

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

**關於重續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 2018 年 7 月 18 日有關粵海房地產開發與粵海物業管理訂立之珠光路物業管理合同及銷售中心物業服務協議項下本公司持續關連交易之公告。

銷售中心物業服務協議將於 2019 年 1 月 31 日屆滿。於 2019 年 1 月 31 日，粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂新銷售中心物業服務協議。

根據新銷售中心物業服務協議，粵海物業管理將繼續就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，協議期限自 2019 年 2 月 1 日起至 2019 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（本公司之最終控股股東粵海控股之間接非全資附屬公司）為粵海控股之聯繫人，並為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，新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。

由於有關該等持續關連交易（合併計算後）根據《上市規則》計算之全部相關百分比率均超過 0.1% 但少於 25% 及該等持續關連交易之總代價少於 10,000,000 港元，該等持續關連交易及截至 2019 年 12 月 31 日止年度之相關年度上限將須遵守《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《上市規則》項下之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

謹此提述有關粵海房地產開發與粵海物業管理訂立之珠光路物業管理合同及銷售中心物業服務協議項下本公司持續關連交易之該公告。

銷售中心物業服務協議將於 2019 年 1 月 31 日屆滿。於 2019 年 1 月 31 日，粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂新銷售中心物業服務協議。

根據新銷售中心物業服務協議，粵海物業管理將繼續就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，協議期限自 2019 年 2 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）。

## 新銷售中心物業服務協議

下文載列新銷售中心物業服務協議之主要條款概要：

日期： 2019 年 1 月 31 日

訂約方： (1) 粵海房地產開發；及  
(2) 粵海物業管理

期限： 2019 年 2 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日（包括首尾兩天），粵海房地產開發將於屆滿時基於其當時之情況及需要考慮延長年期與否

## 標的事宜

根據新銷售中心物業服務協議，粵海物業管理就珠光路項目之售樓場所（包括銷售中心及示範單位等）向粵海房地產開發提供若干前期物業準備的服務，包括設備維修、清潔、綠化、除蟲，以及為粵海房地產開發就售樓場所派駐禮賓、接待、日常客戶招待、秩序維護服務人員提供管理、培訓服務。

新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 日止三個年度（*附註 1 及 2*）銷售中心物業服務協議項下有關服務之實際交易金額：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2016 年 人民幣	2017 年 人民幣	2018 年 人民幣
實際交易金額	無	1,969,700 (相等於約 2,305,000 港元)	2,833,429 (相等於約 3,316,000 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年度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至2018年12月31日止，期間相關交易金額並未超過上限。

### 有關2019年度銷售中心物業服務協議及新銷售中心物業服務協議項下交易之年度上限

銷售中心物業服務協議項下交易於2018年度及2019年度之現時年度上限分別為人民幣1,898,700元及人民幣287,700元。

董事會經考慮(1) 過往交易金額；(2) 提供新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；及(4) 各種物資的一次性費用，包括員工制服及工具箱等，截至2019年12月31日止年度銷售中心物業服務協議及新銷售中心物業服務協議項下服務之年度上限設定如下：

	<b>截至2019年 12月31日止年度 人民幣</b>
年度上限	1,354,400（附註3） （相等於約 1,585,000港元）

附註：

3. 此涵蓋自2019年1月1日起至2019年12月31日止之期間，以及(i) 銷售中心物業服務協議涵蓋期間（自2019年1月1日起至2019年1月31日止）及(ii) 新銷售中心物業服務協議涵蓋期間（自2019年2月1日起至2019年12月31日止）之交易。

與2018年相比，預期於2019年新銷售中心物業服務協議項下的交易金額將會相對減少，原因是根據新銷售中心物業服務協議，粵海房地產開發將派駐自己的員工，負責上述銷售場所之禮賓、接待、日常客戶招待及秩序維護服務，代替聘用粵海物業管理以提供該等用途的服務，而粵海物業管理將只需為該等員工提供若干管理及培訓服務。

### 訂立新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、以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。為更好地管理上述銷售場所，粵海房地產開發擬與粵海物業管理合作。

銷售中心服務費乃經粵海房地產開發及粵海物業管理根據以下方法及程序經公平磋商後釐定。粵海房地產開發對所在地提供物業管理之相關人員的薪酬進行了市場調查和詢價，比較了不少於三家市場上物業管理公司的相關職位的薪酬，並考慮了顧客對物業管理公司的品牌認可、服務質素、及是否有利於配合粵海房地產開發營銷部門的工作等因素後，粵海房地產開發根據相關內部政策與粵海物業管理進行價格談判。該聘任經粵海房地產開發招標採購部、財務資金部及人力資源部的審批後，最終由粵海房地產開發管理層審批通過委任粵海物業管理。董事認為上述方法及程序可確保新銷售中心物業服務協議項下之交易按正常商業條款進行及不會損害本公司及其少數股東之利益。

董事會（包括獨立非執行董事）認為新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，並按正常或對本集團而言更佳之商業條款訂立，而新銷售中心物業服務協議項下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。

董事黃小峰先生、趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及曾奕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新銷售中心物業服務協議及年度上限相關之董事會決議案放棄投票。除上述董事外，概無董事於新銷售中心物業服務協議項下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

本公司知悉粵海物業管理主要從事物業管理。

### 《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（本公司之最終控股股東粵海控股之間接非全資附屬公司）為粵海控股之聯繫人，並為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，新銷售中心物業服務協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

誠如該公告所披露，銷售中心物業服務協議及珠光路物業管理合同項下之交易已合併計算。本公司確認已載於該公告截至 2019 年 12 月 31 日止年度珠光路物業管理合同項下交易之年度上限（即人民幣 7,040,000 元）將繼續適用。該等持續關連交易截至 2019 年 12 月 31 日止年度的合併計算年度上限為人民幣 8,394,400 元（相等於約 9,823,000 港元）。

由於有關該等持續關連交易（合併計算後）根據《上市規則》計算之全部相關百分比率均超過 0.1% 但少於 25% 及該等持續關連交易之總代價少於 10,000,000 港元，該等持續關連交易及截至 2019 年 12 月 31 日止年度之相關年度上限將須遵守《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《上市規則》項下之獨立股東批准之規定。

本公司將按《上市規則》第 14A.55 至 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：

「該公告」	指	本公司日期為 2018 年 7 月 18 日有關珠光路物業管理合同及銷售中心物業服務協議項下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	銷售中心物業服務協議（自 2019 年 1 月 1 日起至 2019 年 1 月 31 日止期間）、新銷售中心物業服務協議（自 2019 年 2 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期間）及珠光路物業管理合同項下擬進行之交易；
「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，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；
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）；
「新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；
「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；

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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；
「銷售中心服務費」	指	具有本公告「新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；
「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，為本公司之關連人士；
「珠光路項目」	指	由粵海房地產開發建設和發展的珠光路物業；
「珠光路物業」	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；
「珠光路物業管理合同」	指	粵海房地產開發與粵海物業管理於 2016 年 10 月 26 日簽訂之粵海珠光雅舍小區前期物業管理服務合同，其詳情載於該公告內；及
「%」	指	百分比。

於本公告內，中國實體之英文名稱為其中文名稱之譯文，其載於本公告僅供識別之用。倘有任何歧義，概以中文名稱為準。

就本公告而言，除另有指明外，人民幣乃按 1 港元兌人民幣 0.8546 元之概約匯率兌換成港元。這並不表示任何港元及人民幣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  
**黃小峰**

香港，2019 年 1 月 31 日

於本公告日期，董事會由一名非執行董事黃小峰先生；四名執行董事趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及曾奕先生；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。