

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)

**與中國海外發展、中國海外宏洋、中國建築國際、中建集團及
中國建築興業
關於提供物業管理服務及增值服務的
持續關連交易**

訂立持續關連交易

1. 中國海外發展服務交易

謹此提述本公司於二零二三年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二三年五月三十日刊發的通函，內容有關(其中包括)中國海外發展前服務協議，該協議由本公司與中國海外發展就中國海外發展服務交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司擁有或持有及/或經營的該等物業向彼等提供該等服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中國海外發展就中國海外發展服務交易訂立中國海外發展服務協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守中國海外發展服務上限。

2. 中國海外宏洋服務交易

謹此提述本公司於二零二三年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二三年五月三十日刊發的通函，內容有關(其中包括)中國海外宏洋前服務協議，該協議由本公司與中國海外宏洋就中國海外宏洋服務交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中國海外宏洋集團擁有或持有及／或經營的該等物業向中國海外宏洋集團提供該等服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中國海外宏洋就中國海外宏洋服務交易訂立中國海外宏洋服務協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守中國海外宏洋服務上限。

3. 中國建築國際服務交易

謹此提述本公司於二零二三年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二三年五月三十日刊發的通函，內容有關(其中包括)中國建築國際前服務協議，該協議由本公司與中國建築國際就中國建築國際服務交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)擁有或持有及／或經營的該等物業及工程地盤向彼等提供該等服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中國建築國際就中國建築國際服務交易訂立中國建築國際服務協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守中國建築國際服務上限。

4. 中建集團服務交易

謹此提述本公司於二零二三年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二三年五月三十日刊發的通函，內容有關(其中包括)中建集團前服務協議，該協議由本公司與中建集團就中建集團服務交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中國建築集團擁有的該等物業向中國建築集團提供該等服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中建集團就中建集團服務交易訂立中建集團服務協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守中建集團服務上限。

5. 中國建築興業服務交易

董事預期本集團亦將就中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司擁有或持有及／或經營的該等物業及工程地盤向彼等提供該等服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中國建築興業就中國建築興業服務交易訂立中國建築興業服務協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守中國建築興業服務上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中國海外的最終控股公司，而中國海外於本公司、中國海外發展、中國建築國際及中國建築興業各自的已發行股本擁有約61.24%、56.10%、61.81%及70.79%的權益，因此為其各自的控股股東。中國海外亦間接持有中國海外宏洋已發行股本約39.63%的權益。故此，中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)、中國建築集團、中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司各自的成員公司為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立各份該等新服務協議及其項下擬進行的該等服務交易構成本公司的持續關連交易。

由於該等新服務協議均由相互關連的訂約各方於12個月期間內訂立且性質相似，故根據上市規則第14A.81條，該等服務交易須全部合併計算。由於該等服務上限合併計算時的最高適用百分比率超逾5%，故根據上市規則第14A章，該等服務交易須遵守年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

股東特別大會將予召開及舉行，以讓獨立股東考慮及酌情批准各份該等新服務協議、其項下擬進行的該等服務交易及該等服務上限。由於本公司預期將需要更多時間編製及落實載入通函的所有資料，故載有(其中包括)(i)該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限的進一步資料；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見及推薦建議；及(iv)召開股東特別大會通告的通函將於二零二六年五月二十九日或之前向股東寄發。

訂立持續關連交易

1. 中國海外發展服務交易

謹此提述本公司於二零二三年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二三年五月三十日刊發的通函，內容有關(其中包括)中國海外發展前服務協議，該協議由本公司與中國海外發展就中國海外發展服務交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司擁有或持有及／或經營的該等物業向彼等提供該等服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中國海外發展就中國海外發展服務交易訂立中國海外發展服務協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守中國海外發展服務上限。

中國海外發展服務協議

中國海外發展服務協議的主要條款概列如下：

日期

二零二六年四月二十九日

訂約方

1. 中國海外發展；及
2. 本公司。

年期

待達成中國海外發展服務協議的先決條件後，中國海外發展服務協議將於二零二六年七月一日起存續至二零二九年六月三十日止期間結束(包括首尾兩日)。

條款

根據中國海外發展服務協議，本集團任何成員公司及中國海外發展集團任何成員公司可根據中國海外發展服務協議的條款於各自之日常及一般業務過程中，在合理的要求下以非獨家基準訂立中國海外發展服務交易，惟須遵守中國海外發展服務上限。本集團亦須確保將按相同基準與中國海外發展聯營公司訂立所有中國海外發展服務交易。

