

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Ocean One Holding Ltd.
大洋環球控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：9876)

有關收購該物業的主要交易

緒言

董事會謹此宣佈，於2026年9月29日(聯交所交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方及接管人就以現金代價150,000,000港元收購該物業訂立臨時協議。

上市規則的涵義

由於與收購事項有關的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，收購事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准代替召開本公司股東大會以批准收購事項。於2026年9月29日，本公司已取得嘉信控股(本公司的控股股東，直接持有205,800,000股股份，佔截至本公告日期有權出席本公司股東大會並於會上投票的已發行股份總數約73.5%)的書面批准，批准臨時協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)。書面批准已獲接納，以代替召開本公司股東大會。因此，本公司將不會為批准收購事項而召開股東大會。

載有(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情、(ii)該物業的估值報告、及(iii)上市規則所規定的其他資料的通函將寄發予股東，惟僅供參考。根據上市規則第14.41(a)條，通函將於本公告刊發後15個營業日內(即2026年10月22日或之前)寄發。

董事會謹此宣佈，於2026年9月29日（聯交所交易時段後），買方（本公司間接全資附屬公司）與賣方及接管人就以現金代價150,000,000港元收購該物業訂立臨時協議。

臨時協議

臨時協議主要條款載列如下：

日期：2026年9月29日

訂約方：

- (i) 益本有限公司（作為賣方）（由接管人以代理人身份作為該物業全部及各部分的聯合及個別接管人及管理人行事，並不承擔個人責任）
- (ii) 富事高諮詢（香港）有限公司的霍義禹先生及周偉成先生（作為接管人）
- (iii) 豐洋發展有限公司（作為買方）

將予收購的物業

賣方同意出售，而買方同意購買該物業。該物業按「現狀」基準，以其現時狀況及狀態售予買方，並受所有現存產權負擔（按揭除外）規限。在加建及改建工程規限下，該物業的空置管有權須於完成時交付予買方，即使該物業存有任何傢俱、裝置、動產、廢料、構築物、工程、改建或間隔，仍須視為已完成上述交付。

該物業包括保留單位，而保留單位乃在存續協議規限下出售；並根據豁免函件，政府向賣方授出豁免，允許將該物業上興建的現有建築物用作許可用途。

代價

代價為150,000,000港元，由買方按以下方式以現金支付：

- (1) 買方已於簽署臨時協議時支付7,500,000.00港元作為首期按金（「**首期按金**」）；
- (2) 於2026年10月20日或之前（中午十二時或之前）支付額外按金7,500,000.00港元（「**額外按金**」，連同首期按金統稱「**按金**」）；及
- (3) 於完成時（下午五時正或之前）支付代價餘額135,000,000.00港元。

就該物業買賣所應繳付的所有印花稅(不論是從價印花稅或其他類別)及土地註冊費(包括但不限於就臨時協議及正式協議應繳付的印花稅及土地註冊費，以及就該物業須向物業管理業監管局繳交的徵費)概由買方獨自承擔。各方須承擔自身的法律費用及墊付開支。

代價乃經賣方、接管人及買方公平磋商後釐定，並參考(其中包括)位於類似地點的可資比較物業的市值，以及本公司委任的獨立物業估值師中誠達資產評估顧問有限公司就該物業於2026年9月29日的初步估值200百萬港元。董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東整體利益。代價將以本集團的內部資源及未動用銀行融資撥付。

正式協議及完成

倘各方已就條款達成協議，賣方與買方須於2026年10月13日或之前(中午十二時正或之前)簽訂正式協議。倘各方無法就正式協議的條款達成一致，則臨時協議將成為正式協議。在不影響前述規定的前提下，在簽署正式協議前，臨時協議在各方面均構成各方之間具約束力的合約。

