

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)

持續關連交易及  
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。

天河城大廈 42 樓及 45 樓現租賃合同將於 2020 年 9 月 30 日屆滿。於 2020 年 9 月 30 日，廣東粵海天河城與粵海控股就物業甲訂立定期三年由 2020 年 10 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止（包括首尾兩日）的天河城大廈 42 樓及 45 樓新租賃合同。於同日，廣東粵海天河城與粵海物管公司就物業乙訂立定期三十四個月由 2020 年 12 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止（包括首尾兩日）的天河城大廈 25 樓新租賃合同。

除新租賃合同外，廣東粵海天河城亦與粵海控股分別簽訂了天河城大廈 20 樓現租賃合同、天河城大廈 31 樓現租賃合同及天河城大廈 42 樓及 45 樓現租賃合同、與粵海租賃簽訂了天河城大廈 28 樓現租賃合同及與粵海財務簽訂了天河城大廈 35 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》）。粵海物管公司，粵海租賃及粵海財務（各自為粵海控股之附屬公司，並據此根據《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個別交易構成本公司之持續關連交易。

由於本集團根據新租賃合同項下個別合同所收取的預計全年收入按《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，新租賃合同項下的個別交易均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。

鑑於該等租賃合同均涉及本集團向粵海控股及/或其聯繫人出租天河城大廈辦公室物業，該等租賃合同已按《上市規則》合併計算。

該等租賃合同項下的持續關連交易之截至 2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 12 月 31 日止年度的合併年度上限將分別修訂為人民幣 22,000,000 元、人民幣 19,000,000 元、人民幣 17,000,000 元及人民幣 11,000,000 元。由於前述四個年度內最高年度上限金額預計為人民幣 22,000,000 元（相等於約 24,853,400 港元），該最高年度上限金額按《上市規則》第 14.07 條計算的其中一項適用百分比率高於 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，惟按《上市規則》第 14A.76(2) 條，獲豁免遵守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。

## 新租賃合同

### 天河城大廈 42 樓及 45 樓新租賃合同

於 2020 年 9 月 30 日，廣東粵海天河城與粵海控股訂立天河城大廈 42 樓及 45 樓新租賃合同，就此，廣東粵海天河城同意出租及粵海控股同意承租物業甲作辦公室用途，定期三年，租賃期由 2020 年 10 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止（包括首尾兩日）。租賃期的首兩個月（即 2020 年 10 月 1 日至 2020 年 11 月 30 日）的每月租金為人民幣 442,583.05 元，餘下租賃期（即 2020 年 12 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日）的每月租金為人民幣 885,166.10 元，每月租金須於每曆月的第 7 日前提前以現金支付。

### 天河城大廈 25 樓新租賃合同

於 2020 年 9 月 30 日，廣東粵海天河城與粵海物管公司訂立天河城大廈 25 樓新租賃合同，就此，廣東粵海天河城同意出租及粵海物管公司同意承租物業乙作辦公室用途，定期三十四個月，租賃期由 2020 年 12 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止（包括首尾兩日），當中由 2020 年 12 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日為兩個月的免租期；餘下租賃期（即 2021 年 2 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日）的每月租金為人民幣 204,711.00 元，每月租金須於每曆月的第 7 日前提前以現金支付。

## 現有租賃合同

### 天河城大廈 28 樓現租賃合同

根據天河城大廈 28 樓現租賃合同，廣東粵海天河城出租而粵海租賃承租於天河城大廈 28 樓 06 室的物業作辦公室用途，定期三年，租賃期由 2020 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止。租賃期的首兩個月（即 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日）的每月租金分別為人民幣 28,917.52 元及人民幣 28,917.53 元，餘下租賃期（即 2020 年 6 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日）的每月租金為人民幣 7,835.05 元。粵海租賃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）予天河城商管（彼為天河城大廈提供物業管理服務的供應商）。當月租金和物業管理費及上月雜項支出須於每曆月的第 7 日前以現金支付。

### 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，廣東粵海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，定期三年，租賃期由 2019 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日止，免租期三個月（由 2019 年 8 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日和由 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日）。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）予天河城商管。當月租金和物業管理費及上月雜項支出須於每曆月的第 7 日前以現金支付。

### 天河城大廈 31 樓現租賃合同

根據天河城大廈 31 樓現租賃合同，廣東粵海天河城出租而粵海控股承租於天河城大廈 31 樓 07-1 及 08 室的物業作辦公室用途，每月租金為人民幣 81,814.20 元，定期三十五個月，租賃期由 2019 年 9 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日止，免租期三個月（由 2019 年 9 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日和由 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日）。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）予天河城商管。當月租金和物業管理費及上月雜項支出須於每曆月的第 7 日前以現金支付。

### 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，廣東粵海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，定期三年，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）予天河城商管。當月租金和物業管理費及上月雜項支出須於每曆月的第 7 日前以現金支付。

### 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，廣東粵海天河城出租而粵海控股承租物業甲作辦公室用途，定期三年，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，餘下租賃期的每月租金為人民幣 885,166.10 元。粵海控股亦須每月支付有關物業甲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）予天河城商管。當月租金和物業管理費及上月雜項支出須於每曆月的第 7 日前以現金支付。

