

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聯合公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並表明概不就因本聯合公告全部或任何部分內容所導致或因依賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。



**CHINA OVERSEAS PROPERTY
HOLDINGS LIMITED**
中海物業集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2669)



(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：81)

有關 停車位框架協議的 持續關連交易

框架協議

於二零一九年十月二十三日，中海物業與中海宏洋訂立框架協議，據此，訂約方同意中海物業集團可不時就收購停車位使用權(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)作為中海物業集團的庫存與中海宏洋集團訂立交易(即該等交易)，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中海物業集團(作為物業管理人)管理的停車位。

框架協議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。

上市規則的涵義

中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團分別擁有中海物業已發行股本約61.18%及中海宏洋已發行股本約38.32%，因而成為中海物業及中海宏洋各自的控股股東。因此，中海宏洋集團的成員公司為中海物業的關連人士及中海物業集團的成員公司為中海宏洋的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，訂立框架協議及該等交易構成中海物業及中海宏洋各自的持續關連交易。

就中海物業而言，由於框架協議於中國海外發展框架協議之12個月內訂立，框架協議及中國海外發展框架協議均由中海物業與一名關連人士及／或其聯繫人（即中國海外發展及中海宏洋）就類似交易訂立，框架協議及中國海外發展框架協議須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於有關年度上限及中國海外發展年度上限的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。

就中海宏洋而言，由於有關年度上限的適用百分比率超過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，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

一般事項

股東特別大會將予召開及舉行，以讓中海物業獨立股東考慮及酌情批准框架協議（連同年度上限）及該等交易。於同一股東特別大會上，中海物業獨立股東將亦考慮及酌情批准中國海外發展框架協議（連同中國海外發展年度上限）及其項下擬進行交易。中國海外發展框架協議的進一步詳情載於中海物業與中國海外發展於二零一九年十月二十三日發佈的聯合公告。

由於中海物業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)框架協議（連同年度上限）及該等交易以及中國海外發展框架協議（連同中國海外發展年度上限）及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)中海物業獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致中海物業獨立董事委員會及中海物業獨立股東的函件；及(iv)召開股東特別大會通告的通函將於二零一九年十一月十四日或之前向中海物業股東寄發。

持續關連交易

於二零一九年十月二十三日，中海物業與中海宏洋訂立框架協議，據此，訂約方同意中海物業集團可不時就收購停車位使用權（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）作為中海物業集團的庫存與中海宏洋集團訂立交易（即該等交易），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中海物業集團（作為物業管理人）管理的停車位。

框架協議

框架協議的主要條款如下：

日期

二零一九年十月二十三日

訂約方

- (a) 中海物業；及
- (b) 中海宏洋。

年期

框架協議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。

標的事項

根據框架協議，中海物業及中海宏洋同意：

- (a) 彼等可訂立或促使中海物業集團及中海宏洋集團的成員公司訂立該等交易；及
- (b) 中海物業集團及中海宏洋集團的相關成員公司可不時於框架協議年內隨時就任何該等交易訂立個別最終協議，並應載列該等交易的特定條款(包括支付條款)，尤其是：
 - (i) 就中海物業集團作為買方而言，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向中海物業集團提供的條款(視情況而定))訂立，且屬公平合理；
 - (ii) 就中海宏洋集團作為賣方而言，其條款應按正常商業條款(或按公平基準或按不遜於中海宏洋集團向獨立第三方提供的條款(視情況而定))訂立，且屬公平合理；
 - (iii) 該等交易的價格應按框架協議的定價基準釐定，其載於本聯合公告「定價基準」一節；
 - (iv) 所有該等交易於中海物業集團日常及一般業務過程中訂立，且符合中海物業及其股東整體利益；及
 - (v) 所有該等交易於中海宏洋集團日常及一般業務過程中訂立，且符合中海宏洋及其股東整體利益。

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中海物業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中海物業集團。

先決條件

該等交易(連同年度上限)須待中海物業獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准框架協議(連同年度上限)及該等交易後，方可作實。

定價基準

中海物業集團就該等交易的定價基準

作為買方，中海物業(或相關附屬公司)應就各項相關交易委託合資格獨立第三方物業估值師編製估值報告，而各項相關交易的購買價(即代價)不得超過由此取得的相關估值。此外，中海物業(或相關附屬公司)應就各項相關交易編製內部銷售計劃及預測，估計回報期不超過五年。購買價(即代價)無論如何不得遜於獨立第三方賣方向中海物業集團所提供者。

