

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分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 INVESTMENT LIMITED  
(粵海投資有限公司)

(於香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：00270)

## 持續關連交易

## 物業管理合同

謹請參閱本公司於2020年9月1日刊發有關關連交易及持續關連交易的公告。

於2021年3月26日，粵海置地集團與粵海控股集團訂立該等新簽訂物管合同，內容有關粵海控股集團向粵海置地集團提供物業管理服務。

鑑於該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同均涉及粵海控股的聯繫人向本集團提供物業管理及／或相關服務，該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同已按《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》就該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同項下之交易計算的最高適用百分比率（經合併）超過0.1%但全部百分比率均低於5%，因此，該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(2)條須獨立股東批准的規定。

本公告載列（其中包括）該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同的以下詳情：訂立交易的背景及原因、過往交易金額（如適用）、年度上限及釐定方法。

### 背景

謹請參閱本公司於2020年9月1日刊發有關關連交易及持續關連交易的公告。

於2021年3月26日，粵海置地集團與粵海控股集團訂立該等新簽訂物管合同，內容有關粵海控股集團向粵海置地集團提供物業管理服務。

該等新簽訂物管合同概要如下：

	關連人士	關連人士與本集團的關係	交易的性質
1. 第二份布吉廠房物業服務合同	粵海悅生活	粵海控股（為本公司的最終控股股東）之間接全資附屬公司	粵海悅生活向粵海科技深圳（為本公司的非全資附屬公司）提供物業管理服務
2. 第二份石岩廠房物業服務合同	粵海悅生活	粵海控股（為本公司的最終控股股東）之間接全資附屬公司	粵海悅生活向粵海科技深圳（為本公司的非全資附屬公司）提供物業管理服務
3. 悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同	天河城商管	粵海控股（為本公司的最終控股股東）之間接全資附屬公司	天河城商管向廣東粵海置地（為本公司的非全資附屬公司）提供物業管理服務
4. “粵海壹桂府”前期物業服務合同	粵海物業管理	粵海控股（為本公司的最終控股股東）之直接全資附屬公司	粵海物業管理向置地江門（為本公司的非全資附屬公司）提供物業管理服務
5. “粵海拾桂府”前期物業服務合同	粵海物業管理	粵海控股（為本公司的最終控股股東）之直接全資附屬公司	粵海物業管理向江門粵海置地（為本公司的非全資附屬公司）提供物業管理服務
6. 江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議	粵海物業管理	粵海控股（為本公司的最終控股股東）之直接全資附屬公司	粵海物業管理向江門粵海置地（為本公司的非全資附屬公司）提供物業管理服務

該等新簽訂物管合同的年度上限如下：

	年度上限			
	2021年 (人民幣)	2022年 (人民幣)	2023年 (人民幣)	2024年 (人民幣)
1. 第二份布吉廠房物業服務合同	610,000	810,000	210,000	-
2. 第二份石岩廠房物業服務合同	330,000	440,000	110,000	-
3. 悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理合同	4,000,000	1,500,000	-	-
4. “粵海壹桂府”前期物業服務合同	-	1,500,000	2,300,000	800,000
5. “粵海拾桂府”前期物業服務合同	-	1,200,000	2,000,000	1,400,000
6. 江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議協議	6,000,000	-	-	-

## A. 該等新簽訂物管合同

### 1. 第二份布吉廠房物業服務合同

第一份布吉廠房物業服務合同將於 2021 年 3 月 31 日屆滿。於 2021 年 3 月 26 日，粵海科技深圳及粵海悅生活訂立第二份布吉廠房物業服務合同。

第二份布吉廠房物業服務合同的主要條款摘要如下：

- 訂約方** : 粵海科技深圳  
粵海悅生活
- 期限** : 兩年，由 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止（包括首尾兩天）
- 服務內容** : 粵海悅生活就布吉廠房物業向粵海科技深圳提供物業管理服務，包括保安、樓宇保養、消防安全、清潔及公用設施保養等服務。
- 服務費** : 服務費包括：(i)物業管理成本，包括保安人工費、清潔及水電費、消防材料費、專項安全項目檢查及整改費用以及物業管理稅等；及(ii) 按物業管理成本總額計算 10%作為管理酬金。服務費為每月人民幣 55,968 元。

