

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)

截至 2018 年 12 月 31 日止年度
全年業績公告

摘要

| | 截至 12 月 31 日止年度 | | |
|-------------------------------------|-----------------|---------|---------|
| | 2018 年 | 2017 年 | 變化 |
| 收入，千港元 | 312,421 | 186,694 | +67.3% |
| 歸屬於本公司持有者溢利，千港元 | 224,263 | 49,287 | +355.0% |
| 每股基本盈利，港仙 | 13.10 | 2.88 | +354.9% |
| | 於 12 月 31 日 | | |
| | 2018 年 | 2017 年 | 變化 |
| 流動比率 | 3.6 倍 | 6.6 倍 | -45.5% |
| 負債比率 ¹ | 36.0% | 淨現金 | 不適用 |
| 總資產值，百萬港元 | 10,648 | 5,381 | +97.9% |
| 每股資產淨值 ² ，港元 | 2.65 | 2.64 | +0.4% |
| 僱員人數 | 261 | 225 | +16.0% |
| 註： | | | |
| 1. 負債比率 = (帶息負債 - 現金及現金等值項目) / 資產淨值 | | | |
| 2. 每股資產淨值 = 歸屬於本公司持有者之權益 / 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 2018 年 12 月 31 日止年度之綜合業績連同 2017 年度比較數字如下：

綜合損益表 截至 2018 年 12 月 31 日止年度

| | 附註 | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 |
|---------------|----|---------------|---------------|
| 收入 | 4 | 312,421 | 186,694 |
| 銷售成本 | | (217,055) | (21,073) |
| 毛利 | | 95,366 | 165,621 |
| 廉價收購收益 | 10 | 296,737 | - |
| 其他收入 | 4 | 23,664 | 51,775 |
| 其他收益淨額 | 4 | 8,183 | 3,900 |
| 銷售及市場推廣費用 | | (29,509) | (7,570) |
| 管理費用 | | (95,687) | (79,733) |
| 經營溢利 | | 298,754 | 133,993 |
| 財務收入 | | 7,856 | 12,293 |
| 融資成本 | | (33,127) | - |
| （融資成本）／財務收入淨額 | | (25,271) | 12,293 |
| 除稅前溢利 | 5 | 273,483 | 146,286 |
| 所得稅支出 | 6 | (43,005) | (94,487) |
| 本年溢利 | | 230,478 | 51,799 |
| 歸屬於： | | | |
| 本公司持有者 | | 224,263 | 49,287 |
| 非控股權益 | | 6,215 | 2,512 |
| | | 230,478 | 51,799 |
| 每股盈利 | 7 | | |
| 基本及攤薄 | | 13.10 港仙 | 2.88 港仙 |

綜合全面損益表
截至 2018 年 12 月 31 日止年度

| | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 |
|-----------------------------------|------------------|---------------|
| 本年溢利 | 230,478 | 51,799 |
| 其他全面(虧損)/收益 | | |
| <i>於往後期間重列於損益賬之其他全面(虧損)/收益項目：</i> | | |
| 境外業務貨幣換算產生之匯兌差異 | (211,578) | 291,416 |
| 本年全面收益合計 | 18,900 | 343,215 |
| 本年全面收益/(虧損)合計歸屬於： | | |
| 本公司持有者 | 18,905 | 330,397 |
| 非控股權益 | (5) | 12,818 |
| | 18,900 | 343,215 |

綜合資產負債表
於2018年12月31日

| | 附註 | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-----------------|----|--------------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 58,868 | 5,413 |
| 投資物業 | | 2,211,312 | 1,156,891 |
| 遞延稅項資產 | | 184,246 | 80,315 |
| 非流動資產合計 | | 2,454,426 | 1,242,619 |
| 流動資產 | | | |
| 持有待售已竣工物業 | | 4,946,066 | 269,669 |
| 持有待售發展中物業 | | 2,102,738 | 1,908,882 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 89,244 | 34,624 |
| 可供出售金融資產 | | - | 1,161,178 |
| 抵押銀行存款 | | 42,278 | 44,316 |
| 受限制銀行存款 | | 177,454 | 116,804 |
| 現金及現金等值項目 | | 835,579 | 602,749 |
| 流動資產合計 | | 8,193,359 | 4,138,222 |
| 總資產值 | | 10,647,785 | 5,380,841 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項 | 9 | (4,178) | (16,925) |
| 其他應付款項、應計負債及撥備 | | (853,026) | (150,636) |
| 預收款項 | | - | (57,847) |
| 合約負債 | | (454,961) | - |
| 應付稅項 | | (463,285) | (405,282) |
| 銀行貸款 | | (470,216) | - |
| 流動負債合計 | | (2,245,666) | (630,690) |
| 流動資產淨值 | | 5,947,693 | 3,507,532 |
| 總資產減流動負債 | | 8,402,119 | 4,750,151 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | | (2,041,785) | - |
| 遞延稅項負債 | | (1,700,318) | (73,506) |
| 非流動負債合計 | | (3,742,103) | (73,506) |
| 負債總值 | | (5,987,769) | (704,196) |
| 資產淨值 | | 4,660,016 | 4,676,645 |

綜合資產負債表（續）
於2018年12月31日

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 權益 | | |
| 歸屬於本公司持有者 | | |
| 股本 | 171,154 | 171,154 |
| 儲備 | 4,365,955 | 4,347,050 |
| | 4,537,109 | 4,518,204 |
| 非控股權益 | 122,907 | 158,441 |
| 權益合計 | 4,660,016 | 4,676,645 |

附註：

(1) 一般資料

粵海置地控股有限公司是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處地址為 Claredon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, 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，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) 編制基準

