

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

關於租賃合同的持續關連交易

於 2022 年 9 月 16 日，廣東粵海置地（本公司的間接全資附屬公司）（作為出租人）及深圳粵海天河城（作為承租人）訂立租賃合同，據此，廣東粵海置地同意出租該物業予深圳粵海天河城，自租賃合同日期起計為期 240 個月（即 20 年）。

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。深圳粵海天河城（粵海控股的間接非全資附屬公司）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，租賃合同項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據《上市規則》就租賃合同項下的交易設定的年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此租賃合同項下的交易須遵守《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。

緒言

於 2022 年 9 月 16 日，廣東粵海置地（本公司的間接全資附屬公司）（作為出租人）及深圳粵海天河城（作為承租人）訂立租賃合同，據此，廣東粵海置地同意出租該物業予深圳粵海天河城，自租賃合同日期起計為期 240 個月（即 20 年）。

A. 租賃合同

租賃合同之主要條款概要載列如下：

日期： 2022 年 9 月 16 日

訂約方： (a) 廣東粵海置地（作為出租人）
(b) 深圳粵海天河城（作為承租人）

該物業： 位於北部土地及南部土地的購物中心（「購物中心」）及停車場（「停車場」），以及位於土地編號 H409-0093 地塊（毗鄰北部土地）的一棟四層高樓宇（「老舊廠房」，過往曾用於經營本集團原啤酒業務，並擬出租用作相關政府部門允許的經營類型），總樓面面積約為 186,001 平方米及其附屬設施設備（如機房、消防泵房等）（「該物業」）

用途： 深圳粵海天河城將購物中心用於商業經營，而停車場及老舊廠房用於經營。深圳粵海天河城有權自行經營該物業、轉租該物業的全部或部份，或與其他人合作或聯營方式進行經營。

期限： 自租賃合同日期起計為期 240 個月

租金

於租賃合同期限內，深圳粵海天河城每年應付廣東粵海置地的租金（「租金」）計算如下：

$$\text{租金} = \text{淨收入} \times 75\%$$

而：淨收入 = 收益 - 可扣除項目

倘淨收入為負數，則收益與可扣除項目之間的差額將構成下一年的可扣除項目的一部份（可進一步結轉）以計算淨收入。

收益（「收益」）指深圳粵海天河城通過經營該物業產生的實際年收入，包括任何次承租人支付的該物業的租金及物業管理服務費、停車費及租用廣告位（「廣告位」）費用。

可扣除項目（「可扣除項目」）包括深圳粵海天河城每年就該物業所產生的實際開支如下：

- (i) 深圳粵海天河城支付的經營該物業產生的稅費（不包括企業所得稅）；
- (ii) 該物業產生的保險費，包括但不限於財產全險、公眾責任險等；
- (iii) 深圳粵海天河城的運營費用，包括但不限於人力成本、水電費及日常開支等；
- (iv) 該物業的開業籌備費，包括但不限於北部土地購物中心開業前的人力成本及辦公物資採購費。預計 2022 年 1 月 16 日（即廣東粵海置地開始對該物業進行開業準備及推廣的日期）至 2022 年 10 月 31 日期間該類費用合共為人民幣 13,000,000 元（相當於約 14,723,000 港元）（倘

北部土地購物中心的開業日期推遲至 2022 年 11 月 1 日之後，則由訂約方商定調整）；

- (v) 該物業產生的推廣費。預計 2022 年 1 月 16 日（即廣東粵海置地開始對該物業進行開業準備及推廣的日期）至 2022 年 10 月 31 日期間推廣費合共為人民幣 7,000,000 元（相當於約 7,928,000 港元）（倘北部土地購物中心的開業日期推遲至 2022 年 11 月 1 日之後，則由訂約方商定調整），2022 年 11 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期間推廣費預計合共為人民幣 1,800,000 元（相當於約 2,039,000 港元）；
- (vi) 該物業產生的物業管理服務費；
- (vii) 商舖改造／調整的工程費用（「**商舖調改費用**」），包括深圳粵海天河城為出租及招攬次承租人而進行的改造／調整的工程費用。訂約方商定就該物業相關部份移交前進行的改造／調整工程費用由廣東粵海置地承擔，倘移交前上述改造／調整工程費用合共超過人民幣 22,000,000 元（相當於約 24,915,000 港元），超出部份將由深圳粵海天河城支付予廣東粵海置地並視作商舖調改費用的一部份；及
- (viii) 該物業產生的維修費用（不包括對該物業的結構進行維修及更換主要設施及設備的費用）。

