

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分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  
重續有關設計服務的  
持續關連交易**

**重續持續關連交易**

茲提述本公司日期為二零二二年十二月十六日的公告，內容關於（其中包括）本公司與華藝設計（中國海外發展的全資附屬公司）訂立的現有框架協議，據此，於華藝設計集團不時按照本集團之招標程序中標後，本集團可委聘華藝設計集團為本集團的物業發展項目提供服務，為期三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止。

現有框架協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，而本集團預期將繼續邀請華藝設計集團參與為本集團的物業發展項目提供服務的競爭投標，並且於其中標後，委聘華藝設計集團。因此，於二零二五年十二月三十一日，本公司與華藝設計訂立重續框架協議，為期三年，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止。

**上市規則的涵義**

於本公告日期，中國海外發展擁有本公司約39.63%已發行股本。因此，根據上市規則第十四A章，華藝設計（中國海外發展的全資附屬公司）為本公司的關連人士，於重續框架協議項下擬進行的交易則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一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故重續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。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十二月十六日的公告，內容關於（其中包括）本公司與華藝設計（中國海外發展的全資附屬公司）訂立的現有框架協議，據此，於華藝設計集團不時按照本集團之招標程序中標後，本集團可委聘華藝設計集團為本集團的物業發展項目提供服務，為期三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止。

現有框架協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，而本集團預期將繼續邀請華藝設計集團參與為本集團的物業發展項目提供服務的競爭投標，並且於其中標後，委聘華藝設計集團。因此，於二零二五年十二月三十一日，本公司與華藝設計訂立重續框架協議，為期三年，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止。

## 重續框架協議

重續框架協議的主要條款載列如下。

### 日期

二零二五年十二月三十一日

### 訂約方

1. 本公司；及
2. 華藝設計。

### 指涉事宜

根據重續框架協議，訂約方協定：

1. 自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，為期三年，華藝設計集團的任何成員公司可按照本集團屆時有效之標準及系統性的招標程序，不時競投為本集團的物業發展項目提供服務（有關本集團招標程序之詳情，請參閱本公告內「重續框架協議—定價基準」及「重續框架協議—招標程序」章節）；

2. 倘華藝設計集團的任何成員公司因中標而成功獲得合約，該華藝設計集團成員公司可根據中標條款為本集團的物業發展項目提供服務，惟(i)有關條款須與重續框架協議的條款一致，若任何個別合約的條款與重續框架協議不一致，則以重續框架協議的條款為準；及(ii)於下述年度，本集團就服務可授予華藝設計集團的所有合約總額之合計金額不得超過下列相應的上限：

截至二零二六年 十二月三十一日止年度	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
人民幣36百萬元	人民幣36百萬元	人民幣36百萬元

3. 本集團就服務應付予華藝設計集團的費用將根據個別投標文件或合約所載的付款條款結算；及
4. 為免生疑問，重續框架協議項下擬進行的交易由訂約方以非排他性基準訂立，除非中標，本集團的成員公司或華藝設計集團的成員公司均無義務進行任何與服務有關的交易。

### 定價基準

按照一般原則，本集團的成員公司授予華藝設計集團的成員公司之個別合約之價格及條款須於本集團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，及其價格與條款不優於本集團授予任何獨立第三方服務供應商之價格與條款。

本集團一般會根據其標準及系統性的招標程序邀請在本集團核准名冊中的服務供應商（包括華藝設計集團的成員公司）參與為本集團的物業發展項目提供服務的競爭投標。如本集團擬邀請的潛在服務供應商尚未列入本集團的核准名冊，該潛在服務供應商須事先透過下文「1. 邀請投標」子章節中的第(i)段所載之程序提交申請，以獲列為本集團核准服務供應商。

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。

本集團成員公司向華藝設計集團成員公司授出有關服務之標書的價格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，以確保本集團成員公司向華藝設計集團成員公司所授出的標書的價格及條款不會優於授予獨立第三方的標書的價格及條款。

