

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

**有關該等搬遷補償協議的
須予披露交易**

該等搬遷補償協議

董事會謹此宣佈，於 2023 年 6 月 19 日，粵海科技（本公司的間接全資附屬公司）與明昇發展（為落實城市更新項目而選定的市場主體，為獨立第三方）訂立該等搬遷補償協議，據此，粵海科技同意向明昇發展移交合共 19 個搬遷物業單位（由粵海科技擁有，位於中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區）以進行城市更新項目項下之重建，而明昇發展則同意就每個搬遷物業單位向粵海科技提供搬遷補償，包括 (i) 一次性搬遷補助費；(ii) 過渡期內之每月安置補助費；及 (iii) 一個位於城市更新範圍內之安置單位。

粵海科技就該 19 個搬遷物業單位應收之搬遷補助費及每月安置補助費總額估計約為人民幣 7,044,000 元。根據估值報告，該 19 個安置單位於估值日期之價值約為人民幣 145,836,000 元。因此，粵海科技就該等搬遷物業單位應收之搬遷補償總額估計約為人民幣 152,880,000 元。

《上市規則》的涵義

按該等搬遷補償協議全部與明昇發展根據城市更新項目就該等搬遷物業單位向粵海科技提供搬遷補償有關並於同日訂立的基準，該等搬遷補償協議已按《上市規則》予以合併計算。由於按粵海科技就該等搬遷物業單位應收的估計總搬遷補償計算的最高適用百分比率超過 5%，但全部適用百分比率均低於 25%，該等搬遷補償協議及其項下的擬進行的交易構成須予披露交易，故須遵守《上市規則》第 14 章的申報及公告規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於2023年6月19日，粵海科技（本公司的間接全資附屬公司）與明昇發展（為落實城市更新項目而選定的市場主體，為獨立第三方）訂立該等搬遷補償協議，據此，粵海科技同意向明昇發展移交合共19個搬遷物業單位（由粵海科技擁有，位於中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區）以進行城市更新項目項下之重建，而明昇發展則同意就每個搬遷物業單位向粵海科技提供搬遷補償，包括(i)一次性搬遷補助費；(ii)過渡期內之每月安置補助費；及(iii)一個位於城市更新範圍內之安置單位。

該等搬遷補償協議

各搬遷補償協議的主要條款大致相同，並概述如下：

日期

2023年6月19日

訂約方

- (1) 粵海科技；及
- (2) 明昇發展

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，明昇發展及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該等搬遷物業單位及其使用情況

各搬遷補償協議項下的搬遷物業單位及其相應總樓面面積如下：

序號	該等搬遷物業單位	總樓面面積（平方米）
1.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 1-201 單元（「搬遷物業單位 I」）	94.71
2.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 1-301 單元（「搬遷物業單位 II」）	94.71
3.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 1-401 單元（「搬遷物業單位 III」）	94.71
4.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 1-501 單元（「搬遷物業單位 IV」）	94.71
5.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 4-202 單元（「搬遷物業單位 V」）	91.48
6.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 4-302 單元（「搬遷物業單位 VI」）	91.48
7.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 4-402 單元（「搬遷物業單位 VII」）	91.48
8.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 4-602 單元（「搬遷物業單位 VIII」）	91.48
9.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 4-702 單元（「搬遷物業單位 IX」）	91.48
10.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 2-302 單元（「搬遷物業單位 X」）	80.95
11.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 2-402 單元（「搬遷物業單位 XI」）	80.95
12.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 3-302 單元（「搬遷物業單位 XII」）	79.47
13.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 3-402 單元（「搬遷物業單位 XIII」）	79.47
14.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 3-502 單元（「搬遷物業單位 XIV」）	79.47
15.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 4-101 單元（「搬遷物業單位 XV」）	78.33

16.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 4-301 單元（「 搬遷物業單位 XVI 」）	78.33
17.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 4-401 單元（「 搬遷物業單位 XVII 」）	78.33
18.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 4-501 單元（「 搬遷物業單位 XVIII 」）	78.33
19.	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區 12 棟 4-601 單元（「 搬遷物業單位 XIX 」）	78.33
	合共總樓面面積：	1,628.20

（搬遷物業單位 I 至搬遷物業單位 XIX 統稱為「**該等搬遷物業單位**」。）

所有該等搬遷物業單位均作住宅用途。於本公告日期，除現為空置的搬遷物業單位 V 外，各搬遷物業單位由租戶使用，尚未將其空置管有權交付予粵海科技。明昇發展已於各搬遷補償協議確認並無反對且已接受各搬遷物業單位的上述現況。

