

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：00270)



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：00124)

(1) 粵海投資建議以實物分派粵海置地股份的方式宣派特別股息；

(2) 記錄日期及暫停辦理粵海投資股東登記手續；及

(3) 根據《上市規則》第14A.60(1)條的持續關連交易

內幕消息

粵海投資建議實物分派粵海置地股份

粵海投資以實物分派粵海置地股份的方式宣派特別股息

粵海投資董事會建議以實物分派的方式支付特別股息，即向於記錄日期名列粵海投資股東名冊的粵海投資股東按該等粵海投資股東每持有一股粵海投資股份獲發0.193股粵海置地股份的基準按比例分派由粵海投資直接持有的1,261,799,537股粵海置地股份(相當於於本公告日期粵海置地已發行股本約73.72%) (零碎配額須予約整安排，其詳情如下)，待粵海投資股東於股東特別大會上通過一項普通決議案後，方可作實。

股東特別大會

粵海投資將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准建議分派的普通決議案。一份載有(其中包括)建議分派的進一步詳情及召開股東特別大會通告的通函將由粵海投資於實際可行情況下盡快寄發予粵海投資股東。

記錄日期及暫停辦理股份登記手續

為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，粵海投資將於2025年1月3日（星期五）至2025年1月8日（星期三）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何粵海投資股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票證書必須於2025年1月2日（星期四）下午四時三十分前送交粵海投資之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

釐定粵海投資股東享有出席股東特別大會並於會上投票之權利的記錄日期為2025年1月8日（星期三）。

為釐定享有建議分派的權利，粵海投資將於2025年1月14日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何粵海投資股份過戶登記。為符合資格享有建議分派，所有過戶文件連同有關股票證書必須不遲於2025年1月13日（星期一）下午四時三十分前送達粵海投資的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。享有建議分派權利的粵海投資股份於聯交所的最後買賣日期預期將為2025年1月9日（星期四）。

釐定粵海投資股東享有建議分派權利的記錄日期為2025年1月14日（星期二）。

本聯合公告乃由粵海投資根據《上市規則》第13.45(1)條及第14A.60(1)條作出，並由粵海投資及粵海置地根據《上市規則》第13.09(2)(a)條及香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部項下的內幕消息條文（定義見《上市規則》）作出。

I. 建議分派

粵海投資董事會建議以實物分派的方式支付特別股息，即向於記錄日期名列粵海投資股東名冊的粵海投資股東按下列基準分派粵海投資直接持有的1,261,799,537股粵海置地股份（「**粵海置地分派股份**」），相當於於本公告日期粵海置地已發行股本約73.72%，待粵海投資股東於股東特別大會上通過一項普通決議案後，方可作實（「**建議分派**」）。根據建議分派，合資格粵海投資股東將收取粵海置地分派股份，而非合資格粵海投資股東將收取現金替代派付。於本公告日期，粵海置地股份於聯交所買賣的收市價為每股0.43港元。

向合資格粵海投資股東分派粵海置地分派股份

配額基準

根據建議分派，粵海置地分派股份將按下列基準（視乎下文所述）按比例分派予合資格粵海投資股東：

每持有1股粵海投資股份.....可獲發0.193股粵海置地股份

於本公告日期按粵海投資股本中已發行股份數目應用上述配額計算比例後（惟於進行下文所述的零碎配額約整安排之前），粵海投資有少量粵海置地股份（即1,694,684股粵海置地股份（「**粵海置地未分派股份**」），相當於粵海投資於本公告日期直接持有的1,263,494,221股粵海置地股份的約0.13%）將仍未獲分派。

粵海投資概不會分派零碎粵海置地股份。倘計算粵海投資股東可獲得的粵海置地分派股份配額將產生零碎粵海置地股份，則有關配額將向下取整至最接近的粵海置地股份整數。

粵海投資有意於實際可行情況下盡快於市場上出售上述粵海置地未分派股份及粵海置地股份的零碎配額（統稱為「**粵海置地餘下股份**」），因而粵海投資將不再持有任何粵海置地股份。有關出售的所得款項淨額將撥歸粵海投資所有。

粵海投資將向合資格粵海投資股東分派粵海置地分派股份，而該等合資格粵海投資股東無需支付任何代價。就建議分派中的粵海置地分派股份轉讓而應付的所有印花稅將由粵海投資承擔。

寄發股票證書及中央結算系統交收股票

合資格粵海投資股東毋須就因建議分派收取粵海置地分派股份的股票證書採取任何行動。預期相關粵海置地分派股份的股票證書將於2025年1月21日（星期二）或前後以普通郵遞方式寄發至合資格粵海投資股東於記錄日期於粵海投資股東名冊所示的各自地址，郵誤風險由合資格粵海投資股東承擔。

在共同持有粵海投資股份的情況下，粵海置地分派股份的股票證書將郵寄至於記錄日期就該等粵海投資股份於粵海投資股東名冊上名列首位的人士的地址。

透過中央結算系統參與者持有粵海投資股份的投資者預期於粵海置地分派股份的股票證書寄發後透過彼等各自的股票經紀或託管商或透過彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口收取粵海置地分派股份。該等投資者如有疑問，應尋求彼等各自的股票經紀或其他專業顧問的意見。

碎股對盤服務

粵海置地股份於聯交所按每手買賣單位2,000股粵海置地股份買賣。粵海投資已自費委聘中銀國際證券有限公司按盡最大努力基準為有意購入粵海置地分派股份碎股以補足為一手完整買賣單位或出售其粵海置地分派股份碎股的合資格粵海投資股東提供買賣粵海置地分派股份碎股對盤服務。

合資格粵海投資股東如欲使用有關服務，可於2025年1月21日（星期二）上午九時正至2025年2月14日（星期五）下午四時正期間，於辦公時間內聯絡中銀國際證券有限公司（地址為香港皇后大道中181號新紀元廣場18樓）（電話：(852) 2718 9663）。合資格粵海投資股東務請注意，概不保證粵海置地分派股份碎股的買賣獲成功對盤。合資格粵海投資股東如對此項服務有疑問，應諮詢其專業顧問。

向非合資格粵海投資股東提供現金替代派付

根據建議分派，非合資格粵海投資股東將不會收取任何粵海置地分派股份，而將改為收取現金替代派付。

登記地址位於香港境外的粵海投資股東

根據粵海投資股東名冊，於2024年12月9日，粵海投資股東名冊所示地址位於香港境外的粵海投資股東共有32名，包括12個香港境外司法轄區，即澳洲、英屬維爾京群島、加拿大、法國、盧森堡、澳門特別行政區、新西蘭、菲律賓、新加坡、英國、美國及中國內地，合共持有5,107,960股粵海投資股份，相當於於2024年12月9日營業時間結束時已發行粵海投資股份總數的約0.078%。

粵海投資已聘請法律顧問，並就相關地方法例下的法律限制及該等地方相關監管機構的規定進行查詢，以便粵海投資於記錄日期向登記地址位於該地的粵海投資股東分派粵海置地分派股份。經考慮到相關法律顧問提供的意見後，如粵海投資董事認為，基於適用的法律或監管規定或限制，將有關粵海投資股東排除在收取粵海置地分派股份之外屬適宜，則有關粵海投資股東將構成非合資格粵海投資股東，並將根據建議分派改為收取現金替代派付。粵海投資的查詢結果將載於將予寄發的股東特別大會通函內。

