

---

**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，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、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，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，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)

**發行股份及購回股份之一般授權  
及  
重選董事之建議  
以及  
股東週年大會通告**

---

中海物業集團有限公司謹訂於二零二二年六月二十一日(星期二)上午十一時正透過電子會議系統舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第20至24頁。隨本通函附奉股東週年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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))。

無論閣下能否透過電子會議系統出席股東週年大會，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，並無論如何於股東週年大會或其任何續會(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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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週年大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

二零二二年四月二十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
股東週年大會之特別安排 .....	3
董事會函件 .....	5
1. 緒言 .....	5
2. 建議授予發行股份之一般授權 .....	6
3. 建議授予購回股份之一般授權 .....	6
4. 建議重選董事 .....	6
5. 股東週年大會及委派代表安排 .....	7
6. 推薦意見 .....	8
7. 一般資料 .....	8
8. 責任聲明 .....	8
附錄一 — 購回授權之說明函件 .....	9
附錄二 — 擬於股東週年大會上重選董事之詳情 .....	12
股東週年大會通告 .....	20

---

## 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：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零二二年六月二十一日(星期二)上午十一時正舉行股東週年大會
「章程細則」	指	本公司不時修訂之經修訂及經重述組織章程細則
「董事會」	指	董事會
「購回授權」	指	將授予董事之一般及無條件授權，以購回不超過於通過有關決議案當日已發行股份總數10%之股份
「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)
「中海集團」	指	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「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)
「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，一家根據中國法律組織及存續的國有企業，為本公司的最終控股公司
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其股份於上交所上市(股份代號：601668)，為本公司的控股公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

---

## 釋 義

---

「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「發行授權」	指	擬授予董事之一般及無條件授權，以配發、發行及處置不超過於通過有關決議案當日已發行股份總數20%之額外股份
「最後實際可行日期」	指	二零二二年四月十九日，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
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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
「上交所」	指	上海證券交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購、合併及股份回購守則
「%」	指	百分比

---

## 股東周年大會之特別安排

---

所有登記股東均可透過電子會議系統參加股東週年大會。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、參與投票及作出網上提問。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。

### 如何出席及投票

股東如欲出席股東週年大會及行使投票權，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週年大會，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；或
- (2) 委任股東週年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週年大會及投票，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週年大會並於會上投票，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週年大會或任何其他續會(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週年大會及於會上投票的權利，本公司將於二零二二年六月十六日(星期四)至二零二二年六月二十一日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。

---

## 股東周年大會之特別安排

---

倘閣下就股東週年大會有任何疑問，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：香港皇后大道東183號合和中心54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週年大會的安排，並且只能於短時間內作出通知。建議股東瀏覽於聯交所網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))，以查閱有關股東週年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

總部及香港主要營業地點：

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：

發行股份及購回股份之一般授權  
及  
重選董事之建議  
以及  
股東週年大會通告

1. 緒言

本通函旨在向閣下提供有關擬於股東週年大會上提呈有關(i)授出發行授權及購回授權；(ii)重選董事；及(iii)向閣下發出股東週年大會通告，會上將提呈股東週年大會通告所載之決議案。

### 2. 建議授予發行股份之一般授權

於二零二一年六月三日舉行之本公司股東週年大會上，董事獲授一般授權以發行股份。該授權將於股東週年大會結束時失效。為使本公司可於適當時候靈活發行股份，建議在股東週年大會上提呈普通決議案以批准授予董事發行授權以配發、發行或處理不超過於本通函第20至24頁所載股東週年大會通告第6項之普通決議案建議獲通過當日已發行股份總數20%之額外股份。一項有關本公司通過加入根據購回授權購回之股份數目而擴大發行授權之普通決議案，亦將於股東週年大會上提呈。

根據截至最後實際可行日期之已發行股份總數(即3,286,860,460股股份)計算，待相關決議案獲通過後，本公司將獲准發行最多657,372,092股股份(相當於截至最後實際可行日期已發行股份總數之20%)，此乃假設股東週年大會前已發行股份總數不變。

