

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)

關連交易

及

根據《上市規則》第 14A.60(1)條
進行的持續關連交易



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)

主要及
關連交易

及

根據《上市規則》第 14A.60(1)條
進行的持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

BALLAS
CAPITAL

該等收購事項

粵海投資董事會及粵海置地董事會欣然宣佈，於 2020 年 10 月 29 日（交易時段後），粵海置地深圳（為粵海置地的間接全資附屬公司，而粵海置地為粵海投資的直接非全資附屬公司）：

- (a) 與粵港投資訂立江門股權及債權轉讓協議，據此，粵海置地深圳有條件同意購買而粵港投資有條件同意出售 (i) 江門出售股權，總代價為現金人民幣 648,179,553 元（相當於約 746,923,000 港元），可根據江門股權及債權轉讓協議的條款予以調整（如有）；及 (ii) 出售貸款，代價為人民幣 306,000,000 元（相當於約 352,616,000 港元）。江門收購總代價為人民幣 954,179,553 元（相當於約 1,099,539,000 港元）；及
- (b) 與惠州賣方訂立惠州股權轉讓協議，據此，粵海置地深圳有條件同意購買而惠州賣方有條件同意出售惠州出售股權，總代價為現金人民幣 273,797,700 元（相當於約 315,508,000 港元），可根據惠州股權轉讓協議的條款予以調整（如有）。

於江門收購交割後，江門粵海將成為 (i) 粵海置地的間接非全資附屬公司及 (ii) 粵海投資的間接非全資附屬公司（透過其於粵海置地的權益）。

於惠州收購交割後，惠陽粵海及惠州粵海將成為 (i) 粵海置地的間接全資附屬公司及 (ii) 粵海投資的間接非全資附屬公司（透過其於粵海置地的權益）。

《上市規則》之涵義

粵海投資

由於粵港投資及惠陽地產由粵海控股（為粵海投資的最終控股股東，亦因此為粵海投資的關連人士）直接及間接（視情況而定）全資擁有，並因此為粵海控股的聯繫人及粵海投資的關連人士，故根據《上市規則》第 14A 章，各項該等收購事項構成粵海投資的關連交易。由於有關該等收購事項（按合併基準計算）的若干適用百分比率超過 0.1% 但所有適用百分比率均低於 5%，故根據《上市規則》第 14A 章，該等收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

粵海置地

此外，由於粵海投資為粵海置地的控股股東，故基於上述理由，粵港投資及惠陽地產根據《上市規則》第 14A 章為粵海置地的關連人士，且各項該等收購事項構成粵海置地的關連交易，並須遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。由於有關該等收購事項（按合併基準計算）的其中一項適用百分比率超過 25% 但所有適用百分比率均低於 100%，故根據《上市規則》第 14 章，該等收購事項亦構成粵海置地的主要交易。

一份載有（其中包括）(i) 該等收購協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會就該等收購事項致獨立股東的函件；(iii) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；(iv) 估值報告；及 (v) 召開股東特別大會的通告的通函預期將於 2020 年 11 月 19 日或之前寄發予粵海置地股東。

根據《上市規則》第 14A.60(1)條進行的持續關連交易

惠陽粵海或惠州粵海（視情況而定）與粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司或天河城商管（視情況而定）已就彼等之間的若干持續交易訂立現有持續協議。

於惠州收購交割後，惠陽粵海及惠州粵海將成為 (i) 粵海置地的間接全資附屬公司及 (ii) 粵海投資的間接非全資附屬公司（透過其於粵海置地的權益），而粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司及天河城商管（為粵海控股的直接或間接（視情況而定）全資附屬公司）將繼續為粵海投資及粵海置地的關連人士。

因此，根據《上市規則》第 14A 章，惠陽粵海或惠州粵海（視情況而定）與粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司或天河城商管（視情況而定）之間的現有持續交易將構成粵海投資及粵海置地的持續關連交易。

緒言

粵海投資董事會及粵海置地董事會欣然宣佈，於 2020 年 10 月 29 日（交易時段後），粵海置地深圳（為粵海置地的間接全資附屬公司，而粵海置地為粵海投資的直接非全資附屬公司）：

- (a) 與粵港投資訂立江門股權及債權轉讓協議，據此，粵海置地深圳有條件同意購買而粵港投資有條件同意出售 (i) 江門出售股權，總代價為現金人民幣 648,179,553 元（相當於約 746,923,000 港元），可根據江門股權及債權轉讓協議的條款予以調整（如有）；及 (ii) 出售貸款，代價為人民幣 306,000,000 元（相當於約 352,616,000 港元）。江門收購總代價為人民幣 954,179,553 元（相當於約 1,099,539,000 港元）；及
- (b) 與惠州賣方訂立惠州股權轉讓協議，據此，粵海置地深圳有條件同意購買而惠州賣方有條件同意出售惠州出售股權，總代價為現金人民幣 273,797,700 元（相當於約 315,508,000 港元），可根據惠州股權轉讓協議的條款予以調整（如有）。

A. 江門收購事項

A.1 江門股權及債權轉讓協議

江門股權及債權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期： 2020 年 10 月 29 日（交易時段後）

訂約方：

買方： 粵海置地深圳

賣方： 粵港投資

目標公司： 江門粵海

標的事宜

根據江門股權及債權轉讓協議，粵海置地深圳有條件同意購買而粵港投資有條件同意出售 (i) 江門出售股權及 (ii) 出售貸款。

有關江門粵海的詳情，請參閱本公告「A. 江門收購事項 — A.2 有關江門粵海的資料」一節。

出售貸款為人民幣 306,000,000 元（相當於約 352,616,000 港元），佔未償還股東貸款本金額的 51%。於江門收購交割後，江門粵海結欠粵港投資的未償還股東貸款將為人民幣 294,000,000 元（相當於約 338,788,000 港元），佔未償還股東貸款的 49%。

根據江門股權及債權轉讓協議，未償還股東貸款截至出售貸款轉讓日期的應計利息須由江門粵海於出售貸款轉讓日期支付予粵港投資。

江門收購總代價

江門股權代價

江門出售股權的代價（「江門股權代價」）合共人民幣 648,179,553 元（相當於約 746,923,000 港元）（可按下文所載予以調整）須由粵海置地深圳支付予粵港投資，並按下列方式分兩期以現金償付：

- (a) 人民幣 194,453,866 元（相當於約 224,077,000 港元）（佔江門股權代價的 30%）須自江門生效日期起計 5 個營業日內支付；及
- (b) 江門股權代價（經調整（如有）後）的餘額（「江門股權代價餘額」）及江門股權代價餘額利息須於江門生效日期首週年當日支付。

