

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.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

自願公告
完成股權轉讓



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

公告
完成股權轉讓
根據上市規則第 14A.60 條
之持續關連交易
及框架協議

茲提述中國海外發展及中海宏洋於二零一五年五月十八日分別刊發的公告，內容包括有關賣方轉讓中海宏洋物業管理股權予買方。

完成股權轉讓

股權轉讓於二零一五年五月二十八日已完成。

現時物業管理交易及框架協議

在中海宏洋物業管理未成為中國海外發展附屬公司前，中海宏洋物業管理集團成員已獲聘請提供物業管理服務予中海宏洋集團於中國擁有不同物業發展項目。股權轉讓完成後，此等物業管理交易已構成中海宏洋的持續關連交易。

於二零一五年六月一日，中海宏洋與中海物業已經訂立框架協議，內容有關由二零一五年六月一日至於二零一八年五月三十一日期間不時將進行之物業管理交易。

上市規則的涵義

由於中海物業為中國海外發展的一間直接全資附屬公司，而中國海外發展為中海宏洋的控股股東(於本公告日期持有中海宏洋已發行股份數目約37.98%)，根據上市規則第14A章，中海物業為中海宏洋的關連人士。因此，中海物業集團成員為中海宏洋集團的關連人士及物業管理交易構成中海宏洋的持續關連交易。

根據上市規則第14.07條，由於中海宏洋的物業管理交易上限的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業管理交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

為免疑問，根據上市規則第14A章，物業管理交易不構成中國海外發展的持續關連交易或根據上市規則第14章，物業管理交易也不構成中國海外發展及中海宏洋須予公佈的交易。

茲提述中國海外發展及中海宏洋於二零一五年五月十八日分別刊發的公告，內容包括有關賣方轉讓中海宏洋物業管理股權予買方。

1. 完成股權轉讓

股權轉讓於二零一五年五月二十八日已完成。當完成股權轉讓時，中海宏洋將不再擁有任何物業管理業務權益及不會於中期再從事此非核心業務。因此，賣方與買方已同意在中海宏洋沒有向中海物業提供不競爭承諾下完成股權轉讓及雙方已同意取消此承諾。

2. 現時物業管理交易

在中海宏洋物業管理未成為中國海外發展附屬公司前，中海宏洋物業管理集團成員已獲聘請提供物業管理服務予中海宏洋集團於中國擁有不同物業發展項目。股權轉讓完成後，此等物業管理交易已構成中海宏洋的持續關連交易。

根據上市規則第14A.60條，現時物業管理交易共有三十九份合同，其主要條款載列如下：

訂約各方： 中海宏洋物業管理或其附屬公司（為物業管理服務供應商）；及
中海宏洋集團成員（為有關物業發展項目擁有人）

期限： 由2年至7年之固定期

有關事項： 中海宏洋物業管理集團成員向中海宏洋集團成員提供物業管理服務包括(i)中海宏洋集團未交予買家前之已開發物業發展項目；(ii)中海宏洋集團已開發物業發展項目之未出售部分或中海宏洋集團持有物業發展投資項目；及(iii)中海宏洋集團已開發物業發展項目之預售展示單位。此等物業管理服務如下：

- (1) 共用區域及設備之清潔、維修及保養服務；
- (2) 保安及防火安全服務；
- (3) 物業發展區內的交通管理服務；
- (4) 停車場及會所管理服務；
- (5) 中海宏洋集團已開發物業發展項目之交收前驗查服務及小型維修工程及協助物業交接予買家；
- (6) 綠化保養及管理；及
- (7) 其他相關服務如保留住戶及房地產開發承包商之紀錄。

