

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)

持續關連交易

2026 年物業管理服務框架協議

2026 年物業管理服務框架協議

茲提述本公司日期為 2024 年 1 月 30 日的公告，內容有關 2024 年物業管理服務框架協議，據此，粵海物業管理（粵海控股的非全資附屬公司）向本集團提供物業管理服務，期限自 2024 年 3 月 26 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

由於本集團擬於 2024 年物業管理服務框架協議屆滿後繼續委聘粵海物業管理提供相關物業管理服務，於 2026 年 10 月 30 日，本公司與粵海物業管理訂立 2026 年物業管理服務框架協議，據此，粵海物業管理集團將向本集團提供物業管理服務，期限自 2027 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，粵海控股（為本公司的最終控股股東）透過其全資附屬公司，持有本公司已發行股份總數約 42.95% 的權益，因此為本公司的關連人士。由於粵海物業管理為粵海控股的非全資附屬公司及其為粵海控股的聯繫人，因此其為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，訂立 2026 年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

鑑於就 2026 年物業管理服務框架協議項下擬進行交易所設定的建議新上限計算的最高適用百分比率超過 5%，故 2026 年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下的年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

一般事項

一份載有（其中包括）(i) 2026 年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議新上限的詳情；(ii) 獨立董事委員會就 2026 年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議新上限致獨立股東的函件；(iii) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及 (iv) 召開股東特別大會通告的通函預期將於 2026 年 11 月 27 日或之前寄發予股東。

2026 年物業管理服務框架協議

茲提述本公司日期為 2024 年 1 月 30 日的公告，內容有關 2024 年物業管理服務框架協議，據此，粵海物業管理（粵海控股的非全資附屬公司）向本集團提供物業管理服務，期限自 2024 年 3 月 26 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

由於本集團擬於 2024 年物業管理服務框架協議屆滿後繼續聘用粵海物業管理提供相關物業管理服務，於 2026 年 10 月 30 日，本公司與粵海物業管理訂立 2026 年物業管理服務框架協議，據此，粵海物業管理集團將向本集團提供物業管理服務（定義見下文），期限自 2027 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止，其條款與 2024 年物業管理服務框架協議的條款大致相同。

2026 年物業管理服務框架協議的主要條款概要載列如下：

日期：2026 年 10 月 30 日

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 粵海物業管理

先決條件：2026 年物業管理服務框架協議需符合《上市規則》的規定於股東特別大會上獲得獨立股東批准 2026 年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易後，方可生效。上述先決條件不可豁免。

倘上述先決條件未能於 2026 年物業管理服務框架協議日期（或本公司及粵海物業管理可能以書面協定的有關其他日期）起 12 個月內達成，則 2026 年物業管理服務框架協議將終止。

期限： 自 2027 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）

2026 年物業管理服務框架協議項下各具體協議的期限原則上將不會超過 2026 年物業管理服務框架協議的期限。

因此，倘具體協議的期限於 2026 年物業管理服務框架協議屆滿後的日期結束，以下規則將適用：

- (i) 如果 2026 年物業管理服務框架協議未能被續期至具體協議期限的最後一日（含該日），且其條款涵蓋具體協議，並符合《上市規則》的規定，則具體協議將與 2026 年物業管理服務框架協議的到期日同日期終止；
- (ii) 如果 2026 年物業管理服務框架協議被續期至具體協議期限的最後一日（含該日）（或晚於該日），且其條款涵蓋具體協議，並符合《上市規則》的規定，則具體協議將按原定期限終止；及
- (iii) 如果 2026 年物業管理服務框架協議被續期，且其條款涵蓋具體協議，並符合《上市規則》的規定，但 2026 年物業管理服務框架協議續期後的到期日（含該日）早於具體協議期限的最後一日（含該日），則具體協議將與經續期的 2026 年物業管理服務框架協議的到期日同日期終止，除非經續期的 2026 年物業管理服務框架協議在該到期日（含該日）被再次續期至具體協議期限的最後一日（含該日）（或晚於該日），在此情況下，具體協議將按原定期限終止。

