

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。



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)

關連交易

出售物業公司

- (1) 中國海外大廈出售；及
- (2) 海華五出售

中國海外大廈出售

於二零一六年五月十一日(交易時段後)，本公司、鼎昇(本公司的一家全資附屬公司)、中國建築及中國建築SPV(中國建築的一家全資附屬公司)訂立中國海外大廈出售協議，據此，鼎昇同意出售，而中國建築SPV同意購買中國海外大廈銷售股份(相當於中國海外大廈公司的全部已發行股本)及中國海外大廈銷售貸款。中國海外大廈出售的代價為4,810,526,473港元(可予調整)。

海華五出售

於二零一六年五月十一日(交易時段後)，本公司、中國海外地產(本公司的一家全資附屬公司)、中國海外及中國海外SPV(中國海外的一家全資附屬公司)訂立海華五出售協議，據此，中國海外地產同意出售，而中國海外SPV同意購買海華五銷售股份(相當於海華五公司的全部已發行股本)及海華五銷售貸款。海華五出售的代價為507,132,673港元(可予調整)。

上市規則涵義

中國海外為本公司及中國建築的控股股東，因此中國海外、中國海外SPV(中國海外的一家全資附屬公司)、中國建築及中國建築SPV(中國建築的一家全資附屬公司)為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，海華五出售及中國海外大廈出售構成本公司的關連交易。由於海華五出售及中國海外大廈出售的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合計超過0.1%但低於5%，故海華五出售及中國海外大廈出售須遵守上市規則第十四A章申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

中國海外大廈出售

於二零一六年五月十一日(交易時段後)，本公司、鼎昇(本公司的一家全資附屬公司)、中國建築及中國建築SPV(中國建築的一家全資附屬公司)訂立中國海外大廈出售協議，據此，鼎昇同意出售，而中國建築SPV同意購買中國海外大廈銷售股份(相當於中國海外大廈公司的全部已發行股本)及中國海外大廈銷售貸款。中國海外大廈出售的代價為4,810,526,473港元(可予調整)。

中國海外大廈出售協議

日期

二零一六年五月十一日(交易時段後)

訂約方

- (a) 本公司，作為鼎昇的擔保人；
- (b) 鼎昇，作為中國海外大廈銷售股份及中國海外大廈銷售貸款的賣方；
- (c) 中國建築，作為中國建築SPV的擔保人；及
- (d) 中國建築SPV，作為中國海外大廈銷售股份及中國海外大廈銷售貸款的買方。

將予出售的資產

中國海外大廈銷售股份，相當於中國海外大廈公司的全部已發行股本。

於本公告日期，中國海外大廈是中國海外大廈集團的唯一主要資產。

中國海外大廈出售代價

中國海外大廈出售初始代價(「**初始中國海外大廈代價**」)款項等於4,810,526,473港元，即(i)4,835,000,000港元(鼎昇與中國建築SPV協定的中國海外大廈價值)減(ii)24,473,527港元，即根據中國海外大廈集團於二零一六年四月三十日的未經審核綜合管理賬目估計的中國海外大廈集團負債淨額(調整至剔除投資物業金額、中國海外大廈銷售貸款的未償還負債及遞延稅項金額)(「**估計中國海外大廈負債淨額**」)。

初始中國海外大廈代價由鼎昇與中國建築SPV經參考(其中包括)估計中國海外大廈負債淨額、二零一六年四月三十日的中國海外大廈銷售貸款金額以及本公司的獨立物業估值師評估的中國海外大廈市場估值後公平磋商釐定。

