

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)

**有關出售及回購
作為渤海信托計劃基礎資產之應收賬款
之須予披露交易**

董事局宣佈，於二零二四年十二月十一日，中海宏洋地產（本公司的全資附屬公司）與渤海信托訂立基礎資產轉讓及回購協議，據此，中海宏洋地產同意出售基礎資產（即應收賬款）予渤海信托（作為渤海信托計劃的受托人），代價不多於人民幣500,000,000元（「交易」）。於轉讓日後的第180日，中海宏洋地產將回購渤海信托計劃持有的全部剩餘基礎資產。

由於本公司就交易計算得出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，於二零二四年十二月十一日，中海宏洋地產（本公司的全資附屬公司）與渤海信托訂立基礎資產轉讓及回購協議，據此，中海宏洋地產同意出售基礎資產（即應收賬款）予渤海信托（作為渤海信托計劃的受托人），代價不多於人民幣500,000,000元。於轉讓日後的第180日，中海宏洋地產將回購渤海信托計劃持有的全部剩餘基礎資產。

基礎資產轉讓及回購協議

基礎資產轉讓及回購協議的主要條款及條件詳情載列如下：

日期

二零二四年十二月十一日

訂約方

- (1) 中海宏洋地產作為轉讓方；及
- (2) 渤海信托作為受讓方。

擬出售資產

基礎資產轉讓及回購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轉讓及回購協議出售予渤海信托，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**」）。渤海信托根據基礎資產轉讓及回購協議向中海宏洋地產購買的基礎資產的基準日賬面價值為人民幣555,668,781.71元。

代價和付款條款

渤海信托須於基礎資產轉讓及回購協議約定的先決條件達成後五日內，向中海宏洋地產支付不多於人民幣500,000,000元的購買價以購買基礎資產。渤海信托將以信托單位認購款項並按該金額轉賬至中海宏洋地產指定的銀行賬戶來進行支付。

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

先決條件

基礎資產轉讓及回購協議須待以下主要條件達成後方告完成：

- (1) 用作支付基礎資產代價之渤海信托計劃信托單位認購款項已全數募集；
- (2) 中海宏洋地產與渤海信托簽署並向對方交付基礎資產轉讓及回購協議及渤海信托計劃下的其他相關文件；
- (3) 中海宏洋地產及渤海信托收到或獲得為履行基礎資產轉讓及回購協議及渤海信托計劃其他相關文件項下義務所需的全部同意、批准及授權；
- (4) 基礎資產滿足基礎資產轉讓及回購協議項下約定的合格資產標準，以及不存在任何瑕疵；及
- (5) 渤海信托計劃已經根據約定的條款和條件設立。

基礎資產回購安排

自轉讓日（含當日）起，渤海信托有權享有自基準日（含當日）所產生的應收款項。於轉讓日後的第180日，中海宏洋地產承諾無條件回購渤海信托計劃持有的全部剩餘基礎資產，回購價格為人民幣500,000,000元（即代價金額）加上回購溢價，回購溢價為向中海宏洋地產收取的融資成本，以作為基礎資產轉讓至渤海信托計劃的情況下，由渤海信托向中海宏洋地產預支款項。於中海宏洋地產回購時，將於回購價格中扣減任何已由渤海信托收取之基礎資產回收款。

資產贖回

自轉讓日至回購日期間發現不合格、不良或涉訴的基礎資產時，中海宏洋地產應根據基礎資產轉讓及回購協議從渤海信托贖回該等不合格、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。

渤海信托計劃

渤海信托計劃由本金總額為人民幣500,000,000元的信托單位組成，並由認購人認購。渤海信托計劃將於中海宏洋地產履行其於基礎資產轉讓及回購協議項下所有的回購義務時終止，其後，渤海信托計劃將不再持有基礎資產轉讓及回購協議項下之基礎資產的權利，基礎資產之所有權利將由中海宏洋地產保留。

交易及設立渤海信托計劃的理由及裨益

交易及設立渤海信托計劃對本集團有利，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。

綜上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，交易及設立渤海信托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渤海信托計劃中擁有重大利益。

設立渤海信托計劃及出售基礎資產的財務影響

根據交易及渤海信托計劃的條款和條件，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，交易和設立渤海信托計劃對本集團相應的損益影響將會是產生利息支出及渤海信托計劃下的其他應付成本和費用，分別作為財務成本及行政費用。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。

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。

渤海信托為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事信托及財務業務。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，渤海信托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得出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：

「基準日」	指	二零二四年十二月十二日；
「董事局」	指	董事局；
「渤海信托」	指	渤海國際信托股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司；
「渤海信托計劃」	指	渤海信托·2024潤商13號集合資金信托計劃第1期；
「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上市（股份代號：81）；
「董事」	指	本公司董事；
「信托單位」	指	由認購人認購的渤海信托計劃之信托單位，詳情載列於本公告內「渤海信托計劃」章節；
「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；

「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；
「項目公司」	指	在中國開發各種物業的發展商，於本公告日期，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；
「回購日」	指	於轉讓日後的第180日，惟須根據渤海信托計劃的條款和條件進行調整；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易」	指	根據基礎資產轉讓及回購協議出售及回購基礎資產；
「轉讓日」	指	中海宏洋地產按照基礎資產轉讓及回購協議轉讓基礎資產予渤海信托之日期；
「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轉讓及回購協議出售予渤海信托，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；

「基礎資產轉讓及回購協議」指 中海宏洋地產與渤海信托於二零二四年十二月十一日訂立的基礎資產轉讓及回購協議，據此，中海宏洋地產同意出售基礎資產予渤海信托，代價不多於人民幣500,000,000元；及

「%」指 百分比。

於本公告內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「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，二零二四年十二月十一日

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。