### 3. 建議授予購回股份之一般授權

於二零二零年六月三日舉行之本公司股東週年大會上，董事獲授一般授權以購回股份。該授權將於股東週年大會結束時失效。為使本公司可於適當時候靈活購回股份，建議在股東週年大會上提呈普通決議案以批准授予董事購回授權，以購回不超過於本通函第20至24頁所載股東週年大會通告第7項之普通決議案建議獲通過當日已發行股份總數10%之股份。

根據截至最後實際可行日期之已發行股份總數(即3,286,860,460股股份)計算，待相關決議案獲通過後，本公司將獲准購回最多328,686,046股股份(相當於截至最後實際可行日期已發行股份總數之10%)，此乃假設股東週年大會前已發行股份總數不變。

根據上市規則規定須向閣下發出之說明函件已載於本通函附錄一。該說明函件載有合理所需資料，以便閣下就投票贊成或反對授出購回授權作出知情決定。

### 4. 建議重選董事

根據組織章程細則第83(3)條，於二零二一年八月二十三日獲董事會委任加入現有董事會的馬福軍先生及郭磊先生的任期將至彼等委任後的第一個股東週年大會為止，即股東週年大會，彼等合資格於股東週年大會膺選連任。



---

## 董事會函件

---

根據章程細則第84(1)及84(2)條，當時三分之一董事(或如董事人數並非三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一之數目)須於股東週年大會上輪值告退。每年退任的董事為自上次連任起計任期最長的董事。據此，楊鷗博士、甘沃輝先生及蘇錦樑先生將於股東週年大會上輪值退任，彼等均合資格且願意於股東週年大會上膺選連任。

根據上市規則之要求披露所有退任董事之履歷詳情載於本通函附錄二。

本公司提名委員會已檢討董事會的組成並向董事會建議楊鷗博士、甘沃輝先生、馬福軍先生、郭磊先生及蘇錦樑先生於股東週年大會上退任並膺選連任，本公司提名委員會所作之建議已參考章程細則、提名政策及董事會成員多元化政策所規定的標準和資格。

蘇錦樑先生為獨立非執行董事，擁有逾二十五年執業律師工作經驗。蘇先生於多年來就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。蘇先生符合上市規則第3.13條的獨立性指引，並已就其獨立性向本公司作出年度確認。董事會認為彼具備作為獨立非執行董事所需要之品德、誠信、獨立性及經驗，並相信蘇先生之經驗及知識將繼續對董事會有利。

### 5. 股東週年大會及委派代表安排

股東週年大會通告載於本通函第20至24頁。股東週年大會上將提呈決議案，以批准(其中包括)授出發行授權及購回授權、擴大發行授權及重選董事。

為確定享有透過電子會議系統出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年六月十六日(星期四)至二零二二年六月二十一日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有資格透過電子會議系統出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於二零二二年六月十五日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

根據上市規則，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。因此，所有於股東週年大會上提呈之決議案將以投票方式進行表決。本公司將於股東週年大會後按上市規則第13.39(5)條所訂明之方式就投票結果作出公告。

---

## 董事會函件

---

隨本通函附奉股東週年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週年大會，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週年大會(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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週年大會或任何續會(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。

### 6. 推薦意見

董事認為，授出發行授權及購回授權、擴大發行授權及重選董事乃符合本公司、本集團及股東之整體利益。因此，董事建議閣下投票贊成將於股東週年大會上提呈之有關決議案。

### 7. 一般資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料：附錄一 — 購回授權之說明函件；及附錄二 — 擬於股東週年大會上重選董事之詳情。

### 8. 責任聲明

本通函根據上市規則之規定而提供有關本公司之資料。本通函所載有關本公司之資料已由董事提供，各董事共同及個別就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載之內容在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事實或事項，以致本通函中任何陳述有所誤導。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
中海物業集團有限公司  
主席兼執行董事  
張貴清  
謹啟

二零二二年四月二十八日

以下為上市規則規定須送呈予股東之說明函件，旨在使股東可就決定投票贊成或反對擬於股東週年大會上提呈有關授予購回授權之普通決議案作出知情決定。

## 1. 股本

於最後實際可行日期，已發行股份總數為3,286,860,460股。

待股東週年大會通告內所載第7項有關授予購回授權之普通決議案獲通過後，並假設已發行股份總數於股東週年大會舉行之日保持不變(即3,286,860,460股)，則根據購回授權，董事有權於購回授權有效期間購回最多達328,686,046股股份，佔股東週年大會舉行之日已發行股份總數之10%。