董事認為，初始中國海外大廈代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

中國海外大廈出售代價的支付

中國海外大廈出售代價須按以下時間表以現金支付：

- (a) 於中國海外大廈出售協議日期後五個營業日內，中國建築SPV須向鼎昇(或本公司)支付款項等於240,526,324港元，即初始中國海外大廈代價的5% (「按金」)。倘中國海外大廈出售協議因(其中包括)中國海外大廈條件於中國海外大廈最後完成日期或之前並無達成及／或獲豁免，按金須悉數歸還(不計任何利息或成本)；
- (b) 於中國海外大廈完成，中國建築SPV須向鼎昇(或本公司)支付款項等於2,164,736,913港元，即初始中國海外大廈代價的45%；及
- (c) 於協定或釐定中國海外大廈集團完成賬目後五個營業日內：
 - (i) 倘按照中國海外大廈集團完成賬目所釐定的中國海外大廈集團負債淨額(調整至剔除投資物業金額、中國海外大廈銷售貸款的未償還負債及遞延稅項金額)較估計中國海外大廈負債淨額有所減少，中國建築SPV須向鼎昇(或本公司)支付有關差額；或
 - (ii) 倘按照中國海外大廈集團完成賬目所釐定的中國海外大廈集團負債淨額(調整至剔除投資物業金額、中國海外大廈銷售貸款的未償還負債及遞延稅項金額)較估計中國海外大廈負債淨額有所增加，鼎昇(或本公司)須向中國建築SPV支付有關差額；

- (d) 於中國海外大廈完成日期後3個曆月內，中國建築SPV須向鼎昇(或本公司)支付款項等於2,405,263,236港元，即初始中國海外大廈代價的50% (「遞延付款」)。

倘中國建築SPV於中國海外大廈完成日期後1個曆月後但於3個曆月內向鼎昇(或本公司)支付遞延付款，自中國海外大廈完成日期直至實際付款日期須按年利率3.4%計息。倘遞延付款於中國海外大廈完成日期後1個曆月內支付，將不會計算利息。

拖欠上述付款(包括遞延付款及根據中國海外大廈到期及應付的任何其他金額)的任何一方須就於付款到期日至實際付款日的未付金額按香港上海滙豐銀行有限公司港元最優惠利率3%以上的年利率支付利息。

中國海外大廈條件

中國海外大廈完成須待於中國海外大廈最後完成日期或之前達成或豁免(僅倘為中國海外大廈條件(c))以下中國海外大廈條件後，方可作實：

- (a) 中國建築獨立股東遵照及根據上市規則所規定於中國建築股東大會上批准中國海外大廈出售協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 中國建築認購協議下的先決條件已達成及／或豁免(視情況而定)(惟要求中國海外大廈出售協議成為無條件的條件除外)；及
- (c) 中國海外大廈出售協議下的保證在所有重大方面仍為真實及準確，倘並無本中國海外大廈條件，於中國海外大廈完成之日或之前並無任何重大方面產生誤導。

中國海外大廈完成

中國海外大廈完成須於中國海外大廈完成日期發生。

倘於中國海外大廈最後完成日期或之前，中國海外大廈條件並無達成及／或獲豁免或中國海外大廈完成於中國海外大廈完成日期並無發生，中國海外大廈出售協議將終止，且訂約方的所有權利及責任將於終止時停止(惟任何應計權利及責任除外)。

擔保

本公司同意對鼎昇履行其於中國海外大廈出售協議項下的責任進行擔保，而中國建築同意對中國建築 SPV 履行其於中國海外大廈出售協議項下的責任進行擔保。

中國海外大廈集團及中國海外大廈的資料

中國海外大廈公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，於本公告日期為鼎昇的全資附屬公司。中國海外大廈公司的主要業務活動為投資控股。

中國海外大廈由中國海外大廈附屬公司2持有，中國海外大廈附屬公司2為於香港註冊成立的公司，從事物業投資，並為中國海外大廈附屬公司1的全資附屬公司。中國海外大廈附屬公司1為於香港註冊成立的公司，從事投資控股，並為中國海外大廈公司的全資附屬公司。

本公司獨立物業估值師所評估中國海外大廈於二零一六年四月三十日的市值為4,650,000,000港元。

中國海外大廈公司於二零一六年四月三十日的未經審核綜合淨資產(基於中國海外大廈公司的未經審核綜合賬目)約為2,370,000,000港元。中國海外大廈附屬公司1於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合淨溢利(除稅前)分別約為83,000,000港元及440,000,000港元。中國海外大廈附屬公司1於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合淨溢利(除稅後)分別約為75,000,000港元及436,000,000港元。由於中國海外大廈公司於二零一五年十一月十六日註冊成立，故無法獲取中國海外大廈公司的淨溢利(除稅前及除稅後)。

