

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
建議收購服務公司**

該協議

董事會欣然宣佈，於二零二三年十月十一日(交易時段後)，本公司(作為買方)、賣方(為中國建築國際的非全資附屬公司及中國建築興業的全資附屬公司)(作為賣方)與中國建築興業(作為賣方的擔保人)訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而本公司有條件同意購買待售股份(即目標公司的唯一已發行股份)，代價不超過港幣950.0百萬元(受參照目標集團經審核資產淨值及溢利保證補償調整所規限)。

上市規則涵義

於本公告日期，中建集團為本公司、中國建築國際及中國建築興業各自的最終控股公司。中建集團之附屬公司中國海外於本公司及中國建築國際各自己發行股本中擁有約61.18%及約64.81%權益，而中國建築國際則於中國建築興業已發行股本中擁有約70.78%權益，因此為本公司、中國建築國際及中國建築興業各自的控股股東。賣方(為中國建築國際的非全資附屬公司及中國建築興業的全資附屬公司)因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立該協議及建議收購事項構成本公司的關連交易。

由於建議收購事項的一項或多項適用百分比率高於0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，建議收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

建議收購事項須待各種先決條件獲達成(或獲豁免(如適用))後方可落實，因此建議收購事項可能會亦可能不會進行。務請股東及潛在投資者於買賣本公司證券時審慎行事。

該協議

董事會欣然宣佈，於二零二三年十月十一日(交易時段後)，本公司、賣方(為中國建築國際的非全資附屬公司及中國建築興業的全資附屬公司)與中國建築興業就買賣待售股份訂立該協議。該協議的主要條款概述如下：

日期

二零二三年十月十一日

訂約方

- (1) 賣方(作為賣方)；
- (2) 本公司(作為買方)；及
- (3) 中國建築興業(作為賣方的擔保人)。

標的事項

根據該協議，賣方有條件同意出售而本公司有條件同意購買待售股份(即目標公司的唯一已發行股份)，以及待售股份於完成時附帶的所有股東權利及利益。

目標公司為中海通信的唯一股東，而中海通信則為中海監理的唯一股東。目標公司的主要業務為於中海通信持有權益，中海通信主要於中國從事提供通信工程諮詢服務。中海監理為中國政府主管機關認定的高新技術企業，主要於中國從事提供工程監理及施工諮詢服務。

代價及支付條款

待售股份代價不應超過港幣950.0百萬元（「**初始代價**」）（受參照目標集團經審核資產淨值及溢利保證補償調整所規限）。初始代價須按下列方式償付：

- (1) 於完成日期，本公司（或其代名人）須向賣方支付部分初始代價款項港幣855.0百萬元，相當於初始代價的90%（「**部分付款**」）；及
- (2) 於賣方從本公司收到目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表日期後5個營業日內，本公司須向賣方支付初始代價餘額（經扣除部分付款、資產淨值調整（如有）及溢利保證補償（如有）後），前提為倘若初始代價餘額經扣除部分付款後不足以支付資產淨值調整（如有）及溢利保證補償（如有），任何該等不足金額須於上述付款期間內由賣方支付予本公司。

本公司或賣方（視情況而定）須透過匯款或銀行轉賬至另一方（或其代名人）指定的銀行賬戶或本公司與賣方相互同意的其他付款方式以現金支付上述款項。

倘若按綜合經審核賬目計算的目標集團經審核資產淨值低於根據綜合管理賬目計算的目標集團資產淨值金額，任何該等差額應用作初始代價調整（「**資產淨值調整**」）。倘若按綜合經審核賬目計算的目標集團經審核資產淨值大於根據綜合管理賬目計算的目標集團資產淨值金額，則無需進行調整。

