

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 12 月 31 日，粵海房地產開發（本公司之間接全資附屬公司）及粵海仰忠匯（本公司之最終控股股東粵海控股之直接全資附屬公司，亦因此為本公司之關連人士）訂立新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同，內容有關（其中包括）粵海仰忠匯向粵海房地產開發就該物業提供物業招商運營管理服務。根據《上市規則》第 14A 章，新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於根據《上市規則》就新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同計算的一項或多項適用百分比率超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此，新拾桂府商業物業招商運營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的規定。

背景

於 2021 年 1 月 25 日，粵海房地產開發（本公司之間接全資附屬公司）及粵海仰忠匯（本公司之最終控股股東粵海控股之直接全資附屬公司，亦因此為本公司之關連人士）訂立現有拾桂府商業物業招商服務合同，據此（其中包括）粵海仰忠匯須於 2021 年 2 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期間向粵海房地產開發就位於廣州市越秀區珠光路 43 號拾桂府項目之商業購物中心「粵海·得鄰」提供物業招商服務。現有拾桂府商業物業招商服務合同期限於 2021 年 12 月 31 日屆滿。

因此，於 2021 年 12 月 31 日，粵海房地產開發及粵海仰忠匯訂立新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同，內容有關（其中包括）粵海仰忠匯向粵海房地產開發就該物業提供物業招商運營管理服務。

新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同

下文載列新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同之主要條款概要：

日期： 2021 年 12 月 31 日

訂約方： (a) 粵海房地產開發
(b) 粵海仰忠匯

期限： 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

標的事宜： 粵海仰忠匯須向粵海房地產開發就位於廣州市越秀區珠光路 43 號拾桂府項目之商業購物中心「粵海•得鄰」（「該物業」）提供招商運營管理服務（「招商運營管理服務」），內容包括招商、對租戶的檔次進行審核、與租戶商討租金、督促租戶履行租約條款（尤其是繳付租金）、協助租戶辦理其經營所需的工商、消防、衛生等相關手續、進行商舖改造工程、組織推廣該物業的活動等，並承諾粵海房地產開發在合同期內取得約定的最低租金收益。

服務酬金及付款條款：

服務酬金計算方式

根據合同約定的租金收入指標金額、保底租金收入金額及額外酬金指標金額，粵海房地產開發會向粵海仰忠匯就招商運營管理服務支付招商運營管理費用（「服務酬金」）。

租金收入指標金額

租金收入指標金額（「租金收入指標金額」）為每年人民幣 15,590,000 元（相當於約 19,068,000 港元），並需扣除減免租金金額（如有）。租金收入指標金額乃基於 (i) 按現有有關該物業的全部租約，粵海房地產開發於 2021 年年度獲得的相關租金收入總額；及 (ii) 根據該物業於 2019 年、2020 年及 2021 年的相關出租率而設定較以往為高的目標出租率，而計算得出的 2022 年及 2023 年之租金收入目標而釐定。

保底租金收入金額

在合同期內，粵海仰忠匯承諾粵海房地產開發可獲得約定保底租金總收入（「**保底租金收入金額**」）每年人民幣 12,290,000 元（相當於約 15,032,000 港元），並需扣除減免租金金額（如有）。保底租金收入金額乃經考慮下列因素：(i) 租金收入指標金額；(ii) 雙方預計粵海仰忠匯提供招商運營管理服務所涉及之成本，包括勞工薪金和福利、物業推廣費用、商鋪改造成本以及行政辦公成本；(iii) 類似招商運營管理服務的市場收費計算方式及現行市場費率；(iv) 粵海房地產開發就該物業於 2019 年、2020 年及 2021 年的年度租金收入及相關營運支出；及 (v) 預計 2022 年及 2023 年的相關租務市場前景後，經相關訂約方公平磋商後而釐定。

