
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，應諮詢閣下之註冊證券交易商、其他持牌法團、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的股份，應立即將本通函送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券交易商、持牌法團或其他代理商，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

關於粵海城項目 北部土地的 建築施工總承包工程協議書

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20頁載列。

本公司根據《上市規則》第14.44條已就協議書向本公司控股股東(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，本公司將不會根據《上市規則》第14.44條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。

2019年10月26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.....	17
D. 本集團的資料.....	19
E. 承包人的資料.....	19
F. 《上市規則》之涵義.....	19
G. 協議書項下的交易對本集團之財務影響.....	20
H. 推薦建議.....	20
I. 其他資料.....	20
附錄一 — 本集團之財務資料.....	21
附錄二 — 一般資料.....	28

釋義

在本通函內，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北部土地建築施工總承包工程所簽訂日期為2019年9月11日的悅彩城(北地塊)建築施工總承包工程合同第一合同段及悅彩城(北地塊)建築施工總承包工程合同第二合同段，而對「第一合同段」及「第二合同段」的提述亦應按此詮釋
「寶華軒項目」	指	位於中國廣州荔灣區文昌南路及舊寶華路之間的若干住宅物業之開發及建造(詳情請參閱本公司日期為2018年5月18日的通函)
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般為公眾開門營業以處理銀行業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「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
「競爭業務」	指	具有本通函附錄二「4. 其他權益披露」一節賦予該詞之涵義
「混凝土模板及支架費」	指	具有本通函董事會函件「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	具有本通函董事會函件「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	具有本通函董事會函件「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
「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

釋義

「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
「粵海投資」	指	具有本通函附錄二「2.董事及最高行政人員之權益及淡倉」一節賦予該詞之涵義
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「大灣區」	指	具有本通函附錄一「5.本集團的財務及經營前景 — 展望」一節賦予該詞之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「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
「廣粵房」	指	具有本通函附錄一「5.本集團的財務及經營前景」一節賦予該詞之涵義
「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	具有本通函董事會函件「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
「最後實際可行日期」	指	2019年10月23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
「拾桂府項目」	指	位於中國廣州越秀區珠光路43-79號的若干住宅及商業物業之開發及建造(詳情請參閱本公司日期為2018年5月18日的通函)
「徵費及税金」	指	具有本通函董事會函件「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

釋義

「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「主要物料」	指	具有本通函董事會函件「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	具有本通函董事會函件「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
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄 10 所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「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)
「西北部土地」	指	粵海城土地西北部(指定地塊編號H409-0078(1))(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	具有本通函董事會函件「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
「蓬江項目」	指	位於中國江門市蓬江區陳垣路與龍騰路交叉口東南側、鳳翔路西側之土地的開發及建設(詳情請參閱本通函附錄一「成功投得江門市地塊的土地使用權」一節)
「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
「人防專業工程暫估價」	指	具有本通函董事會函件「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「如英居項目」	指	廣州市番禺粵海房地產有限公司就建於中國廣州番禺區大石鎮東鄉村三支香水道南側之土地的若干商品住宅物業及相關配套設施所承辦之建設、發展及銷售項目(詳情請參閱本公司日期為 2015 年 4 月 2 日的通函)

釋義

「安全措施費」	指	具有本通函董事會函件「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
「《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
「平方米」	指	平方米
「分部分項工程費」	指	具有本通函董事會函件「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
「美國」	指	美利堅合眾國
「工程費」	指	具有本通函董事會函件「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

於本通函內，中國實體及技術詞彙之英文名稱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，除另有指明者外，人民幣(中國之法定貨幣)乃按1港元兌人民幣0.9035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
侯外林(主席)

執行董事
趙春曉(行政總裁)
李偉強
吳明揚
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 中國全國人民代表大會代表，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

主要交易

**關於粵海城項目
北部土地的
建築施工總承包工程協議書**

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，北部土地現正處於粵海城項目第二期發展，且根據目前計劃，預計北部土地物業將於2022年下半年竣工備案。

董事會函件

茲亦提述本公司日期為2019年9月11日之公告，內容有關協議書，當中披露完成甄選主承包商進行北部土地建築施工的招標程序後，粵海置地深圳(本公司的全資附屬公司)於2019年9月11日與承包人就北部土地的建設工程簽訂協議書，該代價為人民幣503,017,553.96元(相等於約556,743,000港元)(可予調整(如有)，如下文所載)，其中地下室及商業裙樓工程(第一合同段)代價為人民幣329,952,110.08元(相等於約365,193,000港元)，辦公塔樓工程(第二合同段)代價為人民幣173,065,443.88元(相等於約191,550,000港元)。有關協議書之更多詳情載於下文。

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 : 中國建築第八工程局有限公司

根據可得公眾資料，本公司了解承包人為中國建築股份有限公司(一間現於上海證券交易所上市之公司(股份代號：601668.SH)) (「中國建築」) 之全資附屬公司；及中國建築的公司集團主要於中國、北美、香港及澳門、非洲及其他地區從事項目開發及投資、測量及設計、工程分包、城市基礎設施項目及建設工程；及此外，中國建築於日期為2019年8月28日的中期報告中述明，其控股股東為中國建築集團有限公司，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。

