

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購中國海外發展有限公司證券的邀請或要約。



# 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)

### 公告

- (1) 有關自中建股份集團收購物業組合的  
須予披露及關連交易
- (2) 有關向中國海外發行新股的關連交易  
及
- (3) 就此委任獨立財務顧問

本公司財務顧問

HSBC  滙豐

#### 交易事項的背景

茲提述本公司於二零一三年八月五日及二零一四年一月二十八日發出的公告，內容是有關(其中包括)其控股股東中建股份擬將中建股份及其關聯集團公司運營的房地產發展業務注入本公司。

#### 自中建股份集團收購物業組合

董事局欣然宣佈，本公司與中建股份已就擬注入資產達成協議，且買賣協議已於二零一五年三月二十四日訂立。據此，買方(本公司的全資附屬公司)同意自賣方(中建股份的全資附屬公司)收購目標集團(其中包括託管公司及從事物業開發及投資的其他公司)及其旗下於中國北京、上海、天津、重慶、蘇州、成都、西安、烏魯木齊、長沙、濰坊、淄博及英國倫敦的相關物業項目。

代價人民幣1,823,928,427元(相當於約2,308.8百萬港元)乃經參考重估資產淨值釐定。此外，於收購完成後，買方亦將透過目標集團承擔目標集團欠付中建股份集團的中建股份股東貸款，於二零一五年一月三十一日，金額約人民幣31,992.9百萬元(相當於約40,497.3百萬港元)，代價及中建股份股東貸款(於二零一五年一月三十一日)的總額相當於約人民幣33,816.8百萬元(相當於約42,806.1百萬港元)。

於二零一五年一月三十一日，目標集團所擁有物業(並無計及目標集團相關成員公司的比例權益)的總建築面積約為10.9百萬平方米。

### **向中國海外發行新股**

就收購事項而言及補充經擴大集團的資金來源及支持經擴大集團的日後物業開發業務，中國海外(本公司的直接控股股東及中建股份的全資附屬公司)已同意按認購價25.38港元認購1,686,605,875認購股份。認購代價為42,806,057,107.50港元(相當於約人民幣33,816.8百萬元)，約相當於代價及中建股份股東貸款(於二零一五年一月三十一日)的總額。

### **交易事項的理由及裨益**

交易事項可提供的裨益為將中建股份集團的直接經營房地產業務綜合併入本集團，加上中建股份不競爭承諾，從而使本公司成為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台。

交易事項將鞏固本集團作為中國內地領先物業開發商的地位，補充本集團全國範圍內的土地儲備，向本集團增添大量可供銷售資源及穩定租金收入，強化本公司的資本架構。憑藉本集團在品牌及管理方面的競爭優勢並結合中建股份提供的專門及全力支持，交易事項將為股東創造價值。

## 交易事項於上市規則項下的涵義

於本公告日期，本公司直接控股股東中國海外(連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司)持有本公司已發行股本的53.18%，並為本公司的關連人士。賣方為中國海外的全資附屬公司，因而為本公司關連人士的聯繫人。因此，收購事項及股份認購各自應構成本公司的一項關連交易。

由於收購事項及股份認購各自的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，(i)收購事項構成本公司於上市規則第十四章項下的一項須予披露交易及上市規則第十四A章項下的一項關連交易；及(ii)股份認購構成上市規則第十四A章項下的一項關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。

## 寄發通函

載有(其中包括)(i)交易事項的進一步資料；(ii)獨立財務顧問有關交易事項的意見；(iii)獨立董事委員會就交易事項的推薦建議；(iv)目標集團物業的物業估值報告；及(v)召開股東大會的通告及代表委任表格的通函，將於二零一五年四月十七日或之前寄發予股東。本公司已委聘新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就(其中包括)收購事項及股份認購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 警告

交易事項須待多項條件達成後，方可作實，包括獨立股東於股東大會上批准交易事項以及本公告所載的其他條件，而該等條件未必會達成。

本公司股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣本公司股份或任何其他證券時，務請審慎行事。

## 交易事項的背景

茲提述本公司於二零一三年八月五日及二零一四年一月二十八日發出的公告，內容是有關(其中包括)其控股股東中建股份擬將中建股份及其關聯集團公司運營的房地產發展業務注入本公司。上述擬注入本公司的房地產發展業務現由託管公司運營，而作為擬注入前的過渡安排，該等託管公司的管理及運營連同其各自有關房地產發展項目的開發自二零一四年一月起委託予本集團。

