

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)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00270)

**關連交易及
持續關連交易**

出售事項

於 2020 年 9 月 1 日，賣方（為本公司的非全資附屬公司）與買方（為粵海控股（其為本公司的最終控股股東）的直接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意收購天河城商管的全部股權，代價為人民幣 97,584,461.37 元（相當於約 110,241,166 港元）。

於交割完成後，天河城商管將不再為本公司的附屬公司，並將成為買方的直接全資附屬公司。天河城商管主要於中國從事物業管理服務。

賣方為本公司的非全資附屬公司，而買方則為粵海控股的直接全資附屬公司，粵海控股於本公告日期持有本公司全部已發行股本約 56.49%，故根據《上市規則》第 14A.07(1)條為本公司的關連人士。因此，買方（為粵海控股之附屬公司，故為其聯繫人）為本公司的關連人士。根據《上市規則》第 14A 章，出售事項構成本公司的關連交易。

由於根據《上市規則》計算的出售事項所有適用百分比率均超過 0.1%但少於 5%，因此，出售事項須遵守《上市規則》的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

持續關連交易

現有持續交易

於本公告日期前，本集團與天河城商管集團就若干持續交易曾訂立現有合同。

於交割完成後，天河城商管將成為本公司的關連人士。據此，根據《上市規則》第 14A 章，本集團與天河城商管集團之現有持續交易將構成本公司的持續關連交易。

根據《上市規則》第 14A.60 (1) 條，如本集團繼續按現有合同進行該等交易，本公司需遵守年度審閱及披露規定，包括刊發公告和年度申報。

新持續關連交易

此外，在交割後，本集團將與天河城商管集團續簽若干持續交易及/或委聘其為本集團提供物業管理及相關服務。如上所述，於交割後，天河城商管將成為本公司的關連人士，因此，根據《上市規則》第14A章，本集團與天河城商管集團之該等持續交易將構成本公司的持續關連交易。為續訂該等持續關連交易，本集團已於2020年9月1日訂立番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同、天河城購物中心倉庫物業管理服務合同和天河城購物中心商舖物業管理服務合同，並為管理一項新持續關連交易，本集團於2020年9月1日簽訂了粵海天河城大廈18樓物業管理服務合同。

鑑於物業管理服務合同全部涉及天河城商管集團向本集團提供物業管理或相類服務，物業管理服務合同已按《上市規則》合併計算。根據《上市規則》就物業管理服務合同及其項下相關交易計算的最高適用百分比率（經合併）超過 0.1%但全部均少於 5%。此外，就原有物業管理服務合同，謹請參閱本公司日期為 2019 年 5 月 31 日的公告、本公司日期為 2019 年 12 月 31 日的公告、粵海置地日期為 2019 年 1 月 31 日的公告和粵海置地日期為 2019 年 8 月 30 日的公告。鑑於原有物業管理服務合同和物業管理服務合同均涉及粵海控股集團向本集團提供物業管理或相類服務，原有物

業管理服務合同及物業管理服務合同亦已根據《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》計算的原有物業管理服務合同和物業管理服務合同和彼等項下之相關交易的最高適用百分比率（經合併）亦超過 0.1%但全部均少於 5%，因此，物業管理服務合同須遵守《上市規則》的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

A. 出售事項

於 2020 年 9 月 1 日，賣方（為本公司的非全資附屬公司）與買方（為粵海控股（其為本公司的最終控股股東）的直接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意收購天河城商管的全部股權，代價為人民幣 97,584,461.37 元（相當於約 110,241,166 港元）。天河城商管主要業務為於中國從事物業管理服務。

A.1 買賣協議

日期: 2020 年 9 月 1 日

訂約方: (a) 買方，作為銷售股權的受讓方；及
(b) (i) 賣方甲，作為 70% 銷售股權的出讓方；及
(ii) 賣方乙，作為 30% 銷售股權的出讓方。

出售事項

根據買賣協議，賣方已同意出售而買方已同意收購銷售股權，總代價為人民幣 97,584,461.37 元（相當於約 110,241,166 港元）。

出售標的

銷售股權為天河城商管的全部股本權益。

代價

買賣銷售股權的代價為人民幣 97,584,461.37 元（相當於約 110,241,166 港元）（「代價」），其中：人民幣 68,309,122.96 元（相當於約 77,168,816 港元）由買方支付予賣方甲，以及人民幣 29,275,338.41 元（相當於約 33,072,350 港元）由買方支付予賣方乙，並將於簽訂買賣協議時起計 10 個工作日內以現金支付。

賣方甲委聘了估值師（為中國獨立專業估值師）為天河城商管股權價值進行估值（「估值」）。估值師採用了收益法以確定代價的評估價值。估值的詳情於下列名為“估值”的章節中披露。

代價乃經買方及賣方公平磋商後釐定，並經參考：(i) 如估值所述，於評估基準日天河城商管股權的價值為人民幣 264,353,800 元（相當於約 298,640,488 港元）；減去(ii) 天河城商管的累計利潤人民幣 166,769,338.63 元（相當於約 188,399,322 港元），其為已宣派並已於 2020 年 8 月 31 日支付予賣方（彼為天河城商管於評估基準日的現有股東）的股息。

將由賣方收取的銷售款項合計人民幣 97,584,461.37 元（相當於約 110,241,166 港元）將用於滿足營運資金需求。

交割

賣方及買方在獲得各自的內部批准以及由訂約方簽署買賣協議後，將盡快就轉讓天河城商管股權向中國相關管理部門進行工商變更登記。交割將於天河城商管股權轉讓獲得中國相關管理部門批准起計 5 個工作日內完成。

於交割完成後，天河城商管將不再為本公司的附屬公司，並將成為買方的直接全資附屬公司。

A.2 估值

天河城商管的評估值由估值師根據收益法確定。因此，有關估值構成《上市規則》第 14.61 條項下的盈利預測（「該預測」）。

為遵守《上市規則》第 14A.68(7) 條，該預測所依據主要假設載列如下：

1. 本次估值沒有考慮特殊的交易方式可能追加付出的成本費用等對其評估值的影響，也未考慮偶有自然力和其他不可抗力對評估值的影響。
2. 本次估值的結果建立在賣方甲提供所有文件資料真實、準確、完整、客觀基礎上。

