

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GUANGDONG INVESTMENT LIMITED
(粵海投資有限公司)

(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：00270)

潛在須予披露的交易

潛在出售事項 - 廣東永旺股權

潛在出售事項

董事會宣佈，賣方（本公司的間接非全資附屬公司）擬於廣東股權交易中心進行公開招標，出售其持有的廣東永旺（本公司的聯營公司）35%股權（即出售股權）。

最低代價（即潛在出售事項的最低投標價）為人民幣 152,184,700 元，而潛在出售事項的最終代價將取決於最終投標價，惟於任何情況下均不得低於最低代價。

如潛在出售事項落實並完成，賣方將不再持有廣東永旺的任何股權。

《上市規則》的涵義

根據最低代價，由於按《上市規則》計算的有關潛在出售事項的最高適用百分比率超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，故潛在出售事項（倘落實）將構成本公司的須予披露的交易，因此須遵守《上市規則》第 14 章項下的申報及公告規定。根據本公司目前可得的資料，本公司預期最終代價不會導致最高適用百分比率超過 25%。

待確定最終代價及最終買方後，本公司將適時另行刊發公告，並遵守《上市規則》的相關規定。如潛在出售事項構成《上市規則》第 14 章項下其他類別的須予公佈的交易（須予披露的交易除外），本公司將遵守《上市規則》項下的所有相關規定。

潛在出售事項須視乎是否有中標者而定。本公司股東及／或潛在投資者應注意，潛在出售事項可能會或可能不會落實。概不保證潛在出售事項將會落實。本公司股東及／或潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

潛在出售事項

董事會宣佈，賣方（本公司的間接非全資附屬公司）擬於廣東股權交易中心進行公開招標，出售其持有的廣東永旺（本公司的聯營公司）35%股權（即出售股權）。

潛在出售事項的主要條款

公開招標

賣方將根據相關法規及規例，在廣東股權交易中心進行公開招標程序。

賣方將首先向廣東股權交易中心提交招標公告，載列（其中包括）（i）最低代價、（ii）招標的主要條款；及（iii）潛在投標人的描述及資格。於廣東股權交易中心網站刊登招標公告起計 20 個工作日的招標期內，潛在投標人可表明其收購出售股權的意向，並登記成為投標人。潛在投標人應根據招標公告的要求（如有），向廣東股權交易中心支付相關保證金。於招標期屆滿後，廣東股權交易中心將向賣方通知中標者（即最高出價者）的身份。

根據合營協議，轉讓全部或部分出售股權均須受限於永旺百貨就收購該等出售股權的優先購買權。如永旺百貨行使其優先購買權，按與中標者相同（或更優）的條款收購出售股權，則永旺百貨將成為最終買方，且賣方將與永旺百貨訂立股權轉讓協議。如永旺百貨未行使該優先購買權，則中標者將成為最終買方，且賣方應與中標者訂立股權轉讓協議。

於本公告日期，賣方尚未向廣東股權交易中心提交任何招標公告，且股權轉讓協議的條款尚未最終釐定。

代價及支付條款

最低代價（即潛在出售事項的最低投標價）為人民幣 152,184,700 元，乃根據評估師基於收益法編製的評估報告，按出售股權於 2025 年 6 月 30 日的評估值釐定。

潛在出售事項的最終代價將取決於最終投標價，惟於任何情況下均不得低於最低代價。

最終買方於公開招標過程中支付的相關保證金，將由廣東股權交易中心轉付予賣方，並用作抵付最終代價。最終代價的餘額（經扣除保證金後）須由最終買方於股權轉讓協議生效之日起五個工作日內，以現金方式支付至廣東股權交易中心的指定賬戶。

過渡期的損益安排

過渡期指自評估基準日（即 2025 年 6 月 30 日）起至完成轉讓出售股權的工商變更登記手續之日止的期間。廣東永旺於過渡期內的任何溢利或虧損，須由完成工商變更登記後的廣東永旺股東（即永旺百貨及最終買方（最終買方可能為永旺百貨或中標者））按其各自持股比例承擔。

