

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
及
根據《上市規則》第 14A.35 條附註作出的披露**

該等物業管理服務合同的持續關連交易

於 2023 年 12 月 29 日，(i) 置地中山（本公司的間接非全資附屬公司）與粵海物業管理訂立第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議，內容有關粵海物業管理就中山·粵海城項目案場（銷售中心及樣板房）向置地中山提供物業管理服務；(ii) 置地發展（本公司的間接全資附屬公司）與粵海物業管理訂立第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議，內容有關粵海物業管理就廣州·粵海雲港城項目案場（銷售中心及樣板房）向置地發展提供物業管理服務；及 (iii) 粵海房地產開發（本公司的間接全資附屬公司）與粵海物業管理訂立第四份補充協議，內容有關粵海物業管理就廣州·粵海拾桂府項目向粵海房地產開發提供物業管理服務。

《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。

鑑於第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議、第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議及第四份補充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。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。

根據《上市規則》第 14A.35 條附註作出的披露

茲提述本公司日期為 2022 年 1 月 28 日的公告，內容有關本公司與粵海控股（為本公司的關連人士）訂立的股權轉讓協議項下的關連交易。根據股權轉讓協議，本公司須按粵海物業管理的章程規定，於 2023 年 12 月 31 日前向粵海物業管理支付未實繳資本人民幣 9,900,000 元。

於 2023 年 12 月 29 日，本公司與粵海控股訂立補充協議，據此，雙方同意將向粵海物業管理支付未實繳資本的限期由 2023 年 12 月 31 日前延長至 2033 年 12 月 31 日前。

本公司認為簽訂補充協議構成對股權轉讓協議條款的重重大變動，因此，該變動須根據《上市規則》第 14A.35 條附註予以披露。

I. 該等物業管理服務合同

於 2023 年 12 月 29 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. 第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議

茲提述本公司日期為 2021 年 7 月 27 日、2021 年 12 月 10 日、2022 年 12 月 30 日及 2023 年 2 月 23 日的公告，以及日期為 2023 年 3 月 14 日的通函，內容均為有關粵海物業管理就中山粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）向置地中山提供物業管理服務。

根據第四份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議，相關服務期限將於 2023 年 12 月 31 日屆滿。因此，於 2023 年 12 月 29 日，置地中山與粵海物業管理訂立第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議。

下文載列第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議的主要條款（及其相關考慮因素）概要：

- 日期：* 2023 年 12 月 29 日
- 訂約方：* (a) 置地中山
(b) 粵海物業管理
- 期限：* 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（包括首尾兩天）。
- 為免生疑問，第五份中山粵海城項目銷售案場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五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議期限的最後一日（含該日）（或晚於該日），第五份中山粵海城項目銷售案場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五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議期限的最後一日（含該日）（或晚於該日），第五份中山粵海城項目銷售案場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）早於第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議期限的最後一日（含該日），則第五份中山粵海城項目銷售案場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五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議期限的最後一日（含該日）（或晚於該日），則第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議按原定期限終止。
- 標的事宜：* 粵海物業管理就中山·粵海城項目案場（銷售中心及樣板房）提供物業管理服務，包括秩序維護、客服服務、除蟲、停車管理、設施設備維護保養、清潔服務、綠化服務、水吧運營、垃圾清運等服務。
- 服務費及付款條款：* 置地中山須於收取粵海物業管理發出的相關發票之日起 5 個工作日內向粵海物業管理反饋支付資料的審核結果，並支付資料審核無誤後於 10 個工作日內向粵海物業管理支付服務費，其中包括 (i) 勞工成本、(ii) 人員其他費用、(iii) 外判服務費用及 (iv) 物業管理酬金。實際服務費須按下列各項計算：

- (i) 勞工成本（包括工資、加班費用、福利費用及工會費用）須按實際人員數目及其產生的勞工成本計算；
- (ii) 人員其他費用按實際人員數目及相關伙食及宿舍費用計算；
- (iii) 外判服務費用（包括清潔、綠化及除蟲的費用）須按實際人員數目及該協議下約定的清潔及綠化的每人每月工資以及約定的除蟲月費計算；及
- (iv) 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、人員其他費用及外判服務費用的實際總額的 10% 收取，並視乎置地中山對服務的滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金的 15% 至 40%。

