

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

**關於物業招商服務合同的
持續關連交易**

於 2021 年 1 月 15 日，廣東粵海置地（本公司之間接全資附屬公司）及粵海天河城（本公司之直接控股股東粵海投資之間接非全資附屬公司，亦因此為本公司之關連人士）訂立粵海置地布心項目物業招商服務合同。根據《上市規則》第 14A 章，粵海置地布心項目物業招商服務合同項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於 2020 年 12 月 24 日，粵海房地產開發（本公司之間接全資附屬公司）及天河城商管（本公司之最終控股股東粵海控股之間接全資附屬公司，亦因此為本公司之關連人士）訂立拾桂府託兒所物業招商服務合同。根據《上市規則》第 14A 章，拾桂府託兒所物業招商服務合同項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易；在獨立的基礎上，該合同獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

鑑於粵海置地布心項目物業招商服務合同及拾桂府託兒所物業招商服務合同均涉及粵海控股集團向本集團提供物業招商服務，該等物業招商服務合同已按《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》就該等物業招商服務合同計算的最高適用百分比率（經合併）超過 0.1% 但全部適用百分比率均低於 5%，因此，該等物業招商服務合同須遵守《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的規定。

粵海置地布心項目物業招商服務合同

於 2021 年 1 月 15 日，廣東粵海置地（本公司之間接全資附屬公司）及粵海天河城（本公司之控股股東粵海投資之間接非全資附屬公司，亦因此為本公司之關連人士）訂立粵海置地布心項目物業招商服務合同，內容有關（其中包括）粵海天河城向廣東粵海置地提供物業招商服務。

下文載列粵海置地布心項目物業招商服務合同之主要條款概要：

- 日期：* 2021 年 1 月 15 日
- 訂約方：* (a) 廣東粵海置地
(b) 粵海天河城
- 期限：* 2021 年 1 月 16 日至 2022 年 1 月 15 日
- 標的事宜：* 粵海天河城須向廣東粵海置地 (i) 授予布心項目下之商業購物中心（「**該物業**」）冠名為「天河城」之權利及 (ii) 就該物業提供物業招商服務。
- 冠名費及付款條款：* 於合同期內，粵海天河城須向廣東粵海置地授予該物業冠名為「天河城」之權利，而廣東粵海置地須向粵海天河城支付每年人民幣 1,500,000 元（相當於約 1,799,000 港元）之冠名費（「**冠名費**」）。
- 於簽訂合同後，廣東粵海置地須自收到粵海天河城發出之相關發票當日後 15 個工作日內向粵海天河城支付冠名費。
- 冠名費乃於考慮該物業鄰近地區的同類物業的市場冠名費後，經相關訂約方公平磋商後釐定。
- 招商服務費及付款條款：* 粵海天河城須就該物業提供物業招商服務，如規劃該物業的市場定位策略及評估租戶組合、租戶引進、提供設計技術顧問服務、規劃及實施該物業的營銷活動；及廣東粵海置地須向粵海天河城支付每月人民幣 200,000 元（相當於約 240,000 港元）之物業委託管理酬金（本質為有關上述物業招商服務之費用，以下簡稱「**招商服務費**」）。
- 廣東粵海置地須自收到粵海天河城發出之相關發票當日後 15 個工作日內按月向粵海天河城支付招商服務費。

招商服務費乃於考慮 (i) 涉及從事上述物業招商服務所產生的勞工薪金和福利及 (ii) 類似服務之現行市場費率後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

招商酬金及付款條款：

招商酬金計算方式

就於 2021 年 1 月 16 日至 2021 年 12 月 31 日期間簽訂為期 24 個月或以上之租約的該物業之每名租戶，粵海天河城將會向廣東粵海置地收取招商酬金，計算方式如下：

- (1) 就按 (i) 固定租金及 (ii) 固定租金與提成租金中之較高者之租賃，(a) 就布心項目北部土地（「**北部土地**」）而言，收取相當於相關平均月租金的 1.3 倍至 1.7 倍（視乎根據合同條款計算之相關出租率）的招商酬金及 (b) 就布心項目南部土地（「**南部土地**」）而言，收取相當於相關平均月租金的 1.5 倍的招商酬金；及
- (2) 就按提成租金之租賃，(a) 就北部土地而言，收取相當於相關平均月租金的 1.3 倍至 1.7 倍（視乎根據合同條款計算之相關出租率）的招商酬金及 (b) 就南部土地而言，收取相當於相關平均月租金的 1.5 倍的招商酬金。