### 交易準則及原因以及年度上限

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 2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 12 月 31 日止年度之合併全年租金收入（包括租金收入、管理費及雜項支出（如適用））之年度上限如下：

|                       | 2020<br>(人民幣)     | 2021<br>(人民幣)               | 2022<br>(人民幣)     | 2023<br>(人民幣)     |                   |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                       | 租金                | 管理費及<br>雜項支出 <sup>(註)</sup> | 租金                | 租金                | 租金                |
| 現有租賃合同                | 13,569,239        | 4,212,737                   | 4,970,173         | 2,296,055         | 173,505           |
| 天河城大廈 42 樓及 45 樓新租賃合同 | 1,770,332         | 0                           | 10,621,993        | 10,621,993        | 7,966,495         |
| 天河城大廈 25 樓新租賃合同       | 0                 | 0                           | 2,251,821         | 2,456,532         | 1,842,399         |
| <b>總計:</b>            | <b>19,552,308</b> |                             | <b>17,843,987</b> | <b>15,374,580</b> | <b>9,982,399</b>  |
| <b>年度上限</b>           | <b>22,000,000</b> |                             | <b>19,000,000</b> | <b>17,000,000</b> | <b>11,000,000</b> |

註： 謹請參閱本公司日期為 2020 年 9 月 1 日刊發有關天河城商管出售事項的公告。由於天河城商管出售事項已於 2020 年 9 月 11 日交割完成，故此於 2020 年度之 2020 年 9 月 11 日或之後，以及 2021 年度、2022 年度及 2023 年度由粵海控股及其聯繫人支付管理費及雜項支出予天河城商管將不會構成本公司之持續關連交易。上述現有租賃合同的管理費及雜項支出已計算至 2020 年 9 月 10 日及為天河城商管收取的實際金額。

新租賃合同項下的租金經參考同類辦公樓租金的市場價格和獨立物業估值師經考慮物業甲及物業乙現時之市況所出具之意見後釐定。現有租賃合同的管理費按每月每平方米人民幣 32 元（含稅）收取，管理費的定價為天河城大廈對其他用戶的劃一收費，且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、標準停車位費用

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、管理費及總雜項支出作為準則計算。

新租賃合同經訂約雙方公平磋商後釐定，並經參考獨立物業估值師經考慮現時之市況釐定的物業甲及物業乙的現行市值租金所出具之意見。故此，董事（包括獨立非執行董事）認為新租賃合同乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，合同條款屬正常商業條款或更佳條款，及新租賃合同之條款和本集團根據該等租賃合同由 2020 年至 2023 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。蔡先生出席相關董事會會議並就批准（其中包括）簽訂新租賃合同及本集團根據該等租賃合同由 2020 年至 2023 年四個年度之合併全年收入之年度上限之董事會決議案放棄投票以及不計算在法定人數之內，侯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新租賃合同及年度上限的董事會決議案放棄投票。

#### **新租賃合同及現有租賃合同的訂約方資料**

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、能源項目投資和道路及橋樑營運。

廣東粵海天河城為一間於中國註冊成立的有限責任公司。其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，且由本公司間接持有約 76.13% 的實際權益，並由廣州市城市建設開發集團有限公司（其為廣州市人民政府間接全資擁有）持有約 14.01%，由廣東潤達資產經營有限公司（其為廣州市人民政府間接全資擁有）持有約 5.04%，由廣州市設計院（其為廣州市人民政府間接全資擁有）持有約 3.26%，由廣東省工業設備安裝有限公司（其為廣州市人民政府間接全資擁有）持有約 1.17%，及由張平先生代表廣東粵海天河城若干員工及前員工持有約 0.39%。

粵海控股為本公司的最終控股股東，彼持有本公司直接控股股東香港粵海之全部已發行股本，香港粵海則於本公告日期持有本公司已發行股份的約 56.49%。

粵海物管公司為粵海控股之全資附屬公司，及其主要業務為從事物業管理。

粵海租賃為粵海控股之全資附屬公司，及其主要業務為從事融資租賃業務、租賃業務、向國內外購買租賃資產、租賃財產的殘值處理及維修、租賃交易諮詢及擔保。

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、委托貸款服務及提供擔保服務。

天河城商管主要業務為於中國從事物業管理服務。於 2020 年 9 月 1 日，廣東粵海天河城及天河城百貨發展（為本公司的非全資附屬公司）與粵海物管公司（為粵海控股（其為本公司的最終控股股東）的直接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，廣東粵海天河城及天河城百貨發展同意出售而粵海物管公司同意收購天河城商管的全部股權，總代價為人民幣 97,584,461.37 元。於 2020 年 9 月 11 日，上述交易交割完成後，天河城商管不再為本公司的附屬公司，並成為粵海物管公司及粵海控股的全資附屬公司。

### 上市規則之含義

粵海控股為本公司之關連人士（定義見《上市規則》），粵海物管公司，粵海租賃及粵海財務（各自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個別交易構成本公司之持續關連交易。

由於本集團根據新租賃合同項下個別合同所收取的預計全年收入按《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，新租賃合同項下的個別交易均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。