根據本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，該等搬遷物業單位於 2022 年 12 月 31 日的經審核賬面淨值約為人民幣 509,000 元。

移交該等搬遷物業單位

自各搬遷補償協議日期起計 60 天內，在收到明昇發展的移交通知後，粵海科技須按「現狀」（即本公告中「該等搬遷物業單位及其使用情況」一節中所述的使用情況）向明昇發展移交各搬遷物業單位，並就各搬遷物業單位與明昇發展訂立移交確認函（「**移交確認函**」）（各移交確認函日期稱為「**移交日期**」）。訂立移交確認函後，粵海科技就各搬遷補償協議項下對各搬遷物業單位的移交義務應被視為已完成，其後明昇發展應就處理尚未從各搬遷物業單位遷出的租戶負責並承擔所有費用（如有）。

自各搬遷補償協議日期起計 90 天後，倘明昇發展未通知粵海科技移交各搬遷物業單位或與粵海科技訂立移交確認函，粵海科技有權終止各搬遷補償協議，粵海科技自明昇發展收取的費用（如有）將不予退還。

在明昇發展取得城市更新項目實施主體資格並與相關政府部門簽訂實施監管協議的前提下，於收取搬遷補助費及每月安置補助費之後及在收到明昇發展的通知起計 30 天內，粵海科技須將各搬遷物業單位的房地產權證送交明昇發展，並送交授權書授權明昇發展辦理相關政府部門所規定的手續，以註銷粵海科技在各搬遷物業單位房地產權證下的合法權利。

搬遷補償

明昇發展須就各搬遷物業單位向粵海科技提供搬遷補償，包括：

- (i) 搬遷補助費：明昇發展須自移交日期起計五日內（就搬遷物業單位 V）或於移交日期後盡快（就有使用租戶的搬遷物業單位）（視情況而定）就每一個單位向粵海科技（即現為空置的搬遷物業單位 V）或相關搬遷物業單位的使用租戶（視情況而定）支付一次性搬遷補助費人民幣 10,000 元（「**搬遷補助費**」）；
- (ii) 每月安置補助費：明昇發展須於過渡期內向粵海科技支付每月臨時安置補助費（「**每月安置補助費**」），金額按每平方米人民幣 90 元計算。

按該等搬遷物業單位的合共總樓面面積（即 1,628.20 平方米）為基準計算，粵海科技就該等搬遷物業單位應收每月安置補助費估計為每月人民幣 146,538 元。根據明昇發展提供的城市更新項目的現行開發時間表，預計過渡期將為 48 個月，而每月安置補助費總額（按估計過渡期及該等搬遷物業單位合共總樓面面積為基準計算）估計約為人民幣 7,034,000 元。

首 12 個月的每月安置補助費應由明昇發展自各搬遷物業單位的移交日期起計 30 天內一筆過支付予粵海科技，而從第 13 個月開始，每月安置補助費須於曆季首月按季支付。倘明昇發展未能如期交付安置單位，則各搬遷物業單位的每月安置補助費應按以下方式增加：

- (a) 倘延誤六個月內：每月安置補助費應每月增加人民幣 1,000 元；
- (b) 倘延誤超過六個月及少於 12 個月，每月安置補助費應自第 7 個月起每月增加人民幣 1,500 元；及

- (c) 倘延誤超過 12 個月，每月安置補助費應自第 13 個月起至對應安置單位的交付日期止，每月增加人民幣 2,000 元。

倘延誤少於一個月，每月安置補助費應根據實際延誤天數按比例增加；及

- (iii) 安置單位：明昇發展須向粵海科技交付一個位於城市更新範圍內屬商品性質住宅的住宅單位（須經中國有關政府部門批准）（「安置單位」）。安置單位的總樓面面積不應少於對應搬遷物業單位的總樓面面積，並須符合以下比例：

各搬遷物業單位的總樓面面積：對應安置單位的總樓面面積 = 1:1.3

按該等搬遷物業單位的合共總樓面面積（即 1,628.20 平方米）計算，19 個安置單位的總樓面面積合共為最少 2,116.64 平方米，須自明昇發展取得城市更新項目的施工許可證當日起計 45 個月內或自該等搬遷補償協議日期起計 7 年內（以較早者為準）交付予粵海科技。根據明昇發展所提供城市更新項目的現行開發時間表，預計安置單位將於 2027 年 7 月左右交付。

