

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分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)

**與中海物業集團有限公司
重續有關出售停車位的
持續關連交易**

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二二年九月五日的公告，內容關於（其中包括）本公司與中海物業訂立的現有框架協議，據此，本集團可不時向中海物業集團出售停車位使用權（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（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，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）。

現有框架協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，而本集團預期將繼續與中海物業集團訂立該等交易。因此，於二零二五年十一月二十八日，本公司與中海物業訂立重續框架協議，為期三年，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國海外集團分別為中海物業及中國海外發展各自的控股公司，中國海外發展則擁有本公司約39.63%已發行股份。因此，根據上市規則第十四A章，中海物業為中國海外集團的聯繫人及本公司的關連人士，該等交易則構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就上限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%，故該等交易僅須按上市規則第十四A章遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年九月五日的公告，內容關於（其中包括）本公司與中海物業訂立的現有框架協議，據此，本集團可不時向中海物業集團出售停車位使用權（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（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，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）。

現有框架協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，而本集團預期將繼續與中海物業集團訂立該等交易。因此，於二零二五年十一月二十八日，本公司與中海物業訂立重續框架協議，為期三年，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

重續框架協議

重續框架協議的主要條款載列如下。

日期

二零二五年十一月二十八日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中海物業。

年期

自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

指涉事宜

根據重續框架協議，訂約方協定：

1. 於重續框架協議的期限內，本集團及中海物業集團各自的成員公司可不時訂立該等交易，惟(i)該等交易的條款須與重續框架協議的條款一致，若任何該等交易的條款與重續框架協議的條款不一致，則以重續框架協議的條款為準；及(ii)於下述每個年度，本集團與中海物業集團可訂立的該等交易之所有合同總額之合計金額不得超過下列相應的上限：

截至二零二六年 十二月三十一日止年度	截至二零二七年 十二月三十一日止年度	截至二零二八年 十二月三十一日止年度
人民幣100百萬元	人民幣100百萬元	人民幣100百萬元

2. 中海物業集團就該等交易應付予本集團的金額將根據個別協議所載的付款條款結算；
3. 本集團及中海物業集團各自的成員公司可於重續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）並應符合重續框架協議的條款，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重續框架協議的定價基準釐定，其載於本公告內「重續框架協議—定價基準」章節；
 - (iv) 所有該等交易於本集團日常業務過程中訂立，且符合本公司及股東整體利益；及
 - (v) 所有該等交易於中海物業集團日常業務過程中訂立，且符合中海物業及其股東整體利益。
4. 為免生疑問，該等交易由訂約方以非排他性基準訂立，除非訂約方同意，本集團的成員公司或中海物業集團的成員公司均無義務進行任何該等交易。

於中國，停車位的買賣可通過轉讓停車位使用權而進行。根據現有框架協議進行的同樣交易，停車位可包括非人防停車位及人防停車位。就非人防停車位而言，倘產權轉讓程序可於未來完成（例如倘現行中國政策出現任何放寬（中國政策目前僅容許轉讓部分非人防停車位的使用權而非產權）），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。

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。

計算上限的基準

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年九月三十日止九個月期間，現有框架協議項下並無任何交易。於上述年度／期間，由於中國房地產市場出現經濟下調，中海物業集團於收購停車位使用權時採取更謹慎的方針。上限乃參考（其中包括）於重續框架協議期限內，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將訂立的該等交易之預計總額。

股東務請注意，上限乃董事根據現時所得資料，對該等交易最高金額的最佳預計。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影響。本集團未必與中海物業集團訂立該等交易至上限水平，甚至可能完全不訂立該等交易。

訂立重續框架協議的原因及裨益

重續框架協議容許本集團向中海物業集團（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。相比出售予個別業主，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，預期該等交易將於本集團日常業務過程中進行，而重續框架協議（連同上限）由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立；而重續框架協議（連同上限）及該等交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

內部監控措施

本集團已就重續框架協議採取以下內部監控程序，以保障股東的利益：

1. 本集團將遵守其關連交易的內部監控程序，其中(i)本公司將確保該等交易的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；及(ii)本公司的內部系統將持續監控相關交易的金額（不論金額大小），以在訂立相關框架協議項下的任何交易之前，確保不會超出上限；
2. 本集團將定期監控重續框架協議的執行情況，確保該等交易將根據重續框架協議的條款進行，且不會超出上限；
3. 本公司將根據上市規則聘用外部核數師對該等交易進行年度審核；
4. 本公司將繼續定期審視本集團的內部監控制度的執行情況和有效性；及
5. 獨立非執行董事將每年審閱本公司的持續關連交易報告（包括該等交易），以確保有關交易於本集團日常業務過程中，經公平磋商後按正常商業條款訂立，並根據該等交易之條款進行，以及有關條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事局認為，本集團就該等交易所採取的上述內部監控程序乃合適及足夠，並將充分保證本公司適當地監控該等交易。

訂約方的資料

本集團主要從事物業發展及商業物業運營。

中海物業集團主要從事提供物業管理服務、非住戶及住戶增值服務及停車位買賣業務。

中建集團（一家中國國有企業）為中建股份、中國海外集團、中國海外發展及中海物業的最終控股公司。中建股份集團主要從事房屋建築工程、基礎設施建設與投資、房地產開發與投資及勘察設計。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國海外集團分別為中海物業及中國海外發展各自的控股公司，中國海外發展則擁有本公司已發行股份約39.63%。因此，根據上市規則第十四A章，中海物業為中國海外集團的聯繫人及本公司的關連人士，而該等交易則構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就上限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%，故該等交易僅須按上市規則第十四A章遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

概無董事於重續框架協議（連同上限）及該等交易中被視為擁有重大權益。然而，庄勇先生（身為本公司主席兼執行董事、中國海外發展副主席兼非執行董事及中國海外集團董事）已自願就批准重續框架協議（連同上限）及該等交易的董事局決議案放棄投票。除庄勇先生以外，概無其他董事就批准重續框架協議（連同上限）及該等交易的董事局決議案放棄投票。

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：

「聯繫人」、
「關連人士」、
「持續關連交易」、
「控股公司」、
「百分比率」及
「附屬公司」

指 各具有上市規則賦予該詞的涵義；

「董事局」

指 董事局；

「上限」

指 根據重續框架協議就各年度，該等交易的最高合同總額；

「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，並分別為中國海外發展及中海物業各自的控股公司；

「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及其股份在聯交所主板上市（股份代號：688），於本公告日期，其擁有本公司約39.63%已發行股份；

「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及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，一家於開曼群島註冊成立的有限公司及其股份在聯交所主板上市（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，並為中建股份、中國海外集團、中國海外發展及中海物業的最終控股公司；
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司及其股份在上海交易所上市（證券代碼：601668），並為中國海外集團、中國海外發展及中海物業之中介控股公司；
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司（就本公告而言，不包括中國海外集團、中國海外發展、中國建築國際集團有限公司、中海物業及彼等各自的附屬公司）；
「董事」	指	本公司董事；
「現有框架協議」	指	本公司與中海物業於二零二二年九月五日就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期間之該等交易所訂立的現有框架協議；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「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，惟就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「重續框架協議」	指	本公司與中海物業於二零二五年十一月二十八日就自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止期間之該等交易所訂立的框架協議；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；

「股東」	指	本公司不時的股東；
「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本集團向中海物業集團出售停車位使用權（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；及
「%」	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，二零二五年十一月二十八日

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、楊林先生及周漢成先生；兩名非執行董事翁國基先生及劉萍女士；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及范駿華先生。