

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 10 月 31 日，廣東粵海置地（本公司的間接全資附屬公司）及粵海物業管理深圳分公司訂立粵海置地大廈前期物業管理服務合同，內容有關粵海物業管理深圳分公司就粵海置地大廈向廣東粵海置地提供物業管理服務。

此外，(i) 於 2023 年 8 月 15 日，佛山置地發展（本公司的間接非全資附屬公司）及粵海物業管理訂立佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同，內容有關粵海物業管理就佛山·粵海壹桂府項目（為免生疑問，怡桂苑為佛山·粵海壹桂府項目於相關政府部門備案時所使用的名稱，兩者均指同一個房地產發展項目）向佛山置地發展提供物業管理服務；(ii) 於 2023 年 8 月 31 日，惠州地產（本公司的間接全資附屬公司）及粵海物業管理訂立第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，內容有關粵海物業管理就惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）向惠州地產提供物業管理服務；及 (iii) 於 2023 年 9 月 22 日，廣東粵海置地及天河城商管訂立粵海天河城大廈物業服務合同，內容有關天河城商管就租賃單元向廣東粵海置地提供物業管理服務。

《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、粵海物業管理深圳分公司及天河城商管（均為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的交易（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，根據《上市規則》，由於就佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同及粵海天河城大廈物業服務合同各自所設定的年度上限各自於簽訂合同當日計算的全部適用百分比率均低於 0.1%，因此均獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

在獨立的基礎上，根據《上市規則》，由於就第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議所設定的年度上限於簽訂相關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均低於 3,000,000 港元，因此獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

鑑於粵海置地大廈前期物業管理服務合同及三份物業管理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。根據《上市規則》，由於就該等物業管理服務合同所設定的年度上限（經合併）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，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。

I. 粵海置地大廈前期物業管理服務合同

於 2023 年 10 月 31 日，廣東粵海置地及粵海物業管理深圳分公司訂立粵海置地大廈前期物業管理服務合同，內容有關粵海物業管理深圳分公司就粵海置地大廈向廣東粵海置地提供物業管理服務。

下文載列粵海置地大廈前期物業管理服務合同之主要條款概要：

日期：	2023 年 10 月 31 日
訂約方：	(a) 廣東粵海置地 (b) 粵海物業管理深圳分公司
期限：	2023 年 11 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日（包括首尾兩天）
標的事宜：	粵海物業管理深圳分公司就粵海置地大廈向廣東粵海置地提供物業管理服務，包括該物業公共設施設備日常維護和運行、公共清潔衛生服務、公共環境綠化服務、公共秩序維持、裝飾裝修管理、檔案資料管理等事宜。

服務費及付款條款：

根據粵海置地大廈前期物業管理服務合同，物業管理費由服務運營成本（主要包括勞工薪酬及福利、寫字樓清潔費、綠化清潔費、安保管理費、保險費、行政辦公費、設備設施養護費、物資採購費、稅金等成本）及服務酬金組成。月度服務運營成本（按大廈入住率（即大廈實際已使用的面積/大廈建築面積）（「大廈使用率」）為 35% 為基準計算）預計約為人民幣 2,429,000 元，而月度服務酬金為人民幣 80,000 元。當大廈使用率不足 35% 或大於 35% 但少於 80% 時（雙方預期在服務期限內大廈使用率不會超過 80%），物業管理服務人員數目可按需求作調整並按實際情況計算人員成本。

廣東粵海置地須於每月 15 日前向粵海物業管理深圳分公司支付人民幣 2,000,000 元作為當月物業管理費的預付費用（「預付費用」），在下個月完成服務考核後雙方結算實際物業管理費（即服務運營成本及服務酬金）後按預付費用與實際物業管理費的差額（如有）多退少補（視乎情況而定）：如預付費用高於當月實際物業管理費，從最近一期應付預付費用中扣減與差額相等金額；如預付費用少於當月實際物業管理費，廣東粵海置地在收到粵海物業管理深圳分公司開具發票後 10 日內繳付差額。

根據粵海置地大廈前期物業管理服務合同，自 2023 年 11 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間粵海物業管理深圳分公司收取的服務費總額預計約為人民幣 15,804,000 元（含稅）。為清晰起見，自 2023 年 11 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間粵海物業管理深圳分公司收取的服務費總額預計約為人民幣 5,268,000 元（含稅），及自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間粵海物業管理深圳分公司收取的服務費總額預計約為人民幣 10,536,000 元（含稅）。