## 2. 股份購回之理由

董事相信，授予購回授權乃符合本公司及股東之利益。

購回或可提高每股股份之資產淨值及／或每股盈利，惟須視乎當時市場情況及融資安排而定，而購回股份僅在董事相信此舉將有利於本公司及股東的情況下進行。董事正尋求批准授予購回授權，使本公司在適當之情況下可靈活購回股份。在任何情況下購回股份之數目、價格與其他條款將由董事於相關時間經考慮當時情況而釐定。

## 3. 購回資金

用以購回之資金，必須按章程細則及開曼群島適用之法例動用可合法作此用途之資金撥付。本公司可於利潤中或就此而發行新股份所籌集之資金中或根據開曼群島法例之條文於本公司資本中撥支進行購回。於購回時任何超出購回股份面值之溢價必須從本公司利潤或本公司股份溢價賬中撥支，或在章程細則所批准並在開曼群島法例之規限下，從本公司資本中撥支。

根據本公司於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財務報表結算日)之綜合財務狀況，特別是本公司於當時之營運資金狀況及現時已發行之股份數目，董事認為，倘若全面實行購回授權，以購回獲准購回之全部股份，則可能對本公司之營運資金狀況或負債狀況造成重大不利影響。購回股份一概不會在可能對本公司營運資金狀況或負債狀況(相對於最新刊發之經審核財務報表所披露之狀況而言)造成重大不利影響之情況下進行。

#### 4. 收購守則

如因根據購回授權行使購回股份之權力而導致一位股東所佔本公司投票權比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視作一項投票權之收購。因此，一位股東或一致行動之一組股東可獲得或鞏固其對本公司之控制權，而遵照收購守則第26條之規定，須提出強制收購建議，以收購上述股東或一組股東尚未擁有之全部股份。

於最後實際可行日期，中海集團於2,011,041,060股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約61.18%。其中，中海集團之直接全資附屬公司銀樂發展有限公司持有169,712,309股股份，佔已發行股份總數約5.16%。中海集團為中建股份之全資附屬公司，而中建股份則為中建集團之非全資附屬公司。

假設(i)已發行股份總數(即3,286,860,460股)於股東週年大會當日維持不變；及(ii)中海集團於本公司之股權(即2,011,041,060股股份)於緊接全面行使購回授權後維持不變，則倘購回授權根據將於股東週年大會上提呈相關普通決議案之條款獲全面行使(假定除因上述悉數行使購回授權而使已發行股份數目減少外，本公司已發行股本並無其他變動)，中海集團於本公司之股權將增至佔已發行股份總數約67.98%。因此，上述增加將不會引致根據收購守則提出強制性收購建議之責任。

#### 5. 權益披露

各董事或(在彼等作出一切合理查詢後所知)彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)目前概無意在購回授權獲股東批准授出後，將任何股份出售予本公司。

本公司並無接獲任何本公司核心關連人士(定義見上市規則)通知，謂彼等目前有意在購回授權獲股東批准授出後出售任何股份予本公司，或已承諾不會將其持有之任何股份出售予本公司。

## 6. 董事承諾

董事已向聯交所作出承諾，將按照上市規則及開曼群島法律之規定行使本公司之權力以根據購回授權購回股份。

## 7. 股價

股份於過去十二個月及自二零二二年四月一日至最後實際可行日期止期間在聯交所進行買賣之每股最高及最低價格如下：

月份	最高價 港元	最低價 港元
二零二一年		
四月	8.24	6.73
五月	8.54	7.20
六月	8.54	7.24
七月	9.11	6.39
八月	8.12	6.11
九月	6.90	5.56
十月	7.53	6.18
十一月	8.30	6.32
十二月	8.35	7.10
二零二二年		
一月	9.35	7.56
二月	9.77	8.26
三月	9.84	6.15
四月(直至最後實際可行日期)	10.26	9.26

