

---

## 此乃要件 請即處理

---

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、其他持牌法團、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部本公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、持牌法團或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

---



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)

持續關連交易  
粵海置地物業管理服務框架協議  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

**BALLAS**  
C A P I T A L  
A subsidiary of Crosby

---

本通函所用的所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載的相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至24頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第25至26頁。獨立財務顧問函件（當中載有其就粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見）載於本通函第27至46頁。

本公司謹訂於2024年3月26日（星期二）上午11時正假座香港灣仔駱克道57-73號粵海華美灣際酒店地庫二層會議廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會（及其任何續會）的通告載於本通函第57至58頁。隨函附奉股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

2024年3月5日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件.....	25
獨立財務顧問函件 .....	27
附錄一 — 一般資料.....	47
附錄二 — 預期具體協議匯總表 .....	53
股東特別大會通告 .....	57

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙或用語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
「生效日期」	指	具有本通函所載「董事會函件」「B.粵海置地物業管理服務框架協議 — 先決條件」一節賦予該詞之涵義
「現有物業管理服務合同」	指	現有(2023年3月31日前)物業管理服務合同及現有(2023年3月31日後)物業管理服務合同
「現有(2023年3月31日前)物業管理服務合同」	指	本集團及粵海物業管理集團於2021年5月至2023年3月期間訂立的物業管理服務合同，其詳情已於本公司的先前公告(2023年3月31日前)中披露
「現有(2023年3月31日後)物業管理服務合同」	指	本集團及粵海物業管理集團於2023年4月至2023年12月期間訂立的物業管理服務合同，其詳情已於本公司的先前公告(2023年3月31日後)中披露
「預期具體協議」	指	具有本通函所載「董事會函件」「C.建議上限及釐定基準 — 建議上限及釐定基準」一節賦予該詞之涵義，而「預期具體協議」須據此解釋

---

## 釋 義

---

「佛山置地發展」	指	佛山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
「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
「粵海置地物業管理服務 框架協議」	指	由本公司及粵海物業管理所簽訂，日期為2024年1月30日的物業管理服務框架協議，其詳情載於本通函所載「董事會函件」「B.粵海置地物業管理服務框架協議」一節
「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	本公司及其附屬公司
「廣東省政府」	指	廣東省人民政府

---

## 釋 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，為本公司的最終控股股東及關連人士
「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
「過往交易金額」	指	具有本通函所載「董事會函件」「C.建議上限及釐定基準－過往交易金額」一節賦予該詞之涵義
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「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，即方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成

---

## 釋 義

---

「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）項下界定之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，由本公司委任為獨立財務顧問，就粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限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	並非本公司的關連人士，且獨立於本公司及其董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或其任何附屬公司或彼等各自的聯繫人且與上述人士並無關連的獨立第三方
「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
「最後實際可行日期」	指	2024年2月20日，即本通函付印前確定所載若干資料的最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「百分比率」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「先前公告（2023年3月31日前）」	指	本公司日期為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12月30日及2023年2月23日的公告，內容有關（其中包括）現有（2023年3月31日前）物業管理服務合同

---

## 釋 義

---

「先前公告(2023年3月31日後)」	指	本公司日期為2023年4月28日、2023年7月27日、2023年10月31日及2023年12月29日的公告，內容有關(其中包括)現有(2023年3月31日後)物業管理服務合同
「先前通函」	指	本公司日期為2023年3月14日的通函，內容有關(其中包括)若干現有(2023年3月31日前)物業管理服務合同
「物業管理服務」	指	具有本通函所載「董事會函件」「B.粵海置地物業管理服務框架協議 — 服務範圍」一節賦予該詞之涵義
「建議上限」	指	具有本通函所載「董事會函件」「C.建議上限及釐定基準 — 建議上限及釐定基準」一節賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「具體協議」	指	具有本通函所載「董事會函件」「B.粵海置地物業管理服務框架協議 — 定價及其他條款」一節賦予該詞之涵義
「股東特別大會」	指	本公司即將舉行以考慮及酌情批准粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限的股東特別大會
「股東」	指	本公司股東
「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

---

## 釋 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，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」	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，並為粵海控股的非全資附屬公司
「粵海物業管理集團」	指	粵海物業管理及其附屬公司
「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
「%」	指	百分比





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)

**董事會：**

**執行董事**

藍汝寧(主席)

曠虎(副主席)

李永剛(董事總經理)

吳明場

李文昌

焦利(財務總監)

**獨立非執行董事**

方和 銅紫荊星章，太平紳士

李君豪 中國人民政治協商會議全國委員會(中國政協)

委員、銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

梁聯昌

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**香港總辦事處及**

**主要營業地點：**

香港

干諾道中148號

粵海投資大廈

18樓A室

**持續關連交易  
粵海置地物業管理服務框架協議  
及  
股東特別大會通告**

**A. 緒言**

茲提述本公司及粵海投資日期為2024年1月30日的聯合公告，內容有關粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易。於2024年1月30日，本公司與粵海物業管理(粵海控股的非全資附屬公司)訂立粵海置地物業管理服務框架協議，據此，粵海物業管理集團可向本集團提供物業管理服務，期限自生效日期起至2026年12月31日止。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限的詳情;(ii)獨立董事委員會就粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限致獨立股東的函件;(iii)獨立財務顧問函件,當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見;及(iv)召開股東特別大會的通告。

### B. 粵海置地物業管理服務框架協議

粵海置地物業管理服務框架協議的主要條款概要載列如下:

日期: 2024年1月30日

訂約方: (1) 本公司;及

(2) 粵海物業管理

先決條件: 粵海置地物業管理服務框架協議需符合《上市規則》的規定於股東特別大會上獲得獨立股東批准粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易,並在該批准日期(「生效日期」)予以生效。上述先決條件不可豁免。

倘上述先決條件未能於粵海置地物業管理服務框架協議日期(或本公司及粵海物業管理可能以書面協定的有關其他日期)起12個月內達成,則粵海置地物業管理服務框架協議將終止。

---

## 董事會函件

---

**期限：**自生效日期起至2026年12月31日止（包括首尾兩天）

粵海置地物業管理服務框架協議項下各具體協議的期限將不會超過粵海置地物業管理服務框架協議的期限。

因此，倘具體協議的期限於粵海置地物業管理服務框架協議屆滿後的日期結束，及：

- (i) 粵海置地物業管理服務框架協議未能被續期至具體協議期限的最後一日，則具體協議將與粵海置地物業管理服務框架協議同日期終止；
- (ii) 粵海置地物業管理服務框架協議被續期至具體協議期限的最後一日（或晚於該日），則具體協議將按原定期限終止；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 粵海置地物業管理服務框架協議被續期但粵海置地物業管理服務框架協議續期後的到期日(含該日)早於具體協議期限的最後一日(含該日)，則具體協議將與經續期的粵海置地物業管理服務框架協議的到期日同日期終止，除非經續期的粵海置地物業管理服務框架協議在該到期日(含該日)被再次續期至具體協議期限的最後一日(或晚於該日)，在此情況下，具體協議將按原定期限終止。

### 服務範圍：

就本集團開發的各類物業(包括在建物業項目)，如住宅物業、寫字樓、其他物業及不時作物業銷售案場等配套用途的物業而言，粵海物業管理集團將為本集團提供物業管理服務(「物業管理服務」)，包括但不限於：

- (i) 物業及相關設施設備的保養、保安、清潔及園藝服務、公共區域維護、停車場管理以及其他相關服務；
- (ii) 於物業項目初始階段，進行初步規劃和設計諮詢服務(包括審閱繪圖及投標服務)；
- (iii) 於物業項目興建期間，提供實地諮詢服務及建築工地管理服務；

---

## 董事會函件

---

- (iv) 銷售案場及相關設施設備的管理及保養、清潔、園林綠化及客戶服務、客戶投訴管理及其他相關服務；
- (v) 於物業項目交付階段，安排檢查物業項目的物業單位及公共區域；
- (vi) 就向業主移交及交付相關物業向本集團提供協助；
- (vii) 於物業項目竣工後，提供物業單位銷售協助服務、日常維護及其他相關服務；及
- (viii) 為空置物業和會議設施提供管理服務、禮賓服務及其他臨時輔助管理服務。

