

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容所導致或因依賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。



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)

公告 持續關連交易

持續關連交易

於二零一七年八月七日，本公司與本公司的關連人士中建總及中國建築訂立多項框架協議，以規管訂約方之間的持續關連交易，包括物業管理服務、工程服務、保安服務及租賃物業。

上市規則的涵義

中建總為本公司的最終控股公司。中建總的非全資附屬公司中國海外為中國建築及本公司各自的控股股東。因此，中建總集團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，服務交易及中國建築租賃交易構成本公司的持續關連交易。

由於中國建築租賃上限、中國海外發展租賃上限及中國海外特許上限的年度適用百分比率於合併計算時為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，中國建築租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於服務上限、中國海外發展服務上限及中國海外宏洋服務上限的年度適用百分比率於合併計算時為5%或以上，故根據上市規則第14A章，服務協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)供獨立股東批准服務協議、服務交易及服務上限。鑒於本公司預期將需額外時間編製及落實通函所載的全部資料，故一份載有(其中包括)服務協議、服務交易及服務上限的進一步資料、獨

立董事委員會的推薦建議、獨立財務顧問的意見及推薦建議以及召開股東特別大會的通告的通函將於二零一七年九月一日或之前寄發予股東。

緒言

於二零一七年八月七日，本公司與本公司的關連人士中建總及中國建築訂立多項框架協議，以規管訂約方之間的持續關連交易，包括物業管理服務、工程服務、保安服務及租賃物業。

持續關連交易－服務

中建總服務交易

董事預期本集團將參與競標，以向中建總集團於中國、香港、澳門及其他地區的商用物業、住宅社區及其他項目提供物業管理服務及工程服務。

於二零一七年八月七日，中建總與本公司訂立中建總服務協議，其主要條款概列如下：

中建總服務協議

日期

二零一七年八月七日

訂約方

1. 中建總
2. 本公司

年期

待中建總服務協議的先決條件獲達成後，中建總服務協議將自二零一七年十月一日起計至二零二零年六月三十日結束。

條款

根據中建總服務協議，本集團任何成員公司可向中建總集團於中國、香港、澳門及其他地區的住宅社區、商用物業及其他項目提供物業管理服務及工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級。本集團於獲中建總集團選擇及委聘為服務供應商前將經過投標過程。

本集團向中建總集團入標的價格及條款(包括定價基準)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，以確保本集團向中建總集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

有關本集團標準系統性入標程序的進一步詳情載於下文「服務交易定價基準」一段。

先決條件

中建總服務協議項下擬進行的交易(連同中建總服務上限)須待獨立股東於股東特別大會上通過批准中建總服務協議及其項下擬進行的交易的決議案後，方可作實。

過往交易金額

於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度及截至二零一七年六月三十日止半年度，中建總集團過往已付本集團的金額如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至二零一七年 六月三十日 止半年度
過往交易金額	1,855,000 港元	2,703,000 港元	2,500,000 港元	1,197,000 港元

上限

於二零一七年一月一日起至二零一七年九月三十日止期間的按比例估計、於二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間、截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度及於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間的中建總服務上限如下：

	於二零一七年 一月一日起至 二零一七年 九月三十日 止期間	於二零一七年 十月一日起至 二零一七年 十二月三十一日 止期間	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	於二零二零年 一月一日起至 二零二零年 六月三十日 止期間
中建總 服務上限	2,400,000 港元	50,100,000 港元	182,600,000 港元	312,500,000 港元	278,800,000 港元

釐定上限的基準

於二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間的中建總服務上限乃參考(i)中建總集團與本集團於截至二零一七年底預期將主要按包幹制訂立的新物業管理合約；(ii)參照中建總集團截至二零一七年底將竣工新物業的估計建築面積(「**建築面積**」)計算的物業管理服務需求的預期增長；(iii)中建總集團物業的工程服務需求的預期增長；及(iv)於二零一七年第四季度所管理的建築面積估計增長3.1倍計算。由於上述服務需求預期大幅增加，於二零一七年的中建總服務上限預期較上次估計的3.1百萬港元增長約15.7倍。

