

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)

**持續關連交易**

**修訂物業管理服務框架協議的年度上限**

謹請參閱有關本公司與粵海物業管理訂立框架協議的先前公告。根據框架協議，粵海物管集團由2021年5月10日至2024年5月9日止（包括首尾兩天）期間向本集團提供物業管理服務。

本公司一直密切監察本集團與粵海物管集團根據框架協議進行的持續關連交易的進展。由於（i）管理模式變更；及（ii）本集團物業業務的未來發展規劃，董事會預期框架協議項下擬進行的交易的現有上限將不足以滿足可能進行的新增物業管理服務相關交易。因此，於2021年11月8日，本公司與粵海物業管理就設定框架協議的新上限訂立補充協議。

粵海控股（其為本公司的最終控股股東）持有本公司已發行總股數約56.49%，故此，其為本公司的關連人士。粵海物業管理（其為粵海控股的直接全資附屬公司）及其附屬公司（彼等為粵海控股的附屬公司）為粵海控股的聯繫人，因此，根據《上市規則》，為本公司的關連人士。據此，根據《上市規則》，本集團與粵海物管集團於框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據《上市規則》第14A.54條的規定，若本公司擬修訂持續關連交易的年度上限，本公司須就相關的持續關連交易重新遵守《上市規則》第14A章的條文規定。

由於新上限根據《上市規則》計算的全部適用百分比率超過 0.1%但全部均少於 5%，因此，框架協議（經補充協議補充）及新上限須遵守《上市規則》的申報、年度審核及公告的規定，惟根據《上市規則》第 14A.76（2）條獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 背景

謹請參閱有關本公司與粵海物業管理訂立框架協議的先前公告。根據框架協議，粵海物管集團由 2021 年 5 月 10 日至 2024 年 5 月 9 日止（包括首尾兩天）期間向本集團提供物業管理服務。

本公司一直密切監察本集團與粵海物管集團根據框架協議進行的持續關連交易的進展。由於（i）管理模式變更；及（ii）本集團物業業務的未來發展規劃，董事會預期框架協議項下擬進行的交易的現有上限將不足以滿足可能進行的新增物業管理服務相關交易。

於 2021 年 11 月 8 日，本公司與粵海物業管理就設定框架協議的新上限訂立補充協議。

## 修訂框架協議項下交易的上限

### 補充協議

補充協議的主要條款摘要如下：

**日期：** 2021 年 11 月 8 日

**訂約方：** (1) 本公司；及  
(2) 粵海物業管理

**新上限：** 根據補充協議，框架協議項下的交易之年度上限修訂如下：

- (1) 2021 年 5 月 10 日至 12 月 31 日期間：人民幣 28,000,000 元（相等於約 34,079,000 港元）；
- (2) 截至 2022 年 12 月 31 日止年度：人民幣 220,000,000 元（相等於約 267,762,000 港元）；

(3) 截至 2023 年 12 月 31 日止年度：人民幣 280,000,000 元  
(相等於約 340,788,000 港元)；及

(4) 2024 年 1 月 1 日至 5 月 9 日期間：人民幣 120,000,000 元  
(相等於約 146,052,000 港元)。

除將現有上限修訂為新上限外，框架協議的所有其他條款均維持不變。有關框架協議之條款詳情，請參閱先前公告。

### 新上限及釐定基準

#### 現有上限及新上限

框架協議項下交易於 2021 年 5 月 10 日至 12 月 31 日期間，截至 2022 年 12 月 31 日止年度，截至 2023 年 12 月 31 日止年度及於 2024 年 1 月 1 日至 5 月 9 日期間的現有上限（「現有上限」）及新上限（「新上限」）如下：

