

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)

### 關於為江蘇省常州市投資建設項目而成立 合資公司的關連交易

董事局欣然宣布：

- (i) 於二零二二年三月二十五日，南寧中海（本公司的間接全資附屬公司）及國盈國際（本公司的間接全資附屬公司）（統稱為原股東）、安豪投資及常州項目公司一訂立常州合作協議一，以成立合資公司投資建設在中國江蘇省常州市的常州項目一。原股東及安豪投資將分別擁有常州項目公司一的註冊資本的51%及49%。原股東及安豪投資各自給予常州項目公司一的總承諾分別為人民幣673,200,000元及人民幣646,800,000元；及
- (ii) 於二零二二年三月二十五日，中海汕頭（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常州合作協議二，以成立合資公司投資建設在中國江蘇省常州市的常州項目二。中海汕頭及安豪投資將分別擁有常州項目公司二的註冊資本的51%及49%。中海汕頭及安豪投資各自給予常州項目公司二的總承諾分別為人民幣612,000,000元及人民幣588,000,000元。

#### 上市規則的涵義

由於(i)常州項目公司一及常州項目公司二的唯一目的分別為投資建設常州項目一及常州項目二，而各自均屬於收入性質，並為本公司一般及日常業務；(ii)合作協議項下的交易乃按公平基準及一般商業條款磋商協定；以及(iii)常州項目公司一及常州項目公司二，在未經其各自的股東一致同意下，不可變更其各自的業務性質及範圍或訂立任何非按公平基準磋商協定的交易，故根據上市規則第14.04(1)(f)條，各合作協議項下的交易均不構成本公司的須予公布的交易。

於本公告日期，平安不動產為安豪投資的控股公司，以及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（作為平安不動產的非全資附屬公司及上市規則第14A.13條下的聯繫人）各自為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，在各合作協議項下的交易均構成本公司的關連交易。

董事（包括獨立非執行董事）已批准合作協議及其項下的交易，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，合作協議及其項下的交易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。

合作協議的主要條款總結如下：

### **常州合作協議一**

#### **日期**

二零二二年三月二十五日

#### **訂約方**

- (i) 南寧中海，本公司的間接全資附屬公司；
- (ii) 國盈國際，本公司的間接全資附屬公司；
- (iii) 安豪投資；及
- (iv) 常州項目公司一。

#### **成立合資公司**

原股東及安豪投資將根據常州合作協議一，透過常州項目公司一投資建設位於中國江蘇省常州市的常州項目一。常州項目一由南寧中海於二零二一年九月成功投得，總代價為人民幣 1,110,000,000 元。

常州項目公司一於二零二一年十月由南寧中海以註冊資本人民幣 20,000,000 元於中國成立，為一間有限責任公司。於二零二一年十一月，國盈國際以總額人民幣 195,000,000 元進行增資。完成增資後，常州項目公司一的註冊資本由人民幣 20,000,000 元增加至人民幣 215,000,000 元。於本公告日期，常州項目公司一分別由南寧中海及國盈國際擁有 9.3% 及 90.7%。在根據常州合作協議一完成成立合資公司後，南寧中海、國盈國際及安豪投資將分別擁有常州項目公司一的註冊資本的 26.625%、24.375% 及 49%，而常州項目公司一的註冊資本將由人民幣 215,000,000 元增加至人民幣 800,000,000 元。

根據常州合作協議一：

- (i) 南寧中海已向常州項目公司一提供總額約為人民幣 971,178,000 元的股東貸款（「前期股東貸款一」），其中一部分用作收購常州項目一的款項，而當中人民幣 193,000,000 元將轉化為常州項目公司一的註冊資本；
- (ii) 原股東及安豪投資同意按持股比例向常州項目公司一分別提供人民幣 4,080,000 元及人民幣 3,920,000 元的股東貸款，該款項將用作啟動資金；及
- (iii) 安豪投資同意向常州項目公司一合計再投入約人民幣 581,227,000 元，其中人民幣 392,000,000 元為常州項目公司一的註冊資本，另外約人民幣 189,227,000 元作為股東貸款，常州項目公司一應把前述安豪投資的資金投入用於償還前期股東貸款一，剩餘未償還的前期股東貸款一即轉化為南寧中海提供的股東貸款本金。

