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

承租人框架協議

承租人框架協議

於 2026 年 11 月 2 日，本公司與水務股份訂立承租人框架協議，內容有關粵海控股集團成員公司（作為出租人）向本集團成員公司（作為承租人）出租物業及設備，期限自 2026 年 11 月 2 日起至 2028 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）。

《上市規則》的涵義

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全部已發行股份約 58.26%的權益，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，因此根據《上市規則》亦為本公司的關連人士。據此，訂立承租人框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司根據《上市規則》第 14A 章的持續關連交易。

茲提述粵海置地租賃協議。由於承租人框架協議與粵海置地租賃協議均涉及粵海控股集團（作為出租人）向本集團（作為承租人）出租物業，根據《上市規則》，承租人框架協議及粵海置地租賃協議已合併計算。由於承租人框架協議項下就物業租賃設定的年度上限，無論按單獨基準計算或與粵海置地租賃協議合併計算，其最高適用百分比率均超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此，承租人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，由於承租人框架協議項下就設備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，承租人框架協議項下就設備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。

就合併計算而言，由於承租人框架協議項下的物業租賃及設備租賃均涉及粵海控股集團（作為出租人）向本集團（作為承租人）進行的租賃交易，基於審慎考慮，根據《上市規則》計算適用百分比率時，已將物業租賃及設備租賃所設年度上限合併計算。由於承租人框架協議項下就年度上限計算的最高適用百分比率，無論按（i）承租人框架協議項下物業租賃及設備租賃合併計算，或按（ii）承租人框架協議項下物業租賃及設備租賃合併計算並進一步與粵海置地租賃協議合併計算，均超過0.1%，但全部適用百分比率均低於5%，因此，承租人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

本集團一直向粵海控股集團租賃多項物業（包括位於中國的購物中心及辦公室）及設備（包括但不限於用於建築工程的機械設備）。該等現有租賃（「**現有租賃**」）構成本公司的關連交易，且根據《上市規則》合併計算後屬於符合最低豁免水平的交易。

由於本集團擬繼續向粵海控股集團租賃相關物業及設備，亦擬於日後向粵海控股集團租賃若干額外物業（詳情載於本公告「III. 訂立承租人框架協議的理由及裨益」一節），為（就遵守《上市規則》而言）更好地規範本集團與粵海控股集團之間的租賃，於 2026 年 11 月 2 日，本公司與水務股份訂立承租人框架協議，內容有關本集團成員公司（作為承租人）向粵海控股集團成員公司（作為出租人）租賃物業及設備，期限自 2026 年 11 月 2 日起至 2028 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）。

II. 承租人框架協議

承租人框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2026 年 11 月 2 日

訂約方： (1) 本公司（作為承租人）

(2) 水務股份（作為出租人）

期限： 2026 年 11 月 2 日至 2028 年 12 月 31 日（包括首尾兩日）

標的事宜： 根據承租人框架協議，本集團成員公司（作為承租人）可向粵海控股集團成員公司（作為出租人）租賃物業及設備，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。具體協議應符合承租人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承租人框架協議存在任何衝突，應以承租人框架協議的相關條文為準。

每項具體協議的期限不得超過承租人框架協議的期限。

因此，如任何具體協議的期限於承租人框架協議到期後結束，則：

(a) 如承租人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），則該具體協議將與承租人框架協議同日終止；

(b) 如承租人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的最後一日終止；及

(c) 如承租人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承租人框架協議的到期日同日終止，除非承租人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的最後一日終止。

定價政策及付款條款： 本集團應付粵海控股集團的租金將於公平磋商後，參考當時市場價格釐定，且對本集團而言不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、位置、用途及狀況；

(b) 租賃期限；

(c) 本集團與獨立第三方就租賃同類型物業訂立的相關租賃協議的租金；倘無此類協議，則參考獨立評估專業人士或估值師對該租金是否合理的意見，或獨立第三方就租賃同類型物業所收取的租金，及/或租賃物業的折舊成本；及

