

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)

須予披露交易
集團內部轉讓附屬公司股權

集團內部轉讓附屬公司股權

董事會謹此宣佈，於 2021 年 4 月 28 日，廣東粵海置地（本公司的間接全資附屬公司）與廣番粵（本公司的間接非全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，廣東粵海置地有條件同意以現金代價人民幣 1,342,656,507 元（相等於約 1,607,010,000 港元）購買待轉股權，相當於項目公司全部股權之約 88.2128%，而廣番粵亦有條件同意出售待轉股權。轉讓事項完成後，項目公司將繼續為本公司的間接非全資附屬公司，項目公司將繼續在本公司的財務報表中綜合入賬。

《上市規則》的涵義

由於與轉讓事項有關的其中一項適用百分比率（根據《上市規則》項下的替代規模測試）超過 5%，但全部均低於 25%，故根據《上市規則》第 14 章，轉讓事項構成本公司的須予披露交易，並因此須遵守《上市規則》第 14 章的申報及公告規定。

董事會謹此宣佈，於 2021 年 4 月 28 日，廣東粵海置地（本公司的間接全資附屬公司）與廣番粵（本公司的間接非全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，廣東粵海置地有條件同意以現金代價人民幣 1,342,656,507 元（相等於約 1,607,010,000 港元）購買待轉股權，相當於項目公司全部股權約 88.2128%，而廣番粵亦有條件同意出售待轉股權。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期： 2021 年 4 月 28 日

訂約方：

賣方： 廣番粵（本公司的間接非全資附屬公司）

買方： 廣東粵海置地（本公司的間接全資附屬公司）

標的事宜

根據股權轉讓協議，廣東粵海置地有條件同意購買待轉股權，相當於項目公司全部股權約 88.2128%，而廣番粵亦有條件同意出售待轉股權。

代價

待轉股權的代價（「代價」）為人民幣 1,342,656,507 元（相等於約 1,607,010,000 港元），由廣東粵海置地於生效日起五個營業日內以現金方式支付予廣番粵。

代價經本集團與聯合開發（廣番粵 20% 股權的持有人）公平磋商釐定，當中已計及一間中國獨立專業估值師編製的估值報告所述，項目公司於 2021 年 2 月 28 日按資產基礎法評估的價值人民幣 1,522,065,400 元（相等於約 1,821,742,000 港元）。

廣東粵海置地應付予廣番粵的代價將以本集團內部資源及貸款撥付。

條件

股權轉讓協議將於若干條件達成後第三個營業日生效（「生效日」），有關條件包括（其中包括）須已分別取得廣東粵海置地及廣番粵的股東批准。股權轉讓協議項下所有條件已於本公告日期達成，因此，生效日為 2021 年 5 月 6 日。