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9月11日獲委任為北部土地建築施工總承包工程(「**建設工程**」)的承包商。16名投標人遞交標書。本集團已考慮所有16名投標人之報價、專業技術知識、設備、施工圖則、建議工程期、人事及經驗以釐定成功投標人，其中有關定價及

董事會函件

投標人進行相似規模及複雜程度之工程(即建造約200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，建設工程獲頒授予取得本集團投標評估委員會最多票數之承包人。承包人之投標價於其他十五名投標人所提交之投標價之中值範圍內，而本公司認為代價符合本集團參照類似規模及性質建設工程之市價對建設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。

根據協議書，建設工程範圍須包括地下室及商業裙樓工程(第一合同段)及辦公塔樓工程(第二合同段)，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、建築給排水工程、虹吸排水與雨水回收、聲學隔振降噪、電氣管綫預留預埋、防雷接地預留預埋、人防工程、裝飾裝修工程、室外管網工程及其他零星工程等。

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503,017,553.96元(相等於約556,743,000港元)(「該代價」)，其中地下室及商業裙樓工程(第一合同段)代價為人民幣329,952,110.08元(相等於約365,193,000港元)，辦公塔樓工程(第二合同段)代價為人民幣173,065,443.88元(相等於約191,550,000港元)。假若人工及／或鋼筋(預應力鋼絞綫、粗裝修工程及機電部分鋼筋除外)、型鋼鋼材(預埋件、預埋螺栓、壓型鋼板、粗裝修工程及機電部分型鋼除外)、商品混凝土(細石混凝土、水下混凝土、粗裝修工程及機電部分商品混凝土除外)、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)、不銹鋼管、鍍鋅鋼管、離心鑄鐵管(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。

地下室及商業裙樓工程(第一合同段)的代價由(i)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、管理費及其他相關費用；(ii)措施項目費，如安全文明施工措施費、混凝土模板及支架費，及其餘措施項目費(包括雜項施工及措施等費用)；(iii)根據中國適用的規則及規例繳付有關建設工程的徵費及稅金；及(iv)人防專業工程暫估價(「人防專業工程暫估價」)組成。辦公塔樓工程(第二合同段)的代價由(i)分部分項工程費(連同第一合同段之分部分項工程費統稱為「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、管理費及其他相關費用；(ii)措施項目費(連同第一合同段之措施項目費統稱為「措施項目費」)，包括安全文明施工措施費(連同第一合同段之安全文明施工措施費統稱為「安全措施費」)、混凝土模板及支架費(連同第一合同段之混凝土模板及支架費統稱為「混

董事會函件

土模板及支架費」)，及其餘措施項目費(連同第一合同段之其餘措施項目費統稱為「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税金(連同第一合同段之有關工程的徵費及税金統稱為「徵費及税金」)；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，當承包人分別提供地下室及商業裙樓工程(第一合同段)及辦公塔樓工程(第二合同段)銀行履約保函且提出第一合同段及第二合同段預付款申請，粵海置地深圳須於收到申請後起計42日內，就地下室及商業裙樓工程(第一合同段)支付人民幣29,071,763.15元(相等於約32,177,000港元)，即協議書項下就地下室及商業裙樓工程(第一合同段)所涉及的分部分項工程費、措施項目費、人防專業工程暫估價、以及相關徵費及税金總額(需扣除就地下室及商業裙樓工程(第一合同段)所涉及的安全文明施工措施費、工程保險費、粵海置地深圳供應的材料設備、暫估價及暫列金額的價款)的10%；就辦公塔樓工程(第二合同段)支付人民幣16,404,443.71元(相等於約18,157,000港元)，即協議書項下就辦公塔樓工程(第二合同段)所涉及的分部分項工程費、措施項目費、優質優價獎勵費、以及相關徵費及税金總額(需扣除就辦公塔樓工程(第二合同段)所涉及的安全文明施工措施費、工程保險費、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税金(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；

董事會函件

- (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、對應的規費及應納稅費總和)的85%；及
- (4) 協議書範圍內所有工程竣工驗收獲執行及合格並成功移交，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) 於協議書簽訂後，粵海置地深圳須於安全及文明措施及建造組織計劃獲工程師及粵海置地深圳評估及批准後支付安全措施費用的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) 地下室及商業裙樓工程(第一合同段)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5%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%；

董事會函件

辦公塔樓工程(第二合同段)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9%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) 地下室及商業裙樓工程(第一合同段)及辦公塔樓工程(第二合同段)均以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) 相關專業工程承包人可進場時，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¹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1： 一般而言，裝飾裝修工程、電管網工程、排水工程及相關系統安裝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) 人防專業工程暫估價