於租賃合同日期前，廣東粵海置地已與若干服務供應商（為獨立第三方）（「**推廣服務供應商**」）訂立 7 份協議（「**推廣服務協議**」），內容有關推廣該物業。訂約方及各推廣服務供應商將訂立責務變更協議，據此，廣東粵海置地將其於推廣服務協議項下所有義務及權利轉讓至深圳粵海天河城。訂約方已同意，(a) 於上述責務變更協議生效日期前，根據推廣服務協議，由廣東粵海置地支付費用，及 (b) 於租賃合同日期前，由廣東粵海置地與本集團相關僱員及其他供應商（均為獨立第三方）支付開業籌備費（如人力成本及行政開支）（(a) 及 (b) 統稱為「**已支付費用**」）將分別計入上述可扣除項目 (iv) 及 (v) 項；及深圳粵海天河城將向廣東粵海置地支付已支付費用。倘深圳粵海天河城任何季度末的現金及現金等值項目減去深圳粵海天河城之股本及次承租人向深圳粵海天河城支付之按金（誠如深圳粵海天河城於任何季度末之管理賬所示）超過人民幣 5,000,000 元（相當於約 5,663,000 港元），深圳粵海天河城將於次月第 10 日前向廣東粵海置地支付超出款項，並將繼續支付有關超出款項，直至已支付費用由深圳粵海天河城向廣東粵海置地悉數支付為止。

就上述可扣除項目 (iii) 至 (viii) 項而言，除上文另有披露者外，深圳粵海天河城將編製相關年度預算，而年度預算將由訂約方協定。倘任何可扣除項目超出有關年度預算金額，須取得廣東粵海置地的書面同意才能將有關超出金額計入可扣除項目總額的部份。

付款條款

深圳粵海天河城根據租賃合同應付廣東粵海置地的租金將以下列方式結算：

- (i) 於各季度屆滿後 15 日內，深圳粵海天河城將向廣東粵海置地提交上一季度的收益及可扣除項目明細，並就本公告「A.租賃合同—租金」一節所載的相同方式計算季度租金（「估計季度租金」）。深圳粵海天河城將於季度屆滿後 30 日內向廣東粵海置地支付估計季度租金。倘可扣除項目的金額高於相關季度收益，深圳粵海天河城則無須支付任何估計季度租金，而超出金額（即可扣除項目減收益）將視作計算下一季度估計季度租金的一個可扣除項目；及
- (ii) 於各年 4 月 15 日前，深圳粵海天河城將向廣東粵海置地提交上一年的收益及可扣除項目明細，並計算上一年租金（「實際年租金」），以供廣東粵海置地核實及確認。倘實際年租金高於相關年份的估計季度租金總額（「合共已付金額」），則深圳粵海天河城將向廣東粵海置地支付不足部份（即實際年租金減合共已付金額）；或倘實際年租金低於合共已付金額，則廣東粵海置地將向深圳粵海天河城退還超出金額（即合共已付金額減實際年租金）。有關不足部份或超出金額將於廣東粵海置地確認實際年租金日期後 15 個工作日內支付。

租金乃經訂約方公平磋商後釐定，且本集團已考慮下列因素：

- (i) 有關由廣東粵海置地委聘的中國獨立專業估值師戴德梁行所編製的日期為 2022 年 9 月 16 日的對租賃合同項下擬進行的交易的公允性諮詢報告（「該報告」）。根據該報告，估值師認為，(a) 租賃合同項下就計算租金所採用方法（即淨收入 x 75%）符合一般商業慣例，(b) 可扣除項目就物業商業運作而言屬一般開支，將其併入乃合理，且按類似於租賃合同的租約類別的一般商業條款訂立，(c) 就計算承租人應付出租人租金，類似於租賃合同項下租賃而言的市場費率介乎 40% 至 80%，及 (d) 廣東粵海置地根據租賃合同將收取的淨收入的相關分成比率（即 75%）屬公平且按類似租賃合同類別的一般商業條款訂立；
- (ii) 租賃合同項下為計算租金所採納的淨收入分成模式乃於中國租用購物中心及停車場作經營用途之常見商業條款；
- (iii) 該物業位於中國廣東省深圳市的繁華地段，因此本集團商定按市場費率的較高水平（即 75%）計算租賃合同項下的租金；及
- (iv) 預計廣東粵海置地根據租賃合同可收取的租金高於由本集團自行經營該物業的情況下廣東粵海置地估計可得的經營利潤。

