

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

### 持續關連交易

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立新項目框架協議，內容有關中海物業集團將於相關中海物業交易後為新項目向本集團提供服務。

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立現有項目框架協議，為過往框架協議下的現有項目提高上限及擴大服務範圍，並續訂其項下之交易。

### 上市規則的涵義

中國海外集團為本公司及中海物業的控股股東。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(i)新項目框架協議及(ii)現有項目框架協議下的交易，根據上市規則第十四A章，構成本公司的持續關連交易。

由於有關(i)新項目服務上限及(ii)現有項目服務上限的適用百分比率達0.1%或以上但低於5%，故此(i)新項目框架協議及(ii)現有項目框架協議下擬進行的交易，根據上市規則第十四A章，須遵守申報及公告的規定，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二零一六年十一月四日的通函。本集團向中國海外發展集團收購若干位於中國數個新興三線城市的物業發展項目，並於二零一六年十二月已完成交易。中海物業集團擬進行相關中海物業交易，且於完成時中海物業集團預期將向本集團提供新項目服務。於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立新項目框架協議，內容有關中海物業集團將於相關中海物業交易後向本集團提供新項目服務。

同時亦提述本公司日期為二零一五年六月一日的公告，內容關於(其中包括)本集團與中海物業集團之間有關中海物業集團根據過往框架協議向本集團提供物業管理服務的持續關連交易。董事預期中海物業集團將繼續參與為本集團提供物業管理服務的競爭性投標，並預期中海物業集團不僅向本集團提供新項目服務，本集團與中海物業集團之間現有項目的服務亦將會增加。於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立現有項目框架協議，為過往框架協議下的現有項目提高上限及擴大服務範圍，並續訂其項下之交易。

### **新項目框架協議**

新項目框架協議的主要條款概要如下：

#### *日期*

二零一七年十月二十日

#### *訂約方*

1. 本公司
2. 中海物業

#### *期限*

待新項目框架協議的先決條件於二零一七年十二月三十一日(或各訂約方以書面方式協定的該等其他日期)或之前達成後，新項目框架協議將由二零一八年一月一日開始生效，直至二零二零年六月三十日結束。

#### *條款*

根據新項目框架協議，中海物業集團任何成員均可於完成後向本集團提供新項目服務，惟須遵守新項目服務上限。

本集團將通過投標程序甄選及委任服務供應商向本集團提供服務。

有關本集團的標準及系統性投標程序的進一步詳情，載於下文「定價基準」一段。

## 先決條件

新項目框架協議(連同新項目服務上限)須待(i)完成及(ii)中海物業獨立股東於中海物業股東大會上通過批准新項目框架協議及新項目服務上限的決議案之後方可作實。

為免生疑問，現有項目框架協議與新項目框架協議之間並非互為條件。

## 過往交易金額

截至二零一七年七月三十一日止七個月，本集團就新項目獲提供服務所支付予中國海外發展集團的過往金額為人民幣6,724,000元(相等於約港幣7,934,000元)。

## 上限

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及由二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間的新項目服務上限如下：

截至	截至	由二零二零年
二零一八年	二零一九年	一月一日至
十二月三十一日	十二月三十一日	二零二零年
止年度	止年度	六月三十日
		期間
港幣	港幣	港幣
47,800,000元	45,900,000元	25,800,000元

## 上限釐定基準

新項目服務上限乃參考(其中包括)以下因素計算：

- (1) 截至二零一七年七月三十一日止七個月，本集團就新項目服務向中國海外發展集團支付的過往金額人民幣6,724,000元(相等於約港幣7,934,000元)；
- (2) 由二零一八年一月一日至二零二零年六月三十日期間本集團對新項目服務的估計需求，此需求乃參考現有合約及本集團未來物業發展計劃；及
- (3) 其他因素，如本公司的業務計劃及通脹。

本公司股東敬請留意新項目服務上限為董事根據目前可獲提供的資料對相關交易金額作出的最佳估計。新項目服務上限與本集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應被視為與之有任何直接關係。

