

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)

可能關連交易 投標收購控股股東的附屬公司的 2% 股權

於2021年11月22日，本公司通過掛牌出讓招標程序，已投標向粵海控股收購擬售股權，其佔目標公司2% 股權。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。倘可能收購事項成事，根據《上市規則》第14A章，可能收購事項將構成本公司的關連交易。

由於可能收購事項取決於掛牌出讓的結果及本公司與粵海控股訂立的股權轉讓協議及其他交易文件（如有），可能收購事項可能會亦可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

背景

於 2021 年 10 月 26 日，粵海控股（即本公司的最終控股股東）通過廣東聯合產權交易中心掛牌出讓目標公司（即粵海控股的直接全資附屬公司）的 2% 股權（「掛牌出讓」）。擬售股權的底價為人民幣 11,010,366 元（相當於約 13,411,000 港元）（「底價」）。

於 2021 年 11 月 22 日，本公司已投標向粵海控股收購擬售股權（「可能收購事項」）。倘本公司成功競得掛牌出讓的股權，並與粵海控股就可能收購事項訂立相關股權轉讓協議及其他相關交易文件（如有），本公司將按照《上市規則》的規定發出進一步公告。

就可能收購事項作出投標

有關本公司投標的詳情載列如下：

投標日期

2021年11月22日

買賣方

投標人及買方 ： 本公司

賣方 ： 粵海控股

標的事項

目標公司註冊股本為人民幣 315,000,000 元（相當於約 383,678,000 港元）。本公司已投標收購目標公司全部股權的 2%，即目標公司的未實繳資本金額人民幣 6,300,000 元（相當於約 7,674,000 港元）（「**擬售股權**」）。

投標價

投標價為人民幣 11,010,366 元（相當於約 13,411,000 港元）（「**投標價**」），與底價相同。

投標價以底價作為基礎，並經本公司計及以下其他因素後釐定，包括 (i) 根據本公司聘請的中國獨立專業估值師編製的估值報告，按收益法評估的目標公司全部股權於 2021 年 6 月 30 日的估值；(ii) 目標集團的前景；及 (iii) 本公告「進行可能收購事項的理由及裨益」一節所述的其他因素。

可能收購事項的代價預計將以本集團內部資源撥資。

投標保證金

本公司已向廣東聯合產權交易中心支付金額為人民幣 1,101,000 元（相當於約 1,341,000 港元）的保證金（「**投標保證金**」）。

倘本公司成功摘牌並與粵海控股就可能收購事項訂立相關股權轉讓協議，投標保證金將轉移至粵海控股，作為本公司就擬售股權支付的部分代價。倘本公司投標掛牌出讓一事未能成功，投標保證金將於確定擬售股權中標人身份日期起計五個營業日內全額退還予本公司。

掛牌出讓的結果

掛牌出讓的投標截止日期為 2021 年 11 月 22 日。

中標人將於 2021 年 11 月 30 日或前後收到廣東聯合產權交易中心的通知。根據上述廣東聯合產權交易中心之通知所載的條款及條件，中標人須與粵海控股就可能收購事項訂立相關股權轉讓協議。

有關目標集團的資料

目標公司為一間於 1996 年 8 月 28 日在中國成立的有限責任公司，其過半數股權由廣東省人民政府間接擁有，餘下股權由廣州市番禺區人民政府間接擁有。於本公告日期，目標公司全部股權由粵海控股持有。自 2002 年 9 月，目標公司由粵海控股透過附屬公司間接全資擁有，直至於 2020 年 8 月 3 日粵海控股向相關附屬公司收購目標公司全部股權，總代價為人民幣 54,855,122.98 元（相當於約 66,815,000 港元）。自此，粵海控股已向目標公司出資人民幣 100,000,000 元（相當於約 121,803,000 港元）。