## 1. 邀請投標

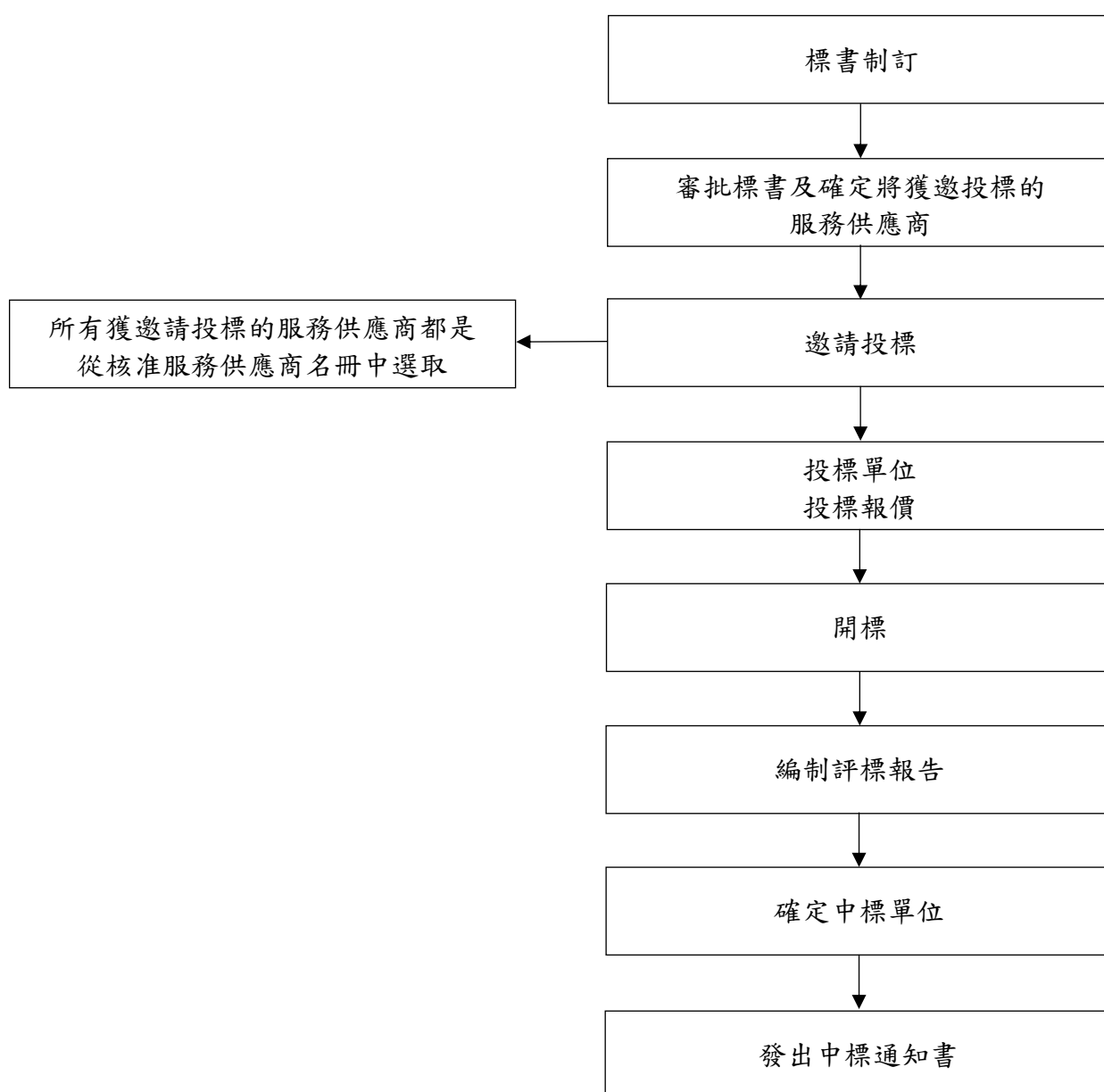
- (i) 本集團已建立內部的核准服務供應商名冊（由其管理層定期審閱及更新）。所有獲邀請就本集團物業發展項目提供服務而投標的服務供應商均須從該名冊中選取。納入名冊中的服務供應商包括過往與本集團曾有或未有合作紀錄的服務供應商。與本集團有合作紀錄的服務供應商將每年接受適合性評估。若本集團認為該評估結果理想，服務供應商會被保留在名冊中。本集團會將未達最低保留標準的服務供應商從名冊中除名。倘服務供應商過往與本集團未有合作紀錄，服務供應商將通過資格預審及考察（包括評估其資質條件、業績、信譽、技術、資金、與本集團其他核准服務供應商及／或員工的關係），以釐定是否適合將該服務供應商納入名冊中。
- (ii) 獲邀投標的單位數量：就為本集團的物業發展項目提供服務的合約進行之招標，將邀請不少於三家投標單位，當中包括獨立第三方。
- (iii) 獲邀投標之服務供應商的選定：參照包括但不限於服務供應商的資質等級、技術能力、合作紀錄、項目管理能力、設計品質及商務管理能力等挑選標準評估服務供應商的適合性。視乎相關合同的預計價值及項目與服務供應商的匹配度，地區公司（於其所屬地區之城市中管理及營運業務活動的公司）的相關領導將進行審查，以確定獲邀投標的服務供應商，隨後發出招標邀請函。