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，已竣工投資物業重估至公允值列賬。

按香港財務報告準則編製的財務報表須採用若干重要會計估算，同時須管理層在採用本集團的會計政策的過程中作出判斷。

(i) 本集團已採納的新準則及經修訂準則

本集團已採納以下新準則及經修訂準則，該等準則自 2018 年 1 月 1 日起始的財務年度實施及與其業務有關。

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| 香港財務報告準則年度改進（修訂本） | <i>2014 年至 2016 年週期香港財務報告準則年度改進</i> |
| 香港財務報告準則第 9 號 | <i>金融工具</i> |
| 香港財務報告準則第 15 號 | <i>來自客戶合約之收入</i> |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 22 號 | <i>外幣、交易及預付代價</i> |
| 香港會計準則第 40 號（修訂本） | <i>投資物業</i> |

本集團已評估採納該等新準則及經修訂準則的影響，採納香港財務報告準則第 9 號「金融工具」及香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」的影響於下方披露。其他新準則及經修訂準則對本集團的業績並無任何重大影響。

(2) 編制基準（續）

(i) 本集團已採納的新準則及經修訂準則（續）

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」—採納的影響

香港財務報告準則第 9 號取代香港會計準則第 39 號關於金融資產及金融負債的列賬、分類及計量，金融工具終止列賬，金融資產減值及對沖會計處理的規定。

自 2018 年 1 月 1 日起採納香港財務報告準則第 9 號「金融工具」導致會計政策的變更及調整財務報表列賬金額。根據香港財務報告準則第 9 號的過渡性條款，並無重列比較數字。

(a) 分類及計量

於 2018 年 1 月 1 日（香港財務報告準則第 9 號首次應用日期），本集團管理層已評估本集團所持有金融資產適用的商業模式，並將其金融工具分類為香港財務報告準則第 9 號項下適當類別。於 2018 年 1 月 1 日，本集團持有若干由中國的商業銀行發行的理財產品已由可供出售金融資產重列為經損益賬以公允值列賬及按攤銷後成本列賬的金融資產，金額分別為 1,017,622,000 港元及 143,556,000 港元。

於 2018 年 1 月 1 日，概無相關累計公允值盈虧自可供出售金融資產儲備轉撥保留溢利，因本集團對有該等短屆滿期之可供出售金融資產於以往期間其他全面損益賬並無錄得累計公允值盈虧。採納香港財務報告準則第 9 號對本集團之金融資產計量並無重大影響。

(b) 減值

根據香港財務報告準則第 9 號的規定，本集團須就各類金融資產修訂其減值方法至使用一個新預期信貸虧損模型。考慮到於 2018 年 1 月 1 日及 2018 年 12 月 31 日概無受經修訂減值方法評估的重大金融資產及財務擔保，本集團總結修訂減值方法對本集團綜合財務報表並無重大的財務影響。

香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」—採納的影響

自 2018 年 1 月 1 日起，本集團已採納香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」，因此導致會計政策的變更。該新準則基於當貨物或服務的控制權轉移予客戶時確認收入的原則。除於 2018 年 1 月 1 日預收賬款 57,847,000 港元重列為合約負債外，管理層評估於首次應用日期採納香港財務報告準則第 15 號並無重大影響及並無對期初保留溢利作出調整。

(2) 編制基準 (續)

(ii) 於本財務期間未生效且本集團無提早採納的新準則及經修訂準則

本集團無提早採納以下於本期已頒佈但未生效的新準則及經修訂準則：

| | | 自會計期開始 或以後生效 |
|---|----------------------------------|-----------------|
| 香港財務報告準則年度改進 (修訂本) | 2015 年至 2017 年週期香港 財務報告準則年度改進 | 2019 年 1 月 1 日 |
| 香港財務報告準則第 3 號 (修訂本) | 業務的定義 | 2020 年 1 月 1 日 |
| 香港財務報告準則第 9 號 (修訂本) | 含有逆補償預付款特徵 | 2019 年 1 月 1 日 |
| 香港財務報告準則第 16 號 | 租賃 | 2019 年 1 月 1 日 |
| 香港財務報告準則第 17 號 | 保險合約 | 2021 年 1 月 1 日 |
| 香港會計準則 19 號 (修 訂本) | 修訂計劃、削減或結算 | 2019 年 1 月 1 日 |
| 香港會計準則第 28 號 (修訂本) | 於聯營及合營企業長期權益 | 2019 年 1 月 1 日 |
| 香港 (國際財務報告詮釋 委員會) 詮釋第 23 號 | 所得稅處理之不確定性 | 2019 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) | 向投資者及其聯營或合營企 業出售或分配資產 | 待訂 |
| 香港會計準則第 1 號及香 港會計準則第 8 號 (修 訂本) | 物料之定義 | 2020 年 1 月 1 日 |

本集團已對採納該等新準則及經修訂準則的影響展開評估。

(3) 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) 物業發展及投資分部包括物業發展及物業投資；及

(b) 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的決策基礎。分部表現評估基於分部溢利／（虧損），即經調整除稅前溢利。除利息收入及收益及融資成本於該計量中予以剔除外，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。

分部業績

| 截至 12 月 31 日止年度 | 物業發展及投資 | | 其他 | | 合計 | |
|-----------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 |
| 分部收入： | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 312,421 | 186,694 | - | - | 312,421 | 186,694 |
| 分部業績 | 19,647 | 103,651 | (41,188) | (21,278) | (21,541) | 82,373 |
| <i>調節：</i> | | | | | | |
| 廉價收購收益 | | | | | 296,737 | - |
| 利息收入及收益 | | | | | 31,414 | 63,913 |
| 融資成本 | | | | | (33,127) | - |
| 除稅前溢利 | | | | | 273,483 | 146,286 |

