

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。



中海物業

CHINA OVERSEAS PROPERTY

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)

關連交易

緒言

於2018年7月11日，深圳興海(本公司一間附屬公司)與青島中海訂立青島協議，並與大連中海訂立大連協議。青島中海與大連中海各為中國海外發展的附屬公司。根據該等協議，深圳興海同意承擔青島中海及大連中海各自停車位的使用權，代價分別為約人民幣10.48百萬元(相等於約12.42百萬港元)及人民幣15.18百萬元(相等於約17.99百萬港元)。停車位分別位於青島中海於中國青島開發及大連中海於中國大連開發的住宅開發項目。

上市規則的涵義

中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的附屬公司中海集團為中國海外發展及本公司各自的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，青島中海及大連中海各自為本公司的關連人士，而該等協議構成本公司之關連交易。

由於就該等協議及其項下擬進行的交易而言本公司的最高適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該等協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

緒言

於2018年7月11日，深圳興海(本公司一間附屬公司)與青島中海訂立青島協議，並與大連中海訂立大連協議。青島中海與大連中海各為中國海外發展的附屬公司。根據該等協議，深圳興海同意承擔青島中海及大連中海各

自停車位的使用權，代價分別為約人民幣10.48百萬元(相等於約12.42百萬港元)及人民幣15.18百萬元(相等於約17.99百萬港元)。停車位分別位於青島中海於中國青島開發及大連中海於中國大連開發的住宅開發項目。

該等協議

青島協議

日期

2018年7月11日

訂約方

- (a) 深圳興海(作為承讓人)；及
- (b) 青島中海(作為轉讓人)。

深圳興海將享有的權利

青島停車位的使用權，即位於臨安府項目的106個停車位(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至臨安府項目的土地使用權於2083年1月4日屆滿為止。青島停車位位於青島中海於中國青島開發的住宅開發項目臨安府項目。

代價

青島協議項下的代價約人民幣10.48百萬元(相等於約12.42百萬港元)(包括增值稅約人民幣0.50百萬元，相等於約0.59百萬港元)乃由深圳興海與青島中海經考慮(其中包括)獨立估值師對青島停車位的使用權就截至2018年5月31日作出的估值人民幣13.40百萬元(相等於約15.88百萬港元)及臨安府項目周邊區域的停車位價格後經公平磋商釐定。

付款

青島協議項下的代價將以本公司的內部資源撥付並須於青島協議日期後30日內以人民幣現金支付。

完成

青島協議之完成將於支付青島協議項下的代價後15日內作實。

為保護訂約方的利益，倘青島協議因任何政策或法律規定終止，則青島中海須根據青島協議的相關條款及條件向深圳興海退回款項。

大連協議

日期

2018年7月11日

訂約方

- (a) 深圳興海(作為承讓人)；及
- (b) 大連中海(作為轉讓人)。

深圳興海將享有的權利

大連停車位的使用權，即位於天賦山項目的138個停車位(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至天賦山項目的土地使用權於2082年2月15日屆滿為止。大連停車位位於大連中海於中國大連開發的住宅開發項目天賦山項目。

代價

大連協議項下的代價人民幣15.18百萬元(相等於約17.99百萬港元)(包括增值稅約人民幣0.72百萬元，相等於約0.86百萬港元)乃由深圳興海與大連中海經考慮(其中包括)獨立估值師對大連停車位的使用權就截至2018年5月31日作出的估值人民幣21.00百萬元(相等於約24.89百萬港元)及天賦山項目周邊區域的停車位價格後經公平磋商釐定。

付款

大連協議項下的代價將以本公司的內部資源撥付並須於大連協議日期後30日內以人民幣現金支付。

完成

大連協議之完成將於支付大連協議項下的代價後15日內作實。

為保護訂約方的利益，倘大連協議因任何政策或法律規定終止，則大連中海須根據大連協議的相關條款及條件向深圳興海退回款項。

該等協議之理由及裨益

本公司認為，由於臨安府項目及天賦山項目的停車位與住宅單元配比分別約為0.83及0.58，且兩個住宅項目的入住率不斷提高，故兩個項目的住宅單元擁有人對停車位的需求持續。因此，本集團根據該等協議享有的權利將為本集團提供利用停車位的使用權盈利的良機，且讓本集團為其股東帶來可觀回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議的條款(包括其項下的代價)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。

訂約方的資料

本集團為中國內地其中一家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。

深圳興海從事國內貿易、物業及汽車租賃以及房地產開發及營運業務。

青島中海從事物業發展業務並為臨安府項目的發展商。

大連中海從事物業發展業務並為天賦山項目的發展商。

上市規則的涵義

中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的附屬公司中海集團為中國海外發展及本公司各自的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，青島中海及大連中海各為本公司的關連人士，而該等協議構成本公司之關連交易。

由於就該等協議及其項下擬進行的交易而言本公司的最高適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該等協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於該等協議中擁有任何重大權益。董事之一顏建國先生亦為中國海外發展的主席兼行政總裁及中海集團的副董事長及總經理，已自願放棄對批准該等協議之董事會決議案進行投票。

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：

「該等協議」	指	青島協議及大連協議
「董事會」	指	董事會
「停車位」	指	青島停車位及／或大連停車位
「中海集團」	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
「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)
「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	各自具上市規則所賦予的涵義
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間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
「大連中海」	指	大連中海興業房地產開發有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司，為中國海外發展的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「大連協議」	指	大連中海與深圳興海訂立日期為2018年7月11日的合同，據此，深圳興海享有大連停車位的使用權

「大連停車位」	指	位於天賦山項目的138個停車位
「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
「臨安府項目」	指	中海臨安府項目，中國海外發展的附屬公司青島中海於中國青島發展的住宅項目
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「青島協議」	指	青島中海與深圳興海訂立的日期為2018年7月11日的合同，據此，深圳興海享有青島停車位的使用權
「青島停車位」	指	位於臨安府項目的106個停車位(其中35個停車位為人防停車位)
「青島中海」	指	青島中海盛興房地產有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司且為中國海外發展的附屬公司
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「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
「深圳興海」	指	深圳市興海投資有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司且為本公司的附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天賦山項目」	指	中海天賦山項目，中國海外發展的附屬公司大連中海於中國大連發展的住宅項目
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣按人民幣1元兌1.185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，2018年7月11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，即楊鷗博士(行政總裁)、羅肖先生(副總裁)、史勇先生(副總裁)及甘沃輝先生(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。