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）

持續關連交易
與中國建築股份有限公司
租賃框架協議

持續關連交易

本集團一直向中建股份集團出租物業內的多個辦公室。該等現有租賃構成本公司的持續關連交易，合併計算時符合*最低豁免水平*。由於預期本集團可出租予中建股份集團的物業數量及相關租賃的租金總額將會增加，於二零二六年九月三十日，本公司與中建股份訂立租賃框架協議，據此，中建股份集團的成員公司（作為承租方）可自本集團的成員公司（作為出租方）租賃物業，自二零二六年十月一日起至二零二八年十二月三十一日止期間（包括首尾兩天），惟受制於租賃框架協議的條款及上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建股份為中國海外發展的中介控股公司，而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，中建股份為本公司的關連人士，而於租賃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。

由於本公司就最高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%，故租賃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。

序言

本集團一直向中建股份集團出租物業內的多個辦公室。該等現有租賃構成本公司的持續關連交易，合併計算時符合*最低豁免水平*。由於預期本集團可出租予中建股份集團的物業數量及相關租賃的租金總額將會增加，於二零二六年九月三十日，本公司與中建股份訂立租賃框架協議，據此，中建股份集團的成員公司（作為承租方）可自本集團的成員公司（作為出租方）租賃物業，自二零二六年十月一日起至二零二八年十二月三十一日止期間（包括首尾兩天），惟受制於租賃框架協議的條款及上限。

租賃框架協議

租賃框架協議的主要條款概述如下。

日期

二零二六年九月三十日

訂約方

1. 本公司；及

2. 中建股份。

期限

自二零二六年十月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩天）。

條款

根據租賃框架協議，訂約方協定：

1. 本公司及中建股份可在上限範圍內於各自之日常及一般業務過程中訂立或分別促使本集團的成員公司（作為出租方）及中建股份集團的成員公司（作為承租方）訂立與物業相關的租賃交易；及

2. 於租賃框架協議期限內，本集團的任何成員公司及中建股份集團的任何成員公司可不時就任何租賃交易訂立個別最終租賃協議，有關協議將載列租賃交易的具體條款及條件（包括支付條款），並須符合租賃框架協議之條款，尤其是：

    (i) 個別最終租賃協議的費用及條款應於日常業務過程中，經公平磋商後按正常商業條款訂立，而授予中建股份集團的條款應不優於本集團提供予獨立第三方之條款；及

(ii) 租賃交易的費用應按租賃框架協議項下的定價基準釐定，其載於下文「定價基準」一段。

定價基準

在評估與物業相關的租賃交易費用時，本集團成員公司將考慮（其中包括）(i)物業的位置、面積、用途、性質及狀況；(ii)潛在租戶的資質及履約能力；(iii)租期；以及(iv)附近可比較之物業的現行市場費用。

上限

在租賃框架協議期限內的上限如下：

自二零二六年十月一日起至十二月三十一日止期間	**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**
人民幣7,000,000元	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元

釐定上限的基準

上限乃參考以下因素而釐定：

1. 本集團向中建股份集團自二零二四年一月一日至二零二六年九月三十日止期間出租物業的歷史交易金額（詳情載列於以下「歷史交易金額」一節）；

2. 與中建股份集團的成員公司潛在重續或延長的現有租約及可能訂立的潛在新租約，及考慮到物業的位置、面積、用途、性質、狀況，以及附近可比較物業的現行市場租金水平；

3. 於二零二六年，本集團就類型、面積及位置與物業可相比之單位向獨立第三方租戶所收取的近期每平方米每月平均租金；及

4. 因應中建股份集團的成員公司對物業租賃需求可能增加及租賃交易下物業的可出租樓面面積之相應增加，以及中國房地產市場租金水平可能出現的波動而提供合理緩衝空間。

鑑於上述因素，董事局認為上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

股東務請注意，上限乃董事根據本集團現時所得資料，對有關租賃交易的合併總金額的最佳預測。上限不代表，亦不應被視為本集團的財政或潛在財政表現的預測。

歷史交易金額

本集團向中建股份集團在以下期間出租物業的歷史交易金額：

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	自二零二六年一月一日起至九月三十日止期間
零	人民幣19,424元	人民幣2,334,545元

