

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)

2019 年全年業績公告

摘要

	截至 12 月 31 日止年度		
	2019 年	2018 年	變化
收入 (千港元)	1,836,676	312,421	+487.9%
投資物業公允值收益 (千港元)	575,640	13,813	+4,067.4%
廉價收購收益 (千港元)	-	296,737	-100.0%
歸屬於本公司持有者溢利 (千港元)	341,063	224,263	+52.1%
每股基本盈利 (港仙)	19.93	13.10	+52.1%
	於 12 月 31 日		
	2019 年	2018 年	變化
流動比率	2.7 倍	3.6 倍	-25.0%
負債比率 ¹	44.7%	36.0%	+8.7 百分點
總資產值 (百萬港元)	11,853	10,648	+11.3%
每股資產淨值 ² (港元)	2.78	2.65	+4.9%
僱員人數	269	261	+3.1%
註：			
1. 負債比率 = (帶息負債 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值			
2. 每股資產淨值 = 歸屬於本公司持有者之權益 ÷ 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2019年12月31日止年度之綜合業績連同2018年度比較數字如下：

綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	4	1,836,676	312,421
銷售成本		(1,520,248)	(217,055)
毛利		316,428	95,366
廉價收購收益		-	296,737
其他收入	4	-	23,664
其他收益淨額	4	587,484	8,183
銷售及市場推廣費用		(86,037)	(29,509)
管理費用		(117,939)	(95,687)
經營溢利		699,936	298,754
財務收入		11,168	7,856
融資成本		(76,279)	(33,127)
融資成本淨額		(65,111)	(25,271)
除稅前溢利	5	634,825	273,483
所得稅支出	6	(285,336)	(43,005)
本年溢利		349,489	230,478
歸屬於：			
本公司持有者		341,063	224,263
非控股權益		8,426	6,215
		349,489	230,478
每股盈利			
基本及攤薄	7	19.93 港仙	13.10 港仙

綜合全面損益表
截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
本年溢利	349,489	230,478
其他全面虧損		
<i>於往後期間重列於損益賬之其他全面虧損項目：</i>		
境外業務貨幣換算產生之匯兌差異	(116,752)	(211,578)
本年全面收益	232,737	18,900
本年全面收益/（虧損）歸屬於：		
本公司持有者	226,740	18,905
非控股權益	5,997	(5)
	232,737	18,900

綜合資產負債表
於 2019 年 12 月 31 日

	<i>附註</i>	2019 年 千港元	2018 年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		44,702	58,868
使用權資產		18,780	-
投資物業		2,941,373	2,211,312
遞延稅項資產		192,951	184,246
非流動資產合計		3,197,806	2,454,426
流動資產			
已竣工持有待售物業		3,349,289	4,946,066
發展中持有待售物業		3,648,306	2,102,738
預付款項、按金及其他應收款項		184,780	89,244
合約資產		26,119	-
可收回稅項		103,313	-
抵押銀行存款		42,895	42,278
受限制銀行存款		298,712	177,454
現金及現金等值項目		1,001,458	835,579
流動資產合計		8,654,872	8,193,359
總資產值		11,852,678	10,647,785
流動負債			
應付賬項	9	(1,565)	(4,178)
其他應付款項、應計負債及撥備		(532,730)	(853,026)
合約負債		(1,444,888)	(454,961)
租賃負債		(9,078)	-
應付稅項		(506,345)	(463,285)
銀行貸款		(234,423)	(470,216)
同系附屬公司貸款		(446,520)	-
流動負債合計		(3,175,549)	(2,245,666)
流動資產淨值		5,479,323	5,947,693
總資產減流動負債		8,677,129	8,402,119

綜合資產負債表（續）
於2019年12月31日

	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動負債		
銀行貸款	(1,495,842)	(2,041,785)
同系附屬公司貸款	(982,344)	-
租賃負債	(10,415)	-
遞延稅項負債	(1,318,518)	(1,700,318)
非流動負債合計	(3,807,119)	(3,742,103)
負債總值	(6,982,668)	(5,987,769)
資產淨值	4,870,010	4,660,016
權益		
歸屬於本公司持有者		
股本	171,154	171,154
儲備	4,592,695	4,365,955
	4,763,849	4,537,109
非控股權益	106,161	122,907
權益合計	4,870,010	4,660,016

