

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

**關於該等第二份租賃合同的
持續關連交易**

茲提述本公司日期為 2022 年 7 月 15 日的公告，內容有關該等第一份租賃合同。根據該等第一份租賃合同，江門粵海置地（本公司的間接非全資附屬公司）（作為出租人）同意將場地 A 及場地 B 分別租予粵海物業管理（作為承租人），為期 1 年，自 2022 年 7 月 15 日起至 2023 年 7 月 14 日止（就場地 A 而言）及自 2022 年 4 月 16 日起至 2023 年 4 月 15 日止（就場地 B 而言）。

鑑於第一份租賃（場地 A）合同將於 2023 年 7 月 14 日到期，於 2023 年 7 月 14 日，江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）訂立第二份租賃（場地 A）合同，據此，江門粵海置地同意將場地 A 租予粵海物業管理，為期一年，自 2023 年 7 月 15 日起至 2024 年 7 月 14 日止，讓粵海物業管理經營一個可容納 300 個車位的臨時露天停車場。

鑑於第一份租賃（場地 B）合同已於 2023 年 4 月 15 日到期，於 2023 年 4 月 16 日，江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）訂立第二份租賃（場地 B）合同，據此，江門粵海置地同意將場地 B 租予粵海物業管理，為期一年，自 2023 年 4 月 16 日起至 2024 年 4 月 15 日止，讓粵海物業管理經營一個可容納 700 個車位的臨時露天停車場。

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（粵海控股的非全資附屬公司）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，該等第二份租賃合同項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就第二份租賃（場地 A）合同項下的相關交易計算的所有適用百分比率均低於 0.1%，因此該等交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就第二份租賃（場地 B）合同項下的相關交易計算的所有適用百分比率均低於 5% 及就其項下交易設定的最高年度上限金額低於 3,000,000 港元，因此該等交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

該等第二份租賃合同已按《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幅相鄰的地塊以經營臨時停車場。就合併計算而言，由於根據《上市規則》就該等第二份租賃合同項下的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%，因此該等第二份租賃合同及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》項下的年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

1. 第二份租賃（場地 A）合同

茲提述本公司日期為 2022 年 7 月 15 日的公告，內容有關第一份租賃（場地 A）合同。

鑑於第一份租賃（場地 A）合同將於 2023 年 7 月 14 日到期，於 2023 年 7 月 14 日，江門粵海置地（本公司的間接非全資附屬公司）（作為出租人）與粵海物業管理（粵海控股的非全資附屬公司）（作為承租人）訂立第二份租賃（場地 A）合同。

下文載列第二份租賃（場地 A）合同的主要條款概要：

- 日期：** 2023 年 7 月 14 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，自 2023 年 7 月 15 日起至 2024 年 7 月 14 日止
- 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的一幅地塊（其為原江門甘化廠區的東南角），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，可容納 300 個車位（「場地 A 停車場」）。
- 租金：** 粵海物業管理應付予江門粵海置地的每月租金金額應等於場地 A 停車場收益（含稅）的 75%。

於每月第七個工作日之前，粵海物業管理應向江門粵海置地提供有關場地 A 停車場上一個月的收益明細，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的相關發票的日期起計 15 個工作日內向江門粵海置地支付相關租金。就使用場地 A 所產生的所有成本及支出（包括水電費、停車場員工的薪金等）應由粵海物業管理承擔。

有關第二份租賃（場地 A）合同的租金乃由訂約雙方經公平磋商並於考慮 (i) 以收益分配為基準的浮動租金模式乃租用場地以經營停車場的常見商業條款；(ii) 就位於中國廣東省江門市的地塊的類似租賃合同的租金市場費率；及 (iii) 根據第二份租賃（場地 A）合同項下的費率（即 75%）並不遜於本集團從其他獨立第三方取得的費用報價的費率後釐定。

按金： 按金人民幣 10,000 元應於簽署第二份租賃（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。由於粵海物業管理已根據第一份租賃（場地 A）合同向江門粵海置地支付人民幣 10,000 元作為按金，雙方同意該按金應結轉為第二份租賃（場地 A）合同項下租期的按金。

上限及釐定基準

自 2022 年 7 月 15 日至 2022 年 12 月 31 日止期間及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日止期間第一份租賃（場地 A）合同項下租賃服務的實際交易金額分別約為人民幣 486,000 元及人民幣 695,000 元。

第二份租賃（場地 A）合同項下擬進行的交易的相關上限已設定為：

- (a) 自 2023 年 7 月 15 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 680,000 元；及
- (b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 7 月 14 日止期間為人民幣 800,000 元。

第二份租賃（場地 A）合同項下擬進行的交易的上述上限乃經計及第一份租賃（場地 A）合同項下的上述實際交易金額及場地 A 停車場的估計收益後釐定，而該收益乃按：(i) 場地 A 停車場的車位數目；(ii) 江門粵海置地經參考附近停車場的每小時泊車費後設定的場地 A 停車場的每小時泊車費；及 (iii) 分別自 2023 年 7 月 15 日至 2023 年 12 月 31 日止期間及自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 7 月 14 日止期間的場地 A 停車場的預期使用率計算。

2. 第二份租賃（場地 B）合同

茲提述本公司日期為 2022 年 7 月 15 日的公告，內容有關第一份租賃（場地 B）合同。

鑑於第二份租賃（場地 B）合同已於 2023 年 4 月 15 日到期，於 2023 年 4 月 16 日，江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）訂立第二份租賃（場地 B）合同。為免生疑問，在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就第二份租賃（場地 B）合同項下的相關交易計算的所有適用百分比率均低於 5% 及其項下交易設定的最高年度上限金額低於 3,000,000 港元，因此該等交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

