

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。



# 中國海外發展有限公司

## CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：688)

### 與中海物業集團有限公司 重續有關提供物業管理服務和增值服務 及物業管理公用服務費之 持續關連交易

#### 重續持續關連交易

##### 1. 新服務框架協議

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中海物業訂立的現有服務框架協議。

由於現有服務框架協議將於二零二六年六月三十日屆滿及本集團將繼續不時邀請中海物業集團參與競爭投標，以就該等物業向本集團提供該等服務，本公司與中海物業於二零二六年四月二十九日訂立新服務框架協議，由二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年，惟須遵守服務上限。

##### 2. 新物業管理公用服務費協議

本公司與中海物業訂立日期為二零二三年四月二十八日的現有物業管理公用服務費協議，據此，中海物業集團代表各物業單位的租戶，不時向本集團（作為業主）匯總並支付公用服務費（由中海物業集團所管理的該等物業的各單位產生）。

現有物業管理公用服務費協議將於二零二六年六月三十日屆滿及董事預期，中海物業集團將繼續代表各物業單位的租戶及該等公共區域的擁有人，不時向本集團（作為業主）匯總並支付公用服務費（由中海物業集團所管理的該等物業的各單位及商業部份的公共區域產生）。據此，本公司與中海物業於二零二六年四月二十九日訂立新物業管理公用服務費協議，由二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年，惟須遵守公用服務費上限。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團分別擁有本公司及中海物業已發行股本約56.10%及61.24%，成為本公司及中海物業各自的控股股東。因此，中海物業集團成員為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，新服務框架協議項下擬進行之服務交易及新物業管理公用服務費協議項下擬進行之公用服務費交易構成本公司的持續關連交易。

由於服務上限及公用服務費上限各自計算出的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，新服務框架協議項下擬進行之服務交易及新物業管理公用服務費協議項下擬進行之公用服務費交易各自須按上市規則第十四A章遵守年度審閱、申報及公告的規定，惟豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 重續持續關連交易

#### 1. 新服務框架協議

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中海物業訂立的現有服務框架協議。

由於現有服務框架協議將於二零二六年六月三十日屆滿及本集團將繼續不時邀請中海物業集團參與競爭投標，以就該等物業向本集團提供該等服務，本公司與中海物業於二零二六年四月二十九日訂立新服務框架協議，由二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年，惟須遵守服務上限。

新服務框架協議的主要條款概述如下：

### 日期

二零二六年四月二十九日

### 訂約方

1. 本公司；及
2. 中海物業。

### 年期

待達成新服務框架協議的先決條件，新服務框架協議由二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年。

### 標的事項

根據新服務框架協議，本公司及中海物業同意（其中包括）：

- (a) 本集團任何成員公司及中海物業集團任何成員公司可根據新服務框架協議之條款於各自之日常和一般業務過程中，在合理需要時以非獨家的基準，訂立符合服務上限之限額內的服務交易。中海物業集團亦應確保所有與中海發展聯屬公司之服務交易將按相同基準訂立。

為免存疑，中海物業集團與中海發展聯屬公司訂立的服務交易不構成本公司根據上市規則第十四A章的持續關連交易。

- (b) 本集團可不時邀請中海物業集團參與競標，以就該等物業向本集團提供該等服務。中海物業集團可按照本集團不時的招投標程序及按提供予其他獨立第三方服務供應商的相同及一般條款，競投向本集團提供該等服務。
- (c) 倘中海物業集團因上述投標而獲授本集團任何合約，中海物業集團可根據中標條款就該等物業向本集團提供該等服務，惟本集團根據新服務框架協議自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止的每個期間／年度應付的最高總額（即服務上限）不得超過以下服務上限：

由二零二六年 七月一日至 二零二六年 十二月三十一日 期間	截至二零二七年 十二月三十一日 止年度	截至二零二八年 十二月三十一日 止年度	由二零二九年 一月一日至 二零二九年 六月三十日 期間
人民幣 800 百萬元	人民幣 1,500 百萬元	人民幣 1,650 百萬元	人民幣 950 百萬元

