
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部粵海投資有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或建議。



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)


須予披露及關連交易

收購根據特別授權涉及
發行代價股份之待售股份
重選董事
及
股東特別大會通告

粵海投資有限公司之財務顧問

Deutsche Bank 
德意志銀行

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

董事會(定義見本通函)函件載於本通函第7至27頁。獨立董事委員會(定義見本通函)致獨立股東(定義見本通函)之函件載於本通函第28及29頁。載有向獨立董事委員會及獨立股東提供其意見之新百利(定義見本通函)函件載於本通函第30至66頁。

召開股東特別大會(定義見本通函)之通告載於本通函第91及92頁內，股東特別大會將於2017年3月20日(星期一)上午十時正假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店8樓海景廳舉行。本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2017年2月24日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	28
新百利函件	30
附錄一 — 估值報告	67
附錄二 — 一般資料	77
附錄三 — 重選董事之詳情	90
股東特別大會通告	91

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	本公司擬根據買賣協議向賣方收購待售股份；
「平均售價」	指	具有本通函所載董事會函件「A.4.進行收購之理由及裨益」一節項下賦予該詞之涵義；
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「工作日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理銀行業務之日(星期六、星期日、公眾假期或於上午九時至下午五時任何時段於香港懸掛8號或以上之熱帶氣旋警告信號或「黑」色暴雨警告信號的日子除外)；
「布心項目」	指	具有本通函所載董事會函件「A.3.有關粵海置地集團之資料－粵海置地集團」一節項下賦予該詞之涵義；
「買家」	指	具有本通函所載董事會函件「D.《上市規則》及《收購守則》之涵義」一節項下賦予該詞之涵義；
「現金代價」	指	具有本通函所載董事會函件「A.2.買賣協議－代價及釐定代價之基準」一節項下賦予該詞之涵義；
「本公司」	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；

釋 義

「交割」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購；
「交割日」	指	進行交割之日；
「先決條件」	指	具有本通函所載董事會函件「A.2.買賣協議—先決條件」一節項下賦予該詞之涵義；
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「代價」	指	具有本通函所載董事會函件「A.2.買賣協議—代價及釐定代價之基準」一節項下賦予該詞之涵義；
「代價股份」	指	本公司將根據買賣協議之條款及條件向賣方發行272,890,019股股份；
「不足之額」	指	具有本通函所載董事會函件「A.2.買賣協議—其他條款」一節項下賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「折讓」	指	具有本通函所載董事會函件「A.2.買賣協議—代價及釐定代價之基準」一節項下賦予該詞之涵義；
「股東特別大會」	指	本公司將於2017年3月20日(星期一)上午十時正召開以考慮及酌情批准(其中包括)收購、特別授權及重選蔡先生之股東特別大會；
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或任何獲有關執行董事授權之人士；

釋 義

「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，其股份在聯交所主板上市；
「粵海置地集團」	指	粵海置地及其附屬公司；
「國民生產總值」	指	具有本通函所載董事會函件「A.4.進行收購之理由及裨益」一節項下賦予該詞之涵義；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣東粵海」	指	具有本通函所載董事會函件「D.《上市規則》及《收購守則》之涵義」一節項下賦予該詞之涵義；
「香港公認會計原則」	指	香港公認之會計原則、標準及慣例(包括由香港會計師公會所頒佈之所有適用香港財務報告準則)(經不時修訂)；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士和胡定旭先生)組成之獨立董事委員會，就收購及特別授權向獨立股東提供意見；

釋 義

「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，一間根據《證券及期貨條例》持有牌照可進行第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的機構，為本公司委任之獨立財務顧問，以就收購及特別授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除根據《上市規則》須於股東特別大會上放棄投票之股東外之本公司股東；
「非直接控股的中間公司」	指	Guangdong Trust Ltd. (粵海信托有限公司)、Guangdong Assets Management Ltd. (粵海資產管理有限公司)、Guangdong Assets Management (BVI) No. 43 Limited、GD Assets Management (Custodian) Limited 及 Guangdong Assets Management (BVI) No. 62 Limited，全部均為廣東粵海的直接或間接全資擁有附屬公司；「非直接控股的中間公司」指該等公司的其中任何一間；
「發行價」	指	具有本通函所載董事會函件「A.2.買賣協議—代價股份」一節項下賦予該詞之涵義；
「最後實際可行日期」	指	2017年2月20日，即本通函付印前確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期；
「董事會函件」	指	本通函所載之董事會函件；
「《上市規則》」	指	經不時修訂之《聯交所證券上市規則》；
「最低年末資產淨值」	指	具有本通函所載董事會函件「A.2.買賣協議—其他條款」一節項下賦予該詞之涵義；
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「訂約方」	指	賣方及本公司；「訂約方」指彼等任何一方；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「經重估資產淨值」	指	具有本通函所載董事會函件「A.2.買賣協議—代價及釐定代價之基準」一節項下賦予該詞之涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「如英居項目」	指	具有本通函所載董事會函件「A.3.有關粵海置地集團之資料—粵海置地集團」一節項下賦予該詞之涵義；
「買賣協議」	指	本公司與賣方就收購所訂立日期為2017年1月19日之買賣協議；
「待售股份」	指	粵海置地1,263,494,221股普通股，佔其已發行股本約73.82%；
「待售股份百分比」	指	具有本通函所載董事會函件「A.2.買賣協議—標的事項」一節項下賦予該詞之涵義；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》；
「股東」	指	本公司股東；
「股份」	指	本公司股本中之普通股；
「特別授權」	指	建議於股東特別大會上獲取獨立股東批准向賣方發行代價股份之特別授權；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋 義

「《收購守則》」	指	由證監會頒佈的《公司收購及合併守則》；
「賣方」或「香港粵海」	指	GDH Limited (粵海控股集團有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東及關連人士；
「年末資產淨值」	指	具有本通函所載董事會函件「A.2.買賣協議—其他條款」一節項下賦予該詞之涵義；及
「%」	指	百分比。

附註：

- (1) 按本通函，除另有所指，匯兌率乃採用人民幣1.00元兌1.1258港元，及如適用，乃僅供表述，並不構成任何表述代表任何款額按前述匯兌率或任何匯兌率已作兌換或可作兌換。
- (2) 於本通函內，註有「*」號之公司並無中文名稱，其中文名稱乃其註冊英文名稱的中文翻譯，並於本通函內僅供識別。如有歧義，概以其英文名稱為準。
- (3) 於本通函內所述的粵海置地綜合資產淨值指歸屬於粵海置地持有者之綜合權益。



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)

執行董事：

黃小峰先生(主席)
溫引珩先生(董事總經理)
何林麗屏女士(公司秘書)
曾翰南先生(財務總監)

註冊辦事處：

香港
干諾道中148號
粵海投資大廈
28及29樓

非執行董事：

蔡勇先生
吳建國先生
張輝先生
趙春曉女士
藍汝寧先生
李偉強先生

獨立非執行董事：

陳祖澤博士金紫荊星章、太平紳士
李國寶博士大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士
馮華健先生銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士
鄭慕智博士大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士
胡定旭先生全國政協常委、金紫荊星章、太平紳士

敬啟者：

須予披露及關連交易

**收購根據特別授權涉及
發行代價股份之待售股份
重選董事
及
股東特別大會通告**

A. 收購

1. 緒言

謹請參閱本公司於2017年1月19日刊發有關收購之公告。於2017年1月19日，本公司及賣方已訂立買賣協議，據此本公司已有條件地同意向賣方收購待售股份。

2. 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

2017年1月19日

訂約方

賣方： GDH Limited (粵海控股集團有限公司)

買方： 本公司

標的事項

根據買賣協議，本公司已有條件地同意向賣方收購待售股份。

待售股份相等於粵海置地已發行股本約73.82% (「待售股份百分比」)。有關粵海置地集團之詳情，請參閱此董事會函件下文「A.3. 有關粵海置地集團之資料—粵海置地集團」一節。

代價及釐定代價之基準

待售股份之代價(「代價」)為人民幣3,358,000,000元(相等於約3,780,436,000港元)須由本公司按下列方式支付：

- (i) 人民幣2,518,500,000元(相等於約2,835,327,000港元)(即代價75%)須於交割日由本公司以配發及發行代價股份之方式向賣方支付，倘該款項與該等代價股份之價值有任何差別(即約人民幣2.30元)，將以現金支付；及

董事會函件

- (ii) 人民幣839,500,000元(相等於約945,109,000港元) (「現金代價」, 即代價25%) 須於交割日由本公司以現金支付。

鑒於粵海置地之物業構成其大部分資產, 代價乃經公平磋商並計及經調整物業重估後之資產淨值予以若干折讓後釐定, 相等於予以約28.2%之折讓(「折讓」)後之粵海置地於2016年9月30日之未經審核綜合資產淨值(經調整物業重估後)。

	人民幣 (百萬元) 約數
於2016年9月30日粵海置地股東應佔粵海置地未經審核 綜合資產淨值	3,725.2*
加: 粵海置地股東應佔粵海置地未經審核綜合資產 淨值之重估盈餘(根據威格斯資產評估顧問有限 公司對粵海置地集團所擁有物業於2016年11月30 日之市值進行之估值減於2016年11月30日物業之 相關賬面值), 扣除潛在稅項負債及如英居項目之 非控股權益	2,613.1
粵海置地股東應佔粵海置地經重估資產淨值	6,338.3
減: 粵海置地非控股權益應佔粵海置地經重估資產 淨值	(1,659.4)
賣方應佔粵海置地經重估資產淨值 (「經重估資產淨值」)	4,678.9
代價較經重估資產淨值之折讓(附註)	28.2%
代價	3,358.0

* 按於2016年9月30日中國人民銀行所報匯率人民幣1.00元兌1.1615港元將約4,326,800,000港元換算為人民幣金額。

附註: 就折讓而言, 董事會已考慮(其中包括)(i)粵海置地所持物業之發展計劃、質素及面積; (ii)中國深圳市房地產業務未來前景; 及(iii)聯交所上市房地產公司之相關市場交易。

董事會函件

經考慮上文所述，董事會認為，代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本公司已考慮粵海置地集團之市值及粵海置地現行股份成交價。代價為每股待售股份約2.99港元，較粵海置地截至2017年1月18日(本公司於2017年1月19日就收購刊發之公告日期前之日)之每股收市價2.03港元溢價約47.3%。然而，鑒於粵海置地交投量薄弱，加上粵海置地集團市值較資產淨值(經調整物業重估後)大幅折讓，本公司相信，市值並不反映粵海置地集團相關資產之內在價值，因此，董事會認為，粵海置地股份之現行成交價並非釐定代價合適之標準。

儘管本集團管理層認為，以現金悉數支付代價是可行的，惟經考慮進一步投資及發展本集團主要業務板塊(即水資源、物業及基建業務)之資金需要、本集團之股息政策及一般營運資金需要後，本集團管理層認為，應只以現金支付四分之一代價，餘額應以其他方式支付。經考慮(i)下文所討論其他融資方法之弊處；及(ii)賣方願意接受代價股份(而非純現金或其他形式之代價)展現賣方及廣東粵海對本集團及粵海置地集團前景之信心及賣方就收購對本集團之支持後，由代價股份及現金代價組成之最終代價付款方式乃由訂約方協定。

本公司亦已考慮其他股本融資方式。目前，發行價每股代價股份10.39港元較買賣協議日期前10個連續交易日之收市價稍為折讓約1.7%至4.3%。相反，透過按比例向獨立第三方(如配售新股)或現有股東發行新股份(如供股或公開發售)之方式進行之集資活動，一般需要較股份現行市價更大之折讓。另外，相比發行代價股份，透過供股或公開發售進行之集資將招致更高交易成本(如包銷及其他費用)，且對該等不參與之股東帶來攤薄影響一般亦較大。

債務融資將增加本集團之整體融資成本。

因此，目前建議之融資架構建議乃經本集團管理層審慎及周詳考慮各項方法後達致。本集團管理層認為，建議根據特別授權發行代價股份及支付現金代價對收購而言是合適之融資／付款方法。儘管發行代價股份將導致現有公眾股東之股權百分比被輕微攤薄，經考慮多項因素（詳情載於本通函所載「新百利函件」第十一節「貴公司於交割前後之股權架構」）後，對現有公眾股東股權之攤薄影響視為可接受。

代價股份

代價股份將根據本節上文「代價及釐定代價之基準」一段所載之方式按每股代價股份10.39港元之發行價（「發行價」）獲配發及發行，並入賬列作繳足。代價股份獲配發及發行後在各方面均與代價股份配發及發行日期之已發行股份享有同等權益。

代價股份包括272,890,019股股份，佔：

- (i) 於最後實際可行日期本公司之現已發行股本約4.36%；及
- (ii) 本公司經配發及發行代價股份後擴大之已發行股本約4.17%（假設自最後實際可行日期至交割期間本公司股本並無其他變動）。

代價股份將根據獨立股東於股東特別大會上批准之特別授權發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

發行價較：

- (i) 於買賣協議日期聯交所所報收市價每股10.86港元折讓約4.3%；
- (ii) 於緊接買賣協議日期前最後5個連續交易日聯交所所報平均收市價每股10.68港元折讓約2.7%；

董事會函件

- (iii) 於緊接買賣協議日期前最後10個連續交易日聯交所所報平均收市價每股10.57港元折讓約1.7%；
- (iv) 於緊接買賣協議日期前最後20個連續交易日聯交所所報平均收市價每股10.37港元溢價約0.2%；
- (v) 於緊接買賣協議日期前最後30個連續交易日聯交所所報平均收市價每股10.39港元；
- (vi) 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股10.32港元溢價約0.7%；
及
- (vii) 每股資產淨值約5.15港元溢價約101.7% (按於2016年9月30日股東應佔資產淨值約32,233,600,000港元除以於最後實際可行日期已發行股份6,264,931,421股計算)。

發行價乃董事會與賣方經公平磋商並計及(其中包括)股份現行市價及現行市況後釐定。董事(包括獨立非執行董事, 彼等經考慮獨立財務顧問的建議後)認為, 發行價屬公平合理, 且符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

根據買賣協議, 收購須於達成或豁免(如適用)以下條件(「先決條件」及各為「先決條件」)後, 方可作實:

- (i) 本通函獲聯交所批准(或聯交所確認對本通函並無意見)並寄發予股東, 而聯交所並無就收購施加不獲本公司接納之規定;

董事會函件

- (ii) 買賣協議項下之相關交易(包括但不限於發行代價股份)根據《上市規則》之規定於股東特別大會上獲本公司獨立股東批准;
- (iii) 本公司獲得聯交所批准代價股份上市及買賣,且有關批准於交割日前未被撤銷或撤回;
- (iv) 本公司獲證監會豁免,本公司毋須就買賣協議項下相關交易根據《收購守則》規則26.1履行強制要約之責任,且有關豁免於交割日前並未被撤銷;
- (v) 本公司股份並無超過20個連續日及於交割日被暫停買賣,惟有關監管機構為審批與收購有關的公告或本通函之原因除外;
- (vi) 本公司股份在聯交所之上市地位未被取消或撤回,且證監會未有發起將導致本公司股份在聯交所之上市地位遭暫停或取消或撤回之任何重大調查;
- (vii) 本公司於交割日或之前已根據買賣協議履行及遵守所有相關之責任、承擔、承諾及保證;
- (viii) 本公司於交割日或之前作出之陳述及保證在各重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分;
- (ix) 本公司向任何政府或監管機構獲得一切必要之批准及授權以執行及完成買賣協議項下之交易,且有關批准及授權在適用司法管轄區及相關法律法規下維持十足效力;
- (x) 粵海置地股份並無超過20個連續日及於交割日被暫停買賣,惟有關監管機構為審批與收購有關的公告或本通函之原因除外;

董事會函件

- (xi) 粵海置地股份在聯交所之上市地位未被取消或撤回，且證監會未有發起將導致粵海置地股份在聯交所之上市地位遭暫停或取消或撤回之任何重大調查；
- (xii) 賣方於交割日或之前已根據買賣協議履行及遵守所有相關之責任、承擔、承諾及保證；
- (xiii) 賣方於交割日或之前作出之陳述及保證在各重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分；及
- (xiv) 賣方向有關國有資產行政機關作出相關申請，並取得任何政府或監管機構一切必要之批准及授權(如有必要)以執行及完成買賣協議項下之交易，且有關批准及授權在適用司法管轄區及相關法律法規下維持十足效力。

上文第(v)至(ix)分段之先決條件可由賣方酌情豁免，而上文第(x)至(xiv)分段之先決條件可由本公司酌情豁免。

截至最後實際可行日期，有關上文第(i)分段之先決條件，聯交所已確認其對本通函並無意見，且有關上文第(iv)分段之先決條件，本公司已於最後實際可行日期取得證監會的豁免。請參閱此董事會函件下文「D.《上市規則》及《收購守則》之涵義」一節的具體詳情。除上文所述者外，於最後實際可行日期概無先決條件獲達成(或豁免)。

倘先決條件未能於2017年6月30日(或訂約方書面協定之有關其他日期)前達成(或豁免)，除非訂約方另行協定，買賣協議將告終止。

交割

交割將於最後一項先決條件獲達成(或豁免)之日期後第15個工作日與粵海置地公佈其2016年初步業績公告之日(兩者中之較後日期)，或賣方與本公司書面協定之有關其他時間進行。

