

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: 0124)

主要交易

關於布心項目
西北部土地的
建設工程協議書

協議書

董事會欣然宣佈，完成甄選主承包商發展西北部土地的招標程序後，粵海置地深圳（本公司的全資附屬公司）於 2017 年 5 月 26 日就布心項目西北部土地的建設工程與承包人簽訂協議書，代價為人民幣 412,701,950.38 元（相等於約 468,075,000 港元）（可予調整（如有），如下文所載）。

《上市規則》之涵義

由於有關協議書之其中一項適用百分比率（定義見《上市規則》第 14.07 條）超過 25% 但所有適用百分比率均低於 100%，根據《上市規則》第 14 章的規定，協議書下擬訂交易將構成本公司之主要交易，並須獲得股東批准。由於倘本公司召開股東特別大會以批准協議書及其下擬訂交易時沒有股東須放棄表決，及本公司已就協議書及其下擬訂交易取得粵海投資有限公司（本公司的控股股東，持有 1,263,494,221 股股份（佔本公司於本公告日期之已發行股本約 73.82%））的書面批准，根據《上市規則》第 14.44 條的規定，本公司毋須亦將不會就協議書及其下擬訂交易召開股東特別大會。

一份載有協議書進一步詳情之通函預期將於 2017 年 6 月 19 日或之前寄發予股東。

A. 緒言

茲提述本公司於 2016 年 6 月 22 日刊發關於布心項目轉換布心土地的通函，該通函載列布心項目的詳情。誠如本公司就截至 2017 年 3 月 31 日止三個月的未經審核財務資料於日期為 2017 年 4 月 25 日的公告所披露，西北部土地當時根據布心項目第一期發展開發，而本集團當時進行招標程序甄選主承包商發展西北部土地。

董事會欣然宣佈，於 2017 年 5 月 26 日，粵海置地深圳（本公司的全資附屬公司）與 承 包 人（建設工程的中標人）簽訂關於建設工程的協議書，更多詳情載於下文。

B. 協議書

協議書的主要條款概要載列如下：

訂約方

發包人：粵海置地深圳，本公司的全資附屬公司

承 包 人：承 包 人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承 包 人並非本公司之關連人士，因此彼為一名獨立於本集團之第三方。

標的事項

根據協議書，承 包 人獲委任為建設工程的總承 包 人，按協議書所指定就建設工程承建（其中包括）土石方工程、基坑支護工程、地基工程、主體結構工程、鋼結構工程、屋面及防水工程、建築給排水工程、建築電氣工程、消防工程、人防工程、裝飾裝修工程及室外工程（不包括外牆門窗工程）。

代價及釐定代價之基準

就建設工程應付承 包 人之總代價（「該代價」）為人民幣 412,701,950.38 元（相等於約 468,075,000 港元），經現場審核後的工程變更、混凝土及鋼鐵成本及人工成本（如下文所述）可予調整（如有）。

該代價由 (i) 分部分項工程費（「分部分項工程費」），包括建設工程（載於上述「標的事項」一段內）項下分部分項工程的建設費、管理費及其他相關費用；(ii) 措施項目費（「措施項目費」），包括安全文明施工措施費（「安全措施費」）、混凝土模板及支架費（「混凝土模板及支架費」）及其餘措施項目費（「其餘措施項目費」）（其中包括垂直運輸工程費及腳手架費）；(iii) 其他涉及建設工程的費用，其中包括個別專業工程項目（其中包括有關建設工程的智能及幕牆工程）的管理費（「管理費」）、材料保管費及工傷保險費（「工傷保險費」）；及 (iv) 根據中國適用的法規及規例所繳付有關建設工程的徵費及稅金（「徵費及稅金」）組成。

粵海置地深圳將按下列方式以現金支付該代價：

(i) 預付款

於承包人交付履約保函、保險保單及付款申請予粵海置地深圳後 30 日內支付人民幣 3,176,359.03 元（相等於約 3,603,000 港元），包括 (a) 30% 安全措施費人民幣 2,831,489.54 元（相等於約 3,212,000 港元）（經評審合格及實施有關審批方案後）；及 (b) 工傷保險費人民幣 344,869.49 元（相等於約 391,000 港元）（待取得施工許可證後），付款前承包人向粵海置地深圳就上述金額開具有關稅項發票；

