

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 **GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED**
(粵海投資有限公司) **粵海置地控股有限公司**
(於香港註冊成立之有限公司) (於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00270) (股份代號：00124)



聯合公告

關連交易

向關連附屬公司注資

增資協議

於 2023 年 5 月 5 日，(i) 廣東粵海置地（粵海置地的間接全資附屬公司及粵海投資的間接非全資附屬公司）；(ii) 粵港投資（粵海控股的直接全資附屬公司，粵海控股為粵海置地及粵海投資的最終控股股東）；及 (iii) 置地投資（由廣東粵海置地擁有 51% 股權及粵港投資擁有 49% 股權）訂立增資協議，據此，訂約方有條件同意（其中包括）置地投資的註冊資本增加人民幣 1,499,000,000 元，以及廣東粵海置地及粵港投資按彼等於置地投資的現有股權比例分別注資人民幣 764,490,000 元及人民幣 734,510,000 元，以認購置地投資的額外註冊資本。待增資完成後，廣東粵海置地及粵港投資將分別繼續持有置地投資的 51% 及 49% 股權，而置地投資將繼續為粵海投資及粵海置地的附屬公司。

《上市規則》的涵義

由於置地投資由粵港投資（粵海控股（為粵海投資及粵海置地的最終控股股東）的直接全資附屬公司）擁有 49% 股權，因此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。根據《上市規則》第 14A.16 條，置地投資為粵海投資及粵海置地的關連附屬公司，因此為粵海投資及粵海置地的關連人士。

粵海投資

由於置地投資為粵海投資的關連附屬公司，因此廣東粵海置地（粵海投資的間接非全資附屬公司）向置地投資作出的廣東粵海置地注資構成《上市規則》第 14A 章項下粵海投資的關連交易。

由於有關廣東粵海置地注資的所有適用百分比率均超過 0.1% 但低於 5%，因此增資協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守《上市規則》第 14A.76(2) 條項下獨立股東批准的規定。

粵海置地

由於置地投資為粵海置地的關連附屬公司，因此廣東粵海置地（粵海置地的間接全資附屬公司）向置地投資作出的廣東粵海置地注資構成《上市規則》第 14A 章項下粵海置地的關連交易。

由於有關廣東粵海置地注資的最高適用百分比率超過 5%，因此增資協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

一份載有（其中包括）(i) 增資協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會就增資協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的函件；(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；及 (iv) 召開粵海置地股東特別大會通告的通函，預期將於 2023 年 5 月 29 日或之前寄發予粵海置地股東。

緒言

於 2023 年 5 月 5 日，(i) 廣東粵海置地（粵海置地的間接全資附屬公司及粵海投資的間接非全資附屬公司）；(ii) 粵港投資（粵海控股的直接全資附屬公司，粵海控股為粵海置地及粵海投資的最終控股股東）；及 (iii) 置地投資（由廣東粵海置地擁有 51% 股權及粵港投資擁有 49% 股權）訂立增資協議，據此，訂約方有條件同意（其中包括）置地投資的註冊資本增加人民幣 1,499,000,000 元，以及廣東粵海置地及粵港投資按彼等於置地投資的現有股權比例分別注資人民幣 764,490,000 元及人民幣 734,510,000 元，以認購置地投資的額外註冊資本。待增資完成後，廣東粵海置地及粵港投資將繼續分別持有置地投資的 51% 及 49% 股權，而置地投資將繼續為粵海投資及粵海置地的附屬公司。

增資協議

增資協議的主要條款概要載列如下：

- 日期： 2023 年 5 月 5 日
- 訂約方： (i) 廣東粵海置地；
- (ii) 粵港投資；及
- (iii) 置地投資

注資

訂約方有條件同意置地投資的註冊資本增加人民幣 1,499,000,000 元（「增資」），而廣東粵海置地及粵港投資須分別按其持有置地投資的現有股權比例透過出資人民幣 764,490,000 元及人民幣 734,510,000 元認購置地投資的額外註冊資本。

於生效日期起 20 個工作日內，置地投資須就增資向中國相關工商行政管理局進行登記事宜。

代價

廣東粵海置地及粵港投資須自生效日期（或置地投資股東可能決定的有關其他日期）起六個月內以現金分別注資人民幣 764,490,000 元及人民幣 734,510,000 元。

