

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00124)

2022 年全年業績公告

摘要

	截至 12 月 31 日止年度		變化
	2022 年	2021 年	
收入 (千港元)	1,377,691	6,006,392	-77.1%
毛利 (千港元)	549,555	3,469,341	-84.2%
投資物業公允值收益 (千港元)	762,820	405,582	+88.1%
歸屬於本公司持有者溢利 (千港元)	392,688	1,402,249	-72.0%
每股基本盈利 (港仙)	22.94	81.93	-72.0%
建議末期股息 (港仙)	8.00	10.00	-20.0%
	於 2022 年 12 月 31 日	於 2021 年 12 月 31 日	變化
流動比率	2.1 倍	2.1 倍	0.0%
負債比率 ¹	275.7%	183.3%	+92.4 百分點
總資產值 (百萬港元)	48,920	46,308	+5.6%
每股資產淨值 ² (港元)	4.55	4.96	-8.3%
每股資產淨值 (人民幣)	4.06	4.06	0.0%
僱員人數	579	577	+0.3%
註：			
1. 負債比率 = (帶息貸款 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值			
2. 每股資產淨值 = 歸屬於本公司持有者之權益 ÷ 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 2022 年 12 月 31 日止年度之綜合業績連同 2021 年度比較數字如下：

綜合損益表 截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	附註	2022 年 千港元	2021 年 千港元
收入	4	1,377,691	6,006,392
銷售成本		(828,136)	(2,537,051)
毛利		549,555	3,469,341
其他收入	4	1,320	1,524
其他收益淨額	4	105,892	14,696
投資物業公允值收益		762,820	405,582
銷售及市場推廣費用		(319,990)	(576,515)
管理費用		(242,502)	(282,137)
經營溢利		857,095	3,032,491
財務收入	5	22,097	35,687
融資成本	5	(209,365)	(122,182)
融資成本淨額		(187,268)	(86,495)
除稅前溢利	6	669,827	2,945,996
所得稅支出	7	(264,853)	(1,568,649)
本年溢利		404,974	1,377,347
歸屬於：			
本公司持有者		392,688	1,402,249
非控股權益		12,286	(24,902)
		404,974	1,377,347
每股盈利			
基本及攤薄	8	22.94 港仙	81.93 港仙

綜合全面損益表
截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
本年溢利	404,974	1,377,347
其他全面收益		
於往後年度重列於損益賬之其他全面收益：		
中國內地業務貨幣轉換產生之匯兌差異	(882,993)	276,642
本年全面收益合計	(478,019)	1,653,989
歸屬於：		
本公司持有者	(475,717)	1,687,088
非控股權益	(2,302)	(33,099)
本年全面收益合計	(478,019)	1,653,989

綜合財務狀況表
於 2022 年 12 月 31 日

	附註	2022 年 千港元	2021 年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,750	13,507
在建工程		81,816	67,910
使用權資產		4,999	5,164
無形資產		19,668	22,746
投資物業		8,461,145	7,535,154
指定為按公允值計入其他全面收益的 股本投資		37,650	-
遞延稅項資產		940,374	858,736
非流動資產合計		9,558,402	8,503,217
流動資產			
已竣工持有待售物業		4,308,925	656,899
發展中持有待售物業		30,665,014	33,183,235
其他合約成本		67,964	62,201
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項		863,312	820,701
可收回稅項		247,222	49,443
受限制銀行存款		548,456	444,029
現金及現金等值項目		2,660,932	2,588,393
流動資產合計		39,361,825	37,804,901
總資產值		48,920,227	46,308,118
負債			
流動負債			
應付賬款及其他款項及應計負債	10	(4,616,707)	(11,283,890)
合約負債		(5,593,884)	(2,287,380)
租賃負債		(2,218)	(4,439)
應付稅項		(2,488,659)	(2,777,274)
銀行及其他借款		(2,638,347)	(1,505,140)
相關人士貸款		(3,502,474)	(574,724)
流動負債合計		(18,842,289)	(18,432,847)
流動資產淨值		20,519,536	19,372,054
總資產減流動負債		30,077,938	27,875,271

綜合財務狀況表（續）
於 2022 年 12 月 31 日

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
非流動負債		
銀行及其他借款	(4,835,887)	(5,488,816)
相關人士貸款	(15,438,783)	(12,094,889)
租賃負債	(3,113)	(1,035)
遞延稅項負債	(1,166,489)	(956,561)
其他應付款項	(15,794)	(15,579)
非流動負債合計	(21,460,066)	(18,556,880)
負債總額	(40,302,355)	(36,989,727)
資產淨值	8,617,872	9,318,391
權益		
歸屬於本公司持有者權益		
股本	171,154	171,154
儲備	7,616,274	8,314,491
	7,787,428	8,485,645
非控股權益	830,444	832,746
權益總額	8,617,872	9,318,391

附註：

(1) 一般資料

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

於本年度，本集團從事房地產發展及投資業務。

本公司股票於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

(2) 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則和香港《公司條例》的披露規定。這些財務報表也符合香港聯交所證券上市規則的適用披露規定。

香港會計師公會已就本集團本會計期間首次生效或可提早採納的香港財務報告準則頒佈若干修訂。本集團於本財務期間的綜合財務報表已採納以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則：

- 香港會計準則第 16 號「物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項」的修訂
- 香港會計準則第 37 號「撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約 — 履行合約的成本」的修訂

