
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中海物業集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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
以及
股東特別大會通告



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

除文義另有所指外，本封頁所用詞彙與本通函「釋義」一節中所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第9至32頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第IBC-1至IBC-2頁。獨立財務顧問紅日致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第IFA-1至IFA-38頁。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。股東特別大會將以虛擬會議方式透過電子投票系統於二零二六年六月十七日(星期三)上午十時三十分舉行。隨本通函附奉股東特別大會代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.copl.com.hk)。

無論閣下能否透過電子投票系統出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並簽署，並無論如何於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦公室，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願透過電子投票系統出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，有關代表委任表格將被視為已撤銷論。

二零二六年五月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
股東特別大會特別安排	7
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	IBC-1
紅日函件	IFA-1
附錄 – 一般資料	APP-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，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)

釋 義

「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)

釋 義

「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及其各自的附屬公司(如有))
「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)

釋 義

「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
「電子投票系統」	指	供登記股東、委任代表及公司代表透過互聯網出席股東特別大會的電子平台
「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

釋 義

「獨立財務顧問」或「紅日」	指	紅日資本有限公司，一家根據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	除中建集團及其聯繫人(包括中國海外)以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零二六年五月二十二日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「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，惟就本通函而言，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)

釋 義

「該等物業」	指	(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)； (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 (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；
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

股東特別大會特別安排

所有登記股東將可透過電子投票系統參與股東特別大會。電子投票系統可透過智能手機、平板電腦或電腦，於任何設有互聯網連接的地點登入。

透過電子投票系統，登記股東可觀看即時視訊直播、參與投票及在網上提交問題，或在股東特別大會的問答環節致電熱線提出問題。有關電子投票系統的登入詳情及資料將載於我們稍後向登記股東發出的函件中，而電話撥入號碼將於股東特別大會期間提供。

如何出席及投票

擬出席股東特別大會及行使投票權的股東可選擇以下方式之一：

- (1) 透過電子投票系統出席股東特別大會，該平台提供即時串流及互動平台以供提交問題及網上投票，及／或於股東特別大會問答環節透過致電熱線在會上發言；或
- (2) 委任股東特別大會主席或其他人士為其委任代表，並提供其電郵地址以接收指定登入名稱及密碼，以透過電子投票系統代表閣下出席及投票。

倘閣下出席股東特別大會並透過電子投票系統投票，則閣下的委任代表的授權及指示將被撤銷。

倘閣下為非登記股東，應聯絡持有閣下股份的銀行、經紀、託管人、代理人或香港中央結算(代理人)有限公司(視情況而定)(統稱「中介」)，並指示中介委任閣下為委任代表或公司代表，以透過電子投票系統出席股東特別大會及投票，屆時閣下將被要求提供電郵地址。有關電子投票系統(包括登入詳情)的詳情將由本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以電郵方式發送予閣下。

交回代表委任表格並不妨礙股東親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並透過電子投票系統投票，屆時委任代表的文書將被視作已撤銷。

為符合資格透過電子投票系統出席股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)及於會上投票，所有已填妥的過戶表格連同相關股票證書必須於二零二六年六月十日(星期三)下午四時三十分前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東特別大會特別安排

倘閣下對股東特別大會有任何疑問，請聯絡本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，詳情如下：

地址：香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

電郵：evoting@vistra.com

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2861 1465



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)

執行董事：

張貴清先生(主席)

肖俊強先生(行政總裁)

甘沃輝先生(財務總監)

非執行董事：

郭磊先生

吳溢穎女士

獨立非執行董事：

容永祺先生

林雲峯先生

蔡榮星先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

皇后大道東1號

太古廣場3座

7樓703室

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
以及
股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司刊發日期為二零二六年四月二十九日的公告，內容有關本公司於二零二六年四月二十九日分別與中國海外發展、中國海外宏洋、中國建築國際、中建集團及中國建築興業各自訂立的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協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)各份該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限的詳情；(ii)獨立董事委員會函件，就該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限提供意見；及(iii)獨立財務顧問紅日函件，就該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限提供建議，以及尋求獨立股東批准該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限。

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)。

董事會函件

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

* 截至二零二六年三月三十一日止三個月，本集團在過往交易所收取的金額約人民幣166.7百萬元。二零二六年上半年的估計交易金額，乃根據與中國海外發展集團成員公司、中國海外發展聯繫人及彼等各自的附屬公司（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）簽訂的現有個別合約所載的合約承諾得出。

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，當中已考慮下列與中國海外發展服務交易有關的因素：

- (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。具體而言，鑒於中國物業市場於二零二五年出現明顯下滑，而誠如中國房地產開發商近期公佈的房地產銷售統計數據所示，二零二六年初物業銷售及成交量已出現回暖跡象，包括各大主要城市，本集團認為中國物業開發商的物業銷售有望於二零二五年見底，並於二零二六年有所改善，且於中國海外發展服務協議有效期內逐漸穩定。有鑒於此，預計截至二零二六年十二月三十一日止年度，對本集團該等服務的需求，以及就中國海外發展服務交易的應收款項，將較截至二零二五年十二月三十一日止年度（該年度被視為近期中國物業市場週期的相對低位）的水平有所回升，並與過往年度的記錄金額相若；
- (c) 本集團將服務的該等物業估計總樓面面積，預期於截至二零二九年十二月三十一日止四個年度期間（「有關期間」）的複合年增長率（「複合年增長率」）將約為9%。於中國海外發展服務協議有效期內各個期間／年度，本集團將提供服務的該等物業估計總樓面面積，乃參考中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司就中國海外發展服務協議有效期內計劃開發、建設及／或銷售的該等物業向本集團提供的資料而估算。該數字會根據中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司的開發及銷售計劃逐年波動，於有關期間的複合年增長率約為9%；
- (d) 估計勞工成本，預期按年（「按年」）增長率將約為5%，此乃參考中國一線城市勞工成本的公開可得統計數據而釐定；及
- (e) 本集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

鑒於上述因素，預計中國海外發展服務交易的金額於有關期間內的複合年增長率約為14%。

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。

董事會函件

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

* 截至二零二六年三月三十一日止三個月，本集團在過往交易所收取的金額約人民幣41.6百萬元。二零二六年上半年的估計交易金額，乃根據與中國海外宏洋集團成員公司簽訂的現有個別合約所載的合約承諾得出。

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，當中已考慮下列與中國海外宏洋服務交易有關的因素：

- (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。具體而言，鑒於中國物業市場於二零二五年出現明顯下滑，而誠如中國房地產開發商近期公佈的房地產銷售統計數據所示，二零二六年初物業銷售及成交量已出現回暖跡象，包括三線城市，本集團認為中國物業開發商的物業銷售有望於二零二五年見底，並於二零二六年有所改善，且於中國海外宏洋服務協議有效期內逐漸穩定。有鑒於此，預計截至二零二六年十二月三十一日止年度，對本集團該等服務的需求，以及就中國海外宏洋服務交易的應收款項，將較截至二零二五年十二月三十一日止年度（該年度被視為近期中國物業市場週期的相對低位）的水平有所回升，並與過往年度的記錄金額相若；
- (c) 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%。於中國海外宏洋服務協議有效期內各個期間／年度，本集團將提供服務的該等物業估計總樓面面積，乃參考中國海外宏洋集團就中國海外宏洋服務協議有效期內計劃開發、建設及／或銷售的該等物業向本集團提供的資料而估算。該數字會根據中國海外宏洋集團的開發及銷售計劃逐年波動，於有關期間的複合年增長率約為23%；
- (d) 估計勞工成本，預期按年增長率將約為2%，此乃參考中國三線城市勞工成本的公開可得統計數據而釐定；及
- (e) 本集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

鑒於上述因素，預期中國海外宏洋服務交易的金額於有關期間內的複合年增長率約為25%。

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。

董事會函件

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

- * 截至二零二六年三月三十一日止三個月,本集團在過往交易所收取的金額約人民幣22.2百萬元。二零二六年上半年的估計交易金額,乃根據與中國建築國際集團成員公司、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)簽訂的現有個別合約所載的合約承諾得出。

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，當中已考慮下列與中國建築國際服務交易有關的因素：

- (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。具體而言，本集團預期對該等服務的需求將會增長，此乃鑒於中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)因參與香港北部都會區發展而預計帶動建築工程量激增，以及透過中國建築集團成員公司之間的積極協作產生協同效益，進而提升並支持由中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)所運營工程地盤的表現；
- (c) 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%。於中國建築國際服務協議有效期內各個期間／年度，本集團將提供服務的該等物業估計總樓面面積，乃參考中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)就中國建築國際服務協議有效期內計劃開發、建設及／或銷售的該等物業向本集團提供的資料而估算。該數字會根據中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)的開發及銷售計劃逐年波動，於有關期間的複合年增長率約為8%；