根據江門股權及債權轉讓協議，粵海置地深圳須於江門生效日期後第五個營業日至江門股權代價餘額支付日期（包括首尾兩天）期間就江門股權代價餘額按年利率 4.35%（即於江門股權及債權轉讓協議日期於中國人民銀行所頒佈的金融機構一年期貸款基準利率）支付利息（「江門股權代價餘額利息」）。

粵海置地深圳向粵港投資支付 (i) 江門股權代價餘額及 (ii) 江門股權代價餘額利息的責任將由粵海科技深圳（粵海置地的間接全資附屬公司，亦因此為粵海投資的間接非全資附屬公司）提供擔保。

江門股權代價調整

粵海置地深圳與粵港投資將共同委任核數師，於江門收購交割日期後不遲於 60 個營業日出具江門交割賬目。

江門股權代價須作出相等於江門減少資產淨值乘以 51% 的金額下調（如有），倘 (i) 江門交割賬目所示江門粵海的資產淨值低於江門粵海按中國公認會計原則所編製於 2020 年 8 月 31 日的經審核資產淨值人民幣 1,259,192,441 元（相當於約 1,451,017,000 港元）（有關資產淨值差額稱為「江門減少資產淨值」）；及 (ii) 江門減少資產淨值大於或等於人民

幣 5,000,000 元（相當於約 5,762,000 港元）。

出售貸款代價

出售貸款的代價（「出售貸款代價」）人民幣 306,000,000 元（相當於約 352,616,000 港元）須由粵海置地深圳自江門收購交割日期（「出售貸款轉讓日期」）起計 5 個營業日內支付及償付予粵港投資。

預期江門收購總代價將以粵海置地集團的內部資源及／或銀行貸款撥付。

江門收購總代價的基準

江門收購總代價的金額乃由粵海置地深圳與粵港投資考慮以下各項後經公平磋商而達致：

- (i) 根據估值報告（該報告將載於粵海置地將予寄發的通函內）江門土地（即江門粵海的主要資產）於 2020 年 8 月 31 日的價值約人民幣 1,759,000,000 元（相當於約 2,026,965,000 港元）；
- (ii) 江門粵海於 2020 年 8 月 31 日的經調整資產淨值約人民幣 1,275,807,428 元（相當於約 1,470,163,000 港元），乃根據江門粵海按香港公認會計原則日期為 2020 年 8 月 31 日的未經審核管理賬目編製，並根據（其中包括）上述江門土地的價值及由此產生的相關遞延稅項負債作出調整；
- (iii) 江門甘化項目的位置及發展潛力（進一步詳情載於下文「A. 江門收購事項 — A.2 有關江門粵海的資料 — 江門甘化項目」一節）；及
- (iv) 出售貸款的本金。

先決條件

江門股權及債權轉讓協議將於（其中包括）下列條件達成或獲豁免（如適用）後第 25 日（「江門生效日期」）生效：

- (i) 江門股權及債權轉讓協議項下擬進行的交易獲獨立股東按照上市規則於粵海置地的股東特別大會上批准；
- (ii) 獲粵港投資及江門粵海各自的股東按照中國法律及彼等各自的公司章程的所要求批准江門股權及債權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (iii) 獲粵海置地深圳的股東按照中國法律及其公司章程所要求批准江門股權及債權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (iv) 獲粵海控股批准江門股權及債權轉讓協議；
- (v) 江門出售股權的權屬清晰及可根據中國法律轉讓；
- (vi) 粵港投資所作出的陳述及保證於江門股權及債權轉讓協議日期至江門生效日期期

間在各方面均屬真實、準確及不具誤導成份；及

- (vii) 粵港投資於江門生效日期或之前根據江門股權及債權轉讓協議履行及遵守一切與其有關的義務、承擔及承諾。

除條件(i)及(iv)不可獲豁免外，粵海置地深圳及粵港投資（視情況而定）有權以書面豁免與彼等相關的條件。倘上述條件未能於江門股權及債權轉讓協議日期後六個月內（或江門股權及債權轉讓協議訂約方可能書面協定的其他日期）達成（或獲豁免），則江門股權及債權轉讓協議將告終止。

交割

於江門生效日期後，粵港投資須就轉讓江門出售股權、變更江門粵海股東及修訂江門粵海公司章程向中國相關工商管理部門辦理所有工商登記及／或備案手續。粵港投資須自江門生效日期起計 7 日內就轉讓江門出售股權向中國相關工商管理部門辦妥工商登記變更手續。

江門收購交割日期將為向中國相關工商管理部門辦妥江門出售股權工商登記變更手續日期。

A.2 有關江門粵海的資料

江門粵海為一間於 2020 年 6 月 23 日在中國成立的有限責任公司，於本公告日期的主要資產包括江門土地的權益，而其將主要從事開發江門甘化項目業務。於本公告日期，江門粵海的 100% 股權由粵港投資擁有。

於江門收購交割後，粵海置地深圳將擁有江門粵海 51% 的股權，且江門粵海將成為 (i) 粵海置地的間接非全資附屬公司及 (ii) 粵海投資的間接非全資附屬公司（透過其於粵海置地的權益），且不再為粵港投資的附屬公司。

江門甘化項目

江門粵海的主要資產為三幅位於中國廣東省江門市蓬江區甘北路東側總地盤面積為 174,537.52 平方米的相連地塊（「江門（3 至 5 號）土地」）。江門（3 至 5 號）土地已獲批准作市鎮住宅以及其他商業及服務用途。此外，一幅毗鄰江門（3 至 5 號）土地總地盤面積為 18,114.82 平方米的土地（「江門（6 號）土地」，連同江門（3 至 5 號）土地統稱為「江門土地」）已獲批准作醫療衛生以及商業服務用途，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准（其中包括）居民安置安排後方可作實。江門粵海將有權獲得江門（6 號）土地的相關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。

江門土地所處的甘化片區將定位為集高檔商業／金融及住宅區為一體的濱水社區。江門土地位於廣東省江門市蓬江區甘北路東側、西江西側、洋邊街南側、北新街北側地段，坐落於江門市傳統舊城區，該區人口稠密，交通便利。江門土地亦毗鄰西江，與潮連人才島相連，鄰近建有五個公園，愜享優質生活環境和優越河畔景致。

粵海置地集團擬於江門土地發展一項大型綜合房地產項目（「江門甘化項目」），該地塊上將興建總樓面面積合共約 438,198.02 平方米，其中 (i) 江門（3 至 5 號）土地上將興

