

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)

2021 年全年業績公告
及
建議更換獨立核數師

摘要

	截至 12 月 31 日止年度		變化
	2021 年	2020 年	
收入 (千港元)	6,006,392	4,000,332	+50.1%
毛利 (千港元)	3,469,341	1,230,004	+182.1%
投資物業公允值收益 (千港元)	405,582	1,962,563	-79.3%
歸屬於本公司所有者溢利 (千港元)	1,402,249	1,681,922	-16.6%
每股基本盈利 (港仙)	81.93	98.27	-16.6%
建議末期股息 (港仙)	10.00	1.53	+553.6%
	於 2021 年	於 2020 年	變化
	12 月 31 日	12 月 31 日	
流動比率	2.1 倍	2.3 倍	-8.7%
負債比率 ¹	183.3%	73.7%	+109.6 百分點
總資產值 (百萬港元)	46,308	20,863	+122.0%
每股資產淨值 ² (港元)	4.96	3.99	+24.3%
僱員人數	577	401	+43.9%
註：			
1. 負債比率 = (帶息貸款 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值			
2. 每股資產淨值 = 歸屬於本公司所有者之權益 ÷ 已發行股份數目			

財務業績

粵海置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2021 年 12 月 31 日止年度之綜合業績連同 2020 年度比較數字如下：

綜合損益表 截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	附註	2021 年 千港元	2020 年 千港元
收入	4	6,006,392	4,000,332
銷售成本		(2,537,051)	(2,770,328)
毛利		3,469,341	1,230,004
其他收入	4	1,524	788
其他收益淨額	4	14,696	7,866
投資物業公允值收益		405,582	1,962,563
銷售及市場推廣費用		(576,515)	(208,748)
管理費用		(282,137)	(192,146)
經營溢利		3,032,491	2,800,327
財務收入	5	35,687	32,094
融資成本	5	(122,182)	(75,969)
融資成本淨額		(86,495)	(43,875)
除稅前溢利	6	2,945,996	2,756,462
所得稅支出	7	(1,568,649)	(1,068,898)
本年溢利		1,377,347	1,687,554
歸屬於：			
本公司持有者		1,402,249	1,681,922
非控股權益		(24,902)	5,632
		1,377,347	1,687,554
每股盈利			
基本及攤薄	8	81.93 港仙	98.27 港仙

綜合全面損益表
截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
本年溢利	1,377,347	1,687,554
其他全面收益		
於往後期間重列於損益賬之其他全面收益項目：		
境外業務貨幣轉換產生之匯兌差異	276,642	397,165
本年全面收益合計	1,653,989	2,084,719
本年全面收益/(虧損)歸屬於：		
本公司持有者	1,687,088	2,071,934
非控股權益	(33,099)	12,785
	1,653,989	2,084,719

綜合資產負債表
於 2021 年 12 月 31 日

附註	2021 年 千港元	2020 年 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	13,507	40,726
在建工程	67,910	48,692
使用權資產	5,164	10,484
無形資產	22,746	23,319
投資物業	7,535,154	5,953,642
遞延稅項資產	858,736	393,045
非流動資產合計	8,503,217	6,469,908
流動資產		
已竣工持有待售物業	656,899	3,111,389
發展中持有待售物業	33,183,235	5,284,351
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項	820,701	3,198,422
合約資產	62,201	54,645
可收回稅項	49,443	-
受限制銀行存款	444,029	96,681
現金及現金等值項目	2,588,393	2,647,323
流動資產合計	37,804,901	14,392,811
總資產值	46,308,118	20,862,719
負債		
流動負債		
應付賬款及票據	10 (320,430)	(101,213)
其他應付款項、應計負債及撥備	(10,963,460)	(1,371,635)
合約負債	(2,287,380)	(2,106,881)
租賃負債	(4,439)	(6,542)
應付稅項	(2,777,274)	(1,468,852)
銀行借款	(1,505,140)	(735,152)
同系附屬公司貸款	(574,724)	(475,280)
流動負債合計	(18,432,847)	(6,265,555)
流動資產淨值	19,372,054	8,127,256
總資產減流動負債	27,875,271	14,597,164

綜合資產負債表（續）
於 2021 年 12 月 31 日

附註	2021 年 千港元	2020 年 千港元
非流動負債		
銀行及其他借款	(5,488,816)	(1,941,119)
同系附屬公司貸款	(9,640,127)	(4,610,216)
非控股權益貸款	(324,122)	-
最終控股公司貸款	(2,130,640)	-
租賃負債	(1,035)	(4,209)
遞延稅項負債	(956,561)	(1,071,175)
其他應付款項	(15,579)	(15,134)
非流動負債合計	(18,556,880)	(7,641,853)
負債總額	(36,989,727)	(13,907,408)
資產淨值	9,318,391	6,955,311
權益		
歸屬於本公司持有者權益		
股本	171,154	171,154
儲備	8,314,491	6,664,629
	8,485,645	6,835,783
非控股權益	832,746	119,528
權益總額	9,318,391	6,955,311

附註：

(1) 一般資料

本公司是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。按董事的意見，本公司之最終控股公司為廣東粵海控股集團有限公司（「粵海控股」），一間於中華人民共和國（「中國」）成立之公司。

於本年度，本集團從事房地產發展及投資業務。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

(2) 編製基準

本集團的綜合財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以歷史成本記賬法編製，並於 2021 年 12 月 31 日將已竣工投資物業及發展中投資物業重估至公允值列賬。

中國政府已實施並將繼續實施若干旨在管理房地產市場波動的調整措施。本集團對監管發展以及由於新冠病毒環境和宏觀經濟發展而導致的房地產市場任何潛在低迷保持警惕。

本集團採取審慎的流動性風險管理，包括維持充足的現金和銀行結餘，以及通過銀行和集團公司的可用信貸額度獲得可用的承諾融資。本集團定期從粵海控股擁有的本集團同系附屬公司取得承諾資金，為其物業項目提供資金。本集團的目標是在資金的連續性和外部或集團融資的靈活性和市場利率之間保持平衡。

(2) 編製基準 (續)

鑑於中國政府加強監管環境及實施穩定措施，管理層已編製本集團自 2021 年 12 月 31 日起至少十二個月的現金流量預測。本公司董事已審慎考慮評估本集團的未來流動性及表現，其中本集團已考慮多項主要因素，包括但不限於：

- (i) 銷售及預售物業估計所得款項；
- (ii) 本集團在建物業項目的估計營運現金流量及資本性開支要求；及
- (iii) 粵海控股擁有的本集團同系附屬公司的承諾信貸額度和可用的承諾銀行信貸額度。

本公司董事認為，經計及上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金及履行其自 2021 年 12 月 31 日起十二個月內到期之財務責任。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表是適當的。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層於應用本集團會計政策過程中行使其判斷。