|                  | 2021 年 5 月 10 日<br>至 12 月 31 日期間<br>(人民幣) | 截至 2022 年<br>12 月 31 日止年度<br>(人民幣)      | 截至 2023 年<br>12 月 31 日止年度<br>(人民幣)      | 2024 年 1 月 1 日<br>至 5 月 9 日期間<br>(人民幣)  |
|------------------|---|---|---|---|
| <b>現有<br/>上限</b> | 18,000,000<br>(相等於約<br>21,908,000 港元)     | 120,000,000<br>(相等於約<br>146,052,000 港元) | 130,000,000<br>(相等於約<br>158,223,000 港元) | 70,000,000<br>(相等於約<br>85,197,000 港元)   |
| <b>新上限</b>       | 28,000,000<br>(相等於約<br>34,079,000 港元)     | 220,000,000<br>(相等於約<br>267,762,000 港元) | 280,000,000<br>(相等於約<br>340,788,000 港元) | 120,000,000<br>(相等於約<br>146,052,000 港元) |

#### 歷史交易金額

下表概述本集團（包括本集團於 2020 年向粵海控股集團收購惠陽粵海及其系內公司成為本公司附屬公司之前由彼等公司所支付的相關服務費（詳情見本公司與粵海置地於 2020 年 10 月 29 日刊發之聯合公告）向粵海物管集團支付的有關截至 2020 年 12 月 31 日止的兩個年度，提供之物業管理服務（「先前交易」）的服務費之歷史交易金額（包括：(i) 向天河城商管及其系內公司所付的服務費（本集團已於 2020 年向粵海物業管理出售的天河城商管及其系內公司，詳情見本公司於 2020 年 9 月 1 日刊發之公告）；和 (ii) 向粵海悅生活所付的服務費（本集團已於 2020 年向粵海物業管理出售粵海悅生活，詳情見粵海置地於 2020 年 11 月 19 日刊發之公告）），而當時天河城商管及其系內公司和粵海悅生活均為本公司的附屬公司：

|                  | 截至 2019 年<br>12 月 31 日止年度<br>(人民幣) | 截至 2020 年<br>12 月 31 日止年度<br>(人民幣) |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 先前交易的實際<br>服務費金額 | 49,228,485<br>(相等於約 59,916,000 港元) | 71,727,538<br>(相等於約 87,300,000 港元) |

於 2021 年 1 月 1 日至 9 月 30 日期間支付予粵海物管集團的實際服務費金額約為人民幣 47,488,000 元 (相等於約 57,798,000 港元)。框架協議項下相關交易於 2021 年 5 月 10 日至 2021 年 12 月 31 日期間的服務費合同金額約為人民幣 11,295,000 元 (相等於約 13,748,000 港元)，佔 2021 年 5 月 10 日至 12 月 31 日期間的相關現有上限約 63%，且並未超過相關現有上限。

### 新上限的釐定基準

新上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (1) 天河城集團於廣州番禺及天津持有的購物中心將進行管理模式變更 (詳情請參閱本公告內「訂立補充協議的理由及裨益」一節)，其中：(i) 天河城集團與粵海物管集團擬於 2021 年 11 月初訂立一份為期一年的物業管理服務協議，據此，粵海物管集團就番禺天河城購物中心 (由兩個相連的購物區組成，總建築面積約為 217,000 平方米，當中 144,000 平方米持作出租用途) 向本集團提供物業管理服務，該協議項下於 2021 年 11 月初至 2021 年 12 月 31 日期間，及截至 2022 年 12 月 31 日止年度預計支付的服務費分別約為人民幣 9,970,000 元 (相等於約 12,134,000 港元) 及人民幣 50,010,000 元 (相等於約 60,867,000 港元)；及 (ii) 天河城集團與粵海物管集團擬於 2022 年 1 月初訂立一份為期一年的物業管理服務協議，據此，粵海物管集團就天津天河城購物中心 (總建築面積約為 205,000 平方米，當中 145,000 平方米持作出租用途) 向本集團提供物業管理服務，該協議項下於截至 2022 年 12 月 31 日止年度預計支付的服務費約為人民幣 54,420,000 元 (相等於約 66,235,000 港元)；
- (2) 在計算截至 2023 年 12 月 31 日止年度和 2024 年 1 月 1 日至 5 月 9 日期間的新上限 (經通脹調整) 時，考慮上述 (1) 項所述的相關物業管理服務協議續期的可能性；
- (3) 本集團物業業務的未來發展計劃，以及本集團可能於截至 2023 年 12 月 31 日止年度起收購該等潛在物業項目所需的物業管理服務的服務費估計金額 (以最終決定為準)；