建約 274,371.00 平方米作住宅用途、約 119,194.52 平方米作商業用途及約 3,035.00 平方米作公建配套；及 (ii) 江門（6 號）土地上將興建約 28,797.00 平方米作養老公寓及公共服務設施及約 12,800.50 平方米作護理院及康體中心。江門甘化項目分三期動工，預期整個項目將於 2026 年 12 月完工。預期江門甘化項目將於 2021 年 5 月展開第一期預售。於本公告日期，江門甘化項目正進行土地平整工程。

透過網上掛牌出讓，江門粵海於 2020 年 6 月自中國政府購得江門（3 至 5 號）土地的土地使用權。江門粵海收購江門（3 至 5 號）土地的成本約為人民幣 1,683,650,000 元（相當於約 1,940,136,000 港元）。於 2020 年 8 月 31 日，有關江門甘化項目前期開發成本的相關款項合共約為人民幣 53,201,000 元（相當於約 61,306,000 港元）。於 2020 年 8 月 31 日，江門粵海的總資產賬面值約為人民幣 1,762,130,000 元（相當於約 2,030,572,000 港元）。

有關江門粵海的財務資料

根據江門粵海於 2020 年 6 月 23 日（即江門粵海的註冊成立日期）至 2020 年 7 月 31 日期間按香港公認會計原則編製的未經審核管理賬目，未經審核除稅前虧損約為人民幣 752,000 元（相當於約 867,000 港元）及未經審核除稅後虧損為人民幣 752,000 元（相當於約 867,000 港元）。

根據江門粵海按香港公認會計原則編製的未經審核管理賬目，江門粵海於 2020 年 7 月 31 日的未經審核資產淨值約為人民幣 1,259,248,000 元（相當於約 1,451,081,000 港元）。

A.3 有關粵海置地深圳、粵海投資集團及粵海置地集團的資料

粵海置地深圳為粵海置地的間接全資附屬公司，而粵海置地為粵海投資的直接非全資附屬公司。粵海置地深圳主要於中國從事物業開發及投資業務。

粵海置地集團主要從事房地產發展及投資業務。於本公告日期，粵海投資持有粵海置地已發行股本約 73.82%。

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、能源項目投資和道路及橋樑業務。

粵海置地及粵海投資的最終控股股東為粵海控股。粵海控股由廣東省人民政府全資擁有。

A.4 有關粵港投資的資料

粵港投資主要從事投資、項目發展、物業發展顧問服務、企業管理顧問服務、投資顧問服務、物業代理及相關顧問服務。

粵港投資為粵海控股（即粵海投資及粵海置地的最終控股股東，亦因此為粵海投資及粵海置地的關連人士）的直接全資附屬公司，故根據《上市規則》第 14A 章為粵海控股的聯繫人以及粵海投資及粵海置地的關連人士。

A.5 進行江門收購事項的理由及裨益

粵海投資董事會及粵海置地董事會分別認為，江門收購事項於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的一部份，主要從事房地產發展及投資業務。粵海置地對江門市（為粵港澳大灣區（「大灣區」）九個城市之一）的房地產市場持樂觀態度。隨著中國政府落實大灣區相關規劃及政策，於可見將來，大灣區內各城市的經濟有望進一步融合發展，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奉行其現有策略，於中國一線城市物色物業投資及發展項目機會，同時亦積極進軍大灣區城市及珠江三角洲地區市場，以期發展長期可持續業務模式。

透過江門收購事項，粵海置地集團將收購江門土地及發展江門甘化項目。江門甘化項目距北新片區中心商圈僅三至四公里左右，鄰近一所知名中學及一所甲等綜合性醫院。江門甘化項目連接主要交通網絡，五公里範圍內彙集城軌、主幹道、汽車站、城市幹道及高速公路，可輕鬆到達佛江高速公路及廣中江高速公路相關入口。因此，粵海置地認為上述特質將可吸引各類潛在買家。

江門甘化項目的地盤面積約為 192,652.34 平方米，預期總樓面面積合共約為 438,198.02 平方米。粵海置地集團擬出售江門甘化項目項下將予開發的所有住宅及商業物業（除了部份面積保留為拆遷安置用途，有關詳情將載於評估報告內）。受惠於中國政府助力推進大灣區戰略發展，預期江門甘化項目將為粵海置地集團帶來可觀投資回報。粵海置地集團於 2019 年收購一幅位於江門市蓬江區陳垣路的地塊以發展房地產項目，相信連同江門甘化項目將可進一步提升粵海置地集團作為優質成熟物業發展商的品牌形象及加深粵海置地深圳在大灣區主要城市之一江門市的知名度。因此，粵海置地董事認為，江門收購事項誠屬投資良機，符合粵海置地集團的長期業務計劃及發展策略。

B. 惠州收購事項

B.1 惠州股權轉讓協議

惠州股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期： 2020 年 10 月 29 日（交易時段後）

訂約方：

買方： 粵海置地深圳

賣方： (a) 惠陽地產（作為 80%惠州出售股權的賣方）
(b) 粵港投資（作為 20%惠州出售股權的賣方）

標的事宜

根據惠州股權轉讓協議，粵海置地深圳有條件同意購買而惠州賣方有條件同意出售惠州出售股權（相當於惠陽粵海的全部股權）。

有關惠陽粵海的詳情，請參閱本公告「B. 惠州收購事項 — B.2 有關惠州目標集團的資料」一節。

惠州收購代價

惠州出售股權的代價（「**惠州收購代價**」）合共為人民幣 273,797,700 元（相當於約 315,508,000 港元）（可按下文所載予以調整），其中人民幣 219,038,160 元（相當於約 252,406,000 港元）須由粵海置地深圳支付予惠陽地產，而人民幣 54,759,540 元（相當於約 63,102,000 港元）須由粵海置地深圳支付予粵港投資，並須按下列方式分兩期以現金償付：

- (a) 人民幣 82,139,310 元（相當於約 94,652,000 港元）（佔惠州收購代價的 30%）須自惠州生效日期起計 5 個營業日內支付，其中人民幣 65,711,448 元（相當於約 75,722,000 港元）須由粵海置地深圳支付予惠陽地產，而人民幣 16,427,862 元（相當於約 18,930,000 港元）須由粵海置地深圳支付予粵港投資；及
- (b) 惠州收購代價（經調整（如有）後）的餘額（「**惠州收購代價餘額**」）及惠州收購代價餘額利息須於惠州生效日期首週年當日支付。

根據惠州股權轉讓協議，粵海置地深圳須於惠州生效日期後第五個營業日至惠州收購代價餘額支付日期（包括首尾兩天）期間就惠州收購代價餘額按年利率 4.35%（即於惠州股權轉讓協議日期於中國人民銀行所頒佈的金融機構一年期貸款基準利率）支付利息（「**惠州收購代價餘額利息**」）。

