

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)

**重續持續關連交易
關於租賃物業及
物業管理公用服務費**

重續持續關連交易

1. 中國海外發展租賃交易

謹此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)中國海外發展前租賃協議，該協議由本公司與中國海外發展就中國海外發展租賃交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期，本集團將繼續不時向中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司租用物業。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租賃交易訂立中國海外發展租賃協議，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止(包括首尾兩日)，惟須受中國海外發展租賃上限所規限。

2. 中國海外發展公用服務費交易

謹此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)中國海外發展前物業管理公用服務費協議，該協議由本公司與中國海外發展就中國海外發展公用服務費交易(不包括相關物業商業部分公共區域的交易，其將自二零二六年七月一日起開展)訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期，本集團將不時繼續代表相關物業個別單位的租戶及代表相關物業商業部分公共區域(其為自二零二六年七月一日起擴展的服務範圍)的業主匯總公用服務費，並支付該等公用服務費予作為業主的中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司的相關成員公司。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公用服務費交易訂立中國海外發展物業管理公用服務費協議，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止(包括首尾兩日)，惟須受中國海外發展公用服務費上限所規限。

3. 中國建築國際租賃交易

謹此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)中國建築國際前租賃協議，該協議由本公司與中國建築國際就中國建築國際租賃交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期，本集團將繼續不時向中國建築國際集團及中國建築國際關聯公司(如有)租用物業。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租賃交易訂立中國建築國際租賃協議，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止(包括首尾兩日)，惟須受中國建築國際租賃上限所規限。

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、中國海外發展及中國建築國際各自的已發行股本分別擁有約61.24%、56.10%及61.81%權益，因此為其各自的控股股東。故此，中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司及中國建築國際集團及中國建築國際關聯公司(如有)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(a)該等新租賃協議及其項下擬進行的該等租賃交易；及(b)中國海外發展物業管理公用服務費協議及中國海外發展公用服務費交易各自構成本公司的持續關連交易。

由於該等新租賃協議乃與互相有關連的訂約方於12個月期間內訂立，且性質類似，故所有該等租賃交易須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於該等租賃上限合併計算的最高適用百分比率為超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等租賃交易須遵守年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。為免生疑問，任何可變租金金額、短期或低價值資產租賃付款以及其他費用及開支(如有)將為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章的規定。

由於中國海外發展公用服務費上限的最高適用百分比率為超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，中國海外發展公用服務費交易須遵守年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

重續持續關連交易

1. 中國海外發展租賃交易

謹此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)中國海外發展前租賃協議，該協議由本公司與中國海外發展就中國海外發展租賃交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期，本集團將繼續不時向中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司租用物業。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租賃交易訂立中國海外發展租賃協議，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止(包括首尾兩日)，惟須受中國海外發展租賃上限所規限。

中國海外發展租賃協議

中國海外發展租賃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

中國海外發展租賃協議將於二零二六年七月一日起生效並於截至二零二九年六月三十日止期間(包括首尾兩日)內持續。

條款

根據中國海外發展租賃協議，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租賃協議的條款，於其各自的日常及一般業務過程中，在合理需要時按非獨家基準訂立中國海外發展租賃交易，惟須受中國海外發展租賃上限所規限。本集團亦須確保所有中國海外發展租賃交易將與中國海外發展關聯公司按相同基準訂立。

就各特定中國海外發展租賃交易而言，相關訂約方可訂立個別書面租賃協議，當中載列其他詳細條款及條件(包括但不限於(如適用)租期，以及租金金額、計算及調整方式、保證金、空調費、管理費、推廣費及其他分攤費用、收費及手續費、金額、計算及調整方式、付款條款、任何免租期、任何選擇權條款及因故或為方便而提早終止的條文)。倘中國海外發展租賃協議與任何有關個別協議有任何不一致之處，概以中國海外發展租賃協議為準。

中國海外發展租賃交易的定價基準

本集團租賃物業的租金(不包括差餉、地租、水費、清潔費及電費)將由個別協議的相關訂約方經參考(a)物業的位置、大小、用途、性質及狀況；(b)中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司根據現有或先前租賃協議(如有)向潛在租戶及獨立第三方提供的條款；(c)潛在租戶擬租賃的物業數目；及(d)附近至少三處可比物業的現行市場租金水平後釐定，且應按正常商業條款及不遜於向獨立第三方提供的條款訂立。

