

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 中國金洋集團有限公司

## CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

### 須予披露及關連交易 收購萊華泰豐有限公司

#### 收購事項

於二零一八年四月二十三日，買方(為本公司全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售權益，代價為人民幣660,000,000元(相等於約825,000,000港元)。

銷售權益為目標公司之100%股權。目標公司持有項目。

#### 上市規則涵義

儘管賣方、張先生與本公司及公司的關連人士不存在關連關係，鑒於載述於本公司日期為二零一七年十二月八日的通函第13頁至第15頁所披露賣方、張先生與寶能集團(其最終控股股東為姚先生之胞兄姚振華先生)之間的過往業務關係，為踐行良好企業管治，本公司視收購事項為根據上市規則及第14A章下的關連交易。

由於有關收購事項的所有適用百分比率(定義見上市規則)均超過但低於25%，故收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 一般事項

本公司將成立獨立董事委員會，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司將委聘獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除姚先生及其聯繫人(彼等直接或間接共同持有本公司全部已發行股本約58.12%)外，概無股東於協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。姚先生及其聯繫人將於就審議及酌情批准協議及其項下擬進行的交易而將予召開的股東特別大會上放棄投票。除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由於需要額外時間編制並確定列入通函中目標公司的財務信息，因此一份載有(其中包括)(一)收購事項之進一步詳情；(二)獨立董事委員會致獨立股東的意見函件；(三)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(四)召開股東特別大會之通告將儘早但不遲於二零一八年五月十一日寄發予股東。

## 收購事項

於二零一八年四月二十三日，買方(為本公司全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立協議。

協議的主要條款載列如下：

### 將予收購之資產：

銷售權益為目標公司之100%股權。目標公司持有項目。賣方於二零一四年七月以人民幣600,000,000元(相等於約750,000,000港元)的代價完成收購目標公司。

### 代價：

收購事項之代價為人民幣660,000,000元(相當於約825,000,000港元)，代價乃經公平磋商並參考(其中包括)下述因素後釐定：

- (1) 目標公司於二零一八年二月二十八日之未經審核資產淨值，按資產淨值的預期重大變動作出調整；

- (2) 根據目標公司於二零一八年二月二十八日持有之物業初步估值，目標公司應佔物業增值減擬負擔的應付建築成本；
- (3) 中國的現行物業市場狀況；
- (4) 於物業銷售時將支付的未來稅項負債；及
- (5) 完成後本集團應得收益。

代價應由買方按以下方式向賣方以現金支付：

- (a) 於完成前由目標公司轉讓予買方及予以核銷及從代價扣除人民幣188,000,000元(相等於約235,000,000港元)，即賣方應付目標公司的未償還債金額；
- (b) 於協議日期後十個營業日內支付人民幣100,000,000元(相等於約125,000,000港元)；
- (c) 協議項下擬進行之交易獲股東於股東特別大會上批准當日後十個營業日內支付人民幣100,000,000元(相等於約125,000,000港元)；及
- (d) 銷售權益之轉讓由中國當地工商行政管理局登記完成當日後九十個營業日內支付人民幣272,000,000元(相等於約340,000,000港元)；

董事會認為，鑒於完成後賣方將不會有任何未償還債務應付目標公司，上文(a)所述核銷安排乃符合本公司及股東的整體利益。於完成日期後遞延支付收購事項的代價金額的餘下結餘及就轉讓銷售權益而言的相關程序完成後乃有利於本公司。

本集團擬以其內部財務資源及／或銀行借款為收購事項撥付資金。

## 先決條件：

完成將於以下條件達成或獲豁免後方告發生：

- (a) 買方已信納由買方對目標公司之業務、經營及財務狀況所作的有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 買方及／或本公司已根據上市規則及其他適用法律就收購事項自股東及／或聯交所取得所有必要批准；
- (c) 自協議日期起，概無對目標公司的業務、財務、經營或資產產生重大不利影響的事件或情況；及
- (d) 賣方作出的所有聲明、保證及承諾於重大方面保持真實、準確且不具誤導性。

買方有權豁免上述所有條件(除條件(b)外)。本公司目前無意豁免任何先決條件。

## 完成：

完成應於上述先決條件達成或獲豁免後第三(3)個營業日或賣方與買方書面協定的有關其他日期發生。倘上述任何先決條件(除條件(b)項外)無法於最後完成日期或之前達成或獲豁免，則協議將終止並失效，而各方皆不承擔任何義務及責任。

賣方將於協議終止後5個工作天內退還所有買方支付的現金代價(連同自有關付款日期起按年利率1厘計算的累計利息)，惟該等終止須為於最後完成日期或之前未能履行協議之先決條件或協議因未能進一步完成交易而被其中一方單方面終止所導致。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績將綜合計入本集團賬目。

## 收購事項的理由

目標公司持有項目。本公司董事會認為本集團將從物業出售及租賃以及項目價值的預期增長中獲利。

誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度業績公告所披露，本集團將繼續於香港及中國兩地物業市場抓緊投資及發展機遇，並將物業投資及發展作為主要發展業務之一。本集團已完成持有與項目處於同一城市的物業發展項目的先前收購事項。綜合收購事項，董事會認為本集團將從發展及管理處於同一城市的兩個項目產生的規模經濟中受益。