粵海置地深圳向惠州賣方支付惠州收購代價餘額及惠州收購代價餘額利息的責任將由粵海科技深圳（粵海置地的間接全資附屬公司，亦因此為粵海投資的間接非全資附屬公司）提供擔保。

惠州收購代價調整

粵海置地深圳與惠州賣方將共同委任核數師，於惠州收購交割日期後不遲於 60 個營業日出具惠州交割賬目。

惠州收購代價須作出相等於惠州減少資產淨值乘以 94.74% 的金額下調（如有），倘(i)惠州交割賬目所示惠陽粵海的綜合資產淨值低於惠陽粵海按中國公認會計原則所編製於 2020 年 8 月 31 日的經審核綜合資產淨值人民幣 146,430,204 元（相當於約 168,737,000 港元）（有關資產淨值差額稱為「**惠州減少資產淨值**」）；及(ii) 惠州減少資產淨值大於或等於人民幣 2,500,000 元（相當於約 2,881,000 港元）。

預期惠州收購代價將以粵海置地集團的內部資源以及／或銀行貸款撥付。

惠州收購代價的基準

惠州收購代價的金額乃由粵海置地深圳與惠州賣方考慮以下各項後經公平磋商而達致：

- (i) 根據估值報告（該報告將載於粵海置地將予寄發的通函內）惠州土地（即惠州目

標集團的主要資產)於 2020 年 8 月 31 日的價值約人民幣 360,820,000 元(相當於約 415,787,000 港元)；

- (ii) 惠陽粵海於 2020 年 8 月 31 日的經調整綜合資產淨值約人民幣 288,990,472 元(相當於約 333,015,000 港元)，乃根據惠陽粵海按香港公認會計原則日期為 2020 年 8 月 31 日的未經審核綜合管理賬目編製，並主要根據上述惠州土地的價值及由此產生的相關遞延稅項負債作出調整；及
- (iii) 惠州大亞灣項目的位置及發展潛力(進一步詳情載於本公告「B. 惠州收購事項 — B.2 有關惠州目標集團的資料 — 惠州大亞灣項目」一節)。

先決條件

惠州股權轉讓協議將於(其中包括)下列條件達成或獲豁免(如適用)後第 25 日(「惠州生效日期」)生效：

- (i) 惠州股權轉讓協議項下擬進行的交易獲獨立股東按照上市規則於粵海置地的股東特別大會上批准；
- (ii) 獲惠州賣方及惠陽粵海各自的股東按照中國法律及彼等各自的公司章程所要求批准惠州股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (iii) 獲粵海置地深圳的股東按照中國法律及其公司章程所要求批准惠州股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (iv) 獲粵海控股批准惠州股權轉讓協議；
- (v) 惠州出售股權的權屬清晰及可根據中國法律轉讓；
- (vi) 惠州賣方所作出的陳述及保證於惠州股權轉讓協議日期至惠州生效日期期間在各方面均屬真實、準確及不具誤導成份；及
- (vii) 惠州賣方於惠州生效日期或之前根據惠州股權轉讓協議履行及遵守一切與其有關的義務、承擔及承諾。

除條件(i)及(iv)不可獲豁免外，粵海置地深圳及惠州賣方(視情況而定)有權以書面豁免與彼等相關的條件。倘上述條件未能於惠州股權轉讓協議日期後六個月內(或惠州股權轉讓協議訂約方可能書面協定的其他日期)達成(或獲豁免)，則惠州股權轉讓協議將告終止。

交割

於惠州生效日期後，惠州賣方須 (i) 就轉讓惠州出售股權、變更惠陽粵海股東及修訂惠陽粵海公司章程向中國相關工商管理部門辦理所有工商登記及/或備案手續及 (ii) 根據中國法律項下規定就惠陽粵海外商獨資企業的性質變更辦理所有必要手續。惠州賣方須自惠州生效日期起計 5 個營業日內就轉讓惠州出售股權向中國相關工商管理部門辦理相關的工商變更登記備案手續。

惠州收購交割日期將為向中國相關工商行政管理部門辦妥惠州出售股權工商登記變更手續日期。

B.2 有關惠州目標集團的資料

惠陽粵海為一間於 1993 年 1 月 18 日在中國成立的有限責任公司，主要從事開發、建設、經營及管理物業業務。於本公告日期，惠陽粵海的股權由惠陽地產及粵港投資分別擁有 80%及 20%。

惠州粵海為惠陽粵海的全資附屬公司。惠州粵海為一間於 2007 年 9 月 10 日在中國成立的有限責任公司，其主要資產包括惠州土地的權益，而其將主要從事開發惠州大亞灣項目業務。惠州粵海的主要資產為惠州土地。

於惠州收購交割後，粵海置地深圳將擁有惠陽粵海 100% 的股權，且惠陽粵海及惠州粵海將成為(i)粵海置地的間接全資附屬公司及(ii)粵海投資的間接非全資附屬公司（透過其於粵海置地的權益）。

惠州大亞灣項目

惠州目標集團的主要資產為一幅位於中國廣東省惠州市大亞灣區澳頭媽廟總地盤面積約為 30,698 平方米的土地（「惠州土地」）。惠州土地已獲批准作市鎮住宅用途。惠州市是通往大灣區東岸的重要門戶，交通基礎設施完備，更建有機場。惠州土地位於惠州南部，北接惠陽區、西接深圳坪山，惠州土地臨近連接惠陽區與大亞灣區的幹道新澳大道，與惠州高鐵南站僅距七公里。惠州土地坐擁地理優勢，距離香港 100 公里、澳門 68 公里、深圳市中心 60 公里及東莞市中心 120 公里。

粵海置地集團擬於惠州土地發展一項房地產項目，該地塊上將興建總樓面面積合共約 92,094 平方米，其中(i)約 81,469 平方米作住宅用途、(ii)約 9,209 平方米作商業用途及(iii) 1,416 平方米作公建配套（「惠州大亞灣項目」）。惠州大亞灣項目將定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀，集居住、運動、休閒、文教等功能於一體。預期惠州大亞灣項目將於 2023 年 10 月完成開發工程，且預期惠州大亞灣項目將於 2022 年 3 月展開預售。於本公告日期，惠州大亞灣項目正進行土地平整工程。

透過網上掛牌出讓，惠陽粵海於 2007 年 8 月自中國政府購得惠州土地的土地使用權。惠州粵海收購惠州土地的成本約為人民幣 54,228,000 元（相當於約 62,489,000 港元）。有關惠州大亞灣項目前期開發成本的相關款項於 2020 年 8 月 31 日合共約為人民幣 6,762,000 元（相當於約 7,792,000 港元）。於 2020 年 8 月 31 日，惠陽粵海的綜合總資產賬面值為人民幣 153,212,000 元（相當於約 176,552,000 港元）。

