

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分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。



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

關連交易及持續關連交易

出售事項

於二零一七年十月二十日，賣方(本公司全資附屬公司)與買方(中海物業一間全資附屬公司)訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司的全部股權，現金代價為人民幣190.0百萬元(相等於約港幣223.5百萬元)。目標集團主要於中國內地從事物業管理業務。

持續關連交易

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業就目標集團於出售事項後將向本集團提供的服務訂立目標服務協議。

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立現有服務協議，提高先前服務協議項下交易的上限及重續協議項下的交易。

上市規則的涵義

中建總公司為本公司的最終控股公司。中國海外(中建總公司的非全資附屬公司)為中海物業及本公司各自的控股股東。因此，買方(中海物業一間全資附屬公司)為本公司的關連人士及出售事項構成本公司一項關連交易。

由於本公司有關出售事項的最高適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第十四A章，出售事項須遵守申報及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於中海物業集團的成員公司為本公司的關連人士，故根據(i)目標服務協議及(ii)現有服務協議進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於(i)目標服務上限及(ii)現有服務上限按年度基準合併計算時的適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第十四A章，(i)目標服務協議及(ii)現有服務協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准的規定。

股東及本公司潛在投資者謹請注意，出售事項須待多項條件達成後，方告作實，而該等條件未必會達成。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售事項

於二零一七年十月二十日，賣方(本公司全資附屬公司)與買方(中海物業一間全資附屬公司)訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司的全部股權，現金代價為人民幣190.0百萬元(相等於約港幣223.5百萬元)。目標集團主要於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，作為目標權益的買方；及
- (b) 賣方A，作為95%目標權益的賣方；及

(c) 賣方B，作為5%目標權益的賣方。

標的事項

目標權益，即目標公司的全部股權。

代價

買賣協議項下的代價應為總金額人民幣190.0百萬元(相等於約港幣223.5百萬元)，其中人民幣180.5百萬元(相等於約港幣212.4百萬元)將付予賣方A及人民幣9.5百萬元(相等於約港幣11.2百萬元)將付予賣方B。

代價乃由買方與賣方經考慮(其中包括)目標集團的歷史財務表現及目標集團的財務狀況、本集團對目標集團的原收購及投資成本及目標集團的未來前景，並參考目標集團提供物業管理服務的往績記錄及目標集團管理下的目標集團現有物業管理合約組合量後，通過公平磋商釐定。

董事認為，代價屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

支付

代價須按以下時間表以人民幣現金支付：

- (a) 人民幣152.0百萬元(相等於約港幣178.8百萬元)，佔代價的80%，須於完成日期後3日內支付，其中人民幣144.4百萬元(相等於約港幣169.9百萬元)將付予賣方A及人民幣7.6百萬元(相等於約港幣8.9百萬元)將付予賣方B；及
- (b) 人民幣38.0百萬元(相等於約港幣44.7百萬元)，佔代價的20%，須於(i)向工商行政管理局登記目標公司股東變動的日期或(ii)目標集團與賣方關聯方商定結算應付／應收賣方關聯方款項／貸款的日期(以較遲者為準)後15個營業日內支

付，其中人民幣36.1百萬元(相等於約港幣42.5百萬元)將付予賣方A及人民幣1.9百萬元(相等於約港幣2.2百萬元)將付予賣方B。

條件

完成須待以下條件於最後截止日期或之前達成(或獲豁免)，方可作實：

- (a) 出售事項已於目標公司股東大會上獲其股東批准；
- (b) 買賣協議及出售事項已根據賣方的內部程序獲賣方批准；
- (c) 買賣協議及出售事項已根據買方的內部程序獲買方批准；
- (d) 買方作出的承諾及保證屬真實、準確、完成及不包含可能造成嚴重誤導的任何疏漏；
- (e) 賣方作出的承諾及保證屬真實、準確、完成及不包含可能造成嚴重誤導的任何疏漏；
- (f) 根據上市規則的規定，中海物業已履行其全部義務(包括買賣協議及協議項下擬進行的交易於中海物業股東大會上獲中海物業獨立股東批准)；及
- (g) 已按中國內地法律規定就出售事項向主管政府、證券監管部門或機構獲得一切必要批文、同意、授權、登記及備案(包括國有資產轉讓的相關批文及備案)且仍屬有效。

