

---

## 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、  
重選董事  
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」一節所載的涵義。

董事會(定義見本通函)函件載於本通函第14至43頁。獨立董事委員會(定義見本通函)致獨立股東(定義見本通函)的函件載於本通函第44頁。獨立財務顧問(定義見本通函)函件(當中載有其就該等持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第45至67頁。

本公司謹訂於2023年3月31日上午10時30分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行股東特別大會(定義見本通函)，召開股東特別大會(及其任何續會)的通告載於本通函第79至80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。

2023年3月14日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	14
獨立董事委員會函件.....	44
獨立財務顧問函件.....	45
附錄一 — 原有物業管理服務合同的概要表.....	68
附錄二 — 一般資料.....	72
附錄三 — 重選董事的詳情.....	77
股東特別大會通告.....	79

---

## 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：

「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
「雙年展」	指	2022年第九屆深港城市／建築雙城雙年展（深圳），由深圳市人民政府主辦
「董事會」	指	董事會
「布吉廠房物業」	指	本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
「公司細則」	指	本公司採納的公司細則，經股東以決議案不時修訂
「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
「持續關連交易」	指	建議的持續關連交易，內容有關粵海物業管理集團根據六份物業管理服務合同向本集團提供物業管理服務。進一步詳情請見本通函所載「董事會函件」「B. 六份物業管理服務合同」一節
「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

---

## 釋 義

---

「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
「佛山粵海拾桂苑」	指	佛山灣華項目的法定標準地名
「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」	指	江門甘化項目其中一幅地塊上的物業

---

## 釋 義

---

「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
「粵海投資」	指	Guangdong Investment Limited (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
「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	中國廣東省人民政府
「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

---

## 釋 義

---

「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，即方和先生、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

---

## 釋 義

---

「工業遺存」	指	位於深圳市羅湖區東昌路9號的原金威啤酒廠工業遺存，由廣東粵海置地運營，是本集團大型城市綜合體項目深圳粵海城的核心業態之一
「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
「江門甘化項目」	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
「江門粵海城項目」	指	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
「最後實際可行日期」	指	2023年3月8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
「拾桂府物業」	指	位於中國廣州市越秀區珠光路43號拾桂府項目的住宅及商業物業
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)

## 釋 義

「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，詳情載於本公司日期為2023年2月23日的公告
「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
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會
「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

## 釋 義

「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务合同」	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的物業管理服务
「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
「原有物業管理服务合同」	指	統稱為： (1) 第二份布吉廠房物業服務合同； (2) 粵海壹桂府前期物業服務合同； (3) 拾桂府前期物業服務合同； (4) 珠海金灣項目前期物業服務合同； (5) 中山怡桂花園前期物業服務合同； (6) 佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同； (7) 粵海廣場前期物業服務合同； (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； (9) 悅彩城(西北地塊)停車場委託管理協議； (10) 惠州粵海麗江花園前期物業服務合同； (11) 拾桂府前期物業管理服务合同； (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； (13) 粵海雲揚花園前期物業服務合同； (14) 工業遺存(雙年展展場)物業管理服务合同；

## 釋 義

		(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；
		(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；
		(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；
		(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；
		(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；
		(20) 粵海天河城大廈物業服務合同；
		(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；
		(22) 粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同；及
		(23) 新惠陽麗江花園停車場管理服務合同
「原有悦彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同」	指	2021年悦彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同及2022年悦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
「建議上限」	指	為本通函所載「董事會函件」「B.六份物業管理服務合同 – B7.建議上限的概要表」一節中載列於概要表的六份物業管理服務合同各自項下擬進行的交易所設定的建議上限
「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	由粵海科技及粵海悦生活所簽訂，日期為2021年3月26日的協議，內容有關粵海悦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

## 釋 義

「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

---

## 釋 義

---

「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》
「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建議上限的股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「股東」	指	本公司的股東
「六份物業管理服務合同」	指	統稱為： (1) 新珠海金灣項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議； (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； (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； (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； (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 (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)
「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

---

## 釋 義

---

「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2022年12月30日的公告
「壹桂府」	指	位於中國江門市蓬江區棠下鎮龍騰路132號的物業
「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

---

## 釋 義

---

「悦彩城」	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)，悦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
「悦彩城北塔」	指	悦彩城北塔
「悦彩城(西北地塊)停車場委託管理協議」	指	由廣東粵海置地及粵海悦生活所簽訂，日期為2022年3月30日的協議，內容有關粵海悦生活就悦彩城(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，於最後實際可行日期，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

---

## 釋 義

---

「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」	指	雲港城項目中的住宅項目部份(座落於 AB2909011 號地塊)於中國廣州市白雲區政府的備案名稱
「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」	指	中山馬鞍島項目的法定標準地名
「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

於本通函內，中國實體及技術詞彙之英文名稱為其中文名稱之譯文，其載於本通函僅供識別之用。倘有任何歧義，概以中文名稱為準。



**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、  
重選董事  
及  
股東特別大會通告**

**A. 緒言**

茲提述本公司日期為2023年2月23日的公告，內容有關持續關連交易，該公告披露，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。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)六份物業管理服務合同及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就(其中包括)六份物業管理服務合同致獨立股東的函件；(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. 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。

### B1. 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。

---

## 董事會函件

---

**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、該協議項下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，而此乃經參考其他兩家為獨立第三方的服務供應商在市場上提供的類似物業管理服務的費率後而釐定，故符合市場費率。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，而由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。

## 董事會函件

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。經考慮兩家獨立服務供應商所提供的報價與粵海物業管理所提供的相若，本公司認為粵海物業管理向本集團所提供的條款（包括預期收取的服務費）並不遜於作為獨立第三方及提供類似物業管理服務的服務供應商所提供的條款。

### 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）於由2021年5月10日至2021年12月31日止期間、截至2022年12月31日止年度以及由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。

---

## 董事會函件

---

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，且乃為按新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議預期收取的服務費總額約 10% 計算的緩衝額。

### **B2. 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：

**日期：** 2023 年 2 月 23 日

**訂約方：** (a) 江門粵海置地  
(b) 粵海物業管理

**期限：** 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日（包括首尾兩天）

**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、秩序維護及清潔（包含展示區範圍）等服務。

**先決條件：** 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》。

---

## 董事會函件

---

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，而此乃經參考其他兩家為獨立第三方的服務供應商在市場上提供的類似物業管理服務的費率後而釐定，故符合市場費率。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，而由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。

## 董事會函件

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。經考慮兩家獨立服務供應商所提供的報價與粵海物業管理所提供的相若，本公司認為粵海物業管理向本集團所提供的條款（包括預期收取的服務費）並不遜於作為獨立第三方及提供類似物業管理服務的服務供應商所提供的條款。

### 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）分別於由2021年3月26日至2021年12月31日止期間、截至2022年12月31日止年度以及由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。

## 董事會函件

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，且乃為按新江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議預期收取的服務費總額約10%計算的緩衝額。繼上述第(ii)段所述，由於江門粵海城項目案場的單位已開始銷售一段時間，本集團預計前往江門粵海城項目案場的營銷中心及樣板房的客流量將減少。因此，所需的員工數目及清潔服務等外判服務的需求預計將減少，從而導致預期的服務費總額減少。

### B3. 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》。

---

## 董事會函件

---

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,而此乃經參考其他兩家為獨立第三方的服務供應商在市場上提供的類似物業管理服務的費率後而釐定,故符合市場費率。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,而由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。

## 董事會函件

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。經考慮兩家獨立服務供應商所提供的報價與粵海物業管理所提供的相若，本公司認為粵海物業管理向本集團所提供的條款（包括預期收取的服務費）並不遜於作為獨立第三方及提供類似物業管理服務的服務供應商所提供的條款。