(3) 分部資料 (續)

分部資產及負債

| 於 12 月 31 日 | 物業發展及投資 | | 其他 | | 合計 | |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 |
| 分部資產 | 10,347,684 | 5,139,685 | 115,855 | 160,841 | 10,463,539 | 5,300,526 |
| 調節： | | | | | | |
| 未分配資產 | | | | | 184,246 | 80,315 |
| 總資產值 | | | | | 10,647,785 | 5,380,841 |
| 分部負債 | (4,224,657) | (610,796) | (62,794) | (19,894) | (4,287,451) | (630,690) |
| 調節： | | | | | | |
| 未分配負債 | | | | | (1,700,318) | (73,506) |
| 總負債值 | | | | | (5,987,769) | (704,196) |
| 截至 12 月 31 日止年度 | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 |
| 其他分部資料： | | | | | | |
| 投資物業公允值收益 | 13,813 | 773 | - | - | 13,813 | 773 |
| 折舊 | (6,082) | (1,324) | (305) | (267) | (6,387) | (1,591) |
| 資本性支出 | (709,805) | (24,280) | (123) | (171) | (709,928) | (24,451) |

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得出，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 2018 年及 2017 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

本集團從事房地產發展及投資業務。

收入、其他收入及其他收益淨額分析如下：

| | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 |
|---|----------------|---------------|
| 收入 | | |
| 來自客戶合約： | | |
| - 按某一時點列賬的物業銷售 | 309,434 | 184,554 |
| 來自其他來源： | | |
| - 租金收入及停車位租金收入 | 2,987 | 2,140 |
| | 312,421 | 186,694 |
| 其他收入 | | |
| 來自經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬金融 資產/可供出售金融資產利息收入及收益 | 23,558 | 51,620 |
| 其他 | 106 | 155 |
| | 23,664 | 51,775 |
| 其他收益淨額 | | |
| 投資物業公允值收益 | 13,813 | 773 |
| 出售物業、廠房及設備收益/(虧損) | 13 | (375) |
| 匯兌(虧損)/收益淨額 | (5,436) | 2,891 |
| 其他 | (207) | 611 |
| | 8,183 | 3,900 |

(5) 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 銷售成本 | | |
| - 物業 | 215,648 | 21,021 |
| - 其他 | 1,407 | 52 |
| 折舊 | 6,387 | 1,591 |
| 經營租賃項下最低租金支出 | 6,369 | 3,159 |
| 核數師酬金 | | |
| - 審計服務 | 2,042 | 2,035 |
| - 非審計服務 | 4,826 | 535 |
| 董事酬金 | 1,640 | 1,640 |
| 僱員成本 | | |
| - 薪酬及工資 | 69,457 | 59,569 |
| - 退休金供款 | 13,511 | 9,554 |
| | 82,968 | 69,123 |
| 減：於物業發展項目中資本化金額 | (27,127) | (23,445) |
| 本年度僱員成本列支合計 | 55,841 | 45,678 |

(6) 所得稅項

因本集團本年在香港無產生應課稅溢利，故本年度無作出香港所得稅撥備（2017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。中國企業所得稅已按本年度應課稅溢利 25%（2017年：25%）撥備。

土地增值稅（「土地增值稅」）按中國適用的有關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。於本年度，在與當地稅務部門確認以核定方式計算土地增值稅並辦理清繳有關稅項後，因往年銷售若干物業多計提的土地增值稅 77,173,000 港元（2017年：無）已回撥。

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 本期所得稅項 - 中國稅項 | 179,484 | 13,024 |
| 中國大陸之土地增值稅 | 9,586 | 90,229 |
| 預扣稅 | 7,117 | - |
| 遞延所得稅項 | (153,182) | (8,766) |
| | 43,005 | 94,487 |

(7) 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利

計算每股基本盈利金額根據歸屬於本公司普通股權持有者本年溢利 224,263,000 港元（2017 年：49,287,000 港元）及本年度已發行普通股數 1,711,536,850 股（2017 年：1,711,536,850 股）得出。

截至 2018 年及 2017 年 12 月 31 日止年度，本集團並無潛在具攤薄效應之普通股。

(8) 股息

董事會不建議宣派截至 2018 年 12 月 31 日止年度末期股息（2017 年：無）。

(9) 應付賬項

本報告期完結日以發票日期為基準之應付賬項賬齡分析如下：

| | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 |
|-------|---------------|---------------|
| 一個月內 | - | 107 |
| 一至兩個月 | - | 244 |
| 兩至三個月 | - | - |
| 超過三個月 | 4,178 | 16,574 |
| | 4,178 | 16,925 |

(10) 商業合併 – 收購一間附屬公司

於 2018 年 4 月 27 日，本集團就收購廣東粵海房地產開發有限公司 100% 權益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（該兩間公司均為本公司的同系附屬公司）簽訂協議。廣東粵海房地產開發有限公司的主要業務為於中國發展寶華軒項目及珠光路項目。收購代價為 1,390,761,000 港元（人民幣 1,172,550,000 元）。該交易於《上市規則》第 14A 章項下構成本公司的關連交易，並已於 2018 年 7 月 11 日交割。

(10) 商業合併 – 收購一間附屬公司（續）

已收購資產淨值：

| | 廣東粵海房地產 開發有限公司 |
|-------------|-------------------|
| | 千港元 |
| 已竣工投資物業 | 483,929 |
| 持有待售物業 | 68,794 |
| 持有待售發展中物業 | 4,974,503 |
| 銀行貸款 | (459,021) |
| 同系附屬公司欠款 | 21,784 |
| 欠同系附屬公司款項 | (1,475,734) |
| 遞延稅項負債 | (1,782,953) |
| 現金及銀行存款 | 29,167 |
| 其他 | (172,971) |
| 收購可識別資產淨額 | 1,687,498 |
| 減：已付代價 | (1,390,761) |
| 廉價收購收益 | 296,737 |
| 收購產生的淨現金流出： | |
| 已付現金代價 | 1,390,761 |
| 已收購現金及銀行存款 | (29,167) |
| | 1,361,594 |