以上條件(a)、(b)及(e)可由買方豁免及以上條件(c)及(d)可由賣方豁免。以上條件(f)及(g)不可豁免。

完成

賣方向買方承諾將於買賣協議所有先決條件達成(或豁免，如適用)日期後3個營業日內就目標公司股東變動向工商行政管理局呈交書面申請。

將於有關書面申請獲接納時或於訂約方可能書面協定的其他日期完成。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，並將成為中海物業的全資附屬公司。

其他安排

委託管理協議

買方與賣方同意，中海物業與HRL就中海物業集團向本集團為若干受委託公司(包括目標集團)提供委託管理服務訂立的委託管理協議將於完成後3個營業日內終止，而賣方將促使HRL於委託管理協議終止後30日內向中海物業支付於相關期間產生的所有未付委託管理費。

結算貸款

賣方應促使目標集團於買賣協議日期後90日內與賣方關聯方商定結算應付／應收賣方關聯方款項／貸款。

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，於北京、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、三亞及珠海均有業務。

根據目標集團於二零一七年七月三十一日的最近期財務資料，目標集團未經審核綜合資產淨值約為人民幣56.6百萬元(相等於約港幣66.6百萬元)。

根據目標集團最近期財務資料，目標集團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純利(除稅前)分別約為人民幣10.7百萬元(相等於約港幣12.5百萬元)及人民幣29.0百萬元(相等於約港幣34.1百萬元)。目標集團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純利(除稅後)分別約為人民幣6.8百萬元(相等於約港幣8.0百萬元)及人民幣20.2百萬元(相等於約港幣23.8百萬元)。

本集團對目標集團的原投資成本及收購成本約為人民幣66.5百萬元(相等於約港幣78.2百萬元)。

於完成後，出售事項的潛在收益估計約為人民幣136.7百萬元(相等於約港幣160.8百萬元)，即出售事項總代價較本集團應佔目標集團賬面值的溢價。

出售事項的出售所得款項擬用作一般企業用途。

進行出售事項的理由及裨益

本集團及中海物業集團從事並不重疊的獨立業務範疇。本集團主要從事物業開發及投資以及其他業務營運。中海物業集團主要在中國大陸、香港及澳門從事物業管理業務，以及提供增值服務，如工程服務及社區租賃、銷售及其他服務。特別是，中海物業集團於二零一五年十月二十三日完成自本集團分拆後，本集團不再從事物業管理業務。

同時，茲提述本公司日期為二零一六年三月十四日的公告及本公司日期為二零一六年六月三十日的通函，內容有關(其中包括)本集團收購物業組合。由於本集團所收購的該等物業組合包括若干物業管理公司(即目標集團)，本集團擬向中海物業集團出售目標集團，以確保本集團的物業發展業務以及投資與其他業務以及中海物業集團的物業管理業務有清晰的界定。

董事認為出售事項將使本集團更有效專注於其特色業務，可制定出更專注的策略及更有效率的資源分配。其亦有助管理層可更專注進一步發展本集團及抓緊物業發展及投資行業涌現的任何機遇。

董事認為出售事項的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及擬進行交易乃於本公司一般及日常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

目標集團不時向本集團提供服務，預期於出售事項後目標集團將繼續於中國內地向本集團提供服務。於完成後，目標集團將成為中海物業集團的附屬公司，而於中國內地向本集團提供服務將構成本公司的持續關連交易。於二零一七年十月二十日，中海物業與本公司就目標集團於出售事項後將於中國內地向本集團提供的服務訂立目標服務協議。

亦提述本公司日期為二零一五年十月二十三日的公告，內容有關(其中包括)本集團與中海物業集團之間由中海物業集團根據先前服務協議向本集團提供物業管理服務及工程服務的持續關連交易。董事預期中海物業集團將繼續參加競標為本集團提供服務，除目標集團於出售事項後將於中國內地向本集團提供的服務外，預期本集團與中海物業集團間根據先前服務協議的有關交易將會增加。於二零一七年十月二十日，中海物業與本公司訂立現有服務協議，提高先前服務協議項下交易的上限及重續協議項下的交易。

