

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

**關於粵海城項目南部土地的
建築施工總承包工程協議書**

協議書

董事會欣然宣佈，完成甄選主承包商進行南部土地建築施工總承包工程的招標程序後，粵海置地深圳（本公司的全資附屬公司）於 2019 年 11 月 18 日與承包人就南部土地的建設工程簽訂協議書，該代價為人民幣 626,083,681.73 元（相等於約 699,848,000 港元）（可予調整（如有），如下文所載）。

《上市規則》之涵義

由於協議書項下擬訂的交易之其中一項適用百分比率超過 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，協議書項下擬訂的交易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項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項下擬訂交易向粵海投資有限公司（本公司的控股股東，持有 1,263,494,221 股股份（於本公告日期佔本公司之已發行股本約 73.82%））取得書面批准，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項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（包括董事會函件）之通函預期將於 2019 年 12 月 9 日或之前寄發予股東。

A. 緒言

茲提述本公司日期為 2016 年 6 月 22 日關於布心項目（現稱粵海城項目）的通函，該通函載列粵海城項目的詳情。誠如本公司於 2019 年 9 月 25 日刊發截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的中期報告所披露，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。

董事會欣然宣佈，完成甄選主承包商進行南部土地建築施工總承包工程的招標程序後，粵海置地深圳（本公司的全資附屬公司）於 2019 年 11 月 18 日與承包人就南部土地的建設工程簽訂協議書，該代價為人民幣 626,083,681.73 元（相等於約 699,848,000 港元）（可予調整（如有），如下文所載）。有關協議書之更多詳情載於下文。

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 ： 中國建築第八工程局有限公司

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 2019 年 11 月 18 日獲委任為南部土地建築施工總承包工程（「**建設工程**」）的承包商。本集團已考慮所有投標人之報價、專業技術知識、設備、施工圖則、建議工程期及經驗等因素以釐定成功投標人，其中有關定價及投標人進行相似規模及複雜程度之工程（即建造約 300 米高之辦公大樓）之相關經驗為本集團所考慮之主要因素。於進行標書之整體評價後，取得本集團投標評估委員會最多票數之承包人獲得建設工程。

根據協議書，建設工程範圍須包括地下室及商業裙樓工程及辦公塔樓工程，其中包括二次土石方工程、抗浮錨杆工程、主體結構工程（含地下室結構）、鋼結構工程、屋面工程、防水工程、幕牆工程預埋、建築給排水預留預埋、電氣管線預留預埋、智能化預留預埋、通風與空調預留預埋、防雷接地預留預埋、裝飾裝修工程、牆體隔震降噪及其他零星工程等。

該代價及釐定該代價之基準

就建設工程應付承包人之總代價合共人民幣 626,083,681.73 元（相等於約 699,848,000 港元）（「**該代價**」）。假若人工、鋼筋（不含預應力鋼絞線、粗裝修工程及機電部份鋼筋）、型鋼鋼材（不含預埋件、預埋螺栓、壓型鋼板、

粗裝修工程及機電部份型鋼）、商品混凝土（不含細石混凝土、水下混凝土、粗裝修工程及機電部份商品混凝土）、商品抹灰砂漿及地面砂漿、加氣混凝土砌塊（工程量計算時包含商品砌築砂漿）（統稱「**主要物料**」）的價格波動超過協議書規定的相關百分比，或經現場審核後的工程變更及簽證，或增值稅稅率出現國家政策性調整等事項，該代價可根據協議書項下的相關機制予以調整。

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（載於上文「標的事項」一段內）的分部分項工程費、管理費及其他分部分項工程相關費用；(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**」）；(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) 優質優價獎勵費（「**優質優價獎勵費**」）組成。

粵海置地深圳將按下文所載的方式以現金支付該代價：

(i) *預付款*

簽訂協議書後，當承包人提供銀行履約保函且提出預付款申請，粵海置地深圳須於收到申請後起計 42 日內支付人民幣 60,338,461.37 元（相等於約 67,447,000 港元），即協議書項下所涉及的分部分項工程費、措施項目費、優質優價獎勵費、以及相關徵費及稅金總額（需扣除安全措施費、粵海置地深圳供應的材料設備、優質優價獎勵費、暫估價及暫列金額（如有）的價款）的 10%。於相關付款前，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*

