

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)

## 與華藝設計顧問有限公司的 持續關連交易

於二零二零年二月二十七日，本公司與華藝設計（中國海外發展的附屬公司）訂立一份由二零二零年三月一日起至二零二二年十二月三十一日止的框架協議，據此，倘華藝設計集團中標，則本集團在不超過上限的情況下，可聘請華藝設計集團為本集團在中國內地的物業發展項目提供服務。

於本公告日期，中國海外發展透過擁有本公司已發行股本約38.32%的權益而成為本公司的控股股東。因此，華藝設計作為中國海外發展的附屬公司，為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於框架協議項下擬進行的交易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上市規則定義下的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故持續關連交易僅須按上市規則第十四A章遵守申報、公告及年度審閱規定，惟豁免獨立股東批准規定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，就股東而言，框架協議（連同上限）於本公司日常業務過程中進行，並由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立；而框架協議及持續關連交易（連同上限）的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

### 持續關連交易

於二零二零年二月二十七日，本公司與華藝設計訂立框架協議，由二零二零年三月一日起至二零二二年十二月三十一日止。

## 框架協議

### 日期

二零二零年二月二十七日

### 訂約方

1. 本公司；及
2. 華藝設計

### 標的事宜

訂約方協定，在二零二零年三月一日起至二零二二年十二月三十一日止期間：

- a) 華藝設計集團可按照本集團不時變更、修改、取替或補充的投標程序及按提供予其他獨立第三方服務供應商的相同及一般條款，參與為本集團在中國內地的物業發展項目提供服務的競爭投標；
- b) 倘華藝設計集團因上述投標而成功獲得合約，可根據中標條款聘請華藝設計集團為本集團在中國內地的物業發展項目提供服務，惟本集團可授予華藝設計集團的最高合約總額不得超過下列相應的上限：

二零二零年三月一日至  
二零二零年十二月  
三十一日止期間

人民幣3,000萬元

二零二一年十二月  
三十一日止年度

人民幣4,000萬元

二零二二年十二月  
三十一日止年度

人民幣5,000萬元

- c) 本集團應付予華藝設計集團的服務費用將根據服務合約所載的付款條款支付。

### 定價基準

按照一般原則，合約之價格及條款須於日常業務過程中按一般商業條款訂立，經公平原則磋商後釐定，及其定價及條款不優於授予本集團獨立第三方服務供應商之價格及條款。

本集團一般會根據其招標程序邀請服務供應商參與為本集團在中國內地的物業發展項目提供服務的競爭投標。

本集團在招標、評標及定標過程中，不會因華藝設計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。華藝設計集團成員公司將受到與獨立第三方相同的待遇。

本集團向華藝設計集團授出標書的定價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，以確保本集團向華藝設計集團所授出的標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