3. 本次估值不考慮通貨膨脹因素的影響。在本次估值的假設和估值目的前提下，本次估值採用了現行市值方法。估值所採用的一切取價標準均為評估基準日有效的價格標準及價值體系。
4. 交易假設：假設所有待評資產已經處在交易過程中，估值師根據待估資產的交易條件等模擬市場條件進行資產估價。
5. 公開市場假設：公開市場的假設是對市場條件以及在該等市場條件下對待估價資產的影響的假設性說明或限制。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的、非強制的或不受限制的條件下進行的。
6. 持續使用假設：該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用資產；其次根據有關數據和資訊，推斷這些處於使用狀態的資產將仍繼續使用。
7. 企業持續經營假設：企業持續經營假設是假定天河城商管經營業務合法，經營期滿後營業執照可展期，各項經營資質可順利續期，且不會出現不可預見的因素導致其無法持續經營，天河城商管的資產按現有用途不變並原地持續使用。
8. 預測期限假設：根據現行中國公司法規定，企業只要在經營期限屆滿前按規定的期限向工商管理部門申請，可以延長其經營期限，從天河城商管管理層瞭解到，沒有發現任何理由而終止天河城商管的經營，因此假設天河城商管未來盈利期為無限。
9. 本次估值假設天河城商管的預測盈利期為永續。
10. 假設天河城商管未來將採取的會計政策和編寫天河城商管的估值報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。

11. 盈利能力持續假設：假定天河城商管的經營環境與盈利能力不因股權變動而發生變化。假設天河城商管在現有的管理方式和水平的基礎上，經營範圍、規模和方式與目前方向保持一致。
12. 假設未來沒有來自第三方的新增投資以影響天河城商管的營運能力。
13. 假設天河城商管在未來的經營期內，保持評估基準日的負債水準，其資產結構不發生重大變化。

估值師根據收益法的要求對天河城商管進行評估，認為以上假設條件在評估基準日時存在，並根據這些假設推論出相應的評估結論。如果在評估基準日後的未來經濟環境發生重大變化或其它假設條件不成立時，評估結果會發生十分重大的變化。

董事會已審閱該評估報告，並認為該預測乃經慎重周詳查詢後作出。

安永會計師事務所（為本公司的核數師）已就估值師出具的估值報告所述該預測的計算基礎的算術準確性作出報告。

安永會計師事務所關於該預測的計算基礎的算術準確性的報告，以及董事會關於該預測的信函分別載於本公告的附錄I和附錄II。

估值師及安永會計師事務所的資歷如下：

名稱	資歷
廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司	中國專業估值師
安永會計師事務所	執業會計師

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，估值師及安永會計師事務所均為獨立於本集團的第三方，且並非本公司的關連人士。於本公告日期，估值師及安永會計師事務所均並無直接或間接持有本集團任何成員公司任何股權或權利（不論可否合法強制執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

估值師及安永會計師事務所已各自就刊發按本公告所載形式及內容載入其報告，以及引述其名稱的本公告發出書面同意，且迄今並無撤回有關同意。

A.3 天河城商管之一般資料

天河城商管於1995年9月8日在中國成立，為有限責任公司。天河城商管及其附屬公司主要在中國從事物業管理業務。於本公告日期，賣方甲及賣方乙分別擁有天河城商管70%及30%股權。

根據按中國公認會計準則編製的天河城商管的經審核綜合財務報表，天河城商管截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度之財務資料如下：

	截至2019年 12月31日止年度 (經審核) 人民幣	截至2018年 12月31日止年度 (經審核) 人民幣
除稅前淨利潤	21,080,000	45,928,000
除稅後淨利潤	15,754,000	42,181,000

基於按中國公認會計準則編製的天河城商管經審核綜合財務報表，截至2019年12月31日，天河城商管的經審核資產淨值為約人民幣168,556,000元（相當於約190,417,713港元）。

根據評估報告，於2019年12月31日，天河城商管市值為人民幣264,353,800元（相當於約298,640,488港元）。於2020年，天河城商管曾向賣方（彼為天河城商管於2019年12月31日的現有股東）宣派及派發合共人民幣166,769,338.63元（相當於約188,399,322港元）的股息，天河城商管的價值因而減至人民幣97,584,461.37元（相當於約110,241,166港元）。

交割完成後，出售事項錄得潛在收益估計約人民幣69,000,000元（相當於約77,949,300港元），為出售事項的總代價及本集團應佔天河城商管之賬面值之間的溢價。

A.4 買賣協議其他訂約方的一般資料

賣方甲的一般資料

賣方甲於 1992 年 8 月 7 日在中國成立，為有限責任公司。其主要業務為投資控股、物業投資及發展、百貨營運、酒店持有及營運，且由本公司間接持有約 76.13% 的實際權益，並由廣州市城市建設開發集團有限公司（其為廣州市人民政府間接全資擁有）持有約 14.01%，由廣東潤達資產經營有限公司（其為廣州市人民政府間接全資擁有）持有約 5.04%，由廣州市設計院（其為廣州市人民政府間接全資擁有）持有約 3.26%，由廣東省工業設備安裝有限公司（其為廣州市人民政府間接全資擁有）持有約 1.17%，及由張平先生代表賣方甲的員工及前員工持有約 0.39%。

賣方乙的一般資料

賣方乙於 1994 年 6 月 30 日在中國成立，為有限責任公司，且由賣方甲全資擁有。其主要業務為商品批發和貿易，且其業務亦包括投資控股。

買方的一般資料

買方為本集團的最終控股股東粵海控股的直接全資附屬公司，其主要業務為物業管理。

粵海控股的一般資料

粵海控股為本集團的最終控股股東，且主要從事投資控股。

A.5 出售事項的理由及裨益

本集團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，以及道路及橋樑等業務。

董事認為出售事項將使本集團更有效地專注於物業投資及發展，為本集團其中一項核心業務，從而可在該領域實現和達致更有針對性的策略及更有效分配資源。出售事項將促進管理層專注於發展本集團，並把握物業投資和發展業務中出現的任何機會。

根據上文所述及經考慮代價的釐定基準，董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，且按一般商業條款或更佳條款所訂立，及符合本公司及其股東之整體利益。

A.6 《上市規則》的涵義

賣方為本公司的非全資附屬公司，而買方則為粵海控股的直接全資附屬公司，粵海控股於本公告日期持有本公司全部已發行股本約 56.49%，故根據《上市規則》第 14A.07(1)條為本公司的關連人士。因此，買方（為粵海控股之附屬公司，故為其聯繫人）為本公司的關連人士。根據《上市規則》第 14A 章，出售事項構成本公司的關連交易。

由於根據《上市規則》計算的出售事項所有適用百分比率均超過 0.1%但少於 5%，因此，出售事項須遵守《上市規則》的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司董事侯外林先生及蔡勇先生亦為粵海控股之董事。蔡先生出席相關董事會會議並就批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票，侯先生則缺席相關董事會會議。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，概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行交易中具有任何重大利益。

