

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之內容概不負責，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。



## 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)

#### 持續關連交易之最新狀況

##### 物業管理服務

根據中國海外發展物業管理服務總協議，於中國海外大廈轉讓及海華五轉讓完成前，本集團分別獲委聘提供物業管理服務予中國海外發展集團（其中包括中國海外大廈集團及海華五集團（中國海外發展的附屬公司））。

於中國海外大廈轉讓完成後，中國海外大廈集團已成為中國建築國際的附屬公司。因此，本集團為中國海外大廈集團提供的物業管理服務已成為本集團與中國建築國際集團進行的持續關連交易。

於海華五轉讓完成後，海華五集團已成為中國海外集團的附屬公司。因此，本集團為海華五集團提供的物業管理服務已成為本集團與中國海外集團進行的持續關連交易。

於二零一六年六月三十日，本公司訂立中國海外發展物業管理服務總協議補充協議，據此，本公司及中國海外發展同意減少中國海外發展集團根據中國海外發展物業管理服務總協議就物業管理服務應付本集團的最高總金額。

於二零一六年六月三十日，本公司訂立中國建築國際物業管理服務總協議，據此，於二零一六年六月二十五日至二零一八年五月三十一日止期間，本集團按載於該協議的條款為中國建築國際集團提供物業管理服務。

經考慮提高及降低有關上限，誠如上市文件「關連交易 — 持續關連交易匯總」一節第二段所披露本集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年以及自二零一八年一月一日起至二零一八年五月三十一日止期間向有關關連人士提供物業管理服務及其他相關服務之上限／估計未來交易金額之總額將維持與上市文件所披露的相同。

## 物業租賃

根據中國海外發展租賃總協議，本集團於中國海外大廈轉讓完成前可租賃中國海外發展集團(其中包括中國海外大廈集團(中國海外發展附屬公司))擁有的物業。

中國海外大廈集團於中國海外大廈轉讓完成後已成為中國建築國際的附屬公司。因此，本集團租賃中國海外大廈集團擁有的物業已成為本集團與中國建築國際集團進行的持續關連交易。

於二零一六年六月三十日，本公司訂立中國海外發展租賃總協議補充協議，據此，本公司與中國海外發展同意減少本集團根據中國海外發展租賃總協議就租賃物業應付中國海外發展集團的最高租金總額。

於二零一六年六月三十日，本公司訂立中國建築國際租賃總協議，據此，本集團可自二零一六年六月二十五日起至二零一八年五月三十一日止期間，根據中國建築國際租賃總協議的條款租賃中國建築國際集團擁有的物業。

經考慮提高及降低有關上限，誠如上市文件「關連交易 — 持續關連交易匯總」一節首段所披露本集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年以及自二零一八年一月一日起至二零一八年五月三十一日止期間租賃有關關連人士擁有物業之上限／估計未來交易金額之總額將維持與上市文件所披露的相同。

## 轉讓中國海外大廈集團及海華五集團

茲提述中國海外發展日期為二零一六年五月十一日的公告及中國建築國際日期為二零一六年五月十一日的公告，據此，中國海外發展集團同意轉讓(i)中國海外大廈公司全部已發行股本予中國建築國際集團；及(ii)海華五公司全部已發行股本予中國海外集團。

茲亦提述上市文件「關連交易」一節披露的本公司持續關連交易。

中國海外為本公司的控股股東，而中國海外發展及中國建築國際各自為中國海外的附屬公司。因此，中國海外、中國海外發展及中國建築國際各自為本公司的關連人士。

於中國海外大廈轉讓及海華五轉讓完成後，中國海外大廈集團及海華五集團各自已分別成為中國建築國際及中國海外的附屬公司，而不再為中國海外發展的附屬公司。因此，本集團與中國海外發展集團之間有關中國海外大廈集團及海華五集團的若干持續關連交易成為本集團(作為一方)與中國建築國際集團及中國海外集團(作為另一方)進行的持續關連交易。

## 物業管理服務

根據中國海外發展物業管理服務總協議，於中國海外大廈轉讓及海華五轉讓完成前，本集團分別獲委聘提供物業管理服務予中國海外發展集團(其中包括中國海外大廈集團及海華五集團(中國海外發展的附屬公司))。

於中國海外大廈轉讓完成後，中國海外大廈集團已成為中國建築國際的附屬公司。因此，本集團為中國海外大廈集團提供的物業管理服務已成為本集團與中國建築國際集團進行的持續關連交易。

於海華五轉讓完成後，海華五集團已成為中國海外集團的附屬公司。因此，本集團為海華五集團提供的物業管理服務已成為本集團與中國海外集團進行的持續關連交易。

### 向中國海外發展集團提供物業管理服務

誠如上市文件「關連交易 — 與中國海外發展訂立的持續關連交易 — 中國海外發展物業管理服務總協議 — (c)未來交易金額上限」一節所披露，截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，中國海外發展集團根據中國海外發展物業管理服務總協議就物業管理服務應付本集團的最高總金額分別不得超過405.0百萬港元及462.5百萬港元，而二零一八年一月一日起至二零一八年五月三十一日止期間不得超過210.0百萬港元。