服務範圍：

就本集團開發的各類物業（包括在建物業項目），如住宅物業、購物中心、寫字樓、其他物業及不時作物業銷售案場等配套用途的物業而言，粵海物業管理集團將為本集團提供物業管理服務（「物業管理服務」），包括但不限於：

- (i) 物業及相關設施設備的保養、保安、清潔及園藝服務、公共區域維護、停車場管理以及其他相關服務；
- (ii) 於物業項目初始階段，進行初步規劃和設計諮詢服務（包括審閱繪圖及投標服務）；
- (iii) 於物業項目興建期間，提供實地諮詢服務及建築工地管理服務；
- (iv) 銷售案場及相關設施設備的管理及保養、清潔、園林綠化及客戶服務、客戶投訴管理及其他相關服務；
- (v) 於物業項目交付階段，安排檢查物業項目的物業單位及公共區域；
- (vi) 就向業主移交及交付相關物業向本集團提供協助；
- (vii) 於物業項目竣工後，提供代理銷售、物業單位銷售協助服務、日常維護及其他相關服務；及
- (viii) 為空置物業和會議設施提供管理服務、禮賓服務及其他臨時輔助管理服務。

定價及其他條款：

2026 年物業管理服務框架協議的訂約方已協定以下事項：

- (i) 2026 年物業管理服務框架協議項下將進行的交易將由相關訂約方公平磋商，並於本集團及粵海物業管理集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款（或更佳條款）進行。該等交易的條款及條件不得遜於獨立第三方就可比服務向本集團提供的條款及條件，猶如本集團正與獨立第三方進行交易；

- (ii) 本集團成員公司及粵海物業管理集團成員公司應（就提供物業管理服務）訂立具體協議（「**具體協議**」），當中將載列 2026 年物業管理服務框架協議項下擬進行相關交易的具體條款；
- (iii) 具體協議項下的交易應符合 2026 年物業管理服務框架協議所載的原則及條文，並遵守《上市規則》。倘具體協議項下的交易條款與 2026 年物業管理服務框架協議項下的交易條款有任何差異，概以後者為準；
- (iv) 各具體協議項下應付的服務費應按本公告下文「定價政策」一節所述的定價政策制定；
- (v) 物業管理服務的費用應由本集團按一般商業慣例並根據公平合理的條款，按每月、每季、每半年或每年基準（根據各具體協議釐定）向粵海物業管理集團支付；
- (vi) 2026 年物業管理服務框架協議項下擬進行的每項交易的實際結算金額、結算方式及付款條款，應於相關交易的相關具體協議內列明；
- (vii) 本公司及粵海物業管理各自應促使本集團或粵海物業管理集團（視情況而定）的成員公司在進行 2026 年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易時，遵守 2026 年物業管理服務框架協議的原則；及
- (viii) 為免生疑問，2026 年物業管理服務框架協議不具排他性，本集團並無義務自粵海物業管理集團獲得物業管理服務。

建議新上限及釐定基準

現有上限

根據 2024 年物業管理服務框架協議項下進行的交易所設定的現有上限（「現有上限」）如下：

	自 2024 年 3 月 26 日起至 2024 年 12 月 31 日止期間 (人民幣百萬元 (含稅))	截至 2025 年 12 月 31 日止年度 (人民幣百萬元 (含稅))	截至 2026 年 12 月 31 日止年度 (人民幣百萬元 (含稅))
現有上限	109	177	172

過往交易金額

下表概述本集團於自 2024 年 3 月 26 日起至 2024 年 12 月 31 日止期間、截至 2025 年 12 月 31 日止年度及自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 9 月 30 日止期間就所獲提供的物業管理服務向粵海物業管理集團支付的服務費的過往金額（「過往交易金額」）：

