

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。



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)

持續關連交易
及
建議重選董事
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至17頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第IBC-1至IBC-2頁。獨立財務顧問天達致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第IFA-1至IFA-23頁。

本公司謹訂於二零一七年九月二十六日(星期二)上午十時正假座香港九龍柯士甸道西1號(港鐵九龍站)香港W酒店7樓宴會廳1及2舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨本通函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按代表委任表格上列印之指示將隨附表格填妥，並盡快且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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一七年八月三十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	IBC-1
天達函件.....	IFA-1
附錄一——一般資料	I-1
附錄二——擬於股東特別大會上重選退任董事之詳情	II-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「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）

釋 義

「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

釋 義

「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」或「天達」	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

釋 義

「獨立股東」	指	除中建總及其聯繫人以外的本公司股東
「最後實際可行日期」	指	二零一七年八月十八日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期（視情況而定）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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
「退任董事」	指	顏建國先生（本公司主席兼非執行董事）將自願於股東特別大會上重選為董事
「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



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)

非執行董事：
顏建國先生(主席)

執行董事：
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)
甘沃輝先生(副財務總監)

獨立非執行董事：
林雲峯先生
孫國林先生
容永祺先生

敬啟者：

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

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
灣仔
軒尼詩道139號
及駱克道138號
中國海外大廈19樓

持續關連交易
及
建議重選董事
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年八月七日之公告。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)：

- 服務協議、服務交易及服務上限之詳情；
- 獨立董事委員會函件，當中載有彼等有關服務協議、服務交易及服務上限之意見；

董事會函件

- 獨立財務顧問天達函件，當中載有彼等有關服務協議、服務交易及服務上限之建議；
- 將於股東特別大會上重選退任董事之詳情；

以及尋求(i)獨立股東批准服務協議、服務交易及服務上限；及(ii)股東批准重選退任董事為董事。

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、工程服務及保安服務。

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

董事會函件

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。

過往估計金額

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間、截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止半年度，向中建股份集團提供物業管理服務的過往估計總費用(如本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件所披露)連同向中國海外集團提供物業管理服務的過往估計總費用(如本公司日期為二零一六年六月三十日的公告所披露)如下：

過往估計金額	於二零一五年 六月一日至 二零一五年 十二月三十一日 期間	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*
中建股份集團	2,124,000 港元	2,611,000 港元	1,170,000 港元
中國海外集團	–	447,000 港元	400,000 港元
總計	2,124,000 港元	3,058,000 港元	1,570,000 港元

* 根據中建股份集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的過往估計金額2,340,000 港元(如本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件所披露)及中國海外集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的過往估計金額800,000 港元(如本公司日期為二零一六年六月三十日的公告所披露)按比例(即50%)計算的金額。

董事會函件

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

* 根據中建股份集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的過往估計金額2,340,000 港元（如本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件所披露）及中國海外集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的過往估計金額800,000 港元（如本公司日期為二零一六年六月三十日的公告所披露）按比例（即75%）計算的金額。

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，於二零一七年全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。

董事會函件

本集團就中建總集團物業所管理的建築面積預期由二零一七年六月三十日之約55,503平方米增長約172,000平方米至二零一七年底之約227,503平方米。該等中建總集團新物業包括(其中包括)有關分別位於北京、成都、廣州及南京之商用物業之四個已確定包幹制項目(合計)。

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估計一般通脹率9%(主要由於預計中國勞工成本增加所致)，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預期約為1,318,883平方米，較二零一七年增長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乃根據需求增加及估計一般通脹率9%(主要由於預計中國勞工成本增加所致)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預期約為3,818,883平方米，較二零一八年增長189.6%，及於二零二零年上半年較二零一九年增長49.3%。

根據中建總集團提供之資料，上述自二零一八年至二零二零年預期所管理的建築面積增加乃基於中建總集團之一個已確定物業項目及本公司承接中建總集團位於中國六個城市(即北京、成都、廣州、南京、深圳及天津)之商用及住宅物業之不少於40個包幹制或酬金制新物業管理服務項目(合計)的目標估計。

中建總服務上限的大幅增加亦由於預計未來物業管理合約的估計物業管理費將按包幹制及酬金制比例兩種方式收取，而該等絕大多數合約預期將按包幹制收費所致。相比本集團二零一四年一月一日後與中建總集團訂立的以酬金制為主的過往物業管理合約，這將大幅增加本集團將予收取的絕對費用金額。根據包幹制，本集團一般向其客戶收取固定管理費，並將承擔及支付該物業的全部管理成本，而根據酬金制，本集團一般向客戶收取固定物業管理費或按預先釐定的百分比收取管理費而毋須承擔或支付該物業的管理成本。因此，倘合約根據包幹制而非酬金制訂立，即使工作範圍相同，包幹制項下的合約金額仍將遠遠高於酬金制項下的合約金額。

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。

董事會函件

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。

過往估計金額／上限

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間、截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止半年度,中國建築前服務協議項下的過往估計金額及上限(如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所披露)如下:

過往估計金額／上限	於二零一五年 六月一日至 二零一五年 十二月三十一日 期間	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*
保安服務	10,000,000 港元	20,000,000 港元	10,000,000 港元
物業管理服務	81,000 港元	2,331,000 港元	2,150,000 港元
總計	10,081,000 港元	22,331,000 港元	12,150,000 港元

* 根據截至二零一七年十二月三十一日止年度提供保安服務有關的過往上限20,000,000港元(如本公司日期為二零一五年十月十四日的上市文件所披露)連同截至二零一七年十二月三十一日止年度提供物業管理服務有關的過往估計金額4,300,000港元(如本公司日期為二零一六年六月三十日的公告所披露)按比例計算的金額。

董事會函件

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)由於預期於二零一七年九月三十日前僅約3,800,000港元將用於保安服務，預期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估計值約為25,000,000港元，導致截至二零一七年十二月三十一日止全年的預期金額約為28,800,000港元，與本集團於二零一七年全年將獲授的保安合約的上述預期增長相符；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%。

保安合約預期增加44%乃根據本集團於二零一七年餘下時間擬投標之中國建築集團於香港之已知／現有物業建築工程地盤估計，當中包括中國建築集團之三個物業建築工程地盤及倉庫。於香港大埔及將軍澳等各項目之估計合約總額介乎逾400,000港元至逾15.0百萬港元，預期合約總額為約25.0百萬港元。

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估計一般通脹率5%計算。有關增加包括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可供本集團投標之中國建築集團之保安服務合約之預計未來保安服務費，有關費用按年度基準計算預期分別為約25.0百萬港元。

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

就中建總服務交易及中國建築服務交易而言，本集團根據具體標書或合約條款所規定的有關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。尤其是：

- (a) 就物業管理服務而言，作為項目評估及招標程序之一部分，（倘相關）(i)不同程序階段涉及包括業務部門、品質管理及市場開發部等多個部門人員；(ii)於提交標書前評估項目時，本公司會評估（其中包括）招標文件分析、相關市場訊息收集、物業管理實施方案、成本及勞工僱傭的測算及收益預