廣東粵海置地注資預期由粵海置地集團內部資源撥付。

釐定注資金額的基準

廣東粵海置地及粵港投資各自對置地投資的注資金額乃經廣東粵海置地、粵港投資及置地投資計及有關佛山季華項目的發展計劃及資金需求，以及置地投資的現有註冊資本，並按廣東粵海置地及粵港投資持有置地投資的現有股權比例後經公平磋商釐定。有關佛山季華項目的詳情，請參閱本公告「有關置地投資的資料—佛山季華項目」一節。

先決條件

增資協議須符合《上市規則》的規定於粵海置地股東特別大會上經獨立股東批准增資協議及其項下擬進行的交易，並在該批准日期（「生效日期」）予以生效。

上述先決條件不予豁免。倘上述先決條件未能於增資協議日期（或置地投資股東可能以書面協定的有關其他日期）起 12 個月內獲達成，則增資協議將被終止。

有關廣東粵海置地的資料

廣東粵海置地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。廣東粵海置地主要在中國從事物業發展及投資業務。粵海置地為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。於本公告日期，粵海投資持有粵海置地約 73.82% 的已發行股本。

粵海投資為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樑營運之業務。

粵海置地及粵海投資的最終控股股東為粵海控股。粵海控股主要從事投資控股。粵海控股集團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，以資本投資為主業，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。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（即粵海置地及粵海投資的最終控股股東，亦因此為粵海置地及粵海投資的關連人士）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置地及粵海投資的關連人士。

有關置地投資的資料

置地投資為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。

置地投資為粵海置地及粵海投資的間接非全資附屬公司。

下表列示了置地投資在完成增資前後的資本結構：

股東	完成增資前		完成增資後	
	註冊資本額 人民幣	註冊資本 百分比	註冊資本額 人民幣	註冊資本 百分比
廣東粵海置地	510,000	51%	765,000,000	51%
粵港投資	490,000	49%	735,000,000	49%
總計	1,000,000	100%	1,500,000,000	100%

佛山季華項目

誠如粵海置地日期為 2022 年 11 月 25 日的公告所披露，置地投資透過公開掛牌競買程序，以現金代價人民幣 1,299,340,000 元成功競得位於中國廣東省佛山市禪城區汾江西側、綠景路北側、綠影西街東側地塊（分為 A 地塊和 B 地塊）的土地使用權，該地塊佔地總面積約為 40,642.18 平方米，計容總樓面面積上限約 118,121.55 平方米（「項目土地」）。項目土地位於佛山市季華路商務帶，距佛山地鐵 1 號線和在建地鐵 4 號線雙地鐵交匯站季華園站約 200 米，交通便捷，設有教育、醫療、商業等市政設施。為持有及開發項目土地，置地投資成立了項目公司，其全部股本由置地投資擁有。置地投資集團的主要資產為項目土地。

粵海置地集團擬在項目土地上開發一項物業項目，包括住宅單位、商舖、寫字樓及車位等（「**佛山季華項目**」），並出售佛山季華項目項下所有將予開發的物業。佛山季華項目在建中，預期將於 2026 年竣工。於本公告日期，佛山季華項目正進行土地平整工程。

收購該項目土地的代價人民幣 1,299,340,000 元（「**土地代價**」），由廣東粵海置地及粵港投資分別按比例向置地投資提供的股東貸款（最高總金額為人民幣 1,528,000,000 元）（「**股東貸款**」）全數支付。於本公告日期，股東貸款為數約人民幣 1,360,000,000 元已由置地投資提取，以結清土地代價連同印花稅及相關稅項。

項目公司因佛山季華項目將產生的總開發成本估計約為人民幣 2,328,000,000 元（包括土地代價），預期將由以下款項撥付 (a) 置地投資向項目公司提供的內部資金約人民幣 1,456,000,000 元（相當於注資的概約金額）；(b) 項目公司將自一間獨立第三方銀行獲得的開發貸款約人民幣 400,000,000 元；及 (c) 銷售佛山季華項目物業的估計銷售所得款項約人民幣 472,000,000 元。

注資將主要用於償還置地投資已提取的股東貸款（金額約為人民幣 1,360,000,000 元），而餘額約人民幣 139,000,000 元將以股東貸款的形式由置地投資提供予項目公司，用於支付佛山季華項目的開發成本。注資實際上以置地投資的股權取代貸款，以支付佛山季華項目的開發成本，有助降低置地投資的資產負債率。

