

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)

須予披露交易

收購合營公司的股權

收購事項

董事局欣然宣佈，(i)於二零二二年一月二十一日（交易時段後），買方（本公司間接全資附屬公司）與雅居樂賣方訂立雅居樂買賣協議，據此雅居樂賣方有條件同意出售而買方有條件同意購股權I，總代價為人民幣1,843,868,800元（可予調整）；及(ii)於二零二二年一月二十四日（交易時段後），買方與世茂賣方訂立世茂買賣協議，據此世茂賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買股權II，總代價為人民幣1,844,542,793.64元（可予調整）。

上市規則的涵義

由於就收購事項合併計算的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定，惟豁免遵守股東批准規定。

董事局欣然宣佈，(i)於二零二二年一月二十一日（交易時段後），買方（本公司間接全資附屬公司）與雅居樂賣方訂立雅居樂買賣協議，據此雅居樂賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買股權I，總代價為人民幣1,843,868,800元（可予調整）；及(ii)於二零二二年一月二十四日（交易時段後），買方與世茂賣方訂立世茂買賣協議，據此世茂賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買股權II，總代價為人民幣1,844,542,793.64元（可予調整）。

雅居樂買賣協議

日期

二零二二年一月二十一日

訂約方

- (a) 買方；及
- (b) 雅居樂賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，雅居樂賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

標的事宜

雅居樂賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買股權I（無任何權利負擔），佔合營公司約 26.66% 的股權。

雅居樂協議完成時，買方須承擔雅居樂賣方向合營公司償還雅居樂貸款的所有責任。

合營公司分別為廣州利合物業管理及廣州世佳裝飾的100%控股公司。廣州利合集團擁有該物業的土地使用權，其詳情載於下文「廣州利合集團的資料」一段。

完成

雅居樂買賣協議項下收購事項完成（「雅居樂協議完成」）須於下列條件達成之日後第二個工作日作實：

- (a) 買方於二零二二年二月二十日或之前（或雅居樂賣方與買方共同協定的任何其他日期）就雅居樂買賣協議項下擬進行交易根據國有資產交易程序取得其在中國上級機構的所有必要授權及批准；及
- (b) 雅居樂賣方與買方已向中國相關地方工商行政管理局妥善辦理及／或呈交有關股權I轉讓的所有必要申請、文件及登記程序。

於雅居樂協議完成日期：

- (1) 雅居樂賣方擁有的廣州利合集團的所有文件、證照、公司印章和財產須移交予買方；及
- (2) 雅居樂賣方與買方已就廣州利合集團作出一切必要交接安排，包括但不限於將批准及採納雅居樂賣方為廣州利合集團各成員公司提名的所有高級職員及僱員辭職以及因合營公司相關變更而對章程作出相應的修訂。

此外，雅居樂賣方及買方將在雅居樂賣方轉讓股權予買方後十五日內協調解除雅居樂賣方於雅居樂協議完成前就合營公司負債所作出的全部擔保。

代價

雅居樂買賣協議項下收購事項的代價（「雅居樂代價」）初步協定為人民幣1,843,868,800元（可予調整），按以下方式結付：

- (a) 買方須於雅居樂協議完成後向雅居樂賣方支付現金人民幣1,380,000,000元；
- (b) 作為雅居樂代價的一部份，於雅居樂協議完成時，買方將承擔雅居樂賣方應付予合營公司的貸款金額人民幣463,868,800元（誠如合營公司於二零二一年十二月三十一日的管理賬目所示）（「雅居樂貸款」）的償還責任，自雅居樂協議完成日期起生效，因此，自雅居樂協議完成日期起，雅居樂賣方將獲解除及免除雅居樂貸款的所有償還責任，且雅居樂代價將視為按雅居樂貸款金額等值基準結算，而雅居樂貸款償還責任由買方承擔。

雅居樂代價可按以下方式調整：

- (1) 倘若於雅居樂協議完成前經合營公司股權持有人批准，合營公司向雅居樂賣方作出任何分派，則雅居樂代價應減少雅居樂賣方收取該分派的實際金額；
- (2) 倘若雅居樂協議完成於二零二二年一月二十八日正午或之前作實，雅居樂代價（按根據上文(1)段作出任何扣除計）將減少人民幣10,000,000元；及
- (3) 最終雅居樂貸款金額將根據合營公司截至二零二一年十二月三十一日止財政期間的經審核財務報表釐定。雅居樂代價須參考最終雅居樂貸款金額作出相應調整（如有需要）。

雅居樂代價乃由雅居樂賣方與買方經參考（其中包括）廣州利合集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值及該物業的市值及潛力公平磋商後釐定。雅居樂代價將以本集團內部資源支付。

