

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分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。



GLORY 國瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED

國瑞置業有限公司

(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱
註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)
(股份代號：2329)

持續關連交易

**本公司與國瑞服務之物業管理服務交易；及
本集團與商管服務集團之商業管理服務交易**

茲提述本公司日期為二零一七年九月二十日之持續關連交易公告，內容有關(i)本公司與國瑞服務訂立原物業管理服務框架協議；及(ii)本集團的成員與商管服務集團的成員(不包括西安瑞和及海南興業)分別訂立六份原商業管理服務協議。上述協議有效期均為自二零一七年九月二十日至二零二零年九月十九日。

有鑒於該等協議均於二零二零年九月十九日到期，為規範相關協議項下持續關連交易，於二零二零年九月二十九日，(i)本公司與國瑞服務訂立新物業管理服務框架協議以聘請國瑞服務提供物業管理相關服務；(ii)本集團的成員與商管服務集團的成員(不包括西安瑞和及海南興業)分別訂立六份新商業管理服務協議以聘請商管服務集團(不包括西安瑞和及海南興業)提供商業管理相關服務。以上新協議之有效期限均為自二零二零年九月二十日起追溯生效，至二零二三年九月十九日止。

於二零二零年九月二十九日，為更好地管理本集團的商業物業項目，本集團的成員與西安瑞和及海南興業(作為商管服務集團的兩名新成員)分別訂立兩份新商業管理服務協議，據此，本集團新聘請西安瑞和及海南興業提供商業管理相關服務。以上新協議之有效期限均為自二零二零年九月二十日起追溯生效，至二零二三年九月十九日止。

就國瑞服務而言，汕頭市國瑞置業投資有限公司及本公司執行董事張瑾女士分別間接持有國瑞服務90%及10%的股權，而本公司主席兼控股股東張章筭先生持有汕頭市國瑞置業投資有限公司100%的股權。就商管服務集團而言，興業商管由北京銀和及張瑾女士分別持有99.8%及0.2%的股權，瀋陽興達、佛山銀和、西安瑞和及海南興業均由北京銀和間接持有100%的股權，而張瑾女士的母親李杏珍女士及妹妹張小千女士分別持有北京銀和90%及10%的股權。因此，根據上市規則第14A章，國瑞服務及商管服務集團均為本公司之關連人士，而新物業管理服務框架協議及八份新商業管理服務協議項下的交易均構成本公司之持續關連交易。

經測算，新物業管理服務框架協議項下之交易適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

經合併測算，八份新商業管理服務協議項下之交易適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

張章筭先生(主席)、阮文娟女士(主席的配偶)、張瑾女士(主席的女兒)及林耀泉先生(主席的妹夫)已根據上市規則的規定就批准有關新物業管理服務框架協議以及八份新商業管理服務協議的相關決議案於董事會上回避表決。除上文披露者外，概無其他董事於新物業管理服務框架協議以及八份新商業管理服務協議中擁有重大權益或須於董事會會議上回避表決。

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一七年九月二十日之持續關連交易公告，內容有關(i)本公司與國瑞服務訂立原物業管理服務框架協議；及(ii)本集團的成員與商管服務集團的成員(不包括西安瑞和及海南興業)分別訂立六份原商業管理服務協議。上述協議有效期均為自二零一七年九月二十日至二零二零年九月十九日。

有鑒於該等協議均於二零二零年九月十九日到期，為規範相關協議項下持續關連交易，於二零二零年九月二十九日，(i)本公司與國瑞服務訂立新物業管理服務框架協議以聘請國瑞服務提供物業管理相關服務；(ii)本集團的成員與商管服務集團的成員(不包括西安瑞和及海南興業)分別訂立六份新商業管理服務協議以聘請商管服務集團(不包括西安瑞和及海南興業)提供商業管理相關服務。以上新協議之有效期限均為自二零二零年九月二十日起追溯生效，至二零二三年九月十九日止。

