

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

物業管理服務框架協議

於2021年5月10日，本公司與粵海物業管理（其為粵海控股的直接全資附屬公司）訂立關於由粵海物管集團向本集團提供物業管理服務的框架協議。

框架協議項下之由2021年5月10日至2021年12月31日期間、截至2022年12月31日止年度、截至2023年12月31日止年度及由2024年1月1日至2024年5月9日期間擬進行的交易之上限分別為人民幣18,000,000元（約相等於21,607,000港元）、人民幣120,000,000元（約相等於144,048,000港元）、人民幣130,000,000元（約相等於156,052,000港元）和人民幣70,000,000元（約相等於84,028,000港元）。

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（其為粵海控股直接附屬公司）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之間之框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於就框架協議根據《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。

框架協議

於 2021 年 5 月 10 日，本公司與粵海物業管理訂立就由粵海物管集團向本集團提供物業管理服務的框架協議。

框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2021 年 5 月 10 日

訂約方： (1) 本公司；及
(2) 粵海物業管理

期限： 2021 年 5 月 10 日至 2024 年 5 月 9 日（包括首尾兩日）

服務範圍： 就本集團不時所持的物業（包括在建物業項目）如購物中心、寫字樓及其他物業而言，粵海物管集團將為本集團提供以下的物業管理服務（「物業管理服務」），包括但不限於：

- (i) 物業及相關物業設施設備的保養、保安、清潔及園藝服務、公共區域維護、停車場管理以及其他相關服務；
- (ii) 於物業項目初始階段，進行初步規劃和設計諮詢服務（包括審閱繪圖及投標服務）；
- (iii) 於物業項目興建階段，提供實地諮詢服務及建築工地管理服務；
- (iv) 於物業項目交付階段，就物業單位及公共空間提供檢查服務；
- (v) 就向業主移交及交付相關物業向本集團提供協助；
- (vi) 於物業項目竣工後階段，提供物業單位銷售協助服務、日常維護及其他相關服務；及
- (vii) 為未售出物業和會議設施提供管理服務、禮賓司服務及其他臨時輔助管理服務。

定價和其他條款： 框架協議的訂約方已同意以下事項：

- (i) 本集團成員公司及粵海物管集團成員公司可訂立個別協議（以提供物業管理服務），而該等協議將載列經公平磋商後，並按照一般商業條款或更佳條款進行，在日常業務中進行的框架協議項下擬進行之相關交易的詳細條款；
- (ii) 個別協議應符合框架協議中載列的原則和規定；
- (iii) 個別協議的條款及細則應不遜於獨立第三方向本集團提供的相類似服務；
- (iv) 粵海物管集團向本集團提供不同物業管理服務的費用應基於相關物業的類型及建築面積，並應經公平磋商後釐定，以及考慮物業的面積、位置及狀況，所需服務的性質及標準和預期營運費用（例如人工成本、材料成本和行政成本），並參考本集團與獨立第三方就類似物業種類提供相類似服務所簽訂之合同項下的服務價格，或倘沒有該等類似協議，可參考相關政府監管機構就類似服務規定的標準價格或就類似物業種類提供類似服務的市場價格（參考至少兩間獨立第三方的服務提供者收取的相關價格）；及
- (v) 物業管理服務的費用應由本集團按相關一般商業慣例並在公平合理的條件下，按每月、季度、半年或年度向粵海物管集團支付。

上限及釐定基準

歷史交易金額

下表概述本集團（包括由惠陽粵海集團的公司成為本公司附屬公司之前所支付的相關服務費，本集團於2020年向粵海物管集團收購該等公司（詳情見本公司與粵海置地控股於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) 本集團於2020年向粵海物業管理出售的天河城商管集團之公司的相關服務費（詳情見本公司於2020年9月1日刊發之公告）；和(ii) 本集團於2020年向粵海控股集團出售粵海悅生活的相關服務費（詳情見粵海置地控股於2020年11月19日刊發之公告），而當時天河城商管集團和粵海悅生活均為本公司的附屬公司：

