

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

## ZHUHAI HOLDINGS INVESTMENT GROUP LIMITED

### 珠海控股投資集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00908)

#### 持續關連交易： 2021-23物業服務協議

##### 2021-23物業服務協議

茲提述本公司日期為二零二零年七月二十九日及二零二零年十二月一日之公告，內容有關(其中包括)2020物業服務協議及2021物業服務協議。

於二零二零年七月二十九日，珠海九控房地產與珠海九洲物業管理訂立2020物業服務協議，據此，珠海九洲物業管理(作為服務提供方)將由二零二零年八月一日開始至二零二一年七月三十一日止期間，於地塊二(法式)展示區案場及地塊四展示區案場向珠海九控房地產(作為服務接受方)提供物業服務，以收取服務費作為回報。珠海九洲物業管理此前概無為珠海九控房地產提供此類物業服務。

於二零二零年十二月一日，珠海九控房地產與珠海九洲物業管理訂立2021物業服務協議，據此，珠海九洲物業管理(作為服務提供方)將由二零二一年一月一日開始至二零二一年十二月三十一日止期間，於地塊一展示區案場及地塊二(中式)展示區案場向珠海九控房地產(作為服務接受方)提供物業服務，以收取服務費作為回報。

於二零二一年一月十五日，珠海九控房地產與珠海九洲物業管理訂立2021-23物業服務協議，據此，珠海九洲物業管理(作為服務提供方)將由二零二一年四月一日開始至二零二三年三月三十一日止期間，於地塊一小鎮中心向珠海九控房地產(作為服務接受方)提供物業服務，以收取服務費作為回報。

## 上市規則涵義

珠海九控房地產為本集團之成員公司，而珠海九洲物業管理為本公司控股股東珠海九洲控股之全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，珠海九洲物業管理為珠海九洲控股之聯繫人及本公司之關連人士。珠海九控房地產為本公司之非全資附屬公司，並分別由本公司透過其全資附屬公司擁有60%權益及由珠海九洲控股之全資附屬公司擁有40%權益。故此，2021-23物業服務協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，2020物業服務協議、2021物業服務協議及2021-23物業服務協議項下擬進行之交易應合併，猶如一項交易。由於2020物業服務協議、2021物業服務協議及2021-23物業服務協議項下之物業服務之服務費所涉及最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年七月二十九日及二零二零年十二月一日之公告，內容有關(其中包括)2020物業服務協議及2021物業服務協議。

於二零二零年七月二十九日，珠海九控房地產與珠海九洲物業管理訂立2020物業服務協議，據此，珠海九洲物業管理(作為服務提供方)將由二零二零年八月一日開始至二零二一年七月三十一日止期間，於地塊二(法式)展示區案場及地塊四展示區案場向珠海九控房地產(作為服務接受方)提供物業服務，以收取服務費作為回報。珠海九洲物業管理此前概無為珠海九控房地產提供此類物業服務。

於二零二零年十二月一日，珠海九控房地產與珠海九洲物業管理訂立2021物業服務協議，據此，珠海九洲物業管理(作為服務提供方)將由二零二一年一月一日開始至二零二一年十二月三十一日止期間，於地塊一展示區案場及地塊二(中式)展示區案場向珠海九控房地產(作為服務接受方)提供物業服務，以收取服務費作為回報。

於二零二一年一月十五日，珠海九控房地產與珠海九洲物業管理訂立2021-23物業服務協議，據此，珠海九洲物業管理(作為服務提供方)將由二零二一年四月一日開始至二零二三年三月三十一日止期間，於地塊一小鎮中心向珠海九控房地產(作為服務接受方)提供物業服務，以收取服務費作為回報。

## 2021-23 物業服務協議

### 2021-23 物業服務協議之主要條款

2021-23 物業服務協議之主要條款如下：

日期：二零二一年一月十五日

訂約方：

- (i) 珠海九控房地產(作為服務接受方)
- (ii) 珠海九洲物業管理(作為服務提供方)

珠海九控房地產為於中國成立之有限責任公司，並為本公司之非全資附屬公司，其主要業務為房地產開發和銷售。

珠海九洲物業管理為珠海九洲控股之全資附屬公司，主要在中國從事物業管理以及提供清潔及雜項服務。

珠海九洲控股為於中國成立之國有企業，並為本公司之控股股東。於本公告日期，其於878,155,109股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約61.5%。珠海九洲控股之主要業務包括投資旅遊及運輸業務，以及物業出租。

期間：由二零二一年四月一日開始至二零二三年三月三十一日結束

目標事項：珠海九洲物業管理將以應付珠海九洲物業管理之服務費為代價於地塊一小鎮中心向珠海九控房地產提供物業服務。

估算服務費：服務費包括以下各項，可按以下條款進行調整：

項目	金額
初始服務費	人民幣186,703元
前期介入服務費	人民幣492,771元
物業服務費	人民幣6,990,496元
總計	人民幣7,669,970元

定價基準及主要  
付款條款：

初始服務費將於為提供物業服務設立物業服務中心前一個月結算。應付初始服務費之實際金額應根據珠海九控房地產在付款前評估之珠海九洲物業管理實際供應之材料及貨品釐定。

前期介入服務費於地塊一小鎮中心開始營運前三個月按月結算。每月應付前期介入服務費之實際金額應根據獲調配員工之績效釐定。該款項應於珠海九洲物業管理向珠海九控房地產呈交評估表及發票後15個工作日內支付。