中海物業的獨立非執行董事應每年審核於財政年度內進行的該等交易是否已遵守上述定價基準，並在相關年報內匯報。

中海宏洋集團就該等交易的定價基準

作為賣方，中海宏洋(或相關附屬公司)將核實中海宏洋(或相關附屬公司)從獨立第三方物業估值師獲取的估值，並綜合考慮節省了的開發成本、過往維護成本、正在進行的管理成本、該等交易條款及買方資格等因素，以擬定各相關交易的售價(即代價)。售價(即代價)無論如何不得遜於中海宏洋集團提供予獨立第三方買方的售價。

中海宏洋的獨立非執行董事應每年審核於財政年度內進行的該等交易是否已遵守上述定價基準，並在相關年報內匯報。

年度上限

框架協議年期內的年度上限不得超過以下所述：

由 二零一九年 十二月一日至 二零一九年 十二月三十一日 止期間	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	由 二零二二年 一月一日至 二零二二年 十一月三十日 止期間
無	港幣400百萬元	港幣300百萬元	港幣300百萬元

釐定年度上限的基準

年度上限乃參考(其中包括)(i)中海物業集團與中海宏洋集團於二零一九年十二月一日至二零二二年十一月三十日期間所訂立該等交易的預測總額(以當時可用的相關停車位為準)；及(ii)中海物業集團擴充停車位買賣業務後予以釐定。

內部控制程序

為確保該等交易將根據框架協議的條款而訂立，中海物業集團已採用下列措施：

1. 中海物業負責與中海宏洋集團就訂立個別最終協議磋商該等交易的相關業務部門及營運分部將(i)進行可行性研究，以確保估計回報期不超過5年的相關停車位的適銷性，(ii)進行相應的盡職審查工作，以確保相關停車位的法定產權的有效性，及(iii)監測該等交易的代價，以致代價不超過合資格獨立第三方估值師作出之相關估值；及
2. 中海物業管理層將監測就該等交易支付之累計代價，以便將不會超過各年度上限。

為確保該等交易將根據框架協議的條款而訂立，中海宏洋集團已採用下列措施：

1. 中海宏洋的內控團隊將監控該等交易並確保代價將不會遜於就類似交易而提供予其他獨立第三方的代價；
2. 中海宏洋的內控團隊將確保該等交易將根據框架協議的條款進行且將不會超過年度上限；
3. 中海宏洋的董事局將繼續定期審核中海宏洋集團的內部控制系統的實施及有效性；及

4. 中海宏洋將根據上市規則委任外部核數師以對該等交易及年度上限進行年度審核。

訂立框架協議的理由

中海物業集團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。

中國建築集團為主要從事樓宇建築、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。

中海物業董事認為，停車位買賣業務因停車位將為其管理物業的住戶帶來方便及創造價值產生豐厚利潤，故透過訂立該等交易，中海物業集團可促進業務進一步增長及擴充其停車位買賣業務，符合中海物業集團的整體發展策略。

中海宏洋董事認為，訂立該等交易符合中海宏洋集團的整體發展策略，並將加速資金周轉及節省銷售費用。

中海物業董事(不包括中海物業獨立非執行董事，其意見將於審閱獨立財務顧問的建議後提供)認為，預期該等交易將於中海物業集團的日常及一般業務過程中訂立，而框架協議(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，符合中海物業及其股東整體利益。

中海宏洋董事(包括中海宏洋獨立非執行董事)認為，預期該等交易將於中海宏洋集團的日常及一般業務過程中訂立，而框架協議(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，符合中海宏洋及其股東整體利益。

上市規則的涵義

中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團分別擁有中海物業已發行股本約61.18%及中海宏洋已發行股本約38.32%，因而成為中海物業及中海宏洋各自的控股股東。因此，中海宏洋集團的成員公司為中海物業的關連人士及中海物業集團的成員公司為中海宏洋的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，訂立框架協議及該等交易構成中海物業及中海宏洋各自的持續關連交易。

就中海物業而言，由於框架協議於中國海外發展框架協議之12個月內訂立，框架協議及中國海外發展框架協議均由中海物業與一名關連人士及／或其聯繫人（即中國海外發展及中海宏洋）就類似交易訂立，框架協議及中國海外發展框架協議須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於有關年度上限及中國海外發展年度上限的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。

就中海宏洋而言，由於有關年度上限的適用百分比率超過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，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

中海物業或中海宏洋董事均無於框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益。然而，顏建國先生，作為中海物業主席兼非執行董事、中海宏洋主席兼非執行董事及中海集團的副董事長兼總經理，已自願就中海物業及中海宏洋各自批准訂立框架協議（連同年度上限）及該等交易的董事局決議案放棄表決。