於記錄日期登記地址位於香港境外的粵海投資股東應就彼等是否獲准收取粵海置地分派股份、是否須獲得任何政府或其他同意、是否須遵循及注意任何其他手續及後果，以及是否存在有關日後出售任何已收取的粵海置地分派股份的任何其他限制諮詢彼等各自的專業顧問。此外，於香港以外查閱本公告及／或任何有關建議分派之其他文件及欲收取粵海置地分派股份之任何人士(包括但不限於代名人、代理或受託人)，有責任自行滿足及全面遵守相關領土或司法權區之法律(包括取得任何同意符合該領土或司法權區可能規定之手續)，並支付該領土或司法權區規定將須支付之任何稅項、責任及其他款項。任何粵海投資股東接納任何粵海置地分派股份，將視為構成該名人士向粵海投資作出已全面遵守相關領土或司法權區當地法律及規定之聲明及保證。閣下如對本身之情況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

不論就上述登記地址位於香港境外的粵海投資股東有如何安排，倘粵海投資董事會認為轉讓粵海置地分派股份予有關人士可能違反任何司法轄區的任何適用法律及／或監管規定或可能不適宜，粵海投資董事會保留排除任何粵海投資股東收取粵海置地分派股份(並向有關粵海投資股東分派現金替代派付)的最終權利。

非合資格粵海投資股東的安排

於粵海置地分派股份的股票證書的寄發日期(該日期目前預期為2025年1月21日(星期二)或前後)或之後於實際可行情況下盡快安排原應分派予有關非合資格粵海投資股東的粵海置地分派股份於市場上出售，而出售所得款項(經扣除開支及稅項(粵海投資將承擔的印花稅除外)後)將以港元分派予有關非合資格粵海投資股東，風險由彼等自行承擔，惟每名非合資格粵海投資股東的有關出售事項所得款項淨額少於100港元將不獲分派，並將撥歸粵海投資所有。粵海投資將委任經紀商在市場上出售粵海置地分派股份(有關非合資格粵海投資股東有權獲得的股份)。在沒有發生誠信問題或故意違約的情況下，粵海投資或由粵海投資委任以進行出售的任何經紀商或代理商概不就因任何有關出售的時間安排或條款導致的任何損失承擔任何責任。

寄發支票

儘管粵海投資有意盡快向該等非合資格粵海投資股東作出現金替代派付，相關經紀商可能需要時間在市場上出售粵海置地分派股份(該等非合資格粵海投資股東有權獲得的股份)。相當於現金替代派付的支票預計將於有關出售完成後一個月內以平郵方式寄發予非合資格粵海投資股東。

中國內地滬港通及深港通投資者

根據聯交所網站(www.hkexnews.hk)提供的「**滬港通及深港通持股紀錄查詢服務**」，於2024年12月7日，中國結算持有431,944,406股粵海投資股份，相當於已發行粵海投資股份總數的約6.6%。

中國內地滬港通及深港通投資者將根據建議分派收取粵海置地分派股份，並通過中國結算持有所收取的相關粵海置地分派股份。根據《上海證券交易所滬港通業務實施辦法》及《深圳證券交易所深港通業務實施辦法》，凡在中國結算股份戶口記存粵海置地分派股份的中國內地滬港通及深港通投資者(或相關中國結算參與者，視情況而定)，只能通過滬港通及深港通在聯交所出售粵海置地分派股份及／或購買粵海置地股份。

中國內地滬港通及深港通投資者應就中國結算規定的流程安排詳情徵詢彼等的中介機構(包括但不限於經紀商、託管商、代理商或中國結算參與者)及／或其他專業顧問的意見。

《收購守則》下的涵義

於本公告日期，粵海控股集團有限公司直接及間接(透過其全資附屬公司)持有粵海投資已發行股本約58.26%，而粵海投資持有粵海置地已發行股本約73.82%。緊隨建議分派完成後，粵海控股集團有限公司及其全資附屬公司(於記錄日期為粵海投資股東)將成為粵海置地的直接股東，合共持有粵海置地已發行股本(假設粵海置地的已發行股本並無變動)的約42.95%。因此，粵海控股集團有限公司已申請且執行人員已授出豁免，即根據《收購守則》第26.1條豁免有關其於建議分派下於上述粵海置地股份擁有權益而產生的強制性要約責任。

建議分派的財務影響

於建議分派完成後，粵海置地將不再為粵海投資的附屬公司。因此，粵海置地的財務業績將不再併入粵海投資的財務報表，故此，預期粵海投資集團的收入、資產及資產淨值將會減少。粵海投資持有的少量粵海置地股份(即本公告「I. 建議分派—向合資格粵海投資股東分派粵海置地分派股份—配額基準」一節所述的有待出售粵海置地餘下股份)將於建議分派完成後按公允值計量。財務影響將取決於建議分派交割日粵海置地股份的市價及粵海投資集團應佔粵海置地集團的資產淨值。因此，於建議分派完成後，對粵海投資集團全面收益總額的財務影響方可確定。

建議分派的理由及裨益

就粵海投資而言

為了精簡粵海投資及其附屬公司業務活動及集中其資源於其核心業務以保持核心業務穩定發展，進而釋放粵海投資價值及為粵海投資股東創造價值，粵海投資擬透過建議分派剝離由粵海置地集團持有的物業發展業務。

建議分派的實施有利於粵海投資(i)聚焦核心業務，提高水資源板塊業務佔比及重要性，符合粵海投資以「水業為本」的長期發展願景；及(ii)挖掘粵海投資價值增長潛力，盤活上市平台資本市場融資功能。建議分派旨在鞏固粵海投資核心業務的同時，優化資產組合和資源配置，進一步提升粵海投資的經營業績及整體價值。

此外，於建議分派完成後，粵海投資股東將直接控制其於粵海置地的權益（而非透過粵海投資），並將享有更大靈活性管理其於粵海置地的投資。

基於上述原因，粵海投資董事會認為建議分派符合粵海投資及其股東的整體利益。

就粵海置地而言

粵海置地集團主要從事物業發展及投資業務，其主要物業發展項目位於大灣區的主要城市。

近年來，中國房地產市場進入下行週期，但中國政府對房地產市場的政策已從「平穩為主」轉向「穩中有進」。於2024年9月，在中共中央政治局會議上，政治局表態要「促進房地產市場止跌回穩」，標誌著政策端轉向「積極支持」。粵海置地預計，進一步措施將陸續出台並不斷加強。

粵海控股（透過其全資附屬公司）直接持有粵海置地股份，將有利於粵海置地更有效地發揮最終控股股東粵海控股的資源、關係和支持以及粵海控股系內各相關業務的協同發展優勢，進一步促進粵海置地在在大灣區的業務穩健發展；同時，於建議分派完成後，也將大幅增加粵海置地公眾流通股的比例，促進提升粵海置地股份交易的活躍度。

基於上述原因，粵海置地董事會認為建議分派符合粵海置地及其股東的整體利益。

記錄日期及暫停辦理股份登記手續

為釐定享有建議分派的權利，粵海投資將於2025年1月14日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何粵海投資股份過戶登記。為符合資格享有建議分派，所有過戶文件連同有關股票證書必須不遲於2025年1月13日（星期一）下午四時三十分前送達粵海投資的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。享有建議分派權利的粵海投資股份於聯交所的最後買賣日期預期將為2025年1月9日（星期四）。

