

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.

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：81)

關於特許協議的 關連交易

特許協議

董事局謹此公佈，於2022年4月28日，本公司與中國海外集團訂立特許協議，據此，中國海外集團同意向本集團授出使用及佔用特許物業的許可權，由2022年5月1日起至2027年4月30日止（包括首尾兩天），為期五年。特許物業將主要用作為本集團於香港的主要辦事處。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司根據特許協議應付的特許費用將確認為使用權資產，因此訂立特許協議就上市規則而言將被視為本集團的資產收購。本公司根據特許協議將支付的冷氣及管理費等款項將於特許協議年期內確認為本集團的開支。由於中國海外集團為中國海外發展的控股公司，而中國海外發展持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。故此，中國海外集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，支付特許協議項下的特許費用構成本公司的一次性關連交易，而支付特許協議項下的冷氣及管理費構成本公司的持續關連交易。

由於有關特許協議項下本集團將確認為使用權資產的價值之一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，根據特許協議支付的特許費用須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告的規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於有關特許協議項下的冷氣及管理費年度金額的所有適用百分比率均低於0.1%，支付冷氣及管理費獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

董事局謹此公佈，於2022年4月28日，本公司與中國海外集團訂立特許協議，據此，中國海外集團同意向本集團授出使用及佔用特許物業的許可權，由2022年5月1日起至2027年4月30日止（包括首尾兩天），為期五年。

特許協議

特許協議的主要條款概述如下：

日期

2022年4月28日

訂約方

- (i) 中國海外集團（為許可方）
- (ii) 本公司（為被許可方）

特許物業

特許物業涵蓋約4,483.8平方呎，即為位於香港皇后大道東一號太古廣場三座7樓的物業之總樓面面積（包括公用地方及設施）約14,946平方呎的約十分之三(3:10)。

年期

特許權的年期由2022年5月1日起至2027年4月30日止（包括首尾兩天），為期五年。

特許物業用途

特許物業將主要用作為本集團於香港的主要辦事處。

特許費用

特許費用為每月港幣 363,180 元（不包括差餉），須由本公司於每月第一天向中國海外集團支付。2022 年 5 月 1 日起至 2022 年 6 月 15 日止（包括首尾兩天）期間將無應付之特許費用。

冷氣及管理費

本公司就特許物業將向中國海外集團支付的冷氣及管理費如下：

- (i) 由 2022 年 5 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）期間每月港幣 50,220 元；
- (ii) 由 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）期間每月港幣 51,720 元；
- (iii) 由 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）期間每月港幣 53,280 元；
- (iv) 由 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）期間每月港幣 54,870 元；
- (v) 由 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）期間每月港幣 56,520 元；及
- (vi) 由 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 4 月 30 日止（包括首尾兩天）期間每月港幣 58,230 元。

按金

按金港幣 1,264,230 元應在特許協議日期當日予以支付，並於特許權到期或終止後 30 日內還予本公司。該按金將自本公司按前特許協議支付的按金中扣除。

特許協議的條款（包括特許費用以及冷氣及管理費）乃參考中國海外集團與物業業主訂立的租約下，物業業主所收取的實際租金與冷氣及管理費，並按特許物業的所佔面積按比例計算，並經過中國海外集團與本公司公平磋商後釐定。業主向中國海外集團收取的租金乃參考同區相似樓齡、面積、用途和性質的類似物業的現行市場租金釐定。

在特許協議項下應付的費用將由本公司的內部資源撥付。

會計處理

本公司根據特許協議將支付的款項主要由特許費用與冷氣及管理費組成，就此將使用不同的會計處理方法。根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團將就特許協議項下的特許費用於其綜合財務狀況表中確認為使用權資產及相關租賃負債。特許協議項下本集團將予確認的使用權資產的估計價值為港幣 20,165,899 元，乃為根據香港財務報告準則第 16 號計算的特許費用的現值。上述數字未經審核，日後或會作出調整。冷氣及管理費將於本集團綜合收益表確認為開支。

訂立特許協議的理由及裨益

本集團現為特許物業的佔用人。通過訂立特許協議，本集團將受惠於中國海外集團根據特許協議提供的條款（包括但不限於特許費用），有關條款與中國海外集團與物業業主簽訂的租約下物業業主向中國海外集團提供的租賃條款為同一基準，而若本公司自行與業主協商租賃協議，則未必能獲得上述條款。

董事（包括所有獨立非執行董事）認為，特許協議、其條款及其項下擬進行的交易（其中包括，特許協議項下就特許費用與冷氣及管理費應付的最高總金額）乃按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

訂約方的資料

本公司乃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。本集團主要從事物業投資及開發、物業租賃及投資控股。

中國海外集團為中建集團的非全資附屬公司，主要從事投資控股，並為中國海外發展的控股公司，而中國海外發展則為本公司的控股股東。中國建築集團為主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資、設計及勘察服務的綜合企業。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本公司根據特許協議應付的特許費用將確認為使用權資產，因此訂立特許協議就上市規則而言將被視為本集團的資產收購。本公司根據特許協議將支付的冷氣及管理費等款項將於特許協議年期內確認為本集團的開支。由於中國海外集團為中國海外發展的控股公司，而中國海外發展持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。故此，中國海外集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四 A 章，支付特許協議項下的特許費用構成本公司的一次性關連交易，而支付特許協議項下的冷氣及管理費構成本公司的持續關連交易。

由於有關特許協議項下本集團將確認為使用權資產的價值之一項或多項適用百分比率超過 0.1% 但均低於 5%，根據特許協議的特許費用付款須遵守上市規則第十四 A 章項下的申報及公告的規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於有關特許協議項下的冷氣及管理費年度金額的所有適用百分比率均低於 0.1%，冷氣及管理費付款獲豁免遵守上市規則第十四 A 章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

概無董事於特許協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。除同時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的庄勇先生自願放棄投票外，概無董事就批准特許協議及其項下擬進行的交易所通過的董事局決議案中放棄投票。

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：

「董事局」	指	董事局
「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為中國海外集團的附屬公司，並為本公司的控股股東
「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）
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一家根據中國內地法律成立及存續的國有企業，為中國海外集團及中國海外發展的最終控股公司
「中國建築集團」	指	中建集團及其不時的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「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
「特許權」	指	中國海外集團根據特許協議向本公司授出使用及佔用特許物業的許可權，為期五年

「特許協議」	指	中國海外集團與本公司就特許權而訂立及日期為2022年4月28日的協議
「特許物業」	指	物業總樓面面積約十分之三(3:10)的總樓面面積（包括公用地方及設施）
「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、澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	位於香港皇后大道東一號太古廣場三座7樓的物業
「前特許協議」	指	中國海外集團與本公司就特許使用特許物業而訂立及日期為2020年9月30日的特許協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告內，除非文義另有所指，「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」、「控股股東」、「控股公司」、「百分比率」及「附屬公司」等詞語具有上市規則賦予該等詞語的涵義。

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼執行董事

庄勇

謹啟

香港，2022年4月28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、林健鋒先生及盧耀楨先生。