(i) 本集團採納的新修訂準則及框架

本集團已採納以下新修訂準則及框架，該等準則自 2021 年 1 月 1 日起始的財務年度實施。

香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	<i>2019 冠狀病毒病疫情相關的租金減免</i>
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號及香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	<i>利率基準改革 — 第二階段</i>

本集團已評估採納該等新修訂準則及框架的影響。該等新修訂準則及框架對本集團的業績並無任何重大影響。

(2) 編製基準 (續)

(ii) 於本財務年度未生效且本集團無提早採納的新準則、經修訂準則及詮釋

本集團無提早採納以下自 2021 年 1 月 1 日起開始的財務期間已頒佈但未生效的新準則、經修訂準則及詮釋：

		自會計期開始 或以後生效
香港財務報告準則第 17 號	保險合約	2023 年 1 月 1 日
香港詮釋第 5 號 (2020 年)	財務報表之呈列—借款人對 載有按要求償還條文之定期 貸款之分類	2023 年 1 月 1 日
香港財務報告準則年度改進 (修訂本)	2018 年至 2020 年週期香港 財務報告準則年度改進	2022 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 3 號、香 港會計準則第 16 號及香港 會計準則第 37 號 (修訂 本)	狹義範圍的修訂	2022 年 1 月 1 日
香港會計準則第 1 號及香港財 務報告準則實務報告第 2 號 (修訂本)	會計政策披露	2023 年 1 月 1 日
香港會計準則第 1 號 (修訂 本)	流動和非流動負債的分類	2023 年 1 月 1 日
香港會計準則第 8 號 (修訂 本)	會計估計的定義	2023 年 1 月 1 日
香港會計準則第 12 號 (修訂 本)	與單一交易所產生之資產及 負債相關之遞延稅項	2023 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號 (修 訂本)	投資者與其聯營或合營企業 之間出售或分配資產	待定

本集團將採納該等新準則、經修訂準則及詮釋，並已對財務報表的影響展開評估。

(3) 經營分部資料

從管理角度考慮，本集團基於項目規劃業務單元，並劃分為兩個匯報分部如下：

- (a) 物業發展分部包括物業發展；
- (b) 物業投資分部包括物業投資，租賃及管理；及
- (c) 其他分部包含企業及其他收入及費用項目。

管理層獨立監控本集團各經營分部之業績，作為資源分配及評核表現之決策基礎。分部表現評估基於分部溢利/(虧損)，即經調整除稅前溢利。除財務和利息收入及融資成本於計量中予以剔除外，經調整除稅前溢利與本集團除稅前溢利計量一致。

分部資產剔除遞延稅項資產，因該等資產按整個集團管理。

分部負債剔除遞延稅項負債，因該等負債按整個集團管理。

於本年度及上年度並無錄得各分部間的交易。

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至 2021 年 12 月 31 日止年度				
分部收入：				
銷售予外部客戶	5,986,116	20,276	-	6,006,392
分部業績	2,685,896	388,135	(41,540)	3,032,491
調節：				
財務收入				35,687
融資成本				(122,182)
除稅前溢利				2,945,996

(3) 經營分部資料 (續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至 2020 年 12 月 31 日止年度				
分部收入：				
銷售予外界客戶	3,983,827	16,505	-	4,000,332
分部業績	867,354	1,975,278	(42,305)	2,800,327
調節：				
財務收入				32,094
融資成本				(75,969)
除稅前溢利				2,756,452
於 2021 年 12 月 31 日				
分部資產	37,862,567	7,553,461	33,354	45,449,382
調節：				
未分配資產				858,736
總資產值				46,308,118
分部負債	(34,988,415)	(10,065)	(1,034,686)	(36,033,166)
調節：				
未分配負債				(956,561)
負債總額				(36,989,727)
其他資料				
投資物業公允值收益	-	405,582	-	405,582
折舊	(7,025)	-	(3,193)	(10,218)
資本性支出	(23,489)	(945,035)	(211)	(968,735)

(3) 經營分部資料 (續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於 2020 年 12 月 31 日				
分部資產	14,422,058	5,995,264	52,352	20,469,674
調節：				
未分配資產				393,045
總資產值				20,862,719
分部負債	(12,784,989)	(12,816)	(38,428)	(12,836,233)
調節：				
未分配負債				(1,071,175)
負債總額				(13,907,408)
其他資料				
投資物業公允值收益	-	1,962,563	-	1,962,563
折舊	(20,558)	-	(3,193)	(23,751)
資本性支出	(21,828)	(754,379)	(113)	(776,320)

分地區資料

收入及非流動資產資料基於客戶所在地及資產所在地統計，由於本集團之主要經營地點位於中國大陸，故並無提供額外的按地區分部資料。

主要客戶的資料

截至 2021 年及 2020 年 12 月 31 日止各年度，本集團來自單一客戶的收入均不超過本集團總收入的 10%。

(4) 收入、其他收入及其他收益淨額

收入、其他收入及其他收益淨額分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
收入		
來自客戶合約：		
- 按某一時點列賬物業銷售	5,986,116	3,983,827
來自其他來源：		
- 租金收入	20,276	16,505
	6,006,392	4,000,332
其他收入		
委託管理服務收入	1,524	788
其他收益淨額		
出售物業、廠房及設備虧損	(1,394)	(87)
匯兌收益淨額	4,383	4,930
沒收銷售訂金	2,624	791
出售一間附屬公司虧損	-	(396)
其他	9,083	2,628
	14,696	7,866

(5) 財務收入/(融資成本)

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
財務收入		
- 銀行利息收入	35,687	32,094
融資成本		
- 銀行及其他借款利息支出	229,018	107,564
- 同系附屬公司貸款利息支出	345,774	115,860
- 最終控股公司貸款利息支出	93,853	-
- 非控股權益貸款利息支出	22,291	-
- 其他	2,179	1,731
產生的融資成本合計	693,115	225,155
減：於物業發展項目資本化金額	(570,933)	(149,186)
本年度融資成本列支合計	122,182	75,969

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，借入並用於物業發展的款項的適用資本化年利率介乎 1.21% 至 6.50% 之間（2020 年：介乎 3.83% 至 4.75% 之間）。

(6) 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除/(列入)下列項目：

	2021年 千港元	2020年 千港元
銷售成本		
- 物業	2,535,683	2,764,975
- 其他	1,368	5,353
物業、廠房及設備折舊	4,215	17,065
使用權資產折舊	6,003	6,686
租金支出（短期租賃）	4,240	758
營業稅金及附加徵費	49,937	35,182
核數師酬金		
- 審計服務	2,600	2,260
- 非審計服務	1,656	4,392
董事酬金	15,966	8,281
僱員成本		
- 工資和薪金	250,263	171,173
- 公積金供款	33,210	10,049
- 已沒收供款	(17)	(22)
	283,456	181,200
減：於物業發展項目資本化金額	(95,496)	(58,447)
本年度僱員成本列支合計	187,960	122,753

