

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  
修訂租賃合同之年度上限

謹請參閱該先前公告，有關本公司的持續關連交易及修訂有關天河城大廈辦公室物業訂立之租賃合同之年度上限。

於2019年8月29日，廣東天河城與粵海控股訂立定期35個月的天河城大廈31樓新租賃合同，租賃期由2019年9月1日起至2022年7月31日止(包括首尾兩日)。

除天河城大廈31樓新租賃合同外，廣東天河城亦與粵海財務簽訂了天河城大廈35樓現租賃合同及與粵海控股分別簽訂了天河城大廈20樓、42樓及45樓現租賃合同。該等租賃合同之概要資料載列於本公告內。

粵海控股為本公司的最終控股股東，為本公司的關連人士(定義見《上市規則》)。粵海財務(其為粵海控股之附屬公司，故根據《上市規則》的定義被視為粵海控股之聯繫人)，亦為本公司之關連人士。因此，按《上市規則》，該等租賃合同項下之每個交易構成本公司之持續關連交易。

由於本集團根據天河城大廈31樓新租賃合同所收取的全年經營收入按《上市規則》計算之所有適用百分比率均低於0.1%，根據《上市規則》第14A.76(1)條，天河城大廈31樓新租賃合同項下的交易獲豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

誠如於該先前公告所披露，於2019年、2020年、2021年及2022年已收取及應收取的全年經營收入總額分別約為人民幣17,440,189元、人民幣16,596,098元、人民幣4,978,522元及人民幣1,671,149元。本集團根據該等租賃合同於截至2019年、2020年、2021年及2022年12月31日止年度的實際已收取/可收取的合併全年經營收入總額將分別修訂約為人民幣17,817,089元、人民幣18,217,685元、人民幣6,600,109元和人民幣2,535,260元。上述提及的持續關連交易之截至2019年、2020年、2021年及2022年12月31日止年度上限將分別修訂為人民幣18,500,000元、人民幣19,000,000元、人民幣7,000,000元及人民幣2,800,000元。由於前述四個年度內最高年度上限金額預計為人民幣19,000,000元(相等於約21,595,400港元)，該最高年度上限金額按《上市規則》第14.07條計算的若干適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此，該等租賃合同項下的交易在合併計算下須遵守有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(2)條有關獨立股東批准之規定。

本公司將按《上市規則》第14A.55至14A.57條之規定，就有關該等租賃合同須遵守年度審核之規定。

### 天河城大廈31樓新租賃合同

於2019年8月29日，廣東天河城與粵海控股訂立天河城大廈31樓新租賃合同，就此，廣東天河城同意出租及粵海控股同意承租該物業作辦公室用途，每月租金為人民幣81,814.20元，定期35個月，租賃期由2019年9月1日起至2022年7月31日止(包括首尾兩日)，免租期3個月(2019年9月1日至2019年10月31日和2022年7月1日至2022年7月31日止)。粵海控股亦須每月支付有關該物業之管理費及雜項支出(主要包括水費、電費和其他公用事業收費、停車位費用及加時空調費等)予天河城物管，以其為天河城大廈提供物業管理服務。當月租金和物業管理費及上月雜項支出須於每日曆月7日前支付。

## **現有租賃合同**

### **天河城大廈 20 樓現租賃合同**

根據天河城大廈 20 樓現租賃合同，廣東天河城出租而粵海控股承租於天河城大廈 20 樓 04, 05 及 06 室的物業作辦公室用途，每月租金為人民幣 185,191.50 元，定期 3 年，租賃期由 2019 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日止，免租期 3 個月(2019 年 8 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日和 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日止)。粵海控股亦須每月支付有關上述物業之管理費及雜項支出(主要包括水費、電費和其他公用事業收費、停車位費用及加時空調費等)予天河城物管。當月租金和物業管理費及上月雜項支出須於每日曆月 7 日前支付。

### **天河城大廈 35 樓現租賃合同**

根據天河城大廈 35 樓現租賃合同，廣東天河城出租而粵海財務承租於天河城大廈 35 樓 01, 02A, 07B 及 08 室的物業作辦公室用途，每月租金為人民幣 161,332.95 元，定期 3 年，租賃期由 2018 年 7 月 21 日至 2021 年 7 月 20 日止。天河城大廈 35 樓現租賃不包含免租期。粵海財務亦須每月支付有關上述物業之管理費及雜項支出(主要包括水費、電費和其他公用事業收費、停車位費用及加時空調費等)予天河城物管。當月租金和物業管理費及上月雜項支出須於每日曆月 7 日前支付。