股東特別大會將予召開及舉行，以讓中海物業獨立股東考慮及酌情批准框架協議（連同年度上限）及該等交易。於同一股東特別大會上，中海物業獨立股東將亦考慮及酌情批准中國海外發展框架協議（連同中國海外發展年度上限）及其項下擬進行交易。中國海外發展框架協議的進一步詳情載於中海物業與中國海外發展於二零一九年十月二十三日發佈的聯合公告。

由中海物業全體獨立非執行董事組成的中海物業獨立董事委員會已告成立，以就框架協議（連同年度上限）及該等交易向中海物業獨立股東提供建議。創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，並就此向中海物業獨立董事委員會及中海物業獨立股東提供建議。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。

由於中海物業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) 框架協議（連同年度上限）及該等交易以及中國海外發展框架協議（連同中國海外發展年度上限）及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii) 中海物業獨立董事委員會的推薦建議；(iii) 獨立財務顧問致中海物業獨立董事委員會及中海物業獨立股東的函件；及(iv) 召開股東特別大會通告的通函將於二零一九年十一月十四日或之前向中海物業股東寄發。

中海物業及中海宏洋各自的股東務請注意，年度上限乃中海物業及中海宏洋各自的董事根據現時所得資料對相關交易金額的最佳估計。年度上限與中海物業集團及中海宏洋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。

釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	就中海物業集團根據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，中海物業集團應付中海宏洋集團的最高協議總額
「聯繫人」、 「關連人士」、 「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
「董事局」	指	公司董事局／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）
「中海宏洋集團」	指	中海宏洋及其不時的附屬公司
「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，且為中海物業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	就中海物業集團根據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收購停車位使用權，中海物業集團應付中國海外發展集團的最高協議總額
「中國海外發展框架協議」	指	中海物業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，其進一步詳情載於中海物業與中國海外發展於二零一九年十月二十三日發佈的聯合公告
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)
「中國海外發展交易」	指	中海物業集團與中國海外發展集團根據中國海外發展框架協議就收購停車位使用權(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)作為中海物業集團庫存的交易，該等停車位為中國海外發展集團所興建、發展或擁有發展項目或物業並由中海物業集團(作為物業管理人)管理的停車位
「中海物業」	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)
「中海物業集團」	指	中海物業及其不時的附屬公司
「中海物業獨立董事委員會」	指	中海物業董事局之獨立委員會，由中海物業全體獨立非執行董事組成，成立目的為就框架協議(連同年度上限)及該等交易的條款向中海物業獨立股東提供意見
「中海物業獨立股東」	指	除中建集團及其聯繫人以外的中海物業股東
「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，且為中海集團的最終控股公司

「中國建築集團」	指	中建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，惟包括中建股份集團及中國海外集團)
「中建股份集團」	指	中國建築股份有限公司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，惟包括中國海外集團)
「股東特別大會」	指	中海物業將予召開的股東特別大會，以供中海物業獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)框架協議(連同年度上限)及該等交易
「框架協議」	指	中海物業與中海宏洋展於二零一九年十月二十三日就該等交易訂立的框架協議
「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)受規管活動的持牌法團，即就框架協議(連同年度上限)及該等交易向中海物業獨立董事委員會及中海物業獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「該等交易」 指 中海物業集團與中海宏洋集團根據框架協議就收購停車位使用權(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)作為中海物業集團庫存的交易,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中海物業集團(作為物業管理人)管理的停車位

「%」 指 百分比

承董事局命
中海物業集團有限公司
主席兼非執行董事
顏建國

承董事局命
中國海外宏洋集團有限公司
主席兼非執行董事
顏建國

香港,二零一九年十月二十三日

中海物業董事願就本聯合公告所載資料(有關中海宏洋集團之資料除外)之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,於本聯合公告所表達之意見(有關中海宏洋集團之資料除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致,且本聯合公告概無遺漏任何其他事實(有關中海宏洋集團之資料除外),致使本聯合公告內所載任何聲明產生誤導。

中海宏洋董事願就本聯合公告所載資料(有關中海物業集團之資料除外)之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,於本聯合公告所表達之意見(有關中海物業集團之資料除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致,且本聯合公告概無遺漏任何其他事實(有關中海物業集團之資料除外),致使本聯合公告內所載任何聲明產生誤導。

於本聯合公告日期,中海物業董事局包括七名董事,其中一名為非執行董事,即顏建國先生(主席);三名為執行董事,即楊鷗博士(行政總裁)、龐金營先生(副總裁)及甘沃輝先生(財務總監);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。

於本聯合公告日期,中海宏洋董事局包括八名董事,其中三名為執行董事,即張貴清先生、王萬鈞先生及楊林先生;兩名為非執行董事,即顏建國先生及翁國基先生;以及三名為獨立非執行董事,即鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生。