

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。



**中國海外宏洋集團有限公司**  
**CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.**

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

## 關連交易

### 出售物業管理附屬公司的股權

#### 出售中海宏洋物業管理的股權

董事局謹此宣佈，於二零一五年五月十八日，賣方(本公司一間附屬公司)與買方(中國海外發展一間附屬公司)已經訂立股權轉讓協議，據此，賣方將出售中海宏洋物業管理100%的股權予買方，代價約人民幣50,000,000元(約港幣63,000,000元)。

#### 上市規則的涵義

由於中國海外發展為本公司的控股股東(於本公告日期持有已發行股份數目約37.98%)，根據上市規則第14A章，中國海外發展及其附屬公司均為本公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議構成本公司的關連交易。

根據上市規則，由於股權出售的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故股權出售須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。根據上市規則第14A.71條，股權轉讓協議的詳情將載於本公司下次刊發的年報及帳目。

董事(包括獨立非執行董事)認為，就本公司股東而言，股權轉讓協議(包括其代價及條款)乃按正常商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東整體利益。

#### 1. 出售中海宏洋物業管理的股權

董事局謹此宣佈，於二零一五年五月十八日，賣方與買方已經訂立股權轉讓協議，據此，賣方將出售中海宏洋物業管理100%的股權予買方，代價約人民幣50,000,000元(約港幣63,000,000元)。

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

#### **日期**

二零一五年五月十八日

#### **訂約各方**

買方：中海物業管理有限公司

賣方：中海宏洋地產集團有限公司

#### **將予出售之資產**

根據股權轉讓協議，賣方同意出售中海宏洋物業管理100%的股權予買方。

待股權出售完成，中海宏洋物業管理將不再是本公司附屬公司。

#### **代價**

股權出售代價約人民幣50,000,000元（約港幣63,000,000元），該代價乃經雙方在公平公正的商討下參考根據買方與賣方共同委任評估師報告之評估資產淨值約人民幣50,000,000元（約港幣63,000,000元）釐定。買方將於股權轉讓協議簽署後10個工作天內支付代價。

#### **補償未付之款項**

於二零一二年六月一日至二零一五年五月三十一日期間，倘有應付的開辦費、空置物業管理費、工程維修配合服務費及設施設備維護費已發生而未支付，賣方會向買方補償任何損失。這些索償之有關最高賠償總額將不超過股權出售代價及賣方不會接納自股權出售完成日期起已超過18個月之索償。

#### **股權出售完成**

股權出售預期於二零一五年五月三十一日或之前及須待中海宏洋物業管理股權轉讓向有關中國工商局登記後方可完成。而買方須承擔中海宏洋物業管理由二零一五年三月三十一日至中國工商局完成登記股權轉讓期間發生之盈利或虧損。

#### **不競爭**

本公司同時已向中海管理服務提供不競爭承諾（「承諾」），據此，本公司承諾於中國、香港及澳門不會從事物業管理業務。該承諾將於股權出售完成當日即時生效及

將於以下較早日期時終止：(i) 中國建築股份有限公司(「中建股份」)(一間於中國成立的股份公司及其股份在上海證券交易所上市(股份代號：601668))及其緊密聯繫人(單獨或合共)不再直接或間接持有中海管理服務已發行股份數目之50%或以上的權益；及(ii) 中建股份及其緊密聯繫人(單獨或合共)不再直接或間接持有本公司已發行股份數目之30%或以上的權益。

## 有關中海宏洋物業管理的一般資料

中海宏洋物業管理為一家於中國成立的有限公司，於緊接股權出售前是賣方一間直接全資附屬公司。

根據中海宏洋物業管理的綜合財務報表(按照一般會計准則)，中海宏洋物業管理截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度的溢利或虧損(除稅前及除稅後)載列如下：

	截至二零一四年十二月 三十一日止年度 人民幣 百萬元	截至二零一三年十二月 三十一日止年度 人民幣 百萬元
除稅前(虧損)/溢利	(5.6)	0.7
除稅後虧損	(6.3)	(0.1)

## 2. 進行股權出售的理由及裨益

董事認為本集團的主要業務為於中國從事房地產開發及投資，而中海宏洋物業管理主要業務於中國從事物業管理。股權出售後，本公司管理層無須再處理非核心業務的營運，從而可更專注於提升物業開發業務的營運效率，亦可大幅削減僱員數目。股權出售亦容許管理層日後可考慮使用其他服務提供者，從而令成本減少及增加可用資金作一般營運資本。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議(包括其代價及條款)乃按一般商業條款於本公司日常業務過程中訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東整體利益。

