

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。



## 廣州富力地產股份有限公司 GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

### 獲豁免持續關連交易 物業服務框架協議

#### 協議

茲提述本公司日期為二零二零年四月九日的公告，內容有關二零二零年框架協議，據此，廣州富星集團同意向本集團提供物業管理及相關服務，期限由二零二零年四月九日起至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。由於二零二零年框架協議及本集團若干成員公司與廣州富星集團的現有服務協議已於二零二零年十二月三十一日屆滿及預期本集團將繼續自廣州富星集團採購物業管理及相關服務，於本公告日期，本公司(為其本身代表其附屬公司)與廣州富星(為其本身代表其附屬公司)就廣州富星集團向本集團提供各類物業管理及相關服務訂立了協議，服務期限自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止。

#### 上市規則的涵義

廣州富星為由李博士及張先生各自擁有50%受控公司，彼等各自為本公司執行董事兼主要股東。廣州富星為李博士及張先生之聯繫人，亦為本公司之關連人士。協議項下交易將構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

由於協議項下之交易按年最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

由於李博士及張先生為廣州富星的股東，彼等分別被視為於協議中擁有重大權益。李海倫女士及張琳女士為非執行董事及分別為李博士及張先生的胞姊。因此，李海倫女士及張琳女士各自亦被視為於協議中擁有權益。李博士、張先生、李海倫女士及張琳女士各自已就有關協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露外，概無其他董事於協議中擁有重大權益。

## 協議

茲提述本公司日期為二零二零年四月九日的公告，內容有關二零二零年框架協議，據此，廣州富星集團同意向本集團提供物業管理及相關服務，期限由二零二零年四月九日起至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。由於二零二零年框架協議及本集團若干成員公司與廣州富星集團的現有服務協議已於二零二零年十二月三十一日屆滿及預期本集團將繼續自廣州富星集團採購物業管理及相關服務，於本公告日期，本集團與廣州富星就廣州富星集團向本集團提供各類物業管理及相關服務訂立了協議。

協議的主要條款概要載列下文：

訂立日期：                    二零二一年二月五日

期限：                            二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日

訂約方：                    (1) 本公司；及  
                                    (2) 廣州富星。

服務範圍：

廣州富星集團獲委託向本集團提供多種服務，包括基礎住宅物業管理服務、非業主增值服務、基礎商業物業管理服務、商業運營及管理服務（「服務」）。特別是，本集團已委託廣州富星集團向本集團提供以下服務及載列下文的定價政策及支付條款：

**(a) 住宅基礎物業管理服務**

服務範圍： 廣州富星集團將提供廣泛住宅基礎物業管理服務，包括但不限於保安、清潔、綠化、維修保養、住宅小區停車場管理等相關服務。

定價政策： 各項目服務費用可能按經參考總建築面積或車位個數乘協定單價的一次性付款基準或雙方經參考各項目情況而協定的其他基準收取。服務費用乃經參考發展項目類型、市場上類似服務之市場價格、相關監管機構指定之標準費用(如有)、預期營運費用(包括人工、材料及行政費用)及預期該等費用增加乃由於通漲及其他社會經濟因素所致。

支付條款： 根據將予訂立之獨立物業服務協議條款須每年、每半年、每季或每月(視情況而定)支付。

## (b) 非業主增值服務

服務範圍： 廣州富星集團將提供住宅物業的非業主增值服務，具體包括但不限於銷售案場服務(協助開發商展示及推廣其物業、包括訪客接待、展示單位保潔、秩序維護與保養、訪客管理，以及工程委託維修)、住宅物業諮詢服務(前期規劃、設計諮詢、建築管理服務)、承接查驗、承接交付、清潔開荒、專項委託服務(開發商委託特約服務，安裝智慧停車系統)等。

定價政策： 各項目服務費用可能按經參考總建築面積或需求程度或車位個數乘協定單價的一次性付款基準或雙方經參考各項目情況而協定的其他基準收取。服務費用乃經參考發展項目類型、項目週期、市場上類似服務之市場價格、相關監管機構指定之標準費用(如有)、預期營運費用(包括人工、材料及行政費用)及預期該等費用增加乃由於費用上漲及其他社會經濟因素所致。

