

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。



**中海物業**

CHINA OVERSEAS PROPERTY

**CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED**

**中海物業集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2669)

**重續持續關連交易  
關於租賃物業及  
物業管理公用服務費**

**重續持續關連交易**

**1. 中國海外發展租賃交易**

謹此提述本公司於二零一七年八月二十一日刊發的公告，內容有關(其中包括)中國海外發展前租賃協議，該協議由本公司與中國海外發展訂立並將於二零二零年六月三十日到期。

董事預期，本集團將繼續不時向中國海外發展集團租用物業。因此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立中國海外發展租賃協議，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守中國海外發展租賃上限。

**2. 中國海外發展公用服務費交易**

謹此提述本公司於二零一七年八月二十一日刊發的公告，內容有關(其中包括)中國海外發展前物業管理公用服務費協議，該協議由本公司與中國海外發展訂立並將於二零二零年六月三十日到期。

董事預期，本集團將繼續不時代表中國海外發展集團所擁有並由本集團管理之物業的租戶向中國海外發展集團支付公用服務費。因此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立中國海外發展物業管理公用服務費協議，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守中國海外發展公用服務費上限。

### 3. 中國建築國際租賃交易

謹此提述本公司於二零一七年八月七日刊發的公告，內容有關中國建築國際前租賃協議，該協議由本公司與中國建築國際訂立並將於二零二零年六月三十日到期。

董事預期，本集團將繼續不時向中國建築國際集團租用物業。因此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中國建築國際訂立中國建築國際租賃協議，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守中國建築國際租賃上限。

#### 上市規則的涵義

中建集團為中國海外的最終控股公司，而中國海外於本公司、中國海外發展及中國建築國際各自的已發行股本分別擁有約61.18%、55.99%及64.66%權益，因此為其各自的控股股東。故此，中國海外發展集團及中國建築國際集團各自的成員公司為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立該等新租賃協議及中國海外發展物業管理公用服務費協議、該等租賃交易及中國海外發展公用服務費交易構成本公司的持續關連交易。

由於該等租賃上限的年度適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等租賃交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於中國海外發展公用服務費上限的年度適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，中國海外發展公用服務費交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 重續持續關連交易

#### 1. 中國海外發展租賃交易

謹此提述本公司於二零一七年八月二十一日刊發的公告，內容有關（其中包括）中國海外發展前租賃協議，該協議由本公司與中國海外發展訂立並將於二零二零年六月三十日到期。

董事預期，本集團將繼續不時向中國海外發展集團租用物業。因此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立中國海外發展租賃協議，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守中國海外發展租賃上限。

## **中國海外發展租賃協議**

中國海外發展租賃協議的主要條款概列如下：

### *日期*

二零二零年四月二十八日

### *訂約方*

1. 中國海外發展；及
2. 本公司。

### *年期*

待達成中國海外發展租賃協議的先決條件後，中國海外發展租賃協議將於二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日）。

### *條款*

根據中國海外發展租賃協議，本集團任何成員公司可根據中國海外發展租賃協議的條款向中國海外發展集團任何成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行。

### *先決條件*

中國海外發展租賃交易（連同中國海外發展租賃上限）以本公司及中國海外發展遵守上市規則項下有關中國海外發展租賃交易的所有規定為條件。

### **過往／估計交易金額**

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，本集團向中國海外發展集團支付的過往交易金額以及截至二零二零年六月三十日止半年（「二零二零年上半年」）本集團向中國海外發展集團支付的估計交易金額如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二零年 六月三十日 止半年
過往／估計交易金額	4,469,000港元	2,598,000港元	878,000港元*

\* 截至二零二零年六月三十日止半年的估計交易金額乃根據截至二零二零年三月三十一日止第一季度的實際交易金額加上截至二零二零年六月三十日止第二季度的估計交易金額得出。

### 中國海外發展租賃上限

於截至二零二零年十二月三十一日止半年(「二零二零年下半年」)、截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二三年六月三十日止半年(「二零二三年上半年」)的中國海外發展租賃上限如下：

	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
中國海外發展 租賃上限	6,000,000港元	41,000,000港元	30,000,000港元	29,000,000港元

### 釐定中國海外發展租賃上限的基準

中國海外發展租賃上限乃參考中國海外發展集團與本集團預期將於二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日期間於中國海外發展租賃協議項下將訂立的新租賃涉及的使用權資產(定義見香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第16號—租賃)的資本化價值計算。

