

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)

## 關連交易 有關收購目標公司

### 收購事項

董事局宣佈，於二零一九年五月二十九日，賣方（中國海外集團的間接全資附屬公司）與買方（本公司的間接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意收購目標公司的股權，股權的代價總數為人民幣490,000,000元（相當於約港幣558,723,000元）。目標集團主要於中國從事物業開發、銷售、投資及管理。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將於本集團財務報表合併入賬。

### 上市規則的涵義

中國海外集團為本公司的控股股東，截至本公告日，持有本公司全部已發行股份約38.32%的權益，中國海外集團及其附屬公司為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司上市規則第十四A章下的關連交易。

由於交易事項的適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第十四A章，交易事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

收購事項受限於特定先決條件得以滿足且在特定情形下可被終止。因此，不能保證收購事項將會完成。股東、一般投資者及本公司證券的持有者在交易本公司股份及其他類別證券時應謹慎。

## 收購事項

董事局宣佈，於二零一九年五月二十九日，賣方（中國海外集團的間接全資附屬公司）與買方（本公司的間接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意收購目標公司的股權，股權的代價總數為人民幣 490,000,000 元（相當於約港幣 558,723,000 元）。

買賣協議的主要條款載列如下：

## 買賣協議

### 日期

二零一九年五月二十九日

### 訂約方

- (1) 深圳中海新城鎮發展有限公司（賣方）；及
- (2) 中海宏洋地產集團有限公司（買方）

## 標的事項

根據買賣協議，賣方同意出售，而買方同意收購目標公司的股權，惟受買賣協議的條款及條件所限。

## 先決條件

完成以滿足（或豁免，如適用）如下條件為前提，其中包括：

1. 賣方所作出的相應保證與擔保屬真實準確且於所有重大方面不具誤導性；
2. 買方所作出的相應保證與擔保屬真實準確且於所有重大方面不具誤導性；
3. 賣方已就執行及履行買賣協議及其項下擬進行之交易的要求，從有監管權力的內部和外部機構（包括但不限於政府機關或其他機構）處取得一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、寬免、命令、豁免或通知（包括符合國有資產轉讓涉及之審批及備案手續），且於完成日前並無撤回；
4. 買方滿意於其對目標集團進行的法律事項相關的盡職調查審核；及

5. 已就將股權轉讓予買方向有關中國工商局完成登記（“**股權轉讓登記**”）。

訂約方概無權利豁免上文 3 及 5 段所載的任何條件。賣方可酌情豁免上文 2 段所載的條件，而買方可酌情豁免上文 1 及 4 段所載的條件。

倘任何條件未於最後限期或之前達成或獲豁免，則買賣協議將與翌日終止（惟若干有關條文，其中包括，保密性、通知、監管法例及司法權區的條文將於協議終止後繼續適用且具有十足效力）。

## **代價及付款**

股權的代價為人民幣 490,000,000 元（相當於約港幣 558,723,000 元），由買方於賣方提交股權轉讓登記申請之日起的十五（15）個營業日內以現金向賣方支付。

## **代價基準**

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)評估；及(b)目標公司二零一八年財政年度及截至二零一九年四月三十日止四個月之經審計賬目。

## **完成**

於前述標題為“先決條件”中載列的所有買賣協議條件得到滿足或獲豁免（視情況而定）後的五（5）個營業日內，賣方應提交股權轉讓登記申請。完成應於股權轉讓登記完成日當日（或買賣雙方經書面同意的其他日期）落實（“**完成日**”）。

完成之後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將於本集團財務報表合併入賬。

## **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及連同其附屬公司主要在中國從事物業開發、銷售、投資及管理。

目標物業組合主要包括位於中國陝西省渭南市的住宅及商業物業發展項目及一個農業園區。於二零一九年四月三十日，目標物業組合的總建築面積為 602,727 平方米（包括車位建築面積 93,936 平方米）。

## 目標公司的一般資料

目標公司是一家在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣 300,000,000 元（相當於約港幣 342,075,000 元），且在本次收購事項之前由中國海外集團間接全資擁有。