- (d) 本集團應付予中海物業集團的服務交易合約費用將根據特定合約的投標文件內所載付款條款支付。

### 先決條件

服務交易及新服務框架協議（包括服務上限）須待(i)中海物業於其股東大會上以投票方式取得中海物業的獨立股東的批准；及(ii)本公司及中海物業已就新服務框架協議及服務交易（包括服務上限）遵守所有上市規則之規定後方可作實。

### 服務上限的計算

服務上限乃參考以下因素而釐定：

- (a) 本集團根據現有服務框架協議應付中海物業集團作為本集團擁有或持有的該等物業的服務供應商的過往累計金額，即(i)由二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日期間約人民幣596百萬元；(ii)於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度約人民幣1,241百萬元；(iii)於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度約人民幣1,095百萬元；及(iv)由二零二六年一月一日至二零二六年三月三十一日期間約人民幣164百萬元；
- (b) 該等服務於新服務框架協議年期內的預期需求，此乃經參考本集團預計將邀請中海物業集團投標的本集團現有物業項目以及本集團業務計劃的新物業項目的估計總樓面面積而估計；
- (c) 根據物業營運計劃而預期本集團需擴大服務範圍和提高服務標準，從而使中海物業集團收取的費用預期增加，並考慮到中海物業對該等服務的估計費用及每平方米收取的估計費用；及
- (d) 估計的一般通脹率及中國勞動力成本的預期增長。

## 定價基準

按照一般原則，提供該等服務的合約之價格及條款須於日常業務過程中按一般商業條款訂立，經公平原則磋商後釐定，及其定價及條款不優於授予本集團獨立第三方服務供應商之價格及條款。

本集團一般會根據其招投標程序邀請服務供應商參與其提供該等服務的競爭投標。

本集團在招標、評標及定標過程中，不會因中海物業集團參與投標而對本集團的招投標程序、合約條款及定標原則有任何形式的影響。中海物業集團將受到與獨立第三方相同的待遇。

本集團向中海物業集團提供該等服務的標書的定價和條款受限於本集團的標準及系統性的招投標程序，該程序適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中海物業集團所授出的標書的定價及條款不會優於授予獨立第三方的標書。

### *物業管理服務 - 在中國的招投標流程*

下文載列有關中國整體物業管理服務委聘前期適用的中國內地法律、法規及地方政策規定(受限於更新及修改)的招投標流程的主要步驟及規定。

1. 編製招標邀請文件：本集團負責根據通用的招標邀請範本及物業開發項目的特殊要求編製標書規範及要求。
2. 向相關地方機關對招標邀請進行備案：為作出一項招標邀請(「招標邀請」)，所有相關文件須事先遞交予中國政府的房地產管理部門(「相關地方機關」)並進行備案。
3. 發出公開及限制性招標：招標邀請就公開招標而言須以在報刊或媒體上刊發公告的方式公佈，或就限制性招標而言須發予不少於三名經選定物業管理服務供應商。
4. 資格預審：於遞交正式投標文件前，投標人須提供資格預審文件以供審查。
5. 編製標書：投標人依照招標邀請訂明的時間表，經考慮招標邀請載列的規範及要求，以及對物業進行的實地盡職調查來編製投標文件。

