

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之內容概不負責，
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

對中建物業管理有限公司增資

增資協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月二十四日，北京中海、中海宏洋及中海海惠（均為本公司之間接全資附屬公司）與中建資產管理（為中建集團之直接全資附屬公司）及目標公司訂立增資協議，據此，北京中海、中海宏洋及中海海惠須分別向目標公司出資約為人民幣13.9百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣11.2百萬元（即合計人民幣39.0百萬元）。其中，約為人民幣37.8百萬元將用於增加目標公司之註冊資本，約為人民幣1.2百萬元將用於增加目標公司之資本儲備。中建資產管理將放棄其與增資有關之優先認購權。

於增資完成後，北京中海、中海宏洋及中海海惠將分別持有目標公司約25%、25%及20%經擴大股權（即合計70%股權）。目標公司將成為本公司之附屬公司，其財務業績將按照香港現行會計準則採用合併會計法合併入本集團之財務報表。

上市規則涵義

於本公告日期，中建集團為本公司之最終控股公司。中建集團之附屬公司中國海外因擁有本公司約61.24%已發行股本之權益而為本公司之控股股東。中建資產管理為中建集團之直接全資附屬公司，故為本公司之關連人士。因此，訂立增資協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於與增資協議項下擬進行交易有關之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，訂立增資協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關通函及獨立股東批准之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月二十四日，北京中海、中海宏洋及中海海惠（均為本公司之間接全資附屬公司）與中建資產管理（為中建集團之直接全資附屬公司）及目標公司訂立增資協議，據此，北京中海、中海宏洋及中海海惠須分別向目標公司出資約為人民幣13.9百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣11.2百萬元（即合計人民幣39.0百萬元）。其中，約為人民幣37.8百萬元將用於增加目標公司之註冊資本，約為人民幣1.2百萬元將用於增加目標公司之資本儲備。中建資產管理將放棄其與增資有關之優先認購權。

於增資完成後，北京中海、中海宏洋及中海海惠將分別持有目標公司約25%、25%及20%經擴大股權（即合計70%股權）。目標公司將成為本公司之附屬公司，其財務業績將按照香港現行會計準則採用合併會計法合併入本集團之財務報表。

增資協議

增資協議之主要條款如下：

日期：二零二五年十二月二十四日

訂約方：

- (1) 北京中海（本公司之間接全資附屬公司）；
- (2) 中海宏洋（本公司之間接全資附屬公司）；
- (3) 中海海惠（本公司之間接全資附屬公司）；
- (4) 中建資產管理（中建集團之直接全資附屬公司）；及
- (5) 目標公司（於本公告日期為中建資產管理之直接全資附屬公司）。

增資及代價：北京中海、中海宏洋及中海海惠同意分別向目標公司出資約為人民幣13.9百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣11.2百萬元（「代價」），其中，約為人民幣13.5百萬元、人民幣13.5百萬元及人民幣10.8百萬元將分別用於增加目標公司之註冊資本，而約為人民幣0.4百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元將分別用於增加目標公司之資本儲備。中建資產管理將放棄其與增資有關之優先認購權。於增資完成後，北京中海、中海宏洋及中海海惠將分別持有目標公司約25%、25%及20%之股權。

下表載列於緊接增資完成前後目標公司之股權架構：

單位：百萬元 貨幣：人民幣

股權持有人	緊接完成前		注入資本 (概約)	緊接完成後			資本儲備 注資 (概約)
	註冊資本	持股比例		註冊資本 現有	新發行 (概約)	持股比例	
中建資產管理	16.2	100%	-	16.2	-	30%	-
北京中海	-	-	13.9	-	13.5	25%	0.4
中海宏洋	-	-	13.9	-	13.5	25%	0.4
中海海惠	-	-	11.2	-	10.8	20%	0.4
總計：	16.2	100%	39.0	54.0		100%	1.2

代價乃出資人與中建資產管理經公平磋商後釐定，就此已考慮以下因素（其中包括）：

- (1) 於增資協議日期目標公司之註冊資本額為人民幣16.2百萬元；
- (2) 本集團有意向收購目標公司70%經擴大股權並取得其控制權；
- (3) 根據日期為二零二三年八月十五日之委託管理協議（「委託管理協議」），目標公司已將其物業管理業務及新建立之城市輔助設施管理業務委託予本集團管理，此有助於促成目標公司之物業管理及城市輔助設施管理業務之良好業績紀錄（為免生疑問，訂立委託管理協議及其項下擬進行之交易符合上市規則第14A章項下之最低豁免水平，而有關協議於完成後將告終止）；

