

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

灣華一號有限合夥提供貸款
以投資於佛山灣華項目

緒言

本集團已採納房地產項目跟投方案，讓參與者以向本集團各項目公司提供貸款的方式投資於本集團不同的房地產項目。故此，若干參與者（包括本公司及／或其附屬公司的董事，因此為本公司關連人士）已成立灣華一號有限合夥，以投資於佛山灣華項目。

灣華一號貸款協議

董事會謹此宣佈，於 2021 年 4 月 16 日，佛山項目公司（本公司的間接全資附屬公司）與灣華一號有限合夥簽訂灣華一號貸款協議，據此，佛山項目公司已同意向灣華一號有限合夥借入貸款本金金額人民幣 4,440,000 元（相等於約 5,282,000 港元）。

《上市規則》的涵義

根據《上市規則》第 14A 章，灣華一號有限合夥的若干合夥人為本公司及／或其附屬公司的董事（因此為本公司關連人士）或由該等人士控制。故此，根據《上市規則》第 14A 章，灣華一號貸款協議構成本公司的關連交易。

由於根據《上市規則》就灣華一號貸款協議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，灣華一號貸款協議須遵守《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。

緒言

本集團已採納房地產項目跟投方案，讓參與者以向本集團各項目公司提供貸款的方式投資於本集團不同的房地產項目。故此，若干參與者（包括本公司及／或其附屬公司的董事，因此為本公司關連人士）已成立灣華一號有限合夥，以投資於佛山灣華項目。

董事會謹此宣佈，於 2021 年 4 月 16 日，佛山項目公司（本公司的間接全資附屬公司）與灣華一號有限合夥（其中若干合夥人為本公司及／或其附屬公司的董事（因此為本公司關連人士）或由該等人士控制）簽訂灣華一號貸款協議，據此，佛山項目公司已同意向灣華一號有限合夥借入一筆貸款（「貸款」），本金金額為人民幣 4,440,000 元（相等於約 5,282,000 港元）。

灣華一號貸款協議

灣華一號貸款協議的主要條款載列如下：

日期

2021 年 4 月 16 日

訂約方

- (1) 佛山項目公司（作為借款人）
- (2) 灣華一號有限合夥（作為貸款人）

本金及跟投收益

貸款的本金金額（「本金」）為人民幣 4,440,000 元（相等於約 5,282,000 港元）。

本金須由灣華一號有限合夥於灣華一號貸款協議日期起計 10 營業日內支付予佛山項目公司。

有關貸款的跟投收益（「跟投收益」）應計算如下：

跟投收益 = 利潤 x 跟投權益比例 x 業績系數

假設： 利潤 = 於相關時間佛山灣華項目的收入 - 項目開發成本及費用 - 稅項

跟投權益比例 = 本金 / 佛山項目公司的註冊資本

業績系數為：

- (a) 倘實際項目內部回報率為 0% 或以上，根據內部回報偏差率^(附註1)的水平，系數介乎 0.4 至 2.5，由最低水平「-20% 或以下」至最高水平「20% 或以上」；或
- (b) 倘實際項目內部回報率少於 0%，則相等於 1。

附註 1： $\text{內部回報偏差率} = (\text{實際項目內部回報率} - \text{佛山灣華項目投資立項時的預期項目內部回報率}) / \text{佛山灣華項目投資立項時的預期項目內部回報率}$

倘實際項目內部回報率為負數，跟投收益（亦為負數）應被視為本金應佔虧損（「虧損」）。虧損將從本金中扣除，上限為本金金額。

跟投收益須由佛山項目公司按下列方式以現金支付予灣華一號有限合夥：

- (a) 預期跟投收益^(附註2)的最多 50% 將於佛山灣華項目的累計經營性現金流為正數及佛山項目公司的營運資金足以應付其未來三個月的業務營運需求後支付；
- (b) 預期跟投收益^(附註2)的最多 80%（累計）將於佛山灣華項目的去化率達到 90% 後支付；及
- (c) 跟投收益的餘額將於佛山灣華項目的去化率達到 95% 後支付。倘根據上文第(a)及(b)段支付的總金額高於項目清算時計算的跟投收益，則超出金額須由灣華一號有限合夥於佛山項目公司發出通知日期起計 10 個營業日內向佛山項目公司償還。

