

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任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**中海物業**

CHINA OVERSEAS PROPERTY

**CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED**

**中海物業集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2669)

**有關  
新停車位框架協議的  
持續關連交易**

**新中國海外發展框架協議**

茲提述本公司與中國海外發展於二零一九年十月二十三日刊發的聯合公告及本公司日期為二零一九年十一月十四日刊發的通函，內容有關(其中包括)本公司與中國海外發展於二零一九年十月二十三日訂立的現有中國海外發展框架協議，據此，訂約方同意本集團可不時就本集團收購停車位使用權(包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止)作為庫存與中國海外發展集團訂立交易(即中國海外發展交易)，該等停車位為中國海外發展集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由本集團(作為物業管理人)管理的停車位，協議為期三年，由二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日(包括首尾兩日)止。

由於現有中國海外發展框架協議即將屆滿，因此，本公司與中國海外發展於二零二二年九月五日訂立新中國海外發展框架協議，以延續中國海外發展交易三年，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。為免生疑問，預期本集團與中國海外發展集團及其聯繫人將不會於二零二二年十二月一日至二零二二年十二月三十一日期間進行相關交易。

## 新中海宏洋框架協議

另提述本公司與中海宏洋於二零一九年十月二十三日刊發的聯合公告及本公司日期為二零一九年十一月十四日刊發的通函，內容有關(其中包括)本公司與中海宏洋於二零一九年十月二十三日訂立的現有中海宏洋框架協議，據此，訂約方同意本集團可不時就本集團收購停車位使用權(包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止)作為庫存與中海宏洋集團訂立交易(即中海宏洋交易)，該等停車位為中海宏洋集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由本集團(作為物業管理人)管理的停車位，協議為期三年，由二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日(包括首尾兩日)止。

由於現有中海宏洋框架協議即將屆滿，因此，本公司與中海宏洋於二零二二年九月五日訂立新中海宏洋框架協議，以延續中海宏洋交易三年，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。為免生疑問，預期本集團與中海宏洋集團將不會於二零二二年十二月一日至二零二二年十二月三十一日期間進行相關交易。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的附屬公司中海集團為本公司、中國海外發展及中海宏洋各自的控股股東，於彼等各自的已發行股本中擁有約61.18%、約56.09%及約39.63%權益。因此，中國海外發展集團及中海宏洋集團兩者的成員公司為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，訂立(i)新中國海外發展框架協議及中國海外發展交易，以及(ii)新中海宏洋框架協議及中海宏洋交易構成本公司的持續關連交易。

由於新框架協議乃於一段12個月期間內與相互關連的人士訂立且性質相若，故新中國海外發展框架協議及新中海宏洋框架協議須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於中國海外發展年度上限及中海宏洋年度上限的最高適用百分比率合共超過5%，故根據上市規則第十四A章，該等交易須遵守年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

## 一般資料

股東特別大會將予召開及舉行，以讓獨立股東考慮及酌情批准(i)新中國海外發展框架協議、中國海外發展交易及中國海外發展年度上限；及(ii)新中海宏洋框架協議、中海宏洋交易及中海宏洋年度上限。由於本公司預期將需要更多時間編製及落實通函的相關資料，故載有(其中包括)(i)新框架協議、該等交易以及年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)召開股東特別大會通告的通函將於二零二二年十月十二日或之前向股東寄發。

## 新中國海外發展框架協議

茲提述本公司與中國海外發展於二零一九年十月二十三日刊發的聯合公告及本公司日期為二零一九年十一月十四日刊發的通函，內容有關(其中包括)本公司與中國海外發展於二零一九年十月二十三日訂立的現有中國海外發展框架協議，據此，訂約方同意本集團可不時就本集團收購停車位使用權(包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止)作為庫存與中國海外發展集團訂立交易(即中國海外發展交易)，該等停車位為中國海外發展集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由本集團(作為物業管理人)管理的停車位，協議為期三年，由二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日(包括首尾兩日)止。

由於現有中國海外發展框架協議即將屆滿，因此，本公司與中國海外發展於二零二二年九月五日訂立新中國海外發展框架協議，以延續中國海外發展交易三年，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。為免生疑問，預期本集團與中國海外發展集團及其聯繫人將不會於二零二二年十二月一日至二零二二年十二月三十一日期間進行相關交易。新中國海外發展框架協議的主要條款如下：