僅供參考，根據第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議，自 2024 年 1 月 1 日至 2024 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 4,647,000 元（含稅）。

服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議項下服務（不含外判服務）所需的員工數目；(iii) 勞工成本包括工資、加班費用、福利費用、工會費用等；(iv) 人員其他費用及外判服務費用；(v) 預期需支付的物業管理酬金；及 (vi) 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

下表概述粵海物業管理根據原有中山粵海城項目銷售案場物業服務協議就中山·粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）分別自 2021 年 7 月 27 日至 2021 年 12 月 31 日止期間、截至 2022 年 12 月 31 日止年度以及自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止期間向置地中山提供物業管理服務的實際交易金額：

| | 2021年7月27日 至2021年12月31 日止期間 (人民幣) | 截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣) | 2023年1月1日 至2023年11月 30日止期間 (人民幣) |
|--------------------------------|--|-----------------------------------|---|
| 原有中山粵海城項目銷售案場物業服務協議項下的實際服務費用金額 | 3,359,000 | 5,660,000 | 4,587,000 |

年度上限

第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議項下擬進行的交易自2024年1月1日至2024年12月31日止期間的相關年度上限設定為人民幣4,700,000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) 由置地中山根據第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議項下預計支付的服務費總額；及 (iii) 人員相關成本及行政及日常營運成本可能會按實際情況增加。

2. 第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議

茲提述本公司日期為2022年4月19日、2022年12月30日及2023年2月23日的公告，以及日期為2023年3月14日的通函，內容均為有關粵海物業管理就廣州·粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）向置地發展提供物業管理服務。

根據第三份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議，相關服務期限將於2023年12月31日屆滿。因此，於2023年12月29日，置地發展與粵海物業管理訂立第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議。

下文載列第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議的主要條款（及其相關考慮因素）概要：

日期：2023年12月29日

訂約方：(a) 置地發展
(b) 粵海物業管理

期限：

2024年1月1日至2024年6月30日(包括首尾兩天)。為免生疑問，第四份粵海雲港城項目銷售案場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四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議期限的最後一日(含該日)(或晚於該日)，第四份粵海雲港城項目銷售案場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四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議期限的最後一日(含該日)(或晚於該日)，第四份粵海雲港城項目銷售案場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)早於第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議期限的最後一日(含該日)，則第四份粵海雲港城項目銷售案場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四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議期限的最後一日(含該日)(或晚於該日)，則第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議按原定期限終止。

標的事宜：

粵海物業管理須就廣州·粵海雲港城項目案場(銷售中心及樣板房)提供物業管理服務，包括秩序維護、客服服務、除蟲、停車管理、設施設備維護保養、清潔服務、水吧運營、垃圾清運等服務。

服務費及
付款條款：

置地發展須於收取粵海物業管理發出的相關發票之日起5個工作日內向粵海物業管理反饋支付資料的審核結果，並支付資料審核無誤後於20個工作日內向粵海物業管理支付服務費，其中包括(i) 勞工成本、(ii) 人員其他費用、(iii) 外判服務費用、(iv) 開荒清潔費用及(v) 物業管理酬金。實際服務費須按下列各項計算：

- (i) 勞工成本(包括工資、加班費用、福利費用及工會費用)須按實際人員數目及其產生的勞工成本計算；

- (ii) 人員其他費用須按實際人員數目以及提供制服清潔、伙食、宿舍及員工制服的費用計算；
- (iii) 外判服務費用（包括清潔、除蟲、垃圾清理轉運、營銷中心石面及晶面護理及樣板房木地板打蠟服務費用）須按實際清潔人員數目及該協議下約定的每月相關服務費計算；
- (iv) 開荒清潔費用包括樣板房開荒清潔及除甲醛費用，並須按該協議下約定的每月相關服務費計算；及
- (v) 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、外判服務費用及開荒清潔費用的實際總額的 10% 收取，並視乎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 15% 至 40%。

僅供參考，根據第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議，自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 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 6,164,000 元（含稅）。

服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議項下服務（不含外判服務）所需的員工數目；(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、外判服務費用及開荒清潔費用；(v) 預期需支付的物業管理酬金；及 (vi) 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