B. 持續關連交易

B.1 現有持續交易

於本公告日期前，本集團與天河城商管集團就若干持續交易曾訂立現有合同。

於交割完成後，天河城商管將成為買方（為粵海控股（其為本公司的最終控股股東）的直接全資附屬公司）的直接全資附屬公司，並故將成為本公司的關連人士。據此，根據《上市規則》第 14A 章，本集團與天河城商管集團於現有合同項下進行的持續交易（詳情如下）（「現有持續交易」）將構成本公司的持續關連交易。

現有持續交易的總結

I. 物業管理服務合同

	關連人士	關連人士與本集團的關係	與本集團之交易的性質
1. 天河城購物中心物業管理服務合同	天河城商管	於交割完成後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	由天河城商管向賣方甲提供物業管理服務
2. 天河城購物中心物業管理委托合同	天河城商管	於交割完成後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	賣方甲將物業管理服務委托給天河城商管
3. 石碁倉物業管理服務合同	天河城商管	於交割完成後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	由天河城商管向賣方甲提供物業管理服務
4. 廣州交易廣場物業管理服務合同	天河城商管	於交割完成後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	由天河城商管向廣東南方提供物業管理服務
5. 粵海天河城大廈物業管理委托合同	天河城商管	於交割完成後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司直接全資附屬公司	賣方甲將物業管理服務委托給天河城商管

II. 南海天河城購物中心租賃及物業管理服務合同

關連人士	關連人士與本集團的關係	與本集團之交易的性質
廣東天與地	天河城商管的直接非全資附屬公司，以及於交割完成後為粵海控股的間接非全資附屬公司	租賃和提供物業管理服務

III. 天河城商管電力交易合同

關連人士	關連人士與本集團的關係	與本集團之交易的性質
天河城商管	於交割完成後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	由天河城商管向中山能源服務購買電力

現有持續交易的詳情和相關協議

I. 物業管理服務合同

1. 天河城購物中心物業管理服務合同

以下為天河城購物中心物業管理服務合同主要條款的摘要：

日期：	2017年5月31日（由日期為2018年7月4日的補充合同、日期為2018年9月13日的第二份補充合同和由日期為2020年6月1日的第三份補充合同予以補充）
訂約方：	(a) 賣方甲 (b) 天河城商管
期限：	2017年6月1日至2020年11月30日
主體事項：	天河城商管於天河城購物中心五樓客戶服務櫃檯提供客戶服務，包括：會籍申請、會員福利和銷售管理、會員禮物兌換管理和停車場折扣等服務。

服務費： 服務費按月結算，為天河城商管前一個月實際產生的人工費用。

付款條款： 服務費由賣方甲在每月的第 15 個曆日支付。

2. 天河城購物中心物業管理委托合同

以下為天河城購物中心物業管理委托合同主要條款的摘要：

日期： 2019 年 4 月 1 日

訂約方： (a) 賣方甲
(b) 天河城商管

期限： 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日

主體事項： 賣方甲委託天河城商管為天河城購物中心（東塔樓和西塔樓除外，但包括天河城購物中心停車場）提供物業管理服務，包括：水電類公用服務維護和管理、租戶日常管理、購物中心日常運營、清潔、保安和綠化等服務。天河城商管根據中國相關管理部門所批准的標準費用向個別租戶收取管理費。

服務費和付款條款： 賣方甲就停車場的管理服務每年向天河城商管支付人民幣 3,200,000 元（約等於 3,615,040 港元）的管理費。除上述停車場管理服務費外，賣方甲無需向天河城商管支付任何其他管理費。

上述由賣方甲支付予天河城商管的年度停車場管理服務費乃按(i)涉及從事該等物業管理服務所產生的勞工薪金和福利，(ii)提供該等服務的消耗品成本費用，及(iii)相類服務的現行市場費率等確定。

3. 石碁倉物業管理服務合同

以下為石碁倉物業管理服務合同主要條款的摘要：

日期： 2018年1月1日

訂約方： (a) 賣方甲
(b) 天河城商管

期限： 2018年1月1日至2020年12月31日

主體事項： 天河城商管為位於中國廣州市番禺區石碁鎮大龍街漢基大道8號的貨倉物業提供物業管理服務，包括：設備維護及管理、租戶日常管理、物業日常運營、清潔、保安和綠化等服務。

服務費和付款條款： 服務費為每平方米每月人民幣4.5元。物業面積為9,971平方米，因此每月服務費為人民幣44,869.5元（約等於50,689港元），由賣方甲按月向天河城商管支付。

上述服務費乃按相關物業的面積並經參考(i)涉及從事該等物業管理服務所產生的勞工薪金和福利，(ii)提供該等服務的消耗品成本費用，及(iii)相類服務的現行市場費率等確定。

4. 廣州交易廣場物業管理服務合同

以下為廣州交易廣場物業管理服務合同主要條款的摘要：

日期： 2019年6月28日

訂約方： (a) 廣東南方
(b) 天河城商管

期限： 2019年7月1日至2022年6月30日

主體事項： 天河城商管為位於中國廣州市越秀區東風中路 268 號廣州交易廣場 1-4 層的公共區域提供物業管理服務，包括：清潔、綠化、保安、公共設施維護和管理，以及租戶管理等服務。

服務費： 服務費為每月人民幣 150,000 元（約等於 169,455 港元）。

上述服務費乃按(i)涉及從事該等物業管理服務所產生的勞工薪金和福利，(ii)提供該等服務的消耗品成本費用，及(iii)相類服務的現行市場費率等確定。

付款條款： 服務費由廣東南方在每月的第 10 個曆日之前預先支付予天河城商管。

5. 粵海天河城大廈物業管理委托合同

以下為粵海天河城大廈物業管理委托合同主要條款的摘要：

日期： 2019 年 4 月 1 日

訂約方： (a) 賣方甲
(b) 天河城商管

期限： 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日

主體事項： 賣方甲委託天河城商管為粵海天河城大廈提供物業管理服務，包括：公共區域的維護和管理，公共設施管理和維修、交通管理，裝修管理，租戶日常管理、清潔和綠化等服務。天河城商管根據中國相關管理部門所批准的標準費用向個別租戶收取管理費。

服務費和付款條款： 除就如下所述的粵海天河城大廈 18 樓物業管理服務合同項下服務費和公用服務費用外，賣方甲無需向天河城商管支付任何管理費。

II. 南海天河城購物中心租賃及物業管理服務合同

以下為南海天河城購物中心租賃及物業管理服務合同主要條款的摘要：

日期： 2018年12月31日（由日期為2018年12月31日的補充合同和日期為2020年4月17日的第二份補充合同予以補充）

訂約方： (a) 佛山天河城
(b) 廣東天與地

期限： 2019年1月1日至2030年12月31日

主體事項： 廣東天與地將位於南海天河城購物中心三樓318號面積為5,000平方米的商舖物業出租予佛山天河城作零售用途，並提供相關物業管理服務。

租金： 由佛山天河城支付予廣東天與地的租金如下：

- (a) 2019年1月1日至2019年8月8日期間
提成租金按佛山天河城的收入（稅後）x 3%
- (b) 2019年8月9日至2030年12月31日期間：
按(i)保底租金為人民幣21.00元至人民幣35.92元（於不同租期）x 5,000平方米，及(ii)佛山天河城的收入（稅後）x 3%至4%（於不同租期）計算，以兩者較高者為準。