本集團的相關成員公司於獲選擇及委聘為服務供應商提供該等服務前將經過中國海外發展集團或中國海外發展聯營公司(視情況而定)的投標過程。本集團向中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司入標的價格及條款(包括但不限於(如適用)合約期限、相關物業、該等服務範圍及服務費的定價基準及金額)須根據本集團實行的標準系統性入標及合約審批程序作出,有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書及直接訂立的合約。有關本集團上述入標及合約審批程序的進一步詳情載於下文「該等服務交易定價基準」一段。

倘本集團任何成員公司於投標過程獲授任何合約,該等服務將根據標書/合約條款及中國海外發展服務協議(如有任何不一致之處,概以該等條款為準)向中國海外發展集團成員公司及/或中國海外發展聯營公司提供。

先決條件

中國海外發展服務協議中的責任乃以於二零二六年六月三十日(或訂約各方書面同意的其他日期)或之前達成以下條件為條件:

- (a) 本公司已於股東特別大會上獲獨立股東批准訂立中國海外發展服務協議及中國海外發展服務交易(包括中國海外發展服務上限);及
- (b) 本公司及中國海外發展已遵守上市規則項下及聯交所可能施加的所有規定,落實中國海外發展服務協議及中國海外發展服務交易(包括中國海外發展服務上限)(如有)。

過往／估計交易金額

於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團就中國海外發展服務交易自中國海外發展集團、中國海外發展聯繫人及彼等之附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)收取的過往交易金額以及截至二零二六年六月三十日止半年(「二零二六年上半年」)本集團所收取的估計交易金額如下：

	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二六年 六月三十日 止半年 人民幣 (百萬元)
過往／估計交易金額	1,282.1	1,124.4	620.0

中國海外發展服務上限

於截至二零二六年十二月三十一日止半年(「二零二六年下半年」)、截至二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二九年六月三十日止半年(「二零二九年上半年」)的中國海外發展服務上限如下：

	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止半年 人民幣 (百萬元)	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二九年 六月三十日 止半年 人民幣 (百萬元)
中國海外發展服務上限	800	1,500	1,650	950

釐定中國海外發展服務上限的基準

中國海外發展服務上限乃參考本集團根據中國海外發展服務協議應收估計最高總額而釐定，當中已考慮以下與中國海外發展服務交易相關的因素：

- (a) 過往交易金額；
- (b) 經參考中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司現有及新物業項目數目得出對該等服務的預期需求；
- (c) 提供該等服務的預期業務擴張，預期於截至二零二九年十二月三十一日止四年期間（「有關期間」）的複合年增長率（「複合年增長率」）將約為14%；
- (d) 本集團將服務的該等物業估計總樓面面積，預期於有關期間的複合年增長率將約為9%；
- (e) 估計勞工成本，預期按年（「按年」）增長率將約為5%；及
- (f) 本集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

2. 中國海外宏洋服務交易

謹此提述本公司於二零二三年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二三年五月三十日刊發的通函，內容有關（其中包括）中國海外宏洋前服務協議，該協議由本公司與中國海外宏洋就中國海外宏洋服務交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中國海外宏洋集團擁有或持有及／或經營的該等物業向中國海外宏洋集團提供該等服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中國海外宏洋就中國海外宏洋服務交易訂立中國海外宏洋服務協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守中國海外宏洋服務上限。

中國海外宏洋服務協議

中國海外宏洋服務協議的主要條款概列如下：

日期

二零二六年四月二十九日

訂約方

1. 中國海外宏洋；及
2. 本公司。

年期

待達成中國海外宏洋服務協議的先決條件後，中國海外宏洋服務協議將於二零二六年七月一日起存續至二零二九年六月三十日止期間結束（包括首尾兩日）。

條款

根據中國海外宏洋服務協議，本集團任何成員公司及中國海外宏洋集團任何成員公司可根據中國海外宏洋服務協議的條款於各自之日常及一般業務過程中，在合理的要求下以非獨家基準訂立中國海外宏洋服務交易，惟須遵守中國海外宏洋服務上限。

本集團的相關成員公司於獲選擇及委聘為服務供應商提供該等服務前將經過中國海外宏洋集團的投標過程。本集團向中國海外宏洋集團入標的價格及條款（包括但不限於（如適用）合約期限、相關物業、該等服務範圍及服務費的定價基準及金額）須根據本集團實行的標準系統性入標及合約審批程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書及直接訂立的合約。有關本集團上述入標及合約審批程序的進一步詳情載於下文「該等服務交易定價基準」一段。

倘本集團任何成員公司於投標過程獲授任何合約，該等服務將根據標書／合約條款及中國海外宏洋服務協議（如有任何不一致之處，概以該等條款為準）向中國海外宏洋集團成員公司提供。

