

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 關於收購合肥的辦公室單位

董事局宣布，買方（本公司的全資附屬公司）於二零二一年三月八日與賣方訂立買賣協議，正式落實有關位於中國合肥市包河區龍川路以北、西遞路以東萬錦花園S1座的18個辦公室單位（即物業）的一系列收購，總代價為人民幣19,538,726元。

賣方為一家分別由中海宏洋附屬公司（本公司的間接全資附屬公司）及中建宏達（中國建築國際的間接全資附屬公司）各自擁有45%，以及由賽富興合附屬公司擁有10%的合營企業。

中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團則透過擁有本公司已發行股份約38.32%的權益及中國建築國際已發行股本約64.79%的權益而分別為本公司及中國建築國際的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，賣方屬本公司的關連人士，而訂立買賣協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

由於有關買賣協議及其項下擬進行之交易的最高適用百分比率合計超過0.1%但低於5%，根據上市規則第十四A章，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

買賣協議遵循於二零二零年四月以基本相同的條款達成的一系列臨時協議。於二零二零年十二月下旬，根據該等臨時協議全額支付與收購有關的代價後，收購最終透過於二零二一年三月訂立及註冊買賣協議而正式落實。在二零二一年三月中旬，在編制截至二零二零年十二月三十一日止的年度業績時，本公司管理層獲悉，該等達成買賣協議的臨時協議、買賣協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率，已微幅超過0.1%的門檻，可能對本公司構成上市規則項下的關連交易。本公司因其疏忽而導致未能遵守上市規則第十四A章的有關關連交易的規定深表遺憾，並希望強調是無意的。為了今後更好地識別及監控小型及潛在關連交易以防止同類型事件發生，董事局決定採取本公告所載的補救措施。

背景

於二零二一年三月八日，買方（本公司的全資附屬公司）與賣方（一家分別由中海宏洋附屬公司（本公司的間接全資附屬公司）及中建宏達（中國建築國際的間接全資附屬公司）各自間接擁有45%，以及由賽富興合附屬公司擁有10%的合營企業）簽訂了買賣協議（共18份），據此，買方同意購買及賣方同意出售若干辦公室單位（即物業），總代價為人民幣19,538,726元。

買賣協議

各買賣協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二一年三月八日

賣方： 賣方，一家分別由本公司及中國建築國際各自間接擁有45%，以及由賽富興合間接擁有10%的合營企業

買方： 買方，本公司的全資附屬公司

標的： 分別為中國合肥市包河區龍川路以北、西遞路以東萬錦花園S1座9樓901、902、903、904、905、906、906、907、908及909室，以及10樓1001、1002、1003、1004、1005、1006、1007、1008及1009室

用途： 辦公室

支付條款： 於二零二零年十二月二十八日或之前全額付款

交付： 在通過所有相關的竣工驗收，並取得相關的用戶許可文件及合肥市建設工程竣工收查驗合格證明後，物業應按照買賣協議交付（「交付」）。買方應在交付後的180天內根據中國法律法規完成物業必要的產權註冊。物業交付預計將於二零二一年第二季度進行。

各物業的買賣協議之進一步詳情

單位：	901	902	903	904	905	906	907	908	909
總建築面積 (平方米)：	75.92	98.34	74.97	75.89	109.15	109.72	131.66	60.80	208.23
代價 (人民幣)：	805,284	1,016,541	772,819	801,171	1,152,297	1,130,884	1,363,707	611,566	2,115,094
單位：	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009
總建築面積 (平方米)：	75.92	98.34	74.97	75.89	109.15	109.72	131.66	60.80	208.23
代價 (人民幣)：	805,284	1,016,541	772,819	801,171	1,152,297	1,130,884	1,363,707	611,566	2,115,094

釐定代價的基準

物業的代價乃由買方與賣方公平磋商釐定，並參考（其中包括）獨立第三方估值師於二零二零年四月編制的估值報告。

訂立買賣協議之理由及裨益

物業為賣方擁用的發展項目之存貨（即位於中國合肥市包河區的一幅土地上之商業和住宅物業）。本公司藉此機會購入可符合本公司需求的辦公室供其自用，而不必如現時在合肥租用辦公室。

概無董事於買賣協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦無董事須就批准訂立買賣協議及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票。然而，顏建國先生，為非執行董事、中國建築國際的主席兼非執行董事及中國海外集團的董事長兼總經理，缺席有關董事局會議，且並無就批准訂立買賣協議及其項下擬進行之交易的董事局決議案投票。庄勇先生，為主席兼執行董事及中國海外集團的董事，已自願就批准訂立買賣協議及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票。

董事（包括獨立非執行董事）認為，就股東而言，買賣協議項下擬進行之交易乃在本公司一般及日常業務過程中訂立，且為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團則透過擁有本公司已發行股份約 38.32% 的權益及中國建築國際已發行股本約 64.79% 的權益而分別為本公司及中國建築國際的控股股東。賣方（作為一家分別由中海宏洋附屬公司（本公司的間接全資附屬公司）及中建宏達（中國建築國際的間接全資附屬公司）各自間接擁有 45%，以及由賽富興合附屬公司擁有 10% 的合營企業）故屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四 A 章，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

