
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)

有關
新停車位框架協議的
持續關連交易
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

董事會函件載於本通函第6至20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-27頁。

中海物業集團有限公司謹訂於二零二二年十一月三日(星期四)上午十時正透過電子會議系統舉行股東特別大會，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適用之代表委任表格。有關代表委任表格亦登載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.copl.com.hk)。

無論閣下能否透過電子會議系統出席股東特別大會，務請閣下按代表委任表格上印列之指示將隨附表格填妥及簽署，並無論如何於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定時間不少於48小時前，儘快交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司之辦事處(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，閣下仍可依願透過電子會議系統出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

二零二二年十月十二日

目錄

	頁次
釋義	1
股東特別大會之特別安排	5
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄 – 一般資料	APP-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，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，詳情載於本通函「董事會函件—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

釋 義

「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，詳情載於本通函「董事會函件—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的有限公司，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
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601668)，並為中海集團、本公司、中國海外發展及中海宏洋各自的控股股東，及中建集團的非全資附屬公司

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年十一月三日（星期四）上午十時正透過電子會議系統舉行的股東特別大會
「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」或「創富融資」	指	創富融資有限公司，一間根據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
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十月七日，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
「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

釋 義

「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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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
「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

股東特別大會之特別安排

所有登記股東均可透過電子會議系統參加股東特別大會。電子會議系統可於任何地方使用智能電話、平板裝置或電腦透過互聯網登入。

透過電子會議系統，登記股東將可觀看現場直播視頻，並參與投票及作出網上提問，或於股東特別大會的答問環節時致電熱線提問。登入的詳情及資料將會詳列於我們稍後發送給登記股東有關電子會議系統的信函中，而熱線號碼將於股東特別大會舉行期間提供。

如何出席及投票

股東如欲出席股東特別大會及行使投票權，可按以下其中一項方式進行：

- (1) 透過電子會議系統出席股東特別大會，該系統可通過即時串流及互動平台提交問題並進行網上投票，及／或於股東特別大會的答問環節時致電熱線，以於股東特別大會上發言；或
- (2) 委任股東特別大會主席或其他人士為代表(透過提供其電郵地址以獲取指定登入用戶名稱及密碼)以閣下名義透過電子會議系統出席及投票。

倘閣下透過電子會議系統出席股東特別大會及投票，閣下代表的授權及指示將被撤銷。

倘閣下並非登記股東，閣下如欲透過電子會議系統出席股東特別大會並於會上投票，可直接向閣下之銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司(視乎情況而定)查詢，以作出所需安排。

股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可透過電子會議系統出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。在此情況下，委任代表文據將視為已撤銷論。

為釐定股東透過電子會議系統出席股東特別大會及於會上投票的權利，本公司將於二零二二年十月三十一日(星期一)至二零二二年十一月三日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。

閣下就股東特別大會有任何疑問，請透過以下方法聯絡本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司：

地址：香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
電郵：emeeting@hk.tricorglobal.com
電話：(852) 2975 0928
傳真：(852) 2861 1465

由於香港的二零一九冠狀病毒病疫情不斷演化，本公司有可能需要進一步更改股東特別大會的安排，並且於短時間內作出通知。建議股東瀏覽於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.copl.com.hk)，以查閱有關股東特別大會的最新公告及資訊。



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)

楊鷗博士(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：

有關
新停車位框架協議的
持續關連交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司於二零二二年九月五日就(i)本公司與中國海外發展於二零二二年九月五日所訂立的新中國海外發展框架協議；及(ii)本公司與中海宏洋於二零二二年九月五日所訂立的新中海宏洋框架協議所刊發的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i) (a)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(b)新中海宏洋框架協議、中海宏洋交易及中海宏洋年度上限各自的詳細資料；(ii)獨立董事委員會函件，就新框架協議、該等交易及年度上限提供意見；及(iii)獨立財務顧問創富融資函件，就新框架協議、該等交易及年度上限提供建議，以及尋求獨立股東批准新框架協議、該等交易及年度上限。

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於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(可包括非人防停車位及人防停車位)，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，其載於本通函中「董事會函件 — 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。

於中國，停車位的買賣可通過轉讓停車位使用權而進行。根據現有中國海外發展框架協議進行的同樣交易，停車位可包括非人防停車位及人防停車位。就非人防停車位而言，倘產權轉讓程序可於未來完成(例如倘現行中國政策出現任何放寬(中國政策目前僅容許轉讓部分非人防停車位的使用權而非產權))，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，有關的可行性研究將包括(a)有關的中國海外發展交易中的相關停車位之需求分析；(b)回本期及預期投資回報；及(c)有關的中國海外發展交易中的相關停車位附近至少兩項發展項目(如有)的其他停車位之價格，當中計及停車位的總數、性質、目標買家、環境及當地設施等因素。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。

董事會函件

過往交易額

現有中國海外發展框架協議中的現有年度上限、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之過往最高協議總額、及現有中國海外發展框架協議中的現有年度上限之使用率載列如下：

	二零一九年 十二月一日至 二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止財政年度 港幣百萬元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止財政年度 港幣百萬元	二零二二年 一月一日至 二零二二年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元
本集團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	181.35	141.73	454.55	36.85
現有中國海外發展框架協議中的現有年度上限	300	500	600	600
現有中國海外發展框架協議中的現有年度上限的使用率	60.45%	28.35%	75.76%	6.14%

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) 於本通函「董事會函件 — 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。本集團在選擇停車位時採取審慎、嚴選的方針，以達致回報最大化，並確保停車位的適銷性及可售性，以維持健康的庫存平衡。因此，於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，當本集團可選擇向中國海外發展集團購買的停車位被視為具有較高的適銷性時，現有年度上限的使用率高達75.76%；而截至二零二二年六月三十日止六個月，當中國多個城市頻繁實施封鎖措施，減慢了磋商進程及本集團對停車位盈利的評估時，現有年度上限的使用率則較低。中國海外發展年度上限將容許本集團繼續靈活配置其多餘現金，讓集團待時機成熟及出現最佳機會時，巧妙地收購有獲利能力的停車位使用權；
- (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，有關內容已於本通函「董事會函件 — 訂立新框架協議及該等交易的理由及裨益」一節中進一步詳述。