### 定價及其他條款：

粵海置地物業管理服務框架協議的訂約方已協定以下事項：

- (i) 粵海置地物業管理服務框架協議項下將進行的交易將由相關訂約方公平磋商，並於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款（或更佳條款）進行。該等交易的條款及條件不得遜於獨立第三方就可比服務向本集團提供的條款及條件，猶如本集團正與獨立第三方進行交易；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 本集團成員公司及粵海物業管理集團成員公司應(就提供物業管理服務)訂立具體協議(「**具體協議**」),當中將載列粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行相關交易的具體條款;
- (iii) 具體協議項下的交易應符合粵海置地物業管理服務框架協議所載的原則及條文,並遵守《上市規則》。倘具體協議項下的交易條款與粵海置地物業管理服務框架協議項下的交易條款有任何差異,概以粵海置地物業管理服務框架協議為準;
- (iv) 各具體協議項下應付的服務費應按本通函下文「定價政策」一節所述的定價政策制定;
- (v) 物業管理服務的費用應由本集團按一般商業慣例並根據公平合理的條款,按每月、每季、每半年或每年基準(根據各具體協議釐定)向粵海物業管理集團支付;
- (vi) 粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行的每項交易的實際結算金額、結算方式及付款條款,應於相關交易的相關具體協議內列明;

---

## 董事會函件

---

- (vii) 本公司及粵海物業管理各自應促使本集團或粵海物業管理集團(視情況而定)的成員公司在進行粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行的交易時，遵守粵海置地物業管理服務框架協議的原則；及
- (viii) 為免生疑問，粵海置地物業管理服務框架協議不具排他性，本集團並無義務從粵海物業管理集團獲得物業管理服務。

### C. 建議上限及釐定基準

#### 過往交易金額

下表概述本集團於截至2023年12月31日止三個年度就所獲提供的物業管理服務向粵海物業管理集團支付的服務費(包括根據現有物業管理服務合同支付的服務費)的過往金額(「過往交易金額」)：

	截至 2021年12月31日 止年度 (人民幣(含稅))	截至 2022年12月31日 止年度 (人民幣(含稅))	截至 2023年12月31日 止年度 <sup>(附註)</sup> (人民幣(含稅))
過往交易金額	27,051,000	42,003,000	60,027,000

附註：

上文所披露的截至2023年12月31日止年度的初步數據待本公司的核數師審閱後或會變動。

---

## 董事會函件

---

### 建議上限及釐定基準

根據粵海置地物業管理服務框架協議，粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的相關上限(即粵海置地物業管理服務框架協議項下每年應付粵海物業管理集團之服務費最高金額) (「建議上限」) 如下：

	自生效日期起至 2024年12月31日 止期間 (人民幣(含稅))	截至 2025年12月31日 止年度 (人民幣(含稅))	截至 2026年12月31日 止年度 (人民幣(含稅))
建議上限	109,000,000	177,000,000	172,000,000

於釐定粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的建議上限時已考慮以下因素：

- (a) 過往交易金額；
- (b) 本集團對物業管理服務的預期需求，經考慮(i)涉及由粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務的現有物業項目數量(該等服務預計將於粵海置地物業管理服務框架協議期限內重續)；(ii)涉及由粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務的各現有物業項目之物業總樓面面積；(iii)根據本集團現有物業項目的發展規劃，現有物業項目的預計竣工、預售及交付時間以及所需的物業管理服務範圍；



---

## 董事會函件

---

- (c) 粵海物業管理集團根據預期具體協議就於粵海置地物業管理服務框架協議期限內提供物業管理服務將予收取的預計費用，當中已計及其相應現有物業管理服務合同之定價條款及可能會影響所需物業管理服務需求的因素（例如項目進度變更或為應對中國房地產市場環境波動而制定的銷售計劃）；
- (d) 除上文第(b)及(c)段之外，預計於粵海置地物業管理服務框架協議的期限內，粵海物業管理集團與本集團將訂立合共40份物業管理服務協議（「**預期具體協議**」）。全部40份預期具體協議均源自目前接受粵海物業管理集團提供物業管理服務的現有物業項目，並預期將根據粵海置地物業管理服務框架協議重續該等協議。有關粵海置地物業管理服務框架協議項下之預期具體協議的進一步詳情（包括各協議的預期訂約方、各協議的預期期限及2024年至2026年每年（或其任何時間段）的估計合同金額），請參閱本通函附錄二；及

---

## 董事會函件

---

- (e) 經考慮(i)勞工成本波動；(ii)提供物業管理服務可能需要的額外勞工；(iii)通脹率；(iv)本集團於粵海置地物業管理服務框架協議期限內可能承接或需獲得物業管理服務的新增物業項目數量；(v)現有物業項目可能需要的任何額外物業管理服務；(vi)由於受到中國房地產市場整體環境及市場情緒等因素的影響，可能造成本集團物業項目的建設及銷售進度的不確定性，本集團將為適應長期物業管理服務的任何潛在需求（例如本集團各物業項目的營銷中心及樣板房，以及延遲開展預售程序的物業項目）預留緩衝；及(vii)粵海物業管理集團應本集團的要求為重大物業項目提供物業管理服務所收取的最終費用有可能偏離初始估計，將需預留緩衝以允許在合理範圍內調整服務費，本集團為應對提供物業管理服務的需求或價格的任何意外上升而納入約20%緩衝。

本集團與粵海物業管理集團於2021年5月至2023年12月期間訂立現有物業管理服務合同（進一步詳情請參閱本公司的先前公告（2023年3月31日前）、先前公告（2023年3月31日後）及先前通函），據此進行的交易將於2024年12月31日前終止。截至2024年12月31日止年度，本集團根據現有物業管理服務合同應向粵海物業管理集團支付的最高服務費總額為人民幣57,186,000元。為免生疑問，由於現有物業管理服務合同於粵海置地物業管理服務框架協議之前訂立，上述截至2024年12月31日止年度應付的最高服務費總額未計入截至2024年12月31日止年度的建議上限內。

### D. 定價政策

於粵海置地物業管理服務框架協議期限內，本集團可根據粵海置地物業管理服務框架協議之原則及條款，不時與粵海物業管理集團成員公司訂立具體協議，以獲得相關物業管理服務。

本集團對每份具體協議均採用以下定價政策：

---

## 董事會函件

---

- (a) 每份具體協議的條款及條件均須經公平磋商而釐定，以確保粵海物業管理集團提供的服務費不遜於其他獨立第三方就類似物業提供可比服務而向本集團提供的服務費；
- (b) 服務費應基於以下各項釐定：(i)相關物業的總樓面面積、位置及狀況；(ii)所需服務的性質及標準；(iii)預期營運成本(包括人工成本、所需物資成本和行政費用)；及(iv)下文(c)段所述的事項；
- (c) 為確保粵海物業管理集團提供的服務費屬公平合理，且不遜於其他獨立第三方向本集團提供的服務費，本集團應：
  - (i) 參考由獨立第三方提供予本集團的類似服務(在服務的範圍和要求、物業的位置和狀況，以及管理的難度等方面類似)的其他交易；或
  - (ii) 倘本集團先前未曾就類似服務與獨立第三方進行任何交易，或無法獲得獨立第三方報價，則本集團應參考(1)相關政府機構頒佈之標準價格(如適用)，或(2)至少兩間於中國的其他物業管理公司(為獨立第三方)所報的可比交易的服務費(視情況而定)。獨立物業管理公司的挑選將主要基於(i)彼等能否提供符合本集團對各相關物業項目具體要求的全面服務；(ii)獨立物業管理公司與需要物業管理服務的相關物業項目在地理位置上臨近，乃由於本集團認為臨近項目地點的物業管理公司具備後勤優勢能作出及時響應、現場管理及有效協調；及(iii)獨立物業管理公司的聲譽及規模，乃由於本集團認為其反映該物業管理公司處理不同規模及複雜程度的項目的能力。

