

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)

**主要及關連交易
以及
持續關連交易**

收購事項

於二零一七年十月二十日，買方（一家由本公司全資擁有的附屬公司）與該等賣方（由中國海外發展全資擁有的該等附屬公司）訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而該等賣方有條件同意出售目標公司全部股本權益，代價為人民幣190.0百萬元（相等於約223.5百萬港元）。目標集團主要在中國內地從事物業管理業務。

持續關連交易

中國海外發展該等服務

於二零一七年十月二十日，中國海外發展與本公司訂立中國海外發展目標服務協議，內容有關於收購事項後目標集團將向中國海外發展集團提供的該等服務。

於二零一七年十月二十日，中國海外發展與本公司訂立中國海外發展現行服務協議，以增加中國海外發展前服務協議項下交易的上限及重續其項下交易。

中國海外宏洋該等服務

於二零一七年十月二十日，中國海外宏洋與本公司訂立中國海外宏洋目標服務協議，內容有關於收購事項後目標集團將就該等新項目向中國海外宏洋集團提供的該等服務。

於二零一七年十月二十日，中國海外宏洋與本公司訂立中國海外宏洋現行服務協議，以增加中國海外宏洋前服務協議項下現行項目的交易上限，並擴大現行項目的範圍及重續其項下交易。

上市規則的涵義

中建總為本公司的最終控股公司。中建總的非全資附屬公司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，而收購事項亦構成本公司之關連交易。

由於就收購事項而言，本公司的最高適用百分比率為25%或以上但少於100%，故此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，及根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，並須遵守申報、公告及獲得獨立股東批准的規定。

由於中國海外發展集團的成員公司為本公司的關連人士，故此根據上市規則第14A章，(i)中國海外發展目標服務協議及(ii)中國海外發展現行服務協議中的交易構成本公司的持續關連交易。

中國海外宏洋為中國海外發展的聯繫人，而中國海外發展則為本公司的控股股東中國海外的附屬公司。因此，中國海外宏洋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，(i)中國海外宏洋目標服務協議及(ii)中國海外宏洋現行服務協議中的交易構成本公司的持續關連交易。

由於該等服務上限與中建總服務上限及中國建築服務上限的年度適用百分比率於合併計算時為5%或以上，故此根據上市規則第14A章，該等服務協議須遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

由於預期本公司需更多時間編製及落實通函所載所有資料，故載有(其中包括)買賣協議、該等服務協議及該等服務上限的其他資料、獨立董事委員會的推薦建議及獨立財務顧問的意見及推薦建議以及召開股東特別大會通告的通函將於二零一七年十一月二十四日或之前寄發予股東。

本公司股東及有意投資者謹請留意，收購事項須待多項條件達成後，方告落實，而該等條件可能或未必可能達成。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

收購事項

於二零一七年十月二十日，買方（一家由本公司全資擁有的附屬公司）與該等賣方（由中國海外發展全資擁有的該等附屬公司）訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而該等賣方有條件同意出售目標公司全部股本權益，代價為人民幣190.0百萬元（相等於約223.5百萬港元）。目標集團主要在中國內地從事物業管理業務。

買賣協議

日期

二零一七年十月二十日

訂約方

- (a) 買方，作為目標股權的買方；
- (b) 賣方A，作為95%目標股權的賣方；及
- (c) 賣方B，作為5%目標股權的賣方。

目標事項

目標股權指目標公司全部股本權益。

代價

買賣協議項下代價合共為人民幣190.0百萬元（相等於約223.5百萬港元），其中人民幣180.5百萬元（相等於約212.4百萬港元）支付予賣方A及人民幣9.5百萬元（相等於約11.2百萬港元）支付予賣方B。

代價乃買方及該等賣方經參考（其中包括）(i)收購事項將擴闊本集團市場覆蓋率，從而令本集團佔領更多中國內地物業管理市場之份額；(ii)目標集團有能力取得物業服務企業一級資質（於中國內地提供物業管理服務的最高標準之一），具有優良的往績記錄，能夠提供可靠及優質的物業管理服務；(iii)目標集團目前在管的約120項物業管理合約物業組合將產生穩定的收入來源；(iv)收購事項後本集團與目標集團將產生潛在的協同效應；以及(v)中國內地物業管理市場未來業務前景廣闊後，經公平磋商後釐定。