### **天河城大廈 42 樓及 45 樓現租賃合同**

根據天河城大廈 42 樓及 45 樓現租賃合同，廣東天河城出租而粵海控股承租於天河城大廈 42 樓及 45 樓全層的物業作辦公室用途，定期 3 年，租賃期由 2017 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日止，租賃期的首兩個月(即 2017 年 10 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日止)的每月租金為人民幣 442,583.05 元，餘下的租賃期每月租金為人民幣 885,166.10 元。天河城大廈 42 樓及 45 樓現租賃不包含免租期。粵海控股亦須每月支付有關上述物業之管理費及雜項支出(主要包括水費、電費和其他公用事業收費、停車位費用及加時空調費等)予天河城物管。當月租金和物業管理費及上月雜項支出須於每日曆月 7 日前支付。

## 交易準則及原因以及年度上限

天河城大廈 31 樓新租賃合同將為本集團提供穩定租金收入，並將維持天河城大廈的高出租率。本集團根據該等租賃合同於 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 12 月 31 日止年度之合併全年經營收入(包括租金收入、管理費及雜項支出)之年度上限如下：

	2019 年 (人民幣)		2020 年 (人民幣)		2021 年 (人民幣)		2022 年 (人民幣)	
	租金	管理費 及雜項 支出	租金	管理費 及雜項 支出	租金	管理費 及雜項 支出	租金	管理費 及雜項 支出
天河城大廈 31 樓新租賃 合同	163,628	213,272	981,770	639,817	981,770	639,817	490,885	373,226
天河城大廈 20 樓、35 樓、 42 樓及 45 樓現 有租賃合同	13,113,564	4,326,625	12,124,788	4,471,310	3,294,382	1,684,140	1,111,149	560,000
	13,277,192	4,539,897	13,106,558	5,111,127	4,276,152	2,323,957	1,602,034	933,226
<b>總計:</b>	<b>17,817,089</b>		<b>18,217,685</b>		<b>6,600,109</b>		<b>2,535,260</b>	
<b>年度上限</b>	<b>18,500,000</b>		<b>19,000,000</b>		<b>7,000,000</b>		<b>2,800,000</b>	

天河城大廈 31 樓新租賃合同項下的租金參考了同類辦公樓租金的市場價格和獨立物業估值師經考慮現時之市況所出具之意見後釐定。現行月管理費按每月每平方米人民幣 32 元(含稅)收取，管理費的定價是參考了同類辦公樓管理費的市場價格和相關成本後釐定。雜項支出乃參考了政府或公用事業供應商的相關公用事業收費價格、停車位費用和加時空調費的市場價格、相關人員及設備成本後釐定。

上述之預計總經營收入及相關年度上限乃根據該等租賃合同項下應收取的總租金、管理費及預計總雜項支出作為準則而計算，而該等支出當中參照粵海控股及粵海財務租用各自物業所使用若干服務之最近期收費率及現時消費程度及預期該等租賃合同項下每一個合同之收費率及消費程度於未來財政年度之升幅作為準則而估算。

天河城大廈 31 樓新租賃合同經訂約雙方公平磋商後釐定，由於租金是基於獨立物業估值師經考慮現時之市況所出具之意見，管理費及雜項支出的收費價格與天河城大廈所有其他租戶(即本集團之獨立協力廠商)的相關服務或公用事業的收費價格一致。董事(包括獨立非執行董事)認為天河城大廈 31 樓新租賃合同乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，天河城大廈 31 樓新租賃合同之條款屬正常商業條款或更佳條款，及天河城大廈 31 樓新租賃合同之條款和本集團根據該等租賃合同由 2019 年至 2022 年四個年度之合併全年經營收入(包括租金收入、管理費及雜項支出)於其時之市況下屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本公司董事侯外林先生及蔡勇先生亦為粵海控股之董事。上述兩位董事就批准(其中包括)簽訂天河城大廈 31 樓新租賃合同及本集團根據該等租賃合同由 2019 年至 2022 年四個年度之合併全年經營收入(包括租金收入、管理費及雜項支出)之年度上限之董事會決議案未被計入法定人數，亦沒有投票。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，概無其他董事于該等租賃合同中具有任何重大利益，為此，彼等毋須就有關批准簽訂天河城大廈 31 樓新租賃合同及年度上限的董事會決議案放棄投票。

### **關連人士**

粵海控股持有本公司控股股東香港粵海之全部已發行股本，香港粵海於本公告日期持有本公司已發行股份的約 56.49%，所以粵海控股為本公司之最終控股股東。

據此，粵海控股為本公司之關連人士(定義見《上市規則》)，粵海財務(其為粵海控股之附屬公司，故根據《上市規則》的定義被視為粵海控股之聯繫人)亦為本公司之關連人士。因此，按《上市規則》，該等租賃合同項下之每個交易構成本公司之持續關連交易。