(7) 所得稅項

因本集團本年在香港無產生任何應課稅溢利，故無作出香港利得稅撥備（2020年：無）。於其他地區產生之應課稅溢利已按照本集團業務所在地適用之稅率計算稅項。中國企業所得稅稅率已按本年度應課稅溢利25%（2020年：25%）撥備。

土地增值稅（「土地增值稅」）已按有關的中國法律法規的規定作出撥備。土地增值稅已按增值金額於累進稅率範圍及計入若干允許的扣減項目後作出撥備。

(7) 所得稅項 (續)

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
本期所得稅		
- 中國稅項	867,034	533,827
中國內地企業所得稅少計提	-	323
中國內地土地增值稅	1,292,710	1,027,158
遞延所得稅	(591,095)	(492,410)
	1,568,649	1,068,898

(8) 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利

每股基本盈利根據歸屬於本公司普通股權持有者之本年盈利 1,402,249,000 港元 (2020 年：1,681,922,000 港元) 及本年度已發行普通股數 1,711,536,850 股 (2020 年：1,711,536,850 股) 計算得出。

截至 2021 年及 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團並無潛在具攤薄效應之已發行普通股。

(9) 股息

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，董事會建議宣派末期股息每普通股 10.00 港仙 (2020 年：1.53 港仙)，基於 2021 年 12 月 31 日已發行普通股 1,711,536,850 股，總金額為 171,154,000 港元，須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。截至 2021 年 12 月 31 日止年度實際應付末期股息受限於登記日 (預期為或約為 2022 年 6 月 30 日) 本公司實際已發行普通股數。

(10) 應付賬項及票據

應付賬項不帶利息，而應付票據則帶利息。於本報告期完結日以發票日期為基準之結存賬齡分析如下：

	2021 年 12 月 31 日 千港元	2020 年 12 月 31 日 千港元
未到期	452	29,705
1 至 3 個月	3,755	2,048
超過 3 個月	316,223	69,460
	320,430	101,213

(11) 擔保

於 2021 年 12 月 31 日，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 2021 年 12 月 31 日，本集團提供有關該等擔保的金額為 799,803,000 港元（2020 年 12 月 31 日：1,087,082,000 港元）。

主席報告

全球經濟繼 2021 年強勁反彈之後，境外疫情形勢仍嚴峻複雜，由於新冠病毒變異株造成新的威脅，再加上通貨膨脹、債務和收入不平等加劇，可能危及新興市場和發展中經濟體的復蘇，全球增長正進入一個明顯放緩的時期。於 2021 年，中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）進入 2019 冠狀病毒病（「**新冠疫情**」）後疫情時代，面對複雜嚴峻的國際環境和國內疫情散發等多重考驗，堅持穩中求進工作總基調，科學統籌疫情防控和經濟社會發展，加強宏觀政策跨週期調節，加大實體經濟支援力度，國民經濟持續恢復發展。2021 年中國國內生產總值（「**GDP**」）總量突破人民幣 110 萬億元，較上年度增長 8.1%，創下近 10 年來的新高，對世界經濟增長的貢獻率預計將達到 25% 左右，經濟增速在全球主要經濟體中名列前茅；人均 GDP 達人民幣 8.1 萬元，國內居民人均可支配收入較上年度名義增長 9.1%。

於 2021 年，在「房住不炒、因城施策」的政策大環境下，中國政府全面精準把控全國房地產市場，房地產行業經歷了從深度調控到維穩的一系列政策轉變升級，確保穩地價、穩房價、穩預期目標落到實處。上半年，繼中國住房城鄉建設部及中國人民銀行設置的「**三道紅線**」（指房企剔除預收款後的資產負債率不得大於 70%；房企的淨負債率不得大於 100%；房企的「現金短債比」不得小於 1）之後，「房地產貸款集中度管理」、重點 22 城首次落地「**土地供應兩集中**」（指集中發佈出讓公告、集中組織出讓活動）、「房地產稅改革試點」（指《關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定（草案）》公佈）等政策的出台，從多方面約束供需兩端；進入下半年，政策逐漸轉為適度調節信貸端，通過縮短放貸週期、降低利率、合理發放開發貸款，力保房地產市場平穩發展。從 2021 年全年數據來看，中國內地房地產開發投資約人民幣 14.76 萬億元，較上年度增長 4.4%，商品房銷售總樓面面積（「**總樓面面積**」）約 17.94 億平方米（「**平方米**」），較上年度增長 1.9%，商品房銷售金額人民幣 18.19 萬億元，較上年度增長 4.8%。在多重調控機制下，粵港澳大灣區（「**大灣區**」）房地產市場逐漸回歸理性，總體平穩。2021 年，廣東九大城市商品房均價同比上漲 14%；其中，佛山、深圳、中山、東莞、廣州等城市的成交均價漲幅超過 10%，珠海、惠州、江門等城市的成交均價走勢均平穩上漲。

主席報告（續）

業績

於本回顧年度，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團目前在中國廣東省及大灣區持有多個房地產發展項目及若干投資物業。

於 2021 年，本集團錄得收入約 60.06 億港元（2020 年：40.00 億港元），較上年度增加約 50.1%。本集團於本回顧年度錄得歸屬於本公司持有者溢利約 14.02 億港元（2020 年：16.82 億港元），較上年度減少約 16.6%。於本回顧年度，未計入投資物業公允值收益淨額及相關遞延稅項支出前的歸屬於本公司持有者溢利約 10.98 億港元（2020 年：2.10 億港元）。

於本回顧年度，收入增加主要為物業銷售總樓面面積較上年同期多，有關本集團 2021 年物業銷售詳情請參閱管理層之討論及分析「業務回顧」一節。於本回顧年度，除來自物業銷售錄得利潤外，歸屬於本公司持有者溢利減少主要因上年度本集團旗下深圳粵海城項目南部土地投資物業首次以公允值計量及列賬，本集團投資物業公允值收益對本集團的除稅後溢利貢獻合共約 14.72 億港元，而本回顧年度則共約 3.04 億港元，較 2020 年大幅減少。

董事會現建議派發截至 2021 年 12 月 31 日止年度之末期股息每股 10.00 港仙（2020 年：1.53 港仙），如獲本公司股東於應屆股東週年大會上通過，將於 2022 年 7 月 21 日前後派發。