### 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）分別於由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由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)	截至 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。

---

## 董事會函件

---

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，且乃為按新江門粵海壹桂府項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議預期收取的服務費總額約10%計算的緩衝額。

### **B4. 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》。

---

## 董事會函件

---

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項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，而此乃經參考其他兩家為獨立第三方的服務供應商在市場上提供的類似物業管理服務的費率後而釐定，故符合市場費率。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。

---

## 董事會函件

---

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。經考慮兩家獨立服務供應商所提供的報價與粵海物業管理所提供的相若，本公司認為粵海物業管理向本集團所提供的條款（包括預期收取的服務費）並不遜於作為獨立第三方及提供類似物業管理服務的服務供應商所提供的條款。

### 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）分別於由2021年7月27日至2021年12月31日止期間、截至2022年12月31日止年度以及由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

---

## 董事會函件

---

### 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，且乃為按新中山馬鞍島項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議預期收取的服務費總額約10%計算的緩衝額。繼上述第(ii)段所述，由於中山馬鞍島項目案場的單位已開始銷售一段時間，本集團預計前往中山馬鞍島項目案場的營銷中心及樣板房的客流量將減少。因此，所需的員工數目及清潔服務等外判服務的需求預計將減少，從而導致預期的服務費總額減少。

### B5. 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：

**日期：** 2023年2月23日

**訂約方：** (a) 置地發展  
(b) 粵海物業管理

**期限：** 2023年4月1日至2023年12月31日(包括首尾兩日)

**標的事宜：** 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。

---

## 董事會函件

---

**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)費用須按該協議項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項下約定的每人每月工資、該協議項下約定的除蟲月費、該協議項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；

---

## 董事會函件

---

- (v) 場地物資費用須按該協議項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，並須按該協議項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，而此乃經參考其他兩家為獨立第三方的服務供應商在市場上提供的類似物業管理服務的費率後而釐定，故符合市場費率，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按月支付勞工成本、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，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7,646,000元。

## 董事會函件

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所需的員工數目(不含外判服務)；(iii)按固定外判清潔員工數目、協定每月除蟲服務費用以及石面及晶面護理、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。經考慮兩家獨立服務供應商所提供的報價與粵海物業管理所提供的相若，本公司認為粵海物業管理向本集團所提供的條款(包括預期收取的服務費)並不遜於作為獨立第三方及提供類似物業管理服務的服務供應商所提供的條款。

### 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)分別於由2022年4月19日至2022年12月31日止期間以及由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。

---

## 董事會函件

---

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，且乃為按新粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議預期收取的服務費總額約10%計算的緩衝額。繼上述第(ii)段所述，由於其規模及位於中國廣州的優越位置，雲港城項目案場是本集團的重點物業發展項目之一，而雲港城項目案場的單位剛在2022年第三季度開始銷售。由於中國在新冠疫情期間實施的限制性措施（如隔離）已於2023年大致解除，本集團已計劃進一步加強雲港城項目案場的營銷，預計前往雲港城項目案場的營銷中心及樣板房的客流量將大幅增加。因此，所需的員工數目、營銷場地消耗品（例如水果、飲料及防疫用品等）及清潔和木地板打蠟服務等外判服務的需求預計將增加，從而導致預期的服務費總額增加。

### **B6. 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協議**

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。

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）

---

## 董事會函件

---

**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；

---

## 董事會函件

---

- (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)，以及該合同項下約定的相關單價計算；及
- (v) 粵海悅生活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，而此乃經參考其他兩家為獨立第三方的服務供應商在市場上提供的類似物業管理服務的費率後而釐定，故符合市場費率，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%。鑒於2022年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同(詳情載於本公司日期為2022年3月30日的公告)先前提供物業管理酬金可能扣減率，比往與粵海悅生活的良好關係，以及期望在中國深圳提供更優質的物業管理服務，本集團經公平磋商後，成功議定更高的物業管理酬金可能扣減率(20%至40%)，高於粵海物業管理所提供的可能扣減率(即5%至10%)。由於粵海悅生活及粵海物業管理為獨立實體(儘管均屬於粵海物業管理集團)，且擁有不同的管理團隊及可以獨立作出業務決策，故本公司認為粵海悅生活及粵海物業管理提供不同的物業管理酬金可能扣減率屬合理。

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。

## 董事會函件

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所需的員工數目（不含環境維護服務）；(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。經考慮兩家獨立服務供應商所提供的報價與粵海悅生活所提供的相若，本公司認為粵海悅生活向本集團所提供的條款（包括預期收取的服務費）並不遜於作為獨立第三方及提供類似物業管理服務的服務供應商所提供的條款。

### 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由2021年4月1日至2021年12月31日止期間、截至2022年12月31日止年度以及由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

## 董事會函件

### 上限及釐定基準

2022年悦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年悦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(如服務人手及時數)可能會按實際情況增加，且乃為按補充協議及2022年悦彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同預期收取的服務費總額約10%計算的緩衝額。繼上述第(ii)段所述，由於悦彩城北塔等物業的銷售及租賃已開始一段時間，本集團預計前往悦彩城北塔的營銷中心及樣板房的客流量將減少。因此，所需的員工數目及清潔服務等外判服務的需求預計將減少，從而導致預期的服務費總額減少。

### B7. 建議上限的概要表

下表概述六份物業管理服務合同各自於自2023年4月1日至2023年12月31日止期間及2024年相關期間的建議上限。

協議	建議上限(人民幣)	
	2023年4月1日至 2023年12月31日 止期間	2024年 相關期間
1. 新珠海金灣項目案場 (營銷中心及樣板房) 物業服務協議	3,045,000	1,353,000 (自2024年1月1日至 2024年4月30日 止期間)
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	3,167,000	1,056,000 (自2024年1月1日至 2024年3月31日 止期間)
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	2,097,000	932,000 (自2024年1月1日至 2024年4月30日 止期間)

## 董事會函件

協議	建議上限(人民幣)	
	2023年4月1日至 2023年12月31日 止期間	2024年 相關期間
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	3,925,000	不適用
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	8,410,000	不適用
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)	1,394,000	619,000 (自2024年1月1日至 2024年4月30日 止期間)

### C. 內部監控措施

就粵海物業管理集團根據六份物業管理服務合同向本集團提供物業管理服務而言，本集團已採納以下內部監控措施：

- (1) 將進行定期檢查，以審查和評估六份物業管理服務合同項下各自的持續關連交易是否按照相關物業管理服務合同的條款進行；
- (2) 本集團的相關人員將每季度編制一份核對表，記錄六份物業管理服務合同項下各份的每月實際支付的服務費，以密切監察六份物業管理服務合同的服務費用及相關上限，倘服務費用達到相關物業管理服務合同相關上限的80%，將通知本公司管理層，以考慮是否修改相關上限，倘進行修改，本公司將進一步遵守《上市規則》項下的有關要求；
- (3) 為確保適當及完整之職責分工，本集團及粵海物業管理集團之共同員工、高級管理人員或董事均不會參與內部控制程序。本公司將對上述內部監控措施進行年度檢討，並向董事會報告檢討結果；
- (4) 本公司獨立非執行董事及獨立核數師將對相關交易之條款及其上限進行年度審閱；及
- (5) 董事會將持續監察本公司與六份物業管理服務合同有關的內部監控措施。

---

## 董事會函件

---

鑒於上文所述，董事認為本集團的內部監控機制可有效確保六份物業管理服務合同項下進行之交易將會按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東之整體利益。

### D. 簽訂六份物業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)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，本集團將可享受由粵海物業管理及粵海悅生活提供無間斷、暢順及優質的物業管理服務。

