

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聯合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，概不對因本聯合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)

 **中國建築國際集團有限公司**
CHINA STATE CONSTRUCTION INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：3311)

關連交易

買賣擁有合肥物業的目標公司45%股權

買賣協議

於二零二二年十一月一日（交易時段後），中建國際投資（中國建築國際的直接全資附屬公司）（作為賣方）與宏志亞太（中海宏洋的間接全資附屬公司）（作為買方）於北交所進行公開掛牌程序後訂立買賣協議。根據買賣協議，中建國際投資同意出售及宏志亞太同意購買銷售權益（即佔目標公司45%的股權），代價為人民幣291,843,810元（相當於約港幣321,028,191元）。

於本聯合公告日期，目標公司的股權分別由中建國際投資及宏志亞太擁有45%及55%。該公司為一間房地產開發經營及物業租賃及管理公司，已發展合肥物業（即位於中國安徽省合肥市包河區名為「中海央墅」的物業發展項目）。

目標公司股權變更的相關工商登記手續應於中建國際投資收到代價後五個工作日內辦理。交易完成後，中國建築國際將不再擁有目標公司的任何權益，且目標公司將成為中海宏洋的間接全資附屬公司。

上市規則的涵義

於本聯合公告日期，中建集團為中國海外集團的最終控股公司，中國海外集團於中國建築國際已發行股本中擁有約64.81%權益及於中海宏洋已發行股本中擁有約39.63%權益，因此為中國建築國際及中海宏洋的控股股東。根據上市規則第十四A章，中建國際投資（中國建築國際的附屬公司）為中海宏洋的關連人士，而宏志亞太（中海宏洋的附屬公司）則為中國建築國際的關連人士。據此，交易構成中國建築國際及中海宏洋各自的關連交易。

由於中國建築國際及中海宏洋各自就交易計算所得的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，就中國建築國際及中海宏洋各自而言，交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

買賣協議

於二零二二年十一月一日（交易時段後），中建國際投資（中國建築國際的直接全資附屬公司）（作為賣方）與宏志亞太（中海宏洋的間接全資附屬公司）（作為買方）於北交所進行公開掛牌程序後就買賣銷售權益訂立買賣協議。買賣協議的主要條款概述如下：

日期

二零二二年十一月一日

訂約方

- (1) 中建國際投資（作為賣方）；及
- (2) 宏志亞太（作為買方）。

標的事宜

根據買賣協議，中建國際投資同意以代價出售及宏志亞太同意以代價購買銷售權益，即佔目標公司45%的股權。

代價及付款條款

銷售權益的代價為人民幣291,843,810元（相當於約港幣321,028,191元），當中的訂金人民幣87,553,143元（相當於約港幣96,308,457元）已由宏志亞太根據北交所的要求於本聯合公告日期向中建國際投資支付。代價餘款人民幣204,290,667元將由宏志亞太於買賣協議日期後五個工作日內以現金悉數支付予中建國際投資。

延遲支付代價的任何部分將須支付違約利息，並自支付限期後當日起至實際支付日止期間按國內銀行間同業拆借中心所公佈的貸款市場報價利率的四倍計算違約利息。

宏志亞太將以中海宏洋集團的內部資源支付代價。

代價的釐定基準

代價指中建國際投資所設定公開掛牌的底價，乃由中建國際投資委聘獨立評估師編製的估值報告中所述目標公司截至二零二一年十二月三十一日（「估值基準日」）的淨資產評估價值人民幣648,541,800元對應銷售權益的淨資產評估價值人民幣291,843,810元釐定，已計及目標公司於二零二一年十二月三十一日的資產淨值及目標公司於二零二一年十二月三十一日所持有的合肥物業餘下單位的市值。

宏志亞太經參考以下因素後以代價投標：(a)根據上述估值報告而釐定的代價已反映了銷售權益的淨資產評估價值；(b)宏志亞太另行委託的獨立評估師所評估的目標公司於估值基準日的淨資產評估價值人民幣649,012,200元與中建國際投資獨立評估師所評估的並無重大差異；及(c)自估值基準日起至買賣協議簽訂日期止期間，目標公司的淨資產、業務經營及業務模式未有發生可能影響估值結果及宏志亞太自估值基準日起所享有目標公司的利潤／虧損的重大變化。

