

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**

**關連交易  
及  
持續關連交易**

**出售事項**

於 2020 年 11 月 19 日，賣方（為本公司的間接全資附屬公司）與買方（為粵海控股（其為本公司的最終控股股東）的直接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意收購目標公司的全部股權，代價為人民幣 6,907,319.98 元（相當於約 8,177,000 港元）。

於交割後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，並將成為買方的直接全資附屬公司。目標公司主要於中國從事物業管理業務。

賣方為本公司的間接全資附屬公司，而買方則為本公司最終控股股東粵海控股的直接全資附屬公司，根據《上市規則》第 14A.07(1) 條粵海控股為本公司的關連人士。因此，買方（為粵海控股的附屬公司，故為其聯繫人）為本公司的關連人士，且根據《上市規則》第 14A 章，出售事項構成本公司的關連交易。

由於根據《上市規則》計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過 0.1%，但所有適用百分比率均低於 5%，故出售事項須遵守《上市規則》項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### **根據《上市規則》第 14A.60(1) 條進行的持續關連交易**

於本公告日期前，本集團與目標公司就相關訂約方的若干持續交易訂立現有合同。

於交割後，目標公司將成為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，本集團與目標公司的現有持續交易將構成本公司的持續關連交易。

根據《上市規則》第 14A.60(1) 條，倘本集團繼續進行現有合同項下的交易，本公司需遵守年度審閱及披露規定，包括刊發公告及年度申報。

### **更新持續關連交易**

此外，賣方與目標公司已於 2020 年 11 月 19 日訂立悅彩城展示中心物業服務合同補充協議。

誠如上文所述，於交割後，目標公司將成為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，悅彩城展示中心物業服務合同補充協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

茲提述本公司日期為 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 11 月 13 日的公告。鑑於原有物業管理服務合同及悅彩城展示中心物業服務合同補充協議全部涉及粵海控股集團向本集團提供物業管理服務，故原有物業管理服務合同及悅彩城展示中心物業服務合同補充協議已根據《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》就原有物業管理服務合同及悅彩城展示中心物業服務合同補充協議項下之相關交易計算的一項或多項適用百分比率（經合併）超過 0.1% 但所有適用百分比率均低於 5%，因此，悅彩城展示中心物業服務合同補充協議須遵守《上市規則》項下之年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## **A. 出售事項**

於 2020 年 11 月 19 日，賣方（為本公司的間接全資附屬公司）與買方（為粵海控股（其為本公司的最終控股股東）的直接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意收購目標公司的全部股權，代價為人民幣 6,907,319.98 元（相當於約 8,177,000 港元）。目標公司主要於中國從事物業管理業務。

## A.1 買賣協議

**日期：** 2020年11月19日

**訂約方：** (a) 買方，作為出售股權的受讓方；及  
(b) 賣方，作為出售股權的出讓方。

### **出售事項**

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意收購出售股權，總代價為人民幣 6,907,319.98 元（相當於約 8,177,000 港元）。

### **標的事宜**

出售股權為目標公司的全部股權。

### **代價**

買賣出售股權的代價為人民幣 6,907,319.98 元（相當於約 8,177,000 港元）（「代價」），須由買方於簽訂買賣協議後 10 個營業日內以現金支付予賣方。

賣方已委聘估值師（為中國獨立專業估值師）為目標公司股權價值進行估值（「估值」）。估值師採用了收益法以確定代價的評估價值。估值的詳情於下文「估值」一節中披露。

代價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，並經參考 (i) 就估值於估值日期反映目標公司股權的價值為人民幣 8,058,100 元（相當於約 9,540,000 港元）；減去 (ii) 目標公司於 2020 年 6 月 30 日經審計的未分配利潤人民幣 1,150,780.02 元（相當於約 1,362,000 港元），其已於 2020 年 9 月宣派及支付予賣方（彼於估值日期為目標公司的現有股東）的股息。