6. 遞交標書：於預備遞交投標文件時，投標文件須載有有關建議價格、物業管理建議及方案的資料以及招標邀請訂明的其他公司資料。標書須以密封信封方式於投標文件所述的投標截止日期或之前遞交（實地遞交或電子遞交，視乎本集團的要求而定）。
7. 開標：開標時（線上或線下開標，視乎本集團的安排而定）必須有本集團地區公司非招標相關部門人員（如財務資金部）見證。監督人員將簽立開標文件並由參與開標的所有人員簽字確認。
8. 評標：評標流程及評標委員會的組成必須遵守中國法律及法規的相關規定。評標委員會應由五名或以上單數成員組成，其中至少三分之二的成員須為從相關地方機關建立的名冊中隨機抽取的物業管理專家。
9. 授出：評標委員會應根據招標邀請的規範及要求評估標書，以列出前三名推薦投標人。本集團將確認中標人並著手安排必要通知。
10. 合約簽署及備案：授出的物業管理合約須於授出三十天內簽署，並於相關地方機關備案後生效。
11. 如投標者少於三名，經相關地方機關批准，本集團可直接以合約方式聘任一家物業管理公司。

#### *物業管理服務 - 在香港、澳門及其他地區的招投標流程*

下文載列香港、澳門及其他地區整體物業管理服務委聘的招投標流程的主要步驟及規定。

1. 制訂經審批物業管理服務供應商名冊：本集團將制定出自身的經審批物業服務供應商名冊（「物業服務供應商名冊」）。物業管理服務供應商須接受資質評估及審查，包括但不限於該公司的規模、資金實力、技術能力及於香港、澳門及其他地區所提供物業管理服務的合作記錄。合適的服務供應商將在通過審查程序後被載入物業服務供應商名冊。
2. 編製投標文件：本集團負責根據通用的招標邀請範本及項目的特殊要求編製標書規範及要求。

3. 招標邀請：僅名列物業服務供應商名冊的物業管理服務供應商可獲邀提交標書。招標邀請須發予不少於三名在物業服務供應商名冊上的物業管理服務供應商。
4. 遞交標書：含有投標金額、提議及物業管理規劃的投標文件及投標邀請所述的其他公司資料應以密封信封方式於招標邀請所述的投標截止日期或之前遞交。
5. 評標及授出：開標時須有本集團地區公司的負責人及直線經理監督。定標由決策層在會議上決定，充分考慮標書內容、投標人實力及所提供投標金額。一旦作出最終決定，將向中標人發出中標通知書。

### 增值服務 – 招投標流程

整體上增值服務委聘的招投標程序的主要步驟及規定載列如下。

1. 招標邀請：本集團已制定出自身的經審批增值服務供應商名冊（「增值服務供應商名冊」），本集團將邀請彼等遞交標書。之前與本集團合作過的增值服務供應商須在本集團各項目竣工後接受適用性評估，並視評估結果決定是否保留在增值服務供應商名冊內。之前未與本集團合作過的增值服務供應商亦可能載入增值服務供應商名冊，惟須視乎本集團進行的資質評估及審查結果而定。就每個項目獲邀的投標單位數目不應少於三個。
2. 挑選獲邀進行投標的增值服務供應商：評估一名增值服務供應商是否合適通常參考其資質等級、資金實力、技術能力、合作記錄、項目管理能力、服務質量及業務管理能力。視乎合約的估計價值而定，地區公司應通過審查程序挑選獲邀參與投標的增值服務供應商。
3. 投標：投標報價採取密封信封方式遞交（實地遞交或電子遞交，視乎本集團的要求而定）。所有投標由本集團統一接收、登記。
4. 開標：開標（線上或線下開標，視乎本集團的安排而定）時須有本集團非招標相關部門人員（如財務資金部）見證。負責監督的高級職員將執行由參與開標的所有人員簽字確認的招標文件。

5. 定標：按本集團已建立的招標制度，一般在技術標準滿足要求的情況下以合理最低價中標。定標須採取會議集體決策方式，充分考慮投標方案內容、增值服務供應商的能力及信用違約的風險。根據最終定標金額的大小，經決策層會議審議通過後，向中標單位發出中標通知書。

