

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)

GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED
粵海置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 0124)

關連交易

收購目標公司

主要及關連交易

收購目標公司

財務顧問



**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**

BALLAS
CAPITAL

該收購

粵海投資董事會及粵海置地董事會欣然宣佈，於 2018 年 4 月 27 日交易時段後，買方（即粵海置地之間接全資附屬公司；粵海置地為粵海投資之直接非全資附屬公司）與該等賣方訂立該協議，據此，買方已有條件同意(i)根據該協議之條款以現金向該等賣方收購目標公司之全部股權，總代價為人民幣 1,200,490,000 元（相等於約 1,485,939,000 港元）（可予調整，如有）；及(ii)促使目標公司於交割後償還未償付貸款人民幣 842,139,229.20 元（相等於約 1,042,381,000 港元）。該協議項下之付款總額為人民幣 2,042,629,229.20 元（相等於約 2,528,320,000 港元）。

於本公告日期，目標公司分別由賣方 A 及賣方 B 擁有 95% 及 5%。於交割完成及履行該協議條款後，目標公司將成為粵海投資之間接非全資附屬公司及粵海置地之間接全資附屬公司。目標公司之主要資產為該等項目（即珠光路項目及寶華軒項目，有關詳情載於本公告下文）項下之該等物業。

《上市規則》涵義

粵海投資

由於賣方 A 及賣方 B 由粵海控股（即粵海投資之最終控股股東及關連人士）直接及間接（視乎情況而定）全資擁有，賣方 A 及賣方 B 因而為粵海控股之聯繫人及因此為粵海投資之關連人士，故此，根據《上市規則》第 14A 章，該收購構成粵海投資之一項關連交易。由於有關該收購之全部適用百分比率（定義見《上市規則》第 14 章）超過 0.1% 但少於 5%，該收購須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

粵海置地

由於根據《上市規則》第 14.07 條釐定，由於有關該收購之一項或以上適用百分比率超過 25% 但全部百分比率均少於 100%，就《上市規則》第 14 章而言，該收購構成粵海置地之一項主要交易。此外，由於賣方 A 及賣方 B 由粵海控股（即粵海置地之最終控股股東及因此為關連人士）直接及間接（視乎情況而定）全資擁有，根據《上市規則》第 14A 章，賣方 A 及賣方 B 因而為粵海控股之聯繫人及因此為粵海置地之關連人士，故此，該收購亦構成粵海置地之一項關連交易，須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

一份載有（其中包括）(i) 該協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會就該收購致獨立股東之函件；(iii) 載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv) 該等物業之估值報告；及 (v) 召開股東特別大會通告之通函預期於 2018 年 5 月 21 日或之前寄發予粵海置地股東。

緒言

粵海投資董事會及粵海置地董事會欣然宣佈，於 2018 年 4 月 27 日交易時段後，買方（即粵海置地之間接全資附屬公司；粵海置地為粵海投資之直接非全資附屬公司）與該等賣方訂立該協議，據此，買方已有條件同意 (i) 根據該協議之條款以現金向該等賣方收購目標公司之全部股權，總代價為人民幣 1,200,490,000 元（相等於約 1,485,939,000 港元）（可予調整，如有）；及 (ii) 促使目標公司於交割後償還未償付貸款人民幣 842,139,229.20 元（相等於約 1,042,381,000 港元）。該協議項下之付款總額為人民幣 2,042,629,229.20 元（相等於約 2,528,320,000 港元）。

該協議

該協議主要條款之概述如下：

日期 2018年4月27日

訂約方

該等賣方： (a) 賣方 A
(b) 賣方 B

買方： 買方

買方是粵海置地之間接全資附屬公司。粵海置地為粵海投資之直接附屬公司。於本公告日期，粵海投資擁有約 73.82% 之已發行粵海置地股份。

賣方 A 及賣方 B 由粵海控股（為粵海投資及粵海置地兩者之最終控股股東及因此為關連人士）直接及間接（視情況而定）全資擁有，因此，根據《上市規則》第 14A 章，其亦為粵海控股之聯繫人以及粵海投資及粵海置地兩者之關連人士。