就上述釐定中國海外發展年度上限的基準而言，董事會認為中國海外發展年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

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於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(可包括非人防停車位及人防停車位)，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

董事會函件

- (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，其載於本通函中「董事會函件 — 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。

於中國，停車位的買賣可通過轉讓停車位使用權而進行。根據現有中海宏洋框架協議進行的同樣交易，停車位可包括非人防停車位及人防停車位。就非人防停車位而言，倘產權轉讓程序可於未來完成(例如倘現行中國政策出現任何放寬(中國政策目前僅容許轉讓部分非人防停車位的使用權而非產權))，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，有關的可行性研究將包括(a)有關的中海宏洋交易中的相關停車位之需求分析；(b)回本期及預期投資回報；

董事會函件

及(c)有關的中海宏洋交易中的相關停車位附近至少兩項發展項目(如有)的其他停車位之價格，當中計及停車位的總數、性質、目標買家、環境及當地設施等因素。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

現有中海宏洋框架協議中的現有年度上限、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、及現有中海宏洋框架協議中的現有年度上限之使用率載列如下：

	二零一九年 十二月一日至 二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止財政年度 港幣百萬元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止財政年度 港幣百萬元	二零二二年 一月一日至 二零二二年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元
本集團向中海宏洋集團收購 停車位使用權而向中海宏洋 集團支付的過往最高協議 總額	-	101.26	101.46	60.72
現有中海宏洋框架協議中的現 有年度上限	-	400	300	300
現有中海宏洋框架協議中的現 有年度上限的使用率	-	25.32%	33.82%	20.24%

董事會函件

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：

- (a) 於本通函「董事會函件 — 新中海宏洋框架協議 — 過往交易額」一節披露的過往交易額。本集團在選擇停車位時採取審慎、嚴選的方針，以達致回報最大化，並確保停車位的適銷性及可售性，以維持健康的庫存平衡。儘管中海宏洋交易的過往交易額維持於每年超過港幣100百萬元的相對穩定水平，惟由於任何收購批量的遞增均可能使本集團應向中海宏洋集團支付的協議金額倍增，故中海宏洋年度上限將容許本集團繼續靈活配置其多餘現金，讓集團待時機成熟及出現最佳機會時，巧妙地收購有獲利能力的停車位使用權；
- (b) 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；
- (c) 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
- (d) 本集團持續經營停車位買賣業務，有關內容已於本通函「董事會函件 — 訂立新框架協議及該等交易的理由及裨益」一節中進一步詳述。

就上述釐定中海宏洋年度上限的基準而言，董事會認為，中海宏洋年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

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)以及中海宏洋集團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以訂立個別最終協議；
- (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審閱，以及就建議收購事項的利弊向高級管理層作出推薦建議；
- (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。

訂立新框架協議及該等交易的理由及裨益

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，於過去數年亦證明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，就本集團所管理物業的停車位的銷售時間取得更大控制權的商業模式，將繼續令本集團通過銷售停車位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。

本集團的整體策略是致力為股東實現長遠的可持續及穩定增長，本集團預期將能夠藉此策略於未來賺取更多收益及現金。因此，透過訂立中國海外發展交易及中海宏洋交易，本集團可配置多餘現金於停車位買賣業務並確保有關業務維持動力，從而為本集團帶來溢利增長，並符合本集團的整體發展及補足其增長策略。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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。

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。

股東特別大會

本公司將予召開股東特別大會，以供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。

本公司謹訂於二零二二年十一月三日（星期四）上午十時正透過電子會議系統舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3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項新框架協議、該等交易及年度上限。

董事會函件

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。有關代表委任表格亦登載於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.copl.com.hk)。無論閣下能否透過電子會議系統出席股東特別大會，務請閣下按代表委任表格上印列之指示將代表委任表格填妥及簽署，並連同經簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，盡快且無論如何於股東特別大會(或其任何續會)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，閣下仍可依願透過電子會議系統出席股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回。

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%。中建集團及其聯繫人將於股東特別大會上就各項新框架協議、該等交易及年度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，本公司將於二零二二年十月三十一日(星期一)至二零二二年十一月三日(星期四)(包括首尾兩天)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二零二二年十月二十八日(星期五)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，當中載有其就新框架協議、該等交易及年度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-27頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就新框架協議、該等交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問的建議載於本通函)認為，新框架協議、該等交易及年度上限的條款乃於本集團日常及一般業務過程中經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，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各項新框架協議、該等交易及年度上限的普通決議案。

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

二零二二年十月十二日



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：

有關
新停車位框架協議的
持續關連交易

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零二二年十月十二日之通函(「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，以就新框架協議的條款、該等交易及年度上限是否屬公平合理，新框架協議是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問創富融資已獲委任，以就新框架協議、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。

吾等謹請閣下垂注通函第6至第20頁所載之董事會函件及通函第IFA-1至第IFA-27頁所載之創富融資意見函件全文，兩份函件均載有新框架協議、該等交易及年度上限的詳情。

經考慮新框架協議、該等交易及年度上限、創富融資意見以及董事會函件所載的相關資料，吾等認為新框架協議的條款、該等交易及年度上限屬公平合理，並於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且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各項新框架協議、該等交易及年度上限之普通決議案。

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

獨立非執行董事
林雲峯

二零二二年十月十二日

獨立財務顧問函件

以下為創富融資就新框架協議、該等交易及年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，其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：

有關 新停車位框架協議的 持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲 貴公司委任就新框架協議、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。新框架協議、該等交易及年度上限的詳情載於 貴公司日期為二零二二年十月十二日的通函（「**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。

新框架協議

新中國海外發展框架協議

茲提述 貴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 貴公司於二零一九年十一月十四日刊發的通函，內容有關（其中包括） 貴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 貴集團可不時就 貴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 貴集團（作為物業管理人）管理的停車位（可包括非人防停車位及人防停車位），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。

獨立財務顧問函件

由於現有中國海外發展框架協議將於二零二二年十一月三十日屆滿，因此，貴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，預期貴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

另提述貴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貴公司於二零一九年十一月十四日刊發的通函，內容有關（其中包括）貴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，訂約方同意貴集團可不時就貴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貴集團（作為物業管理人）管理的停車位（可包括非人防停車位及人防停車位），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將於二零二二年十一月三十日屆滿，因此，貴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，預期貴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

