

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**

茲提述本公司於二零二二年九月五日刊發的公告及本公司日期為二零二二年十月十二日的通函，內容有關(其中包括)本公司與中國海外發展於二零二二年九月五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)作其庫存之用而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的停車位，並由本集團(作為物業管理人)管理，協議為期三年，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。

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二零二五年十一月二十八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，由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

### 新中海宏洋框架協議

另提述本公司於二零二二年九月五日刊發的公告及本公司日期為二零二二年十月十二日的通函，內容有關(其中包括)本公司與中海宏洋於二零二二年九月五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)作其庫存之用而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的停車位，並由本集團(作為物業管理人)管理，協議為期三年，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。

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二零二五年十一月二十八日訂立新中海宏洋框架協議，以延續中海宏洋交易三年，由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

### 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及中國海外發展各自的控股股東，於彼等各自的已發行股本中擁有約61.24%及56.10%權益。中海集團亦間接持有中海宏洋的已發行股本約39.63%。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。由於與中國海外發展年度上限及中海宏洋年度上限有關的最高適用百分比率合共超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，該等交易須遵守年度審閱、申報及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

## 新中國海外發展框架協議

茲提述本公司於二零二二年九月五日刊發的公告及本公司日期為二零二二年十月十二日的通函，內容有關(其中包括)本公司與中國海外發展於二零二二年九月五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)作其庫存之用而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的停車位，並由本集團(作為物業管理人)管理，協議為期三年，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。

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二零二五年十一月二十八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，由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。新中國海外發展框架協議的主要條款如下：

### 日期

二零二五年十一月二十八日

### 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二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日(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) 彼等可於各自的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，當中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的條款，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，且應公平合理；
  - (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。

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。

本集團亦須確保凡本集團向中國海外發展聯營公司收購與中國海外發展交易性質相同的停車位使用權，均須遵照新中國海外發展框架協議的原則進行，並須另行簽訂個別協議及／或其他標準文件予以載明。

## 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，當中的估計回本期不超過五年。有關的可行性研究將包括(a)相關中國海外發展交易所涉的停車位的需求分析；(b)回本期及預期投資回報；及(c)相關中國海外發展交易所涉的停車位附近至少兩項發展項目（如有）的其他停車位的價格，並須考慮停車位的總數、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家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

二零一九年中國海外發展框架協議及現有中國海外發展框架協議中的年度上限，以及本集團根據二零一九年中國海外發展框架協議及現有中國海外發展框架協議於相關年度／期間就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／承諾支付的過往協議金額總額載列如下：

|                                                                        | 截至<br>二零一九年<br>十二月<br>三十一日<br>止一個月         | 截至<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>止財政年度        | 截至<br>二零二一年<br>十二月<br>三十一日<br>止財政年度        | 截至<br>二零二二年<br>十一月<br>三十日<br>止十一個月 <sup>2</sup> | 截至<br>二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>止財政年度    | 截至<br>二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>止財政年度 | 截至<br>二零二五年<br>九月<br>三十日<br>止九個月         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|
| 本集團就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／承諾支付的過往協議金額總額 <sup>1</sup> | 人民幣<br>158.0百萬元<br>(相當於<br>港幣181.4<br>百萬元) | 人民幣<br>126.1百萬元<br>(相當於<br>港幣141.7<br>百萬元) | 人民幣<br>375.5百萬元<br>(相當於<br>港幣454.6<br>百萬元) | 人民幣<br>51.0百萬元<br>(相當於<br>港幣60.7<br>百萬元)        | 人民幣<br>6.0百萬元<br>(相當於<br>港幣6.7<br>百萬元) | 0                                   | 人民幣<br>17.6百萬元<br>(相當於<br>港幣19.0<br>百萬元) |
| 二零一九年中國海外發展框架協議及現有中國海外發展框架協議中的年度上限                                     | 港幣<br>300百萬元                               | 港幣<br>500百萬元                               | 港幣<br>600百萬元                               | 港幣<br>600百萬元                                    | 港幣<br>600百萬元                           | 港幣<br>600百萬元                        | 港幣<br>600百萬元                             |