### 日期

二零二二年九月五日

### 訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 中國海外發展。

## 年期

新中國海外發展框架協議由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)止，為期三年。

## 標的事項

根據新中國海外發展框架協議，本公司及中國海外發展同意：

- (a) 彼等可於各自之日常及一般業務過程中訂立或促使本集團及中國海外發展集團成員公司訂立符合中國海外發展年度上限之限額內的中國海外發展交易；及
- (b) 本集團及中國海外發展集團相關成員公司可不時於新中國海外發展框架協議年期內就任何中國海外發展交易訂立個別最終協議，並應載列中國海外發展交易的特定條款(包括支付條款)，並須符合新中國海外發展框架協議之條款，尤其是：
  - (i) 就本集團作為買方而言，其條款應按正常商業條款(或按公平基準或按不遜於獨立第三方就類似交易向本集團提供的條款(視情況而定))訂立，且屬公平合理；
  - (ii) 中國海外發展交易的價格應按新中國海外發展框架協議項下的定價基準釐定，其載於本公告中「*新中國海外發展框架協議－中國海外發展交易的定價基準*」一節；及
  - (iii) 所有中國海外發展交易於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及股東整體利益。

就非人防停車位而言，倘產權轉讓程序因中國政策變動而可於未來完成，則中國海外發展集團將與本集團積極合作處理產權轉讓。於該等產權轉讓後，該等非人防停車位的所有權將一併轉讓予本集團。

本集團亦須確保本集團向中國海外發展集團的聯繫人(不包括於任何證券交易所上市的聯繫人)收購停車位使用權而其交易性質與中國海外發展交易相同時，將遵照新中國海外發展框架協議的原則進行，並載列於個別協議及／或其他標準文件。

## 先決條件

新中國海外發展框架協議、中國海外發展交易及中國海外發展年度上限須待以下條件於二零二二年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定的其他日期)或之前達成後方可作實：(a)獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准上述各項；及(b)訂約方已遵守上市規則下及聯交所可能施加的所有其他要求。

## 中國海外發展交易的定價基準

作為買方，本公司(或相關附屬公司)應就各項相關中國海外發展交易委託合資格獨立第三方物業估值師編製估值報告，而各項相關中國海外發展交易的購買價(即代價)不得超過由此取得的相關估值。此外，本公司(或相關附屬公司)應就各項相關中國海外發展交易編製內部銷售計劃及預測，估計回本期不超過五年。購買價(即代價)無論如何不得遜於獨立第三方賣方就類似交易向本集團所提供者。購買價將以本集團的內部資源撥付。

獨立非執行董事應每年審閱於財政年度進行的中國海外發展交易是否已遵守上述定價基準，並在相關年報內匯報。

## 過往交易額

本集團根據現有中國海外發展框架協議於相關期間／年度向中國海外發展集團及其聯繫人收購停車位使用權而向中國海外發展集團及其聯繫人支付的過往最高協議總額載列如下：

二零一九年 十二月一日至 二零一九年 十二月三十一日	截至二零二零年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零二一年 十二月三十一日止 財政年度	二零二二年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 止六個月
港幣181.35百萬元	港幣141.73百萬元	港幣454.55百萬元	港幣36.85百萬元

## 中國海外發展年度上限

本集團於新中國海外發展框架協議年期內收購停車位的使用權而應付中國海外發展集團及其聯繫人的最高協議總額不得超過以下中國海外發展年度上限：

截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	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
港幣600百萬元	港幣600百萬元	港幣600百萬元

### 釐定中國海外發展年度上限的基準

中國海外發展年度上限乃參考(其中包括)以下因素後予以釐定：

- (a) 於本公告「新中國海外發展框架協議—過往交易額」一節披露的過往交易額；
- (b) 於新中國海外發展框架協議年期內，中國海外發展集團將會提供予本集團可選擇購買的停車位組合的估計價值；
- (c) 經計及出售根據新中國海外發展框架協議將購買的停車位的估計銷售所得款項(估計回本期不超過五年)，本集團於二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間計劃用於發展本集團停車位買賣業務的財務資源；及
- (d) 本集團持續經營停車位買賣業務，有關內容已於本公告「訂立新框架協議的理由及裨益」一節中進一步詳述。