本集團根據中國海外發展租賃協議應付的金額將以本集團的內部資源撥付。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為中國海外發展租賃交易的定價乃按正常商業條款進行，屬公平合理，及不優於其他獨立第三方向本集團提供的條款。

中國海外發展租賃交易支付條款

本集團須根據特定個別協議的條款按月支付所租用物業的租金。

本集團就中國海外發展租賃交易確認的使用權資產的過往／估計總價值

本集團就中國海外發展租賃交易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確認的使用權資產過往總價值，以及本集團於二零二六年六月三十日止半年（「二零二六年上半年」）確認的使用權資產估計總價值如下：

	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)
使用權資產的過往／ 估計總價值	39.7	16.7	6.7

中國海外發展租賃上限

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」）的中國海外發展租賃上限如下：

	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)
中國海外發展租賃上限	11	87	31	19

釐定中國海外發展租賃上限的基準

中國海外發展租賃上限乃參考中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司與本集團預期將於二零二六年七月一日至二零二九年六月三十日期間於中國海外發展租賃協議項下將訂立的新租賃及重續租賃涉及的使用權資產（定義見香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第16號－租賃）的資本化價值計算，並參考本集團就中國海外發展租賃交易確認的使用權資產過往總價值；滿足本集團預期需求的目標物業的數量、面積、性質及位置；可比物業的現行市場租金水平；以及市場租金水平的預期增長釐定。

訂立中國海外發展租賃交易的理由及裨益

董事認為，維持中國海外發展租賃協議將確保本集團使用中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司擁有或持有及／或營運的相關物業的穩定性，及使本集團可透過中國海外發展租賃協議規管與彼等的日後租賃協議。此外，本集團將可避免任何不必要的營運中斷，及減少因遷址而產生任何不必要的成本。

中國海外發展租賃協議的條款乃由本公司與中國海外發展參考附近地區具有相似樓齡、面積、用途及性質的可資比較物業的當前市場租金水平後，經公平磋商釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，中國海外發展租賃交易預期會於本集團日常及一般業務過程中訂立，且中國海外發展租賃協議已按正常商業條款經訂約方公平磋商訂立，而中國海外發展租賃交易的條款（包括中國海外發展租賃上限）屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

2. 中國海外發展公用服務費交易

謹此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)中國海外發展前物業管理公用服務費協議，該協議由本公司與中國海外發展就中國海外發展公用服務費交易(不包括相關物業商業部分公共區域的交易，其將自二零二六年七月一日起開展)訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期，本集團將不時繼續代表相關物業單位個別的租戶及代表相關物業商業部分公共區域(其為自二零二六年七月一日起擴展的服務範圍)的業主匯總公用服務費，並支付該等公用服務費予作為業主的中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司的相關成員公司。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公用服務費交易訂立中國海外發展物業管理公用服務費協議，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止(包括首尾兩日)，惟須受中國海外發展公用服務費上限所規限。

中國海外發展物業管理公用服務費協議

中國海外發展物業管理公用服務費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. 中國海外發展；及
2. 本公司。

年期

中國海外發展物業管理公用服務費協議將於二零二六年七月一日起生效並於截至二零二九年六月三十日止期間(包括首尾兩日)內持續。

條款

根據中國海外發展物業管理公用服務費協議，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物業管理公用服務費協議的條款，於其各自的日常及一般業務過程中，在合理需要時按非獨家基準訂立中國海外發展公用服務費交易，惟須受中國海外發展公用服務費上限所規限。本集團亦須確保所有中國海外發展公用服務費交易將與中國海外發展關聯公司按相同基準訂立。

就各特定中國海外發展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)。倘中國海外發展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，概以中國海外發展物業管理公用服務費協議為準。

中國海外發展公用服務費交易定價基準

公用服務費乃參考獨立第三方公用服務供應商向作為業主的中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司的相關成員公司收取的實際公用服務費而釐定，沒有附加任何利潤。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為中國海外發展公用服務費交易的定價乃按正常商業條款進行，屬公平合理，及不優於其他獨立第三方向本集團提供的條款。

中國海外發展公用服務費交易支付條款

本集團須根據特定個別協議的條款按月支付公用服務費(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，本集團向中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(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)就中國海外發展公用服務費交易(不包括相關物業商業部分公共區域的交易，其將自二零二六年七月一日開展)支付的過往交易金額，以及於二零二六年上半年本集團所支付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	147.2	154.3	88