附註：1. 就二零一九年中國海外發展框架協議及現有中國海外發展框架協議項下各年度／期間的過往交易額而言，人民幣按本公司年報中就相應財政年度及用於相同目的而採用的過往人民幣兌港幣匯率兌換為港幣，僅供說明用途。此不代表任何港幣金額已按或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

2. 為免生疑問，現有中國海外發展框架協議並未涵蓋自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，原因是當時預期本集團與中國海外發展集團及其聯繫人於該段期間不會進行任何中國海外發展交易。事實上，該段期間確實並無進行有關交易。

## 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就收購停車位使用權而應付中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司的最高協議金額總額不得超過以下中國海外發展年度上限：

| 截至二零二六年<br>十二月三十一日止年度 | 截至二零二七年<br>十二月三十一日止年度 | 截至二零二八年<br>十二月三十一日止年度 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 人民幣200百萬元             | 人民幣200百萬元             | 人民幣200百萬元             |

### 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。本集團在選擇停車位時始終採取審慎、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。於二零一九年中國海外發展框架協議年期內，正值本集團的停車位買賣業務尚在起步階段以及本集團開始向中國海外發展集團及其聯繫人收購停車位使用權以建立庫存時，中國海外發展交易的過往年度交易額介乎人民幣51.0百萬元至人民幣375.5百萬元。其後，於現有中國海外發展框架協議年期內，中國房地產市場出現顯著經濟下調。為確保停車位買賣業務的現金流為正淨值，本集團於後續收購停車位使用權時採取更謹慎的方針，因此，中國海外發展交易的過往年度交易額顯著下跌。事實證明，該謹慎方針對本集團的停車位買賣業務帶來裨益，原因是儘管經濟低迷，自二零二二年以來該業務分部大部分時間錄得正現金流；
- (b) 儘管於現有中國海外發展框架協議年期內中國海外發展交易的過往交易額較低，惟任何新一批量的收購，均可能使本集團向中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司應付的協議金額成倍增加，此已從二零一九年中國海外發展框架協議年期內中國海外發展交易的過往年度交易額中有所體現。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，巧妙地收購有利可圖的停車位使用權；

- (c) 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；
- (d) 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），本集團於二零二六年一月一日至二零二八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
- (e) 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。

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

另提述本公司於二零二二年九月五日刊發的公告及本公司日期為二零二二年十月十二日的通函，內容有關（其中包括）本公司與中海宏洋於二零二二年九月五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）作其庫存之用而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的停車位，並由本集團（作為物業管理人）管理，協議為期三年，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。

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二零二五年十一月二十八日訂立新中海宏洋框架協議，以延續中海宏洋交易三年，由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日（包括首尾兩日）止。新中海宏洋框架協議的主要條款如下：

#### 日期

二零二五年十一月二十八日

## 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二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日（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) 彼等可於各自的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，當中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的條款，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，且應公平合理；
  - (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。

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。

### **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，當中的估計回本期不超過五年。有關的可行性研究將包括(a)相關中海宏洋交易所涉的停車位的需求分析；(b)回本期及預期投資回報；及(c)相關中海宏洋交易所涉的停車位附近至少兩項發展項目（如有）的其他停車位的價格，並須考慮停車位的總數、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家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

二零一九年中海宏洋框架協議及現有中海宏洋框架協議中的年度上限，以及本集團根據二零一九年中海宏洋框架協議及現有中海宏洋框架協議於相關年度／期間就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／承諾支付的過往協議金額總額載列如下：