	自 2024 年 3 月 26 日起至 2024 年 12 月 31 日止期間 (人民幣百萬元 (含稅))	截至 2025 年 12 月 31 日止年度 (人民幣百萬元 (含稅))	自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 9 月 30 日止期間 (人民幣百萬元 (含稅))
過往交易金額	22	16	10

董事會注意到，自 2024 年 3 月 26 日起至 2024 年 12 月 31 日止期間、截至 2025 年 12 月 31 日止年度及自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 9 月 30 日止期間的交易金額低於最初預期，主要是因為自 2024 年 10 月起，本集團建立自管團隊提供物業管理相關的支援服務，以替代部分原計劃由粵海物業管理提供的若干物業管理服務以進行費用成本控制，因此，與粵海物業管理集團的實際過往交易金額低於最初的預期。

建議新上限及釐定基準

根據 2026 年物業管理服務框架協議，2026 年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的相關上限（即 2026 年物業管理服務框架協議項下每年本集團應付粵海物業管理集團之服務費最高金額）（「建議新上限」）如下：

	截至 2027 年 12 月 31 日止年度 (人民幣百萬元 (含稅))	截至 2028 年 12 月 31 日止年度 (人民幣百萬元 (含稅))	截至 2029 年 12 月 31 日止年度 (人民幣百萬元 (含稅))
建議新上限	61	49	41

鑑於相關現有上限的使用率較低，董事會建議將截至 2027 年 12 月 31 日止年度的建議新上限，從截至 2026 年 12 月 31 日止年度的現有上限金額人民幣 172,000,000 元下調超過 64%。於釐定 2026 年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的建議新上限時已考慮以下因素：

- (a) 過往交易金額；
- (b) 本集團對物業管理服務的預期需求，經考慮 (i) 涉及由粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務的現有物業項目數量（該等服務預計將於 2026 年物業管理服務框架協議期限內重續）；(ii) 涉及由粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務的各現有物業項目之物業總樓面面積；(iii) 根據本集團現有物業項目的發展規劃，現有物業項目的預計竣工、預售及交付時間以及所需的物業管理服務範圍；
- (c) 與 2024 年物業管理服務框架協議所載的物業管理服務範圍相比，物業管理服務範圍已擴大至涵蓋代理銷售服務；自 2027 年起，隨著目前主要項目於市場上的銷售逐漸接近尾聲，預計將有越來越多項目僅包含停車場、零售舖位及少量待售住宅單位。因此，基於成本效益的考量，本集團計劃委聘粵海物業管理集團亦就停車位提供相關代理銷售服務，導致截至 2027 年 12 月 31 日止年度的建議新上限有所提高。鑑於預期需要由粵海物業管理集團提供代理銷售服務的項目數量將逐漸減少，導致對該等服務的需求下降，因此預期截至 2029 年 12 月 31 日止的兩個年度的建議新上限將相應逐步下降並趨於穩定；
- (d) 粵海物業管理集團於 2026 年物業管理服務框架協議期限內就提供物業管理服務將予收取的預計費用；及
- (e) 經考慮 (i) 勞工成本波動；(ii) 提供物業管理服務可能需要的額外勞工；(iii) 通脹率；(iv) 本集團於 2026 年物業管理服務框架協議期限內可能承接或需獲得物業管理服務的新增物業項目數量；及 (v) 現有物業項目可能需要的任何額外物業管理服務，納入為應對提供物業管理服務的需求或價格的任何意外上升之緩衝。

定價政策

於 2026 年物業管理服務框架協議期限內，本集團可根據 2026 年物業管理服務框架協議之原則及條款，不時與粵海物業管理集團成員公司訂立具體協議，以獲得相關物業管理服務。