粵海科技將就各安置單位擁有一個停車位的使用權。

交付予粵海科技的各安置單位將由粵海科技按照明昇發展以抽籤安排決定的順序挑選，並將分批進行。明昇發展應根據安置單位的戶型及簽署搬遷補償協議的時間劃分批次。粵海科技在挑選各安置單位時，應遵循所選各安置單位的實際總樓面面積盡可能貼近相應搬遷物業單位的總樓面面積的原則。

釐定搬遷補償的基準

搬遷補償由粵海科技與明昇發展經公平磋商後釐定，其中粵海科技已考慮以下因素：(i) 根據本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，該等搬遷物業單位於 2022 年 12 月 31 日的經審核賬面淨值約為人民幣 509,000 元；(ii) 根據估值報告按市場法（為透過使用市場上類似或可比較資產的近期交易價格直接比較或進行類比分析以估算資產價值的方法）估算安置單位於 2023 年 2 月 28 日（「估值日期」）的價值約為人民幣 145,836,000 元；(iii) 位於中國深圳市羅湖區類似物業發展項目的住宅物業當前每平方米市價；(iv) 該等搬遷物業單位的市場租金；及 (v) 中國深圳市同類城市更新項目有關每月安置補助費及搬遷補助費的每平方米市場費率。

誠如估值報告所述，市場法乃房地產物業估值採納的常用方法，尤其是當有一個活躍的公共市場，有可比較的資產及交易活動時。鑑於中國房地產市場活躍，且有大量可比較物業的數據，獨立估值師認為採納市場法對安置單位進行估值屬適當、公平及合理。在選擇可比較物業時，獨立估值師已考慮（其中包括）該等物業的位置、用途及交易日期與估值日期的距離。根據估值報告，獨立估值師採納的主要假設包括（其中包括）本公司就安置單位（包括其用途及面積）提供的數據的準確性及完整性、安置單位按時完工、不存在任何可能影響安置單位價值的不可抗力事件或特殊交易方式，以及中國的政治、經濟及社會環境並無重大變化。本公司認為獨立估值師採納的上述估值方法及假設符合市場慣例，屬公平合理。

該等搬遷補償協議項下安排的財務影響及所得款項用途

就會計目的而言，緊隨訂立該等搬遷補償協議及向明昇發展移交該等搬遷物業單位後，預計 (i) 該等搬遷物業單位公允值（基於該等搬遷物業單位的搬遷安排及粵海科技有權接收將位於城市更新範圍內總樓面面積合共為 2,116.64 平方米的安置單位）將約為人民幣 145,836,000 元，其中約人民幣 133,794,000 元將確認為其他流動資產，另約人民幣 12,042,000 元則將確認為其他應收款項—待認證進項增值稅；(ii) 將收取的搬遷補助費及每月安置補助費的總和約人民幣 7,044,000 元將確認為其他應收款項；(iii) 該等搬遷物業單位將視為已處置，而該固定資產約人民幣 478,000 元將予終止確認；及 (iv) 按確認其他流動資產及其他應收款項，及終止確認固定資產（如 (i) 至 (iii) 所述）計算，將確認未經審核處置收益約人民幣 152,402,000 元（未計任何可能就是項收益徵收的中國稅款）。本公司將錄得的實際收益須待本公司核數師最終審核後，方可作實。緊隨明昇發展向粵海科技交付安置單位後，上述其他非流動資產將重新分類為已竣工持有待售物業。

本集團預期安置單位將可供銷售。本集團擬將搬遷補償（包括出售安置單位所得款項）用作一般營運資金。

訂立該等搬遷補償協議的理由及裨益

該等搬遷物業單位均位於中國深圳市羅湖區布心路布心花園一區（即在城市更新範圍內），乃城市更新項目的一部分。城市更新項目獲納入 2020 年深圳市城市更新單元計劃第二批計劃，而明昇發展已獲相關政府部門選為落實城市更新項目的市場主體。

