

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

關於新租賃協議的關連交易

新租賃協議

於 2022 年 9 月 15 日，本公司（作為承租人）與廣電國際（作為業主）訂立有關該物業的新租賃協議，租賃期為 3 年，自 2022 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止（包括首尾兩天）。

《上市規則》的涵義

粵海投資為本公司的直接控股股東，因此根據《上市規則》第 14A.07(1) 條為本公司的關連人士。廣電國際（粵海投資的直接非全資附屬公司）為粵海投資的聯繫人及因此為本公司之關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，新租賃協議構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第 16 號，本公司（作為承租人）須於本公司的綜合財務狀況表將新租賃協議項下承租的該物業列為使用權資產。據此，按《上市規則》第 14.04(1)(a) 條所載之交易的定義，訂立新租賃協議將被視為收購資產。於新租賃協議日期，新租賃協議項下列為使用權資產的未經審核價值約為 4,095,000 港元。

由於根據新租賃協議項下之使用權資產的價值計算之其中一項適用百分比率超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此新租賃協議須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

新租賃協議

茲提述本公司日期為 2019 年 11 月 18 日的公告，內容有關粵海投資大廈 18 樓全層的現有租賃協議，租賃期為 3 年。現有租賃協議將於 2022 年 11 月 30 日屆滿。經考慮本集團目前對辦公室空間的使用及未來的需求後，本公司決定在現有租賃協議屆滿後只繼續租用粵海投資大廈 18 樓的部份空間。

新租賃協議的主要條款

於 2022 年 9 月 15 日，本公司與廣電國際訂立新租賃協議。新租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期：	2022 年 9 月 15 日
訂約方：	(a) 廣電國際（作為業主） (b) 本公司（作為承租人）
該物業：	粵海投資大廈 18 樓 A 室
總樓面面積：	約 3,901 平方呎
租賃期：	租賃期為 3 年，自 2022 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止（包括首尾兩天）
租金：	每曆月 124,832 港元（不包括差餉、服務費及其他支出），須於每曆月首日預先以現金支付
該物業用途：	商業辦公室
免租期：	2 個月的免租期，自 2022 年 12 月 1 日起至 2023 年 1 月 31 日止。於上述免租期內，本公司須支付差餉、服務費、電費、煤氣費、水費和所有其他支出
按金：	433,236 港元，相等於 3 個曆月的租金及服務費

釐定基準

本公司根據新租賃協議須向廣電國際支付的每月租金乃經本公司與廣電國際公平磋商，及經本公司考慮以下因素：(i) 在該物業附近用作商業辦公室的可比較物業的現行市場租金價值；及 (ii) 由本公司聘用的香港獨立物業估值師經考慮現行市場租金價值後，認為根據新租賃協議項下該物業的每月租金（即 124,832 港元）屬公平合理後而釐定。

訂立新租賃協議的理由及裨益

自 2013 年 12 月 1 日起，本集團已租用粵海投資大廈 18 樓全層作為其香港總辦事處及主要營業地點。經考慮本集團目前對辦公室空間的使用及未來的需求後，本公司決定在現有租賃協議屆滿後只繼續租用粵海投資大廈 18 樓的部份空間。

本公司認為，訂立新租賃協議將使本集團能夠確保繼續使用該物業作為其在香港的總部和主要營業地點，而不需因搬遷至其他物業而承擔額外費用。此外，由於根據新租賃協議租賃的總樓面面積將較現有租賃協議租賃的總樓面面積減少，本公司將可節省於香港租用辦公室的成本。

經考慮上述的原因及裨益後，董事（包括所有獨立非執行董事）認為新租賃協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關新租賃協議訂約方的資料

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。本公司的直接控股股東及最終控股股東分別為粵海投資及粵海控股。

有關廣電國際的資料

廣電國際為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，主要業務為物業投資。廣電國際的 51% 已發行股份由粵海投資直接持有，而餘下 49% 已發行股份由超康持有。超康為一間於香港註冊成立的有限責任公司，為廣東能源集團公司（一間中國國有企業）的全資附屬公司。廣東能源集團公司的核心產業涉及火電、水電、風電、太陽能發電、生物質發電、核電、天然氣等，其上下游產業涉及煤礦、航運、港口、金融業及綜合能源服務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，超康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。

有關粵海投資的資料

粵海投資為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，並為本公司的直接控股股東。粵海投資及其附屬公司主要從事投資控股、水資源、物業投資及發展、百貨營運、酒店持有、營運及管理、能源項目投資和道路及橋樑的業務。粵海控股為粵海投資的最終控股股東，持有粵海投資約 56.49% 股權。

有關粵海控股的資料

粵海控股為粵海投資及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。

《上市規則》的涵義

粵海投資為本公司的直接控股股東，因此根據《上市規則》第 14A.07(1) 條為本公司的關連人士。廣電國際（粵海投資的直接非全資附屬公司）為粵海投資的聯繫人及因此為本公司之關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，新租賃協議構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第 16 號，本公司（作為承租人）須於本公司的綜合財務狀況表將新租賃協議項下承租的該物業列為使用權資產。據此，按《上市規則》第 14.04(1)(a) 條所載之交易的定義，訂立新租賃協議將被視為收購資產。於新租賃協議日期，新租賃協議項下列為使用權資產的未經審核價值約為 4,095,000 港元。

由於根據新租賃協議項下之使用權資產的價值計算之其中一項適用百分比率超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此新租賃協議須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

鑑於藍汝宁先生、李永剛先生、李文昌先生及焦利先生為粵海控股若干附屬公司的董事，而藍汝宁先生亦為粵海投資的非執行董事，彼等已就批准新租賃協議及其項下擬進行之交易的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，概無其他董事於新租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利益。

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：

「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
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃協議」	指	於 2019 年 11 月 18 日，由廣電國際（作為業主）與本公司（作為承租人），就租賃粵海投資大廈 18 樓全層所訂立的租賃協議，其詳情載於本公司日期為 2019 年 11 月 18 日的公告內
「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，為本公司的直接控股股東
「粵海投資大廈」	指	香港干諾道中 148 號粵海投資大廈
「廣電國際」	指	Guangdong Power (International) Limited （廣東電力（國際）有限公司），一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司及為粵海投資的直接非全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東能源集團公司」	指	廣東省能源集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，及為中國國有企業
「廣東省政府」	指	具有本公告「有關新租賃協議訂約方的資料 – 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，及為粵海投資及本公司的最終控股股東
「粵海控股集團」	指	粵海控股及其不時的附屬公司

「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港財務報告準則第 16 號」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第 16 號「租賃」
「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）
「新租賃協議」	指	於 2022 年 9 月 15 日，由廣電國際（作為業主）與本公司（作為承租人），就租賃該物業所訂立的租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	粵海投資大廈 18 樓 A 室
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「超康」	指	超康投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，其持有廣電國際 49% 股權
「%」	指	百份比

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 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。