

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分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)

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00270)

須予披露的交易

出售事項 - 廣東永旺股權

股權轉讓協議

茲提述本公司日期為 2026 年 3 月 30 日的公告，內容有關賣方將其持有的廣東永旺 35% 股權（即出售股權）通過廣東股權交易中心以公開招標方式進行出售的潛在出售事項。於本公告日期，公開招標程序已經完成。永旺百貨為成功投標者（即出售股權的最終買方）。

董事會欣然宣佈，於 2026 年 6 月 12 日，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方須出售，而買方須收購出售股權，代價為人民幣 152,184,700 元。於出售事項完成後，賣方將不再持有廣東永旺任何股權。

《上市規則》的涵義

由於根據《上市規則》計算的有關出售事項的最高適用百分比率超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，故出售事項構成本公司的須予披露的交易，因此須遵守《上市規則》第 14 章項下的申報及公告規定。

股權轉讓協議

茲提述本公司日期為 2026 年 3 月 30 日的公告，內容有關賣方將其持有的廣東永旺 35% 股權（即出售股權）通過廣東股權交易中心以公開招標方式進行出售的潛在出售事項。於本公告日期，公開招標程序已經完成。永旺百貨為成功投標者（即出售股權的最終買方）。

董事會欣然宣佈，於 2026 年 6 月 12 日，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方須出售，而買方須收購出售股權，代價為人民幣 152,184,700 元。於出售事項完成後，賣方將不再持有廣東永旺任何股權。

股權轉讓協議的主要條款概要載列如下：

日期： 2026 年 6 月 12 日

訂約方： (1) 賣方
(2) 買方

代價： 出售事項通過廣東股權交易中心以公開招標方式進行。最低代價（即出售事項的最低投標價）為人民幣 152,184,700 元，該金額乃根據評估師基於收益法編製的評估報告（詳情見下文）所載的出售股權於評估基準日的評估值釐定。代價為買方提出的最終投標價，即人民幣 152,184,700 元，其為公開招標中唯一收到的投標。

支付條款： 買方已於公開招標過程中支付保證金人民幣 45,655,400 元，該保證金將由廣東股權交易中心轉付予賣方，並用作抵付代價的一部分。買方須於股權轉讓協議生效日期（即 2026 年 6 月 12 日）起五個工作日內，以現金方式將代價餘額（經扣除相關保證金後）支付至廣東股權交易中心的指定賬戶。

雙方須以書面方式通知廣東股權交易中心，要求將代價（包括相關保證金）轉付至賣方的指定賬戶。廣東股權交易中心於收妥全部代價及雙方應付的服務費後，須於收妥服務費且收到雙方書面指示後的三個工作日內，將代價轉付至賣方的指定賬戶。

交割： 廣東股權交易中心於收妥全部代價及雙方應付的服務費後，須於收妥後的三個工作日內，向賣方及買方發出股權轉讓證書。

經雙方協商及配合，廣東永旺須於收到股權轉讓證書當日起 30 個工作日內，完成轉讓出售股權的工商變更登記手續。

過渡期的損益安排： 過渡期指自評估基準日起至完成轉讓出售股權的工商變更登記手續之日止的期間。廣東永旺於過渡期內的任何溢利或虧損，須由完成工商變更登記後的廣東永旺股東（即永旺百貨）承擔。

有關廣東永旺的資料

廣東永旺為一家於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事零售店鋪的經營。於本公告日期，廣東永旺由永旺百貨持有 65% 股權及由賣方持有 35% 股權。廣東永旺目前作為本公司的聯營公司入賬。

廣東永旺於 1995 年成立，賣方認繳廣東永旺的出資額為人民幣 86,504,600 元（已繳足），佔廣東永旺註冊資本的 35%。

廣東永旺的財務資料

根據廣東永旺按中國公認會計準則編製的財務報表，廣東永旺截至 2023 年 12 月 31 日止年度、截至 2024 年 12 月 31 日止年度及截至 2025 年 12 月 31 日止年度的財務資料如下：

	截至 2023 年 12 月 31 日止年度 (經審計) 人民幣元	截至 2024 年 12 月 31 日止年度 (經審計) 人民幣元	截至 2025 年 12 月 31 日止年度 (未經審計) 人民幣元
稅前溢利	4,045,446.81	-4,929,198.67	-75,652,750.82
稅後溢利	2,204,678.05	-6,889,789.73	-77,748,618.03

根據廣東永旺按中國公認會計準則編製並經中國核數師審計的經審計財務報表，廣東永旺於 2025 年 6 月 30 日的經審計資產淨值為人民幣 242,019,789.11 元。