本集團並無應用任何於本財務期間尚未生效的新準則或詮釋。

編製綜合財務報表時使用的計量基礎是歷史成本基礎，除下列資產和負債按其公允值列賬：

- 投資物業，包括持有作為投資物業的租賃土地及建築物權益，而本集團為物業權益的登記擁有人；及
- 股本證券投資。

(3) 經營分部資料

從管理角度考慮，本集團基於項目規劃業務單元，並劃分為三個匯報分部如下：

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

管理層獨立監控本集團各經營分部之業績，作為資源分配及評核表現的決策基礎。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。

以物業投資分部的資產所抵押的銀行及其他借款用作物業發展活動的融資，被管理層視為物業發展分部的分部負債。

於本年度及上年度並無錄得各分部間的交易。

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至 2022 年 12 月 31 日止年度				
分部收入：				
銷售予外部客戶	1,351,831	25,860	-	1,377,691
分部業績	73,246	827,005	(43,156)	857,095
調節：				
財務收入				22,097
融資成本				(209,365)
除稅前溢利				669,827

(3) 經營分部資料 (續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至 2021 年 12 月 31 日止年度				
分部收入：				
銷售予外部客戶	5,986,116	20,276	-	6,006,392
分部業績	2,685,896	388,135	(41,540)	3,032,491
調節：				
財務收入				35,687
融資成本				(122,182)
除稅前溢利				2,945,996
於 2022 年 12 月 31 日				
分部資產	39,290,016	8,590,217	99,620	47,979,853
調節：				
未分配資產				940,374
總資產值				48,920,227
分部負債	(37,795,687)	(7,743)	(1,332,436)	(39,135,866)
調節：				
未分配負債				(1,166,489)
負債總額				(40,302,355)
其他資料				
投資物業公允值收益	-	762,820	-	762,820
折舊	(5,140)	-	(3,151)	(8,291)
攤銷	(1,199)	-	-	(1,199)
資本性支出	(22,294)	(771,349)	(2,449)	(796,092)

(3) 經營分部資料 (續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於 2021 年 12 月 31 日				
<u>分部資產</u>	<u>37,862,567</u>	<u>7,553,461</u>	<u>33,354</u>	<u>45,449,382</u>
調節：				
未分配資產				858,736
<u>總資產值</u>				<u>46,308,118</u>
<u>分部負債</u>	<u>(34,988,415)</u>	<u>(10,065)</u>	<u>(1,034,686)</u>	<u>(36,033,166)</u>
調節：				
未分配負債				(956,561)
<u>負債總額</u>				<u>(36,989,727)</u>
其他資料				
投資物業公允值收益	-	405,582	-	405,582
折舊	(7,025)	-	(3,193)	(10,218)
攤銷	(1,239)	-	-	(1,239)
資本性支出	(23,489)	(945,035)	(211)	(968,735)

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內地，故並無提供額外的按地區分部資料。

主要客戶的資料

截至 2022 年及 2021 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：

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
收入		
來自客戶合約：		
- 按某一時點列賬物業銷售	1,351,831	5,986,116
來自其他來源：		
- 租金收入	25,860	20,276
	1,377,691	6,006,392
其他收入		
委託管理服務收入	1,320	1,524
其他收益淨額		
出售投資物業收益	102,519	-
出售物業、廠房及設備虧損	(254)	(1,394)
匯兌(虧損)/收益淨額	(8,285)	4,383
沒收銷售訂金	1,131	2,624
其他	10,781	9,083
	105,892	14,696

(5) 財務收入/融資成本

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
財務收入		
- 銀行利息收入	22,097	35,687
融資成本		
- 銀行借款利息支出	331,775	229,018
- 其他借款利息支出	913,360	461,918
- 其他	2,431	2,179
產生的融資成本合計	1,247,566	693,115
減：於物業發展項目資本化金額	(1,038,201)	(570,933)
融資成本列支合計	209,365	122,182

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，借入並用於物業發展的款項的適用資本化年利率介乎 2.05%至 6.65%之間（2021 年：介乎 1.21%至 6.50%之間）。

(6) 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除/(列入)下列項目：

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
銷售成本		
- 物業	822,889	2,535,683
- 其他	5,247	1,368
物業、廠房及設備折舊	3,776	4,215
使用權資產折舊	4,515	6,003
無形資產攤銷	1,199	1,239
租金支出(短期租賃)	6,630	4,240
稅金及附加徵費	15,950	49,937
核數師酬金		
- 審計服務	1,680	2,600
- 非審計服務	1,040	1,656
董事酬金	7,271	15,966
投資物業租金收入減去直接支出5,030,000 港元 (2021 年：1,265,000 港元)	15,714	16,979
僱員成本		
- 工資和薪金	283,831	250,263
- 公積金供款	45,769	33,210
- 已沒收供款	-	(17)
	329,600	283,456
減：於物業發展項目資本化金額	(131,680)	(95,496)
僱員成本列支合計	197,920	187,960

(7) 所得稅項

因本集團本年在香港無產生任何應課稅溢利，故無作出香港利得稅撥備（2021年：無）。於其他地區產生之應課稅溢利已按照本集團業務所在地適用之稅率計算稅項。中國企業所得稅稅率已按本年度應課稅溢利 25%（2021年：25%）撥備。

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

	2022年 千港元	2021年 千港元
本期所得稅		
- 中國稅項	16,956	1,066,288
中國內地土地增值稅	94,492	1,093,456
遞延所得稅	142,249	(591,095)
扣繳稅	11,156	-
	264,853	1,568,649

