

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

修訂租賃協議之年度上限

謹請參閱本公司於 2015 年 7 月 15 日刊發有關本公司之持續關連交易及修訂有關位於粵海投資大廈寫字樓單位之租賃協議年度上限之公告。

粵海置地現有租賃協議和粵海制革現有租賃協議將分別於 2016 年 11 月 30 日及 2017 年 2 月 5 日屆滿。於 2016 年 11 月 28 日，廣電國際（本公司的非全資附屬公司）與粵海置地就更新粵海置地現有租賃協議而簽訂粵海置地新租賃協議。於同日，Global Head（本公司的全資附屬公司）與粵海制革就更新粵海制革現有租賃協議而簽訂粵海制革新租賃協議。

除上述租約外，Global Head 亦曾與香港粵海（本公司的主要股東）簽訂了香港粵海 2014 租賃協議及香港粵海 2015 租賃協議。該等租賃協議之概要資料載列於本公告。

香港粵海持有本公司已發行股份約 54.60%。由於持有該股份權益，香港粵海為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。粵海置地和粵海制革（兩者均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》，該等租賃協議中之每個租賃協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本集團根據粵海置地新租賃協議和粵海制革新租賃協議各自的全年應收取金額按《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，粵海置地新租賃協議和粵海制革新租賃協議項下之交易均獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

誠如本公司先前於 2015 年 7 月 15 日刊發之公告所披露，於 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年已收取及可收取的全年總金額分別約為 13,267,538 港元、13,702,553 港元、8,805,100 港元及 4,785,165 港元。本集團根據該等租賃協議於截至 2016 年、2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度的實際已收取及可收取的全年總金額，經參考上述之歷史金額及實際已收取/可收取的現金租金收入，將分別修訂約為 13,702,553 港元、12,397,218 港元、8,474,229 港元、3,426,142 港元及 52,173 港元。上述提及的持續關連交易截至 2016 年、2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度的年度上限將分別修訂為 14,000,000 港元、13,000,000 港元、9,000,000 港元、4,000,000 港元及 60,000 港元。由於前述五個年度內最高年度上限金額為 14,000,000 港元，其根據《上市規則》第 14.07 條計算之適用百分比率高於 0.1%，但低於 5%，因此該等租賃協議項下的交易須遵守有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守《上市規則》第 14A.76(2)條須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，就有關該等租賃協議遵守年度審核的規定。

粵海置地新租賃協議

於 2016 年 11 月 28 日，廣電國際與粵海置地簽訂粵海置地新租賃協議，因此，廣電國際按以下條款出租並由粵海置地承租粵海投資大廈 18 樓的寫字樓單位：

- 訂約方： 業主 — 廣電國際
租戶 — 粵海置地
- 物業： 粵海投資大廈 18 樓全層
- 租期： 定期 3 年，由 2016 年 12 月 1 日起至 2019 年 11 月 30 日止
- 租金： 每曆月 262,922 港元，於每曆月首日支付（不包括差餉及管理服務費）
- 免租期： 1 個月，由 2016 年 12 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止
- 物業用途： 辦公室
- 按金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費
- 其他條款： 租戶自負

粵海制革新租賃協議

於2016年11月28日，Global Head與粵海制革簽訂粵海制革新租賃協議，因此，Global Head按以下條款出租並由粵海制革承租粵海投資大廈19樓A2室的寫字樓單位：

- 訂約方： 業主 — Global Head
租戶 — 粵海制革
- 物業： 粵海投資大廈 19 樓 A2 室
- 租期： 定期 3 年，由 2017 年 2 月 6 日起至 2020 年 2 月 5 日止
- 租金： 每曆月 44,500 港元，於每曆月首日支付（不包括差餉及管理服務費）
- 免租期： 1 個月，由 2017 年 3 月 1 日起至 2017 年 3 月 31 日止
- 物業用途： 辦公室
- 按金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費
- 其他條款： 租戶自負

粵海置地現有租賃協議

根據粵海置地現有租賃協議，廣電國際按以下條款出租並由粵海置地承租粵海投資大廈 18 樓的寫字樓單位：

- 訂約方： 業主 — 廣電國際
租戶 — 粵海置地
- 物業： 粵海投資大廈 18 樓全層
- 租期： 定期 3 年，由 2013 年 12 月 1 日起至 2016 年 11 月 30 日止
- 租金： 每曆月 247,456 港元，於每曆月首日支付（不包括差餉及管理服務費）
- 免租期： 3 個月：
(i) 由 2013 年 12 月 1 日起至 2013 年 12 月 31 日止；
(ii) 由 2014 年 12 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止；及
(iii) 由 2015 年 12 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止。
- 物業用途： 辦公室
- 按金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費
- 其他條款： 租戶自負

