

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)

有關搬遷補償協議的須予披露交易
及
終止持續關連交易

董事會謹此宣佈，於 2022 年 9 月 1 日，粵海科技（本公司的間接全資附屬公司）與深圳冠利特訂立搬遷補償協議，據此，粵海科技同意向深圳冠利特移交現有物業（由粵海科技擁有，位於深圳市規劃和自然資源局規劃作深圳冠利特將承接重建項目的其中一幅地塊上），而深圳冠利特則同意 (i) 支付補償款及總過渡安置費；及 (ii) 向粵海科技交付深圳冠利特將於重建項目用地上興建的新住宅單位。

由於搬遷補償協議項下擬定安排的最高適用百分比率超過 5% 但全部適用百分比率均低於 25%，搬遷補償協議項下擬定安排構成須予披露交易，故須遵守《上市規則》第 14 章的申報及公告規定。

此外，由於粵海科技須根據搬遷補償協議的條款向深圳冠利特移交現有物業，粵海科技將不再需要粵海悅生活（為本公司的關連人士）根據第二份石岩廠房物業服務合同就現有物業提供的物業管理服務（該交易構成本公司的持續關連交易）。於 2022 年 9 月 1 日，粵海科技向粵海悅生活發出通知，提早終止第二份石岩廠房物業服務合同，自 2022 年 9 月 30 日起生效。

緒言

董事會謹此宣佈，於 2022 年 9 月 1 日，粵海科技（本公司的間接全資附屬公司）與深圳冠利特訂立搬遷補償協議，據此，粵海科技同意向深圳冠利特移交現有物業（由粵海科技擁有，位於納入深圳冠利特將承接重建項目的其中一幅地塊上），而深圳冠利特則同意 (i) 支付補償款及總過渡安置費；及 (ii) 向粵海科技交付深圳冠利特將於重建項目用地上興建的新住宅單位。

此外，由於粵海科技須根據搬遷補償協議的條款向深圳冠利特移交現有物業，粵海科技將不再需要粵海悅生活（為本公司的關連人士）根據第二份石岩廠房物業服務合同就現有物業提供的物業管理服務（詳情請參閱本公司日期為 2021 年 3 月 26 日的公告）。於 2022 年 9 月 1 日，粵海科技向粵海悅生活發出通知，提早終止第二份石岩廠房物業服務合同，自 2022 年 9 月 30 日起生效。

I. 搬遷補償協議

下文載列搬遷補償協議的主要條款：

日期

2022 年 9 月 1 日

訂約方

- (1) 粵海科技；及
- (2) 深圳冠利特

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，深圳冠利特及其最終實益擁有人（詳情請參閱下文「有關深圳冠利特及其最終實益擁有人的資料」一節）為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

標的物業

搬遷補償協議項下的標的物業為位於中國廣東省深圳市寶安區石岩街道羅租第五工業區的四層高廠房，總樓面面積為 4,217.03 平方米（「現有物業」）。

現有物業曾用於本集團過往啤酒業務，現為空置。

根據本集團截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的未經審核綜合財務報表，現有物業於 2022 年 6 月 30 日的未經審核公允值約為人民幣 10,498,000 元（相當於約 11,972,000 港元）。

移交現有物業

根據搬遷補償協議，於粵海科技從深圳冠利特收訖全額搬遷補助費當日起計 60 天內，粵海科技須騰空現有物業並將之移交予深圳冠利特（進行移交當日稱為「移交日期」）。

於支付全部補償款及（如有）截至補償款支付日期應付的每月過渡安置費後 10 個工作日內，粵海科技須將相關房產證及文件送交深圳冠利特，並授權深圳冠利特辦理相關政府部門所規定的手續，以註銷粵海科技在現有物業房地產屬權證書下的合法權利。

搬遷補償

深圳冠利特須就搬遷補償協議項下擬定搬遷安排以如下方式向粵海科技作出補償（「搬遷補償」）：

- (i) 深圳冠利特須向粵海科技支付補償款（「補償款」）合共人民幣 191,078.20 元（相當於約 218,000 港元），包括：
 - (a) 於搬遷補償協議日期起計 5 天內支付的搬遷補助費（「搬遷補助費」）人民幣 168,681.20 元（相當於約 192,000 港元）；及
 - (b) 於移交日期起計 5 天內支付的構築物補償費人民幣 22,397 元（相當於約 26,000 港元）；
- (ii) 深圳冠利特須於移交日期至交付日期止期間（「過渡期」）向粵海科技支付每月過渡安置費人民幣 63,255.45 元（相當於約 72,000 港元）（於移交日期一周年後每年增加 3%（按年計））（「每月過渡安置費」，而每月過渡安置費合計稱為「總過渡安置費」）。根據深圳冠利特提供重建項目的目前開發時間表，預計過渡期將為時 50 個月，而總過渡安置費估計約為人民幣 3,318,000 元（相當於約 3,784,000 港元）。

