
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、中國建築國際及中建集團重續
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



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7至26頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第IBC-1至IBC-2頁。獨立財務顧問創富融資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-44頁。

本公司謹訂於二零二三年六月二十日(星期二)上午十一時十五分或緊接同日舉行的本公司股東週年大會完結後(以較後者為準)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。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)。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，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。

二零二三年五月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	IBC-1
創富融資函件	IFA-1
附錄 一 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、中國海外發展及中國建築國際各自的控股股東
「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)
「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、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)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、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)擁有或持有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)
「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、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)的最高總金額

釋 義

「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、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)擁有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
「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)
「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

釋 義

「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」或「創富融資」	指	創富融資有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准許從事第6類(就機構融資提供意見)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
「最後實際可行日期」	指	二零二三年五月二十二日，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及中建集團服務協議
「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二零二零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，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(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二零二零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，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)

釋 義

「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二零二零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，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(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二零二零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，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)
「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)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)；及 (b) (就中國建築國際服務交易及中建集團服務交易而言)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)
「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及中建集團服務上限
「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及中建集團服務交易
「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

釋 義

「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	中國、香港及澳門的工程地盤
「%」	指	百分比



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)

龐金營先生(副總裁)

甘沃輝先生(財務總監)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

馬福軍先生

郭磊先生

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

獨立非執行董事：

容永祺先生

蘇錦樑先生

林雲峯先生

敬啟者：

與中國海外發展、中國海外宏洋、中國建築國際及中建集團重續

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二零二三年四月二十八日的公告，內容有關本公司於二零二三年四月二十八日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及中建集團服務協議。

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)獨立財務顧問創富融資函件，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。

重續持續關連交易

1. 中國海外發展服務交易

謹此提述本公司於二零二零年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二零年六月二日刊發的通函，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二零二三年六月三十日到期。

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、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)擁有或持有的該等物業向彼等提供該等服務。因此，於二零二三年四月二十八日，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)，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

二零二三年四月二十八日

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二零二三年七月一日起存續至二零二六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）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的投標過程。本集團向中國海外發展集團、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）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。有關本集團上述入標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、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）提供。

先決條件

中國海外發展服務協議中的責任乃以於二零二三年六月三十日（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) 本集團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其他規定，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

截至二零二一年十二月三十一日及二零二二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二零二三年六月三十日止半年（「二零二三年上半年」）本集團所收取的估計交易金額如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣(百萬元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣(百萬元)	截至二零二三年 六月三十日 止半年 港幣(百萬元)
過往／估計交易金額	1,019.7	1,509.6	1,059.0*
中國海外發展前服務協議項下的上限	2,093.0	2,616.0	1,633.0
上限的過往／估計使用率	48.7%	57.7%	64.8%

* 二零二三年上半年的估計交易金額乃經參考截至二零二二年十二月三十一日止年度的估計動用上限得出。

中國海外發展服務上限

於截至二零二三年十二月三十一日止半年（「二零二三年下半年」）、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及截至二零二六年六月三十日止半年（「二零二六年上半年」）的中國海外發展服務上限如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止半年	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至二零二五年 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
中國海外發展服務上限	港幣1,229百萬元	港幣3,078百萬元	港幣4,005百萬元	港幣2,719百萬元

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，當中已考慮過往交易金額、經參考中國海外發展集團、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）現有及新物業項目數目得出對該等服務的預期需求、提供該等服務的預期業務擴張、本集團將服務的該等物業估計總樓面面積（預期按年（「按年」）增長率將約為20%）、估計勞工成本（預期按年增長率將約為9%）及本集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

董事會函件

如下表所示，自二零二一年一月一日起至二零二六年上半年止期間，過往／估計交易金額及中國海外發展服務上限（經參考上述因素釐定）的按年增長率已／將維持於介乎約30%至50%的穩定範圍內：

	二零二一 財年／ 二零二零 財年	二零二二 財年／ 二零二一 財年	二零二三 財年*／ 二零二二 財年	二零二四 財年／ 二零二三 財年	二零二五 財年／ 二零二四 財年	二零二六 財年**／ 二零二五 財年
按年增長率	+36.4%	+48.0%	+51.6%	+34.5%	+30.1%	+35.8%

* 分子為參考二零二三年上半年的估計交易金額加上二零二三年下半年的中國海外發展服務上限計算。

** 該數字指經參考二零二六年上半年的中國海外發展服務上限的年化上限。

2. 中國海外宏洋服務交易

謹此提述本公司於二零二零年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二零年六月二日刊發的通函，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二零二三年六月三十日到期。

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，於二零二三年四月二十八日，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），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

二零二三年四月二十八日

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二零二三年七月一日起存續至二零二六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。有關本集團上述入標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二零二三年六月三十日（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) 本集團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其他規定，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）。

董事會函件

過往／估計交易金額

截至二零二一年十二月三十一日及二零二二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二零二三年上半年本集團所收取的估計交易金額如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣(百萬元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣(百萬元)	截至二零二三年 六月三十日 止半年 港幣(百萬元)
過往／估計交易金額	281.7	343.2	213.0*
中國海外宏洋前服務協議項下的上限	321.0	386.0	224.0
上限的過往／估計使用率	87.8%	88.9%	95.1%

* 二零二三年上半年的估計交易金額乃經參考截至二零二二年十二月三十一日止年度的估計動用上限得出。

中國海外宏洋服務上限

於二零二三年下半年、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及二零二六年上半年的中國海外宏洋服務上限如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止半年	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至二零二五年 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
中國海外宏洋服務上限	港幣230百萬元	港幣460百萬元	港幣470百萬元	港幣250百萬元

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，當中已考慮過往交易金額、預期中國海外宏洋集團對本集團所提供該等服務的需求將為持平、本集團將服務的該等物業估計總樓面面積（預期大致維持穩定）、估計勞工成本（預期按年增長率將介乎約3%至5%之間）及本集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

董事會函件

自二零二一年一月一日起至二零二六年上半年止期間，過往／估計交易金額及中國海外宏洋服務上限(經參考上述因素釐定)的按年增長率如下表所示：

	二零二一 財年/ 二零二零 財年	二零二二 財年/ 二零二一 財年	二零二三 財年*/ 二零二二 財年	二零二四 財年/ 二零二三 財年	二零二五 財年/ 二零二四 財年	二零二六 財年**/ 二零二五 財年
按年增長率	+71.4%	+21.9%	+29.1%	+3.8%***	+2.2%***	+6.4%***

* 分子為參考二零二三年上半年的估計交易金額加上二零二三年下半年的中國海外宏洋服務上限計算。

** 該數字指經參考二零二六年上半年的中國海外宏洋服務上限的年化上限。

*** 增長率自二零二四年起趨於平緩，乃由於預期中國海外宏洋集團對本集團提供的該等服務的需求增長可能有限所致。

3. 中國建築國際服務交易

謹此提述本公司於二零二零年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二零年六月二日刊發的通函，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二零二三年六月三十日到期。

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、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)擁有的該等物業及彼等的工程地盤向彼等提供該等服務。因此，於二零二三年四月二十八日，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)，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

二零二三年四月二十八日

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二零二三年七月一日起存續至二零二六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繫人及彼等各自的附屬公司(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的投標過程。本集團向中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)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。有關本集團上述入標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、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(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二零二三年六月三十日(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) 本集團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其他規定，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)。

董事會函件

過往／估計交易金額

截至二零二一年十二月三十一日及二零二二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二零二三年上半年本集團所收取的估計交易金額如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣(百萬元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣(百萬元)	截至二零二三年 六月三十日 止半年 港幣(百萬元)
過往／估計交易金額	70.9	107.1	86.0*
中國建築國際前服務協議項下的上限	255.0	356.0	224.0
上限的過往／估計使用率	27.8%	30.1%	38.4%

* 二零二三年上半年的估計交易金額乃經參考截至二零二二年十二月三十一日止年度的估計動用上限得出。

中國建築國際服務上限

於二零二三年下半年、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及二零二六年上半年的中國建築國際服務上限如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止半年	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至二零二五年 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
中國建築國際服務上限	港幣133百萬元	港幣308百萬元	港幣493百萬元	港幣299百萬元

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，當中已考慮過往交易金額、經參考中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)現有及新物業項目數目得出對該等服務的預期需求、提供該等服務(包括於二零二三年下半年及其後開展更多工程地盤(預期按年增長率將介乎約20%至50%之間))的預期業務擴張、本集團將服務的該等物業估計總樓面面積、估計勞工成本及本集團就該等物業及工程地盤每平方米收取的估計費用。

董事會函件

自二零二一年一月一日起至二零二六年上半年止期間，過往／估計交易金額及中國建築國際服務上限(經參考上述因素釐定)的按年增長率如下表所示：

	二零二一 財年/ 二零二零 財年	二零二二 財年/ 二零二一 財年	二零二三 財年*/ 二零二二 財年	二零二四 財年/ 二零二三 財年	二零二五 財年/ 二零二四 財年	二零二六 財年**/ 二零二五 財年
按年增長率	+71.1%	+50.9%	+104.6%***	+40.6%	+60.1%	+21.3%

* 分子為參考二零二三年上半年的估計交易金額加上二零二三年下半年的中國建築國際服務上限計算。

** 該數字指經參考二零二六年上半年的中國建築國際服務上限的年化上限。

*** 截至二零二三年十二月三十一日止年度增長率較高，乃由於本集團於二零二三年下半年(倘將本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度與截至二零二二年十二月三十一日止年度將管理／所管理的工程地盤數目相比較，增幅可能約為82%)及其後所管理的工程地盤有所增加，故預計向中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)提供該等服務的業務將會擴大所致。

4. 中建集團服務交易

謹此提述本公司於二零二零年四月二十八日刊發的公告以及本公司於二零二零年六月二日刊發的通函，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二零二三年六月三十日到期。

