

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。



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)

持續關連交易 委託管理協議

於二零一六年十月十八日，本公司與中國海外發展全資附屬公司HRL訂立委託管理協議，據此，HRL同意委託本公司管理14間託管公司的業務運營及管理，為期一年。

中國海外為本公司的控股股東。HRL為中國海外發展全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外的附屬公司。因此，HRL為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，委託管理協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就委託管理費按上市規則定義的最高適用百分比率計算為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，委託管理協議及其項下擬進行的交易須遵守年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

於二零一六年十月十八日，本公司與HRL訂立委託管理協議，據此，HRL同意委託本公司管理14間託管公司的業務運營及管理，為期一年。

委託管理協議

日期：

二零一六年十月十八日

訂約方：

1. 本公司；及
2. HRL。

委託管理的範圍：

根據委託管理協議，本公司同意管理託管公司，包括作為託管公司管理人開展下列事宜，自二零一六年九月十五日起至二零一七年九月十四日止為期一年：

- (1) 日常管理，包括員工管理；
- (2) 制定託管公司的業務策略、年度業務規劃及年度財務預算；
- (3) 託管公司現有管理團隊的人員分配；
- (4) 託管公司的借入重大貸款、提供重大擔保及解決重大訴訟事項；
- (5) 決定託管公司的定價政策、經營及額外開支；
- (6) 於託管公司現有品牌及知識產權授權屆滿後，使用本公司的品牌及知識產權發展託管公司的日常業務；及
- (7) 與上文有關的其他相關管理事宜。

悉數履行本公司於委託管理協議項下責任時，將由本公司僱員與託管公司僱員組成新管理團隊以管理託管公司。該新管理團隊的薪金及其他開支將由託管公司承擔。

各託管公司於需要時可根據委託管理協議的基本原則，與本公司指定附屬公司就管理託管公司訂立具體協議。

委託管理費：

委託管理協議項下的管理費（「委託管理費」）為每月人民幣500,000元（相當於約600,000港元）及對於不足一個月的任何期間則收取每月全部費用。委託管理費須由HRL自二零一六年九月十五日起於各季度末十日內按季支付予本公司或其指定全資附屬公司。

因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度的委託管理費將不超過人民幣1,750,000元（相當於約2,100,000港元），而截至二零一七年十二月三十一日止年度的委託管理費將不超過人民幣4,250,000元（相當於約5,100,000港元）。

委託管理費乃經本公司與HRL按不優於向本集團獨立第三方所提供者之條款，參考本公司為提高相關託管公司的業務營運及管理而提供高水準指導及監管的本公司的估計成本以及為託管公司帶來的增值後公平協商釐定。於計算上述費用時，本公司已計及將分別約2至3名有經驗員工分配至託管公司的10個主要地點的各個地點的成本，且本公司將予收取之委託管理費將較本集團其他業務經營實現相若或更高的利潤率(按成本加價基準)。

有關託管公司的資料

託管公司包括14間於中國成立的公司，該等公司主要從事物業管理業務，位於北京、天津、大連、長沙、廣州、深圳、東莞、惠州、汕頭及佛山。彼等最近被中國海外發展根據日期為二零一六年三月十四日之買賣協議所收購，有關協議乃由中國海外發展、中國中信有限公司、中信泰富有限公司及中國中信股份有限公司就(其中包括))買賣Tuxiana Corp.及中信房地產集團有限公司各自的全部已發行股本而訂立，其詳情載於中國海外發展日期為二零一六年六月三十日之通函。

訂立委託管理協議之理由及裨益

本集團是一家中國領先的物業管理公司，業務亦覆蓋香港及澳門，主要從事物業管理服務及增值服務。本集團認為管理託管公司可繼續利用其領先的品牌名稱擴大業務覆蓋範圍及鞏固其地區覆蓋面。

HRL主要從事投資控股業務。中國海外發展主要從事物業開發及投資以及其他業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，委託管理協議經訂約方公平磋商後於本集團之日常及一般業務過程中訂立，且委託管理協議之條款(連同委託管理費)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及本公司股東之整體利益。

一般事項

中國海外為本公司的控股股東。HRL為中國海外發展全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外的附屬公司。因此，HRL為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，委託管理協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就委託管理費按上市規則定義的最高適用百分比率計算為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，委託管理協議及其項下擬進行的交易須遵守年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於委託管理協議或其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此並無董事須就董事會批准委託管理協議及其項下擬進行的交易通過的決議案放棄投票。

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：

「董事會」	指	董事會；
「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2669）；
「關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東；
「中國海外發展」	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）；
「董事」	指	本公司董事；
「託管公司」	指	中國海外發展擁有的14家於中國成立的公司，進一步詳情載於本公告「有關託管公司的資料」一段；
「委託管理協議」	指	本公司與HRL就本公司管理託管公司所訂立日期為二零一六年十月十八日的委託管理協議，為期一年；
「委託管理費」	指	具有本公告「委託管理費」一段所賦予的涵義；

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「HRL」	指	Hainan Ruler Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中國海外發展的全資附屬公司；
「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；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「百分比」	指	百分比。

本公告內，人民幣元按人民幣1元兌1.2港元之匯率換算為港元，惟僅供參考。此並不表示任何人民幣或港幣金額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算，甚至根本無法換算。

承董事會命
中海物業集團有限公司
 主席兼非執行董事
郝建民

香港，二零一六年十月十八日

於本公告日期，董事會包括八名董事，其中一名為非執行董事，即郝建民先生(主席)；四名為執行董事，即王琦女士(副主席兼行政總裁)、羅肖先生(副總裁)、史勇先生(副總裁)及甘沃輝先生(副財務總監)；以及三名為獨立非執行董事，即林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生。