其他條款

賣方向本公司承諾，粵海置地於其2016年初步業績公告內所披露的粵海置地於2016年12月31日的經審核綜合資產淨值(有關資產淨值稱為「年末資產淨值」)的人民幣等值不低於人民幣3,704,835,000元(「最低年末資產淨值」)，倘年末資產淨值的人民幣等值低於該金額(差額稱為「不足之額」)，賣方須於扣除折讓後按待售股份百分比向本公司支付該部分不足之額，在該情況下，本公司將遵守《上市規則》的披露規定。最低年末資產淨值乃由本公司及賣方經公平磋商後釐定。訂約方同意，由於代價金額為人民幣3,358,000,000元，代價應較於2016年12月31日賣方應佔粵海置地經重估資產淨值折讓最少28.00%，相當於2016年12月31日粵海置地股東應佔粵海置地資產淨值之最低規定約人民幣3,704,835,000元(未經考慮本函件上文「A.2.買賣協議—代價及釐定代價之基礎」一節所載為數約人民幣2,613,100,000元之重估盈餘)。

3. 有關粵海置地集團之資料

粵海置地集團

粵海置地為賣方之附屬公司，於最後實際可行日期由賣方持有約73.82%。粵海置地集團主要從事房地產發展及投資。

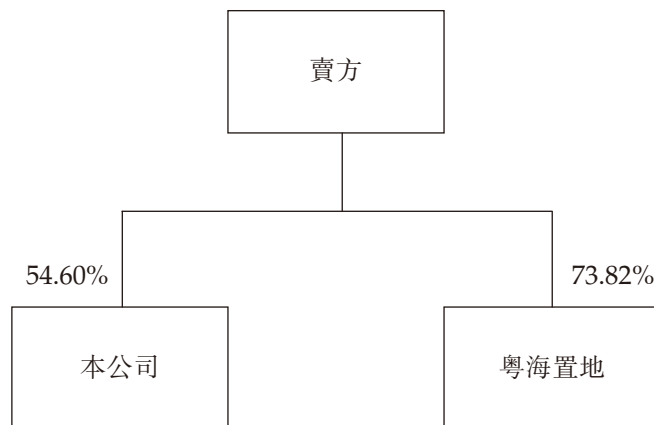
粵海置地自1997年8月在聯交所主板上市(股份代號：0124)。公司前稱為Kingway Brewery Holdings Limited(金威啤酒集團有限公司*)，主要從事啤酒業務。於2013年完成出售其啤酒業務及相關資產後(具體詳情分別載於粵海置地日期為2013年2月5日、2013年8月11日及2013年9月17日之公告，以及粵海置地日期為2013年4月9日之通函)，粵海置地集團之主營業務轉為房地產發展及投資。

粵海置地集團之房地產項目包括(i)發展一個以珠寶業為主題之多元化商貿綜合體(「布心項目」，詳情請參閱粵海置地日期為2016年10月27日有關截至2016年9月30日止九個月之未經審核財務資料的公告及粵海置地日期為2016年6月22日之通函)；及(ii)一個位於中國廣州市番禺區之住宅項目(「如英居項目」，詳情請參閱粵海置地日期為2016年10月27日有關粵海置地截至2016年9月30日止九個月之未經審核財務資料的公告及粵海置地日期為2015年4月2日之通函)。

董事會函件

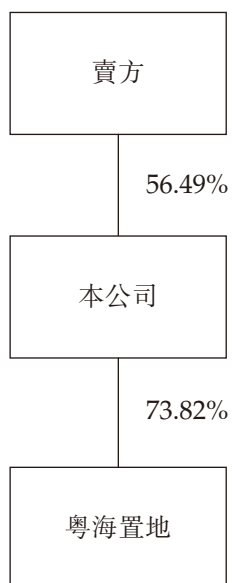
賣方於2003年至2011年期間收購待售股份支付合共約2,284,185,000港元。

為方便說明，賣方、本公司及粵海置地於最後實際可行日期之經簡化的股權架構載列如下：



於交割後，賣方於本公司之股權將增至本公司已發行股本約56.49%（經發行代價股份擴大及假設本公司股本並無其他變動），而粵海置地將成為本公司之附屬公司。

為方便說明，賣方、本公司及粵海置地於緊隨交割後之經簡化的股權架構（倘收購已完成，且除發行代價股份外，假設本公司股本並無其他變動）載列如下：



有關粵海置地集團之財務資料

以下為粵海置地集團(根據香港公認會計原則編製)分別截至2014年12月31日及2015年12月31日止財政年度各年之若干財務資料：

	截至2014年 12月31日止年度 (經審核)	截至2015年 12月31日止年度 (經審核)
稅前利潤	約90,898,000港元	約176,362,000港元
稅後利潤	約81,773,000港元	約172,250,000港元

根據粵海置地截至2016年9月30日止九個月之業績，粵海置地(根據香港公認會計原則編製)於2016年9月30日止擁有人應佔未經審核綜合權益為4,326,781,000港元。

4. 進行收購之理由及裨益

預期收購為本集團帶來的若干裨益如下：

(i) 戰略符合本公司業務的長遠發展

作為其核心業務活動之一，本公司在投資及開發優質商用物業方面擁有悠久歷史及超卓往績。本集團現有物業組合均地處廣東省、天津及香港的核心中央商業區。考慮到布心項目亦屬黃金地段，本公司相信，收購符合本集團物業投資及開發板塊的持續戰略，將其版圖進一步擴展至深圳－中國四大一線城市之一，並大大補足本集團現有的物業組合，更多詳情載於下文「(ii)將本集團物業持有及投資業務的版圖擴展至深圳」一段。

誠如粵海置地日期為2016年6月22日的通函所披露，預計布心項目(i)於西北部土地(定義見上述通函)之物業於2018年開始預售；(ii)於北部土地(定義見上述通函)之商業寫字樓於2019年開始預售及於北部土地之珠寶主題商業物業於2021年開始招租；及(iii)於南部土地(定義見上述通函)之物業於2023年開始招租。儘管布心項目物業預售將有助撥付其持續的資本開支，

本公司相信，於工程竣工後，布心項目長遠而言將為本集團帶來穩定及持續之收入及現金流，因此，收購符合本集團投資於產生穩定收入的資產之整體戰略。

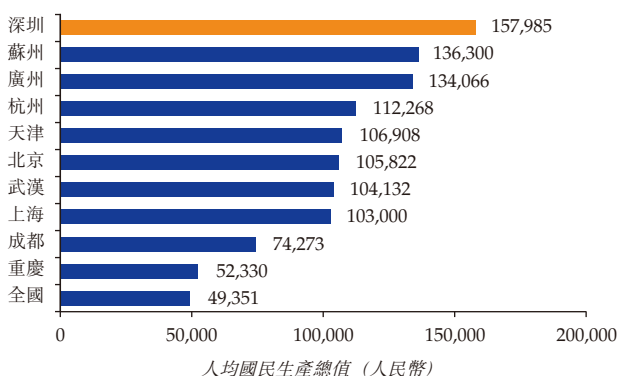
此外，考慮到布心項目之發展計劃時點及收入流，本公司認為，目前進行收購乃符合本公司及其股東利益，因為收購將使本公司能夠抓緊機會，以較市場估值合理折讓之代價於深圳黃金地段獲得稀缺之土地資源，並使本公司能夠有能力於此項目適當發展階段對發展項目主題、時間表以及營銷策略帶來正面貢獻。

(ii) 將本集團物業持有及投資業務的版圖擴展至深圳

深圳市是一個面臨人口淨流入、城市化率急升及社會淨值累積強勁的城市。與其他一線城市相比，深圳市中心的面積相對較小，過去30年經歷迅速的經濟增長及密集式的基建投資後，新土地供應十分稀缺。近年來市內所出售的大部分土地均位於郊區，包括保安、龍崗、龍華及平山區。黃金地段土地稀缺促使發展商在市中心地區尋找更多物業重建機會。因此，參與布心項目將使本公司能夠抓住深圳基礎經濟及發展中的商業地產市場之機遇。

- (1) 深圳是中國四個一線城市之一，近年來持續推行重大經濟發展，按2015年中國全部一線及主要二線城市的人均國民生產總值（「國民生產總值」）計算排名第一，詳情於下圖闡述：

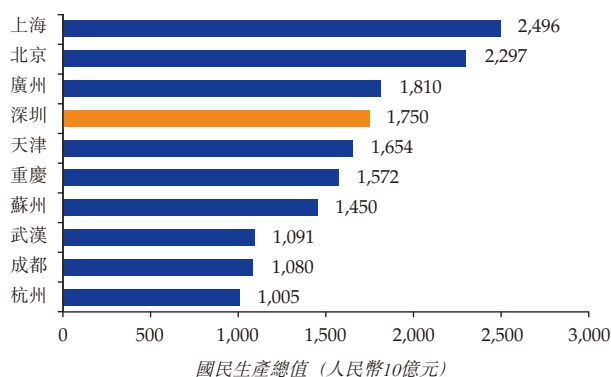
領先2015年人均國民生產總值



中國及上述城市的國民生產總值、人均國民生產總值及人口的資料來源：
中國國家及相關城市統計局

- (2) 深圳按2015年中國所有城市合計國民生產總值計算亦排名第四，詳見下圖：

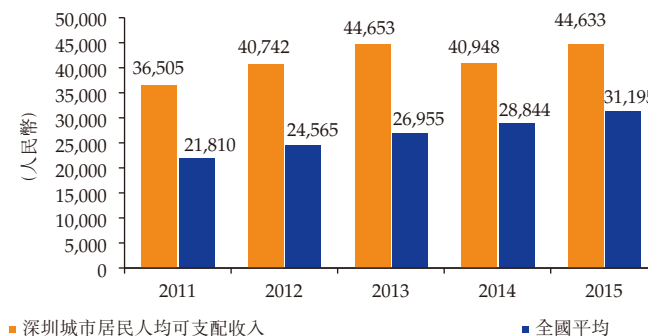
按2015年合計國民生產總值排名第四城市



上述城市國民生產總值的資料來源：相關城市統計局

- (3) 深圳是中國首個經濟特區、主要集裝箱港口及製造中心，擁有強大的購買力。下圖顯示深圳城市居民人均可支配收入與中國全國平均數的比較：

中國擁有強大購買力的領先城市

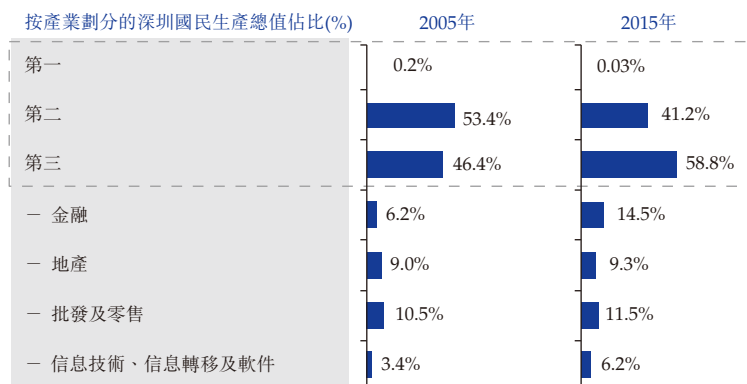


全國及深圳城市居民人均可支配收入的資料來源：中國國家及深圳統計局

- (4) 更重要的是，自2006年以來，深圳由「深圳製造」轉型為「深圳創新」，致力邁向知識型及技術型的發展模式。目前，眾多大型及知名的中資及國際性高科技、金融及物流服務業企業總部設於深圳。

下圖載列第三產業於2005年至2015年不斷增加對深圳國民生產總值的貢獻：

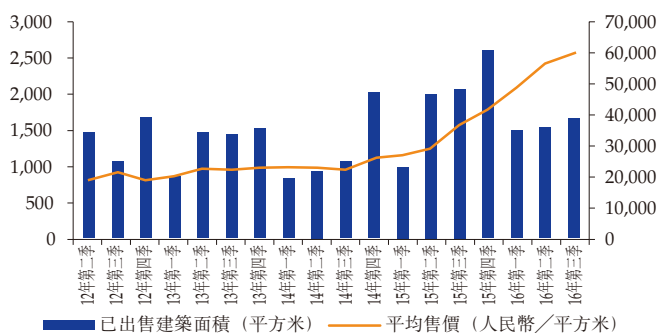
深圳第三產業的貢獻不斷增加



按產業劃分的國民生產總值的資料來源：深圳統計局

- (5) 深圳住宅物業市場於過去五年一直蓬勃發展，樓價持續飆升，尤其是於2016年，平均售價(「平均售價」)上升至每平方米人民幣50,000元以上，詳見下圖：

2016年住宅平均售價急升



資料來源：威格斯研究

因此，本公司相信，深圳的物業市場將以平穩速度持續增長，及對高質素商貿物業之需求於可見未來將會有所提升。

(iii) 位置卓越的布心項目為未來戰略增長點

布心項目重建的土地以前為深圳布心區內的最大幅工業土地，交通網絡配備完善。近年，國內從事珠寶及珠寶配飾產品設計、製造及銷售業務主

要集中於此區。該區現時亦為羅湖區政府根據「深圳市羅湖區國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要」大力支持發展的地區。因此，對布心地區作珠寶業務研發及展覽用途的辦公室需求上升。更改布心項目土地用途已經大致上完成，而落實興建一幢以珠寶業為主題的綜合商業大樓已開展中。因此，本公司有理由相信收購將有助本集團抓緊布心地區的發展商機及加強本集團的未來戰略發展。

(iv) 已有良好基礎的上市平台資產有利本集團未來拓展

為制定業務發展策略及投資決定，本公司已考慮多項因素，包括(其中包括)中國房地產市場之不確定性及因收購可能導致相關業務風險增加。然而，於進行全面風險及裨益評估後，尤其是上文提述之正面風險及潛在利益，本公司認為，收購與其現有業務相輔相成，並符合本公司及其股東之整體利益。

收購將一個已有良好基礎的上市平台連同位於中國重點地區的優質資產一併購入。作為其更遠大之投資策略的一部分，本公司繼續留意戰略併購機會，以提高長遠盈利增長及擴大其帶來穩定及持續性收入的投資組合。於交割後，粵海置地將成為本公司的附屬公司，主要着力物業投資及發展布心項目。

截至2016年6月30日，粵海置地持有約2,600,000,000港元手頭現金，且並無財務借貸，進一步現金流入來自出售如英居項目餘下部分截至2016年11月30日的市值約人民幣327,000,000元，連同布心項目的分階段發展項目以及如期於2018年及2019年預售物業，本公司相信，粵海置地可利用其內部資源及／或銀行借貸撥付布心項目的發展需要而毋須依賴本公司任何財務支援。

(v) 整合管理專業團隊和更好利用地產板塊的資源

本集團於國內的房地產投資及發展擁有豐富經驗。於交割後，本公司既可藉布心項目之增長潛力有所裨益，而粵海置地亦可借助本公司於房地產投資及發展的管理團隊之優勢，加強於區內的品牌形象，促進布心項目

之發展。在交割後，本公司將評估與粵海置地的房地產資源作進一步整合之可行性，以加強運營效益，優化內部資源配置，提升本集團營運規模和房地產板塊盈利，以及推動企業未來之可持續迅速發展。

董事會(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問的建議後)認為，收購之條款及條件屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

董事黃小峰先生、蔡勇先生、吳建國先生、張輝先生、趙春曉女士、藍汝寧先生及李偉強先生，亦為賣方之董事。所有出席相關董事會會議之上述董事未有被計入法定人數，亦沒有就批准(其中包括)本公司訂立買賣協議之董事會決議案投票。賣方及上述任何有權於股東特別大會上投票且於收購中擁有重大權益之董事(如有)以及彼等各自之聯繫人(合共持有3,428,911,137股股份，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約54.73%)，將於股東特別大會上建議就有關收購及特別授權提呈之決議案放棄投票。

5. 公司戰略

在本集團各個業務板塊中，由國內供水及污水處理組成的水資源板塊一直為擁有戰略重點的核心業務板塊。儘管進行收購，本集團將繼續物色水資源方面的商機及擴大此方面的規模以提升長遠的溢利增長。

另外，本集團致力為其股東創造長遠利益，並認為股息分派為股東回報的重要組成部分。本公司預期於交割後繼續維持其穩定派息政策。

B. 有關本集團之資料

本集團主要從事投資控股、水資源、物業持有及投資、酒店持有及經營、酒店管理、百貨營運以及投資於其他基建項目。

C. 有關賣方之資料

賣方為控股股東，於最後實際可行日期(直接及透過多間全資擁有附屬公司)持有本公司已發行股本約54.60%，故根據《上市規則》第14A章，為本公司之關連人士。賣方主要從事投資控股。

D. 《上市規則》及《收購守則》之涵義

由於根據《上市規則》第14.07條，有關收購之若干適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故根據《上市規則》第14章，收購構成本公司一項須予披露交易。此外，由於賣方為控股股東，故賣方為本公司之關連人士，收購亦構成本公司之關連交易，本公司須遵守《上市規則》第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

