

---

## 此乃要件 請即處理

---

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部本公司之股份，應立即將本通函送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

---



**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

---

本通函所用之所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會(定義見本通函)函件於本通函第5至14頁載列。

根據《上市規則》第14.44條，本公司已就協議書自本公司控股股東(其持有本公司已發行股本(賦予權利出席股東大會及於會上投票)逾50%)取得書面批准。因此，根據《上市規則》第14.44條，本公司將不會就批准協議書召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

2017年6月19日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
A. 緒言 .....	5
B. 協議書 .....	6
C. 簽訂協議書之理由及裨益 .....	12
D. 本集團的資料 .....	13
E. 承包人的資料 .....	13
F. 《上市規則》之涵義 .....	13
G. 協議書項下的交易對本集團之財務影響 .....	13
H. 其他資料 .....	14
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	15
附錄二 — 一般資料 .....	18

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙或詞語具有下文所載之涵義：

「協議書」	指	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
「該公告」	指	具有本通函附錄二「3.主要股東之權益及淡倉」一節所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「布心土地」	指	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」	指	一項以珠寶為主題之多元商業綜合體發展項目（詳情請參閱本公司於2016年6月22日刊發的通函）
「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
「混凝土模板及支架費」	指	具有本通函所載董事會函件「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」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「該代價」	指	具有本通函所載董事會函件「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」	指	承包人根據協議書承攬的西北部土地建設
「工程費」	指	具有本通函所載董事會函件「B.協議書 — 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義

---

## 釋 義

---

「承攬人」	指	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」	指	本公司之董事
「香港粵海」	指	具有本通函附錄二「3.主要股東之權益及淡倉」一節賦予該詞之涵義
「粵海投資」	指	具有本通函附錄二「3.主要股東之權益及淡倉」一節賦予該詞之涵義
「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
「粵海控股」	指	具有本通函附錄二「3.主要股東之權益及淡倉」一節賦予該詞之涵義
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2017年6月14日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「徵費及稅金」	指	具有本通函所載董事會函件「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》」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「管理費」	指	具有本通函所載董事會函件「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」	指	具有本通函所載董事會函件「B.協議書 — 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義

---

## 釋 義

---

「標準守則」	指	《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「西北部土地」	指	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」	指	具有本通函所載董事會函件「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」	指	具有本通函所載董事會函件「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」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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
「如英居項目」	指	具有本通函附錄一「4.本集團之財務及貿易前景」一節賦予該詞之涵義
「安全措施費」	指	具有本通函所載董事會函件「B.協議書 — 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	具有本通函附錄二「3.主要股東之權益及淡倉」一節賦予該詞之涵義
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

---

## 釋 義

---

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

就本通函而言，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。



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)

董事會：

非執行董事  
黃小峰 (主席)

執行董事  
趙春曉 (行政總裁)  
李偉強  
吳明場  
曾奕

獨立非執行董事  
Alan Howard SMITH 太平紳士  
方和 銅紫荊星章，太平紳士  
李君豪 銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈18樓

與關於布心項目  
西北部土地的  
建設工程協議書有關之  
主要交易

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

---

## 董事會函件

---

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。

茲亦提述本公司日期為2017年5月26日之公告，內容有關協議書，當中披露於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。

本通函旨在向股東提供協議書的進一步詳情。

### 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

承包人已獲委任為建設工程的主承包商，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税金(「徵費及税金」)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)，付款前承包人需向粵海置地深圳就上述金額開具有關稅項發票；

**(ii) 工程費**

按下列方式支付分部分項工程費、混凝土模板及支架費及相關徵費及税金(扣減有關費用後)(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)。倘粵海置地深圳批准的建設工程項下的工程圖紙、設計或數量發生變動，上述調整將被觸發。上述調整(如有)的金額乃參考協議書所載有關工程所涉及項目或類似項目的定價、深圳市建設工程造價管

---

## 董事會函件

---

理站公佈的適用價格作出若干折讓或訂約方另行協定的價格釐定，並須經有關工程師確認並經粵海置地深圳批准。有關調整金額並無上限。考慮到建設工程期間相對較長，及任何有關調整須經粵海置地深圳批准及符合市場慣例，董事會認為，上述調整機制屬公平合理；