**中海宏洋集團
應付費用：**

取決於當地相關政府如市物價局和市國土資源房屋管理局的法規及常規，中海宏洋集團於物業管理交易之應付服務費乃參考以下釐定：

- (1) 開發中平方米建築面積；
- (2) 提供服務之估計成本及開支；及
- (3) 可比較相關物業類型及社區地點之價格。

服務費用按雙方已訂立有關物業管理交易之合同內特定條款將於每月、每季或每半年支付。

於二零一五年五月二十八日股權轉讓完成後，此等現時物業管理交易已構成中海宏洋的持續關連交易。

3. 框架協議

於二零一五年六月一日，中海宏洋與中海物業已經訂立框架協議，內容有關由二零一五年六月一日至二零一八年五月三十一日期間不時將進行之物業管理交易，其主要條款載列如下：

日期

二零一五年六月一日

訂約各方

- (1) 中海宏洋；及
- (2) 中海物業。

期限

框架協議的期限將自二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日（包括首尾兩天）為止。

有關事項

- (1) 中海物業集團可提供物業管理服務包括(i)中海宏洋集團未交予買家前之已開發物業發展項目；(ii)中海宏洋集團已開發物業發展項目之未出售部分或中海宏洋集團持有物業發展投資項目；及(iii)中海宏洋集團已開發物業發展項目之預售展示單位。
- (2) 中海物業集團一位成員可根據特定標書或物業管理合同條款擔任中海宏洋集團於中國擁有物業發展項目之物業管理服務供應商，提供物業管理服務。
- (3) 中海宏洋集團就物業管理交易應付予中海物業集團的每年費用由二零一五年六月

一日至二零一五年十二月三十一日期間、截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年及由二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間不可超逾以下所列金額（「上限」）：

由二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間	截至二零一六年十二月三十一日止年度	截至二零一七年十二月三十一日止年度	由二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間
人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
30,000,000元	50,000,000元	60,000,000元	35,000,000元
(約港幣	(約港幣	(約港幣	(約港幣
37,800,000元)	63,000,000元)	75,600,000元)	44,100,000元)

(4) 中海宏洋集團應付予中海物業集團的管理費用將根據特定標書或物業管理合同所載付款條款支付。

定價標準

按照一般原則，物業管理服務之價格及條款將於一般業務過程中按正常商業條款經公平磋商後釐定。

中海宏洋集團一般須遵照不時之適用法律及法規，透過中海宏洋集團之標準獨立招標程序選擇物業管理服務供應商。中海宏洋集團在招標、評標、定標過程中，不會因中海物業集團成員參與投標而對中海宏洋集團投標程序、合約條件、定標原則等任何事項作出改變。中海物業集團成員無異於其他獨立第三方。

中海宏洋集團向中海物業集團授出標書的定價和條款受限於中海宏洋集團已有標準及系統性的標書程序，該程序適用於關連人士及獨立第三方提交予中海宏洋集團的標書，以確保中海宏洋集團向中海物業集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的定價及條款。

此外，於中國聘請前期物業管理提供服務者主要是按中國適用法律及規則定下之一般投標程序進行。以下為投標過程中之重要要求：

邀請投標

中海宏洋集團按一般物業發展項目邀請投標的範本及特定要求負責制定標書規格及要求。

倘要發出邀請投標(「邀請投標」),所有有關文件(包括招標備案申請表、政府就物業發展項目已審批文件及有關文件包括邀請投標)須預先向有關當地政府提交及備案。

按物業發展項目規模及預期涉及合約金額,有關當地政府可認為不重要而決定一個特定物業管理合同不適用於下列所述投標過程。各個有關當地政府已採取不同準則以決定合同是否不重要而不須進行投標過程。

如是公開投標,邀請投標須於報刊或傳播媒體刊發公告;如是限制投標,邀請投標須遞交往不少於三名已選定的物業管理提供者。公開投標或限制投標都須分別取決於有關當地政府訂明之要求。

評標及中標

於遞交正式標書文件前,投標人將要求提供預審投標資格文件作審查。

按中國適用法律及規則,評標過程及評標委員會組成要遵守由中華人民共和國住房和城鄉建設部於二零零三年六月二十六日發佈的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)之要求。評標委員會將由五位或以上之單數字成員組成及其中至少三分之二成員須由有關當地政府編制之物業管理專員名單中以隨機抽樣形式挑選。