董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

支付

代價須以現金人民幣根據以下安排支付：

- (a) 於完成後3日內，人民幣152.0百萬元（相等於約178.8百萬港元）（相當於代價80%），其中人民幣144.4百萬元（相等於約169.9百萬港元）支付予賣方A及人民幣7.6百萬元（相等於約8.9百萬港元）支付予賣方B；及
- (b) 於(i)向工商行政管理機關提交目標公司股東變動或(ii)目標集團就結清應付／應收該等賣方的關連方款項／貸款與該等賣方的關連方達成協議（以較後者為準）之日起15個工作日內，人民幣38.0百萬元（相等於約44.7百萬港元）（相當於代價20%），其中人民幣36.1百萬元（相等於約42.5百萬港元）支付予賣方A及人民幣1.9百萬元（相等於約2.2百萬港元）支付予賣方B。

條件

待下列條件於最後期限當天或以前達成（或獲得豁免），方可完成：

- (a) 目標公司股東於股東會議批准收購事項；
- (b) 該等賣方根據彼等之內部程序批准買賣協議及收購事項；
- (c) 買方根據其內部程序批准買賣協議及收購事項；
- (d) 買方所作出的承諾和保證真實、準確、完整及不含可能引起誤導的重大遺漏；
- (e) 該等賣方所作出的承諾和保證真實、準確、完整及不含可能引起誤導的重大遺漏；
- (f) 本公司已根據上市規則的規定滿足其所有義務（包括獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易）；及
- (g) 已經取得中國內地法律所規定有關收購事項所需辦理的一切政府、證券監管部門或機構批准、同意、授權、登記及存檔（包括轉讓國有資產的相關批准及存檔），且有關批准、同意、授權、登記及存檔持續有效；

買方可豁免上述第(a)、(b)及(e)項的條件，而該等賣方可豁免上述第(c)及(d)項的條件。各方都無權豁免上述第(f)及(g)項的條件。

完成

該等賣方向買方承諾於買賣協議所有先決條件獲達成(或獲豁免(倘適用))之日起3個工作日內向工商管理機關提交目標公司股東變動書面申請。

完成須於接納有關書面申請之日或訂約方可能書面協定的有關其他日期發生。

於完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司。

其他安排

委託管理協議

買方及該等賣方同意，本公司與HRL訂立的有關本集團就若干託管公司(包括目標集團)向中國海外發展集團提供委託管理服務的委託管理協議應於完成後3個工作日內終止，而該等賣方須促使HRL於委託管理協議終止後30日內向本公司支付於有關期間產生的所有未付委託管理費。

結算貸款

該等賣方應促使目標集團於自買賣協議日期起90日內就結清應付／應收該等賣方的關連方款項／貸款與該等賣方的關連方達成協議。

有關目標集團的資料

目標集團主要於中國內地從事物業管理業務，業務遍及北京、天津、長沙、深圳、廣州、惠州、汕頭、青島、蘇州、中山、佛山、東莞、成都、重慶、大連、海口、黃山、廬山、三亞及珠海。

根據最新的財務資料，目標集團於二零一七年七月三十一日的未經審核綜合資產淨值為約人民幣56.6百萬元(相等於約66.6百萬港元)。

根據最新的財務資料，目標集團於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核淨溢利(除稅前)分別為約人民幣10.7百萬元(相等於約12.5百萬港元)及人民幣29.0百萬元(相等於約34.1百萬港元)。目標集團於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核淨溢利(除稅後)分別為約人民幣6.8百萬元(相等於約8.0百萬港元)及人民幣20.2百萬元(相等於約23.8百萬港元)。

中國海外發展集團對目標集團的原始投資成本及收購成本為約人民幣66.5百萬元(相等於約78.2百萬港元)。

進行收購事項之理由及裨益

本集團為中國內地領先物業管理公司之一，其業務輻射範圍亦涵蓋香港及澳門，主要從事提供物業管理服務及增值服務。

目標集團於中國內地從事物業管理及相關服務，目前在中國 20 個城市約 120 項物業提供物業管理服務。

收購事項將為本集團於中國內地擴張業務及經營規模提供良好機遇，及令本集團把握住宅社區巨大的潛在消費能力，從而鞏固其作為中國內地領先物業管理公司之一的地位，提升其競爭力。

董事（不包括獨立非執行董事，待其審閱獨立財務顧問意見後提供意見）認為，買賣協議及其項下擬進行的交易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。

持續關連交易

中國海外發展該等服務

目標集團不時向中國海外發展集團提供該等服務，預期於收購事項後，目標集團將繼續向中國海外發展集團於中國內地提供該等服務。於完成後，目標集團將成為本集團附屬公司，而向中國海外發展集團於中國內地提供該等服務將構成本公司持續關連交易。於二零一七年十月二十日，中國海外發展與本公司訂立中國海外發展目標服務協議，內容有關於收購事項後目標集團將向中國海外發展集團於中國內地提供的該等服務。

