

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 重續有關物業管理服務的 持續關連交易

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告，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，有關本集團不時透過本集團進行的招標程序聘請中海物業集團就項目提供服務，為期三年，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止（包括首尾兩日）。

由於現有框架協議將於二零二六年六月三十日屆滿，而本集團預期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提供服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中海物業訂立重續框架協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（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，而在重續框架協議項下擬進行的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%，故重續框架協議項下擬進行的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。

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告，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，有關本集團不時透過本集團進行的招標程序聘請中海物業集團就項目提供服務，為期三年，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止（包括首尾兩日）。

由於現有框架協議將於二零二六年六月三十日屆滿，而本集團預期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提供服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中海物業訂立重續框架協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（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

二零二六年四月二十九日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中海物業。

期限

自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日）（須待重續框架協議的先決條件達成後）。

條款

根據重續框架協議，中海物業集團任何成員公司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招標程序（詳情載於下文「定價基準」一段），以甄選及委任服務供應商（可能包括中海物業集團）向本集團提供服務。

先決條件

重續框架協議項下擬進行的交易（連同上限）須待(i)中海物業的獨立股東於中海物業的股東特別大會上通過批准重續框架協議（連同上限）及其項下擬進行的交易的決議案，及(ii)本公司及中海物業已遵守上市規則有關重續框架協議項下擬進行的交易的所有規定後方可作實。

上限

在重續框架協議期限內的上限如下：

二零二六年七月一日 至十二月三十一日 期間	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	二零二九年一月一日 至六月三十日 期間
人民幣220百萬元 (約港幣253百萬元)	人民幣360百萬元 (約港幣414百萬元)	人民幣360百萬元 (約港幣414百萬元)	人民幣250百萬元 (約港幣288百萬元)

附註：港幣金額乃根據人民幣1元兌港幣1.15元的匯率計算。

釐定上限的基準

上限乃參考以下因素而釐定：

1. 現有框架協議項下的歷史上限及本集團向中海物業集團就為項目提供服務之已付或應付的歷史金額：

	二零二三年 七月一日至 十二月三十一日 期間	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度	二零二六年 一月一日至 六月三十日 期間
歷史上限	港幣230百萬元	港幣460百萬元	港幣470百萬元	港幣250百萬元
本集團向中海物業集團就為項目提供服務之已付或應付的歷史金額	港幣221,128,000元	港幣351,965,000元	港幣282,207,000元	港幣39,291,000元 (附註)

附註：港幣39,291,000元為截至二零二六年三月三十一日止三個月期間由本集團向中海物業集團就為項目提供服務之已付或應付的歷史金額。

2. 對服務的預期需求，此乃根據本集團預期將於重續框架協議期限內邀請中海物業集團就提供服務投標的項目的估計總樓面面積而定；及

3. 於重續框架協議期限內的服務預測費用及現行市場費用而定。

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。中海物業集團與本集團就服務訂立之交易金額將取決於招標結果及上限，因此本集團未必與中海物業集團訂立有關交易。

支付條款

就重續框架協議項下擬進行的交易而言，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，作為一般性原則，服務供應合同的價格及條款須於日常業務過程中按正常或更佳商業條款經公平磋商後釐定，並以類似服務的現行市場價格，而且不會優於向作為獨立第三方的其他服務供應商所授出的條款。

物業管理服務－招標程序

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。

就中國之項目，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，決定下文所載的招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招標程序是否重大。

就公開招標而言，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。相關地方主管機關訂立的相關規定將決定是否須透過公開招標或限制性招標。

物業管理服務－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招標程序選定服務供應商，本集團將向獨立服務供應商及中海物業集團成員公司取得至少三項報價。倘若中海物業集團成員公司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），則本集團可考慮接納該中海物業集團成員公司的報價。

上述招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簡化及精簡。

增值服務－招標程序

本集團一般將根據其招標程序邀請服務供應商參與為項目提供增值服務投標。

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價格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價格及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

