

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 2021 年 12 月 10 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，亦因此為本公司之關連人士）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。

此外，於 2021 年 9 月 16 日，江門粵海置地（本公司之間接非全資附屬公司）及粵海物業管理訂立粵海廣場前期物業服務合同，內容有關粵海物業管理向江門粵海置地提供物業管理服務。

《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。

在獨立的基礎上，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。鑑於五份物業管理服務合同及粵海廣場前期物業服務合同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。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. 五份物業管理服務合同

於 2021 年 12 月 10 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，亦因此為本公司之關連人士）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。

1. 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

茲提述本公司日期為 2021 年 5 月 10 日之公告，內容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。

根據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，相關服務期限將於 2021 年 12 月 31 日屆滿。於 2021 年 12 月 10 日，置地珠海及粵海物業管理訂立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。

下文載列第二份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議之主要條款概要：

日期： 2021 年 12 月 10 日

訂約方： (a) 置地珠海
(b) 粵海物業管理

期限： 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 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： (i) 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、外判服務費用及一次性物資投入費用的實際總額之 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%。

(ii) 置地珠海須於協議日期起計一個月內向粵海物業管理支付一次性物資投入費用（即為人員制服費用）。

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，自 2022 年 1 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 5,666,727 元（相當於約 6,937,000 港元）。

服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積；(ii) 提供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、一次性物資投入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 11 月 30 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 3,301,646 元（相當於約 4,042,000 港元）。

年度上限

第二份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行之交易自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間的年度上限設定為人民幣 6,270,000 元（相當於約 7,675,000 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；(iv) 基於 2021 年 5 月 10 日至 2021 年 11 月 30 日止期間珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）的實際營運情況，預期自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間需要增加的客戶服務人員及清潔外判人員之數目；及 (v) 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

茲提述本公司日期為 2021 年 3 月 26 日之公告，內容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。

根據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，相關服務期限將於 2021 年 12 月 31 日屆滿。於 2021 年 12 月 10 日，江門粵海置地及粵海物業管理訂立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。

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

日期：	2021 年 12 月 10 日
訂約方：	(a) 江門粵海置地 (b) 粵海物業管理
期限：	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 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：	(i) 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費用計算。粵海物業管理將按月收取物業管理酬金人民幣 45,430 元（相當於約 56,000 港元）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%。

- (ii) 江門粵海置地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（例如人員制服費用）及開荒清潔費用。

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，自 2022 年 1 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為約人民幣 5,996,760 元（相當於約 7,341,000 港元）。

服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積；(ii) 提供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、一次性物資投入費用、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釐定。

過往交易金額

自 2021 年 3 月 26 日至 2021 年 11 月 30 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 3,871,371 元（相當於約 4,739,000 港元）。

年度上限

第二份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行之交易自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間的年度上限設定為人民幣 6,600,000 元（相當於約 8,079,000 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) 由於江門粵海城項目下原定於 2021 年 10 月開放之若干樣板房的開放日期預期將延後至 2022 年年中，因此自 2021 年 3 月 26 日至 2021 年 11 月 30 日止期間實際服務員工數量（及上述過往交易金額）並未反映前述樣板房開放後的所需員工數量，換言之，預期自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間所需的勞工成本及人員其他費用應相應增加；(iii) 由江門粵海置地根據第二份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下預計支付之服務費總額；(iv) 根據行政及日常營運成本的預期增長；及 (v) 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

茲提述本公司日期為 2020 年 11 月 13 日之公告，內容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。

根據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，相關服務期限將於 2021 年 12 月 31 日屆滿。於 2021 年 12 月 10 日，置地江門及粵海物業管理訂立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。

下文載列第二份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議之主要條款概要：

- 日期：* 2021 年 12 月 10 日
- 訂約方：* (a) 置地江門
(b) 粵海物業管理
- 期限：* 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 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：* (i) 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費用計算。粵海物業管理將按月收取物業管理酬金約人民幣 26,353 元(相當於約 32,000 港元)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%。

- (ii) 置地江門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（即為人員制服費用）及開荒清潔費用。

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，自 2022 年 1 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為約人民幣 3,478,546 元（相當於約 4,258,000 港元）。

服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積；(ii) 提供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、一次性物資投入費用、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 11 月 30 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 746,000 港元)及人民幣 3,231,341 元（相當於約 3,956,000 港元）。

年度上限

第二份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行之交易自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間的年度上限設定為人民幣 3,850,000 元（相當於約 4,713,000 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。

4. 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

茲提述本公司日期為 2021 年 7 月 27 日之公告，內容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。

根據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，相關服務期限將於 2021 年 12 月 31 日屆滿。於 2021 年 12 月 10 日，置地中山及粵海物業管理訂立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。

下文載列第二份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議之主要條款概要：

日期：	2021 年 12 月 10 日
訂約方：	(a) 置地中山 (b) 粵海物業管理
期限：	2022 年 1 月 1 日至 2022 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、綠化及除蟲之費用計算。粵海物業管理將按月收取物業管理酬金約人民幣 55,220 元（相當於約 68,000 港元）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，自 2022 年 1 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 7,289,103 元（相當於約 8,923,000 港元）。

服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積；(ii) 提供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 11 月 30 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 2,359,573 元（相當於 2,888,000 港元）。

年度上限

第二份中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議項下擬進行之交易自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期間的年度上限設定為人民幣 8,020,000 元（相當於約 9,818,000 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) 由置地中山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。