倘少於三名投標人,若得到有關當地政府許可,中海宏洋集團可直接以合同形式聘請一間物業管理公司。

評標委員會評標將按邀請投標之規格及要求,並將前三名推薦投標人排列。中海宏洋集團將確認投標勝出者及安排有關通知。

倘毋須遵照不時之適用法律及法規透過招標程序選擇物業管理服務供應商,中海宏洋集團將從獨立物業管理服務供應商及中海物業集團成員取得至少三份報價。倘中海物業集團成員提供之價格及條款在物業管理服務供應商亦信納所有其他必要規定(包括但不限於相關經驗、服務質量及往績記錄)之前提下相當於或優於物業管理服務供應商所提供者,則中海宏洋集團很可能接納該中海物業集團成員之報價。

4. 釐定上限的基準

上限乃參考以下因素釐定，包括：

- (1) 中海宏洋集團就物業管理服務已付予中海宏洋物業管理及其附屬公司之過往金額：
 - 截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民幣5,677,000元(約港幣7,153,000元)；
 - 截至二零一四年十二月三十一日止年度：人民幣5,042,000元(約港幣6,353,000元)；及
 - 由二零一五年一月一日至二零一五年三月三十一日期間：人民幣14,208,000元(約港幣17,902,000元)。
- (2) 中海宏洋集團由二零一五年六月一日至二零一八年五月三十一日期間有關中海宏洋集團物業管理服務之預期需求，此預期需求乃參考現時合同將會進行之物業管理交易及中海宏洋集團未來房地產開發計劃；及
- (3) 其他因素，如中海宏洋營運計劃書及通貨膨脹。

中海宏洋股東務請注意，上述上限乃中海宏洋董事根據現時所得資料對相關交易金額的最佳估計。上限與中海宏洋集團的財政或潛在財政表現並無直接關係，亦不應被視為與之有任何直接關係。

5. 訂立框架協議的理由及裨益

股權轉讓前，中海宏洋物業管理為中海宏洋集團於中國不同物業發展項目之物業管理服務供應商。避免中海宏洋集團物業發展項目於物業管理安排上產生混亂，中海宏洋有意於股權轉讓完成後繼續聘請中海宏洋物業管理為中海宏洋集團於中國物業發展項目之物業管理服務供應商，與此同時，中海宏洋物業管理將為中海物業的一間間接全資附屬公司，而中海物業為中國海外發展的一間直接全資附屬公司。

由於中國海外發展為中國馳名物業發展商，並且乃中國物業市場頗受歡迎的知名品牌。中海宏洋董事局相信訂立框架協議符合中海宏洋最佳利益，因為繼續聘請中海物業集團為中海宏洋集團於中國物業發展項目之物業管理服務供應商可以藉中海物業集團之物業管理的經驗及利用「中海物業」馳名的品牌，將再加強中海宏洋集團市場與銷售策略，促進銷售量及博得更具競爭力的定價，從而增強房地產開發項目的價值。

中海宏洋董事（包括中海宏洋獨立非執行董事）認為物業管理交易將會繼續為中海宏洋集團日常及一般業務過程中進行，而框架協議條款(包括上限)乃在公平公正的商討下及按正常商業條款訂立，以及框架協議條款(包括上限)屬公平合理及符合中海宏洋及其股東整體最佳利益。

6. 上市規則的涵義

由於中海物業為中國海外發展的一間直接全資附屬公司，而中國海外發展為中海宏洋的控股股東(於本公告日期持有中海宏洋已發行股份數目約37.98%)，根據上市規則第14A章，中海物業為中海宏洋的關連人士。因此，中海物業集團成員為中海宏洋集團的關連人士及物業管理交易構成中海宏洋的持續關連交易。

根據上市規則第14.07條，由於中海宏洋物業管理交易上限的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業管理交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

