

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)

關連交易

收購各項目公司的 40% 股權

收購事項

董事局欣然宣佈，於二零二六年三月三十日，中海合肥（本公司的間接全資附屬公司）、深圳創谷、中海宏洋地產、平安不動產、合肥項目公司一及合肥項目公司二訂立收購協議，據此（其中包括），中海合肥同意收購，而深圳創谷同意出售目標權益，總代價人民幣104,099,518元。

於本公告日期，中海合肥及深圳創谷分別持有合肥項目公司一及合肥項目公司二的60%及40%股權。合肥項目公司一主要從事開發位於中國安徽省合肥市的合肥項目一。合肥項目公司二主要從事開發位於中國安徽省合肥市的合肥項目二。

於收購事項完成後，本公司將間接持有各項目公司全部股權，因此，各項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而各項目公司之財務業績將繼續併入本集團的財務報表。

上市規則的涵義

於本公告日期，深圳創谷為各項目公司的的主要股東。因此，深圳創谷為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於本公司就收購事項計算所得的一項或多項適用百分比率超過1%但全部低於5%，根據上市規則第14A.76條，收購事項僅須按上市規則第十四A章遵守公告的規定，惟豁免通函及獨立股東批准的規定。

收購事項

在二零一九年八月，中海合肥（本公司間接全資附屬公司）、深圳創谷、合肥項目公司一及合肥項目公司二簽訂合作協議，以共同合作開發合肥項目一及合肥項目二，而截至本公告日期，中海合肥及深圳創谷分別持有各項目公司的60%及40%股權。合作協議的簽訂因上市規則第14A.09條而獲得豁免，故不構成本公司的關連交易。

根據合作協議，深圳創谷在特定事件發生後有權退出合資企業。由於該退出條款所規定的條件已得到滿足，於二零二六年三月三十日，中海合肥、深圳創谷、中海宏洋地產、平安不動產、合肥項目公司一及合肥項目公司二簽訂收購協議，據此（其中包括），中海合肥同意收購，而深圳創谷同意出售目標權益。

收購協議

日期

二零二六年三月三十日

訂約方

- (a) 中海合肥，本公司的間接全資附屬公司；
- (b) 深圳創谷；
- (c) 中海宏洋地產，本公司的間接全資附屬公司；
- (d) 平安不動產；
- (e) 合肥項目公司一；及
- (f) 合肥項目公司二。

標的事項

根據收購協議，中海合肥同意收購，而深圳創谷同意出售目標權益，當中包括：(a)股權一（代表合肥項目公司一總股權的40%）；以及(b)股權二（代表合肥項目公司二總股權的40%）及股東貸款。

於本公告日期，各項目公司由中海合肥及深圳創谷分別持有60%及40%。於收購事項完成後，中海合肥將持有各項目公司的全部股權，因此，各項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而各項目公司之財務業績將繼續併入本集團的財務報表。

根據收購協議，中海合肥將享有就項目公司的股權自基準日起的利潤（除已約定分配利潤外）和儲備所附的權利和風險。收購協議之條款乃經收購協議訂約方公平磋商後達成。

代價

根據收購協議，收購事項的總代價為人民幣104,099,518元，並將由中海合肥以現金分兩期支付。第一期款項人民幣52,049,759元將於股權一和股權二轉讓工商變更手續完成後五個工作日內支付，第二期款項人民幣52,049,759元將於股權一和股權二轉讓工商變更手續完成後且於二零二六年六月三十日前支付。各訂約方同意，如中海合肥未按照約定支付前述代價，深圳創谷則有權要求中海宏洋地產支付該未支付的代價金額，且中海宏洋地產同意在此情況下履行該支付義務。

完成

於收購協議簽訂日後，並於中海合肥提供相關資料後的五個工作日內，深圳創谷將配合中海合肥及項目公司準備股權一及股權二之轉讓工商變更手續的相關文件，工商變更的遞交手續預期於二十個工作日內完成。股權一及股權二於相關機構辦理的轉讓工商變更手續完成後五個工作日內，深圳創谷將配合中海合肥更新授權簽字，並歸還共同管理項目公司用的印章及證件。