賣方將收取的出售所得款項合計人民幣 6,907,319.98 元（相當於約 8,177,000 港元）將用於滿足本集團營運資金等需求。

### **交割**

賣方及買方在獲得各自的內部批准後，須盡快就轉讓目標公司股權向中國相關部門辦理登記手續，而股權轉讓須於訂約方簽訂買賣協議起計 30 個曆日內完成登記。交割將於目標公司股權轉讓獲得中國相關部門批准起計五（5）個營業日內落實。

於交割後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，並將成為買方的直接全資附屬公司。

## A.2 估值

目標公司的評估值由估值師根據收益法釐定。因此，有關估值被視為《上市規則》第 14.61 條項下的盈利預測（「該預測」）。

為遵守《上市規則》第 14A.68(7) 條，該預測所依據的主要假設載列如下：

1. 估值不考慮特殊的交易方式可能追加付出的成本費用等對其評估資產的影響，也不考慮不可抗力對評估資產的影響。
2. 估值建立在賣方提供所有文件資料均為真實、準確、完整及客觀的基礎上。
3. 估值不考慮通貨膨脹因素的影響。在估值的假設和估值目的前提下，估值採用了現行市場價值方法。估值所採用的一切取價標準均為估值日期有效的價格標準。
4. 交易假設：假設所有待評估資產已經處在交易過程中，估值師根據市場條件進行資產估價。
5. 公開市場假設：公開市場的假設是對市場條件以及在該等市場條件下對待估價資產的影響的假設性說明或限制。公開市場是指充分發展與完善的市場條件，是一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在該市場上，買方和賣方的地位相等，彼此都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願、理智、非強制或不受限制的基礎上進行。
6. 持續使用假設：該假設首先設定待評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用資產；其次根據有關數據和資訊，推斷該等處於使用狀態的資產將仍繼續使用。
7. 企業持續經營假設：企業持續經營假設是假定目標公司經營業務合法，經營期滿後營業執照可續期，各項經營資質可順利續期，並不會出現不可預見的因素導致其無法持續經營，目標公司的資產按現有用途不變並原地持續使用。根據目標公司營業執照顯示，其經營期限至 2068 年 8 月 31 日屆滿，考慮到目標公司主要從事各個樓盤物業管理經營活動，估值假設目標公司的經營活動可正常持續。
8. 預測期假設：根據現行中國公司法規定，企業只要在經營期限屆滿前按規定的期限向相關工商管理部門申請，可以延長其經營期限，從目標公司管理層瞭解到，沒有發現任何理由終止目標公司的經營，因此假設目標公司未來預測經營期為永續。
9. 假設目標公司未來將採用的會計政策和編寫估值報告時所採用的會計政策在各重大方面基本一致。

10. 盈利能力持續假設：假設目標公司在現有的管理方式和水平的基礎上，經營範圍和方式與目前方向保持一致。
11. 假設未來沒有來自第三方的新增投資以影響目標公司的營運能力。
12. 假設目標公司在未來的經營期內，保持目標公司於估值日期的負債水平，其資產結構無重大變化。
13. 假設目標公司未來不增加新樓盤的物業管理，僅提供現行的物業管理服務。
14. 該預測基於估值日期已簽訂的物業管理合同作為預測未來收入的基礎，成本及費用則根據於估值日期的成本及費用結構估算。
15. 估值已考慮了於估值日期目標公司持有的金融資產及負債的公允值。
16. 假設目標公司在未來的經營期內中國企業所得稅稅率為 25%，各項其他稅率無重大變化。
17. 估值適用的稅後折現率為 13.19%。

估值師根據收益法的要求對目標公司進行估值，認為以上假設於估值日期存在，並根據這些假設推論出相應的估值結論。如果在估值日期後的未來經濟環境發生重大變化或假設條件不成立時，估值結果將出現重大變化。

