

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



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

緒言

於 2019 年 10 月 22 日，買方（本公司的附屬公司所設立之分公司）與賣方（中國海外發展的附屬公司）訂立成都物業收購協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售成都物業，代價為人民幣 4,799,355 元（相等於約港幣 5,320,085 元）。

上市規則的涵義

中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的附屬公司中海集團為中國海外發展及本公司各自的控股股東。因此，就上市規則第 14A 章而言，賣方作為中國海外發展的附屬公司，為本公司的關連人士，而成都物業收購協議項下擬進行之交易（包括收購事項）構成本公司之關連交易。由於就成都物業收購協議項下擬進行之交易（鑑於本公司已就過往關連交易協議遵守申報、公告及獨立股東批准的規定，故成都物業收購協議項下擬進行之交易無須與過往關連交易協議項下擬進行之交易合併計算）的最高適用百分比率超逾 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，成都物業收購協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

於 2019 年 10 月 22 日，買方（本公司的附屬公司所設立之分公司）與賣方（中國海外發展的附屬公司）訂立成都物業收購協議，其主要條款概列如下：

成都物業收購協議

日期

2019 年 10 月 22 日

訂約方

- (a) 中海嘉泓（成都）房地產開發有限公司（作為賣方）；及
- (b) 中海物業管理有限公司成都中海振興分公司（作為買方）。

標的事項

買方同意以現狀收購，而賣方同意以現狀出售成都物業。

成都物業位於中國內地成都市高新區南部新區仁和片區中海九號天地第 3 幢第 313 號房，為賣方建設的商業物業。成都物業已完成竣工驗收，惟未進行裝修的清水房。其實際測繪建築面積為 290.87 平方米，而土地使用年限為自 2012 年 6 月 7 日起至 2052 年 6 月 7 日止。

據賣方所告知，成都物業的建設成本為約人民幣 3,552,000 元（相等於約港幣 3,937,392 元）。於簽訂成都物業收購協議前，概無產生成都物業應佔之租金收入。

代價

成都物業的代價為人民幣 4,799,355 元（相等於約港幣 5,320,085 元）（「代價」）。

代價由買方與賣方經考慮（其中包括）獨立估值師對成都物業就截至 2019 年 10 月 8 日作出的估值人民幣 4,890,000 元（相等於約港幣 5,420,565 元），以及成都物業周邊區域的商舖價格後經公平磋商釐定。

代價支付

代價已於成都物業收購協議簽訂之日由買方以人民幣現金支付予賣方，並由本集團的內部資源撥付。

成都物業之交付

賣方將於成都物業收購協議簽訂之日後 90 日前向買方交付成都物業（「交付」）。於交付時，成都物業須已取得規劃驗收合格證，而賣方亦應向買方提供成都物業的面積實測報告。

除不可抗力情況外，倘賣方逾期交付成都物業或上述證明文件，而逾期在 60 日內，則賣方須於實際交付之日起 10 日內就每日逾期向買方支付已付代價 0.01% 的違約金；倘逾期超過 60 日，則買方有權終止收購項目，而賣方須於收到該等通知後 30 日內向買方退還已付代價並支付已付代價 5% 的違約金；倘買方不終止收購項目，則賣方須於實際交付之日起 10 日內就每日逾期向買方支付已付代價 0.02% 的違約金。

於交付時，買方應向賣方提供其根據相關政府規定須由賣方代收代繳的專項維修資金，逾期交納的，則須就每日逾期向賣方支付代價 0.01% 的違約金，同時賣方有權相應順延交付。

交付日後賣方承諾

交付日後，賣方須以買方委托人身份向相關政府機構申請辦理成都物業的房屋權屬轉移登記，並於交付日後 365 個工作日內（且在買方提交全部辦理房屋權屬轉移登記所需的資料、稅、費、維修基金等相關費用後）取得相關房屋所有權證書，及在房屋所有權證辦理完成後 5 年內為買方辦理房屋分戶的國有土地使用權證。

