

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：00124)

須予披露交易

關於粵海城項目南部土地的地鐵通道工程協議書

協議書

董事會欣然宣佈，廣東粵海置地（本公司的全資附屬公司）完成甄選承包商進行南部土地地鐵通道工程的招標程序後，於 2021 年 2 月 10 日與承包人就南部土地的地鐵通道工程簽訂協議書，該代價為人民幣 78,997,107.81 元（相等於約 95,108,000 港元）（可予調整（如有），如下文所載）。

《上市規則》之涵義

由於協議書及空中及地下通道工程合同（在獨立的基礎上，並不構成本公司之須予公布交易）均為廣東粵海置地與承包人集團於 12 個月內簽訂，故該等交易將根據《上市規則》第 14.22 條合併計算。由於該等交易合併計算後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，該等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，廣東粵海置地（本公司的全資附屬公司）完成甄選承包商進行南部土地地鐵通道工程的招標程序後，於 2021 年 2 月 10 日與承包人就南部土地的地鐵通道工程簽訂協議書，該代價為人民幣 78,997,107.81 元（相等於約 95,108,000 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 ： 廣東粵海置地，本公司的全資附屬公司

承包人 ： 中鐵隧道局集團有限公司

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 2021 年 2 月 10 日獲委任為南部土地連通深圳地鐵太安站的通道工程（「地鐵通道工程」）的承包商。根據協議書，地鐵通道工程範圍包括但不限於隧道工程、主體結構工程、電氣工程、給排水工程、弱電工程、消防工程、防水工程、道路恢復工程及其他零星工程等。

該代價及釐定該代價之基準

就地鐵通道工程應付承包人之總代價合共人民幣 78,997,107.81 元（相等於約 95,108,000 港元）（「該代價」）。若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」），包括地鐵通道工程（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，包括安全文明施工措施費（「安全文明措施費」）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）；
- (iii) 地鐵通道裝飾工程暫估價（「暫估價」）；及
- (iv) 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」）。

廣東粵海置地將按下文所載的方式以現金支付該代價：

(i) 工程費

分部分項工程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) 承包人每兩個月按合同約定的時間向工程師和廣東粵海置地提出工程進度款申請書，進度款申請經工程師和廣東粵海置地審核確認後，廣東粵海置地按上兩個月已完成合格工程量估算價值（及徵費及稅金）的 85%，並於扣除其他應扣款項後，向承包人支付進度款；
- (2) 如廣東粵海置地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廣東粵海置地審核確認的已完成合格工程量估算價值（及徵費及稅金）支付或扣回至累計至相關款額的 85%；及
- (3) 協議書範圍內所有工程竣工驗收合格並完成移交，且承包人按協議書約定提交全部廣東粵海置地和工程師確認的竣工資料、竣工結算資料並經工程師及廣東粵海置地審核通過後，工程進度款累計支付至經廣東粵海置地確認的已完成且質量合格工程量估計價值的 90%，同時扣除其他應扣款項；

(ii) 安全文明措施費

安全文明措施費將按下列方式支付：

廣東粵海置地須於協議書簽訂後，並在地鐵通道工程開工日起計第 28 日內，且承包人已向廣東粵海置地提交滿足該工程要求的安全文明措施方案與計劃後，承包人可向廣東粵海置地申請預付安全文明措施費。經廣東粵海置地審核滿足支付條件後 30 日內，向承包人支付至安全文明措施費總額的 50%，同時扣減應扣款項。該安全文明措施費預付款項在廣東粵海置地支付第一期工程進度款時逐步扣回，每次回扣標準為當期已完工且合格工程估值中的對應安全文明措施費，直至安全文明措施費預付款項全部扣回為止。自該安全文明措施費預付款全部扣回之日起，安全文明措施費以當期工程進度完成的工程量為基礎進行計算並隨工程進度款同期、同比例支付；

(iii) 地鐵通道裝飾工程暫估價

地鐵通道裝飾工程代價須由承包人和廣東粵海置地共同通過自主招標方式確定。基於已獲得相關部門審批的施工圖則等與工程規格及規模有關的文件，承包人及廣東粵海置地現時對有關工程的暫估價為人民幣 5,000,000 元（相等於約 6,020,000 港元）。有關工程代價及具體支付方式會在另行招標時確定及調整（如有）。