## 8. 本公司進行之股份購回

本公司於截至最後實際可行日期前之六個月(不論在聯交所或其他證券交易所)並無購回任何股份。

根據上市規則，下文載述根據章程細則將於股東週年大會上退任並願意膺選連任之董事履歷詳情。

**(1) 楊鷗博士**

執行董事兼行政總裁

四十四歲，於二零一八年三月二十二日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁及授權代表，並於二零二零年十月二十七日獲委任為可持續發展督導委員會成員，彼亦為本公司若干附屬公司之董事。楊博士於二零零零年六月畢業於中國南京理工大學，持有工學學士學位(材料科學)。彼於二零零六年十二月取得中國重慶大學建築及土木工程碩士學位、於二零一一年六月取得新加坡國立大學工商管理碩士學位及於二零一五年九月取得香港理工大學管理學博士學位。楊博士於二零零一年十二月取得證券從業資格；於二零一一年六月取得材料科學及工程高級經濟師職稱；於二零一三年八月取得建築及土木工程高級工程師職稱；及於二零二零年九月取得工商管理專業正高級經濟師職稱。自二零一四年九月起楊博士為英國特許房屋經理學會中國學習中心講師；自二零一四年十二月起及二零一五年五月起，楊博士分別成為中國汕頭大學MBA教育中心及中國西南交通大學MBA教育中心的校外企業導師。彼自二零一九年五月二十六日起擔任中國物業管理協會副會長。楊博士於二零一五年六月二十五日至二零一六年五月五日期間曾出任本公司的執行董事及副總裁，彼於二零一三年七月至二零一四年二月期間為本集團三間從事增值服務的附屬公司的董事長。楊博士於二零零二年至二零一五年期間，曾擔任成都中海物業管理有限公司的董事及副總經理、中海興業(成都)發展有限公司的董事及助理總經理、中國海外發展客戶關係部總監及總經理、中海物業管理有限公司總經理及中國海外發展物業管理部總經理，負責中國業務的整體管理及營運工作，以及中海宏洋旗下汕頭市中海宏洋地產有限公司之總經理。彼於二零一六年六月至二零一七年六月期間曾出任碧桂園控股有限公司(股份代號：2007，於聯交所主板上市)四川區域之總裁。楊博士於二零一七年六月起重新加入中國海外發展，擔任客戶服務部總經理。楊博士擁有逾二十年房地產開發及物業管理行業經驗。

**服務期限**

楊博士與本公司已簽訂一份董事服務協定，並可由任何一方向另一方發出不少於三個月之提前書面通知予以終止合約，楊博士並無固定委任期限，彼僅須按章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及重選連任。

**關係**

楊博士與本公司任何董事、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，楊博士以個人權益持有(i)480,000股中建股份的A股(普通股)股份；及(ii)40,000股中國海外發展的股份(兩間公司均為證券及期貨條例第XV部所定義的本公司相聯法團)。除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第XV部的定義，楊博士並無且並不被視為於股份中擁有個人權益。

**董事酬金**

楊博士的董事酬金為每月人民幣90,000元及酌情花紅，此乃董事會或薪酬委員會參照其職責、本公司整體業績、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**

概無任何有關楊博士的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至第13.51(2)(v)條的任何規定予以披露，亦無其他有關楊博士的事項需提請股東垂注。

**(2) 甘沃輝先生**

*MBA、FCCA、CPA，執行董事兼財務總監*

五十八歲，於二零一五年六月獲委任為本公司執行董事，並於二零一七年十二月十三日獲委任為本公司之財務總監，負責本集團的財務管理事宜。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。甘先生畢業於香港理工學院(現為香港理工大學)，持有會計專業文憑，並取得英國斯克萊德大學(University of Strathclyde)工商管理碩士學位。彼為合資格會計師，特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。在加入本集團之前，甘先生曾出任多個不同的高級財務職位，於一九九七年至二零一零年期間任職於一間聯交所主板上市公司，而彼於該公司的最後職位為集團財務總監。甘先生於二零一零年三月至二零一五年六月期間任職於中海宏洋，彼於中海宏洋的最後職位為財務及資金部(香港)總經理。甘先生於會計、審計及財務領域擁有逾三十四年經驗。

