

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份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: 270)

持續關連交易
及
該等租賃協議之年度上限

於 2011 年 6 月 2 日，本公司之全資附屬公司 Global Head 與香港粵海訂立(1)新香港粵海租賃協議；及(2)現有香港粵海租賃協議之補充協議(下稱「香港粵海租賃補充協議」)。

除香港粵海外，Global Head 亦已與制革及金威銷售訂立租賃協議。制革及金威銷售皆為香港粵海之非全資附屬公司。

新香港粵海租賃協議、香港粵海租賃補充協議、現有香港粵海租賃協議、現有制革租賃協議、前制革租賃協議及現有金威銷售租賃協議(以下合稱「該等租賃協議」)之概要資料載列於本公告內。

香港粵海為本公司、金威啤酒及制革之控股股東，香港粵海分別持有本公司、金威啤酒及制革 60.44%、73.82 %及 71.39%之權益(根據證券及期貨條例第 336 條載入相關公司存置之登記冊之權益)。金威銷售為金威啤酒之全資附屬公司。據此，香港粵海為本公司之關連人士，金威銷售及制革則為本公司關連人士之聯繫人。按上市規則，該等租賃協議中之各項租賃協議均構成持續關連交易。

根據上市規則第 14A.33 條，由於新香港粵海租賃協議及香港粵海租賃補充協議之年度租金按上市規則之所有適用百分比率計算低於 0.1%，該等交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

然而，倘若現有香港粵海租賃協議、現有制革租賃協議、前制革租賃協議及現有金威銷售租賃協議連同新香港粵海租賃協議及香港粵海租賃補充協議之年度租金合併計算，則 2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年四個年度中之最高年度上限金額預計約為 7,158,267 港元，代表低於所有適用百分比率 5%，因此該等租賃協議中之各項租賃協議皆獲豁免遵守上市規則第 14A.34 條須獨立股東批准之規定。

本公司將按上市規則第 14A.37 至 14A.40 條及第 14A.45 至 14A.47 條之規定，就該等租賃協議作出申報及年度審核。

新香港粵海租賃協議

於 2011 年 6 月 2 日，本公司之全資附屬公司 Global Head 與香港粵海訂立新租賃協議，按以下條款由 Global Head 出租並由香港粵海承租粵海投資大廈 27 樓：

訂約方： 業主 — Global Head
租戶 — 香港粵海

物業： 粵海投資大廈 27 樓全層

租期： 定期 3 年，由 2011 年 6 月 2 日起至 2014 年 6 月 1 日止

租金： 每月 201,058 港元，於每月首日支付(不包括差餉及管理服務費)

免租期： 1 個月，由 2011 年 6 月 2 日起至 2011 年 7 月 1 日止

物業用途： 辦公室

按金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費

支出： 租戶自負

香港粵海租賃補充協議

於 2011 年 6 月 2 日，Global Head 與香港粵海就現有香港粵海租賃協議訂立補充協議，按以下條款於現有香港粵海租賃協議之餘下租期，由 Global Head 出租並由香港粵海承租粵海投資大廈 30 樓 A1 室之額外單位(連同 A 室及 B 室合成為 30 樓全層)：

訂約方： 業主 — Global Head
租戶 — 香港粵海

物業： 粵海投資大廈 30 樓 A1 室

租期： 由 2011 年 6 月 2 日起至 2012 年 8 月 19 日止

租金： 每月 43,674 港元，於每月首日支付(不包括差餉及管理服務費)

物業用途： 辦公室

按金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費

其他條款： 按現有香港粵海租賃協議

現有香港粵海租賃協議

根據現有香港粵海租賃協議，按以下條款由 Global Head 出租並由香港粵海承租粵海投資大廈 26 樓、29 樓 B1 室及 30 樓 A 室及 B 室：

訂約方： 業主 — Global Head
租戶 — 香港粵海

物業： 粵海投資大廈 26 樓全層、29 樓 B1 室及 30 樓 A 室及 B 室

租期： 定期 3 年，由 2009 年 8 月 20 日起至 2012 年 8 月 19 日止

租金： 每月 384,180 港元，於每月首日支付(不包括差餉及管理服務費)

