

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 物業租賃協議

物業租賃協議

於二零二零年四月一日，出租人（各自為本公司的附屬公司）與相關的承租人訂立物業租賃協議，詳情如下：

- (a) 上海金鶴（本公司的間接非全資附屬公司，作為業主）與上海堂友里（作為租客）訂立一份關於物業《一》的物業租賃協議《一》，為期三年，自二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止。物業《一》由位於中國上海市浦東新區的一棟商業大廈組成；
- (b) 北京中京（本公司的間接全資附屬公司，作為業主）與北京中海（作為租客）訂立一份關於物業《二》的物業租賃協議《二》，為期三年，自二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止。物業《二》由位於中國北京市西城區的一棟商業大廈（包括辦公樓）組成；
- (c) 蘭州中海宏洋（本公司的間接全資附屬公司，作為業主）與蘭州中海商業（作為租客）訂立一份關於物業《三》的物業租賃協議《三》，為期三年，二零二零年十二月二十五日起至二零二三年十二月二十四日止。物業《三》由位於中國蘭州市安寧區的購物中心組成；
- (d) 中海宏洋惠州湯泉（本公司的間接全資附屬公司，作為業主）與惠州中海（作為租客）訂立一份關於物業《四》的物業租賃協議《四》，為期三年，預計自二零二零年五月一日起至二零二三年四月三十日止。物業《四》由位於中國惠州市惠城區的酒店度假村組成；及
- (e) 中海宏洋汕頭投資（本公司的間接全資附屬公司，作為業主）與汕頭中海（作為租客）訂立一份關於物業《五》的物業租賃協議《五》，為期三年，預計自二零二零年五月一日起至二零二三年四月三十日止。物業《五》由位於中國汕頭市濠江區的酒店度假村組成。

物業為出租人持有作租金收入。本集團將能夠透過交易借助中國海外發展及承租人的租賃管理專長及資源，並為訂約方創造協同效益，特別是在加強成本管理的同時，專注本集團的房地產開發業務。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國海外發展透過擁有本公司已發行股份約38.32%的權益而成為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，各承租人（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，各物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就物業租賃協議下、各相關期間的合併最高租金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，惟豁免獨立股東批准的規定。

董事（包括獨立非執行董事）認為各物業租賃協議（連同相關的最高租金）於本公司一般及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；而各物業租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

此外，概無董事在物業租賃協議中擁有重大權益。然而，顏建國先生為本公司非執行董事、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，已就批准物業租賃協議的董事局決議案自願放棄投票。

前言

於二零二零年四月一日，出租人（各自為本公司的附屬公司）與相關的承租人訂立物業租賃協議，主要的條款載列如下：

持續關連交易

(a) 物業租賃協議《一》

- 日期： 二零二零年四月一日
- 出租人： 上海金鶴
- 承租人： 上海堂友里
- 標的物業： 物業《一》為中海金鶴信息科技園，一棟位於中國上海市浦東新區張衡路198弄10號的商業大廈（含地上共6層及地下共1層，可租賃面積合共約為11,100平方米）
- 標的物業用途： 商業用途
- 租賃期： 三年，自二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止
- 租金： 首年為人民幣7,860,000元、第二年為人民幣8,100,000元及第三年為人民幣8,340,000元。租金須每兩個月支付。

租金乃按公平原則釐定，並考慮到(a)經考慮相關營運成本後，在緊接前三個財政年度分別出租予獨立第三方的物業《一》之物業的平均合計年租金約為人民幣 8,300,000元；(b)在上海整體出租物業《一》相較於分別出租物業《一》之物業的商業策略及競爭力方面的差異；(c)物業《一》的面積和位置；及(d)本集團的物業組合通常收取的租金以及當前的市場狀況（特別是在新型冠狀病毒疫情下）。

(b) 物業租賃協議《二》

- 日期：** 二零二零年四月一日
- 出租人：** 北京中京
- 承租人：** 北京中海
- 標的物業：** 物業《二》為北京中海國際中心，一棟位於中國北京市西城區平安里西大街28號的商業大廈（含地上共20層及地下共4層，可租賃面積合共約為40,520平方米）
- 標的物業用途：** 商業用途（包括辦公樓）
- 租賃期：** 三年，自二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止
- 租金：** 首年為人民幣160,200,000元、第二年為人民幣165,000,000元及第三年為人民幣169,950,000元。租金須每季度支付。