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之間的本集團根據中國海外發展前服務協議向中國海外發展集團提供物業管理服務及工程服務的持續關連交易。董事預期本集團將繼續參與競標向中國海外發展集團提供該等服務，預期除於收購事項後目標集團將向中國海外發展集團於中國內地提供的該等服務外，中國海外發展前服務協議項下中國海外發展集團與本集團之間的有關交易會有所增加。於二零一七年十月二十日，中國海外發展與本公司訂立中國海外發展現行服務協議，以增加中國海外發展前服務協議項下交易的上限及重續其項下交易。

中國海外發展目標服務協議

中國海外發展目標服務協議的主要條款概列如下：

日期

二零一七年十月二十日

訂約方

1. 中國海外發展
2. 本公司

年期

待中國海外發展目標服務協議的先決條件於二零一七年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定的有關其他日期)或之前獲達成後，中國海外發展目標服務協議將自二零一八年一月一日起開始至二零二零年六月三十日結束。

條款

根據中國海外發展目標服務協議，目標集團任何成員公司於完成後及因收購事項向中國海外發展集團於中國內地提供該等服務，惟須以中國海外發展目標服務上限為限。

目標集團於獲中國海外發展集團選擇及委聘為服務供應商提供該等服務前將經過投標過程。目標集團向中國海外發展集團入標的價格及條款(包括定價基準)須根據本集團實行的標準系統性入標程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保目標集團向中國海外發展集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

有關目標集團標準系統性入標程序的進一步詳情載於下文「定價基準」一段。

先決條件

中國海外發展目標服務協議(連同中國海外發展目標服務上限)須待(i)完成及(ii)獨立股東於股東特別大會上通過批准中國海外發展目標服務協議及中國海外發展目標服務上限的決議案後，方可作實。

為免生疑問，中國海外發展現行服務協議與中國海外發展目標服務協議彼此之間並不互為條件。

過往交易金額

於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年七月三十一日止七個月，中國海外發展集團就於中國內地提供該等服務過往已付目標集團的金額如下：

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度	截至二零一七年 七月三十一日止七個月
過往交易金額	人民幣111,637,000元 (相等於約131,341,000港元)	人民幣37,752,000元 (相等於約44,415,000港元)

上限

於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以及二零二零年一月一日起開始至二零二零年六月三十日止期間的中國海外發展目標服務上限如下：

	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	二零二零年一月一日起 開始至二零二零年 六月三十日止期間
中國海外發展目標 服務上限	48,000,000 港元	51,100,000 港元	19,800,000 港元

釐定上限的基準

於截至二零一八年十二月三十一日止年度的中國海外發展目標服務上限48.0百萬港元乃參考(i)目標集團過往自中國海外發展集團收取的交易金額；(ii)中國海外發展集團將開發並由目標集團管理的估計建築面積(「建築面積」)計算的物業管理服務預期需求；(iii)主要按包幹制訂立的物業管理服務合約的比例；及(iv)主要因中國內地勞工成本預期增長導致的估計一般通脹率9%計算。將於二零一八年接管的估計建築面積為約859,000平方米。

參照(i)中國海外發展集團將開發並由目標集團管理的建築面積；及(ii)主要因中國內地勞工成本預期增長導致的估計一般通脹率9%，截至二零一九年十二月三十一日止年度的中國海外發展目標服務上限51.1百萬港元預計較二零一八年中國海外發展目標服務上限增長6.5%。於二零一九年將接管的建築面積為約901,000平方米，較二零一八年增長4.9%。

參照中國海外發展集團將開發並由目標集團管理的建築面積，截至二零二零年六月三十日止六個月的中國海外發展目標服務上限預計為19.8百萬港元。於二零二零年上半年將接管的建築面積預期為約250,000平方米。

中國海外發展現行服務協議

中國海外發展現行服務協議的主要條款概列如下：

日期

二零一七年十月二十日

訂約方

1. 中國海外發展
2. 本公司

年期

待中國海外發展現行服務協議的先決條件於二零一七年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定的有關其他日期)或之前獲達成後，中國海外發展現行服務協議將自二零一八年一月一日起開始至二零二零年六月三十日結束。

條款

根據中國海外發展現行服務協議，本集團任何成員公司(目標集團除外)可向中國海外發展集團於中國內地、香港、澳門及其他地區提供該等服務，惟須以中國海外發展現行服務上限為限。

本集團於獲中國海外發展集團選擇及委聘為服務供應商提供該等服務前將經過投標過程。本集團向中國海外發展集團入標的價格及條款(包括定價基準)須根據本集團實行的標準系統性入標程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中國海外發展集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

有關本集團標準系統性入標程序的進一步詳情載於下文「定價基準」一段。

中國海外發展與本公司同意於中國海外發展現行服務協議生效後終止中國海外發展前服務協議。倘中國海外發展現行服務協議並無生效，則中國海外發展前服務協議仍具有十足效力及對中國海外發展與本公司具有約束力。