## 自中建股份集團收購物業組合

董事局欣然宣佈，本公司與中建股份已就擬注入資產達成協議，且買賣協議已於二零一五年三月二十四日訂立，據此，買方(本公司的全資附屬公司)同意自賣方(中建股份的全資附屬公司)收購目標集團(其中包括託管公司及從事物業開發及投資的其他公司)。目標集團持有的相關物業項目位於中國北京、上海、天津、重慶、蘇州、成都、西安、烏魯木齊、長沙、濰坊、淄博及英國倫敦，即中建股份及其關聯集團公司目前於中國內地及倫敦持有的絕大部分餘下物業開發項目，惟由其附屬公司工程局及設計院所營運者除外。

代價人民幣1,823,928,427元(相當於約2,308.8百萬港元)乃經參考重估資產淨值釐定。此外，於收購完成後，買方亦將透過目標集團承擔目標集團欠付中建股份集團的中建股份股東貸款，於二零一五年一月三十一日，金額約人民幣31,992.9百萬元(相當於約40,497.3百萬港元)。代價及中建股份股東貸款(於二零一五年一月三十一日)的總額相當於約人民幣33,816.8百萬元(相當於約42,806.1百萬港元)。

## 買賣協議

於二零一五年三月二十四日，Alpha Progress Global Limited (本公司的直接全資附屬公司，作為買方)、頌景有限公司(中國海外的直接全資附屬公司，作為賣方)、本公司及中國海外訂立買賣協議，以在買賣協議條款及條件的規限下購買天宇投資有限公司(作為目標公司)的全部已發行股本。

## 日期

二零一五年三月二十四日

## 訂約方

- (a) Alpha Progress Global Limited (作為買方)；
- (b) 頌景有限公司(作為賣方)；
- (c) 本公司(作為買方擔保人)；及
- (d) 中國海外(作為賣方擔保人)。

## 標的事項

買方已同意收購，而賣方已同意出售目標公司的全部已發行股本，惟須符合買賣協議的條款及條件。

中國海外(作為賣方的擔保人)無條件及不可撤回地向買方及本公司擔保會妥善及準時履行賣方根據買賣協議或因買賣協議產生或與此有關的所有義務及責任。本公司(作為買方擔保人)無條件及不可撤回地向賣方及中國海外擔保會妥善及準時履行買方根據買賣協議或因買賣協議產生或與此有關的所有義務及責任。

目標公司為在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，間接持有託管公司及其他物業項目權益。目標集團持有位於中國內地多個城市的27個物業項目及位於倫敦的3個物業項目組合。有關目標集團的進一步詳情載於下文「有關目標公司及目標集團的資料」一段。

## 代價

代價為人民幣1,823,928,427元(相當於約2,308.8百萬港元)，須由買方於收購完成時以本公司內部資源償付。

## 代價基準

代價乃由買賣協議訂約方於考慮(其中包括)目標公司所持物業組合的質素及規模以及重估資產淨值約人民幣1,823.9百萬元(相當於約2,308.8百萬港元)後經公平磋商釐定。重估資產淨值乃按(i)二零一五年一月三十一日目標公司股東應佔未經審核合併資產淨值；與(ii)目標公司股東應佔目標集團未經審核合併價值增值之總和金額約人民幣1,552.7百萬元(相當於約1,965.4百萬港元)釐定。

目標集團的未經審核合併價值之增值乃按目標集團持有物業的評估值減其賬面淨值，經扣除遞延稅項後釐定，其中：

「評估值」指就目標集團所擁有的物業而言，世邦魏理仕評估由目標集團擁有的該等物業於二零一五年一月三十一日的初步市值總額；及

「賬面淨值」指就目標集團所擁有的物業而言，根據香港財務報告準則計量於二零一五年一月三十一日目標集團擁有的開發中物業、已竣工物業及／或投資物業的未經審核賬面總值。

此外，於收購完成後，買方亦將透過目標集團承擔目標集團欠付中建股份集團的中建股份股東貸款，於二零一五年一月三十一日，金額約人民幣31,992.9百萬元(相當於約40,497.3百萬港元)。有關償還安排的詳情，請參閱下文「於收購完成後償還中建股份股東貸款」一節。代價及中建股份股東貸款(於二零一五年一月三十一日)的總額相當於約人民幣33,816.8百萬元(相當於約42,806.1百萬港元)。