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，於二零二三年四月二十八日，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)，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

二零二三年四月二十八日

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二零二三年七月一日起存續至二零二六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。有關本集團上述入標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二零二三年六月三十日(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)。

董事會函件

過往／估計交易金額

截至二零二一年十二月三十一日及二零二二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二零二三年上半年本集團所收取的估計交易金額如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣(百萬元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣(百萬元)	截至二零二三年 六月三十日 止半年 港幣(百萬元)
過往／估計交易金額	108.7	150.0	99.0*
中建集團前服務協議項下的上限	221.4	308.4	168.2
上限的過往／估計使用率	49.1%	48.6%	58.9%

* 二零二三年上半年的估計交易金額乃經參考截至二零二二年十二月三十一日止年度的估計動用上限得出。

中建集團服務上限

於二零二三年下半年、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及二零二六年上半年的中建集團服務上限如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止半年	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至二零二五年 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
中建集團服務上限	港幣176百萬元	港幣418百萬元	港幣598百萬元	港幣445百萬元

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，當中已考慮過往交易金額、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、提供該等服務(包括將於二零二三年下半年管理的大型自有商業樓宇，其每月服務費更高，預期按年增長率將介乎約10%至15%之間)的預期業務擴張、本集團將服務的該等物業估計總樓面面積(預期按年增長率將約為20%)、估計勞工成本(預期按年增長率將約為5%)及本集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

董事會函件

自二零二一年一月一日起至二零二六年上半年止期間，過往／估計交易金額及中建集團服務上限(經參考上述因素釐定)的按年增長率如下表所示：

	二零二一 財年／ 二零二零 財年	二零二二 財年／ 二零二一 財年	二零二三 財年*／ 二零二二 財年	二零二四 財年／ 二零二三 財年	二零二五 財年／ 二零二四 財年	二零二六 財年**／ 二零二五 財年
按年增長率	+27.2%	+38.0%	+83.3%***	+52.0%	+43.1%	+48.8%

* 分子為參考二零二三年上半年的估計交易金額加上二零二三年下半年的中建集團服務上限計算。

** 該數字指經參考二零二六年上半年的中建集團服務上限的年化上限。

*** 截至二零二三年十二月三十一日止年度增長率較高，乃由於本集團於二零二三年下半年所管理的自有商業樓宇數目預期大幅增加，應收每月服務費較高(例如，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，為該等樓宇提供服務應收服務費可能較截至二零二二年十二月三十一日止年度的收費高約20%)，故預計向中國建築集團提供該等服務的業務將會擴大所致。

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，本集團向中國海外發展集團(以及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))、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團(以及中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有))及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，並將確保本集團向該等人士入標的價格及條款並無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；(ii)初步評估招標文件；(iii)編製物業管理方案、成本估計及定價；(iv)編製投標報告、內部評估及審批投標報告；及(v)提交標書。

董事會函件

標書的內部評估及審批將由本集團相關業務部門或本集團附屬公司負責人進行。就該等服務方面，本集團參與評估及審批程序的所有人員均將獨立於中國海外發展集團（以及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））、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團（以及中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司（如有））及中國建築集團。尤其是：

- (a) 就物業管理服務而言，作為項目評估及招標程序的一部分，（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、法律及市場拓展等多個部門人員；(ii)於提交標書前評估項目時，本公司會評估（其中包括）招標文件、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)參考項目周邊位於相關物業及／或工程地盤的臨近範圍內與至少兩個同類物業（如有）（例如有關地點及使用性質方面）有關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，作為項目評估及招標程序的一部分，（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）、成本管理及市場拓展等多個部門人員及相關總經理；(ii)於提交標書前評估項目時，本公司會評估（其中包括）項目詳情、實施策略、成本估算、財務、法律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）。

董事會函件

概括而言，該等服務會根據以下因素定價：(a)本公司就提供該等服務相關成本及開支的評估，包括基於包括(i)所需該等服務範圍及質素；及(ii)將影響相關場所位置及所需該等服務質素的相關該等物業及／或工程地盤定位、種類及位置所預算的勞工成本、應付承包商及分包商的費用、清潔成本、公用事業費用、稅務負擔等；及(b)本集團提供該等服務的預期利潤率，預期利潤率須與市場水平持平，同時確保收取的費用具有競爭力。利潤率經參考以下因素而釐定，包括：(i)至少兩個可資比較物業、項目或工程地盤(如有)(例如周邊位於相關該等物業及／或工程地盤的臨近範圍內的物業、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)參考透過本集團市場拓展中心進行的市場研究、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(包括本集團競爭對手的收費資料、潛在客戶的物業／工程地盤的定位等)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，放開價格，其中包括非公共住房物業服務的價格。保障性住房、房改房、老舊住宅小區物業的物業管理費及前期物業管理服務協議項下的管理費仍受限於省級價格行政主管部門和住房及城鄉建設行政主管部門訂立的價格指導。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。

鑒於上述定價基準及政策，尤其是該等服務交易將受制於本集團設立的標準及系統性投標程序，並且該等服務的定價將確保本集團的利潤率至少與市場價格持平並超過估計成本，董事(包括獨立非執行董事，其意見連同創富融資的建議載於本通函)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。

重續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、增值服務及停車位買賣業務。

中國海外發展集團(以及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))、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團(以及中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有))及中國建築集團各自於中國、香港、澳門及／或其他地區擁有或持有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，藉此創造穩定收入及實現最高利益。

有關訂約方的資料

本集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資及其他營運業務。

中國海外宏洋集團主要從事物業投資及發展、物業租賃及投資控股業務。

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(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。

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、中國海外發展及中國建築國際各自的已發行股本擁有約61.18%、56.09%及64.81%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%權益。故此，中國海外發展集團（以及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））、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團（中國建築國際聯繫人及彼等的附屬公司（如有））及中國建築集團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。

本公司主席及執行董事兼中國海外的董事張貴清先生，以及本公司非執行董事兼中國海外的董事馬福軍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，惟彼等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、蘇錦樑先生及林雲峯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。創富融資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。

本公司謹訂於二零二三年六月二十日(星期二)上午十一時十五分或緊接同日舉行的本公司股東週年大會完結後(以較後者為準)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-4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)。無論閣下能否親身出席股東特別大會，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。

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61.18%，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，本公司將於二零二三年六月十五日(星期四)至二零二三年六月二十日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。

為符合資格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二零二三年六月十四日(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-44頁的創富融資函件，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，其意見連同創富融資的建議載於本通函）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。

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

二零二三年五月三十日



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、中國建築國際及中建集團重續
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二零二三年五月三十日之通函(「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。獨立財務顧問創富融資已獲委任，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7至第26頁所載之董事會函件及通函第IFA-1至第IFA-44頁所載之創富融資函件全文，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。

獨立董事委員會函件

經考慮該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限、創富融資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。

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

獨立非執行董事
容永祺

獨立非執行董事
蘇錦樑
謹啟

獨立非執行董事
林雲峯

二零二三年五月三十日

以下為創富融資就該等新服務協議、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的意見函件全文，乃供載入本通函而編製。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

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

緒言

吾等謹此提述吾等獲 貴公司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。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 貴公司日期為二零二三年五月三十日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

重續持續關連交易

中國海外發展服務協議及中國海外發展服務交易

謹此提述 貴公司於二零二零年四月二十八日刊發的公告以及 貴公司於二零二零年六月二日刊發的通函，內容有關（其中包括）中國海外發展前服務協議，該協議由 貴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二零二三年六月三十日到期。誠如董事會函件所述，董事預期 貴集團將繼續不時參加競標，以就中國海外發展集團、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）擁有或持有的該等物業向彼等提供該等服務。因此，於二零二三年四月二十八日， 貴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），惟須遵守中國海外發展服務上限。

中國海外宏洋服務協議及中國海外宏洋服務交易

謹此提述 貴公司於二零二零年四月二十八日刊發的公告以及 貴公司於二零二零年六月二日刊發的通函，內容有關(其中包括)中國海外宏洋前服務協議，該協議由 貴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二零二三年六月三十日到期。誠如董事會函件所述，董事預期 貴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，於二零二三年四月二十八日， 貴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)，惟須遵守中國海外宏洋服務上限。

中國建築國際服務協議及中國建築國際服務交易

謹此提述 貴公司於二零二零年四月二十八日刊發的公告以及 貴公司於二零二零年六月二日刊發的通函，內容有關(其中包括)中國建築國際前服務協議，該協議由 貴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二零二三年六月三十日到期。誠如董事會函件所述，董事預期 貴集團將繼續不時參加競標，以就中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)擁有的該等物業及彼等的工程地盤向彼等提供該等服務。因此，於二零二三年四月二十八日， 貴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)，惟須遵守中國建築國際服務上限。

中建集團服務協議及中建集團服務交易

謹此提述 貴公司於二零二零年四月二十八日刊發的公告以及 貴公司於二零二零年六月二日刊發的通函，內容有關(其中包括)中建集團前服務協議，該協議由 貴公司與中建集團就中建集團服務交易訂立並將於二零二三年六月三十日到期。誠如董事會函件所述，董事預期 貴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，於二零二三年四月二十八日， 貴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)，惟須遵守中建集團服務上限。

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、中國海外發展及中國建築國際各自的已發行股本擁有約61.18%、56.09%及64.81%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%權益。故此，中國海外發展集團（以及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））、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團（中國建築國際聯繫人及彼等的附屬公司（如有））及中國建築集團各自的成員公司為 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。

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。

貴公司主席及執行董事兼中國海外的董事張貴清先生，以及 貴公司非執行董事兼中國海外的董事馬福軍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，惟彼等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。

