

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 )

關連交易  
關於收購目標公司 85% 股權  
及  
若干相關持續關連交易

**收購事項**

董事會欣然宣佈，於 2022 年 5 月 31 日，本公司的間接非全資附屬公司粵海天河城（作為買方），與粵海控股（本公司的最終控股股東）和粵海仰忠匯（粵海控股的直接全資附屬公司）（粵海控股及粵海仰忠匯共同作為賣方）訂立了股權轉讓協議，據此，粵海天河城已同意購買及賣方已同意出售目標公司合共 85% 股權的出售股權，總代價為現金人民幣 767,594,115（相當於約 910,136,342 港元），可根據股權轉讓協議的條款進行調整（如有）。於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及關連附屬公司。

粵海控股為本公司的最終控股股東，根據《上市規則》第 14A.07(1) 條為本公司的關連人士。粵海仰忠匯為粵海控股的直接全資附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人，根據《上市規則》第 14A 章為本公司的關連人士。據此，根據《上市規則》第 14A 章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於就收購事項根據《上市規則》計算的最高適用百分比率超過 0.1%，但所有適用百分比率均低於 5%，因此收購事項須遵守《上市規則》規定的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 關連人士向目標公司提供貸款的財務資助

於股權轉讓協議日期前，目標公司已與粵海財務（本公司最終控股股東粵海控股的全資附屬公司）訂立貸款協議，據此，粵海財務已向目標公司提供該貸款，須於提款日（即 2021 年 8 月 3 日）起滿三年之日償還。於本公告日期，貸款協議項下的未償還本金額為人民幣 300,000,000 元（相當於約 355,710,000 港元）。目標公司償還該貸款（及其項下其他未償還款項）的義務以目標公司就廣州動漫星城向粵海財務授予的抵押提供擔保。

於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及關連附屬公司。由於粵海財務為本公司的關連人士，根據《上市規則》第 14A 章，該貸款將構成本公司的關連交易。

由於就貸款協議根據《上市規則》計算的最高適用百分比率超過 0.1% 但均低於 5%，因此貸款協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第 14A.76(2)條規定的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 持續關連交易

於股權轉讓協議日期前，目標公司已與粵海控股若干附屬公司（為本公司的關連人士）訂立了現有持續協議。於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及關連附屬公司。據此，現有持續協議項下的持續交易將構成《上市規則》第 14A 章項下本公司的持續關連交易，本公司將遵守《上市規則》第 14A 章項下的相關規定。

## A. 收購事項

董事會欣然宣佈，於 2022 年 5 月 31 日，本公司的間接非全資附屬公司粵海天河城（作為買方），與粵海控股（本公司的最終控股股東）和粵海仰忠匯（粵海控股的直接全資附屬公司）（粵海控股及粵海仰忠匯共同作為賣方）訂立了股權轉讓協議，據此，粵海天河城已同意購買及賣方已同意出售目標公司合共 85% 股權的出售股權，總代價為現金人民幣 767,594,115（相當於約 910,136,342 港元），可根據股權轉讓協議的條款進行調整（如有）。於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及關連附屬公司。

## A.1 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 2022 年 5 月 31 日

訂約方：

買方： 粵海天河城

賣方： (a) 粵海控股（作為目標公司總股權的 30% 的賣方）  
(b) 粵海仰忠匯（作為目標公司總股權的 55% 的賣方）

### 主體事項

根據股權轉讓協議，粵海天河城已同意購買，及粵海控股和粵海仰忠匯已同意出售目標公司總股權的 30% 和 55%，代價分別為人民幣 270,915,570 元（相當於約 321,224,591 港元）和人民幣 496,678,545 元（相當於約 588,911,751 港元），可根據股權轉讓協議的條款進行調整（如有）（詳情列載於本公告下文標題為「A.收購事項-A.1 股權轉讓協議-代價及釐定基礎」的章節）。

有關目標公司的詳情，請參閱本公告標題為「A.收購事項-A.2 目標公司的一般資料」的章節。

### 代價及釐定基礎

買賣出售股權的總代價（「代價」）為人民幣 767,594,115 元（相當於約 910,136,342 港元）（可按如下所述調整），並應於訂立股權轉讓協議後五個工作日內支付，其中：粵海天河城應向粵海控股支付人民幣 270,915,570 元（相當於約 321,224,591 港元），及應向粵海仰忠匯支付人民幣 496,678,545 元（相當於約 588,911,751 港元）。

代價受限於 (i) 倘目標公司於 2022 年 1 月 1 日（即估值日後之日）至股權轉讓協議簽署日期期間的管理賬目出現稅後虧損（「該虧損」），代價須向下調整（如有）相等於該虧損乘以 85% 的金額（即：就粵海天河城應付粵海控股的代價，相等於該虧損乘以 30% 的金額，及就粵海天河城應付粵海仰忠匯的代價，相等於該虧損乘以 55% 的金額）；或 (ii) 倘目標公司於 2022 年 1 月 1 日（即估值日後之日）至股權轉讓協議簽署日期期間的管理賬目出現稅後利潤（「該利潤」），代價須向上調整（如有）相等於該利潤乘以 85% 的金額（即：就粵海天河城應付粵海控股的代價，相等於該利潤乘以 30%