## 現有項目框架協議

現有項目框架協議的主要條款概要如下：

### 日期

二零一七年十月二十日

### 訂約方

1. 本公司
2. 中海物業

### 期限

待現有項目框架協議的先決條件於二零一七年十二月三十一日(或各訂約方以書面方式協定的該等其他日期)或之前達成後，現有項目框架協議將由二零一八年一月一日開始生效，直至二零二零年六月三十日結束。

### 條款

根據現有項目框架協議，中海物業集團任何成員均可為現有項目向本集團提供服務，惟須遵守現有項目服務上限。

本集團將通過投標程序甄選及委任服務供應商向本集團提供服務。

有關本集團的標準及系統性投標程序的進一步詳情，載於下文「定價基準」一段。

本公司與中海物業同意於現有項目框架協議生效後終止過往框架協議。倘若現有項目框架協議無法生效，過往框架協議仍會完全有效並對本公司及中海物業具約束力。

### 先決條件

現有項目框架協議(連同現有項目服務上限)須待中海物業獨立股東於中海物業股東大會上通過批准現有項目框架協議及現有項目服務上限的決議案之後方可作實。

為免生疑問，現有項目框架協議與新項目框架協議之間並非互為條件。

## 過往上限

根據本公司日期為二零一五年六月一日的公告所披露，過往框架協議的過往上限如下：

由二零一五年 六月一日至 二零一五年 十二月三十一日 期間	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度	由二零一八年 一月一日至 二零一八年 五月三十一日 期間
人民幣 30,000,000 元 (相等於約港幣 35,400,000 元)	人民幣 50,000,000 元 (相等於約港幣 59,000,000 元)	人民幣 60,000,000 元 (相等於約港幣 70,800,000 元)	人民幣 35,000,000 元 (相等於約港幣 41,300,000 元)

## 過往交易金額

由二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日止期間、截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止半年度，本集團就現有項目獲提供服務向中海物業集團支付的過往金額如下：

由二零一五年 六月一日 至二零一五年 十二月三十一日 止期間	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一七年 六月三十日 止半年度
人民幣 26,944,000 元 (相等於約港幣 31,794,000 元)	人民幣 36,602,000 元 (相等於約港幣 43,190,000 元)	人民幣 14,192,000 元 (相等於約港幣 16,747,000 元)

## 上限

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及由二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間的現有項目服務上限如下：

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	由二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 期間
港幣 115,600,000 元	港幣 96,500,000 元	港幣 57,900,000 元

## 上限釐定基準

現有項目服務上限乃參考(其中包括)以下因素計算：

- (1) 上文「過往交易金額」一段所載由二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日止期間、截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止半年度，本集團就現有項目獲提供服務向中海物業集團支付的過往金額。

- (2) 由二零一八年一月一日至二零二零年六月三十日期間本集團對現有項目服務的估計需求，此需求乃參考現有合約及本集團未來物業發展計劃；及
- (3) 其他因素，如本公司的業務計劃及通脹。

本公司股東敬請留意現有項目服務上限為董事根據目前可獲提供的資料對相關交易金額作出的最佳估計。現有項目服務上限與本集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應被視為與之有任何直接關係。

### 支付條款

視乎中國相關地方主管機關(如物價局及國土資源部)的當地法規及作業慣例而定，本集團就(i)新項目框架協議及(ii)現有項目框架協議所應付的服務費用乃參考以下因素釐定：

- (1) 所管理的平方米建築面積；
- (2) 提供服務的估計成本及開支；及
- (3) 按社區類別及地點的可比較物業定價。

服務費用將視乎相關物業管理交易訂約方之間所訂立的相關合約特定條款，可於每月、每季度或每半年度支付。

### 定價基準

根據(i)新項目框架協議及(ii)現有項目框架協議，提供服務合約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，而且不會優於向作為獨立第三方的中海物業集團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訂標書的規格及要求。