釐定粵海投資股東享有建議分派權利的記錄日期為2025年1月14日（星期二）。

建議分派的暫定時間表

粵海投資就建議分派寄發通函及

股東特別大會通告 2024年12月23日（星期一）

遞交粵海投資股份過戶文件以符合資格出席

股東特別大會並於會上投票的最後時間及日期 2025年1月2日（星期四）
下午四時三十分

粵海投資暫停辦理股份過戶登記手續以釐定出席

股東特別大會並於會上投票的資格（包括首尾兩日） 2025年1月3日（星期五）至
2025年1月8日（星期三）

遞交股東特別大會代表委任表格的

最後時間及日期 2025年1月6日（星期一）
下午四時正

股東特別大會的時間及日期 2025年1月8日（星期三）

下午四時正

於聯交所及粵海投資網站刊登

股東特別大會結果公告 2025年1月8日（星期三）

恢復辦理粵海投資股份過戶登記手續 2025年1月9日（星期四）

按建議分派連權基準買賣粵海投資股份的最後日期 2025年1月9日（星期四）

按建議分派除權基準買賣粵海投資股份的首日 2025年1月10日（星期五）

為符合建議分派資格而遞交粵海投資股份

過戶文件的最後時間及日期 2025年1月13日（星期一）
下午四時三十分

粵海投資暫停辦理股份過戶登記以釐定

獲得建議分派的資格 2025年1月14日（星期二）

記錄日期.....	2025年1月14日(星期二)
恢復辦理粵海投資股份過戶登記手續.....	2025年1月15日(星期三)
寄發粵海置地分派股份證書及 中央結算系統交收股票.....	2025年1月21日(星期二)
碎股對盤.....	2025年1月21日(星期二) 上午九時正至2025年2月14日 (星期五)下午四時正

附註1：本公告所提及的所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

附註2：上述時間僅屬指示性質。倘上述暫定時間表有任何變動，粵海投資將於適當時候作出進一步公告。

附註3：倘香港政府於2025年1月2日(星期四)(即為符合資格出席股東特別大會並於會上投票而遞交粵海投資股份過戶文件的最後日期)或於2025年1月13日(星期一)(即為符合資格享有建議分派而遞交粵海投資股份過戶文件的最後日期)宣佈八號或以上熱帶氣旋警告信號，或「黑色」暴雨警告信號或「極端情況」生效，則上述暫定時間表所述日期可能會受到影響。倘暫定時間表有任何變動，粵海投資將於實際可行情況下盡快以公告方式通知粵海投資股東。

股東特別大會

建議分派並不構成《上市規則》第14章項下粵海投資的須予公佈交易。然而，根據粵海投資組織章程細則第114A條，建議分派須經粵海投資股東批准後，方可作實。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，粵海投資將於2025年1月3日(星期五)至2025年1月8日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何粵海投資股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票證書必須於2025年1月2日(星期四)下午四時三十分前送交粵海投資之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

釐定粵海投資股東享有出席股東特別大會並於會上投票之權利的記錄日期為2025年1月8日(星期三)。

一份載有(其中包括)建議分派的進一步詳情及召開股東特別大會的通告的通函將於實際可行的情況下盡快由粵海投資寄發予粵海投資股東。

概無粵海投資董事須就批准建議分派的粵海投資董事會決議案放棄投票。據粵海投資董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無粵海投資股東須於股東特別大會上就考慮及批准建議分派的普通決議案放棄投票。

粵海投資及粵海置地股東應注意，誠如本公告所述，建議分派須經粵海投資股東批准後，方可作實。粵海投資及粵海置地股東及／或潛在投資者應注意，建議分派的實施可能會或可能不會生效。概不能保證建議分派將會獲得批准或落實。同時，粵海投資及粵海置地股東及潛在投資者於買賣相關股份時務請審慎行事。

本公告並非於香港或任何其他司法轄區出售任何粵海投資或粵海置地證券的要約或構成其任何部分，亦並非徵求在香港或任何其他司法轄區購買或認購任何粵海投資或粵海置地證券的要約或構成其任何部分，而本公告或其任何部分概不得成為有關任何粵海投資或粵海置地證券之任何投資決定的基礎或倚賴其作出有關決定。

II. 根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易

於本公告日期，粵海投資集團成員公司與粵海置地集團成員公司之間存在若干現有持續交易，預期該等交易的各自條款將於建議分派的預期完成日期後繼續有效(「**粵海投資－粵海置地現有存續交易**」)。於本公告日期及建議分派完成之前，粵海置地为粵海投資的附屬公司，因此，粵海置地集團的相關成員公司並非粵海投資的關連人士。因此，粵海投資－粵海置地現有存續交易並不構成粵海投資的關連交易。於建議分派完成後，粵海置地將(i)不再為粵海投資的附屬公司，及(ii)在粵海控股的股權架構下被持有(但獨立於粵海投資集團)，且粵海置地集團的相關成員公司將成為粵海投資的關連人士(詳情如下)。因此，粵海投資－粵海置地現有存續交易將成為粵海投資的持續關連交易。

因此，根據《上市規則》第14A.60(1)條，粵海投資須就粵海投資－粵海置地現有存續交易遵守披露及年度審閱規定。

1. 粵海投資－粵海置地現有存續交易1

於2022年9月15日，粵海置地與廣電國際（粵海投資的直接非全資附屬公司）訂立租賃合同。

租賃合同的主要條款概要載列如下：

日期	:	2022年9月15日
訂約方	:	(a) 廣電國際（作為業主） (b) 粵海置地（作為承租人）
該物業	:	香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓A室
總樓面面積	:	約3,901平方呎
期限	:	期限為3年，自2022年12月1日起至2025年11月30日止（包括首尾兩日）
租金	:	每曆月124,832港元（不包括差餉、服務費及其他支出），須於每曆月首日預先以現金支付
該物業用途	:	商業辦公室
免租期	:	2個月的免租期，自2022年12月1日起至2023年1月31日止。於上述免租期內，粵海置地須支付差餉、服務費、電費、煤氣費、水費和所有其他支出
按金	:	433,236港元，相等於3個曆月的租金及服務費

每月租金的釐定基準

粵海置地須向廣電國際支付的每月租金乃經粵海置地與廣電國際公平磋商，及經粵海置地考慮以下因素：(i)在該物業附近用作商業辦公室的可比較物業的當時現行市場租金價值；及(ii)由粵海置地聘用的香港獨立物業估值師經考慮現行市場租金價值後，認為每月租金（即124,832港元）屬公平合理後而釐定。

就粵海投資而言訂立租賃合同的理由及裨益

粵海投資董事(包括粵海投資的獨立非執行董事)認為，租賃合同使粵海投資集團能夠提高粵海投資大廈的出租率，並為粵海投資集團提供穩定的租金收入，且租賃合同的條款及其項下擬進行的交易於相關合同訂立時屬公平合理，按正常商業條款訂立，於粵海投資集團日常及一般業務過程中進行，並符合粵海投資及其股東的整體利益。

2. 粵海投資－粵海置地現有存續交易2

於2022年9月16日，廣東粵海置地(粵海置地的間接全資附屬公司)(作為出租人)及深圳粵海天河城(粵海投資的間接非全資附屬公司)(作為承租人)訂立租賃合同，據此，廣東粵海置地同意出租該物業予深圳粵海天河城，自租賃合同日期起計為期240個月(即20年)。

租賃合同之主要條款概要載列如下：

- 日期** : 2022年9月16日
- 訂約方** : (a) 廣東粵海置地(作為出租人)
(b) 深圳粵海天河城(作為承租人)
- 該物業** : 位於北部土地及南部土地的購物中心(「**購物中心**」)及停車場(「**停車場**」)，以及位於土地編號H409-0093地塊(毗鄰北部土地)的一棟四層高樓宇(「**老舊廠房**」)，過往曾用於經營粵海置地集團原啤酒業務，並擬出租用作相關政府部門允許的經營類型)，總樓面面積約為186,001平方米及其附屬設施設備(如機房、消防泵房等)
- 用途** : 深圳粵海天河城應將購物中心用於商業經營，而停車場及老舊廠房用於經營。深圳粵海天河城有權自行經營該物業、轉租該物業的全部或部份，或與其他人合作或聯營方式進行經營。