以上所涉及的投標流程及步驟或會被精簡，取決於所涉及的項目規模及預期合約金額的大小。

## 2. 新物業管理公用服務費協議

本公司與中海物業就公用服務費交易訂立日期為二零二三年四月二十八日的現有物業管理公用服務費協議，據此，中海物業集團代表各物業單位的租戶，不時向本集團（作為業主）匯總並支付公用服務費（由中海物業集團所管理的該等物業的各單位產生）。由於現有物業管理公用服務費協議的最高交易金額的適用百分比率於相關時間均低於 0.1%，故現有物業管理公用服務費協議項下進行之交易構成最低豁免水平的交易，因此，按上市規則第 14A.76(1)條獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

現有物業管理公用服務費協議將於二零二六年六月三十日屆滿及董事預期，中海物業集團將繼續代表各物業單位的租戶及該等公共區域的擁有人，不時向本集團（作為業主）匯總並支付公用服務費（由中海物業集團所管理的該等物業的各單位及商業部份的公共區域產生）。據此，本公司與中海物業於二零二六年四月二十九日訂立新物業管理公用服務費協議，由二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年，惟須遵守公用服務費上限。

新物業管理公用服務費協議主要條款概述如下：

### 日期

二零二六年四月二十九日

### 訂約方

1. 本公司；及
2. 中海物業。

## 年期

新物業管理公用服務費協議由二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年。

## 標的事項

根據新物業管理公用服務費協議，本集團任何成員公司及中海物業集團任何成員公司均可於各自之日常和一般業務過程中，在合理需要時以非獨家的基準，訂立符合公用服務費上限之限額內的公用服務費交易。中海物業集團亦應確保所有與中海發展聯屬公司之公用服務費交易將按相同基準訂立。

為免存疑，中海物業集團與中海發展聯屬公司之間進行的公用服務費交易不構成本公司根據上市規則第十四A章的持續關連交易。

就各特定公用服務費交易而言，相關訂約方可訂立個別書面協議，當中載列其他詳細條款及條件（包括但不限於（如適用）協議年期、涉及的相關物業及公用服務費金額）。倘新物業管理公用服務費協議與任何有關個別協議有任何不一致之處，概以新物業管理公用服務費協議為準。

## 定價基準

公用服務費將參考獨立第三方公用服務提供者向本集團收取的實際公用服務成本金額而定，且不收取任何附加費用。鑒於上述定價基準，本公司董事（包括獨立非執行董事）認為，公用服務費交易的定價符合正常商業條款，屬公平合理，且不優於其他獨立第三方向本集團提供的條款。

## 付款條款

中海物業集團須根據特定個別協議的條款按月支付公用服務費。

## 公用服務費上限

自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止的每個期間／年度應付的公用服務費交易的最高總額不得超過以下公用服務費交易上限：

由二零二六年 七月一日至 二零二六年 十二月三十一日 期間	截至二零二七年 十二月三十一日 止年度	截至二零二八年 十二月三十一日 止年度	由二零二九年 一月一日至 二零二九年 六月三十日 期間
人民幣 240 百萬元	人民幣 390 百萬元	人民幣 390 百萬元	人民幣 200 百萬元

## 公用服務費上限的計算

公用服務費上限乃參考以下因素而釐定：

- (i) 中海物業集團向本集團就公用服務費支付的過程金額，即(i)由二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日期間約人民幣80百萬元；(ii)於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度約人民幣147百萬元；(iii)於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度約人民幣154百萬元；及(iv)由二零二六年一月一日至二零二六年三月三十一日期間約人民幣12百萬元；
- (ii) 根據新物業管理公用服務費協議，公用服務費交易的範圍預期將擴大，涵蓋中海物業集團管理的該等物業商業部份公共區域產生的公用服務費，並參照該等公共區域擁有人直接支付的公用服務費的過往金額；及
- (iii) 預期公用服務費支付安排項下的該等物業數量將增加。