上述服務費經考慮(i)涉及相關物業管理服務的勞工薪金和福利；(ii)提供相關服務的消耗品成本費用；及(iii)相類服務的現行市場費率等因素釐定。

上述服務費自粵海科技深圳於收到粵海悅生活發出的發票後 10 個營業日內繳付。

### 過往交易金額

下表概述第一份布吉廠房物業服務合同項下有關服務費之實際交易金額：

	2020 年 4 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日 止期間 (人民幣)	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日 止期間 (人民幣)
實際交易金額	660,393	146,754

## 年度上限

根據第二份布吉廠房物業服務合同，本集團於 2021 年至 2023 年的年度上限如下：

年度上限	2021 年 (人民幣) 610,000 (相等於約 724,982 港元)	2022 年 (人民幣) 810,000 (相等於約 962,681 港元)	2023 年 (人民幣) 210,000 (相等於約 249,584 港元)
------	--	--	--

年度上限乃按：(i)預期由粵海科技深圳根據第二份布吉廠房物業服務合同向粵海悅生活支付之服務費總額；(ii)勞工成本可能因相關政府規定的最低工資標準相應調整；及(iii)上述過往交易金額而釐定。

## 2. 第二份石岩廠房物業服務合同

第一份石岩廠房物業服務合同將於 2021 年 3 月 31 日屆滿。於 2021 年 3 月 26 日，粵海科技深圳及粵海悅生活訂立第二份石岩廠房物業服務合同。

第二份石岩廠房物業服務合同的主要條款摘要如下：

- 訂約方** : 粵海科技深圳  
粵海悅生活
- 期限** : 兩年，由 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止（包括首尾兩天）
- 服務內容** : 粵海悅生活就石岩廠房物業向粵海科技深圳提供物業管理服務，包括保安、樓宇保養、消防安全、清潔及公用設施保養等服務。
- 服務費** : 服務費包括：(i)物業管理成本，包括保安人工費、清潔及水電費、消防材料費、專項安全項目檢查及整改費用以及物業管理稅等；及(ii)按物業管理成本總額計算 10%作為管理酬金。服務費為每月人民幣 30,316 元。

上述服務費乃於考慮(i)涉及相關物業管理服務的勞工薪金和福利；(ii)提供相關服務的消耗品成本費用；及(iii)相類服務的現行市場費率等因素而釐定。

上述服務費由粵海科技深圳於收到粵海悅生活發出的發票後 10 個營業日內繳付。

## 過往交易金額

下表概述第一份石岩廠房物業服務合同項下有關服務費之實際交易金額：

	2020年4月1日至 2020年12月31日 止期間 (人民幣)	2021年1月1日至 2021年2月28日 止期間 (人民幣)
實際交易金額	339,390	75,420

## 年度上限

根據第二份石岩廠房物業服務合同，本集團於2021年至2023年的年度上限如下：

	2021年 (人民幣)	2022年 (人民幣)	2023年 (人民幣)
年度上限	330,000 (相等於約 392,203 港元)	440,000 (相等於約 522,938 港元)	110,000 (相等於約 130,734 港元)

年度上限乃按：(i)預期由粵海科技深圳根據第二份石岩廠房物業服務合同向粵海悅生活支付之服務費總額；(ii)勞工成本可能因相關政府規定的最低工資標準相應調整；及(iii)上述過往交易金額釐定。

### 3. 悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同

於2021年3月26日，廣東粵海置地及天河城商管訂立悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同。

悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同的主要條款摘要如下：

**訂約方** : 廣東粵海置地  
天河城商管

**期限** : 一年，由2021年4月1日至2022年3月31日止（包括首尾兩天）

**服務內容** : 天河城商管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、保安禮賓服務、客戶服務、秩序維護、穿梭車調配管理、停車管理、設備設施維修保養、消防安全、清潔服務、除蟲、垃圾清運、污水管道的疏通等物業服務。

**服務費** : 服務費由(i)人員費用；(ii)物業管理酬金；及(iii)其他服務費用組成，內容如下：

- (i) 人員費用按提供物業管理服務實際人員數量的工資成本計算；
- (ii) 物業管理酬金為每月人民幣 35,000 元，並會視乎廣東粵海置地對天河城商管服務之滿意度按月進行評級，可扣減物業管理酬金 10 至 20%；及
- (iii) 其他服務費用包括清潔服務項目費用、行政費用及設備設施費用、人員其他費用、綠化費用及保險費用等。清潔服務項目費用及綠化費用按約定服務面積，固定計算。行政費用及設備設施費用按相關設備的實際數量或人員數目及有關實際費用成本，以及給排水、照明及電梯等維護費按約定服務面積，固定計算。人員其他費用按提供物業管理服務人員數目及相關制服、洗衣、伙食及宿舍費用計算。保險費用按提供物業管理服務實際人員數目及投保金額計算。其他服務費用不得超過悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同約定的標準。如廣東粵海置地要求增加服務內容，將另行協商確定服務費用。