參照二零一八年預期將開發的新物業項目的估計建築面積及一般通脹水平，截至二零一八年度中建總服務上限預計較二零一七年預計全年中建總服務上限52.5百萬港元增長247.8%。於二零一八年所管理的建築面積較二零一七年預期增長4.8倍。

截至二零一九年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的中建總服務上限根據需求增加及一般通脹率預計分別同比增加71.1%及年化後同比增加78.4%。於二零一九年所管理的建築面積較二零一八年預期增長189.6%，及於二零二零年上半年較二零一九年增長49.3%。

中國建築服務交易

茲提述本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件及本公司日期為二零一六年六月三十日的公告，內容有關(其中包括)中國建築集團與本集團就本集團根據中國建築前服務協議向中國建築集團提供物業管理服務及保安服務而訂立的持續關連交易。

董事預期本集團將參與競標提供工程服務，及繼續參與競標提供物業管理服務予中國建築集團於中國、香港、澳門及其他地區的商用物業、住宅社區及其他物業和提供保安服務予中國建築集團於中國、香港及澳門的工程地盤。

由於預期中國建築集團與本集團的業務交易將會增加，於二零一七年八月七日，中國建築與本公司訂立中國建築服務協議，以增加中國建築前服務協議項下物業管理服務及保安服務交易的上限及重續其項下交易以及新增中國建築服務協議項下工程服務的上限。

中國建築服務協議的主要條款概列如下：

中國建築服務協議

日期

二零一七年八月七日

訂約方

1. 中國建築
2. 本公司

年期

待中國建築服務協議的先決條件獲達成後，中國建築服務協議將自二零一七年十月一日起計至二零二零年六月三十日結束。

條款

根據中國建築服務協議，本集團任何成員公司可向中國建築集團於中國、香港、澳門及其他地區的住宅社區、商用物業及其他物業提供物業管理服務及工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級工程，及向中國建築集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供保安服務。本集團於獲中國建築集團選擇及委聘為服務供應商前將經過投標過程。

本集團向中國建築集團入標的價格及條款（包括定價基準）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，以確保本集團向中國建築集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

有關本集團標準系統性入標程序的進一步詳情載於下文「服務交易定價基準」一段。

中國建築與本公司同意於中國建築服務協議生效後終止中國建築前服務協議。倘中國建築服務協議並無生效，則中國建築前服務協議仍具有十足效力及對中國建築與本公司具有約束力。

先決條件

中國建築服務協議項下擬進行的交易（連同中國建築服務上限）須待獨立股東於股東特別大會上通過批准中國建築服務協議及其項下擬進行的交易的決議案後，方可作實。

過往交易金額

於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度及截至二零一七年六月三十日止半年度，中國建築集團過往已付／授予本集團的金額如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至二零一七年 六月三十日 止半年度
過往交易金額	3,325,000 港元	7,439,000 港元	11,685,000 港元	2,046,000 港元

上限

於二零一七年一月一日起至二零一七年九月三十日止期間中國建築前服務協議的按比例分攤上限、於二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間、截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度及於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間的中國建築服務上限如下：

	於二零一七年 一月一日起至 二零一七年 九月三十日 止期間	於二零一七年 十月一日起至 二零一七年 十二月三十一 日止期間	截至 二零一八年 十二月三十一 日止年度	截至 二零一九年 十二月三十一 日止年度	於二零二零年 一月一日起至 二零二零年 六月三十日 止期間
中國建築服務上限	-	17,400,000 港元	42,000,000 港元	42,000,000 港元	21,000,000 港元
中國建築前服務 協議的按比例 分攤上限	18,300,000 港元	-	-	-	-