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的有限責任公司，其註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。按董事的意見，本公司的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，已竣工投資物業及若干發展中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 2019 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>2015 年至 2017 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（修訂本）	<i>負薪酬的預付特徵</i>
香港財務報告準則第 16 號	<i>租賃</i>
香港會計準則第 19 號（修訂本）	<i>計劃修訂、削減或結算</i>
香港會計準則第 28 號（修訂本）	<i>聯營及合營企業的長期權益</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 23 號	<i>所得稅處理的不確定性</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 16 號「租賃」的影響於下方披露。其他新準則或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 16 號「租賃」—採納的影響

本集團自 2019 年 1 月 1 日起已追溯採納香港財務報告準則第 16 號，並按照該準則容許的特定過渡條款，未重列 2018 年報告期的比較數字。因此，因應該新租賃規定作出的重分類及調整於 2019 年 1 月 1 日期初資產負債表列賬。

於採納香港財務報告準則第 16 號時，本集團為往時根據香港會計準則第 17 號「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按 2019 年 1 月 1 日承租人的遞增貸款利率折現的現值計量。於 2019 年 1 月 1 日適用於租賃負債的承租人加權平均遞增貸款年利率約為 5.46%。

(a) 所採用的實務簡易處理方法

在首次採用香港財務報告準則第 16 號時，本集團已使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
- 根據往時評估租賃是否具有虧損性；
- 於 2019 年 1 月 1 日，對剩餘租賃期少於 12 個月的經營租賃界定為短期租賃；
- 於首次採用日期計量使用權資產時剔除初始直接費用；及
- 倘合同包含延長或終止租賃的選擇權，採用事後分析釐定租賃期。

本集團同時已選擇於首次採用日期不重新評估合同是否屬租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日前簽訂的合同，本集團則根據其採用香港會計準則第 17 號和香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 4 號「釐定一項安排是否包含租賃」的評估。

(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 16 號「租賃」—採納的影響 (續)

(b) 租賃負債計量

	2019 年 千港元
於 2018 年 12 月 31 日已披露的經營租賃承擔	17,239
於首次採用日期以承租人的遞增貸款利率折現	(867)
減：非列為負債的短期租賃	(3,734)
於 2019 年 1 月 1 日列賬的租賃負債	12,638
其中：	
流動租賃負債	5,047
非流動租賃負債	7,591
	12,638

(c) 使用權資產計量

使用權資產按與租賃負債相等的金額計量，並按照於 2018 年 12 月 31 日資產負債表內與該租賃相關的任何預付或應計的租賃付款列賬金額予以調整。於首次採用日期，概無虧損合同導致需對使用權資產進行調整。

(2) 編制基準 (續)

(ii) 於本財務年度未生效且本集團無提早採納的新準則、經修訂準則及框架

本集團無提早採納以下自 2019 年 1 月 1 日當日或期後開始的財務期間已頒佈但未生效的新準則、經修訂準則及框架：

		自會計期開始 或以後生效
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號 (修訂本)	<i>重大的定義</i>	2020 年 1 月 1 日
香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號及香港財務報告準則第 9 號 (修訂本)	<i>利率基準改革</i>	2020 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 3 號 (修訂本)	<i>業務的定義</i>	2020 年 1 月 1 日
2018 年財務報告概念框架	<i>經修訂財務報告概念框架</i>	2020 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 17 號	<i>保險合約</i>	2021 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)	<i>投資者與其聯營或合營企業之間出售或分配資產</i>	待訂

本集團將採納該等新準則及經修訂準則及本集團正在評估對財務報表的影響。

(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、物業管理及物業投資；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。除財務和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。

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	
	2019 年 千港元	2018 年 千港元	2019 年 千港元	2018 年 千港元	2019 年 千港元	2018 年 千港元
分部收入：						
銷售予外界客戶	1,836,676	312,421	-	-	1,836,676	312,421
分部業績	724,733	19,647	(24,797)	(41,188)	699,936	(21,541)
<i>調節：</i>						
廉價收購收益					-	296,737
財務和利息收入及收益					11,168	31,414
融資成本					(76,279)	(33,127)
除稅前溢利					634,825	273,483