先決條件

中國海外發展現行服務協議(連同中國海外發展現行服務上限)須待獨立股東於股東特別大會上通過批准中國海外發展現行服務協議及中國海外發展現行服務上限的決議案後，方可作實。

為免生疑問，中國海外發展現行服務協議與中國海外發展目標服務協議彼此之間並不互為條件。

先前上限

於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所披露的二零一五年六月一日起開始至二零一五年十二月三十一日止期間、截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度的中國海外發展前服務協議項下的先前上限如下：

	二零一五年六月一日起開始至二零一五年十二月三十一日止期間	截至二零一六年十二月三十一日止年度	截至二零一七年十二月三十一日止年度
物業管理服務	264,400,000 港元	402,363,000 港元	457,541,000 港元
工程服務	25,500,000 港元	29,800,000 港元	31,600,000 港元

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，中國海外發展集團就於中國內地、香港、澳門及其他地區提供該等服務過往已付本集團的金額如下：

	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	322,520,000 港元	380,313,000 港元	306,702,000 港元	101,833,000 港元

上限

於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以及二零二零年一月一日起開始至二零二零年六月三十日止期間的中國海外發展現行服務上限如下：

	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	二零二零年一月一日起 開始至二零二零年 六月三十日止期間
中國海外發展 現行服務上限	634,300,000 港元	725,200,000 港元	420,700,000 港元

釐定上限的基準

於截至二零一八年十二月三十一日止年度的中國海外發展現行服務上限634.3百萬港元乃參考(i)中國海外發展預期將開發的新物業項目的估計建築面積計算的物業管理服務預期需求；(ii)新商用物業直接合約安排；(iii)包括香港及澳門等地對工程服務的需求增加；及(iv)主要因中國內地勞工成本預期增長導致的估計一般通脹率9%計算。

二零一八年中國海外發展現行服務上限預期較二零一七年提供服務的總上限489.1百萬港元增長約29.7%。本集團於二零一八年將接管的建築面積預期為約7,999,000平方米，較二零一七年估計的7,297,000平方米年增長9.6%。

基於需求增長及主要因中國內地勞工成本預期增長導致的估計一般通脹率9%，截至二零一九年十二月三十一日止年度的中國海外發展現行服務上限預計較二零一八年中國海外發展現行服務上限增加14.3%。本集團於二零一九年將接管的建築面積為約11,471,000平方米，較二零一八年的估計7,999,000平方米增長43.4%。

預計截至二零二零年六月三十日止六個月的中國海外發展現行服務上限420.7百萬港元乃參考中國海外發展集團將開發的建築面積及主要因中國內地勞工成本預期增長導致的估計一般通脹率9%計算。於二零二零年上半年所接管的建築面積為約8,199,000平方米。

中國海外宏洋該等服務

目標集團不時就該等新項目向中國海外宏洋集團提供該等服務，預期於收購事項後，目標集團將繼續就該等新項目向中國海外宏洋集團提供該等服務。於完成後，目標集團將成為本集團附屬公司，而向中國海外宏洋集團提供該等服務將構成本公司持續關連交易。於二零一七年十月二十日，中國海外宏洋與本公司訂立中國海外宏洋目標服務協議，內容有關於收購事項後目標集團將就該等新項目向中國海外宏洋集團提供的該等服務。

茲提述本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件，內容有關(其中包括)中國海外宏洋集團與本集團之間的本集團根據中國海外宏洋前服務協議向中國海外宏洋集團提供物業管理服務的持續關連交易。董事預期本集團將繼續參與競標向中國海外宏洋集團提供物業管理服務，預期除本集團將就該等新項目向中國海外宏洋集團提供的該等服務外，本集團就現行項目向中國海外宏洋集團提供的該等服務亦會有所增加。於二零一七年十月二十日，中國海外宏洋與本公司訂立中國海外宏洋現行服務協議，以增加中國海外宏洋前服務協議項下現行項目的交易上限，並擴大現行項目的範圍及重續其項下交易。

中國海外宏洋目標服務協議

中國海外宏洋目標服務協議的主要條款概列如下：

日期

二零一七年十月二十日

訂約方

1. 中國海外宏洋
2. 本公司

年期

待中國海外宏洋目標服務協議的先決條件於二零一七年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定的有關其他日期)或之前獲達成後，中國海外宏洋目標服務協議將自二零一八年一月一日起開始至二零二零年六月三十日結束。

