

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 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)

公告

**關於出租若干場地作臨時停車場營運的
持續關連交易**

於 2022 年 7 月 15 日，江門粵海置地（本公司之間接非全資附屬公司）（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）訂立租賃（場地 A）合同，據此，江門粵海置地將場地 A 租予粵海物業管理，為期一年，讓粵海物業管理經營一個可容納 300 個車位之臨時露天停車場。

此外，於 2022 年 4 月 15 日，江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）訂立租賃（場地 B）合同，據此，江門粵海置地將場地 B 租予粵海物業管理，為期一年，讓粵海物業管理經營一個可容納 700 個車位之臨時露天停車場。

粵海控股為本公司的最終控股股東，因此根據《上市規則》第 14A.07(1)條為本公司的關連人士。粵海物業管理（粵海控股之非全資附屬公司）為粵海控股的聯繫人及因此為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，該等租賃合同項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

在獨立之基礎上，由於就租賃（場地 A）合同之所有適用百分比率低於 0.1%，因此相關交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。在獨立之基礎上，由於就租賃（場地 B）合同之所有適用百分比率低於 5% 及其項下持續關連交易設定的最高年度上限金額低於 3,000,000 港元，因此相關交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

就合併計算而言，由於根據《上市規則》就該等租賃合同項下之交易計算的最高適用百分比率超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此該等租賃合同須遵守《上市規則》項下之年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

A. 租賃（場地 A）合同

於 2022 年 7 月 15 日，江門粵海置地（本公司之間接非全資附屬公司）（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）訂立租賃（場地 A）合同，據此，江門粵海置地將場地 A 租予粵海物業管理，為期一年，讓粵海物業管理經營一個可容納 300 個車位之臨時露天停車場。

下文載列租賃（場地 A）合同之主要條款概要：

日期：	2022 年 7 月 15 日
訂約方：	(a) 江門粵海置地（作為出租人） (b) 粵海物業管理（作為承租人）
期限：	一年，2022 年 7 月 15 日至 2023 年 7 月 14 日
租賃物業：	位於中國廣東省江門市蓬江區白沙街道江門市中心醫院北側之一幅地塊（其為原江門甘化廠區之東南角），佔地面積為 8,950.46 平方米（「場地 A」）
用途：	粵海物業管理僅可將場地 A 用於經營停車場（「場地 A 停車場」）。
租金：	粵海物業管理應付予江門粵海置地之每月租金金額應等於場地 A 停車場收益之 75%。

於每月第七個營業日之前，粵海物業管理應向江門粵海置地提供有關場地 A 停車場上一個月之收益明細，以讓其確認及開具發票。粵海物業管理應於收取由江門粵海置地發出之相關發票之日期起計 15 個營業日內向江門粵海置地支付相關租金。就使用場地 A 所產生之所有成本及支出（包括水電費、停車場員工之薪金等）應由粵海物業管理承擔。

有關租賃（場地 A）合同之租金乃由訂約雙方經公平磋商並於考慮 (i) 以收益分配為基準之浮動租金模式乃租用場地以經營停車場之常見商業條款；(ii) 就位於中國廣東省江門市之地塊之類似租賃合同之租金市場費率；及 (iii) 根據租賃（場地 A）合同項下之費率（即 75%）並不遜於本集團從其他獨立第三方取得之費用報價之費率後釐定。

按金： 按金人民幣 10,000 元(相當於約 12,000 港元)應於簽署租賃(場地 A) 合同後 15 天內由粵海物業管理支付予江門粵海置地。

上限及釐定基準

就根據租賃(場地 A) 合同出租場地 A 之交易過往並無交易金額。

租賃(場地 A) 合同項下擬進行之交易之相關上限已設定為：

- (a) 自 2022 年 7 月 15 日至 2022 年 12 月 31 日期間為人民幣 554,000 元(相當於約 644,000 港元)；及
- (b) 自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 7 月 14 日期間為人民幣 924,000 元(相當於約 1,075,000 港元)。

租賃(場地 A) 合同項下擬進行之交易之上述上限乃經計及場地 A 停車場之估計收益後釐定，而該收益乃按：(i) 場地 A 停車場之車位數目；(ii) 江門粵海置地經參考附近停車場之每小時泊車費後設定之場地 A 停車場之每小時泊車費；及 (iii) 分別自 2022 年 7 月 15 日至 2022 年 12 月 31 日期間及自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 7 月 14 日期間之場地 A 停車場之預期使用率計算。

