

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

### 目標公司股權的收購

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於2022年1月28日，買方（本公司的間接全資附屬公司）訂立以下買賣協議：

1. 與賣方A（獨立第三方）訂立買賣協議A，據此，買方有條件同意購買，而賣方A有條件同意出售股權A及股東貸款A，總代價為人民幣423,386,052.86元（可予調整）；
2. 與賣方B（獨立第三方）訂立買賣協議B，據此，買方有條件同意購買，而賣方B有條件同意出售股權B及股東貸款B，總代價為人民幣271,401,080.58元（可予調整）；及
3. 與賣方B（獨立第三方）訂立買賣協議C，據此，買方有條件同意購買，而賣方B有條件同意出售股權C及股東貸款C，總代價為人民幣305,212,866.56元（可予調整）。

於收購事項完成後，買方將分別持有目標公司A、目標公司B及目標公司C全部股權的100%、66%及67%，而目標公司B將成為本公司的間接非全資附屬公司，因此，所有目標公司的財務業績將併入本集團的賬目內。

## 上市規則的涵義

由於收購事項（合併計算）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1月28日，買方（本公司的間接全資附屬公司）訂立各買賣協議，詳情如下：

### 買賣協議A

買賣協議A的主要條款概述如下：

#### 日期

2022年1月28日

#### 訂約方

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

#### 標的事宜

買方有條件同意購買，而賣方A有條件同意出售股權A（不附帶任何產權負擔，相當於目標公司A全部股權的24%）及股東貸款A（即於買賣協議A日期，目標公司A欠賣方A的全部未償還貸款，總金額為人民幣492,236,935.20元），惟須受買賣協議A的條款及條件約束。

目標公司A的主要業務為開發於中國浙江省義烏市的物業A，詳情載於下文「目標公司的資料 — 目標公司A」一段。

於本公告日期，目標公司A分別由買方及賣方A按76%及24%比例持有，並為本公司之間接非全資附屬公司，其財務業績由本集團併入賬目內。於收購事項A完成後，買方將持有目標公司A全部股權的100%，而目標公司A將成為本公司的間接全資附屬公司。

## 完成

根據買賣協議A，目標公司A的股權轉讓及董事變更的工商文件遞交手續應於下列條件達成之日後兩(2)個工作日完成：

- (a) 買方根據有關程序自其中國上級機構取得買賣協議A項下擬進行交易的所有必要授權及批准；及
- (b) 買方及賣方A已向中國國家市場監督管理局妥當完成及／或提交與股權A轉讓有關的所有必要申請、文件及登記程序。

收購事項A將於2022年1月30日或之前完成，若雙方屆時未能完成該等交易，完成日期將延至2022年2月15日，若雙方屆時仍未能完成該等交易，則將於雙方另行協商的日期完成。

於完成日期，賣方A保管的目標公司A的所有文件、執照、公司印章及財產應移交予買方。此外，自買賣協議A日期起，雙方就目標公司A作出一切必要交接安排，包括但不限於賣方A提名的目標公司A的董事、監事、高級管理人員及僱員（如有）的辭任，及取得目標公司A股東關於批准買賣協議A項下擬進行交易及目標公司A章程的相應修訂的決議案。

此外，於股權A轉讓後的四十五(45)個工作日內，(a)買方和賣方A將合作，以解除賣方A及／或其關聯方在完成前為目標公司A的負債提供的所有擔保；及(b)賣方A將負責促使其關聯方協助變更目標公司A所聘用的物業管理公司。

## 代價

根據買賣協議A，初步代價為人民幣423,386,052.86元（可予調整），其中包括(a)關於購買股權A的人民幣1,000,000.00元；及(b)關於購買股東貸款A的人民幣422,386,052.86元。

如在股權A轉讓完成前，目標公司A向賣方A分配截至2022年1月25日止的利潤及／或儲備且經目標公司A股東批准，初步代價應按賣方A收到的該等分配的實際金額扣減。

最終代價應由買方在收購事項A完成後以現金全額支付予賣方A，該代價將由本集團的內部資源及／或外部銀行貸款等方式支付。

## 釐定代價的基準

收購事項A的初步代價乃經買方與賣方A公平磋商後釐定，其中包括考慮(a)目標公司A於2021年12月31日的審核賬目所顯示的資產淨值；(b)於買賣協議A日期，目標公司A的註冊資本總額人民幣900,000,000.00元；(c)股權A佔目標公司A的股權比例；(d)未償還股東貸款A；(e)物業A的位置及發展前景；及(f)現時市況。

