



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: 00124



2020
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 | 8 |
| 董事及高級管理人員履歷 | 19 |
| 董事報告 | 23 |
| 企業管治報告 | 44 |
| 獨立核數師報告 | 57 |
| 綜合損益表 | 64 |
| 綜合全面損益表 | 65 |
| 綜合資產負債表 | 66 |
| 綜合權益變動表 | 68 |
| 綜合現金流量表 | 69 |
| 財務報表附註 | 70 |
| 主要物業詳情 | 125 |

公司資料

於 2021 年 3 月 26 日

董事會

執行董事

徐叶琴(主席)
李永剛(董事總經理)
吳明場
朱光
張鈞(財務總監)

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

徐叶琴(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

麥麗紅

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

網址

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

主要往來銀行

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 HM 11
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
4th floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
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 54 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： 00124
每手買賣單位： 2,000 股
財務年度年結： 12 月 31 日

股東時間表

股東週年大會

2021 年 6 月 18 日上午 10 時 30 分

末期股息

每股普通股 1.53 港仙，
於 2021 年 7 月 16 日前後派發

最後股份過戶登記日期

出席股東週年大會的資格： 2021 年 6 月 11 日
下午 4 時 30 分前

可享末期股息的資格： 2021 年 6 月 24 日
下午 4 時 30 分前

截止過戶日期

出席股東週年大會的資格： 2021 年 6 月 15 日至 18 日
(首尾兩天包括在內)

可享末期股息的資格： 2021 年 6 月 25 日

摘要

| | 截至12月31日止年度 | | 變化 |
|------------------|------------------|-----------|---------|
| | 2020年 | 2019年 | |
| 收入(千港元) | 4,000,332 | 1,836,676 | +117.8% |
| 毛利(千港元) | 1,230,004 | 316,428 | +288.7% |
| 投資物業公允值收益(千港元) | 1,962,563 | 575,640 | +240.9% |
| 歸屬於本公司持有者溢利(千港元) | 1,681,922 | 341,063 | +393.1% |
| 每股基本盈利(港仙) | 98.27 | 19.93 | +393.1% |
| 建議末期股息(港仙) | 1.53 | — | 不適用 |

| | 於2020年 | 於2019年 | 變化 |
|--------------------------|---------------|--------|-----------|
| | 12月31日 | 12月31日 | |
| 流動比率 | 2.3 倍 | 2.7 倍 | -14.8% |
| 負債比率 ¹ | 73.7% | 44.7% | +29.0 百分點 |
| 總資產值(百萬港元) | 20,863 | 11,853 | +76.0% |
| 每股資產淨值 ² (港元) | 3.99 | 2.78 | +43.5% |
| 僱員人數 | 401 | 269 | +49.1% |

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

主席報告

於2020年，受2019冠狀病毒病疫情(「該疫情」)影響，全球經濟萎縮約4.3%，為上世紀30年代大蕭條以來最嚴重的衰退。於2020年，中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)面對該疫情衝擊和複雜嚴峻的國內外環境，通過一系列強而有力的政策舉措，率先控制該疫情，率先復工復產，率先實現經濟增長由負轉正，成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。2020年中國國內生產總值(「GDP」)總量突破人民幣100萬億元，較上年度增長2.3%；人均GDP達1.1萬美元，國內居民人均可支配收入較上年度名義增長4.7%。

於2020年，中國政府堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調，強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，穩地價、穩房價、穩預期，確保房地產市場平穩健康發展；同時，保持房地產金融政策的連續性、一致性和穩定性，加快建立房地產金融長效管理制度。上半年房地產信貸政策中性偏積極，中國人民銀行三度降低銀行存款準備金，兩度下調貸款市場報價利率中樞；2020年下半年，中國住房城鄉建設部及中國人民銀行設置「三道紅線」(指房企剔除預收款後的資產負債率不得大於70%；房企的淨負債率不得大於100%；房企的「現金短債比」不得小於1)，限制房企有息負債的增速，並壓降融資類信託業務規模，倒逼房企去槓桿、降負債。從2020年全年數據來看，中國內地房地產開發投資約人民幣14.1萬億元，較上年度增長7.0%，商品房銷售總樓面面積(「總樓面面積」)約17.61億平方米(「平方米」)，商品房銷售金額人民幣17.36萬億元，銷售面積與銷售額均刷新歷史記錄。得益於《粵港澳大灣區發展規劃綱要》和《廣東省推進粵港澳大灣區建設三年行動計劃》的出台、人才購房政策更新、個別城市限購鬆動，2020年粵港澳大灣區(「粵港澳大灣區」)廣東九大城市商品房均價同比上漲19.80%；其中，廣州、佛山兩市成交均價漲幅超過20%，深圳、珠海、中山、江門、惠州等城市的成交均價走勢均平穩上漲。

業績

於本回顧年度，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團目前在廣東省及粵港澳大灣區持有多個發展項目及若干投資物業。

於2020年，本集團錄得收入約40.00億港元(2019年：18.37億港元)，較上年度增加約117.8%。本集團於本回顧年度錄得歸屬於本公司持有者溢利約16.82億港元(2019年：3.41億港元)，較上年度增加約393.1%。於本回顧年度，未計入投資物業公允值收益及相關遞延稅項支出前的歸屬於本公司持有者溢利約2.10億港元(2019年：虧損0.91億港元)。

主席報告 (續)

業績 (續)