釐定上限的基準

於二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間的中國建築服務上限乃參考(i)本集團預期將獲授的服務合約(包括預期二零一七年全年將獲授的保安合約較上次估計增加44%)；(ii)於二零一七年一月一日起至二零一七年九月三十日止期間的按比例分攤上限較同期按比例分攤估計值的估計盈餘；及(iii)工程服務需求增加計算。由於上述服務需求預期增加，二零一七年全年中國建築服務上限預期較上次估計24.3百萬港元增長46.9%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的中國建築服務上限乃參考主要為本集團預期將獲授的合約按17.6%的預期需求增加及較所預計的二零一七年全年中國建築服務上限的一般通脹率計算。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的中國建築服務上限按年度基準計算維持在42.0百萬港元的水平。

服務交易支付條款

本集團根據具體標書或合約條款所規定的支付條款按月收取物業管理服務的物業管理費及按逐項交易收取工程服務費及保安服務費。

服務交易定價基準

本集團向中建總集團及中國建築集團入標的價格及條款(包括定價基準)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。

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。

本集團物業管理服務、工程服務及保安服務一般會根據多項因素定價，包括(i)基於所需服務範圍及質素等因素所估計的開支；(ii)物業、項目或工程地盤定位、種類及位置；(iii)可資比較物業、項目或工程地盤的定價；(iv)當地政府對有關費用的定價指引(如有)；及(v)現行市價。

鑒於上述定價基準及政策，董事(包括獨立非執行董事)認為服務交易的定價乃按正常商業條款進行，屬公平合理，及不優於本集團向其他獨立第三方提供的條款。

訂立服務交易的理由及裨益

本集團是一家中國領先的物業管理公司，業務亦覆蓋香港及澳門，主要從事物業管理服務及增值服務。

中建總集團及中國建築集團各自於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持有的住宅社區、商用物業、項目及工程地盤可能不時需要本集團提供物業管理服

務、工程服務及保安服務。透過訂立各服務協議，本集團將得以維持及擴闊其收益來源，藉此帶來穩定收入及實現最高利益。

董事(將於審閱獨立財務顧問意見後發表見解的獨立非執行董事除外)認為，各服務協議、彼等各自的條款及其項下擬進行的交易(包括各服務上限)乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

持續關連交易－租賃

中國建築租賃交易

茲提述本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件及本公司日期為二零一六年六月三十日的公告，內容有關(其中包括)中國建築集團與本集團就中國建築集團根據中國建築前租賃協議向本集團出租物業而訂立的持續關連交易。

董事預期本集團將繼續向中國建築集團租用物業。

由於預期中國建築集團與本集團的租賃交易將會增加，於二零一七年八月七日，中國建築與本公司訂立中國建築租賃協議，以增加中國建築前租賃協議項下交易的上限及重續其項下交易。

中國建築租賃協議的主要條款概列如下：

中國建築租賃協議

日期

二零一七年八月七日

訂約方

1. 中國建築
2. 本公司

年期

中國建築租賃協議將自二零一七年十月一日起計至二零二零年六月三十日結束。

條款

本集團任何成員公司可根據中國建築租賃協議的條款向中國建築集團任何成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議

所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行。

中國建築及本公司同意於中國建築租賃協議生效後終止中國建築前租賃協議。

過往交易金額

於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度及截至二零一七年六月三十日止半年度，本集團過往已付中國建築集團的租金總額如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至二零一七年 六月三十日 止半年度
過往交易金額	47,000 港元	47,000 港元	1,853,000 港元	2,134,000 港元

上限

於二零一七年一月一日起至二零一七年九月三十日止期間中國建築前租賃協議的按比例分攤上限、於二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間、截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度及於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間的中國建築租賃上限如下：

	於二零一七年 一月一日起至 二零一七年 九月三十日 止期間	於二零一七年 十月一日起至 二零一七年 十二月三十一 日止期間	截至 二零一八年 十二月三十一 日止年度	截至 二零一九年 十二月三十一 日止年度	於二零二零年 一月一日起至 二零二零年 六月三十日 止期間
中國建築租賃上限	-	1,300,000 港元	5,200,000 港元	5,200,000 港元	2,600,000 港元
中國建築前租賃 協議的按比例 分攤上限	3,700,000 港元	-	-	-	-