在符合上市規則規定的前提下，完成須於2027年2月26日(即自臨時協議日期起計五個月)或之前的平日中午十二時正或之前(或各方可能書面協定的其他日期)進行。

買方承諾於完成或之前確保符合上市規則的規定。鑒於已取得書面批准，就收購事項而言，上市規則第14章項下的股東批准規定已獲達成。

於完成時，該物業將轉讓予買方，且不受按揭規限，惟須受所有其他現存產權負擔(包括但不限於存續協議(如該協議於完成前尚未被解除))規限。

存續協議

買方明確知悉賣方已就保留單位訂立存續協議。買方同意購買包括保留單位在內的該物業並受存續協議規限，前提為存續協議仍然存續且未被解除。賣方及接管人均不就政府及／或恒生銀行有限公司是否已根據豁免函件及／或按揭就存續協議給予任何同意或批准作出任何陳述或保證。於完成時，賣方須授權買方處理存

續協議相關事宜，而買方須就賣方因該項授權而可能蒙受的一切損失、損害及申索向賣方作出彌償。

於本公告日期，買方與存續協議項下買方就保留單位訂立轉讓協議。根據臨時協議，賣方承諾應買方要求與買方合作，與存續協議項下買方、買方及／或任何其他必要訂約方訂立解除協議以解除存續協議，前提為(i)賣方並無責任或義務促成存續協議項下買方同意該項解除，亦無責任向該買方退還按金、作出補償或支付任何其他款項；及(ii)買方須按要求就賣方因解除存續協議所產生的一切費用及開支向賣方作出彌償。

其他主要條款

買方知悉及接納賣方透過接管人銷售該物業，買方於簽署臨時協議時，即被視為已接納賣方於該物業的業權。賣方及接管人均不得於該物業的轉讓中作出任何契諾（不論明示或暗示）。就該物業而言，不論買方是否已查閱賣方於該物業的業權，買方均不得就該物業的業權提出任何異議及質詢（如有），即使依據任何法律或衡平法規則，賣方的業權可能存在瑕疵，買方仍須完成購買該物業。

買方已知悉豁免函件的條款、條件及契諾，並承諾遵守及履行該等條款、條件及契諾。賣方及接管人均不就豁免函件的條款、條件及契諾是否已獲遵守作出任何陳述或保證。於完成時，賣方須授權買方處理有關豁免函件的事宜，而買方須就賣方因該項授權而可能蒙受的一切損失、損害及申索向賣方作出彌償。賣方已確認，於訂立臨時協議前，其已就出售該物業向地政總署署長提交同意申請，而買方已承諾遵守其項下有關按訂明表格交付及註冊承諾書的相關規定。

於本公告日期，除豁免函件及存續協議外，董事並不知悉任何可能對賣方於該物業的業權造成重大不利影響的事宜。本公司將繼續就該物業的業權事宜徵詢其香港法律顧問的意見，直至完成為止。

接管人僅作為賣方的代理人以及行使按揭項下銷售權時作為該物業的接管人及管理人行事，並不會因臨時協議或正式協議或與該等協議相關事宜而承擔任何形式的個人責任。

倘買方未有支付額外按金或代價餘額，或未有遵守或履行臨時協議的任何條款及條件，賣方可（無須向買方提交轉讓文件）即時或其後隨時向買方或其律師發出書面終止通知以終止臨時協議，如已向買方交付管有權，賣方隨即有權重新進入該物業並收回該物業，且免除買方於當中享有的任何權利或權益，賣方亦有權絕對沒收買方已繳付的全部首期按金及額外按金，而不影響賣方享有任何其他權利及補救措施。即使已沒收按金，賣方仍有權就買方違約所產生的任何損害向買方提出索償，並可重新出售該物業，在此情況下，重新出售所產生的售價差額以及重新出售所涉及的一切開支均須由買方承擔並可向買方收回。

倘賣方（並非因買方違約所致）未能依據臨時協議完成出售該物業，買方可提起法律程序，申請強制執行臨時協議的特定履行而無須向賣方提交轉讓文件以供簽立。

有關賣方及接管人的資料

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方主要從事物業發展。賣方的最終實益擁有人為中國奧園集團股份有限公司。賣方為按揭項下的按揭人，而該物業現正由接管人以賣方代理人的身份根據按揭所賦予的銷售權進行出售。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均屬獨立第三方。