服務費用按月結算，天河城商管於每月 5 日前向廣東粵海置地提供上月服務費用付款申請，廣東粵海置地在收到天河城商管付款申請及發票後在 20 個工作日內向天河城商管支付上月服務費用。

### **預計支付的服務費用及年度上限**

根據悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同，本集團於 2021 年及 2022 年預計支付的服務費用及年度上限如下：

	2021 年 (人民幣)	2022 年 (人民幣)
預計支付的服務費用	3,596,800	1,322,500
<b>年度上限</b>	<b>4,000,000</b> (相等於約 4,753,981 港元)	<b>1,500,000</b> (相等於約 1,782,743 港元)

服務費用經考慮：(i) 提供物業管理服務的相關員工的薪酬和福利；(ii) 相關物業管理服務涉及的行政及日常營運成本、清潔服務項目費用、綠化費用及給排水、照明及電梯等維護費；及 (iii) 相類服務的現行市場費率後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

年度上限乃按：(i) 預期按悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同項下支付之服務費總額；(ii) 因應實際投入人員數量而相應工資成本可能會調整；及 (iii) 廣東粵海置地可能增加服務內容（例如所需清潔服務項目）而預留費用緩沖額釐定。

#### 4. “粵海壹桂府”前期物業服務合同

於 2021 年 3 月 26 日，置地江門及粵海物業管理訂立“粵海壹桂府”前期物業服務合同。

“粵海壹桂府”前期物業服務合同的主要條款摘要如下：

- 訂約方** : 置地江門  
粵海物業管理
- 期限** : 三年，由 2021 年 3 月 26 日至 2024 年 3 月 25 日止（包括首尾兩天）
- 服務內容** : 粵海物業管理就粵海壹桂府向置地江門提供物業服務，包括公共區域及公共設施維護、清潔、綠化、停車管理、秩序維護、裝飾裝修的協助管理和服務、文件管理、小區節日佈置和開展社區文化活動等物業管理服務等事宜。
- 服務費** : 根據“粵海壹桂府”前期物業服務合同：
- (i) 物業服務收費採用包干制方式，即是指由置地江門（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。

(1) 住宅物業業主按每月每平方米人民幣 2.4 元；(2) 公寓物業業主按每月每平方米人民幣 3.5 元；(3) 商舖物業業主按每月每平方米人民幣 5 元；及(4) 停車場車位按每月每個人民幣 60 元支付物業服務費；及

(ii) 前述(1)、(2)及(3)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。

上述費用須由相關業主於每月 10 日前支付。

已竣工但尚未交付物業業主之物業之服務費須由置地江門預先支付。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管理費。粵海物業管理每月 10 日前據實提供上月費用收支明細情況和本月收支預算以及人員服務配套等相關資料向置地江門申請，置地江門審核確認後於每月 20 日前支付當月實際金額對比預付款之差額給粵海物業管理。

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

“粵海壹桂府”前期物業服務合同，本集團於 2021 年至 2024 年的年度上限如下：

	2021 年 (人民幣)	2022 年 (人民幣)	2023 年 (人民幣)	2024 年 (人民幣)
年度上限	-	1,500,000 (相等於約 1,782,743 港元)	2,300,000 (相等於約 2,733,539 港元)	800,000 (相等於約 950,796 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（由於預期粵海壹桂府將於2022年6月竣工及將於2022年8月開始就相關處所的相關物業進行交付予業主，而針對部份尚未出售的物業置地江門開始支付上述管理費，故年度上限根據預測交付評估而設定）；及(ii) 預期由置地江門根據“粵海壹桂府”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月每平方米或每個車位固定的物業服務費用及預計已竣工但尚未交付物業業主之物業面積（及預計適用的攤分水費及電費費用）而計算釐定。