租金乃經參考南海天河城購物中心和鄰近地區的同類物業的市場租金而確定。

物業管理 服務費：	期間	物業管理服務費率 (人民幣/平方米/月)
	2019年1月1日至 2019年2月28日	34
	2019年3月1日至 2019年4月30日	30
	2019年5月1日至 2023年12月31日	34
	2024年1月1日至 2028年12月31日	39
	2029年1月1日至 2030年12月31日	44

物業管理服務費乃按相關物業的面積並經參考(i)涉及從事該等物業管理服務所產生的勞工薪金和福利，(ii)提供該等服務的消耗品成本費用，及(iii)相類服務的現行市場費率等確定。

水電費用： 水電費用乃按實際產生的成本收取。

保證金： 佛山天河城須於合同簽訂之日起 30 天內以銀行擔保的方式就物業管理服務費提供人民幣 340,000 元（約等於 384,098 港元）的保證金。

佛山天河城須於合同簽訂之日起 30 日內以銀行擔保的方式就水電費用提供人民幣 75,000 元（約等於 84,728 港元）的保證金。

付款條款： 2019年1月1日至2019年8月8日期間：
租金由佛山天河城在每月的第 25 個曆日前支付予廣東天與地。

2019年8月9日至2030年12月31日期間：
佛山天河城須在每月的第7個曆日前向廣東天與地預先支付保底租金。若當月提成租金高於保底租金時，佛山天河城須於下個月的第7個曆日前將提成租金與保底租金之間的差額支付給廣東天與地。

佛山天河城須在每個月的第7個曆日之前將物業管理費和水電費用支付予廣東天與地。

III. 天河城商管電力交易合同

以下為天河城商管電力交易合同主要條款的摘要：

- 日期：** 2019年11月28日
- 訂約方：** (a) 中山能源服務
(b) 天河城商管
- 期限：** 2020年1月1日至2020年12月31日
- 主體事項：** 中山能源服務提供而天河城商管購買經由電網輸配電公司運營的電網所輸送的電力。
- 電量：** 不超過61,668,000千瓦時，以天河城商管實際用電量作為交易結算電量。
- 每度電價：** 經公平磋商後，每度電價按國家規定電價的基準計算，於每度電價上折讓人民幣0.04元/每千瓦時（含稅）。

國家規定之電價乃由廣東省發展和改革委員會釐定並經不時調整。每千瓦時人民幣0.04元的折讓率與其他獨立電力供應商向具有類似消耗水平的用戶提供的折讓率一致。

付款條款： 天河城商管將按月向廣東電網繳付電費，及後（經扣除廣東電網收取的電網輸配電費用後）由廣東電網支付予本集團。本集團於天河城商管電力交易合同下收取的金額因此將為扣除廣東電網收取的電網輸配電費用後的電費餘額。

B.2 新持續關連交易

此外，在交割後，本集團將與天河城商管集團續簽若干持續交易及/或委聘其為本集團提供物業管理及相關服務。如上所述，於交割後，天河城商管將成為本公司的關連人士，因此，根據《上市規則》第 14A 章，本集團與天河城商管集團之該等持續交易將構成本公司的持續關連交易。為續訂該等持續關連交易，本集團已於 2020 年 9 月 1 日訂立番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同、天河城購物中心倉庫物業管理服務合同和天河城購物中心商舖物業管理服務合同，並為管理一項新持續關連交易，本集團於 2020 年 9 月 1 日簽訂了粵海天河城大廈 18 樓物業管理服務合同。

新持續關連交易的總結和新年度上限

	關連人士	關連人士與本集團的關係	與本集團之關連交易的性質
1. 粵海天河城大廈 18 樓物業管理服務合同	天河城商管	於交割完成後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	向賣方甲提供物業管理服務
2. 番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同	天河城商管	於交割完成後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	向廣州萬亞提供施工管理顧問服務和物業管理顧問服務

3. 天河城購物中心倉庫物業管理服務合同	天河城商管	於交割完成後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	向天河城百貨提供物業管理服務
4. 天河城購物中心商舖物業管理服務合同	天河城商管	於交割完成後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	向天河城百貨提供物業管理服務

	新上限			
	2020年 (人民幣)	2021年 (人民幣)	2022年 (人民幣)	2023年 (人民幣)
1. 粵海天河城大廈18樓物業管理服務合同	不適用	900,000	900,000	900,000
2. 番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同	900,000	300,000	不適用	不適用
3. 天河城購物中心倉庫物業管理服務合同	500,000	1,500,000	1,500,000	1,000,000
4. 天河城購物中心商舖物業管理服務合同	8,000,000	26,000,000	26,000,000	18,000,000
原有物業管理服務合同的現有年度上限 (已披露)	29,500,000	9,000,000	2,100,000	不適用
新合併上限	38,900,000	37,700,000	30,500,000	19,900,000

新持續關連交易的詳情和相關協議

1. 粵海天河城大廈18樓物業管理服務合同

以下為粵海天河城大廈18樓物業管理服務合同主要條款的摘要：

- 日期：** 2020年9月1日
- 訂約方：** (a) 賣方甲
(b) 天河城商管
- 期限：** 2021年1月1日至2023年12月31日
- 主體事項：** 天河城商管為位於粵河天河城大廈18樓提供物業管理服務，包括：公共區域的管理和維護、公共設施的管理和維護、公共區域的消防安全工作、綠化、公共區域的清潔、保安、提供櫃台服務、裝修管理和通道管理等服務。
- 服務費：** 服務費按使用面積計算，為每平方米每月人民幣32元。由於相關使用面積為2,255.43平方米，因此於相關期間由賣方甲支付的每月服務費為人民幣72,173.76元（約等於81,535港元）。
- 公共設施服務費：** 賣方甲向天河城商管支付的水電費用將按中國相關管理部門所設定的標準費率收取。
- 付款條款：** 賣方甲需在簽署粵海天河城大廈18樓物業管理服務合同的七天內向天河城商管支付人民幣180,434.40元（約等於203,837港元）的保證金和人民幣72,173.76元（約等於81,535港元）的2021年1月服務費。於2021年2月1日至2023年12月31日期間，賣方甲須在每個曆月的第七天之前向天河城商管支付上一個月的服務費和設備服務費。