標的事宜

根據該協議，買方已有條件同意向賣方 A 收購目標公司之 95% 股權及向賣方 B 收購目標公司之 5% 股權。

有關目標公司之詳情，請參閱本公告「目標公司之資料」一節。

付款總額

權益代價

該收購中作為該收購之目標公司全部股權之代價（「**權益代價**」）總額人民幣 1,200,490,000 元（相等於約 1,485,939,000 港元）（可作出下文所載之調整（如有））將由買方於交割日以現金支付至該等賣方名義之監管賬戶（「**監管賬戶**」）。

於交割後，須編製目標公司於交割日之交割賬目，而權益代價須作出相等於減少資產淨值乘以調整因素（該等下調金額將由該等賣方於該交割賬目日期起計 14 個工作日內支付予買方）之金額下調（如有），倘(i)目標公司於交割日之資產淨值與其於 2018 年 3 月 31 日之資產淨值人民幣 256,569,620.69 元（相等於約 317,576,000 港元）相比有所下跌（有關資產淨值差額將稱為「**減少資產淨值**」）；及(ii)目標公司於交割日之資產淨值低於人民幣 250,000,000 元（相等於約 309,444,000 港元）（上文所指之各個資產淨值數據乃按未調整基準（即並未計及該等物業之價值及當中產生之相關潛在稅項負債）而釐定及編製）。

權益代價將於以下較早出現者從監管賬戶中解除予：

(i) 該等賣方，就目標公司向買方轉讓全部股權之相關工商變更登記手續完成之日期；

或

(ii) 買方，於最後截止日期或由訂約方根據該協議之條款確定終止該協議之日期（以較早者為準）。

未償付貸款

買方已向該等賣方承諾，於交割日後第 14 個工作日或按上文第(i)項從監管賬戶中解除權益代價時（以較後者為準）（「償還日期」），彼將促使目標公司向該等賣方及彼等之聯繫人償還若干貸款（包括委托貸款）（「未償付貸款」，即目標公司於日常業務過程中使用之貸款），總額為人民幣 842,139,229.20 元（相等於約 1,042,381,000 港元）（包括本金及應計至 2018 年 3 月 31 日（包括該日）之相關利息），該等貸款的詳情載列如下：

借貸人	貸款人	未償付本金 (人民幣)	應計至 2018 年 3 月 31 日（包括該日） 之未償付利息 (人民幣)	年利率 (%)
目標公司	粵海控股	50,000,000.00	19,201,875.20	4.9
目標公司	粵海控股	125,000,000.00	22,275,222.31	5
目標公司	廣東三誠經濟發展 有限公司，粵海控 股之附屬公司	510,600,000.00	6,996,824.19	4.91625
目標公司	廣州市朝粵房地產 有限公司，粵海控 股之附屬公司	79,900,000.00	115,979.16	4.75
目標公司	賣方 A	28,009,835.37	39,492.97	4.75

根據相關協議，未償付貸款自 2018 年 4 月 1 日（包括該日）至償還日期（包括該日）止期間之應計利息將由目標公司於償還日期償付。

於交割後（倘該收購完成）及於買方促使還款前，在該等待還款期間，未償付貸款將構成粵海投資及粵海置地之持續關連交易。由於該未償付貸款為目標公司（均屬粵海投資及粵海置地之附屬公司）收取的財務資助，其屬正常或以更佳之商業條款取得之財務資助，且並無以目標公司之任何資產（或粵海投資集團或粵海置地集團之任何資產）作抵押，故此，根據《上市規則》第 14A.90 條，該等交易獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

