

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

向關連人士提供擔保

向關連人士提供擔保

1. 中海宏洋地產公司擔保

茲提述內容有關(其中包括)訂立中國海外宏洋服務協議的二零二零年服務協議公告，據此，本集團可不時參加競標，以於截至二零二三年六月三十日止三個年度期間內就中國海外宏洋集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的物業發展項目或物業(包括住宅社區、商用物業及其他物業)向中國海外宏洋集團提供該等服務。

本公司直接全資附屬公司中海物業管理及其附屬公司時有參加競標，以就中海宏洋地產集團於中國擁有的物業發展項目或物業(包括住宅社區、商用物業及其他物業)向中海宏洋地產(中國海外宏洋的間接全資附屬公司)及其附屬公司提供該等服務。投標過程通常涉及中海物業管理集團(作為承包商)(1)於提交投標時向中海宏洋地產集團(作為發展商)提供投標保證金；(2)於中標後簽署合同時向中海宏洋地產集團(作為發展商)提供由銀行發出的履約保函或履約保證金以確保合約的履行；及(3)於結清時的質量保證金。為削減每次開具投標保函(如有)及履約保函的行政開支及提高資金使用效率，本集團已與中海宏洋地產集團磋商且中海宏洋地產集團已同意有關向中海宏洋地產集團提供該等服務的投標保函(如有)、投標保證金、履約保函、履約保證金及質量保證金要求可由本公司向中海宏洋地產集團提供人民幣20百萬元(相當於約港幣23.6百萬元)的中海宏洋地產公司擔保替代。

2. 中國建築國際集團公司擔保

二零二零年服務協議公告亦提述訂立中國建築國際服務協議，據此，本集團可不時參加競標，以於截至二零二三年六月三十日止三個年度期間內就中國建築國際集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及其於中國、香港及澳門的工程地盤向中國建築國際集團提供該等服務。

因此，本集團時有參加競標，以就中建香港集團及中建澳門集團分別擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及彼等各自的工程地盤向中建香港及中建澳門（均為中國建築國際的全資附屬公司）及彼等各自的附屬公司提供該等服務（包括但不限於物業管理服務及智能設置服務）。同樣地，中海物業管理集團亦時有參加競標，以就中建國際投資擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及其工程地盤向中建國際投資（為中國建築國際的間接全資附屬公司）及其附屬公司提供該等服務。投標過程通常涉及本集團或中海物業管理集團（作為承包商）(1)於提交投標時向中建香港、中建澳門或中建國際投資（作為發展商）提供由銀行發出的投標保函或投標保證金；(2)於中標後簽署合同時向中建香港、中建澳門或中建國際投資（作為發展商）提供由銀行發出的履約保函或履約保證金以確保合約的履行；及(3)於結清時的質量保證金。

為削減每次開具履約保函的行政開支及提高資金使用效率，本集團已與中建香港集團、中建澳門集團及中建國際投資集團磋商且中建香港集團、中建澳門集團及中建國際投資集團均已同意有關向不同的中國建築國際集團成員提供該等服務的上述履約保函、履約保證金及質量保證金要求可由本公司向相關中國建築國際集團成員提供合共人民幣30百萬元（相當於約港幣35.3百萬元）的中國建築國際集團公司擔保替代。

上市規則涵義

於本公告日期，中建集團為本公司的最終控股公司。中國海外（中建集團的附屬公司）為本公司、中國海外宏洋及中國建築國際各自的控股股東，於彼等各自的已發行股本中擁有約61.18%、38.32%及64.81%權益。中海宏洋地產（中國海外宏洋的間接全資附屬公司）為本公司的關連人士。中建香港、中建澳門及中建國際投資（均為中國建築國際的全資附屬公司）亦為本公司的關連人士。因此，提供中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

擔保責任： 中海物業管理集團於其(作為承包商)為中海宏洋地產集團(作為發展商)提供該等服務而與中海宏洋地產集團訂立的投標文件及合約項下的義務及責任。

擔保金額： 人民幣20百萬元(相當於約港幣23.6百萬元)

擔保金額乃由雙方經參考於中海宏洋地產公司擔保年期內對中海宏洋地產集團將予提供該等服務的估計需求後按公平原則磋商釐定。

擔保金額將於要求時以本公司自有資源支付。

擔保年期： 自中海宏洋地產公司擔保日期起至二零二五年十二月三十一日止。

- 其他主要條款：
- (1) 中海宏洋地產公司擔保為不可撤銷及無條件；
 - (2) 中海宏洋地產集團根據中海宏洋地產公司擔保要求本公司付款毋須提供中海物業管理集團違反相關投標文件及合約的證明或理由陳述；及
 - (3) 本公司將於接獲中海宏洋地產公司擔保正本及中海宏洋地產集團發出的經簽署及蓋章的書面申索通知書後14個曆日內無條件地向中海宏洋地產集團支付申索金額。

中國建築國際集團公司擔保

二零二零年服務協議公告亦提述訂立中國建築國際服務協議，據此，本集團可不時參加競標，以於截至二零二三年六月三十日止三個年度期間內就中國建築國際集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及其於中國、香港及澳門的工程地盤向中國建築國際集團提供該等服務。