## 內部控制程序

為確保服務交易及公用服務費交易將分別根據新服務框架協議及新物業管理公用服務費協議的條款而訂立，本集團已採取以下措施：

- (a) 本集團各營運單位將確保服務提供者的選擇遵循本集團制定的標準和系統性招標程序以提供該等服務，該程序適用於關連方和獨立第三方提交的投標，以確保本集團授予中海物業集團的價格和條款不優於授予獨立第三方的價格和條款，並符合新服務框架協議的條款；
- (b) 本集團各營運單位將負責與交易對手磋商建議的相關個別書面協議，並監控每份相關個別書面協議的付款條款，以確保其符合本公告披露的各項定價政策；

- (c) 營運單位及財務資金部將監控本集團在新服務框架協議及新物業管理公用服務費協議下的累計交易金額，以確保不會超過各年度上限，及財務資金部將向審核及風險管理委員會及董事局提交季度報告，包括報告期間內新服務框架協議及新物業管理公用服務費協議項下的各累計交易金額以及各自的年度上限的遵守情況。審核及風險管理委員會及董事局將在相關會議上審議該等報告；
- (d) 本公司將根據上市規則委聘外聘核數師對服務交易及公用服務費交易及各自的年度上限進行年度審核；及
- (e) 獨立非執行董事將每年審閱本公司全部持續關連交易，以確保彼等乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並已根據有關交易的條款進行，尤其是服務交易及公用服務費交易項下之定價對本集團而言不遜於就類似交易向獨立第三方所提供者（視情況而定），且有關條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

#### **訂立新服務框架協議及新物業管理公用服務費協議的理由及裨益**

本集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有、持有或營運的物業發展項目、物業（包括住宅社區、商用物業及其他物業）及／或工程地盤可能需要中海物業集團不時提供的物業管理服務及增值服務。

中海物業集團是一間中國領先的物業管理公司，業務亦覆蓋香港及澳門，主要從事物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。中海物業集團藉其所需專業知識、優質服務及具競爭力的價格，為本集團物業提供該等服務的服務供應商之一。

訂立新服務框架協議將有助本集團與中海物業繼續維持業務關係，並使本集團能擴大服務供應商的多樣性。倘若中海物業集團在招標中成功獲委任為該等服務的服務供應商，本集團可藉其在物業管理方面的專業知識與經驗，為本集團旗下物業提供服務。

由於本集團旗下該等物業的各租戶習慣向中海物業集團支付公用服務費，加上該等物業商業部份公共區域的擁有人已支付的公用服務費，因此簽訂新物業管理公用服務費協議將有助於繼續執行現行的公用服務費支付安排，有關公用服務費經匯總後向本集團付款，從而減輕本集團的行政負擔，同時為該等物業的各租戶及物業商業部份公共區域的擁有人提供便利。

董事（包括獨立非執行董事）認為，新服務框架協議及新物業管理公用服務費協議（連同各自的年度上限）乃訂約方按正常商業條款經雙方公平磋商後訂立，而服務交易及公用服務費交易預期將於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款經雙方公平磋商後訂立，且服務交易及公用服務費交易之條款（連同各自的年度上限）屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團分別擁有本公司及中海物業已發行股本約56.10%及61.24%，成為本公司及中海物業各自的控股股東。因此，中海物業集團成員為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，新服務框架協議項下擬進行之服務交易及新物業管理公用服務費協議項下擬進行之公用服務費交易構成本公司的持續關連交易。

由於服務上限及公用服務費上限各自計算出的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，新服務框架協議項下擬進行之服務交易及新物業管理公用服務費協議項下擬進行之公用服務費交易須按上市規則第十四A章遵守年度審閱、申報及公告的規定，惟豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於新服務框架協議項下擬進行之服務交易及新物業管理公用服務費協議項下擬進行之公用服務費交易中擁有重大權益，然而，顏建國先生作為本公司主席及中海集團董事長，及庄勇先生作為本公司副主席及中海集團董事，自願就批准該等交易的本公司董事局決議案放棄表決。張智超先生作為本公司行政總裁及中海集團董事，並無出席相關董事局會議，亦無就該董事局決議案作出投票。除以上披露之外，概無其他董事已就批准新服務框架協議及其項下擬進行之服務交易，以及新物業管理公用服務費協議及其項下擬進行之公用服務費交易的董事局決議案放棄投票。