於二零二零年九月二十九日，為更好地管理本集團的商業物業項目，本集團的成員與西安瑞和及海南興業(作為商管服務集團的兩名新成員)分別訂立兩份新商業管理服務協議，據此，本集團新聘請西安瑞和及海南興業提供商業管理相關服務。以上新協議之有效期限均為自二零二零年九月二十日起追溯生效，至二零二三年九月十九日止。

II. 新物業管理服務框架協議

新物業管理服務框架協議的主要條款概述如下：

日期：

二零二零年九月二十九日

期限：

三年，自二零二零年九月二十日起追溯生效，至二零二三年九月十九日止

訂約方：

本公司(作為委託方)

國瑞服務(作為被委託方)

委託管理物業範圍：

- (i) 本集團開發的所有住宅地產項目、辦公地產項目及自用辦公樓的物業管理，其中住宅地產項目為前期物業管理；
- (ii) 前述(i)段下的住宅地產項目、辦公地產項目的配套車場、車庫、公共空間的經營管理；及
- (iii) 本公司認為需要委託國瑞服務管理的其他項目。

服務內容：

國瑞服務主要提供物業公共設施、設備及公共區域的維修、養護和管理，物業公共區域的環境衛生、園林、綠地養護，停車場、車庫的設備設置、環境衛生、秩序安全的管理及車場經營等物業管理服務。

費用：

本公司需要向國瑞服務支付的費用主要由以下兩部分組成：

- (i) 委託管理服務費，主要包括(a)委託項目物業費飽和收入總額的3%，按年度結算支付；(b)本公司向委託項目業主承諾的費用減免從而對應由本公司向國瑞服務支付的金額，包括物業費、車位管理費減免優惠，回遷房物業補貼，贈送業主的物業禮券及外委服務費，按季度結算支付；及(c)委託項目空置房應付物業費的50%，按年度結算支付；及
- (ii) 提供前述服務相關的開支、成本，包括但不限於空置房水電公攤費、銷售配合費、開辦費、能源費及生活垃圾清運費等費用，實報實銷。

以上費用乃經本公司與國瑞服務公平磋商，並結合市場同行業同類服務收費標準及項目的實際情況而釐定。

子協議：

有關具體的委託管理物業區域、物業服務內容及費用由雙方在新物業管理服務框架協議的前提下另行簽署子協議。

III. 八份新商業管理服務協議

八份新商業管理服務協議的主要條款概述如下：

日期：

二零二零年九月二十九日

期限：

三年，自二零二零年九月二十日起追溯生效，至二零二三年九月十九日止

訂約方及委託管理商業物業範圍：

| | 委託方 | 被委託方 | 商業物業項目 |
|---------|--------|------|------------------|
| 委託管理協議一 | 興業實業 | 興業商管 | 位於北京的富貴園購物中心及底商 |
| 委託管理協議二 | 原北京國瑞 | 興業商管 | 位於北京的哈德門項目 |
| 委託管理協議三 | 原北京國瑞 | 興業商管 | 位於北京的國瑞城項目 |
| 委託管理協議四 | 瀋陽國盛 | 瀋陽興達 | 位於瀋陽的國瑞商業中心項目C座 |
| 委託管理協議五 | 瀋陽國瑞 | 瀋陽興達 | 位於瀋陽的國瑞商業中心項目大盒子 |
| 委託管理協議六 | 佛山國瑞南方 | 佛山銀和 | 位於佛山的南堤灣項目 |
| 委託管理協議七 | 陝西華威 | 西安瑞和 | 位於西安的金融中心項目 |
| 委託管理協議八 | 海南國瑞 | 海南興業 | 位於海口的國瑞大廈S5寫字樓項目 |