訂立租賃框架協議的原因及裨益

本集團主要從事物業發展及商業物業運營（包括物業租賃）。由於中建股份集團的若干成員公司為物業的現有租戶，租賃框架協議將為本集團的成員公司提供框架，以繼續向中建股份集團的成員公司出租物業，為本集團帶來穩定租金收入及現金流。

董事（包括獨立非執行董事）認為，預期租賃框架協議項下的租賃交易將於本集團日常業務過程中進行，而租賃框架協議（連同上限）由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，租賃框架協議（連同上限）及其項下擬進行的租賃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

本集團已就租賃框架協議採取以下內部監控程序，以確保其項下之租賃交易按租賃框架協議之正常或更佳商業條款進行且不會超過適用的上限，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) 在訂立任何最終租賃協議之前，本集團商業公司將審查相關最終租賃協議所擬定的租金水平及其他重要條款。在進行該審查時，商業公司會將擬定的租金水平與本集團與其他獨立第三方訂立的至少三項類似租賃交易進行比較，以確保租賃交易的最終租賃協議之租金及條款為正常商業條款，以及授予中建股份集團的成員公司之條款應不優於本集團提供予獨立第三方之條款。若可直接比對的交易少於三項，商業公司將參考從獨立房地產代理及／或其他可靠市場來源獲取的市場信息，依據周邊類似物業的現行市場租金水平進行參照；及

(ii) 本公司的內部監控系統將持續監控及追蹤租賃框架協議下之總交易金額（不論交易金額大小），以在訂立租賃框架協議項下與中建股份集團的成員公司之任何進一步租賃交易之前，確保不會超出上限；

2. 本集團商業公司及財務資金部將定期監控租賃框架協議的執行情況，確保其項下擬進行的租賃交易將根據租賃框架協議及相關最終租賃協議的條款進行，且不會超出適用的上限；

3. 本公司將根據上市規則聘用外部核數師對租賃交易的租金水平進行年度審核，以確保租賃交易的總金額在上限之內，且租賃交易按照其各自最終租賃協議的條款進行；

4. 本集團監察審計部將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（包括租賃交易），以確保租賃交易於本集團日常業務過程中，經公平磋商後按正常或更佳商業條款訂立，並根據租賃交易之條款進行，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，本集團就租賃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租賃交易。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建股份為中國海外發展的中介控股公司，而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，中建股份為本公司的關連人士，而於租賃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。

由於本公司就最高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%，故租賃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。

概無董事於租賃框架協議（連同上限）及其項下擬進行的交易中被視為擁有重大權益，並且概無董事須就批准租賃框架協議（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。

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：

「上限」	指	根據租賃框架協議，本集團於各期間／年度已收／應收中建股份集團的最高總額，詳情載列於本公告「租賃框架協議—上限」一節；
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一間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）；
「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一間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）；
「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；
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一間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（股份代碼：601668），為中國海外發展之中介控股公司；
「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有限公司、中國海外發展、中國建築國際集團有限公司、中海物業集團有限公司及彼等各自的附屬公司）；

「最終租賃協議」	指	由本集團任何成員與中建股份集團任何成員不時就任何租賃交易訂立或可能訂立的最終協議（載列各項租賃／許可的條款，包括訂約方、物業的詳細描述、用途、期限、租金／許可費、付款條款及／或特定條款，例如免租期、提前終止、按金、費用／或收費（如適用）），該等最終協議於本公告日期及租賃框架協議有效期限的任何時間持續有效；
「董事」	指	本公司董事；
「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；
「租賃框架協議」	指	本公司與中建股份於二零二六年九月三十日訂立的框架協議，內容有關本集團的成員公司（作為出租方）及中建股份集團的成員公司（作為承租方）之間的租賃交易；
「租賃交易」	指	最終租賃協議項下就本集團的成員公司與中建股份集團的成員公司之物業租賃而進行的所有現有及未來租賃或特許權交易；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；
「物業」	指	本集團於中國持有的物業，包括但不限於辦公室物業、商店、停車位、住宅、服務式住宅、酒店、儲藏室、廣告位等；
「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；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，二零二六年九月三十日

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。