預期買方將以其內部資源及銀行及／或其他借貸支付付款總額。

釐定付款總額之基準

經買方及該等賣方公平磋商後達致之付款總額已計及（其中包括）以下各項：

- (i) 根據粵海置地委任之獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告（有關報告將載於粵海置地將寄發之通函內），該等物業（即目標公司之主要資產）於 2018 年 3 月 31 日之估值約為人民幣 4,560,000,000 元（相等於約 5,644,263,000 港元）；
- (ii) 目標公司於 2018 年 3 月 31 日之經調整資產淨值約人民幣 1,381,082,000 元（相等於約 1,709,471,000 港元）。該資產淨值乃根據中國公認會計原則（按上述該等物業之價值及其產生之相關潛在稅項負債所調整）之目標公司日期為 2018 年 3 月 31 日之未經審核管理賬目而編製；
- (iii) 未償付貸款金額；
- (iv) 該等項目之質素、地點以及其銷售前景；及
- (v) 該等項目之發展狀況。

條件

該協議須待以下條件全部滿足或豁免（如適用）起的第 25 日生效：

- (i) 獨立股東已於股東特別大會上批准該協議項下擬進行之交易；
- (ii) 已取得粵海控股就該協議發出之批准；
- (iii) 已取得該等賣方之股東批准該協議項下擬進行交易及簽訂該協議；及

(iv) 已取得買方之股東批准該協議項下擬進行交易及簽訂該協議。

買方有權豁免上述第(ii)及(iii)分段之條件；及該等賣方有權豁免上述第(iv)分段之條件。倘上述條件於最後截至日期之前未能達成（或獲豁免），則該協議將不會生效。

於該協議生效後四個工作日內，賣方應促使目標公司就轉讓於目標公司全部股權予買方向中國相關工商管理部門申請工商變更登記，並取得有關申請之相關受理回執（「申請程序」）。

於合理時間內，該等賣方須完成或協助買方完成有關轉讓目標公司股權之法定所有權之所有程序（包括(i)目標公司已修訂其公司章程之相關條文及就買方於目標公司所持有之全部股權及更新其股東名冊；(ii)目標公司已於中國相關工商管理部門完成有關轉讓目標公司股權及目標公司股東變更之所有登記手續，而買方已獲登記為持有目標公司全部股權的股東）（「轉讓程序」）。

於申請程序及轉讓程序完成後，該等賣方應立即以書面方式通知買方（「交割通知」）。

交割須待下列條件達成或獲豁免後，方告完成：

- (i) 目標公司股權之權屬為明確及可依照中國法律轉讓；
- (ii) 該等賣方及／或目標公司作出之陳述及保證（包括但不限於有關該等賣方之保證）於交割日或之前在所有方面為真實、準確及不具誤導成份；及
- (iii) 該等賣方於交割日或之前已根據該協議履行及遵守所有與其有關的義務、責任、承擔及承諾。

買方有權豁免上述第(i)至(iii)分段下之任何或全部條件。

其他條款

交割將於(i)該等賣方已完成申請程序；或(ii)買方已向該等賣方發出豁免該等賣方有關完成申請程序及／或轉讓程序的相關義務的書面通知後首個工作日；或(iii)訂約方書面協定之其他日期進行。