(8) 歸屬於本公司股權持有者之每股盈利

每股基本盈利根據歸屬於本公司股權持有者之本年盈利 392,688,000 港元（2021年：1,402,249,000 港元）及本年度已發行普通股數 1,711,536,850 股（2021年：1,711,536,850 股）計算得出。

截至 2022 年及 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團並無潛在具攤薄效應之已發行普通股。

(9) 股息

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，董事會建議宣派末期股息每普通股 8.00 港仙（2021年：10.00 港仙），基於 2022 年 12 月 31 日已發行普通股 1,711,536,850 股，總金額為 136,923,000 港元（2021年：171,154,000 港元），須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。截至 2022 年 12 月 31 日止年度實際應付末期股息受限於登記日（預期為或約為 2023 年 6 月 26 日）本公司實際已發行普通股數。

(10) 應付賬款及其他款項及應計負債

除了應付票據帶利息，本集團的應付賬款及其他款項及應計負債不帶利息。於 2022 年 12 月 31 日，本集團的應付賬款及其他款項及應計負債包括應付賬款及票據 147,426,000 港元（2021 年：320,430,000 港元）。於報告期末，本集團應付賬款及票據按發票日期之賬齡分析如下：

	2022 年 12 月 31 日 千港元	2021 年 12 月 31 日 千港元
未到期	46,148	452
1 個月內	31,357	-
1 至 3 個月	56,315	3,755
超過 3 個月	13,606	316,223
	147,426	320,430

(11) 擔保

於 2022 年 12 月 31 日，本集團就銀行提供予購買本集團物業買家的樓宇按揭提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的條款，如任何該等買家的按揭供款違約，本集團負責償還違約買家欠該等銀行未償還的按揭貸款本金連同利息及罰款。本集團有權（但不限於）接管有關物業的法定及其他所有權。本集團的擔保期自授出該等按揭貸款日起至物業房產證發出日為止。於 2022 年 12 月 31 日，本集團提供有關該等擔保的金額為 2,580,254,000 港元（2021 年：799,803,000 港元）。

主席報告

於 2022 年，受宏觀經濟超預期下行、全球流動性超預期收緊、國際形勢和地緣衝突超預期演繹等多重因素疊加影響，全球經濟增長乏力。同時，中華人民共和國（「**中國**」或「**中國內地**」）經濟面對“需求收縮、供給衝擊、預期轉弱”三重壓力，在此嚴峻形勢下，堅持穩中求進工作總基調，科學統籌經濟社會發展，加強宏觀政策跨週期調節，加大實體經濟支援力度，國民經濟持續恢復發展。2022 年中國國內生產總值（「**GDP**」）總量突破人民幣 121 萬億元，較上年度增長 3.0%；人均 **GDP** 達人民幣 8.6 萬元，國內居民人均可支配收入較上年度名義增長 5.0%。

於 2022 年，在「房住不炒、因城施策」大基調不變的基礎上，中國政府全面精準把控全國房地產市場，持續加碼穩定地產行業、供需兩端刺激政策，明確釋放「穩地產，穩經濟」信號，重申房地產國民經濟支柱產業地位，強調「穩定房地產市場」並首次提及「保交樓」，多個監管部門接連釋放重磅利好，在融資端給予房企信貸支持、債券融資支持、股權融資支持等政策接踵落地托底房企信用風險，儘管政策環境不斷改善，但居民收入預期弱、購房觀望情緒尚未改變，全年房地產市場呈持續下行態勢。

根據國家統計局資料，2022 年，中國全國商品房銷售總樓面面積（「**總樓面面積**」）約 13.58 億平方米（「**平方米**」），同比下降 24.3%；商品房銷售額約人民幣 13.33 萬億元，下降 26.7%。受整體行業下行影響，粵港澳大灣區（「**大灣區**」）房地產市場供需兩端活力不足，根據克而瑞發佈數據，大灣區九個城市的住宅供應同比減少 43%，成交同比下滑 34%；全年供應經營性用地同比下降 43%，成交同比下降 36%，且廣深莞三地推出四次集中供地，拿地規模、總價及溢價率均同比明顯下滑。

主席報告（續）

2022年，本集團努力克服房地產市場低迷等困難挑戰，堅決落實工作部署，實現管理提升多點突破。在投資管理方面，完善「城市分類、區域分級、一區一策」拿地策略，從前期費用管理、項目合作、拿地競拍等全鏈條推進拿地標準化，投資管理質效不斷提升；在營銷及品牌管理方面，健全營銷管理體系，加強品牌管理，通過全週期動態管控等措施，實現營銷費用和營銷費用率雙下降；在設計管理方面，推進設計標準化，取得住宅、示範區、辦公產品設計標準化成果，達到快開發、降成本目的；在安全生產方面，抓實抓細安全生產，緊盯關鍵環節築牢安全生產屏障，順利通過 ISO 45001 職業健康安全管理体系認證；在財務及資金管理方面，統籌優化資金管理，成功發行首期商業抵押貸款支持證券（「CMBS」），規模為人民幣 3.3 億元。

業績

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

於 2022 年，本集團錄得收入約 13.78 億港元（2021 年：60.06 億港元），較上年度減少約 77.1%。本集團於本回顧年度錄得歸屬於本公司持有者溢利約 3.93 億港元（2021 年：14.02 億港元），較上年度減少約 72.0%。於本回顧年度，收入及歸屬於本公司持有者溢利減少主要為物業銷售總樓面面積較上年同期減少，符合本集團各項目的發展進度，有關本集團 2022 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。

