

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

修訂租賃協議之年度上限

粵海制革現有租賃協議將於 2020 年 2 月 5 日屆滿。於 2019 年 12 月 17 日，Global Head（本公司的全資附屬公司）與粵海制革就更新粵海制革現有租賃協議而簽訂粵海制革新租賃協議。

除粵海制革新租賃協議外，Global Head 亦曾與香港粵海（本公司的控股股東）簽訂香港粵海 2019 租賃協議及香港粵海 2018 租賃協議。該等租賃協議之概要資料載列於本公告。

按《上市規則》，該等租賃協議項下之每個交易構成本公司的持續關連交易。由於本集團根據粵海制革新租賃協議的全年應收取金額按《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，粵海制革新租賃協議項下之交易獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露之規定。

鑑於該等租賃協議均涉及本集團向香港粵海及其聯繫人出租粵海投資大廈之寫字樓單位，該等租賃協議已按《上市規則》合併計算。

該等租賃協議截至 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 12 月 31 日止年度的合併年度上限將分別修訂為 13,500,000 港元、14,500,000 港元、9,500,000 港元及 1,150,000 港元。由於前述四個年度內最高年度上限金額為 14,500,000 港元，其根據《上市規則》第 14.07 條計算之其中一個適用百分比率高於 0.1%，但低於 5%，因此，該等租賃協議項下的交易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)條須獨立股東批准之規定。

本公告載列（其中包括）有關粵海制革新租賃協議的詳細資料，包括訂立交易的背景及原因、過往交易金額（如適用）、修訂的年度上限及釐定方法。

## 背景

謹請參閱本公司於2019年8月30日刊發有關本公司之持續關連交易及修訂有關位於粵海投資大廈寫字樓單位之租賃協議年度上限之公告。

粵海制革現有租賃協議將於2020年2月5日屆滿。於2019年12月17日，Global Head（本公司的全資附屬公司）與粵海制革簽訂粵海制革新租賃協議，據此，Global Head 出租並由粵海制革承租粵海投資大廈19樓A2室的寫字樓單位。

## 粵海制革新租賃協議

以下為粵海制革新租賃協議的條款概要：

訂約方：            業主 — Global Head  
                         租戶 — 粵海制革

物業：              粵海投資大廈19樓A2室

租期：              定期兩年，由2020年2月6日起至2022年2月5日止（包括首尾兩天）

租金：              每曆月46,000港元（不包括差餉及管理費），於每曆月首日支付

## 香港粵海2019租賃協議

根據香港粵海2019租賃協議，Global Head按以下條款出租並由香港粵海承租粵海投資大廈5樓B室的寫字樓單位：

訂約方：            業主 — Global Head  
                         租戶 — 香港粵海

物業：              粵海投資大廈5樓B室

租期：              定期三年，由2019年9月1日起至2022年8月31日止（包括首尾兩天）

租金： 每曆月 130,000 港元（不包括差餉及管理費），於每曆月首日支付

### **香港粵海 2018 租賃協議**

根據香港粵海 2018 租賃協議，Global Head 按以下條款出租並由香港粵海承租粵海投資大廈 26 樓、27 樓和 30 樓，以及 29 樓 B1 室的寫字樓單位：

訂約方： 業主 — Global Head  
租戶 — 香港粵海

物業： 粵海投資大廈 26 樓、27 樓和 30 樓全層，以及 29 樓 B1 室

租期： 定期三年，由 2018 年 8 月 1 日起至 2021 年 7 月 31 日止（包括首尾兩天）

租金： 每曆月 980,000 港元（不包括差餉及管理費），於每曆月首日支付

### **粵海制革現有租賃協議**

根據粵海制革現有租賃協議，Global Head 按以下條款出租並由粵海制革承租粵海投資大廈 19 樓 A2 室的寫字樓單位：

訂約方： 業主 — Global Head  
租戶 — 粵海制革

物業： 粵海投資大廈 19 樓 A2 室

租期： 定期三年，由 2017 年 2 月 6 日起至 2020 年 2 月 5 日止（包括首尾兩天）

租金： 每曆月 44,500 港元（不包括差餉及管理費），於每曆月首日支付

### **簽訂粵海制革新租賃協議的準則及原因及年度上限**

粵海制革新租賃協議將為本集團提供穩定租金收入，並維持粵海投資大廈的出租率。

本集團根據該等租賃協議於 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年之全年應收取總金額之年度上限，經參考上述歷史金額及實際已收取/應收取的現金租金收入，將修訂如下：