(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	
	2019 年 千港元	2018 年 千港元	2019 年 千港元	2018 年 千港元	2019 年 千港元	2018 年 千港元
分部資產	11,563,487	10,347,684	96,240	115,855	11,659,727	10,463,539
調節：						
未分配資產					192,951	184,246
總資產值					11,852,678	10,647,785
分部負債	(5,624,333)	(4,224,657)	(39,817)	(62,794)	(5,664,150)	(4,287,451)
調節：						
未分配負債					(1,318,518)	(1,700,318)
總負債值					(6,982,668)	(5,987,769)
截至 12 月 31 日止年度	2019 年 千港元	2018 年 千港元	2019 年 千港元	2018 年 千港元	2019 年 千港元	2018 年 千港元
其他資料：						
投資物業公允值收益	575,640	13,813	-	-	575,640	13,813
折舊	(18,668)	(6,082)	(453)	(305)	(19,121)	(6,387)
資本性支出	(220,535)	(709,805)	(204)	(123)	(220,739)	(709,928)

分地區資料

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

主要客戶的資料

截至 2019 年及 2018 年 12 月 31 日止各年度，本集團來自單一客戶的收入均不超過本集團總收入的 10%。

(4) 收入、其他收入及其他收益淨額

收入、其他收入及其他收益淨額分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
收入		
來自客戶合約：		
- 按某一時點列賬的物業銷售	1,826,370	309,434
來自其他來源：		
- 按時間推移列賬的租金收入	10,306	2,987
	1,836,676	312,421
其他收入		
來自經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬		
金融資產利息收入及收益	-	23,558
其他	-	106
	-	23,664
其他收益淨額		
投資物業公允值收益	575,640	13,813
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(59)	13
匯兌收益/(虧損)淨額	10,704	(5,436)
沒收銷售訂金	966	-
其他	233	(207)
	587,484	8,183

(5) 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（列入）：

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
銷售成本		
- 物業	1,516,504	215,648
- 其他	3,744	1,407
折舊 - 物業、機器及設備	14,057	6,387
折舊 - 使用權資產	5,064	-
租金支出（註）	3,443	6,232
營業稅金及附加徵費	18,385	4,785
核數師酬金		
- 審計服務	2,200	2,042
- 非審計服務	1,750	4,826
董事酬金	1,640	1,640
僱員成本		
- 薪酬及工資	95,124	69,457
- 退休金供款	10,627	13,511
- 已沒收供款	(28)	-
	105,723	82,968
減：於物業發展項目中資本化金額	(31,273)	(27,127)
本年度僱員成本列支合計	74,450	55,841

註：截至 2019 年 12 月 31 日止年度金額與短期租賃有關。

(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（2018 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%（2018 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 2018 年，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 港元已回撥。於本年度並無該項多計提的土地增值稅。

(6) 所得稅項 (續)

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
本期所得稅項 - 中國稅項	164,610	179,484
少計提中國大陸企業所得稅	1,197	-
中國大陸土地增值稅	478,965	9,586
預扣稅	4,549	7,117
遞延所得稅項	(363,985)	(153,182)
	285,336	43,005

(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 341,063,000 港元 (2018 年: 224,263,000 港元) 及本年度已發行普通股數 1,711,536,850 股 (2018 年: 1,711,536,850 股) 得出。

截至 2019 年及 2018 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 2019 年 12 月 31 日止年度末期股息 (2018 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：

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
未到期	62	-
超過三個月	1,503	4,178
	1,565	4,178

(10) 擔保

於 2019 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 2019 年 12 月 31 日，本集團提供該等擔保的金額為 653,856,000 港元（2018 年：370,276,000 港元）。

(11) 資產負債表日後事項

- (a) 本集團將粵海城項目南部土地發展的物業列為發展中投資物業及於 2019 年 12 月 31 日以成本值列賬。與粵海城項目南部土地發展主體工程相關的施工許可證已於 2020 年 1 月 15 日獲得。於獲得該施工許可證後，本集團對該等南部土地發展的投資物業公允值是否能可靠地計量的財務含義作出評估。

倘粵海城項目南部土地發展的投資物業公允值能可靠地計量，本集團將採納公允值模型計量該等發展中投資物業。該等發展中投資物業的公允值變動（如有）將列入綜合損益表。

- (b) 新型冠狀病毒肺炎疫情（「該疫情」）於 2020 年年初爆發，相關防控工作在中國範圍內持續進行。本集團已密切關注該疫情發展情況，並評估其對本集團財務狀況及經營業績等方面的影響。截至本公告日期，尚未發現因該疫情對本集團財務報表構成重大不利影響。本集團將繼續密切監控有關情況及對本集團的綜合財務報表構成潛在財務影響的情況採取任何必要的評估。