於最後實際可行日期，中建集團為貴公司的最終控股公司。中建集團的附屬公司中海集團為貴公司、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貴公司的關連人士。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貴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。

獨立財務顧問函件

貴公司主席及執行董事兼中海集團的董事張貴清先生，以及 貴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。

貴公司將予召開股東特別大會，以供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。

獨立董事委員會

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。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、中國海外發展集團、中海宏洋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，亦無於彼等當中擁有任何權益。緊接發出本函件前兩年，吾等並無擔任 貴公司的獨立財務顧問。除就是次委任而應付吾等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、中海宏洋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之安排。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. 新框架協議；
2. 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月(「上半年」)的中期報告(「二零二二年中期報告」)；
3. 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度(「財年」)的年報(「二零二一年年報」)；

獨立財務顧問函件

4. 中國海外發展交易樣本(定義見下文)及中海宏洋交易樣本(定義見下文)的可行性報告、估值報告及中國法律意見；及
5. 通函所載的其他資料。

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所引述以及管理層向吾等所提供的資料及聲明(彼等個別及共同就此負責)於其提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整且無誤導或欺詐成份，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)止如有任何重大變動，將盡早通知股東。

吾等亦假設管理層於通函內就有關所信之事、意見、預期及意向而作出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見解及為吾等的意見提供合理基礎。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。吾等亦無考慮新框架協議及該等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，以供彼等考慮新框架協議、該等交易及年度上限的條款，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分內容，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

在達致吾等有關新框架協議、該等交易及年度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。誠如二零二二年中期報告所述，貴集團目前穩居香港最大政府物業管理服務商的龍頭地位。貴集團業務近年持續保持強勁的發展勢頭，其中，貴集團所管理的總面積由二零二零年十二月三十一日約187.1百萬平方米(重新表述)上升至二零二一年十二月三十一日約260.0百萬平方米，其後再進一步升至二零二二年六月三十日約287.2百萬平方米。

下文載列摘錄自 貴集團二零二一年年報的二零二一財年及二零二零財年的經審核綜合收益表以及二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表，以及摘錄自 貴集團二零二二年中期報告的二零二二年上半年及二零二一年上半年的未經審核綜合收益表以及二零二二年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表之概要。

表1： 貴公司綜合收益表概要

	二零二零財年	二零二一財年	二零二一年	二零二二年
	港幣百萬元	港幣百萬元	上半年	上半年
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益(附註)	6,544.9	9,442.0	4,295.6	5,813.9
物業管理服務	4,857.4	6,610.9	3,043.8	4,387.4
增值服務	1,668.2	2,600.4	1,182.4	1,318.9
停車位買賣業務	19.3	230.8	69.4	107.6
毛利	1,195.4	1,641.6	690.2	877.4
除稅前溢利	931.6	1,317.7	544.8	705.4
股東應佔年／期內溢利	700.0	983.9	393.1	521.7

資料來源：二零二一年年報及二零二二年中期報告

附註：由於數字乃約整至最接近的港幣百萬元之關係，各分部的收益數字的總和未必等於收益總額。

誠如二零二一年年報所討論，二零二一年是 貴集團「十四·五」戰略開局之年， 貴集團於肺炎疫情常態化的情況下積極拓展業務。 貴集團收益由二零二零財年約港幣6,544.9百萬元上升約港幣2,897.1百萬元或約44.3%至二零二一財年約港幣9,442.0百萬元，除受二零二一財年人民幣平均升值的影響外，收益上升主要由於：(i) 貴集團在管面積的上升；(ii)非住戶及住戶增值服務持續獲得業務增長；及(iii)停車位的銷售額大幅增長。

股東應佔溢利由二零二零財年約港幣700.0百萬元上升約港幣283.9百萬元或約40.6%至二零二一財年約港幣983.9百萬元，主要由於：(i)誠如上文所述， 貴集團收益於年內大幅上升；及(ii)貿易應收款、應收保固金及代業主支付款項的淨減值輕微下降，主要源於持續加強對應收款及代墊款的管控及追討，儘管傳統物管業務及增值服務的規模均持續擴張所帶動的人力增加及工資水平上漲，令銷售及行政費用溫和上升。

誠如二零二二年中期報告所披露， 貴集團收益由二零二一年上半年約港幣4,295.6百萬元上升約港幣1,518.3百萬元或35.3%至二零二二年上半年約港幣5,813.9百萬元。升幅主要歸因於以下各項的影響：(i) 貴集團在管面積的上升；(ii)非住戶及住戶增值服務業務增長；及(iii)停車位銷售的持續上升。誠如二零二一年年報及二零二二年中期報告所述，已設有激勵制度增強停車位的銷售動力。

股東應佔溢利由二零二一年上半年約港幣393.1百萬元上升約港幣128.6百萬元或約32.7%至二零二二年上半年約港幣521.7百萬元。升幅主要由於：(i)誠如上文所述， 貴集團收益於期內上升；及(ii)其他收入及收益上升，主要歸因於無條件政府補助、稅務優惠政策、較二零二一年上半年同期為高之現金水平輔以有效之庫務資金管理所帶來的利息收入，以及匯兌收益淨額，儘管業務規模持續擴張所帶動的人力增加及按年工資水平上漲，令銷售及行政費用上升。

表2：貴公司綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日		於
	二零二零年 港幣百萬元 (經審核)	二零二一年 港幣百萬元 (經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)
非流動資產	457.9	586.4	633.6
物業、廠房及設備	68.4	111.4	109.7
投資物業	162.6	167.1	198.8
使用權資產	72.1	80.8	81.9
無形資產	20.9	59.4	83.6
應收關聯公司款	88.9	92.4	88.2
流動資產	5,736.5	7,733.3	8,374.8
存貨	606.5	935.3	984.5
貿易應收款及應收保固金	846.1	1,387.5	2,453.9
現金及銀行結餘	3,705.7	4,283.3	3,557.6
非流動負債	57.3	50.8	121.6
租賃負債	38.6	32.8	71.1
流動負債	3,952.8	5,216.5	5,654.6
其他應付款及應計費用	996.6	1,103.2	1,129.7
自管理物業收取的臨時款項	1,285.7	1,543.2	1,281.7
預收款及其他按金	934.8	1,500.8	1,505.1
股東應佔權益	2,148.8	3,000.0	3,178.7