## 交割

在常州合作協議一及附帶的增資協議簽署後 60 日內，交割將於（其中包括）完成有關商業登記及原股東及安豪投資委派的董事、監事及高管均已履職後進行。

常州項目公司一向有關政府機關完成相關注資備案後，常州項目公司一的註冊資本將由原股東和安豪投資分別擁有 51% 和 49%，因此，常州項目公司一將繼續作為本公司的附屬公司入賬，其財務業績將繼續合併到本集團的綜合財務報表中。

## 股東安排

### 股東承諾

用作滿足常州項目公司一投資建設常州項目一營運資金需求的股東承諾預計為人民幣 1,320,000,000 元，該承諾由股東透過註冊資本及股東貸款方式按股權比例承擔。因此，原股東及安豪投資各自對常州項目公司一的總承諾分別為人民幣 673,200,000 元及人民幣 646,800,000 元。

股東貸款將根據常州合作協議一的條款及條件，由原股東及安豪投資按股權比例提供予常州項目公司一，股東貸款所收取的年利率暫定為 8%。

原股東及安豪投資各自的註冊資本及貸款出資金額乃經訂約方公平磋商後，參照常州項目公司一的營運資金需求及常州項目一的代價（含相關稅費及釐印費）釐定。原股東所提供的註冊資本及股東貸款由本集團的內部資源撥付。

### 常州項目公司一的管理

根據常州合作協議一，常州項目公司一的董事局將由三名成員組成，其中原股東有權提名兩名董事，而安豪投資有權提名一名董事。常州項目公司一的董事長，也將會是常州項目公司一的法定代表人，由原股東提名的董事擔任。

### 分派

常州項目公司一可在償還常州項目公司一的所有第三方借款（包括但不限於銀行貸款及股東貸款）後，按股權比例分派給其股東。

### 安豪投資的退出機制

在售出 90% 或以上的銷售面積，或 2023 年 12 月 31 日之後（以較早者為準），安豪投資將有權根據常州合作協議一的條款及條件退出合資公司，其中包括將安豪投資持有的股權轉讓予南寧中海，而常州項目公司一的所有未分配利潤將以股東分紅方式由原股東及安豪投資按股權比例分配。

## 常州項目一的資料

常州項目一是一幅位於中國江蘇省常州市經開區灣城北路東側、規劃道路北側、地塊編號為JZX20210905的地塊。於二零二一年九月二十九日，南寧中海與有關政府機關簽訂了關於常州項目一的《國有建設用地使用權出讓合同》。

常州項目一計劃用於綜合性物業用途，總面積約為 48,267 平方米，容積率不高於 2.0。

投資建設常州項目一將涉及開發及銷售總樓面面積約 94,875.75 平方米的住宅物業及總樓面面積約 93.18 平方米的商業物業。常州項目一上的物業建設已於二零二二年一月開始，並預計於二零二三年十月完成。另外，常州項目一上的物業預售預計於二零二二年三月開始，並於二零二三年十二月交付予相關買家。

常州項目公司一已於二零二一年十月由南寧中海成立，唯一目的為擁有及落實投資建設常州項目一（於二零二一年九月成功投得）。於本公告日期，常州項目公司一的註冊資本為人民幣215,000,000元，已實繳。

## 常州合作協議二

### 日期

二零二二年三月二十五日

### 訂約方

- (i) 中海汕頭，本公司的間接全資附屬公司；
- (ii) 安豪投資；及
- (iii) 常州項目公司二。

## 成立合資公司

中海汕頭及安豪投資將根據常州合作協議二，透過常州項目公司二投資建設位於中國江蘇省常州市的常州項目二。常州項目二由中海汕頭於二零二一年九月成功投得，總代價為人民幣986,000,000元。

於本公告日期，常州項目公司二為中海汕頭的直接全資附屬公司。在根據常州合作協議二完成成立合資公司後，中海汕頭及安豪投資將分別擁有常州項目公司二的註冊資本的 51% 及 49%，而常州項目公司二的註冊資本將由人民幣 20,000,000 元增加至人民幣 700,000,000 元。

