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
重續現有租賃框架協議

重續現有租賃框架協議

茲提述本公司日期為二零二三年十月三十一日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中國海外發展訂立的現有租賃框架協議。

現有租賃框架協議將於二零二六年十月三十一日屆滿。由於預期中國海外發展集團的成員公司（作為承租方）將繼續承租本集團的成員公司（作為出租方）的物業，於二零二六年十月二十九日，本公司與中國海外發展訂立租賃框架協議，據此，中國海外發展集團的成員公司可自本集團的成員公司租賃物業，自二零二六年十一月一日起至二零二九年十月三十一日止（包括首尾兩天），為期三年，惟須受租賃框架協議的條款及上限規限。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國海外發展持有本公司已發行股本約39.63%，故此，中國海外發展集團的成員公司為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於租賃框架協議項下擬進行的租賃交易構成本公司的持續關連交易。

由於最高上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故租賃框架協議項下擬進行的租賃交易僅須按上市規則第十四A章遵守申報、公告及年度審核的規定，惟豁免通函及獨立股東批准的規定。

租賃框架協議

茲提述本公司日期為二零二三年十月三十一日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中國海外發展訂立的現有租賃框架協議。

現有租賃框架協議將於二零二六年十月三十一日屆滿。由於預期中國海外發展集團的成員公司將繼續承租本集團的成員公司的物業，於二零二六年十月二十九日，本公司與中國海外發展訂立租賃框架協議，據此，中國海外發展集團的成員公司可自本集團的成員公司租賃物業，由二零二六年十一月一日起至二零二九年十月三十一日止（包括首尾兩天），為期三年，惟須受租賃框架協議的條款及上限規限。

租賃框架協議的主要條款概述如下：

日期

二零二六年十月二十九日

訂約方

1. 本公司；及

2. 中國海外發展。

期限

租賃框架協議期限為期三年，自二零二六年十一月一日起至二零二九年十月三十一日止（包括首尾兩天）。

標的事宜

根據租賃框架協議，訂約方協定：

1. 本公司及中國海外發展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）及中國海外發展集團的成員公司（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國海外發展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，而授予中國海外發展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；(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不得超過以下金額：

自二零二六年十一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**	**自二零二九年一月一日起至十月三十一日止期間**
人民幣3,000,000元	人民幣13,000,000元	人民幣13,000,000元	人民幣11,000,000元

釐定上限的基準

上限乃參考以下因素而釐定：

1. 在現有租賃框架協議下、有關物業租賃的歷史上限及本集團收取中國海外發展集團的歷史租金總額；

	自二零二三年十一月一日至十二月三十一日止期間	**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**	**自二零二六年一月一日至十月三十一日止期間**
歷史上限	人民幣 5,000,000	人民幣 31,000,000	人民幣 31,000,000	人民幣 26,000,000
歷史租金總額	人民幣 2,500,000	人民幣 17,970,000	人民幣 15,960,000	人民幣 10,690,000*

**注：歷史租金總額乃自二零二六年一月一日至九月三十日止期間的額度。*

2. 整租物業的租金與出租個別物業的租金之比較；

3. 與中國海外發展集團的成員公司可能延長的現有租約及可能訂立的潛在新租約，及其各自的位置、面積、用途、性質、狀況，以及附近可比較物業的現行市場租金；

4. 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本集團獨立第三方所收取的近期每平方米每月平均租金；及

5. 因應中國海外發展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可能出現的波動而提供的合理緩衝。

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，上限乃董事根據現時所得資料，對有關租賃交易金額的最佳預測。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關係。

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。在過往數年間，本集團透過有關租賃持續提升其物業租賃能力，並持續加強本集團就管理個別物業租賃的能力，而訂立租賃框架協議符合本集團的業務策略。另外，由於中國海外發展為中國其中一間領先的房地產開發商，以及中國海外發展集團的成員公司為若干物業的現有租戶，訂立租賃框架協議將有利監控租賃交易及為本集團提供穩定租金收入及現金流。

董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃框架協議於本公司日常業務過程中，並經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，而租賃框架協議的條款（連同上限）及其項下擬進行的租賃交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

內部監控措施

為確保租賃交易將按照租賃框架協議的條款而訂立，本集團已採取以下措施：

1. 本公司的內部監控團隊將對租賃交易進行監控，透過比較類型、面積及位置與物業可相比且出租予本集團獨立第三方之單位的租金，確保租賃交易的租金按一般商務條款或更佳條款訂立；

2. 本集團在訂立租賃交易前，本公司將遵守其與關連交易相關的內部監控程序；

3. 本公司的內部監控團隊將確保租賃交易依照租賃框架協議的條款進行且不超過上限；

4. 本公司將繼續定期審視本集團內部監控制度的執行情況和有效性；

5. 本公司將委聘外聘核數師對租賃交易及上限進行年度審核；及

6. 獨立非執行董事將每年審閱本公司的持續關連交易（包括租賃交易），以確保其於本集團日常業務過程中，按正常商業條款訂立，及按照有關交易的條款進行，以及有關條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事局認為，本集團就租賃框架協議項下擬進行的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。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國海外發展持有本公司已發行股本約39.63%，故此，中國海外發展集團的成員公司為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於租賃框架協議項下擬進行的租賃交易構成本公司的持續關連交易。

由於最高上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故租賃框架協議項下擬進行的租賃交易僅須按上市規則第十四A章遵守申報、公告及年度審核的規定，惟豁免通函及獨立股東批准的規定。

概無董事於租賃框架協議及其項下擬進行的租賃交易中被視為擁有重大權益。惟庄勇先生，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，以及劉萍女士，本公司非執行董事及中國海外發展的財務副總監，已自願就批准租賃框架協議及其項下擬進行的租賃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。

中國海外發展集團主要從事房地產發展、商業物業運營以及其他業務。

中建集團為中國海外發展的最終控股公司。中國建築集團主要從事房屋建築工程、基礎設施建設與投資、房地產投資與開發及勘察設計。

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／年度應收中國海外發展集團的最高總額，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，並為中國海外發展的控股公司；
「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）；
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司；
「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」、「關連交易」、「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，且為中國海外集團的最終控股公司；
「中國建築集團」	指	中建集團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及中海物業集團有限公司，及彼等各自的附屬公司）；
「董事」	指	本公司董事；
「現有租賃框架協議」	指	本公司與中國海外發展於二零二三年十月三十一日訂立的框架協議，內容有關本集團的成員公司及中國海外發展集團的成員公司之間的租賃交易；

「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	本公司與中國海外發展於二零二六年十月二十九日訂立的框架協議，內容有關本集團的成員公司（作為出租方）與中國海外發展集團的成員公司（作為承租方）之間的租賃交易；
「租賃交易」	指	個別最終租賃協議項下就本集團的成員公司與中國海外發展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	本集團於中國擁有或持有的物業，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，二零二六年十月二十九日

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。