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。如屬受限制投標，招標邀請須送交不少於三名經選定物業管理服務供應商。公開投標或受限制投標將取決於相關地方主管機關各自訂立的規定。

### 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。

倘若毋須遵照不時之適用法律及法規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規定(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。

## 進行持續關連交易的理由及裨益

中海物業為本集團於中國各類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作為本集團中國物業發展項目的服務供應商的安排。

董事認為繼續聘任中海物業作為本集團中國物業發展項目服務供應商，乃符合本公司的最佳利益，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。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. (i) 新項目框架協議及(ii) 現有項目框架協議項下交易的定價；及
2. (i) 新項目框架協議及(ii) 現有項目框架協議各自的條款及項下擬進行的交易(包括(i) 新項目服務上限及(ii) 現有項目服務上限)

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

本集團主要在中國從事房地產開發與投資。

中海物業集團為中國的領先物業管理公司之一，經營業務範圍亦包括香港和澳門，主要從事物業管理服務及增值服務。

## 上市規則的涵義

中國海外集團為本公司及中海物業的控股股東。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(i) 新項目框架協議及(ii) 現有項目框架協議下的交易，根據上市規則第十四A章，構成本公司的持續關連交易。

由於有關(i) 新項目服務上限及(ii) 現有項目服務上限的適用百分比率達0.1%或以上但低於5%，故此(i) 新項目框架協議及(ii) 現有項目框架協議下擬進行的交易，根據上市規則第十四A章，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。



由於概無董事於(i)新項目框架協議及(ii)現有項目框架協議中擁有任何重大權益，故此彼等毋須放棄就董事局通過有關批准上述協議及其項下擬進行之交易的決議案投票。

## 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：

「董事局」	指	董事局
「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
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「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，其股份在聯交所主板上市(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)
「完成」	指	相關中海物業交易之完成
「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
「董事」	指	本公司董事
「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	香港的法定貨幣港元
「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
「物業管理交易」	指	中海物業集團成員向本集團提供服務
「新項目」	指	本集團向中國海外發展集團收購位於數個中國新興三線城市的若干物業發展項目(已於二零一六年十二月完成交易)，而該等項目目前並非由中海物業集團任何成員管理，有關詳情載於日期為二零一六年十一月四日的本公司通函
「新項目框架協議」	指	本公司與中海物業訂立日期為二零一七年十月二十日的框架協議，內容有關中海物業集團於完成時及因其相關中海物業交易向本集團提供新項目服務
「新項目服務上限」	指	根據新項目框架協議於每個年度／期間本集團就新項目的服務向中海物業集團應付的最高總額
「現有項目」	指	位於中國、香港、澳門及其他地點的物業發展項目(不包括新項目)
「現有項目框架協議」	指	本公司與中海物業訂立日期為二零一七年十月二十日的框架協議，內容有關中海物業集團向本集團提供現有項目服務
「現有項目服務上限」	指	根據現有項目框架協議於每個年度／期間本集團就現有項目的服務向中海物業集團應付的最高總額
「過往框架協議」	指	本公司與中海物業訂立日期為二零一五年六月一日的框架協議，內容有關中海物業集團向本集團提供物業管理服務

「相關中海物業交易」	指	中海物業集團擬進行的若干交易，於完成時中海物業集團預期將向本集團提供新項目服務
「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
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「服務」	指	向住宅社區、商用物業及其他物業提供物業管理服務及工程服務，包括有關設備與機械的自動化項目、專門工程、維修保養及升級項目
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

本公告所載人民幣與港幣之間乃按人民幣1元兌港幣1.18元的匯率換算。有關換算並不代表人民幣實際可按該匯率或任何匯率兌換為港幣。

承董事局命  
中國海外宏洋集團有限公司  
主席兼非執行董事  
顏建國

香港，二零一七年十月二十日

於本公告日期，本公司董事局成員包括八名董事，分別為三名執行董事張貴清先生、王萬鈞先生及楊林先生；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。