中國海外大廈完成後，中國海外大廈公司將不再為本公司的附屬公司，且中國海外大廈公司的賬目其後不再於本公司財務報表綜合入賬。

基於初始中國海外大廈代價(並無計及中國海外大廈銷售貸款應佔金額)及估計中國海外大廈負債淨額，本公司估計，中國海外大廈出售的潛在淨盈利將約為1,481,000,000港元。

所得款項用途

銷售所得款項擬用作一般企業用途。

海華五出售

於二零一六年五月十一日(交易時段後)，本公司、中國海外地產(本公司的一家全資附屬公司)、中國海外及中國海外SPV(中國海外的一家全資附屬公司)訂立海華五出售協議，據此，中國海外地產同意出售，而中國海外SPV同意購買海華五銷售股份(相當於海華五公司的全部已發行股本)及海華五銷售貸款。海華五出售的代價為507,132,673港元(可予調整)。

海華五出售協議

日期

二零一六年五月十一日(交易時段後)

訂約方

- (a) 本公司，作為中國海外地產的擔保人；
- (b) 中國海外地產，作為海華五銷售股份及海華五銷售貸款的賣方；
- (c) 中國海外，作為中國海外SPV的擔保人；及
- (d) 中國海外SPV，作為海華五銷售股份及海華五銷售貸款的買方。

將予出售的資產

海華五銷售股份，相當於海華五公司的全部已發行股本。

於本公告日期，海華五是海華五集團的唯一主要資產。

海華五出售代價

海華五出售初始代價(「初始海華五代價」)款項等於507,132,673港元，即(i) 500,000,000港元(中國海外地產與中國海外SPV協定的海華五價值)加(ii) 7,132,673港元，即根據海華五集團於二零一六年四月三十日的未經審核綜合管理賬目估計的海華五集團資產淨值(調整至剔除投資物業金額、海華五銷售貸款的未償還負債及遞延稅項金額)(「估計海華五資產淨值」)。

初始海華五代價由中國海外地產與中國海外SPV經參考(其中包括)估計海華五資產淨值、二零一六年四月三十日的海華五銷售貸款金額以及本公司的獨立物業估值師評估的海華五市場估值後公平磋商釐定。

董事認為，初始海華五代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

海華五出售代價的支付

海華五出售代價須按以下時間表以現金支付：

- (a) 於海華五完成時，中國海外SPV須向中國海外地產(或本公司)支付初始海華五代價；及
- (b) 於協定或釐定海華五集團完成賬目後五個營業日內：
 - (i) 倘按照海華五集團完成賬目所釐定的海華五集團資產淨值(調整至剔除投資物業金額、海華五銷售貸款的未償還負債及遞延稅項金額)較估計海華五資產淨值有所增加，中國海外SPV須向中國海外地產支付有關差額；或
 - (ii) 倘按照海華五集團完成賬目所釐定的海華五集團資產淨值(調整至剔除投資物業金額、海華五銷售貸款的未償還負債及遞延稅項金額)較估計海華五資產淨值有所減少，中國海外地產須向中國海外SPV支付有關差額。

拖欠上述付款(及根據海華五出售協議到期及應付的任何其他金額)的任何一方須就於付款到期日至實際付款日的未付金額按香港上海滙豐銀行有限公司港元最優惠利率3%以上的年利率支付利息。

海華五條件

海華五完成須待中國海外SPV達成或豁免海華五條件(即海華五出售協議下的保證在所有重大方面仍為真實及準確，倘並無本海華五條件，於海華五完成之日或之前並無任何重大方面產生誤導)後，方可作實。

海華五完成

海華五完成須於海華五完成日期發生。

倘於海華五完成日期或之前，海華五條件並無達成或獲豁免或海華五完成並無發生，海華五出售協議將終止，且訂約方的所有權利及責任將於終止時停止(惟任何應計權利及責任除外)。