## 買賣協議的先決條件

收購完成須待以下條件於終止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 獲獨立股東於股東大會上批准買賣協議、股份認購協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 股份認購協議於收購完成時或之前並無終止；
- (c) 自(其中包括)目標集團各成員公司的債權人及股東、其他相關第三方及／或政府或監管機關或機構(包括中國內地、香港、英屬處女群島、澤西及盧森堡相關機關)取得為簽立及履行買賣協議所需的一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、寬免、命令、豁免或通知，且於收購完成前並無撤回；
- (d) 賣方於買賣協議中作出的保證，倘於收購完成前任何時間就當時事實及情況重複作出，仍屬真實準確且並無誤導性；
- (e) 自二零一五年一月三十一日以來，目標集團任何成員公司的業務、營運、財務狀況或前景並無重大不利變動或潛在重大不利變動；及
- (f) 待達成上文(a)至(e)項全部收購條件、買方已向賣方及中國海外交付收購完成通知(定義見下文「收購完成」一段)及買方已收到資金可供使用通知(定義見下文「收購完成」一段)確認用於償付認購代價的必要資金將自預期收購完成日期起計十(10)個營業日內(或本公司及中國海外根據股份認購協議可能協定的較遲日期)可供使用。

倘上述任何收購條件於終止日期前未能達成或獲買方豁免(就上文(d)至(f)項收購條件而言)，則買賣協議將予終止，且各訂約方不得向任何其他方索償，惟任何就先前違反買賣協議條款而提出者除外。

## 收購完成

收購完成須於最後一項收購條件(即(f)項收購條件)達成或獲豁免(視情況而定)之日後第二(2)個營業日或訂約方可能書面協定的其他日期落實。



根據買賣協議，待(a)至(e)項收購條件達成後，買方應向賣方及中國海外交付書面通知(收購完成通知)，知會彼等有關其落實收購完成的意向及預期收購完成日期。於收到收購完成通知後三(3)個營業日內，賣方及中國海外須以書面向買方確認(資金可供使用通知)(i)用於償付認購代價的必要資金將自預期收購完成日期起計十(10)個營業日內(或本公司及中國海外根據股份認購協議可能協定的較遲日期)可供使用；(ii)預期認購完成日期(須待收購完成落實後)；及(iii)中國海外須根據股份認購協議的條款及條件以及資金可供使用通知落實認購完成。

倘收購完成得以實現惟由於中國海外疏忽或違約導致認購完成未能根據股份認購協議的條款及條件及資金可供使用通知發生，則本公司及中國海外協定，收購完成須予解約且各相關方須恢復至彼等於買賣協議日期前的原狀況，在此情況下(i)賣方須按代價購回目標公司的全部已發行股本；(ii)本公司、買方及／或本集團的其他成員公司由於或就收購事項或股份認購向中國海外、賣方或中建股份集團的任何成員公司支付的任何款項(包括但不限於償還中建股份股東貸款的任何部分(連同任何利息付款))須退還予相關付款人(自相關付款日期起計息)；(iii)中國海外及賣方須報銷本公司及買方由於或有關收購事項或股份認購合理產生的費用及開支；(iv)委託管理協議(連同當中包含的不競爭承諾的條款)項下的現有委託安排須根據其條款恢復原狀並繼續運作；及(v)中國海外及賣方須採取一切適當措施補償本公司、買方及本集團的其他成員公司由於或有關認購完成未發生導致本集團合理產生的任何實際費用、開支及虧損並就此向本公司、買方及本集團的其他成員公司提供全額彌償保證。中國海外及賣方的責任及彌償保證金額須在導致或造成認購完成未發生的本公司、買方或本集團的其他成員公司的任何疏忽或違約範圍內按比例減少。



## 向中國海外發行新股

就收購事項而言及補充經擴大集團的資金來源及支持經擴大集團的日後物業開發業務，中國海外(本公司的直接控股股東及中建股份的全資附屬公司)已同意按認購價25.38港元認購1,686,605,875認購股份。認購代價為42,806,057,107.50港元(相當於約人民幣33,816.8百萬元)，約相當於代價及中建股份股東貸款(於二零一五年一月三十一日)的總額。

## 股份認購協議

於二零一五年三月二十四日，本公司與中國海外就向中國海外發行合共1,686,605,875股認購股份訂立股份認購協議。

## 日期

二零一五年三月二十四日

## 訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；及
- (b) 中國海外(作為認購人)。

## 標的事項

中國海外已同意按每股認購股份25.38港元的認購價認購，而本公司已同意發行合共1,686,605,875股認購股份，惟須符合股份認購協議的條款及條件。

## 認購股份

認購股份佔本公司截至本公告日期現有已發行股本約20.63%及本公司經認購股份擴大已發行股本約17.10%。

認購股份於配發、發行及悉數繳足後，彼此之間及配發及發行認購股份之日已發行股份之間在所有方面均享有同等權益。本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