(d) 就本集團租賃粵海控股集團擁有的購物中心作商業營運而言，本集團於購物中心不同營運階段預期可收取的租金收入、廣告費及其他收入，扣除本集團營運同類型購物中心所需產生的開支，以及本集團營運同類型購物中心可收取的合理回報；

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、類別、狀況及價值；及

(b) 本集團與獨立第三方就租賃同類型設備訂立的相關租賃協議的租金；倘無此類協議，則參考獨立評估專業人士或估值師對該租金是否合理的意見，或獨立第三方就租賃同類型設備所收取的租金，及/或租賃設備的折舊成本。

本集團相關成員公司根據具體協議應付粵海控股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，條款須公平合理，並按照正常商業慣例及具體協議條款所載支付。

年度上限及釐定基準

歷史交易金額

截至 2024 年及 2025 年 12 月 31 日止年度以及截至 2026 年 9 月 30 日止九個月，現有租賃項下的物業租賃及設備租賃的歷史交易金額，即（i）就物業租賃而言，包括本集團確認的使用權資產總值與本集團支付的租金總額的總和；及（ii）就設備租賃而言，包括本集團於相應期間確認的使用權資產總值，如下：

	截至 2024 年 12 月 31 日止年度的歷史交易金額 *（人民幣元）*	**截至 2025 年 12 月 31 日止年度的歷史交易金額** *（人民幣元）*	**截至 2026 年 9 月 30 日止九個月的歷史交易金額** *（人民幣元）*
物業租賃	4,178,020	6,176,494	10,576,938
設備租賃	1,578,376	9,721,720	1,251,850

為免疑問，上述現有租賃項下的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）均構成本公司符合最低豁免水平的交易。

年度上限

根據承租人框架協議，(i) 就物業租賃而言，包括本集團確認的使用權資產總值與本集團將支付的預計租金總額的總和；及 (ii) 就設備租賃而言，包括本集團確認的使用權資產總值，於截至 2026 年、2027 年及 2028 年 12 月 31 日止年度（分別就《上市規則》而言設定為相關期間的年度上限）如下：

	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）*	**截至 2028 年 12 月 31 日止年度的年度上限** *（人民幣元）*
物業租賃	20,000,000	80,000,000	80,000,000
設備租賃	12,000,000	30,000,000	30,000,000

為免疑問，本集團就現有租賃項下的物業租賃及設備租賃確認的使用權資產總值及/或本集團將支付的預計租金總額（視情況而定），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）符合承租人框架協議的條款。

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：

(a) 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）；

(b) 現有租賃項下應付的實際租金，以及本集團就此確認的使用權資產總值；

(c) 於承租人框架協議期限內，預期將與粵海控股集團成員公司訂立的租賃，並經考慮 (i) 就物業而言，各物業的類型、面積、位置、用途及狀況，

租賃期限以及鄰近地區可比物業的現行市場租金，及（就購物中心租賃而言）本集團預期可收取的租金收入、廣告費及其他收入，以及本集團預期將產生的開支；及（ii）就設備而言，各設備的類型、類別、狀況及價值，以及同類型設備的現行市場租金。自 2027 年起，預計本集團將有更多附屬公司租賃悅水中心（粵海控股集團位於深圳的新物業發展項目，已於 2026 年 8 月 21 日投入營運，詳情載於本公告「III. 訂立承租人框架協議的理由及裨益」一節）的辦公室。因此，預期本集團根據承租人框架協議應付粵海控股集團的租金將會上升，建議年度上限亦將相應地於截至 2028 年 12 月 31 日止兩個年度有所增加。

