

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 7 月 27 日，(i) 置地佛山（本公司的間接全資附屬公司）與粵海物業管理訂立第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，內容有關粵海物業管理向置地佛山就佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）提供物業管理服務；及 (ii) 佛山置地發展（本公司的間接非全資附屬公司）與粵海物業管理訂立佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，內容有關粵海物業管理向佛山置地發展就佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）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（粵海控股的非全資附屬公司）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的交易（即本集團與粵海物業管理的交易）構成本公司的持續關連交易。

鑑於第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議均涉及粵海物業管理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的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》項下的年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 該等物業管理服務合同

於 2023 年 7 月 27 日，本集團與粵海物業管理訂立該等物業管理服務合同，內容有關粵海物業管理向本集團提供物業管理服務。

### 1. 第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

茲提述本公司日期為 2021 年 7 月 27 日及 2022 年 7 月 26 日的公告，內容分別有關第一份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及第二份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。根據第二份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，相關服務期限將於 2023 年 7 月 31 日屆滿。

鑑於第二份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議即將屆滿，於 2023 年 7 月 27 日，置地佛山（本公司的間接全資附屬公司）與粵海物業管理訂立第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

下文載列第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的主要條款概要：

日期：	2023 年 7 月 27 日
訂約方：	(a) 置地佛山 (b) 粵海物業管理
期限：	2023 年 8 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日（包括首尾兩天）
標的事宜：	粵海物業管理就佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）提供物業管理服務，包括日常客戶招待、設備維修、秩序維護、清潔（包含展示區範圍）、綠化、除蟲等物業管理服務。
服務費及付款條款：	(1) 置地佛山須於收取粵海物業管理在每月 8 日至 15 日發出的有效發票（及提供相關結算依據資料）後一個月內按月向粵海物業管理支付有關服務費。  置地佛山須支付粵海物業管理的服務費包括勞工成本、人員其他費用、外判服務費用、一次性服務費用及物業管理酬金。

勞工成本須根據相關月份產生的實際勞工成本計算。人員其他費用按實際人員數目及相關工作服洗滌、伙食及宿舍費用計算。外判服務費用按服務協議下約定的清潔、綠化及除蟲的費用及清潔及綠化的實際服務人員數目計算。粵海物業管理將按月收取物業管理酬金，按相關月份的勞工成本、人員其他費用、外判服務費用、人員制服採購費用（如適用）及樣板房開荒清潔費用（如適用）的實際總額的 10% 收取，並視乎置地佛山對服務的滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金的 5% 至 10%。

- (2) 置地佛山須於驗收合格後及收到粵海物業管理發出的有效發票起計一個月內向粵海物業管理支付一次性服務費用，其中包括一次性物資投入採購費用（例如人員制服費用）及樣板房開荒清潔費用。人員制服採購費用根據人員數目及按服務協議下約定的制服單價計算。樣板房開荒清潔費用按清潔費每平方米人民幣 25 元及除甲醛費每平方米人民幣 25 元計算。

根據第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，自 2023 年 8 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間粵海物業管理收取的服務費總額預計約為人民幣 3,970,000 元。當中，自 2023 年 8 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間粵海物業管理收取的服務費總額預計約為人民幣 2,200,000 元，自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間粵海物業管理收取的服務費總額預計約為人民幣 1,770,000 元。

服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積；(ii) 提供第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下服務所需的人員數目（不含清潔、綠化及除蟲等外判人員）；(iii) 勞工成本包括工資、加班費用、福利費用、工會費用等；(iv) 人員其他費用、外判服務費用、人員制服採購費用及開荒清潔費用；(v) 物業管理酬金；及 (vi) 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 7 月 27 日至 2021 年 12 月 31 日止期間，第一份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務的實際交易金額約為人民幣 2,777,000 元。

自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間，第一份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及第二份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務的實際交易金額約為人民幣 5,334,000 元。

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日止期間，第二份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務的實際交易金額約為人民幣 2,332,000 元。

### 年度上限

第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行的交易的相關年度上限設定為：

(a) 自 2023 年 8 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 2,420,000 元；及

(b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間為人民幣 1,947,000 元。

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) 由置地佛山根據第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下釐定服務費的基準及預計支付的服務費總額；(iii) 根據人員相關成本及行政及日常營運成本的預期增長；及 (iv) 預期服務需求（如服務人手及時數）可能會按實際情況增加。

## 2. 佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

於 2023 年 7 月 27 日，佛山置地發展（本公司的間接非全資附屬公司）與粵海物業管理訂立佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，內容有關粵海物業管理向佛山置地發展提供物業管理服務。

下文載列佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的主要條款概要：

日期： 2023 年 7 月 27 日

訂約方： (a) 佛山置地發展  
(b) 粵海物業管理

期限： 2023 年 8 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日（包括首尾兩天）

標的事宜： 粵海物業管理就佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房提供物業管理服務，包括日常客戶招待、設備維修、秩序維護、清潔（包含展示區範圍）、除蟲等物業管理服務。

