

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份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)

須予披露交易

董事會欣然宣佈於 2012 年 1 月 10 日，本公司非全資附屬公司天河城投資收到由產權交易所發出的通知書，通知天河城投資於競投項目公司 68%權益的招商引資項目競投成功。天河城投資已與國有出讓方就項目公司簽訂合作合同和項目公司章程。

由於合作合同項下的交易之若干適用百分比率(定義見上市規則第 14 章)均高於5%但低於25%，以及所涉及之代價將高於1,000,000 港元，因此，根據上市規則該交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則有關申報及公告的規定。

董事會欣然宣佈於 2012 年 1 月 10 日，本公司非全資附屬公司天河城投資收到由產權交易所發出的通知書，通知天河城投資於競投項目公司 68%權益的招商引資項目競投成功。天河城投資已與國有出讓方就項目公司簽訂合作合同和項目公司章程。

合作合同和項目公司章程

合約方

- (1) 國有出讓方；及
- (2) 天河城投資

根據招商引資項目公開的文件，國有出讓方為國有企業，主要從事信息技術項目投資、計算機信息技術服務(計算機信息系統集成除外)、物業租賃及物業管理。據董事所知及所信，並經過所有合理查詢後，國有出讓方為本公司及其關連人士以外的獨立第三方。

出資條款

項目公司現時為國有出讓方全資擁有，其註冊資本為3,000,000元(人民幣，下同)，由國有出讓方向項目公司以現金1,000,000元注資，及2,000,000元以該地塊(價值為1,123,220,000元)投入，該地塊價值超出該註冊資本的金額作為項目公司的資本公積。

根據合作合同和項目公司章程，項目公司之註冊資本將增加至230,000,000元，由國有出讓方和天河城投資分別持有項目公司增資擴股後的註冊資本的32%和68%。

合約方就增資擴股出資如下：

(a) 由國有出讓方從上述該地塊價值中出資73,600,000元；及

(b) 由天河城投資以現金出資156,400,000元，

及按下述方式投入資本公積金額2,685,220,000元：

(a) 由國有出讓方投入1,049,620,000元(即該地塊的價值與國有出讓方注入項目公司的註冊資本之差額)；及

(b) 由天河城投資以現金投入1,635,600,000元。

就有關天河城投資的總出資額1,792,000,000元(「該競價」)將以如下方式以現金投入：

- (1) 由天河城投資於2011年12月30日向產權交易所所支付的保證金50,000,000元(其中2,000,000元的交易服務費(「該交易服務費」)已在該保證金中扣付)，將被視為該競價的一部份；
- (2) 於合作合同簽訂日期之次日起計五個工作天內向項目公司注入108,400,000元，作為項目公司註冊資本；

(3) 該競價餘下的金額1,635,600,000元將投入如下：

- (i) 202,000,000元將於合作合同簽訂日期之次日起計12個月內投入；
- (ii) 537,600,000元將於合作合同簽訂日期之次日起計24個月內投入；
- (iii) 537,600,000元將於合作合同簽訂日期之次日起計36個月內投入；
- (iv) 179,200,000元將於合作合同日簽訂日期之次日起計48個月內投入；及
- (v) 179,200,000元將於合作合同簽訂日期之次日起計60個月內投入。

除該競價外，天河城投資所支付的該交易服務費已從上述第(1)項的金額中扣付。項目公司預計將額外支付土地出讓金約300,000,000元，由國有出讓方和天河城投資按50:50比例繳納；因此，天河城投資將支付約150,000,000元。

基於以上情況，天河城投資投入項目公司的總金額估計約為1,944,000,000元(即該競價，該交易服務費及天河城投資支付上述的土地出讓金的總計)。

根據合作合同，於收到天河城投資向項目公司投入出資額後五個工作天內，項目公司應償還國有出讓方(i)貸款金額33,696,600元(用作國有出讓方向項目公司轉讓該地塊所繳納的契稅)；及(ii)現金1,000,000元(該地塊注入項目公司後，國有出讓方於增資擴股前投入的原註冊資本，已由該地塊的相對價值代替，因此項目公司向國有出讓方償還多出註冊資本現金部份)。項目公司將按該物業總建築面積每平方米80元，國有出讓方支付該地塊前期開發管理(諮詢)費。

釐定代價的基準

由於本集團透過招商引資項目競得該股權，該競價於本集團完成招商引資項目過程後釐定，並與底價(即最低價格)一致，即1,792,000,000元。

本集團也考慮該地塊(項目公司的唯一資產)的價值，而根據由本公司聘任的獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司所編製的評估報告，該地塊的價值為 1,125,000,000 元(或在已繳付上述土地出讓金後的價值為1,425,000,000元)。

茲預期該 1,944,000,000 元的金額將由 (i) 天河城投資的註冊資本 400,000,000 元，及 (ii) 天河城投資之按股權比例的股東貸款 1,544,000,000 元所組成。