交割

廣東粵海置地及廣番粵須於生效日後 10 個營業日內，向中國工商管理有關部門辦理轉讓事項登記手續。

轉讓事項的交割日期為中國工商管理有關部門就轉讓事項進行變更登記的日期。

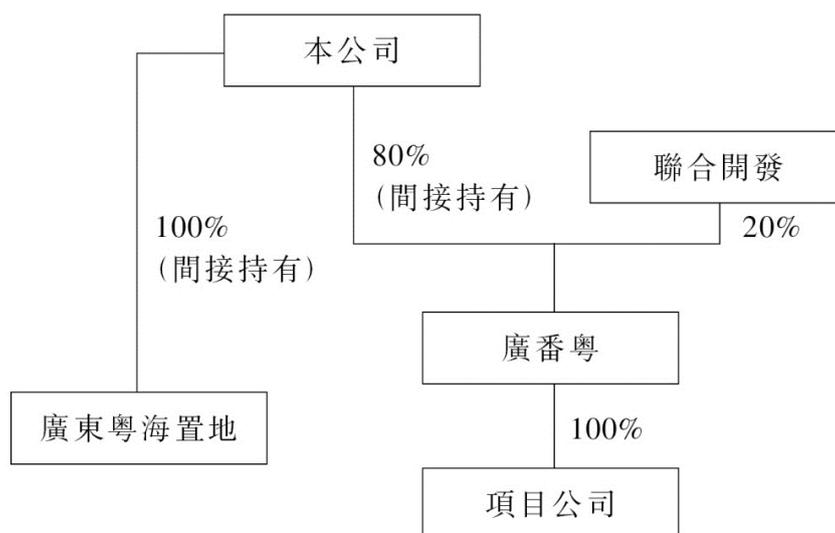
有關項目公司的資料

項目公司為一間於 2021 年 1 月 13 日在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，項目公司的主要資產包括中山土地，並將主要從事開發中山土地（「**中山粵海城項目**」）的業務。於本公告日期，本公司的間接非全資附屬公司廣番粵擁有項目公司的 100% 股權。

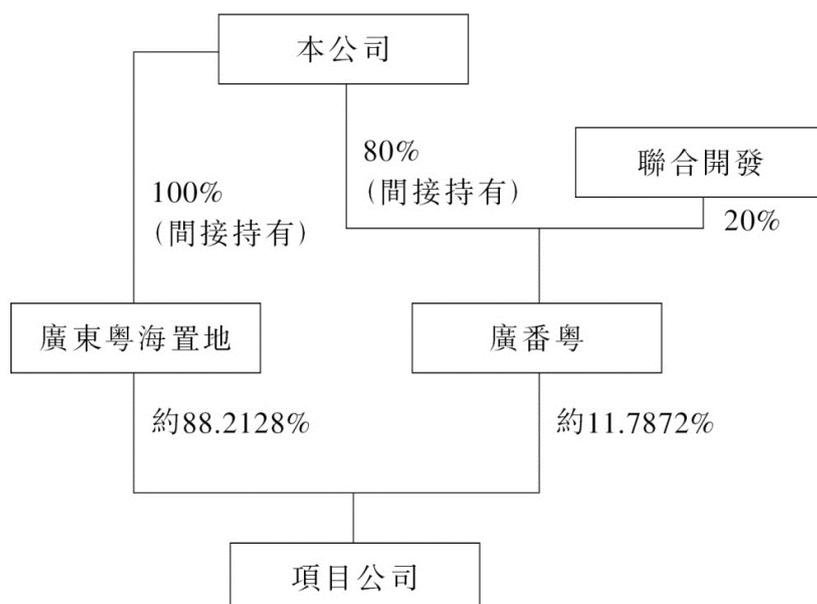
當轉讓事項完成後，項目公司約 88.2128% 股權（即待轉股權）將由廣東粵海置地擁有，餘下股權（即約 11.7872%）將繼續由廣番粵持有。當轉讓事項完成後，項目公司將繼續為本公司的間接非全資附屬公司（本公司將擁有項目公司約 97.64256% 間接應佔股權），項目公司將繼續在本公司的財務報表中綜合入賬。

轉讓事項之前及之後的相關架構圖如下：

轉讓事項前



轉讓事項後



中山土地

誠如本公司日期為 2020 年 12 月 28 日的公告所披露，廣番粵透過公開掛牌競買程序成功競得中山土地的土地使用權。項目公司的成立目的為持有及開發中山粵海城項目。項目公司於 2021 年 2 月 18 日取得中山土地的《不動產權證書》。

中山土地位於中國中山市翠亨新區起步區，佔地面積約為 98,811.2 平方米，計容總樓面面積上限約 247,028 平方米。中山粵海城項目擬建物業類型包括住宅、車位等，將全部作出售用途。

項目公司的財務資料

根據項目公司於 2021 年 1 月 13 日（即項目公司成立日期）至 2021 年 2 月 28 日期間按中國企業會計準則編製並經中國法定審計師審核的經審核財務報表，經審核稅前及稅後虧損約為人民幣 928,070 元（相等於約 1,111,000 港元）。根據項目公司按中國企業會計準則編製並經中國法定審計師審核的經審核財務報表，項目公司於 2021 年 2 月 28 日的經審核資產淨值約為人民幣 1,469,071,930 元（相等於約 1,758,315,000 港元）。

有關本集團、廣東粵海置地及廣番粵的資料

本集團

本集團主要從事房地產發展及投資業務。

廣東粵海置地

廣東粵海置地為一間於中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事房地產發展及投資業務，並為本公司的間接全資附屬公司。

