

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。



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

內幕消息

持續關連交易

向

中國建築股份有限公司

提供管理服務

本公告乃根據上市規則第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文而刊發。

茲提述本公司日期為二零一三年八月五日的公告(即早前公告)，內容有關(其中包括)，中建股份有意(i)將中建股份房地產事業部、中國中建地產有限公司及中建國際建設有限公司運營之房地產發展業務注入本公司；或(ii)如果該等業務相關的土地及房地產發展項目未能透過出售注入本公司，則委託本公司管理該等業務。上述有意注入本公司的房地產發展業務是由中建股份於中國註冊成立的24家附屬公司(即託管公司)運營。

本公司目前仍就落實該項注資與中建股份進行磋商。於二零一四年一月二十八日，本公司與中建股份訂立委託管理協議作為過渡安排。根據委託管理協議，中建股份同意委託本公司就其業務運營及行政向託管公司提供管理服務(包括以本公司擁有的現有品牌及知識產權開發託管公司的房地產項目)，至二零一六年十二月三十一日止，為期三年。釐定應付的委託管理費的年期已協定從二零一四年一月一日開始。

委託管理協議並無構成早前公告內所提及中建股份向本公司注入任何資產，且各方仍正積極考慮向本公司注入託管公司的可行性及條款。

中建股份為本公司的控股股東。因此，中建股份為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章的規定，委託管理協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據委託管理協議，於各年度中向託管公司提供管理服務的最高費用(即上限)，就本公司按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率計算所得均超過0.1%但低於5%，故委託管理協議及其下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公告乃根據上市規則第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文而刊發。

委託管理協議並無構成早前公告內所提及中建股份向本公司注入任何資產，且各方仍正積極考慮向本公司注入託管公司的可行性及條款。

委託管理協議

日期：

二零一四年一月二十八日

訂約各方：

1. 本公司；及
2. 中建股份。

服務範圍

根據委託管理協議，本公司同意向託管公司提供管理服務，包括下列事項(作為託管公司經理)，至二零一六年十二月三十一日止，為期三年：

- (1) 日常管理服務，包括員工管理、房地產開發項目運營管理，以及以本公司擁有的現有品牌及知識產權(包括但不限於註冊商標)開發託管公司的房地產項目；
- (2) 託管公司的年度業務計劃及年度財政預算；
- (3) 託管公司現有管理團隊的人員分配；
- (4) 託管公司借入重大貸款、提供重大擔保及處理重大訴訟事宜，惟如有需要，則該等事宜須提交中建股份的董事局以獲得批准；及
- (5) 有關上述管理事宜的其他相關服務。

各託管公司可根據委託管理協議的原則與本公司的指定附屬公司訂立有關提供管理服務的特定協議(如需要)。

釐定應付的委託管理費的委託管理協議年期已協定從二零一四年一月一日開始。

管理費：

委託管理協議的管理費(「**委託管理費**」)按年度基準計算於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各不得超過港幣 100,000,000 元(即上限)。

委託管理費乃經本公司與中建股份參考下列各項後公平磋商釐定：

- (1) 委託管理費總金額應包括固定年度管理費及使用本公司擁有的現有品牌或其他知識產權的年度費用；
- (2) 各託管公司的固定年度管理費應為港幣 1 百萬元，即就由本公司高級管理層提供重點專業指導及監督以提升相關託管公司的業務運營及行政的效益而應付的費用；及
- (3) 使用本公司擁有的現有品牌或其他知識產權的年度費用應按使用有關品牌或知識產權的各託管公司年度營業額的 1% 計算。

每年的委託管理費應由各託管公司於翌年三月底前應付予本公司或其指定全資附屬公司。如發生任何逾期付款，則付款方亦須有責任支付一筆相等於應付委託管理費 0.05% 的每日拖欠費。