(iv) 該代價餘下部份

該代價餘下部份將按以下方式支付：

- (1) 承包人應按協議書相關竣工結算要求提交結算資料。經承包人及廣東粵海置地書面確認地鐵通道工程竣工結算價款後，承包人向廣東粵海置地申請支付工程竣工結算價款，廣東粵海置地向承包人支付至工程竣工結算價款（廣東粵海置地書面確認的）的 97%；及
- (2) 該工程竣工結算價款的餘下 3% 為工程質量保證金，廣東粵海置地須在工程質量缺陷保修期滿一年後的 30 日內，扣除應扣款後，向承包人支付工程質量保證金的 50%，並在工程質量缺陷保修期滿兩年後的 30 日內，扣除應扣款後，向承包人支付工程質量保證金的餘額。

裝飾裝修工程之保修期為兩年。電氣管線、給排水管道、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。防水工程、有防水要求的衛生間 / 房間和外牆面的防滲漏工程之保修期為五年。其他工程之保修期為工程整體竣工驗收合格後的 24 個月。

關於上述工程費及安全文明措施費等的各項付款，除上文另有披露者，廣東粵海置地須於收到承包人就相關款項的稅項發票起計 28 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 11 名投標人遞交標書，本集團已考慮所有 11 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，本集團將地鐵通道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地鐵通道工程之市價對地鐵通道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 / 或銀行貸款撥付。

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) 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。

(ii) 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 10 日內需向廣東粵海置地提交相關書面建議報告（內容包括實施工程變更的工作內容及預算等）；並在收到工程變更指令後 28 日內向廣東粵海置地提出變更工程價款的報告，經工程師和廣東粵海置地批准後書面確認後作為變更工程費用結算依據。

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《房屋建築與裝飾工程工程量計算規範（2013）》、《房屋建築安裝工程工程量計算規範（2013）》、《市政工程工程量計算規範（2013）》、《園林綠化工程工程量計算規範（2013）》、《深圳市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）》、《深圳市裝飾工程消耗量定額（2020）》、《深圳市安裝工程消耗量定額（2020）》、《深圳市市政工程消耗量定額（2017）》、《深圳市園林建築綠化工程消耗量定額（2017）》、《深圳市城市軌道交通工程消耗量定額（2011）》、《深圳市建設工程計價規程（2017）》及《深圳市建設工程計價費率標準（2018）》等相關定額標準，及工程造價管理機構發佈的《深圳建設工程價格信息》（截標月當期）材料設備參考價格編制綜合單價，並按協議書內約定的價格計算方式得出有關價格。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，有關的材料及設備單價則會由廣東粵海置地、工程師（若需）、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，有關價格則會由廣東粵海置地及承包人結合市場價共同協商確定。

(iii) 地鐵通道裝飾工程暫估價

誠如「B.協議書 — 該代價及釐定該代價之基準 - (iii) 地鐵通道裝飾工程暫估價」的表述，此代價為承包人和廣東粵海置地現時的暫估價，具體支付方式及代價會在另行招標時確定及調整（如有）。

上述第 (i) 項的調整（如有）是因增值稅稅率根據中國政府政策作出調整而引致（該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 (ii) 項的調整（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 (iii) 項的暫估價

是根據已獲得相關部門審批的施工圖則等與工程規格及規模有關的文件而得出的估算，因此本公司認為即使有關代價於招標後而可能略有調整，亦不會導致該代價出現重大增加或減少。

其他條款

協議書自 2021 年 2 月 10 日起生效。

根據協議書，地鐵通道工程工期為 289 日曆天，預期將於 2021 年 11 月 22 日竣工。

擔保

承包人須於簽訂協議書後 10 日內向廣東粵海置地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（需扣除暫估價及暫列金額的價款，如有）的 10%，即為人民幣 7,049,710.78 元（相等於約 8,487,000 港元），履約擔保的有效期應當以履約保函開立之日起至地鐵通道工程竣工驗收合格，交齊所有竣工資料且地鐵通道工程移交證明發出後 28 日。

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。廣東粵海置地通過公開招標甄選承包人作為地鐵通道工程的承包商。