**服務期限**

甘先生與本公司已簽訂一份董事服務協議，並可由任何一方向另一方發出不少於三個月之提前書面通知予以終止合約，甘先生並無固定委任期限，彼僅須按章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及重選連任。

**關係**

甘先生與本公司任何董事、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，甘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**

甘先生的董事酬金為每月港幣168,080元及酌情花紅，此乃董事會或薪酬委員會參照其職責、本公司整體業績、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**

概無任何有關甘先生的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至第13.51(2)(v)條的任何規定予以披露，亦無其他有關甘先生的事項需提請股東垂注。

**(3) 馬福軍先生**  
**非執行董事**

四十七歲，於二零二一年八月二十三日獲委任為本公司非執行董事。馬先生於一九九八年七月畢業於蘭州大學，持有學士學位；二零零三年九月取得北京大學法學碩士學位；二零一一年六月取得西南財經大學法學博士學位；以及二零二一年一月在中建集團職稱評審委員會取得正高級經濟師職稱。馬先生於一九九八年加入中建二局第一建築工程有限公司任職辦公室職員，曾於中國建築第二工程局有限公司不同部門如辦公室、人力資源部工作，及曾出任物業公司總經理。其後，馬先生於二零一零年三月擔任中建集團董事會辦公室助理總經理及人力資源部助理總經理、副總經理。彼於二零一七年九月擔任中海集團助理總經理，並於二零二零年二月起獲委任為中海集團董事、副總經理。馬先生擁有逾二十年人事行政及建築行業管理經驗。

**服務期限**

馬先生與本公司已簽訂一份為期三年的非執行董事委任函，任何一方可向另一方發出不少於三個月之提前書面通知予以終止委任。馬先生須按章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及重選連任。

**關係**

馬先生與本公司任何董事、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，馬先生以個人權益持有830,000股中建股份的A股(普通股)股份。中建股份為證券及期貨條例第XV部所定義的本公司相聯法團。除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第XV部的定義，馬先生並無且並不被視為於股份中擁有個人權益。

### 董事酬金

馬先生於委任期內並無收取任何董事袍金。

### 須予披露或需提請股東垂注之其他資料及事項

概無任何有關馬先生的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至第13.51(2)(v)條的任何規定予以披露，亦無其他有關馬先生的事項需提請股東垂注。

## (4) 郭磊先生

### 非執行董事

五十歲，於二零二一年八月二十三日獲委任為本公司非執行董事。郭先生於一九九三年七月畢業於瀋陽建築工程學院(現名為瀋陽建築大學)，持有工學學士學位；一九九九年七月取得哈爾濱建築大學(現名為哈爾濱工業大學)管理學碩士學位；二零零三年七月取得哈爾濱工業大學管理學博士學位；以及二零一八年十一月在中建集團取得教授級高級工程師職稱。郭先生於一九九三年十月至二零零三年七月期間，曾於丹東市供電設備廠和瀋陽建築工程學院工作。彼於二零零三年七月加入中國海外發展旗下附屬公司任職，曾於北京中海地產有限公司投資策劃部及北京中海廣場置業有限公司項目部工作。於二零零七年十二月至二零一八年二月期間，曾擔任天津中海興業房地產開發有限公司助理總經理、中海地產集團有限公司(「中海地產」)北方區域公司助理總經理、中海宏洋地產(銀川)有限公司總經理、中海地產瀋陽公司總經理、中海地產董事及投資管理部總經理。郭先生於二零一八年二月至二零二零年十月期間擔任中海發展雄安有限公司總經理、石家莊公司總經理及華北區域公司副總經理。其後，彼於二零二零年十月起擔任中國海外發展助理總裁、鶴山天山金屬材料製品有限公司及中建宏達建築有限公司董事長及供應鏈公司副董事長。郭先生擁有約二十八年工程、合約及房地產行業企業管理經驗。

**服務期限**

郭先生與本公司已簽訂一份為期三年的非執行董事委任函，任何一方可向另一方發出不少於三個月之提前書面通知予以終止委任。郭先生須按章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及重選連任。