先決條件

中國海外宏洋服務協議中的責任乃以於二零二六年六月三十日(或訂約各方書面同意的其他日期)或之前達成以下條件為條件：

- (a) 本公司已於股東特別大會上獲獨立股東批准訂立中國海外宏洋服務協議及中國海外宏洋服務交易(包括中國海外宏洋服務上限)；及
- (b) 本公司及中國海外宏洋已遵守上市規則項下及聯交所可能施加的所有規定，落實中國海外宏洋服務協議及中國海外宏洋服務交易(包括中國海外宏洋服務上限)(如有)。

過往／估計交易金額

於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團就中國海外宏洋服務交易自中國海外宏洋集團收取的過往交易金額以及於二零二六年上半年本集團所收取的估計交易金額如下：

	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二六年 六月三十日 止半年 人民幣 (百萬元)
過往／估計交易金額	235.8	205.4	110.0

中國海外宏洋服務上限

於二零二六年下半年、截至二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止兩個年度各年及二零二九年上半年的中國海外宏洋服務上限如下：

	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止半年 人民幣 (百萬元)	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二九年 六月三十日 止半年 人民幣 (百萬元)
中國海外宏洋服務上限	220	360	360	250

釐定中國海外宏洋服務上限的基準

中國海外宏洋服務上限乃參考本集團根據中國海外宏洋服務協議應收估計最高總額而釐定，當中已考慮以下與中國海外宏洋服務交易相關的因素：

- (a) 過往交易金額；
- (b) 經參考中國海外宏洋集團現有及新物業項目數目得出對該等服務的預期需求；
- (c) 提供該等服務的預期業務擴張，預期於有關期間的複合年增長率將約為25%；
- (d) 本集團將服務的該等物業估計總樓面面積，預期於有關期間的複合年增長率將約為23%；
- (e) 估計勞工成本，預期按年增長率將約為2%；及
- (f) 本集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

3. 中國建築國際服務交易

謹此提述本公司於二零二三年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二三年五月三十日刊發的通函，內容有關(其中包括)中國建築國際前服務協議，該協議由本公司與中國建築國際就中國建築國際服務交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)擁有或持有及／或經營的該等物業及工程地盤向彼等提供該等服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中國建築國際就中國建築國際服務交易訂立中國建築國際服務協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守中國建築國際服務上限。

中國建築國際服務協議

中國建築國際服務協議的主要條款概列如下：

日期

二零二六年四月二十九日

訂約方

1. 中國建築國際；及
2. 本公司。

年期

待達成中國建築國際服務協議的先決條件後，中國建築國際服務協議將於二零二六年七月一日起存續至二零二九年六月三十日止期間結束（包括首尾兩日）。

條款

根據中國建築國際服務協議，本集團任何成員公司及中國建築國際集團任何成員公司可根據中國建築國際服務協議的條款於各自之日常及一般業務過程中，在合理的要求下以非獨家基準訂立中國建築國際服務交易，惟須遵守中國建築國際服務上限。本集團亦須確保將按相同基準與中國建築國際聯營公司（如有）訂立所有中國建築國際服務交易。

本集團的相關成員公司於獲選擇及委聘為服務供應商提供該等服務前將經過中國建築國際集團或中國建築國際聯營公司（視情況而定）的投標過程。本集團向中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司（如有）入標的價格及條款（包括但不限於（如適用）合約期限、相關物業及／或工程地盤、該等服務範圍及服務費的定價基準及金額）須根據本集團實行的標準系統性入標及合約審批程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書及直接訂立的合約。有關本集團上述入標及合約審批程序的進一步詳情載於下文「該等服務交易定價基準」一段。

倘本集團任何成員公司於投標過程獲授任何合約，該等服務將根據標書／合約條款及中國建築國際服務協議（如有任何不一致之處，概以該等條款為準）向中國建築國際集團及／或中國建築國際聯營公司（如有）的成員公司提供。

先決條件

中國建築國際服務協議中的責任乃以於二零二六年六月三十日(或訂約各方書面同意的其他日期)或之前達成以下條件為條件：

- (a) 本公司已於股東特別大會上獲獨立股東批准訂立中國建築國際服務協議及中國建築國際服務交易(包括中國建築國際服務上限)；及
- (b) 本公司及中國建築國際已遵守上市規則項下及聯交所可能施加的所有規定，落實中國建築國際服務協議及中國建築國際服務交易(包括中國建築國際服務上限)(如有)。

過往／估計交易金額

於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團就中國建築國際服務交易自中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)收取的過往交易金額以及於二零二六年上半年本集團所收取的估計交易金額如下：

	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二六年 六月三十日 止半年 人民幣 (百萬元)
過往／估計交易金額	138.3	133.0	80.1

