

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的內容概不負責，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。



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

與中海物業集團有限公司 重續有關提供服務的持續關連交易

重續持續關連交易

茲提述本公司於二零一七年十月二十日刊發的公告，內容有關(其中包括)本公司與中海物業訂立的框架協議。

框架協議將於二零二零年六月三十日屆滿。董事預期，本集團將繼續不時邀請中海物業集團參與就本集團擁有或持有的該等物業(將擴大至包括本集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持有的物業發展項目)向本集團提供該等服務(將擴大至包括園藝、室內精裝及審閱建築圖則等)的競爭投標。故此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業訂立重續框架協議，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟須遵守上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團分別擁有中海物業已發行股份約61.18%的權益及本公司已發行股份約55.99%的權益因而成為中海物業及本公司的控股股東。因此，中海物業為本公司的關連人士，根據上市規則第十四A章，在重續框架協議項下擬進行的交易均構成本公司的持續關連交易。

由於上限的適用百分比率達0.1%或以上但低於5%，故此，根據上市規則第十四A章，重續框架協議項下的交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

重續持續關連交易

茲提述本公司於二零一七年十月二十日刊發的公告，內容有關(其中包括)本公司與中海物業訂立的框架協議。

框架協議將於二零二零年六月三十日屆滿。董事預期，本集團將繼續不時邀請中海物業集團參與就本集團擁有或持有的該等物業(將擴大至包括本集團於中國香港、澳門及其他地區擁有或持有的物業發展項目)向本集團提供該等服務(將擴大至包括園藝、室內精裝及審閱建築圖則等)的競爭投標。故此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業訂立重續框架協議，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟須遵守上限。

重續框架協議

重續框架協議的主要條款概述如下：

日期

二零二零年四月二十八日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中海物業。

年期

待達成重續框架協議的先決條件，重續框架協議將於二零二零年七月一日開始至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩天)。

條款

根據重續框架協議，中海物業集團任何成員均可就本集團擁有或持有的該等物業向本集團提供該等服務，惟須遵守上限。

本集團將通過標準及系統性的招標程序(有關本集團招標程序的詳情載於下文「定價基準」一段)以選擇及委任特定合同項下就本集團該等物業提供該等服務的服務供應商。

先決條件

就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股東大會上通過決議案，批准重續框架協議(連同上限)及其項下擬進行的交易，及(ii) 本公司與中海物業已就重續框架協議項下擬進行的交易遵守所有上市規則之規定後方可作實。

過往交易金額

在框架協議項下，截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二零年三月三十一日止三個月本集團支付予中海物業集團的過往交易金額載列如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二零年 三月三十一日 止三個月 港幣
過往交易金額	395,793,000 元	692,993,000 元	90,674,000 元

上限

在重續框架協議期限內的上限將不超過以下金額：

截至二零二零年 十二月三十一日 止半年	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至二零二三年 六月三十日 止半年
港幣 1,076 百萬元	港幣 2,093 百萬元	港幣 2,616 百萬元	港幣 1,633 百萬元

上限釐定基準

上限乃經參考下列各項後計算：(i) 對物業管理服務的預期需求，此乃根據本集團預期將邀請中海物業集團就提供該等服務投標的本集團物業項目的估計總樓面面積而定；(ii) 預期交付前、協助入伙及交付查驗等需求增加；(iii) 預期工程服務需求增加(特別是物聯網應用的需求)；(iv) 於中國的服務範圍擴大，涉及園藝、室內精裝及審閱建築圖則等；及(v) 估計一般通脹率及中國勞工成本預期增加。

支付條款

就重續框架協議項下的交易而言，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，有關提供該等服務的合約價格及條款須於一般業務過程中，經公平原則磋商後按正常商業條款釐定，且價格及條款不優於授予獨立第三方的其他服務供應商。

本集團將需通過標準及系統性的招標程序以選擇及委任特定合同項下為本集團提供該等服務的服務供應商。該程序適用於提交予本集團的關連人士及獨立第三方的標書，以確保本集團向中海物業集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