- (d) 估計勞工成本，預期按年增長率將約為5%，此乃參考中國全國勞工成本的公開可得統計數據而釐定；及
- (e) 本集團就該等物業及工程地盤每平方米收取的估計費用。

鑒於上述因素，預期中國建築國際服務交易的金額於有關期間內的複合年增長率約為13%。

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。

董事會函件

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

* 截至二零二六年三月三十一日止三個月,本集團在過往交易所收取的金額約人民幣44.6百萬元。二零二六年上半年的估計交易金額,乃根據與中國建築集團成員公司簽訂的現有個別合約所載的合約承諾得出。

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	121	240	268	148

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，當中已考慮下列與中建集團服務交易有關的因素：

- (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。具體而言，鑒於中國物業市場於二零二五年出現明顯下滑，而誠如中國房地產開發商近期公佈的房地產銷售統計數據所示，二零二六年初物業銷售及成交量已出現回暖跡象，包括各大主要城市，本集團認為中國物業開發商的物業銷售有望於二零二五年見底，並於二零二六年有所改善，且於中建集團服務協議有效期內逐漸穩定。有鑒於此，預計截至二零二六年十二月三十一日止年度，對本集團該等服務的需求，以及本集團就中建集團服務交易的應收款項，將較截至二零二五年十二月三十一日止年度（該年度被視為近期中國物業市場週期的相對低位）的水平有所回升，並與過往年度的記錄金額相若；
- (c) 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%。於中建集團服務協議有效期內各個期間／年度，本集團將提供服務的該等物業估計總樓面面積，乃參考中國建築集團於中建集團服務協議有效期內計劃開發、建設及／或銷售的該等物業向本集團提供的資料而估算。該數字會根據中國建築集團的開發及銷售計劃逐年波動，於有關期間的複合年增長率約為8%；

- (d) 估計勞工成本，預期按年增長率將約為5%，此乃參考中國全國勞工成本的公開可得統計數據而釐定；及
- (e) 本集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

鑒於上述因素，預期中建集團服務交易的金額於有關期間內的複合年增長率約為13%。

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。

董事會函件

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／或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。

建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

待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止兩個年度各年，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

* 截至二零二六年三月三十一日止三個月，本集團在過往交易所收取的金額約人民幣0.2百萬元。二零二六年上半年的估計交易金額，乃根據與中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司簽訂的現有個別合約所載的合約承諾得出。

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止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，當中已考慮下列與中國建築興業服務交易有關的因素：

- (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(包括位於中國遼寧省及廣東省的若干潛在新物業項目)，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標書及所直接訂立合約的價格及條款(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。

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或合約報告；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運營、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、相關成本及所需僱用的人力資源，以及預期盈利；(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由獨立第三方服務供應商所提供服務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運營(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。利潤率應在考慮(a)市場價格及指導價格後釐定，包括(i)至少兩項由獨立第三方服務供應商所提供服務的可資比較物業、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；及(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任何適用的定價指引(主要為取消政府價格管制，而若仍保留管制，則提供政府指導價格以供參考，而非作為價格上限，且有關法規僅用於特定項目)；及(b)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。有關市場研究將由本集團市場發展部(由在物業管理範疇擁有多多年經驗的資深專家組成)分析及相互覆核。

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(包括非公共住房的物業服務價格)，各省、自治區、直轄市價格主管部門取消價格管制。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。於最後實際可行日期，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。

本集團的財務及庫務部亦會監察本集團在服務交易上所收取的累計金額，並向負責財務相關事務的執行董事及本公司的公司秘書提交季度報告，以確保各項服務上限不會超出。獨立非執行董事將每年審閱本公司所有持續關連交易(包括服務交易)，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進行，並根據該等交易的條款執行，且該等條款公平合理並符合股東整體的利益。

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系統性入標及合約審批程序，且服務定價將確保本集團利潤率至少與市場水平相若，並高於估計成本，董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見與紅日的建議載列於本通函)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、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。

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運營。

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

於最後實際可行日期，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。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准各份該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限。

本公司謹訂於二零二六年六月十七日(星期三)上午十時三十分以虛擬會議方式透過電子投票系統舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。普通決議案將於股東特別大會上提呈，以供獨立股東考慮及酌情批准各份該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限。

隨本通函附奉股東特別大會代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.copl.com.hk)。無論閣下能否透過電子投票系統出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並簽署，並無論如何於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦公室，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願透過電子投票系統出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，有關代表委任表格將被視為已撤銷論。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會將以投票方式表決。於最後實際可行日期，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%，當中169,712,309股股份由中國海外的直接全資附屬公司銀樂發展有限公司持有，而1,841,328,751股股份由中國海外持有。中國海外為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團的直接非全資附屬公司。上述中建集團聯繫人將於股東特別大會上就有關各份該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限的決議案放棄投票。

於股東特別大會後，本公司將根據上市規則第2.07C條公佈投票結果。

暫停辦理股份過戶

登記手續為釐定股東透過電子投票系統出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二六年六月十一日(星期四)至二零二六年六月十七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。

為符合資格透過電子投票系統出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年六月十日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第IBC-1至IBC-2頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限向獨立股東提供的推薦建議。

務請閣下亦垂注載於本通函第IFA-1至IFA-38頁的紅日函件，當中載有其就該等新服務協議、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的建議。

董事(包括獨立非執行董事，其意見連同紅日的建議載於本通函)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。董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限的普通決議案。

董事會函件

其他資料

務請閣下亦垂注本通函附錄所載的其他資料及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

二零二六年五月二十八日



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)

敬啟者：

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

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零二六年五月二十八日之通函（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會經已成立，以就該等服務交易是否預期於本集團日常及一般業務過程中訂立，以及該等新服務協議是否經訂約各方公平磋商後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）是否屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問紅日已獲委任，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董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第9至第32頁所載之董事會函件及通函第IFA-1至第IFA-38頁所載之紅日函件全文，兩份函件均載有該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限的詳情。

經考慮該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限、紅日意見以及董事會函件所載的相關資料，吾等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。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關各份該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
中海物業集團有限公司
獨立董事委員會

容永祺先生
獨立非執行董事

林雲峯先生
獨立非執行董事

蔡榮星先生
獨立非執行董事

二零二六年五月二十八日

紅日函件

下文載列獨立財務顧問紅日就該等新服務協議項下擬進行的交易、該等服務交易及該等服務上限致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港
德輔道中141號
中保集團大廈
27樓2703室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

**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**

I. 緒言

吾等謹此提述吾等就該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限的詳情載於日期為二零二六年五月二十八日致股東通函（「**通函**」）內董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函的一部份。除文義另有所指外，通函所界定詞彙在本函件使用時具有相同涵義。

謹此提述 貴公司日期為二零二六年四月二十九日的公告，內容有關（其中包括）該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限。

鑒於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（統稱「**該等前服務協議**」）將於二零二六年六月三十日到期，且 貴集團擬於該日期後繼續訂立性質相似的交易，於二零二六年四月二十九日，貴公司分別與中國海外發展、中國海外宏洋、中國建築國際及中建集團分別訂立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及中建集團服務協議，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），惟須分別遵守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及中建集團服務上限。

紅日函件

此外，董事預期 貴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， 貴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。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，中建集團為中國海外的最終控股公司，而中國海外於 貴公司、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 貴公司的關連人士，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 貴公司的持續關連交易。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以供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。股東特別大會將以按股數投票方式表決，而中建集團及其聯繫人合共持有2,011,041,060股股份，於最後實際可行日期，佔 貴公司已發行股本約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。

參照董事會函件，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。 貴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。

II. 獨立董事委員會

董事會包括三名執行董事，即張貴清先生、肖俊強先生及甘沃輝先生；兩名非執行董事，即郭磊先生及吳溢穎女士；以及三名獨立非執行董事，即容永祺先生、林雲峯先生及蔡榮星先生。

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意見。紅日已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等就該等新服務協議而言獨立於 貴公司或任何相關方並與 貴公司或任何相關方無任何關聯。因此，吾等有資格就該等新服務協議、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獨立意見。

於過往兩年，紅日並未就任何交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

僅供參考，於過去兩年，吾等曾就(i)中國建築國際根據一項框架協議進行的若干持續關連交易擔任獨立財務顧問，有關詳情載於中國建築國際日期為二零二四年十一月二十九日的通函；及(ii)中國建築興業根據一項框架協議進行的若干持續關連交易擔任獨立財務顧問，有關詳情載於中國建築興業日期為二零二四年十一月八日的通函。

除就是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的一般專業費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴集團或可能合理地被視為與吾等之獨立性相關之任何其他方收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團。

