

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)

關於在安徽省合肥市及廣東省惠州市 成立合資公司的關連交易

董事局欣然宣布：

- (i) 於二零二零年七月二十四日，合肥地產（本公司的間接全資附屬公司）、深圳盛鐸及合肥項目公司訂立合肥合作協議，以成立合資公司發展在中國安徽省合肥市的合肥地塊。合肥地產及深圳盛鐸將分別擁有合肥項目公司的註冊資本的60%及40%。合肥地產及深圳盛鐸各自給予合肥項目公司的總承諾分別為人民幣1,308,960,000元及人民幣872,640,000元；及
- (ii) 於二零二零年七月二十四日，惠州地產（本公司的間接全資附屬公司）、深圳盛繁及惠州項目公司訂立惠州合作協議，以成立合資公司發展在中國廣東省惠州市的惠州地塊。惠州地產及深圳盛繁將分別擁有惠州項目公司的註冊資本的60%及40%。惠州地產及深圳盛繁各自給予惠州項目公司的總承諾分別為人民幣960,000,000元及人民幣640,000,000元。

上市規則的涵義

由於(i)合肥項目公司及惠州項目公司的唯一目的分為開發合肥地塊及惠州地塊，而各自均屬於收入性質，並為本公司一般及日常業務；(ii)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(iii)合肥項目公司及惠州項目公司，在未經其各自的股東一致同意下，不可變更其各自的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，各合作協議項下的交易均不構成本公司的須予公布的交易。

於本公告日期，平安公司為深圳盛鐸及深圳盛繁各自的最終控股股東，以及深圳創史（本公司的非全資附屬公司）的主要股東。因此，根據上市規則第14A.13條，平安公司、深圳盛鐸及深圳盛繁各自為深圳創史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，在各合作協議項下的交易均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，並已確認條款屬公平合理，按正常商業條款，且在本公司一般及日常業務過程中訂立，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。

合作協議的主要條款總結如下：

合肥合作協議

日期

二零二零年七月二十四日

訂約方

- (1) 合肥地產，本公司的間接全資附屬公司；
- (2) 深圳盛鐸；及
- (3) 合肥項目公司。

成立合資公司

合肥地產及深圳盛鐸將根據合肥合作協議，透過合肥項目公司發展位於中國安徽省合肥市的合肥地塊。合肥地塊由合肥地產於二零二零年三月成功投得，總代價（含相關稅費及釐印費）為人民幣 2,014,397,634.50 元。於二零二零年七月六日，合肥項目公司已就合肥地塊取得《不動產權證書》，而合肥地塊的土地使用權已轉讓予合肥項目公司。

於本公告日期，合肥項目公司為合肥地產的直接全資附屬公司。在根據合肥合作協議完成成立合資公司後，合肥地產及深圳盛鐸將分別擁有合肥項目公司的註冊資本的 60% 及 40%。

根據合肥合作協議：

- (i) 合肥地產已向合肥項目公司提供總額為人民幣 2,079,000,000 元的股東貸款，其中一部分用作收購合肥地塊的款項及合肥項目公司的初始註冊資本；及
- (ii) 深圳盛鐸同意向合肥項目公司提供總額為人民幣 831,600,000 元的股東貸款，該款項將用作償還部分合肥地產為收購合肥地塊而提供的股東貸款。

在上述由合肥地產及深圳盛鐸提供的股東貸款以及合肥項目公司可能要求的額外股東貸款中，合共人民幣 1,100,000,000 元將轉換為合肥項目公司的註冊資本，其中人民幣 660,000,000 元和人民幣 440,000,000 元分別代表合肥地產及深圳盛鐸按 60:40 比例的出資。

先決條件

合肥合作協議須在二零二零年八月三十一日或之前達成或豁免（視情況而定）習慣先決條件後方可作實，其中包括合肥項目公司已與有關政府機關達成關於將合肥地塊的土地使用權轉讓予合肥項目公司的最終協議，且合肥項目公司和合肥地產沒有發生重大不利變化。

於二零二零年三月十九日，合肥地產與有關政府機關簽訂了關於將合肥地塊的土地使用權轉讓予合肥項目公司的《國有建設用地使用權出讓合同》。

交割

交割將於合肥合作協議日期後的 25 個營業日內進行。

合肥項目公司向有關政府機關完成相關注資備案後，合肥項目公司的註冊資本將由合肥地產和深圳盛鐸分別擁有 60% 和 40%，因此，合肥項目公司將繼續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。