	截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (人民幣)	截至 2020 年 12 月 31 日止年度 (人民幣)
先前交易的實際服務費金額	49,228,485 (約相等於大約 59,094,000 港元)	71,727,538 (約相等於大約 86,102,000 港元)

上限及釐定基準

根據框架協議，框架協議項下進行交易之相關上限（「**上限**」）如下：

	2021 年 5 月 10 日至 2021 年 12 月 31 日期間 (人民幣)	截至 2022 年 12 月 31 日止 年度 (人民幣)	截至 2023 年 12 月 31 日止 年度 (人民幣)	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日期間 (人民幣)
上限	18,000,000 (約相等於大約 21,607,000 港元)	120,000,000 (約相等於大約 144,048,000 港元)	130,000,000 (約相等於大約 156,052,000 港元)	70,000,000 (約相等於大約 84,028,000 港元)

上述上限經考慮歷史及之前交易金額以及下列其他因素後釐定：

- (a) 根據先前交易支付的實際服務費金額；
- (b) 根據本集團與粵海物管集團在框架協議日期前訂立的協議，就粵海物管集團向本集團提供物業管理服務包括上述時期或其中部份（「**先前持續關連交易合同**」）（有關持續關連交易合同的詳情，請參閱本公司於 2019 年 5 月 31 日、2020 年 9 月 1 日和 2021 年 3 月 26 日刊發之公告，本公司與粵海置地控股 2020 年 10 月 29 日刊發之聯合公告和粵海置地控股於 2020 年 11 月 19 日刊發之公告），本集團（包括惠陽粵海集團公司）預計截至 2023 年 12 月 31 日止三個年度的每個年度及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日期間每年向粵海物管集團（包括天河城商管集團公司及粵海悅生活）支付及預計支付的服務費總額為約人民幣 77,700,000 元（大約為 93,271,000 港元）、約人民幣 49,671,000 元（大約為 59,624,000 港元）、約人民幣 33,131,000 元（大約為 39,771,000 港元）和約人民幣 2,958,000 元（大約為 3,551,000 港元）（惟由於先前持續關連交易合同在框架協議前簽訂，因此上述服務費金額並未計入框架協議的相關上限內。）

為免生疑問，珠海粵海置地控股（本公司的非全資附屬公司）與粵海物管集團就粵海物管集團向珠海粵海置地控股提供物業管理服務而簽訂兩項日期均為 2021 年 5 月 10 日的協議（請參閱粵海置地控股日期為 2021 年 5 月 10 日

的公告) 為個別協議，因此其相關交易上限金額已包括在上限內；

(c) 本集團物業管理服務的預期需求乃根據 (i) 截至 2020 年 12 月 31 日止兩個年度之先前交易項下的服務費金額；(ii) 截至 2020 年 12 月 31 日止本集團的有關物業的總建築面積；(iii) 本集團框架協議期間之在建物業項目的預期數量；(iv) 本集團在建物業項目的預售和交付時間估算；(v) 本集團上述在建物業的位置和種類；(vi) 預期需要的物業管理服務之種類；(vii) 預期將於框架協議有效期內續約的若干先前持續關連交易合同；及 (viii) 合理的餘額以應對物業管理服務需求的增加；

(d) 由於

(i) 預計於框架協議期間到期而將續期的先前持續關連交易合同，只有一項將於 2021 年 12 月 31 日之前到期及大部份將於 2021 年 12 月 31 日或於 2022 年 12 月 31 日止年度到期。因此，由於大部份先前持續關連交易合同的續簽條款將不會於 2022 年 12 月 31 日前生效，因此，如上文 (b) 段所述，該等先前持續關連交易協議的相關交易金額並未包含在框架協議項下的上限（尤其是 2021 年 5 月 10 日至 2021 年 12 月 31 日的上限）內；