下表概述粵海物業管理根據原有粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議就廣州·粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）分別自 2022 年 4 月 19 日至 2022 年 12 月 31 日止期間以及自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止期間向置地發展提供物業管理服務的實際交易金額：

| | 2022年4月19日 至2022年12月31日 止期間 (人民幣) | 2023年1月1日 至2023年11月30日 止期間 (人民幣) |
|--------------------------------|--|---|
| 原有粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議項下的實際服務費用金額 | 5,200,000 | 8,178,000 |

年度上限

第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議項下擬進行的交易自2024年1月1日至2024年6月30日止期間的相關年度上限設定為人民幣6,500,000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) 由置地發展根據第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議項下預計支付的服務費總額；及 (iii) 人員相關成本及行政及日常營運成本可能會按實際情況增加。

3. 粵海拾桂府前期物業管理服務合同第四份補充協議

茲提述本公司日期為2018年7月18日、2019年8月30日、2020年11月13日及2022年4月19日的公告，內容分別有關粵海拾桂府前期物業管理服務合同、第一份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議，以及相關服務期限將於2023年12月31日屆滿。

於2023年12月29日，粵海房地產開發與粵海物業管理就粵海拾桂府前期物業管理服務合同(經第一份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議所修訂)訂立第四份補充協議。

下文載列第四份補充協議的主要條款(及其相關考慮因素)概要：

日期：2023年12月29日

訂約方：(a) 粵海房地產開發
(b) 粵海物業管理

期限：2024年1月1日至2024年5月9日(包括首尾兩天)

標的事宜：根據第四份補充協議，粵海物業管理須向粵海房地產開發就廣州·粵海拾桂府項目的商業裙樓、架空層花園、住宅樓、僑商樓、公用設施、中心花園、地下層(包括

停車場及設備房)等,提供若干物業管理服務(包括物業管理、中央空調、代收代繳水電費、餐飲商鋪區域餐飲污水處理及其他雜項服務等),相關合同期限延長至2024年5月9日止。

*服務費及
付款條款:*

根據粵海拾桂府前期物業管理服務合同(經第一份補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議及第四份補充協議所修訂),粵海物業管理會就廣州·粵海拾桂府項目提供的物業管理服務向粵海房地產開發收取物業管理服務費。有關費用按以下每月費率按比例計算,按月收取:

- (1) 就管理住宅區域地下停車場,每個車位物業管理費為每月人民幣 150 元;就管理商業區域地下停車場,每個車位物業管理費為每月人民幣 180 元;及由於粵海物業管理提供地下停車場經營管理服務,包括停車場日常管理(如日常巡場、保安、清潔等)、停車場收費管理(如安排人手收費、分析月度車流量等)及對停車場設施(如收費系統、道閘、機械車位、照明等)進行日常維護等,粵海房地產開發將向粵海物業管理支付金額相等於相關車位租金收入(須扣除車位物業管理費及機械車位保養維護費用)的 20% 的費用;
- (2) 就商業裙樓而言,當商鋪物業出租率高於或等於 85% (即出租面積大於或等於 15,615 平方米),粵海房地產開發不須向粵海物業管理就相關空置物業支付物業管理服務費;或當出租率低於 85% 時(即出租面積少於 15,615 平方米),粵海房地產開發須向粵海物業管理支付就相關空置物業(即實際出租面積與 15,615 平方米之間差額面積)的物業管理服務費,相關收費標準按雙方就商鋪物業管理服務費的原有約定(見下文);

- (3) 粵海房地產開發有權就商業裙樓的物業管理服務對粵海物業管理進行考核，如粵海物業管理連續兩個季度獲得的考核評分低於 80（不含 80）分，則粵海房地產開發有權要求粵海物業管理更換物業管理團隊人員；
- (4) 就住宅物業，每平方米人民幣 2.8 元；
- (5) 就商鋪物業，主力商戶（即租賃建築面積大於 2,800 平方米或租用全層）物業管理費每平方米人民幣 28 元，其他商戶（除主力商戶外）物業管理費每平方米人民幣 35 元（主力商戶及其他商戶的收費均包含商場區公攤的公共水電費，但不包含鋪位內中央供冷氣空調能源費）；及
- (6) 就僑商樓，每平方米人民幣 10 元。

為免生疑問，(i) 作出售用途的住宅物業而言，相關服務費於交付有關物業後由相關買家承擔，由於相關住宅物業已於 2022 年之前全部交付予業主，因此粵海房地產開發不須就住宅物業支付物業管理服務費；(ii) 作租賃用途的商業物業而言，視乎租約條款，相關服務費可能由粵海房地產開發或該等物業的租戶承擔；及 (iii) 作租賃用途的僑商樓物業而言，視乎租約條款，相關服務費可能由粵海房地產開發或該等物業的租戶承擔。