董事會已審閱該估值報告，並認為該預測乃經審慎周詳查詢後作出。

羅兵咸永道會計師事務所（為本公司的核數師）已就估值師出具的估值報告所述該預測的算術計算方法作出報告。

羅兵咸永道會計師事務所關於該預測的算術計算方法出具的報告，以及董事會關於該預測的函件分別載於本公告的附錄 I 及附錄 II。

估值師及羅兵咸永道會計師事務所的資歷如下：

名稱	資歷
廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司	中國專業估值師
羅兵咸永道會計師事務所	根據專業會計師條例（第 50 章）之執業會計師及根據財務匯報局條例（第 588 章）之註冊公眾利益實體核數師

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，估值師及羅兵咸永道會計師事務所均為獨立於本集團的第三方，且並非本公司的關連人士。於本公告日期，估值師及羅兵咸永道會計師事務所均並無直接或間接持有本集團任何成員公司任何股權或權利（不論可否合法強制執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

估值師及羅兵咸永道會計師事務所已各自就刊發按本公告所載形式及內容載入其意見及建議，以及引述其名稱的本公告發出書面同意，且迄今並無撤回有關同意。

### A.3 有關目標公司的資料

目標公司為一間於 2018 年 8 月 2 日在中國成立的有限責任公司。目標公司主要於中國從事物業管理業務。於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。

根據目標公司按中國企業會計準則編製並經中國法定審計師審核之經審核財務報表，目標公司截至 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日止兩個年度，以及截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的財務資料如下：

	截至 2020 年 6 月 30 日止六個月	截至 2019 年 12 月 31 日止年度	截至 2018 年 12 月 31 日止年度
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣	人民幣	人民幣
除稅前溢利／ (虧損)	1,282,685.02	791,800.30	(713,624.23)
除稅後溢利／ (虧損)	1,220,972.12	771,296.58	(713,624.23)

根據目標公司按中國企業會計準則編製的經審核財務報表，目標公司於 2020 年 6 月 30 日的經審核資產淨值為人民幣 6,278,644.47 元（相當於約 7,433,000 港元）。

根據估值報告，於 2020 年 6 月 30 日目標公司市場價值為人民幣 8,058,100 元（相當於約 9,540,000 港元）。於 2020 年 9 月，已向賣方（為目標公司的現有股東）宣派及支付人民幣 1,150,780.02 元（相當於約 1,362,000 港元）的股息，目標公司的價值因而減少至人民幣 6,907,319.98 元（相當於約 8,177,000 港元）。

假設交割於估值日期進行，出售事項錄得潛在稅前收益估計約為人民幣 1,779,455.53 元（相當於約 2,107,000 港元），為出售事項的代價及本集團應佔目標公司支付上述股息後的價值之間的溢價。

#### A.4 有關買賣協議其他訂約方的資料

##### *有關賣方的資料*

賣方為一間於 2015 年 8 月 10 日在中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事房地產發展及投資業務，並為本公司的間接全資附屬公司。

##### *有關買方的資料*

買方為一間於 1996 年 8 月 28 日在中國成立的有限責任公司。其主要從事物業管理業務，並為本公司最終控股股東粵海控股的直接全資附屬公司。

##### *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。其為廣州市人民政府全資擁有。

#### A.5 出售事項的理由及裨益

本集團主要從事房地產發展及投資業務。

董事認為，出售事項將使本集團更有效地專注於其房地產發展之核心業務，從而達致更有效分配業務資源。

鑑於上文所述及經考慮代價的釐定基準，董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，且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。

#### A.6 《上市規則》之涵義

於本公告日期，賣方為本公司的間接全資附屬公司，而買方則為本公司最終控股股東粵海控股的直接全資附屬公司，根據《上市規則》第 14A.07(1) 條粵海控股為本公司的關連人士。因此，買方（為粵海控股的附屬公司，故為其聯繫人）為本公司的關連人士，且根據《上市規則》第 14A 章，出售事項構成本公司的關連交易。

由於根據《上市規則》計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過 0.1%，但所有適用百分比率均低於 5%，故出售事項須遵守《上市規則》項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事李永剛先生、朱光女士及張鈞先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事，並已出席相關董事會會議及就批准買賣協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。除所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。

