

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

#### 持續關連交易

於 2023 年 2 月 23 日，本集團與粵海物業管理集團訂立六份物業管理服務合同，內容有關粵海物業管理集團就本集團位於中國的物業項目的若干營銷中心及樣板房向本集團提供物業管理服務。

此外，於 2023 年 2 月 1 日，惠陽發展（本公司的間接全資附屬公司）與粵海物業管理惠陽分公司簽訂新惠陽麗江花園停車場管理服務合同，內容有關粵海物業管理惠陽分公司就惠陽麗江花園停車場向惠陽發展提供物業管理服務。

#### 《上市規則》的涵義

粵海控股為本公司的最終控股股東，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（粵海控股的非全資附屬公司）、粵海悅生活（粵海控股的間接非全資附屬公司）及粵海物業管理惠陽分公司（粵海控股的間接非全資附屬公司）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，六份物業管理服務合同及新惠陽麗江花園停車場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。

茲提述本公司日期為 2020 年 11 月 13 日、2021 年 3 月 26 日、2021 年 5 月 10 日、2021 年 7 月 27 日、2021 年 12 月 10 日、2022 年 3 月 30 日、2022 年 4 月 19 日、2022 年 7 月 26 日及 2022 年 12 月 30 日的公告，內容有關（其中包括）原有物業管理服務合同。鑑於六份物業管理服務合同及原有物業管理服務合同（包括新惠陽麗江花園停車場管理服務合同）均涉及粵海物業管理集團向本集團提供物業管

理服務，故六份物業管理服務合同及原有物業管理服務合同已按《上市規則》合併計算。就合併計算而言，由於根據《上市規則》就六份物業管理服務合同及原有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 5%，故六份物業管理服務合同須遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

### 寄發通函

一份載有（其中包括）(i)六份物業管理服務合同及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東函件，內容有關（其中包括）六份物業管理服務合同；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)召開股東特別大會通告的通函預期將於 2023 年 3 月 16 日或之前寄發予股東。

## I. 六份物業管理服務合同

於 2023 年 2 月 23 日，本集團與粵海物業管理集團訂立六份物業管理服務合同，內容有關粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務。

### 1. 新珠海金灣項目案場（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、2021 年 12 月 10 日及 2022 年 12 月 30 日的公告，內容有關（其中包括）原有珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議。根據第三份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，相關服務期限於 2023 年 3 月 31 日屆滿。

於 2023 年 2 月 23 日，置地珠海及粵海物業管理訂立新珠海金灣項目案場（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。

下文載列新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的主要條款概要：

**日期：** 2023 年 2 月 23 日

**訂約方：** (a) 置地珠海  
(b) 粵海物業管理

**期限：** 2023年4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）及除蟲等服務。

**先決條件：** 新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議應於獨立股東在本公司股東特別大會上通過批准新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行交易及相關年度上限的相關決議案當日後翌日生效，以符合《上市規則》。

倘所述條件並未於新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議日期（或新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的訂約方可能書面協定的其他相關日期）起六個月內獲達成，則新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議將終止。

**服務費及付款條款：** 置地珠海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（包括清潔及除蟲的費用）須按清潔服務的實際人員數目、物業管理合同約定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。視乎置地珠海對服務的滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金的5%至10%。

僅供參考，根據新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，由 2023 年 4 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 2,768,000 元，及由 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 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 1,230,000 元。

服務費乃於考慮：(i)相關物業的面積；(ii)提供協議項下服務所需的員工數目（不含外判服務）；(iii)根據固定外判清潔服務員工數目協定的外判服務費用及協定每月除蟲服務費用；(iv)物業管理酬金的現行市場費率；及(v)兩間為獨立第三方的其他服務供應商就類似服務向本集團提供的價格後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

## 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相關原有珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議就珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）於 2021 年 5 月 10 日至 2021 年 12 月 31 日止期間、截至 2022 年 12 月 31 日止年度以及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日止期間向置地珠海提供物業管理服務的實際過往交易金額：

	2021 年 5 月 10 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 1 月 31 日止期間 (人民幣)
相關原有珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下的實際服務費用金額	3,802,000	3,888,000	368,000

## 上限及釐定基準

新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行的交易的相關上限已設定：

(a) 自 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 3,045,000 元；及

(b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間為人民幣 1,353,000 元。

上述上限乃於考慮下列因素後釐定：(i)上述過往交易金額；(ii)由置地珠海根據新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議預計支付的服務費總額；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. 新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、2021 年 12 月 10 日及 2022 年 12 月 30 日的公告，內容有關（其中包括）原有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，相關服務期限於 2023 年 3 月 31 日屆滿。

