

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)

(於香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：00270)

持續關連交易  
租賃框架協議

**租賃框架協議**

於 2025 年 4 月 1 日，本公司與水務股份訂立租賃框架協議，內容有關本集團成員公司（作為出租人）向粵海控股集團成員公司（作為承租人）出租物業及設備，期限自 2025 年 4 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）。

**《上市規則》之涵義**

於本公告日期，粵海控股（為本公司的最終控股股東）透過其全資附屬公司持有本公司已發行總股數約 58.26%，因此為本公司的關連人士。水務股份（為粵海控股的全資附屬公司）為粵海控股的聯繫人，故根據《上市規則》亦為本公司的關連人士。據此，租賃框架協議的訂立及其項下擬進行的交易構成《上市規則》第 14A 章項下本公司的持續關連交易。

就單獨計算而言，由於租賃框架協議項下就物業租賃設定的年度上限計算的最高適用百分比率超過 0.1% 但全部適用百分比率均低於 5%，因此，租賃框架協議項下就物業租賃擬進行的交易須遵守《上市規則》項下的申報、年度審核及公告規定，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。

就單獨計算而言，由於租賃框架協議項下就設備租賃設定的年度上限計算的所有適用百分比率均低於 0.1%，因此，租賃框架協議項下就設備租賃擬進行的交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

就合併計算而言，鑑於租賃框架協議項下的物業租賃及設備租賃均與本集團向粵海集團出租有關，且該等設備可能位於相關的租賃物業，為審慎起見，在計算《上市規則》的適用百分比率時，就物業租賃及設備租賃設定的年度上限已合併計算。由於租賃框架協議項下物業租賃及設備租賃的年度上限（按合併基準）計算的最高適用百分比率超過 0.1% 但全部適用百分比率均低於 5%，因此，租賃框架協議項下擬進行的交易須遵守《上市規則》項下的申報、年度審核及公告規定，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。

## I. 背景

本集團持續向粵海控股集團（包括從事水質檢測業務的公司）出租各類物業（包括位於中國（含香港）的辦公室、停車場及實驗室）及設備（包括但不限於位於相關物業內的實驗室設備，用於檢測及監控水質）。該等現有租賃（「現有租賃」）構成本公司的持續關連交易，且根據《上市規則》合併計算後構成可獲全面豁免的交易。由於本集團擬繼續向粵海控股集團出租物業及設備，為更好地規範（就符合《上市規則》而言）本集團與粵海控股集團的租賃，本公司與水務股份於 2025 年 4 月 1 日訂立租賃框架協議，內容有關本集團成員公司（作為出租人）向粵海控股集團成員公司（作為承租人）出租物業及設備，期限自 2025 年 4 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）。

## II. 租賃框架協議

租賃框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2025 年 4 月 1 日

訂約方： (1) 本公司  
(2) 水務股份

期限： 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日（包括首尾兩日）

標的事宜： 根據租賃框架協議，本集團成員公司（作為出租人）可將本集團擁有的物業及設備出租予粵海控股集團成員公司（作為承租人）用於辦公、商業或其他用途。

### 具體協議：

本集團成員公司與粵海控股集團成員公司將訂立具體協議，當中將載列有關物業及/或設備租賃的詳細條款。具體協議應符合租賃框架協議所載的原則及條文，並應符合《上市規則》。倘具體協議的任何條文與租賃框架協議存在任何衝突，應以租賃框架協議的相關條文為準。

每項具體協議的期限應不得超過租賃框架協議的期限，惟若任何具體協議的期限於租賃框架協議到期後結束，並且：

- (a) 倘租賃框架協議未能按涵蓋該具體協議期限並符合《上市規則》規定的條款，被續期至該具體協議期限的最後一日（含該日），則具體協議將與租賃框架協議同日終止；
- (b) 倘租賃框架協議按涵蓋該具體協議期限並符合《上市規則》規定的條款，被續期至該具體協議期限的最後一日（含該日）（或遲於該最後一日），則該具體協議將於其原定期限終止；及
- (c) 倘租賃框架協議按涵蓋該具體協議期限並符合《上市規則》規定的條款被續期，但續期後的到期日（含該日）早於該具體協議期限的最後一日（含該日），則該具體協議應與續期後的租賃框架協議的到期日同日期終止，除非租賃框架協議在該到期日（含該日）屆滿時被再次續期至該具體協議期限的最後一日（含該日）（或遲於該最後一日），則該具體協議將於其原定期限終止。