廣番粵

廣番粵為一間於中國成立的有限責任公司。其主要於中國從事房地產發展業務。廣番粵的股權由本公司一間全資附屬公司擁有 80% 及聯合開發擁有 20%。聯合開發為一間於中國成立的有限責任公司。聯合開發為本公司於附屬公司層面的關連人士；除此之外，本集團與聯合開發並無其他關係。聯合開發的最終實益擁有人為廣州市番禺區人民政府。

轉讓事項的財務影響

基於代價人民幣 1,342,656,507 元（相等於約 1,607,010,000 港元）、轉讓事項所產生的成本及轉讓事項的性質（其為一項集團內部附屬公司之間的股權轉讓），預期於緊隨轉讓事項完成後，轉讓事項不會於本集團綜合損益表中錄得任何收益或虧損。當轉讓事項完成後，本集團於項目公司的實際權益將由 80% 增加至約 97.64256%。因此，本公司持有者應佔項目公司的業績及資產淨值的佔比將有所增加。

廣番粵擬將其從轉讓事項收取的代價，用作償還內部借貸，餘額將用作其一般營運資金。

進行轉讓事項的理由及裨益

本集團主要從事房地產發展及投資業務。中山市是粵港澳大灣區（「大灣區」）九市之一，本集團對該市的房地產市道相當樂觀。中山粵海城項目的開發，有利於實現本集團在大灣區的區域發展策略，是佈局大灣區核心區域的重要步驟，對於貫徹和落實本集團在大灣區的擴展具有重大的戰略意義。

廣番粵因具備必要的資質，被本集團用於參與中山土地的公開掛牌競買。轉讓事項的目的，是在項目公司取得中山土地的《不動產權證書》後，讓本公司能夠將其於項目公司的間接應佔股權由 80% 增加至約 97.64256%，這是本集團與聯合開發（廣番粵 20% 股權的持有人）公平磋商的結果。因此，董事相信，轉讓事項將能讓本集團在中山粵海城項目中獲得更大的權益，從而獲得高額の潛在投資回報，同時亦符合本集團的長期業務計劃及發展戰略。

董事會認為，股權轉讓協議乃按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

由於與轉讓事項有關的其中一項適用百分比率（根據《上市規則》項下的替代規模測試）超過 5%，但全部均低於 25%，故根據《上市規則》第 14 章，轉讓事項構成本公司的須予披露交易，並因此須遵守《上市規則》第 14 章的申報及公告規定。

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：

「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
「代價」	指	具有本公告「股權轉讓協議 — 代價」一節賦予該詞的涵義
「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
「生效日」	指	具有本公告「股權轉讓協議 — 條件」一節賦予該詞的涵義
「股權轉讓協議」	指	廣東粵海置地（作為買方）與廣番粵（作為賣方）就轉讓待轉股權所訂立日期為 2021 年 4 月 28 日的股權轉讓協議
「大灣區」	指	具有本公告「進行轉讓事項的理由及裨益」一節賦予該詞的涵義
「本集團」	指	本公司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

「廣番粵」	指	廣州市番禺粵海房地產有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司間接擁有 80% 股權的附屬公司，餘下 20% 廣番粵股權由聯合開發擁有
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯合開發」	指	廣州市番禺區房地產聯合開發總公司，一間於中國成立的有限責任公司
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「百分比率」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「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
「項目公司」	指	中山粵海置地有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，在轉讓事項交割前由廣番粵擁有 100% 股權
「轉讓事項」	指	廣番粵根據股權轉讓協議向廣東粵海置地轉讓待轉股權
「待轉股權」	指	項目公司全部股權中約 88.2128%
「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
「中山土地」	指	位於中國中山市南朗鎮（翠亨新區起步區）西二圍（G28-2020-0132 號）的一幅土地，其土地使用權由項目公司持有
「中山粵海城項目」	指	具有本公告「有關項目公司的資料」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（中國的法定貨幣）乃按 1 港元兌人民幣 0.8355 元的概約匯率兌換成港元（香港的法定貨幣）。這並不表示港元及人民幣的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，2021年4月28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；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。