

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HAICHANG HOLDINGS LTD.

海昌控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2255)

持續關連交易 物業管理服務協議

董事會謹此宣佈，於二零一四年九月十九日，本集團與管理公司各自訂立五份管理協議，據此，管理公司同意就本集團於中國大連、天津、武漢及煙台擁有的若干未售出或未出租配套商用物業向本集團若干附屬公司提供物業管理服務。

本公司非執行董事及控股股東曲先生持有海昌集團公司60%權益。因此，海昌集團公司為曲先生的聯繫人及本公司的關連人士。由於大連物業管理為海昌集團公司的直接附屬公司及天津物業管理、武漢物業管理及煙台物業管理為海昌集團公司的間接附屬公司，故各管理公司均為曲先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.31條，管理協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於管理協議性質類似，根據上市規則第14A.81條，為進行關連交易分類，管理協議須合併計算。鑒於五份管理協議項下的交易每年合併計算的最高各項適用百分比比率（定義見上市規則）（溢利比率除外）超過0.1%但低於5%，故管理協議均須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公佈及年度審閱的規定，惟可獲豁免有關獨立股東批准的規定。

管理協議詳情

董事會謹此宣佈，於二零一四年九月十九日，本集團與管理公司各自訂立五份管理協議，據此，管理公司同意就本集團於中國大連、天津、武漢及煙台擁有的若干未售出或未出租配套商用物業向本集團若干附屬公司提供物業管理服務。該五份管理協議的詳情如下：

1. 第一份協議

日期

二零一四年九月十九日

訂約方

- (1) 海昌中國；及
- (2) 大連物業管理

標的事項

大連物業管理負責有關本集團於大連海昌欣城擁有的配套商用物業的物業管理服務。將由大連物業管理根據第一份協議提供的物業管理服務包括(i)設備維護、消防及安全秩序管理；(ii)道路交通與停車場管理；(iii)日常保潔與定期清潔以及(iv)區內綠化及園藝。

年期

自二零一四年九月十九日起至二零一七年九月十八日止，為期三年。

管理費用

管理費用按尚未出租或出售的配套商用物業的總建築面積計算，而海昌中國每月須支付每平方米人民幣2.5元的管理費用。於本公佈日期，於海昌欣城的尚未出租或出售的配套商用物業的總建築面積約為12,392.03平方米，海昌中國每年應付的管理費用約為人民幣371,761元（約468,419港元）。管理費用須按年支付。

上述管理費用由訂約各方經參考市場上類似服務的現行市價後按公平磋商釐定。

2. 第二份協議

日期

二零一四年九月十九日

訂約方

- (1) 海昌中國；及
- (2) 大連物業管理

標的事項

大連物業管理負責有關本集團於大連的大連老虎灘漁人碼頭擁有的配套商用物業的物業管理服務。將由大連物業管理根據第二份協議提供的物業管理服務包括(i)設備維護、消防及安全秩序管理；(ii)道路交通與停車場管理；(iii)日常保潔與定期清潔以及(iv)區內綠化及園藝。

年期

自二零一四年九月十九日起至二零一七年九月十八日止，為期三年。

管理費用

管理費用按尚未出租或出售的配套商用物業的總建築面積計算，而海昌中國每月須支付每平方米人民幣3.9元的管理費用。於本公佈日期，於大連老虎灘漁人碼頭的尚未出租或出售的配套商用物業的總建築面積約為5,825.87平方米，海昌中國每年應付的管理費用約為人民幣272,651元（約343,540港元）。管理費用須按年支付。

上述管理費用由訂約各方經參考市場上類似服務的現行市價後按公平磋商釐定。

3. 第三份協議

日期

二零一四年九月十九日

訂約方

- (1) 天津極地；及
- (2) 天津物業管理

標的事項

天津物業管理負責有關本集團於天津擁有的尚未出售或出租的配套商用物業的物業管理服務。於天津的配套商用物業包括商業街物業、公寓底商以及酒店式公寓。

將由天津物業管理根據第三份協議提供的物業管理服務包括(i)共用部位和公共設施設備的維修、養護和管理；(ii)共用部位的清潔衛生的維護、垃圾的收集及雨、污水管道的疏通；(iii)公共綠化的養護和管理；(iv)車輛停放管理；(v)公共秩序維護、安全防範等事項的管理；(vi)裝飾裝修管理；及(vii)物業檔案資料管理。將由天津物業管理提供的物業管理服務須符合第三份協議所載的質量標準。

年期

自二零一四年九月十九日起至二零一七年九月十八日止，為期三年。

管理費用

管理費用按尚未出租或出售的配套商用物業的總建築面積計算，而天津極地須(i)就商業街物業以及公寓底商每月支付每平方米人民幣2.23元的管理費用；(ii)就尚未出售的酒店式公寓每月支付每平方米人民幣2.73元的管理費用及(iii)就已售酒店式公寓每月支付每平方米人民幣1.46元的管理費用（作為酒店式公寓買家的補貼）。於本公佈日期，尚未出租及出售的商業街物業、尚未出租及出售的公寓底商以及尚未出售的酒店式公寓和已售酒店式公寓的總建築面積分別約為18,517平方米、1,232平方米、957平方米及11,768平方米。因此，天津極地每年應付的管理費用約為人民幣766,010元（約965,173港元）。管理費用須按月支付。