主席報告

2019 年，在貿易保護主義和單邊主義衝擊下，全球經濟總體呈緩速增長的態勢，世界經濟增長缺乏新動力，貿易衝突和貿易摩擦不斷，全球國際分工面臨重構格局。面對複雜的國際環境，2019 年中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）經濟仍然韌性穩進，經濟結構不斷優化，發展品質穩步提高，國內生產總值（「GDP」）總量接近人民幣 100 萬億元，較上年增長 6.1%，增速仍居經濟規模在 1 萬億美元以上經濟體的首位，人均 GDP 突破 1 萬美元，國內居民名義人均可支配收入較上年增長 8.9%。

於 2019 年，中國政府聚焦房地產金融風險，堅持住房用於居住的功能，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，房地產行業資金定向監管全年保持從緊態勢；地方因城、因區、因勢施策保持房地產市場穩定；同時，中國房地產行業運行基礎制度更趨完善，為進一步落實房地產長效管理機制奠定更加堅實的基礎。2019 年，全國房地產開發投資約人民幣 13.2 萬億元，較上年增長 9.9%，商品房銷售總樓面面積（「總樓面面積」）約 17.16 億平方米（「平方米」），與上年基本持平。根據 2019 年 12 月份 70 個大中城市新建商品住宅銷售價格指數，深圳市、廣州市住宅銷售價格指數分別較上年同月增幅約 3.6% 及 4.7%。在房住不炒的調控主基調下，深圳市迎來粵港澳大灣區（「大灣區」）發展規劃綱要、先行示範區意見發佈等政策利好，樓市明顯回暖。廣州市在區域政策上做出了更多探索，如廣州南沙、花都及黃埔都相繼出台新的人才政策、戶籍政策等降低區域落戶門檻，市場整體趨於平穩。江門市於 2019 年承接大灣區發展利好，為吸引更多人才落戶，在樓市政策上出現“鬆綁”，相繼出台“史上最低入戶門檻”、“頂尖人才直接送房”及“大專以上外地人有社保即可購房”等促進政策。

業績

於本回顧年度，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團目前在中國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、在越秀區持有拾桂府項目、在荔灣區持有寶華軒項目及在江門市蓬江區持有陳垣路項目。

於 2019 年，本集團錄得收入約 18.37 億港元（2018 年：3.12 億港元），較上年度增加約 487.9%。本集團於本回顧年度內錄得歸屬於本公司持有者溢利約 3.41 億港元（2018 年：2.24 億港元），較上年度增加約 52.1%。

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 2019 年物業銷售詳情請參閱管理層之討論及分析「業務回顧」一節。於本回顧年度，歸屬於本公司持有者溢利增加主要因本年度本集團旗下粵海城項目北部土地投資物業首次以公允值計量及列賬，並錄得公允值增值收益淨額約 4.54 億港元。

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 2019 年 12 月 31 日止年度之末期股息（2018 年：無）。

業務回顧

本集團 2019 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。按本集團發展計劃，項目分為兩期開發，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，計劃分別興建（其中包括）高度約 180 米及 300 米的寫字樓，以及一個橫跨該兩塊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，粵海城項目工程已全面進入工程實施階段，且進展順利，其中，首期的西北部土地各專業工程已進入收尾階段，並提前做好後續各項驗收工作的準備。項目首期物業已於 2018 年 12 月開始預售。同時，本集團進一步加強項目招商，通過與項目相關產業、商業資源的廣泛接洽、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。2019 年拾桂府項目住宅單位已交付客戶總樓面面積約 19,775 平方米（2018 年：2,943 平方米），佔全部住宅單位總樓面面積約 30.1%。拾桂府項目商業物業已實現對外試營業，全新的社區商業產品線品牌“粵海•得鄰”正式亮相。於 2019 年 12 月 31 日，出租率約 80%。

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。2019 年寶華軒項目已交付住宅單位總樓面面積約 204 平方米（2018 年（自收購交割日起）：680 平方米）。於 2019 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全部住宅單位總樓面面積約 91.6%。

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。2019 年如英居項目已交付住宅單位總樓面面積約 5,156 平方米（2018 年：415 平方米）；已交付車位總樓面面積約 268 平方米（2018 年：3,573 平方米）。於 2019 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全部住宅單位及車位總樓面面積約 97.3%及 47.7%。