## 2. 投標及定標

- (i) 投標：本集團採用網上招標系統，容許投標單位在網上提交其標書。
- (ii) 開標：在投標截止後，本集團規劃設計部招標經辦人將通過網上招標系統開標，開標後的開標紀錄及已上傳的資料均在系統保留且不可修改。

- (iii) 定標：按本集團已建立的招標制度，必須有獨立第三方之投標可供選擇，一般由滿足技術標準要求情況下的合理及最低價者中標。定標乃經決策層充分考慮標書方案內容、服務供應商的能力及違約風險後，開會集體決策釐定。相關決策層為本集團工程管理決策委員會（由本公司行政總裁、總部財務資金部分管領導、總部工程管理部分管領導、總部成本管理部分管領導、總部規劃設計部分管領導、總部成本管理部負責人、總部工程管理部負責人及總部財務資金部負責人組成），其成員均獨立於中國海外發展集團（包括華藝設計集團）。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



作為本集團招標程序的一部分，倘預期涉及的合約金額不超過人民幣50,000元或並無任何投標人且本集團不適合進行上述招標程序，本集團將向至少三家服務供應商索取報價（須包括獨立第三方），當中最低報價者將被選中，惟條件是被選定的服務供應商也須滿足上述的選定標準。從本集團的角度出發，華藝設計集團的任何成員公司所提出的價格及條款須相等於或優於獨立第三方服務供應商所提出的，本集團成員公司才可能考慮接受其報價。

## 計算上限的基準

上限乃參考以下因素而釐定：

1. 現有框架協議項下的歷史上限及由本集團授予華藝設計集團的歷史合約總額：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	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
歷史上限	人民幣30百萬元	人民幣30百萬元	人民幣30百萬元
由本集團授予華 藝設計集團的 合約總額	無	約人民幣2,643,000元	約人民幣13,142,000元 <sup>(附註)</sup>

附註：人民幣13,142,000元為截至二零二五年十一月三十日止十一個月期間由本集團授予華藝設計集團的合約總額。

2. 由於(i)華藝設計集團在中國南方城市擁有強大的業務；及(ii)截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團需要服務的物業開發項目數量減少，因此截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度由本集團授予華藝設計集團的合約總額相對較低。自二零二五年起，本集團在華藝設計集團擁有強大業務的城市擁有更多物業發展項目，截至二零二五年十一月三十日止十一個月的歷史合約總額因而較高（如上所示）。另外，中國政府於二零二五年開始推進好房子建設，好房子當中包含好標準、好設計、好材料、好建造及好維護五個範疇。本集團將積極落實需要好設計的好房子建設，預期截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度，其好房子發展項目數量將穩步增加，將對華藝設計集團所提供的服務產生需求（須經中標）；及

3. 於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止各年度，本集團可不時邀請華藝設計集團投標為本集團的物業發展項目提供服務的預計合約總額，相關數額已考慮有關項目的數量及規模（按本集團每年將新增土地總樓面面積約一百至二百萬平方米（參考二零二三年至本公告日期期間的數字估算）及本集團持有的土地儲備之總樓面面積（參考本公司二零二五年中期報告披露之數字））、發展好房子所需服務的預期增加及服務的現行市場價格（為總樓面面積每平方米約人民幣10元）。

本集團將透過一般營運資金以現金支付重續框架協議項下本集團應付的合約金額。

股東務請注意，上限乃董事根據現時所得資料，對有關交易最高金額的最佳預計。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影響。由於華藝設計集團之聘用須經招標程序，而有關程序亦接受其他獨立第三方服務供應商參與，故本集團未必委聘華藝設計集團提供服務至上限水平，甚至可能完全不予委聘。

### 訂立重續框架協議的原因及裨益

董事考慮到華藝設計集團是一家在建築設計領域擁有豐富經驗的專業集團。重續框架協議（倘中標）容許本集團委聘華藝設計集團為本集團的物業發展項目提供服務，這將有助確保項目建築設計的品質。

董事（包括獨立非執行董事）認為，就股東而言，預期重續框架協議項下擬進行的交易將於本集團日常業務過程中進行，重續框架協議（連同上限）由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，而重續框架協議（連同上限）及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

