



粵海置地控股有限公司
GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

股份代號 Stock Code: 0124



2018 年報
ANNUAL REPORT

目錄

	頁次
公司資料.....	2
摘要.....	3
主席報告.....	4
管理層之討論及分析.....	9
董事報告.....	21
企業管治報告.....	41
獨立核數師報告.....	56
綜合損益表.....	65
綜合全面損益表.....	66
綜合資產負債表.....	67
綜合權益變動表.....	69
綜合現金流量表.....	70
財務報表附註.....	71
主要物業詳情.....	140

公司資料

(於2019年3月26日)

董事會

非執行董事

黃小峰(主席)

執行董事

趙春曉(行政總裁)

李偉強

吳明場

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 中華人民共和國全國人民代表大會代表，
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

審核委員會

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章，太平紳士

薪酬委員會

方和 銅紫荊星章，太平紳士(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

提名委員會

黃小峰(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章，太平紳士

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

公司秘書

李偉強

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

網址

<http://www.gdland.com.hk>

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

招商銀行

上海浦東發展銀行

中國銀行

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

電話：(852) 2165 6262

傳真：(852) 2815 2020

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM 08

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

股份資料

上市地點：香港聯合交易所有限公司主板

股份代號：0124

每手買賣單位：2,000股

財務年度年結：12月31日

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

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，先後出台了三個調控政策，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。

主席報告 (續)

業績 (續)

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。

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，首期發展項目中的西北部土地，總樓面面積約166,000平方米，主要由商務公寓、辦公、商業物業等產品組成；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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

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，物業用途包括住宅單位及車位。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。

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。

主席報告(續)

展望(續)

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、中國政府出台了《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。

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。

主席報告 (續)

展望 (續)

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。

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；

管理層之討論及分析(續)

業績(續)

- (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
- (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，本公司的一間全資附屬公司向廣東粵海控股集團有限公司之兩間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。

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

粵海城項目(為本集團作為推廣布心項目的宣傳名稱)(續)

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。

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。



粵海城項目首期發展預售物業，
攝於2018年12月26日



粵海城項目展示中心實景圖

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

粵海城項目(為本集團作為推廣布心項目的宣傳名稱)(續)

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台。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，本集團亦與多家產業資源平台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直接費用約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」。

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

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。

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

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

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%。

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。

管理層之討論及分析(續)

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	變化
資產淨值，億港元		46.60	46.77	-0.4%

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%。

管理層之討論及分析(續)

財務回顧(續)

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)

財務回顧(續)

財務資源及資金流動性(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%。本年度經營業務所得現金流入淨額0.83億港元(2017年：經營業務所得現金流出淨額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2018年12月31日，本集團銀行貸款的加權平均有效利率為年息5.11%。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。除於財務報表附註26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。

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。

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。

管理層之討論及分析(續)

環保政策及表現(續)

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。本年報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。於本年報日期，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(其可能與本年報所載資料存在差異)預期將不遲於2019年7月或以前刊發。

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。

董事報告

粵海置地控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)僅此提呈彼等之報告及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務為房地產發展及投資。

本集團之主要業務於本回顧年內並無重大改變。

業務回顧

本集團於本回顧年度內之業務回顧及本集團未來業務發展的討論已載於本報告第4頁至8頁「主席報告」一節及第9頁至20頁「管理層之討論及分析」一節內。

本集團面對之主要風險及不確定因素已載於本報告第18頁「管理層之討論及分析」一節內。本集團財務風險管理目標及政策已載於本報告第128頁至136頁財務報表附註30。

本回顧年度內本集團業績表現運用了主要財務指標已載於本報告第15頁「管理層之討論及分析」一節內。

有關討論本集團環境政策及遵守對本公司有重大影響的相關法律及規例已載於本報告第19頁及20頁「管理層之討論及分析」一節內。

本公司與其僱員、客戶及供應商和商業夥伴的重要關係有著對本公司的重大影響，而本公司的成功乃依賴該等關係，詳細情況已載於本報告第19頁至20頁「管理層之討論及分析」一節、第40頁「董事報告」一節、第55頁「企業管治報告」一節及第87頁財務報表附註2(i)。

董事報告 (續)

財務摘要

本集團最近五個財務年度之業績和財務狀況(摘自經審核財務報表及經適當地重新分類後)列出如下：

業績

	截至12月31日止年度				
	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
收入	312,421	186,694	1,091,941	857,937	3,422
廉價收購收益	296,737	—	—	233,862	—
歸屬於本公司持有者溢利	224,263	49,287	17,734	174,773	81,773
股息	—	—	—	—	—

財務狀況

	於12月31日				
	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
總資產	10,647,785	5,380,841	6,473,653	5,840,539	4,618,249
總負債	(5,987,769)	(704,196)	(2,140,223)	(1,230,732)	(280,464)
資產淨值	4,660,016	4,676,645	4,333,430	4,609,807	4,337,785
非控股權益	(122,907)	(158,441)	(145,623)	(178,451)	—
歸屬於本公司持有者權益	4,537,109	4,518,204	4,187,807	4,431,356	4,337,785

董事報告(續)

本集團持有之主要物業

於2018年12月31日本集團持有之主要物業詳情載於本年報第140頁。

業績及股息

本集團截至2018年12月31日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第65頁至139頁之財務報表。

本回顧年度內並無派發中期股息，董事會不建議宣派截至2018年12月31日止年度之末期股息。

本公司將於2019年6月6日(星期四)下午3時正舉行應屆股東週年大會(「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。

股本

本公司於本回顧年度內並無股本變動。

可供分派儲備

於2018年12月31日，本公司根據百慕達1981年之公司法規定計算之可供分派儲備金額為2,126,180,000港元。

此外，本公司之股份溢價賬1,688,606,000港元可以繳足紅股之形式分派。

慈善捐款

本集團於本回顧年度內並無慈善捐款。

董事報告 (續)

退休福利計劃

有關本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註2(l)(ii)。

主要附屬公司

有關本公司於2018年12月31日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註33。

董事

本公司於本財務年度內及截至本報告日期之董事為：

非執行董事

黃小峰 (主席)

執行董事

趙春曉 (行政總裁)

李偉強

吳明場

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 中華人民共和國全國人民代表大會代表，銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

根據本公司之公司細則（「公司細則」）第87條規定，吳明場先生（執行董事）、曾奕先生（執行董事）及李君豪先生（獨立非執行董事）須於2019年股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並可膺選連任。

吳明場先生、曾奕先生及李君豪先生均符合資格並表示願意膺選連任，如獲重選，彼等任期將由重選日起至(a)本公司於2022年召開的股東週年大會結束及(b) 2022年6月30日兩者中之較早日期；或直至按照公司細則及／或任何適用法例及規定而需要提早退任為止。

董事報告 (續)

董事及高級管理人員履歷

非執行董事

黃小峰先生，60歲，於2008年10月獲委任為本公司非執行董事，並於2010年11月起出任本公司主席。彼亦為本公司提名委員會主席。黃先生畢業於中國華南師範大學，持有歷史學學士學位，彼亦持有中國中山大學公共行政管理碩士學位。黃先生於1987年至1999年期間在廣東省委辦公廳曾擔任不同職務。1999年至2003年先後任廣州市委辦公廳副主任及廣州市委副秘書長。2003年至2008年先後任廣東省政府辦公廳副主任及廣東省政府副秘書長。黃先生於2008年4月獲委任為廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)的董事及副總經理，其後再獲委任為粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)的常務董事及副總經理，並稍後分別於2010年9月及10月起出任粵海控股及香港粵海的董事長。黃先生於2009年2月至2012年5月期間出任粵海控股及香港粵海的總經理。黃先生於2008年6月獲委任為粵海投資有限公司(「粵海投資」)非執行董事，其後於2010年11月出任粵海投資主席，並同時調任為執行董事。粵海控股及香港粵海分別為粵海投資的最終控股股東及直接控股股東，而粵海投資為本公司的直接控股股東。粵海投資為香港上市公司。

執行董事

趙春曉女士，49歲，於2014年12月獲委任為本公司執行董事，並於2016年8月起獲委任為本公司行政總裁。趙女士曾就讀於中國遼寧師範大學中文系及中國新聞學院國內新聞專業本科畢業，雙學士。彼並持有香港科技大學高層管理人員工商管理碩士學位。彼於1994年至2002年期間於新華通訊社廣東分社工作，歷任經濟室及專題部主任，並於2003年至2008年期間任職於(香港)亞洲電視有限公司，歷任新聞與公關部資訊科總監、助理副總裁等職位。趙女士分別於2008年12月及2009年1月加入香港粵海及粵海控股，現任粵海控股的副總經理及行政總監，以及香港粵海之常務董事、行政總監及公司秘書。趙女士於2011年8月出任粵海投資非執行董事。粵海控股及香港粵海分別為粵海投資的最終控股股東及直接控股股東，而粵海投資為本公司的直接控股股東。粵海投資為香港上市公司。

董事報告 (續)

董事及高級管理人員履歷 (續)

執行董事 (續)

李偉強先生，62歲，於2011年10月獲委任為本公司非執行董事，並於2012年3月調任為本公司執行董事。李先生自2017年3月起亦獲委任為本公司公司秘書。彼亦出任本公司一間附屬公司的董事。李先生畢業於香港理工學院，並持有東亞大學工商管理學碩士學位。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，亦為中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員。李先生曾任職於恒基兆業地產有限公司。李先生為香港粵海的常務董事及財務總監，亦為粵海控股的財務總監。彼亦為永順泰麥芽(中國)有限公司(「永順泰」)及粵海集團財務有限公司(「粵海財務」)的董事。永順泰為香港粵海的附屬公司，粵海財務為粵海控股的附屬公司。彼亦為深圳控股有限公司、漢思能源有限公司及華南城控股有限公司(此三間公司均於香港上市)之獨立非執行董事。李先生為中國財政部管理會計諮詢專家、香港中樂團理事會主席、中華海外聯誼會理事、香港中國企業協會財會專業委員會副主任委員兼秘書長及香港商界會計師協會榮譽會長。李先生於2000年5月起獲委任為粵海投資非執行董事，曾於2006年7月至2008年4月期間出任粵海投資執行董事兼財務總監，並於2008年4月調任為粵海投資非執行董事(粵海控股及香港粵海分別為粵海投資的最終控股股東及直接控股股東，而粵海投資為本公司的直接控股股東。粵海投資為香港上市公司)。

吳明場先生，54歲，於2016年3月獲委任為本公司非執行董事，並於2016年6月調任為本公司執行董事。

吳先生歷任廣州市規劃局副處長、處長及副局長，廣州市海珠區政府副區長，廣州市人民政府法制辦主任及黨組書記。吳先生現為粵海控股總法律顧問，及香港粵海常務董事及總法律顧問。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及間接控股股東。

吳先生持有中國中山大學法律系法學專業學士和法律系國際法專業碩士、中國中山大學人文地理學專業碩士及中國武漢大學法學院民商法博士學位。

董事報告 (續)

董事及高級管理人員履歷 (續)

執行董事 (續)

曾奕先生，40歲，於2016年10月獲委任為本公司執行董事。

曾先生於2006年7月加入粵海控股，曾任職於粵海控股及香港粵海戰略發展部、董事會辦公室、財務部，並於2015年6月至2016年10月期間獲委任為助理總經理。彼現任粵海控股和香港粵海戰略發展總監。彼亦為廣東粵港資產經營有限公司的董事長、粵海財務的董事、廣東粵海水務股份有限公司的董事(該等公司為粵海控股的附屬公司，而粵海控股為本公司的最終控股股東)、粵海資產管理有限公司的董事長、永順泰麥芽集團有限公司的董事(該等公司為香港粵海的附屬公司，而香港粵海為本公司的間接控股股東)、粵海水務集團(香港)有限公司的董事(該公司為粵海投資的附屬公司，而粵海投資為本公司的直接控股股東)。彼亦出任粵海控股其他附屬公司的董事長、董事及香港粵海其他附屬公司的董事。

曾先生持有中國中山大學財政稅務系稅務專業及計算機系計算機及應用專業學士學位、中國中山大學港澳珠江三角洲研究中心經濟學碩士學位及中國中山大學嶺南學院經濟學博士學位。彼為高級會計師、高級經濟師。

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH先生，*太平紳士*，75歲，於1999年1月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。

Smith先生，由1997年起直至2001年12月退休前，曾擔任全球主要投資銀行瑞士信貸第一波士頓(「瑞信波士頓」)太平洋區的副主席。加入瑞信波士頓前，他於1983年至1994年出任怡富集團行政總裁，並於1994年至1996年升任該集團主席。Smith先生擁有逾二十七年亞洲區投資銀行的經驗，曾兩度獲選為香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)理事會成員。彼曾為香港特區政府經濟顧問委員會成員，曾出任香港政府公司法改革常務委員會委員達十年之久，並於2002年至2014年出任醫院管理局公積金計劃信託人。

董事報告 (續)

董事及高級管理人員履歷 (續)

獨立非執行董事 (續)

Smith先生現為雲頂香港有限公司及會德豐有限公司(兩者皆在香港聯交所上市)的獨立非執行董事。彼現亦為工銀瑞信基金管理有限公司的獨立非執行董事。Smith先生亦於2002年3月至2016年4月期間擔任Noble Group Limited(在新加坡證券交易所有限公司上市)的獨立非執行董事。

Smith先生於1964年畢業於英國布里斯托大學，取得法律學士(榮譽)學位，並分別於1967年及1970年取得英國及香港的律師資格。

方和先生，銅紫荊星章，太平紳士，68歲，於2007年1月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會各自之成員。

方先生是夏佳理方和吳正和律師事務所(現已易名為金杜律師事務所)的創辦合夥人，及彼現為金杜律師事務所的顧問律師。方先生在法律界執業逾三十年，其中八年於多倫多執業。方先生擔任多個社區及社會職務，包括香港加拿大華人協會、酒牌局及食物及環境衛生諮詢委員會前任主席。方先生為中國人民政治協商會議廣東省委員會(第九及第十屆)委員、中華海外聯誼會理事及香港基本法研究中心有限公司理事。方先生為太平紳士，獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，以嘉許其於公職服務的貢獻。在教育方面，方先生為香港加拿大國際學校的創辦人兼首任校董及加拿大維多利亞大學商學院顧問。方先生為香港專業攝影師公會、香港中華廠商聯合總會等多個香港非牟利機構的名譽法律顧問。

方先生現為多家上市公司的獨立非執行董事，包括綠地香港控股有限公司、長興國際(集團)控股有限公司、順泰控股集團有限公司、新明中國控股有限公司及藥明生物技術有限公司，上述五間公司的股份均在香港聯交所上市。方先生現亦為上海銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事。方先生亦曾於2010年5月至2016年5月期間擔任中海油田服務股份有限公司(該公司股份於香港聯交所及上海證券交易所上市)的獨立非執行董事，及曾於2011年4月至2018年7月期間擔任中國投資開發有限公司(該公司股份於香港聯交所上市)的獨立非執行董事。

董事報告 (續)

董事及高級管理人員履歷 (續)

獨立非執行董事 (續)

方先生於1974年在加拿大取得其工程學位，並於1978年在多倫多Osgoode Hall Law School取得其法律博士學位。方先生為香港、加拿大及英格蘭律師會的會員，亦為中國司法部委任在港的中國委託公證人。

李君豪先生，中華人民共和國全國人民代表大會代表，銅紫荊星章，比利時官佐勳銜，63歲，於2009年3月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。

李先生現擔任東泰集團主席。彼自2018年8月27日起獲委任為港亞控股有限公司(該公司的股份在香港聯交所上市)的獨立非執行董事。李先生曾於2000年至2017年4月期間擔任香港交易及結算有限公司獨立非執行董事並曾於2013年3月至2017年6月期間擔任勒泰集團有限公司(前稱勒泰商業地產有限公司)非執行董事，上述兩間公司的股份均在香港聯交所上市。李先生於證券及期貨業擁有逾三十年經驗，在銀行、企業財務及投資方面亦具備豐富經驗。彼曾於1978年至1981年任職Coopers and Lybrand會計師事務所(洛杉磯及波士頓)，於1981年至1990年在匯豐銀行集團(香港及溫哥華)工作。

彼擔任多項公職及社會服務，李先生為現任中華人民共和國全國人民代表大會代表、中國和平統一促進會香港總會常務副會長。彼亦擔任懲教署人員子女教育信託基金之投資顧問委員會主席及香港中文大學校董。

