

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

### 背景

於 2021 年 7 月 27 日，本集團及粵海物業管理（本公司之最終控股股東粵海控股之直接全資附屬公司）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。

### 《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（粵海控股之直接全資附屬公司）為粵海控股的聯繫人及因此為本公司關連人士。因此，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之交易）構成本公司之持續關連交易。

該等物業管理服務合同全部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。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規定。

## 背景

於 2021 年 7 月 27 日，本集團及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。

## 該等物業管理服務合同

### 1. 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：

日期： 2021 年 7 月 27 日

訂約方： (a) 置地中山  
(b) 粵海物業管理

期限： 2021 年 7 月 27 日至 2021 年 12 月 31 日

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、除蟲等物業管理服務。

服務費及付款條款： (i) 置地中山須於收取粵海物業管理在每月 8 日至 15 日發出之相關發票起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 60,065 元（相當於約 72,000 港元）並視乎置地中山對其服務之滿意度評級，可扣減 5 至 10%。

- (ii) 置地中山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，其中包括一次性物資投入費用（例如對講機、滅火器及其他設備，以及人員制服等）及開荒清潔費用（當中包括清潔費每平方米人民幣 25 元（相當於約 30.0 港元）及除甲醛費每平方米人民幣 25 元（相當於約 30.0 港元））。

根據中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，由 2021 年 7 月 27 日至 2021 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 3,420,000 元（相當於約 4,109,000 港元）。

服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積；(ii) 提供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) 人力成本費用包括工資、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、一次性物資投入費用、開荒清潔費用、除甲醛費及物業管理酬金；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。

年度上限：

自 2021 年 7 月 27 日至 2021 年 12 月 31 日止期間為人民幣 3,800,000 元（相當於約 4,566,000 港元）。

年度上限乃於考慮 (i) 由置地中山根據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；(ii) 根據人員工資成本及行政及日常營運成本的預期增長；及 (iii) 預期服務需求（如服務人手及時數）可能會增加而釐定。

## 2. 中山怡桂花園前期物業服務合同

下文載列中山怡桂花園前期物業服務合同之主要條款概要：

日期：2021 年 7 月 27 日

訂約方：  
(a) 置地中山  
(b) 粵海物業管理

期限： 2021 年 7 月 27 日至 2024 年 5 月 9 日

標的事宜： 置地中山作為中山怡桂花園的房地產開發商，按相關法規要求，必須於該項目預售前（預計日期為 2021 年 8 月）就該項目簽訂物業管理服務協議並向相關政府部門備案。根據中山怡桂花園前期物業服務合同，置地中山委聘粵海物業管理就中山怡桂花園提供物業管理服務，包括綜合管理服務（如物業服務中心接待及熱線電話服務）、物業公共區域和共用設施設備維護、保安、清潔、綠化、車輛停泊管理等事宜。

服務費及付款條款： 根據中山怡桂花園前期物業服務合同，物業服務費採用包干制方式，即是指由置地中山（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）向粵海物業管理支付就相關物業每平方米或每個車位的每月固定物業服務費用，當中：

(1) 高層住宅物業業主按每月每平方米人民幣 3 元（相當於約 3.6 港元）；(2) 車位業主按每月每個車位人民幣 50 元（相當於約 60.1 港元）；及 (3) 摩托車位業主按每月每個車位人民幣 6 元（相當於約 7.2 港元）支付物業服務費。

已竣工但尚未交付物業予業主之物業的服務費須由置地中山支付。（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；(iv) 就高層住宅物業業主而言，預計其須攤分支付的公共區域水費及電費；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。

年度上限：自 2021 年 7 月 27 日至 2021 年 12 月 31 日止期間為人民幣 0 元（相當於 0 港元）；

自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間為人民幣 0 元（相當於 0 港元）；

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 7,700,000 元（相當於約 9,251,000 港元）；

自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日止期間為人民幣 8,200,000 元（相當於約 9,852,000 港元）。

