

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**

**關於粵海城項目北部土地的  
寫字樓公共區域裝修工程協議書  
及  
商業裙樓公共區域裝修工程協議書**

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北部土地寫字樓公共區域裝修工程的招標程序後，於 2021 年 3 月 2 日與中建東方就北部土地的寫字樓公共區域裝修工程簽訂寫字樓裝修工程協議書，該代價為人民幣 79,588,578.39 元（相等於約 95,522,000 港元）（可予調整（如有），如下文所載）。

於 2020 年 12 月 16 日，廣東粵海置地（本公司的全資附屬公司）與中建深圳已就北部土地的商業裙樓公共區域裝修工程簽訂商場裝修工程協議書，該代價為人民幣 61,894,494.05 元（相等於約 74,285,000 港元）（可予調整（如有），如下文所載）。

在獨立的基礎上，寫字樓裝修工程協議書及商場裝修工程協議書分別並不構成本公司之須予公布交易。然而，由於寫字樓裝修工程協議書及商場裝修工程協議書均為廣東粵海置地與中建裝飾集團於 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，北部土地屬於粵海城項目第二期發展，且根據目前計劃，預計北部土地物業將於 2022 年下半年竣工備案。

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北部土地寫字樓公共區域裝修工程的招標程序後，於 2021 年 3 月 2 日與中建東方就北部土地的寫字樓公共區域裝修工程簽訂寫字樓裝修工程協議書，該代價為人民幣 79,588,578.39 元（相等於約 95,522,000 港元）（可予調整（如有），如下文所載）。

於 2020 年 12 月 16 日，廣東粵海置地（本公司的全資附屬公司）與中建深圳已就北部土地的商業裙樓公共區域裝修工程簽訂商場裝修工程協議書，該代價為人民幣 61,894,494.05 元（相等於約 74,285,000 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

### B.1 寫字樓裝修工程協議書

寫字樓裝修工程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               ：       中建東方裝飾有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中建東方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*

中建東方於 2021 年 3 月 2 日獲委任為北部土地的寫字樓公共區域裝修工程（「寫字樓公共區域裝修工程」）的承包商。根據寫字樓裝修工程協議書，寫字樓公共區域裝修工程範圍包括但不限於北部土地的寫字樓若干樓層的大堂、走廊、前室和合用前室、客用電梯廳、扶手梯、男女衛生間、清潔間、標準層辦公單元地面網絡地板等精裝修（包括天花、地面及牆身）、電氣照明、給排水及潔具五金安裝、天花風口改造工程。

## 代價及釐定代價之基準

就寫字樓公共區域裝修工程應付中建東方之總代價合共人民幣 79,588,578.39 元（相等於約 95,522,000 港元）（「寫字樓裝修工程代價」）。假若人工的價格波動超過寫字樓裝修工程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，寫字樓裝修工程代價可根據寫字樓裝修工程協議書項下的相關機制予以調整。

寫字樓裝修工程代價由以下各項費用所組成：

- (i) 分部分項工程費（「寫字樓裝修分部分項工程費」），包括寫字樓公共區域裝修工程（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（「寫字樓裝修措施項目費」），包括安全文明施工措施費（「寫字樓裝修安全文明措施費」）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）（「寫字樓裝修其餘措施項目費」）；
- (iii) 材料暫估價（「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) 寫字樓裝修工程費

寫字樓裝修分部分項工程費以及對應的徵費及稅金（統稱「寫字樓裝修工程費」）（扣減相關費用後）將按下列方式支付：

- (1) 每兩個月按合同約定的時間向中建東方支付進度款。經廣東粵海置地審核並確認滿足支付條件後，該進度款支付至當期已完工且驗收合格分部分項工程造價的 70%，同時扣除其他應扣款項；
- (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分部分項工程造價（及徵費及稅金）支付或扣回至累計至相關款額的 80%；
- (3) 寫字樓裝修工程協議書範圍內所有工程完工且經工程師初驗合格後，工程進度款支付至已完工且合格分部分項工程造價（及徵費及稅金）的 85%，同時扣除其他應扣款項；及
- (4) 寫字樓裝修工程協議書範圍內所有工程竣工驗收合格並移交，同時中建東方按寫字樓裝修工程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已完工且驗收合格分部分項工程造價（及徵費及稅金）的 90%，同時扣除其他應扣款項。