彼於2012年至2018年期間擔任麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會主席，由2013年至2019年1月擔任香港金融發展局的非官方委員，並於2016年至2018年期間擔任香港廣西政協委員聯誼總會有限公司會長。彼亦由2007年至2008年擔任香港特區政府中央政策組非全職顧問，於2002年至2006年為證券及期貨事務監察委員會之學術評審諮詢委員會委員，於2003年至2009年為證券及期貨事務上訴審裁處委員，並於2005年至2009年2月出任證券商協會有限公司之主席。彼自1990年起為香港加拿大國際學校有限公司之創辦委員及於2006年至2008年擔任其主席。

李先生以Magna Cum Laude榮譽畢業於美國南加州大學會計及國際財務學系及於英國倫敦大學經濟及政治學院獲得經濟學碩士。彼為美國加州特許會計師及香港會計師公會的資深會員。

董事報告 (續)

董事及高級管理人員履歷 (續)

高級管理人員

本集團的高級管理人員包括上述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，及本公司財務總監周濤先生。由於職務調動的關係，自2019年3月26日起，張鈞先生替代周濤先生，獲委任為本公司之財務總監。

周濤先生，48歲，於2010年4月加入本公司，並於2010年9月獲委任為本公司財務總監。由於職務調動的關係，自2019年3月26日起，周濤先生不再擔任財務總監。

周先生曾於2001年至2005年於香港粵海人事考核部及財務部工作。香港粵海為本公司之間接控股股東。彼於2005年3月至2008年2月任職粵海投資下屬粵海(國際)酒店管理集團有限公司董事兼財務總監，於2008年3月至2010年3月任職粵海制革有限公司(「粵海制革」)徐州生產基地董事兼財務總監及粵海制革副財務總監。粵海投資及粵海制革均為香港粵海的附屬公司及為香港之上市公司。彼於財務管理、內部稽核及集團化管控方面均具豐富經驗。

周先生畢業於中南財經政法大學會計系，持有管理學碩士學位。彼是一位會計師、審計師及經濟師，並為中國註冊會計師協會會員。周先生於2016年2月獲廣東省人力資源和社會保障廳頒授高級會計師資格，並於2018年12月取得廣東省財政廳和北京國家會計學院聯合頒發的廣東省會計領軍人才畢業證書。

張鈞先生，48歲，於2019年3月獲委任為本公司財務總監。張先生於財務管理、內部稽核、會計等方面擁有逾27年的豐富經驗。張先生於2003年3月加入本公司最終控股股東粵海控股的附屬公司工作。彼於2003年11月至2004年8月期間於上海粵海大酒店有限公司#(「上海粵海酒店」)擔任建設總指揮部財務總監，及於2004年8月至2008年1月期間分別於上海粵海酒店及珠海粵海酒店#擔任財務總監。彼於2008年1月至2011年3月於粵海房地產開發(中國)有限公司#及廣東粵港投資開發有限公司#擔任副財務總監，並於2011年3月起晉升為兩間公司之董事及財務總監。

該等公司於有關時間為粵海控股的附屬公司

張先生畢業於廣州暨南大學，持有高等教育會計專業本科學歷。彼是一位高級會計師，並為中國註冊會計師協會會員。

董事報告(續)

董事之服務合約

凡擬於2019年股東週年大會上重選連任之董事，概無與本公司訂立如不作出賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約的重大權益

除於第37頁至39頁內「關連交易」一節所披露者外，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無訂立於本回顧年度年末或年中任何時間與本公司董事或其關連實體均無直接或間接於本集團的其他重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

獲准許的彌償條文

對本公司董事有裨益之彌償條文(於香港《公司條例》對獲准許的彌償條文下的涵意)已正有效及於截至2018年12月31日止年度內有效。此外，本公司已安排為本公司董事及高級人員投保合適且有效的董事及高級人員責任保險。

董事報告 (續)

董事於競爭業務中之權益

於截至2018年12月31日止年度內及直至本報告日期，董事須根據《香港聯交所證券上市規則》(「《上市規則》」)規定，披露其擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(「競爭業務」)之權益如下：

I. 本集團之主要業務

房地產發展及投資

II. 競爭業務之權益

董事姓名	實體名稱 ^(附註)	權益性質 ^(附註)	競爭業務
黃小峰	廣東粵海控股集團有限公司	董事長	房地產發展及投資
	粵海控股集團有限公司	董事長	房地產發展及投資
	粵海投資有限公司	主席及執行董事	房地產發展及投資
趙春曉	粵海控股集團有限公司	常務董事	房地產發展及投資
	粵海投資有限公司	非執行董事	房地產發展及投資
李偉強	粵海控股集團有限公司	常務董事	房地產發展及投資
	粵海投資有限公司	非執行董事	房地產發展及投資
吳明場	粵海控股集團有限公司	常務董事	房地產發展及投資

附註：上述實體從事(其中包括)房地產發展及投資。上述董事於上述實體業務中的權益，亦可能透過彼等出任上述實體的控股公司、附屬公司、關聯公司或任何投資形式的相應董事職務而產生。

管理合約

年內，概無訂立或存有任何有關本公司整體或任何重大業務部分之管理及行政合約。

董事報告(續)

董事的證券權益及淡倉

於2018年12月31日，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》(「《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分部知會本公司及香港聯交所(包括根據《證券及期貨條例》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《上市規則》附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)知會本公司及香港聯交所如下：

I. 股份

(i) 本公司

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)
黃小峰	個人	3,880,000	好倉	0.227%
Alan Howard SMITH	個人	317,273	好倉	0.019%
李君豪	法團	1,000,000	好倉	0.058%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2018年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。

(ii) 粵海投資

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)
黃小峰	個人	2,595,580	好倉	0.040%
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2018年12月31日粵海投資之已發行股份6,537,821,440股普通股為計算基準。

董事報告 (續)

董事的證券權益及淡倉 (續)

II. 股票期權

(i) 本公司

於本回顧年內，本公司概無運作中之股票期權計劃。

(ii) 粵海投資

於普通股股票期權的權益(好倉)

(1) 粵海投資於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008年計劃」)

董事姓名	股票期權		股票期權數目			於年內 註銷/ 失效	於2018年 12月31日	授出股票期權 之總代價 港元	股票期權 行使價* 港元 (每股)	緊接授出 日期前之普通 股價格** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之普通 股價格*** 港元 (每股)
	授出日期 (日.月.年)	於授出日期	於2018年 1月1日	於年內授出	於年內行使						
黃小峰	22.01.2013	2,693,000	877,420	—	—	(877,420)	—	—	6.20	6.30	—
趙春曉	22.01.2013	2,268,000	778,630	—	—	(778,630)	—	—	6.20	6.30	—
李偉強	22.01.2013	2,243,000	815,840	—	—	(815,840)	—	—	6.20	6.30	—

有關上述根據2008年計劃授出的股票期權之附註：

- (a) 所有股票期權之期權期限為自授出日期起計五年零六個月。
- (b) 任何股票期權只於已歸屬後方可在期權期限內行使。
- (c) 以下為股票期權之一般歸屬比例：

日期	歸屬百分比
授出日期後兩年當日	40%
授出日期後三年當日	30%
授出日期後四年當日	10%
授出日期後五年當日	20%

- (d) 股票期權的歸屬亦取決於能否達成粵海投資董事會在授出股票期權時所決定及於授出要約內列明的有關表現目標。

董事報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

II. 股票期權(續)

(ii) 粵海投資(續)

於普通股股票期權的權益(好倉)(續)

(1) 粵海投資於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008年計劃」)(續)

- (e) 以下為股票期權之離職者歸屬比例，此歸屬比例適用於承授人於某些特殊情況下不再為合資格人士(減去根據一般歸屬比例已歸屬或已失效之百分比)：

事件發生日期	歸屬比例
授出日期後四個月當日之前	0%
授出日期後四個月當日或之後但於一年當日之前	10%
授出日期後一年當日或之後但於兩年當日之前	25%
授出日期後兩年當日或之後但於三年當日之前	40%
授出日期後三年當日或之後但於四年當日之前	70%
授出日期後四年當日或之後	80%
	餘下的20%的歸屬亦取決於該四年在整體績效考核中取得合格成績

- (f) * 如進行供股或派發紅股或粵海投資之股本有其他類似變動，股票期權之行使價須予調整。

** 粵海投資之普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格指股票期權授出日期前一個營業日股份在香港聯交所之收市價。

粵海投資之普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格指每位粵海投資董事或所有其他參與者合計行使股票期權前一天股份在香港聯交所之加權平均收市價。

2008年計劃於2018年10月屆滿。

董事報告 (續)

董事的證券權益及淡倉 (續)

除上述所披露者外，於2018年12月31日，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任何其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉權益而須(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所(包括根據《證券及期貨條例》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》知會本公司及香港聯交所。

購入股份及債權的安排

除本報告「董事的證券權益及淡倉」一節所披露者外，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年內之任何時間概無參與任何安排，致使本公司之董事可藉以透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

主要股東權益

於2018年12月31日，就本公司各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)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《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	權益類別／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1)
廣東粵海控股集團有限公司 ^(附註2)	受控法團權益	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 ^(附註2)	受控法團權益	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海投資有限公司	實益持有人	1,263,494,221	好倉	73.82%

附註：

1. 所持權益概約百分比，乃按於2018年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。
2. 粵海控股於本公司之應佔權益透過其全資附屬公司香港粵海持有，而後者於本公司之應佔權益透過其附屬公司粵海投資持有。

董事報告(續)

主要股東權益(續)

除上述所披露者外，於2018年12月31日，據本公司各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)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《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。

關連交易

根據上市規則第14A章須予披露的本集團於年內進行的關連交易及持續關連交易如下：

I. 關連交易

收購廣東粵海房地產開發有限公司(「廣粵房」)

於2018年4月27日，本公司之全資附屬公司粵海置地發展(深圳)有限公司(「粵海置地(深圳)」)與粵海控股(本公司之最終控股股東及關連人士)之兩間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訂立協議，據此，粵海置地(深圳)同意收購廣粵房100%股權，其主要業務為於中國發展拾桂府項目及寶華軒項目物業。該收購總代價為人民幣1,172,550,000元(相等於約1,390,761,000港元)。完成廣粵房股權轉讓的交割後，本集團同意促使廣粵房償還其於日常業務過程中向粵海控股及其聯繫人借入的貸款本金連同應計至2018年3月31日之利息。該交易已於2018年7月11日完成交割。有關交易詳情載於本公司日期為2018年4月27日、2018年5月18日及2018年7月13日的公告及通函，以及財務報表附註29。

董事報告 (續)

關連交易 (續)

II. 持續關連交易

(i) 本公司之辦公室租賃

茲提述本公司日期為2016年11月28日的公告，內容有關本公司與Guangdong Power (International) Limited (廣東電力(國際)有限公司⁻) (粵海投資之非全資附屬公司，為本公司一間同系附屬公司) 之租賃協議的持續關連交易，以租用粵海投資大廈18樓全層作為本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，每月租金263,000港元，自2016年12月1日至2019年11月30日止。

(ii) 珠光路物業管理合同及銷售中心物業服務協議

茲提述本公司日期為2018年7月18日的公告，內容有關廣粵房(本公司之全資附屬公司)與粵海物業管理有限公司(「粵海物業管理」)(本公司之最終控股股東粵海控股之間接非全資附屬公司)訂立之珠光路物業管理合同及銷售中心物業服務協議(定義見該公告)的持續關連交易。

於2016年10月26日，廣粵房與粵海物業管理訂立珠光路物業管理合同，據此，粵海物業管理就珠光路項目(現已命名為拾桂府項目)物業向廣粵房提供若干物業管理服務，自2016年9月1日起至2019年8月31日止。於2018年2月1日，廣粵房與粵海物業管理訂立銷售中心物業服務協議，據此，粵海物業管理就拾桂府項目之售樓場所向廣粵房提供若干前期物業準備的服務，自2018年2月1日起至2019年1月31日止。

本公司董事會(包括獨立非執行董事)已審閱載於上文之持續關連交易並已確認該等持續關連交易(a)在本集團之日常業務中訂立；(b)按照一般商業條款或更佳條款進行；及(c)根據該等持續關連交易相關的協議執行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

- 該公司的中文名稱只供識別

董事報告 (續)

關連交易 (續)

II. 持續關連交易 (續)

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據由香港會計師公會頒布之香港保證應聘服務準則第3000號(修訂本)審核並審閱歷史財務資料以外的保證服務，並參考執行指引第740號根據香港《上市規則》發出的持續關連交易核數師函件獲聘為本集團之持續關連交易作出報告。羅兵咸永道會計師事務所已根據《上市規則》第14A.56條出具無保留意見函件，該函件對載於上文之持續關連交易的發現和結論。本公司已將有關核數師函件副本送呈聯交所。

相關人士交易

在日常業務過程中進行的重大相關人士交易的詳情已載於本報告第37頁至39頁內「關連交易」一節及財務報表附註28a。按《上市規則》，於財務報表附註28a內附註(ii)及(v)所載的相關人士交易根據《上市規則》構成需作披露的關連交易或持續關連交易。關於該等關連交易及持續關連交易，本公司已符合《上市規則》第14A章的披露規定。

除本報告內「關連交易」一節所披露的關連交易及持續關連交易外，概無任何財務報表附註28a披露的其他相關人士交易須遵守《上市規則》有關申報、公告和獨立股東批准的規定。

購買、出售及贖回上市證券

於本回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯交所上市的證券。

股票掛鈎協議

於截至2018年12月31日止年度內，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

與控股股東或其附屬公司簽訂之重大合約

除於本報告第37頁至39頁所披露者外，本公司與其控股股東或其附屬公司於本回顧年度內並無簽訂任何重大合約。

董事報告 (續)

優先購買權

本公司註冊成立地百慕達之法例並無關於優先購買權之限制，而公司細則亦無關於此權利之條文。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持《上市規則》所訂明之公眾持股量。

主要客戶及供應商

於本回顧年度內，本集團來自首五大客戶之營業額合共佔總營業金額少於30%。

於本回顧年度內，本集團採購來自首五大供應商之採購額佔總採購金額約95.9%及本集團最大的供應商之採購額佔本集團總採購金額約65.6%。

概無董事、其聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團首五大客戶及供應商擁有任何權益。

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所任期即將屆滿，一項有關續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師的決議案將於即將召開之股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2019年3月26日

企業管治報告

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。為達致以上之目標，本集團應用《上市規則》附錄14所載之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)之守則條文原則。

董事認為，於截至2018年12月31日止年度內本公司一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文，以及(在適當時)適用的建議最佳常規。

董事進行證券交易

本公司採納《上市規則》附錄10所載的《標準守則》作為董事進行本公司證券交易的操守守則，並制定內部制度規範本集團員工買賣證券。經作出具體徵詢後，所有董事確認彼等於本回顧年內均遵照《標準守則》所載的規定標準。

董事會

董事會(「董事會」)負責領導、控制本公司，並監察本集團的業務、戰略性決策及表現。董事會授權管理層權力及職責以管理本集團的日常事務。董事會具體授權管理層處理重大企業事宜，包括編製中期報告、年報和公告供董事會於刊發前批准、執行已受董事會採納的業務策略及措施、推行妥善內部監控及風險管理程序，以及遵守有關法定及監管規定、規則與規例。董事會亦負責釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。

截至本報告日期，董事會由一位非執行董事(黃小峰先生(彼亦為董事會主席))、四位執行董事(趙春曉女士(彼亦為行政總裁)、李偉強先生(彼亦為公司秘書)、吳明場先生及曾奕先生)及三位獨立非執行董事(Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生)組成。

企業管治報告 (續)

董事會 (續)

董事會定期舉行會議，以討論整體策略及本公司之營運及財務表現，並審閱、批准本公司年度、中期及季度業績。於本回顧年度內，董事會已舉行七次會議，每名董事出席董事會會議情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

本公司每年年底前會制定下一年度的全年會議時間表，列出各董事會及委員會的會議日期，以便董事可以儘早安排時間出席。所有董事一般獲至少十四日通知出席董事會會議，並獲准在議程提出討論事項。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。一般於董事會會議的擬定日期前至少三日向董事送遞議程及相關董事會文件。於每次董事會會議記錄草稿提呈下一次董事會會議審批前，會先向董事傳閱該稿件作審閱。所有會議記錄均由公司秘書存檔，並公開供於任何合理時間作出合理通知的任何董事查閱。

根據現時董事會常規，倘董事於供董事會考慮的事宜有利益衝突，而董事會認為該等事宜屬重大事項，該等事宜將交由董事會於正式召開的董事會會議上處理。公司細則亦規定除細則內訂明的例外情況外，董事應放棄投票，且於批准任何有關董事或任何其聯繫人等擁有重大權益的合約或安排的會議上不作法定人數計算。每名董事均有權取得董事會文件及相關資料，並可要求公司秘書給予意見及服務。