上述服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積及在服務期限期間預期大廈使用率（根據廣東粵海置地就同類型項目的經驗及截至粵海置地大廈前期物業管理服務合同日期的大廈使用率，預期大廈使用率在服務期限期間大致維持在 35%）；(ii) 相關物業管理服務涉及的運營成本（主要包括勞工薪酬及福利、寫字樓清潔費、綠化清潔費、安保管理費、保險費、行政辦公費、設備設施養護費、物資採購費、稅金等成本）；(iii) 物業管理服務酬金；及 (iv) 類似

物業管理服務及物業管理酬金的現行市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

年度上限及釐定基準

粵海置地大廈前期物業管理服務合同項下擬進行的交易過往並無交易金額。

粵海置地大廈前期物業管理服務合同項下擬進行交易的相關年度上限設定如下：

- (a) 自 2023 年 11 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 5,565,000 元；及
- (b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間為人民幣 11,141,000 元。

上述年度上限乃經考慮以下因素後而釐定：(i) 廣東粵海置地在粵海置地大廈前期物業管理服務合同下預計支付的物業服務費總額；及 (ii) 粵海物業管理深圳分公司的運營成本（即物業服務費的其中一項組成部份）可能因實際需求增加（如服務人手因應大廈使用率上升而增加）。

II. 三份物業管理服務合同

1. 佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同

於 2023 年 8 月 15 日，佛山置地發展及粵海物業管理訂立佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同，內容有關粵海物業管理就佛山·粵海壹桂府項目向佛山置地發展提供物業管理服務。

根據《上市規則》第 14A 章，佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。在獨立的基礎上，佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

下文載列佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同之主要條款概要：

日期： 2023 年 8 月 15 日

訂約方： (a) 佛山置地發展
(b) 粵海物業管理

期限： 2023年8月15日至2024年5月9日（包括首尾兩天）

標的事宜： 根據佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同，粵海物業管理就佛山·粵海壹桂府項目（於竣工後）向佛山置地發展提供物業管理服務，包括綜合性管理服務、物業共用部位和共用設施設備維修、養護和管理、公共秩序維護和安防、消防等事項的管理、清潔衛生、綠化、車輛停泊管理、裝飾裝修管理及物業檔案資料管理等事宜。

服務費及付款條款： (i) 物業服務費採用包干制方式，即是指由佛山置地發展（就已竣工但尚未交付物業予業主之物業）或業主（於物業交付後）向粵海物業管理支付就相關物業按每月每平方米的固定物業服務費用，當中：

- (1) 高層住宅物業業主按每月每平方米人民幣 2.7 元支付物業服務費；
- (2) 辦公物業業主按每月每平方米人民幣 8 元支付物業服務費；
- (3) 商業物業業主按每月每平方米人民幣 8 元支付物業服務費；
- (4) 普通車位業主按每月每個車位人民幣 57 元支付物業服務費；
- (5) 共用單一進出通道的兩個車位業主按每月每個車位人民幣 85.5 元支付物業服務費；及

(ii) 前述 (1) 至 (3) 的相關業主需攤分支付公共區域實際的水費及電費費用，費用按相關供水及供電企業的收費標準及相關法律法規計算。

就已竣工但尚未交付物業予業主之物業，佛山置地發展須向粵海物業管理於每月 10 日前支付相關服務費（為免生疑問，物業一經交付予相關業主後，相關業主將負責支付該等物業之服務費）。

上述服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 相關物業管理服務涉及的勞工薪酬及福利；(iii) 相關物業管理服務涉及的行政及日常營運成本；及 (iv) 類似物業管理服務的現行市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

年度上限及釐定基準

佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同項下擬進行的交易過往並無交易金額。

佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同項下擬進行交易的相關年度上限設定如下：

- (a) 自 2023 年 8 月 15 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 0 元；及
- (b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日止期間為人民幣 0 元。

