

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)

**修訂與中國海外發展有限公司
就有關租賃物業之
持續關連交易之
年度上限**

修訂原有年度上限

謹此提述本公司日期為二零二三年四月二十八日的先前公告，內容有關(其中包括)本公司與中國海外發展訂立中國海外發展租賃協議。據此，本集團各成員公司可於二零二三年七月一日開始至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩日)三年間，在受限於原有上限的條件下不時向中國海外發展集團的成員公司、中國海外發展的聯繫人及彼等各自的附屬公司(不包括彼等各自在任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)租用物業。中國海外發展租賃協議的詳情於先前公告中披露。

本公司近期正與中國海外發展就租賃位於深圳的若干辦公室(即深圳辦公室)進行磋商，以用作其新的深圳總部，租期自二零二四年開始。因應業務持續擴張，深圳辦公室的總租賃面積及因此其租金要價均高於原先估計。因此，該項租賃所涉使用權資產(定義見香港財務報告準則第16號—租賃)的資本化價值預計將超出原先估計，直逼原有上限。為此，於二零二三年十二月二十七日，本公司與中國海外發展訂立補充協議，以修訂原有上限。除修訂原有上限外，中國海外發展租賃協議的所有其他條款維持不變。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團因其分別擁有本公司及中國海外發展各自已發行股本約61.18%及56.10%而屬彼等各自的控股股東。因此，中國海外發展集團的成員公司（以及中國海外發展的聯繫人及其附屬公司（不包括彼等各自在任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司））為本公司的關連人士，而訂立經修訂中國海外發展租賃協議乃構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，本公司須就修訂原有上限重新遵守上市規則第14A章項下所適用的公告規定。

由於經修訂上限（其根據上市規則第14A.81條與中國建築國際租賃協議（由本公司與其關連人士中國建築國際所訂立的協議）項下的中國建築國際租賃上限合併計算）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，中國海外發展租賃交易須遵守年度審核、申報及公告規定，但將獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

謹此提述本公司日期為二零二三年四月二十八日的先前公告，內容有關（其中包括）本公司與中國海外發展訂立中國海外發展租賃協議。據此，本集團各成員公司可於二零二三年七月一日開始至二零二六年六月三十日止（包括首尾兩日）三年間，在受限於原有上限的條件下不時向中國海外發展集團的成員公司、中國海外發展的聯繫人及彼等各自的附屬公司（不包括彼等各自在任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司）租用物業。中國海外發展租賃協議的詳情於先前公告中披露。

經修訂中國海外發展租賃協議

經修訂中國海外發展租賃協議(其與中國海外發展租賃協議的條款相同，惟修訂原有上限除外)的主要條款概述如下：

日期

二零二三年四月二十八日(於二零二三年十二月二十七日經補充協議修訂及補充)

訂約方

1. 中國海外發展；及
2. 本公司。

期限

經修訂中國海外發展租賃協議於二零二三年七月一日起生效，並持續至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩日)。

條款

根據經修訂中國海外發展租賃協議，本集團任何成員公司及中國海外發展集團任何成員公司均可在各自的日常及一般業務過程中，按照經修訂中國海外發展租賃協議的條款進行中國海外發展租賃交易，該等交易會以非獨佔基準並於合理需要時進行，且交易額受限於原有上限(就二零二三年七月一日起至二零二三年十二月三十一日止六個月而言)及經修訂上限(就餘下期限而言)。本集團亦須確保所有與中國海外發展的聯繫人及其各自的附屬公司(不包括彼等各自在任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)將予訂立的中國海外發展租賃交易將在相同基礎上訂立。

就各個別中國海外發展租賃交易而言，相關訂約方可訂立個別的書面租賃協議，列明其他詳細條款及條件(包括但不限於(如適用)租賃期限；租金的金額、計算及調整；按金；空調費；管理費；推廣費及其他出資；收費及費用；付款條款；任何免租期；任何基於事由或便利而提前終止協議的選項條款及條文)。倘經修訂中國海外發展租賃協議與任何此類個別協議有任何不一致之處，概以經修訂中國海外發展租賃協議為準。