根據評估師基於收益法編製的評估報告（詳情見下文），廣東永旺於 2025 年 6 月 30 日（即評估基準日）全部股權的評估值為人民幣 434,813,300 元。

於2025年6月30日，廣東永旺全部股權的經審計資產淨值與上述評估值（載於上述評估報告）之間的差額，主要歸因於廣東永旺的經審計資產淨值是以成本法核算，未反映賬面以外可辨認的專利、商標等無形資產以及企業管理水平、人力資源、客戶資源等各項資源的價值；而評估值是包含了廣東永旺賬面列示以及賬面以外可辨認資產等全部資產負債下的全部股權權益的公允價值，從而導致評估增值。

為免疑問，雖然評估報告乃根據收益法（根據《上市規則》第14.61條構成盈利預測）編製，但由於廣東永旺並非且不擬成為本公司的附屬公司（其為本公司的聯營公司），故第14.60A條項下的相關披露規定並不適用。

廣東永旺的評估

評估師執行的評估範圍

評估對象為廣東永旺的全部股權價值。

評估範圍包括廣東永旺於評估基準日的全部資產及負債，包括流動資產、非流動資產、流動負債、非流動負債，以及未入賬的可辨認無形資產。

評估方法

評估對象為廣東永旺按持續經營基準的全部股權價值。評估師於評估過程中考慮了三種常用方法，即（i）收益法；（ii）市場法；及（iii）資產基礎法。

收益法是通過估算評估目標未來預期收益並將其折現成現值，以釐定評估目標價值的評估方法，而收益法的結果乃基於廣東永旺合理的未來盈利水平，並按其現有規模及條件作出預測，從而評估廣東永旺的整體盈利能力。相比之下，市場法反映廣東永旺的經營狀況、整體資本市場表現及當前行業估值水平的綜合因素，並在某種程度上受短期市場逐利因素影響。就資產基礎法而言，基於評估目的，出售事項涉及少數股權的轉讓；鑒於廣東永旺資產價值的性質，廣東永旺擁有多項核心資產，例如客戶價值、營運網絡及品牌效益，該等資產對其未來收益具有重大影響。然而，該等資產並未於資產負債表中反映，因此難以使用資產基礎法對廣東永旺的價值作出適當估算。

鑒於上文所述，評估師認為收益法能更客觀合理地反映廣東永旺全部股權的價值。基於評估目的，已採納收益法結果作為最終評估結論。廣東永旺全部股權於評估基準日按收益法評估的價值為人民幣434,813,300元。

評估方法

根據收益法，經考慮廣東永旺的成立年期、其過往經營表現、未來業務模式、資產使用情況、其所在行業的現況及發展前景，以及其未來收益的趨勢，尤其是其經營及收益的穩定性，以及預測未來收益的持續性及增長性，評估採用折現現金流量（「DCF」）法，據此，預測未來收益乃基於預期股權自由現金流量模型。公式如下：

股東全部股權價值 = 經營性資產價值 + 溢餘資產價值 + 非經營性資產價值

經營性資產價值 = 評估目標於預測期間各期預期收益的現值

預測期間指自評估基準日起至評估目標達致相對穩定的經營狀況時止的期間。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{ai}{(1+r)^i} + a / r(1+r)^t$$

其中：

V	=	經營性資產價值評估值
ai	=	未來第 i 年經營性資產的自由現金流量
a	=	未來第 t 年之後每年經營性資產的年金自由現金流量
r	=	股權資本成本
t	=	預期年度回報變動的年期
i	=	年份

評估所用的主要輸入數據

1. 未來第 i 年經營性資產的自由現金流量 (ai)

本次評估是通過預測評估基準日之後至 2030 年期間的淨利潤，並對各預測期的固定資產折舊及無形資產攤銷加回，減資本性支出以及追加營運資金後，得到未來各預測年度的經營性資產自由現金流量。經測算，2025 年 7-12 月、2026 年、2027 年、2028 年、2029 年及 2030 年的經營性資產的自由現金流量分別為人民幣 -393,826,100 元、人民幣 -123,438,000 元、人民幣 71,884,800 元、人民幣 85,926,000 元、人民幣 82,118,200 元及人民幣 100,096,800 元。

2. 未來第 t 年之後每年經營性資產的年金自由現金流量 (a)

根據評估假設條件，本次收益法採用了永續模型，其永續期是基於 2030 年的預測基礎上平穩永續。未來第 5.5 年之後（即 2031 年及以後）每年經營性資產的年金自由現金流量為人民幣 95,196,800 元。

3. 股權資本成本 (r)

