

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。



(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

關連交易 出售標的物業

出售標的物業

於二零二二年五月十八日，合肥海瑞（本公司的間接全資附屬公司）與買方訂立臨時買賣協議，據此，合肥海瑞同意出售及買方同意購買標的物業，總代價為人民幣43,575,332元。於本公告日期，買方已向合肥海瑞合計支付按金人民幣2,180,000元。標的物業為位於中國合肥市包河區包河大道以東、延安路以北觀園S8棟的21個辦公室單位。

上市規則的涵義

中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團則為本公司的控股股東（透過擁有本公司已發行股份約38.32%的權益）。此外，中建集團為中建股份的控股公司，中建股份間接全資擁有買方。因此，根據上市規則，買方為本公司的關連人士，而出售構成本公司在上市規則第十四A章項下的關連交易。

由於出售的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第十四A章，出售須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

於二零二二年五月十八日，合肥海瑞（本公司的間接全資附屬公司）與買方訂立臨時買賣協議，據此，合肥海瑞同意出售及買方同意購買標的物業，總代價為人民幣43,575,332元。位於中國合肥市包河區包河大道以東、延安路以北觀園S8棟的物業現正公開銷售，出售將按照適用的商用物業買賣法律法規進行。預期合肥海瑞及買方將於二零二二年六月三十日或以前簽訂正式買賣協議。

臨時買賣協議

臨時買賣協議包含21份相同格式的臨時買賣協議，每份就標的物業各單位而訂立，臨時買賣協議的主要條款統一概述如下：

日期：二零二二年五月十八日

賣方：合肥海瑞（本公司的間接全資附屬公司）

買方：買方

標的：標的物業為中國合肥市包河區包河大道以東、延安路以北觀園S8棟的21樓、22樓及23樓整層，即包括21樓的2101、2102、2103、2104、2105、2106、2107及2108室、22樓的2201、2202、2203、2204、2205、2206及2207室以及23樓的2301、2302、2303、2304、2305及2306室

位於21樓、22樓及23樓的單位合計總樓面面積分別約為1,748平方米、1,748平方米及1,367平方米。

用途：辦公室

代價：標的物業的總代價為人民幣43,575,332元

支付條款：標的物業的總代價將分四期支付，具體如下：

- (i) 總額為人民幣26,150,000元的首期於二零二二年六月三十日或以前支付；
- (ii) 總額為人民幣4,500,000元的第二期於二零二二年十二月三十一日或以前支付；
- (iii) 總額為人民幣4,500,000元的第三期於二零二三年三月三十一日或以前支付；及
- (iv) 總額為人民幣8,425,332元的最後一期於二零二三年六月三十日或以前支付。

按金： 於本公告日期，買方已向合肥海瑞合計支付按金人民幣2,180,000元，相關按金金額將用於扣除相應要支付的代價。

若買方沒有根據買賣協議的條款支付相關物業之代價，有關按金可能會被沒收。另一方面，若合肥海瑞未能簽署正式買賣協議，則須向買方支付兩倍按金的罰款。

標的物業的交付： 在通過所有相關階段驗收及竣工驗收，並取得相關的使用許可文件及合肥市建設工程項目聯合驗收結果通知書後，標的物業應按照買賣協議交付（「交付」）。合肥海瑞應在交付後的180天內根據中國法律法規完成標的物業必要的產權註冊。標的物業的交付預期將於二零二三年上半年末前進行。

訂約方將根據適用的法律和法規訂立正式買賣協議，其包含21份相同格式的正式買賣協議，每份就標的物業各單位而訂立，以反映臨時買賣協議的條款和條件。預期合肥海瑞與買方將於二零二二年六月三十日或以前訂立正式買賣協議。

釐定代價的基準

標的物業的代價乃由合肥海瑞與買方公平磋商釐定，並參考（其中包括）(i) 中國合肥市包河區包河大道以東、延安路以北觀園 S8 棟待售樓盤報價表；(ii) 鄰近標的物業的相近辦公室物業的市價；及(iii) 出售為辦公室大樓其中三層的整體出售。

