

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。



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

關連交易 成立合資公司

成立合資公司

董事局欣然宣布，於二零二零年二月二十七日，中海宏洋（深圳）（本公司的間接全資附屬公司）、深圳創應及項目公司（深圳創應的直接全資附屬公司）訂立合作協議，據此，其中包括，(a)中海宏洋（深圳）將提供人民幣1,257,317,100元的首筆股東貸款予項目公司，當中人民幣720,000,000元將轉換為項目公司的註冊資本，並在向有關當局完成備案後，項目公司的註冊資本將分別由中海宏洋（深圳）持有60%和深圳創應持有40%；(b)中海宏洋（深圳）將隨後提供人民幣300,000,000元的額外股東貸款予項目公司，其中包括中海宏洋（深圳）按其在項目公司的股權比例借出的股東貸款及給予項目公司的帶息額外預付款；以及(c)中海宏洋（深圳）及深圳創應將通過項目公司，共同開發位於中國惠州市的土地項目。

根據合作協議，項目公司將透過銀行借款及股東貸款就項目發展進行融資。在不考慮銀行借款的情況下，預計土地價款和相關稅費，以及項目開發所需資金的總額為人民幣2,400,000,000元，該總額將由項目公司的股東按其各自在項目公司中的股權比例承擔。因此，中海宏洋（深圳）按其在項目公司中的股權比例的承諾總額為人民幣1,440,000,000元，其中包括對項目公司註冊資本的出資以及將由中海宏洋（深圳）提供給項目公司的股東貸款。

上市規則的涵義

由於(a)項目公司的唯一目的是發展土地項目，而該項目屬於收入性質，並為本公司一般及日常業務；(b)合作協議項下的交易乃按公平基準及一般商業條款磋商協定；以及(c)項目公司，在未經其股東一致同意下，不可變更其業務性質及範圍或訂立任何非按公平基準磋商協定的交易，故根據上市規則第14.04(1)(f)條，合作協議項下的交易不構成本公司的須予公布的交易。

於本公告日期，深圳安創為深圳創應的直接控股股東，而深圳安創則為本公司的非全資附屬公司深圳市創史企業管理有限公司的主要股東。深圳安創為本公司附屬公司層面的關連人士，而深圳創應及項目公司（深圳創應的全資附屬公司）各自為深圳安創於上市規則第14A.13條下的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，在合作協議項下成立合資公司構成本公司的關連交易。

董事（包括獨立非執行董事）已批准合作協議及其項下的交易，以及董事（包括獨立非執行董事）已確認合作協議及其項下交易的條款乃為正常商業條款，且在本公司一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，合作協議及其項下的交易僅須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

概無董事於合作協議及其項下的交易中擁有重大權益，且概無董事須就批准合作協議及其項下的交易的董事局決議案放棄投票。

引言

於二零二零年二月二十七日，中海宏洋（深圳）、深圳創應及項目公司訂立合作協議，主要條款詳列如下：

合作協議

日期

二零二零年二月二十七日

訂約方

- (a) 中海宏洋（深圳），本公司的間接全資附屬公司；
- (b) 深圳創應；及
- (c) 項目公司，深圳創應的直接全資附屬公司。

成立合資公司

深圳創應於二零一九年十一月成功投得土地，而土地價款連同相關稅費合共人民幣2,095,528,500元，由深圳創應透過給予項目公司的股東貸款支付。

根據合作協議，(a)中海宏洋（深圳）將向項目公司提供人民幣1,257,317,100元的首筆股東貸款，佔土地價款及相關稅費的60%，並視作由深圳創應給予項目公司的帶合理的利息的預付款，該預付款為中海宏洋（深圳）應承擔的土地價款的相關部分及相關稅費並提供予項目公司以作償還深圳創應的款項；及(b)中海宏洋（深圳）將隨後提供人民幣300,000,000元的額外股東貸款予項目公司，其中包括中海宏洋（深圳）按其在項目公司的股權比例借出的股東貸款及給予項目公司的帶合理的利息的額外預付款。在中海宏洋（深圳）和深圳創應提供的股東貸款中，總額為人民幣1,200,000,000元將轉換為項目公司的註冊資本，其中人民幣720,000,000元和人民幣480,000,000元分別由中海宏洋（深圳）和深圳創應出資。