佛山置地發展作為佛山•粵海壹桂府項目的房地產開發商，按相關法規要求，必須於該項目預售前就該項目簽訂物業管理服務協議並向相關政府部門提交該物業管理服務協議備案。根據佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同，佛山置地發展只須就已竣工但尚未交付物業予業主之物業支付相關服務費。由於預期佛山•粵海壹桂府項目整體將於 2026 年竣工及將於 2026 年 3 月才開始就相關物業及車位交付予業主，因此預計佛山置地發展於佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同的合同期內將無須就佛山•粵海壹桂府項目的物業及車位向粵海物業管理支付任何服務費。

2. 第三份惠州粵海麗江花園項目案場（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 12 月 10 日及 2022 年 12 月 30 日之公告，內容分別有關第一份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

根據第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，相關服務期限已於 2023 年 8 月 31 日屆滿。因此，於 2023 年 8 月 31 日，惠州地產及粵海物業管理訂立第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

根據《上市規則》第 14A 章，第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。在獨立的基礎上，第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

下文載列第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議之主要條款概要：

- 日期：* 2023年8月31日
- 訂約方：* (a) 惠州地產
(b) 粵海物業管理
- 期限：* 2023年9月1日至2024年8月31日（包括首尾兩天）。為免生疑問，第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議期限乃受制於粵海投資物業管理服務框架協議的期限。因此，若粵海投資物業管理服務框架協議在其期限屆滿時未能被續期至第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議期限的最後一日（含該日）（或晚於該日），第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議則應與粵海投資物業管理服務框架協議同日期終止。如粵海投資物業管理服務框架協議在其期限屆滿時被續期至第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議期限的最後一日（含該日）（或晚於該日），第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議則按原定期限終止。如粵海投資物業管理服務框架協議被續期後的到期日（含該日）早於第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議期限的最後一日（含該日），則第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議應與粵海投資物業管理服務框架協議續期後的到期日同日期終止，除非粵海投資物業管理服務框架協議在該到期日（含該日）屆滿時被再次續期至第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議期限的最後一日（含該日）（或晚於該日），則第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議按原定期限終止。
- 標的事宜：* 粵海物業管理就惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）提供物業管理服務，包括日常客戶招待、秩序維護、清潔（包含展示區範圍）及除蟲等服務。
- 服務費及付款條款：* 惠州地產須於收取粵海物業管理發出的相關發票後一個月內按月向粵海物業管理支付每月服務費，服務費由勞工成本、人員其他費用、外判服務費用、一次性物資投入費用及物業管理酬金組成。

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。外判服務費用按物業服務協議下約定的清潔及除蟲的費用而計算。合同期間一次性物資投入費用預計約為人民幣 33,000 元。粵海物業管理將按月收取物業管理酬金約人民幣 25,000 元（含稅）並視乎惠州地產對服務的滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金的 5 至 10%。

根據第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，自 2023 年 9 月 1 日至 2024 年 8 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 3,238,000 元（含稅）。為清晰起見，自 2023 年 9 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 1,152,000 元（含稅），及自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 8 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 2,086,000 元（含稅）。

上述服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下服務所需的員工數目（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、一次性服務費用及物業管理酬金；及 (v) 類似物業管理服務及物業管理酬金的現行市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

年度上限及釐定基準

過往交易金額

自 2021 年 12 月 11 日至 2021 年 12 月 31 日止期間，第一份惠州粵海麗江花園項目案場（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為人民幣 0 元。

自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間，第一份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及第二份惠州粵海麗江花園項目案場（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 3,985,000 元。

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日止期間，第二份惠州粵海麗江花園項目案場（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 2,212,000 元。

年度上限

第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行交易的相關年度上限設定如下：

(a) 自 2023 年 9 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 1,276,000 元；及

(b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日止期間為人民幣 2,310,000 元。

上述年度上限乃於考慮下列因素後釐定：(i) 上述過往交易金額；(ii) 由惠州地產根據第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下預計支付的服務費總額；(iii) 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。

3. 粵海天河城大廈物業服務合同

於 2023 年 9 月 19 日，廣東粵海置地（作為承租人）及粵海天河城（作為出租人）訂立租賃合同，據此，廣東粵海置地增加租用租賃單元作為員工辦公室用途，租賃期為 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。故此，於 2023 年 9 月 22 日，廣東粵海置地與天河城商管（粵海天河城委託對粵海天河城大廈統一進行物業管理的服務商）訂立粵海天河城大廈物業服務合同。

根據《上市規則》第 14A 章，粵海天河城大廈物業服務合同項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。在獨立的基礎上，粵海天河城大廈物業服務合同獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

