

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



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

(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：00270)

持續關連交易

修訂物業管理合同之年度上限

謹請參閱本公司日期為 2019 年 5 月 31 日刊發有關物業管理合同之持續關連交易之公告。

拾桂府物業管理合同將於 2019 年 8 月 31 日屆滿。於 2019 年 8 月 30 日，粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂拾桂府補充協議。據此及按照拾桂府物業管理合同項下之條款，粵海物業管理同意繼續就拾桂府物業向粵海房地產開發提供若干物業管理服務，協議期限自 2019 年 9 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）。

除拾桂府物業管理合同及拾桂府補充協議外，粵海房地產開發亦曾與粵海物業管理就拾桂府項目簽訂拾桂府新銷售中心物業服務協議，其詳情載於粵海置地續約公告內。

此外，萬亞亦曾與粵海物業管理簽訂番禺物業管理合同、舊物業營銷示範區服務協議及新物業營銷示範區服務協議，其詳情載於本公司日期為 2019 年 5 月 31 日之公告內。

香港粵海持有本公司已發行股份約 56.49%。由於持有該股份權益，香港粵海為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。鑑於粵海物業管理為香港粵海之附屬公司，根據《上市規則》的定義，被視為香港粵海之聯繫人，粵海物業管理亦為本公司之關連人士。粵海控股為本公司之最終控股股東。粵海房地產開發（粵海置地的間接全資附屬公司）及萬亞均為本公司的附屬公司。因此，按《上市規則》的規定，該等合同及拾桂府補充協議項下之每個交易構成本公司的持續關連交易。

由於本集團根據拾桂府補充協議的全年應支付金額按《上市規則》計算之所有適用百分比率均低於 0.1%，根據《上市規則》第 14A.76(1)條，拾桂府補充協議項下之交易獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露之規定。

誠如本公司於 2019 年 5 月 31 日刊發之公告所披露，該等交易於 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年的合併年度上限分別訂為人民幣 14,394,400 元、人民幣 19,000,000 元、人民幣 9,000,000 元及人民幣 2,100,000 元。該等交易連同拾桂府補充協議項下之交易於 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年的合併年度上限將分別修訂為人民幣 17,354,400 元、人民幣 25,000,000 元、人民幣 9,000,000 元及人民幣 2,100,000 元。由於最高年度上限（如合併計算）預計為人民幣 25,000,000 元（相等於約 27,677,500 港元），其若干適用百分比率（定義見《上市規則》第 14A 章）超過 0.1%但少於 5%。該等交易及拾桂府補充協議項下之交易（如合併計算）須遵守有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守《上市規則》第 14A.76(2)條須獨立股東批准之規定。

本公司將按《上市規則》第 14A.55 至 14A.57 條之規定，就該等合同及拾桂府補充協議須遵守年度審閱之規定。

拾桂府補充協議

於 2019 年 8 月 30 日，粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂拾桂府補充協議，據此及按拾桂府物業管理合同的條款，粵海物業管理同意按以下條款繼續就拾桂府物業提供若干物業管理服務：

訂約方 ： 粵海房地產開發
 ： 粵海物業管理

- 期限** : 2019年9月1日至2020年12月31日（包括首尾兩天）
- 服務內容** : 粵海物業管理繼續就拾桂府物業中的商舖裙樓、架空層花園、住宅樓、公用設施、中心花園、及地下層（包括停車場及設備房）等，提供若干物業管理服務（包括物業管理、中央空調、代收代繳水電費、餐飲商舖區域污水處理及其他雜項服務）
- 服務費** : 粵海房地產開發就其持有的相關物業，就上述服務須每月支付服務費予粵海物業管理，並按以下每月費率按比例計算：
- (1) 管理住宅物業：每平方米人民幣 2.8 元；
 - (2) 管理商舖物業：主力商戶（即租賃建築面積大於 2,800 平方米或租用全層）物業管理費每平方米人民幣 28 元（包含商場區公攤的公共水電費，不包含舖位內中央供冷氣空調能源費）；而其他商戶（除主力商戶外）物業管理費每平方米人民幣 35 元（較拾桂府物業管理合同（未經修訂前）的管理費用每平方米人民幣 45.5 元有所下調）；
 - (3) 管理地下停車場：每個停車位人民幣 180 元；及
 - (4) 餐飲商舖區域污水處理：每噸人民幣 4.5 元。

