

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。



(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

## 公告

有關向中國海外發展收購物業組合的非常重大及關連交易

財務顧問



### 收購事項

董事局欣然宣佈，於二零一六年十月十二日(交易時段結束後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方(中國海外發展全資附屬公司及本公司關連人士)訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)。初始代價為人民幣3,516百萬元(相當於約港幣4,103百萬元)，可調整至最終代價，由買方於完成時以現金向賣方支付。目標集團主要於中國從事物業開發、銷售及投資。

完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標集團的財務業績將於本集團財務報表合併入賬。

## 收購事項於上市規則下的涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過 100%，收購事項構成本公司於上市規則項下的非常重大的收購事項，故須遵守上市規則第十四章所載的申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，中國海外發展於本公司全部已發行股份擁有約 37.98% 權益及為本公司控股股東，而賣方為其附屬公司，故賣方則為本公司關連人士。因此，根據上市規則第十四 A 章，收購事項亦構成本公司關連交易並須經獨立股東在股東特別大會上批准。

由全體獨立非執行董事(即鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生)組成的獨立董事委員會已成立，以考慮買賣協議的條款及其項下擬進行交易，並就收購事項是否基於正常商業條款作出、是否屬公平合理及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。天達融資亞洲有限公司已獲委聘為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 一般事項

將召開及舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情批准收購事項。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)目標集團的財務資料；(iii)目標集團物業的物業估值報告；及(iv)預期召開本公司股東特別大會的通告及代表委任表格的通函，將於二零一六年十月二十八日或之前寄發予股東。

## 警告

收購事項須待本公告「先決條件」一段所載買賣協議的先決條件獲達成及／或豁免後，方告完成。收購事項不一定會進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司其他證券(如有)時，務請審慎行事。

## 收購事項

董事局欣然宣佈，於二零一六年十月十二日(交易時段結束後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方(中國海外發展全資附屬公司及本公司關連人士)訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)。初始代價為人民幣3,516百萬元(相當於約港幣4,103百萬元)，可調整至最終代價，由買方於完成時以現金向賣方支付。目標集團主要於中國從事物業開發、銷售及投資。

買賣協議的主要條款載列如下：

## 買賣協議

日期：二零一六年十月十二日

訂約方：

- (1) 買方；及
- (2) 賣方(中國海外發展的全資附屬公司及本公司的關連人士)。

有關買賣協議訂約方的進一步資料載於下文「有關買賣協議訂約方的資料」一段。

## 重組

賣方須促使於完成前完成重組。待重組完成後，賣方成為目標公司所有已發行股本的獨家法律及實益擁有人，而目標集團將持有屬於收購事項主旨的物業項目。

## 收購事項的主旨

買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)，惟受買賣協議的條款及條件所限。

完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標集團的財務業績將綜合入賬至本集團的財務報表。目標集團主要於中國從事物業開發、銷售及投資。有關目標集團業務及財務資料的進一步資料，請參閱下文「有關目標集團的資料」一段。

## 代價

初始代價為人民幣3,516百萬元(相當於約港幣4,103百萬元)，在其金額不多於初始代價105%且不少於初始代價95%的前提下，可調整至最終代價。倘最終代價的金額多於初始代價105%或少於初始代價95%，則買賣協議雙方須就收購事項條款的任何修訂展開真誠磋商。

最終代價將由買方於完成時以現金向賣方支付，並將以本集團的內部資源及／或外部債務融資清償。

此外，目標集團的相關成員公司於完成日期欠負中國海外發展集團相關貸款人的償還貸款預期約為人民幣7,653百萬元(相當於約港幣8,930百萬元)，目標集團的相關成員公司將繼續於完成後欠負中國海外發展集團相關貸方。有關償款安排詳情，請參閱下文「完成後償付償還貸款」一節。

## 初始代價基準

初始代價乃經買賣協議訂約方於考慮下列各項後經公平磋商釐定，其中包括(a)目標集團所擁有及將由本公司收購的物業組合質素及規模；(b)中國房地產業務的業務發展及未來前景；(c)本公司及中國海外發展各自的業務策略及資產分配偏好；(d)收購事項對本公司及中國海外發展兩者的策略重要性及協同效益；(e)目標公司股東於二零一六年九月三十日應佔目標集團經買方及賣方估計的未經審核資產淨值；及(f)目標集團於二零一六年九月三十日所擁有物業組合經買方及賣方初步估計的市場估值約人民幣200億元。