期；(iii)本集團制定之定價指引涉及(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)參考項目周邊同類物業的市場定價法；及(iv)承接物業管理項目設有最低盈利要求；

- (b) 就工程服務而言，作為項目評估及招標程序之一部分，(倘相關)(i)不同程序階段涉及包括業務部門(如智研部、維保部及電梯部)、成本管理部門、市場部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、成本估算及建議報價之合理性及可行性；及(iii)提供工程服務設有最低盈利要求；及
- (c) 就保安服務而言，作為本集團項目評估之一部分，(倘相關)(i)涉及各方面負責人員，包括負責業務拓展、財務及預算、質量環境安全、信息技術以及人事及行政管理之人員；及(ii)於評估提供保安服務項目時，本公司已評估(其中包括)招標文件分析、項目詳情、利潤及與同類保安服務價格之比較。

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。

上述內部程序及定價政策由內部及獨立非執行董事每年進行審閱，以確保上述程序得以遵守。

鑒於上述定價基準及政策，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。

董事會函件

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(包括獨立非執行董事，彼等之意見連同獨立財務顧問之建議載於本通函)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。

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，服務交易構成本公司的持續關連交易。

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及彼等項下擬進行的交易的決議案投票。

董事會函件

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。

重選董事

根據本公司組織章程細則第83(3)條，顏建國先生於二零一七年六月十三日獲委任為本公司主席兼非執行董事，其任期將直至股東特別大會為止，且符合資格，將於股東特別大會上重選連任董事。本公司將於股東特別大會上提呈一項重選顏建國先生為董事的決議案。

顏建國先生的履歷詳情載於本通函附錄二。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年九月二十六日(星期二)上午十時正假座香港九龍柯士甸道西1號(港鐵九龍站)香港W酒店7樓宴會廳1及2舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。股東特別大會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准服務協議、服務交易及服務上限，並將於股東特別大會上向股東提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准重選顏建國先生為本公司董事。

隨本通函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按代表委任表格上列印之指示將隨附表格填妥，並盡快且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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

遵照上市規則第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，中建總及其聯繫人(合共持有本公司2,011,041,060股股份，佔本公司已發行股本之約61.18%)將於股東特別大會就服務協議、服務交易及服務上限之決議案放棄投票。

由於概無董事於服務交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准服務協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。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權利，本公司將由二零一七年九月二十日（星期三）至二零一七年九月二十六日（星期二）（包括首尾兩天）期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續。

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，必須於二零一七年九月十九日（星期二）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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以進行登記。

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第IBC-1至IBC-2頁之獨立董事委員會意見函件，當中載有其就服務協議、服務交易及服務上限向獨立股東提供之推薦建議。

務請閣下亦垂注載於本通函第IFA-1至IFA-23頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就服務協議、服務交易及服務上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。

董事（包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問之建議載於本通函）認為，服務協議、服務交易及服務上限乃本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關服務協議、服務交易及服務上限之普通決議案。

董事認為，重選顏建國先生為董事乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事亦建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之重選顏建國先生為董事之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之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
主席兼非執行董事
顏建國
謹啟

二零一七年八月三十日



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：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零一七年八月三十日之通函(「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，以就其認為服務協議、服務交易及服務上限之條款是否屬公平合理，是否於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問天達已獲委任，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。

謹請閣下垂注通函第5至第17頁所載之董事會函件及通函第IFA-1至第IFA-23頁內所載之天達意見函件全文，兩份函件均載有服務協議、服務交易及服務上限之詳情。

經考慮服務協議、服務交易及服務上限、天達意見以及董事會函件所載之相關資料，吾等認為服務協議之條款屬公平合理，並於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且訂立服務協議符合本公司及股東之整體利益。

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服務協議、服務交易及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
林雲峯

獨立非執行董事
孫國林

獨立非執行董事
容永祺

謹啟

二零一七年八月三十日

以下為天達融資亞洲有限公司就服務協議(包括服務上限)項下擬進行之持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



Investec Capital Asia Limited
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
Tel/電話: (852) 3187 5000
Fax/傳真: (852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

有關服務交易的 持續關連交易

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就服務交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司於二零一七年八月三十日向股東發出之通函(「**通函**」)內所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件為通函之一部分。除非另有所指，通函所界定之詞彙與本函件所界定者具有相同涵義。

服務交易之背景

誠如董事會函件所載，於二零一七年八月七日， 貴公司分別與 貴公司之關連人士中建總及中國建築訂立服務協議，以規管訂約方之間的持續關連交易，包括物業管理服務、工程服務及保安服務。有關交易須待獨立股東於股東特別大會上批准服務協議、服務交易及服務上限後，方可作實。

中建總為 貴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 貴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 貴公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，服務交易構成 貴公司的持續關連交易。

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。

II. 獨立董事委員會

董事會目前包括(i)一名非執行董事，即顏建國先生(主席)；(ii)四名執行董事，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(iii)三名獨立非執行董事，即林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，即林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生)已告成立，以向獨立股東提供意見，而天達已獲委任，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。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團並無關連，故此符合資格就服務協議、服務交易及服務上限向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除吾等獲委任為獨立財務顧問外，根據上市規則，吾等於過往兩年並無擔任 貴集團的獨立財務顧問。除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應向吾等支付的一般顧問費用外，概無吾等向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

III. 意見基準

在達致吾等的意見時，吾等僅倚賴通函所載有關 貴集團事宜的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團及／或其高級管理人員(「管理層」)及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述的一切有關 貴集團事宜或 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事另行提供或作出或給予的該等陳述、資料、意見及聲明(彼等須對此負全責)在作出及給予時均為真實、準確及有效，並於最後實際可行日期仍然真實及有效。吾等已假設通函所載由董事及／或管理層就有關 貴集團事宜作出或提供的一切意見及聲明乃經妥善審慎查詢後合理作出。 貴集團及／或管理層及／或董事在吾等要求下已確認，通函所提供或提述的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱一切現有資料及文件，以讓吾等能夠達致知情意見，並信賴所獲提供資料，以為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其管理層及／或董事以及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信向吾等提供或上述文件所提述的資料隱瞞或遺漏重要資料。吾等認為，吾等已按照上市規則第13.80條（包括其附註）的規定審閱足夠及相關的資料及文件，並已採取合理步驟，以達致知情意見、信賴通函所載資料的準確性及為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對獲提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、中建總、中國海外、中國建築、中國海外發展及中國海外宏洋或其任何附屬公司或其各自經營所在市場的前景進行任何獨立調查。

IV. 主要考慮因素及理由

在達致吾等有關服務交易條款之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之主要業務及業務策略

貴集團主要從事物業管理服務（主要包括保安、維修及保養、清潔及綠化等服務）、提供增值服務（主要包括向物業管理公司提供工程、檢查、維修及保養和設備升級改造服務）以及線上服務。

