

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.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

須予披露的交易

目標公司的收購

收購事項

董事會欣然宣佈，於2022年3月8日，買方（本公司的間接全資附屬公司）與賣方（獨立第三方）訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意購買，而賣方有條件地同意出售股權及股東貸款，總代價為人民幣1,024,038,094.67元（可予調整）。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務業績將併入本集團的財務賬目內。

上市規則的涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%，但所有百分比率均低於25%，收購事項構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露的交易，因此，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

董事會欣然宣佈，於2022年3月8日，買方（本公司的間接全資附屬公司）與賣方（獨立第三方）訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意購買，而賣方有條件地同意出售股權及股東貸款。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期

2022年3月8日

訂約方

- (a) 買方（本公司的間接全資附屬公司）；及
- (b) 賣方（獨立第三方）。

標的事宜

買方有條件地同意購買，而賣方有條件地同意出售股權（不附帶任何產權負擔，即目標公司全部股權的100%），及股東貸款（即於買賣協議日期，目標公司欠賣方的全部未償還貸款，總金額為人民幣975,708,094.67元），惟須受買賣協議的條款及條件約束。賣方的股東深圳市龍光控股有限公司及深圳市禹德盈投資有限公司已分別向買方就賣方在買賣協議項下的義務提供擔保，擔保期為賣方就完成交易的所有義務履行完畢之日起計三年。

目標公司的主要業務為開發於中國廣東省汕頭市東海岸新城新津片區的物業，詳情載於下文「目標公司的資料」一段。

於本公告日期，目標公司由賣方全資持有。於收購事項完成後，買方將持有目標公司全部股權的100%，而目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務業績將併入本集團的財務賬目內。根據買賣協議，買方將享有關於目標公司自2022年2月28日起的利潤及盈餘的股權權利。

完成

訂約方將準備相關文件，並於買賣協議日期後的三個工作日內，向有關當局辦理股權轉讓登記。

自買賣協議日期起至第一期代價支付止期間，目標公司的所有文件、營業執照及證件、公司印章，以及銀行賬戶資料應由訂約方共同管理。第一期代價支付及股權轉讓完成後，該等文件、執照、印章等將交付予買方。除此之外，在辦理股權轉讓登記當日，訂約方將辦理目標公司的董事、監事、法定代表人、高級管理人員及僱員（如有）的交接事宜。

另外，賣方應於買賣協議日期後的一個月內終止載列於買賣協議所有關於發展物業的合同，並結清相關債務。

代價

根據買賣協議，初始代價為人民幣1,024,038,094.67元，代價由(a)用於購買股權的人民幣48,330,000.00元；及(b)用於購買股東貸款的人民幣975,708,094.67元組成。

如(a)發現任何未反映在目標公司的經審計賬目或盡職調查報告內的目標公司的新增或額外負債（包括或有負債），導致目標公司或買方產生損失；(b)因賣方原因致使目標公司出現實質不利影響及導致股權產生的實際損失，買方可從代價中扣除或向賣方追討該等金額，如發生上述事項導致目標公司無法營運，或物業的發展無法推進，或買賣協議的條款不能執行，買方可終止買賣協議。

最終代價將以現金分三期支付：(a)人民幣974,038,094.67元應於完成股權轉讓後支付；(b)人民幣30,000,000.00元應於完成收購事項後三個工作日內支付；及(c)人民幣20,000,000.00元應於(i)完成股權轉讓後90日後的三個工作日內或(ii)取得物業新的施工證後的三個工作日內（以較早日期為準）支付。

釐定代價的基準

收購事項的初始代價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，其中包括考慮(a)目標公司於2022年2月28日的經審核賬目所顯示的經審核資產淨值；(b)於買賣協議日期，目標公司的註冊資本總額人民幣600,000,000.00元；(c)未償還股東貸款；(d)物業的位置及發展前景；及(e)現時市況。

目標公司的資料

目標公司為一家於2020年6月在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣600,000,000.00元，於買賣協議日期，由賣方全資持有。目標公司的主要業務為於中國從事房地產開發經營、房地產諮詢及營銷方案策劃。

目標公司的主要資產為物業，該物業位於中國廣東省汕頭市東海岸新城新津片區的地塊，地塊編號E01-15。物業地盤面積約53,110平方米，擬發展為住宅物業。它目前正在興建中，其中住宅物業的預售預計將於2022年10月開始，並預計將於2024年6月竣工。

根據中國公認會計原則編製的目標公司自2020年6月22日（註冊成立日期）起至2020年12月31日止期間及截至2021年12月31日止年度的財務資料載列如下：

	自2020年6月22日 (註冊成立日期)起 至2020年12月31日止期間 (經審核)	截至2021年12月31日 止年度 (經審核)
除稅前虧損	人民幣144,711.18元	人民幣4,508,520.52元
除稅後虧損	人民幣144,711.18元	人民幣4,508,520.52元

目標公司於2022年2月28日的經審核資產淨值為人民幣593,568,634.80元。

訂立買賣協議的理由及裨益

目標公司持有地塊（即物業），計劃開發為住宅物業，物業的建築面積約53,110平方米。物業位於汕頭市東海岸新城新津片區，規劃為未來城市中心，涵蓋住宅物業。經考慮物業的位置及發展前景，董事認為收購事項為本集團擴大其在汕頭市的投資組合的良機，符合本集團的發展戰略，而開發物業的收益及溢利將由本集團合併。概無董事於收購事項中擁有任何重大權益，亦無董事須就該等董事會決議案放棄投票。

基於上述理由及上文「釐定代價的基準」段落，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項符合本公司及股東的整體利益，而買賣協議的條款（其中包括收購事項的代價）均經訂約方公平磋商後釐定，並按正常商業條款進行及公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

訂約方的資料

本集團

本集團主要從事物業投資及發展、租賃物業及投資控股。

買方為一家於中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司。買方主要從事房地產投資和開發、出售和出租物業以及出售商用物業。

賣方

賣方為一家於中國成立的有限責任公司，於買賣協議日期，持有目標公司100%股權。賣方分別由龍光集團有限公司的間接全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司持有51%股權，龍光集團有限公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3380），及由深圳市禹德盈投資有限公司持有49%股權，該公司由張學斌以約89%的實際權益間接擁有。深圳市龍光控股有限公司及深圳市禹德盈投資有限公司分別為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股及房地產投資。賣方主要在中國從事房地產投資和開發。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

上市規則的涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%，但所有百分比率均低於25%，收購事項構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露的交易，因此，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議擬進行的股權及股東貸款的收購
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：81）
「董事」	指	本公司董事
「股權」	指	目標公司的100%股權
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	買方及賣方
「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
「物業」	指	目標公司的主要資產，其詳情載於本公告「目標公司的資料」一段
「買方」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司及為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「買賣協議」	指	買方與賣方於2022年3月8日就買方收購股權及股東貸款而訂立的買賣協議
「股東貸款」	指	於買賣協議日期，目標公司欠賣方的股東貸款，金額為人民幣975,708,094.67元
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	汕頭市龍光景耀房地產有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由賣方100%持有
「賣方」	指	汕頭市龍光博皓投資諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司及為獨立第三方
「%」	指	百分比

於本公告內，除非文義另有所指，「關連人士」、「百分比率」及「附屬公司」等詞語具有上市規則賦予該等詞語的涵義。

中國海外宏洋集團有限公司
主席兼執行董事
庄勇
謹啟

香港，2022年3月8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、林健鋒先生及盧耀楨先生。