

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：00081)

## 持續關連交易

### 重續物業管理服務協議

#### 持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一七年十月二十日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中海物業訂立的框架協議。

框架協議將於二零二零年六月三十日屆滿。董事預期本集團將繼續透過本集團進行的招標程序聘請中海物業集團就項目（將擴大至包括本集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持有的物業，包括住宅社區、商業物業及其他物業）提供服務（將擴大至包括園藝、室內精裝及審閱建築圖則等服務）。故此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業訂立重續框架協議，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止，為期三年，惟須受上限規限。

#### 上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團分別透過持有中海物業及中國海外發展已發行股份約 61.18% 的權益及 55.99% 的權益而成為中海物業及中國海外發展的最終控股公司。中國海外發展透過持有本公司已發行股份約 38.32% 的權益而成為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四 A 章，中海物業為本公司的關連人士，而在重續框架協議項下的交易則構成本公司的持續關連交易。

由於上限的適用百分比率達 0.1% 或以上但低於 5%，故此，根據上市規則第十四 A 章，重續框架協議項下的交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一七年十月二十日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中海物業訂立的框架協議。

框架協議將於二零二零年六月三十日屆滿。董事預期本集團將繼續透過本集團進行的招標程序聘請中海物業集團就項目（將擴大至包括本集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持有的物業，包括住宅社區、商業物業及其他物業）提供服務（將擴大至包括園藝、室內精裝及審閱建築圖則等服務）。故此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業訂立重續框架協議，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止，為期三年，惟須受上限規限。

## 重續框架協議

重續框架協議的主要條款總結如下：

### 日期

二零二零年四月二十八日

### 訂約方

1. 本公司；及
2. 中海物業

### 期限

待達成重續框架協議的先決條件後，重續框架協議將自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日）。

### 條款

根據重續框架協議，中海物業集團任何成員均可就項目向本集團提供服務，惟須遵守上限。

本集團將通過標準及系統性的投標程序（詳情載於下文「定價基準」一段），以甄選及委任服務供應商向本集團提供服務。

### 先決條件

重續框架協議項下的交易（連同上限）須待(i)中海物業獨立股東於中海物業特別股東大會上通過批准重續框架協議（連同上限）及其項下的交易的決議案，及(ii)本公司及中海物業已遵守上市規則項下有關重續框架協議項下的交易的所有規定後方可作實。

### 過往交易金額

本集團在框架協議項下，於二零一八年一月一日至二零二零年三月三十一日各期間／年度，本集團向中海物業集團就為項目提供服務支付的過往金額載列如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日止 年度	截至二零一九年 十二月三十一日止 年度	二零二零年一月一日 至二零二零年 三月三十一日期間
過往交易金額	港幣 59,177,000 元	港幣 101,139,000 元	港幣 11,345,000 元

### 上限

在重續框架協議期限內的上限不得超過以下金額：

二零二零年七月一日 至二零二零年 十二月三十一日期間	截至二零二一年 十二月三十一日止 年度	截至二零二二年 十二月三十一日止 年度	二零二三年一月一日 至二零二三年 六月三十日期間
港幣 166 百萬元	港幣 321 百萬元	港幣 386 百萬元	港幣 224 百萬元

### 上限釐定基準

上限乃經參考下列各項後計算：(i)對物業管理服務的預期需求，此乃根據本集團預期將邀請中海物業集團就提供服務投標的本集團物業項目的估計總樓面面積而定；(ii)預期交付前、協助入伙及交付查驗等需求的增加；(iii)預期工程服務需求的增加；(iv)於中國的服務範圍擴大至包括園藝、室內精裝及審閱建築圖則等服務；及(v)估計一般通脹率約為 3% 至 5%，主要是由於中國勞工成本預期增加。

### 支付條款

就重續框架協議項下的交易而言，本集團應付予中海物業集團的費用將根據特定標書或合約條款擬訂明的支付條款支付。

### 定價基準

根據重續框架協議，提供服務合同的價格及條款須於日常業務過程中按正常商業條款經公平磋商後釐定，而且不會優於向獨立第三方的其他服務供應商所授出的價格及條款。

## 物業管理服務－中國投標程序

本集團按一般的招標邀請範本及物業發展項目的特定要求負責制定標書的規格及要求。

為作出招標邀請（「**招標邀請**」），所有相關文件（包括《招標備案申請表》、已取得的物業開發政府批文及構成招標邀請的文件）須預先向相關地方主管機關呈交及備案。

相關地方主管機關可根據物業開發的規模及所涉及的預期合約金額，決定下文所載的投標程序不適用於某項物業管理合約，因其並不重大。不同的相關地方主管機關採用不同準則以決定合約對投標程序是否重大。

