

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。



(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

關連交易

於中國湖南省株洲市 成立合營企業

於二零二零年十一月十九日，中海宏洋地產與中建國際投資（湖南）訂立合作協議，據此，訂約方同意(a)透過株洲合資公司（包括株洲合資公司一及株洲合資公司二）成立合營企業，以投資及發展株洲項目；及(b)制定彼等各自在株洲合資公司的權利及義務。

於本公告日期，中國海外集團透過擁有中國建築國際已發行股本約 64.66%及本公司已發行股本約 38.32%權益而成為中國建築國際及本公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四 A 章，中建國際投資（湖南）（作為中國建築國際的間接全資附屬公司）為本公司的關連人士。

由於交易的資本承擔總額的最高適用百分比率超過 5%，故交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第十四 A 章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

本公司已成立由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就交易向獨立股東提供意見。邁時資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准交易。股東大會將以投票方式進行表決，而中國海外集團及其聯繫人將在股東大會上放棄投票。

本公司預期於二零二零年十二月十日或之前根據上市規則的規定向股東寄發通函，當中將載列（其中包括）交易的詳情、獨立董事委員會的建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及股東大會通告。

緒言

於二零二零年十一月十九日，中海宏洋地產與中建國際投資（湖南）訂立合作協議，據此，訂約方同意(a)透過株洲合資公司（包括株洲合資公司一及株洲合資公司二）成立合營企業，以投資及發展株洲項目；及(b)制定彼等各自在株洲合資公司的權利及義務。

合作協議

日期

二零二零年十一月十九日

訂約方

- (a) 中海宏洋地產，為本公司的間接全資附屬公司；及
- (b) 中建國際投資（湖南），為中國建築國際的間接全資附屬公司。

透過株洲合資公司成立合營企業

中海宏洋地產已於二零二零年十月成功競得土地，土地代價為人民幣 3,000.23 百萬元。

根據合作協議，中海宏洋地產與中建國際投資（湖南）同意，株洲合資公司一及株洲合資公司二的註冊資本將分別由人民幣 10 百萬元增至人民幣 500 百萬元及由人民幣 10 百萬元增至約人民幣 14.29 百萬元，具體方式如下：

- (a) 中海宏洋地產及中建國際投資（湖南）將分別向株洲合資公司一繳付及出資人民幣 350 百萬元及人民幣 150 百萬元，作為資本；及
- (b) 中海宏洋地產及中建國際投資（湖南）將分別向株洲合資公司二繳付及出資人民幣 10 百萬元及約人民幣 4.29 百萬元，作為資本，

兩者均以現金結算。

透過株洲合資公司以上述注資方式成立合營企業及完成向中國相關當局備案後，株洲合資公司的註冊資本將由中海宏洋地產及中建國際投資（湖南）分別擁有70%及30%，因此，株洲合資公司將繼續作為本公司的附屬公司入賬，其財務業績將列入本集團的綜合財務報表。

根據合作協議，中海宏洋地產及中建國際投資（湖南）將透過株洲合資公司共同進行株洲項目及發展位於中國株洲市的土地。

合作協議主要條款

中海宏洋地產及中建國際投資（湖南）同意合作協議項下有關株洲合資公司的主要條款如下：

業務範圍： 除非中海宏洋地產與中建國際投資（湖南）另行一致同意，否則株洲合資公司的主要業務為發展位於株洲市土地上的株洲項目。

先決條件： 成立合營企業及履行合作協議項下義務，須待(i)本公司根據上市規則就合作協議及其項下擬進行的交易在股東大會上以投票表決方式獲得獨立股東批准後；及(ii)本公司已遵守上市規則有關合作協議及其項下擬進行的交易的所有規定（如有），方告作實。

資本承擔總額： 株洲項目的資本承擔總額為人民幣3,500百萬元（其中包括(i)株洲合資公司註冊資本；(ii)有關株洲項目的土地的土地使用權購買價，連同相關稅項、部分項目開發費用；及(iii)將由訂約方提供的銀行貸款擔保等），而根據合作協議，株洲合資公司股權持有人將按其各自於株洲合資公司的股權比例出資如下：