股東安排

股東承諾

用作滿足合肥項目公司開發合肥地塊營運資金需求的股東承諾預計為人民幣 2,181,600,000 元，該承諾由股東透過外部借款及股東貸款方式按比例承擔。因此，合肥地產及深圳盛鐸各自對合肥項目公司的總承諾分別為人民幣 1,308,960,000 元及人民幣 872,640,000 元。

股東貸款將根據合肥合作協議的條款及條件，由合肥地產及深圳盛鐸提供予合肥項目公司，並一般將收取年利率 8% 的利息。

合肥地產及深圳盛鐸各自的註冊資本及貸款出資金額乃經訂約方公平磋商後，參照合肥項目公司的營運資金需求及合肥地塊的代價（含相關稅費及釐印費）釐定。合肥地產所提供的股東貸款由本集團的內部資源撥付。

合肥項目公司的管理

根據合肥合作協議，合肥項目公司的董事局將由五名成員組成，其中合肥地產有權提名四名董事，而深圳盛鐸有權提名一名董事。合肥項目公司的董事長，也將會是合肥項目公司的法定代表人，由合肥地產提名的董事擔任。

分派

合肥項目公司可在償還合肥項目公司的所有銀行借款（如有）後，按比例分派給其股東。

深圳盛鐸的退出機制

在售出 95% 的銷售面積，並已向有關當局備案相關銷售合同的情況下，深圳盛鐸將有權根據合肥合作協議的條款及條件退出合資公司，其中包括將深圳盛鐸持有的股權轉讓予合肥地產，而深圳盛鐸將根據其在合肥項目公司中的股權比例，獲得其在合肥項目公司可分配儲備中的份額，以及合肥項目公司的未售出物業的份額。

合肥地塊的資料

合肥地塊是一幅位於中國安徽省合肥市經開區繁華大道以北、宿松路以東、地塊編號為JK202002的地塊。

合肥地塊計劃用於住宅及公用事業用途，總面積約為 106,092 平方米，住宅容積率不高於 2.0，公用事業容積率不高於 1.5，住宅出讓年期為 70 年，及公用事業出讓年期為 40 年。

於二零二零年七月六日，合肥項目公司已就合肥地塊取得《不動產權證書》，而合肥地塊的土地使用權已轉讓予合肥項目公司。

開發合肥地塊將涉及由合肥項目公司於合肥地塊上開發及銷售、總樓面面積約 164,101 平方米的住宅物業及總樓面面積約 18,955 平方米的公用事業物業。合肥地塊上的物業建設已於二零二零年六月開始，並預計於二零二二年十二月完成。另外，合肥地塊上的物業預售預計於二零二零年十二月開始，並於二零二三年三月交付相關買家。

合肥項目公司已於二零二零年三月由合肥地產成立，唯一目的為擁有及落實開發合肥地塊（於二零二零年三月成功投得）。於本公告日期，合肥項目公司的註冊資本為人民幣10,000,000元，並已全數實繳。

惠州合作協議

日期

二零二零年七月二十四日

訂約方

- (i) 惠州地產，本公司的間接全資附屬公司；
- (ii) 深圳盛繁；及
- (iii) 惠州項目公司。

成立合資公司

惠州地產及深圳盛繁將根據惠州合作協議，透過惠州項目公司發展位於中國廣東省惠州市的惠州地塊。惠州地塊由惠州地產於二零二零年六月成功投得，總代價（含相關稅費及釐印費）為人民幣1,348,700,275元。於二零二零年六月十七日，惠州項目公司與相關政府機關簽訂了關於將惠州地塊的土地使用權轉讓予惠州項目公司的《國有建設用地使用權出讓合同》。根據惠州合作協議，惠州項目公司須於二零二零年八月三十一日前就惠州地塊取得《不動產權證書》。

於本公告日期，惠州項目公司為惠州地產的直接全資附屬公司。在根據惠州合作協議完成成立合資公司後，惠州地產及深圳盛繁將分別擁有惠州項目公司的註冊資本的60%及40%。

根據惠州合作協議：

- (i) 惠州地產已向惠州項目公司提供總額為人民幣 1,348,700,275 元的股東貸款，以用作購買惠州地塊的款項；及
- (ii) 深圳盛繁同意向惠州項目公司提供總額為人民幣 639,480,110 元的股東貸款，以用作償還部分惠州地產為收購惠州地塊而提供的股東貸款。