股東務請注意，服務上限及公用服務費上限乃董事根據現時所得資料，對有關交易金額的最佳估計。服務上限及公用服務費上限與本集團的財政或潛在財政表現並無直接關係，亦不應被視為與之有任何直接關係。本集團未必聘請中海物業集團提供該等服務至服務上限水平，甚至不一定聘請其提供該等服務，因其聘任受投標程序所限，而有關程序亦接受其他獨立第三方服務供應商參與投標。

## 訂約方的資料

本集團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。

中海物業集團主要從事提供物業管理服務，增值服務和停車位買賣業務。

中建集團（為中國國有企業）為中海集團、本公司及中海物業各自的最終控股公司。中建集團連同其附屬公司（不包括於任何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、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資，以及設計勘察的綜合企業。

## 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：

- |            |   |   |
|------------|---|---|
| 「董事局」      | 指 | 本公司之董事局；  |
| 「中海集團」     | 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，為本公司及中海物業各自的控股股東；   |
| 「中海發展聯屬公司」 | 指 | 由本集團持有不少於30%及不超過50%的已發行股本或股權的公司及其各自的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的公司，尤其是中國海外宏洋集團有限公司及其附屬公司，該公司為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），本集團持有該公司約39.63%權益）； |
| 「本公司」      | 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）；  |

「中海物業」	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）；
「中海物業集團」	指	中海物業及其不時的附屬公司；
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律成立及存續的中國國有企業，為中海集團、本公司及中海物業的最終控股公司；
「董事」	指	本公司董事；
「現有物業管理公用服務費協議」	指	本公司與中海物業就中海物業集團對由本集團擁有且由中海物業集團管理的該等物業各單位產生的公用服務費進行匯總，並由中海物業集團代表該等單位的租戶不時向本集團（作為業主）支付的事項訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年；
「現有服務框架協議」	指	本公司與中海物業就服務交易訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年；
「總樓面面積」	指	總樓面面積；
「本集團」	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）；
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；

「新物業管理公用服務費協議」	指	本公司與中海物業就公用服務費交易訂立日期為二零二六年四月二十九日的框架協議，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年；
「新服務框架協議」	指	本公司與中海物業就服務交易訂立日期為二零二六年四月二十九日的框架協議，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年；
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「該等物業」	指	本集團不時於中國、香港、澳門及其他地區擁有、持有或營運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）；
「人民幣」	指	人民幣，中國內地的法定貨幣；
「該等服務」	指	物業管理服務和增值服務；
「服務上限」	指	本集團根據新服務框架協議就該等服務於相關年度／期間內向中海物業集團支付的最高總額；
「服務交易」	指	中海物業集團就該等物業向本集團提供該等服務；
「股東」	指	本公司不時的股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「公用服務費上限」	指	中海物業集團根據新物業管理公用服務費協議就公用服務費交易於相關年度／期間內向本集團支付的最高總額；
「公用服務費交易」	指	中海物業集團的任何成員公司代表各物業單位租戶及物業商業部份公共區域的擁有人，不時向本集團（作為業主）匯總並支付公用服務費（由中海物業集團管理的該等物業單位及由中海物業集團管理的該等物業商業部份公共區域產生）；

「增值服務」 指 包括工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢，以及園藝，室內精裝及審閱建築圖則等；及

「%」 指 百分比。

於本公告內，除非文義另有所指，「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」具有上市規則所賦予的涵義。

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席兼執行董事  
顏建國

香港，二零二六年四月二十九日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司執行董事；庄勇先生（副主席）及馬堯先生為本公司非執行董事；而李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士為本公司獨立非執行董事。