### E. 內部控制措施

本集團持續關連交易的定價政策將由本集團的相關人員和管理層監督和監控，以確保相關持續關連交易按一般商業條款進行且不會損害本公司的利益。特別是，於訂立相關具體協議前，本集團相關成員公司的銷售部門將嚴格遵守上述定價政策，包括在適當情況下向獨立物業管理公司獲取報價，以確保粵海物業管理集團提供的服務費屬公平合理且不遜於其他獨立第三方向本集團提供的服務費。隨後，相關具體協議的所有資料（包括自獨立物業管理公司獲取的報價（如有））將提供予本公司的公司秘書部進行審閱。於接獲所提供資料後，公司秘書部將(i)進一步審閱、評估或核實（視情況而定）粵海物業管理集團就具體協議項下提供物業管理服務所收取的服務費是否屬公平合理、是否已遵守上述定價政策以及是否會超過相關建議上限；(ii)安排董事會或董事會正式授權的任何董事批准該具體協議；及(iii)確保已遵守《上市規則》對相關具體協議項下擬進行交易的相關規定。

於訂立物業管理交易後，本集團將定期審閱和評估相關持續關連交易是否按照相關具體協議的條款進行。此外，本公司的公司秘書部將每半年編製包含詳細信息（例如相關建議上限的最新使用率和相關持續關連交易的更新列表）的審閱報告。如相關建議上限的使用率達到80%，將通知董事會考慮是否修改相關建議上限，如有需要，本公司將進一步遵守《上市規則》的有關規定。

本公司的獨立非執行董事和獨立核數師亦將分別就定價條款及建議上限進行年度審閱。因此，董事認為內部控制機制能有效確保粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款進行，且不會損害本公司的利益。

### F. 訂立粵海置地物業管理服務框架協議的理由及裨益

由於本集團主要從事物業發展及投資業務，其在中國的多個物業項目對優質的物業管理服務有所需求。粵海物業管理集團主要在中國從事提供物業管理服務，並在該行業擁有豐富經驗。粵海物業管理集團目前是本集團多個物業項目的物業管理服務供應商。本集團認為，粵海物業管理集團深諳本集團所需物業管理服務的標準，並一直向本集團提供滿意及可靠的服務。透過訂立粵海置地物業管理服務框架協議，本集團可繼續利用粵海物業管理集團作為物業管理服務供應商的豐富經驗，享用有效、具成本效益、可靠及優質的物業管理服務。

粵海置地物業管理服務框架協議載有規管與粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務相關的個別交易的原則，以確保相關交易屬公平合理。此外，根據粵海置地物業管理服務框架協議，本集團毋須委聘粵海物業管理集團作為其物業項目的物業管理服務的唯一服務供應商。透過訂立粵海置地物業管理服務框架協議，本集團(i)在考慮本集團獲提供的商業條款後，經公平磋商，將維持選擇粵海物業管理集團或其他獨立物業管理服務供應商的靈活性，及(ii)可受益於在遵守《上市規則》第14A章時的管理便利。

鑑於上述情況，董事會(包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問意見後)認為，粵海置地物業管理服務框架協議的條款及條件、其項下擬進行的交易及建議上限屬公平合理，乃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，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

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之董事。李永剛先生及李文昌先生已出席相關董事會會議，但並無計入法定人數，且已就批准粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。藍汝宁先生則缺席相關董事會會議。除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。有權於股東特別大會投票，但於粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易擁有重大權益的股東及任何上述董事(如有)以及彼等各自之聯繫人將就於股東特別大會上提呈有關粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限之決議案放棄投票。

### **G. 有關粵海置地物業管理服務框架協議之訂約方及彼等最終實益擁有人的資料**

#### **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。

#### **有關粵海物業管理集團的資料**

粵海物業管理為一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海控股的非全資附屬公司。粵海物業管理集團主要於中國從事物業租賃服務及物業管理業務。於最後實際可行日期，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。

---

## 董事會函件

---

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%股權、楊珈睿持有約42.99%股權、吳恩海持有約15.59%股權及其他兩名股東持有合共約0.2%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。粵海控股及其附屬公司的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。粵海控股及其附屬公司以資本投資為主業，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。

### H. 《上市規則》的涵義

本公司由粵海投資擁有約73.82%股權，粵海投資由粵海控股集團有限公司直接或間接持有約56.49%股權，而粵海控股集團有限公司由粵海控股全資擁有。因此，粵海控股為本公司的最終控股股東，故此其為本公司的關連人士。由於粵海物業管理為粵海控股的非全資附屬公司及其為粵海控股的聯繫人，因此其為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第14A章，訂立粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

---

## 董事會函件

---

茲亦提述本公司日期為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12月30日及2023年2月23日的先前公告(2023年3月31日前)及本公司日期為2023年3月14日的先前通函,內容有關現有(2023年3月31日前)物業管理服務合同,以及本公司日期為2023年4月28日、2023年7月27日、2023年10月31日及2023年12月29日的先前公告(2023年3月31日後),內容有關現有(2023年3月31日後)物業管理服務合同。

有關現有(2023年3月31日前)物業管理服務合同的所有相關《上市規則》規定已獲遵守(包括本公司於2023年3月31日舉行之股東特別大會上就若干現有物業管理服務合同取得獨立股東的批准)。因此,現有(2023年3月31日前)物業管理服務合同毋須與粵海置地物業管理服務框架協議合併計算。

鑑於粵海置地物業管理服務框架協議及現有(2023年3月31日後)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,故粵海置地物業管理服務框架協議及現有(2023年3月31日後)物業管理服務合同已按《上市規則》合併計算。

由於(i)在獨立的基礎上,就粵海置地物業管理服務框架協議所設定的最高建議上限的一項或多項適用百分比率超過5%,及(ii)在合併的基礎上,粵海置地物業管理服務框架協議及現有(2023年3月31日後)物業管理服務合同的一項或多項適用百分比率超過5%,故粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第14A章項下的年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

### **I. 股東特別大會**

股東特別大會通告載於本通函第57至58頁。本公司謹訂於2024年3月26日(星期二)上午11時正假座香港灣仔駱克道57-73號粵海華美灣際酒店地庫二層會議廳舉行股東特別大會,會上將提呈有關粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限的決議案以供獨立股東考慮及酌情批准。根據《上市規則》第13.39(4)條,於股東特別大會上的所有表決將以投票方式進行。



---

## 董事會函件

---

任何於粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東及其緊密聯繫人須於股東特別大會上就相關建議決議案放棄投票。於最後實際可行日期，粵海投資持有1,263,494,221股股份（佔全部已發行股份約73.82%），而粵海投資的最終控股股東為粵海控股。基於上述理由，粵海投資因此將於股東特別大會上放棄投票。

除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東或彼等各自的任何聯繫人於粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，故概無其他股東須於股東特別大會上就建議決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間不少於48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

本公司將於2024年3月21日（星期四）至2024年3月26日（星期二）止期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會辦理股份轉讓手續，以確定股東出席股東特別大會及於會上投票的資格。

### **J. 推薦建議**

謹請閣下垂注：

- (i) 載於本通函第25至26頁的獨立董事委員會（由獨立非執行董事方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成）函件，當中載有獨立董事委員會就粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限的公平性及合理性致獨立股東的推薦建議；及

---

## 董事會函件

---

- (ii) 載於本通函第27至46頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就粵海置地物業管理服務框架協議的條款及條件、其項下擬進行的交易及建議上限是否屬公平合理、按一般商業條款或更佳條款訂立並符合本公司及股東的整體利益致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議，以及獨立財務顧問於達致其推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

基於上文所載理由，董事會建議獨立股東投票贊成召開股東特別大會的通告所載有關粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限的建議普通決議案。

### K. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
主席  
藍汝宁  
謹啟

2024年3月5日



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)

敬啟者：

持續關連交易  
粵海置地物業管理服務框架協議

吾等謹此提述本公司日期為2024年3月5日致股東的通函(「通函」)，本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就(i)粵海置地物業管理服務框架協議的條款及條件是否屬公平合理；(ii)粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款或更佳條款於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限是否符合本公司及股東的整體利益，向閣下提供吾等之意見。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第7至24頁的董事會函件(當中載有(其中包括)有關粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限的資料)及載於通函第27至46頁的獨立財務顧問函件(當中載有其就粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限的意見)。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限以及通函第27至46頁所載的獨立財務顧問函件中的意見及建議，吾等認為(i)粵海置地物業管理服務框架協議的條款及條件屬公平合理及按一般商業條款或更佳條款訂立；(ii)粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事