根據 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公佈（「二零一七中期業績公佈」），於二零一七年六月三十日， 貴集團的物業管理業務是為分佈於香港、澳門及中國的52個城市及地區共500個項目提供物業管理服務，聘用員工22,692人。在管項目類別包括中、高端住宅單位／商業樓宇、商業綜合體、酒店及政府物業。於二零一七年上半年， 貴集團管理中物業的總建築面積（「建築面積」）增加約5.5%（或5.1百萬平方米）至約98.6百萬平方米（「平方米」）。於截至二零一七年六月三十日止六個月，接獲新增／續約的物業管理合約總額約達673.5百萬港元，而於二零一七年六月三十日的有指定到期日的物業管理合約的未完成合約總額則約為1,464.9百萬港元。

天達函件

下文載列 貴集團截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月以及截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度的營運業績概要，乃分別摘錄自二零一七年年報中期業績公佈及 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報（「二零一六年年報」）：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
收益 (附註)				
— 物業管理服務	1,149,686	1,207,410	2,347,182	2,334,400
— 增值服務	107,288	100,665	197,216	228,960
貴集團總收益	1,256,974	1,308,075	2,544,398	2,563,360
直接經營成本	(947,057)	(914,223)	(2,019,680)	(1,927,043)
毛利	309,917	393,852	524,718	636,317
貴公司擁有人應佔期／年內溢利	114,038	155,035	117,050	226,296

附註：根據二零一六年年報，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，為其他物業管理公司提供諮詢服務的收益 25.3 百萬港元 (二零一五年：17.7 百萬港元) 由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部，以更佳地反映收益性質及業績表現，二零一五年的分部資料亦因而重新表述。截至二零一七年六月三十日及二零一六年六月三十日止六個月的相關金額分別為約 18.3 百萬港元及 13.6 百萬港元。

貴集團之收益由截至二零一六年六月三十日止六個月約 1,257.0 百萬港元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月約 1,308.1 百萬港元，同比增長約 4.1%。經進行上文附註所載的重新表述後，於截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，貴集團超過 90% 的收益乃來自其物業管理服務分部。

貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月約 114.0 百萬港元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月約 155.0 百萬港元，同比增長約 36.0%。增幅乃由於以下各項之淨影響：(i) 由於酬金制物業管理合約佔比較去年六個月同期上升、加強了對物業管理合約的成本控制、截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣兌港元貶值的影響及中國增值稅改革（「增值稅改革」）所帶來的正面影響，其綜合影響導致直接經營成本減少及毛利率增加；(ii) 行政費用增加。

貴集團之收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約2,544.4百萬港元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約2,563.4百萬港元，同比增長約0.7%。經進行上文附註所載的重新表述後，於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年，貴集團超過90%的收益乃來自其物業管理服務分部。

貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約117.1百萬港元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約226.3百萬港元，同比增長約93.3%。增幅乃由於(其中包括)(i)由於在訂立新增物業管理合約時以酬金制合約為主、加強了對物業管理合約的成本控制、截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣兌港元貶值的影響及增值稅改革所帶來的相對影響，其綜合影響導致直接經營成本減少及毛利率增加；(ii)其他收入及收益增加，當中包括來自銀行存款之利息收入及無條件政府補助；(iii)管理層改善了應收款及代墊款及時回收程序的管控，而撥回就貿易應收款及代業主支付按酬金制管理物業的款項作出的淨減值；及(iv)並無貴公司股份於二零一五年於聯交所上市而導致的一次性上市費用。

誠如二零一七年年報中期業績公佈及二零一六年年報所載，貴集團的策略為專注於中、高端住宅及商用物業的市場拓展。

2. 有關服務協議訂約方的資料

2.1. 中建總

中建總為根據中國法律組織及存在的國有企業，為貴公司的最終控股公司。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。

2.2. 中國建築

中國建築為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。

3. 中國及香港的物業管理行業

3.1. 中國物業管理行業及前景

3.1.1. 日益發展的城市化及人均可支配收入上升

近年中國的城市化比率及人均收入顯著上升，帶動中國房地產行業增長。下表顯示中國於二零一零年至二零一五年的城市化水平及二零一三年至二零一五年的城市家庭人均可支配收入概要（由於公開可得資料有限，故不適用於二零一零年至二零一二年）。

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
總人口(百萬人)	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6
城市人口(百萬人)	670.0	690.8	711.8	731.1	749.2	771.2
城市化比率(%)	50.0%	51.3%	52.6%	53.7%	54.8%	56.1%
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	不適用	不適用	不適用	26,467	28,844	31,195

資料來源：中國國家統計局

根據中國國家統計局（「國家統計局」）網站(<http://data.stats.gov.cn>)載列的資料顯示，中國城市家庭人均可支配年收入由二零一三年約人民幣26,467元上升至二零一四年約人民幣28,844元，並於二零一五年進一步上升至約人民幣31,195元，分別同比上升約9.0%及約8.2%。

3.1.2 中國建築面積供應增加

隨著城市化速度及人均可支配收入不斷增加，作服務用途之住宅及商業樓宇建築面積供應於過去數年亦有所增加。

天達函件

下表載列自二零一六年第一季度起直至二零一七年第一季度末止 (i) 於中國落成之樓宇；(ii) 已落成住宅樓宇；(iii) 已落成作商業或服務用途之樓宇；及 (iv) 在建樓宇之累計總建築面積。

	二零一六年 第一季度	二零一六年 第二季度	二零一六年 第三季度	二零一六年 第四季度	二零一七年 第一季度
已落成樓宇之累計建築面積(百萬平方米)	622.8	1,455.3	2,340.4	4,223.8	655.8
已落成住宅樓宇之累計建築面積(百萬平方米)	418.5	970.4	1,564.9	2,840.3	430.2
已落成作商業或服務用途之樓宇之建築面積(百萬平方米)	40.6	106.0	167.1	303.2	47.8
在建樓宇之累計建築面積(百萬平方米)	7,535.2	9,372.8	10,780.4	12,642.2	7,722.4

資料來源：中國國家統計局

截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國已落成樓宇之累計總建築面積合共約為4,223百萬平方米，當中包括二零一六年第一季度之約622.8百萬平方米，而二零一七年相應第一季度則為約655.8百萬平方米，同比增加約5.3%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，已落成住宅樓宇之累計總建築面積合共約為2,840百萬平方米，當中包括二零一六年第一季度之約418.5百萬平方米，而二零一七年相應第一季度則為約430.2百萬平方米，同比增加約2.8%。就已落成作商業及服務用途之樓宇而言，截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國已落成樓宇之累計總建築面積合共約為303.2百萬平方米，當中包括二零一六年第一季度之約40.6百萬平方米，而二零一七年相應第一季度則為約47.8百萬平方米，同比增加約17.7%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，在建樓宇之累計總建築面積合共約為12,642.2百萬平方米，當中包括二零一六年第一季度之約7,535.2百萬平方米，而二零一七年相應第一季度則為約7,722.4百萬平方米，同比增加約2.5%。在建樓宇建築面積穩步增加，反映中國物業管理行業之前景樂觀。

3.1.3 勞動密集型之樓宇管理服務

中國物業管理行業涉及勞動密集型程序，以提供傳統物業管理服務，如保安、清潔、園藝、園林設計以及維修及保養服務。除體力勞工外，行業亦對技術及管理專才有強勁需求，有關專才將在提高業務表現、服務質素及日後增長方面上擔當重要角色。近年，勞工成本、公用事業成本及材料成本因通脹而不斷攀升，以致提供物業管理服務之成本隨之而增加。