## 5. “粵海拾桂府”前期物業服務合同

於2021年3月26日，江門粵海置地及粵海物業管理訂立“粵海拾桂府”前期物業服務合同。

“粵海拾桂府”前期物業服務合同的主要條款摘要如下：

**訂約方** : 江門粵海置地  
粵海物業管理

**期限** : 三年，由2021年3月26日至2024年3月25日止（包括首尾兩天）

**服務內容** : 粵海物業管理就粵海拾桂府向江門粵海置地提供物業服務，包括公共區域及公共設施維護、清潔、綠化、停車管理、秩序維護、裝飾裝修的協助管理和服務、文件管理、小區節日佈置和開展社區文化活動等物業管理服務。

**服務費** : (i) 根據“粵海拾桂府”前期物業服務合同，物業服務收費採用包干制方式，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，另加攤分公共區域水費及電費的成本費用。

住宅物業業主按每月每平方米人民幣2.4元；而停車場汽車車位業主按每月每個車位人民幣60元；及停車場汽車子母車位業主按每月每個車位人民幣90元支付服務費。

住宅物業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。

上述費用須由相關業主於每月 10 日前支付。

- (ii) 已竣工但尚未交付物業業主之物業之服務費須由江門粵海置地預先支付。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管理費。粵海物業管理每月 10 日前據實提供上月費用收支明細情況和本月收支預算以及人員服務配套等相關資料向江門粵海置地申請，江門粵海置地審核確認後於每月 20 日前支付當月實際金額對比預付款之差額給粵海物業管理。

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

“粵海拾桂府”前期物業服務合同，本集團於 2021 年至 2024 年的年度上限如下：

	2021 年 (人民幣)	2022 年 (人民幣)	2023 年 (人民幣)	2024 年 (人民幣)
年度上限	-	1,200,000 (相等約 1,426,194 港元)	2,000,000 (相等約 2,376,991 港元)	1,400,000 (相等約 1,663,894 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(由於預期粵海拾桂府將於2022年10月竣工及將於2022年12月開始就相關處所的住宅物業及車位物業進行交付予業主,而針對部份尚未出售的住宅物業及車位物業江門粵海置地開始支付上述管理費,故年度上限根據預測交付評估而設定);及(ii)預期由江門粵海置地根據“粵海拾桂府”前期物業服務合同項下支付之服務費總額,而服務費總額乃基於前述每月每平方米或每個車位固定的物業服務費用及預計已竣工但尚未交付物業業主之物業面積(及預計適用的攤分水費及電費費用)而計算釐定。

## 6. 江門粵海城項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議

於2021年3月26日,江門粵海置地及粵海物業管理訂立江門粵海城項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議。

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摘要如下:

**訂約方** : 江門粵海置地  
粵海物業管理

**期限** : 由2021年3月26日至2021年12月31日止(包括首尾兩天)

**服務內容** : 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、除蟲等物業服務。

**服務費** : (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,而外判服務費用須根據預計勞工成本計算。人員其他費用按實際人員數目及相關制服、洗衣、伙食及宿舍費用計算。物業管理服務費須按月收取約人民幣50,400元並視乎江門粵海置地對服務之滿意度評級,可扣減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，其包括一次性物資投入費用（例如對講機、滅火器等設備及人員制服等）及開荒清潔費用。

### 預計支付的服務費用及年度上限

根據江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，本集團於2021年預計支付的服務費用及年度上限如下：

	<b>2021年</b>
	<b>(人民幣)</b>
預計支付的服務費用	5,543,975
<b>年度上限</b>	<b>6,000,000</b>
	（相等於約7,130,972港元）

服務費乃於考慮：(i) 相關物業的面積；(ii) 提供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（不含清潔及綠化外判人員）；(iii) 人力成本費用包括工資、加班費用、福利費用及工會費用等；(iv) 人員其他費用、外判服務費用、一次性物資費用、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。

年度上限乃按：(i) 江門粵海置地根據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；(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) 其他服務費用項下的服務需求（如服務面積可能增加）而釐定。

### B. 《上市規則》之含義

粵海控股（本公司的最終控股股東）持有本公司已發行股份約56.49%，故為本公司之關連人士。鑑於粵海物業管理、天河城商管和粵海悅生活均為粵海控股之全資附屬公司，根據《上市規則》的定義，被視為粵海控股之聯繫人，亦為本公司之關連人士。粵海房地產開發、廣東粵海置地、粵海科技深圳、置地江門及江門粵海置地（粵海置地的附屬公司）均為本公司的附屬公司。因此，按《上市規則》的規定，該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同項下之每個交易均構成本公司的持續關連交易。

