

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)

**關連交易**  
**收購控股股東的**  
**附屬公司的 6% 股權**

董事會欣然宣佈，於 2022 年 1 月 28 日，本公司（作為買方）與粵海控股（作為賣方，為本公司的最終控股股東）訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意收購而粵海控股同意出售擬售股權（佔目標公司的 6% 股權），代價為人民幣 33,631,098 元（相當於約 41,104,000 港元）。

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。故此，根據《上市規則》第 14A 章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於根據《上市規則》就收購事項計算的一項或多項適用百分比率超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，故收購事項須遵守《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規定。

董事會欣然宣佈，於 2022 年 1 月 28 日，本公司（作為買方）與粵海控股（作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意收購而粵海控股同意出售擬售股權（佔目標公司的 6% 股權），代價為人民幣 33,631,098 元（相當於約 41,104,000 港元）。

## 股權轉讓協議

有關股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：2022年1月28日

買賣方：

賣方：粵海控股

買方：本公司

## 標的事項

於本公告日期，目標公司的股權分別由粵海控股及華信持有 98% 及 2%。有關目標公司的股權架構詳情，請參閱本公告「有關目標集團的資料」一節。

根據股權轉讓協議，本公司同意收購而粵海控股同意出售目標公司全部股權的 6%（「**擬售股權**」），其中包括實繳資本人民幣 9,000,000 元（相當於約 11,000,000 港元）（佔目標公司實繳資本總額的 6%）及未實繳資本人民幣 9,900,000 元（相當於約 12,100,000 港元）（佔目標公司未實繳資本總額的 6%），本公司須於 2023 年 12 月 31 日前支付上述未實繳資本予目標公司。

## 代價及釐定基準

本公司須於股權轉讓協議日期起計 90 日內以現金支付擬售股權的代價總額人民幣 33,631,098 元（相當於約 41,104,000 港元）（「**代價**」）。

茲提述本公司日期為 2021 年 11 月 22 日的公告，內容關於本公司通過掛牌出讓招標程序投標向粵海控股收購目標公司的 2% 股權。對上述目標公司 2% 股權的投標本公司未能成功摘牌。華信為中標人，而華信就收購上述目標公司 2% 股權支付予粵海控股的最終投標價為人民幣 11,210,366 元（相當於約 13,701,000 港元）（「**最終成功投標價**」）。有關華信於目標公司的股權詳情，請參閱本公告「有關目標集團的資料」一節。

代價乃本公司與粵海控股按照最終成功投標價，且本公司經考慮其他因素，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 日的估值人民幣 567,187,300 元（相當於約 693,214,000 港元）；(ii) 目標集團的前景；及 (iii) 本公告「進行收購事項的理由及裨益」一節所載的其他因素後經公平磋商而達致。

代價預計將以本集團內部資源撥資。

## 其他條款

於收購事項交割後及目標公司提交其股份於任何證券交易所上市的申請前，

- (1) 倘目標公司的註冊資本增加，則每人民幣 1 元新註冊資本（或每股）的認購價不得低於 (i) 目標公司的每人民幣 1 元註冊資本（或每股）於緊接該資本增加前之一個年度或最近一期（視情況而定）的經審核賬面淨值，或 (ii) 有關收購事項目標公司的每人民幣 1 元註冊資本的價格，惟目標公司的股東就新註冊資本按比例作出的任何注資、目標公司的僱員認購其新註冊資本及已取得本公司同意的情況除外；及
- (2) 倘目標公司的任何股東向任何其他人士轉讓其於目標公司的股權（全數或部份），則目標公司的每人民幣 1 元註冊資本（或每股）的價格（就該轉讓而言）不得低於 (i) 目標公司的每人民幣 1 元註冊資本（或每股）於緊接該轉讓前之一個年度或最近一期（視情況而定）的經審核賬面淨值，或 (ii) 有關收購事項目標公司的每人民幣 1 元註冊資本的價格，惟獲目標公司的股東（轉讓目標公司股權的轉讓人除外）同意的情況除外。

## 交割

粵海控股須並須促使目標公司於股權轉讓協議日期起計 10 個營業日內就轉讓擬售股權向中國相關工商管理部門辦理所有工商登記及／或備案手續。收購事項的交割日期須為於中國相關工商管理部門辦妥擬售股權工商登記變更手續當日。

## 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（「**廣東省政府**」）間接擁有，餘下股權由廣州市番禺區人民政府間接擁有。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 67,044,000 港元）。此後，粵海控股向目標公司增加出資（即實繳資本）人民幣 100,000,000 元（相當於約 122,220,000 港元），而因此目標公司的實繳資本總額增加至人民幣 150,000,000 元（相當於約 183,329,000 港元）。

誠如本公告「代價及釐定基準」一節所披露，華信為目標公司 2% 股權的掛牌出讓招標程序中的中標人。於 2021 年 12 月，粵海控股以代價人民幣 11,210,366 元（相當於約 13,701,000 港元）向華信出售目標公司的上述 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，而其股權由楊少秋及其所控制公司合共持有約 41.22%、楊珈睿持有約 39.99% 及四名其他股東合共持有約 18.79%。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於本公司及其關連人士的第三方。