IV. 吾等的意見基準

在制定意見時，吾等僅依賴通函中所載有關 貴集團、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及管理層事項的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設通函中所載或提及由 貴公司、董事及管理層提供且彼等須負全責的所有資料、陳述及意見於作出之時及直至最後實際可行日期均為真實及準確。吾等已假設通函（包括本函件）中所載或提及或者由 貴集團及／或管理層及／或董事另行提供或作出或給予且彼等須負全責的所有陳述、資料、意見、信念及聲明於作出或提供之時在所有重大方面均為真實、準確、有效及完整，且於本通函日期在所有重大方面繼續為真實、準確、有效及完整。吾等已假設管理層及／或董事於通函中作出或提供有關 貴集團、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事項的所有意見、信念及聲明均是經適當和審慎查詢後合理作出。吾等亦已尋求並獲 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函中提供和提及的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且 貴公司已向吾等保證並無對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件所提及的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就董事及管理層所提供的資料、 貴公司、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及（倘適用）彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的背景、業務或事務或未來前景以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自運營所在市場的前景進行任何獨立核實或展開任何獨立調查。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限而發出，除載入本通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件的全部或任何部分，亦不得將本函件用於任何其他目的。

V. 持續關連交易之背景資料

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

貴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。

以下為摘錄自 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度年報（「二零二五年年報」）之截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表摘要：

綜合損益表摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣百萬元 (經重列)	二零二五年 人民幣百萬元 (經審核)
收益		
– 物業管理服務	10,755.0	11,729.0
– 增值服務	3,213.3	3,158.4
– 停車位買賣業務	144.2	72.4
收益總額	14,112.5	14,959.9
貴公司年內普通股權持有人應佔溢利	1,514.3	1,366.8

截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之財務表現

誠如二零二五年年報所載，截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團的收益總額約為人民幣14,959.9百萬元，較二零二四年同期增長約6.0%，其中包括(i)物業管理服務收益約為人民幣11,729.0百萬元，較二零二四年同期增長約9.1%；(ii)增值服務收益約為人民幣3,158.4百萬元，較二零二四年同期減少約1.7%；及(iii)停車位買賣業務收益約為人民幣72.4百萬元，較二零二四年同期減少約49.8%。於二零二五年十二月三十一日，在管建築面積（「建築面積」）增至477.6百萬平方米，較二零二四年十二月

紅日函件

三十一日的約442.3百萬平方米增加約8.0%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團的毛利約為人民幣2,247.3百萬元，較二零二四年同期減少約3.8%。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴公司普通股權持有人應佔溢利約為人民幣1,366.8百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度貴公司普通股權持有人應佔溢利約人民幣1,514.3百萬元減少約9.7%，主要歸因於上文所述的毛利減少。

綜合財務狀況表摘要

	於十二月三十一日	
	二零二四年 人民幣百萬元 (經重列)	二零二五年 人民幣百萬元 (經審核)
資產總額	12,062.3	12,958.6
– 現金及銀行結餘	5,832.7	6,270.7
– 貿易應收款	2,629.3	2,876.8
– 預付款、按金及其他應收款	1,157.0	1,109.0
– 應收同級附屬公司款	729.7	631.4
– 存貨	652.8	624.9
負債總額	6,880.6	7,028.3
– 貿易應付款	2,459.7	2,631.1
– 預收款及其他按金	1,928.5	1,960.7
– 自管理物業收取的臨時款項	1,191.9	1,152.2
– 其他應付款及應計費用	742.9	775.9
貴公司普通股權持有人應佔權益	5,104.6	5,854.5

附註：為免生疑問，上表僅披露選定的主要資產及負債項目。

二零二四年及二零二五年十二月三十一日之財務狀況

根據二零二五年年報，貴集團於二零二五年十二月三十一日的資產總額約為人民幣12,958.6百萬元，主要包括(i)現金及銀行結餘，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣6,270.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣5,832.7百萬元增加約人民幣438.0百萬元；(ii)貿易應收款，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣2,876.8百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣2,629.3百萬元增加約人民幣247.5百萬元；(iii)預付款、按金及其他應收款，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣1,109.0百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,157.0百萬元減少約人民幣48.0百萬元；(iv)應收同級附屬公司款，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣631.4百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣729.7百萬元減少約人民幣98.3百萬元；及(v)存貨，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣624.9百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣652.8百萬元減少約人民幣27.9百萬元。

貴集團於二零二五年十二月三十一日的負債總額約為人民幣7,028.3百萬元，主要包括(i)貿易應付款，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣2,631.1百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣2,459.7百萬元增加約人民幣171.4百萬元；(ii)預收款及其他按金，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣1,960.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,928.5百萬元增加約人民幣32.2百萬元；(iii)自管理物業收取的臨時款項，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣1,152.2百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,191.9百萬元減少約人民幣39.7百萬元；及(iv)其他應付款及應計費用，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣775.9百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣742.9百萬元增加約人民幣33.0百萬元。

於二零二五年十二月三十一日，貴公司普通股權持有人應佔權益約為人民幣5,854.5百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣5,104.6百萬元增加約人民幣749.9百萬元。

2. 有關對手方的資料

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運營。

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 貴公司、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。

3. 中國經濟及房地產行業概覽

貴集團主要從事提供物業管理服務、非住戶及住戶的增值服務及停車位買賣業務，而有關服務的需求可能受中國經濟及中國房地產業發展狀況影響。有鑑於此，吾等已就以下事項進行獨立研究。

根據吾等對中國國家統計局(「國家統計局」)於二零二五年十二月¹及二零二六年一月²公佈的數據所進行的研究，截至二零二五年十二月三十一日止年度，中國國內生產總值(「國內生產總值」)較截至二零二四年十二月三十一日止年度增長約5.0%。

然而，當前主要經濟體持續面臨的地緣政治不確定性與經濟挑戰，包括現任美國政府實施的保護主義政策(例如加徵關稅及實施制裁)，可能仍將對中國整體的經濟環境構成挑戰。

¹ 國家統計局公佈的截至二零二四年十二月三十一日止年度中國國內生產總值數據(來源：https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202512/t20251226_1962144.html)

² 國家統計局公佈的截至二零二五年十二月三十一日止年度中國國內生產總值數據(來源：https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202601/t20260120_1962349.html)

關於國家統計局³公佈的中國房地產業相關數據，吾等注意到，截至二零二五年十二月三十一日止年度，全國房地產開發投資總額約為人民幣82,788億元，較去年同期減少約17.2%。其中，約人民幣63,514億元涉及住宅物業投資，較去年同期減少約16.3%。就新建商品房的銷售面積而言，截至二零二五年十二月三十一日止年度，總銷售面積約為881.0百萬平方米，較去年同期下降約8.7%。鑒於上述情況，中國房地產行業的發展在短期內可能面臨挑戰。然而，吾等從「十五五」規劃⁴中注意到，中國房地產行業將致力開發高品質物業，並朝向更穩定的新發展模式邁進，從而促進房地產市場長遠穩定及健康發展。

VI. 所考慮的主要因素及理由

1. 訂立持續關連交易的理由及裨益

誠如董事會函件所述，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 貴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， 貴集團將得以繼續維持及擴闊其收益來源，藉此創造穩定收入及實現最高利潤。

³ 國家統計局公佈的截至二零二五年九月三十日止九個月期間中國房地產行業數據(來源：https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202601/t20260119_1962324.html)

⁴ 「十五五」規劃第44條(來源：big5.www.gov.cn/gate/big5/www.gov.cn/yaowen/liebiao/202603/content_7062633.html)

有鑒於此，(i) 貴集團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均已建立穩固的業務關係；(ii) 貴集團主要從事提供物業管理服務、非住戶及住戶的增值服務及停車位買賣業務，且該等服務交易有助於推動 貴集團的主要業務；(iii)該等服務交易將擴大 貴集團的收入基礎，且倘獲批准，該等服務上限將有利於 貴公司以有效且高效的方式進行該等服務交易，而無需 貴公司就每項交易另行徵求股東批准；及(iv) 貴集團有權(但無義務)不時參與招標或訂立合約，以向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提供服務，條款乃根據 貴集團的定價基準釐定，包括但不限於評估成本及開支以及預期利潤率。吾等贊同董事的觀點，認為該等服務交易屬 貴集團的日常及一般業務範圍，並符合 貴公司整體利益。

2. 該等新服務協議的主要條款

以下為該等新服務協議的主要條款，摘錄自董事會函件：

2.1 中國海外發展服務協議

日期： 二零二六年四月二十九日

訂約方： (i) 中國海外發展；及
(ii) 貴公司。

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， 貴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。 貴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。

貴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。貴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)須根據貴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。有關貴集團上述入標及合約審批程序的進一步詳情載於董事會函件中「該等服務交易定價基準」一段。

倘貴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/或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) 貴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) 貴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)。

2.2 中國海外宏洋服務協議

- 日期： 二零二六年四月二十九日
- 訂約方： (i) 中國海外宏洋；及
(ii) 貴公司。
- 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，貴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。