下文載列為依據目標公司經審核財務報表（依據中國公認會計準則而準備）而得出的目標集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的收益、除稅前虧損及除稅後虧損：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
收益	93.5	143.0
除稅前虧損	(48.9)	(56.5)
除稅後虧損	(48.9)	(56.5)

賣方在目標物業組合上的初始投資成本約為人民幣 315.6 百萬元（相當於約港幣 359.9 百萬元）。

截至二零一九年四月三十日，目標集團的賬面資產淨值約為人民幣 387.2 百萬元（相當於約港幣 441.5 百萬元）。根據評估，目標集團的評估值約為人民幣 490.9 百萬元（相當於約港幣 559.7 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）乃由賣方提供，並須受目標集團的經審核財務資料所規限。

## 交易事項的原因及裨益

董事局認為收購事項對本集團有益，原因是目標物業組合有巨大發展潛力。另外，收購事項符合本集團的商業策略，將提升本集團於陝西省住宅及商業物業發展項目的組合利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議的條款乃為正常商業條款，且在公司一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 有關買賣協議訂約各方的資料

### 買方及本集團

買方為一家於中國成立的有限責任公司，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有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要於中國從事物業開發及投資。

### 賣方及中國海外集團

賣方為一家於中國成立的有限責任公司，為中國海外集團的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

中國海外集團為一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

### 上市規則下涵義

中國海外集團為本公司的控股股東，截至本公告日，持有本公司全部已發行股份約 38.32% 的權益，中國海外集團及其附屬公司為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司上市規則第十四 A 章下的關連交易。

由於交易事項適用的百分比率超過 0.1% 但低於 5%，根據上市規則第十四 A 章，交易事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

概無董事於交易事項中有任何重大利益。本公司董事顏建國先生，為中國海外發展有限公司董事之一（中國海外發展有限公司為本公司的控股股東及中國海外集團的附屬公司）、中國海外集團的副董事長兼總經理及賣方的法定代表人，以及本公司董事楊林先生，作為目標公司及其旗下若干附屬公司的董事長及法定代表人，已就批准交易事項之董事局決議案自願放棄投票。

收購事項受限於特定前提條件得以滿足且在特定情形下可被終止。因此，不能保證收購事項將會完成。股東、一般投資者及本公司證券的持有者在交易本公司股份及其他類別證券時應謹慎。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議擬收購目標公司的股權；
「評估」	指	由買方委聘的獨立評估人所準備有關截至二零一九年四月三十日目標公司股權之估值報告；
「董事局」	指	董事局；
「營業日」	指	除中國國務院有關部門指定的假日外的日子；
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東；
「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：81）；
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項；
「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	人民幣 490,000,000 元（相當於港幣約 558,723,000 元），作為收購事項的代價，參考（其中包括）評估及目標公司的二零一八年財政年度及截至二零一九年四月三十日止四個月之經審計賬目釐定；
「董事」	指	本公司董事；
「股權」	指	由賣方所持有之目標公司的全部股權（包括其註冊資本連同所有相關的權利及利益）；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後限期」	指	二零一九年十二月三十一日（或買賣雙方經書面同意的其他日期）；
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「買方」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立的日期為二零一九年五月二十九日的買賣協議；
「賣方」	指	深圳中海新城鎮發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為中國海外集團的間接全資附屬公司，緊接收購事項前持有目標公司100%權益；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	中海投資渭南有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，緊接收購事項前為賣方的直接全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及其不時的附屬公司；
「目標物業組合」	指	由目標集團所持有的發展項目及土地，主要由位於中國陝西省渭南市的住宅及商業物業發展項目及一個農業園區組成；
「交易事項」	指	訂立買賣協議及其項下擬進行之交易；及
「%」	指	百分比。

除本公告內另有指明者外，人民幣金額已按人民幣0.877元＝港幣1.00元之匯率換算為港幣。該匯率僅供說明之用，並非聲明任何金額已經、可以或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。

\* 英文或中文譯名（視乎情況而定）僅供識別。

承董事局命  
中國海外宏洋集團有限公司  
主席兼非執行董事  
顏建國

香港，二零一九年五月二十九日

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、王萬鈞先生及楊林先生；兩名非執行董事顏建國先生及翁國基先生；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。