物業用途： 辦公室

按金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費

支出： 租戶自負

現有制革租賃協議

根據現有制革租賃協議，Global Head 按以下條款就粵海投資大廈 19 樓 A2 室與制革續展前制革租賃協議：

訂約方： 業主 — Global Head
租戶 — 制革

物業： 粵海投資大廈 19 樓 A2 室

租期： 定期 3 年，由 2011 年 2 月 6 日起至 2014 年 2 月 5 日止

租金： 每月 28,800 港元，於每月首日支付(不包括差餉及管理服務費)

物業用途： 辦公室

定金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費

支出： 租戶自負

前制革租賃協議

根據前制革租賃協議，按以下條款由 Global Head 出租並由制革承租粵海投資大廈 19 樓 A2 室：

訂約方： 業主 — Global Head
租戶 — 制革

物業： 粵海投資大廈 19 樓 A2 室

租期： 定期兩年，由 2009 年 2 月 6 日起至 2011 年 2 月 5 日止

租金： 每月 28,160 港元，於每月首日支付(不包括差餉及管理服務費)

免租期： 4 個月：
(i) 由 2009 年 2 月 6 日起至 2009 年 4 月 5 日止；
(ii) 由 2010 年 6 月 1 日起至 2010 年 6 月 30 日止；及
(iii) 由 2010 年 12 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日止

物業用途： 辦公室

按金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費

支出： 租戶自負

現有金威銷售租賃協議

根據現有金威銷售租賃協議，按以下條款由 Global Head 出租並由金威銷售承租粵海投資大廈 19 樓 A1 室：

訂約方： 業主 — Global Head
租戶 — 金威銷售

物業： 粵海投資大廈 19 樓 A1 室

租期： 定期 3 年，由 2010 年 9 月 1 日起至 2013 年 8 月 31 日止

租金： 每月 60,794.50 港元，於每月首日支付(不包括差餉及管理服務費)

免租期： 1.5 個月：
(i) 由 2010 年 9 月 1 日起至 2010 年 9 月 15 日止；
(ii) 由 2011 年 9 月 1 日起至 2011 年 9 月 15 日止；及
(iii) 由 2012 年 9 月 1 日起至 2012 年 9 月 15 日止

物業用途： 辦公室

按金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費

支出： 租戶自負

交易原因

Global Head 之主要業務為持有粵海投資大廈多層物業作物業投資。該等租賃協議乃在 Global Head 日常及一般業務過程中所訂立之安排，該等租賃協議中各項協議之條款乃屬正常商業條款，經訂約雙方公平磋商後釐定，並已參照有關物業之公平市值租金，而該等市值租金乃基於獨立物業估值師所出具之估值報告，估值師確認有關租金在其時之市況下屬公平及合理。出租物業所得租金作為 Global Head 之經營收入。根據該等租賃協議，Global Head 於 2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年所收取之租金如下：

<u>合約</u>	<u>每月租金</u> <u>(港元)</u>	<u>年度上限</u> <u>(港元)</u>			
		<u>2011年</u>	<u>2012年</u>	<u>2013年</u>	<u>2014年</u>
新香港粵海租賃協議	201,058	1,199,862	2,412,696	2,412,696	1,011,992
香港粵海租賃補充協議	43,674	304,262	332,486	—	—
現有香港粵海租賃協議	384,180	4,610,160	2,924,725	—	—
現有制革租賃協議	28,800	311,657	345,600	345,600	33,943
前制革租賃協議	28,160	33,189	—	—	—
現有金威銷售租賃協議	60,794.50	699,137	699,137	486,356	—
總計		7,158,267	6,714,644	3,244,652	1,045,935

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為該等租賃協議乃在 Global Head 日常及一般業務過程中訂立，屬正常商業條款，及該等租賃協議之條款(包括按該等租賃協議中之有關協議所約定，於 2011 年至 2014 年分別採納之個別最高累計年度租金上限金額)於其時之市況屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