粵海制革現有租賃協議

根據粵海制革現有租賃協議，Global Head 按以下條款出租並由粵海制革承租粵海投資大廈19樓A2室的寫字樓單位：

- 訂約方： 業主 — Global Head
租戶 — 粵海制革
- 物業： 粵海投資大廈 19 樓 A2 室
- 租期： 定期 3 年，由 2014 年 2 月 6 日起至 2017 年 2 月 5 日止
- 租金： 每曆月 40,960 港元，於每曆月首日支付（不包括差餉及管理服務費）
- 物業用途： 辦公室
- 按金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費
- 其他條款： 租戶自負

香港粵海 2015 租賃協議

根據香港粵海 2015 租賃協議，Global Head 按以下條款出租並由香港粵海承租粵海投資大廈 26 樓和 30 樓，以及 29 樓 B1 室的寫字樓單位：

- 訂約方： 業主 — Global Head
租戶 — 香港粵海
- 物業： 粵海投資大廈 26 樓和 30 樓全層，以及 29 樓 B1 室
- 租期： 定期 3 年，由 2015 年 8 月 1 日起至 2018 年 7 月 31 日止
- 租金： 每曆月 683,595 港元，於每曆月首日支付（不包括差餉及管理服務費）
- 免租期： 3 個月：
(i) 由 2015 年 12 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止；
(ii) 由 2016 年 12 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止；及
(iii) 由 2017 年 12 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止。
- 物業用途： 辦公室
- 按金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費
- 其他條款： 租戶自負

香港粵海 2014 租賃協議

根據香港粵海 2014 租賃協議，Global Head 按以下條款出租並由香港粵海承租粵海投資大廈 27 樓的寫字樓單位：

- 訂約方： 業主 — Global Head
租戶 — 香港粵海
- 物業： 粵海投資大廈 27 樓全層
- 租期： 定期由 2014 年 6 月 2 日起至 2017 年 5 月 31 日止
- 租金： 每曆月 247,456 港元，於每曆月首日支付（不包括差餉及管理服務費）
- 免租期： 1 個月，由 2014 年 7 月 1 日起至 2014 年 7 月 31 日止
- 物業用途： 辦公室
- 按金： 相等於 3 個月之租金及管理服務費
- 其他條款： 租戶自負

簽訂新租賃協議原因

粵海置地現有租賃協議和粵海制革現有租賃協議將分別於 2016 年 11 月 30 日及 2017 年 2 月 5 日屆滿。因此，廣電國際與粵海置地於 2016 年 11 月 28 日就更新粵海置地現有租賃協議而簽訂粵海置地新租賃協議。於同日，Global Head 與粵海制革就更新粵海制革現有租賃協議而簽訂粵海制革新租賃協議。粵海置地和粵海制革各自的股份於聯交所主板上市。粵海置地新租賃協議及粵海制革新租賃協議可為本集團提供穩定租金收入，並維持粵海投資大廈的出租率。

辦公室租賃業務乃本集團之日常及一般業務。粵海置地新租賃協議及粵海制革新租賃協議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，並已參照有關物業之市值租金，而該市值租金乃基於獨立物業估值師經考慮現時的市況所出具之估值意見。

本集團根據該等租賃協議於2016年、2017年、2018年、2019年及2020年之全年應收取總金額之年度上限，經參考上述的歷史金額及實際已收取/可收取的現金租金收入，將調整如下：

<u>該等租賃協議</u>	<u>每月租金</u> (港元)	<u>年度收取金額概約</u>				
		<u>2016年</u> (港元)	<u>2017年</u> (港元)	<u>2018年</u> (港元)	<u>2019年</u> (港元)	<u>2020年</u> (港元)
粵海置地新租賃協議	262,922	—	3,155,064	3,155,064	2,892,142	—
粵海制革新租賃協議	44,500	—	437,054	534,000	534,000	52,173
粵海置地現有租賃協議	247,456	2,722,016	—	—	—	—
粵海制革現有租賃協議	40,960	491,520	48,275	—	—	—
香港粵海 2015 租賃協議	683,595	7,519,545	7,519,545	4,785,165	—	—
香港粵海 2014 租賃協議	247,456	2,969,472	1,237,280	—	—	—
總計		13,702,553	12,397,218	8,474,229	3,426,142	52,173
年度上限		14,000,000	13,000,000	9,000,000	4,000,000	60,000