的金額，及就粵海天河城應付粵海仰忠匯的代價，相等於該利潤乘以 55%的金額)。本集團預期買賣出售股權的總代價將不會有重大調整。

代價預期將由本集團的內部資源撥付。

代價乃經粵海天河城與賣方公平磋商後釐定，並經考慮：(i) 根據本公司聘請的中國獨立專業估值師編制的資產基礎法估值報告(「估值報告」)，目標公司的全部股權於 2021 年 12 月 31 日(「估值日」)的評估值為人民幣 903,051,900 元(相當於約 1,070,748,638 港元)；(ii) 目標公司的前景；及(iii) 列載於本公告標題為「A.收購事項-A.5 收購事項的理由及裨益」的其他因素。

## 交割

賣方應並應促使目標公司在股權轉讓協議簽署之日起三十個工作日內，就出售股權的轉讓向中國相關市場監督管理部門辦理所有登記和/或備案手續。收購事項的交割日期為出售股權在中國相關工商管理部門完成變更登記的日期。

於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及關連附屬公司。

## A.2 目標公司的一般資料

目標公司是一間於 2004 年 3 月 29 日在中國成立的有限責任公司。目標公司主要從事經營及管理廣州動漫星城，詳情列載於本公告下文標題為「A.收購事項-A.2 目標公司的一般資料-廣州動漫星城」的章節。

於 2011 年 11 月，粵海控股通過由中國法院指示進行的拍賣，以人民幣 327,679,100 元(相當於約 388,529,109 港元)的單筆金額，收購三間中國有限責任公司(即目標公司、廣州金東源房地產開發有限公司及廣州地源物業管理有限公司)的全部股權。目標公司全部股權於粵海控股賬面的收購成本為人民幣 60,467,118 元。目標公司全部股權轉讓予粵海控股的相關變更登記已於 2012 年 5 月 24 日完成。於 2020 年 12 月，粵海控股將目標公司 70%的股權無償轉讓予

粵海仰忠匯。於本公告日期，目標公司的股權由粵海控股及粵海仰忠匯分別持有 30% 及 70%。

於交割後，目標公司的股權將由粵海天河城持有 85% 及由粵海仰忠匯持有 15%，因此，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司及關連附屬公司。

### 廣州動漫星城

廣州動漫星城是位於中國廣州市越秀區吉祥路 1 號地下、廣州市人民公園南廣場下方的購物中心，位於中山五路與吉祥路交匯處，鄰近北京路步行街，地處北京路商業區。廣州動漫星城共有地下三層，總建築面積 32,640.90 平方米，其中商業建築面積 22,464.51 平方米，停車場建築面積 10,176.39 平方米。

廣州動漫星城定位為動漫產業的產品展示、推廣、體驗、互動、娛樂、銷售、購物的綜合平台，並為動漫愛好者提供資訊、更新和產品，以及最新在線遊戲的預覽。廣州動漫星城的租戶主要從事零售業務，銷售動漫、服裝、鞋履、箱包、化妝品等核心及週邊產品，及經營餐廳和提供餐飲服務。

### 目標公司的財務資料

根據目標公司按照中國公認會計準則編制並經中國核數師審核的經審核財務報表，目標公司截至 2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日止年度每年的財務資料分別如下：

	截至 2021 年 12 月 31 日止年度 (經審核) 人民幣	截至 2020 年 12 月 31 日止年度 (經審核) 人民幣	截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (經審核) 人民幣
收入	75,130,600 (相當於約 89,082,000 港元)	75,166,200 (相當於約 89,125,000 港元)	114,402,500 (相當於約 135,647,000 港元)
稅前利潤/ (虧損)	1,542,800 (相當於約 1,829,000 港元)	(11,220,400) (相當於約 13,304,000 港元)	31,433,800 (相當於約 37,271,000 港元)
稅後利潤/ (虧損)	1,542,800 (相當於約 1,829,000 港元)	(10,909,100) (相當於約 12,935,000 港元)	23,149,700 (相當於約 27,449,000 港元)

根據目標公司按照中國公認會計準則編制並經中國核數師審核的經審核財務報表，目標公司於 2021 年 12 月 31 日的經審核淨負債為人民幣 117,272,600 元（相當於約 139,050,122 港元）。

根據估值報告，截至 2021 年 12 月 31 日，目標公司全部股權基於資產基礎法的評估值為人民幣 903,051,900 元（相當於約 1,070,748,638 港元）。

雖然目標公司於 2021 年 12 月 31 日的經審計總資產為人民幣 220,889,394 元（相當於約 261,908,554 港元），但目標公司總資產於同日的評估值（載於估值報告內）為人民幣 1,241,213,900 元（相當於約 1,471,707,322 港元）。經審計總資產與估值報告中目標公司總資產的上述評估值於 2021 年 12 月 31 日的差異，主要是目標公司持有的投資性房地產（即廣州動漫星城）載於估值報告中的評估值（經考慮（其中包括）位於中國廣州市越秀區北京路商業區的物業市值近年穩步上升而釐定）與本公司經審計財務報表的相關賬面價值（以歷史成本入賬）存在差異所致。

