

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
關於與中建財務有限公司進行的
金融服務

金融服務總協議

於二零二六年六月三日，本公司與中建財務訂立金融服務總協議，據此中建財務同意以非獨家基準向本集團提供存款服務、貸款服務及其他金融服務，並以存款上限為限，為期三年，自二零二六年六月三日起至二零二九年六月二日止（包括首尾兩日）。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中建財務及本公司的最終控股公司。中建財務為中建股份的非全資附屬公司，而中建股份為本公司的中介控股公司及中建集團的附屬公司。因此，中建財務為本公司的關連人士。金融服務總協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於有關存款服務之存款上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故中建財務根據金融服務總協議向本集團提供存款服務構成本公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

金融服務總協議項下擬進行的貸款服務將構成本集團從中建財務獲得的財務資助。由於該等貸款服務將按一般或更佳商業條款進行，且不會以本集團資產作抵押，故金融服務總協議項下的貸款服務獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於預期其他金融服務之各項適用百分比率均低於0.1%，故其他金融服務根據上市規則第14A.76(1)條構成符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

金融服務總協議

於二零二六年六月三日，本公司與中建財務訂立金融服務總協議，據此中建財務同意以非獨家基準向本集團提供存款服務、貸款服務及其他金融服務，並以存款上限為限，為期三年，自二零二六年六月三日起至二零二九年六月二日止（包括首尾兩日）。

金融服務總協議的主要條款摘要如下：

日期

二零二六年六月三日

金融服務總協議於本公司取得其憲章文件、適用法律及法規以及上市規則所規定的所有必要批准後同日起生效。

訂約方

1. 本公司；及
2. 中建財務。

期限

金融服務總協議為期三年，自二零二六年六月三日起至二零二九年六月二日止（包括首尾兩日）。

主要條款

1. 將提供的服務

中建財務同意以非獨家基準向本集團提供以下金融服務：

- a) 存款服務：本集團按其需求自行酌情決定將存款存放於中建財務，並可全額及及時提取；
- b) 貸款服務：中建財務根據本集團的業務及發展需求，並遵守中國法律、法規及監管規定，按一般或更佳的商業條款向本集團提供貸款，且所有該等貸款均不以本集團資產作抵押；
- c) 其他金融服務：
 - (i) 集中監管資金：對於本集團涉及資金監管的業務，中建財務將就本集團成員在中建財務開立賬戶事宜與相關監管部門聯絡，從而使本集團能夠集中監控及管理該等賬戶；
 - (ii) 委託貸款：本公司可通過中建財務以其盈餘資金發放委託貸款，而中建財務將根據本公司指定的貸款借款人身份、用途、金額、條款及利率代表本公司向其全資附屬公司發放該等貸款，並監督該等貸款的使用及協助收回；
 - (iii) 跨境資金池業務：該項服務允許本集團在適用法律法規許可範圍內，進行人民幣匯出或轉入中國境內的雙向流通；及
 - (iv) 保函服務：應本集團及相關保函受益人之要求提供保函，就本集團任何成員進行的交易，中建財務可根據本集團的業務需求及要求，向本集團提供保函服務，以履行必要的合約責任。

相關訂約方可根據金融服務總協議的條款就上述金融服務簽訂最終協議（「**最終服務協議**」）。

2. 定價原則

在遵守相關法律、法規及監管要求的前提下，中建財務已同意在向本集團提供金融服務總協議下之金融服務時，遵循以下定價原則：

- a) **存款服務**：釐定本集團存放於中建財務的存款利率時，本公司應向中建財務取得建議利率，並參考不少於三家中國內地主要商業銀行在其日常業務中以一般商業條款報價就同類存款的利率（「**參考存款利率**」）。適用於本集團存放於中建財務的存款之利率應為以下兩者中較高者：(i) 最高參考存款利率；及(ii) 中建財務提供的利率。
- b) **貸款服務**：中建財務向本集團提供之貸款條款不得遜於現時與本集團已有合作關係的獨立第三方商業銀行提供的同類貸款條款。在釐定中建財務將向本集團授予之貸款的利率時，本公司應向中建財務取得建議利率，並參考不少於三家中國內地主要商業銀行在其日常業務中以一般商業條款報價的同類貸款利率（「**參考貸款利率**」）。就中建財務授予的貸款適用於本集團的利率應為以下兩者中較低者：(i) 最低參考貸款利率；及(ii) 中建財務提供的利率。
- c) **其他金融服務**：中建財務將向本集團提供其他金融服務，包括集中監管資金、委託貸款、跨境資金池業務及保函服務。就提供保函服務而言，中建財務向本集團提供保函服務的條款不得遜於現時與本集團已有合作關係的獨立第三方商業銀行提供的同類服務條款。在釐定本集團向中建財務支付的服務費時，本集團應向中建財務取得建議服務費報價，並參考不少於三家中國內地主要商業銀行在相同條件下以其日常業務中以一般商業條款報價的同類服務費用（「**參考保函服務費**」）。就中建財務向本集團提供任何保函服務時適用於本集團的服務費應為以下兩者中較低者：(i) 最低參考保函服務費；及(ii) 中建財務收取的服務費。除此之外，所有其他金融服務不收取費用。