物業管理服務 - 中國的招標流程

下文載列有關中國整體物業管理服務委聘前期適用的中國內地法律、法規及地方政策規定(受限於更新及修改)的招標流程的主要步驟及規定。

1. 編製招標邀請文件：本集團負責根據通常的招標邀請模板及物業開發項目的特殊要求編製標書規範及要求。
2. 向相關地方機關對招標邀請進行備案：為作出一項招標邀請（「招標邀請」），所有相關文件須事先遞交予中國政府主管房地產的管理部門（「相關地方機關」）並進行備案。
3. 發出公開及限制性招標：招標邀請就公開招標而言須以在報刊或媒體上刊發公告的方式公佈，或就限制性招標而言須發予不少於三名經選定物業管理服務供應商。
4. 資格預審：於遞交正式投標文件前，投標人須提供資格預審文件以供審查。
5. 編製標書：投標人依照招標邀請訂明的時間表，經考慮招標邀請載列的規範及要求，以及對物業進行的實地盡職調查來編製投標文件。

6. 遞交標書：於預備遞交投標文件時，投標文件須載有有關建議價格、物業管理建議及方案的資料以及招標邀請訂明的其他公司資料。標書須以密封信封方式於投標文件所述的投標截止日期或之前遞交（實地遞交或電子遞交，取決於本集團的要求）。
7. 開標：開標時（線上或線下開標，取決於本集團的安排）必須有本集團地區公司非招標相關部門人員（如財務部）見證。監督人員將簽立開標文件並由參與開標的所有人員簽字確認。
8. 評標：評標流程及評標委員會的組成必須遵守中國法律及法規的相關規定。評標委員會應由五名或以上單數成員組成，其中至少三分之二的成員須為從相關地方機關建立的名冊中隨機抽取的物業管理專家。
9. 授出：評標委員會應根據招標邀請的規範及要求評估標書，以列出前三名推薦投標人。本集團將確認中標人並著手安排必要通知。
10. 合約簽署及備案：授出的物業管理合約須於授出三十天內簽署，並於相關地方機關備案後生效。
11. 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。

物業管理服務 – 香港及澳門的招標流程

下文載列香港及澳門整體物業管理服務委聘的招標流程的主要步驟及規定。

1. 制訂經審批物業管理服務供應商名冊：本集團將制定出自身的經審批物業管理服務供應商名冊（「**經審批名冊**」）。物業管理服務供應商須接受資質評估及審查，包括但不限於該公司的規模、資金實力、技術能力及於香港及澳門所提供物業管理服務的往績記錄。合適的服務供應商將在通過審查程序後被載入經審批名冊。
2. 編製投標文件：本集團負責根據通常的招標邀請模板及項目的特殊要求編製標書規範及要求。

3. 招標邀請：僅名列經審批名冊的物業管理服務供應商可獲邀提交標書。招標邀請須發予不少於三名物業管理服務供應商。
4. 遞交標書：含有投標金額、提議及物業管理規劃的投標文件及投標邀請所述的其他公司資料應以密封信封方式於投標文件所述的投標截止日期或之前遞交。
5. 評標及授出：開標時須有本集團地區公司的負責人及直線經理監督。定標由決策層在會議上決定，充分考慮標書內容、投標人實力及所提供投標金額。一旦作出最終決定，將向中標人發出中標通知書。

增值服務 – 招標流程

整體上增值服務委聘的招標程序的主要步驟及規定載列如下。

1. 招標邀請：本集團已制定出自身的經審批增值服務供應商名冊，本集團將邀請彼等遞交標書。之前與本集團合作過的增值服務供應商須在本集團各項目竣工後接受適用性評估，並視評估結果決定是否保留在名冊上。之前未與本集團合作過的增值服務供應商亦可能載入該名冊，惟須視乎本集團進行的資質評估及審查結果而定。就每個項目獲邀的投標單位數目不應少於三個。
2. 挑選獲邀進行投標的增值服務供應商：評估一名增值服務提供商是否合適通常參考其資質等級、資金實力、技術能力、合作記錄、項目管理能力、服務質量及業務管理能力。視乎合約的估計價值而定，地區公司或區域公司的負責人及直線經理應通過審查程序挑選獲邀參與投標的增值服務供應商。
3. 投標：投標報價採取密封信封方式遞交（實地遞交或電子遞交，取決於本集團的要求），所有投標由本集團統一接收、登記。
4. 開標：開標（線上或線下開標，取決於本集團的安排）時須有本集團地區公司非招標相關部門人員（如財務部）見證。負責監督的高級職員將執行由參與開標的所有人員簽字確認的招標文件。

5. 定標：按本集團已建立的招標制度，一般在技術標準滿足要求的情況下以合理最低價中標。定標須採取會議集體決策方式，充分考慮投標方案內容、增值服務供應商的能力及信用違約的風險。根據最終定標金額的大小，經決策層會議審議通過後，向中標單位發出中標通知書。