在上述由惠州地產及深圳盛繁提供的股東貸款以及惠州項目公司要求的額外股東貸款中，總額為人民幣 800,000,000 元將轉換為惠州項目公司的註冊資本，其中人民幣 480,000,000 元和人民幣 320,000,000 元分別代表惠州地產和深圳盛繁按 60:40 比例的出資。

交割

交割將於惠州合作協議訂約方訂立關於注資的最終協議及惠州項目公司取得惠州地塊的《不動產權證書》後的 20 個營業日內進行。

惠州項目公司向有關政府機關完成相關注資備案後，惠州項目公司的註冊資本將由惠州地產和深圳盛繁分別擁有 60% 和 40%，因此，惠州項目公司將繼續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。

股東安排

股東承諾

用作滿足惠州項目公司開發惠州地塊營運資金需求的股東承諾預計為人民幣 1,600,000,000 元，該承諾由股東透過外部借款及股東貸款方式按比例承擔。因此，惠州地產及深圳盛繁各自對惠州項目公司的總承諾分別為人民幣 960,000,000 元及人民幣 640,000,000 元。

股東貸款將根據惠州合作協議的條款及條件，由惠州地產及深圳盛繁提供予惠州項目公司，並一般將收取年利率 8% 的利息。

惠州地產及深圳盛繁各自的註冊資本及貸款出資金額乃經訂約方公平磋商後，參照惠州項目公司的營運資金需求及惠州地塊的代價（含相關稅費及釐印費）釐定。惠州地產所提供的股東貸款由本集團的內部資源撥付。

惠州項目公司的管理

根據惠州合作協議，惠州項目公司的董事局將由五名成員組成，其中惠州地產有權提名四名董事，而深圳盛繁有權提名一名董事。惠州項目公司的董事長，也將會是惠州項目公司的法定代表人，由惠州地產提名的董事擔任。

分派

惠州項目公司可在償還惠州項目公司的所有銀行借款（如有）後，按比例分派給其股東。

深圳盛繁的退出機制

在售出 95% 的銷售面積，並已向有關當局備案相關銷售合同的情況下，深圳盛繁將有權根據惠州合作協議的條款及條件退出合資公司，其中包括將深圳盛繁持有的股權轉讓予惠州地產，深圳盛繁將根據其在惠州項目公司中的股權比例，獲得其在惠州項目公司可分配儲備中的份額，以及惠州項目公司的未售出物業的份額。

惠州地塊的資料

惠州地塊是一幅位於中國廣東省惠州市惠城北站新城湯村片區、地塊編號為 TC05-01-01 的地塊。

惠州地塊計劃用於住宅及商業用途，總面積約為 77,723.76 平方米，容積率不低於 1.0 但也不高於 3.0，住宅出讓年期為 70 年，及商業出讓年期為 40 年。

於二零二零年六月十七日，惠州項目公司與相關政府機關簽訂了關於將惠州地塊的土地使用權轉讓予惠州項目公司的《國有建設用地使用權出讓合同》。根據惠州合作協議，惠州項目公司須於二零二零年八月三十一日前就惠州地塊取得《不動產權證書》。

開發惠州地塊將涉及由惠州項目公司於惠州地塊上開發及銷售、總樓面面積約 222,948 平方米的住宅物業及總樓面面積約 2,224 平方米的商用物業。惠州地塊上的物業建設預計於二零二零年十一月開始，並於二零二二年六月完成。另外，惠州地塊上的物業預售預計於二零二一年六月開始，並於二零二二年十二月交付相關買家。

惠州項目公司已於二零二零年六月由惠州地產成立，唯一目的為擁有及落實開發惠州地塊（於二零二零年六月成功投得）。於本公告日期，惠州項目公司的註冊資本為人民幣 480,000,000 元，尚未全數實繳。

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。就合肥項目公司及惠州項目公司各自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，同時提高資本效率和效益，降低投資風險及提升本公司股東之回報。合作協議之條款乃經訂約方公平磋商後達成。

董事（包括獨立非執行董事）已批准合作協議及其項下交易，以及確認其條款乃屬公平合理，為正常商業條款，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。