移交該物業

廣東粵海置地向深圳粵海天河城移交該物業相關部份的相關日期（為免生疑問，在任何情況下，該等交付日期不得早於租賃合同日期）載列如下：

該物業相關部份	交付日期
坐落於北部土地的購物中心部份（「北部土地購物中心」）	租賃合同日期
坐落於北部土地的相關停車場	北部土地購物中心開業日期前，具體日期由訂約方確定。預計廣東粵海置地將於 2022 年 11 月 1 日或之前將坐落於北部土地的相關停車場交付予深圳粵海天河城。
坐落於南部土地的購物中心部份（「南部土地購物中心」）及相關停車場	廣東粵海置地與深圳粵海天河城協定的日期（基於南部土地購物中心及相關停車場當前的施工進度，預計廣東粵海置地將於 2023 年 6 月左右將南部土地購物中心及相關停車場交付予深圳粵海天河城。）
老舊廠房的第一及第二層	雙年展結束之後（老舊廠房的第一及第二層將用作雙年展場地的一部份），具體日期由訂約方確定。預計雙年展將於 2023 年內結束。
老舊廠房的第三及第四層	不遲於 2023 年 12 月 31 日之日子（待訂約方確定）

冠名權

深圳粵海天河城擁有該物業的冠名權，並有權將該名稱用於該物業的對外宣傳。

終止

北部土地購物中心開業滿三年後，倘該物業的相關實際淨收入（「**實際淨收入**」）連續兩年低於年度預算中的估計淨收入（由廣東粵海置地與深圳粵海天河城協定）88% 的等值金額（「**目標淨收入**」），廣東粵海置地有權透過發出提前六個月書面通知來終止租賃合同，而毋須對深圳粵海天河城作出補償。於接獲廣東粵海置地通知日期起計 20 個工作日內，深圳粵海天河城可向廣東粵海置地發出書面通知（「**延期通告**」），表明其選擇繼續履行租賃合同，在此情況下，深圳粵海天河城須於發出延期通告後 30 個工作日內，補足過去兩個年度 (i) 根據目標淨收入（而非實際淨收入）計算得出的租金與 (ii) 已付租金之間的差額。

除非租賃合同另行規定（例如訂約方違約），否則終止租賃合同的訂約方須向另一訂約對方支付緊接租賃合同終止日期前 12 個月平均月租金三倍的等值金額作為補償。

其他條款

深圳粵海天河城已確認，於訂立租賃合同前，廣東粵海置地（作為出租人）已就該物業內的數間舖面訂立若干租約，訂約方及各相關承租人將訂立相關責務變更協議，據此，廣東粵海置地將其於上述租約項下的所有義務及權利轉讓予深圳粵海天河城，即深圳粵海天河城將代替廣東粵海置地成為出租人。倘上述任何責務變更協議未獲訂立，廣東粵海置地應委託深圳粵海天河城行使其於相關租約項下的權利及履行義務，收益（包括上述承租人應付之租金及物業管理服務費）由深圳粵海天河城收取並計入總收益。

B. 年度上限及釐定基準

租賃合同項下就出租該物業進行之交易並無過往交易金額。

租賃合同項下擬進行之交易所設定的年度上限（「年度上限」）載列如下：

期間／年度	年度上限（人民幣）
自 2022 年 9 月 16 日至 2022 年 12 月 31 日止期間	0
截至 2023 年 12 月 31 日止年度	0
截至 2024 年 12 月 31 日止年度	0
截至 2025 年 12 月 31 日止年度	0
截至 2026 年 12 月 31 日止年度	100,000 （相當於約 113,000 港元）
截至 2027 年 12 月 31 日止年度	140,000 （相當於約 159,000 港元）
截至 2028 年 12 月 31 日止年度	170,000 （相當於約 193,000 港元）
截至 2029 年 12 月 31 日止年度	980,000 （相當於約 1,110,000 港元）
截至 2030 年 12 月 31 日止年度	8,320,000 （相當於約 9,422,000 港元）
截至 2031 年 12 月 31 日止年度	13,530,000 （相當於約 15,323,000 港元）
截至 2032 年 12 月 31 日止年度	18,550,000 （相當於約 21,008,000 港元）