附註：

廉價收購收益乃基於本集團的議價能力及與賣方洽商交易協定條款的能力。

該持有待售發展中物業隨後已於 2018 年 12 月 31 日轉撥至持有待售已竣工物業。

已收購的業務自收購交割日至 2018 年 12 月 31 日為本集團提供 202,884,000 港元收入及 24,848,000 港元溢利貢獻。假設自 2018 年 1 月 1 日起合併該公司業績，列入綜合全面損益表的備考合併收入為 367,097,000 港元及本年溢利為 290,710,000 港元。

(11) 擔保

於 2018 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 2018 年 12 月 31 日，本集團提供有關該等擔保的金額為 370,276,000 港元（2017 年：782,654,000 港元）。

主席報告

2018 年全球經濟總體延續溫和增長，但動能有所放緩，中美貿易摩擦給中華人民共和國（「中國」）經濟發展乃至給全球經濟發展帶來更多不確定性和深刻影響。面對挑戰，2018 年的中國經濟交出了一份總體平穩、穩中有進的成績單，國內生產總值（GDP）總量首次突破人民幣 90 萬億元大關，穩居世界第二位，較上年增長 6.6%，增速在世界前五大經濟體中居首位，國內居民名義人均可支配收入較去年增長 8.7%。

於 2018 年，中國政府堅持“房住不炒”的定位，因城施策、分類指導，繼續實行差別化調控，堅決遏制房價上漲，加快建立多主體供應、多渠道保障、租賃並舉的住房制度，房地產市場總體呈現平穩增長態勢。2018 年，全國房地產開發投資約人民幣 12.0 萬億元，比上年增長 9.5%，2018 年商品房銷售總樓面面積（「總樓面面積」）約 17.2 億平方米，比上年增長 1.3%。2018 年深圳市調控加碼，先後出臺了三個調控政策，三月頒佈了“三價合一”政策，七月頒佈了“731 政策”，八月發佈了二次房改方案。受政策調控等因素影響，深圳樓市全年成交價格和成交量表現穩定。廣州市政府下半年針對性地微調房地產調控政策，取消“限價”、商辦限購鬆綁等等，促使房價回歸真實水平、減緩市場壓力，精準因城施策。根據 2018 年 12 月份 70 個大中城市新建商品住宅價格指數，深圳市住宅價格指數較上年同月減幅約 0.1%，廣州市住宅價格指數較上年同月增幅約 8.3%。

業績

於本回顧年度內，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團目前在中國深圳市持有粵海城項目（為本集團作為推廣布心項目的宣傳名稱）及若干投資物業，在廣州市番禺區持有如英居項目、在越秀區持有珠光路項目（現已命名為拾桂府項目）及在荔灣區持有寶華軒項目。

於 2018 年，本集團錄得收入約 3.12 億港元（2017 年：1.87 億港元），較上年度增加約 67%。本集團於本回顧年度內錄得歸屬於本公司持有者溢利約 2.24 億港元（2017 年：0.49 億港元），較上年度增加約 3.6 倍。

於本回顧年度，收入增加主要為本年物業銷售總樓面面積較上年同期多，有關本集團 2018 年物業銷售詳情請參閱本文「業務回顧」一節。於本回顧年度，歸屬於本公司持有者溢利增加主要因本集團於 2018 年 7 月完成向其同系附屬公司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收購廣東粵海房地產開發有限公司（「廣粵房」）100% 權益，錄得廉價收購收益約 2.97 億港元（2017 年：無）並列入本回顧年度內的綜合損益表。

主席報告（續）

本公司為儲備資金作未來業務發展，董事會不建議宣派截至 2018 年 12 月 31 日止年度之末期股息（2017 年：無）。

業務回顧

本集團 2018 年的業務按計劃推行，並取得理想成績。

本集團持有位於中國深圳市羅湖區布心片區的粵海城項目 100% 權益，該項目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，首期發展項目西北部土地，總樓面面積約 166,000 平方米，主要由商務公寓、辦公、商業產品等產品組成；第二期發展為北部及南部土地，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，以及一個橫跨南北部土地總樓面面積超過 10 萬平方米的購物中心。於本回顧年度內，粵海城項目工程進展順利，已全面進入工程實施階段。項目首期物業於 2018 年 12 月獲政府批出預售許可後已開始預售。同時，本集團進一步加強項目招商，通過與項目相關產業資源的廣泛接洽、合作交流，持續優化項目產品組合，突顯項目競爭優勢。

本集團持有位於中國廣州市番禺區的如英居項目 80% 權益，該項目的總樓面面積約 126,182 平方米，物業用途包括住宅及車位。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，如英居項目已簽約住宅單位總樓面面積約 2,739 平方米（2017 年：140 平方米），於 2018 年 12 月 31 日，累計已簽約住宅單位總樓面面積佔所有住宅單位總樓面面積約 94.3%。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，如英居項目已交付予客戶的住宅單位總樓面面積約 415 平方米（2017 年：899 平方米）；已交付予客戶的車位總樓面面積約 3,573 平方米（2017 年：無）。於 2018 年 12 月 31 日，如英居項目住宅單位及車位累計已交付總樓面面積分別佔住宅單位及車位總樓面面積約 91.9% 及 44.4%。