企業管治職能

董事會有責任決定適用於本公司情況的合適企業管治常規，並確保有關流程及程序可達到本公司的企業管治目標。

董事會負責履行《企業管治守則》規定的企業管治職責如下：

- (a) 制定並檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討並監察本公司的董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討並監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討並監察本公司的僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露信息。

企業管治報告(續)

企業管治職能(續)

於本回顧年度內，董事會已考慮(其中包括)以下企業管治事宜：

- (a) 審閱董事的培訓及持續專業發展；
- (b) 監察就財務匯報、內部監控等可能發生不正當行為收到的舉報或投訴(如有)；
- (c) 透過稽核部及審核委員會，審閱本公司之風險管理及內部監控系統是否有效；及
- (d) 審閱本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露信息。

主席及行政總裁

董事會主席為黃小峰先生，而行政總裁為趙春曉女士。兩人之工作清晰界定，互相分開，以確保其獨立性及能互相制衡。作為董事會主席，黃先生以其在策略方面的遠見及從非行政的角度領導董事會及指引本公司前進，並有利完善企業的監督機制。行政總裁趙女士則專注於本集團業務的日常管理，並領導本集團的管理層。

非執行董事

所有被委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事(包括非執行董事)，其任期均以其委任後的首次股東大會止，符合資格可重選連任。

此外，各非執行董事(包括獨立非執行董事)均有特定任期，為期不超過約三年，並於(a)該名董事獲委任或重選後第三年之本公司股東週年大會結束時；或(b)該名董事獲委任或重選後第三年規定本公司舉行股東週年大會之期限屆滿時(以較早者為準)屆滿，及在任何情況下，可根據公司細則及／或其他適用法例及規定而需要提早退任。

於本回顧年度內，非執行董事(包括獨立非執行董事)為本公司提供廣泛專業知識及平衡的技能，並透過於董事會會議及委員會會議的貢獻就策略方向、發展、表現及風險管理事宜給予獨立判斷。

企業管治報告 (續)

獨立非執行董事的獨立性

於本回顧年度內及截至本報告日期，本公司已遵守《上市規則》第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。根據《上市規則》第3.13條，本公司已收悉三位獨立非執行董事：Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生的獨立性週年確認函。

Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生均服務董事會逾九年。彼等的表現清晰反映其進行獨立判斷的意願，並為管理層帶來客觀意見。概無任何證據顯示任期長短對彼等獨立性構成負面影響。因此，董事會認為，不論任期長短，Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生仍為獨立人士。

提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬《上市規則》所界定之獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並不知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性之事件出現。

董事之間的關係

董事會成員之間在財務、業務、家族或其他重大／相關事宜上並無關係。董事會架構平衡，亦可確保整個董事會擁有高度獨立性。各董事於截至本報告日期之履歷載於本報告第25頁至29頁，當中載列各董事各方面才能、專業知識、經驗及資格。

董事持續專業發展

本公司鼓勵董事參與多項與《上市規則》、香港法例及企業管治常規有關的專業發展課程及研討會，以使彼等可持續發展並更新有關知識及技能。若干董事出席由政府機構、專業團體或業界組織等籌辦與企業管治、最新法律、規則及規定、會計、財務、管理或其他專業技能有關的研討會或會議。本公司於年內亦安排了培訓課程給董事參與，並向董事提供閱讀材料。

企業管治報告(續)

董事持續專業發展(續)

於本報告日期，根據本公司所存記錄，董事於本回顧年度內曾參與下列的培訓：

董事名稱	參與本公司、 其他公司或機構 舉辦的專業培訓	閱讀資料
非執行董事		
黃小峰	✓	✓
執行董事		
趙春曉	✓	✓
李偉強	✓	✓
吳明場	✓	✓
曾奕	✓	✓
獨立非執行董事		
Alan Howard SMITH	✓	✓
方和	✓	✓
李君豪	✓	✓

董事會成員多元化政策

董事會已採納「董事會成員多元化政策」(「董事會成員多元化政策」)，該政策列載為達致董事會成員多元化而採取之方針。

本公司認同並重視擁有多元化董事會成員的裨益，並認為董事會成員層面日益多元化乃本公司達致策略目標及可持續發展的一個關鍵元素。

本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化背景、教育程度、服務年期、專業經驗、技能及知識。本公司亦將不時考慮其本身的業務模式及具體需要。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

企業管治報告 (續)

董事會成員多元化政策 (續)

提名委員會已按幾個重點範圍制定可衡量的目標：性別、年齡、文化背景、教育程度、服務年期、專業經驗、技能及知識，以實現本公司董事會成員多元化。提名委員會不時檢討董事會成員多元化政策(如適用)以確保其持續成效。

截至本報告日期，董事會由八位董事組成，當中三位為獨立非執行董事，有助嚴格檢討及監控管理程序。不論在年齡、專業經驗、技能及知識方面，董事會亦由相當多元化的成員組成。

經審閱董事會成員多元化政策的推行情況及董事會之架構、人數及組成後，提名委員會及董事會認為本公司已符合董事會成員多元化政策之規定。

股息政策

本公司之股息政策詳情載於本年報第18頁「管理層之討論及分析」一節內。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。詳列該等委員會各自權力及職責的職權範圍已載於本公司網站可供瀏覽。

薪酬委員會

本公司於2005年6月成立薪酬委員會。薪酬委員會已獲董事會授權負責釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。薪酬委員會之權力及職責已載於本公司網站可供瀏覽。

薪酬委員會由三位獨立非執行董事(方和先生、Alan Howard SMITH先生及李君豪先生)組成。方和先生為薪酬委員會主席。

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於2018年已舉行一次薪酬委員會會議，而各成員之出席情況載列於本報告「董事會及委員會會議」一節內。

企業管治報告(續)

薪酬委員會(續)

於2018年內，薪酬委員會已審批了本公司之高級管理人員之年度薪酬方案及績效獎金。

2018年年度董事及最高行政人員薪酬詳情載於財務報表附註7。

提名委員會

本公司於2012年3月成立提名委員會。提名委員會負責(其中包括)檢討董事會的架構、人數及組成，協助董事會制定並檢討董事會成員多元化政策(及可衡量目標之推行)，及提名董事的政策，物色具備合適資格可擔任本公司董事的人士，根據《上市規則》及《企業管治守則》評核獨立非執行董事的獨立性，就退任董事重新委任及董事繼任計劃提出建議。提名委員會之權力及職責載於本公司網站可供瀏覽。

提名委員會由董事會主席兼非執行董事黃小峰先生及三位獨立非執行董事(Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生)組成。黃小峰先生為提名委員會主席。

根據其職權範圍，提名委員會每年須至少召開一次會議。於2018年已舉行一次提名委員會會議，而各成員之出席情況載列於本報告「董事會及委員會會議」一節內。

於2018年，提名委員會已履行之工作概述如下：

- (a) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (b) 審議並向董事會推薦退任董事的重新委任；及
- (c) 審閱董事會成員多元化政策的推行情況及董事會的架構、人數及組成。

企業管治報告 (續)

提名董事的政策

董事會已採納提名董事的政策(「提名董事的政策」)，正式載列提名及委任董事的條件及程序。根據提名董事的政策，董事甄選及委任的最終責任由整個董事會或股東大會的股東(視乎情況而定)承擔。董事會將相關篩選及評估的過程委派予提名委員會，負責物識合適和合資格的候選人及推薦給董事會。於評估建議候選人是否合適時，提名委員會將考慮該候選人的性格及誠信、資格、技能、知識、與本公司業務及企業策略相關的經驗、其對提升股東價值及投入足夠時間以有效履行職務的承諾、是否符合《上市規則》所載的獨立性要求(就獨立非執行董事而言)以及董事會多元化等因素。於達致其決定後，提名委員會將提名候選人予董事會批准及委任。如上文所述，所有被委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事，其任期均以其委任後的首次股東大會止，符合資格可重選連任。董事會將隨後於股東大會上就建議重選董事向股東作出推薦建議。

審核委員會

本公司審核委員會於1998年9月成立。審核委員會監督與外聘核數師相關的事宜，包括向董事會就外聘核數師的委任提供建議、審閱核數工作的範圍及批准外聘核數師薪酬。審核委員會亦確保管理層已設立有效的風險管理及內部監控系統以監控本集團的風險評估系統及財務監控。審核委員會檢討本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工培訓及預算是否足夠。此外，審核委員會檢討本集團內部審核時間表、研究本集團內部審核報告及監察內部審核的功能是否有效。審核委員會之權力及職責已載於本公司網站可供瀏覽。

審核委員會由三位獨立非執行董事(李君豪先生、Alan Howard SMITH先生及方和先生)組成。李君豪先生為審核委員會主席。

本公司已遵守《上市規則》第3.21條之規定，即審核委員會(最少須由三名成員組成，且必須由非執行董事組成並由獨立非執行董事擔任主席)中最少包括一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗之獨立非執行董事。

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於2018年已舉行四次審核委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節內。除上述四次審核委員會會議外，審核委員會與外聘核數師舉行一次私人會議，在管理層避席之情況下討論任何需關注的問題。

企業管治報告(續)

審核委員會(續)

於2018年，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (a) 審閱本公司持續關連交易之年度上限；
- (b) 審閱並建議董事會批准2017年全年業績、核數師的查找結果及年度業績公告之初稿；
- (c) 審閱並考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (d) 審閱2018年內部稽核計劃；
- (e) 審閱並建議董事會批准2018年中期及季度業績、核數師的查找結果及中期及季度業績公告之初稿；
- (f) 審閱並建議董事會批准內部稽核報告；
- (g) 評估本集團2017年度風險管理及內部監控系統的有效性；及
- (h) 考慮並建議董事會通過變更本公司核數師。

核數師酬金

於本回顧年度內，支付／應付予本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所的酬金載列如下：

已提供服務	已付／應付費用 千港元
審核全年度財務報表	1,860
審閱中期業績	700
按商定程序審閱季度業績	420
按商定程序審閱持續關連交易	35
	<hr/>
	3,015

企業管治報告 (續)

董事會及委員會會議

截至2018年12月31日止年度各董事出席董事會、提名委員會、薪酬委員會、審核委員會及股東大會會議之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東週年大會	股東特別大會
非執行董事						
黃小峰	6/7	1/1	不適用	不適用	1/1	1/1
執行董事						
趙春曉	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
李偉強	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
吳明場	5/7	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
曾奕	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
獨立非執行董事						
Alan Howard SMITH	7/7	1/1	1/1	4/4	1/1	1/1
方和	7/7	1/1	1/1	4/4	1/1	1/1
李君豪	7/7	1/1	0/1	3/4	1/1	1/1

問責及審核

董事會負責監督截至2018年12月31日止年度財務報表的編製，以真實和公平地反映本集團於該財政年度之財政狀況及業績與現金流量。在編製截至2018年12月31日止年度財務報表時，董事會已貫徹採用合適的會計政策，採納與集團業務及本財務報表有關的適用香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理的判決及估計，並確保按持續經營為基礎編製賬目。

本集團力求以平衡、清晰及全面地評估本集團的表現、狀況及前景。本公司的全年、中期業績，已按《上市規則》的規定，分別在有關期間完結後三個月及兩個月的限期內適時公佈。為進一步提升本公司的企業管治水平和透明度，本公司於截至2018年12月31日止的財政年度期間亦於第一及第三季度公佈了其未經審核的財務資料，並將於往後繼續公佈該兩季度的財務資料。

董事已確認彼等有責任編製載列於截至2018年12月31日止年度本公司財務報表的所有資料及陳述。

企業管治報告(續)

風險管理及內部監控

董事會負有全面責任維持並確保本集團之風險管理及內部監控系統有效實施。該系統的設計只為於可接受的風險範圍內謹慎地管理本集團的風險。董事會授權管理層推行上述風險管理及內部監控系統，並檢討有關財務、營運及合規監控和風險管理程序。

管理層在董事會的監督下，已確立持續的程序，以識別、評估並管理本集團所面對的重大風險，程序包括當營商環境或規例指引變更時，更新風險管理及內部監控系統。

管理層協助董事會推行所有相關的風險及監控政策及措施，識別並評估所面對的風險，並設計、運作並監察合適的風險管理及內部監控措施，以減少並控制此等風險。本集團已確立主要程序以審閱風險管理及內部監控系統的足夠性及完整性，該等程序包括：

維持一個權限及監控責任明確界定的清晰管理架構，以(a)保管資產以防不正確使用；(b)保存適當的會計記錄；(c)確保符合相關法例；及(d)識別、管理並減少本集團主要風險。

審核委員會除上述職責外，還(其中包括)審閱本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統及由稽核部、外聘核數師及管理層所識別的任何重大內部監控事項；亦同時檢討內部審核的功能，特別著重內部審核的範圍及質素及稽核部的獨立性。於年度檢討中，審核委員會亦考慮本集團在會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

稽核部監察政策及程序的合規情況、風險管理及內部監控系統的有效性，並指出任何不合規事項的重大發現。稽核部為本集團風險管理及內部監控架構重要的一環，透過定期審查，向董事會提供客觀保證，以確保依循既定的程序及標準維持健全的內部監控系統的運作。稽核部向董事會及有關管理層提交涉及本集團各種經營和財務程序的報告，並向審核委員會提交摘要報告，及於每次的審核委員會會議上匯報其建議的執行情況。

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控 (續)

本公司已採納內幕消息政策，為本集團董事、高級職員及所有相關員工訂明指引，以確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息(定義見《上市規則》)。

董事會已評估，於本回顧年度內及截至本報告日期，現存的風險管理及內部監控系統涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控以及風險管理功能，並認為該系統屬合理地有效及足夠。

公司秘書

公司秘書向本公司主席及行政總裁匯報及負責就企業管治事宜向董事會提供意見。

本公司執行董事李偉強先生自2017年3月起出任本公司的公司秘書。於本回顧年度內，本公司公司秘書已接受《上市規則》規定的相關專業培訓，以更新其技能及知識。

股東權利

以下程序須遵守公司細則、百慕達1981年公司法及適用法例及規則。

股東召開股東特別大會之程序

於呈遞要求日期持有附帶本公司股東大會投票權的本公司實繳股本不少於十分一之登記股東，有權隨時致函本公司註冊辦事處，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理該要求內指定之任何事項，而該股東特別大會須於有關呈遞要求日期後兩個月內舉行。為確保本公司及早收到要求，已簽署之要求副本亦應呈遞本公司香港總辦事處，地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓，註明董事會或公司秘書收啟。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

股東召開股東特別大會之程序(續)

書面要求必須列明召開股東大會之目的，經有關登記股東簽署，並可由數份同樣格式及附有一人或多名有關股東簽署之文件組成。書面要求將由本公司股份登記處核實，在確定為適當及符合程序後，公司秘書將要求董事會召開股東特別大會，並根據法定及監管規定給予所有登記股東充分之通知期。反之，若書面要求無效，有關股東將獲知會此結果，而股東特別大會亦不會按要求召開。

如董事會未能於呈遞要求日期起21日內開展召開股東特別大會，則要求人(或其中代表全體要求人總投票權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

股東於股東大會上提呈議案之程序

本公司每年舉行股東週年大會，並可於有需要時舉行稱為股東特別大會之股東大會。

本公司登記股東持有(a)不少於全體有權在股東大會上投票之股東之總投票權二十分之一；或(b)不少於100名股東，可提交書面要求，列明於下一屆股東週年大會上擬動議之決議案、或不超過1,000字之陳述書，內容有關任何將於某個特定股東大會上提呈的決議案所述之事宜或需處理之事項。

書面要求／陳述書必須經有關股東簽署，並呈遞本公司註冊辦事處，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，註明公司秘書收啟。如屬於須發出決議案通知之情況，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六週呈遞；如屬於任何其他情況，則須於股東大會舉行前不少於一週呈遞。為確保本公司及早收到要求，已簽署之要求副本亦應呈遞本公司香港總辦事處，地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓，註明董事會或公司秘書收啟。

企業管治報告 (續)

股東權利 (續)

股東於股東大會上提呈議案之程序 (續)

倘要求符合程序，公司秘書將要求董事會(a)將有關決議案納入股東週年大會之議程；或(b)為股東大會傳閱陳述書，惟有關股東須已經繳付數額由董事會合理決定之款項，以滿足本公司根據法律要求向所有登記股東送達決議案通知或傳閱有關股東提交之陳述書所需之開支。反之，若要求無效，或有關股東沒有繳付足額之款項以支付本公司上述開支，有關股東將獲知會此結果，而建議決議案將不會納入股東週年大會之議程；或不會傳閱股東大會陳述書。