### 中國海外發展租賃交易支付條款

本集團須根據訂約方之間的具體租賃或出租協議條款所規定的支付條款按月支付本集團所租用物業的租金。

### 中國海外發展租賃交易定價基準

本集團所租用物業的租金乃由訂約方參考附近地區具有相似樓齡、規模、用途及性質的可資比較物業的當前市場租金水平後，經公平磋商釐定。

鑒於上述定價基準，董事（包括獨立非執行董事）認為中國海外發展租賃交易的定價乃按正常商業條款進行，屬公平合理，及不優於其他獨立第三方向本集團提供的條款。

### **訂立中國海外發展租賃交易的理由及裨益**

鑒於中國海外發展集團擁有相關物業，董事認為，與中國海外發展集團維持中國海外發展租賃協議將確保本集團使用相關物業的穩定性，及根據中國海外發展租賃協議規管與中國海外發展集團的日後租賃協議。此外，本集團將可避免任何不必要的營運中斷，及減少因遷址而產生任何不必要的成本。

中國海外發展租賃協議的條款乃由本集團與中國海外發展集團參考附近地區具有相似樓齡、規模、用途及性質的可資比較物業的當前市場租金水平後，經公平磋商釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，中國海外發展租賃協議、其相應條款及中國海外發展租賃交易（包括中國海外發展租賃上限）乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## **2. 中國海外發展公用服務費交易**

謹此提述本公司於二零一七年八月二十一日刊發的公告，內容有關（其中包括）中國海外發展前物業管理公用服務費協議，該協議由本公司與中國海外發展訂立並將於二零二零年六月三十日到期。

董事預期，本集團將繼續不時代表中國海外發展集團所擁有並由本集團管理之物業的租戶向中國海外發展集團支付公用服務費。因此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立中國海外發展物業管理公用服務費協議，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守中國海外發展公用服務費上限。

## **中國海外發展物業管理公用服務費協議**

### **日期**

二零二零年四月二十八日

### **訂約方**

1. 中國海外發展；及
2. 本公司。

### **年期**

待達成中國海外發展物業管理公用服務費協議的先決條件後，中國海外發展物業管理公用服務費協議將於二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)。

### **條款**

中國海外發展集團將就其擁有的物業而由本集團作為該等物業的物業管理公司統一支付公用服務費。就中國海外發展集團擁有並由本集團管理的物業而言，本集團將代表該等物業的租戶匯總各租戶單位產生的公用服務費並支付予中國海外發展集團，而中國海外發展集團則須支付物業整體產生的公用服務費予各第三方公用服務供應商。

### **先決條件**

中國海外發展公用服務費交易(連同中國海外發展公用服務費上限)以本公司及中國海外發展遵守上市規則項下有關中國海外發展公用服務費交易的所有規定為條件。

### **過往／估計交易金額**

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，本集團向中國海外發展集團支付的過往交易金額以及二零二零年上半年本集團向中國海外發展集團支付的估計交易金額如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二零年 六月三十日 止半年
過往／估計交易金額	64,387,000港元	74,203,000港元	37,356,000港元*

\* 截至二零二零年六月三十日止半年的估計交易金額乃根據截至二零二零年三月三十一日止第一季度的實際交易金額加上截至二零二零年六月三十日止半年的餘下上限(即50%)得出。

### **中國海外發展公用服務費上限**

於二零二零年下半年、截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年及二零二三年上半年的中國海外發展公用服務費上限如下：

	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
中國海外發展公用 服務費上限	67,000,000港元	135,000,000港元	147,000,000港元	80,000,000港元

### **釐定中國海外發展公用服務費上限的基準**

中國海外發展公用服務費上限乃參考(i)就水電供應直接支付的歷史金額；及(ii)預期蘇州、瀋陽及北京公用服務費支付安排項下的相關物業數量將增加而計算。

### **中國海外發展公用服務費交易支付條款**

本集團須根據訂約方具體協議條款所規定的支付條款按月支付公用服務費。

### **中國海外發展公用服務費交易定價基準**

公用服務費乃參考獨立第三方公用服務供應商向中國海外發展集團收取的實際公用服務費釐定，沒有附加任何利潤。

鑒於上述定價基準，董事（包括獨立非執行董事）認為中國海外發展公用服務費交易的定價乃按正常商業條款進行，屬公平合理，及不優於其他獨立第三方向本集團提供的條款。

### **訂立中國海外發展公用服務費交易的理由及裨益**

儘管中國海外發展集團將就其擁有的物業而由本集團就該等物業作為物業管理公司統一支付公用服務費，但該等物業的各租戶已習慣視本集團為物業管理服務供應商而向本集團支付有關款項的做法，因此，為方便各租戶及保持本集團向各租戶提供服務的質量，本集團將繼續向各租戶收取公用服務費，並匯總整體物業的公用服務費予中國海外發展集團。