資料來源：二零二一年年報及二零二二年中期報告

誠如二零二一年年報及二零二二年中期報告所披露，貴集團於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的非流動資產主要包括投資物業、物業、廠房及設備、應收關聯公司款、無形資產及使用權資產。貴集團於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十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及存貨。

貴集團於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的現金及銀行結餘佔貴集團於上述各年度的流動資產分別約64.6%、55.4%及42.5%，管理層認為，訂立新框架協議能令貴集團更有效發揮其現有充足的現金水平優勢，而上述佔比符合管理層的觀點。自二零一九年底訂立現有中國海外發展框架協議及現有中海宏洋框架協議以來，存貨(大部分為停車位)一直穩步上升，由二零二零年十二月三十一日約港幣606.5百萬元升至二零二一年十二月三十一日約港幣935.3百萬元，再進一步升至二零二二年六月三十日約港幣984.5百萬元。

貴集團於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日的非流動負債均少於港幣60百萬元，其主要包括租賃負債。非流動負債於二零二二年六月三十日升至約港幣121.6百萬元，升幅超過100%，主要由於租賃負債及銀行借款上升，其中銀行借款於二零二一年十二月三十一日至二零二二年六月三十日期間由零升至約港幣33.1百萬元。貴集團於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的流動負債主要包括預收款及其他按金、自管理物業收取的臨時款項以及其他應付款及應計費用。貴集團流動負債由二零二零年十二月三十一日約港幣3,952.8百萬元升至二零二一年十二月三十一日約港幣5,216.5百萬元，升幅約32.0%，主要由於以下各項的增加：(i)預收款及其他按金(歸因於物業管理項目增多)；(ii)貿易應付款；及(iii)自管理物業收取的臨時款項。貴集團流動負債由二零二一年十二月三十一日約港幣5,216.5百萬元升至二零二二年六月三十日約港幣5,654.6百萬元，輕微升幅約8.4%，主要由於銀行借款於二零二一年十二月三十一日至二零二二年六月三十日由零升至約港幣416.7百萬元。

2. 其他訂約方的背景資料

中國海外發展集團

中國海外發展集團主要從事物業開發及投資以及其他業務。物業開發業務方面，中國海外發展集團於中國86個主要城市以及香港及澳門均有開發物業。於二零二二年上半年，中國海外發展集團完成的項目總面積約7.53百萬平方米，該等項目遍佈中國29個城市。物業投資業務方面，中國海外發展集團於中國、香港、澳門及倫敦均擁有商業物業。

中海宏洋集團

中海宏洋集團主要從事物業投資及發展、租賃物業及控資控股。中海宏洋集團的業務活動主要於中國合肥、金華、蘭州、泉州、汕頭、台州、唐山及銀川等若干地區進行。於二零二二年上半年，中海宏洋集團錄得建築面積約3.5百萬平方米之工地經已竣工及具備收樓條件，當中約86%於二零二二年六月三十日前已經出售。

中建集團

中建集團(一間中國國有企業)分別為 貴公司、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。

3. 中國停車行業前景

就觀察所知，中國近幾年汽車保有量出現明顯增長。根據中華人民共和國公安部統計，截至二零二一年底，中國已登記機動車約為3.95億輛，當中約3.02億輛為汽車，較二零二零年底的汽車數目增加約21百萬輛或7.5%。於二零二二年六月底，汽車數目進一步增加至約3.10億輛。根據中華人民共和國國家發展和改革委員會的資料顯示，二零二零年主要城市和中小城市的汽車與停車位比例分別約為1:0.8及1:0.5。兩個比例均跌至不足1:1，此反映中國正面對停車位短缺的問題。

根據北京清華同衡規劃設計研究院有限公司與中國重機協會停車設備工作委員會共同頒佈的《2020中國停車行業發展白皮書》及《2021中國停車行業發展白皮書》，中國一線城市的停車位短缺問題尤其嚴峻。於二零二零年，北京私家車數目約為6.6百萬輛，但停車位數目僅約為0.7百萬個。於二零二一年，深圳私家車數目約為3.5百萬輛，但停車位數目僅約為2.1百萬個；上海私家車數目約為4.7百萬輛，但停車位數目僅約為0.9百萬個。

按中華人民共和國住房和城鄉建設部於二零一五年九月頒佈的《城市停車設施規劃導則》(此已為截至最後實際可行日期止的最近期版本)所載，根據停車位供給總體策略，人口超過500,000人的中國城市，停車位供應總量宜控制在機動車數量的1.1至1.3倍之間，而人口少於500,000人的中國城市，停車位供應總量宜控制在機動車數量的1.1至1.5倍之間。值得注意的是，自《城市停車設施規劃導則》頒佈七年至今，現時中國主要城市和中小城市的汽車與停車位比例依然未達當年所訂的目標。

基於上文所述，中國停車位供應於中期內似乎未必能夠滿足現時中國主要城市對停車位的龐大需求。預計有關趨勢將會持續，並將繼而推動中國停車行業的發展及經濟價值。綜上所述，吾等認為上述前景及趨勢將繼續為中國停車行業於可預見未來的前景帶來積極影響。

4. 訂立新框架協議及該等交易的理由及裨益

誠如董事會函件所披露，貴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貴集團的其他主要業務，於過去數年亦證明有關業務在經濟上可行且有利可圖，為貴集團的收益帶來更多貢獻。

董事認為，就貴集團所管理物業的停車位的銷售時間取得更大控制權的商業模式，將繼續令貴集團通過銷售停車位賺取收益的機會最大化，而這將能夠令貴集團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貴集團所管理物業的停車位的銷售能力，貴集團可為有關物業的住戶帶來更多便利及創造更高價值，從而加強貴集團對該等物業內的設施的整體管理。

貴集團的整體策略是致力為股東實現長遠的可持續及穩定增長，貴集團預期將能夠藉此策略於未來賺取更多收益及現金。因此，透過訂立中國海外發展交易及中海宏洋交易，貴集團可配置多餘現金於停車位買賣業務並確保有關業務維持動力，從而為貴集團帶來溢利增長，並符合貴集團的整體發展及補足其增長策略。