於 2023 年 2 月 23 日，江門粵海置地及粵海物業管理訂立新江門粵海城項目案場（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。

下文載列新江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的主要條款概要：

<b>日期：</b>	2023 年 2 月 23 日
<b>訂約方：</b>	(a) 江門粵海置地 (b) 粵海物業管理
<b>期限：</b>	2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日（包括首尾兩天）
<b>標的事宜：</b>	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、秩序維護及清潔（包含展示區範圍）等服務。
<b>先決條件：</b>	新江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議應於獨立股東在本公司股東特別大會上通過批准新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交易及相關年度上限的相關決議案當日後翌日生效，以符合《上市規則》。

倘所述條件並未於新江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議日期（或新江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的訂約方可能書面協定的其他相關日期）起六個月內獲達成，則新江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議將終止。

**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的相關發票後一個月內按月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（包括清潔費用）須按實際人員數目及該協議約定的每人每月工資計算；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。視乎江門粵海置地對服務的滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金的 5%至 10%。

僅供參考，根據新江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，由 2023 年 4 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 2,880,000 元，及由 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 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 960,000 元。

服務費乃於考慮：(i)相關物業的面積；(ii)提供協議項下服務所需的員工數目（不含外判服務）；(iii)根據固定外判清潔服務員工數目協定的外判服務費用；(iv)物業管理酬金的現行市場費率；及(v)兩間為獨立第三方的其他服務供應商就類似服務向本集團提供的價格後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

## 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相關原有江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議就江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）分別於 2021 年 3 月 26 日至 2021 年 12 月 31 日止期間、截至 2022 年 12 月 31 日止年度以及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日止期間向江門粵海置地提供物業管理服務的實際過往交易金額：

	2021 年 3 月 26 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 1 月 31 日止期間 (人民幣)
相關原有江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下的實際服務費用金額	5,325,000	5,240,000	324,000

### 上限及釐定基準

新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的交易的相關上限已設定：

- (a) 自 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 3,167,000 港元；及
- (b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日止期間為人民幣 1,056,000 元。

上述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新江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議預計支付的服務費總額；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. 新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、2021 年 12 月 10 日及 2022 年 12 月 30 日的公告，內容有關（其中包括）原有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，相關服務期限於 2023 年 3 月 31 日屆滿。

於 2023 年 2 月 23 日，置地江門及粵海物業管理訂立新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，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。

下文載列新江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的主要條款概要：

<b>日期：</b>	2023 年 2 月 23 日
<b>訂約方：</b>	(a) 置地江門 (b) 粵海物業管理
<b>期限：</b>	2023 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日（包括首尾兩天）
<b>標的事宜：</b>	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、秩序維護及清潔（包含展示區範圍）等服務。
<b>先決條件：</b>	新江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議應於獨立股東在本公司股東特別大會上通過批准新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交易及相關年度上限的相關決議案當日後翌日生效，以符合《上市規則》。

倘所述條件並未於新江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議日期（或新江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的訂約方可能書面協定的其他相關日期）起六個月內獲達成，則新江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議將終止。



**服務費及付款條款：**

置地江門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（包括清潔費用）須按實際人員數目及該協議項下約定的每人每月工資計算；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。視乎置地江門對服務的滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金的5%至10%。

僅供參考，根據新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，由2023年4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1,907,000元，及由2024年1月1日至2024年4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847,000元。

服務費乃於考慮：(i)相關物業的面積；(ii)提供協議項下服務所需的員工數目（不含外判服務）；(iii)根據固定外判清潔服務員工數目協定的外判服務費用；(iv)物業管理酬金的現行市場費率；及(v)兩間為獨立第三方的其他服務供應商就類似服務向本集團提供的價格後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

## 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相關原有江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議就江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）分別於 2020 年 11 月 15 日至 2020 年 12 月 31 日止期間、截至 2022 年 12 月 31 日止各兩個年度以及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日止期間向置地江門提供物業管理服務的實際過往交易金額：

	2020 年 11 月 15 日至 2020 年 12 月 31 日 止期間 (人民幣)	截至 2021 年 12 月 31 日止 年度 (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 1 月 31 日 止期間 (人民幣)
相關原有江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下的實際服務費用金額	609,000	3,789,000	2,881,000	202,000

### 上限及釐定基準

新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的交易的相關上限已設定：

- (a) 自 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 2,097,000 元；及
- (b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間為人民幣 932,000 元。