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

- (1) 承包人按協議書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，工程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 80% 並於扣除其他應扣款項後，向承包人支付工程進度款；
- (2) 如粵海置地深圳書面確認就現場簽證和工程變更有需要調整造價，須於在隨後最近一期工程進度款中按粵海置地深圳審核確認的工程造價的 80% 支付或扣回；

- (3) 外牆腳手架拆除完成後，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）應計工程造價（分部分項工程費、混凝土模板及支架費、現場簽證和工程變更造價及對應的規費及應納稅費總和）的 85%；
- (4) 協議書範圍內首層以下工程完成並經驗收合格，承包人可向粵海置地深圳申請分段結算，分段結算金額經粵海置地深圳審核後，粵海置地深圳支付經承包人、粵海置地深圳雙方確認的分段結算金額的 85%；及
- (5) 協議書範圍內所有工程竣工驗收獲執行及合格並完成移交，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）應計工程造價（分部分項工程費、混凝土模板及支架費、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%；

(iii) 安全措施費及其餘措施項目費

(1) 安全措施費

安全措施費將按下列方式支付：

- (a) 協議書簽訂後，粵海置地深圳須於安全文明施工方案及施工組織設計獲工程師及粵海置地深圳評審合格後，支付安全措施費的 50%；及
- (b) 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 50%；

(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（不含稅）的 12% 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 80%；及
- (b) 粵海置地深圳須於工程竣工驗收獲執行及合格、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，按協議書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) 管理費

各單項專業工程的管理費（在扣除相關費用後）將按以下方式支付：

- (1) 相關專業工程承包商可進場時，粵海置地深圳應向承包人支付該專業工程對應管理費的 20%；
- (2) 相關專業工程竣工驗收獲執行及合格後，並獲得建設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，粵海置地深圳應向承包人支付至該專業工程對應管理費的 90%；及
- (3) 相關專業工程竣工結算完成後支付至該專業工程對應管理費的 97%，但粵海置地深圳認為需扣減的款項應同期扣減；

(v) 該代價餘下部份

該代價餘下部份將按以下方式支付：

- (1) 於訂約雙方確認工程竣工驗收獲執行及合格後，承包人按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建設工程竣工結算造價後，承包人向粵海置地深圳申請支付工程竣工結算價款，粵海置地深圳向承包人支付至工程竣工結算價款（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建設工程竣工驗收獲執行及合格（以時間較後者為準），扣除應扣款後向承包人支付；

附註：一般而言，裝飾裝修工程之保修期為兩年。就防水相關事宜而言，保修期為五年。就地基及主結構而言，保修應涵蓋每一詳細設計文件之合理使用期。其他工程之保修期須遵守深圳及中國相關法例及法規之規定（倘相關法例及法規並未就保修期作出規定，則該等工程之保修期將為兩年）。

(vi) 優質優價獎勵費

該項代價將按以下條件支付：

- (1) 承包人應按協議書的質量要求施工，並於竣工備案完成後負責向相關機構申報「廣東省建設工程優質結構獎」及「國家優質工程獎」相關資料。若承包人在有關工程未能獲得「廣東省建設工程優質結構獎」，則承包人應向粵海置地深圳支付人民幣 1,000,000 元（相等於約 1,118,000 港元）；若承包人在有關工程獲得「國家優質工程獎」，則粵海置地深圳向承包人支付人民幣 3,000,000 元（相等於約 3,353,000 港元）；及

- (2) 承包人應按協議書約定的安全管理目標進行現場安全設施配置及管理，並於竣工備案完成後負責向相關機構申報「廣東省房屋市政工程安全生產文明施工示範工地」及「國家 AAA 級安全文明標準化工地」相關資料。若承包人在有關工程獲得「廣東省房屋市政工程安全生產文明施工示範工地」稱號的，則粵海置地深圳向承包人發還已收取的安全文明施工違約金的 50%（如有）；若承包人在有關工程未能獲得「廣東省房屋市政工程安全生產文明施工示範工地」稱號的，則承包人應向粵海置地深圳支付人民幣 1,000,000 元（相等於約 1,118,000 港元）；若承包人在有關工程獲得「國家 AAA 級安全文明標準化工地」榮譽稱號的，則粵海置地深圳向承包人支付人民幣 1,000,000 元（相等於約 1,118,000 港元）。