目標公司的註冊資本為人民幣 315,000,000 元（相當於約 383,678,000 港元），其中人民幣 150,000,000 元（相當於約 182,704,000 港元）已繳足，人民幣 165,000,000 元（相當於約 200,974,000 港元）將按照目標公司的組織章程細則於 2023 年 12 月 31 日前支付予目標公司。

倘可能收購事項成事，於完成時，目標公司股權將由粵海控股持有 98% 及本公司持有 2%。

目標集團主要於中國從事物業租賃服務及物業管理業務。

目標集團的財務資料

根據目標公司截至 2020 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，下文載列目標公司截至 2020 年 12 月 31 日止兩個年度各年的經審核綜合財務資料：

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 (人民幣)	截至 2020 年 12 月 31 日 止年度 (人民幣)
除所得稅前溢利	9,908,781.20 (相當於約 12,069,000 港元)	73,945,989.59 (相當於約 90,068,000 港元)
除所得稅後溢利	4,562,399.46 (相當於約 5,557,000 港元)	60,370,349.95 (相當於約 73,533,000 港元)

根據目標公司截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的經審核綜合財務報表，於 2021 年 6 月 30 日，目標公司的經審核綜合資產淨值為人民幣 94,188,132.23 元（相當於約 114,724,000 港元）。

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。粵海控股由廣東省人民政府全資擁有。

進行可能收購事項的理由及裨益

目標集團主要於中國從事物業租賃服務及物業管理業務。近年，隨著中國對優質物業管理服務及物業租賃服務的需求不斷增加，目標集團取得了優異的經營業績，擴大了其客戶群，並提高了其作為廣東省一流物業管理公司的聲譽。因此，本公司對目標集團的業務發展及前景感到樂觀。此外，本公司了解到，鑑於從目標集團獲得的收入及溢利中已經反映其擁有成功的商業模式及策略，目標公司有意於未來向具信譽的證券交易所申請其股份上市。本公司相信，目標集團正處於快速發展階段，可能收購事項將使本集團能夠抓住這一絕佳機會，投資於目標集團。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，可能收購事項的條款公平合理、按正常商業條款或更佳條款於本集團一般及日常業務過程中訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

《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。倘可能收購事項成事，根據《上市規則》第14A章，可能收購事項將構成本公司的關連交易。

由於根據《上市規則》就投標價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，倘可能收購事項成事，其須遵守《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規定。

董事藍汝寧先生、李永剛先生及朱光女士亦為粵海控股若干附屬公司的董事。上述董事於出席有關批准可能收購事項的董事會會議上，已就相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無其他董事於可能收購事項中擁有任何重大利益。

由於可能收購事項取決於掛牌出讓的結果及本公司與粵海控股訂立的股權轉讓協議及其他交易文件（如有），可能收購事項可能會亦可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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》賦予該詞之涵義
「投標」	指	本公司於 2021 年 11 月 22 日就向粵海控股收購擬售股權而作出的投標，詳情載於本公告「就可能收購事項作出投標」一節
「投標保證金」	指	具有本公告「就可能收購事項作出投標—投標保證金」一節賦予該詞之涵義
「投標價」	指	具有本公告「就可能收購事項作出投標—投標價」一節賦予該詞之涵義
「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》賦予該詞之涵義
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，並為本公司的最終控股股東
「粵海控股集團」	指	粵海控股及其附屬公司
「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）
「掛牌出讓」	指	具有本公告「背景」一節賦予該詞之涵義
「百分比率」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「可能收購事項」	指	本公司可能向粵海控股收購擬售股權之事項
「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
「底價」	指	具有本公告「背景」一節賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「擬售股權」	指	具有本公告「就可能收購事項作出投標一標的事項」一節賦予該詞之涵義
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東

「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
「目標公司」	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，並為粵海控股的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明者外，人民幣與港元的轉換乃按 1 港元兌人民幣 0.8210 元之概約匯率（如適用）進行。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，2021 年 11 月 22 日

於本公告日期，董事會由五名執行董事藍汝寧先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及焦利先生；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。