根據中國法例及法規為強制規定進行人防專業工程，並有關工程乃指作為士兵提供處所及儲存補給之用之地下防空洞作為人防指揮地點及臨時醫療中心。該項代價只適用於地下室及商業裙樓工程(第一合同段)，並須由承包人和粵海置地深圳共同通過自主招標方式確定。基於已獲得相關部門審批的暫定施工圖則等與工程規格及規模有關的暫定文件，承包人和粵海置地深圳對有關的工程的暫估價合共為人民幣30,000,000元(相等於約33,204,000港元)。第一合同段暫未約定該部分的支付條款，具體支付方式及代價在另行招標時確定及調整(如有)。粵海置地深圳已向中國相關機關就最後批准提交有關工程細節及規模(如施工圖則)之經修訂文件，並預期將於2019年12月或前後落實。進一步招標將於相關工程文件獲批准後進行。

於施工圖則落實及獲批准後，粵海置地深圳及承包人須邀請投標人提交彼等有關人防專業工程之標書，而有關代價須由公開招標之結果釐定。

投標程序將直接透過深圳市建設工程交易服務中心進行，而現行市場價格將設置為最高投標價格。倘所有投標價格均遭拒絕，粵海置地將進行另一項競爭性投標程序。

按以下基準：(1)上述暫估價乃根據已獲得相關部門審批的施工圖則等與工作規格及規模有關的文件估計；及(2)公開投標將為一項競爭過程，投標價格應代表具有類似規模及性質建設項目的現行市場價格，董事會認為該等交易因最終合同金額遠高於目前暫估價而可能獲重新分類為《上市規則》第14章項下較高類別交易的機會甚微。

董事會函件

倘公開投標釐定的最終合同金額使協議書項下擬進行交易成為《上市規則》第14章項下較高門檻的交易類別，本公司將再次遵守相關《上市規則》的規定。

與協議書類似，有關人防專業工程之協議書須根據由深圳市建設工程造價管理站(為深圳市住房和建設局的附屬單位)刊發之人防專業工程之工程合同標準。該標準工程合同於類似規模之人防專業工程項目中廣泛使用，而人防專業工程暫估價之付款條款須遵守該標準工程合同。

(vii) 優質優價獎勵費

該項代價只適用於辦公塔樓工程(第二合同段)並將按以下條件支付：

- (1) 承包人應按第二合同段內的質量要求施工，並於竣工備案完成後負責向相關機構申報「深圳市優質結構工程獎」及「廣東省建設工程優質結構獎」相關資料。若承包人在有關工程未能獲得「深圳市優質結構工程獎」，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1,107,000港元)；若承包人在有關工程獲得「廣東省建設工程優質結構獎」，則粵海置地深圳向承包人支付人民幣3,000,000元(相等於約3,320,000港元)；及
- (2) 承包人應按第二合同段內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「深圳市建設工程安全生產與文明施工優良工地」及「廣東省房屋市政工程安全生產文明施工示範工地」相關資料。若承包人在有關工程獲得「深圳市建設工程安全生產與文明施工優良工地」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「深圳市建設工程安全生產與文明施工優良工地」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1,107,000港元)；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」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1,107,000港元)。

董事會函件

獎勵安排乃經參考相關行業慣例(即市級獎勵「深圳市優質結構工程獎」及省級獎勵「廣東省建設工程優質結構獎」)設定。

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日內就相關款項作出有關付款。

預期該代價將以本集團內部資源及／或貸款撥付。由於本公司將粵海城項目的貸款作出整體管理，故由本公司分別從內部資源及／或貸款(包括銀行貸款及由本公司控股公司集團的貸款)中辨認本公司僅將用於撥付該代價的特定金額並不可行。

該代價基於承包人提供的投標價格釐定。

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。該工程合同標準於深圳類似規模之工程項目中廣泛使用，而各部分代價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)認為各部分代價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，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。

(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、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、工程師及承包人結合市場價協商確定。

(iv) 人防專業工程暫估價

誠如「B. 協議書 — 該代價及釐定該代價之基準 — (vi) 人防專業工程暫估價」的表述，此代價為承包人和粵海置地深圳現時的暫估價，具體支付方式及代價在另行招標時確定及調整(如有)。

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(該兩項調整也可能增加或減少)，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)是就設計及／或按實際情況而作出的小型非重大調整，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，本公司認為即使該代價有可能於投標時受微調，該代價將不會顯著增加。

鑒於目前暫估價乃由承包人及粵海置地深圳共同估計，及公開投標將是一項競爭性程序，故本公司並不預期最終合同金額與上述第(iv)項的暫估價總額有重大不同。

協議書不包括調整後該代價最高金額的任何上限，且鑒於最終合同金額將按競爭性程序釐定，因此本公司認為於具有類似規模及性質的深圳建設合同中加入有關上限並非市場慣例。

其他條款

協議書自2019年9月11日起生效。

根據協議書，預期第一合同段之工程期為660日曆天，且因此預期建築工程將於2021年9月竣工，而預期第二合同段之工程期為706日曆天，且因此預期建築工程將於2022年2月竣工。根據目前計劃，按本公司管理層之估計，就北部土地之物業建設竣工備案預期將於2022年下半年進行。