鑑於該等租賃合同均涉及本集團向粵海控股及/或其聯繫人出租天河城大廈辦公室物業，該等租賃合同已按《上市規則》合併計算。

本集團根據該等租賃合同於截至 2020 年、2021 年、2022 年及 2023 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 19,552,308 元、人民幣 17,843,987 元、人民幣 15,374,580 元和人民幣 9,982,399 元。該等租賃合同項下的持續關連交易之截至 2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 12 月 31 日止年度上限將分別修訂為人民幣 22,000,000 元、人民幣 19,000,000 元、人民幣 17,000,000 元及人民幣 11,000,000 元。由於前述四個年度內最高年度上限金額預計為人民幣 22,000,000 元（相等於約 24,853,400 港元），該最高年度上限金額按《上市規則》第 14.07 條計算的其中一項適用百分比率高於 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，惟按《上市規則》第 14A.76(2) 條，獲豁免遵守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。

## 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 | 於 2019 年 7 月 4 日由廣東粵海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 室所訂立之現有租賃合同及/或其補充合同； |
| 「天河城大廈 28 樓現租賃合同」 | 指 | 於 2020 年 3 月 31 日由廣東粵海天河城作為業主與粵海租賃作為租戶，就租賃位於天河城大廈 28 樓 06 室所訂立之現有租賃合同及/或其補充合同；        |

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| 「天河城大廈 31 樓現租賃合同」       | 指 | 於 2019 年 8 月 29 日由廣東粵海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 31 樓 07-1 及 08 室所訂立之現有租賃合同及/或其補充合同；       |
| 「天河城大廈 35 樓現租賃合同」       | 指 | 於 2018 年 5 月 29 日由廣東粵海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 室所訂立之現有租賃合同及/或其補充合同； |
| 「天河城大廈 42 樓及 45 樓現租賃合同」 | 指 | 於 2017 年 9 月 28 日由廣東粵海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 樓全層所訂立之現有租賃合同及/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 28 樓現租賃合同、天河城大廈 31 樓現租賃合同、天河城大廈 35 樓現租賃合同及天河城大廈 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，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之直接控股股東；  |
| 「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；   |
| 「粵海租賃」                  | 指 | 廣東粵海融資租賃有限公司，一間按中國法律成立的公司，為香港粵海之全資附屬公司；   |
| 「廣東粵海天河城」               | 指 | 廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（前稱廣東天河城（集團）股份有限公司），一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之非全資附屬公司；                         |
| 「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之最終控股股東；  |
| 「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 25 樓新租賃合同」       | 指 | 於 2020 年 9 月 30 日由廣東粵海天河城作為業主與粵海物管公司作為租戶，就租賃物業乙所訂立之新租賃合同及/或其補充合同；   |
| 「天河城大廈 42 樓及 45 樓新租賃合同」 | 指 | 於 2020 年 9 月 30 日由廣東粵海天河城作為業主與粵海控股作為租戶，就租賃物業甲所訂立之新租賃合同及/或其補充合同；   |
| 「新租賃合同」                 | 指 | 天河城大廈 42 樓及 45 樓新租賃合同及天河城大廈 25 樓新租賃合同；  |
| 「中國」                    | 指 | 中華人民共和國；  |
| 「物業甲」                   | 指 | 天河城大廈 42 樓及 45 樓全層；   |
| 「物業乙」                   | 指 | 天河城大廈 25 樓 04-1、05、06 及 07 室；   |
| 「該先前公告」                 | 指 | 本公司日期為 2020 年 3 月 31 日刊發有關 (i) 天河城大廈 20 樓現租賃合同、(ii) 天河城大廈 28 樓現租賃合同、(iii) 天河城大廈 31 樓現租賃合同、(iv) 天河城大廈 35 樓現租賃合同及 (v) 天河城大廈 42 樓及 45 樓現租賃合同的公告； |
| 「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；  |
| 「天河城百貨發展」               | 指 | 廣東粵海天河城百貨發展有限公司（前稱廣東天河城百貨發展有限公司），一間於中國成立的有限公司，且為廣東粵海天河城之全資附屬公司以及本公司的非全資附屬公司，由本集團持有約 76.13%；；  |

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「天河城商管」     | 指 | 廣東粵海天河城商業管理有限公司(前稱廣東天河城物業運營管理有限公司及廣東天河城物業管理有限公司)，一間於中國註冊成立的有限責任公司，在天河城商管出售事項於2020年9月11日交割完成後，為粵海物管公司(為粵海控股的直接全資附屬公司)的直接全資附屬公司； |
| 「天河城商管出售事項」 | 指 | 根據一份買賣協議，由廣東粵海天河城及天河城百貨發展出售天河城商管100%股權予粵海物管公司，進一步詳情已刊載於本公司日期為2020年9月1日的公告內；  |
| 「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 | 現有租賃合同和新租賃合同；  |
| 「粵海物管公司」    | 指 | 粵海物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為粵海控股之直接全資附屬公司；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1.1297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，2020年9月30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、林鐵軍先生、溫引珩先生和曾翰南先生；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、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士和胡定旭先生組成。