

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

項目公司 40% 股權收購

收購

茲提及關於成立合資公司的公告。於二零二零年二月，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（本公司的間接非全資附屬公司）訂立合作協議，共同開發中國惠州市土地上的項目，並於本公告日期，中海宏洋（深圳）及深圳創應分別持有項目公司60%及40%股權。

於二零二三年九月二十日，中海宏洋（深圳）、深圳創應及項目公司訂立退出協議，據此，中海宏洋（深圳）同意收購，及深圳創應同意出售股權（即項目公司40%股權），總代價人民幣480,098,022.94元。項目公司主要從事開發位於中國惠州市土地上的項目。

收購完成後，中海宏洋（深圳）將擁有項目公司的全部股權，因此，項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將繼續併入本集團的財務報表。

上市規則的涵義

於本公告日期，(a) 深圳創應持有項目公司40%股權並為本公司非全資附屬公司的主要股東；及(b) 深圳安創（深圳創應的直接控股股東）則為本公司非全資附屬公司深圳創史的主要股東。因此，深圳創應及深圳安創各自為本公司附屬公司層面的關連人士，而根據上市規則第十四A章，收購構成本公司的關連交易。

由於關於收購的一項或多項適用百分比率超過1%但全部低於5%，根據上市規則第14A.76條，收購僅須按上市規則第十四A章遵守申報及公告的規定，惟豁免通函及獨立股東批准的規定。

收購

茲提及關於成立合資公司的公告。於二零二零年二月，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（本公司的間接非全資附屬公司）訂立合作協議，共同開發中國惠州市土地上的項目，並於本公告日期，中海宏洋（深圳）及深圳創應分別持有項目公司60%及40%股權。

如公告所披露，根據合作協議，若售出項目可銷售面積的95%，且相關銷售合同已向有關當局備案，深圳創應將有權退出合資公司。

於本公告日期，項目公司已出售項目可銷售面積超過95%，因此，於二零二三年九月二十日，中海宏洋（深圳）、深圳創應及項目公司簽訂退出協議，據此，中海宏洋（深圳）同意收購，而深圳創應同意出售股權。

退出協議

退出協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年九月二十日

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，本公司的間接非全資附屬公司。

標的事項

根據退出協議，中海宏洋（深圳）同意收購而深圳創應同意出售股權（不附帶任何產權負擔），股權佔項目公司總股權的40%，但須遵守退出協議的條款及條件。

於本公告日期，項目公司由中海宏洋（深圳）及深圳創應分別持有60%及40%權益。收購完成後，中海宏洋（深圳）將持有項目公司的全部股權，因此，項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將繼續併入本集團的財務報表。根據退出協議，自退出協議簽訂之日起，中海宏洋（深圳）就項目公司的利潤和儲備享有股權所附的權利和風險。退出協議之條款乃經中海宏洋（深圳）、深圳創應及項目公司公平磋商後，按正常商業條款達成。

代價

根據退出協議，股權代價為人民幣480,098,022.94元。截至退出協議簽訂之日，深圳創應欠項目公司款項合計人民幣373,359,359.48元，該款項為項目公司按股權比例向股東返還的往來款項。據此，在沖抵深圳創應欠項目公司的款項後，中海宏洋（深圳）將分兩期以現金方式支付股權代價餘額人民幣106,738,663.46元，其中第一期款項人民幣85,390,930.77元預期於二零二三年九月二十日支付，第二期款項人民幣21,347,732.69元將於有關當局備案項目公司股權轉讓後的三個工作日內支付。

完成

在支付上述第一期款項後的三個工作日內，深圳創應將配合中海宏洋（深圳）準備向有關當局辦理股權轉讓備案的相關文件。

上述兩期款項全額支付後，深圳創應將配合中海宏洋（深圳）更新授權簽字，並歸還項目公司管理用的印章、證件。

代價基準

股權代價乃由中海宏洋（深圳）、深圳創應及項目公司經公平磋商後釐定，並考慮（其中包括）(a) 經雙方一致認可的獨立評估機構出具的評估報告確認的項目公司於二零二三年八月二十一日所有者權益的股權評估公允價值；及(b) 股權所佔比例。