條款

根據中國海外宏洋目標服務協議，目標集團的任何成員公司於完成後可就該等新項目向中國海外宏洋集團提供該等服務，惟須以中國海外宏洋目標服務上限為限。

目標集團於獲中國海外宏洋集團選擇及委聘為服務供應商提供該等服務前將經過投標過程。目標集團向中國海外宏洋集團入標的價格及條款（包括定價基準）須根據本集團實行的標準系統性入標程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保目標集團向中國海外宏洋集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

有關本集團標準系統性入標程序的進一步詳情載於下文「定價基準」一段。

先決條件

中國海外宏洋目標服務協議（連同中國海外宏洋目標服務上限）須待(i)完成及(ii)獨立股東於股東特別大會上通過批准中國海外宏洋目標服務協議及中國海外宏洋目標服務上限的決議案後，方可作實。

為免生疑問，中國海外宏洋現行服務協議與中國海外宏洋目標服務協議彼此之間並不互為條件。

過往交易金額

於截至二零一七年七月三十一日止七個月，中國海外宏洋集團就該等新項目提供該等服務過往已付目標集團的金額如下：

	截至 二零一七年七月三十一日 止七個月
過往交易金額	人民幣6,724,000元 (相等於約7,911,000港元)

上限

於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以及二零二零年一月一日起開始至二零二零年六月三十日止期間的中國海外宏洋目標服務上限如下：

	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	二零二零年一月一日起 開始至二零二零年 六月三十日止期間
中國海外宏洋 目標服務上限	47,800,000 港元	45,900,000 港元	25,800,000 港元

釐定上限的基準

於截至二零一八年十二月三十一日止年度的中國海外宏洋目標服務上限47.8百萬港元乃參考(i)目標集團過往自中國海外宏洋集團收取的交易金額；(ii)中國海外宏洋集團將開發並由目標集團管理的估計建築面積計算的物業管理服務預期需求；(iii)主要按包幹制訂立的物業管理服務合約的比例；及(iv)主要因中國內地三線城市勞工成本預期增長導致的估計一般通脹率5%計算。於二零一八年將接管的估計建築面積為約839,000平方米。

參照(i)中國海外宏洋集團將開發並由目標集團管理的建築面積；及(ii)主要因中國內地三線城市勞工成本預期增長導致的估計一般通脹率5%，截至二零一九年十二月三十一日止年度的中國海外宏洋目標服務上限45.9百萬港元預計較二零一八年中國海外宏洋目標服務上限減少4.0%。於二零一九年將接管的建築面積為約649,000平方米，較二零一八年減少22.6%。

參照中國海外宏洋集團將開發並由目標集團管理的建築面積，截至二零二零年六月三十日止六個月的中國海外宏洋目標服務上限預計為25.8百萬港元。將接管的建築面積預期為約334,000平方米。

中國海外宏洋現行服務協議

中國海外宏洋現行服務協議的主要條款概列如下：

日期

二零一七年十月二十日

訂約方

1. 中國海外宏洋
2. 本公司

年期

中國海外宏洋現行服務協議的先決條件於二零一七年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定的有關其他日期)或之前獲達成後，中國海外宏洋現行服務協議將自二零一八年一月一日起開始至二零二零年六月三十日結束。

條款

根據中國海外宏洋現行服務協議，本集團的任何成員公司可就現行項目向中國海外宏洋集團提供該等服務，惟須以中國海外宏洋現行服務上限為限。

本集團於獲中國海外宏洋集團選擇及委聘為服務供應商提供該等服務前將經過投標程序。本集團向中國海外宏洋集團入標的價格及條款(包括定價基準)須根據本集團實行的標準系統性入標程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中國海外宏洋集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

有關本集團標準系統性入標程序的進一步詳情載於下文「定價基準」一段。

中國海外宏洋與本公司同意於中國海外宏洋現行服務協議生效後終止中國海外宏洋前服務協議。倘中國海外宏洋現行服務協議並無生效，則中國海外宏洋前服務協議仍具有十足效力及對中國海外宏洋與本公司具有約束力。

先決條件

中國海外宏洋現行服務協議(連同中國海外宏洋現行服務上限)須待獨立股東於股東特別大會上通過批准中國海外宏洋現行服務協議及中國海外宏洋現行服務上限的決議案後，方可作實。

為免生疑問，中國海外宏洋現行服務協議與中國海外宏洋目標服務協議彼此之間並不互為條件。

先前上限

於本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件所披露的二零一五年六月一日起開始至二零一五年十二月三十一日止期間、截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度的中國海外宏洋前服務協議項下的先前上限如下：

	二零一五年六月一日起開始至二零一五年十二月三十一日止期間	截至二零一六年十二月三十一日止年度	截至二零一七年十二月三十一日止年度
物業管理服務	人民幣 30,000,000 元 (相等於約 35,295,000 港元)	人民幣 50,000,000 元 (相等於約 58,825,000 港元)	人民幣 60,000,000 元 (相等於約 70,590,000 港元)