本集團對每份具體協議均採用以下定價政策：

- (a) 每份具體協議的條款及條件均須按公平原則磋商，並交易價格應參照適用的市場參考價格而釐定，以確保粵海物業管理集團收取的服務費不遜於其他獨立第三方就類似物業提供可比服務而向本集團收取的服務費；
- (b) 服務費應基於以下各項釐定：(i) 相關物業的總樓面面積、位置及狀況；(ii) 所需服務的種類及標準；(iii) 預期營運成本（包括人工成本、所需物資成本和行政費用）；(iv)（就商業物業而言）租戶應付的租金金額；及 (v) 下文 (c) 段所述的事項；及
- (c) 為確保粵海物業管理集團提供的服務費屬公平合理，且不遜於其他獨立第三方向本集團提供的服務費，本集團應：
 - (i) 參考由獨立第三方提供予本集團的類似服務（在服務的範圍和要求、物業的位置和狀況，以及管理的難度等方面類似）的其他交易，或
 - (ii) 倘本集團先前未曾就類似服務與獨立第三方進行任何交易，或無法獲得獨立第三方報價，則本集團應參考(1)相關政府機構頒佈之標準價格（如適用），或(2)至少兩間中國其他物業管理公司（為獨立第三方）所報的可比交易之服務費（視情況而定）。

內部控制措施

本集團持續關連交易的定價政策將由本集團的相關人員和管理層監督和監控，以確保相關持續關連交易按一般商業條款進行且不會損害本公司及其股東的整體利益。

本集團將定期審閱和評估相關持續關連交易是否按照相關具體協議的條款進行，以及具體交易的價格是否公平合理和符合上述定價政策。此外，本集團的相關人員將每半年編製包含詳細信息（例如相關建議新上限的最新使用率和相關持續關連交易的更新列表）的審閱報告。如相關建議新上限的使用率達到 80%，將通知董事會考慮是否修改相關建議新上限，如有需要，本公司將遵守《上市規則》的有關規定。

本公司獨立非執行董事和獨立核數師亦將分別就定價條款及建議新上限進行年度審閱。因此，董事認為內部控制機制能有效確保 2026 年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的整體利益。

訂立 2026 年物業管理服務框架協議的理由及裨益

由於本集團主要從事物業發展及投資業務，其在中國的多個物業項目對優質的物業管理服務有所需求。粵海物業管理集團主要在中國從事提供物業管理服務，並在該行業擁有豐富經驗。粵海物業管理集團目前是本集團多個物業項目的物業管理服務供應商。本集團認為，粵海物業管理集團深諳本集團所需物業管理服務的標準，並一直向本集團提供滿意及可靠的服務。透過訂立 2026 年物業管理服務框架協議，本集團可繼續利用粵海物業管理集團作為物業管理服務供應商的豐富經驗，享用有效、具成本效益、可靠及優質的物業管理服務。

2026 年物業管理服務框架協議載有規管與粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務相關的個別交易的原則，以確保相關交易屬公平合理。此外，根據 2026 年物業管理服務框架協議，本集團毋須委聘粵海物業管理集團作為其房地產項目的物業管理服務的唯一服務供應商。透過訂立 2026 年物業管理服務框架協議，本集團(i)在考慮本集團獲提供的商業條款後，經公平磋商，將維持選擇粵海物業管理集團或其他獨立物業管理服務供應商的靈活性，及(ii)可受益於在遵守《上市規則》第 14A 章時的管理便利。

鑑於上述情況，董事會（不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問意見後提供）認為，2026 年物業管理服務框架協議的條款及條件、其項下擬進行的交易及建議新上限屬公平合理，乃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。

董事鍾育彬先生、王健先生、溫引珩先生及張曉莉女士亦為粵海控股若干附屬公司之董事。彼等已出席相關董事會會議，但並無計入法定人數，且已就批准 2026 年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於 2026 年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益及須就相關董事會決議案放棄投票。

有權於股東特別大會投票，但於 2026 年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易擁有重大權益的股東及任何上述董事以及彼等各自之聯繫人將就於股東特別大會上提呈有關 2026 年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議新上限之決議案放棄投票。