業務回顧

本集團 2021 年的業務按計劃推行，並取得理想成績。

本集團積極採取有效應對措施，因盤施策，加快去化，快速應對新冠疫情給房地產市場帶來較大的衝擊，通過與項目相關產業、商業資源的廣泛接洽、合作交流，積極創新調整各業態的運營方式，靈活實施運營策略，創新招商渠道，優化客戶結構，積極開源節流，實施精細化管理，系統開展全週期、全鏈條、閉環式的全面費用管控，持續優化項目產品組合，突顯項目競爭優勢。於 2021 年，深圳粵海城項目首期物業銷售，已簽約總樓面面積合共約 60,553 平方米，佔可供出售總樓面面積約 52.8%；在深圳市羅湖區政府及上海鑽石交易所（「鑽交所」）合作的基礎上，與廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（「粵海天河城」）（本公司的同系附屬公司）訂立物業招商服務合同，粵海天河城向本集團授予深圳粵海城項目購物中心冠名為「天河城」之權利，並提供優質的物業招商服務。旗下廣州拾桂府項目、如英居項目及寶華軒項目已完成所有住宅單位的交付，廣州拾桂府項目的商業物業「粵海·得鄰」2021 年的出租率更是達到了 91.8%。旗下陳垣路項目、江門甘化項目、珠海金灣項目、中山粵海城項目、佛山拾桂府項目，都已於年內正式開始預售，物

主席報告（續）

業簽約（包括已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業）合共錄得約 15.7 萬平方米。旗下惠州大亞灣項目發展物業均在進行主體結構施工，預期亦將於 2022 年二季度展開預售，於 2023 年完成竣工備案。

於 2021 年，本集團透過公開掛牌競買程序，以底價成功競得廣州市白雲區白雲新城地塊的土地使用權，總佔地面積約為 116,471 平方米，計容總樓面面積約 506,000 平方米，該地塊位置、環境、交通和產業資源優勢明顯，市場前景良好，本次收購有利於實現本集團立足於大灣區的區域發展戰略。本集團通過科學有效的多元化協同拓展模式，持續增加優質土地儲備，有效控制土地成本，滿足本集團未來開發所需。

本集團於 2021 年建立項目跟投機制，約束與激勵並舉，項目開發週期向標杆企業看齊。2021 年中山粵海城、佛山拾桂府、廣州雲港城三個項目實施了員工項目跟投落地，三個項目工程一二級計劃節點達成率均達到 100%，通過成本優化有效控制成本，進一步控制本集團投資及經營風險，有效激勵項目團隊、提高項目開發速度。

展望

2022 年，全球經濟面臨諸多下行風險，包括變異新冠病毒奧密克戎毒株快速蔓延導致新冠疫情再次反彈、通脹預期飆升以及高債務水平帶來的金融壓力等，中國經濟發展也面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力。面對新冠疫情全球風波及經濟的下行壓力，中國政府開展全面疫情管控措施，堅持「穩字當頭、穩中求進」的基調，宏觀政策要穩健有效、微觀政策要持續激發市場主體活力、結構政策要著力暢通國民經濟迴圈，保持經濟運行在合理區間。世界銀行預測，2022 年中國經濟將增長 5%。面臨複雜嚴峻的經濟環境，中國經濟長期向好的基本面沒有變，構建新發展格局的有利條件沒有變，新的經濟增長點將不斷湧現。

主席報告（續）

2021 年 12 月份中國政府召開經濟工作會議，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，加強預期引導，探索新的發展模式，堅持租購並舉，加快發展長租房市場，推進保障性住房建設，支援商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，因城施策促進房地產業良性迴圈和健康發展。房地產行業仍將在中國經濟發展方面發揮穩定器的作用，預期未來中國政府對房地產市場的調控政策總體將繼續保持連續性和穩定性。總體而言，中國經濟發展長期向好的基本面未變，房地產開發投資保持平穩態勢，將繼續推動國內住宅地產和商業地產行業的平穩健康發展，告別依賴「高杠杆、高周轉」的增量時代，不斷創新業務模式，更加注重產品品質，更好地滿足購房客戶的合理需求。

隨著大灣區發展戰略的全面實施，大灣區經濟保持良好增長勢頭，是中國最具人口吸引力城市群，十四五規劃強化廣深雙城聯動，促進珠江口東西兩岸產業、交通等要素融合發展，未來將打造為國際一流灣區，為房地產業發展奠定良好基本面。預計 2022 年土地市場發展仍是以穩為主，整體市場熱度也將延續低位運行，土拍規則或將繼續優化，城市分化進一步凸顯；信貸放鬆，政策維穩基調下，大灣區需求韌性較強，預計 2022 年市場底部修復，成交量小幅上行，助力大灣區房地產業健康良性發展。

本集團所持有的深圳粵海城、廣州雲港城、廣州拾桂府、珠海金灣、江門陳垣路、江門甘化、惠州大亞灣、佛山拾桂府、中山粵海城等項目均位於大灣區核心城市，將受益於大灣區的良好發展態勢。

本集團將繼續堅持穩中求進的主基調，全力做好存量項目的建設、銷售及運營，充分發揮省屬國企背景和股東資源優勢，把握市場時機，積極創新項目拓展模式，通過優質項目併購、舊改項目孵化、戰略合作項目等，繼續尋求大灣區優質項目發展機會。本集團持續推進精益化管理，將圍繞「大灣區具有影響力的綜合開發專家」戰略定位，秉承匠心精神，繼續打造符合市場及客戶需求的中高端精品，進一步強化公司房地產開發運營管控能力，進一步提升粵海的品牌知名度和品牌美譽度，提升公司在行業「管理紅利」時代的競爭力。

主席報告（續）

最後，本人謹代表董事會肯定管理層及員工於過去一年為本集團作出的努力。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。

主席
藍汝寧

香港，2022年3月30日

管理層之討論及分析

業績

本集團 2021 年度綜合收入約 60.06 億港元（2020 年：40.00 億港元），較上年度增加約 50.1%。收入增加主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積增加，有關本集團 2021 年物業銷售詳情請參閱本文「業務回顧」一節。本集團於本回顧年度錄得歸屬於本公司持有者溢利約 14.02 億港元（2020 年：16.82 億港元），較上年度減少約 16.6%。於本回顧年度，未計入投資物業公允值收益淨額及相關遞延稅項支出前的歸屬於本公司持有者溢利約 10.98 億港元（2020 年：2.10 億港元）。

影響前述本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度預期業績的主要因素其中包括：

- (a) 本集團於 2020 年錄得投資物業公允值收益（扣除相關遞延稅項支出）共約 14.72 億港元，主要是深圳粵海城項目南部土地的發展中投資物業於 2020 年 6 月 30 日首次採納公允值模型計量，該等發展中投資物業的公允值變動已列入綜合損益表。計及相關遞延稅項支出後，本集團於本回顧年度錄得投資物業公允值收益共約 3.04 億港元，較 2020 年大幅減少；
- (b) 本集團自 2020 年 6 月開始交付深圳粵海城項目西北部土地建築物的已售單位予買家。於本回顧年度，該等物業的銷售收入及溢利較 2020 年有所增加；及
- (c) 因本集團銷售活動增加及本集團業務擴充，銷售及市場推廣費用、管理費用及融資成本淨額較 2020 年分別增加約 3.68 億港元、8,999 萬港元及 4,262 萬港元。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧

已竣工持有待售物業

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	項目 總樓面 面積約數 (平方米)	累計已 簽約總 樓面面積 (平方米)	已交付總樓面 面積約數		累計已交付 總樓面面積 佔可供出售 總樓面 面積比例
						本回顧年度 (平方米)	累計 (平方米)	
深圳粵海 城西北部 土地	中國深圳市	商務公寓/ 商業	100%	114,654	99,452	71,538	93,696	81.7%
廣州拾桂 府	中國廣州市	住宅	100%	65,636	65,636	11,440	65,636	100.0%
廣州拾桂 府	中國廣州市	車位	100%	2,764	2,197	1,779	1,779	64.4%
寶華軒	中國廣州市	住宅	100%	3,884	3,884	199	3,884	100.0%
如英居	中國廣州市	住宅	80%	94,617	94,617	193	94,617	100.0%
如英居	中國廣州市	車位	80%	8,052	5,896	917	5,896	73.2%

發展中持有待售物業及發展中投資物業

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面面 積約數* (平方米)	項目進度	預計竣工 備案日期
深圳粵海城 項目北部 土地	中國 深圳市	商業/寫字樓/ 商場	100%	33,802	146,551	商業裙樓主體結構 及塔樓主體結構 已封頂，正在進 行裝修施工	2022年 下半年
深圳粵海城 項目南部 土地	中國 深圳市	寫字樓/商場	100%	16,044	199,500	商業裙樓結構已封 頂，正在進行砌 築裝修施工，塔 樓正在進行主體 結構及砌築裝修 施工	2023年

管理層之討論及分析 (續)

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面面 積約數* (平方米)	項目進度	預計竣工 備案日期
陳垣路項目	中國 江門市	住宅/商業 服務	100%	59,705	164,216	全部物業主體結構 已封頂，正在進 行裝修施工	2022年 下半年
珠海金灣 項目	中國 珠海市	住宅/商業	100%	66,090	166,692	首期物業正在進行 主體結構施工， 非首期物業正在 進行地下室結構 施工	2024年
佛山拾桂府 項目	中國 佛山市	住宅/商業	100%	43,284	151,493	各期物業均在進行 主體結構施工	2023年
中山粵海城 項目	中國 中山市	住宅	97.64%	98,811	247,028	各期物業均在進行 主體結構施工	2023年
江門甘化 項目（江 門3至5 號土地）	中國 江門市	住宅/商業	51%	174,538	396,600	3號土地全部物業 主體結構已封 頂，正在進行裝 修施工，4號土地 部分物業結構已 封頂，其餘正在 進行主體結構施 工	2026年
惠州大亞灣 項目	中國 惠州市	住宅/商業	100%	30,698	92,094	各期物業均在進行 主體結構施工	2023年
廣州雲港城 項目	中國 廣州市	住宅/商業	100%	114,463	506,000	各期物業正在進行 地下室及土方開 挖施工	2025年

*註：包括 (1) 深圳粵海城項目地下商業總樓面面積 30,000 平方米；及 (2) 各項目公用及移交當地政府面積。

管理層之討論及分析 (續)

已展開預售項目

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	計容總樓面 面積約數 (平方米)	已簽約總樓面 面積約數		累計已簽約 總樓面面積 佔可供出售 總樓面面積 比例	預售 日期
					本回顧年度 (平方米)	累計 (平方米)		
陳垣路項目	中國江 門市	住宅/商業 服務	100%	164,216	30,605	30,605	18.6%	2021年 1月
江門甘化 項目(江門 3至5號土 地)	中國江 門市	住宅/商業	51%	396,600	25,920	25,920	6.5%	2021年 5月
珠海金灣項 目	中國珠 海市	住宅/商業	100%	166,692	12,945	12,945	7.8%	2021年 6月
中山粵海城 項目	中國中 山市	住宅	97.64%	247,028	17,376	17,376	7.0%	2021年 9月
佛山拾桂府 項目	中國佛 山市	住宅/商業	100%	151,493	3,301	3,301	2.2%	2021年 10月

於本回顧年度內，本集團物業簽約（包括已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業）及交付總樓面面積分別合共錄得約 15.7 萬平方米及 8.6 萬平方米。

管理層之討論及分析（續）

2021 年新增項目 - 廣州雲港城項目

於 2021 年 9 月 26 日，本集團透過公開掛牌競買程序成功競得廣州市白雲區白雲新城地塊的土地使用權，代價為人民幣 101.87 億元（相等於約 122.78 億港元）。該地塊位於中國廣州市白雲區白雲新城核心區，由三幅土地（即 AB2910004 號、AB2909009 號及 AB2909011 號地塊）組成，總佔地面積約為 116,471 平方米，計容總樓面面積約 506,000 平方米；地塊性質為國有建設用地，其中，AB2909011 號地塊規劃用途為居住用地，AB2910004 號及 AB2909009 號地塊規劃用途為商業及商務用地。

該地塊位於的中國廣州市白雲區白雲新城核心區被定位為總部集聚區，規劃為企業總部、航空產業及商業酒店服務等功能組團，重點發展總部經濟，吸引大型企業及中小企業總部進駐。該地塊位於雲城南四路以北、齊心路以南，在雲城西路兩側，並與主要交通網絡相連，鄰近廣州地鐵 2 號線白雲公園站和機場高速、白雲大道等主幹道，距離廣州白雲國際機場僅約 30 公里。此外，空港大道預計於 2022 年內全線開通、廣州地鐵 12 號線預計於 2023 年開通，該地塊至周邊區域的交通將更為便捷。該地塊周邊發展成熟，商業購物中心、學校、醫院、公園及廣州體育館均在三公里半徑範圍內，且鄰近白雲山風景區。該地塊位置、環境、交通和產業資源優勢明顯，市場前景良好。該項目採取分期開發的模式，於 2021 年 12 月 31 日，該項目各期物業正在進行地下室及土方開挖施工，預期項目整體於 2025 年完成竣工備案。

深圳粵海城項目

深圳粵海城項目位於中國深圳市羅湖區布心片區。該項目定位為以珠寶為主題的多元商業綜合體。臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺山公園，週邊 1.5 公里範圍內有多個市政公園，交通便利，景觀資源優越。