按照收益額與折現率口徑一致的原則，本次評估採用權益資本成本確定折現率 r (CAPM)，計算公式為：

$$r(\text{CAPM}) = R_f + \beta \times \text{ERP} + R_c$$

其中：

(1) R_f 為無風險利率，是對資金時間價值的補償，本次評估的無風險報酬率根據萬得資訊查詢並計算的 2025 年 6 月 30 日的 10 年期國債到期平均收益率，確定為 1.65%。

(2) β 為權益系統風險係數，是衡量被評估企業相對於資本市場整體回報的風險溢價程度，也用來衡量個別股票受包括股市價格變動在內的整個經濟環境影響程度的指標。本次評估採用的同行業上市公司於評估基準日時去財務槓桿 Beta 平均值確定，計算得出廣東永旺的權益系統風險係數為 1.0344。

(3) ERP 為市場風險溢價，反映的是投資者因投資於風險相對較高的資本市場而要求的高於無風險報酬率的風險補償。其中證券交易指數是用來反映股市股票交易的綜合指標，證券交易指數的收益率可以反映股票市場的股票投資收益率，故結合被評估企業的經營規模等情況，本次評估通過採用滬深 300 指數成份股的指數收益率作為股票投資收益的指標，計算確定其作為市場預期報酬率。由於幾何平均值可以更好表述收益率的增長情況，因此評估師認為採用幾何平均值計算的 ERP 更切合實際，即選擇 $\text{ERP}=7.05\%$ 作為目前國內市場股權超額收益率 ERP 未來期望值比較合理。

(4) R_c 為企業特定風險調整係數，經過綜合分析和考慮企業規模、企業發展階段、企業核心競爭力、企業對上下游的依賴程度、企業融資能力及融資成本、盈利預測的穩健程度等風險因素，評估師設定廣東永旺特定風險調整係數為 0.50%。

綜上， $r(\text{CAPM}) = R_f + \beta \times \text{ERP} + R_c = 1.65\% + 1.0344 \times 7.05\% + 0.50\% = 9.44\%$ 。
根據以上結果，股權資本成本（ r ）為 9.44%。

4. 預期年度回報變動的年期（ t ）

結合對廣東永旺的實際經營狀況調查及了解，本次收益法預測年度回報變動的年期為 2025 年 7 月至 2030 年。

5. 溢餘資產價值及非經營性資產價值

經評估，廣東永旺並無溢餘資產；非經營性資產及負債的評估值為人民幣 43,688,123.01 元。

評估計算匯總及評估結果

結合上述數據，廣東永旺於評估基準日的全部股權的評估值為人民幣 434,813,300 元，出售股權（即廣東永旺於評估基準日的 35% 股權）的評估值為人民幣 152,184,700 元。

參考資料的性質及來源

評估師於評估過程中參考以下資料及文件：

1. 權屬證明文件，包括：（i）廣東永旺的專項審計報告、營業執照及公司章程；（ii）廣東永旺附屬公司的營業執照、公司章程及財務資料；（iii）主要設備的權屬文件，例如發票；（iv）商標、專利及著作權的相關所有權證書；（v）銀行對賬單；（vi）廣東永旺提供的資產評估明細表；及（vii）其他相關權屬證明文件。
2. 評估基礎，包括：（i）評估師透過賬實核對及實地勘察所得的數據、記錄及相關圖片；（ii）市場調研數據；（iii）同花順 iFind 數據庫的資料；（iv）評估基準日近期的政府債券收益率，以及可比上市公司的財務及風險指標；（v）國家宏觀經濟狀況的資料，以及廣東永旺所在行業及市場的分析；（vi）評估師累積的相關評估資料；及（vii）實地勘察及市場調查所得的資料。
3. 其他參考基礎，包括：（i）廣東永旺提供的資產負債表、資產清查明細表及其他相關聲明及評估相關資料；（ii）從相關網站取得的統計市場數據；（iii）評估師收集的市場調研數據；（iv）可比上市公司的相關公開披露資

料；(v) 廣東永旺營運相關的其他支持文件；(vi) 評估師認為必要的其他資料；及(vii) 與評估師訂立的資產評估業務約定書。

主要假設

評估的主要假設如下：

1. 基本假設

- a. 交易假設：假設所有待評估資產已處於交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件及模擬市場的其他因素作出估算。
- b. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件，以及該等市場條件對資產的影響所作出的假設或限制。公開市場指競爭市場，具備充分發達及完善的市場條件，買賣雙方均為自願參與者。在該市場中，買賣雙方的地位平等，且雙方均有機會及時間獲取充分的市場資訊。雙方之間的交易均屬自願、理性地進行，且不存在強迫或不當限制。
- c. 持續經營假設：持續經營假設指假定廣東永旺的業務營運合法，其營業執照可於到期後續期，且不會出現不可預見的因素導致其無法繼續經營。廣東永旺的資產將繼續按現有用途及現有地點使用。
- d. 現有用途持續使用假設：現有用途持續使用假設指假定資產將繼續按現有用途使用。首先假設評估範圍內的資產正在使用中，其次假設該等資產將繼續按現有用途及使用方式使用，且不考慮任何資產用途變更或最佳使用條件。