釐定上限的基準

中國建築租賃上限乃參考中國建築集團與本集團預期重續租賃協議計算。

租賃交易支付條款

本集團須根據具體租賃協議條款所規定的支付條款按月支付本集團所租用物業的租金。

中國建築租賃交易定價基準

本集團所租用物業的租金乃由訂約方參考附近地區具有相似樓齡、規模、用途及性質的可資比較物業的當前市場租金水平後，經公平磋商釐定。

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

訂立中國建築租賃交易的理由及裨益

鑒於中國建築集團擁有相關物業，董事認為，與中國建築集團維持中國建築租賃協議將確保本集團使用相關物業的穩定性，及根據中國建築租賃協議規管與中國建築集團的日後租賃協議。此外，本集團將可避免任何不必要的營運中斷，及減少因遷址而產生任何不必要的成本。

中國建築租賃協議的條款乃由本集團與中國建築集團參考附近地區具有相似樓齡、規模、用途及性質的可資比較物業的當前市場租金後，經公平磋商釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，中國建築租賃協議、其條款及其項下擬進行的交易（包括中國建築租賃上限）乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本集團是一家中國領先的物業管理公司，業務亦覆蓋香港及澳門，主要從事物業管理服務及增值服務。

中建總集團是一家主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資、設計及勘察服務的綜合企業。

中國建築集團主要從事樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問諮詢業務。

上市規則的涵義

中建總為本公司的最終控股公司。中建總的非全資附屬公司中國海外為中國建築及本公司各自的控股股東。因此，中建總集團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，服務交易及中國建築租賃交易構成本公司的持續關連交易。

由於中國建築租賃上限、中國海外發展租賃上限與中國海外特許上限的年度適用百分比率於合併計算時為0.1%或以上但低於5%，故此根據上市規則第14A章，中國建築租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於服務上限、中國海外發展服務上限及中國海外宏洋服務上限的年度適用百分比率於合併計算時為5%或以上，故此根據上市規則第14A章，服務協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

由於概無董事於服務交易、中國建築租賃交易中擁有任何重大權益，故此彼等毋須放棄就董事會通過的有關批准服務協議、中國建築租賃協議以及彼等項下擬進行的交易的決議案投票。

本公司已成立由本公司全體獨立非執行董事(即林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生)組成的獨立董事委員會，以就服務協議、服務交易及服務上限提供意見。天達融資亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就服務協議、服務交易及服務上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)供獨立股東批准服務協議、服務交易及服務上限。中建總及其聯繫人合共持有2,011,041,060股本公司股份(相當於本公司約61.18%權益)，將於股東特別大會上就有關服務協議、服務交易及服務上限的決議案放棄投票。

鑒於本公司預期將需額外時間編製及落實通函所載的全部資料，故一份載有(其中包括)服務協議、服務交易及服務上限的進一步資料、獨立董事委員會的推薦建議、獨立財務顧問的意見及推薦建議以及召開股東特別大會的通告的通函將於二零一七年九月一日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	具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，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(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)
「中國海外宏洋服務上限」	指	根據中國海外宏洋與本公司於二零一五年六月一日所訂立的框架協議，中國海外宏洋集團就物業管理服務應付本集團的最高總額，即由二零一五年六月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間約為人民幣30,000,000元，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別約為人民幣50,000,000元及人民幣60,000,000元，以及於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間約為人民幣35,000,000元，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件
「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)
「中國海外特許上限」	指	根據中國海外(作為許可方)與本公司(作為獲許可方)於二零一七年六月二十六日所訂立特許協議特許使用物業應付的最高總額，即由二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間約為1,121,000港元，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年分別約為3,757,000港元及4,075,000港元，以及於二零二零年一月一日至二零二零年九月三十日期間約為3,065,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十六日的公告
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限

公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)