董事會函件

建設工程(第一合同段)及建設工程(第二合同段)之詳細時間表(誠如協議書所訂明)載列如下：

建設工程(第一合同段)

序號	關鍵節點	各關鍵節點 指定之工期		
		(日曆天)	開始日期*	完成日期*
1	半地下二層結構樓面標高 完成(商業裙樓範圍)	158	2019年11月15日	2020年4月21日
	半地下一層結構樓面標高 完成(辦公塔樓範圍)	118	2019年11月15日	2020年3月12日
2	主體結構封頂	79	2020年4月21日	2020年7月9日
3	竣工驗收	423	2020年7月9日	2021年9月5日
4	竣工備案	20	2021年9月5日	2021年9月25日

建設工程(第二合同段)

序號	關鍵節點	各關鍵節點 指定之工期		
		(日曆天)	開始日期*	完成日期*
1	主體結構封頂	85	2020年11月14日	2021年2月7日
2	竣工驗收	374	2021年2月7日	2022年2月16日
3	竣工備案	20	2022年2月16日	2022年3月8日

* 建設工程(第一合同段)及建設工程(第二合同段)之開始日期(即2019年11月15日及2020年3月12日)乃暫定日期。如建設工程(第一合同段)及建設工程(第二合同段)之開始日期出現任何變動，則有關關鍵節點之相關完成日期及開始日期將作調整。然而，分配至各關鍵節點之日數須保持不變。

擔保

承包人須向粵海置地深圳交付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第一合同段及第二合同段之合同暫定總價(需扣除優質優價獎勵費、人防專業工程暫估價及暫列金額的價款)的10%，即地下室及商業裙樓工程(第一合同段)為人民幣29,995,211.01元(相等於約33,199,000港元)，辦公塔樓工程(第二合同段)為人民幣16,906,544.39元(相等於約18,712,000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狀況而言屬充足。

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。該項目的土地總面積約為66,526平方米，而計入容積率的總樓面面積約為432,051平方米，另可在地下開發30,000平方米的商業用房。按本集團目前的發展計劃，西北部土地的建設工程將主要由商務公寓、辦公物業、商業單位等產品組成；項目第二期發展北部土地及南部土地，計劃在該兩塊土地分別興建(其中包括)高度約180米和300米的寫字樓，以及一個橫跨北部土地及南部土地總樓面面積超過10萬平方米的購物中心。

北部土地的基坑支護與土石開挖工程所須的工程簽證已於2019年7月取得，上述工程正在進行中，並預期於2019年11月完成。粵海置地深圳透過招標選擇承包人作為建設工程的主要承包人。建設工程預期於2019年11月15日或前後開始，並於2022年下半年或前後竣工。再者，為確保建設工程將根據建議時間表竣工，承包人已委聘項目顧問以監察建設工程的進度。

董事會函件

就建設工程所須之必要簽證而言，粵海置地深圳將於建設工程開始前取得以下簽證：物業房產證(土地憑證)、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。粵海置地深圳已取得物業房產證(土地憑證)及建設工程規劃許可證。粵海置地深圳已就建設工程施工許可證提交申請，並預計將於2019年11月中取得。

粵海城項目及北部土地之進一步詳情請參閱本通函附錄一「本集團之財務資料 — 5. 本集團的財務及經營前景 — 粵海城項目」一節。

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訂約雙方均公平合理。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(導致本集團的成本更高)或導致較少承包人願意為建設工程投標。

- (5) 工程進行時出現要求變非常見情況，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。
- (6) 「B. 協議書 — 該代價及釐定該代價之基準 — (vi) 人防專業工程暫估價」的代價為承包人和粵海置地深圳現時的暫估價，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粵海置地深圳共同通過自主招標方式確定。由於公開投標屬競爭過程，因此投標價應代表具有類似規模及性質之工程的現行市價。再者，假如投標價與現時的暫估價有重大出入，粵海置地深圳有權拒絕有關投標從而避免代價顯著增加。

因該代價之調整(如有)而令該等交易被重新歸類為《上市規則》第14章項下較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章項下較高門檻的交易類別，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(佔本公司於批准日期及最後實際可行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. 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503,017,533.96元(相等於約556,743,000港元)。北部土地將予開發的物業，擬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 — 該代價及釐定該代價之基準」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「持作出售的發展中物業」或「投資物業」項下被資本化，而「應付賬項」結餘將會相應增加。該代價付款以及粵海城項目已產生及將產生的付款及開支將導致「應付賬款」減少、「現金及現金等值項目」及／或「銀行貸款」及／或「同系附屬公司貸款」減少。

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及／或貸款撥付，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503,000,000元(相等於約557,000,000港元)，故本集團之銀行利息收入將會減少，而計息貸款之財務成本則會增加。

