

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  
向關連人士提供擔保**

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告及本公司日期為二零二三年五月三十日的通函，內容有關(其中包括)訂立中國海外發展服務協議，據此本集團可不時參加競標，以於截至二零二六年六月三十日止三個年度期間內就中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持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)向彼等提供該等服務(包括但不限於智能設置服務)。

另茲提述本公司日期為二零二二年四月二十八日及二零二二年十二月九日的公告，內容有關本公司向中海企業提供第一項中海企業公司擔保及第二項中海企業公司擔保。本公司間接全資附屬公司興海物聯時有參加競標，以就中海企業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)向中海企業(中國海外發展的間接全資附屬公司)及其附屬公司提供智能設置服務。投標過程通常涉及興海物聯(作為承包商)向中海企業集團(作為發展商)(1)於提交投標時提供投標保證金；(2)於中標後簽署合約時提供由銀行發出的履約保函或履約保證金以確保合約之履行；及(3)於結算時提供質量保證金(按合約金額的某個百分比以現金形式提供)。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，本集團與中海企業集團磋商而中海企業集團同意上述有關向中海企業集團提供智能設置服務的投標保證金、履約保函或履約保證金及質量保證金的要求可由本公司向中海企業集團提供分別為人民幣30百萬元及人民幣20百萬元的第一項中海企業公司擔保及第二項中海企業公司擔保替代。

由於第一項中海企業公司擔保及第二項中海企業公司擔保將於二零二五年十二月三十一日屆滿，本集團已與中海企業集團磋商而中海企業集團已同意上述有關向中海企業集團提供智能設置服務的投標保證金、履約保函或履約保證金及質量保證金的要求可由本公司向中海企業集團提供人民幣20百萬元的二零二六年中海企業公司擔保替代。

### 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)為本公司及中國海外發展各自的控股股東，於彼等各自的已發行股本中擁有約61.24%及56.10%權益。中海企業(中國海外發展的間接全資附屬公司)為本公司的關連人士，故提供二零二六年中海企業公司擔保構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於提供二零二六年中海企業公司擔保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。

### 二零二六年中海企業公司擔保

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告及本公司日期為二零二三年五月三十日的通函，內容有關(其中包括)訂立中國海外發展服務協議，據此本集團可不時參加競標，以於截至二零二六年六月三十日止三個年度期間內就中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持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)向彼等提供該等服務(包括但不限於智能設置服務)。

另茲提述本公司日期為二零二二年四月二十八日及二零二二年十二月九日的公告，內容有關本公司向中海企業提供第一項中海企業公司擔保及第二項中海企業公司擔保。本公司間接全資附屬公司興海物聯時有參加競標，以就中海企業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)向中海企業

(中國海外發展的間接全資附屬公司) 及其附屬公司提供智能設置服務。投標過程通常涉及興海物聯(作為承包商) 向中海企業集團(作為發展商) (1)於提交投標時提供投標保證金；(2)於中標後簽署合約時提供由銀行發出的履約保函或履約保證金以確保合約之履行；及(3)於結算時提供質量保證金(按合約金額的某個百分比以現金形式提供)。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，本集團與中海企業集團磋商而中海企業集團同意上述有關向中海企業集團提供智能設置服務的投標保證金、履約保函或履約保證金及質量保證金的要求可由本公司向中海企業集團提供分別為人民幣30百萬元及人民幣20百萬元的第一項中海企業公司擔保及第二項中海企業公司擔保替代。

由於第一項中海企業公司擔保及第二項中海企業公司擔保將於二零二五年十二月三十一日屆滿，本集團已與中海企業集團磋商而中海企業集團已同意上述有關向中海企業集團提供智能設置服務的投標保證金、履約保函或履約保證金及質量保證金的要求可由本公司向中海企業集團提供人民幣20百萬元二零二六年中海企業公司擔保替代。

二零二六年中海企業公司擔保的主要條款如下：

日期：二零二五年十二月九日

訂約方：(1) 本公司(作為擔保人)；及

(2) 中海企業(作為發展商)