中國海外發展租賃交易的定價基準

本集團所租用物業的租金(不包括差餉、地租、水費、清潔費及電費)將由個別協議的相關訂約方經參考附近地區內具有相似樓齡、面積、用途及性質的同類物業的現行市場租金水平,並按正常商業條款及不優於向獨立第三方提供的條款釐定。在適用情況下,租金亦將參考中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等各自的附屬公司(不包括彼等各自在任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)於附近地區內向類似物業的現有或潛在租戶所給予的條款,以及經查詢估值師或物業代理所得的市場可比較資料。

本集團根據經修訂中國海外發展租賃協議應付的金額將以本集團內部資源撥付。

中國海外發展租賃交易的付款條款

本集團所租用物業的租金須根據特定個別協議的條款按月支付。

過往／估計交易金額

本集團就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年度各年的中國海外發展租賃交易向中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及其附屬公司(不包括彼等各自在任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)已付的過往交易金額,以及本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度估計支付的交易金額如下:

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度
過往／估計交易金額	港幣3.8百萬元	港幣3.4百萬元	港幣4.1百萬元*

* 二零二三年的估計交易金額乃根據截至二零二三年九月三十日止九個月的實際交易金額港幣2,800,000元加上截至二零二三年十二月三十一日止三個月的估計交易金額港幣1,300,000元得出。

原有上限、經修訂上限及修訂原有上限的理由

本公司近期正與中國海外發展就租賃位於深圳的若干辦公室(即深圳辦公室)進行磋商，以用作其新的深圳總部，租期自二零二四年開始。因應業務持續擴張，深圳辦公室的總租賃面積及因此其租金要價均高於原先估計。因此，該項租賃所涉使用權資產(定義見香港財務報告準則第16號－租賃)的資本化價值預計將超出原先估計，直逼原有上限。自二零二四年一月一日起至二零二六年六月三十日止期間的原有上限因而須予修訂。

原有上限及經修訂上限的詳情載列如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止半年度	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度	截至二零二六年 六月三十日 止半年度
原有上限	港幣26百萬元	港幣33百萬元	港幣41百萬元	港幣26百萬元
經修訂上限	-	港幣65百萬元	港幣45百萬元	港幣30百萬元

經修訂上限的釐定基準

原有上限乃參考中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及其附屬公司(不包括彼等各自的聯繫人及附屬公司)與本集團預期將於二零二三年七月一日至二零二六年六月三十日期間根據中國海外發展租賃協議訂立的租賃所涉使用權資產的資本化價值計算，當中參考過往交易金額；滿足本集團預期需求的目標物業的數量、面積、性質及位置；及市場租金水平的預期增長而釐定。

經修訂上限乃參考以下因素釐定：(1)就釐定原有上限所考慮的因素；(2)本公司擬租用的深圳辦公室所涉使用權資產的資本化價值；(3)與擬訂租賃有關的其他租賃開支(例如物業管理費)；(4)進位因素(倘交易金額突然增加，進位後的金額將起緩衝作用)。

董事會確認，於本公告日期，中國海外發展租賃協議項下的交易金額並未超出截至二零二三年十二月三十一日止半年度的原有上限。

董事(包括獨立非執行董事)認為，經修訂中國海外發展租賃協議的訂立及中國海外發展租賃交易乃在本集團日常及一般業務過程中進行，且經修訂中國海外發展租賃協議的條款(包括經修訂上限)乃經訂約各方公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

張貴清先生(本公司主席兼執行董事以及中海集團董事)及馬福軍先生(非執行董事以及中海集團董事)雖然不被視為於經修訂中國海外發展租賃協議及中國海外發展租賃交易中擁有任何重大權益，惟彼等已自願就有關董事會決議案放棄投票。概無其他董事於經修訂中國海外發展租賃協議及中國海外發展租賃交易中擁有任何重大權益，且彼等概無就有關董事會決議案放棄投票。

