

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

### 收購各項目公司的49%股權

#### 收購

董事局欣然宣佈：

- (a) 於二零二四年五月二十八日，南寧中海（本公司的間接全資附屬公司）、國盈國際（本公司的間接全資附屬公司）、中海宏洋（本公司的間接全資附屬公司）、安豪投資及常州項目公司一訂立收購協議一，據此（其中包括），南寧中海同意收購而安豪投資同意出售股權一（即常州項目公司一的49%股權），總代價人民幣258,980,468.08元。於本公告日期，中海股東及安豪投資分別持有常州項目公司一的51%及49%股權。常州項目公司一主要從事開發位於中國江蘇省常州市的常州項目一；及
- (b) 於二零二四年五月二十八日，中海汕頭（本公司的間接全資附屬公司）、中海宏洋（本公司的間接全資附屬公司）、安豪投資及常州項目公司二訂立收購協議二，據此（其中包括），中海汕頭同意收購而安豪投資同意出售股權二（即常州項目公司二的49%股權）及股東借款，總代價人民幣242,482,449.80元。於本公告日期，中海汕頭及安豪投資分別持有常州項目公司二的51%及49%股權。常州項目公司二主要從事開發位於中國江蘇省常州市的常州項目二。

收購協議並非互為條件，且並未約定同時完成。於各收購完成後，本公司將間接擁有各項目公司全部股權，因此，各項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而各項目公司之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，平安不動產為安豪投資的控股股東，並為本公司其他附屬公司的間接主要股東。因此，平安不動產及安豪投資（為平安不動產之非全資附屬公司及上市規則第14A.13條下之聯繫人）各自為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，各收購構成本公司的關連交易。

董事（包括獨立非執行董事）已批准各收購協議及各收購，並已確認條款屬公平合理，按正常商業條款，且在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，各收購協議及各收購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。

### 收購

茲提及關於成立合資公司（即常州項目公司一及常州項目公司二）的公告。於本公告日期，安豪投資的退出條件已根據合作協議達成，因此，於二零二四年五月二十八日，(a)南寧中海、國盈國際、中海宏洋、安豪投資及常州項目公司一訂立收購協議一，據此，南寧中海同意收購而安豪投資同意出售股權一；及(b)中海汕頭、中海宏洋、安豪投資及常州項目公司二訂立收購協議二，據此，中海汕頭同意收購而安豪投資同意出售股權二及股東借款。

### 收購協議一

#### 日期

二零二四年五月二十八日

## 訂約方

- (a) 南寧中海，本公司的間接全資附屬公司；
- (b) 國盈國際，本公司的間接全資附屬公司；
- (c) 中海宏洋，本公司的間接全資附屬公司；
- (d) 安豪投資；及
- (e) 常州項目公司一。

## 標的事項

根據收購協議一，南寧中海同意收購而安豪投資同意出售股權一（不附帶任何產權負擔），其佔常州項目公司一總股權的49%，惟須遵守收購協議一的條款及條件。

於本公告日期，常州項目公司一由中海股東及安豪投資分別持有51%及49%。收購一完成後，中海股東將持有常州項目公司一的全部股權，因此，常州項目公司一將成為本公司的間接全資附屬公司，而常州項目公司一之財務業績將繼續併入本集團的財務報表。根據收購協議一，南寧中海就常州項目公司一自二零二三年十二月三十一日基準日起的利潤和儲備享有股權一所附的權利和風險。收購協議一之條款乃經收購協議一訂約方公平磋商後達成。

## 代價

根據收購協議一，於二零二三年十二月三十一日基準日，收購一之初步代價為人民幣290,830,468.08元。於基準日後直至收購協議一簽訂日，安豪投資新增欠常州項目公司一之款項合計人民幣31,850,000.00元（其為常州項目公司一按股權比例向股東返還的往來款項）。經扣除上述金額，收購一之總代價為人民幣258,980,468.08元，南寧中海將分兩期以現金方式支付，其中第一期款項人民幣129,490,234.04元（即餘額之50%）將於股權一轉讓之工商變更手續完成後的一個工作日內支付，以及第二期款項人民幣129,490,234.04元（即餘額之50%）將於股權一轉讓之工商變更手續辦理完成後及二零二四年七月三十一日前支付。倘上述任何款項未按收購協議一支付，安豪投資則有權要求中海宏洋代南寧中海支付該等欠款。