中海宏洋地產 人民幣2,450百萬元

中建國際投資（湖南） 人民幣1,050百萬元

上述資本承擔總額將包括對株洲合資公司註冊資本出資及中海宏洋地產及中建國際投資（湖南）向株洲合資公司提供的股東貸款。

各訂約方的資本承擔總額各自出資金額乃參考株洲項目的建議總資本需求及各訂約方各自在株洲合資公司所佔權益後經公平協商釐定。中海宏洋地產按比例資本承擔預期將以本集團內部資源撥資。

董事局的組成及其他： 各株洲合資公司的董事局將由四名董事組成；其中三名須由中海宏洋地產委任及其餘一名須由中建國際投資（湖南）委任。各株洲合資公司之董事長將由中海宏洋地產委任的一名董事擔任，該董事長同時為株洲合資公司的法定代表。各株洲合資公司的董事局將管理株洲合資公司的整體管理及策略計劃。

各株洲合資公司將僅設一名監事，該名監事將由中海宏洋地產委任。

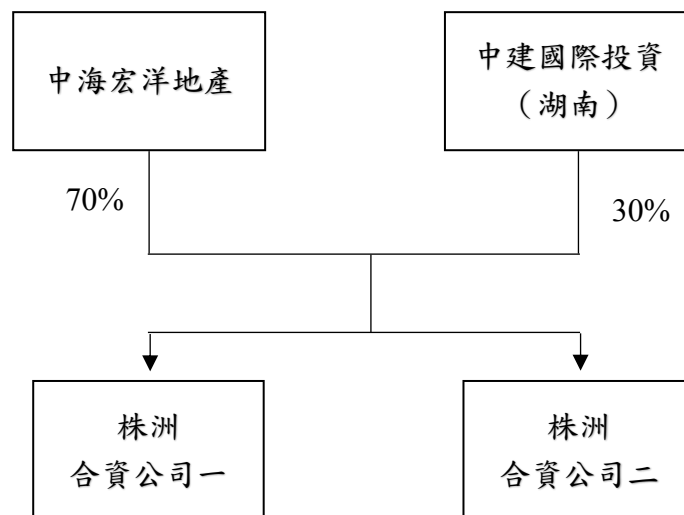
中海宏洋地產有權就各株洲合資公司委任一名總經理及一名財務負責人，而中建國際投資（湖南）有權就各株洲合資公司委任一名會計人員。

分派： 株洲合資公司在償還株洲合資公司的所有借款（包括但不限於銀行借款及股東貸款）後，可按其股東各自在株洲合資公司的股權比例作分派。

未來融資： 株洲項目的任何額外資金應由株洲合資公司與銀行作出安排。

株洲合資公司的所有權架構

下圖列示株洲合資公司於成立合營企業後的所有權架構：



有關株洲合資公司、土地及株洲項目的資料

株洲合資公司

株洲合資公司一及株洲合資公司二由中海宏洋地產於二零二零年十一月四日分別在中國成立，為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10 百萬元，以作為持有土地的土地使用權及進行株洲項目的單一用途工具。由於中海宏洋地產已於二零二零年十月成功投得土地，而株洲合資公司乃由中海宏洋地產於二零二零年十一月成立，因此，於本公告日期，株洲合資公司並無重大業務營運。

土地

土地（「土地」）由六幅地塊組成，全部位於中國湖南省株洲市武廣片區，其中五幅地塊主要規劃作住宅用途（商用比例不超過5%），而一幅地塊規劃作商業用途。土地的總地盤面積約為 420,917 平方米。

株洲項目

株洲項目將涉及土地的發展，以及隨後株洲合資公司於其上發展的住宅及商業物業的銷售。株洲項目將分期開發，預期將於二零二一年三月開工，首期物業預期將於二零二一年六月開始預售，而項目整體預期將於二零二三年至二零二六年分期竣工並交付予相關買方。

進行交易的理由

本集團於房地產發展方面擁有豐富經驗。

考慮到中國建築國際集團在建築工程方面的豐富經驗及專業知識，以及株洲項目的規模，董事認為，合營企業安排能使本集團利用中國建築國際集團在樓宇建設及地盤平整方面的豐富經驗，推動株洲項目快速開展；並就在土地上進行的建築工程達致成本效益及質量控制。此外，成立合營企業將把本集團的業務擴展到一個新的市場，在降低投資風險的同時強化本集團的房地產投資組合。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後載入通函)認為，交易乃於本集團一般日常業務過程中經各訂約方公平磋商後按一般商業條款進行，而交易條款乃屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