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，中國海外宏洋集團就現行項目提供該等服務過往已付本集團的金額如下：

	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	人民幣 5,042,000元 (相等於約 5,932,000港元)	人民幣 41,152,000元 (相等於約 48,415,000港元)	人民幣 36,602,000元 (相等於約 43,062,000港元)	人民幣 14,192,000元 (相等於約 16,697,000港元)

上限

於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以及二零二零年一月一日起開始至二零二零年六月三十日止期間的中國海外宏洋現行服務上限如下：

	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	二零二零年一月一日起 開始至二零二零年 六月三十日止期間
中國海外宏洋 現行服務上限	115,600,000 港元	96,500,000 港元	57,900,000 港元

釐定上限的基準

於截至二零一八年十二月三十一日止年度的中國海外宏洋現行服務上限115.6百萬港元乃參考(i)中國海外宏洋預期將開發的新物業項目的估計建築面積計算的物業管理服務預期需求；(ii)中國內地及香港對工程服務的預期需求增加；及(iii)主要因中國內地三線城市勞工成本預期增長導致的估計一般通脹率5%計算。

二零一八年中國海外宏洋現行服務上限預期較二零一七年度上限人民幣60.0百萬元(相等於約70.6百萬港元)增長約63.7%。本集團於二零一八年將接管的建築面積預期為約2,878,000平方米，較二零一七年的估計2,468,000平方米增長16.6%。

基於中國海外宏洋集團將開發的建築面積及主要因中國內地三線城市勞工成本預期增長導致的估計一般通脹率5%，截至二零一九年十二月三十一日止年度的中國海外宏洋現行服務上限預計較二零一八年中國海外宏洋現行服務上限減少16.5%。本集團於二零一九年將接管的建築面積為約2,441,000平方米，較二零一八年的估計2,878,000平方米減少15.2%。

預計截至二零二零年六月三十日止六個月的中國海外宏洋現行服務上限57.9百萬港元乃參考中國海外宏洋集團將開發的建築面積及主要因中國內地三線城市勞工成本預期增長導致的估計一般通脹率5%計算。於二零二零年上半年所接管的建築面積為約1,753,000平方米。

支付條款

就該等服務交易而言，本集團根據具體標書或合約條款所規定之有關支付條款按月收取物業管理服務的物業管理費及按逐項交易收取工程服務費。

定價基準

就該等服務交易而言，本集團(包括目標集團)向中國海外發展集團及中國海外宏洋集團入標的價格及條款(包括定價基準)須根據本集團實行的標準系統性入標程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書。

有關程序包括(i)接收招標邀請；(ii)初步評估招標文件；(iii)編製物業管理方案、成本估計及定價；(iv)編製投標報告、內部評估及審批投標報告；及(v)提交標書。

標書的內部評估及審批將由本集團相關業務部門或本集團附屬公司(包括目標集團)負責人進行。尤其是：

- (a) 就物業管理服務而言，作為項目評估及招標程序的一部分，(倘相關)(i)不同程序階段涉及包括業務部門、品質管理及市場開發部等多個部門人員；(ii)於提交標書前評估項目時，本公司會評估(其中包括)招標文件、相關市場訊息、物業管理項目實施方案、相關成本及僱傭勞工的測算及預期盈利；(iii)本集團制定的定價指引涉及(a)參考(其中包括)物業及設施清潔及保養成本、能耗、安管、所需勞工以及薪金及稅務責任等因素的成本測算法；及(b)參考項目周邊同類物業的市場定價法；及(iv)承接物業管理項目設有最低盈利要求；及
- (b) 就工程服務而言，作為項目評估及招標程序的一部分，(倘相關)(i)不同程序階段涉及包括業務部門(如智研部、維保部及電梯部)、成本管理部門、市場部等多個部門人員及相關總經理；(ii)於提交標書前評估項目時，本公司會評估(其中包括)項目詳情、實施策略、成本估算及建議報價的合理性及可行性；及(iii)提供工程服務設有最低盈利要求。

本集團(包括目標集團)物業管理服務及工程服務會根據多項因素定價，包括(i)基於所需服務範圍及質素等因素所預算的開支；(ii)物業、項目或工程地盤定位、種類及位置；(iii)可資比較物業、項目或工程地盤的定價；(iv)當地政府對有關費用的定價指引(如有)；及(v)現行市價。

