

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

出售啟德項目30%的權益

出售事項

於二零二一年十一月二十六日，賣方及中海財務（本公司的兩家全資附屬公司）與買方訂立股份購買協議，據此，賣方及中海財務同意出售，而買方同意收購啟德項目30%的權益，並透過買賣項目控股公司30%的已發行股份及相應的股東貸款的方式進行，代價總額為港幣1,348,131,245.74元。

目前，本公司持有項目控股公司80%的權益。交割後，本公司的權益將減至50%。因此，項目控股公司於交割後將不再為本公司之附屬公司。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國海外集團為本公司之控股股東並持有本公司已發行股本約56.09%的權益，及間接持有買方50%的股權。由於買方為本公司關連人士的聯繫人，該交易構成上市規則第十四A章下本公司的關連交易。

由於根據上市規則計算該交易所獲得的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易須遵守上市規則第十四A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。

I. 緒言

於二零二一年十一月二十六日，賣方及中海財務（本公司的兩家全資附屬公司）與買方訂立股份購買協議，據此，賣方及中海財務同意出售，而買方同意收購啟德項目30%的權益，並透過買賣項目控股公司30%的已發行股份及相應的股東貸款的方式進行，代價總額為港幣1,348,131,245.74元。

II. 股份購買協議主要條款

股份購買協議主要條款如下：

日期： 二零二一年十一月二十六日

- 訂約方：
- (1) 賣方，作為出售股份的賣方；
 - (2) 中海財務，作為相應股東貸款的轉讓人；
 - (3) 買方，作為買方；及
 - (4) 項目控股公司，作為目標公司。

標的事項

賣方及中海財務同意出售，而買方同意收購啟德項目30%的權益，並透過買賣出售股份及本金金額為港幣1,348,131,012.17元的相應股東貸款的方式進行，股東貸款為免息及須按要求償還，即項目控股公司之全資附屬公司欠項目控股公司股東的未償還股東貸款的30%的金額及所佔部份。

代價

根據股份購買協議，與該交易有關的代價總額為港幣1,348,131,245.74元。其中包括港幣233.57元，即已同意等值於30美元的港幣作為出售股份的代價，以及港幣1,348,131,012.17元作為相應股東貸款的代價。買方將於交割時以現金支付代價總額為港幣1,348,131,245.74元。

代價乃訂約方通過公平磋商釐定，並已參考出售股份的股份面值、相應股東貸款的本金金額、項目控股公司股東至今於啟德項目所投資的金額及本公司於二零二零年十二月透過政府招標方式以約港幣42.7億元收購的土地的相關成本。啟德項目未來的營運資金需求將首先通過外部貸款或按比例股東貸款獲取，但項目控股公司股東的資金總額已同意不超過港幣53億元。

交割及先決條件

交割需於可行的情況下盡快進行，但在任何情況下不得遲於股份購買協議後的十個營業日（或訂約方可能互相同意的其他日期），並受慣常先決條件的約束，即在交割日期不可存在以下事項：(a) 違反股份購買協議的條款（包括保證）；及 (b) 影響交割的未決訴訟或第三方（包括政府）同意或批准（如有）。

其他條款

規管項目控股公司的現有股東協議也將進行修訂及重述，以反映因買方成為項目控股公司股東而導致的相關變更。買方預期於二零二五年或更早（如單位的開發和銷售大致完成）退出其於啟德項目的投資。儘管項目控股公司將不再為本公司的附屬公司，本公司預期繼續擔任啟德項目的項目經理及收取服務費用。

III. 關於本集團、賣方、中海財務、中國海外集團、買方和項目控股公司的資料

本集團主要從事物業發展及投資以及其他業務。

賣方是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於本公告日期，其為本公司之間接全資附屬公司，並為持有項目控股公司80%的權益的唯一實益擁有人。賣方的主要業務為投資控股。

中海財務是一間於香港註冊成立的有限公司。於本公告日期，其為本公司之全資附屬公司。中海財務的主要業務為財務融資、投資控股及證券投資。

中國海外集團是一間於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。中建集團為中國海外集團及本公司各自的最終控股公司。中建集團連同其附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資以及設計及勘探。

買方是一間於開曼群島註冊成立的有限公司。於本公告日期，買方由海建基金有限合夥直接全資擁有，其主要從事投資業務。海建投資有限公司為海建基金有限合夥的一般合夥人，其中中建集團及中國海外集團間接擁有50%及中國建設銀行股份有限公司（一家中國國有領先的大型金融機構）的一家附屬公司間接擁有50%。