董事會(包括獨立非執行董事)經考慮本通函所載的獨立財務顧問的意見(有關獨立董事委員會(包含全體獨立非執行董事)的意見詳情，請參閱本通函第44頁)後，認為持續關連交易的條款及條件屬公平合理，於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

### E. 有關六份物業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。

---

## 董事會函件

---

### 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。

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。

### 有關粵海悦生活的資料

粵海悦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。粵海悦生活的股權由粵海物業管理全資持有。

### 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。

### F. 《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)及粵海悅生活(粵海控股的間接非全資附屬公司)均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。

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、2022年12月30日及2023年2月23日的公告，內容有關(其中包括)原有物業管理服務合同。有關原有物業管理服務合同的進一步詳情，請參閱本通函附錄一所載的相關概要表。

鑑於六份物業管理服務合同及原有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。

## 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提呈的決議案放棄投票。

### G. 擬於股東特別大會上重選的董事

根據公司細則第86(2)條，在股東於股東大會作出授權之規限下，董事有權不時或在任何時間委任任何人士出任董事，以填補董事會臨時空缺或出任現時董事會新增的董事席位，惟據此獲委任的董事數目不得超過股東於股東大會不時釐定之任何最高數目。據此獲董事會委任的任何董事任期至本公司下次股東大會為止，並符合資格於該大會膺選連任。

李文昌先生(獲委任為執行董事，自2022年7月14日起生效)及梁聯昌先生(「梁先生」)(獲委任為獨立非執行董事，自2023年1月1日起生效)將根據公司細則第86(2)條於股東特別大會退任，並各自符合資格於會上參選連任。

有關李文昌先生及梁先生的資料載於本通函附錄三。

以下為根據《上市規則》第3.13條及附錄14所載《企業管治守則》的守則條文第B.3.4條有關梁先生重選為獨立非執行董事的資料：

#### (a) 確認獨立性

梁先生已根據《上市規則》第3.13條向本公司提供獨立性確認函。彼與彼直系家屬概無與本公司任何主要股東、旗下董事及管理層有任何關係而將影響其行使獨立判斷。

因此，本公司認為，梁先生符合《上市規則》第3.13條所載的獨立性指引，並根據該等指引條文屬獨立人士。

#### (b) 推薦梁先生重選為獨立非執行董事的理由

##### (i) 挑選董事程序及梁先生的特質

董事會負責於股東大會上推薦董事供股東進行重選，並將有關篩選及評估程序委託予提名委員會，負責物色合適的合資格董事候選人並推薦給董事會。

---

## 董事會函件

---

於評估要提名的董事時，提名委員會主要考慮：(i) 多元性；(ii) 品德及誠信；(iii) 專業資格、技能及知識；(iv) 與本公司業務及公司策略相關的經驗；(v) 對提升股東價值的承諾；及(vi) 對獨立性規定的履行（就獨立非執行董事而言）。然後，提名委員會向董事會作出推薦，董事會繼而於股東大會上就建議重選董事向股東作出推薦。

於2023年2月23日舉行的提名委員會會議（梁先生已於考慮其提名時放棄投票）上，提名委員會已向董事會推薦重選梁先生為獨立非執行董事。提名委員會認為，梁先生是備受推崇的現任人選，其專長及豐富經驗對本集團的未來的發展及策略具相關性。梁先生為特許金融分析師，於金融、基金績效、投資風險、全球投資表現標準合規性和客戶報告等方面具備豐富經驗及廣泛知識，有助為監察本公司的財務及投資活動提高價值並更好地保障股東的利益。梁先生在其行業和領域獲得卓越成就，可為本公司貢獻優秀而寶貴的指引，使董事會能夠有效地履行其職責。

經考慮獨立性確認函以及本文所述梁先生的經驗及知識後，董事會認為，重選梁先生為獨立非執行董事符合本公司及股東的整體最佳利益，並接納提名委員會的推薦建議。

### **(ii) 其他上市公司的董事職務**

梁先生並無於上市公司擔任七項或以上的董事職務。

### **(iii) 梁先生的技能及經驗**

梁先生亦於其他香港上市公司擔任董事職務。其傑出的財經及投資背景以及在上市公司的任職，使彼能夠有效地為董事會及本集團的業務發展作出貢獻並提供全面的觀點。

### **(iv) 對董事會多元化的貢獻**

本公司從廣泛層面考慮多元性，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、行業知識及服務年期，同時亦考慮其本身的業務模式及不時的具體需要。如上文所述，梁先生擁有多元化的技能、背景、經驗及見解，對推動本公司在不斷演變的競爭環境向前邁進至關重要。彼為董事會帶來宏觀思維，為本公司整體策略規劃及業務發展提供具建設性的意見。

股東特別大會上將會提呈有關重選李文昌先生及梁先生的個別決議案。

### H. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第79至80頁。本公司謹訂於2023年3月31日(星期五)上午10時30分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行股東特別大會，會上將提呈有關六份物業管理服務合同及其項下擬進行的交易以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。

任何於六份物業管理服務合同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六份物業管理服務合同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相關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，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間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2023年3月28日(星期二)至2023年3月31日(星期五)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。

### I. 推薦建議

謹請閣下垂注：

- (i) 載於本通函第44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六份物業管理服務合同、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
- (ii) 載於本通函第45至67頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就六份物業管理服務合同及其項下擬進行的交易的條款及條件是否屬公平合理、按一般商業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。

---

## 董事會函件

---

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六份物業管理服務合同及建議上限的第1至6號建議普通決議案。

董事認為，重選董事符合本公司及股東的最佳整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成召開股東特別大會的通告所載第7至8號建議普通決議案。

### J. 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

2023年3月14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

吾等謹此提述本公司日期為2023年3月14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)持續關連交易的條款是否屬公平合理；(ii)持續關連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)六份物業管理服務合同、持續關連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，以就六份物業管理服務合同、持續關連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14至43頁的董事會函件(當中載有(其中包括)有關六份物業管理服務合同、持續關連交易及建議上限的資料)及載於通函第45至67頁的獨立財務顧問函件(當中載有其就六份物業管理服務合同、持續關連交易及建議上限的意見)。

經考慮六份物業管理服務合同、持續關連交易及建議上限以及通函第45至67頁所載的獨立財務顧問函件中的意見及建議，吾等認為，(i)持續關連交易的條款屬公平合理；(ii)持續關連交易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)六份物業管理服務合同、持續關連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六份物業管理服務合同、持續關連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

2023年3月14日



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

吾等茲提述吾等就六份物業管理服務合同及其項下擬進行的交易（包括彼等各自的年度上限（「**年度上限**」）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2023年3月14日的通函（「**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。

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，其於中國多個物業項目的（其中包括）營銷中心及樣板房需要優質物業管理服務。

根據相關原有物業管理合同，粵海物業管理集團一直就 貴集團位於中國的物業項目的若干營銷中心及樣板房向 貴集團提供物業管理服務。由於相關合同的服務期限將於2023年3月31日屆滿，故於2023年2月23日， 貴集團與粵海物業管理集團訂立六份物業管理服務合同，即(i)新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議（「**第一份協議**」）；(ii)新江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議（「**第二份協議**」）；(iii)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（「**第三份協議**」）；(iv)新中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議（「**第四份協議**」）；(v)新粵海雲港城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議（「**第五份協議**」）；及(vi)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）（「**第六份協議**」），以重續粵海物業管理集團就相關營銷中心及樣板房向 貴集團提供的物業管理服務。

---

## 獨立財務顧問函件

---

粵海控股為 貴公司的最終控股股東，因此根據《上市規則》第14A.07(1)條為 貴公司的關連人士。粵海物業管理(為粵海控股的非全資附屬公司)及粵海悅生活(為粵海控股的間接非全資附屬公司)均為粵海控股的聯繫人，故彼等為 貴公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，六份物業管理服務合同項下擬進行的交易(即 貴集團與粵海物業管理集團進行的交易)構成 貴公司的持續關連交易(「**持續關連交易**」)。