物業服務費按月結算。每月應付物業服務費之實際金額應根據珠海九洲物業管理實際調配員工數目和珠海九控房地產在該月底之前評估之員工績效釐定。該款項應於次月首10個工作日內支付。

服務費應包括稅項、加班費(下述加班費除外)和珠海九洲物業管理為提供物業服務調配員工之住宿費用。

服務費不包括由珠海九洲物業管理調配員工之膳食費及於中國法定假日加班支付之任何加班費或珠海九控房地產作出之任何特別工作安排，這些費用應按珠海九控房地產與珠海九洲物業管理協定之標準每日費率就不同職位及實際調配員工數目收費。

服務費乃訂約方經參考為可資比較物業所提供之類似服務之現行管理服務費率後按經公平磋商所得一般商業條款訂立，價格及條款由珠海九洲物業管理向珠海九控房地產提供，且不遜於其他獨立第三方向珠海九控房地產提供者。

## 過往交易金額及年度上限

2020物業服務協議及2021物業服務協議項下物業服務之過往交易金額及年度上限如下：

期間	年度上限 (人民幣元)	過往 交易金額 (人民幣元)
1. 二零二零年八月一日至 二零二零年十二月三十一日	2,738,335	1,073,548 (附註1)
2. 二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	9,262,961	不適用

附註：

- 截至二零二零年十一月三十日止十一個月，2020物業服務協議項下過往總額約為人民幣1,073,548元。預期總額將不超過上述二零二零財政年度之年度上限。

## 年度上限及釐定年度上限之基準

有關2020物業服務協議、2021物業服務協議及2021-23物業服務協議項下物業服務之年度上限總額之預期最大值載列如下：

期間	2020物業 服務協議之 年度上限 (人民幣元)	2021物業 服務協議之 年度上限 (人民幣元)	2021-23物業 服務協議之 年度上限 (人民幣元)	年度上限總額 (人民幣元)
1. 二零二零年八月一日 至二零二零年 十二月三十一日	2,738,335	不適用	不適用	2,738,335
2. 二零二一年一月一日 至二零二一年 十二月三十一日	3,833,669	5,429,292	3,300,910	12,563,871
3. 二零二二年一月一日 至二零二二年 十二月三十一日	不適用	不適用	3,495,248	3,495,248
4. 二零二三年一月一日 至二零二三年 三月三十一日	不適用	不適用	873,812	873,812

年度上限總額乃由董事根據以下因素建議：

- (a) 與先前獨立第三方服務提供方之過往交易項下之服務費金額；
- (b) 2020物業服務協議項下地塊二(法式)展示區案場及地塊四展示區案場以及2021物業服務協議項下地塊一展示區案場及地塊二(中式)展示區案場之過往交易金額；及
- (c) 珠海九控房地產在上述期間所需之物業服務之預期範圍擴大及服務量增加。

### **訂立2021-23物業服務協議之原因及裨益**

由於珠海九洲物業管理與珠海九控房地產均為珠海九洲控股之附屬公司，故珠海九洲物業管理更了解珠海九控房地產之業務及珠海九控房地產有關銷售物業之政策。因此，本公司認為將由珠海九洲物業管理交付之服務將會加強管理標準化。本公司相信，憑藉標準化管理、根據國家政策設立之僱傭常規，以及穩定之勞動力，珠海九洲物業管理將會穩定交付專門服務並有效控制服務水平。此會使本集團之品牌及聲譽得到更佳及更多保護。

鑑於珠海九洲物業管理於為不同項目提供物業服務擁有長期經驗，故本公司相信珠海九洲物業管理能夠有效滿足小鎮中心對物業服務之需求。

而且，本公司認為2021-23物業服務協議之條款以及估算服務費乃經公平磋商後達致，以及2020物業服務協議及2021物業服務協議之條款及條件與2021-23物業服務協議之條款及條件基本一致。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2021-23物業服務協議乃建基於一般商業條款或對本公司而言更佳之條款，且乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，2021-23物業服務協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦確認，該等年度上限總額屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

由於曾建平先生、金濤先生、葉玉宏先生(均為執行董事)以及鄒超勇先生(為非執行董事)亦為珠海九洲控股之董事，故彼等就批准2021-23物業服務協議之相關董事會決議案放棄表決。李文軍先生(為執行董事)亦為珠海九洲控股之副總經理，故亦就上述董事會決議案放棄表決。除上文所披露者外，概無董事於2021-23物業服務協議中擁有重大利益或須就相關董事會決議案放棄表決。

