

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。



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

收購位於中國合肥市的目標房產

買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零一六年九月十三日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標房產，總代價為人民幣315,054,000元(相當於約365,746,000港元)(有待根據證書面積予以調整)。

上市規則的涵義

鑒於賣方由姚先生及其兄長姚振華先生間接控制，故賣方為本公司一名關連人士的聯繫人，及買賣協議項下擬進行的收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於收購事項的一項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

鑒於姚先生為本公司的控股股東及黃先生擔任深圳寶能投資集團有限公司(姚先生的兄長姚振華先生為其最終控股股東的公司)的高級副總裁，故彼等各自均被認為於買賣協議中擁有重大權益。因此，姚先生及黃先生已放棄就批准買賣協議的董事會決議案投票。

本公司將成立獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就此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外，概無股東於買賣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將予召開以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會上放棄投票。除上述者外，概無其他股東將須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)買賣協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)股東特別大會通知的通函將於可行情況下盡快寄發予股東，惟不遲於二零一六年十月四日。

董事會欣然宣佈，於二零一六年九月十三日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標房產，總代價為人民幣315,054,000元(相當於約365,746,000港元)。

買賣協議

日期： 二零一六年九月十三日

訂約方： (a) 買方： 鶴山市世逸電子科技有限公司(本公司的間接全資附屬公司)；及

(b) 賣方： 合肥市寶能房地產開發有限公司。

出售及購買：

根據買賣協議，賣方及買方有條件同意按照當中所載條款出售及購買目標房產。

目標房產：

目標房產位於中國安徽省合肥市濱湖新區雲谷路與華山路交匯處，屬寶能城二期項目(「該土地」)。寶能城二期項目共佔地83,829.17平方米，附帶土地使用權直至二零八

四年六月二十日止，擬開發建設10棟樓宇。目標房產為其中的第3號樓及第8號樓（擬作商業用途的1-2層除外）。目前，目標房產尚未竣工驗收，惟目標房產已滿足對外預售標準。第3號樓的建築面積為14,288.04平方米，建築層數為地上39層；第8號樓的建築面積為17,616.90平方米，建築層數為地上49層（3-49層為住宅）。目標房產共有344套房產。該土地乃由賣方於二零一四年五月二十日以約人民幣260,155,648元的收購成本收購。

緊接收購事項完成後，目標房產將於本集團綜合財務報表中列賬為投資物業。

代價：

目標房產的初始代價為人民幣315,054,000元（相當於約365,746,000港元）（「**初始代價**」）（有待根據證書面積予以調整）。初始代價乃由買方及賣方參考獨立專業估值師事務所美國評值有限公司於二零一六年九月九日參照目標房產符合安徽省商品房銷售明碼標價規定實施細則（試行）的登記售價並採用市場法對目標房產進行的初步估值人民幣315,054,000元，經公平磋商釐定。

支付條款：

買方須按下列方式向賣方支付初始代價：

- (a) 買方須於簽立商品房買賣協議後20個營業日內以現金向賣方支付初始按金人民幣157,527,000元（「**按金**」）（約50%代價）；及
- (b) 買方須於簽立商品房買賣協議後60個日曆日內向賣方支付初始代價尾款人民幣157,527,000元。

按金將以本集團內部資源支付，而初始代價尾款將透過銀行按揭貸款及／或（倘未能獲取該按揭貸款）內部資源支付。

條件

按金須待下列所有條件獲達成或獲買方豁免(第(d)項條件除外)後方會支付：

- (a) 買方信賴目標房產的盡職審查結果；
- (b) 賣方於買賣協議內向買方作出的有關目標房產的所有聲明及保證以及其向買方提供的有關目標房產的資料均屬真實、準確及不具誤導性；
- (c) 賣方董事會或股東(如適用)批准買賣協議項下擬進行的交易；
- (d) 本公司獨立股東於根據上市規則就批准買賣協議及其項下擬進行的交易而即將召開的股東特別大會上批准買賣協議；及
- (e) 賣方已就收購事項取得相關政府部門的預售許可以及所有必要同意或批准。

初始代價調整

由於房產權證所示目標房產的實際總建築面積將由相關中國部門完成其對目標房產的全面規劃審查後釐定，因此賣方及買方已同意於房產權證發出後對初始代價作出以下調整：

- (a) 倘面積差異為3%或以下，初始代價將維持不變；
- (b) 倘面積差異超過3%且證書面積大於協議面積，則買方須於相關房產權證發出日期後5個營業日內額外向賣方支付最多為初始代價3%的款項，即按平均價格約每平方米人民幣9,874.77元計算的實際面積差的代價；及
- (c) 倘面積差異為負數且證書面積小於協議面積，則賣方須於相關房產權證發出日期後5個營業日內向買方退還一筆款項，即按平均價格約每平方米人民幣9,874.77元計算的實際面積差的代價。

