

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

**關於該等代建管理服務協議的
持續關連交易**

於 2024 年 9 月 25 日，粵海科技（為本公司的間接全資附屬公司）(i) 與粵港供水訂立智水代建管理服務協議，據此，粵海科技須就智水項目向粵港供水提供整體代建管理服務，期限自 2024 年 9 月 25 日起至 2026 年 12 月 31 日止；及 (ii) 與粵海水務訂立悅水代建管理服務協議，據此，粵海科技須就悅水項目向粵海水務提供整體代建管理服務，期限自 2024 年 9 月 25 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，粵海投資為本公司的直接控股股東，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。粵港供水（為粵海投資的間接非全資附屬公司）以及粵海水務（為粵海控股的全資附屬公司）分別為粵海投資及粵海控股的聯繫人，因此彼等為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，智水代建管理服務協議及悅水代建管理服務協議項下擬進行的交易均構成本公司的持續關連交易。

由於該等代建管理服務協議乃與彼此互相關連的人士訂立，且均涉及就相鄰地塊上的建設項目提供整體代建管理服務，該等代建管理服務協議已按《上市規則》合併計算。根據《上市規則》，由於就該等代建管理服務協議所設定的智水年度上限及悅水年度上限（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%），因此該等代建管理服務協議須遵守《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。

1. 智水代建管理服務協議

於 2024 年 9 月 25 日，粵海科技（為本公司的間接全資附屬公司）與粵港供水（為粵海投資的間接非全資附屬公司）訂立智水代建管理服務協議，據此，粵海科技須就位於中國深圳市羅湖區黃貝街道泰嘉路與東深一街交匯處物業項目，佔地總面積約 4,128 平方米，總樓面面積約 24,400 平方米以及計容總樓面面積約 16,511 平方米，包括商業區、研發用房、多功能廳及停車位（「智水項目」）向粵港供水提供整體代建管理服務，期限自 2024 年 9 月 25 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

智水項目已於 2023 年 11 月 30 日動工，預計於 2026 年 12 月 31 日或之前竣工備案。於本公告日期，智水項目已完成基坑支護及樁基礎工程。根據智水代建管理服務協議，粵港供水須於智水代建管理服務協議生效之日完成移交智水項目予粵海科技的手續，其後粵海科技須負責智水項目的整體代建管理工作，並履行智水代建管理服務協議規定的管理服務。

智水代建管理服務協議的主要條款概要載列如下：

日期： 2024 年 9 月 25 日

訂約方： (1) 粵海科技
(2) 粵港供水

期限： 2024 年 9 月 25 日至 2026 年 12 月 31 日（包括首尾兩天）

標的事宜及服務範圍： 粵海科技須就智水項目向粵港供水提供整體代建管理服務，包括：

- (1) 組建項目管理團隊，制定代建管理方案；
- (2) 對工程的設計、質素、進度、成本、安全、環保等進行統一管理和控制；
- (3) 處理監管審批程序，包括申請並獲取必要的監管許可及批准；
- (4) 採購管理，包括管理招標過程、洽談及簽署合同；
- (5) 工程設計管理；

- (6) 管理由粵港供水聘請的智水項目監理；
- (7) 管理由粵港供水聘請的造價諮詢顧問；
- (8) 合同管理，包括洽談合同、處理合同簽署、監督合同履行、處理合同的終止及違約以及與合同有關的任何爭議；
- (9) 成本管理，包括編製成本報表和資金計劃，協助粵港供水完成年度全面預算，確保最終投資金額和建設成本不超過相關目標；
- (10) 安全文明施工管理，包括處理安全聲明、建立安全文明施工監督制度、制定總體安全目標、定期組織安全考核及評價、審查安全生產許可證、加強安全培訓、調查和報告所有事故、確保施工現場清潔衛生以及組織檢查；
- (11) 溝通、信息及檔案管理，包括制定信息安全和保密措施，制定信息備份和恢復程序，並按照粵港供水和政府機構的有關要求及時向相關政府機構提交文件；
- (12) 質量管理，包括處理質量監督申報、保證智水項目質量，組織維修工作以及管理保修服務；
- (13) 進度管理，包括制定總體進度管理目標，編製和實施進度計劃以及監督智水項目進度。粵海科技應於 2026 年 12 月 31 日前完成竣工驗收備案手續及智水代建管理服務協議規定的全部工作；
- (14) 財務管理，包括編製智水項目預算、管理付款流程以及編製資金計劃；及
- (15) 對智水項目的竣工、檢查及移交進行管理

