

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 2022 年 12 月 30 日，(i) 本集團與粵海物業管理訂立五份物業管理服務合同，內容有關粵海物業管理向本集團提供物業管理服務；及 (ii) 廣東粵海置地（本公司之間接全資附屬公司）與天河城商管訂立天河城大廈物業服務合同，內容有關天河城商管向廣東粵海置地提供物業管理服務。

此外，(i) 於 2022 年 8 月 30 日，惠州地產（本公司之間接全資附屬公司）及粵海物業管理訂立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，內容有關粵海物業管理向惠州地產就惠州麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）提供物業管理服務；及 (ii) 於 2022 年 10 月 20 日，置地發展（本公司之間接全資附屬公司）及廣州粵海物業訂立粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同，內容有關廣州粵海物業向置地發展就雲港城項目之粵海商務中心和白雲粵海廣場提供物業管理服務。

**《上市規則》的涵義**

粵海控股為本公司之最終控股股東，故根據《上市規則》第 14A.07(1) 條為本公司關連人士。粵海物業管理（粵海控股之非全資附屬公司）、天河城商管（粵海控股之間接非全資附屬公司）及廣州粵海物業（粵海控股之間接非全資附屬公司）均為粵海控股的聯繫人及因此均為本公司關連人士。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之交易（即本集團與粵海物業管理集團之交易）構成本公司之持續關連交易。

在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同項下之持續關連交易各自於簽訂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低於 3,000,000 港元，因此第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同均獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

鑑於六份物業管理服務合同、第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業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。由於根據《上市規則》就該等物業管理服務合同項下之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》項下之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. 六份物業管理服務合同

於 2022 年 12 月 30 日，(i) 本集團與粵海物業管理訂立五份物業管理服務合同，內容有關粵海物業管理向本集團提供物業管理服務；及 (ii) 廣東粵海置地（本公司之間接全資附屬公司）與天河城商管訂立天河城大廈物業服務合同，內容有關天河城商管向廣東粵海置地提供物業管理服務。

### 1. 第三份珠海金灣項目案場（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 5 月 10 日及 2021 年 12 月 10 日之公告，內容分別有關第一份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及第二份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

根據第二份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，相關服務期限將於 2022 年 12 月 31 日屆滿。於 2022 年 12 月 30 日，置地珠海及粵海物業管理訂立第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

下文載列第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議之主要條款概要：

- 日期： 2022 年 12 月 30 日
- 訂約方： (a) 置地珠海  
(b) 粵海物業管理
- 期限： 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日
- 標的事宜： 粵海物業管理就珠海金灣項目案場（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、除蟲等服務。
- 服務費及付款條款： 置地珠海須於收取粵海物業管理發出之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，其中包括勞工成本、人員其他費用、外判服務費用及物業管理酬金。
- 勞工成本須根據相關月份產生之實際勞工成本計算。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。外判服務費用按物業服務協議下約定的清潔、綠化及除蟲之費用計算。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、人員其他費用及外判服務費用的實際總額之 10% 收取，並視乎置地珠海對服務之滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金之 5 至 10%。
- 根據第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止期間粵海物業管理收取之服務費總額預計約為人民幣 1,068,202 元（相當於約 1,193,000 港元）。
- 服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下服務所需之員工數目（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、外判服務費用及物業管理酬金；及 (v) 類似服務之現行市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

## 過往交易金額

自 2021 年 5 月 10 日至 2021 年 12 月 31 日止期間第一份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務之實際交易金額為人民幣 3,802,000 元（相當於約 4,245,000 港元）。

自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日止期間第二份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務之實際交易金額為人民幣 3,644,000 元（相當於約 4,068,000 港元）。

## 交易金額上限

第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行之交易自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止期間的交易金額上限設定為人民幣 1,100,000 元（相當於約 1,228,000 港元）。

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) 由置地珠海根據第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下預計支付之服務費總額；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。

## 2. 第三份江門粵海城項目案場（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 3 月 26 日及 2021 年 12 月 10 日之公告，內容分別有關第一份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及第二份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

根據第二份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，相關服務期限將於 2022 年 12 月 31 日屆滿。於 2022 年 12 月 30 日，江門粵海置地及粵海物業管理訂立第三份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