## **認購價**

認購價為每股認購股份 25.38 港元，而總認購代價為 42,806,057,107.50 港元(相當於約人民幣 33,816.8 百萬元)。

認購價乃由本公司與中國海外經參考(其中包括)股份近期交易價後公平磋商釐定，並較：

- (i) 聯交所於二零一五年三月二十三日(即股份認購協議日期前的最後交易日)所報的收市價每股股份 22.90 港元溢價約 10.8%；
- (ii) 聯交所於截至股份認購協議日期前的最後交易日(包括該日)最後五(5)個連續交易日所報的平均收市價約每股股份 22.16 港元溢價約 14.5%；及
- (iii) 聯交所於截至股份認購協議日期前的最後交易日(包括該日)最後十(10)個連續交易日所報的平均收市價約每股股份 22.02 港元溢價約 15.2%。

認購代價將由中國海外於認購完成時以現金支付予本公司。

## **股份認購協議的先決條件**

認購完成須待以下條件於終止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 獲獨立股東於股東大會上批准股份認購協議、買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 獲聯交所批准認購股份於聯交所主板上市及買賣；
- (c) 自任何第三方及／或政府或監管機關或機構(包括中國內地、香港、英屬處女群島、澤西及盧森堡相關機關)取得為簽立及履行股份認購協議所需的一切必要牌

照、同意、批准、授權、許可、寬免、命令、豁免或通知，且於認購完成前並無撤回；

- (d) 收購完成已根據買賣協議的條款及條件落實；及
- (e) 本公司於股份認購協議中作出的保證，倘於認購完成前任何時間就當時事實及情況重複作出，仍屬真實準確且並無誤導性。

倘上述任何條件於終止日期前未能達成或未獲中國海外豁免(就上文(e)段所載條件而言)，則股份認購協議將予終止，且各訂約方不得向任何其他方索償，惟任何就先前違反股份認購協議條款而提出者除外。

### **中國海外所持股份禁售**

中國海外向本公司承諾，除任何債券持有人將China Overseas Finance Investment (Cayman) IV Limited (中國海外的全資附屬公司)於二零一四年二月四日發行的任何可交換債券交換為股份外，自認購完成之日起計六個月期間，其不會並將促使其持有任何股份之附屬公司不會(i)出售、要約出售、訂約或同意出售、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或有權購買、購買任何購股權、認股權證、合約或有權出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔，或同意轉讓或出售或設立產權負擔(不論為直接或間接，有條件或無條件)其於認購完成日期所持任何股份(包括認購股份)；(ii)訂立任何掉期或其他安排，將其於股份認購日期所持任何股份(包括認購股份)的擁有權或全部或部分經濟後果轉讓予他人，或同意轉讓或出售或設立產權負擔(不論為直接或間接，有條件或無條件)任何股份(包括認購股份)或於其於認購完成日期所持上述任何股份的任何權益；(iii)訂立與上文(i)或(ii)段所指任何交易具有相同經濟效應的任何交易；或(iv)提呈或同意或宣佈有任何意圖實行上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易。

## **認購完成**

認購完成須於「股份認購協議的先決條件」一段所載最後一項條件達成或獲豁免(視情況而定)之日後第十(10)個營業日或下文所述本公司可能同意押後之較遲日期落實。

根據用於償付認購代價的必要資金可供使用日期及根據(f)項收購條件交付的資金可供使用通知所述預期認購完成日期，本公司可根據股份認購協議選擇將認購完成押後至不遲於原定認購完成日期後二十(20)個營業日之日。

中國海外已在股份認購協議中向本公司承諾安排於自收購完成日期起計十(10)個營業日內償付認購代價並為此取得必要資金。中國海外承認，於資金可供使用通知交付後，其將根據股份認購協議的條款及條件於資金可供使用通知所述預期認購完成日期落實認購完成。

## **所得款項用途**

股份認購所得款項總額將為42,806,057,107.50港元(相當於約人民幣33,816.8百萬元)，而所得款項淨額預期約為42,786.1百萬元。本公司擬將股份認購所得款項淨額用作補充經擴大集團的資金來源及支持經擴大集團的日後物業開發業務。

## **本公司募集資金**

於緊接股份認購協議日期前12個月期間，本公司並無以發行股本證券的方式募集任何資金。

## **完成交易事項的影響**

### **收購完成**

本公司擬於收購條件達成或獲豁免(視情況而定)後繼續進行收購完成。於收購完成後，目標公司將不再為賣方的直接附屬公司並將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標集團將成為經擴大集團的一部分。

## 認購完成

本公司擬在收購完成後盡快於可行情況下及待股份認購協議的其他先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後進行認購完成。本公司預計認購完成將於收購完成後第十(10)個營業日發生，惟本公司或會同意於獲得向中國海外結算認購代價所需資金後將認購完成日期押後至不遲於原定認購完成日期後二十(20)個營業日之日。