（統稱「智水管理服務」）。

**費用、定價及
付款條款：**

粵港供水就智水管理服務應付粵海科技的費用（「**智水費用**」）為人民幣 15,841,170 元（含稅）（即智水項目預計總投資額（包括智水代建管理服務協議日期前的投資）的約 4.6%）。若預計總投資額增加超過 10%（由於政府政策變化或不可抗力因素導致智水項目的規模或功能定位發生重大變化，或智水項目的設計方案發生重大變化），智水費用將按相同比率上調。

智水費用的付款條款如下：

- (1) 人民幣 3,398,186.47 元須於智水代建管理服務協議生效之初支付；
- (2) 自 2025 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止期間，須於每季初支付人民幣 1,456,365.63 元；及
- (3) 剩餘人民幣 792,058.49 元（將根據智水費用的任何調整（如有）進行調整）須在智水項目完成竣工驗收備案和結算後 15 日內支付。

第三方合同：

(i) 於訂立智水代建管理服務協議前，粵港供水已與第三方就智水項目的不同方面訂立其他合同，及 (ii) 粵海科技及粵港供水於各情況下可與第三方就智水項目的不同方面訂立合同，包括勘察、設計、施工、監督、供應及安裝材料和設備、招標和諮詢（「**智水第三方合同**」）。

對於粵港供水已與第三方訂立並於智水代建管理服務協議日期前尚未完成的智水第三方合同，粵港供水須通知相關第三方，並簽訂補充協議，將粵海科技作為相關合同的一方。該等合同項下的任何費用均應由粵港供水單獨承擔，並應由粵港供水直接支付給第三方。

對於在智水代建管理服務協議日期後將予訂立的智水第三方合同，該等合同須作為粵港供水、粵海科技與相關第三方之間的三方合同訂立，但該等合同項下付款應由粵港供水單獨承擔，並應由粵港供水直接支付給第三方。

年度上限及釐定基準

就智水代建管理服務協議項下擬進行的交易過往並無交易金額。

智水代建管理服務協議項下擬進行交易的相關年度上限（「智水年度上限」）載列如下：

- (a) 自 2024 年 9 月 25 日起至 2024 年 12 月 31 日止期間為人民幣 3,399,000 元；
- (b) 截至 2025 年 12 月 31 日止年度為人民幣 5,826,000 元；及
- (c) 截至 2026 年 12 月 31 日止年度為人民幣 8,994,000 元。

智水年度上限乃經考慮粵海科技根據智水代建管理服務協議應收取的智水費用及為應對智水費用可能向上調整而設約 15% 緩衝後釐定。

2. 悅水代建管理服務協議

於 2024 年 9 月 25 日，粵海科技（為本公司的間接全資附屬公司）與粵海水務（為粵海控股的全資附屬公司）訂立悅水代建設管理服務協議，據此，粵海科技須就位於中國深圳市羅湖區黃貝沿河北路以東以及愛國路以南物業項目，佔地總面積約 7,394 平方米，總樓面面積約 64,000 平方米以及計容總樓面面積約 42,000 平方米，包括一棟地上 36 層、地下 4 層的主塔樓，另建一棟 5 層高的公共配建，計容總樓面面積約 3,400 平方米（「悅水項目」）向粵海水務提供整體代建管理服務，期限自 2024 年 9 月 25 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