下文載列第三份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議之主要條款概要：

日期：	2022 年 12 月 30 日
訂約方：	(a) 江門粵海置地 (b) 粵海物業管理
期限：	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日
標的事宜：	粵海物業管理就江門粵海城項目案場（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）等服務。

**服務費及付款條款：** 江門粵海置地須於收取粵海物業管理發出之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，其中包括勞工成本、人員其他費用、外判服務費用及物業管理酬金。

勞工成本須根據相關月份產生之實際勞工成本計算。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。外判服務費用按物業服務協議下約定的清潔費用計算。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、人員其他費用及外判服務費用的實際總額之 10% 收取，並視乎江門粵海置地對服務之滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金之 5 至 10%。

根據第三份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止期間粵海物業管理收取之服務費總額預計為約人民幣 975,745 元（相當於約 1,089,000 港元）。

服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供第三份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下服務所需之員工數目（不含清潔外判人員）；(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、外判服務費用及物業管理酬金；及 (v) 類似服務之現行市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

## 過往交易金額

自 2021 年 3 月 26 日至 2021 年 12 月 31 日止期間第一份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務之實際交易金額為人民幣 5,325,000 元（相當於約 5,945,000 港元）。

自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日止期間第二份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務之實際交易金額為人民幣 4,851,000 元（相當於約 5,416,000 港元）。

## 交易金額上限

第三份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行之交易自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止期間的交易金額上限設定為人民幣 1,000,000 元（相當於約 1,116,000 港元）。

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) 由江門粵海置地根據第三份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下預計支付之服務費總額；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。

### 3. 第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

茲提述本公司日期為 2020 年 11 月 13 日及 2021 年 12 月 10 日之公告，內容分別有關第一份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及第二份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

根據第二份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，相關服務期限將於 2022 年 12 月 31 日屆滿。於 2022 年 12 月 30 日，置地江門及粵海物業管理訂立第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

下文載列第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議之主要條款概要：

日期：	2022 年 12 月 30 日
訂約方：	(a) 置地江門 (b) 粵海物業管理
期限：	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日
標的事宜：	粵海物業管理就江門粵海壹桂府項目案場（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）等服務。
服務費及付款條款：	置地江門須於收取粵海物業管理發出之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，其中包括勞工成本、人員其他費用、外判服務費用及物業管理酬金。

勞工成本須根據相關月份產生之實際勞工成本計算。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。外判服務費用按物業服務協議下約定的清潔費用計算。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、人員其他費用及外判服務費用的實際總額之 10% 收取，並視乎置地江門對服務之滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金之 5 至 10%。

根據第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止期間粵海物業管理收取之服務費總額預計為約人民幣 609,962 元（相當於約 681,000 港元）。

服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下服務所需之員工數目（不含清潔外判人員）；(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、外判服務費用及物業管理酬金；及 (v) 類似服務之現行市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

## 過往交易金額

自 2020 年 11 月 15 日至 2020 年 12 月 31 日止期間及 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止期間第一份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務之實際交易金額分別為人民幣 609,474 元（相當於約 680,000 港元）及人民幣 3,789,000 元（相當於約 4,230,000 港元）。

自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日止期間第二份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務之實際交易金額為人民幣 2,652,000 元（相當於約 2,961,000 港元）。

## 交易金額上限

第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行之交易自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止期間的交易金額上限設定為人民幣 671,000 元（相當於約 749,000 港元）。

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) 由置地江門根據第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下預計支付之服務費總額；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。

#### 4. 第三份中山馬鞍島項目案場（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 2021 年 12 月 10 日之公告，內容分別有關第一份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及第二份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

根據第二份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，相關服務期限將於 2022 年 12 月 31 日屆滿。於 2022 年 12 月 30 日，置地中山及粵海物業管理訂立第三份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

下文載列第三份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議之主要條款概要：

<i>日期：</i>	2022 年 12 月 30 日
<i>訂約方：</i>	(a) 置地中山 (b) 粵海物業管理
<i>期限：</i>	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日
<i>標的事宜：</i>	粵海物業管理就中山馬鞍島項目案場（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、除蟲等服務。
<i>服務費及付款條款：</i>	置地中山須於收取粵海物業管理發出之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，其中包括勞工成本、人員其他費用、外判服務費用及物業管理酬金。  勞工成本須根據相關月份產生之實際勞工成本計算。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。外判服務費用按物業服務協議下約定的清潔、綠化及除蟲之費用計算。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、人員其他費用及外判服務費用的實際總額之 10% 收取，並視乎置地中山對服務之滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金之 5 至 10%。



