

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聲明，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容所導致或因依賴該等內容而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)

**公告**  
**持續關連交易**  
**特許協議**

**特許協議**

董事會謹此公告，於二零一七年六月二十六日，本公司與中國海外集團訂立特許協議，據此，中國海外集團同意特許本公司使用特許物業，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。

**上市規則涵義**

中國海外集團為本公司的控股股東，因此是本公司的關連人士。據此，根據上市規則第 14A 章，特許協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據特許協議特許使用特許物業本公司應付中國海外集團的最高總金額，與本公司日期為二零一六年六月三十日的公告及本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件所披露本集團租賃相關關連人士擁有物業之上限／估計未來交易金額之合計總額的適用百分比率，為每年 0.1%或以上，但低於 5%，故此根據上市規則第 14A 章規定，特許協議擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 緒言

董事會謹此公告，於二零一七年六月二十六日，本公司與中國海外集團訂立特許協議，據此，中國海外集團同意特許本公司使用特許物業，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。

## 特許協議

特許協議的主要條款概述如下：

- 日期：二零一七年六月二十六日
- 訂約方：中國海外集團(為許可方)  
本公司(為獲許可方)
- 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)
- 年期：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
- 特許費用：每月特許費用為港幣 307,880 元(不包括差餉)，須於每月第一天支付
- 免租期：由二零一七年十月一日起至二零一八年一月三十一日(包括首尾兩日)止，為期四個月
- 冷氣及管理費：
- (i) 由二零一七年十月一日起至二零一八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止的每個曆月為港幣 30,780 元
  - (ii) 由二零一九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日(包括首尾兩日)止的每個曆月為港幣 31,700 元
  - (iii) 由二零二零年一月一日起至二零二零年九月三十日(包括首尾兩日)止的每個曆月為港幣 32,660 元

按金 : 本公司應向中國海外集團支付按金總額為港幣 1,027,560 元，應於特許協議日期支付，須於特許協議到期或提前終止起計的 30 天內退還予本公司

用途 : 用作商業辦公室

根據特許協議於二零一七年十月一日至二零一七年十二月三十一日期間特許使用特許物業應付的最高總金額約港幣 1,121,000 元，而截至二零一九年十二月三十一日止兩年每年分別約港幣 3,757,000 元及港幣 4,075,000 元，於二零二零年一月一日至二零二零年九月三十日期間約港幣 3,065,000 元。

根據特許協議特許使用特許物業上述應付的最高總金額乃參考特許協議項下每月應付的特許費、冷氣及管理費及按金後釐定。

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集團與物業業主訂立的租賃合同所收取的實際租金與冷氣及管理費，當中並沒有任何增幅（即物業規模的十分之二（2:10）），由中國海外集團與本公司經過公平磋商後釐定。業主向中國海外集團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。

### 訂立特許協議之理由及裨益

通過訂立特許協議，本公司將受惠於中國海外集團根據特許協議提供的條款（包括租金、免租期和其他條款）（根據物業業主與中國海外集團簽訂的租賃合同向其提供租賃條款為相同依據），而若本公司自行與業主協商租賃協議，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之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之整體利益。

### 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，主要從事物業管理服務及增值服務。中國海外集團為本公司的控股股東及為投資控股公司。

## 上市規則涵義

中國海外集團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，特許協議及項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據特許協議特許使用特許物業本公司應付中國海外集團的最高總金額，與本公司日期為二零一六年六月三十日的公告及本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件所披露本集團租賃相關關連人士擁有物業之上限／估計未來交易金額之合計總額的適用百分比率為每年0.1%或以上，但低於5%，故此根據上市規則第14A章，特許協議擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，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，因此並無董事須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，為本公司的控股股東
「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」、「百分比率」指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事」指	本公司董事
「本集團」指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」指	港元，香港法定貨幣
「香港」指	中國香港特別行政區

「特許協議」指	中國海外集團與本公司就特許使用特許物業於二零一七年六月二十六日訂立特許協議，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
「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)
「上市規則」指	聯交所證券上市規則
「物業」指	香港皇后大道東1號太古廣場三座7樓
「中國」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
「聯交所」指	香港聯合交易所有限公司
「百分比」指	百分比

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，二零一七年六月二十六日

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，即顏建國先生(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。