期限 : 自租賃合同日期起計為期240個月

租金 : 於租賃合同期限內，深圳粵海天河城每年應付廣東粵海置地的租金計算如下：

$$\text{租金} = \text{淨收入 (定義見下文)} \times 75\%$$

而：「**淨收入**」= 收益 (定義見下文) - 可扣除項目 (定義見下文)

倘淨收入為負數，則收益與可扣除項目之間的差額將構成下一年的可扣除項目的一部份 (可進一步結轉) 以計算淨收入。

收益 (「**收益**」) 指深圳粵海天河城通過經營該物業產生的實際年收入，包括任何次承租人 (「**次承租人**」) 支付的該物業的租金及物業管理服務費、停車費及租用廣告位 (「**廣告位**」) 費用。

可扣除項目 (「**可扣除項目**」) 包括深圳粵海天河城每年就該物業所產生的實際開支如下：

- (i) 深圳粵海天河城支付的經營該物業產生的稅費 (不包括企業所得稅)；
- (ii) 該物業產生的保險費，包括但不限於財產全險、公眾責任險等；
- (iii) 深圳粵海天河城的運營費用，包括但不限於人力成本、水電費及日常開支等；

- (iv) 該物業的開業籌備費，包括但不限於北部土地購物中心（「**北部土地購物中心**」）開業前的人力成本及辦公物資採購費；
- (v) 該物業產生的推廣費；
- (vi) 該物業產生的物業管理服務費；
- (vii) 商舖調改的工程費用（「**商舖調改費用**」），包括深圳粵海天河城為出租及招攬次承租人而進行的調改的工程費用。訂約方商定就該物業相關部份移交前進行的調改工程費用由廣東粵海置地承擔，倘移交前上述調改工程費用合共超過人民幣22,000,000元，超出部份將由深圳粵海天河城支付予廣東粵海置地並視作商舖調改費用的一部份；及
- (viii) 該物業產生的維修費用（不包括對該物業的結構進行維修及更換主要設施及設備的費用）。

付款條款 : 深圳粵海天河城根據租賃合同應付廣東粵海置地的租金將以下列方式結算：

- (i) 於各季度屆滿後15日內，深圳粵海天河城將向廣東粵海置地提交上一季度的收益及可扣除項目明細，並就本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易- 2.粵海投資-粵海置地現有存續交易2-租金」一節所載的相同方式計算季度租金（「**估計季度租金**」）。深圳粵海天河城將於季度屆滿後30日內向廣東粵海置地支付估計季度租金。倘可扣除項目的金額高於相關季度收益，深圳粵海天河城則無須支付任何估計季度租金，而超出金額（即可扣除項目減收益）將視作計算下一季度估計季度租金的一個可扣除項目；及
- (ii) 於各年4月15日前，深圳粵海天河城將向廣東粵海置地提交上一年的收益及可扣除項目明細，並計算上一年租金（「**實際年租金**」），以供廣東粵海置地核實及確認。倘實際年租金高於相關年份的估計季度租金總額（「**合共已付金額**」），則深圳粵海天河城將向廣東粵海置地支付不足部份（即實際年租金減合共已付金額）；或倘實際年租金低於合共已付金額，則廣東粵海置地將向深圳粵海天河城退還超出金額（即合共已付金額減實際年租金）。有關不足部份或超出金額將於廣東粵海置地確認實際年租金日期後15個營業日內支付。

冠名權 : 深圳粵海天河城擁有該物業的冠名權，並有權將該名稱用於該物業的對外宣傳。

終止

- ： 北部土地購物中心開業滿三年後，倘該物業的相關實際淨收入（「**實際淨收入**」）連續兩年低於年度預算中的估計淨收入（由廣東粵海置地與深圳粵海天河城協定）88%的等值金額（「**目標淨收入**」），廣東粵海置地有權透過發出提前六個月書面通知來終止租賃合同，而毋須對深圳粵海天河城作出補償。於接獲廣東粵海置地通知日期起計20個營業日內，深圳粵海天河城可向廣東粵海置地發出書面通知（「**延期通告**」），表明其選擇繼續履行租賃合同，在此情況下，深圳粵海天河城須於發出延期通告後30個營業日內，補足過去兩個年度(i)根據目標淨收入（而非實際淨收入）計算得出的租金與(ii)已付租金之間的差額。

除非租賃合同另行規定（例如訂約方違約），否則終止租賃合同的訂約方須向另一訂約對方支付緊接租賃合同終止日期前12個月平均月租金三倍的等值金額作為補償。

其他條款

- ： 深圳粵海天河城已確認，於訂立租賃合同前，廣東粵海置地（作為出租人）已就該物業內的數間舖面訂立若干租約，訂約方及各相關承租人將訂立相關責務變更協議，據此，廣東粵海置地將其於上述租約項下的所有義務及權利轉讓予深圳粵海天河城，即深圳粵海天河城將代替廣東粵海置地成為出租人。倘上述任何責務變更協議未獲訂立，廣東粵海置地應委託深圳粵海天河城行使其於相關租約項下的權利及履行義務，收益（包括上述承租人應付之租金及物業管理服務費）由深圳粵海天河城收取並計入收益。

租金的釐定基準

租金乃經訂約方公平磋商後釐定，且粵海置地集團已考慮下列因素：

- (i) 有關由廣東粵海置地委聘的中國獨立專業估值師戴德梁行所編製的日期為2022年9月16日的對租賃合同項下擬進行的交易的公允性諮詢報告（「**該報告**」）。根據該報告，估值師認為，(a)租賃合同項下就計算租金所採用方法（即淨收入 x 75%）符合一般商業慣例，(b)可扣除項目就物業商業運作而言屬一般開支，將其併入乃合理，且按類似於租賃合同的租約類別的一般商業條款訂立，(c)就計算承租人應付出租人租金，類似於租賃合同項下租賃而言的市場費率介乎40%至80%，及(d)廣東粵海置地根據租賃合同將收取的淨收入的相關分成比率（即75%）屬公平且按類似租賃合同類別的一般商業條款訂立；
- (ii) 租賃合同項下為計算租金所採納的淨收入分成模式乃於中國租用購物中心及停車場作經營用途之常見商業條款；
- (iii) 該物業位於中國廣東省深圳市的繁華地段，因此粵海置地集團商定按市場費率的較高水平（即75%）計算租賃合同項下的租金；及
- (iv) 預計廣東粵海置地根據租賃合同可收取的租金高於由粵海置地集團自行經營該物業的情況下廣東粵海置地估計可得的經營利潤。

年度上限及釐定基準

租賃合同項下就出租該物業進行之交易並無過往交易金額。

租賃合同項下擬進行之交易所設定的年度上限載列如下：

期間／年度	年度上限 (人民幣)
自2022年9月16日至2022年12月31日止期間	0
截至2023年12月31日止年度	0
截至2024年12月31日止年度	0
截至2025年12月31日止年度	0
截至2026年12月31日止年度	100,000
截至2027年12月31日止年度	140,000
截至2028年12月31日止年度	170,000
截至2029年12月31日止年度	980,000
截至2030年12月31日止年度	8,320,000
截至2031年12月31日止年度	13,530,000
截至2032年12月31日止年度	18,550,000
截至2033年12月31日止年度	24,550,000
截至2034年12月31日止年度	30,800,000
截至2035年12月31日止年度	35,050,000
截至2036年12月31日止年度	38,170,000
截至2037年12月31日止年度	40,750,000
截至2038年12月31日止年度	43,500,000
截至2039年12月31日止年度	45,840,000
截至2040年12月31日止年度	46,890,000
截至2041年12月31日止年度	47,360,000
自2042年1月1日至2042年9月15日止期間	40,110,000