誠如董事會函件所載，鑑於六份物業管理服務合同及原有物業管理服務合同均涉及粵海物業管理集團向 貴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。

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，以就六份物業管理服務合同、其項下擬進行的交易及年度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 貴公司委聘為獨立財務顧問；(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月委聘為獨立財務顧問；及(iii)本次就持續關連交易而獲委聘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。

## 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六份物業管理服務合同的理由

#### 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。貴集團主要從事物業發展及投資業務。貴公司的最終控股股東為粵海控股。

##### 置地珠海

置地珠海(為第一份協議的訂約方)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，並為貴公司的間接全資附屬公司。

##### 江門粵海置地

江門粵海置地(為第二份協議的訂約方)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，並為貴公司的間接非全資附屬公司。

### 置地江門

置地江門(為第三份協議的訂約方)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 貴公司的間接全資附屬公司。

### 置地中山

置地中山(為第四份協議的訂約方)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 貴公司的間接非全資附屬公司。

### 置地發展

置地發展(為第五份協議的訂約方)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 貴公司的間接全資附屬公司。

### 廣東粵海置地

廣東粵海置地(為第六份協議的訂約方)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 貴公司的間接全資附屬公司。

## 1.2 有關持續關連交易的交易對方的資料

### 粵海物業管理

粵海物業管理為第一份協議、第二份協議、第三份協議、第四份協議及第五份協議的交易對方。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。

### 粵海悅生活

粵海悅生活為第六份協議的交易對方。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。

### 1.3 簽訂六份物業管理服務合同的理由及裨益

根據相關原有物業管理合同，粵海物業管理集團一直就 貴集團位於中國的物業項目的若干營銷中心及樣板房向 貴集團提供物業管理服務。由於相關合同的服務期限將於2023年3月31日屆滿，故於2023年2月23日， 貴集團與粵海物業管理集團訂立六份物業管理服務合同，以重續粵海物業管理集團就相關營銷中心及樣板房向 貴集團提供的物業管理服務。

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，其於中國多個物業項目的(其中包括)營銷中心及樣板房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)主要於中國從事物業管理業務，且目前為 貴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。 貴公司認為粵海物業管理集團十分了解 貴集團所要求的物業管理服務標準，並一直為 貴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， 貴集團將可享受由粵海物業管理及粵海悅生活提供無間斷、暢順及優質的物業管理服務。

鑑於上述理由，特別是經考慮(i)六份物業管理合同項下擬進行的交易(即 貴集團就位於中國的物業項目的若干營銷中心及樣板房的物業管理服務)的性質；(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 貴集團之間已確立及持續中的業務關係(粵海物業管理集團目前為 貴集團多個物業項目的物業管理服務供應商)及吾等對六份物業管理服務合同之主要條款的分析(如下文所述)後，吾等認同 貴公司管理層的意見，並認為六份物業管理服務合同項下擬進行的交易於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 2. 六份物業管理服務合同的主要條款

下文載列於2023年2月23日訂立的六份物業管理服務合同的主要條款概要。有關六份物業管理服務合同的詳情，請參閱董事會函件。

#### 訂約方及期限

第一份協議	(1) 置地珠海 (2) 粵海物業管理	2023年4月1日至2024年4月30日 (包括首尾兩天)
第二份協議	(1) 江門粵海置地 (2) 粵海物業管理	2023年4月1日至2024年3月31日 (包括首尾兩天)
第三份協議	(1) 置地江門 (2) 粵海物業管理	2023年4月1日至2024年4月30日 (包括首尾兩天)
第四份協議	(1) 置地中山 (2) 粵海物業管理	2023年4月1日至2023年12月31日 (包括首尾兩天)
第五份協議	(1) 置地發展 (2) 粵海物業管理	2023年4月1日至2023年12月31日 (包括首尾兩天)
第六份協議	(1) 廣東粵海置地 (2) 粵海悅生活	2023年4月1日至2024年4月30日 (包括首尾兩天)

#### 標的事宜

第一份協議	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。
第二份協議	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。
第三份協議	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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

第四份協議	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。
第五份協議	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。
第六份協議	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。

### 定價條款

關於(i)第一份協議；(ii)第二份協議；(iii)第三份協議；(iv)第四份協議的定價條款

### 服務費及付款條款

置地珠海、江門粵海置地、置地江門及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,按月根據各自的協議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(倘適用)及除蟲(倘適用)的費用)須按實際人員數目及清潔和綠化的約定每人每月工資以及各自協議約定的除蟲月費計算;及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (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，而此乃經參考其他兩家為獨立第三方的服務供應商在市場上提供的類似物業管理服務的費率後而釐定，故符合市場費率。視乎 貴集團相關訂約方對服務的滿意度評級，可扣減相關物業管理酬金的5%至10%。

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 貴集團提供的價格後，經相關訂約方公平磋商後釐定。經考慮兩家獨立服務供應商所提供的報價與粵海物業管理所提供的相若， 貴公司認為粵海物業管理向 貴集團所提供的條款（包括預期收取的服務費）並不遜於作為獨立第三方及提供類似物業管理服務的服務供應商所提供的條款。

### 預計的服務費金額

根據第一份協議，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。粵海物業管理實際收取的服務費將根據定價條款釐定。

根據第二份協議，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。粵海物業管理實際收取的服務費將根據定價條款釐定。

根據第三份協議，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。粵海物業管理實際收取的服務費將根據定價條款釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據第四份協議，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。粵海物業管理實際收取的服務費將根據定價條款釐定。

關於第五份協議的定價條款

### 服務費及付款條款

置地發展須向粵海物業管理支付的服務費包括(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協議下約定的每人每月工資、協議下約定的除蟲月費、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

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (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，而此乃經參考其他兩家為獨立第三方的服務供應商在市場上提供的類似物業管理服務的費率後而釐定，故符合市場費率。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%。

置地發展須於收取粵海物業管理集團發出的相關發票後一個月內向粵海物業管理付款。

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 貴集團提供的價格後，經相關訂約方公平磋商後釐定。經考慮兩家獨立服務供應商所提供的報價與粵海物業管理所提供的相若， 貴公司認為粵海物業管理向 貴集團所提供的條款(包括預期收取的服務費)並不遜於作為獨立第三方及提供類似物業管理服務的服務供應商所提供的條款。

### 預計的服務費金額

根據第五份協議，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7,646,000元。粵海物業管理實際收取的服務費將根據定價條款釐定。

### 關於第六份協議的定價條款

#### 服務費及付款條款

廣東粵海置地須於收取粵海悅生活於每月第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：

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (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) 粵海悅生活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，而此乃經參考其他兩家為獨立第三方的服務供應商在市場上提供的類似物業管理服務的利率後而釐定，故符合市場利率。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%。鑒於2022年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同(詳情載於 貴公司日期為2022年3月30日的公告)先前提供可能物業管理酬金扣除率，此前與粵海悅生活的關係令人滿意，以及期望在中國深圳提供更優質的物業管理服務， 貴集團經公平磋商後，成功議定更高的可能物業管理酬金扣除率(20%至40%)，高於粵海物業管理所提供的扣除率(即5%至10%)。由於粵海悅生活及粵海物業管理為獨立實體(儘管均屬於粵海物業管理集團)，且擁有不同的管理團隊及可以獨立作出業務決策，故 貴公司認為粵海悅生活及粵海物業管理提供不同的可能物業管理酬金扣除率屬合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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 貴集團提供的價格後，經相關訂約方公平磋商後釐定。經考慮兩家獨立服務供應商所提供的報價與粵海悅生活所提供的相若， 貴公司認為粵海悅生活向 貴集團所提供的條款（包括預期收取的服務費）並不遜於作為獨立第三方及提供類似物業管理服務的服務供應商所提供的條款。