(ii) 工程費

按下列方式支付（扣減有關費用後）分部分項工程費、混凝土模板及支架費及相關徵費及稅金（統稱「工程費」）：

- (1) 經粵海置地深圳及相關工程師批准有關工程進度款申請書後，按經粵海置地深圳批准的相關月份已完成工程支付工程費的 75%（經粵海置地深圳於現場審核確認後對工程變更相關工程費的調整（如有），隨下一期的工程費付款）；
- (2) 於有關單體大樓結構封頂後，進一步支付工程費的 5%；
- (3) 外牆腳手架拆除完成後，進一步支付工程費的 5%；及
- (4) 於工程完成、驗收合格並獲得工程竣工驗收備案通知書，且將完整竣工資料移交粵海置地深圳後，進一步支付工程費的 5%，及

如混凝土及鋼鐵成本及人工成本有任何調整，該調整（如有）於建設工程項下的第二棟大樓的結構封頂後，隨下一期的部份工程費付款；

(iii) 安全措施費及其餘措施項目費

(a) 安全措施費

- (1) 結構封頂後，支付安全措施費的 15%；
- (2) 幕牆工程完成後，進一步支付安全措施費的 15%；
- (3) 機電工程施工及聯合調試完成後，進一步支付安全措施費的 15%；及
- (4) 完成施工、驗收合格、獲得工程竣工驗收備案通知書及交付完整竣工資料予粵海置地深圳後，進一步支付安全措施費的 25%，

但上述各筆付款的前提條件是無發生安全事故；

(b) 其餘措施項目費

- (1) 應每月支付相等於相關月份分部分項工程費的 10%，惟有關款項不可超出其餘措施項目費總額的 80%；及
- (2) 工程竣工、驗收合格、獲得工程竣工驗收備案通知書及交付完整竣工資料予粵海置地深圳後，合共支付其餘措施項目費的 85%；

(iv) 管理費

各單項專業工程的管理費（在扣除相關費用後）按以下方式支付：

- (1) 相關工程動工後，支付最初商定的有關管理費的 20%；
- (2) 相關工程進度完成 50%後，進一步支付最初商定的有關管理費的 20%；
- (3) 相關工程完成後，進一步支付最初商定的有關管理費的 35%；及
- (4) 於通過相關工程驗收合格後，進一步支付最初商定的有關管理費的 10%；及

(v) 餘下代價

- (1) 須於建設工程的工程竣工結算完成後 60 天內，合共付款該代價（按照工程竣工結算）的 95%；及
- (2) 該代價餘下 5%，將在工程缺陷責任期作為工程維護款予以保留，至建設工程竣工驗收合格後最多 2 年。

關於上述第 (ii) 至 (v) 項 的各項付款，粵海置地深圳須於收到承包人稅項發票後 30 日內就相關款項作出付款。

預期該代價將以本集團內部資源撥付。

該代價基於承包人投標價格釐定。

其他條款

協議書自本公告日期起生效。

該建設工程須於粵海置地深圳發出指令的工程起始日起計 790 天內完成。

擔保

承包人須向粵海置地深圳提供一份關於承包人履行協議書項下責任的不可撤銷擔保函，擔保上限金額為人民幣 37,044,195.04 元（相等於約 42,015,000 港元），擔保期自有關銀行保函日期起至建設工程竣工驗收合格後 1 年。

粵海置地深圳須向承包人提供一份關於粵海置地深圳支付協議書項下該代價的不可撤銷擔保函，擔保上限金額為人民幣 37,044,195.04 元（相等於約 42,015,000 港元），擔保期以有關銀行保函內列出的為準。