本公司將以本集團的內部資源及／或可動用銀行融資撥付代價。

釐定代價之基準

代價乃賣方與本公司經公平磋商後釐定，當中已考慮多項因素，包括：

- (1) 由於目標集團的監理及技術顧問業務可與本集團的全程物業諮詢管理服務相輔相成及融合，從而鞏固本集團的主營業務，故預期建議收購事項可帶來協同效益；
- (2) 中海監理取得中國住房和城鄉建設部頒發的工程監理綜合資質（為中國內地提供監理服務的最高標準之一），證明目標集團在提供監理服務方面擁有良好往績；
- (3) 目標集團現時管理約128個傳統監理、項目管理及全程顧問合約組合，預期可帶來穩定收入；
- (4) 目標集團擁有經驗豐富的人力資源團隊；
- (5) 中國內地監理市場未來業務前景樂觀；及
- (6) 誠如獨立專業估值師採用市場法編製的估值報告所述，待售股份於二零二三年九月三十日的公允價值約為港幣983.0百萬元。根據估值報告，市場法為考慮類似資產近期支付價格的估值方法並就市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場上可資比較資產的狀況及用途。選擇市場法乃基於目標集團的業務經營性質及可取得的市場資料。估值亦獲得常規估值假設所支持。

此外，董事認為，根據下列定量分析，代價屬合理：

- (1) 從獲利角度及根據綜合管理賬目，本公司評估於往績記錄期間（由二零二一年一月一日至二零二三年八月三十一日）目標集團擁有人應佔年化平均溢利約為港幣54.17百萬元，對比初始代價港幣950.0百萬元，過往價格與市盈率（「**市盈**率」）相比約為17.54倍。

- (2) 根據截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利港幣1,273.1百萬元計算，按平均市值約港幣28,859百萬元（簽訂該協議日期前最後五個交易日的平均市值）計算的本公司市盈率約為22.67倍。以上計算得出的目標集團市盈率低於本公司的市盈率。
- (3) 根據由本公司編製並經董事會審議的建議收購事項可行性報告，本公司亦已審閱目標集團四家同類公司的歷史市盈率（截至二零二三年九月二十一日），該四家公司主要在中國內地從事監理業務，並在北京、上海及深圳證券交易所上市。該四家公司的歷史市盈率介乎於約15.92倍至約82.41倍，平均市盈率約為34.93倍而中位數約為20.70倍。因此，上述計算得出的目標集團市盈率低於同類公司的平均及中位數市盈率。

有鑑於此，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

先決條件

完成須待下列條件獲達成（或獲豁免（如適用））後，方可作實：

- (1) 本公司已根據該協議條款完成盡職調查，並書面確認其信納調查結果；
- (2) 中國建築興業獨立股東已於中國建築興業股東特別大會上通過普通決議案批准該協議及據此擬進行的交易，以符合上市規則之適用規定；
- (3) 賣方及目標集團各成員公司已就該協議及據此擬進行的交易取得必要的許可、同意及批准（上文第(2)項所述中國建築興業獨立股東的批准除外）；
- (4) 本公司已就該協議及據此擬進行的交易取得必要的許可、同意及批准；
- (5) 賣方及中國建築興業根據該協議作出的聲明、保證及承諾於完成時仍然真實及並無誤導成份；及

(6) 自該協議日期至完成日期，目標集團各成員公司並無任何重大不利變動。

倘條件未能於二零二三年十二月三十一日或之前（或本公司與賣方書面共同協定的較後日期）獲達成（或獲豁免（如適用）），該協議將失效及不再具有任何效力。

完成

待條件獲達成（或獲豁免（如適用））後，完成須同時不得遲於完成日期下午四時正，在賣方的香港辦事處及／或本公司與賣方共同協定的其他地點落實。

完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

由賣方及中國建築興業作出的溢利保證

根據該協議，賣方向本公司保證（其中包括），目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核綜合除稅後純利將不少於港幣50,000,000元（「保證溢利」）。倘若目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的實際未經審核綜合除稅後純利少於保證溢利金額，任何該等不足金額將被視為賣方及／或中國建築興業向本公司作出的補償，並用作初始代價調整（「溢利保證補償」）。