### 新中海宏洋框架協議

另提述本公司與中海宏洋於二零一九年十月二十三日刊發的聯合公告及本公司日期為二零一九年十一月十四日刊發的通函，內容有關(其中包括)本公司與中海宏洋於二零一九年十月二十三日訂立的現有中海宏洋框架協議，據此，訂約方同意本集團可不時就本集團收購停車位使用權(包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止)作為庫存與中海宏洋集團訂立交易(即中海宏洋交易)，該等停車位為中海宏洋集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由本集團(作為物業管理人)管理的停車位，協議為期三年，由二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日(包括首尾兩日)止。

由於現有中海宏洋框架協議即將屆滿，因此，本公司與中海宏洋於二零二二年九月五日訂立新中海宏洋框架協議，以延續中海宏洋交易三年，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日（包括首尾兩日）止。為免生疑問，預期本集團與中海宏洋集團將不會於二零二二年十二月一日至二零二二年十二月三十一日期間進行相關交易。新中海宏洋框架協議的主要條款如下：

#### 日期

二零二二年九月五日

#### 訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 中海宏洋。

#### 年期

新中海宏洋框架協議由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日（包括首尾兩日）止，為期三年。

#### 標的事項

根據新中海宏洋框架協議，本公司及中海宏洋同意：

- (a) 彼等可於各自之日常及一般業務過程中訂立或促使本集團及中海宏洋集團成員公司訂立符合中海宏洋年度上限之限額內的中海宏洋交易；及
- (b) 本集團及中海宏洋集團相關成員公司可不時於新中海宏洋框架協議年期內就任何中海宏洋交易訂立個別最終協議，並應載列中海宏洋交易的特定條款（包括支付條款），並須符合新中海宏洋框架協議之條款，尤其是：
  - (i) 就本集團作為買方而言，其條款應按正常商業條款（或按公平基準或按不遜於獨立第三方就類似交易向本集團提供的條款（視情況而定））訂立，且屬公平合理；

- (ii) 中海宏洋交易的價格應按新中海宏洋框架協議項下的定價基準釐定，其載於本公告中「*新中海宏洋框架協議－中海宏洋交易的定價基準*」一節；及
- (iii) 所有中海宏洋交易於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及股東整體利益。

就非人防停車位而言，倘產權轉讓程序因中國政策變動而可於未來完成，則中海宏洋集團將與本集團積極合作處理產權轉讓。於該等產權轉讓後，該等非人防停車位的所有權將一併轉讓予本集團。

### 先決條件

新中海宏洋框架協議、中海宏洋交易及中海宏洋年度上限須待以下條件於二零二二年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定的其他日期)或之前達成後方可作實：(a)獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准上述各項；及(b)訂約方已遵守上市規則下以及聯交所可能施加的所有其他要求。

### 中海宏洋交易的定價基準

作為買方，本公司(或相關附屬公司)應就各項相關中海宏洋交易委託合資格獨立第三方物業估值師編製估值報告，而各項相關中海宏洋交易的購買價(即代價)不得超過由此取得的相關估值。此外，本公司(或相關附屬公司)應就各項相關中海宏洋交易編製內部銷售計劃及預測，估計回本期不超過五年。購買價(即代價)無論如何不得遜於獨立第三方賣方就類似交易向本集團所提供者。購買價將以本集團的內部資源撥付。

獨立非執行董事應每年審閱於財政年度進行的中海宏洋交易是否已遵守上述定價基準，並在相關年報內匯報。



## 過往交易額

本集團根據現有中海宏洋框架協議於相關期間／年度向中海宏洋集團收購停車位使用權而支付的過往最高協議總額載列如下：

二零一九年 十二月一日至 二零一九年 十二月三十一日	截至二零二零年 十二月三十一日 止財政年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止財政年度	二零二二年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 止六個月
—	港幣101.26百萬元	港幣101.46百萬元	港幣60.72百萬元

## 中海宏洋年度上限

本集團於新中海宏洋框架協議年期內收購停車位的使用權而應付中海宏洋集團的最高協議總額不得超過以下中海宏洋年度上限：

截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	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
港幣300百萬元	港幣300百萬元	港幣300百萬元