根據《收購守則》規則26.1，收購將導致本公司一項履行強制要約之責任，除非獲執行人員授予豁免。誠如「A.4. 進行收購之理由及裨益」一節所概述，本公司認為，收購是本公司長遠業務發展之戰略及積極部署，粵海置地於交割後維持其具規模之上市平台亦符合本公司及其股東利益。為免粵海置地公眾持股量任何可能之重大變動，以及因強制要約而招致之收購成本上升，本公司已向執行人員申請豁免，要求就收購毋須遵照《收購守則》規則26.1向粵海置地之所有普通股股份提出強制要約，執行人員已按《收購守則》規則26.1註釋6(a)授予有關之豁免。

關於上述之豁免申請及作為授出上述豁免之條件，廣東粵海控股集團有限公司（「廣東粵海」，賣方之直接控股公司）已向證監會作出承諾，除非獲執行人員的事先書面同意，自交割後三年內：

- (i) 廣東粵海將不會向任何並非為廣東粵海一致行動人士轉讓或出售或簽訂任何協議以轉讓或出售任何賣方的股份；
- (ii) 廣東粵海將促使沒有任何非直接控股的中間公司的股份將被轉讓或出售予任何並非與廣東粵海、賣方及／或本公司一致行動的人士；
- (iii) 廣東粵海將促使賣方不會向任何並非與廣東粵海、賣方及／或本公司一致行動的人士轉讓或出售或簽訂任何協議以轉讓或出售任何股份；

董事會函件

- (iv) 廣東粵海將促使Guangdong Trust Ltd. (粵海信托有限公司) (一間非直接控股的中間公司) 不會向任何並非與廣東粵海、賣方及／或本公司一致行動的人士轉讓或出售或簽訂任何協議以轉讓或出售任何股份；
- (v) 廣東粵海將促使GD Assets Management (Custodian) Limited (一間非直接控股的中間公司) 不會向任何並非與廣東粵海、賣方及／或本公司一致行動的人士轉讓或出售或簽訂任何協議以轉讓或出售任何股份；
- (vi) 廣東粵海將促使Guangdong Assets Management (BVI) No. 62 Limited (一間非直接控股的中間公司) 不會向任何並非與廣東粵海、賣方及／或本公司一致行動的人士轉讓或出售或簽訂任何協議以轉讓或出售任何股份；
- (vii) 廣東粵海將促使本公司不會向任何並非與廣東粵海、賣方及／或本公司一致行動的人士轉讓或出售或簽訂任何協議以轉讓或出售任何粵海置地的股份；及
- (viii) 廣東粵海將促使本公司、賣方及非直接控股的中間公司不會向任何並非與廣東粵海、賣方及／或本公司一致行動的人士發行新股份或任何可換股證券，

而將導致任何人士(「買家」) (並非與廣東粵海、賣方或本公司之一致行動的人士) 取得賣方及／或非直接控股的中間公司及／或本公司之法定控制權，除非買家遵守《收購守則》向並非與買家一致行動的股東收購粵海置地所有相關證券而作出全面收購要約。

於交割後，賣方將根據上述承諾之條款對粵海置地及本公司維持法定控制權。緊隨收購交割後，亦不擬對粵海置地董事會之組成作出變動。

上述承諾(其中包括)將限制本公司向並非與廣東粵海、賣方及／或本公司一致行動之任何人士轉讓或出售粵海置地股份或發行新股份或可換股證券，將導致買方於交割後三年內獲得法定控制權。

經考慮布心項目之發展計劃及收入流，本公司認為收購為長遠戰略投資之途徑，因此計劃於上述承諾年期內維持對粵海置地之法定控制權。另一方面，鑒於本公司之財政穩健，加上賣方長期支持，本公司認為在各項可行之其他融資選擇當中，發行新股份或換股股份以致賣方將喪失對本公司之法定控制權於上述承諾年期內不可能發生。經考慮上文所述後，董事會認為，上述承諾不會對本公司日後公司決策過程有任何重大影響，及／或不會對本公司對粵海置地之日後業務計劃有任何負面影響。

鑒於以上豁免對收購之以上重要性，儘管廣東粵海作出以上承諾是證監會授予上述豁免之條件，董事會認為，上述承諾符合本公司之戰略，並符合本公司及其股東之整體利益。

E. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(即陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士和胡定旭先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮收購及特別授權。本公司亦已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

F. 建議於股東特別大會上重選的董事

根據本公司的組織章程細則第73條，董事會有權在任何時間及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增加現有董事會成員。任何按上述方式由董事會委任之董事，任期均至其委任後的首次股東大會止，並有資格重選連任。

蔡勇先生(於2016年8月25日獲委任為本公司非執行董事)將根據本公司的組織章程細則第73條於股東特別大會上退任。彼符合資格並表示願意重選連任。

將於股東特別大會上退任及符合資格並表示願意重選連任的蔡先生之資料載於本通函附錄三。

本公司將就重選蔡先生於股東特別大會上提呈一項獨立決議案。

G. 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第91及92頁內，股東特別大會將於2017年3月20日(星期一)上午十時正假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店8樓海景廳舉行，會上將向股東提呈決議案，以考慮及酌情批准收購、特別授權及重選蔡先生。根據《上市規則》第13.39(4)條，於股東特別大會上之所有表決將以投票方式進行。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於2017年3月20日(星期一)當天暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份轉讓手續。

H. 推薦建議

務請閣下注意：

- (i) 本通函第28及29頁所載由全體獨立非執行董事(即陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士和胡定旭先生)組成之獨立董事委員會之函件，當中載有獨立董事委員會就收購及特別授權是否公平合理致獨立股東之推薦建議；及
- (ii) 本通函第30至66頁所載之獨立財務顧問之函件，當中載有其就收購及特別授權之條款是否公平合理、屬正常商業條款及符合本公司及股東之整體利益致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議，以及獨立財務顧問於達致其推薦建議所考慮之主要因素及理由。

董事會函件

基於上文所載之理由，董事會建議獨立股東投票贊成召開股東特別大會通告所載之第1項普通決議案。

董事會認為，重選蔡先生符合本公司及股東的最佳利益。因此，董事會亦建議股東投票贊成召開股東特別大會通告所載之第2項普通決議案。

I. 其他資料

謹請閣下留意載於本通函附錄之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
粵海投資有限公司
主席
黃小峰

2017年2月24日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易

**收購根據特別授權
涉及發行代價股份之待售股份**

茲提述本公司日期為2017年2月24日之通函(「通函」，本函件為本通函的一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定的具相同涵義。

吾等(陳祖澤、李國寶、馮華健、鄭慕智及胡定旭)為本公司之獨立非執行董事，已獲董事會委任為獨立董事委員會，考慮根據買賣協議之條款及條件之收購(即關連交易)，以及就收購及特別授權對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就收購及特別授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下注意通函第7至27頁所載之董事會函件，當中載有(其中包括)收購及特別授權之資料，以及通函第30至66頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就收購及特別授權之意見。

獨立董事委員會函件

經考慮收購及特別授權相關之主要因素及理由以及獨立財務顧問於通函所載之意見後，吾等認為收購及特別授權之條款及條件屬公平合理、為正常商業條款及符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關收購及特別授權之第1項普通決議案。

此 致

獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
陳祖澤博士
謹啟

2017年2月24日

新百利函件

以下為新百利就收購及特別授權致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函：



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

收購根據特別授權涉及 發行代價股份之待售股份

緒言

吾等提述吾等就收購及特別授權獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。有關收購之詳情載於 貴公司致股東日期為2017年2月24日之通函（「通函」，本函件為其中一部分）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2017年1月19日， 貴公司及香港粵海已訂立買賣協議，據此 貴公司已有條件地同意向香港粵海收購待售股份，代價為人民幣3,358百萬元。

由於根據《上市規則》第14.07條，有關收購之若干適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故根據《上市規則》第14章，收購構成 貴公司一項須予披露交易。此外，由於香港粵海為 貴公司之控股股東，於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本約54.6%，故為 貴公司之關連人士，收購亦構成 貴公司之關連交易， 貴公司須遵守《上市規則》第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

新百利函件

由全體獨立非執行董事(即陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士和胡定旭先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購及特別授權向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等(新百利融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、粵海置地、香港粵海、廣東粵海或彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人概無關連，故被視為符合資格就收購及特別授權之條款提供獨立意見。除吾等就此任命獲支付之一般專業費用外，並無任何安排致使吾等將獲得 貴公司、粵海置地、香港粵海、廣東粵海或彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人支付任何費用或利益。

於制定吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)買賣協議、貴公司截至2016年9月30日止九個月之未經審核財務資料之公告(「**粵海投資2016年第三季度公告**」)、貴公司截至2016年6月30日止六個月之中期報告(「**粵海投資2016年中期報告**」)、貴公司截至2015年12月31日止年度之年報(「**粵海投資2015年年報**」)、粵海置地截至2016年9月30日止九個月之未經審核財務資料之公告(「**粵海置地2016第三季度公告**」)、粵海置地截至2016年6月30日止六個月之中期報告(「**粵海置地2016年中期報告**」)、粵海置地截至2015年12月31日止年度之年報(「**粵海置地2015年年報**」)、貴公司委任之獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「**威格斯**」)對粵海置地集團於2016年11月30日持有之物業編製之估值報告，以及通函所載之資料。

此外，吾等依賴董事及 貴集團管理層提供的資料及事實以及所發表的聲明、陳述和意見，並假設該等資料、事實、聲明、陳述和意見於作出時所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等並無理由相信吾等賴以達致意見之任何資料、事實、聲明、陳述或意見屬存在失實、不確或產生誤導，而吾等亦不知悉存在任何重大遺漏事實，足以導致向吾等提供或表述之資料、事實、聲明、陳述或意見失實、不確或產生誤導。吾等假設董事及 貴集團管理層向吾等提供或表述有關 貴集團事宜的一切資料、事實、聲明、陳述或意見是經妥善審慎查詢後合理作出。吾等依賴該等資料、事實、聲明、陳述及意見，並認為足以使吾等達致本函件所載的意見及推薦建議。然而，吾等並無對 貴集團或粵海置地集團任何成員的業務、財務狀況、事務及前景進行任何獨立調查。

所考慮的主要因素與理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載之主要因素及理由。

1. 有關 貴集團之主要業務及財務資料

貴集團主要從事投資控股、水資源、物業持有及投資、酒店持有及經營、酒店管理、百貨營運以及投資於其他基建項目。

水資源分部是 貴集團最大之分部，近年來為 貴集團帶來大部分收入及溢利。此分部主要包括東深供水項目，為香港、深圳及東莞供水。水資源分部將於收購完成後繼續為 貴集團之主要經營分部及戰略重點。

物業投資及發展分部是 貴公司第二大分部。 貴集團在發展及持有商場／商業／辦公物業方面歷史悠久。目前，物業持有及投資分部於中國及香港有四個物業項目，即天河城廣場、天津天河城購物中心、番禺萬博中央商務區項目及粵海投資大廈。天河城廣場包括位於廣州一個購物中心、一座辦公大樓及一間酒店。該購物中心及辦公大樓為 貴集團的投資物業。天津天河城購物中心及番禺萬博中央商務區項目分別位於天津及番禺，現正發展為現代購物中心及綜合商業項目。粵海投資大廈為位於香港之商業物業，為 貴集團的投資物業。

酒店持有及營運以及酒店管理分部方面，於2016年9月30日， 貴集團之酒店團隊管理合共39間酒店，當中絕大部分位於中國。於同日， 貴集團亦擁有或以租賃形式擁有七間酒店，其中五間位於中國，其餘兩間位於香港。於2016年9月30日，百貨營運於八間百貨公司擁有大多數股權，並於中國一間百貨公司擁有少數權益。投資於其他基建項目包括於中國之發電廠及高速公路之若干權益。

2015年收入增加來自水資源及百貨營運較佳及2015年收購的收費道路帶來的貢獻。然而，2015年稅前綜合利潤及股東應佔綜合純利分別減少約14.0%及11.2%至5,246.2百萬港元及3,905.3百萬港元，主要是由於2015年多項一次性支出所致。

截至2016年6月30日止六個月及截至2016年9月30日止九個月，收入、稅前利潤及股東應佔溢利有所增長，主要是因為水資源及發電業務表現更佳，以及2015年第四季度收購之收費道路業務及若干水資源項目帶來之額外回報。有關增長部分因(其中包括)百貨營運和酒店經營及管理業務表現欠佳而被抵銷。

物業持有及投資分部之財務表現理想。截至2016年9月30日止九個月，天河城廣場及粵海投資大廈於貨幣換算前之租金收入分別增加約3%及5%，且該等物業於期內之出租率相當高。

儘管大部分收入及溢利貢獻來自水資源分部，物業投資及發展分部亦為貴集團帶來一定金額之收入及溢利。截至2015年12月31日止年度，物業投資及發展分部佔總收入約12.8%及貴集團總溢利約22.1%。截至2016年6月30日止六個月，此分部佔總收入約10.6%及貴集團總溢利約18.2%。另外，誠如下表所述，投資物業之總結餘約為12,528百萬港元，佔貴集團於2016年6月30日之總資產減現金及現金等價物逾25%。然而，按此基準，物業投資及發展分部(儘管並非貴集團最大之分部)為業務之重大部分。

新百利函件

以下為 貴集團於2016年6月30日、2015年12月31日及2014年12月31日之財務狀況概要，乃摘錄自粵海投資2016年中期報告及粵海投資2015年年報。

	於2016年 6月30日 百萬港元	於2015年 12月31日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	6,918.2	7,083.4	3,649.6
投資物業	12,527.7	12,326.8	12,113.8
經營特許權	14,685.9	15,218.7	12,858.0
其他	2,820.9	2,989.4	2,985.6
非流動資產總額	<u>36,952.7</u>	<u>37,618.3</u>	<u>31,607.0</u>
流動資產			
可供出售的財務資產	4,899.1	6,228.8	8,207.9
現金及現金等價物	10,122.8	9,295.2	7,001.9
其他	1,514.2	967.7	798.6
流動資產總額	<u>16,536.1</u>	<u>16,491.7</u>	<u>16,008.4</u>
流動負債			
應付賬款及應計負債	(4,011.4)	(4,385.3)	(3,163.8)
其他	(1,154.1)	(1,393.1)	(2,969.8)
流動負債總額	<u>(5,165.5)</u>	<u>(5,778.4)</u>	<u>(6,133.6)</u>
流動資產淨值	<u>11,370.6</u>	<u>10,713.3</u>	<u>9,874.8</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸	(6,559.0)	(7,016.0)	(1,975.2)
其他	(3,928.9)	(4,048.2)	(3,842.4)
非流動負債總額	<u>(10,487.9)</u>	<u>(11,064.2)</u>	<u>(5,817.6)</u>
資產淨值	<u><u>37,835.4</u></u>	<u><u>37,267.4</u></u>	<u><u>35,664.2</u></u>
權益			
本公司所有者應佔權益	31,968.2	31,472.1	30,266.8
非控股權益	5,867.2	5,795.3	5,397.4
權益總額	<u><u>37,835.4</u></u>	<u><u>37,267.4</u></u>	<u><u>35,664.2</u></u>

貴集團大部分資產與水資源分部(如供水經營特許權)及物業持有及投資分部項下持作出租之投資物業有關。

貴集團維持穩健之營運資金(即流動資產淨值)，於2016年6月30日約為11,370.6百萬港元。貴集團於2016年6月30日之淨現金狀況約為1,434.2百萬港元，相等於現金及現金等價物約10,122.8百萬港元，並經扣除(i)短期及長期銀行及其他借貸約6,938.3百萬港元；及(ii)來自香港政府之預收賬款約827.4百萬港元及應付有關連公司款項約922.9百萬港元。貴集團於2016年6月30日之淨現金狀況較於2015年12月31日之710.3百萬港元有所增加。淨現金狀況增加是由於期內經營業務產生之大量淨現金約2,718.3百萬港元所致。

貴集團之流動資金狀況亦獲可供出售財務資產支持。於2016年6月30日，貴集團之可供出售財務資產為4,899.1百萬港元，由貴集團存放於中國內地多間持牌銀行，年期不超過一年。該等財務資產的本金為人民幣及於到期日已獲有關銀行擔保。

根據粵海投資2016年第三季度公告，貴公司於2016年9月30日之股東應佔未經審核綜合資產淨值約為32,233.6百萬港元，相等於每股約5.15港元。

2. 有關粵海置地集團之資料

(i) 粵海置地集團之業務

粵海置地前稱金威啤酒集團有限公司，主要從事啤酒業務，直至2013年9月將其啤酒業務及相關資產出售予華潤雪花啤酒有限公司，然後將其主要業務轉為物業發展及投資。目前於中國擁有兩個主要物業投資組合。

粵海置地為香港粵海之附屬公司，於最後實際可行日期由香港粵海持有約73.82%。賣方於2003年至2011年收購待售股份，總成本約為2,284.2百萬港元。

(ii) 粵海置地集團之物業

粵海置地集團之主要物業包括(i)布心項目，即位於中國深圳羅湖區以珠寶為主題之多元化商貿綜合體發展項目；(ii)如英居項目若干未售公寓單位及停車位，即位於中國廣州市番禺區之住宅物業項目；及(iii)位於中國深圳羅湖區布心花園之若干住宅單位，用作粵海置地集團員工宿舍。粵海置地集團於2016年11月30日持有之該等物業詳情載列下表。吾等亦提供以下有關布心項目及如英居項目之詳細概覽。