董事（包括獨立非執行董事）認為，中國海外發展物業管理公用服務費協議、其相應條款及中國海外發展公用服務費交易（包括各中國海外發展公用服務費上限）乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### **3. 中國建築國際租賃交易**

謹此提述本公司於二零一七年八月七日刊發的公告，內容有關中國建築國際前租賃協議，該協議由本公司與中國建築國際訂立並將於二零二零年六月三十日到期。

董事預期，本集團將繼續不時向中國建築國際集團租用物業。因此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中國建築國際訂立中國建築國際租賃協議，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守中國建築國際租賃上限。

#### **中國建築國際租賃協議**

##### *日期*

二零二零年四月二十八日

##### *訂約方*

1. 中國建築國際；及
2. 本公司。



## 年期

待達成中國建築國際租賃協議的先決條件後，中國建築國際租賃協議將於二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日）。

## 條款

根據中國建築國際租賃協議，本集團任何成員公司可根據中國建築國際租賃協議的條款向中國建築國際集團任何成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行。

## 先決條件

中國建築國際租賃交易（連同中國建築國際租賃上限）以本公司及中國建築國際遵守上市規則項下有關中國建築國際租賃交易的所有規定為條件。

## 過往／估計交易金額

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，本集團向中國建築國際集團支付的過往交易金額以及二零二零年上半年本集團向中國建築國際集團支付的估計交易金額如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二零年 六月三十日 止半年
過往／估計交易金額	4,502,000港元	4,531,000港元	2,474,000港元*

\* 截至二零二零年六月三十日止半年的估計交易金額乃根據截至二零二零年三月三十一日止第一季度的實際交易金額加上截至二零二零年六月三十日止第二季度的估計交易金額得出。

### **中國建築國際租賃上限**

於二零二零年下半年、截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年及二零二三年上半年的中國建築國際租賃上限如下：

	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
中國建築國際 租賃上限	18,000,000港元	11,000,000港元	12,000,000港元	11,000,000港元

### **釐定中國建築國際租賃上限的基準**

中國建築國際租賃上限乃參考中國建築國際集團與本集團預期將於二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日期間於中國建築國際租賃協議項下將訂立的新租賃涉及的使用權資產(定義見香港財務報告準則第16號—租賃)的資本化價值計算。

### **中國建築國際租賃交易支付條款**

本集團須根據訂約方之間的具體租賃或出租協議條款所規定的支付條款按月支付本集團所租用物業的租金。

### **中國建築國際租賃交易定價基準**

本集團所租用物業的租金乃由訂約方參考附近地區具有相似樓齡、規模、用途及性質的可資比較物業的當前市場租金水平後，經公平磋商釐定。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為中國建築國際租賃交易的定價乃按正常商業條款進行，屬公平合理，及不優於其他獨立第三方向本集團提供的條款。

### **訂立中國建築國際租賃交易的理由及裨益**

鑒於中國建築國際集團擁有相關物業，董事認為，與中國建築國際集團維持中國建築國際租賃協議將確保本集團使用相關物業的穩定性，及根據中國建築國際租賃協議規管與中國建築國際集團的日後租賃協議。此外，本集團將可避免任何不必要的營運中斷，及減少因遷址而產生任何不必要的成本。

中國建築國際租賃協議的條款乃由本集團與中國建築國際集團參考附近地區具有相似樓齡、規模、用途及性質的可資比較物業的當前市場租金水平後，經公平磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，中國建築國際租賃協議、其相應條款及中國建築國際租賃交易(包括各中國建築國際租賃上限)乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 有關訂約方的資料

本集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資及其他營運業務。

中國建築國際集團主要從事樓宇建築、土木工程、機電及機械工程、基建投資及項目顧問諮詢業務。

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

中建集團為中國海外的最終控股公司，而中國海外於本公司、中國海外發展及中國建築國際各自的已發行股本分別擁有約61.18%、55.99%及64.66%權益，因此為其各自的控股股東。故此，中國海外發展集團及中國建築國際集團各自的成員公司為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立該等新租賃協議及中國海外發展物業管理公用服務費協議、該等租賃交易及中國海外發展公用服務費交易構成本公司的持續關連交易。