### 內部監控措施

除本公告內「重續框架協議一定價基準」及「重續框架協議一招標程序」章節提及之本集團的標準及系統性的招標程序外，本集團已就重續框架協議採取以下內部監控程序，以保障股東的利益：

1. 本集團將遵守其關連交易的內部監控程序，其中(i)本集團監察審計部將監督與檢查招標程序；及(ii)若本集團的關連人士中標，本集團的內部系統將持續監控已授予的金額（不論金額大小），以在訂立相關框架協議項下擬進行的任何交易之前，確保不會超出上限；

2. 本集團規劃設計部及財務資金部將定期監控重續框架協議的執行情況，確保重續框架協議項下擬進行的交易將根據重續框架協議的條款進行，且不會超出上限；
3. 本集團將根據上市規則聘用外部核數師對重續框架協議（連同上限）項下擬進行的交易進行年度審核；
4. 本集團監察審計部將繼續定期審視本集團的內部監控制度及招標程序的執行情況和有效性；及
5. 獨立非執行董事將每年審閱本集團的持續關連交易報告（包括重續框架協議項下擬進行的交易），以確保該等交易於本集團日常業務過程中，經公平磋商後按正常商業條款訂立，並根據有關交易之條款進行，以及有關條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事局認為，本集團就重續框架協議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，並將充分保證本集團適當地監控重續框架協議項下擬進行的交易。

### 訂約方的資料

本集團主要從事物業發展及商業物業運營。

華藝設計集團（由中國海外發展全資擁有），主要從事建築裝飾工程設計、建築幕牆工程設計、輕型鋼結構工程設計、建築智能化系統設計、照明工程設計和消防設施工程設計相應範圍的甲級專項工程設計業務。

中國海外發展集團主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務以及其他業務。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，中國海外發展擁有本公司約39.63%已發行股本。因此，根據上市規則第十四A章，華藝設計（中國海外發展的全資附屬公司）為本公司的關連人士，於重續框架協議項下擬進行的交易則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一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故重續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。



概無董事於重續框架協議（連同上限）及其項下擬進行的交易中被視為擁有重大權益。然而，庄勇先生（身為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）及劉萍女士（身為本公司非執行董事及中國海外發展財務資金部總經理）已自願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放棄投票。

## 重續有關出售停車位的持續關連交易之進一步資料

誠如本公司日期為二零二五年十一月二十八日的公告（「該公告」）所披露，內容關於出售停車位使用權之重續框架協議，本公司現補充，相關框架協議項下之年度上限乃參考（其中包括）本公司與中海物業集團有限公司於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之歷史交易金額釐定，即：(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度為人民幣90.13百萬元；(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度為人民幣83.81百萬元；及(iii)截至二零二二年十二月三十一日止年度為人民幣50.15百萬元。此外，本公司在釐定相關框架協議項下交易之代價時，將參考與獨立第三方訂立之至少三宗類似交易之售價（如有），以確保代價不會遜於提供予其他獨立第三方的售價。

上述載列之資料並不影響該公告所載之其他資料。除上文所披露者外，該公告之所有其他資料及內容維持不變。

## 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：

「董事局」	指 董事局；
「上限」	指 本集團根據重續框架協議就各年度可授予華藝設計集團向本集團物業發展項目提供服務的最高合約總額；
「中國海外集團」	指 中國海外集團有限公司，一家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，一家於香港註冊成立的有限公司及其股份在聯交所主板上市（股份代號：688），於本公告日期，其擁有本公司約39.63%已發行股本；

「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，一家於香港註冊成立的有限公司及其股份在聯交所主板上市（股份代號：81）；
「關連人士」、 「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；
「現有框架協議」	指	本公司與華藝設計於二零二二年十二月十六日就本集團自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止期間，於中標後不時委聘華藝設計集團為本集團的物業發展項目提供服務所訂立的現有框架協議；
「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；
「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，為中國海外發展之全資附屬公司；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「重續框架協議」	指	本公司與華藝設計於二零二五年十二月三十一日就本集團自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止期間，於中標後不時聘請華藝設計集團為本集團的物業發展項目提供服務所訂立的框架協議；

「人民幣」	指 人民幣，中國之法定貨幣；
「服務」	指 包括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；就裝修設計、景觀設計和其他設計與本集團聘用的其他設計師協調和合作）等服務；
「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，二零二五年十二月三十一日

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。