

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)

## 須予披露交易

董事局宣佈，於二零二二年七月二十一日，中海宏洋地產（本公司的全資附屬公司）與招商資管訂立基礎資產買賣協議，據此，中海宏洋地產同意出售首次基礎資產予招商資管，代價為人民幣737,000,000元（「交易」）。同時，中海宏洋地產已委任招商資管為即將設立的資產支持專項計劃的計劃管理人，並根據該計劃發行資產支持證券。

由於本公司就交易計算的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%，根據上市規則第十四章，交易構成本公司的須予披露交易，並須按上市規則第十四章遵守申報及公告的規定，惟豁免股東批准的規定。

董事局宣佈，於二零二二年七月二十一日，中海宏洋地產（本公司的全資附屬公司）與招商資管訂立基礎資產買賣協議，據此，中海宏洋地產同意出售首次基礎資產予招商資管，代價為人民幣737,000,000元。同時，中海宏洋地產已委任招商資管為即將設立的資產支持專項計劃的計劃管理人，並根據該計劃發行資產支持證券。

### 基礎資產買賣協議

基礎資產買賣協議的主要條款及條件詳情載列如下：

#### 日期

二零二二年七月二十一日

## 訂約方

- (1) 中海宏洋地產作為賣方；及
- (2) 招商資管作為買方和計劃管理人（代表資產支持證券的持有人）。

## 擬出售資產

基礎資產買賣協議項下擬出售的資產為中海宏洋地產根據應收賬款轉讓協議，將取得之項目公司的應收賬款，隨後將根據基礎資產買賣協議出售予招商資管，包括物業買家根據各種物業購買合同欠付項目公司的應收賬款（「**基礎資產**」）。於封包日，招商資管根據基礎資產買賣協議向中海宏洋地產購買的首次基礎資產的賬面價值約為人民幣1,064,667,800元。

## 代價和付款條款

招商資管須於基礎資產買賣協議約定的先決條件達成後，於成立日向中海宏洋地產支付人民幣737,000,000元的購買價以購買首次基礎資產。招商資管將通過指示託管人，將發行資產支持證券的所得款項按該金額匯至中海宏洋地產指定的銀行賬戶來結算付款。

代價乃經參考基礎資產的賬面價值、資產支持專項計劃的條款和條件、適用的法律法規和一般市場慣例而釐定。

## 先決條件

基礎資產買賣協議須待以下條件達成後方告完成：

- (1) 中海宏洋地產與招商資管簽署並向對方交付基礎資產買賣協議及資產支持專項計劃下的其他相關文件；
- (2) 中海宏洋地產及招商資管收到或獲得為履行基礎資產買賣協議及資產支持專項計劃其他相關文件項下義務所需的全部同意、批准及授權；

- (3) 中海宏洋地產根據招商資管的要求提供完整的首次基礎資產清單；及
- (4) 資產支持專項計劃根據約定的條款和條件設立。

### **循環購買安排**

資產支持專項計劃未有指明後續循環購買基礎資產的購買規模。在循環購買期間（即自成立日起至成立日九個月後的五個營業日內，惟須根據資產支持專項計劃的條款和條件進行調整）的每個循環購買執行日，招商資管有權根據基礎資產買賣協議，以不超過擬購買的基礎資產賬面價值的 100% 的代價向中海宏洋地產循環購買合資格的基礎資產。

### **資產置換與贖回**

在自成立日至到期日期間發現不合格、滅失、不良或涉訴的基礎資產時，中海宏洋地產將根據基礎資產買賣協議以其他合資格的基礎資產進行置換，其賬面價值應不低於原基礎資產的賬面價值。若中海宏洋地產決定不作置換或沒有足夠的合資格基礎資產可用於置換時，中海宏洋地產應從招商資管贖回該等不合格、滅失、不良或涉訴的基礎資產。贖回價格應為被贖回的基礎資產的賬面價值。