鑒於：(i)以上章節所述中國停車行業的前景及趨勢向好；(ii)自開展停車位買賣業務以來，停車位買賣業務對貴集團收益所作的收益貢獻一直穩步上升，由二零一九財年少於港幣10百萬元升至二零二零財年接近港幣20百萬元，其後飆升超過10倍至二零二一財年高於港幣230百萬元；(iii)停車位買賣業務於二零二二年上半年呈持續增長，而此可從收益的持續增長中反映，收益於二零二一年上半年由約港幣69.4百萬元上升至二零二二年上半年約港幣107.6百萬元，顯著上升約55.1%；(iv)貴集團於二零二二年上半年、二零二一財年及二零二零財年的停車位買賣業務錄得高分部利潤率分別約27.0%、28.1%及26.4%；及(v)作為下文「6.吾等對新框架協議主要條款的分析」一節下「6.1 內部控制程序」一段所討論的內部控制程序的一部分，貴公司的當地附屬公司的相關業務部門及營運分部的總經理將編製可行性研究，以確保在正常的經濟情況下估計回本期不超

- (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，其載於通函中「董事會函件－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 貴集團日常及一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東整體利益。

於中國，停車位的買賣可通過轉讓停車位使用權而進行。根據現有中國海外發展框架協議進行的同樣交易，停車位可包括非人防停車位及人防停車位。就非人防停車位而言，倘產權轉讓程序可於未來完成（例如倘現行中國政策出現任何放寬（中國政策目前僅容許轉讓部分非人防停車位的使用權而非產權）），則中國海外發展集團將與 貴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 貴集團。

貴集團亦須確保 貴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，貴公司(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，貴公司(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，有關的可行性研究將包括(a)有關的中國海外發展交易中的相關停車位之需求分析；(b)回本期及預期投資回報；及(c)有關的中國海外發展交易中的相關停車位附近至少兩項發展項目(如有)的其他停車位之價格，當中計及停車位的總數、性質、目標買家、環境及當地設施等因素。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貴集團所提供者。購買價將以貴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。

新中海宏洋框架協議

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) 貴公司；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，貴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貴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) 貴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 貴集團作為買方而言，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 貴集團提供的條款(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，其載於通函中「董事會函件—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 貴集團日常及一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東整體利益。

於中國，停車位的買賣可通過轉讓停車位使用權而進行。根據現有中海宏洋框架協議進行的同樣交易，停車位可包括非人防停車位及人防停車位。就非人防停車位而言，倘產權轉讓程序可於未來完成(例如倘現行中國政策出現任何放寬(中國政策目前僅容許轉讓部分非人防停車位的使用權而非產權))，則中海宏洋集團將與 貴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 貴集團。

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,貴公司(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,貴公司(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,有關的可行性研究將包括(a)有關的中海宏洋交易中的相關停車位之需求分析;(b)回本期及預期投資回報;及(c)有關的中海宏洋交易中的相關停車位附近至少兩項發展項目(如有)的其他停車位之價格,當中計及停車位的總數、性質、目標買家、環境及當地設施等因素。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貴集團所提供者。購買價將以貴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。

6. 有關新框架協議主要條款的分析

6.1 內部控制程序

誠如董事會函件所述,為確保貴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)以及中海宏洋集團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,貴集團已採用下列措施:

- (a) 貴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以訂立個別最終協議;

獨立財務顧問函件

- (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) 貴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 貴集團財務資金部提交報告及可行性研究以供審閱，以及就建議收購事項的利弊向高級管理層作出推薦建議；
- (d) 貴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) 貴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 貴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 貴公司的全部持續關連交易(包括收購事項)，以確保彼等已於 貴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。

作為盡職審查的一部分，吾等已：

- (i) 取得 貴集團與中國海外發展集團及中海宏洋集團之間訂立的所有44宗交易的完整交易清單(「**持續關連交易清單**」)，該等交易 貴集團涉及收購停車位使用權(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，該等停車位為中國海外發展集團及中海宏洋集團各自所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由 貴集團(作為物業管理人)於二零一九年十二月一日至二零一九年十二月三十一日期間(「**二零一九年最後一個月**」)、二零二零財年、二零二一財年及二零二二年上半年(「**回顧期**」)管理的停車位；

獨立財務顧問函件

- (ii) 從持續關連交易清單中隨機抽選、取得並審閱於回顧期內每個期間／年度的交易記錄樣本，該等交易樣本為：(i) 貴集團與中國海外發展集團根據現有中國海外發展框架協議進行的交易（「中國海外發展交易樣本」）及(ii) 貴集團與中海宏洋集團根據現有中海宏洋框架協議進行的交易（「中海宏洋交易樣本」），當中抽取合共四個中國海外發展交易樣本及三個中海宏洋交易樣本；及
- (iii) 取得並審閱以下各項有關中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本的文件：
 - (a) 最終協議；
 - (b) 由總經理編製的可行性研究；
 - (c) 由合資格獨立第三方物業估值師編製的估值報告；
 - (d) 就相應的相關停車位的法定產權的有效性所出具的中國法律意見；及
 - (e) 於訂立相應的最終協議前，不同部門及獨立非執行董事的內部審批記錄。

經考慮：(i)持續關連交易清單為一份詳盡無遺的清單；(ii)中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本乃以隨機方式抽選；(iii)中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本涵蓋回顧期內每個期間／年度，惟二零一九年最後一個月並無抽選中海宏洋交易樣本除外，原因是持續關連交易清單顯示 貴集團與中海宏洋集團於二零一九年最後一個月並無根據現有中海宏洋框架協議進行交易；(iv)中國海外發展交易樣本中的停車位數量佔 貴集團與中國海外發展集團之間於回顧期內每個期間／年度買賣的停車位總數量的比例極大；及(v)中海宏洋交易樣本中的停車位數量佔 貴集團與中海宏洋集團之間於回顧期內每個期間／年度買賣的停車位總數量的比例極大，吾等認為所抽選的中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本屬公平及具代表性。