股東諮詢

股東可就其所持有股份向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司查詢，透過其網上查詢服務(www.tricoris.com)，或發送電子郵件至is-enquiries@hk.tricorglobal.com，或致電其熱線(852) 2980 1333，或親臨其位於香港皇后大道東183號合和中心22樓的公眾櫃檯查詢。

股東亦可以書面形式致函本公司財務總監或公司秘書，郵寄地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓，或傳真至(852) 2815 2020查詢。

此外，本公司充分利用其網站作為適時提供更新信息的渠道，以加強與公眾及股東的溝通。本公司已制定「股東溝通政策」，確保股東知情行使彼等權力。

投資者關係

於本回顧年內，本公司組織章程大綱及公司細則概無變動。本公司組織章程大綱及公司細則之最新版本已載於本公司網站可供瀏覽。

企業管治報告(續)

與持份者的關係

本公司認同員工、客戶及供應商及業務夥伴為本公司成功的主要持份者。我們致力透過鼓勵員工、向客戶提供優質服務、與業界夥伴(包括供應商及承包商)合作提供高質量及可持續產品及服務，以及給予社會支持，藉以達致企業可持續性。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2019年3月26日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致粵海置地控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

粵海置地控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第65頁至第139頁的綜合財務報表，包括：

- 於2018年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面損益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告 (續)

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計證據能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值；
- 持有待售已竣工物業及持有待售發展中物業的可取回性；及
- 因收購廣東粵海房地產開發有限公司(「廣粵房」)產生的廉價收購收益及收購價格分攤。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註3(a)(i), 3(b)(ii)及12。

於2018年12月31日，貴集團持有按公允值列賬的已竣工投資物業及按成本值列賬的發展中投資物業，其價值分別約為5.22億港元及16.89億港元。公允值變動於綜合損益表「投資物業公允值收益」項下列賬及呈報。

按公允值列賬的已竣工投資物業

管理層已聘任獨立評估師評估貴集團已竣工投資物業於2018年12月31日的估值。該公允值原則上採用收益資本化法及適時採用直接比較法與折舊後重置成本法。收益資本化法乃基於通過採用現行的資本化率和市場租金，將收入變化潛力予以資本化。直接比較法則以市場可類比交易為基礎。折舊後重置成本法根據當地同類物業之現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置之成本。已竣工投資物業的估值涉及重大判斷及估算的假設。

在審計過程中我們如何應對關鍵審計事項

我們就投資物業估值執行的程序包括：

按公允值列賬的已竣工投資物業

- 評核獨立評估師的資歷、能力及客觀性。
- 取得估值報告，並與評估師進行會議，討論及評估估值方法及所採納的假設的適當性。
- 用已公佈的市場收益率去比較資本化率，可類比物業租賃交易的現行市場租金及適時比較可類比狀況及位置的物業的近期市場交易價和重造或重置之成本，以評核物業估值時所採用的關鍵假設的合理性。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

在審計過程中我們如何應對關鍵審計事項

按成本值列賬的發展中投資物業

貴集團的會計政策是以成本計量其發展中投資物業直至其公允值能可靠地量度或該建設已完成，以較早者為準。發展中投資物業公允值是否能持續可靠地量度取決於管理層的重大判斷。此判斷包括決定市場上可類比物業是否不活躍及可靠量度公允值的替代評估方法是否存在。

經考量發展階段及因素如 (i) 施工許可證是否已獲得；(ii) 發展計劃是否已獲批准；及 (iii) 餘下的發展成本能否準確地估算等因素，貴公司董事認為發展中投資物業的公允值於本報告期末並未能可靠地量度，因此，該等發展中投資物業繼續以成本值列賬，直至公允值能可靠地計量。

由於管理層對已竣工投資物業估值及發展中投資物業計量基礎作出重大的判斷及估算，我們認為此為關鍵審計事項。

按成本值列賬的發展中投資物業

- 考量相關發展中投資物業於年末的發展階段去判斷發展中投資物業的公允值能否可靠地量度及核實關鍵因素，包括(i)施工許可證是否已獲得；(ii)發展計劃是否已獲批准；及 (iii)餘下的發展成本能否準確地估算，從而評核管理層的判斷及評估。
- 進行獨立市場調查並與外部評估師討論發展中投資物業可靠量度公允值的替代評估方法是否存在。

我們發現已存在證據支持評估已竣工投資物業估值及發展中投資物業計量基礎所採用的判斷及估算。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

持有待售已竣工物業及發展中物業的可取回性

請參閱綜合財務報表附註3(a)(ii)及13。

於2018年12月31日，貴集團的資產負債表包括49.46億港元的持有待售已竣工物業及21.03億港元的持有待售發展中物業。

管理層基於持有待售已竣工物業及發展中物業的預計可變現淨值，去評定該等物業的可取回性。此涉及按現有發展計劃的預計完工所需成本估算(適用於發展中物業)、已簽署合約成本及基於當前市場條件(如可類比狀況及位置的物業的當前市場價格)得出的預計未來銷售價格。

倘物業的帳面值較其可變現淨值低，可能需對持有待售發展中物業及已竣工物業作減值虧損撥備。

由於評定持有待售已竣工物業及發展中物業的可變現淨值涉及重大的管理層判斷及估算，我們認為此為關鍵審計事項。

在審計過程中我們如何應對關鍵審計事項

我們就管理層評定持有待售已竣工物業及發展中物業的可取回性執行的程序包括：

- 了解、評核及驗證預計完工所需的成本的預算的控制。
- 評估管理層評定時採用的關鍵假設及估算的合理性，包括：
 - 就預計未來銷售價格與相關物業的合約銷售價格和可類比狀況及位置的物業的當前市場價格(倘適用)進行比較；
 - 就預計完工成本與最新獲批准的總發展成本預算進行比較並查證支持文件(如在建工程的測量師報告和建築合約)。

我們發現，管理層對持有待售已竣工物業及發展中物業的可取回性的評定有據可依。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

因收購廣粵房產產生的廉價收購收益及收購價格分攤

請參閱綜合財務報表附註29。

於本年度，貴集團完成收購廣粵房100%股本權益。由於收購代價較收購的淨資產公允值少，因此產生暫定廉價收購收益約2.97億港元並列入綜合損益表。

就該收購的會計處理涉及重大的管理層判斷及估算。該判斷及估算關於將收購價格分攤到被收購資產及負債的公允值。管理層已聘任獨立評估師為廣粵房於收購交割日持有的物業進行公允值估值。

由於涉及重大的管理層判斷及估算，我們認為此為關鍵審計事項。

在審計過程中我們如何應對關鍵審計事項

我們的程序針對測試被收購的資產及負債的公允值，特別是被收購的物業及相關的稅項撥備。程序包括：

- 評核獨立評估師的資歷、能力及客觀性。
- 取得估值報告，並與評估師進行會議，討論及評估估值方法及所採納的假設的適當性。
- 利用我們的內部評估專家協助用已公佈的市場收益率去比較資本化率，可類比物業租賃交易的現行市場租金及適時比較可類比狀況及位置的物業的近期市場交易價，以評核被收購物業估值時所採用的評估方法的適當性及所採納的關鍵假設的合理性。
- 利用我們的內部稅務專家參考當時頒布的相關稅法重算管理層計算的土地增值稅，以協助評核關於被收購物業的遞延稅項負債的列賬金額。
- 進行若干審計程序以核實於收購日被收購資產及負債(物業除外)的真實性、完整性及準確性，包括但不限於向債權人及債務人發出確認函。
- 查證本集團與賣方已簽訂的股權轉讓協議所列的總代價及重算管理層計算的廉價收購收益。

我們發現，管理層用作計算收購價格分攤的判斷及估算有據可依。

獨立核數師報告(續)

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評定 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評定由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務訊息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍，時間安排和重大審計發現等，包括我們在審計過程中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曹健麟。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2019年3月26日

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	5	312,421	186,694
銷售成本		(217,055)	(21,073)
毛利		95,366	165,621
廉價收購收益	29	296,737	—
其他收入	5	23,664	51,775
其他收益淨額	5	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	8	7,856	12,293
融資成本	8	(33,127)	—
(融資成本)／財務收入淨額		(25,271)	12,293
除稅前溢利	6	273,483	146,286
所得稅費用	9	(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			
基本及攤薄	10	13.10港仙	2.88港仙

第71至139頁的附註屬構成本綜合財務報表的整體部份。

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		
於往後期間重列於損益賬之其他全面(虧損)/收益項目：		
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

第71至139頁的附註屬構成本綜合財務報表的整體部份。

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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	58,868	5,413
投資物業	12	2,211,312	1,156,891
遞延稅項資產	20	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	13	4,946,066	269,669
持有待售發展中物業	13	2,102,738	1,908,882
預付款項、按金及其他應收款項	14	89,244	34,624
可供出售金融資產	15	—	1,161,178
抵押銀行存款	16	42,278	44,316
受限制銀行存款	16	177,454	116,804
現金及現金等值項目	16	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
負債			
流動負債			
應付賬項	17	(4,178)	(16,925)
其他應付款項、應計負債及撥備	17	(853,026)	(150,636)
預收款項		—	(57,847)
合約負債	18	(454,961)	—
應付稅項		(463,285)	(405,282)
銀行貸款	19	(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

綜合資產負債表(續)

於2018年12月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	19	(2,041,785)	—
遞延稅項負債	20	(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
權益			
歸屬於本公司持有者			
股本	21	171,154	171,154
儲備	22	4,365,955	4,347,050
非控股權益	23	4,537,109	4,518,204
		122,907	158,441
權益合計		4,660,016	4,676,645

趙春曉
董事

李偉強
董事

第71至139頁的附註屬構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	歸屬於本公司持有者										非控股 權益 千港元	權益 合計 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬* 千港元	資本 儲備* 千港元	物業重估 儲備* 千港元	企業發展 基金* 千港元	儲備 基金* 千港元	外匯波動 儲備* 千港元	保留 溢利* 千港元	合計 千港元			
於2017年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	95,022	(107,934)	2,319,935	4,187,807		145,623	4,333,430
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	49,287	49,287		2,512	51,799
本年其他全面收益：												
境外業務貨幣換算 產生之匯兌差異	—	—	—	—	—	—	281,110	—	281,110		10,306	291,416
本年全面收益合計	—	—	—	—	—	—	281,110	49,287	330,397		12,818	343,215
轉撥儲備基金	—	—	—	—	—	1,883	—	(1,883)	—		—	—
於2017年12月31日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	96,905	173,176	2,367,339	4,518,204		158,441	4,676,645
於2018年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	96,905	173,176	2,367,339	4,518,204		158,441	4,676,645
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	224,263	224,263		6,215	230,478
本年其他全面虧損：												
境外業務貨幣換算 產生之匯兌差異	—	—	—	—	—	—	(205,358)	—	(205,358)		(6,220)	(211,578)
本年全面收益/ (虧損)合計	—	—	—	—	—	—	(205,358)	224,263	18,905		(5)	18,900
與持有者(以持有者 身份)的交易：												
支付予非控股 股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—		(35,529)	(35,529)
轉撥儲備基金	—	—	—	—	—	67,449	—	(67,449)	—		—	—
於2018年12月31日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	164,354	(32,182)	2,524,153	4,537,109		122,907	4,660,016

* 該等儲備賬目於綜合資產負債表內構成綜合儲備4,365,955,000港元(2017年：4,347,050,000港元)。

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
經營業務所得之現金流量			
經營業務產生／(使用)之淨現金	27	260,775	(622,015)
已收利息		30,343	73,697
已付利息		(51,542)	—
已付中國稅項		(156,276)	(59,685)
經營業務所得現金流入／(流出)淨額		83,300	(608,003)
投資業務所得之現金流量			
出售物業、廠房及設備所得收入		146	—
購買物業、廠房及設備	11	(57,596)	(718)
投資物業之增加		(641,994)	(541,064)
收購附屬公司(扣除現金)淨額	29	(1,361,594)	—
償還集團公司款項	29	(998,861)	—
新增抵押銀行存款		—	(42,734)
以公允值及按攤銷後成本金融資產 (2017年：可供出售金融資產)之減少／(增加)		1,152,172	(667,692)
在存款時超過三個月到期之定期存款之減少		—	346,291
投資業務現金流出淨額		(1,907,727)	(905,917)
融資活動所得之現金流量			
新銀行貸款支取		3,671,330	—
償還銀行貸款		(1,517,596)	—
已付予非控股股東之股息		(35,529)	(29,016)
償還集團公司款項		(22,357)	—
融資活動現金流入／(流出)淨額		2,095,848	(29,016)
現金及現金等值項目之淨增加／(減少)		271,421	(1,542,936)
於年初之現金及現金等值項目		602,749	2,073,059
外幣匯率變動之影響淨額		(38,591)	72,626
於年末之現金及現金等值項目		835,579	602,749
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存		739,639	432,007
在存款時於三個月內到期之定期存款	16	95,940	170,742
於年末之現金及現金等值項目		835,579	602,749

第71至139頁的附註屬構成本綜合財務報表的整體部份。

財務報表附註

1 公司資料

粵海置地控股有限公司(「本公司」)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，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事房地產發展及投資業務。本公司附屬公司之主要業務載於附註33。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

2 主要會計政策摘要

於編製該等綜合財務報表時採用的主要會計政策於下方列出。該等會計政策於所有呈報年份一貫地採用，另有著明者除外。

(a) 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，並將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會計政策的過程中作出判斷。需要高度判斷或具有複雜性或假設及估算對綜合財務報表有重大影響的範疇於附註3披露。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

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

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。

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。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(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(續)

(1) 分類及計量

於2018年1月1日(香港財務報告準則第9號首次採納日期)，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型，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，因本集團具有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。

(2) 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日將預收賬款57,847,000港元重列為合約負債外，管理層評估於首次採納日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。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 本集團未採納的新準則及經修訂準則

下列已頒佈的新準則及經修訂準則於2018年1月1日開始的財務年度未生效及本集團無提早採納：

		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可能影響展開評估，對香港財務報告準則第16號的初步評估詳情如下。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團未採納的新準則及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號處理租賃的定義、列賬及計量和建立呈報對財務報表使用者關於作為出租人及承租人租賃活動有用信息的原則。香港財務報告準則第16號的一項主要變動為對於承租人而言，大部份經營租賃將於綜合資產負債表反映。本集團為若干樓宇及物業的承租人，該等租賃目前分類為經營租賃。香港財務報告準則第16號提供一項對租賃的新會計處理條款，當本集團為承租人，絕大部份租賃應列為資產(因應其使用權)及金融負債(因應其支付義務)。租賃期少於十二個月的短期租賃及對低價值資產的租賃可豁免呈報責任。該新準則因此將導致綜合資產負債表內增加資產及金融負債。就綜合損益表的財務表現，使用權資產按直線法計算的折舊費用及因金融負債產生的利息支出會列賬，概無租賃費用需要列賬。使用權資產按直線法計算的折舊及對金融負債採用有效利率法的合併結果將導致在租賃首年於綜合損益表有較大的費用及租賃期後段費用逐年遞減。

本集團已進行初步評估及估算，採納香港財務報告準則第16號後，因本集團不同業務租用樓宇及物業導致使用權資產及金融負債列賬。經管理層評估，採納香港財務報告準則第16號無重大影響。

本集團已開始對其他新準則、準則修訂本及詮釋進行評估，若干該等變動可能與本集團業務有關及可能會導致會計政策的變更和綜合財務報表內若干項目的披露及重新計量的變更。

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(b) 合併

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，或透過其指令實體之權力影響該等回報時，本集團對該實體有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起合併其賬目。附屬公司自控制權終止當日起終止合併其賬目。

本集團採用收購法就業務合併作會計處理。收購一附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、對被收購方的前持有者產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產和負債的公允值。在業務合併中所收購可識別資產及所承擔的負債及或然負債首次按購買日期的公允值計量。與收購有關的成本當產生時列支費用。

本集團按每項收購情況確認被收購方的任何非控股權益。被收購方所存在的所有權利益包括賦予其持有人相應比例的實體之淨資產應按公允值或目前已確認金額的所有者權益再按被收購方可識別淨資產比例計量。所有其他非控股權益應按其在購買日的公允值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。

如業務合併分階段進行，收購方往時在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允值重新計量，重新計量產生的任何盈虧列入損益賬。

本集團將轉讓的任何或然代價按收購日期的公允值計量。被視為資產或負債的或然代價公允值的往後期間變動，根據香港財務報告準則第9號的規定，列入損益賬。列為權益的或然代價不重新計量，期後的結算在權益中列賬。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(b) 合併(續)

(i) 附屬公司(續)

所轉讓代價與被收購方之任何非控股權益金額及任何往時持有被收購方之權益於收購日期之公允值超逾所收購可識別淨資產公允值之差異列為商譽。如果所轉讓代價總額，所確認的非控股權益，以及往時持有權益被測得低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允值，則該差異直接列入綜合損益表。