收購事項之代價基準

收購事項之總代價人民幣104,099,518元乃由收購協議訂約方經公平磋商後釐定，並考慮（其中包括）以下因素：(a)合肥項目公司一於基準日之淨資產值及股權一所佔比例（即40%）的約為人民幣188.26百萬元作價，並扣減(i)在基準日後合肥項目公司一應向深圳創谷分配的已約定分配利潤金額約為人民幣167.79百萬元款項；(ii)深圳創谷結欠合肥項目公司一的約為人民幣17.43百萬元款項（其為合肥項目公司一按股權比例向股東返還的往來款項）；以及(iii)雙方協商後，賣方提供約為人民幣12.47百萬元的折扣金額；(b)合肥項目公司二於基準日之負債淨值及股權二所佔的比例（即40%）的約為人民幣9.88百萬元，以及雙方協商後，賣方提供約為人民幣103.81百萬元的折扣金額；(c)股東貸款的金額約為人民幣227百萬元；(d)除已約定分配利潤外，自基準日起至收購協議之簽訂日止期間，項目公司的淨資產、業務經營及業務模式並無任何重大變動，因而不影響中海合肥從基準日起對項目公司利潤／虧損的權益；及(e)市場現況及項目之前景。

項目公司的資料

合肥項目公司一

於本公告日期，合肥項目公司一的股權由中海合肥及深圳創谷分別持有60%及40%，而合肥項目公司一主要從事開發合肥項目一。在合肥項目公司一成立時，深圳創谷已向合肥項目公司一的註冊資本出資人民幣8,000,000元。

合肥項目一

合肥項目一是一個名為「玖悅花園」的物業發展項目，位於中國安徽省合肥市濱湖區。

合肥項目一為住宅用途，總地盤面積約為104,500平方米，總樓面面積約為296,500平方米，出讓年期為70年。合肥項目一的物業預售已於二零二零年三月展開，並已於二零二三年六月向相關買家交付物業。

合肥項目公司一的財務資料

以下為合肥項目公司一於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度的財務資料，乃根據合肥項目公司一按照中國公認會計準則編制的截至二零二四年十二月三十一日止年度經審核財務報表及截至二零二五年十二月三十一日止年度管理賬目：

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 經審核 (人民幣)	截至二零二五年 十二月三十一日止年度 未經審核 (人民幣)
除稅前利潤	4,911,339	53,922,514
除稅後利潤	9,827,991	46,239,405

根據合肥項目公司一管理賬目，合肥項目公司一於二零二五年九月三十日及於二零二六年二月二十八日之未經審核資產淨值分別為人民幣470,652,322元及人民幣504,976,994元。

合肥項目公司二

於本公告日期，合肥項目公司二的股權由中海合肥及深圳創谷分別持有60%及40%，而合肥項目公司二主要從事開發合肥項目二。在合肥項目公司二成立時，深圳創谷已向合肥項目公司二的註冊資本出資人民幣8,000,000元。

合肥項目二

合肥項目二是一個名為「玖悅商務中心」的物業發展項目，位於中國安徽省合肥市濱湖區。

合肥項目二分為住宅及商業用途，總地盤面積約為45,900平方米，總樓面面積約為123,200平方米，出讓年期為40年。合肥項目二的物業預售已於二零二一年八月展開，並於二零二二年十二月開始陸續向相關買家交付物業。

合肥項目公司二的財務資料

以下為合肥項目公司二於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度的財務資料，乃根據合肥項目公司二按照中國公認會計準則編制的截至二零二四年十二月三十一日止年度經審核財務報表及截至二零二五年十二月三十一日止年度管理賬目：

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 經審核 (人民幣)	截至二零二五年 十二月三十一日止年度 未經審核 (人民幣)
除稅前利潤	5,340,931	14,725,699
除稅後利潤	5,281,641	14,774,967

根據合肥項目公司二管理賬目，合肥項目公司二於二零二五年九月三十日及於二零二六年二月二十八日之未經審核負債淨值分別為人民幣24,711,491元及人民幣23,832,875元。

收購事項的原因及裨益

項目公司主要從事開發項目。根據合作協議，深圳創谷有權在退出條款項下之特定事件發生後退出其在相關項目公司的投資。故此，為履行合作協議項下的義務，本集團進行收購事項。此外，經綜合考慮項目的位置及前景，認為收購事項可使本集團全資持有各項目公司，使本集團較靈活處置剩餘資產及提升本集團整體運營效率，符合本集團整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）已批准收購協議及收購事項，以及確認收購協議及收購事項的條款乃為正常商業條款，且在本集團一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於收購協議及收購事項中擁有重大權益，且概無董事須就批准收購協議及收購事項的董事局決議案放棄投票。