新上限

下表為粵海天河城大廈18樓物業管理服務合同的新上限：

	2021年 (人民幣)	2022年 (人民幣)	2023年 (人民幣)
預計服務費用	866,086	866,086	866,086
新上限	900,000	900,000	900,000

服務費是經有關各方經過公平的協商後，根據有關場所的面積並參考(i)涉及從事該等物業管理服務所產生的勞工薪金和福利，(ii)提供該等服務的消耗品成本費用，及(iii)相類服務的現行市場費率等確定。上述新上限是根據將由賣方甲按粵海天河城大廈18樓物業管理服務合同預計支付的服務費總額及賣方甲預計將產生的水電費用確定。

2. 番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同

以下為番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同主要條款的摘要：

- 日期： 2020年9月1日
- 訂約方： (a) 廣州萬亞
(b) 天河城商管
- 期限： 2020年9月15日（受限於中國相關管理部門批准天河城商管的股權轉讓登記的日期）至2021年3月31日
- 主體事項： 天河城商管為位於番禺粵海廣場的一座商業樓宇、一幢寫字樓大廈和停車場提供施工管理顧問服務和物業管理顧問服務，包括：審閱系統圖紙和提供顧問意見、對系統操作提供建議、協助制定物業管理標準和程序、協助選擇清潔和綠化承包商、協助培訓管理人員。
- 服務費： 服務費為每月人民幣100,000元（約等於112,970港元）。
- 付款條款： 廣州萬亞須在每個曆月的第十天之前預先向天河城商管支付服務費。

歷史交易金額

在簽訂番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同之前，天河城商管曾為廣州萬亞為同一物業提供施工管理顧問服務和物業管理顧問服務（「原有番禺粵海廣場施工及物業管理顧問交易」）。由於按照《上市規則》廣州萬亞為本集團的關連附屬公司，本集團向廣州萬亞提供顧問服務，原有番禺粵海廣場施工及物業管理顧問交易被視為本集團的一項持續關連交易。由於根據《上市規則》計算關於原有番禺粵海廣場施工及物業管理顧問交易的所有適用百分比率均少於0.1%，原有番禺粵海廣場施工及物業管理顧問交易獲豁免遵守

申報、公告、年度審閱和獨立股東批准的規定。於交割後，本集團將接受天河城商管的顧問服務，番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同將被視為本集團的一項持續關連交易。

於截至2018年12月31日止和2019年12月31日止兩年以及截至2020年5月31日止五個月，根據原有番禺粵海廣場施工及物業管理顧問交易，就相關施工及物業管理服務由廣州萬亞支付予天河城商管的歷史金額如下：

	截至2018年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2019年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2020年 5月31日止 五個月 (人民幣)
歷史交易金額	1,200,000	1,200,000	500,000

新上限

下表為番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同的新上限：

	2020年 (人民幣)	2021年 (人民幣)
預計服務費	353,334	300,000
原有上限	500,000 (由2020年1月1日至2020年5月31日)	不適用
新上限	900,000 (2020年全年， 除2020年6月、7月、8月和 9月1日至14日外)	900,000

服務費是有關各方經過公平的協商後，並參考(i)涉及從事該等供施工管理顧問服務和物業管理服務所產生的勞工薪金和福利，(ii)提供該等服務的消耗品成本費用，(iii)歷史交易金額，及(iv)相類服務的現行市場費率等確定。上述新上限是根據將由廣州萬亞按番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同預計支付的服務費總額確定。

3. 天河城購物中心倉庫物業管理服務合同

以下為天河城購物中心倉庫物業管理服務合同主要條款的摘要：

- 日期：** 2020年9月1日
- 訂約方：** (a) 天河城百貨
(b) 天河城商管
- 期限：** 2020年9月15日（受限於中國相關管理部門批准天河城商管的股權轉讓登記的日期）至2023年9月14日
- 主體事項：** 天河城商管為位於天河城購物中心的44個倉庫單位提供物業管理服務，包括：公共區域的管理和維護、公共設施的管理和維護、公共區域的消防安全工作、綠化和清潔、保安、裝修管理、通道管理等服務。
- 服務費：** 每月人民幣117,536.09元（約等於132,781港元），不包括公共設施費用。
- 水電費用：** 水電費用乃按實際產生的成本收取。
- 付款條款：** 服務費(預先支付)及水電費用乃按月支付，並須在每個曆月的第七日之前支付。

歷史交易金額

於截至 2018 年 12 月 31 日止和 2019 年 12 月 31 日止兩年以及截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，就相關物業管理服務由天河城百貨支付予天河城商管的歷史金額如下：

	截至 2018 年 12 月 31 日止年度 (人民幣)	截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (人民幣)	截至 2020 年 6 月 30 日止六個月 (人民幣)
歷史交易金額	約 2,452,881	約 2,390,863	約 1,057,199

新上限

下表為天河城購物中心倉庫物業管理服務合同的新上限：

	2020年 (人民幣)	2021年 (人民幣)	2022年 (人民幣)	2023年 (人民幣)
預計服務費用	415,295	1,416,044	1,416,044	999,098
新上限	500,000	1,500,000	1,500,000	1,000,000

服務費是經有關各方經過公平的協商後，根據有關場所的面積（於截至 2018 年 12 月 31 日止和 2019 年 12 月 31 日止兩年以及截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間為 3,768.403 平方米，於 2020 年 9 月 15 日至 2023 年 9 月 14 日期間為 3,268.03 平方米）並參考(i)涉及從事該等供施工管理顧問服務和物業管理服務所產生的勞工薪金和福利，(ii)提供該等服務的消耗品成本費用，(iii)歷史交易金額，及(iv)相類服務的現行市場費率等確定。上述新上限是根據將由天河城百貨按天河城購物中心倉庫物業管理服務合同以及預計產生的水電費用支付的服务費總額確定。

4. 天河城購物中心商舖物業管理服務合同

以下為天河城購物中心商舖物業管理服務合同主要條款的摘要：

日期：2020 年 9 月 1 日

訂約方：(a) 天河城百貨
(b) 天河城商管

- 期限：** 2020年9月15日(受限於中國相關管理部門批准天河城商管的股權轉讓登記的日期)至2023年9月14日
- 主體事項：** 天河城商管為位於天河城購物中心的11個商舖提供物業管理服務，包括：公共區域的管理和維護、公共設施的管理和維護、公共區域的消防安全工作、綠化和清潔、保安、裝修管理、通道管理等服務。
- 服務費：** 服務費為每月每平方米人民幣60元，服務費將為每月人民幣2,111,636.57元(約等於2,385,516港元)。
- 公共設施服務費：** 天河城百貨向天河城商管支付的水電費用將按中國相關管理部門所設定的標準費率收取。
- 付款條款：** 服務費(預先支付)和水費及電費乃按月支付，並須在每個曆月的第七日之前支付。