面積差異的計算方法如下：

$$\text{面積差異} = \frac{(\text{證書面積} - \text{協議面積})}{\text{協議面積}} \times 100\%$$

目標房產的交付

目標房產須於預期交付日期前交付。倘發生不可抗力事件或由於並非賣方導致的任何原因(構成目標房產預期延遲交付)，則賣方有權自有關事件發生當日起計15日內以向買方發送通知書的形式將有關交付日期延後。

違約

倘賣方或買方未能履行其各自於買賣協議項下的任何責任及／或違反其下任何保證，則未違約方有權要求違約方於有關違約後3個工作日內改正；倘未能改正，則未違約方有權要求違約方繼續履行其責任，或選擇要求違約方自有關違約日期起計至有關違約獲改正為止支付每日人民幣100,000元的罰金。

倘(i)目標房產的交付超過預期交付日期後90日，或(ii)於目標房產實際交付日期後90日內賣方未能就目標房產完成一切必要登記程序，導致買方於規定期限內未能取得有關物業登記證書，則買方有權終止買賣協議；並通知賣方於該通知日期起計15日內退還於有關日期已付的代價總額，加上相等於已付賣方代價12%的罰金。在上述兩種情況下，賣方將毋須支付每日罰金人民幣100,000元。

收購事項的理由及裨益

寶能城項目毗鄰省府核心與國際金融後臺服務基地。該土地包含寫字樓集群、五星級酒店、國際住區、沿河商業街及商業中心。鑒於目標房產的物理位置及價格，董事認為收購事項乃一次投資良機，相信可令本集團可自目標房產的預期增值中獲益。經考慮中國物業市場的整體前景，董事會深信，收購事項將透過從有關投資帶來額外收入來源為本集團帶來積極貢獻。

鑒於買賣協議乃按一般商業條款訂立，而初始代價乃按目標房產的市值釐定，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於收到獨立財務顧問的意見後發表其觀點)認為買賣協議的條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

鑒於賣方由姚先生及其兄長姚振華先生間接控制，故賣方為本公司一名關連人士的聯繫人，及買賣協議項下擬進行的收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於收購事項的一項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

鑒於姚先生為本公司的控股股東及黃先生擔任深圳寶能投資集團有限公司(姚先生的兄長姚振華先生為其最終控股股東的公司)的高級副總裁，故彼等各自均被認為於買賣協議中擁有重大權益。因此，姚先生及黃先生已放棄就批准買賣協議的董事會決議案投票。

一般事項

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事生產一系列高科技產品、買賣自動化相關設備並提供服務、證券投資及金融服務。買方主要從事生產印刷電路板及觸控板。

賣方主要於中國從事物業發展業務(主要為開發寶能城項目)。

本公司將成立獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就此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外，概無股東於買賣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將予召開以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會上放棄投票。除上述者外，概無其他股東將須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)買賣協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見

函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)股東特別大會通知的通函將於可行情況下盡快寄發予股東，惟不遲於二零一六年十月四日。

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	買方根據買賣協議條款向賣方收購目標房產；
「實際面積差」	指	證書面積與協議面積之間的差額；
「協議面積」	指	於買賣協議所載的目標房產建築面積(即31,904.94平方米)；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「證書面積」	指	於房產權證所載的目標房產實際建築面積；
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1282)；
「商品房買賣協議」	指	於獨立股東於股東特別大會上通過有關批准買賣協議的決議案後三個營業日內將予訂立的有關目標房產的商品房買賣協議，其條款將與買賣協議大致相同；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「控股股東」	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	本公司將予舉行供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會；

「預期交付日期」	指	二零一八年十二月三十日，或賣方與買方協定的其他較遲日期；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「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	由王振邦先生、李國安教授及李均雄先生(彼等均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，將成立以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而將予委任的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	就買賣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的股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「黃先生」	指	黃煒先生，本公司非執行董事；
「姚先生」	指	姚建輝先生，本公司主席兼執行董事，亦為本公司控股股東；
「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；
「目標房產」	指	位於中國安徽省合肥市濱湖新區寶能城二期第3號樓及第8號樓(擬作商業用途的1-2層除外)的住宅單位；
「房產權證」	指	由中國相關部門就目標房產頒發房產權證；
「買方」	指	鶴山市世逸電子科技有限公司，一間於中國成立的公司，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；
「買賣協議」	指 由買方與賣方就出售及購買目標房產而訂立日期為二零一六年九月十三日的協議；
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的股份；
「股東」	指 股份持有人；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「平方米」	指 平方米；
「賣方」	指 合肥市寶能房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司；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1.1609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
郭凌而小姐

香港，二零一六年九月十三日

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、馮輝明先生及李敏斌先生；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。