由於有關買賣協議及其項下擬進行之交易的最高適用百分比率合計超過 0.1% 但低於 5%，根據上市規則第十四 A 章，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

訂約方的資料

賣方是一家合營企業，分別由中海宏洋附屬公司（本公司的間接全資附屬公司）及中建宏達（中國建築國際的間接全資附屬公司）各自擁有 45%，以及由賽富興合附屬公司擁有 10%。賣方主要從事於合肥的商業及住宅物業開發業務。

本集團主要從事物業投資及發展、租賃物業及投資控股。買方主要從事房地產開發和投資以及其他業務。

中國建築國際及其附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。

賽富興合附屬公司為賽富興合的全資附屬公司，主要從事投資控股。賽富興合為開曼群島註冊成立的有限責任合夥企業，其普通合夥人為賽富合銀中國有限公司及興合國際有限公司，並由兩位普通合夥人管理，兩位普通合夥人均主要從事投資控股。賽富興合主要從事投資基礎設施類、不動產類、運營類資產及資本市場。

中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團為中國建築國際及本公司的控股股東。中建集團連同其附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）為一家主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資、設計及勘探的集團企業。

補救措施

買賣協議遵循於二零二零年四月以基本相同的條款達成的一系列臨時協議。於二零二零年十二月下旬，根據該等臨時協議全額支付與收購有關的代價後，收購最終透過於二零二一年三月訂立及註冊買賣協議而正式落實。在二零二一年三月中旬，在編制截至二零二零年十二月三十一日止的年度業績時，本公司管理層獲悉，該等達成買賣協議的臨時協議、買賣協議及其項下擬進行之交易的最高適用百分比率，已微幅超過 0.1% 的門檻，可能對本公司構成上市規則項下的關連交易。

在二零二一年三月二十二日召開的董事局會議上，董事已討論有關與買賣協議及其項下擬進行之交易的不遵守上市規則的事件，以及應如何處理和補救該事件，以更好地監控今後的小型及潛在關連交易。本公司因其疏忽而導致未能遵守上市規則第十四 A 章的有關關連交易的規定深表遺憾，並希望強調是無意的。為了今後更好地識別及監控小型及潛在關連交易以防止同類型事件發生，董事局決定採取以下補救措施：

- (i) 本公司將就上市規則的規定，特別是與關連交易有關的規定，向董事、高級管理人員和有關人員（包括所有中國附屬公司的法定代表人和董事）提供進一步培訓；
- (ii) 本公司將重新分發有關上市規則和本公司有關及時向高級管理層報告潛在關連交易的程序給本集團的管理層和有關部門；
- (iii) 本公司將審查、加強並繼續監督本集團的相關內部措施，包括但不限於合同上報和簽署程序，以確保當前和未來的交易將符合上市規則（特別是關於關連交易的）和相關規則和法規要求；及
- (iv) 本公司已在必要時不時尋求並將尋求法律意見和/或其他專業意見，以確保本集團適當遵守上市規則的有關要求。

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：

「董事局」	董事局；
「中海宏洋附屬公司」	宏志亞太有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「中國海外集團」	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司及中國建築國際之控股股東；
「本公司」	中國海外宏洋集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：81）；
「關連人士」、 「控股股東」及 「附屬公司」	各具有上市規則賦予該詞之涵義；
「中國建築國際」	中國建築國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：3311）；
「中建集團」	中國建築集團有限公司，根據中國法律成立及存續之中央企業，為中國海外集團之最終控股公司；
「中建宏達」	中建宏達投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為中國建築國際的間接全資附屬公司；
「交付」	具有本公告“買賣協議”一節所賦予之涵義；
「董事」	本公司的董事；
「香港」	中國香港特別行政區；

「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業」	位於中國合肥市包河區龍川路以北、西遞路以東萬錦花園 S1 座 9 樓的 901、902、903、904、905、906、906、907、908 和 909 單位，以及 10 樓的 1001、1012、1013、1014、1015、1016、1017、1018 和 1009 單位之統稱，而「物業」應理解為該物業所包含的每個單位，或上下文所要求的任何單位；
「買方」	中海宏洋地產（合肥）有限公司，一家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；
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣；
「賽富興合」	賽富興合投資基金有限合夥企業，在開曼群島註冊成立之有限責任合夥企業。中國建築國際的一家附屬公司於賽富興合擁有約 4.76% 權益；
「賽富興合附屬公司」	SAIF XINGHE Hong Kong Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，並為賽富興合的全資附屬公司；
「買賣協議」	物業中所包含的每個單位的買賣協議的統稱，以及「買賣協議」應被解釋為每個買賣協議，或上下文所要求的任何買賣協議；
「股東」	本公司不時的股東；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；及

「賣方」

中海宏洋海富（合肥）房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由本公司及中國建築國際分別間接擁有 45%，及由賽富興合間接擁有 10%。

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，二零二一年四月一日

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。