物業	地區及城市	粵海置地集團之股權 (%)	主要用途	性質	總建築面積 (平方米)	現況	實際/預計竣工	估值報告參考 (通函附錄一)	於2016年	
									11月30日現況下	之市值
布心項目	深圳羅湖	100%	多元化綜合體	發展物業項目三幅土地 在建中	462,051 (附註1) (附註2)	一期主要建築 工程施工	一期預計於2021年9月竣工及 二期預計於2023年7月竣工	#1	4,268.0 (附註1)	(人民幣百萬元)
如英居項目	廣州番禺	80%	住宅及停車位	發展物業項目未售80個 公寓單位及651個停車位	8,159 (附註3)	已竣工及空置	於2015年11月竣工	#3	327.0 (附註3)	
布心花園	深圳羅湖	100%	住宅	59個住宅單位用作員工宿舍	4,634	已竣工及佔用	約於1998年竣工	#2	183.8	

附註：

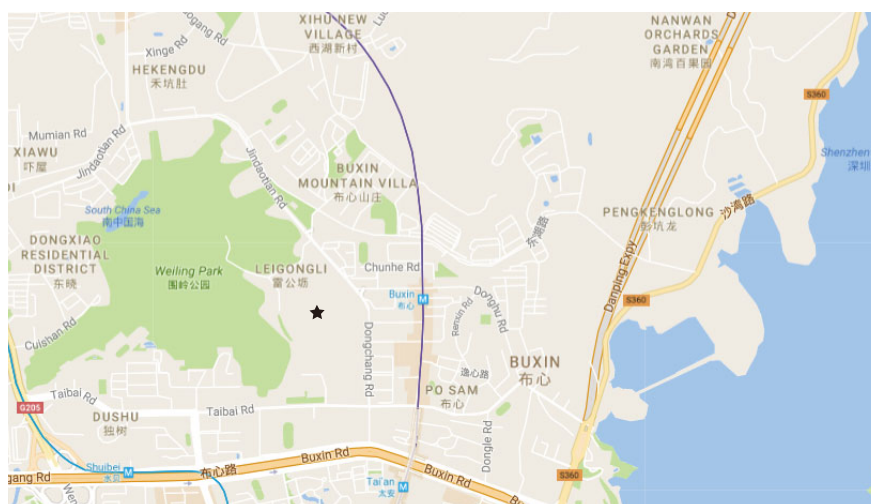
- 為方便說明，誠如估值報告所載，布心項目二期自用部分建築面積約75,583平方米作工業相關辦公用途、約36,803平方米作商業用途、約12,050平方米作創新工業相關辦公用途及約20,632平方米作地下商業用途；以及布心項目一期自用部分建築面積約38,198平方米作商業用途及約8,842平方米作地下商業用途。就此，自用部分不得自由轉讓。不過，據貴公司中國法律顧問中倫律師事務所表示，粵海置地集團不得自由轉讓非商品房、限自用部分之土地及其上建築物，惟可作出租用用途。因此，威格斯視上述物業自用部分為無市場價值。鑒於自用部分可由貴集團出租或自用，威格斯視上述自用部分為具投資價值，自用部分之總建築面積約192,108平方米，於2016年11月30日為人民幣2,228.4百萬元。上述建築面積包括以上之總建築面積約192,108平方米。
- 包括地下建築面積30,000平方米作商業用途。
- 上述建築面積並不包括651個停車位之建築面積，而上述市值包括該等停車位之市值。

(a) 布心項目

於2013年出售啤酒及相關資產後，粵海置地集團保留布心土地，即位於中國深圳羅湖區布心片區之三幅土地。於2016年中，粵海置地集團根據土地使用權出讓合同書(「**土地使用權出讓合同書**」)以土地溢價合共約人民幣2,267.0百萬元向深圳市羅湖區城市更新局收購布心土地之土地使用權，擬根據深圳市城市規劃委員會於2015年11月批准有關布心項目之城市更新單元規劃方案(「**布心項目批准**」)將布心土地重建為布心項目，作商業用途及新型產業用地。布心土地是深圳布心片區其中一幅最大之工業用地，預計將發展為以珠寶為主題之商貿綜合體。布心項目之規劃總發展佔地面積約為66,526平方米，規劃建築面積約為462,051平方米(包括地下建築面積30,000平方米作商業用途)。布心項目一期預計於2021年9月竣工，並於2018年4月展開預售，而布心項目二期預計於2023年7月竣工。

布心項目四周環繞完善建立之道路網絡並鄰近多條主幹道路，為往來深圳其他片區提供便利通道。在正常交通情況下，由布心項目乘汽車至羅湖口岸需時約15分鐘。布心項目亦位於深圳地鐵5號線(連接深圳東部、中部及西部主要地區之地鐵循環路線)布心站及深圳地鐵3號線(連接東部外區與深圳商業中心區之路線)水貝站之步行可達距離內。近年，國內從事珠寶及珠寶配飾產品之設計、製造及銷售業務主要集中於此區。吾等於2017年1月25日實地到訪布心項目。

為方便說明，布心項目之位置圖載列如下：



* 布心項目

更改布心項目土地用途已經大致上完成，而落實興建一幢以珠寶業為主題的綜合商業大樓已開展中。誠如粵海置地日期為2016年6月22日之通函所披露，預計布心項目(i)於西北部土地(定義見上述通函)之物業於2018年開始預售；(ii)布心項目一期之商業寫字樓於2019年開始預售及布心項目一期之珠寶主題商業物業於2021年開始招租；及(iii)布心項目二期之物業於2023年開始招租。儘管布心項目物業預售將有助撥付其持續的資本開支，貴公司相信，於工程竣工後，布心項目長遠而言將為貴集團帶來穩定及持續之收入及現金流。

於2016年6月30日，布心項目之初步開發成本合共約2,762百萬港元(2015年12月31日：97百萬港元)，於回顧期內淨增加2,665百萬港元，而有關淨增加主要是由於年內收購布心土地之土地溢價成本增加所致。為數分別約1,694百萬港元及1,068百萬港元列入粵海置地於2016年6月30日流動資產項下之「發展中物業」及非流動資產項下之「投資物業」。

布心土地根據布心項目批准可供發售之總佔地面積約為67,903平方米。根據土地使用權出讓合同書，貴公司應收購總佔地面積約

66,526平方米之土地使用權，較根據布心項目批准所批准之總佔地面積相差約1,377平方米。粵海置地集團與深圳市政府就收購該餘下面積之土地使用權(包括就此應付之土地溢價)進行之持續磋商已開展中。

值得注意的是，根據土地使用權出讓合同書，布心項目總建築面積約192,108平方米之若干部分(即上表物業附註1)指定作投資用途。經計及投資價值約人民幣2,228.4百萬元之該部分後，布心項目總值約為人民幣6,496.4百萬元。布心項目總值佔粵海置地集團所持物業組合之總建築面積及總市值逾90%。因此，粵海置地基本上為純房地產公司。

(b) 如英居項目

如英居項目為位於中國廣州番禺區大石鎮三支香水道南側之住宅物業項目。如英居項目總佔地面積約38,771平方米，總建築面積約128,947平方米，擁有917個住宅單位及651個停車位可供出售。於2015年4月，粵海置地集團向香港粵海收購如英居項目80%權益。如英居項目已於2015年11月竣工。於2016年9月30日，就如英居項目簽訂的累計銷售合約之總建築面積約為84,900平方米，佔如英居項目住宅單位總可銷售面積約90.2%。於2016年11月30日，餘下有80個未售公寓單位及651個停車位。

(iii) 粵海置地之上市地位

粵海置地於1997年在聯交所上市。繼2013年出售啤酒業務後，2013年股價介乎1.68港元至3.48港元。於2016年，最高／最低收市價分別為2.42港元及1.55港元。股份交投並不活躍，於2016年平均每日648,450股，僅罕有地超過2,000,000股(價值約400萬港元)。自2013年以來並無派發股息。與香港大部分中小型上市地產公司一樣，即使未計及物業估值，粵海置地股份一直以低於資產淨值之價格買賣。有關折讓之原因可能是由於非粵海置地所能控制之外在因素，且並不反映粵海置地相關資產之內在價值。

收購主要涉及轉讓粵海置地業務(主要包括物業資產)之控制權，而非轉讓少數量之股份。如本函件下文「7. (ii)可比較交易—上市房地產物業收購可比較交易」一節所述，倘購買香港上市地產公司之控制權，一般須以高於經重估淨資產之價格進行。代價大致上按經重估資產淨值(定義見下文)及予以折讓(定義見下文)計算，相當於每股待售股份約2.99港元，分別較買賣協議日期前及於最後實際可行日期粵海置地股份之最後成交價2.03港元及1.87港元分別溢價約47.3%及59.9%。由於粵海置地之股價與交投量薄弱有關且不涉及控制權因素，吾等認為對釐定粵海置地逾70%控制權須支付之合適價格而言，粵海置地之股份市價並無相關性。更重要的是，吾等認為，經重估資產淨值為更能反映粵海置地內在價值之指標。

(iv) 粵海置地集團之財務資料

以下為截至2015年及2016年9月30日止九個月和截至2014年及2015年12月31日止兩個年度之綜合收入、綜合稅前利潤及粵海置地股東應佔綜合稅後溢利：

	截至9月30日止九個月		截至12月31日止年度	
	2016年 (百萬港元)	2015年 (百萬港元)	2015年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
綜合收入	1,064.2	0.2	857.9	3.4
綜合稅前利潤	112.5	206.2	176.4	90.9
粵海置地股東應佔 綜合稅後溢利	12.1	207.6	174.8	81.8

於2015年及截至2016年9月30日止九個月，銷售如英居項目物業是粵海置地集團之主要收入來源。由於如英居項目直至2015年第四季度方開始銷售物業，粵海置地集團於截至2014年12月31日止年度並無就如英居項目錄得任何收入或溢利。

除自2015年第四季度起銷售如英居項目物業外，2015年溢利主要是由於一次性非經營收益項目約319百萬港元(包括廉價收購如英居項目80%之收益約234百萬港元)(「2015年非經營收益項目」)。

截至2016年9月30日止九個月，由於持續銷售如英居項目物業及單位平均售價高於2015年，粵海置地集團之未經審核綜合收入約為1,064.2百萬港元，較2015年同期大幅增加，原因是2015年首九個月如英居項目並無交付住宅單位。然而，粵海置地股東應佔之未經審核溢利約為12.1百萬港元，較去年同期約207.6百萬港元減少約94.2%。有關溢利減少之主要原因是(其中包括)(i)截至2016年9月30日止九個月錄得所得稅開支總額約91.9百萬港元(包括企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項負債撥回)；及(ii)沒有2015年非經營收益項目。倘撇除2015年非經營收益項目之合併影響，粵海置地集團應就截至2015年9月30日止九個月錄得粵海置地股東應佔未經審核虧損。

於2016年9月30日，粵海置地股東應佔之未經審核綜合資產淨值約為4,326.8百萬港元。粵海置地集團擁有大量現金，於2016年6月30日之現金及現金等價物約2,561.6百萬港元。粵海置地之業務主要以沒有長期借貸之權益撥付。

3. 進行收購之理由及裨益

誠如董事會函件所述，預期收購為 貴集團帶來之裨益載列下文。

- (i) 鑒於布心項目之黃金地段，收購符合 貴集團物業投資及開發板塊之持續戰略， 貴集團現有物業組合旗下之物業均戰略性地位於當地之核心中央商業區。於工程竣工後，布心項目長遠而言將為 貴集團帶來穩定及持續之收入及現金流。
- (ii) 於深圳市中心承辦布心項目將 貴集團房地產業務之版圖擴展至深圳，深圳是一個面臨人口淨流入、城市化率高及社會淨值累積的一線城市，黃金地段土地稀缺。
- (iii) 布心項目位於深圳布心片區之黃金地段，交通網絡配備完善，該區現時亦為政府大力支持發展之地區。布心項目之發展已開展中， 貴公司相信，收購將有助 貴集團抓緊布心地區之發展商機及加強 貴集團之未來戰略發展。
- (iv) 收購讓 貴集團能夠將一個已有良好基礎之上市平台連同位於中國重

點地區之優質資產一併購入，擁有強大之融資實力，利用其內部資源及／或銀行借貸撥付布心項目之發展需要而毋須依賴 貴公司任何財務支援。

- (v) 貴集團於國內房地產投資及發展擁有豐富經驗。於交割後，貴公司既可藉布心項目之增長潛力有所裨益，而粵海置地亦可借助 貴公司於房地產投資及發展之管理團隊之優勢，加強於區內建立品牌，促進布心項目之發展。

面對透過收購及長遠發展布心項目來擴大 貴公司之物業投資及發展板塊之決定，吾等知悉，為制定有關策略業務及投資決定，貴公司已考慮多項因素，包括(其中包括)中國房地產市場之不確定性及因收購可能導致相關業務風險增加。不過，於進行全面風險及裨益評估後，尤其是上文提述之正面風險及潛在利益，貴公司認為，收購與其現有業務相輔相成，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

此外，經考慮布心項目之發展計劃時點及收入流，貴公司認為，目前進行收購乃符合 貴公司及其股東利益，因為收購將使 貴公司能夠抓緊機會，以較市場估值合理折讓之代價於深圳黃金地段獲得稀缺之土地資源，並使 貴公司能夠有能力於此項目適當發展階段對發展項目主題及時間表以及營銷策略帶來正面貢獻。

基於上文所載之理由及裨益，吾等認同 貴公司之策略業務及投資決定。吾等亦認為，鑒於收購前景理想及風險分散，應可為 貴集團業務帶來多元化裨益。

有關進行收購之理由及裨益之更多詳情，敬請獨立股東參閱董事會函件中「A.4進行收購之理由及裨益」一節。

4. 行業概覽

根據國家統計局，中國於2016年第三季度錄得國民生產總值按年增長6.7%，與2016年首兩季度看齊，並符合中國政府銳意取得6.5%至7%之全年目標。中國政府推行之結構性改革持續取得進展，服務業持續增長，佔國民生產總值增長約52.8%。零售增長強勁，2016年首九個月按年實質增長約9.8%。

吾等之討論集中於布心項目所在之經濟發展及物業市場—深圳。作為一線城市及1980年中國首個經濟特別行政區，深圳享有特殊經濟政策及靈活之政府措施。自1980年經濟改革初期，深圳之年度本地生產總值平均每年增長20%以上，使深圳成為期內全球發展最迅速之城市之一。除了是中國華南地區之金融中心，深圳證券交易所位處其中，科學和技術也是深圳迅速發展之主要驅動力。深圳設有逾30,000間科技企業，並享有「中國矽谷」之美譽。根據廣東省統計局頒佈之初步數據，2016年深圳之本地生產總值超逾約人民幣1.9萬億元，按年增長約9.0%。該增長率超出全國平均增長率，並稱霸廣東省所有其他城市。深圳之服務業明顯強勁，2016年按約10.4%增長。

根據廣東省統計局，2016年深圳固定資產總投資增至約人民幣4,078億元，較去年增長約24.2%，創1994年以來最高水平。第三產業固定資產總投資是主要增長驅動力，約為人民幣3,383億元，按年增長約24.6%。

有關深圳經濟基本因素之其他資料，請參閱董事會函件「A.4.進行收購之理由及裨益」一節。

經考慮上文所述，吾等認同 貴集團管理層之意見，深圳物業市場之增長前景理想。

5. 買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款概述如下：

(i) 標的事項

於2017年1月19日，貴公司及香港粵海已訂立買賣協議，據此 貴公司已有條件地同意向香港粵海收購待售股份，佔粵海置地已發行股本約73.82%。有關粵海置地集團之詳情載於本函件上文「2.有關粵海置地集團之資料」一節。

(ii) 代價

待售股份之代價為人民幣3,358百萬元（相等於約3,780.4百萬港元）須由 貴公司按下列方式支付：

- a) 人民幣2,518.5百萬元（相等於約2,835.3百萬港元）（即代價75%）須於交割日由 貴公司以配發及發行代價股份之方式向香港粵海支

付，而該金額與該等代價股份價值之差額(據吾等得悉，即約人民幣2.30元之碎股金額，將不獲發行作為代價股份)將以現金支付；及

- b) 人民幣839.5百萬元(相等於約945.1百萬港元)(現金代價，即代價25%)須於交割日以現金支付。

鑒於粵海置地之物業構成其大部分資產，代價乃經公平磋商並計及經調整物業重估後之資產淨值予以若干折讓後釐定，相等於予以約28.2%之折讓(「折讓」)後之粵海置地於2016年9月30日之未經審核綜合資產淨值(經調整物業重估後)。就折讓而言，董事會已考慮(其中包括)(i)粵海置地所持之發展計劃、質素及面積；(ii)中國深圳市房地產業務未來前景；及(iii)聯交所上市房地產公司之相關市場交易。有關釐定代價之詳情，請參閱董事會函件中「A.2.買賣協議」及本函件下文「6. (i)經重估資產淨值」等章節。

貴公司已考慮粵海置地集團之市值及粵海置地現行股份成交價。代價為每股待售股份約2.99港元，較粵海置地截至2017年1月18日(貴公司於2017年1月19日就收購刊發之公告日期前之日)之每股收市價2.03港元溢價約47.3%。然而，鑒於粵海置地交投量薄弱，加上粵海置地集團市值較其資產淨值(經調整物業重估後)大幅折讓，貴公司相信，市值並不反映粵海置地集團相關資產之內在價值，因此，吾等於本函件上文「2. (iii)粵海置地之上市地位」一節所載之觀點與董事會之意見相符，粵海置地股份之現行成交價並非釐定代價合適之標準。