除非交易提供所轉讓資產的減值證據，所有集團內部交易、結餘、因集團內部交易產生的未兌現盈虧及股息予以抵銷。如有需要，對附屬公司上報金額作出調整以符合本集團會計政策。

(ii) 未導致失去控制權的附屬公司權益變動

倘與非控股權益之交易並未導致失去控制權，按權益交易作會計處理——即與附屬公司持有者以其作為持有者的身份進行的交易。任何已付代價之公允值與相關應佔收購附屬公司淨資產之賬面值的差異列入權益。與非控股權益交易之攤薄盈虧亦列入權益。

(iii) 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績基於本公司已收及應收股息列賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的綜合全面收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須在收到該等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在地的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元(「港元」)呈報，港元為本公司的呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的匯兌盈虧及將外幣計價的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧一般列於損益賬。如該等盈虧與合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖或歸屬於淨投資的部份有關，該等盈虧於權益賬遞延入賬。

與銀行貸款和現金及現金等值項目有關的匯兌盈虧列入綜合損益表內融資成本項下，所有其他匯兌盈虧淨額列入綜合損益表「其他收益淨額」項下。

以外幣計價並按公允值計量的非貨幣項目以公允值釐訂日期的匯率換算。資產及負債公允值的換算差異作為公允值盈虧的一部份呈報。

(iii) 集團公司

所有功能貨幣與呈報貨幣不同之本集團實體(概無擁有惡性通貨膨脹經濟體系之貨幣)之業績及財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- (a) 各資產負債表呈報之資產及負債均以該資產負債表結算日之收市匯率換算；
- (b) 各損益表之收入及開支均按平均匯率換算(除非該平均值並非於交易日通行匯率累計影響之合理近似值，在此情況下收入及開支按交易日之匯率換算)；
及

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(c) 外幣換算(續)

(iii) 集團公司(續)

(c) 所有產生之匯兌差異均確列入其他全面損益賬。

當處置或出售境外業務的其中一部份，於權益項下記錄的匯兌差異作為出售盈虧的一部份列入綜合損益表。

(d) 物業、廠房及設備

包括建築物在內的物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊和累計減值虧損列賬。歷史成本包括直接歸屬於收購該項目的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(視乎適用情況)。已更換零件的賬面值會終止列賬。所有其他維修費用在產生的財務期間於綜合損益表列支。

物業、廠房及設備的折舊按其可使用年期以直線法分攤其成本至殘值計算如下：

樓宇	3%-6%
辦公室設備	18%-20%
傢俬及裝置	18%-20%
汽車	18%-20%

資產的殘值及可使用年期在每個報告期末日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售之盈虧按所得款項與賬面值之差異釐訂，並於綜合損益表列賬。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(e) 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用的物業。該等投資物業還包括未來作為投資物業使用的在建中或發展中物業。如符合投資物業的其餘定義，以經營租賃持有的土地列為投資物業。倘有該等情況，經營租賃按融資租賃作會計處理。

已竣工投資物業首次以成本計量，包括有關交易成本及借貸成本(倘適用)。首次列賬後，投資物業按公允值列賬，即於各報告期由外方評估師釐訂的公開市場價值。公允值基於根據任何物業性質差異、位置或特定資產的情況得出的經調整(倘適用)活躍市場價格。如未獲得信息，本集團使用例如較不活躍市場近期價格或折現現金流量預測替代估值方法。公允值變動於綜合損益表列賬。

如發展中投資物業公允值不能可靠地量度，該發展中投資物業將以成本計量，直至可釐訂其公允值或建設已完成。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才列入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間列支綜合損益表。繼續作為投資物業用途的重建投資物業繼續按公允值計量。

當投資物業已處置或當投資物業已永久撤消使用及概無預期因處置帶來的未來經濟利益，該投資物業終止列賬。

當本集團處置投資物業時，交易價減出售前的賬面值列入綜合損益表內的出售投資物業盈／虧項下。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(f) 持有待售發展中物業及持有待售已竣工物業

持有待售發展中物業為建築工程及發展尚未完成的土地及樓宇投資，並以成本或可變現淨值中的較低者列賬。於建築期至建築完成日期產生的借貸成本會資本化併入發展成本。可變現淨值為估算銷售價減估算竣工後成本及估算銷售費用。於竣工時，該等物業按賬面值重列入持有待售已竣工物業。

持有待售已竣工物業以成本或估算可變現淨值中的較低者列賬。就未出售物業而言，成本按土地和發展成本、其他直接費用及適用的借貸成本合計分攤釐訂。可變現淨值參考在日常業務過程中出售物業的銷售收入減所有於資產負債日期後產生的估算銷售費用或管理層基於當時市場情況估算預期銷售收入釐訂。

(g) 租賃

當來自擁有權的重大部份的風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。所有其他租賃分類為融資租賃。

(i) 本集團為出租人

自經營租賃獲得的租金收入在有關賃期內以直線法列於綜合損益表。

(ii) 本集團為承租人

已支付經營租賃款項作為費用在有關賃期內以直線法列支。作為簽訂經營租賃獎勵的已收及應收利益在有關賃期內以直線法沖減租金支出。

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(h) 金融資產

(i) 分類

自2018年1月1日起，本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後以公允值(經其他全面損益賬(「其他全面損益賬」)或經損益賬)計量；及
- 按攤銷後成本計量。

該分類取決於該實體管理其金融資產的商業模式及現金流量的合約條款。

對於以公允值計量的資產，其盈虧列於損益賬或其他全面損益賬。對於非交易性的權益工具投資，則取決於本集團在權益投資首次列賬時是否已作出不可撤銷的選擇而將其指定為經其他全面損益賬以公允值(「經其他全面損益賬以公允值」)列賬。

當及只有當其管理該等資產的業務模型變動時，本集團重列債務投資。

(ii) 列賬及終止列賬

常規購買及出售之金融資產均於交易日(即本集團承諾購入或出售該等資產當日)確認。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而本集團已將之絕大部份風險和回報實際轉移時，金融資產終止確認。

(iii) 計量

於首次列賬時，就不經損益賬以公允值(「經損益賬以公允值」)列賬的金融資產，本集團以其公允值加上可直接歸屬於獲取該項金融資產的交易成本計量。經損益賬以公允值列賬的金融資產的交易成本列支損益賬。

判斷包含嵌入式衍生工具的金融資產所產生的現金流量是否僅為本金及利息乃以其整體作考量。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(h) 金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具

債務工具其後計量取決於本集團管理該資產的商業模型及該資產的現金流量特點。共有兩種計量類別供本集團分辨其債務工具：

- 按攤銷後成本：持有作收取合約規定之現金流量且其現金流量僅為本金及利息的資產按攤銷後成本計量。該等金融資產的利息收入採用有效利率法計入財務收入。任何終止列賬時產生的盈虧(連同匯兌損益)直接列於損益賬中「其他收益淨額」項下。減值虧損於綜合損益表作為獨立項目呈報。
- 經損益賬以公允值：不符合按攤銷後成本或經其他全面損益賬以公允值計量的資產經損益賬以公允值計量。其後經損益賬以公允值計量的債務投資盈虧於產生當期列於損益賬「其他收益淨額」項下。

(iv) 減值

本集團有五類金融資產適用於香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模型：

- 其他應收款項
- 已抵押銀行存款
- 受限制銀行存款
- 現金及現金等值項目，及
- 財務擔保

自2018年1月1日起，本集團按前瞻性原則評估與按攤銷後成本的債務工具有關的預期信貸虧損及財務擔保。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(h) 金融資產 (續)

(v) 截至2017年12月31日採用的會計政策

本集團追溯地採用香港財務報告準則第9號，但已選取不重列比較資料。因此，比較資料繼續按本集團往時會計政策作會計處理。

截至2017年12月31日，本集團將其金融資產分類為下列類別：

- 貸款及應收款項，及
- 可供出售金融資產

自購買該等投資時須釐訂其分類。管理層於該等投資首次列賬時釐訂其分類。

(1) 計量

採納香港財務報告準則第9號不改變首次列賬計量，請參閱上文。

可供出售金融資產其後按公允值列賬。自該公允值變動產生的盈虧按以下情況列賬：

- 屬可供出售金融資產以外幣計價的貨幣證券 — 與該證券按攤銷後成本變動有關的匯兌差異列入損益賬及賬面值的其他變動列入其他全面損益賬。
- 其他貨幣及非貨幣證券 — 列入其他全面損益賬可供出售證券。

當列為可供出售證券已出售，列入其他全面損益賬的累計公允值調整重列入損益賬項下的投資證券其他收益／(虧損)。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(h) 金融資產(續)

(v) 截至2017年12月31日採用的會計政策(續)

(2) 減值

按攤銷後成本列賬的資產

本集團於各報告期末評估一項金融資產或一組金融資產是否有客觀證據需要減值。只有在該資產首次列賬後因一項或多項事件出現導致有減值的客觀證據(「虧損事件」)及虧損事件對估算該項金融資產或該組金融資產未來現金流量的影響能可靠地估算的情況下，該項金融資產或該組金融資產需要減值及產生減值虧損。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按該資產賬面值及根據未來現金流量按該金融資產原有效利率估算的折現值間的差異計量。該資產賬面值減少及虧損金額列入綜合損益表。

如減值虧損金額於往後期間減少及該減少的原因客觀地與於減值後出現的一項事件有關，往時已列賬的減值虧損回撥並列入綜合損益表。

列為可供出售的資產

本集團於各報告期末評估一項金融資產或一組金融資產是否有客觀證據需要減值。就列為可供出售的權益投資而言，重大或較長時間證券公允值下降至低於其成本證明該資產需要減值。如可供出售金融資產有任何該證據存在，累計虧損(按收購成本及目前公允值減任何該資產往時於綜合損益表列賬的減值虧損間的差異計量)自權益剔除及列入綜合損益表。列入綜合損益表的股本工具減值虧損不經綜合損益表回撥。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(h) 金融資產(續)

(v) 截至2017年12月31日採用的會計政策(續)

(2) 減值(續)

列為可供出售的資產(續)

如列為可供出售的債務工具於往後期間增值及該增值與於減值虧損列入綜合損益表後出現的一項事件有關，減值虧損經綜合損益表回撥。

(vi) 金融工具抵消

當有依法執行權利可抵消金額及有意向以淨額結算或該資產變現及負債結算同時進行，金融資產及負債抵消及該淨額列入綜合資產負債表。依法執行權利必須不取決於未來事件，可在日常業務過程中及在違約事件出現並且該公司或交易對方破產或清盤時執行。

(i) 非金融資產減值

具有無限使用期的資產不作攤銷及年度減值測試。當事件或環境變動顯示該賬面值可能不能回收，該資產作減值檢討。減值虧損按該資產賬面值高於其可回收值的金額列賬。可回收值為資產的公允值減出售成本與使用價值中的較高者。就評估減值而言，資產按獨立最低層可識別現金流量(現金產生單位)組合。除商譽外，已減值的非金融資產於各報告期末就減值是否可回撥作檢討。

(j) 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務因銷售貨物或提供服務應收客戶的款項，倘預期貿易及其他應收款項可於一年或一年以內收回(或如付款時間較長，按一般業務經營週期)，該等應收款項列為流動資產，否則該等應收款項列為非流動資產。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(j) 貿易及其他應收款項(續)

除非該等款項包括重大融資組成部份，貿易應收款項首次按無條件收取代價金額列賬，否則按公允值列賬。貿易應收款項其後採用有效利率法按攤銷後成本減去減值撥備計量。

(k) 現金及現金等值項目

在綜合現金流量表中，現金及現金等值項目包括現金、隨時可提取的銀行存款、其他在存款時於三個月內到期的短期高流動性投資及銀行透支款項。在綜合資產負債表中，銀行透支款項列入流動負債項下貸款。

(l) 僱員福利

(i) 僱員享有的假期

僱員享有的年假當已累算至僱員時列賬。截至資產負債表日期因僱員已提供的服務按年假估算的負債撥備。

僱員享有的病假及產假不會列賬，直至該假期的時候。

(ii) 退休福利責任

本集團營辦幾個立定額供款退休計劃及強制性公積金退休供款計劃，該等計劃適用於所有僱員。該等計劃內的資產由獨立於本集團的管理基金持有。本集團於該等計劃項下之供款在應予支付時列支，本集團的供款金額根據僱員基本工資按一特定百分比計算。任何自本集團離職的僱員與不歸屬利益有關而沒收的供款用於減少本集團持續供款的應付金額。

(iii) 享有花紅

當本集團因僱員提供服務產生當前法律或推定責任及該項責任能可靠地估算，預期花紅支付成本列為負債。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(m) 貸款

貸款首次以扣除已產生之交易成本的公允值列賬。貸款其後按已攤銷成本列賬；扣除交易成本後的所得款項與贖回價值間之任何差額於貸款期使用有效利率法列入綜合損益表。

倘有極大機會提取部份或全部貸款，因建立貸款額度支付的費用列為貸款交易成本。如該情況出現，該費用可遞延直至提取貸款。假如無證據顯示有極大機會提取部份或全部貸款，該費用會資本化並列為因資金流動性服務產生的預付款，並於與其相關的貸款額度期內攤銷。

當合約中的責任解除、取消或屆滿，貸款自資產負債表剔除。已終止或轉讓予另一方的金融負債，其賬面值與已支付代價(包括任何非現金資產轉讓或負債承擔)之間的差額列入綜合損益表中的其他收入或融資成本。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則貸款列為流動負債。

(n) 應付賬項

應付賬項為在日常經營活動中購買商品或服務產生的支付責任。如應付賬項的支付日期在一年或一年以內(或如付款時間較長，按一般業務經營週期)，該等應付賬項列為流動負債，否則該等應付賬項列為非流動負債。

應付賬項首次以公允值列賬，其後利用有效利率法按攤銷後成本計量。

(o) 本期及遞延所得稅項

本期稅項支出包括本期及遞延所得稅項。稅項於綜合損益表列賬，除非該等稅項與列入其他全面損益賬或權益之項目有關。在該情況下，稅項亦分別列入其他全面損益賬或權益。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(o) 本期及遞延所得稅項(續)

(i) 本期所得稅項

本期所得稅支出於資產負債表日期本公司及其附屬公司經營業務及產生應課稅收入基於所在國家已頒佈或實質已頒佈之稅法計算。管理層定期評估適用稅法須受到相關詮釋規限情況下之納稅申報情況，並在適當情況下按預期將支付稅務機關的款項基準撥備。

(ii) 遞延所得稅項

內在差異

遞延所得稅項採用負債法就資產與負債之稅基與彼等在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異列賬，但若遞延所得稅項負債來自首次列賬的商譽，遞延所得稅項不列賬；若遞延所得稅項來自在交易(不包括業務合併)中首次列賬的資產或負債，而在交易時不影響會計或應課稅損益，則遞延所得稅項不作會計處理。遞延所得稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)釐定。

遞延所得稅資產僅就極可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷的情況下列賬。

外在差異

因應本集團可控制暫時性差異的回撥時間及暫時差異在可見將來極可能不會回撥，來自投資附屬公司的應課稅暫時差異會計提遞延所得稅負債。

因應暫時差異極可能在可見將來回撥，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差異，來自投資附屬公司的可扣減暫時差異會計提遞延所得稅資產。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(o) 本期及遞延所得稅項(續)

(iii) 抵消

當有法定可執行權力將本期稅項資產與本期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(p) 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；極可能需要有資源流出以償付責任；及金額已可靠地估算，本集團作出撥備。未來經營虧損概不作撥備。

撥備按預期結算責任的支出並採用反映該目前市場評估資金的時間值和該責任特定風險的稅前利率計算得出的現值計量。因時間推移增加的撥備列為利息支出。

(q) 收入列賬

物業銷售

於以往報告期，當自擁有物業的重大風險及回報已轉讓予客戶，本集團將銷售物業列賬。

根據香港財務報告準則第15號，當資產的控制權轉讓予客戶時，收入會列賬。視乎合約條款及合約適用法律，資產的控制權轉讓可為分時段或某一時點。如本集團在履約過程中對物業無替代用途及本集團有就累計至今已完成的履約部分對付款有強制執行權，而本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度將收入列賬，否則當客戶取得已竣工物業控制權時，收入在某一時點列賬。

在完全滿足履行義務時對履約進度的計量基於本集團為完成履約義務而發生的支出或投入，並參考於報告期末已發生的合約成本相對於每份合約的總估算成本。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(q) 收入列賬(續)

物業銷售(續)