深圳粵海城項目分二期開發。首期物業已於 2020 年 6 月竣工備案。第二期發展物業的建設工程已全面展開。於 2021 年 12 月 31 日，北部土地發展的寫字樓及商業裙樓主體結構已封頂，正在進行裝修施工，南部土地發展的寫字樓正在進行塔樓主體結構及砌築裝修施工，商業裙樓結構封頂，正在進行砌築裝修施工。深圳粵海城項目首期物業銷售方面，於本回顧年度內，已簽約總樓面面積合共約 60,553 平方米，佔可供出售總樓面面積約 52.8%。

管理層之討論及分析（續）

在深圳粵海城項目招商方面，本集團與深圳市羅湖區政府及鑽交所達成共識，鑽交所支援其深圳延伸服務平台在粵海城落地，並一如既往地支持粵海城招商及鼓勵其會員入駐，本集團計劃在此基礎上與鑽交所合作推動鑽交所創新業務在深圳粵海城項目內落地，目前本公司全資附屬公司廣東粵海置地集團有限公司已與鑽交所正式簽訂合作實施協議。此外，本集團已與粵海天河城（本公司的同系附屬公司）訂立深圳粵海城項目購物中心物業招商服務合同，粵海天河城向本集團授予深圳粵海城項目購物中心冠名為“天河城”之權利並提供物業招商服務。粵海天河城主要從事於中國提供物業招商服務、物業投資與發展、百貨運營、酒店持有及營運，擁有豐富之行業經驗。本集團因而享受粵海天河城提供的優質物業招商服務。

於 2021 年 12 月 31 日，深圳粵海城項目累計發展成本及直接費用約 69.18 億港元（2020 年 12 月 31 日：61.74 億港元），於本回顧年度內增加淨額約 7.44 億港元。

廣州拾桂府項目、如英居項目及寶華軒項目

廣州拾桂府項目已完成所有住宅單位的交付，於本年度已交付客戶住宅單位總樓面面積約 11,440 平方米（2020 年：31,477 平方米）。如英居項目及寶華軒項目所有住宅單位已全部交付，未來將按計劃推售該等項目的車位。

於本回顧年度，廣州拾桂府項目商業物業「粵海·得鄰」有效結合項目所處的區位特點，緊緊圍繞「以教育業態為主的高端社區配套」的核心定位，引入特色主力商戶及品牌商戶。於 2021 年 12 月 31 日，廣州拾桂府項目商業裙樓的已簽訂租約的總樓面面積合共約 16,855 平方米，出租率約 91.8%。

本集團於往年分別收購了廣州拾桂府項目、如英居項目及寶華軒項目的權益。由於已支付該等項目的收購代價分別參考了該等項目當時的市場價值（但以折讓價收購）釐定，該等物業的賬面值（及未來銷售成本）已包括其發展成本及收購交割日的公允值增值。

管理層之討論及分析 (續)

陳垣路項目

陳垣路項目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，佔地面積約 59,705 平方米，計容總樓面面積上限約 164,216 平方米，擬建物業類型包括住宅、商業、車位等，均將作出售用途。江門定位為大灣區的西翼門戶樞紐，目前乃處於價值窪地。隨著東西兩岸交通條件的改善，未來發展前景可期。該項目所在區域規劃定位高，市場前景好，區位優越，具有稀缺景觀資源和良好生活配套，具備打造區域標杆項目的條件。

該項目採取分期開發的模式，於 2021 年 12 月 31 日，全部物業主體結構已封頂，正在進行裝修施工。首期發展物業已於 2021 年 1 月展開預售，項目推廣名為江門粵海·壹桂府。

珠海金灣項目

珠海金灣項目位於中國珠海市金灣區金輝路西側、金河東路北側，佔地面積約 66,090 平方米，計容總樓面面積上限約 166,692 平方米，規劃用途為商業及住宅用地，擬建物業類型包括住宅、商業、車位等，均將作出售用途。該項目所屬的區域價值潛力較大，項目規劃前景較好，區域未來生活、教育配套相對齊全。該項目位置資源優勢明顯，市場前景可期。

該項目採取分期開發的模式，於 2021 年 12 月 31 日，該項目首期物業正在進行主體結構施工，非首期物業正在進行地下室結構施工，預期項目整體於 2024 年完成竣工備案。首期發展物業已於 2021 年 6 月展開預售，項目推廣名為珠海粵海·拾桂府。

管理層之討論及分析 (續)

佛山拾桂府項目

佛山拾桂府項目位於中國佛山市禪城區文華路西側、黎明二路南側，佔地面積約為 43,284 平方米，計容總樓面面積上限約 151,493 平方米。該項目規劃用途為住宅兼容商業用地。此外，該項目須無償配建 4,860 平方米作為幼兒園，建成後移交給佛山市禪城區政府。該項目定位為佛山市宜居宜業宜創新的現代化高品質強中心區域，雙地鐵環繞，交通便捷，區內教育、醫療、商業配套齊全，具備打造品質生活、雙地鐵上蓋居住社區的條件。該項目位置資源優勢明顯，市場前景良好。

該項目採取分期開發的模式，於 2021 年 12 月 31 日，該項目各期物業均在進行主體結構施工，預期項目整體於 2023 年完成竣工備案。首期發展物業已於 2021 年 10 月展開預售，項目推廣名為佛山粵海·拾桂府。

中山粵海城項目

中山粵海城項目位於中國中山市翠亨新區起步區，佔地面積約為 98,811 平方米，計容總樓面面積上限約 247,028 平方米。該項目規劃用途為城鎮住宅用地。該項目位於大灣區環灣核心圈層，是珠江西岸連接深中通道的橋頭堡，發展迅速，市場需求大。該項目享有一線海景，環境資源優越，加上區內教育、醫療、商業配套日益完善，具備打造低密、生態型高品質居住社區的條件。該項目位置、產業和交通資源優勢明顯，市場前景良好。

該項目採取分期開發的模式，於 2021 年 12 月 31 日，該項目各期物業均在進行主體結構施工，預期項目整體於 2023 年完成竣工備案。首期發展物業已於 2021 年 9 月展開預售，項目推廣名為中山粵海城。

管理層之討論及分析 (續)

江門甘化項目

收購江門粵海置地有限公司（「**江門粵海**」）的交易已於 2021 年 1 月 13 日交割，有關該收購事項的詳情，請參閱本公司日期為 2020 年 11 月 25 日的通函。江門粵海主要持有三幅位於中國廣東省江門市蓬江區甘北路東側總樓面面積約為 396,600 平方米的相連地塊（「**江門 3 至 5 號土地**」），該土地已獲批准作城鎮住宅以及其他商業及服務用途。此外，一幅毗鄰江門 3 至 5 號土地總樓面面積約為 41,597 平方米的土地（「**江門 6 號土地**」）已獲批准作醫療衛生以及商業服務用途，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准（其中包括）居民安置安排後方可作實。江門粵海將有權獲得江門 6 號土地的相關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。江門甘化項目坐落於江門市傳統舊城區，該區人口稠密，交通便利，且毗鄰西江，與潮連人才島相連，鄰近建有五個公園，愜享優質生活環境和優越河畔景致。