下文載列粵海天河城大廈物業服務合同之主要條款概要：

日期： 2023 年 9 月 22 日

訂約方： (a) 廣東粵海置地
(b) 天河城商管

期限： 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日（包括首尾兩天）

標的事宜：

根據粵海天河城大廈物業服務合同，天河城商管向廣東粵海置地（作為租賃單元的租客）提供物業管理服務，包括保安、垃圾收集及清運、清潔公用洗手間、水、電及中央空調管理、大廈公共區域和共用設施設備的日常維護和管理、大廈公共區域環境衛生管理、綠化、車輛停泊管理、裝修管理等事宜。

服務費及付款條款：

(i) 物業服務費按租賃單元的計租面積計算，計算方式如下：

物業服務費收費標準為每月每平方米人民幣 32 元，租賃單元的計租面積為 280.76 平方米，即廣東粵海置地就租賃單元每月支付的物業服務費為人民幣 8,984.32 元；

(ii) 租賃期內廣東粵海置地向天河城商管支付水電費，該等費用按相關供水及供電企業的收費標準計算；及

(iii) 倘廣東粵海置地需天河城商管提供其他付費物業服務，須由廣東粵海置地確認後，天河城商管按約定的服務價目表（基於設備數量或所須服務時數）收費。

另外，廣東粵海置地須一次性向天河城商管支付管理保證金人民幣 22,460.80 元（相當於 2.5 個月的物業服務費），作為廣東粵海置地履行粵海天河城大廈物業服務合同的擔保。

廣東粵海置地須在粵海天河城大廈物業服務合同簽署日期起 7 日內，向天河城商管支付上述管理保證金及租賃單元自 2023 年 10 月 1 日至 10 月 31 日止期間的物業服務費（即人民幣 8,984.32 元），之後廣東粵海置地須於每月 7 日前向天河城商管支付當月的物業服務費、上月租賃單元的水電費及其他付費物業服務費用（如有）。

上述服務費乃於考慮：(i) 相關租賃單元的面積；(ii) 天河城商管就粵海天河城大廈提供物業服務的每月每平方米收費標準（適用於所有粵海天河城大廈租戶，包括其他獨立第三方租戶）；及 (iii) 類似物業管理服務之現行

市價（每月每平方米收費）及計算方式後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

年度上限及釐定基準

粵海天河城大廈物業服務合同項下擬進行的交易過往並無交易金額。

粵海天河城大廈物業服務合同項下擬進行交易的相關年度上限設定如下：

- (a) 自 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 71,000 元；及
- (b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日止期間為人民幣 69,000 元。

上述年度上限乃於考慮下列因素後釐定：(i) 由廣東粵海置地根據粵海天河城大廈物業服務合同項下預計支付的物業服務費、水電費及其他付費物業服務費用（如有）及管理保證金的總額；及 (ii) 預期水電費及其他付費物業服務費用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

粵海物業管理集團（包括粵海物業管理、粵海物業管理深圳分公司及天河城商管）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；天河城商管目前為廣東粵海置地租用粵海天河城大廈第 42 層、第 43 層、第 44 層及第 45 層若干單元之物業管理服務供應商。通過簽訂該等物業管理服務合同，本集團將可繼續享受粵海物業管理集團向其提供無間斷、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。

有關惠州地產的資料

惠州地產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。

有關粵海物業管理深圳分公司的資料

粵海物業管理深圳分公司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，其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。

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，其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。

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、粵海物業管理深圳分公司及天河城商管（均為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的交易（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，根據《上市規則》，由於就佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同及粵海天河城大廈物業服務合同各自所設定的年度上限各自於簽訂合同當日計算的全部適用百分比率均低於 0.1%，因此均獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

在獨立的基礎上，根據《上市規則》，由於就第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議所設定的年度上限於簽訂相關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均低於 3,000,000 港元，因此獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

在獨立的基礎上，根據《上市規則》，由於就粵海置地大廈前期物業管理服務合同所設定的年度上限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。