有關項目公司的資料

項目公司

項目公司是一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，為本公司的間接非全資附屬公司。項目公司主要從事開發位於中國惠州市土地上的項目。

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，住宅出讓年期為70年，及商業出讓年期為40年。

項目

項目名稱為中海閱江府二期，涉及由項目公司在土地上開發及銷售的物業，包括總樓面面積約348,000平方米的住宅物業，及總樓面面積約12,400平方米的商業物業。土地上的物業於二零二零年三月動工，並於二零二二年八月竣工。此外，土地上的物業於二零二零年八月開始預售，並於二零二二年十二月開始向相關買家交付。截至本公告日期，項目公司已售出項目可銷售面積超過95%。

項目公司財務信息

以下為項目公司於截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的財務信息，乃根據項目公司按照中國公認會計準則編制的經審核財務報表編制：

	截至二零二一年十二月 三十一日止年度 (經審核)	截至二零二二年十二月 三十一日止年度 (經審核)
除稅前利潤	人民幣 536,428,705 元	人民幣 203,520,073 元
除稅後利潤	人民幣 402,153,910 元	人民幣 152,444,284 元

根據項目公司管理賬目，項目公司於二零二三年八月三十一日之未經審核資產淨值為人民幣1,200,275,250.06元。

收購交易的原因及裨益

項目公司主要從事項目的開發，並已進入最後階段，截至本公告日期，項目95%以上的可銷售面積已售出。根據合作協議，若售出項目可銷售面積的95%，且相關銷售合同已向有關當局備案，深圳創應將有權退出項目公司。故此，中海宏洋（深圳）通過收購履行合作協議項下的義務。此外，經綜合考慮項目的位置及前景，認為收購事項可使本集團全資持有項目公司，使本集團較靈活處置剩餘資產及提升本集團整體運營效率，符合本集團整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）已批准退出協議及其項下交易，以及董事（包括獨立非執行董事）已確認退出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。

概無董事於退出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退出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，並為本公司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，主要於中國從事投資諮詢、銷售代理及物業管理服務。據本公司根據公開信息所知，深圳創應的間接控股股東為平安不動產有限公司，其最終控股股東的H股在聯交所主板上市（股份代號：2318）及A股在上海證券交易所上市（股份代號：601318）。

上市規則下涵義

於本公告日期，(a) 深圳創應持有項目公司40%股權並為本公司非全資附屬公司的主要股東；及(b) 深圳安創（深圳創應的直接控股股東）則為本公司非全資附屬公司深圳創史的主要股東。因此，深圳創應及深圳安創各自為本公司附屬公司層面的關連人士，而根據上市規則第十四A章，收購構成本公司的關連交易。

由於關於收購的一項或多項適用百分比率超過1%但全部低於5%，根據上市規則第14A.76條，收購僅須按上市規則第十四A章遵守申報及公告的規定，惟豁免通函及獨立股東批准的規定。

釋義

除本公告另有所指定外，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	中海宏洋（深圳）根據退出協議向深圳創應收購股權
「公告」	指	本公司日期為二零二零年二月二十七日有關（其中包括）成立合資公司的公告
「董事局」	指	董事局
「中海宏洋（深圳）」	指	中海宏洋（深圳）投資集團有限公司（前稱為中海宏洋（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
「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，詳情載於公告中
「董事」	指	本公司董事

「股權」	指	項目公司的40%股權
「退出協議」	指	中海宏洋（深圳）、深圳創應與項目公司於二零二三年九月二十日簽訂的關於（其中包括）收購事項的退出協議
「成立合資公司」	指	根據合作協議成立合資公司，詳情載於公告中
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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	由項目公司對土地的建設及發展
「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，為本公司的間接非全資附屬公司
「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，並為深圳創史（本公司一間非全資附屬公司）的主要股東，因而為本公司附屬公司層面的關連人士
「深圳創史」		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公司，並為本公司的間接非全資附屬公司

「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「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」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，二零二三年九月二十日

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、楊林先生及周漢成先生；兩名非執行董事郭光輝先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及范駿華先生。