該項目分三期開發，於 2021 年 12 月 31 日，3 號土地全部物業主體結構已經封頂，正在進行裝修施工，4 號土地部分物業結構已封頂，其餘正在進行主體結構施工，預期項目整體將於 2026 年 12 月完成竣工備案。首期發展物業已於 2021 年 5 月展開預售，項目推廣名為江門粵海城。

惠州大亞灣項目

收購惠陽粵海房產發展有限公司（「**惠陽粵海**」）的交易已於 2021 年 1 月 18 日交割，有關該收購事項的詳情，請參閱本公司日期為 2020 年 11 月 25 日的通函。惠陽粵海主要透過其全資附屬公司惠州市粵海房地產開發有限公司持有惠州大亞灣項目。

惠州大亞灣項目位於中國廣東省惠州市大亞灣區澳頭媽廟，總樓面面積約 92,094 平方米，臨近連接惠陽區與大亞灣區的幹道新澳大道，與惠州高鐵南站僅距七公里。該項目定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。惠州大亞灣項目將進行整期開發，於 2021 年 12 月 31 日，該項目發展物業均在進行主體結構施工，預期將於 2022 年二季度展開預售，於 2023 年完成竣工備案。項目推廣名為惠州粵海·壹桂府。

管理層之討論及分析（續）

財務回顧

主要財務指標

	註	2021 年	2020 年	變化
歸屬於本公司持有者溢利（千港元）		1,402,249	1,681,922	-16.6%
股本回報率（%）	1	18.3%	29.0%	-36.9%

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	變化
資產淨值（億港元）	93.18	69.55	+34.0%

註：

1. 股本回報率 = 歸屬於本公司持有者溢利 ÷ 歸屬於本公司持有者之平均權益

於本回顧年度，本集團錄得歸屬於本公司持有者溢利較上年同期減少，主要因深圳粵海城項目南部土地的發展中投資物業於 2020 年 6 月 30 日首次採納公允值模型計量，該等發展中投資物業的公允值變動列入綜合損益表而錄得大額投資物業公允值收益，具體情況請參閱本管理層之討論及分析中的「業績」一節。

經營收益、費用及融資成本

本集團 2021 年度銷售及市場推廣費用約 5.77 億港元（2020 年：2.09 億港元），較上年度增加約 176.1%，銷售及市場推廣費用增加主要因深圳粵海城項目第一期發展及廣州拾桂府項目的相關營銷活動及銷售佣金增加，以及本年度開始預售的五個新項目的相關推廣營銷活動費用增加所致。本集團 2021 年度管理費用約 2.82 億港元（2020 年：1.92 億港元），較上年度增加約 46.9%。本回顧年度管理費用增加主要因工資及相關費用有所增加、因業務拓展及收購活動導致專業費用增加及因收入增加產生營業稅金及附加徵費約 4,919 萬港元（2020 年：3,518 萬港元）。

於本回顧年度，本集團借入貸款用於業務發展，並錄得融資成本約 6.93 億港元（2020 年：2.25 億港元），融資成本其中約 5.71 億港元已資本化及餘下約 1.22 億港元列支損益表。

管理層之討論及分析（續）

資本性開支

本集團於 2021 年度支付的資本性開支約 9.69 億港元（2020 年：7.76 億港元），資本性開支主要用於深圳粵海城項目的發展中投資物業。

財務資源及資金流動性

於 2021 年 12 月 31 日，歸屬於本公司持有者權益約 84.86 億港元（2020 年：68.36 億港元），較 2020 年增加約 24.1%。按 2021 年 12 月 31 日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值約每股 4.96 港元（2020 年：3.99 港元），較 2020 年增加約 24.3%。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團現金及現金等值項目約為 25.88 億港元（2020 年：26.47 億港元），按年減少約 2.2%，現金及現金等值項目減少主要是本回顧年度業務發展的資金需求較大。

本集團於 2021 年 12 月 31 日現金及銀行結存（包括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 99.5% 及港元約佔 0.5%。本年度經營業務所得現金流出淨額約 96.43 億港元（2020 年：20.11 億港元）。

由於本集團大部份在中國大陸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。於本回顧年度，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團向若干銀行及本公司關聯方借入帶息貸款合共約 196.64 億港元（2020 年 12 月 31 日：77.62 億港元），負債比率¹ 約 183.3%（2020 年 12 月 31 日：73.7%）。按有關貸款協議，帶息貸款其中約 20.80 億港元於一年內償還；約 66.18 億港元於一至兩年內償還；其餘約 102.55 億港元於二至五年內償還；其餘約 7.11 億港元於五年後償還。本集團通過不同的融資渠道獲得資金發展業務，有效控制融資成本，於 2021 年 12 月 31 日，本集團銀行貸款的加權平均有效年利率為 4.00%（2020 年 12 月 31 日：4.59%）。於 2021 年 12 月 31 日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣 15.62 億元（相等於約 19.11 億港元）。本集團會因應現有項目及其他新投資業務不時檢討資金需求，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。

¹ 負債比率 = (帶息貸款 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值

管理層之討論及分析（續）

資產抵押及或然負債

於 2021 年 12 月 31 日，本集團將若干物業資產約 115.06 億港元（2020 年 12 月 31 日：66.46 億港元）和廣東粵海房地產開發有限公司及珠海粵海置地有限公司的 100% 股權抵押以獲得若干銀行貸款。

此外，於 2021 年 12 月 31 日，本集團因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約 8.00 億港元（2020 年 12 月 31 日：10.87 億港元）的擔保（詳情請參閱本公告附註 11）。除上述者外，本集團於 2021 年 12 月 31 日並無錄得任何其他重大或然負債。

風險及不確定因素

由於本集團在中國內地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內地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。中國內地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的調控措施等因素。目前本集團持有的房地產項目均位於一線城市或於大灣區內，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。

由於房地產項目發展期較長，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 2021 年 12 月 31 日，本集團未償還帶息貸款合共約 196.64 億港元（2020 年 12 月 31 日：77.62 億港元）。

根據適用的會計準則，本集團的投資物業以公允值列賬，該等投資物業的公允值受限於各報告期末日物業所在地的物業市場價格所影響。有關投資物業的公允值變動列入損益表，影響本集團盈利。

由於房地產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，本集團持有的廣州拾桂府項目商業物業及正在發展中的深圳粵海城項目投資物業會作出租用途，未來將為本集團提供穩定的租金收入。

