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)

持續關連交易

重續物資採購供應鏈管理服務協議

重續物資採購供應鏈管理服務協議

茲提述本公司日期為二零二二年六月二十九日的公告，內容有關中海物業管理(本公司的全資附屬公司)與深圳領潮(中國海外發展的全資附屬公司)訂立的二零二二年物資採購供應鏈管理服務協議，據此，深圳領潮同意向中海物業管理集團不時提供物資採購供應鏈管理服務，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止(包括首尾兩日)，為期三年。

中海物業管理集團擬繼續委聘深圳領潮不時提供物資採購供應鏈管理服務。因此，於二零二五年五月二十二日，中海物業管理與深圳領潮訂立二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議，以重續二零二二年物資採購供應鏈管理服務協議項下的交易，自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止(包括首尾兩日)，為期三年。

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，於其各自的已發行股本中擁有約61.24%及56.10%權益。深圳領潮(中國海外發展的全資附屬公司)為本公司的關連人士，故訂立二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據上限計算的最高適用百分比率超逾0.1%但低於5%，故訂立二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審核規定，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。

重續物資採購供應鏈管理服務協議

茲提述本公司日期為二零二二年六月二十九日的公告，內容有關中海物業管理(本公司的全資附屬公司)與深圳領潮(中國海外發展的全資附屬公司)訂立的二零二二年物資採購供應鏈管理服務協議，據此，深圳領潮同意向中海物業管理集團不時提供物資採購供應鏈管理服務，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止(包括首尾兩日)，為期三年。

中海物業管理集團擬繼續委聘深圳領潮不時提供物資採購供應鏈管理服務。因此，於二零二五年五月二十二日，中海物業管理與深圳領潮訂立二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議，以重續二零二二年物資採購供應鏈管理服務協議項下的交易，自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止(包括首尾兩日)，為期三年。

二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議主要條款概述如下：

日期

二零二五年五月二十二日

訂約方

(1) 中海物業管理(代表中海物業管理集團),作為客戶;及

(2) 深圳領潮,作為服務供應商。

年期

自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止(包括首尾兩日),為期三年。

交易性質

深圳領潮將向中海物業管理集團提供物資採購供應鏈管理服務,詳情如下:

(1) 深圳領潮將利用現代資訊技術,以建立及營運電子商務系統,整合其產業網絡及人脈,優化生產管理,以整合需求、統一採購、分配庫存、統一配送、協調計劃、實時監控訂單交期、集中控制信用風險、實現供應商及客戶資源共享管理等;

(2) 電子商務系統將根據中海物業管理集團的採購需求量身定制,以供中海物業管理集團為目前在中國境內服務的物業項目採購及購買所需有關貨品及物資,其中將顯示包括各種貨品及物資供應商及單價在內的資料;

(3) 基於經匯合由中海物業管理集團提供服務的相關物業項目個別採購需求後估計之未來採購需求,中海物業管理集團成員公司將不時向深圳領潮提交需求單,表明將以電子商務系統顯示的單價向特定供應商採購若干貨品及物資之總量,並讓深圳領潮提前組織其供應鏈資源,準備應付採購事項;

(4) 當各項物業項目隨進度而出現實際採購需求時,中海物業管理集團將向深圳領潮下達採購訂單(必須在需求單範圍內),其將隨後協調及組織其供應鏈資源,並安排生產採購訂單項下所要求貨品及物資、交付予中海物業管理集團、進行檢查以及在損壞時進行維護及修理;

(5) 影響貨品及物資價格的市場波動將由深圳領潮承擔,深圳領潮亦將就貨品及物資的質量、交付延誤、損失及維護及修理向中海物業管理集團負責;及

(6) 深圳領潮將向中海物業管理集團的員工提供有關使用電子商務系統的相關培訓及技術支援。

價格

價格及定價基準

通過電子商務系統所購買每件貨品及物資的單價將為相關需求單上確認及顯示的價格(包括增值税，其金額可根據中國現行税務政策調整)，其為於相關需求單日期電子商務系統所示單價。設定單價時將會遵循以下原則：

(1) 單價將根據正常商業條款，並參考市況及獨立第三方所提供有關類似貨品及物資的價格，按公平基準釐定，且給予中海物業管理集團的單價不得遜於給予深圳領潮獨立第三方客戶者；