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、該等服務交易及該等服務上限。股東特別大會上將以投票方式表決，而中建集團及其聯繫人合共持有2,011,041,060股股份，佔 貴公司已發行股本約61.18%，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。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事（即容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生）組成的獨立董事委員會，以就(i)該等服務交易是否預期於 貴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 貴公司及股東的整體利益；及(ii)彼等於股東特別大會上應如何就相關決議案投票向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

吾等曾獲委任為獨立財務顧問，就 貴公司與中國海外發展及中國海外宏洋就收購停車位使用權各自訂立日期為二零二二年九月五日的兩項框架協議向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見，相關交易的詳情載於 貴公司日期為二零二二年十月十二日的通函（「過往委任」）。過往委任項下的交易獨立於該等新服務協議及該等服務交易。

於最後實際可行日期，除上文及是次委任外，吾等與 貴集團、中國海外發展集團、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團、中國建築集團或任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益。於緊接本函件前的兩年內，除上文及是次委任外，吾等未曾擔任 貴公司的財務顧問或獨立財務顧問。除與過往委任及是次委任有關的一般獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴集團、中國海外發展集團、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團、中國建築集團或任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：

1. 該等新服務協議；
2. 貴公司截至二零二一年（「二零二一年年報」）及二零二二年（「二零二二年年報」）十二月三十一日止兩個年度（「財年」）的年報；及
3. 通函所載的其他資料。

創富融資函件

吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層（統稱「**管理層**」）向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或提述以及管理層向吾等提供的資料及聲明（彼等個別及共同就此負責）於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成份，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成份。向吾等提供及作出的資料及聲明於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期（包括該日）如有任何重大變動，將盡早通知股東。

吾等亦假設管理層於通函內所作有關信念、意見、預期及意向的所有陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以致使通函所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或吾等所獲提供的管理層表達的意見是否合理。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並未對管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。吾等亦無考慮該等新服務協議及該等服務交易對 貴集團造成的稅務影響。

董事願就所披露資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本函件中概無遺漏其他事實，致使當中所載的任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮該等新服務協議的條款、該等服務交易（包括該等服務上限），而除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件的全部或部份內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等有關該等新服務協議、該等服務交易及該等服務上限的條款之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

貴集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。貴集團於一九八六年於香港開展物業管理服務，現為中國領先的物業管理公司之一，業務亦全面覆蓋香港及澳門。自於二零一五年十月二十三日從中國海外發展分拆，並以介紹方式於聯交所主板上市起，貴集團的經營規模穩步上揚，其在管總樓面面積由二零一五年十二月三十一日約82,600,000平方米增長至二零二二年十二月三十一日約320,300,000平方米，增幅幾近300%。於二零二二財年，貴集團的在管總樓面面積較二零二一財年增加約60,300,000平方米或23.2%。二零二二財年新獲得的總樓面面積中，約55.7% (合約金額約為港幣3,203.3百萬元) 來自獨立第三方，其餘主要來自於與中國海外發展、中國海外宏洋、中國建築國際及中建集團訂立的前框架協議。

下文載列摘錄自二零二二年年報 貴集團於二零二一財年及二零二二財年的經審核綜合收益表及綜合財務狀況表的概要。

表1：貴公司綜合收益表概要

	二零二二財年 港幣百萬元 (經審核)	二零二一財年 港幣百萬元 (經審核)
收益	12,689.0	9,442.0 ^{附註}
物業管理服務	9,448.5	6,610.9
增值服務	2,991.4	2,600.4
停車位買賣業務	249.1	230.8
毛利	2,020.4	1,641.6
除稅前溢利	1,678.3	1,317.7
股東應佔年內溢利	1,273.1	983.9

資料來源：二零二二年年報

附註：因約整差異而合共出現港幣100,000元的差額。

誠如二零二二年年報所論述，貴集團收益由二零二一財年約港幣9,442.0百萬元上升約港幣3,247.0百萬元或約34.4%至二零二二財年約港幣12,689.0百萬元，主要由於：(i) 貴集團的以包幹制為主導在管總樓面面積有所增長；(ii)管理社區隔離設施以支持香港抗疫工作所帶來的額外收入；及(iii)非住戶及住戶增值服務的業務增長所致。

物業管理服務

物業管理服務為貴集團的核心業務分部，貢獻貴集團於二零二二財年的大部分收益。貴集團的物業管理組合包括住宅物業及非住宅物業，如商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、道路橋樑、巴士總站及其他公共設施。物業管理服務收益佔貴集團總收益約74.5%（二零二一財年：70.0%），增加約42.9%至約港幣9,448.5百萬元（二零二一財年：港幣6,610.9百萬元）。物業管理服務收益上升主要由於：(i) 貴集團的以包幹制為主導在管總樓面面積有所增長；及(ii)管理香港社區隔離設施產生的額外收入，惟因二零二二財年人民幣貶值影響而受限所致。物業管理服務分部的分部毛利率自二零二一財年的約14.9%輕微下降至二零二二財年的約13.4%，主要由於物業管理領域的市場擴張導致包幹制的比例上升，以及在嚴格成本控制措施下，新冠疫情防控帶來的成本影響所致。經扣除分部行政費用和貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值及計及其他收益後，二零二二財年的物業管理服務分部利潤上升約29.0%至約港幣1,138.0百萬元（二零二一財年：港幣882.4百萬元）。

增值服務

增值服務為貴集團收益第二大的分部。增值服務分為兩個子分部，較大分部向非住戶提供相關服務，較小分部則向住戶提供相關服務。非住戶增值服務子分部服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、協助入夥、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。另外，住戶增值服務子分部涵蓋(i)社區資產經營（例如：租賃協助、房產交易代理託管、公共空間租賃協助、向物業業主提供一站式商舖資產管理服務及自有產權房產的租賃）；(ii)居家生活服務（以滿足物業住戶各方面的居家生活需求，包括房屋生態、家居家裝、新零售、到家服務、旅遊休閒、教育培訓、健康養老、汽車服務、平臺服務等）；及(iii)商業服務運營。

於二零二二財年，增值服務分部收益佔 貴集團總收益比例由二零二一財年的約港幣2,600.4百萬元上升約15.0%至二零二二財年的約港幣2,991.4百萬元，其中，非住戶增值服務子分部收益及住戶增值服務子分部收益分別增加約18.0%及8.5%至約港幣2,111.3百萬元(二零二一財年：港幣1,789.4百萬元)及港幣880.1百萬元(二零二一財年：港幣811.0百萬元)。兩個子分部的業務量及服務需求均有所增長，惟部分被於二零二二財年內中國房地產行業整體下行及入住率下跌所抵銷。於二零二二財年，非住戶增值服務子分部毛利率由二零二一財年的約17.9%輕微下跌至二零二二財年的約16.4%，主要受(i)投入建立子品牌並擴充人手以積極開拓外部增量市場；及(ii)銷項查驗服務成本上升較快所致。此外，住戶增值服務子分部毛利率由二零二一財年的約33.3%增加至二零二二財年的約38.4%，乃由於年內銷售組合變化及部分增值服務人員整合至物業管理項目所致。住戶及非住戶增值服務子分部利潤(經扣除子分部成本)分別增加約24.5%至港幣321.1百萬元(二零二一財年：港幣257.9百萬元)以及增加約24.9%至港幣245.5百萬元(二零二一財年：港幣196.5百萬元)。

停車位買賣業務

貴集團的停車位買賣業務分部從事各類停車位買賣。該分部旨在透過買賣停車位方式，利用 貴集團現有充足的現金水平及提升股東價值，為有關物業的住戶帶來更多便利及創造更高價值。於二零二二財年，停車位買賣業務分部收益較二零二一財年的約港幣230.8百萬元上升約7.9%至約港幣249.1百萬元。於二零二二財年內共出售停車位2,392個(二零二一財年：2,067個)，令分部利潤增加至港幣69.1百萬元(二零二一財年：港幣64.9百萬元)。

綜合上文，股東應佔溢利由二零二一財年約港幣983.9百萬元上升約港幣289.2百萬元或29.4%至二零二二財年約港幣1,273.1百萬元。

表2：貴公司綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日	
	二零二二年 港幣百萬元 (經審核)	二零二一年 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產	594.1	586.4
物業、廠房及設備	114.0	111.4
投資物業	209.2	167.1
無形資產	114.8	59.4
其他非流動資產	156.1	248.5
流動資產	9,527.3	7,733.3
存貨	970.8	935.3
貿易應收款及應收保固金	2,139.0	1,387.5
現金及銀行結餘	4,691.1	4,283.4
其他流動資產	1,726.4	1,127.1
非流動負債	101.6	50.8
流動負債	6,356.8	5,216.5
貿易應付款	1,517.0	776.5
其他應付款及應付費用	1,287.1	1,103.2
自管理物業收取的臨時款項	1,471.4	1,543.2
預收款及其他按金	1,627.5	1,500.8
其他流動負債	453.8	292.8
股東應佔權益	3,611.4	3,000.0

資料來源：二零二二年年報

誠如二零二二年年報所披露，貴集團於二零二二年十二月三十一日的非流動資產主要包括投資物業、無形資產以及物業、廠房及設備。貴集團於二零二二年十二月三十一日的流動資產主要包括現金及銀行結餘、貿易應收款及應收保固金以及存貨。於二零二二年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款及應收保固金由二零二一年十二月三十一日約港幣1,387.5百萬元大幅增加至二零二二年十二月三十一日約港幣2,139.0百萬元，增幅超過50%，此乃由於(i)經營規模持續拓展，惟嚴謹賬齡管控令二零二二財年貿易應收款及應收保固金按較低之減值比率約6.6% (二零二一財年：9.0%) 計提；及(ii)酬金制項目受到不確定市況影響，而增加淨減值計提約港幣12.1百萬元 (二零二一財年：淨減值沖回港幣6.3百萬元)。