於二零一六年六月三十日，本公司訂立中國海外發展物業管理服務總協議補充協議，據此，截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，本公司及中國海外發展同意將中國海外發展集團根據中國海外發展物業管理服務總協議就物業管理服務應付本集團的最高總金額分別減至402,363,000港元及457,541,000港元，而二零一八年一月一日起至二零一八年五月三十一日止期間則為207,459,000港元。

有關上限減少的金額相等於中國海外大廈集團及海華五集團應付本集團的預期物業管理服務金額。

除上述提及降低中國海外發展集團就物業管理服務應付本集團的最高總金額外，中國海外發展物業管理服務總協議的所有其他條款及條件、上市文件「關連交易 — 與中國海外發展訂立的持續關連交易 — 中國海外發展物業管理服務總協議」一節所述物業管理服務的詳情及過往交易金額以及上限釐定基礎(包括有關定價基礎)仍維持不變。

## 向中國建築國際集團提供物業管理服務

誠如上市文件「關連交易 — 與中國建築國際訂立的持續關連交易 — 向中國建築國際集團提供物業管理服務 — (c)估計未來交易金額」一節所披露，本集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年為中國建築國際集團提供物業管理服務的估計費用總額分別不得多於141,000港元及141,000港元，而二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日止期間則不得多於59,000港元。

於二零一六年六月三十日，本公司訂立中國建築國際物業管理服務總協議，據此，於二零一六年六月二十五日至二零一八年五月三十一日止期間，本集團按載於該協議的條款向中國建築國際集團提供物業管理服務，而截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，中國建築國際集團就物業管理服務應付本集團的總金額上限分別不得超過2,331,000港元及4,300,000港元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日止期間則為2,100,000港元。

中國建築國際物業管理服務總協議所載上限總額升幅與上市文件「關連交易 — 與中國建築國際訂立的持續關連交易 — 向中國建築國際集團提供物業管理服務 — (c)估計未來交易金額」一節披露比較升幅的差額相等於就中國海外大廈集團的物業管理服務應付本集團的預期金額。

除上述提高中國建築國際集團就物業管理服務應付本集團的最高總額上限外，上市文件「關連交易 — 與中國建築國際訂立的持續關連交易 — 向中國建築國際集團提供的物業管理服務」一節所述物業管理服務的所有其他詳情及過往交易金額以及向中國建築國際集團提供物業管理服務的上限釐定基礎(包括有關定價基礎)仍維持不變。

## 向中國海外集團提供物業管理服務

截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，向中國海外集團提供的物業管理服務的估計費用總額分別不得超過447,000港元及800,000港元，而二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日止期間不得超過500,000港元。估計應付費用的總額的金額相等於就海華五集團的物業管理服務應付本集團的預計金額。

## 有關物業管理服務及其他相關服務的持續關連交易的總上限

經考慮上述提高及降低上限，上市文件「關連交易 — 持續關連交易匯總」一節第二段所披露本集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年以及自二零一八年一月一日起至二零一八年五月三十一日止期間向有關關連人士提供物業管理服務及其他相關服務之上限／估計未來交易金額之總額將維持與上市文件所披露的相同。

### 物業租賃

根據中國海外發展租賃總協議，本集團於中國海外大廈轉讓完成前可租賃中國海外發展集團（其中包括中國海外大廈集團（中國海外發展附屬公司））擁有的物業。

中國海外大廈集團於中國海外大廈轉讓完成後已成為中國建築國際的附屬公司。因此，本集團租賃中國海外大廈集團擁有的物業已成為本集團與中國建築國際集團進行的持續關連交易。

### 租賃中國海外發展集團擁有的物業

誠如上市文件「關連交易 — 與中國海外發展訂立的持續關連交易 — 租賃總協議 — (c) 未來交易金額上限」一節所披露，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團根據中國海外發展租賃總協議就租賃物業應付中國海外發展集團的租金總額上限分別不得超過6.6百萬港元及6.7百萬港元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過2.9百萬港元。

於二零一六年六月三十日，本公司訂立中國海外發展租賃總協議補充協議，據此，本公司與中國海外發展同意降低上述租金總額上限，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團根據中國海外發展租賃總協議就租賃物業應付中國海外發展集團的租金總額上限分別減至4,129,000港元及1,850,000港元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則為750,000港元。

此上限總額的減幅相等於租賃中國海外大廈集團擁有的物業之預期租金金額。

除上述降低本集團就租賃物業應付中國海外發展集團的租金總額最高上限外，中國海外發展租賃總協議的所有其他條款及條件、上市文件「關連交易 — 與中國海外發展訂立的持續關連交易 — 租賃總協議」一節所述中國海外發展租賃總協議涉及物業租賃之詳情及過往租金金額以及上限釐定基礎（包括相關定價基礎）仍維持不變。