2. 一般假設

- a. 法律法規及政策穩定性假設：假設廣東永旺所在行業的相關法律法規及政策不會發生重大變動。
- b. 經濟環境穩定性假設：假設評估基準日後國家現行法律法規、政策及宏觀經濟形勢不會發生重大變動，且出售事項雙方所在地區的政治、經濟及社會環境不會發生重大變動。
- c. 經濟政策穩定性假設：假設國家利率、匯率、稅基及稅率，以及政策性收費不會發生重大變動。

- d. 無不利影響假設：假設不會發生其他不可抗力或不可預見因素對廣東永旺造成重大不利影響。
- e. 無瑕疵假設：假設廣東永旺的權屬不存在瑕疵，或所有現有權屬瑕疵均已充分披露。

3. 特定假設

業務經營假設

- a. 業務穩定性假設：假設廣東永旺的業務項目及服務基本維持不變，或任何變動均可預見且可實現。
- b. 守法假設：假設廣東永旺全面遵守所有相關法律法規。
- c. 一致性假設：假設廣東永旺的會計政策及核算方法不會發生重大變動。
- d. 均衡經營假設：假設廣東永旺的營業收入與成本及費用均衡，且構成營運成本的原材料價格與產品及服務的售價基本同步變動。
- e. 外部配套設施穩定假設：假設廣東永旺的經濟營運不會因交通、水、電及通訊等公用事業嚴重短缺或成本劇烈波動而受到不利影響。
- f. 租賃期假設：假設廣東永旺目前租賃的物業可於現有租約到期後續租，或可取得符合辦公及業務營運要求的替代物業。根據公司章程及現行公司法有關營業期限的規定，廣東永旺可於營業期限屆滿前在規定期限內向工商管理部門申請延續營業期限。根據廣東永旺管理層提供的資料，並無已知原因會導致廣東永旺終止營運。
- g. 方向一致性假設：假設廣東永旺基於其現有管理方式及管理標準，其業務範圍及經營方向與現行做法保持一致。
- h. 假設廣東永旺能夠維持其現有營運團隊的穩定性，維持其現有管理能力及問責機制，並維持良好的營運趨勢。
- i. 現金流方向假設：假設廣東永旺的現金流入及現金流出於期內發生。
- j. 真實性假設：假設廣東永旺的年度財務報告真實反映其實際狀況。評估師參考的可比上市公司的財務報告及交易數據真實可靠。

- k. 企業稅務假設：廣東永旺現時適用的企業所得稅稅率為 25%。因此，就評估而言，未來年度適用的企業所得稅稅率乃根據評估基準日生效的稅率釐定。

廣東永旺資產狀況假設

- l. 假設廣東永旺涉及資產的取得及採購程序符合國家相關法律法規。
- m. 廣東永旺擁有的資產將繼續按現有或指定用途、目標及方式、規模及頻率使用。
- n. 廣東永旺擁有的資產不受任何抵押、訴訟查封或類似產權負擔所規限。
- o. 廣東永旺擁有的資產權屬清晰，由廣東永旺擁有，且不受任何留置權、地役權、產權負擔或所有權限制所規限，亦不涉及任何未付購買代價或評估範圍以外的其他法律問題等或有負債。
- p. 除另有通知或披露外，廣東永旺及其有形資產（例如存貨及設備）不存在影響其持續使用的重大技術缺陷，不含對其價值造成不利影響的物質，且所在地區不存在危險物料或其他會對該等資產價值造成不利影響的環境條件。

評估師的資格及獨立性

評估師的資格如下：

名稱	資格
廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司	中國專業評估師

經董事會在作出一切合理查詢後，就其所深知、盡悉及確信，評估師為獨立於本集團的第三方，且並非本公司的關連人士。於本公告日期，評估師並無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無任何權利（無論在法律上可否強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