貴集團於二零二二年十二月三十一日錄得微小非流動負債，而 貴集團於二零二二年十二月三十一日的流動負債主要包括預收款及其他按金、貿易應付款、其他應付款及應付費用以及自管理物業收取的臨時款項。於二零二二年十二月三十一日， 貴集團的流動負債由二零二一年十二月三十一日的約港幣5,216.5百萬元增加至二零二二年十二月三十一日的約港幣6,356.8百萬元，增幅約為21.9%，乃由於貿易應付款由二零二一年十二月三十一日的約港幣776.5百萬元大幅增加至二零二二年十二月三十一日的約港幣1,517.0百萬元，增幅約為95.4%。

綜合上文，股東應佔權益由二零二一年十二月三十一日約港幣3,000.0百萬元上升約港幣611.4百萬元或20.4%至二零二二年十二月三十一日約港幣3,611.4百萬元。

2. 交易對手的背景資料

中國海外發展集團

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資及其他營運業務。

中國海外宏洋集團

中國海外宏洋集團主要從事物業投資及發展、物業租賃及投資控股業務。

中國建築國際集團

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。

中國建築集團

中建集團(中國國有企業)分別為 貴公司、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。

3. 中國物業管理行業前景

鑒於大部分該等服務交易預期為在中國營運的相關交易對手提供服務而進行，而在香港、澳門及／或其他地點將提供的該等服務交易量有限，故吾等的審閱集中於中國物業管理行業。

中國的物業管理行業於過往年度不斷增長，由於中國全國城鎮化及人均可支配收入持續增長，在管總樓面面積及物業管理公司的在管物業數目均有所增加。以下載列中國國家統計局（「**國家統計局**」）刊發的(i)二零一七年至二零二二年中國城鎮化水平概要；及(ii)二零一七年至二零二二年中國城鎮家庭人均全年可支配收入概要：

表3：二零一七年至二零二二年中國城鎮化水平概要

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
總人口(百萬)	1,390.1	1,395.4	1,400.1	1,411.8	1,412.6	1,411.8
城鎮人口(百萬)	813.5	831.4	848.4	902.0	914.3	920.7
城鎮化率(%)	58.5%	59.6%	60.6%	63.9%	64.7%	65.2%

資料來源：國家統計局

表4：二零一七年至二零二二年中國城鎮家庭人均全年可支配收入概要

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
城鎮家庭人均全年 可支配收入(人民幣元)	36,396	39,251	42,359	43,834	47,412	49,283

資料來源：國家統計局

摘錄自國家統計局的資料，中國城鎮化率由二零一七年的約58.5%穩步提升至二零二二年約65.2%。中國城鎮家庭人均可支配收入由二零一七年的約人民幣36,396元增至二零二二年的約人民幣49,283元，複合年增長率（「**複合年增長率**」）約為6.3%。

此外，根據中國社會科學院財經戰略研究院（一間中國經濟政策研究機構），預計至二零三五年，中國內地城鎮常住人口佔中國總人口的比例預期將達70%。隨著繼續推进城鎮化及城鎮家庭人均可支配收入持續增長，中國商品住宅物業（即為出售而開發的住宅物業）的供應量亦出現類似趨勢。

誠如二零二二年中國共產黨第二十次全國代表大會上強調，中國政府必須致力實現、維護並促進中國人民的根本利益，著力解決好人民群眾最關心最直接最現實的利益問題。城鎮化率、城鎮家庭人均可支配收入及在建總樓面面積呈上升趨勢，配合中國的扶持政策環境，人民對美好生活環境及優質物業管理服務的需求不斷增加，成為推動中國物業管理行業發展的根本動力。

鑒於上述情況，普遍認為中國物業管理行業的未來發展前景向好。

4. 重續持續關連交易的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴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、增值服務及停車位買賣業務。

中國海外發展集團（以及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））、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團（以及中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司（如有））及中國建築集團各自於中國、香港、澳門及／或其他地區擁有或持有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益。

誠如二零二二年年報所述，隨著 貴集團(i)為北京冬奧會、冬殘奧會提供智能化護航；(ii)獲得多項香港房屋經理學會認證；及(iii)中標接管香港政府官邸物管服務。未來發展方面，誠如二零二二年年報所述，貴集團將積極開展市場拓展與提升服務產品研發能力。此外，貴集團將基於物業服務合約，在住宅、非住宅、城市服務賽道持續深耕基礎服務質效，提供多元化社區便民服務，以提高增值服務質素。因此，訂立該等新服務協議（涉及繼續向現有客戶提供物業管理服務及增值服務以及擴大其規模及範圍）符合 貴集團的上述未來發展計劃。

鑒於：(i)上文「3.中國物業管理行業前景」一節所述中國物業管理行業的前景向好；(ii)上文「1. 貴集團的背景資料」一節所述 貴集團的物業管理服務分部及增值服務分部的盈利能力增加；及(iii)上一段所述 貴集團的未來發展計劃，吾等與董事一致認為，該等新服務協議及該等服務交易於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，將使 貴集團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益，且整體上符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 該等新服務協議的主要條款

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 : 二零二三年四月二十八日

訂約方 : (a) 中國海外發展；及
(b) 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二零二三年七月一日起存續至二零二六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)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的投標過程。貴集團向中國海外發展集團、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)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程序的進一步詳情載於董事會函件「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、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)提供。

先決條件 : 中國海外發展服務協議中的責任乃以於二零二三年六月三十日(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) 貴集團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其他規定，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)。

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 : 二零二三年四月二十八日

訂約方 : (a) 中國海外宏洋；及
(b) 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二零二三年七月一日起存續至二零二六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程序的進一步詳情載於董事會函件「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。

創富融資函件

先決條件：中國海外宏洋服務協議中的責任乃以於二零二三年六月三十日(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) 貴集團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其他規定，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)。

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：二零二三年四月二十八日

訂約方：(a) 中國建築國際；及
(b) 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二零二三年七月一日起存續至二零二六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繫人及彼等各自的附屬公司(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的投標過程。貴集團向中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)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程序的進一步詳情載於董事會函件「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、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(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二零二三年六月三十日(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) 貴集團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其他規定,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)。

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：二零二三年四月二十八日
- 訂約方：(a) 中建集團；及
(b) 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二零二三年七月一日起存續至二零二六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程序的進一步詳情載於董事會函件「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二零二三年六月三十日(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)。

6. 吾等對該等新服務協議(包括該等服務上限)主要條款的分析

6.1 內部監控程序

誠如董事會函件所述，就該等服務交易而言， 貴集團向中國海外發展集團(以及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))、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團(以及中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有))及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，並將確保 貴集團向該等人士入標的價格及條款並無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；(ii)初步評估招標文件；(iii)編製物業管理方案、成本估計及定價；(iv)編製投標報告、內部評估及審批投標報告；及(v)提交標書(「內部監控程序」)。

標書的內部評估及審批將由 貴集團相關業務部門或 貴集團附屬公司負責人進行。就該等服務方面， 貴集團參與評估及審批程序的所有人員均獨立於中國海外發展集團（以及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））、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團（以及中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司（如有））及中國建築集團。尤其是：

(a) 物業管理服務

作為項目評估及招標程序的一部分，（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、法律及市場拓展等多個部門人員；(ii)於提交標書前評估項目時， 貴公司會評估（其中包括）招標文件、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) 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)參考項目周邊位於相關物業及／或工程地盤的臨近範圍內與至少兩個同類物業（如有）（例如有關地點及使用性質方面）有關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) 增值服務

作為項目評估及招標程序的一部分，（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）、成本管理及市場拓展等多個部門人員及相關總經理；(ii)於提交標書前評估項目時， 貴公司會評估（其中包括）項目詳情、實施策略、成本估算、財務、法律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）。

以下分節所述對上述內部監控程序及定價政策（包括定價指引）的年度審閱將由獨立非執行董事及 貴公司核數師於內部進行，確保上述程序獲遵守。

作為吾等的盡職審查的一部份，吾等已：

- (i) 取得 貴集團與中國海外發展集團（以及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））、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團（以及中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司（如有））及中國建築集團之間就 貴集團於二零二一財年及二零二二財年（「**審閱期間**」）提供物業管理服務及增值服務所訂立的所有新合約的完整合約清單（「**持續關連交易合約清單**」），吾等認為，審閱期間已充分涵蓋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的大部分年期（即自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日）；
- (ii) 從持續關連交易合約清單中隨機抽選（惟更優先考慮合約金額較大的合約）、取得並審閱2項有關 貴集團於審閱期間（二零二一財年及二零二二財年各一份合約）提供物業管理服務的樣本記錄，涉及的新合約由(i) 貴集團與中國海外發展集團訂立（「**中國海外發展物業管理樣本**」）；(ii) 貴集團與中國海外宏洋集團訂立（「**中國海外宏洋物業管理樣本**」）；(iii) 貴集團與中國建築國際集團訂立（「**中國建築國際物業管理樣本**」）；及(iv) 貴集團與中國建築集團訂立（「**中建集團物業管理樣本**」）（中國海外發展物業管理樣本、中國海外宏洋物業管理樣本、中國建築國際物業管理樣本及中建集團物業管理樣本統稱為「**物業管理持續關連交易樣本**」），而物業管理持續關連交易樣本總數為8項；
- (iii) 取得並審閱8項有關 貴集團於審閱期間訂立並於審閱期間同一年度（即二零二一財年及二零二二財年）向獨立第三方提供物業管理服務的樣本記錄，並且與物業管理持續關連交易樣本的地理鄰近性相同（「**物業管理獨立樣本**」）；