上述上限乃於考慮下列因素後釐定：(i)上述過往交易金額；(ii)由置地江門根據新江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議預計支付的服務費總額；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. 新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、2021 年 12 月 10 日及 2022 年 12 月 30 日的公告，內容有關（其中包括）原有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，相關服務期限於 2023 年 3 月 31 日屆滿。

於 2023 年 2 月 23 日，置地中山及粵海物業管理訂立新中山馬鞍島項目案場（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。

下文載列新中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的主要條款概要：

- 日期：** 2023 年 2 月 23 日
- 訂約方：** (a) 置地中山  
(b) 粵海物業管理
- 期限：** 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日（包括首尾兩天）
- 標的事宜：** 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）、綠化及除蟲等服務。
- 先決條件：** 新中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議應於獨立股東在本公司股東特別大會上通過批准新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交易及相關年度上限的相關決議案當日後翌日生效，以符合《上市規則》。
- 倘所述條件並未於新中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議日期（或新中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的訂約方可能書面協定的其他相關日期）起六個月內獲達成，則新中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議將終止。
- 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後一個月內按月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。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 5% 至 10%。

僅供參考，根據新中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，由 2023 年 4 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 3,568,000 元。

服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供協議項下服務所需的員工數目（不含外判服務）；(iii) 根據固定外判清潔及綠化服務員工數目協定的外判服務費用及協定每月除蟲服務費用；(iv) 物業管理酬金的現行市場費率；及 (v) 兩間為獨立第三方的其他服務供應商就類似服務向本集團提供的價格後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

## 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相關原有中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議就中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）分別於 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日止期間向置地中山提供物業管理服務的實際過往交易金額：

	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1 月31日止期間 (人民幣)
相關原有中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下的實際服務費用金額	3,359,000	5,660,000	407,000

#### 上限及釐定基準

新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的交易的相關上限已設定自2023年4月1日至2023年12月31日止期間為人民幣3,925,000元。

上述上限乃於考慮下列因素後釐定：(i)上述過往交易金額；(ii)由置地中山根據新中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議預計支付的服務費總額；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。

#### 5. 新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日及2022年12月30日的公告，內容有關（其中包括）原有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，相關服務期限於2023年3月31日屆滿。

於2023年2月23日，置地發展與粵海物業管理訂立新粵海雲港城項目案場（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。

下文載列新粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的主要條款概要：

<b>日期：</b>	2023年2月23日
<b>訂約方：</b>	(a) 置地發展 (b) 粵海物業管理
<b>期限：</b>	2023年4月1日至2023年12月31日（包括首尾兩日）
<b>標的事宜：</b>	粵海物業管理須就雲港城項目案場（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）及除蟲等服務。

**先決條件：**

新粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議應於獨立股東在本公司股東特別大會上通過批准新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交易及相關年度上限的相關決議案當日後翌日生效，以符合《上市規則》。

倘所述條件並未於新粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議日期（或新粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議的訂約方可能書面協定的有關其他日期）起六個月內獲達成，則新粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議將終止。

**服務費及付款條款：**

置地發展須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) 營銷場地消耗品費用、(v) 場地物資費用、(vi) 開荒清潔費用及(vii) 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、伙食及宿舍的費用計算；
- (iii) 營銷場地消耗品（例如水果、飲料及防疫用品等）費用須按該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；
- (iv) 外判服務費用（包括清潔、除蟲、石面及晶面護理及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人每月工資、該協議下約定的除蟲月費、該協議下約定的營銷中心石面及晶面護理及樣板房木地板打蠟實際次數及相關面積，以及相關約定的每平方米費用計算；
- (v) 場地物資費用須按該協議下約定的物資單位價格計算；

- (vi) 開荒清潔費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平方米相關服務費計算；及
- (vii) 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、開荒清潔費用及場地物資費用實總金額的 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 5% 至 10%。

置地發展須向粵海物業管理：

- (a) 於收取粵海物業管理發出的相關發票後一個月內每月支付勞工成本、若干人員其他費用（不含購買制服費用）、若干外判服務費用（即清潔及除蟲）及營銷場地消耗品費用以及物業管理酬金；及
- (b) 於收取粵海物業管理發出的相關月份發票後一個月內支付相關服務或購買實際發生當月若干人員其他費用（即購買制服費用）、若干外判服務費用（即營銷中心石面及晶面護理以及樣板房木地板打蠟）、開荒清潔費用（包括樣板房清潔及除甲醛費用）及場地物資費用（如無線對講機及電動兩輪車）等費用。