成都物業收購協議的終止及解除

除本公告其他部份所述情況外，成都物業收購協議可於下述情況由買方按協議條款單方面終止或解除，而賣方須退還已付代價（連利息）：

- (a) 成都物業地基基礎和主體結構品質經檢測不合格；及
- (b) 成都物業室內空氣品質經檢測不符合國家標準。

惟無論因何種原因導致成都物業收購協議解除的，買方均須：

- (a) 在賣方發出書面通知之日起 10 日內配合賣方辦理完畢成都物業收購協議註銷手續或成都物業返還過戶手續，逾期者買方須額外向賣方支付代價 20% 的違約金；及
- (b) 倘成都物業收購協議解除時，成都物業已交付予買方，則買方應：
 - (i) 向賣方支付自交付日起至成都物業收購協議解除日期間的房屋使用費每日人民幣 500 元；
 - (ii) 在成都物業收購協議解除通知送達後 30 日內將成都物業騰空；每逾期一日，買方須向賣方支付每日人民幣 1,000 元的房屋使用費；及
 - (iii) 以交付時的狀態歸還成都物業。

除成都物業收購協議另有約定或法例規定外，任何一方均不得單方面解除成都物業收購協議，否則提出單方面解除成都物業收購協議的一方須按代價的 20% 支付違約金。

爭議解決

與成都物業收購協議相關的爭議須由買方及賣方協商解決。協商不成的，依相關法例向中國內地人民法院起訴。如任何一方違背上列爭議解決方式，違約方須向守約方支付代價 20% 的違約金。

成都物業收購協議之交易理由及裨益

買方現為成都中海九號天地的物業管理公司。成都物業將用作開展餐飲業務，包括向於成都中海九號天地工作的員工提供用餐場所及送餐服務。本公司相信收購成都物業作上述用途能解決相關員工餐飲問題且比租用物業作上述用途的收益為高。

董事（包括獨立非執行董事）認為，成都物業收購協議的條款（包括代價）及其項下擬進行的交易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。概無董事於成都物業收購協議中擁有重大權益。顏建國先生，作為本公司主席兼非執行董事、中國海外發展主席、行政總裁兼執行董事及中海集團的副董事長兼總經理，已自願就批准成都物業收購協議的董事會決議案放棄表決。

訂約方的資料

本集團主要從事物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。

買方從事物業管理服務。

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資業務以及財務運作。

賣方從事普通住宅及商業房地產開發及經營。

中建集團（一家國有企業）為中國海外發展及本公司各自的最終實益擁有人及控股股東。中國建築集團為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、設計及勘察的綜合企業集團。

上市規則的涵義

中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的附屬公司中海集團為中國海外發展及本公司各自的控股股東。因此，就上市規則第 14A 章而言，賣方作為中國海外發展的附屬公司，為本公司的關連人士，而成都物業收購協議項下擬進行之交易（包括收購事項）構成本公司之關連交易。由於就成都物業收購協議項下擬進行之交易（鑑於本公司已就過往關連交易協議遵守申報、公告及獨立股東批准的規定，故成都物業收購協議項下擬進行之交易無須與過往關連交易協議項下擬進行之交易合併計算）的最高適用百分比率超逾 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，成都物業收購協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

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	根據成都物業收購協議，買方同意收購，而賣方同意出售成都物業之事項
「董事會」	指	董事會
「成都中海九號天地」	指	位於中國內地成都市高新區南部新區仁和片區，由賣方建設，名為中海九號天地的物業項目

「成都物業」	指	中國內地成都市高新區南部新區仁和片區中海九號天地第 3 幢第 313 號房
「成都物業收購協議」	指	買方與賣方訂立的日期為 2019 年 10 月 22 日的商品房買賣合同及商品房買賣合同補充協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售成都物業
「中海集團」	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，且為本公司及中國海外發展各自的控股股東
「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，其股份於聯交所主版上市（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）
「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，其股份於聯交所主版上市（股份代號：2669）
「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」		各自具上市規則所賦予的涵義
「代價」		具有本公告「成都物業收購協議 – 代價」一節賦予之涵義
「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組織及存續的國有企業，且為本公司及中國海外發展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（包括中國建築股份有限公司及其不時的附屬公司及中海集團及其不時的附屬公司，惟不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）

「交付」		具有本公告「成都物業收購協議 – 成都物業之交付」一節賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國內地」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「過往關連交易協議」	指	本公司日期為 2018 年 11 月 29 日的公告及日期為 2019 年 1 月 10 日的通函所披露之重慶協議
「買方」	指	中海物業管理有限公司成都中海振興分公司，中海物業管理有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司（為本公司的全資附屬公司）所設立之分公司，且為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.001 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
「賣方」	指	中海嘉泓（成都）房地產開發有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司，且為中國海外發展的間接附屬公司

「%」

指 百分比

於本公告內，人民幣按人民幣1元兌港幣1.1085元之匯率換算為港幣，惟僅供說明用途。此並不表示任何人民幣或港幣金額已經，可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算或可作換算。

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，2019年10月22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。