### 認購完成對本公司股權架構的影響

於本公告日期，中國海外為本公司的直接控股股東，連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司持有4,346,517,308股股份(佔本公司已發行股本總額約53.18%)。於認購完成後，中國海外連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司將持有6,033,123,183股股份(佔本公司經認購股份擴大的已發行股本總額約61.18%)之權益。

本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨認購股份發行後的股權架構(假設自本公告日期起計直至認購完成本公司已發行股本並無變動，惟因配發及發行認購股份而變動者除外)概述如下：

股東名稱	於本公告日期		緊隨認購完成後	
	所持股份數目	佔已發行股本總額的概約百分比	所持股份數目	佔已發行股本總額的概約百分比
中國海外	3,837,380,380	46.95%	5,523,986,255	56.02%
銀樂發展有限公司 (附註)	509,136,928	6.23%	509,136,928	5.16%
公眾股東	3,827,458,198	46.82%	3,827,458,198	38.82%
總計	<u>8,173,975,506</u>	<u>100%</u>	<u>9,860,581,381</u>	<u>100%</u>

附註：銀樂發展有限公司為中國海外的直接全資附屬公司。於本公告日期，本公司直接控股股東中國海外，連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司，持有本公司已發行股本的53.18%。

### 於收購完成後償還中建股份股東貸款

於收購完成前，作為中建股份集團的集團內公司間融資安排一部分，中建股份集團就目標集團所持物業項目作出的股東注資一貫主要以股東貸款方式作出。於二零一五年一月三十一日，目標集團欠付中建股份集團的未償還股東貸款總額約為人民幣31,992.9百萬元(相當於約40,497.3百萬港元)。於收購完成前，有關中建股份股東貸款將一直繼續根據其現有條款及條件管理及其金額可根據目標集團的營運需求而不時有所不同。

仍由目標集團欠付的中建股份股東貸款，於收購完成時由買方承擔，而買方須促使相關貸款根據買賣協議的條款及條件及在其規限下償還。買方尤其須促使目標集團：

- (i) 於收購完成後五(5)個營業日內向中建股份集團的相關貸款人償還金額不超過人民幣20,444.5百萬元的一部分中建股份股東貸款；及
- (ii) 於收購完成後一年內向中建股份集團的相關貸款人償還中建股份股東貸款的餘額，惟須待認購完成方可作實。

第一部分人民幣20,444.5百萬元的中建股份股東貸款將以經擴大集團的備用現金資源償還。上文(ii)段所載的中建股份股東貸款的餘額僅於認購完成發生後及本公司已全數收取認購代價後方到期支付，而非於任何較早時候，另有約定則除外。於收購完成後，如有任何中建股份股東貸款未償還部分仍未清償，該等未償還中建股份股東貸款應開始按年利率5.04%(乃按買賣協議日期參考中國人民銀行現行貸款利率釐定，董事認為可比擬市場利率)累計利息。於收購完成後，任何未償還的中建股份股東貸款將構成本公司的獲豁免財務支援。



## 委託管理協議

於二零一四年一月二十八日，本公司與中建股份訂立委託管理協議作為過渡安排，據此，中建股份委託本公司就其業務運營及行政向託管公司提供管理服務(包括以本公司擁有的現有品牌及知識產權開發該等公司的房地產項目)，至二零一六年十二月三十一日止，為期三年。委託管理協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十八日的公告。

由於託管公司將由本集團根據收購事項予以收購，並於收購完成後成為經擴大集團的一部分，且在委託管理協議下與其他實體訂立的委託管理安排將會終止，委託管理協議將於收購完成後根據其條款終止。

## 中建股份不競爭承諾

根據委託管理協議，中建股份已向本公司同意，將於委託管理協議生效期間內，其本身原則上不會新增位於中國內地直營從事純粹的普通房地產開發業務，但由其屬下各工程局及設計院運營的房地產開發業務則除外。

為支持本公司的房地產開發業務，中建股份以本公司為受益人作出中建股份不競爭承諾，據此，中建股份向本公司承諾，於收購完成後及只要中國海外持有本公司已發行股份50%以上，其原則上將不會(惟透過經擴大集團除外)在中國內地、香港、澳門及倫敦從事任何新的直接經營一般房地產開發業務，惟由其屬下各工程局及設計院營運的房地產開發業務除外。在促進中建股份集團內的合作以及本公司將獲優先選擇的原則下，中建股份亦承諾制定特定內部管理政策以避免與本公司在中國內地、香港、澳門及倫敦房地產業務的競爭。