主席報告（續）

本集團透過公開掛牌競買程序於 2019 年 9 月 29 日成功競得位於中國江門市蓬江區的國有建設用地的土地使用權（「陳垣路項目」）。該項目地塊佔地面積約 59,705 平方米，計容總樓面面積上限約 164,216 平方米，擬建物業類型包括住宅、商業、車位等，均將全部作出售用途。2019 年陳垣路項目已完成土地移交，積極開展地質勘查工程、項目開發報建、定位策劃、規劃設計、現場施工前期準備等工作。項目預計開工時間為 2020 年第二季，並採取分期開發的模式，預計第一期開發物業於 2021 年或以前達到預售條件。

展望

於 2019 年，在全球經濟增長放緩、貿易保護主義升溫的背景下，中國經濟仍然穩中有進，保持經濟運行在合理區間。2020 年 1 月 15 日，中美正式簽署第一階段經貿協議，有利於增強市場信心、穩定市場預期。2020 年春節期間，該疫情迅速向全國蔓延，為避免人口大規模流動和聚集，中國政府採取了居家隔離、延長春節假期等防控措施，需求和生產驟降，投資、消費、出口均受明顯衝擊，無可避免將對中國經濟造成衝擊。但隨著中國政府的高度重視以及對疫情產生的影響採取有力的應對措施，相信疫情對中國所帶來的經濟衝擊將是短期的。

2019 年 12 月份中國政府召開的經濟工作會議再次強調，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，促進房地產市場平穩健康發展。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，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、拾桂府、陳垣路等項目均位於大灣區或「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，將受益於大灣區或「一核一帶一區」的良好發展態勢。

主席報告（續）

粵海城項目位處深圳市羅湖區，發展潛力巨大。本集團積極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，各專業工程實施已進入收尾階段，預計 2020 年內竣工備案及開始交樓，並為本集團提供收入及盈利貢獻。第二期發展物業類型其中包括寫字樓及購物中心，將為該社區引入商業活動及消費群。拾桂府項目住宅物業於 2018 年 11 月開始銷售，為 2019 年廣州市越秀區住宅銷售冠軍；其商業物業已於 2020 年 1 月正式開業，截至 2019 年底出租率約 80%，將通過持續性活動帶動租金提升，推動物業價值提升。預期該兩項物業項目繼續為本集團未來業績及現金流量提供貢獻。本集團於 2019 年 9 月成功競得江門市一地塊，該地塊位於江門市濱江新區啟動區二期核心區。江門市為大灣區的西翼門戶樞紐，未來發展前景可期；該地塊所在區域交通便利、配套齊全、景觀稀缺，具備打造區域標杆項目的條件，是本集團首進江門市場的良好項目標的。

本集團對中國內地房地產行業的發展前景審慎樂觀。通過粵海城、拾桂府等項目的開發建設和管理，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。未來，結合本集團已積累的專業能力、行業經驗和資源優勢，我們將繼續積極尋找業務發展機會。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。作為廣東省最大規模的境外綜合性企業集團粵海控股集團有限公司的地產開發業務的唯一資本發展平台，本集團將把握市場時機，積極爭取和發揮本公司股東資源優勢，進一步發揮上市公司平台的作用和優勢，積極而審慎地開展項目拓展、進行土地儲備，積極把握大灣區及「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，致力本公司長遠穩健發展。

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
徐叶琴

香港，2020 年 3 月 26 日

管理層之討論及分析

業績

本集團 2019 年度綜合收入約 18.37 億港元（2018 年：3.12 億港元），較上年度增加約 487.9%。收入增加主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積增加，有關本集團 2019 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溢利約 3.41 億港元（2018 年：2.24 億港元），較上年度增加約 52.1%。

除物業銷售錄得增長外，與 2018 年比較，影響本集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度業績的主要因素其中包括：

- (a) 本集團旗下粵海城項目北部土地上興建的商業物業預期作出租用途，該商業物業於 2018 年底以成本列賬。於本回顧年度，該商業物業首次以公允值列賬，並錄得公允值增值收益淨額約 4.54 億港元。該公允值收益列入本年度損益表；
- (b) 因業務發展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的利息及其他收入合共較上年同期減少約 2,025 萬港元。自 2018 年 7 月起本集團持續借入了帶息貸款以支持其業務發展，主要導致 2019 年錄得並列支綜合損益表的融資成本約 7,628 萬港元（2018 年：3,313 萬港元），較上年同期增加約 4,315 萬港元；及
- (c) 本集團持有的粵海城項目首期物業及拾桂府項目物業已於 2018 年第四季分別開始預售及銷售。因此，上述項目展開了若干銷售及市場推廣活動，主要導致銷售及市場推廣費用增加約 5,653 萬港元。