年度上限乃經考慮以下各項後釐定：

- (1) 參考於租賃合同期限內之(i)購物中心及老舊廠房的總樓面面積、預計將收取的平均每平方米租金以及預計將收取的每平方米物業管理服務費，(ii)停車場的停車位數目及預計每小時停車費，(iii)預計廣告位數目及預計廣告費，(iv)購物中心及老舊廠房的預計出租率以及停車場及廣告位的預計使用率，以及參考在深圳與該物業類似物業的市場費率或費用，計算出收益的估計金額；

- (2) 參考(i)該物業的總樓面面積，(ii)相關政府部門規定的適用稅率，(iii)參考所購買保險類型的市場費率得出的年度保費，(iv)每平方米物業管理服務費，(v)該物業之估計經營成本、推廣費、開業籌備費、商舖調改費用及維修費用，考慮粵海天河城及其附屬公司(包括深圳粵海天河城)所經營的類似物業類型所產生的開支後，計算出可扣除項目的估計金額；
- (3) 目前的一般通脹率及將收取次承租人之租金的估計增長率；及
- (4) 根據該報告，中國的購物中心通常需經歷引進階段(三至五年)及成長階段(五至十年)，方可達致經營成熟階段。粵海置地集團預期，有關該物業於引進階段的開支(即可扣除項目)，尤其是開業籌備費及推廣費，遠高於成長階段後的年度，而引進階段期間購物中心及老舊廠房的出租率及廣告位的使用率及相關租金水平，以及停車場的使用率亦低於隨後年度。因此，首八年(直至截至2029年12月31日止年度)之估計淨收入將為負數或遠低於隨後年度，因此，就截至2029年12月31日止年度數年所設定的年度上限亦低於隨後年度，

及考慮到根據該報告，戴德梁行(即估值師)認為廣東粵海置地所設定的年度上限屬合理。

就粵海投資而言訂立租賃合同的理由及裨益

粵海投資董事(包括粵海投資的獨立非執行董事)認為，租賃合同允許深圳粵海天河城以「天河城」這一知名品牌經營該物業，粵海投資集團相信這將吸引高素質商戶進駐該物業，並使粵海投資集團得以擴展其購物中心及商業店舖的組合，同時亦讓深圳粵海天河城利用其專長及經驗，以及已建立的與知名品牌的關係，以此創造收入並提升「天河城」品牌的知名度，且租賃合同的條款及其項下擬進行的交易於相關合同訂立時屬公平合理，按正常商業條款訂立，於粵海投資集團的日常及一般業務過程中進行，並符合粵海投資及其股東的整體利益。

3. 粵海投資－粵海置地現有存續交易3

於2024年9月25日，粵海科技（為粵海置地的間接全資附屬公司）（作為服務提供商）與粵港供水（為粵海投資的間接非全資附屬公司）訂立代建管理服務協議，據此，粵海科技須就位於中國深圳市羅湖區黃貝街道泰嘉路與東深一街交匯處物業項目，佔地總面積約4,128平方米，總樓面面積約24,400平方米以及計容總樓面面積約16,511平方米，包括商業區、研發用房、多功能廳及停車位（「**智水項目**」）向粵港供水提供整體代建管理服務，期限自2024年9月25日起至2026年12月31日止。

智水代建管理服務協議的主要條款概要載列如下：

- 日期** : 2024年9月25日
- 訂約方** : (a) 粵海科技
(b) 粵港供水
- 期限** : 2024年9月25日至2026年12月31日（包括首尾兩日）
- 標的事宜及服務範圍** : 粵海科技須就智水項目向粵港供水提供整體代建管理服務，包括：
- (1) 組建項目管理團隊，制定代建管理方案；
 - (2) 對工程的設計、質素、進度、成本、安全、環保等進行統一管理和控制；
 - (3) 處理監管審批程序，包括申請並獲取必要的監管許可及批准；
 - (4) 採購管理，包括管理招標過程、洽談及簽署合同；

- (5) 工程設計管理；
- (6) 管理由粵港供水聘請的智水項目監理；
- (7) 管理由粵港供水聘請的造價諮詢顧問；
- (8) 合同管理，包括洽談合同、處理合同簽署、監督合同履行、處理合同的終止及違約以及與合同有關的任何爭議；
- (9) 成本管理，包括編製成本報表和資金計劃，協助粵港供水完成年度全面預算，確保最終投資金額和建設成本不超過相關目標；
- (10) 安全文明施工管理，包括處理安全聲明、建立安全文明施工監督制度、制定總體安全目標、定期組織安全考核及評價、審查安全生產許可證、加強安全培訓、調查和報告所有事故、確保施工現場清潔衛生以及組織檢查；
- (11) 溝通、信息及檔案管理，包括制定信息安全和保密措施，制定信息備份和恢復程序，並按照粵港供水和政府機構的有關要求及時向相關政府機構提交文件；
- (12) 質量管理，包括處理質量監督申報、保證智水項目質量，組織維修工作以及管理保修服務；

(13) 進度管理，包括制定總體進度管理目標，編製和實施進度計劃以及監督智水項目進度。粵海科技應於2026年12月31日前完成竣工驗收備案手續及智水代建管理服務協議規定的全部工作；

(14) 財務管理，包括編製智水項目預算、管理付款流程以及編製資金計劃；及

(15) 對智水項目的竣工、檢查及移交進行管理

(統稱「**智水管理服務**」)。

費用、定價及付款：
條款

粵港供水就智水管理服務應付粵海科技的費用(「**智水費用**」)為人民幣15,841,170元(含稅)(即智水項目預計總投資額(包括智水代建管理服務協議日期前的投資)的約4.6%)。若預計總投資額增加超過10%(由於政府政策變化或不可抗力因素導致智水項目的規模或功能定位發生重大變化，或智水項目的設計方案發生重大變化)，智水費用將按相同比率上調。

智水費用的付款條款如下：

(1) 人民幣3,398,186.47元須於智水代建管理服務協議生效之初支付；

(2) 自2025年1月1日起至2026年12月31日止期間，須於每季度初支付人民幣1,456,365.63元；及

- (3) 剩餘人民幣792,058.49元(將根據智水費用的任何調整(如有)進行調整)須在智水項目完成竣工驗收備案和結算後15日內支付。

第三方合同 : (i)於訂立智水代建管理服務協議前，粵港供水已與第三方就智水項目的不同方面訂立其他合同，及(ii)粵海科技及粵港供水於各情況下可與第三方就智水項目的不同方面訂立合同，包括勘察、設計、施工、監督、供應及安裝材料和設備、招標和諮詢(「**智水第三方合同**」)。

對於粵港供水已與第三方訂立並於智水代建管理服務協議日期前尚未完成的智水第三方合同，粵港供水須通知相關第三方，並簽訂補充協議，將粵海科技作為相關合同的一方。該等合同項下的任何費用均應由粵港供水單獨承擔，並應由粵港供水直接支付給第三方。

對於在智水代建管理服務協議日期後將予訂立的智水第三方合同，該等合同須作為粵港供水、粵海科技與相關第三方之間的三方合同訂立，但該等合同項下付款應由粵港供水單獨承擔，並應由粵港供水直接支付給第三方。

年度上限及釐定基準

就智水代建管理服務協議項下擬進行的交易過往並無交易金額。

智水代建管理服務協議項下擬進行交易的相關年度上限載列如下：

- (a) 自2024年9月25日起至2024年12月31日止期間為人民幣3,399,000元；
- (b) 截至2025年12月31日止年度為人民幣5,826,000元；及
- (c) 截至2026年12月31日止年度為人民幣8,994,000元。