鑑於粵海置地大廈前期物業管理服務合同及三份物業管理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。根據《上市規則》，由於就該等物業管理服務合同所設定的年度上限（經合併）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，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。彼等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的交易的相關董事會決議案並未被計入法定人數，且放棄投票。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》賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「大廈使用率」	指	具有本公告「I. 粵海置地大廈前期物業管理服務合同 - 服務費及付款條款」一節賦予該詞之涵義
「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》賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「第一份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由惠州地產及粵海物業管理所簽訂，日期為2021年12月10日的協議，內容有關粵海物業管理就惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）向惠州地產提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2021年12月10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·粵海壹桂府項目」	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。為免生疑問，怡桂苑為佛山·粵海壹桂府項目於相關政府部門備案時所使用的名稱，兩者均指同一個房地產發展項目
「佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同」	指	由佛山置地發展及粵海物業管理所簽訂，日期為 2023 年 8 月 15 日的協議（經同日由佛山置地發展及粵海物業管理簽訂的補充協議所補充及修訂），內容有關粵海物業管理就佛山·粵海壹桂府項目向佛山置地發展提供物業管理服務
「粵海天河城」	指	廣東粵海天河城（集團）股份有限公司，一間於中國成立的有限責任公司。其為粵海投資的非全資附屬公司，並為粵海控股的間接非全資附屬公司
「粵海投資」	指	粵海投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司的直接控股股東
「粵海投資物業管理服務框架協議」	指	粵海投資與粵海物業管理於 2021 年 5 月 10 日簽訂的物業管理服務框架協議，詳情載於粵海投資日期為 2021 年 5 月 10 日的公告
「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
「粵海置地大廈」	指	位於中國廣東省深圳市羅湖區布心路和東昌路交匯處的粵海置地大廈

「粵海置地大廈前期物業管理服務合同」	指	由廣東粵海置地及粵海物業管理深圳分公司所簽訂，日期為 2023 年 10 月 31 日的協議（經同日由廣東粵海置地及粵海物業管理深圳分公司簽訂的補充協議所補充及修訂），內容有關粵海物業管理深圳分公司就粵海置地大廈向廣東粵海置地提供物業管理服務
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「惠州地產」	指	惠州市粵海房地產開發有限公司，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
「惠州粵海麗江花園項目」	指	本集團在中國惠州市大亞灣區澳頭新澳大道 68 號之一號的房地產發展項目
「租賃單元」	指	粵海天河城大廈第 42 層 07 單元
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「其他付費物業服務」	指	根據粵海天河城大廈物業服務合同下約定的其他付費物業服務，包括更換或安裝租賃物業內的設備（例如燈泡、電視插板、出門按鈕、抽屜鎖等）及加時服務（例如冷氣加開及額外保安服務）
「中國」	指	中華人民共和國
「預付費用」	指	具有本公告「I. 粵海置地大廈前期物業管理服務合同 – 服務費及付款條款」一節賦予該詞之涵義

「該等物業管理服務合同」	指 (1) 粵海置地大廈前期物業管理服務合同；(2) 佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同；(3) 第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；及 (4) 粵海天河城大廈物業服務合同
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指 由惠州地產及粵海物業管理所簽訂，日期為 2022 年 8 月 30 日的協議（經日期為 2022 年 12 月 14 日的補充協議所修訂），內容有關粵海物業管理就惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）向惠州地產提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2022 年 12 月 30 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》賦予該詞的涵義
「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，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
「粵海天河城大廈」	指 位於中國廣東省廣州市天河區天河路 208 號的粵海天河城大廈
「粵海天河城大廈物業服務合同」	指 由廣東粵海置地及天河城商管所簽訂，日期為 2023 年 9 月 22 日的協議，內容有關天河城商管就租賃單元向廣東粵海置地提供物業管理服務
「租賃合同」	指 由粵海天河城（作為出租人）及廣東粵海置地（作為承租人）就租賃單元的租賃事宜所簽訂，日期為 2023 年 9 月 19 日的租賃合同及其附屬協議
「第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指 由惠州地產及粵海物業管理所簽訂，日期為 2023 年 8 月 31 日的協議，內容有關粵海物業管理就惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）向惠州地產提供物業管理服務

「三份物業管理服務合同」	指	(1) 佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同；(2) 第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；及 (3) 粵海天河城大廈物業服務合同
「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，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
「粵海物業管理集團」	指	粵海物業管理及其不時之附屬公司
「粵海物業管理深圳分公司」	指	粵海物業管理有限公司深圳分公司，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 10 月 31 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。