經審閱有關中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本的可行性研究後發現，估計回本期不超過五年。經審閱有關中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本的中國法律意見後發現，相關停車位的法定產權的有效性已獲核證。經審閱中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本的最終協議及估值報告後發現，中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本內的每項收購的代價並不超過合資格獨立第三方物業估值師作出的相關估值。經審閱估值報告後發現，估值報告乃根據香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則所載的規定編製，並留意到有關報告參考可獲得的市場上可比銷售憑證而採納直接比較法。經審閱內部審批記錄後發現，其已獲得多個部門（包括財務資金部）的職員、貴集團高級管理層及獨立非執行董事批准。此外，吾等從二零二一年年報中發現，獨立非執行董事審閱了（其中包括）中國海外發展交易及中海宏洋交易，並確認該等交易已按照規管中國海外發展交易及中海宏洋交易的現有中國海外發展框架協議及現有中海宏洋框架協議於貴集團日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，其條款屬公平合理且符合股東的整體利益。

基於上文所述，吾等認為，董事會函件中的內部控制程序已獲得遵守。

6.2 定價基準

吾等從董事會函件注意到，貴公司應就各項該等交易編製內部銷售計劃及預測，估計回本期不超過五年。吾等已與管理層討論並獲告知，有關內部銷售計劃及預測將包括(i)該等交易中的相關停車位的基本資料；(ii)該等交易的相關停車位的需求分析；(iii)該等交易中的相關停車位附近的其他停車位的市價；及(iv)該等交易中的相關停車位的回本期及預期回報。

作為盡職審查的一部分，吾等審閱了所獲得的有關中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本的可行性研究，並注意到該等可行性研究所載資料與在管理層討論中所掌握的上述討論內容一致。

該等交易中的相關停車位的基本資料包括停車位總數量、已售及可售停車位數量、停車位的性質及停車位的管理費。該等交易中的相關停車位的需求分析包括該等交易中的相關停車位附近的其他停車位的銷售情況，以及該等交易中就相關物業尚未購買任何停車位的業主人數的分析。該等交易中的相關停車位附近的其他停車位的市價分析亦包括該等交易中的相關停車位附近的其他停車位與該等交易中的相關停車位之間的有利及不利因素比較，例如環境及當地設施等因素，輔以照片作佐證。經審閱中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本的內部銷售計劃及預測後發現，其已對不同因素作出考量，例如每年擬售停車位數量及相應收益、預期利潤率、內部回報率及不超過五年的預期回本期。

此外，吾等已取得並審閱持續關連交易清單中所有交易的完整回本情況監察清單（「**持續關連交易回本清單**」），該清單通過持續比較每項該等交易所產生的收益與投資成本，以監察回本期的回本情況。經審閱持續關連交易回本清單，於二零二二年六月三十日，吾等注意到44宗該等交易中有8宗所產生的收益已超過相應的投資成本。鑒於所有該等交易均於二零一九年十二月一日（即現有中國海外發展框架協議及現有中海宏洋框架協議下所有該等交易的開始日期）之後進行，上述該等交易意味著回本期為少於三年，符合管理層對該等交易所應用的回本期不超過五年的重要投資標準。

誠如董事會函件所述，各項相關該等交易的購買價（即代價）不得超過由此取得的相關估值。誠如上文「6.1 內部控制程序」一段所述，吾等審閱了中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本的最終協議及估值報告，並注意到中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本內的每項收購的代價並不超過合資格獨立第三方物業估值師作出的相關估值。鑑於(i)物業估值

師為合資格的估值師，並獨立於 貴集團、中國海外發展集團及中海宏洋集團；(ii)估值報告是根據專業學會的相關規定編製；及(iii)參考市場交易而作直接比較的估值方法是常用的估值方法，吾等認為每項相關該等交易的購買價應不高於所取得的相關估價是公平及合適。吾等亦已審閱 貴集團於二零二二年六月三十日的手頭可用現金資源以及內部銷售計劃的估計銷售所得款項，並了解到年度上限所隱含的估計現金流出總額將可完全由 貴集團手頭可用現金資源承擔，當中已計及內部銷售計劃的估計銷售所得款項。

基於上文所述，吾等認為，新框架協議的定價基準屬公平合理。

6.3 有關未來轉讓非人防停車位的條款

新框架協議項下擬進行收購事項乃為收購停車位使用權而非產權而進行，惟倘有關非人防停車位的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及中海宏洋集團將與 貴集團積極合作處理非人防停車位的產權轉讓（「後續條款」）。吾等注意到，新框架協議下的後續條款與現有中國海外發展框架協議及現有中海宏洋框架協議所採納者相同。

作為吾等評估非人防停車位使用權（不包括產權）轉讓是否合法的盡職審查的一部分，吾等已就中國海外發展交易樣本及中海宏洋交易樣本取得並審閱 貴集團中國法律顧問所出具的法律意見。據該等法律意見所述，吾等了解到為了促進非人防停車位的轉讓，轉讓流程一般會以使用權分配形式進行。因此，吾等認為，一旦中國政策開放產權轉讓，後續條款乃為使用權承讓人提供了保證。

6.4 年度上限

(I) 中國海外發展年度上限

下表載列：(i)根據現有中國海外發展框架協議於二零一九年最後一個月、二零二零財年、二零二一財年及二零二二年上半年各期間的現有年度上限；(ii) 貴集團根據現有中國海外發展框架協議於回顧期內每個期間／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；及(iii)現有中國海外發展框架協議中的現有年度上限之利用率：

	二零一九年 最後一個月 港幣百萬元	二零二零 財年 港幣百萬元	二零二一 財年 港幣百萬元	二零二二 年上半年 港幣百萬元
貴集團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	181.35	141.73	454.55	36.85
現有中國海外發展框架協議中的現有年度上限	300	500	600	600
現有中國海外發展框架協議中的現有年度上限的使用率	60.45%	28.35%	75.76%	6.14%

