

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 關於特許協議

謹此提述本公司日期為二零一七年六月二十六日的公告，內容有關本公司與中國海外就特許使用特許物業訂立前特許協議，該協議將於二零二零年九月三十日到期。

因此，董事會謹此公告，於二零二零年九月二十九日，本公司與中國海外訂立特許協議，據此，中國海外同意在前特許協議屆滿後繼續向本公司授出使用及佔用特許物業的許可權，由二零二零年十月一日起至二零二二年四月三十日(包括首尾兩日)止，為期一年零七個月。

中國海外為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章的規定，訂立特許協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於特許協議及其項下擬進行的交易的最高百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立特許協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

謹此提述本公司日期為二零一七年六月二十六日的公告，內容有關本公司與中國海外就特許使用特許物業訂立前特許協議，該協議將於二零二零年九月三十日到期。

因此，董事會謹此公告，於二零二零年九月二十九日，本公司與中國海外訂立特許協議，據此，中國海外同意在前特許協議屆滿後繼續向本公司授出使用及佔用特許物業的許可權，由二零二零年十月一日起至二零二二年四月三十日（包括首尾兩日）止，為期一年零七個月。

特許協議

特許協議的主要條款概述如下：

日期

二零二零年九月二十九日

訂約方

- (i) 中國海外（為許可方）
- (ii) 本公司（為獲許可方）

年期

由二零二零年十月一日起至二零二二年四月三十日（包括首尾兩日）止，為期一年零七個月

特許物業

為物業總樓面面積約十分之二(2:10)的總樓面面積（包括公用地方及設施），約為2,989.2平方呎

物業

香港皇后大道東1號太古廣場三座7樓

特許物業用途

商業辦公室

特許費用

每月應付港幣307,880元（不包括差餉），須於每月第一天支付

冷氣及管理費

- (i) 由二零二零年十月一日起至二零二零年十二月三十一日（包括首尾兩日）止期間每月港幣32,660元
- (ii) 由二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日（包括首尾兩日）止期間每月港幣33,640元
- (iii) 由二零二二年一月一日起至二零二二年四月三十日（包括首尾兩日）止期間每月港幣34,640元

按金

於特許協議日期應付按金為港幣1,027,560元，並須於特許協議到期或終止起計的30天內退還予本公司。就此，本公司之前根據前特許協議支付的原有按金港幣1,027,560元將被視為退還予本公司，以供於特許協議日期用於支付本項按金。

特許協議的條款(包括特許費)乃參考物業的業主根據中國海外與物業業主訂立的租約所收取的實際租金與冷氣及管理費，當中並沒有任何利潤(即物業規模的十分之二(2:10))，由中國海外與本公司經過公平磋商後釐定。業主向中國海外收取的租金乃參考同區相似樓齡、規模、用途和性質的類似物業的現行市場租金釐定。

根據特許協議應付費用將由本公司的內部資源撥付。

本公司根據特許協議確認的使用權資產的未經審核價值約為港幣5,673,000元，乃根據香港財務報告準則第16號並參考於特許協議年期內應付費用總額的現值計算。計算根據特許協議應付的特許費用總額的現值時已採用每年2.27%的貼現率。

訂立特許協議的理由及裨益

通過訂立特許協議，本公司將受惠於中國海外根據特許協議提供的條款(包括但不限於租金)(與物業業主根據與中國海外簽訂的租約向其提供的租賃條款為同一基準)，而若本公司自行與物業業主協商租賃協議，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(包括根據特許協議特許使用特許物業應付的最高總金額)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。

中國海外為中建集團的非全資附屬公司及本公司的控股股東，主要從事投資控股。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

中國海外為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章的規定，訂立特許協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於特許協議及其項下擬進行的交易的最高百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立特許協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但可獲豁免遵守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批准特許協議及其項下擬進行的交易通過的決議案放棄投票。

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）
「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」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「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	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「特許協議」	指	中國海外與本公司就特許使用特許物業訂立日期為二零二零年九月二十九日的特許協議，有效期由二零二零年十月一日起至二零二二年四月三十日（包括首尾兩日）止，為期一年零七個月

「特許物業」	指	物業總樓面面積約十分之二(2:10)的總樓面面積(包括公用地方及設施)，約為2,989.2平方呎
「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，惟就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「物業」	指	香港皇后大道東1號太古廣場三座7樓
「前特許協議」	指	中國海外與本公司就特許使用特許物業訂立日期為二零一七年六月二十六日的特許協議，有效期由二零一七年十月一日起至二零二零年九月三十日(包括首尾兩日)止，為期三年
「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，二零二零年九月二十九日

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。