有關惠陽粵海的財務資料

以下載列惠陽粵海按香港公認會計原則編製截至 2019 年 12 月 31 日止兩個財政年度各年的未經審核綜合管理賬目的惠陽粵海節選未經審核綜合財務資料。

	截至 2018年12月31日 止年度 (未經審核)	截至 2019年12月31日 止年度 (未經審核)
除稅前利潤／(虧損)	人民幣 1,193,000 元 (相當於約 1,375,000 港元)	人民幣(1,862,000)元 (相當於約(2,146,000)港元)
除稅後虧損	人民幣(97,000)元 (相當於約(112,000)港元)	人民幣(2,539,000)元 (相當於約(2,926,000)港元)

根據惠陽粵海的未經審核綜合管理賬目，惠陽粵海於 2020 年 7 月 31 日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣 148,563,000 元（相當於約 171,195,000 港元）。

B.3 有關惠州股權轉讓協議訂約方的資料

有關粵海置地深圳的資料，請參閱本公告「A. 江門收購事項 — A.3 有關粵海置地深圳、粵海投資集團及粵海置地集團的資料」一節。

有關粵港投資的資料，請參閱本公告「A. 江門收購事項 — A.4 有關粵港投資的資料」一節。

惠陽地產為一間於 2006 年 6 月 7 日在香港註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。惠陽地產為粵海控股（即粵海投資及粵海置地的最終控股股東，亦因此為粵海投資及粵海置地的關連人士）的間接全資附屬公司，故根據《上市規則》第 14A 章為粵海控股的聯繫人以及粵海投資及粵海置地的關連人士。

B.4 進行惠州收購事項的理由及裨益

粵海投資董事會及粵海置地董事會分別認為，惠州收購事項於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的一部份，主要從事房地產發展及投資業務。粵海置地對惠州市（為大灣區九個城市之一）的房地產市場持樂觀態度。隨著中國政府落實大灣區相關規劃及政策，於可見將來，大灣區內各城市的經濟有望進一步融合發展，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奉行其現有策略，於中國一線城市物色物業投資及發展項目機會，同時亦積極進軍大灣區內各城市及珠江三角洲地區市場，以期發展長期可持續業務模式。

透過惠州收購事項，粵海置地集團將收購惠州土地及繼續發展惠州大亞灣項目。惠州大亞灣項目毗鄰若干購物廣場、多所知名學校及兩所醫院。惠州大亞灣項目亦連接主要交通網絡，多條高速公路可供選行，亦可選搭高鐵及其他公共交通工具，一小時車程之內即可到達深圳。惠州大亞灣項目的地盤面積約為 30,698 平方米，預期總樓面面積合共約為 92,094 平方米。粵海置地集團擬出售惠州大亞灣項目項下將予開發的所有物業。受惠於中國政府助力推進大灣區戰略發展，預期惠州大亞灣項目將為粵海置地集團帶來可觀投資回報，並提升粵海置地深圳作為優質成熟物業發展商的品牌形象。因此，粵海置地

董事認為，惠州收購事項誠屬投資良機，符合粵海置地集團的長期業務計劃及發展策略。

C. 該等收購事項的《上市規則》之涵義

鑒於上文所述，粵海投資董事會（不包括粵海投資的獨立非執行董事）認為，該等收購事項的條款及條件屬公平合理，乃於粵海投資集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合粵海投資及粵海投資股東的整體利益；根據本公告所載資料，出席相關粵海投資董事會會議的粵海投資獨立非執行董事原則上同意上述粵海投資董事會意見，並將於考慮獨立財務顧問將向粵海置地獨立非執行董事提供的意見後確定彼等的意見，而有關意見將由粵海投資以獨立公告發佈。

粵海投資董事侯外林先生及蔡勇先生亦為粵海控股的董事。蔡先生出席相關粵海投資董事會會議，並已就粵海置地深圳訂立該等收購協議的粵海投資董事會決議案不計入法定人數及放棄投票，侯先生則缺席相關粵海投資董事會會議。除已披露者外，就粵海投資董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他粵海投資董事於該等收購協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。

鑒於上文所述，粵海置地董事會（不包括粵海置地的獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供彼等的意見）認為，該等收購事項的條款及條件屬公平合理，乃於粵海置地集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合粵海置地及粵海置地股東的整體利益。

粵海置地董事李永剛先生、朱光女士及張鈞先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事。上述所有出席相關粵海置地董事會會議的粵海置地董事已就粵海置地深圳訂立該等收購協議的粵海置地董事會決議案放棄投票。有權於股東特別大會上投票但於該等收購事項中擁有重大權益的股東及任何上述粵海置地董事（如有）以及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就有關該等收購事項、該等收購協議及其項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。

粵海投資

由於粵港投資及惠陽地產由粵海控股（為粵海投資的最終控股股東，亦因此為粵海投資的關連人士）直接及間接（視情況而定）全資擁有，並因此為粵海控股的聯繫人及粵海投資的關連人士，故根據《上市規則》第 14A 章，各項該等收購事項構成粵海投資的關連交易。

由於該等收購協議乃由粵海置地深圳（粵海投資的間接非全資附屬公司）與屬粵海控股聯繫人（亦因此為粵海投資的關連人士）的人士於 12 個月期間內訂立，故根據《上市規則》第 14.22 及 14A.81 條，該等收購協議須合併計算。由於有關該等收購事項（按合併基準計算）的若干適用百分比率超過 0.1% 但所有適用百分比率均低於 5%，故根據《上市規則》第 14A 章，該等收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

粵海置地

此外，由於粵海投資為粵海置地的控股股東，故基於上述理由，粵海投資及惠陽地產根據《上市規則》第 14A 章為粵海置地的關連人士，且各項該等收購事項構成粵海置地的關連交易，並須遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

按獨立基準計算，由於有關江門收購事項的其中一項適用百分比率超過 25% 但所有適用百分比率均低於 100%，故根據《上市規則》第 14 章，江門收購事項構成粵海置地的主要交易。按獨立基準計算，由於有關惠州收購事項的其中一項適用百分比率超過 5% 但所有適用百分比率均低於 25%，故根據《上市規則》第 14 章，惠州收購事項構成粵海置地的須予披露交易。

由於該等收購協議乃由粵海置地深圳（粵海置地的間接全資附屬公司）與屬粵海控股聯繫人（亦因此為粵海置地的關連人士）的人士於 12 個月期間內訂立，故根據《上市規則》第 14.22 及 14A.81 條，該等收購協議須合併計算。按合併基準計算，由於有關該等收購事項的其中一項適用百分比率超過 25% 但所有適用百分比率均低於 100%，故根據《上市規則》第 14 章，該等收購事項構成粵海置地的主要交易。