僅供參考，根據新粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，自 2023 年 4 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 7,646,000 元。

服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供該協議項下服務（不含外判服務）所需的員工數目；(iii) 按外判清潔固定人員數目、協定每月除蟲服務費用以及營銷中心石面及晶面護理、樣板房木地板打蠟、開荒清潔及除甲醛所需面積計算的外判服務費用；(iv) 相關消耗品及物資市價；(v) 物業管理酬金的現行市場費率；及(vi) 兩間為獨立第三方的其他服務供應商就類似服務向本集團提供的價格後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

## 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相關原有粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議就雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）分別於 2022 年 4 月 19 日至 2022 年 12 月 31 日止期間以及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日止期間向置地發展提供物業管理服務的實際過往交易金額：

	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 1 月 31 日止期間 (人民幣)
相關原有粵海雲港城項目 案場（營銷中心及樣板 房）物業服務協議項下的 實際服務費用金額	5,200,000	654,000

### 上限及釐定基準

新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的交易的相關上限已設定自 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 8,410,000 元。

相關上限乃於考慮下列因素後釐定：(i)上述過往交易金額；(ii)由置地發展根據新粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議預計支付的服務費總額；及(iii)預期服務需求（如員工數目及時數）可能會按實際情況增加。

## 6. 2022 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同的補充合同

茲提述本公司日期為 2021 年 3 月 26 日及 2022 年 3 月 30 日的公告，內容有關（其中包括）原有悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同。根據 2022 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同，相關服務期限於 2023 年 3 月 31 日屆滿。

於 2023 年 2 月 23 日，廣東粵海置地與粵海悅生活就 2022 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同簽訂補充合同，內容有關粵海物業管理就悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區向廣東粵海置地提供物業管理服務。



下文載列補充協議及 2022 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同的主要條款概要：

- 日期：** 2023 年 2 月 23 日
- 訂約方：** (a) 廣東粵海置地  
(b) 粵海悅生活
- 期限：** 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日（包括首尾兩日）
- 標的事宜：** 根據 2022 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同（經補充協議修訂），粵海悅生活須就悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區提供物業管理服務，包括保安服務、客戶招待、秩序維持、停車管理、設備設施維修保養、清潔、除蟲、垃圾清運、到訪客戶茶飲服務等服務。
- 先決條件：** 補充協議應於獨立股東在本公司股東特別大會上通過批准 2022 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同（經補充協議修訂）項下擬進行交易及相關年度上限的相關決議案當日後翌日生效，以符合《上市規則》。
- 倘所述條件並未於補充協議日期（或補充協議的訂約方可能書面協定的有關其他日期）起六個月內獲達成，則補充協議將終止。
- 服務費及付款條款：** 根據 2022 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同（經補充協議修訂），廣東粵海置地須於收取粵海悅生活於每月 10 日前發出的相關發票後 20 個工作日內向粵海悅生活支付每月服務費，其中包括 (i) 勞工成本、(ii) 行政及日常營運成本、(iii) 消耗品及茶飲服務費用、(iv) 環境維護費用及 (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、福利費用及工會費用等）須按提供管理服務實際人員數目的工資成本計算；

- (ii) 行政及日常營運成本（包括人員制服費用、洗衣、伙食及宿舍費用等）須按提供物業管理服務實際人員數目及相關制服、洗衣、伙食及宿舍費用計算，而維護費須按約定服務面積固定計算；
- (iii) 為客戶供應的消耗品及茶飲服務費用包括購買衛生紙、咖啡豆、茶葉、空氣清新劑等費用；
- (iv) 環境維護費用（如日常清潔、垃圾清運、綠化及除蟲等）須按實際人員數目、實際服務面積或實際服務次數（視情況而定），以及物業管理合同項下約定的相關單價計算；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、行政管理費用以及消耗品及茶飲服務費用實際總額的 10% 計算，並視乎廣東粵海置地對服務的滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金的 20% 至 40%。

僅供參考，根據補充協議，自 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間粵海悅生活收取的服務費總額預計約為人民幣 1,267,000 元，及自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止期間粵海悅生活收取的服務費總額預計約為人民幣 563,000 元。

服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供該協議項下服務（不含環境維護費用）所需的員工數目；(iii) 按所需員工數目或所需服務面積（視情況而定）計算的環境維護費用；(iv) 物業管理酬金的現行市場費率；及(v) 兩間為獨立第三方的其他服務供應商就類似服務向本集團提供的價格後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