根據第三份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止期間粵海物業管理收取之服務費總額預計約為人民幣 1,410,482 元（相當於約 1,575,000 港元）。

服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供第三份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下服務所需之員工數目（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、外判服務費用及物業管理酬金；及 (v) 類似服務之現行市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

### 過往交易金額

自 2021 年 7 月 27 日至 2021 年 12 月 31 日止期間第一份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務之實際交易金額為人民幣 3,359,000 元（相當於約 3,750,000 港元）。

自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日止期間第二份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務之實際交易金額為人民幣 5,234,000 元（相當於約 5,843,000 港元）。

### 交易金額上限

第三份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行之交易自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止期間的交易金額上限設定為人民幣 1,420,000 元（相當於約 1,585,000 港元）。

年度上限乃於考慮下列因素後釐定：(i) 上述過往交易金額；及(ii) 由置地中山根據第三份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下預計支付之服務費總額。

## 5. 第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

茲提述本公司日期為 2022 年 4 月 19 日之公告，內容有關第一份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

根據第一份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，相關服務期限將於 2022 年 12 月 31 日屆滿。於 2022 年 12 月 30 日，置地發展及粵海物業管理訂立第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。

下文載列第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議之主要條款概要：

日期： 2022 年 12 月 30 日

訂約方： (a) 置地發展  
(b) 粵海物業管理

期限： 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

標的事宜： 粵海物業管理就雲港城項目案場（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）、除蟲等服務。

服務費及付款條款： (i) 置地發展須於收取粵海物業管理發出之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，其中包括勞工成本、人員其他費用、營銷場地消耗品費用、外判服務費用（包括清潔及除蟲）及物業管理酬金。  
(ii) 置地發展須於以下服務費用發生的同一個月內向粵海物業管理結付：公寓樣板房的開荒清潔費用（包括清潔費用及除甲醛費用）及外判服務費用（包括清潔營銷中心石面及晶面護理、樣板房木地板打蠟）。

勞工成本須根據相關月份產生之實際勞工成本計算。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。營銷場地消耗品（例如水果、飲料及防疫用品等）費用按物業服務協議下約定的每項物品預計每月平均費用而計算得出預計月費金額。外判服務費用按物業服務協議下約定的清潔人員的數目及工資、除蟲月費、營銷中心石面及晶面護理及樣板房木地板打蠟所需次數及相關面積計算。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、營銷場地消耗品費用及開荒清潔費用的實際總額之 10% 收取，並視乎置地發展對服務之滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金之 5 至 10%。

根據第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，由 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止期間粵海物業管理收取之服務費總額預計約為人民幣 2,309,370 元（相當於約 2,578,000 港元）。

服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積；(ii) 提供第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下服務所需之員工數目（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、營銷場地消耗品費用、開荒清潔費用及物業管理酬金；及 (v) 類似服務及營銷場地消耗品之現行市場費率及市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

### 過往交易金額

自 2022 年 4 月 19 日至 2022 年 11 月 30 日止期間第一份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下物業管理服務之實際交易金額為人民幣 4,409,000 元（相當於約 4,922,000 港元）。

### 交易金額上限

第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行之交易自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止期間的交易金額上限設定為人民幣 2,310,000 元（相當於約 2,579,000 港元）。

年度上限乃於考慮下列因素後釐定：(i) 上述過往交易金額；及(ii) 由置地發展根據第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下預計支付之服務費總額。

## 6. 粵海天河城大廈物業服務合同

茲提述本公司日期為 2022 年 12 月 30 日之公告，內容有關廣東粵海置地（作為承租人）（本公司的全資附屬公司）及粵海天河城（作為出租人）訂立租賃協議，據此，廣東粵海置地租用粵海天河城大廈第 42 層 01、02、03、08 單元、第 43 層 05-1 單元、第 44 層、第 45 層（「租賃單元」）作辦公室用途，租賃期為 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。故此，於 2022 年 12 月 30 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。

