

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：00124)

公告

**關於該等物業管理服務合同的
持續關連交易**

背景

於 2020 年 11 月 13 日，本集團及粵海控股集團訂立若干該等物業管理服務合同，內容有關粵海控股集團向本集團提供物業管理服務。

《上市規則》涵義

粵海控股為本公司之最終控股股東，故根據《上市規則》第 14A.07(1) 條為本公司關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，該等物業管理服務合同項下擬進行之交易（即本集團與粵海控股集團之交易）構成本公司之持續關連交易。

茲提述本公司日期為 2019 年 8 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日之公告。鑑於原有物業管理服務合同及該等物業管理服務合同全部涉及粵海控股集團向本集團提供物業管理服務，故原有物業管理服務合同及該等物業管理服務合同已按《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》就原有物業管理服務合同及該等物業管理服務合同項下之相關交易計算的最高適用百分比率（經合併）超過 0.1% 但全部均低於 5%，因此，該等物業管理服務合同須遵守《上市規則》項下之年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

背景

於 2020 年 11 月 13 日，本集團及粵海控股集團訂立若干該等物業管理服務合同，內容有關粵海控股集團向本集團提供物業管理服務。

該等物業管理服務合同

1. 江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議

下文載列江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議之主要條款概要：

日期： 2020 年 11 月 13 日

訂約方： (a) 置地江門
(b) 粵海物業管理

期限： 2020 年 11 月 15 日至 2021 年 12 月 31 日

標的事宜： 粵海物業管理就壹桂府營銷中心提供物業服務，包括日常客戶招待、設備維修、秩序維護、清潔、綠化、除蟲等物業服務。

服務費及付款條款： (i) 置地江門須於收取粵海物業管理發出之相關發票後一個月內按月向粵海物業管理支付每月服務費，其包括勞工成本、外包服務費用及物業管理服務費。

相關勞工成本須根據相關月份產生之實際勞工成本計算，而相關外包服務費用須根據預計勞工成本計算。相關物業管理服務費須按月收取人民幣 31,805.28 元並視乎置地江門對服務之滿意度評級，可扣減 5 至 10%。

(ii) 置地江門須於協議日期起計一個月內向粵海物業管理支付一次性服務費，其包括一次性物資投入費用及清潔費用。

根據江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議，由 2020 年 11 月 15 日至 2020 年 12 月 31 日止期間粵海物業管理收取之服務費總額預計為約人民幣 870,982 元（相當於約 1,019,000 港元），而由 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止期間之服務費總額則預計為約人民幣 4,027,031 元（相當於 4,711,000 港元）。

服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積、(ii) 提供江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議項下服務所需之員工數目（不含清潔及綠化外判人員）、(iii) 人力成本費用包括工資、加班費用、福利費用、工會費用等、(iv) 人員其他費用、外包服務費用、一次性物資費用、開荒費用及固定酬金費用，及 (v) 類似服務之現行市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

年度上限： 由 2020 年 11 月 15 日至 2020 年 12 月 31 日止期間為人民幣 1,000,000 元（相當於約 1,170,000 港元）；及截至 2021 年 12 月 31 日止年度為人民幣 5,000,000 元（相當於約 5,849,000 港元）。

年度上限乃按預期由置地江門根據江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議項下支付之服務費總額釐定。預期置地江門由 2020 年 11 月 15 日至 2020 年 12 月 31 日期間支付之服務費總額相對較高，此乃由於上文「服務費及付款條款」一段第 (ii) 分段所述開設相關營銷中心之預期一次性物資投入費用及一次性清潔開支所致。

2. 深圳市前期物業服務合同

下文載列深圳市前期物業服務合同之主要條款概要：

日期： 2020 年 11 月 13 日

訂約方： (a) 廣東粵海置地
(b) 天河城商管

期限： 2020 年 11 月 13 日至 2022 年 11 月 12 日

標的事宜： 廣東粵海置地作為房地產開發商，須就布心項目悅彩城（北部土地）之上物業委聘天河城商管提供公共區域及公共設施維護、綠化、清潔、電梯維護及管理、裝修及翻新管理、文件管理等物業管理服務，及與有關政府部門合作，處理樓宇安全、垃圾收集、消防安全、保安及公共衛生等事宜。

研發物業業主須預先支付每月每平方米人民幣 50 元（相當於約 58 港元）管理費，而商用物業業主須預先支付每月每平方米人民幣 75 元（相當於約 88 港元）最高管理費，及

地下商用物業業主則須預先支付每月每平方米人民幣 75 元（相當於約 88 港元）最高管理費。已竣工但尚未交付物業業主之物業之管理費須由廣東粵海置地預先支付。（為免生疑問，物業一經交付予相關業主後，有關業主將負責支付該等物業之管理費。）上述管理費須由相關物業業主或廣東粵海置地（視情況而定）於每月的第 10 個曆日前支付。

天河城商管將收取之服務費及付款條款：

將該等物業交付予物業業主後，天河城商管將收取之服務費須以上述物業業主預先收取之管理費總額之 10% 計算，並由天河城商管於每月第 15 個曆日收取。自物業業主收取之管理費總額結餘須用於物業管理服務開支，其包括物業管理人員之薪金及福利、成本及上述物業管理服務產生之相關稅款。

