

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
停車位新框架協議的
持續關連交易**

新框架協議

茲提述本公司及中海物業日期為二零一九年十月二十三日的聯合公告，內容有關本公司與中海物業於二零一九年十月二十三日訂立的現有框架協議，據此，訂約方同意，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日止（包括首尾兩日）的三年間，中海物業集團可不時就收購停車位使用權（包括佔用、轉讓或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止）作為其庫存與本集團訂立交易（即該等交易），該等停車位為本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團（作為物業管理人）管理的停車位。

由於現有框架協議即將屆滿，並預期本集團與中海物業集團將繼續訂立該等交易（除二零二二年十二月一日起至二零二二年十二月三十一日止期間外），於二零二二年九月五日，本公司與中海物業訂立新框架協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團分別透過擁有本公司已發行股本約39.63%及中海物業已發行股本約61.18%的權益，因而成為本公司及中海物業各自的控股股東。因此，中海物業集團的成員公司為中海集團的聯繫人及本公司的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，訂立新框架協議及該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故根據上市規則第十四A章，該等交易須遵守年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

新框架協議

茲提述本公司及中海物業日期為二零一九年十月二十三日的聯合公告，內容有關本公司與中海物業於二零一九年十月二十三日訂立的現有框架協議，據此，訂約方同意，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日止（包括首尾兩日）的三年間，中海物業集團可不時就收購停車位使用權（包括佔用、轉讓或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止）作為其庫存與本集團訂立交易（即該等交易），該等停車位為本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團（作為物業管理人）管理的停車位。

由於現有框架協議即將屆滿，並預期本集團與中海物業集團將繼續訂立該等交易（除二零二二年十二月一日起至二零二二年十二月三十一日止期間外），於二零二二年九月五日，本公司與中海物業訂立新框架協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。新框架協議的主要條款如下：

日期

二零二二年九月五日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 中海物業。

年期

新框架協議為期三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

標的事項

根據新框架協議，本公司及中海物業同意：

- (a) 彼等可訂立或促使本集團及中海物業集團的成員公司於彼等各自的日常及一般業務過程中並於年度上限範圍內訂立該等交易；及
- (b) 本集團及中海物業集團的相關成員公司可於新框架協議期限內不時就任何該等交易訂立個別最終協議，並應載列該等交易的特定條款（包括支付條款）及符合新框架協議的條款，尤其是：

- (i) 就本集團作為賣方而言，其條款應按正常商業條款（或按公平基準或按不遜於本集團就類似交易向獨立第三方提供的條款（視情況而定））訂立，且屬公平合理；
- (ii) 就中海物業集團作為買方而言，其條款應按正常商業條款（或按公平基準或按不遜於獨立第三方就類似交易向中海物業集團提供的條款（視情況而定））訂立，且屬公平合理；
- (iii) 該等交易的價格應按新框架協議的定價基準釐定，其載於本公告「新框架協議—該等交易的定價基準」一節；
- (iv) 所有該等交易於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東整體利益；及
- (v) 所有該等交易於中海物業集團日常及一般業務過程中訂立，且符合中海物業及其股東整體利益。

就非人防停車位而言，倘產權轉讓程序因中國政策變動而可於未來完成，則本集團將與中海物業集團積極合作處理產權轉讓。於該等產權轉讓後，該等非人防停車位的所有權將一併轉讓予中海物業集團。

先決條件

新框架協議、該等交易及年度上限須於二零二二年十二月三十一日（或經訂約方書面同意之其他日期）或以前待以下條件得以滿足後方可作實：(a)獲得中海物業之獨立股東於中海物業股東特別大會上通過就批准有關事宜的決議案，及(b)訂約方已遵守上市規則下及聯交所可能施加的所有其他要求。

該等交易的定價基準

作為賣方，本公司（或相關附屬公司）將核實本公司（或相關附屬公司）從獨立第三方物業估值師獲取的估值，並綜合考慮開發成本、過往維護成本、節省的持續管理成本、該等交易條款及買方資格等因素，以釐定各相關該等交易的售價（即代價）。在任何情況下，該售價（即代價）不得遜於本集團就類似交易提供予獨立第三方買方的售價。

