

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GUANGDONG INVESTMENT LIMITED  
(粵海投資有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00270)



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)

## 聯合公告

### 持續關連交易

#### 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

於 2024 年 1 月 30 日，粵海置地（粵海投資的附屬公司）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粵海置地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。

##### 《上市規則》的涵義

粵海置地由粵海投資擁有約 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，粵海控股為粵海投資及粵海置地的最終控股股東，故此其分別為粵海投資及粵海置地的關連人士。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，因此其為粵海投資及粵海置地的關連人士。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粵海投資及粵海置地的持續關連交易。

茲亦提述粵海置地日期為 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）及粵海置地日期為 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，以及粵海置地日期為 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。

## 粵海投資

就粵海投資而言，鑑於粵海置地物業管理服務框架協議、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）物業管理服務合同均涉及粵海物業管理集團向粵海置地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0.1%但全部低於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物業管理服務合同的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於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章項下的年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(2)條項下的通函及獨立股東批准的規定。

## 粵海置地

就粵海置地而言，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（包括於粵海置地於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粵海置地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。

一份載有（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) 召開粵海置地股東特別大會通告的通函預期將於2024年3月6日或之前寄發予粵海置地股東。

## 粵海置地物業管理服務框架協議

於 2024 年 1 月 30 日，粵海置地（粵海投資的附屬公司）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粵海置地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。

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) 粵海置地；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》的規定於粵海置地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（或粵海置地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。

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；

- (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：**

就粵海置地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粵海置地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；
- (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粵海置地集團提供協助；
- (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，並於粵海置地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粵海置地集團提供的條款及條件，猶如粵海置地集團正與獨立第三方進行交易；
- (ii) 粵海置地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公告下文「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粵海置地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；
- (vii) 粵海置地及粵海物業管理各自應促使粵海置地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，粵海置地集團並無義務自粵海物業管理集團獲得物業管理服務。

## 建議上限及釐定基準

### 過往交易金額

下表概述粵海置地集團於截至 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粵海置地的核數師審閱後或會變動。

## 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) 粵海置地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粵海置地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粵海置地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)根據粵海置地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) 粵海物業管理集團於粵海置地物業管理服務框架協議期限內就提供物業管理服務將予收取的預計費用；及
- (d) 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)粵海置地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；及(v)現有物業項目可能需要的任何額外物業管理服務，納入為應對提供物業管理服務的需求或價格的任何意外上升之緩衝。

粵海置地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（進一步詳情請參閱粵海置地的先前公告（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，粵海置地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。

## 定價政策

於粵海置地物業管理服務框架協議期限內，粵海置地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。

粵海置地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粵海置地集團提供的服務費；

- (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粵海置地集團提供的服務費，粵海置地集團應：
  - (i) 參考由獨立第三方提供予粵海置地集團的類似服務（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) 倘粵海置地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，則粵海置地集團應參考(1)相關政府機構頒佈之標準價格（如適用），或(2)至少兩間中國其他物業管理公司（為獨立第三方）所報的可比交易之服務費（視情況而定）。

## 內部控制措施

粵海投資集團及粵海置地集團持續關連交易的定價政策將由粵海投資集團及粵海置地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粵海投資及粵海置地的利益。

粵海投資集團及粵海置地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，以及具體交易的價格是否公平合理和符合上述定價政策。此外，粵海投資集團及粵海置地集團的相關人員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%，將通知粵海投資董事會及粵海置地董事會考慮是否修改相關建議上限，如有需要，粵海投資及／或粵海置地將遵守《上市規則》的有關規定。

粵海投資及粵海置地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，粵海投資董事及粵海置地董事分別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，且不會損害粵海投資及粵海置地的利益。

## 訂立粵海置地物業管理服務框架協議的理由及裨益

由於粵海置地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粵海置地集團多個物業項目的物業管理服務供應商。粵海置地集團認為，粵海物業管理集團深諳粵海置地集團所需物業管理服務的標準，並一直向粵海置地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，粵海置地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粵海置地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，粵海置地集團毋須委聘粵海物業管理集團作為其房地產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，粵海置地集團(i)在考慮粵海置地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。

## 粵海投資

鑑於上述情況，粵海投資董事會（包括粵海投資的獨立非執行董事）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，乃於粵海投資集團（透過粵海置地集團）日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合粵海投資及其股東的整體利益。

白濤女士及蔡勇先生均為粵海投資及粵海控股的董事。白濤女士已出席相關粵海投資董事會會議，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粵海投資董事會決議案放棄投票。蔡勇先生則缺席相關粵海投資董事會會議。除已披露者外，就粵海投資董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他粵海投資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，並須於粵海投資董事會會議上就相關決議案放棄投票。

## 粵海置地

鑑於上述情況，粵海置地董事會（不包括粵海置地的獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問意見後提供）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，乃於粵海置地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，並符合粵海置地及其股東的整體利益。