方和

李君豪  
謹啟

梁聯昌

2024年3月5日

---

## 獨立財務顧問函件

---

# BALLAS

C A P I T A L

A subsidiary of Crosby

香港灣仔  
告士打道151號  
資本中心5樓

敬啟者：

### 持續關連交易

#### 緒言

吾等茲提述吾等就粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易（包括彼等各自的建議上限）獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2024年3月5日的本通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件構成通函的一部份。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2024年1月30日， 貴公司與粵海物業管理（粵海控股的非全資附屬公司）訂立粵海置地物業管理服務框架協議，據此，粵海物業管理集團可向 貴公司及其附屬公司（「**貴集團**」）提供物業管理服務，期限自生效日期起至2026年12月31日止。

貴公司由粵海投資擁有約73.82%股權，粵海投資由粵海控股集團有限公司直接或間接持有約56.49%股權，而粵海控股集團有限公司由粵海控股全資擁有。因此，粵海控股為 貴公司的最終控股股東，故此其為 貴公司的關連人士。由於粵海物業管理為粵海控股的非全資附屬公司及其為粵海控股的聯繫人，因此其為 貴公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第14A章，訂立粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易（「**持續關連交易**」）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如董事會函件所載，鑑於粵海置地物業管理服務框架協議及現有（2023年3月31日後）物業管理服務合同均涉及由粵海物業管理集團向 貴集團提供物業管理服務，故粵海置地物業管理服務框架協議及現有（2023年3月31日後）物業管理服務合同已按《上市規則》合併計算。在合併的基礎上，由於粵海置地物業管理服務框架協議及現有（2023年3月31日後）物業管理服務合同的一項或多項適用百分比率超過5%，故粵海置地物業管理服務框架協議須遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

由 貴公司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，以就粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限向獨立股東提供意見。

### 獨立性聲明

吾等與 貴公司、持續關連交易的交易對方或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無聯繫或關連。緊接最後實際可行日期前兩年，除(i)誠如 貴公司日期為2022年9月16日的公告中披露就若干租賃合同的期限多於三年而獲 貴公司委任為獨立財務顧問；(ii)就粵海廣南(集團)有限公司(為粵海控股的聯繫人)(股份代號：1203)的建議購股權計劃而獲粵海廣南(集團)有限公司於2022年11月委任為獨立財務顧問；(iii)誠如 貴公司日期為2023年3月14日的通函中披露就若干持續關連交易而獲其委任為獨立財務顧問；(iv)誠如 貴公司日期為2023年5月29日的通函中披露就向關連附屬公司注資而獲其委任為獨立財務顧問；及(v)本次就持續關連交易而獲委任為獨立財務顧問之外，吾等與 貴公司、持續關連交易的交易對方或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無存在可被合理視為對吾等的獨立性(定義見《上市規則》)構成妨礙之任何其他關係或利益，且吾等亦無擔任 貴公司其他交易的獨立財務顧問。因此，吾等認為，吾等符合資格就持續關連交易的條款提供獨立意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等意見的基準

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述的資料及事實，以及董事及 貴公司高級管理人員所作出或提供的聲明。

董事已於通函所載的責任聲明內表明彼等願就通函所載資料及所作聲明的準確性共同及個別地承擔全部責任，且並無遺漏任何其他事項足以令致通函所載任何陳述產生誤導。吾等亦已假設通函所載或提述的資料及董事所作聲明於作出時屬真實準確，且直至股東特別大會日期仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司高級管理人員向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知並相信通函並無遺漏任何重要事實。

吾等認為吾等已審閱充份資料以達致知情意見，作為吾等依賴通函所載資料準確性的合理憑證，並為吾等的推薦建議提供合理基準。然而，吾等並無對有關資料進行獨立驗證，亦無對 貴公司、持續關連交易的交易對方或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團的背景及訂立粵海置地物業管理服務框架協議的理由

##### 1.1 有關 貴集團的資料

###### 貴公司

貴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。 貴公司的最終控股股東為粵海控股。

###### 貴集團

貴集團主要從事物業發展及投資業務。

### 1.2 有關持續關聯交易對手方的資料

#### 粵海物業管理

粵海物業管理為一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海控股的非全資附屬公司。其主要於中國從事物業租賃服務及物業管理業務。

### 1.3 訂立粵海置地物業管理服務框架協議的理由及裨益

誠如董事會函件所載，由於 貴集團主要從事物業發展及投資業務，其在中國的多個物業項目對優質的物業管理服務有所需求。粵海物業管理集團主要在中國從事提供物業管理服務，並在該行業擁有豐富經驗。粵海物業管理集團目前是 貴集團多個物業項目的物業管理服務供應商。 貴集團認為，粵海物業管理集團深諳 貴集團所需物業管理服務的標準，並一直向 貴集團提供滿意及可靠的服務。透過訂立粵海置地物業管理服務框架協議， 貴集團可繼續利用粵海物業管理集團作為物業管理服務供應商的豐富經驗，享用有效、具成本效益、可靠及優質的物業管理服務。

粵海置地物業管理服務框架協議載有規管與粵海物業管理集團向 貴集團提供物業管理服務相關的個別交易的原則，以確保相關交易屬公平合理。此外，根據粵海置地物業管理服務框架協議， 貴集團毋須委聘粵海物業管理集團作為其物業項目的物業管理服務的唯一服務供應商。透過訂立粵海置地物業管理服務框架協議， 貴集團(i)在考慮 貴集團獲提供的商業條款後，經公平磋商，將維持選擇粵海物業管理集團或其他獨立物業管理服務供應商的靈活性，及(ii)可受益於在遵守《上市規則》第14A章時的管理便利。



---

## 獨立財務顧問函件

---

經計及上文所述，尤其是(i)粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行交易的性質(即 貴集團開發的各類物業的物業管理服務)；(ii) 貴集團的主要業務(即物業發展及投資業務)；(iii)粵海物業管理集團與 貴集團之間穩定及持續的業務關係(粵海物業管理集團目前是 貴集團多個物業項目的物業管理服務供應商)；(iv)粵海置地物業管理服務框架協議並不限制 貴集團向其他服務供應商採購服務，並賦予 貴集團選擇聘用粵海物業管理集團提供物業管理服務的權利及(v)吾等就粵海置地物業管理服務框架協議的主要條款進行的分析(如下文所述)，吾等同意 貴公司管理層的觀點，即粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行的交易屬於 貴集團日常及一般業務範疇，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 2. 粵海置地物業管理服務框架協議的主要條款

下文載列粵海置地物業管理服務框架協議的主要條款概要。有關粵海置地物業管理服務框架協議的詳情，另請參閱董事會函件。

日期： 2024年1月30日

訂約方： (1) 貴公司；及  
(2) 粵海物業管理

期限： 粵海置地物業管理服務框架協議自生效日期起至2026年12月31日止(包括首尾兩天)有效。粵海置地物業管理服務框架協議項下各具體協議的期限將不會超過粵海置地物業管理服務框架協議的期限。具體協議期限的詳情載於董事會函件「**期限**」一段。

---

## 獨立財務顧問函件

---

服務範圍： 就 貴集團開發的各類物業(包括在建物業項目)，如住宅物業、寫字樓、其他物業及不時作物業銷售案場等配套用途的物業而言，粵海物業管理集團將為 貴集團提供物業管理服務，包括但不限於：

- (i) 物業及相關設施設備的保養、保安、清潔及園藝服務、公共區域維護、停車場管理以及其他相關服務；
- (ii) 於物業項目初始階段，進行初步規劃和設計諮詢服務(包括審閱繪圖及投標服務)；
- (iii) 於物業項目興建期間，提供實地諮詢服務及建築工地管理服務；
- (iv) 銷售案場及相關設施設備的管理及保養、清潔、園林綠化及客戶服務、客戶投訴管理及其他相關服務；
- (v) 於物業項目交付階段，安排檢查物業項目的物業單位及公共區域；
- (vi) 就向業主移交及交付相關物業向 貴集團提供協助；
- (vii) 於物業項目竣工後，提供物業單位銷售協助服務、日常維護及其他相關服務；及
- (viii) 為空置物業和會議設施提供管理服務、禮賓服務及其他臨時輔助管理服務。