就公開投標而言，招標邀請須於報章或媒體上刊登公示通告。如屬限制性招標，招標邀請須送交不少於三名經選定物業管理服務供應商。公開投標或限制性招標將取決於有關地方主管機關訂立的相關規定。

### 評標及中標

投標者須於提交正式投標文件前提供預審資格文件以供審查。

根據中國的適用法律及法規，評標過程及評標委員會的組成必須遵守中華人民共和國住房和城鄉建設部於二零零三年六月二十六日頒佈的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（建住房(2003)130號）所載規定。評標委員會須由五名或以上的單數成員人數組成，其中至少三分之二成員必須是從相關地方主管機關所編製名單中以隨機抽籤方式選出的物業管理專家。

如投標者少於三名，經相關地方主管機關批准，本集團可直接以合約方式聘任一家物業管理公司。

評標委員會須根據招標邀請的規格及要求進行評標，以篩選出三名最值得推薦的最佳投標者。本集團將確認中標者並繼而安排有關通知。

倘若不時適用之法律及法規不要求透過投標程序選定服務供應商，本集團需向獨立服務供應商及中海物業集團成員取得至少三項報價。倘若中海物業集團成員提供的價格及條款相等於或優於獨立服務供應商所提供者，惟該服務供應商亦須符合所有其他重要要求（包括但不限於相關經驗、服務質素及往績記錄），則本集團很可能會接納該中海物業集團成員的報價。

上述投標程序及所涉步驟可視乎項目規模及所涉預期合約金額而定予以簡化及精簡。

### 增值服務－投標程序

本集團一般會根據其招標程序邀請服務供應商參與為本集團的物業發展項目提供服務投標。

本集團在招標、評標及定標過程中，不會因中海物業集團成員公司參與投標而對本集團的招標程序、合約條款及定標原則有任何形式的影響。中海物業集團成員公司將受到與獨立第三方相同的待遇。

本集團向中海物業集團授出標書的定價和條款受限於本集團的標準及系統性的招標程序，該程序適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中海物業集團所授出的標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