3. 資本風險控制措施

- a) 中建財務作為銀保監會批准設立的非銀行金融機構，保證在經營及提供業務時，將嚴格遵守適用的監管要求。中建財務亦保證其遵守國家金融監督管理總局及其他適用中國法律法規訂明的所有監管指標要求。
- b) 本集團對其在中建財務賬戶內的資金擁有完全所有權、使用權及受益權，中建財務應確保該等資金的安全及本集團對該等資金的獨立使用權。
- c) 中建財務應確保本集團存款支付自由，本集團可隨時安排於中建財務開立的存款賬戶內的資金及時及足額劃付。
- d) 本集團有權根據最優原則及業務需求，自主選擇中建財務以外的任何金融機構提供金融服務、決定任何交易金額及任何提取存款時間。
- e) 對於金融服務總協議下提供的金融服務，本集團應參考不少於三家中國內地主要商業銀行報價的同類服務費用或利率。
- f) 中建財務應於每季度結束後第五(5)個工作日或之前向本公司提供季度財務報表，以供本公司管理層審閱。
- g) 中建財務提交給金融監管部門的監管報告副本亦應於提交後三(3)個工作日內提供給本公司。
- h) 若發生任何可能影響本集團在中建財務存款安全的事件或情況，中建財務必須於該事件或情況發生後兩(2)個工作日內向本集團發出書面通知，本集團有權立即提取全部存款(包括應計利息)。中建財務不得因此收取任何費用。

- i) 若因中建財務挪用本集團存款或違反金融服務總協議及／或最終服務協議使用該等存款而導致本集團無法收回存款，本集團有權以中建財務應付本集團的存款金額抵銷任何本集團結欠中建財務的未償還貸款金額。中建財務無此抵銷權利。
- j) 若中建財務遇緊急財務困難而無法付款，中建集團及中建股份作為中建財務的股東，有義務根據中國相關法律法規及中建財務的公司章程提供財務支持，確保支付順利進行。
- k) 中建財務可提供信息系統平台協助本集團內部財務管理，以供本集團實時掌握其賬戶及資金情況，中建財務應確保該信息系統平台安全運行。
- l) 中建財務應協助本集團監控金融服務總協議項下金融服務的上限(包括存款上限)使用情況，並每月與本集團核對，以確保上限紀錄的一致性。如法律、法規、政府部門、法院或監管機構要求本集團提供與金融服務總協議及／或最終服務協議相關的資料，中建財務應提供所需協助。
- m) 倘中建財務未能根據最終服務協議的條款按時及足額償還貸款的本金及利息予本集團，或倘本集團未能遵守最終服務協議的任何條款，則非違約方將有權終止金融服務總協議。

4. 付款

根據金融服務總協議項下擬進行交易的代價，應依據不時訂立的最終服務協議的具體條款支付。

上限金額及釐定基準

經考慮(i)本集團未來三年就其業務拓展的經營現金流及財務需要，以及本集團的預期增長；(ii)本集團依據其年度收益制定的存款計劃；及(iii)預期從中建財務收取的利息收入，本集團根據金融服務總協議由二零二六年六月三日至二零二九年六月二日止期間存放於中建財務的全部存款的每日最高存款餘額(包括應計利息)不得超過人民幣1億元的存款上限。

內部監控政策及程序

儘管本公司認為金融服務總協議下之上述資本風險控制措施足以管理存放於中建財務的資金所涉及的任何風險，本集團仍將審閱相關最終服務協議，並監察存款服務及貸款服務的金額及利率以及保函服務的服務費用，以確保相關交易條款相較於中建財務以外三家獨立第三方提供的金融服務而言屬公平。

本集團承諾在處理中建財務向本集團提供的金融服務時嚴格遵守以下內部監控措施：

- a) 本集團財務資金部將實時監控存款上限下的關連交易金額，以確保提供的存款服務不超過存款上限。
- b) 本集團將設置每日存款上限預警，當交易金額達到存款上限的80%時觸發預警。
- c) 本集團財務資金部將定期監控中建財務的營運狀況，並定期審閱中建財務向中國內地監管部門(包括但不限於銀保監會、中國證券監督管理委員會、中國人民銀行等)提交的季度財務報表及其他報表，以確保中建財務的監管指標符合相關要求。
- d) 本集團財務資金部將編製季度及年度關連交易報告，當中包含金融服務總協議下關連交易的數據分析。該等報告將定期提交董事會審閱，並提供予核數師審閱。

- e) 本集團財務資金部將實時監控中建財務的信貸風險，並追蹤任何可能影響本集團存款安全的事件。
- f) 本公司的附屬公司在中建財務開立賬戶或使用中建財務提供的貸款服務前，需獲得本公司內部批准。