- (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，隨下一期相關部份的工程費付款。倘發生下列事件，上述調整將被觸發：(i)就混凝土及鋼鐵成本而言，上述結構封頂完成後發生的有關成本與根據深圳市建設工程造價管理站規定的成本初步協定的成本之間的差額超過10%；及(ii)就人工成本而言，上述結構封頂完成後發生的有關成本與根據深圳市建設工程造價管理站規定的成本初步協定的成本之間的差額超過10%。上述調整(如有)的金額須參考(其中包括)超過10%的上述差額及有關工程數量釐定。上述調整(如有)的金額須經有關工程師確認並經粵海置地深圳同意。有關調整金額並無上限。考慮到建設工程期間相對較長、調整乃參考深圳市建設工程造價管理站規定對應有關混凝土及鋼鐵成本及人工成本的成本釐定，及任何有關調整須經粵海置地深圳批准，董事會認為，上述調整機制屬公平合理；

**(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，合共支付該代價(按照工程竣工結算)的95%；及
- (2) 該代價餘下的5%，將在工程缺陷責任期間，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。誠如上文所述，本集團透過在深圳市建設工程交易服務中心進行的公開招標選擇承包人。建設工程定價乃根據深圳市建設工程造價管理站頒佈的深圳市建設工程計價規程2013(上限為較深圳市建設工程造

---

## 董事會函件

---

價管理站公佈的適用的年度平均合約價格折讓16.2%)釐定。根據上文所述，董事會認為，代價屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

### 其他條款

協議書自2017年5月26日起生效。

該建設工程須於粵海置地深圳發出指令的工程起始日計，790天內完成。現預期建設工程將根據下列計劃(可能根據實際情況調整)竣工：

工程起始日計天數	工程概況
第142天	地庫工程竣工
第333天	三分之二主體工程竣工或結構封頂
第408天	主體工程結構封頂
第591天	拆除外牆腳手架
第790天	完成工程備案

### 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。

承包人向粵海置地深圳作出的上述擔保，乃關於建設工程項下工程質量；而粵海置地深圳向承包人作出的擔保，乃關於粵海置地深圳的付款責任。有關擔保及有關上限金額(於扣除消防工程的若干初步協定金額後，佔代價的10%)乃根據深圳市建設局

的有關規定給予及釐定，亦符合類似工程項目的市場慣例。鑒於建設工程的複雜程度及規模、工程工期及代價金額，董事會認為，上述擔保屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 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，目的是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主承包商。

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，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；而本集團毋須在建設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。於建設工程期間，本集團將根據本集團批准的工程計劃，密切監控建設工程項下的工程進度及質量。本集團亦已委聘第三方工程監理機構，監督工程進度、質量及安全。上述機構及本公司的建設管理部門，將定期審閱施工單位提交的工程進度報告。本公司的建設管理部門，將定期舉行會議分析上述報告，而倘工程有任何延誤，其將要求施工單位採取補救措施，旨在令建設工程如期竣工。

鑒於上文所述，董事會(包括獨立非執行董事)認為協議書的條款及條件，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，協議書下擬訂的交易，構成了本公司之主要交易，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的交易時，沒有股東須放棄表決，及本公司已就協議書及其下擬訂的交易，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(佔本公司於有關批准日期及最後實際可行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的交易，召開股東特別大會。

### G. 協議書項下的交易對本集團之財務影響

該代價約為人民幣413,000,000元(等於約468,000,000港元)。西北部土地將予開發的物業，將用作出售或租賃用途。該代價的結算，載於本董事會函件「B.協議書 — 代價及釐定代價之基準」一節。

當產生協議書項下的建築成本(即該代價)時，視乎物業的擬定用途，該代價的相關部分，將於本集團的綜合資產負債表中「發展中物業」或「投資物業」項下被資本化，而「應付賬項」結餘將會相應增加。

本公司認為，緊隨簽立協議書後，不會對本集團之盈利造成任何重大影響。因該代價預期將由本集團內部資源撥付，支付該代價後，本集團之現金及現金等值項目將會減少約人民幣413,000,000元(相等於約468,000,000港元)，故本集團之銀行利息收入將會減少。

