

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

拾桂府 2019 銷售中心物業服務協議將於 2019 年 12 月 31 日屆滿。於 2019 年 12 月 31 日，粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議，據此，粵海物業管理同意繼續就拾桂府項目（前稱珠光路項目）的售樓場所向粵海房地產開發提供若干物業管理服務，協議期限一年，由 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）。

除拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議外，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項目現有合同，其詳情載於粵海置地公告內。

此外，萬亞亦曾與粵海物業管理簽訂番禺項目合同，其詳情載於本公司日期為 2019 年 5 月 31 日之公告內。

按《上市規則》的規定，該等合同及拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議項下之每個交易構成本公司的持續關連交易。由於根據拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議的年度上限按《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 2020 銷售中心物業服務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。

鑑於拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議及該等合同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，拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議及該等合同已按《上市規則》合併計算。

該等交易連同拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議項下之交易於 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 29,500,000 元、人民幣 9,000,000 元及人民幣 2,100,000 元。由於最高年度上限（當合併計算後）預計為人民幣 29,500,000 元（相等於約 32,930,850 港元），其中一個適用百分比率（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 2020 銷售中心物業服務協議項下之交易（當合併計算後）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。

本公告載列（其中包括）有關拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議的詳細資料，包括訂立交易的背景及原因、過往交易金額（如適用）、修訂的年度上限及釐定方法。

背景

謹請參閱本公司日期為 2019 年 8 月 30 日刊發有關物業管理合同之持續關連交易之公告。

於 2019 年 12 月 31 日，粵海房地產開發與粵海物業管理簽訂拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議，據此，粵海物業管理同意按以下條款繼續就拾桂府項目（前稱珠光路項目）的銷售場所向粵海房地產開發提供若干物業管理服務。

拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議

拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議的主要條款摘要如下：

訂約方 : 粵海房地產開發
粵海物業管理

期限 : 一年，由 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）

服務內容 : 粵海物業管理繼續就拾桂府項目之售樓場所（包括銷售中心及示範單位等）向粵海房地產開發提供若干物業服務，包括清潔、綠化、除蟲，以及為售樓場所派駐客戶服務、設備維護、秩序維護等服務人員，提供日常客戶接待及保安服務。

服務費：上述服務之服務費將按提供有關服務之勞工薪金及福利、一次性物資投入費用及售樓場所現場消耗品等計算，並按月結算。

拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議的交易準則及原因及年度上限

拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議之過往交易金額

下表概述拾桂府 2019 銷售中心物業服務協議項下有關服務費之實際交易金額：

	2019 年 1 月至 11 月 (人民幣)
實際交易金額 (附註)	1,114,405

附註：本公司日期為 2019 年 8 月 30 日之公告所披露的拾桂府 2019 銷售中心物業服務協議項下交易的年度上限 (即人民幣 1,354,400 元) 乃涵蓋自 2019 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期間，相關交易金額並未超過上限。

年度上限

根據拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議，本集團於 2020 年之年度上限設定如下：

	2020 年 (人民幣)
年度上限	4,500,000

準則及原因

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) 提供拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議項下服務所需之員工數目 (經考慮有關之所需員工服務)；(3) 相關員工的基本工資、浮動工資、加班費、福利、津貼、工會經費等；(4) 各種物資的一次性費用，包括員工制服及工作設備等；及(5) 各類消耗品 (包括食品及日用品) 等費用後而估算。

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。董事認為粵海物業管理就有關拾桂府項目管理服務的收費標準屬合理。

經考慮上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議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 2020 銷售中心物業服務協議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）(i)訂立拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議；及(ii)該等同合連同拾桂府 2020 銷售中心物業服務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 2020 銷售中心物業服務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 8 月 30 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 2020 銷售中心物業服務協議須按《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 2019 銷售中心 物業服務協議	1,354,400	—	—	—
拾桂府補充協議	2,960,000	6,000,000	—	—
拾桂府項目現有合同	11,354,400	6,000,000	—	—
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）	17,354,400	25,000,000	9,000,000	2,100,000
拾桂府 2020 銷售中心 物業服務協議	—	4,500,000	—	—
合併年度上限（新修訂）	17,354,400	29,500,000	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 2020 銷售中心物業服務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

由於根據拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議項下的年度上限按《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 2020 銷售中心物業服務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。

鑑於拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議及該等合同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，拾桂府 2020 銷售中心物業服務協議及該等合同已按《上市規則》合併計算。

誠如本公司於2019年8月30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。該等交易連同拾桂府2020銷售中心物業服務協議項下之交易於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29,500,000元、人民幣9,000,000元及人民幣2,100,000元。由於最高年度上限(當合併計算後)預計為人民幣29,500,000元(相等於約32,930,850港元)，其中一個適用百分比率(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2020銷售中心物業服務協議項下之交易(當合併計算後)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2020銷售中心物業服務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直接控股公司；
「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2019年8月30日有關物業管理合同項下之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2019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日期為2019年1月31日之公告內；
「拾桂府2020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12月31日簽訂之粵海拾桂府項目樣板房及銷售場所物業服務協議；
「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、拾桂府補充協議及拾桂府2019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，其詳情載於粵海置地公告內；
「《上市規則》」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則；
「番禺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；
「番禺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、番禺舊物業營銷示範區服務協議及番禺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1.1163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12月31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。