關連人士

香港粵海持有本公司已發行普通股股份約 60.44%(根據證券及期貨條例第 336 條載入本公司存置之登記冊之權益)，因此香港粵海為本公司之主要股東。

制革及金威銷售皆為香港粵海之非全資附屬公司。

據此，香港粵海為本公司之關連人士(定義見上市規則)，而制革及金威銷售皆為本公司關連人士之聯繫人，該等租賃協議就上市規則而言構成持續關連交易。

上市規則之含義

根據上市規則第 14A.33 條，新香港粵海租賃協議及香港粵海租賃補充協議之年度租金按上市規則所有適用百分比率計算低於 0.1%，該等交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

然而，倘若現有香港粵海租賃協議、現有制革租賃協議、前制革租賃協議及現有金威銷售租賃協議連同新香港粵海租賃協議及香港粵海租賃補充協議之年度租金合併計算，則2011年、2012年、2013年及2014年四個年度中之最高年度上限金額預計約為 7,158,267 港元，代表低於所有適用百分比率 5%，因此該等租賃協議之各項租賃協議皆獲豁免遵守上市規則第 14A.34 條須獨立股東批准之規定。

本公司將按上市規則第 14A.37 至 14A.40 條及第 14A.45 至 14A.47 條之規定，就該等租賃協議作出申報及年度審核。

本公司及關連人士之主要業務

本公司之主要業務為投資控股、物業持有及投資、基建及能源項目投資、供水至香港和深圳及東莞之業務、酒店持有及營運、酒店管理與百貨營運。

香港粵海之主要業務為投資控股。

制革之主要業務為從事皮革半製成品及製成品之加工及銷售。

金威銷售之主要業務為銷售啤酒及市場拓展。

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：

「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；

「董事」	指	本公司董事；
「現有香港粵海租賃協議」	指	分別於 2009 年 8 月 19 日及 2009 年 12 月 30 日，由 Global Head 作為業主與香港粵海作為租戶，就租賃粵海投資大廈 26 樓、29 樓 B1 室及 30 樓 A 室及 B 室所訂立之初步協議及租賃協議；
「現有金威銷售租賃協議」	指	分別於 2010 年 9 月 2 日及 2010 年 11 月 25 日，由 Global Head 作為業主與金威銷售作為租戶，就租賃粵海投資大廈 19 樓 A1 室所訂立之初步協議及租賃協議；
「現有制革租賃協議」	指	分別於 2011 年 1 月 31 日及 2011 年 4 月 1 日，由 Global Head 作為業主與制革作為租戶，就租賃粵海投資大廈 19 樓 A2 室所訂立之初步協議及租賃協議；
「香港粵海」	指	粵海控股集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「粵海投資大廈」	指	香港干諾道中 148 號粵海投資大廈；
「Global Head」	指	Global Head Developments Limited，為本公司一間於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「金威啤酒」	指	金威啤酒集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「金威銷售」	指	粵海金威銷售有限公司，為金威啤酒一間於香港註冊成立之全資附屬公司；
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則；

「新香港粵海租賃協議」	指	於 2011 年 6 月 2 日，由 Global Head 作為業主與香港粵海作為租戶，就租賃粵海投資大廈 27 樓所訂立之租賃協議；
「前制革租賃協議」	指	分別於 2009 年 2 月 5 日及 2009 年 10 月 5 日，由 Global Head 作為業主與制革作為租戶，就租賃粵海投資大廈 19 樓 A2 室所訂立之初步協議及租賃協議；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「香港粵海補充租賃協議」	指	於 2011 年 6 月 2 日，由 Global Head 與香港粵海就租賃粵海投資大廈 30 樓 A1 室對現有香港粵海租賃協議所訂立之補充協議；
「制革」	指	粵海制革有限公司，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；及
「%」	指	百份比。

承董事會命
董事
曾翰南

香港，2011 年 6 月 2 日

於本公告日期，本公司董事會由三名執行董事黃小峰先生、張輝先生和曾翰南先生；六名非執行董事鄭慕智博士、吳建國先生、徐文訪女士、李文岳先生、李偉強先生和孫映明先生；以及三名獨立非執行董事陳祖澤博士、李國寶博士和馮華健先生組成。