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) 廣東粵海置地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地鐵通道工程業務方面富有經驗。董事認為，委聘承包人進行地鐵通道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，確保將按照廣東粵海置地所要求的標準完成地鐵通道工程；而本集團毋須在地鐵通道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) 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，廣東粵海置地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) 若承包人需要就增值稅稅率變更而承擔額外的費用，廣東粵海置地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地鐵通道工程投標；
- (5) 工程進行時出現變動要求並不罕見，為確保地鐵通道工程的靈活性，協議書中特意加入「B.協議書 – 代價調整機制 – (ii) 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，由於地鐵通道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；及
- (6) 「B.協議書 – 該代價及釐定該代價之基準 – (iii) 地鐵通道裝飾工程暫估價」的代價為承包人和廣東粵海置地現時的暫估價，具體支付方式及代價將會在另行招標時確定及調整（如有）。有關的代價將會以承包人和廣東粵海置地共同通過自主招標方式確定，假如投標價與現時的暫估價有重大出入，廣東粵海置地有權不採納有關的投標以保障該代價不有重大的增加。

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可能性很低。倘經代價調整後，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. 本集團及廣東粵海置地的資料

本集團主要從事房地產發展及投資業務。廣東粵海置地為本公司之間接全資附屬公司，主要於中國從事物業發展及投資業務。

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施工、鐵路工程建築、公路工程建築、市政公用工程、隧道和橋樑工程等相關業務。承包人由中國中鐵股份有限公司全資持有，而中國中鐵股份有限公司為一間分別於上海證券交易所（股份代號：601390.SH）及聯交所（股份代號：00390）上市之公司。

F. 《上市規則》之涵義

廣東粵海置地就連接北部土地及南部土地的空中及地下通道工程以招標形式完成甄選承包商後，於 2020 年 12 月 31 日與中鐵三處（承包人之全資附屬公司）簽訂空中及地下通道工程合同，工程範圍包括但不限於隧道及人行天橋基礎工程、主體結構工程、鋼結構工程、防水工程及道路恢復工程等，合同價款為人民幣 28,899,737.31 元（相等於約 34,794,000 港元）。根據空中及地下通道工程合同，該工程工期為 200 日曆天，預計於 2021 年 7 月 6 日竣工。在獨立的基礎上，空中及地下通道工程合同之所有適用百分比率均低於 5%，因此並不構成本公司之須予公布交易。

在獨立的基礎上，協議書之所有適用百分比率均低於 5%，因此並不構成本公司之須予公布交易。然而，由於協議書及空中及地下通道工程合同均為廣東粵海置地與承包人集團於 12 個月內簽訂，故協議書及空中及地下通道工程合同（「該等交易」）將根據《上市規則》第 14.22 條合併計算。由於該等交易合併計算後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，該等交易構成本公司之須予披露交易。

G. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「協議書」	指	廣東粵海置地與承包人就南部土地地鐵通道工程所簽訂日期為 2021 年 2 月 10 日的《粵海置地大廈連通地鐵太安站通道工程施工承包合同》
「董事會」	指	董事會
「空中及地下通道工程合同」	指	廣東粵海置地與中鐵三處就連接北部土地及南部土地空中及地下通道工程所簽訂日期為 2020 年 12 月 31 日的《悅彩城（北地塊）和粵海置地大廈空中公共人行通道、地下公共人行（車行）通道工程》合同
「中鐵三處」	指	中鐵隧道集團三處有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為承包人之全資附屬公司
「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責任公司，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	中鐵隧道局集團有限公司，於中國成立之有限責任公司
「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
「廣東粵海置地」	指	廣東粵海置地集團有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並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	中華人民共和國香港特別行政區
「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）
「北部土地」	指	粵海城土地北部（指定地塊編號 H409-0092）（詳情請參閱本公司日期為 2016 年 6 月 22 日的通函）
「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
「地鐵通道工程」	指	具有本公告「B.協議書 — 標的事項」一節賦予該詞之涵義
「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
「安全文明措施費」	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
「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

「暫估價」	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
「該等交易」	指	具有本公告「F.《上市規則》之涵義」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 0.8306 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，2021 年 2 月 10 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。