世茂買賣協議

日期

二零二二年一月二十四日

訂約方

- (a) 買方；及
- (b) 世茂賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，世茂賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

標的事宜

世茂賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買股權II（無任何權利負擔），佔合營公司約 26.67% 的股權。

世茂協議完成時，買方須承擔世茂賣方向合營公司償還世茂貸款的所有責任。

完成

世茂買賣協議項下收購事項完成（「**世茂協議完成**」）須於下列條件達成之日後第二個工作日作實：

- (a) 買方於二零二二年二月二十八日或之前（或世茂賣方與買方共同協定的任何其他日期）就世茂買賣協議項下擬進行交易根據國有資產交易程序取得其在中國上級機構的所有必要授權及批准；及
- (b) 世茂賣方與買方已向中國相關地方工商行政管理局妥善辦理及／或呈交有關股權II轉讓的所有必要申請、文件及登記程序。

於世茂協議完成日期：

- (1) 世茂賣方擁有的廣州利合集團的所有文件、證照、公司印章和財產須移交予買方；及
- (2) 世茂賣方與買方已就廣州利合集團作出一切必要交接安排，包括但不限於將批准及採納世茂賣方為廣州利合集團各成員公司提名的所有高級職員及僱員辭職以及因合營公司相關變更而對章程作出相應的修訂。

此外，世茂賣方及買方將在世茂賣方轉讓股權予買方後十五日內協調解除世茂賣方於世茂協議完成前就合營公司負債所作出的全部擔保。

代價

世茂買賣協議項下收購事項的代價（「世茂代價」）初步協定為人民幣1,844,542,793.64元（可予調整），按以下方式結付：

- (a) 買方須於世茂協議完成後三個工作日內向世茂賣方支付按以下方式計算的現金人民幣1,380,500,000元作為世茂代價的首筆付款：

世茂代價首筆付款 = 人民幣1,380,500,000元 - 人民幣10,000,000元（根據下文(1)段所述（如適用）） - 人民幣50,000,000元（為合營公司就有關該物業及／或相關建築合同的若干未完成的義務及責任（「未決事項」）的保證金（「保證金」））；

- (b) 若全部未決事項在二零二二年六月三十日或之前處理完畢，在全部未決事項處理完畢之日起五日內，買方須向世茂賣方支付保證金（待扣除違約金及任何買方損失（如有））；
- (c) 倘有任何未決事項在二零二二年六月三十日或之前仍未處理完畢，買方與世茂賣方須另行協商，及如無重大未決事項，但有關發展該物業所位於的若干土地部份的建築合同潛在糾紛或糾紛，買方有權從保證金中扣除人民幣10,000,000元，直至該等潛在糾紛或糾紛得以解決，並於二零二二年七月四日根據世茂買賣協議向世茂賣方支付餘款（即人民幣40,000,000元）；及

- (d) 作為世茂代價的一部份，於世茂協議完成時，買方將承擔世茂賣方應付予合營公司的貸款金額人民幣464,042,793.64元（誠如合營公司於二零二一年十二月三十一日的管理賬目所示）（「世茂貸款」）的償還責任，自世茂協議完成日期起生效，因此，自世茂協議完成日期起，世茂賣方將獲解除及免除世茂貸款的所有償還責任，且世茂代價將視為按世茂貸款金額等值基準結算，而世茂貸款償還責任由買方承擔。

世茂代價可按以下方式調整：

- (1) 倘若世茂協議完成於二零二二年一月二十八日或之前作實，上文(a)段所述的世茂代價的首筆付款將減少人民幣10,000,000元；及
- (2) 最終世茂貸款金額將根據合營公司截至二零二一年十二月三十一日止財政期間的經審核財務報表釐定。世茂代價須參考最終世茂貸款金額作出相應調整（如有需要）。

世茂代價包含了合營公司於截至二零二一年十二月三十一日的未分配利潤及盈餘，並由世茂賣方與買方經參考（其中包括）廣州利合集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值及該物業的市值及潛力公平磋商後釐定。世茂代價將以本集團內部資源支付。

收購事項完成後，買方將持有合營公司73.33%股權。

訂約方的資料

本集團的資料

本集團主要從事物業發展及投資以及其他業務。

買方為一家於中國成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司。於本公告日期，買方持有合營公司20%的股權及主要從事房地產開發業務。

雅居樂賣方的資料

雅居樂賣方為一家於中國成立的有限公司以及於本公告日期持有合營公司約26.66%的股權。雅居樂賣方主要從事投資諮詢服務。

雅居樂賣方為雅居樂集團控股有限公司的間接全資附屬公司，而後者為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：3383）。