## B. 持續關連交易

### B.1 根據《上市規則》第 14A.60(1) 條進行的持續關連交易

於本公告日期前，本集團與目標公司就相關訂約方的若干持續交易訂立現有合同。

於交割後，目標公司將成為買方（為粵海控股（其為本公司的最終控股股東）的直接全資附屬公司）的直接全資附屬公司，故目標公司將為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，本集團與目標公司於現有合同項下的持續交易（詳情載於下文）（「現有持續交易」）將構成本公司的持續關連交易。

#### 現有持續交易概要

	關連人士	關連人士與本集團的關係	交易的性質
1. 布吉廠房物業服務合同	目標公司	於交割後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	目標公司向粵海科技提供物業管理服務
2. 石岩廠房物業服務合同	目標公司	於交割後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	目標公司向粵海科技提供物業管理服務
3. 悅彩城展示中心物業服務合同	目標公司	於交割後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	目標公司向賣方提供物業管理服務
4. 悅彩城（西北地塊）示範區物業服務合同	目標公司	於交割後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	目標公司向賣方提供物業管理服務
5. 悅彩城前期物業管理服務合同	目標公司	於交割後為粵海控股（為本公司的最終控股股東）的間接附屬公司	目標公司向賣方及悅彩城西北部土地上物業的業主提供物業管理服務

#### 現有持續交易的詳情及相關合同

##### 1. 布吉廠房物業服務合同

布吉廠房物業服務合同的主要條款概要載列如下：

日期： 2020 年 3 月 31 日

訂約方： (a) 粵海科技  
(b) 目標公司



<i>期限：</i>	2020年4月1日至2021年3月31日
<i>標的事宜：</i>	目標公司於粵海科技布吉廠房提供物業管理服務，包括保安、樓宇保養、消防安全、清潔及公用設施保養等服務。
<i>服務費：</i>	服務費為每平方米每月人民幣9元。物業的總樓面面積為8,153平方米，因此每月服務費為人民幣73,377元（相當於約87,000港元）。
	上述服務費乃按相關物業的面積並經參考(i)涉及相關物業管理服務的勞工薪金和福利，(ii)提供相關服務的消耗品成本費用，及(iii)相類服務的現行市場費率等因素釐定。
<i>付款條款：</i>	服務費由粵海科技於收到目標公司發出的發票後10個營業日內繳付。

## 2. 石岩廠房物業服務合同

石岩廠房物業服務合同的主要條款概要載列如下：

<i>日期：</i>	2020年3月31日
<i>訂約方：</i>	(a) 粵海科技 (b) 目標公司
<i>期限：</i>	2020年4月1日至2021年3月31日
<i>標的事宜：</i>	目標公司於粵海科技石岩廠房提供物業管理服務，包括保安、樓宇保養、消防安全、清潔及公用設施保養等服務。
<i>服務費：</i>	服務費為每平方米每月人民幣9元。物業的總樓面面積為4,190平方米，因此每月服務費為人民幣37,710元（相當於約45,000港元）。
	上述服務費乃按相關物業的面積並經參考(i)涉及相關物業管理服務的勞工薪金和福利，(ii)提供相關服務的消耗品成本費用，及(iii)相類服務的現行市場費率等因素釐定。

付款條款： 服務費由粵海科技於收到目標公司發出的發票後 10 個營業日內繳付。

### 3. 悅彩城展示中心物業服務合同

悅彩城展示中心物業服務合同的主要條款概要載列如下：

日期： 2020 年 1 月 3 日

訂約方： (a) 賣方  
(b) 目標公司

期限： 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

標的事宜： 目標公司於悅彩城展示中心提供物業管理服務，包括禮賓服務、客戶服務、交通控制、停車場管理、公用設施保養、消防安全管理、綠化、清潔、銷售推廣及營銷活動支援以及物業管理諮詢等服務。