就有關空置的住宅物業，粵海物業管理會按拾桂府物業管理合同的約定繼續向粵海房地產開發收取下述之代收代繳水電費。考慮到粵海物業管理供水供電之相關損耗，粵海物業管理將每月按以下規定向粵海房地產開發收取有關費用：電費按中國政府規定之電費乘以 1.1 倍收費，而水費則按中國政府規定之水費乘以 1.05 倍收費。

拾桂府補充協議的交易準則及原因及年度上限

根據拾桂府補充協議，本集團於 2019 年及 2020 年預計支付的服務費用及年度上限如下：

	2019 年 (人民幣)	2020 年 (人民幣)
預計支付的服務費用	2,604,884	5,819,070
年度上限	2,960,000	6,000,000

釐定上述年度上限的準則乃經公平磋商後，根據 (1) 過往交易金額；(2) 住宅物業之待售總樓面面積；(3) 商舖之待出租總樓面面積；(4) 停車位數量；(5) 粵海房地產開發之相關拾桂府物業銷售及租賃計劃；及(6) 經參考指定餐廳範圍估計之污水處理費及其他物業項目產生之污水處理費後而估算。

粵海物業管理是國家一級資質物業管理公司，於物業管理方面擁有豐富經驗、以及高質素且專業的工作團隊。旗下管理的項目曾獲得國家級、省市級優秀物業管理稱號。為更好地管理拾桂府物業，粵海房地產開發擬繼續與粵海物業管理合作。

此外，自 2016 年 10 月起，粵海物業管理一直為拾桂府項目提供物業服務。粵海物業管理之品牌及服務水平均已得到收樓及入住的業主一致認可，且保持拾桂府物業管理服務的穩定性、一致性，對樹立拾桂府項目品牌形象有極其重要的作用。經參考同區其他項目物業管理費市場調研數據，董事認為粵海物業管理的有關拾桂府項目管理服務費及代收代繳費用的收費標準合理。

經考慮上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為拾桂府物業管理合同（經拾桂府補充協議所修訂）乃本集團於日常及一般業務過程中訂立及屬正常商業條款或更佳條款，且拾桂府物業管理合同（經拾桂府補充協議所修訂）之條款屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本公司董事侯外林先生及蔡勇先生亦為香港粵海及粵海控股的董事。上述兩位出席本公司董事會會議的董事已就批准（其中包括）訂立拾桂府補充協議以及該等同合連同拾桂府補充協議之合併年度上限的董事決議案未被計入法定人數，亦沒有投票。除上述所披露者外，就董事所深知、盡悉及確信，並經過所有合理的查詢後，概無其他董事於拾桂府補充協議項下的交易擁有任何重大利益。

合併年度上限

誠如本公司於2019年5月31日刊發之公告所披露，鑑於該等交易均涉及粵海物業管理向本集團提供物業管理及／或相關服務的合同，該等合同連同拾桂府補充協議須按《上市規則》合併計算，其於2019年、2020年、2021年及2022年的合併年度上限將修訂如下：

	年度上限			
	2019年 (人民幣)	2020年 (人民幣)	2021年 (人民幣)	2022年 (人民幣)
拾桂府物業管理合同	7,040,000	-	-	-
拾桂府新銷售中心物業 服務協議	1,354,400	-	-	-
拾桂府項目現有合同	8,394,400	-	-	-
番禺項目合同	6,000,000	19,000,000	9,000,000	2,100,000
合併年度上限（已披露）	14,394,400	19,000,000	9,000,000	2,100,000
拾桂府補充協議	2,960,000	6,000,000	-	-
合併年度上限（新修訂）	17,354,400	25,000,000	9,000,000	2,100,000

關連人士

香港粵海持有本公司已發行股份約56.49%。由於持有該股份權益，香港粵海為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。鑑於粵海物業管理為香港粵海之附屬公司，根據《上市規則》的定義，被視為香港粵海之聯繫人，粵海物業管理亦為本公司之關連人士。粵海控股為本公司的最終控股股東。粵海房地產開發（粵海置地的間接全資附屬公司）及萬亞均為本公司的附屬公司。因此，按《上市規則》的規定，該等合同及拾桂府補充協議項下之每個交易構成本公司的持續關連交易。

《上市規則》之含義

由於本集團根據拾桂府補充協議的全年應支付金額按《上市規則》計算之所有適用百分比率均低於 0.1%，根據《上市規則》第 14A.76(1)條，拾桂府補充協議項下之交易獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露之規定。