## 完成

完成須待下文「先決條件」一段所載有關買賣協議的所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後於第二個營業日或訂約雙方書面協定的該等其他日期落實。

## 先決條件

買賣協議須待以下先決條件獲達成(或豁免(倘適用))後，方告完成：

- (a) 獲獨立股東於就批准買賣協議及其項下擬進行交易事項而召開的股東特別大會上授出批准；
- (b) 目標集團旗下各公司已從其各自的股東、債權人及／或任何其他第三方取得為簽立及履行買賣協議及其項下擬進行交易事項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，且於完成前並無撤回；
- (c) 賣方已從任何政府或監管機構或組織(包括中國、香港及英屬處女群島的相關機構)取得為簽立及履行買賣協議及其項下擬進行交易事項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，包括取得中國建築工程總公司的相關批准，且於完成前並無撤回；

- (d) 買方已從任何政府或監管機構或組織(包括中國、香港及英屬處女群島的相關機構)取得為簽立及履行買賣協議及其項下擬進行交易事項(包括由中國商務部反壟斷局的相關同意書及批文(如適用))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，且於完成前並無撤回；
- (e) 概無相關政府或監管機構或組織、法院或代理授出任何命令或作出任何決定以限制或禁示執行買賣協議項下擬進行的交易；
- (f) 重組已正式完成；
- (g) 經參照當時事實及情況，賣方的保證於完成時仍屬真實準確且在所有重大方面並無誤導性；及
- (h) 買方已完成目標集團在法律事項上其認為屬適當的盡職調查。

訂約方概無權利豁免上文(a)、(c)、(d)及(e)段所載的任何條件。買方可酌情豁免上文(b)、(f)至(h)段所載的任何條件。

倘任何條件未於二零一七年六月三十日(或買賣協議訂約方可能書面協定的較後日期)或之前獲達成或獲買方豁免(視乎情況而定)，則買賣協議將告終止(惟若干有關(其中包括)公告及保密性、通知、監管法例及司法權區的條文將於其後繼續具有十足效力及作用)，而訂約方不得向其他訂約方提出任何索償，惟任何先前違反該協議的條款者則除外。

## 完成後償付償還貸款

於完成前，中國海外發展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。預期於完成當日，目標集團相關成員公司欠負中國海外發展集團相關貸方的償還貸款總額約為人民幣7,653百萬元(相當於約港幣8,930百萬元)。於完成前，該償還貸款將一直繼續根據其現有條款及條件管理，且訂約雙方同意於完成當日後將不會增添或增加償還貸款(與償還貸款有關的任何利息除外)。

完成後，償還貸款將繼續由目標集團相關成員公司欠負中國海外發展集團相關貸方，而買方須促使償還貸款根據買賣協議的條款及條件及在其規限下償還，前提是，償還貸款及其應計利息須於完成後一年內向中國海外發展集團的相關貸方悉數償付。償還貸款預期將以本集團內部資源及／或外部債務融資償付。

如有任何償還貸款未償還部分於完成後仍未清償及在該等償還貸款的現有條款及條件規限下(如適用)，則自完成日期起，須應用按照(i)香港銀行同業拆息(HIBOR)(就任何以港元列值的貸款而言)；或(ii)中國人民銀行當前貸款利率(就任何以人民幣列值的貸款而言)計算的當前利率並就該等未償付的償還貸款累計利息。根據上市規則第14A.90條，於完成後，任何未償付的償還貸款將構成本公司的獲豁免財務資助。

## 有關目標集團的資料

### 目標集團的業務

目標公司為一家投資控股公司，於重組後，連同其附屬公司主要在中國從事物業開發、銷售及投資。

目標集團擁有權益(包括非控股權益)的目標物業組合主要包括位於中國新興三線城市(包括揚州、惠州、黃山、濰坊、淄博、九江及汕頭)的住宅物業發展項目。於二零一六年九月三十日，目標物業組合的總建築面積約9,517,653平方米，包括處於不同開發階段可供出售的若干物業。