服務費： 服務費為每月人民幣 475,021.66 元（相當於約 562,000 港元）。

上述服務費乃按物業服務的相關範圍並經參考 (i) 涉及相關物業管理服務的勞工薪金和福利，及 (ii) 提供相關服務的消耗品成本費用等因素釐定。

付款條款： 服務費由賣方每月向目標公司支付，並由賣方於收到目標公司發出的發票後 10 個營業日內繳付。

### 4. 悅彩城（西北地塊）示範區物業服務合同

悅彩城（西北地塊）示範區物業服務合同的主要條款概要載列如下：

日期： 2020 年 8 月 20 日

訂約方： (a) 賣方  
(b) 目標公司

期限： 2020 年 8 月 20 日至 2021 年 8 月 19 日

標的事宜： 目標公司於悅彩城（西北地塊）示範區提供物業管理服務，包括保安、禮賓服務、客戶服務、交通控制、停車場管理、公用設施保養、消防安全管理、清潔、

除蟲、垃圾清理、污水管道疏通、推廣活動支援、處理客戶糾紛、處理緊急情況、疫情防控管理及物業管理諮詢。

*服務費：* 服務費估計將為每月人民幣 478,117.14 元（相當於約 566,000 港元），乃按每月實際產生的成本收取。

上述服務費乃按物業服務的相關範圍並經參考 (i) 涉及相關物業管理服務的勞工薪金和福利，及 (ii) 提供相關服務的消耗品成本費用等因素釐定。

*付款條款：* 服務費由賣方每月向目標公司支付，並由賣方於收到目標公司發出的發票後 10 個營業日內繳付。

## 5. *悅彩城前期物業管理服務合同*

悅彩城前期物業管理服務合同的主要條款概要載列如下：

*日期：* 2018 年 10 月 10 日

*訂約方：* (a) 賣方（作為物業開發商）  
(b) 目標公司（作為物業管理服務供應商）

*期限：* 2020 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日

*標的事宜：* 賣方（作為物業開發商）於向業主交付物業前委託目標公司監察物業的工程，並於向業主交付物業後於悅彩城西北部土地上的物業提供物業管理服務，包括公共區域的維護及管理、公用設施管理及維修工程、清潔、垃圾收集、污水管道疏通、綠化、交通管制、保安、翻新管理、檔案及資料管理、節日裝飾及社區文化活動組織。

悅彩城街鋪零售店（位於一座 101-114 室、二座 1 樓 01-22 室、三座 1 樓 01-22 室）的擁有人須預先支付每平方米每月人民幣 28 元（相當於約 33 港元）的管理費，而悅彩城商務公寓、辦公物業及其他商業物業擁有人須預先支付每平方米每月人民幣 7.5 元（相當於約 9 港元）的管理費。賣方須預先支付空置物業、賣方擁有的公共樓宇及將轉讓予相關中國機關但尚未轉讓的公共物業的相關管理費。

*目標公司將收取的服務費及付款條款：* 目標公司按酬金制收取服務費，按於上月物業管理服務所產生開支總額 12% 計算，並將由目標公司於每月第 10 日收取。

物業管理服務開支主要包括物業管理員工的薪金及福利、上述物業管理服務所產生的成本及相關稅項付款，而該等款項須自上述物業擁有人應付的管理費總額中撥付。相關開支須經由合資格獨立第三方每年審核。倘因不可預見原因導致自業主收取的管理費出現虧絀，所有業主將共同按彼等所擁有的物業面積比例承擔該額外成本，並向目標公司付款。倘自業主收取的管理費有盈餘，則將用於下一年度。

上述酬金乃經參考 (i) 涉及從事該等物業管理服務所產生的勞工薪金和福利，及 (ii) 相類服務的現行市場費率等確定。

## B.2 更新持續關連交易

### *悅彩城展示中心物業服務合同補充協議*

誠如上文所述，悅彩城展示中心物業服務合同將於 2020 年 12 月 31 日屆滿。

於 2020 年 11 月 19 日，賣方與目標公司訂立悅彩城展示中心物業服務合同補充協議，據此，目標公司將繼續於 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日期間就悅彩城展示中心向賣方提供若干物業管理服務。

