列示的金額已按1.00美元兌7.76港元及人民幣1.00元兌1.24港元的匯率，換算為港元，而換算僅作說明之用。有關匯率僅作說明之用，並不代表任何金額已經、本可或可按上述或任何其他匯率換算。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平

香港，二零一三年五月二十八日

於刊發本公告日期，孔慶平(主席)、郝建民(副主席兼行政總裁)、肖肖(副主席)、聶潤榮、羅亮、郭勇及闕洪波諸位先生為本公司之執行董事，鄭學選先生為本公司之非執行董事，而林廣兆、黃英豪、李民斌諸位先生及范徐麗泰女士為本公司之獨立非執行董事。