服務內容：

本集團委託商管服務集團對商業物業項目進行管理，主要包括以下方面：

- (i) 招商管理工作：項目商業定位及總體業態規劃佈局等；項目招商、租賃及推廣工作；促成承租方與委託方簽訂租賃合同。
- (ii) 商業運營及管理(服務)工作：在所提供的管理(服務)範圍內，處理與第三方的關係；對項目進行運營管理；對承租人進行管理。除海口的國瑞大廈S5寫字樓項目外，其他被委託方還為項目提供全面物業管理服務，以及就承租方對標的物業的裝修和改造進行監督和管理。
- (iii) 銷售工作：就南堤灣項目而言，在前述服務範圍的基礎上，佛山銀和額外向佛山國瑞南方提供項目前期顧問服務、項目策劃及銷售服務以及銷售全過程服務(如開發客戶、接待客戶、追蹤客戶、安排相關認購手續及售後追蹤服務等)。

服務費用：

- (i) 物業招商佣金：商管服務集團促成本集團與承租方簽署租賃合同後，本集團應向對應的商管服務集團支付相當於租賃合同約定的首月租金金額的2-3倍，如租賃合同約定免租期的，以免租期結束後第一個月租金金額為準；
- (ii) 居間服務費：在特定承租方要求使用其指定代理人的情況下，商管服務集團應在招商推廣過程中提供居間服務。商管服務集團促成本集團與承租方簽署租賃合同後，本集團應向對應的商管服務集團支付相當於租賃合同約定的首月租金金額的0.5-1.2倍，如租賃合同約定免租期的，以免租期結束後第一個月租金金額為準；
- (iii) 委託管理服務費：委託項目實收租金總額(含稅)的6%；
- (iv) 就南堤灣項目而言，在前述服務費用的基礎上，佛山國瑞南方向佛山銀和就物業銷售服務額外支付物業銷售代理佣金：(a)就佛山銀和的獨家銷售代理服務，物業銷售代理佣金為成交單位之合同金額總價的2%；(b)就佛山國瑞南方自行聯繫成交的團購業務，而由佛山銀和提供項目介紹、簽約等配套服務，物業銷售代理佣金為成交單位之合同金額總價的0.5%。

以上費用乃經本集團與商管服務集團公平磋商，並結合市場同行業同類服務收費標準及項目的實際情況而釐定，按月結算支付。

IV. 歷史交易金額

下表載有原物業管理服務框架協議、六份原商業管理服務協議項下於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年一月一日至六月三十日期間的歷史交易金額：

| | 歷史交易金額 | | | |
|--------------------|--------|-------|-------|--------------------------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 一月一日至 六月三十日* |
| 本集團應付國瑞 服務的費用 | 11.9 | 10.92 | 24.45 | 10.91 |
| 本集團應付商管 服務集團的費用 | 63.7 | 29.88 | 35.85 | 11.82 |

* 如本公司日期為二零一七年九月二十日之持續關連交易公告所載列，二零二零年一月一日至九月十九日的上限分別為人民幣17.20百萬元(本集團應付國瑞服務的費用)及人民幣92.32百萬元(本集團應付商管服務集團的費用)。本公司確認，基於目前所得的資料，於二零二零年一月一日至九月十九日期間的歷史交易額並沒有超過相關上限。

V. 建議上限及釐定基準

下表載有新物業管理服務框架協議、八份新商業管理服務協議項下於二零二零年九月二十日至十二月三十一日期間、二零二一年、二零二二年及二零二三年一月一日至九月十九日期間的建議上限：

| | 建議年度上限 | | | |
|--------------------|-----------------------------|--------|-------|-------------------------|
| | 二零二零年 九月二十日至 十二月三十一日* | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 一月一日至 九月十九日 |
| 本集團應付國瑞 服務的費用 | 57.69 | 89.97 | 82.82 | 55.21 |
| 本集團應付商管 服務集團的費用 | 53.41 | 121.50 | 97.22 | 64.34 |

* 本公司確認，自二零二零年九月二十日至二零二零年九月二十九日止期間，本集團應付國瑞服務的實際交易金額以及本集團應付商管服務集團的實際交易金額適用之最高適用百分比率皆低於0.1%。