訂立金融服務總協議的理由及裨益

1. 加強本集團資金來源

在市場波動期間，預期中建財務可向本集團提供靈活的資金支持，從而保障本集團的資金鏈。

2. 節省財務成本

本集團可充分利用中建財務提供的各項免費金融服務，包括集中監管資金、委託貸款及跨境資金池服務，從而減少本集團應付的銀行手續費及金融服務費。

3. 實現本集團資金跨境運用的靈活調度

中建財務提供的跨境人民幣資金池服務，在適用法律及相關政策允許範圍內，將為本集團提供跨境資金劃轉渠道，從而實現本集團中國境內外資金靈活及高效的運用與劃轉。

4. 提高資金使用效率

中建財務提供的集中監管資金服務將加強本公司對其附屬公司的集中資金管理。以中建財務作為結算平台，便於本集團與其供應商及承建商之間的結算，縮短付款及資金劃轉時間，從而加快資金周轉。

預期訂立金融服務總協議將提高本集團資金使用效率及節省本集團財務成本。隨著本集團業務拓展，中建財務將根據金融服務總協議向本集團提供多元化、高效、便捷及安全的金融服務。

5. 有利於本集團資金管理及控制

中建財務擁有完善的信息系統，本集團可通過該系統隨時獲取有關本集團資金收支及資金餘額狀況的最新資料，從而提升本集團資金管理及控制水平。

6. 促進內部協同效應及提升競爭力

中建財務為本公司全資附屬公司安排的委託貸款，較持牌銀行或金融機構提供的貸款為更佳的替代品，並可減低該等本公司的附屬公司的利息支出。本集團於與外部銀行合作時，可整合其成員的資金需求，從而使本集團能為其成員爭取更優惠的金融服務，並提升該等成員的融資效率。

金融服務總協議項下擬進行的交易預期將為本集團帶來上述裨益，且不會影響本集團的獨立性。

董事（包括獨立非執行董事）認為，金融服務總協議及其項下擬進行的交易（連同存款上限）乃於本公司日常業務過程中訂立，並經訂約方公平磋商後按一般商業條款進行，而金融服務總協議項下各項服務及其項下擬進行的交易（連同存款上限）的條款屬公平合理，且符合本公司及本公司股東的整體最佳利益。

概無董事於金融服務總協議及其項下擬進行的交易（連同存款上限）中擁有重大權益，亦無董事須就批准該等事項的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中建財務及本公司的最終控股公司。中建財務為中建股份的非全資附屬公司，而中建股份為本公司的中介控股公司及中建集團的附屬公司。因此，中建財務為本公司的關連人士。金融服務總協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於有關存款服務之存款上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故中建財務根據金融服務總協議向本集團提供存款服務構成本公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

金融服務總協議項下擬進行的貸款服務將構成本集團從中建財務獲得的財務資助。由於該等貸款服務將按一般或更佳商業條款進行，且不會以本集團資產作抵押，故金融服務總協議項下的貸款服務獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於預期其他金融服務之各項適用百分比率均低於0.1%，故其他金融服務根據上市規則第14A.76(1)條構成符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

有關訂約方的資料

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。

中建財務，作為經銀保監會批准成立的非銀行金融機構，主要從事向中建集團及其附屬公司提供金融服務。中建財務由中建股份擁有80%權益及由中建集團擁有20%權益。

中建集團（一家中國國有企業）為中建股份、本公司及中建財務各自的最終控股股東。中建集團連同其附屬公司（不包括於任何證券交易所上市者，但包括中建股份集團）為一間綜合企業集團，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勘察業務。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會（前稱中國銀行業監督管理委員會）
「本公司」	指	中海物業集團有限公司，一家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」、「持續關連交易」、「控股公司」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一家根據中國法律組織及存續的國有企業，及為中建股份、本公司及中建財務的最終控股公司
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：601668），及為中建集團的非全資附屬公司
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司（不包括任何於任何證券交易所上市的附屬公司及其各自附屬公司，如有）
「中建財務」	指	中建財務有限公司，一家於中國成立的有限公司，為中建股份的非全資附屬公司

「最終服務協議」	指	具有本公告「金融服務總協議－主要條款－1. 將提供的服務」一節所賦予的涵義
「存款上限」	指	本集團根據金融服務總協議存放於中建財務的每日最高存款餘額(包括應計利息)
「存款服務」	指	根據金融服務總協議擬於中國進行之存款服務交易
「董事」	指	本公司董事
「金融服務總協議」	指	本公司與中建財務於二零二六年六月三日訂立的總協議，內容有關中建財務於二零二六年六月三日至二零二九年六月二日止三年期間(包括首尾兩日)不時向本集團提供金融服務
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；就金融服務總協議而言，指本公司及其不時的附屬公司(不包括在任何證券交易所上市的附屬公司及其各自的附屬公司(如有))
「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
「貸款服務」	指	根據金融服務總協議擬於中國進行之貸款服務交易
「其他金融服務」	指	根據金融服務總協議擬進行之其他金融服務交易(包括集中監管資金、委託貸款、跨境資金池業務及保函服務)
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「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，二零二六年六月三日

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、林雲峯先生及蔡榮星先生。