本公司認為上述「獎勵機制」符合本集團利益，此乃由於贏得該等獎項及稱號將有助本集團創立更好品牌形象，並對粵海城項目的市場推廣有正面影響。根據上文基準，董事會（包括獨立非執行董事）認為，對承包人提供有關獎勵屬公平合理並符合本公司的利益。

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 日內支付相關款項。

預期該代價將以本集團內部資源及/或貸款撥付。

該代價基於承包人提供的投標價格釐定。

協議書根據深圳市建設工程施工合同（為由深圳市建設工程造價管理站刊發之工程合同標準）制訂。該工程合同標準於深圳類似規模之工程項目中廣泛使用，而該代價各部份之付款條款已遵守該標準工程合同之條款。按該基準，董事會（包括獨立非執行董事）認為該代價各部份之付款條款與類似規模項目之市場及行業慣例一致，按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

代價調整機制

該代價可根據協議書項下的相關機制予以調整：

(i) *人工及/或主要物料的價格波動*

根據協議書的規定，當人工及/或主要物料（根據《深圳建設工程價格信息》發佈的價格）出現價格波動（非由承包人引起的）超過 $\pm 5\%$ 時，該代價將作相應調整，調整的金額須根據有關價格的波動、有關工程量/物料數量及適用稅率釐定。

(ii) *增值稅稅率出現中國政府政策性調整*

根據協議書的條款，倘適用的增值稅稅率因應中國政府政策出現調整，須按調整後的增值稅稅率執行（並於由承包人發出的增值稅發票上反映），

調整的金額將根據協議書的項目價格，及當時原定與經調整的增值稅稅率之差異計算。

(iii) 經現場審核後的工程變更及簽證

承包人在收到工程變更指令後 14 天內將變更工程價款（包括詳細工程變更預算，並附變更預算明細資料，包括完整的變更工程量計算書及綜合單價分析表）提交工程師，工程師審核並簽署明確意見後轉呈粵海置地深圳，經工程師和粵海置地深圳批准後確定變更工程費用。

承包人發起現場簽證須附簽證預算，並附簽證預算明細資料，包括完整的簽證工程量計算書及綜合單價分析表，提交工程師，工程師審核並簽署明確意見後轉呈粵海置地深圳。粵海置地深圳根據協議書條款約定審核確定簽證工程費用。

根據協議書的條款，有關的調整會根據以下方式處理：

- (1) 先參考協議書內是否有相同或類似適用項目，如有，則會採用該價格為定價基礎。
- (2) 假如協議書中沒有相同或類似適用項目，則會依照中國國內有關官方部門發放的基準或規定如《裝配式建築工程消耗量定額（2016）》、《深圳市建築工程消耗量定額（2016）》、《深圳市建設工程施工機械台班定額（2014）》等計算出的綜合單價，並按協議書內約定的價格計算方式而得出有關價格。其中：人工費、材料費、機械台班單價均執行深圳市建設工程造價管理站於截標月當期頒佈的《深圳建設工程價格信息》。若《深圳建設工程價格信息》（截標月當期）沒有的材料、設備單價，有關的材料、設備單價則會由粵海置地深圳、工程師、承包人結合市場價共同協商確定。
- (3) 假如協議書工程量清單報價書沒有相同或相類似且無相關定額的項目，且上述中國國內有關官方部門發放的基準或規定亦沒有可供參考的信息，有關價格則會由粵海置地深圳、工程師、承包人結合市場價共同協商確定。

上述第 (i) 及 (ii) 項的有關調整（如有）是因人工及／或物料價格波動或因增值稅稅率因應中國政府政策出現調整而引致（該兩項調整可能向上或向下），屬協議書雙方不可控制的事項。上述第 (iii) 項的有關調整（如有）是因設計及／或按實際情況而作出小型非重大調整，因此本公司認為有關調整（如有）不會導致該代價出現重大增加。

協議書無就經調整後的該代價設定上限，本公司認為於類似規模及性質的深圳建設合同中加入該等上限並非市場慣例。

其他條款

協議書自本公告日期起生效。

根據協議書，預期工程期為 948 日曆天，因此預期建設工程將於 2022 年 7 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協議書項下責任的不可撤銷履約保函，擔保上限金額為協議書的合同暫定總價（需扣除優質優價獎勵費、暫估價及暫列金額（如有））的 10%，即為人民幣 62,208,368.17 元（相等於約 69,538,000 港元），履約擔保的有效期應當以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。