自移交日期起至移交日期後曆季首月第 15 天止期間，深圳冠利特須於移交日期起計 20 個工作日內向粵海科技支付每月過渡安置費；其後每月過渡安置費則由深圳冠利特於曆季首月第 15 天內按季預付予粵海科技；及

(iii) 深圳冠利特須於其就重建項目取得施工許可證當日起計三年內向粵海科技交付將於重建項目用地上興建的住宅樓宇內總樓面面積合共為 1,898 平方米的若干商品性質住宅單位（「新住宅單位」）。根據深圳冠利特提供重建項目的目前開發時間表，預計將在 2023 年 12 月左右取得施工許可證。

根據搬遷補償協議，交付予粵海科技的住宅單位將由粵海科技按照深圳冠利特以抽籤安排決定的順序挑選，而粵海科技在挑選住宅單位時應遵循所選完整住宅單位的實際總樓面面積盡可能貼近 1,898 平方米的原則。

釐定搬遷補償的基準

搬遷補償由粵海科技與深圳冠利特經公平磋商後釐定，其中粵海科技已考慮以下因素：(1) 根據本集團截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的未經審核綜合財務報表，現有物業於 2022 年 6 月 30 日的未經審核公允值約人民幣 10,498,000 元（相當於約 11,972,000 港元）；(2) 本集團參照 (i) 新住宅單位的總樓面面積；(ii) 位於中國深圳市寶安區類似物業發展項目的住宅物業當前每平方米市價；及 (iii) 估計增長率 0.55%（以重建項目鄰近物業過去五年價格平均增長率為基準）而估計新住宅單位於 2026 年（即預計交付日期）的價值約人民幣 100,670,000 元（相當於約 114,802,000 港元）；(3) 現有物業已空置多年及與現有物業相若物業的市場租金；及 (4) 現有物業的總樓面面積及中國深圳市同類重建項目有關過渡安置費及補償款的每平方米市場費率。

搬遷補償協議項下安排的財務影響及所得款項用途

就會計目的而言，緊隨訂立搬遷補償協議及向深圳冠利特移交現有物業後，預計 (i) 現有物業公允值（基於現有物業的搬遷安排及粵海科技有權接收將於重建項目用地上興建的樓宇內總樓面面積合共為 1,898 平方米的相關新商品性質住宅單位）將約為人民幣 94,900,000 元（相當於約 108,222,000 港元），其中約人民幣 87,064,000 元（相當於約 99,286,000 港元）將確認為非流動資產，另約人民幣 7,836,000 元（相當於約 8,936,000 港元）則確認為其他應收款項—待認證進項增值稅；(ii) 將收取的補償款及總過渡安置費之和約人民幣 3,509,000 元（相當於約 4,002,000 港元）將確認為其他應收款項；(iii) 現有物業將視為已處置，而該投資物業約人民幣 10,498,000 元（相當於約 11,972,000 港元）將予終止確認；及 (iv) 按確認其他非流動資產及其他應收款項，及終止確認投資物業（如 (i) 至 (iii) 所述）計算，將確認未經審核處置收益約人民幣 87,911,000 元（相當於約 100,252,000 港元）（未計任何可能就是項收益徵收的中國稅款）。本公司將錄得的實際收益須待本公司核數師最終審核後，方可作實。緊隨深圳冠利特向粵海科技交付新住宅單位後，上述其他非流動資產將重新分類為已竣工持有待售物業。

本集團擬將搬遷補償（包括出售新住宅單位所得款項）用作一般營運資金。

本集團預期新住宅單位將可供銷售。

訂立搬遷補償協議的理由及裨益

現有物業位於深圳市規劃和自然資源局規劃作深圳市寶安區石岩街道地盤面積約 61,009 平方米的重建項目（「**重建項目**」）的其中一幅地塊上。重建項目獲納入 2011 年深圳市城市更新單元規劃制定計劃第三批計劃，而深圳冠利達實業有限公司（深圳冠利特的母公司）擁有重建項目大部份地塊並已獲相關政府部門認定為重建項目的開發主體。