服務費及付款條款： (1) 佛山置地發展須於收取粵海物業管理在每月 8 日至 15 日發出的有效發票（及提供相關結算依據資料）後一個月內按月向粵海物業管理支付有關服務費。

佛山置地發展須支付粵海物業管理的服務費包括勞工成本、人員其他費用、外判服務費用、一次性服務費用及物業管理酬金。

勞工成本須根據相關月份產生的實際勞工成本計算。人員其他費用按實際人員數目及相關工作服洗滌、伙食及宿舍費用計算。外判服務費用按服務協議下約定的清潔、除蟲的費用及清潔的實際服務人員數目計算。粵海物業管理將按月收取物業管理酬金，按相關月份的勞工成本、人員其他費用、外判服務費用及一次性物資投入採購費用（如適用）的實際總額的 10% 收取，並視乎佛山置地發展對服務的滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金的 5% 至 10%。

(2) 佛山置地發展須於驗收合格後及收到粵海物業管理發出的有效發票起計一個月內向粵海物業管理支付一次性服務費用，其中包括一次性物資投入採購費用（例如電腦、對講機、滅火器及其他設備，以及人員制服費用等）。人員制服採購費用根據人

員數目及按服務協議下約定的制服各自單價計算。  
電腦及其他設備採購費用按服務協議下約定的各自單價計算。

根據佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，自 2023 年 8 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間粵海物業管理收取的服務費總額預計約為人民幣 3,890,000 元。當中，自 2023 年 8 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間粵海物業管理收取的服務費總額預計約為人民幣 2,160,000 元，及自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間粵海物業管理收取的服務費總額預計約為人民幣 1,730,000 元。

服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積；(ii) 提供佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下服務所需的人員數目（不含清潔及除蟲等外判人員）；(iii) 勞工成本包括工資、加班費用、福利費用、工會費用等；(iv) 人員其他費用、外判服務費用、人員制服採購費用及電腦及其他設備採購費用；(v) 物業管理酬金；及 (vi) 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

佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行的交易過往並無交易金額。

### 年度上限

佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行的交易的相關年度上限設定為：

- (a) 自 2023 年 8 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 2,376,000 元；及
- (b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間為人民幣 1,903,000 元。

年度上限乃經考慮下列因素後釐定：(i) 由佛山置地發展根據佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下釐定服務費的基準及預計支付的服務費總額；(ii) 根據人員相關成本及行政及日常營運成本的預期增長；及 (iii) 預期服務需求（如服務人手及時數）可能會按實際情況增加。

## 簽訂該等物業管理服務合同的理由及裨益

粵海物業管理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。通過簽訂第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，本集團將可繼續享受粵海物業管理向其提供無間斷、暢順及優質的物業管理服務。

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的條款屬公平合理，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的整體利益。

## 有關該等物業管理服務合同訂約方的資料

### 有關置地佛山的資料

置地佛山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。

### 有關佛山置地發展的資料

佛山置地發展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，並為本公司的間接非全資附屬公司。

### 有關本公司及本集團的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。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（粵海控股的非全資附屬公司）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的交易（即本集團與粵海物業管理的交易）構成本公司的持續關連交易。

鑑於第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議均涉及粵海物業管理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的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》項下的年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守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並未被計入法定人數，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的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
「本公司」	指	<b>Guangdong Land Holdings Limited</b> （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
「第一份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由置地佛山及粵海物業管理所簽訂，日期為 2021 年 7 月 27 日的協議，內容有關粵海物業管理就佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）向置地佛山提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2021 年 7 月 27 日的公告
「佛山置地發展」	指	佛山粵海置地發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接非全資附屬公司
「佛山季華項目」	指	本集團在中國佛山市禪城區汾江西側、綠景路北側、綠影西街東側的房地產發展項目，又名佛山·粵海壹桂府項目
「佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由佛山置地發展及粵海物業管理所簽訂，日期為 2023 年 7 月 27 日的協議，內容有關粵海物業管理就佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）向佛山置地發展提供物業管理服務
「佛山灣華項目」	指	本集團在中國佛山市禪城區文華南路 3 號的房地產發展項目，又名佛山·粵海拾桂府項目
「置地佛山」	指	佛山粵海置地有限公司，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

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「廣東省政府」	指	廣東省人民政府
「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
「該等物業管理服務合同」	指	第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由置地佛山及粵海物業管理所簽訂，日期為 2022 年 7 月 26 日的協議，內容有關粵海物業管理就佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）向置地佛山提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2022 年 7 月 26 日的公告
「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
「第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由置地佛山及粵海物業管理所簽訂，日期為 2023 年 7 月 27 日的協議，內容有關粵海物業管理就佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）向置地佛山提供物業管理服務

「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，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

「%」 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 7 月 27 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。