此外，2018 年的業績內包含了以下三項一次性項目，該等項目於 2019 年未有出現：

- (a) 於 2018 年 7 月，本集團完成向其同系附屬公司收購廣東粵海房地產開發有限公司（「廣粵房」）100%權益。收購代價基於廣粵房於上述交易交割日的資產及負債當時的市場價值（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 億港元並列入綜合損益表；
- (b) 本集團於 2017 年因出售若干物業計提了土地增值稅。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，經與當地稅務部門辦理清繳該稅項後，回撥了於 2017 年多計提的土地增值稅約 7,717 萬港元；及

管理層之討論及分析（續）

- (c) 2018 年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。因此，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。

業務回顧

重大收購 - 競得江門市地塊的土地使用權

於 2019 年 9 月 29 日，本集團透過公開掛牌競買程序成功競得位於中國江門市蓬江區的國有建設用地的土地使用權，土地使用權競得的現金代價約人民幣 9.19 億元（相等於約 10.19 億港元）。該地塊佔地面積約 59,705 平方米，計容總樓面面積上限約 164,216 平方米，預計用作住宅及商業用途，擬建物業類型包括住宅、商業、車位等，均將全部作出售用途。

江門市定位為大灣區的西翼門戶樞紐，目前乃處於價值窪地。隨著東西兩岸交通條件的改善，未來發展前景可期。該項目所在區域規劃定位高，市場前景好，區位優越，具有稀缺景觀資源和良好生活配套，具備打造區域標杆項目的條件，是本集團首進江門市場的良好項目標的。該項目毗鄰江門市地王，地價具有成本優勢，當前江門土地市場處於短暫調整期，是本集團收購上述地塊的良好時機。該項目對本集團未來的持續發展將產生積極的影響，也符合本集團及本公司股東的整體利益。

本集團一直積極考慮並研究在大灣區及中國內地一、二線城市發展新項目，收購上述的地塊符合本集團核心業務及發展方向，本集團已成立一間全資附屬公司發展陳垣路項目，並將投入適當資源加快推進該地塊的開發建設。

粵海城項目

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

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 米及 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。

於本回顧年度，粵海城項目首期興建中的物業各專業工程已進入收尾階段，同時提前做好後各項驗收工作的準備；該項目第二期北部土地已完成基坑支護及土石方施工並通過竣工驗收，南部土地已完成基坑支護樁、錨索、內支撐等支護結構施工，樁基礎全部完成。北部土地及南部土地主體工程施工許可証分別於 2019 年 12 月份及 2020 年 1 月份取得，第二期發展的建設工程將全面展開。在項目物業銷售方面，項目首期物業已於 2018 年 12 月開始預售，截至 2019 年 12 月 31 日止年度，已簽約總樓面面積合共約有 15,660 平方米。

在粵海城項目招商方面，本集團與深圳市羅湖區政府及上海鑽石交易所（「鑽交所」）達成了共同建設鑽交所延伸服務平臺的共識，並計劃在鑽交所延伸服務平臺的基礎上，推動鑽交所的創新業務在粵海城落地。羅湖區政府將積極參與該平臺的建設並給予相應的政策扶持。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、定位策劃與品牌招商，並已與若干主力店商家簽署入駐意向書，致力打造具有競爭力的差異化產品。

此外，圍繞項目珠寶產業主題的需求及打造差異化競爭力的需要，本集團確定了保管箱庫房的品牌合作方及設計建設運營顧問單位，並與多家產業資源平台簽訂了戰略合作框架協定，合作內容包括入駐意向及利用其資源協助粵海城項目招商，通過與項目相關產業的廣泛交流，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，本集團全資擁有的粵海悅生活物業管理有限公司（「物業管理公司」）為粵海城項目包括項目行銷展示中心、以及本集團旗下部分物業提供物業管理服務。物業管理公司已前期介入粵海城項目首期的接管驗收工作，完成了物業管理資訊化工作的前期準備，對標行業標杆，不斷提升物業管理水準。

管理層之討論及分析（續）

地段	用途	總地盤面積約數 (平方米)	總樓面面積約數* (平方米)	2019 年度已 簽約總樓面 面積約數 (平方米)	項目進度	預計竣工 備案日期
西北部土地	商務公寓/ 商業	16,680	116,000	15,660	已封頂，各專業工程已進入 收尾階段	2020 年
北部土地	商業/寫字 樓/商場	33,802	146,551	不適用	已完成基坑支 護施工及土石 方開挖	2022 年 下半年
南部土地	寫字樓/商 場	16,044	199,500	不適用		2023 年