如潛在出售事項落實並完成，賣方將不再持有廣東永旺的任何股權。

有關廣東永旺的資料

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

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

廣東永旺的財務資料

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

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

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

根據評估師基於收益法編製的評估報告，廣東永旺於 2025 年 6 月 30 日全部股權的評估值為人民幣 434,813,300 元。

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

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

有關訂約方的資料

有關賣方、本公司及本集團的資料

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

本公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。本集團主要從事投資控股、水資源、物業投資及發展、百貨營運、酒店持有、經營及管理、能源項目投資、以及道路及橋樑經營。本公司的最終控股股東為粵海控股，其主要從事投資控股業務。粵海控股及其附屬公司的業務範圍包括公用事業和基礎設施、製造業、房地產、酒店、物業管理、零售及批發、金融等。粵海控股主要投資於水資源及水環境治理、城市綜合體開發及相關服務、現代產業園區開發及投資等業務領域。於本公告日期，粵海控股由廣東省政府持股 90% 及由廣東省財政廳持股 10%，而廣東省政府轄下國有資產監督管理委員會根據廣東省政府的授權，對粵海控股行使所有權和控制權。

對本集團的財務影響

於本公告日期，最終代價仍未釐定。本集團預計將自潛在出售事項錄得收益約人民幣 50,317,000 元，該金額乃根據最低代價，及扣除相關應繳稅款及其他交易開支後估算得出。潛在出售事項的最終收益將根據潛在出售事項的最終代價釐定，並須經本公司核數師審計。

本集團擬將潛在出售事項的所得款項淨額用於一般營運資金用途。

潛在出售事項的理由及裨益

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

由於粵海控股（本公司的最終控股股東）為國有企業，潛在出售事項構成國有資產處置，須根據規管國有資產處置的相關中國法律及規例，通過經批准的股權交易中心進行公開招標程序。潛在出售事項將通過廣東股權交易中心進行，而中標者（或永旺百貨，倘其行使優先購買權）將為最終買方，其後將根據廣東股權交易中心的相關規則及規例與賣方訂立股權轉讓協議。

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

《上市規則》的涵義

根據最低代價，由於按《上市規則》計算的有關潛在出售事項的最高適用百分比率超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，故潛在出售事項（倘落實）將構成本公司的須予披露的交易，因此須遵守《上市規則》第 14 章項下的申報及公告規定。根據本公司目前可得的資料，本公司預期最終代價不會導致最高適用百分比率超過 25%。

待確定最終代價及最終買方後，本公司將適時另行刊發公告，並遵守《上市規則》的相關規定。如潛在出售事項構成《上市規則》第 14 章項下其他類別的須予公佈的交易（須予披露的交易除外），本公司將遵守《上市規則》項下的所有相關規定。

潛在出售事項須視乎是否有中標者而定。本公司股東及／或潛在投資者應注意，潛在出售事項可能會或可能不會落實。概不保證潛在出售事項將會落實。本公司股東及／或潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「永旺百貨」	指	永旺（香港）百貨有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市（股份代號：984）；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	粵海投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「股權轉讓協議」	指	賣方與最終買方就潛在出售事項將予訂立的股權轉讓協議；
「廣東永旺」	指	廣東永旺天河城商業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的聯營公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

「廣東股權 交易中心」	指	廣東聯合產權交易中心，一間獲國務院國有資產監督管理委員會授權進行中國中央政府管轄下的國有企業產權交易的機構；
「廣東省政府」	指	中國廣東省人民政府；
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，一間於中國成立的公司，且為本公司的最終控股股東；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營協議」	指	賣方與永旺百貨於 2025 年 3 月 28 日就廣東永旺訂立的合資經營合同（並分別於 2025 年 9 月 23 日及 2025 年 11 月 17 日修訂）（以取代 1995 年 10 月 17 日簽訂及於後續修訂的合資經營合同）；
「《上市 規則》」	指	《聯交所證券上市規則》（經不時修訂）；
「最低代價」	指	最低代價人民幣 152,184,700 元，即潛在出售事項的最低投標價；
「百分比率」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義；
「潛在出售 事項」	指	賣方於廣東股權交易中心公開招標出售股權的潛在出售事項；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「出售股權」	指	賣方所持有的廣東永旺 35% 股權；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義；
「評估師」	指	廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司，一間於中國的獨立專業評估機構；

「賣方」 指 廣東粵海天河城百貨發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司；

「%」 指 百分比。

承董事會命
粵海投資有限公司
曾翰南
董事

香港，2026年3月30日

於本公告日期，本公司董事會由三名執行董事曠虎先生、曾翰南先生和梁元娟女士；三名非執行董事王閔先生、李文昌先生和賀志鋒先生；以及四名獨立非執行董事陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士和李民斌先生組成。