### 預計的服務費金額

根據第六份協議，由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，及由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。粵海悅生活實際收取的服務費將根據定價條款釐定。

### 評估六份物業管理服務合同的定價條款

吾等從 貴公司管理層了解到，六份物業管理服務合同的定價條款乃經有關訂約方公平磋商後釐定，並已考慮 (a) 相關物業或處所的面積；(b) 提供物業管理服務所需的員工人數；(c) 有關物業或處所的清潔及保養需要；及 (d) 作為獨立第三方的其他服務提供商就類似服務向 貴集團提供的價格。

在吾等評估六份物業管理服務合同的定價條款時，吾等注意到各合同的定價條款大致相似。就第一份協議、第二份協議、第三份協議及第四份協議而言，服務費包括 (i) 勞工成本（按實際產生的勞工成本計算）；(ii) 人員其他成本（根據實際產生的人員其他成本計算）；(iii) 外判服務費用（按與清潔及除蟲相關的費用計算）；及 (iv) 物業管理酬金（按上述成本的實際總額的10%計算）。

就第五份協議而言，服務費的成本構成類似，亦包括 (i) 勞工成本；(ii) 人員其他成本；(iii) 外判服務費用，以及其他相關的物業管理服務成本，例如 (iv) 營銷場地消耗品費用（根據食品及飲料等項目的預計費用計算）。物業管理酬金（按上述成本的實際總額的10%計算）由粵海物業管理收取。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就第六份協議而言，服務費的成本構成包括(i)勞工成本及(ii)其他物業管理服務的相關成本，例如行政費、消耗品費用以及清潔及除蟲等環境維護成本。物業管理酬金(按上述成本的實際總額的10%計算)由粵海悅生活收取。

就六份物業管理服務合同的各份而言，吾等注意到服務費用的主要成本構成(包括勞工成本、人員其他成本及外判費用)主要根據實際成本釐定，即實質上代表該等成本構成所產生的實際成本的大致報銷，而粵海物業管理集團根據六份物業管理服務合同各自產生的相關服務成本收取10%的物業管理費(「**10%管理費**」)。

吾等從 貴公司管理層了解到，除聘請粵海控股成員公司外， 貴集團並無聘請其他獨立服務供應商向 貴集團提供物業管理服務。於釐定六份物業管理服務合同各自的定價條款時， 貴集團已就六份物業管理服務合同的各份從獨立服務供應商取得兩份獨立報價單(即合共12份獨立報價單)，作為其內部監控程序的一部分，以檢查粵海物業管理及粵海悅生活所提供的條款是否為市場商業條款，且對 貴集團而言不遜於獨立第三方所提供的條款。

吾等獲得了所有有關六份物業管理服務合同的12份獨立報價單(其中包括就第一份協議、第二份協議、第三份協議、第四份協議、第五份協議及第六份協議各取得兩份獨立報價單，即合共12份獨立報價單)，並注意到12份獨立報價單中每一份的服務範圍及定價條款，包括相關報價單中服務費用的主要類別(如勞工成本、人員其他成本及外判費用以及其釐定依據)，均與粵海物業管理集團在相關協議中的報價相近。六份物業管理服務合同各自的12份獨立報價單項下的各獨立服務機構在相關報價中擬收取10%的物業管理酬金(按所產生的相關費用的10%計算)，與粵海物業管理集團所收取的酬金相同，此表明10%管理費是獨立物業服務機構收取的正常報酬。吾等進一步注意到，獨立第三方為各項目案場提供的估計服務費用總額均高於粵海物業管理集團所提供的服務費用，表明粵海物業管理集團預期收取的服務費對 貴集團而言並不遜色。

### 服務滿意度評級

吾等進一步注意到，根據六份物業管理服務合同各自的定價條款，10%的管理費可扣除 (i) 5%至10% (就第一份協議、第二份協議、第三份協議、第四份協議及第五份協議而言) (「可能的費用扣除(第一份至第五份)」)；或(ii) 20%至40% (就第六份協議而言) (「可能的費用扣除(第六份)」)，視乎 貴集團的相關成員公司給予的服務滿意度評級(「可能的費用扣除」)。鑒於可能的費用扣除是指在服務滿意的情況下，可能扣除 貴集團的相關成員公司應付粵海物業管理及粵海悅生活的10%管理費，吾等認為可能的費用扣除對 貴集團有利，屬公平合理。

可能的費用扣除(第一份至第五份)指在第一份協議、第二份協議、第三份協議、第四份協議及第五份協議下， 貴集團的相關成員公司應支付的10%管理費可能被扣除5%至10%，而可能的費用扣除(第六份)是指在第六份協議下， 貴集團的相關成員公司應支付的10%管理費可能被扣除20%至40%。可能的費用扣除是維持粵海物業管理集團提供優質服務的機制，因為倘 貴集團對服務質量不滿意， 貴集團的相關成員公司應支付予粵海物業管理集團的10%管理費可能被扣除。根據吾等與 貴公司管理層的討論，並誠如董事會函件中所述，在第六份協議中採用了較高的可能費用扣除率20%至40% (其他五份協議的扣除率為5%至10%)，原因包括先前協議所提供的扣除率、與粵海悅生活的關係以及預期在中國深圳就第六份協議的項目案場提供更優質的物業管理服務。考慮到(i)10%管理費本身是獨立物業服務供應商收取的正常酬金；(ii)可能的費用扣除(第一份至第五份)及可能的費用扣除(第六份)將使 貴集團的相關成員公司應付的10%管理費減少5%至10%或20%至40%(視服務滿意度而定)，這兩個範圍的可能費用扣除均對 貴集團有利，因為 貴集團將支付較低的費用；及(iii)可能的費用扣除是一個機制，以維持粵海物業管理集團向 貴集團的相關成員公司提供優質物業管理服務，吾等認為扣除10%管理費(包括按5%至10%或20%至40%的費用調整率)的可能費用扣除屬公平合理。

### 吾等的意見

考慮到上述情況，特別是(a)六份物業管理服務合同各自的服務範圍及定價條款(包括相關報價單中服務費用的主要類別(如勞工成本、人員其他成本及外判費用以及其釐定依據))與獨立服務機構的報價具有相近，且獨立服務機構為各項目案場提供的預計總服務費用均高於粵海物業管理集團的報價，表明粵海物業管理集團預期收取的服務費對 貴集團而言並不遜色；(b)六份物業管理服務合同的服務費的主要成本構成(包括勞工成本、人員其他費用及外判服務費用)主要根據實際成本釐定，即實質上代表該等成本構成所產生的實際成本的大致報銷；(c)考慮到10%管理費是獨立物業管理服務供應商收取的正常酬金(如獨立報價單所示)，適用於六份物業管理服務合同的10%管理費屬公平合理；及(d)可能的費用扣除是指在服務滿意的情況下，可能扣除 貴集團的相關成員公司應付的10%管理費，故吾等認為六份物業管理服務合同各自的定價條款屬公平合理。

### 內部監控措施

就粵海物業管理集團根據六份物業管理服務合同向 貴集團提供物業管理服務而言， 貴集團已採納以下內部監控措施：

- (1) 將進行定期檢查，以審查和評估六份物業管理服務合同項下各自的持續關連交易是否按照相關物業管理服務合同的條款進行；
- (2) 貴集團的相關人員將每季度編制一份核對表，記錄六份物業管理服務合同項下各份的每月實際支付的服務費，以密切監察六份物業管理服務合同的服務費用及相關上限，倘服務費用達到相關物業管理服務協議相關上限的80%，將通知 貴公司管理層，以考慮是否修改相關上限，倘進行修改， 貴公司將進一步遵守上市規則項下的有關要求；
- (3) 為確保適當及完整之職責分工， 貴集團及粵海物業管理集團之共同員工、高級管理人員或董事均不會參與內部控制程序。 貴公司將對上述內部控制措施進行年度檢討，並向董事會報告檢討結果；