- (iv) 從持續關連交易合約清單中隨機抽選(惟更優先考慮合約金額較大的合約)、取得並審閱2項有關 貴集團於審閱期間(二零二一財年及二零二二財年各一份合約)提供增值服務的樣本記錄,涉及的新合約由(i) 貴集團與中國海外發展集團訂立(「中國海外發展增值樣本」); (ii) 貴集團與中國海外宏洋集團訂立(「中國海外宏洋增值樣本」); (iii) 貴集團與中國建築國際集團訂立(「中國建築國際增值樣本」); 及(iv) 貴集團與中國建築集團訂立(「中建集團增值樣本」)(中國海外發展增值樣本、中國海外宏洋增值樣本、中國建築國際增值樣本及中建集團增值樣本統稱為「增值持續關連交易樣本」,連同物業管理持續關連交易樣本統稱為「持續關連交易樣本」),而增值持續關連交易樣本總數為8項;
- (v) 取得並審閱8項有關 貴集團於審閱期間向獨立第三方提供增值服務的樣本記錄,該等記錄的性質與增值持續關連交易樣本類似(即將提供如軟件升級、智能工程、設施及設備數碼化等增值服務類型)(「增值獨立樣本」,連同物業管理獨立樣本統稱為「該等獨立樣本」);
- (vi) 取得並審閱 貴集團就上述各項樣本記錄(包括與相關關連人士訂立及與獨立第三方訂立的合約)制定的定價指引;
- (vii) 取得並審閱上述各項樣本(包括與相關關連人士訂立及與獨立第三方訂立的合約)的最低盈利要求;及
- (viii) 取得並審閱於審閱期間由 貴公司核數師對內部監控程序進行年度審閱的結果以及獨立非執行董事對過往持續關連交易進行樣本審查的相關會議記錄(「年度審閱記錄」)。

吾等認為，吾等應用持續關連交易樣本的甄選標準及樣本量的方式恰當，理由如下：(i)隨機抽選樣本的方法為財務諮詢同行普遍採用的方法；(ii)吾等已充分涵蓋大部分審閱期間(即二零二一財年及二零二二財年)及該等服務交易的兩大主要類別(即物業管理服務及增值服務)，而吾等已另就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各份收到4項樣本記錄(涵蓋二零二一財年及二零二二財年的2份物業管理合約及2份增值服務合約)；及(iii)於所有持續關連交易樣本與相應該等獨立樣本進行核對後，吾等並無發現任何不符合內部監控程序或定價政策的情況，故吾等並無進一步擴大樣本量。

吾等亦認為，持續關連交易樣本乃基於相關甄選標準的詳盡樣本清單，與該等服務交易具有可比性，並且具有代表性、屬公平合理。

就物業管理服務而言，吾等從物業管理持續關連交易樣本及物業管理獨立樣本注意到，以下項目經已納入考量：(i)於簽署最終協議之前，品質管理部的項目經理向財務部、法律部及市場拓展中心提交相關項目的申請；(ii)財務部、法律部及市場拓展中心或 貴集團相關部門的負責人於最終協議由 貴集團相關成員公司的執行董事或副經理批准前對相關項目進行評估；(iii) 貴集團制定的定價準則要求(a)成本評估；及(b)與周邊位於相關物業及／或工程地盤的臨近範圍內類似物業有關的服務費進行市場比較；及(iv)承接物業管理項目的最低盈利要求(即估計收益必須高於估計直接成本)，並且物業管理持續關連交易樣本中的此類盈利條款並不遜於物業管理獨立樣本的條款。因此，就物業管理持續關連交易樣本採納的內部評估及審批程序符合內部監控程序，無異於就物業管理獨立樣本採納的程序。

就增值服務而言，吾等從增值持續關連交易樣本以及增值獨立樣本中注意到，以下項目經已納入考量：(i)於簽署最終協議之前，生產部的項目經理向市場拓展中心、財務部及業務部提交相關項目的申請；(ii)市場拓展中心、財務部及業務部或 貴集團相關部門的負責人於最終協議由 貴集團相關成員公司的執行董事或副經理批准前對相關項目進行評估；及(iii)提供該等服務的最低盈利要求(即估計收益必須高於估計直接成本)，並且增值持續關連交易樣本中的此類盈利條款並不遜於增值獨立樣本的條款。因此，就增值持續關連交易樣本採納的內部評估及審批程序符合內部監控程序，無異於就增值獨立樣本採納的程序。

此外，吾等於年度審閱記錄中注意到，就審閱期間而言：(i) 貴公司核數師並無注意到任何重大不遵守內部監控程序的情況；及(ii)獨立非執行董事進行的樣本審查並無注意到不遵守情況。

基於上文所述，吾等認為內部監控程序已獲遵守。

6.2 定價基準及支付條款

誠如董事會函件所述，概括而言，該等服務會根據以下因素定價：(a) 貴公司就提供該等服務相關成本及開支的評估，包括基於包括(i)所需該等服務範圍及質素；及(ii)將影響相關場所位置及所需該等服務質素的相關該等物業及／或工程地盤定位、種類及位置所預算的勞工成本、應付承包商及分包商的費用、清潔成本、公用事業費用、稅務負擔等；及(b) 貴集團提供該等服務的預期利潤率，預期利潤率須與市場水平持平，同時確保收取的費用具有競爭力。利潤率經參考以下因素而釐定，包括：(i)至少兩個可資比較物業、項目或工程地盤(如有)(例如周邊位於相關該等物業及／或工程地盤的臨近範圍內的物業、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)參考透過 貴集團市場拓展中心進行的市場研究、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(包括 貴集團競爭對手的收費資料、潛在客戶的物業／工程地盤的定位等)及 貴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，放開價格，其中包括非公共住房物業服務的價格。保障性住房、房改房、老舊住宅小區物業的物業管理費及前期物業管理服務協議項下的管理費仍受限於省級價格行政主管部門和住房及城鄉建設行政主管部門訂立的價格指導。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。

就物業管理服務而言，作為吾等所做工作的一部分及吾等自物業管理持續關連交易樣本中注意到，評估相關項目時所用程序與物業管理獨立樣本的項目所用程序相同，例如不同階段涉及不同部門的人員以及考慮相關定價指引及最低盈利要求。作為吾等工作的一部分，吾等亦已比較物業管理持續關連交易樣本及物業管理獨立樣本的相關文件，吾等並進一步注意到，物業管理持續關連交易樣本的定價條款(i)乃按就 貴集團而言不遜於相應物業管理獨立樣本的水平訂立；(ii)就 貴集團而言利潤率與相應的物業管理獨立樣本的利潤率相符或較高；及(iii) (如適用) 已遵守相關定價指引。

就增值服務而言，作為吾等所做工作的一部分及吾等自增值持續關連交易樣本中注意到，評估相關項目時所用程序與增值獨立樣本的項目所用程序相同，例如不同階段涉及不同部門的人員以及考慮相關最低盈利要求。因此， 貴集團對分別與關連人士訂立及與獨立第三方訂立的合約應用相同定價基準。作為吾等工作的一部分，吾等亦已比較增值持續關連交易樣本及增值獨立樣本的相關文件，吾等並進一步注意到，增值持續關連交易樣本的定價條款(i)乃按就 貴集團而言不遜於相應增值獨立樣本的水平訂立；及(ii)就 貴集團而言的利潤率與相應的增值獨立樣本的利潤率相符或較高。

就該等服務交易的支付條款而言， 貴集團根據具體標書／合約規定的支付條款支付服務費，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。吾等注意到：(i)物業管理持續關連交易樣本與物業管理獨立樣本；及(ii)增值持續關連交易樣本與增值獨立樣本的支付條款之間並無差異。

鑒於上文所述，尤其是(i)該等服務交易將受制於 貴集團設立的標準及系統性投標程序(作為內部程序)；(ii)該等服務的定價將確保 貴集團的利潤率至少與市場價格持平並超過估計成本；(iii)該等服務的定價將符合相關的定價指引(如適用)；及(iv)根據吾等透過審查持續關連交易樣本審閱過往交易，就 貴集團而言持續關連交易樣本的定價及支付條款並不遜於相應該等獨立樣本，吾等認同管理層的意見，即該等服務交易的定價及支付條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，及不優於 貴集團向獨立第三方提供的條款。

6.3 釐定各該等服務上限的基準及吾等對此的評估

(I) 中國海外發展集團

中國海外發展過往服務上限

中國海外發展前服務協議項下的上限（「中國海外發展過往服務上限」）、於二零二一財年及二零二二財年，中國海外發展集團向 貴集團支付的過往交易金額以及截至二零二三年六月三十日止半年（「二零二三年上半年」，連同二零二一財年及二零二二財年統稱為「過往期間」）中國海外發展集團向 貴集團已付及將支付的估計交易金額如下：

	二零二一財年 (港幣)	二零二二財年 (港幣)	二零二三年 上半年 (港幣)
過往／估計交易金額	1,019.7百萬元	1,509.6百萬元	1,059.0百萬元 ^{附註}
中國海外發展過往服務上限	2,093百萬元	2,616百萬元	1,633百萬元
上限的過往／估計使用率	48.7%	57.7%	64.8%

附註：二零二三年上半年的估計交易金額乃經參考二零二二財年的估計動用上限得出。

中國海外發展服務上限

於截至二零二三年十二月三十一日止半年（「二零二三年下半年」）、二零二四財年、二零二五財年及截至二零二六年六月三十日止半年（「二零二六年上半年」，連同二零二三年下半年、二零二四財年及二零二五財年統稱為「相關期間」）的中國海外發展服務上限如下：

	二零二三年 下半年 (港幣)	二零二四 財年 (港幣)	二零二五 財年 (港幣)	二零二六年 上半年 (港幣)
中國海外發展 服務上限	1,229百萬元	3,078百萬元	4,005百萬元	2,719百萬元

附註：為免生疑問，中國海外發展服務上限包括 貴集團與中國海外發展集團、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）訂立的交易。