## 上限及釐定基準

### 過往交易金額

下表概述粵海物業管理集團（包括粵海悅生活）根據相關原有悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同就悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區分別於 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止期間、截至 2022 年 12 月 31 日止年度以及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日止期間向廣東粵海置地提供物業管理服務的實際過往交易金額：

	2021年4月1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1 月31日止期間 (人民幣)
相關原有悅彩城北塔營 銷中心及樣板房示範區 物業服務合同項下的實 際服務費用金額	3,437,000	4,566,000	530,000

#### 上限及釐定基準

2022年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同（經補充協議修訂）項下擬進行交易的相關上限已設定：

- (a) 自2023年4月1日至2023年12月31日止期間為人民幣1,394,000元；及
- (b) 自2024年1月1日至2024年4月30日止期間為人民幣619,000元。

上述上限乃於考慮下列因素後釐定：(i)上述過往交易金額；(ii)由廣東粵海置地根據2022年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同（經補充協議修訂）預計支付的服務費總額；及(iii)預期服務需求（如員工數目及時數）可能會按實際情況增加。

## II. 新惠陽麗江花園停車場管理服務合同

茲提述本公司日期為2020年10月29日的公告，內容有關（其中包括）原有惠陽麗江花園停車場管理服務合同。原有惠陽麗江花園停車場管理服務合同項下的相關服務期限已於2022年12月31日屆滿。

於2023年2月1日，惠陽發展與粵海物業管理惠陽分公司訂立新惠陽麗江花園停車場管理服務合同，內容有關粵海物業管理惠陽分公司就惠陽麗江花園停車場向惠陽發展提供物業管理服務。

下文載列新惠陽麗江花園停車場管理服務合同的主要條款概要：

- 日期：** 2023年2月1日
- 訂約方：** (a) 惠陽發展  
(b) 粵海物業管理惠陽分公司
- 期限：** 2023年2月1日至2024年5月9日
- 標的事宜：** 粵海物業管理惠陽分公司就惠陽麗江花園停車場提供物業管理服務，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）及對停車場設施進行日常維護等服務。
- 服務費及付款條款：** 根據新惠陽麗江花園停車場管理服務合同，惠陽發展須就仍未向個別業主出售或交付的惠陽麗江花園停車場停車位支付相關服務費，其中包括(i)每個停車位每月固定物業管理費人民幣40元及(ii)相當於相關停車位每月停車費收入總額20%的金額。為免生疑問，惠陽發展毋須就已經向個別業主出售及交付的停車位向粵海物業管理惠陽分公司支付任何服務費。
- 粵海物業管理惠陽分公司須於每月5日之前就相關停車位向惠陽發展提供上月停車費收入的相關報表。經惠陽發展確認後，其將於每月20日之前向粵海物業管理惠陽分公司支付服務費。
- 服務費乃於考慮：(i)相關停車位數目（未售停車位於2022年12月30日的數目為121個）；(ii)提供新惠陽麗江花園停車場管理服務合同項下服務所需的員工數目及勞工成本（包括保安、清潔、收費人員的薪酬）；(iii)惠陽麗江花園停車場的水電、保險、設備設施的運作維修等費用；及(iv)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。

## 上限及釐定基準

### 過往交易金額

自 2021 年 1 月 18 日至 2021 年 12 月 31 日止期間及截至 2022 年 12 月 31 日止年度，粵海物業管理惠陽分公司根據原有惠陽麗江花園停車場管理服務合同而就惠陽麗江花園停車場向惠陽發展提供物業管理服務的實際交易金額分別為人民幣 0 元及人民幣 67,000 元。

### 上限及釐定基準

新惠陽麗江花園停車場管理服務合同項下擬進行的交易的相關上限已設定：

- (a) 自 2023 年 2 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 93,000 元；及
- (b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日止期間為人民幣 37,000 元。

上述上限乃於考慮下列因素後釐定：(i)上述過往交易金額（為免生疑問，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日止期間，惠陽發展與粵海物業管理惠陽分公司之間不存在粵海物業管理惠陽分公司就惠陽麗江花園停車場向惠陽發展提供物業管理服務的交易，故無相關實際交易金額）；(ii)由於中國放寬新冠疫情防控措施後經濟復甦，預計惠陽麗江花園停車場的時租車位需求將會增加；(iii)於新惠陽麗江花園停車場管理服務合同期限內在惠陽麗江花園停車場仍由惠陽發展持有的停車位數量；(iv)新惠陽麗江花園停車場管理服務合同項下所協定的惠陽麗江花園停車場每小時停車費；及(v)根據第(iii)及第(iv)項於新惠陽麗江花園停車場管理服務合同期限內就惠陽麗江花園停車場相關停車位計算的預期停車費收入。