貴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。貴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）須根據貴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。有關貴集團上述入標及合約審批程序的進一步詳情載於董事會函件中「該等服務交易定價基準」一段。

倘貴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。

紅日函件

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) 貴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) 貴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)。

2.3 中國建築國際服務協議

日期： 二零二六年四月二十九日

訂約方： (i) 中國建築國際；及
(ii) 貴公司。

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，貴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。貴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。

貴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。貴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)須根據貴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。有關貴集團上述入標及合約審批程序的進一步詳情載於董事會函件中「該等服務交易定價基準」一段。

倘貴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/或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) 貴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) 貴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)。

2.4 中建集團服務協議

- 日期： 二零二六年四月二十九日
- 訂約方： (i) 中建集團；及
(ii) 貴公司。
- 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，貴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。

貴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。貴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)須根據貴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。有關貴集團上述入標及直接訂立的合約程序的進一步詳情載於董事會函件中「該等服務交易定價基準」一段。

倘貴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 貴公司已遵守上市規則項下(包括 貴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))。

2.5 中國建築興業服務協議

日期： 二零二六年四月二十九日

訂約方： (i) 中國建築興業；及
(ii) 貴公司。

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， 貴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。 貴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， 貴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。

建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 貴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 貴集團上述入標及合約審批程序的進一步詳情載於董事會函件中「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) 貴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) 貴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)。

3. 對該等新服務協議的主要條款之分析，以及針對內部控制程序所進行之工作

3.1 新服務協議的主要條款

茲提述董事會函件，就該等服務交易而言，貴集團將向／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標書及所直接訂立合約的價格及條款(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)須根據貴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，並將確保貴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。

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)編製投標或合約報告、內部評估及審批投標或合約報告；及(v)提交標書及商討合約。

概括而言，提供該等服務的定價將基於：

- (a) 貴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) 貴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。

利潤率將於考慮以下因素後釐定：

- (a) 市場及指導價格，包括：
 - (i) 至少兩項由獨特第三方服務供應商提供服務的可資比較物業、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)之定價；及

- (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任何適用定價指引(主要取消政府價格管制，而仍保留管制，則提供政府指導價格以供參考，而非作為價格上限，且有關法規僅用於特定項目)；及
- (b) 貴集團透過市場開發部進行的市場研究(包括有關 貴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 貴集團的業務網絡取得的市場情報及 貴集團向獨立第三方提供服務的定價。該等市場情報將由 貴集團的市場開發部門進行分析及交叉核對，該部門成員均為在物業管理領域擁有豐富經驗的資深專業人士。

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(包括非公共住房物業服務的價格)，各省、自治區、直轄市價格主管部門取消價格管控。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。於最後實際可行日期，其網站上的國家發改委通知並無進一步更新。

就吾等的盡職審查工作而言，吾等已從管理層處取得一份完整合約清單，當中載列 貴集團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)、中國建築集團以及中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司(「**交易對手方**」)就 貴集團於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度(即 貴集團最近兩個財政年度)提供該等服務而訂立的合約(「**合約清單**」)。

就物業管理服務而言，吾等從合約清單中隨機選取了 貴集團作為服務提供者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)、中國建築集團以及中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司之間進行的不少於兩項交易(合稱「**關連物業管理樣本**」)，涵蓋截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度合共不少於10個關連物業管理樣本，並在(其中包括)定價指引及最低盈利規定方面，將該等樣本記錄與 貴集團向獨立第三方提供的相似性質物業管理服務進行比較，而後者為 貴集團於相關關連物業管理樣本的同一年度與獨立第三方訂立，且地點亦位於相關關連物業管理樣本附近(「**獨立物業管理樣本**」)，鑒於 貴集團在抽樣交易所提供服務的性質，加上上述其他相似之處，獨立物業管理樣本是本次分析的具代表性比較對象，吾等從關連物業管理樣本及獨立物業管理樣本中了解到， 貴集團向各交易對手方提供物業管理服務的條款對 貴集團而言並不遜於相應獨立物業管理樣本的條款；包括(i) 貴集團從中獲得的利潤率至少與相應獨立物業管理樣本的利潤率持平(甚至更高)；(ii)付款條款不遜於相應的獨立物業管理樣本；(iii)視乎該等相關物業的分類、類型及地點，該等所提供服務的範圍與提供予獨立物業管理樣本的服務相若；(iv)合約期限與獨立物業管理樣本相若；及(v)(如適用)已遵守相關的定價指引。

就增值服務而言，吾等從合約清單中隨機選取了 貴集團作為服務提供者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)，及中國建築集團之間進行的不少於兩項交易(合稱「**關連增值樣本**」)(吾等根據與管理層的討論知悉，於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度，貴集團並無向中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司提供任何增值服務交易)，涵蓋合共不少於8個關連增值樣本，並在(其中包括)定價指引及最低盈利規定方面，將該等樣本與 貴集團向獨立第三方提供的性質相似的增值服務的樣本記錄(「**獨立增值樣本**」)進行比較，吾等從關連增值樣本及獨立增值樣本中了解到， 貴集團向各交易對手方提供增值服務的條款對 貴集團而言並不遜於相應獨立增值樣本的條款；包括(i) 貴集團從中獲得的利潤率至少與相應獨立增值樣本的利潤率持平(甚至更高)；(ii)付款條款不遜於相應的獨立增值樣本；(iii)視乎該等相關物業的分類、類型及地點，該等所提供服務的範圍與提供予獨立增值樣本的服務相若；(iv)合約期限與獨立增值樣本相若；及(v)(如適用)已遵守相關的定價指引。

3.2 內部控制程序與企業管治措施

誠如董事會函件所述，標書或合約的內部評估及審批將由 貴集團相關業務部門或 貴集團成員公司負責人進行。就該等服務方面， 貴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部門、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， 貴公司會評估(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、相關成本及所需僱用的人力資源，以及預期盈利；(iii) 貴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由獨立第三方服務供應商提供服務的同類物業(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部門(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， 貴公司會評估(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)。

誠如董事會函件所述，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 貴公司核數師每年進行審閱，以確保上述程序得以遵守。 貴集團財務及庫務部亦將監察 貴集團就該等服務交易所收取的累計款項，並向負責監督財務相關事宜的執行董事及 貴公司的公司秘書提交季度報告，以確保不會超出任何該等服務上限。獨立非執行董事將每年審視 貴公司的所有持續關連交易（包括該等服務交易），以確保該等交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且已根據該等交易的條款進行，而該等條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

根據管理層就截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度在該等前服務協議下之抽樣歷史交易所提供之內部文件（該等文件已由吾等取得並審閱），該等抽樣交易乃按照規管該等前服務協議之相關內部控制程序進行。

吾等亦已取得並審閱 貴集團規管該等新服務協議項下擬進行之交易的內部程序，當中涉及（其中包括）由 貴集團總部審批人員審閱相關交易條款、職務劃分及 貴公司各內部部門相關人員定期監察。為確保根據該等新服務協議的交易乃按一般商業條款進行， 貴集團相關人員及管理層將審閱及確保該等新服務協議項下擬進行之交易依照該等新服務協議的條款進行。

3.3 吾等的調查結果

經考慮吾等所進行的工作，包括(i)由吾等審閱的歷史交易樣本連同相關文件；(ii)吾等就董事會函件所載與該等服務交易相關的定價政策及內部監控程序（包括該等服務交易的定價基準）所進行的分析及工作，其對 貴集團而言不遜於獨立第三方所提供者，且 貴集團從中獲得的利潤率至少與獨立第三方持平（甚至更高）；及(iii)就 貴集團有權（但無義務）按各自定價政策所釐定條款向交易對手方提供相關服務，吾等認為，相關內部監控政策的有效實施將確保該等新服務協議項下的交易按公平合理的條款進行。

4. 釐定該等新服務協議的該等服務上限的基準及理由

根據董事會函件，該等服務上限包括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。

4.1 中國海外發展服務上限

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，貴集團就中國海外發展服務交易自中國海外發展集團、中國海外發展聯營公司及彼等之附屬公司（不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯營公司及附屬公司）收取的過往交易金額以及貴集團截至二零二六年六月三十日止半年（「二零二六年上半年」）所收取的估計交易金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二六年六月三十日止半年度*
	二零二四年 人民幣(百萬元)	二零二五年 人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
過往／估計交易金額	1,282.1	1,124.4	620.0

* 截至二零二六年三月三十一日止三個月，貴集團在過往交易所收取的金額約人民幣166.7百萬元。二零二六年上半年的估計交易金額，乃根據與中國海外發展集團成員公司、中國海外發展聯繫人及彼等各自的附屬公司（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）簽訂的現有個別合約所載的合約承諾得出。