有關置地投資的財務資料

根據按照中國企業會計準則編制的置地投資未經審核綜合財務報表，置地投資自 2020 年 11 月 17 日（即置地投資註冊成立之日）至 2020 年 12 月 31 日止期間、截至 2021 年 12 月 31 日止年度及截至 2022 年 12 月 31 日止年度的財務資料如下：

	自 2020 年 11 月 17 日至 2020 年 12 月 31 日止期間 (未經審核) 人民幣	截至 2021 年 12 月 31 日止年度 (未經審核) 人民幣	截至 2022 年 12 月 31 日止年度 (未經審核) 人民幣
收入	-	-	-
稅前溢利／(虧損)	47	17,508	(999,144)
稅後溢利／(虧損)	36	13,714	(746,002)

根據按照中國企業會計準則編制的置地投資未經審核綜合財務報表，置地投資於 2022 年 12 月 31 日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣 556,000 元。

訂立增資協議之理由及裨益

粵海置地集團主要從事物業發展及投資業務。粵海置地對佛山市（為大灣區九個城市之一）的房地產市場持正面態度。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，繼而進一步提升其經濟地位，預計該區域房地產行業亦將受益於整體社會經濟的融合發展。粵海置地集團將繼續奉行其現有策略，於中國一線及二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。

此外，佛山市政府推出了一系列針對房地產市場的利好政策，包括《佛山市住房和城鄉建設局等部門關於因城施策進一步完善房地產調控政策的通知》及《佛山市住房和城鄉建設局關於優化存量商品住房政策的通知》，放寬了購買本地住宅物業的若干要求，如放寬每戶的購買限額，並取消了禪城區住宅物業的若干購買限制，此等措施推動了該地區對住宅物業的需求。借助中國政府支持的大灣區戰略發展及佛山市政府出台的上述利好政策，預計佛山季華項目將為粵海置地集團帶來良好的投資回報，並提升廣東粵海置地作為優質和成熟房地產開發商的品牌形象。因此，粵海置地董事認為，佛山季華項目是一個良好的投資機會，符合粵海置地集團的長期業務計劃及發展戰略。

大部分注資金額約人民幣 1,360,000,000 元將用於償還置地投資已提取的股東貸款，有助降低置地投資的資產負債率及改善資產負債結構，從而加強置地投資財務狀況及信譽，並增強其未來籌集更多商業貸款（如需要）的能力。此外，在償還股東貸款後，預期置地投資的利息開支將於短期內有所減少。注資餘額約人民幣 139,000,000 元亦將由置地投資向項目公司提供，以就佛山季華項目的開發成本撥付資金。

鑑於上文所述，粵海投資董事會（包括粵海投資的獨立非執行董事）認為，增資協議的條款及條件屬公平合理，訂立增資協議及其項下擬進行的交易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。

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，彼等均缺席就有關批准增資協議及其項下擬進行的相關粵海投資董事會會議，而粵海投資董事藍汝寧先生亦為粵海置地董事，彼出席上述會議並就上述決議案放棄投票。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增資協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

鑑於上述情況，粵海置地董事會（不包括粵海置地的獨立非執行董事，其意見將考慮獨立財務顧問意見後提供）認為，增資協議的條款及條件屬公平合理，增資協議及其項下擬進行的交易乃按正常或更好的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。

粵海置地董事藍汝寧先生、李永剛先生及李文昌先生亦為若干粵海控股附屬公司之董事。藍汝寧先生及李永剛先生已出席相關粵海置地董事會會議，但就有關批准增資協議及其項下擬進行的粵海置地董事會決議案未被計入法定人數，且放棄投票。李文昌先生則缺席相關粵海置地董事會會議。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增資協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，並須於粵海置地董事會會議上就相關決議案放棄投票。有權於粵海置地股東特別大會投票，但於增資協議及其項下擬進行的交易擁有重大權益之粵海置地股東及任何上述粵海置地董事（如有）以及彼等各自之聯繫人將就於粵海置地股東特別大會上提呈有關增資協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

《上市規則》的涵義

粵港投資為粵海控股（為粵海投資及粵海置地的最終控股股東，因此，粵海控股為粵海投資及粵海置地的關連人士）的直接全資附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人，故為粵海投資及粵海置地的關連人士。