*註：包括 (1) 地下商業總樓面面積 30,000 平方米；(2) 公用面積。

於 2019 年 12 月 31 日，粵海城項目累計發展成本及直接費用約 44.90 億港元（2018 年 12 月 31 日：38.27 億港元），於本回顧年度內增加淨額約 6.63 億港元。於 2019 年 12 月 31 日，其中約 25.77 億港元、18.65 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 2019 年 12 月 31 日止年度，已交付客戶總樓面面積約 19,775 平方米（其中約 841 平方米按議定價格售予該地段原物業業主），佔全部住宅單位總樓面面積約 30.1%。拾桂府項目商業物業經過前期招商籌劃、試業籌備等準備工作，進入全面招商階段，於 2019 年底的出租率約 80%。

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 2019 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 204 平方米。於 2019 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全部住宅單位總樓面面積約 91.6%。

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)	
			2019年	累計	2019年	累計
			拾桂府	住宅	65,636	22,513
寶華軒	住宅	3,884	102	3,684	204	3,558

本集團於 2018 年 7 月收購了拾桂府項目及寶華軒項目的權益。由於已支付該等項目的收購代價分別參考了該等項目當時的市場價值（但以折讓價收購）釐定，拾桂府及寶華軒物業的賬面值（及未來銷售成本）已包括其發展成本及收購交割日的公允值增值。

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可供出售。

截至 2019 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 5,156 平方米（2018 年：415 平方米），較上年同期增加約 11.4 倍。於 2019 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全部住宅單位及車位總樓面面積約 97.3% 及 47.7%。

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)	
			2019年	累計	2019年	累計
			如英居	住宅	94,617	4,586
如英居	車位	8,052	212	3,858	268	3,841

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）釐定，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。

陳垣路項目

本集團於 2019 年 9 月收購陳垣路項目土地使用權 100% 權益，該地塊佔地面積約 59,705 平方米，計容總樓面面積上限約 164,216 平方米，擬建物業類型包括住宅、商業、車位等，均將全部作出售用途。

管理層之討論及分析（續）

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，江門項目已完成土地移交，積極開展地質勘查工程、項目開發報建、定位策劃、規劃設計、現場施工前期準備等工作。項目預計開工時間為 2020 年第二季，並採取分期開發的模式，預計第一期開發物業於 2021 年或以前達到預售條件。

財務回顧

主要財務指標

	註	截至 12 月 31 日止年度		變化
		2019 年	2018 年	
歸屬於本公司持有者溢利（千港元）		341,063	224,263	+52.1%
股本回報率（%）	1	7.3%	5.0%	+2.3 百分點

	2019 年	2018 年	變化
	12 月 31 日	12 月 31 日	
資產淨值（億港元）	48.70	46.60	+4.5%

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，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。以上財務指標的改善主要受惠於物業銷售收入增加及投資物業公允值增值。關於影響本年度歸屬於本公司持有者溢利的分析，請參閱本管理層之討論及分析中的「業績」一節。

其他收入、收益、費用及融資成本

本集團 2019 年度銷售及市場推廣費用約 8,604 萬港元（2018 年：2,951 萬港元），較上年度增加約 191.6%，主要因粵海城項目第一期發展及拾桂府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 2019 年度管理費用約 1.18 億港元（2018 年：9,569 萬港元），較上年度增加約 23.3%。本回顧年度管理費用增加主要因工資及相關費用有所增加及因營業額增加產生較多的營業稅金及附加徵費約 1,838 萬港元（2018 年：478 萬港元）。

管理層之討論及分析（續）

於本回顧年度，本集團錄得匯兌收益淨額約 1,070 萬港元（2018 年：匯兌虧損淨額約 544 萬港元）。本年度錄得匯兌收益淨額主要因本公司的一間附屬公司結算了若干應付本公司的人民幣貸款。

因業務發展需要，本集團已借入帶息貸款，主要導致融資成本增加。於本回顧年度，錄得融資成本約 1.3034 億港元（2018 年：5,154 萬港元），融資成本其中約 5,406 萬港元已資本化及餘下約 7,628 萬港元列支損益表。