訂約方的資料

本集團

本公司為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業發展及商業物業運營。

中海合肥

中海合肥為一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。中海合肥主要從事房地產開發、房地產營銷策劃、房產銷售以及房屋租賃。

中海宏洋地產

中海宏洋地產為一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。中海宏洋地產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。

深圳創谷

深圳創谷為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事企業管理諮詢、自有房屋租賃、物業管理及工程項目管理服務。據本公司根據公開信息所知，其最終控股公司透過平安不動產及其他公司間接擁有深圳創谷約78.47%股權，其最終控股公司的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）。

平安不動產

平安不動產為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事商業地產、旅遊養老、工業物流和房地產股債權基金投資等業務。據本公司根據公開資料所知，平安不動產的最終控股公司的H股在聯交所主板上市（股票代號：2318）及其A股在上海證券交易所上市（股票代號：601318）。

合肥項目公司一

合肥項目公司一為一家於中國註冊成立的有限責任公司，從事開發合肥項目一。於本公告日期，合肥項目公司一的股權由中海合肥及深圳創谷分別持有60%及40%。

合肥項目公司二

合肥項目公司二為一家於中國註冊成立的有限責任公司，從事開發合肥項目二。於本公告日期，合肥項目公司二的股權由中海合肥及深圳創谷分別持有60%及40%。

上市規則的涵義

於本公告日期，深圳創谷為各項目公司的的主要股東。因此，深圳創谷為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於本公司就收購事項計算所得的一項或多項適用百分比率超過 1%但全部低於 5%，根據上市規則第 14A.76 條，收購事項僅須按上市規則第十四 A 章遵守公告的規定，惟豁免通函及獨立股東批准的規定。

釋義

除本公告另有所指定外，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購協議」	指	中海合肥、深圳創谷、中海宏洋地產、平安不動產、合肥項目公司一及合肥項目公司二於二零二六年三月三十日簽訂的關於（其中包括）收購事項的收購協議；
「收購事項」	指	根據收購協議，中海合肥收購深圳創谷所持有之目標權益；
「基準日」	指	二零二五年九月三十日；
「董事局」	指	董事局；
「中海合肥」	指	中海宏洋地產（合肥）有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「中海宏洋地產」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一家於中國註冊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）；

「合作協議」	指	在二零一九年八月，中海合肥、深圳創谷、合肥項目公司一以及合肥項目公司二簽署的合作協議，關於（其中包括）共同合作開發合肥項目一及合肥項目二；
「董事」	指	本公司董事；
「股權一」	指	於收購協議簽訂日，由深圳創谷持有之合肥項目公司一的40%股權；
「股權二」	指	於收購協議簽訂日，由深圳創谷持有之合肥項目公司二的40%股權；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「合肥項目公司一」	指	合肥中海宏洋海晟房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期，由中海合肥及深圳創谷分別按60%及40%持有；
「合肥項目公司二」	指	合肥中海宏洋海宸房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期，由中海合肥及深圳創谷分別按60%及40%持有；
「合肥項目一」	指	名為「玖悅花園」的物業發展項目，位於中國安徽省合肥市濱湖區；
「合肥項目二」	指	名為「玖悅商務中心」的物業發展項目，位於中國安徽省合肥市濱湖區；
「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；
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，其最終控股公司的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；
「已約定分配利潤」	指	合肥項目公司一於二零二六年三月向其股東所作出的利潤分配，向中海合肥分配利潤人民幣251,688,594.36元及向深圳創谷分配利潤人民幣167,792,396.24元；
「項目公司」	指	合肥項目公司一及合肥項目公司二；
「項目」	指	合肥項目一及合肥項目二；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「股東貸款」	指	深圳創谷（作為合肥項目公司二的股東）向合肥項目公司二提供的相關股東貸款人民幣227,226,369.24元；
「深圳創谷」	指	深圳市創谷企業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，其控股股東為平安不動產；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標權益」	指	股權一、股權二及股東貸款；及
「%」	指	百分比。

於本公告內，除非文義另有所指，否則「關連人士」、「附屬公司層面的關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「控股公司」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」具有上市規則所賦予的涵義。

承董事局命
中國海外宏洋集團有限公司
主席兼執行董事
庄勇

香港，二零二六年三月三十日

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、楊林先生及周漢成先生；兩名非執行董事翁國基先生及劉萍女士；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及范駿華先生。