- (4) 先前公告內「框架協議—上限及釐定基準」一節所述的因素；及
- (5) 先前交易項下支付的相關服務費的實際金額，以及於 2021 年 5 月 10 日至 12 月 31 日期間框架協議項下交易的服務費合同金額。

### **定價政策**

先前公告所披露的框架協議的定價政策維持不變。

### **內部監控措施**

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團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不利於本公司及其股東的整體利益。本集團相關人員和管理層將在簽訂個別協議之前對條款進行審閱和評估，以確保每項條款與框架協議中列明的原則和規定一致。

將定期審閱和評估相關持續關連交易是否按照相關的個別協議之條款進行，並且對個別交易收取的價格乃公平合理和符合上述定價政策，此外，本集團相關人員每半年編制包含詳細信息（例如相關上限的最新使用率和相關持續關連交易的更新列表）的審核報告，當有關新上限的使用率達到 80%時本公司將通知董事會並由其考慮是否須修改有關新上限，如有需要，本公司將遵守《上市規則》的有關規定。

本公司獨立非執行董事和獨立核數師亦將對定價政策及其新年度上限進行年度審閱。因此，董事認為內部控制機制可有效確保框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的交易已經並且將按照一般商業條款進行，且不會不利於本公司和股東的整體利益。

### **訂立補充協議的理由及裨益**

如先前公告所述，框架協議項下擬進行的交易已經進行了一段時間。該等交易為本集團及粵海物管集團日常業務，預期將繼續進行。由於粵海物業管理及其附屬公司在中國物業管理領域擁有紮實而豐富的經驗，董事會認為聘請粵海物管集團提供物業管理服務對本集團業務在提供此類服務的價格、效率、質量和可靠性方面有利。

本公司一直密切監察本集團與粵海物管集團根據框架協議進行的持續關連交易的進展。由於以下原因，董事會預期框架協議項下擬進行的交易的現有上限將不足以滿足可能進行的新增物業管理服務相關交易：

- (1) 天河城集團（主要涉及兩間主要從事物業投資的附屬公司）持有的兩座購物中心所需的物業管理服務將由 2021 年 11 月起外包予專業物業管理公司，由自管模式轉為外包模式（「**管理模式變更**」）；及
- (2) 本集團物業業務的未來發展計劃，以及該等潛在物業項目所需的相關物業管理服務的服務費估計金額。

鑑於上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為，補充協議的條款、框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的交易及新上限均公平合理，按照一般商業條款或更佳條款訂立，屬本集團的日常業務，並符合本公司及其股東的整體利益。

### **《上市規則》之含義**

粵海控股（其為本公司的最終控股股東）持有本公司已發行總股數約 56.49%，故此，其為本公司的關連人士。粵海物業管理（其為粵海控股的直接全資附屬公司）及其附屬公司（彼等為粵海控股的附屬公司）為粵海控股的聯繫人，因此，根據《上市規則》，為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》，本集團與粵海物管集團於框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據《上市規則》第 14A.54 條的規定，若本公司擬修訂持續關連交易的年度上限，本公司須就相關的持續關連交易重新遵守《上市規則》第 14A 章的條文規定。

由於新上限根據《上市規則》計算的全部適用百分比率超過 0.1%但全部均少於 5%，因此，框架協議（經補充協議補充）須遵守《上市規則》的申報、年度審核及公告的規定，惟根據《上市規則》第 14A.76（2）條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及其若干附屬公司之董事。因此，上述出席相關董事會會議的所有董事已就批准簽訂補充協議及新上限之董事會決議案不計入法定人數及放棄投票。

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，概無其他董事於補充協議及其項下擬進行的交易中具有任何重大利益及須就相關董事會決議案不計入法定人數及放棄投票。

### **補充協議之訂約方的資料**

#### **本公司及本集團的資料**

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司及主要從事投資控股業務。本集團主要從事投資控股、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營運的業務。本公司的最終控股股東為粵海控股。