天河城商管將收取之服務費乃於考慮 (i) 相關物業管理服務涉及之勞工薪酬及福利、(ii) 相關物業管理服務涉及之行政及日常營運成本、(iii) 向該等物業提供物業管理服務之預期時間表，及 (iv) 類似服務之現行市價後釐定。

年度上限：

	自 2020 年 11 月 13 日 至 2020 年 12 月 31 日 止期間	截至 2021 年 12 月 31 日止年度	自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 12 日 止期間
	人民幣	人民幣	人民幣
年度上限	100,000 (相當於約 117,000 港元)	1,000,000 (相當於約 1,170,000 港元)	4,000,000 (相當於約 4,679,000 港元)

年度上限乃按 (i) 向於相關處所之物業提供物業管理服務之時間表及 (ii) 將由廣東粵海置地支付予天河城商管之前期團隊建設、辦公費、行政費用等釐定。

由於預期天河城商管將於 2021 年 11 月開始就相關處所的商用物業及地下商用物業提供物業管理服務進行籌備工作，而廣東粵海置地將開始支付上述管理費，故截至 2021 年 12 月 31 日止年度之年度上限已設定為高於自 2020 年 11 月 13 日至 2020 年 12 月 31 日止期間之年度上限。

此外，預期天河城商管亦將於 2022 年開始向相關處的所有物業提供物業管理服務，故廣東粵海置地亦將於 2022 年開始支付上述管理費。因此，自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 12 日止期間之年度上限已設定為高於截至 2021 年 12 月 31 日止年度之年度上限。

3. 第二份補充協議

茲提述本公司日期為 2018 年 7 月 18 日及 2019 年 8 月 30 日之公告，內容有關粵海拾桂府前期物業管理服務合同及補充協議。

根據補充協議，相關服務期限將於 2020 年 12 月 31 日屆滿。於 2020 年 11 月 13 日，粵海房地產開發及粵海物業管理訂立第二份補充協議。

下文載列第二份補充協議之主要條款概要：

日期： 2020 年 11 月 13 日

訂約方： (a) 粵海房地產開發
(b) 粵海物業管理

期限： 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

標的事宜：

根據第二份補充協議，粵海物業管理須繼續自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止期間就拾桂府物業向粵海房地產開發提供物業管理服務。

粵海物業管理亦須自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止期間向拾桂府物業之僑商樓提供物業管理服務。僑商樓之樓面面積為 1,620 平方米，而粵海物業管理按月收取之相關物業管理服務費須為每月每平方米人民幣 10 元（相當於約 12 港元）。僑商樓服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積及 (ii) 類似服務之現行市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

除上述者外，粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經補充協議修訂）之所有其他條款維持不變。

據此，粵海物業管理須繼續就拾桂府物業的商業裙樓、架空層花園、住宅樓、公用設施、中心花園、地下層（包括停車場及設備房）等，提供若干物業管理服務（包括物業管理、中央空調、代收代繳水電費、餐飲商鋪區域餐飲污水處理及其他雜項服務）。

過往交易金額

下表概述截至 2019 年 12 月 31 日止兩個年度及 2020 年 10 月 31 日止 10 個月粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經補充協議修訂）項下物業管理服務之實際交易金額：

	自 2018 年 7 月 11 日 至 2018 年 12 月 31 日 (附註) 人民幣	截至 2019 年 12 月 31 日止年度 人民幣	截至 2020 年 10 月 31 日止 10 個月 人民幣
實際交易金額	721,465 (相當於約 844,000 港元)	8,335,300 (相當於約 9,750,000 港元)	2,912,497 (相當於約 3,407,000 港元)

附註：

此涵蓋由本集團完成收購粵海房地產開發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。

年度上限： 截至 2021 年 12 月 31 日止年度為人民幣 3,000,000 元（相當於約 3,509,000 港元）。

年度上限乃按 (i) 預期由粵海房地產開發根據粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經補充協議及第二份補充協議修訂）項下向粵海物業管理支付之服務費總額及 (ii) 上述過往交易金額釐定。

簽訂該等物業管理服務合同的理由及裨益

粵海物業管理主要從事於中國提供物業管理服務，且目前為拾桂府物業之物業管理服務供應商。通過簽訂第二份補充協議，本集團將繼續享受粵海物業管理向其提供之優質物業管理服務，並可確保獲得無間斷及暢順之物業管理服務。此外，由於粵海物業管理及天河城商管於中國擁有豐富之物業管理經驗，通過簽訂江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議及深圳市前期物業服務合同，本集團亦將可享受粵海物業管理及天河城商管向其提供之優質物業管理服務。

鑑於上述所指，董事（包括獨立非執行董事）認為該等物業管理服務合同及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關協議訂約方之資料

