

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之有限公司)

(股份代號：2669)

關連交易

關於收購物業

董事會謹此公告，於二零二零年八月二十一日，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方(中國海外發展的全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售該物業，代價為約人民幣12,450,000元(相當於約港幣13,944,000元)。

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及中國海外發展各自的已發行股本分別擁有約61.18%及55.99%權益，因此為其各自的控股股東。故此，賣方(作為中國海外發展的全資附屬公司)為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立買賣協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於買賣協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立買賣協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事會謹此公告，於二零二零年八月二十一日，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方(中國海外發展的全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售該物業，代價為約人民幣12,450,000元(相當於約港幣13,944,000元)。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期

二零二零年八月二十一日

訂約方

- (a) 買方，本公司的全資附屬公司；及
- (b) 賣方，中國海外發展的全資附屬公司。

標的事項

買方同意以現狀收購，而賣方同意以現狀出售該物業。

該物業為賣方所發展的商用物業，位於中國重慶市江北區建新南路1號中信大廈7樓，總面積約為1,537平方米，其土地使用權年期由二零一七年四月七日起至二零四六年十月十六日止。該物業可供商業用途。

該物業將以不附帶任何產權負擔的狀態出售予買方，惟須受一項與獨立第三方訂立的現存租賃協議約束，租期由二零一九年七月五日開始至二零二一年七月四日結束（包括首尾兩日），為期兩年，租金合共為約人民幣2,213,000元（相當於約港幣2,479,000元）（包括增值稅但不包括管理費、公共設施費用及所有其他支出）。該物業自二零一九年七月五日（即上述租賃協議開始日期）起至交付日期止期間產生的租金收入為約人民幣1,214,000元（相當於約港幣1,360,000元）。

據賣方所告知，該物業的收購成本為約人民幣12,800,000元（相當於約港幣14,336,000元）。

代價

該物業的代價為約人民幣12,450,000元（相當於約港幣13,944,000元）（「代價」）。

代價由買方與賣方經參考(其中包括)獨立物業估值師於二零二零年八月十三日對該物業進行的估值人民幣12,800,000元(相當於約港幣14,336,000元)以及該物業附近辦公室的價格後經公平磋商釐定。

支付代價

代價將於二零二零年八月二十四日由買方向賣方支付，並由本集團的內部資源撥付。

該物業的交付

賣方須於二零二零年八月三十一日將該物業交付予買方(「交付」)。

於交付日期，該物業須獲批授重慶市建設工程竣工驗收備案登記證，而買方及賣方須於達成以下條件後180日內，為買方向相關的中國土地房屋登記機構申請不動產權證：

- (i) 買賣協議已訂立及生效；
- (ii) 已支付代價；
- (iii) 買方已就該物業結清所有相關稅項；及
- (iv) 買方已提供申請不動產權證所需的一切資料。

除不可抗力情況外，倘賣方未能於交付日期交付該物業，而逾期在90日內，則賣方須就每日逾期向買方支付相當於代價0.05%的違約金。倘逾期超過90日，則買方有權透過於逾期第91日起計10日內發出終止通知，藉此終止買賣協議，而賣方須於賣方接獲終止通知及完成取消買賣協議的登記後60日內向買方退還代價並就每日逾期支付相當於代價0.05%的違約金。倘買方不終止買賣協議，則賣方須就每日逾期向買方支付相當於代價0.05%的違約金。在任何情況下，上述違約金不得超過代價的10%。

終止買賣協議

除本公告其他部份所述情況外，買賣協議可由買方或賣方以另一方違約為由而單方面終止或解除，而違約方須向守約方支付相當於代價10%的違約金。

一旦終止買賣協議：

- (i) 買方須於終止事件發生之日起計10日內配合賣方完成辦理註銷買賣協議的手續或將該物業的業權返還賣方的手續，否則買方須每日向賣方支付相當於代價0.05%的額外違約金；及
- (ii) 倘於買賣協議終止時，該物業已交付買方，則買方須：
 - (1) 向賣方支付自交付日期起至買賣協議終止日期期間的房屋使用費，每日金額為代價的0.01%；
 - (2) 以交付時的狀態歸還該物業。

除買賣協議訂明或法例規定外，任何一方均不得單方面終止買賣協議，否則單方面終止買賣協議的一方須支付相當於代價10%的違約金。

爭議解決

與買賣協議相關的爭議須由買方及賣方協商解決，倘未能解決，則依相關法例提交中國人民法院審理。如任何一方違反上述爭議解決方式，違約方須向另一方支付相當於代價10%的違約金。

訂立買賣協議的理由及裨益

該物業位於重慶市的黃金商業地段。隨著經濟復甦，對甲級寫字樓的需求帶動該物業的價格及租金收入增長。該物業亦可提供穩定租金收入，實屬收益率可觀的長期投資。

董事（包括所有獨立非執行董事）認為買賣協議的條款及其項下擬進行的交易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，且符合本公司及本公司股東的整體利益。

訂約方的資料

本集團是一家中國領先的物業管理公司，業務亦覆蓋香港及澳門，主要從事提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。

買方從事物業管理服務以及房地產管理及經紀。

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資及其他營運。

賣方從事物業銷售及租賃、酒店及物業管理、提供物業及商品諮詢服務、銷售、建築材料及鋼材銷售。

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及中國海外發展各自的已發行股本分別擁有約61.18%及55.99%權益，因此為其各自的控股股東。故此，賣方（作為中國海外發展的全資附屬公司）為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立買賣協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於買賣協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立買賣協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。除本公司主席兼執行董事及中國海外董事張貴清先生自願放棄投票外，並無董事已就董事會通過批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

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：

「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，為本公司及中國海外發展各自的控股股東
「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，其股份在聯交所主板上市（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）
「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」、「控股公司」、「百分比率」、「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	具有本公告「買賣協議—代價」一節賦予的涵義

「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（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）
「交付」	指	具有本公告「買賣協議－該物業的交付」一節賦予的涵義
「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	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司的關連人士的第三方人士
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣

「該物業」	指	中國重慶市江北區建新南路1號中信大廈7樓
「買方」	指	重慶海投物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方訂立日期為二零二零年八月二十一日 的買賣協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售 該物業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	重慶中海振興房屋銷售有限公司，一家於中國註冊 成立的有限公司，為中國海外發展的全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言及僅供說明用途，人民幣按人民幣1.00元兌港幣1.12元的匯率換算為港幣。概不代表任何人民幣或港幣金額已經或可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
 主席兼執行董事
張貴清

香港，二零二零年八月二十一日

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。