

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: 0270)

持續關連交易

及

修訂租賃合同之年度上限

謹請參閱本公司於2015年7月20日刊發有關持續關連交易及修訂就天河城大廈辦公室物業訂立之現有租賃合同之年度上限之公告。

廣東天河城2014租賃協議將於2017年9月30日屆滿。於2017年9月28日，廣東天河城與粵海控股就物業訂立定期三年由2017年10月1日起至2020年9月30日止的新租賃合同。

除以上租賃協議外，廣東天河城亦與粵海控股簽訂了廣東天河城2015租賃協議。該等租賃合同之概要資料載列於本公告內。

粵海控股為本公司之最終控股股東。據此，按《上市規則》，粵海控股為本公司之關連人士，而每個該等租賃合同項下之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所收取的全年經營收入按《上市規則》計算之適用百分比率高於0.1%但低於5%，新租賃合同項下之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)條有關獨立股東批准之規定。

本集團就該等租賃合同於截至 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 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 15,529,189 元、人民幣 15,188,723 元、人民幣 13,541,929 元和人民幣 10,333,515 元。就上述提及的持續關連交易之截至 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度上限將分別修訂為人民幣 16,000,000、人民幣 16,000,000 元、人民幣 14,000,000 元及人民幣 11,000,000 元。最高年度上限預計為人民幣 16,000,000 元(相等於約 18,966,400 港元)。該最高年度上限金額按《上市規則》第 14.07 條計算的適用百分比率高於 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閱之規定。

新租賃合同

謹請參閱本公司於 2015 年 7 月 20 日刊發有關持續關連交易及修訂就天河城大廈辦公室物業訂立之現有租賃合同之年度上限之公告。

於 2017 年 9 月 28 日，廣東天河城與粵海控股訂立新租賃合同，就此，廣東天河城同意出租及粵海控股同意承租物業作辦公室用途，定期三年，由 2017 年 10 月 1 日起至 2020 年 9 月 30 日止。租賃期的首兩個月(即由 2017 年 10 月 1 日起至 2017 年 11 月 30 日)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。租金須於每曆月首 7 天內以現金支付。粵海控股亦須於每曆月首 7 天內支付有關物業之管理費及於每月支付上月應付有關物業之雜項支出予廣東天河城之一間全資附屬公司以其為物業提供物業管理服務。根據新租賃合同，粵海控股須繳付相等於兩個月租金之保證金予廣東天河城。

現有租賃合同

廣東天河城 2014 租賃協議

根據廣東天河城 2014 租賃協議，廣東天河城出租而粵海控股承租物業作辦公室用途，每月租金為人民幣 885,166.10 元，定期三年，由 2014 年 10 月 1 日起至 2017 年 9 月 30 日止。粵海控股亦須支付有關物業之管理費及雜項支出予廣東天河城之一間全資附屬公司以其為物業提供物業管理服務。

根據廣東天河城 2014 租賃協議，粵海控股須繳付相等於兩個月租金之保證金予廣東天河城。

廣東天河城 2015 租賃協議

根據廣東天河城 2015 租賃協議，廣東天河城出租而粵海控股承租於天河城大廈 35 樓 01、02A、07B 及 08 室的辦公室物業，每月租金為人民幣 161,332.95 元，定期三年，由 2015 年 7 月 21 日起至 2018 年 7 月 20 日止，免租期 3 個月。粵海控股亦須支付有關上述物業之管理費及雜項支出予廣東天河城之一間全資附屬公司以其為上述物業提供物業管理服務。根據廣東天河城 2015 租賃協議，粵海控股須繳付相等於兩個月租金之保證金予廣東天河城。

交易準則及原因以及年度上限

新租賃合同的簽訂乃本集團日常及一般業務過程中所訂立。新租賃合同之條款乃屬正常商業條款或更佳條款，經訂約雙方公平磋商後釐定，並已參照物業之現時市值租金，此乃基於獨立物業估值師經考慮現時之市況所出具之意見。

繼續出租物業予粵海控股將為本集團提供穩定租金收入，並將維持天河城大廈的出租率。根據該等租賃合同於 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度之合併全年經營收入(包括上述之租金收入、費用及雜項支出)之年度上限現調整如下：