(ii) 寫字樓裝修措施項目費

寫字樓裝修安全文明措施費將按下列方式分三次支付：

- (1) 在寫字樓公共區域裝修工程開工日起計第 28 日內，且中建東方已向廣東粵海置地提交滿足該工程要求的安全文明防護措施方案與計劃後，中建東方可向廣東粵海置地申請支付寫字樓裝修安全文明措施費總額的 50%，同時扣除其他應扣款項；
- (2) 在已完工且驗收合格的累計工程造價大於或等於寫字樓裝修工程協議書暫定價款（不含暫估價、暫列金額）的 50% 時，中建東方可向廣東粵海置地申請支付至寫字樓裝修安全文明措施費總額的 80%，同時扣除其他應扣款項；及
- (3) 寫字樓公共區域裝修工程完工且經工程師初驗合格後，中建東方可向廣東粵海置地申請支付至已完工且驗收合格工程的寫字樓裝修安全文明措施費總額的 100%，同時扣除其他應扣款項。

寫字樓裝修其餘措施項目費將按下列方式支付：

廣東粵海置地須於按當期已完工且驗收合格的寫字樓裝修分部分項工程費進度款的 2% 支付，寫字樓裝修其餘措施項目費進度款累計支付額不得超過寫字樓裝修其餘措施項目費總額的 80%。

(iii) 寫字樓裝修工程石材暫估價

寫字樓裝修工程所需的石材採購須由中建東方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中規格、厚度及同等級石材市場價格，中建東方及廣東粵海置地現時對有關石材的暫估價為人民幣 9,897,024.73 元（相等於約 11,878,000 港元）。有關石材之代價及具體支付方式會在另行招標時確定及調整（如有）。

(iv) 寫字樓裝修工程代價餘下部份

寫字樓裝修工程代價餘下部份將按以下方式支付：

- (1) 寫字樓公共區域裝修工程竣工驗收合格後，經廣東粵海置地審核並書面確認工程竣工結算造價後，中建東方向廣東粵海置地申請支付對應的竣工結算價款，廣東粵海置地向中建東方支付至對應竣工結算價款（廣東粵海置地書面確認的）的 97%；及
- (2) 工程竣工結算價款餘下的 3% 為工程質量保證金，須在工程質量缺陷保修期過後，扣除應扣款後向中建東方支付。

裝飾裝修工程之保修期為兩年。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）。

關於上述寫字樓裝修工程費及寫字樓裝修措施項目費的各項付款，廣東粵海置地須於收到中建東方就相關款項的稅項發票起計 30 日內支付有關款項。

寫字樓裝修工程代價基於中建東方提供的投標價格釐定。共有 14 名投標人遞交標書，本集團已考慮所有 14 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，本集團將寫字樓公共區域裝修工程授予取得本集團投標評估委員會最多票數之中建東方。中建東方之投標價於提交之投標價之中價範圍內，而本公司認為寫字樓裝修工程代價符合本集團參照類似規模及性質的寫字樓公共區域裝修工程之市價對相關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。

預期寫字樓裝修工程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**

寫字樓裝修工程代價可根據寫字樓裝修工程協議書項下的相關機制予以調整：

#### **(i) 人工的價格波動**

根據寫字樓裝修工程協議書的規定，當人工（根據《深圳建設工程價格信息》發佈的價格）出現價格波動（非由中建東方引起）超過  $\pm 5\%$  時，則寫字樓裝修工程代價將作相應調整，調整的金額須根據有關價格的波動及適用稅率釐定。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**