招商酬金付款條款

- (1) 就按 (i) 固定租金及 (ii) 固定租金與提成租金中之較高者之租賃，粵海天河城須按月份收取招商酬金（於每月第 5 個曆日基於上月的相關租金總額之 1.3 倍或 1.5 倍（分別就北部土地及南部土地而言））。廣東粵海置地須自廣東粵海置地收取粵海天河城發出之相關發票當日後 15 個工作日內向粵海天河城支付。另外，僅就北部土地，於 2022 年 3 月 31 日前，廣東粵海置地及粵海天河城須根據 2021 年 1 月 16 日至 2021 年 12 月 31 日期間之相關招商率計算粵海天河城須收取之實際年度招商酬金；倘廣東粵海置地應付之相關招商酬金高於已支付金額，則廣東粵海置地須於 2022 年 3 月 31 日前向粵海天河城支付差額。
- (2) 就按提成租金之租賃，廣東粵海置地須按年度向粵海天河城支付相關招商酬金。於 2022 年 3 月 31 日前，廣東粵海置地及粵海天河城須（就北部土地而言）根據 2021 年 1 月 16 日至 2021 年 12 月 31 日期間北部土地相關平均月租金，按相關招商率計算收取之實際年度招商酬金，及（就南部土地而言）根據前述期間南部土地相關平均月租金的 1.5 倍計算收取

之實際年度招商酬金，並由廣東粵海置地向粵海天河城支付相關招商酬金。

招商酬金乃於考慮 (i) 預計每月租金收入及招租率，及 (ii) 類似服務之現行市場費率後，經相關訂約方公平磋商後釐定。2021 年 1 月 16 日至 2021 年 12 月 31 日期間之招商酬金估計為人民幣 8,850,000 元（相當於約 10,617,000 港元）。

年度上限： 由 2021 年 1 月 16 日至 2021 年 12 月 31 日止期間的交易上限金額為人民幣 12,650,000 元（相當於約 15,175,000 港元）；及由 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 1 月 15 日止期間的交易上限金額為人民幣 350,000 元（相當於約 420,000 港元）。

相關交易上限乃按預期於有關期間由廣東粵海置地根據粵海置地布心項目物業招商服務合同向粵海天河城支付 (i) 冠名費及 (ii) 招商服務費及/或 (iii) 估計招商酬金等釐定。

拾桂府託兒所物業招商服務合同

於 2020 年 12 月 24 日，粵海房地產開發（本公司之間接全資附屬公司）及天河城商管（本公司之最終控股股東粵海控股之間接全資附屬公司，亦因此為本公司之關連人士）訂立拾桂府託兒所物業招商服務合同。根據《上市規則》第 14A 章，拾桂府託兒所物業招商服務合同項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易；在獨立的基礎上，該合同獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

下文載列拾桂府託兒所物業招商服務合同之主要條款概要：

日期： 2020 年 12 月 24 日

訂約方： (a) 粵海房地產開發
(b) 天河城商管

期限： 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

標的事宜： 天河城商管須就拾桂府託兒所向粵海房地產開發提供如租戶轉介、日常營運管理、消費者關係管理、租戶關係管理及追討欠租等物業招商服務。

服務費： 服務費須按就拾桂府託兒所之相關租約所得之實際租金收入之 11% 至 16% 收取。天河城商管將予收取之服務費之百分比水平須待達成截至 2023 年 12 月 31 日止各三個年度之租金收入目標而定。

付款條款：

天河城商管將按季度收取最低服務費（其按粵海房地產開發該年各季度收取的實際租金收入之 11% 計算），而粵海房地產開發須於各季度末向天河城商管支付該最低服務費。於合同期限內每年 3 月 31 日之前，粵海房地產開發及天河城商管須根據粵海房地產開發的年度財務業績計算天河城商管將收取的相關年度服務費。倘粵海房地產開發應付之年度服務費相關金額高於已支付金額，則粵海房地產開發須於相關年度 3 月 31 日前向天河城商管支付差額。

服務費乃於考慮 (i) 預計年度租金收入及招租率，及 (ii) 類似服務之現行市場費率後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

基於預計年度租金收入以及天河城商管將予收取最高為 16% 之服務費，粵海房地產開發將向天河城商管支付之服務費估計如下：

截至 2021 年 12 月 31 日止年度：	人民幣 53,407 元 (相當於約 64,000 港元)
截至 2022 年 12 月 31 日止年度：	人民幣 128,177 元 (相當於約 154,000 港元)
截至 2023 年 12 月 31 日止年度：	人民幣 131,382 元 (相當於約 158,000 港元)