上述粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經第一份補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議及第四份補充協議所修訂）項下物業管理服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積；(ii) 粵海物業管理提供的服務所涉及的勞工成本包括工資、加班費用、福利費用、工會費用等；及 (iii) 類似服務的現行市價及市場費率後，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

下表概述截至 2022 年 12 月 31 日止年度及自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止期間粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經第一份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議所修訂）項下物業管理服務的實際交易金額：

| | 截至 2022 年 12 月 31 日止年度 (人民幣) | 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止期間 (人民幣) |
|--------|------------------------------------|---|
| 實際交易金額 | 503,000 | 651,000 |

年度上限

粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經第一份補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議及第四份補充協議所修訂）項下擬進行的交易自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日止期間的相關年度上限設定為人民幣 900,000 元。

上述年度上限乃於考慮下列因素後而釐定：(i) 上述過往交易金額；(ii) 預期由粵海房地產開發根據粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經第一份補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議及第四份補充協議所修訂）項下預計支付的服務費總額；(iii) 由於就廣州•粵海拾桂府項目當中的住宅物業已於 2022 年之前全部交付予業主及僑商樓物業已全部出租，但預期商業裙樓出租率低於 85%，因此按相關協議條款，住宅物業及僑商樓物業會由相關業主或租戶支付物業管理服務費（即粵海房地產開發不須就住宅物業及僑商樓物業支付物業管理服務費），而商鋪物業則須由粵海房地產開發向粵海物業管理支付相關的空置物業（即實際出租面積與 15,615 平方米之間差額面積）的物業管理服務費；及 (iv) 停車場車位數量及經第三份補充協議修訂的有關地下停車場的服務費計算方式。

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

有關置地中山的資料

置地中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，並為本公司的間接非全資附屬公司。置地中山約 88.2128% 股權由本公司的全資附屬公司持有，餘下約 11.7872% 股權由本公司控制的公司持有。

有關置地發展的資料

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，並為本公司的間接全資附屬公司。

有關粵海房地產開發的資料

粵海房地產開發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。

鑑於第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議、第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議及第四份補充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。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。

董事藍汝寧先生、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。

II. 根據《上市規則》第 14A.35 條附註作出的披露

茲提述本公司日期為 2022 年 1 月 28 日的公告，內容有關本公司與粵海控股（為本公司的關連人士）訂立的股權轉讓協議項下的關連交易。根據股權轉讓協議，本公司同意向粵海控股收購粵海物業管理的 6% 股權，其中包括實繳資本人民幣 9,000,000 元及未實繳資本人民幣 9,900,000 元，代價為人民幣 33,631,098 元。有關的股權工商登記變更已於 2022 年 7 月 1 日完成。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。

根據股權轉讓協議，本公司須按粵海物業管理的章程規定，於 2023 年 12 月 31 日前向粵海物業管理支付未實繳資本人民幣 9,900,000 元，而粵海控股及華信亦分別須於 2023 年 12 月 31 日前向粵海物業管理支付未實繳資本人民幣 151,800,000 元及人民幣 3,300,000 元。

鑑於考慮到中國房地產市場現時的情況，粵海物業管理的內部資金預期足以應付其現時需求；及粵海物業管理中短期內沒有額外資金的需求，本公司、粵海控股及華信一致同意將向粵海物業管理支付未實繳資本的限期延長 10 年。本公司、粵海控股及華信於粵海物業管理的股權比例不會受到延期出資影響。

於 2023 年 12 月 29 日，本公司與粵海控股訂立補充協議，據此，雙方同意將向粵海物業管理支付未實繳資本的限期由 2023 年 12 月 31 日前延長至 2033 年 12 月 31 日前。除上述變更外，股權轉讓協議的其他條款維持不變。

本公司認為簽訂補充協議構成對股權轉讓協議條款的重大變動，因此，該變動須根據《上市規則》第 14A.35 條附註予以披露。

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 |
| 「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 |