額外酬金指標金額

額外酬金指標金額為計算粵海仰忠匯是否獲得額外酬金的基準。就 2022 年年度而言，額外酬金指標金額為人民幣 16,110,000 元（相當於約 19,704,000 港元），並需扣除減免租金金額（如有）；及就 2023 年年度而言，額外酬金指標金額為人民幣 16,720,000 元（相當於約 20,450,000 港元），並需扣除減免租金金額（如有）（可獲得額外酬金的相關年度的租金指標金額各稱為「**額外酬金指標金額**」）。額外酬金指標金額乃經考慮下列因素：(i) 基於粵海房地產開發與該物業租戶（「**租戶**」）現時已簽訂的租約而預計的 2022 年及 2023 年分別之年度租金收入總額；(ii) 與租戶的相關租約之租金平均遞增率；(iii) 於 2019 年、2020 年及 2021 年該物業租戶提前中止租約的情況；及 (iv) 於 2019 年、2020 年及 2021 年粵海房地產開發就該物業獲得的租金收入後，經相關訂約方公平磋商後而釐定。

減免租金金額

在合同期內，保底租金收入金額、租金收入指標金額及額外酬金指標金額均須按：(i) 因法律法規或政府政策要求粵海房地產開發作為該物業業主而減免租戶的租金；(ii) 因粵海房地產開發的原因導致違約而減免租戶的租金；及 (iii) 租戶因應政府部門發佈行政指令須暫停營業而要求減免的租金（並獲粵海房地產開發與粵海仰忠匯一致同意）等情況而減免租戶的租金之總額（「**減免租金金額**」）予以下調。

服務酬金

在合同期內，粵海房地產開發須向粵海仰忠匯支付服務酬金，當中：

- (1) 粵海房地產開發須於每月 10 日前向粵海仰忠匯支付每月人民幣 158,333 元（相當於約 194,000 港元），全年總額約為人民幣 1,900,000 元（相當於約 2,324,000 港元）（「**基本費用**」）（如發生下文第(2)(A)段或第(2)(B)段的情況，粵海仰忠匯可能須退還全部或部份基本費用予粵海房地產開發）；及
- (2) 於每年（即 2023 年及 2024 年）1 月 31 日前，粵海仰忠匯須向粵海房地產開發提交上年度實際租金收入明細表，並經粵海房地產開發在 10 個營業日內確認上年度實際租金總收入（「**實際租金收入金額**」）。基於相關年度的實際租金收入金額，雙方會確認相關年度的服務酬金（「**年度結算**」），計算方法如下：
 - (A) 如相關年度實際租金收入金額少於保底租金收入金額，粵海仰忠匯應向粵海房地產開發 (a) 支付差額部份（即保底租金收入金額減去相關年度實際租金收入金額）；及 (b) 退回基本費用（即相等於粵海房地產開發於相關年度無須支付任何服務酬金）；或
 - (B) 如相關年度實際租金收入金額 (i) 多於保底租金收入金額及 (ii) 不多於租金收入指標金額，粵海房地產開發應支付粵海仰忠匯的服務酬金為相關年度實際租金收入金額減去保底租金收入金額。因此，如經年度結算確認的服務酬金金額高於基本費用，粵海房地產開發應支付相關差額予粵海仰忠匯；或如基本費用高於經年度結算確認的服務酬金金額，粵海仰忠匯應退回相關差額予粵海房地產開發；或
 - (C) 如相關年度實際租金收入金額 (i) 多於租金收入指標金額及 (ii) 不多於該年度額外酬金指標金額，粵海房地產開發應支付粵海仰忠匯的服務酬金為 (a) 基本費用及 (b) 相當於相關年度實際租金收入金額的 9% 的金額；或

- (D) 如相關年度實際租金收入金額多於該年度額外酬金指標金額，粵海房地產開發應支付粵海仰忠匯的服務酬金為 (a) 基本費用；(b) 相當於該年度額外酬金指標金額的 9% 的金額及 (c) 相當於按該年度實際租金收入金額與該年度額外酬金指標金額之差額的 40% 計算的額外酬金（「額外酬金」）。

進行前述相關年度結算後，(1) 如粵海房地產開發須向粵海仰忠匯支付的服務酬金多於已付之基本費用，須自年度結算後 15 個營業日內向粵海仰忠匯支付有關差額；(2) 如粵海仰忠匯須向粵海房地產開發返還基本費用（全部或部份），須自年度結算後 15 個營業日內向粵海房地產開發支付；及/或 (3) 如粵海仰忠匯須補足保底租金收入金額（即相關年度實際租金收入金額少於保底租金收入金額的差額部份），須於進行年度結算的同年 3 月 31 日前向粵海房地產開發支付差額部份。

