

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份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之有限公司)

(股份代號：2669)

**關連交易
關於
租賃協議**

董事會謹此公告，於二零二零年十二月三十日，承租人(本公司的全資附屬公司)與出租人(中國海外宏洋的全資附屬公司)訂立該協議，據此，出租人同意向承租人出租租賃物業，主要包括由出租人及／或其附屬公司開發的位於中國北京的五個住宅開發項目中的所有可出租停車位(包括人防車位)，租期由二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)止，為期一年，年租總額為人民幣5.3百萬元(相當於約港幣6.3百萬元)。

中建集團為本公司的最終控股公司。中國海外(中建集團之附屬公司)於本公司及中國海外發展各自的已發行股本分別擁有約61.18%及56.00%權益，因此為其各自的控股股東。由於中國海外發展於中國海外宏洋已發行股本擁有約38.32%的權益，故為中國海外宏洋的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，出租人(即中國海外宏洋之全資附屬公司)為本公司之關連人士，且訂立該協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於該協議的訂立及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該協議的訂立及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事會謹此公告，於二零二零年十二月三十日，承租人(本公司的全資附屬公司)與出租人(中國海外宏洋的全資附屬公司)訂立該協議，據此，出租人同意向承租人出租租賃物業，租期由二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)止，為期一年。

該協議

日期

二零二零年十二月三十日

訂約方

(a) 出租人；及

(b) 承租人。

租期

由二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)止，為期一年。

租賃物業

「租賃物業」乃由出租人及／或其附屬公司開發的位於中國北京的五個住宅開發項目中的以下物業(主要包括1,154個停車位)組成：

- (1) 位於中國北京市海淀區泉宗路2號的住宅項目光大花園的非人防車位325個、人防車位113個及附屬設施(包括會所一個及用房一套)；
- (2) 位於中國北京市海淀區萬柳地區的住宅項目光大西園的產權車位83個及人防車位200個；
- (3) 位於中國北京市朝陽區北苑路178號的住宅項目光大名築的人防車位224個；
- (4) 位於中國北京市海淀區北太平莊的住宅項目西晴公寓的人防車位45個；及
- (5) 位於中國北京市海淀區西直門的住宅項目學院派的人防車位164個。

租賃物業之用途

租賃物業將由承租人管理及維護，主要作分租用途。

租金

應於二零二一年十二月三十一日前以人民幣現金全額支付每年人民幣5.3百萬元(相當於約港幣6.3百萬元)(不包括管理、保養及運營開支)。

該租金乃由出租人及承租人按公平基準釐定，彼等已參考具有相似樓齡、規模及性質的中國海外宏洋物業發展項目附近可資比較的住宅項目租賃物業的現行市場租金水平，以及現行市況。租金將以本集團的內部資源撥付。

根據香港財務報告準則第16號，由於該協議項下擬進行的交易合資格為短期租賃，即最長可能租期為12個月或更短之租賃，故租金將由本集團按直線基準於該協議租期內確認為開支。

其他費用

所有相關物業稅(如有)、使用人防工程的費用及重大保養及翻新的開支將由出租人承擔。

違約責任

倘承租人未能根據該協議支付全額租金，則其應就每日逾期支付年租金0.05%的賠償金。

終止部分該協議

倘承租人及／或其附屬公司不再為任何位於中國海外宏洋物業發展項目之物業管理公司，則租賃物業相關部分之租賃將被終止。

訂立該協議之理由及裨益

承租人及／或其附屬公司目前正向中國海外宏洋物業發展項目提供物業管理服務，並熟悉附近地區之相關租賃市場。因對附近地區的需求高於供應，本集團認為中國海外宏洋物業發展項目之住宅單位擁有人對於租賃物業有穩定的需求。因此，本集團相信其將能夠利用其在市場上的專業知識並通過分租及經營租賃物業獲利。

董事(包括所有獨立非執行董事)認為，該協議的條款及其項下擬進行的交易(包括年租金)乃按一般商務條款於本公司之日常及一般業務過程中訂立，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，主要從事提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。

承租人從事提供物業管理服務。

中國海外宏洋集團主要從事物業投資及發展、物業租賃及投資控股業務。

出租人從事物業發展。

中建集團(為中國國有企業)分別為本公司及中國海外宏洋的最終控股股東。中國建築集團為主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資、設計及勘察服務的綜合企業。

上市規則涵義

中建集團為本公司的最終控股公司。中國海外(中建集團之附屬公司)於本公司及中國海外發展各自的已發行股本分別擁有約61.18%及56.00%權益，因此為其各自的控股股東。由於中國海外發展於中國海外宏洋已發行股本擁有約38.32%權益，故為中國海外宏洋的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，出租人(即中國海外宏洋之全資附屬公司)為本公司之關連人士，且訂立該協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於該協議的訂立及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該協議的訂立及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於該協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。除本公司主席兼執行董事及中國海外的董事張貴清先生(彼於二零二零年二月十一日加入本公司前為中國海外宏洋的前任董事)自願放棄投票外，並無董事已就董事會批准該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：

「該協議」	指	出租人與承租人所訂立日期為二零二零年十二月三十日之短期租賃協議，據此，出租人已同意向承租人出租租賃物業，租期由二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)止，為期一年
「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
「中國海外宏洋物業發展項目」	指	出租人及／或其附屬公司開發的位於中國北京的五個住宅開發項目，包括光大花園、光大西園、光大名築、西晴公寓及學院派
「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，為本公司及中國海外發展各自的控股股東
「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)

「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」、 「控股公司」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予的涵義
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一家根據中國法律組織及存續的國有企業，為本公司的最終控股公司
「中國建築集團」	指	中建集團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，惟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及中建集團的非全資附屬公司
「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，惟包括中國海外集團)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「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
「租賃物業」	指	具有「該協議—租賃物業」一節所界定的涵義
「承租人」	指	中海宏洋物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「出租人」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為中國海外宏洋的全資附屬公司
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣已按人民幣1元兌港幣1.19元的匯率換算為港幣，僅供說明用途。概不代表任何人民幣或港幣金額已經、可能已或可按上述匯率或任何其他匯率換算或所有匯率換算。

承董事會命
中海物業集團有限公司
 主席兼執行董事
張貴清

香港，二零二零年十二月三十日

於本公告日期，董事會包括七名董事，四名為執行董事，即張貴清先生(主席)、楊鷗博士(行政總裁)、龐金營先生(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，即容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。