## 完成

於收購協議一簽訂日後，並於南寧中海提供相關資料後的五個工作日內，安豪投資將配合南寧中海及常州項目公司一準備股權一轉讓之工商變更手續的相關文件，工商變更手續預期於二十個工作日內完成。股權一轉讓之工商變更手續完成後五個工作日內，安豪投資將配合南寧中海更新授權簽字，並歸還共同管理常州項目公司一用的印章及證件。為免生疑，收購協議並非互為條件，且並未約定同時完成收購。

## 收購一之代價基準

收購一之總代價人民幣258,980,468.08元乃由收購協議一訂約方經公平磋商後釐定，並考慮（其中包括）(a)常州項目公司一於二零二三年十二月三十一日之經審核淨資產值；(b)股權一所佔比例；(c)於收購協議一簽訂日，安豪投資欠常州項目公司一的往來款項；(d)自二零二三年十二月三十一日起至收購協議一之簽訂日止期間，常州項目公司一的淨資產、業務經營及業務模式未有發生可能影響南寧中海自二零二三年十二月三十一日起所享有之常州項目公司一的利潤／虧損的重大變化；及(e)市場現況及常州項目一之前景。

## 常州項目公司一的資料

### 常州項目公司一

於本公告日期，常州項目公司一的股權由中海股東及安豪投資分別持有51%及49%，而常州項目公司一主要從事開發常州項目一。

### 常州項目一

常州項目一是一個名為「桂語花園」的物業發展項目，位於中國江蘇省常州市常州經濟開發區灣城北路以東、規劃道路以北。

常州項目一分為住宅及商業用途，總地盤面積約為48,300平方米，總樓面面積約為131,200平方米，住宅出讓年期為70年，及商業出讓年期為40年。常州項目一的物業預售已於二零二二年四月展開，並已於二零二四年四月向相關買家交付物業。

## 常州項目公司一的財務資料

以下為常州項目公司一於截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度的財務資料，乃根據常州項目公司一按照中國公認會計準則編制的經審核財務報表：

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 經審核 (‘000)	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 經審核 (‘000)
除稅前虧損	人民幣 19,992 元	人民幣 109,084 元
除稅後虧損	人民幣 15,001 元	人民幣 116,351 元

根據常州項目公司一按照中國公認會計準則編制的經審核財務報表，常州項目公司一於二零二三年十二月三十一日之經審核淨資產值約為人民幣668,390,000元。

## 收購協議二

### 日期

二零二四年五月二十八日

### 訂約方

- (a) 中海汕頭，本公司的間接全資附屬公司；
- (b) 中海宏洋，本公司的間接全資附屬公司；
- (c) 安豪投資；及
- (d) 常州項目公司二。

### 標的事項

根據收購協議二，中海汕頭同意收購而安豪投資同意出售股權二（不附帶任何產權負擔），其佔常州項目公司二總股權的49%，以及常州項目公司二欠安豪投資之股東借款，惟須遵守收購協議二的條款及條件。

於本公告日期，常州項目公司二由中海汕頭及安豪投資分別持有51%及49%。收購二完成後，中海汕頭將持有常州項目公司二的全部股權，因此，常州項目公司二將成為本公司的間接全資附屬公司，而常州項目公司二之財務業績將繼續併入本集團的財務報表。根據收購協議二，中海汕頭就常州項目公司二自二零二三年十二月三十一日基準日起的利潤和儲備享有股權二所附的權利和風險。收購協議二之條款乃經收購協議二訂約方公平磋商後達成。