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（即 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮該等收購事項，而粵海置地已委任獨立財務顧問，以就該等收購事項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) 該等收購協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會就該等收購事項致獨立股東的函件；(iii) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；(iv) 估值報告；及 (v) 召開股東特別大會的通告的通函預期將於 2020 年 11 月 19 日或之前寄發予粵海置地股東。

D. 根據《上市規則》第 14A.60(1)條進行的持續關連交易

惠陽粵海或惠州粵海（視情況而定）與粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司或天河城商管（視情況而定）已就彼等之間的若干持續交易訂立現有持續協議。

於惠州收購交割前，惠陽粵海及惠州粵海均為粵海控股（即粵海投資及粵海置地的最終控股股東，故亦為粵海投資及粵海置地的關連人士）的全資附屬公司。

粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司及天河城商管均為粵海控股（粵海置地及粵海投資的最終控股股東）的全資附屬公司，故亦為粵海控股的聯繫人及粵海置地及粵海投資的關連人士。

於惠州收購交割後，惠陽粵海及惠州粵海將成為(i)粵海置地的間接全資附屬公司及(ii)粵海投資的間接非全資附屬公司（透過其於粵海置地的權益），而粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司及天河城商管（為粵海控股的直接或間接（視情況而定）全資附屬公司）將繼續為粵海置地及粵海投資的關連人士。

因此，根據《上市規則》第 14A 章，惠陽粵海或惠州粵海（視情況而定）與粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司或天河城商管（視情況而定）之間的現有持續協議項下的持續交易（詳情載於下文）（「現有持續交易」）將構成粵海投資及粵海置地的持續關連交易。

D.1 現有持續交易概要

	關連人士	關連人士與粵海投資集團及粵海置地集團的關係	交易的性質
1. 惠州市大亞灣項目地塊保安服務協議	粵海物業管理	粵海控股（即粵海投資及粵海置地的最終控股股東）的全資附屬公司	由粵海物業管理向惠州粵海提供保安服務
2. 惠陽麗江花園行政服務協議	粵海物業管理	粵海控股（即粵海投資及粵海置地的最終控股股東）的全資附屬公司	由粵海物業管理向惠陽粵海為惠陽麗江花園項目提供行政服務
3. 惠陽麗江花園商舖租賃服務協議	天河城商管	粵海控股（即粵海投資及粵海置地的最終控股股東）的全資附屬公司	由天河城商管向惠陽粵海提供有關惠陽麗江花園的商舖租賃服務
4. 惠陽麗江花園停車場營運管理合同	粵海物業管理惠陽分公司	粵海控股（即粵海投資及粵海置地的最終控股股東）的全資附屬公司	由粵海物業管理向惠陽粵海提供於惠陽麗江花園的停車場營運管理服務

D.2 現有持續交易及現有持續協議的詳情

1. 惠州市大亞灣項目地塊保安服務協議

惠州市大亞灣項目地塊保安服務協議之主要條款概述如下：

日期：2020 年 2 月 29 日

訂約方：(a) 惠州粵海
(b) 粵海物業管理

期限：2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日

主體事項：粵海物業管理須於惠州大亞灣項目地塊為惠州粵海提供保安服務。

服務費：服務費須按每月產生的實際成本收取，並估計為人民幣 276,371.63 元（相當於約 318,000 港元）。

上述服務費乃根據相關地盤面積，並參考 (i) 所需保安員數目及彼等的薪金，及 (ii) 相類服務的現行市場費率等確定。

付款條款： 惠州粵海須於每月收取粵海物業管理發出的發票後一個星期內結付服務費。

2. 惠陽麗江花園行政服務協議

惠陽麗江花園行政服務協議之主要條款概述如下：

日期： 2020年9月30日

訂約方： (a) 惠陽粵海
(b) 粵海物業管理

期限： 2020年10月1日至2021年9月30日

主體事項： 粵海物業管理須為惠陽麗江花園項目提供日常行政服務。

服務費： 服務費須按每月產生的實際成本收取，並估計為人民幣107,754.68元（相當於約124,000港元）。

上述服務費乃參考 (i) 行政人員的薪酬及 (ii) 相類服務的現行市場費率等確定。

付款條款： 惠陽粵海須於每月收取粵海物業管理發出的發票後一個星期內結付服務費。

3. 惠陽麗江花園商舖租賃服務協議

惠陽麗江花園商舖租賃服務協議之主要條款概述如下：

日期： 2020年10月22日

訂約方： (a) 惠陽粵海
(b) 天河城商管

期限： 2020年9月16日至2025年12月31日

主體事項： 天河城商管須就惠陽麗江花園的若干商舖向惠陽粵海提供商舖租賃服務，例如租戶轉介、日常營運管理、消費者關係管理、租戶關係管理及追收欠租。

服務費：

服務費乃按惠陽粵海就惠陽麗江花園相關租賃產生的所得實際租金收入的 11-16% 收取。天河城商管將收取的服務費百分比須視乎就 2020 年 9 月 16 日至 2020 年 12 月 31 日期間及截至 2025 年 12 月 31 日止五個年度各年所定租金收入目標的達成程度而定。

上述服務費乃參考 (i) 提供物業管理服務的相關員工的薪金和福利，及 (ii) 相類服務的現行市場費率等確定。

根據租金收入目標及天河城商管將按 16% 收取的服務費，惠陽粵海須向天河城商管支付的服務費估計如下：

於2020年9月16日至 2020年12月31日期間	：	人民幣19,274元（相當於 約22,000港元）
截至2021年12月31日 止年度	：	人民幣83,339元（相當於 約96,000港元）
截至2022年12月31日 止年度	：	人民幣99,086元（相當於 約114,000港元）
截至2023年12月31日 止年度	：	人民幣101,731元（相當 於約117,000港元）
截至2024年12月31日 止年度	：	人民幣104,464元（相當 於約120,000港元）
截至2025年12月31日 止年度	：	人民幣107,284元（相當 於約124,000港元）

付款條款：

天河城商管將按季收取最低服務費，金額按惠陽粵海每年各季度收取的實際租金收入的 11% 計算，而惠陽粵海須於各季度末向天河城商管支付有關最低服務費。於協議期限內每年 3 月 31 日前，惠陽粵海及天河城商管將按惠陽粵海就惠陽麗江花園相關租賃產生的所得實際年度租金收入計算天河城商管將收取的相關年度服務費。倘惠陽粵海應付的相關年度服務費金額高於已付金額，則惠陽粵海須於相關年度 3 月 31 日前向天河城商管支付差額。