就按某一時點將物業控制權轉移的物業發展及銷售合約，當客戶對該已竣工物業實際擁有或取得法定所有權及本集團有現行權利要求付款及代價的收取機會極高，收入會列賬。

在釐訂交易格價時，本集團自承諾代價調整其融資部份的影響(如重大)。

租金收入

租金收入於租賃期內以直線法列入綜合損益表。

(r) 與合約有關的資產及合約負債

在與客戶簽訂合約時，本集團自客戶取得收取代價的權利及承擔履行轉讓貨物或提供服務予客戶的責任。

基於剩餘權利及履約責任的關係，該等權利及履約責任組合成合約資產或合約負債淨額。如累計已列入損益賬的收入超過來自客戶的累計付款，該合約為一項資產及列入合約資產，否則，如來自客戶的累計付款超過累計已列入損益賬的收入，該合約為一項負債及列入合約負債。

合約資產根據對按攤銷後成本列賬的金融資產已採納的減值評估方式評估是否需作減值。當本集團轉讓貨物或服務予客戶及因此滿足其履約責任時，合約負債列為收入。

倘本集團預期可收回該遞增成本及其後有系統並與轉讓貨物或服務予客戶一致地攤銷該遞增成本，獲取與客戶的合約所產生的遞增成本被資本化及於與合約有關的資產中呈報。因應與合約有關的資產值超過本集團預期收取款項減直接與該等貨物或服務的未列支成本有關的代價餘下金額，本集團於綜合損益表列支減值虧損。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(s) 股本

普通股列入權益。

(t) 貸款成本

與收購、建築或生產一項需要一段頗長時間準備作為使用或出售的資產直接有關的貸款成本會資本化並作為該資產的成本。

就指定貸款在等待用於合資格資產支出期間所作的臨時投資賺取的投資收入，會沖減資本化貸款成本。

所有其他貸款成本在產生當年於綜合損益表列支。

(u) 分部報告

經營分部與提供予主要營運決策者的內部報告情況一致。主要營運決策者(負責分配資源及評估經營分部的表現)已被識別為作出策略性決定的執行董事。

(v) 或然負債

一項或然負債為一項來自過去事件引致可能發生的責任，該責任可因一項或多項不確定而本集團不能控制的未來事件的出現或不出現而定。該責任也可由不列賬(因涉及經濟資源外流不確定或因該責任涉及的金額不能可靠地計量)的過去事件產生的現行責任。

一項或然負債不列賬，但於財務報表附註中披露。當外流的或然率有變動導致外流極有可能發生，該或然負債會作為撥備列賬。

(w) 股息分配

股息分配獲本公司股東或董事批准(倘適用)後，該分配予本公司股東的股息在本集團資產負債表內列為一項債務。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策摘要(續)

(x) 財務擔保合約

財務擔保合約於簽發時確認為金融負債。金融負債首次以公允值計量，其後按以下兩者中的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」項下的預期信貸虧損模型確定的金額，及
- 首次列賬金額減去根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」的原則確認的累計收入金額(倘適用)。

財務擔保的公允值基於債務工具規定的合約價款與不提供擔保時需支付價款之間的現金流量差額的現值，或應向履行義務的第三方支付的金額予以確定。

(y) 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利按屬於本公司持有者溢利(剔除服務普通股以外的任何權益成本)除以於本財務年度內已發行普通股的加權平均數，並就本年內發行的普通股的紅利元素作出調整及並不包括庫存股份。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利經考慮利息的所得稅後影響及有關攤薄潛在普通股的其他融資成本及當時應為尚未發行的額外普通股加權平均數，調整釐定每股基本盈利的數字。

財務報表附註(續)

3 重大會計估算及判斷

估算及判斷基於過往經驗及其他包括根據目前情況對關於未來事件之合理預期等因素持續進行評估。

(a) 重大會計估算

本集團對未來作出估算及假設。由此而生之會計估算在定義上極少與相關之實際結果相同。具相當風險導致下個財務年度的資產與負債賬面值作重大調整的估算及假設將於下文討論。

(i) 已竣工投資物業公允值估算

各投資物業公允值於各資產負債表日期由獨立專業評估師按市場價值評估獨立釐訂。公允值最佳證據為類似物業於活躍市場目前價格。倘無該等信息，有關金額按一系列合理公允值估算釐訂。該評估師主要採用收益資本化法或市場法。按收入資本化法計算得出的公允值基於對未來業績及一組適用於各自物業的假設以反映其現金流量輪廓的估算；而直接比較法考慮類似物業近期價格，並就反映物業特性的差異作出調整。

關於估算及假設的詳情載於附註12。

(ii) 持有待售發展中物業及持有待售已竣工物業減值撥備

本集團根據其可收回金額(基於該等物業按過往經驗及已承諾合約及根據當時市場情況得出的預期未來銷售價格減估算完工所需成本)評估持有待售發展中物業及持有待售已竣工物業賬面值。倘有關物業存貨賬面值因市場環境變化導致該等估算的價值出現波動情況，可能導致對持有待售發展中物業及持有待售已竣工物業的重大減值虧損回撥或撥備。該評估需要採用判斷及估算。

財務報表附註(續)

3 重大會計估算及判斷(續)

(a) 重大會計估算(續)

(iii) 所得稅項

在釐訂所得稅項撥備金額時需要作出重大判斷。於日常業務過程中有多項交易及計算涉及的最終結果存有不確定性。當該等事項引致最終稅項金額與首次列賬金額有差異，該差異將影響出現結果當期所得稅項及遞延稅項撥備。

本集團需就在中國的資本增值繳納土地增值稅及預扣稅。釐訂土地增值及資本增值金額及相關稅項需作出重大判斷。本集團基於管理層根據對稅法的了解就該等土地增值稅及資本增值預扣稅作出最佳估算。最終稅項金額可能與首次列賬金額有差異及該等差異將影響於當地稅務部門敲定最終稅項金額當期所得稅項及遞延稅項撥備。

當管理層相信未來極有可能產生應課稅溢利使用該臨時差異或稅務虧損，與若干臨時差異及稅務虧損有關的遞延稅項資產會列賬。該等臨時差異及稅務虧損實際使用情況得出的結果可能有差異。

(b) 採用本集團會計政策的重大判斷

(i) 投資物業及持有待售物業的分別

本集團釐訂一項物業是否合資格列為投資物業或持有待售物業。在作出有關判斷時，本集團考慮持有該物業(土地或建築物)的用意。持有物業以賺取租金或作資本增值會列為投資物業，如物業於日常業務過程中持有作待售用途，則會列為持有待售物業。本集團作出判斷時就每項物業獨立考慮。

財務報表附註(續)

3 重大會計估算及判斷(續)

(b) 採用本集團會計政策的重大判斷(續)

(ii) 發展中投資物業公允值估算

未來用作投資物業的在建中或發展中物業列為在建中投資物業。如其公允值不能可靠地釐訂，發展中投資物業按成本計量，直至其公允值能可靠地量度。本集團需就發展中投資物業於何時能可靠地按公允值計量行使判斷，考慮因素包括 (i) 是否已獲得施工許可證；(ii) 發展計劃是否已獲批准；及 (iii) 餘下建築成本是否可準確估算。其他跡象及個別發展情況可適當列入考慮。董事總結該發展中投資物業繼續按成本計量，直至發展計劃已獲批准或餘下建築成本能準確地估算。

4 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。

財務報表附註(續)

4 分部資料(續)

於本年度及上年度並無錄得各分部間的交易。

(a) 分部業績、資產及負債

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

財務報表附註(續)

4 分部資料(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2018年12月31日			
分部資產	10,347,684	115,855	10,463,539
調節：			
未分配資產			184,246
資產總計			10,647,785
分部負債	(4,224,657)	(62,794)	(4,287,451)
調節：			
未分配負債			(1,700,318)
負債總計			(5,987,769)
其他分部資料			
投資物業公允值收益	13,813	—	13,813
折舊	(6,082)	(305)	(6,387)
資本性支出	(709,805)	(123)	(709,928)

財務報表附註(續)

4 分部資料(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2017年12月31日			
分部資產	5,139,685	160,841	5,300,526
調節：			
未分配資產			80,315
資產總計			5,380,841
分部負債	(610,796)	(19,894)	(630,690)
調節：			
未分配負債			(73,506)
負債總計			(704,196)
其他分部資料			
投資物業公允值收益	773	—	773
折舊	(1,324)	(267)	(1,591)
資本性支出	(24,280)	(171)	(24,451)

(b) 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。

(c) 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%。

財務報表附註(續)

5 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：		
— 在某一時點確認的物業銷售	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		
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	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

財務報表附註(續)

6 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除：

	附註	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	11	6,387	1,591
經營租賃項下最低租金支出		6,232	3,159
廣告費		9,707	2,968
稅金及附加徵費		4,785	1,910
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(附註7)		1,640	1,640
僱員成本			
— 薪酬及薪金		69,457	59,569
— 公積金供款		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

財務報表附註 (續)

7 董事利益及權益與首五位薪酬最高人員

(a) 董事酬金

	袍金 千港元	薪金、津貼及 非現金福利 千港元	與表現 相關花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬合計 千港元
2018年					
執行董事：					
趙春曉(行政總裁)	—	—	—	—	—
李偉強	—	—	—	—	—
吳明場	—	—	—	—	—
曾奕	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
非執行董事：					
黃小峰(主席)	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
Alan Howard Smith	520	—	—	—	520
方和	560	—	—	—	560
李君豪	560	—	—	—	560
	1,640	—	—	—	1,640

財務報表附註(續)

7 董事利益及權益與首五位薪酬最高人員(續)

(a) 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼及 非現金福利 千港元	與表現 相關花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬合計 千港元
2017年					
<i>執行董事：</i>					
趙春曉(行政總裁)	—	—	—	—	—
李偉強	—	—	—	—	—
吳明場	—	—	—	—	—
曾奕	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
<i>非執行董事：</i>					
黃小峰(主席)	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事：</i>					
Alan Howard Smith	520	—	—	—	520
方和	560	—	—	—	560
李君豪	560	—	—	—	560
	1,640	—	—	—	1,640

於本年度董事並無(2017年：無)放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註(續)

7 董事利益及權益與首五位薪酬最高人員(續)

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除於本綜合財務報表的其他地方提及外，概無於本年底或本年內任何時間存在與本集團業務有關的重大交易、安排或合約涉及本公司、其附屬公司、其共同系附屬公司或其控股公司作為合約方及本公司董事或任何與董事有關的實體持有重大權益(無論直接或間接)。

(c) 首五位薪酬最高人員

本年度首五位最高薪酬之僱員並無包括任何董事(2017年：無)。董事及最高行政人員酬金詳情已載於上述附註7。本公司5位(2017年：5位)最高薪酬僱員為非董事及非最高行政人員之薪酬詳情如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	3,607	2,529
與表現相關花紅	4,883	5,202
退休金計劃供款	935	835
	9,425	8,566

下列為非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員數目及薪酬幅度：

	僱員人數	
	2018年	2017年
1,000,001至1,500,000港元	—	2
1,500,001至2,000,000港元	4	2
2,000,001至2,500,000港元	1	1
	5	5

財務報表附註(續)

8 財務收入／(融資成本)

	2018年 千港元	2017年 千港元
財務收入		
— 銀行利息收入	7,856	12,293
融資成本		
— 銀行貸款利息支出	32,537	—
— 集團公司貸款利息支出	15,647	—
— 其他	3,358	—
融資成本合計	51,542	—
減：於持有待售發展中物業及發展中投資物業項目中 資本化金額	(18,415)	—
本年度融資成本列支合計	33,127	—

適用於借入用於物業發展之貸款資本化年利率為5.46%至6.65% (2017年：無)。

9 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。

財務報表附註(續)

9 稅項(續)

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。

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
本期所得稅項			
一 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	20	(153,182)	(8,766)
		43,005	94,487

按本公司及其主要附屬公司所在地適用於除稅前溢利之法定稅率計算之稅務支出，與按有效稅率計算之稅務支出調節如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
除稅前溢利	273,483	146,286
按法定稅率25%計算(2017年：25%)之稅項	68,371	36,572
不同稅率之稅收影響	3,248	1,572
中國子公司派發股息之5%預扣稅影響	7,117	—
無須計稅之收入	(74,184)	(1,704)
不能扣稅之費用	5,533	7,098
使用往時未確認之稅務虧損	(33,593)	(16,030)
確認早前未確認之稅務虧損	(2,520)	—
確認早前未確認之暫時差異	(45,379)	—
未確認之暫時差異	181,517	—
未確認之稅務虧損	8,678	1,861
計算所得稅時可減免之土地增值稅	(21,315)	(22,557)
釋放遞延土地增值稅負債	(64,054)	(2,554)
中國大陸土地增值稅	9,586	90,229
所得稅費用	43,005	94,487

財務報表附註(續)

10 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。

11 物業、廠房及設備

附註	樓宇 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本					
於2018年1月1日	8,341	7,484	1,006	1,869	18,700
添置	50,226	6,662	—	708	57,596
收購附屬公司(附註29)	—	4,616	—	20	4,636
處置	—	(729)	—	—	(729)
匯兌差異	(1,997)	(709)	—	(112)	(2,818)
於2018年12月31日	56,570	17,324	1,006	2,485	77,385
累計折舊					
於2018年1月1日	7,256	4,208	747	1,076	13,287
本年度折舊	3,426	2,488	201	272	6,387
處置	—	(596)	—	—	(596)
匯兌差異	(248)	(255)	—	(58)	(561)
於2018年12月31日	10,434	5,845	948	1,290	18,517
於2018年12月31日賬面淨值	46,136	11,479	58	1,195	58,868
於2018年1月1日賬面淨值	1,085	3,276	259	793	5,413

財務報表附註(續)

11 物業、廠房及設備(續)

	附註	樓宇 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本						
於2017年1月1日		23,850	6,322	1,006	1,747	32,925
添置		—	718	—	—	718
處置		(881)	—	—	—	(881)
轉撥及重分類		(15,109)	—	—	—	(15,109)
匯兌差異		481	444	—	122	1,047
於2017年12月31日		8,341	7,484	1,006	1,869	18,700
累計折舊						
於2017年1月1日		20,478	2,970	546	819	24,813
本年度折舊	6	200	997	201	193	1,591
處置		(506)	—	—	—	(506)
轉撥及重分類		(13,250)	—	—	—	(13,250)
匯兌差異		334	241	—	64	639
於2017年12月31日		7,256	4,208	747	1,076	13,287
於2017年12月31日賬面淨值		1,085	3,276	259	793	5,413
於2017年1月1日賬面淨值		3,372	3,352	460	928	8,112

折舊費用於綜合損益表中的下列分類列支：

	2018年 千港元	2017年 千港元
銷售及市場推廣費用	3,403	53
管理費用	2,984	1,538
	6,387	1,591

財務報表附註(續)

12 投資物業

	已竣工投資 物業公允值 千港元 (附註a)	發展中投資 物業成本 千港元 (附註b)	合計 千港元
2018年			
於2018年1月1日	27,849	1,129,042	1,156,891
添置	17,607	634,725	652,332
收購附屬公司(附註29)	483,929	—	483,929
投資物業公允值收益	13,813	—	13,813
匯兌差異	(20,700)	(74,953)	(95,653)
於2018年12月31日	522,498	1,688,814	2,211,312
2017年			
於2017年1月1日	25,276	1,032,051	1,057,327
添置	—	23,733	23,733
投資物業公允值收益	773	—	773
匯兌差異	1,800	73,258	75,058
於2017年12月31日	27,849	1,129,042	1,156,891

投資物業之公允值412,009,000港元(2017年：無)已抵押予銀行為本集團附屬公司銀行借貸作抵押(附註19)。

附註：

- (a) 本集團已竣工投資物業按公允值計量。本集團投資物業經持有認可相關專業資格的獨立評估師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)評估以確定投資物業於2018年12月31日的公允值(2017年：相同)。本集團聘請威格斯重估其商業投資物業，該估值符合香港測量師學會頒發的香港測量師評估標準。

本集團投資物業之公允值522,498,000港元(2017年：27,849,000港元)使用重大不可觀察輸入數據(第3層)按公允值計量。本集團的政策是在事件發生之日或導致轉移的情況發生變化時確認轉入和轉出公允值層級。於本年度，並無於第1層，第2層及第3層間轉移。

- (b) 發展中投資物業按成本值計量，直至公允值能可靠地確定。在考慮了發展階段和以下因素後：(i)是否已獲得施工許可；(ii)發展計畫是否已獲批准；及(iii)是否可以準確估計剩餘建築成本，本集團得出的結論為此等發展中投資物業未能可靠地計量其公允值。因此，在綜合資產負債表中按成本值計量。

財務報表附註(續)