H. 推薦意見

儘管本公司將不會召開股東大會，但董事會(包括獨立非執行董事)認為，協議書乃按一般商業條款訂立，以及協議書的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，倘本公司就批准召開股東大會以批准協議書，董事會將建議股東投票贊成協議書。

I. 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
侯外林
謹啟

2019年10月26日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年之財務資料，連同本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告，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)及本公司網站(www.gdland.com.hk)刊載：

- 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) (第44至101頁)；
- 於2018年4月27日刊發之本公司截至2017年12月31日止年度之年報(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltn201804273130_c.pdf) (第45至103頁)；
- 於2019年4月24日刊發之本公司截至2018年12月31日止年度之年報(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltn201904241270_c.pdf) (第65至139頁)；及
- 於2019年9月25日刊發之本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0925/ltn20190925374_c.pdf) (第18至44頁)。

2. 債務聲明

於2019年8月31日營業時間結束時(即就本債務聲明而言，本通函付印前確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)，本集團擁有未償還帶息借貸總額約2,241,700,000港元，當中包括有抵押無擔保帶息銀行貸款約2,131,000,000港元及應付本公司一間同系附屬公司之無抵押無擔保帶息貸款約110,700,000港元。上述帶息銀行貸款以本集團若干房地產物業約2,811,500,000港元及廣粵房之全部股本作抵押。

於2019年1月1日首次列賬使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租期內未償還租賃負債餘額之應計利息支出。於2019年8月31日，本集團租賃負債之未償還本金約9,100,000港元。

於2019年8月31日營業時間結束時，本集團可用之未動用銀行及其他貸款融資合共約830,300,000港元。

於2019年8月31日營業時間結束時，本集團就銀行提供予購買本集團物業買家的樓宇按揭提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的有關條款，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該等銀行之相關未償還的按揭貸款本金連同利息及罰款。本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定及其他所有權。本集團的擔保期自授出該等按揭貸款日起至物業房產證發出日為止。於2019年8月31日，本集團提供有關該等擔保的金額為453,400,000港元。

除上述負債外，於2019年8月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之債務證券、銀行透支、押記或債券證、按揭、貸款或類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易及其他應付款項除外)、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額已按於2019年8月31日營業時間結束時之適用匯率換算為港元。

3. 營運資金

於釐定本集團之營運資金是否充裕時，本集團已自同系附屬公司取得一項新批四年定期貸款授信額度人民幣880,000,000元(相等於約974,000,000港元)，本集團可於2019年10月至2020年12月期間提取有關款項。

經作出審慎周詳查詢後，董事認為，經計及本集團目前可動用之財務資源(包括內部產生的資金、營運所得現金流量、目前可得融資以及上述新批融資安排)，本集團擁有足夠營運資金以滿足其自本通函日期起計至少12個月之一般業務需要。

4. 重大不利變動

誠如本公司於2019年9月25日所刊發截至2019年6月30日止六個月之中期報告所披露，本集團錄得截至2019年6月30日止六個月歸屬於本公司持有者未經審核虧損約3,389萬港元(於2018年同期為歸屬於本公司持有者未經審核溢利約6,240萬港元)。於2019年上半年之虧損主要由於(a)於2018年上半年回撥了多計提的土地增值稅約77,000,000港元；(b)融資成本增加約41,000,000港元，主要由於貸款利息支出增加；(c)經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬的金融資產的利息收入及收益減少約24,000,000港元，主要由於資金用於本集團的業務發展；及(d)銷售及市場推廣費用增加約23,000,000港元，主要由於粵海城項目及拾桂府項目的銷售及市場推廣活動增加。有關影響本集團截至2019年6月30日止六個月業績的其他因素以及2018年同期比較數字的詳情，請參閱本公司2019年中期報告的「管理層之討論及分析」一節。除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事確認，本集團自2018年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來之財務或經營狀況，並無重大不利變動。

5. 本集團的財務及經營前景

本公司為一間投資控股公司及本集團主要從事物業發展及投資業務。

本集團2018年的綜合收入約為3.12億港元(2017年：1.87億港元)，較上年度增加約67%。收入的增加主要為本年物業銷售總樓面面積較2017年增加所致。2018年本集團錄得歸屬於本公司持有者溢利約為2.24億港元(2017年：4,900萬港元)，較上年度增加約3.6倍。

於2019年上半年，本集團綜合收入約4.64億港元(2018年6月30日止六個月：1,042萬港元)，較上年同期增加約43.5倍。收入的增加主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積急增。於2019年上半年，本集團錄得歸屬於本公司持有者虧損約3,389萬港元(2018年6月30日止六個月：溢利6,240萬港元)。

成功投得江門市地塊的土地使用權

於2019年9月29日，本集團透過公開投標流程成功投得位於中國江門市蓬江區國有建設用地的土地使用權。該土地面積約59,704.90平方米，計入計算地積比率的最高總樓面面積約164,216平方米，預期將用作住宅及商業用途。該等物業的擬建類別包括住宅單位、商業單位及停車位，全部將予出售。土地使用權投標的現金代價為人民幣919,490,000元(相等於約1,019,277,000港元)。平均土地成本每平方米約人民幣5,599元(相等於約6,207港元)。