## 買賣協議B

買賣協議B的主要條款概述如下：

### 日期

2022年1月28日

### 訂約方

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

## 標的事宜

買方有條件同意購買，而賣方B有條件同意出售股權B（不附帶任何產權負擔，相當於目標公司B全部股權的33%）及股東貸款B（即於買賣協議B日期，目標公司B欠賣方B的全部未償還貸款，總金額為人民幣154,117,828.00元），惟須受買賣協議B的條款及條件約束。

目標公司B的主要業務為開發於中國江蘇省徐州市的物業B，詳情載於下文「目標公司的資料 — 目標公司B」一段。

於本公告日期，目標公司B分別由買方、賣方B及徐州威銳企業管理諮詢有限公司（獨立第三方）按33%、33%及34%比例持有，並為本公司之聯營公司。於收購事項B完成後，買方將持有目標公司B全部股權的66%，而目標公司B將成為本公司的間接非全資附屬公司，因此，目標公司B的財務業績將併入本集團的賬目內。

## 完成

根據買賣協議B，目標公司B的股權轉讓及董事變更的工商文件遞交手續應於下列條件達成之日後兩(2)個工作日完成：

- (a) 買方根據有關程序自其中國上級機構取得買賣協議B項下擬進行交易的所有必要授權及批准；及
- (b) 買方及賣方B已向中國國家市場監督管理局妥當完成及／或提交與股權B轉讓有關的所有必要申請、文件及登記程序。

收購事項B將於2022年1月30日或之前完成，若雙方屆時未能完成該等交易，完成日期將延至2022年2月15日，若雙方屆時仍未能完成該等交易，則將於雙方另行協商的日期完成。

於完成日期，賣方B保管的目標公司B的所有文件、執照、公司印章及財產應移交予買方。此外，自買賣協議B日期起，雙方就目標公司B作出一切必要交接安排，包括但不限於賣方B提名的目標公司B的董事、監事、高級管理人員及僱員（如有）的辭任，及取得目標公司B股東關於批准買賣協議B項下擬進行交易及目標公司B章程的相應修訂的決議案。

此外，於股權B轉讓後的四十五(45)個工作日內，買方和賣方B將合作，以解除賣方B及／或其關聯方在完成前為目標公司B的負債提供的所有擔保。

## 代價

根據買賣協議B，初步代價為人民幣271,401,080.58元（可予調整），其中包括(a)關於購買股權B的人民幣117,283,252.58元；及(b)關於購買股東貸款B的人民幣154,117,828.00元。

如在股權B轉讓完成前，目標公司B向賣方B分配截至2021年12月31日止的利潤及／或儲備且經目標公司B股東批准，初步代價應按賣方B收到的該等分配的實際金額扣減。

最終代價應由買方在收購事項B完成後以現金全額支付予賣方B，該代價將由本集團的內部資源及／或外部銀行貸款等方式支付。

## 釐定代價的基準

收購事項B的初步代價乃經買方與賣方B公平磋商後釐定，其中包括考慮(a)目標公司B於2021年12月31日的審核賬目所顯示的資產淨值；(b)於買賣協議B日期，目標公司B的註冊資本總額人民幣400,000,000.00元；(c)股權B佔目標公司B的股權比例；(d)未償還股東貸款B；(e)物業B的位置及發展前景；及(f)現時市況。

## 買賣協議C

買賣協議C的主要條款概述如下：

### 日期

2022年1月28日

### 訂約方

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

### 標的事宜

買方有條件同意購買，而賣方B有條件同意出售股權C（不附帶任何產權負擔，相當於目標公司C全部股權的33%）及股東貸款C（即於買賣協議C日期，目標公司C欠賣方B的全部未償還貸款，總金額為人民幣173,208,116.00元），惟須受買賣協議C的條款及條件約束。

目標公司C的主要業務為開發於中國江蘇省徐州市的物業C，詳情載於下文「目標公司的資料 — 目標公司C」一段。

於本公告日期，目標公司C分別由買方、賣方B及徐州威湛企業管理諮詢有限公司（獨立第三方）按34%、33%及33%比例持有，並為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績由本集團併入賬目內。於收購事項C完成後，買方將持有目標公司C全部股權的67%，而目標公司C將繼續為本公司的間接非全資附屬公司。

## 完成

根據買賣協議C，目標公司C的股權轉讓及董事變更的工商文件遞交手續應於下列條件達成之日後兩(2)個工作日完成：

- (a) 買方根據有關程序自其中國上級機構取得買賣協議C項下擬進行交易的所有必要授權及批准；及
- (b) 買方及賣方B已向中國國家市場監督管理局妥當完成及／或提交與股權C轉讓有關的所有必要申請、文件及登記程序。