(2) 就毋需安裝的貨品及物資而言，單價將參照貨品及物資的生產、加工及運輸成本，以及質量保證及針對貨品及物資的本身瑕疵的售後維護的服務費釐定；及

(3) 就需要安裝的貨品及物資而言，單價將參照貨品及物資的生產、加工、運輸、卸貨、再處理、儲存及安裝成本，以及質量保證及針對貨品及物資的本身瑕疵及安裝的售後維護的服務費釐定。

定價政策

中海物業管理集團並非必須通過深圳領潮以電子商務系統採購任何貨品及物資，並可自由向其他採購平台或供應商採購貨品及物資。

於提交任何貨品及物資的需求單之前，中海物業管理集團將首先將供應商於電子商務系統提供的貨品及物資的價格及質量與獨立第三方供應商提供的類似貨品及物資進行比較(方式為盡可能於公開市場獲取獨立第三方供應商及／或其他採購平台所收取每件貨品或物資的價格)，並與過去向獨立第三方供應商採購數量相若的類似貨品及物資進行比較。只有以最佳可得條款提供的貨品及物資方會被採購。

付款條款

中海物業管理集團透過深圳領潮於電子商務系統所採購貨品及物資的價格將須按以下條款支付：

(1) 除以下貨品及物資需要支付訂金外，中海物業管理集團通過電子商務系統訂購的貨品及物資毋需支付訂金：

貨品及物資種類	訂金(佔就需求單下所需全部有關貨品及物資將支付的總價格的百分比)	付款日期
電梯	50%	提交採購訂單的日期
速通門(寶盾)	15%	提交採購訂單的日期
鋁板入戶門	20%	提交採購訂單的日期
進口廚房電器(嘉格納)	20%	提交採購訂單的日期
進口廚房電器(博世／西門子)	20%	提交採購訂單的日期

(2) 在中海物業管理集團已驗收貨品及物資的前提下，於每月第10日前，深圳領潮將向中海物業管理集團提供就其上一個月的採購應付價格資料(連同證明文件)，而中海物業管理集團應在該月第25日前向深圳領潮支付上述價格(扣除任何已付訂金後)。未有按時支付(並非深圳領潮的過錯)將導致就每逾期一天收取尚未償還款項0.03%的逾期付款費用。

貨品及物資的價格將以本集團內部資源提供資金。

過往／估計交易金額

中海物業管理集團於截至二零二二年十二月三十一日止半年、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兩個年度各年向深圳領潮支付／承諾的過往交易金額及截至二零二五年六月三十日止半年的估計交易金額如下：

	截至二零二二年十二月三十一日止半年	**截至二零二三年十二月三十一日止年度**	**截至二零二四年十二月三十一日止年度**	**截至二零二五年六月三十日止半年**
過往／估計交易金額	港幣953,000元(相當於人民幣819,000元)	港幣1.4百萬元(相當於人民幣1.3百萬元)	–	港幣6.5百萬元*(相當於人民幣6.1百萬元)

* 截至二零二五年六月三十日止半年的估計交易金額乃根據截至二零二五年三月三十一日止第一季度的實際交易金額加上截止二零二五年六月三十日止半年的餘下上限(即50%)得出。

上限

截至二零二五年十二月三十一日止半年、截至二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二八年六月三十日止半年的上限如下：

	截至二零二五年十二月三十一日止半年	**截至二零二六年十二月三十一日止年度**	**截至二零二七年十二月三十一日止年度**	**截至二零二八年六月三十日止半年**
上限	人民幣30百萬元	人民幣65百萬元	人民幣70百萬元	人民幣35百萬元

釐定上限基準

上限乃參考多項因素後釐定，包括：

(1) 估算中海物業管理集團可能透過深圳領潮採購的貨品及物資的種類及數量，基於：

(a) 本集團可能就正在籌備中由中海物業管理集團提供服務的多個擬建物業項目承接精裝修及佈置工程，以及有意透過深圳領潮的電子商務系統採購相關貨品及物資。精裝修及佈置工程(包括例如電子電器)的貨品及物資通常成本較高；及

(b) 中海物業管理集團向深圳領潮採購貨品及物資的過往類型。鑑於就採購的貨品及物資數量而言，於二零二二年物資採購供應鏈管理服務協議的期限內，由於中海物業管理集團的成員公司大多根據本集團的定價政策向其他供應商採購，因此數量低於預期。然而，由於電子商務系統及物資採購供應鏈管理服務的便利性和效率，其存在被認為是必要的。因此，倘於二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議的期限內可透過深圳領潮的電子商務系統採購其所需的貨品及物資更具成本效益，則中海物業管理集團有可能選擇透過電子商務系統採購其所需的貨品及物資，因此本集團已根據上文(a)段的假設估計未來採購量；及