董事（包括獨立非執行董事）認為該等租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬正常商業條款或更佳條款，及該等租賃協議之條款（包括按該等租賃協議所約定，由2016年至2020年分別採納之個別最高全年租金總額）於其時之市況屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本公司董事黃小峰先生、蔡勇先生、吳建國先生、張輝先生、趙春曉女士、藍汝寧先生及李偉強先生亦為香港粵海的董事。此外，黃小峰先生、趙春曉女士及李偉強先生亦為粵海置地的董事。除吳建國先生缺席本公司相關之董事會會議外，所有上述出席該次董事會會議的董事就批准（其中包括）簽訂粵海置地新租賃協議和粵海制革新租賃協議及按該等租賃協議項下本集團由2016年至2020年五個年度之全年應收取總金額的年度上限之相關董事決議案未有被計入法定人數，亦沒有投票。除上述所披露者外，概無其他董事於粵海置地新租賃協議和粵海制革新租賃協議具有任何重大利益。

關連人士

香港粵海持有本公司已發行股份約 54.60%。由於持有該股份權益，香港粵海為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。粵海置地和粵海制革（均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》，該等租賃協議中之每個租賃協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

上市規則之含義

由於本集團根據粵海置地新租賃協議和粵海制革新租賃協議各自的全年應收取金額按《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，粵海置地新租賃協議和粵海制革新租賃協議項下之交易均獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

本集團根據該等租賃協議於截至 2016 年、2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度的實際已收取/可收取的全年金額總額，經參考上述的歷史金額及實際已收取/可收取的現金租金收入，將分別修訂約為 13,702,553 港元、12,397,218 港元、8,474,229 港元、3,426,142 港元及 52,173 港元。上述提及的持續關連交易截至 2016 年、2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度的年度上限將分別修訂為 14,000,000 港元、13,000,000 港元、9,000,000 港元、4,000,000 港元及 60,000 港元。由於前述五個年度內最高年度上限金額為 14,000,000 港元，根據《上市規則》第 14.07 條計算之適用百分比率高於 0.1%，但低於 5%，因此該等租賃協議項下的交易須遵守有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守《上市規則》第 14A.76(2) 條須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，就該等租賃協議遵守年度審核的規定。

本公司及關連人士之主要業務

本集團之主要業務為投資控股、水資源、物業持有及投資、酒店持有及營運、酒店管理，百貨營運以及其他基建項目投資。

香港粵海、粵海置地和粵海制革各自之主要業務為投資控股。

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	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；
「粵海置地」	指	Guangdong Land Holdings Limited（粵海置地控股有限公司），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「粵海置地現有租賃協議」	指	於 2013 年 11 月 29 日，由廣電國際作為業主與粵海置地作為租戶，就租賃粵海投資大廈 18 樓全層所訂立之租賃協議；
「粵海置地新租賃協議」	指	於 2016 年 11 月 28 日，由廣電國際作為業主與粵海置地作為租戶，就租賃粵海投資大廈 18 樓全層所訂立之租賃協議；
「廣電國際」	指	Guangdong Power (International) Limited（廣東電力（國際）有限公司*），於英屬維爾京群島註冊成立之本公司非全資附屬公司；
「粵海制革」	指	粵海制革有限公司，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；
「粵海制革現有租賃協議」	指	於 2013 年 11 月 29 日，由 Global Head 作為業主與粵海制革作為租戶，就租賃粵海投資大廈 19 樓 A2 室所訂立之租賃協議；
「粵海制革新租賃協議」	指	於 2016 年 11 月 28 日，由 Global Head 作為業主與粵海制革作為租戶，就租賃粵海投資大廈 19 樓 A2 室所訂立之租賃協議；
「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；

「香港粵海 2014 租賃協議」	指	於 2014 年 5 月 29 日，由 Global Head 作為業主與香港粵海作為租戶，就租賃粵海投資大廈 27 樓全層所訂立之租賃協議；
「香港粵海 2015 租賃協議」	指	於 2015 年 7 月 15 日，由 Global Head 作為業主與香港粵海作為租戶，就租賃粵海投資大廈 26 樓及 30 樓全層，以及 29 樓 B1 室所訂立之租賃協議；
「粵海投資大廈」	指	香港干諾道中 148 號粵海投資大廈；
「Global Head」	指	Global Head Developments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之本公司全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等租賃協議」	指	粵海置地新租賃協議、粵海制革新租賃協議、粵海置地現有租賃協議、粵海制革現有租賃協議、香港粵海 2015 租賃協議及香港粵海 2014 租賃協議；及
「%」	指	百份比。

承董事會命
董事
曾翰南

香港，2016 年 11 月 28 日

* 僅供識別

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；六名非執行董事蔡勇先生、吳建國先生、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。