歷史交易金額

於截至2018年12月31日止和2019年12月31日止兩年以及截至2020年6月30日止六個月，就相關物業管理服務和設備服務費由天河城百貨支付予天河城商管的歷史金額如下：

	截至2018年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2019年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2020年 6月30日止六個月 (人民幣)
歷史交易金額	約 23,258,935	約 25,438,960	約 12,703,727

新上限

下表為天河城購物中心商舖物業管理服務合同的新上限：

	2020年 (人民幣)	2021年 (人民幣)	2022年 (人民幣)	2023年 (人民幣)
預計服務費用	7,461,116	25,339,639	25,339,639	17,878,513
新上限	8,000,000	26,000,000	26,000,000	18,000,000

服務費是經有關各方經過公平的協商後，根據有關場所的面積並參考(i)涉及從事該等物業管理服務所產生的勞工薪金和福利，(ii)提供該等服務的消耗品成本費用，(iii)歷史交易金額，及(iv)相類服務的現行市場費率等確定。上述新上限是根據將由天河城百貨按天河城購物中心商舖物業管理服務合同以及預計產生的水電費用支付的服務費總額確定。

B.3 現有合同及新持續關連交易的訂約方資料

廣東南方主要從事物業投資業務，且為本公司之直接全資附屬公司。

廣東天與地主要從事物業投資業務，由天河城商管直接持有85%股權及廣州地鐵(佛山南海)房地產開發有限公司(其由廣州市人民政府間接全資持有)持有15%。於交割完成後，廣東天與地將成為粵海控股的間接非全資附屬公司。

中山能源服務之主要業務為供電營業、熱力銷售與供應，由本公司間接持有71.25%，並由中山興中集團有限公司(其為中山市人民政府國有資產監督管理委員會全資持有)持有28.75%。中山能源服務為本公司的間接非全資附屬公司。

廣州萬亞主要從事物業發展及投資，由廣州粵海天河城投資有限公司(其由賣方甲持有60%、由粵海控股持有40%)持有68%，以及由廣州市番禺信息技術投資發展有限公司(其為廣州番禺區人民政府全資持有)持有32%。廣州萬亞為本公司之間接非全資附屬公司。

天河城百貨主要從事百貨營運業務，由賣方乙持有62%，以及由Grammie Profits Limited（其為本公司的直接全資附屬公司）持有38%。天河城百貨為本公司的間接非全資附屬公司。

佛山天河城主要從事百貨業務，為天河城百貨的分公司。

天河城商管主要於中國從事物業管理服務。於交割完成後，天河城商管將成為買方（為粵海控股（其為本公司的最終控股股東）的直接全資附屬公司）的直接全資附屬公司。

B.4 現有持續交易和新持續關連交易的理由及裨益

天河城商管主要在中國從事物業管理服務的供應，並為本集團現時相關物業的物業管理服務供應商。通過簽訂物業管理服務合同並繼續進行現有持續交易，本集團將繼續享有由天河城商管提供的優質物業管理服務，並在出售事項完成交割後確保本集團的服務暢順和不會間斷。南海天河城購物中心租賃及物業管理服務合同為天河城百貨提供一個位於佛山優質地點的零售店以擴大其業務。通過繼續執行天河城商管電力交易合同，本集團將能夠確保電力用戶購買電力，提高發電廠的利用率，從而最大程度地提高發電廠的營業額和運營效率。

鑑於上述情況並經考慮設定新上限的基礎，董事（包括獨立非執行董事）認為現有合同、物業管理服務合同及其項下擬進行的交易的條款公平合理，屬正常商業條款或更佳條款，並為本集團的日常業務，符合本公司及其股東的整體利益。

B.5 《上市規則》的涵義

於交割完成後，天河城商管將成為買方（為粵海控股（其為本公司的最終控股股東）的直接全資附屬公司）的直接全資附屬公司，並故將成為本公司的關連人士。據此，根據《上市規則》第14A章，本集團與天河城商管集團之現有持續交易將構成本公司的持續關連交易。

根據《上市規則》第 14A.60 (1) 條，如本集團繼續按現有合同進行該等交易，本公司需遵守年度審閱及披露規定，包括刊發公告和年度申報。

此外，在交割後，本集團將與天河城商管集團續簽若干持續交易及/或委聘天河城商管集團為本集團提供物業管理和相關服務。如上所述，於交割後，天河城商管將成為本公司的關連人士，因此，根據《上市規則》第14A章，本集團與天河城商管集團之該等持續交易將構成本公司的持續關連交易。為續訂該等持續關連交易，本集團已於2020年9月1日訂立番禺粵海廣場施工和物業管理顧問合同、天河城購物中心倉庫物業管理服務合同和天河城購物中心商舖物業管理服務合同，並為管理一項新持續關連交易，本集團於2020年9月1日簽訂了粵海天河城大廈18樓物業管理服務合同。

鑑於物業管理服務合同全部涉及天河城商管集團向本集團提供物業管理或相類服務，物業管理服務合同已按《上市規則》合併計算。根據《上市規則》就物業管理服務合同及其項下之交易計算的最高適用百分比率（經合併）超過 0.1%但全部均少於5%。此外，就原有物業管理服務合同，謹請參閱本公司日期為2019年5月31日的公告、本公司日期為2019年12月31日的公告、粵海置地日期為2019年1月31日的公告和粵海置地日期為2019年8月30日的公告。鑑於原有物業管理服務合同和物業管理服務合同均涉及粵海控股集團向本集團提供物業管理或相類服務，原有物業管理服務合同及物業管理服務合同亦須根據《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》計算的原有物業管理服務合同和物業管理服務合同和彼等項下之交易的最高適用百分比率（經合併）亦超過 0.1%但全部均少於5%，因此，物業管理服務合同須遵守《上市規則》的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司董事侯外林先生及蔡勇先生亦為粵海控股之董事。蔡先生出席相關董事會會議並就批准買賣協議及物業管理服務合同及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票，侯先生則缺席相關董事會會議。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，概無其他董事於買賣協議、物業管理服務合同及其項下擬進行交易中具有任何重大利益。