## 代價

根據收購協議二，於二零二三年十二月三十一日基準日，收購二之初步代價為人民幣222,882,449.80元。於基準日後直至收購協議二簽訂日，常州項目公司二新增欠安豪投資款項合計人民幣19,600,000.00元（其為常州項目公司二之股東按股權比例向常州項目公司二提供的股東借款）。經加入上述金額，收購二之總代價為人民幣242,482,449.80元，中海汕頭將分兩期以現金方式支付，其中第一期款項人民幣121,241,224.90元（即餘額之50%）將於股權二轉讓之工商變更手續完成後的一個工作日內支付，以及第二期款項人民幣121,241,224.90元（即餘額之50%）將於股權二轉讓之工商變更手續辦理完成後及二零二四年七月三十一日前支付。倘上述任何款項未按收購協議二支付，安豪投資則有權要求中海宏洋代中海汕頭支付該等欠款。

## 完成

於收購協議二簽訂日後，並於中海汕頭提供相關資料後的五個工作日內，安豪投資將配合中海汕頭及常州項目公司二準備股權二轉讓之工商變更手續的相關文件，工商變更手續預期於十五個工作日內完成。股權二轉讓之工商變更手續完成後五個工作日內，安豪投資將配合中海汕頭更新授權簽字，並歸還共同管理常州項目公司二用的印章及證件。為免生疑，收購協議並非互為條件，且並未約定同時完成收購。

## 收購二之代價基準

收購二之總代價人民幣242,482,449.80元乃由收購協議二訂約方經公平磋商後釐定，並考慮（其中包括）(a)常州項目公司二於二零二三年十二月三十一日之經審核淨資產值；(b)股權二所佔比例；(c)於收購協議二簽訂日，常州項目公司二欠安豪投資之股東借款；(d)自二零二三年十二月三十一日起至收購協議二之簽訂日止期間，常州項目公司二的淨資產、業務經營及業務模式未有發生可能影響中海汕頭自二零二三年十二月三十一日起所享有之常州項目公司二的利潤／虧損的重大變化；及(e)市場現況及常州項目二之前景。

## 常州項目公司二的資料

### 常州項目公司二

於本公告日期，常州項目公司二的股權由中海汕頭及安豪投資分別持有51%及49%，而常州項目公司二主要從事開發常州項目二。

### 常州項目二

常州項目二是一個名為「雲麓里」的物業發展項目，位於中國江蘇省常州市天寧區橫塘河東路以東、長榮路以南。

常州項目二分為住宅及商業用途，總地盤面積約為35,000平方米，總樓面面積約為95,700平方米，住宅出讓年期為70年，及商業出讓年期為40年。常州項目二的物業預售已於二零二三年八月展開，並預期於二零二四年九月向相關買家交付物業。

### 常州項目公司二的財務資料

以下為常州項目公司二於截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度的財務資料，乃根據常州項目公司二按照中國公認會計準則編制的經審核財務報表：

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 經審核 (‘000)	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 經審核 (‘000)
除稅前虧損	人民幣 178,582 元	人民幣 108,014 元
除稅後虧損	人民幣 175,557 元	人民幣 111,180 元

根據常州項目公司二按照中國公認會計準則編制的經審核財務報表，常州項目公司二於二零二三年十二月三十一日之經審核淨資產值約為人民幣412,839,000元。

## **收購的原因及裨益**

項目公司分別主要從事開發常州項目一及常州項目二。根據各合作協議，安豪投資有權在各退出條款項下之事項出現時退出相關合資公司。故此，本集團通過收購將履行各合作協議項下的義務，而各收購均經獨立協商，且並非互為條件。此外，經綜合考慮項目的位置及前景，認為收購可使本集團全資持有各項目公司，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）已批准各收購協議及各收購，以及董事（包括獨立非執行董事）已確認各收購協議及各收購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。

概無董事於收購協議及收購中擁有重大權益，且概無董事須就批准收購協議及收購的董事局決議案放棄投票。

## **訂約方的資料**

### **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。

### **中海宏洋**

中海宏洋為一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。中海宏洋主要從事投資控股及物業發展。

### **南寧中海**

南寧中海為一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為中海宏洋的全資附屬公司，亦即為本公司的間接全資附屬公司。南寧中海主要從事房地產開發、房地產經營、室內外裝飾裝修工程設計與施工。



## **國盈國際**

國盈國際為一間於香港註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。國盈國際主要從事投資控股。

## **常州項目公司一**

常州項目公司一為一間於中國註冊成立的有限責任公司，從事開發常州項目一。於本公告日期，常州項目公司一的股權由中海股東及安豪投資分別持有51%及49%。

## **中海汕頭**

中海汕頭為一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。中海汕頭主要從事項目投資諮詢、房地產經營、銷售建築材料、電器機械及器材、有色金屬及鋼材等。