上述目標物業組合的詳情乃基於賣方提供的資料作出，且尚未經本公司獨立審核，有待完成進一步的盡職審查後方可作實。物業的進一步詳情及物業估值報告將載入本公司通函。

### 目標集團的財務資料

下文載列目標集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料(假設目標集團成員公司已於整個有關期間綜合入賬)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 (港幣百萬元)	二零一五年 (港幣百萬元)
收益	5,004	6,605
除稅前溢利	573	1,243
除稅後溢利	251	756

根據目標集團未經審核財務資料，截至二零一六年六月三十日，目標集團的資產淨值約及目標集團股東應佔資產淨值分別為港幣3,248百萬元及港幣3,060百萬元。賣方有關目標物業組合的原投資成本及收購成本約為人民幣3,088百萬元。

本公告所披露的有關目標集團的所有資料(包括有關其業務及其財務資料的資料)乃由賣方提供，並須受目標集團的經審核財務報表所規限。

## 潛在的持續關連交易

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，根據上市規則第十四A章，目標集團與中國海外發展集團(即本公司的關連人士)之間的任何交易(例如提供物業管理服務及建設工程合約等)可能成為本公司的持續關連交易。本公司將適時遵守上市規則的適用規定，惟須視乎買方進一步的盡職審查而定。

## 收購事項的原因及裨益

董事認為收購事項符合本公司利益，原因如下：

### 1. 鞏固本集團作為中國三線城市領先物業發展商的地位

本集團為將發展策略集中於中國三線城市的領先物業發展商之一。目標集團持有的土地儲備組合包括本集團一直專注的三線城市物業發展項目。收購事項讓本集團擴展至新興三線城市及進一步拓展於現有三線城市的市場。

### 2. 本集團土地儲備大幅增加及在單項交易中進入中國具領先投資價值及增長潛力的新興三線城市

鑒於土地收購或土地拍賣的激烈競爭帶動價格上漲，本集團已審慎建立土地儲備。收購事項為本集團提供良好機會增加及補充優質土地資產的土地儲備，並在單項交易中進入中國具領先投資價值及增長潛力的新興三線城市，若沒有收購事項，其累積土地儲備至如目標集團組合一樣大可能需要更長的時間並遭遇更多競爭。

### 3. 對本集團產生積極財務影響

由目標集團持有的物業組合頗具規模，當中包括處於不同發展階段持有作若干待售物業，該等待售物業於竣工後預期將對本集團於完成後的合約銷售、現金流、收益、溢利及每股盈利帶來正面貢獻。收購事項為一項於未來數年推動本集團業務增長的策略性擴張。

除收購事項外，就本公司向中國海外發展(本公司控股股東)作出一切合理查詢後所知，所悉及所信，本公司無意或已訂立有關下列各項的任何磋商、協議、安排或諒解(已完結或以其他方式)：(a)收購任何與地產或建築無關的新業務；(b)出售、縮減及／或終止本集團的任何現有業務及／或主要經營資產；(c)向本集團注入任何與地產或建築無關的新業務；及(d)變更本公司的股權架構。此外，本公司無意於完成時或之後就收購事項改變董事局組成。

基於「收購事項的原因及裨益」及「初始代價基準」各段所載的原因及代價，同時計及可調整至最終代價(如適用)，董事認為，收購事項符合本公司及股東的整體利益，買賣協議的條款乃經各方公平磋商後，按正常商業條款達成，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除郝建民先生(彼於收購事項擁有重大權益，因為彼亦為中國海外發展的主席、執行董事兼行政總裁，因此，彼已就批准收購事項的相關董事局決議案放棄投票)外，概無其他董事以任何方式於收購事項擁有重大權益。

## 有關買賣協議訂約各方的資料

### 買方及本集團

買方為一家於香港成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

本公司為一家於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業開發及投資。

## 賣方及中國海外發展

賣方為一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東中國海外發展的直接全資附屬公司及本公司的關連人士。賣方主要從事投資控股。

中國海外發展於香港註冊成立，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發展及投資、房地產代理與管理及財政運作業務。