## 簽訂六份物業管理服務合同及新惠陽麗江花園停車場管理服務合同的理由及裨益

由於本集團主要從事物業發展及投資業務，其於中國多個物業項目的（其中包括）營銷中心及樣板房以及停車場需要優質物業管理服務。粵海物業管理及其附屬公司（包括粵海悅生活及粵海物業管理惠陽分公司）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，當中包括珠海金灣項目、江門粵海城項目、中山馬鞍島項目等。本公司認為粵海物業管理集團十分了解本集團所要求的物業管理服務標準，並一直為本集團提供優質且可靠的服務。透過簽訂六份物業管理服務合同及新惠陽麗江花園停車場管理服務合同，本集團將可享受由粵海物業管理、粵海悅生活及粵海物業管理惠陽分公司提供無間斷、暢順及優質的物業管理服務。

鑑於上述原因，董事（經考慮獨立財務顧問的意見後須提供其意見的獨立非執行董事除外）認為六份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。

鑑於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為新惠陽麗江花園停車場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。

## **有關六份物業管理服務合同訂約方及新惠陽麗江花園停車場管理服務合同訂約方的資料**

### **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。

### **有關惠陽發展的資料**

惠陽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、建設、營運及管理，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 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。

### **有關粵海悅生活的資料**

粵海悅生活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。粵海悅生活的股權由粵海物業管理全資持有。

## 有關粵海物業管理惠陽分公司的資料

粵海物業管理惠陽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租賃服務及物業管理業務，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，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（粵海控股的非全資附屬公司）、粵海悅生活（粵海控股的間接非全資附屬公司）及粵海物業管理惠陽分公司（粵海控股的間接非全資附屬公司）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，六份物業管理服務合同及新惠陽麗江花園停車場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，由於根據《上市規則》就新惠陽麗江花園停車場管理服務合同所設定的年度上限於簽署該協議當日（即 2023 年 2 月 1 日）計算的全部適用百分比率均低於 0.1%，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。

鑑於六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且於同日簽訂，故六份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》就六份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（經合併）超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此，六份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。



茲提述本公司日期為 2020 年 11 月 13 日、2021 年 3 月 26 日、2021 年 5 月 10 日、2021 年 7 月 27 日、2021 年 12 月 10 日、2022 年 3 月 30 日、2022 年 4 月 19 日、2022 年 7 月 26 日及 2022 年 12 月 30 日的公告，內容有關（其中包括）原有物業管理服務合同。鑑於六份物業管理服務合同及原有物業管理服務合同（包括新惠陽麗江花園停車場管理服務合同）均涉及粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務，故六份物業管理服務合同及原有物業管理服務合同已按《上市規則》合併計算。就合併計算而言，由於根據《上市規則》就六份物業管理服務合同及原有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 5%，故六份物業管理服務合同須遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

### **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，以審議六份物業管理服務合同及其項下擬進行的交易。本公司已委任獨立財務顧問就六份物業管理服務合同及其項下擬進行的交易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)六份物業管理服務合同及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東函件，內容有關（其中包括）六份物業管理服務合同；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)召開股東特別大會通告的通函預期將於 2023 年 3 月 16 日或之前寄發予股東。

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。所有上述董事均已就批准六份物業管理服務合同及新惠陽麗江花園停車場管理服務合同以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，概無其他董事於六份物業管理服務合同及新惠陽麗江花園停車場管理服務合同以及其項下擬進行的交易中擁有任何重大利益。股東及上述任何有權於股東特別大會上投票但於六份物業管理服務合同中擁有重大利益的董事（如有）以及彼等各自的聯繫人，將於股東特別大會上就有關六份物業管理服務合同及其項下擬進行的交易提呈的決議案放棄投票。

## 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：

「2021年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同」	指	由廣東粵海置地及天河城商管所簽訂，日期為2021年3月26日的協議，內容有關天河城商管就悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區向廣東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日的公告
「2022年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同」	指	由廣東粵海置地及粵海悅生活所簽訂，日期為2022年3月30日的協議，內容有關粵海悅生活就悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區向廣東粵海置地提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2022年3月30日的公告
「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
「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日的協議，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日的公告
「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日的協議，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日的公告