12 投資物業(續)

公允值計量使用重大不可觀察輸入數據

位於中國的珠光路商業物業公允值為494,183,000港元(2017年：無)使用收益資本化法計算其公允值。收益資本化法基於採用適用資本化率(來自出售交易及評估師對當時投資者的要求或期望分析後得出)對淨收入及潛在復歸收入資本化。於估值時採納當時的市場租金已參考了近期主體物業及其他可比較物業的出租情況。

公允值為28,315,000港元(2017年：27,849,000港元)的該等倉庫及住宅／非住宅物業結合採用市場法及折舊後重置成本法分別評估該等物業之土地部分以及建於土地上之建築物及構築物。兩項結果之總和為該等物業之整體市值。在對土地部分進行估值時，已參考廣東深圳市標準地價。由於建築物及構築物之性質無法按市場基準進行估值，該等物業按其折舊後重置成本進行估值。折舊後重置成本法根據當地同類物業之現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置之成本，並根據觀察所得狀況或老化現況(不論出於實際、功能或經濟原因)扣減累計折舊。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案之情況下，折舊後重置成本法為最可靠之物業價值指標。

市場法基於就擬作估值的物業與近期有交易的其他可比較物業直接比較。但由於房地產物業的異質，一般需要作適當的調整，以反映就該物業任何可能影響價格關於質量的差異。

財務報表附註(續)

12 投資物業(續)

公允值計量使用重大不可觀察輸入數據(續)

公允值計量之使用重大不可觀察輸入數據的信息：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均	
			2018年	2017年
珠光路已完成 商業物業	收益資本化	資本化率	5%	無
		估計每月租值 (每平方米)	80港元至 348港元	無
倉庫及住宅/ 非住宅物業	市場法	樓面地價 (每平方米)	405港元至 458港元	424港元至 481港元
	折舊後重置 成本法	估計建築成本 (每平方米)	2,518港元至 2,987港元	2,452港元至 2,910港元

估算已竣工投資物業之公允值時，該等物業之最高及最佳用途分別為其現有用途。

當時市場租金基於威格斯對近期有關該等物業及其他可比較物業的出租情況的見解估算。租金越低，其公允值越低。

威格斯估算的資本化率基於需要估值的該等物業的風險輪廓。資本化率越高，其公允值越低。

樓面地價和估計建築成本的顯著增加/(減少)將導致已竣工投資物業的公允值顯著增加/(減少)。

財務報表附註(續)

13 持有待售已竣工物業及持有待售發展中物業

	2018年 千港元	2017年 千港元
持有待售已竣工物業	4,946,066	269,669

持有待售已竣工物業3,566,882,000港元(2017年：無)已抵押予銀行作為授予本公司附屬公司銀行貸款的抵押品(附註19)。

	2018年 千港元	2017年 千港元
持有待售發展中物業預計將完成及交付： — 正常營運週期內包含在流動資產項下	2,102,738	1,908,882
金額包括：		
— 地價	1,598,384	1,675,411
— 包括資本化折舊及員工成本的建築成本	496,570	233,471
— 資本化融資成本	7,784	—
	2,102,738	1,908,882

本集團物業發展的正常營運週期一般為一至三年。

於本報告期末，金額為2,102,738,000港元(2017年：1,908,882,000港元)的發展中物業按計劃不會在未來十二個月內竣工。

財務報表附註(續)

14 預付款項、按金及其他應收款項

	2018年 千港元	2017年 千港元
預付款項	56,985	22,532
按金及其他應收款項	32,259	12,092
	89,244	34,624

預付款項、按金及其他應收款項的帳面值以下列貨幣計值：

	2018年 千港元	2017年 千港元
港幣	2,087	1,481
人民幣	87,157	33,143
	89,244	34,624

於2018年12月31日本集團的其他應收款項包括應收同系附屬公司款項餘額1,230,000港元(2017年：909,000港元)。

於2018年及2017年12月31日，以上資產均未逾期及無作減值，包含在上述應收款項中的金融資產近期亦沒有違約記錄。

15 可供出售金融資產

	2018年 千港元	2017年 千港元
非上市理財產品，以公允值列賬	—	1,161,178

上述於2017年列為可供出售金融資產的投資為於中國的銀行所發行的理財產品，並於2018年1月1日分類為來自經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬金融資產。本集團已於2018年處置所有理財產品。

於2017年度，本集團的可供出售金融資產在其他全面損益賬內並無錄得任何盈虧。

財務報表附註 (續)

16 抵押銀行存款、受限制銀行存款及現金及現金等值項目

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
現金及銀行結存		959,371	593,127
購買時到期日少於三個月到期之定期存款		95,940	170,742
		1,055,311	763,869
減：受限制銀行存款	(i)	(177,454)	(116,804)
抵押銀行存款	(ii)	(42,278)	(44,316)
現金及現金等值項目		835,579	602,749

現金及銀行結存的帳面值以下列貨幣計值：

	2018年 千港元	2017年 千港元
港幣	1,598	840
人民幣	941,657	605,508
美元	112,056	157,521
	1,055,311	763,869

附註：

- (i) 於2018年12月31日餘額約177,280,000港元(2017年：116,622,000港元)主要代表本集團的持有待售已竣工物業及持有待售發展中物業之預售樓款及安置迴遷戶存放於指定銀行賬戶之資金，該等賬戶根據中國有關規定受監管。
- (ii) 於2018年12月31日的餘額為本集團就工程協議項下由一家銀行開具不可撤銷保證函予一承包人之代價的抵押存款，最高款額為42,278,000港元(2017年：44,316,000港元)。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結存(受限制銀行存款及抵押銀行存款除外)為721,925,000港元(2017年：444,388,000港元)及不能自由兌換其他貨幣。惟根據中國大陸之外匯管制條例與結算、售匯及付匯之管理條例，本集團獲准可透過認可進行外匯交易之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

財務報表附註(續)

16 抵押銀行存款、受限制銀行存款及現金及現金等值項目(續)

銀行存款按基於每日銀行存款利率的浮動息率賺取利息。本集團考慮其即時現金需求作出為期七日至三個月不等之短期定期存款，並按相關之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款及定期存款存放於信譽良好且近期無違約紀錄之銀行。

17 應付賬項及其他應付款項、應計負債及撥備

	2018年 千港元	2017年 千港元
應付賬項(附註a)	4,178	16,925
應付建築費用	326,172	60,039
其他應付款項、應計負債及撥備	90,879	90,472
應付集團公司款項(附註b)	435,975	125
	857,204	167,561

應付賬項及其他應付款項、應計負債及撥備的帳面值約等於其公允值，因該等款項即將或於短期內到期。應付賬項及其他應付款項、應計負債及撥備以下列貨幣計價：

	2018年 千港元	2017年 千港元
港幣	10,939	8,060
人民幣	846,265	159,501
	857,204	167,561

財務報表附註(續)

17 應付賬項及其他應付款項、應計負債及撥備(續)

附註：

(a) 於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

(b) 應付集團公司款項餘額均為無抵押、不計息及按要求還款。其帳面值與其公允值相近。

18 合約負債

本集團已確認與客戶有關之合約負債如下：

	2018年 千港元
合約負債	454,961

附註：

(1) 本集團根據合約中規定的結算進度收取客戶支付款項。該支付款項主要來自物業銷售，並通常在合約履行之前預收。

(2) 下表列出本報告期列賬的收入中有多少與結轉合同負債有關及與上一年度履行的履約義務關係。

	2018年 千港元
已確認收入包含在期初合約負債 — 物業銷售	12,991

(3) 下表顯示物業銷售產生的未履行履約義務金額，預計期限為一年或一年以上：

	2018年 千港元
預計在一年內確認	830,777
預計在一年後確認	226,957
	1,057,734

財務報表附註(續)

19 銀行貸款

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行貸款 — 已抵押	2,512,001	—
銀行貸款償還期限如下：		
不超過1年	470,216	—
超過1年但不超過2年	569,508	—
超過2年但不超過5年	1,472,277	—
減：流動部分	2,512,001 (470,216)	—
非流動部分	2,041,785	—

銀行貸款以下列資產作抵押：

	2018年 千港元	2017年 千港元
持有待售已竣工物業(附註13)	3,566,882	—
投資物業(附註12)	412,009	—
抵押銀行存款(附註)	—	—
	3,978,891	—

附註：

根據相關的銀行貸款協議，金額為798,810,000港元的銀行貸款(2017年：無)乃由抵押銀行存款作抵押。於2018年12月31日，該指定銀行賬戶並無現金及銀行存款(2017年：無)。

上述抵押銀行貸款2,512,001,000港元(2017年：無)中的金額1,369,560,000港元(2017年：無)以附屬公司股份作抵押(附註33)。

銀行貸款金額2,512,001,000港元(2017年：無)可分期償還。銀行貸款按浮動利率計息及其合約利息重定價日期在6個月內。

財務報表附註(續)

19 銀行貸款(續)

於2018年12月31日，本集團銀行貸款的加權平均有效利率為年息5.11% (2017年：無)。

銀行貸款的帳面值與其公允值相若，並以人民幣計值。

20 遞延稅項

遞延稅項資產及負債之分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
遞延稅項資產：		
— 將於超過12個月後變現	73,014	80,315
— 將於12個月內變現	111,232	—
	184,246	80,315
遞延稅項負債：		
— 將於超過12個月後結算	(1,247,524)	(24,922)
— 將於12個月內結算	(452,794)	(48,584)
	(1,700,318)	(73,506)
	(1,516,072)	6,809

遞延稅項賬目淨額之變動情況如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
本年期初	6,809	(2,131)
收購附屬公司	(1,735,750)	—
列入損益表	153,182	8,766
匯兌差異	59,687	174
	(1,516,072)	6,809

財務報表附註(續)

20 遞延稅項(續)

遞延稅項資產及負債於本年度之變動情況如下：

遞延稅項負債

	物業重估 千港元	因收購附屬 公司產生之 公允值調整 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2017年1月1日	(5,216)	(66,962)	—	(72,178)
於本年度列入／(列支)綜合損益表 之遞延稅項(附註9)	(323)	3,924	—	3,601
匯兌差異	(378)	(4,551)	—	(4,929)
於2017年12月31日及2018年1月1日	(5,917)	(67,589)	—	(73,506)
收購附屬公司	—	(1,782,953)	—	(1,782,953)
於本年度列入／(列支)綜合損益表 之遞延稅項(附註9)	(3,453)	96,606	(4,517)	88,636
匯兌差異	397	66,944	164	67,505
於2018年12月31日	(8,973)	(1,686,992)	(4,353)	(1,700,318)

財務報表附註(續)

20 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	土地增值 稅撥備 千港元	稅務虧損 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2017年1月1日	70,047	—	—	70,047
本年度列入綜合損益表之 遞延稅項(附註9)	5,165	—	—	5,165
匯兌差異	5,103	—	—	5,103
於2017年12月31日及 2018年1月1日	80,315	—	—	80,315
收購附屬公司	—	46,721	482	47,203
本年度列入/(列支)綜合損益表 之遞延稅項(附註9)	26,209	(7,042)	45,379	64,546
匯兌差異	(4,644)	(1,509)	(1,665)	(7,818)
於2018年12月31日	101,880	38,170	44,196	184,246

於2018年12月31日，本集團於香港錄得稅務虧損為195,031,000港元(2017年：196,604,000港元)，可無限期使用作為抵銷未來應課稅溢利。於2018年12月31日，本集團於中國大陸產生之稅務虧損44,752,000港元(2017年：195,906,000港元)，該等稅務虧蝕可用作抵銷一至五年內產生之未來應課稅溢利。該等虧損產生之遞延稅項資產無列賬，因董事認為有相當可能性將不會有足夠應課稅溢利可用作抵銷該等未使用之稅務虧損。

根據中國大陸企業所得稅法之規定，對於中國大陸成立之外商投資企業宣派予境外投資者之股息徵收10%預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於自2007年12月31日起產生之盈利。較低之預扣稅稅率適用於與中國大陸已簽訂稅務條約之境外投資者歸屬之司法管轄地區。對本集團而言，適用稅率為5%。本集團因此需就於中國大陸成立之附屬公司自2008年1月1日起產生之盈利並分派之股息繳納預扣稅。

財務報表附註(續)

20 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

於2018年及2017年12月31日，本集團就未匯出溢利並無確認遞延稅項，雖然本集團在中國大陸註冊成立的附屬公司未匯出溢利產生預扣稅。董事認為，該附屬公司在可見將來應不會分配其溢利。於2018年12月31日，本集團旗下在中國大陸的附屬公司須繳交預扣稅的未轉付盈利相關的暫時性差異且無列入遞延稅項負債金額合共約542,056,000港元(2017年：327,584,000港元)。

本公司分派股息予股東之股息不會產生任何所得稅後果。

21 股本

	2018年 千港元	2017年 千港元
法定：		
5,000,000,000股普通股每股面值0.10港元	500,000	500,000
已發行及繳足：		
1,711,536,850股普通股每股面值0.10港元	171,154	171,154

22 儲備

本集團本年度及上年度儲備金額及其變動情況已載列於本財務報表第69頁之綜合權益變動表內。

根據中國相關法律及法規，本集團在中國註冊之附屬公司，已將其部份溢利轉撥至有使用限制及不可作分派用途之企業發展基金及儲備基金內。當該等儲備基金之結餘達各公司股本之50%時，任何額外之轉撥為選擇性。自保留溢利轉撥之金額由該等附屬公司之董事會決定。

財務報表附註 (續)

23 有重大非控股權益之部份控股附屬公司

本集團具有重大非控股權益之附屬公司之詳情如下：

	2018年	2017年
非控股權益持有股本權益比例：		
廣州市番禺粵海房地產有限公司(「廣番禺」)	20%	20%
	2018年 千港元	2017年 千港元
分配予非控股權益之本年度溢利：		
廣番禺	6,215	2,512
宣派予非控股權益之股息		
廣番禺	35,529	—
於本報告日期非控股權益累計餘額：		
廣番禺	122,907	158,441

上述附屬公司之簡明財務資料列於下表，所披露之金額為任何系內公司間抵銷前之金額：

	2018年 千港元	2017年 千港元
廣番禺		
收入	100,624	32,036
總費用	(69,548)	(19,475)
本年溢利	31,076	12,561
本年全面收益	24	64,090
流動資產	1,024,953	1,219,848
非流動資產	87,501	80,688
流動負債	(447,414)	(440,741)
非流動負債	(50,504)	(67,589)
經營業務所得現金流入／(流出)淨額	154,280	(49,106)
投資業務現金流入淨額	31,880	229,243
融資活動現金流出淨額	(177,645)	(140,316)
現金及現金等值項目之淨增加	8,515	39,821

財務報表附註(續)

24 經營租賃協議

本集團通過經營租賃協議租用其辦公室物業。商談之物業租賃期為期一至三年(2017年：一至三年)。

於2018年12月31日，本集團之不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額按年期分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
一年內	8,953	3,159
第二年至第五年(包括首尾兩年)	8,286	2,895
	17,239	6,054

25 承擔

除本財務報表附註24中詳列之經營租賃承擔外，本集團於報告期末有以下承擔：

	2018年 千港元	2017年 千港元
已訂約但未列賬： 發展中物業支出	226,206	684,452

26 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)。

財務報表附註(續)

27 綜合現金流量表附註

(a) 所得稅前收益與經營業務所得現金淨額調節表

	2018年 千港元	2017年 千港元
除稅前溢利	273,483	146,286
折舊	6,387	1,591
融資成本	33,127	—
財務及利息收入	(31,414)	(63,913)
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(13)	375
投資物業公允值收益	(13,813)	(773)
廉價收購收益	(296,737)	—
營運資本變動前之經營(虧損)/溢利	(28,980)	83,566
持有待售已竣工物業之減少	170,193	15,676
持有待售發展中物業之增加	(284,150)	(154,979)
預付款項、按金及其他應收款項之增加	(34,376)	(16,378)
應收同系附屬公司款項之減少	21,812	—
應付賬項之減少	(12,419)	(1,038,737)
其他應付款項及應計負債之增加/(減少)	86,767	(14,462)
合約負債/預收款項之增加	389,346	34,891
受限制銀行存款之(增加)/減少	(47,418)	468,408
經營業務產生/(使用)之淨現金	260,775	(622,015)

(b) 融資活動所產生負債調節表

	應付集團 公司款項 千港元	銀行貸款 千港元	股息支付予 非控股股東 千港元	合計 千港元
於2018年1月1日	125	—	—	125
收購附屬公司	476,873	459,021	—	935,894
現金流	(22,357)	2,153,734	(35,529)	2,095,848
股息	—	—	35,529	35,529
匯兌差異	(18,666)	(100,754)	—	(119,420)
於2018年12月31日	435,975	2,512,001	—	2,947,976