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 由本公司及粵海控股簽訂，日期為 2022 年 1 月 28 日的股權轉讓協議，內容有關本公司向粵海控股收購粵海物業管理的 6% 股權，詳情載於本公司日期為 2022 年 1 月 28 日的公告 |
| 「第一份補充協議」 | 指 | 由粵海房地產開發及粵海物業管理所簽訂，日期為 2019 年 8 月 30 日的補充協議，其旨在修訂粵海拾桂府前期物業管理服務合同，詳情載於本公司日期為 2019 年 8 月 30 日的公告 |
| 「第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議」 | 指 | 由置地發展及粵海物業管理所簽訂，日期為 2023 年 12 月 29 日的協議，內容有關粵海物業管理就粵海雲港城項目案場（銷售中心及樣板房）向置地發展提供物業管理服務 |
| 「第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議」 | 指 | 由置地中山及粵海物業管理所簽訂，日期為 2023 年 12 月 29 日的協議，內容有關粵海物業管理就中山粵海城項目案場（銷售中心及樣板房）向置地中山提供物業管理服務 |
| 「粵海拾桂府前期物業管理服務合同第四份補充協議」或「第四份補充協議」 | 指 | 由粵海房地產開發及粵海物業管理所簽訂，日期為 2023 年 12 月 29 日的補充協議，其旨在修訂粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經第一份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議所修訂） |
| 「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 |
| 「置地發展」 | 指 | 廣東粵海置地發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「置地中山」 | 指 | 中山粵海置地有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接非全資附屬公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |

| | | |
|-----------------------|---|--|
| 「廣州·粵海雲港城項目」 | 指 | 本集團在中國廣州市白雲區白雲新城的大型綜合房地產發展項目 |
| 「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 |
| 「粵海房地產開發」 | 指 | 廣東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 |
| 「廣州·粵海拾桂府項目」 | 指 | 本集團在中國廣州市越秀區珠光路的房地產項目 |
| 「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 |
| 「粵海拾桂府前期物業管理服務合同」 | 指 | 由粵海房地產開發及粵海物業管理所簽訂，日期為2016年10月26日的合同，內容有關粵海物業管理就粵海拾桂府項目（原稱粵海珠光雅舍小區）向粵海房地產開發提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2018年7月18日的公告 |
| 「原有粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議」 | 指 | 由置地發展及粵海物業管理所簽訂，日期分別為2022年4月19日、2022年12月30日及2023年2月23日的協議，內容均為有關粵海物業管理就廣州·粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）向置地發展提供物業管理服務（分別稱為「第一份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議」、「第二份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議」及「第三份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議」），詳情分別載於本公司日期為2022年4月19日、2022年12月30日及2023年2月23日的公告，以及日期為2023年3月14日的通函 |

| | | |
|-----------------------|---|---|
| 「原有中山粵海城項目銷售案場物業服務協議」 | 指 | 由置地中山及粵海物業管理所簽訂，日期分別為2021年7月27日、2021年12月10日、2022年12月30日及2023年2月23日的協議，內容均為有關粵海物業管理就中山·粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）向置地中山提供物業管理服務（分別稱為「第一份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議」、「第二份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議」、「第三份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議」及「第四份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議」），詳情分別載於本公司日期為2021年7月27日、2021年12月10日、2022年12月30日及2023年2月23日的公告，以及日期為2023年3月14日的通函 |
| 「該等物業管理服務合同」 | 指 | (1) 第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議； (2) 第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議； 及 (3) 第四份補充協議 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「第二份補充協議」 | 指 | 由粵海房地產開發及粵海物業管理所簽訂，日期為2020年11月13日的補充協議，其旨在修訂粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經第一份補充協議所修訂），詳情載於本公司日期為2020年11月13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 |
| 「補充協議」 | 指 | 由本公司及粵海控股簽訂，日期為2023年12月29日的協議，其旨在修訂股權轉讓協議 |
| 「第三份補充協議」 | 指 | 由粵海房地產開發及粵海物業管理所簽訂，日期為2022年4月19日的補充協議，其旨在修訂粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經第一份補充協議及第二份補充協議修訂），詳情載於本公司日期為2022年4月19日的公告 |

| | | |
|------------|---|---|
| 「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 |
| 「中山·粵海城項目」 | 指 | 本集團在中國中山市翠亨新區起步區的房地產發展項目，前稱中山馬鞍島項目 |
| 「%」 | 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 12 月 29 日

於本公告日期，董事會由六名執行董事藍汝宁先生、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。