租金乃按公平原則釐定，並考慮到(a)經考慮相關營運成本後，在緊接前三個財政年度分別出租予獨立第三方及本公司關連人士的物業《二》之物業的平均年租金合計總額約為人民幣162,110,000元；(b)及整體出租物業《二》相較於分別出租物業《二》之個別物業的商業策略及競爭力方面的差異；(c)物業《二》的面積和位置；及(d)本集團的物業組合通常收取的租金以及當前的市場狀況（特別是在新型冠狀病毒疫情下）。

- 過往租金：** 本集團已向中國海外發展的附屬公司出租物業《二》的22樓全層及23樓的若干單位，租賃期自二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止，為期三年。該等租賃於二零一七年十二月三十一日止、二零一八年十二月三十一日止及二零一九年十二月三十一日止的財政年度的過往合計租金分別約為人民幣6,420,000元、人民幣15,400,000元及人民幣15,400,000元。該等租賃截至二零二零年七月三十一日止七個月的預期合計租金為人民幣8,990,000元。有關詳情，請參閱本公司於二零一七年七月二十八日的公告。該等租賃將相應地納入物業租賃協議《二》內。

(c) 物業租賃協議《三》

- 日期：** 二零二零年四月一日
- 出租人：** 蘭州中海宏洋
- 承租人：** 蘭州中海商業
- 標的物業：** 物業《三》為環宇城，一個位於中國蘭州市安寧區莫高大道 1131-1149 號的購物中心（含一棟地上共 4 層及地下共 1 層的環宇城商業 Mall、兩棟地上共 3 層及兩棟地上共 2 層的商業物業，可租賃面積合共約為 55,600 平方米）
- 標的物業用途：** 商業用途
- 租賃期：** 租賃期自物業《三》開業日期起計，為期三年，預計自二零二零年十二月二十五日起至二零二三年十二月二十四日止
- 租金：** 首年為人民幣 40,800,000 元、第二年為人民幣 44,000,000 元及第三年為人民幣 48,000,000 元。租賃期首兩個月為免租期，而租金須每季度支付。

租金乃按公平原則釐定，並考慮到(a)與獨立第三方約定預租之物業《三》之物業（佔物業《三》之物業的48%）的平均月租金為每平方米人民幣 100元；(b)按上述(a)段的每平方米平均每月租金套用於物業《三》的所有物業，並經考慮整租相比個別出租可節約的相關成本和稅項、預計承租情況及給予租客免租期等因素後而預計整體物業《三》的租金；(c)商業策略的差異及整體出租物業《三》相較出租物業《三》之個別物業的競爭力；(d)物業《三》的面積和位置；(e)本集團的物業組合通常收取的租金以及當前的市場狀況（特別是在新型冠狀病毒疫情下）；及(f)預計該地區租賃市場的增長約為3-5%。

(d) 物業租賃協議《四》

- 日期：** 二零二零年四月一日
- 出租人：** 中海宏洋惠州湯泉
- 承租人：** 惠州中海
- 標的物業：** 物業《四》為惠州湯泉酒店，一間位於中國惠州市惠城區惠州大道湯泉段298號湯泉度假村的酒店（含客房共177間、餐廳共3間及會議室共6間，建築面積合共約為31,720平方米）
- 標的物業用途：** 酒店度假村及設施
- 租賃期：** 租賃期自物業《四》交付日起計，為期三年，預計自二零二零年五月一日起至二零二三年四月三十日止
- 租金：** 首年為人民幣7,200,000元、第二年為人民幣7,400,000元及第三年為人民幣7,600,000元。租金須每季度支付。

租金乃按公平原則釐定，並考慮到(a)在緊接前兩個財政年度物業《四》之物業平均合計每年經營利潤約為人民幣5,250,000元；(b)物業《四》的面積和位置；(c)本集團的物業組合通常收取的租金以及當前的市場狀況（特別是在新型冠狀病毒疫情下）；及(d)預計該地區租賃市場的增長約為3-5%。