根據本集團之經驗，履約擔保一般定於深圳類似規模及性質交易之合同價值之 10%，包括但不限於本集團有關西北部土地及北部土地開發之工程合同（進一步詳情請參閱本公司日期為 2017 年 6 月 19 日及 2019 年 10 月 26 日之通函）。本集團亦已計及承包人之財務實力，並認為承包人於完成建設工程前變成無力償債之機率相對較低，因此，所考慮之擔保金額就保護本集團利益而言屬充足。

根據上述基準，董事會（包括獨立非執行董事）認為擔保屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

C. 簽訂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建設工程的主承包商。

鑒於以下原因，董事會（包括獨立非執行董事）認為協議書的條款及條件（包括代價調整機制）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。

- (1) 粵海置地深圳通過公開招標形式聘請承包人負責提供協議書提及的服務，有關過程公開及透明。此外，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，確保將按照粵海置地深圳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，從而減低管理及營運成本。

- (2) 由於協議書約定的工程期較長，粵海置地深圳及承包人無法準確估計簽訂協議書當時建設工程的人工及主要物料的價格波動，因此，於上述根據《深圳建設工程價格信息》發佈的價格為準的雙向調整機制屬市場慣例並對協議書雙方均公平合理。該調整機制乃參照由中國住房和城鄉建設部頒佈的《建設工程工程量清單計價規範》的有關規定制訂。
- (3) 就有關增值稅稅率變化的調整而言，由於其涉及相關中國政府政策的變更，粵海置地深圳作為在中國註冊成立的公司，必須遵守有關法律法規，因此該調整事項屬協議書雙方不可控制的事項。
- (4) 若承包人需要就人工及／或主要物料價格波動或增值稅稅率變更而承擔額外的費用，粵海置地深圳可能須接受更高昂的承包價（導致本集團承擔更高的成本）或導致較少承包人願意為建設工程投標。
- (5) 工程進行時出現變動要求並不罕見，為確保建設工程的靈活性，協議書中特意加入「B.協議書 – 代價調整機制 – (iii) 經現場審核後的工程變更及簽證」一節所描述的調整機制，有關的代價調整機制乃市場慣例並對協議書雙方均公平合理。此外，由於建設工程於進行前需要獲得中國有關政府部門對其施工圖則等與工程規格及規模有關的文件的審批，因此該等的工程變更不可能出現重大變更，亦不會導致該代價有重大的增加。

該代價之調整（如有）而令該等交易被重新歸類為《上市規則》第 14 章項下更高類別的交易的可能性很低。倘該等交易經價格調整後，導致協議書下擬進行之該等交易因該代價之調整被歸類為《上市規則》第 14 章項下更高門檻的交易類別，本公司會再次遵守相關《上市規則》的規定。

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、公路、鐵路、市政公用、港口與航道、水利水電各類工程的施工總承包、工程總承包和項目管理等相關業務。

F. 《上市規則》之涵義

由於協議書項下擬訂的交易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，協議書項下擬訂的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項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項下擬訂交易向粵海投資有限公司（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%））取得書面批准，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項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（包括董事會函件）之通函預期將於 2019 年 12 月 9 日或之前寄發予股東。

H. 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：

「協議書」	指	粵海置地深圳與承包人就南部土地建築施工總承包工程所簽訂日期為 2019 年 11 月 18 日的粵海置地大廈建築施工總承包工程合同
「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之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「混凝土模板及支架費」	指	具有本公告「B.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.協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「建設工程」	指	具有本公告「B.協議書 — 標的事項」一節賦予該詞之涵義
「承包人」	指	中國建築第八工程局有限公司，一間於中國成立之公司
「董事」	指	本公司董事
「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，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「優質優價獎勵費」	指	具有本公告「B.協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「徵費及稅金」	指	具有本公告「B.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	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「主要物料」	指	具有本公告「B.協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「措施項目費」	指	具有本公告「B.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」	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）
「其餘措施項目費」	指	具有本公告「B.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，中國法定貨幣
「安全措施費」	指	具有本公告「B.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
「分部分項工程費」	指	具有本公告「B.協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義

「工程費」 指 具有本公告「B.協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」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 0.8946 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11月18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、吳明場先生及朱光女士；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。