

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

**關於重續物業管理合同的
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物業管理合同項下本公司持續關連交易之公告。

物業管理合同將於 2019 年 8 月 31 日屆滿。於 2019 年 8 月 30 日，粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂物業管理合同補充協議。

根據物業管理合同補充協議，粵海物業管理繼續就拾桂府物業向粵海房地產開發提供若干物業管理服務，協議期限自 2019 年 9 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，所以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，物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）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）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 5%，該等持續關連交易及截至 2020 年 12 月 31 日止兩個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。

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物業管理合同項下本公司持續關連交易之公告。

物業管理合同將於 2019 年 8 月 31 日屆滿。於 2019 年 8 月 30 日，粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂物業管理合同補充協議。

根據物業管理合同補充協議，粵海物業管理繼續就拾桂府項目（前稱為珠光路項目）之物業向粵海房地產開發提供若干物業管理服務，協議期限自 2019 年 9 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）。

物業管理合同補充協議

下文載列物業管理合同補充協議之主要條款概要：

日期： 2019 年 8 月 30 日

訂約方： (1) 粵海房地產開發；及

(2) 粵海物業管理

期限： 2019 年 9 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日（包括首尾兩天），粵海房地產開發將於物業管理合同補充協議屆滿時基於其當時之情況及需要考慮是否續約

標的事項

根據物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂），粵海物業管理將繼續就拾桂府物業中的商業裙樓、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）。

經物業管理合同補充協議修訂物業管理合同後，粵海房地產開發就其持有的相關物業，就上述服務須每月支付予粵海物業管理之服務費（「**拾桂府管理服務費**」），有關費用按以下每月費率按比例計算：

- (1) 就管理住宅物業，每平方米人民幣 2.8 元；
- (2) 就管理商鋪物業，主力商戶（即租賃建築面積大於 2,800 平方米或租用全層）物業管理費每平方米人民幣 28 元（包含商場區公攤的公共水電費，不包含鋪位內中央供冷氣空調能源費），其他商戶（除主力商戶外）物業管理費每平方米人民幣 35 元（較物業管理合同（未經修訂前）管理費用每平方米 45.5 元有所下調）；
- (3) 就管理地下停車場，每個停車位物業管理費人民幣 180 元；及
- (4) 就餐飲商鋪餐飲污水處理，按餐飲商鋪每月生活用水量每噸人民幣 4.5 元。

就有關空置的住宅物業，粵海物業管理會按物業管理合同的約定繼續向粵海房地產開發收取下述之代收代繳水電費（「**拾桂府代收代繳費**」）。考慮到粵海物業管理供水供電之相關損耗，粵海物業管理每月按以下規定向粵海房地產開發收取有關費用：電費按中國政府規定之電費乘以 1.1 倍收費，而水費則按中國政府規定之水費乘以 1.05 倍收費。

過往交易金額

下表概述截至 2018 年 12 月 31 日止年度及截至 2019 年 6 月 30 日止六個月（附註 1 及 2）物業管理合同項下有關服務之實際交易金額：

	2018 年 人民幣	2019 年 1 至 6 月 人民幣
實際交易金額	721,465（附註 1） （相等於約 799,000 港元）	5,162,185（附註 2） （相等於約 5,715,000 港元）

附註：

1. 該公告所披露的 2018 年度物業管理合同項下交易的年度上限（即人民幣 800,000 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。
2. 該公告所披露的 2019 年度物業管理合同項下交易的年度上限（即人民幣 7,040,000 元）乃涵蓋自 2019 年 1 月 1 日起至 2019 年 8 月 31 日止期間，2019 年 1 至 6 月相關交易金額並未超過上限。

有關物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）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，物業管理合同項下交易於 2018 年度及 2019 年度之原定年度上限分別為人民幣 800,000 元及人民幣 7,040,000 元。

董事會經考慮 (1) 過往交易金額；(2) 住宅物業之待售總樓面面積；(3) 商舖之待出租總樓面面積；(4) 停車位數量；(5) 粵海房地產開發之相關拾桂府物業銷售及租賃計劃；及 (6) 經參考指定餐廳範圍估計之污水處理費及其他物業項目產生之污水處理費後，截至 2020 年 12 月 31 日止兩個年度物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）項下有關上述服務之年度上限設定如下：

	2019 年 人民幣	2020 年 人民幣
年度上限	10,000,000（附註 3） （相等於約 11,071,000 港元）	6,000,000 （相等於約 6,642,000 港元）

附註：

3. 此涵蓋自 2019 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期間，物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）項下之交易。

訂立物業管理合同補充協議之理由及裨益

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、入住業主一致認可，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。經參考其他同區項目物業管理費市場調研數據，董事認為粵海物業管理的有關拾桂府管理服務費及拾桂府代收代繳費的收費標準合理，物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）項下擬進行之交易按一般商業條款進行。

鑒於上述因素，董事會（包括獨立非執行董事）認為物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）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，而物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）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、李偉強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物業管理合同補充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，概無董事於物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）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

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，所以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，物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）及新銷售中心物業服務協議（誠如本公司日期為 2019 年 1 月 31 日之續約公告所披露）均由粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂。該等持續關連交易應合併計算。本公司確認已載於續約公告截至 2019 年 12 月 31 日止年度新銷售中心物業服務協議項下交易之年度上限（即人民幣 1,354,400 元）繼續適用，且鑒於新銷售中心物業服務協議將於 2019 年 12 月 31 日到期，並未有訂明 2020 年度的交易年度上限。該等持續關連交易截至 2019 年 12 月 31 日止年度及 2020 年 12 月 31 日止年度的合併計算年度上限分別為人民幣 11,354,400 元（相等於約 12,570,000 港元）及人民幣 6,000,000 元（相等於約 6,642,000 港元）。

由於有關該等持續關連交易（合併計算）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 5%，該等持續關連交易及截至 2020 年 12 月 31 日止兩個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 日包括根據物業管理合同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	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）及物業管理合同（經物業管理合同補充協議所修訂）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，並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
「拾桂府代收代繳費」	指	具有本公告「物業管理合同補充協議」一節賦予該詞之涵義
「拾桂府管理服務費」	指	具有本公告「物業管理合同補充協議」一節賦予該詞之涵義

「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）
「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簽訂日期為 2019 年 1 月 31 日之粵海珠光路項目樣板房及銷售場所物業服務協議，其詳情載於續約公告內
「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簽訂日期為 2016 年 10 月 26 日之粵海拾桂府（原稱粵海珠光雅舍小區）前期物業管理服務合同，其詳情載於該公告內
「續約公告」	指	本公司日期為 2019 年 1 月 31 日有關新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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「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簽訂日期為 2019 年 8 月 30 日之補充協議
「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，並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 0.9033 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8月30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。