中國建築國際服務上限

於二零二六年下半年、截至二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止兩個年度各年及二零二九年上半年的中國建築國際服務上限如下：

	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止半年 人民幣 (百萬元)	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二九年 六月三十日 止半年 人民幣 (百萬元)
中國建築國際服務上限	84	185	200	110

釐定中國建築國際服務上限的基準

中國建築國際服務上限乃參考本集團根據中國建築國際服務協議應收估計最高總額而釐定，當中已考慮以下與中國建築國際服務交易相關的因素：

- (a) 過往交易金額；
- (b) 經參考中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)現有及新物業項目數目得出對該等服務的預期需求；
- (c) 提供該等服務的預期業務擴張，預期於有關期間的複合年增長率將約為13%；
- (d) 本集團將服務的該等物業及工程地盤估計總樓面面積，預期於有關期間的複合年增長率將約為8%；
- (e) 估計勞工成本，預期按年增長率將約為5%；及
- (f) 本集團就該等物業及工程地盤每平方米收取的估計費用。

4. 中建集團服務交易

謹此提述本公司於二零二三年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二三年五月三十日刊發的通函，內容有關(其中包括)中建集團前服務協議，該協議由本公司與中建集團就中建集團服務交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中國建築集團擁有的該等物業向中國建築集團提供該等服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中建集團就中建集團服務交易訂立中建集團服務協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守中建集團服務上限。

中建集團服務協議

中建集團服務協議的主要條款概列如下：

日期

二零二六年四月二十九日

訂約方

1. 中建集團；及
2. 本公司。

年期

待達成中建集團服務協議的先決條件後，中建集團服務協議將於二零二六年七月一日起存續至二零二九年六月三十日止期間結束(包括首尾兩日)。

條款

根據中建集團服務協議，本集團任何成員公司及中國建築集團任何成員公司可根據中建集團服務協議的條款於各自之日常及一般業務過程中，在合理的要求下以非獨家基準訂立中建集團服務交易，惟須遵守中建集團服務上限。

本集團的相關成員公司於獲選擇及委聘為服務供應商提供該等服務前將經過中國建築集團的投標過程。本集團向中國建築集團入標的價格及條款(包括但不限於(如適用)合約期限、相關物業、該等服務範圍及服務費的定價基準及金額)須根據本集團實行的標準系統性入標及合約審批程序作出,有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書及直接訂立的合約。有關本集團上述入標及合約審批程序的進一步詳情載於下文「該等服務交易定價基準」一段。

倘本集團任何成員公司於投標過程獲授任何合約,該等服務將根據標書/合約條款及中建集團服務協議(如有任何不一致之處,概以該等條款為準)向中國建築集團成員公司提供。

先決條件

中建集團服務協議中的責任乃以於二零二六年六月三十日(或訂約各方書面同意的其他日期)或之前本公司已遵守上市規則項下(包括本公司已於股東特別大會上獲獨立股東批准訂立中建集團服務協議及中建集團服務交易(包括中建集團服務上限)以及聯交所可能施加之所有規定,落實中建集團服務協議及中建集團服務交易(如有))。

過往/估計交易金額

於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年,本集團就中建集團服務交易自中國建築集團收取的過往交易金額以及於二零二六年上半年本集團所收取的估計交易金額如下:

	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二六年 六月三十日 止半年 人民幣 (百萬元)
過往/估計交易金額	217.5	179.2	95.9

中建集團服務上限

於二零二六年下半年、截至二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止兩個年度各年及二零二九年上半年的中建集團服務上限如下：

	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止半年 人民幣 (百萬元)	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二九年 六月三十日 止半年 人民幣 (百萬元)
中建集團服務上限	<u>121</u>	<u>240</u>	<u>268</u>	<u>148</u>

釐定中建集團服務上限的基準

中建集團服務上限乃參考本集團根據中建集團服務協議應收估計最高總額而釐定，當中已考慮以下與中建集團服務交易相關的因素：

- (a) 過往交易金額；
- (b) 經參考中國建築集團現有及新物業項目數目得出對該等服務的預期需求；
- (c) 提供該等服務的預期業務擴張，預期於有關期間的複合年增長率將約為13%；
- (d) 本集團將服務的該等物業估計總樓面面積，預期於有關期間的複合年增長率將約為8%；
- (e) 估計勞工成本，預期按年增長率將約為5%；及
- (f) 本集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

5. 中國建築興業服務交易

董事預期本集團亦將就中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司擁有或持有及／或經營的該等物業及工程地盤向彼等提供該等服務。因此，於二零二六年四月二十九日，本公司與中國建築興業就中國建築興業服務交易訂立中國建築興業服務協議，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守中國建築興業服務上限。