悅水項目已於 2021 年 9 月 30 日動工，預計於 2025 年 6 月 30 日或之前完成竣工備案。於本公告日期，悅水項目已完成主體結構封頂。根據悅水代建管理服務協議，粵海水務須於悅水代建管理服務協議生效之日完成移交悅水項目予粵海科技的手續，其後粵海科技須負責悅水項目的整體代建管理工作，並履行悅水代建管理服務協議規定的管理服務。

悅水代建管理服務協議的主要條款概要載列如下：

日期： 2024 年 9 月 25 日

訂約方： (1) 粵海科技

(2) 粵海水務

期限： 2024年9月25日至2026年12月31日（包括首尾兩天）

標的事宜及服務範圍： 粵海科技須就悅水項目向粵海水務提供整體代建管理服務，包括：

- (1) 組建項目管理團隊，制定代建管理方案；
- (2) 對工程的設計、質素、進度、成本、安全、環保等進行統一管理和控制；
- (3) 處理監管審批程序，包括申請並獲取必要的監管許可及批准；
- (4) 採購管理，包括管理招標過程、洽談及簽署合同；
- (5) 工程設計管理；
- (6) 管理由粵海水務聘請的悅水項目監理；
- (7) 管理由粵海水務聘請的造價諮詢顧問；
- (8) 合同管理，包括洽談合同、處理合同簽署、監督合同履行、處理合同的終止及違約以及與合同有關的任何爭議；
- (9) 成本管理，包括編製成本報表和資金計劃，協助粵海水務完成年度全面預算，確保最終投資金額和建設成本不超過相關目標；
- (10) 安全文明施工管理，包括處理安全聲明、建立安全文明施工監督制度、制定總體安全目標、定期組織安全考核及評價、審查安全生產許可證、加強安全培訓、調查和報告所有事故、確保施工現場清潔衛生以及組織檢查；
- (11) 溝通、信息及檔案管理，包括制定信息安全和保密措施，制定信息備份和恢復程序，並按照粵海水務和政府機構的有關要求及時向相關政府機構提交文件；

- (12) 質量管理，包括處理質量監督申報、保證悅水項目質量，組織維修工作以及管理保修服務；
 - (13) 進度管理，包括制定總體進度管理目標，編製和實施進度計劃以及監督悅水項目進度。粵海科技應於 2025 年 6 月 30 日前完成竣工驗收備案手續及於 2026 年 12 月 31 日前完成悅水代建管理服務協議規定的全部工作；
 - (14) 財務管理，包括編製悅水項目預算、管理付款流程以及編製資金計劃；及
 - (15) 對悅水項目的竣工、檢查及移交進行管理
- （統稱「悅水管理服務」）。

費用、定價及付款條款：

粵海水務就悅水管理服務應付粵海科技的費用（「悅水費用」）為人民幣 13,838,830 元（含稅）（即悅水項目預計總投資額（包括悅水代建管理服務協議日期前的投資）的約 1.5%）。若預計總投資額增加超過 10%（由於政府政策變化或不可抗力因素導致悅水項目的規模或功能定位發生重大變化，或悅水項目的設計方案發生重大變化），悅水費用將按相同比率上調。

悅水費用的付款條款如下：

- (1) 人民幣 2,968,652.24 元須於悅水代建管理服務協議生效之初支付；
- (2) 自 2025 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止期間，須於每季度初支付人民幣 1,272,279.53 元；及
- (3) 剩餘人民幣 691,941.52 元（將根據悅水費用的任何調整（如有）進行調整）須在悅水項目完成竣工驗收備案和結算後 15 日內支付。

第三方合同：

(i) 於訂立悅水代建管理服務協議前，粵海水務已與第三方就悅水項目的不同方面訂立其他合同，及 (ii) 粵海科技及粵海水務於各情況下可與第三方就悅水項目的不同方面訂立合同，包括勘察、設計、施工、監督、供應及安裝材料和設備、招標和諮詢（「悅水第三方合同」）。