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度 人民幣(百萬元)	截至十二月三十一日止年度 二零二七年 人民幣(百萬元)	二零二八年 人民幣(百萬元)	截至二零二九年六月三十日止半年度 人民幣(百萬元)
中國海外發展服務上限	800 (「二零二六年下半年中國海外發展服務上限」)	1,500 (「二零二七年中國海外發展服務上限」)	1,650 (「二零二八年中國海外發展服務上限」)	950 (「二零二九年上半年中國海外發展服務上限」) (年化金額： 1,900.0) ^(附註)

附註：年化金額乃基於截至二零二九年六月三十日止半年度的二零二九年上半年中國海外發展服務上限計算，但該金額並不代表截至二零二九年十二月三十一日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所述，中國海外發展服務上限乃參考 貴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，當中已考慮下列與中國海外發展服務協議服務交易有關的因素：(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) 貴集團將服務的該等物業估計總樓面面積，預期於截至二零二九年十二月三十一日止四個年度期間（「有關期間」）的複合年增長率（「複合年增長率」）將約為9%；(d)估計勞工成本，預期按年（「按年」）增長率將約為5%；及(e) 貴集團就該等物業每平方米收取的估計費用。鑒於以上因素，預期中國海外發展服務交易金額於有關期間的複合年增長率預期將約為14%。更多詳情，請參閱董事會函件「訂立持續關連交易」一節。

為評估中國海外發展服務上限是否公平合理，吾等已考慮各項因素並開展相關工作，其中包括：

- (i) 為評估中國海外發展服務上限是否公平合理，吾等已取得並審閱管理層就 貴集團於有關期間擬向中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司提供的潛在服務而編製的附表（「中國海外發展服務附表」）。

中國海外發展服務附表已列出中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司正在進行及潛在的物業發展項目，該等項目現已或可能供 貴集團根據中國海外發展服務協議提供該等服務。根據中國海外發展服務附表，吾等注意到，中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司於中國多個省份及主要城市，以及香港及澳門地區，合共擁有不少於130個正在進行及潛在的物業發展項目，其於截至二零二六年、二零二七年、二零二八年及二零二九年十二月三十一日止年度的估計建築面積預計將分別按年增長約21.9%、2.0%、5.0%及10.0%，該等項目可能需要 貴集團任何成員公司就其擁有或持有及／或經營的該等物業向中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司任何成員公司提供該等服務，並構成了釐定中國海外發展服務上限的基準之一；

- (ii) 吾等已審閱管理層就估算有關期間 貴集團將服務的中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司物業建築面積所進行的分析。就此，吾等已審閱中國海外發展有限公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報，並注意到，於二零二五年十二月三十一日，中國海外發展集團已於中國內地15個城市及香港

收購地塊，為土地儲備增加總建築面積4.99百萬平方米，而總土地儲備建築面積合共約為37.27百萬平方米，表明中國海外發展集團擁有充足的土地儲備供未來開發，因此，該等土地一旦於有關期間內完成開發並成功中標，貴集團或可利用該等土地提供服務，從而進一步拓展貴集團的業務；

- (iii) 於有關期間，與中國海外發展服務交易相關的估計勞工成本的按年增長率約為5%，與截至二零二五年十二月三十一日止年度中國國內生產總值增長一致（詳見本函件「V.持續關連交易的背景資料」一節下「3.中國經濟及房地產行業概覽」一段）；
- (iv) 中國海外發展服務協議項下的中國海外發展服務交易，應遵守本函件上文「3.2 內部控制程序與企業管治措施」一節所載的相關定價政策及內部控制程序；及
- (v) 參考董事會函件、貴公司已刊發的年報，以及貴公司日期為二零二三年五月三十日的通函，內容有關（其中包括）中國海外發展前服務協議，截至二零二一年至二零二五年十二月三十一日止年度期間，中國海外發展服務交易相關過往／估計金額的按年波動率（以絕對百分比計）介於約1.0%至48.0%，其中截至二零二一年、二零二二年及二零二四年十二月三十一日止年度分別增加約36.4%、48.0%及1.0%，而截至二零二三年及二零二五年十二月三十一日止年度則減少約5.9%及12.3%。（「過往中國海外發展服務交易波動率」），該期間被認為足夠長，足以消除潛在的一次性及／或短期波動所帶來的影響，若審閱期縮短，這些波動會對數據集造成不當干擾。此期間可作為參考，用以釐定相關年度上限，以便應對（其中包括）市場需求意外增加，或貴集團其後可能承接提供服務的新大型項目。股東亦應注意，物業管理服務過往一直受市場需求所帶動，而市場需求可能受各種外在因素影響，例如當時的整體經濟狀況及市場情緒，該等因素均非貴集團所能控制，但仍應由相關年度上限予以涵蓋。此外，過往交易金額顯示，中國海外發展服務交易（即貴集團任何成員公司就中國海外發展集團任何成員公司及中國海外發展聯營公司擁有、持有及／或經營的該等物業向其提供該等服務）將因中國海外發展服務交易的每年需求變化而出現按年波動。

吾等了解到，二零二六年下半年中國海外發展服務上限約為人民幣800.0百萬元，連同中國海外發展前服務協議項下二零二六年上半年中國海外發展服務交易的估計金額約人民幣620.0百萬元，合計截至二零二六年十二月三十一日止年度的中國海外發展服務交易金額約為人民幣1,420.0百萬元（「二零二六年中國海外發展服務最高金額」）。

經考慮上述因素，尤其是二零二六年中國海外發展服務最高金額、二零二七年中國海外發展服務上限、二零二八年中國海外發展服務上限，以及二零二九年上半年中國海外發展服務上限（按年化計算）分別按年增長約26.3%、5.6%、10.0%及15.2%，均處於過往中國海外發展服務交易波動率範圍內。

基於上述因素及分析，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，釐定中國海外發展服務上限的基準屬公平合理。

4.2 中國海外宏洋服務上限

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， 貴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 貴集團於二零二六年上半年所收取的估計交易金額如下：

	截至 二零二六年 截至十二月三十一日止年度 二零二四年		二零二五年 止半年度*	截至 二零二六年 六月三十日 止半年度*
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
過往／估計交易金額	235.8	205.4		110.0

* 截至二零二六年三月三十一日止三個月， 貴集團在過往交易所收取的金額約人民幣41.6百萬元。二零二六年上半年的估計交易金額，乃根據與中國海外宏洋集團成員公司簽訂的現有個別合約所載的合約承諾得出。

紅日函件

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 止半年度 人民幣(百萬元)			截至十二月三十一日止年度 二零二七年 二零二八年 人民幣(百萬元)		截至 二零二九年 六月三十日 止半年度 人民幣(百萬元)
中國海外宏洋 服務上限	220	360	360	250		
	(「二零二六年 下半年中國海外 宏洋服務上限」)	(「二零二七年 中國海外 宏洋服務上限」)	(「二零二八年 中國海外 宏洋服務上限」)	(「二零二九年 上半年中國海外 宏洋服務上限」)		
						(年化金額： 500.0) (附註)

附註：年化金額乃基於截至二零二九年六月三十日止半年度的二零二九年上半年中國海外宏洋服務上限計算，但該金額並不代表截至二零二九年十二月三十一日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所述，中國海外宏洋服務上限乃參考 貴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，當中已考慮下列與中國海外宏洋服務交易有關的因素：(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) 貴集團將服務的該等物業估計建築面積，預期於有關期間的複合年增長率將約為23%；(d) 估計勞工成本，預期按年增長率將約為2%；及(e) 貴集團就該等物業每平方米收取的估計費用。鑒於以上因素，預期中國海外宏洋服務交易金額於有關期間的複合年增長率預期將約為25%。更多詳情，請參閱董事會函件「訂立持續關連交易」一節。

為評估中國海外宏洋服務上限是否公平合理，吾等已考慮各項因素並開展相關工作，其中包括：

- (i) 為評估中國海外宏洋服務上限是否公平合理，吾等已取得並審閱管理層就 貴集團於有關期間擬向中國海外宏洋集團提供的潛在服務而編製的附表(「中國海外宏洋服務附表」)。

中國海外宏洋服務附表已列出中國海外宏洋集團正在進行及潛在的物業發展項目，該等項目現已或可能供 貴集團根據中國海外宏洋服務協議提供該等服務。根據中國海外宏洋服務附表，

吾等注意到，中國海外宏洋集團於中國多個省份及主要城市合共擁有不少於30個正在進行及潛在的物業發展項目。其於截至二零二六年、二零二七年、二零二八年及二零二九年十二月三十一日止年度的估計建築面積預計將分別增長約57.5%、8.0%、零及36.0%，該等項目可能需要 貴集團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任何成員公司提供該等服務，並構成了釐定中國海外宏洋服務上限的基準之一；