悅彩城展示中心物業服務合同補充協議的主要條款概要載列如下：

*日期：* 2020年11月19日

*訂約方：* (a) 賣方  
(b) 目標公司

*期限：* 2021年1月1日至2021年5月31日

*標的事宜：* 根據悅彩城展示中心物業服務合同補充協議，目標公司將於 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日期間繼續就悅彩城展示中心提供物業管理服務。

除上文所述者外，悅彩城展示中心物業服務合同的所有其他條款將保持不變。

因此，目標公司將於悅彩城展示中心提供物業管理服務，包括禮賓服務、客戶服務、交通控制、停車場管理、公用設施保養、消防安全管理、綠化、清潔、銷售推廣及營銷活動支援以及物業管理諮詢等服務。

### 過往交易金額

下表概述截至 2020 年 10 月 31 日止 10 個月悅彩城展示中心物業服務合同項下相關服務費之實際交易金額：

截至 2020 年 10 月 31 日止 10 個月  
人民幣

實際交易金額 4,719,570.04  
(相當於約 5,587,000 港元)

年度上限： 截至 2021 年 5 月 31 日止年度為人民幣 3,000,000 元（相當於約 3,552,000 港元）。

年度上限乃按 (i) 預期由賣方根據悅彩城展示中心物業服務合同（經悅彩城展示中心物業服務合同補充協議修訂）項下支付之服務費總額及 (ii) 上述過往交易金額釐定。

### B.3 有關現有持續交易及悅彩城展示中心物業服務合同補充協議訂約方的資料

粵海科技主要於中國從事房地產投資，並為本公司的間接全資附屬公司。

目標公司主要於中國從事物業管理業務，並將於交割後成為本公司最終控股股東粵海控股的間接附屬公司。

賣方主要於中國從事房地產發展及投資業務，並為本公司的間接全資附屬公司。

### B.4 現有持續交易及悅彩城展示中心物業服務合同補充協議的理由及裨益

目標公司主要於中國從事提供物業管理服務，並為相關物業的現有物業管理服務供應商。透過繼續進行現有持續交易及訂立悅彩城展示中心物業服務合同補充協議，本集團將繼續享有目標公司向其提供的優質物業管理服務，並可確保其獲得的物業管理服務不受干擾及順暢。

鑑於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，現有合同、悅彩城展示中心物業服務合同補充協議及其項下交易的條款及年度上限屬公平合理，且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。

## B.5 《上市規則》之涵義

於交割後，目標公司將成為買方的直接全資附屬公司，而買方為粵海控股（其為本公司的最終控股股東）的直接全資附屬公司，故目標公司將為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，本集團與目標公司的現有持續交易及悅彩城展示中心物業服務合同補充協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

根據《上市規則》第 14A.60(1) 條，倘本集團繼續進行現有合同項下的交易，本公司需遵守年度審閱及披露規定，包括刊發公告及年度申報。

茲提述本公司日期為 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 11 月 13 日的公告。鑑於原有物業管理服務合同及悅彩城展示中心物業服務合同補充協議全部涉及粵海控股集團向本集團提供物業管理服務，故原有物業管理服務合同及悅彩城展示中心物業服務合同補充協議已根據《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》就原有物業管理服務合同及悅彩城展示中心物業服務合同補充協議項下之相關交易計算的一項或多項適用百分比率（經合併）超過 0.1% 但所有適用百分比率均低於 5%，因此，悅彩城展示中心物業服務合同補充協議須遵守《上市規則》項下之年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事李永剛先生、朱光女士及張鈞先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事，並已出席相關董事會會議及就批准現有合同、悅彩城展示中心物業服務合同補充協議及其項下交易的相關董事會決議案放棄投票。除所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於現有合同及其項下交易中擁有任何重大權益。