	2017 年 (人民幣)	2018 年 (人民幣)	2019 年 (人民幣)	2020 年 (人民幣)
預計以下租賃合同所帶來之總經營收入：				
(i) 新租賃合同	2,409,208	13,344,587	13,541,929	10,333,515
(ii) 現有租賃合同	13,119,981	1,844,136	—	—
總計：	15,529,189	15,188,723	13,541,929	10,333,515
年度上限	16,000,000	16,000,000	14,000,000	11,000,000

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協議租金、管理費及預計總雜項支出作為準則而計算，而該等總雜項支出乃參照粵海控股租用相關物業所使用若干服務之最近期收費率、現時消費程度及預期新租賃合同項下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。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等租賃合同乃本集團日常及一般業務過程中訂立及屬正常商業條款或更佳條款，及該等租賃合同之條款(包括按新租賃合同由 2017 年至 2020 年四個年度分別採納之個別最高全年經營收入及該等租賃合同之個別年度上限)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。

黃小峰先生及蔡勇先生亦為粵海控股之董事。出席相關董事會會議的上述董事已就批准(其中包括)簽訂新租賃合同及就 2017 年至 2020 年四個年度該等租賃合同的全年總經營收入之年度上限之相關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，概無其他董事於該等租賃合同中具有任何重大利益，為此，彼等無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。

關連人士

粵海控股持有本公司控股股東粵海控股集團有限公司之全部已發行股本，粵海控股集團有限公司於本公告日期持有約 56.49%本公司之全部已發行股份，所以粵海控股為本公司之最終控股股東。

據此，粵海控股為本公司之關連人士(定義見《上市規則》)，而該等租賃合同項下之各項交易按《上市規則》均構成本公司之持續關連交易。

上市規則之含義

由於本集團根據新租賃合同所收取的全年經營收入按《上市規則》計算之適用百分比率高於 0.1%但低於 5%，新租賃合同項下之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)條有關獨立股東批准之規定。

本集團就該等租賃合同於截至 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 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 15,529,189 元、人民幣 15,188,723 元、人民幣 13,541,929 元和人民幣 10,333,515 元。就上述提及的持續關連交易之截至 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度上限將分別修訂為人民幣 16,000,000 元、人民幣 16,000,000 元、人民幣 14,000,000 元及人民幣 11,000,000 元。最高年度上限預計為人民幣 16,000,000 元(相等於約 18,966,400 港元)。該最高年度上限金額按《上市規則》第 14.07 條計算的適用百分比率高於 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閱之規定。

本公司及關連人士之主要業務

本集團主要從事投資控股、水資源、物業持有及投資、酒店持有及經營、酒店管理、百貨營運以及投資於其他基建項目。

粵海控股主要從事投資控股。

廣東天河城之主要業務包括物業租賃、企業管理投資、物業代理、酒店投資和酒店管理。

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：

「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；
「現有租賃合同」	指	廣東天河城 2014 租賃協議及廣東天河城 2015 租賃協議；
「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的最終控股公司；
「廣東天河城」	指	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；
「廣東天河城 2014 租賃協議」	指	於 2014 年 9 月 30 日由廣東天河城作為業主與粵海控股作為租戶，就租賃物業所訂立之租賃合同及其補充合同；
「廣東天河城 2015 租賃協議」	指	於 2015 年 7 月 20 日由廣東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 35 樓 01、02A、07B 及 08 室所訂立之租賃合同及其補充合同；
「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；
「新租賃合同」	指	於 2017 年 9 月 28 日由廣東天河城作為業主與粵海控股作為租戶，就租賃物業所訂立之新租賃合同及其補充合同；
「物業」	指	天河城大廈 42 樓及 45 樓全層物業；
「中國」	指	中華人民共和國；
「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 現有租賃合同和新租賃合同；及

「%」 指 百分比。

按本公告，除另有所指，匯兌率乃採用人民幣 1.00 元兌 1.1854 港元，及如適用，乃僅供表述，並不構成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之任何表述。

承董事會命
董事
曾翰南

香港，2017 年 9 月 28 日

於本公告日期，本公司董事會由四名執行董事黃小峰先生、溫引珩先生、何林麗屏女士和曾翰南先生；五名非執行董事蔡勇先生、張輝先生、趙春曉女士、藍汝宁先生和李偉強先生；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。