(e) 物業租賃協議《五》

日期： 二零二零年四月一日

出租人： 中海宏洋汕頭投資

承租人： 汕頭中海

標的物業： 物業《五》為汕頭南濱酒店，一間位於中國汕頭市濠江區中信度假村的酒店（含客房共200間、餐廳共5間及會議室共5間，建築面積合共約為24,850平方米）

標的物業用途： 酒店度假村及設施

租賃期： 租賃期由物業《五》交付日起為期三年，預計自二零二零年五月一日起至二零二三年四月三十日止

租金： 首年為人民幣9,170,000元、第二年為人民幣9,450,000元及第三年為人民幣9,730,000元。租金須每季度支付。

租金乃按公平原則釐定，並考慮到(a)在緊接前三個財政年度物業《五》之物業平均合計每年經營利潤約為人民幣7,140,000元；(b)物業《五》的面積和位置；(c)本集團的物業組合通常收取的租金以及當前的市場狀況（特別是在新型冠狀病毒疫情下）；及(d)預計該地區租賃市場的增長約為3-5%。

最高租金

各物業租賃協議下的交易，相關期間的最高租金詳列如下：

	租賃期/ 預計租賃期	十二月三十一日止的財政年度			
		二零二零年 人民幣	二零二一年 人民幣	二零二二年 人民幣	二零二三年 人民幣
物業租賃 協議《一》	二零二零年 四月一日 至 二零二三年 三月三十一日	5,895,000	8,040,000	8,280,000	2,085,000
物業租賃 協議《二》	二零二零年 四月一日 至 二零二三年 三月三十一日	120,150,000	163,800,000	168,712,500	42,487,500
物業租賃 協議《三》	二零二零年 十二月二十五日 至 二零二三年 十二月二十四日	-	34,000,000	44,000,000	48,000,000
物業租賃 協議《四》	二零二零年 五月一日 至 二零二三年 四月三十日	4,800,000	7,333,300	7,533,300	2,533,300
物業租賃 協議《五》	二零二零年 五月一日 至 二零二三年 四月三十日	6,113,300	9,356,700	9,636,700	3,243,300
合計		136,958,300	222,530,000	238,162,500	98,349,100

上述各物業租賃協議的最高租金乃參照各物業租賃協議下，各相關期間將收取的合計租金釐定。

因此，在物業租賃協議下，各相關期間的合併最高租金分別為人民幣136,958,300元、人民幣222,530,000元、人民幣238,162,500元及人民幣98,349,100元。

董事（包括獨立非執行董事）認為，在各物業租賃協議下，各相關期間的最高租金屬正常商業條款，並屬公平合理。

訂立物業租賃協議的原因及裨益

本集團主要從事物業投資及發展、物業租賃及投資控股。物業為出租人持有作租金收入。本集團將能夠透過交易借助中國海外發展及承租人的租賃管理專長及資源，並為訂約方創造協同效益，特別是在加強成本管理的同時，專注本集團的房地產開發。本公司預期向承租人出租物業將為本集團帶來穩定租金收入及現金流量。

董事（包括獨立非執行董事）認為各物業租賃協議（連同相關的最高租金）於本公司一般及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；而各物業租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

此外，概無董事在物業租賃協議中擁有重大權益。然而，顏建國先生為本公司非執行董事、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，已就批准物業租賃協議的董事局決議案自願放棄投票。

有關訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業投資及發展、物業租賃及投資控股。

截至本公告日期，中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團為中國海外發展及本公司各自的控股股東。中建集團連同其附屬公司為主要從事樓宇建築、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。

出租人

上海金鶴是一間於中國成立的公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。上海金鶴主要從事物業投資及控股。

北京中京是一間於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。北京中京主要從事物業投資及控股。

蘭州中海宏洋是一間於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。蘭州中海宏洋主要從事物業投資及控股。

中海宏洋惠州湯泉是一間於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。中海宏洋惠州湯泉主要從事物業投資及控股。

中海宏洋汕頭投資是一間於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。中海宏洋汕頭投資主要從事物業投資及控股。

承租人

上海堂友里是一間於中國成立的公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司。上海堂友里主要從事物業管理、物業租賃及相關諮詢、市場推廣及服務。

北京中海是一間於中國成立的公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司。北京中海主要從事投資管理、物業管理、物業租賃及相關諮詢、市場推廣及服務。

蘭州中海商業是一間於中國成立的公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司。蘭州中海商業主要從事物業管理、物業租賃及相關服務。