## 1. 邀請投標

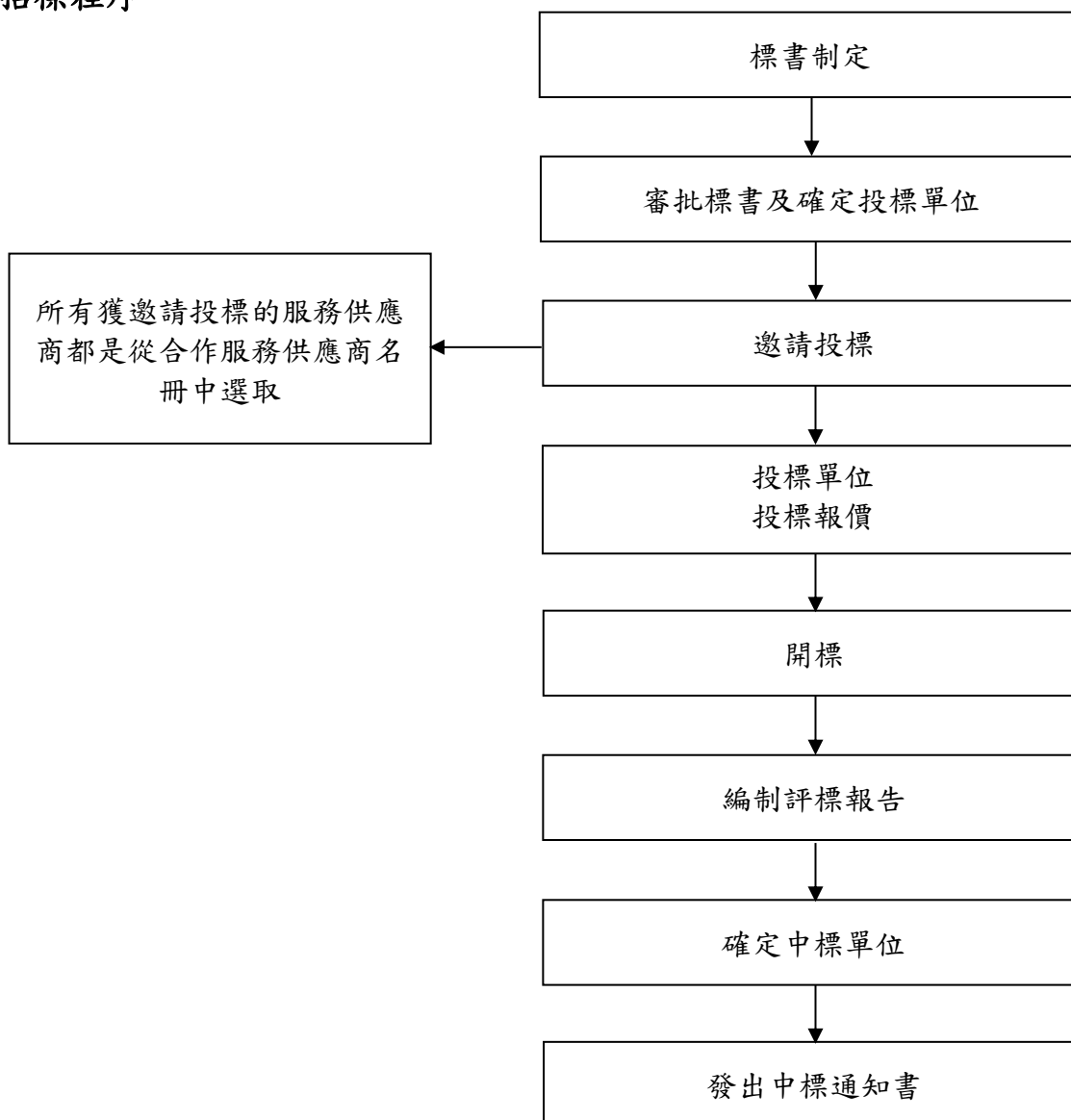
- (i) 本集團已建立內部的核准服務供應商名冊（由其管理層定期審閱及更新）。所有獲邀請就本集團項目投標的服務供應商都是從該名冊中選取。納入名冊中的服務供應商包括：過往與本集團有合作記錄或無合作記錄的服務供應商。與本集團有合作記錄的服務供應商將在其於本集團項目的工程完工後進行適合性評估。若本集團認為該評估成績理想，服務供應商會被保留在名冊上。本集團會將無法達致保留的最低標準的服務供應商從名冊上除名。倘服務供應商過往與本集團沒有合作記錄，通過資格預審及考察後，根據考察結果決定是否適合將該服務供應商納入名冊。
- (ii) 邀請投標單位的數量：就每次為本集團在中國內地的項目提供服務的投標而言，將邀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、合作記錄、項目管理能力、設計品質及商務管理能力等挑選標準綜合評估的適合性。地區公司的負責人及分管領導將根據相關服務合同的預計金額、項目與供應商的匹配度進行審查後，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：連同報價的投標文件須密封並按照本集團規定之方式提交。本集團將收集所有投標文件及將之登記。

- (ii) 開標：開標時必須有地區公司財務部派人監督。監督人員將簽立開標文件，由參與開標的所有人員簽字確認。一般有三個部門參與開標。
- (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。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。

## 招標程序



倘預期涉及的合約金額相對較小或並無任何投標人且不適合本集團進行上述招標程序，則本集團取得最少三名不同服務供應商的報價，當中最低報價者將被選中，惟條件是選定的服務供應商亦需滿足上述的挑選標準。倘華藝設計集團成員公司提出的定價及條款相等於或優於獨立第三方服務供應商所提出的，該本集團成員公司可能接受該華藝設計集團成員公司的報價。

