

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)

內幕消息披露政策

(本政策應以英文為準，任何中文譯本不得更改或影響其解釋)

1. 政策主旨

1.1 中海物業集團有限公司（「本公司」）致力於：

- (a) 遵守上市規則、證券及期貨條例及有關披露內幕消息的其他監管規定；
- (b) 避免不平均、不慎或選擇性發佈內幕消息；及
- (c) 確保股東及公眾獲得有關本公司業務及其財務狀況的全面、準確及適時消息或資料。

1.2 本內幕消息披露政策（「本政策」）旨在載列有關以下事項的常規及程式：

- (a) 監察業務及企業的發展與事件，以便盡快識別任何潛在內幕消息，並向本公司董事會（「董事會」）報告，以確保董事會可適時作出披露的決策（如需要）；及
- (b) 採取適當措施，在按法規正式發放前，對內幕消息保密。

2. 釐定內幕消息的分工

2.1 董事會負責最終決定一項交易、事態發展或事件是否構成內幕消息，並決定應否即時披露及何時需要暫停／停止股份買賣。

2.2 行政總裁及財務總監負責識別潛在的相關交易、事態發展或事件，並就該交易、事態發展或事件是否構成內幕消息，向董事會提供意見。行政總裁將監察本公司核心業務的經營數據。財務總監則負責設立及維持財務匯報框架及程式，以確保財務及營運數據以系統化的方式傳達。此等數據乃需用作評估本公司財務狀況及監察任何需即時敦請董事會及／或行政總裁注意的重大變動。

2.3 本公司的主席負責與媒體、分析員及投資者聯繫的相關事宜，在本公司遵守監管規則的情況下，負責確保向持股人士平等及適時地按下文「對外通訊與溝通指

引」一節披露相關消息或資料。彼應與公司秘書緊密協調發放內幕消息的時間。

2.4 本公司的授權代表（上市規則所界定者）負責就本公司作為上市發行人有關的事項與監管機構聯繫。公司秘書負責審閱本政策，並在需要時向董事會作出修訂建議，以確保嚴格遵守監管規定的變動。公司秘書亦於需要時向行政總裁及財務總監提供協助，並協調法律意見（如需要）。

2.5 高級管理人員／業務單位負責人／部門主管（統稱「內幕消息監察小組」）負責持續監察或會導致潛在內幕消息，並須適時敦請行政總裁及財務總監注意經營範疇內的任何變動，亦須確保已有適當措施，對任何未經刊發或潛在內幕消息保密。凡合理地預期可能導致內幕消息的潛在事件或交易的討論及更新資訊，應於切實可行的情況下盡快報告，如無即時公佈責任，則（視情況而定）於定期召開的管理層會議上向行政總裁／財務總監報告。

2.6 本政策附錄一載列證監會《內幕消息披露指引》所載的可能構成內幕消息的例子，供有關負責人（即行政總裁、財務總監及內幕消息監察小組）在識別內幕消息時參考。值得注意的是，該等例子並非詳盡無遺，有關負責人有責任自行判斷報告與否及釐定是否重大。

2.7 行政總裁及財務總監在有關情況下必須確保已設立合理預防措施，將有關消息或資料保密，並對獲得有關內幕消息的途徑設立限制，在實際可行的情況下，僅限於最高級管理層以及有需要知道的人員知悉。負責的高級管理人員／業務單位負責人／部門主管應(a)保存所有能夠取得未有發佈的內幕消息的內部人員及外界人士名單；以及(b)密切監察並定期向行政總裁及財務總監匯報有關事宜的進展。公司秘書應在有關內幕消息披露前期間，密切監察本公司的證券交投情況，並安排編製「臨時」公告，以便在有關未披露消息或資料的謠傳及投機升級時刊發。而財務總監應密切監察市場反應及向行政總裁報告最新情況。

2.8 行政總裁及財務總監認為恰當時，可指示內幕消息監察小組編制一份敏感資料清單，列明很可能導致出現內幕消息的因素或發展，給公司秘書備案，並會於定期召開的管理層會議上檢討該清單內容。

3. 匯報及評估

3.1 任何僱員於知悉一個其認為關係重大或構成潛在內幕消息的事項、事態發展或事件，應即時向內幕消息監察小組報告，以供其評估有關消息或資料的敏感度，如內幕消息監察小組認為適當，則上報行政總裁及財務總監。行政總裁及財務總監獲悉後，應於考慮證券及期貨條例許可的安全港條文後，評估本公司是否須作