### A.3 粵海天河城，本公司及本集團的一般資料

粵海天河城是一間於中國成立的有限責任公司。其主要業務為投資控股、提供物業租賃服務、物業投資及發展、百貨經營、酒店擁有及營運。粵海天河城的股東包括：

- (i) 由天貿控股有限公司持有約 85% 股權，而天貿控股有限公司
  - (a) 由本公司持有約 76.018% 股權；
  - (b) 由廣州市城市建設開發集團有限公司（由廣州市人民政府最終控制）持有約 12.978% 股權；
  - (c) 由廣東潤達資產經營有限公司（由廣東省政府最終控制）持有約 5.927% 股權；
  - (d) 由廣州市設計院集團有限公司（由廣州市人民政府辦公廳最終控制）持有約 3.244% 股權；
  - (e) 由廣東省工業設備安裝有限公司（由廣東省政府最終控制）持有約 1.375% 股權；及
  - (f) 由張平先生代表粵海天河城的若干僱員或前僱員持有約 0.458% 股權；
  
- (ii) 由本公司持有約 11.51% 股權；

- (iii) 由廣州市城市建設開發集團有限公司（詳情見（i）段）持有約 2.975% 股權；及
- (iv) 由廣州市設計院集團有限公司（詳情見（i）段）持有約 0.515% 股權。

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。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、經營及管理、能源項目投資、以及道路及橋樑經營。本公司的最終控股股東為粵海控股。

#### A.4 賣方的一般資料

粵海控股為本公司最終控股股東，主要從事投資控股。粵海控股集團的業務範圍包括公用事業和基礎設施、製造業、房地產、酒店、物業管理、零售和批發、金融等。粵海控股由廣東省政府持股 90% 及由廣東省政府財政廳持股 10%，而廣東省國資委根據廣東省政府的授權，對粵海控股行使所有權和控制權。

粵海仰忠匯是一間於中國成立的有限責任公司，主要從事提供物業租賃服務及商場管理。其為粵海控股的直接全資附屬公司。

#### A5. 收購事項的理由及裨益

廣州動漫星城是華南地區最大的動漫主題購物中心，享譽廣州市及大灣區。本公司相信廣州動漫星城將在商業運營模式和消費群體等方面與粵海天河城集團持有的其他物業項目形成互補。預期收購事項將使粵海天河城集團擴大資產規模和業務組合，符合其發展戰略，並為其業務經營增添更多特色。

此外，廣州動漫星城地處廣州市傳統商圈，緊鄰廣州地鐵兩個換乘站，地理位置優越。廣州動漫星城所在商圈升級改造的政府政策已經出台，將會有更多的特色運營項目，吸引大灣區乃至全國的遊客。因此，預計廣州動漫星城將受益於遊客的增長。

本公司認為廣州動漫星城是一項優質資產，因為在新冠疫情爆發之前數年，廣州動漫星城取得了良好的經營利潤並保持了穩定的現金流，並看好廣州動漫星城在未來的發展前景。本公司認為廣州動漫星城加入粵海天河城集團的資產組合，將與粵海天河城集團的現有

業務在品牌、租戶組合、市場推廣、成本效益、提升運營效率等方面產生協同效應。

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）認為股權轉讓協議的條款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。

#### **A6. 《上市規則》之含義**

粵海控股為本公司的最終控股股東，根據《上市規則》第 14A.07(1) 條為本公司的關連人士。粵海仰忠匯為粵海控股的直接全資附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人，根據《上市規則》第 14A 章為本公司的關連人士。據此，收購事項構成《上市規則》第 14A 章項下本公司的關連交易。

由於收購事項根據《上市規則》計算的最高適用百分比率超過 0.1%，但所有適用百分比率均低於 5%，因此收購事項須遵守《上市規則》規定的申報及公告規定，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的董事。出席相關董事會會議的上述兩名董事均不計入法定人數，並就批准（其中包括）股權轉讓協議的相關董事會決議案放棄投票。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，概無其他董事於股權轉讓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放棄投票。

#### **B. 關連人士向目標公司提供該貸款的財務資助**

於股權轉讓協議日期前，目標公司已與粵海財務（本公司的關連人士）訂立貸款協議，據此，粵海財務已向目標公司提供本金額為人民幣 320,000,000 元（相當於約 379,424,000 港元）的該貸款，須於提款日（即 2021 年 8 月 3 日）（「提款日」）起滿三年之日償還。就目標公司償還該貸款（及其項下其他未償還款項）的義務，目標公司以其廣州動漫星城物業抵押予粵海財務作為擔保措施。於本公告日期，貸款協議項下的未償還本金額為人民幣 300,000,000 元（相當於約 355,710,000 港元）。