一般資料

中海宏洋地產為本公司的全資附屬公司，主要從事城鎮物業的投資及開發、物業銷售及出租，以及商品房銷售。本集團主要從事物業投資及發展、租賃物業及投資控股。

中建國際投資(湖南)為中國建築國際的間接全資附屬公司，主要從事基建投資，運營維護管理，物業管理，投資諮詢(不含金融，證券，期貨)業務。中國建築國際集團主要從事建築業務、基建投資、裝配式建築、工程監理及外牆工程等業務。

中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團為本公司及中國建築國際各自的控股股東。中國建築集團主要從事樓宇建築、國際承包、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資，以及設計及勘探。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國海外集團透過擁有中國建築國際已發行股本約 64.66%及本公司已發行股本約 38.32%權益而成為中國建築國際及本公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四 A 章，中建國際投資(湖南)(作為中國建築國際的間接全資附屬公司)為本公司的關連人士。

由於交易的資本承擔總額的最高適用百分比率超過 5%，故交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第十四 A 章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

概無董事在交易中擁有重大權益，且概無董事須就批准交易的董事局決議案放棄投票。然而，顏建國先生，本公司非執行董事、中國建築國際主席兼非執行董事、中國海外發展主席兼執行董事及中國海外集團董事長兼總經理，以及庄勇先生，本公司主席兼執行董事、中國海外發展副主席兼非執行董事及中國海外集團董事，已自願就批准交易的本公司董事局決議案放棄投票。

本公司已成立由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就交易向獨立股東提供意見。邁時資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准交易。股東大會將以投票方式進行表決，而中國海外集團及其聯繫人將在股東大會上放棄投票。

本公司預期於二零二零年十二月十日或之前根據上市規則的規定向股東寄發通函，當中將載列（其中包括）交易的詳情、獨立董事委員會的建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及股東大會通告。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則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」及
「附屬公司」

指 各自具有上市規則所賦予的涵義；

「中海宏洋地產」

指 中海宏洋地產集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司；

「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為中國建築國際、中國海外發展及本公司的控股股東；
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及其股份於聯交所主板上市（股份代號：688），並為本公司的控股股東；
「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及其股份於聯交所主板上市（股份代號：81）；
「合作協議」	指	由中海宏洋地產及中建國際投資（湖南）所訂立日期為二零二零年十一月十九日的項目發展合作協議，內容有關透過株洲合資公司成立合營企業以投資及發展株洲項目；
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司及其股份於聯交所主板上市（股份代號：3311）；
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司（就本公告而言，並不包括任何上市附屬公司）；
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律成立及存續的國有公司，並為中國海外集團的最終控股公司；
「中國建築集團」	指	中建集團及其不時的附屬公司（就本公告而言，並不包括任何上市附屬公司）；
「中建國際投資（湖南）」	指	中建國際投資（湖南）有限公司，一間於中國成立的有限公司及中國建築國際的間接全資附屬公司；

「董事」	指	本公司董事；
「股東大會」	指	本公司就考慮及批准（其中包括）交易而將舉行的股東大會；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或 「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，為根據證券及期貨條例（香港法例第 571 章）進行第 1 類（證券交易）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為就交易而獲本公司委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	本公司的股東，除中國海外集團及其聯繫人外；
「土地」	指	具有本公告「有關株洲合資公司、土地及株洲項目的資料」一節所賦予的涵義；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「股東」	指	本公司不時之股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「交易」	指 訂立合作協議及其項下擬進行的交易；
「株洲合資公司一」	指 株洲中海地產有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，為中海宏洋地產的全資附屬公司，及根據合作協議將予成立的一間合營企業；
「株洲合資公司二」	指 株洲中海商業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，為中海宏洋地產的全資附屬公司，及根據合作協議將予成立的一間合營企業；
「株洲合資公司」	指 株洲合資公司一及株洲合資公司二之統稱，以及「株洲合資公司」指上述各方或其中任何一方；
「株洲項目」	指 關於在土地上發展住宅及商用物業的項目，有關詳情載於本公告「有關株洲合資公司、土地及株洲項目的資料」一節；
「%」	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，二零二零年十一月十九日

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。