(iii) 代價股份

代價股份將按每股代價股份10.39港元之發行價獲配發及發行，並入賬列作繳足。代價股份獲配發及發行後在各方面均與代價股份配發及發行日期之已發行股份享有同等權益。

代價股份包括272,890,019股股份，佔：(i)於最後實際可行日期 貴公司之現已發行股本約4.36%；及(ii) 貴公司經配發及發行代價股份後擴大之已

發行股本約4.17% (假設自最後實際可行日期至交割期間 貴公司股本並無其他變動)。

代價股份將根據獨立股東於股東特別大會上批准之特別授權發行。 貴公司已向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

(iv) 先決條件

收購須於達成或豁免(如適用)以下條件後，方告完成：

- (a) 通函獲聯交所批准(或聯交所確認對通函並無意見)並寄發予股東，而聯交所並無就收購施加不獲 貴公司接納之規定；
- (b) 買賣協議項下之相關交易(包括但不限於發行代價股份)根據《上市規則》之規定於股東特別大會上獲 貴公司獨立股東批准；
- (c) 貴公司獲得聯交所批准代價股份上市及買賣，且有關批准於交割日前未被撤銷或撤回；
- (d) 貴公司獲證監會豁免， 貴公司毋須就買賣協議項下相關交易根據《收購守則》規則26.1履行強制要約之責任，且有關豁免於交割日前並未被撤銷；
- (e) 貴公司股份並無超過20個連續日及於交割日被暫停買賣，惟有關監管機構為審批與收購有關的公告或通函之原因除外；
- (f) 貴公司股份在聯交所之上市地位未被取消或撤回，且證監會未有發起將導致 貴公司股份在聯交所之上市地位遭暫停或取消或撤回之任何重大調查；
- (g) 貴公司於交割日或之前已根據買賣協議履行及遵守所有相關之責任、承擔、承諾及保證；

- (h) 貴公司於交割日或之前作出之陳述及保證在各重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分；
- (i) 貴公司向任何政府或監管機構獲得一切必要之批准及授權以執行及完成買賣協議項下之交易，且有關批准及授權在適用司法管轄區及相關法律法規下維持十足效力；
- (j) 粵海置地股份並無超過20個連續日及於交割日被暫停買賣，惟有關監管機構為審批與收購有關的公告或通函之原因除外；
- (k) 粵海置地股份在聯交所之上市地位未被取消或撤回，且證監會未有發起將導致粵海置地股份在聯交所之上市地位遭暫停或取消或撤回之任何重大調查；
- (l) 香港粵海於交割日或之前已根據買賣協議履行及遵守所有相關之責任、承擔、承諾及保證；
- (m) 香港粵海於交割日或之前作出之陳述及保證在各重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分；及
- (n) 香港粵海向有關國有資產行政機關作出相關申請，並取得任何政府或監管機構一切必要之批准及授權(如有必要)以執行及完成買賣協議項下之交易，且有關批准及授權在適用司法管轄區及相關法律法規下維持十足效力。

上文第(e)至(i)分段之先決條件可由香港粵海酌情豁免，而上文第(j)至(n)分段之先決條件可由 貴公司酌情豁免。

截至最後實際可行日期，有關上文第(a)分段之先決條件，聯交所已確認其對通函並無意見，且有關上文第(d)分段之先決條件，貴公司已取得證監會的豁免。請參閱此董事會函件「D.《上市規則》及《收購守則》之涵義」一節的具體詳情。於最後實際可行日期概無其他先決條件獲達成(或豁免)。

倘先決條件未能於2017年6月30日(或訂約方書面協定之有關其他日期)前達成(或豁免)，除非訂約方另行協定，買賣協議將告終止。

(v) 交割

交割將於最後一項先決條件獲達成(或豁免)之日期後第15個工作日與粵海置地公佈其截至2016年12月31日止年度初步業績公告之日(兩者中之較後日期)，或香港粵海與 貴公司書面協定之有關其他時間進行。

(vi) 粵海置地之最低年末資產淨值

香港粵海向 貴公司承諾，粵海置地於其2016年初步業績公告內所披露之粵海置地於2016年12月31日之經審核綜合資產淨值(即年末資產淨值)之人民幣等值不低於人民幣3,704,835,000元(即最低年末資產淨值)，倘年末資產淨值之人民幣等值低於該金額(即不足之額)，香港粵海須於扣除折讓後按待售股份百分比向 貴公司支付該部分不足之額，在該情況下， 貴公司將遵守《上市規則》之披露規定。最低年末資產淨值乃由 貴公司及賣方經公平磋商後釐定。訂約方同意，由於代價金額為人民幣3,358百萬元，代價應較於2016年12月31日賣方應佔粵海置地經重估資產淨值折讓最少28.00%，相當於2016年12月31日粵海置地綜合資產淨值中粵海置地股東應佔粵海置地資產淨值之最低規定約人民幣3,704,835,000元。

經考慮(i)於最後實際可行日期尚未有年末資產淨值之數據；及(ii)設定最低年末資產淨值將有效確保代價較經重估資產淨值折讓最少28.00%及香港粵海應向 貴公司退還待售股份百分比於計算折讓後應佔之不足之額後，吾等認為，香港粵海作出之承諾是合適做法，透過保證完成後併入 貴公司財務報表之最低資產淨值，能夠保障股東權益。

(vii) 廣東粵海之承諾

廣東粵海已對證監會作出多項承諾。有關詳情載於董事會函件「D.《上市規則》及《收購守則》之涵義」一段。尤其是，廣東粵海已承諾(其中包括)，其將促使 貴公司向並非與廣東粵海、香港粵海及/或 貴公司一致行動之任何人士轉讓或出售粵海置地股份或發行新股份或可換股證券，將導致該

新百利函件

人士於交割後三年內獲得 貴公司法定控制權。誠如董事會函件所述，經考慮布心項目之發展計劃及收入流， 貴公司認為收購為長遠戰略投資之途徑，因此計劃於上述承諾年期內維持對粵海置地之法定控制權。另一方面，鑒於 貴公司之財政穩健，加上香港粵海長期支持， 貴公司認為在各項可行之其他融資選擇當中，發行新股份或換換股份以致香港粵海將喪失對 貴公司之法定控制權於上述承諾年期內應不會發生。

經考慮上文所述後，吾等認為董事會之意見，上述承諾不會對 貴公司日後公司決策過程有任何重大影響，及／或不會對 貴公司對粵海置地之日後業務計劃有任何負面影響。此外，廣東粵海作出之以上承諾是維持其發展物業投資及發展板塊之公司策略之長遠承諾，同時能保障股東權益免受潛在股權攤薄。此外，上述承諾是根據《收購守則》規則26.1註釋6(a)授出豁免申請之先決條件及交割之其中一項先決條件，如沒有將導致 貴公司須履行強制要約之責任，繼而因強制要約責任而招致更高之收購成本及可能對粵海置地之公眾持股量產生重大變動。儘管上述限制，吾等認同 貴公司之意見，收購是 貴公司長遠業務發展之戰略及積極部署，並符合 貴公司及其股東利益，粵海置地於交割後維持其具規模之上市平台。

6. 粵海置地集團持有之物業估值

(i) 經重估資產淨值

吾等注意到，總代價人民幣3,358百萬元乃經考慮(其中包括)經重估資產淨值及折讓後按公平原則磋商釐定，有關詳情載於下表。

	人民幣(百萬元)
	約數
於2016年9月30日粵海置地股東應佔粵海置地 未經審核綜合資產淨值(附註1)	3,725.2 (附註2)
加：粵海置地股東應佔粵海置地未經審核綜合資產淨 值之重估盈餘(根據威格斯對粵海置地集團擁有 之物業於2016年11月30日之市值進行之估值減 該等物業於2016年11月30日之相關賬面值計算)， 扣除潛在稅項負債及如英居項目之非控股 權益(附註3、4、5及6)	<u>2,613.1</u>
粵海置地股東應佔粵海置地經重估資產淨值	6,338.3
減：粵海置地非控股權益應佔粵海置地經 重估資產淨值(附註7)	<u>(1,659.4)</u>
香港粵海應佔粵海置地經重估資產淨值 (即經重估資產淨值)	4,678.9
代價	3,358.0
代價較經重估資產淨值之折讓(附註8)	28.2%

附註：

1. 於2016年9月30日粵海置地股東應佔粵海置地未經審核綜合資產淨值約4,326.8百萬港元乃摘錄自粵海置地2016年第三季度公告。
2. 按2016年9月30日中國人民銀行所報匯率人民幣1.00元兌1.1615港元將約4,326.8百萬港元換算為人民幣。
3. 粵海置地股東應佔粵海置地未經審核綜合資產淨值之重估盈餘按威格斯對粵海置地集團擁有之物業於2016年11月30日之市值約人民幣7,031.0百萬元(由(a)粵海置地集團三項物業總市值約人民幣4,778.8百萬元；(b)布心項目自用部分之投資價值約人民幣2,228.4百萬元(兩者均於估值報告(定義見下文)列示)；與(b)粵海置地集團其他雜項物業之總市值約人民幣23.8百萬元(未有於估值報告(定義見下文)列示)組成)進行之估值減(i)該等物業於2016年11月30日之相關賬面值約人民幣2,672.2百萬元；(ii)粵海置地集團出售該等物業後將承擔之相關潛在稅項負債約人民幣1,742.1百萬元；及(iii)如英居項目之非控股權益約人民幣3.6百萬元計算。
4. 由於粵海置地集團可能於出售粵海置地集團擁有之物業後將承擔潛在稅項負債，於達致經重估資產淨值時，於2016年11月30日粵海置地股東應佔粵海置地之未經審核綜合資產淨值已按估計潛在稅項下調，當中包括就(i)土地增值稅；及(ii)企業所得稅之估計遞延稅項。
5. 據貴集團管理層表示，遞延土地增值稅根據土地增值稅之相關中國法規按「土地增值金額」介乎30%至60%之適用稅率計算，土地增值金額指就出售物業將收取之估計所得款項超出可扣減開支之差額，包括借貸成本及物業發展支出。遞延企業所得稅按出售物業產生之估計應課稅溢利25%(即適用稅率)計算，有關應課稅溢利乃按就出售物業將收取之估計所得款項減(其中包括)物業發展支出及土地增值稅計算。
6. 如英居項目之非控股權益指廣州市番禺區房地產聯合開發總公司(獨立第三方)持有之廣州市番禺粵海房地產有限公司(如英居項目之項目公司)20%股權。
7. 粵海置地之非控股權益指香港粵海以外粵海置地股東持有粵海置地約26.18%股權。
8. 就折讓而言，董事會已考慮(其中包括)(i)粵海置地所持之發展計劃、質素及面積；(ii)中國深圳市房地產業務未來前景；及(iii)聯交所上市房地產公司之相關市場交易。

如上文所說明，代價較經重估資產淨值折讓約28.2%。

粵海置地集團物業之重估盈餘基本上指粵海置地集團擁有之該等物業之價值(乃按威格斯於2016年11月30日進行之估值計算)超出粵海置地於2016年9月30日之賬面值之差額,主要經扣除相關潛在稅項負債。吾等認同 貴集團之管理,上述調整乃於達致經重估資產淨值時之相關調整,原因是於2016年9月30日粵海置地股東應佔粵海置地未經審核綜合資產淨值並無計及粵海置地集團持有之物業項目之最新市場估值及相關潛在稅項負債。

吾等亦認為,按(其中包括)較經重估資產淨值之折讓得出之代價基準為評估此類交易代價是否公平而慣常採用之方法。

(ii) 估值方法

粵海置地之物業由 貴公司委任之獨立物業估值師威格斯進行估值。吾等已會見威格斯以了解其專長,並發現威格斯是知名獨立物業估值師,曾獲大量上市公司任命為彼等於中國之物業權益進行估值。吾等得悉,威格斯估值團隊之負責人在中國及香港物業估值方面分別擁有逾22年及29年經驗。吾等亦已審閱威格斯之委聘函之條款,並注意到其工作範圍是編製物業估值報告,為 貴公司提供粵海置地持有物業權益之價值之意見。

粵海置地於2016年11月30日之物業權益之估值報告及證書全文(「**估值報告**」)載於通函附錄一。尤其是,吾等注意到,於對粵海置地應佔物業權益進行估值時,威格斯將粵海置地持有之多個類別物業歸類,並就各類物業採用下列估值方法(有關粵海置地持有各類物業之物業詳情載於通函附錄一):

- (a) 就布心項目(持作日後發展之受限制建築面積(定義見下文)除外)而言,威格斯按其將根據相關政府機構訂明之允許用途及地積比率發展以完成對該等物業權益進行估值。威格斯採用直接比較法(「**直接比較法**」),參考相關市場可得之可資比較銷售憑證,亦考慮到完成重建將支付之成本,以反映已竣工重建項目之質素。

- (b) 就受限制建築面積(定義見下文)而言，威格斯採用收入法(「收入法」)，參考物業權益之復歸潛力，亦考慮到完成重建將支付之成本，以反映已竣工重建項目之質素。
- (c) 就布心花園之住宅單位及如英居項目未售部分(為已竣工物業)而言，威格斯亦採用直接比較法，當中假設物業可以現況交吉出售，並參考相關市場可得之可資比較銷售憑證。

吾等與威格斯討論就對粵海置地持有之物業進行估值而採用上述估值方法之依據。根據威格斯，直接比較法是評估布心項目、布心花園住宅物業及如英居項目未售部分之市值最合適之估值方法，原因是大部分該等物業為透明度高及可得市場價格資料之住宅及商業物業。根據相關政府機構之法律規定，受限制建築面積僅限於出租或自用。就此，威格斯認為收入法計及市場可比較案例之出租交易，對反映遵守法律規定之實際用途而言更合適。

經考慮威格斯對粵海置地持有之上述物業之估值時而採用估值方法選擇之理由後，吾等認為，所用估值方法對釐定粵海置地應佔物業於2016年11月30日之市值而言屬合理及可接受。

(iii) 估值基礎及假設

於達致利用直接比較法對布心項目之評估值時，吾等注意到，布心項目之主要估值基礎為布心項目將根據威格斯獲提供粵海置地之最新發展建議及發展計劃發展及完成，並假設已獲取相關政府機構之一切同意、批准及執照而沒有繁重條件或延誤。於達致其估值意見時，威格斯一般收集及分析布心項目所在鄰近地區之市場可比較案例之近期交易來展開估值過程。然後將所收集之可比較案例作出調整，以反映可比較案例與布心項目在(其中包括)地點、樓齡、大小及樓宇質量方面之差別。吾等已審閱並討論威格斯對市場可比較案例之殷選及所作之相關調整工作。吾等認為，市場可比

較案例之般選基準(包括交易日期、物業之地點、性質及質量等各項考慮因素)及就反映經揀選可比較案例與布心項目差別而作出之調整就釐定布心項目之市值而言屬合理及具相關性。然後，使用直接比較法對布心項目進行之評估值乃按布心項目估計平均單位價格及建築面積扣除估計未償還建築成本及利潤率後得出。吾等亦已審閱威格斯採納之獨立測量師發佈之研究報告(「測量師報告」)，內容關於中國各大城市不同類別樓宇之概約建築成本，並注意到，有關估計未償還建築成本之參數符合測量師報告所訂之範圍。

誠如估值報告布心項目估值附註4所披露，由於相關政府機構之法律規定，南部土地(定義見估值報告)建築面積約75,583平方米作工業相關辦公用途、約36,803平方米作商業用途之土地部分、約12,050平方米作創新工業相關辦公用途及約20,632平方米作地下商業用途；以及北部土地(定義見估值報告)建築面積約38,198平方米作商業用途及約8,842平方米作地下商業用途(合共約192,108平方米)僅限於自用或出租(「受限制建築面積」)。就此，受限制建築面積不得自由轉讓，因此，威格斯視受限制建築面積為無市場價值。然而，鑒於受限制建築面積可由 貴集團出租以獲取租金收入及自用，威格斯視受限制建築面積為具投資價值，於2016年11月30日約為人民幣2,228.4百萬元。

於受限制建築面積之投資價值時，倘與餘下布心項目比較，威格斯亦採用收入法來收集及分析受限制建築面積所在鄰近地區之市場可比較案例之近期交易。然後，威格斯經參考物業之地點、性質及質量等其他因素後調整市場可比較案例之租金收入來估計每平方米受限制建築面積之平均價格，以達致淨租金收入(即總租金收入扣除估計維護開支、管理費及保證開支)。然後將淨租金收入除以資本化率以達致投資價值，再減去估計未償還建築成本及發展商之利潤率。吾等已審閱並討論威格斯對市場可比較案例之般選及所作之相關調整工作。假設(i)粵海置地擁有布心項目(包括受限制建築面積)之法定業權；及(ii) 貴公司計劃出租受限制建築面積所訂物業，吾等認為，市場可比較案例之般選基準及調整(包括交易日期、物業之地點、性質、質量、資本化率及總年期等各項考慮因素)就釐定受限制建築面積之投資價值而言屬合理及具相關性。吾等亦已審閱威格斯於估計未償還建築成本採用之參數，並發現參數符合測量師報告所訂之範圍。