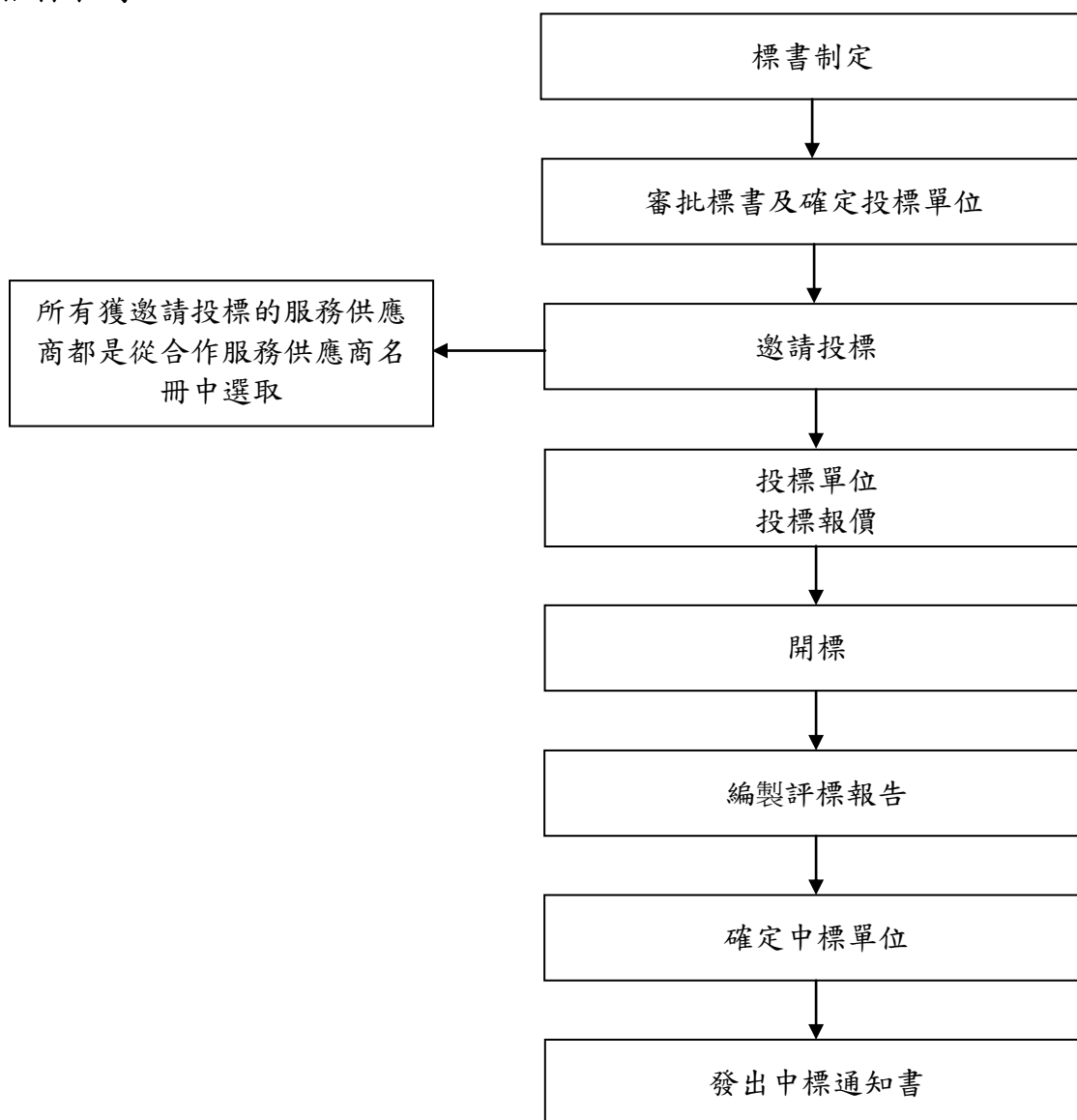
#### 1. 邀請投標

- (i) 本集團已建立內部的核准服務供應商名冊（由其管理層定期審閱及更新）。所有獲邀請就本集團項目投標的服務供應商都是從該名冊中選取。納入名冊中的服務供應商包括：過往與本集團有合作記錄或無合作記錄的服務供應商。與本集團有合作記錄的服務供應商將在其為本集團項目提供服務後進行適合性評估。若本集團認為該評估成績理想，服務供應商會被保留在名冊上。本集團會將無法達致保留的最低標準的服務供應商從名冊上除名。倘服務供應商過往與本集團沒有合作記錄，通過資格預審及考察後，根據考察結果決定是否適合將該服務供應商納入名冊。
- (ii) 邀請投標單位的數量：就每次本集團的項目提供服務的投標而言，將邀請不少於三家投標單位。
- (iii) 獲邀投標服務供應商的選定：參照包括但不限於服務供應商的資質等級、技術能力、合作記錄、項目管理能力、服務品質及商務管理能力等挑選標準綜合評估服務供應商的適合性。地區公司的負責人及分管領導將根據相關預計合同的金額的大小、項目與供應商的匹配程度進行審查後，以確定獲邀投標服務供應商，隨後發出招標邀請函。

## 2. 投標及定標

- (i) 投標：各投標單位須將連同報價的投標文件保密，並按照本集團規定之方式（線上或線下）提交。本集團將收集所有投標文件及將之登記。
- (ii) 開標：開標將以線上或線下方式進行。以線下方式開標者，開標時必須有地區公司財務部派人監督。監督人員將簽立開標文件，由參與開標的所有人員簽字確認。一般有三個部門參與開標。以線上方式開標者，開標在網上招標系統進行，投標時間截止後由合約部門負責人開標，開標後的開標記錄及上傳資料均在系統保留且不可更改。
- (iii) 定標：按本集團的招標制度，一般在技術標準滿足要求的情況下合理最低價中標。定標需採取會議集體決策方式，經決策層充分考慮方案、服務供應商的能力及違約風險。相關的中標通知書將於決策層根據最終定標金額審議通過後發出。

### 招標程序



對於預計合同金額較小的服務，可以採用簡易招標方式，即允許從合格投標單位名冊外選擇投標單位報價，允許不編製評標報告，但其餘程序與要求與上述投標程序一致。對於預計合同金額不足人民幣 5 萬元的服務，在對不少於三家供應商進行比價詢價後，確定供應商進行合作，惟條件是選定的服務供應商亦需滿足上述投標程序的相同挑選標準。

### 訂立持續關連交易的理由及裨益

中海物業集團為本集團於中國多個物業發展項目的服務供應商。為避免本集團物業發展項目的物業管理安排出現混亂情況，本公司擬繼續聘任中海物業集團作為本集團於中國的物業發展項目的服務供應商。