考慮到 (i) 該等搬遷物業單位均位於明昇發展將承接城市更新項目的城市更新範圍內。因此，透過訂立該等搬遷補償協議，本集團毋須就該等搬遷物業單位提交任何建設工程申請或承擔安置單位的未來建設成本，並可望獲得估計價值大幅高於該等搬遷物業單位截至 2022 年 12 月 31 日的經審核賬面淨值的安置單位；及 (ii) 明昇發展將會提供的搬遷補助費及每月安置補助費高於中國深圳市同類城市更新項目有關每月安置補助費及搬遷補助費的每平方米市場費率，本公司相信，該等搬遷補償協議項下安排公平合理，並帶來成本及風險極微的良好商機。

基於上述各項，董事認為該等搬遷補償協議的條款乃按一般商業條款訂立，該等搬遷補償協議及其項下的擬進行的交易屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

有關粵海科技及本公司的資料

有關粵海科技的資料

粵海科技為一間於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事自有物業租賃及管理業務，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。

有關明昇發展及其最終實益擁有人的資料

明昇發展為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產發展、房地產代理、物業管理、本地貿易、租賃自有物業、信息諮詢服務（不包括須予批准的信息諮詢服務）、諮詢及規劃服務、物業拆卸服務、土地查冊及估值服務，以及汽車停泊服務。

就本公司所知及據公開資料顯示，明昇發展由下列人士擁有：

- (i) 95% 股權由廈門明昇集團有限公司擁有，該公司為明昇集團有限公司的全資附屬公司，而明昇集團有限公司則分別由林明池、林樹輝及黃易紅擁有 60%、20% 及 20% 股權；及
- (ii) 5% 股權由深圳閩商世新投資有限公司擁有，該公司為深圳閩商城市更新集團有限公司的全資附屬公司，而深圳閩商城市更新集團有限公司則分別由林樹輝及蔡忠文擁有 95% 及 5% 股權。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，明昇發展及其最終實益擁有人為獨立第三方。

《上市規則》的涵義

按該等搬遷補償協議全部與明昇發展根據城市更新項目就搬遷物業單位向粵海科技提供搬遷補償有關並於同日訂立的基準，該等搬遷補償協議已按《上市規則》予以合併計算。由於按粵海科技就該等搬遷物業單位應收的估計總搬遷補償計算的最高適用百分比率超過 5%，但全部適用百分比率均低於 25%，該等搬遷補償協議及其項下的擬進行的交易構成須予披露交易，故須遵守《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

「交付日期」	指	明昇發展根據相應搬遷補償協議向粵海科技交付安置單位的日期
「董事」	指	本公司董事
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「移交確認函」	指	具有本公告「該等搬遷補償協議 — 移交該等搬遷物業單位」一節賦予該詞的涵義
「移交日期」	指	具有本公告「該等搬遷補償協議 — 移交該等搬遷物業單位」一節賦予該詞的涵義
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與上述人士概無關連之人士
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「明昇發展」	指	深圳市明昇發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「每月安置補助費」	指	具有本公告「該等搬遷補償協議 — 搬遷補償」一節賦予該詞的涵義
「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
「搬遷補助費」	指	具有本公告「該等搬遷補償協議 — 搬遷補償」一節賦予該詞的涵義
「搬遷補償」	指	明昇發展根據相應搬遷補償協議就相應搬遷物業單位的搬遷事宜向粵海科技提供的補償，包括 (i) 搬遷補助費；(ii) 每月安置補助費；及 (iii) 安置單位

「該等搬遷補償協議」	指	粵海科技與明昇發展就該等搬遷物業單位的搬遷事宜所訂立日期為 2023 年 6 月 19 日的 19 份搬遷補償協議，各為一份「搬遷補償協議」
「該等搬遷物業單位」	指	具有本公告「該等搬遷補償協議 — 該等搬遷物業單位及其使用情況」一節賦予該詞的涵義，各為一個「搬遷物業單位」
「安置單位」	指	具有本公告「該等搬遷補償協議 — 搬遷補償」一節賦予該詞的涵義，「該等安置單位」的含義應據此解釋
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「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
「過渡期」	指	搬遷物業單位移交日期起至相應安置單位交付日期為止的期間
「城市更新範圍」	指	中國深圳市羅湖區布心路布心花園一、二及四區
「城市更新項目」	指	位於中國深圳市羅湖區布心路布心花園一、二及四區的城市更新項目
「估值日期」	指	具有本公告「釐定搬遷補償的基準」一節賦予該詞的涵義
「估值報告」	指	一間獨立估值師就該等安置單位所編製日期為 2023 年 4 月 18 日的估值報告
「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，並為本公司的間接全資附屬公司
「%」	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6月19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。