在向有關當局完成備案後，項目公司的註冊資本將分別由中海宏洋（深圳）持有60%和深圳創應持有40%，因此，項目公司將作為本公司的附屬公司入賬，其財務業績將合併到本集團的合併財務報表中。

根據合作協議，中海宏洋（深圳）和深圳創應將通過項目公司，共同開發位於中國惠州市的土地項目。

股東承擔

根據合作協議，項目公司將透過銀行借款及股東貸款就項目發展進行融資。在不考慮銀行借款的情況下，預計土地價款和相關稅費，以及項目開發所需資金的總額為人民幣2,400,000,000元，該總額將由項目公司的股東按其各自在項目公司中的股權比例承擔。因此，中海宏洋（深圳）按其在項目公司中的股權比例的承諾總額為人民幣1,440,000,000元，其中包括對項目公司註冊資本的出資以及將由中海宏洋（深圳）提供給項目公司的股東貸款。

股東貸款將根據合作協議的條款及條件，由中海宏洋（深圳）及深圳創應提供予項目公司，並將收取年利率8%的利息。

此外，項目公司的股東可在考慮應付成本、資金需求和營運資金後，按各自的股權比例提取項目公司可動用的剩餘資金。該等資金將根據項目公司的資金需求償還給項目公司。

項目公司的管理

根據合作協議，項目公司的董事局將由五名成員組成，其中，中海宏洋（深圳）有權提名四名董事，而深圳創應有權提名一名董事。項目公司的董事長，也將會是項目公司的法定代表人，應由中海宏洋（深圳）提名的董事擔任。項目公司的董事局將負責項目公司的整體管理和戰略計劃。

項目公司亦將有一個管理團隊，由中海宏洋（深圳）提名的一名總經理、一名財務總監和一名董事，及由深圳創應提名的一名副財務總監和一名董事組成。管理團隊將監督項目公司的日常運營。

分派

項目公司可在償還項目公司的所有銀行借款後，按項目公司股東各自的股權比例分配給股東。

深圳創應的退出機制

在售出95%的實用面積，並已向有關當局備案相關銷售合同的情況下，深圳創應將有權根據合作協議的條款及條件退出合資公司，其中包括將深圳創應持有的股權轉讓給中海宏洋（深圳），深圳創應將根據其在項目公司中的股權比例，獲得其在項目公司可分配儲備中的份額，以及項目公司的未售出物業的份額。

土地及項目的資料

土地

土地是一幅位於中國惠州市惠城區馬安中心區的土地，規劃編號為LJL-38-10-01。土地計劃用於住宅及商業用途，總面積約為123,000平方米，容積率不高於3，住宅出讓年期為70年，及商業出讓年期為40年。

項目

項目將涉及由項目公司於土地上開發及銷售的、總樓面面積約348,000平方米的住宅物業及總樓面面積約12,400平方米的商用物業。土地上的物業建設預計在二零二零年三月開始，並於二零二二年八月完成。另外，土地上的物業預售預計在二零二零年八月開始，並於二零二二年十二月交付相關買家。

由於深圳創應已於二零一九年十一月成功投得土地及項目公司已於二零一九年十二月由深圳創應成立，因此，項目公司於本公告日期並無重大商業運作。

合作協議項下交易的原因及裨益

本集團為將發展策略集中於中國三線城市的領先物業發展商之一，成立合資公司將符合本集團之發展。訂約方成立合資公司可利用本集團之物業發展經驗及抓緊深圳創應成功投得位於黃金地區之土地的商機，從而減少訂約方的風險及提升本公司股東之回報。合作協議之條款乃經中海宏洋（深圳）及深圳創應公平磋商後，按正常商業條款達成。