由於(i)城市化持續；(ii)城市家庭收入不斷增加；及(iii)物業落成量預期將保持穩定等眾多因素，故中國物業管理市場預期將穩步增長。此外，市政府所興建之民用樓宇及私人學校等需要專業維修及管理之物業預期將對物業管理有更大之需求。有鑒於此，管理層認為中國物業管理行業之前景將維持樂觀。

3.2 香港物業管理行業及前景

根據香港政府(「政府」)於二零零七年一月公佈之二零一七年施政報告所載之資料，就香港住屋及土地問題而言，報告指出，住屋仍然為政府首要需處理之民生問題。報告載列政府過去數年在增加住屋供應上所作出之努力及其繼續致力解決住屋問題之意向。就商業及其他經濟活動之土地而言，政府於二零一七年財政年度所出售之土地預期將提供555,000平方米樓面面積，超過前四個財政年度之總供應量。

就香港之土地供應而言，據悉，政府已多管齊下增加土地供應，制定短中長期計劃，解決供求失衡。短中期方面，政府將繼續改變現有土地用途，增加發展密度，並全面檢討土地用途，務求地盡其利。於去年年底，210個具房屋發展潛力之用地(可提供約380,000個單位)已透過土地用途檢討撥作住宅用途。未來，政府決意物色更多土地。長期方面，各新發展區和新市鎮擴建，以及正在規劃之潛在鐵路物業發展項目，預期將提供超過220,000個住宅單位及超過8.6百萬平方米工商業樓面面積。政府已表明決心，透過各短中期土地供應計劃增加住屋供應，預期該計劃合共將提供超過600,000個住宅單位。

此外，根據香港政府統計處刊發之綜合住戶統計調查按季統計報告，香港住戶每月收入中位數由二零一四年約28,500港元增加至二零一五年約30,000港元，並於二零一六年進一步增加至約31,200港元。

由於(i)政府持續增加香港土地供應，預期住宅及商業物業落成量將保持穩定；及(ii)香港住戶收入穩步增加，故香港物業管理行業預期將穩步增長。基於上文所論述之因素，香港物業管理行業之前景將維持樂觀。

4. 訂立服務協議之理由及裨益

誠如董事會函件所載，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可能需要 貴集團不時提供物業管理服務、工程服務及保安服務之住宅社區、商用物業、項目及工程地盤。透過訂立各項服務協議， 貴集團將可維持及擴大其收益產生來源，從而帶來穩定收入及以最大程度提高其溢利。

為此，吾等已與管理層進行討論，亦明白管理層預期 貴集團之物業管理服務、工程服務及保安服務業務將於中國、香港及澳門有所增長，乃由於 貴集團預料將於未來數年就物業管理服務、工程服務及保安服務合約積極參與投標。

誠如 貴公司日期為二零一五年十月十四日之上市文件(「招股章程」)所載，為確保明確劃分 貴集團之物業管理業務(一方面)及中建總(另一方面)，並處理分拆完成後之任何潛在利益衝突，中建總已以 貴公司為受益人訂立不競爭契據，據此(其中包括)，中建總及／或其任何緊密聯繫人(貴集團之成員公司除外)將轉介相關業務機會予 貴公司先作考慮。

鑒於上文所述及管理層預計中建總集團及中國建築集團可能擁有不時需要物業管理服務、工程服務、保安服務及其他增值服務之房地產項目， 貴集團可能繼續獲邀參與投標，並待成功中標後獲中建總集團及中國建築集團之成員公司委聘提供有關服務。

訂立服務協議之主要目的為避免 貴公司獲中建總集團及中國建築集團授予物業管理服務、工程服務或保安服務合約時，因 貴公司將須另行就各特定情況於股東大會上尋求獨立股東之批准，而引致不必要之延誤。此外， 貴公司就中建總集團及中國建築集團之房地產項目獲委聘為物業管理服務、工程服務及保安服務供應商，須視乎能否於受相關規則、法規及 貴集團自身必須遵守之內部投標程序規管之競爭性投標程序中成功中標而定。

基於上文所述，以及(i) 貴集團於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月之財務表現(如本函件上文「1. 貴集團之主要業務及業務策略」一節所載)；(ii) 貴集團專注於中高端住宅及商用物業市場發展之策略；(iii)物業管理行業前景(如本函件上文「3. 中國及香港的物業管理行業」一節所載)；(iv) 中建總集團及中國建築集團之成員公司預期即將動工及需要物業管理服務、工程服務及保安服務之房地產項目，而 貴集團預期將獲邀參與投標，並待成功中標後獲委聘提供有關服務；及(v)服務協議有助 貴公司與相關關連方之服務交易，然而， 貴公司可選擇但並無責任提供有關物業管理服務、工程服務及保安服務或為中建總集團及中國建築集團之成員公司提供有關服務而參與投標，吾等同意董事之見解，認為服務協議及其項下擬進行之交易各自符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 服務協議

5.1. 服務協議之條款

各服務協議之背景及主要條款概列如下：

5.1.1. 中建總服務協議

董事預期 貴集團將參與競標，以不時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。

天達函件

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

訂約方： 貴公司及中建總

年期： 自二零一七年十月一日至二零二零年六月三十日

條款： 貴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工程。 貴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。

貴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 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 貴團標準系統性入標程序的詳情載於董事會函件「服務交易定價基準」一段。

有關中建總服務協議之進一步詳情，請參閱董事會函件「中建總服務協議」一節。

5.1.2. 中國建築服務協議

茲提述招股章程及 貴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 貴集團就 貴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 貴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。

天達函件

由於預期中國建築集團與 貴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 貴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：

訂約方： 貴公司及中國建築

年 期： 自二零一七年十月一日至二零二零年六月三十日

條 款： 貴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。 貴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。

貴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 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 貴集團標準系統性入標程序的詳情載於董事會函件「服務交易定價基準」一段。

中國建築與 貴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 貴公司具有約束力。

有關中國建築服務協議的進一步詳情，請參閱董事會函件「中國建築服務協議」一節。

5.2. 招標程序及定價基準

如董事會函件所載及如管理層所告知，貴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。

有關程序通常包括(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應由貴集團相關業務部門或貴集團附屬公司負責人進行。

貴集團按月就物業管理服務收取物業管理費，及按交易就工程服務及保安服務收取費用，有關支付條款於具體標書及／或合約訂明。

貴集團物業管理服務、工程服務及保安服務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，及不優於貴集團向其他獨立第三方提供的條款。

就上述而言，吾等已審閱下節所載服務交易項下各類型服務：

5.2.1. 物業管理服務

就貴集團提供物業管理服務而言，吾等已審閱管理層提供之資料，包括(i)貴集團規管評估及提交標書程序、載列項目及相關物業評估指引之相關內部程序；(ii)有關標的物業及場所(所投標之住宅及商用物業)詳情之評估模板；(iii)提供物業管理服務之定價政策；以及(iv)載有所