目標服務協議

目標服務協議的主要條款概述如下：

日期

二零一七年十月二十日

訂約方

1. 中海物業
2. 本公司

年期

待於二零一七年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定的其他日期)或之前達成目標服務協議的先決條件，目標服務協議將於二零一八年一月一日開始，於二零二零年六月三十日結束。

條款

根據目標服務協議，目標集團任何成員公司於完成後均可因應出售事項於中國內地
向本集團提供服務，惟須遵守目標服務上限。

本集團將通過招標程序以選擇及委任為本集團提供服務的服務供應商。有關本集團
招標程序的進一步詳情載於下文「定價基準」一段。

先決條件

目標服務協議(連同目標服務上限)以(i)完成及(ii)中海物業的獨立股東於中海物業
股東大會上通過決議案批准目標服務協議及目標服務上限為條件。

為免生疑問，現有服務協議與目標服務協議並非彼此互為條件。

歷史交易金額

本集團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
個月就於中國內地提供的服務向目標集團支付的歷史金額如下：

	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
歷史交易金額	人民幣	人民幣
	111,637,000元	37,752,000元
	(相等於約港幣	(相等於約港幣
	131,341,000元)	44,415,000元)

上限

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
至二零二零年六月三十日期間的目標服務上限如下：

	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	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 期間
目標服務上限	港幣	港幣	港幣
	48,000,000元	51,100,000元	19,800,000元

上限的釐定基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度的目標服務上限港幣48.0百萬元乃經參考下列各項後計算：(i)目標集團自本集團收取的過往交易金額；(ii)經參考本集團將予開發及由目標集團管理的估計總樓面面積(「總樓面面積」)作出的對物業管理服務的預期需求；(iii)主要按一次性付款基準的物業管理服務合約的比例；及(iv)估計一般通脹率9%(主要歸因於中國內地勞工成本的預期上漲)。於二零一八年，估計將接收的管理中的總樓面面積為約859,000平方米。

經參考(i)在目標集團管理下將由本集團開發的總樓面面積；及(ii)估計一般通脹率9%(主要歸因於中國內地勞工成本的預期上漲)，截至二零一九年十二月三十一日止年度的目標服務上限港幣51.1百萬元預期將較二零一八年的目標服務上限增長6.5%。於二零一九年，將接收的管理中的總樓面面積為約901,000平方米，較二零一八年相比增長4.9%。

預期截至二零二零年六月三十日止六個月的目標服務上限港幣19.8百萬元乃參考在目標集團管理下將由本集團開發的總樓面面積釐定。於二零二零年上半年，將接收的管理中的總樓面面積預期將為約250,000平方米。

現有服務協議

現有服務協議的主要條款概述如下：

日期

二零一七年十月二十日

訂約方

1. 中海物業
2. 本公司

年期

待於二零一七年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定的其他日期)或之前達成現有服務協議的先決條件，現有服務協議將於二零一八年一月一日開始，於二零二零年六月三十日結束。

條款

根據現有服務協議，中海物業集團任何成員公司(目標集團除外)均可於中國內地、香港、澳門及其他地方向本集團提供服務，惟須遵守現有服務上限。

本集團將通過招標程序以選擇及委任為本集團提供服務的服務供應商。有關本集團招標程序的進一步詳情載於下文「定價基準」一段。

中海物業與本公司同意於現有服務協議生效後終止先前服務協議。倘現有服務協議並無生效，先前服務協議仍具十足效力並對中海物業與本公司具約束力。

先決條件

現有服務協議(連同現有服務上限)以中海物業的獨立股東於中海物業股東大會上通過決議案批准現有服務協議及現有服務上限為條件。

為免生疑問，現有服務協議與目標服務協議並非彼此互為條件。

先前上限

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間、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，先前服務協議下的先前上限(如本公司日期為二零一五年十月二十三日的公告所披露)如下：