4. 惠陽麗江花園停車場營運管理合同

惠陽麗江花園停車場營運管理合同之主要條款概述如下：

日期：	2019年12月31日
訂約方：	(a) 惠陽粵海 (b) 粵海物業管理惠陽分公司
期限：	2020年1月1日至2022年12月31日
主體事項：	惠陽粵海須就惠陽麗江花園的停車場提供日常營運管理服務。
服務費：	服務費(i)須按季就每個空置停車位每月人民幣40元，及(ii)按惠陽粵海所收取停車場收益的20%收費，估計為每月收取人民幣19,500元（相當於約22,000港元）。 上述服務費乃於參考(i)提供物業管理服務的相關員工的薪金和福利，及(ii)相類服務的現行市場費率等經公平的協商後確定。
付款條款：	惠陽粵海須於收取粵海物業管理發出的相關發票後於各季度末結付服務費。

D.3 有關現有持續協議訂約方的資料

有關惠陽粵海及惠州粵海的資料，請參閱本公告「B. 惠州收購事項 — B.2 有關惠州目標集團的資料」一節。

粵海物業管理為一間於1996年8月28日在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，並為粵海控股的直接全資附屬公司。

粵海物業管理惠陽分公司為一間於2006年12月8日在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，並為粵海控股的間接全資附屬公司。

天河城商管為一間於1995年9月8日在中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事物業管理業務，並為粵海控股的間接全資附屬公司。

粵海控股由廣東省人民政府全資擁有。

D.4 進行現有持續交易的理由及裨益

粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司及天河城商管均主要於中國從事提供物業管理服務，且目前為相關處所的保安服務、租賃服務或物業管理服務供應商（視情況而定）。通過繼續進行現有持續交易，惠州粵海及惠陽粵海將繼續享有

由粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司及天河城商管向彼等提供的優質保安服務、租賃服務及物業管理服務，並可確保彼等於惠州收購事項後仍可獲得不受干擾及暢順的服務。

鑒於上文所述，粵海投資董事（包括粵海投資獨立非執行董事）認為，現有持續協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，乃於粵海投資集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合粵海投資及其股東的整體利益。

鑒於上文所述，粵海置地董事（包括粵海置地獨立非執行董事）認為，現有持續協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，於粵海置地集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合粵海置地及其股東的整體利益。

D.5 《上市規則》之涵義

於惠州收購交割後，惠陽粵海及惠州粵海將成為(i)粵海置地的間接全資附屬公司及(ii)粵海投資的間接非全資附屬公司（透過其於粵海置地的權益），而粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司及天河城商管（為粵海控股的直接或間接（視情況而定）全資附屬公司）將繼續為粵海置地及粵海投資的關連人士。

因此，根據《上市規則》第 14A 章，惠陽粵海或惠州粵海（視情況而定）與粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司或天河城商管（視情況而定）之間的現有持續交易將分別構成粵海置地及粵海投資的持續關連交易。

根據《上市規則》第 14A.60(1)條，倘粵海置地集團及粵海投資集團繼續進行現有持續協議項下的交易，粵海置地及粵海投資均須遵守年度審閱及披露規定，包括刊發公告及年度報告。

粵海投資董事侯外林先生及蔡勇先生亦為粵海控股的董事。蔡先生出席相關粵海投資董事會會議，並已就批准現有持續協議及其項下擬進行交易的相關粵海投資董事會決議案不計入法定人數及放棄投票，侯先生則缺席相關粵海投資董事會會議。除已披露者外，就粵海投資董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他粵海投資董事於現有持續協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。

粵海置地董事李永剛先生、朱光女士及張鈞先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事。上述所有粵海置地董事已就批准現有持續協議及其項下擬進行交易的相關粵海置地董事會決議案放棄投票。除已披露者外，就粵海置地董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他粵海置地董事於現有持續協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。

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：

「該等收購事項」	指	惠州收購事項及江門收購事項；
「該等收購協議」	指	惠州股權轉讓協議及江門股權及債權轉讓協議；
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「營業日」	指	指中國深圳銀行開門營業的日子（星期六、星期日及中國法定假期除外）；
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「現有持續協議」	指	惠州市大亞灣項目地塊保安服務協議、惠陽麗江花園行政服務協議、惠陽麗江花園商舖租賃服務協議以及惠陽麗江花園停車場營運管理合同；
「現有持續交易」	指	具有本公告「D. 根據《上市規則》第 14A.60(1)條進行的持續關連交易」一節賦予該詞之涵義；
「惠陽地產」	指	粵海房地產開發（惠陽）有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為粵海投資及粵海置地的關連人士；
「粵海投資」	指	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；
「粵海投資董事會」	指	粵海投資的董事會；
「粵海投資董事」	指	粵海投資的董事；
「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	粵海投資的股東；
「粵海置地」	指	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；
「粵海置地董事會」	指	粵海置地的董事會；
「粵海置地董事」	指	粵海置地的董事；
「粵海置地集團」	指	粵海置地及其附屬公司；
「粵海置地股東」	指	粵海置地的股東；

「粵海置地股份」	指	粵海置地股本中每股面值 0.10 港元的股份；
「大灣區」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.5 進行江門收購事項的理由及裨益」一節賦予該詞之涵義；
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，為粵海投資及粵海置地的最終控股股東及關連人士；
「粵海置地深圳」	指	粵海置地（深圳）有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為粵海置地的間接全資附屬公司，亦因此為粵海投資的間接非全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港公認會計原則」	指	香港的公認會計原則、準則及慣例（包括香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則）；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「惠陽麗江花園」	指	中國廣東省惠州市惠陽區淡水白雲二路惠陽麗江花園，為一個大型住宅區；
「惠陽麗江花園行政服務協議」	指	惠陽粵海與粵海物業管理於 2020 年 9 月 30 日簽訂之協議，內容有關粵海物業管理向惠陽粵海提供惠陽麗江花園項目行政服務；
「惠陽麗江花園停車場營運管理合同」	指	惠陽粵海與粵海物業管理惠陽分公司於 2019 年 12 月 31 日簽訂之協議，內容有關粵海物業管理惠陽分公司向惠陽粵海提供惠陽麗江花園停車場日常營運管理服務；
「惠陽麗江花園商舖租賃服務協議」	指	惠陽粵海與天河城商管於 2020 年 10 月 22 日簽訂之協議，內容有關天河城商管就惠陽麗江花園的若干商舖向惠陽粵海提供商舖租賃服務；
「惠陽粵海」	指	惠陽粵海房產發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司；
「惠州收購事項」	指	粵海置地深圳擬根據惠州股權轉讓協議向惠州賣方收購惠州出售股權；
「惠州收購交割」	指	惠州收購事項根據惠州股權轉讓協議的條款及條件完成；
「惠州收購代價」	指	具有本公告「B. 惠州收購事項 — B.1 惠州股權轉讓協議 — 惠州收購代價」一節賦予該詞之涵義；
「惠州收購代價餘額」	指	具有本公告「B. 惠州收購事項 — B.1 惠州股權轉讓協議 — 惠州收購代價」一節賦予該詞之涵義；