## 獨立財務顧問函件

- (4) 貴公司獨立非執行董事及獨立核數師將對相關交易之條款及其上限進行年度審閱；及
- (5) 董事會將持續監督 貴公司與六份物業管理服務合同有關的內部監控措施。

上述內部監控機制監管六份物業管理服務合同項下擬進行之交易，確保交易將會按一般商業條款進行，且不會損害 貴公司及股東之整體利益。

### 3. 年度上限

誠如董事會函件所述，六份物業管理服務合同各自項下擬進行之交易的過往交易金額及建議年度上限概述如下。

#### (1) 第一份協議

相關原有珠海金灣項目案場 (營銷中心及樣板房)物業服務 協議項下的過往交易金額			第一份協議項下擬進行的 交易的建議年度上限 (「第一年度上限」)	
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)	2023年4月1日至 2023年12月31日 止期間 (人民幣)	2024年1月1日至 2024年4月30日 to 止期間 (人民幣)
3,802,000	3,888,000	368,000	3,045,000	1,353,000

#### (2) 第二份協議

相關原有江門粵海城項目案場 (營銷中心及樣板房)物業服務額 協議項下的過往交易金			第二份協議項下擬進行的 交易的建議年度上限 (「第二年度上限」)	
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)	2023年4月1日至 2023年12月31日 止期間 (人民幣)	2024年1月1日至 2024年3月31日 止期間 (人民幣)
5,325,000	5,240,000	324,000	3,167,000	1,056,000

## 獨立財務顧問函件

### (3) 第三份協議

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 協議項下的過往交易金額			第三份協議項下擬進行的 交易的建議年度上限 (「第三年度上限」)		
2020年11月15日至 2021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)	2023年4月1日至 2023年12月31日 止期間 (人民幣)	2024年1月1日至 2024年4月30日 止期間 (人民幣)
609,000	3,789,000	2,881,000	202,000	2,097,000	932,000

### (4) 第四份協議

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 協議項下的過往交易金額			第四份協議 項下擬進行的交易 的建議年度上限 (「第四年度上限」)	
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)	2023年4月1日至 2023年12月31日 止期間 (人民幣)	
3,359,000	5,660,000	407,000	3,925,000	

## 獨立財務顧問函件

### (5) 第五份協議

相關原有粵海雲港城項目案場務 (營銷中心及樣板房)物業服 協議項下的過往交易金額		第五份協議的 項下擬進行的交易 建議年度上限 (「第五年度上限」)
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)	2023年4月1日至 2023年12月31日 止期間 (人民幣)
5,200,000	631,000	8,410,000

### (6) 第六份協議

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 項下的過往交易金額			第六份協議項下擬進行 的交易的建議年度上限 (「第六年度上限」)	
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)	2023年4月1日至 2023年12月31日 止期間 (人民幣)	2024年1月1日至 2024年4月30日 止期間 (人民幣)
3,437,000	4,566,000	530,000	1,394,000	619,000

誠如董事會函件所載，六份物業管理服務合同項下擬進行之交易的建議年度上限乃經考慮以下因素而釐定：(i) 過往交易金額；(ii) 根據相關物業管理服務協議預計支付的服務費總額；及(iii) 所需服務的需求可能增加(例如人員數目及工作時間)(視乎實際情況)，且乃為按相關物業服務協議預期收取的服務費總額約10%計算的緩衝額。

於評估第一年度上限、第二年度上限、第三年度上限、第四年度上限、第五年度上限及第六年度上限各自的公平性及合理性時，吾等已審閱及與 貴公司討論相關的計算方法。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據吾等對有關計算的審查，吾等注意到第一年度上限、第二年度上限、第三年度上限、第四年度上限、第五年度上限及第六年度上限分別按以下總和計算得出：(a) 粵海物業管理集團根據相關協議規定於相關期間就相關項目案場預期收取的服務費總額（「預計服務費」）；及(b) 10%的緩衝額（按相關項目案場預計服務費的10%計算）（「10%緩衝額」）。

如上表所示，吾等注意到，於2023年4月1日至2023年12月31日期間的建議第五年度上限約為人民幣8,400,000元，遠高於先前相關物業管理協議於2022年4月19日至2022年12月31日期間下的過往交易金額約人民幣5,200,000元。根據吾等與貴公司管理層的討論及誠如董事會函件所載，吾等了解到第五個年度上限（有關雲港項目案場）的建議金額較過往交易金額為大，原因為雲港城項目案場因其規模及位於中國廣州的黃金地段而成為貴集團的主要物業發展項目之一，而雲港城項目案場的單位銷售剛於2022年第三季度開始。隨著中國於2023年解除了大部份有關新冠疫情的限制，貴集團已計劃進一步加強雲港城項目案場的營銷，預計雲港城項目案場的營銷中心及樣板房的客流量將大幅增加。因此，所需的員工數目、營銷中心所使用的消耗品及外判服務的需求預期將會增加，導致預期服務費用總額增加。吾等審查了雲港城項目案場的預計服務費及過往費用，注意到主要成本組成（如勞工成本及外判服務費用）的預計金額高於過往交易的金額，主要是由於第五年度上限於2023年4月至2023年12月期間所需的人力和物業管理服務預計會增加。考慮到雲港城項目案場的營銷中心及樣板房的服務需求預期會增加，吾等認為第五年度上限（包括其與過往交易金額相比的增加）屬公平合理。

吾等進一步注意到，建議(i)第二年度上限、(ii)第四年度上限及(iii)第六年度上限均低於其各自在先前相關物業協議下的過往交易金額。根據吾等與貴公司管理層的討論及誠如董事會函件所載，第二份協議、第四份協議及第六份協議項下各自的項目案場（即(i)江門粵海城項目案場；(ii)中山馬鞍島項目案場；及(iii)悅彩城北塔）的單位銷售已於2021年左右開始一段時間，故貴集團預期有關項目案場的營銷中心及樣板房的客流量將會減少。因此，所需的員工數目及服務需求預計會減少，導致預期服務費總額減少。吾等已審查了各項目案場的估計服務費及過往費用，並注意到主要成本組成（如勞工成本及外判服務費用）的估計金額低於各過往交易的金額，主要是由於第二年度上限、第四年度上限及第六年度上限在2023年左右及2024年初期間所需要的人力和物業管理服務預計將減少。考慮到江門粵海城項目案場、中山馬鞍島項目案場及悅彩城北塔的營銷中心及樣板房的服務需求預期將減少，吾等認為第二年度上限、第四年度上限和第六年度上限（包括其各自與過往交易金額相比的減少）屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據吾等對計算結果的審查，吾等注意到各項目案場的預計服務費(佔各年度上限的90%左右)乃根據相關協議的定價基礎，分配在不同的成本構成中，包括勞工成本、人員其他成本及外判服務費用等。以下是吾等對構成各年度上限的主要成本構成的評估。

### 勞工成本

根據吾等對計算結果的審查，吾等注意到勞工成本是預計服務費的最大成本組成部分，在第一年度上限、第二年度上限、第三年度上限、第四年度上限及第五年度上限中各佔60%以上。勞工成本部分佔第六年度上限的50%以上。基於吾等對勞工成本計算結果的審查，吾等注意到每個項目案場的預計勞工成本乃根據提供物業管理服務所需的員工數量(不包括清潔及除蟲等外判服務)的預計總勞工成本(包括工資、福利費用及工會費用)而釐定。