擔保責任：興海物聯於其(作為承包商) 為向中海企業集團(作為發展商) 提供智能設置服務而與中海企業集團訂立的投標文件及合約項下的義務及責任(包括維修及保養義務及責任)。

擔保金額：人民幣20百萬元，其中人民幣10百萬元用於替代投標保證金、履約保函或履約保證金的要求，其餘人民幣10百萬元用於替代質量保證金的要求。

擔保金額乃由雙方經參考於二零二六年中海企業公司擔保年期內對中海企業集團將予提供智能設置服務的估計需求後按公平原則磋商釐定。

擔保金額將於有要求時以本公司自有資源支付。

擔保年期： 自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日）

其他主要條款：

- (1) 二零二六年中海企業公司擔保為不可撤銷及無條件；及
- (2) 本公司將於接獲二零二六年中海企業公司擔保正本及中海企業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企業集團支付申索金額（最高上限為人民幣20百萬元）。

#### **提供二零二六年中海企業公司擔保的理由及裨益**

就每次成功簽署合約發出履約保函而言，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。提供二零二六年中海企業公司擔保可助興海物聯削減有關行政開支及精簡投標流程。此外，免除提供投標保證金、履約保證金及質量保證金將可容許本集團更有效地使用其現金並減少其應收款項。提供二零二六年中海企業公司擔保亦可有助簡化與海物聯的結算程序。

董事（包括獨立非執行董事）認為，提供二零二六年中海企業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，二零二六年中海企業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）為本公司及中國海外發展各自的控股股東，於彼等各自的已發行股本中擁有約61.24%及56.10%權益。中海企業（中國海外發展的間接全資附屬公司）為本公司的關連人士，故提供二零二六年中海企業公司擔保構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於提供二零二六年中海企業公司擔保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。

本公司非執行董事郭磊先生為中海企業若干附屬公司的董事，因此彼於批准提供二零二六年中海企業公司擔保的本公司董事會決議案中因擁有重大利益而放棄投票。概無其他董事於提供二零二六年中海企業公司擔保中擁有任何重大利益，且當中並無董事已就有關董事會決議案放棄投票。

## 有關訂約方的資料

本公司為一間中國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。

興海物聯為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供工程、維修及維護服務（包括智能設置服務）。

中國海外發展及其附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務以及其他業務。

中海企業為中國海外發展的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營業務、造價諮詢及工程項目管理。

中建集團(中國國有企業)分別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：

「二零二六年中海企業公司擔保」	指	本公司就興海物聯於其(作為承包商)為中海企業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)向中海企業集團(作為發展商)提供智能設置服務而與中海企業集團訂立的投標文件及合約項下的義務於二零二五年十二月九日向中海企業發出的不可撤銷及無條件擔保函
「董事會」	指	董事會
「中海企業」	指	中海企業發展集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司
「中海企業集團」	指	中海企業及其不時的附屬公司
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且為本公司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)
「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	中國海外發展與本公司訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議，內容有關本集團就中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持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)向彼等提供該等服務
「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，並為本公司及中國海外發展各自的最終控股公司
「董事」	指	本公司董事
「第一項中海企業公司擔保」	指	本公司就興海物聯於其(作為承包商)為中海企業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)向中海企業集團(作為發展商)提供智能設置服務而與中海企業集團訂立的投標文件及合約項下的義務於二零二二年四月二十八日向中海企業發出的不可撤銷及無條件擔保函
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「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
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二項中海企業公司擔保」	指	本公司就興海物聯於其（作為承包商）為中海企業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）向中海企業集團（作為發展商）提供智能設置服務而與中海企業集團訂立的合約項下的義務於二零二二年十二月九日向中海企業發出的不可撤銷及無條件擔保函
「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
「智能設置服務」	指	包括於物業的弱電智能化、智慧工地及智能家居等增值服務及配套服務
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「興海物聯」	指	深圳市興海物聯科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司



「%」

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，二零二五年十二月九日

於本公告日期，董事會包括八名董事，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。