粵海置地董事藍汝寧先生、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粵海置地董事會會議，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粵海置地董事會決議案放棄投票。藍汝寧先生則缺席相關粵海置地董事會會議。除上文所披露者外，就粵海置地董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他粵海置地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。有權於粵海置地股東特別大會投票，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粵海置地股東及任何上述粵海置地董事（如有）以及彼等各自之聯繫人將就於粵海置地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。

## 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

### 有關粵海投資及粵海投資集團的資料

粵海投資為一間於香港註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。粵海投資集團主要從事物業發展及投資業務。粵海投資由粵海控股擁有約 73.82% 股權，因而為粵海投資的附屬公司。粵海投資的最終控股股東為粵海控股。

### 有關粵海置地及粵海置地集團的資料

粵海置地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。粵海置地集團主要從事物業發展及投資業務。粵海置地由粵海投資擁有約 73.82% 股權，因而為粵海投資的附屬公司。粵海置地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。於本公告日期，粵海物業管理由粵海控股持有 92% 股權、粵海置地持有 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% 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。據粵海投資董事及粵海置地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粵海投資、粵海置地及彼等各自之關連人士的第三方。

## 有關粵海控股的資料

粵海控股為粵海投資及粵海置地的最終控股股東，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。

## 《上市規則》的涵義

粵海置地由粵海投資擁有約 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，粵海控股為粵海投資及粵海置地的最終控股股東，故此其分別為粵海投資及粵海置地的關連人士。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，因此其為粵海投資及粵海置地的關連人士。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粵海投資及粵海置地的持續關連交易。

茲亦提述粵海置地日期為 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）及粵海置地日期為 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，以及粵海置地日期為 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。

## 粵海投資

就粵海投資而言，鑑於粵海置地物業管理服務框架協議、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）物業管理服務合同均涉及粵海物業管理集團向粵海置地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0.1%但全部低於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物業管理服務合同的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於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章項下的年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(2)條項下的通函及獨立股東批准的規定。

## 粵海置地

就粵海置地而言，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（包括粵海置地於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粵海置地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。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由粵海置地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，以審議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。粵海置地已委任獨立財務顧問，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。

## 寄發通函

一份載有（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)召開粵海置地股東特別大會通告的通函預期將於2024年3月6日（即本公告刊發後多於15個營業日後，乃由於粵海置地需要額外的時間編製通函的相關資料）或之前寄發予粵海置地股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「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
「生效日期」	指	具有本公告「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	粵海置地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，其詳情已於粵海置地的先前公告（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	粵海置地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，其詳情已於粵海置地的先前公告（2023年3月31日後）中披露
「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
「粵海投資董事會」	指	粵海投資董事會
「粵海投資董事」	指	粵海投資董事

「粵海投資集團」	指	粵海投資及其附屬公司（包括粵海置地）
「廣東省政府」	指	廣東省人民政府
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，為粵海投資及粵海置地的最終控股股東及關連人士
「粵海置地」	指	Guangdong Land Holdings Limited（粵海置地控股有限公司），一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「粵海置地董事會」	指	粵海置地董事會
「粵海置地董事」	指	粵海置地董事
「粵海置地集團」	指	粵海置地及其附屬公司
「粵海置地物業管理服務框架協議」	指	由粵海置地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，其詳情載於本公告「粵海置地物業管理服務框架協議」一節
「粵海置地股東特別大會」	指	粵海置地將舉行之股東特別大會，藉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
「粵海置地股東」	指	粵海置地股東
「過往交易金額」	指	具有本公告「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
「獨立董事委員會」	指	粵海置地的獨立董事委員會，由粵海置地的全體獨立非執行董事方和先生、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，由粵海置地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	粵海置地股東，不包括根據《上市規則》須於粵海置地股東特別大會上放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	並非粵海投資及粵海置地各自的關連人士，且獨立於粵海投資及粵海置地及其各自的董事、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
「《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	粵海置地日期為 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
「先前公告（2023 年 3 月 31 日後）」	指	粵海置地日期為 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	粵海置地日期為 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	具有本公告「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	具有本公告「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
「具體協議」	指	具有本公告「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「粵海物業管理」	指	粵海物業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，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
「%」	指	百分比

承董事會命  
**粵海投資有限公司**  
 董事  
**曾翰南**

承董事會命  
**粵海置地控股有限公司**  
 執行董事  
**焦利**

香港，2024年1月30日

於本公告日期，粵海投資董事會由五名執行董事白濤女士、林鐵軍先生、溫引珩先生、曾翰南先生及梁元娟女士；三名非執行董事蔡勇先生、藍汝寧先生及馮慶春先生；以及四名獨立非執行董事陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及李民斌先生組成。

於本公告日期，粵海置地董事會由六名執行董事藍汝寧先生、曠虎先生、李永剛先生、吳明場先生、李文昌先生及焦利先生；及三名獨立非執行董事方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成。