

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)

**有關物資採購供應鏈管理服務協議的
持續關連交易**

董事會謹此宣佈，於二零二一年四月二十八日，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，為期14個月，自二零二一年五月一日起至二零二二年六月三十日止(包括首尾兩日)。

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61.18%及56.05%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，故訂立物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行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%，故訂立物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行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。

董事會謹此宣佈，於二零二一年四月二十八日，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，為期14個月，自二零二一年五月一日起至二零二二年六月三十日止(包括首尾兩日)。

物資採購供應鏈管理服務協議

物資採購供應鏈管理服務協議主要條款概述如下：

日期

二零二一年四月二十八日

訂約方

- (1) 中海物業管理(本公司的全資附屬公司)，作為客戶；及
- (2) 深圳領潮，作為服務供應商。

交易性質

根據物資採購供應鏈管理服務協議條款，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) 深圳領潮將通過與貨品及物資供應商進行協調及聯繫，以建立及營運電子商務系統，從而滿足中海物業管理集團可能所需的採購需求，並向中海物業管理集團提供電子商務系統(顯示包括各種貨品及物資供應商及單價在內的資料)，以供其為目前在中國境內服務的房地產項目採購及購買所需有關貨品及物資；
- (2) 基於經匯合相關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；

- (3) 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)，其將隨後與相關供應商進行洽商及協調，並促使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，以及在損壞時進行維護及修理；及
- (4) 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。

年期

為期14個月，自二零二一年五月一日起至二零二二年六月三十日止(包括首尾兩日)。

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(包括增值稅，其金額可根據中國現行稅務政策調整)。貨品及物資的單價將根據以下原則釐定：

- (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、加工及運輸、卸貨、再處理、儲存及安裝成本，以及質量保證及售後維護的服務費釐定。

定價政策

根據物資採購供應鏈管理服務協議條款，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不同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。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
冷水機組及空調末端	20%	提交採購訂單的日期
鋁板入戶門	40%	提交需求單的日期
進口廚房電器(嘉格納)	40%	提交準備交付通知的日期
進口廚房電器(斯麥格)	30%	提交需求單的日期
進口廚房電器(博世/西門子)	40%	提交需求單的日期

- (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每月第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。

上限

預期中海物業管理集團於物資採購供應鏈管理服務協議年期內應付深圳領潮的貨品及物資總價格將不超過港幣200百萬元。相關期間的上限載列如下：

二零二一年五月一日至
二零二一年十二月三十一日期間
港幣133百萬元

二零二二年一月一日至
二零二二年六月三十日期間
港幣67百萬元

釐定上限基準

上限乃參考多項因素後釐定，包括：

- (1) 根據中海物業管理集團就過往性質類近之項目向獨立第三方供應商所採購貨品及物資的過往種類及數量，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估計種類及數量；
- (2) 有關貨品及物資的現行市價；及
- (3) 中海物業管理集團正在或將要提供服務的物業項目新入伙面積預期增加，以及對貨品及物資的需求相應增加。

內部控制

為確保中海物業管理集團在進行物資採購供應鏈管理服務協議項下擬進行的交易時符合物資採購供應鏈管理服務協議之條款，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物資採購供應鏈管理服務協議項下擬進行的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，以確保不會超出有關上限；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相關上限。

訂立物資採購供應鏈管理服務協議的原因及裨益

董事認為，透過使用深圳領潮提供的電子商務系統，中海物業管理集團為其所服務的物業項目採購貨品及物資的效率將得以提高。物資採購供應鏈管理服務協議項下擬進行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。

董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，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。

董事概無於物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大利益。除本公司主席兼執行董事及中國海外董事張貴清先生自願就批准訂立物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行交易之本公司董事會決議案放棄投票外，並無董事就有關董事會決議案放棄投票。

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61.18%及56.05%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，故訂立物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行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%，故訂立物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行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。

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、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)主要從事房地產開發及投資，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，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「上限」	指	就中海物業管理集團根據物資採購供應鏈管理服務協議於相關期間透過深圳領潮以電子商務系統採購的貨品及物資支付的最高價格
「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，將基於經匯合中海物業管理集團相關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	深圳領潮將建立及營運，並向中海物業管理集團提供的電子商務系統，以供其為目前在中國境內服務的房地產項目採購及購買所需貨品及物資，當中包括不同貨品及物資供應商及單價等資料將於平台上顯示
「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協議」	指	中海物業管理與深圳領潮所訂立日期為二零二一年四月二十八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14個月，自二零二一年五月一日起至二零二二年六月三十日止(包括首尾兩日)
「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房地產項目採購所需貨品及物資、與相關供應商進行洽商及協調，並促使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，中海物業管理集團將向深圳領潮下達有關採購貨品及物資的採購訂單
「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，二零二一年四月二十八日

於本公告日期，董事會包括七名董事，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)；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。