支付條款： 根據將予訂立之獨立物業服務協議條款須按專案進度、每年、每半年、每季或每月(視情況而定)支付。

**(c) 商業基礎物業管理服務**

- 服務範圍： 廣州富星集團將提供廣泛的商業基礎物業管理服務，包括但不限於商場、寫字樓、公寓等其他商業管理業態的保安、清潔、綠化、維修保養、車位管理等相關服務。
- 定價政策： 各項目服務費用可能按經參考總建築面積或車位個數乘協定單價的一次性付款基準或雙方經參考各項目情況而協定的其他基準收取。服務費用乃經參考資產類型、市場上類似服務之市場價格、相關監管機構指定之標準費用(如有)、預期營運費用(包括人工、材料及行政費用)及預期該等費用增加乃由於費用上漲及其他社會經濟因素所致。
- 支付條款： 根據將予訂立之獨立物業服務協議條款須每年、每半年、每季或每月(視情況而定)支付。

#### (d) 商業運營及管理服務

服務範圍： 廣州富星集團將提供廣泛的商業運營及管理服務，包括但不限於(1)前期運營階段的市場研究及定位服務、商業諮詢服務(前期規劃、設計諮詢、建築管理服務)、市場營銷及推廣服務(籌備期的開業準備、開業活動服務)、招商服務(開業前期，含：簽約及代理服務)等；(2)商業運營階段的商業運營基礎服務、加班空調供應服務、市場營銷及推廣服務(營業期提供給業主、租戶的市場行銷及推廣服務)、招商服務(營業期間，含租金佣金收入)及資產管理服務(租戶管理及收租服務、租戶運營支持、簽約及代理服務、尾盤以及未售車位代銷服務)等。

定價政策： 服務費用乃經參考資產類型、市場上類似服務之市場價格、相關監管機構指定之標準費用(如有)、預期營運費用(包括人工、材料及行政費用)及預期該等費用增加乃由於通漲及其他社會經濟因素所致。

支付條款： 根據將予訂立之獨立物業服務協議條款須按銷售進度、每年、每半年、每季或每月(視情況而定)支付。

獨立物業服務條款及  
指導原則： 就本集團根據協議需要該等服務之各發展項目，本集團相關成員及廣州富星集團相關成員將訂立一項或以上獨立物業服務協議（「獨立物業服務協議」），其載列所需特定服務範圍、應付費用金額及支付條款。

獨立物業服務協議應就本公司所知，經參考獨立第三方根據向本集團提供類似服務之條款及條件以及市場內其他類似服務之現行條款及條件，經公平磋商並按一般商業條款釐定。

獨立物業服務條款應根據載於協議之條件及原則釐定。倘協議及任何獨立物業服務協議之間有任何爭議，概以協議之條件及原則為準。

終止： 倘本公司合理認為或由本公司公佈擬進行交易超出適用年度上限，本公司有權終止協議項下之服務。

### 過往交易金額

截至二零一九年十二月三十一日止的兩個年度及截至二零二零年十月三十一日止的十個月，本集團就物業服務與廣州富星集團的歷史服務費用合共分別約為人民幣286,696,000元、人民幣409,394,000元及人民幣553,357,000元。

### 年度上限及其基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於協議項下擬進行之交易應付服務費用年度上限不得超過人民幣1,350,000,000元。

上述年度上限主要根據以下因素釐定：

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止的各兩個年度及截至二零二零年十月三十一日止的十個月，本集團與廣州富星集團歷史服務費用總額；
- (b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團經參考與廣州富星集團協議的估計交易金額以及本集團現有及未來發展項目後對該等服務之預期需求；及
- (c) 本集團業務規劃及通脹等其他因素。

## 內部監控

於釐定應付廣州富星集團之服務費用時，本公司內部監控部門將定期研究及調研市場數據，例如(i)市場上其他類似服務之現行條款及條件及(ii)需求物業管理服務之發展項目數量及類型，並審閱及評估廣州富星集團向本集團提供報價及定價政策之合理性。