由於該等租賃上限的年度適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等租賃交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於中國海外發展公用服務費上限的年度適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，中國海外發展公用服務費交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於概無董事於該等租賃交易及中國海外發展公用服務費交易中擁有任何重大權益，故彼等毋須放棄就董事會通過的有關批准該等新租賃協議及中國海外發展物業管理公用服務費協議以及該等租賃交易及中國海外發展公用服務費交易（連同該等租賃上限及中國海外發展公用服務費上限）的決議案投票。

股東務請注意，該等租賃上限及中國海外發展公用服務費上限乃董事根據現時所得資料對相關交易金額的最佳估算。該等租賃上限及中國海外發展公用服務費上限與本集團財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應視為與其有任何直接關係。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「關連人士」、「控股股東」、「控股公司」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國海外」	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，為本公司、中國海外發展及中國建築國際各自的控股股東
「中國海外集團」	指	中國海外及其不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）
「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，其股份於聯交所主板上市（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（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）
「中國海外發展租賃協議」	指	中國海外發展與本公司就本集團向中國海外發展集團租用物業所訂立日期為二零二零年四月二十八日的框架協議

「中國海外發展租賃上限」	指	本集團根據中國海外發展租賃協議於相關年度／期間應付中國海外發展集團的最高總額，經參考就本集團與中國海外發展集團的租賃安排所確認的最高使用權資產總額而釐定
「中國海外發展租賃交易」	指	根據中國海外發展租賃協議擬進行的交易
「中國海外發展物業管理公用服務費協議」	指	中國海外發展與本公司就本集團向中國海外發展集團支付物業管理公用服務費所訂立日期為二零二零年四月二十八日的框架協議
「中國海外發展公用服務費上限」	指	本集團根據中國海外發展物業管理公用服務費協議於相關年度／期間就中國海外發展公用服務費交易應付中國海外發展集團的最高總額
「中國海外發展公用服務費交易」	指	根據中國海外發展物業管理公用服務費協議擬進行的交易
「本公司」	指	中海物業集團有限公司，一家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）
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一家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：3311）
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）
「中國建築國際租賃協議」	指	中國建築國際與本公司就本集團向中國建築國際集團租用物業於二零二零年四月二十八日訂立的框架協議
「中國建築國際租賃上限」	指	根據中國建築國際租賃協議於相關年度／期間的建議年度上限，經參考就本集團與中國建築國際集團的租賃安排所確認的最高使用權資產總額而釐定

「中國建築國際租賃交易」	指	根據中國建築國際租賃協議擬進行的交易
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一家根據中國法律組織及存續的國有企業，且為本公司、中國海外發展及中國建築國際各自的最終控股公司
「中國建築集團」	指	中建集團及其不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司，惟包括中建股份集團及中國海外集團）
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國成立的公司（其股份於上海證券交易所上市，股份代號：601668），為本公司的控股股東及中建集團的非全資附屬公司
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司，惟包括中國海外集團）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該等租賃上限」	指	中國海外發展租賃上限及中國建築國際租賃上限
「該等租賃交易」	指	中國海外發展租賃交易及中國建築國際租賃交易
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「該等新租賃協議」	指	中國海外發展租賃協議及中國建築國際租賃協議

「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
「中國海外發展前租賃協議」	指	中國海外發展與本公司就中國海外發展集團向本集團出租物業於二零一七年八月二十一日訂立的框架協議
「中國海外發展前物業管理公用服務費協議」	指	中國海外發展與本公司就本集團向中國海外發展集團支付物業管理公用服務費於二零一七年八月二十一日訂立的框架協議
「中國建築國際前租賃協議」	指	中國建築國際與本公司就中國建築國際集團向本集團出租物業於二零一七年八月七日訂立的框架協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**中海物業集團有限公司**  
 主席兼執行董事  
**張貴清**

香港，二零二零年四月二十八日

於本公告日期，董事會包括七名董事，四名為執行董事，即張貴清先生(主席)、楊鷗博士(行政總裁)、龐金營先生(副總裁)及甘沃輝先生(財務總監)；以及三名為獨立非執行董事，即容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。