

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
建築機電安裝工程協議書**

協議書

董事會欣然宣佈，粵海置地深圳（本公司的全資附屬公司）完成甄選承包商進行南部土地建築機電安裝工程的招標程序後，於 2020 年 7 月 23 日與承包人就南部土地的建築機電安裝工程簽訂協議書，該代價為人民幣 181,973,142.78 元（相等於約 201,744,000 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 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，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）的通函，該通函載列粵海城項目的詳情。誠如本公司 2019 年年報所披露，南部土地屬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，粵海置地深圳（本公司的全資附屬公司）完成甄選承包商進行南部土地建築機電安裝工程的招標程序後，於 2020 年 7 月 23 日與承包人就南部土地的建築機電安裝工程簽訂協議書，該代價為人民幣 181,973,142.78 元（相等於約 201,744,000 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： 中建安裝集團有限公司

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，因此彼等為獨立於本集團之第三方。

標的事項

承包人於 2020 年 7 月 23 日獲委任為南部土地建築機電安裝工程（「**機電安裝工程**」）的承包商。根據協議書，機電安裝工程承包範圍包括地下室、商業裙樓及辦公塔樓，其中包括但不限於電氣工程、通風空調工程、抗震支架工程、深化施工建築信息模型、配合機電專業的聲學環保工程及其他零星工程等。

該代價及釐定該代價之基準

就機電安裝工程應付承包人之總代價合共人民幣 181,973,142.78 元（相等於約 201,744,000 港元）（「**該代價**」）。假若人工及 / 或母線槽、電纜、鍍鋅鋼管、無縫鋼管、螺旋鋼管、鍍鋅風管（統稱「**主要物料**」）的價格波動超過協議書規定的百分比，或有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（如有）等事項，該代價可根據協議書項下的相關機制予以調整。

該代價由以下各項費用所組成：

- (i) 分部分項工程費（「**分部分項工程費**」），包括機電安裝工程（載於上文「**標的事項**」一段內）的直接工程費、企業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**」）、腳手架費（「**腳手架費**」）及其他措施項目費（如為保證工期、技術、安防、質量等的所有費用）；及
- (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**」）。

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，當承包人就機電安裝工程提供銀行履約保函且提出工程預付款申請，粵海置地深圳須於收到申請後起計 42 日內，就機電安裝工程支付人民幣 17,933,449.03 元（相等於約 19,882,000 港元），即協議書項下的分部分項工程費、措施項目費以及相關徵費及稅金總額（需扣除所涉及的安全措施費）的 10%；於相關付款前，承包人須向粵海置地深圳就上述金額開具相關稅項發票；

(ii) 工程費

分部分項工程費、對應的腳手架費以及對應的徵費及稅金（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，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（包含分部分項工程費、對應的腳手架費以及對應的徵費及稅金）的 80% 並於扣除其他應扣款項後，向承包人支付進度款；
- (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增減造價，須在隨後最近一期進度款中按粵海置地深圳審核確認的工程造價（包含分部分項工程費、對應的腳手架費以及對應的徵費及稅金）的 80% 支付或扣回；
- (3) 協議書範圍內工程完工（不含系統聯動調試）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、現場簽證和工程變更造價、對應的腳手架費以及對應的徵費及稅金總和）的 85%；及
- (4) 協議書範圍內所有工程竣工驗收合格並完成移交，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工程造價（分部分項工程費、現場簽證和工程變更造價、對應的腳手架費以及對應的徵費及稅金總和）的 90%；

(iii) 安全措施費

安全措施費將按下列方式支付：

- (1) 粵海置地深圳須於協議書簽訂後，並在安全文明施工方案、施工組織設計經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
- (2) 粵海置地深圳須於協議書範圍內全部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%；

(iv) 該代價餘下部份

該代價餘下部份將按以下方式支付：

- (1) 於訂約雙方確認機電安裝工程竣工驗收合格後，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機電安裝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，扣除應扣款項後向承包人支付。

一般而言，電氣管線工程、給排水管道工程及設備安裝工程之保修期為兩年。供熱和供冷系統工程之保修期為兩個採暖期及供冷期。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）。

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就相關款項的稅項發票起計 30 日內支付有關款項。

該代價基於承包人提供的投標價格釐定。共有 17 名投標人遞交標書，本集團已考慮所有 17 名投標人之報價、專業技術知識及經驗、施工設備的質量、施工圖則、建議工程期以釐定成功投標人，其中有關報價及投標人進行相似規模及複雜程度之工程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，本集團將機電安裝工程授予取得本集團投標評估委員會最多票數之承包人。承包人之投標價於提交之投標價之中價範圍內，而本公司認為該代價符合本集團參照類似規模及性質建築機電安裝工程之市價對機電安裝工程之合約價值所進行之估計，尤其是，本集團依據深圳市住房和建設局刊發之其他公開招標結果進行估計。

預期該代價將以本集團內部資源及 / 或貸款（包括銀行貸款及 / 或由本公司控股公司集團的貸款）撥付。

該代價的調整機制

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）超過 $\pm 5\%$ 時，則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。上述價格波動調整不適用於所有已發出的簽證。