中國海外發展公用服務費上限

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發展公用服務費上限如下：

	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)
中國海外發展公用服務費 上限	240	390	390	200

釐定中國海外發展公用服務費上限的基準

中國海外發展公用服務費上限的計算乃參考以下各項後得出：(i)向相關物業個別單位收取的過往水費及電費金額；(ii) (鑑於自二零二六年七月一日起中國海外發展公用服務費交易範圍的擴大) 相關物業商業部分公共區域業主過往直接支付的水費及電費金額；及(iii)預計受公用服務費付款安排規限的相關物業數目將會增加。

為免生疑問，就相關物業商業部分公共區域所產生的公用服務費而言，倘本集團代收由相關物業該等部分業主支付予本集團的代收金額亦構成本公司根據上市規則第14A章的持續關連交易，則該等代收服務將構成本集團向中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司提供的物業管理服務及增值服務的一部分，且其條款及費用將受本公司與中國海外發展於二零二六年四月二十九日訂立的有關該等服務的框架協議所約束，並將受其項下所載相關年度上限所約束。更多詳情請參閱本公司日期為二零二六年四月二十九日內容有關訂立該等協議的公告。

訂立中國海外發展公用服務費交易的理由及裨益

相關物業(由本集團作為物業管理公司管理)的個別租戶已習慣向本集團支付公用服務費的做法。此外，自二零二六年七月一日起，服務範圍將擴大至包括匯總並支付相關物業商業部分公共區域所產生的公用服務費，此舉將有助公用服務費收付機制的行政管理趨於標準化。因此，為方便個別租戶，減少行政負擔，從而提高本集團向個別租戶及商用部分公共區域的業主提供服務的質量，本集團將代收取所有公用服務費，並於匯總後向業主付款。

董事(包括獨立非執行董事)認為，中國海外發展公用服務費交易預期會於本集團日常及一般業務過程中訂立，且中國海外發展物業管理公用服務費協議已按正常商業條款經訂約方公平磋商訂立，而中國海外發展公用服務費交易的條款(包括中國海外發展公用服務費上限)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

3. 中國建築國際租賃交易

謹此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)中國建築國際前租賃協議，該協議由本公司與中國建築國際就中國建築國際租賃交易訂立並將於二零二六年六月三十日到期。

董事預期，本集團將繼續不時向中國建築國際集團及中國建築國際關聯公司(如有)租用物業。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租賃交易訂立中國建築國際租賃協議，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止(包括首尾兩日)，惟須受中國建築國際租賃上限所規限。

中國建築國際租賃協議

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

中國建築國際租賃協議將於二零二六年七月一日起生效並於截至二零二九年六月三十日止期間(包括首尾兩日)內持續。

條款

根據中國建築國際租賃協議，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租賃協議的條款，於其各自的日常及一般業務過程中，在合理需要時按非獨家基準訂立中國建築國際租賃交易，惟須受中國建築國際租賃上限所規限。本集團亦須確保所有中國建築國際租賃交易將與中國建築國際關聯公司(如有)按相同基準訂立。

就各特定中國建築國際租賃交易而言，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)租期，以及租金、保證金、空調費、管理費、推廣費及其他分攤費用、收費及手續費、金額、計算及調整方式、付款條款、任何免租期、任何選擇權條款及因故或為方便而提早終止的條文)。倘中國建築國際租賃協議與任何有關個別協議有任何不一致之處，概以中國建築國際租賃協議為準。

中國建築國際租賃交易的定價基準

本集團租賃物業的租金(不包括差餉、地租、水費、清潔費及電費)將由個別協議的相關訂約方經參考(a)物業的位置、大小、用途、性質及狀況；(b)中國建築國際集團及中國建築國際關聯公司(如有)根據現有或先前租賃協議(如有)向潛在租戶及獨立第三方提供的條款；(c)潛在租戶擬租賃的物業數目；及(d)附近至少三處可比物業的現行市場租金水平後釐定，且應按正常商業條款及不遜於向獨立第三方提供的條款訂立。

本集團根據中國建築國際租賃協議應付的金額將以本集團的內部資源撥付。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為中國建築國際租賃交易的定價乃按正常商業條款進行，屬公平合理，及不優於其他獨立第三方向本集團提供的條款。