年度上限乃經考慮粵海科技根據智水代建管理服務協議應收取的智水費用及為應對智水費用可能向上調整而設約15%緩衝後釐定。

就粵海投資而言訂立智水代建管理服務協議的理由及裨益

粵海投資董事(包括粵海投資的獨立非執行董事)認為，智水代建管理服務協議使粵海投資集團受益於粵海科技在物業項目建設管理方面的豐富經驗，從而提高智水項目的質量及提升效率，且智水代建管理服務協議的條款及其項下擬進行的交易於相關協議訂立時屬公平合理，按正常商業條款訂立，並於粵海投資集團日常及一般業務過程中進行，符合粵海投資及其股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

就粵海投資而言

於本公告日期及建議分派完成之前，粵海置地為粵海投資的附屬公司，因此，粵海置地集團的相關成員公司並非粵海投資的關連人士。因此，粵海投資—粵海置地現有存續交易並不構成粵海投資的關連交易。

建議分派完成後，粵海置地(i)將不再為粵海投資的附屬公司，及(ii)將在粵海控股的股權架構下被持有(但獨立於粵海投資集團)。根據《上市規則》第14A.07(1)條，粵海控股(即粵海投資的最終控股股東)(無論於建議分派完成前或完成後)現為及將繼續為粵海投資的關連人士。粵海置地及其附屬公司(包括廣東粵海置地及粵海科技)現為及將(於建議分派完成後)繼續為粵海控股的聯繫人，並於建議分派完成後將成為粵海投資的關連人士。因此，於建議分派完成後，粵海投資－粵海置地現有存續交易將成為粵海投資的持續關連交易。

由於粵海投資－粵海置地現有存續交易為粵海投資的持續交易，其後將成為粵海投資的持續關連交易，故粵海投資須就粵海投資－粵海置地現有存續交易遵守第14A.60(1)條的有關規定，包括上述披露規定以及年度報告及審閱規定。

就粵海置地而言

於首次訂立粵海投資－粵海置地現有存續交易時，粵海投資集團的相關成員公司(包括廣電國際、深圳粵海天河城、粵海天河城及粵港供水)為粵海置地的關連人士，因此，粵海投資－粵海置地現有存續交易構成粵海置地的關連交易或持續關連交易(視情況而定)。粵海置地已遵守《上市規則》第14A章的相關規定。

於建議分派完成後，粵海投資集團的相關成員公司將繼續為粵海置地集團的關連人士(除粵海控股集團有限公司及其全資附屬公司(而非粵海投資)將成為粵海置地的直接股東外)，而粵海投資－粵海置地現有存續交易將繼續構成粵海置地的關連交易或持續關連交易(視情況而定)。粵海置地將繼續遵守《上市規則》第14A章項下的相關規定(倘適用)。

為免生疑問，所有粵海投資－粵海置地現有存續交易均無需獲粵海投資股東於股東特別大會上批准。

III. 粵海投資集團與粵海置地集團的現有存續貸款

於本公告日期及建議分派的預期完成日期，(i)粵海投資集團成員公司(作為貸款人)與(ii)粵海置地集團成員公司(作為借款人)訂立了若干具有固定借貸條款及期限的現有存續貸款(「現有存續貸款」)，該等現有存續貸款均非抵押貸款。有關現有存續貸款的詳情如下：

	本金額 (人民幣)	利率 (年化率)	到期日	現有存續貸款的目的
1.	100,000,000	5.50%	2024年12月19日	建設項目貸款
2.	100,000,000	5.50%	2025年1月9日	建設項目貸款
3.	200,000,000	5.50%	2025年3月14日	建設項目貸款
4.	100,000,000	5.50%	2025年4月6日	建設項目貸款
5.	350,000,000	3.10%	2025年7月24日	營運資金貸款
6.	350,000,000	3.10%	2025年7月29日	營運資金貸款
7.	500,000,000	4.20%	2029年1月24日	營運資金貸款

經考慮於訂立現有存續貸款時中國的銀行及金融機構提供的當時現行基準貸款利率，粵海投資董事認為現有存續貸款乃按正常商業條款進行。

由於現有存續為定期貸款及構成建議分派前的已有安排，故現有存續貸款將繼續完全有效及生效，直至其各自的到期日為止，並將於有關到期日償還。預期每筆現有存續貸款將由粵海置地集團於到期時全數償還予粵海投資集團。倘現有存續貸款的條款於建議分派後有任何重大變更，或其中任何一筆貸款於其各自到期日後重續，則粵海投資及／或粵海置地將遵守《上市規則》的適用規定。

為免生疑問，所有現有存續貸款均無需獲粵海投資股東於股東特別大會上批准。

IV. 粵海置地集團與粵海控股集團的現有存續交易

於本公告日期，(i)粵海置地集團成員公司與(ii)粵海控股集團成員公司之間存在若干現有存續交易，預期該等交易的各自條款將在建議分派的預期完成日期後繼續有效（「**粵海置地－粵海集團現有存續交易**」）。於建議分派完成前，有關粵海置地－粵海集團現有存續交易構成粵海投資及粵海置地的持續關連交易，惟於建議分派完成後將不再為粵海投資的持續關連交易，因為粵海置地集團的相關成員公司將不再為粵海投資的附屬公司（粵海置地－粵海集團現有存續交易仍構成粵海置地的持續關連交易）。粵海置地－粵海集團現有存續交易的簡要概述載列如下：

1. 粵海置地－粵海集團現有存續交易1

於2023年12月29日，粵海房地產開發（粵海置地的間接全資附屬公司）與天河城商管（粵海控股的間接非全資附屬公司）（作為服務提供商）訂立服務合同，期限為自2024年1月1日起至2026年12月31日止，據此，天河城商管須就位於中國廣州市越秀區珠光路43-79號粵海拾桂府南區1棟1-2層的物業向粵海房地產開發提供物業招商運營管理服務，如招商調整、日常營運管理、消費者關係管理、租戶關係管理及追討欠租等。有關詳情，請參閱粵海置地日期為2023年12月29日的公告。

2. 粵海置地－粵海集團現有存續交易2

於2024年1月30日，粵海置地與粵海物業管理（粵海控股的非全資附屬公司）（作為服務提供商）訂立物業管理服務框架協議，期限為自2024年3月26日起至2026年12月31日止，據此，粵海物業管理及其附屬公司將向粵海置地集團提供物業管理服務，內容有關粵海置地集團開發的各類物業（包括在建物業項目），如住宅物業、寫字樓、其他物業及不時作物業銷售案場等配套用途的物業。有關詳情，請參閱粵海置地日期為2024年3月5日的通函，以及粵海置地日期為2024年1月30日及2024年3月26日的公告。

3. 粵海置地－粵海集團現有存續交易3

於2024年4月9日，江門粵海置地（粵海置地的間接非全資附屬公司）（作為出租人）與粵海物業管理（粵海控股的非全資附屬公司）（作為承租人）訂立租賃合同，內容有關租賃位於中國廣東省江門市蓬江區白沙街道甘棠路北側的地塊以作停車場經營用途，期限為自2024年4月16日起至2025年4月15日止。有關詳情，請參閱粵海置地日期為2024年4月30日的公告。

4. 粵海置地－粵海集團現有存續交易4

於2024年4月30日，江門粵海置地（粵海置地的間接非全資附屬公司）（作為出租人）與粵海物業管理江門分公司（粵海控股的非全資附屬公司）（作為承租人）訂立租賃合同，內容有關租賃位於中國廣東省江門市蓬江區白沙街道甘棠路北側的地塊作停車場經營用途，期限為自2024年5月1日起至2025年4月30日止。有關詳情，請參閱粵海置地日期為2024年4月30日的公告。