---

## 董事會函件

---

### H. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
主席  
黃小峰  
謹啟

2017年6月19日



## 1. 本集團之財務資料

本集團截至2014、2015及2016年12月31日止三個年度各年之財務資料，分別披露於下列文件內，而有關文件已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.gdland.com.hk](http://www.gdland.com.hk))刊載：

- 於2015年4月22日刊發之本公司截至2014年12月31日止年度之年報([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0422/LTN201504221035\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0422/LTN201504221035_C.pdf)) (第32至94頁)；
- 於2016年4月27日刊發之本公司截至2015年12月31日止年度之年報([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0427/LTN20160427864\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0427/LTN20160427864_C.pdf)) (第38至94頁)；及
- 於2017年4月25日刊發之本公司截至2016年12月31日止年度之年報([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0425/LTN201704251312\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0425/LTN201704251312_C.pdf)) (第39至102頁)。

## 2. 債務

於2017年4月30日，本集團就銀行授予為購買本集團物業的買家安排的按揭貸款提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的條款，如任何該等買家的按揭供款違約，本集團負責償還違約買家欠付該等銀行未結算的按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權(其中包括)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日起至房地產所有權證發出日為止。於2017年4月30日，本集團就該等擔保提供的擔保金額為889,395,000港元。

根據日期為2013年2月5日有關出售本集團當時啤酒業務之總體協議，本集團承諾就(其中包括)在完成上述出售業務日期前出現的稅務、政府徵費、員工福利及未能回收之業務應收款等額外責任，承擔所出售啤酒附屬公司產生之任何虧損。

除本通函所披露者以及集團內公司間之負債外，本集團於2017年4月30日營業時間結束時，並無任何屬借款性質之定期貸款、其他借款或債務，例如銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，本集團自2017年4月30日以來之債務或或然負債並無重大變動。

### 3. 營運資金

經考慮本集團可用之財務資源(包括內部所得資金)後,董事認為本集團可動用之營運資金足以應付本集團自刊發本通函日期起計至少12個月之需求。

### 4. 本集團之財務及貿易前景

本集團從事房地產發展及投資業務。誠如本公司2016年年報所披露,本集團於2016年12月31日,分別擁有約43.3億港元及24.0億港元的經審核綜合資產淨值和現金及現金等值項目。截至2016年12月31日止年度,本集團之經審核綜合收入及歸屬於本公司持有者之淨溢利分別約為1,091,900,000港元及17,700,000港元。截至2017年3月31日止三個月,本集團之未經審核綜合收入及歸屬於本公司持有者之溢利分別約為26,900,000港元及6,900,000港元。

#### 布心項目

本集團持有布心項目的100%權益。該幅土地的佔地總面積約為66,526平方米,而計算容積率所計入的總建築面積約為432,051平方米。此外,30,000平方米的地下面積將開發作商業用途。

就布心項目第一期西北部土地發展委聘主承包商後,西北部土地物業的主體施工工程將會展開。以下是發展西北部土地的最新預計時間表(可根據有關發展之實際情況作出調整):

2018年10月	物業開始預售
於2018年12月或之前	主體結構完成封頂
於2020年4月或之前	商業寫字樓及商務公寓竣工備案,並開始出售

### 如英居項目

本集團持有位於中國廣州番禺的一個住宅物業項目（「如英居項目」）的80%權益，該項目的總建築面積約為127,597平方米。截至2016年12月31日止年度，本集團售出住宅單位的總建築面積約45,959平方米（2015年：39,257平方米），同比2015年增長17.1%。截至2017年3月31日止三個月，本集團交付住宅單位總建築面積約899平方米。於2017年3月31日，所售住宅單位的累計建築面積佔住宅單位總銷售面積約91.5%。

就所交付住宅單位而言，2016年全年及截至2017年3月31日止三個月以人民幣列示的合約銷售均價，較2015年全年及2016年全年分別增加約15.6%及30.4%。

### 前景

本集團在2017年餘下時間，將繼續實施業務發展策略。位於深圳羅湖的布心項目，發展潛力巨大，而本集團會投入適當的資源，以創造及釋放布心項目的價值。如英居項目餘下的住宅單位，在今年會繼續銷售，預計如英居項目仍會為本集團帶來收入及現金流入。

本集團亦會在中國尋求其他物業發展及投資項目機會，主要考慮在廣東省及中國其他一線城市。本集團將視乎業務發展情況，不時審視資金需求，確保有足夠的財力支持業務發展。

在董事會的帶領下，本集團對業務發展前景充滿信心，並將積極推動房地產業務發展，致力為股東帶來更大的回報。

## 5. 重大不利變動

除本通函所披露者外，董事確認，本集團自2016年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來之財務或貿易狀況，並無重大變動。

## 1. 責任聲明

本通函(各董事共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照《上市規則》之規定，而提供有關本公司之資料。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據《證券及期貨條例》之有關條文，本公司董事或最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據《標準守則》知會本公司及聯交所如下：

### I. 股份

#### (i) 本公司

董事姓名	身份／ 權益性質	持有 股份數目	好倉／淡倉	所持權益概約 百分比 <sup>(附註)</sup>
黃小峰	個人	3,880,000	好倉	0.227%
Alan Howard SMITH	個人	317,273	好倉	0.019%

附註：所持權益概約百分比，乃基於於最後實際可行日期已發行1,711,536,850股股份計算。

#### (ii) 粵海投資有限公司

董事姓名	身份／ 權益性質	持有 普通股 數目	好倉／淡倉	所持權益概約 百分比 <sup>(附註)</sup>
黃小峰	個人	2,595,580	好倉	0.040%
趙春曉	個人	582,170	好倉	0.009%
李偉強	個人	1,927,160	好倉	0.029%

附註：所持權益概約百分比，乃基於粵海投資有限公司於最後實際可行日期已發行6,537,821,440股普通股計算。

## II. 股票期權

## 粵海投資有限公司

董事姓名	股票期權 授出日期 (日.月.年)	於授出日期 授出之 股票期權數目	於最後實際 可行日期 持有之 股票期權數目	授出股票期權 支付之總代價 港元	行使股票期權 時每股應付之 價格 港元	好倉/淡倉
黃小峰	22.01.2013	2,693,000	877,420	—	6.20	好倉
趙春曉	22.01.2013	2,268,000	778,630	—	6.20	好倉
李偉強	22.01.2013	2,243,000	815,840	—	6.20	好倉

有關上述根據粵海投資有限公司於2008年10月24日採納之股票期權計劃授出的股票期權之附註：

- (a) 所有股票期權之期權期限為自授出日期起計五年零六個月。
- (b) 任何股票期權只於已歸屬後方可在股票期權期限內行使。
- (c) 以下為股票期權之一般歸屬比例：

日期	歸屬比例
授出日期後兩年當日	40%
授出日期後三年當日	30%
授出日期後四年當日	10%
授出日期後五年當日	20%

- (d) 股票期權的歸屬亦取決於能否達成粵海投資有限公司董事會在授出股票期權時所決定及於授出要約內列明的有關表現目標。
- (e) 以下為股票期權之離職者歸屬比例，此歸屬比例適用於承授人於某些特殊情況下不再為合資格人士(減去根據一般歸屬比例已歸屬或已失效之百分比)：

事件發生日期	歸屬比例
授出日期後四個月當日之前	0%
授出日期後四個月當日或之後但於一年當日之前	10%
授出日期後一年當日或之後但於兩年當日之前	25%
授出日期後兩年當日或之後但於三年當日之前	40%
授出日期後三年當日或之後但於四年當日之前	70%
授出日期後四年當日或之後	80%
	餘下的20%的歸屬亦取決於該四年在整體績效考核中取得合格成績

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司所知悉，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券擁有任何權益或淡倉而須(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據《證券及期貨條例》之有關條文，董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據《標準守則》知會本公司及聯交所。

### 3. 主要股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	證券類別	所持證券數目	好倉／淡倉	佔本公司 已發行股本 概約百分比
廣東粵海控股集團有限公司 <sup>(附註1)</sup>	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 <sup>(附註1、2)</sup>	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海投資有限公司 <sup>(附註2)</sup>	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%

附註：

1. 廣東粵海控股集團有限公司（「**粵海控股**」）於本公司之應佔權益透過其全資附屬公司粵海控股集團有限公司（「**香港粵海**」）持有。
2. 茲參照本公司日期為2017年1月19日有關該交易（定義見該公告）之公告（「**該公告**」）。該公告所界定的詞彙與此所用者具有相同涵義。