粵海財務為粵海控股（本公司最終控股股東）的間接全資附屬公司，因此根據《上市規則》第 14A 章為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。

於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及關連附屬公司。據此，該貸款將構成《上市規則》第 14A 章項下的關連交易。

## B1. 貸款協議

貸款協議的主要條款概述如下：

- 日期： 2021 年 7 月 30 日
- 訂約方： (1) 目標公司（作為借款人）  
(2) 粵海財務（作為貸款人）
- 本金金額： 人民幣 320,000,000 元（相當於約 379,424,000 港元）。於本公告日期，未償還本金金額為人民幣 300,000,000 元（相當於約 355,710,000 港元）
- 該貸款用途： 償還先前貸款
- 該貸款期限： 自提款日起三年（「**最終還款日**」），即至 2024 年 8 月 2 日到期
- 利息： 初始利率為貸款協議日期前一日全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款市場報價利率（LPR）加 0.15%，此後每年 1 月 1 日相應調整。
- 目標公司應於每季度最後一個月的第 21 日按季度支付該貸款利息。
- 還款： 目標公司須(i)自提款日起，於其後的每年 6 月 21 日及 12 月 21 日各償還人民幣 500,000 元（相當於約 592,850 港元）；及(ii)於最後還款日償還該貸款的剩餘本金額（及未償還利息）。
- 擔保： 目標公司償還該貸款（以及其他未償還的款項，包括利息、罰款、損害賠償等）的義務，由日期為 2021 年 7 月 30 日的抵押（「**該抵押**」）提供擔保，該抵押為目標公司以其就位於中國廣州市越秀區吉祥路 1 號地下一層至地下三層的物業（即廣州動漫星城）抵押予粵海財務。

載於估值報告內，截至 2021 年 12 月 31 日，廣州動漫星城的評估價值約為人民幣 1,207,800,000 元（相當於約 1,432,088,460 港元）。

## **B2. 貸款協議訂約方的一般資料**

有關目標公司的資料，請參閱本公告標題為「A.收購事項-A.2 目標公司的一般資料」的章節。

粵海財務為粵海控股之全資附屬公司，彼為一間由中國銀行保險監督管理委員會批准及監管的非銀行金融機構，其主要業務為向粵海控股及其附屬公司提供金融服務，包括但不限於貸款服務、資金結算服務、存款服務、委託貸款服務及擔保服務。

## **B3. 貸款協議的理由及裨益**

通過獲得用於償還目標公司先前所欠貸款的該貸款，目標公司將無需在最終還款日前為償還該貸款的未償還金額尋找資金。鑑於貸款協議的條款屬於正常商業條款，其將降低目標公司的流動性風險並降低安排新貸款的成本。

本公司認為，貸款協議及該抵押之條款（包括利率）乃由訂約方經公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，貸款協議、該抵押及其項下擬進行的交易之條款屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款在本集團的日常及一般業務中訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

## **B4. 《上市規則》之含義**

於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及關連附屬公司。粵海控股為本公司的最終控股股東，根據《上市規則》第 14A.07(1)條為本公司的關連人士。粵海財務為粵海控股的全資附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人，根據《上市規則》第 14A 章為本公司的關連人士。據此，由該抵押擔保的該貸款將構成粵海財務的非豁免財務資助及《上市規則》第 14A 章項下本公司的關連交易。

由於貸款協議根據《上市規則》計算的最高適用百分比率超過 0.1% 但均低於 5%，貸款協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第 14A.76(2)條規定的申報及公告規定，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的董事。出席相關董事會會議的上述兩名董事均不計入法定人數，並就批准（其中包括）貸款協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。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，概無其他董事於貸款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放棄投票。

### C. 持續關連交易

於股權轉讓協議日期前，目標公司已（i）與粵海企業服務（及粵海仰忠匯）訂立信息技術服務協議；（ii）與粵海商業管理訂立廣州動漫星城物業管理服務協議；及（iii）與粵海財務訂立存款服務及結算服務協議。

由於粵海企業服務、粵海仰忠匯、粵海商業管理及粵海財務均為粵海控股的附屬公司，故其為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。

於交割完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及關連附屬公司。因此，現有持續協議項下的持續交易將構成《上市規則》第 14A 章項下本公司的持續關連交易。

#### C1. 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准的持續關連交易

##### 信息技術服務協議

信息技術服務協議的主要條款概述如下：

日期： 2021 年 9 月 14 日

訂約方： (a) 目標公司  
(b) 粵海仰忠匯  
(c) 粵海企業服務

期限： 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

主體事項： 粵海企業服務應向目標公司和粵海仰忠匯（及其附屬公司）提供信息技術服務（包括但不限於（i）計算機和硬件的維護；（ii）電子郵件系統、視頻會議系統和其他系統的維護和技術支持；（iii）服務

器機房、VPN 設備、備用電源等基礎設施的維護)。

服務費： 服務費由粵海企業服務根據協議各方約定的收費標準收取。粵海企業服務收取的服務費包括：(i) 根據每個系統（如電子郵件系統和視頻會議系統）的用戶數量（按人數收費）計算的費用；(ii) 根據技術資源（如計算機存儲和備份系統）的使用量（按使用單位收費）計算的使用費，每六個月根據提供此類技術資源的成本變化進行調整。