董事會現建議派發截至 2022 年 12 月 31 日止年度之末期股息每股 8.00 港仙（2021 年：10.00 港仙），如獲本公司股東於應屆股東週年大會上通過，將於 2023 年 7 月 24 日前後派發。上述股息加上 2022 年度內已派發之中期股息每股 3.00 港仙，全年合共派息為每股 11.00 港仙（2021 年：10.00 港仙）。

主席報告（續）

業務回顧

本集團 2022 年的業務按計劃推行，並取得理想成績。

2022 年，地產行業發展進入中國房地產市場化改革以來最艱難的時刻，在客戶信心不足、市場整體疲軟的雙重挑戰下，本集團積極採取有效應對措施，因盤施策，加快租售去化，旗下多個在售項目實現去化速度超越同區域競品。本集團積極推進「保交樓」工作，2022 年度客戶到訪交付率高達 96.5%，物業交付以品質保證為目標，交付時效及交付質量均獲得較優的客戶口碑。

本集團業務結構持續優化，正逐步向快周轉項目結合商業運營的雙輪驅動模式轉變。現階段，本集團持有商辦資產已初具規模。於 2022 年，廣州拾桂府項目的商業物業「粵海•得鄰」出租率達 91.7%，連續兩年出租率均超過 90%，實現穩定經營。深圳粵海城項目與廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（「粵海天河城」，本公司的同系附屬公司）冠名合作的深圳粵海城項目購物中心「深圳天河城購物中心」已於 2022 年 12 月 24 日正式開業，區域首駐品牌佔比逾 40%，出租率超過 90%，開業率達 87%。工業遺存部份作為「深港城市建築雙城雙年展」主展場，成功推出「粵海城•金啤坊」品牌，獲評市級特色文化街區並成為網紅打卡地，彰顯獨特的粵海品牌魅力，該項目城市更新經驗做法亦獲新華社等資深媒體深度報道及轉載。同時，本集團加強系內資源協同，借力粵海天河城及外部招商代理機構，提升招商運營能力，對商辦產品進行招商引資，完善物業服務體系，提高客戶體驗及口碑傳播，提升項目銷售附加值，結合精準有效的招商運營路線及對策，突顯項目競爭優勢，促進存量資產出租。

展望

2023 年，受地緣衝突的不確定性等因素影響，全球局勢依舊不明朗，仍存在一定的經濟衰退風險，中國經濟發展面臨的困難挑戰依舊很多，需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力仍然較大。面對經濟下行壓力，中國政府堅持「穩字當頭、穩中求進」的基調，加大宏觀政策調控力度，加強各類政策協調配合，形成共促高質量發展合力，突出做好穩增長、穩就業、穩物價工作。近期，專業機構預計 2023 年中國 GDP 增速將從 4.5% 上調至 5.2%，整體來看，隨著《擴大內需戰略規劃綱要（2022-2035 年）》的出台，國內消費需求將迎來可觀的反彈，經濟仍將保持復蘇態勢。

主席報告（續）

2022年12月，中國政府提出「支持住房改善消費」，表明穩定房地產市場更具緊迫性和重要性，進一步強調要確保房地產市場平穩發展，紮實做好「保交樓、保民生、保穩定」各項工作，滿足行業合理融資需求，推動行業重組併購，有效防範化解龍頭房企風險，改善資產負債狀況。要因城施策，支持剛性和改善性住房需求，解決好新市民、青年人等住房問題，探索長租房市場建設。總體而言，2023年房地產行業預計將重回國民經濟支柱產業定位，中國在「房住不炒」基調基礎上，或進一步加大地產刺激政策範圍及力度，以扭轉居民觀望情緒，助力需求回暖。

經過數年發展，大灣區建設已取得階段性成果，「一小時生活圈」基本形成。於2022年6月，中國國務院公佈了《廣州南沙深化面向世界的粵港澳全面合作總體方案》，是繼2021年出台橫琴、前海兩個合作區方案後對大灣區的又一重大戰略部署，將進一步穩固大灣區的發展前景，未來受益於都市圈效應愈加明顯，人口和產業繼續向大都市圈集聚。預計2023年，大灣區各大城市仍將進一步放鬆限購、限貸，推出下調首付、利率等政策利好刺激市場，以期拉動樓市回暖，未來大灣區核心城市、核心區域的土地市場仍將是各大房企必爭之地，大灣區人口仍將處於正增長通道，合理的住房需求仍將是政策支持和鼓勵的主要對象，「保民生提品質」的剛性和改善性住房需求仍有一定空間。

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

2023年，本集團將進一步圍繞「大灣區具有影響力的城市綜合開發專家」的戰略定位，繼續充分發揮大灣區省屬國企優勢，租售並舉，審時度勢，穩步發展，提升公司品牌美譽度和知名度。創新營銷，多措並舉，加快存量項目銷售去化；審慎預判市場形勢，加強優質項目拓展，強化城市更新、國企合作等中長期培育，並穩妥推進保障性住房、輕資產代建等新業務研究與試點，為本公司提供發展新動能；完善運營體系，強化精益管理，加大降本增效力度。