為免生疑問，於計算布心項目之重估盈餘時，已同時考慮布心項目之市值(指受限制建築面積以外土地部分)(即約人民幣4,268.0百萬元)及受限制建築面積之投資價值(即約人民幣2,228.4百萬元)。就此，布心項目之總評估值約為人民幣6,496.4百萬元。

至於布心花園之住宅物業及如英居項目之未售部分，倘與布比項目比較，威格斯已收集及分析標的物業所在鄰近地區之市場可比較案例之近期交易。吾等已審閱並討論威格斯對市場可比較案例之殷選工作。吾等認為，市場可比較案例之殷選基準就釐定布心花園之住宅物業及如英居項目之未售部分之市值而言屬合理及具相關性。

經考慮上文所述後，吾等認為，威格斯就上文所討論之估值方法採用之基礎及假設屬合理，且符合市場慣例。

7. 代價之分析

(i) 可比較交易－注資可比較交易

粵海置地主要從事房地產發展及投資。除若干受限制現金結餘和現金及現金等價物外，粵海置地大部分資產為投資物業、已竣工待售物業及發展中物業。此外，布心項目佔粵海置地物業組合之總建築面積及總市值逾90%。換言之，粵海置地基本上為純房地產公司。收購之旨意是購買布心項目。

據吾等之經驗，當香港上市公司進行物業資產之注資時，代價一般將較物業控股公司之經重估資產淨值有所折讓。吾等得悉，於釐定折讓時，董事會已考慮(其中包括)(i)粵海置地所持之發展計劃、質素及面積；(ii)中國深圳市房地產業務未來前景；及(iii)聯交所上市房地產公司之相關市場交易。為評估折讓約28.2%(即代價較經重估資產淨值之折讓)是否公平合理，吾等已對主要業務為於中國從事物業發展及／或投資之物業資產之國有香港上市公司所進行之收購(「注資可比較交易」)及按下列條件進行審閱：(i)注資可比較交易之經重估資產淨值不低於人民幣23億元(相當於經重估資產淨值約一半)；(ii)注資可比較交易撇除透過公開拍賣或涉及大致上已竣工之物業資產之收購；(iii)於2015年1月1日至公佈收購之日(包括該日)止期間刊發之注資可比較交易公告。下表載列注資可比較交易之概要。

新百利函件

公告日期	通函日期	公司名稱(股份代號)	目標資產之性質	代價	較經重估資產淨值之折讓
2016年12月6日	2016年12月29日	五礦地產有限公司(230)	位於中國江蘇省南京市之住宅發展項目	人民幣2,238百萬元	25.2%
2016年10月12日	2016年11月4日	中國海外宏洋集團有限公司(81)	位於中國三線城市之住宅物業發展項目	人民幣3,516百萬元	0.0%
2016年9月19日	2016年11月25日	上海實業城市開發集團有限公司(563)	位於中國上海之兩個住宅別墅項目	人民幣2,350百萬元	18.7%
2016年8月26日	2016年9月15日	華潤置地有限公司(1109)	位於中國深圳市一個多用途綜合發展項目(包括住宅樓宇、酒店、服務式公寓及購物商場)及停車場	人民幣6,236百萬元	30.3%
2016年3月14日	2016年6月30日	中國海外發展有限公司(688)	主要位於中國主要城市(如上海及南京)之商用物業及寫字樓組合	37,080百萬元	29.7%
				平均	20.8%
				中位數	25.2%
				最高	30.3%
				最低	0.0%
2017年1月19日		收購		人民幣3,358百萬元	28.2%

誠如上表所述，折讓約28.2%介乎注資可比較交易折讓0.0%至30.3%之範圍，並高於注資可比較交易折讓之平均及中位數分別約20.8%及25.2%。

(ii) 可比較交易—上市房地產公司收購可比較交易

根據買賣協議，貴公司有條件同意購買待售股份，佔粵海置地已發行股本約73.82%。就此，執行人員已豁免貴公司須按《收購守則》規則26.1就粵海置地所有股份提出強制全面要約之責任。然而，吾等認為，收購與收購上市公司之控股權益可比較。就此，作為次級研究，吾等已對日期為2015年1月1日至公佈收購日期之文件所載主要業務為物業發展及／或投資之香港上市公司已完成之收購進行分析。下表載列涉及收購香港上市公司房地產公司（「收購房地產公司」）控股權之收購交易（「上市房地產公司收購可比較交易」）之清單，連同相關綜合文件所披露之經重估資產淨值。

對於注資可比較交易，吾等於考慮所收購物業資產之價值後，對要約價較上市房地產公司收購可比較交易之經重估資產淨值之折讓進行比較，詳情概述下表：

綜合文件日期	收購房地產公司名稱	股份代號	主要業務	每股要約價	較經重估 資產淨值 溢價／(折讓)
2015年1月20日	建發國際投資集團有限公司 (前稱西南環保發展有限公司)	1908	西南環保發展有限公司 主要從事物業租賃、 房地產開發、物業管理服務及 提供顧問及諮詢服務等業務。	每股 3.2668港元	15.4%
2015年4月16日	香港建設(控股)有限公司 (「香港建設」)	190	香港建設(控股)有限公司 於中國主要從事物業開發、 物業投資以及租賃及基礎設施。	每股 0.25港元	(75.3)% (附註1)
2015年11月6日	榮豐國際有限公司	63	榮豐國際有限公司主要從事 物業相關業務、提供園藝服務 以及交易證券業務。	每股 0.3619港元	120.4%
2016年11月4日	南潮控股有限公司	583	南潮控股有限公司主要從事 物業投資業務。	每股 1.3459港元	39.7%
2016年11月18日	丹楓控股有限公司(「丹楓」)	271	丹楓控股有限公司主要從事 物業投資、物業租賃及物業 管理業務。	每股 2.75港元	(34.0)% (附註2)
	收購	124	粵海置地集團主要從事物業發展 及投資。	平均 中位數 最高 最高	13.2% 15.4% 120.4% (75.3)% (28.2)%

附註：

1. 標的交易涉及相關要約人僅收購相關被要約人已發行股本之非控股權(即13.7%)，惟相關要約人觸發強制無條件要約責任，可以認為是有別於其他上市房地產公司收購可比較交易及收購(控制權被收購)之情況。
2. 標的交易涉及相關收購人收購帶有內在風險之相關被收購人，據此，相關被收購人之大部分(即50%以上)之資產淨值乃歸因於聯營公司。相關被要約人對該聯營公司之營運及業務並無控制權，過往亦無能力指揮該聯營公司之主要業務交易(包括重大買賣或派息)。

誠如上表所示，要約價較收購房地產公司之經重估資產淨值介乎折讓約75.3%至溢價約120.4%，平均及中位數分別為溢價約13.2%及溢價約15.4%。有別於上述平均溢價，收購反映較經重估資產淨值之折讓約28.2%。

吾等認為，香港建設及丹楓所代表之上市房地產公司收購可比較交易基於上表附註所述之原因可能屬於離群值。倘吾等於以上分析中撇除香港建設及丹楓，要約價較收購房地產公司物業之評估值之溢價將介乎約15.4%至120.4%，平均及中位數分別約58.5%及15.4%。

結合注資可比較交易及上市房地產公司收購可比較交易，值得注意的是，與市場交易先例相比，代價較經重估資產淨值大幅折讓。

8. 貴集團其他可用之融資／付款方式

吾等與 貴集團管理層檢討代價之付款方式，且除根據特別授權發行代價股份及支付現金代價外， 貴集團是否有其他可用之融資／付款方式。

據 貴集團管理層表示，儘管以現金悉數支付代價是可行的，惟經考慮進一步投資及發展 貴集團主要業務分部(即水資源、物業及基建業務)之資金需要、 貴集團之股息政策及一般營運資金需要後， 貴集團管理層認為，應只以現金支付四分之一代價，餘額應以其他方式支付。經考慮(i)下文所討論其他融資方法之弊

處；及(ii)賣方願意接受代價股份(而非純現金或其他形式之代價)展現賣方及廣東粵海對 貴集團及粵海置地集團前景之信心及賣方就收購對 貴集團之支持後，由代價股份及現金代價組成之最終代價付款方式乃由買賣協議各訂約方協定。

據 貴集團管理層表示， 貴公司已考慮其他股本融資方式。目前，發行價每股代價股份10.39港元較買賣協議日期前10個連續交易日之收市價稍為折讓約1.7%至4.3%。相反，透過按比例向獨立第三方(如配售新股)或現有股東發行新股份(如供股或公開發售)之方式進行之集資活動，一般需要較股份現行市價更大之折讓。另外，相比發行代價股份，透過供股或公開發售進行之集資將招致更高交易成本(如包銷及其他費用)，且對該等不參與之股東帶來攤薄影響一般亦較大。

債務融資將增加 貴集團之整體融資成本。

吾等得悉，目前建議之融資架構建議乃經 貴集團管理層審慎及周詳考慮各項方法後達致。吾等認同 貴集團管理層之意見，建議根據特別授權發行代價股份及支付現金代價對收購而言是合適之融資／付款方法。儘管發行代價股份將導致現有公眾股東之股權百分比被輕微攤薄，經考慮多項因素(詳情載於本函件下文第十一節「貴公司於交割前後之股權架構」)後，對現有公眾股東股權之攤薄影響為可接受。

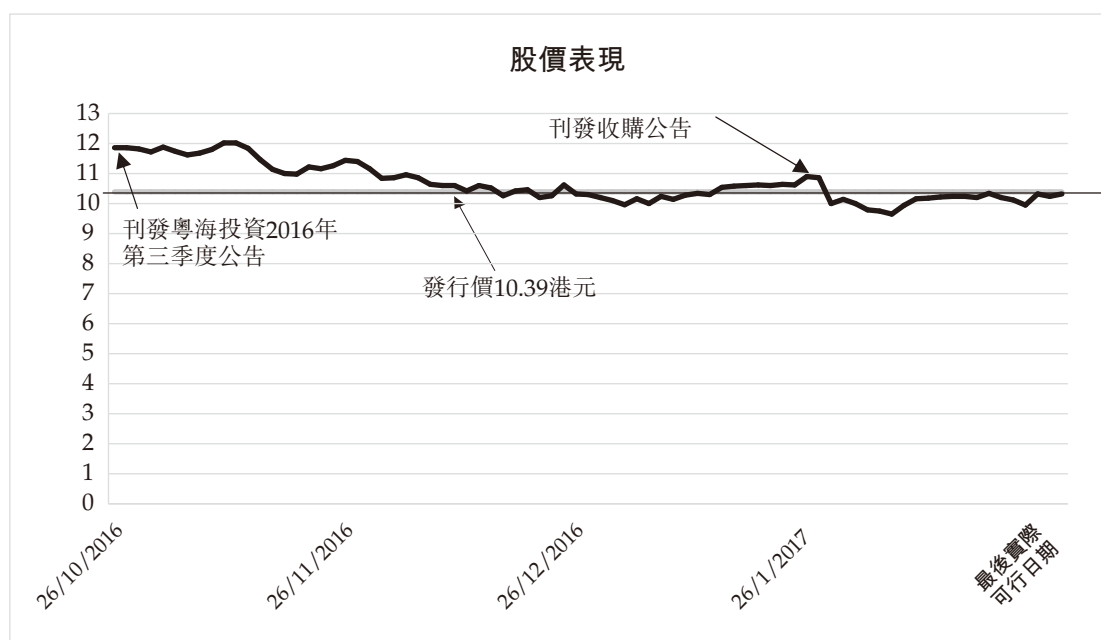
9. 發行價之分析

發行價乃董事會與香港粵海經公平磋商並計及(其中包括)股份現行市價及現行市況後釐定。發行價較：

- (i) 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股10.32港元溢價約0.7%；
- (ii) 於買賣協議日期聯交所所報收市價每股10.86港元折讓約4.3%；
- (iii) 於緊接買賣協議日期前最後十個連續交易日聯交所所報平均收市價每股10.57港元折讓約1.7%；

- (iv) 於緊接買賣協議日期前最後20個連續交易日聯交所所報平均收市價每股10.37港元溢價約0.2%；
- (v) 於緊接買賣協議日期前最後30個連續交易日聯交所所報平均收市價每股10.39港元；及
- (vi) 每股資產淨值約5.15港元(按於2016年9月30日股東應佔資產淨值約32,233.6百萬港元除以於最後實際可行日期已發行股份6,264,931,421股計算)溢價約101.7%。

以下為股份自刊發粵海投資2016年第三季度公告以來之價格表現。



資料來源： 聯交所網站

自2016年10月底刊發粵海投資2016年第三季度公告以來，股份走勢一直向下。股價於2016年12月回穩至約10.0港元至10.6港元之區間，並於2017年1月初刊發收購公告前稍為上升。

一般來說，發行價與刊發收購公告前之近期股價相符。

10. 收購對 貴集團之財務影響

(i) 股東應佔資產淨值

於交割後，粵海置地將成為 貴公司擁有73.82%權益之附屬公司，故粵海置地集團之所有資產及負債將併入 貴集團。

據 貴集團管理層表示及誠如粵海投資2015年年報所述， 貴集團之會計政策是利用收購法將業務合併入賬，而收購之會計處理將遵照此政策。儘管代價目前為人民幣3,358.0百萬元(相等於約3,780.4百萬元)，代價之公平值最終將於交割日釐定。同樣地， 貴集團於粵海置地集團之可識別資產及負債之權益之公平值亦將於交割日計量。有關公平值指經重估資產淨值，目前約為人民幣4,678.9百萬元(相等於約5,267.5百萬元)。根據現行情況， 貴集團管理層認為，為替確認商譽， 貴集團很可能就收購確認購買廉價收益，乃將按(其中包括)代價公平值與粵海置地集團於交割日之應佔經重估資產淨值部分之差額釐定。

為方便說明，假設收購於2016年9月30日完成， 貴集團股東應佔資產淨值之變動將載列如下：

	貴集團 百萬港元	每股 港元
於2016年9月30日股東應佔資產淨值	32,233.6	5.15
加：經重估資產淨值	5,267.5	
減：現金代價	<u>(945.1)</u>	
於2016年9月30日經擴大集團股東 應佔資產淨值	36,556.0	5.59
股東應佔資產淨值增加		
—金額	4,322.4	0.44
—百分比	13.4%	8.5%

獨立股東應注意，經擴大集團股東應佔資產淨值之實際影響將視乎相關計算，而有關計算乃按(i)代價之公平值，視乎股價變動可以認為是相當波動的；及(ii)粵海置地集團於交割日之可識別資產及負債之公平值得出。

(ii) 股東應佔盈利

於交割後，粵海置地集團之綜合財務業績將併入 貴集團之綜合財務報表。由於粵海置地集團之財務表現於交付發展物業時尚未反映將確認之收入及直至2021年布心項目一期竣工前出租投資物業將賺取之租金，粵海置地集團預計不會為 貴集團帶來即時之盈利貢獻。

當進行交割時，可就收購確認購買收益。此項就收購之購買收益將為非現金性質，且並非經常性。目前廉價收益之估計乃按較經重估資產淨值之折讓約28.2%得出。倘於交割日代價及粵海置地集團之可識別資產及負債之公平值有變動，收益金額(如有)亦會變動。

(iii) 營運資金及淨現金狀況

貴集團維持穩健之營運資金(即流動資產淨值)，於2016年6月30日約為11,370.6百萬港元。 貴集團於2016年6月30日之淨現金狀況約為1,434.2百萬港元，相等於現金及現金等價物約10,122.8百萬港元，並扣除(i)短期及長期銀行及其他借貸約6,938.3百萬港元；及(ii)來自香港政府之預收賬款約827.4百萬港元及應付有關連公司款項約922.9百萬港元。

為方便說明，假設交割於2016年6月30日進行，且經考慮(i) 貴集團於2016年6月30日之淨現金狀況及營運資金分別約為1,434.2百萬港元及11,370.6百萬港元；(ii)粵海置地集團於2016年6月30日之淨現金狀況及營運資金分別約為3,557.6百萬港元及3,539.0百萬港元；及(iii)現金代價約人民幣839.5百萬元(相等於約945.1百萬港元)後，經擴大集團之淨現金狀況及營運資金預計將有所增加。據 貴集團管理層表示，就布心項目仍有未償還土地溢價約人民幣1,350百萬元，預計於2017年6月8日或之前償付。儘管此筆現金付款龐大，預計收購對經擴大集團之淨現金狀況及營運資金有正面影響。

11. 貴公司於交割前後之股權架構

貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨交割後(假設除收購外於最後實際可行日期至交割(包括該日)期間 貴公司已發行股本並無變動)之股權架構概述如下：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨交割後	
	所持 股份數目	估全部 已發行股本之 概約百分比	所持 股份數目	估全部已發行 股本之 概約百分比
香港粵海	3,420,563,527	54.60%	3,693,453,546	56.49%
公眾股東	<u>2,844,367,894</u>	<u>45.40%</u>	<u>2,844,367,894</u>	<u>43.51%</u>
總計	<u>6,264,931,421</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,537,821,440</u>	<u>100.00%</u>

誠如上表所示，貴公司現有公眾股東之股權將於緊隨交割後由約45.40%減至約43.51% (即攤薄約4.16%)。儘管現有公眾股東之股權將被攤薄，經考慮(i)收購之裨益；(ii)吾等認為屬公允之粵海置地估值；(iii)發行價與刊發收購公告前之近期股價相符；及(iv)根據上文「10.收購對 貴集團之財務影響」一節概述收購對經擴大集團之正面財務影響後，吾等認為，對現有公眾股東股權之攤薄影響可接受。