服務費由各方考慮：(i) 相關系統的預期用戶數量；(ii) 相關技術資源的預期使用量；(iii) 粵海企業服務提供技術資源的估計成本；以及 (iv) 就相關系統的每位用戶和相關技術資源的每使用單位收取費用的現行市場費率後釐定。

支付條款： 相關服務費應由目標公司（及粵海仰忠匯及其各附屬公司）在收到粵海企業服務每六個月出具的發票後的 15 日內支付。

### 歷史交易金額

截至 2021 年 12 月 31 日止年度和截至 2022 年 4 月 30 日止四個月，由目標公司向粵海企業服務支付的信息技術服務協議項下相關服務費的實際交易金額分別為人民幣 96,277 元（相當於約 114,156 港元）和人民幣 25,517（相當於約 30,255 港元）。

### 年度上限

信息技術服務協議項下擬進行的交易由交割日期至 2022 年 12 月 31 日期間的年度上限已設定為人民幣 100,000 元（相當於約 118,570 港元）。

年度上限乃經考慮：(i) 上述歷史交易金額；(ii) 相關系統的預期用戶數量和相關技術資源的預期使用量；及 (iii) 粵海企業服務提供技術資源的預期成本後釐定。

### 協議訂約各方的一般資料

粵海企業服務為粵海控股之直接全資附屬公司，主要從事提供信息技術服務。關於粵海控股的資料，請參閱本公告標題為「A.收購事項-A4.賣方的一般資料」的章節。

關於粵海仰忠匯的資料，請參閱本公告標題為「A.收購事項-A4.賣方的一般資料」的章節。

關於目標公司的資料，請參閱本公告標題為「A.收購事項-A2.目標公司的一般資料」的章節。

### 《上市規則》之含義

於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及關連附屬公司。粵海控股為本公司的最終控股股東，根據《上市規則》第14A.07(1)條為本公司的關連人士。粵海企業服務和粵海仰忠匯為粵海控股的全資附屬公司，因此根據《上市規則》第14A章為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。據此，根據《上市規則》第14A章，信息技術服務協議項下擬進行的交易將構成本公司的關連交易。就單項計算而言，由於根據《上市規則》計算的信息技術服務協議年度上限的所有適用百分比率均低於0.1%，因此其獲完全豁免《上市規則》規定的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

於本公告日期前，本公司與粵海企業服務已訂立粵海投資集團信息技術服務協議，據此，粵海企業服務應於2021年1月1日至2022年12月31日期間向本集團提供信息技術服務（包括但不限於（i）計算機和硬件的維護；（ii）電子郵件系統、視頻會議系統和其他系統的維護和技術支持；（iii）服務器機房、VPN設備、備用電源等基礎設施的維護）。由於粵海企業服務為本公司的關連人士，根據《上市規則》第14A章，粵海投資集團信息技術服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。粵海投資集團信息技術服務協議項下擬進行的交易於截至2021年12月31日止年度及截至2022年12月31日止年度的年度上限分別設定為人民幣10,100,000元（相當於約11,975,570港元）及人民幣10,600,000元（相當於約12,568,420港元）。就單項計算而言，由於根據《上市規則》計算的粵海投資集團信息技術服務協議年度上限的所有適用百分比率均低於0.1%，因此其獲完全豁免《上市規則》規定的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

粵海投資集團信息技術服務協議及信息技術服務協議項下的相關交易應合併計算，因其均與粵海企業服務向本集團提供信息技術服務有關。就合併計算而言，由於粵海投資集團信息技術服務協議及信息技術服務協議項下擬進行的持續關連交易的所有適用百分比率均低於 0.1%，因此粵海投資集團信息技術服務協議及信息技術服務協議分別獲完全豁免《上市規則》規定的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

## C2. 其他持續關連交易

### (i) 廣州動漫星城物業管理服務協議

廣州動漫星城物業管理服務協議的主要條款概述如下：

日期： 2020 年 12 月 31 日（經 2022 年 3 月 31 日的補充協議補充）

訂約方： (a) 目標公司  
(b) 粵海商業管理

期限： 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

主體事項： 目標公司已委聘粵海商業管理為廣州動漫星城提供物業管理服務，包括清潔服務、蟲害防治、廢物收集、停車場管理、綠地維護、設備設施維護、消防安全和公共秩序維護。

服務費及  
支付條款： 根據廣州動漫星城物業管理服務協議，(a) 粵海商業管理應與廣州動漫星城的租戶（「租戶」）訂立物業管理服務協議，及向租戶收取相關管理服務費（按目標公司設定的收費標準）；(b) 粵海商業管理的固定管理服務費為每年人民幣 15,000,000 元（相當於約 17,785,500 港元）（期限最後一年按比例收取）（「年度費用」）。粵海商業管理應於每一年（或每一個期間）結束後十日內向目標公司提交上一年度租戶實際支付的管理服務費總額（「實際金額」）的計算。