中國建築國際租賃交易支付條款

本集團須根據特定個別協議的條款按月支付所租用物業的租金。

本集團就中國建築國際租賃交易確認的使用權資產的過往／估計總價值

本集團就中國建築國際租賃交易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確認的使用權資產過往總價值，以及本集團於二零二六年上半年確認的使用權資產估計總價值如下：

	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)
使用權資產的過往／ 估計交易金額	2.4	4.3	5.3

中國建築國際租賃上限

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租賃上限如下：

	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)
中國建築國際租賃上限	22	16	21	15

釐定中國建築國際租賃上限的基準

中國建築國際租賃上限乃參考中國建築國際集團及中國建築國際關聯公司(如有)與本集團預期將於二零二六年七月一日至二零二九年六月三十日期間於中國建築國際租賃協議項下將訂立的新租賃及重續租賃涉及的使用權資產(定義見香港財務報告準則第16號—租賃)的資本化價值計算，並參考本集團就中國建築國際租賃交易確認的使用權資產過往總價值；滿足本集團預期需求的目標物業的數量、面積、性質及位置；可比物業的現行市場租金水平；以及市場租金水平的預期增長釐定。

訂立中國建築國際租賃交易的理由及裨益

董事認為，維持中國建築國際租賃協議將確保本集團使用中國建築國際集團及中國建築國際關聯公司(如有)擁有或持有及／或營運的相關物業的穩定性，及使本集團可透過中國建築國際租賃協議規管與彼等的日後租賃協議。此外，本集團將可避免任何不必要的營運中斷，及減少因遷址而產生任何不必要的成本。

中國建築國際租賃協議的條款乃由本公司與中國建築國際參考附近地區具有相似樓齡、面積、用途及性質的可資比較物業的當前市場租金水平後，經公平磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，中國建築國際租賃交易預期會於本集團日常及一般業務過程中訂立，且中國建築國際租賃協議已按正常商業條款經訂約方公平磋商訂立，而中國建築國際租賃交易的條款(包括中國建築國際租賃上限)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

內部監控程序

為保障本公司及股東的整體利益，就該等新租賃協議及中國海外發展物業管理公用服務費協議項下擬進行的持續關連交易而言，本集團已採取以下措施：

- (a) 本集團相關業務單位及營運部門的總經理將負責與對手磋商建議的相關個別書面協議；
- (b) 本集團相關業務單位及營運部門的總經理將監察每份相關個別書面協議的付款條款，以確保其將符合本公告所披露的相關定價政策；
- (c) 本集團財務資金部將監察累計使用權資產或應付公用服務費(視情況而定)，並定期向監督財務相關事宜的執行董事及本公司的公司秘書提交報告，以確保不會超出相關年度上限；及
- (d) 獨立非執行董事將每年審閱本公司的所有持續關連交易，以確保該等交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並根據該等交易的條款進行，尤其是該等租賃交易及中國海外發展公用服務費交易的定價對本集團而言不遜於獨立第三方就類似交易所提供／獲提供(視情況而定)的定價，且該等條款屬公平合理，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(一間中國國有企業)分別為本公司、中國海外發展及中國建築國際的最終控股股東。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)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、設計及勘察服務的綜合企業。

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、中國海外發展及中國建築國際各自的已發行股本分別擁有約61.24%、56.10%及61.81%權益，因此為其各自的控股股東。故此，中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司、中國建築國際集團及中國建築國際關聯公司(如有)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(a)該等新租賃協議及其項下擬進行的該等租賃交易；及(b)中國海外發展物業管理公用服務費協議及中國海外發展公用服務費交易各自構成本公司的持續關連交易。

由於該等新租賃協議乃與互相有關連的訂約方於12個月期間內訂立，且性質類似，故所有該等租賃交易須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於該等租賃上限合併計算的最高適用百分比率為超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等租賃交易須遵守年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。為免生疑問，任何可變租金金額、短期或低價值資產租賃付款以及其他費用及開支(如有)將為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章的規定。

由於中國海外發展公用服務費上限的最高適用百分比率為超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，中國海外發展公用服務費交易須遵守年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

