

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 租賃框架協議

租賃框架協議

於二零二四年二月一日，本公司與中國海外發展訂立租賃框架協議，據此，本集團的成員公司（作為承租方）可自中國海外發展集團的成員公司（作為出租方）租賃物業，自二零二四年二月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間（包括首尾兩天），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

於二零二四年二月一日，本公司與中國海外發展訂立租賃框架協議，據此，本集團的成員公司（作為承租方）可自中國海外發展集團的成員公司（作為出租方）租賃物業，自二零二四年二月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間（包括首尾兩天），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

二零二四年二月一日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中國海外發展。

期限

租賃框架協議為自二零二四年二月一日起至二零二六年十二月三十一日止（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應根據租賃框架協議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（作為承租方）及中國海外發展集團的成員公司（作為出租方）訂立與物業相關的交易；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應不時就各交易訂立個別最終租賃協議，有關協議將載列交易的具體條款及條件（包括但不限於（如適用）訂約方、物業的詳細描述、用途、期限、租金／特許權費、管理費、付款條款及／或特定條款，例如免租期、提前終止、按金、其他費用及／或收費）。

定價基準

最終租賃協議的租金／特許權費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，並應不遜於本集團可從可資比較物業之獨立第三方業主或出租人所取得者。在評估與物業相關的交易之租金／特許權費時（差餉、地租、水費、清潔費及電費除外），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)租賃／特許權期限；及(iii)附近可資比較之物業的現行市場租金／特許權費。

本集團就租賃框架協議而應付之款項將通過本集團的內部資源支付。

上限

本集團根據最終租賃協議將支付的款項主要由租金／特許權費組成。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將就最終租賃協議項下的租金／特許權費於其綜合財務狀況表中確認為使用權資產（即根據香港財務報告準則第16號計算的租金／特許權費的現值）及相關租賃負債。因此，本集團須就租賃框架協議而於各期間／年度內將訂立之交易的相關最高合計使用權資產設定上限。

以下為租賃框架協議期限內的上限：

自二零二四年二月一日起 至十二月三十一日止期間	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	截至二零二六年 十二月三十一日止年度
人民幣10,000,000元	人民幣11,000,000元	人民幣11,000,000元

釐定上限的基準

本公司及中國海外發展以往並沒有訂立任何由本集團自中國海外發展集團租賃物業的租賃交易，故此，上限並沒有參考過往交易金額，惟參考以下因素而釐定：

1. 於租賃框架協議期限內，與中國海外發展集團的成員公司可能訂立的預期／潛在新租約，及其各自的位置、面積、用途、性質、狀況，以及附近可資比較物業的現行市場費用；及
2. 因應物業租賃需求可能增加及費用可能調整而提供緩衝。

鑑於上述因素，董事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

本集團業務主要位於中國境內。考慮到本集團深圳總部因業務拓展辦公場所不足而需租用中國海外發展集團擁有的物業，訂立租賃框架協議將促使本集團的成員公司基於辦公等日常業務需要可與中國海外發展集團的成員公司訂立租賃作辦公等用途。

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監控交易，並將透過比較類型、面積及位置與物業可相比之獨立第三方的單位的費用，確保交易的費用按一般商務條款或更佳條款訂立；
2. 本集團在訂立任何交易前，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. 本公司將根據上市規則委聘外聘核數師對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報告（包括交易），以確保其於本集團日常業務過程中，按正常商業條款訂立，以及有關係款屬公平合理，並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投資及發展、物業租賃及投資控股。

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資，以及其他業務。

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交易中被視為擁有重大利益。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，以及郭光輝先生，本公司非執行董事及中國海外發展的執行董事兼副總裁，已自願就批准租賃框架協議及其項下擬進行的交易的本公司董事局決議案放棄投票。

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 | 根據租賃框架協議，本集團於相關期間／年度就交易可能確認的最高合計使用權資產，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； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司； |

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則；
「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二零二四年二月一日訂立、關於交易的框架協議；
「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	中國海外發展集團持有的物業，包括但不限於辦公室物業、公寓、商店、停車場、食堂等；
「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；
「交易」	指	個別最終租賃協議項下就本集團的成員公司（作為承租方）與中國海外發展集團的成員公司（作為出租方）之間的物業租賃而進行的所有租賃或特許權交易；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，二零二四年二月一日

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、楊林先生及周漢成先生；兩名非執行董事郭光輝先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及范駿華先生。