

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: 270)

**須予披露交易**

**天津天河城購物中心項目**

董事會欣然宣佈，本公司之附屬公司廣東天河城集團的下屬企業天津天河城公司於2009年6月4日與天津土地交易中心簽訂《掛牌地塊成交確認書》，確認其於所參與由天津土地交易中心主辦天津地塊的國有建設用地使用權的公開掛牌出讓競買中，成功投得天津地塊，並已於同日與土地出讓方簽訂《天津市國有建設用地使用權出讓合同》（「該土地出讓合同」）。天津天河城公司擬投建大型現代化購物中心，物業建成後，廣東天河城集團之另一附屬公司天河城百貨將租用其中部份開辦自營百貨主力店（以下統稱「該天津項目」）。儘管該天津項目的工程及其他相關合約將分階段訂立，本公司現時預計該天津項目的總投資金額將為約21.3億元人民幣。該等合共21.3億元人民幣之資本性支出構成本公司根據上市規則之須予披露交易。

**1. 緒言**

本公司附屬公司廣東天河城集團在中國成立，其擁有及營運於廣州的天河城購物中心乃廣州黃金地段最受歡迎的購物中心之一，其於天津設立了天津天河城公司，並以該公司競買天津地塊及投建大型現代化購物中心，於物業建成後，亦將由其另一附屬公司天河城百貨租用其中部份開辦自營百貨主力店。

## 2. 天津地塊出讓合同

天津天河城公司於 2009 年 6 月 4 日與天津土地交易中心簽訂《掛牌地塊成交確認書》，確認其於所參與由天津土地交易中心主辦天津地塊的國有建設用地使用權的公開掛牌出讓競買中，成功投得天津地塊。

作為天津地塊的競得人，天津天河城公司亦已於同日按有關招標拍賣規定與土地出讓方簽訂該土地出讓合同，該土地出讓合同主要條款概要如下：

- (1) 出讓方： 天津市國土資源及房屋管理局(「天津市國土局」)  
受讓方： 天津天河城公司
- (2) 出讓土地： 天津地塊
- (3) 出讓年期： 40 年，自實際交付土地之日起算
- (4) 出讓價款： 309,000,000 元人民幣，其中包括土地出讓費及市政基礎設施配套費。土地出讓費於該土地出讓合同簽訂之日起 60 日內繳付。市政基礎設施配套費由受讓方與城市基礎設施配套部門另行簽訂合同及支付。
- (5) 其他協議：
  - (a) 受讓方需與天津市地下鐵道集團有限公司(「天津市地鐵公司」)就天津地塊已發生的土地整理費用、地鐵設施結合等事宜簽訂協議(「該地鐵協議」)，並在成功取得土地使用權後 60 日內向天津市地鐵公司支付土地整理費用。
  - (b) 受讓方需與天津市和平區房屋拆遷安置中心(「拆遷中心」)簽訂《委托拆遷協議》(「該委托拆遷協議」)，委托拆遷中心對天津地塊部分範圍內的房屋進行動遷和拆遷，並按協議規定承擔所需支付拆遷補償安置費用。

(6) 土地開發建設和使用：

(a) 受讓方應在 2009 年 11 月 30 日前完成地塊的全部拆遷。

(b) 土地規劃條件：

(i) 規劃性質：商業金融業。

(ii) 建築規模：地上建築面積不大於 137,100 平方米，建築密度不大於 84%，建築限高不大於 45 米；地下建築面積不大於 56,000 平方米。

(c) 受讓方應自該土地出讓合同簽訂之日起 1 年內開工建設。

(d) 土地建設項目應自該土地出讓合同簽訂之日起 5 年內竣工。

(e) 其他條款：

(i) 受讓方須按照批准的規劃設計方案將不小於 3,000 平方米的公交場站地面土地使用權無償移交給天津市有關部門。

(ii) 地塊建設的商業建築全部由受讓方自行持有經營，只租不售，不得分割轉讓。

該土地出讓合同、該地鐵協議及該委托拆遷協議均為於天津地塊的招標拍賣掛牌出讓的競買文件中所規定。董事認為其等合同之條款公平合理及符合本公司商業利益。據董事在作出一切合理查詢所知悉、了解及確信，全部上述合同的簽約他方均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。天津市國土局為當地政府的國土資源及房屋管理部門，天津市地鐵公司為於天津並以建設及營運地下鐵路集體運輸系統為主營業務的公司，拆遷中心則為和平區政府屬下負責有關舊區重建拆遷事宜的單位。

### 3. 關於該天津項目

天津地塊地處天津市核心商圈，人流量高，並為天津市所將興建的地鐵三號線和四號線交匯站上蓋，公路交通及人口覆蓋條件亦完善。天津天河城公司將開發天津地塊，投建及經營集休閒娛樂購物於一體的大型現代購物中心，初步預計總建築面積約為 193,100 平方米，預期購物中心將於 2013 年投入商業營運。物業落成後，天河城百貨亦將租用其中部份開辦自營百貨主力店。