## 交易事項的理由及裨益

董事認為收購事項及股份認購符合本公司利益，理由如下：

### (a) 鞏固本公司作為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台的地位

將注入本集團的物業組合為中建股份及其關聯集團公司目前在中國內地、香港、澳門及倫敦的絕大部分餘下物業開發項目，惟由其屬下各工程局及設計院營運者除外。此外，中建股份不競爭承諾規定，中建股份本身原則上不會(除非通過經擴大集團)在中國內地、香港、澳門及倫敦從事任何新增直接營運的一般房地產開發業務。

交易事項可提供的裨益為減少中建股份與本公司之間競爭以及進一步鞏固本公司作為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台的地位。中建股份作為控股股東，將利用其自身資源於日後持續向本公司提供專門及全面支持。

### (b) 補充本集團的全國土地儲備

交易事項為本集團增加及補充其橫跨不同經濟區於中國內地主要城市的全國土地儲備提供一個良好機會。除位於倫敦的三個投資物業外，目標集團的物業項目主要位於中國內地多個一線城市如北京及上海，以及二線城市如天津、重慶、成都、西安、烏魯木齊及長沙的優質地段。於二零一五年一月三十一日，目標集團的物業項目總建築面積約為 10.9 百萬平方米(並無計及目標集團相關成員公司的比例權益)。與本集團於二零一四年十二月三十一日的土地儲備總建築面積 37.4 百萬平方米(並無計及集團相關成員公司的比例權益)比較，收購事項將增加土地儲備總建築面積約 29.1%。優質土地儲備增加對本集團的業務規模及未來發展均有利。

**(c) 為本集團提供額外的大量可供銷售資源及穩定租金收入**

本集團連同合營企業及聯營公司透過於過往年度積極進行傳統土地收購及房地產開發項目，其已取得穩定業務增長，並於二零一二年至二零一四年錄得合約銷售每年16.0%的平均增長。交易事項代表本集團的一項策略性拓展。目標集團所持有的物業組合以供出售物業為主，以及部分用作投資用途的部分商業物業。該等物業項目現處於不同開發階段，透過直接利用本集團的強大品牌效應及管理專長，預期於交易事項完成後將對合約銷售、現金流、收益(按銷售收入及租金收入計)及溢利有正面影響。

**(d) 增強本公司的資本基礎並為經擴大集團的未來發展奠定堅實的財務基礎**

於二零一五年一月三十一日，目標集團為淨現金狀態，其現金及銀行結餘超過外部借款。通過發行合共1,686,605,875股認購股份，股份認購將擴大本公司的股本及增強本公司的資本基礎。交易事項將於緊隨認購完成後降低經擴大集團的負債比率，從而強化其資本架構，提高財務靈活性，為時刻把握合適業務發展機遇為股東創造最大價值奠定堅實的財務基礎。

## 有關本公司及交易事項各訂約方的資料

### 本公司及本集團

本公司於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業開發與投資、房地產代理及管理，以及財資運作。

買方(一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司)為本公司的全資附屬公司。買方為一家投資控股公司。

### 交易事項的對手方

中建股份(本公司的間接控股股東)為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資以及設計及勘察的綜合企業集團。中建股份於上海證券交易所上市(股份代號：601668)。

賣方(一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司)為中國海外的全資附屬公司。賣方為一家投資控股公司，持有目標集團的權益。

中國海外(一家於香港註冊成立的有限公司)為本公司的直接控股股東。中國海外為一家投資控股公司，於本公司及中國建築國際集團有限公司(股份代號：3311)持有權益。

## 有關目標公司及目標集團的資料

### 目標集團的業務

目標公司是一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，持有託管公司及其他從事物業開發及物業投資的公司。目標集團主要從事房地產開發及投資，擁有位於中國內地多個主要城市(包括北京、上海、天津、重慶、蘇州、成都、西安、烏魯木齊、長沙、濰坊及淄博)的27個物業項目及位於倫敦的3個物業項目組成的物業組合。按城市劃分的目標集團持有的物業組合的總建築面積細分，載於下表。通函將包括有關物業的進一步詳情及物業估值報告。

城市	概約	
	總建築面積 (千平方米)	目標集團持股
北京	1,025	80% - 100%
上海	555	50% - 100%
天津	280	90%
重慶	2,316	100%
蘇州	30	100%
成都	386	41% - 50%
西安	750	70% - 100%
烏魯木齊	1,620	60%
長沙	573	95%
濰坊	2,325	100%
淄博	1,009	100%
倫敦	48	100%
總計	<u>10,917</u>	

## 目標集團的財務資料

就本公告而言，假設目標集團自二零一三年一月一日已成立，且已具有目標公司於買賣協議日期於目標集團各其他成員公司所持有的股權比例，於有關期間未經審核除稅前合併溢利／(虧損)及目標公司股東應佔除稅後合併溢利／(虧損)載列如下：