年度上限：

截至 2023 年 12 月 31 日止各三個年度為人民幣 150,000 元（相當於約 180,000 港元）。

年度上限乃按預期由粵海房地產開發根據拾桂府託兒所物業招商服務合同向天河城商管支付之截至 2023 年 12 月 31 日止各三個年度預期年度租金收入的最高金額計算的估計年度服務費釐定。

簽訂該等物業招商服務合同的理由及裨益

粵海天河城及天河城商管均主要從事於中國提供物業招商服務，並擁有豐富之行業經驗。通過訂立該等物業招商服務合同，本集團將享受粵海天河城及天河城商管向其提供之優質物業招商服務。

鑑於上述所指，董事（包括獨立非執行董事）認為該等物業招商服務合同及其項下擬進行交易之條款，以及各自的年度上限屬公平合理，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。

有關該等物業招商服務合同訂約方的資料

有關廣東粵海置地的資料

廣東粵海置地為一間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。

有關粵海房地產開發的資料

粵海房地產開發為一間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。

有關粵海天河城的資料

粵海天河城為一間於中國成立之有限責任公司。其主要從事投資控股、提供物業招商服務、物業投資及發展、百貨營運、酒店持有及營運，且由粵海投資間接持有約 76.13% 實際權益、並由廣州市城市建設開發集團有限公司（其為廣州市政府間接全資擁有）持有約 14.01%、由廣東潤達資產經營有限公司（其為廣州市政府間接全資擁有）持有約 5.04%、由廣州市設計院（其為廣州市政府間接全資擁有）持有約 3.26%、由廣東省工業設備安裝有限公司（其為廣州市政府間接全資擁有）持有約 1.17%，及由張平先生代表粵海天河城若干員工或前員工持有約 0.39%。

有關粵海投資的資料

粵海投資為本公司之直接控股股東，並為於香港註冊成立之有限責任公司。其主要從事投資控股、水資源、物業投資及發展、百貨營運、酒店持有、營運及管理、能源項目投資和道路及橋樑營運。其最終控股股東為粵海控股。

有關天河城商管的資料

天河城商管為一間於中國成立之有限責任公司，其主要於中國從事物業管理業務及提供物業招商服務，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，主要從事投資控股，並由廣東省人民政府全資擁有。

《上市規則》之涵義

粵海投資為本公司之直接控股股東，並為粵海控股之間接非全資附屬公司。故此，粵海天河城（粵海投資之非全資附屬公司）為粵海投資的聯繫人及因此為本公司關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，粵海置地布心項目物業招商服務合同項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就粵海置地布心項目物業招商服務合同計算的最高適用百分比率超過 0.1% 但全部適用百分比率均低於 5%，因此，粵海置地布心項目物業招商服務合同須遵守《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。

粵海控股為本公司之最終控股股東。因此天河城商管（粵海控股之間接全資附屬公司）為粵海控股的聯繫人及因此為本公司關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，拾桂府託兒所物業招商服務合同項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就拾桂府託兒所物業招商服務合同計算的所有適用百分比率均低於 0.1%，因此，拾桂府託兒所物業招商服務合同獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

鑑於粵海置地布心項目物業招商服務合同及拾桂府託兒所物業招商服務合同均涉及粵海控股集團向本集團提供物業招商服務，該等物業招商服務合同已按《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》就該等物業招商服務合同計算的最高適用百分比率（經合併）超過 0.1% 但全部適用百分比率均低於 5%，因此，該等物業招商服務合同須遵守《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招商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。除上文所披露者外，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招商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
「粵海天河城」	指	廣東粵海天河城（集團）股份有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為粵海投資之間接非全資附屬公司
「粵海投資」	指	粵海投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市，並為本公司之直接控股股東
「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
「粵海置地布心項目物業招商服務合同」	指	由廣東粵海置地及粵海天河城所簽訂日期為 2021 年 1 月 15 日之合同，內容有關（其中包括）粵海天河城向廣東粵海置地就該物業提供物業招商服務
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「拾桂府託兒所」	指	位於中國廣州市越秀區珠光路 43-79 號粵海拾桂府南區 1 座 1-2 層之物業

「拾桂府託兒所物業招商服務合同」	指	由粵海房地產開發及天河城商管所簽訂日期為 2020 年 12 月 24 日之合同，內容有關天河城商管向粵海房地產開發就拾桂府託兒所提供物業招商服務
「《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
「該物業」	指	具有本公告「粵海置地布心項目物業招商服務合同」一節賦予該詞之涵義
「該等物業招商服務合同」	指	拾桂府託兒所物業招商服務合同及粵海置地布心項目物業招商服務合同
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「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
「%」	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 0.8336 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，2021 年 1 月 15 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。