就該等賣方向買方支付之(i)向買方支付上述對權益代價之調整（如有）之調整金額；及(ii)就相關珠光路物業之補繳土地出讓金（如有），向買方作出擔保。

粵海投資集團及粵海置地集團之資料

粵海投資集團主要從事投資控股、水資源、物業投資及發展、百貨營運、酒店持有、營運及管理、能源項目投資及道路及橋樑之業務。

粵海置地集團主要從事房地產發展及投資。

該等賣方之資料

粵海投資集團及粵海置地集團知悉賣方 A 主要從事項目發展、物業發展諮詢、企業管理諮詢及投資諮詢，而賣方 B 主要從事項目投資及物業租賃。

目標公司之資料

目標公司

於本公告日期，目標公司分別由賣方 A 及賣方 B 擁有 95%及 5%，並主要從事物業發展、項目投資、物業發展諮詢、企業管理諮詢及投資諮詢。

於交割完成及履行該協議之條款後，目標公司將成為粵海置地之間接全資附屬公司（及透過其於粵海置地之權益為粵海投資之間接非全資附屬公司）及不再為賣方 A 之附屬公司。

該等項目

目標公司之主要資產為該等項目（即珠光路項目及寶華軒項目）項下之該等物業。

珠光路項目

目標公司已進行位於中國廣州市越秀區珠光路 43-79 號之若干住宅及商業物業（「**珠光路項目**」）之建設及開發，總地盤面積約 12,168 平方米（「**珠光路物業**」）。珠光路物業之總樓面面積約 119,267 平方米（包括(i)約 65,636 平方米用作住宅用途；(ii)約 22,817 平方米用作商業用途；及(iii)約 18,464 平方米之停車位，而餘下約 12,350 平方米為公共設施）。

珠光路項目之竣工備案已完成。買方擬向獨立於粵海投資集團及粵海置地集團之第三方（即並非粵海投資或粵海置地之關連人士）(i)出售住宅單位；(ii)出租商業單位；及(iii)出售或出租停車位。預期(i)上述住宅物業之銷售預期將於本年度內展開；及(ii)該等商業物業之租賃將於制定粵海置地之具體商業計劃後推出市場。

珠光路物業（總樓面面積約 22,361 平方米）已由目標公司根據有關抵押協議向一間中國銀行就目標公司於日常業務過程中使用之貸款作抵押。

目標公司透過公開拍賣向中國政府購得珠光路項目項下土地之土地使用權。於 2018 年 3 月 31 日，目標公司收購有關土地以及珠光路物業開發之成本（包括有關土地之土地收購代價及相關付款）以及珠光路物業之開發成本之總額約人民幣 20.29 億元（相等於約 25.11 億港元）。

寶華軒項目

目標公司已進行位於中國廣州市荔灣區文昌南路與舊寶華路之間之若干住宅物業（「寶華軒項目」）之建設及開發，總地盤面積約 1,374 平方米（「寶華軒物業」）。寶華軒物業包括 40 個住宅單位及 20 個停車位，總樓面面積約 5,240 平方米。

寶華軒項目之竣工備案已完成。於 2018 年 3 月 31 日，31 個住宅單位（總樓面面積約 3,044 平方米）之買賣協議已簽訂（其中 17 個住宅單位（總樓面面積約 1,669 平方米）已交付）。買方擬向獨立於粵海投資集團及粵海置地集團之第三方（即並非粵海投資及粵海置地之關連人士）出售餘下 9 個住宅單位（總樓面面積約 840 平方米）及全部 20 個停車位。

目標公司透過公開拍賣向中國政府購得寶華軒項目項下土地之土地使用權。於 2018 年 3 月 31 日，目標公司收購有關土地以及寶華軒物業開發之成本（包括有關土地之土地收購代價及相關付款以及寶華軒物業之開發成本）之總額約人民幣 9,755 萬元（相等於約 1.21 億港元）。

目標公司之財務資料

以下載列根據香港公認會計原則而編製目標公司分別截至 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日止財政年度各年之經選定未經審核財務資料。

	截至 2017 年 12 月 31 日止 年度 (未經審核) (附註)	截至 2016 年 12 月 31 日止 年度 (未經審核) (附註)
淨虧損 (除稅前)	約 105,509,000 港元	約 36,681,000 港元
淨虧損 (除稅後)	約 91,195,000 港元	約 31,035,000 港元

附註：

目標公司已根據中國法律於 2018 年 1 月進行資產及負債分立（「分立」），據此，若干資產及負債轉讓至一間獨立實體，其將於交割後繼續由該等賣方擁有。目標公司分別截至 2017 年 12 月 31 日止兩個財政年度各年之除稅前淨虧損及除稅後淨虧損反映有關該等物業（即目標公司於分立後主要資產）開發及銷售之業務活動。