### **資產支持專項計劃**

資產支持專項計劃項下發行的資產支持證券乃由本金人民幣700,000,000元的優先資產支持證券和本金人民幣37,000,000元的次級資產支持證券組成。在資產支持專項計劃下的利益分配中，優先資產支持證券的持有人優先於次級資產支持證券的持有人。優先資產支持證券由合資格投資者通過上交所認購，次級資產支持證券由中海宏洋地產認購。資產支持專項計劃將於到期日終止，在完成支付優先資產支持證券持有人的本金人民幣700,000,000元及相應利息，以及根據資產支持專項計劃之條款和條件產生的其他成本和費用後，資產支持專項計劃剩餘所有資產歸屬於次級資產支持證券持有人（即中海宏洋地產）。

### **交易及設立資產支持專項計劃的理由及裨益**

交易及設立資產支持專項計劃對本集團有利，因其將為本集團提供營運資金及業務發展的即時資金，亦使本集團能夠滿足流動性發展需求，豐富本集團的資金來源，從而提高資金使用效率，增強本集團的營運能力。

根據交易及資產支持專項計劃的條款和條件，本集團在交易中收取的代價，將按照適用的會計準則計入本集團的借款。因此，交易和設立資產支持專項計劃對本集團相應的損益影響將是產生利息支出及根據資產支持專項計劃的其他應付成本和費用，分別作為本集團的財務費用及行政費用。本集團擬將交易所得款項淨額用於項目開發建設及補充營運資金。

綜上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，交易及設立資產支持專項計劃乃按正常商業條款訂立及公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。概無董事在交易及設立資產支持專項計劃中擁有重大利益。

### 訂約方的資料

本集團主要從事物業投資及發展、物業租賃及投資控股。

中海宏洋地產為本公司的全資附屬公司，主要從事房地產投資和開發、出售和出租物業以及出售和出租商用物業。

招商資管為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事證券資產管理業務。招商資管為招商證券股份有限公司的全資附屬公司，招商證券股份有限公司為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板（股份代號：6099）及上交所（股票代碼：600999）上市。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，招商資管及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 上市規則的涵義

由於本公司就交易計算的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%，根據上市規則第十四章，交易構成本公司的須予披露交易，並須按上市規則第十四章遵守申報及公告的規定，惟豁免股東批准的規定。

## 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：

「資產支持證券」	指	根據資產支持專項計劃發行的資產支持證券；
「資產支持專項計劃」	指	中海宏洋2022年度第1期購房尾款資產支持專項計劃；
「封包日」	指	二零二一年六月十一日；
「董事局」	指	董事局；
「招商資管」	指	招商證券資產管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司；
「中海宏洋地產」	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，並為本公司的全資附屬公司；
「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，其股份在聯交所主板上市（股份代號：81）；
「董事」	指	本公司董事；
「成立日」	指	資產支持專項計劃的設立日期；
「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；
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司、彼等各自的董事、最高行政人員及主要股東及彼等任何聯繫人（定義見上市規則）概無關連的獨立第三方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「到期日」	指	自成立日起計十二個月的前一個營業日，惟須根據資產支持專項計劃的條款和條件進行調整；
「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；
「項目公司」	指	在中國開發各種物業的發展商，均為本公司的附屬公司；
「應收賬款轉讓協議」	指	中海宏洋地產與項目公司就中海宏洋地產不時收購基礎資產而訂立的協議；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「股東」	指	本公司不時的股東；
「上交所」	指	上海證券交易所；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易」	指	根據基礎資產買賣協議出售基礎資產；
「基礎資產」	指	中海宏洋地產將根據應收賬款轉讓協議收購項目公司的應收賬款，隨後將根據基礎資產買賣協議出售予招商資管，包括物業買家根據各種物業購買合同欠付項目公司的應收賬款；

「基礎資產買賣協議」 指 中海宏洋地產與招商資管於二零二二年七月二十一日訂立的基礎資產買賣協議，據此，中海宏洋地產同意出售首次基礎資產予招商資管，代價為人民幣737,000,000元；及

「%」 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，二零二二年七月二十一日

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。