根據寫字樓裝修工程協議書的條款，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（並於由中建東方發出的增值稅發票上反映），調整的金額將根據寫字樓裝修工程協議書的項目價格，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**

中建東方在收到工程變更指令後 14 天內將變更工程價款提交書面建議報告（包括詳細工程變更預算、相關管理費用等），經工程師和廣東粵海置地批准後書面確認同意變更工程費用。

中建東方發起現場簽證，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及廣東粵海置地。廣東粵海置地根據寫字樓裝修工程協議書條款約定審核確定簽證工程費用。

根據寫字樓裝修工程協議書的條款，有關的調整會根據以下方式處理：

- (1) 先參考寫字樓裝修工程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) 假如寫字樓裝修工程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）》及《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）》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，並按寫字樓裝修工程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）及中建東方結合市場價共同協商確定；及
- (3) 假如寫字樓裝修工程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、工程師及中建東方結合市場價共同協商確定。

(iv) 材料暫估價

誠如「B.協議書 – B.1 寫字樓裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準 – (iii) 寫字樓裝修工程石材暫估價」的表述，此代價為中建東方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) 及 (ii) 項的調整（如有）是因人工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），屬寫字樓裝修工程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）不會導致有關代價出現重大增加。上述第 (iv) 項的暫估價是根據已獲得相關部門審批的施工圖中規格、厚度及同等級石材市場價格而得出的估算，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

寫字樓裝修工程協議書自 2021 年 3 月 2 日起生效。

根據寫字樓裝修工程協議書，寫字樓公共區域裝修工程工期為 336 日曆天，預期將於 2022 年 1 月 31 日竣工。

## 擔保

中建東方須於簽訂寫字樓裝修工程協議書後 10 日內向廣東粵海置地提供一份關於中建東方履行寫字樓裝修工程協議書項下責任的不可撤銷履約保函，擔保上限金額為寫字樓裝修工程協議書的合同暫定總價（需扣除暫估價、暫列金額的價款，如有）的 10%，即為人民幣 64,871,553.66 元（相等於約 77,858,000 港元），履約擔保的有效期應當以履約保函開立之日起至寫字樓公共區域裝修工程竣工驗收合格，交齊所有竣工資料且寫字樓公共區域裝修工程移交證明發出後 28 天。

## B.2 商場裝修工程協議書

商場裝修工程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           ：       中建深圳裝飾有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中建深圳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

中建深圳於 2020 年 12 月 16 日獲委任為北部土地的商業裙樓公共區域裝修工程（「商業裙樓公共區域裝修工程」）的承包商。根據商場裝修工程協議書，商業裙樓公共區域裝修工程範圍包括但不限於北部土地的商場公共區域通道、電梯廳、前室和合用前室、衛生間等區域裝修裝飾、電氣照明、天花風口、給排水及潔具安裝等工程。

### 代價及釐定代價之基準

就商業裙樓公共區域裝修工程應付中建深圳之總代價合共人民幣 61,894,494.05 元（相等於約 74,285,000 港元）（「商場裝修工程代價」）。假若人工的價格波動超過商場裝修工程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，商場裝修代價可根據商場裝修工程協議書項下的相關機制予以調整。

商場裝修工程代價由以下各項費用所組成：

- (i) 分部分項工程費（「商場裝修分部分項工程費」），包括商業裙樓公共區域裝修工程（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（「商場裝修措施項目費」），包括安全文明施工措施費（「商場裝修安全文明措施費」）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）（「商場裝修其餘措施項目費」）；及
- (iii) 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) 商場裝修工程費