有關 2026 年物業管理服務框架協議之訂約方及彼等最終實益擁有人的資料

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。

有關粵海物業管理及粵海物業管理集團的資料

粵海物業管理為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。粵海物業管理集團主要於中國從事物業租賃服務及物業管理業務。於本公告日期，粵海物業管理由粵海控股持有 94% 股權及本公司持有 6% 股權。

有關粵海控股的資料

粵海控股為一間於中國成立的公司，主要從事投資控股業務。粵海控股及其附屬公司的業務範圍包括公用事業和基礎設施、製造業、房地產、酒店、物業管理、零售及批發、金融等。粵海控股主要投資於水務及水環境治理、城市綜合體開發及相關服務、現代產業園開發及投資等業務領域。於本公告日期，粵海控股由廣東省政府持股 90% 及由廣東省財政廳持股 10%，而廣東省政府轄下國有資產監督管理委員會根據廣東省政府的授權，對粵海控股行使所有權和控制權。粵海控股為本公司的最終控股股東。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，粵海控股（為本公司的最終控股股東）透過其全資附屬公司，持有本公司已發行股份總數約 42.95% 的權益，因此為本公司的關連人士。由於粵海物業管理為粵海控股的非全資附屬公司及其為粵海控股的聯繫人，因此其為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，訂立 2026 年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

鑑於就 2026 年物業管理服務框架協議項下擬進行交易所設定的建議新上限計算的最高適用百分比率超過 5%，故 2026 年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下的年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事（即方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以審議 2026 年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議新上限。本公司已委任獨立財務顧問，就 2026 年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議新上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函

一份載有（其中包括）(i) 2026 年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議新上限的詳情；(ii) 獨立董事委員會就 2026 年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議新上限致獨立股東的函件；(iii) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iv)召開股東特別大會通告的通函預期將於 2026 年 11 月 27 日（即本公告刊發後多於 15 個營業日後，乃由於本公司需要額外的時間編製通函的相關資料）或之前寄發予股東。

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之涵義：

「2024 年物業管理服務 框架協議」	指	由本公司及粵海物業管理所簽訂，日期為 2024 年 1 月 30 日的物業管理服務框架協議，其詳情載於本公司日期為 2024 年 1 月 30 日的公告
「2026 年物業管理服務 框架協議」	指	由本公司及粵海物業管理所簽訂，日期為 2026 年 10 月 30 日的物業管理服務框架協議，其詳情載於本公告「2026 年物業管理服務框架協議」一節
「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	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
「現有上限」	指	具有本公告「建議新上限及釐定基準 — 現有上限」一節賦予該詞之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，為本公司的最終控股股東及關連人士
「過往交易金額」	指	具有本公告「建議新上限及釐定基準 — 過往交易金額」一節賦予該詞之涵義
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，可進行《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）項下界定之第 1 類（證券交易）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，由本公司委任為獨立財務顧問，就 2026 年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議新上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	本公司股東，不包括根據《上市規則》須於有關 2026 年物業管理服務框架協議的股東特別大會上放棄投票之股東

「獨立第三方」	指	並非本公司的關連人士，且獨立於本公司的董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或其任何附屬公司或彼等各自的聯繫人且與上述人士並無關連的獨立第三方
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「百分比率」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	具有本公告「2026年物業管理服務框架協議 — 服務範圍」一節賦予該詞之涵義
「建議新上限」	指	具有本公告「建議新上限及釐定基準 — 建議新上限及釐定基準」一節賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准，其中包括，2026年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議新上限
「股東」	指	本公司股東
「具體協議」	指	具有本公告「2026年物業管理服務框架協議 — 定價及其他條款」一節賦予該詞之涵義
「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
「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
「粵海物業管理集團」	指	粵海物業管理及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
粵海置地控股有限公司
執行董事
王健

香港，2026年10月30日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事鍾育彬先生及王健先生；兩名非執行董事溫引珩先生及張曉莉女士；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。