	於二零一五年 六月一日至 二零一五年 十二月三十一日 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
就物業管理服務而言	港幣 264,400,000 元	港幣 402,363,000 元	港幣 457,541,000 元
就工程服務而言	港幣 25,500,000 元	港幣 29,800,000 元	港幣 31,600,000 元

歷史交易金額

本集團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就於中國內地、香港、澳門及其他地方提供的服務向中海物業集團支付的歷史金額如下：

	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
歷史交易 金額(附註)	港幣 322,520,000元	港幣 380,313,000元	港幣 306,702,000元	港幣 101,833,000元

附註：上述金額包括本集團聯屬公司及合營公司付予中海物業集團的歷史交易金額。

上限

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至二零二零年六月三十日期間的現有服務上限如下：

	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	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 期間
現有服務上限	港幣 634,300,000元	港幣 725,200,000元	港幣 420,700,000元

上限的釐定基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度的現有服務上限港幣634.3百萬元乃經參考下列各項後計算：(i)經參考預期將由本公司開發的新物業項目的估計總樓面面積釐定的對物業管理服務的預期需求；(ii)商業物業的新訂直接合約安排；(iii)對包括香港及澳門在內的工程服務的不斷增長的需求；及(iv)估計一般通脹率9%（主要歸因於中國內地勞工成本的預期上漲）。

預期截至二零一八年十二月三十一日止年度的現有服務上限將較二零一七年提供服務的合計上限港幣489.1百萬元增長約29.7%。於二零一八年，將由中海物業集團接收的管理中的總樓面面積預期將為約7,999,000平方米，較二零一七年估計的7,297,000平方米增長9.6%。

根據需求的增長及估計一般通脹率9%（主要歸因於中國內地勞工成本的預期上漲），截至二零一九年十二月三十一日止年度的現有服務上限預期較二零一八年的現有服務上限增長14.3%。將由本集團接收的管理中的總樓面面積為約11,471,000平方米，於二零一九年較二零一八年的7,999,000平方米增長43.4%。

截至二零二零年六月三十日止六個月的現有服務上限港幣420.7百萬元乃參考將由本集團開發的總樓面面積及估計一般通脹率9%（主要歸因於中國內地勞工成本的預期上漲）預計得出。截至二零二零年上半年將接收的管理中總樓面面積為約8,199,000平方米。

支付條款

就(i)目標服務協議及(ii)現有服務協議下的交易而言，中海物業集團根據特定標書或合約條款擬訂明的支付條款，按月收取物業管理服務的物業管理費，按每筆交易基準收取工程服務費用。

定價基準

根據(i)目標服務協議及(ii)現有服務協議，有關提供服務的合約價格及條款須於一般業務過程中，經公平原則磋商後按正常商業條款釐定，且價格及條款不優於授予屬獨立第三方的本集團其他服務提供商。

本集團將需通過招標程序以選擇及委任為本集團提供服務的服務供應商。

物業管理服務－中國內地的招標流程

下文載列有關中國內地整體物業管理服務委聘前期的適用中國內地法律、法規及地方政策規定的招標流程的主要步驟及規定。

1. 編製招標邀請文件：物業開發商負責根據通常的招標邀請模板及物業開發項目的特殊要求編製標書規範及要求。

2. 向相關地方機關對招標邀請進行備案：為作出一項招標邀請(「招標邀請」)，所有相關文件須事先遞交予中國內地政府主管房地產的管理部門(「相關地方機關」)並進行備案。
3. 發出公開及限制性招標：招標邀請就公開招標而言須通過在報刊或媒體上發出公告的方式公佈，或就限制性招標而言須發予不少於三名經選定物業管理服務提供商。
4. 資格預審：於遞交正式投標文件前，投標人須提供資格預審文件以供審查。
5. 編製標書：投標人依照招標邀請訂明的時間表經考慮招標邀請載列的規範及要求以及對物業進行的實地盡職調查來編製投標文件。
6. 遞交標書：於準備好遞交投標文件時，投標文件須載有有關建議價格、物業管理建議及方案的資料以及招標邀請訂明的其他公司資料。
7. 評標：評標流程及評標委員會的組成必須遵守中國內地法律及法規的相關規定。評標委員會應由五名或以上單數成員組成，其中至少三分之二的成員須為從相關地方機關建立的名冊中隨機抽取的物業管理專家。
8. 授出：評標委員會應根據招標邀請的規範及要求評估標書，以列出前三名推薦投標人。物業開發商將確認中標人並著手安排必要通知。
9. 合約簽署及備案：授出的物業管理合約預期於授出30天內簽署，並於相關地方機關備案後生效。