討論及分析

貴集團主要從事投資控股、水資源、物業持有及投資、酒店持有及經營、酒店管理、百貨營運以及投資於其他基建項目。貴集團在開發及持有位於廣州、天津及香港黃金地段之商場／商業／辦公物業及現有物業項目方面擁有悠久歷史。收購符合 貴集團之既定發展戰略，預計將為其現有核心業務之一帶來增長潛力。收購之旨意為收購布心項目，將帶來位於中國一線城市深圳黃金地段、具增長潛力及建築面積約為462,051平方米之多元化物業組合。預計布心項目將以粵海置地本身之財務資源撥付，並將整合 貴集團及粵海置地集團在地產板塊方面之管理專長及資源。

代價人民幣3,358.0百萬元較經重估資產淨值折讓約28.2%已考慮威格斯對粵海置地集團物業於2016年11月30日進行估值之升值及相關潛在稅項負債。吾等認為，按(其中包括)較經重估資產淨值之折讓得出之代價基準為評估此類交易代價是否公平而慣常採用之方法。折讓與可比較交易之比較適合，高於注資可比較交易之折讓平均及中位數分別約20.8%及25.2%。此外，有別於上市房地產公司收購可比較交易之溢價，收購反映折讓。

每股待售股份之代價較於最後實際可行日期粵海置地收市價溢價59.9%。不過，誠如上文「2.(iii)粵海置地之上市地位」一節所詳述，粵海置地之市價反映成交不流通，且並無控制元素，故吾等認為粵海置地之市價對吾等評估代價並無重大相關性。

代價之四分三由 貴公司以建議根據特別授權發行代價股份支付，另外四分之一以現金代價支付。發行價每股代價股份10.39港元較買賣協議日期前10個連續交易日之收市價稍為折讓約1.7%至4.3%。此外，發行代價股份能展現賣方及廣東粵海對經擴大集團前景之信心。

貴集團管理層已考慮收購之其他融資／付款方式，包括配售新股、供股、公開發售及債務融資。不過，以上各種方式在發行折讓、成本及時間方面均較建議發行代價股份及支付現金代價有弊處。因此，吾等認同 貴集團管理層之意見，建議根據特別授權發行代價股份及支付現金代價對收購而言是合適之融資／付款方式。

貴公司現有公眾股東之股東將因交割而被攤薄約4.16%。基於上文第11項所載之因素，吾等認為有關攤薄相當溫和及合理。

吾等認為，收購對 貴集團有正面之財務影響。隨著布心項目一期及二期於2021年及其後年度竣工，預計收購將帶來盈利。於2016年9月30日經擴大集團股東應佔資產淨值將增加約4,322.4百萬元或13.4%至約36,556.0百萬元。按每股基準計算，於2016年9月30日經擴大集團股東應佔每股資產淨值將由約5.15港元增加0.44港元或8.5%至約5.59港元。預計經擴大集團之營運資金及淨現金狀況亦因收購而進一步增加。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，收購(包括根據特別授權發行代價股份)按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購於 貴集團日常及一般業務過程中進行，符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准收購及特別授權。

此 致

粵海投資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
主席
邵斌
謹啟

2017年2月24日

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照閣下之指示，對粵海投資有限公司(以下統稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提供吾等對有關物業權益於2016年11月30日(「估值日」)之市值之意見，以供載入本通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

在對第一類物業進行估值時，吾等按重建基準估計該物業權益之估值，即其將根據深圳市羅湖區城市更新局(「深圳羅湖更新局」)與粵海置地(深圳)有限公司(「粵海置地(深圳)」)訂立之三份土地使用權出讓合同書之准許用途及容積率發展及完成。吾等假設有關於政府部門已經或將會就重建批出一切同意書、批文及執照，而並無附帶任何繁重條件或出現不當延誤。吾等亦假設重建之設計及興建乃符合當地規劃規例，且已獲有關當局批准。於達致吾等對可自由轉讓部分之估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場可得之可資比較銷售憑證，亦考慮

到完成重建將支付之成本，以反映已竣工重建項目之質素。於達致吾等對自用部分之估值意見時，吾等採用收益法，參考物業權益之復歸潛力，亦考慮到完成重建將支付之成本，以反映已竣工重建項目之質素。

對第二至第三類物業進行估值時，吾等亦採用直接比較法估計物業之估值，當中假設物業可以現況交吉出售，並參考相關市場可得之可資比較銷售憑證。

吾等之估值乃假設業主於公開市場將現況下之物業權益求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高該等物業權益之價值。此外，吾等之估值並無假設有任何形式之強迫出售情況。

吾等並無就物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關物業權益之所有權文件的若干節錄文本。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等之副本之任何其後修訂。在對物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問中倫律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、土地及樓面面積等事宜，以及有關物業識別及其他相關事宜之意見。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供之資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅供參考用途。

估值證書所載之一切尺寸、測量及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載之資料為基準，並僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等已視察物業之外部，而在可能情況下，亦已視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無檢查木工或被遮蓋、隱藏或不可到達之其他建築部分，故吾等無法呈報物業之任何有關部分是否並無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

地盤視察由吳偉峰先生及黃文豪先生於2016年12月及2017年1月進行。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

在對物業估值進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈之《公司收購及合併守則》規則11以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載之規定。

據 貴公司表示，可能因出售中國物業產生之潛在稅項負債主要包括企業所得稅（25%）、營業稅（5%）、印花稅（0.005%）、契稅（3%至5%）及就物業升值繳納土地增值稅（30%至60%）。

據 貴公司表示，由於得悉 貴集團於最後實際可行日期無意出售物業，有關稅務責任將不可能於短期內出現。

除另有說明外，所有呈列之金額均為人民幣（人民幣）。於2016年11月30日在對位於中國之物業權益進行估值時所用之匯率為人民幣1.00元兌1.1258港元。人民幣兌港元（港元）之匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉按 閣下指示有關重大物業之估值概要及估值證書。

此 致

香港
干諾道中148號
粵海投資大廈
28及29樓
粵海投資有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc (e-com)
中國房地產估價師
謹啟

2017年2月24日

附註： 特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc (e-com)資格，並於香港物業估值方面擁有逾二十九年經驗，以及於中國物業估值方面擁有逾二十二年經驗。

估值概要

貴集團於中國將予收購之物業權益

物業	於2016年11月30日 現況下之市值
1. 位於中國廣東省 深圳市 羅湖區布心片區 東昌路1號 三幅土地(稱為布心土地)	人民幣4,267,990,000元 (相當於約4,804,900,000港元)
	(見下文附註1)
2. 位於中國廣東省 深圳市羅湖區 布心片區布心花園之 59個住宅單位	人民幣183,800,000元 (相當於約206,920,000港元)
3. 中國廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮 三支香水道以南 如英居項目未售部分	人民幣326,970,000元 (相當於約368,100,000港元)
	<hr/>
	總計： 人民幣4,778,760,000元
	<u>(相當於約5,379,920,000港元)</u>

附註：

- 為方便說明，根據第一類物業附註(1)至附註(3)所述之三份土地使用權出讓合同書，當中列明南部土地建築面積約75,583平方米作產業開發用房用途、約36,803平方米作產業配套商業用途、約12,050平方米作創新型產業用房用途及約20,632平方米作地下商業用途；以及北部土地自用部分建築面積約38,198平方米作產業配套商業用途及約8,842平方米作地下商業用途。就此，自用部分不得自由轉讓。不過，據貴公司中國法律顧問中倫律師事務所表示，粵海置地(深圳)有限公司不得自由轉讓非商品房、限自用部分之土地及其上建築物，惟可作出租用途。因此，吾等視物業之自用部分為無市場價值。鑒於自用部分可由貴集團出租或自用，吾等視自用部分為具投資價值，自用部分之總建築面積約192,108平方米，於估值日期為人民幣2,228,430,000元。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年11月30日 現況下之市值
1. 位於 中國廣東省 深圳市 羅湖區 布心片區 東昌路1號 三幅土地 (稱為布心 土地)	布心土地由三幅總佔地面積約 66,525.90平方米(716,085平方 呎)之土地組成。 布心土地擬發展為綜合發展項 目。佔地面積及建議建築面積 之詳情如下： 地段	於估值日期，西 北部土地及北 部土地為空地， 而南部土地連 同建於其上之 工業樓宇由業 主自用作辦公 用途，整幅布心 土地仍待日後 發展。	人民幣 4,267,990,000元 (相當於約 4,804,900,000港元) (見下文附註4)
	佔地面積 (平方米)		
	西北部土地	16,680.23	
	南部土地	16,043.57	
	北部土地	<u>33,802.10</u>	
	總計：	<u><u>66,525.90</u></u>	
	西北部土地：		
	樓宇用途	概約 建築面積 (平方米)	
	商業	8,018	
	辦公	49,450	
	商務公寓	57,600	
	物業服務用房	232	
	公共設施	<u>700</u>	
	總計：	<u><u>116,000</u></u>	

於2016年11月30日
現況下之市值

物業 概況及年期 佔用詳情

南部土地：

樓宇用途	概約 建築面積 (平方米)
------	---------------------

產業研發用房	137,367
商業	37,460
創新型產業用房	12,050
公共設施	423
公共首末站	3,200
地下商業	21,000

總計：	<u>211,500</u>
-----	----------------

北部土地：

樓宇用途	概約 建築面積 (平方米)
------	---------------------

產業研發用房	86,402
物業服務用房	269
商業	38,880
地下商業	9,000

總計：	<u>134,551</u>
-----	----------------

獲准提供100個停車位。

附註：

1. 根據深圳市羅湖區城市更新局(「深圳羅湖更新局」)(甲方)與粵海置地(深圳)有限公司(「粵海置地(深圳)」)(乙方)於2016年6月13日訂立之土地使用權出讓合同書(文件編號：深地合字(2016)H001號)，甲方就布心土地總佔地面積約16,680.23平方米及建築面積約116,000平方米之西北部分(土地編號指定為H409-0078(1))(「西北部土地」)向乙方授予之物業年期直至2056年6月12日止，作商業用途。

2. 根據深圳市羅湖區城市更新局(「深圳羅湖更新局」)(甲方)與粵海置地(深圳)有限公司(「粵海置地(深圳)」)(乙方)於2016年6月15日訂立之土地使用權出讓合同書(文件編號:深地合字(2016)H002號),甲方就布心土地總佔地面積約16,043.57平方米及建築面積約211,500平方米之南部部分(土地編號指定為H409-0011)(「南部土地」)向乙方授予之物業年期直至2066年6月14日止,作新工業相關用途。
3. 根據深圳市羅湖區城市更新局(「深圳羅湖更新局」)(甲方)與粵海置地(深圳)有限公司(「粵海置地(深圳)」)(乙方)於2016年6月13日訂立之土地使用權出讓合同書(文件編號:深地合字(2016)H003號),甲方就布心土地總佔地面積約33,802.10平方米及建築面積約134,551平方米之北部部分(土地編號指定為H409-0092)(「北部土地」)向乙方授予之物業年期直至2066年6月12日止,作新工業相關用途。
4. 為方便說明,根據附註(1)至附註(3)所述之三份土地使用權出讓合同書,當中列明南部土地建築面積約75,583平方米作產業開發用房用途、約36,803平方米作產業配套商業用途、約12,050平方米作創新型產業用房用途及約20,632平方米作地下商業用途;以及北部土地自用部分建築面積約38,198平方米作產業配套商業用途及約8,842平方米作地下商業用途。就此,自用部分不得自由轉讓。不過,據貴公司中國法律顧問中倫律師事務所表示,粵海置地(深圳)有限公司不得自由轉讓非商品房、限自用部分之土地及其上建築物,惟可作出租用用途。因此,吾等視物業之自用部分為無市場價值。鑒於自用部分可由貴集團出租或自用,吾等視自用部分為具投資價值,自用部分之總建築面積約192,108平方米,於估值日期為人民幣2,228,430,000元。
5. 粵海置地(深圳)有限公司為粵海置地控股有限公司之全資附屬公司。
6. 中國法律意見包括(其中包括)以下各項:
 - (i) 粵海置地金威啤酒廠城市更新單元項目之實施主體,有權作為受讓方簽署土地出讓合同;
 - (ii) 羅湖區城市更新局有權作為出讓方簽署土地合同;
 - (iii) 粵海置地合法擁有H409-0078(1)、H409-0092、H409-0011三塊地塊的土地使用權,在支付完畢所有土地使用權出讓金、土地開發金以及市政配套設施金後應儘快到不動產登記部門辦理土地使用權證;及
 - (iv) 粵海置地應按照土地出讓合同的約定,在2017年6月8日前支付剩餘的第二期土地使用權出讓金、土地開發金以及市政配套設施金,在規定的時間內動工開發建設並竣工,且在未辦理土地使用權登記並取得房地產證之前,不得以任何形式處分地塊,亦不得對性質為非商品房、限自用部分的土地及其上建築物進行轉讓。
7. 根據中國法律意見及貴公司提供之資料,業權狀況以及主要批文及許可證之授出情況如下:
 - (i) 土地使用權出讓合同書 有

			於2016年11月30日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 位於 中國廣東省 深圳市 羅湖區 布心片區 布心花園的 59個住宅單位	物業由一幢約於1988年落成之 八層高大廈不同樓層之布心花 園之59個住宅單位組成。 物業之總建築面積約為4,634.33 平方米。	物業現由 貴集 團佔用作住宅 用途。	人民幣 183,800,000元 (相當於約 206,920,000港元)

附註：

1. 根據59份房地產權證(文件編號：深房字第2000132341、第2000132342、第2000132343、第2000132345、第2000132346、第2000132348、第2000132349、第2000132350、第2000132352、第2000132353、第2000132355、第2000132356、第2000132358、第2000132359、第2000132360、第2000132362、第2000132363、第2000132364、第2000132366、第2000132367、第2000132368、第2000132369、第2000132370、第2000132371、第2000132373、第2000132374、第2000132375、第2000132376、第2000132377、第2000132378、第2000132379、第2000132380、第2000132381、第2000132382、第2000132383、第2000132384、第2000132385、第2000132386、第2000132387、第2000132388、第2000132389、第2000132390、第2000132391、第2000132392、第2000132393、第2000132394、第2000132395、第2000132396、第2000132397、第2000132398、第2000132405、第2000132406、第2000132407、第2000132408、第2000132410、第2000132411、第2000132413、第2000132415及第2000132497號)，深圳金威啤酒有限公司獲授予物業土地使用權，年期直至2035年10月28日，作住宅用途，而物業總建築面積約4,634.33平方米之房屋所有權由深圳金威啤酒有限公司擁有。
2. 深圳金威啤酒有限公司現稱為粵海科技(深圳)有限公司。
3. 中國法律意見包括(其中包括)以下各項：
 - (i) 布心花園59個單元上不存在查封、抵押情況；及
 - (ii) 粵海科技(深圳)有限公司有權對布心花園59個單元依法進行轉讓、租賃、抵押或其他處分行為。
4. 根據中國法律意見及 貴公司提供之資料，業權狀況以及主要批文及許可證之授出情況如下：
 - (i) 房地產權證 有

			於2016年11月30日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮 三支香水道 以南 如英居項目 未售部分	發展項目由一幅總佔地面積約 38,771平方米及總建築面積約 128,947平方米之土地組成，約 於2015年落成。 根據 貴公司提供之資料，將 收購未出售部分總建築面積約 8,159.32平方米之80個住宅單 位及發展項目651個停車位。 物業土地使用權之年期分別直 至2032年5月24日及2062年5月 24日，分別作商業及住宅用途。	發展項目未售 單位於估值日 期為空置。	人民幣 326,970,000元 (相當於約 368,100,000港元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：G04-002585)(「國有土地使用權證」)，廣州市番禺粵海房地產有限公司(「番禺粵海」)獲授予物業土地使用權，年期分別直至2032年5月24日及2062年5月24日，作商業及住宅用途。
2. 根據廣州市國土資源和房屋管理局(甲方)與番禺粵海(乙方)於2013年2月21日訂立之國有建設用地使用權出讓合同變更協議(文件編號：穗番國地出合[2012]第025號的變更協議之一號)(「土地修訂協議」)，甲方向乙方授予佔地面積約38,771平方米之物業土地使用權。
3. 根據於2015年10月14日頒佈之建設工程規劃驗收合格證(文件編號：穗規驗證[2015]第572號)，總建築面積約128,947平方米之發展項目已竣工。
4. 根據 貴集團提供之資料，將收購未出售部分總建築面積約8,159.32平方米之80個住宅單位及發展項目651個停車位。
5. 番禺粵海為粵海置地控股有限公司擁有80%之附屬公司。

