

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

茲提述本公司日期為二零二零年四月二十八日內容有關(其中包括)訂立中國海外發展服務協議的公告，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發展集團於中國、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)向中國海外發展集團提供該等服務(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的公告。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，本集團已與中海企業集團磋商且中海企業集團已同意首兩種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的要求可由本公司向中海企業集團提供人民幣30百萬元(相當於約港幣33.1百萬元)的第一項中海企業公司擔保替代。

於二零二二年十二月九日，中海企業集團進一步同意第三種有關向中海企業集團提供智能設置服務的質量保證金的要求亦可由本公司向中海企業集團提供人民幣20百萬元(相當於約港幣22.1百萬元)的第二項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61.18%及56.09%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，故提供第二項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。

由於第一項中海企業公司擔保(其訂立已於二零二二年四月二十八日由本公司公告)以及中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保(彼等之訂立已於二零二二年六月二十九日由本公司公告)全部均於12個月期間內與彼此關連的人士訂立，且性質相似，故根據上市規則第14A.81條，上述公司擔保須全部合併計算。由於提供第二項中海企業公司擔保(與上述公司擔保合併計算時)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。

### **第二項中海企業公司擔保**

茲提述本公司日期為二零二零年四月二十八日內容有關(其中包括)訂立中國海外發展服務協議的公告，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發展集團於中國、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)向中國海外發展集團提供該等服務(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的公告。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，本集團已與中海企業集團磋商且中海企業集團已同意首兩種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的要求可由本公司向中海企業集團提供人民幣30百萬元（相當於約港幣33.1百萬元）的第一項中海企業公司擔保替代。

於二零二二年十二月九日，中海企業集團進一步同意第三種有關向中海企業集團提供智能設置服務的質量保證金的要求亦可由本公司向中海企業集團提供第二項中海企業公司擔保替代。第二項中海企業公司擔保的主要條款如下：

日期：                    二零二二年十二月九日

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合約項下的維修及保養義務及責任

擔保金額：                人民幣20百萬元（相當於約港幣22.1百萬元）

擔保金額乃由雙方經參考於第二項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： 自第二項中海企業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) 第二項中海企業公司擔保為不可撤銷及無條件；
- (2) 中海企業集團根據公司擔保要求本公司付款毋須提供興海物聯違反相關合約的證明或理由陳述；及
- (3) 本公司將於接獲第二項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。

### 提供第二項中海企業公司擔保的理由及裨益

免除提供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。提供第二項中海企業公司擔保亦可有助簡化興海物聯的結算程序。

董事(包括獨立非執行董事)認為，提供第二項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，第二項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61.18%及56.09%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，故提供第二項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。

由於第一項中海企業公司擔保(其訂立已於二零二二年四月二十八日由本公司公告)以及中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保(彼等之訂立已於二零二二年六月二十九日由本公司公告)全部均於12個月期間內與彼此關連的人士訂立，且性質相似，故根據上市規則第14A.81條，上述公司擔保須全部合併計算。由於提供第二項中海企業公司擔保(與上述公司擔保合併計算時)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，因此彼於批准提供第二項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。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第二項中海企業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第二項中海企業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。

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)主要從事物業發展及投資，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，主要從事物業發展及投資、項目承包及管理，以及造價諮詢。

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：

「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：81）
「中海宏洋地產公司擔保」	指	本公司就中海宏洋地產集團有限公司（中國海外宏洋的間接全資附屬公司）及其附屬公司與中海物業管理有限公司（本公司的直接全資附屬公司）及其附屬公司訂立的投標文件及合約（內容有關後者集團（作為承包商）為前者集團（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）向前者集團提供該等服務）項下的後者集團的義務而於二零二二年六月二十九日向前者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，且為本公司、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）



「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發展集團於中國、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)向中國海外發展集團提供該等服務
「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)
「中國建築國際集團公司擔保」	指	(1) 本公司就中國建築工程(香港)有限公司(中國建築國際的直接全資附屬公司)及其附屬公司與本集團訂立的合約(內容有關本集團(作為承包商)為前者集團(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前者集團提供該等服務)項下的本集團義務而於二零二二年六月二十九日向前者發出的不可撤銷及無條件擔保函；

- (2) 本公司就中國建築工程(澳門)有限公司(中國建築國際的間接全資附屬公司)及其附屬公司與本集團訂立的合約(內容有關本集團(作為承包商)為前者集團(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前者集團提供該等服務)項下的本集團義務而於二零二二年六月二十九日向前者發出的不可撤銷及無條件擔保函；及
- (3) 本公司就中建國際投資集團有限公司(中國建築國際的間接全資附屬公司)及其附屬公司與中海物業管理有限公司(本公司的直接全資附屬公司)及其附屬公司訂立的合約(內容有關後者集團(作為承包商)為前者集團(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前者集團提供該等服務)項下的後者集團的義務而於二零二二年六月二十九日向前者發出的不可撤銷擔保函

「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
「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
「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
「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

就本公告而言及僅供說明用途，人民幣兌港幣乃按人民幣0.90687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，二零二二年十二月九日

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。