江門的定位為粵港澳大灣區的西部門戶，其土地價值維持於便宜水平。隨貫通東西部海灣的交通基礎設施預計有所改善，該地區將蓬勃發展。蓬江項目位處高度規劃優先地位的地區，市場前景良好及交通便利。憑藉稀缺景觀資源及良好生活配套，蓬江項目已定位為區域基準項目，致令本集團可更順利進駐江門市場。由於毗鄰江門市黃金地段，故蓬江項目土地的地價具有成本優勢。由於江門土地市場正處於暫時調整期，故為本集團取得上述土地的良機。董事認為，蓬江項目將對本集團於未來可持續發展產生正面影響，亦符合本集團及股東的整體利益。

本集團正積極考慮其於中國粵港澳大灣區、一線及二線城市的未來業務發展。因此，收購上述土地符合本集團的核心業務及發展趨勢。

粵海城項目

本集團持有位於中國深圳市羅湖區粵海城項目100%權益，該項目的土地總面積約66,526平方米，計入容積率總樓面面積約432,051平方米，另可在地下開發30,000平方米的商業用房，是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。

按本集團目前的發展計劃，項目將分為兩期開發，首期發展西北部土地，主要由商務公寓、辦公、商業物業等產品組成，除地下停車位外，在西北部土地興建的物業於竣工後擬作出售用途；第二期發展北部土地及南部土地，計劃在該兩塊土地分別興建(其中包括)高度約180米和300米的寫字樓，以及一個橫跨北部土地及南部土地總樓面面積超過10萬平方米的購物中心。

於2019年上半年內，本集團加快推進粵海城項目開發建設，項目首期興建中的物業已全部結構封頂，正按計劃推進機電安裝、幕牆施工、公共部份裝修、市政道路等專業工程施工；項目第二期北部及南部土地正在展開基坑支護施工及土石方開挖。粵海城項目首期物業已於2018年12月取得預售許可證及開始預銷。

地段	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積 約數 ^(附註1) (平方米)	於2019年 上半年		本集團 所佔權益	進度	估計 竣工備案 日期 ^(附註2)
				已簽約 總樓面 面積約數 (平方米)	本集團			
西北部土地	商務公寓/ 商業	16,680	116,000	4,991	100%	已封頂，正進 行裝修等工 程施工	2020年	
北部土地	商業/寫字樓 /商場	33,802	146,551	不適用	100%	已展開基坑支 護施工及土 石方開挖	2022年 下半年	
南部土地	寫字樓/商場	16,044	199,500	不適用	100%		2023年	

附註1：包括(1)地下商業總樓面面積30,000平方米；及(2)公用面積。

附註2：就開發各地段的估計竣工日期由本公司管理層進行估計。

於2019年6月30日，粵海城項目累計發展成本及直接費用約40.89億港元(2018年12月31日：38.27億港元)，於2019年上半年增加淨額約2.62億港元。

拾桂府項目及寶華軒項目

本集團於2018年7月完成收購廣東粵海房地產開發有限公司(「廣粵房」)100%權益，廣粵房持有拾桂府項目及寶華軒項目。拾桂府項目總樓面面積約119,267平方米，包括住宅單位、商業物業及車位，全部住宅及部份車位作出售用途，餘下物業作出租用途。寶華軒項目包括住宅單位及車位，全部作出售用途。

如英居項目

本集團持有位於中國廣州市番禺區如英居項目的80%權益，該項目的總樓面面積約126,182平方米，如英居項目包括住宅單位及車位可供出售。

財務資源及資金流動性

於2019年6月30日，歸屬於本公司持有者之權益約44.7億港元(2018年12月31日：45.4億港元)，較2018年底減少約1.5%。於2019年6月30日，按已發行股份的數目計算，歸屬於本公司持有者之每股資產淨值約2.61港元(2018年12月31日：每股2.65港元)，較2018年底減少約1.5%。

於2019年6月30日，本集團現金及現金等值項目合共約7.73億港元(2018年12月31日：8.36億港元)，較上年底減少約7.5%。現金及現金等值項目減少主要由於2019年上半年本集團償還了若干銀行貸款。

本集團於2019年6月30日現金及銀行結存(包括抵押銀行存款、受限制銀行存款和現金及現金等值項目)資金分佈為人民幣約佔90.9%、美元約佔8.9%及港元約佔0.2%。2019年上半年經營業務現金流入淨額約2.06億港元(截至2018年6月30日止六個月：經營業務現金流出淨額4,803萬港元)。

由於本集團大部份在中國的日常業務之交易貨幣以人民幣計價，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於2018年及2019年首6個月內，本集團並無主動就該等交易進行貨幣對沖。