股東務請注意，經修訂上限乃董事基於現有所得資料對相關交易金額的最佳估算。經修訂上限與本集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應視為對之有任何直接影響。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團因其分別擁有本公司及中國海外發展各自已發行股本約61.18%及56.10%而屬彼等各自的控股股東。因此，中國海外發展集團的成員公司(以及中國海外發展的聯繫人及其附屬公司(不包括彼等各自在任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司))為本公司的關連人士，而訂立經修訂中國海外發展租賃協議乃構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，本公司須就修訂原有上限重新遵守上市規則第14A章項下所適用的公告規定。

由於經修訂上限(其根據上市規則第14A.81條與中國建築國際租賃協議(由本公司與其關連人士中國建築國際所訂立的協議)項下的中國建築國際租賃上限合併計算)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，中國海外發展租賃交易須遵守年度審核、申報及公告規定，但將獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關訂約各方的資料

本集團為中國領先的物業管理公司之一，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。

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資等業務。

中建集團(為中國國有企業)為本公司及中國海外發展的最終控股股東。中建集團連同其附屬公司(不包括在任何證券交易所上市者)為一家主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資、設計及勘察業務的綜合企業。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、 「持續關連交易」、 「控股股東」、「控股公司」、 「百分比率」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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、中國海外發展及中國建築國際的控股股東
「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(不包括在任何證券交易所上市的附屬公司)

「中國海外發展租賃協議」	指	本公司與中國海外發展就中國海外發展租賃交易所訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議，為期三年，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩日)
「中國海外發展租賃交易」	指	中國海外發展集團的任何成員公司、中國海外發展的聯繫人及彼等各自的附屬公司(不包括彼等各自在任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)向本集團任何成員公司租出物業
「本公司」	指	中海物業集團有限公司，一家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)
「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)
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司(不包括在任何證券交易所上市的附屬公司)
「中國建築國際租賃協議」	指	本公司與中國建築國際就中國建築國際租賃交易所訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議，為期三年，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩日)，其詳情於先前公告中披露
「中國建築國際租賃上限」	指	本集團(作為承租人)就中國建築國際租賃協議項下相關年度/期間與中國建築國際集團、中國建築國際的聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)(作為出租人)進行的中國建築國際租賃交易可予確認的使用權資產總額的最高限額
「中國建築國際租賃交易」	指	中國建築國際集團任何成員公司、中國建築國際的聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)向本集團任何成員公司租出物業

「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、中國海外發展及中國建築國際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
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「原有上限」	指	本集團（作為承租人）就中國海外發展租賃協議項下相關年度／期間與中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等各自的附屬公司（不包括彼等各自在任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司）（作為出租人）進行的中國海外發展租賃交易可予確認的使用權資產總額的原有最高限額
「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
「先前公告」	指	本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中國海外發展訂立中國海外發展租賃協議及本公司與中國建築國際訂立中國建築國際租賃協議

「經修訂上限」	指	本集團(作為承租人)根據經修訂中國海外發展租賃協議就二零二四年一月一日起至二零二六年六月三十日止期間與中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等各自的附屬公司(不包括彼等各自在任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)(作為出租人)進行的中國海外發展租賃交易可予確認的使用權資產總額的經修訂最高限額
「經修訂中國海外發展租賃協議」	指	經補充協議修訂及補充的中國海外發展租賃協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.001元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司與中國海外發展就中國海外發展租賃協議所訂立日期為二零二三年十二月二十七日的補充協議，據此，自二零二四年一月一日起至二零二六年六月三十日止期間中國海外發展租賃協議項下擬進行的交易的原有上限已予修訂
「深圳辦公室」	指	本公司將向中國海外發展租賃的位於深圳的辦公室，以用作本公司新的深圳總部
「%」	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，二零二三年十二月二十七日

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。