評估因素及投標提供物業管理服務之建議報價之項目評估報告樣本。就商用及住宅物業而言，項目評估報告樣本包括按包幹制⁽¹⁾協定費用之物業管理項目及按酬金制⁽²⁾協定費用之物業管理項目。

根據 貴集團之內部文件及報告樣本，吾等注意到於項目評估及招標過程中，(倘相關)：(i) 不同程序階段涉及包括業務部門、集團品質管理及市場開發部等多個部門人員；(ii) 於提交標書前評估項目時， 貴公司會評估(其中包括) 招標檔分析、市場訊息收集、物業管理方案、成本測算及收益預期；(iii) 貴集團制定之定價指引涉及(a) 參考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) 參考項目周邊同類物業的市場定價法；及(iv) 承接物業管理項目設有最低盈利要求。據管理層告知，自 貴公司上市以來， 貴集團概無嚴重違反提供物業管理服務招標程序之相關內部指引。

此外，就商用及住宅物業而言，吾等已取得並審閱 貴集團分別就包幹制及酬金制物業管理項目提交之 10 份以上標書報價樣本以及與關連人士及獨立第三方訂立之合約。經審閱樣本後，吾等知悉(i) 與關連人士之物業管理項目乃基於與獨立第三方之物業管理項目相同之預定標書評估方法按相同方式審閱及評估；及(ii) 就利潤率(包幹制合約) 及酬金率(酬金制合約) 而言，向關連人士提供物業管理服務之定價與向獨立第三方提供物業管理服務之定價一致。

(1) 就包幹制合約而言，客戶與 貴集團協定固定之物業管理費，而 貴集團應承擔及支付有關合約項下管理標的物業之所有成本。為免生疑問，倘固定物業管理費不足以支付所產生之有關開支， 貴集團無權要求客戶償付差額。

(2) 就酬金制合約而言， 貴集團向客戶收取固定之物業管理費或預定比例之物業管理費，但不同於包幹制合約，與提供物業管理服務有關之成本均由 貴集團所管理物業之住戶及租戶承擔。

根據(i)吾等對 貴集團載列項目及有關物業評估指引之內部程序，連同投標之標的物業及場所及定價政策詳情評估模板之審閱；(ii)已審閱之項目評估報告樣本、 貴集團提交之報價以及與關連人士及獨立第三方訂立之合約，有關文件顯示(a)與關連人士之物業管理項目乃基於與獨立第三方之物業管理項目相同之預定標書評估方法按相同方式審閱及評估；及(b)就利潤率(包幹制合約)及酬金率(酬金制合約)而言，向關連人士提供物業管理服務之定價與向獨立第三方提供物業管理服務之定價一致；(iii)吾等自管理層獲悉，自 貴公司上市以來，並無嚴重違反提供物業管理服務招標程序之相關內部指引，吾等認同管理層的觀點，認為 貴集團與關連方之物業管理服務交易之條款屬公平合理。

5.2.2. 工程服務

就 貴集團提供工程服務而言，吾等已審閱管理層提供之資料，包括(i) 貴集團規管評估及提交標書程序、載列擬投標項目之評估指引之相關內部程序；及(ii)提供工程服務之定價政策。根據已審閱之文件及吾等與管理層之討論，吾等注意到於項目評估及招標程序中，(倘相關)：(i)不同程序階段涉及包括業務部門(如智研部、維保部及電梯部)、成本管理部門、市場部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、成本估算及建議報價之合理性及可行性；及(iii)提供工程服務設有最低盈利要求。

此外，吾等已與管理層討論並知悉，涉及向關連人士提供工程服務之潛在項目乃根據與涉及向獨立第三方提供工程服務之潛在項目相同之預定評估方法按相同方式審閱及評估，及自 貴公司上市以來， 貴集團概無嚴重違反提供工程服務招標程序之相關內部指引。

此外，吾等已取得並審閱 貴集團就提供工程服務向關連人士及獨立第三方提交之10份以上標書報價樣本，並已比較各自之單位價格（倘適用）。經審閱樣本後，吾等知悉向關連人士提供同類工程服務之有關單位價格與向獨立第三方提供工程服務之有關單位價格一致。

根據(i)吾等對 貴集團載列擬投標項目之評估指引之內部程序之審閱；(ii)吾等對 貴集團提供工程服務之定價政策之審閱；(iii)已審閱之 貴集團向關連人士及向獨立第三方提交之報價樣本，有關樣本顯示向關連人士及向獨立第三方提供同類工程服務之單位價格一致；(iv)吾等自管理層獲悉，向關連人士提供工程服務之潛在項目乃根據與向獨立第三方提供工程服務之潛在項目相同之預定評估方法按相同方式審閱及評估；及(v)管理層確認，自 貴公司上市以來，概無嚴重違反提供工程服務招標程序之相關內部指引。吾等認同管理層的觀點，認為 貴集團與關連人士之工程服務交易之條款屬公平合理。

5.2.3. 保安服務

就 貴集團提供保安服務而言，吾等已審閱管理層提供之資料，包括(i) 貴集團載列投標活動指引及流程之相關內部程序；及(ii)提供保安服務之評估報告。根據已審閱之文件及吾等與管理層之討論，吾等注意到於 貴集團項目評估過程中，（倘相關）：(i)涉及各方面負責人員，包括負責業務拓展、財務及預算、質量環境安全、信息技術以及人事及行政管理之人員；及(ii)於評估提供保安服務項目時， 貴公司已評估（其中包括）招標檔分析、項目詳情、利潤及與同類保安服務價格之比較。

此外，吾等已與管理層討論並知悉，向關連人士提供保安服務之潛在項目將根據與向獨立第三方提供保安服務之潛在項目相同之預定評估方法按相同方式審閱及評估，及自 貴公司上市及採納有關內部招標程序以來， 貴集團概無嚴重違反提供保安服務招標程序之相關內部指引。

此外，吾等已取得並審閱 貴集團就提供保安服務提交之七份標書報價樣本以及與關連人士及獨立第三方訂立之合約。經審閱樣本後，吾等知悉向關連人士提供保安服務之單位價格與向獨立第三方提供相若性質及規模之保安服務之單位價格一致。

根據(i)吾等對 貴集團載列招標活動指引及流程之內部程序之審閱；(ii)吾等對 貴集團提供保安服務之評估報告之審閱；(iii)已審閱之項目評估報告樣本、 貴集團提交之報價以及與關連人士及獨立第三方訂立之合約，有關文件顯示向關連人士提供保安服務之單位價格與向獨立第三方提供相若性質及規模之保安服務之單位價格一致；(iv)吾等自管理層獲悉，向關連人士提供保安服務之潛在項目將根據與向獨立第三方提供工程服務之潛在項目相同之預定評估方法按相同方式審閱及評估；及(v)管理層確認，自 貴公司上市及採納有關內部投標程序以來，概無嚴重違反提供保安服務招標程序之相關內部指引。吾等認同管理層的觀點，認為 貴集團與關連人士之保安服務交易之條款屬公平合理。