訂立買賣協議之理由及裨益

標的物業為合肥海瑞擁用的觀園發展項目（「觀園項目」）之存貨，涉及發展位於中國合肥市包河區的一幅土地上之商業和住宅物業。中建集團為《財富》世界 500 強中排名首 100 位的企業，出售將有利於為觀園項目的商業物業引入高質素的企業，並滿足中國政府規定的土地條件。另外，鑒於目前的市場情況，出售將促進現有物業存貨變現並增加本集團的營運資金。

於二零二二年三月三十一日，標的物業的賬面總淨值約為人民幣 16,830,000 元。出售完成後，本集團預期將錄得約人民幣 110,000 元的收益（稅前及未經審核）。預期收益乃根據出售之總代價扣除標的物業應佔之預期發展成本及其他發展相關開支後計算。出售所得款項淨額將計入本集團的溢利，並將作為本集團一般營運資金之用。

概無董事於買賣協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，並無董事須就批准訂立買賣協議及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票。

基於上述，董事（包括獨立非執行董事）認為，就股東而言，買賣協議項下擬進行之交易乃在本集團一般及日常業務過程中訂立，且為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團則為本公司的控股股東（透過擁有本公司已發行股份約38.32%的權益）。此外，中建集團為中建股份的控股公司，中建股份間接全資擁有買方。因此，根據上市規則，買方為本公司的關連人士，而出售構成本公司在上市規則第十四A章項下的關連交易。

由於出售的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第十四A章，出售須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

訂約方的資料

合肥海瑞為本公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發及經營，以及租賃物業。本集團主要從事物業投資及發展、租賃物業及投資控股。

買方主要從事房屋建築工程及市政公用工程，以及其他工程業務。

中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團為本公司的控股股東。中建集團亦為買方的最終控股公司。中國建築集團為一家主要從事房屋建築工程、基礎設施建設與投資、房地產開發與投資及勘察設計等服務的綜合企業。

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：

「買賣協議」	臨時買賣協議及正式買賣協議；
「董事局」	董事局；
「中國海外集團」	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司之控股股東；
「本公司」	中國海外宏洋集團有限公司，一家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）；
「關連人士」、 「關連交易」、 「控股股東」、 「控股公司」及 「附屬公司」	各具有上市規則賦予該詞之涵義；
「中建集團」	中國建築集團有限公司，根據中國法律成立及存續的國有企業，為中國海外集團及買方之最終控股公司；
「中國建築集團」	中建集團及其不時之附屬公司（就本公告而言，不包括中國海外集團及其附屬公司）；
「中建股份」	中國建築股份有限公司，根據中國法律成立的有限公司，其股份在上海證券交易所上市（股份代號：601668）；
「董事」	本公司的董事；
「出售」	買賣協議項下擬進行之交易，即標的物業之買賣；

「正式買賣協議」	按臨時買賣協議的條款和條件，由合肥海瑞及買方根據適用的法律和法規擬簽訂的正式買賣協議；
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司；
「合肥海瑞」	合肥中海海瑞房地產開發有限公司，一家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；
「香港」	中國香港特別行政區；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「標的物業」	位於中國合肥市包河區包河大道以東、延安路以北觀園 S8 棟的 21 樓的 2101、2102、2103、2104、2105、2106、2107 及 2108 室、22 樓的 2201、2202、2203、2204、2205、2206 及 2207 室及 23 樓的 2301、2302、2303、2304、2305 及 2306 室之統稱，及各為「物業」；
「臨時買賣協議」	合肥海瑞與買方就標的物業各單位及出售而訂定的、日期為二零二二年五月十八日的臨時買賣協議；
「買方」	中建五局第二建設有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，並為中建股份的間接全資附屬公司；
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣；

「股東」

本公司不時的股東；及

「聯交所」

香港聯合交易所有限公司。

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，二零二二年五月十八日

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。