

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)

須予披露及關連交易

在中國收購物業公司權益

董事會謹此宣佈，於2011年11月28日，本公司的附屬公司廣東天河城與粵海控股訂立該協議，據此，廣東天河城已同意收購各家目標公司分別40%股權。粵海控股已於2011年11月23日，通過由人民法院指示進行的公開拍賣，收購目標公司的100%股權。

粵海控股為本公司的最終控股公司，於本公告日期，透過其附屬公司持有本公司約60.48%的權益，因而為本公司的關連人士。有關收購事項及進一步資助的適用百分比率(定義見上市規則第十四章)合共為多於5%但少於25%，故此，根據上市規則訂立該協議及廣東天河城提供進一步資助構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

一份載有(其中包括)有關該協議、收購事項及進一步資助的進一步資料、獨立董事委員會致股東的推薦意見、獨立財務顧問就有關收購事項及進一步資助致獨立董事委員會的意見函及股東特別大會通告的通函將於2011年12月12日或以前寄發予股東。

倘獨立股東在股東特別大會上不批准收購事項及進一步資助，該協議將不再有效，而本公司將不會收購目標公司的任何權益或彼等的物業的任何權益。股東及本公司的潛在投資者在買賣股份及本公司任何其他證券時務必小心謹慎行事。

該協議

董事會謹此宣佈，於2011年11月28日，本公司的附屬公司廣東天河城與粵海控股訂立該協議，據此，廣東天河城已同意(由其本身或透過其附屬公司)收購各家目標公司分別40%股權。

粵海控股已於2011年11月23日，通過由人民法院指示進行的公開拍賣，收購目標公司的100%股權。粵海控股的投標價為人民幣327,679,100元，而粵海控股已在拍賣中中標。粵海控股收購目標公司的事項將於2011年12月20日或以前完成。

根據人民法院任命的代理就進行公開拍賣出具的拍賣公告，目標公司結欠交通銀行的未償還貸款合共為本金額人民幣45.13億元。另外，根據交通銀行提供的資料，截至2011年12月20日貸款的累計利息將約為人民幣10.09億元。成功買受人須支付投標價並擔保償還目標公司結欠交通銀行的貸款另加累計利息。

根據該協議及基於目標公司的擬定40%股權，廣東天河城就收購事項應支付的代價將為粵海控股就投標事項發生的所有費用(包括投標價、向拍賣代理支付的佣金、就粵海控股參與拍賣而出具履約保證向商業銀行支付的費用及相關稅項)的40%，即金額約為人民幣1.35億元。另外，廣東天河城將須提供合共約人民幣23.25億元，部分作為股東貸款予目標公司，相當於目標公司須向交通銀行償還的未償還貸款另加累計利息的40%，並(按40%的比例)部分用作解決目標公司面對的或涉及目標公司的任何有效的第三方申索或訴訟及目標公司的或與其有關的其他負債(包括成功買受人須處理拍賣公告內所述的相關責任及負債)。該協議規定廣東天河城應支付的代價連同廣東天河城將向目標公司提供的股東貸款的金額，及由廣東天河城承擔由目標公司面對或與其有關的其他申索及負債金額合共不會超過人民幣24.60億元。進一步資料請參閱下文「有關目標公司的資料」一節。

該協議的先決條件是本公司須獲取獨立股東批准收購事項。廣東天河城已承諾，其將促使本公司於該協議日期起計四十五天內，召開股東特別大會，以考慮相關的決議案。

由於目標公司有結欠交通銀行的貸款，由目標公司持有的物業附帶以交通銀行為受益人的押記。預計押記將於未償還的貸款得以償還後解除，而有關貸款將於2011年12月20日或以前償還。鑑於目標公司面對的其他與金錢有關之法律程序，部分物業亦受限於

法院的查封。粵海控股已同意，倘該等押記及查封在收購事項完成日起計六個月內不能最終解除，廣東天河城有權利要求取消轉讓相關目標公司的權益，並獲退還其支付的代價及已向相關目標公司提供的股東貸款。

倘獨立股東在股東特別大會上不批准收購事項及進一步資助，該協議將不再有效，而本公司將不會收購目標公司的任何權益或彼等的物業的任何權益。股東及本公司的潛在投資者在買賣股份及本公司任何其他證券時務必小心謹慎行事。

有關目標公司的持續合作

在取得股東特別大會所需的批准後，廣東天河城亦須與粵海控股訂立合營合同，及修訂各家目標公司的章程細則，以反映股權百分比的變動。各家目標公司的董事會預計由五位董事組成，其中三位由粵海控股推薦，其餘兩位董事由廣東天河城推薦。各個董事會的董事長及副董事長將分別由粵海控股及廣東天河城推薦。各家目標公司的總經理將由其董事會委任。此外，粵海控股及廣東天河城將各自推薦人員一名出任各家目標公司之監事。