- 「中國海外發展集團」 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)
- 「中國海外發展租賃上限」 指 根據中國海外發展與本公司於二零一五年十月九日所訂立的框架協議及其日期為二零一六年六月三十日的補充協議，本集團應付中國海外發展集團的最高租金總額，即由二零一五年六月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間約為3,900,000港元，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別約為4,129,000港元及1,850,000港元，以及於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間約為750,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件及本公司日期為二零一六年六月三十日的公告
- 「中國海外發展服務上限」 指 根據中國海外發展與本公司於二零一五年十月九日所訂立的框架協議及其日期為二零一六年六月三十日的補充協議，中國海外發展集團就物業管理服務應付本集團的最高總額，即由二零一五年六月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間約為264,400,000港元，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別約為402,363,000港元及457,541,000港元，以及於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間約為207,459,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件及本公司日期為二零一六年六月三十日的公告；以及根據中國海外發展與本公司於二零一五年十月九日所訂立的框架協議，中國海外發展集團就工程服務應付本集團的最高總額，即由二零一五年六月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間約為25,500,000港元，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別約為29,800,000港元及31,600,000港元，以及於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間約為14,000,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件
- 「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」 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）

「中國建築集團」	指	中國建築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）
「中國建築租賃協議」	指	中國建築與本公司就本集團向中國建築集團租賃物業所訂立日期為二零一七年八月七日的框架協議
「中國建築租賃上限」	指	本集團根據中國建築租賃協議於各年度／期間應付中國建築集團的最高租金總額
「中國建築租賃交易」	指	根據中國建築租賃協議擬進行的交易
「中國建築服務協議」	指	中國建築與本公司就本集團向中國建築集團提供物業管理服務、工程服務及保安服務所訂立日期為二零一七年八月七日的框架協議
「中國建築服務上限」	指	中國建築集團根據中國建築服務協議於各年度／期間就物業管理服務、工程服務及保安服務應付本集團的最高總額
「中國建築服務交易」	指	根據中國建築服務協議擬進行的交易
「中建總」	指	中國建築工程總公司，一家根據中國法律組織及存在的國有企業，為本公司的最終控股公司
「中建總集團」	指	中建總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，但包括中建股份集團及中國海外集團）
「中建總服務協議」	指	中建總與本公司就本集團向中建總集團提供物業管理服務及工程服務所訂立日期為二零一七年八月七日的框架協議
「中建總服務上限」	指	中建總集團根據中建總服務協議於各年度／期間就物業管理服務及工程服務應付本集團的最高總額
「中建總服務交易」	指	根據中建總服務協議擬進行的交易

「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。中建股份為中建總的非全資附屬公司
「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，但包括中國海外集團)
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行的股東特別大會，以(其中包括)供獨立股東考慮及酌情批准服務協議、服務交易及服務上限
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事(即林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生)組成的獨立董事委員會，以就服務協議、服務交易及服務上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	天達融資亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，就服務協議、服務交易及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	除中建總及其聯繫人以外的本公司股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華

人民共和國澳門特別行政區及台灣

「中國建築前租賃協議」	指	中國建築與本公司就中國建築集團向本集團出租物業於二零一六年六月三十日訂立的框架協議
「中國建築前服務協議」	指	(i) 中國建築與本公司就本集團向中國建築集團提供保安服務於二零一五年六月二十六日訂立的框架協議及日期為二零一五年十月九日的補充協議；及(ii) 中國建築與本公司就本集團向中國建築集團提供物業管理服務於二零一六年六月三十日訂立的框架協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「服務協議」	指	中建總服務協議及中國建築服務協議
「服務上限」	指	中建總服務上限及中國建築服務上限
「服務交易」	指	中建總服務交易及中國建築服務交易
「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0.001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中海物業集團有限公司
主席兼非執行董事
顏建國

香港，二零一七年八月七日

於本公告日期，董事會包括八名董事，其中一名為非執行董事，即顏建國先生(主席)；四名為執行董事，即王琦女士(副主席兼行政總裁)、羅肖先生(副總裁)、史勇先生(副總裁)及甘沃輝先生(副財務總監)；以及三名為獨立非執行董事，即林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生。