## 3. 股權出售的財務影響以及所得款項用途

本集團就股權出售事項預期將實現收益約人民幣2,100,000元(約港幣2,700,000元，未扣除股權出售相關開支)。收益乃按股權出售事項的所得款項約人民幣50,000,000元(約港幣63,000,000元)減去中海宏洋物業管理於二零一五年三月三十一日的資產淨值的賬面值約人民幣47,900,000元(約港幣60,300,000元)計算。本公司擬將所得款項淨額用作一般公司用途。

#### 4. 建議於股權出售完成後之持續關連交易

於本公告日期，中海宏洋物業管理是本集團於中國不同房地產開發項目之物業管理負責人。為避免本集團房地產開發項目於物業管理安排上產生混亂，本公司有意於股權出售完成後繼續聘請中海宏洋物業管理為本集團於中國房地產開發項目之物業管理負責人。

由於中國海外發展為中國馳名物業發展商，並且乃中國物業市場頗受歡迎的知名品牌。董事局相信繼續聘請中海宏洋物業管理(於股權出售完成後將為中國海外發展集團之成員)為本集團於中國房地產開發項目之物業管理負責人將有助本集團藉中海管理服務集團之物業管理的經驗及利用「中海物業」馳名的品牌增強其房地產開發項目的價值。

當股權出售完成時，中海宏洋物業管理為中國海外發展的附屬公司，故將為本公司的關連人士。因此就股權出售完成時中海宏洋物業管理向本集團提供物業管理服務將構成上市規則的持續關連交易，而本公司須遵守上市規則第14A章項下的適用申報及披露規定。本公司將根據上市規則在適當或須要時再另行刊發有關建議持續關連交易之公告。

#### 5. 有關賣方及本集團資料

賣方為於中國註冊成立的有限公司，其為本公司的一間間接全資附屬公司。於本公告日期，賣方的主要業務為投資控股及物業發展。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業務。

#### 6. 有關買方、中海管理服務集團及中國海外發展集團資料

買方為於中國註冊成立的有限公司及其母公司為中海管理服務(一間於開曼群島註冊成立之公司)。買方及中海管理服務兩者都為中國海外發展的間接全資附屬公司。買方及中海管理服務集團主要於中國、香港及澳門從事物業管理業務，而中國海外發展為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。中國海外發展集團主要從事物業開發與投資、物業管理、財資及其他運作。

#### 7. 上市規則的涵義

由於中國海外發展為本公司的控股股東(於本公告日期持有已發行股份數目約37.98%)，根據上市規則第14A章，中國海外發展及其附屬公司均為本公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議構成本公司的關連交易。

根據上市規則，由於股權出售的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故股權出售須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。根據上市規則第14A.71條，股權轉讓協議的詳情將載於本公司下次刊發的年報及帳目。

此外，概無董事於股權出售中擁有任何重大權益，然而，在董事局會議上批准股權轉讓協議的郝建民先生及楊海松先生已就有關董事局決議案自願放棄投票。

## 8. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予其之涵義；
「董事局」	指	本公司董事局；
「中海宏洋物業管理」	指	中海宏洋物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司及賣方的一間直接全資附屬公司；
「中國海外發展」	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），為本公司的控股股東；
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司；
「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司，在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：81）；
「中海管理服務」	指	中國海外管理服務（國際）有限公司，為買方之母公司及中國海外發展的一間附屬公司；
「中海管理服務集團」	指	中海管理服務、買方及彼等不時的附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「股權出售」	指	賣方根據股權轉讓協議出售中海宏洋物業管理100%的股權；



「股權轉讓協議」	指	賣方與買方於二零一五年五月十八日就股權出售訂立一份協議；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港幣」	指	香港法定貨幣港元；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國。於本公告內中國一詞僅屬地理名稱，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「買方」	指	中海物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司及中國海外發展的一間間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「賣方」	指	中海宏洋地產集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司及本公司的一間間接全資附屬公司；
「股份」	指	本公司之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

本公告所載人民幣與港幣之間乃按人民幣1元兌港幣1.26元的匯率換算。有關換算並不代表人民幣實際可按該匯率或任何匯率兌換為港幣。

\* 英文或中文譯名（視乎情況而定）僅供識別。

中國海外宏洋集團有限公司  
主席兼非執行董事  
郝建民  
謹啟

香港，二零一五年五月十八日

於本公告日期，本公司的董事局包括九名董事，分別為四名執行董事張貴清先生、向翹先生、王萬鈞先生及楊海松先生；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。