**關係**

郭先生與本公司任何董事、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，郭先生以個人權益持有依據中國海外發展於二零一八年六月十一日採納之股份期權激勵計劃而授出的1,600,000股可認購中國海外發展股份的股份期權。中國海外發展為證券及期貨條例第XV部所定義的本公司相聯法團。除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第XV部的定義，郭先生並無且並不被視為於股份中擁有個人權益。

**董事酬金**

郭先生於委任期內並無收取任何董事袍金。

**須予披露或需提請股東垂注之其他資料及事項**

概無任何有關郭先生的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至第13.51(2)(v)條的任何規定予以披露，亦無其他有關郭先生的事項需提請股東垂注。

**(5) 蘇錦樑先生**

金紫荊星章、太平紳士，獨立非執行董事

六十三歲，於二零一八年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。蘇先生亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會、提名委員會及可持續發展督導委員會成員。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。蘇先生於一九八零年六月畢業於加拿大嘉爾頓大學，取得經濟學文學士學位，一九八四年五月畢業於加拿大渥太華大學，取得法律學士學位及工商管理碩士學位。蘇先生為加拿大阿伯達省律師會會員、加拿大安大略省律師會會員、英國律師會會員及香港律師會會員。彼自一九八四年起在加拿大提供法律服務，一九八九年回港後繼續擔任執業律師，擁有逾二十五年執業律師工作經驗。蘇先生於二零零八年六月一日獲委任為香港特別行政區第三屆政府商務及經濟發展局副局長，於二零一一年六月二十八日獲委任為商務及經濟發展局局長，並於二零一二年七月一日繼續獲委任為香港特別行政區第四屆政府商務及經濟發展局局長至二零一七年六月三十日。商務及經濟發展局負責的政策範疇包括香港對外商貿關係、促進外來投資、保護知識產權、支援工商業、發展旅遊、保障消費者權益、促進競爭、電訊、廣播、發展科技（至二零一五年十一月）、以及電影及創意產業等事宜。蘇先生現為蘇龍律師事務所顧問律師、東方海外（國際）有限公司（股份代號：316，於聯交所主板上市）的獨立非執行董事，以及核數委員會及戰略發展委員會成員、Investcorp Holdings B.S.C.的獨立非執行董事及審核委員會成員，以及瑞安新天地有限公司的獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。蘇先生曾任香港民主建港協進聯盟副主席、香港醫院管理局成員、嶺南大學校董會成員、策略發展委員會成員及黃大仙區議會議員等公職。彼亦曾為微藍保險有限公司的獨立非執行董事、審核委員會成員及風險委員會主席及德合集團控股有限公司（股份代號：368，於聯交所主板上市）的顧問至二零二二年三月三十日。

**服務期限**

蘇先生與本公司已簽訂一份為期三年的獨立非執行董事委任函，任何一方可向另一方發出不少於三個月之提前書面通知予以終止委任。蘇先生須按章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及重選連任。

**關係**

蘇先生與本公司任何董事、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，蘇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**

蘇先生的董事酬金為每年港幣\$400,000元，此乃董事會或薪酬委員會參照其職責、本公司整體業績、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**

概無任何有關蘇先生的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至第13.51(2)(v)條的任何規定予以披露，亦無其他有關蘇先生的事項需提請股東垂注。



**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」)謹訂於二零二二年六月二十一日(星期二)上午十一時正透過電子會議系統舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，以處理下列事項：

1. 省覽及採納本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與獨立核數師報告。
2. 批准宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣6.0仙。
3. (A) 重選楊鷗博士為本公司執行董事；  
(B) 重選甘沃輝先生為本公司執行董事；  
(C) 重選馬福軍先生為本公司非執行董事；  
(D) 重選郭磊先生為本公司非執行董事；及  
(E) 重選蘇錦樑先生為本公司獨立非執行董事。
4. 授權本公司董事會釐定董事之酬金。
5. 續聘安永會計師事務所為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金。