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： 2022 年 12 月 30 日

訂約方： (a) 廣東粵海置地  
(b) 天河城商管

期限： 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日

標的事宜： 根據粵海天河城大廈物業服務合同，天河城商管會向廣東粵海置地（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、綠化、車輛停泊管理等事宜。

服務費及付款條款： (i) 物業服務費採用包干制方式，即是指由廣東粵海置地向天河城商管支付就租賃單元按每月每平方米的固定物業服務費用，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（相當於約 36 港元），租賃單元的計租面積為 6,038.23 平方米，即廣東粵海置地就租賃單元每月支付物業服務費人民幣 193,223.36 元（相當於約 216,000 港元）；

(ii) 租賃期內廣東粵海置地將向天河城商管支付因使用租賃單元產生的水費及電費（「水電費」），該等費用按相關水務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一般物業服務，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），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（「其他一般物業服務費」）。

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 483,058 元（相當於約 539,000 港元）（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，向天河城商管支付管理保證金及租賃單元 2023 年 1 月 1 日至 1 月 31 日期間的物業服務費（即約人民幣 193,223 元（相當於約 216,000 港元）），之後廣東粵海置地須向天河城商管於每月 7 日前支付當月的物業服務費、上月的水電費及其他一般物業服務費（如有）。

服務費乃於考慮：(i) 相關租賃單元的面積；(ii) 根據粵海天河城大廈物業服務合同的每月每平方米收費標準；(iii) 就商業大廈提供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；及 (iv) 其他一般物業服務之現行市價後，經相關訂約方公平磋商後厘定。

## 年度上限

粵海天河城大廈物業服務合同項下擬進行之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之交易的相關年度上限設定為：

- (a) 自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 2,550,000 元（相當於 2,847,000 港元）；
- (b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日止期間為人民幣 920,000 元（相當於約 1,027,000 港元）。

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之物業服務費、水電費及其他一般物業服務費總額；及 (ii) 預期水電費可能會按實際情況增加而計算釐定。

## II. 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

茲提述本公司日期為 2021 年 12 月 10 日之公告，內容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。

根據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，相關服務期限已於 2022 年 8 月 31 日屆滿。於 2022 年 8 月 30 日，惠州地產及粵海物業管理訂立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《上市規則》第 14A 章，第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易；在獨立的基礎上，第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

下文載列第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議之主要條款概要：

*日期：* 2022 年 8 月 30 日

*訂約方：* (a) 惠州地產  
(b) 粵海物業管理

*期限：* 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日

*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、設備維修、秩序維護、清潔（包含展示區範圍）、綠化、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之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，其中包括勞工成本、人員其他費用、外判服務費用及物業管理酬金。

勞工成本須根據相關月份產生之實際勞工成本計算。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、綠化及除蟲之費用而計算。粵海物業管理將按月收取物業管理酬金約人民幣 26,600 元（相當於約 30,000 港元）並視乎惠州地產對服務之滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金之 5 至 10%。

惠州地產須於協議日期起計一個月內向粵海物業管理支付一次性服務費，及惠州地產須於粵海物業管理完成開荒清潔工作後一個月內支付開荒清潔費用。

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，由 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間粵海物業管理收取之服務費總額預計約為人民幣 1,168,521 元（相當於約 1,305,000 港元），及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日止期間粵海物業管理收取之服務費總額預計約為人民幣 2,337,042 元（相當於約 2,609,000 港元）。

服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下服務所需之員工數目（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、開荒清潔費用及物業管理酬金；及 (v) 類似服務之現行市價後，經相關訂約方公平磋商後厘定。

### 過往交易金額

自 2021 年 12 月 10 日至 2021 年 12 月 31 日止期間及 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 8 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之實際交易金額分別為人民幣 0 元（相當於 0 港元）及人民幣 2,807,000 元（相當於約 3,134,000 港元）。

### 年度上限

第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行之交易的相關年度上限設定為：

- (a) 自 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間為人民幣 1,287,000 元（相當於約 1,437,000 港元）；及
- (b) 自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日止期間為人民幣 2,400,000 元（相當於約 2,679,000 港元）。