由於廣州金東源持有之物業尚在開發中(但其自2008年起已停建)以及廣東三誠持有之土地尚未開發，預計目標公司可通過獲取銀行貸款或來自粵海控股及廣東天河城的投入的股東貸款或資金，以支付有關開發費用。因此，預計粵海控股及廣東天河城可能須按股權比例以股東貸款方式及／或注資向目標公司提供進一步資助，以協助目標公司支付部份建築成本。本公司目前預計廣東天河城可能須提供進一步資助，總額最高約為人民幣4.15億元。

廣東天河城預計以其本身之內部資源及從商業銀行獲取之銀行貸款融資，撥付收購事項之代價、向目標公司提供股東貸款以償還結欠交通銀行之金額以及提供進一步資助。

有關目標公司的資料

據本公司了解，於2010年12月17日，人民法院判決，認定一名借款人以欺騙手法，從交通銀行有關支行騙取貸款約人民幣45.13億元，構成騙取貸款罪。法院認定該人實際控制的一組目標公司的100%股權是用騙貸資金收購得來，依照中國刑法的規定應將

該等持有各個物業的公司(即目標公司)以全部股權認定為贓物進行追繳。法院判令將該等目標公司的100%股權通過拍賣方式出售，出售所得款項優先退還該受害單位交通銀行的貸款及法定利息，如有餘款予以沒收上繳國庫。另據法院委託的拍賣行提供的拍賣文件資料顯示，該等目標公司持有的資產已抵押給交通銀行。

本公司了解，由目標公司持有的主要資產乃位於中國廣東省廣州市的物業。有關目標公司(及廣州地源)及彼等的主要物業的詳情如下(下文所載未經審核財務資料乃經調整威格斯的估值)：

- 廣州天源乃一家物業公司，其擁有廣州動漫星城廣場。廣州動漫星城廣場乃廣州市的一個已建成的物業項目，由一個購物中心組成。該物業的樓面面積約32,641平方米。廣州天源有一家全資附屬公司廣州地源，以及一家分公司廣州天源投資管理有限公司動漫星城廣場分公司。廣州天源的附屬公司及分公司主要業務是管理廣州動漫星城廣場。於2011年10月31日，廣州天源的總資產約為人民幣15.9億元，總負債約為人民幣7.9億元。於2011年10月31日，廣州地源的總資產約為人民幣400萬元，總負債約為人民幣500萬元。
- 廣州金東源乃一家物業公司，其擁有廣州名城商業廣場。廣州名城商業廣場乃廣州市一項建築中的商業物業項目。該物業的總土地面積約15,902平方米，總建築面積約110,825平方米。於2011年10月31日，廣州金東源的總資產約為人民幣27.47億元，總負債約為人民幣24.06億元。
- 廣東三誠乃一家物業公司，其擁有位於廣州珠江新城的一幅約22,067平方米的土地，擬建為一個商業物業項目。於2011年10月31日，廣東三誠的總資產約為人民幣35.91億元，總負債約為人民幣26.13億元。

就目標公司截至2009年及2010年12月31日止兩個年度各自的除稅前及除稅後淨溢利或虧損的資料而言，本公司了解廣東天河城目前正在獲取該等資料，並預計在2011年12月12日或以前向股東寄發的通函內提供該等資料。

本公司已委托獨立估值師威格斯就上述由目標公司持有的物業進行估值。根據威格斯於2011年10月31日進行的估值，廣州動漫星城廣場的估值為人民幣15.21億元，名為廣州名

城商業廣場的商業物業項目估值為人民幣27.09億元，而位於珠江新城的擬建為一個商業物業項目的土地的估值為人民幣35.9億元。威格斯估值報告將會載於在2011年12月12日或以前向股東寄發的通函內。

誠如上文所述，人民法院已認定，將目標公司的100%股權通過拍賣方式出售。拍賣公告並規定各目標公司的權益必須予以一併綑綁出售。另外，該拍賣公告要求，成功的買受人須依法妥善解決有關責任、債務。就此，粵海控股已同意，倘若根據目標公司2011年10月31日的經調整賬目所載負債及廣東天河城就有關結欠交通銀行的未償還貸款及累計利息、目標公司面對的第三方申索或訴訟或目標公司的或與之有關的其他負債(包括成功買受人須處理拍賣公告所述的相關責任及負債)，連同該協議項下的代價付款，不超出人民幣24.60億元，如有超出，超出部分(不包括目標公司於2011年10月31日以後其本身日常業務過程中或樓宇建造過程中發生的任何負債，而該負債已被粵海控股及廣東天河城兩者確認者)由粵海控股獨自承擔，並將就廣東天河城及本公司因該等負債引致的任何損失作出彌償。