誠如該公告所述，於2017年1月19日，香港粵海與粵海投資有限公司（「**粵海投資**」）訂立協議。據此，在滿足（或獲豁免）有關先決條件後，粵海投資將收購本公司約73.82%權益，即香港粵海於本公司持有之全部股份。

於2017年3月20日，該交易已獲粵海投資的獨立股東於同日舉行之股東特別大會上批准。詳情請參閱粵海投資日期為2017年3月20日之公告。

於2017年4月18日，在該交易之所有先決條件均已獲滿足的情況下，該交易經已完成。粵海投資自此成為本公司之直接控股公司。

於最後實際可行日期，以下董事為粵海控股及／或香港粵海及／或粵海投資之董事或僱員：

董事姓名	於粵海控股之職務	於香港粵海之職務	於粵海投資之職務
黃小峰	董事長及董事	董事長及常務董事	主席及執行董事
趙春曉	副總經理及行政總監	常務董事、行政總監及 公司秘書	非執行董事
李偉強	財務總監	常務董事及財務總監	非執行董事
吳明場	總法律顧問	常務董事及總法律顧問	
曾奕	戰略發展總監	戰略發展總監	

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司各董事或最高行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員及本公司(對於本集團其他成員公司而言)除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露或須根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

#### 4. 其他權益披露

##### (i) 於競爭業務之權益

本集團主要從事房地產發展及投資，於最後實際可行日期，就董事會所知，董事或彼等各自之聯繫人於直接或間接與本公司房地產發展及投資業務競爭或可能競爭之業務（「競爭業務」）中擁有須披露之權益如下：

董事姓名	實體名稱 <sup>(附註)</sup>	權益性質 <sup>(附註)</sup>
黃小峰	粵海控股 香港粵海 粵海投資	董事長及董事 董事長及常務董事 主席及執行董事
趙春曉	香港粵海 粵海投資	常務董事 非執行董事
李偉強	香港粵海 粵海投資	常務董事 非執行董事
吳明場	香港粵海	常務董事

附註：上述各董事於上述實體業務中的權益，亦可能因彼等出任上述實體之控股公司、附屬公司、關聯公司或其他投資形式的相應董事職務而產生。

上述實體從事(其中包括)房地產發展及投資，且上述各名董事被視為於競爭業務中擁有權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

##### (ii) 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2016年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來所購入或出售或租用，或擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。



**(iii) 於合約或安排之權益**

於最後實際可行日期，概無任何董事擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大之合約或安排。

**5. 董事服務合約**

本公司已與各董事簽訂委任書。於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括即將到期或可由僱主在一年內終止而不用支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

**6. 訴訟**

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或行政程序，且就董事所知，亦無任何尚未了結或針對本集團任何成員公司之重大訴訟、仲裁或行政程序或索償。

**7. 重大合約**

本集團成員公司曾於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 協議書；
- (ii) 粵海置地深圳與深圳市羅湖區城市更新局，於2016年6月13日就收購西北部土地的土地使用權所訂立的土地使用權出讓合同書，代價為人民幣1,182,280,968元(相等於約1,340,911,000港元)；
- (iii) 粵海置地深圳與深圳市羅湖區城市更新局，於2016年6月15日就收購布心土地南部的土地使用權所訂立的土地使用權出讓合同書，代價為人民幣683,778,579元(相等於約775,523,000港元)；及
- (iv) 粵海置地深圳與深圳市羅湖區城市更新局，於2016年6月13日就收購布心土地北部的土地使用權所訂立的土地使用權出讓合同書，代價為人民幣400,836,687元(相等於約454,618,000港元)。

## 8. 一般資料

- (i) 本公司之公司秘書為李偉強先生，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員；
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；及
- (iii) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓。

## 9. 備查文件

以下文件之副本，可由本通函日期起至2017年7月3日(包括該日)於任何營業日的一般營業時間內，於本公司有關香港法律之法律顧問禮德齊伯禮律師行，位於香港中環遮打道18號歷山大廈20樓的辦事處查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本公司截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度之年報；
- (iii) 本通函所載之董事會函件；
- (iv) 本附錄「7.重大合約」一節所述之重大合約；及
- (v) 本通函。