### 4. 實施及資本性支出

儘管該天津項目的工程及其他相關合約將分階段訂立，本公司現時預計該天津項目的總投資金額將為約 21.3 億元人民幣，組成如下：

	元(人民幣)
總建設投資	
土地及相關成本	900,000,000
基建成本	1,200,000,000
百貨開辦投入	29,500,000
合計	<u>2,129,500,000</u>

上述資本性支出預期概由廣東天河城集團以其本身內部資源撥付，並因此將無需本公司額外注資或提供貸款。

天津天河城公司及天河城百貨在授予個別人士一項合約前，所有重大合約皆經過招標程序(該土地出讓合同、該地鐵協議及該委托拆遷協議除外)，較次要的合約則通過價格比較程序。上述各投標過程將由兩個小組負責。工作小組負責所有文件工作及聯絡投標參與者，而評標小組則負責評估呈交之標書。天津天河城公司及天河城百貨將對其供應商及承建商之技術水平、往績記錄、財政實力、服務及／或產品之合適性及有關項目之定價等因素作綜合比較，從中選出供應商及承建商。

鑒於在日後訂立合約前將經過上述投標及篩選程序並作出一切合理查詢，董事認為有關機制將可確保(i)該等合約的訂約方及(若適用)其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方，及(ii)該等訂約方之主要業務是提供根據有關該天津項目的原材料及／或服務。

該天津項目項下合約之應付代價將以現金方式一次性或分期支付。現時預計該天津項目項下合約訂立後，將向供應商及承建商支付相等於合約金額10%至30%的首期款項。根據有關工程建造之協議，將根據工程進度以分期付款方式支付，5%至10%的剩餘款項則將在工程完成後一年支付。有關機器及設備之協議，將於該等機器及設備安裝完成後支付合約金額的60%至80%，及將於驗收滿意後支付剩餘款項。土地及相關成本費用將分別按其有關協議的約定支付。

## 5. 上市規則之涵義

上述合共約21.3億元人民幣之資本性支出構成本公司根據上市規則之須予披露交易。然而，如上所述，設立該天津項目之資本性支出共21.3億元人民幣為本公司現時之預算。倘實際支出超出預算，及就該天津項目之資本性支出(均屬資本性質)總額而言，根據上市則第14.07條規定之資產比率或代價比率高於25%，本公司將遵守上市規則第14章有關重大交易(如文義規定)之適用規定。

## 6. 該天津項目之理由及好處

廣東天河城集團多年來營運廣州天河城購物中心，及通過其附屬公司天河城百貨經營百貨零售業務，取得理想經營效益，並已積累充足資金及人力資源，具備條件及能力在其所已取得的成功基礎上進行該天津項目，開啟新盈利來源，壯大經營規模。董事認為，該天津項目乃有利於本公司之長遠發展。

## 7. 該天津項目之財務影響

待該天津項目投入運作後，本公司將就建造項目建設及開辦期間所產生及資本化的資本性支出計提折舊費用。由於該天津項目物業將由本公司之附屬公司天津天河城公司擁有，其中的百貨主力店亦將由本公司附屬公司天河城百貨自營，因此該天津項目之業績將於本集團之財務報表中綜合入賬。董事有理由相信該天津項目將擴大本集團之盈利基礎，惟有關影響之實際結果將視乎該天津項目日後之表現而定。

## 8. 一般資料

董事認為，該天津項目符合本集團之業務擴展策略。董事相信，該天津項目有關合同之條款為公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

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、深圳及東莞，酒店持有及營運、酒店管理及百貨營運。

### 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	粵海投資有限公司，其發行股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣東天河城集團」	指	廣東天河城（集團）股份有限公司，一家於中國成立的公司，本公司持有其 75.91% 的實際股本權益，其擁有天河城廣場，包括購物中心及兩座大樓；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

- 「天河城百貨」 指 廣東天河城百貨有限公司，一家於中國成立的公司，主要營運百貨零售業務。廣東天河城集團持有其 62% 的實際股本權益，而本公司於天河城百貨所實益擁有的股本權益則為 85.06%；
- 「天津地塊」 指 位於天津市和平路與赤峰道交口，面積為 23,907.7 平方米，按有關法律法規的規定經天津市人民政府授權的天津市國土局批准，天津土地交易中心負責組織實施國有建設用地使用權的公開掛牌出讓的土地；
- 「天津天河城公司」 指 天津天河城購物中心有限公司，一家於中國成立的公司，其為廣東天河城集團的全資附屬公司，並將作為該天津項目物業的投資主體。

承董事會命  
主席  
李文岳

香港，2009 年 6 月 4 日

於本公告日期，本公司董事會由三名執行董事李文岳先生、張輝先生和曾翰南先生；七名非執行董事鄭慕智先生、黃小峰先生、翟治明先生、徐文訪女士、李偉強先生、孫映明先生和王小峰女士；以及三名獨立非執行董事陳祖澤先生、李國寶博士和馮華健先生組成。