釐定中國海外發展服務上限的基準

根據管理層，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，當中已考慮過往交易金額、經參考中國海外發展集團、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）現有及新物業項目數目得出對該等服務的預期需求、提供該等服務的預期業務擴張、 貴集團將服務的該等物業估計總樓面面積（預期按年（「按年」）增長率將約為20%）、估計勞工成本（預期按年增長率將約為9%）及 貴集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

創富融資函件

如下表所示，自二零二一年一月一日起至二零二六年上半年，過往／估計交易金額及中國海外發展服務上限（經參考上述因素釐定）的按年增長率已／將維持於介乎約30%至50%的穩定範圍內：

	二零二一財年/ 二零二零財年	二零二二財年/ 二零二一財年	二零二三財年*/ 二零二二財年	二零二四財年/ 二零二三財年	二零二五財年/ 二零二四財年	二零二六財年**/ 二零二五財年
按年增長率	+36.4%	+48.0%	+51.6%	+34.5%	+30.1%	+35.8%

* 分子為參考二零二三年上半年的估計交易金額加上二零二三年下半年的中國海外發展服務上限計算。

** 該數字指經參考二零二六年上半年的中國海外發展服務上限的年化上限。

評估

評估中國海外發展服務上限是否公平合理時，吾等取得、審閱及與管理層討論 貴集團所提供有關中國海外發展服務上限的釐定基準的資料。

1. 過往交易金額

據了解，二零二一財年及二零二二財年的相關過往交易金額的按年增長率分別約為36.4%及48.0%，而該兩個年度的複合年增長率約為42.1%（「中國海外發展服務過往增長率」）。吾等認為，中國海外發展服務過往增長率為評估相關期間中國海外發展服務上限的關鍵指標。

2. 二零二三年上半年的估計交易金額與二零二三年下半年的中國海外發展服務上限之間的連結

吾等了解到，二零二三年上半年的估計交易金額港幣1,059百萬元乃參考二零二二財年的估計上限使用率約57.7%後得出。基於此理解，倘二零二三年上半年的中國海外發展過往服務上限港幣1,633百萬元採用與二零二二財年相同的使用率（即57.7%），則二零二三年上半年的估計交易金額將約為港幣942.2百萬元，該估計與上表二零二三年上半年所用數字港幣1,059百萬元相若。除此評估外，吾等已向管理層取得及審閱中國海外發展集團於截至二零二三年三月三十一日止三個月（「二零二三年第一季度」）向 貴集團支付的過往交易金額約為港幣387.6百萬元。吾等注意到，倘吾等將上述二零二三年第一季度中國海外發展集團向 貴集團支付的過往交易金額推算至整個六個月期間（即兩個季度），其結果（即港幣775.2百萬元）將佔二零二三年上半年估計交易金額港幣1,059百萬元的約73.2%。

據了解，鑒於過往期間的使用率低於預期，管理層預計二零二三年下半年的中國海外發展服務上限為港幣1,229百萬元，較二零二三年上半年的中國海外發展過往服務上限港幣1,633百萬元減少港幣404百萬元或約24.7%，惟仍然高於二零二三年上半年的估計交易金額港幣1,059百萬元。如上表所示，二零二三財年的估計交易金額（即二零二三年上半年的估計交易金額加上二零二三年下半年的中國海外發展服務上限的總和）為港幣2,288百萬元，較二零二一財年的過往交易金額按年增長約51.6%，經考慮二零二二財年（即最近期的財政年度）的按年增長率已約為48.0%，該數值與中國海外發展服務過往增長率的複合年增長率約為42.1%並無明顯偏差。鑒於(i)上述二零二三財年的按年增長率與中國海外發展服務過往增長率之間的微小差異；(ii)需要考慮可能出現的波動及較預期為佳的新中標機遇；及(iii)管理層假設中國房地產行業將於後疫情環境下復甦，吾等認為二零二三年下半年的中國海外發展服務上限為港幣1,229百萬元屬公平合理。

3. 二零二四財年、二零二五財年及二零二六年上半年的中國海外發展服務上限

據了解，二零二三年上半年的估計交易金額及二零二三年下半年的中國海外發展服務上限的總金額為港幣2,288百萬元。二零二四財年的中國海外發展服務上限為港幣3,078百萬元，較該金額增加約港幣790百萬元或34.5%。二零二五財年的中國海外發展服務上限為港幣4,005百萬元，較二零二四財年的中國海外發展服務上限增加約30.1%。最後，二零二六年上半年的中國海外發展服務上限為港幣2,719.0百萬元，較二零二五財年的中國海外發展服務上限按年增加約35.8%。吾等注意到，上述的按年增長率與中國海外發展服務過往增長率基本一致。

4. 總樓面面積增加

吾等已向管理層取得並審閱 貴集團就其將於相關期間為中國海外發展集團(以及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))、中國海外宏洋集團、中國建築國際集團(中國建築國際聯繫人及彼等的附屬公司(如有))及中國建築集團的在管估計總樓面面積所進行的內部總樓面面積分析(「總樓面面積分析」)。吾等自總樓面面積分析注意到，中國海外發展集團於相關期間由 貴集團在管的估計總樓面面積的預計按年增長率與中國海外發展服務過往增長率一致。

5. 結論

基於上述評估，吾等認為中國海外發展服務上限的基準及估計交易金額屬公平合理。

(II) 中國海外宏洋集團

中國海外宏洋過往服務上限

中國海外宏洋前服務協議項下的上限（「中國海外宏洋過往服務上限」）、於二零二一財年及二零二二財年，中國海外宏洋集團向 貴集團支付的過往交易金額以及於過往期間中國海外宏洋集團向 貴集團已付及將支付的估計交易金額如下：

	二零二一財年 (港幣)	二零二二財年 (港幣)	二零二三年 上半年 (港幣)
過往／估計交易金額	281.7百萬元	343.2百萬元	213.0百萬元 ^{附註}
中國海外宏洋過往服務上限	321.0百萬元	386.0百萬元	224.0百萬元
上限的過往／估計使用率	87.8%	88.9%	95.1%

附註：二零二三年上半年的估計交易金額乃經參考二零二二財年的估計動用上限得出。

中國海外宏洋服務上限

於相關期間的中國海外宏洋服務上限如下：

	二零二三年 下半年	二零二四財年	二零二五財年	二零二六年 上半年
中國海外宏洋 服務上限	港幣230 百萬元	港幣460 百萬元	港幣470 百萬元	港幣250 百萬元

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 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，當中已考慮過往交易金額、預期中國海外宏洋集團對 貴集團所提供該等服務的需求將為持平、 貴集團將服務的該等物業估計總樓面面積（預期大致維持穩定）、估計勞工成本（預期按年增長率將介乎約3%至5%之間）及 貴集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

自二零二一年一月一日起至二零二六年上半年止期間，過往／估計交易金額及中國海外宏洋服務上限（經參考上述因素釐定）的按年增長率如下表所示：

	二零二一財年／ 二零二零財年	二零二二財年／ 二零二一財年	二零二三財年*／ 二零二二財年	二零二四財年／ 二零二三財年	二零二五財年／ 二零二四財年	二零二六財年**／ 二零二五財年
按年增長率	+71.4%	+21.9%	+29.1%	+3.8%***	+2.2%***	+6.4%***

* 分子為參考二零二三年上半年的估計交易金額加上二零二三年下半年的中國海外宏洋服務上限計算。

** 該數字指經參考二零二六年上半年的中國海外宏洋服務上限的年化上限。

*** 增長率自二零二四年起趨於平緩，乃由於預期中國海外宏洋集團對 貴集團提供的該等服務的需求增長可能有限所致。

評估

評估中國海外宏洋服務上限是否公平合理時，吾等取得、審閱及與管理層討論 貴集團所提供有關中國海外宏洋服務上限的釐定基準的資料。

1. 過往交易金額

據了解，二零二一財年及二零二二財年的相關過往交易金額的按年增長率分別約為71.4%及21.9%，而該兩個年度的複合年增長率約為44.5%（「中國海外宏洋服務過往增長率」）。吾等認為，中國海外宏洋服務過往增長率為評估相關期間中國海外宏洋服務上限的關鍵指標。

2. 二零二三年上半年的估計交易金額與二零二三年下半年的中國海外宏洋服務上限之間的連結

吾等了解到，二零二三年上半年的估計交易金額港幣213百萬元乃參考二零二二財年的估計上限使用率約88.9%後得出。基於此理解，倘二零二三年上半年的中國海外宏洋過往服務上限港幣224百萬元採用與二零二二財年相同的使用率（即88.9%），則二零二三年上半年的估計交易金額將約為港幣199.1百萬元，該估計與上表二零二三年上半年所用數字港幣213百萬元相差不到10%。除此評估外，吾等已向管理層取得及審閱中國海外宏洋集團於二零二三年第一季度向 貴集團支付的過往交易金額約為港幣71.4百萬元。吾等注意到，倘吾等將上述二零二三年第一季度中國海外宏洋集團向 貴集團支付的過往交易金額推算至整個六個月期間（即兩個季度），其結果（即港幣142.8百萬元）將佔二零二三年上半年估計交易金額港幣213百萬元的約67.0%。

據了解，二零二三年下半年的中國海外宏洋服務上限為港幣230百萬元，較二零二三年上半年的估計交易金額港幣213百萬元及二零二三年上半年的中國海外宏洋過往服務上限港幣224百萬元錄得略微增加。鑒於過往期間的高使用率，吾等認為二零二三年下半年的中國海外宏洋服務上限為港幣230百萬元屬公平合理。