## 釐定中海宏洋年度上限的基準

中海宏洋年度上限乃參考(其中包括)以下因素後予以釐定：

- 於本公告「新中海宏洋框架協議—過往交易額」一節披露的過往交易額；
- 於新中海宏洋框架協議年期內，中海宏洋集團將會提供予本集團可選擇購買的停車位組合的估計價值；
- 經計及出售根據新中海宏洋框架協議將購買的停車位的估計銷售所得款項(估計回本期不超過五年)，本集團於二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間計劃用於進一步發展本集團停車位買賣業務的財務資源；及
- 本集團持續經營停車位買賣業務，有關內容已於本公告「訂立新框架協議的理由及裨益」一節中進一步詳述。

## 內部控制程序

為確保本集團向中國海外發展集團及其聯繫人(不包括於任何證券交易所上市的聯繫人)以及中海宏洋購買停車位使用權的收購事項將分別根據新中國海外發展框架協議及新中海宏洋框架協議的條款而訂立，本集團已採用下列措施：

- (a) 本公司於停車位所在的當地附屬公司的相關業務部門及營運分部的總經理將負責分別與中國海外發展集團及其聯繫人(不包括於任何證券交易所上市的聯繫人)及中海宏洋集團就建議收購事項進行磋商訂立個別最終協議；
- (b) 有關總經理將進行可行性研究，以確保在正常的經濟情況下估計回本期不超過五年的相關停車位的適銷性；
- (c) 本公司當地附屬公司將進行盡職審查工作，以確保相關停車位的法定產權的有效性，並向本集團財務資金部提交報告及可行性研究，以供高級管理層根據建議收購事項審閱並向彼等作出推薦建議；
- (d) 本集團財務資金部及高級管理層將分別監測建議收購事項各自的代價，以確保代價不超過合資格獨立第三方物業估值師作出的相關估值；
- (e) 本集團財務資金部將監測就收購事項支付的累計代價，並向監督財務相關事宜的執行董事及本公司的公司秘書提交季度報告，以確保代價不超過各中國海外發展年度上限及各中海宏洋年度上限；及
- (f) 獨立非執行董事將每年審閱本公司的全部持續關連交易(包括收購事項)，以確保彼等已於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並已根據有關交易的條款進行，尤其是就各相關交易支付之代價不超過合資格獨立第三方物業估值師作出之相關估值，且有關條款屬公平合理及符合股東的整體利益。

## 訂立新框架協議的理由及裨益

本集團自二零一八年下半年開始停車位買賣業務。該業務分部不僅補充本集團的其他主要業務，於過去數年亦顯示有關業務在經濟上可行且有利可圖，為本集團的收益帶來更多貢獻。

董事認為，就本集團管理物業的停車位銷售時間取得更大控制權的營業模式，將繼續令本集團於該等銷售中賺取收益的機會最大化，而這將令本集團可發揮其現有充足的現金水平優勢及提升股東價值。

更重要的是，透過取得不受限制的權利以及控制及協調本集團管理物業的停車位銷售的能力，本集團可為有關物業的住戶帶來更多便利及創造更高價值，從而加強本集團於該等物業內設施的整體管理。

因此，透過訂立中國海外發展交易及中海宏洋交易，本集團可確保停車位買賣業務維持動力，符合本集團的整體發展。

董事（不包括獨立非執行董事，其意見將於審閱獨立財務顧問的建議後提供）認為，預期該等交易將於本集團的日常及一般業務過程中訂立，而新框架協議（連同年度上限）乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，且該等交易（連同年度上限）的條款屬公平合理，符合本公司及其股東整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的附屬公司中海集團為本公司、中國海外發展及中海宏洋各自的控股股東，於彼等各自的已發行股本中擁有約61.18%、約56.09%及約39.63%權益。因此，中國海外發展集團及中海宏洋集團兩者的成員公司為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，訂立(i)新中國海外發展框架協議及中國海外發展交易，以及(ii)新中海宏洋框架協議及中海宏洋交易構成本公司的持續關連交易。

由於新框架協議乃於一段12個月期間內與相互關連的人士訂立且性質相若，故新中國海外發展框架協議及新中海宏洋框架協議須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於中國海外發展年度上限及中海宏洋年度上限的最高適用百分比率合共超過5%，故根據上市規則第十四A章，該等交易須遵守年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司主席及執行董事兼中海集團的董事張貴清先生，以及本公司非執行董事兼中海集團的董事馬福軍先生並非被視為於新框架協議及據此擬進行之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。概無其他董事於新框架協議及據此擬進行之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。