合作合同的其他條款

天河城投資將促使項目公司於該地塊上已竣工之物業(除購物中心(定義見下文)以外)的32%(含停車位)轉給國有出讓方，以換取國有出讓方於項目公司持有同等價值的部份股權。

擔保

國有出讓方、天河城投資、廣東天河城(直接持有天河城投資的60%權益)和廣東粵海開發(直接持有天河城投資的40%權益)亦已於2012年1月10日簽訂保證擔保合同，根據該合同，廣東天河城和廣東粵海開發將各自分別按其於天河城投資的權益對天河城投資就合作合同投入該競價的責任承擔各別的一般保證責任。

有關項目公司的資料

項目公司於2011年5月25日於中國成立，持有位於中國廣州市番禺區南村鎮里仁洞村迎賓路東側的該地塊，總面積約為52,801.30平方米的商業與金融業用地。根據合作合同，項目公司將於該地塊發展大型綜合商業項目(「物業項目」)，預計包含(i)總建築面積不少於100,000平方米的購物中心(「購物中心」)，(ii)總建築面積不少於110,000平方米的寫字樓，(iii)總建築面積不少於40,000平方米的商舖，及(iv)停車場和配套設施，此為項目公司的主營業務。上述建築面積最終以中國有關部門的批覆為準，而總建築面積不少於250,000平方米。

項目公司由2011年5月25日的成立日期至2011年11月30日期間，未經審核除稅前和除稅後淨虧損(按中國企業會計準則)均為669,517.51元。

截至2011年11月30日，項目公司的未經審核淨資產值為1,123,550,482.49元。

有關本集團的資料

本公司之主要業務為投資控股、物業持有及投資、基建及能源項目投資、供水至香港和深圳及東莞之業務、酒店持有及營運、酒店管理及百貨營運。

天河城投資為本公司透過廣東天河城間接持有60%權益的附屬公司，主要業務為中國物業投資和發展。有關天河城投資成立的詳細資料請參閱本公司日期為2011年10月14日的公告。

該投資的原因及好處

本集團的主要業務為(其中包括)供水至香港和深圳及東莞之業務、中國物業持有及投資。如遇到合適的商機，本集團預期透過天河城投資及項目公司參與大型綜合物業發展項目，包括購物中心及商務公寓的開發。該地塊位於番禺萬博中央商務區是未來廣州重要的成長性商業區，外部經濟條件較好，交通優勢明顯，市場基礎穩固，具有較大的發展空間。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為合作合同項下的交易屬公平及合理，按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之含義

由於合作合同項下的交易之若干適用百分比率(定義見上市規則第14章)均高於5%但低於25%，以及所涉及之代價將高於1,000,000港元，因此，該交易根據上市規則構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則有關申報及公告的規定。

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：

「招商引資項目」 透過公開競投該股權的招商引資項目；

「該交易服務費」 具有本公告「合作合同和項目公司章程—出資條款」一節內賦予的涵義；

「該競價」	天河城投資根據合作合同向項目公司的總投資額1,792,000,000元；
「董事會」	董事會；
「本公司」	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；
「合作合同」	天河城投資將與國有出讓方就項目公司簽訂的增資擴股合作合同；
「關連人士」	具有上市規則賦予的涵義；
「董事」	本公司董事；
「該股權」	根據合作合同，由國有出讓方和天河城投資增資擴股後的註冊資本的68%，金額為156,400,000元；
「產權交易所」	廣州產權交易所；
「本集團」	本公司及其附屬公司(不時的)；
「廣東天河城」	廣東天河城(集團)股份有限公司，一間於中國成立的公司及為本公司的附屬公司；
「港元」	港元，香港法定貨幣；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「該地塊」	由項目公司持有位於中國廣州市番禺區南村鎮里仁洞村迎賓路東側的一塊土地；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「中國」	中華人民共和國；
「項目公司」	廣州市萬亞投資管理有限公司，一間於中國成立的公司；

「項目公司章程」	天河城投資將與國有出讓方簽訂的項目公司之章程；
「物業項目」	具有本公告「有關項目公司的資料」一節內賦予的涵義；
「該物業」	根據物業項目將於該地塊上興建的物業；
「人民幣」	中國法定貨幣；
「股東」	本公司的股東；
「購物中心」	具有本公告「有關項目公司的資料」一節內賦予的涵義；
「國有出讓方」	廣州市番禺資訊技術投資發展有限公司，一間國有企業；
「平方米」	平方米；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「天河城投資」	廣州天河城投資有限公司，一間於中國成立及本公司間接持有 60%權益的公司；
「廣東粵海開發」	廣東粵海投資開發有限公司，一間於中國成立的公司及為本公司的關連人士；及
「%」	百分比。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2012年1月10日

於本公告日期，董事會由三名執行董事黃小峰先生、張輝先生和曾翰南先生；七名非執行董事鄭慕智博士、吳建國先生、徐文訪女士、李文岳先生、李偉強先生、孫映明先生和趙春曉女士；以及三名獨立非執行董事陳祖澤博士、李國寶博士和馮華健先生組成。