富事高諮詢（香港）有限公司的霍義禹先生及周偉成先生為接管人，彼等根據按揭及委任契據獲恒生銀行有限公司委任為（其中包括）該物業的聯合及個別接管人及管理人。根據本公司可取得的公開資料，富事高諮詢（香港）有限公司為富事高諮詢有限公司的成員公司。富事高諮詢（香港）有限公司提供的企業諮詢服務包括企業融資與重組、法證與訴訟諮詢、經濟諮詢以及交易諮詢服務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各接管人及恒生銀行有限公司均屬獨立第三方。

有關買方及本集團的資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為物業控股。

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，亦為投資控股公司。本集團主要從事急凍海鮮產品進口及批發以及物業控股。

有關該物業的資料

該物業位於新界葵涌國瑞路57至59號，包括面積為13,600平方呎的地塊。該物業為一幢12層高鋼筋混凝土工業大廈。標的大廈於1973年前後落成，並於2018年完成大規模建築更新及全面翻新工程。根據已核准建築圖則，標的大廈的總建築面積為117,234平方呎，大廈的低層地下、地下及一樓設有停車位。

該物業根據1970年1月23日的新批租第4718號(包括其任何修訂或修改)持有。根據豁免函件，政府向賣方授出豁免，以允許將該物業上興建的現有建築物用作許可用途。豁免須受條款及條件規限，包括(其中包括)：(i)該物業僅可用作許可用途；(ii)業主就現有建築物作許可用途的使用及佔用，取得並維持所有必要的牌照、許可及批准；及(iii)該物業的任何出售或轉讓，須事先取得(或視為取得)地政總署署長的同意，並由承讓人向政府交付及註冊承諾書，以承諾遵守豁免函件的條款、條件及契諾。豁免自2017年4月12日開始，並將於下列最早發生者屆滿：(i)現有建築物的拆卸(包括因豁免函件項下規定或允許的建築工程而作出的任何改動)；(ii)2047年6月30日；及(iii)該等條件於其期限屆滿前提前終止，不論是否依據該等條件或其他方式。政府可因(其中包括)發生以下情況而終止豁免：任何違反、不履行或不遵守豁免函件的條款及條件；將該物業用作許可用途以外的用途或違反任何法律；或收回該物業。

進行收購事項的理由

因應本集團業務發展及未來擴張，該物業擬用作本集團的企業總部(即該物業根據豁免項下的許可用途之一)。鑒於過去數年香港工業物業市場價格顯著下跌，在當前物業市況下，董事會認為，收購事項為本集團提供策略機遇，可透過接管人銷售方式以具競爭力的價格收購該物業。董事認為，收購該物業作為辦公場所可以節省未來租金開支符合本集團的利益。此外，倘本集團未能充分利用該物業，則擬將物業的剩餘部分出租以賺取租金收入。董事會亦認為，代價較中誠達資產評值顧問有限公司於2026年9月29日對該物業所作的初步估值200百萬港元有所折讓。此反映(其中包括)該物業已進行但尚未完成且目前仍在進行的加建及改建工程，賣方無義務在完成前完成該等工程或使該等工程符合規範，而本集團將需於完成後自費完成、糾正或使該等工程符合規範。

董事會認為，收購事項的條款(包括代價)乃按正常商業條款訂立，在當前的物業市況下屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。

上市規則的涵義

由於與收購事項有關的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，收購事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東書面批准

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項擁有任何重大權益，且倘本公司召開股東大會以批准臨時協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)，亦無股東須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准代替召開本公司股東大會以批准收購事項。於2026年9月29日，本公司已取得嘉信控股(本公司的控股股東，直接持有205,800,000股股份，佔截至本公告日期有權出席本公司股東大會並於會上投票的已發行股份總數約73.5%)的書面批准，批准臨時協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)。書面批准已獲接納，以代替召開本公司股東大會。因此，本公司將不會為批准收購事項而召開股東大會。