鑑於該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同均涉及粵海控股的聯繫人向本集團提供物業管理及／或相關服務，該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同已按《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》就該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同項下之交易計算的最高適用百分比率（經合併）超過0.1% 但全部百分比率均低於5%，因此，該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(2)條須獨立股東批准的規定。該等已簽訂物管合同之主要條款摘要載於本公告「C. 該等已簽訂物管合同」一節。

本公司將按《上市規則》第14A.55至14A.57條之規定，就該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同須遵守年度審閱之規定。

## C. 該等已簽訂物管合同

### 1. 江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議

江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議的主要條款摘要如下：

- 日期** : 2020年11月13日
- 訂約方** : 置地江門  
粵海物業管理
- 期限** : 由2020年11月15日至2021年12月31日止(包括首尾兩天)
- 服務內容** : 粵海物業管理就壹桂府營銷中心提供物業服務，包括日常客戶招待、設備維修、秩序維護、清潔、綠化、除蟲等物業服務。
- 服務費** : 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，其包括勞工成本、外包服務費用及物業管理服務費。

相關勞工成本須根據相關月份產生之實際勞工成本計算，而相關外包服務費用須根據預計勞工成本計算。相關物業管理服務費須按月收取人民幣31,805.28元並視乎置地江門對服務之滿意度評級，可扣減5%至10%。

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，其包括一次性物資投入費用及清潔費用。

### 預計支付的服務費用及年度上限

根據江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議，本集團於2020年及2021年預計支付的服務費用及年度上限如下：

	2020年 (人民幣)	2021年 (人民幣)
預計支付的服務費用	870,982	4,027,031
年度上限	1,000,000 (相等於約 1,188,495 元)	5,000,000 (相等於約 5,942,477 港元)

服務費乃於考慮：(i)相關物業的面積；(ii)提供江門“粵海壹桂府”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（不含清潔及綠化外判人員）；(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、外包服務費用、一次性物資費用、開荒費用及固定酬金費用；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。

年度上限乃按預期由置地江門根據江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議項下支付之服務費總額釐定。預期置地江門由2020年11月15日至2020年12月31日期間支付之服務費總額相對較高，此乃由於上文「服務費」一段所述開設相關營銷中心之預期一次性物資投入費用及一次性清潔開支所致。

## 2. 深圳市前期物業服務合同

深圳市前期物業服務合同的主要條款摘要如下：

日期：2020年11月13日

訂約方：廣東粵海置地  
天河城商管

期限：兩年，由2020年11月13日至2022年11月12日止（包括首尾兩天）

**服務內容**： 天河城商管就布心項目悅彩城（北部土地）之物業提供公共區域及公共設施維護、綠化、清潔、電梯維護及管理、裝修及翻新管理、文件管理等物業管理服務，及與有關政府部門合作，處理樓宇安全、垃圾收集、消防安全、保安及公共衛生等事宜。

研發物業業主須預先支付每月每平方米人民幣 50 元管理費，而商用物業業主須預先支付每月每平方米人民幣 75 元最高管理費，及地下商用物業業主則須預先支付每月每平方米人民幣 75 元最高管理費。已竣工但尚未交付物業業主之物業之管理費須由廣東粵海置地預先支付。為免生疑問，物業一經交付予相關業主後，有關業主將負責支付該等物業之管理費。上述管理費須由相關物業業主或廣東粵海置地（視情況而定）於每月的第 10 個曆日前支付。

**服務費**： 將該等物業交付予物業業主後，天河城商管將收取之服務費須以上述物業業主預先收取之管理費總額之 10% 計算，並由天河城商管於每月第 15 個曆日收取。自物業業主收取之管理費總額結餘須用於物業管理服務開支，其包括物業管理人員之薪金及福利、成本及上述物業管理服務產生之相關稅款。

天河城商管將收取之服務費乃於考慮：(i) 相關物業管理服務涉及之勞工薪酬及福利；(ii) 相關物業管理服務涉及之行政及日常營運成本；(iii) 向該等物業提供物業管理服務之預期時間表；及(iv) 類似服務之現行市價後釐定。