終止：

如任何託管公司已注入或出售予本集團或倘由任何託管公司進行的項目的逾 90% 可銷售面積已交付予買方，則向有關特定託管公司提供管理服務須予以終止。

委託管理協議須於(其中包括)終止向所有託管公司提供管理服務時終止。

不競爭

自簽訂委託管理協議日期起，中建股份同意(i)促使各託管公司在委託管理協議生效期間內祇會主要從事經營及維持其現有業務；(ii)其本身原則上不再新增直接營運的一般性房地產開發業務，但由其屬下各工程局及設計院等運營的房地產發展業務除外；及(iii)在促進中建股份集團內部合作以及本集團將會有優先權的大原則下，制定內部專項管理辦法，以避免產生其他中國房地產業務競爭。

有關託管公司的資料

委託公司包括中建股份於中國成立的24家附屬公司，主要從事房地產開發及物業管理業務，主要位於北京、上海、天津、西安、成都、長沙、烏魯木齊及濰坊。

訂立委託管理協議的理由及裨益

本集團的主要業務為投資控股、物業投資及物業開發。

中建股份為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、設計及勘察的綜合企業集團，在中國內地擁有強大的附屬公司網絡。

如早前公告所披露，中建股份擬(i)將中建股份房地產事業部、中國中建地產有限公司及中建國際建設有限公司(即委託公司現時運營的業務)運營的房地產發展業務注入本公司；或(ii)如果該等業務相關的土地及房地產發展項目未能透過出售注入本公司，則委託本公司管理該等業務。

考慮到就有意注資計劃取得中國政府各相關部門的批文及對相關業務進行詳盡盡職審查這些事宜的複雜性，要最終落實早前公告內提及的注資預計會需要較原先擬定更長的時間。本公司與中建股份同意在此階段訂立委託管理協議，這項臨時安排將有利雙方落實中建股份有意向本公司注資。此外，由於中建股份同意根據上文「不競爭」一節所披露的方式解決中建股份集團與本集團之間有關任何中國房地產業務的內部競爭，這樣的安排亦對本集團長遠可持續發展有利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，委託管理協議於本集團的一般及日常業務過程中經訂約各方經公平磋商後訂立，而委託管理協議(連同上限)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

一般事項

中建股份為本公司的控股股東。因此，中建股份為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章的規定，委託管理協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據委託管理協議，於各年度中向委託公司提供管理服務的最高費用(即上限)，就本公司按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率計算所得均超過0.1%但低於5%，故委託管理協議及其下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於董事概無於委託管理協議或其下擬進行的交易中擁有任何重大權益，故彼等毋須就董事局通過以批准委託管理協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	董事局；
「上限」	指	根據委託管理協議，於各年本公司向託管公司提供管理服務的最高費用；
「本公司」	指	中國海外發展有限公司，一家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)；
「關連人士」、 「控股股東」、 「附屬公司」	指	指各自具有上市規則賦予該詞的涵義；
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司；
「中建股份集團」	指	中建股份與其不時的附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「託管公司」	指	中建股份於中國成立的24家附屬公司，主要從事房地產開發及物業管理業務；
「委託管理協議」	指	本公司與中建股份於二零一四年一月二十八日就本公司向託管公司提供管理服務而訂立的委託管理協議，為期三年；
「委託管理費」	指	具有本公告「管理費」一節定義的涵義；
「本集團」	指	本公司與其不時的附屬公司；
「港幣」	指	香港的法定貨幣港元；

「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；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「早前公告」	指	本公司日期為二零一三年八月五日的公告；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

本公司股東及有意投資者於投資或買賣本公司證券時務請審慎行事。閣下如對自身投資狀況有任何疑問，亦應徵詢閣下本身的專業或財務顧問的意見。

本公告可於香港聯合交易所有限公司之網站www.hkexnews.hk及本公司之網站www.coli.com.hk 覽閱。

中國海外發展有限公司

主席兼行政總裁

郝建民

謹啟

香港，二零一四年一月二十八日

於本公告日期，郝建民(主席兼行政總裁)、肖肖(副主席)、陳誼、聶潤榮、羅亮、郭勇及關洪波諸位先生為本公司之執行董事，鄭學選先生為本公司之非執行董事，而林廣兆、黃英豪、李民斌諸位先生及范徐麗泰女士為本公司之獨立非執行董事。