基於上述披露之因素，董事(不包括獨立非執行董事(彼等將於獲取獨立財務顧問意見後表達意見))認為收購事項的條款屬公平合理的正常商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

## 目標公司的財務資料

### 項目

目標公司主要從事房地產物業銷售及開發，及於中國持有項目。

項目位於中國江西省贛州市章江新區，佔地面積275,896平方米，其中可售面積為239,646平方米。目標公司擬持有土地建築面積22,727平方米作商業用途、29,669平方米作酒店用途，以及項目項下土地餘下部分將出售或出租。

### 財務資料

根據目標公司董事按照中國財政部頒佈之《中華人民共和國企業會計準則》(「中國會計準則」)所編制、並由中聯會計師事務所有限公司審核的目標公司財務報表，其於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩年度根據中國會計準則的經審核財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 根據中國會計 準則審核 人民幣千元	二零一七年 根據中國會計 準則審核 人民幣千元
收入	363,980	236,082
除稅前溢利淨額	59,600	76,637
除稅後溢利淨額	31,359	62,299
資產淨額	665,204	727,503

## 訂約雙方的資料

### 本集團

本集團主要從事自動化設備買賣及相關服務、金融服務、高科技及新能源產品製造、物業投資與發展及證券投資。

### 買方

買方為本公司間接全資附屬公司，主要於中國從事投資房地產物業銷售及發展業務。

### 賣方

賣方主要從事投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方且與本公司及其關連人士概無關連。

## 上市規則涵義

儘管賣方、張先生與本公司及公司的關連人士不存在關連關係，鑒於載述於本公司日期為二零一七年十二月八日的通函第13頁至第15頁所披露賣方、張先生與寶能集團（其最終控股股東為姚先生之胞兄姚振華先生）之間的過往業務關係，為踐行良好企業管治，本公司視收購事項為根據上市規則第14章及第14A章下的關連交易。除姚先生外，概無其他董事於通過批准收購事項的董事會決議案日期於收購事項擁有任何重大權益並就批准收購事項的相關決議案放棄投票。

由於有關收購事項的所有適用百分比率（定義見上市規則）均超過但低於25%，故收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14A章下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司將成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就協議條款向獨立股東提供推薦意見。

## 一般事項

本公司將成立獨立董事委員會，旨在就協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司將委聘獨立財務顧問，旨在就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除姚先生及其聯繫人(彼等直接或間接共同持有本公司全部已發行股本約58.12%)外，概無股東於協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。姚先生及其聯繫人將於就審議及酌情批准協議及其項下擬進行的交易而將予召開的股東特別大會上放棄投票。除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由於需要額外時間編制並確定列入通函中目標公司的財務信息，因此一份載有(其中包括)(一)收購事項之進一步詳情；(二)獨立董事委員會致獨立股東的意見函件；(三)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(四)召開股東特別大會之通告將儘早但不遲於二零一八年五月十一日寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議條款向賣方收購銷售權益；
「協議」	指	由買方與賣方就買賣銷售權益訂立日期為二零一八年四月二十三日的協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「本公司」	指	中國金洋集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1282)；
「完成」	指	收購事項之完成；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；

「股東特別大會」	指 本公司將舉行之股東特別大會，以酌情批准(其中包括)協議及其項下擬進行之交易；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指 由皆為獨立非執行董事的王振邦先生、李國安教授及李均雄先生所組成的董事會獨立委員會，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而將予成立；
「獨立財務顧問」	指 將獲委聘的獨立財務顧問，旨在就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指 就協議及其項下擬進行的交易而言，不包括姚先生及其聯繫人士的股東；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「最後完成日期」	指 二零一八年十月三十一日；
「姚先生」	指 姚建輝先生，本公司董事會主席及執行董事
「張先生」	指 張振純先生，香港居民及賣方的最終實益擁有人；
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「先前收購事項」	指 本公司全資附屬公司於二零一七年十二月從賣方收購萊華泰盛有限公司事項；
「項目」	指 名為「太古城」的物業開發項目，位於中國江西省贛州市章江新區，總佔地面積為275,896平方米；



「買方」	指 萊華泰盛有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「銷售權益」	指 目標公司之100%股權；
「股東」	指 本公司股東；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「平方米」	指 平方米；
「目標公司」	指 萊華泰豐有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「賣方」	指 萊華商置有限公司，一間於中國成立的有限公司；及
「%」	指 百分比。

附註： 僅作說明用途，人民幣已使用人民幣1.00元兌1.25港元的說明性匯率換算為港元。

承董事會命  
**中國金洋集團有限公司**  
 公司秘書  
**陳世寅**

香港，二零一八年四月二十三日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事，分別為姚建輝先生、李敏斌先生及張弛先生；一位非執行董事黃煒先生；及三位獨立非執行董事，分別為王振邦先生、李國安教授及李均雄先生。

\* 僅供參考