---

## 股東週年大會通告

---

考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

6. 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力，以配發、發行及處置本公司股本中之額外股份，以及訂立或授出將會或可能須行使上述權力之建議、協議及購股權(包括附有權利可認購或可轉換為本公司股份之認股權證、債券、債權證、票據及其他證券)；
- (b) 本決議案(a)段作出之批准將授權本公司董事於有關期間(定義見下文)內訂立或授出將會或可能須於有關期間(定義見下文)結束後行使上述權力之建議、協議及購股權(包括附有權利可認購或可轉換為本公司股份之認股權證、債券、債權證、票據及其他證券)；
- (c) 本公司董事根據本決議案(a)段作出之批准而配發或同意有條件或無條件配發之股份總數，除因：
  - (i) 供股(定義見下文)；
  - (ii) 根據可轉換為本公司股份之任何證券或債券之條款行使認購權或轉換權；
  - (iii) 行使當時已採納之任何購股權計劃或類似安排以向合資格人士授出或發行股份或可購入本公司股份之權利；或

---

## 股東週年大會通告

---

(iv) 依照本公司不時之章程細則實行之任何以股代息計劃或類似安排，以配發本公司股份代替本公司股份之全部或部分股息，不得超過以下之總和：

(aa) 本公司於本決議案獲通過當日已發行股份總數之20%；及

(bb) (倘本公司董事按本公司股東通過之獨立普通決議案獲授權) 本公司於通過本決議案後購回之本公司股份數目(最多相等於本公司於本決議案日期已發行股份總數之10%)，

及根據本決議案上文(a)段作出之上述批准因此受限制；及

(d) 就本決議案而言：

「**有關期間**」指由本決議案獲通過當日至下列中最早發生之日期之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 本公司之章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及

(iii) 本決議案授出之權力經由本公司股東在股東大會通過普通決議案予以撤銷或修訂之日。

「**供股**」乃指在本公司董事指定之期間內，向於指定記錄日期名列股東名冊之本公司股份或其任何類別股份持有人按彼等當時之持股比例提出之發售股份建議(惟本公司董事有權就零碎股權或就任何相關司法權區之法律限制或責任或香港境外任何地區之任何認可監管機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必要或適宜之豁免或其他安排)。」



---

## 股東週年大會通告

---

7. 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力，以購回其股份，惟須受限於及遵照適用法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定(經不時修訂)；
- (b) 根據本決議案(a)段之批准，本公司獲授權於有關期間(定義見下文)可購回之本公司股份總數，不得超過本公司於本決議案獲通過當日已發行股份總數之10%，而上述批准亦須受此數量限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案獲通過之日起至下列中最早發生之日期之期間：
  - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 本公司之章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
  - (iii) 本決議案授出之權力經由本公司股東在股東大會通過普通決議案予以撤銷或修訂之日。」

8. 「動議待召開大會通告(該等決議案構成其中部分)所載之第(6)及(7)項決議案獲通過後，擴大根據召開大會通告(該決議案構成其中部分)所載之第(6)項決議案授予本公司董事之一般授權，加上股份數目相當於本公司根據召開大會通告(該決議案構成其中部分)所載之第(7)項決議案所授予之授權購回之本公司股份總數，惟該股份數目不得超過於本決議案獲通過當日本公司已發行股份總數之10%。」

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，二零二二年四月二十八日

---

## 股東週年大會通告

---

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，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。
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(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，於切實可行情況下及不論如何於股東週年大會或其任何續會(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。以電子方式或任何其他數據傳輸方式交回代表委任表格將不獲接納。
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股東週年大會或其任何續會(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. 為確定享有透過電子會議系統出席股東週年大會並於會上投票股東之身份，本公司將由二零二二年六月十六日(星期四)至二零二二年六月二十一日(星期二)(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，必須於六月十五日(星期三)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54樓，以辦理股份過戶登記手續。
8. 就本通告第6項決議案所載普通決議案而言，本公司正尋求股東批准授予本公司董事一般授權，以配發、發行及處置本公司額外股份。
9. 就本通告第7項決議案所載普通決議案而言，本公司正尋求股東批准授予本公司董事一般授權，以購回本公司股份。
10. 一份載有有關(其中包括)擬重選之本公司董事以及發行及購回本公司股份之一般授權之資料之通函，將連同本公司二零二一年年報一併寄發予本公司股東。