物業管理服務－香港及澳門的招標流程

下文載列香港及澳門整體物業管理服務委聘的招標流程的主要步驟及規定。

1. 制訂經審批物業管理服務提供商名冊：本集團將制定出自身的經審批物業服務供應商名冊（「經審批名冊」）。物業管理服務提供商須接受資質評估及審查，包括但不限於該公司的規模、資金實力、技術能力及於香港及澳門所提供物業管理服務的往績記錄。合適的服務提供商將在通過審查程序後被載入經審批名冊。
2. 編製投標文件：本集團負責根據通常的招標邀請模板及項目的特殊要求編製標書規範及要求。
3. 招標邀請：僅名列經審批名冊的物業管理服務提供商可獲邀提交標書。招標邀請須發予不少於三名物業管理服務提供商。
4. 遞交標書：含有投標金額、提議及物業管理規劃的投標文件及投標邀請所述的其他公司資料應以密封信封方式於投標文件所述的投標截止日期或之前遞交。
5. 評標及授出：開標時須有本集團地區公司的負責人及直線經理監督。定標由決策機構在會議上決定，充分考慮標書內容、投標人實力及所提供投標金額。一旦作出最終決定，將向中標人發出中標通知書。

工程服務－招標流程

整體上工程服務委聘的招標程序的主要步驟及要求載列如下。

1. 投標單位的選擇：本集團已制定出自身的經審批工程服務提供商名冊，本集團將邀請彼等遞交標書。之前與本集團合作過的工程服務提供商須在本集團各項工程竣工後接受適用性評估，並視評估結果決定是否保留在名冊上。之前未與本集團合作過的工程服務提供商亦可能載入該名冊，惟須視乎本集團進行的資質評估及審查結果而定。一項工程中獲邀的投標單位數目不應少於三個。

2. 挑選獲邀進行投標的工程服務提供商：評估一名工程服務提供商是否合適通常參考其資質等級、資金實力、技術能力、合作記錄、項目管理能力、工程品質及業務管理能力。視乎合約的估計價值而定，地區公司或區域公司的負責人及直線經理為挑選獲邀參與投標的工程服務提供商，應進行審查程序。
3. 投標：投標報價採取密封方式，統一接收、登記。
4. 開標：開標時須有地區公司財務部或本集團成員公司人力資源部的高級職員監督。負責監督的高級職員將執行由參與開標的所有人員簽字確認的招標文件。
5. 定標：按本集團已建立的招標制度，一般在技術標準滿足要求的情況下以合理最低價中標。定標須採取會議集體決策方式，充分考慮投標方案內容、工程服務提供商的能力及信用違約的風險。最終根據定標金額的大小，經決策層會議審議通過後，向中標單位發出中標通知書。

以上所涉及的投標流程及步驟或會被精簡，取決於工程規模及預期合約金額的大小。

鑒於上述定價基準及政策，董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)目標服務協議及(ii)現有服務協議項下交易的定價按正常商業條款訂立、屬公平合理且不優於本集團向獨立第三方所提供的條款。

持續關連交易的理由及裨益

本集團於中國內地、香港、澳門及其他地方擁有或持有或會需要物業管理服務及工程服務的住宅社區、商業物業及其他項目。

中海物業集團是一家中國內地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。中海物業集團藉其所需專業知識、優質服務及具競爭力的價格，成為本集團不時的服務供應商。

透過訂立各份目標服務協議及現有服務協議，本集團將可選擇享用中海物業集團的服務。為避免擾亂本集團物業發展項目的服務安排，本公司擬繼續履行現有安排，委聘中海物業投標為本集團不時的物業發展項目的服務供應商。

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i) 目標服務協議及(ii) 現有服務協議、其各自的條款及其項下擬進行的交易(包括(i) 目標服務上限及(ii) 現有服務上限)均於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