C. 定義

在本公告中，除非上下文另有要求，否則以下表述具有以下含義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	本公司之董事會；
「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；
「交割」	指	根據買賣協議的條款完成買賣銷售股權的交割，更多詳情載述於本公告標題為「A. 出售事項 - A.1 買賣協議 - 交割」的章節；
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的含義；
「代價」	指	出售事項的代價，更多詳情載述於本公告標題為「A. 出售事項 - A.1 買賣協議 - 代價」的章節；
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的含義；
「董事」	指	本公司的董事；
「出售事項」	指	根據買賣協議由賣方出售銷售股權；
「現有合同」	指	天河城購物中心物業管理服務合同、天河城購物中心物業管理委托合同、石碁倉物業管理服務合同、廣州交易廣場物業管理服務合同、粵海天河城大廈物業管理委托合同、南海天河城購物中心租賃及物業管理服務合同和天河城商管電力交易合同；

「現有持續交易」	指	具有載述於本公告標題為「B.持續關連交易 - B.1 現有持續交易」的章節所賦予的含義；
「該預測」	指	具有本公告標題為「A. 出售事項 - A.2 估值」的章節中賦予的含義；
「佛山天河城」	指	廣東粵海天河城百貨有限公司佛山南海分公司，一間於中國成立的有限公司及為本公司之間接非全資附屬公司；
「粵海置地」	指	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；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，一間於中國成立的公司，且為本公司之最終控股股東；
「粵海控股集團」	指	粵海控股及其附屬公司；
「廣東南方」	指	廣東南方（集團）有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，且為本公司的直接全資附屬公司；
「廣東天與地」	指	廣東天與地商業運營管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，且將於交割後成為粵海控股的間接非全資附屬公司；
「廣東粵海房地產」	指	廣東粵海房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為本公司之間接非全資附屬公司；

「廣州交易廣場物業管理服務合同」	指	日期為 2019 年 6 月 28 日由廣東南方與天河城商管就有關天河城商管向廣東南方提供物業管理服務而訂立的合同；
「廣州萬亞」	指	廣州市萬亞投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為本公司之間接非全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「千瓦時」	指	千瓦時；
「《上市規則》」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則；
「南海天河城購物中心」	指	位於中國佛山市南海區桂城街道海八東路 32 號的南海天河城購物中心；
「南海天河城購物中心租賃及物業管理服務合同」	指	於 2018 年 12 月 31 日由佛山天河城與廣東天與地就有關廣東天與地向佛山天河城提供租賃及物業管理服務而訂立的合同（由日期為 2018 年 12 月 31 日的補充合同和日期為 2020 年 4 月 17 日的第二份補充合同予以修訂）；
「新持續關連交易」	指	粵海天河城大廈 18 樓物業管理服務合同、番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同、天河城購物中心倉庫物業管理服務合同和天河城購物中心商鋪物業管理服務合同項下擬進行的合同；
「番禺粵海廣場」	指	位於中國廣州市番禺區南村萬博番禺大道北 22 號的番禺粵海廣場；

「番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同」	指	日期為 2020 年 9 月 1 日由廣州萬亞與天河城商管就有關天河城商管向廣州萬亞提供施工及物業管理服務而訂立的合同；
「電網輸配電公司」	指	廣東電網公司、廣州供電局有限公司、深圳供電局有限公司或其他電網輸配電公司按有關法規獲許可於中國廣東省從事供電業務；
「電網輸配電費用」	指	由電網輸配電公司就營運之電網提供的輸配電服務所收取的費用；
「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；
「中國公認會計準則」	指	中華人民共和國公認會計準則；
「原有番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同」	指	具有載述於本公告標題為「B.持續關連交易 - B.2 新持續關連交易 - 2. 番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同」的章節所賦予的含義；

「原有物業管理服 指
務合同」

- (i) 日期為2019年12月31日由廣東粵海房地產與買方訂立的粵海拾桂府項目樣板房及銷售場所物業服務協議，
- (ii) 日期為2016年10月26日由廣東粵海房地產與買方訂立的粵海拾桂府（原稱粵海珠光雅舍小區）前期物業管理服務合同，
- (iii) 日期為2019年8月30日由廣東粵海房地產與買方修訂就上述第(ii)項合同所訂立的補充協議，
- (iv) 日期為2019年1月31日由廣東粵海房地產與買方訂立的粵海珠光路項目樣板房及銷售場所物業服務協議，
- (v) 日期為2019年5月31日由廣州萬亞與買方訂立的番禺粵海廣場前期物業管理服務合同，
- (vi) 日期為2018年11月16日由廣州萬亞與買方訂立的番禺粵海廣場項目營銷示範區物業服務協議，及
- (vii) 日期為2019年5月31日由廣州萬亞與買方訂立的番禺粵海廣場項目營銷示範區物業服務協議，

關於由粵海控股集團向本集團提供物業管理服務，詳情載述於本公司日期為2019年5月31日的公告、本公司日期為2019年12月31日公告、粵海置地日期為2019年1月31日的公告和粵海置地日期為2019年8月30日的公告；

「物業管理服務合同」	指	粵海天河城大廈18樓物業管理服務合同、番禺粵海廣場施工及物業管理顧問合同、天河城購物中心倉庫物業管理服務合同及天河城購物中心商舖物業管理服務合同；
「買方」	指	粵海物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為粵海控股之直接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	日期為2020年9月1日由買方與賣方就有關買賣銷售股權而訂立的買賣協議；
「銷售股權」	指	天河城商管100%股權；
「賣方甲」	指	廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（前稱廣東天河城（集團）股份有限公司），一間於中國成立的有限公司，且為本公司之非全資附屬公司；
「賣方乙」	指	廣東粵海天河城百貨發展有限公司（前稱廣東天河城百貨發展有限公司），一間於中國成立的有限公司，且為賣方甲之全資附屬公司以及本公司的非全資附屬公司，由本集團持有約76.13%；
「賣方」	指	賣方甲及賣方乙；
「石基倉物業管理服務合同」	指	於2018年1月1日由賣方甲與天河城商管就有關天河城商管向賣方甲提供物業管理服務而訂立的合同；
「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；