|                                                                      | 截至<br>二零一九年<br>十二月<br>三十一日止<br>一個月 | 截至<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日止<br>財政年度       | 截至<br>二零二一年<br>十二月<br>三十一日止<br>財政年度       | 截至<br>二零二二年<br>十一月<br>三十日止<br>十一個月 <sup>2</sup> | 截至<br>二零二三年<br>十二月<br>三十一日止<br>財政年度 | 截至<br>二零二四年<br>十二月<br>三十一日止<br>財政年度 | 截至<br>二零二五年<br>九月<br>三十日<br>止九個月 |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 本集團就向中海宏洋集團收<br>購停車位使用權而向中海<br>宏洋集團支付／承諾支付<br>的過往協議金額總額 <sup>1</sup> | 0                                  | 人民幣<br>90.1百萬元<br>(相當於<br>港幣101.3<br>百萬元) | 人民幣<br>83.8百萬元<br>(相當於<br>港幣101.5<br>百萬元) | 人民幣<br>50.2百萬元<br>(相當於<br>港幣60.7<br>百萬元)        | 0                                   | 0                                   | 0                                |
| 二零一九年中海宏洋框架協<br>議及現有中海宏洋框架協<br>議中的年度上限                               | 0                                  | 港幣<br>400百萬元                              | 港幣<br>300百萬元                              | 港幣<br>300百萬元                                    | 港幣<br>300百萬元                        | 港幣<br>300百萬元                        | 港幣<br>300百萬元                     |

附註：1. 就二零一九年中海宏洋框架協議及現有中海宏洋框架協議項下各年度／期間的過往交易額而言，人民幣按本公司年報中就相應財政年度及用於相同目的而採用的過往人民幣兌港幣匯率兌換為港幣，僅供說明用途。此不代表任何港幣金額已按或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

2. 為免生疑問，現有中海宏洋框架協議並未涵蓋自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，原因是當時預期本集團與中海宏洋集團於該段期間不會進行任何中海宏洋交易。事實上，該段期間確實並無進行有關交易。

## 中海宏洋年度上限

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

| 截至二零二六年<br>十二月三十一日止年度 | 截至二零二七年<br>十二月三十一日止年度 | 截至二零二八年<br>十二月三十一日止年度 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 人民幣100百萬元             | 人民幣100百萬元             | 人民幣100百萬元             |

### 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)以下因素釐定：

- (a) 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。本集團在選擇停車位時始終採取審慎、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。於二零一九年中海宏洋框架協議年期內，正值本集團的停車位買賣業務尚在起步階段以及本集團開始向中海宏洋集團收購停車位使用權以建立庫存時，中海宏洋交易的過往年度交易額介乎人民幣50.2百萬元至人民幣90.1百萬元(不包括截至二零一九年十二月三十一日止一個月，因該段期間並無設定年度上限及訂立任何中海宏洋交易)。其後，於現有中海宏洋框架協議年期內，中國房地產市場出現顯著經濟下調。為確保停車位買賣業務的現金流為正淨值，本集團於後續收購停車位使用權時採取更謹慎的方針，並因此並無向中海宏洋集團收購任何停車位使用權。事實證明，該謹慎方針對本集團的停車位買賣業務帶來裨益，原因是儘管經濟低迷，自二零二二年以來該業務分部大部分時間錄得正現金流；
- (b) 儘管截至本公告日期，本集團於現有中海宏洋框架協議年期內並無向中海宏洋集團收購任何停車位使用權，惟任何批量的收購，均可能使本集團向中海宏洋集團應付的協議金額成倍增加，此已從二零一九年中海宏洋框架協議年期內中海宏洋交易的過往年度交易額中有所體現。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，巧妙地收購有利可圖的停車位使用權；

- (c) 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；
- (d) 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），本集團於二零二六年一月一日至二零二八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
- (e) 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。

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中國海外發展聯營公司以及中海宏洋集團收購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中國海外發展聯營公司以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為目的；
- (b) 有關總經理將進行可行性研究，以確保在正常經濟情況下所涉停車位的適銷性及其估計回本期不超過五年；
- (c) 本公司當地附屬公司將進行盡職審查工作，以確保所涉停車位的法定產權的有效性，並向本集團企劃部提交報告及可行性研究，以供高級管理層審閱並就建議收購事項的利弊向彼等作出推薦建議；