## 目標公司應付服務費的計算

目標公司向粵海商業管理支付的服務費計算如下：

(i) 如實際金額低於人民幣 15,000,000 元（相當於約 17,785,500 港元），目標公司應於收到粵海商業管理的相關發票之日起 20 日內向粵海商業管理支付相當於差額（即年度費用減去實際金額）的服務費；或

(ii) 如實際金額等於或高於人民幣 15,000,000 元（相當於約 17,785,500 港元），目標公司無需向粵海商業管理支付任何服務費。此外，粵海商業管理有權保留相當於盈餘（即實際金額減去年度費用）40% 的金額，剩餘的 60% 盈餘將用於目標公司指定的與廣州動漫星城相關的用途。

服務費由目標公司與粵海商業管理考慮：(i) 廣州動漫星城的總面積；(ii) 粵海商業管理根據協議提供相關服務所需的員工人數；(iii) 參與相關服務的人員的報酬和福利；(iv) 相關服務所涉及的行政及日常營運成本；以及 (v) 類似服務的現行市場費用和費率後釐定。

## 歷史交易金額

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，目標公司根據廣州動漫星城物業管理服務協議向粵海商業管理支付的相關服務費的實際交易金額預計為不高於人民幣 350,976 元（相當於約 416,152 港元）。

## 年度上限

廣州動漫星城物業管理服務協議項下擬進行的交易由交割日期至 2022 年 6 月 30 日期間的年度上限設定為人民幣 2,000,000 元（相當於約 2,371,400 港元）。年度上限乃經考慮：(i) 上述歷史交易金額；(ii) 根據 2022 年適用的管理服務費標準費率和相關期間的預期租戶數量，預計於 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日期間租戶應支付的管理服務費金額後釐定；及 (iii) 根據第 (ii) 項，目標公司就

2022年1月1日至2022年6月30日期間，將需向粵海商業管理支付的潛在差額（即年度費用（按比例計算）減去租戶應支付的上述預計管理服務費金額）。

#### 協議訂約各方的一般資料

粵海商業管理為一間於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業管理業務。粵海商業管理的股權由粵海物業管理全資擁有。

粵海物業管理為一間於中國成立的有限責任公司，其主要在中國從事物業租賃服務及物業管理業務，為粵海控股的直接非全資附屬公司。於本公告日期，粵海物業管理的股權分別由粵海控股持有 98% 及由華信持有 2%。茲提述粵海置地（本公司之附屬公司）於 2022 年 1 月 28 日就粵海置地（作為買方）與粵海控股（作為賣方）訂立股權轉讓協議的公告，據此，粵海置地同意收購而粵海控股同意出售粵海物業管理的 6% 股權，交割日期為中國相關工商管理部門完成相關變更登記手續之日。截至本公告日期，相關工商登記手續尚未完成。上述股權轉讓完成後，粵海物業管理的股權將由粵海控股持有 92%，將由粵海置地持有 6%，及將由華信持有 2%。

關於粵海控股的資料，請參閱本公告標題為「A.收購事項-A4.賣方的一般資料」的章節。

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，其股權由楊少秋及其控制的公司合共持有約 41.22%，由楊珈睿持有約 39.99%，以及由其他四名股東合共持有約 18.79%。華信主要在中國從事物業管理業務。就董事所深知、盡悉及確信，並經過所有合理的查詢後，華信及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

關於目標公司的資料，請參閱本公告標題為「A.收購事項-A2.目標公司的一般資料」的章節。



## 廣州動漫星城物業管理服務協議的理由及裨益

考慮到粵海商業管理在中國擁有豐富的物業管理經驗，且提供的服務高效可靠，通過繼續履行廣州動漫星城物業管理服務協議，目標公司將享受粵海商業管理提供的不間斷的優質物業管理服務。

鑑於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為廣州動漫星城物業管理服務協議的條款及其項下擬進行的交易之條款屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款在本集團的日常及一般業務中訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 《上市規則》之含義

於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及關連附屬公司。粵海控股為本公司的最終控股股東，根據《上市規則》第14A.07(1)條為本公司的關連人士。粵海物業管理為粵海控股的附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人，根據《上市規則》第14A章為本公司的關連人士。據此，廣州動漫星城物業管理服務協議項下擬進行的交易將構成《上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。

茲提述 (i) 本公司日期分別為2021年5月10日及2021年11月8日的關於物業管理服務框架協議的公告；及 (ii) 本公司日期分別為2019年5月31日、2020年9月1日、2021年3月26日的關於粵海投資集團原有物業管理服務協議的公告。根據《上市規則》，廣州動漫星城物業管理服務協議項下的相關交易與物業管理服務框架協議、粵海投資集團原有物業管理服務協議項下的相關交易應合併計算，因其均與粵海控股集團向本集團提供物業管理服務有關。根據《上市規則》合併計算的廣州動漫星城物業管理服務協議、物業管理服務框架協議及粵海投資集團原有物業管理服務協議的年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但均低於5%，因此廣州動漫星城物業管理服務協議須遵守《上市規則》規定的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## (ii) 存款服務及結算服務協議