有關置地江門的資料

置地江門為一間於 2019 年 11 月 7 日於中國成立之有限責任公司。其主要於中國從事物業發展及投資業務，並為粵海房地產開發之直接全資附屬公司。

有關廣東粵海置地的資料

廣東粵海置地為一間於 2015 年 8 月 10 日於中國成立之有限責任公司，並於 2020 年 11 月 6 日更名為廣東粵海置地集團有限公司。其主要於中國從事物業發展及投資業務，並為本公司之間接全資附屬公司。

有關粵海房地產開發的資料

粵海房地產開發為一間於 2006 年 6 月 14 日於中國成立之有限責任公司。其主要於中國從事物業發展及投資業務，並為本公司之間接全資附屬公司。

有關本集團的資料

本集團主要從事物業發展及投資。

有關粵海物業管理的資料

粵海物業管理為一間於 1996 年 8 月 28 日於中國成立之有限責任公司。其主要於中國從事物業租賃服務及物業管理業務，並為粵海控股之直接全資附屬公司。

有關天河城商管的資料

天河城商管為一間於 1995 年 9 月 8 日於中國成立之有限責任公司，其主要於中國從事物業管理服務，並為粵海控股之間接全資附屬公司。

有關粵海控股的資料

粵海控股為本集團的最終控股股東，且主要從事投資控股。其由廣東省人民政府全資擁有。

《上市規則》涵義

粵海控股為本公司之最終控股股東，故根據《上市規則》第 14A.07(1) 條為本公司關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，該等物業管理服務合同項下擬進行之交易（即本集團與粵海控股集團之交易）構成本公司之持續關連交易。

茲提述本公司日期為 2019 年 8 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日之公告。鑑於原有物業管理服務合同及該等物業管理服務合同全部涉及粵海控股集團向本集團提供物業管理服務，故原有物業管理服務合同及該等物業管理服務合同已按《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》就原有物業管理服務合同及該等物業管理服務合同項下之相關交易計算的最高適用百分比率（經合併）超過 0.1% 但全部均低於 5%，因此，該等物業管理服務合同須遵守《上市規則》項下之年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事李永剛先生、朱光女士及張鈞先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事。上述所有出席相關董事會會議的董事已就批准該等物業管理服務合同及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上述所披露者外，就董事經作出所有合理的查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於該等物業管理服務合同及其項下擬進行之交易中具有任何重大利益。

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的涵義：

「董事會」	指	董事會
「布心項目」	指	本集團在中國深圳市羅湖區布心片區之房地產發展項目，詳情載於本公司日期為 2016 年 6 月 22 日之通函
「本公司」	指	粵海置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，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
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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，並為本公司之最終控股股東
「粵海控股集團」	指	粵海控股及其不時之附屬公司
「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責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「廣東粵海置地」	指	廣東粵海置地集團有限公司（前稱為粵海置地（深圳）有限公司），一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國人民共和國香港特別行政區
「江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議」	指	由置地江門及粵海物業管理所簽訂，日期為 2020 年 11 月 13 日之協議，內容有關粵海物業管理向置地江門提供物業管理服務
「置地江門」	指	江門市粵海置地房地產投資有限公司，於中國成立之有限責任公司並為粵海房地產開發之直接全資附屬公司，因此亦為本公司之間接全資附屬公司
「拾桂府物業」	指	位於中國廣州市越秀區珠光路 43-79 號之住宅及商業物業
「《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
「粵海拾桂府前期物業管理服务合同」	指	由粵海房地產開發及粵海物業管理於 2016 年 10 月 26 日簽訂之粵海拾桂府（原稱粵海珠光雅舍小區）前期物業管理服务合同，詳情載於本公司日期為 2018 年 7 月 18 日之公告
「原有物業管理服务合同」	指	(i) 粵海拾桂府前期物業管理服务合同（經補充協議修訂）；及 (ii) 由粵海房地產開發及粵海物業管理於 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务協議，詳情載於本公司日期為 2019 年 12 月 31 日之公告
「該等物業管理服务合同」	指	江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議、深圳市前期物業服務合同及第二份補充協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「第二份補充協議」	指	由粵海房地產開發及粵海物業管理所簽訂，日期為 2020 年 11 月 13 日之第二份補充協議，其旨在修訂粵海拾桂府前期物業管理服務合同
「深圳市前期物業服務合同」	指	由廣東粵海置地及天河城商管所簽訂，日期為 2020 年 11 月 13 日之協議，內容有關天河城商管就布心項目悅彩城（北部土地）物業向廣東粵海置地提供物業管理服務
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「補充協議」	指	由粵海房地產開發及粵海物業管理所簽訂，日期為 2019 年 8 月 30 日之補充協議，其旨在修訂粵海拾桂府前期物業管理服務合同，詳情載於日期為 2019 年 8 月 30 日之本公司公告
「天河城商管」	指	廣東粵海天河城商業管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為粵海控股之間接全資附屬公司
「壹桂府」	指	位於中國江門市蓬江區棠下鎮龍騰路 132 號
「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責任公司，並為粵海控股之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明者外，人民幣乃按 1 港元兌人民幣 0.8549 元之概約匯率兌換成港元（如適用）。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
徐叶琴

香港，2020 年 11 月 13 日

於本公告日期，董事會由五名執行董事徐叶琴先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及張鈞先生；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。