各董事均未於收購事項擁有任何重大權益，因此彼等均無須就相關董事會決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情、(ii)該物業的估值報告、及(iii)上市規則所規定的其他資料的通函將寄發予股東，惟僅供參考。根據上市規則第14.41(a)條，通函將於本公告刊發後15個營業日內(即2026年10月22日或之前)寄發。

完成須受臨時協議(以及正式協議(如訂立))所載條款及條件所規限，因此，收購事項不一定進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份或其他證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「加建及改建工程」	指	該物業若干尚未完成且現正進行中的加建及改建工程
「收購事項」	指	買方根據臨時協議及正式協議(如訂立)建議向賣方收購該物業
「轉讓協議」	指	由買方(作為承讓人)與陳笑霞(存續協議項下的買方，並為獨立第三方)(作為轉讓人)就保留單位訂立日期為2026年5月6日的轉讓協議，據此，轉讓人同意向買方轉讓其於存續協議項下的所有權利及權益(包括其有關保留單位的所有權利)，代價為2.8百萬港元
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	載有(其中包括)收購事項的進一步詳情及上市規則規定的其他資料的本公司通函，將寄發予股東，惟僅供參考
「本公司」	指	大洋環球控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：9876)
「完成」	指	根據臨時協議及正式協議(如訂立)完成收購事項
「條件」	指	日期為1970年1月23日的新批租第4718號特別條件所載的限制(包括其任何修訂或修改)
「代價」	指	150,000,000港元，即該物業的購買價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「委任契據」	指	日期為2026年1月22日的接管人及管理人委任契據，據此接管人獲恒生銀行有限公司委任為(其中包括)該物業的聯合及個別接管人及管理人
「按金」	指	首期按金及額外按金
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	買方、賣方及接管人將就收購事項訂立的正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「保留單位」	指	該物業上建築物的五樓8號會議室
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及其各自最終實益擁有人，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士，且根據上市規則屬獨立於本公司及其關連人士的第三方
「嘉信控股」	指	嘉信控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的控股股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「按揭」	指	Fine Wisdom Global Limited(作為借款人)、賣方(作為按揭人)及恒生銀行有限公司(作為貸款人)訂立日期為2018年7月4日及於土地註冊處以註冊摘要編號18070902300052登記的按揭

「許可用途」	指	(i)在現有建築物任何部分：教育機構；展覽或會議廳；機構用途(不包括社會福利設施)；場外投注中心；辦公室；娛樂場所；康樂、體育或文化場所；私人會所；公用事業設施；雷達、電訊電子微波中繼、電視及／或無線電發射裝置；研究、設計及發展中心；學校(不包括獨立設計用途建築物及幼稚園)；及訓練中心；及(ii)僅限於現有建築物的第一及第二層：商業浴室／按摩院；食肆；資訊科技及電訊業；及商店及服務
「臨時協議」	指	買方、賣方及接管人就收購事項訂立日期為2026年9月29日的臨時協議
「該物業」	指	凡於土地註冊處登記為葵涌市地段第46號的地塊，連同其上已建或將建的所有房舍、構築物及建築物，以及所有附屬物
「買方」	指	豐洋發展有限公司，一間於2025年8月22日於香港註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「接管人」	指	富事高諮詢(香港)有限公司的霍義禹先生及周偉成先生，根據按揭及委任契據獲委任作為該物業的聯合及個別接管人及管理人行事
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「存續協議」	指	賣方就保留單位訂立日期為2019年1月16日並已於土地註冊處以註冊摘要編號19020102520058登記的買賣協議
「賣方」	指	益本有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「豁免」	指	根據豁免函件授出的臨時豁免

「豁免函件」	指	由地政總署於2017年4月12日發出，並於土地註冊處以註冊摘要編號17042600560171登記的特別豁免函件
「書面批准」	指	嘉信控股根據上市規則第14.44條於2026年9月29日就臨時協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)給予的書面批准
「%」	指	百分比

承董事會命
大洋環球控股有限公司
 董事會主席、行政總裁及執行董事
陳建峰

香港，2026年9月29日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事陳建峰先生及謝春霞女士，及獨立非執行董事蘇玉祺先生、李錦運先生及梁偉平博士。