(2) 有關貨品及物資的現行市價。

訂立二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議的原因及裨益

深圳領潮根據過往協議向中海物業管理集團提供的物資採購供應鏈管理服務為中海物業管理集團帶來優勢及便利。透過使用電子商務系統，其為其所服務的物業項目採購貨品及物資的效率得以提高。與過往情況一樣，二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議項下擬進行之交易為中海物業管理集團提供一個高效且具成本效益的定制供應鏈解決方案，涵蓋物流管理、供需計劃及資金管理等方面。中海物業管理集團亦能受惠於供應商就批量採購而向深圳領潮提供之更多批量折扣。展望未來，增值的物資採購供應鏈管理服務將有利於正在籌備中由中海物業管理集團提供服務的新項目。

董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議的條款(包括上限)乃由訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

內部控制

為確保中海物業管理集團在進行二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議項下擬進行之交易時符合其條款，本集團已採取以下內部控制程序：

(1) 本公司運營管理中心將負責確保二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議項下擬進行之交易將按其條款進行，並定期監察中海物業管理集團就貨品及物資向深圳領潮支付的累計價格，以確保不會超出上限；及

(2) 本公司財務資金部將根據過往月份入賬的實際交易金額及相關期間餘下月份之假設交易金額，定期評估是否可能超出上限。

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，於其各自的已發行股本中擁有約61.24%及56.10%權益。深圳領潮(中國海外發展的全資附屬公司)為本公司的關連人士，故訂立二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據上限計算的最高適用百分比率超逾0.1%但低於5%，故訂立二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審核規定，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，儘管並非被視為於二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利益，惟彼已自願放棄就有關董事會決議案投票。概無其他董事於二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利益，彼等亦無就有關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團為一家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、非住戶及住戶增值服務及停車位買賣業務。

中海物業管理為本公司的全資附屬公司，主要從事房地產管理及投資控股。

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)主要從事物業開發、商業物業經營以及其他業務。

深圳領潮為中國海外發展的全資附屬公司，主要從事供應鏈管理服務、機械設備銷售、建築物資銷售及建築裝飾物資銷售等。

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，否則下列詞彙具有以下涵義：

「二零二二年物資採購供應鏈管理服務協議」	指	中海物業管理與深圳領潮所訂立日期為二零二二年六月二十九日的物資採購供應鏈管理服務協議，內容有關深圳領潮向中海物業管理集團提供物資採購供應鏈管理服務，為期三年，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止(包括首尾兩日)
「二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議」	指	中海物業管理與深圳領潮所訂立日期為二零二五年五月二十二日的物資採購供應鏈管理服務協議，內容有關深圳領潮向中海物業管理集團提供物資採購供應鏈管理服務，為期三年，自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止(包括首尾兩日)
「董事會」	指	董事會
「上限」	指	中海物業管理集團於二零二五年物資採購供應鏈管理服務協議項下相關期間透過深圳領潮通過電子商務系統就採購貨品及物資而將支付的最高價格

「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）
「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，且為本公司的全資附屬公司
「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，且為本公司及中國海外發展各自的最終控股公司
「需求單」	指	中海物業管理集團成員公司將不時向深圳領潮提交的需求單，表明將以電子商務系統顯示的單價向特定供應商採購若干貨品及物資之總量，此將基於經匯合由中海物業管理集團提供服務的相關物業項目個別採購需求後估計之未來採購需求而編製
「董事」	指	本公司董事

「電子商務系統」	指	深圳領潮建立及營運，專為中海物業管理集團採購需要而設，並為其提供的電子商務系統，以供其為目前在中國境內服務的物業項目採購及購買所需貨品及物資，當中將顯示不同貨品及物資的供應商及單價等資料
「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
「物資採購供應鏈管理服務」	指	服務包括向中海物業管理集團提供電子商務系統，以便為其目前服務的物業項目採購及購買所需貨品及物資、協調及組織其供應鏈資源，並安排生產所需貨品及物資、交付予中海物業管理集團，以及在損壞時進行維護及修理
「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
「採購訂單」	指	當各項物業項目隨進度而出現實際採購需求時，中海物業管理集團成員公司將向深圳領潮下達有關採購貨品及物資的採購訂單
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「深圳領潮」	指	深圳領潮供應鏈管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中國海外發展的全資附屬公司

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零二五年五月二十二日

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。