擔保

本公司同意對中國海外地產履行其於海華五出售協議項下的責任進行擔保，而中國海外同意對中國海外SPV履行其於海華五出售協議項下的責任進行擔保。

海華五集團及海華五的資料

海華五公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，於本公告日期為中國海外地產的全資附屬公司。海華五公司的主要業務活動為投資控股。

海華五由海華五附屬公司持有，海華五附屬公司為於香港註冊成立的公司，從事物業投資，並為海華五公司的全資附屬公司。

本公司獨立物業估值師所評估海華五於二零一六年四月三十日的市值為500,000,000港元。

海華五公司於二零一六年四月三十日的未經審核綜合淨資產(基於海華五公司的未經審核綜合賬目)約為271,000,000港元。海華五公司於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合淨溢利(除稅前及除稅後)(調整至剔除海華五集團於二零一六年一月出售的若干資產應佔溢利)分別約為1,000,000港元及2,000,000港元。

海華五完成後，海華五公司將不再為本公司的附屬公司，且海華五公司的賬目其後不再於本公司財務報表綜合入賬。

基於初始海華五代價(並無計及海華五銷售貸款應佔金額)及估計海華五資產淨值，本公司估計，海華五出售的潛在淨盈利將約為50,000,000港元。

所得款項用途

銷售所得款項擬用作一般企業用途。

中國海外大廈出售及海華五出售的理由及裨益

董事認為，中國海外大廈出售及海華五出售為本集團出售及變現非核心資產投資提供良好機會。中國海外大廈出售及海華五出售將同時減少本集團與其關連人士之間的持續關連交易金額，因此有助於緩解本集團的部分合規負擔。

董事(包括獨立非執行董事)認為，中國海外大廈出售協議、海華五出售協議及其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款經各方公平磋商後訂立，中國海外大廈出售協議、海華五出售協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團主要從事物業發展及投資業務及其他業務。本公司及鼎昇各自為投資控股公司。中國海外地產從事投資控股及提供房地產諮詢及代理服務。

有關中國建築集團的資料

中國建築集團主要從事樓宇建設、土木工程、基礎設施投資及項目諮詢業務。中國建築及中國建築SPV各自為投資控股公司。

有關中國海外集團的資料

中國海外集團一直從事投資控股及物業發展。中國海外及中國海外SPV各自為投資控股公司。

上市規則涵義

中國海外為本公司及中國建築的控股股東，因此中國海外、中國海外SPV（中國海外的一家全資附屬公司）、中國建築及中國建築SPV（中國建築的一家全資附屬公司）為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，海華五出售及中國海外大廈出售構成本公司的關連交易。由於海華五出售及中國海外大廈出售的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）合計超過0.1%但低於5%，故海華五出售及中國海外大廈出售須遵守上市規則第十四A章申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

概無董事於中國海外大廈出售協議或海華五出售協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，或須就批准中國海外大廈出售協議或海華五出售協議項下擬進行的交易有關的董事局決議案放棄投票。

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：

- | | | |
|------------|---|---|
| 「中國海外大廈」 | 指 | 於土地註冊處登記為內地段第8780號之整幅土地及上建位於香港軒尼詩道139號及駱克道138號現稱中國海外大廈之樓宇及其他建築物之2,557份不分割等份份數中之2,519份，和持有、使用、佔用及享用整棟大廈所有之獨家專屬權利及特權（包括(i)非工業發展（不包括公共區域）及保留份數及(ii)公共區域，但不包括站點入口（非工業發展、公共區域、站點入口及保留份數分別於土地註冊處以註冊摘要編號UB8360908號登記之公契及管理協議界定）； |
| 「中國海外大廈公司」 | 指 | 怡茂環球有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司及於本公告日期為鼎昇的全資附屬公司； |