附註 2： $\text{預期跟投收益} = \text{預期利潤} (\text{由佛山項目公司於相關時間估計}) \times \text{跟投權益比例} \times \text{預期業績系數} (\text{由佛山項目公司於相關時間估計})$

佛山項目公司及灣華一號有限合夥已同意貸款的年化內部回報率不得超過 18.6%，即於灣華一號貸款協議日期全國銀行間同業拆借中心公佈的五年期以上貸款市場報價利率的四倍。

跟投收益乃由訂約方經公平磋商後釐定，並已考慮(i)本金金額；(ii)佛山灣華項目的預期項目內部回報率；(iii)償還貸款的預期期間；及(iv)類似房地產項目跟投方案的回報率。

償還本金

本金須由佛山項目公司按下列方式以現金償還予灣華一號有限合夥：

- (a) 本金的最多 60% 將於佛山灣華項目的累計負現金流淨額開始從其最高點下跌及佛山項目公司的營運資金足以應付其未來三個月的業務營運需求後償還；
- (b) 本金的最多 30% 將於佛山灣華項目的累計經營現金流變為正數及佛山項目公司的營運資金足以應付其未來六個月的業務營運需求後償還；及
- (c) 本金的餘額（經扣除虧損（如有））將於佛山灣華項目的去化率達到 95% 後償還。

就上文(a)及(b) 段而言，本金償還的進度需與所有由佛山項目公司的股東投入（項目資本金及借款人股東貸款本金）的收回進度保持同步，即本金償還的比例不得超過所有由佛山項目公司的股東投入資金收回（或可收回）的比例。

有關本集團及佛山項目公司的資料

本集團主要從事房地產發展及投資業務。

佛山項目公司為本公司的間接全資附屬公司。佛山項目公司主要從事投資及開發佛山土地，該土地位於中國佛山市禪城區石灣板塊（城南片區），佔地面積約為 43,284 平方米，計容總樓面面積上限約 151,493 平方米。佛山土地的用途為開發、建造及出售住宅、車位等物業，將全部作出售用途（「佛山灣華項目」）。

有關灣華一號有限合夥的資料

灣華一號有限合夥為一間於 2021 年 3 月 31 日在中國成立的有限合夥企業。灣華一號有限合夥旨在透過向佛山項目公司提供貸款以投資佛山灣華項目。

灣華一號有限合夥的普通合夥人為一間於中國成立的有限責任公司。普通合夥人的最終實益擁有人為王浩先生及顏超先生，彼等為本公司若干附屬公司的董事，因此為本公司關連人士。普通合夥人負責管理灣華一號有限合夥，並將僅向灣華一號有限合夥注入名義金額，而該名義金額將不會構成貸款的一部分。

屬於本公司關連人士的灣華一號有限合夥的有限合夥人（「關連合夥人」）載列如下：

屬於本公司關連人士的合夥人名稱	於本集團的職位	向灣華一號有限合夥跟投金額 人民幣
徐叶琴	董事會主席及本公司執行董事	360,000
李永剛	本公司執行董事及董事總經理	300,000

張鈞	本公司執行董事及財務總監	120,000
李慶	若干附屬公司董事	300,000
梅青君	若干附屬公司董事	250,000
盧景衡	一間附屬公司董事	100,000
周子文	若干附屬公司董事	100,000
夏李皓	一間附屬公司董事	500,000
陳知燦	一間附屬公司董事	300,000
顏超	一間附屬公司董事	30,000
揭勇超	若干附屬公司董事	30,000
王洁	一間附屬公司董事	30,000

除關連合夥人外，參與者共有26名其他有限合夥人，彼等為本集團及粵海控股集團的員工。就董事經作出所有合理的查詢後所深知、盡悉及確信，除作為本集團或粵海控股集團的員工外，上述有限合夥人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

簽訂灣華一號貸款協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事房地產開發及投資業務，於中國持有多個房地產開發項目（「房地產項目」）的權益。於2021年2月，本集團採納一項房地產項目跟投方案（「房地產項目跟投方案」），讓參與者（「參與者」）以向本集團各項目公司提供貸款的方式投資於不同的房地產項目（其中將予建設及發展的物業將主要為出售）。就佛山灣華項目而言，房地產項目跟投方案的相關參與者已成立灣華一號有限合夥，以貸款形式進行投資。