吾等注意到，每個項目案場所需的人員類型通常包括物業經理、案場經理、工程人員、客戶服務人員及主管人員。吾等與 貴公司管理層討論後了解到，每個項目案場所需的人力乃根據相關項目案場(包括營銷中心及樣板房)的大小和規模以及每個項目案場的服務要求等因素而釐定。此外，在評估不同類別員工的預期薪金成本的合理性時，吾等將粵海物業管理集團就不同類別員工所報的的月薪與獨立服務供應商就相近類別員工所報的的月薪進行了比較，吾等注意到該等月薪具有可比性，並在相近的薪酬範圍內。

### 外判服務費用

根據吾等對計算結果的審查，吾等注意到外判服務費用(主要是外判清潔及除蟲服務)在第一年度上限、第二年度上限、第三年度上限、第四年度上限及第五年度上限中各佔約9%至15%。第六份協議的清潔及相關服務是以環境維護服務的形式提供，約佔第六年度上限的13%。基於吾等對外判服務費用計算結果的審查，吾等注意到該等費用乃根據包括每個項目案場的估計清潔人員數量及各人員的成本(各人員的清潔成本每月約為人民幣4,000元至人民幣5,000元)以及進行除蟲活動的預期費用(每月約為人民幣2,500元至人民幣4,000元)等因素估算。

### 人員其他費用

人員其他費用主要是指伙食及宿舍費用。根據吾等對計算結果的審查，吾等注意到人員其他費用在第一年度上限、第二年度上限、第三年度上限、第四年度上限、第五年度上限及第六年度上限中各佔5%至10%左右。根據吾等對計算結果的審查，吾等注意到該等費用乃根據各人員的估計伙食費用(每天約為人民幣25元至人民幣50元)及估計宿舍費用(每間宿舍每月約為人民幣2,000元至人民幣5,000元)而作出預測。吾等將粵海物業管理集團就估計伙食及宿舍費用而提供的報價與獨立服務供應商提供的報價進行了比較，吾等注意到該等費用具有可比性，並且在相近的範圍內。

### 物業管理酬金

如「2. 六份物業管理服務合同的主要條款—評估六份物業管理服務合同的定價條款」一節所述，粵海物業管理集團對每個項目案場收取的10%管理費是根據粵海物業管理集團在各協議下所產生的相關服務成本而計算。根據吾等對計算結果的審查，吾等注意到每個項目案場的10%管理費在第一年度上限、第二年度上限、第三年度上限、第四年度上限、第五年度上限和第六年度上限中各佔約8%，且乃根據每個項目案場的預計服務費的10%計算，與定價基礎一致。

### 10%緩衝額

吾等從計算結果中注意到，每個項目案場的預計服務費均有10%緩衝額，大約在第一年度上限、第二年度上限、第三年度上限、第四年度上限、第五年度上限和第六年度上限中各佔9%。吾等與 貴公司管理層討論後了解到，10%緩衝額是為了應對實際服務成本的任何意外增長，如滿足服務要求所需人力的意外增長。鑒於在服務行業中，不可預見的事件導致服務成本出現波動的情況並不罕見，吾等認為對預計服務費應用10%緩衝額屬合理。

### 吾等的意見

基於以上所述，吾等贊同董事的意見，認為將各年度上限(包括第一年度上限、第二年度上限、第三年度上限、第四年度上限、第五年度上限及第六年度上限)訂於建議水平屬公平合理，並符合 貴公司及股東的利益。然而，由於各年度上限與未來事件有關，並基於可能或可能不會在各年度上限的整個期間維持有效的假設，吾等對持續關連交易與年度上限的緊密程度並無意見。

4. 《上市規則》對持續關連交易的規定

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

- (a) 獨立非執行董事須每年審核持續關連交易並於年報及賬目中確認該等是否：
- 於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；
  - 按照一般商業條款或更佳條款訂立；及
  - 根據相關交易協議進行，條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。
- (b) 貴公司核數師須每年致函董事會（連同該函件副本於 貴公司年報付印至少10個營業日前送交至聯交所），確認彼等有否注意到任何事情，致使彼等認為各持續關連交易：
- 未獲董事會批准；
  - 倘該等交易涉及由貴集團提供貨品或服務，在各重大方面並無按照 貴集團的定價政策進行；
  - 在各重大方面並無根據各持續關連交易各自的協議進行；及
  - 超出其各自的年度上限。
- (c) 貴公司須容許（並確保各持續關連交易的相關交易對方容許） 貴公司核數師查核以上各方的賬目記錄，以便核數師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)段及／或(b)段分別所載的事宜，貴公司須根據上市規則盡快知會聯交所並刊發公告。

鑑於附帶持續關連交易的審閱及報告規定，特別是(i)以年度上限方式限制交易金額；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師對於六份物業管理服務合同條款的持續審核以及未有超出其各自的年度上限，吾等認同採取適當措施監管各持續關連交易的進行及保障 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，吾等認為六份物業管理服務合同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，且其條款及各自的年度上限對 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普通決議案，以批准六份物業管理服務合同的條款及各自的年度上限。

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  
劉志華

董事  
李柏熙

2023年3月14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，而李柏熙先生自2013年至2018年及自2020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。

## 原有物業管理服務合同的概要表

合同	本公司相關 附屬公司	合同訂約方		期限	交易性質	年度上限(人民幣)	
		本公司 關連人士				2023年	2024年
1. 第二份布吉廠房物業服務合同	粵海科技	粵海悅生活		2021年4月1日至 2023年3月31日	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	210,000	不適用
2. 粵海壹桂府前期物業服務合同	置地江門	粵海物業管理		2021年3月26日至 2024年3月25日	粵海物業管理就壹桂府公共區域及公共設施向置地江門提供物業管理服務	2,300,000	800,000
3. 拾桂府前期物業服務合同	江門粵海置地	粵海物業管理		2021年3月26日至 2024年3月25日	粵海物業管理就江門拾桂府公共區域及公共設施向江門粵海置地提供物業管理服務	2,000,000	1,400,000
4. 珠海金灣項目前期物業服務合同	置地珠海	粵海物業管理珠海分公司		2021年5月10日至 2024年5月9日	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	6,600,000	400,000
5. 中山怡桂花園前期物業服務合同	置地中山	粵海物業管理		2021年7月27日至 2024年5月9日	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	7,700,000	8,200,000
6. 佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同	置地佛山	粵海物業管理		2021年7月27日至 2024年5月9日	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	730,000	1,210,000
7. 粵海廣場前期物業服務合同	江門粵海置地	粵海物業管理		2021年9月16日至 2024年5月9日	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	1,232,000	539,000

合同	本公司相關 附屬公司	合同訂約方		期限	交易性質	年度上限(人民幣)	
		本公司 關連人士				2023年	2024年
8. 2022年悦彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同	廣東粵海置地	粵海悦生活		2022年4月1日至 2023年3月31日	粵海悦生活就悦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	1,260,000	不適用
9. 悦彩城(西北地塊)停車場委託管理協議	廣東粵海置地	粵海悦生活		2022年3月30日至 2024年3月29日	粵海悦生活就悦彩城(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	2,150,000	540,000
10. 惠州粵海麗江花園前期物業服務合同	惠州地產	粵海物業管理		2022年1月28日至 2024年5月9日	粵海物業管理就惠州粵海麗江花園項目向惠州地產提供物業管理服務	530,000	860,000
11. 拾桂府前期物業管理服務合同	粵海房地產開發	粵海物業管理		2022年1月1日至 2023年12月31日	粵海物業管理就拾桂府物業向粵海房地產開發提供物業管理服務	3,060,000	不適用
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	置地佛山	粵海物業管理		2022年8月1日至 2023年7月31日	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	3,663,000	不適用
13. 粵海雲揚花園前期物業服務合同	置地發展	粵海物業管理		2022年5月31日至 2024年5月9日	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	0	0