5. 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

下文載列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：2021 年 12 月 10 日

訂約方：(a) 惠州地產
(b) 粵海物業管理

期限：2021 年 12 月 11 日至 2022 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：

(i) 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 38,222 元（相當於約 47,000 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%。

(ii) 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，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，以及人員制服費用等）及開荒清潔費用。

根據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 2021 年 12 月 11 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 570,000 元（相當於約 698,000 港元），及 2022 年 1 月 1 日至 2022 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 3,087,800 元（相當於約 3,780,000 港元）。

服務費乃於考慮 (i) 相關物業的面積；(ii) 提供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、一次性物資投入費用、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釐定。

年度上限

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過往並無交易金額。

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 2021 年 12 月 11 日至 2021 年 12 月 31 日止期間為人民幣 627,000 元（相當於約 768,000 港元）；及
- (b) 自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日止期間為人民幣 3,397,000 元（相當於約 4,158,000 港元）。

年度上限乃於考慮下列因素後釐定：(i) 根據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；(ii) 根據人員相關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）可能會按實際情況增加。

II. 粵海廣場前期物業服務合同

於 2021 年 9 月 16 日，江門粵海置地（本公司之間接非全資附屬公司）及粵海物業管理訂立粵海廣場前期物業服務合同，內容有關粵海物業管理向江門粵海置地提供物業管理服務。根據《上市規則》第 14A 章，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，該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。

下文載列粵海廣場前期物業服務合同之主要條款概要：

日期：	2021 年 9 月 16 日
訂約方：	(a) 江門粵海置地 (b) 粵海物業管理
期限：	2021 年 9 月 16 日至 2024 年 5 月 9 日
標的事宜：	江門粵海置地作為江門甘化項目的房地產開發商，按相關法規要求，必須於該項目預售前（即為 2021 年 9 月 19 日）就該項目簽訂物業管理服務協議並向相關政府部門備案。根據粵海廣場前期物業服務合同，江門粵海置地委聘粵海物業管理就粵海廣場提供物業管理服務，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、物業文件管理及小區節日佈置和開展社區文化活動等事宜。

服務費及付款條款： (i) 物業服務費採用包干制方式，即是指由江門粵海置地（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按每月每平方米或每個車位的固定物業服務費用，當中：

(1) 住宅物業業主按每月每平方米人民幣 2.4 元（相當於約 2.9 港元）；(2) 公寓物業業主按每月每平方米人民幣 3.8 元（相當於約 4.7 港元）；(3) 商業物業（一樓臨街商戶）業主按每月每平方米人民幣 5.5 元（相當於約 6.7 港元）；(4) 商業物業（商業街）業主按每月每平方米人民幣 15 元（相當於約 18 港元）；及 (5) 車位業主按每月每個車位人民幣 60 元（相當於約 73 港元）支付物業服務費；及

(ii) 前述 (1) 至 (4) 的相關業主需攤分支付公共區域實際的水費及電費，費用按相關水務及供電企業的收費標準計算。

就已竣工但尚未交付物業予業主之物業，江門粵海置地須向粵海物業管理於每月 10 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

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 2021 年 9 月 16 日至 2021 年 12 月 31 日止期間為人民幣 0 元（相當於 0 港元）；
- (b) 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）；
- (c) 自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 1,232,000 元（相當於約 1,508,000 港元）；及
- (d) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日止期間為人民幣 539,000 元（相當於約 660,000 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（由於預期粵海廣場將於 2023 年 1 月首批竣工及將於 2023 年 5 月開始就相關處所的相關物業交付予業主，而江門粵海置地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物業及車位交付時間表評估而定）；及 (ii) 預期由江門粵海置地根據粵海廣場前期物業服務合同項下支付之物業服務費總額，乃基於前述物業的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（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

粵海物業管理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及中山馬鞍島項目之物業管理服務供應商。通過簽訂五份物業管理服務合同及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。

有關江門粵海置地的資料

江門粵海置地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。江門粵海置地的 51% 股權由本公司之全資附屬公司持有，餘下 49% 股權由粵海控股（本公司的最終控股股東）之全資附屬公司持有。

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。置地中山約 88.2128% 股權由本公司之全資附屬公司持有，餘下約 11.7872% 股權由本公司控制之公司持有。

有關惠州地產的資料

惠州地產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，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、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、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、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。

另外，在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就粵海廣場前期物業服務合同項下之持續關連交易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。

鑑於五份物業管理服務合同及粵海廣場前期物業服務合同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。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。

董事藍汝宁先生、李永剛先生及朱光女士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
「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）物業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）物業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）物業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）物業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
「五份物業管理服務合同」	指	(1)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；(2) 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；(3) 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；(4) 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 (5) 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
「粵海廣場」	指	江門甘化項目其中一幅地塊上的物業名稱
「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 日之合同，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
「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
「置地珠海」	指	珠海粵海置地有限公司，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
「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
「惠州地產」	指	惠州市粵海房地產開發有限公司，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
「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
「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陽麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業向惠州地產提供物業管理服務
「江門甘化項目」	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
「江門粵海城項目」	指	江門甘化項目的項目推廣名
「江門壹桂府項目」	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，於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司

「《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，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)第二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；(3) 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；(4) 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；(5) 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 (6) 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）物業向江門粵海置地提供物業管理服務
「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）物業向置地江門提供物業管理服務
「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）物業向置地中山提供物業管理服務
「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）物業向置地珠海提供物業管理服務
「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

「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
「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0.8169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，2021年12月10日

於本公告日期，董事會由五名執行董事藍汝寧先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及焦利先生；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。