---

## 獨立財務顧問函件

---

定價及其他  
條款：

粵海置地物業管理服務框架協議的訂約方已協定以下事項：

- (a) 粵海置地物業管理服務框架協議項下將進行的交易將由相關訂約方公平磋商，並於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款（或更佳條款）進行。該等交易的條款及條件不得遜於獨立第三方就可比服務向 貴集團提供的條款及條件，猶如 貴集團正與獨立第三方進行交易；
- (b) 貴集團成員公司及粵海物業管理集團成員公司應（就提供物業管理服務）訂立具體協議，當中將載列粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行相關交易的具體條款；
- (c) 具體協議項下的交易應符合粵海置地物業管理服務框架協議所載的原則及條文，並遵守《上市規則》。倘具體協議項下的交易條款與粵海置地物業管理服務框架協議項下的交易條款有任何差異，概以粵海置地物業管理服務框架協議為準；
- (d) 各具體協議項下應付的服務費應按董事會函件「定價政策」一節所述的定價政策制定；
- (e) 物業管理服務的費用應由 貴集團按一般商業慣例並根據公平合理的條款，按每月、每季、每半年或每年基準（根據各具體協議釐定）向粵海物業管理集團支付；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (f) 粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行的每項交易的實際結算金額、結算方式及付款條款，應於相關交易的相關具體協議內列明；
- (g) 貴公司及粵海物業管理各自應促使 貴集團或粵海物業管理集團（視情況而定）的成員公司在進行粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行的交易時，遵守粵海置地物業管理服務框架協議的原則；及
- (h) 為免生疑問，粵海置地物業管理服務框架協議不具排他性， 貴集團並無義務從粵海物業管理集團獲得物業管理服務。

定價政策： 於粵海置地物業管理服務框架協議期限內， 貴集團可根據粵海置地物業管理服務框架協議之原則及條款，不時與粵海物業管理集團成員公司訂立具體協議，以獲得相關物業管理服務。

貴集團對每份具體協議均採用以下定價政策：

- (a) 每份具體協議的條款及條件均須經公平磋商而釐定，以確保粵海物業管理集團提供的服務費不遜於其他獨立第三方就類似物業提供可比服務而向 貴集團提供的服務費；
- (b) 服務費應基於以下各項釐定：(i)相關物業的總樓面面積、位置及狀況；(ii)所需服務的性質及標準；(iii)預期營運成本（包括人工成本、所需物資成本和行政費用）；及(iv)下文(c)段所述的事項；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (c) 為確保粵海物業管理集團提供的服務費屬公平合理，且不遜於其他獨立第三方向 貴集團提供的服務費， 貴集團應：
- (i) 參考由獨立第三方提供予 貴集團的類似服務（在服務的範圍和要求、物業的位置和狀況，以及管理的難度等方面類似）的其他交易；或
  - (ii) 倘 貴集團先前未曾就類似服務與獨立第三方進行任何交易，或無法獲得獨立第三方報價，則 貴集團應參考(1)相關政府機構頒佈之標準價格（如適用），或(2)至少兩間於中國的其他物業管理公司（為獨立第三方）所報的可比交易之服務費（視情況而定）。獨立物業管理公司的挑選將主要基於(i)彼等能否提供符合 貴集團對各相關物業項目具體要求的全面服務；(ii)獨立物業管理公司與需要物業管理服務的相關物業項目在地理位置上臨近，乃由於 貴集團認為臨近項目地點的物業管理公司具備後勤優勢能作出及時響應、現場管理及有效協調；及(iii)獨立物業管理公司的聲譽及規模，乃由於 貴集團認為其反映該物業管理公司處理不同規模及複雜程度項目的能力。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 2.1 評估粵海置地物業管理服務框架協議之定價條款

於評估粵海置地物業管理服務框架協議項下之定價條款（「定價條款」）的公平性及合理性時，吾等注意到(a)服務費應基於以下各項釐定：相關物業的總樓面面積、位置及狀況；所需服務的性質及標準；預期營運成本（包括人工成本、所需物資成本和行政費用）；及(b)為確保粵海物業管理集團提供的服務費屬公平合理，且不遜於其他獨立第三方向 貴集團提供的服務費， 貴集團應：(i)參考由獨立第三方提供予 貴集團的類似服務（在服務的範圍和要求、物業的位置和狀況，以及管理的難度等方面類似）的其他交易，或(ii)倘 貴集團先前未曾就類似服務與獨立第三方進行任何交易，或無法獲得獨立第三方報價，則 貴集團應參考(1)相關政府機構頒佈之標準價格（如適用），或(2)至少兩間於中國的其他物業管理公司（為獨立第三方）所報的可比交易之服務費（視情況而定）。

#### 吾等之工作

為了進行盡職調查，吾等自 貴公司獲得現有（2023年3月31日後）物業管理服務合同清單，並選取及審閱其中八份（「選取合同」），相當於截至2023年12月31日止年度 貴集團向粵海物業管理集團支付的服務費約57.1%。吾等認為，該等覆蓋範圍就盡職調查目的而言屬充分、公平且具代表性。吾等在審閱中注意到選取合同的服務費乃基於以下各項釐定：(i)相關物業的總樓面面積、位置及狀況；(ii)所需服務的性質及標準；(iii)預期營運成本（包括人工成本、所需物資成本和行政費用），符合粵海置地物業管理服務框架協議所載的定價條款，而根據 貴集團就各選取合同自獨立第三方獲得的兩份報價，粵海物業管理集團提供的服務費不遜於獨立第三方提供者。吾等信納定價條款為商業條款，且 貴集團所採納的定價政策確保粵海物業管理集團提供的服務費不遜於獨立第三方提供者。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 內部控制措施

內部控制措施載於董事會函件「內部控制措施」一節。

基於吾等與 貴公司管理層進行的討論，其中包括：

1. 由於 貴集團應(i)參考由獨立第三方提供予 貴集團的類似服務(在服務的範圍和要求、物業的位置和狀況，以及管理的難度等方面類似)的其他交易，或(ii)倘 貴集團先前未曾就類似服務與獨立第三方進行任何交易，或無法獲得獨立第三方報價，則 貴集團應參考(1)相關政府機構頒佈之標準價格(如適用)，或(2)至少兩間於中國的其他物業管理公司(為獨立第三方)所報的可比交易之服務費， 貴集團將能夠確保物業管理服務的服務費符合商業條款，且對 貴集團而言並不遜於獨立第三方向 貴集團提供的定價條款；及
2. 貴集團已採取措施確保粵海置地物業管理服務框架協議項下的年度交易金額不會超過各期間的建議上限。如相關建議上限的使用率達到80%，將通知董事會考慮是否審閱相關建議上限，如有需要， 貴公司將進一步遵守《上市規則》的相關規定，

吾等認為， 貴公司已採取充足且有效的內部控制措施以確保(i)不會超過建議上限(如預期會超過建議上限， 貴公司將考慮採取措施以及時遵守《上市規則》的相關規定)；及(ii)物業管理服務的服務費將按一般商業條款釐定，且對 貴集團而言並不遜於獨立第三方向 貴集團提供的定價條款。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等之意見

經計及上述各項，吾等認為(i)粵海置地物業管理服務框架協議的條款(尤其是定價條款)與獨立第三方向 貴集團提供的條款相若，且對 貴集團而言並不遜於獨立第三方向 貴集團提供的條款及(ii)已制定適當的內部控制程序，以確保根據粵海置地物業管理服務框架協議擬進行的物業管理服務交易將按一般商業條款進行，且對 貴集團而言並不遜於獨立第三方向 貴集團提供的條款，吾等認同董事的意見，認為粵海置地物業管理服務框架協議的條款屬公平合理、按一般商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3. 建議上限