進行該收購之理由及裨益

粵海投資董事會及粵海置地董事會認為，該收購在以下方面對粵海投資集團及粵海置地集團有利：

粵海置地集團（為粵海投資集團之一部分）從事房地產發展及投資業務，目前在中國深圳市持有若干投資物業及布心項目（一項房地產發展項目），並在廣州市番禺區持有如英居項目（一項住宅物業項目）。粵海置地對內地一線城市房地產行業的發展前景感到樂觀，特別是粵港澳大灣區之發展目前正全力進行。隨著未來粵港澳大灣區相關規劃和政策落實，粵港澳大灣區內各城市的經濟有望於可見將來進一步融合發展，經濟地位進一步提升，預計該區域房地產行業將受益於整體社會經濟的融合。粵海置地集團將繼續進行其現有策略，尋找一線城市之物業投資及開發項目機會，同時亦將會積極於中國二線城市研究物業開發及投資項目，特別是立足於粵港澳大灣區、珠三角區域內的城市尋找房地產發展及投資項目機遇，旨在發展長遠可持續業務模式。

透過該收購，粵海置地集團將收購兩個項目，名為(i)珠光路項目，位於廣州市越秀區，毗鄰北京路核心商業區，緊靠天字碼頭，交通便利。珠光路項目地盤面積約 12,168 平方米及總建築面積約 119,267 平方米，且珠光路項目包括住宅及商業物業以及停車位；及(ii)寶華軒項目，位於廣州市荔灣區，附近配套設施完善，交通便利。

在完成交割後，粵海置地集團在廣州擁有三個物業項目，包括珠光路項目、寶華軒項目及目前持有的如英居項目的可供出售/出租總樓面面積超過 100,000 平方米，符合粵海置地集團於中國內地一線城市尋找物業投資及開發項目機會的業務計劃及發展策略。

粵海置地集團目前持有的布心項目仍在開發建設中，如英居項目住宅單位售出比例已超過 91%。珠光路項目預計將於本年度內推售，寶華軒項目物業正在推售。該收購將有利於增加粵海置地集團未來的經常性收入及提升業績，此外粵海置地集團擬保留珠光路項目商業物業及部份停車位作出租用途，有關物業將為粵海置地集團帶來穩定及持續的租金收入、盈利及現金流。該收購的該等項目將與粵海置地集團現有房地產項目形成良好業務與提升資產組合，亦有助分散粵海置地集團的營運風險。

粵海置地董事會（不包括粵海置地之獨立非執行董事，其意見考慮獨立財務顧問意見後提供）認為，該收購之條款及條件屬公平合理，按正常商業條款及於粵海置地集團之日常及一般業務過程中訂立，並符合粵海置地及粵海置地股東之整體利益。

粵海置地董事黃小峰先生、趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及曾奕先生亦為粵海控股及／或其附屬公司之董事。所有上述出席相關董事會會議之粵海置地董事已就有關買方訂立該協議之粵海置地董事會決議案放棄投票。有權於股東特別大會投票、於該收購擁有重大權益之股東及任何上述粵海置地董事（如有）及彼等各自之聯繫人將就於股東特別大會上提呈有關該收購、該協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

粵海投資董事會（不包括粵海投資之獨立非執行董事）認為，該收購之條款及條件屬公平合理，按正常商業條款及於粵海投資集團日常業務過程中訂立，並符合粵海投資及粵海投資股東之整體利益。根據本公告所載之資料，出席有關粵海投資董事會會議的粵海投資之獨立非執行董事原則上同意粵海投資董事會之上述意見，並將在考慮前述獨立財務顧問之意見後，將最終意見由粵海投資以另一公告刊發。

粵海投資董事黃小峰先生、蔡勇先生、張輝先生、趙春曉女士、藍汝宁先生及李偉強先生亦為粵海控股及／或其附屬公司之董事。所有上述出席相關董事會會議之粵海投資董事已就有關買方訂立該協議之粵海投資董事會決議案放棄投票。