此外，天津極地同意就總建築面積約66,552.06平方米的物業支付物業管理開辦費每平方米人民幣15元。有關費用須於簽立第三份協議後30日內支付。因此，截至二零一四年十二月三十一日止年度，天津極地根據第三份協議應付的總金額將約為人民幣1,253,618元（約1,579,559港元）。

倘於第三份協議的年期內，商業街物業或公寓底商售出或租出，或酒店式公寓售出，管理費用將按照出售或出租的實際時間按上述每平方米的月費予以調整。

上述管理費用及物業管理開辦費由訂約各方經參考市場上類似服務的現行市價後按公平磋商釐定。

4. 第四份協議

日期

二零一四年九月十九日

訂約方

(1) 武漢極地；及

(2) 武漢物業管理

標的事項

武漢物業管理負責有關本集團於武漢一期商業街擁有的尚未出售或出租的商業街物業的物業管理服務。

將由武漢物業管理根據第四份協議提供的物業管理服務包括(i)公共地上建築物及其附屬配套設施的維修、管理及養護；(ii)共用設施設備的運行、管理、養護及維修；(iii)自動化系統的養護及管理；(iv)消防與安全秩序管理；(v)道路交通與停車場管理；(vi)日常保潔與定期清潔；(vii)區內綠化及園藝；(viii)與物業租戶展開良好溝通及(ix)物業檔案資料管理及租戶記錄建立。將由武漢物業管理提供的物業管理服務須符合第四份協議所載的質量標準。

年期

自二零一四年九月十九日起至二零一七年九月十八日止，為期三年。

管理費用

管理費用按尚未出租或出售的商業街物業的總建築面積計算，而武漢極地須每月支付每平方米人民幣2.5元的管理費用。於本公佈日期，武漢一期商業街尚未出租或出售的商業街物業的總建築面積約為33,700平方米，武漢極地每年應付的管理費用約為人民幣1,011,000元（約1,273,860港元）。管理費用須按月支付。

倘商業街物業於第四份協議年期內售出或租出，管理費用將按照出售或出租的實際時間按上述每平方米的月費予以調整。

上述管理費用由訂約各方經參考市場上類似服務的當前市場價格後按公平磋商釐定。

5. 第五份協議

日期

二零一四年九月十九日

訂約方

- (1) 煙台漁人；及
- (2) 煙台物業管理

標的事項

煙台物業管理負責有關本集團於煙台漁人碼頭擁有的尚未出售或出租的商業街物業的物業管理服務。

將由煙台物業管理根據第五份協議提供的物業管理服務包括(i)共用部位及公共設施設備的維修、養護及管理；(ii)共用部位的清潔衛生的維護、垃圾的收集及雨、污水管道的疏通；(iii)公共綠化的養護和管理；(iv)車輛停放管理；(v)公共秩序維護、安全防範等事項的管理；(vi)裝飾裝修管理及(vii)物業檔案資料管理。將由煙台物業管理提供的物業管理服務須符合第五份協議所載的質量標準。

年期

自二零一四年九月十九日起至二零一七年九月十八日止，為期三年。

管理費用

管理費用按尚未出租或未出售的商業街物業的總建築面積計算，而煙台漁人須每月支付每平方米人民幣1.5元的管理費用。於本公佈日期，煙台漁人碼頭尚未出租或未出售的商業街物業的總建築面積約為4,406平方米，煙台漁人每年應付的管理費用約為人民幣79,308元（約99,928港元）。管理費用須按年支付。

倘商業街物業於第五份協議年期內售出或租出，管理費用將按照出售或出租的實際時間按上述每平方米的月費予以調整。

上述管理費用由訂約各方經參考市場上類似服務的當前市場價格後按公平磋商釐定。

歷史金額

訂立管理協議前，本公司及其任何附屬公司並無與海昌集團公司或任何管理公司訂立任何類似協議。因此，概無根據管理協議應付管理費用的歷史金額。

建議年度上限及釐定基準

鑒於管理協議具有類似的性質及各管理公司均為海昌集團公司的聯繫人，故此，根據管理協議擬進行的交易乃根據上市規則第14A.81條合併計算。

管理協議的建議年度上限載列如下：

	自 二零一四年 九月十九日至 二零一四年 十二月三十一日 (人民幣)	自 二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 (人民幣)	自 二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 (人民幣)	自 二零一七年 一月一日至 二零一七年 九月十八日 (人民幣)
管理協議的年度上限總額	人民幣 1,850,000元 (相等於約 2,331,000港元)	人民幣 2,530,000元 (相等於約 3,187,800港元)	人民幣 2,530,000元 (相等於約 3,187,800港元)	人民幣 1,900,000元 (相等於約 2,394,000港元)