「惠州收購代價餘額利息」	指	具有本公告「B. 惠州收購事項 — B.1 惠州股權轉讓協議 — 惠州收購代價」一節賦予該詞之涵義；
「惠州交割賬目」	指	惠州粵海經審核綜合賬目，由根據惠陽粵海為其綜合經審核賬目採納的會計原則、準則及慣例以及中國公認會計原則所編製於惠州交割日期的綜合資產負債表及於相關期間（直至惠州收購交割日期止）的綜合損益賬組成；
「惠州生效日期」	指	具有本公告「B. 惠州收購事項 — B.1 惠州股權轉讓協議 — 先決條件」一節賦予該詞之涵義；
「惠州大亞灣項目」	指	具有本公告「B. 惠州收購事項 — B.2 有關惠州目標集團的資料 — 惠州大亞灣項目」一節賦予該詞之涵義；
「惠州市大亞灣項目地塊保安服務協議」	指	惠州粵海與粵海物業管理於 2020 年 2 月 29 日簽訂之協議，內容有關粵海物業管理向惠州粵海提供保安服務；
「惠州股權轉讓協議」	指	粵海置地深圳、惠陽地產與粵港投資於 2020 年 10 月 29 日簽訂之股權轉讓協議，內容有關惠州收購事項；
「惠州土地」	指	具有本公告「B. 惠州收購事項 — B.2 有關惠州目標集團的資料 — 惠州大亞灣項目」一節賦予該詞之涵義；
「惠州減少資產淨值」	指	具有本公告「B. 惠州收購事項 — B.1 惠州股權轉讓協議 — 惠州收購代價 — 惠州收購代價調整」一節賦予該詞之涵義；
「惠州出售股權」	指	根據惠州股權轉讓協議的條款，粵海置地深圳同意購買而惠州賣方同意出售之惠陽粵海全部股權；
「惠州目標集團」	指	惠陽粵海及惠州粵海；
「惠州賣方」	指	惠陽地產及粵港投資；
「惠州粵海」	指	惠州市粵海房地產開發有限公司，為惠陽粵海的全資附屬公司；
「獨立董事委員會」	指	粵海置地的獨立董事委員會，由粵海置地的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；
「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（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，由粵海置地委任為獨立財務顧問，就該等收購事項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；
「江門收購事項」	指	粵海置地深圳擬根據江門股權及債權轉讓協議向粵港投資收購江門出售股權及出售貸款；
「江門收購交割」	指	江門收購事項根據江門股權及債權轉讓協議的條款及條件完成；
「江門收購總代價」	指	江門股權代價及出售貸款代價；
「江門交割賬目」	指	江門粵海經審核賬目，由根據江門粵海為其經審核賬目採納的會計原則、準則及慣例以及中國公認會計原則所編製於江門收購交割日期的資產負債表及於相關期間（直至江門收購交割日期止）的損益賬組成；
「江門生效日期」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.1 江門股權及債權轉讓協議 — 先決條件」一節賦予該詞之涵義；
「江門股權代價」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 江門股權代價」一節賦予該詞之涵義；
「江門股權代價餘額」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 江門股權代價」一節賦予該詞之涵義；
「江門股權代價餘額利息」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 江門股權代價」一節賦予該詞之涵義；
「江門股權及債權轉讓協議」	指	粵海置地深圳、粵港投資及江門粵海於 2020 年 10 月 29 日簽訂之股權及債權轉讓協議，內容有關江門收購事項；
「江門甘化項目」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.2 有關江門粵海的資料」一節賦予該詞之涵義；
「江門土地」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.2 有關江門粵海的資料 — 江門甘化項目」一節賦予該詞之涵義；
「江門（3 至 5 號）土地」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.2 有關江門粵海的資料 — 江門甘化項目」一節賦予該詞之涵義；
「江門（6 號）土地」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.2 有關江門粵海的資料 — 江門甘化項目」一節賦予該詞之涵義；

「江門減少資產淨值」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 江門股權代價調整」一節賦予該詞之涵義；
「江門出售股權」	指	根據江門股權及債權轉讓協議的條款，粵海置地深圳同意購買而粵港投資同意出售江門粵海全部股權的 51%；
「江門粵海」	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；
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）；
「未償還股東貸款」	指	江門粵海於江門股權及債權轉讓協議日期結欠粵港投資合共人民幣 600,000,000 元（相當於約 691,404,000 港元）的未償還股東貸款本金額；
「百分比率」	指	具有《上市規則》第 14 章賦予該詞之涵義；
「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「出售貸款」	指	人民幣 306,000,000 元（相當於約 352,616,000 港元），佔尚未償還股東貸款的 51%；
「出售貸款代價」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價」一節賦予該詞之涵義；
「出售貸款轉讓日期」	指	具有本公告「A. 江門收購事項 — A.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 出售貸款代價」一節賦予該詞之涵義；
「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等收購事項；
「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》賦予該詞之涵義；
「平方米」	指	平方米；
「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，為粵海控股的間接全資附屬公司，並為粵海投資及粵海置地的關連人士；

「估值報告」	指	估值師分別就(i)江門土地；(ii)惠州土地及(iii)惠陽粵海所擁有位於惠陽麗江花園的若干物業的估值而發出的估值報告；
「估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，由粵海置地委任的中國及香港獨立專業估值師；
「粵港投資」	指	廣東粵港投資開發有限公司，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關連人士；
「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，為粵海控股的直接全資附屬公司，並為粵海投資及粵海置地的關連人士；
「粵海物業管理惠陽分公司」	指	粵海物業管理有限公司惠陽分公司，一間於中國成立的有限責任公司，為粵海控股的直接全資附屬公司，並為粵海投資及粵海置地的關連人士；
「粵海科技深圳」	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，為粵海置地的間接全資附屬公司，亦因此為粵海投資的間接非全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，除另有指明外，人民幣乃按 1 港元兌人民幣 0.8678 元的概約匯率換算為港元。

承董事會命
粵海投資有限公司
 董事
曾翰南

承董事會命
粵海置地控股有限公司
 主席
徐叶琴

香港，2020年10月29日

於本公告日期，粵海投資董事會由四名執行董事侯外林先生、林鐵軍先生、溫引珩先生和曾翰南先生；三名非執行董事蔡勇先生、藍汝寧先生和馮慶春先生；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，粵海置地董事會由五名執行董事徐叶琴先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及張鈞先生；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。