管理層之討論及分析（續）

與客戶及供應商的關係

本集團非常重視每一位客戶的利益，並定期培訓銷售人員，為客戶提供充足的產品資料並耐心解答客戶或潛在客戶對有關產品的問題，務求增加客戶對本公司產品的信心。

本集團涉及房地產業務之物業，主要由不同的供應商及承包商負責設計或興建。本集團之重大項目在公開、公平、公正的招標程序下進行，以揀選合適的供應商，並建立了供應商資源庫與品牌庫，通過考核及評價管理供應商。此外，本集團非常重視廉潔建設，並定期與供應商會面，將資訊向其推廣。

環境、社會及管治政策和表現

本集團嚴格遵守中國內地及香港政府制定的法規，包括有關環境保護、社會及管治的法規。本公司在環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）的內部管理融合了各利益相關方的意見，同時獲得本集團各層級及部門的支持，尤其針對重要的環境、社會及管治議題。各員工共同鼎力落實並執行相關內部政策，及時回應了利益相關方的期望。

為持續改善本集團在環境、社會及管治的政策，本集團主動與利益相關方進行溝通，從多個渠道了解員工、客戶、商業合作夥伴與供應商、股東及投資者、政府部門與監管機構等利益相關方對本集團的意見和建議，通過與各利益相關方積極溝通，結合管理層對自身發展的展望，並在獨立第三方專業顧問的協助下，以面對面方式溝通、郵件答疑、電話訪談、實地走訪等多種形式，從多角度與各利益相關方進行全面溝通，協助本集團從「對利益相關方的重要性」以及「對粵海置地發展的重要性」兩個維度識別和分析重要的議題，使本集團能預視運營環境的變化，以達致可持續發展及妥善管理風險的目標。

本集團身處房地產行業，嚴格遵守有關建築工程的環保法例及法規是非常重要的。未能遵守相關環保法例及法規，將可能導致審批部門拒絕有關建築項目的申請。本集團承諾新建建築必須符合國家及地方政府有關環保及節能的要求，並會積極與發展項目的總承包商攜手，為環境保護不遺餘力作出貢獻。

管理層之討論及分析（續）

為加強環境、社會及管治方面的工作及貫徹可持續發展的企業理念，本集團已於本回顧年度檢討環境、社會及管治的管理架構。於 2021 年 4 月，本公司成立了環境、社會及管治委員會，並下設環境、社會及管治工作小組。經董事會授權，該環境、社會及管治委員會負責釐定環境、社會及管治的管理目標、方針和實施路徑，監察已採納的相關政策及常規的實施與成效，並領導及監督環境、社會及管治工作小組的工作，提升本集團環境、社會及管治的質素。

本公司目前仍在編製截至 2021 年 12 月 31 日止年度之環境、社會及管治報告。本公告所載資料僅以本公司的環境、社會及管治政策、表現及內部管理資料為主要參考。於本公告日期，本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度之環境、社會及管治資料尚未最終確定，並可能會作出必要的調整。該項資料（其可能與本公告所載資料存在差異）預期將於 2022 年 5 月刊發。

人力資源

本集團於 2021 年 12 月 31 日聘用 577 名（2020 年 12 月 31 日：401 名）僱員。2021 年度僱員薪酬及公積金供款（不包括董事薪酬）總額約為 2.83 億港元（2020 年：1.81 億港元）。

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。於本回顧年度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。

建議更換獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）自 2018 年以來一直擔任本公司的獨立核數師。為推行良好企業管治，本公司應於適當期間後考慮更換獨立核數師。因此，羅兵咸永道將退任本公司核數師，自本公司 2022 年股東週年大會結束後生效。

經過本公司審核委員會推薦建議，董事會決議建議在羅兵咸永道退任後，委任畢馬威會計師事務所為本公司新任獨立核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。惟該委任之建議須待本公司股東於 2022 年股東週年大會批准後方可作實。羅兵咸永道將繼續進行本公司 2021 年度的審計工作，其服務年限將於 2022 年股東週年大會結束之時期滿。

本公司乃根據百慕達法律註冊成立，據董事會所知，百慕達法律並無規定退任之核數師須確認是否有任何與其退任有關的事宜須提呈本公司股東或債權人垂注。因此，羅兵咸永道並無作出有關確認。董事會已確認，並無有關建議更換核數師的事宜須提呈本公司股東垂注。

董事會謹對羅兵咸永道於過往年度為本公司所提供服務表示衷心謝意。

企業管治及其他資料

企業管治守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有持份者最佳利益的最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上目標，本集團已應用《上市規則》附錄 14 所載之《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）的守則條文原則。

董事認為，本公司於截至 2021 年 12 月 31 日止年度內一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文，並在適當的情況下採納其中所載適用的建議最佳常規。

購買、出售及贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2022 年 6 月 23 日（星期四）上午 10 時 30 分假座香港灣仔港灣道 1 號香港萬麗海景酒店 8 樓海景廳舉行股東週年大會（「**2022 年股東週年大會**」）。

本公司將於 2022 年 6 月 20 日（星期一）至 2022 年 6 月 23 日（星期四）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記，在上述期間不會進行股份過戶轉讓，以確定股東出席 2022 年股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席 2022 年股東週年大會並於會上投票，本公司未登記之股份持有人必須於 2022 年 6 月 17 日（星期五）下午 4 時 30 分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（「**股份過戶登記分處**」），地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓，以辦理登記手續。

可享末期股息之資格

董事會議決建議派發截至 2021 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股普通股 10.00 港仙，預期將於 2022 年 7 月 21 日（星期四）前後派發予於 2022 年 6 月 30 日（星期四）營業時間結束時名列於本公司股東名冊之股東，惟須待於 2022 年股東週年大會上獲最後批准，方可作實。

為釐定股東可獲派發截至 2021 年 12 月 31 日止年度建議的末期股息的資格，本公司之股東名冊將於 2022 年 6 月 30 日（星期四）暫停辦理股份過戶登記，該日將不會進行股份過戶轉讓。為符合資格享有建議的末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於 2022 年 6 月 29 日（星期三）下午 4 時 30 分前送達股份過戶登記分處的上述地址。

全年業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

初步公告審閱

本集團列於本初步公告內截至 2021 年 12 月 31 日止年度的綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面損益表及相關附註的數字已獲本公司核數師同意，乃與本集團本年度的綜合財務報表初稿所載的數字一致。本公司核數師就此執行的工作不構成由香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則、香港核證工作準則而進行的核證委聘，因此，本公司核數師對本初步公告不發表核證。

承董事會命
粵海置地控股有限公司
主席
藍汝寧

香港，2022 年 3 月 30 日

於本公告日期，董事會由六名執行董事藍汝寧先生、曠虎先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及焦利先生；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。