3. 二零二四財年、二零二五財年及二零二六年上半年的中國海外宏洋服務上限

據了解，二零二三年上半年的估計交易金額及二零二三年下半年的中國海外宏洋服務上限的總金額為港幣443百萬元。二零二四財年的中國海外宏洋服務上限為港幣460百萬元，較該金額增加約3.8%。二零二五財年的中國海外宏洋服務上限為港幣470百萬元，較二零二四財年的中國海外宏洋服務上限增加約2.2%。最後，二零二六年上半年的中國海外宏洋服務上限為港幣250百萬元，較二零二五財年的中國海外宏洋服務上限按年增加約6.4%。吾等注意到，儘管上述的按年增長率低於中國海外宏洋服務過往增長率，惟管理層有意不按照中國海外宏洋服務過往增長率設定，乃由於與中國海外發展、中國建築國際及中建集團不同，管理層自中國海外宏洋商業管理中了解到，對該等服務的預期需求將受到更多限制，中國海外宏洋服務上限將成為相關期間中國海外宏洋服務交易的絕對上限。管理層將遵循相關的內部監控程序，以確保實際交易金額於相關期間不超過中國海外宏洋服務上限。鑒於上述理解，以及如過往期間錄得的高使用率以及吾等於上一章節中審查的健全內部監控程序，吾等認為管理層將中國海外宏洋服務上限設定於 貴集團可高度實現的水平並屬公平合理。

4. 總樓面面積增加

如上所述，吾等向管理層取得並審閱總樓面面積分析，並自總樓面面積分析注意到，中國海外宏洋集團於相關期間由 貴集團在管的估計總樓面面積的預計按年增長率與中國海外宏洋集團服務過往增長率一致。

5. 結論

基於上述評估，吾等認為中國海外宏洋服務上限的基準及估計交易金額屬公平合理。

(III) 中國建築國際集團

中國建築國際過往服務上限

中國建築國際前服務協議項下的上限（「中國建築國際過往服務上限」）、於二零二一財年及二零二二財年，中國建築國際集團向 貴集團支付的過往交易金額以及於過往期間中國建築國際集團向 貴集團已付及將支付的估計交易金額如下：

	二零二一財年 (港幣)	二零二二財年 (港幣)	二零二三年 上半年 (港幣)
過往／估計交易金額	70.9百萬元	107.1百萬元	86.0百萬元 ^{附註}
中國建築國際過往服務上限	255.0百萬元	356.0百萬元	224.0百萬元
上限的過往／估計使用率	27.8%	30.1%	38.4%

附註：二零二三年上半年的估計交易金額乃經參考二零二二財年的估計動用上限得出。

中國建築國際服務上限

於相關期間的中國建築國際服務上限如下：

	二零二三年 下半年	二零二四財年	二零二五財年	二零二六年 上半年
中國建築國際 服務上限	港幣133 百萬元	港幣308 百萬元	港幣493 百萬元	港幣299 百萬元

附註：為免生疑問，中國建築國際服務上限包括 貴集團與中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及其相關附屬公司訂立的交易。

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 貴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，當中已考慮過往交易金額、經參考中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)現有及新物業項目數目得出對該等服務的預期需求、提供該等服務(包括於二零二三年下半年及其後開展更多工程地盤(預期按年增長率將介乎約20%至50%之間))的預期業務擴張、 貴集團將服務的該等物業估計總樓面面積、估計勞工成本及 貴集團就該等物業及工程地盤每平方米收取的估計費用。

自二零二一年一月一日起至二零二六年上半年止期間，過往／估計交易金額及中國建築國際服務上限(經參考上述因素釐定)的按年增長率如下表所示：

	二零二一財年/ 二零二零財年	二零二二財年/ 二零二一財年	二零二三財年*/ 二零二二財年	二零二四財年/ 二零二三財年	二零二五財年/ 二零二四財年	二零二六財年**/ 二零二五財年
按年增長率	+71.1%	+50.9%	+104.6%***	+40.6%	+60.1%	+21.3%

* 分子為參考二零二三年上半年的估計交易金額加上二零二三年下半年的中國建築國際服務上限計算。

** 該數字指經參考二零二六年上半年的中國建築國際服務上限的年化上限。

*** 二零二三財年增長率較高，乃由於 貴集團於二零二三年下半年(倘將 貴集團於二零二三財年與二零二二財年將管理／所管理的工程地盤數目相比較，增幅可能約為82%)及其後所管理的工程地盤有所增加，故預計向中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司(如有)提供該等服務的業務將會擴大所致。

評估

評估中國建築國際服務上限是否公平合理時，吾等取得、審閱及與管理層討論 貴集團所提供有關中國建築國際服務上限的釐定基準的資料。

1. 過往交易金額

據了解，二零二一財年及二零二二財年的相關過往交易金額的按年增長率分別約為71.1%及50.9%，而該兩個年度的複合年增長率約為60.7%（「中國建築國際服務過往增長率」）。吾等認為，中國建築國際服務過往增長率為評估相關期間中國建築國際服務上限的關鍵指標。

2. 二零二三年上半年的估計交易金額與二零二三年下半年的中國建築國際服務上限之間的連結

吾等了解到，二零二三年上半年的估計交易金額港幣86百萬元乃參考二零二二財年的估計上限使用率約30.1%後得出。基於此理解，倘二零二三年上半年的中國建築國際過往服務上限港幣224百萬元採用與二零二二財年相同的使用率（即30.1%），則二零二三年上半年的估計交易金額將約為港幣67.4百萬元，該估計與上表二零二三年上半年所用數字港幣86百萬元相若。除此評估外，吾等已向管理層取得及審閱中國建築國際集團於二零二三年第一季度向 貴集團支付的過往交易金額約為港幣33.7百萬元。吾等注意到，倘吾等將上述二零二三年第一季度中國建築國際集團向 貴集團支付的過往交易金額推算至整個六個月期間（即兩個季度），其結果（即港幣67.4百萬元）將佔二零二三年上半年估計交易金額港幣86百萬元的約78.4%。

據了解，鑒於過往期間使用率低於預計水平，管理層預計二零二三年下半年的中國建築國際服務上限為港幣133百萬元，較二零二三年上半年的中國建築國際過往服務上限港幣224百萬元大幅減少港幣91百萬元或約40.6%，惟仍明顯高於二零二三年上半年的估計交易金額港幣86百萬元。如上表所示，二零二三財年的估計交易金額（即二零二三年上半年的估計交易金額加上二零二三年下半年的中國建築國際服務上限的總額）為港幣219百萬元，較二零二一財年的過往交易金額按年增長約104.6%。誠如管理層所解釋，預計於二零二三年下半年及之後，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）將有更多工程地盤由 貴集團管理。就此，吾等已取得並審查管理層提供的中國建築國際服務年度上限的計算表。中國建築國際服務上限的計算表中， 貴集團已經識別由中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司（如有）擁有且目前正在招標或將由 貴集團招標的一系列項目。吾等從該計算表中注意到，其中包括：(i)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）物業項目的名稱及數量；(ii)項目的位置；(iii)各項目的服務面積（按平方米計算）；(iv)合約的預計年期；及(v)各項目的服務費及整個相關期間的相關分配金額。吾等亦注意到，自二零二三年上半年至二零二三年下半年及整個相關期間，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）將由 貴集團管理的香港／澳門工程地盤對物業管理服務及工程服務的服務需求將有明顯的增長。二零二三年上半年至二零二三年下半年的相關增量約為港幣33.6百萬元，均有明確可識別之具名項目與該預測相關。鑒於(i)中國建築國際服務過往增長率；(ii)上述自二零二三年上半年至二零二三年下半年及整個相關期間，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）將由 貴集團管理的香港／澳門工程地盤對物業管理服務及工程服務的服務需求將有明顯的增長；(iii)需要考慮可能出現的波動及較預期為佳的新中標機遇；及(iv)管理層假設中國房地產行業將於後疫情環境下復甦，吾等認為二零二三年下半年的中國建築國際服務上限為港幣133百萬元屬公平合理。

3. 二零二四財年、二零二五財年及二零二六年上半年的中國建築國際服務上限

據了解，二零二三年上半年的估計交易金額及二零二三年下半年的中國建築國際服務上限的總金額為港幣219百萬元。二零二四財年的中國建築國際服務上限為港幣308百萬元，較該金額增加約港幣89百萬元或40.6%。二零二五財年的中國建築國際服務上限為港幣493百萬元，較二零二四財年的中國建築國際服務上限增加約60.1%。最後，二零二六年上半年的中國建築國際服務上限為港幣299百萬元，較二零二五財年的中國建築國際服務上限按年增加約21.3%。吾等注意到，上述的按年增長率與中國建築國際服務過往增長率基本一致。

4. 總樓面面積增加

如上所述，吾等向管理層取得並審閱總樓面面積分析，並自總樓面面積分析注意到，中國建築國際集團於相關期間由貴集團在管的估計總樓面面積的預計按年增長率與中國建築國際服務過往增長率一致。

5. 結論

基於上述評估，吾等認為中國建築國際服務上限的基準及估計交易金額屬公平合理。

(IV) 中國建築集團

中建集團過往服務上限

中建集團前服務協議項下的上限（「中建集團過往服務上限」）、於二零二一財年及二零二二財年，中國建築集團向 貴集團支付的過往交易金額以及於過往期間中國建築集團向 貴集團已付及將支付的估計交易金額如下：

	二零二一財年 (港幣)	二零二二財年 (港幣)	二零二三年 上半年 (港幣)
過往／估計交易金額	108.7百萬元	150.0百萬元	99.0百萬元 ^{附註}
中建集團過往服務上限	221.4百萬元	308.4百萬元	168.2百萬元
上限的過往／估計使用率	49.1%	48.6%	58.9%

附註：二零二三年上半年的估計交易金額乃經參考二零二二財年的估計動用上限得出。

中建集團服務上限

於相關期間的中建集團服務上限如下：

	二零二三年 下半年	二零二四財年	二零二五財年	二零二六年 上半年
中建集團服務上限	港幣176 百萬元	港幣418 百萬元	港幣598 百萬元	港幣445 百萬元