本集團持有位於中國廣州市越秀區拾桂府項目的 100% 權益，該項目的總樓面面積約 119,267 平方米，物業用途包括住宅單位、商業物業及車位。拾桂府項目住宅於 2018 年 11 月起銷售，截至 2018 年 12 月 31 日止年度，拾桂府項目住宅單位已交付客戶總樓面面積約 2,943 平方米，佔住宅單位總樓面面積約 4.5%。拾桂府項目商業物業經過前期招商籌劃、試營業籌備等準備工作，現已開始進入全面招商階段，並已與若干客戶簽訂租賃意向書。

主席報告（續）

本集團持有位於中國廣州市荔灣區寶華軒項目的 100% 權益，該項目的總樓面面積約 5,241 平方米，物業用途包括住宅單位及車位。寶華軒項目於本公司收購完成前已進行銷售。自 2018 年 7 月 11 日該收購交割日（「交割日」）起，寶華軒項目已交付住宅單位總樓面面積合共約 680 平方米。於 2018 年 12 月 31 日，寶華軒項目住宅單位累計已交付總樓面面積佔住宅單位總樓面面積約 86.3%。

展望

於 2019 年，在全球經濟景氣下行背景下，中美貿易摩擦走向仍存在較大不確定性，但隨著貿易摩擦對美國經濟的消極影響逐步顯現，預計美國政府回應中方理智解決問題的積極性將會增強，中美貿易摩擦風險整體可控。同時，中國發展仍處於並將長期處於重要戰略機遇期，發展擁有足夠的韌性、巨大的潛力，支撐經濟增長的因素仍然較多，經濟長期向好的態勢不會改變。

2018 年 12 月份中國政府召開的經濟工作會議再次強調，要構建房地產市場健康發展長效機制，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，因城施策、分類指導，夯實城市政府主體責任，完善住房市場體系和住房保障體系。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，中國經濟發展保持平穩，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。

2019 年 2 月 18 日，中共中央、中國政府出臺了《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，就大灣區的發展目標和定位、各城市的規劃發展做出全面佈局，描繪出路線圖和時間表，粵港澳大灣區建設將進入快車道，以香港、澳門、廣州、深圳四大中心城市，推進“廣州—深圳—香港—澳門”科技創新走廊建設，將打造具有全球影響力的國際科技創新中心和充滿活力的世界級城市群。隨著粵港澳大灣區規劃和相關政策落實，大灣區內各城市的經濟有望進一步融合發展，經濟地位進一步提升，預計該區域房地產行業將受益於整體社會經濟的融合。

本集團所持有的粵海城等項目均位於粵港澳大灣區或「一核一帶一區」（推動珠三角核心區優化發展；把粵東和粵西與珠三角城市串珠成鏈形成沿海經濟帶；把粵北山區建設成為生態發展區）中心城市，將受益於粵港澳大灣區或「一核一帶一區」的良好發展態勢。粵海城項目位處深圳市羅湖區，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，並將會考慮為該項目安排對外融資以配合項目的建設工作。粵海城項目第一期發展的商務公寓及辦公物業已於 2018 年 12 月開始預售。第二期發展物業類型其中包括寫字樓及購物中心，完成後預期將為該社區引入商業活動及消費群。

主席報告（續）

已於 2018 年 7 月完成交割並成為本公司之間接全資附屬公司的廣粵房持有拾桂府項目及寶華軒項目。拾桂府項目住宅物業已於 2018 年 11 月開始銷售，而寶華軒項目住宅物業已在銷售，預期該兩項物業項目將繼續為本集團 2019 年的業績及現金流量提供貢獻。

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資訊，搭建了專業開發團隊，建立了項目開發運營模式。

本集團對中國內地一線城市房地產行業的發展前景審慎樂觀。未來，結合本集團已積累的專業能力、行業經驗和資源優勢，我們將積極尋找業務發展機會：一方面積極考慮並研究在中國內地一、二線城市複製成熟模式並發展新項目；另一方面，把握粵港澳大灣區及「一核一帶一區」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，在粵港澳大灣區及「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。

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
黃小峰

香港，2019 年 3 月 26 日

管理層之討論及分析

業績

本集團 2018 年度綜合收入約 3.12 億港元（2017 年：1.87 億港元），較上年度增加約 67%。收入增加主要為本年物業銷售總樓面面積較上年同期多，有關本集團 2018 年物業銷售詳情請參閱本文「業務回顧」一節。於本回顧年度，本集團錄得歸屬於本公司持有者之溢利約 2.24 億港元（2017 年：0.49 億港元），較上年度增加約 3.6 倍。

除物業銷售錄得增長外，與 2017 年比較，影響本集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度業績的主要因素其中包括：

- (a) 於 2018 年 7 月，本集團完成向其同系附屬公司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收購廣東粵海房地產開發有限公司（「廣粵房」）100% 權益。該收購代價基於廣粵房於交割日的資產及負債的市場價值（以折讓價）釐訂。由於收購代價較收購的淨資產公允值少，因此產生了廉價收購收益約 2.97 億港元（2017 年：無）並列入本回顧年度內的綜合損益表。該項廉價收購收益屬一次性收益；及
- (b) 本集團 2017 年因出售若干物業計提了土地增值稅。於 2018 年上半年，經與當地稅務部門辦理清繳該稅項後，回撥了 2017 年多計提的土地增值稅約 7,717 萬港元（2017 年：無）。預期未來同一物業土地增值稅的進一步回撥不會重覆發生。

