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）

須予披露交易

關於粵海城項目南部土地的
基坑支護與土石方及樁基礎工程協議書及補充協議書

原協議書及補充協議書

在完成甄選承包商進行南部土地基坑支護與土石方及樁基礎工程的招標程序後，粵海置地深圳（本公司的全資附屬公司）已於 2018 年 9 月 6 日與承包人就南部土地工程簽訂原協議書，該代價為人民幣 93,012,030.78 元（相等於約 105,516,000 港元）。鑑於當地政府關於土石方運輸車輛的新政策，粵海置地深圳於 2019 年 7 月 4 日與承包人就南部土地工程簽訂補充協議書，據此，雙方同意，其中包括，總代價金額增加人民幣 38,137,328.78 元（相等於約 43,264,000 港元），金額增加後的總代價為人民幣 131,149,359.56 元（相等於約 148,780,000 港元）。

《上市規則》之涵義

根據原協議書及補充協議書項下擬訂的交易合併計算之其中一項適用百分比率（定義見《上市規則》第 14.07 條）超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，根據《上市規則》第 14 章，原協議書及補充協議書項下擬訂的交易將構成本公司之須予披露交易。

A. 緒言

茲提述本公司日期為 2016 年 6 月 22 日關於就布心項目（現稱粵海城項目）轉換粵海城土地的通函，該通函載列粵海城項目的詳情。誠如本公司就本集團截至 2019 年 3 月 31 日止三個月的未經審核財務資料於日期為 2019 年 4 月 25 日的公告所披露，南部土地現正處於粵海城項目第二期發展，且根據目前計劃，預計南部土地物業將於 2023 年竣工備案。

粵海置地深圳（本公司的全資附屬公司）已於 2018 年 9 月 6 日與承包人就南部土地工程簽訂原協議書，該代價為人民幣 93,012,030.78 元（相等於約 105,516,000 港元）。鑑於當地政府關於土石方運輸車輛的新政策，粵海置地深圳於 2019 年 7 月 4 日與承包人就南部土地工程簽訂補充協議書，據此，雙方同意，其中包括，總代價金額增加人民幣 38,137,328.78 元（相等於約 43,264,000 港元），金額增加後的總代價為人民幣 131,149,359.56 元（相等於約 148,780,000 港元）。有關原協議書及補充協議書之更多詳情載於下文。

B. 原協議書及補充協議書

原協議書及補充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，承包人及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士，因此彼為獨立於本集團之第三方。

標的事項

承包人於 2018 年 9 月 6 日已獲委任為南部土地物業基坑支護與土石方及樁基礎工程（「**南部土地工程**」）的承包商，該工程包括（其中包括）土石方工程、基坑支護工程、樁基礎工程等。鑑於當地政府關於土石方運輸車輛的新政策，粵海置地深圳與承包人於 2019 年 7 月 4 日簽訂補充協議書，其中包括，追加工程金額及延遲暫定竣工日期 2 個月（原協議書的竣工日期為 2019 年 12 月 11 日，經補充協議書修改後定為 2020 年 2 月 11 日）。

該代價及釐定該代價之基準

原協議書經補充協議書修改後，就南部土地工程應付承包人之總代價（「**該代價**」）合共人民幣 131,149,359.56 元（相等於約 148,780,000 港元）。假若鋼筋、商品混凝土的價格波動超過原協議書規定的百分比，或增值稅稅率出現國家政策性調整等事項，該代價可根據原協議書及補充協議書項下的相關機制予以調整（如有）。

該代價由(i)分部分項工程費（「**分部分項工程費**」），包括南部土地工程（載於上文「標的事項」一段內）的分部分項工程費，其中包括餘方棄置費；(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**」）、混凝土模板及頂架費（「**混凝土模板及頂架費**」）及其餘措施項目費（「**其餘措施項目費**」）；(iii)根據中國適用的規則及規例繳付有關工程的徵費及稅金（「**徵費及稅金**」）；及(iv)棄土場受納處置費（「**棄土場受納處置費**」）組成。

原協議書經補充協議修書改後，粵海置地深圳將按下文所載的方式以現金償付該代價：

(i) *預付款*

簽訂原協議書後，於承包人提供銀行履約保函且提出工程預付款申請，粵海置地深圳已於收到申請後起計 42 日內支付人民幣 9,103,213.27 元（相等於約 10,327,000 港元），即原協議書項下分部分項工程費、其餘措施項目費以及相關徵費及稅金總額的 10%；作出相關付款前，承包人須向粵海置地深圳就上述各項金額開具相關稅項發票；