#### 年度上限

根據深圳市前期物業服務合同，本集團於 2020 年至 2022 年的年度上限如下：

	2020 年 (人民幣)	2021 年 (人民幣)	2022 年 (人民幣)
年度上限	100,000 (相等於約 118,850 港元)	1,000,000 (相等於約 1,188,495 港元)	4,000,000 (相等於約 4,753,981 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；及(ii)將由廣東粵海置地支付予天河城商管之前期團隊建設、辦公費、行政費用等釐定。

由於預期天河城商管將於2021年11月開始就相關處所的商用物業及地下商用物業提供物業管理服務進行籌備工作，而廣東粵海置地將開始支付上述管理費，故截至2021年12月31日止年度之年度上限已設定為高於自2020年11月13日至2020年12月31日止期間之年度上限。

此外，預期天河城商管亦將於2022年開始向相關處所的所有物業提供物業管理服務，故廣東粵海置地亦將於2022年開始支付上述管理費。因此，自2022年1月1日至2022年11月12日止期間之年度上限已設定為高於截至2021年12月31日止年度之年度上限。

### 3. 拾桂府第二份補充協議

拾桂府第二份補充協議的主要條款摘要如下：

**日期** : 2020年11月13日

**訂約方** : 粵海房地產開發  
粵海物業管理

**期限** : 一年，由2021年1月1日至2021年12月31日止（包括首尾兩天）。

**服務內容** : 粵海物業管理繼續就拾桂府物業的商業裙樓、架空層花園、住宅樓、用設施、中心花園、地下層（包括停車場及設備房）等，提供若干物業管理服務（包括物業管理、中央空調、代收代繳水電費、餐飲商鋪區域餐飲污水處理及其他雜項服務）。

粵海物業管理亦向拾桂府物業之僑商樓提供物業管理服務。僑商樓之樓面面積為1,620平方米，而粵海物業管理按月收取之相關物業管理服務費須為每月每平方米人民幣10元。僑商樓服務費乃於考慮：(i)相關物業的面積；及(ii)類似服務之現行市價後，經相關訂約方公平磋商後釐定。

除上述者外，拾桂府前期物業管理服務合同（經補充協議修訂）之所有其他條款維持不變。

### 過往交易金額

下表概述截至 2019 年 12 月 31 日止兩個年度及 2020 年 10 月 31 日止 10 個月粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經補充協議修訂）項下物業管理服務之實際交易金額：

	2018 年 7 月 11 日至 2018 年 12 月 31 日 <sup>(附註)</sup> (人民幣)	截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (人民幣)	截至 2020 年 10 月 31 日止 10 個月 (人民幣)
實際交易金額	721,465	8,335,300	2,912,497

附註：此涵蓋由粵海置地集團完成收購粵海房地產開發全部股權及相關登記手續起（即 2018 年 7 月 11 日）至 2018 年 12 月 31 日止期間。

### 年度上限

根據拾桂府第二份補充協議，本集團於 2021 年的年度上限如下：

年度上限	2021 年 (人民幣) 3,000,000 (相等於約 3,565,486 港元)
------	---

年度上限乃按：(i)預期由粵海房地產開發根據粵海拾桂府前期物業管理服務合同（經補充協議及拾桂府第二份補充協議修訂）項下向粵海物業管理支付之服務費總額；及(ii)上述過往交易金額釐定。

### 4. 悅彩城展示中心物業服務合同補充協議

悅彩城展示中心物業服務合同補充協議的主要條款摘要如下：

日期	: 2020 年 11 月 19 日
訂約方	: 廣東粵海置地 粵海悅生活
期限	: 由 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日止（包括首尾兩天）。

**服務內容**： 粵海悅生活繼續就悅彩城展示中心提供物業管理服務，包括禮賓服務、客戶服務、交通控制、停車場管理、公用設施保養、消防安全管理、綠化、清潔、銷售推廣及營銷活動支援以及物業管理諮詢等服務。

### 過往交易金額

下表概述截至2020年10月31日止10個月悅彩城展示中心物業服務合同項下相關服務費之實際交易金額：

	<b>截至2020年10月31日止10個月</b>
	<b>(人民幣)</b>
實際交易金額	4,719,570

### 年度上限

根據悅彩城展示中心物業服務合同補充協議，本集團於2021年的年度上限如下：

	<b>2021年</b>
	<b>(人民幣)</b>
年度上限	<b>3,000,000</b>
	(相等於約3,565,486港元)