(ii) 根據在建物業項目預期的預售和交付時間，本集團對本集團在建物業項目的物業管理服務的需求預計於截至 2022 年 12 月 31 日止年度及以後較高。根據本集團的商業計劃，更多的房地產項目（將於本集團土地儲備的地塊上開發，並預計本集團將收購的地塊）將在截至 2022 年 12 月 31 日止的年度開始，並基於正在開發中之該等房地產項目預計的預售和交付時間；

因此為截至 2022 年 12 月 31 日止年度、截至 2023 年 12 月 31 日止年度及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 9 日期間分別設定的上限較 2021 年 5 月 10 日至 2021 年 12 月 31 日期間為高；

(e) 粵海物管集團於框架協議期間就提供有關服務而應收取的估算費用率乃參考本集團與獨立第三方訂立的有關協議就類似物業種類提供類似服務的費用、相關政府機構頒佈之標準價格及/或與至少兩間服務提供者所提供之本集團相關物業類似服務的市場價格及考慮通脹之影響釐定。

定價政策

於框架協議期限內，本集團可根據框架協議之原則及條款，不時與粵海物業管理集團成員公司訂立個別協議，以獲得相關物業管理服務。

本集團對每份個別協議均採用以下定價政策：

- (i) 每份個別協議經公平磋商後，以確保相關定價條款公平合理，並以一般商業條款進行；
- (ii) 服務費應在雙方就每份個別協議的條款及細則經公平磋商後釐定，以確保粵海物管集團提供的服務費不遜於其他獨立第三方所提供的服務費；及
- (iii) 在釐定服務費時，本集團應 (a) 參考由獨立第三方提供予本集團的類似服務（就服務的範圍和要求、物業的位置和狀況以及管理的難度等方面而言）的其他交易；或 (b) 倘本集團先前未曾就類似服務進行任何交易，則本集團應參考相關政府機構頒布之標準價格或至少兩間中國其他物業管理公司所收取的可比交易之價格，以及與粵海物管集團進行磋商，並確保粵海物管集團提供的服務費用公平合理，且不遜於其他獨立第三方向本集團提供的服務費或按市場條款收取的費用。

內部控制措施

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以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，以確保它們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，如果有關上限的使用率達到 80%，將通知董事會考慮是否修改有關上限，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。

訂立框架協議的理由及裨益

粵海物業管理及其附屬公司主要在中國從事提供物業管理及物業租賃服務，並在該行業擁有豐富經驗。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。框架協議載列規管該等交易的原則，並為訂立該等持續交易（於發生時）的個別協議提供靈活性，並為遵守《上市規則》第 14A 章提供行政上的便利。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。

鑑於上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為，框架協議及其項下擬進行的交易之條款及其各自的上限公平合理，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）持有本公司全部已發行股數約 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之間之框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於就框架協議根據《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，侯先生出席相關董事會會議，並已就批准簽訂框架協議及其項下擬進行的交易（包括上限）之董事會決議案不計入法定人數及放棄投票。蔡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，概無其他董事於框架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。

框架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；
「上限」	指	具有本公告「框架協議—上限及釐定基準」一節所賦予的涵義；
「本公司」	指	粵海投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，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；
「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，其詳細信息在本公告的「框架協議」一節中列出；

「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，就框架協議而言，不包括本集團成員；
「粵海置地控股」	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；
「珠海粵海置地」	指	珠海粵海置地有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接非全資附屬公司；及
「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，且為本公司的間接非全資附屬公司；
「獨立第三方」	指	並非本公司的關連人士，以及獨立於本公司及與本公司或其任何附屬公司或彼等之聯繫人的董事、最高行政人員、控股股東和主要股東概無關連之獨立第三方；
「《上市規則》」	指	經不時修訂之《聯交所證券上市規則》；
「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；
「物業管理服務」	指	具有本公告「框架協議—服務範圍」一節所賦予的涵義；
「先前持續關連交易協議」	指	具有本公告「框架協議—上限及釐定基準」一節所賦予的涵義；
「先前交易」	指	具有本公告「框架協議—上限及釐定基準」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；
「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；
「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；
「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；
「%」	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 1.2004 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 5 月 10 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。