於 2016 年 4 月 27 日，目標公司與粵海財務簽訂存款服務及結算服務協議，據此，粵海財務向目標公司提供現金存款服務及結算服務。於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司及關連附屬公司。粵海控股為本公司的最終控股股東，根據《上市規則》第 14A.07(1)條為本公司的關連人士。粵海財務為粵海控股的全資附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人，根據《上市規則》第 14A 章為本公司的關連人士。據此，存款服務及結算服務協議項下擬進行的交易將構成《上市規則》第 14A 章項下本公司的持續關連交易。

茲提述本公司日期為 2021 年 9 月 1 日的關於本公司與粵海財務訂立由 2021 年 9 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日的期限三年的金融服務合作協議的公告。根據金融服務合作協議，本集團可使用若干金融服務，包括（但不限於）粵海財務在中國提供的存款服務及結算服務。

因此，於交割後，存款服務及結算服務協議將被視為金融服務合作協議項下的特定個別協議，符合其原則和規定。其已載列相關交易的詳細條款，屬日常及一般業務中，經公平磋商後，按照一般商業條款或更佳條款及不遜於獨立第三方提供的條款釐定。有關訂立金融服務合作協議的理由及裨益，請參閱本公司日期為 2021 年 9 月 1 日的公告。

於交割後，目標公司存放於粵海財務的存款（包括其應計利息）的每日結餘將構成金融服務合作協議項下的每日總結餘的一部分。本集團預期，於交割後，每日總結餘（其中將包括上述目標公司於粵海財務的存款（包括應計利息）的每日結餘）將不會超過金融服務合作協議的相關資金餘額上限。根據存款服務及結算服務協議，就粵海財務向目標公司提供的結算服務，粵海財務將不收取任何服務費。

本公司董事侯外林先生及蔡勇先生亦為粵海控股的董事。出席相關董事會會議的上述兩名董事均不計入法定人數，並就批准（其中包括）現有持續協議的相關董事會決議案放棄投票。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，概無其他董事於現有持續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放棄投票。

## D. 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：

「收購事項」	指	粵海天河城根據股權轉讓協議向粵海控股和粵海仰忠匯收購出售股權；
「實際金額」	指	具有本公告標題為「C.持續關連交易-C2.其他持續關連交易-(i)廣州動漫星城物業管理服務協議-服務費及支付條件」的章節所賦予的含義；
「每日總結餘」	指	具有本公司於2021年9月1日有關金融服務合作協議的公告所賦予的含義；
「年度費用」	指	具有本公告標題為「C.持續關連交易-C2.其他持續關連交易-(i)廣州動漫星城物業管理服務協議-服務費及支付條件」的章節所賦予的含義；
「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；
「該抵押」	指	具有本公告標題為「B.關連人士向目標公司提供該貸款的財務資助-B1.貸款協議-擔保」的章節所賦予的含義；
「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	根據股權轉讓協議的條款和條件完成收購事項的交割；
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的含義；
「關連附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的含義；

「代價」	指	具有本公告標題為「A.收購事項-A1.股權轉讓協議-代價及釐定基礎」的章節所賦予的含義；
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的含義；
「董事」	指	本公司的董事；
「提款日」	指	具有本公告標題為「B.關連人士向目標公司提供該貸款的財務資助-B1.貸款協議」的章節所賦予的含義；
「存款服務及結算服務協議」	指	目標公司與粵海財務訂立的關於由粵海財務向目標公司提供現金存款服務及結算服務的日期為2016年4月27日的協議；
「股權轉讓協議」	指	粵海天河城（作為買方）與粵海控股和粵海仰忠匯（作為賣方）就收購事項於2022年5月31日訂立的股權轉讓協議；
「現有持續協議」	指	（i）信息技術服務協議、（ii）廣州動漫星城物業管理服務協議及（iii）存款服務及結算服務協議；
「最終還款日」	指	具有本公告標題為「B.關連人士向目標公司提供該貸款的財務資助-B1.貸款協議-該貸款期限」的章節所賦予的含義；
「金融服務合作協議」	指	本公司與粵海財務訂立的關於由粵海財務向本集團提供若干金融服務的日期為2021年9月1日的框架協議，詳見本公司日期為2021年9月1日的公告；
「資金餘額上限」	指	具有本公司於2021年9月1日有關金融服務合作協議的公告所賦予的含義；
「粵海天河城」	指	廣東粵海天河城（集團）股份有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司之間接非全資附屬公司；