6. 中國法律意見包括(其中包括)以下各項：
- (i) 坐落在番禺區洛浦街沿沙東路63號4棟(A2) 3502房已進行預告登記，因此應排除在如英居未出售單元之外；
 - (ii) 如英居項目應在辦理房屋產權證初始登記前，按照《規劃合格證》記載的規定到相關部門補交相關費用，並在辦理大房產證時按照《建設用地規劃許可證》(穗規地證(2006)第1551號)記載的土地面積調整用地面積；
 - (iii) 在取得房屋產權證後，且除3502房外的79個未出售單元仍未出售予第三方或辦理預告登記的，番禺粵海有權對該79個單元依法進行轉讓、租賃、抵押或其他處分行為。2016年12月25日前，番禺粵海為3502房的權利人，可依法處分3502房；及
 - (iv) 關於人防區車位，如英居項目人防區車位屬於規劃用於停放汽車的用途範圍，其權屬可由番禺粵海通過出售、附贈、出租等方式進行約定。在工程規劃報建和驗收文件及其附圖齊備的情況下，人防區車位可辦理初始登記在番禺粵海公司名下，並由番禺粵海進行出售，不得進行預售，出售時應當首先滿足業主的需要。
7. 根據中國法律意見及 貴公司提供之資料，業權狀況以及主要批文及許可證之授出情況如下：
- | | | |
|-------|-----------|---|
| (i) | 國有土地使用權證 | 有 |
| (ii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iii) | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建築工程施工許可證 | 有 |

1. 責任聲明

本通函載有符合《上市規則》所需之詳情，旨在提供有關本集團之資料。董事共同及個別對本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，就彼等所知及確信，確認本通函所載資料在各重大方面屬準確及完備，並無誤導或詐騙成分，且無遺漏其他事宜，致使當中任何陳述或本通函之任何內容產生誤導。

2. 董事及最高行政人員的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例董事或最高行政人員被當作或視為擁有的權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據《標準守則》知會本公司及聯交所如下：

I. 於本公司證券之權益及淡倉

(a) 股份

董事姓名	權益類別／ 權益性質	持有股份 數目	好倉／ 淡倉	權益概約 百分比 (附註)
黃小峰	個人	2,595,580	好倉	0.041%
吳建國	個人	333,370	好倉	0.005%
張輝	個人	2,106,130	好倉	0.034%
趙春曉	個人	582,170	好倉	0.009%
李偉強	個人	1,927,160	好倉	0.031%
何林麗屏	個人	879,200	好倉	0.014%
曾翰南	個人	879,200	好倉	0.014%
陳祖澤	個人	5,450,000	好倉	0.087%
李國寶	個人	12,000,000	好倉	0.192%
鄭慕智	個人	3,000,000	好倉	0.048%

附註：權益概約百分比乃按於最後實際可行日期之已發行股份6,264,931,421股股份為計算基準。

(b) 股票期權

董事姓名	股票期權 授出日期 (日.月.年)	於授出日期	於最後實際	獲授	行使	好倉/ 淡倉
		獲授股票 期權數目	可行日期 持有的股票 期權數目	股票期權 已付 總代價 港元	股票期權 需支付 的價格 港元 (每股)	
黃小峰	22.01.2013	2,693,000	877,420	-	6.20	好倉
溫引珩	22.01.2013	1,395,000	454,330	-	6.20	好倉
吳建國	22.01.2013	2,268,000	778,630	-	6.20	好倉
張輝	22.01.2013	2,268,000	770,870	-	6.20	好倉
趙春曉	22.01.2013	2,268,000	778,630	-	6.20	好倉
李偉強	22.01.2013	2,243,000	815,840	-	6.20	好倉
何林麗屏	22.01.2013	1,256,000	376,800	-	6.20	好倉
曾翰南	22.01.2013	1,256,000	376,800	-	6.20	好倉

有關上述根據本公司於2008年10月24日採納的股票期權計劃授出的股票期權之附註：

- (1) 所有股票期權之期權期限為自授出日期起計五年零六個月。
- (2) 任何股票期權只於已歸屬後方可在期權期限內行使。
- (3) 以下為股票期權之一般歸屬比例：

日期	歸屬比例
授出日期後兩年當日	40%
授出日期後三年當日	30%
授出日期後四年當日	10%
授出日期後五年當日	20%

- (4) 股票期權的歸屬亦取決於能否達成董事會在授出股票期權時所決定及於授出要約內列明的有關表現目標。

- (5) 以下為股票期權之離職者歸屬比例，此歸屬比例適用於承授人於某些特殊情況下不再為合資格人士(減去根據一般歸屬比例已歸屬或已失效之百分比)：

事件發生日期	歸屬比例
授出日期後四個月當日之前	0%
授出日期後四個月當日或之後 但於一年當日之前	10%
授出日期後一年當日或之後 但於兩年當日之前	25%
授出日期後兩年當日或之後 但於三年當日之前	40%
授出日期後三年當日或之後 但於四年當日之前	70%
授出日期後四年當日或之後	80%
	餘下的20%的歸屬 亦取決於該四年 在整體績效考核中 取得合格成績

II. 相聯法團的股份權益及淡倉

(a) 粵海置地

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有 股份數目	好倉/ 淡倉	權益概約 百分比 (附註)
黃小峰	個人	3,880,000	好倉	0.227%
何林麗屏	個人	398,000	好倉	0.023%
鄭慕智	個人	600,000	好倉	0.035%

附註：權益概約百分比乃按於最後實際可行日期粵海置地之已發行股份1,711,536,850股普通股為計算基準。

(b) 廣南(集團)有限公司(「廣南集團」)

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有 股份數目	好倉/ 淡倉	權益概約 百分比 (附註)
曾翰南	個人	300,000	好倉	0.033%
李國寶	個人	15,000	好倉	0.002%

附註：權益概約百分比乃按於最後實際可行日期廣南集團之已發行股份907,593,285股普通股為計算基準。

(c) 粵海制革有限公司

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有股份 數目	好倉/ 淡倉	權益概約 百分比 (附註)
何林麗屏	個人	200,000	好倉	0.037%

附註：權益概約百分比乃按於最後實際可行日期粵海制革有限公司之已發行股份538,019,000股普通股為計算基準。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司所知，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券擁有權益或淡倉權益而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據《標準守則》知會本公司及聯交所。

3. 主要股東的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	權益類別/ 權益性質	持有 股份數目	好倉/ 淡倉	權益概約 百分比 (附註2)
廣東粵海(附註3)	受控法團權益	3,693,453,546	好倉	56.49%
香港粵海(附註4)	實益持有人/ 受控法團權益	3,693,453,546	好倉	56.49%
Guangdong Trust Ltd. (粵海信托有限公司)	實益持有人/ 受控法團權益	576,404,918	好倉	8.82%

附註：

1. 上述權益包括於買賣協議完成後配發及發行之代價股份。
2. 權益概約百分比乃按於完成買賣協議後本公司之已發行股份6,537,821,440股為計算基準。
3. 廣東粵海所持本公司的應佔權益乃通過其直接全資控股的香港粵海而持有。
4. 上述香港粵海的權益已包括通過其全資附屬公司Guangdong Trust Ltd.(粵海信托有限公司)持有的應佔權益。

5. 於最後實際可行日期，以下董事為廣東粵海及／或香港粵海的董事或僱員：

董事姓名	於廣東粵海擔任的職務	於香港粵海擔任的職務
黃小峰	董事長及董事	董事長及董事
蔡勇	董事及總經理	常務董事及總經理
吳建國	董事	常務董事
張輝	副總經理	常務董事
趙春曉	副總經理及行政總監	常務董事、行政總監及 公司秘書
藍汝宁	副總經理	常務董事
李偉強	財務總監	常務董事及財務總監

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知悉，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)直接或間接擁有附帶權利於所有情況下可在本集團其他成員公司之股東大會上投票的已發行股份10%或以上之權益或擁有該等已發行股份之任何股票期權：

擁有本公司附屬公司 10%或以上權益之 股東名稱 ¹	本公司附屬公司名稱	好倉/ 淡倉	該股東 所持之權益 百分比
寶應縣自來水公司	寶應悅寶工程有限公司	好倉	30.00%
寶應縣自來水公司	寶應粵海水務有限公司	好倉	30.00%

擁有本公司附屬公司 10%或以上權益之 股東名稱 ¹	本公司附屬公司名稱	好倉/ 淡倉	該股東 所持之權益 百分比
億城投資有限公司	中超投資有限公司	好倉	30.00%
億城投資有限公司	儋州聯順通自來水管網 有限公司	好倉	30.00%
億城投資有限公司	儋州清泉水質檢測有限公司	好倉	30.00%
億城投資有限公司	海南儋州自來水有限公司	好倉	30.00%
儋州市農林水利開發 有限公司	海南儋州粵海水務有限公司	好倉	23.80%
東莞發展控股股份 有限公司	東莞市清溪粵海水務 有限公司	好倉	10.00%
東莞市東江原水有限公司	東莞市清溪粵海水務 有限公司	好倉	44.00%
東莞市東江原水有限公司	東莞市粵海東原水務 有限公司	好倉	49.00%
高郵市自來水公司	高郵港郵供水有限公司	好倉	40.00%

擁有本公司附屬公司 10%或以上權益之 股東名稱 ¹	本公司附屬公司名稱	好倉/ 淡倉	該股東 所持之權益 百分比
高郵市自來水公司	高郵市港郵工程有限公司	好倉	40.00%
高州市城鄉基礎設施 建設投資有限公司	高州粵海水務有限公司	好倉	49.00%
廣東粵海投資開發 有限公司	廣州天河城投資有限公司	好倉	40.00%
廣州市城市建設開發集團 有限公司	Teem Holdings Limited	好倉	12.98%
廣州市番禺信息技術投資 發展有限公司	廣州市萬亞投資管理 有限公司	好倉	32.00%
廣州市市政園林工程 管理中心	開平粵海水務有限公司	好倉	45.71%
國開發展基金有限公司	梅州梅穗投資有限責任公司	好倉	49.00%
廣州市市政園林工程 管理中心	開平粵海污水處理有限公司	好倉	45.71%
江河水務有限公司	廣西梧州自來水工程有限公司	好倉	49.00%
江河水務有限公司	梧州粵海江河水務有限公司	好倉	49.00%

擁有本公司附屬公司 10%或以上權益之 股東名稱 ¹	本公司附屬公司名稱	好倉/ 淡倉	該股東 所持之權益 百分比
江河水務有限公司	梧州市建標水表檢定 有限公司	好倉	49.00%
梅州市自來水總公司	梅州粵海水務有限公司	好倉	30.00%
梅州市自來水總公司	梅州市自來水安裝公司	好倉	30.00%
梅州市自來水總公司	梅州梅穗投資有限責任公司	好倉	15.30%
汕尾市紅草產業園 投資開發有限公司	汕尾粵海環保有限公司	好倉	20.00%
梧州市國資委	梧州粵海環保發展有限公司	好倉	13.04%
遂溪縣自來水公司	遂溪粵海水務有限公司	好倉	30.00%
Upper Horn Investments Limited	Guangdong Power (International) Limited	好倉	49.00%
儀征城鄉水務有限公司	揚州粵港市政工程有限公司	好倉	40.00%
儀征城鄉水務有限公司	儀征港儀供水有限公司	好倉	40.00%

擁有本公司附屬公司 10%或以上權益之 股東名稱 ¹	本公司附屬公司名稱	好倉/ 淡倉	該股東 所持之權益 百分比
肇慶大旺城市發展 有限公司	肇慶高新區粵旺工程 有限公司	好倉	30.00%
肇慶大旺城市發展 有限公司	肇慶高新區粵海水務 有限公司	好倉	30.00%
中山興中集團有限公司	中山火力發電有限公司	好倉	25.00%

¹ 此等權益包括本公司附屬公司已發行股本之權益、本公司以合資經營企業形式於中國成立之附屬公司之權益，及本公司以合作經營企業形式於中國成立之附屬公司之權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括在一年內到期或可由僱主在一年內終止而不用支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

5. 董事於資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事自2015年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來，於由本集團任何成員公司收購、出售或租用，或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租用之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

除董事持有上述之股票期權外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務屬重大而於最後實際可行日期仍然存續之任何合約或安排中，直接或間接擁有任何重大權益。

6. 董事及其緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，董事或彼等各自的緊密聯繫人須披露其擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務之權益如下：

I. 本集團之主要業務

- (1) 水資源
- (2) 物業持有及投資
- (3) 酒店持有及營運
- (4) 酒店管理
- (5) 百貨營運
- (6) 其他基建項目投資

II. 競爭業務之權益

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
黃小峰	廣東粵海	董事長	(1)、(2)及(3)
	香港粵海	董事長	(1)、(2)及(3)
	粵海置地	主席及非執行董事	(2)
蔡勇	廣東粵海	董事及總經理	(1)、(2)及(3)
	香港粵海	常務董事及總經理	(1)、(2)及(3)
吳建國	廣東粵海	董事	(1)、(2)及(3)
	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(3)
張輝	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(3)
趙春曉	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(3)
	粵海置地	執行董事及行政總裁	(2)
藍汝宁	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(3)
李偉強	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(3)
	粵海置地	執行董事	(2)

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

7. 專家及同意書

以下為其所出具意見或建議載於本通函的專家之資歷：

名稱	資歷
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師

於最後實際可行日期，以上各專家已就刊發本通函出具書面同意書，確認可將其於本通函日期刊發之函件載入本通函，並以其出現的形式及涵義引述其名稱，且並無撤回其同意。

於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，以上專家概無自2015年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來，於由本集團任何成員公司收購、出售或租用，或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租用之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

8. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團自2015年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來，其財務或貿易狀況出現任何重大不利轉變。

9. 一般事項

本通函及隨附之代表委任表格之中、英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本於本通函刊發日期起至2017年3月20日(包括首尾兩日)止期間內的任何工作日之一般營業時間內，於本公司就香港法例之法律顧問禮德齊伯禮律師行之辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈20樓)可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，內文載於本通函第28及29頁；
- (c) 致獨立董事委員會及獨立股東之新百利函件，內文載於本通函第30至66頁；
- (d) 估值報告，內文載於本通函第67至76頁之附錄一；
- (e) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (f) 本通函。

以下為表示願意於股東特別大會上重選連任的蔡勇先生的個人資料：

蔡勇先生，51歲，於2016年8月25日獲委任為本公司非執行董事，持有華南理工大學工商管理碩士學位。蔡先生於1991年至2016年期間於廣東省人民政府若干部門擔任不同職位，包括經濟貿易委員會副主任，經濟和信息化委員會副主任及商務廳副廳長。蔡先生於2016年1月獲委任為廣東粵海的董事及總經理，並於2016年5月獲委任為香港粵海的常務董事及總經理。

除上文所述者外，蔡先生與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無關連，且於過去三年內並無在其他上市公司擔任董事職務。

於最後實際可行日期，蔡先生並無擁有任何本公司或其相聯法團根據證券及期貨條例第XV部所界定的股份及／或相關股份的權益。

本公司與蔡先生已訂立一份委任函，蔡先生(如獲重選)的任期將不超過約三年，由股東特別大會結束起，至(i)本公司於2019年舉行的股東週年大會結束及(ii) 2019年6月30日兩者中之較早日期為止，惟可根據本公司的組織章程細則及／或任何適用法律法規提前終止。

根據本公司的組織章程細則規定，蔡先生有權收取可能經董事會批准的董事袍金。蔡先生的酬金(如有)將根據本公司的董事酬金政策及參考其職責及同類可比較的公司的相若職位所提供的酬金而釐定。蔡先生現時並無收取本公司任何酬金。

除上述所披露者外，董事會並不知悉有關蔡先生重選為本公司董事而須知會股東的任何其他事宜，亦無任何其他資料或蔡先生牽涉其中的任何事宜須根據《上市規則》第13.51(2)條(h)至(v)段的任何規定作出披露。



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)

股東特別大會通告

茲通告粵海投資有限公司(「本公司」)謹定於2017年3月20日(星期一)上午十時正假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店8樓海景廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過本公司下列之決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准及確認粵海控股集團有限公司與本公司於2017年1月19日就收購(定義及有關詳情見本公司日期為2017年2月24日致其股東之通函)訂立之買賣協議、根據買賣協議擬進行之所有交易及收購；
- (b) 批准按發行價每股10.39港元向賣方配發及發行272,890,019股本公司股份(入賬列為繳足)(「代價股份」)，作為收購之代價；及
- (c) 授權本公司任何一名或以上董事簽署、執行及交付任何一名或以上董事可能認為屬必要、恰當、適宜或權宜之所有該等文件及採取所有該等行動及步驟及作出該等行為、事宜及事情，使本決議案具有全面效力，或就收購、買賣協議以及配發及發行代價股份而言，使以上任何各項得以實施。」

股東特別大會通告

2. 「動議重選蔡勇先生為本公司董事。」

承董事會命
粵海投資有限公司
主席
黃小峰

香港，2017年2月24日

註冊辦事處：

香港

干諾道中148號

粵海投資大廈

28及29樓

附註：

- (i) 有權出席股東特別大會並於會上投票之股東可委任一名或以上受委代表，代其出席並於會上投票，該受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 隨本通函附奉一份代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經公證人簽署認證之授權書或授權文件副本，必須最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。股東在委派代表後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。如股東交回代表委任表格後親自出席股東特別大會，則代表委任表格將被視作撤銷論。
- (iii) 如屬聯名股東，在排名首位股東親身或委派代表投票後，其餘聯名持有人將無權投票。就此而言，排名先後以本公司股東名冊上就該等聯名持有股份所登記之股東排名次序為準。
- (iv) 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於2017年3月20日(星期一)暫停辦理股份過戶登記手續，當日不會辦理股份轉讓手續。
- (v) 為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司非登記股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2017年3月17日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以進行登記。