股東特別大會將予召開及舉行，以讓獨立股東考慮及酌情批准(i)新中國海外發展框架協議、中國海外發展交易及中國海外發展年度上限；及(ii)新中海宏洋框架協議、中海宏洋交易及中海宏洋年度上限。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就新框架協議、該等交易及年度上限向獨立股東提供建議。創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，並就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。股東特別大會上將以投票方式進行表決，中建集團及其聯繫人將於股東特別大會上放棄表決。

由於本公司預期將需要更多時間編製及落實通函的相關資料，故載有(其中包括)(i)新框架協議、該等交易以及年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)召開股東特別大會通告的通函將於二零二二年十月十二日或之前向股東寄發。

股東務請注意，年度上限乃董事根據現時所得資料對相關交易金額的最佳估計。年度上限與本集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應被視為與其有任何直接關係。

## 有關訂約方的資料

本集團為一間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開發及投資以及其他業務。

中海宏洋集團主要從事物業投資及發展、租賃物業及投資控股。

中建集團（一間中國國有企業）分別為本公司、中國海外發展及中海宏洋的最終控股股東。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。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	中國海外發展年度上限及中海宏洋年度上限之統稱
「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	各自具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中海宏洋」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一間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）

「中海宏洋年度上限」	指	就本集團根據新中海宏洋框架協議於相關年度向中海宏洋集團收購停車位使用權，本集團應付中海宏洋集團的最高協議總額，詳情載於本公告「新中海宏洋框架協議－中海宏洋年度上限」一節
「中海宏洋集團」	指	中海宏洋及其不時的附屬公司
「中海宏洋交易」	指	本集團與中海宏洋集團就本集團收購停車位使用權（包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止）作為庫存的交易，該等停車位為中海宏洋集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由本集團（作為物業管理人）管理的停車位
「中海集團」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且為本公司、中國海外發展及中海宏洋各自的控股股東
「中國海外集團」	指	中海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）
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一間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）
「中國海外發展年度上限」	指	就本集團根據新中國海外發展框架協議於相關年度向中國海外發展集團及其聯繫人收購停車位使用權，本集團應付中國海外發展集團及其聯繫人的最高協議總額，詳情載於本公告「新中國海外發展框架協議－中國海外發展年度上限」一節

「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司及其各自之附屬公司(如有))
「中國海外發展交易」	指	本集團與中國海外發展集團就本集團收購停車位使用權(包括佔用、分配或出租的權利,直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止)作為庫存的交易,該等停車位為中國海外發展集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由本集團(作為物業管理人)管理的停車位
「本公司」	指	中海物業集團有限公司,一間於開曼群島註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:2669)
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司,一間根據中國法律組織及存續的國有企業,且為中海集團、本公司及中國海外發展各自的最終控股公司
「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(其中包括)新框架協議、該等交易及年度上限
「現有中海宏洋框架協議」	指	本公司與中海宏洋於二零一九年十月二十三日就中海宏洋交易所訂立的框架協議
「現有中國海外發展框架協議」	指	本公司與中國海外發展於二零一九年十月二十三日就中國海外發展交易訂立的框架協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，成立目的為就新框架協議、該等交易及年度上限的條款向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准許從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，即就新框架協議、該等交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除中建集團及其聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新中海宏洋框架協議」	指	本公司與中海宏洋於二零二二年九月五日就中海宏洋交易訂立的框架協議
「新中國海外發展框架協議」	指	本公司與中國海外發展於二零二二年九月五日就中國海外發展交易訂立的框架協議
「新框架協議」	指	新中國海外發展框架協議及新中海宏洋框架協議之統稱
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.001元的普通股
「股東」	指	股份持有人



「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	中國海外發展交易及中海宏洋交易之統稱
「%」	指	百分比

承董事會命  
**中海物業集團有限公司**  
 主席兼執行董事  
**張貴清**

香港，二零二二年九月五日

於本公告日期，董事會包括九名董事，四名為執行董事，即張貴清先生（主席）、楊鷗博士（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。