貴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：

	二零二三財年 港幣百萬元	二零二四財年 港幣百萬元	二零二五財年 港幣百萬元
中國海外發展年度上限	600	600	600

釐定中國海外發展年度上限的基準

誠如董事會函件所述，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) 於通函「董事會函件—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。貴集團在選擇停車位時採取審慎、嚴選的方針，以達致回報最大化，並確保停車位的適銷性及可售性，以維持健康的庫存平衡。因此，於二零二一財年，當貴集團可選擇向中國海外發展集團購買的停車位被視為具有較高的適銷性時，現有年度上限的使用率高達75.76%；而二零二二年上半年，當中國多個城市頻繁實施封鎖措施，減慢了磋商進程及貴集團對停車位盈利的評估時，現有年度上限的使用率則較低。中國海外發展年度上限將容許貴集團繼續靈活配置其多餘現金，讓集團待時機成熟及出現最佳機會時，巧妙地收購有獲利能力的停車位使用權；
- (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貴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)，貴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貴集團停車位買賣業務的財務資源；及
- (d) 貴集團持續經營停車位買賣業務，有關內容已於通函「董事會函件—訂立新框架協議及該等交易的理由及裨益」一節中進一步詳述。

吾等的評估

為評估上述中國海外發展年度上限的釐定基準，吾等首先審閱了過往交易額。誠如上表所示，根據現有中國海外發展框架協議於相關期間／年度的過往交易額介乎二零二二年上半年的約港幣36.85百萬元至二零二一財年的約港幣454.55百萬元。

吾等注意到，二零二一財年的過往交易額約為港幣454.55百萬元，佔二零二一財年中國海外發展年度上限的75%以上，使用率非常高。經吾等與管理層討論，吾等了解到中國海外發展年度上限有如此高的使用率乃由於經 貴集團內部評估後， 貴集團可選擇向中國海外發展集團購買的停車位被視為具有較高的適銷性。吾等亦注意到，二零二二年上半年的過往交易額相對較低，金額約為港幣36.85百萬元。吾等就二零二二年上半年的過往交易額相對較低一事向管理層作出了查詢，並獲告知此情況源於中國多個城市頻繁實施封鎖措施，減慢了 貴集團與中國海外發展集團之間就 貴集團可選擇購買的停車位而進行的磋商進程，從而對 貴集團選擇向中國海外發展集團購買的停車位數量產生不利影響。鑒於中國現時實行動態清零政策，要預測截至二零二二年十一月三十日止十一個月中國海外發展年度上限的整體使用情況可能相當困難。

吾等其後評估了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 貴集團可選擇購買的停車位組合的估計價值。就吾等所知，中國海外發展集團將會提供的可選擇購買停車位組合是中國海外發展集團整個停車位組合的一部份而非全部。吾等已取得並審閱中國海外發展集團將會提供予 貴集團可於新中國海外發展框架協議年期內選擇購買的停車位清單（「中國海外發展停車位清單」）。中國海外發展停車位清單包括相關城市的資料及停車位的估計價值。吾等注意到，於新中國海外發展框架協議年期內，任何一年的中國海外發展年度上限僅佔 貴集團可予購買的停車位的估計總價值的一部分而非全部，此亦支持董事會函件所述 貴集團在選擇停車位時採取審慎、嚴選的方針，以達致回報最大化，並確保停車位的適銷性及可售性，以維持健康的庫存平衡。此外，管理層亦表示， 貴集團有絕對酌情權（意指有權利但無義務）選擇向中國海外發展集團購買其認為能產生豐厚回報的停車位。

獨立財務顧問函件

此外，於二零二二年六月三十日，貴集團擁有超過港幣35億元的現金及銀行結餘，該等資金使其有充足的財務資源，可於新中國海外發展框架協議年期內按照中國海外發展年度上限進行配置。最後，停車位買賣業務一直是貴集團有利可圖的業務分部，自開展業務以來，該業務分部貢獻的收益一直增加。

基於上文所述，吾等認為：(i)釐定中國海外發展年度上限的基準；及(ii)中國海外發展年度上限（與現有中國海外發展框架協議下二零二一財年及二零二二年上半年的年度上限維持不變）屬公平合理。

(II) 中海宏洋年度上限

下表載列：(i)根據現有中海宏洋框架協議於二零一九年最後一個月、二零二零財年、二零二一財年及二零二二年上半年各期間的現有年度上限；(ii)貴集團根據現有中海宏洋框架協議於回顧期內每個期間／年度向中海宏洋集團及其聯繫人收購停車位使用權而向中海宏洋集團及其聯繫人支付的過往最高協議總額；及(iii)現有中海宏洋框架協議中的現有年度上限之利用率：

	二零一九年 最後一個月 港幣百萬元	二零二零 財年 港幣百萬元	二零二一 財年 港幣百萬元	二零二二年 上半年 港幣百萬元
貴集團向中海宏洋集團收購 停車位使用權而向中海宏 洋集團支付的過往最高協 議總額	-	101.26	101.46	60.72
現有中海宏洋框架協議中的 現有年度上限	-	400	300	300
現有中海宏洋框架協議中的 現有年度上限的使用率	-	25.32%	33.82%	20.24%

獨立財務顧問函件

貴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及其聯繫人的最高協議總額不得超過以下中海宏洋年度上限：

	二零二三財年	二零二四財年	二零二五財年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
中海宏洋年度上限	300	300	300

釐定中海宏洋年度上限的基準

誠如董事會函件所述，中海宏洋年度上限乃參考(其中包括)以下因素後予以釐定：

- (a) 於通函「董事會函件—新中海宏洋框架協議—過往交易額」一節披露的過往交易額。貴集團在選擇停車位時採取審慎、嚴選的方針，以達致回報最大化，並確保停車位的適銷性及可售性，以維持健康的庫存平衡。儘管中海宏洋交易的過往交易額維持於每年超過港幣100百萬元的相對穩定水平，惟由於任何收購批量的遞增均可能使貴集團應向中海宏洋集團支付的協議金額倍增，故中海宏洋年度上限相信將容許貴集團繼續靈活配置其多餘現金，讓集團待時機成熟及出現最佳機會時，巧妙地收購有獲利能力的停車位使用權；
- (b) 於新中海宏洋框架協議年期內，中海宏洋集團將會提供予貴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)，貴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貴集團停車位買賣業務的財務資源；及
- (d) 貴集團持續經營停車位買賣業務，有關內容已於通函「董事會函件—訂立新框架協議及該等交易的理由及裨益」一節中進一步詳述。