上述因素的影響力因（其中包括）下列因素而減輕：

- (a) 截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本公司一間附屬公司收取了本公司另一間附屬公司的拆遷補償款項收入。於本回顧年度內，該第一間提及的附屬公司因此承擔了經調整相關遞延稅項後的所得稅支出淨額約 1.06 億港元（2017：無）。預期未來同一間附屬公司不會再錄得拆遷補償款項收入；
- (b) 因收購廣粵房及發展粵海城項目動用了本集團的資金，來自銀行及經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬的金融資產／可供出售金融資產的利息收入及收益較 2017 年度減少。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團來自銀行及經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬金融資產／可供出售金融資產的利息收入及收益合共約 3,141 萬港元（2017 年：6,391 萬港元），較 2017 年度減少 50.9%。此外，自 2018 年 7 月起本集團對外借入貸款發展業務，截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團列支損益表的融資成本約 3,313 萬港元（2017 年：無）；及

管理層之討論及分析（續）

- (c) 2017 年本集團出售了若干往年持有用作員工宿舍的物業，錄得收入約 1.54 億港元，2018 年本集團出售上年度已簽約並於本年交付的餘下兩個員工宿舍單位，錄得收入約 852 萬港元。

業務回顧

重大收購

茲提述本公司日期分別為 2018 年 4 月 27 日及 2018 年 5 月 18 日的公告及通函，本公司的一家全資附屬公司向廣東粵海控股集團有限公司之兩家附屬公司收購其持有 100% 權益的廣粵房。廣粵房持有及負責發展珠光路項目（現已命名為拾桂府項目）及寶華軒項目。最終股權代價約人民幣 11.73 億元（相等於約 13.91 億港元）。該項收購已於 2018 年 7 月 11 日交割。自交割日起，廣粵房已成為本公司之間接全資附屬公司及本公司通過廣粵房已持有拾桂府項目及寶華軒項目。

由於本集團已支付廣粵房的收購代價參考了其持有物業項目當時的市場價值（但以折讓價收購），廣粵房持有物業的賬面值（及未來銷售成本）包括發展成本及收購交割日的公允價值增值。

粵海城項目（為本集團作為推廣布心項目的宣傳名稱）

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。該項目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。

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、商業產品等產品組成，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，以及一個橫跨南北部土地超過 10 萬平方米的購物中心。根據目前計劃，預計北部土地及南部土地物業將分別於 2022 年下半年及 2023 年竣工備案。

管理層之討論及分析（續）

於 2018 年 12 月，本集團優化了北部及南部土地商業部分之佈局，並以總代價約人民幣 4.70 億元（相等於約 5.35 億港元）將北部土地地下商業區之總樓面面積由 9,000 平方米增加至 21,000 平方米。董事會認為把地下商業區的總樓面面積增加，更有利於粵海城項目整體商業的打造及未來的發展，對本集團更有利。同時，作為粵海城項目整體規劃的一部份，由於南部土地主要以地標塔樓為主，不適合作大面積商業用途，故此南部土地的地下商業區的總樓面面積由 21,000 平方米減至 9,000 平方米。有關詳情請參閱本公司日期為 2018 年 12 月 21 日的公告。

於本回顧年度內，粵海城項目首期興建中的物業已全部結構封頂；項目第二期亦已完成南部土地全部舊建築物的拆卸，南部及北部土地已開始基坑支護施工及土石方開挖。在項目物業銷售方面，項目首期物業於 2018 年 12 月獲政府批出預售許可後已開始預售，截至 2018 年 12 月 31 日止年度，已獲認購的總樓面面積合共約有 2,857 平方米。

在粵海城項目招商方面，本集團與國家級要素市場上海鑽石交易所簽訂了深化戰略合作協議，將就鑽石的展示、保稅交易、創新設計、配套服務以及國際行業文化交流等方面展開密切合作，聯手打造上海鑽石交易所在華南地區的會員單位服務新平臺。本集團亦借助母公司在發展廣州天河城商業的成功經驗，邀請天河城商業管理團隊為粵海城項目商業部份設計、未來招商、營運管理等各方面提供諮詢服務。

此外，圍繞項目珠寶產業主題的需求，集團亦與多家產業資源平臺簽訂了戰略合作框架協議，並亦啟動了項目中保險庫的規劃工作。通過與項目相關產業資源的廣泛接洽、合作交流，持續優化項目產品組合，突顯項目競爭優勢。

為向客戶提供優質的物業管理服務，本集團已於本回顧年度成立了一間全資擁有的物業管理公司，負責提供粵海城項目物業管理服務。

於 2018 年 12 月 31 日，粵海城項目累計發展成本及費用約 38.27 億港元（2017 年 12 月 31 日：30.38 億港元），於本回顧年度內增加淨額約 7.89 億港元。於 2018 年 12 月 31 日，其中約有 20.90 億港元、16.89 億港元及 0.48 億港元分別列於流動資產項下「發展中物業」、非流動資產項下「投資物業」及「物業、機器及設備」。

拾桂府項目及寶華軒項目

本集團於 2018 年 7 月完成收購廣粵房 100% 權益，廣粵房分別持有拾桂府項目及寶華軒項目。拾桂府項目位於中國廣州市越秀區，該項目的總樓面面積約 119,267 平方米，拾桂府項目包括住宅單位、商業物業及車位，全部住宅及部份車位作出售用途，餘下物業將作出租用途。寶華軒項目包括住宅單位及車位，全部作出售用途。

管理層之討論及分析（續）

拾桂府項目住宅於 2018 年 11 月起銷售，在較為不利的調控政策環境下，本集團積極應對，及時檢討並優化項目銷售方案，加大營銷力度，截至 2018 年 12 月 31 日止年度，拾桂府項目住宅單位已簽約總樓面面積約 4,409 平方米，其中已交付客戶總樓面面積約 2,943 平方米（其中約 1,139 平方米按議定價格售予該地段原物業業主），佔住宅單位總樓面面積約 4.5%。拾桂府項目商業物業經過前期招商籌劃、試營業籌備等准备工作，現已開始進入全面招商階段，並已與個別客戶簽訂租賃意向書。