合作協議訂約方及其最終控股股東的資料

本集團

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。本集團主要從事物業投資及發展、租賃物業及投資控股。

中建集團

中建集團為一間根據中國法律組織及存續的國有企業，並為中國海外發展有限公司（本公司的控股股東）的最終控股公司。中建集團，連同其附屬公司（於任何證券交易所上市的除外）主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資、設計及勘察服務的綜合企業。

合肥地產

合肥地產為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。合肥地產主要從事物業發展。

深圳盛鐸

深圳盛鐸為一間於中國成立的有限責任公司，其最終控股股東為平安公司。深圳盛鐸主要從事中國的投資管理。

合肥項目公司

合肥項目公司於二零二零年三月二十四日由合肥地產於中國成立，為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元。該公司為合肥地產的直接全資附屬公司，主要從事合肥地塊的開發業務。於本公告日期，合肥項目公司的註冊資本已全數實繳。

惠州地產

惠州地產為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。惠州地產主要從事物業發展。

深圳盛繁

深圳盛繁為一間於中國成立的有限責任公司，其最終控股股東為平安公司。深圳盛繁主要從事企業管理諮詢。

惠州項目公司

惠州項目公司於二零二零年六月十二日由惠州地產於中國成立，為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣 480,000,000 元。該公司為惠州地產的直接全資附屬公司，主要從事惠州地塊的開發業務。於本公告日期，惠州項目公司的註冊資本尚未全數實繳。

平安公司

平安公司為一間於中國成立的有限責任公司，其 H 股在聯交所主板上市及其 A 股在上海證券交易所上市。平安公司的業務範圍包括投資金融、保險企業，以及監督管理控股投資企業各種國內、國際業務，開展資金運用業務。

上市規則的涵義

由於(i)合肥項目公司及惠州項目公司的唯一目的分別是開發合肥地塊及惠州地塊，而各自均屬於收入性質，並為本公司一般及日常業務；(ii)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(iii)合肥項目公司及惠州項目公司，在未經其各自的股東一致同意下，不可變更其各自的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，各合作協議項下的交易均不構成本公司的須予公布的交易。

於本公告日期，平安公司為深圳盛鐸及深圳盛繁各自的最終控股股東，以及深圳創史（本公司的非全資附屬公司）的主要股東。因此，根據上市規則第14A.13條，平安公司、深圳盛鐸及深圳盛繁各自為深圳創史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，在各合作協議項下的交易均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，並已確認條款屬公平合理，按正常商業條款，且在本公司一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。由於就合作協議項下的交易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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「關連交易」、 「控股股東」、 「百分比率」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	各自具有上市規則向其賦予之涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	一天（星期六，星期日或中國的公共假期除外）
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：81）
「合作協議」	指	合肥合作協議及惠州合作協議的統稱
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律組織及存續的國有企業，為中國海外發展有限公司（本公司控股股東）的最終控股公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「合肥合作協議」	指	合肥地產、深圳盛鐸及合肥項目公司就（其中包括）合肥地產及深圳盛鐸成立、關於合肥項目公司的合資公司而訂立的日期為二零二零年七月二十四日的合作協議
「合肥地塊」	指	一幅位於中國安徽省合肥市經開區繁華大道以北、宿松路以東、地塊編號為 JK202002 號的地塊

「合肥項目公司」	指	合肥中海海榮房地產有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，為合肥地產的直接全資附屬公司
「合肥地產」	指	中海宏洋地產（合肥）有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠州合作協議」	指	惠州地產、深圳盛繁及惠州項目公司就（其中包括）惠州地產及深圳盛繁成立、關於惠州項目公司的合資公司而訂立的日期為二零二零年七月二十四日的合作協議
「惠州地塊」	指	一幅位於中國廣東省惠州市惠城北站新城湯村片區、地塊編號為TC05-01-01的地塊
「惠州項目公司」	指	惠州市海平地產有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，為惠州地產的直接全資附屬公司
「惠州地產」	指	惠州市中海宏洋地產有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「平安公司」	指	中國平安保險（集團）股份有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其 H 股在聯交所主板上市（股份代號：2318）及其 A 股在上海證券交易所上市（股份代號：601318）
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「深圳創史」	指	深圳市創史企業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任合資公司，於本公告日期，為本公司的非全資附屬公司
「深圳盛鐸」	指	深圳市盛鐸企業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為平安公司的間接非全資附屬公司
「深圳盛繁」	指	深圳市盛繁企業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為平安公司的間接非全資附屬公司
「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

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，二零二零年七月二十四日

於本公告日期，本公司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。