B. 租賃(場地 B) 合同

於 2022 年 4 月 15 日，江門粵海置地(作為出租人)與粵海物業管理(作為承租人)訂立租賃(場地 B) 合同，據此，江門粵海置地將場地 B 租予粵海物業管理，為期一年，讓粵海物業管理經營一個可容納 700 個車位之臨時露天停車場。在獨立之基礎上，由於就租賃(場地 B) 合同之所有適用百分比率低於 5% 及其項下持續關連交易設定的最高年度上限金額低於 3,000,000 港元，因此相關交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

下文載列租賃(場地 B) 合同之主要條款概要：

日期： 2022 年 4 月 15 日

訂約方： (a) 江門粵海置地(作為出租人)
(b) 粵海物業管理(作為承租人)

期限： 一年，2022 年 4 月 16 日至 2023 年 4 月 15 日

租賃物業： 位於中國廣東省江門市蓬江區白沙街道甘棠路北側之一幅地塊，佔地面積為 10,500 平方米(「場地 B」)

用途： 粵海物業管理僅可將場地 B 用於經營停車場(「場地 B 停車場」)。

租金： 粵海物業管理應付予江門粵海置地之每月租金金額應等於場地 B 停車場收益之 75%。

於每月第七個營業日之前，粵海物業管理應向江門粵海置地提供有關場地 B 停車場上一個月之收益明細，以讓其確認及開具發票。粵海物業管理應於收取由江門粵海置地發出之相關發票之日期起計 15 個營業日內向江門粵海置地支付相關租金。就使用場地 B 所產生之所有成本及支出（包括水電費、停車場員工之薪金等）應由粵海物業管理承擔。

有關租賃（場地 B）合同之租金乃由訂約雙方經公平磋商並於考慮 (i) 以收益分配為基準之浮動租金模式乃租用場地以經營停車場之常見商業條款；(ii) 就位於中國廣東省江門市之地塊之類似租賃合同之租金市場費率；及 (iii) 根據租賃（場地 B）合同項下之費率（即 75%）並不遜於本集團從其他獨立第三方取得之費用報價之費率後釐定。

按金： 按金人民幣 20,000 元（相當於約 23,000 港元）應於簽署租賃（場地 B）合同後 15 天內由粵海物業管理支付予江門粵海置地。

上限及釐定基準

就根據租賃（場地 B）合同出租場地 B 之交易過往並無交易金額。

租賃（場地 B）合同項下擬進行之交易之相關上限已設定為：

- (a) 自 2022 年 4 月 16 日至 2022 年 12 月 31 日期間為人民幣 2,240,000 元（相當於約 2,605,000 港元）；及
- (b) 自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 4 月 16 日期間為人民幣 930,000 元（相當於約 1,082,000 港元）。

租賃（場地 B）合同項下擬進行之交易之上述上限乃經計及場地 B 停車場之估計收益後釐定，而該收益乃按：(i) 場地 B 停車場之車位數目；(ii) 江門粵海置地經參考附近停車場之每小時泊車費後設定之場地 B 停車場之每小時泊車費；及 (iii) 分別自 2022 年 4 月 16 日至 2022 年 12 月 31 日期間及自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 4 月 16 日期間之場地 B 停車場之預期使用率計算。

C. 訂立該等租賃合同的理由及裨益

粵海物業管理主要在中國從事房地產中介服務、房屋租賃服務及物業管理業務，並且於中國經營停車場方面擁有經驗。場地 A 及場地 B 的平整工程已完成，根據江門粵海置地的物業發展計劃，發展項目將於不久將來分階段展開。通過將該等場地出租予粵海物業管理以臨時經營露天停車場，本集團將能夠在展開相關物業發展項目前，在不會產生改造成本的情況下，利用目前空置的該等場地產生收入。由於江門粵海置地並無專門從事停車場營運的員工團隊，本公司認為，通過將該等場地出租予粵海物業管理，將降低本集團的經營風險，因為江門粵海置地毋須為短期停車場營運設立臨時團隊，而且此舉能夠讓本集團產生收入。

鑑於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為該等租賃合同及其項下擬進行交易的條款均屬公平合理，於本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，並符合本公司及其股東的整體利益。

D. 有關江門粵海置地及本公司的資料

有關江門粵海置地的資料

江門粵海置地為一間於中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事物業發展及投資業務，並為本公司的間接非全資附屬公司。江門粵海置地的 51% 股權由本公司的全資附屬公司持有，餘下 49% 股權由粵海控股（本公司的最終控股股東）的全資附屬公司持有。