- (ii) 吾等已審閱管理層就估算有關期間 貴集團將服務的中國海外宏洋集團物業建築面積所進行的分析。就此，吾等已審閱中國海外宏洋截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報，並注意到，截至二零二五年十二月三十一日中國海外宏洋集團已於中國內地22個城市收購土地地塊，為土地儲備增加總建築面積2.9百萬平方米，而總土地儲備建築面積合共約為11,992,300平方米表明海外宏洋集團擁有充足的土地儲備供未來開發，因此，該等土地一旦完成開發並成功中標，貴集團或可利用該等土地提供服務，從而進一步拓展 貴集團的業務；
- (iii) 於有關期間，與中國海外宏洋服務交易相關的估計勞工成本的按年增長率約為2%，較截至二零二五年十二月三十一日止年度中國國內生產總值增長為低（詳見本函件「V.持續關連交易的背景資料」一節下「3.中國經濟及房地產行業概覽」一段）；
- (iv) 中國海外宏洋服務協議項下的中國海外宏洋服務交易，應遵守本函件上文「3.2 內部控制程序及企業管治措施」一節所載的相關定價政策及內部控制程序；及
- (v) 參考董事會函件、 貴公司已刊發年報，以及 貴公司日期為二零二三年五月三十日有關（其中包括）中國海外宏洋前服務協議的通函，截至二零二一年至二零二五年十二月三十一日止年度期間相關過往中國海外宏洋服務交易金額的按年波動（按絕對百分比計算）介於約6.5%至71.4%（「過往中國海外宏洋服務交易波動率」），其中截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別增加約71.4%及21.9%，而截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度則減少約6.5%、17.8%及12.9%。該期間足夠長，足以消除短期波動所帶來的影響，並

可作為參考，用以釐定相關年度上限，以便應對（其中包括）市場需求意外增加，或貴集團其後可能承接提供服務的新大型項目。股東亦應注意，物業管理服務過往一直受市場需求所帶動，而市場需求可能受各種外在因素影響，例如當時的整體經濟狀況及市場情緒，該等因素均非貴集團所能控制，但仍應由相關年度上限予以涵蓋。此外，過往交易金額顯示，中國中國海外宏洋服務交易（即貴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）將因中國海外宏洋服務交易的每年需求變化而出現按年波動。

吾等了解到二零二六年下半年中國海外宏洋服務上限約為人民幣220.0百萬元，連同中國海外宏洋前服務協議項下二零二六年上半年中國海外宏洋服務交易的估計金額約人民幣110.0百萬元，相當於截至二零二六年十二月三十一日止年度的中國海外宏洋服務交易金額約為人民幣330.0百萬元（「二零二六年中國海外宏洋服務最高金額」）。

經考慮上述因素，尤其是二零二六年中國海外宏洋服務最高金額，二零二七年中國海外宏洋服務上限及二零二八年中國海外宏洋服務上限以及二零二九年上半年中國海外宏洋服務上限（按年化計算）分別按年增長約60.7%、9.1%、零及38.9%，均處於過往中國海外宏洋服務交易波動率範圍內。

基於上述因素及分析，吾等認為，就貴公司及獨立股東而言，釐定中國海外宏洋服務上限的基準屬公平合理。

4.3 中國建築國際服務上限

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，貴集團就中國建築國際服務交易從中國建築國際集團、中國建築國際聯營公司及其附屬公司（如有）收取的過往交易金額以及貴集團於二零二六年上半年所收取的估計交易金額如下：

	截至 二零二六年 截至十二月三十一日止年度 二零二四年			截至 二零二六年 六月三十日 止半年度*
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
過往／估計交易金額	138.3	133.0	80.1	

* 截至二零二六年三月三十一日止三個月，貴集團在過往交易所收取的金額約人民幣22.2百萬元。二零二六年上半年的估計交易金額，乃根據與中國建築國際集團成員公司、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司（如有）簽訂的現有個別合約所載的合約承諾得出。

紅日函件

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以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 止半年度 人民幣(百萬元)	截至十二月三十一日止年度 二零二七年 人民幣(百萬元)	二零二八年 人民幣(百萬元)	截至 二零二九年 六月三十日 止半年度 人民幣(百萬元)
中國建築國際 服務上限	84 (「二零二六年 下半年中國建築 國際服務上限」)	185 (「二零二七年 中國建築 國際服務上限」)	200 (「二零二八年 中國建築 國際服務上限」)	110 (「二零二九年 上半年中國建築 國際服務上限」) (年化金額： 220.0) ^(附註)

附註： 年化金額乃基於截至二零二九年六月三十日止半年度的二零二九年上半年中國建築國際服務上限計算，但該金額並不代表截至二零二九年十二月三十一日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所述，中國建築國際服務上限乃參考 貴集團根據中國建築國際服務協議應收估計最高總額釐定，當中已考慮下列與中國建築國際服務交易有關的因素：(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)現有及新建物業項目數目得出對該等服務的預期需求；(c) 貴集團將服務的該等物業及工程地盤的估計建築面積，預期於有關期間的複合年增長率將約為8%；(d)估計勞工成本，預期按年增長率將約為5%；及(e) 貴集團就該等物業及工程地盤每平方米收取的估計費用。鑒於以上因素，預期中國建築國際服務交易於有關期間的複合年增長率將約為13%。更多詳情，請參閱董事會函件「訂立持續關連交易」一節。

為評估中國建築國際服務上限是否公平合理，吾等已考慮各項因素並開展相關工作，其中包括：

- (i) 為評估中國建築國際服務上限是否公平合理，吾等已取得並審閱管理層就 貴集團於有關期間擬向中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)提供的潛在服務而編製的附表(「**中國建築國際服務附表**」)。

中國建築國際服務附表已列出中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)正在進行及潛在的物業發展項目，該等項目現已或可能供 貴集團根據中國建築國際服務協議提供該等服

務。根據中國建築國際服務附表，吾等注意到，中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)於中國多個省份及主要城市，以及香港及澳門地區，合共擁有不少於43個正在進行及潛在的物業發展項目，其於截至二零二六年、二零二七年、二零二八年及二零二九年十二月三十一日止年度的估計建築面積預計將分別按年增長約19.3%、7.4%、2.7%及5.3%，該等項目可能需要 貴集團任何成員公司就其擁有或持有及／或經營的該等物業及工程地盤向中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司(如有)任何成員公司提供該等服務，並構成了釐定中國建築國際服務上限的基準之一；

- (ii) 於有關期間，與中國建築國際服務交易相關的估計勞工成本的按年增長率約為5%，與截至二零二五年十二月三十一日止年度中國國內生產總值增長一致(詳見本函件「V.持續關連交易的背景資料」一節下「3.中國經濟及房地產行業概覽」一段)；
- (iii) 中國建築國際服務協議項下的中國建築國際服務交易須遵守本函件上文「3.2 內部監控程序及企業管治措施」一節所載的相關定價政策及內部監控程序；及
- (iv) 參考董事會函件、 貴公司已刊發年報，以及 貴公司日期為二零二三年五月三十日有關(其中包括)中國建築國際前服務協議的通函，截至二零二一年至二零二五年十二月三十一日止年度期間相關過往／估計中國建築國際服務交易金額的按年波動(按絕對百分比計算)介於約3.8%至71.1% (「過往中國建築國際服務交易波動率」)，其中截至二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度分別增加約71.1%、50.9%、29.6%及11.4%，而截至二零二五年十二月三十一日止年度則減少約3.8%。該期間足夠長，足以消除短期波動所帶來的影響，並可作為參考，用以釐定相關年度上限，以便應對(其中包括)市場需求意外增加，或 貴集團其後可能承接提供服務的新大型項目。股東亦應注意，物業管理服務過往一直受市場需求所帶動，而市場需求可能受各種外在因素影響，例如當時的整體經濟狀況及市場情緒，該等因素均非 貴集團所能控制，但仍應由相關年度上限予以涵蓋。此外，過往交易金額顯示，中國建築國際服務交易(即 貴集團任何成員公司就中國建築國際集團任何成員公司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)將因中國建築國際服務交易的每年需求變化而出現按年波動。

吾等了解到二零二六年下半年中國建築國際服務上限約為人民幣84.0百萬元，連同中國建築國際前服務協議項下二零二六年上半年中國建築國際服務交易的估計金額約人民幣80.1百萬元，相當於截至二零二六年十二月三十一日止年度的中國建築國際服務交易金額約為人民幣164.1百萬元（「二零二六年中國建築國際服務最高金額」）。

經考慮上述因素，尤其是二零二六年中國建築國際服務最高金額，二零二七年中國建築國際服務上限及二零二八年中國建築國際服務上限以及二零二九年上半年中國建築國際服務上限（按年化計算）分別按年增長約23.4%、12.7%、8.1%及10.0%，均處於過往中國建築國際服務交易波動率範圍內。

基於上述因素及分析，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，釐定中國建築國際服務上限的基準屬公平合理。