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）物業服務協議項下預計支付之服務費總額；(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。

### III. 粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同

於 2022 年 10 月 20 日，置地發展及廣州粵海物業訂立粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同，內容有關廣州粵海物業向置地發展就雲港城項目之粵海商務中心和白雲粵海廣場提供物業管理服務。根據《上市規則》第 14A 章，粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易；在獨立的基礎上，粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

下文載列粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同之主要條款概要：

- 日期：* 2022 年 10 月 20 日
- 訂約方：* (a) 置地發展  
(b) 廣州粵海物業
- 期限：* 2022 年 10 月 20 日至 2024 年 5 月 9 日
- 標的事宜：* 置地發展作為雲港城項目 4 號及 9 號地塊的房地產開發商，按相關法規要求，必須於該項目之粵海商務中心及白雲粵海廣場預售前就該等物業簽訂物業管理服務協議並向相關政府部門備案。根據粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同，置地發展將委聘廣州粵海物業就雲港城項目之粵海商務中心及白雲粵海廣場（於竣工後）提供物業管理服務，包括物業公共區域和共用設施設備維護、清潔、綠化、車輛停泊管理、秩序維持、物業文件管理等事宜。
- 服務費及付款條款：* (i) 物業服務費採用包干制方式，即是指由置地發展（就已竣工但尚未交付物業予業主之物業）或業主（物業交付後）向廣州粵海物業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：
- 粵海商務中心：
- (1) 辦公（公寓式）物業業主按每月每平方米人民幣 5.8 元（相當於約 6.5 港元）；及 (2) 商業（底層商場商鋪）物業業主按每月每平方米人民幣 12 元（相當於約 13.4 港元）支付物業服務費；及



白雲粵海廣場：

(3) 辦公（甲級寫字樓式）物業業主按每月每平方米人民幣 25 元（相當於約 27.9 港元）；(4) 辦公（公館式）物業業主按每月每平方米人民幣 10 元（相當於約 11.2 港元）；(5) 辦公（普通寫字樓式）物業業主按每月每平方米人民幣 15 元（相當於約 16.7 港元）；(6) 辦公（公寓式）物業業主按每月每平方米人民幣 5.8 元（相當於約 6.5 港元）及 (7) 商業（裙樓）物業業主按每月每平方米人民幣 15 元（相當於約 16.7 港元）支付物業服務費；

- (ii) 前述(1)、(2)、(4)及(6)類物業的相關業主需攤分支付公共區域實際的水費及電費費用，費用按相關水務及供電企業的收費標準計算；及
- (iii) 就粵海商務中心和白雲粵海廣場之車位，廣州粵海物業會向已購買車位的業主收取每月每個車位人民幣 150 元（相當於約 167.5 港元）的物業管理服務費。為免生疑問，已竣工的所有車位（即使置地發展並未交付相關車位予已購置車位的業主或相關車位由置地發展所擁有），置地發展不須就空置的車位支付物業管理服務費。

就已竣工但尚未交付物業予業主之辦公物業及商業物業，置地發展須向廣州粵海物業於每月 7 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。）

服務費乃於考慮：(i) 相關辦公物業及商業物業的面積；(ii) 相關物業管理服務涉及之勞工薪酬及福利；(iii) 相關物業管理服務涉及之行政及日常營運成本；及 (iv) 類似服務之現行市價後，經相關訂約方公平磋商後厘定。

## 年度上限

粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同項下擬進行之交易過往並無交易金額。

粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同項下擬進行之交易的相關年度上限設定為：

- (a) 自 2022 年 10 月 20 日至 2022 年 12 月 31 日止期間為人民幣 0 元（相當於 0 港元）；
- (b) 自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 0 元（相當於 0 港元）；
- (c) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日止期間為人民幣 0 元（相當於約 0 港元）。

置地發展作為雲港城項目 4 號及 9 號地塊的房地產開發商，按相關法規要求，必須於該項目之粵海商務中心及白雲粵海廣場預售（即 2022 年底）前就該等物業簽訂物業管理服務協議並向相關政府部門備案。根據粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同，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。由於預期粵海商務中心和白雲粵海廣場將於 2024 年 5 月首批竣工及將於 2025 年 9 月才開始就相關物業及車位交付予業主，因此預計置地發展於粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同的合同期內將無須就相關物業（包括車位）支付任何服務費。