於釐定新物業管理服務框架協議下本集團應付國瑞服務費用的建議上限時，本公司已考慮：(i)第IV段所載列的歷史交易金額；(ii)在框架協議規管範圍內，本集團可能需要由國瑞服務提供的物業管理及相關服務，包括與交付前物業有關的管理服務；(iii)根據已經簽署的物業管理合同而在合同期內將交付由國瑞服務提供服務的物業的建築面積；(iv)本集團的截止二零二零年八月三十一日持有的土地儲備，以及根據管理層的估計預計未來三年的預測增幅；(v)根據歷史及現有合約，國瑞服務將就所管理項目收取的估計服務費；(vi)根據歷史金額預期由國瑞服務提供物業管理服務的物業的空置率；及(vii)根據本集團項目開發度，預計其後可能由國瑞服務提供服務的物業合約數量。

於釐定八份新商業管理服務協議下本集團合計應付商管服務集團費用的建議上限時，本公司已考慮(i)第IV段所載列的歷史交易金額；(ii)為更好地管理本集團的商業物業項目，本集團與商管服務集團之間新增加了兩份新商業管理服務協議；(iii)由於過往三年存在工期推遲使得實際銷售及招商運營工作未能如期發生的情況，本公司預計商業物業項目將於未來三年取得實質進展並產生相關工作需求及費用；(iv)目前釐定的商業地產項目的經營計劃，相關商業物業的租金水平和總面積；(v)預期相關商業物業租金水平的穩定上升；及(vi)預期可供出租之商業物業面積的穩定增加。

VI. 交易之理由及裨益

本集團於歷史上一直使用國瑞服務(其於二零一七年前為本集團的附屬公司)提供的物業管理服務及商管服務集團提供的商業管理服務。相比其他獨立服務供應商，國瑞服務及商管服務集團對本集團項目開發情況及本集團項目的供應商等合作方更為熟悉，有利於有效地監督其工作進程和服務質量，並在業務合作中爭取更優質和更優惠的服務。另外，國瑞服務及商管服務集團可以較早地參與委託項目的設計階段，就建築、設備和設施的運行管理、維護保養和安全防護，提出更為適合本集團項目開發的建議，從而為業主提供更優質的服務。同時，國瑞服務及商管服務集團將收取的管理服務費優於其他獨立服務供應商所收取的費用。

據此，董事(包括獨立非執行董事)認為，新物業管理服務框架協議及八份新商業管理服務協議下擬進行的持續關連交易乃於一般及日常業務過程中，按一般商業條款訂立，乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，並認為上文載列的建議上限就全體股東而言屬公平合理。

VII. 上市規則的含義

就國瑞服務而言，汕頭市國瑞置業投資有限公司及本公司執行董事張瑾女士分別間接持有國瑞服務90%及10%的股權，而本公司主席兼控股股東張章筭先生持有汕頭市國瑞置業投資有限公司100%的股權。就商管服務集團而言，興業商管由北京銀和及張瑾女士分別持有99.8%及0.2%的股權，瀋陽興達、佛山銀和、西安瑞和及海南興業均由北京銀和間接持有100%的股權，而張瑾女士的母親李杏珍女士及妹妹張小千女士分別持有北京銀和90%及10%的股權。因此，根據上市規則第14A章，國瑞服務及商管服務集團均為本公司之關連人士，而新物業管理服務框架協議及八份新商業管理服務協議項下的交易均構成本公司之持續關連交易。

經測算，新物業管理服務框架協議項下之交易適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

經合併測算，八份新商業管理服務協議項下之交易適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

張章筭先生(主席)、阮文娟女士(主席的配偶)、張瑾女士(主席的女兒)及林耀泉先生(主席的妹夫)已根據上市規則的規定就批准有關新物業管理服務框架協議以及八份新商業管理服務協議的相關決議案於董事會上迴避表決。除上文披露者外，概無其他董事於新物業管理服務框架協議以及八份新商業管理服務協議中擁有重大權益或須於董事會會議上迴避表決。