管理協議的建議年度上限乃董事參考根據管理協議應付的管理費用而釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，建議年度上限屬公平合理並符合本集團及本公司股東的整體利益。

訂立管理協議的理由及裨益

本集團致力於把令人樂而忘返的主題公園參觀遊玩與其主題公園鄰近的配套商用物業內的商家所提供的其他旅遊相關服務相結合，為遊客提供「綜合性旅遊體驗」。此外，本集團亦從其配套商用物業的出售及租賃獲取收入。因此，本集團一向盡其努力以高質素的物業管理服務管理其配套商用物業。由於所有管理公司均主要從事於物業管理，故管理公司向本集團提供物業管理服務有助本集團(i)受益於管理公司的專業知識，(ii)更有效地監控物業管理服務的質量及(iii)提升其配套商用物業的物業管理服務的質量及標準。

基於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為，管理協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款及於本集團日常業務過程中訂立，有關條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團及管理公司的資料

本集團主要在中國從事主題公園及配套商業物業的發展和運營。海昌中國、天津極地、武漢極地及煙台漁人均為本公司的間接全資附屬公司，它們亦主要在中國從事主題公園及配套商業物業的發展和運營。

大連物業管理主要從事物業管理及為海昌集團公司的直接附屬公司。

天津物業管理、武漢物業管理及煙台物業管理均主要從事物業管理及由大連物業管理全資擁有。

上市規則的涵義

本公司非執行董事及控股股東曲先生持有海昌集團公司60%權益。因此，海昌集團公司為曲先生的聯繫人及本公司的關連人士。由於大連物業管理為海昌集團公司的直接附屬公司及天津物業管理、武漢物業管理及煙台物業管理為海昌集團公司的間接附屬公司，故各管理公司均為曲先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.31條，管理協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於管理協議性質類似，根據上市規則第14A.81條，為進行關連交易分類，管理協議為合併計算。鑒於五份管理協議項下的交易每年合併計算的最高各項適用百分比比率（定義見上市規則）（溢利比率除外）超過0.1%但低於5%，故管理協議均須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公佈及年度審閱的規定，惟可獲豁免有關獨立股東批准的規定。

曲先生（本公司的非執行董事兼控股股東）於管理協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，已於董事會會議上就批准管理協議及管理協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票。此外，執行董事王旭光先生亦根據本公司的組織章程細則亦於董事會會議上就批准管理協議及管理協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「第五份協議」	指	煙台漁人與煙台物業管理訂立的日期為二零一四年九月十九日的協議，內容有關為本集團擁有的位於煙台的煙台漁人碼頭的未售出或未出租的商業街物業提供物業管理服務
「第四份協議」	指	武漢極地與武漢物業管理訂立的日期為二零一四年九月十九日的協議，內容有關為本集團擁有的位於武漢商業街（一期）的未售出或未出租的商業街物業提供物業管理服務
「第一份協議」	指	海昌中國與大連物業管理訂立的日期為二零一四年九月十九日的協議，內容有關為本集團擁有的位於大連海昌欣城的配套商用物業提供物業管理服務
「第三份協議」	指	天津極地與天津物業管理訂立的日期為二零一四年九月十九日的協議，內容有關為本集團擁有的位於天津的未售出或未出租配套商用物業提供物業管理服務
「第二份協議」	指	海昌中國與大連物業管理訂立的日期為二零一四年九月十九日的協議，內容有關為本集團擁有的位於大連的大連老虎灘漁人碼頭的配套商用物業提供物業管理服務
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	海昌控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「大連物業管理」	指	大連海昌物業管理有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的關連人士
「董事」	指	本公司董事

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海昌中國」	指	海昌（中國）有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「海昌集團公司」	指	大連海昌集團有限公司，一家在中國成立的公司，本公司的一名關連人士
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「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
「管理協議」	指	第一份協議、第二份協議、第三份協議、第四份協議及第五份協議的統稱
「管理公司」	指	大連物業管理、天津物業管理、武漢物業管理及煙台物業管理的統稱
「曲先生」	指	曲乃杰先生，本公司的非執行董事兼控股股東
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津極地」	指	天津極地旅遊有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天津物業管理」	指	天津海昌極地物業管理有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的關連人士
「武漢極地」	指	武漢極地海洋世界投資有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「武漢物業管理」	指	武漢海昌物業管理有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的關連人士

「煙台漁人」	指	煙台漁人碼頭投資有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「煙台物業管理」	指	煙台海昌物業管理有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的關連人士
「%」	指	百分比

代表董事會
海昌控股有限公司
 執行董事兼行政總裁
王旭光

中國大連，二零一四年九月二十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為王旭光先生、趙文敬先生及曲乃強先生；本公司之非執行董事為曲乃杰先生、井上亮先生及袁兵先生；而本公司之獨立非執行董事為方紅星教授、孫建一先生及謝彥君教授。

於本公佈內，人民幣已按人民幣1元兌1.26港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。概不表示任何人民幣或港元金額經已、應已或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。