年度上限乃按：(i)預期由廣東粵海置地根據悅彩城展示中心物業服務合同（經悅彩城展示中心物業服務合同補充協議修訂）項下支付之服務費總額；及(ii)上述過往交易金額釐定。

### D. 簽訂該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同的理由及裨益

由於天河城商管及粵海物業管理於中國擁有豐富之物業管理經驗，通過簽訂拾桂府第二份補充協議、江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議、深圳市前期物業服務合同、悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同、“粵海壹桂府”前期物業服務合同、“粵海拾桂府”前期物業服務合同及江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，粵海置地集團亦將可享用天河城商管及粵海物業管理向其提供之優質物業管理服務。

此外，粵海悅生活主要從事於中國提供物業管理服務，且目前為布吉廠房物業及石岩廠房物業之物業管理服務供應商。通過簽訂悅彩城展示中心物業服務合同補充協議、第二份布吉廠房物業服務合同及第二份石岩廠房物業服務合同，粵海置地集團將繼續享用粵海悅生活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。

經考慮上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同乃本集團於日常及一般業務過程中訂立及屬正常商業條款或更佳條款，且該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同之條款屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本公司董事侯外林先生及蔡勇先生亦為粵海控股的董事。上述兩位出席本公司相關董事會會議的董事已就批准（其中包括）訂立該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同，以及有關年度上限的董事決議案未被計入法定人數，亦沒有投票。除上述所披露者外，就董事所深知、盡悉及確信，並經過所有合理的查詢後，概無其他董事於該等新簽訂物管合同及該等已簽訂物管合同項下的交易擁有任何重大利益。

#### **E. 訂約方資料**

本集團之主要業務為投資控股、水資源、物業投資及發展、百貨營運、酒店持有、營運及管理、能源項目投資和道路及橋樑之業務。

粵海置地主要從事物業發展及投資。

粵海科技深圳主要於中國從事房地產投資業務，並為粵海置地之間接全資附屬公司。

置地江門主要於中國從事物業發展及投資業務，並為粵海置地之間接全資附屬公司。

廣東粵海置地主要於中國從事物業發展及投資業務，並為粵海置地之間接全資附屬公司。

江門粵海置地主要於中國從事物業發展及投資業務，並為粵海置地之間接非全資附屬公司。

粵海控股主要於中國從事投資控股業務，由廣東省人民政府全資擁有。

粵海物業管理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。

天河城商管主要於中國從事物業管理業務，並為粵海控股之間接全資附屬公司。

粵海悅生活主要於中國從事物業管理業務，並為粵海控股之間接全資附屬公司。

## F. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「布吉廠房物業」	指	粵海置地集團位於中國廣東省深圳市龍崗區吉政路 54 號的廠房物業；
「布心項目」	指	粵海置地集團位於中國深圳市羅湖區布心片區的物業發展項目；
「本公司」	指	粵海投資有限公司，一間於香港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；
「董事」	指	本公司董事；
「第一份布吉廠房物業服務合同」	指	由粵海科技深圳及粵海悅生活所簽訂，日期為 2020 年 3 月 31 日之協議，內容有關粵海悅生活就布吉廠房物業向粵海科技深圳提供物業管理服務，詳情載於粵海置地日期為 2020 年 11 月 19 日之公告；
「第一份石岩廠房物業服務合同」	指	由粵海科技深圳及粵海悅生活所簽訂，日期為 2020 年 3 月 31 日之協議，內容有關粵海悅生活就石岩廠房物業向粵海科技深圳提供物業管理服務，詳情載於粵海置地日期為 2020 年 11 月 19 日之公告；

「粵海置地」	指	Guangdong Land Holdings Limited(粵海置地控股有限公司)，一間於百慕達成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司之附屬公司；
「粵海置地集團」	指	粵海置地及其附屬公司；
「置地江門」	指	江門市粵海置地房地產投資有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為粵海置地之間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司及粵海置地之最終控股公司；
「粵海控股集團」	指	粵海控股及其附屬公司；
「粵海房地產開發」	指	廣東粵海房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為粵海置地之間接全資附屬公司；
「廣東粵海置地」	指	廣東粵海置地集團有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為粵海置地之間接全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「江門粵海城項目」	指	粵海置地集團在中國江門市蓬江區之房地產發展項目；
「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；

