

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

**關於該等物業管理服務合同的
持續關連交易**

於 2023 年 4 月 28 日，(i) 廣東粵海置地（本公司的間接全資附屬公司）與天河城商管（粵海物業管理的全資附屬公司）訂立產業研發用房物業管理服務合同，內容有關天河城商管向廣東粵海置地提供物業管理服務；及 (ii) 粵海科技（本公司的間接全資附屬公司）與粵海悅生活（粵海物業管理的全資附屬公司）訂立第三份布吉廠房物業管理服務合同，內容有關粵海悅生活向粵海科技提供物業管理服務。

《上市規則》的涵義

粵海控股為本公司的最終控股股東，因此根據《上市規則》第 14A.07(1) 條為本公司的關連人士。粵海物業管理為粵海控股的非全資附屬公司。天河城商管（粵海控股的間接非全資附屬公司）及粵海悅生活（粵海控股的間接非全資附屬公司）均為粵海控股的聯繫人及因此為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，該等物業管理服務合同項下擬進行之交易（即本集團與粵海物業管理集團的交易）構成本公司的持續關連交易。

鑑於產業研發用房物業管理服務合同及第三份布吉廠房物業服務合同均涉及粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務，故該等物業管理服務合同已按《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》就該等物業管理服務合同項下之相關交易計算的最高適用百分比率（經合併）超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此，該等物業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，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務顧問意見）及獨立股東批准的規定。

該等物業管理服務合同

於 2023 年 4 月 28 日，本集團及粵海物業管理集團訂立該等物業管理服務合同，內容有關粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務。

1. 產業研發用房物業管理服務合同

於 2023 年 4 月 28 日，廣東粵海置地與天河城商管訂立產業研發用房物業管理服務合同，內容有關天河城商管就深圳·粵海城項目悅彩城（北地塊）之產業研發用房物業向廣東粵海置地提供物業管理服務。

下文載列產業研發用房物業管理服務合同之主要條款概要：

日期：	2023 年 4 月 28 日
訂約方：	(a) 廣東粵海置地 (b) 天河城商管
服務期限：	2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日（包括首尾兩天）
標的事宜：	天河城商管就深圳·粵海城項目悅彩城（北地塊）之產業研發用房物業向廣東粵海置地提供物業管理服務，包括該物業公共區域及公共設施維護、清潔、綠化、秩序維持、文件管理等事宜。
服務費及付款條款：	廣東粵海置地將銷售產業研發用房物業。(1) 在廣東粵海置地交付該物業予業主前該物業處於空置期，廣東粵海置地須每月向天河城商管支付服務費約人民幣 1,233,612 元；(2) 在廣東粵海置地將該物業交付予業主後，且該物業的交付率（業主確認收樓的建築面積佔產業研發用房物業管理區域建築面積的百分比） $\leq 5\%$ 時，廣東粵海置地須每月按照天河城商管運營成本約人民幣 1,976,700 元與確認收樓的業主每月應向天河城商管支付的物業管理費總額的差額向天河城商管支付服務費；(3)如該物業的交付率 $> 5\%$ ，廣東粵海置地須按上述(2)部分的標準向天河城商管支付服務費用，如服務期限內可能需增加服務費，則由雙方另行簽訂協議約定服務費金額及支付方式。

廣東粵海置地每月支付的服務費已包含天河城商管提供全部物業管理服務所需的一切費用（但該物業交付予業主前該物業處於空置期內的水費及電費則由廣東粵海置地自行支付）。除另有約定外，廣東粵海置地毋需向天河城商管或第三方支付其他任何費用。

上述服務費按月自廣東粵海置地於收到天河城商管發出的發票後 20 個工作日內繳付。

上述服務費乃於考慮 (i) 該物業預計的交付率(根據廣東粵海置地對該物業的銷售計劃及進度，預計在產業研發用房物業管理服務合同的服務期限內的交付率為 5%)及面積；(ii) 相關物業管理服務涉及之勞工薪酬及福利；(iii) 相關物業管理服務涉及之行政及日常營運成本；(iv) 於服務期限內可交付該物業及由天河城商管向該物業提供物業管理服務之預期時間表；及 (v) 類似服務的現行市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

年度上限

產業研發用房物業管理服務合同項下擬進行之交易的相關年度上限設定為：

- (a) 自 2023 年 5 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 15,300,000 元；及
- (b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間為人民幣 8,600,000 元。

上述年度上限乃經考慮以下因素後而釐定：(i) 由廣東粵海置地根據產業研發用房物業管理服務合同預計每月支付的服務費；(ii) 於服務期限內可交付該物業的預期時間表及交付率；(iii) 由天河城商管向該物業提供物業管理服務之預期時間表；及 (iv) 考慮到天河城商管之運營成本可能因實際需求增加（如服務人手及工作時數比預期多）。