服務酬金乃經考慮：(i) 租金收入指標金額、額外酬金指標金額及保底租金收入金額，及釐定相關金額的考慮因素（如上文所披露）；及 (ii) 類似招商運營管理服務（當中設有保底租金收入條款及額外酬金條款）之市場收費計算方式及現行市場費用及市場費率後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

經考慮 (i) 基於現時已簽訂的租約而預計的 2022 年及 2023 年分別之年度租金收入總額；(ii) 粵海房地產開發及粵海仰忠匯雙方設定的目標出租率；及 (iii) 與租戶的相關租約之租金平均遞增率，預計截至 2022 年 12 月 31 日止年度及截至 2023 年 12 月 31 日止年度之分別每年服務酬金約為人民幣 3,770,000 元（相當於約 4,611,000 港元）及人民幣 3,840,000 元（相當於約 4,697,000 港元）。

年度上限

過往交易金額

於 2021 年 1 月 25 日，粵海房地產開發及粵海仰忠匯訂立現有拾桂府商業物業招商服務合同，據此（其中包括）粵海仰忠匯須於 2021 年 2 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期間向粵海房地產開發就該物業提供物業招商服務。根據《上市規則》第 14A 章，現有拾桂府商業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，根據《上市規則》於簽訂合同當日計算的全部適用百分比率均低於 5% 及相關年度上限金額低於 3,000,000 港元，因此該合同獲全面豁免遵守《上市規則》第 14A 章項下之年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

自 2021 年 2 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止期間，現有拾桂府商業物業招商服務合同項下粵海仰忠匯就該物業向粵海房地產開發提供的物業招商服務之實際交易金額為人民幣 1,037,954 元（相當於約 1,270,000 港元）（「過往交易金額」）。

年度上限及釐定基準

就新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同項下擬進行之交易，粵海房地產開發向粵海仰忠匯支付的服務酬金的年度上限（「年度上限」）為：

- (a) 截至 2022 年 12 月 31 日止年度為人民幣 4,190,000 元（相當於約 5,125,000 港元）；及
- (b) 截至 2023 年 12 月 31 日止年度為人民幣 4,530,000 元（相當於約 5,541,000 港元）。

相關年度上限乃經考慮下列因素後釐定：

- (i) 上述過往交易金額；
- (ii) 考慮到設定額外酬金機制能提供誘因鼓勵粵海仰忠匯為粵海房地產開發爭取更高的租金收入及可保障粵海房地產開發在合同期內每年最少取得約定的租金金額，新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同項下之服務酬金的計算方式乃經參考類似招商運營管理服務（而當中設有保底租金收入及額外酬金條款）之相關市場收費計算方式經公平磋商後而設定。在設定相關年度上限時，已考慮預計分別於 2022 年及 2023 年粵海房地產開發向粵海仰忠匯支付之相關服務酬金（見本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 服務酬金及付款條款 - 服務酬金計算方式 - 服務酬金」一節）及基於粵海仰忠匯可能為粵海房地產開發爭取比預期更高的租金收入而預留合理的服務酬金增長額；及
- (iii) 按新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同項下服務酬金計算方式，粵海房地產開發向粵海仰忠匯支付之服務酬金將包含粵海仰忠匯提供招商運營管理服務所涉及之成本開支。成本開支當中的物業推廣費用及商鋪改造成本支出於現有拾桂府商業物業招商服務合同下乃由粵海房地產開發直接支付予第三方，因此未有反映於上述過往交易金額，而於 2021 年 2 月 1 日至 12 月 31 日期間，相關支出（即物業推廣費用及商鋪改造成本）總額約為人民幣 905,000 元（相當於約 1,107,000 港元）。