主席報告（續）

最後，本人謹代表董事會肯定管理層及員工於過去一年為本集團作出的努力。在董事會的領導下，本集團對未來的業務發展前景充滿信心，並將積極推進房地產業務發展，一如既往繼續致力為股東創造更大的回報。

主席
藍汝宁

香港，2023年3月30日

管理層之討論及分析

業績

本集團 2022 年度綜合收入約 13.78 億港元（2021 年：60.06 億港元），較上年度減少約 77.1%。收入減少主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積減少，符合本集團各項目的發展進度，有關本集團 2022 年物業銷售詳情請參閱本文「業務回顧」一節。本集團於本回顧年度錄得歸屬於本公司持有者溢利約 3.93 億港元（2021 年：14.02 億港元），較上年度減少約 72.0%。

影響前述本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度預期業績的主要因素其中包括：

- (a) 本集團的深圳粵海城項目西北部土地建築物已售單位於本回顧年度交付的總樓面面積較 2021 年減少，該等物業的銷售收入及溢利較 2021 年有所減少；
- (b) 本集團於本回顧年度錄得深圳粵海城項目投資物業公允值收益（扣除相關遞延稅項支出）約 7.45 億港元，較 2021 年有所增加；
- (c) 按照本公司一間附屬公司於 2022 年 9 月 1 日與第三方簽訂的搬遷補償協議（「**搬遷補償協議**」），該附屬公司已移交搬遷補償協議項下的現有物業，因此產生了處置收益約 1.03 億港元；
- (d) 因本集團於本回顧年度交付總樓面面積較 2021 年減少，銷售及市場推廣費用較 2021 年減少約 2.57 億港元；及
- (e) 因本集團業務擴充，融資成本淨額較 2021 年增加約 1.01 億港元。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧

項目基本情況

物業項目名稱	狀態	用途	本集團持有權益	項目總樓面面積約數 (平方米)	計容總樓面面積約數* (平方米)	預計竣工備案時間
深圳市						
深圳粵海城西北部土地	竣工	商務公寓/商業	100%	167,008	122,083	不適用
深圳粵海城北部土地	竣工	商業/寫字樓	100%	218,854	153,126	不適用
深圳粵海城南部土地	在建	寫字樓/商場	100%	255,308	199,500	2023 年
廣州市						
廣州雲港城	在售	住宅/商業	100%	730,000	506,000	2025 年
廣州拾桂府	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
如英居	竣工	車位	80%	不適用	不適用	不適用
佛山市						
佛山拾桂府	在售	住宅/商業	100%	200,385	151,493	2023 年
佛山季華	在建	住宅/商業/ 寫字樓	51%	150,382	118,122	2026 年
珠海市						
珠海金灣	在售	住宅/商業	100%	249,918	166,692	2024 年
中山市						
中山粵海城	在售	住宅	97.64%	321,456	247,028	2025 年
江門市						
陳垣路	竣工	住宅/商業 服務	100%	222,684	164,216	不適用
陳垣路	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
江門甘化 (3 號土地)	竣工	住宅	51%	163,511	122,331	不適用
江門甘化 (4 號土地)	在售	住宅	51%	299,623	207,419	2023 年
江門甘化 (5 號土地)	在建	住宅	51%	89,201	63,150	2026 年
惠州市						
惠州大亞灣	在售	住宅/商業	100%	140,163	92,094	2024 年

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

管理層之討論及分析 (續)

項目銷售情況

物業項目名稱	可供出售 總樓面面積 約數 (平方米)	已簽約總樓面面積約數		累計已簽約 總樓面面積 佔可供出售 總樓面面積 比例	已交付總樓面面積約數		累計已交付 總樓面面積 佔可供出售 總樓面面積 比例
		本回顧年度 (平方米)	累計 (平方米)		本回顧年度 (平方米)	累計 (平方米)	
深圳市							
深圳粵海城西 北部土地	114,986	1,225	100,678	87.6%	6,932	100,628	87.5%
深圳粵海城北 部土地	84,246	-	-	0.0%	-	-	0.0%
深圳粵海城南 部土地	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
廣州市							
廣州雲港城	506,000	26,339	26,339	5.2%	-	-	不適用
廣州拾桂府	2,764	447	2,644	95.7%	865	2,644	95.7%
如英居	8,052	605	6,502	80.8%	605	6,502	80.8%
佛山市							
佛山拾桂府	151,493	36,504	39,805	26.3%	-	-	不適用
佛山季華	118,122	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
珠海市							
珠海金灣	138,429	21,418	34,363	24.8%	-	-	不適用
中山市							
中山粵海城	247,028	12,238	29,615	12.0%	-	-	不適用
江門市							
陳垣路	158,407	41,030	71,634	45.2%	53,281	53,281	33.6%
陳垣路 (車位)	41,834	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
江門甘化 (3號土地)	119,334	26,124	49,826	41.8%	13,962	13,962	11.7%
江門甘化 (4號土地)	205,078	1,800	4,017	2.0%	-	-	不適用
江門甘化 (5號土地)	62,254	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
惠州市							
惠州大亞灣	89,240	1,540	1,540	1.7%	-	-	不適用

於本回顧年度，本集團物業簽約（包括已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業）及交付總樓面面積分別合共錄得約 16.9 萬平方米及 7.6 萬平方米。

管理層之討論及分析 (續)