上述內部程序及定價政策將由內部及獨立非執行董事每年進行審閱，以確保上述程序得以遵守。

鑒於上述定價基準及政策，董事(包括獨立非執行董事)認為該等服務交易的定價乃按正常商業條款進行，屬公平合理，及不優於本集團向獨立第三方提供的條款。

持續關連交易的理由及裨益

本集團是中國內地領先的物業管理公司之一，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。

中國海外發展集團及中國海外宏洋集團各自於中國內地、香港、澳門及其他地區擁有或持有的住宅社區、商用物業及其他項目均可能不時需要本集團(包括目標集團)提供物業管理服務及工程服務。透過訂立各該等服務協議，本集團將得以維持及擴闊其收益來源，藉此創造穩定收入及實現最高利益。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等的意見將於審議獨立財務顧問的建議後提供)認為，該等服務協議、彼等各自的條款及該等服務交易(包括各該等服務上限)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

本集團是中國內地領先的物業管理公司之一，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以及其他業務。

中國海外宏洋集團主要於中國內地從事房地產發展及投資。

上市規則的涵義

中建總為本公司的最終控股公司。中建總的非全資附屬公司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，而收購事項亦構成本公司之關連交易。

由於就收購事項而言，本公司的最高適用百分比率為25%或以上但少於100%，故此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，及根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，並須遵守申報、公告及獲得獨立股東批准的規定。

由於中國海外發展集團的成員公司為本公司的關連人士，故此根據上市規則第14A章，(i)中國海外發展目標服務協議及(ii)中國海外發展現行服務協議中的交易構成本公司的持續關連交易。

中國海外宏洋為中國海外發展的聯繫人，而中國海外發展則為本公司的控股股東中國海外的附屬公司。因此，中國海外宏洋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，(i)中國海外宏洋目標服務協議及(ii)中國海外宏洋現行服務協議中的交易構成本公司的持續關連交易。

由於該等服務上限與中建總服務上限及中國建築服務上限的年度適用百分比率於合併計算時為5%或以上，故此根據上市規則第14A章，該等服務協議須遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

由於概無董事於買賣協議及該等服務協議中擁有任何重大權益，故此彼等毋須放棄就董事會通過有關批准上述協議及彼等項下擬進行的交易的決議案投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生)組成的獨立董事委員會，以就買賣協議、該等服務協議及該等服務上限提供意見。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議、該等服務協議及該等服務上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

股東特別大會將會召開，以供獨立股東考慮及(倘認為適宜)批准(其中包括)買賣協議、該等服務協議及該等服務上限。中建總及其聯繫人合共持有本公司2,011,041,060股股份，佔本公司權益約61.18%，彼等將於股東特別大會上就有關買賣協議、該等服務協議及該等服務上限的決議案放棄投票。

由於預期本公司需更多時間編製及落實通函所載所有資料，故載有(其中包括)買賣協議、該等服務協議及該等服務上限的其他資料、獨立董事委員會的推薦建議及獨立財務顧問的意見及推薦建議以及召開股東特別大會通告的通函將於二零一七年十一月二十四日或之前寄發予股東。

本公司股東及有意投資者謹請留意，收購事項須待多項條件達成後，方告落實，而該等條件可能或未必可能達成。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「收購事項」	指 收購目標股權及買賣協議項下擬進行的交易
「聯繫人」、「關連人士」、 「控股股東」、「百分比率」、 「附屬公司」	指 各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指 董事會
「中國海外宏洋」	指 中國海外宏洋集團有限公司，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：81）
「中國海外宏洋集團」	指 中國海外宏洋及其不時的附屬公司
「中國海外宏洋現行服務協議」	指 中國海外宏洋與本公司就本集團為現行項目向中國海外宏洋集團提供該等服務所訂立日期為二零一七年十月二十日的框架協議
「中國海外宏洋現行服務上限」	指 根據中國海外宏洋現行服務協議，中國海外宏洋集團就現行項目獲提供該等服務各年度／期間應付目標集團的最高總額
「中國海外宏洋目標服務協議」	指 中國海外宏洋與本公司就本集團於完成後及因收購事項為該等新項目向中國海外宏洋集團提供該等服務所訂立日期為二零一七年十月二十日的框架協議
「中國海外宏洋目標服務上限」	指 根據中國海外宏洋目標服務協議，中國海外宏洋集團就該等新項目獲提供該等服務各年度／期間應付本集團的最高總額
「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
「中國海外發展現行服務協議」	指 中國海外發展與本公司就本集團(不包括目標集團)於中國內地、香港、澳門及其他地區向中國海外發展集團提供該等服務所訂立日期為二零一七年十月二十日的框架協議
「中國海外發展現行服務上限」	指 根據中國海外發展現行服務協議，中國海外發展集團就於中國內地、香港、澳門及其他地區獲提供該等服務各年度／期間應付本集團(不包括目標集團)的最高總額
「中國海外發展目標服務協議」	指 中國海外發展與本公司就目標集團於完成後及因收購事項在中國內地向中國海外發展集團提供該等服務所訂立日期為二零一七年十月二十日的框架協議
「中國海外發展目標服務上限」	指 根據中國海外發展目標服務協議，中國海外發展集團就於中國內地提供該等服務各年度／期間應付目標集團的最高總額
「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 根據買賣協議的條款完成買賣目標股權，詳情載於本公告「完成」一段
「代價」	指 買方根據買賣協議應付該等賣方的代價，更多詳情載於本公告「代價」一段
「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)