誠如董事會函件所載，下表概述 貴集團於截至2023年12月31日止三個年度就所獲提供的物業管理服務向粵海物業管理集團支付的服務費的過往金額(「過往交易金額」)：

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣(含稅))	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣(含稅))	截至2023年 12月31日 止年度 <sup>(附註)</sup> (人民幣(含稅))
過往交易金額	27,051,000	42,003,000	60,027,000

附註：

上文所披露的截至2023年12月31日止年度的初步數據待 貴公司的核數師審閱後或會變動。



---

## 獨立財務顧問函件

---

根據粵海置地物業管理服務框架協議，建議上限如下：

	自生效日期起 至2024年 12月31日 止期間 (人民幣(含稅))	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣(含稅))	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣(含稅))
建議上限	109,000,000	177,000,000	172,000,000

誠如董事會函件所載，粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的建議上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (a) 過往交易金額；
- (b) 貴集團對物業管理服務的預期需求，經考慮(i)涉及由粵海物業管理集團向 貴集團提供物業管理服務的現有物業項目數量(該等服務預計將於粵海置地物業管理服務框架協議期限內重續)；(ii)涉及由粵海物業管理集團向 貴集團提供物業管理服務的各現有物業項目之物業總樓面面積；(iii)根據 貴集團現有物業項目的發展規劃，現有物業項目的預計竣工、預售及交付時間以及所需的物業管理服務範圍；
- (c) 粵海物業管理集團根據預期具體協議就於粵海置地物業管理服務框架協議期限內提供物業管理服務將予收取的預計費用，當中已計及其相應現有物業管理服務合同之定價條款及可能會影響所需物業管理服務需求的因素(例如項目進度變更或為應對中國房地產市場環境波動而制定的銷售計劃)；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (d) 全部40份預期具體協議均源自目前接受粵海物業管理集團提供物業管理服務的現有物業項目，並預期將根據粵海置地物業管理服務框架協議重續其協議。有關粵海置地物業管理服務框架協議項下之預期具體協議的進一步詳情(包括各協議的預期訂約方、各協議的預期期限及2024年至2026年每年(或其任何時間段)的估計合同金額)，請參閱本通函附錄二；及
- (e) 經考慮(i)勞工成本波動；(ii)提供物業管理服務可能需要的額外勞工；(iii)通脹率；(iv) 貴集團於粵海置地物業管理服務框架協議期限內可能承接或需獲得物業管理服務的新增物業項目數量；(v)現有物業項目可能需要的任何額外物業管理服務；(vi)由於受到中國房地產市場整體環境及市場情緒等因素的影響，可能造成 貴集團物業項目的建設及銷售進度的不確定性， 貴集團將為適應長期物業管理服務的任何潛在需求(例如 貴集團各物業項目的營銷中心及樣板房，以及延遲開展預售程序的物業項目)預留緩衝；及(vii)粵海物業管理集團應 貴集團的要求為重大物業項目提供物業管理服務所收取的最終費用有可能偏離初始估計，將需預留緩衝以允許在合理範圍內調整服務費， 貴集團為應對提供物業管理服務的需求或價格的任何意外上升而納入約20%緩衝。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等之工作

於評估建議上限的公平性及合理性時，吾等已取得相關計算，並就設定建議上限的基準及相關假設與 貴公司管理層討論。吾等了解到， 貴公司在達致建議上限時考慮到以下資料：

- (i) 貴集團現時與粵海物業管理集團訂有27份現有物業管理服務合同，並將於2024年屆滿。經與 貴公司管理層討論後， 貴集團預期會根據各現有物業管理服務合同項下各物業項目的完工階段及 貴集團內部甄選服務供應商的程序，視乎對物業管理服務的實際需求，續訂該等現有物業管理服務合同。

誠如 貴公司管理層提供的資料及基於現有物業管理服務合同， 貴集團一般會於包括(但不限於)以下情況訂立物業管理服務合同：(i)在 貴集團相關物業項目開展預售程序前聘請物業管理服務供應商，以滿足相關要求並獲得相關政府部門頒發的預售許可證。有關委聘通常持續到相關物業的業主委員會(成立後)根據中國相關法律法規委聘另一家物業管理服務供應商為止；及(ii)為 貴集團各物業項目的銷售中心及樣板房委聘物業管理服務供應商。有關委聘通常由設立相關銷售中心或樣板房開始，直至所有相關物業交付後結束為止；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 建議上限主要經考慮(i)根據 貴公司管理層的最佳估計，按照 貴集團的物業項目的預計落成時間、物業預售安排及物業交付時間表，而得出物業管理服務(可由粵海物業管理集團或獨立服務供應商提供)的預計需求；及(ii)相關物業的總樓面面積、位置及狀況；所需服務的性質及標準；以及預計營運成本(包括勞工成本、所需材料成本及行政費用)後估計得出。

為確定建議上限是否為合理估計所得，吾等自合共40份預期具體協議中選擇17份(「選定樣本」)進行評估。吾等注意到，選定樣本的服務費乃基於其相應現有物業管理服務合同的定價條款估計，並根據可能影響所要求物業管理服務需求的不同因素(例如項目進度或銷售計劃因市場環境變化而出現的變化)進一步調整。鑑於選定樣本的建議上限分別為自生效日期起至2024年12月31日止期間以及截至2025年及2026年12月31日止年度建議上限的約65.0%、67.9%、69.4%(採用下文第(iii)段所述的緩衝之前)，吾等認為就吾等的盡職調查而言選定樣本屬充分、公平及具有代表性。

根據吾等的審閱，吾等認為建議上限乃公平估計所得；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iii) 貴公司採用約20%的緩衝（「**所用緩衝**」），以適應任何市場及價格波動及／或 貴集團可能要求粵海物業管理集團提供物業管理服務的需求意外增加。詳情請參閱本函件上文第3(e)條的段落。誠如與 貴公司管理層的討論，吾等了解到：(i)由於受整體房地產市場環境等各種因素影響，就建設及銷售進度而言，業務性質具有高度不確定性，可能導致 貴集團所需的物業管理服務延長；及(ii) 貴集團大型項目地盤所需的物業管理服務交易額可能與原估計金額有較大偏差。吾等注意到，現有（2023年3月31日後）物業管理服務合同於截至2023年12月31日止年度之最高合同金額為約人民幣14,700,000元，分別佔自生效日期起至2024年12月31日止期間以及截至2025年及2026年12月31日止年度的緩衝約77.5%、49.2%及50.1%。鑑於物業管理服務的業務性質及交易金額可能因項目規模及預期時間而異，吾等認為所用緩衝以滿足 貴集團收購其他地塊或物業資產而產生的任何潛在額外需求及／或現有項目可能需要的額外物業管理服務屬合理。除上文所述外，吾等亦對於聯交所上市且主營業務（包括提供物業管理服務）寬泛的上市公司的持續關連交易年度上限設定的緩衝範圍（摘自從2023年11月1日起發佈的通函）進行獨立調查，並注意到其緩衝百分比介乎5%至30%（對於從事物業管理服務的公司，緩衝百分比介乎5%至20%）（「**緩衝範圍**」）。儘管該等持續關連交易並非全部與物業管理服務相關，但吾等認為其可代表通常納入其年度上限的緩衝範圍的市場慣例，作為衡量 貴公司所用緩衝的基準屬公平且具代表性。鑑於 貴公司建議的所用緩衝處於緩衝範圍內，吾等認為所用緩衝屬合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等的意見

基於上述理由，吾等認為釐定建議上限的基準屬公平合理，並認同董事的觀點，認為將建議上限設定於建議水平屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。然而，由於建議上限涉及未來事件，且基於截至2026年12月31日的整個期間未必一直維持有效之假設，吾等對粵海置地物業管理服務框架協議項下擬進行之交易與建議上限的接近程度不發表意見。