期間／年度	年度上限（人民幣）
截至 2033 年 12 月 31 日止年度	24,550,000 （相當於約 27,803,000 港元）
截至 2034 年 12 月 31 日止年度	30,800,000 （相當於約 34,881,000 港元）
截至 2035 年 12 月 31 日止年度	35,050,000 （相當於約 39,694,000 港元）
截至 2036 年 12 月 31 日止年度	38,170,000 （相當於約 43,228,000 港元）
截至 2037 年 12 月 31 日止年度	40,750,000 （相當於約 46,149,000 港元）
截至 2038 年 12 月 31 日止年度	43,500,000 （相當於約 49,264,000 港元）
截至 2039 年 12 月 31 日止年度	45,840,000 （相當於約 51,914,000 港元）
截至 2040 年 12 月 31 日止年度	46,890,000 （相當於約 53,103,000 港元）
截至 2041 年 12 月 31 日止年度	47,360,000 （相當於約 53,635,000 港元）
自 2042 年 1 月 1 日至 2042 年 9 月 15 日止期間	40,110,000 （相當於約 45,425,000 港元）

年度上限乃經考慮以下各項後釐定：

- (1) 參考於租賃合同期限內之 (i) 購物中心及老舊廠房的總樓面面積、預計將收取的平均每平方米租金以及預計將收取的每平方米物業管理服務費，(ii) 停車場的停車位數目及預計每小時停車費，(iii) 預計廣告位數目及預計廣告費，(iv) 購物中心及老舊廠房的預計出租率以及停車場及廣告位的預計使用率，以及參考在深圳與該物業類似物業的市場費率或費用，計算出收益的估計金額；
- (2) 參考 (i) 該物業的總樓面面積，(ii) 相關政府部門規定的適用稅率，(iii) 參考所購買保險類型的市場費率得出的年度保費，(iv) 每平方米物業管理服務費，(v) 該物業之估計經營成本、推廣費、開業籌備費、商舖調改費用及維修費用，考慮粵海天河城集團所經營的類似物業類型所產生的的開支後，計算出可扣除項目的估計金額；
- (3) 目前的一般通脹率及將收取次承租人之租金的估計增長率；及
- (4) 根據該報告，中國的購物中心通常需經歷引進階段（三至五年）及成長階段（五至十年），方可達致經營成熟階段。本集團預期，有關該物業於引進階段的開支（即可扣除項目），尤其是開業籌備費及推廣費，遠高於成長階段後的年度，而引進階段期間購物中心及老舊廠房的出租率及廣告位的使用率及相關租金水平，以及停車場的使用率亦低於隨後年度。因此，首八年（直至截至 2029 年 12 月 31 日止年度）之估計淨收入將為負數或遠低於隨後年

度，因此，就截至 2029 年 12 月 31 日止年度數年所設定的年度上限亦低於隨後年度，

及考慮到根據該報告，估值師認為廣東粵海置地所設定的年度上限屬合理。

C. 獨立財務顧問的意見

由於租賃合同的年期超過三年，本公司已根據《上市規則》第 14A.52 條委任博思融資為獨立財務顧問，以解釋租賃合同需要超過三年之年期的原因及確認租賃合同年期就該類合同而言屬一般商業慣例。

於評估租賃合同期限超過三年的原因時，博思融資已考慮下列因素：

1. 誠如本公告所披露，通過訂立租賃合同，本集團將能夠降低其營運風險（原因為其無需建立專業團隊以經營該物業），並降低其財務風險，原因為有關該物業的大部份開支均先由深圳粵海天河城支付（倘廣東粵海置地自行經營該物業，則需由廣東粵海置地支付）（即使是於盈虧平衡點之前）。本集團亦認為，深圳粵海天河城以「天河城」品牌經營該物業將可吸引優質企業入駐物業，並將於租賃合同年內實現收益最大化；
2. 深圳粵海天河城的承擔及租賃合同的長期性質將有助於本集團獲得自本集團物業開發及投資業務產生的長期收入，更好地保證業務順利平穩營運，從而令本集團可更好地規劃業務的長期戰略；及
3. 長期的租賃合同有助本集團減輕於租期屆滿後尋覓新合適租戶的行政及市場推廣負擔，同時可享有長期的租金收入。