於2019年6月30日，本集團向若干銀行及本公司一間同系附屬公司借入貸款合共約23.02億港元(2018年12月31日：25.12億港元)，負債比率¹約33.2%(2018年12月31日：36.0%)。於2019年6月30日，本集團帶息負債的加權平均有效利率約為年息5.12%(2018年12月31日：5.11%)。於2019年6月30日，貸款結餘總額為23.02億港元，全部皆以人民幣計值。借貸利率參照中國人民銀行頒佈的基準貸款利率浮動。貸款結餘總額之屆滿期：(i)約3.63億港元須於1年內償還；(ii)約4.21億港元須於1至2年內償還；(iii)約15.18億港元須於2至5年內償還。

於2019年6月30日，本集團未動用銀行及其他貸款授信額度合共為人民幣7.50億元(相等於約8.53億港元)。本集團會因應粵海城項目及其他未來的業務發展情況不時檢討資金需求，並考慮通過不同的融資方式及渠道獲得資金，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。本公司認為借貸與未來收益之間的貨幣以及項目發展期與借貸期均屬一致。此外，本公司會密切監控資產負債比率及本集團貸款之屆滿期，以確保本集團具有充足財務資源以應付其償債需求。

註：

¹負債比率 = (帶息債務 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值

資產抵押及或然負債

於2019年6月30日，本集團將若干物業資產約31.19億港元和廣粵房全部股本抵押以獲得若干銀行貸款；以及銀行存款4,211萬港元作為若干工程合同出具銀行保函的抵押品。此外，於2019年6月30日，本集團因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約5.15億港元(2018年12月31日：3.70億港元)的擔保。除上述者外，本集團於2019年6月30日並無錄得任何其他重大或然負債。

人力資源

於2019年6月30日，本集團合共僱用253名(2018年12月31日：261名)僱員。本集團提供各樣基本福利予員工，而員工的獎勵政策則會參考本集團的經營業績及員工個人表現等因素綜合釐定。於2018年及2019年首6個月內本公司並無運作中之股票期權計劃。本集團為僱員提供不同培訓課程。

風險及不確定因素

由於本集團在中國從事房地產發展及投資業務，其主要業務風險及不確定因素源自中國的房地產市場及樓價，因該等因素直接影響本集團未來的收益。中國房地產市場受多項因素影響，其中包括經濟情況、物業供求情況、中國政府的財政及貨幣政策、稅務政策及對房地產行業的調控措施等因素。雖然中美貿易摩擦增加了外部不確定性，使國內外形勢更加複雜化，但是上半年中國國民經濟實現了6.3%的增長速度，保持了總體平穩、穩中有進的發展態勢，中美貿易摩擦對中國影響仍然可控。在房地產行業「房住不炒」的定位和「穩預期、控風險」的政策基調下，房地產市場整體呈現平穩回落態勢。目前本集團持有的物業項目均位於一線城市，且項目涉及不同類型及用途的物業，能有效地分散營運風險。

由於物業項目發展期較長，因此本公司可能需要為該等項目部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及本集團的財務狀況。於2019年6月30日，本集團未償還帶息貸款合共約23.02億港元。

根據適用的會計準則，本集團若干投資物業以公允值列賬，該等投資物業的公允值受於各報告期末受物業所在地的物業市場價格所影響。有關的投資物業以公允值變動列入當期損益表，影響本集團業績。

由於物業發展行業的產品週期較長，本集團未來業績及現金流量的波動性將較高。為減輕收入及盈利的波動性，本集團持有的拾桂府項目商業物業及正在發展中的粵海城項目部份物業會作出租用途，未來將為本集團提供穩定的租金收入。

展望

本集團所持有的粵海城等項目均位於大灣區核心區域，將受益於粵港澳大灣區（「大灣區」）的良好發展態勢。粵海城項目發展潛力巨大，本集團將投入適當的資源建設該項目以創造及釋放該項目的價值。粵海城項目首期發展物業的預售以及拾桂府項目、寶華軒項目、如英居項目的持續銷售也將繼續為本集團業績提供貢獻。

本集團對中國一線城市房地產行業的發展前景審慎樂觀。本集團目前財務狀況優秀，控股股東實力雄厚，擁有良好的項目資源及財務資源。通過粵海城項目的開發建設，本集團已與當地政府建立了良好的合作關係，為開發城市更新、舊城改造類型項目積累了經驗，積累了相關產業研究基礎並掌握相關產業信息，搭建了專業開發團隊，建立了項目開發運營模式。

未來，結合本集團已積累的專業能力、行業經驗和資源優勢，我們將準確把握政府和行業政策，加強內外部資源協同合作，研究行業新興業務，積極探索合作開發等各類獲取土地資源的模式，多措並舉獲取優質土地資源，積極尋找業務發展機會：一方面，積極考慮並研究在中國一、二線城市複製成熟模式並發展新項目；另一方面，把握大灣區及「一核一帶一區」（其促進珠江三角洲核心區域的優化發展，猶如串珠手鏈一般連接粵東、粵西及珠江三角洲內城市以作為沿海經濟帶，並將粵北多山區域建成生態發展區）的發展契機，利用大灣區及「一核一帶一區」，特別是香港在科技創新和產業創新發展方面的優勢，繼續探索和建設粵海城類產城融合的發展模式，在大灣區及「一核一帶一區」內尋找房地產發展及投資項目機遇，致力公司長遠穩健發展。