## C. 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之涵義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「布吉廠房物業服務合同」	指	粵海科技與目標公司就目標公司向粵海科技提供物業管理服務所訂立日期為 2020 年 3 月 31 日的合同
「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公司，其股份於聯交所主板上市
「交割」	指	根據買賣協議的條款完成買賣出售股權的交割，更多詳情載於本公告「A. 出售事項 – A.1 買賣協議 – 交割」一節

「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售事項的代價，更多詳情載於本公告「A. 出售事項 – A.1 買賣協議 – 代價」一節
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議出售出售股權
「現有合同」	指	布吉廠房物業服務合同、石岩廠房物業服務合同、悅彩城展示中心物業服務合同、悅彩城（西北地塊）示範區物業服務合同及悅彩城前期物業管理服務合同
「現有持續交易」	指	具有本公告「B. 根據《上市規則》第 14A.60(1) 條進行的持續關連交易」一節賦予該詞之涵義
「該預測」	指	具有本公告「A. 出售事項 – A.2 估值」一節賦予該詞之涵義
「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，一間於中國成立的公司，為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
「粵海房地產開發」	指	廣東粵海房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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）
「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
「原有物業管理服務合同」	指	(i) 由粵海房地產開發及買方於 2019 年 12 月 31 日簽訂之粵海拾桂府項目樣板房及銷售場所物業管理服務協議；  (ii) 由江門市粵海置地房地產投資有限公司及買方於 2020 年 11 月 13 日簽訂之江門“粵海壹桂府”營銷

中心及樣板房物業服務協議；

(iii) 由賣方及廣東粵海天河城商業管理有限公司於 2020 年 11 月 13 日簽訂之深圳市前期物業服務合同；及

(iv) 由粵海房地產開發及買方於 2020 年 11 月 13 日簽訂之粵海拾桂府（原稱粵海珠光雅舍小區）前期物業管理服務合同第二份補充協議；

關於上述協議，詳情載於本公司日期為 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 11 月 13 日之公告

「買方」	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，為粵海控股的直接全資附屬公司，並為本公司的關連人士
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就買賣出售股權所訂立日期為 2020 年 11 月 19 日的買賣協議
「出售股權」	指	目標公司的 100% 股權
「賣方」	指	廣東粵海置地集團有限公司（前稱粵海置地（深圳）有限公司），一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「石岩廠房物業服務合同」	指	粵海科技與目標公司就目標公司向粵海科技提供物業管理服務所訂立日期為 2020 年 3 月 31 日的合同
「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》賦予該詞之涵義
「悅彩城展示中心物業服務合同補充協議」	指	賣方與目標公司就修訂悅彩城展示中心物業服務合同所訂立日期為 2020 年 11 月 19 日的補充協議
「目標公司」	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，其股權於交割前由賣方全資擁有
「估值」	指	具有本公告「A. 出售事項 – A.1 買賣協議 – 代價」一節賦予該詞之涵義
「估值日期」	指	2020 年 6 月 30 日，即估值師於估值中採納的參考日期



「估值報告」	指	估值師就估值發出的估值報告
「估值師」	指	廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司，為中國獨立專業估值師
「悅彩城」	指	粵海城項目為一項以珠寶為主題之多元商業綜合體發展項目（詳情請參閱本公司日期為 2016 年 6 月 22 日的通函），為本集團作為推廣布心項目的宣傳名稱，悅彩城為該項目西北部土地物業及北部土地物業的共用備案名稱
「悅彩城（西北地塊）示範區物業服務合同」	指	賣方與目標公司就目標公司向賣方提供物業管理服務所訂立日期為 2020 年 8 月 20 日的合同
「悅彩城前期物業管理服務合同」	指	賣方與目標公司就目標公司於悅彩城西北部土地上物業向賣方及悅彩城業主提供的物業管理服務所訂立日期為 2018 年 10 月 10 日的合同
「悅彩城展示中心物業服務合同」	指	賣方與目標公司就目標公司向賣方提供物業管理服務所訂立日期為 2020 年 1 月 3 日的合同
「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，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明者外，人民幣（中國之法定貨幣）乃按 1 港元兌人民幣 0.8447 元之概約匯率兌換成港元（香港之法定貨幣）。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**  
 主席  
 徐叶琴