相關披露，並向主席提供意見。倘其認為適當，由其召開董事會會議審議消息或資料是否構成內幕消息，並應否即時披露，或者本公司可根據安全港條文不須作出相關披露。公司秘書須於需要時向行政總裁及財務總監提供協助，並協調法律意見(如需要)。

3.2 當考慮披露消息或資料時，董事會應決定資訊的發放範圍及時間。若事件隨時間推進產生變化，如磋商處於膠著狀態，更多精確詳情僅於稍後方可發放，董事會可決定發出「臨時」公告或乾脆發出「不予置評」聲明。董事於適當時可徵詢獨立專業人士的意見，確保本公司可適時遵守披露規定。倘財務總監知悉市場上對本公司財務表現的普遍預測與內部估計有重大不同，應即時將差異通知董事會，董事會或會考慮於適當時發出警告公告。倘事情、事態發展或事件在評估後被認為不是內幕消息，行政總裁及財務總監可考慮於適當時向市場發放消息，以便持份人士明白本公司的持續發展動態。在該情況下，消息或資料可以新聞稿方式，或行政總裁及財務總監認為適當的其他通訊管道（如企業刊物或簡介會等）發放。

3.3 公司秘書負責就有關評估內幕消息的會議及討論備存審計線索。

4. 消息或資料的準確及完整性

4.1 根據上市規則第2.13(2)條，將披露的消息或資料於所有重大方面必須為準確及完整，並無誤導或欺詐成份。

4.2 已識別及／或正在處理中的待披露事項、事態發展或事件所屬的高級管理人員／業務單位負責人／部門主管應負責(a)向財務總監及公司秘書提供精確詳情，以便編製有關公告或新聞稿（如需要）；及(b)在消息或資料公開披露前，確認其準確及完整性。

5. 緊急情況的處理 - 授權行政總裁

本公司可能面對預期之外及重大事件的情況，如本公司證券的價格及／或成交量出現不尋常變動，或需要即時澄清的市場謠傳，以免其證券形成虛假市場，或不慎發佈內幕消息。由於有必要即時回應，而倘若董事會不能召開董事會會議，或據合理預期不能即時獲得書面決議案以批准澄清公告，或未能聯絡主席，則行政總裁在有關情況下有權採取恰當行動，確保遵守披露規定，包括但不限於發出「澄清」或「臨時」公告，並批准向聯交所要求暫停／停止本公司的證券買賣，以待發表公告。

6. 安全港條文的使用

倘若行政總裁及財務總監決定，基於安全港條文，本公司毋須披露若幹消息或資料，公司秘書應以文書記錄該決定，包括：

- (a) 描述涉及的事項；
- (b) 加入該事項是否重要的說明；及
- (c) 描述所援引的安全港條文及視乎未來的發展（如有）可能需要檢討決定的步驟（如有）。

7. 內幕消息的發放

7.1 在行政總裁及財務總監的建議或董事會批准下（視情況而定），含有關消息或資料之公告待事項、事態發展或事件已有定論及確定後，應即時刊發。

7.2 在正式發放前，必須對內幕消息保密。而內幕消息的正式發放必須先透過聯交所營運的電子登載系統之後才能透過其他管道發放。

8. 保密及買賣限制

8.1 董事及僱員

擁有未經刊發內幕消息的董事及僱員必須：

- (a) 禁止與任何未獲授權人士討論有關消息或資料，或洩露有關消息或資料予任何未獲授權人士（倘若此是一項正在商議的交易，應僅向涉及該交易人士披露有關消息或資料）；
- (b) 在本公司進行重大商議時，確保訂有適當的保密協議；及
- (c) 確保有關於該消息或資料的任何文件或其他書面材料適當及穩妥地保存，不會向任何未獲授權人士披露。

當董事及僱員管有未經刊發的內幕消息時，不得買賣本公司的證券。對董事及僱員設立的買賣限制，詳情已載於本公司採納有關董事及有關僱員進行證券交易的標準守則。

8.2 外界人士

與本公司交易的若幹類別人士（例如主要股東、貸款人、顧問、信貸評級機構、政府部門或正與本公司磋商的其他人士）可能因工作需要或其他原因在若幹內幕消息（如未完成的計劃或商議，或商業秘密等）公佈前獲悉該消息或資料。在該

情況下，本公司須採取措施確保有關消息或資料僅限於有需要知道的人員知悉。本公司應向彼等告悉，在未經本公司書面同意前，不得向任何未獲授權人士洩露有關消息或資料。除非與外界人士的關係已隱含保密責任，否則該等可取得本公司未經刊發內幕消息的外界人士應(a)以書面保密協議的方式或與本公司訂立的合約內載有標準條款，確認彼等承諾不披露所取得的消息或資料；及(b)承諾在管有未經刊發內幕消息時，不會買賣本公司的證券，直至有關消息或資料公開披露為止。