(d) 預留緩衝空間，以應對可能因本集團對物業及設備租賃的需求增加而產生的潛在新租賃；及

(e) 由於通脹及現行市場租金上漲，預期粵海控股集團收取的租金將會有所增加。

III. 訂立承租人框架協議的理由及裨益

本集團一直向粵海控股集團租賃若干物業及設備，包括（i）位於廣東省廣州市的粵海天地購物中心用於商業經營；（ii）位於廣東省深圳市及湛江市的辦公室用於辦公用途；（iii）用於工程項目的機械設備。其中，隨著粵海天地購物中心的經營發展，預計本集團就經營購物中心可收取的淨收入將逐步提升，須支付予粵海控股集團的租金（按淨收入乘以固定百分比率計算）亦將逐步提升。此外，隨著粵海控股集團位於深圳的新物業發展項目悅水中心已於 2026 年 8 月 21 日投入營運，本集團位於深圳的兩家附屬公司已陸續租賃悅水中心的部分辦公室用於辦公用途，且預計後續可能有更多本集團附屬公司將租賃悅水中心的辦公室用於辦公用途。

鑒於本公司與粵海控股集團在物業及設備租賃實體方面已建立長期戰略性及穩固的業務關係，繼續進行現有租賃及與粵海控股集團訂立新租賃對本集團有利，可確保及提高本集團營運的經營效率及穩定性，亦可望實現本集團與粵海控股集團之間的協同效應。此外，從遵守《上市規則》的角度，訂立承租人框架協議有利於規範本集團（作為承租人）與粵海控股集團（作為出租人）之間現有及未來的租賃，便於監察該等租賃及加強對該等租賃的管理，並確保該等租賃的公平合理性。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，承租人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和管理層監督和監控，以確保相關持續關連交易按正常商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的整體利益。

在根據承租人框架協議擬訂立任何具體協議前，本集團相關成員公司的業務部門會將擬訂立的具體協議（連同詳細說明及相關支持文件（如有），以說明協議雙方如何根據承租人框架協議的相關定價政策，釐定擬訂立的具體協議項下的租金）提交給本公司的法律合規部門、財務部門以及總法律顧問兼首席合規官和公司秘書進行審核，及提交本公司指定的董事審批，以評估、審查及審批（其中包括）擬訂立的具體協議項下的租金是否屬公平合理、該租金是否符合上述定價政策，及確保相關具體協議的條款（包括租金）符合承租人框架協議所載的原則及規定。具體而言，本集團相關成員公司的業務部門須提交書面解釋，以說明擬訂立的具體協議項下的租金是根據相關定價政策（載於承租人框架協議）釐定，並連同相關支持文件，包括本集團與獨立第三方就租賃同類型物業及/或設備訂立的相關租賃協議（如有）（或倘無此類協議，獨立評估專業人士或估值師對該租金是否合理出具的意見，或獨立第三方就租賃同類型物業及/或設備所收取的租金，及/或租賃物業及/或設備的折舊成本）作比較；以及就購物中心租賃而言，說明本集團預期可收取的租金收入、廣告費及其他收入，以及本集團預期將產生的開支，以說明擬定的租金是如何釐定的，及解釋為何擬定的租金為公平合理。本公司上述部門和相關人員將審核本集團相關成員公司的業務部門所提交的書面說明及相關支持文件（如有），以確保相關具體協議的條款（包括租金）符合承租人框架協議所載的原則及規定。

此外，每半年將進行定期檢查，以審閱及評估相關持續關連交易是否按照相關具體協議的條款進行，以及特定租賃已付租金是否公平合理和符合上述定價政策。此外，財務部門每六個月編製包含詳細信息（例如承租人框架協議項下相關年度上限的最新使用率）的審閱報告。如相關年度上限的使用率達到 80%，將通知董事會考慮是否修改有關年度上限，如有需要，本公司將進一步遵守《上市規則》的有關規定。

本公司將每年對上述內部監控措施進行審閱，並將審閱結果向董事會匯報。本公司的獨立非執行董事及獨立核數師亦將每年對相關租賃的條款及其年度上限進行審閱，而董事會將持續監督本公司有關承租人框架協議的內部監控措施。