### 定價政策及付款條款：

粵海控股集團應付本集團的租金將於公平磋商後，參考當時現行市場價格釐定，並且對本集團而言不得遜於獨立第三方所提供的條款，同時考慮以下因素：

有關物業租賃（倘適用或適當的情況下，考慮以下因素）

- (a) 租賃物業的類型、面積、地點、用途及狀況；
- (b) 租賃期限；及
- (c) 本集團與獨立第三方就同類物業租賃訂立的相關租賃協議條款，倘無此類協議，則獨立評估專業人士或估

值師對該租金是否合理的意見、或獨立第三方就出租同類物業所收取的租金、及/或租賃物業的折舊成本；

及

有關設備租賃（倘適用或適當的情況下，考慮以下因素）

- (a) 租賃設備的類型、內容、狀況及價值；及
- (b) 本集團與獨立第三方就租賃同類設備訂立的相關租賃協議條款，倘無此類協議，則獨立評估專業人士或估值師對該租金是否合理的意見、或獨立第三方就出租同類設備所收取的租金、及/或租賃設備的折舊成本。

粵海控股集團相關成員公司應付本集團相關成員公司的租金，應按年度、半年度、季度或按月（視情況而定）支付，並根據相關正常商業條款及公平合理條款支付，其條款載於具體協議中。

## 年度上限及釐定基準

### 歷史交易金額

截至 2022 年、2023 年及 2024 年 12 月 31 日止年度，粵海控股集團成員公司就物業租賃及設備租賃向本集團成員公司支付的租金的歷史交易金額如下：

	截至 2022 年 12 月 31 日止年度的 歷史交易金額 (人民幣元)	截至 2023 年 12 月 31 日止年度的 歷史交易金額 (人民幣元)	截至 2024 年 12 月 31 日止年度的 歷史交易金額 (人民幣元)
物業租賃	38,250,781	35,541,289	41,157,330
設備租賃	1,641,420	613,868	224,478

上述歷史租賃按單獨基準計算或根據《上市規則》按合併基準計算時（視情況而定）均構成可獲全面豁免的交易。

## 年度上限

根據租賃框架協議，截至 2025 年、2026 年及 2027 年 12 月 31 日止年度，粵海控股集團就物業租賃及設備租賃向本集團支付的最高金額（就《上市規則》而言設為相關期間的年度上限）如下：

	截至 2025 年 12 月 31 日止年度的 年度上限 (人民幣元)	截至 2026 年 12 月 31 日止年度的 年度上限 (人民幣元)	截至 2027 年 12 月 31 日止年度的 年度上限 (人民幣元)
物業租賃	60,000,000	63,000,000	66,000,000
設備租賃	6,000,000	6,300,000	6,600,000

為免生疑問，由粵海控股集團成員公司就現有租賃項下的物業租賃及設備租賃支付予本集團成員公司的相關租金，將計入上述各自的年度上限。本公司確認，現有租賃（構成具體協議）符合租賃框架協議的條款。

## 年度上限釐定基準

於釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 本集團與粵海控股集團就物業租賃及設備租賃的歷史交易金額（視情況而定）；
- 現有租賃項下實際應付的租金；
- 預期於租賃框架協議期間與粵海控股集團成員公司訂立的租約，並經考慮以下因素（i）就物業而言，其各自的類型、面積、地點、用途及狀況，以及鄰近可比物業的現行市場租金；及（ii）就設備而言，其各自的類型、內容及價值，以及同類設備的現行市場租金；
- 應對可能因物業及設備租賃需求增加而產生的潛在新租約的上浮空間；及
- 由於通脹及現行市場租金上漲，預期本集團收取的租金將會有所增加。

## III. 訂立租賃框架協議的理由及裨益

本集團持續向粵海控股集團出租並擬繼續出租若干物業及設備。訂立租賃框架協議將規範（就遵守《上市規則》而言）本集團與粵海控股集團當前及未來的租賃，加強對此類租賃的監控，優化對本集團物業及設備租賃的管理，並確保此類租賃的公平性及合理性。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃框架協議的條款及其項下擬進行的交易及相關年度上限屬公平合理，按照正常商業條款或更佳條款訂立，於本集團的日常業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

#### **IV. 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及管理層監督及監控，以確保相關持續關連交易按正常商業條款進行且將不會不利於本公司及其股東的整體利益。本集團相關人員及管理層將於訂立具體協議之前對條款進行審閱及評估，以確保其與租賃框架協議所載的原則及條文一致。

本集團將定期檢查以檢討及評估相關持續關連交易是否按照相關具體協議之條款進行，並且對具體租賃收取的租金是否屬公平合理並符合上述定價政策。此外，本集團相關人員每半年編製載有例如相關年度上限的最新使用率及相關持續關連交易的更新列表等詳情的報告。倘相關年度上限的使用率達到 80%，則將知會董事會以考慮是否應修改相關年度上限，如有需要，本公司將進一步遵守《上市規則》項下的相關規定。