「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 日的協議，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 日的公告
「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 日的協議，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 日的公告
「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 日的協議，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 日的公告
「佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同」	指	由置地佛山及粵海物業管理所簽訂，日期為 2021 年 7 月 27 日的合同，內容有關粵海物業管理就佛山粵海拾桂苑向置地佛山提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2021 年 7 月 27 日的公告
「粵海廣場前期物業服務合同」	指	由江門粵海置地及粵海物業管理所簽訂，日期為 2021 年 9 月 16 日的合同，內容有關粵海物業管理就粵海廣場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
「置地佛山」	指	佛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，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
「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	本公司及其不時的附屬公司
「廣東省政府」	指	具有本公告「有關六份物業管理服務合同訂約方及新惠陽麗江花園停車場管理服務合同訂約方的資料—有關粵海控股的資料」一節賦予該詞的涵義
「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
「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
「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
「惠陽發展」	指	惠陽粵海房產發展有限公司，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

「惠陽麗江花園停車場」	指	位於中國惠州市惠陽區淡水白雲二路麗江花園地下一層的停車場
「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
「惠州粵海麗江花園前期物業服務合同」	指	由惠州地產及粵海物業管理所簽訂，日期為 2022 年 1 月 28 日的合同，內容有關粵海物業管理就惠州粵海麗江花園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 3 月 30 日的公告
「惠州粵海麗江花園項目」	指	本集團在中國惠州市大亞灣區的房地產發展項目
「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）項下界定的第 1 類（證券交易）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，由本公司委任為獨立財務顧問，就六份物業管理服務合同分別向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東，不包括根據《上市規則》須於股東特別大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自聯繫人且與之並無關連的獨立第三方
「工業遺存（雙年展展場）物業管理服務合同」	指	由廣東粵海置地及粵海悅生活所簽訂，日期為 2022 年 6 月 13 日的合同，內容有關粵海悅生活就工業遺存（作為雙年展展場）向廣東粵海置地提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2022 年 7 月 26 日的公告

「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的房地產發展項目（江門甘化項目）的推廣名
「江門拾桂府」	指	位於中國江門市蓬江區白沙街甘北路東側、西江西側、泮邊街南側、北新街北側地段的物業
「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的房地產發展項目，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，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
「拾桂府前期物業服務合同」	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日的協議，內容有關粵海物業管理向江門粵海置地於江門拾桂府提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2021年3月26日的公告
「拾桂府物業」	指	位於中國廣州市越秀區珠光路43號的拾桂府的住宅及商業物業
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「新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2023年2月23日的協議，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
「新惠陽麗江花園停車場管理服務合同」	指	由惠陽發展及粵海物業管理惠陽分公司所簽訂，日期為2023年2月1日的協議，內容有關粵海物業管理惠陽分公司向惠陽發展提供惠陽麗江花園停車場的物業管理服務
「新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2023年2月23日的協議，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

「新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 2023 年 2 月 23 日的協議，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
「新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 2023 年 2 月 23 日的協議，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
「新珠海金灣項目案場（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 2023 年 2 月 23 日的協議，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
「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
「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 日的協議（經由粵海房地產開發及粵海物業管理簽訂日期分別為 2019 年 8 月 30 日、2020 年 11 月 13 日及 2022 年 4 月 19 日的補充協議所修訂），內容有關就拾桂府物業提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2019 年 8 月 30 日、2020 年 11 月 13 日及 2022 年 4 月 19 日的公告
「原有粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	第一份粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及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
「原有惠陽麗江花園停車場管理服務合同」	指	由惠陽發展及粵海物業管理惠陽分公司所簽訂，日期為 2019 年 12 月 31 日的協議，內容有關粵海物業管理惠陽分公司向惠陽發展提供惠陽麗江花園停車場物業管理服務

「原有江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	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、第二份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及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
「原有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	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、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
「原有物業管理服務合同」	指	<p>統稱為：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 第二份布吉廠房物業服務合同；</li> <li>(2) 粵海壹桂府前期物業服務合同；</li> <li>(3) 粵海拾桂府前期物業服務合同；</li> <li>(4) 珠海金灣項目前期物業服務合同；</li> <li>(5) 中山怡桂花園前期物業服務合同；</li> <li>(6) 佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同；</li> <li>(7) 粵海廣場前期物業服務合同；</li> <li>(8) 2022 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同；</li> <li>(9) 悅彩城（西北地塊）停車場委託管理協議；</li> <li>(10) 惠州粵海麗江花園前期物業服務合同；</li> <li>(11) 粵海拾桂府前期物業管理服務合同；</li> <li>(12) 第二份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；</li> <li>(13) 粵海雲揚花園前期物業服務合同；</li> <li>(14) 工業遺存（雙年展展場）物業管理服務合同；</li> <li>(15) 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；</li> <li>(16) 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；</li> <li>(17) 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；</li> <li>(18) 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；</li> </ol>