吾等的評估

為評估上述中海宏洋年度上限的釐定基準，吾等首先審閱了過往交易額。二零二零財年及二零二一財年的過往交易額均維持於略超港幣100百萬元的相對穩定水平。鑒於二零二二年上半年的過往交易額約港幣60.72百萬元乃六個月的交易額，由此可見於整個回顧期內的過往交易額均維持相對穩定。

吾等其後評估了於新中海宏洋框架協議年期內，中海宏洋集團將會提供予 貴集團可選擇購買的停車位組合的估計價值。就吾等所知，中海宏洋集團將會提供的可選擇購買停車位組合是中海宏洋集團整個停車位組合的一部份而非全部。吾等已取得並審閱中海宏洋集團將會提供予 貴集團可於新中海宏洋框架協議年期內選擇購買的停車位清單（「中海宏洋停車位清單」）。中海宏洋停車位清單包括相關城市的資料及停車位的估計價值。吾等注意到，於新中海宏洋框架協議年期內，任何一年的中海宏洋年度上限僅佔 貴集團可予購買的停車位的估計總價值的一部分而非全部，此亦支持董事會函件所述 貴集團在選擇停車位時採取審慎、嚴選的方針，以達致回報最大化，並確保停車位的適銷性及可售性，以維持健康的庫存平衡。此外，管理層亦表示， 貴集團有絕對酌情權（意指有權利但無義務）選擇向中海宏洋集團購買其認為能產生豐厚回報的停車位。

此外，於二零二二年六月三十日， 貴集團擁有超過港幣35億元的現金及銀行結餘，該等資金使其有充足的財務資源，可於新中海宏洋框架協議年期內按照中海宏洋年度上限進行配置。最後，誠如上文所述，停車位買賣業務一直是 貴集團有利可圖的業務分部，自開展業務以來，該業務分部貢獻的收益一直增加。

基於上文所述，吾等認為：(i)釐定中海宏洋年度上限的基準；及(ii)中海宏洋年度上限（與現有中海宏洋框架協議下二零二一財年及二零二二年上半年的年度上限維持不變）屬公平合理。

意見及推薦建議

經考慮：(i)中國停車行業的前景及趨勢向好；(ii)停車位買賣業務一直是 貴集團有利可圖的業務分部；(iii)自開展停車位買賣業務以來，相關業務分部貢獻的收益一直增加；(iv)新框架協議的主要條款（尤其是定價基準及年度上限）屬公平合理；(v) 貴集團就新框架協議採納的內部控制政策；及(vi) 貴集團過往已遵守相關內部控制程序，吾等認為，新框架協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，符合 貴公司及股東的整體利益，以及新框架協議的條款（包括年度上限）乃按正常商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

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新框架協議、該等交易及年度上限的普通決議案。

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

二零二二年十月十二日

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）受規管活動的持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾14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	普通股／ 所持相關 股份數目	佔已發行 股本的概約 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)
楊鷗	中建股份	實益擁有人	480,000	0.001% (附註1)
	中國海外發展	實益擁有人	40,000	0.0004% (附註2)
	中國建築興業 集團有限公司	實益擁有人	302,000	0.013% (附註3)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	普通股／ 所持相關 股份數目	佔已發行 股本的概約 百分比
龐金營	中建股份	實益擁有人	408,000	0.001% (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	1,433,000 (附註4)	0.013% (附註2)

附註：

1. 該百分比指擁有權益的A股數目除以中建股份於最後實際可行日期的已發行A股總數(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. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國建築興業集團有限公司於最後實際可行日期的已發行股份總數(即2,255,545,000股)。
4. 郭磊先生(「郭先生」)於中國海外發展根據其於二零一八年六月二十九日採納的購股權計劃所授出的1,433,000份購股權中擁有個人權益，該等購股權賦予郭先生權利(i)按行使價每股港幣25.85元收購333,000股中國海外發展股份，行使期為二零二零年六月二十九日至二零二四年六月二十八日(包括首尾兩天)；及(ii)按行使價每股港幣18.724元收購1,100,000股中國海外發展股份，行使期為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(包括首尾兩天)。

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、相關股份及債權證中持有(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，概無董事或擬任董事為於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	中海集團	董事
馬福軍	中海集團	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，概無董事或擬任董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（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、擬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二零二一年十二月三十一日（即編製本公司最新刊發經審核賬目之日）以來並無重大不利變動。

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	一間根據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，即獲委任就新框架協議、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

(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二零二一年十二月三十一日（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

下列文件的副本將於本通函日期起14天內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.copl.com.hk)刊登：

(a) 新中國海外發展框架協議；及

(b) 新中海宏洋框架協議。



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」)謹訂於二零二二年十一月三日(星期四)上午十時正透過電子會議系統舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認新中國海外發展框架協議(定義見本公司日期為二零二二年十月十二日的通函(「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) 批准截至二零二三年十二月三十一日、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的中國海外發展年度上限(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、附加於新中國海外發展框架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、確認及追認新中海宏洋框架協議(定義見通函)，而本通告構成其中一部分)(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) 批准截至二零二三年十二月三十一日、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的中海宏洋年度上限(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、附加於新中海宏洋框架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，二零二二年十月十二日

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

附註：

1. 大會主席將在大會上提呈上述各項決議案，根據本公司章程細則第66條以投票表決方式進行表決。
2. 所有登記股東均可透過電子會議系統參加大會。電子會議系統可於任何地方使用智能電話、平板裝置或電腦透過互聯網登入。所有非登記股東如欲透過電子會議系統出席大會並於會上投票，可直接向閣下之銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司(視乎情況而定)查詢，以作出所需安排。
3. 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)，代其透過電子會議系統出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。

股東特別大會通告

4. 倘屬任何股份的聯名持有人，聯名持有人將僅獲提供一組電子會議系統登入用戶名稱及密碼。任何一位聯名持有人均可就該等股份出席大會或就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票之股東。
5. 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)的指定舉行時間不少於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。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願透過電子會議系統出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
7. 為確定合資格透過電子會議系統出席大會並於會上投票股東之身份，本公司將由二零二二年十月三十一日(星期一)至二零二二年十一月三日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合透過電子會議系統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，必須於二零二二年十月二十八日(星期五)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。
8. 於最後實際可行日期，本公司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。