本公司獨立非執行董事及獨立核數師亦將對相關租賃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租賃框架協議項下擬進行的交易已經並且將按照正常商業條款進行，且不會不利於本公司及其股東的整體利益。

#### **V. 租賃框架協議之訂約方的資料**

##### **有關本公司及本集團的資料**

公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。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、經營及管理、能源項目投資、以及道路及橋樑經營。本公司的最終控股股東為粵海控股。

##### **有關水務股份的資料**

水務股份為一間於中國成立的有限責任公司，並連同其附屬公司主要從事中國水資源項目的投資和運營。水務股份為粵海控股的全資附屬公司。

##### **有關粵海控股的資料**

粵海控股為一間於中國成立的公司，主要從事投資控股。粵海控股及其附屬公司的業務包括公用事業及基礎設施、製造業、房地產、酒店、物業管理、零售批發及金融等行業。粵海控股主要投資水務及水環境治理、城市綜合體開發及相關服務、現代產業園區開發及投資等領域。於本公告日期，粵海控股由廣東省政府持有 90% 及由廣東省財政廳持有 10%，而廣東省國有資產監督管理委員

會經廣東省政府授權，對粵海控股行使所有權和控制權。粵海控股為本公司及水務股份的最終控股股東。

## VI. 《上市規則》之涵義

於本公告日期，粵海控股（為本公司的最終控股股東）透過其全資附屬公司持有本公司已發行總股數約 58.26%，因此為本公司的關連人士。水務股份（為粵海控股的全資附屬公司）為粵海控股的聯繫人，故根據《上市規則》亦為本公司的關連人士。據此，租賃框架協議的訂立及其項下擬進行的交易構成《上市規則》第 14A 章項下本公司的持續關連交易。

就單獨計算而言，由於租賃框架協議項下就物業租賃設定的年度上限計算的最高適用百分比率超過 0.1% 但全部適用百分比率均低於 5%，因此，租賃框架協議項下就物業租賃擬進行的交易須遵守《上市規則》項下的申報、年度審核及公告規定，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。

就單獨計算而言，由於租賃框架協議項下就設備租賃設定的年度上限計算的所有適用百分比率均低於 0.1%，因此，租賃框架協議項下就設備租賃擬進行的交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

就合併計算而言，鑑於租賃框架協議項下的物業租賃及設備租賃均與本集團向粵海集團出租有關，且該等設備可能位於的相關租賃物業，為審慎起見，在計算《上市規則》的適用百分比率時，就物業租賃及設備租賃設定的年度上限已合併計算。由於租賃框架協議項下物業租賃及設備租賃的年度上限（按合併基準）計算的最高適用百分比率超過 0.1% 但全部適用百分比率均低於 5%，因此，租賃框架協議項下擬進行的交易須遵守《上市規則》項下的申報、年度審核及公告規定，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。

白濤女士為本公司董事，並為粵海控股的主席及董事；蔡勇先生於相關董事會會議日期為本公司董事，並為粵海控股的董事及總經理。白濤女士及蔡勇先生因緊急公務沒有出席相關董事會會議。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於租賃框架協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大利益，及須就相關董事會決議案放棄投票。

## VII. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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	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；
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「現有租賃」	指	具有本公告「I. 背景」一節賦予該詞的涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣東省政府」	指	廣東省人民政府；
「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，為本公司的最終控股股東；
「粵海控股集團」	指	就租賃框架協議而言，包括 (i) 水務股份、粵海控股及其各自的聯繫人（惟就租賃框架協議而言，不包括除下文 (ii) 項所載本公司的關連附屬公司以外的本集團成員公司）；及 (ii) 本公司的關連附屬公司；
「水務股份」	指	廣東粵海水務股份股份有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海控股的全資附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「租賃框架協議」	指	本公司與水務股份訂立的日期為 2025 年 4 月 1 日的租賃框架協議，其詳情載於本公告「II. 租賃框架協議」一節；
「《上市規則》」	指	經不時修訂之《聯交所證券上市規則》；



「百分比率」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「具體協議」	指	本集團相關成員公司與粵海控股集團相關成員公司之間已經或可能就本集團向粵海控股集團出租物業及/或設備而根據租賃框架協議的原則及條款訂立的具體獨立協議；
「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；
「%」	指	百分比。

承董事會命  
粵海投資有限公司  
曾翰南  
董事

香港，2025年4月1日

於本公告日期，本公司董事會由四名執行董事白濤女士、曠虎先生、曾翰南先生和梁元娟女士；三名非執行董事王閔先生、王蘇榮女士和范凡先生；以及四名獨立非執行董事陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士和李民斌先生組成。