中國建築興業服務協議

中國建築興業服務協議的主要條款概列如下：

日期

二零二六年四月二十九日

訂約方

1. 中國建築興業；及
2. 本公司。

年期

待達成中國建築興業服務協議的先決條件後，中國建築興業服務協議將於二零二六年七月一日起存續至二零二九年六月三十日止期間結束(包括首尾兩日)。

條款

根據中國建築興業服務協議，本集團任何成員公司及中國建築興業集團任何成員公司可根據中國建築興業服務協議的條款於各自之日常及一般業務過程中，在合理的要求下以非獨家基準訂立中國建築興業服務交易，惟須遵守中國建築興業服務上限。本集團亦須確保將按相同基準與中國建築興業聯營公司訂立所有中國建築興業服務交易。

就每項中國建築興業服務交易而言，本集團的相關成員公司將與中國建築興業集團的相關成員公司及中國建築興業聯營公司訂立個別協議，協議形式、條款及條件(包括但不限於協議期限及所涉的特定服務)將由相關訂約方不時盡合理努力協定。倘任何個別協議與中國建築興業服務協議之間存在任何不一致之處，應以中國建築興業服務協議之條款為準。

擬議個別協議的價格及條款(但不限於(如適用)個別協議的期限、相關物業及／或工程地盤、該等服務範圍及服務費的定價基準及金額)須根據本集團實行的標準系統性入標及合約審批程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書及直接訂立的合約。有關本集團上述入標及合約審批程序的進一步詳情載於下文「該等服務交易定價基準」一段。

先決條件

中國建築興業服務協議中的責任乃以於二零二六年六月三十日(或訂約各方書面同意的其他日期)或之前達成以下條件為條件：

- (a) 本公司已於股東特別大會上獲獨立股東批准訂立中國建築興業服務協議及中國建築興業服務交易(包括中國建築興業服務上限)；及
- (b) 本公司及中國建築興業已遵守上市規則項下及聯交所可能施加的所有規定，落實中國建築興業服務協議及中國建築興業服務交易(包括中國建築興業服務上限)(如有)。

過往／估計交易金額

獨立股東於二零二三年六月二十日舉行的本公司特別股東大會上批准中國海外發展前服務協議、中國海外宏洋前服務協議、中國建築國際前服務協議及中建集團前服務協議以及其項下擬進行之交易後，於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日兩個年度各年，本集團自中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司就中國建築興業服務交易收取的過往交易金額及於二零二六年上半年本集團收取的估計交易金額如下（為免生疑問，其不論按個別基準或按合併基準計算，均構成上市規則第14A章項下之符合最低豁免水平的持續關連交易）：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至二零二六年 六月三十日 止半年 人民幣 (百萬元)
過往／估計交易金額	2.5	1.0	1.7

中國建築興業服務上限

於二零二六年下半年、截至二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日兩個年度各年及二零二九年上半年的中國建築興業服務上限如下：

	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止半年 人民幣 (百萬元)	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至 二零二九年 六月三十日 止半年 人民幣 (百萬元)
中國建築興業服務上限	6.2	8.8	8.8	6.2

釐定中國建築興業服務上限的基準

中國建築興業服務上限乃參考本集團根據中國建築興業服務協議應收估計最高總額而釐定，當中已考慮以下與中國建築興業服務交易相關的因素：

- (a) 過往交易金額；
- (b) 經參考中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司現有及新物業項目數目得出對該等服務的預期需求；及
- (c) 本集團就該等物業及工程地盤每平方米收取的估計費用。

該等服務交易支付條款

就該等服務交易而言，服務費將按照具體標書／合約／個別協議規定的支付條款支付。本集團將一般按月收取物業管理服務的物業管理費及按逐項交易收取增值服務費。

該等服務交易定價基準

就該等服務交易而言，本集團將向／與中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)、中國建築集團、中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司所提交建議標書及所直接訂立建議合約的價格及條款(包括但不限於(如適用)合約期限、相關物業及／或工程地盤、該等服務範圍及服務費的定價基準及金額)須根據本集團實行的標準系統性入標及合約審批程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書及直接訂立的合約，並將確保本集團向該等人士所提交標書或所直接訂立合約的價格及條款不優於向獨立第三方提交的標書或直接訂立的合約。

有關程序包括(i)接收招標邀請或直接合約建議；(ii)初步評估招標或合約文件；(iii)編製物業管理方案、成本估計及定價；(iv)編製投標報告或合約、內部評估及審批投標報告或合約；及(v)提交標書及商討合約。

標書或合約的內部評估及審批將由本集團相關業務部門主管或本集團成員公司負責人進行。就該等服務方面，本集團參與評估及提交標書及合約審批程序的所有人員均將獨立於中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)、中國建築集團、中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司。尤其是：