財務報表附註(續)

28 相關人士交易

- (a) 除於本財務報表別處另有詳列之交易及餘額外，下列為本集團本年度已發生之相關人士交易：

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
收取同系附屬公司的租金收入	(i)	112	—
支付予同系附屬公司的租賃支出	(ii)	(3,155)	(3,155)
支付予同系附屬公司的服務費	(iii)	(541)	—
支付予同系附屬公司的顧問費	(iv)	(2,013)	—
支付予同系附屬公司的物業管理費	(v)	(854)	—
支付予同系附屬公司的服務費	(v)	(1,808)	—
支付予同系附屬公司的利息支出	(vi)	(14,898)	—
支付予直接控股公司的利息支出	(vii)	(749)	—

(i) 租金收入乃根據本集團與同系附屬公司所訂立之協議條款收取。

(ii) 租賃支出乃根據本集團與同系附屬公司所訂立之協議條款支付。

於報告期末，本集團支付予其同系附屬公司未來最低租賃總支出2,892,000港元(2017年：6,047,000港元)，該款項為一項於2019年11月30日完結之租賃安排。

(iii) 此服務費乃根據本集團與同系附屬公司所訂立之協議條款支付。

(iv) 此顧問費乃根據本集團與同系附屬公司所訂立之協議條款支付。

(v) 此物業管理費及服務費乃根據本集團與同系附屬公司所訂立之各自協議條款支付。

(vi) 利息支出按中國人民銀行每年公佈貸款基準利率的100.0%至110.0%計算。

(vii) 利息支出按實際年利率4.9%至5.0%計算。

財務報表附註(續)

28 相關人士交易(續)

(b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

	2018年 千港元	2017年 千港元
短期僱傭福利	1,475	1,493
僱傭後福利	131	112
關鍵管理人員報酬合計	1,606	1,605

董事酬金之詳情已載於本財務報表附註7。

(c) 與相關人士未結算餘額

於本報告期末，本集團應收同系附屬公司款項總餘額1,230,000港元(2017年：909,000港元)及應付集團公司款項總餘額435,975,000港元(2017年：125,000港元)。此等餘額均為無抵押、不計息及按要求還款。

29 商業合併 — 收購附屬公司

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(「廣粵房」)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。

作為本次交易的一部份，於交割完成後，本集團亦同意促使廣粵房償還應付集團公司款項約998,861,000港元(人民幣842,139,000)。因此，於交割日，應付集團公司款項1,475,734,000港元以本集團的非現金交易列賬及償還該筆款項約998,861,000港元分類為本集團的投資現金流出。

財務報表附註(續)

29 商業合併 — 收購附屬公司(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)
應收同系附屬公司款項	21,784
應付集團公司款項	(1,475,734)
遞延稅項負債	(1,782,953)
現金及銀行結存	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
已收購現金及銀行結存	(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。

財務報表附註(續)

30 財務風險管理及金融工具

集團的活動承受各種不同的財務風險：市場風險(包括外幣風險及利率風險)、流動資金風險及信貸風險。集團的整體風險管理計劃是針對難以預測的金融市場，並致力減低對集團表現的潛在不利影響。

風險管理由高級管理人員執行。管理層管理及監察該等風險以確保及時有效地採取適當措施。

(a) 市場風險

(i) 外幣風險

本集團須承擔貨幣交易風險，此等風險源自經營單位中以其功能貨幣以外之貨幣計值之收入或費用。本集團之貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港元計值。本集團承擔源自港元兌人民幣匯率變動之外匯風險。本集團現時無意對沖其外匯波動風險。惟本集團將持續檢討經濟情況及其外匯風險情況，並將於日後有需要時採取適當之對沖措施。

下表顯示於報告期末人民幣匯率合理之可能變動敏感度分析，並假設所有其他變數維持不變，該等變動對本集團除稅前溢利及權益影響如下：

	人民幣匯率 上升／(下跌) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	權益 增加／(減少) 千港元
2018年			
如港元兌人民幣下跌	3	(138)	(138)
如港元兌人民幣上升	(3)	138	138
2017年			
如港元兌人民幣下跌	3	(166)	(166)
如港元兌人民幣上升	(3)	166	166

財務報表附註(續)

30 財務風險管理及金融工具(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 利率風險

本集團因利率變動對帶息負債及資產的影響而面臨利率風險。現金流量利率風險是指市場利率變動將影響浮動利率金融工具產生的風險。本集團的帶息資產主要包括銀行存款。本集團的浮動利率借款將受到當時市場利率波動的影響及本集團將面臨現金流量利率風險。本集團按固定利率計算利息的借款將導致本集團面臨公允價值利率風險。

為減輕風險，本集團維持固定及浮動利率債務。為配對本集團所面對的潛在風險，本集團的固定利率債務水平經考慮更高利率、利息覆蓋及本集團的業務及投資的現金流量週期的潛在影響後釐定。

於各報告期末，倘利率增加或減少50(2017年：50)基點及所有其他變數維持不變，本集團的溢利將減少或增加約3,289,000港元(2017年：本集團的溢利將增加或減少約3,819,000港元)，因為銀行存款利息收入變動及資本化後銀行貸款的融資成本所致。

(b) 信貸風險

信用風險指金融工具之交易對方未能履行金融工具條款所規定的義務及導致本集團造成財務損失的風險。本集團的金融資產(包括現金及銀行結存、受限制銀行存款，抵押銀行存款及其他應收款項)的信貸風險來自交易對方違約，最高風險情況相等於該等工具的帳面值。

其他應收款項

關於來自第三方及關聯方的其他應收款項，交易對方主要有良好的財務狀況及管理層認為信用風險不高。本集團與應收款項對方保持頻繁溝通，並考慮到與其合作的歷史和前瞻性信息，認為其預期信用風險極低。

財務報表附註(續)

30 財務風險管理及金融工具(續)

(b) 信貸風險(續)

其他應收款項(續)

為評估信貸風險是否顯著增加，本集團於報告日期將資產違約風險與初始列賬日期的違約風險進行比較。特別考慮了以下指標：

- (i) 債務人的重大財務困難；
- (ii) 違約，例如違約或拖欠利息或本金付款；
- (iii) 本集團出於債務人經濟或法律財務困難有關，向債務人授予貸款人一般情況不會考慮的特許權；
- (iv) 該債務人極有可能破產或進行其他財務重組；
- (v) 有可觀察數據顯示該等資產自首次列賬後來自其他應收款項的估算未來現金流量有可量度的減少(雖然該減少暫未可識別在組合內屬於個別其他應收款項)；
- (vi) 債務人的付款情況有不利的變動；及
- (vii) 與其他應收款項違約相關的國家或本地經濟情況。

本集團定期檢討各個別應收款的可收回金額以確保就不能回收金額作出適當的減值虧損。就金融資產整個持有期，本集團對其信貸風險適當地及時作出預期信貸虧損撥備。在計算預期信貸虧損的比率時，本集團就每一組別債務人考慮其歷史虧損比率，並對前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於2018年及2017年12月31日，管理層認為來自關連公司的其他應收款項及非貿易應收款項的信貸風險較低，因對方擁有較強能力應付其近期合約現金流量義務。本集團評估就該等應收款項產生的預期信貸虧損不重大。

財務報表附註(續)

30 財務風險管理及金融工具(續)

(b) 信貸風險(續)

抵押銀行存款、受限制銀行存款及現金及銀行結存

已確認的抵押銀行存款，受限制銀行存款及現金和銀行結存的減值損失不重大。

本集團就若干物業買方按揭貸款借貸向銀行提供擔保。如果買方於擔保期間拖欠按揭還款，持有按揭的銀行則可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可保留買方的按金並將物業出售以取回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業之變現淨值普遍受物業市場波動影響，而本集團於各報告期末日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2018年及2017年12月31日，於綜合財務報表並無就上述之銀行擔保作出撥備。

(c) 流動資金風險

本集團透過採用循環流動資金計劃工具監察其資金短缺之風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產(例如其他應收款項)之屆滿日期以及來自經營業務之預期現金流量。本集團之目標是利用銀行貸款在資金持續性及靈活性中取得平衡。

本集團管理層已對本集團自本報期末往後十二個月之現金流量預測進行詳細審閱。基於該預測，本公司董事確定於預算期內本集團擁有充足之流動資金，以滿足營運資金及資本性支出之需求。在編製現金流量預測時，本公司董事已考慮本集團過往之現金需求以及其他關鍵因素，包括可否獲得貸款融資對於本報告期完結日往後十二個月內對本集團營運可能造成之影響。按本公司董事之意見，現金流量預測中之假設及敏感性分析均為合理。惟關於未來事件之所有假設均受固有限制及不確定因素影響，部分或全部假設可能不會實現。

財務報表附註(續)

30 財務風險管理及金融工具(續)

(c) 流動資金風險(續)

本集團於報告期末之金融負債屆滿期(基於已訂約但未折現賬款計算)如下:

	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	合計 千港元
2018年					
應付賬項	—	—	4,178	—	4,178
列於其他應付款項、 應計負債及撥備之 金融負債	777,648	57,885	13,569	—	849,102
銀行貸款	—	129,386	461,653	2,283,146	2,874,185
	777,648	187,271	479,400	2,283,146	3,727,465
2017年					
應付賬項	—	—	16,925	—	16,925
列於其他應付款項、 應計負債及撥備之 金融負債	12,483	59,033	34,703	—	106,219
	12,483	59,033	51,628	—	123,144

於2018年12月31日，本集團有金額為370,276,000港元(2017年：782,654,000港元)的財務擔保需按要求還款(附註26)。

財務報表附註(續)

30 財務風險管理及金融工具(續)

(d) 金融工具的類別

截至報告期末，各類金融工具的帳面值如下：

(i) 金融資產

	按攤銷後 成本列帳之 金融資產 千港元		
2018年			
列於預付款項、按金及其他應收款項之金融資產			32,259
抵押銀行存款			42,278
受限制銀行存款			177,454
現金及銀行結存			835,579
			1,087,570
	貸款及 應收款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	合計 千港元
2017年			
可供出售金融資產	—	1,161,178	1,161,178
列於預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產	12,092	—	12,092
抵押銀行存款	44,316	—	44,316
受限制銀行存款	116,804	—	116,804
現金及銀行結存	602,749	—	602,749
	775,961	1,161,178	1,937,139

財務報表附註(續)

30 財務風險管理及金融工具(續)

(d) 金融工具的類別(續)

(ii) 金融負債

	按攤銷後成本列賬之金融負債	
	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行貸款	2,512,001	—
應付賬項	4,178	16,925
列於其他應付款項、應計負債及撥備之 金融負債	849,102	106,219
	3,365,281	123,144

(e) 公允值估算

下表按估值方法分析公允值列賬的金融工具，不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第一等級所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入的資料，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入的資料(即非可觀察輸入的資料)(第3層)。

於2018年12月31日，本集團並無按公允值計量的金融資產及金融負債。

財務報表附註(續)

30 財務風險管理及金融工具(續)

(e) 公允值估算(續)

於2017年12月31日，下表顯示本集團按公允值計量的金融資產及金融負債。

	於2017年12月31日公允值計量採用			合計 千港元
	活躍 市場報價 (第1層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元	
可供出售金融資產	—	1,161,178	—	1,161,178

於本年度，金融資產並無公允值計量於第1層及第2層間轉移及無轉出或轉入第3層(2017年：無)。

採用以下評估技術釐定第2等層公允值

金融資產及金融負債的公允值包括當前交易中在自願方之間交換的工具，而非強制或清算銷售。以下方法及假設用於估算公允值：

可供出售金融資產公允值通過使用具有類似條款，信貸風險和剩餘到期日的工具以當前可用利率貼現預期未來現金流量計算得出。

集團的估值流程

管理層已評估現金及銀行結存、受限制銀行存款、抵押銀行存款、金融資產(包括預付款項、按金及其他應收款項)、應付賬項及金融負債(包含在其他應付款項、應計負債及撥備)的公允值約相等於其賬面值，主要是此等工具有較短的還款期。

財務報表附註(續)

30 財務風險管理及金融工具(續)

(e) 公允值估算(續)

集團的估值流程(續)

本集團財務部由財務經理領導，負責決定金融工具公允值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監及審核委員會匯報。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值及決定適用於估值的來源資料。估值由財務總監審閱及審批。估值過程及結果每年兩次在審核委員會上討論，作為中期及全年財務報告。

(f) 資本管理

本集團資本管理之主要目的是保障本集團能繼續按持續經營運作及維持穩健之資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本結構，並視乎經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。本集團毋須遵守任何外界施加對資本之規定。截至2018及2017年12月31日止年度，本集團管理資本之目標、政策或程序均無變動。

本集團運用負債比率監控資本，負債比率界定為總負債除以資產淨值。總負債按總債務計算，包括流動及非流動貸款，減去現金及現金等值項目。權益指資產淨值。本集團之政策是維持該比率少於100%。總負債包括所有帶息銀行貸款。於各報告期完結日之負債比率如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
貸款合計(附註19)	2,512,001	—
減：現金及現金等值項目(附註16)	(835,579)	(602,749)
淨貸款／(現金)	1,676,422	(602,749)
資產淨值	4,660,016	4,676,645
負債比率	35.97%	不適用

財務報表附註(續)

31 比較數字

若干比較數字已作重新分類以配合本年度的呈報。

32 本公司資產負債表

於報告期末，本公司資產負債表資料如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	440	621
投資附屬公司	518,422	968,560
應收附屬公司款項	4,033,086	4,859,161
非流動資產合計	4,551,948	5,828,342
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	700	582
受限制銀行存款	174	182
現金及銀行結存	17,872	11,642
流動資產合計	18,746	12,406
負債		
流動負債		
應付附屬公司款項	(433,691)	(3,814,821)
其他應付款項、應計負債及撥備	(10,829)	(13,544)
流動負債合計	(444,520)	(3,828,365)
流動負債淨值	(425,774)	(3,815,959)
資產淨值	4,126,174	2,012,383
權益		
股本	171,154	171,154
儲備(附註)	3,955,020	1,841,229
權益合計	4,126,174	2,012,383

財務報表附註(續)

32 本公司資產負債表(續)

附註：

本公司儲備之詳情如下：

	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於2017年1月1日	1,688,606	140,234	(166,850)	1,661,990
本年溢利及全面收益合計	—	—	179,239	179,239
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,688,606	140,234	12,389	1,841,229
本年溢利及全面收益合計	—	—	2,113,791	2,113,791
於2018年12月31日	1,688,606	140,234	2,126,180	3,955,020

財務報表附註(續)

33 主要附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市番禺粵海房地產 有限公司*	中國	187,300,000人民幣	—	80	房地產發展
粵海科技(深圳)有限公司*	中國	50,000,000美元	—	100	房地產投資
粵海置地(深圳)有限公司#	中國	4,000,000,000人民幣	—	100	房地產發展及投資
廣東粵海房地產開發有限公司**	中國	308,000,000人民幣	—	100	房地產發展及投資
瑩康有限公司	香港	1港元	100	—	投資控股

該等附屬公司為於中國法律下已註冊為外商獨資企業。

* 該子公司的全部股份已用作於若干銀行貸款的抵押(附註19)。

按董事之意見，上表列出本公司之附屬公司均對本集團本年度之業績有主要影響或構成資產淨值之重要部份。按董事之意見，列出其他附屬公司之詳情將過於冗長。

34 財務報表之審批

本財務報表於2019年3月26日經董事會批准及授權刊。

主要物業詳情

2018年12月31日

投資物業

地址	用途	租約類別	集團應佔權益
中國廣東省廣州市 越秀區珠光路43-79號 拾桂府商業部份	商業	中期	100%
中國廣東省深圳市 龍崗區布吉鎮杓馬嶺	商業	中期	100%
中國廣東省深圳市 寶安區石岩鎮大豐工業區第5座	商業	中期	100%

發展中物業及投資物業

地址	用途	場地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	集團應佔權益
中國廣東省深圳市 羅湖區東昌路一號 粵海城	商業／商務公寓／ 辦公樓／購物中心	66,526	432,051/ 30,000 地下商業	100%

持有作出售已竣工物業

地址	用途	場地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	集團應佔權益
中國廣東省廣州市 越秀區珠光路43-79號 拾桂府	住宅	12,168	119,267	100%
中國廣東省廣州市 番禺區東鄉村 三支香水道南側如英居	住宅	38,771	126,182	80%
中國廣東省廣州市 荔灣區文昌南路 舊寶華路南15-21號 寶華軒	住宅	1,374	5,241	100%



粤海置地控股有限公司
GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED