

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
關於特許協議**

特許協議

謹此提述本公司日期為二零二零年九月二十九日的公告，內容有關本公司與中國海外就特許物業訂立前特許協議，該協議將於二零二二年四月三十日到期。

因此，董事會謹此公告，於二零二二年四月二十八日，本公司與中國海外訂立特許協議，據此，中國海外同意繼續向本集團授出使用及佔用特許物業的許可權，由二零二二年五月一日起至二零二七年四月三十日（包括首尾兩日）止，為期五年。本集團主要將特許物業用作其於香港的主要辦事處。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司根據特許協議應付的特許費用將確認為使用權資產，因此訂立特許協議就上市規則而言將被視為本集團的資產收購。本公司根據特許協議將作出的冷氣及管理費付款將於特許協議年期內確認為本集團開支。由於中國海外持有本公司已發行股份約61.18%權益，其為本公司的控股股東，故而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，特許協議項下的特許費用及按金付款構成本公司於特許協議生效時的關連交易，而特許協議項下的冷氣及管理費付款構成本公司的持續關連交易。

由於有關特許協議項下本集團將予確認使用權資產價值及按金付款的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，根據特許協議的特許費用及按金付款須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准規定。由於有關特許協議項下冷氣及管理費年度金額的所有適用百分比率均低於0.1%，冷氣及管理費付款獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

謹此提述本公司日期為二零二零年九月二十九日的公告，內容有關本公司與中國海外就特許物業訂立前特許協議，該協議將於二零二二年四月三十日到期。

因此，董事會謹此公告，於二零二二年四月二十八日，本公司與中國海外訂立特許協議，據此，中國海外同意在前特許協議屆滿後繼續向本集團授出使用及佔用特許物業的許可權，由二零二二年五月一日起至二零二七年四月三十日（包括首尾兩日）止，為期五年。

特許協議

特許協議的主要條款概述如下：

日期

二零二二年四月二十八日

訂約方

- (i) 中國海外（為許可方）
- (ii) 本公司（為獲許可方）

特許物業

特許物業涵括約2,989.2平方呎，為位於香港皇后大道東1號太古廣場三座7樓物業總樓面面積（包括公用地方及設施）約14,946平方呎的約十分之二(2:10)。

年期

特許權年期由二零二二年五月一日起至二零二七年四月三十日（包括首尾兩日）止，為期五年。

特許物業用途

特許物業將由本集團主要用作其於香港的主要辦事處。

特許費用

特許費用為每月港幣242,120元（不包括差餉），須由本公司於每月第一天向中國海外支付。二零二二年五月一日起至二零二二年六月十五日（包括首尾兩日）止期間將無應付之特許費用。

冷氣及管理費

本公司就特許物業將向中國海外支付的冷氣及管理費如下：

- (i) 由二零二二年五月一日起至二零二二年十二月三十一日（包括首尾兩日）止期間每月港幣33,480元；
- (ii) 由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日（包括首尾兩日）止期間每月港幣34,480元；
- (iii) 由二零二四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日（包括首尾兩日）止期間每月港幣35,520元；
- (iv) 由二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日（包括首尾兩日）止期間每月港幣36,580元；
- (v) 由二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日（包括首尾兩日）止期間每月港幣37,680元；及
- (vi) 由二零二七年一月一日起至二零二七年四月三十日（包括首尾兩日）止期間每月港幣38,820元。

按金

於特許協議日期應付按金為港幣842,820元，並將根據前特許協議自中國海外現時持有的前按金港幣1,027,560元中撥付。倘中國海外按照或根據前特許協議條款自前按金中作出任何扣減，本公司將應要求即時向中國海外支付相關差額以補足前按金金額。中國海外將於特許協議生效後30日內將扣減按金後的前按金餘額歸還予本公司。

特許協議的條款（包括特許費用以及冷氣及管理費）乃參考業主根據中國海外與物業業主訂立的租約按特許物業規模的比例所收取的實際租金與冷氣及管理費，由中國海外與本公司經過公平磋商後釐定。業主向中國海外收取的租金乃參考同區相似樓齡、規模、用途和性質的類似物業的現行市場租金釐定。

根據特許協議應付費用將由本公司的內部資源撥付。

會計處理

本公司根據特許協議將作出的付款主要包括特許費用以及冷氣及管理費部分，因此將應用不同的會計處理。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將就特許協議項下的特許費用於其綜合財務狀況表中確認使用權資產及相關租賃負債。特許協議項下本集團將予確認使用權資產的估計價值為約港幣13,025,000元，其為根據香港財務報告準則第16號按貼現率每年2.81%計算的特許費用的現值。值得一提的是，上述數字未經審核，日後或會作出調整。冷氣及管理費將於本集團綜合損益表確認為開支。

訂立特許協議的理由及裨益

本集團根據前特許協議一直佔用特許物業，有關協議將因特許協議得以重續。通過訂立特許協議，本集團將受惠於中國海外根據特許協議提供的條款（包括但不限於特許費用）（與物業業主根據中國海外與物業業主簽訂的租約向中國海外提供的租賃條款為同一基準），而若本公司自行與業主協商租賃協議，則未必能獲得上述條款。

董事（包括所有獨立非執行董事）認為特許協議、其條款及其項下擬進行的交易（包括（其中包括）特許協議項下就特許費用以及冷氣及管理費應付的最高總金額）乃按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中訂立，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

本公司乃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。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。

中國海外為中建集團的非全資附屬公司，主要從事投資控股，並為本公司的控股股東。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

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司根據特許協議應付的特許費用將確認為使用權資產，因此訂立特許協議就上市規則而言將被視為本集團的資產收購。本公司根據特許協議將作出的冷氣及管理費付款將於特許協議年期內確認為本集團開支。由於中國海外持有本公司已發行股份約61.18%權益，其為本公司的控股股東，故而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，特許協議項下的特許費用及按金付款構成本公司於特許協議生效時的關連交易，而特許協議項下的冷氣及管理費付款構成本公司的持續關連交易。

由於有關特許協議項下本集團將予確認使用權資產價值及按金付款的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，根據特許協議的特許費用及按金付款須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准規定。由於有關特許協議項下冷氣及管理費年度金額的所有適用百分比率均低於0.1%，冷氣及管理費付款獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

概無董事於特許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董事張貴清先生，以及本公司非執行董事及中國海外董事馬福軍先生自願放棄投票外，並無董事已就董事會批准特許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：

「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
「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）
「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，且為中國海外的最終控股公司
「中國建築集團」	指	中建集團及其不時的附屬公司
「按金」	指	根據特許協議將予支付的按金港幣842,820元
「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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「特許權」	指	中國海外根據特許協議向本公司授出使用及佔用特許物業的許可權，為期五年
「特許協議」	指	中國海外與本公司就特許權訂立日期為二零二二年四月二十八日的協議
「特許物業」	指	物業樓面面積約十分之二(2:10)的樓面面積（包括公用地方及設施）

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「物業」	指	位於香港皇后大道東1號太古廣場三座7樓的物業
「前按金」	指	本公司根據前特許協議向中國海外支付的按金港幣1,027,560元
「前特許協議」	指	中國海外與本公司就特許使用特許物業訂立日期為二零二零年九月三十日的特許協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告中，除文義另有所指外，「關連人士」、「控股股東」、「關連交易」、「持續關連交易」、「控股公司」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙具備上市規則賦予該等詞彙之涵義。

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，二零二二年四月二十八日

於本公告日期，董事會包括九名董事，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）；兩名為非執行董事，即馬福軍先生及郭磊先生；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。