根據上述經審閱樣本，吾等認同管理層的觀點，認為 貴集團向關連人士提供物業管理服務、工程服務及保安服務之定價並不優於向獨立第三方所提供者。

5.3. 釐定服務上限的基準

5.3.1. 中建總服務上限

如董事會函件所載，中建總集團已付 貴集團的過往交易金額如下：

	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 六個月
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

天達函件

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 十月一日起至 二零一七年 十二月三十一 止期間	截至二零一八年 十二月三十一 止年度	截至二零一九年 十二月三十一 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	50,100,000 港元	182,600,000 港元	312,500,000 港元	278,800,000 港元

吾等自上表知悉，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分別為 50.1 百萬港元、182.6 百萬港元、312.5 百萬港元及 278.8 百萬港元。

吾等已與管理層商討，並了解 (i) 由於 貴集團與中建總集團之持續業務關係發展；及 (ii) 中建總集團預期由 貴集團於截至二零一七年底、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以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竣工並由 貴集團管理之新物業，與截至二零一六年十二月三十一日止三個年度之過往交易金額相比，預期與中建總集團有關及可供投標之物業管理服務合約數量及金額將大幅增加，進而導致中建總服務上限增加。此外， 貴集團於二零一四年一月一日後與中建總集團訂立之大部分過往物業管理合約之費用採用酬金制，管理層預期，可供 貴集團向中建總集團投標之大部分新物業管理合約（倘該等合約授予 貴集團）將按包幹制訂立，較按酬金制計算而言，此將大幅增加 貴集團將收取費用之絕對數額。由於就包幹制合約而言， 貴集團通常向其客戶收取固定管理費，且須承擔及支付標的物業之所有管理成本，而就酬金制合約而言， 貴集團通常向客戶收取固定之物業管理費或按預設百分比向客戶收費，而毋須承擔或支付標的物業之管理成本。因此，倘合約按包幹制而非酬金制訂立，就相同工作範疇而言，由於服務供應商將產生之相應開支預期將大幅增加，合約總額亦將大幅增加。在此基礎上，鑒於包幹制合約預期增加， 貴集團與中建總集團之過往交易金額被認為不適合用作評估中建總服務上限合理性之基準。

為評估中建總服務上限之公平性及合理性，吾等已審閱及討論管理層提供之資料，包括計劃／估計所管理的建築面積、按每平方米計算之估計相關物業管理費、與向中建總集團之物業銷售辦公室提供服務有關之估計服務費及向中建總集團提供工程服務之估計交易金額。

吾等自管理層提供之預測明細知悉，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各年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，向中建總集團提供物業管理服務之估計交易金額佔中建總服務上限之較大份額。中國建築服務上限之剩餘部分來自工程服務供應。

就計劃／估計所管理的建築面積、按每平方米計算之估計相關物業管理費及與向中建總集團之物業銷售辦公室提供服務有關之估計服務費而言，吾等已審閱管理層提供之載列有關詳情之明細表，並知悉其經參考與中建總集團之現有物業管理合約及 貴集團之潛在未來物業管理合約。基於吾等對所提供資料之審閱及如管理層所告知，(i) 貴集團為其提供物業管理服務之現有中建總集團物業包括但不限於位於北京、天津、成都、南京、廣州及深圳之物業；(ii) 貴集團就中建總集團物業所管理的建築面積預期由二零一七年六月三十日之約 55,503 平方米增長約 172,000 平方米至二零一七年底之約 227,503 平方米。該增加乃主要由於有關分別位於北京、成都、廣州及南京之商用物業之四個已確定包幹制項目(合計)所致；(iii) 截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各年度及截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團就中建總集團物業預計所管理的建築面積估計將分別增長約 479.7%、189.6% 及 49.3%。該增加乃主要由於(其中包括)一個已確定項目及 貴公司承接有關位於中國六個城市(即北京、成都、廣州、南京、深圳及天津)之商用及住宅物業之不少於 40 個包幹制或酬金制新物業管理服務項目(合計)的目標(根據(其中包括)中建總集團提供之資料估計)所致；(iv) 根據所提供之估計， 貴集團就中建總集團物業之潛在未來物業管理合約預期將包括位於中國眾多一二線城市之商用及高端住宅物業，尤其是北京、上海、廣州及深圳等一線城市及省會城市，於最後實際可行日期， 貴集團經已覆蓋大部分有關城市；(v) 預計未來物業管理合約之物業管理費估計將同時按包幹制及酬金比例基準收

取，而該等合約預期將大部分按包幹制訂立；及(vi)與向中建總集團之物業銷售辦公室提供服務有關之預計服務費乃基於(其中包括)估計所需員工人數、估計薪金及預期通脹率等因素估計得出。

就有關向中建總集團提供工程服務之估計交易金額而言，基於吾等對管理層所提供資料之審閱，吾等知悉，工程服務供應乃與中建總集團之新型持續關連交易。基於所提供之資料及如管理層所告知，工程服務費之預計取決於具體標書或合約，乃基於(其中包括)中建總物業之樓宇及設施所需之預期工程服務(如物業翻新、電力系統安裝及電力設備維修)等因素。

5.3.2. 中國建築服務上限

如董事會函件所載，貴集團(作為服務供應商)與中國建築集團(作為客戶)之過往交易金額如下：

	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 止六個月
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

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 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

根據董事會函件，中國建築服務上限乃參考(其中包括)(i)貴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貴公司上次估計增加44%)；(ii)工程服務需求增加；及(iii)需求及通脹率之預期增加計算。

吾等自上表知悉，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之中國建築服務上限為 17.4 百萬港元。截至二零一八年及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，保持不變。

吾等已與管理層商討，並了解 (i) 由於 貴集團與中國建築集團之持續業務關係發展及中國建築集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年以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之新建築工程地盤，較截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度之過往交易金額而言，預期可供 貴集團投標之與中國建築集團之保安服務合約金額將大幅增加，進而導致中國建築服務上限增加。因此， 貴集團與中國建築集團之過往交易金額被認為不適合當作評估中國建築服務上限合理性之基準。

為評估中國建築服務上限之公平性及合理性，吾等已審閱及討論管理層提供之資料，並自管理層提供之預測明細知悉，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各年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，向中國建築集團提供保安服務之估計交易金額佔中國建築服務上限之較大份額。中國建築服務上限之剩餘部分來自物業管理服務及工程服務供應。

就與向中國建築集團提供保安服務有關之估計交易金額而言，吾等已與管理層討論並審閱管理層提供之資料，吾等知悉，其經參考 貴集團擬投標之中國建築集團於香港之已知／現有物業建築工程地盤及將自中國建築集團收取之預計未來保安服務費。基於吾等對管理層所提供資料之審閱，吾等知悉 (i) 貴集團已識別三個與向中國建築集團物業建築工程地盤及倉庫提供保安服務有關之項目，並擬於二零一七年餘下時間投標，各項目之估計合約總額介乎逾 400,000 港元及逾 15.0 百萬港元；(ii) 其包括位於香港大埔及將軍澳之項目，預期合約總額約 25.0 百萬港元；及 (iii) 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，可供 貴集團投標之與中國建築集團之保安服務合約下之預計未來保安服務費按年度基準計算預期分別為約 25.0 百萬港元。如管理層所告知，該等估計乃基於 (其中包括) 相關項目預期所需之保安人數 (取決於建築工地規模) 及估計通脹率等因素作出。