香港，2020 年 11 月 19 日

於本公告日期，董事會由五名執行董事徐叶琴先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及張鈞先生組成；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。

## 附錄 I – 羅兵咸永道會計師事務所報告

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所出具的報告全文，以供收錄於本公告內。



羅兵咸永道

### 獨立申報會計師就和深圳市粵海悅生活物業管理有限公司業務估值有關的折現未來估計現金流量的計算而發出的鑒證報告

#### 致粵海置地控股有限公司董事會

本所已對廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司於 2020 年 9 月 15 日發佈的有關評估深圳市粵海悅生活物業管理有限公司（「出售公司」）100% 權益於 2020 年 6 月 30 日的公允價值之業務估值報告（「該估值」）所依據的折現未來估計現金流量的計算完成鑒證工作並作出報告。該估值載於粵海置地控股有限公司（「貴公司」）就出售出售公司 100% 權益而刊發日期為 2020 年 11 月 19 日的公告（「公告」）內。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 14.61 條，基於折現未來估計現金流量的該估值被視為盈利預測。

#### 董事對折現未來估計現金流量的責任

貴公司董事須負責根據公告第 4 至 6 頁所載由董事釐定的基準和假設編製折現未來估計現金流量。該責任包括執行與編製折現未來估計現金流量相關的適當程序並應用適當的編製基準；以及在有關情況下作出合理的估計。

#### 我們的獨立性和質量控制

我們遵守香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第 1 號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

## 申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第 14.62(2) 條的規定，就該估值所依據的折現未來估計現金流量的計算作出報告。我們不會就折現未來估計現金流量所依據的基準和假設的適當性和有效性作出報告，而且我們的工作也不構成對出售公司進行任何估值。

我們已根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第 3000 號（修訂）「*歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務*」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施工作就折現未來估計現金流量是否，就有關計算方法而言，已根據公告第 4 至 6 頁所載的基準和假設適當編製，獲取合理保證。我們已根據此等基準和假設審閱折現未來估計現金流量的數學計算和編製。

折現現金流量不涉及採納任何會計政策。折現現金流量取決於未來事項和多項假設，而此等事項和假設不可能以與過往結果相同的方法予以確定和核實，而且並非所有事項和假設均可在整個期間內維持有效。我們所執行的工作是僅為了根據上市規則第 14.62(2) 條向閣下作出報告，除此之外別無其他目的。我們不會對任何其他人士就我們的工作，或因我們的工作而產生或與我們的工作有關的事宜，而承擔任何責任。

## 意見

我們認為，基於以上所述，就有關計算方法而言，折現未來估計現金流量已在各重大方面根據公告第 4 至 6 頁所載由貴公司董事作出的基準和假設適當編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港，2020 年 11 月 19 日



**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)

敬啟者：

**關連交易及  
持續關連交易**

茲提述本公司日期為 2020 年 11 月 19 日的公告（「該公告」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

吾等提述廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司，一間中國的獨立專業估值師（「估值師」）就目標公司的估值（「估值」）所出具日期為 2020 年 9 月 15 日的估值報告。由於估值採用收益法，故被視為《上市規則》第 14.61 條項下的盈利預測（「該預測」）。

吾等已與估值師討論不同方面的事宜，包括編製估值時所依據的基準及假設，並審閱估值師所編製的估值報告（估值師對此負責）。吾等亦已委聘羅兵咸永道會計師事務所審閱該預測相關的算術計算方法，並考慮該公告附錄 I 所載羅兵咸永道會計師事務所日期為 2020 年 11 月 19 日的報告。

基於上文所述，根據《上市規則》第 14.62(3) 條的規定，於審閱估值報告後，吾等確認該預測乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

香港中環  
康樂廣場 8 號  
交易廣場 2 座 12 樓  
香港聯合交易所有限公司  
上市科 台照

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
執行董事兼財務總監  
張鈞  
謹啟

2020年11月19日