合同	合同訂約方		期限	交易性質	年度上限(人民幣)	
	本公司相關 附屬公司	本公司 關連人士			2023年	2024年
14. 工業遺存(雙年展展場)物業管理服務合同	廣東粵海置地	粵海悅生活	2022年11月5日至雙年展完結日期(預期為2023年3月,待雙年展的相關政府主辦單位確認)	粵海悅生活就雙年展期間工業遺存向廣東粵海置地提供物業管理服務	716,000	不適用
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	置地珠海	粵海物業管理	2023年1月1日至2023年3月31日	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	1,100,000	不適用
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	江門粵海置地	粵海物業管理	2023年1月1日至2023年3月31日	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	1,000,000	不適用
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	置地江門	粵海物業管理	2023年1月1日至2023年3月31日	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	671,000	不適用
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	置地中山	粵海物業管理	2023年1月1日至2023年3月31日	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	1,420,000	不適用
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	置地發展	粵海物業管理	2023年1月1日至2023年3月31日	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	2,310,000	不適用

合同	本公司相關 附屬公司	合同訂約方		期限	交易性質	年度上限(人民幣)	
		本公司 關連人士				2023年	2024年
20. 粵海天河城大廈物業服務合同	廣東粵海置地	天河城商管		2023年1月1日至 2024年5月9日	天河城商管就天河城大廈租賃單位向廣東粵海置地提供物業管理服務	2,550,000	920,000
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	惠州地產	粵海物業管理		2022年9月1日至 2023年8月31日	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	2,400,000	不適用
22. 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	廣州粵海物業		2022年10月20日 至2024年5月9日	廣州粵海物業就雲港城項目(竣工後)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	0	0
23. 新惠陽麗江花園停車場管理服務合同	惠陽發展	粵海物業管理惠陽分公司		2023年2月1日至 2024年5月9日	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	93,000	37,000

## 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	所持權益之概約百分比 <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：

- 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。
- 廣東粵海控股集團有限公司（「**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。
- 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	無

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

本集團主要從事房地產發展及投資業務，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房地產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
藍汝寧	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）房地產發展及投資業務，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2021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2021年12月31日（即本集團編製最近期刊發之經審核賬目日期）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

上述專家已發出書面同意書，表示同意以本通函於最後實際可行日期刊載分別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。

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，該專家並無於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核賬目當日）以來所收購、出售或租用或擬收購、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

以下文件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>)：

- (i) 新珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；
- (ii) 新江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；
- (iii) 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；
- (iv) 新中山馬鞍島項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議；
- (v) 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
- (vi) 2022年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同及補充協議。

將於股東特別大會上膺選連任的董事個人履歷詳情如下：

**李文昌先生**，40歲，於2022年7月獲委任為執行董事。彼於中國華南理工大學行政管理系本科畢業，並持有中國華南理工大學工商管理碩士學位。李先生於投資及資本運作方面擁有豐富經驗。彼於2006年至2022年期間曾在廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」）（該公司的股份在香港聯合交易所有限公司上市）擔任不同職務，歷任富力地產馬來西亞分公司人事行政中心總經理、富力地產集團投資部副總經理及富力地產集團資本運營中心總經理兼證券事務代表。李先生於2022年5月加入粵海控股，出任投資與資本運作部副總經理。彼現為粵海控股的附屬公司廣東省水利電力勘測設計研究院有限公司的董事。粵海控股為本公司的最終控股股東。彼亦為本公司一間附屬公司的董事。

除上文所披露者外，李先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無關連，彼於過去三年內並無於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務。

於最後實際可行日期，李先生並無擁有任何本公司或其相聯法團按照香港法例第571章《證券及期貨條例》第XV部所界定之股份及／或相關股份的權益。

本公司與李先生已簽訂委任函。其委任並無固定聘任年期。如李先生獲重選連任為董事，其任期將不超過約三年，自股東特別大會完結時起至本公司將於2025年舉行的股東週年大會完結時屆滿；或直至按照公司細則及／或任何適用法例及規定而需要提早退任為止。根據公司細則規定，李先生有權收取獲董事會（需經本公司於股東大會授權）釐定之董事袍金。李先生之酬金（如有）將根據本公司的董事酬金政策及參考其職責及同類可比較的公司的相若職位所提供的酬金而釐定。李先生現時並無就出任本公司執行董事收取任何酬金。

除上文所披露者外，概無有關重選李先生為董事而言須知會股東之其他事宜，亦無任何根據《上市規則》第13.51(2)條之規定須予披露之其他資料。

**梁聯昌先生**，55歲，於2023年1月獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。梁先生於英國萊斯特大學經濟學一級榮譽畢業，持有英國牛津大學經濟學碩士學位。彼為特許金融分析師和香港金融分析師學會會員，以及擁有投資分析和投資組合管理文憑。梁先生為autoPI的創辦人。彼於不同國際金融機構從事基金績效、投資風險、全球投資表現標準合規性和客戶報告等工作，擁有超過30年的相關工作經驗。梁先生為南粵控股有限公司的獨立非執行董事，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除上文所披露者外，梁先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無關連，彼於過去三年內並無於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務。

於最後實際可行日期，梁先生並無擁有任何本公司或其相聯法團按照香港法例第571章《證券及期貨條例》第XV部所界定之股份及／或相關股份的權益。

本公司與梁先生已簽訂委任函。其委任並無固定聘任年期。如梁先生獲重選連任為董事，其任期將不超過約三年，自股東特別大會完結時起至本公司將於2025年舉行的股東週年大會完結時屆滿；或直至按照公司細則及／或任何適用法例及規定而需要提早退任為止。根據公司細則規定，梁先生有權收取獲董事會（需經本公司於股東大會授權）釐定之董事袍金。梁先生現時可享有的每年董事袍金為520,000港元（包括270,000港元之董事酬金及擔任本公司審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員而獲得之額外酬金分別為100,000港元、75,000港元及75,000港元）。梁先生之董事袍金乃根據本公司採納的獨立非執行董事薪酬政策，並參考其職責和現行市況而釐定。

除上文所披露者外，概無有關重選梁先生為董事而言須知會股東之其他事宜，亦無任何根據《上市規則》第13.51(2)條之規定須予披露之其他資料。

---

## 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2023年3月31日(星期五)上午10時30分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I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2023年3月14日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

1. 「動議批准及確認新珠海金灣項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議、其項下擬進行的交易及通函所提述的相關建議上限。」
2. 「動議批准及確認新江門粵海城項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議、其項下擬進行的交易及通函所提述的相關建議上限。」
3. 「動議批准及確認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、其項下擬進行的交易及通函所提述的相關建議上限。」
4. 「動議批准及確認新中山馬鞍島項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議、其項下擬進行的交易及通函所提述的相關建議上限。」
5. 「動議批准及確認新粵海雲港城項目案場(營銷中心及樣板房)物業服務協議、其項下擬進行的交易及通函所提述的相關建議上限。」
6. 「動議批准及確認2022年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同及補充協議、其項下擬進行的交易以及通函所提述的相關建議上限。」
7. 「動議重選李文昌先生為本公司董事。」
8. 「動議重選梁聯昌先生為本公司董事。」

# 股東特別大會通告

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
主席  
藍汝寧

香港，2023年3月14日

*註冊辦事處：*

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
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

*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，地址為香港夏愨道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2023年3月28日(星期二)至2023年3月31日(星期五)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。
- (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必須確保於2023年3月27日(星期一)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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
- (f) 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第13.39(4)條規定，本通告所載各項決議案將以投票表決方式進行。
- (g) 股東特別大會上不會供應茶點或飲品。