就與向中國建築集團提供物業管理服務有關之估計交易金額而言，吾等已審閱管理層提供之預測。基於吾等之審閱及如管理層所告知，(i) 向中國建築集團提供物業管理服務之合約乃與位於香港之商用物業有關；(ii) 該等合約涉及商用物業之停車位以及相關顧問服務；(iii) 該商用物業之建築面積逾 22,000 平方米；及 (iv) 該等合約之費用將初步按酬金制計算。

就與向中國建築集團提供工程服務有關之估計交易金額而言，吾等已與管理層討論並審閱管理層提供之資料，吾等知悉，於最後實際可行日期並無與中國建築集團之持續工程服務合約，其乃參考與中國建築集團之預計未來工程服務合約。基於吾等對管理層所提供資料之審閱，工程服務費之估計取決於具體標書或合約，乃基於（其中包括）中國建築物業之樓宇及設施所需之預期工程服務（如大樓外牆面磚翻新、電力系統維修、平台及屋頂防水工程及通風系統改善）等因素作出。

5.3.3. 服務上限概述

經計及 (i) 過往交易金額被認為不適合當作評估中建總服務上限及中國建築服務上限合理性之基準；(ii) 如以上各段所載，吾等對 貴集團關於其將向中建總集團及中國建築集團各自提供之各服務類別（倘相關合約授予 貴集團）之預計收益明細之審閱，包括各現有及預期未來項目之類別、地點及所管理的建築面積（倘相關）；(iii) 關連人士可能授予 貴集團之服務合約（須待成功中標後方可作實）可能按包幹制或酬金制訂立，而有關合約基準須由客戶而非 貴集團釐定；(iv) 為便於 貴集團履行與關連方之服務合約（須待成功中標後方可作實），服務上限已包括於相關期間 貴集團可能受邀投標之中建總集團及中國建築集團之目前已知合約；及 (v) 根據服務協議擬提供之服務於一般及日常業務過程及須按一般商業條款進行，吾等認為服務上限之基準屬公平合理。

天達函件

股東須注意，服務上限代表 貴集團基於現時可得資料（包括將涉及之物業類別、中建總集團及中國建築集團之物業發展規劃以及現行市況）及（尤其是）有關中建總集團及中國建築集團於中國及香港之現有及未來房地產項目之服務合約估計金額所作出之估計，其不應當作於二零一七年十月一日起至二零二零年六月三十日止期間 貴集團可能獲中建總集團及中國建築集團成員公司授予之實際合約金額。股東亦須注意，服務上限之實際使用及充足性取決於較多因素，包括但不限於 貴集團擬投標之合約、 貴集團將獲授之相關標書、獲授服務合約按包幹制或酬金制訂立、所涉項目進展及工作範疇。就此而言，吾等自管理層知悉， 貴公司將積極監控服務上限之進展及使用，以確保不時遵守上市規則。

V. 推薦建議

經考慮本函件上文所載之因素，尤其是(i)中國及香港物業管理行業之前景；(ii)訂立服務協議之理由及裨益；(iii)吾等於「5.2 招標程序及定價基準」一節項下之審閱；及(iv)吾等關於服務上限基準屬公平合理之觀點，吾等認為，服務協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益，其條款（包括相關交易之服務上限）就股東而言屬公平合理。因此，吾等向獨立董事委員會推薦，建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之批准服務協議、服務交易及服務上限之普通決議案。

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
天達融資亞洲有限公司
企業融資部
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零一七年八月三十日

天達融資亞洲有限公司黎振宇先生為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）受規管活動之負責人員。彼活躍於機構融資諮詢領域逾10年，已參與並完成多項機構融資諮詢交易。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，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，本通函所載之資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事項，以致本通函中任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

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）之股份、相關股份及債券須(i)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之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條所提述的登記冊之權益及淡倉；或(iii)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之權益及淡倉如下：

於本公司相聯法團的股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持普通股數目	佔已發行股本的概約百分比 (%)
王琦	中建股份	實益擁有人	210,000股A股 (附註1)	0.0007 (附註2)
羅肖	中建股份	實益擁有人	150,000股A股 (附註1)	0.0005 (附註2)
史勇	中建股份	實益擁有人	150,000股A股 (附註1)	0.0005 (附註2)
史勇	遠東環球集團有限公司 (「遠東環球」)	實益擁有人	1,000,000股	0.046 (附註3)

附註：

- 該等A股（普通股）為根據中建股份第二期A股限制性股票獎勵計劃授出之受限制股份，受限於自授出日期（即二零一六年十二月二十九日）起計為期兩年之限售期（「限售期」）。於限售期內，該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。於限售期後，該等股份在滿足一定條件後可按三年期限均速轉讓。
- 該百分比乃以擁有權益之股份數目除以中建股份於最後實際可行日期之已發行股份數目（即30,000,000,000股）計算得出。
- 該百分比乃以擁有權益之股份數目除以遠東環球於最後實際可行日期之已發行股份數目（即2,155,545,000股）計算得出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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）之股份、相關股份及債券中持有須(i)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之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條所提述的登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 董事於主要股東之職位

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或擬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之權益或淡倉之公司董事或僱員：

董事名稱	擁有須予披露權益或淡倉之公司名稱	於該公司之職位
顏建國	中國海外	董事

4. 董事於合約及資產之權益

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

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（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之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事之服務合約

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終止而不作賠償（法定賠償除外）之服務合約。

6. 董事之競爭業務權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事、擬任董事或彼等各自之緊密聯繫人（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之業務中擁有任何競爭權益。

中國海外發展已向中信集團收購若干公司，包括14間於中國從事物業管理業務（「競爭業務」）之公司（「託管公司」）。於二零一六年十月十八日，中國海外發展之全資附屬公司與本公司訂立委託管理協議，據此，本公司獲委託管理託管公司之業務運營及行政運作。由於顏建國先生為本公司現任主席兼非執行董事，亦擔任中國海外發展之主席、行政總裁兼執行董事，故彼被視為於競爭業務中擁有權益。

7. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，根據本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就本公司董事所知，於本公司的股份或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之權益或淡倉之人士（董事除外）如下：

股東名稱	身份	所持有 普通股數目	佔已發行 股本的概約 百分比 (%)
銀樂發展有限公司（「銀樂」）	實益擁有人	169,712,309	5.16 (附註3)
中國海外	實益擁有人	1,841,328,751	56.02 (附註3)
中國海外（附註1）	受控制公司的權益	169,712,309	5.16 (附註3)
中建股份（附註2）	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18 (附註3)
中建總（附註2）	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18 (附註3)