下文載列第二份租賃（場地 B）合同的主要條款概要：

- 日期： 2023 年 4 月 16 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，自 2023 年 4 月 16 日起至 2024 年 4 月 15 日止
- 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的一幅地塊，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，可容納 700 個車位（「場地 B 停車場」）。
- 租金： 粵海物業管理應付予江門粵海置地的每月租金金額應等於場地 B 停車場收益（含稅）的 75%。

於每月第七個工作日之前，粵海物業管理應向江門粵海置地提供有關場地 B 停車場上一個月的收益明細，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的相關發票的日期起計 15 個工作日內向江門粵海置地支付相關租金。就使用場地 B 所產生的所有成本及支出（包括水電費、停車場員工的薪金等）應由粵海物業管理承擔。

有關第二份租賃（場地 B）合同的租金乃由訂約雙方經公平磋商並於考慮 (i) 以收益分配為基準的浮動租金模式乃租用場地以經營停車場的常見商業條款；(ii) 就位於中國廣東省江門市的地塊的類似租賃合同的租金市場費率；及 (iii) 根據第二份租賃（場地 B）合同項下的費率（即 75%）並不遜於本集團從其他獨立第三方取得的費用報價的費率後釐定。

按金： 按金人民幣 20,000 元應於簽署第二份租賃（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。由於粵海物業管理已根據第一份租賃（場地 B）合同向江門粵海置地支付人民幣 20,000 元作為按金，雙方同意該按金應結轉為第二份租賃（場地 B）合同項下租期的按金。

上限及釐定基準

自 2022 年 4 月 16 日至 2022 年 12 月 31 日止期間及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 4 月 15 日止期間第一份租賃（場地 B）合同項下租賃服務的實際交易金額分別約為人民幣 2,015,000 元及人民幣 912,000 元。

第二份租賃（場地 B）合同項下擬進行的交易的相關上限已設定為：

(a) 自 2023 年 4 月 16 日至 2023 年 12 月 31 日止期間為人民幣 2,500,000 元；及

(b) 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 15 日止期間為人民幣 1,100,000 元。

第二份租賃（場地 B）合同項下擬進行的交易的上述上限乃經計及第一份租賃（場地 B）合同項下的上述實際交易金額及場地 B 停車場的估計收益後釐定，而該收益乃按：(i) 場地 B 停車場的車位數目；(ii) 江門粵海置地經參考附近停車場的每小時泊車費後設定的場地 B 停車場的每小時泊車費；及 (iii) 分別自 2023 年 4 月 16 日至 2023 年 12 月 31 日止期間及自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 15 日止期間的場地 B 停車場的預期使用率計算。

訂立該等第二份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。現時，粵海物業管理為江門粵海置地經營場地 A 停車場及場地 B 停車場。本集團已制定有關場地 A 及場地 B 的物業發展計劃，預期發展項目將分階段展開。在進行該等場地的物業發展前，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，並考慮到與粵海物業管理的良好關係以及其在中國經營停車場的優良記錄，本公司認為，通過繼續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從現為空置的該等場地產生收入。

鑑於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為該等第二份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。

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。

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。其主要於中國從事物業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 42.99% 的股權及其他三名股東持有合共約 15.79% 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（粵海控股的非全資附屬公司）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，該等第二份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。

在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就第二份租賃（場地 A）合同項下的相關交易計算的所有適用百分比率均低於 0.1%，因此該等交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就第二份租賃（場地 B）合同項下的相關交易計算的所有適用百分比率均低於 5% 及就其項下交易設定的最高年度上限金額低於 3,000,000 港元，因此該等交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

該等第二份租賃合同已按《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》就該等第二份租賃合同項下的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%，因此該等第二份租賃合同須遵守《上市規則》項下的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、李永剛先生及李文昌先生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上已分別就批准第二份租賃（場地 A）合同及其項下擬進行的交易和第二份租賃（場地 B）合同及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。除上述所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於該等第二份租賃合同及其項下擬進行的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，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
「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
「董事」	指	本公司董事
「該等第一份租賃合同」	指	第一份租賃（場地 A）合同及第一份租賃（場地 B）合同
「第一份租賃（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，詳情載於本公司日期為 2022 年 7 月 15 日的公告
「第一份租賃（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，詳情載於本公司日期為 2022 年 7 月 15 日的公告
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「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，並為本公司的最終控股股東
「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
「《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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「該等第二份租賃合同」	指	第二份租賃（場地 A）合同及第二份租賃（場地 B）合同
「第二份租賃（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 2023 年 7 月 14 日的租賃合同
「第二份租賃（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 2023 年 4 月 16 日的租賃合同
「場地 A」	指	具有本公告「1. 第二份租賃（場地 A）合同 – 租賃物業」一節賦予該詞的涵義
「場地 A 停車場」	指	具有本公告「1. 第二份租賃（場地 A）合同 – 用途」一節賦予該詞的涵義
「場地 B」	指	具有本公告「2. 第二份租賃（場地 B）合同 – 租賃物業」一節賦予該詞的涵義
「場地 B 停車場」	指	具有本公告「2. 第二份租賃（場地 B）合同 – 用途」一節賦予該詞的涵義
「該等場地」	指	場地 A 及場地 B
「平方米」	指	平方米
「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
「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

承董事會命
粵海置地控股有限公司
執行董事
焦利

香港，2023年7月14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方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成。