- (a) 就物業管理服務而言，作為項目評估及提交標書及合約審批程序的一部分，(倘相關) (i)不同程序階段將涉及包括業務營運、品質管理、財務、法律及市場開發部等多個部門人員；(ii)於提交標書或訂立直接合約前評估項目時，本公司會評估(其中包括)招標及合約文件、相關市場資料、物業管理項目實施方案、相關成本及僱用勞工的測算及預期盈利；(iii)本集團制定的定價指引規定(A)參考(其中包括)物業及設施清潔及保養成本、能耗、安管、所需勞工以及薪金及稅務責任等因素的成本測算法；及(B)參考位於相關該等物業及／或工程地盤鄰近地區的至少兩項同類物業(例如有關地點及使用性質方面)(如有)所收取的服務費的市場定價法；及(iv)承接物業管理項目將需符合最低盈利要求(即估計收益必須高於估計直接成本)；及
- (b) 就增值服務而言，作為項目評估及提交標書及合約審批程序的一部分，(倘相關) (i)不同程序階段將涉及包括業務營運(如生產部、智研部、維保部及電梯部)、成本管理、財務、法律及市場發展部等多個部門人員及相關總經理；(ii)於提交標書或訂立直接合約前評估項目時，本公司會評估(其中包括)項目詳情、實施策略、成本估算及建議報價的合理性及可行性；及(iii)提供該等服務將需符合最低盈利要求(即估計收益必須高於估計直接成本)。

概括而言，提供該等服務的定價將基於：

- (a) 本公司對提供服務相關的成本及開支評估，包括人工成本、應付承包商及分包商費用、清潔成本、公用事業開支、稅務責任等，並根據下列因素作出估計：
 - (i) 所需服務的範圍及質量；及
 - (ii) 相關物業及／或工程地盤的類別、類型及地點，該等因素將影響相關物業的定位，進而影響所需服務的質量；及
- (b) 本集團提供服務的預期利潤率，該利潤率應與市場水平相若，同時確保所收取的費用具備競爭力。利潤率將參考下列因素釐定：
 - (i) 至少兩項可資比較物業、項目或工程地盤(如有)(例如位於相關該等物業及／或工程地盤鄰近地區的物業、項目或工程地盤(如適用)的地點及使用性質方面)的定價；
 - (ii) 由各省、自治區、直轄市的地方價格主管部門根據《國家發展改革委(「**國家發改委**」)關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014] 2755號)(「**國家發改委通知**」)制訂或實施的有關費用的定價指引(如有)；及
 - (iii) 參考本集團透過市場開發部進行的市場研究(包括有關本集團競爭對手所收取的費用、潛在客戶之物業／工程地盤的定位等)，及其與其他市場參與者及同業的來往，以及透過本集團的業務網絡取得的市場情報及本集團向獨立第三方提供服務的定價而釐定的現行市價。

國家發改委於二零一四年十二月十七日發佈並生效的國家發改委通知中指出，對已具備競爭條件的相關服務價格，各省、自治區、直轄市價格主管部門抓緊履行相關程序，並解除價格管制，其中包括非公共住房物業服務的價格。保障性住房、房改物業及舊住宅小區的物業管理費，以及前期物業管理服務協議項下的管理費，仍須受省級價格主管部門及住房和城鄉建設行政主管部門實施的定價指導所規限。於本公告日期，其網站上的國家發改委通知並無進一步更新。

上述內部程序及定價政策(包括定價指引)將由內部及獨立非執行董事和本公司核數師每年進行審閱，以確保上述程序得以遵守。

鑒於上述定價基準及政策，尤其是服務交易將受限於本集團維持的標準及系統化投標及合約審批程序，且服務定價將確保本集團利潤率至少與市價相若，並高於估計成本，董事(不包括獨立非執行董事，彼等的意見將於審議獨立財務顧問的建議後提供)認為該等服務交易的定價乃按正常商業條款進行，屬公平合理，及不優於本集團向獨立第三方提供的條款。

訂立持續關連交易的理由及裨益

本集團是中國領先的物業管理公司之一，業務亦覆蓋香港及澳門，主要從事提供物業管理服務、向非住戶及住戶提供增值服務及停車位買賣業務。

中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)、中國建築集團、中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司各自於中國、香港、澳門及／或其他地區擁有或持有及／或經營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)及／或工程地盤均可能不時需要本集團提供物業管理服務及增值服務。透過訂立各該等新服務協議，本集團將得以繼續維持及擴闊其收益來源，藉此創造穩定收入並將利潤最大化。