為免疑問，根據上市規則第14A章，物業管理交易不構成中國海外發展的持續關連交易或根據上市規則第14章，物業管理交易也不構成中國海外發展及中海宏洋須予公佈的交易。

概無中海宏洋董事於框架協議中擁有任何重大權益，然而，郝建民先生(為中海宏洋、中國海外發展及中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)(中國海外發展的控股股東)董事)及楊海松先生(為中海宏洋董事及中國海外集團董事)已就中海宏洋董事局有關決議案自願放棄投票。

7. 有關中海宏洋集團資料

中海宏洋為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。於本公告日期，中海宏洋集團主要於中國從事房地產開發及投資業務。

8. 有關中海物業、中海物業集團、中國海外發展及中海宏洋物業管理的資料

於本公告日期，中海物業為於開曼群島註冊成立的有限公司及為中國海外發展的一間直接全資附屬公司。中海物業集團主要於中國、香港及澳門從事物業管理的業務。而中國海外發展為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。於本公告日期，中國海外發展及其附屬公司主要從事物業開發與投資、物業管理、財資及其他運作。中海宏洋物業管理為於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事物業管理的業務。

9. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」、指 各自具有上市規則賦予其之涵義；
「關連人士」、
「控股股東」、
「百分比率」、
「附屬公司」

「上限」	指	本公告「3. 框架協議 – 有關事項」一節所述之涵義；
「中海宏洋」	指	中國海外宏洋集團有限公司，在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)；
「中海宏洋董事局」	指	中海宏洋董事局；
「中海宏洋董事」	指	中海宏洋董事；
「中海宏洋集團」	指	中海宏洋及其不時的附屬公司；
「中海宏洋物業管理」	指	中海宏洋物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司及於股權轉讓完成後為中海物業的一間間接全資附屬公司；
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，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），為中海宏洋的控股股東；
「中海物業」	指	中海物業集團有限公司(前稱為中國海外管理服務(國際)有限公司)，於本公告日期，為一間於開曼群島註冊成立之公司及中國海外發展的一間直接全資附屬公司；
「中海物業集團」	指	中海物業及其不時的附屬公司；
「框架協議」	指	中海宏洋與中海物業於二零一五年六月一日就物業管理交易所訂立的框架協議；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港幣」	指	香港法定貨幣港元；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，於本公告內中國一詞僅屬地理名稱，不包括香港、澳門及台灣；
「物業管理服務」	指	物業管理服務包括(1)共用區域及設備之清潔、維修及保養服務、(2)保安及防火安全服務、(3)物業發展區內的交通管理服務、(4)停車場及會所管理服務、(5)中海宏洋集團已開發物業發展項目之交收前驗查服務及小型維修工程及協助物業交接予買家、(6)綠化保養及管理；及(7)其他相關服務如

保留住戶及房地產開發承包商之紀錄；

「物業管理交易」	指	由中海物業集團成員向中海宏洋集團成員提供物業管理服務(包括「2. 現時物業管理交易」一節所述之現時物業管理交易)；
「買方」	指	中海物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司及中國海外發展的一間間接全資附屬公司；
「有關當地政府」	指	中國政府的房地產管理局；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「賣方」	指	中海宏洋地產集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司及中海宏洋的一間間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「股權轉讓」	指	由賣方轉讓中海宏洋物業管理100%的股權予買方，有關詳情載列於二零一五年五月十八日中海宏洋刊發的公告；及
「%」	指	百分比。

本公告所載人民幣與港幣之間乃按人民幣1元兌港幣1.26元的匯率換算。有關換算並不代表人民幣實際可按該匯率或任何匯率兌換為港幣。

* 英文或中文譯名(視乎情況而定) 僅供識別。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

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
郝建民

香港，二零一五年六月一日

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

於本公告日期，中海宏洋的董事局包括九名董事，分別為四名執行董事張貴清先生、向翹先生、王萬鈞先生及楊海松先生；兩名非執行董事郝建民先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生。