	截至 十二月三十一日 止年度	
	二零一三年 (人民幣 百萬元)	二零一四年 (人民幣 百萬元)
除稅前合併溢利／(虧損)	1,857.2	(13.6)
目標公司股東應佔除稅後合併溢利／(虧損)	1,384.0	(387.1)

於二零一五年一月三十一日，目標公司股東應佔未經審核合併資產淨值約為人民幣271.2百萬元(相當於約343.3百萬元)及重估資產淨值約為人民幣1,823.9百萬元(相當於約2,308.8百萬元)。於二零一五年一月三十一日中建股份股東貸款達人民幣31,992.9百萬元(相當於約40,497.3百萬元)。中建股份集團對目標集團的原始總投資成本(包括向目標集團作出的注資及股東貸款)約為人民幣31,110.7百萬元(相當於約39,380.6百萬元)。

目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度錄得目標公司股東應佔除稅後合併虧損約人民幣387.1百萬元(相當於約490.0百萬元)(與截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的股東應佔除稅後合併溢利比較)，主要是由於就目標集團所持若干物業撇減資產人民幣2,454.0百萬元所致。該等調整是為確定目標集團的公平及合理價值，在釐定重估資產淨值以至代價時已計及其影響。目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無錄得物業撇減。

上述目標集團的未經審核合併財務資料乃按根據香港財務報告準則編製的目標集團



成員公司各自的未經審核管理賬目計算，且僅供說明用途，未必反映目標集團的經審核財務資料。

### **聘請中建股份集團擔任經擴大集團的建築工程承建商**

目標集團需要建築工程相關服務的中國內地建築工程項目通常由通過公開招標選定的承建商承包。於正常業務過程中，目標集團不時邀請中建股份集團參與其建築工程相關服務的競標，而目標集團會不時於中建股份集團中標後聘請其擔任目標集團的建築工程承建商，該等安排於收購完成後預期將會繼續。

本公司根據收購事項收購目標集團後，聘請中建股份集團擔任目標集團的建築工程承建商亦將構成本公司的持續關連交易。二零一三年四月十五日，本公司與中建股份就中建股份集團中標後聘請其擔任本集團於中國內地的建築工程承建商訂立了新中建股份集團承建總協議，年期自二零一三年七月一日起至二零一六年六月三十日止為期三年。董事認為，於收購完成後任何新的聘請中建股份集團擔任目標集團建築工程承建商的事宜均將屬於新中建股份集團承建總協議的範圍之內，並須根據新中建股份集團承建總協議的條款及條件進行。

董事預期截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月經擴大集團可授予中建股份集團的最高合約總額(包括收購完成後目標集團於中標後可能授出的任何新合約)將不會超過本公司獨立股東批准的新中建股份集團承建總協議的有關年度上限，即(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度將不超過人民幣50億元；及(ii)於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間將不超過人民幣25億元。目標集團於收購完成前授予中建股份集團的任何合約不屬於新中建股份集團承建總協議範圍內，亦不構成本集團的持續關連交易。目標集團於收購完成後將根據先前已有合約各自的條款繼續履行該等合約。

## 交易事項在上市規則下的涵義

於本公告日期，本公司直接控股股東中國海外連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司持有本公司已發行股本的53.18%，為本公司的關連人士。賣方為中國海外的全資附屬公司，因而為本公司關連人士的聯繫人。因此，收購事項及股份認購各自將構成本公司的關連交易。

由於收購事項及股份認購各自的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，(i) 收購事項構成本公司於上市規則第十四章項下的一項須予披露交易及上市規則第十四A章項下的一項關連交易；及(ii) 股份認購構成上市規則第十四A章項下的一項關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。

交易事項須經獨立股東於股東大會上批准後，方可作實。於本公告日期，中國海外（作為本公司的直接控股股東）及其聯繫人（包括其全資附屬公司銀樂發展有限公司）合共持有本公司已發行股本約53.18%，須就將於股東大會上提呈批准交易事項的相關決議案放棄投票。

## 寄發通函

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就（其中包括）收購事項及股份認購的條款是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益提供意見，並就獨立股東在考慮獨立財務顧問的推薦建議後該如何投票提供意見（倘適用）。本公司已委聘新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就（其中包括）收購事項及股份認購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)交易事項的進一步資料；(ii)獨立財務顧問有關交易事項的意見；(iii)獨立董事委員會就交易事項的推薦建議；(iv)目標集團物業的物業估值報告；及(v)召開股東大會的通告及代表委任表格的通函，將於二零一五年四月十七日或之前寄發予股東。