資本性開支

本集團於 2019 年度支付的資本性開支約 2.15 億港元（2018 年：7.00 億港元），資本性開支主要用於粵海城項目在建中投資物業。

財務資源及資金流動性

於 2019 年 12 月 31 日，歸屬於本公司持有者權益約 47.6 億港元（2018 年：45.4 億港元），較 2018 年增加約 4.8%。按 2019 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 2.78 港元（2018 年：2.65 港元），較 2018 年增加約 4.9%。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團現金及現金等值項目約為 10.01 億港元（2018 年：8.36 億港元），按年增加約 19.7%，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及新增銀行及其他貸款淨額 6.47 億港元。

本集團於 2019 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 93.6%、美元佔 5.8%、港元佔 0.6%。本年度經營業務所得現金流出淨額約 3.12 億港元（2018 年：經營業務所得現金流入淨額 0.83 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。

管理層之討論及分析（續）

於 2019 年 12 月 31 日，本集團向若干銀行及一間同系附屬公司借入帶息貸款合共約 31.59 億港元（2018 年 12 月 31 日：25.12 億港元），負債比率¹約 44.7%（2018 年 12 月 31 日：36.0%）。按有關貸款協議，帶息貸款其中約 6.81 億港元於一年內償還；約 6.81 億港元於一至兩年內償還；其餘 17.97 億港元於二至五年內償還。在 2019 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 2019 年 12 月 31 日，本集團銀行及其他貸款的加權平均有效利率為年息 4.83%（2018 年 12 月 31 日：5.11%）。於 2019 年 12 月 31 日，本集團有可動用銀行信貸額度為人民幣 4.50 億元（相等於約 5.02 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 2019 年 12 月 31 日，本集團分別將若干物業資產 21.67 億港元和廣粵房全部股本，以及銀行存款 4,290 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履約保證。除於 2019 年 12 月 31 日因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約 6.54 億港元（2018 年：3.70 億港元）的擔保外，於 2019 年 12 月 31 日沒有錄得任何其他重大的或然負債。

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或於大灣區內，且項目涉及不同類型及用途的物業，能有效地分散營運風險。

由於物業項目發展期較長，因此本公司可能需要為該等項目部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及本集團的財務狀況。於 2019 年 12 月 31 日，本集團未償還帶息貸款合共約 31.59 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。

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

管理層之討論及分析（續）

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，通過與各利益相關方積極溝通，結合管理層對自身發展的展望，並在獨立第三方專業顧問的協助下，以面對面方式溝通、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非常重要。未能遵守相關環保法例及法規，將可能導致審批部門拒絕有關建築項目的申請。本集團承諾新建建築必須符合國家及地方政府有關環保及節能的要求，並會積極與發展項目的總承辦商攜手，為環境保護不遺餘力作出貢獻。

本公司目前仍在編製截至 2019 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 2019 年 12 月 31 日止年度之環境、社會及管治資料尚未最終確定，並可能會作出必要的調整。該項資料（其可能與本公告所載資料存在差異）預期將於 2020 年 5 月或以前刊發。

管理層之討論及分析（續）

人力資源

本集團於 2019 年 12 月 31 日聘用 269 名（2018 年：261 名）僱員。2019 年度僱員薪酬及公積金供款（不包括董事薪酬）總額合共 1.06 億港元（2018 年：8,297 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。於本回顧年度本公司並無運作中之股票期權計劃。本集團為僱員提供不同培訓課程。

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》**」）的守則條文原則。

董事認為，本公司於截至 2019 年 12 月 31 日止年度內一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文，並在適當的情況下採納其中所載適用的建議最佳常規。

購買、出售及贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2020 年 6 月 12 日（星期五）上午 10 時 30 分假座香港灣仔港灣道 1 號香港萬麗海景酒店 8 樓海景廳舉行股東週年大會（「**2020 年股東週年大會**」）。

本公司將於 2020 年 6 月 9 日（星期二）至 2020 年 6 月 12 日（星期五）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 2020 年股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席 2020 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 2020 年 6 月 8 日（星期一）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 54 樓，以辦理登記手續。

全年業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

初步公告審閱

本集團列於本初步公告內截至 2019 年 12 月 31 日止年度的綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面損益表及相關附註的數字已獲本公司核數師同意，乃與本集團本年度的綜合財務報表初稿所載的數字一致。本公司核數師就此執行的工作不構成由香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則、香港核證工作準則而進行的核證委聘，因此，本公司核數師對本初步公告不發表核證。

承董事會命
粵海置地控股有限公司
主席
徐叶琴

香港，2020 年 3 月 26 日

於本公告日期，董事會由五名執行董事徐叶琴先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及張鈞先生；及三名獨立非執行董事 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成。