收購事項C將於2022年1月30日或之前完成，若雙方屆時未能完成該等交易，完成日期將延至2022年2月15日，若雙方屆時仍未能完成該等交易，則將於雙方另行協商的日期完成。

於完成日期，賣方B保管的目標公司C的所有文件、執照、公司印章及財產應移交予買方。此外，自買賣協議C日期起，雙方就目標公司C作出一切必要交接安排，包括但不限於賣方B提名的目標公司C的董事、監事、高級管理人員及僱員(如有)的辭任，及取得目標公司C股東關於批准買賣協議C項下擬進行交易及目標公司C章程的相應修訂的決議案。

此外，於股權C轉讓後的四十五(45)個工作日內，買方和賣方B將合作，以解除賣方B及／或其關聯方在完成前為目標公司C的負債提供的所有擔保。

## 代價

根據買賣協議C，初步代價為人民幣305,212,866.56元(可予調整)，其中包括(a)關於購買股權C的人民幣132,004,750.56元；及(b)關於購買股東貸款C的人民幣173,208,116.00元。

如在股權C轉讓完成前，目標公司C向賣方B分配截至2021年12月31日止的利潤及／或儲備且經目標公司C股東批准，初步代價應按賣方B收到的該等分配的實際金額扣減。

最終代價應由買方在收購事項C完成後以現金全額支付予賣方B，該代價將由本集團的內部資源及／或外部銀行貸款等方式支付。

## 釐定代價的基準

收購事項C的初步代價乃經買方與賣方B公平磋商後釐定，其中包括考慮(a)目標公司C於2021年12月31日的審核賬目所顯示的資產淨值；(b)於買賣協議C日期，目標公司C註冊資本總額人民幣450,000,000.00元；(c)股權C佔目標公司C的股權比例；(d)未償還股東貸款C；(e)物業C的位置及發展前景；及(f)現時市況。

## 目標公司的資料

### 目標公司A

目標公司A為一家於中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣900,000,000.00元，於本公告日期，其股權由買方及賣方A分別按76%及24%持有。目標公司A的主要業務為於中國從事房地產開發。

目標公司A的主要資產為物業A，該物業位於中國浙江省義烏市稠江街道、貝村路與文政東路交叉口東南側。物業A總建築面積約138,442平方米，地盤面積約43,820平方米，擬發展為商住物業。它目前正在興建中，其中商住物業的預售預計將於2022年3月開始，並預計將於2023年10月竣工。

根據中國公認會計原則編製的目標公司A自2021年6月11日（註冊成立日期）起至2021年12月31日止期間的財務資料載列如下：

**自2021年6月11日（註冊成立日期）起  
至2021年12月31日止期間  
（經審核）**

除稅前虧損	約人民幣8,317,000.00元
除稅後虧損	約人民幣6,288,000.00元

目標公司A於2021年12月31日的經審核資產淨值約為人民幣893,712,000.00元。

## 目標公司B

目標公司B為一家於中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣400,000,000.00元，於本公告日期，其股權由買方、賣方B及徐州威銳企業管理諮詢有限公司（獨立第三方）分別按33%、33%及34%持有。目標公司B的主要業務為於中國從事房地產開發。

目標公司B的主要資產為物業B，該物業位於中國江蘇省徐州市經開區城東大道南、鯤鵬路東。物業B總建築面積約173,651平方米，地盤面積約53,949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3月開始，並預計將於2024年4月竣工。

根據中國公認會計原則編製的目標公司B自2021年7月7日（註冊成立日期）起至2021年12月31日止期間的財務資料載列如下：

**自2021年7月7日（註冊成立日期）起  
至2021年12月31日止期間  
（經審核）**

除稅前虧損	約人民幣1,660,000.00元
除稅後虧損	約人民幣1,245,000.00元

目標公司B於2021年12月31日的經審核資產淨值約為人民幣398,755,000.00元。

## 目標公司C

目標公司C為一家於中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣450,000,000.00元，於本公告日期，其股權由買方、賣方B及徐州威湛企業管理諮詢有限公司（獨立第三方）分別按34%、33%及33%持有。目標公司C的主要業務為於中國從事房地產開發。

目標公司C的主要資產為物業C，該物業位於中國江蘇省徐州市銅山區徐蕭公路北側、泉潤公園東側。物業C總建築面積約180,466平方米，地盤面積約61,002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已於2022年1月開始，並預計將於2023年底竣工。