## 警告

交易事項須待多項條件達成後，方可作實，包括獨立股東於股東大會上批准交易事項以及本公告所載的其他條件，而該等條件未必會達成。

本公司股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣本公司股份或任何其他證券時，務請審慎行事。

## 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	買方建議收購目標公司
「收購完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「收購條件」	指	收購完成的條件，載於本公告「買賣協議的先決條件」一段
「董事局」	指	本公司董事局
「營業日」	指	香港結算銀行開門進行一般銀行業務交易之日(星期六或星期日或於上午九時正至下午五時正之間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號之日除外)

「買方」	指	Alpha Progress Global Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「世邦魏理仕」	指	本公司委聘的獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司
「通函」	指	本公司就股東大會向股東發出的通函，載有(其中包括)收購事項及股份認購的進一步詳情
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接控股股東
「本公司」	指	中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，及其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)
「代價」	指	收購事項的代價人民幣1,823,928,427元
「建築工程相關服務」	指	包括樓宇設計、建築工程、打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等服務
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國內地成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：601668)，透過其於中國海外的權益，亦為本公司的控股股東
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括本集團及目標集團)
「中建股份股東貸款」	指	目標集團於收購完成時欠付中建股份集團的未償還貸款

「中建股份不競爭承諾」	指	中建股份以本公司為受益人於二零一五年三月二十四日作出的不競爭承諾，內容有關界定物業開發及投資業務
「董事」	指	本公司董事
「終止日期」	指	二零一五年九月三十日，或買賣協議或股份認購協議訂約方可能書面協定的該等較後日期
「經擴大集團」	指	收購完成時的本集團及目標集團
「託管公司」	指	由中建股份及其關聯集團公司持有的項目公司，主要從事房地產開發及投資業務，其均須遵守委託管理協議(惟上海楷誠置業有限公司除外)，且全部均為本集團根據買賣協議將予收購的目標集團成員公司
「委託管理協議」	指	本公司與中建股份於二零一四年一月二十八日就向託管公司提供管理服務而訂立的委託管理協議，為期三年
「建築面積」	指	建築面積
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以酌情批准股份認購協議、買賣協議及其項下擬進行的交易
「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

「獨立董事委員會」	指	董事局的獨立委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即林廣兆、黃英豪、李民斌諸位先生及范徐麗泰女士，成立目的為就(其中包括)收購事項及股份認購向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，即獨立董事委員會及獨立股東有關(其中包括)收購事項及股份認購的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	中國海外及其聯繫人(包括銀樂發展有限公司)以外的股東，其毋須對將於股東大會上所提呈有關交易事項的相關決議案放棄投票
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「新中建股份集團承建總協議」	指	本公司與中建股份於二零一三年四月十五日就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國內地提供建築工程相關服務的承建商所訂立的承建協議
「中國內地」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「重估資產淨值」	指	於二零一五年一月三十一日目標公司股東應佔未經審核合併重估資產淨值，乃經參考本公告「代價基準」一段所載的基準及調整釐定
「人民幣」	指	中國內地的法定貨幣人民幣



「買賣協議」	指	買方、本公司、賣方及中國海外就買賣目標公司的全部已發行股本於二零一五年三月二十四日訂立的買賣協議
「賣方」	指	頌景有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司及中國海外的直接全資附屬公司
「股份認購」	指	中國海外根據股份認購協議認購認購股份
「股份認購協議」	指	本公司與中國海外就向中國海外發行認購股份而訂立日期為二零一五年三月二十四日的股份認購協議
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購完成」	指	根據股份認購協議的條款及條件完成股份認購
「認購代價」	指	42,806,057,107.50 港元，即股份認購的代價
「認購價」	指	每股認購股份的認購價 25.38 港元
「認購股份」	指	將根據股份認購協議向中國海外發行的 1,686,605,875 股新股份
「目標公司」	指	天宇投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司及賣方的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司，而「目標集團成員公司」則指其中任何一家公司
「交易事項」	指	收購事項及股份認購

於本公告內，除文義另有所指外，「聯營公司」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

就本公告而言，除文義另有所指外，人民幣按人民幣0.79元兌港幣1.00元的相若匯率換算為港元。有關匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額已經、可以或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換，甚至根本不予兌換。

本公告所載若干金額及百分比數字已予約整。因此，若干表格所示總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的算術總和。

中國實體的英文名稱(附有[\*]標記)為其中文名稱的譯名，載於本公告僅作識別用途，而不應被視作其正式英文譯名。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席兼行政總裁  
郝建民

香港，二零一五年三月二十四日

於本公告日期，郝建民(主席兼行政總裁)、肖肖(副主席)、陳誼、羅亮、聶潤榮、郭勇及關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。