擔保金額將於要求時以本公司自有資源支付。

擔保年期： 自中建香港公司擔保日期起至二零二五年十二月三十一日止。

其他主要條款：

- (1) 中建香港公司擔保為不可撤銷及無條件；
- (2) 中建香港集團根據中建香港公司擔保要求本公司付款毋須提供本集團違反相關合約的證明或理由陳述；及
- (3) 本公司將於接獲中建香港公司擔保正本及中建香港集團發出的經簽署及蓋章的書面申索通知書後14個曆日內無條件地向中建香港集團支付申索金額。

中建澳門公司擔保

日期： 二零二二年六月二十九日

訂約方：

- (1) 本公司(作為擔保人)；及
- (2) 中建澳門(作為發展商)

擔保責任： 本集團於其(作為承包商)為中建澳門集團(作為發展商)提供該等服務(包括但不限於物業管理服務及智能設置服務)而與中建澳門集團訂立的合約項下的義務及責任。

擔保金額： 人民幣10百萬元(相當於約港幣11.8百萬元)

擔保金額乃由雙方經參考於中建澳門公司擔保年期內對中建澳門集團將予提供該等服務的估計需求後按公平原則磋商釐定。

擔保金額將於要求時以本公司自有資源支付。

擔保年期： 自中建澳門公司擔保日期起至二零二五年十二月三十一日止。

其他主要條款：

- (1) 中建澳門公司擔保為不可撤銷及無條件；
- (2) 中建澳門集團根據中建澳門公司擔保要求本公司付款毋須提供本集團違反相關合約的證明或理由陳述；及
- (3) 本公司將於接獲中建澳門公司擔保正本及中建澳門集團發出的經簽署及蓋章的書面申索通知書後14個曆日內無條件地向中建澳門集團支付申索金額。

中建國際投資公司擔保

日期： 二零二二年六月二十九日

訂約方：

- (1) 本公司(作為擔保人)；及
- (2) 中建國際投資(作為發展商)

擔保責任： 中海物業管理集團於其(作為承包商)為中建國際投資集團(作為發展商)提供該等服務而與中建國際投資集團訂立的合約項下的義務及責任。

擔保金額： 人民幣10百萬元(相當於約港幣11.8百萬元)

擔保金額乃由雙方經參考於中建國際投資公司擔保年期內對中建國際投資集團將予提供該等服務的估計需求後按公平原則磋商釐定。

擔保金額將於要求時以本公司自有資源支付。

擔保年期： 自中建國際投資公司擔保日期起至二零二五年十二月三十一日止。

- 其他主要條款：
- (1) 中建國際投資公司擔保為不可撤銷；及
 - (2) 本公司將於接獲中建國際投資公司擔保正本及中建國際投資集團發出的經簽署及蓋章的書面申索通知書後14個曆日內承擔共同及各別的擔保負債及向中建國際投資集團支付申索金額。

提供中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保的理由及裨益

就每次提交投標及成功簽署合同發出投標保函及履約保函而言，由於每次開具有關保函銀行均會收取費用，且重複申請開具保函相當耗時，導致本集團須負擔高昂費用及辦理繁重行政手續。提供中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保可助削減有關發出投標保函(在中海宏洋地產公司擔保的情況)及履約保函的行政開支以及精簡相關投標流程。此外，免除支付投標保證金(在中海宏洋地產公司擔保的情況)、履約保證金及質量保證金，本集團亦可更有效地使用其現金並減少其應收款項。

董事(包括獨立非執行董事)認為，提供中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

於本公告日期，中建集團為本公司的最終控股公司。中國海外(中建集團的附屬公司)為本公司、中國海外宏洋及中國建築國際各自的控股股東，於彼等各自的已發行股本中擁有約61.18%、38.32%及64.81%權益。中海宏洋地產(中國海外宏洋的間接全資附屬公司)為本公司的關連人士。中建香港、中建澳門及中建國際投資(均為中國建築國際的全資附屬公司)亦為本公司的關連人士。因此，提供中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保以及中海企業公司擔保(其訂立已由本公司於二零二二年四月二十八日宣佈)均為於一段12個月期間內與相互關連的人士訂立且性質相若，故上述公司擔保均須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於提供中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保(與中海企業公司擔保合併計算)的最高適用百分比率超逾0.1%但低於5%，故須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

本公司主席及執行董事兼中國海外的董事張貴清先生，以及本公司非執行董事兼中國海外的董事馬福軍先生並非被視為於提供中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保中擁有任何重大利益，惟彼等已自願放棄就有關董事會決議案投票。概無其他董事於提供中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保中擁有任何重大利益，亦無其他董事已就有關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團為一間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。中海物業管理為本公司的直接全資附屬公司，主要從事房地產管理及投資控股。

中國海外宏洋集團主要從事物業投資及發展、租賃物業及投資控股。中海宏洋地產為中國海外宏洋的間接全資附屬公司，主要從事房地產投資和開發、出售和出租物業以及出售和出租商用物業。