根據常州合作協議二：

- (i) 中海汕頭已向常州項目公司二提供總額約為人民幣 1,032,119,000 元的股東貸款（「前期股東貸款二」），其中一部分用作收購常州項目二的款項，而當中人民幣 337,000,000 元將轉化為常州項目公司二的註冊資本；
- (ii) 中海汕頭及安豪投資同意按持股比例向常州項目公司二分別提供人民幣 17,595,000 元及人民幣 16,905,000 元的股東貸款，該款項將用作啟動資金；及
- (iii) 安豪投資同意向常州項目公司二合計再投入約人民幣 515,538,000 元，其中人民幣 343,000,000 元為常州項目公司二的註冊資本，另外約人民幣 172,538,000 元作為股東貸款，常州項目公司二將把前述安豪投資的資金投入用於償還前期股東貸款二，剩餘未償還的前期股東貸款二將轉為中海汕頭提供的股東貸款本金。

## 交割

在常州合作協議二及附帶的增資協議簽署後 60 日內，交割將於（其中包括）完成有關商業登記及中海汕頭及安豪投資委派的董事、監事及高管均已履職後進行。

常州項目公司二向有關政府機關完成相關注資備案後，常州項目公司二的註冊資本將由中海汕頭和安豪投資分別擁有 51% 和 49%，因此，常州項目公司二將繼續作為本公司的附屬公司入賬，其財務業績將繼續合併到本集團的綜合財務報表中。

## 股東安排

### 股東承諾

用作滿足常州項目公司二投資建設常州項目二營運資金需求的股東承諾預計為人民幣 1,200,000,000 元，該承諾由股東透過註冊資本及股東貸款方式按股權比例承擔。因此，中海汕頭及安豪投資各自對常州項目公司二的總承諾分別為人民幣 612,000,000 元及人民幣 588,000,000 元。

股東貸款將根據常州合作協議二的條款及條件，由中海汕頭及安豪投資按股權比例提供予常州項目公司二，股東貸款所收取的年利率暫定為 8%。

中海汕頭及安豪投資各自的註冊資本及貸款出資金額乃經訂約方公平磋商後，參照常州項目公司二的營運資金需求及常州項目二的代價（含相關稅費及釐印費）釐定。中海汕頭所提供的註冊資本及股東貸款由本集團的內部資源撥付。

### 常州項目公司二的管理

根據常州合作協議二，常州項目公司二的董事局將由三名成員組成，其中中海汕頭有權提名兩名董事，而安豪投資有權提名一名董事。常州項目公司二的董事長，也將會是常州項目公司二的法定代表人，由中海汕頭提名的董事擔任。

### 分派

常州項目公司二可在償還常州項目公司二的所有第三方借款（包括但不限於銀行貸款及股東貸款）後，按股權比例分派給其股東。

### 安豪投資的退出機制

在售出 90% 或以上的銷售面積，或 2023 年 12 月 31 日之後（以較早者為準），安豪投資將有權根據常州合作協議二的條款及條件退出合資公司，其中包括將安豪投資持有的股權轉讓予中海汕頭，而所有常州項目公司二的未分配利潤將以股東分紅方式由中海汕頭及安豪投資按股權比例分配。

## 常州項目二的資料

常州項目二是一幅位於中國江蘇省常州市天寧區橫塘河東路東側、長榮路南側、地塊編號為JZX20210903的地塊。於二零二一年九月二十九日，中海汕頭與有關政府機關簽訂了關於常州項目二的《國有建設用地使用權出讓合同》。

常州項目二計劃用於綜合性物業用途，總面積約為 35,038 平方米，容積率不高於 2.0。

投資建設常州項目二將涉及於常州項目二上開發及銷售總樓面面積約 68,752.8 平方米的住宅物業及總樓面面積約 61.7 平方米的商用物業。常州項目二上的物業建設已於二零二二年一月開始，並預計於二零二三年十月完成。另外，常州項目二上的物業預售預計於二零二二年五月開始，並於二零二三年十二月交付予相關買家。

常州項目公司二已於二零二一年十月由中海汕頭成立，唯一目的為擁有及落實投資建設常州項目二（於二零二一年九月成功投得）。於本公告日期，常州項目公司二的註冊資本為人民幣20,000,000元，已實繳。

## 合作協議項下交易的原因及裨益

本集團為領先物業發展商之一，其發展策略集中於中國二三四線城市。就常州項目公司一及常州項目公司二各自成立的合資公司將符合本集團之發展。訂約方成立合資公司可利用本集團之物業發展經驗，同時提高資本效率和效益，降低投資風險及提升本公司股東之回報。合作協議之條款乃經訂約方公平磋商後達成。