深圳粵海城項目

深圳粵海城項目位於中國深圳市羅湖區布心片區。該項目定位為以珠寶為主題的多元商業綜合體。臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺公園，週邊 1.5 公里範圍內有多個市政公園，交通便利，景觀資源優越。深圳粵海城項目分二期開發。首期物業已於 2020 年 6 月竣工備案。第二期發展物業的建設工程已進入收尾階段。於 2022 年 12 月 31 日，北部土地發展的寫字樓及商業裙樓已竣工，南部土地發展的寫字樓塔樓及商業裙樓結構已封頂，正在進行室內裝修及外立面施工，預期項目整體於 2023 年完成竣工備案。

在深圳粵海城項目招商方面，本集團與深圳市羅湖區政府及上海鑽石交易所（「鑽交所」）達成共識，鑽交所支援其深圳延伸服務平台在深圳粵海城落地，並一如既往地支持深圳粵海城招商及鼓勵其會員入駐。本集團已與粵海天河城訂立深圳粵海城項目商場的整體租賃合同，深圳粵海城項目商場將由粵海天河城承包經營，冠名深圳天河城，本集團與粵海天河城共享經營利潤。粵海天河城主要從事於中國提供物業招商服務、物業投資與發展、百貨運營、酒店持有及營運，擁有豐富之行業經驗。本集團因而享受粵海天河城的品牌輻射效應，有利於吸引優質企業入駐該物業。

於 2022 年 12 月 31 日，深圳粵海城項目累計發展成本及直接費用約 84.23 億港元（2021 年：76.43 億港元），於本回顧年度內增加淨額約 7.80 億港元。

廣州雲港城項目

廣州雲港城項目位於中國廣州市白雲區白雲新城核心區，由三幅土地（即 AB2910004 號、AB2909009 號及 AB2909011 號地塊）組成，總佔地面積約為 116,471 平方米，計容總樓面面積約 506,000 平方米；地塊性質為國有建設用地，其中，AB2909011 號地塊規劃用途為居住用地，AB2910004 號及 AB2909009 號地塊規劃用途為商業及商務用地。

管理層之討論及分析 (續)

該地塊位於的中國廣州市白雲區白雲新城核心區被定位為總部集聚區，規劃為企業總部、航空產業及商業酒店服務等功能組團，重點發展總部經濟，吸引大型企業及中小企業總部進駐。該地塊位於雲城南四路以北、齊心路以南，在雲城西路兩側，並與主要交通網絡相連，鄰近廣州地鐵 2 號線白雲公園站和機場高速、白雲大道等主幹道，距離廣州白雲國際機場僅約 30 公里。此外，空港大道三期、廣州地鐵 12 號線預計於 2023 年開通，該地塊至周邊區域的交通將更為便捷。該地塊周邊發展成熟，商業購物中心、學校、醫院、公園及廣州體育館均在三公里半徑範圍內，且鄰近白雲山風景區。該地塊條件優越，產業資源優勢明顯，市場前景良好。該項目採取分期開發的模式，於 2022 年 12 月 31 日，該項目各期物業正在進行地下室及主體結構施工，預期項目整體於 2025 年完成竣工備案。該項目已於 2022 年 7 月展開預售。

廣州拾桂府項目、如英居項目及寶華軒項目

廣州拾桂府項目、如英居項目及寶華軒項目所有住宅單位已全部交付，正按計劃推售該等項目的車位。於本回顧年度，廣州拾桂府項目商業物業「粵海·得鄰」有效結合項目所處的區位特點，緊緊圍繞「以教育業態為主的高端社區配套」的核心定位，引入特色主力商戶及品牌商戶。於 2022 年 12 月 31 日，廣州拾桂府項目商業裙樓的出租率約為 91.7%。

佛山拾桂府項目

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

該項目採取分期開發的模式，於 2022 年 12 月 31 日，該項目各期物業主體結構均已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體於 2023 年完成竣工備案。該項目於 2021 年 10 月展開預售，項目推廣名為佛山粵海·拾桂府。

管理層之討論及分析（續）

佛山季華項目

於 2022 年 11 月 25 日，本集團透過公開掛牌競買程序成功競得中國佛山市禪城區季華地塊的土地使用權，代價為人民幣 12.99 億元（相等於約 14.23 億港元）。該地塊位於中國佛山市禪城區汾江西側、綠景路北側、綠影西街東側，分為 A 地塊和 B 地塊，佔地總面積約為 40,642 平方米，計容總樓面面積上限約 118,122 平方米；地塊性質為國有建設用地，其中，A 地塊為商住混合用地，B 地塊為居住兼容商業用地。

該地塊位於中國佛山禪城區城南板塊，地處季華商務帶，距佛山地鐵 1 號線和在建地鐵 4 號線雙地鐵交匯站季華園站約 200 米，交通便捷，區位優越。該地塊平整規則，體量適中，教育、醫療、商業等配套成熟。加上佛山市政府積極推出利好政策，放鬆人才購房門檻，調整為非限購區等，有效刺激區內購房需求，同時該項目可與本集團於區內的佛山拾桂府項目互補形成協同效益，實現區域深耕，降本增效。該項目採取分期開發的模式，預期整體於 2026 年完成竣工備案。

珠海金灣項目

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

該項目採取分期開發的模式，於 2022 年 12 月 31 日，該項目首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，非首期物業正在進行主體結構施工，預期項目整體於 2024 年完成竣工備案。該項目於 2021 年 6 月展開預售，項目推廣名為珠海粵海·拾桂府。