- (d) 本集團企劃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累計支付的代價，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的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，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

本集團於二零一八年下半年開始其停車位買賣業務。該業務分部不僅配合本集團的其他主要業務，更於過去數年證明了其在經濟上可行且有利可圖，並對本集團收益有所貢獻。

董事認為，針對本集團所管理物業的停車位的銷售時間爭取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，從而將可令本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本集團所管理物業的停車位銷售的能力，本集團可為該等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，而此符合並配合本集團的整體發展及增長策略。

董事（包括獨立非執行董事）認為，新框架協議的條款、該等交易及年度上限乃經訂約方公平磋商後於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其屬公平合理，且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及中國海外發展各自的控股股東，於彼等各自的已發行股本中擁有約61.24%及56.10%權益。中海集團亦間接持有中海宏洋的已發行股本約39.63%。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。由於與中國海外發展年度上限及中海宏洋年度上限有關的最高適用百分比率合共超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，該等交易須遵守年度審閱、申報及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）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並非被視為於新框架協議及據此擬進行的交易中擁有任何重大利益，惟彼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的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

本公司為一間中國領先的物業管理公司，業務亦覆蓋香港及澳門。本集團主要從事提供物業管理服務、非住戶及住戶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、商業物業運營及其他業務。

中海宏洋集團主要從事物業開發及商業物業運營。

中建集團（一間中國國有企業）為本公司的最終控股股東。中建集團的附屬公司中海集團為本公司及中國海外發展各自的控股股東。中海集團亦間接持有中海宏洋的已發行股本約39.63%。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：

|                   |   |                                                                                |
|-------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------|
| 「二零一九年中海宏洋框架協議」   | 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訂立的框架協議，年期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）止為期三年     |
| 「二零一九年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，年期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）止為期三年 |
| 「年度上限」            | 指 | 中國海外發展年度上限及中海宏洋年度上限的統稱                                                         |

|                                                                       |   |                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「聯繫人」、「關連人士」、<br>「持續關連交易」、<br>「控股股東」、<br>「控股公司」、<br>「百分比率」及<br>「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金額總額，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）作其庫存之用而訂立的交易，該等停車位為中海宏洋集團所興建、發展或擁有，並由本集團（作為物業管理人）管理的發展項目或物業的停車位 |
| 「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，且為本公司及中國海外發展各自的控股股東                                                                              |
| 「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 | 本集團就其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中國海外發展聯營公司收購停車位使用權而應付中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司的最高協議金額總額，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           |
| 「中國海外發展聯營公司」 | 指 | 其已發行股本或股權由中國海外發展集團持有不少於30%及不多於50%的公司，以及該等公司不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的任何公司，特別是不包括中海宏洋）                                              |
| 「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的附屬公司（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）作其庫存之用而訂立的交易，該等停車位為中國海外發展集團所興建、發展或擁有，並由本集團（作為物業管理人）管理的發展項目或物業的停車位 |
| 「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                        |
| 「董事」               | 指 | 本公司董事                                                                           |
| 「現有中海宏洋框架協議」       | 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，年期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        |
| 「現有中國海外發展<br>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，年期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    |
| 「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                                                                       |
| 「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二零二五年十一月二十八日就中海宏洋交易訂立的框架協議，年期由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年     |
| 「新中國海外發展框架<br>協議」  | 指 | 本公司與中國海外發展於二零二五年十一月二十八日就中國海外發展交易訂立的框架協議，年期由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年 |
| 「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的統稱                                                        |

|        |   |                                   |
|--------|---|-----------------------------------|
| 「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 |
| 「人民幣」  | 指 | 中國法定貨幣人民幣                         |
| 「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的統稱                |
| 「%」    | 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，二零二五年十一月二十八日

於本公告日期，董事會包括八名董事，三名為執行董事，即張貴清先生（主席）、肖俊強先生（行政總裁）及甘沃輝先生（財務總監）；兩名為非執行董事，即郭磊先生及吳溢穎女士；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。