對於粵海水務已與第三方訂立並於悅水代建管理服務協議日期前尚未完成的悅水第三方合同，粵海水務須通知相關第三方，並簽訂補充協議，將粵海科技作為相關合同的一方。該等合同項下的任何費用均應由粵海水務單獨承擔，並應由粵海水務直接支付給第三方。

對於在悅水代建管理服務協議日期後將予訂立的悅水第三方合同，該等合同須作為粵海水務、粵海科技與相關第三方之間的三方合同訂立，但該等合同項下付款應由粵海水務單獨承擔，並應由粵海水務直接支付給第三方。

年度上限及釐定基準

就悅水代建管理服務協議項下擬進行的交易過往並無交易金額。

悅水代建管理服務協議項下擬進行交易的相關年度上限（「悅水年度上限」）載列如下：

- (a) 自 2024 年 9 月 25 日起至 2024 年 12 月 31 日止期間為人民幣 2,969,000 元；
- (b) 截至 2025 年 12 月 31 日止年度為人民幣 5,090,000 元；及
- (c) 截至 2026 年 12 月 31 日止年度為人民幣 7,857,000 元。

悅水年度上限乃經考慮粵海科技根據悅水代建管理服務協議應收取的悅水費用及為應對悅水費用可能向上調整而設約 15% 緩衝後釐定。

訂立該等代建管理服務協議的理由及裨益

本集團主要從事物業發展及投資業務，在粵港澳大灣區開發及持有多個房地產項目，在物業項目建設管理方面擁有豐富的經驗。通過訂立該等代建管理服務協議，粵海科技的專業團隊將能夠利用其在中國房地產開發和建設管理方面的專業知識和經驗創造收入，同時提高粵海科技在房地產建設管理和諮詢行業的知名度並促進其在該行業的發展。

該等代建管理服務協議的條款乃經各訂約方公平磋商後達致。相關費用乃參照以下各項進行磋商：(i) 深圳市政府投資項目代建管理費的取費標準和費率，及 (ii) 物業項目代建管理服務的現行市場費率，並計及智水項目及悅水項目 (i) 目前所處的建設階段，及

(ii) 項目餘下的預計投資額。由於悅水項目相對智水項目的規模較大，預計總投資額亦較高，且悅水項目已完成超過一半的建設工程，因此，悅水費用（按悅水項目預計總投資額計算）的費率較智水費用（按智水項目預計總投資額計算）的費率為低。若按悅水項目餘下預計投資額計算，悅水費用的費率將與智水費用的費率相約。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為該等代建管理服務協議及其項下擬進行交易的條款均屬公平合理，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，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

有關粵海科技、本公司及本集團的資料

粵海科技為一間於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事房地產建設管理與諮詢，為本公司的間接全資附屬公司。

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。

有關粵港供水的資料

粵港供水為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事粵海投資的東深供水項目的運營和管理。該公司為粵海投資的間接非全資附屬公司，其最終控股股東為粵海控股。粵港供水由以下各方持有：

- (a) 99% 由粵港供水(控股)有限公司持有，而該公司(i)由粵海投資擁有約 96.04%，(ii) 由粵海控股的三間公司（屬聯營公司／附屬公司）擁有約 3.85%，及(iii)由獨立第三方擁有約 0.11%；及
- (b) 1%由粵海控股持有。

有關粵海水務的資料

粵海水務為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事中國水資源項目的投資和運營，為粵海控股的全資附屬公司。

有關粵海投資的資料

粵海投資為本公司的直接控股股東及為一間於香港註冊成立的有限責任公司。粵海投資及其附屬公司主要從事投資控股、水資源、物業投資及發展、百貨營運、酒店持有、經營及管理、能源項目投資，以及道路及橋樑經營。粵海投資的最終控股股東為粵海控股。