#### 4. 《上市規則》有關持續關連交易的規定

根據《上市規則》第14A.55至14A.59條，持續關連交易須遵守下列年度審閱規定：

- (a) 獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並於年報及賬目中確認該等交易是否：
- 於貴集團的一般及日常業務過程中訂立；
  - 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
  - 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (b) 貴公司核數師須每年致函董事會（於 貴公司年報付印前最少10個營業日提供副本予聯交所），確認有否注意到任何事情，可使彼等認為持續關連交易：
- 並未獲董事會批准；
  - 若交易涉及由 貴集團提供貨品或服務，於各重大方面沒有按照 貴集團的定價政策進行；
  - 於各重大方面沒有根據粵海置地物業管理服務框架協議項下各自協議之條款進行；及
  - 已超逾各年度上限。
- (c) 貴公司必須容許並確保各持續關連交易的相關對手方容許 貴公司核數師可充分查核其賬目記錄，以便彼等能就各持續關連交易作出報告；及
- (d) 倘 貴公司獨立非執行董事及／或核數師未能確認上文(a)及／或(b)段分別所述之事宜， 貴公司必須根據《上市規則》盡快通知聯交所及刊登公告。

鑑於持續關連交易所附之審閱及申報規定，尤其是(i)透過年度上限限制交易價值；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師對粵海置地物業管理服務框架協議之條款及不超過有關建議上限之持續審閱，吾等認為將採取適當措施，以規管進行各持續關連交易及保障 貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為粵海置地物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益，且其條款以及建議上限對 貴公司及股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
博思融資有限公司

董事總經理      董事  
劉志華            謝穎霖  
謹啟

2024年3月5日

附註：劉志華先生自2004年以來一直為負責第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，而謝穎霖女士自2010年至2015年及自2019年以來一直為負責第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌代表。



## 1. 責任聲明

本通函(各董事共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照《上市規則》之規定，而提供有關本公司之資料。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有權益及淡倉而須(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據《證券及期貨條例》的有關條文，董事或本公司最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)知會本公司及聯交所如下：

### 於本公司的權益及淡倉

董事姓名	身份／ 權益性質	持有 股份數目	好倉／淡倉	所持權益概 約百分比 <sup>(附註)</sup>
焦利	個人	200,000	好倉	0.012%
李君豪	法團	2,000,000	好倉	0.117%

附註：所持權益概約百分比，乃按於最後實際可行日期本公司之已發行股份1,711,536,850股股份為計算基準。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司所知，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或任何其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉而須(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文，董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據《標準守則》知會本公司及聯交所。

### 3. 主要股東的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或本公司相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	證券類別	持有證券數目	好倉／淡倉	所持權益概約百分比 <sup>(附註1)</sup>
廣東粵海控股集團有限公司 <sup>(附註2)</sup>	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 <sup>(附註2)</sup>	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海投資有限公司 <sup>(附註2)</sup>	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%

附註：

1. 所持權益概約百分比，乃按於最後實際可行日期之已發行股份1,711,536,850股股份為計算基準。
2. 粵海控股於本公司的應佔權益乃透過其全資附屬公司粵海控股集團有限公司（「香港粵海」）持有，而後者的應佔權益乃透過其附屬公司粵海投資持有。

3. 於最後實際可行日期，以下董事各自為粵海控股之僱員並於粵海控股及／或香港粵海擔任下列職位：

董事姓名	於粵海控股擔任的職位	於香港粵海擔任的職位
藍汝宁	副總經理	副總經理
吳明場	總法律顧問	總法律顧問
李文昌	投資與資本運作部副總經理	投資與資本運作部副總經理

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）直接或間接擁有附帶權利於所有情況下可在本集團其他成員公司的股東大會上投票的已發行股份10%或以上的權益或擁有該等已發行股份的任何股票期權：

擁有本公司附屬公司10%或以上權益的股東名稱	本公司附屬公司名稱	好倉／淡倉	該股東所持權益百分比
廣州市盈泰房地產有限公司	廣州市番禺粵海房地產有限公司	好倉	20%
廣東粵港投資開發有限公司	廣州粵海置地投資有限公司	好倉	49%
廣東粵港投資開發有限公司	佛山粵海置地發展有限公司	好倉	49%
廣東粵港投資開發有限公司	江門粵海置地有限公司	好倉	49%

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外及（就本集團其他成員公司而言）本公司除外）於股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露或須根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

#### 4. 其他權益披露

##### (i) 於競爭業務的權益

本集團主要從事物業發展及投資業務，於最後實際可行日期，就董事會所知，董事或彼等各自的聯繫人於直接或間接與本公司物業發展及投資業務構成競爭或可能構成競爭的業務（「競爭業務」）中擁有須予披露的權益如下：

董事姓名	實體名稱	權益性質
藍汝宁	粵海投資有限公司	非執行董事
李永剛	廣東粵港投資開發有限公司*	董事長及總經理
	粵海房地產開發(中國)有限公司#	董事長及總經理

\* 粵海控股的附屬公司

# 香港粵海的附屬公司

上述實體從事(其中包括)物業發展及投資業務，且上述各名董事被視為於競爭業務中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

**(ii) 於資產的權益**

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2022年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期）以來所購入或出售或租用或擬購入或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**(iii) 於合約或安排的權益**

於最後實際可行日期，概無任何董事擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大的合約或安排。

**5. 董事服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括即將到期或可由僱主在一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

**6. 重大不利變動**

董事確認，自2022年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期）起，本集團的財務或交易狀況並無重大不利變動。

**7. 專家及同意書**

以下為提供本通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	可進行《證券及期貨條例》項下界定之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

上述專家已就本通函的刊發發出書面同意書，同意以本通函於最後實際可行日期所示各自之形式及涵義轉載其報告及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其書面同意書。本通函所載的獨立財務顧問函件於本通函日期發出，乃由獨立財務顧問編製，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述專家並無擁有本集團任何成員公司的股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2022年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期）以來所購入、出售或租用或擬購入、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 展示文件

粵海置地物業管理服務框架協議的電子副本將由本通函日期起計14日內刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.gdland.com.hk>)。

## 附錄二

## 預期具體協議匯總表

序號	預期具體協議 (附註)	預期具體協議的預期訂約方			估計合同金額 (人民幣 (含稅))		
		本集團相關 成員公司	粵海物業管理集團 相關成員公司	預期期限	2024年	2025年	2026年
1.	粵海壹桂府前期物業服務合同第四份補充協議	置地江門	粵海物業管理	2024年3月26日至 2026年12月31日	1,430,000	1,320,000	990,000
2.	第五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	置地江門	粵海物業管理	2024年5月1日至 2025年4月30日	1,936,000	880,000	不適用
3.	第六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	置地江門	粵海物業管理	2025年5月1日至 2025年12月31日	不適用	1,760,000	不適用
4.	第二份粵海拾桂府前期物業服務合同	江門粵海置地	粵海物業管理	2024年3月26日至 2026年12月31日	3,520,000	2,200,000	2,200,000
5.	第二份粵海廣場前期物業服務合同	江門粵海置地	粵海物業管理	2024年5月10日至 2026年12月31日	6,595,000	4,728,000	4,256,000
6.	第五份江門粵海城項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議	江門粵海置地	粵海物業管理	2024年4月1日至 2025年3月31日	5,114,000	1,705,000	不適用
7.	第六份江門粵海城項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議	江門粵海置地	粵海物業管理	2025年4月1日至 2026年3月31日	不適用	4,500,000	1,500,000
8.	第七份江門粵海城項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議	江門粵海置地	粵海物業管理	2026年4月1日至 2026年12月31日	不適用	不適用	4,500,000
9.	第二份悅彩城(西北地塊)停車場委託管理協議	廣東粵海置地	粵海悅生活	2024年3月30日至 2026年12月31日	1,980,000	2,640,000	2,640,000
10.	粵海置地大廈前期物業管理服務合同第二份補充協議	廣東粵海置地	粵海物業管理 有限公司 深圳分公司	2024年5月1日至 2026年12月31日	29,040,000	54,120,000	54,120,000