董事（包括獨立非執行董事）已批准合作協議及其項下交易，以及確認其條款乃屬公平合理，為正常商業條款，並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於合作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合作協議及其項下的交易的董事局決議案放棄投票。

## 合作協議訂約方及其最終控股股東的資料

### 本集團

本公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司，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。

### 中建集團

中建集團為一間根據中國法律組織及存續的國有企業，並為中國海外發展有限公司（本公司的控股股東）的最終控股公司。中建集團，連同其附屬公司（於任何證券交易所上市的公司及其各自的附屬公司除外）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、設計及勘察等服務的綜合企業。

### 南寧中海

南寧中海為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。南寧中海主要從事房地產開發、物業管理、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

常州項目公司一於二零二一年十月由南寧中海以註冊資本人民幣 20,000,000 元於中國成立，為一間有限責任公司。於二零二一年十一月，國盈國際以總額人民幣 195,000,000 元進行增資。完成增資後，常州項目公司一的註冊資本由人民幣 20,000,000 元增加至人民幣 215,000,000 元。於本公告日期，由南寧中海及國盈國際分別以 9.3% 及 90.7% 擁有，該公司主要從事常州項目一的投資建設業務。於本公告日期，常州項目公司一的註冊資本為人民幣 215,000,000 元，已實繳。

### 中海汕頭

中海汕頭為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。中海汕頭主要從項目投資諮詢、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

常州項目公司二於二零二一年十月由中海汕頭以註冊資本人民幣 20,000,000 元於中國成立，為一間有限責任公司。該公司為中海汕頭的直接全資附屬公司，主要從事常州項目二的投資建設業務。於本公告日期，常州項目公司二的註冊資本已實繳。

## 安豪投資

安豪投資為一間於中國成立的有限責任公司，其控股公司為平安不動產。安豪投資主要從事投資管理、投資諮詢、物業管理及租賃自持物業。

## 平安不動產

平安不動產為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事商辦物業、租賃住宅物業、康養業務、開發產業園區及金融產品業務。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

由於(i)常州項目公司一及常州項目公司二的唯一目的分別為投資建設常州項目一及常州項目二，而各自均屬於收入性質，並為本公司一般及日常業務；(ii)合作協議項下的交易乃按公平基準及一般商業條款磋商協定；以及(iii)常州項目公司一及常州項目公司二，在未經其各自的股東一致同意下，不可變更其各自的業務性質及範圍或訂立任何非按公平基準磋商協定的交易，故根據上市規則第 14.04(1)(f)條，各合作協議項下的交易均不構成本公司的須予公布的交易。

於本公告日期，平安不動產為安豪投資的控股公司，以及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（作為平安不動產的非全資附屬公司及上市規則第 14A.13 條下的聯繫人）各自為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四 A 章，在各合作協議項下的交易均構成本公司的關連交易。

董事（包括獨立非執行董事）已批准合作協議及其項下的交易，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，合作協議及其項下的交易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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「安豪投資」	指	桐鄉市安豪投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為平安不動產的非全資附屬公司
「聯繫人」、 「關連人士」、 「關連交易」、 「控股股東」、 「控股公司」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	各自具有上市規則向其賦予之涵義
「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、關於常州項目公司一的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
「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、關於常州項目公司二的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
「常州項目一」	指	一幅位於中國江蘇省常州市經開區灣城北路東側、規劃道路北側、地塊編號為JZX20210905的地塊

「常州項目二」	指	一幅位於中國江蘇省常州市天寧區橫塘河東路東側、長榮路南側、地塊編號為JZX20210903的地塊
「常州項目公司一」	指	常州市中海海澄房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由南寧中海及國盈國際分別按 9.3%及 90.7%擁有
「常州項目公司二」	指	常州市中海海泓房地產有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，為中海汕頭的直接全資附屬公司
「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，一間於中國成立的有限責任公司，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責任公司，其股份於聯交所主板上市（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的統稱
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律組織及存續的國有企業，為中國海外發展有限公司（本公司控股股東）的最終控股公司
「董事」	指	本公司董事

「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，經不時修訂
「原股東」	指	南寧中海及國盈國際的統稱
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，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
「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

**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，二零二二年三月二十五日

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。