9. 暫停證券買賣

董事會可在適當時，在內幕消息公開披露前，申請暫停／停止本公司的證券交易，以維持其證券公平交易及處理任何披露事宜。

10. 對外通訊與溝通指引

10.1 只有指定具備適當技能並已接受適當培訓的少數專職人員才能在與傳媒、分析員或投資者等外界人士溝通時代表本公司發言。

10.2 有關人員務必避免在發放內幕消息予公眾前對該等消息或資料進行選擇性披露。按照一般原則，獲授權人士僅可解釋公眾領域內已有的消息或資料，如果回答問題時，若有向發問方洩露未經刊發或潛在的內幕消息的風險，應避免回答有關問題。

10.3 在有傳媒、分析員、投資者出席的會議／簡報會中，為減低未經刊發或潛在的內幕消息遭洩露的風險，應恪守以下程式：

- (a) 出席外界會面或簡報會前，獲授權人士對本身可披露的消息或資料範圍及性質如有疑問，應尋求有關人士澄清，例如負責的高級管理人員／業務單位負責人／部門主管，以免不慎洩露未經刊發或潛在的內幕消息；
- (b) 制訂預先審閱簡報材料的程式，確保只有經審閱的材料方可於分析員或傳媒簡報會上發放；
- (c) 記錄與分析員或傳媒所作的簡報及討論，事後查看有否不慎披露任何內幕消息；及
- (d) 於禁止買賣期內，不得進行會面或簡報會討論本公司的財務表現。

10.4 對分析員報告的評論僅限於：

- (a) 已公開披露的消息或資料；及
- (b) 如分析員報告錯誤理解或詮釋本公司的資料而可能對市場造成誤導，本公司可予以澄清及糾正，但任何澄清僅限於已公開披露的資料。

11. 培訓

本公司負責向有關僱員提供培訓，協助他們了解本公司的政策及程式，以及他們的相關披露責任和義務。

12. 本政策的檢討及披露

12.1 本公司董事會將在適當的時候檢討本政策，並在其認為合適時對本政策作出修改，以確保本政策有效。

12.2 本政策登載在本公司網站供公眾（包括傳媒及其他持股人士）了解本公司的法定披露責任。

13. 垂詢

如董事或僱員於任何時候對匯報責任存有任何疑問，應即時聯絡公司秘書。

日期：2015年10月9日

按照證監會《內幕消息披露指引》可能構成內幕消息的例子

- 業務表現或對業務表現的展望出現變動；
- 財政狀況出現變動，如現金流危機、信貸緊縮；
- 控制權及控制權協議出現變動；
- 董事及（如適用）監事出現變動；
- 董事的服務合約出現變動；
- 核數師或與核數師活動有關的任何其他資料出現變動；
- 股本變動，如新股配售、紅股發行、供股、股份拆細、股份合併及削減股本；
- 發行可藉以取得或認購證券的債務證券、可換股票據、期權或權證；
- 收購及合併（法團亦須遵守《收購守則》所載的特定披露責任）；
- 買賣股權或其他重大資產或業務；
- 組成合資企業；
- 影響法團的資產、負債、財務狀況或盈虧的架構重組、公司重組及分拆；
- 關於其他上市金融工具的回購計劃或買賣決定；
- 修改組織章程大綱及章程細則（或同等的組成文件）；
- 提出清盤呈請、頒布清盤令或委任臨時接管人或清盤人；
- 法律爭議及程式；
- 遭一家或多於一家銀行撤銷或取消信貸額度；
- 資產價值出現變動（包括墊款、貸款、債項或其他形式的財政資助）；
- 相關債務人無力償債；
- 房地產減值；
- 沒有投購保險的貨品遭到實質損毀；
- 新的牌照、專利權、註冊商標；
- 投資組合內的金融工具升值或貶值，包括因期貨合約、衍生工具、權證、掉期保障對沖、信貸違約掉期而產生的金融資產或負債；
- 專利權、權利或無形資產因市場創新產品而貶值；
- 接獲收購相關資產的要約；
- 創新的產品或工序；
- 預期盈利或虧損出現變動；
- 客戶發出訂單、取消訂單或作出任何重大改動；
- 撤出或進軍新的核心業務範圍；
- 投資政策出現變動；
- 會計政策出現變動；
- 除息日、派息日及股息金額有變，股息政策出現變動；
- 控股股東抵押法團的股份；或
- 早前發出的公告內的主題事項出現變動。

註：以上例子只供參考說明，並非詳盡無遺。