附註：

1. 銀樂為中國海外的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中國海外被視為於銀樂擁有或被當作擁有權益的股份中擁有權益。
2. 中國海外為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建總直接擁有的非全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中建股份及中建總被視為於中國海外擁有或被當作擁有權益的股份中擁有權益。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以本公司於最後實際可行日期的已發行股份數目（即3,286,860,460股）計算得出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，概無其他人士（董事除外）於本公司的股份或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之權益或淡倉。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一六年十二月三十一日（即編製本公司最新刊發經審核賬目之日）以來有任何重大不利變動。

9. 專家之同意書及資格

- (a) 以下為於本通函中提供意見及建議之專家資格：

名稱	資格
天達	根據證券及期貨條例進行第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）受規管活動之持牌法團

- (b) 於最後實際可行日期，天達並無擁有本集團任何成員公司之股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制行使）。
- (c) 天達已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載之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，天達並無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（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之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (e) 天達函件乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

10. 其他

- (a) 本公司的公司秘書為梁艷如小姐，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。香港總辦事處及主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道139號及駱克道138號中國海外大廈19樓。

- (c) 本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版如有歧異，概以英文版為準。

11. 備查文件

以下文件之副本將自本通函刊發日期起至二零一七年九月二十五日(包括該日)(星期六及公眾假期除外)止期間之一般營業時間內於本公司位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場67樓6706A之分行辦事處可供查閱，並可於股東特別大會上查閱：

- (a) 中建總服務協議；
- (b) 中國建築服務協議；
- (c) 中國建築前服務協議；
- (d) 中國海外宏洋與本公司於二零一五年六月一日訂立之框架協議，內容有關本集團向中國海外宏洋集團提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為二零一五年十月十四日之上市文件；
- (e) 中國海外發展與本公司於二零一五年十月九日訂立之框架協議，內容有關本集團向中國海外發展集團提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為二零一五年十月十四日之上市文件；
- (f) 中國海外發展與本公司於二零一六年六月三十日訂立之上文(e)項所載框架協議之補充協議，內容有關本集團向中國海外發展集團提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之公告；
- (g) 中國海外發展與本公司於二零一五年十月九日訂立之框架協議，內容有關本集團向中國海外發展集團提供工程服務，詳情載於本公司日期為二零一五年十月十四日之上市文件；
- (h) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (i) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；
- (j) 本通函附錄一「專家之同意書及資格」一節所述之獨立財務顧問同意書；及
- (k) 本通函。

擬於股東特別大會上重選之退任董事詳情載列如下：

顏建國先生 **主席兼非執行董事**

顏先生，五十歲，自二零一七年六月十三日起獲委任為本公司主席兼非執行董事，提名委員會主席及委員，薪酬委員會委員以及授權代表。顏先生一九八九年畢業於重慶建築工程學院（現為重慶大學）工業與民用建築專業，並於二零零零年取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。顏先生於一九八九年加入中建總，曾兩次獲派駐中國海外發展工作。其中，一九九零年至一九九二年間，歷任中海地產深圳公司地盤工程師、部門負責人等職務；二零零一年至二零一一年再次獲派駐中國海外發展工作，歷任中海地產廣州公司助理總經理、上海公司副總經理、蘇州公司總經理、上海公司總經理、中海地產董事副總經理兼華北區域總裁。二零一一年至二零一四年六月在中建總工作期間，顏先生曾任辦公廳主任、首席資訊官及助理總經理等職務。顏先生於二零一四年六月加入龍湖地產有限公司（股份代號：960，於聯交所上市），並於二零一六年十二月五日離任，期間曾任該公司執行董事、高級副總裁等職務。顏先生於二零一六年十二月七日再次加盟中國海外發展，並獲委任為執行董事兼行政總裁，二零一七年一月一日生效。顏先生於二零一七年五月八日獲選為中國海外發展主席，二零一七年六月十三日生效。顏先生亦獲委任為中國海外宏洋集團有限公司（股份代號：81，於聯交所上市）主席及非執行董事，自二零一七年六月十三日起生效。顏先生現時為本公司的控股股東中國海外的董事。顏先生擁有約27年建築企業、房地產企業投資及管理經驗。

服務期限

顏先生與本公司已簽訂聘用書，由二零一七年六月十三日起計為期三年，並須按本公司組織章程細則於本公司股東大會上輪值告退及重選連任。

關係

除上文所披露外，據董事所知，顏先生與本公司其他董事、高級管理人員、主要股東（定義見上市規則）或控股股東（定義見上市規則）概無任何關係。

股份權益

於最後實際可行日期，顏先生概無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）中擁有任何股份權益。

董事酬金

根據與顏先生訂立之聘用書，顏先生之董事酬金為每年1,000,000港元。顏先生之酬金乃董事會參照其職責、本公司之整體業績及當前經濟狀況及市場慣例而釐定。

須予披露或需提請股東垂注之其他資料及事項

據董事所知，概無任何有關顏先生之資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條之任何規定予以披露，亦無其他有關顏先生之事項需提請股東垂注。



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)

茲通告中海物業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年九月二十六日(星期二)上午十時正假座香港九龍柯士甸道西1號(港鐵九龍站)香港W酒店7樓宴會廳1及2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之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認中建總服務協議(定義見本公司日期為二零一七年八月三十日之通函(「通函」)，而本通告構成其中一部分)(註有「A」字樣之協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行之交易以及其實施；
- (ii) 批准二零一七年十月一日至二零二零年六月三十日期間之中建總服務上限(定義見通函)；及
- (B) 授權本公司任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑之文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)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或附加於中建總服務協議項下擬進行之事項及據此擬進行之交易以及其實施或與之相關的一切有關行動或事宜(包括加蓋公司印鑑)。

2. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認中國建築服務協議(定義見通函)(註有「B」字樣之協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行之交易以及其實施；
- (ii) 批准二零一七年十月一日至二零二零年六月三十日期間之中國建築服務上限(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(或倘簽立加蓋印鑑之文件,則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)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或附加於中國建築服務協議項下擬進行之事項及據此擬進行之交易以及其實施或與之相關的一切有關行動或事宜(包括加蓋公司印鑑)。」

3. 「動議重選顏建國先生為本公司董事。」

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,二零一七年八月三十日

香港總辦事處及主要營業地點:
香港
灣仔
軒尼詩道139號
及駱克道138號
中國海外大廈19樓

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

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定有權出席大會並於會上投票之股東資格，本公司將於二零一七年九月二十日(星期三)至二零一七年九月二十六日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一七年九月十九日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記手續。
2. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之本公司股東，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。代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任文據須由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人或其他人士親筆簽署。
4. 代表委任文據連同(倘董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於有關文據所指定人士欲投票之大會或續會之指定舉行時間48小時前交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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
5. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席大會並於會上投票或以點票方式表決，在此情況下，代表委任文據將被視為已撤銷論。
6. 倘為本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可就有關股份親自或委派代表於任何大會上投票(猶如彼等有權單獨就該等股份投票)。惟若有多於一位該等聯名持有人親自或委派代表出席任何大會，則上述出席者中僅排名首位或排名較高(視情況而定)之人士方有權就有關聯名股份投票。就此而言，排名先後乃按照聯名持有人於股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。
7. 於本通告日期，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。