自 2021 年 12 月 23 日（即華信成為目標公司股東的日期）起及於本公告日期，目標公司的股權架構如下：

註冊資本			
目標公司 股東名稱	實繳資本 (人民幣)	未實繳資本 <sup>(附註 1)</sup> (人民幣)	佔目標公司股權 百分比 <sup>(附註 2)</sup>
粵海控股	147,000,000 (相當於 約 179,663,000 港元)	161,700,000 (相當於 約 197,629,000 港元)	98%
華信	3,000,000 (相當於 約 3,667,000 港元)	3,300,000 (相當於 約 4,033,000 港元)	2%

附註 1：根據目標公司的章程，粵海控股及華信分別須於 2023 年 12 月 31 日前向目標公司支付未實繳資本人民幣 161,700,000 元（相當於約 197,629,000 港元）及人民幣 3,300,000 元（相當於約 4,033,000 港元）。

附註 2：百分比數字乃通過將 (i) 各股東的實繳資本及未實繳資本總額除以 (ii) 目標公司的註冊資本總額（實繳及未實繳）人民幣 315,000,000 元（相當於約 384,991,000 港元）達致。

緊隨收購事項完成後，目標公司的股權架構將如下：

註冊資本			
目標公司 股東名稱	實繳資本 (人民幣)	未實繳資本 <sup>(附註 3)</sup> (人民幣)	佔目標公司股權 百分比 <sup>(附註 4)</sup>
粵海控股	138,000,000 (相當於 約 168,663,000 港元)	151,800,000 (相當於 約 185,529,000 港元)	92%
本公司	9,000,000 (相當於 約 11,000,000 港元)	9,900,000 (相當於 約 12,100,000 港元)	6%
華信	3,000,000 (相當於 約 3,667,000 港元)	3,300,000 (相當於 約 4,033,000 港元)	2%

附註 3：根據目標公司的章程，粵海控股、本公司及華信分別須於 2023 年 12 月 31 日前向目標公司支付未實繳資本人民幣 151,800,000 元（相當於約 185,529,000 港元）、人民幣 9,900,000 元（相當於約 12,100,000 港元）及人民幣 3,300,000 元（相當於約 4,033,000 港元）。

附註 4：百分比數字乃通過將 (i) 各股東的實繳資本及未實繳資本總額除以 (ii) 目標公司的註冊資本總額（實繳及未實繳）人民幣 315,000,000 元（相當於約 384,991,000 港元）達致。

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及目標公司截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的經審核綜合財務報表（均按中國企業會計準則編製），下文載列目標公司截至 2020 年 12 月 31 日止兩個年度各年以及截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的經審核綜合財務資料：

	截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (人民幣) (經審核)	截至 2020 年 12 月 31 日止年度 (人民幣) (經審核)	截至 2021 年 6 月 30 日止六個月 (人民幣) (經審核)
收入	219,417,412.11 (相當於 約 268,171,000 港元)	233,381,829.11 (相當於 約 285,238,000 港元)	154,810,083.99 (相當於 約 189,208,000 港元)
除所得稅前 溢利 <sup>(附註)</sup>	9,908,781.20 (相當於 約 12,110,000 港元)	73,945,989.59 (相當於 約 90,376,000 港元)	11,424,165.59 (相當於 約 13,963,000 港元)
除所得稅後 溢利 <sup>(附註)</sup>	4,562,399.46 (相當於 約 5,576,000 港元)	60,370,349.95 (相當於 約 73,784,000 港元)	9,157,930.85 (相當於 約 11,193,000 港元)

附註：截至 2020 年 12 月 31 日止年度錄得源自及產生自出售目標集團可供出售金融資產的投資收入總額為人民幣 40,826,582.58 元（相當於約 49,898,000 港元），有關款項已分別計入目標公司的除所得稅前綜合溢利及除所得稅後綜合溢利。截至 2019 年 12 月 31 日止年度及截至 2021 年 6 月 30 日止六個月各期間，目標公司的相關經審核綜合財務報表並無錄得投資收入。

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（按中國企業會計準則編製），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 115,116,000 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。

## 進行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，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，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。故此，根據《上市規則》第 14A 章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於根據《上市規則》就收購事項計算的一項或多項適用百分比率超過 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，故收購事項須遵守《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規定。

董事藍汝寧先生、李永剛先生、朱光女士及焦利先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事。上述所有董事於出席有關批准股權轉讓協議及其下擬訂的其他交易的董事會會議上，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，並無其他董事於股權轉讓協議及其下擬訂的其他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：

「收購事項」	指	本公司根據股權轉讓協議向粵海控股收購擬售股權
「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
「代價」	指	具有本公告「股權轉讓協議 — 代價及釐定基準」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
「股權轉讓協議」	指	本公司與粵海控股於 2022 年 1 月 28 日簽訂之股權轉讓協議，內容有關收購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東省政府」	指	具有本公告「有關目標集團的資料」一節賦予該詞的涵義
「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，香港的法定貨幣
「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
「最終成功投標價」	指	具有本公告「股權轉讓協議 — 代價及釐定基準」一節賦予該詞的涵義
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）

「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「擬售股權」	指	具有本公告「股權轉讓協議 — 標的事項」一節賦予該詞的涵義
「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》賦予該詞的涵義
「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，有關詳情於本公告「有關目標集團的資料」一節披露
「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，人民幣乃按 1 港元兌人民幣 0.8182 元的概約匯率兌換成港元（如適用）。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**  
 執行董事  
**焦利**

香港，2022 年 1 月 28 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。