

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。



**GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED**  
**粵海置地控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0124)

**公告**

**關於 2020 年銷售中心物業服務協議的  
持續關連交易**

**背景**

謹此提述本公司日期為 2019 年 1 月 31 日之公告，內容有關 2019 年銷售中心物業服務協議項下之持續關連交易。2019 年銷售中心物業服務協議將於 2019 年 12 月 31 日屆滿。

於 2019 年 12 月 31 日，粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂 2020 年銷售中心物業服務協議。據此，粵海物業管理將繼續就拾桂府項目（前稱珠光路項目）售樓場所向粵海房地產開發提供若干物業服務，協議期自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）。

**《上市規則》涵義**

粵海房地產開發為本公司之間接全資附屬公司。根據《上市規則》第 14A 章，粵海物業管理（非本集團成員）是本公司之最終控股股東粵海控股之間接非全資附屬公司，故此為粵海控股之聯繫人，並所以為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，2020 年銷售中心物業服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於 2020 年銷售中心物業服務協議及物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）均由粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂，該等持續關連交易按《上市規則》應合併計算。

由於該等持續關連交易之合併年度上限按《上市規則》計算之全部相關百分比率均超過 0.1% 但少於 5%，該等持續關連交易項下之交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報及公告以及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

本公司將按《上市規則》第 14A.55 至第 14A.59 條之規定，就該等持續關連交易遵守年度審閱之規定。

## 背景

謹此提述本公司日期為 2019 年 1 月 31 日之公告，內容有關 2019 年銷售中心物業服務協議項下之持續關連交易。2019 年銷售中心物業服務協議將於 2019 年 12 月 31 日屆滿。

於 2019 年 12 月 31 日，粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂 2020 年銷售中心物業服務協議。據此，粵海物業管理將繼續就拾桂府項目（前稱珠光路項目）售樓場所向粵海房地產開發提供若干物業服務，協議期自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）。

## 2020 年銷售中心物業服務協議

下文載列 2020 年銷售中心物業服務協議之主要條款概要：

日期： 2019 年 12 月 31 日

訂約方： (1) 粵海房地產開發；及  
(2) 粵海物業管理

期限： 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日（包括首尾兩天）

## 標的事宜

根據 2020 年銷售中心物業服務協議，粵海物業管理就拾桂府項目之售樓場所（包括銷售中心及示範單位等）向粵海房地產開發提供若干物業服務，包括清潔、綠化、除蟲，以及為售樓場所派駐客戶服務、設備維護、秩序維護等服務人員，提供日常客戶接待及保安服務。

2020 年銷售中心物業服務協議項下之相關服務費（「銷售中心服務費」）按提供有關服務之勞工薪金及福利、一次性物資投入費用及售樓場所現場消耗品等計算，並按月結算。

## 過往交易金額

下表概述截至 2018 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2019 年 11 月 30 日止十一個月該等銷售中心物業服務協議項下相關服務費之實際交易金額：

	2017 年 人民幣	2018 年 人民幣	2019 年 1 月至 11 月 人民幣
實際交易金額	1,969,700 (附註 1)	2,833,429 (附註 1 及 2)	1,114,405 (附註 3)
	(相等於約 2,199,000 港元)	(相等於約 3,163,000 港元)	(相等於約 1,244,000 港元)

附註：

1. 2018年2月1日前之交易由粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂條款與2018年銷售中心物業服務協議相若之協議所涵蓋。
2. 該公告所披露的2018年銷售中心物業服務協議項下交易的年度上限（即人民幣1,898,700元）乃涵蓋自本集團完成收購粵海房地產開發之全部股權及相關登記手續起（即2018年7月11日）至2018年12月31日止期間，2018年相關交易金額並未超過上限金額。
3. 銷售中心物業服務續約公告所披露的2019年銷售中心物業服務協議項下交易的年度上限（即人民幣1,354,400元）乃涵蓋自2019年1月1日起至2019年12月31日止期間，相關交易金額並未超過上限金額。

### 有關2020年銷售中心物業服務協議項下交易之年度上限

如上述「過往交易金額」一節之附註所述，該等銷售中心物業服務協議項下交易於2018年度及2019年度之年度上限分別為人民幣1,898,700元及人民幣1,354,400元。

董事會經考慮(1) 過往交易金額；(2) 提供2020年銷售中心物業服務協議項下服務所需之員工數目（經考慮有關之所需員工服務）；(3) 相關員工的基本工資、浮動工資、加班費、福利、津貼、工會經費等；(4) 各種物資的一次性費用，包括員工制服及工作設備等；及(5) 各類消耗品（包括食品及日用品）費用後，截至2020年12月31日止年度2020年銷售中心物業服務協議項下之預計支付的銷售中心服務費之年度上限設定如下：

#### 截至2020年12月31日止年度

年度上限	人民幣4,500,000元 (相等於約5,023,000港元)
------	------------------------------------

與2019年相比，預期2020年銷售中心物業服務協議項下的交易金額將會增加，原因是考慮到拾桂府項目住宅於2020年仍在銷售，結合該項目樣板房及銷售場所服務需求，保證現場有序管理，根據2020年銷售中心物業服務協議，粵海物業管理派駐的員工數目較2019年將有所增加，因而導致預計銷售中心服務費上升。

### 簽訂2020年銷售中心物業服務協議之理由及裨益

粵海物業管理是國家一級資質物業管理公司，於物業管理方面擁有豐富經驗及高質素且專業的工作團隊。旗下管理的項目獲得過國家級、省市級優秀物業管理稱號。為更好地管理拾桂府物業，粵海房地產開發擬繼續與粵海物業管理合作。