釐定中建集團服務上限的基準

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而釐定，當中已考慮過往交易金額、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、提供該等服務（包括將於二零二三年下半年管理的大型自有商業樓宇，其每月服務費更高，預期按年增長率將介乎約10%至15%之間）的預期業務擴張、 貴集團將服務的該等物業估計總樓面面積（預期按年增長率將約為20%）、估計勞工成本（預期按年增長率將約為5%）及 貴集團就該等物業每平方米收取的估計費用。

自二零二一年一月一日起至二零二六年上半年止期間，過往／估計交易金額及中建集團服務上限（經參考上述因素釐定）的按年增長率如下表所示：

	二零二一財年/ 二零二零財年	二零二二財年/ 二零二一財年	二零二三財年*/ 二零二二財年	二零二四財年/ 二零二三財年	二零二五財年/ 二零二四財年	二零二六財年**/ 二零二五財年
按年增長率	+27.2%	+38.0%	+83.3%***	+52.0%	+43.1%	+48.8%

* 分子為參考二零二三年上半年的估計交易金額加上二零二三年下半年的中建集團服務上限計算。

** 該數字指經參考二零二六年上半年的中建集團服務上限的年化上限。

*** 二零二三財年增長率較高，乃由於 貴集團於二零二三年下半年所管理的自有商業樓宇數目預期大幅增加，應收每月服務費較高（例如於二零二三財年為該等樓宇提供服務應收服務費可能較二零二二財年的收費高約20%），故預計向中國建築集團提供該等服務的業務將會擴大所致。

評估

評估中建集團服務上限是否公平合理時，吾等取得、審閱及與管理層討論 貴集團所提供有關中建集團服務上限的釐定基準的資料。

1. 過往交易金額

據了解，二零二一財年及二零二二財年的相關過往交易金額的按年增長率分別約為27.2%及38.0%，而該兩個年度的複合年增長率約為32.5%（「中建集團服務過往增長率」）。吾等認為，中建集團服務過往增長率為評估相關期間中建集團服務上限的關鍵指標。

2. 二零二三年上半年的估計交易金額與二零二三年下半年的中建集團服務上限之間的連結

吾等了解到，二零二三年上半年的估計交易金額港幣99百萬元乃參考二零二二財年的估計上限使用率約48.6%後得出。基於此理解，倘二零二三年上半年的中建集團過往服務上限港幣168.2百萬元採用與二零二二財年相同的使用率（即48.6%），則二零二三年上半年的估計交易金額將約為港幣81.7百萬元，該估計與上表二零二三年上半年所用數字港幣99百萬元相若。除此評估外，吾等已向管理層取得及審閱中國建築集團於二零二三年第一季度向 貴集團支付的過往交易金額約為港幣34.3百萬元。吾等注意到，倘吾等將上述二零二三年第一季度中國建築集團向 貴集團支付的過往交易金額推算至整個六個月期間（即兩個季度），其結果（即港幣68.6百萬元）將佔二零二三年上半年估計交易金額港幣99百萬元的約69.3%。

據了解，二零二三年下半年的中建集團服務上限為港幣176百萬元，較二零二三年上半年的估計交易金額港幣99百萬元及二零二三年上半年的中建集團服務上限港幣168.2百萬元均有所增加。如上表所示，二零二三財年的估計交易金額（即二零二三年上半年的估計交易金額加上二零二三年下半年的中建集團服務上限的總額）為港幣275百萬元，較二零二一財年的過往交易金額按年增長約83.3%。誠如管理層所解釋，預計於二零二三年下半年，中國建築集團將有大量的自有商業樓宇由 貴集團管理。就此，吾等已取得並審查管理層提供的中建集團服務上限的計算表。中建集團服務上限的計算表中， 貴集團已經識別由中國建築集團擁有且目前正在招標或將由 貴集團招標的一系列項目。吾等從該計算表中注意到，其中包括：(i) 中國建築集團物業項目的名稱及數量；(ii) 項目的位置；(iii) 各項目的服務面積（按平方米計算）；(iv) 合約的預計年期；及(v) 各項目的服務費及整個相關期間的相關分配金額。吾等亦注意到， 貴集團已簽訂佔二零二三年下半年中建集團服務上限約58.3%的合約，預計自二零二三年上半年至二零二三年下半年，由 貴集團管理的中國建築集團自有商業樓宇的物業管理服務需求將增加。鑒於(i) 中建集團服務過往增長率；(ii) 貴集團自中國建築集團獲得二零二三年下半年的大量已簽訂合約；(iii) 上文預計二零二三年上半年至二零二三年下半年由 貴集團管理的中國建築集團自有商業樓宇的物業管理服務需求將增加；(iv) 需要考

慮可能出現的波動及較預期為佳的新中標機遇；及(v)管理層假設中國房地產行業將於後疫情環境下復甦，吾等認為二零二三年下半年的中建集團服務上限為港幣176百萬元屬公平合理。

3. 二零二四財年、二零二五財年及二零二六年上半年的中建集團服務上限

據了解，二零二三年上半年的估計交易金額及二零二三年下半年的中建集團服務上限的總金額為港幣275百萬元。二零二四財年的中建集團服務上限為港幣418百萬元，較該金額增加約港幣143百萬元或52.0%。二零二五財年的中建集團服務上限為港幣598百萬元，較二零二四財年的中建集團服務上限增加約43.1%。最後，二零二六年上半年的中建集團服務上限為港幣445百萬元，較二零二五財年的中建集團服務上限按年增加約48.8%。吾等注意到，上述的按年增長率與中建集團服務過往增長率基本一致。

4. 總樓面面積增加

如上所述，吾等向管理層取得並審閱總樓面面積分析，並自總樓面面積分析注意到，中國建築集團於相關期間由 貴集團在管的估計總樓面面積的預計按年增長率與中建集團服務過往增長率一致。

5. 結論

基於上述評估，吾等認為中建集團服務上限的基準及估計交易金額屬公平合理。

意見及推薦建議

經考慮上述因素，吾等認為該等服務交易預期於 貴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 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等自身亦推薦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。

此 致

中海物業集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

二零二三年五月三十日

張安杰先生為創富融資的執行董事，為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾15年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

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／ 相關股份數目	佔已發行 股份的概約 百分比
張貴清	中建股份	實益擁有人	570,000	0.001% (附註1)
	中國海外發展	實益擁有人	20,000	0.0002% (附註2)
肖俊強	中建股份	實益擁有人	110,000	0.0003% (附註1)
龐金營	中建股份	實益擁有人	218,000	0.0005% (附註1)
馬福軍	中建股份	實益擁有人	830,000	0.002% (附註1)
郭磊	中國海外發展	實益擁有人	1,070,000 (附註3)	0.0098% (附註2)

附註：

1. 該百分比指擁有權益的A股股份數目除以中建股份於最後實際可行日期的已發行A股股份總數(即41,934,432,844股)。
2. 該百分比指擁有權益的股份／相關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)。
3. 郭磊先生(「郭先生」)根據中國海外發展於二零一八年六月二十九日採納的購股權計劃獲其授予的1,070,000份購股權中擁有個人權益，並有權(i)自二零二零年六月二十九日至二零二四年六月二十八日(包括首尾兩日)的行使期內，以行使價每股港幣25.85元購買333,000股中國海外發展股份；及(ii)自二零二二年十一月二十四日至二零二六年十一月二十三日(包括首尾兩日)的行使期內，以行使價每股港幣18.724元購買737,000股中國海外發展股份。

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
馬福軍	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二零二二年十二月三十一日（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、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二零二二年十二月三十一日（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. 專家同意書及資格

(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
創富融資	一家根據證券及期貨條例獲准許從事第6類（就機構融資提供意見）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，創富融資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) 創富融資已就刊發本通函發出同意書，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，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，創富融資並無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（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) 創富融資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；及
- (d) 中建集團服務協議。



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」)謹訂於二零二三年六月二十日(星期二)上午十一時十五分或緊接同日舉行的本公司股東週年大會完結後(以較後者為準)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會，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二零二三年五月三十日的通函(「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) 批准由二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日止期間、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各財政年度及由二零二六年一月一日至二零二六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) 批准由二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日止期間、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各財政年度及由二零二六年一月一日至二零二六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) 批准由二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日止期間、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各財政年度及由二零二六年一月一日至二零二六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) 批准由二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日止期間、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各財政年度及由二零二六年一月一日至二零二六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)。」

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，二零二三年五月三十日

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. 凡有權出席大會或其任何續會並於會上投票之股東，均有權委任一名或多名代表（必須為個人），代其出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會（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。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身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。
5. 倘為本公司任何股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可就有關股份親自或委派代表投票表決（猶如彼等有權單獨就該等股份投票）；惟若有多於一名該等聯名持有人親自或委派代表出席任何會議，則由較優先之聯名持有人所作出之表決，無論是親自或由委派代表作出者，均應被接納為代表其餘聯名持有人之唯一表決，就此而言，優先準則應按其就聯名持有而名列本公司股東名冊之先後次序所定。
6. 為確定合資格出席大會並於會上投票股東之身份，本公司將由二零二三年六月十五日（星期四）至二零二三年六月二十日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合出席大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同有關之股票，必須於二零二三年六月十四日（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，以辦理股份過戶登記手續。
7. 若大會當日上午9時正至中午12時正期間任何時間8號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號又或於香港特別行政區政府公布的「超強颱風後的極端情況」生效，大會將自動延期舉行或休會並舉行續會。股東應查閱本公司網站(www.copl.com.hk)以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席大會。
8. 於本通告日期，董事會包括九名董事，四名為執行董事，即張貴清先生（主席）、肖俊強先生（行政總裁）、龐金營先生（副總裁）及甘沃輝先生（財務總監）；兩名為非執行董事，即馬福軍先生及郭磊先生；以及三名為獨立非執行董事，即容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。