根據中國公認會計原則編製的目標公司C自2021年7月9日（註冊成立日期）起至2021年12月31日止期間的財務資料載列如下：

**自2021年7月9日（註冊成立日期）起  
至2021年12月31日止期間  
（經審核）**

除稅前虧損 約人民幣1,635,000.00元

除稅後虧損 約人民幣1,242,000.00元

目標公司C於2021年12月31日的經審核資產淨值約為人民幣448,758,000.00元。

#### **訂立買賣協議的理由及裨益**

各目標公司分別持有獨立地塊，分別為物業A、物業B及物業C，計劃開發為住宅及／或商業物業，物業A、物業B及物業C的建築面積分別為138,442平方米、173,651平方米及180,466平方米。經考慮物業的位置及發展前景後，董事認為收購事項是本集團增加其於目標公司權益的良機，其業務與本集團的主要業務一致，特別是在物業上正在開發的該等住宅及／或商業物業的預售預期於2022年第一季度開始，因此本集團將進一步合併有關收入和利潤。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「買賣協議 A — 釐定代價的基準」、「買賣協議 B — 釐定代價的基準」及「買賣協議 C — 釐定代價的基準」各段，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，而每份買賣協議的條款均經公平磋商後釐定，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。於本公告日期，買方持有(a)目標公司A的76%股權；(b)目標公司B的33%股權；及(c)目標公司C的34%股權。

### 賣方A及賣方B

賣方A為一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，持有目標公司A的24%股權。賣方A主要在中國從事物業發展及為規劃旅遊發展項目提供顧問服務。

賣方B為一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，持有(a)目標公司B的33%股權；及(b)目標公司C的33%股權。賣方B主要在中國從事為商業企業提供管理及顧問服務。

賣方A及賣方B均為雅居樂集團控股有限公司的間接全資附屬公司，雅居樂集團控股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：3383）。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方A、賣方B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（合併計算）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A」	指	買方根據買賣協議A擬進行的股權A及股東貸款A的收購
「收購事項B」	指	買方根據買賣協議B擬進行的股權B及股東貸款B的收購
「收購事項C」	指	買方根據買賣協議C擬進行的股權C及股東貸款C的收購
「收購事項」	指	收購事項A、收購事項B及收購事項C
「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公司，其股份在聯交所主板上上市（股份代號：81）
「董事」	指	本公司董事
「股權A」	指	賣方A持有目標公司A的24%股權，相應為賣方A已繳足的人民幣216,000,000.00元註冊資本
「股權B」	指	賣方B持有目標公司B的33%股權，相應為賣方B已繳足的人民幣132,000,000.00元註冊資本
「股權C」	指	賣方B持有目標公司C的33%股權，相應為賣方B已繳足的人民幣148,500,000.00元註冊資本
「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
「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	物業A、物業B及物業C
「物業A」	指	目標公司A的主要資產，其詳情載於本公告「目標公司的資料 — 目標公司A」一段
「物業B」	指	目標公司B的主要資產，其詳情載於本公告「目標公司的資料 — 目標公司B」一段
「物業C」	指	目標公司C的主要資產，其詳情載於本公告「目標公司的資料 — 目標公司C」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A」	指	買方與賣方A於2022年1月28日就買方收購股權A及股東貸款A而訂立的買賣協議
「買賣協議B」	指	買方與賣方B於2022年1月28日就買方收購股權B及股東貸款B而訂立的買賣協議
「買賣協議C」	指	買方與賣方B於2022年1月28日就買方收購股權C及股東貸款C而訂立的買賣協議
「買賣協議」	指	買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C

「股東貸款A」	指	於買賣協議A日期，目標公司A欠賣方A的股東貸款，金額為人民幣492,236,935.20元
「股東貸款B」	指	於買賣協議B日期，目標公司B欠賣方B的股東貸款，金額為人民幣154,117,828.00元
「股東貸款C」	指	於買賣協議C日期，目標公司C欠賣方B的股東貸款，金額為人民幣173,208,116.00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	目標公司A、目標公司B及目標公司C
「目標公司A」	指	義烏海創房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由買方及賣方A分別按76%及24%持有
「目標公司B」	指	徐州威拓房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由買方、賣方B及徐州威銳企業管理諮詢有限公司（獨立第三方）分別按33%、33%及34%持有
「目標公司C」	指	徐州潤耀地產有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由買方、賣方B及徐州威湛企業管理諮詢有限公司（獨立第三方）分別按34%、33%及33%持有
「賣方A」	指	上海濱湖旅遊發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司及為獨立第三方
「賣方B」	指	徐州雅建企業管理有限公司，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1月28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。