保證

賣方已提供符合該交易規模及性質慣例的保證。

中國建築興業提供的擔保

中國建築興業以本公司為受益人，擔保賣方履行及遵守該協議的條款及條件。

完成後的潛在持續關連交易

目標集團成員公司與中國海外發展集團、中國海外宏洋集團及中國建築國際集團成員公司已訂立現有服務協議，預計於完成後將繼續履行。該等現有服務協議項下擬進行的交易將於完成後構成本集團的持續關連交易，並將受中國海外發展服務協議、中國海外宏洋服務協議及中國建築國際服務協議（詳情分別於本公司日期為二零二三年四月二十八日及二零二三年五月三十日的公告及通函中披露）及直至二零二六年六月三十日之相應年度上限所涵蓋。本公司將於適當時候遵守有關該等交易的適用上市規則規定。

目標集團的財務資料

目標公司為賣方於二零二三年七月十四日成立的特殊目的公司，以持有其於中海通信及中海監理的權益。中海監理由中國建築興業集團以代價人民幣70.0百萬元收購。

由於目標公司於二零二三年成立，而中海通信及中海監理於二零二一年之前成立，目標集團截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個財務年度各自的備考未經審核綜合除稅前及除稅後純利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
除稅前純利	80,279	46,265
除稅後純利	60,146	63,764

於二零二三年八月三十一日，目標集團的未經審核綜合資產淨值約為港幣339,875,000元。

訂立該協議之理由及裨益

考慮到以下因素，建議收購事項將為本集團提供良機，以擴大其在中國內地的業務據點及經營規模，並令本集團得以鞏固其作為中國內地領先物業管理公司之一的定位及競爭力：

- (1) 為落實及聚焦本集團作為城市空間綜合營運商的戰略定位，本集團的主要目標為從事並拓展包括監理業務在內的城市運營服務領域。由於中海監理持有中國住房和城鄉建設部頒發的工程監理綜合資質，建議收購事項符合本集團的戰略定位。
- (2) 中海監理經營輕資產業務，符合本集團秉承輕資產業務的發展策略。

- (3) 由於目標集團的監理及技術顧問業務可與本集團發展的全程物業諮詢管理服務相輔相成，因此建議收購事項可鞏固本集團的主要業務。
- (4) 目標集團現時管理約128個傳統監理、項目管理及全程顧問合約組合，預期可帶來穩定收入。
- (5) 由於目標集團的利潤率高於本集團，預期建議收購事項可提高本集團的利潤率。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及建議收購事項乃按正常商業條款於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且該協議之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

於本公告日期，中建集團為本公司、中國建築國際及中國建築興業的各自最終控股公司。中建集團之附屬公司中國海外於本公司及中國建築國際各自己發行股本中擁有約61.18%及約64.81%權益，而中國建築國際則於中國建築興業已發行股本中擁有約70.78%權益，因此為本公司、中國建築國際及中國建築興業各自的控股股東。賣方(為中國建築國際的非全資附屬公司及中國建築興業的全資附屬公司)因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立該協議及建議收購事項構成本公司的關連交易。

由於建議收購事項的一項或多項適用百分比率高於0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，建議收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

概無董事於該協議及建議收購事項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，概無董事就董事會通過批准該協議及建議收購事項的決議案放棄投票。

有關訂約方之資料

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。

賣方是一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為中國建築興業的全資附屬公司。賣方的主要業務為投資控股。

中國建築興業集團主要從事總承包工程、外牆工程業務(包括設計、製造、生產及安裝幕牆系統)及運營管理服務。

中國建築國際於中國建築興業已發行股本中擁有約70.78%權益。中國建築國際及其附屬公司(中國建築興業集團的成員公司除外)主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。

中建集團(為中國國有企業)為本公司、中國建築國際及中國建築興業的最終控股股東。中建集團連同其附屬公司(不包括於任何證券交易所上市者)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以及設計及勘察服務的綜合企業。