在董事會的領導下，本集團對未來的業務發展前景充滿信心，並將積極推進房地產業務發展，一如既往繼續致力為股東創造更大的回報。

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(a)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(b)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(c)根據《標準守則》知會本公司及聯交所如下：

(i) 本公司之權益及淡倉

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 ^(附註)
Alan Howard SMITH	個人	317,273	好倉	0.019%
李君豪	企業	1,000,000	好倉	0.058%

附註：所持權益概約百分比，乃按於最後實際可行日期已發行股份1,711,536,850股為計算基準。

(ii) 粵海投資有限公司之權益及淡倉

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 ^(附註)
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，乃按於最後實際可行日期粵海投資有限公司(「粵海投資」)之已發行股份6,537,821,440股普通股為計算基準。

粵海投資為本公司之相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)。

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(a)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)；(b)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(c)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，就本公司任何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	所持 權益概約 百分比 ^(附註1)
廣東粵海控股集團有限公司 ^(附註2及3)	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 ^(附註2及3)	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海投資有限公司 ^(附註3)	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%

附註：

1. 權益之概約百分比乃按於最後實際可行日期之已發行股份1,711,536,850股股份為計算基準。
2. 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乃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，而後者的應佔權益乃透過其附屬公司粵海投資持有。

3. 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
侯外林	董事長及董事	董事長及董事	主席及執行董事
趙春曉	副總經理	副總經理及公司秘書	非執行董事
李偉強	財務總監	財務總監	非執行董事
吳明場	總法律顧問	總法律顧問	
曾奕	總經理助理	總經理助理	

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知悉，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)直接或間接擁有附帶權利於所有情況下可在本集團其他成員公司之股東大會上投票的已發行股份10%或以上之權益或擁有該等已發行股份之任何股票期權：

擁有本公司附屬公司

10%或以上權益之

股東名稱	本公司附屬公司名稱	好倉／淡倉	該股東所持之 權益百分比
廣州市番禺區房地產聯合開發總公司	廣州市番禺粵海房地產有限公司	好倉	20%

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，董事或彼等各自之緊密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 ^(附註)	權益性質 ^(附註)
侯外林	粵海控股 香港粵海 粵海投資	主席及董事 主席及董事 主席及執行董事
趙春曉	粵海投資	非執行董事
李偉強	粵海投資	非執行董事

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緊密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2018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) 粵海置地大廈基坑支護與土石方及樁基礎工程專業承包合同由粵海置地深圳與上海市基礎工程集團有限公司於2018年9月6日訂立，涉及南部土地物業之基坑支護與土石方及樁基礎工程，該合同由2019年7月4日之補充協議所修訂，涉及代價的增加，總代價為人民幣131,149,359.56元(相等於約145,157,000港元)；
- (iii) 悅彩城北地塊基坑支護與土石方及樁基礎工程專業承包合同由粵海置地深圳與中國京冶工程技術有限公司於2018年6月29日訂立，涉及北部土地物業之基坑支護與土石方及樁基礎工程，該合同由2019年7月4日之補充協議所修訂，涉及代價的增加，總代價為人民幣170,915,017.56元(相等於約189,170,000港元)；
- (iv) 日期為2018年12月21日的協議由粵海置地深圳與深圳市規劃和國土資源委員會訂立，涉及北部土地地下商業區域總樓面面積由9,000平方米增加至21,000平方米，代價為人民幣470,010,000元(相等於約520,210,000港元)；
- (v) 粵海置地發展(深圳)有限公司(作為買方)與廣東粵港投資開發有限公司及廣東粵港投資置業有限公司(作為該等賣方)訂立協議，內容有關(i)根據協議之條款以現金建議收購廣粵房之全部股權，總代價為人民幣1,200,490,000元(相等於約1,328,711,000港元)(可予調整，如有)；及(ii)促使廣粵房於交割後償還未償付貸款人民幣842,139,229.20元(相等於約932,085,000港元)；及

- (vi) 粵海置地深圳於2017年11月22日與深圳金粵幕牆裝飾工程有限公司簽訂幕牆工程協議書，內容有關西北部土地物業之幕牆工程，該代價為人民幣106,109,292.24元（相等於約117,442,000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；
- (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；
- (iv) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM12, Bermuda；及
- (v) 香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

9. 備查文件

以下文件之副本，可由本通函日期起至2019年11月18日（包括該日）於任何營業日的一般營業時間內，於本公司之香港總辦事處及主要營業地點（地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓）查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本公司截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止三個年度之年報以及本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告；
- (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。