「粵海天河城集團」	指	粵海天河城及其附屬公司；
「粵海投資集團信息技術服務協議」	指	本公司與粵海企業服務於本公告日期前訂立的關於由粵海企業服務向本集團提供信息技術服務的協議；
「粵海投資集團原有物業管理服務協議」	指	<p>本集團與粵海控股集團於物業管理服務框架協議日期前就粵海控股集團向本集團提供物業管理服務訂立的十份（10）現有協議，即</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（1）番禺物業管理協議（詳見本公司日期為2019年5月31日的公告）；</li> <li>（2）天河城購物中心商舖物業管理服務合同；</li> <li>（3）粵海天河城大廈18樓物業管理服務合同；</li> <li>（4）天河城購物中心倉庫物業管理服務合同（（2）至（4）項詳見本公司日期為2020年9月1日的公告）；</li> <li>（5）深圳市前期物業服務合同；</li> <li>（6）第二份布吉廠房物業服務合同；</li> <li>（7）第二份石岩廠房物業服務合同；</li> <li>（8）悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同；</li> <li>（9）「粵海壹桂府」前期物業服務合同；及</li> <li>（10）「粵海拾桂府」前期物業服務合同</li> </ul> <p>（（5）至（10）項詳見本公司日期為2021年3月26日的公告）。</p>
「粵海財務」	指	粵海集團財務有限公司，一間於中國成立的公司，持有可向（其中包括）本集團成員公司提供若干金融服務的牌照，為粵海控股之全資附屬公司；
「粵海商業管理」	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，為粵海控股之間接非全資附屬公司；

「粵海企業服務」	指	廣東粵海集團企業服務有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為粵海控股之直接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣東省政府」	指	中國廣東省人民政府；
「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，且為本公司之控股股東；
「粵海控股集團」	指	粵海控股及其附屬公司；
「粵海置地」	指	粵海置地控股有限公司（Guangdong Land Holdings Limited），一間於百慕達成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市。為本公司非全資附屬公司；
「廣州動漫星城」	指	目標公司持有的位於中國廣州市的購物中心，詳情載述於本公告標題為「A.收購事項-A2.目標公司的一般資料-廣州動漫星城」的章節
「廣州動漫星城物業管理服務協議」	指	目標公司與粵海商業管理訂立的關於由粵海商業管理向目標公司提供廣州動漫星城的物業管理服務的日期為2020年12月31日的協議（由日期為2022年3月31日的補充協議補充）；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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；
「獨立第三方」	指	並非本公司的關連人士，獨立於本公司、及本公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁、控股股東和主要股東或彼等各自的聯繫人且無關連的獨立第三方；

「信息技術服務協議」	指 目標公司、粵海仰忠匯與粵海企業服務訂立的關於粵海企業服務向（其中包括）目標公司提供信息技術服務的日期為 2021 年 9 月 21 日的協議；
「該貸款」	指 粵海財務根據貸款協議的條款向目標公司提供的本金額為人民幣 320,000,000 元（相當於約 379,424,000 港元）的定期貸款；
「貸款協議」	指 目標公司與粵海財務就該貸款訂立的日期為 2021 年 7 月 30 日的貸款協議，詳情載述於本公告標題為「B. 關連人士向目標公司提供該貸款的財務資助-B1. 貸款協議」的章節
「該虧損」	指 具有本公告標題為「A. 收購事項-A1. 股權轉讓協議-代價及釐定基礎」的章節所賦予的含義；
「《上市規則》」	指 經不時修訂之聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指 具有《上市規則》所賦予的含義；
「中國」	指 中華人民共和國；
「物業管理服務 框架協議」	指 本公司與粵海物業管理訂立的關於粵海物業管理及其附屬公司向本集團提供物業管理服務的日期為 2021 年 5 月 10 日的框架協議（由日期為 2021 年 11 月 8 日的補充協議補充）。詳見本公司日期分別為 2021 年 5 月 10 日及 2021 年 11 月 8 日的公告；
「該利潤」	指 具有本公告標題為「A. 收購事項-A1. 股權轉讓協議-代價及釐定基礎」的章節所賦予的含義；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「出售股權」	指 根據股權轉讓協議的條款，粵海天河城同意購買且賣方同意出售的目標公司全部股權的 85%；

「賣方」	指	粵海控股和粵海仰忠匯；
「股份」	指	本公司的股份；
「股東」	指	本公司的股份持有人；
「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》所賦予的含義；
「目標公司」	指	廣州粵海動漫星城有限公司（前稱廣州天源投資有限公司），一間於中國成立的有限責任公司，詳情載述於本公告標題為「A.收購事項-A2.目標公司的一般資料」的章節；
「租戶」	指	具有本公告標題為「C.持續關連交易-C2.其他持續關連交易-(i)廣州動漫星城物業管理服務協議-服務費及支付條件」的章節所賦予的含義；
「估值日」	指	具有本公告標題為「A.收購事項-A1.股權轉讓協議-代價及釐定基礎」的章節所賦予的含義；
「估值報告」	指	具有本公告標題為「A.收購事項-A1.股權轉讓協議-代價及釐定基礎」的章節所賦予的含義；
「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，為粵海控股之非全資附屬公司；
「粵海仰忠匯」	指	廣州粵海仰忠匯置業有限公司，一間於中國成立的公司，為粵海控股之直接全資附屬公司；
「%」	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 1.1857 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，2022 年 5 月 31 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、馮華健先生、鄭慕智博士、胡定旭先生和李民斌先生組成。