(ii) *工程費*

將按下列方式支付分部分項工程費、混凝土模板及頂架費及棄土場受納處置費以及相關徵費及稅金（統稱「**工程費**」）（扣減相關費用後）：

(1) 承包人按原協議書補充條款的每月約定時間向工程師和粵海置地深圳提出工程進度款申請書，進度款申請經工程師和粵海置地深圳審核確認後，粵海置地深圳按當月已完成（經粵海置地深圳審核確認的）工程造價的 85%並於扣除其他應扣款項後，向承包人支付進度款；

(2) 粵海置地深圳已書面確認的現場簽證和工程變更的增減造價，須於在隨後最近一期進度款中按粵海置地深圳審核造價的 85%支付或扣回；

(3) 粵海置地深圳須於原協議書範圍內所有工程竣工驗收合格，並移交至後續進場施工單位且承包人全部設備、器械、材料及其他物品全部搬離施工場地，並取得工程師及粵海置地深圳蓋章認可的工程竣工驗收合格證明書且將完整竣工資料移交粵海置地深圳後，粵海置地深圳於扣除其他應扣款項後向承包人支付工程進度款至累計已完成經粵海置地深圳審核確認的工程造價（分部分項工程費、混凝土模板及頂架費、現場簽證和工程變更造價、對應的規費及應納稅費總和）的 90%；

(4) 棄土場受納處置費（於補充協議書簽訂後調整）併入分部分項工程費，根據工程形象進度支付；

(5) 於補充協議書簽訂後，後續工程進度款，按照原協議書約定的工程進度款申請要求。補充協議書列明的全費用綜合單價申請工程進度款，支付比例按原協議書執行；及

(6) 於補充協議書簽訂前累計已完成餘方棄置及棄土場受納處置工程量，按補充協議書列明的全費用綜合單價與對應原協議書全費用綜合單價之間差額計算進度款，支付比例按原協議書執行。在補充協議書簽訂

後的下一期申請工程進度款時，承包人將已完成工程量及根據補充協議書項下增加的全部金額一併申請；

(iii) *安全措施費及其餘措施項目費*

(1) *安全措施費*

(a) 粵海置地深圳須於原協議書簽訂後，安全文明施工方案、施工組織設計經工程師、粵海置地深圳評審合格後，支付安全措施費的 50%；

(b) 粵海置地深圳須於南部土地工程之工程樁開工時，支付安全措施費的 30%。支付的依據為工程樁開工令及對應安全文明措施投入清單、安全文明措施投入施工驗收合格的證明文件且無發生任何安全事故；及

(c) 粵海置地深圳須於工程的驗收資料交付並經驗收合格後且無發生任何安全事故，支付安全措施費的餘下 20%；

(2) *其餘措施項目費*

(a) 粵海置地深圳須於按當月確認分部分項工程項目進度款的 10% 支付，其餘措施項目費進度款累計支付額不得超過其餘措施項目費總額的 85%；及

(b) 粵海置地深圳須於工程竣工驗收合格、並於承包人取得工程師及粵海置地深圳蓋章認可的工程竣工驗收合格證明書且將完整資料移交粵海置地深圳後，向承包人支付至其餘措施項目費總額的 90%；

相關措施項目費相應的徵費及稅金須根據相關的政策及規定連同上述相關付款支付；

(iv) *其他成本*

其他成本須按訂約方進一步協定的有關方式支付；

(v) *該代價餘下代價*

(1) 於訂約雙方確認工程竣工驗收合格後，承包人按原協議書相關條款要求提報結算資料。經粵海置地深圳審核並書面確認南部土地工程結算造價後，承包人向粵海置地深圳申請支付工程結算價款，粵海置地深圳向承包人支付至結算價款（粵海置地深圳書面確認的）的 97%；及