考慮與租賃合同具類似性質的協議的期限較長是否為一般商業慣例時，博思融資已盡最大努力識別並審閱五間於聯交所主板上市公司的交易（「可資比較交易」）的公開資料，均涉及購物中心或類似零售設施的租賃或經營，並考慮深圳粵海天河城將根據租賃合同將該物業用作經營用途。經研究，博思融資注意到，可資比較交易協議的期限介乎 5 年至 20 年之間。因此，博思融資認為，20 年期限的租賃合同屬一般商業慣例。

D. 簽訂租賃合同之理由及裨益

粵海天河城集團主要從事（其中包括）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。粵海天河城集團在購物中心及商業物業營運方面經驗豐富，擁有一支成熟的專業團隊，且多年來已將「天河城」這一名稱發展成為其管理或營運物業的知名品牌。深圳粵海天河城由粵海天河城新近成立，旨在於粵海天河城集團經驗豐富員工的全力支持下專責經營該物業。

經考慮：

- (i) 本集團並無經營購物中心及商舖的專業團隊，亦無擁有任何商業物業品牌；
- (ii) 購物中心及老舊廠房為新建或改建，根據該報告，中國的購物中心通常需經歷引進階段（三至五年）及成長階段（五至十年），方可達致經營成熟階段，且短時間內或過於頻繁地更換該物業經營者對廣東粵海置地不利，原因為這將影響該物業的發展及開發計劃；及經考慮六間市場可資比較公司（包括三間於聯交所上市的公司及三間私人公司，其主要業務經營均位於中國且物業均涉及商業中心或類似零售設施），估值師認為，20 年期限的租賃合同屬一般商業慣例；
- (iii) 深圳粵海天河城擁有一支經驗豐富的專業團隊以經營該物業，並已與知名品牌建立合作關係，其擬將該物業命名為知名品牌「天河城」；及
- (iv) 誠如上文所披露，博思融資認為，租賃合同具有 20 年期限屬一般商業慣例，

本公司認為，通過訂立租賃合同，本集團 (i) 將能夠降低其營運風險，原因為其無需建立專業團隊以經營該物業，(ii) 降低其財務風險，原因為有關該物業的大部份開支均先由深圳粵海天河城支付（倘廣東粵海置地自行經營該物業，則需由廣東粵海置地支付）（即使是於盈虧平衡點之前），(iii) 本集團認為，深圳粵海天河城以「天河城」品牌經營該物業將可吸引優質企業入駐該物業，並將於租賃合同年期內實現收益最大化，同時亦將有助於吸引租戶租用位於南部土地的寫字樓的辦公單位、客戶購買位於北部土地的寫字樓的辦公單位及位於西北部土地的商務公寓，及 (iv) 20 年租賃年期將保證該物業的持續及穩定營運，並使本集團能夠獲得長期利潤。

鑑於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃合同及其項下擬進行的交易之條款屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款在本集團的日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

E. 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。本公司的最終控股股東為粵海控股。

F. 有關深圳粵海天河城、粵海投資及粵海控股的資料

有關深圳粵海天河城的資料

深圳粵海天河城為一間於中國成立的有限責任公司。其主要從事該物業的運營，並為粵海天河城之間接全資附屬公司。

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。其主要從事投資控股、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。

G. 《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。深圳粵海天河城（粵海控股的間接非全資附屬公司）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，租賃合同項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據《上市規則》就租賃合同項下的交易設定的年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此租賃合同項下的交易須遵守《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。

鑑於董事藍汝寧先生、李永剛先生、李文昌先生及焦利先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事，於有關董事會會議上，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。