## 上市規則涵義

誠如上文「2021-23物業服務協議之主要條款—訂約方」分節所闡釋，珠海九洲房地產為本集團之成員公司，而珠海九洲物業管理為本公司控股股東珠海九洲控股之全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，珠海九洲物業管理為珠海九洲控股之聯繫人及本公司之關連人士。珠海九洲房地產為本公司之非全資附屬公司，並分別由本公司透過其全資附屬公司擁有60%權益及由珠海九洲控股之全資附屬公司擁有40%權益。故此，2021-23物業服務協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，2020物業服務協議、2021物業服務協議及2021-23物業服務協議項下擬進行之交易應合併，猶如一項交易。由於2020物業服務協議、2021物業服務協議及2021-23物業服務協議項下之物業服務之服務費所涉及最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 一般事項

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務包括投資控股、在珠海提供港口設施、提供珠海與香港及蛇口之客輪服務、管理度假村、主題公園及遊樂場、物業開發及經營高爾夫球會、提供保理服務、提供河道整治設施及提供河道維護服務以及買賣及分銷燃油，形成(1)九洲藍色幹線(水上交通)及藍色海洋旅遊；(2)綠色休閒旅遊及複合地產；及(3)公用事業及金融投資事業三大業務分類。

珠海九洲物業管理主要在中國從事物業管理以及提供清潔及雜項服務。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「2020物業服務協議」	指	地塊二(法式)展示區案場服務協議連同地塊四展示區案場服務協議
「2021物業服務協議」	指	地塊一展示區案場服務協議連同地塊二(中式)展示區案場服務協議
「2021-23物業服務協議」	指	珠海九控房地產與珠海九洲物業管理就由二零二一年四月一日開始至二零二三年三月三十一日止期間於地塊一小鎮中心提供物業服務所訂立日期為二零二一年一月十五日之物業服務協議
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易」	指	持續關連交易，具上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	珠海控股投資集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「財政年度」	指	本公司截至十二月三十一日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「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
「地塊一展示區案場」	指	翠湖香山國際花園地塊一展示區案場，珠海九控房地產從事銷售上述地塊上開發的物業



「地塊一展示區案場服務協議」	指	珠海九控房地產與珠海九洲物業管理就由二零二一年一月一日開始至二零二一年十二月三十一日止期間於地塊一展示區案場提供物業服務所訂立日期為二零二零年十二月一日之物業服務協議
「地塊一小鎮中心」	指	翠湖香山地塊一小鎮中心，珠海九控房地產從事銷售或出租上述地塊上的物業
「地塊二(中式)展示區案場」	指	翠湖香山國際花園地塊二(中式)展示區案場，珠海九控房地產從事銷售上述地塊上開發的物業
「地塊二(中式)展示區案場服務協議」	指	珠海九控房地產與珠海九洲物業管理就由二零二一年一月一日開始至二零二一年十二月三十一日止期間於地塊二(中式)展示區案場提供物業服務所訂立日期為二零二零年十二月一日之物業服務協議
「地塊二(法式)展示區案場」	指	翠湖香山國際花園地塊二(法式)展示區案場，珠海九控房地產從事銷售上述地塊上開發的物業
「地塊二(法式)展示區案場服務協議」	指	珠海九控房地產與珠海九洲物業管理就由二零二零年八月一日開始至二零二一年七月三十一日止期間於地塊二(法式)展示區案場提供物業服務所訂立日期為二零二零年七月二十九日之物業服務協議
「地塊四展示區案場」	指	翠湖香山國際花園地塊四展示區案場，珠海九控房地產從事銷售上述地塊上開發的物業

「地塊四展示區案場服務協議」	指	珠海九控房地產與珠海九洲物業管理就由二零二零年八月一日開始至二零二一年七月三十一日止期間於地塊四展示區案場提供物業服務所訂立日期為二零二零年七月二十九日之物業服務協議
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	就本公告而言，中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣地區)
「物業服務」	指	珠海九洲物業管理根據2020物業服務協議、2021物業服務協議及2021-23物業服務協議將向珠海九控房地產提供的保安、清潔及售樓接待及管理服務
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「服務費」	指	珠海九控房地產根據2020物業服務協議、2021物業服務協議或2021-23物業服務協議(倘適用)應付珠海九洲物業管理之服務費
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「珠海九洲控股」	指	珠海九洲控股集團有限公司，於中國成立之國有企業，並為本公司之控股股東
「珠海九控房地產」	指	珠海九控房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為本公司之非全資附屬公司
「珠海九洲物業管理」	指	珠海九洲物業管理有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為珠海九洲控股之全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「關連附屬公司」、「附屬公司」及「控股股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙之涵義。

承董事會命  
珠海控股投資集團有限公司  
主席  
曾建平

香港，二零二一年一月十五日

於本公告日期，董事會包括執行董事曾建平先生、金濤先生、葉玉宏先生及李文軍先生；非執行董事鄒超勇先生；以及獨立非執行董事許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生及王一江先生。