

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聲明，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容所導致或因依賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。



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)

關連交易

收購事項

於二零一九年八月十五日，買方(本公司的直接全資附屬公司)與賣方(中建股份的間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售目標公司全部股權(即股權)，代價約為人民幣4,660,794元(相當於約港幣5,216,625元)。

股權轉讓於二零一九年八月十六日完成後，目標公司已成為本公司的全資附屬公司，其財務業績於本公司財務報表內綜合入賬。

上市規則的涵義

中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的非全資附屬公司中建股份為本公司及賣方各自的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，賣方(中建股份的間接全資附屬公司)為本公司的關連人士，而收購事項構成本公司一項關連交易。

由於有關收購事項的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，收購事項須遵守年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

然而，由於無意疏忽，本公司並無於二零一九年八月十五日公佈收購事項及未能遵守上市規則第14A.35條項下的公告規定。

收購事項

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期

二零一九年八月十五日

訂約方

- (a) 買方(本公司的直接全資附屬公司)，作為買方；及
- (b) 賣方(中建股份的間接全資附屬公司)，作為賣方。

標的事項

根據股權轉讓協議的條款及條件，買方已同意收購，而賣方已同意出售股權(相當於目標公司的全部股權)。

代價

股權轉讓協議項下應付之代價約為人民幣4,660,794元(相當於約港幣5,216,625元)，應於股權轉讓協議之日起五(5)個工作日內全數支付。

買方已於二零一九年八月十五日向賣方支付代價，有關代價乃由本公司內部資源撥付。代價乃由本公司與賣方經公平磋商並參考目標公司於二零一八年六月三十日的資產淨值及估值報告後釐定。

完成

根據股權轉讓協議：

- (a) 賣方應於買方向其支付代價之日起七(7)個工作日內，配合買方向相關國家工商行政管理局辦理與賣方向買方轉讓股權有關的登記程序；及
- (b) 賣方向買方轉讓股權須待以下條件達成後，方告完成(i)向相關國家工商行政管理局辦妥有關股權轉讓及目標公司董事及監事變更的相關登記程序；及(ii)目標公司獲發新營業執照。

賣方於二零一九年八月十六日完成向買方轉讓股權後，目標公司已成為本公司的全資附屬公司，其財務業績於本公司財務報表內綜合入賬。

有關賣方及目標公司的資料

賣方為一家於中國成立的有限公司，為中建股份的間接全資附屬公司。賣方主要從事建築工程及土地開發。

目標公司為一家於中國成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司。目標公司於二零零九年八月十四日成立時的初始註冊資金為人民幣500,000元，其後於二零一五年九月十七日增加至人民幣3,500,000元。目標公司主要從事提供物業管理服務。

目標公司的財務資料

以下為目標公司於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度根據中國小企業會計準則的若干財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
除稅及非經常性項目前的純利	人民幣401,829元 (相當於約 港幣449,750元)	人民幣1,265,869元 (相當於約 港幣1,416,833元)
除稅及非經常性項目後的純利	人民幣401,829元 (相當於約 港幣449,750元)	人民幣1,265,869元 (相當於約 港幣1,416,833元)

目標公司於二零一九年六月三十日的綜合資產淨值(調整並計及目標公司的註冊資本)約為人民幣5,184,325元(相當於約港幣5,802,591元)。

有關本集團的資料

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。買方為一家於中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司，主要從事房地產管理及投資控股。

進行收購事項的理由及裨益

董事認為，收購事項將為本集團提供良機，以拓展在中國的業務據點及經營規模，使本集團能夠維持穩定的現金流量，以及為本集團提供額外的收益來源。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。由於董事概無於股權轉讓協議中擁有任何重大權益，故概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

中建集團為本公司的最終控股公司。中建股份(中建集團的非全資附屬公司)為本公司及賣方各自的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，賣方(中建股份的間接全資附屬公司)為本公司的關連人士，而收購事項構成本公司一項關連交易。

由於有關收購事項的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，收購事項須遵守年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

然而，由於無意疏忽，本公司並無於二零一九年八月十五日公佈收購事項及未能遵守上市規則第14A.35條項下的公告規定。

補救措施

本公司承認未能遵守上市規則，但本公司謹此強調，有關不合規事件乃屬無意疏忽。為確保充分理解並及時符合相關上市規則以及防止日後再次發生類似不合規事件，本公司已採取以下措施及行動：

- (i) 本公司將繼續安排內部培訓課程，以解釋上市規則的相關規定及上市規則項下有關於須予公佈的交易的申報程序，以及強調於執行前識別有關交易之重要性；
- (ii) 本公司已再次向本公司管理層及相關部門發送相關上市規則以及本公司有關上市規則項下須予公佈的交易的申報程序；
- (iii) 本公司的公司秘書部將繼續監察及監督本公司持續遵守上市規則之情況；及
- (iv) 本公司將於適當及必要時諮詢法律或其他專業意見，以就日後擬進行的任何交易或事件採取任何行動。

日後，本公司將及時作出有關披露，以確保遵守上市規則。

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：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議買方向賣方收購股權
「董事會」	指	董事會
「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）
「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各自具上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	根據股權轉讓協議買方應向賣方就收購事項支付的代價
「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在的國有企業，且為本公司及賣方的最終控股公司
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國成立的公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：601668），且為本公司及賣方各自的控股股東
「董事」	指	本公司董事
「股權」	指	目標公司的全部股權
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方於二零一九年八月十五日就收購事項訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「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
「買方」	指	中海物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，且為本公司的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家工商行政管理 局」	指	中國國家工商行政管理局
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	武漢中建捷誠物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，且為賣方的直接全資附屬公司
「賣方」	指	中建三局第二建設工程有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，且為中建股份間接全資附屬公司
「%」	指	百分比。

就本公告而言及僅供說明用途，人民幣按人民幣0.89345元兌港幣1元之匯率換算為港幣。此並不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
中海物業集團有限公司
主席兼非執行董事
顏建國

香港，二零一九年九月二十六日

於本公告日期，董事會包括七名董事，其中一名為非執行董事，即顏建國先生（主席）；三名為執行董事，即楊鷗博士（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。