年度上限乃按 (i) 向於相關處所之物業提供物業管理服務之時間表（由於預期中山怡桂花園將於 2023 年 7 月首批竣工及將於 2023 年 11 月開始就相關處所的相關物業交付予業主，而置地中山將就部份尚未出售的物業及車位開始支付上述服務費，故服務費的估算乃根據預計交付時間表評估而定）；及 (ii) 預期由置地中山根據中山怡桂花園前期物業服務合同項下支付之物業服務費總額，而物業服務費總額乃基於前述每平方米或每個車位的每月固定物業服務費用及預計已竣工但尚未交付物業予業主之物業面積而計算釐定。

### 3. 佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

下文載列佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議之主要條款概要：

日期：2021 年 7 月 27 日

訂約方：(a) 置地佛山  
(b) 粵海物業管理

期限：2021 年 7 月 27 日至 2022 年 7 月 31 日

標的事宜：粵海物業管理就佛山灣華項目案場（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、除蟲等物業管理服務。

服務費及付款條款：

- (i) 置地佛山須於收取粵海物業管理在每月 8 日至 15 日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，其包括勞工成本、人員其他費用、外判服務費用及物業管理服務費。

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服務費約人民幣 47,886 元（相當於約 58,000 港元）並視乎置地佛山對其服務之滿意度評級，可扣減 5 至 10%。

- (ii) 置地佛山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，其中包括一次性物資投入費用（例如電腦、對講機、滅火器及其他設備，以及人員制服等）及開荒清潔費用（當中包括清潔費每平方米人民幣 25 元（相當於約 30.0 港元）及除甲醛費每平方米人民幣 25 元（相當於約 30.0 港元））。

根據佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，由 2021 年 7 月 27 日至 2021 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 2,980,000 元（相當於約 3,580,000 港元），及 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 7 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 3,430,000 元（相當於約 4,121,000 港元）。

服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積；(ii) 提供佛山灣華項目案場（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) 人力成本費用包括工資、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、一次性物資投入費用、開荒清潔費用及物業管理服務費；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。

年度上限：自 2021 年 7 月 27 日至 2021 年 12 月 31 日止期間為人民幣 3,280,000 元（相當於約 3,941,000 港元）；及

自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日止期間為人民幣 3,780,000 元（相當於約 4,542,000 港元）。

年度上限乃於考慮 (i) 由置地佛山根據佛山灣華項目案場（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；(ii) 根據人員工資成本及行政及日常營運成本的預期增長；及 (iii) 預期服務需求（如服務人手及時數）可能會增加而釐定。

#### 4. 佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同

下文載列佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同之主要條款概要：

日期：2021 年 7 月 27 日

訂約方：(a) 置地佛山  
(b) 粵海物業管理

期限：2021 年 7 月 27 日至 2024 年 5 月 9 日

標的事宜：置地佛山作為佛山粵海拾桂苑的房地產開發商，按相關法規要求，必須於該項目預售前（預計日期為 2021 年 8 月）就該項目簽訂物業管理服務協議並向相關政府部門備案。根據佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同，置地佛山委聘粵海物業管理就佛山粵海拾桂苑提供物業管理服務，包括綜合管理服務（如物業服務中心接待及熱線電話服務）、物業公共區域和共用設施設備維護、保安、清潔、綠化、車輛停泊管理等事宜。

服務費及付款條款：根據佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同：

(i) 物業服務費採用包干制方式，即是指由置地佛山（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）向粵海物業管理支付就相關物業或車位的每月每平方米固定物業服務費用。

(1) 高層住宅物業業主按每月每平方米人民幣 2.7 元（相當於約 3.2 港元）；及 (2) 車位業主按每月每平方米人民幣 1.89 元（相當於約 2.3 港元）支付物業服務費；及

(ii) 前述 (1) 的相關業主需攤分支付公共區域的實際水費及電費，費用按相關水務及供電企業的收費標準計算。

已竣工但尚未交付物業予業主之物業的服務費須由置地佛山支付。（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釐定。