簽訂新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同的理由及裨益

粵海仰忠匯主要從事於中國提供物業招商運營服務，並擁有豐富之行業經驗。由於現有拾桂府商業物業招商服務合同於 2021 年 12 月 31 日屆滿，通過訂立新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同，本集團將可繼續享受粵海仰忠匯向其提供之優質物業招商運營管理服務。

鑑於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同及其項下擬進行交易之條款，以及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。

有關新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同訂約方的資料

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業務。

有關粵海仰忠匯的資料

粵海仰忠匯為一間於中國成立之有限責任公司。其主要從事提供物業招商運營管理服務，並為粵海控股之直接全資附屬公司。

有關粵海控股的資料

粵海控股為本集團之最終控股股東，主要從事投資控股。其由廣東省人民政府（「廣東省政府」）持有 90% 及由廣東省財政廳持有 10%，而廣東省國有資產監督管理委員會經廣東省政府授權，一直以來履行於粵海控股的所有權及控制職能。

《上市規則》之涵義

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。粵海仰忠匯（粵海控股之全資附屬公司）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，新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於根據《上市規則》就新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同計算的一項或多項適用百分比率超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此，新拾桂府商業物業招商運營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。

由於董事藍汝寧先生、李永剛先生及朱光女士亦為粵海控股若干附屬公司的董事，彼等已於相關董事會會議上就批准新拾桂府商業物業招商運營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，概無其他董事於新拾桂府商業物業招商運營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：

「實際租金收入金額」	指	具有本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 服務酬金及付款條款 - 服務酬金」一節賦予該詞之涵義
「額外酬金」	指	具有本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 服務酬金及付款條款 - 服務酬金」一節賦予該詞之涵義
「額外酬金指標金額」	指	具有本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 服務酬金及付款條款 - 服務酬金計算方式 - 額外酬金指標金額」一節賦予該詞之涵義
「年度上限」	指	具有本公告「年度上限 - 年度上限及釐定基準」一節賦予該詞之涵義
「年度結算」	指	具有本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 服務酬金及付款條款 - 服務酬金」一節賦予該詞之涵義

「基本費用」	指	具有本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 服務酬金及付款條款 - 服務酬金」一節賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「現有拾桂府商業物業招商服務合同」	指	由粵海房地產開發及粵海仰忠匯所簽訂日期為2021年1月25日之合同，內容（其中包括）有關粵海仰忠匯向粵海房地產開發於2021年2月1日至2021年12月31日期間就該物業提供物業招商服務
「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，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之最終控股股東
「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
「保底租金收入金額」	指	具有本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 服務酬金及付款條款 - 服務酬金計算方式 - 保底租金收入金額」一節賦予該詞之涵義
「過往交易金額」	指	具有本公告「年度上限 - 過往交易金額」一節賦予該詞之涵義
「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
「拾桂府項目」	指	本集團在中國廣州市越秀區的房地產發展項目

「招商運營管理服務」	指	具有本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 標的事宜」一節賦予該詞之涵義
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同」	指	由粵海房地產開發及粵海仰忠匯所簽訂日期為2021年12月31日之合同，內容有關（其中包括）粵海仰忠匯向粵海房地產開發於2022年1月1日至2023年12月31日期間就該物業提供招商運營管理服務
「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	位於廣州市越秀區珠光路43號拾桂府項目之商業購物中心「粵海•得鄰」，其建築面積為18,370.86平方米
「減免租金金額」	指	具有本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 服務酬金及付款條款 - 服務酬金計算方式 - 減免租金金額」一節賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「服務酬金」	指	具有本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 服務酬金及付款條款 - 服務酬金計算方式」一節賦予該詞之涵義
「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
「租金收入指標金額」	指	具有本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 服務酬金及付款條款 - 服務酬金計算方式 - 租金收入指標金額」一節賦予該詞之涵義
「租戶」	指	具有本公告「新拾桂府商業物業招商運營管理服務合同 - 服務酬金及付款條款 - 服務酬金計算方式 - 額外酬金指標金額」一節賦予該詞之涵義

「粵海仰忠匯」 指 廣州粵海仰忠匯置業有限公司，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0.8176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
執行董事
焦利

香港，2021年12月31日

於本公告日期，董事會由五名執行董事藍汝寧先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及焦利先生；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。