## 租賃中國建築國際集團擁有的物業

誠如上市文件「關連交易 — 與中國建築國際訂立的持續關連交易 — 租賃中國建築國際物業 — (c)估計未來交易金額」一節所披露，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團就租賃物業應付中國建築國際集團的估計租金總額分別不得超過48,000港元及50,000港元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過50,000港元。

於二零一六年六月三十日，本公司訂立中國建築國際租賃總協議，據此，本集團可自二零一六年六月二十五日起至二零一八年五月三十一日止期間，根據中國建築國際租賃總協議的條款租賃中國建築國際集團擁有的物業，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團就租賃物業應付中國建築國際集團的租金總額上限分別不得超過2,519,000港元及4,900,000港元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過2,200,000港元。

中國建築國際租賃總協議所載上限的升幅與上市文件「關連交易 — 與中國建築國際訂立的持續關連交易 — 租賃中國建築國際物業 — (c)估計未來交易金額」一節披露比較的升幅差額相等於租賃中國海外大廈集團擁有物業之預期租金金額。

除上述提高本集團就租賃物業應付中國建築國際集團的租金總額上限外，上市文件「關連交易 — 與中國建築國際訂立的持續關連交易 — 租賃中國建築國際物業」一節所述租賃中國建築國際集團擁有物業之所有其他詳情及過往交易金額、上限釐定基礎(包括相關定價基礎)仍維持不變。

## 有關租賃的持續關連交易的上限總額

經考慮上述提高及降低上限，上市文件「關連交易 — 持續關連交易匯總」一節首段所披露本集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年以及自二零一八年一月一日起至二零一八年五月三十一日止期間租賃有關關連人士擁有物業之上限／估計未來交易金額之總額將維持與上市文件所披露的相同。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「中國海外大廈公司」	指	怡茂環球有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，於中國海外大廈轉讓完成前為中國海外發展的全資附屬公司，於中國海外大廈轉讓完成後為中國建築國際的全資附屬公司；
「中國海外大廈集團」	指	中國海外大廈公司及其不時的附屬公司；
「中國海外大廈轉讓」	指	中國海外發展集團將中國海外大廈公司的全部已發行股本轉讓予中國建築國際集團，詳情載於中國海外發展於二零一六年五月十一日刊發的公告以及中國建築國際於二零一六年五月十一日刊發的公告；
「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）；
「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」、 「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，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：3311）；

「中國建築國際集團」	指	中國建築國際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）；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「海華五公司」	指	Treasure Trinity Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，於海華五轉讓完成前為中國海外發展的全資附屬公司，於海華五轉讓完成後為中國海外的全資附屬公司；
「海華五集團」	指	海華五公司及其不時的附屬公司；
「海華五轉讓」	指	中國海外發展集團將海華五公司的全部已發行股本轉讓予中國海外集團，詳情載於中國海外發展於二零一六年五月十一日的公告；
「上市文件」	指	本公司於二零一五年十月十四日刊發的上市文件；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國海外發展租賃總協議」	指	本公司與中國海外發展就本集團租賃中國海外發展集團擁有的物業而於二零一五年十月九日訂立的框架協議，詳情載於上市文件「關連交易 — 與中國海外發展訂立的持續關連交易 — 租賃總協議」一節；
「中國海外發展物業管理服務總協議」	指	本公司與中國海外發展就本集團向中國海外發展集團提供物業管理服務而於二零一五年十月九日訂立的框架協議，詳情載於上市文件「關連交易 — 與中國海外發展訂立的持續關連交易 — 中國海外發展物業管理服務總協議」一節；



- 「中國建築國際租賃總協議」 指 本公司與中國建築國際就本集團租賃中國建築國際集團擁有的物業而於二零一六年六月三十日訂立的框架協議，詳情載於本公告「物業租賃 — 租賃中國建築國際集團擁有的物業」一節；
- 「中國建築國際物業管理服務總協議」 指 本公司與中國建築國際就本集團向中國建築國際集團提供物業管理服務而於二零一六年六月三十日訂立的框架協議，詳情載於本公告「物業管理服務 — 向中國建築國際集團提供物業管理服務」一節；
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；
- 「中國海外發展租賃總協議補充協議」 指 本公司與中國海外發展於二零一六年六月三十日訂立中國海外發展租賃總協議之補充協議，詳情載於本公告「物業租賃 — 租賃中國海外發展集團擁有的物業」一節；
- 「中國海外發展物業管理服務總協議補充協議」 指 本公司與中國海外發展於二零一六年六月三十日訂立中國海外發展物業管理服務總協議之補充協議，詳情載於本公告「物業管理服務 — 向中國海外發展集團提供物業管理服務」一節。

承董事會命  
 中海物業集團有限公司  
 主席兼非執行董事  
 郝建民

香港，二零一六年六月三十日

於本公告日期，董事會包括八名董事，其中一名為非執行董事，即郝建民先生(主席)；四名為執行董事，即王琦女士(副主席兼行政總裁)、羅肖先生(副總裁)、史勇先生(副總裁)及甘沃輝先生(副財務總監)；以及三名為獨立非執行董事，即林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生。