商場裝修分部分項工程費以及對應的徵費及稅金（統稱「商場裝修工程費」）（扣減相關費用後）將按下列方式支付：

- (1) 每兩個月按合同約定的時間向中建深圳支付進度款。經廣東粵海置地審核並確認滿足支付條件後，該進度款支付至當期已完工且驗收合格分部分項工程造價的 70%，同時扣除其他應扣款項；
- (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分部分項工程造價（及徵費及稅金）支付或扣回至累計至相關款額的 80%；
- (3) 商場裝修工程協議書範圍內所有工程完工且經工程師初驗合格後，工程進度款支付至已完工且合格分部分項工程造價（及徵費及稅金）的 85%，同時扣除其他應扣款項；及
- (4) 商場裝修工程協議書範圍內所有工程竣工驗收合格並移交，同時中建深圳按商場裝修工程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已完工且驗收合格分部分項工程造價（及徵費及稅金）的 90%，同時扣除其他應扣款項。

(ii) 商場裝修措施項目費

商場裝修安全文明措施費將按下列方式分三次支付：

- (1) 在商業裙樓公共區域裝修工程開工日起計第 28 日內，且中建深圳已向廣東粵海置地提交滿足該工程要求的安全文明防護措施方案與計劃後，中建深圳可向廣東粵海置地申請支付商場裝修安全文明措施費總額的 50%，同時扣除其他應扣款項；
- (2) 在已完工且驗收合格的累計工程造價大於或等於商場裝修工程協議書暫定價款（不含暫估價、暫列金額）的 50% 時，中建深圳可向廣東粵海置地申請支付至商場裝修安全文明措施費總額的 80%，同時扣除其他應扣款項；及



- (3) 商業裙樓公共區域裝修工程完工且經工程師初驗合格後，中建深圳可向廣東粵海置地申請支付至已完工且驗收合格工程的商場裝修安全文明措施費總額的 100%，同時扣除其他應扣款項。

商場裝修其餘措施項目費將按下列方式支付：

廣東粵海置地須於按當期已完工且驗收合格的商場裝修分部分項工程費進度款的 2% 支付，商場裝修工程其餘措施項目費進度款累計支付額不得超過商場裝修其餘措施項目費總額的 80%。

(iii) 商場裝修工程代價餘下部份

商場裝修工程代價餘下部份將按以下方式支付：

- (1) 商業裙樓公共區域裝修工程竣工驗收合格後，經廣東粵海置地審核並書面確認工程竣工結算造價後，中建深圳向廣東粵海置地申請支付對應的竣工結算價款，廣東粵海置地中建深圳支付至對應竣工結算價款（廣東粵海置地書面確認的）的 97%；及
- (2) 工程竣工結算價款餘下的 3% 為工程質量保證金，須在工程質量缺陷保修期過後，扣除應扣款後向中建深圳支付。

裝飾裝修工程之保修期為兩年。電氣管線工程、給排水管道工程、設備安裝工程之保修期為兩年。防水工程、有防水要求的水池、水景、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）。

關於上述商場裝修工程費及商場裝修措施項目費的各項付款，廣東粵海置地須於收到中建深圳就相關款項的稅項發票起計 30 日內支付有關款項。

商場裝修工程代價基於中建深圳提供的投標價格釐定。共有 15 名投標人遞交標書，本集團已考慮所有 15 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，本集團將商業裙樓公共區域裝修工程授予取得本集團投標評估委員會最多票數之中建深圳。中建深圳之投標價於提交之投標價之中價範圍內，而本公司認為商場裝修工程代價符合本集團參照類似規模及性質的商業裙樓公共區域裝修工程之市價對相關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。

預期商場裝修工程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

商場裝修工程代價可根據商場裝修工程協議書項下的相關機制予以調整：

### (i) 人工的價格波動

根據商場裝修工程協議書的規定，當人工（根據《深圳建設工程價格信息》發佈的價格）出現價格波動（非由中建深圳引起）超過  $\pm 5\%$  時，則商場裝修工程代價將作相應調整，調整的金額須根據有關價格的波動及適用稅率釐定。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

根據商場裝修工程協議書的條款，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（並於由中建深圳發出的增值稅發票上反映），調整的金額將根據商場裝修工程協議書的項目價格，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