完成

目標公司股權變更的相關工商登記手續應於中建國際投資收到代價後的五個工作日內辦理。

交易完成後，中國建築國際將不再擁有目標公司的任何權益，且目標公司將成為中海宏洋的間接全資附屬公司。

目標公司的資料

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，於本聯合公告日期，目標公司的股權分別由中建國際投資及宏志亞太擁有45%及55%。目標公司的主要業務活動為房地產開發經營及物業租賃及管理。目標公司擁有合肥物業（即位於中國安徽省合肥市包河區名為「中海央墅」的物業發展項目）餘下的商業單位，包括寫字樓單位及零售商店。中建國際投資對目標公司的資本金出資為人民幣247,500,000元。

目標公司截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各年的經審核除稅前及除稅後淨利潤（根據中國公認會計準則編製）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	(約)	(約)
除稅前淨利潤	人民幣9,679,000元	人民幣6,124,000元
除稅後淨利潤	人民幣7,259,000元	人民幣4,424,000元

於二零二二年九月三十日，目標公司未經審核淨資產價值約為人民幣653,870,000元。

交易的理由及裨益

中國建築國際

於二零一五年，中國建築國際集團首次投資目標公司時，合肥物業彼時為一處待開發土地。中國建築國際集團於物業發展項目啟動時投入資金，並於合肥物業的建築、設計及發展方面提供其專業知識。自合肥物業建成並開始銷售以來，該投資持續產生收益。隨著項目住宅銷售完畢、寫字樓及零售商店交付和租賃，中國建築國際董事認為現時是中建國際投資出售銷售權益以專注於中國建築國際集團的主要業務並獲取合理投資回報的好時機。

鑒於以上所述，中國建築國際董事（包括中國建築國際獨立非執行董事）認為，就中國建築國際股東而言，交易於中國建築國際集團日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合中國建築國際及其股東的整體利益。

因出售銷售權益，中國建築國際集團預計將確認收益（扣除相關稅項及開支前）約港幣19,607,000元，該金額乃根據(i)銷售權益的代價及(ii)中國建築國際集團於目標公司投資的賬面價值的差額計算。中國建築國際集團合併財務報表所記錄的損益須經審核。中國建築國際集團擬將出售銷售權益所得款項淨額用作一般營運資金用途。

中海宏洋

多年來投資於目標公司均帶來盈利。中海宏洋董事預期目標公司將繼續從銷售合肥物業剩餘商用單位及出租零售商店中獲取穩定收入，擁有目標公司及其資產亦將鞏固中海宏洋集團於合肥市的定位，並認為按經參考獨立估值而釐定的代價收購銷售權益是一項價格合理的良好投資。

鑒於以上所述，中海宏洋董事（包括中海宏洋獨立非執行董事）認為，就中海宏洋股東而言，交易於中海宏洋集團日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合中海宏洋及其股東的整體利益。

訂約方及中建集團的資料

中國建築國際及中建國際投資的資料

中國建築國際集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。中建國際投資為一間於香港註冊成立的有限公司及中國建築國際的全資附屬公司。中建國際投資主要業務為投資控股。

中海宏洋及宏志亞太的資料

中海宏洋集團主要從事物業投資及發展、物業租賃及投資控股。宏志亞太為一間於香港註冊成立的有限公司並為中海宏洋的間接全資附屬公司。宏志亞太主要業務為投資控股。

中建集團的資料

中建集團（一間於中國的國有企業）為中國建築國際及中海宏洋的最終控股股東。中建集團連同其附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司），為主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資以及設計勘探的綜合企業。

上市規則的涵義

於本聯合公告日期，中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團於中國建築國際已發行股本中擁有約64.81%權益及於中海宏洋已發行股本中擁有約39.63%權益，因此為中國建築國際及中海宏洋的控股股東。根據上市規則第十四A章，中建國際投資（中國建築國際的附屬公司）為中海宏洋的關連人士，而宏志亞太（中海宏洋的附屬公司）則為中國建築國際的關連人士。據此，交易構成中國建築國際及中海宏洋各自的關連交易。

由於中國建築國際及中海宏洋各自就交易計算所得的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，就中國建築國際及中海宏洋各自而言，交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無中國建築國際董事於交易中擁有重大權益，亦無中國建築國際董事須就批准交易的中國建築國際董事局決議案放棄投票。然而，中國建築國際主席兼非執行董事及中國海外集團董事長兼總經理顏建國先生、中國建築國際非執行董事及中國海外集團之常務董事兼財務總監陳曉峰先生，以及中國建築國際董事及中國海外集團董事張海鵬先生已自願就批准交易的中國建築國際董事局決議案放棄投票。