年度上限

於新框架協議期限內，中海物業集團就該等交易應付予本集團之最高合同總額不得超過以下年度上限：

截至二零二三年十二月
三十一日止財政年度

港幣300百萬元

截至二零二四年十二月
三十一日止財政年度

港幣300百萬元

截至二零二五年十二月
三十一日止財政年度

港幣300百萬元

釐定年度上限的基準

年度上限乃參考（其中包括）以下而釐定：

- (a) 中海物業集團根據現有框架協議就該等交易於有關期間／年度應付予本集團的過往交易金額，詳情載列如下：

自二零一九年
十二月一日起至
二零一九年十二月
三十一日止期間

無

截至二零二零年
十二月三十一日止
財政年度

人民幣90.12百萬元
（相當於
約港幣103.59百萬元）

截至二零二一年
十二月三十一日止
財政年度

人民幣83.81百萬元
（相當於
約港幣96.33百萬元）

自二零二二年
一月一日起至
二零二二年六月
三十日止期間

人民幣50.15百萬元
（相當於
約港幣57.64百萬元）

- (b) 本集團將會提供予中海物業集團選購的停車位組合之估值及本集團與中海物業集團於新框架協議期限內將訂立的該等交易之預測總額。

內部監控程序

為確保該等交易將根據新框架協議的條款而訂立，本集團已採納下列措施：

- (a) 本公司的內控團隊將監控該等交易並確保代價將不會遜於就類似交易而提供予其他獨立第三方的代價；
- (b) 本公司的內控團隊將確保該等交易將根據新框架協議的條款進行且將不會超過年度上限；
- (c) 本公司將繼續定期審核本集團的內部監控系統的實施及有效性；
- (d) 本公司將根據上市規則委任外部核數師以對該等交易及年度上限進行年度審核；及

- (e) 獨立非執行董事將每年審核本公司所有持續關連交易（包括該等交易），以確保有關交易均在本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並按照有關交易的條款進行，且有關條款應屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

訂立新框架協議的理由及裨益

本集團自二零二零年起向中海物業集團（作為物業管理人）出售由本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業的停車位使用權。該等交易對本集團有利在於相比出售予個體業主，本集團逐批出售予中海物業集團能為本集團加快資本流轉及節省銷售成本。董事亦認為訂立該等交易與本集團的整體發展策略一致。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該等交易預期將於本集團的日常及一般業務過程中訂立，而新框架協議（連同年度上限）乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，且該等交易（連同年度上限）的條款屬公平合理，符合本公司及其股東整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團分別透過擁有本公司已發行股本約39.63%及中海物業已發行股本約61.18%的權益，因而成為本公司及中海物業各自的控股股東。因此，中海物業集團的成員公司為中海集團的聯繫人及本公司的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，訂立新框架協議及該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故根據上市規則第十四A章，該等交易須遵守年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於新框架協議（連同年度上限）及該等交易中擁有任何重大權益。除庄勇先生（身兼本公司主席兼執行董事及中海集團董事）自願放棄投票外，概無董事就批准新框架協議（連同年度上限）及該等交易所通過的董事局決議案中放棄投票。

股東務請注意，年度上限乃董事根據現時所得資料對相關該等交易金額的最佳估計。年度上限與本集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應被視為與其有任何直接關係。

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。

中建集團（一間於中國的國有企業）為本公司及中海物業的最終控股股東。中建集團連同其附屬公司（不包括任何已上市的附屬公司）為主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資，以及設計勘察的綜合企業。

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：

「年度上限」	指	中海物業集團根據新框架協議於相關年度就該等交易應付予本集團的最高合同總額，其載於本公告「新框架協議—年度上限」一節
「聯繫人」、 「關連人士」、 「持續關連交易」、 「控股股東」、 「控股公司」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則所賦予的涵義
「董事局」	指	董事局
「中海集團」	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，且為本公司及中海物業各自的控股股東
「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）

「中海物業」	指	中海物業集團有限公司，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：2669）
「中海物業股東特別大會」	指	中海物業將予召開的股東特別大會，以供其獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）新框架協議、該等交易及年度上限
「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，一間根據中國法律組織及存續的國有企業，且為中海集團的最終控股公司
「董事」	指	本公司董事
「現有框架協議」	指	本公司與中海物業於二零一九年十月二十三日就該等交易訂立的框架協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「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
「新框架協議」	指	本公司與中海物業於二零二二年九月五日就該等交易訂立的框架協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「該等交易」 指 本集團與中海物業集團就中海物業集團收購停車位使用權（包括佔用、轉讓或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止）作為其庫存的交易，該等停車位為本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團（作為物業管理人）管理的停車位

「%」 指 百分比

除本公告內另有指明外，人民幣金額已按人民幣0.87元＝港幣1.00元之匯率換算為港幣。該匯率僅供說明之用，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。

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼執行董事

庄勇

謹啟

香港，二零二二年九月五日

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。