《上市規則》涵義

粵海投資

由於賣方 A 及賣方 B 由粵海控股（即粵海投資之最終控股股東及因此為關連人士）直接及間接（視乎情況而定）全資擁有，賣方 A 及賣方 B 因而為粵海控股之聯繫人及因此為粵海投資之關連人士，故此，根據《上市規則》第 14A 章，該收購構成粵海投資之關連交易。由於有關該收購之全部適用百分比率（定義見《上市規則》第 14 章）超過 0.1% 但少於 5%，該收購須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

粵海置地

根據《上市規則》第 14.07 條釐定，由於有關該收購之一項或以上適用百分比率超過 25% 但全部百分比率均少於 100%，就《上市規則》第 14 章而言，該收購構成粵海置地之一項主要交易。此外，由於賣方 A 及賣方 B 由粵海控股（即粵海置地之最終控股股東及因此為關連人士）直接及間接（視乎情況而定）全資擁有，根據《上市規則》第 14A 章，賣方 A 及賣方 B 因而為粵海控股之聯繫人及粵海置地之關連人士，故此，該收購亦構成粵海置地之一項關連交易，須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

於交割及履行該協議之條款後，目標公司將會欠付該等賣方及彼等之聯繫人若干於目標公司日常業務過程中產生之免息未償付應付款項（「未償付應付款項」，並不構成未償付貸款之一部分）於 2018 年 3 月 31 日，該等款項為人民幣 373,163,683.92 元（相等於約 461,893,000 港元）。預期該等應付款項於交割（倘完成該收購）後仍然未償付，並將根據《上市規則》第 14A 章構成粵海投資及粵海置地之持續關連交易。由於該等應付款項為目標公司按正常或更佳商業條款獲得之財務資助，且並未由其任何資產（或粵海投資集團或粵海置地集團之資產）作抵押，根據《上市規則》第 14A.90 條，該等款項全面獲豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

預期目標公司與該賣方或其聯繫人之若干其他交易將於交割後（倘完成該收購）可能構成上市規則第 14A 章項下之粵海投資集團及／或粵海置地集團持續關連交易。粵海投資及／或粵海置地將會適時遵守上市規則項下之適用規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由粵海置地全體獨立非執行董事 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮該收購，而粵海置地亦已委任一名獨立財務顧問，以就該收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函

一份載有（其中包括）(i)該協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該收購致獨立股東之函件；(iii)載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)該等物業之估值報告；及(v)召開股東特別大會通告之通函預期於 2018 年 5 月 21 日或之前寄發予粵海置地股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「該收購」	指 買方根據該協議向該等賣方建議收購目標公司之全部股權；
「調整因素」	指 86.9%，股權代價之商數（即人民幣 1,200,490,000 元）除以本公告「該協議 — 釐定付款總額之基準」一節中(ii)段所載目標公司之經調整資產淨值（即約人民幣 1,381,082,000 元）；
「該協議」	指 買方及該等賣方就該收購訂立日期為 2018 年 4 月 27 日之協議；
「申請程序」	指 具有本公告「該協議 — 條件」一節賦予該詞之涵義；
「聯繫人」	指 具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「寶華軒項目」	指 具有本公告「目標公司之資料」一節賦予該詞之涵義；
「寶華軒物業」	指 具有本公告「目標公司之資料」一節賦予該詞之涵義；
「工作日」	指 中國法定假期以外之日子；
「交割」	指 根據該協議之條款及條件完成該收購；
「交割日」	指 進行交割之日期；
「交割通知」	指 具有本公告「該協議 — 條件」一節賦予該詞之涵義；
「關連人士」	指 具有《上市規則》賦予該詞之涵義；