## 簽訂該等物業管理服務合同的理由及裨益

粵海物業管理及其附屬公司主要於中國從事物業管理業務，且目前為珠海金灣項目、江門粵海城項目、江門粵海壹桂府項目、中山馬鞍島項目、廣州雲港城項目及惠州粵海麗江花園項目之物業管理服務供應商。通過簽訂六份物業管理服務合同、第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同，本集團將可及繼續享受粵海物業管理、天河城商管（粵海物業管理的全資附屬公司）及廣州粵海物業（粵海物業管理的全資附屬公司）向其提供之優質物業管理服務，並可確保獲得無間斷及暢順之物業管理服務。

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之條款屬公平合理，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之整體利益。

## 有關該等物業管理服務合同訂約方之資料

### 有關置地珠海的資料

置地珠海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。

### 有關江門粵海置地的資料

江門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，並為本公司的間接非全資附屬公司。江門粵海置地的 51% 股權由本公司的全資附屬公司持有，餘下 49% 股權由粵海控股（本公司的最終控股股東）的全資附屬公司持有。

### 有關置地江門的資料

置地江門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。

## 有關本集團的資料

本集團主要從事物業發展及投資業務。

## 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 39.99% 的股權及其他四名股東持有合共約 18.79% 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。天河城商管的股權由粵海物業管理全資持有。

## 有關廣州粵海物業的資料

廣州粵海物業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。廣州粵海物業的股權由粵海物業管理全資持有。

## 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。粵海控股由廣東省人民政府（「**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）、天河城商管（粵海控股的間接非全資附屬公司）及廣州粵海物業（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之交易（即本集團與粵海物業管理集團之交易）構成本公司的持續關連交易。

在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議、第三份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下之持續關連交易各自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》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就第三份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議、第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及天河城大廈物業服務合同項下之持續關連交易各自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》項下之年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

此外，在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同項下之持續關連交易各自於簽訂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》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

鑑於六份物業管理服務合同、第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業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。由於根據《上市規則》就該等物業管理服務合同項下之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》項下之年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

就六份物業管理服務合同及其項下擬進行之交易，鑑於藍汝宁先生、李永剛先生及李文昌先生為粵海控股若干附屬公司的董事，彼等已就批准六份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，概無其他董事於六份物業管理服務合同及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利益。

就第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同及其項下擬進行之交易，鑑於藍汝宁先生、李永剛先生、李文昌先生及焦利先生當時為粵海控股若干附屬公司的董事，彼等已就批准第二份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同及其項下擬進行之交易之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）物業服務協議及粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同及其項下擬進行之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	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
「五份物業管理服務合同」	指	(1) 第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(2) 第三份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(3) 第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(4) 第三份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；及(5) 第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

- 「第一份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）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2022年4月19日之協議，內容有關粵海物業管理就雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）向置地發展提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2022年4月19日之公告
- 「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日之協議，內容有關粵海物業管理就惠州麗江花園項目案場（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日之公告
- 「第一份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」 指 由江門粵海置地及粵海物業管理所簽訂，日期為2021年3月26日之協議，內容有關粵海物業管理就江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）向江門粵海置地提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2021年3月26日之公告
- 「第一份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」 指 由置地江門及粵海物業管理所簽訂，日期為2020年11月13日之協議，內容有關粵海物業管理就江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）向置地江門提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2020年11月13日之公告
- 「第一份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）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2021年7月27日之協議，內容有關粵海物業管理就中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）向置地中山提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2021年7月27日之公告
- 「第一份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」 指 由置地珠海及粵海物業管理所簽訂，日期為2021年5月10日之協議，內容有關粵海物業管理就珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）向置地珠海提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2021年5月10日之公告

「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
「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
「置地江門」	指	江門市粵海置地房地產投資有限公司，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
「置地珠海」	指	珠海粵海置地有限公司，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	本公司及其不時之附屬公司
「廣東省政府」	指	具有本公告「有關該等物業管理服務合同訂約方之資料 — 有關粵海控股的資料」一節賦予該詞之涵義
「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
「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