鑒於上文所述，董事認為內部監控機制能有效確保承租人框架協議項下擬進行的租賃已經及將會按正常商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的整體利益。

V. 承租人框架協議的訂約方的資料

有關本公司及本集團的資料

本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》的涵義

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全部已發行股份約 58.26%的權益，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，因此根據《上市規則》亦為本公司的關連人士。據此，訂立承租人框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司根據《上市規則》第 14A 章的持續關連交易。

茲提述粵海置地租賃協議。由於承租人框架協議與粵海置地租賃協議均涉及粵海控股集團（作為出租人）向本集團（作為承租人）出租物業，根據《上市規則》，承租人框架協議及粵海置地租賃協議已合併計算。由於承租人框架協議項下就物業租賃設定的年度上限，無論按單獨基準計算或與粵海置地租賃協議合併計算，其最高適用百分比率均超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此，承租人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，由於承租人框架協議項下就設備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，承租人框架協議項下就設備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。

就合併計算而言，由於承租人框架協議項下的物業租賃及設備租賃均涉及粵海控股集團（作為出租人）向本集團（作為承租人）進行的租賃交易，基於審慎考慮，根據《上市規則》計算適用百分比率時，已將物業租賃及設備租賃所設年度上限合併計算。由於承租人框架協議項下就年度上限計算的最高適用百分比率，無論按（i）承租人框架協議項下物業租賃及設備租賃合併計算，或按（ii）承租人框架協議項下物業租賃及設備租賃合併計算並進一步與粵海置地租賃協議合併計算，均超過0.1%，但全部適用百分比率均低於5%，因此，承租人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。

王閔先生和馮華健先生因故未能出席相關董事會會議。強威先生為本公司董事，並為粵海控股集團有限公司（粵海控股的直接全資附屬公司）的董事，已就相關決議案放棄投票。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，概無董事於承租人框架協議及其項下擬進行的交易中具有任何重大利益，及須就有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》賦予該詞的涵義；
「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的有限責任公司，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；

「粵海置地」	指	粵海置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：00124）；
「粵海置地租賃協議」	指	廣東粵海置地（粵海置地的間接全資附屬公司）（作為出租人）與深圳粵海天河城（本公司的間接非全資附屬公司）（作為承租人）於 2022 年 9 月 16 日訂立的租賃協議，據此，廣東粵海置地同意自租賃協議日期起計 240 個月（即 20 年）的租期內將該物業出租予深圳粵海天河城，其詳情於本公司日期為 2024 年 12 月 9 日的公告中披露；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣東省政府」	指	中國廣東省人民政府；
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，一間於中國註冊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	就承租人框架協議而言，包括（i）水務股份、粵海控股及其各自的聯繫人（惟就承租人框架協議而言，除下文（ii）項所載本公司的關連附屬公司外，不包括本集團成員公司）；及（ii）本公司的關連附屬公司；
「廣東粵海置地」	指	廣東粵海置地集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為粵海置地的間接全資附屬公司；
「水務股份」	指	廣東粵海水務股份有限公司，一間於中國註冊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；
「承租人框架協議」	指	本公司與水務股份訂立的日期為 2026 年 11 月 2 日的承租人框架協議，其詳情載於本公告「II. 承租人框架協議」一節；
「《上市規則》」	指	經不時修訂的《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；
「深圳粵海天河城」	指	深圳粵海天河城購物中心有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接非全資附屬公司；
「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租賃物業及/或設備而訂立的具體獨立協議，有關協議乃按照承租人框架協議的原則及條款訂立；
「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，2026 年 11 月 2 日

於本公告日期，本公司董事會由三名執行董事曠虎先生、曾翰南先生和梁元娟女士；四名非執行董事譚奇峰先生、強威先生、王閔先生和李文昌先生；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。