4.4 中建集團服務上限

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， 貴集團就中建集團服務交易從中國建築集團收取的過往交易金額以及 貴集團於二零二六年上半年所收取的估計交易金額如下：

	截至 二零二六年 截至十二月三十一日止年度 二零二四年 二零二五年 六月三十日 止半年度*		
	人民幣(百萬元) 人民幣(百萬元) 人民幣(百萬元)		
過往／估計交易金額	217.5	179.2	95.9

* 截至二零二六年三月三十一日止三個月， 貴集團在過往交易所收取的金額約人民幣44.6百萬元。二零二六年上半年的估計交易金額，乃根據與中國建築集團成員公司簽訂的現有個別合約所載的合約承諾得出。

紅日函件

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以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 止半年度 人民幣(百萬元)	截至十二月三十一日止年度 二零二七年 人民幣(百萬元)	二零二八年 人民幣(百萬元)	截至 二零二九年 六月三十日 止半年度 人民幣(百萬元)
中建集團服務上限	121	240	268	148
	(「二零二六年 下半年中建集團 服務上限」)	(「二零二七年 中建集團 服務上限」)	(「二零二八年 中建集團 服務上限」)	(「二零二九年 上半年中建集團 服務上限」)
				(年化金額： 296.0) <small>(附註)</small>

附註：年化金額乃基於截至二零二九年六月三十日止半年度的二零二九年上半年中建集團服務上限計算，但該金額並不代表截至二零二九年十二月三十一日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所述，中建集團服務上限乃參考 貴集團根據中建集團服務協議應收估計最高總額釐定，當中已考慮下列與中建集團服務交易有關的因素：(a)過往交易金額；(b)經參考中國建築集團現有及新建物業項目數目得出對該等服務的預期需求；(c) 貴集團將服務的該等物業估計建築面積，預期於有關期間的複合年增長率將約為8%；(d)估計勞工成本，預期按年增長率將約為5%；及(e) 貴集團就該等物業每平方米收取的估計費用。鑒於以上因素，預期中建集團服務於有關期間的複合年增長率將約為13%。更多詳情，請參閱董事會函件「訂立持續關連交易」一節。

為評估中建集團服務上限是否公平合理，吾等已考慮各項因素並開展相關工作，其中包括：

- (i) 為評估中建集團服務上限是否公平合理，吾等已取得並審閱管理層就有關 貴集團於有關期間擬向中國建築集團提供的潛在服務而編製的附表（「中建集團服務附表」）。

中建集團服務附表已列出中國建築集團正在進行及潛在的物業發展項目，該等項目現已或可能供 貴集團根據中建集團服務協議提供該等服務。根據中建集團服務附表，吾等注意到，中國建築集團於中國多個省份及主要城市，以及香港及澳門地區，合共擁有不少於20個正在進行及潛在的物業發展項目，其於截

至二零二六年、二零二七年、二零二八年及二零二九年十二月三十一日止年度的估計建築面積預計將分別增長約16.3%、5.9%、6.9%及5.9%，該等項目可能需要 貴集團任何成員公司就中國建築集團擁有或持有及／或經營的該等物業向中國建築集團任何成員公司提供該等服務，並構成了釐定中建集團服務上限的基準之一；

- (ii) 吾等已審閱管理層就估算有關期間 貴集團將服務的中國建築集團物業估計建築面積所進行的分析。就此，吾等已審閱中建股份截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報，並注意到，截至二零二五年十二月三十一日中建股份集團已在中國一線及二線城市以及省會城市收購土地地塊，為土地儲備增加總建築面積9.3百萬平方米，而總土地儲備的建築面積合共約為69.6百萬平方米表明中建股份集團擁有充足的土地儲備供未來開發，因此，一旦完成開發並成功中標，貴集團或可利用該等土地提供服務，從而進一步拓展 貴集團的業務；
- (iii) 於有關期間，與中建集團服務交易相關的估計勞工成本的按年增長率將約為5%，與截至二零二五年十二月三十一日止年度中國國內生產總值增長一致（詳見本函件「V.持續關連交易的背景資料」一節下「3.中國經濟及房地產行業概覽」一段）；及
- (iv) 中建集團服務協議項下的中建集團服務交易須遵守本函件上文「3.2 內部監控程序及企業管治措施」一節所載的相關定價政策及內部監控程序；及
- (v) 參考董事會函件、 貴公司已刊發年報，以及 貴公司日期為二零二三年五月三十日有關（其中包括）中建集團前服務協議的通函，截至二零二一年至二零二五年十二月三十一日止年度期間相關過往／估計中建集團服務交易金額的按年波動（按絕對百分比計算）約為17.6%至38.0%（「過往中建集團服務交易波動率」），其中截至二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度分別增加約27.2%、38.0%、24.8%及29.9%，而截至二零二五年十二月三十一日止年度則減少約17.6%。該期間足夠長，足以消除短期波動所帶來的影響，並可作為參考，用以釐定相關年度上限，以便應對（其中包括）市場需求意外增加，或 貴集團其後可能承接提供服務的新大型項目。股東亦應注意，物業管理服務過往一直受市場需求所帶動，

而市場需求可能受各種外在因素影響，例如當時的整體經濟狀況及市場情緒，該等因素均非 貴集團所能控制，但仍應由相關年度上限予以涵蓋。此外，過往交易金額顯示，中建集團服務交易（即 貴集團任何成員公司就中國建築集團擁有或持有及／或經營的該等物業向中國建築集團任何成員公司提供服務）將因中建集團服務交易的每年需求變化而出現按年波動。

吾等了解到二零二六年下半年中建集團服務上限約為人民幣121.0百萬元，連同中建集團前服務協議項下二零二六年上半年中建集團服務交易的估計金額約人民幣95.9百萬元，相當於截至二零二六年十二月三十一日止年度的中國建築國際服務交易金額約為人民幣216.9百萬元（「二零二六年中建集團服務最高金額」）。

經考慮上述因素，尤其是二零二六年中建集團服務最高金額，二零二七年中建集團服務上限及二零二八年中建集團服務上限以及二零二九年上半年中建集團服務上限（按年化計算）分別按年增長約21.0%、10.6%、11.7%及10.4%，均處於過往中建集團服務交易波動率範圍內。

基於上述因素及分析，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，釐定中建集團服務上限的基準屬公平合理。

4.5 中國建築興業服務上限

於獨立股東在二零二三年六月二十日舉行的 貴公司股東特別大會上批准該等前服務協議及其項下擬進行的該等交易後，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， 貴集團從中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司收取的中國建築興業服務交易的過往交易金額，以及 貴集團於二零二六年上半年所收取的估計交易金額如下（為免生疑問，該等交易無論按單獨基準或合併基準均構成 貴公司根據上市規則第14A章項下的最低豁免持續關連交易）：

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

* 截至二零二六年三月三十一日止三個月， 貴集團在過往交易所收取的金額約人民幣0.2百萬元。二零二六年上半年的估計交易金額，乃根據與中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司簽訂的現有個別合約所載的合約承諾得出。

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以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 止半年度 人民幣(百萬元)	截至十二月三十一日止年度 二零二七年 人民幣(百萬元)	二零二八年 人民幣(百萬元)	截至 二零二九年 六月三十日 止半年度 人民幣(百萬元)
中國建築興業 服務上限	6.2 (「二零二六年 下半年中國建築 興業服務上限」)	8.8 (「二零二七年 中國建築 興業服務上限」)	8.8 (「二零二八年 中國建築 興業服務上限」)	6.2 (「二零二九年 上半年中國建築 興業服務上限」)
				(年化金額： 12.4) (附註)

附註： 年化金額乃基於截至二零二九年六月三十日止半年度的二零二九年上半年中國建築興業服務上限計算，但該金額並不代表截至二零二九年十二月三十一日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所述，中國建築興業服務上限乃參考 貴集團根據中國建築興業服務協議應收估計最高總額釐定，當中已考慮下列與中國建築興業服務交易有關的因素：(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建物業項目數目得出對該等服務的預期需求；及(c) 貴集團就該等物業及工程地盤每平方米收取的估計費用。更多詳情，請參閱董事會函件「訂立持續關連交易」一節。

為評估中國建築興業服務上限是否公平合理，吾等已考慮各項因素並開展相關工作，其中包括：

- (i) 參考董事會函件，截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度相關過往中國建築興業服務交易金額的按年波動分別約為人民幣2.5百萬元及人民幣1.0百萬元。就此而言，該等資料顯示，中國建築興業服務交易（即 貴集團任何成員公司就中國建築興業集團任何成員公司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）將因中國建築興業服務交易的每年需求變化而出現按年波動。