「江門“粵海壹桂府”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 日的合同，內容有關粵海物業管理向置地江門提供物業管理服務；
「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，並為粵海置地之間接非全資附屬公司；
「拾桂府物業」	指	位於中國廣州市越秀區珠光路 43-79 號之住宅及商業物業；
「拾桂府第二份補充協議」	指	由粵海房地產開發及粵海物業管理所簽訂，日期為 2020 年 11 月 13 日之第二份補充協議，其旨在修訂拾桂府前期物業管理服務合同（經補充協議修訂）；
「《上市規則》」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則；
「該等新簽訂物管合同」	指	(i)第二份布吉廠房物業服務合同；(ii)第二份石岩廠房物業服務合同；(iii)悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同；(iv)“粵海壹桂府”前期物業服務合同；(v)“粵海拾桂府”前期物業服務合同；及(vi)江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；
「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；
「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於 2016 年 10 月 26 日簽訂之合同，詳情載於粵海置地日期為 2018 年 7 月 18 日之公告；
「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	由粵海科技深圳及粵海悅生活所簽訂，日期為 2021 年 3 月 26 日之協議，內容有關粵海悅生活就布吉廠房物業向粵海科技深圳提供物業管理服務；

「第二份石岩廠房物業服務合同」	指	由粵海科技深圳及粵海悅生活所簽訂，日期為2021年3月26日之協議，內容有關粵海悅生活就石岩廠房物業向粵海科技深圳提供物業管理服務；
「深圳市前期物業服務合同」	指	由廣東粵海置地及天河城商管所簽訂，日期為2020年11月13日之協議，內容有關天河城商管就布心項目悅彩城（北部土地）物業向廣東粵海置地提供物業管理服務；
「石岩廠房物業」	指	粵海置地集團位於中國廣東省深圳市寶安區石岩街道羅租金島第五工業區的廠房物業；
「該等已簽訂物管合同」	指	(i)江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議；(ii)深圳市前期物業服務合同；(iii)拾桂府第二份補充協議；及(iv)悅彩城展示中心物業服務合同補充協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	由粵海房地產開發及粵海物業管理所簽訂，日期為2019年8月30日之補充協議，其旨在修訂拾桂府前期物業管理服務合同，詳情載於日期為2019年8月30日之粵海置地公告；
「悅彩城展示中心物業服務合同補充協議」	指	由廣東粵海置地及粵海悅生活所簽訂，日期為2020年11月19日之補充協議，其皆在修訂悅彩城展示中心物業服務合同；
「天河城商管」	指	廣東粵海天河城商業管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為粵海控股之間接全資附屬公司；
「壹桂府」	指	位於中國江門市蓬江區棠下鎮龍騰路132號；
「“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日之協議，內容有關粵海物業管理就壹桂府向置地江門提供物業管理服務；

「悅彩城」	指	粵海置地集團在中國深圳市羅湖區布心片區之粵海城項目，為一項以珠寶為主題之多元商業綜合體發展項目(詳情請參閱粵海置地日期為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；
「悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同」	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日之協議，內容有關天河城商管向廣東粵海置地就悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區內提供物業管理服務；
「悅彩城展示中心物業服務合同」	指	由廣東粵海置地與粵海悅生活所簽訂，日期為2020年1月3日的合同，內容有關粵海悅生活向廣東粵海置地提供物業管理服務；
「粵海拾桂府」	指	位於中國江門市蓬江區白沙街甘北路東側、江西側、泮邊街南側、北新街北側地段；
「“粵海拾桂府”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日之協議，內容有關粵海物業管理就粵海拾桂府向江門粵海置地提供物業管理服務；
「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，並為粵海控股的直接全資附屬公司；
「粵海科技深圳」	指	粵海科技(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為粵海置地之間接全資附屬公司；
「粵海悅生活」	指	深圳市粵海悅生活物業管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為粵海控股之間接全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

按本公告，除另有所指，匯兌率乃採用 1 港元兌人民幣 0.8414 元，及如適用，乃僅供表述，並不構成任何表述代表任何款額按前述匯兌率或任何匯兌率已作兌換或可作兌換。

承董事會命  
董事  
曾翰南

香港，2021 年 3 月 26 日

於本公告日期，本公司董事會由四名執行董事侯外林先生、林鐵軍先生、溫引珩先生和曾翰南先生；三名非執行董事蔡勇先生、藍汝寧先生和馮慶春先生；以及五名獨立非執行董事陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士和胡定旭先生組成。