

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

關於租賃合同的關連交易

於 2022 年 12 月 30 日，本公司之間接全資附屬公司廣東粵海置地（作為承租人）與粵海天河城（作為業主）訂立租賃合同，據此，粵海天河城同意出租位於中國廣東省廣州市天河區之該物業予廣東粵海置地作商業辦公室，租賃期為 24 個月，自 2023 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）。

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。粵海天河城（粵海投資的非全資附屬公司）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，租賃合同構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第 16 號，本公司須於本公司的綜合財務狀況表將本公司之間接全資附屬公司廣東粵海置地（作為承租人）根據租賃合同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，訂立租賃合同將被視為收購資產。於租賃合同日期，租賃合同項下列為使用權資產的未經審核價值約為人民幣 24,000,000 元（相當於約 26,795,000 港元）。

由於根據租賃合同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%，因此租賃合同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。

租賃合同

於 2022 年 12 月 30 日，本公司之間接全資附屬公司廣東粵海置地（作為承租人）與粵海天河城（作為業主）訂立租賃合同，據此，粵海天河城同意出租位於中國廣東省廣州市天河區之該物業予廣東粵海置地，租賃期為 24 個月，自 2023 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）。

租賃合同之主要條款概要載列如下：

日期：	2022 年 12 月 30 日
訂約方：	(a) 粵海天河城（作為業主） (b) 廣東粵海置地（作為承租人）
該物業：	粵海天河城大廈第 42 層 01、02、03、08 單元、第 43 層 05-1 單元、第 44 層全層及第 45 層全層
總樓面面積：	約 6,038.23 平方米
租賃期：	租賃期為 24 個月，自 2023 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）
租金：	(i) 於 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日期間，每月租金為人民幣 395,075.70 元（相當於約 441,000 港元）（含 5% 增值稅）；及於 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期間，每月租金為 1,185,227.10 元（相當於約 1,323,000 港元）（含 5% 增值稅）。每月租金不包括物業服務費、水費及電費等其他費用。 (ii) 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日期間的租金須於租賃合同日期起計七天內支付；及 (iii) 其後租金須於每曆月 7 日前以現金預先支付當月租金。
該物業用途：	商業辦公室
按金：	人民幣 2,370,454.20 元（相當於約 2,646,000 港元），須於租賃合同日期起計七天內以現金支付

釐定基準

廣東粵海置地根據租賃合同須向粵海天河城支付的每月租金乃經廣東粵海置地與粵海天河城公平磋商，及經考慮以下因素後而釐定：(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；(ii) 根據廣東粵海置地聘請的獨立中國房地產評估師按市場法編製的評估報告，自 2022 年 11 月 30 日（即評估基準日）起一年期間，該物業的每月評估租值為人民幣 1,201,790 元（相當於約 1,342,000

港元)；及 (iii) 廣東粵海置地將於 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日期間就該物業進行為期兩個月的裝修工程，因此，廣東粵海置地及粵海天河城同意首三個月（即 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日）的每月租金僅為其後租賃合同期限內的每月租金的三分之一。

租賃合同項下須支付的租金將以本集團內部資源撥付。

訂立租賃合同的理由及裨益

考慮到 (i) 本集團在廣州及廣東省的業務近年不斷擴大，因此需要更多的辦公空間及加強設施，以配合本公司主要附屬公司廣東粵海置地不斷擴大的員工團隊及業務；(ii) 通過訂立租賃合同，廣東粵海置地能夠在未來兩年租用位於中國廣東省廣州市天河區黃金地段的 A 級商業大廈的兩層以上物業；及 (iii) 粵海天河城大廈的維修和物業管理服務品質被認為是附近商業大廈中的佼佼者，本公司認為訂立租賃合同對本集團有利。

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）認為租賃合同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。

有關廣東粵海置地及本公司的資料

有關廣東粵海置地的資料

廣東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。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。

有關粵海天河城、粵海投資及粵海控股的資料

有關粵海天河城的資料

粵海天河城是一間於中國成立的有限責任公司，並為粵海控股的非全資附屬公司。粵海天河城及其附屬公司主要從事投資控股、購物中心及商業物業營運、提供物業租賃服務、物業投資及發展、百貨經營、酒店持有及營運。粵海天河城：

- (i) 由天貿控股有限公司持有約 85% 股權，而天貿控股有限公司 (a) 由粵海投資持有約 76.018% 股權；(b) 由廣州市城市建設開發集團有限公司（由廣州市人民政府最終控制）持有約 12.978% 股權；(c) 由廣東潤達資產經營有限公司（由廣東省政府最終控制）持有約 5.927% 股權；(d) 由廣州市設計院集團有限公司（由廣州市人民政府辦公廳最終控制）持有約 3.244% 股權；(e) 由廣東省工業設備安裝有限公司（由廣東省政府最終控制）持有約 1.375% 股權；及 (f) 由張平先生代表粵海天河城的若干僱員或前僱員持有約 0.458% 股權；
- (ii) 由粵海投資持有約 11.51% 股權；
- (iii) 由廣州市城市建設開發集團有限公司（詳情見 (i) 段）持有約 2.975% 股權；及
- (iv) 由廣州市設計院集團有限公司（詳情見 (i) 段）持有約 0.515% 股權。

有關粵海投資的資料

粵海投資為本公司的直接控股股東及為一間於香港註冊成立的有限公司。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、經營及管理、能源項目投資，以及道路及橋樑經營。粵海投資的最終控股股東為粵海控股。

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投資等領域。粵海控股由廣東省政府持有 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。粵海天河城（粵海投資的非全資附屬公司）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，租賃合同構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第 16 號，本公司須於本公司的綜合財務狀況表將本公司之間接全資附屬公司廣東粵海置地（作為承租人）根據租賃合同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，訂立租賃合同將被視為收購資產。於租賃合同日期，租賃合同項下列為使用權資產的未經審核價值約為人民幣 24,000,000 元（相當於約 26,795,000 港元）。

由於根據租賃合同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%，因此租賃合同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。

鑑於董事藍汝寧先生、李永剛先生及李文昌先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事，彼等已就批准租賃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合同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
「粵海天河城」	指	廣東粵海天河城（集團）股份有限公司，一間於中國成立的有限責任公司。其為粵海投資的非全資附屬公司，並為粵海控股的間接非全資附屬公司

「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東省政府」	指	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
「廣東粵海置地」	指	廣東粵海置地集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「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）
「粵海天河城大廈」	指	中國廣東省廣州市天河區天河路 208 號粵海天河城大廈
「租賃合同」	指	於 2022 年 12 月 30 日，由粵海天河城（作為業主）與廣東粵海置地（作為承租人），就租賃該物業所訂立的租賃合同及其附屬協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	粵海天河城大廈第 42 層 01、02、03、08 單元、第 43 層 05-1 單元、第 44 層全層及第 45 層全層
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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 0.8957 元的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 12 月 30 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。