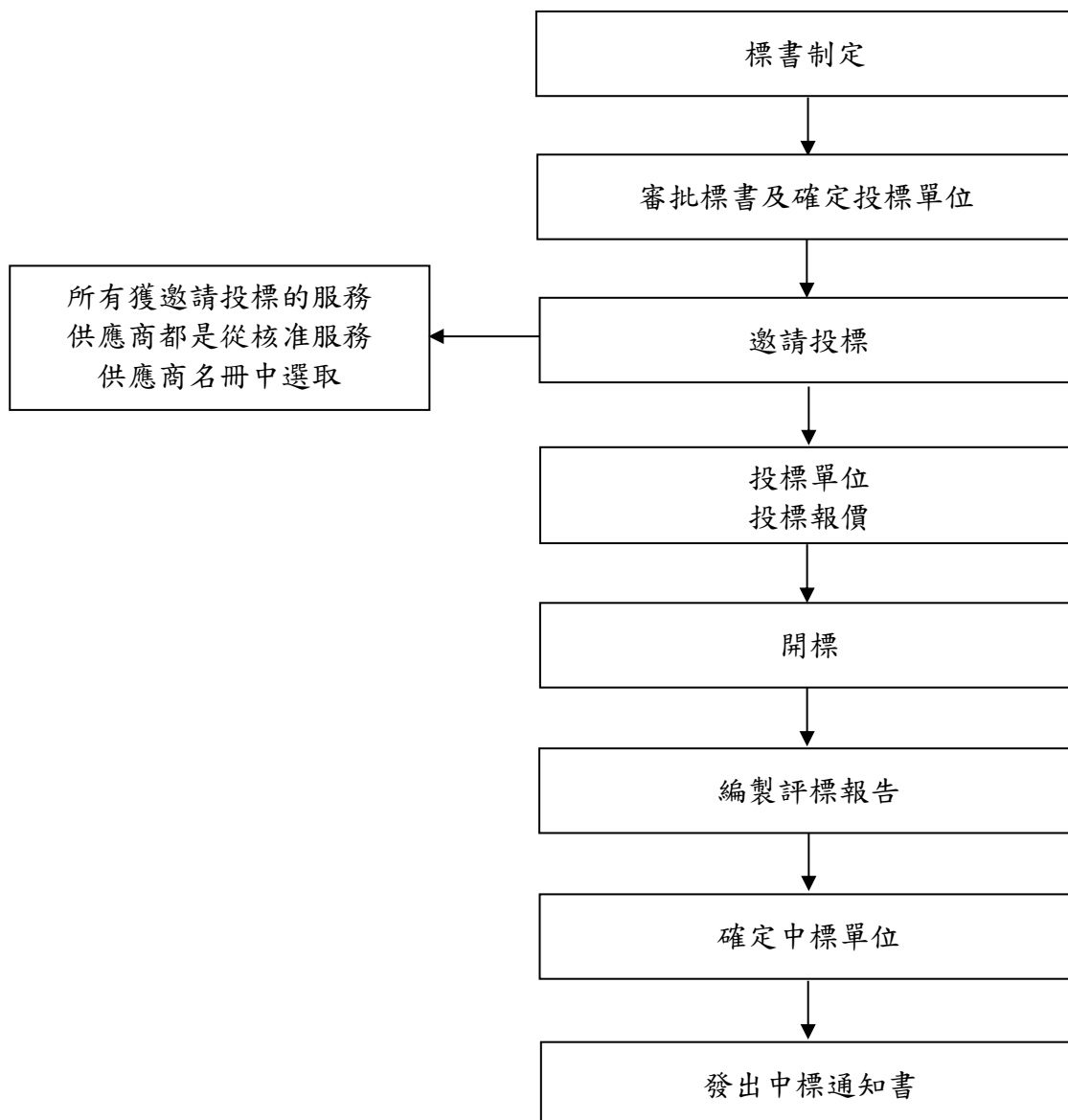
1. 邀請投標

- (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。本集團會將未達最低保留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：就項目提供服務的每次投標而言，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、工作記錄、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、項目與服務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：本集團採用網上招標系統，各投標單位均通過網上帳號及密碼登錄系統上傳標書。
- (ii) 開標：本集團開標在網上招標系統進行，投標時間截止後由招標經辦人開標並由系統直接傳閱部門負責人、財務資金部負責人和部門分管領導，開標後的開標記錄及已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。達到人民幣 50 萬元的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。未達人民幣 50 萬元的定標由部門負責人、會簽部門負責人、財務資金部負責人、部門分管領導線上審批後通過系統發出。

增值服務－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招標程序一致。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（須包括獨立第三方）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招標程序的相同挑選標準。

基於以上所述，董事認為，釐定提供服務之合同價格及條款的程序足以確保服務將按正常商業條款及經公平磋商後，並以不會優於向作為獨立第三方的其他服務供應商所授出的價格及條款而進行。

訂立重續框架協議的原因及裨益

中海物業集團為本集團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項目的服務供應商。

董事認為，透過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」增強本公司的營銷及銷售策略，繼續聘請中海物業集團作為項目的服務供應商符合本公司的最佳利益。這將促進銷量及更具競爭力的定價，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，預期重續框架協議項下擬進行的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）及其項下擬進行的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。

持續關連交易內部監控措施

本集團已就重續框架協議採取以下內部監控程序，以確保其項下之交易之正常或更佳商業條款進行及保障股東的利益：

1. 本集團將遵守其關連交易的內部監控程序，其中(i)本集團監察審計部將確保服務供應合同的價格及條款為正常商業條款，以及就中海物業而言，不會優於其他獨立第三方服務供應商向本集團所授出的價格及條款；及(ii)本公司的內部監控系統將持續監控及追蹤重續框架協議下之總交易金額（不論交易金額大小），以在訂立重續框架協議項下與中海物業的任何進一步交易之前，確保不會超出上限；
2. 本集團財務資金部將定期監控重續框架協議的執行情況，確保其項下擬進行的交易將根據相關基礎合同的條款進行，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有關交易的定價進行年度審核，以確保相關交易的總交易金額在上限之內，且相關交易按照其各自協議的條款進行；
4. 本集團監察審計部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（包括有關交易），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，並根據有關交易之條款進行，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，本集團就有關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有關交易。

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，而在重續框架協議項下擬進行的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%，故重續框架協議項下擬進行的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）及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。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）及其項下擬進行的交易的本公司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）及其項下擬進行的交易的董事局決議案放棄投票。

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。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則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／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，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，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）；
「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；
「董事」	指	本公司董事；
「現有框架協議」	指	本公司與中海物業於二零二三年四月二十八日就自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止期間，中海物業集團向本集團就項目提供服務所訂立的現有框架協議；
「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；
「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；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「中國」	指	中華人民共和國，惟本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「項目」	指	由本集團擁有或持有及／或營運的中國、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）；
「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	本公司與中海物業於二零二六年四月二十九日就自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止期間，中海物業集團向本集團就項目給住戶及非住戶提供服務所訂立的框架協議；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「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）；
「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；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，二零二六年四月二十九日

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。