(ii) 增值稅稅率根據中國政府政策作出調整

根據協議書的條款，倘適用的增值稅稅率根據中國政府政策作出調整，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，連同簽證預算及詳細資料，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）》、《深圳市建築裝飾工程消耗量標準（2003）》、《深圳市安裝工程消耗量標準（2003）》、《深圳市市政工程消耗量定額（2017）》、《深圳市建設工程計價規程（2017）》、《深圳市建設工程計價費率標準（2018）》計算出的綜合單價，並按協議書內約定的價格計算方式得出有關價格。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價》。若《深圳建設工程價格信息價》（截標月當期）沒有的材料、設備單價，有關的材料及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；及

- (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而且上述中國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。

(iv) 採購材料及設備之調整

粵海置地深圳會按協議書約定供應若干材料及 / 或設備。粵海置地深圳有權增加或減少由粵海置地深圳供應的材料及 / 或設備，而工程價款會相應減少或增加。承包人會就粵海置地深圳供應之材料及 / 或設備收取該總價的 1% 作為保管費。

由承包人採購的主要材料及設備，應在協議書簽訂後一個月內向粵海置地深圳報審訂貨計劃及到場時間，並經粵海置地深圳批准。如果施工當期承包人未按批准的計劃訂貨及進場，粵海置地深圳有權調整為粵海置地深圳自行供應。如改為粵海置地深圳自行供應，該批材料設備金額會從工程價款扣減，且粵海置地深圳會向承包人收取粵海置地深圳自行供應材料設備之金額 15% 的管理費用。

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根據中國政府政策作出調整而引致（該兩項調整可能增加或減少），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 / 或按實際情況出現小型非重大調整，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。上述第(iv)項的有關調整（如有）是因承包人未按約定計劃訂貨及進場而出現非重大調整，因此本公司認為有關調整（如有）不會導致該代價出現重大減少或增加。

其他條款

協議書自 2020 年 7 月 23 日起生效。

根據協議書，機電安裝工程工期為 663 日曆天，預期將於 2022 年 6 月 9 日竣工。

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的 10%，即為人民幣 18,197,314.28 元（相等於約 20,174,000 港元），履約擔保的有效期應當以協議書日期起至機電安裝工程竣工驗收合格，交齊所有竣工資料且機電安裝工程移交證明發出後 28 天。

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機電安裝工程的承包商。

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（包括該代價調整機制）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項下的服務，有關過程公開及透明。此外，本公司知悉承包人在中國的機電安裝工程業務方面富有經驗。董事認為，委聘承包人進行機電安裝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機電安裝工程；而本集團毋須在機電安裝工程上投入人力及內部資源，從而減低管理及營運成本；
- (2) 協議書已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。該標準工程合同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。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；
- (3) 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機電安裝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；
- (4) 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；
- (5) 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機電安裝工程投標；及
- (6) 工程進行時出現變動要求並不罕見，為確保機電安裝工程的靈活性，協議書中特意加入「B.協議書 – 該代價的調整機制 – (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，有關該代價的調整機制乃市場慣例並對協議書雙方均公平合理。此外，由於機電安裝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。

因該代價之調整（如有）而令協議書項下擬訂之交易被重新歸類為《上市規則》第 14 章項下更高類別的交易的的可能性很低。倘該代價經調整後，導致協議書下擬訂之交易被歸類為《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《上市規則》的相關規定。

D. 本集團及粵海置地深圳的資料

本集團主要從事房地產發展及投資業務。粵海置地深圳為本公司之間接全資附屬公司，主要從事開發粵海城項目及持有珠海金灣項目土地使用權。

E. 承包人的資料

本公司知悉承包人主要從事機電安裝、石油化工工程、軌道交通電氣化、裝備製造、電子信息技術、市政水務環保基礎設施等業務。承包人由中國建築股份有限公司分別直接及透過其全資附屬公司全資持有。中國建築股份有限公司為一間現於上海證券交易所上市之公司（股份代號：601668.SH），而中國建築股份有限公司於其 2019 年年度報告中述明，其控股股東為中國建築集團有限公司，及其最終實益擁有人為中國國務院國有資產監督管理委員會。

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 章的規定，協議書項下擬訂的交易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：

| | | |
|--------|---|---|
| 「協議書」 | 指 | 粵海置地深圳與承包人就南部土地建築機電安裝工程所簽訂日期為 2020 年 7 月 23 日的粵海置地大廈建築機電安裝工程合同 |
| 「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 |
| 「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 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「承包人」 | 指 | 中建安裝集團有限公司，一間於中國成立之有限公司 |
| 「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，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「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.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 |
| 「機電安裝工程」 | 指 | 具有本公告「B.協議書 — 標的事項」一節賦予該詞之涵義 |
| 「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 |
| 「百分比率」 | 指 | 具有《上市規則》賦予該詞之涵義 |
| 「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.協議書 — 該代價及釐定該代價之基準」一節賦予該詞之涵義 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「腳手架費」 | 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 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股份 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「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.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 0.9020 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
 徐叶琴

香港，2020 年 7 月 23 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。