## **常州項目公司二**

常州項目公司二為一間於中國註冊成立的有限責任公司，從事開發常州項目二。於本公告日期，常州項目公司二的股權由中海汕頭及安豪投資分別持有51%及49%。

## **安豪投資**

安豪投資為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事投資管理、投資諮詢、物業管理及租賃自持物業。據本公司根據公開信息所知，其最終控股公司透過平安不動產及其他公司間接擁有安豪投資約99.81%股權，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）。

## **上市規則的涵義**

於本公告日期，平安不動產為安豪投資的控股股東，並為本公司其他附屬公司的間接主要股東。因此，平安不動產及安豪投資（為平安不動產之非全資附屬公司及上市規則第14A.13條下之聯繫人）各自為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，各收購構成本公司的關連交易。

董事（包括獨立非執行董事）已批准各收購協議及各收購，並已確認條款屬公平合理，按正常商業條款，且在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，各收購協議及各收購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：

「收購協議一」	指	南寧中海、國盈國際、中海宏洋、安豪投資及常州項目公司一於二零二四年五月二十八日簽訂的關於（其中包括）收購一的收購協議
「收購協議二」	指	中海汕頭、中海宏洋、安豪投資及常州項目公司二於二零二四年五月二十八日簽訂的關於（其中包括）收購二的收購協議
「收購協議」	指	收購協議一及收購協議二
「收購一」	指	南寧中海根據收購協議一向安豪投資作出之（其中包括）股權一的收購
「收購二」	指	中海汕頭根據收購協議二向安豪投資作出之（其中包括）股權二及股東借款收購
「收購」	指	收購一及收購二
「安豪投資」	指	桐鄉市安豪投資管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，其控股股東為平安不動產
「公告」	指	本公司日期為二零二二年三月二十五日有關（其中包括）成立合資公司的公告
「董事局」	指	董事局

- 「常州合作協議一」 指 南寧中海、國盈國際、安豪投資及常州項目公司一就（其中包括）南寧中海、國盈國際及安豪投資成立涉及常州項目公司一之合資公司而訂立的日期為二零二二年三月二十五日的合作協議，詳情載於公告中
- 「常州合作協議二」 指 中海汕頭、安豪投資及常州項目公司二就（其中包括）中海汕頭及安豪投資成立涉及常州項目公司二之合資公司而訂立的日期為二零二二年三月二十五日的合作協議，詳情載於公告中
- 「常州項目公司一」 指 常州市中海海澄房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期，由中海股東及安豪投資分別按51%及49%擁有
- 「常州項目公司二」 指 常州市中海海泓房地產有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期，由中海汕頭及安豪投資分別按51%及49%擁有
- 「常州項目一」 指 名為「桂語花園」的物業發展項目，位於中國江蘇省常州市常州經濟開發區灣城北路以東、規劃道路以北
- 「常州項目二」 指 名為「雲麓里」的物業發展項目，位於中國江蘇省常州市天寧區橫塘河東路以東、長榮路以南
- 「國盈國際」 指 國盈國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
- 「南寧中海」 指 南寧中海宏洋房地產有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為中海宏洋的全資附屬公司，亦即為本公司的間接全資附屬公司

「中海宏洋」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中海汕頭」	指	中海宏洋地產汕頭投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中海股東」	指	南寧中海及國盈國際
「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	常州合作協議一及常州合作協議二
「董事」	指	本公司董事
「股權一」	指	於收購協議一簽訂日，由安豪投資持有之常州項目公司一的49%股權
「股權二」	指	於收購協議二簽訂日，由安豪投資持有之常州項目公司二的49%股權
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，其最終控股公司的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

「項目公司」	指	常州項目公司一及常州項目公司二
「項目」	指	常州項目一及常州項目二
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「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」、「附屬公司層面的關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「控股公司」、「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。

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，二零二四年五月二十八日

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；兩名非執行董事翁國基先生及劉萍女士；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。