

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

有關與成都中建的租賃協議

租賃協議

於二零二二年四月二十八日，成都中海（為本公司的間接全資附屬公司）（作為承租人）與成都中建（作為出租人）訂立租賃協議，內容有關重續該等物業租賃的現有租賃，租期為九年。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團根據租賃協議應付的租金將確認為使用權資產，因此，根據上市規則，訂立租賃協議及據此擬進行的交易將視為本集團收購資產。

中建集團為本公司的最終控股公司。因此，根據上市規則，成都中建（作為中建集團的間接全資附屬公司）為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議及據此擬進行的交易構成本公司的一次性關連交易。

由於本集團根據租賃協議確認的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故訂立租賃協議及據此擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

緒言

成都中海（為本公司的間接全資附屬公司）於二零二一年六月與成都中建（作為出租人）就該等物業的現有租賃訂立租賃協議，為期一年至二零二二年五月三十一日結束。由於現有租賃即將到期，於二零二二年四月二十八日，成都中海（作為承租人）與成都中建（作為出租人）訂立租賃協議，內容有關重續該等物業租賃的現有租賃，租期為九年。

租賃協議

租賃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) 成都中海（本公司的間接全資附屬公司）（作為承租人）；及
 (ii) 成都中建（作為出租人）。
- 該等物業： 該等物業包括中建發展大廈第-2、-1、1、2、3、8、9、10、11及12層，可出租總面積約為14,778.24平方米。
- 租期： 租賃協議由交付日期（即訂約方完成行政程序之日，不遲於二零二二年六月一日）起為期九年。
- 用途： 該等物業的第-2及-1層將用作停車場，而第1、2、3、8、9、10、11及12層將用於非製造工業用途。
- 租金： 租賃協議的每年應付租金（不包括管理服務費及公共服務費，但包括稅項及支出）如下：
- (i) 第一及二年為人民幣4.36百萬元；
 - (ii) 第三年為人民幣4.46百萬元；
 - (iii) 第四年為人民幣4.56百萬元；
 - (iv) 第五年為人民幣4.66百萬元；
 - (v) 第六年為人民幣4.76百萬元；及
 - (vi) 第七、八及九年為人民幣4.86百萬元。

租賃協議項下租金將於每三個月期滿時支付，三個月期間的應付租金為相應全年租金的25%。

成都中海將會為該等物業的個別單位租戶提供該等物業及相關共用區域的物業管理服務，相關物業管理費將由成都中海直接向該等租戶各自收取。

分租： 倘租期符合租賃協議年期內，則成都中海將會把該等物業的個別單位分租予其他人士。成都中海有權釐定該等物業之相關單位的分租條款。

終止： 倘若(其中包括)成都中建延遲交付該等物業予成都中海超過30天，則成都中海可終止租賃協議。

倘若(其中包括)成都中建拖欠租金付款超過一個月，則成都中建可終止租賃協議。

租賃協議的條款(包括租金)乃由訂約方公平磋商後釐定，當中參考(a)附近地區非製造業用途的類似物業的可資比較物業租賃的租金及條款，其中涉及出租整幢樓宇供管理及分租；及(b)該等物業的一年租期的過往租金為人民幣4.36百萬元，由成都中海根據現有租賃向成都中建支付。

會計處理

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於綜合財務狀況表內確認與租賃協議項下的租金付款有關的使用權資產及相關租賃負債。本集團根據租賃協議將確認的使用權資產的估計價值約為人民幣31.92百萬元（相當於約港幣39.07百萬元），此乃根據香港財務報告準則第16號按每年4.90%的貼現率計算租金付款現值所得。謹請注意，上述數字未經審核，日後可能作出調整。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團憑藉對當地租務市場的認識及專長，除了提供該等物業的物業管理服務外，亦已根據現有租賃向出租人提供一站式商舖資產管理服務並試行管理該等物業一年。於這一年間，本集團已證明自身於專業資產管理的實力可提升該等物業的狀況及地位，從而發揮該等物業作為高檔物業的潛力，為本集團產生高於本集團應付出租人之租金的市場租金收入。於該年內，該等物業的平均出租率約為70%，每平方米平均租金高於與該等物業相似的鄰近商業樓宇。因此，現有租賃將根據租賃協議續期九年，使本集團能夠基於對該等物業的經驗及熟悉，透過租用全部該等物業供本集團進行統一管理及分租該等物業的各個單位，繼續對該等物業進行較長線的有效資產經營及管理，從而為本集團的資源締造規模經濟效益，並藉著集體管理該等物業的各個單位而提供各種服務以產生協同效益，此舉將促進本集團的業務發展，為本集團提高租金及物業管理費收入鞏固基礎。

經考慮上述因素及釐定租賃協議項下應付租金的基準後，董事會（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議項下擬進行的交易(i)於本集團的一般及日常業務過程中進行；(ii)按正常商業條款進行；及(iii)租賃協議項下的條款（包括應付租金）屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本公司為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。本集團為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。

成都中海為一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要於中國成都市從事提供物業管理服務。

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。

成都中建為一家於中國註冊成立的有限公司，為中建集團的間接全資附屬公司，主要於中國成都市從事房地產開發經營。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團根據租賃協議應付的租金將確認為使用權資產，因此，根據上市規則，訂立租賃協議及據此擬進行的交易將視為本集團收購資產。

中建集團為本公司的最終控股公司。因此，根據上市規則，成都中建（作為中建集團的間接全資附屬公司）為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議及據此擬進行的交易構成本公司的一次性關連交易。

由於本集團根據租賃協議確認的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率超逾0.1%但全部低於5%，故訂立租賃協議及據此擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

由於概無董事於租賃協議及其項下擬進行交易中擁有重大利益，因此概無董事已就本公司的相關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「中建發展大廈」	指	中建發展大廈，位於成都青羊區騰飛大道51號18棟的樓宇；
「本公司」	指	中海物業集團有限公司，一間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）；
「成都中海」	指	成都中海物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「成都中建」	指	成都中建發展實業有限責任公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為中建集團的間接全資附屬公司；
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間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（包括成都中建，惟就本公告而言不包括任何上市附屬公司）；
「董事」	指	本公司董事；
「現有租賃」	指	根據成都中海（作為承租人）與成都中建（作為出租人）於二零二一年六月訂立租賃該等物業的協議，為期一年至二零二二年五月三十一日結束；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司（包括成都中海）；
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「租賃協議」	指	成都中海(作為承租人)與成都中建(作為出租人)所訂立日期為二零二二年四月二十八日的物業租賃協議，內容有關重續該等物業租賃的現有租賃，為期九年；
「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，惟就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「該等物業」	指	具有本公告「租賃協議」一節所賦予的涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司不時的股東；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

於本公告內，除非文義另有所指，否則「關連人士」、「控股股東」、「關連交易」、「控股公司」、「百分比率」及「附屬公司」具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

就本公告而言，人民幣按人民幣0.81715元兌港幣1元的匯率兌換為港元，僅供說明用途。概不代表任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

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。