2. 第三份布吉廠房物業服務合同

茲提述本公司日期為 2020 年 11 月 19 日及 2021 年 3 月 26 日之公告，內容分別有關第一份布吉廠房物業服務合同及第二份布吉廠房物業服務合同。根據第二份布吉廠房物業服務合同，相關服務期限已於 2023 年 3 月 31 日屆滿。

於 2023 年 4 月 28 日，粵海科技與粵海悅生活訂立第三份布吉廠房物業服務合同。

下文載列第三份布吉廠房物業服務合同之主要條款概要：

日期：	2023 年 4 月 28 日
訂約方：	(a) 粵海科技 (b) 粵海悅生活
服務期限：	2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日（包括首尾兩天）
標的事宜：	粵海悅生活就布吉廠房物業向粵海科技提供物業管理服務，包括保安、樓宇保養維修、消防安全、清潔及公用設施保養等服務。
服務費及付款條款：	服務費為每月人民幣 55,968 元，包括：(i) 物業管理成本，包括保安人工費、清潔及水電費、消防材料費、專項安全項目檢查及整改費用以及物業管理稅等；及 (ii) 按物業管理成本總額計算 10% 作為管理酬金。 上述服務費按月自粵海科技於收到粵海悅生活發出的發票後 10 個工作日內繳付。 上述服務費經考慮 (i) 涉及相關物業管理服務的勞工薪金和福利；(ii) 提供相關服務的維修材料費；及 (iii) 類似服務的現行市場費率及市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

上限及釐定基準

過往交易金額

自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止期間第一份布吉廠房物業服務合同及第二份布吉廠房物業服務合同項下物業管理服務之實際交易總額約為人民幣 504,000 元。

自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間第二份布吉廠房物業服務合同項下物業管理服務之實際交易金額約為人民幣 672,000 元。

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止期間第二份布吉廠房物業服務合同項下物業管理服務之實際交易金額約為人民幣 168,000 元。

年度上限

第三份布吉廠房物業服務合同項下擬進行之交易的相關年度上限設定為：

- (a) 自 2023 年 5 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 490,000 元；及
- (b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間為人民幣 250,000 元。

上述年度上限乃經考慮以下因素後而釐定：(i) 上述過往交易金額（為免生疑問，自 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日止期間，粵海科技與粵海悅生活之間不存在粵海悅生活就布吉廠房物業向粵海科技提供物業管理服務的交易，故無相關實際交易金額）；(ii) 預期由粵海科技根據第三份布吉廠房物業服務合同項下向粵海悅生活支付之年度服務費總額；及 (iii) 考慮到勞工成本可能因相關政府規定的最低工資標準相應調整。

簽訂該等物業管理服務合同的理由及裨益

由於本集團主要從事物業發展及投資業務，其於中國多個物業項目及物業投資項目需要優質的物業管理服務。粵海物業管理及其附屬公司（包括粵海悅生活及天河城商管）主要於中國從事物業管理業務，且目前為本集團多個物業項目的物業管理服務供應商。本公司認為粵海物業管理集團十分了解本集團所要求的物業管理服務標準，並一直為本集團提供優質且可靠的服務。粵海悅生活目前為布吉廠房物業之物業管理服務供應商。通過簽訂第三份布吉廠房物業服務合同，本集團將繼續享受粵海悅生活向其提供無間斷、暢順及優質的物業管理服務。此外，由於天河城商管於中國擁有豐富之物業管理經驗，通過簽訂產業研發用房物業管理服務合同，本集團亦將可享受天河城商管向其提供的優質物業管理服務。

鑑於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為該等物業管理服務合同及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，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。

有關該等物業管理服務合同訂約方之資料

有關廣東粵海置地的資料

廣東粵海置地為一間於中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事物業發展及投資業務，並為本公司的間接全資附屬公司。

有關粵海科技的資料

粵海科技為一間於中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事自有物業租賃及管理業務，並為本公司的間接全資附屬公司。

有關本集團的資料

本集團主要從事物業發展及投資業務。本公司的最終控股股東為粵海控股。

有關粵海物業管理的資料

粵海物業管理為一間於中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事物業租賃服務及物業管理業務，並為粵海控股的非全資附屬公司。於本公告日期，粵海物業管理由粵海控股持有 92% 股權、本公司持有 6% 股權及華信持有 2% 股權。

根據國家企業信用信息公示系統，華信為一間於中國成立的有限責任公司，由楊少秋及其控制的公司持有合共約 41.22% 的股權、楊珈睿持有約 42.99% 的股權及其他三名股東持有合共約 15.79% 的股權。華信主要於中國從事物業管理業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，華信及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關天河城商管的資料