訂約方的資料

本集團主要從事物業開發及投資業務以及其他經營活動。

中海物業集團是一家中國內地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。

上市規則的涵義

中建總公司為本公司的最終控股公司。中國海外(中建總公司的非全資附屬公司)為中海物業及本公司各自的控股股東。因此，買方(中海物業一間全資附屬公司)為本公司的關連人士及出售事項構成本公司一項關連交易。

由於本公司有關出售事項的最高適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第十四A章，出售事項須遵守申報及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於中海物業集團的成員公司為本公司的關連人士，故根據(i)目標服務協議及(ii)現有服務協議進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於(i)目標服務上限及(ii)現有服務上限按年度基準合併計算時的適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第十四A章，(i)目標服務協議及(ii)現有服務協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於概無董事於(i)買賣協議、(ii)目標服務協議及(iii)現有服務協議中擁有任何重大權益，故彼等均無須就董事局通過的批准上述協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

股東及本公司潛在投資者謹請注意，出售事項須待多項條件達成後，方告作實，而該等條件未必會達成。股東及本公司潛在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：

「聯繫人」、
「關連人士」、
「控股股東」、
「百分比率」、
「附屬公司」

指 各自具有上市規則賦予的涵義

「董事局」

指 董事局

「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

「本公司」	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)
「完成」	指	根據買賣協議條款完成買賣目標權益，進一步詳情載於本公告「完成」一段
「代價」	指	買方根據買賣協議應付賣方的代價，進一步詳情載於本公告「代價」一段
「中海物業」	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)
「中海物業集團」	指	中海物業及其不時的附屬公司
「中建總公司」	指	中國建築工程總公司，一間根據中國內地法律成立及存續的國有企業，為本公司的最終控股公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售目標股權
「委託管理協議」	指	中海物業與HRL就由中海物業集團向本集團提供委託管理服務訂立的日期為二零一六年十月十八日的委託管理協議，並經中海物業與HRL訂立的日期為二零一七年九月十三日的補充協議補充，有關詳情載於中海物業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

「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「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的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一七年十二月三十一日或買賣協議訂約方可能書面協定的其他日期
「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
「現有服務協議」	指	中海物業與本公司就中海物業集團(目標集團除外)於中國內地、香港、澳門及其他地方向本集團提供服務所訂立日期為二零一七年十月二十日的框架協議
「現有服務上限」	指	本集團根據現有服務協議於各年度／期間於中國內地、香港、澳門及其他地方就服務應付中海物業集團(目標集團除外)的最高總金額
「先前服務協議」	指	(i) 中海物業與本公司於二零一五年十月九日就中海物業集團向本集團提供物業管理服務訂立的框架協議及日期為二零一六年六月三十日的有關補充協議，及(ii) 中海物業與本公司於二零一五年十月九日就中海物業集團向本集團提供工程服務訂立的框架協議

「買方」	指	中海物業管理有限公司，一間於中國內地註冊成立的有限公司，為中海物業全資附屬公司
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就買賣目標權益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，一間於中國內地註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「賣方 B」	指	北京中信房地產有限公司，一間於中國內地註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「賣方」	指	賣方 A 及賣方 B
「服務」	指	向住宅社區、商業物業及其他物業提供的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項目
「股份」	指	本公司的普通股
「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，於完成前賣方 A 及賣方 B 分別擁有其 95% 及 5% 的股權
「目標權益」	指	目標公司的全部股權

「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標服務協議」	指	中海物業與本公司就目標集團於完成後及因出售事項於中國內地向本集團提供服務所訂立日期為二零一七年十月二十日的框架協議
「目標服務上限」	指	本集團根據目標服務協議於各年度／期間於中國內地應付目標集團的最高總金額
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣已按人民幣1元兌港幣1.1765元的匯率換算作港幣，僅作說明用途，並不代表任何人民幣或港幣金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
顏建國

香港，二零一七年十月二十日

於本公告日期，顏建國(主席兼行政總裁)、羅亮及聶潤榮諸位先生為本公司之執行董事，常穎先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰女士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。