「天河城商管」	指	廣東粵海天河城商業管理有限公司（前稱廣東天河城物業運營管理有限公司及廣東天河城物業管理有限公司），一間於中國成立的有限公司，並於交割前分別由賣方甲擁有其 70% 股權及賣方乙擁有其 30% 股權；
「天河城商管電力 交易合同」	指	日期為 2019 年 11 月 28 日由天河城商管與中山能源服務就有關天河城商管向中山能源服務購買電力而訂立的合同；
「天河城商管集 團」	指	天河城商管及其不時之附屬公司；
「天河城百貨」	指	廣東粵海天河城百貨有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為賣方乙之直接非全資附屬公司，故為本公司之間接非全資附屬公司；
「粵海天河城大 廈」	指	位於中國廣東省廣州天河區天河路 208 號的粵海天河城大廈；
「粵海天河城大廈 物業管理委托 合同」	指	日期為 2019 年 4 月 1 日由賣方甲與天河城商管就有關賣方甲將粵海天河城大廈物業管理服務委託予天河城商管而訂立的合同；
「天河城購物中 心」	指	位於中國廣東省廣州天河區天河路 208 號的天河城購物中心；
「天河城購物中心 物業管理委托 合同」	指	日期為 2019 年 4 月 1 日由賣方甲與天河城商管就有關賣方甲將天河城購物中心物業管理服務委託予天河城商管而訂立的合同；
「天河城購物中心 物業管理服務 合同」	指	由賣方甲與天河城商管就有關天河城商管向賣方甲提供物業管理服務而訂立的日期為 2017 年 5 月 31 日的合同（由日期為 2018 年 7 月 4 日的補充合同、日期為 2018 年 9 月 13 日的第二份補充合同以及日期為 2020 年 6 月 1 日的第三份補充合同予以補充修訂）；

「天河城購物中心商舖物業管理服務合同」	指	日期為2020年9月1日由天河城百貨與天河城商管訂立的合同，內容有關天河城商管就天河城購物中心的11間商舖（即202、302、303、304、305、306、307、402、502、702和703商舖）向天河城百貨提供物業管理服務；
「天河城購物中心倉庫物業管理服務合同」	指	日期為2020年9月1日由天河城百貨與天河城商管訂立的合同，內容有關天河城商管就44個位於天河城購物中心的貨倉單位（即C-B3002, C-B3022, C-B3025, C-B3028, C-B3029, C-B3036, C-B2001, C-B2002, C-B2006, C-B2009, C-B1012, C-B1015, C-B1019, C-B1025, C-F2001, C-F2003, C-F3001, C-F3002, C-F3003, C-F4001, C-F4002, C-F4003, C-F4005, C-F4017, C-F4018, C-F4026, C-F4032, C-F4033, C-F5003, C-F5004, C-F5005, C-F5006, C-F5007, C-F5008, C-F5009, C-F6001, C-F6017, C-F6019, C-F7002, C-F7004, C-F7005, C-F7007, C-F7009及C-F7013）向天河城百貨提供物業管理服務；
「估值」	指	具有本公告標題為「A. 出售事項- A.1 買賣協議 - 代價」的章節中賦予的含義；
「評估基準日」	指	2019年12月31日，即估值師於估值中採用的參考日期；
「評估報告」	指	由估值師出具的有關估值的估值報告；
「估值師」	指	廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司，一家中國的獨立專業估值師；
「中山能源服務」	指	中山粵海能源服務有限公司，一間於中國註冊成立的的公司，且為本公司之間接非全資附屬公司；
「粵海天河城大廈18樓物業管理服務合同」	指	日期為2020年9月1日由賣方甲與天河城商管就有關天河城商管向賣方甲提供物業管理服務而訂立的合同；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 1.1297 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，2020 年 9 月 1 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、林鐵軍先生、溫引珩先生和曾翰南先生；三名非執行董事蔡勇先生、藍汝寧先生和馮慶春先生；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。

附件 I - 安永會計師事務所報告

以下為安永會計師事務所發出的報告全文，除其他事項外，以供載入本公告內。



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

香港中環添美道 1 號
中信大廈 22 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

核數師就和廣東粵海天河城商業管理有限公司估值有關的折現現金流量預測而發出的報告

致粵海投資有限公司董事會

本所已就對廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司於 2020 年 7 月 29 日發佈的有關評估廣東粵海天河城商業管理有限公司（「目標公司」）截至 2019 年 12 月 31 日之估值所依據的折現現金流量（「該預測」）的計算準確性作出報告。該估值載於粵海投資有限公司（「貴公司」）刊發日期為 2020 年 9 月 1 日有關目標公司出售事項的公告（「公告」）內。該估值所依據的該預測根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「《上市規則》」）第 14.61 條被視為盈利預測。

董事的責任

貴公司董事（「董事」）須對該預測全權負責。編制該預測乃使用一系列基礎及假設（「假設」），其完整性，合理性及有效性由董事全權負責。假設載於該公告「估值」一節。

我們的獨立性和質量控制

我們已遵守香港會計師公會（「會計師公會」）頒布的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第 1 號，因此維持全面的質量控制制度，包括書面政策和程序要求遵守的道德要求、專業準則以及適用的法律及監管的要求。

核數師的責任

我們的責任為根據我們的工作對該預測的算術準確性發表意見。該預測不涉及採納任何會計政策。

我們已根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第 3000 號（修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證工作」執行我們的工作。此準則要求我們計劃和執行我們的工作，以合理確定就計算準確性而言，董事是否已根據由董事作出的假設適當編製該預測。我們的工作主要包括檢查根據董事作出的假設而編制該預測的計算準確性。我們的工作範圍遠少於根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》進行的審核。因此，我們不發表審核意見。

我們沒有就該預測所作出的假設的適當性和有效性作出報告，因此亦不表達任何意見。我們的工作並不包含目標公司的任何評估。編制該預測時作出的假設包括有關可能發生或可能不會發生的未來事件和管理措施。即使確實發生了預期的事件和動作，實際結果仍可能與該預測有所不同，並且差異可能非常重大。我們所執行的工作是僅為了根據《上市規則》第 14.62(2)條向閣下作出報告，除此之外別無其他目的。我們不會對任何其他人士就我們的工作，或因我們的工作而產生或與我們的工作有關的事宜，而承擔任何責任。

意見

基於以上所述，我們認為，就該預測的計算準確性而言，該預測已在各重大方面根據由董事作出的假設適當編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2020 年 9 月 1 日



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)

敬啓者：

關連交易及持續關連交易

茲提述本公司日期為2020年9月1日的公告（「該公告」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該公告所界定者具有相同含義。

吾等提述廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司，一家中國的獨立專業估值公司（「估值師」）就廣東粵海天河城商業管理有限公司之估值（「估值」）所編製的日期為2020年7月29日之估值報告（「估值報告」）。由於估值採用收益法，故被視為《上市規則》第14.61條項下之盈利預測（「該預測」）。

吾等已與估值師討論不同方面事宜，包括編製估值時所依據的基準及假設，並審閱估值師所編製之估值報告（估值師對此負責）。吾等亦延聘安永會計師事務所審查及就與該預測的計算的算術準確性作出報告，並考慮了該公告附錄一載列的安永會計師事務所報告。

基於上文所述，根據上市規則第14.62(3)條之規定，於審閱估值報告後，吾等確認該預測乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座12樓
香港聯合交易所有限公司
上市科 台照

承董事會命
粵海投資有限公司
董事
曾翰南

2020年9月1日