## 收購事項於上市規則下的涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過 100%，收購事項構成本公司於上市規則項下的非常重大的收購事項，故須遵守上市規則第十四章所載的申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，中國海外發展於本公司全部已發行股份擁有約 37.98% 權益及為本公司控股股東，而賣方為其附屬公司，故賣方則為本公司關連人士。因此，根據上市規則第十四 A 章，收購事項亦構成本公司關連交易並須經獨立股東在股東特別大會上批准。

由全體獨立非執行董事(即鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生)組成的獨立董事委員會已成立，以考慮買賣協議的條款及其項下擬進行交易，並就收購事項是否基於正常商業條款作出、是否屬公平合理及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。天達融資亞洲有限公司已獲委聘為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 一般事項

將召開及舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情批准收購事項。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)目標集團的財務資料；(iii)目標集團物業的物業估值報告；及(iv)預期召開本公司股東特別大會的通告及代表委任表格的通函，將於二零一六年十月二十八日或之前寄發予股東。

## 警告

收購事項須待本公告「先決條件」一段所載買賣協議的先決條件獲達成及／或豁免後，方告完成。收購事項不一定會進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司其他證券(如有)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	根據買賣協議擬買賣銷售股份
董事局	指	本公司董事局
買方	指	中國海外宏洋投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
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：00688)
中國海外發展集團	指	中國海外發展及其不時的附屬公司(不包括目標集團)

本公司	指	中國海外宏洋集團有限公司，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：00081)
完成	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
董事	指	本公司董事
股東特別大會	指	本公司就獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及據此擬進行的交易而將予召開的股東特別大會
最終代價	指	根據向相關中國政府機構提交的估值報告(內容有關銷售股份於二零一六年九月三十日的估值)內銷售股份的估值結果釐定的最終代價，金額不多於初始代價105%且不少於初始代價95%
本集團	指	本公司及其附屬公司
港幣	指	香港的法定貨幣港幣
香港	指	中國香港特別行政區
獨立董事委員會	指	由本公司組成的董事局獨立委員會，包括其所有獨立非執行董事，為向獨立股東就買賣協議及據此擬進行的交易的條款是否屬公平公立及符合本公司及股東的整體利益提供意見而成立

獨立財務顧問	指	本公司為向獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益提供意見而委任的獨立財務顧問
獨立股東	指	(i) 中國海外發展及其聯繫人及(ii) 於收購事項擁有重大權益的人士除外的股東
初始代價	指	人民幣3,516百萬元(相當於港幣4,103百萬元)的代價，可調整至最終代價
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
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
重組	指	賣方就目標集團的相關擁有權及業務所進行的重組，緊隨該重組完成後，目標公司將持有收購事項的所有實體及物業項目
償還貸款	指	目標集團的相關成員公司欠負中國海外發展集團內的相關貸方的未償還貸款及墊款(預期於完成日期總額約為人民幣7,653百萬元(相當於約港幣8,930百萬元))
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
買賣協議	指	買方與賣方就收購事項訂立的日期為二零一六年十月十二日的買賣協議
銷售股份	指	目標公司的全部已發行股本

賣方	指	Alpha Progress Global Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，其於重組完成後於目標公司的全部已發行股本中擁有權益，為中國海外發展的直接全資附屬公司
股份	指	本公司已發行股本中的普通股
股東	指	股份持有人
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
目標公司	指	卓美投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司，其將於重組完成後持有收購事項的所有物業項目
目標集團	指	緊隨重組完成後的目標公司及其附屬公司，而「目標集團公司」指彼等任何一家公司
目標物業組合	指	目標集團於重組完成後於當中擁有權益(包括非控股權益)的物業項目
%	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」、「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0.857元兌港幣1.00元的概約匯率換算為港幣。有關匯率僅供說明之用，並不表示任何港幣或人民幣金額已按、原可按或可按有關匯率或任何其他匯率換算，甚至根本不予換算。

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未必是該等數字的算術總和。

承董事局命  
中國海外宏洋集團有限公司  
執行董事  
張貴清

香港，二零一六年十月十二日

於本公告日期，本公司董事局成員包括八名董事，分別為三名執行董事張貴清先生、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。