此外，自2016年10月起，粵海物業管理一直為拾桂府項目提供物業服務，其品牌認可、服務水平已得到收樓、入住業主認可，且保持拾桂府項目物業管理服務的穩定性、一致性，對樹立拾桂府項目品牌形象有極其重要的作用。董事認為粵海物業管理的有關銷售中心服務費收費標準合理，2020年銷售中心物業服務協議項下擬進行之交易按一般商業條款進行。

鑒於上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為 2020 年銷售中心物業服務協議之條款及條件及年度上限屬公平合理，並按一般或對本集團而言更佳之商業條款訂立，而 2020 年銷售中心物業服務協議項下擬進行之交易乃於本集團之日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

董事侯外林先生、趙春曉女士及李偉強先生亦為粵海控股及／或其附屬公司之董事。所有上述出席相關董事會會議之董事已就批准簽訂 2020 年銷售中心物業服務協議及合併年度上限（如下文所述）之董事會決議案放棄投票。除上述董事外，概無董事於 2020 年銷售中心物業服務協議項下擬進行之交易中擁有重大權益或已就上述董事會決議案放棄投票。

## 有關本集團之資料

本集團主要從事房地產發展及投資業務。

## 有關粵海物業管理之資料

粵海物業管理主要從事物業管理。粵海物業管理（非本集團成員）是本公司之最終控股股東粵海控股之間接非全資附屬公司。

### 《上市規則》涵義

粵海房地產開發為本公司之間接全資附屬公司。根據《上市規則》第 14A 章，粵海物業管理（非本集團成員）是本公司之最終控股股東粵海控股之間接非全資附屬公司，故此為粵海控股之聯繫人，並所以為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，2020 年銷售中心物業服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於 2020 年銷售中心物業服務協議及物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）（誠如物業管理續約公告所披露）均由粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂。該等持續關連交易按《上市規則》應合併計算。本公司確認載於物業管理續約公告截至 2020 年 12 月 31 日止年度物業管理合同補充協議項下交易之年度上限（即人民幣 6,000,000 元（相等於約 6,698,000 港元））繼續適用。該等持續關連交易截至 2020 年 12 月 31 日止年度的合併年度上限為人民幣 10,500,000 元（相等於約 11,721,000 港元）。

由於該等持續關連交易之合併年度上限按《上市規則》計算之全部相關百分比率均超過 0.1% 但少於 5%，該等持續關連交易項下之交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報及公告以及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

本公司將按《上市規則》第 14A.55 至第 14A.59 條之規定，就該等持續關連交易遵守年度審閱之規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「2018年銷售中心物業服務協議」	指	粵海房地產開發與粵海物業管理於2018年2月1日簽訂之粵海珠光路項目銷售中心物業服務協議，其詳情載於該公告內
「2019年銷售中心物業服務協議」	指	粵海房地產開發與粵海物業管理於2019年1月31日簽訂之粵海珠光路項目樣板房及銷售場所物業服務協議，其詳情載於銷售中心物業服務續約公告內
「2020年銷售中心物業服務協議」	指	粵海房地產開發與粵海物業管理於2019年12月31日簽訂之粵海拾桂府項目樣板房及銷售場所物業管理服務協議
「該公告」	指	本公司日期為2018年7月18日有關（其中包括）2018年銷售中心物業服務協議項下之本公司持續關連交易之公告
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Guangdong Land Holdings Limited（粵海置地控股有限公司），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「該等持續關連交易」	指	物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）及2020年銷售中心物業服務協議項下擬進行之交易
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之最終控股股東及關連人士
「粵海房地產開發」	指	廣東粵海房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「拾桂府項目」	指	由粵海房地產開發建設和發展的拾桂府物業，前稱為珠光路項目
「拾桂府物業」	指	位於中國廣州市越秀區珠光路 43-79 號的住宅及商業物業
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理合同」	指	粵海房地產開發與粵海物業管理於 2016 年 10 月 26 日簽訂之粵海拾桂府（原稱粵海珠光雅舍小區）前期物業管理服務合同，其詳情載於物業管理續約公告內
「物業管理續約公告」	指	本公司日期為 2019 年 8 月 30 日有關物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）項下之持續關連交易之公告
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等銷售中心物業服務協議」	指	2018 年銷售中心物業服務協議及 2019 年銷售中心物業服務協議
「銷售中心物業服務續約公告」	指	本公司日期為 2019 年 1 月 31 日有關 2019 年銷售中心物業服務協議項下之持續關連交易之公告
「銷售中心服務費」	指	具有本公告「2020 年銷售中心物業服務協議」一節賦予該詞之涵義
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「物業管理合同補充協議」	指	粵海房地產開發與粵海物業管理就修訂物業管理合同於 2019 年 8 月 30 日簽訂之補充協議，其詳情載於物業管理續約公告內
「粵海物業管理」	指	粵海物業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，粵海控股之間接非全資附屬公司（非本集團成員），為本公司之關連人士
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明外，人民幣（中國之法定貨幣）乃按 1 港元兌人民幣 0.8958 元之概約匯率兌換成港元（香港之法定貨幣）。這並不表示港元及人民幣之任何款項可按該匯率換算。

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
主席  
侯外林

香港，2019 年 12 月 31 日

於本公告日期，董事會由一名非執行董事侯外林先生；四名執行董事趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及朱光女士；及三名獨立非執行董事 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成。