「中國建築服務上限」	指 根據中國建築與本公司就本集團向中國建築集團提供物業管理服務、工程服務及保安服務所訂立日期為二零一七年八月七日的框架協議，中國建築集團就物業管理服務、工程服務及保安服務各年度／期間應付本集團的最高總額，詳情載於本公司日期為二零一七年八月七日的公告及本公司日期為二零一七年八月三十日的通函
「中建總」	指 中國建築工程總公司，一家根據中國內地法律組織及存在的國有企業，為本公司的最終控股公司
「中建總集團」	指 中建總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，但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，一家於中國內地成立的公司，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。中建股份為中建總的非全資附屬公司
「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，但包括中國海外集團）
「中建總服務上限」	指 根據中建總與本公司就本集團向中建總集團提供物業管理服務及工程服務所訂立日期為二零一七年八月七日的框架協議，中建總集團就物業管理服務及工程服務各年度／期間應付本集團的最高總額，詳情載於本公司日期為二零一七年八月七日的公告及本公司日期為二零一七年八月三十日的通函
「董事」	指 本公司董事
「股東特別大會」	指 本公司將予舉行的股東特別大會，以（其中包括）供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議、該等服務協議及該等服務上限

「委託管理協議」	指 本公司與HRL所訂立日期為二零一六年十月十八日的委託管理協議，內容有關本集團向中國海外發展集團提供委託管理服務（經本公司與HRL所訂立日期為二零一七年九月十三日的補充協議所補充），其詳情載於本公司日期為二零一六年十月十八日及二零一七年九月十三日的公告
「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
「HRL」	指 Hainan Ruler Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中國海外發展的全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事（即林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生）組成的獨立董事委員會，以就買賣協議、該等服務協議及該等服務上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指 紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類及第6類受規管活動的持牌法團，就買賣協議、該等服務協議及該等服務上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指 除中建總及其聯繫人以外的本公司股東
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「最後期限」	指 二零一七年十二月三十一日或買賣協議的訂約方可能書面協定的有關其他日期
「澳門」	指 中華人民共和國澳門特別行政區
「中國內地」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣

「該等新項目」	指 中國海外宏洋集團於二零一六年十二月向中國海外發展集團收購位於中國內地數個新興三線城市的若干物業發展項目，該等項目現時不是由本集團任何成員公司管理
「現行項目」	指 位於中國內地、香港、澳門及其他地區的物業發展項目（不包括該等新項目）
「中國海外宏洋前服務協議」	指 中國海外宏洋與本公司就本集團向中國海外宏洋集團提供物業管理服務於二零一五年六月一日訂立的框架協議
「中國海外發展前服務協議」	指 (i) 中國海外發展與本公司就本集團向中國海外發展集團提供物業管理服務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；及(ii) 中國海外發展與本公司就本集團向中國海外發展集團提供工程服務於二零一五年十月九日訂立的框架協議
「買方」	指 中海物業管理有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指 中華人民共和國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指 該等賣方與買方就買賣目標股權所訂立日期為二零一七年十月二十日的買賣協議
「賣方 A」	指 中信房地產集團有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司，並為中國海外發展的全資附屬公司
「賣方 B」	指 北京中信房地產有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司，並為中國海外發展的全資附屬公司
「該等賣方」	指 賣方 A 及賣方 B
「該等服務」	指 為住宅社區、商用物業及其他物業提供物業管理服務及工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級工程

「該等服務協議」	指 中國海外發展目標服務協議、中國海外發展現行服務協議、中國海外宏洋目標服務協議及中國海外宏洋現行服務協議
「該等服務上限」	指 中國海外發展目標服務上限、中國海外發展現行服務上限、中國海外宏洋目標服務上限及中國海外宏洋現行服務上限
「該等服務交易」	指 該等服務協議項下擬進行的交易
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 中信物業服務有限公司，一家於中國內地成立的有限公司，於完成前分別由賣方A及賣方B擁有95%及5%股權
「目標股權」	指 目標公司的全部股本權益
「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司
「%」	指 百分比

於本公告內，人民幣按人民幣1元兌1.1765港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。此並不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算，甚至根本無法換算。

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，二零一七年十月二十日

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。