董事認為，繼續聘請中海物業集團作為本集團於中國的物業發展項目之服務供應商，因為可利用中海物業集團在物業管理方面的經驗及其馳名品牌「中海物業」增強營銷及銷售策略，符合本公司的最佳利益。這將促進銷量及掌握更具競爭力的定價，以提升其房地產發展項目的價值。

董事（包括獨立非執行董事）認為：

1. 重續框架協議項下的交易的定價；及
2. 重續框架協議的條款（包括上限）及其項下擬進行的交易

乃按正常商業條款於本公司的日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，且不優於本集團授出的條款，符合本公司及其股東的整體利益。

### 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。

中海物業集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。

中建股份為中國海外集團的控股公司，而中國海外集團則為本公司及中海物業的控股股東。中建股份為主要在中國多個城市及全球多個國家從事建築工程的承建商。

中建集團為中建股份、中國海外集團、中國海外發展及中海物業各自的最終控股公司。中國建築集團為主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資、設計及勘察服務的綜合企業。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團分別透過持有中海物業及中國海外發展已發行股份約 61.18% 的權益及 55.99% 的權益而成為中海物業及中國海外發展的最終控股公司。中國海外發展透過持有本公司已發行股份約 38.32% 的權益而成為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四 A 章，中海物業為本公司的關連人士，而在重續框架協議項下的交易則構成本公司的持續關連交易。

由於上限的適用百分比率達 0.1% 或以上但低於 5%，故此，根據上市規則第十四 A 章，重續框架協議項下的交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於重續框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益。顏建國先生為本公司非執行董事、中國海外發展的主席兼執行董事，以及中國海外集團的董事長兼總經理，並無參與批准訂立重續框架協議（連同上限）及其項下之交易的董事局決議案的投票。

股東務請注意，上限乃董事根據現時所得資料，對有關交易金額的最佳估計。上限與本集團的財政或潛在財政表現並無直接關係，亦不應被視為與之有任何直接關係。本集團未必聘請中海物業集團就項目而提供服務至上限水平，甚至不一定聘請其作為服務供應商，因其聘任受投標程序所限，而有關程序亦接受其他獨立第三方服務供應商參與投標。

## 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：

- |           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「框架協議《一》」 | 指 | 本公司與中海物業於二零一七年十月二十日訂立的、關於中海物業集團就收購項目而提供服務（不包括有關園藝、室內精裝及審閱建築圖則等服務）予本集團的框架協議                           |
| 「框架協議《二》」 | 指 | 本公司與中海物業於二零一七年十月二十日訂立的、關於中海物業集團就中國、香港、澳門及其他地方的若干物業發展項目（收購項目除外）而提供服務（不包括有關園藝、室內精裝及審閱建築圖則等服務）予本集團的框架協議 |



「收購項目」	指	本集團於二零一六年十二月從中國海外發展集團收購多個於中國新興的三線城市中的若干物業開發項目，而該等項目在框架協議《一》訂立時尚未由中海物業集團的任何成員管理
「上限」	指	根據重續框架協議於各年度／期間，本集團向中海物業集團就項目的服務應付的最高總額
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，且為中海物業及中國海外發展各自的控股股東
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，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（股份代號：688）
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）
「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司，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）
「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則向其賦予之涵義
「中海物業」	指	中海物業集團有限公司，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：2669）
「中海物業集團」	指	中海物業及其不時的附屬公司
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一家根據中國法律組織及存續的國有企業，且為中國海外發展及中海物業的最終控股公司
「中國建築集團」	指	中建集團及其不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）

「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國內地註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：601668），且為中建集團之非全資附屬公司及中國海外集團之控股公司；
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	框架協議《一》及框架協議《二》
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「項目」	指	由本集團擁有或持有的中國、香港、澳門及其他地區的物業發展項目或物業（包括住宅社區、商業物業及其他物業），包括收購項目
「相關地方主管機關」	指	中國政府具有管轄權的房地產行政管理部門
「重續框架協議」	指	本公司與中海物業訂立、日期為二零二零年四月二十八日的框架協議，內容有關中海物業集團就本集團擁有或持有的項目向本集團提供服務
「服務」	指	物業管理服務及增值服務（包括工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢，以及園藝、室內精裝及審閱建築圖則等服務）

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

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，二零二零年四月二十八日

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、楊林先生及王萬鈞先生；兩名非執行董事顏建國先生及翁國基先生；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。