## 附錄二

## 預期具體協議匯總表

序號	預期具體協議 (附註)	預期具體協議的預期訂約方			估計合同金額 (人民幣 (含稅))		
		本集團相關 成員公司	粵海物業管理集團 相關成員公司	預期期限	2024年	2025年	2026年
11.	產業研發用房物業管理 服務合同第一份補充 協議	廣東粵海置地	天河城商管	2024年5月1日至 2024年6月30日	4,400,000	不適用	不適用
12.	悅彩城前期物業管理服 務合同第一份補充協 議	廣東粵海置地	粵海悅生活	2025年6月30日至 2026年12月31日	不適用	880,000	1,760,000
13.	珠海金灣項目前期物業 服務合同第三份補充 協議	置地珠海	粵海物業管理 有限公司 珠海分公司	2024年5月10日至 2026年12月31日	3,850,000	4,950,000	4,950,000
14.	第五份珠海金灣項目案場 (營銷中心及樣板房) 物業服務協議	置地珠海	粵海物業管理	2024年5月1日至 2025年4月30日	2,706,000	1,353,000	不適用
15.	第六份珠海金灣項目案場 (營銷中心及樣板房) 物業服務協議	置地珠海	粵海物業管理	2025年5月1日至 2026年4月30日	不適用	2,739,000	1,370,000
16.	第七份珠海金灣項目案場 (營銷中心及樣板房) 物業服務協議	置地珠海	粵海物業管理	2026年5月1日至 2026年12月31日	不適用	不適用	2,753,000
17.	佛山粵海拾桂苑前期物 業服務合同第三份補 充協議	置地佛山	粵海物業管理	2024年5月10日至 2026年12月31日	2,200,000	3,531,000	3,531,000
18.	第四份佛山灣華項目案場 (營銷中心及樣板房) 物業服務協議	置地佛山	粵海物業管理	2024年5月1日至 2025年4月30日	4,708,000	2,354,000	不適用
19.	第五份佛山灣華項目案場 (營銷中心及樣板房) 物業服務協議	置地佛山	粵海物業管理	2025年5月1日至 2026年4月30日	不適用	4,268,000	2,145,000
20.	第六份佛山灣華項目案場 (營銷中心及樣板房) 物業服務協議	置地佛山	粵海物業管理	2026年5月1日至 2026年12月31日	不適用	不適用	4,268,000



附錄二

預期具體協議匯總表

序號	預期具體協議 (附註)	預期具體協議的預期訂約方			估計合同金額 (人民幣 (含稅))		
		本集團相關 成員公司	粵海物業管理集團 相關成員公司	預期期限	2024年	2025年	2026年
21.	佛山粵海怡苑前期物業服務合同第二份補充協議	佛山置地發展	粵海物業管理	2024年5月10日至 2026年12月31日	0	0	4,422,000
22.	第二份佛山季華項目案場 (營銷中心及樣板房) 物業服務協議	佛山置地發展	粵海物業管理	2024年5月1日至 2025年4月30日	4,268,000	2,145,000	不適用
23.	第三份佛山季華項目案場 (營銷中心及樣板房) 物業服務協議	佛山置地發展	粵海物業管理	2025年5月1日至 2026年4月30日	不適用	4,268,000	2,145,000
24.	第四份佛山季華項目案場 (營銷中心及樣板房) 物業服務協議	佛山置地發展	粵海物業管理	2026年5月1日至 2026年12月31日	不適用	2,145,000	4,268,000
25.	第三份惠陽麗江花園停車場管理服務合同	惠陽發展	粵海物業管理 有限公司 惠陽分公司	2024年5月10日至 2026年12月31日	62,000	92,000	92,000
26.	惠州粵海麗江花園前期物業服務合同第二份補充協議	惠州地產	粵海物業管理	2024年5月10日至 2026年12月31日	1,518,000	2,849,000	2,013,000
27.	第四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	惠州地產	粵海物業管理	2024年9月1日至 2025年12月31日	858,000	3,520,000	不適用
28.	第五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	惠州地產	粵海物業管理	2026年1月1日至 2026年12月31日	不適用	不適用	3,300,000
29.	第二份中山怡桂花園前期物業服務合同	置地中山	粵海物業管理	2024年5月10日至 2026年12月31日	2,750,000	4,400,000	4,950,000
30.	第六份中山馬鞍島項目案場 (營銷中心及樣板房) 物業服務協議	置地中山	粵海物業管理	2025年1月1日至 2025年12月31日	不適用	5,500,000	不適用

## 附錄二

## 預期具體協議匯總表

序號	預期具體協議 (附註)	預期具體協議的預期訂約方			估計合同金額 (人民幣 (含稅))		
		本集團相關 成員公司	粵海物業管理集團 相關成員公司	預期期限	2024年	2025年	2026年
31.	第七份中山馬鞍島項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議	置地中山	粵海物業管理	2026年1月1日至 2026年12月31日	不適用	不適用	5,500,000
32.	粵海珠光雅舍小區前期物業管理服務合同第五份補充協議	粵海房地產開發	粵海物業管理	2024年5月10日至 2026年12月31日	3,980,000	4,817,000	4,817,000
33.	第二份粵海雲揚花園前期物業服務合同	置地發展	粵海物業管理	2024年5月10日至 2026年12月31日	0	2,200,000	1,100,000
34.	第二份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	粵海物業管理	2024年5月10日至 2026年12月31日	0	3,300,000	1,100,000
35.	第五份粵海雲港城項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議	置地發展	粵海物業管理	2024年7月1日至 2024年12月31日	6,380,000	不適用	不適用
36.	第六份粵海雲港城項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議	置地發展	粵海物業管理	2025年1月1日至 2025年12月31日	不適用	13,750,000	不適用
37.	第七份粵海雲港城項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議	置地發展	粵海物業管理	2026年1月1日至 2026年12月31日	不適用	不適用	13,750,000
38.	第四份布吉廠房物業服務合同	粵海科技	粵海悅生活	2024年5月1日至2026年 12月31日	546,000	818,000	818,000
39.	第二份天河城大廈物業服務合同	廣東粵海置地	天河城商管	2024年5月10日至 2024年12月31日	2,193,000	不適用	不適用
40.	第三份天河城大廈物業服務合同	廣東粵海置地	天河城商管	2025年1月1日至 2026年12月31日	不適用	3,395,000	3,395,000
<b>總計</b>					<b>90,034,000</b>	<b>147,127,000</b>	<b>142,653,000</b>
<b>建議上限</b>					<b>109,000,000</b>	<b>177,000,000</b>	<b>172,000,000</b>

附註：預期具體協議源自目前接受粵海物業管理集團提供物業管理服務的現有物業項目，並預期將根據粵海置地物業管理服務框架協議重續其協議。

---

## 股東特別大會通告

---



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)

### 股東特別大會通告

茲通告粵海置地控股有限公司(「本公司」)謹訂於2024年3月26日(星期二)上午11時正假座香港灣仔駱克道57-73號粵海華美灣際酒店地庫二層會議廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(及其任何續會),以考慮及酌情通過下列本公司決議案(不論有否修訂)。除另有指明外,本通告所用詞彙與本公司所刊發日期為2024年3月5日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

「動議批准及確認粵海置地物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議上限。」

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
主席  
藍汝宁

香港, 2024年3月5日

註冊辦事處:

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點:

香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈  
18樓A室

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (a) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均可委任一名代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名代表。
- (b) 隨函附奉一份代表委任表格。代表委任表格連同經簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經簽署的授權文件(或經公證人簽署認證的授權書或授權文件副本)，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。股東在委派代表後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。如股東交回代表委任表格後親身出席股東特別大會，則其代表委任表格將被視作撤銷論。
- (c) 如屬聯名股東，在排名首位股東親身或委派代表投票後，其他聯名持有人的投票將屬無效，就此而言，排名先後以本公司股東名冊上就該等聯名持有股份所登記的股東排名次序為準。
- (d) 本公司將於2024年3月21日(星期四)至2024年3月26日(星期二)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會辦理股份轉讓手續，以確定股東出席股東特別大會及於會上投票的資格。於2024年3月26日(星期二)(即記錄日期)名列本公司股東名冊的本公司股份持有人，於股份過戶登記程序完成後，均有權出席股東特別大會，並於會上投票。
- (e) 為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，本公司的未登記股份持有人應確保於2024年3月20日(星期三)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
- (f) 根據《上市規則》第13.39(4)條規定，本通告所載的決議案將以投票表決方式進行。
- (g) 將不會供應茶點或飲品。