

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2020年3月31日，廣東粵海天河城與粵海租賃訂立定期3年的天河城大廈28樓新租賃合同，租賃期由2020年4月1日起至2023年3月31日止(包括首尾兩日)。

除天河城大廈28樓新租賃合同外，廣東粵海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樓現租賃合同、天河城大廈31樓現租賃合同、天河城大廈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。

香港粵海為本公司的直接控股股東，為本公司的關連人士(定義見《上市規則》)。粵海租賃(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。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28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28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。

鑑於該等租賃協議均涉及本集團向香港粵海聯繫人、粵海控股及其聯繫人出租天河城大廈辦公室物業，該等租賃協議已按《上市規則》合併計算。

上述提及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20,000,000元、人民幣8,000,000元、人民幣4,000,000元及人民幣300,000元。由於前述四個年度內最高年度上限金額預計為人民幣20,000,000元(相等於約22,256,000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。

## 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 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 35 個月，租賃期由 2019 年 9 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日止，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 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，廣東粵海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。

## 天河城大廈 28 樓新租賃合同

於 2020 年 3 月 31 日，廣東粵海天河城與粵海租賃訂立天河城大廈 28 樓新租賃合同，就此，廣東粵海天河城同意出租及粵海租賃同意承租該物業作辦公室用途，定期 3 年，租賃期由 2020 年 4 月 1 日起至 2023 年 3 月 31 日止(包括首尾兩日)。租賃期的首兩個月(即 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日止)的每月租金減半，分別為 28,917.52 元及 28,917.53 元，餘下的租賃期(即 2020 年 6 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止)的每月租金為 57,835.05 元。粵海租賃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等)予天河城商管，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。

## 交易準則及原因以及年度上限

天河城大廈 28 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 2020 年、2021 年、2022 年及 2023 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：

	2020 年 (人民幣)		2021 年 (人民幣)		2022 年 (人民幣)		2023 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
現有租賃合同	13,106,558	5,111,127	4,276,152	2,323,957	1,602,034	933,226	-	-
天河城大廈 28 樓新租賃 合同	462,681	173,320	694,021	231,093	694,021	231,093	173,505	57,774
	13,569,239	5,284,447	4,970,173	2,555,050	2,296,055	1,164,319	173,505	57,774
<b>總計:</b>	<b>18,853,686</b>		<b>7,525,223</b>		<b>3,460,374</b>		<b>231,279</b>	
<b>年度上限</b>	<b>20,000,000</b>		<b>8,000,000</b>		<b>4,000,000</b>		<b>300,000</b>	

天河城大廈 28 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 28 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 28 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 28 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 28 樓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香港粵海之董事。上述兩位董事就批准(其中包括)簽訂天河城大廈 28 樓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 28 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

香港粵海於本公告日期持有本公司已發行股份約 56.49%，所以香港粵海為本公司之直接控股股東。

據此，香港粵海為本公司之關連人士(定義見《上市規則》)，粵海租賃(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。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 28 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 28 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。

鑑於該等租賃協議均涉及本集團向香港粵海聯繫人、粵海控股及其聯繫人出租天河城大廈辦公室物業，該等租賃協議已按《上市規則》合併計算。

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 17,817,089 元、人民幣 18,217,685 元、人民幣 6,600,109 元及人民幣 2,535,260 元。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 18,853,686 元、人民幣 7,525,223 元、人民幣 3,460,374 元和人民幣 231,279 元。上述提及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 20,000,000 元、人民幣 8,000,000 元、人民幣 4,000,000 元及人民幣 300,000 元。由於前述四個年度內最高年度上限金額預計為人民幣 20,000,000 元(相等於約 22,256,000 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。

廣東粵海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。

天河城商管主要業務為從事物業管理服務。

粵海控股及香港粵海各自之主要業務為投資控股。

粵海租賃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。

## 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	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 室所訂立之租賃合同及/或其補充合同；
「天河城大廈 31 樓現租賃合同」	指	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 31 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；
「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），為本公司一間按中國法律成立之附屬公司；
「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），為廣東粵海天河城一間按中國法律成立之附屬公司；
「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 28 樓新租賃合同」	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 28 樓 06 室；



「該先前公告」	指	本公司日期為 2019 年 8 月 29 日刊發有關(i)天河城大廈 20 樓現租賃合同、(ii)天河城大廈 31 樓現租賃合同、(iii)天河城大廈 35 樓現租賃合同及(iv)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 28 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 1.1128 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 3 月 31 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、趙春曉女士和藍汝宁先生；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。