

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

收購一家物業管理公司的股權

股權轉讓協議

董事會欣然公告，於二零二二年十二月九日（交易時段後），買方（本公司的間接全資附屬公司）與賣方（中國海外發展的間接非全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此賣方同意出售而買方同意購買待售權益（佔目標公司100%股權），代價為約人民幣76.1百萬元（相當於約港幣83.9百萬元）。

上市規則涵義

於本公告日期，中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團之附屬公司中國海外於本公司及中國海外發展各自己發行股本中擁有約61.18%及56.09%權益，因此為本公司及中國海外發展的控股股東。賣方（為中國海外發展的附屬公司）為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立股權轉讓協議及收購事項構成本公司的關連交易。

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

股權轉讓協議

董事會欣然公告，於二零二二年十二月九日（交易時段後），買方（本公司的間接全資附屬公司）與賣方（中國海外發展的間接非全資附屬公司）就買賣待售權益訂立股權轉讓協議。股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

二零二二年十二月九日

訂約方

- (1) 賣方；
- (2) 買方；及
- (3) 目標公司。

標的事項

根據股權轉讓協議，賣方同意出售而買方同意購買待售權益（佔目標公司的100%股權），連同待售權益附帶的一切股東權利及利益以及目標公司自二零二二年六月三十日以來的溢利。

代價及支付條款

待售權益的代價為約人民幣76.1百萬元（相當於約港幣83.9百萬元），將由買方於股權轉讓協議日期後三日內以現金悉數支付。

買方將以本集團的內部資源支付代價。

釐定代價之基準

代價乃經參考(1)內部可行性研究報告，當中參考目標公司已承接及將予承接的物業管理業務組合；(2)目標公司的過往盈利記錄；及(3)獨立估值師採用市場法所編製估值報告所載待售權益於二零二二年九月三十日的價值人民幣82.0百萬元（相當於約港幣90.4百萬元）後釐定。

完成

於買方支付代價後五個工作日內，賣方及目標公司應：

- (1) 進行工商登記變更，於相關政府機關辦理目標公司新任董事、監事及高級管理人員名單以及新章程文件的存檔，以及取得相關政府機關頒發的目標公司新營業執照；及
- (2) 完成收購事項（「完成」），據此賣方將向買方交付目標公司的營業執照、公司印鑒及印章、網上銀行資料、僱員資料、尚未履行合約等。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

完成後之潛在持續關連交易

目標公司與賣方訂有現有服務協議，預期該等協議於完成後將持續存續。有關現有服務協議項下擬進行的交易於完成後將構成本集團的持續關連交易，且將涵蓋於中國海外發展服務協議（其訂立已由本公司於二零二零年四月二十八日公告）及截至二零二三年六月三十日的相應年度上限之內。本公司將就有關交易適時遵守適用的上市規則規定。

此外，倘目標公司提供的條款與第三方提供商所提供者相若，賣方同意委聘目標公司為賣方日後發展的任何物業提供物業管理服務，惟須符合適用法律、法規及賣方內部控制措施。任何有關服務協議將構成本集團的持續關連交易，且有關協議亦可能涵蓋於中國海外發展服務協議及截至二零二三年六月三十日的相應年度上限之內。本公司將就有關交易適時遵守適用的上市規則規定。

股權轉讓協議之違約補救

股權轉讓協議之任何違約方應向非違約方支付代價的10%作為違約金，非違約方亦可索償產生的任何進一步損失。

有關目標公司之資料

目標公司最初由賣方於二零一零年於中國成立，實繳註冊資本為人民幣5.0百萬元（相當於約港幣5.5百萬元）。目標公司主要於中國廣州從事物業管理業務。

目標公司截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度的除稅前及除稅後經審核淨溢利（根據中國公認會計原則編製）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣百萬元 (概約)	二零二一年 人民幣百萬元 (概約)
除稅前淨溢利	4.07	8.83
除稅後淨溢利	3.05	6.82

於二零二二年十月三十一日，目標公司的未經審核資產淨值為約人民幣10.4百萬元。

訂立股權轉讓協議之理由及裨益

賣方擁有一項商住綜合物業「廣州亞運城」，位於中國廣東省廣州市番禺區石樓鎮廣州亞運城，該地塊大部分建築已完成，建有商用及住宅單位以及停車位。根據股權轉讓協議，待若干條件達成後，賣方將繼續委聘目標公司為賣方發展的現有及未來物業提供物業管理服務，董事會認為這是拓展廣州業務的良機。此外，持有目標公司亦將加強本集團於廣州的業務覆蓋，取得更佳規模經濟效益。按代價收購待售權益，被視為一項價格合理的良好投資。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議及收購事項乃按正常商業條款於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且股權轉讓協議之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

於本公告日期，中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團之附屬公司中國海外於本公司及中國海外發展各自已發行股本中擁有約61.18%及56.09%權益，因此為本公司及中國海外發展的控股股東。賣方（為中國海外發展的附屬公司）為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立股權轉讓協議及收購事項構成本公司的關連交易。

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

本公司主席兼執行董事及中國海外董事張貴清先生及本公司非執行董事及中國海外董事馬福軍先生，儘管被視為並無於訂立股權轉讓協議及收購事項中擁有任何重大權益，已自願就有關董事會決議案放棄投票。概無其他董事於訂立股權轉讓協議及收購事項中擁有任何重大權益，且彼等概無就有關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方之資料

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。

買方為本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事物業管理業務。

中國海外發展及其附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）主要從事物業發展及投資，以及其他業務。

賣方為一家於中國註冊成立的有限合資企業，由廣東中海地產有限公司（中國海外發展的間接全資附屬公司）及廣州市鴻盈綠化工程有限公司（為獨立第三方）分別持有約73.33%及約26.67%股權。賣方之主要業務為於中國從事物業發展。

中建集團（為中國國有企業）為本公司及中國海外發展的最終控股股東。中建集團連同其附屬公司（不包括於任何證券交易所上市者）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以及設計及勘察服務的綜合企業。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	股權轉讓協議項下買方擬向賣方收購待售權益
「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）
「中國海外發展服務協議」	指	中國海外發展與本公司於二零二零年四月二十八日訂立的框架協議，內容有關本集團就中國海外發展集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的物業發展項目或物業（包括住宅社區、商用物業及其他物業）向中國海外發展集團提供物業管理服務及增值服務
「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）
「完成」	指	具有本公告內「股權轉讓協議—完成」一節賦予的涵義
「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予的涵義

「代價」	指	買方根據股權轉讓協議應向賣方支付的待售權益代價，金額為約人民幣76.1百萬元（相當於約港幣83.9百萬元）
「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，為本公司及中國海外發展各自的最終控股公司
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方就收購事項於二零二二年十二月九日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	港幣，香港的法定貨幣
「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
「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
「買方」	指	中海物業管理廣州有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「待售權益」	指	賣方於本公告日期持有的目標公司100%股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣州利合物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期為賣方的直接全資附屬公司

「賣方」 指 廣州利合房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為中國海外發展的間接非全資附屬公司

「%」 指 百分比

就本公告而言及僅供說明用途，人民幣按人民幣0.90687元兌港幣1元的匯率換算為港幣。概不表示任何人民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，二零二二年十二月九日

於本公告日期，董事會包括九名董事，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）；兩名為非執行董事，即馬福軍先生及郭磊先生；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。