由於參與者為本集團及粵海控股集團的員工，房地產項目跟投方案的目的是將房地產項目運營效益和跟投相關參與者的收益直接掛鉤，使參與者的利益與股東利益及房地產項目利益保持一致，建立“收益共享、風險共擔”的激勵約束機制。房地產項目跟投方案將能有效控制本集團投資及經營風險，進一步增強項目運作團隊管理運營的積極性，提升房地產項目的運營效率和質量，促進本集團房地產業務良性健康發展。故此，本公司認為，簽訂灣華一號貸款協議將為本集團的佛山灣華項目帶來上述裨益。

灣華一號貸款協議的條款（包括計算跟投收益的基準）乃由佛山項目公司與灣華一號有限合夥經公平磋商後達致。

經考慮上述理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為(i)灣華一號貸款協議有利於本集團的發展，因此於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立；及(ii)灣華一號貸款協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

誠如本公告「有關灣華一號有限合夥的資料」一節所披露，根據《上市規則》第14A章，灣華一號有限合夥的若干合夥人為本公司及／或其附屬公司的董事

(因此為本公司關連人士)或由該等人士控制。故此，根據《上市規則》第14A章，灣華一號貸款協議構成本公司的關連交易。

由於根據《上市規則》就灣華一號貸款協議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，灣華一號貸款協議須遵守《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。

董事徐叶琴先生、李永剛先生及張鈞先生亦為灣華一號有限合夥的有限合夥人。上述所有出席相關董事會會議的董事已就批准灣華一號貸款協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，就董事經作出所有合理的查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於灣華一號貸款協議及其項下擬進行的交易中具有任何重大利益。

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：

「實際項目內部回報率」	指	由佛山項目公司計算的佛山灣華項目實際內部回報率
「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
「關連合夥人」	指	具有「有關灣華一號有限合夥的資料」一節賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「跟投權益比例」	指	具有本公告「灣華一號貸款協議—本金及跟投收益」一節賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「預期跟投收益」	指	具有本公告「灣華一號貸款協議—本金及跟投收益」一節賦予該詞的涵義
「預期項目內部回報率」	指	由佛山項目公司估算的佛山灣華項目內部回報率
「佛山土地」	指	位於中國佛山市禪城區文華路西側、黎明二路南側的地塊 (TD2020(CC)WG0022 號)，其土地使用權由佛山項目公司持有

「佛山項目公司」	指	佛山粵海置地有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「佛山灣華項目」	指	具有本公告「簽訂灣華一號貸款協議的理由及裨益」一節賦予該詞的涵義
「普通合夥人」	指	珠海置勝投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「粵海控股集團」	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，及其附屬公司（包括本集團）
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「跟投收益」	指	具有本公告「灣華一號貸款協議—本金及跟投收益」一節賦予該詞的涵義
「內部回報偏差率」	指	具有本公告「灣華一號貸款協議—本金及跟投收益」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）
「貸款」	指	具有本公告「緒言」一節賦予該詞的涵義
「虧損」	指	具有本公告「灣華一號貸款協議—本金及跟投收益」一節賦予該詞的涵義
「參與者」	指	具有本公告「簽訂灣華一號貸款協議的理由及裨益」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
「業績系數」	指	具有本公告「灣華一號貸款協議—本金及跟投收益」一節賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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

「本金」	指	具有本公告「灣華一號貸款協議—本金及跟投收益」一節賦予該詞的涵義
「利潤」	指	具有本公告「灣華一號貸款協議—本金及跟投收益」一節賦予該詞的涵義
「房地產項目」	指	具有本公告「簽訂灣華一號貸款協議的理由及裨益」一節賦予該詞的涵義
「房地產項目跟投方案」	指	具有本公告「簽訂灣華一號貸款協議的理由及裨益」一節賦予該詞的涵義
「去化率」	指	已售物業單位的總價值除以佛山灣華項目當時的可售面積總價值的百分比
「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
「灣華一號有限合夥」	指	珠海置勝灣華一號投資合夥企業（有限合夥），一間於中國成立的有限合夥企業
「灣華一號貸款協議」	指	佛山項目公司（作為借款人）與灣華一號有限合夥（作為貸款人）於2021年4月16日簽訂的貸款協議，內容有關（其中包括）灣華一號有限合夥向佛山項目公司提供金額為人民幣4,440,000元（相等於約5,282,000港元）的貸款
「%」	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 0.8406 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 16 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。