「廣州粵海物業」	指	廣州粵海物業服務有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為粵海物業管理的全資附屬公司，並為粵海控股的間接非全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，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之房地產發展項目
「江門粵海城項目」	指	本集團在中國江門市蓬江區甘北路東側之房地產發展項目（江門甘化項目）的推廣名
「江門粵海壹桂府項目」	指	本集團在中國江門市蓬江區棠下鎮之房地產發展項目，推廣名為粵海•壹桂府
「江門粵海置地」	指	江門粵海置地有限公司，於中國成立的有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「租賃單元」	指	具有本公告「六份物業管理服務合同 – 6. 粵海天河城大廈物業服務合同 – 標的事宜」一節賦予該詞之涵義
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「其他一般物業服務費」	指	具有本公告「六份物業管理服務合同 – 6. 粵海天河城大廈物業服務合同 – 標的事宜」一節賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「該等物業管理服務合同」	指	(1) 第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(2) 第三份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(3) 第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(4) 第三份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(5) 第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(6) 粵海天河城大廈物業服務合同；(7) 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；及 (8) 粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）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 2022 年 12 月 30 之協議，內容有關粵海物業管理就雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業向置地發展提供物業管理服務
「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 日之協議（經日期為 2022 年 12 月 14 日之補充協議所修訂），內容有關粵海物業管理就惠州麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）向惠州地產提供物業管理服務
「第二份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由江門粵海置地及粵海物業管理所簽訂，日期為 2021 年 12 月 10 日之協議，內容有關粵海物業管理就江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）向江門粵海置地提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2021 年 12 月 10 日之公告
「第二份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由置地江門及粵海物業管理所簽訂，日期為 2021 年 12 月 10 日之協議，內容有關粵海物業管理就江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）向置地江門提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2021 年 12 月 10 日之公告

「第二份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）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2021年12月10日之協議，內容有關粵海物業管理就中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）向置地中山提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2021年12月10日之公告
「第二份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由置地珠海及粵海物業管理所簽訂，日期為2021年12月10日之協議，內容有關粵海物業管理就珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）向置地珠海提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2021年12月10日之公告
「六份物業管理服務合同」	指	(1) 第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(2) 第三份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(3) 第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(4) 第三份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(5) 第二份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；及 (6) 粵海天河城大廈物業服務合同
「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
「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，為粵海物業管理的全資附屬公司，並為粵海控股的間接非全資附屬公司
「粵海天河城大廈」	指	中國廣東省廣州市天河區天河路208號粵海天河城大廈
「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2022年12月30日之協議，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
「第三份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由江門粵海置地及粵海物業管理所簽訂，日期為2022年12月30日之協議，內容有關粵海物業管理就江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）向江門粵海置地提供物業管理服務

「第三份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由置地江門及粵海物業管理所簽訂，日期為2022年12月30日之協議，內容有關粵海物業管理就江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）向置地江門提供物業管理服務
「第三份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）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2022年12月30日之協議，內容有關粵海物業管理就中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）向置地中山提供物業管理服務
「第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由置地珠海及粵海物業管理所簽訂，日期為2022年12月30日之協議，內容有關粵海物業管理就珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）向置地珠海提供物業管理服務
「水電費」	指	具有本公告「六份物業管理服務合同 - 6. 天河城大廈物業服務合同 - 標的事宜」一節賦予該詞之涵義
「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，為粵海控股的非全資附屬公司，於本公告日期，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
「粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同」	指	由置地發展及廣州粵海物業所簽訂，日期為2022年10月20日之協議，內容有關廣州粵海物業就雲港城項目之粵海商務中心和白雲粵海廣場向置地發展提供物業管理服務
「雲港城項目」	指	本集團在中國廣州市白雲區白雲新城之大型綜合房地產發展項目
「中山馬鞍島項目」	指	本集團在中國中山市翠亨新區起步區之房地產發展項目
「珠海金灣項目」	指	本集團在中國珠海市金灣區之房地產發展項目
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明者外，人民幣乃按1 港元兌人民幣0.8957 元之概約匯率兌換成港元（如適用）。這並不表示港元及人民幣之任何款項可按該匯率換算。

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
執行董事  
焦利

香港，2022 年 12 月 30 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 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成。