

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之有限公司)

(股份代號：2669)

## 公告 持續關連交易

### 持續關連交易

於二零一七年八月二十一日，本公司與其關聯人士中國海外發展訂立中國海外發展租賃協議及中國海外發展物業管理公用服務費協議，以規管訂約方之間有關租賃物業及物業管理公用服務費的持續關連交易。

### 上市規則的涵義

中國海外為中國海外發展及本公司各自的控股股東。因此，中國海外發展集團的成員公司為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，中國海外發展租賃交易及中國海外發展物業管理公用服務費交易構成本公司的持續關連交易。

由於中國海外發展租賃上限、中國建築租賃上限及中國海外特許上限的年度適用百分比率於合併計算時為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，中國海外發展租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於中國海外發展物業管理公用服務費上限的年度適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，中國海外發展物業管理公用服務費協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 緒言

於二零一七年八月二十一日，本公司與其關連人士中國海外發展訂立中國海外發展租賃協議及中國海外發展物業管理公用服務費協議，以規管訂約方之間有關租賃物業及物業管理公用服務費的持續關連交易。

## 中國海外發展租賃交易

茲提述本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件及本公司日期為二零一六年六月三十日的公告，內容有關(其中包括)中國海外發展集團與本集團就中國海外發展集團根據中國海外發展前租賃協議向本集團出租物業而訂立的持續關連交易。

董事預期本集團將繼續向中國海外發展集團租用物業，及由於預期中國海外發展集團與本集團之間的租賃交易將會增加，於二零一七年八月二十一日，中國海外發展與本公司訂立中國海外發展租賃協議，以增加中國海外發展前租賃協議項下交易的上限及重續其項下交易。

中國海外發展租賃協議的主要條款概列如下：

### 中國海外發展租賃協議

#### 日期

二零一七年八月二十一日

#### 訂約方

1. 中國海外發展
2. 本公司

#### 年期

中國海外發展租賃協議將自二零一七年十月一日起計至二零二零年六月三十日結束。

#### 條款

本集團任何成員公司可根據中國海外發展租賃協議的條款向中國海外發展集團任何成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行。

中國海外發展及本公司同意於中國海外發展租賃協議生效後終止中國海外發展前租賃協議。

## 過往交易金額

於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度及截至二零一七年六月三十日止半年度，本集團過往已付中國海外發展集團的租金總額如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至二零一七年 六月三十日 止半年度
過往交易金額	4,499,000 港元	5,539,000 港元	3,682,000 港元	789,000 港元

## 上限

於二零一七年一月一日起至二零一七年九月三十日止期間中國海外發展前租賃協議的按比例分攤上限、於二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間、截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度及於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間的中國海外發展租賃上限如下：

	於二零一七年 一月一日起至 二零一七年 九月三十日 止期間	於二零一七年 十月一日起至 二零一七年 十二月三十一日 止期間	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	於二零二零年 一月一日起至 二零二零年 六月三十日 止期間
中國海外 發展租賃 上限	-	4,000,000 港元	13,200,000 港元	13,800,000 港元	7,000,000 港元
中國海外 發展前 租賃協議 的按比例 分攤上限	1,400,000 港元	-	-	-	-

## 釐定上限的基準

中國海外發展租賃上限乃參考(i)因預期於二零一七年擴充深圳辦事處及二零一八年擴充大連、重慶、佛山及北京辦事處而預期將由中國海外發展集團與本集團訂立新租賃；及(ii)預期通脹率計算。

## **中國海外發展租賃交易支付條款**

本集團須根據具體租賃協議條款所規定的支付條款按月支付本集團所租用物業的租金。

## **中國海外發展租賃交易定價基準**

本集團所租用物業的租金乃由訂約方參考附近地區具有相似樓齡、規模、用途及性質的可資比較物業的當前市場租金水準後，經公平磋商釐定。

鑒於上述定價基準，董事（包括獨立非執行董事）認為中國海外發展租賃交易的定價乃按正常商業條款進行，屬公平合理，及不優於其他獨立第三方向本集團提供的條款。

## **訂立中國海外發展租賃交易的理由及裨益**

鑒於中國海外發展集團擁有相關物業，董事認為，與中國海外發展集團維持中國海外發展租賃協議將確保本集團使用相關物業的穩定性，及根據中國海外發展租賃協議規管與中國海外發展集團的日後租賃協議。此外，本集團將可避免任何不必要的營運中斷，及減少因遷址而產生任何不必要的成本。

中國海外發展租賃協議的條款乃由本集團與中國海外發展集團參考附近地區具有相似樓齡、規模、用途及性質的可資比較物業的當前市場租金後，經公平磋商釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，中國海外發展租賃協議，其條款及其項下擬進行的交易（包括中國海外發展租賃上限）乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## **中國海外發展物業管理公用服務費交易**

由於中國海外發展集團就其擁有的物業而本集團作為該等物業的物業管理公司統一支付公用服務費，於二零一七年八月二十一日，中國海外發展與本公司訂立中國海外發展物業管理公用服務費協議，其主要條款概列如下：