有關本公司的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。本集團主要從事物業發展及投資業務。本公司的最終控股股東為粵海控股。

E. 有關粵海物業管理及粵海控股的資料

有關粵海物業管理的資料

粵海物業管理為一間於中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事房地產中介服務、房屋租賃服務及物業管理業務，並為粵海控股的非全資附屬公司。於本公告日期，粵海物業管理由粵海控股持有 92% 股權、本公司持有 6% 股權及華信持有 2% 股權。

根據國家企業信用信息公示系統，華信為一間於中國成立的有限責任公司，由楊少秋及其控制的公司持有合共約 41.22% 的股權、楊珈睿持有約 39.99% 的股權及其他四名股東持有合共約 18.79% 的股權。華信主要於中國從事物業管理業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，華信及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關粵海控股的資料

粵海控股為本公司的最終控股股東，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。粵海控股由廣東省人民政府（「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。

F. 《上市規則》的涵義

粵海控股為本公司的最終控股股東，因此根據《上市規則》第 14A.07(1)條為本公司的關連人士。粵海物業管理（粵海控股之非全資附屬公司）為粵海控股的聯繫人及因此為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，該等租賃合同項下擬進行的交易均構成本公司的持續關連交易。

在獨立之基礎上，由於就租賃（場地 A）合同之所有適用百分比率低於 0.1%，因此相關交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。在獨立之基礎上，由於就租賃（場地 B）合同之所有適用百分比率低於 5% 及其項下持續關連交易設定的最高年度上限金額低於 3,000,000 港元，因此相關交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

該等租賃合同已按《上市規則》合併計算，因其涉及江門粵海置地向粵海物業管理租出兩塊相鄰的地皮以經營臨時停車場。就合併計算而言，由於根據《上市規則》就該等租賃合同項下之交易計算的最高適用百分比率超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此該等租賃合同須遵守《上市規則》項下之年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

就租賃（場地 A）合同而言，鑑於董事藍汝宁先生、李永剛先生、焦利先生及朱光女士（於相關董事會會議當日為執行董事）亦為粵海控股若干附屬公司的董事，彼等於出席相關董事會會議已就批准租賃（場地 A）合同及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。除上述所披露者外，就董事經作出所有合理的查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於租賃（場地 A）合同及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利益。

就租賃（場地 B）合同而言，鑑於董事藍汝宁先生、李永剛先生、焦利先生及朱光女士（於相關董事會會議當日為執行董事）亦為粵海控股若干附屬公司的董事，彼等於出席相關董事會會議已就批准租賃（場地 B）合同及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。除上述所披露者外，就董事經作出所有合理的查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於租賃（場地 B）合同及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利益。

G. 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的涵義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「廣東省政府」	指	具有本公告「E. 有關粵海物業管理及粵海控股的資料 — 有關粵海控股的資料」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，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的最終控股股東
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「華信」	指	廣東華信服務集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「獨立第三方」	指	並非本公司的關連人士，獨立於本公司、及本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員、控股股東和主要股東或彼等各自的聯繫人且無關連的獨立第三方
「江門粵海置地」	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，並為本公司的間接非全資附屬公司
「租賃（場地 A）合同」	指	江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）就場地 A 簽訂的日期為 2022 年 7 月 15 日的租賃合同
「租賃（場地 B）合同」	指	江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）就場地 B 簽訂的日期為 2022 年 4 月 15 日的租賃合同
「該等租賃合同」	指	租賃（場地 A）合同及租賃（場地 B）合同
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「場地 A」	指	具有本公告「A. 租賃（場地 A）合同 – 租賃物業」一節賦予該詞之涵義
「場地 A 停車場」	指	具有本公告「A. 租賃（場地 A）合同 – 用途」一節賦予該詞之涵義
「場地 B」	指	具有本公告「B. 租賃（場地 B）合同 – 租賃物業」一節賦予該詞之涵義
「場地 B 停車場」	指	具有本公告「B. 租賃（場地 B）合同 – 用途」一節賦予該詞之涵義
「該等場地」	指	場地 A 及場地 B

「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
「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，為粵海控股的非全資附屬公司。於本公告日期，粵海物業管理由粵海控股持有 92% 股權、本公司持有 6% 股權及華信持有 2% 股權
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明者外，人民幣乃按 1 港元兌人民幣 0.8599 元之概約匯率兌換成港元。這並不表示港元及人民幣之任何款項可按該匯率換算。

承董事會命
粵海置地控股有限公司
 執行董事
焦利

香港，2022 年 7 月 15 日

於本公告日期，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 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成。