年度上限：

自 2021 年 7 月 27 日至 2021 年 12 月 31 日止期間為人民幣 0 元（相當於 0 港元）；

自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間為人民幣 0 元（相當於 0 港元）；

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 730,000 元（相當於約 877,000 港元）；及

自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日止期間為人民幣 1,210,000 元（相當於約 1,454,000 港元）。



年度上限乃按 (i) 向於相關處所之物業提供物業管理服務之時間表(由於預期佛山粵海拾桂苑將於 2023 年 9 月首批竣工及將於 2024 年 6 月開始就相關處所的相關物業交付予業主，而置地佛山將就部份尚未出售的物業及車位開始支付上述服務費，故服務費的估算乃根據預計交付時間表評估而定)；及 (ii) 預期由置地佛山根據佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同項下支付之物業服務費總額，而物業服務費總額乃基於前述物業或車位的每月每平方米固定物業服務費用及預計已竣工但尚未交付物業予業主之物業面積（及預計相關水費及電費的適當攤分部份）而計算釐定。

### 簽訂該等物業管理服務合同的理由及裨益

由於粵海物業管理於中國擁有豐富之物業管理經驗，通過本集團與粵海物業管理分別簽訂 (i) 中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(ii) 中山怡桂花園前期物業服務合同；(iii) 佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；及 (iv) 佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同，本集團將可享受粵海物業管理向其提供之優質物業管理服務。

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

#### 有關置地中山的資料

置地中山為一間於中國成立之有限責任公司。其主要於中國從事物業發展及投資業務，並為本公司之間接非全資附屬公司。

#### 有關置地佛山的資料

置地佛山為一間於中國成立之有限責任公司。其主要於中國從事物業發展及投資業務，並為本公司之間接全資附屬公司。

## 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之有限責任公司。其主要於中國從事物業租賃服務及物業管理業務，並為粵海控股之直接全資附屬公司。

## 有關粵海控股的資料

粵海控股為本集團之最終控股股東，主要從事投資控股。其由廣東省人民政府全資擁有。

## 《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（粵海控股之直接全資附屬公司）為粵海控股的聯繫人及因此為本公司關連人士。因此，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之交易）構成本公司之持續關連交易。

在獨立的基礎上，(i) 佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同項下之持續關連交易計算的所有適用百分比率均低於 0.1%，因此獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准的規定；及 (ii) 中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議、中山怡桂花園前期物業服務合同及佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下之持續關連交易計算的最高適用百分比率均分別超過 0.1% 但全部均低於 5%，均須遵守《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規定。

該等物業管理服務合同全部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。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規定。

董事李永剛先生、朱光女士及張鈞先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事。上述所有出席相關董事會會議的董事已就批准該等物業管理服務合同及其項下擬進行之交易之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之交易中具有任何重大利益。

## 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之有限責任公司，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
「佛山灣華項目」	指	本集團在中國佛山市禪城區之房地產發展項目
「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 2021 年 7 月 27 日之佛山灣華項目案場(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佛山灣華項目向置地佛山提供物業管理服務
「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 日之粵海拾桂苑前期物業服務合同，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

「置地佛山」	指	佛山粵海置地有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「置地中山」	指	中山粵海置地有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之最終控股股東
「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
「《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，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	(i) 中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；(ii) 中山怡桂花園前期物業服務合同；(iii) 佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；及 (iv) 佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「怡桂花園」	指	中山馬鞍島項目的法定標準地名

「粵海物業管理」	指	粵海物業管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為粵海控股之直接全資附屬公司
「粵海拾桂苑」	指	佛山灣華項目的法定標準地名
「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
「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向置地中山提供物業管理服務
「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 日之中山市前期物業服務合同(怡桂花園)，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
「%」	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 0.8323 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**  
 主席  
**徐叶琴**

香港，2021 年 7 月 27 日

於本公告日期，董事會由五名執行董事徐叶琴先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及張鈞先生；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。