收購事項及進一步資助的原因

人民法院指示進行拍賣的資產包內的由目標公司進行的三個商業項目綜合素質良好，全部地處廣州核心商圈或重點發展商圈，區位配套完善，交通條件便利。通過收購事項及提供進一步資助，廣東天河城可參與開發其中兩個的商業物業項目，預期項目發展前景極佳，物業開發經營有較好的價值，符合廣東天河城的長遠經營目標與戰略發展定位。廣東天河城認為收購該三個物業項目將鞏固廣東天河城在廣州商業地產行業的領導者地位。本次與粵海控股合作共同進行該等物業項目的投資開發，本公司將本著公允平等的商業原則，充分借助控股股東的綜合資源及背景優勢，達到資源互補、互惠共贏的商業目的。

上市規則之含義

粵海控股為本公司的最終控股公司，於本公告日期，透過其附屬公司持有本公司約60.48%的權益，因而為本公司的關連人士。參考廣東天河城就收購事項應付的代價、廣東天河城將向目標公司提供的用以償還結欠交通銀行的未償還貸款另加累計利息的股東

貸款以及提供進一步資助，有關百分比率為多於5%但少於25%。故此，根據上市規則，訂立該協議及提供進一步資助構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會成員包括獨立非執行董事陳祖澤博士、李國寶博士及馮華健先生，成立目的以就收購事項及進一步資助條款之公平性及合理性向獨立股東提供建議。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等的意見將於取得獨立財務顧問的意見後始行發表)相信，收購事項及進一步資助的條款乃由訂約各方按公平原則磋商並按一般商業條款而訂立，實屬公平合理，且收購事項及進一步資助符合本公司及股東的整體利益。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，於會上將提呈有關收購事項及進一步資助及其項下擬作出之安排之決議案，以尋求獨立股東批准。

一般資料

一份載有(其中包括)有關該協議、收購事項及進一步資助的進一步資料、獨立董事委員會致股東的推薦意見、獨立財務顧問就有關收購事項及進一步資助致獨立董事委員會的意見函及股東特別大會通告的通函將根據上市規則的規定於2011年12月12日或以前寄發予股東。

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。

粵海控股乃一間於中國成立的公司及為本公司的最終控股公司，其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：

| | | |
|----------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 根據該協議建議由廣東天河城收購目標公司40%股權的事項； |
| 「該協議」 | 指 | 粵海控股與廣東天河城於2011年11月28日就有關買賣目標公司40%股權簽訂的有條件協議； |
| 「交通銀行」 | 指 | 交通銀行廣州黃浦區分行； |
| 「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的有限公司，其股份在聯交所主板上市； |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予的涵義； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司為批准收購事項及進一步資助所舉行的股東特別大會； |
| 「進一步資助」 | 指 | 廣東天河城將以股東貸款及／或注資形式，向目標公司提供的進一步資助，以撥付部分建築成本，用以開發由彼等持有的物業，預計金額合共最高達人民幣4.15億元； |
| 「粵海控股」 | 指 | 廣東粵海控股有限公司，一間於中國成立的公司及為本公司的最終控股公司； |
| 「廣東三誠」 | 指 | 廣東三誠經濟發展有限公司，一間於中國成立的公司； |
| 「廣東天河城」 | 指 | 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間接附屬公司，本公司持有其實際權益約76%。廣東天河城的其他股東乃獨立於本公司，其中廣州市城市建設開發集團有限公司持有實際權益約14%； |
| 「廣州地源」 | 指 | 廣州地源物業管理有限公司，一間於中國成立的公司及為廣州天源的全資附屬公司； |

| | |
|-----------|---|
| 「廣州金東源」 | 指 廣州金東源房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司； |
| 「廣州天源」 | 指 廣州天源投資管理有限公司，一間於中國成立的公司； |
| 「香港」 | 指 中華人民共和國香港特別行政區； |
| 「獨立董事委員會」 | 指 由本公司的獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就有關收購事項及進一步資助條款之公平性及合理性向獨立股東提供建議； |
| 「上市規則」 | 指 聯交所主板證券上市規則； |
| 「人民法院」 | 指 中國廣東省廣州市越秀區人民法院； |
| 「中國」 | 指 中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)； |
| 「人民幣」 | 指 中國法定貨幣； |
| 「股東」 | 指 本公司的股東； |
| 「聯交所」 | 指 香港聯合交易所有限公司； |
| 「目標公司」 | 指 廣東三誠、廣州金東源及廣州天源；及 |
| 「威格斯」 | 指 威格斯資產評估顧問有限公司。 |

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2011年11月28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。