天河城商管為一間於中國成立的有限責任公司，其主要於中國從事物業管理業務。天河城商管的股權由粵海物業管理全資持有。

有關粵海悅生活的資料

粵海悅生活為一間於中國成立的有限責任公司，其主要於中國從事物業管理業務。粵海悅生活的股權由粵海物業管理全資持有。

有關粵海控股的資料

粵海控股為本公司的最終控股股東，主要從事投資控股。粵海控股集團業務涉及公用事業及基礎設施、製造業、房地產、酒店、物業管理、零售批發、金融等行業，以資本投資為主業，主要投向水務及水環境治理、城市綜合體開發及相關服務、現代產業園區開發及產業投資等領域。粵海控股由廣東省政府持有 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》的涵義

粵海控股為本公司的最終控股股東，因此根據《上市規則》第 14A.07(1) 條為本公司的關連人士。粵海物業管理為粵海控股的非全資附屬公司。天河城商管（粵海物業管理的全資附屬公司及粵海控股的間接非全資附屬公司）及粵海悅生活（粵海物業管理的全資附屬公司及粵海控股的間接非全資附屬公司）均為粵海控股的聯繫人及因此為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，該等物業管理服務合同項下擬進行之交易（即本集團與粵海物業管理集團的交易）構成本公司的持續關連交易。

在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就產業研發用房物業管理服務合同項下之持續關連交易計算的最高適用百分比率超過 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。

此外，在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就第三份布吉廠房物業服務合同項下之持續關連交易計算的全部適用百分比率低於 0.1%，因此獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

鑑於產業研發用房物業管理服務合同及第三份布吉廠房物業服務合同均涉及粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務，故該等物業管理服務合同已按《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》就該等物業管理服務合同項下之相關交易計算的最高適用百分比率（經合併）超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此，該等物業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，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務顧問意見）及獨立股東批准的規定。

董事藍汝宁先生、李永剛先生及李文昌先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事。藍汝宁先生及李永剛先生已出席相關董事會會議，但就批准該等物業管理服務合同及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案未被計入法定人數，且放棄投票。李文昌先生則缺席相關董事會會議。除上述所披露者外，就董事經作出所有合理的查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於該等物業管理服務合同及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利益。

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：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「布吉廠房物業」	指	本集團位於中國廣東省深圳市龍崗區吉政路 54 號的廠房物業
「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的有限責任公司，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
「第一份布吉廠房物業服務合同」	指	由粵海科技及粵海悅生活所簽訂，日期為 2020 年 3 月 31 日之協議，內容有關粵海悅生活就布吉廠房物業向粵海科技提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2020 年 11 月 19 日之公告
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「廣東省政府」	指	中國廣東省人民政府
「廣東粵海置地」	指	廣東粵海置地集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的最終控股股東

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「華信」	指	廣東華信服務集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「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
「產業研發用房物業管理服務合同」	指	由廣東粵海置地及天河城商管所簽訂，日期為 2023 年 4 月 28 日之協議，內容有關天河城商管就深圳·粵海城項目悅彩城（北地塊）之產業研發用房物業提供物業管理服務
「該物業」	指	位於中國廣東省深圳市羅湖區東曉街道深圳·粵海城項目悅彩城（北地塊）的產業研發用房物業
「該等物業管理服務合同」	指	(1) 產業研發用房物業管理服務合同；及 (2) 第三份布吉廠房物業服務合同
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份布吉廠房物業服務合同」	指	由粵海科技及粵海悅生活所簽訂，日期為 2021 年 3 月 26 日之協議，內容有關粵海悅生活就布吉廠房物業向粵海科技提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2021 年 3 月 26 日之公告
「深圳·粵海城項目」	指	本集團在中國廣東省深圳市羅湖區布心片區之房地產發展項目，為一項以珠寶為主題的多元商業綜合體發展項目，詳情載於本公司日期為 2016 年 6 月 22 日之通函
「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

「天河城商管」	指	廣東粵海天河城商業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為粵海物業管理的全資附屬公司，並為粵海控股的間接非全資附屬公司
「第三份布吉廠房物業服務合同」	指	由粵海科技及粵海悅生活所簽訂，日期為 2023 年 4 月 28 日之協議，內容有關粵海悅生活就布吉廠房物業向粵海科技提供物業管理服務
「粵海物業管理」	指	粵海物業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為粵海控股的非全資附屬公司。於本公告日期，由粵海控股持有 92% 股權、本公司持有 6% 股權及華信持有 2% 股權
「粵海物業管理集團」	指	粵海物業管理及其不時之附屬公司
「悅彩城」	指	本集團在中國廣東省深圳市羅湖區布心片區的深圳·粵海城項目，悅彩城為該項目北地塊物業的備案名稱
「粵海科技」	指	粵海科技(深圳)有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「粵海悅生活」	指	深圳市粵海悅生活物業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海物業管理的全資附屬公司及粵海控股的間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
粵海置地控股有限公司
 執行董事
焦利

香港，2023 年 4 月 28 日

於本公告日期，董事會由六名執行董事藍汝寧先生、曠虎先生、李永剛先生、吳明場先生、李文昌先生及焦利先生；及三名獨立非執行董事方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成。