C. 簽訂協議書之理由及裨益

誠如本公司於 2016 年 6 月 22 日刊發的通函所披露，本集團於 2016 年 6 月以總代價約人民幣 22.67 億元（相等於約 25.71 億港元）收購了布心土地，目的為發展一個以珠寶為主題的多元商業綜合體的布心項目。粵海置地深圳通過公開招標委聘承包人作為建設工程的總承包人。

本公司知悉承包人在中國的建設業務方面富有經驗。董事認為，本集團委聘承包人進行建設工程一事使本集團可成功利用承包人的專門技術知識及經驗，確保按照本公司所要求的標準完成建設工程；而本集團毋須投入人力及內部資源，從而減低本公司的管理及營運成本。

鑒於上文所述，董事會（包括獨立非執行董事）認為協議書條款及條件屬公平合理、基於一般商業條款且符合本公司及股東的整體利益。

D. 本集團的資料

本集團主要從事房地產發展及投資業務。

E. 承包人的資料

本公司知悉承包人主要從事房屋建築工程及市政公用工程等業務。

F. 《上市規則》之涵義

由於有關協議書之其中一項適用百分比率（定義見《上市規則》第 14.07 條）超過 25% 但所有適用百分比率均低於 100%，根據《上市規則》第 14 章的規定，協議書下擬訂交易將構成本公司之主要交易，並須獲得股東批准。由於倘本公司召開股東特別大會以批准協議書及其下擬訂交易時沒有股東須放棄表決，及本公司已就協議書及其下擬訂交易取得粵海投資有限公司（本公司的控股股東，持有 1,263,494,221 股股份（佔本公司於本公告日期之已發行股本約 73.82%））的書面批准，根據《上市規則》第 14.44 條的規定，本公司毋須亦將不會就協議書及其下擬訂交易召開股東特別大會。

G. 寄發通函

一份載有協議書進一步詳情之通函預期於 2017 年 6 月 19 日或之前寄發予股東。

H. 釋義

於本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「協議書」	粵海置地深圳與承包人於2017年5月26日就建設工程簽訂的悅彩城西北地塊施工總承包工程合同
「董事會」	本公司之董事會
「布心土地」	布心項目項下的一幅位於中國深圳市羅湖區布心片區之待發展之土地（詳情請參閱本公司於2016年6月22日刊發的通函）
「布心項目」	一項以發展珠寶為主題之多元商業綜合體發展項目（詳情請參閱本公司於2016年6月22日刊發的通函）
「本公司」	粵海置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份在聯交所主板上市
「混凝土模板及支架費」	具有本公告「B. 協議書 - 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「關連人士」	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「該代價」	具有本公告「B. 協議書 - 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「建設工程」	承包人根據協議書承攬的西北部土地建設
「工程費」	具有本公告「B. 協議書 - 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「承包人」	中建三局第一建設工程有限責任公司，一間於中國成立之公司
「董事」	本公司之董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「粵海置地深圳」	粵海置地（深圳）有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	港元，香港之法定貨幣

「香港」	中國香港特別行政區
「徵費及稅金」	具有本公告「B. 協議書 - 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「《上市規則》」	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「管理費」	具有本公告「B. 協議書 - 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「措施項目費」	具有本公告「B. 協議書 - 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「西北部土地」	布心土地西北部（指定地塊編號 H409-0078(1)） （詳情請參閱本公司於2016年6月22日刊發的通函）
「工傷保險費」	具有本公告「B. 協議書 - 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「其餘措施項目費」	具有本公告「B. 協議書 - 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「中國」	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」	人民幣，中國之法定貨幣
「安全措施費」	具有本公告「B. 協議書 - 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「股份」	本公司之股份
「股東」	股份之持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	百分比

於本公告內，中國實體及技術詞彙之英文名為其中文名稱之譯文，載於本公告僅供識別之用。倘有任何歧義，概以中文名稱為準。

就本公告而言，除另有指明外，人民幣（中國之法定貨幣）乃按 1 港元兌人民幣 0.8817 元之概約匯率兌換成港元（香港之法定貨幣）。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
主席
黃小峰

香港，2017年5月26日

於本公告日期，董事會由一名非執行董事黃小峰先生；四名執行董事趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及曾奕先生；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。