- (4) 目標公司於二零一一年八月十七日獲得物業管理國家一級資質證書；
- (5) 目標公司現有之物業管理及城市輔助設施管理合約組合，當中涵蓋約17個項目，以及目標公司旗下專責管理該等項目之經驗豐富專業團隊，其預期有助持續帶來穩定收入；及
- (6) 按照本集團編製之內部可行性研究報告所示，增資預期將帶來協同效應，原因是目標公司之城市輔助設施管理業務（尤其是目標公司在張家口地區之戰略地位）可與本集團在該地區擴展城市輔助設施管理業務之計劃互補整合，從而加強本集團之主要業務以及提高其在中國內地之城市輔助設施管理市場之未來商業前景。

於考慮上述因素後，中建資產管理於二零二五年三月三十一日（「**參考日期**」）持有之目標公司股權獲各方協定約為人民幣16.8百萬元（「**評定價值**」），因此，出資人為取得目標公司70%經擴大股權所需支付之代價應約為人民幣39.0百萬元。

此外，董事認為基於以下量化分析，代價屬合理有據：

- (1) 從收益角度而言，且根據目標公司截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，連同目標公司於二零二五年一月一日至二零二五年九月三十日止九個月之未經審核管理賬目，本公司評估於二零二三年一月一日至二零二五年九月三十日期間之業績記錄期內，目標公司擁有人應佔年率化平均溢利約為人民幣7.5百萬元，按評定價值約為人民

幣16.8百萬元計算，歷史市價盈利率（「**市盈率**」）約為2.2倍。根據本集團編製之內部可行性研究報告，於二零二四年一月至二零二五年九月期間，數間同類物業管理公司所進行之收購個案之市盈率介乎約8.7倍至9.1倍。

- (2) 按截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,510.9百萬元計算，以及按照平均市場資本值約為人民幣13,786.6百萬元（即增資協議簽署日期前最後五個交易日之平均市場資本值）計算，本公司之市盈率約為9.1倍。上述所計之目標公司市盈率遠低於本公司之市盈率。

代價將以內部資源撥付。

支付條款： 出資人須於增資協議訂立日期起計3天內，以現金向目標公司支付其各自之代價份額。

完成： 自目標公司收到代價之日起5個工作日內，出資人須獲登記為目標公司之股權持有人，並須完成辦理工商登記及備案變更程序（「**登記程序**」）（包括(1)將目標公司之經更新股東、董事及高級管理人員名冊及經修訂公司章程備案於工商行政管理主管部門；及(2)取得由工商行政管理主管部門核發之目標公司新營業執照）。

增資完成（「**完成**」）日期（「**完成日期**」）將為：

- (1) 變更目標公司股權持有人之登記程序完成之日；及

- (2) 目標公司之營業執照、公司印章、網上銀行資料、人員名冊、現存合約之分類賬及原始合約已(a)移交至出資人之指定人員，並(b)由出資人於盤點上述文件後，由雙方確認已完成移交之日。

經濟利益： 根據增資協議，自就評定價值取得共識之參考日期後之日(即二零二五年四月一日)起，經濟利益(包含所有擁有權風險及回報)將由當時股東按其持股比例共同分享。

- 目標公司於完成後之企業管治：**
- (1) 目標公司之董事會須由三名董事組成，其中一名董事須由中海宏洋提名，一名由中海海惠提名，一名由中建資產管理提名。董事會主席須由董事會委任。目標公司各董事之任期須為三年。
- (2) 目標公司須組建由三名成員組成之審核委員會，全部均由目標公司董事擔任。審核委員會每名成員之任期須為三年。
- (3) 目標公司高級管理人員中，總經理(彼亦將擔任法定代表人)須由中海海惠提名，其中一副總經理須由中建資產管理提名。彼等各自之任期須為三年。財務總監須由總經理提名並經目標公司之董事會批准。
- (4) 目標公司須於其收取代價後之5個工作日內召開股東會議及董事會會議，以按照增資協議議決上述人員之任命，並完成新任董事及總經理之登記程序。

違約責任：於增資協議發生任何違反後，違約方須於收到非違約方之書面通知後30日內糾正有關違反，並就非違約方或目標公司因有關違反而蒙受或招致的一切損失向非違約方作出補償。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司。其於一九九三年由中建集團組建，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元，其於二零零三年進一步增加至人民幣5.0百萬元。於二零二二年，目標公司獲內部轉移予中建資產管理，而中建資產管理於同年額外出資人民幣11.2百萬元。於本公告日期，目標公司之註冊資本人民幣16.2百萬元已悉數繳付。目標公司主要在張家口、北京及惠州從事物業管理及城市輔助設施管理，其分別由目標公司及其在北京及惠州設立之兩間分公司運營。

根據按照中國會計準則編製之目標公司經審核財務報表，目標公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核稅前及稅後純利載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
稅前純利	4.4	6.2
稅後純利	4.4	6.4

目標公司於二零二五年九月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣12.3百萬元。

於增資完成後，北京中海、中海宏洋及中海海惠將分別持有目標公司約25%、25%及20%經擴大股權（即合計70%股權）。目標公司將成為本公司之附屬公司，其財務業績將按照香港現行會計準則採用合併會計法合併入本集團之財務報表。