「中國海外大廈完成」	指	根據中國海外大廈出售協議的條款及條件完成中國海外大廈出售；
「中國海外大廈完成日期」	指	緊隨中國海外大廈條件全部獲達成及／或獲豁免(視情況而定)之日後的第五個營業日或鼎昇與中國建築SPV可能書面協定的有關其他日期；
「中國海外大廈條件」	指	中國海外大廈完成的先決條件，其詳情載於本公告「中國海外大廈條件」一段；
「中國海外大廈出售」	指	出售中國海外大廈銷售股份及轉讓中國海外大廈銷售貸款，詳情載於本公告；
「中國海外大廈出售協議」	指	本公司、鼎昇、中國建築及中國建築SPV就中國海外大廈出售於二零一六年五月十一日訂立的買賣協議；
「中國海外大廈集團」	指	中國海外大廈公司、中國海外大廈附屬公司1及中國海外大廈附屬公司2；
「中國海外大廈最後完成日期」	指	二零一六年六月二十三日或鼎昇與中國建築SPV可能書面協定的有關較後日期；
「中國海外大廈銷售貸款」	指	中國海外大廈公司於中國海外大廈完成日期欠付鼎昇的貸款；
「中國海外大廈銷售股份」	指	中國海外大廈公司已發行股本中1股每股面值1.00美元的普通股，相當於中國海外大廈公司的全部已發行股本；
「中國海外大廈附屬公司1」	指	頌寧置業有限公司，一家於香港註冊成立的公司，及中國海外大廈公司的全資附屬公司；
「中國海外大廈附屬公司2」	指	中謙發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，及中國海外大廈附屬公司1的全資附屬公司；
「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公司，為本公司及中國建築的控股股東；

「中國海外集團」	指	中國海外及其不時之附屬公司(不包括本集團、中國建築集團及於任何證券交易所上市的附屬公司)；
「中國海外 SPV」	指	景泰有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，及中國海外的全資附屬公司；
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)；
「關連人士」、 「附屬公司」及 「控股股東」	指	各自具上市規則賦予其之涵義；
「中國海外地產」	指	中國海外地產有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「中國建築」	指	中國建築國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)；
「中國建築集團」	指	中國建築及其附屬公司；
「中國建築 SPV」	指	皆樂環球有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為中國建築的全資附屬公司；
「中國建築認購協議」	指	中國建築與中國海外於二零一六年五月十一日訂立的認購協議，據此，中國海外將認購，及中國建築將向中國海外配發及發行中國建築的若干股份；
「董事」	指	本公司董事；
「鼎昇」	指	鼎昇控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；

「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「海華五」	指	於土地註冊處登記為內地段第349號D段1分段、內地段第349號D段2分段、內地段第349號D段餘下部分、內地段第349號D段3分段A段及內地段第349號D段3分段餘下部分之所有各塊或各幅土地，連同其上現稱為海華苑第五座(位於香港進教園8號)之宅院、豎設物及建築物；
「海華五公司」	指	Treasure Trinity Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，及於本公告日期，為中國海外地產的一間全資附屬公司；
「海華五完成」	指	根據海華五出售協議的條款及條件完成海華五出售；
「海華五完成日期」	指	二零一六年五月十八日或中國海外地產及中國海外SPV可能協定的有關其他日期；
「海華五條件」	指	海華五完成的先決條件，其詳情載於本公告內「海華五條件」一段；
「海華五出售」	指	出售海華五銷售股份及轉讓海華五銷售貸款，詳情載於本公告；
「海華五出售協議」	指	本公司、中國海外地產、中國海外及中國海外SPV就海華五出售於二零一六年五月十一日訂立的買賣協議；
「海華五集團」	指	海華五公司及海華五附屬公司；
「海華五銷售貸款」	指	海華五公司於海華五完成日期欠付中國海外地產的貸款；

「海華五銷售股份」	指	海華五公司已發行股本中1股每股面值1.00美元的普通股，相當於海華五公司的全部已發行股本；
「海華五附屬公司」	指	中國海外地產投資有限公司，一家於香港註冊成立的公司及海華五公司的一家全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「股東」	指	本公司不時之股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。

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，二零一六年五月十一日

於本公告日期，郝建民(主席兼行政總裁)、肖肖(副主席)、羅亮及聶潤榮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，而林廣兆先生、范徐麗泰女士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。