

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**

**關於該等租賃合同的  
持續關連交易**

於 2024 年 4 月 30 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）與粵海物業管理江門分公司（作為承租人）訂立第一份租賃（場地 C）合同，據此，江門粵海置地同意將場地 C 租予粵海物業管理江門分公司，為期一年，自 2024 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止，讓粵海物業管理江門分公司經營一個可容納 767 個車位（含地面 60 個車位及地下 707 個車位）的停車場。

此外，於 2024 年 4 月 9 日，江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）訂立第三份租賃（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 2024 年 4 月 16 日起至 2025 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（為粵海控股的非全資附屬公司）及粵海物業管理江門分公司（為粵海物業管理的分公司）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》就第一份租賃（場地 C）合同及第三份租賃（場地 B）合同各自所設定的年度上限計算的全部適用百分比率均低於 5% 及其各自的最高年度上限金額均低於 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。

鑑於第一份租賃（場地 C）合同及第三份租賃（場地 B）合同均涉及江門粵海置地向粵海物業管理租出相鄰的地塊以經營停車場，故該等租賃合同已按《上市規則》合併計算。根據《上市規則》，由於就該等租賃合同所設定的年度上限（經合併）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。

## 1. 第一份租賃（場地 C）合同

於 2024 年 4 月 30 日，江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理江門分公司（粵海物業管理的分公司）（作為承租人）訂立第一份租賃（場地 C）合同，據此，江門粵海置地同意將場地 C 租予粵海物業管理江門分公司，為期一年，讓粵海物業管理江門分公司經營一個可容納 767 個車位的停車場。

下文載列第一份租賃（場地 C）合同的主要條款概要：

**日期：** 2024 年 4 月 30 日

**訂約方：** (a) 江門粵海置地（作為出租人）  
(b) 粵海物業管理江門分公司（作為承租人）

**期限：** 一年，自 2024 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 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地塊（其位置為江門•粵海城項目 4-2 及 4-6 號地塊），佔地面積為 23,600 平方米（「場地 C」）。

**用途：** 粵海物業管理江門分公司僅可將場地 C 用於經營停車場，可容納 767 個車位（含地面 60 個及地下 707 個車位）（「場地 C 停車場」）。

**租金：** 粵海物業管理江門分公司應付予江門粵海置地的每月租金金額應等於場地 C 停車場收益（含稅）的 75%。

於每月第七個工作日之前，粵海物業管理江門分公司應向江門粵海置地提供有關場地 C 停車場上一個月的收益明細，以讓其確認及開具發票。粵海物業管理江門分公司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 C 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）應由粵海物業管理江門分公司承擔。

有關第一份租賃（場地 C）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) 根據第一份租賃（場地 C）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 元應於簽署第一份租賃（場地 C）合同後 15 天內由粵海物業管理江門分公司支付予江門粵海置地。

### 上限及釐定基準

就第一份租賃（場地 C）合同項下擬進行的交易過往並無交易金額。

#### 年度上限

第一份租賃（場地 C）合同項下擬進行的交易的相關年度上限已設定為：

- (a) 自 2024 年 5 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止期間為人民幣 840,000 元；及
- (b) 自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日止期間為人民幣 730,000 元。

第一份租賃（場地 C）合同項下擬進行的交易的上述上限乃經考慮場地 C 停車場的估計收益後釐定，而該收益乃按：(i) 場地 C 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 C 停車場的每小時泊車費；及 (iii) 分別自 2024 年 5 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止期間及自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日止期間的場地 C 停車場的預期使用率計算。

## 2. 第三份租賃（場地 B）合同

茲提述本公司日期為 2023 年 7 月 14 日的公告，內容有關第二份租賃（場地 B）合同。

鑑於第二份租賃（場地 B）合同已於 2024 年 4 月 15 日到期，於 2024 年 4 月 9 日，江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）訂立第三份租賃（場地 B）合同。

根據《上市規則》第 14A 章，第三份租賃（場地 B）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，第三份租賃（場地 B）合同獲全面豁免遵守《上市規則》項下的年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

下文載列第三份租賃（場地 B）合同的主要條款概要：

- 日期：** 2024 年 4 月 9 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 2024 年 4 月 16 日起至 2025 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地塊（其位置為江門•粵海城項目 5 號地塊），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。

有關第三份租賃（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) 根據第三份租賃（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 元應於簽署第三份租賃（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二份租賃（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三份租賃（場地 B）合同項下租期的按金。

## 年度上限及釐定基準

自 2023 年 4 月 16 日至 2023 年 12 月 31 日止期間及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日止期間第二份租賃（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 2,360,000 元及約人民幣 1,551,000 元。