訂立增資協議之理由及裨益

本次增資將為本集團在張家口擴展業務版圖及運營規模提供良好機會，使本集團得以鞏固其作為中國內地領先的物業管理公司之地位及競爭力，就此已考慮以下因素：

- (1) 為了落實並專注於本集團作為城市空間綜合運營商之戰略定位，本集團之主要目標為參與並拓展城市運營服務領域，包括目標公司主要從事之城市輔助設施管理業務。
- (2) 本次增資將加強本集團之主要業務以及提高其在中國內地之城市輔助設施管理市場之未來商業前景，原因是目標公司之城市輔助設施管理業務（尤其是目標公司在張家口地區之戰略地位）可與本集團在該地區擴展城市輔助設施管理業務之計劃互補整合。
- (3) 目標公司現有之物業管理及城市輔助設施管理合約組合，當中涵蓋約17個項目，以及目標公司旗下專責管理該等項目之經驗豐富專業團隊，其預期可持續帶來穩定收入。

- (4) 由於目標公司自二零二三年八月起已將其物業管理業務及新建立之城市輔助設施管理業務委託予本集團管理，且由於中建資產管理已經同意目標公司繼續使用其品牌名稱「中建物業」，故透過增資進行合併將能夠使本集團順利接管並管控管理工作，使其與本集團之政策及企業文化保持一致，並使本集團能夠盡快把握市場機遇。舉例而言，通過委託管理協議下之戰略合作，目標公司已於二零二四年在張家口成功承攬多項大型城市輔助設施管理項目。

董事（包括全體獨立非執行董事）認為，訂立增資協議及其項下擬進行之交易符合正常商業條款，並屬於本集團之日常及一般業務過程，而增資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。

有關訂約方之資料

本公司為中國內地領先的物業管理公司，業務亦覆蓋香港及澳門。本集團主要從事提供物業管理服務、非住戶及住戶增值服務及停車位買賣業務。

北京中海為一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。北京中海主要從事房地產管理。

中海宏洋為一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。中海宏洋主要從事房地產管理。

中海海惠為一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。中海海惠主要從事房地產管理。

中建資產管理為一間於中國註冊成立之有限公司，並為中建集團之直接全資附屬公司。中建資產管理主要從事資產管理。

中建集團（中國國有企業）為本公司之最終控股股東。中建集團連同其附屬公司（不包括於任何證券交易所上市之附屬公司）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探。

上市規則涵義

於本公告日期，中建集團為本公司之最終控股公司。中建集團之附屬公司中國海外因擁有本公司約61.24%已發行股本之權益而為本公司之控股股東。中建資產管理為中建集團之直接全資附屬公司，故為本公司之關連人士。因此，訂立增資協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於與增資協議項下擬進行交易有關之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，訂立增資協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關通函及獨立股東批准之規定。

由於概無董事於增資協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利益，當中並無董事須就有關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「評定價值」	指	具有本公告「增資協議－增資及代價」一節所賦予之涵義
「北京中海」	指	北京中海物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「出資人」	指	北京中海、中海宏洋及中海海惠之整體，其亦指上述任何一方

「增資」	指	北京中海、中海宏洋及中海海惠根據增資協議分別向目標公司增資約為人民幣13.9百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣11.2百萬元（即合計人民幣39.0百萬元），其中，約為人民幣37.8百萬元將用於增加目標公司之註冊資本，約為人民幣1.2百萬元將用於增加目標公司之資本儲備
「增資協議」	指	北京中海、中海宏洋、中海海惠、中建資產管理及目標公司於二零二五年十二月二十四日訂立之增資協議，內容有關增資
「中海海惠」	指	中海海惠物業服務有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「中海宏洋」	指	中海宏洋物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東
「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之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2669）
「完成」	指	具有本公告「增資協議－完成」一節所賦予之涵義
「完成日期」	指	具有本公告「增資協議－完成」一節所賦予之涵義

「代價」	指	具有本公告「增資協議－增資及代價」一節所賦予之涵義
「中建資產管理」	指	中建資產管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為中建集團之直接全資附屬公司
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律成立及存續之國有企業，並為本公司之最終控股公司
「關連人士」、 「控股股東」及 「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「委託管理協議」	指	具有本公告「增資協議－增資及代價」一節所賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「市盈率」	指	具有本公告「增資協議－增資及代價」一節所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「參考日期」	指	具有本公告「增資協議－增資及代價」一節所賦予之涵義
「登記程序」	指	具有本公告「增資協議－完成」一節所賦予之涵義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	中建物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並於本公告日期為中建資產管理之直接全資附屬公司
「%」	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，二零二五年十二月二十四日

於本公告日期，董事會包括七名董事，三名為執行董事，即張貴清先生（主席）、肖俊強先生（行政總裁）及甘沃輝先生（財務總監）；兩名為非執行董事，即郭磊先生及吳溢穎女士；以及兩名為獨立非執行董事，即容永祺先生及林雲峯先生。