考慮到：

- (i) 現有物業已空置多年，出租現有物業前須進行大規模修葺；及
- (ii) 現有物業位於深圳冠利特將承接重建項目的其中一幅地塊上。因此，透過訂立搬遷補償協議，本集團毋須就現有物業提交任何重建工程申請或承擔新住宅單位的未來建設成本，並可望獲得估計價值顯著高於現有物業截至 2022 年 6 月 30 日的未經審核公允值的新住宅單位，

本公司相信，搬遷補償協議項下安排帶來成本及風險極微的良好商機。

基於上述各項，董事認為搬遷補償協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

有關粵海科技及本公司的資料

有關粵海科技的資料

粵海科技為一間於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業投資業務，為本公司的間接全資附屬公司。

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責任公司，主要從事投資控股。本集團主要從事物業發展及投資業務。

有關深圳冠利特及其最終實益擁有人的資料

深圳冠利特為一間於中國成立的有限責任公司，主要在合法取得使用權的土地上從事房地產開發經營及物業管理。就本公司所知及據公開資料顯示，深圳冠利特由深圳冠利達實業有限公司全資擁有，而深圳冠利達實業有限公司則由獨立人士王明均、獨立人士王智威及上海市國有資產監督管理委員會分別最終控制 58.1108%、23.1562% 及 18.7330% 權益。

《上市規則》的涵義

由於搬遷補償協議項下擬定安排的最高適用百分比率超過 5% 但全部適用百分比率均低於 25%，搬遷補償協議項下擬定安排構成須予披露交易，故須遵守《上市規則》第 14 章的申報及公告規定。

II. 終止第二份石岩廠房物業服務合同

茲提述本公司日期為 2021 年 3 月 26 日之公告，內容有關（包括但不限於）粵海科技與粵海悅生活（為本公司的關連人士）訂立的第二份石岩廠房物業服務合同項下的持續關連交易。根據第二份石岩廠房物業服務合同，粵海悅生活須於 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日期間就現有物業向粵海科技提供物業管理服務。

由於粵海科技須根據搬遷補償協議的條款向深圳冠利特移交現有物業，粵海科技將不再需要粵海悅生活根據第二份石岩廠房物業服務合同就現有物業提供的物業管理服務。於 2022 年 9 月 1 日，粵海科技向粵海悅生活發出通知以提早終止第二份石岩廠房物業服務合同，自 2022 年 9 月 30 日起生效。

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：

「總過渡安置費」	指 具有本公告「搬遷補償協議 — 搬遷補償」一節賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指 具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「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
「補償款」	指 具有本公告「搬遷補償協議 — 搬遷補償」一節賦予該詞的涵義
「關連人士」	指 具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「交付日期」	指 深圳冠利特根據搬遷補償協議向粵海科技交付新住宅單位的日期
「董事」	指 本公司董事
「現有物業」	指 具有本公告「搬遷補償協議 — 標的物業」一節賦予該詞的涵義
「總樓面面積」	指 總樓面面積
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「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
「移交日期」	指 具有本公告「搬遷補償協議 — 移交現有物業」一節賦予該詞的涵義
「港元」	指 港元，香港的法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區

「《上市規則》」	指 聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「每月過渡安置費」	指 具有本公告「搬遷補償協議 — 搬遷補償」一節賦予該詞的涵義
「新住宅單位」	指 具有本公告「搬遷補償協議 — 搬遷補償」一節賦予該詞的涵義
「百分比率」	指 具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「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
「搬遷補償」	指 具有本公告「搬遷補償協議 — 搬遷補償」一節賦予該詞的涵義
「搬遷補償協議」	指 粵海科技與深圳冠利特所訂立日期為 2022 年 9 月 1 日的搬遷補償協議，詳情載於本公告「搬遷補償協議」一節
「搬遷補助費」	指 具有本公告「搬遷補償協議 — 搬遷補償」一節賦予該詞的涵義
「重建項目」	指 具有本公告「訂立搬遷補償協議的理由及裨益」一節賦予該詞的涵義
「重建項目用地」	指 重建項目所包含的地塊
「人民幣」	指 人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指 本公司股份
「股東」	指 本公司股東
「深圳冠利特」	指 深圳冠利特房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「第二份石岩廠房物業服務合同」	指 粵海科技與粵海悅生活所簽訂日期為 2021 年 3 月 26 日的協議，內容有關粵海悅生活就現有物業向粵海科技提供物業管理服務
「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
「過渡期」	指 具有本公告「搬遷補償協議 — 搬遷補償」一節賦予該詞的涵義
「粵海科技」	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，並為本公司的間接全資附屬公司
「粵海悅生活」	指 深圳市粵海悅生活物業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海控股的間接非全資附屬公司
「%」	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 0.8769 元的概約匯率兌換成港元（如適用），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 9 月 1 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。