### **中國海外發展物業管理公用服務費協議**

*日期*

二零一七年八月二十一日

## 訂約方

1. 中國海外發展
2. 本公司

## 年期

中國海外發展物業管理公用服務費協議將自二零一七年十月一日起計至二零二零年六月三十日結束。

## 條款

中國海外發展集團將就其擁有的物業而由本集團作為該等物業的物業管理公司統一支付公用服務費。就中國海外發展集團擁有的物業，而由本集團管理的物業而言，本集團將代表該等物業的租戶匯總並支付各租戶單位產生的公用服務費予中國海外發展集團，而中國海外發展集團則須支付物業整體產生的公用服務費予各第三方公用服務供應商。

由於上述協議乃訂約方的新訂安排，故並不存在過往交易金額。

## 上限

於二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間、截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度及於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間的中國海外發展物業管理公用服務費上限如下：

	於二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間	截至二零一八年十二月三十一日止年度	截至二零一九年十二月三十一日止年度	於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間
中國海外發展物業管理公用服務費上限	16,400,000 港元	70,800,000 港元	80,100,000 港元	43,000,000 港元

## 釐定上限的基準

中國海外發展物業管理公用服務費上限乃參考 (i) 過往直接支付予水電供應部門的金額；及 (ii) 一般通膨率計算。

## 中國海外發展物業管理公用服務費交易支付條款

本集團須根據訂約方具體協議條款所規定的支付條款按月支付公用服務費。

## 中國海外發展物業管理公用服務費交易定價基準

公用服務費乃參考獨立第三方公用服務供應商向中國海外發展集團收取的實際公用服務費釐定，沒有附加任何利潤。

鑒於上述定價基準，董事（包括獨立非執行董事）認為中國海外發展物業管理公用服務費交易的定價乃按正常商業條款進行，屬公平合理，及不優於其他獨立第三方向本集團提供的條款。

## 中國海外發展物業管理公用服務費交易的理由及裨益

儘管中國海外發展集團將就其擁有的物業而由本集團就該等物業作為物業管理公司統一支付公用服務費，但該等物業的各租戶已習慣視本集團為物業管理服務供應商而向本集團支付有關款項的做法，因此，為方便各租戶及保持本集團向各租戶提供服務的質量，本集團將繼續向各租戶收取公用服務費，並匯總整體物業的公用服務費予中國海外發展集團。

董事（包括獨立非執行董事）認為，中國海外發展物業管理公用服務費協議、其條款及其項下擬進行的交易（包括中國海外發展物業管理公用服務費上限）乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關訂約方的資料

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。

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資業務以及其他經營活動。

## 上市規則的涵義

中國海外為中國海外發展及本公司各自的控股股東。因此，中國海外發展集團的成員公司為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，中國海外發展租賃交易及中國海外發展物業管理公用服務費交易構成本公司的持續關連交易。

由於中國海外發展租賃上限、中國建築租賃上限及中國海外特許上限的年度適用百分比率於合併計算時為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，中國海外發展租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於中國海外發展物業管理公用服務費上限的年度適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，中國海外發展物業管理公用服務費協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於概無董事於中國海外發展租賃交易及中國海外發展物業管理公用服務費交易中擁有任何重大權益，故彼等毋須放棄就董事會通過的有關批准中國海外發展租賃協議及中國海外發展物業管理公用服務費協議以及彼等項下擬進行的交易的決議案投票。

## 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）
「中國海外特許上限」	指	根據中國海外（作為許可方）與本公司（作為獲許可方）於二零一七年六月二十六日所訂立特許協議特許使用物業應付的最高總額，由二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間約為1,121,000港元，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年分別約為3,757,000港元及4,075,000港元，以及於二零二零年一月一日至二零二零年九月三十日期間約為3,065,000港元，特許協議及其項下擬進行交易詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十六日的公告
「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）
「中國海外發展租賃協議」	指	中國海外發展與本公司就本集團向中國海外發展集團租賃物業所訂立日期為二零一七年八月二十一日的框架協議
「中國海外發展租賃上限」	指	本集團根據中國海外發展租賃協議於各年度／期間應付中國海外發展集團的最高租金總額
「中國海外發展租賃交易」	指	根據中國海外發展租賃協議擬進行的交易

「中國海外發展物業管理公用服務費協議」	指	中國海外發展與本公司就本集團向中國海外發展集團支付物業管理公用服務費所訂立日期為二零一七年八月二十一日的框架協議
「中國海外發展物業管理公用服務費上限」	指	本集團根據中國海外發展物業管理公用服務費協議於各年度／期間應付中國海外發展集團的最高總額
「中國海外發展物業管理公用服務費交易」	指	根據中國海外發展物業管理公用服務費協議擬進行的交易
「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」、 「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「中國建築」	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)
「中國建築集團」	指	中國建築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)
「中國建築租賃上限」	指	本集團根據中國建築與本公司於二零一七年八月七日訂立的框架協議就本集團租賃中國建築集團的物業應付中國建築集團的最高租金總額由二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間約為1,300,000港元，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年分別約為5,200,000港元及5,200,000港元，及於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間約為2,600,000港元，框架協議及其項下擬進行的交易詳情載於本公司日期為二零一七年八月七日的公告
「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	香港法定貨幣港元



「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
「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
「中國海外發展前租賃協議」	指	中國海外發展與本公司就中國海外發展集團向本集團出租物業於二零一五年十月九日訂立的框架協議及日期為二零一六年六月三十日的補充協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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**  
 主席兼非執行董事  
**顏建國**

香港，二零一七年八月二十一日

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。