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。粵海控股集團的業務範圍包括公用事業及基礎設施、製造業、房地產、酒店、物業管理、零售及批發、金融等。粵海控股由廣東省政府持有 90% 及由廣東省財政廳持有 10%，而廣東省政府豁下國有資產監督管理委員會根據廣東省政府授權，對粵海控股行使所有權及控制權。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，粵海投資為本公司的直接控股股東，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。粵港供水（為粵海投資的間接非全資附屬公司）以及粵海水務（為粵海控股的全資附屬公司）分別為粵海投資及粵海控股的聯繫人，因此彼等為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，該等代建管理服務協議項下擬進行的交易均構成本公司的持續關連交易。

由於該等代建管理服務協議乃與彼此互相關連的人士訂立，且均涉及就相鄰地塊上的建設項目提供整體代建管理服務，該等代建管理服務協議已按《上市規則》合併計算。根據《上市規則》，由於就該等代建管理服務協議所設定的智水年度上限及悅水年度上限（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%），因此該等代建管理服務協議須遵守《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。

董事王健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，但並未被計入法定人數，且已就批准該等代建管理服務協議及其項下擬進行的交易（包括智水年度上限及悅水年度上限）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代建管理服務協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大利益，並須就相關董事會決議案放棄投票。

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
「該等代建管理服務協議」	指	智水代建管理服務協議以及悅水代建管理服務協議
「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
「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公司，其股份在聯交所主板上市，並為本公司的直接控股股東
「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，並為本公司的最終控股股東
「粵海控股集團」	指	粵海控股及其附屬公司
「粵海水務」	指	廣東粵海水務股份有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海控股的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司的關連人士，且獨立於本公司及其董事、及本公司或其任何附屬公司的最高行政人員、控股股東及主要股東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》賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「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
「粵港供水」	指	廣東粵港供水有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海投資的間接非全資附屬公司
「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
「悅水年度上限」	指	具有本公告「2. 悅水代建管理服務協議 — 年度上限及釐定基準」一節賦予該詞的涵義
「悅水代建管理服務協議」	指	粵海科技與粵海水務就悅水項目簽訂的日期為 2024 年 9 月 25 日的代建管理服務協議，其詳情載於本公告「2. 悅水代建管理服務協議」一節
「悅水費用」	指	具有本公告「2. 悅水代建管理服務協議 — 費用、定價及付款條款」一節賦予該詞的涵義
「悅水管理服務」	指	具有本公告「2. 悅水代建管理服務協議 — 標的事宜及服務範圍」一節賦予該詞的涵義
「悅水項目」	指	具有本公告「2. 悅水代建管理服務協議」一節賦予該詞的涵義

「悅水第三方合同」	指	具有本公告「2. 悅水代建管理服務協議 — 第三方合同」一節賦予該詞的涵義
「智水年度上限」	指	具有本公告「1. 智水代建管理服務協議 — 年度上限及釐定基準」一節賦予該詞的涵義
「智水代建管理服務協議」	指	粵海科技與粵港供水就智水項目簽訂的日期為 2024 年 9 月 25 日的代建管理服務協議，其詳情載於本公告「1. 智水代建管理服務協議」一節
「智水費用」	指	具有本公告「1. 智水代建管理服務協議 — 費用、定價及付款條款」一節賦予該詞的涵義
「智水管理服務」	指	具有本公告「1. 智水代建管理服務協議 — 標的事宜及服務範圍」一節賦予該詞的涵義
「智水項目」	指	具有本公告「1. 智水代建管理服務協議」一節賦予該詞的涵義
「智水第三方合同」	指	具有本公告「1. 智水代建管理服務協議 — 第三方合同」一節賦予該詞的涵義
「%」	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，2024 年 9 月 25 日

於本公告日期，董事會由五名執行董事曠虎先生、王健先生、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。