董事(不包括獨立非執行董事,彼等的意見將於審議獨立財務顧問的建議後提供)認為,該等服務交易預期於本集團日常及一般業務過程中訂立,該等新服務協議經訂約各方公平磋商後已按正常商業條款訂立,而該等服務交易的條款(包括該等服務上限)屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

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。

中國海外發展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。

中國海外宏洋集團主要從事物業發展及商業物業營運。

中國建築國際集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。

中建集團(中國國有企業)分別為本公司、中國海外發展、中國建築國際及中國建築興業的最終控股股東。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。

中國建築興業集團主要從事總承包業務、幕牆工程業務(包括幕牆系統設計、工程、製造及安裝)及運營管理業務。

上市規則的涵義

於本公告日期,中建集團為中國海外的最終控股公司,而中國海外於本公司、中國海外發展、中國建築國際及中國建築興業各自的已發行股本擁有約61.24%、56.10%、61.81%及70.79%的權益,因此為其各自的控股股東。中國海外亦間接持有中國海外宏洋已發行股本約39.63%的權益。故此,中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)、中國建築集團、中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司各自的成員公司為本公司的關連人士,根據上市規則第14A章,訂立各份該等新服務協議及其項下擬進行的該等服務交易構成本公司的持續關連交易。

由於該等新服務協議均由相互關連的訂約各方於12個月期間內訂立且性質相似，故根據上市規則第14A.81條，該等服務交易須全部合併計算。由於該等服務上限合併計算時的最高適用百分比率超逾5%，故根據上市規則第14A章，該等服務交易須遵守年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。本公司主席兼執行董事兼中國海外的董事張貴清先生並非被視為於該等新服務協議及該等服務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。概無其他董事於該等新服務協議及該等服務交易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。

由全體獨立非執行董事容永祺先生、林雲峯先生及蔡榮星先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限向獨立股東提供推薦建議。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

股東特別大會將予召開及舉行，以讓獨立股東考慮及酌情批准各份該等新服務協議、其項下擬進行的該等服務交易及該等服務上限。股東特別大會上將以按股數投票方式進行表決，而中建集團及其聯繫人合共持有2,011,041,060股股份，佔本公司已發行股本約61.24%，彼等將於股東特別大會上就有關各份該等新服務協議、其項下擬進行的該等服務交易及該等服務上限的決議案放棄投票。

由於本公司預期將需要更多時間編製及落實載入通函的所有資料，故載有(其中包括)(i)該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限的進一步資料；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見及推薦建議；及(iv)召開股東特別大會通告的通函將於二零二六年五月二十九日或之前向股東寄發。

股東務請注意，該等服務上限乃董事根據現時所得資料對該等服務交易金額的最佳估算。該等服務上限與本集團財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應視為與其有任何直接關係。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、 「持續關連交易」、 「控股股東」、「控股公司」、 「百分比率」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國海外宏洋」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及其股份於聯交所主板上市(股份代號：81)
「中國海外宏洋集團」	指	中國海外宏洋及其不時的附屬公司
「中國海外宏洋服務協議」	指	本公司與中國海外宏洋訂立日期為二零二六年四月二十九日的框架協議，內容有關中國海外宏洋服務交易，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)
「中國海外宏洋服務上限」	指	本集團根據中國海外宏洋服務協議於相關年度／期間就中國海外宏洋服務交易應收中國海外宏洋集團的最高總金額
「中國海外宏洋服務交易」	指	本集團的任何成員公司就中國海外宏洋集團擁有或持有及／或經營的該等物業向中國海外宏洋集團的任何成員公司提供該等服務
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司、中國海外發展、中國建築國際及中國建築興業各自的控股股東
「中國海外集團」	指	中國海外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」	指	中國海外發展有限公司，一家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)
「中國海外發展聯營公司」	指	由中國海外發展集團持有其已發行股本或股權權益不少於30%且不超過50%的公司，以及該等公司不時的附屬公司(不包括任何於證券交易所上市的該等公司，特別是由中國海外發展集團持有約39.63%的中國海外宏洋及其附屬公司)
「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及其各自的附屬公司(如有))
「中國海外發展服務協議」	指	本公司與中國海外發展訂立日期為二零二六年四月二十九日的框架協議，內容有關中國海外發展服務交易，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)
「中國海外發展服務上限」	指	本集團根據中國海外發展服務協議於相關年度／期間就中國海外發展服務交易應收中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司的最高總金額
「中國海外發展服務交易」	指	本集團的任何成員公司就中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司擁有或持有及／或經營的該等物業向彼等的任何成員公司提供該等服務
「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)
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，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：3311)