此外，本集團將從市場上其他獨立第三方類似服務提供者取得至少兩份報價(「獨立報價」)且就其他獨立第三方服務提供者之類似服務進行市場在線研究，並比較獨立報價。倘本集團可從第三方類似服務提供者取得優於廣州富星集團之價格，將就價格條款與廣州富星集團磋商。本集團給予廣州富星集團之服務費用在不超過市場內其他獨立第三方服務提供者之報價時，才會選擇廣州富星集團的服務。

除遵守上述所披露一般原則外，定價政策將由本集團財務部、法律部及管理層相關人員負責監管及監察，確保協議項下擬進行之交易將按正常商業條款進行，且不會有損本公司及股東整體利益。此外，本公司財務部將定期收集關連交易的詳細資料，負責每月監察及審閱持續關連交易年度上限的餘額。倘預期持續關連交易的年度上限將於該年超額，本公司財務部門將向本公司管理層匯報並根據上市規則相關規定採取適當措施。本集團相關人員及管理層亦將定期每半年審閱及評估獨立物業服務協議項下擬進行之交易是否按照協議以及上述定價政策進行。

本公司外聘核數師將每年審閱協議有關交易，確保交易金額並無超出年度上限，且該等交易遵守協議及相關獨立物業服務協議之條款。

獨立非執行董事亦將每年審閱協議有關交易之狀況，確保本集團已遵守其內部批准程序、協議及相關獨立物業服務協議之條款以及上市規則相關規定。



董事認為上述內部控制措施有效確保協議有關交易將按正常商業條款進行，且不會有損本公司及股東整體利益，並將遵守上市規則第14A章項下相關規定。

## 訂立協議的理由及裨益

本集團主要於中國經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他物業開發相關的服務。

廣州富星集團於中國提供物業管理服務方面擁有豐富經驗。董事會認為廣州富星集團之經驗可持續為本集團物業發展業務提供可靠支援。

廣州富星集團與本集團已建立長期的合作關係，並將在一般及日常業務過程中向本集團提供服務。廣州富星集團向本集團提供穩定、高效及令人滿意的管理服務的往績良好。與其他獨立第三方服務供應商相比，其與本集團保持一般較佳及更高效的溝通，且對本集團所需服務的要求了解更透徹。因此，協議代表穩定而值得信賴之業務關係，本公司可藉此實現其業務目標。

董事(包括獨立非執行董事但不包括權益董事)認為，協議乃按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則的涵義

廣州富星為由李博士及張先生各自擁有50%受控公司，彼等各自為本公司執行董事兼主要股東。廣州富星為李博士及張先生之聯繫人，亦為本公司之關連人士。協議項下交易將構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

由於協議項下之交易按年最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

由於廣州富星由李博士及張先生各自擁有50%，李博士及張先生分別被視為於協議中擁有重大權益。李海倫女士及張琳女士為非執行董事及分別為李博士及張先生的胞姊。因此，李海倫女士及張琳女士各自亦被視為於協議中擁有權益。李博士、張先生、李海倫女士及張琳女士各自已就有關協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露外，概無其他董事於協議中擁有重大權益。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	於二零二一年二月五日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與廣州富星(為其本身及代表其附屬公司)就廣州富星集團向本集團提供該等服務所訂立的協議
「二零二零年框架協議」	指	本公司於二零二零年四月九日與大同恒富物業服務有限公司、天津華信物業管理有限公司及廣州天力物業發展有限公司(均為廣州富星附屬公司)就廣州富星集團向本集團提供服務所訂立的框架協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	廣州富力地產股份有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2777)
「董事」	指	本公司董事
「李博士」	指	李思廉博士，本公司執行董事兼主要股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州富星」	指	廣州富星投資諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司

「廣州富星集團」	指	廣州富星及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立報價」	指	定義見本公告「內部監控」一節
「獨立物業服務協議」	指	定義見本公告「協議」一節
「權益董事」	指	李博士、張先生、李海倫女士及張琳女士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」	指	張力先生，本公司執行董事兼主要股東
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「服務」	指	定義見本公告「協議」一節
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
公司秘書  
李啓明

香港，二零二一年二月五日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張力先生、張輝先生及相立軍先生；非執行董事為張琳女士及李海倫女士；及獨立非執行董事為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。

\* 僅供識別