項目控股公司是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於本公告日期，項目控股公司已發行股本的八十(80)股股份由賣方持有，即項目控股公司80%的已發行股份。項目控股公司為本公司之間接非全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

項目控股公司分別截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度未經審核的財務資料載列如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 港幣 (未經審核)	截至二零一九年 十二月三十一日 港幣 (未經審核)
稅前淨利潤	0	0
稅後淨利潤	0	0

根據項目控股公司按香港財務報告準則編制的經審核綜合財務報表，於二零二一年六月三十日，項目控股公司的經審核資產總值及淨負債分別約為港幣4,495,045,373元及港幣34,503元。

IV. 訂立該交易的理由及利益

本集團主要從事物業開發及投資並致力透過合營公司及併購，加快發展及擴大其發展規模。該交易符合此發展策略。董事相信，訂立股份購買協議將有助於本集團利用市場資源，優化對啟德項目的投資回報及分散項目風險，並提高本集團流動性及為本集團產生額外營運資金。

啟德項目乃位於香港的住宅發展項目。本公司於二零二零年十二月獲得相關之地塊，並擬通過項目控股公司之全資附屬公司開發。

鑒於項目控股公司只佔本公司整體利潤之一小部份，而本公司仍將持有項目控股公司50%之權益，董事局認為該交易為本公司提供了一次良機，可從啟德項目中變現部份投資，且不會對啟德項目的運營造成重大影響。因此，董事局認為該交易將使本公司得以利用資源實現投資選擇的多樣化，並且能夠保障本公司長期的健康與可持續發展。

目前，本公司持有項目控股公司80%的權益。交割後，本公司的權益將減至50%。因此，項目控股公司於交割後將不再為本公司之附屬公司。

本公司預期該交易不會帶來任何盈虧，此乃經參考出售股份及相應股東貸款的代價總額減去本公司於項目控股公司30%的投資賬面值計算得出。該交易所得款項的淨額港幣1,348,131,245.74元將被用作本公司的一般營運資金。

有鑒於此，董事（包括獨立非執行董事）認為，該交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且該交易乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，以及股份購買協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，該交易有利於本公司之財務狀況及長遠發展。

V. 上市規則的涵義

於本公告日期，中國海外集團為本公司之控股股東並持有本公司已發行股本約56.09%的權益，及間接持有買方50%的股權。由於買方為本公司關連人士的聯繫人，該交易構成上市規則第十四A章下本公司的關連交易。

由於根據上市規則計算該交易所獲得的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易須遵守上市規則第十四A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。

概無董事於該交易中擁有任何重大權益及並無董事須就批准該交易的董事局決議案放棄投票。然而，顏建國先生為本公司主席兼執行董事及中國海外集團的董事長兼總經理，已自願就批准該交易的本公司董事局決議案放棄投票。

VI. 釋義

除文義另有所指外，下列用語具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「關連交易」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予其之涵義；
「董事局」	指	本公司之董事局；
「營業日」	指	任何非星期六、星期日、公眾假期的日子或商業銀行在香港開放經營一般業務的其他日子；
「交割」	指	根據股份購買協議完成買賣出售股份及相應的股東貸款；

「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司及本公司的控股股東，擁有本公司的已發行股本約 56.09% 的權益；
「中海財務」	指	中海財務有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司；
「本公司」	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）；
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，根據中國法律成立及存續的中國國有企業，為中國海外集團及本公司的最終控股公司；
「董事」	指	本公司之董事；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司（不包括在任何證券交易所上市的附屬公司）；
「港幣」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「啟德項目」	指	位於九龍啟德第4E區1號地盤的新九龍內地段第6603號的地塊發展；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「項目控股公司」	指	景譽有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為啟德項目之控股公司；

「買方」	指	HAIJIAN I INVESTMENT LIMITED，於開曼群島註冊成立的有限公司，並由海建基金有限合夥直接全資擁有，其主要從事投資業務；
「出售股份」	指	三十(30)股項目控股公司每股面值為一(1)美元的普通股股份，佔其已發行股本30%的權益；
「賣方」	指	夏風有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及出售股份持有者；
「股份購買協議」	指	本公司、賣方、買方、中海財務及項目控股公司於二零二一年十一月二十六日就該交易訂立的股份購買協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易」	指	股份購買協議項下之交易；
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

香港，二零二一年十一月二十六日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司之執行董事，庄勇先生（副主席）及趙文海先生為本公司之非執行董事，而范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授為本公司之獨立非執行董事。