惠州中海是一間於中國成立的公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司。惠州中海主要從事房地產開發、物業管理、物業租賃及相關服務。

汕頭中海是一間於中國成立的公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司。汕頭中海主要從事酒店管理、娛樂服務、物業管理、物業租賃及與款待相關的服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國海外發展透過擁有本公司已發行股份約38.32%的權益而成為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，各承租人（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，各物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就物業租賃協議下、各相關期間的合併最高租金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。

釋義

除另有說明外，下列字眼及詞彙於本公告具有以下涵義：

「合併最高租金」	各相關期間的合併最高租金
「北京中海」	北京中海廣場商業發展有限公司，一間於中國成立的公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司
「北京中京」	北京中京藝苑置業有限公司，一間於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「董事局」	本公司董事局
「中海宏洋惠州湯泉」	中海宏洋惠州湯泉開發有限公司，一間於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「中海宏洋汕頭投資」	中海宏洋地產汕頭投資有限公司，一間於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「中國海外集團」	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」	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），並為本公司的控股股東
「本公司」	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）
「中建集團」	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（中國海外發展及本公司各自的控股股東）的最終控股公司
「董事」	本公司董事
「物業《五》」	位於中國汕頭市濠江區中信度假村的物業

「物業租賃協議《五》」	中海宏洋汕頭投資作為業主與汕頭中海作為租客訂立的一份關於物業《五》、日期為二零二零年四月一日的物業租賃協議
「物業《一》」	位於中國上海市浦東新區張衡路198弄10號的物業
「物業租賃協議《一》」	上海金鶴作為業主與上海堂友里作為租客訂立的一份關於物業《一》、日期為二零二零年四月一日的物業租賃協議
「物業《四》」	位於中國惠州市惠城區惠州大道湯泉段298號湯泉度假村的物業
「物業租賃協議《四》」	中海宏洋惠州湯泉作為業主與惠州中海作為租客訂立的一份關於物業《四》、日期為二零二零年四月一日的物業租賃協議
「本集團」	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「惠州中海」	惠州中海湯泉酒店管理有限公司，一間於中國成立的公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司
「蘭州中海商業」	蘭州中海海通商業管理有限公司，一間於中國成立的公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司
「蘭州中海宏洋」	蘭州中海宏洋房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「承租人」	上海堂友里、北京中海、蘭州中海商業、惠州中海及汕頭中海，各自為「承租人」
「出租人」	上海金鶴、北京中京、蘭州中海宏洋、中海宏洋惠州湯泉及中海宏洋汕頭投資，各自為「出租人」
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「最高租金」	各物業租賃協議可收取的最高租金，於本公告「最高租金」一節描述
「中國」	中華人民共和國，惟就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣

「物業」	物業《一》、物業《二》、物業《三》、物業《四》及物業《五》
「物業租賃協議」	物業租賃協議《一》、物業租賃協議《二》、物業租賃協議《三》、物業租賃協議《四》及物業租賃協議《五》
「相關期間」	二零二零年十二月三十一日止、二零二一年十二月三十一日止、二零二二年十二月三十一日止及二零二三年十二月三十一日止的財政年度，各自為「相關期間」
「人民幣」	人民幣，中國之法定貨幣
「物業《二》」	位於中國北京市西城區平安里西大街28號的物業
「物業租賃協議《二》」	北京中京作為業主與北京中海作為租客訂立的一份關於物業《二》、日期為二零二零年四月一日的物業租賃協議
「上海金鶴」	上海金鶴數碼科技發展有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「上海堂友里」	上海堂友里商業管理有限公司，一間於中國成立的公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司
「汕頭中海」	汕頭市南濱中海酒店管理有限公司，一間於中國成立的公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司
「股東」	本公司的股東
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「物業《三》」	位於中國蘭州市安寧區莫高大道1131-1149號的物業
「物業租賃協議《三》」	蘭州中海宏洋作為業主與蘭州中海商業作為租客訂立的一份關於物業《三》、日期為二零二零年四月一日的物業租賃協議

「交易」 物業租賃協議項下擬進行之交易

「%」 百分比

於本公告內，除非文義另有所指，否則「關連人士」、「持續關連交易」、「百分比率」、「附屬公司」及「控股股東」具有上市規則所賦予的涵義。

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，二零二零年四月一日

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。