#### **粵海物業管理的資料**

粵海物業管理及其附屬公司主要在中國從事物業管理和物業租賃服務的業務。粵海物業管理為粵海控股的直接全資附屬公司。

#### **粵海控股的資料**

粵海控股為本集團及粵海物管集團的最終控股股東，主要從事投資控股業務。彼由廣東省人民政府全資擁有。

### **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：

- |        |   |  |
|--------|---|--|
| 「聯繫人」  | 指 | 具有《上市規則》賦予該詞之涵義；   |
| 「董事會」  | 指 | 本公司董事會；  |
| 「本公司」  | 指 | Guangdong Investment Limited（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》賦予該詞的涵義；   |

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「董事」     | 指 | 本公司董事；  |
| 「現有上限」   | 指 | 具有本公告「修訂框架協議項下交易的上限—新上限及釐定基準」一節所賦予的涵義；  |
| 「框架協議」   | 指 | 本公司與粵海物業管理於2021年5月10日簽訂的框架協議，其詳細信息在先前公告的「框架協議」一節中列出；                                  |
| 「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責任公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司之非全資附屬公司； |
| 「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，一間於中國成立的有限責任公司，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；   |
| 「港元」     | 指 | 港幣，香港法定貨幣；  |
| 「香港」     | 指 | 中國香港特別行政區；  |
| 「惠陽粵海」   | 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，為本公司的間接非全資附屬公司；   |
| 「《上市規則》」 | 指 | 經不時修訂之《聯交所證券上市規則》；  |
| 「管理模式變更」 | 指 | 具有本公告「訂立補充協議的理由及裨益」一節所賦予的涵義；  |
| 「新上限」    | 指 | 具有本公告「修訂框架協議項下交易的上限—補充協議」一節所賦予的涵義；  |



|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「番禺天河城購物中心」 | 指 | 一座位於中國廣州市天河區天河路 208 號的購物中心；  |
| 「先前公告」      | 指 | 本公司於 2021 年 5 月 10 日刊發有關本公司與粵海物業管理訂立框架協議的公告；                           |
| 「先前交易」      | 指 | 具有本公告「修訂框架協議項下交易的上限—新上限及釐定基準—歷史交易金額」一節所賦予的涵義；                          |
| 「中國」        | 指 | 中華人民共和國；   |
| 「物業管理服務」    | 指 | 具有先前公告「框架協議—服務範圍」一節所賦予的涵義；   |
| 「人民幣」       | 指 | 人民幣，中國法定貨幣；  |
| 「個別協議」      | 指 | 本集團相關成員公司與粵海物管集團相關成員公司之間可能就粵海物管集團向本集團提供相關物業管理服務而根據框架協議的原則和條款訂立的具體個別協議； |
| 「平方米」       | 指 | 平方米；   |
| 「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；   |
| 「補充協議」      | 指 | 本公司與粵海物業管理於 2021 年 11 月 8 日簽訂的補充協議，其詳細信息在本公告的「修訂框架協議項下的上限—補充協議」一節中列出；  |
| 「天河城集團」     | 指 | 廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之非全資附屬公司）及其附屬公司；                |
| 「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，且為粵海控股的間接全資附屬公司；                        |

- 「天津天河城購物中心」指 一座位於中國天津市和平區和平路 263 號的購物中心；
- 「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，且為粵海控股的直接全資附屬公司；
- 「粵海物管集團」指 粵海物業管理及其附屬公司；
- 「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，且為粵海控股的間接全資附屬公司；及
- 「%」指 百分比。

按本公告，除另有所指，匯兌率乃採用人民幣 1.00 元兌 1.2171 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，2021 年 11 月 8 日

於本公告日期，本公司董事會由五名執行董事侯外林先生、林鐵軍先生、溫引珩先生、曾翰南先生和梁元娟女士；三名非執行董事蔡勇先生、藍汝宁先生和馮慶春先生；以及五名獨立非執行董事陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士、胡定旭先生和李民斌先生組成。