建議收購事項須待各種先決條件後獲達成(或獲豁免(如適用))方可落實，因此建議收購事項可能會亦可能不會進行。務請股東及潛在投資者於買賣本公司證券時審慎行事。

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：

「該協議」	指	本公司、賣方及中國建築興業訂立日期為二零二三年十月十一日的買賣協議，內容有關建議收購事項
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島

「中海通信」	指	深圳中海通信工程監理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「中海監理」	指	中海監理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為中海通信的全資附屬公司
「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及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
「中國海外宏洋服務協議」	指	誠如本公司日期分別為二零二三年四月二十八日及二零二三年五月三十日的公告及通函所披露，本公司與中國海外宏洋就提供物業管理服務及增值服務而訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議
「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、中國建築國際及中國建築興業各自的控股股東
「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）
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展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）
「中國海外發展服務協議」	指	誠如本公司日期分別為二零二三年四月二十八日及二零二三年五月三十日的公告及通函所披露，本公司與中國海外發展就提供物業管理服務及增值服務而訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議

「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）
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成建議收購事項
「完成日期」	指	所有條件（條件(5)及(6)除外，該兩項條件於完成時仍屬實）獲達成（或獲豁免（如適用））後該曆月的最後一個營業日或第三個營業日（以較遲者為準）（或本公司與賣方書面共同協定的其他日期）
「條件」	指	該協議所載的達致建議收購事項完成的先決條件
「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	本公司根據該協議支付予賣方的待售股份代價（受參照目標集團經審核資產淨值及溢利保證補償調整所規限）
「綜合經審核賬目」	指	賣方於完成前向本公司提供的目標集團截至二零二三年八月三十一日止八個月的綜合備考經審核賬目
「綜合管理賬目」	指	賣方向本公司提供的目標集團截至二零二三年八月三十一日止八個月的綜合備考管理賬目
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，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：3311），為中國建築興業的控股股東

「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司(不包括中國建築興業集團)
「中國建築國際服務協議」	指	誠如本公司日期分別為二零二三年四月二十八日及二零二三年五月三十日的公告及通函所披露，本公司與中國建築國際就提供物業管理服務及增值服務而訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議
「中國建築興業」	指	中國建築興業集團有限公司，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：830)
「中國建築興業股東特別大會」	指	中國建築興業將予召開的股東特別大會，以供中國建築興業獨立股東通過普通決議案批准該協議及據此擬進行的交易
「中國建築興業集團」	指	中國建築興業及其不時的附屬公司
「中國建築興業獨立股東」	指	無須就將於中國建築興業股東特別大會上提呈以批准該協議及據此擬進行的交易的普通決議案放棄投票之中國建築興業股東
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一家根據中國法律組建及存續的國有企業，且為本公司、中國建築國際及中國建築興業各自的最終控股公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「保證溢利」	指	具有本公告「由賣方及中國建築興業作出的溢利保證」一節所界定的涵義
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣

「香港」	指	中國香港特別行政區
「初始代價」	指	具有本公告「代價及支付條款」一節所界定的涵義
「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
「資產淨值」	指	資產淨值
「資產淨值調整」	指	具有本公告「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「部分付款」	指	具有本公告「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「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
「溢利保證補償」	指	具有本公告「由賣方及中國建築興業作出的溢利保證」一節所界定的涵義
「建議收購事項」	指	根據該協議，本公司建議向賣方收購待售股份
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「待售股份」	指	目標公司的唯一已發行股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Project Supervision Limited ，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為賣方的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、中海通信及中海監理的統稱

「目標集團經審核 資產淨值」	指	於綜合經審核賬目日期的(i)目標集團經審核綜合資產總值減去(ii)經審核綜合負債總額
「目標集團資產淨值」	指	於綜合管理賬目日期的(i)目標集團未經審核綜合資產總值減去(ii)未經審核綜合負債總額
「賣方」	指	力進企業有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為中國建築興業的全資附屬公司
「%」	指	百分比

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，二零二三年十月十一日

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)、肖俊強先生(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。