### **上市規則之含義**

由於本集團根據天河城大廈 31 樓新租賃合同所收取的全年經營收入按《上市規則》計算之所有適用百分比率均低於 0.1%，根據《上市規則》第 14A.76(1)條，天河城大廈 31 樓新租賃合同項下的交易獲豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

誠如於該先前公告所披露，於 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年已收取及應收取的全年經營收入總額分別約為人民幣 17,440,189 元、人民幣 16,596,098 元、人民幣 4,978,522 元及人民幣 1,671,149 元。本集團根據該等租賃合同於截至 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 12 月 31 日止年度的實際已收取/可收取的合併全年經營收入總額將分別修訂約為人民幣 17,817,089 元、人民幣 18,217,685 元、人民幣 6,600,109 元和人民幣 2,535,260 元。上述提及的持續關連交易之截至 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 12 月 31 日止年度上限將分別修訂為人民幣 18,500,000 元、人民幣 19,000,000 元、人民幣 7,000,000 元及人民幣 2,800,000 元。由於前述四個年度內最高年度上限金額預計為人民幣 19,000,000 元(相等於約 21,595,400 港元)，該最高年度上限金額按《上市規則》第 14.07 條計算的若干適用百分比率高於 0.1%但低於 5%，因此，該等租賃合同項下的交易在合併計算下須遵守有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守《上市規則》第 14A.76(2) 條有關獨立股東批准之規定。

本公司將按《上市規則》第 14A.55 至 14A.57 條之規定，就有關該等租賃合同須遵守年度審核之規定。

### **本集團及關連人士之主要業務**

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、能源專案投資和道路及橋樑之業務。

廣東天河城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。

天河城物管主要業務為從事物業管理服務。

粵海控股主要業務為投資控股。

粵海財務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(其中包括)其附屬公司提供金融服務，包括但不限於結算支付服務、存款服務、委託貸款服務及擔保服務。

## 釋義

于本公告內，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；
「董事」	指	本公司董事；
「天河城大廈 20 樓現租賃合同」	指	由廣東天河城作為業主與粵海控股作為租戶，就租賃位於天河城大廈 20 樓 04、05 及 06 室所訂立之租賃合同及/或其補充合同；
「天河城大廈 35 樓現租賃合同」	指	由廣東天河城作為業主與粵海財務作為租戶，就租賃位於天河城大廈 35 樓 01、02A、07B 及 08 室所訂立之租賃合同及/或其補充合同；
「天河城大廈 42 樓及 45 樓現租賃合同」	指	由廣東天河城作為業主與粵海控股作為租戶，就租賃位於天河城大廈 42 樓及 45 樓全層所訂立之租賃合同及/或其補充合同；
「現有租賃合同」	指	天河城大廈 20 樓現租賃合同、天河城大廈 35 樓現租賃合同、天河城大廈 42 樓及 45 樓現租賃合同；
「香港粵海」	指	粵海控股集團有限公司，一間於中國香港註冊成立之有限公司，為粵海控股之全資附屬公司；
「粵海財務」	指	粵海集團財務有限公司，一間按中國法律成立的公司，為粵海控股之全資附屬公司；
「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，一間於中國註冊成立的公司及為本公司的最終控股公司；
「廣東天河城」	指	廣東天河城(集團)股份有限公司，為本公司一間按中國法律成立之附屬公司；
「天河城物管」	指	廣東天河城物業運營管理有限公司，為廣東天河城一間按中國法律成立之附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「《上市規則》」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則；
「天河城大廈 31 樓新租賃合同」	指	於 2019 年 8 月 29 日由廣東天河城作為業主與粵海控股作為租戶，就租賃該物業所訂立之新租賃合同及/或其補充合同；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該物業」	指	天河城大廈 31 樓 07-1 及 08 室；
「該先前公告」	指	本公司分別刊發的日期為 2019 年 7 月 4 日及 2019 年 7 月 16 日有關(i)天河城大廈 20 樓現租賃合同、(ii)天河城大廈 35 樓現租賃合同及(iii)天河城大廈 42 樓及 45 樓現租賃合同的公告及補充公告；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「天河城大廈」	指	中國廣東省廣州天河區天河路 208 號粵海天河城大廈；
「該等租賃合同」	指	現有租賃合同和天河城大廈 31 樓新租賃合同；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 1.1366 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，2019 年 8 月 29 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、溫引珩先生、何林麗屏女士和曾翰南先生；四名非執行董事蔡勇先生、趙春曉女士、藍汝寧先生和李偉強先生；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。