中建深圳在收到工程變更指令後 14 天內將變更工程價款提交書面建議報告（包括詳細工程變更預算、相關管理費用等），經工程師和廣東粵海置地批准後書面確認同意變更工程費用。

中建深圳發起現場簽證，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及廣東粵海置地。廣東粵海置地根據商場裝修工程協議書條款約定審核確定簽證工程費用。

根據商場裝修工程協議書的條款，有關的調整會根據以下方式處理：

- (1) 先參考商場裝修工程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) 假如商場裝修工程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）》、《深圳市裝飾工程消耗量定額（2003）》、《深圳市安裝工程消耗量定額（2003）》、《深圳市市政工程消耗量定額（2017）》及《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）》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，並按商場裝修工程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）及中建深圳結合市場價共同協商確定；及

- (3) 假如商場裝修工程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、工程師及中建深圳結合市場價共同協商確定。

上述第 (i) 及 (ii) 項的調整（如有）是因人工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），屬商場裝修工程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）不會導致有關代價出現重大增加。

### **其他條款**

商場裝修工程協議書自 2020 年 12 月 16 日起生效。

根據商場裝修工程協議書，商業裙樓公共區域裝修工程工期為 192 日曆天，預期將於 2021 年 6 月 30 日竣工。

### **擔保**

中建深圳須於簽訂商場裝修工程協議書後 10 日內向廣東粵海置地提供一份關於中建深圳履行商場裝修工程協議書項下責任的不可撤銷履約保函，擔保上限金額為商場裝修工程協議書的合同暫定總價（需扣除暫估價、暫列金額的價款，如有）的 10%，即為人民幣 5,806,449.41 元（相等於約 6,969,000 港元），履約擔保的有效期應當以履約保函開立之日起至商業裙樓公共區域裝修工程竣工驗收合格，交齊所有竣工資料且商業裙樓公共區域裝修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。廣東粵海置地通過公開招標甄選中建東方及中建深圳分別作為寫字樓公共區域裝修工程及商業裙樓公共區域裝修工程的承包商。

鑒於以下原因，董事會（包括獨立非執行董事）認為各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該等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，本公司知悉中建東方及中建深圳分別在中國的寫字樓公共區域裝修工程及商業裙樓公共區域裝修工程業務方面富有經驗。董事認為，委聘該等承包人進行寫字樓公共區域裝修工程及商業裙樓公共區域裝修工程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寫字樓公共區域裝修工程及商業裙樓公共區域裝修工程；而本集團毋須在寫字樓公共區域裝修工程

及商業裙樓公共區域裝修工程上投入人力及內部資源，從而減低管理及營運成本；

- (2) 各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，而各協議書的代價之付款條款已遵守該標準工程合同之條款。各協議書的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，廣東粵海置地及該等承包人無法準確估計簽訂協議書當時寫字樓公共區域裝修工程及商業裙樓公共區域裝修工程的人工的價格波動，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各協議書的有關雙方均公平合理。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，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，因此該調整事項屬各協議書的有相關雙方不可控制的事項；
- (5) 若該等承包人需要就人工價格波動或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寫字樓公共區域裝修工程及商業裙樓公共區域裝修工程投標；及
- (6) 工程進行時出現變動要求並不罕見，為確保寫字樓公共區域裝修工程及商業裙樓公共區域裝修工程的靈活性，各協議書中分別特意加入「B.協議書 – B.1 寫字樓裝修工程代價 – 代價調整機制 – (iii) 經現場審核後的工程變更及簽證」及「B.協議書 – B.2 商場裝修工程協議書 – 代價調整機制 – (iii) 經現場審核後的工程變更及簽證」所描述的相關調整機制，有關的代價調整機制乃市場慣例並對各協議書的有相關雙方均公平合理。此外，由於寫字樓公共區域裝修工程及商業裙樓公共區域裝修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。

因各協議書的代價調整（如有）而令協議書項下擬訂之交易（在合併計算的基礎上）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（在合併計算的基礎上）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. 該等承包人的資料