根據《上市規則》第 14A.92(1)條，基於粵港投資將按其持有的置地投資股本比例向置地投資進行建議注資，就粵海投資及粵海置地各自而言，粵港投資進行的該建議注資將構成關連交易，可獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

於本公告日期，置地投資由廣東粵海置地（粵海置地的間接全資附屬公司及粵海投資的間接非全資附屬公司）擁有 51% 股權及粵港投資（誠如上文所述，其為粵海控股的聯繫人，並因此為粵海投資及粵海置地的關連人士）擁有 49% 股權。故此，根據《上市規則》第 14A.16 條，置地投資為粵海投資及粵海置地的關連附屬公司，因此為粵海投資及粵海置地的關連人士。

粵海投資

由於置地投資為粵海投資的關連附屬公司，因此廣東粵海置地（粵海投資的間接非全資附屬公司）向置地投資作出的廣東粵海置地注資構成《上市規則》第 14A 章項下粵海投資的關連交易。

由於有關廣東粵海置地注資的所有適用百分比率均超過 0.1% 但低於 5%，因此增資協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守《上市規則》第 14A.76(2) 條項下獨立股東批准的規定。

粵海置地

由於有關置地投資為粵海置地的關連附屬公司，因此廣東粵海置地（粵海置地的間接全資附屬公司）向置地投資作出的廣東粵海置地注資構成《上市規則》第 14A 章項下粵海置地的關連交易。

由於廣東粵海置地注資的最高適用百分比率超過 5%，因此增資協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

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（即方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以審議增資協議及其項下擬進行的交易。粵海置地已委任獨立財務顧問，就增資協議及其項下擬進行的交易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) 增資協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會就增資協議及其項下擬進行交易致獨立股東的函件；(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；及 (iv) 召開粵海置地股東特別大會通告的通函預期將於 2023 年 5 月 29 日或之前寄發予粵海置地股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「注資」	指	廣東粵海置地及粵港投資根據增資協議擬向置地投資注資合共人民幣 1,499,000,000 元
「增資」	指	具有本公告「增資協議—注資」一節賦予該詞之涵義
「增資協議」	指	廣東粵海置地、粵港投資及置地投資就增資及注資訂立日期為 2023 年 5 月 5 日的增資協議
「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
「生效日期」	指	具有本公告「增資協議—先決條件」一節賦予該詞之涵義
「佛山季華項目」	指	具有本公告「有關置地投資的資料—佛山季華項目」一節賦予該詞之涵義
「佛山市政府」	指	佛山市人民政府
「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	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
「置地投資」	指	廣州粵海置地投資有限公司，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間接非全資附屬公司
「置地投資集團」	指	置地投資及項目公司
「粵海置地股東特別大會」	指	粵海置地將舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准增資協議及其項下擬進行之交易
「粵海置地股東」	指	粵海置地股東
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「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（包括粵海投資及粵海置地）
「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，為粵海置地的間接全資附屬公司及粵海投資的間接非全資附屬公司
「廣東粵海置地注資」	指	廣東粵海置地根據增資協議擬向置地投資注資人民幣 764,490,000 元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成

「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，就增資協議及其項下擬進行交易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》須於粵海置地股東特別大會上放棄投票之股東
「土地代價」	指	具有本公告「有關置地投資的資料—佛山季華項目」一節賦予該詞之涵義
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「訂約方」	指	增資協議之訂約方，即廣東粵海置地、粵港投資及置地投資
「百分比率」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	佛山粵海置地發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由置地投資全資擁有，為粵海投資及粵海置地的間接非全資附屬公司
「項目土地」	指	具有本公告「有關置地投資的資料—佛山季華項目」一節賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東貸款」	指	具有本公告「有關置地投資的資料—佛山季華項目」一節賦予該詞之涵義
「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

「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

「%」 指 百分比

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
執行董事
焦利

香港，2023年5月5日

於本公告日期，粵海投資董事會由五名執行董事侯外林先生、林鐵軍先生、溫引珩先生、曾翰南先生及梁元娟女士；三名非執行董事蔡勇先生、藍汝寧先生及馮慶春先生；以及四名獨立非執行董事陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及李民斌先生組成。

於本公告日期，粵海置地董事會由六名執行董事藍汝寧先生、曠虎先生、李永剛先生、吳明場先生、李文昌先生及焦利先生；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。