### 年度上限

第三份租賃（場地 B）合同項下擬進行的交易的相關年度上限已設定為：

- (a) 自 2024 年 4 月 16 日至 2024 年 12 月 31 日止期間為人民幣 2,710,000 元；及
- (b) 自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 15 日止期間為人民幣 1,160,000 元。

第三份租賃（場地 B）合同項下擬進行的交易的上述上限乃經考慮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 2024 年 4 月 16 日至 2024 年 12 月 31 日止期間及自 2025 年 1 月 1 日至 2025 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位於江門•粵海城兩個場地（包括場地 B）的停車場。本集團已制定上述場地的物業發展計劃，預期發展項目將分階段展開。在進行物業發展前，通過將空置場地出租予粵海物業管理以經營露天停車場，本集團將能夠在不會產生改造成本的情況下，利用目前空置的場地產生收入。鑑於第二份租賃（場地 B）合同已於 2024 年 4 月 15 日到期，江門粵海置地與粵海物業管理訂立第三份租賃（場地 B）合同，繼續將場地 B 租予粵海物業管理經營露天停車場。此外，為增加本集團的收入，江門粵海置地與粵海物業管理江門分公司訂立第一份租賃（場地 C）合同，將位於江門•粵海城的場地 C 出租予粵海物業管理江門分公司以經營停車場。通過將場地 C 出租予粵海物業管理江門分公司以經營停車場，可以使空置的場地得到更有效的分配和使用，並為本集團帶來收入。

此外，由於江門粵海置地並無專門從事停車場營運的員工團隊，考慮到與粵海物業管理的良好關係以及其過往在中國經營停車場的優良記錄，本公司認為，通過分別將場地 B 及場地 C 出租予粵海物業管理及粵海物業管理江門分公司，將降低本集團的經營風險，因為江門粵海置地毋須為停車場營運設立臨時團隊，而且此舉能夠讓本集團從場地 B 及場地 C 產生穩定收入。

鑑於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為該等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。

### 有關本公司及本集團的資料

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，並於本公告日期為粵海控股的非全資附屬公司。粵海物業管理與其附屬公司及分公司主要於中國從事物業租賃服務及物業管理業務。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% 股權、楊珈睿持有約 42.99% 股權、吳恩海持有約 15.59% 股份及其他兩名股東持有合共約 0.2% 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。

粵海物業管理江門分公司為粵海物業管理的分公司，主要於中國從事物業管理業務。

## 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。粵海控股及其附屬公司的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（為粵海控股的非全資附屬公司）及粵海物業管理江門分公司（為粵海物業管理的分公司）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》就第一份租賃（場地 C）合同及第三份租賃（場地 B）合同各自所設定的年度上限計算的全部適用百分比率均低於 5% 及其各自的最高年度上限金額均低於 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。

鑑於第一份租賃（場地 C）合同及第三份租賃（場地 B）合同均涉及江門粵海置地向粵海物業管理租出相鄰地塊以經營停車場，故該等租賃合同已按《上市規則》合併計算。根據《上市規則》，由於就該等租賃合同所設定的年度上限（經合併）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。

董事藍汝寧先生、李文昌先生及前董事李永剛先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事。藍汝寧先生、李永剛先生（相關董事會會議舉行當日仍為董事）及李文昌先生均缺席相關董事會會議。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
「第一份租賃（場地 C）合同」	指	江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理江門分公司（作為承租人）就場地 C 簽訂的日期為 2024 年 4 月 30 日的租賃合同
「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，且獨立於本公司及其董事、及本公司任何附屬公司的董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或其任何附屬公司或彼等各自的聯繫人且與上述人士並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

「該等租賃合同」	指	第一份租賃（場地 C）合同及第三份租賃（場地 B）合同
「《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
「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，其詳情載於本公司日期為 2023 年 7 月 14 日的公告
「場地 B」	指	具有本公告「2. 第三份租賃（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. 第三份租賃（場地 B）合同 – 用途」一節賦予該詞的涵義
「場地 C」	指	具有本公告「1. 第一份租賃（場地 C）合同 – 租賃物業」一節賦予該詞的涵義
「場地 C 停車場」	指	具有本公告「1. 第一份租賃（場地 C）合同 – 用途」一節賦予該詞的涵義
「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
「第三份租賃（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 2024 年 4 月 9 日的租賃合同
「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，並於本公告日期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

「粵海物業管理江門分公司」 指 粵海物業管理江門分公司，為粵海物業管理的分公司

「%」 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，2024年4月30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、王健先生、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。