有關訂約方的資料

有關賣方、本公司及本集團的資料

賣方為廣東粵海天河城（集團）股份有限公司的全資附屬公司，於本公告日期，該公司分別由（i）本公司持有約 11.51% 股權，（ii）本公司的非全資附屬公司 Teem Holdings Limited 持有 85% 股權，（iii）廣州市城市建設開發集團有限公司持有約 2.98% 股權，及（iv）廣州市設計院集團有限公司持有約 0.51% 股權。廣州市城市建設開發集團有限公司為本公司的關連人士，因其於本公告日期亦持有本公司的非全資附屬公司 Teem Holdings Limited 約 12.98% 股權。就董事所深知、盡悉及確信，並經過所有合理的查詢，廣州市設計院集團有限公司以及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。賣方主要從事百貨經營及非住宅物業的租賃業務。

本公司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。本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、經營及管理、能源項目投資、以及道路及橋樑經營。本公司的最終控股股東為粵海控股，其主要從事投資控股業務。粵海控股及其附屬公司的業務範圍包括公用事業和基礎設施、製造業、房地產、酒店、物業管理、零售及批發、金融等。粵海控股主要投資於水資源及水環境治理、城市綜合體開發及相關服務、現代產業園區開發及投資等業務領域。於本公告日期，粵海控股由廣東省政府持股 90% 及由廣東省財政廳持股 10%，而廣東省政府轄下國有資產監督管理委員會根據廣東省政府的授權，對粵海控股行使所有權和控制權。

有關買方的資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：984）。買方及其附屬公司的主要業務為通過連鎖店以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」的商號，在中國內地及香港經營零售業務。

經作出一切合理查詢後，就董事會所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士，且獨立於本公司及其關連人士，與彼等並無關連。

對本集團的財務影響

本集團預計將自出售事項錄得收益約人民幣 56,216,000 元，該金額乃根據代價，及扣除出售股權的賬面值、相關應繳稅款及其他交易開支後估算得出。與本公司日期為 2026 年 3 月 30 日的公告所披露者相比，預計收益的差異主要歸因於出售股權賬面值的變動。出售事項的實際收益或虧損須經本公司核數師審計。

本集團擬將出售事項的所得款項淨額用於一般營運資金用途。

出售事項的理由及裨益

近年來，廣東永旺現金股息派發的頻率及金額均呈下降趨勢。經評估廣東永旺近年整體發展趨勢，並考慮本集團的戰略發展規劃後，董事會認為，出售事項有利於聚焦本集團的主業（特別是水資源為核心業務的營運），優化本集團的資產結構，進而預期此舉將有利於本集團的整體發展。

由於粵海控股（本公司的最終控股股東）為國有企業，出售事項構成國有資產處置，須根據規管國有資產處置的相關中國法律及規例，通過經批准的股權交易中心進行公開招標程序。於本公告日期，公開招標程序已經完成。永旺百貨為成功投標者（即出售股權的最終買方），其為公開招標中的唯一出價者。

鑒於上述情況並考慮到已採用公開招標程序以釐定最終代價，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項屬公平合理，於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或對本集團而言更佳的條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

由於根據《上市規則》計算的有關出售事項的最高適用百分比率超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，故出售事項構成本公司的須予披露的交易，因此須遵守《上市規則》第 14 章項下的申報及公告規定。

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：

「永旺百貨」 或「買方」	指	永旺（香港）百貨有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市（股份代號：984）；
「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；
「代價」	指	代價為人民幣 152,184,700 元，即出售事項的最終代價；
「董事」	指	本公司董事；

「出售事項」	指	出售賣方持有的廣東永旺 35% 股權；
「股權轉讓協議」	指	賣方與永旺百貨就出售事項訂立的股權轉讓協議；
「廣東永旺」	指	廣東永旺天河城商業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的聯營公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣東股權交易中心」	指	廣東聯合產權交易中心，一間獲國務院國有資產監督管理委員會授權進行中國中央政府管轄下的國有企業資產及股權交易的機構；
「廣東省政府」	指	中國廣東省人民政府；
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的公司，且為本公司的最終控股股東；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》（經不時修訂）；
「百分比率」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「出售股權」	指	賣方所持有的廣東永旺 35% 股權；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義；
「評估基準日」	指	2025 年 6 月 30 日，即評估師就評估報告所採用的參考日期；

- 「評估師」 指 廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司，一間於中國的獨立專業評估機構；
- 「賣方」 指 廣東粵海天河城百貨發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司；
- 「%」 指 百分比。

承董事會命
粵海投資有限公司
曾翰南
董事

香港，2026年6月12日

於本公告日期，本公司董事會由三名執行董事曠虎先生、曾翰南先生和梁元娟女士；三名非執行董事王閔先生、李文昌先生和賀志鋒先生；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。