寶華軒項目於本公司收購完成前已進行銷售，自交割日起計，截至 2018 年 12 月 31 日止年度寶華軒項目已交付住宅單位總樓面面積合共約 680 平方米。於 2018 年 12 月 31 日，寶華軒項目住宅單位累計已交付總樓面面積佔住宅單位總樓面面積約 86.3%。

| 物業項目 | 用途 | 總樓面面積約數 (平方米) | 已簽約總樓面 面積約數 (平方米) | | 已交付總樓面 面積約數 (平方米) | | 本集團 所佔權 益 |
|------|----|------------------|-------------------------|-------|-------------------------|-------|-----------------|
| | | | 本年* | 累計 | 本年* | 累計 | |
| 拾桂府 | 住宅 | 65,636 | 4,409 | 4,409 | 2,943 | 2,943 | 100% |
| 寶華軒 | 住宅 | 3,884 | 381 | 3,582 | 680 | 3,354 | 100% |

*註：自交割日起至 2018 年 12 月 31 日

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及車位，全部作出售用途。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，如英居項目已簽約住宅單位總樓面面積約 2,739 平方米（2017 年：140 平方米），於 2018 年 12 月 31 日，累計已簽約住宅單位總樓面面積佔所有住宅單位總樓面面積約 94.3%。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，如英居項目已交付予客戶的住宅單位的總樓面面積約 415 平方米（2017 年：899 平方米）；已交付予客戶的車位總樓面面積約 3,573 平方米（2017 年：無）。於 2018 年 12 月 31 日，如英居項目住宅單位及車位累計已出售總樓面面積分別佔住宅單位及車位總樓面面積約 91.9% 及 44.4%。

管理層之討論及分析（續）

| 物業項目 | 用途 | 總樓面面 積約數 (平方米) | 已簽約總樓面 面積約數 (平方米) | | 已交付總樓面 面積約數 (平方米) | | 本集團 所佔權 益 |
|------|----|----------------------|-------------------------|--------|-------------------------|--------|-----------------|
| | | | 本年 | 累計 | 本年 | 累計 | |
| 如英居 | 住宅 | 94,617 | 2,739 | 89,267 | 415 | 86,943 | 80% |
| 如英居 | 車位 | 8,052 | 3,646 | 3,646 | 3,573 | 3,573 | 80% |

本集團於 2015 年 4 月收購了如英居項目的權益，由於已支付該項目的收購代價參考了如英居項目當時的市場價值（但以折讓價收購），如英居物業的賬面值（及未來銷售成本）已包括發展成本及收購交割日的公允值增值。

財務回顧

主要財務指標

主要財務指標主要反映本集團在本回顧年度的歸屬於本公司持有者溢利、股本回報率及於報告期末的資產淨值情況，並提供上年度的數據作為比較。

| | 註 | 截至 12 月 31 日止年度 | | 變化 |
|---------------------|---|-----------------------------|---------------------|----------|
| | | 2018 年 | 2017 年 | |
| 歸屬於本公司持有者 溢利，千港元 | | 224,263 | 49,287 | +355.0% |
| 股本回報率，% | 1 | 5.0% | 1.1% | +3.9 百分點 |
| | | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | |
| 資產淨值，億港元 | | 46.60 | 46.77 | -0.4% |

註：

- 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

管理層之討論及分析（續）

於本回顧年度，本集團歸屬於本公司持有者溢利按年錄得增長，主要因收購廣粵房權益錄得廉價收購收益約 2.97 億港元。歸屬於本公司持有者溢利及股本回報率兩項主要財務指標的表現均較上年度為佳。本集團的業務及大部份資產均以人民幣計價，資產淨值的變化主要受當年歸屬於本公司持有者溢利及人民幣兌港元的匯率變化所影響，以上兩項因素合共使本集團資產淨值按年減少約 0.4%。

其他收入、收益、費用及融資成本

本集團 2018 年度銷售及銷售推廣費用約 2,951 萬港元（2017 年：757 萬港元），較上年度增加約 289.8%，主要因幾個物業項目已全部進入預售及銷售階段，相關營銷活動增加所致。本集團 2018 年度管理費用約 9,569 萬港元（2017 年：7,973 萬港元），較上年度增加約 20.0%，除因工資及相關費用有所增加外，本回顧年度因收購廣粵房錄得交易成本約 577 萬港元、承擔廣粵房自交割日起至 2018 年底管理費用約 518 萬港元及因營業額增加產生較多的稅金及附加徵費合共約 478 萬港元（2017 年：191 萬港元）。

於本回顧年度，本集團錄得匯兌虧損淨額約 544 萬港元（2017 年：匯兌收益淨額約 289 萬港元）。於本回顧年度，本集團來自銀行及經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬金融資產/可供出售金融資產利息收入及收益合共約 3,141 萬港元（2017 年：6,391 萬港元），較上年度減少約 50.9%。2018 年度利息收入及收益下降主要因本集團的可用資金減少。

於本回顧年度，因業務發展需要，本集團已借入帶息貸款，並錄得融資成本約 5,154 萬港元（2017 年：無），融資成本其中約 1,841 萬港元已資本化及餘下約 3,313 萬港元列支損益表。

資本性開支

本集團於 2018 年度支付的資本性開支約 7.00 億港元（2017 年：5.42 億港元），資本性開支主要用於粵海城項目之展示中心及在建中投資物業。

財務資源及資金流動性

於 2018 年 12 月 31 日，歸屬於本公司持有者權益約 45.4 億港元（2017 年：45.2 億港元），較 2017 年增加約 0.4%。按 2018 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 2.65 港元（2017 年：2.64 港元），較 2017 年增加約 0.4%。