本公司知悉中建東方主要從事建築裝修裝飾工程、建築專業建設工程設計、建築幕牆工程、金屬門窗工程、建築智能化工程等相關業務。中建東方由中國建築股份有限公司透過其全資附屬公司中建裝飾全資持有。

本公司知悉中建深圳主要從事建築幕牆工程、金屬門窗工程、建築裝修裝飾工程、建築裝修裝飾設計、建築幕牆設計等相關業務。中建深圳由中國建築股份有限公司透過其全資附屬公司中建裝飾全資持有。

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

在獨立的基礎上，寫字樓裝修工程協議書及商場裝修工程協議書分別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，由於寫字樓裝修工程協議書及商場裝修工程協議書均為廣東粵海置地與中建裝飾集團於 12 個月內簽訂，故寫字樓裝修工程協議書及商場裝修工程協議書（「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	寫字樓裝修工程協議書及商場裝修工程協議書
「董事會」	指	董事會
「中建東方」	指	中建東方裝飾有限公司，於中國成立之有限責任公司
「中建深圳」	指	中建深圳裝飾有限公司，於中國成立之有限責任公司
「中建裝飾」	指	中國建築裝飾集團有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為中建東方及中建深圳之控股公司；連同其附屬公司統稱「中建裝飾集團」
「商業裙樓公共區域裝修工程」	指	具有本公告「B.協議書 – B.2 商場裝修工程協議書 – 標的事項」一節賦予該詞之涵義

「商場裝修措施項目費」	指	具有本公告「B.協議書 – B.2 商場裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「商場裝修其餘措施項目費」	指	具有本公告「B.協議書 – B.2 商場裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「商場裝修安全文明措施費」	指	具有本公告「B.協議書 – B.2 商場裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「商場裝修分部分項工程費」	指	具有本公告「B.協議書 – B.2 商場裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「商場裝修工程協議書」	指	廣東粵海置地與中建深圳就北部土地商業裙樓公共區域裝修工程所簽訂日期為 2020 年 12 月 16 日的《悅彩城（北地塊）商業裙樓公共區域裝修工程專業承包合同》
「商場裝修工程代價」	指	具有本公告「B.協議書 – B.2 商場裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「商場裝修工程費」	指	具有本公告「B.協議書 – B.2 商場裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「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
「該等承包人」	指	中建東方及中建深圳
「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
「人工」	指	協議書內分部分項工程量清單綜合單價中的人工費
「徵費及稅金」	指	具有本公告「B.協議書 – B.1 寫字樓裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「《上市規則》」	指	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）
「寫字樓公共區域裝修工程」	指	具有本公告「B.協議書 – B.1 寫字樓裝修工程協議書 – 標的事項」一節賦予該詞之涵義
「寫字樓裝修措施項目費」	指	具有本公告「B.協議書 – B.1 寫字樓裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「寫字樓裝修其餘措施項目費」	指	具有本公告「B.協議書 – B.1 寫字樓裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「寫字樓裝修安全文明措施費」	指	具有本公告「B.協議書 – B.1 寫字樓裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「寫字樓裝修分部分項工程費」	指	具有本公告「B.協議書 – B.1 寫字樓裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「寫字樓裝修工程協議書」	指	廣東粵海置地與中建東方就北部土地的寫字樓公共區域裝修工程所簽訂日期為 2021 年 3 月 2 日的《悅彩城（北地塊）寫字樓公共區域裝修工程專業承包合同》
「寫字樓裝修工程代價」	指	具有本公告「B.協議書 – B.1 寫字樓裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」一節賦予該詞之涵義
「寫字樓裝修工程費」	指	具有本公告「B.協議書 – B.1 寫字樓裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」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
「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

「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
「暫估價」	指	具有本公告「B.協議書 – B.1 寫字樓裝修工程協議書 – 代價及釐定代價之基準」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
「%」	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 0.8332 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 3 月 2 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。