VIII. 有關訂約各方之資料

本公司在開曼群島註冊成立，主要在中國從事物業開發及投資業務。

國瑞服務是一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業管理及服務。

興業實業、瀋陽國盛、瀋陽國瑞、原北京國瑞、佛山國瑞南方、陝西華威及海南國瑞均為於中國成立的有限責任公司，於本公告日期均為本公司的附屬公司。興業實業、瀋陽國盛、瀋陽國瑞主要從事房地產出租業務，而原北京國瑞、佛山國瑞南方、陝西華威及海南國瑞主要從事房地產開發業務。

興業商管、佛山銀和、瀋陽興達、西安瑞和及海南興業均為於中國成立的有限責任公司，主要從事商業物業管理服務業務。

IX. 釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下含義：

| | | |
|----------|---|--|
| 「北京銀和」 | 指 | 北京銀和國瑞商業投資有限公司 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「主席」 | 指 | 本公司控股股東、董事會主席及總裁張章筭先生 |
| 「商管服務集團」 | 指 | 興業商管、佛山銀和、瀋陽興達、西安瑞和及海南興業 |
| 「本公司」 | 指 | 國瑞置業有限公司，於開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立的獲豁免有限公司，並以「Guorui Properties Limited」在香港經營業務 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|---------------|---|--|
| 「佛山國瑞南方」 | 指 | 佛山市國瑞南方地產開發有限公司，為本公司的間接附屬公司 |
| 「佛山銀和」 | 指 | 佛山市銀和瑞興商業管理有限公司 |
| 「興業商管」 | 指 | 北京國瑞興業商業管理有限公司 |
| 「興業實業」 | 指 | 國瑞興業(北京)實業股份有限公司，為本公司的間接附屬公司 |
| 「國瑞服務」 | 指 | 北京國瑞物業服務有限公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及本公司之附屬公司 |
| 「海南國瑞」 | 指 | 海南國瑞投資開發有限公司，為本公司的間接附屬公司 |
| 「海南興業」 | 指 | 海南國瑞興業商業管理有限公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「原北京國瑞」 | 指 | 北京國瑞興業地產股份有限公司，為本公司的間接附屬公司 |
| 「新商業管理服務協議」 | 指 | 於二零二零年九月二十九日由本集團的成員與商管服務集團的成員分別訂立的八份商業委託管理服務協議，亦可指其任何一份 |
| 「新物業管理服务框架協議」 | 指 | 於二零二零年九月二十九日由本公司與國瑞服務訂立的物業服務管理戰略合作協議 |
| 「原商業管理服务協議」 | 指 | 於二零一七年九月二十日由本集團的成員與商管服務集團的成員(不包括西安瑞和及海南興業)分別訂立的六份商業委託管理服務協議，亦可指其任何一份 |

| | | |
|---------------|---|--------------------------------------|
| 「原物業管理服務框架協議」 | 指 | 於二零一七年九月二十日由本公司與國瑞服務訂立的物業服務管理戰略合作協議 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國之法定貨幣人民幣 |
| 「物業費飽和收入」 | 指 | 委託項目的物業費收費面積乘以每個面積單位的收費標準 |
| 「陝西華威」 | 指 | 陝西華威世達實業有限公司，為本公司的間接附屬公司 |
| 「瀋陽國瑞」 | 指 | 瀋陽國瑞商業管理有限公司，為本公司的間接附屬公司 |
| 「瀋陽國盛」 | 指 | 瀋陽國盛商業管理有限公司，為本公司的間接附屬公司 |
| 「瀋陽興達」 | 指 | 瀋陽國瑞興達企業管理有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「西安瑞和」 | 指 | 西安瑞和興達商業管理有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章筭

中國北京，二零二零年九月二十九日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事張章筭先生、阮文娟女士、張瑾女士、林耀泉先生、董雪兒女士、李斌先生；及獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。