世茂賣方的資料

世茂賣方為一家於中國成立的有限公司以及於本公告日期持有合營公司約26.67%的股權。世茂賣方主要從事投資控股。

世茂賣方為世茂集團控股有限公司的間接全資附屬公司，而後者為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：813)。

廣州利合集團的資料

合營公司為一家於中國成立的有限合營公司，其股權分別由雅居樂賣方、世茂賣方、買方及廣州市鴻盈綠化工程有限公司擁有約26.66%、約26.67%、20%及約26.67%。合營公司主要於中國從事物業開發業務。

合營公司的主要資產為該物業。該物業位於中國廣東省廣州市番禺區石樓鎮廣州亞運城，是一座名為「廣州亞運城」的商住混合式綜合體，總建築面積約為5,850,000平方米，地盤面積約為2,521,000平方米。於本公告日期，該物業約4,016,000平方米的建築面積已開發為住宅及商業單位以及停車場。餘下建築面積（即約1,834,000平方米）仍在施工中，而有關建設預期將於二零二五年底竣工。於本公告日期，該綜合體約3,473,000平方米的建築面積（包括住宅及商業單元及車位）已出售。最終面積以政府相關部門的核驗為準。

於本公告日期，廣州利合物業管理及廣州世佳裝飾均為合營公司的全資附屬公司，並為中國註冊成立的有限公司。廣州利合物業管理主要於中國從事物業管理業務，而廣州世佳裝飾主要於中國從事建築裝飾及裝修業務。

下表載列廣州利合集團根據中國公認會計原則所編製截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零二零年 (經審核)	二零二一年 (未經審核)
純利(除稅前)	約人民幣3,249,209,000元	約人民幣3,980,382,000元
純利(除稅後)	約人民幣2,434,863,000元	約人民幣2,985,233,000元

廣州利合集團截至二零二一年十二月三十一日止的未經審核資產淨值約為人民幣2,911,582,000元。

收購事項的理由及裨益

合營公司的主要資產為該物業。該物業位於中國廣州市，名為「廣州亞運城」的商住混合式綜合體，總建築面積約為5,850,000平方米。經考慮該物業的位置、規模及發展前景後，董事認為收購事項是本集團通過增加其於合營公司的權益，進一步加強其在中國的物業發展業務的良機，並有助於本集團的長期業務增長。

概無董事於收購事項中擁有任何重大權益及需就該等董事局決議案放棄投票。

董事（包括獨立非執行董事）認為，雅居樂買賣協議及世茂買賣協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於就收購事項合併計算的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定，惟豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義：

「收購事項」	指	雅居樂買賣協議及世茂買賣協議項下買方收購股權I及股權II事宜；
「雅居樂協議完成」	指	本公告「雅居樂買賣協議－完成」一段所描述的雅居樂協議完成；
「雅居樂代價」	指	本公告「雅居樂買賣協議－代價」一段所描述的雅居樂代價；
「雅居樂貸款」	指	本公告「雅居樂買賣協議－代價」一段所描述的雅居樂貸款；
「雅居樂買賣協議」	指	雅居樂賣方與買方於二零二二年一月二十一日就股權I轉讓所訂立的買賣協議；
「雅居樂賣方」	指	廣州振然投資有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「董事局」	指	董事局；
「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」， 「適用百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具上市規則所賦予其的涵義；
「董事」	指	本公司的董事；
「股權I」	指	雅居樂賣方持有合營公司約26.66%的股權；
「股權II」	指	世茂賣方持有合營公司約26.67%的股權；

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司及其各自的附屬公司（如有））；
「廣州利合集團」	指	合營公司、廣州利合物業管理及廣州世佳裝飾；
「廣州利合物業管理」	指	廣州利合物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為合營公司的直接全資附屬公司；
「廣州世佳裝飾」	指	廣州世佳裝飾工程有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為合營公司的直接全資附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士或公司；
「合營公司」	指	廣州利合房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「未決事項」	指	本公告「世茂買賣協議－代價」一段所描述的未決事項；
「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；
「該物業」	指	位於中國廣州市名為「廣州亞運城」的商住混合式綜合體，詳情載於本公告「廣州利合集團的資料」一段；
「買方」	指	廣東中海地產有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；

「保證金」	指	本公告「世茂買賣協議－代價」一段所描述的保證金；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「世茂協議完成」	指	本公告「世茂買賣協議－完成」一段所描述的世茂協議完成；
「世茂代價」	指	本公告「世茂買賣協議－代價」一段所描述的世茂代價；
「世茂貸款」	指	本公告「世茂買賣協議－代價」一段所描述的世茂貸款；
「世茂買賣協議」	指	世茂賣方與買方於二零二二年一月二十四日就股權II轉讓所訂立的買賣協議；
「世茂賣方」	指	上海穆蓄企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；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，二零二二年一月二十五日

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。