管理層之討論及分析（續）

於 2018 年 12 月 31 日，本集團現金及現金等值項目約為 8.36 億港元（2017 年：6.03 億港元），按年增加約 38.6%，現金及現金等值項目增加主要是本回顧年度收到預售及銷售物業款項。於 2018 年 12 月 31 日，本集團並無持有可供出售金融資產（2017 年 12 月 31 日：約 11.61 億港元，為當時透過持有由中國的商業銀行發行的保本並於短期內到期的理財產品的剩餘資金）。在期滿時，該等可供出售金融資產已於 2018 年 6 月底前全部用於房地產發展用途。

本集團於 2018 年 12 月 31 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）資金分佈為人民幣佔 89.2%、美元佔 10.6%、港元佔 0.2%。於本年度經營業務所產生的現金流入淨額 0.83 億港元（2017 年：經營業務所產生的現金流出淨額 6.08 億港元）。

由於本集團絕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 2018 年 12 月 31 日，本集團向若干銀行借入貸款合共約 25.12 億港元（2017 年 12 月 31 日：無），負債比率¹約 36.0%（2017 年 12 月 31 日：無），在 2018 年融資市場趨緊的不利影響下，本集團能有效控制融資成本，於本回顧年度內借入銀行貸款的加權平均有效貸款利約 5.51%。於 2018 年 12 月 31 日，本集團有可動用銀行信貸額度為人民幣 5 億元（相等於約 5.71 億港元）。本集團會因應 2019 年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。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團分別將若干物業資產 39.79 億港元和廣粵房全部股本，以及銀行存款 4,228 萬港元作抵押之用，目的分別為獲得銀行貸款及根據若干工程合同的約定執行。除於本公告附註 11 列出於 2018 年 12 月 31 日因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約 3.70 億港元（2017 年：7.83 億港元）的擔保外，於 2018 年 12 月 31 日沒有錄得任何其他重大的或然負債。

¹ 負債比率 = (帶息負債 - 現金及現金等值項目) / 資產淨值

管理層之討論及分析（續）

風險及不確定因素

由於本集團在中國大陸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大陸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。中國大陸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2018年12月31日，本集團未償還帶息貸款合共約25.12億港元。

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日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，影響當期盈利。

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。

股息政策

本集團目前仍處於業務發展階段及有意將資金優先用於現有項目及未來業務發展。本集團積極考慮並研究在中國內地一、二線城市，特別是立足於粵港澳大灣區、珠三角、「一核一帶一區」的區域內的城市尋找房地產發展及投資項目機遇。本公司的長遠目標為提供穩定及可持續回報予本公司股東。

董事會將不時檢討本公司的股息政策。在是否建議派發股息或釐定股息金額時，董事會將考慮本集團之經營性收益、經營性現金流量情況、財務狀況、投資及融資需求等因素。

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。

管理層之討論及分析（續）

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，將信息向其推廣。

環保政策及表現

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、社會及管治的內部管理融合了各利益相關方的意見，同時獲得公司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，並通過獨立第三方專業機構的協助，以面對面方式溝通、電話訪談、問卷調查、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。本集團確保各項目的施工現場已嚴格遵守相關環保法例及法規運行，包括但不限於環境保護、污水處理、噪音管制等方面的要求，並已把本集團對於環境保護的重視清晰傳遞予發展項目的總承辦商，為環境保護不遺餘力作出貢獻。

本公司目前仍在編製截至 2018 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 2018 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）預期將不遲於 2019 年 7 月或以前刊發。

管理層之討論及分析（續）

人力資源

本集團於 2018 年 12 月 31 日聘用 261 名（2017 年：225 名）僱員。2018 年度僱員薪酬及公積金供款（不包括董事薪酬）總額合共 8,297 萬港元（2017 年：6,912 萬港元）。

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。

更換獨立核數師

自本公司於 1997 年註冊成立並在香港聯合交易所有限公司上市後，安永會計師事務所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輪換獨立核數師。因此，安永會計師事務所自本公司 2018 年 6 月 7 日股東週年大會結束後退任本公司核數師。本公司已接獲安永會計師事務所日期為 2018 年 3 月 27 日的確認函，確定彼並無與其退任有關的事宜須提呈本公司股東或債權人垂注。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。董事會謹對安永會計師事務所於過往年度為本公司所提供服務表示衷心謝意。

經本公司審核委員會推薦建議，董事會決議建議在安永會計師事務所退任後，委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司新任獨立核數師，該委任自本公司 2018 年 6 月 7 日股東週年大會結束後生效，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

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之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，本集團已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 14 所載之《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）的原則及守則條文。

本公司之董事認為，本公司於截至 2018 年 12 月 31 日止年度（「本年度」）內一直遵守《企業管治守則》的守則條文及（如適用）適用的建議最佳常規。

購買、出售及贖回上市證券

於本年度內，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 2019 年 6 月 6 日（星期四）下午 3 時正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（「2019 年股東週年大會」）。

本公司將於 2019 年 6 月 3 日（星期一）至 2019 年 6 月 6 日（星期四）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會辦理股份轉讓手續，以確定股東出席 2019 年股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席 2019 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 2019 年 5 月 31 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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，以辦理登記手續。

本集團本年度之綜合業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團本年度的綜合業績。

初步公告審閱

本集團列於本初步公告內本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
黃小峰

香港，2019年3月26日

於本公告日期，董事會由一名非執行董事黃小峰先生；四名執行董事趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及曾奕先生；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。