「中國建築國際聯營公司」	指	由中國建築國際集團持有其已發行股本或股權權益不少於30%且不超過50%的公司，以及該等公司不時的附屬公司(不包括任何於證券交易所上市的該等公司)
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際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及其各自的附屬公司(如有))
「中國建築國際服務協議」	指	本公司與中國建築國際訂立日期為二零二六年四月二十九日的框架協議，內容有關中國建築國際服務交易，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)
「中國建築國際服務上限」	指	本集團根據中國建築國際服務協議於相關年度／期間就中國建築國際服務交易應收中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)的最高總金額
「中國建築國際服務交易」	指	本集團的任何成員公司就中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)擁有或持有及／或經營的該等物業及彼等的工程地盤向彼等的任何成員公司提供該等服務
「中國建築興業」	指	中國建築興業集團有限公司，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：830)
「中國建築興業聯營公司」	指	由中國建築興業集團持有其已發行股本或股權權益不少於30%且不超過50%的公司，以及該等公司不時的附屬公司(不包括任何於證券交易所上市的該等公司)
「中國建築興業集團」	指	中國建築興業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)

「中國建築興業服務協議」	指	本公司與中國建築興業訂立日期為二零二六年四月二十九日的框架協議，內容有關中國建築興業服務交易，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)
「中國建築興業服務上限」	指	本集團根據中國建築興業服務協議於相關年度／期間就中國建築興業服務交易應收中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司的最高總金額
「中國建築興業服務交易」	指	本集團的任何成員公司就中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司擁有或持有及／或經營的該等物業及工程地盤向彼等的任何成員公司提供該等服務
「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，且為本公司、中國海外發展、中國建築國際及中國建築興業各自的最終控股公司
「中國建築集團」	指	中建集團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，惟包括中建股份集團及中國海外集團)
「中建集團服務協議」	指	本公司與中建集團訂立日期為二零二六年四月二十九日的框架協議，內容有關中建集團服務交易，為期三年，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日結束(包括首尾兩日)
「中建集團服務上限」	指	本集團根據中建集團服務協議於相關年度／期間就中建集團服務交易應收中國建築集團的最高總金額
「中建集團服務交易」	指	本集團的任何成員公司就中國建築集團擁有的該等物業向中國建築集團的任何成員公司提供該等服務

「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國成立的公司（其股份於上海證券交易所上市，股份代號：601668），為本公司的控股股東及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（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司，惟包括中國海外集團）
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准訂立該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限
「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
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會轄下獨立委員會，其成立旨在向獨立股東就該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限提供推薦意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例准許從事第1類及第6類受規管活動的持牌法團，即獲委任就該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問

「獨立股東」	指	中建集團及其聯繫人(包括中國海外)以外的股東
「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
「中國內地」或「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
「該等新服務協議」	指	中國海外發展服務協議、中國海外宏洋服務協議、中國建築國際服務協議、中建集團服務協議及中國建築興業服務協議
「中國海外宏洋前服務協議」	指	本公司與中國海外宏洋訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議，內容有關中國海外宏洋服務交易，為期三年，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日結束(包括首尾兩日)
「中國海外發展前服務協議」	指	本公司與中國海外發展訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議，內容有關中國海外發展服務交易，為期三年，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日結束(包括首尾兩日)
「中國建築國際前服務協議」	指	本公司與中國建築國際訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議，內容有關中國建築國際服務交易，為期三年，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日結束(包括首尾兩日)
「中建集團前服務協議」	指	本公司與中建集團訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議，內容有關中建集團服務交易，為期三年，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日結束(包括首尾兩日)

「該等物業」	指	<p>(a) (就中國海外發展服務交易及中國海外宏洋服務交易而言)位於中國、香港、澳門及其他地區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)；</p> <p>(b) (就中國建築國際服務交易及中建集團服務交易而言)位於中國、香港、澳門及其他地區的物業(包括住宅社區、商用物業及其他物業)；及</p> <p>(c) (就中國建築興業服務交易而言)位於中國、香港、澳門及其他地區的物業；</p>
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「該等服務」	指	物業管理服務及向非住戶及住戶提供的增值服務(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，以及園境、室內精裝及審閱建築圖則等)
「該等服務上限」	指	中國海外發展服務上限、中國海外宏洋服務上限、中國建築國際服務上限、中建集團服務上限及中國建築興業服務上限
「該等服務交易」	指	中國海外發展服務交易、中國海外宏洋服務交易、中國建築國際服務交易、中建集團服務交易及中國建築興業服務交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.001元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「工程地盤」 指 (就中國建築國際服務交易而言) 中國、香港及澳門的工程地盤；(就中國建築興業服務交易而言) 中國、香港、澳門及其他地點的工程地盤

「%」 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，二零二六年四月二十九日

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。