中國建築國際集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。中建香港為中國建築國際的直接全資附屬公司，主要從事樓宇建築、土木工程、基礎工程及投資控股。中建澳門為中國建築國際的間接全資附屬公司，主要從事樓宇建築、土木工程及投資控股。中建國際投資為中國建築國際的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

中建集團(中國國有企業)分別為本公司、中國海外宏洋及中國建築國際的最終控股股東。中建集團連同其附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)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探的綜合企業。

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：

「二零二零年服務協議公告」	指	本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告，內容有關(其中包括)中國海外宏洋服務協議及中國建築國際服務協議
「董事會」	指	董事會
「中建澳門」	指	中國建築工程(澳門)有限公司，一間於澳門註冊成立的有限公司，並為中國建築國際的間接全資附屬公司
「中建澳門公司擔保」	指	本公司就本集團與中建澳門集團訂立的合約(內容有關本集團(作為承包商)為中建澳門集團(作為發展商)擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及其工程地盤向中建澳門集團提供該等服務(包括但不限於物業管理服務及智能設置服務))項下的義務而於二零二二年六月二十九日向中建澳門發出的不可撤銷及無條件擔保函
「中建澳門集團」	指	中建澳門及其不時的附屬公司
「中海企業公司擔保」	指	本公司就深圳市興海物聯科技有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與中海企業發展集團有限公司及其附屬公司訂立的投標文件及合約(內容有關深圳市興海物聯科技有限公司(作為承包商)為中海企業發展集團有限公司(中國海外發展的間接全資附屬公司)及其附屬公司(作為發展商)擁有的物業發展項目或物業(包括住宅社區、商用物業及其他物業)提供智能設置服務)項下的義務而於二零二二年四月二十八日向中海企業發展集團有限公司發出的不可撤銷及無條件擔保函

「中國海外宏洋」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一間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(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)
「中國海外宏洋服務協議」	指	中國海外宏洋與本公司訂立日期為二零二零年四月二十八日的框架協議，內容有關本集團就中國海外宏洋集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的物業發展項目或物業(包括住宅社區、商用物業及其他物業)向中國海外宏洋集團提供該等服務
「中海宏洋地產」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為中國海外宏洋的間接全資附屬公司
「中海宏洋地產集團」	指	中海宏洋地產及其不時的附屬公司
「中海宏洋地產公司擔保」	指	本公司就中海物業管理集團與中海宏洋地產集團訂立的投標文件及合約(內容有關中海物業管理集團(作為承包商)為中海宏洋地產集團(作為發展商)於中國擁有的物業發展項目或物業(包括住宅社區、商用物業及其他物業)向中海宏洋地產集團提供該等服務)項下的義務而於二零二二年六月二十九日向中海宏洋地產發出的不可撤銷及無條件擔保函
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司、中國海外宏洋、中國建築國際及中國海外發展各自的控股股東
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一間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)

「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）
「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予該詞的涵義
「中海物業管理」	指	中海物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司
「中海物業管理集團」	指	中海物業管理及其不時的附屬公司
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，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：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（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）
「中國建築國際集團公司擔保」	指	中建香港公司擔保、中建澳門公司擔保及中建國際投資公司擔保
「中國建築國際服務協議」	指	中國建築國際與本公司訂立日期為二零二零年四月二十八日的框架協議，內容有關本集團向中國建築國際集團於中國、香港、澳門及其他地區的住宅社區、商用物業及其他物業以及其於中國、香港及澳門的工程地盤提供該等服務
「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，並為本公司、中國海外宏洋、中國建築國際及中國海外發展各自的最終控股公司

「中建香港」	指	中國建築工程(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為中國建築國際的直接全資附屬公司
「中建香港公司擔保」	指	本公司就本集團與中建香港集團訂立的合約(內容有關本集團(作為承包商)為中建香港集團(作為發展商)擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及其工程地盤向中建香港集團提供該等服務(包括但不限於物業管理服務及智能設置服務))項下的義務而於二零二二年六月二十九日向中建香港發出的不可撤銷及無條件擔保函
「中建香港集團」	指	中建香港及其不時的附屬公司
「中建國際投資」	指	中建國際投資集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為中國建築國際的間接全資附屬公司
「中建國際投資公司擔保」	指	本公司就中海物業管理集團與中建國際投資集團訂立的合約(內容有關中海物業管理集團(作為承包商)為中建國際投資集團(作為發展商)擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及其工程地盤向中建國際投資集團提供該等服務)項下的義務而於二零二二年六月二十九日向中建國際投資發出的不可撤銷擔保函
「中建國際投資集團」	指	中建國際投資及其不時的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「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
「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
「該等服務」	指	物業管理服務及增值服務，包括但不限於智能設置服務
「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
「%」	指	百分比

就本公告而言及僅供說明用途，人民幣兌港幣乃按人民幣0.849元兌港幣1元的匯率換算。概不表示任何人民幣金額已經或可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，二零二二年六月二十九日

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。