5. 粵海置地－粵海集團現有存續交易5

於2024年8月30日，粵海置地與粵海財務（粵海控股的全資附屬公司）（作為服務提供商）訂立金融服務合作協議，期限為自2024年9月1日起至2026年12月31日止，據此，粵海財務將在中國內地向粵海置地集團成員公司提供金融服務，包括固定資產貸款服務、現金存款服務、應粵海置地集團成員公司的要求提供非融資類擔保、資金結算服務及其他金融服務。有關詳情，請參閱粵海置地日期為2024年8月30日的公告。

6. 粵海置地－粵海集團現有存續交易6

於2024年9月25日，粵海科技（粵海置地的間接全資附屬公司）（作為服務提供商）與粵海水務（粵海控股的全資附屬公司）訂立代建管理服務協議，據此，粵海科技須就位於中國深圳市羅湖區黃貝沿河北路以東以及愛國路以南物業項目向粵海水務提供整體代建管理服務，期限為自2024年9月25日起至2026年12月31日止。有關詳情，請參閱粵海置地日期為2024年9月25日的公告。

為免生疑問，所有粵海置地－粵海集團現有存續交易均無需獲粵海投資股東於股東特別大會上批准。

V. 有關各方的資料

有關粵海投資及粵海投資集團的資料

粵海投資為一間於香港註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。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、能源項目投資以及道路及橋梁營運之業務。粵海投資的最終控股股東為粵海控股。

有關粵海置地及粵海置地集團的資料

粵海置地為一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。粵海置地集團主要從事物業發展及投資業務，其主要物業發展項目位於大灣區的主要城市。於本公告日期，粵海置地由粵海投資擁有約73.82%股權，並為粵海投資的附屬公司。粵海置地的最終控股股東為粵海控股。

有關粵海控股的資料

粵海控股為粵海投資及粵海置地的最終控股股東，主要從事投資控股。粵海控股及其附屬公司的業務涉及公用事業及基礎設施、製造業、房地產、酒店、物業管理、零售批發、金融等行業。粵海控股主要投向水務及水環境治理、城市綜合體開發及相關服務、現代產業園區開發及產業投資等領域。於本公告日期，粵海控股由廣東省政府持有90%及由廣東省財政廳持有10%，而廣東省國有資產監督管理委員會經廣東省政府授權，一直以來履行於粵海控股的所有權及控制職能。

有關深圳粵海天河城的資料

深圳粵海天河城為一間於中國成立的有限責任公司。其主要從事該物業（包含購物中心、停車場及老舊廠房）的運營，並為粵海天河城之直接全資附屬公司。

有關粵海天河城的資料

粵海天河城是一間於中國成立的有限責任公司。其為粵海投資的非全資附屬公司，並為粵海控股的間接非全資附屬公司。粵海天河城及其附屬公司主要從事投資控股、購物中心及商業物業營運、提供物業租賃服務、物業投資及發展、百貨經營、酒店持有及營運。於本公告日期，粵海天河城：

- (i) 由天貿控股有限公司持有約85%股權，而天貿控股有限公司(a)由粵海投資持有約76.018%股權；(b)由廣州市城市建設開發集團有限公司(由廣州市人民政府最終控制)持有約12.978%股權；(c)由廣東潤達資產經營有限公司(由廣東省政府最終控制)持有約5.927%股權；(d)由廣州市設計院集團有限公司(由廣州市人民政府辦公廳最終控制)持有約3.244%股權；(e)由廣東省建隆置業有限公司(由廣東省政府最終控制)持有約1.375%股權；及(f)由張平先生代表粵海天河城的若干僱員或前僱員持有約0.458%股權；
- (ii) 由粵海投資持有約11.51%股權；
- (iii) 由廣州市城市建設開發集團有限公司持有約2.975%股權；及
- (iv) 由廣州市設計院集團有限公司持有約0.515%股權。

有關廣電國際的資料

廣電國際為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司。其主要業務為物業投資。於本公告日期，廣電國際的51%已發行股份由粵海投資直接持有，而餘下49%已發行股份由超康投資有限公司持有。超康投資有限公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司，為廣東能源集團公司(一間中國國有企業)的全資附屬公司。廣東能源集團公司的核心產業涉及火電、水電、風電、太陽能發電、生物質發電、核電、天然氣等，其上下游產業涉及煤礦、航運、港口、金融業及綜合能源服務。據粵海投資董事及粵海置地董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，超康投資有限公司及其最終實益擁有人為獨立於粵海投資、粵海置地及彼等各自關連人士的第三方。

有關廣東粵海置地的資料

廣東粵海置地為一間於中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事物業發展及投資業務，並為粵海置地的間接全資附屬公司。

有關粵海科技的資料

粵海科技為一間於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事房地產建設管理與諮詢，為粵海置地的間接全資附屬公司。

有關粵港供水的資料

粵港供水為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事粵海投資的東深供水項目的運營和管理。該公司為粵海投資的間接非全資附屬公司，其最終控股股東為粵海控股。於本公告日期，粵港供水由以下各方持有：

- (a) 99%由粵港供水(控股)有限公司持有，而該公司(i)由粵海投資擁有約96.04%，(ii)由粵海控股的三間公司(屬聯營公司／附屬公司)擁有約3.85%，及(iii)由獨立第三方擁有約0.11%；及
- (b) 1%由粵海控股持有。

有關粵海房地產開發的資料

粵海房地產開發為一間於中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事物業發展及投資業務，並為粵海置地的間接全資附屬公司。

有關天河城商管的資料

天河城商管為一間於中國成立的有限責任公司，其主要於中國從事物業管理、物業招商及運營管理業務，並為粵海物業管理的直接全資附屬公司及粵海控股的間接非全資附屬公司。

有關粵海物業管理的資料

粵海物業管理為一間於中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事物業租賃服務及物業管理業務，並為粵海控股的非全資附屬公司。於本公告日期，粵海物業管理由粵海控股持有92%股權、粵海置地持有6%股權及華信持有2%股權。

根據國家企業信用信息公示系統，華信為一間於中國成立的有限責任公司，由楊少秋及其控制的公司持有合共約41.22%的股權、楊珈睿持有約42.99%的股權及其他三名股東持有合共約15.79%的股權。華信主要於中國從事物業管理業務。據粵海投資董事及粵海置地董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，華信及其最終實益擁有人為獨立於粵海投資及粵海置地以及彼等關連人士的第三方。

有關江門粵海置地的資料

江門粵海置地為一間於中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事物業發展及投資業務，並為粵海置地的間接非全資附屬公司。江門粵海置地的51%股權由粵海置地的全資附屬公司持有，餘下49%股權由粵海控股（粵海投資及粵海置地的最終控股股東）的全資附屬公司持有。

有關粵海財務的資料

粵海財務為粵海控股的全資附屬公司，彼為一間由國家金融監督管理總局批准及監管的非銀行金融機構，其主要業務為向粵海控股及其附屬公司提供金融服務，包括但不限於貸款服務、資金結算服務、存款服務、電子匯票承兌服務及擔保服務。粵海控股為粵海財務的最終控股股東。

有關粵海水務的資料

粵海水務為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事中國水資源項目的投資和運營，為粵海控股的全資附屬公司。