誠如本公司於 2019 年 5 月 31 日刊發之公告所披露，該等交易於 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年的合併年度上限分別訂為人民幣 14,394,400 元、人民幣 19,000,000 元、人民幣 9,000,000 元及人民幣 2,100,000 元。該等交易連同拾桂府補充協議項下之交易於 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年的合併年度上限將分別修訂為人民幣 17,354,400 元、人民幣 25,000,000 元、人民幣 9,000,000 元及人民幣 2,100,000 元。由於最高年度上限（如合併計算）預計為人民幣 25,000,000 元（相等於約 27,677,500 港元），其若干適用百分比率（定義見《上市規則》第 14A 章）超過 0.1%但少於 5%。該等交易及拾桂府補充協議項下之交易（如合併計算）須遵守有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守《上市規則》第 14A.76(2)條須獨立股東批准之規定。

本公司將按《上市規則》第 14A.55 至 14A.57 條之規定，就該等合同及拾桂府補充協議須遵守年度審閱之規定。

本集團及關連人士之主要業務

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

粵海控股和香港粵海各自之主要業務為投資控股。

粵海物業管理主要從事物業管理。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「該等合同」	指	拾桂府項目現有合同及番禺項目合同；
「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	粵海投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「香港粵海」	指	粵海控股集團有限公司，一間於香港成立之有限公司及為本公司之控股公司；
「粵海置地」	指	Guangdong Land Holdings Limited(粵海置地控股有限公司)，一間於百慕達成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司之附屬公司；
「粵海置地公告」	指	粵海置地日期為2018年7月18日有關物業管理合同之持續關連交易的公告；
「粵海置地續約公告」	指	粵海置地日期為2019年1月31日有關重續銷售中心物業服務協議的持續關連交易的公告；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司之最終控股公司；
「粵海房地產開發」	指	廣東粵海房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司及為粵海置地之間接全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「拾桂府新銷售中心物業服務協議」	指	粵海房地產開發與粵海物業管理於 2019 年 1 月 31 日簽訂之粵海珠光路項目樣板房及銷售場所物業服務協議，其詳情載於粵海置地續約公告內；
「拾桂府項目」	指	由粵海房地產開發建設和發展的拾桂府物業，前稱為珠光路項目；
「拾桂府項目現有合同」	指	拾桂府物業管理合同及拾桂府新銷售中心物業服務協議；
「拾桂府物業」	指	位於中國廣州市越秀區珠光路 43-79 號的住宅及商業物業；
「拾桂府物業管理合同」	指	粵海房地產開發與粵海物業管理於 2016 年 10 月 26 日訂立的粵海拾桂府（原稱粵海珠光雅舍小區）前期物業管理服務合同，其詳情載於粵海置地公告內；
「拾桂府補充協議」	指	粵海房地產開發與粵海物業管理就修訂拾桂府物業管理合同，於 2019 年 8 月 30 日訂立的補充協議；
「《上市規則》」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則；
「新物業營銷示範區服務協議」	指	萬亞與粵海物業管理於 2019 年 5 月 31 日訂立的番禺粵海廣場項目營銷示範區物業服務協議，其詳情載於本公司日期為 2019 年 5 月 31 日之公告內；
「舊物業營銷示範區服務協議」	指	萬亞與粵海物業管理於 2018 年 11 月 16 日訂立的番禺粵海廣場項目營銷示範區物業服務協議，其詳情載於本公司日期為 2019 年 5 月 31 日之公告內；
「番禺項目合同」	指	番禺物業管理合同、舊物業營銷示範區服務協議及新物業營銷示範區服務協議；

「番禺物業管理合同」	指	萬亞與粵海物業管理於2019年5月31日訂立的番禺粵海廣場前期物業管理服務合同，其詳情載於本公司日期為2019年5月31日之公告內；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等交易」	指	該等合同項下進行之交易；
「萬亞」	指	廣州市萬亞投資管理有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司的附屬公司；
「粵海物業管理」	指	粵海物業管理有限公司，一間於中國成立之公司及為香港粵海的非全資附屬公司；及
「%」	指	百份比。

按本公告，除另有所指，匯兌率乃採用人民幣1.00元兌1.1071港元，及如適用，乃僅供表述，並不構成任何表述代表任何款額按前述匯兌率或任何匯兌率已作兌換或可作兌換。

承董事會命
董事
曾翰南

香港，2019年8月30日

於本公告日期，本公司董事會由四名執行董事侯外林先生、溫引珩先生、何林麗屏女士和曾翰南先生；四名非執行董事蔡勇先生、趙春曉女士、藍汝寧先生和李偉強先生；以及五名獨立非執行董事陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士和胡定旭先生組成。