董事（包括獨立非執行董事）已批准合作協議及其項下交易，以及董事（包括獨立非執行董事）已確認合作協議及其項下交易的條款乃為正常商業條款，且在本公司一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於合作協議及其項下的交易中擁有重大權益，且概無董事須就批准合作協議及其項下的交易的董事局決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團及中海宏洋（深圳）

本公司為一間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投資及發展、租賃物業及投資控股。

中海宏洋（深圳）是一間於中國成立的有限責任公司，並為中國海外宏洋的間接全資附屬公司。中海宏洋（深圳）主要從事投資控股。

深圳創應

深圳創應是一間於中國成立的有限責任公司，其間接控股股東為平安不動產有限公司。深圳創應主要於中國從事投資諮詢、銷售代理及物業管理服務，並由平安不動產有限公司間接持有作財務投資用途。

項目公司

項目公司是一間於中國成立的有限責任公司，截至於本公告日期，為深圳創應的直接全資附屬公司。項目公司主要從事土地開發。

上市規則下涵義

由於(a)項目公司的唯一目的是發展土地項目，而該項目屬於收入性質，並為本公司一般及日常業務；(b)合作協議項下的交易乃按公平基準及一般商業條款磋商協定；以及(c)項目公司，在未經其股東一致同意下，不可變更其業務性質及範圍或訂立任何非按公平基準磋商協定的交易，故根據上市規則第14.04(1)(f)條，合作協議項下的交易不構成本公司的須予公布的交易。

於本公告日期，深圳安創為深圳創應的直接控股股東，而深圳安創則為本公司的非全資附屬公司深圳市創史企業管理有限公司的主要股東。深圳安創為本公司附屬公司層面的關連人士，而深圳創應及項目公司（深圳創應的全資附屬公司）各自為深圳安創於上市規則第14A.13條下的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，在合作協議項下成立合資公司構成本公司的關連交易。

董事（包括獨立非執行董事）已批准合作協議及其項下的交易，以及董事（包括獨立非執行董事）已確認合作協議及其項下交易的條款乃為正常商業條款，且在本公司一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。由於在成立合資公司下關於承諾的相關百分比率超過5%及基於上述，根據上市規則第14A.101條，合作協議及其項下的交易僅須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

釋義

除本公告另有所指定外，否則下列詞彙具有以下涵義：

「額外股東貸款」	指	根據合作協議，由中海宏洋（深圳）向項目公司提供人民幣300,000,000元的後續股東貸款
「董事局」	指	本公司董事局
「中海宏洋（深圳）」	指	中海宏洋（深圳）投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「承諾」	指	首筆股東貸款及額外股東貸款
「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一間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）
「合作協議」	指	中海宏洋（深圳）、深圳創應及項目公司所訂立、日期為二零二零年二月二十七日的合作協議，內容有關（其中包括）中海宏洋（深圳）及深圳創應通過項目公司成立合資公司
「董事」	指	本公司董事
「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
「首筆股東貸款」	指	根據合作協議，由中海宏洋（深圳）向項目公司提供人民幣1,257,317,100元的首筆股東貸款
「成立合資公司」	指	於合作協議項下成立合資公司
「土地」	指	一幅位於中國惠州市惠城區馬安中心區的土地，規劃編號為LJL-38-10-01
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「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
「項目」	指 由項目公司建設及發展土地
「項目公司」	指 惠州市海平置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，為深圳創應的直接全資附屬公司
「人民幣」	指 人民幣，中國之法定貨幣
「深圳安創」	指 深圳安創投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司一間非全資附屬公司的主要股東，故此為本公司附屬公司層面的關連人士
「深圳創應」	指 深圳市創應企業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司附屬公司層面的關連人士
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	指 百分比

於本公告內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」具有上市規則所賦予的涵義。

* 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
主席兼執行董事
庄勇

香港，二零二零年二月二十七日

於本公告日期，董事局成員包括八名董事，分別為三名執行董事庄勇先生、楊林先生及王萬鈞先生；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。