管理層之討論及分析（續）

中山粵海城項目

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

該項目採取分期開發的模式，於 2022 年 12 月 31 日，該項目各期物業主體結構均已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體於 2025 年完成竣工備案。該項目於 2021 年 9 月展開預售，項目推廣名為中山粵海城。

江門陳垣路項目

陳垣路項目位於中國江門市蓬江區陳垣路與龍騰路交叉口東南側、鳳翔路西側，佔地面積約 59,705 平方米，計容總樓面面積上限約 164,216 平方米，擬建物業類型包括住宅、商業、車位等。江門定位為大灣區的西翼門戶樞紐，目前乃處於價值窪地。隨著東西兩岸交通條件的改善，未來發展前景可期。該項目所在區域規劃定位高，市場前景好，區位優越，具有稀缺景觀資源和良好生活配套，具備打造區域標杆項目的條件。

該項目整體已於 2022 年 8 月完成竣工備案。該項目於 2021 年 1 月展開預售，項目推廣名為江門粵海·壹桂府。

管理層之討論及分析（續）

江門甘化項目

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

該項目分三期開發，3 號土地全部物業已於 2022 年 8 月完成竣工備案。於 2022 年 12 月 31 日，4 號土地全部物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體將於 2026 年 12 月完成竣工備案。該項目於 2021 年 5 月展開預售，項目推廣名為江門粵海城。

惠州大亞灣項目

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

惠州大亞灣項目位於中國惠州市大亞灣區澳頭媽廟，總樓面面積約 92,094 平方米，臨近連接惠陽區與大亞灣區的幹道新澳大道，與惠州高鐵南站僅距七公里。該項目定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。惠州大亞灣項目將進行整期開發，於 2022 年 12 月 31 日，該項目發展物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期於 2024 年二季度完成竣工備案。該項目已於 2022 年 8 月展開預售，項目推廣名為惠州粵海·壹桂府。

管理層之討論及分析（續）

財務回顧

主要財務指標

	註	2022 年	2021 年	變化
歸屬於本公司持有者溢利（千港元）		392,688	1,402,249	-72.0%
股本回報率（%）	1	4.8%	18.3%	-13.5 百分點

	2022 年	2021 年	變化
	12 月 31 日	12 月 31 日	
資產淨值（億港元）	86.18	93.18	-7.5%

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，本集團錄得歸屬於本公司持有者溢利較上年減少，主要因深圳粵海城項目西北部土地建築物已售單位於本回顧年度交付的總樓面面積較 2021 年減少，該等物業的銷售收入及溢利較 2021 年有所減少，具體情況請參閱本管理層之討論及分析中的「業績」一節。

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本年歸屬於本公司持有者溢利及人民幣兌港元的匯率變化，連同宣派股息所影響，以上三項因素合共使本集團資產淨值較 2021 年底減少約 7.5%。

經營收益、費用及融資成本

本集團 2022 年度銷售及市場推廣費用約 3.20 億港元（2021 年：5.77 億港元），較上年度減少約 44.5%，銷售及市場推廣費用減少主要因深圳粵海城項目第一期發展的相關銷售佣金減少所致。本集團 2022 年度管理費用約 2.43 億港元（2021 年：2.82 億港元），較上年度減少約 13.8%，管理費用減少主要因收入減少導致相關稅金及附加徵費有所減少。

於本回顧年度，本集團借入貸款用於業務發展，並錄得融資成本約 12.47 億港元（2021 年：6.93 億港元），融資成本其中約 10.38 億港元已資本化及餘下約 2.09 億港元列支損益表。

管理層之討論及分析（續）

資本性開支

本集團於本年度的資本性開支約 7.96 億港元（2021 年：9.69 億港元），主要用於深圳粵海城項目的發展中投資物業。

財務資源及資金流動性

於 2022 年 12 月 31 日，歸屬於本公司持有者權益約 77.87 億港元（2021 年：84.86 億港元），較 2021 年底減少約 8.2%。按 2022 年 12 月 31 日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值約每股 4.55 港元（2021 年：4.96 港元），較 2021 年底減少約 8.3%。

於 2022 年 12 月 31 日，本集團現金及現金等值項目約為 26.61 億港元（2021 年：25.88 億港元），按年增加約 2.8%，現金及現金等值項目增加主要由於本回顧年度新增銀行及其他貸款以滿足本集團業務發展的資金需求。

本集團於 2022 年 12 月 31 日的現金及銀行結存（包括受限制銀行存款和現金及現金等值項目）資金分佈為人民幣約佔 98.4% 及港元約佔 1.6%。本年度經營業務所得現金流出淨額約 66.61 億港元（2021 年：96.43 億港元），較上年度有所減少主要由於本回顧年度內有較多物業銷售回款。

由於本集團大部份在中國內地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。本集團認為人民幣匯率波動不會對本集團財務狀況帶來顯著影響，因存在自然對沖機制。同時，本集團對外匯風險敞口實施動態監控並將根據市場環境的變化進行必要調整。