<u>該等租賃協議</u>	<u>每月租金</u> (港元)	<u>年度收取金額概約</u>			
		<u>2019 年</u> (港元)	<u>2020 年</u> (港元)	<u>2021 年</u> (港元)	<u>2022 年</u> (港元)
粵海制革新租賃協議	46,000	—	498,069	552,000	53,932
粵海制革現有租賃協議	44,500	534,000	52,447	—	—
香港粵海 2019 租賃協議	130,000	260,000	1,560,000	1,560,000	1,040,000
香港粵海 2018 租賃協議	980,000	11,760,000	11,760,000	6,860,000	—
<b>總計</b>		<b>12,554,000</b>	<b>13,870,516</b>	<b>8,972,000</b>	<b>1,093,932</b>
<b>年度上限</b>		<b>13,500,000</b>	<b>14,500,000</b>	<b>9,500,000</b>	<b>1,150,000</b>

粵海制革新租賃協議之條款乃經訂約雙方公平磋商後釐定，並已參照有關物業之市值租金，而該市值租金乃基於獨立物業估值師經考慮現時的市況所出具之估值意見。董事（包括獨立非執行董事）認為粵海制革新租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬正常商業條款或更佳條款，且粵海制革新租賃協議之條款（包括按該等租賃協議所約定，由 2019 年至 2022 年分別採納之個別最高全年租金總額）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。

本公司董事侯外林先生及蔡勇先生亦為粵海控股及香港粵海的董事。上述兩位出席董事會會議的董事就批准（其中包括）簽訂粵海制革新租賃協議及該等租賃協議項下本集團由 2019 年至 2022 年四個年度之合併全年應收取總額的年度上限之董事決議案未有被計入法定人數，亦沒有投票。除上述所披露者外，概無其他董事於粵海制革新租賃協議具有任何重大利益。

## 關連人士

香港粵海持有本公司已發行股份約 56.49%。由於持有該股份權益，香港粵海為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。粵海制革（其為香港粵海之附屬公司，故根據《上市規則》的定義被視為香港粵海之聯繫人）亦為本公司之關連人士。粵海控股為本公司及粵海制革之最終控股股東。因此，按《上市規則》，該等租賃協議項下之每個交易構成本公司的持續關連交易。

## 上市規則之含義

由於本集團根據粵海制革新租賃協議的全年應收取金額按《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，粵海制革新租賃協議項下之交易獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露之規定。

鑑於該等租賃協議均涉及本集團向香港粵海及其聯繫人出租粵海投資大廈之寫字樓單位，該等租賃協議已按《上市規則》合併計算。

誠如本公司先前於 2019 年 8 月 30 日刊發之公告所披露，本集團根據香港粵海 2019 租賃協議、香港粵海 2018 租賃協議及粵海制革現有租賃協議於 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年已收取及應收取的合併全年總金額分別約為 12,554,000 港元、13,372,447 港元、8,420,000 港元及 1,040,000 港元。本集團根據該等租賃協議於截至 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 12 月 31 日止年度的實際已收取及應收取的合併全年總金額，經參考上述之歷史金額及實際已收取/應收取的現金租金收入，將分別修訂約為 12,554,000 港元、13,870,516 港元、8,972,000 港元及 1,093,932 港元。該等租賃協議截至 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 12 月 31 日止年度的年度上限將分別修訂為 13,500,000 港元、14,500,000 港元、9,500,000 港元及 1,150,000 港元。由於前述四個年度內最高年度上限金額為 14,500,000 港元，其根據《上市規則》第 14.07 條計算之其中一個適用百分比率高於 0.1%，但低於 5%，因此，該等租賃協議項下的交易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)條須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，就該等租賃協議遵守年度審核的規定。

## 本集團及關連人士之主要業務

本集團之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、能源項目投資和道路及橋樑之業務。

粵海控股、香港粵海和粵海制革各自之主要業務為投資控股。

## 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	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；
「董事」	指	本公司董事；
「粵海制革」	指	Guangdong Tannery Limited 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；
「粵海制革現有租賃協議」	指	於2016年11月28日，由Global Head作為業主與粵海制革作為租戶，就租賃粵海投資大廈19樓A2室所訂立之租賃協議；
「粵海制革新租賃協議」	指	於2019年12月17日，由Global Head作為業主與粵海制革作為租戶，就租賃粵海投資大廈19樓A2室所訂立之租賃協議；
「香港粵海」	指	GDH Limited (粵海控股集團有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之控股公司；

「香港粵海 2018 租賃協議」	指	於 2018 年 7 月 10 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、27 樓和 30 樓全層，以及 29 樓 B1 室所訂立之租賃協議；
「香港粵海 2019 租賃協議」	指	於 2019 年 8 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 5 樓 B 室所訂立之租賃協議；
「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，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，及為本公司全資附屬公司；
「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，一間於中國成立的公司，及為本公司及粵海制革之最終控股公司；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等租賃協議」	指	粵海制革新租賃協議、香港粵海 2019 租賃協議、香港粵海 2018 租賃協議及粵海制革現有租賃協議；及
「%」	指	百份比。

承董事會命  
董事  
曾翰南

香港，2019年12月17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。