吾等了解到二零二六年下半年中國建築興業服務上限約為人民幣6.2百萬元，連同二零二六年上半年中國建築興業服務交易的估計金額約人民幣1.7百萬元，相當於截至二零二六年十二月三十一日止年度的中國建築興業服務交易金額約為人民幣7.9百萬元（「二零二六年中國建築興業服務最高金額」），主要歸因於預期於二零二六年下半年擬向中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司的現有物業項目提供更多該等服務，並預期擬向中國以及香港及澳門地區的若干潛在新物業項目提供該等服務。

此外，就二零二七年中國建築興業服務上限及二零二八年中國建築興業服務上限而言，預期 貴集團將於截至二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度就中國以及香港及澳門地區的若干潛在工程地盤向中國建築興業集團及中國建築興業聯營公司提供該等服務，其估計金額一般介乎約人民幣2.5百萬元至人民幣3.5百萬元；及

- (ii) 中國建築興業服務協議項下的中國建築興業服務交易須遵守本函件上文「3.2 內部監控程序及企業管治措施」一節所載的相關定價政策及內部監控程序。

紅日函件

基於上述因素及分析，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，釐定中國建築興業服務上限的基準屬公平合理。

VII. 推薦建議

經考慮本函件上文所載各項因素，特別是

- (i) 該等新服務協議之理由及裨益；
- (ii) 該等新服務協議項下該等服務交易乃 貴集團現有主要業務的進一步發展及延伸，並將擴大 貴集團之收益基礎；
- (iii) 該等新服務協議項下擬提供的服務將於 貴集團的日常及一般業務過程中進行並建基於一般商業條款，且將受內部程序規管，以致其項下擬進行的交易的條款對 貴集團而言將不遜於與獨立第三方進行的類似交易；及
- (iv) 釐定該等新服務協議項下該等服務上限的基準屬合理，其詳情載列於本函件上文「4.釐定該等新服務協議的該等服務上限的基準及理由」一節，

吾等認為該等新服務協議項下該等服務交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，屬一般商業條款以及符合 貴公司及股東的整體利益，且該等新服務協議之條款、該等服務交易(包括該等服務上限)對股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等推薦，獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關普通決議案，以批准該等新服務協議、該等服務交易(包括該等服務上限)。

此 致

中海物業集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
鍾建舜
謹啟

二零二六年五月二十八日

鍾建舜先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及紅日資本有限公司之負責人，可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業累積逾25年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，各董事共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項導致本通函中任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中持有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所提述的登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持普通股 數目	佔已發行股份 的概約百分比
張貴清	中國海外發展	實益擁有人	20,000	0.0002% (附註1)

附註：

- 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國海外發展於最後實際可行日期的已發行股份總數(即10,944,883,535股)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中持有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所提述的登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 董事於主要股東的職位

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或候任董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

董事姓名	擁有須予披露權益或淡倉的公司名稱	於有關公司的職位
張貴清	中國海外	董事

4. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（即編製本公司最新刊發經審核賬目之日）起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內無償（法定賠償除外）終止的服務合約。

7. 董事的競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事（獨立非執行董事除外，其不適用上市規則第8.10(2)條的披露規定）、候任董事或彼等各自的緊密聯繫人（猶如根據上市規則第8.10條彼等各自被視為一名控股股東）於與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何競爭權益。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或貿易狀況自二零二五年十二月三十一日（即編製本公司最新刊發經審核賬目之日）以來概無任何重大不利變動。

9. 專家同意及資格

(a) 以下為提供本通函所載或所述意見及建議的專家資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	一家根據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

(b) 於最後實際可行日期，紅日並無擁有本集團任何成員公司的股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制行使）。

(c) 紅日已就刊發本通函發出書面同意，同意以本通函所載的形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意。

(d) 於最後實際可行日期，紅日並無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（即編製本公司最新刊發經審核賬目之日）起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(e) 紅日函件乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

10. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起14日期間刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.copl.com.hk)：

- (a) 中國海外發展服務協議；
- (b) 中國海外宏洋服務協議；
- (c) 中國建築國際服務協議；
- (d) 中建集團服務協議；及
- (e) 中國建築興業服務協議。



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)

股東特別大會通告

茲通告中海物業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年六月十七日(星期三)上午十時三十分以虛擬會議方式透過電子投票系統舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認中建集團服務協議(定義見本公司日期為二零二六年五月二十八日的通函(「通函」)，而本通告構成其中一部分)(其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行及實施的交易；
- (ii) 批准由二零二六年七月一日至二零二六年十二月三十一日止期間、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各財政年度及由二零二九年一月一日至二零二九年六月三十日止期間的中建集團服務上限(定義見通函)；及
- (B) 授權本公司任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及公司秘書)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於、附加於中建集團服務協議擬訂事項及其項下擬進行及實施的交易或與之相關的一切有關行動或事宜(包括加蓋公司印鑑)。]

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認中國海外發展服務協議(定義見通函)(其註有「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行及實施的交易；
 - (ii) 批准由二零二六年七月一日至二零二六年十二月三十一日止期間、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各財政年度及由二零二九年一月一日至二零二九年六月三十日止期間的中國海外發展服務上限(定義見通函)；及
- (B) 授權本公司任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及公司秘書)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於、附加於中國海外發展服務協議擬訂事項及其項下擬進行及實施的交易或與之相關的一切有關行動或事宜(包括加蓋公司印鑑)。

3. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認中國海外宏洋服務協議(定義見通函)(其註有「C」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行及實施的交易；
 - (ii) 批准由二零二六年七月一日至二零二六年十二月三十一日止期間、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各財政年度及由二零二九年一月一日至二零二九年六月三十日止期間的中國海外宏洋服務上限(定義見通函)；及
- (B) 授權本公司任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及公司秘書)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於、附加於中國海外宏洋服務協議擬訂事項及其項下擬進行及實施的交易或與之相關的一切有關行動或事宜(包括加蓋公司印鑑)。

股東特別大會通告

4. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認中國建築國際服務協議(定義見通函)(其註有「D」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行及實施的交易；
 - (ii) 批准由二零二六年七月一日至二零二六年十二月三十一日止期間、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各財政年度及由二零二九年一月一日至二零二九年六月三十日止期間的中國建築國際服務上限(定義見通函)；及
- (B) 授權本公司任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及公司秘書)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於、附加於中國建築國際服務協議擬訂事項及其項下擬進行及實施的交易或與之相關的一切有關行動或事宜(包括加蓋公司印鑑)。」

5. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認中國建築興業服務協議(定義見通函)(其註有「E」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行及實施的交易；
- (ii) 批准由二零二六年七月一日至二零二六年十二月三十一日止期間、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各財政年度及由二零二九年一月一日至二零二九年六月三十日止期間的中國建築興業服務上限(定義見通函)；及

股東特別大會通告

- (B) 授權本公司任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑的文件,則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及公司秘書)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議,並作出彼認為附帶於、附加於中國建築興業服務協議擬訂事項及其項下擬進行及實施的交易或與之相關的一切有關行動或事宜(包括加蓋公司印鑑)。」

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,二零二六年五月二十八日

香港總辦事處及主要營業地點:
香港
皇后大道東1號
太古廣場3座
7樓703室

註冊辦事處:
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

股東特別大會通告

附註：

1. 大會主席將在大會上提呈上述各項決議案，根據本公司之組織章程細則第66條以投票表決方式進行表決。
2. 所有登記股東將可透過電子投票系統參與大會。電子投票系統可透過智能手機、平板電腦或電腦，於任何設有互聯網連接的地點登入。全體非登記股東如欲透過電子投票系統出席股東特別大會及投票，可直接向其銀行、經紀、託管人或香港中央結算(代理人)有限公司(視情況而定)查詢所需安排。
3. 凡有權出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票之股東，均有權委任一名或多名代表，透過電子投票系統代其出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。
4. 倘為任何股份的聯名持有人，將只會向該等聯名持有人提供一組電子投票系統登入名稱及密碼。任何一位該等聯名持有人即可出席大會或就該等股份投票，猶如其為唯一有權享有該等股份的人士。
5. 代表委任表格連同經簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)的指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。以電子方式或任何其他數據傳輸過程發送的代表委任表格將不獲受理。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願透過電子投票系統出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
7. 為確定股東是否有資格透過電子投票系統出席股東特別大會及投票，本公司將由二零二六年六月十一日(星期四)至二零二六年六月十七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格透過電子投票系統出席股東特別大會及投票，所有填妥的過戶表格連同相關股票證書，必須於二零二六年六月十日(星期三)下午四時三十分前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定股東是否有資格出席股東特別大會及投票的記錄日期為二零二六年六月十七日(星期三)。
8. 由於股東特別大會將完全在線上舉行，不論香港政府是否已發出八號或以上颱風警告信號、黑色暴雨警告信號及/或「極端情況」(或經有關政府當局提示將會發出)，大會擬將如期舉行。
9. 於本通告日期，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。