管理層之討論及分析（續）

於 2022 年 12 月 31 日，本集團向若干銀行及本公司關聯方借入帶息貸款（包括 CMBS）合共約 264.15 億港元（2021 年 12 月 31 日：196.64 億港元），負債比率¹ 約 275.7%（2021 年 12 月 31 日：183.3%）。按有關貸款協議，帶息貸款其中約 61.41 億港元於一年內償還；約 158.69 億港元於一至兩年內償還；約 36.95 億港元於二至五年內償還；其餘約 7.10 億港元於五年後償還。本集團通過不同的融資渠道獲得資金發展業務，於 2022 年 12 月 31 日，本集團銀行及其他貸款的加權平均有效年利率為 4.25%（2021 年 12 月 31 日：4.16%）。於 2022 年 12 月 31 日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣 25.89 億元（相等於約 28.98 億港元）。本集團會因應現有項目及其他新投資業務不時檢討資金需求，並考慮通過不同的融資方式及渠道獲得資金，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。

資產抵押及或然負債

於 2022 年 12 月 31 日，本集團在上海證券交易所發行的 CMBS 以若干投資物業及其應收營運收入作為抵押。同時，本集團將若干物業資產約 260.00 億港元（2021 年 12 月 31 日：115.06 億港元）和廣東粵海房地產開發有限公司及珠海粵海置地有限公司的 100% 股權抵押以獲得若干銀行貸款。

此外，於 2022 年 12 月 31 日，本集團因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約 25.80 億港元（2021 年 12 月 31 日：8.00 億港元）的擔保（詳情請參閱本公告附註 11）。除上述者外，本集團於 2022 年 12 月 31 日並無錄得任何其他重大或然負債。

風險及不確定因素

由於本集團在中國內地從事房地產發展及投資業務，其主要業務風險及不確定因素源自中國內地的房地產市場及樓價，因該等因素直接影響本集團未來的收益。中國內地房地產市場受多項因素影響，其中包括經濟情況、物業供求情況、中國政府的財政及貨幣政策、稅務政策及對房地產的調控措施等因素。目前本集團持有的房地產項目均位於一線城市或於大灣區內，且項目涉及不同類型及用途的物業，能有效地分散營運風險。

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

管理層之討論及分析 (續)

由於房地產項目發展期較長，因此本公司可能需要為該等項目部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及本集團的財務狀況。於 2022 年 12 月 31 日，本集團未償還帶息貸款合共約 264.15 億港元（2021 年 12 月 31 日：196.64 億港元）。

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

由於房地產發展行業的產品週期較長，本集團未來業績及現金流量的波動性將較高。為減輕收入及盈利的波動性，本集團持有的廣州拾桂府項目商業物業及正在發展中的深圳粵海城項目投資物業會作出租用途，未來將為本集團提供穩定的租金收入。

本公司目前所經營業務主要集中於中國境內地區，面臨因匯率波動而導致產生匯兌損益的風險及於中國境內的房地產發展及投資項目資產淨值的外幣換算風險。為有效管理外匯風險，本公司密切跟蹤匯率市場走勢，通過優化存量資金安排、調整項目融資手段等方式對外匯風險進行多渠道管控。

與客戶及供應商的關係

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

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

管理層之討論及分析（續）

環境、社會及管治政策和表現

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

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

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

本公司目前仍在編製截至 2022 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 2022 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 2023 年 4 月刊發。

人力資源

本集團於 2022 年 12 月 31 日聘用 579 名（2021 年 12 月 31 日：577 名）僱員。2022 年度僱員薪酬及公積金供款（不包括董事薪酬）總額約為 3.30 億港元（2021 年：2.83 億港元）。

本集團提供各樣基本福利予員工，而員工的獎勵政策則會參考本集團的經營業績及員工個人表現等因素綜合釐定。於本回顧年度，本公司並無運作中之股票期權計劃。本集團為僱員提供不同培訓課程。

企業管治及其他資料

企業管治守則

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

董事認為，本公司於截至 2022 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 2023 年 6 月 16 日（星期五）下午 3 時正假座香港灣仔港灣道 1 號香港萬麗海景酒店 8 樓海景廳舉行股東週年大會（「**2023 年股東週年大會**」）。

本公司將於 2023 年 6 月 13 日（星期二）至 2023 年 6 月 16 日（星期五）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記，在上述期間不會進行股份過戶轉讓，以確定股東出席 2023 年股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席 2023 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 2023 年 6 月 12 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（「**股份過戶登記分處**」），地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，以辦理登記手續。

可享末期股息之資格

董事會議決建議派發截至 2022 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股普通股 8.00 港仙，預期將於 2023 年 7 月 24 日（星期一）前後派發予於 2023 年 6 月 26 日（星期一）營業時間結束時名列於本公司股東名冊之股東，惟須待於 2023 年股東週年大會上獲最後批准，方可作實。

為釐定股東可獲派發截至 2022 年 12 月 31 日止年度建議的末期股息的資格，本公司之股東名冊將於 2023 年 6 月 26 日（星期一）暫停辦理股份過戶登記，該日將不會進行股份過戶轉讓。為符合資格享有建議的末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於 2023 年 6 月 23 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達股份過戶登記分處的上述地址。

全年業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至 2022 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 2022 年 12 月 31 日止年度的綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面損益表及相關附註的數字已獲本公司核數師同意，乃與本集團本年度的綜合財務報表初稿所載的數字一致。本公司核數師就此執行的工作不構成由香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則、香港核證工作準則而進行的核證委聘，因此，本公司核數師對本初步公告不發表核證。

承董事會命
粵海置地控股有限公司
主席
藍汝寧

香港，2023 年 3 月 30 日

於本公告日期，董事會由六名執行董事藍汝寧先生、曠虎先生、李永剛先生、吳明場先生、李文昌先生及焦利先生；及三名獨立非執行董事方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成。