以上所涉及的投標流程及步驟或會被精簡，取決於所涉及的項目規模及預期合約金額的大小。

持續關連交易的理由及裨益

本集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持有的物業發展項目、物業（包括住宅社區、商用物業及其他物業）及／或工程地盤可能需要中海物業集團不時提供的物業管理服務及增值服務。

中海物業集團是一家中國領先的物業管理公司，業務亦覆蓋香港及澳門，主要從事物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。中海物業集團藉其所需專業知識、優質服務及具競爭力的價格，成為本集團不時的服務供應商。

透過訂立重續框架協議，本集團將可選擇享用中海物業集團的該等服務。為避免擾亂本集團物業發展項目的服務安排，本公司擬繼續邀請中海物業投標本集團擁有或持有該等物業的服務供應商。

董事（包括獨立非執行董事）認為：

1. 重續框架協議項下交易的定價；及
2. 重續框架協議的條款（連同上限）及其項下擬進行的交易

均於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立、屬公平合理且不優於本集團授予獨立第三方的條款，以及符合本公司及其股東的整體利益。

訂約方的資料

本集團主要從事物業發展及投資以及其他業務。

中海物業集團主要從事提供物業管理服務，增值服務和停車位買賣業務。

中建股份為中國海外集團的控股公司，中國海外集團為本公司及中海物業的控股股東。中建股份作為承建商，主要在中國不同城市及世界不同國家從事建築工程。

中建集團為中建股份、中國海外集團、本公司及中海物業各自的最終控股公司。中建集團連同其附屬公司主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資以及設計及勘探。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團分別擁有中海物業已發行股份約61.18%的權益及本公司已發行股份約55.99%的權益因而成為中海物業及本公司的控股股東。因此，中海物業為本公司的關連人士，根據上市規則第十四A章，在重續框架協議項下擬進行的交易均構成本公司的持續關連交易。

由於上限的適用百分比率達0.1%或以上但低於5%，故此，根據上市規則第十四A章，重續框架協議項下的交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於重續框架協議及其項下擬進行的交易中被視為擁有任何重大權益。然而，顏建國先生作為本公司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自願放棄投票。

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。本集團未必聘請中海物業提供該等服務至上限水平，甚至不一定聘請其提供服務，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。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「框架協議《一》」 指 本公司與中海物業於二零一七年十月二十日所訂立的框架協議，內容有關中海物業集團(中信物業集團除外)就本集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持有的住宅社區、商用物業及其他物業向本集團提供該等服務(不包括

有關園藝、室內精裝及審閱建築圖則等的服務)

- 「框架協議《二》」 指 本公司與中海物業於二零一七年十月二十日所訂立的框架協議，內容有關中信物業集團就本集團於中國擁有或持有的住宅社區、商用物業及其他物業向本集團提供該等服務(不包括有關園藝、室內精裝及審閱建築圖則等的服務)
- 「上限」 指 本集團根據重續框架協議於相關年度/期間就該等服務應付中海物業集團的最高總金額
- 「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，為本公司及中海物業各自的控股股東
- 「本公司」 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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)
- 「聯繫人」、
「控股股東」、
「百分比率」及
「附屬公司」 指 各具有上市規則賦予該詞的涵義
- 「中海物業」 指 中海物業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，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
- 「中信物業集團」 指 中信物業服務有限公司(於中國註冊成立的有限公司，為中海物業的全資附屬公司)及其不時的附屬公司
- 「中建集團」 指 中國建築集團有限公司，根據中國法律成立及存續的中國國有企業，為本公司及中海物業的最終控股公司

「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（其股份於上海證券交易所上市，股份代號：601668），為中建集團的非全資附屬公司及中國海外集團的控股公司
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	框架協議《一》及框架協議《二》
「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，不包括在任何證券交易所上市的附屬公司
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「中國」	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
「該等物業」	指	於中國、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、商用物業及其他物業）
「重續框架協議」	指	本公司與中海物業於二零二零年四月二十八日所訂立的框架協議，內容有關中海物業集團就本集團所擁有或持有的該等物業向本集團提供該等服務
「該等服務」	指	物業管理服務和增值服務
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「增值服務」 指 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

「%」 指 百分比

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

香港，二零二零年四月二十八日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司之執行董事，庄勇先生（副主席）及常穎先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰博士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。