VI. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「實際年租金」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資－粵海置地現有存續交易2 – 付款條款」一節賦予該詞的涵義
「實際淨收入」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資－粵海置地現有存續交易2 – 終止」一節賦予該詞的涵義
「廣告位」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資－粵海置地現有存續交易2 – 租金」一節賦予該詞的涵義
「合共已付金額」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資－粵海置地現有存續交易2 – 付款條款」一節賦予該詞的涵義
「停車場」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資－粵海置地現有存續交易2 – 該物業」一節賦予該詞的涵義
「現金替代派付」	指	根據建議分派，粵海投資將向非合資格粵海投資股東提供現金派付，以替代其有權收取的粵海置地分派股份(零碎配額須予約整安排)
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團

「中央結算系統參與者」	指	獲准以直接結算參與者、綜合結算參與者、託管商參與者或任何中央結算系統投資者戶口持有人參與中央結算系統的任何人士
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「戴德梁行」	指	戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司，一名由廣東粵海置地委任的中國獨立專業估值師
「可扣除項目」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易2 – 租金」一節賦予該詞的涵義
「粵海置地分派股份」	指	具有本公告「I.建議分派」一節賦予該詞的涵義
「股東特別大會」	指	粵海投資將予召開的股東特別大會，以供粵海投資股東考慮及酌情批准(其中包括)建議分派
「估計季度租金」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易2 – 付款條款」一節賦予該詞的涵義
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部不時的執行董事或任何獲執行董事授權的人士
「廣電國際」	指	Guangdong Power (International) Limited (廣東電力(國際)有限公司)，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司及為粵海投資的直接非全資附屬公司
「粵海天河城」	指	廣東粵海天河城(集團)股份有限公司，一間於中國成立的有限責任公司。其為粵海投資的非全資附屬公司，並為粵海控股的間接非全資附屬公司

「粵海城土地」	指	一幅位於中國深圳市羅湖區布心片區的開發中土地 (詳情請參閱粵海置地日期為2016年6月22日的通函)
「粵海財務」	指	粵海集團財務有限公司，為一間於中國成立的有限責任公司，持有可向 (其中包括) 粵海置地集團成員公司提供若干金融服務的牌照，並為粵海控股的全資附屬公司
「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的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「粵海投資－粵海置地現有存續交易」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易」一節賦予該詞的涵義
「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 (不包括粵海置地集團)
「粵海投資股份」	指	粵海投資股本中的股份，其於聯交所主板上市
「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的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「粵海置地－粵海集團現有存續交易」	指	具有本公告「IV.粵海置地集團與粵海控股集團的現有存續交易」一節賦予該詞的涵義
「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

「粵海置地股份」	指	粵海置地股本中每股面值0.10港元的普通股，其於聯交所主板上市
「廣東省政府」	指	廣東省人民政府
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為粵海投資及粵海置地的最終控股股東及關連人士
「粵海控股集團」	指	粵海控股及其附屬公司（不包括粵海投資集團及粵海置地集團）
「粵海房地產開發」	指	廣東粵海房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海置地的間接全資附屬公司
「廣東粵海置地」	指	廣東粵海置地集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海置地的間接全資附屬公司
「粵海水務」	指	廣東粵海水務股份有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海控股的全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華信」	指	廣東華信服務集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「江門粵海置地」	指	江門粵海置地有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海置地的間接非全資附屬公司
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》（經不時修訂）
「中國內地滬港通及深港通投資者」	指	透過滬港通及深港通持有粵海投資股份的中國內地南向交易股東

「淨收入」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易2 – 租金」一節賦予該詞的涵義
「非合資格粵海投資股東」	指	於記錄日期在粵海投資股東名冊所示(各自)地址位於香港境外，且粵海投資董事會因應適用法律或監管規定或限制，認為就實施建議分派而言在適宜情況下排除在建議分派中收取粵海置地分派股份的粵海投資股東
「北部土地」	指	粵海城土地北部(指定地塊編號H409-0092)(詳情請參閱粵海置地日期為2016年6月22日的通函)
「北部土地購物中心」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易2 – 租金」一節賦予該詞的涵義
「延期通告」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易2 – 終止」一節賦予該詞的涵義
「老舊廠房」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易2 – 該物業」一節賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「現有存續貸款」	指	具有本公告「III.粵海投資集團與粵海置地集團的現有存續貸款」一節賦予該詞的涵義
「建議分派」	指	具有本公告「I.建議分派」一節賦予該詞的涵義

「合資格粵海投資股東」	指	於記錄日期名列粵海投資股東名冊的粵海投資股東（非合資格粵海投資股東除外）
「記錄日期」	指	2025年1月14日（星期二），即釐定粵海投資股東獲得建議分派權利的日期
「粵海置地餘下股份」	指	具有本公告「I.建議分派—向合資格粵海投資股東分派粵海置地分派股份—配額基準」一節賦予該詞的涵義
「該報告」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易—2.粵海投資—粵海置地現有存續交易2—租金的釐定基準」一節賦予該詞的涵義
「收益」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易—2.粵海投資—粵海置地現有存續交易2—租金」一節賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「深圳粵海天河城」	指	深圳粵海天河城購物中心有限公司，一間於中國成立的有限責任公司。其為粵海投資的間接非全資附屬公司，並為粵海控股的間接非全資附屬公司
「商舖調改費用」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易—2.粵海投資—粵海置地現有存續交易2—租金」一節賦予該詞的涵義
「購物中心」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易—2.粵海投資—粵海置地現有存續交易2—該物業」一節賦予該詞的涵義
「南部土地」	指	粵海城土地南部（指定地塊編號H409-0011）（詳情請參閱粵海置地日期為2016年6月22日的通函）

「平方米」	指	平方米
「滬港通及深港通」	指	滬港通及深港通
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「次承租人」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易2 – 租金」一節賦予該詞的涵義
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「《收購守則》」	指	《香港公司收購及合併守則》
「目標淨收入」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 2.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易2 – 終止」一節賦予該詞的涵義
「天河城商管」	指	廣東粵海天河城商業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海物業管理的直接全資附屬公司及粵海控股的間接非全資附屬公司
「粵海置地未分派股份」	指	具有本公告「I.建議分派 – 向合資格粵海投資股東分派粵海置地分派股份 – 配額基準」一節賦予該詞的涵義
「粵港供水」	指	廣東粵港供水有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海投資的間接非全資附屬公司
「粵海物業管理」	指	粵海物業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海控股的非全資附屬公司，於本公告日期，粵海物業管理由粵海控股持有92%股權、粵海置地持有6%股權及華信持有2%股權

「粵海科技」	指	粵海科技(深圳)有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海置地的間接全資附屬公司
「智水代建管理服務協議」	指	粵海科技與粵港供水就智水項目簽訂的日期為2024年9月25日的代建管理服務協議，其詳情載於本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 3.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易3 – 3.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易3」一節
「智水費用」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 3.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易3 – 費用、定價及付款條款」一節賦予該詞的涵義
「智水管理服務」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 3.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易3 – 標的事宜及服務範圍」一節賦予該詞的涵義
「智水項目」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 3.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易3」一節賦予該詞的涵義
「智水第三方合同」	指	具有本公告「II.根據《上市規則》第14A.60(1)條的現有存續交易 – 3.粵海投資 – 粵海置地現有存續交易3 – 第三方合同」一節賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
粵海投資有限公司
 主席
白濤

承董事會命
粵海置地控股有限公司
 代理主席及副主席
曠虎

香港，2024年12月9日

於本公告日期，粵海投資董事會由五名執行董事白濤女士、林鐵軍先生、溫引珩先生、曾翰南先生和梁元娟女士；兩名非執行董事蔡勇先生和馮慶春先生；以及四名獨立非執行董事陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士和李民斌先生組成。

於本公告日期，粵海置地董事會由三名執行董事曠虎先生、王健先生及焦利先生；兩名非執行董事袁靜女士及李文昌先生；及三名獨立非執行董事方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成。