H. 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：

「實際年租金」	指	具有本公告「A. 租賃合同—租金—付款條款」一節賦予該詞的涵義
「實際淨收入」	指	具有本公告「A. 租賃合同—終止」一節賦予該詞的涵義
「廣告位」	指	具有本公告「A. 租賃合同—租金」一節賦予該詞的涵義
「年度上限」	指	具有本公告「B. 年度上限及釐定基準」一節賦予該詞的涵義
「合共已付金額」	指	具有本公告「A. 租賃合同—租金—付款條款」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
「博思融資」	指	博思融資有限公司，一間可從事香港法例第 571 章證券及期貨條例所界定的第 1 類（證券交易）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為就《上市規則》第 14A.52 條所委任的獨立財務顧問

「雙年展」	指	2022 年第九屆深港城市／建築雙城雙年展（深圳），由深圳市人民政府主辦
「董事會」	指	董事會
「停車場」	指	具有本公告「A. 租賃合同－物業」一節賦予該詞的涵義
「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
「可資比較交易」	指	具有本公告「C. 獨立財務顧問的意見」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
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「戴德梁行」或「估 值師」	指	戴德梁行房地產顧問（廣州）有限公司，一名由廣東粵海置地委任的中國獨立專業估值師
「可扣除項目」	指	具有本公告「A. 租賃合同－租金」一節賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「估計季度租金」	指	具有本公告「A. 租賃合同－租金－付款條款」一節賦予該詞的涵義
「粵海城土地」	指	一幅位於中國深圳市羅湖區布心片區的開發中土地（詳情請參閱本公司日期為 2016 年 6 月 22 日的通函）
「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，並為粵海控股的間接非全資附屬公司
「粵海天河城集團」	指	粵海天河城及其附屬公司（包括深圳粵海天河城）
「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
「粵海投資集團」	指	粵海投資及其附屬公司

「廣東省政府」	指	中國廣東省人民政府
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「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，為本公司的最終控股股東
「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」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自聯繫人且與之並無關連的獨立第三方
「租賃合同」	指	廣東粵海置地（作為出租人）與深圳粵海天河城（作為承租人）就該物業訂立的日期為 2022 年 9 月 16 日的租賃合同
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「淨收入」	指	具有本公告「A. 租賃合同—租金」一節賦予該詞的涵義
「北部土地」	指	粵海城土地北部（指定地塊編號 H409-0092）（詳情請參閱本公司日期為 2016 年 6 月 22 日的通函）
「西北部土地」	指	粵海城土地西北部（指定地塊編號 H409-0078(1)）（詳情請參閱本公司日期為 2016 年 6 月 22 日的通函）
「北部土地購物中心」	指	具有本公告「A. 租賃合同—移交該物業」一節賦予該詞的涵義
「延期通告」	指	具有本公告「A. 租賃合同—終止」一節賦予該詞的涵義
「老舊廠房」	指	具有本公告「A. 租賃合同—物業」一節賦予該詞的涵義
「已支付費用」	指	具有本公告「A. 租賃合同—租金」一節賦予該詞的涵義

「訂約方」	指	廣東粵海置地及深圳粵海天河城，均為租賃合同訂約方
「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
「該物業」	指	具有本公告「A. 租賃合同—物業」一節賦予該詞的涵義
「推廣服務供應商」	指	具有本公告「A. 租賃合同—租金」一節賦予該詞的涵義
「推廣服務協議」	指	具有本公告「A. 租賃合同—租金」一節賦予該詞的涵義
「租金」	指	具有本公告「A. 租賃合同—租金」一節賦予該詞的涵義
「該報告」	指	具有本公告「A. 租賃合同—租金—付款條款」一節賦予該詞的涵義
「收益」	指	具有本公告「A. 租賃合同—租金」一節賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「深圳粵海天河城」	指	深圳粵海天河城購物中心有限公司，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
「商舖調改費用」	指	具有本公告「A. 租賃合同—租金」一節賦予該詞的涵義
「購物中心」	指	具有本公告「A. 租賃合同—物業」一節賦予該詞的涵義
「南部土地」	指	粵海城土地南部（指定地塊編號 H409-0011）（詳情請參閱本公司日期為 2016 年 6 月 22 日的通函）
「南部土地購物中心」	指	具有本公告「A. 租賃合同—移交該物業」一節賦予該詞的涵義
「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

「次承租人」	指	自深圳粵海天河城租賃全部或部份該物業的承租人
「目標淨收入」	指	具有本公告「A. 租賃合同—終止」一節賦予該詞的涵義
「%」	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 0.8830 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 9 月 16 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。