張貴清先生(本公司主席兼執行董事及中國海外董事)雖然不被視為於(a)該等新租賃協議及其項下擬進行的該等租賃交易；及(b)中國海外發展物業管理公用服務費協議及中國海外發展公用服務費交易中擁有任何重大權益，但已自願就有關董事會決議案放棄投票。概無其他董事於(a)該等新租賃協議及其項下擬進行的該等租賃交易，及(b)中國海外發展物業管理公用服務費協議及其項下擬進行的中國海外發展公用服務費交易中擁有任何重大權益，且彼等概無就有關董事會決議案放棄投票。

股東務請注意，該等租賃上限及中國海外發展公用服務費上限乃董事根據現時所得資料對相關交易金額的最佳估算。該等租賃上限及中國海外發展公用服務費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」、指 各自具有上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」、
「控股股東」、
「控股公司」、
「百分比率」及
「附屬公司」

「董事會」 指 董事會

「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、中國海外發展及中國建築國際各自的控股股東

「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)
「中國海外發展關聯公司」	指	由中國海外發展集團持有不少於30%且不超過50%的已發行股本或股權的公司，以及該等公司各自不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的任何該等公司，尤其是中國海外宏洋集團有限公司(該公司為一家在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)，並由中國海外發展集團持有約39.63%)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))
「中國海外發展租賃協議」	指	本公司與中國海外發展就中國海外發展租賃交易所訂立日期為二零二六年四月二十九日的框架協議，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止(包括首尾兩日)
「中國海外發展租賃上限」	指	本集團(作為承租人)根據中國海外發展租賃協議於相關年度／期間就與中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司(作為出租人)的中國海外發展租賃交易可能確認的最高使用權資產總額
「中國海外發展租賃交易」	指	中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司的任何成員公司將其擁有或持有及／或營運的物業出租予本集團任何成員公司
「中國海外發展物業管理 公用服務費協議」	指	本公司與中國海外發展就中國海外發展公用服務費交易所訂立日期為二零二六年四月二十九日的框架協議，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止(包括首尾兩日)

「中國海外發展公用服務費上限」	指	本集團根據中國海外發展物業管理公用服務費協議於相關期間／年度就中國海外發展公用服務費交易應付中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司的最高總額
「中國海外發展公用服務費交易」	指	<p>本集團任何成員公司將相關物業以下部分產生的公用服務費匯總並支付予作為業主之中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司的相關成員公司：</p> <p>(a) 相關物業的個別租賃單位（代表該等租戶）；及</p> <p>(b) 相關物業商業部分公共區域（代表相關物業該等部分的業主）</p>
「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）
「中國建築國際關聯公司」	指	由中國建築國際集團持有不少於30%且不超過50%的已發行股本或股權的公司，以及該等公司各自不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的任何該等公司）
「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））
「中國建築國際租賃協議」	指	本公司與中國建築國際就中國建築國際租賃交易所訂立日期為二零二六年四月二十九日的框架協議，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止（包括首尾兩日）

「中國建築國際租賃上限」	指	本集團(作為承租人)根據中國建築國際租賃協議於相關年度／期間就與中國建築國際集團及中國建築國際關聯公司(如有)(作為出租人)的中國建築國際租賃交易可能確認的最高使用權資產總額
「中國建築國際租賃交易」	指	中國建築國際集團及中國建築國際關聯公司(如有)的任何成員公司將其擁有或持有及／或營運的物業出租予本集團任何成員公司
「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、中國海外發展及中國建築國際各自的最終控股公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該等租賃上限」	指	中國海外發展租賃上限及中國建築國際租賃上限
「該等租賃交易」	指	中國海外發展租賃交易及中國建築國際租賃交易
「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
「該等新租賃協議」	指	中國海外發展租賃協議及中國建築國際租賃協議
「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
「中國海外發展前租賃協議」	指	本公司與中國海外發展就中國海外發展租賃交易所訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議，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止(包括首尾兩日)

「中國海外發展前物業管理公用服務費協議」	指	本公司與中國海外發展就中國海外發展公用服務費交易(不包括相關物業商業部分公共區域的交易,其將自二零二六年七月一日起開展)所訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議,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止(包括首尾兩日)
「中國建築國際前租賃協議」	指	本公司與中國建築國際就中國建築國際租賃交易所訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議,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止(包括首尾兩日)
「相關物業」	指	由中國海外發展集團及中國海外發展關聯公司擁有或持有及/或營運並由本集團管理的物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「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。