概無中海宏洋董事於交易中擁有重大權益，亦無中海宏洋董事須就批准交易的中海宏洋董事局決議案放棄投票。然而，中海宏洋主席兼執行董事、中國海外發展副主席兼非執行董事及中國海外集團董事庄勇先生已自願就批准交易的中海宏洋董事局決議案放棄投票。

釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

- 「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「控股公司」、「百分比率」及「附屬公司」指 各自具有上市規則所賦予的涵義；
- 「北交所」指 北京產權交易所有限公司，一間經北京市人民政府批准設立的綜合性產權交易機構；
- 「中海宏洋」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公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：81）；
- 「中海宏洋董事局」指 中海宏洋董事局；
- 「中海宏洋董事」指 中海宏洋董事；
- 「中海宏洋集團」指 中海宏洋及其不時的附屬公司；
- 「中國海外集團」指 中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為中國建築國際及中海宏洋的控股股東；
- 「中國海外發展」指 中國海外發展有限公司，一間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：688），為中海宏洋的控股股東；
- 「代價」指 宏志亞太根據買賣協議就銷售權益應付予中建國際投資的代價人民幣291,843,810元（相當於約港幣321,028,191元）；
- 「中國建築國際」指 中國建築國際集團有限公司，一間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：3311）；
- 「中國建築國際董事局」指 中國建築國際董事局；
- 「中國建築國際董事」指 中國建築國際董事；

「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律成立及存續的國有企業，為中國海外集團的最終控股公司；
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司（不包括任何證券交易所上市的附屬公司及彼等各自附屬公司（如有））；
「中建國際投資」	指	中建國際投資集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為中國建築國際的直接全資附屬公司；
「宏志亞太」	指	宏志亞太有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為中海宏洋的間接全資附屬公司；
「合肥物業」	指	位於中國安徽省合肥市包河區名為「中海央墅」的物業發展項目；
「港幣」	指	香港的法定貨幣港幣；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	中建國際投資（作為賣方）與宏志亞太（作為買方）就買賣銷售權益而訂立日期為二零二二年十一月一日的買賣協議；
「銷售權益」	指	目標公司的45%股權，即於本聯合公告日期，全數由中建國際投資持有的目標公司股權；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	中海宏洋海富（合肥）房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，於本聯合公告日期，由中建國際投資及宏志亞太分別擁有其45%及55%股權；
「交易」	指	買賣協議項下擬進行的銷售權益買賣；

「估值基準日」 指 具有本聯合公告中「買賣協議－代價及付款條款－代價的釐定基準」一節所賦予的涵義；及

「%」 指 百分比。

除本聯合公告內另有所指外，人民幣金額已按人民幣1元＝港幣1.1元之匯率換算為港幣，惟僅供說明之用。該匯率並非聲明任何金額已經、可以或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承中海宏洋董事局命
中國海外宏洋集團有限公司
主席兼執行董事
庄勇

中國建築國際集團有限公司
主席兼非執行董事
顏建國
謹啟

香港，二零二二年十一月一日

中國建築國際董事願共同及個別地對本聯合公告所載資料（與中海宏洋集團有關者（不包括目標公司）除外）的準確性承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公告所表達的意見（與中海宏洋集團有關者（不包括目標公司）除外）乃經審慎及周詳考慮後始行作出，而本聯合公告並無遺漏任何事實（與中海宏洋集團有關者（不包括目標公司）除外），致使本聯合公告所載任何聲明產生誤導。

中海宏洋董事願共同及個別地對本聯合公告所載資料（與中國建築國際集團有關者除外）的準確性承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公告所表達的意見（與中國建築國際集團有關者除外）乃經審慎及周詳考慮後始行作出，而本聯合公告並無遺漏任何事實（與中國建築國際集團有關者除外），致使本聯合公告所載任何聲明產生誤導。

於本聯合公告日期，中國建築國際董事局成員包括主席兼非執行董事顏建國先生；非執行董事陳曉峰先生；執行董事張海鵬先生（行政總裁）、周漢成先生及孔祥兆先生；及獨立非執行董事李民橋先生、梁海明博士、李承仕先生及王惠貞女士。

於本聯合公告日期，中海宏洋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。