(2) 該代價的餘下 3%為工程質量保證金，須在工程質量缺陷保修期過後或南部土地工程竣工驗收合格（以時間較後者為准），扣除應扣款後向承包人支付。

關於上述工程費及措施項目費的各項付款，粵海置地深圳須於收到承包人的稅項發票起計 30 日內就相關款項作出有關付款。

預期該代價將以本集團內部資源撥付。

該代價基於承包人提供的投標價格釐定（經補充協議書修訂）。

其他條款

補充協議書自本公告日期起生效。

預期南部土地工程將於 2020 年 2 月竣工。

擔保

承包人須向粵海置地深圳提供一份關於承包人履行原協議書項下責任的不可撤銷履約保函，擔保上限金額為原協議書的合同暫定總價（需扣除暫估價及暫列金額的價款）的 10%，即人民幣 9,301,203.08 元（相等於約 10,327,000 港元），履約擔保的有效期應當以原協議書日期起至工程之專項驗收合格，交齊所有竣工資料且工程移交證明發出後 28 天。

C. 簽訂原協議書及補充協議書之理由及裨益

誠如本公司日期為 2016 年 6 月 22 日的通函所披露，本集團於 2016 年 6 月收購了粵海城土地，目的為發展一項以珠寶為主題的多元商業綜合體的粵海城項目。粵海置地深圳通過公開招標甄選承包人作為南部土地工程的承包商。

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，委聘承包人進行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，確保將按照本公司所要求的標準完成工程；而本集團毋須在工程上投入人力及內部資源，從而減低本公司的管理及營運成本。

在原協議書生效後，深圳市住房和建設局、深圳市交通運輸委員會及深圳市人居和環境委員會於 2018 年 8 月 24 日三方聯合印發《深圳市泥頭車、攪拌車和非道路移動工程機械更新改造工作方案》，要求深圳市多個地區取消傳統泥頭車並改用新型泥頭車運輸土石方；受上述政策影響，已造成土石方外運市場價格上漲，影響到南部土地工程的造價增加及工期延誤。經過粵海置地深圳與承包人雙方友好協商，簽訂補充協議書以因應有關政策調整南部土地工程總代價和竣工期限等條款。

鑒於上文所述，董事會（包括獨立非執行董事）認為原協議書及補充協議書的條款及條件屬公平合理，基於一般商業條款進行，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市政公用工程、房屋建築工程、公路工程、地基與基礎工程、橋樑工程、城市軌道交通工程等相關業務。

F. 《上市規則》之涵義

根據原協議書及補充協議書項下擬訂的交易合併計算之其中一項適用百分比率（定義見《上市規則》第 14.07 條）超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，故根據《上市規則》第 14 章，原協議書及補充協議書項下擬訂的交易將構成本公司之須予披露交易。

G. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	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
「混凝土模板及頂架費」	指	具有本公告「B.原協議書及補充協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「該代價」	指	具有本公告「B.原協議書及補充協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「承包人」	指	上海市基礎工程集團有限公司，一間於中國成立之公司
「董事」	指	本公司之董事
「棄土場受納處置費」	指	具有本公告「B.原協議書及補充協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義

「粵海城土地」	指	粵海城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（詳情請參閱本公司日期為2016年6月22日的通函）
「粵海城項目」	指	一項以珠寶為主題之多元商業綜合體發展項目（詳情請參閱本公司日期為 2016 年 6 月 22 日的通函），為本集團作為推廣布心項目的宣傳名稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「粵海置地深圳」	指	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」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「徵費及稅金」	指	具有本公告「B.原協議書及補充協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「《上市規則》」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「措施項目費」	指	具有本公告「B.原協議書及補充協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「原協議書」	指	粵海置地深圳與承包人於 2018 年 9 月 6 日就南部土地工程所簽訂的粵海置地大廈基坑支護與土石方及樁基礎工程專業承包合同
「其餘措施項目費」	指	具有本公告「B.原協議書及補充協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「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，中國之法定貨幣
「安全措施費」	指	具有本公告「B.原協議書及補充協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	股份之持有人

「南部土地」	指	粵海城土地南部（指定地塊編號 H409-0011）（詳情請參閱本公司日期為 2016 年 6 月 22 日的通函）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分部分項工程費」	指	具有本公告「B.原協議書及補充協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「補充協議書」	指	粵海置地深圳與承包人於 2019 年 7 月 4 日就原協議書所簽訂的補充協議
「工程費」	指	具有本公告「B.原協議書及補充協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「南部土地工程」	指	具有本公告「B.原協議書及補充協議書 — 標的事項」一節賦予該詞之涵義
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明者外，人民幣（中國之法定貨幣）乃按 1 港元兌人民幣 0.8815 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
侯外林

香港，2019 年 7 月 4 日

於本公告日期，董事會由一名非執行董事侯外林先生；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。