		<p>(19) 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；</p> <p>(20) 粵海天河城大廈物業服務合同；</p> <p>(21) 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；</p> <p>(22) 粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同；及</p> <p>(23) 新惠陽麗江花園停車場管理服務合同</p>
「原有悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同」	指	2021 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同及 2022 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同
「原有中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	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、第二份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及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
「原有珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	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、第二份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議及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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份布吉廠房物業服務合同」	指	由粵海科技及粵海悅生活所簽訂，日期為 2021 年 3 月 26 日的協議，內容有關粵海悅生活就布吉廠房物業向粵海科技提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2021 年 3 月 26 日的公告
「第二份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議」	指	由置地佛山及粵海物業管理所簽訂，日期為 2022 年 7 月 26 日的協議，內容有關粵海物業管理就佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）向置地佛山提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2022 年 7 月 26 日的公告

- 「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 日的協議，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 12 月 30 日的公告
- 「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
- 「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 日的協議，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 日的公告
- 「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 日的協議，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 日的公告
- 「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 日的協議，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 日的公告
- 「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 日的協議，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 日的公告

「股東特別大會」	指	本公司即將舉行以考慮及酌情批准六份物業管理服務合同項下擬進行的交易及上述交易所設定的相關上限的股東特別大會
「股東」	指	本公司的股東
「六份物業管理服務合同」	指	<p>統稱為：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；</li> <li>(2) 新江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；</li> <li>(3) 新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；</li> <li>(4) 新中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；</li> <li>(5) 新粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；及</li> <li>(6) 2022 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同（經補充協議修訂）</li> </ol>
「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
「主要股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「補充協議」	指	由廣東粵海置地及粵海悅生活就 2022 年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同所簽訂，日期為 2023 年 2 月 23 日的補充協議，內容有關粵海悅生活就悅彩城北塔的營銷中心及樣板房示範區向廣東粵海置地提供物業管理服務
「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 日的協議，內容有關天河城商管向廣東粵海置地提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為 2022 年 12 月 30 日的公告

「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日的協議，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2022年12月30日的公告
「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日的協議，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2022年12月30日的公告
「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日的協議，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2022年12月30日的公告
「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日的協議，內容有關粵海物業管理就珠海金灣項目（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2022年12月30日的公告
「粵海壹桂府前期物業服務合同」	指	由置地江門及粵海物業管理所簽訂，日期為2021年3月26日的協議，內容有關粵海物業管理就粵海壹桂府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3月26日的公告
「悅彩城」	指	本集團在中國深圳市羅湖區布心片區的粵海城項目，為一項以珠寶為主題的多元商業綜合體發展項目（詳情請參閱本公司日期為2016年6月22日的通函），悅彩城為該項目西北部土地物業及北部土地物業的共用備案名稱
「悅彩城北塔」	指	悅彩城北塔

「悅彩城（西北地塊）停車場委託管理協議」	指	由廣東粵海置地及粵海悅生活所簽訂，日期為2022年3月30日的協議，內容有關粵海悅生活就悅彩城（西北地塊）地下1至3層停車場向廣東粵海置地提供物業管理服務，詳情載於本公司日期為2022年3月30日的公告
「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日的協議，內容有關廣州粵海物業就雲港城項目的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，詳情載於本公司日期為2022年12月30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，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	粵海物業管理及其附屬公司
「粵海物業管理惠陽分公司」	指	粵海物業管理有限公司惠陽分公司，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
「粵海物業管理珠海分公司」	指	粵海物業管理有限公司珠海分公司，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
「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
「粵海悅生活」	指	深圳市粵海悅生活物業管理有限公司，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

「粵海雲揚花園前期物業服務合同」	指	由置地發展及粵海物業管理所簽訂，日期為2022年5月31日的合同，內容有關粵海物業管理就粵海雲揚花園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7月26日的公告
「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
「中山馬鞍島項目」	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
「中山怡桂花園前期物業服務合同」	指	由置地中山及粵海物業管理所簽訂，日期為2021年7月27日的合同，內容有關粵海物業管理就中山怡桂花園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日的公告
「珠海金灣項目」	指	本集團在中國珠海市金灣區的房地產發展項目
「珠海金灣項目前期物業服務合同」	指	由置地珠海及粵海物業管理珠海分公司所簽訂，日期為2021年5月10日的合同，內容有關粵海物業管理珠海分公司就珠海金灣項目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日的公告
「%」	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2月23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。