「分立」	指 具有本公告「目標公司之資料 — 目標公司」一節賦予該詞之涵義；
「權益代價」	指 具有本公告「該協議 — 付款總額 — 權益代價」一節賦予該詞之涵義；
「監管賬戶」	指 具有本公告「該協議 — 付款總額 — 權益代價」一節賦予該詞之涵義；
「粵海投資」	指 Guangdong Investment Limited （粵海投資有限公司），一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「粵海投資董事會」	指 粵海投資董事會；
「粵海投資董事」	指 粵海投資董事；
「粵海投資集團」	指 粵海投資及其附屬公司（包括粵海置地）；
「粵海投資股東」	指 粵海投資股東；
「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，其股份於聯交所主板上市；
「粵海置地董事會」	指 粵海置地董事會；
「粵海置地董事」	指 粵海置地董事；
「粵海置地集團」	指 粵海置地及其附屬公司；
「粵海置地股東」	指 粵海置地股東；
「粵海置地股份」	指 粵海置地股本中每股 0.10 港元之股份；
「粵海控股」	指 廣東粵海控股集團有限公司，粵海投資及粵海置地兩者之最終控股股東及關連人士；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；
「香港公認會計原則」	指 香港公認會計原則、準則及常規（包括香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則及香港會計準則）；
「香港」	指 中國香港特別行政區；

「獨立董事委員會」	指 由粵海置地全體獨立非執行董事，即 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成之粵海置地獨立董事委員會；
「獨立財務顧問」	指 博思融資有限公司，可進行證券及期貨條例（香港法例第 571 章）項下界定之第 1 類（證券交易）及第 6 類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，由粵海置地委任為獨立財務顧問，就該收購分別向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指 粵海置地股東，不包括根據《上市規則》須於股東特別大會上放棄投票之股東；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則（經不時修訂）；
「最後截止日期」	指 2018 年 8 月 31 日；
「減少資產淨值」	指 具有本公告「該協議 — 付款總額 — 權益代價」一節賦予該詞之涵義；
「未償付貸款」	指 具有本公告「該協議 — 付款總額 — 未償付貸款」一節賦予該詞之涵義；
「未償付應付款項」	指 具有本公告「《上市規則》涵義」一節賦予該詞之涵義；
「訂約方」	指 該等賣方及買方，「訂約方」指其中任何一方；
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國公認會計原則」	指 中國財政部頒佈並經不時修訂或補充之中國企業會計準則；
「該等項目」	指 珠光路項目及寶華軒項目；
「該等物業」	指 珠光路物業及寶華軒物業；
「買方」	指 粵海置地發展（深圳）有限公司，一間於中國成立之公司，為粵海投資之間接非全資附屬公司及粵海置地之間接全資附屬公司；

「償還日期」	指 具有本公告「該協議 — 付款總額 — 未償付貸款」一節賦予該詞之涵義；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「股東特別大會」	指 粵海置地將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該收購；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「平方米」	指 平方米；
「目標公司」	指 廣東粵海房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「付款總額」	指 權益代價及未償付貸款之總額；
「轉讓程序」	指 具有本公告「該協議 — 條件」一節賦予該詞之涵義；
「賣方 A」	指 廣東粵港投資開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為粵海投資及粵海置地之關連人士；
「賣方 B」	指 廣東粵港投資置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為粵海投資及粵海置地之關連人士；
「該等賣方」	指 賣方 A 及賣方 B；
「珠光路項目」	指 具有本公告「目標公司之資料」一節賦予該詞之涵義；
「珠光路物業」	指 具有本公告「目標公司之資料」一節賦予該詞之涵義；及
「%」	指 百分比。

就本公告而言，除另有指明外，人民幣（中國之法定貨幣）乃按 1 港元兌人民幣 0.8079 元之概約匯率兌換成港元（香港之法定貨幣）。

於本公告內，中國實體之英文名稱為其中文名稱之譯文，其載於本公告僅供識別之用。倘有任何歧義，概以中文名稱為準。

承董事會命
粵海投資有限公司
主席
黃小峰

承董事會命
粵海置地控股有限公司
主席
黃小峰

香港，2018年4月27日

於本公告日期，粵海投資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、藍汝寧先生和李偉強先生；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。

於本公告日期，粵海置地董事會由一名非執行董事黃小峰先生；四名執行董事趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及曾奕先生；及三名獨立非執行董事 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成。