## 上限的計算

上限乃參考以下因素而釐定：

1. 截至二零一九年十二月三十一日止的前三個財政年度各年，本集團在中國內地的新物業發展項目之服務總合約金額分別約為人民幣259.91百萬元、人民幣347.10百萬元及人民幣646.83百萬元；
2. 本集團與華藝設計集團於二零一九年八月七日至二零一九年十月十三日期間就於中國內地提供服務予本集團而訂立的多項最低限額交易的代價總額為人民幣5,314,140元。
3. 由二零二零年三月一日至二零二二年十二月三十一日止期間，本集團在中國內地的潛在新物業發展項目之服務總估計合約金額。該估計合約金額乃以該期間本集團於中國內地的土地儲備的未來增長及擴充估算得出；
4. 本集團將不時邀請華藝設計集團參與在中國內地的服務的競爭投標的總估計合約金額；及
5. 經參考二零一九年中國內地的2.9%通脹率，於二零二零年至二零二二年三年間的現行市場之服務費用。

## 訂立框架協議的原因

本集團主要於中國內地從事物業投資及發展、租賃物業及投資控股。

中建集團透過擁有中國海外發展已發行股本約55.99%的權益而成爲中國海外發展的最終控股公司。中國建築集團爲主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資、設計及勘察服務的綜合企業；而中國海外發展集團則主要從事物業發展及投資，以及財務運作業務。

華藝設計集團主要從事公共與民用建築工程設計、城市設計、居住區規劃、室內設計及前期顧問和建築策劃研究。

華藝設計在建築設計領域擁有豐富的經驗。訂立框架協議可使本公司（在華藝設計集團中標時）選擇聘請華藝設計集團爲本集團在中國內地的物業發展項目提供服務，並可確保建築設計的品質。

董事（包括獨立非執行董事）認為，就股東而言，框架協議（連同上限）於本公司日常業務過程中進行，並由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立；而框架協議及持續關連交易（連同上限）的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

## 一般資料

於本公告日期，中國海外發展透過擁有本公司已發行股本約38.32%的權益而成為本公司的控股股東。因此，華藝設計作為中國海外發展的附屬公司，為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於框架協議項下擬進行的交易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上市規則定義下的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故持續關連交易僅須按上市規則第十四A章遵守申報、公告及年度審閱規定，惟豁免獨立股東批准規定。

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估計。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關係。本集團未必聘請華藝設計集團提供服務至上限水平，甚至完全不聘請其提供服務，因其聘任受投標程序所限，而有關程序亦接受其他獨立第三方服務供應商參與投標。

概無董事於框架協議及其項下擬進行的交易中被視為擁有重大權益。顏建國先生為本公司非執行董事、華藝設計的董事、中國海外發展的主席兼執行董事及中國海外集團的董事長兼總經理，已就批准框架協議（連同上限）及其項下擬進行的交易的董事局決議案自願放棄投票。

## 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 | 本集團根據框架協議各年度／期間可授予華藝設計集團關於服務的合約的最高合約總額；        |
| 「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，且為中國海外發展及本公司各自的控股股東； |

「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），為本公司的控股股東；
「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）；
「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，其股份在聯交所主板上市（股份代號：81）；
「關連人士」、 「附屬公司」及 「控股股東」	指	各具有上市規則賦予該詞的涵義；
「持續關連交易」	指	在框架協議項下擬進行的交易，於本公告「持續關連交易」一節描述；
「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（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）；
「董事」	指	本公司董事；
「框架協議」	指	本公司與華藝設計於二零二零年二月二十七日就本集團聘請華藝設計集團為本集團在中國內地的物業發展項目提供服務所訂立的框架協議；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「華藝設計」	指	華藝設計顧問有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為中國海外發展之附屬公司；

「華藝設計集團」	指	華藝設計及其不時的附屬公司；
「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；
「中國內地」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國內地之法定貨幣；
「服務」	指	建築過程中各階段的方案設計、擴初設計及施工圖設計服務（包括但不限於總平面設計、建築設計、結構設計、設施設計、管網設計、裝修設計、人防建築設計及其他特殊項目設計；與本集團聘用的其他設計師進行協調和合作，以進行裝修設計、景觀設計和其他設計）；
「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，二零二零年二月二十七日

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庄勇先生、楊林先生及王萬鈞先生；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。