於本回顧年度，收入增加主要為物業銷售總樓面面積較上年同期多，有關本集團2020年物業銷售詳情請參閱管理層之討論及分析「業務回顧」一節。於本回顧年度，除來自物業銷售錄得利潤外，歸屬於本公司持有者溢利增加主要因本年度本集團旗下粵海城項目南部土地投資物業首次以公允值計量及列賬，本集團投資物業公允值收益對本集團的除稅後溢利貢獻合共約14.72億港元(2019年：4.32億港元)。

董事會現建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股1.53港仙(2019年：無)，如獲本公司股東於應屆股東週年大會上通過，將於2021年7月16日前後派發。

業務回顧

本集團2020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的100%權益，該項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體，物業用途包括商務公寓、商業、商場、寫字樓。項目分為兩期開發，該項目首期物業已於2020年6月首次交樓及確認收入。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。於2020年12月31日，拾桂府項目住宅單位累計已簽約總樓面面積佔全部住宅單位總樓面面積約95.6%，「粵海•得鄰」商業物業出租率約85.4%。

本集團持有位於中國江門市蓬江區陳垣路項目的100%權益，該項目佔地面積約為59,705平方米，計容總樓面面積上限約164,216平方米，物業用途包括住宅單位、商業物業及車位。該項目第一期開發物業已於2021年1月正式預售。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

本集團於2020年透過公開掛牌競買程序成功競得了珠海市金灣區航空新城地塊、佛山市禪城區灣華地塊和中山市翠亨新區地塊的土地使用權。同時，本集團於2020年10月與本公司最終控股股東粵海控股的附屬公司簽訂協議，分別收購江門粵海置地有限公司(「江門粵海」)(持有江門甘化項目地塊)51%權益及惠陽粵海房產發展有限公司(「惠陽粵海」)及其全資附屬公司惠州市粵海房地產開發有限公司(「惠州粵海」)(持有惠州大亞灣項目地塊)100%權益，該兩項收購已於2021年1月完成交割。通過對上述項目的收購及投資建設，補充了本集團在戰略發展區域的開發項目，有助本集團的可持續發展，有利於實現本集團立足於粵港澳大灣區的區域發展戰略，是把握粵港澳大灣區建設機遇、佈局大灣區核心區域的重要舉措。

本集團於2020年6月與本公司的最終控股股東粵海控股簽署委託管理服務協議，受託管理粵海控股旗下三間於中國從事房地產發展及投資業務的全資附屬公司。該協議的簽署進一步明確了粵海控股擬將本集團發展為其唯一專注於房地產業務的上市旗艦，繼而成為一間立足於粵港澳大灣區的具有競爭力及影響力的房地產發展及投資公司的目標；同時，亦有助本集團充分掌握該等託管公司的業務及其各房地產項目具體情況，增強本集團房地產業務的綜合管理及發展能力，並更有效地評估現有業務與該等託管公司資產之協調性及未來整合的可能性，亦已促成了江門甘化項目及惠州大亞灣項目的成功收購。

展望

於2020年，面對該疫情全球風波和複雜嚴峻的內外部發展環境，中國經濟經受了較大衝擊。面對經濟的下行壓力，中國政府在短時間內較好的控制了該疫情，同時加大了逆週期調節力度，率先實現了經濟復蘇，長期向好的基本面未變，經濟增長仍然處於穩定運行通道。世界銀行預測，2021年中國經濟將增長7.9%，強勁復蘇勢頭反映出需求釋放及生產和出口恢復速度快於預期。

2020年12月份中國政府召開的經濟工作會議，繼續強調堅持「房住不炒」的定位，因地制宜、多策並舉，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。「三道紅線」政策2021年將在所有企業施行，將促進中國房地產行業良性發展。總體而言，中國經濟發展長期向好的基本面未變，房地產開發投資保持平穩態勢，將繼續推動國內住宅地產和商業地產行業的平穩健康發展。

主席報告 (續)

展望 (續)

隨著粵港澳大灣區發展戰略的全面實施，粵港澳大灣區各城市建設加速推進，基礎設施互聯互通水準顯著提升，金融、科研合作創新、人才等方面的相關支持政策陸續出台，深圳實施綜合改革試點，一攬子推出27條改革舉措和40條首批授權事項，粵港澳大灣區發展紅利日益顯著。粵港澳大灣區內產業發展逐漸成熟，人口吸引力趨強，房地產市場需求平穩上升。2020年以來該區域內土地供應大幅度增長，土地競拍熱度高漲，新盤開工較為積極，供需兩端均有向好動力，預計2021年粵港澳大灣區房地產市場空間有望得到進一步拓展。

本集團所持有的深圳粵海城、廣州拾桂府、珠海金灣、江門陳垣路、江門甘化、惠州大亞灣、佛山拾桂府、中山粵海城等項目均位於粵港澳大灣區或「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，將受益於大灣區或「一核一帶一區」的良好發展態勢。

通過深圳粵海城、廣州拾桂府等項目的開發建設和管理，戰略性進入珠海、江門、惠州、佛山、中山等粵港澳大灣區核心城市市場，本集團已與當地政府建立了良好的合作關係，搭建了專業開發團隊，建立了項目開發運營模式。結合已積累的專業能力、行業經驗和資源優勢，本集團將充分發揮省屬國企背景和股東資源優勢，把握市場時機，積極創新項目拓展模式，繼續尋找大灣區優質項目發展機會，加強品牌塑造和提升，進一步增強產品品質和競爭力，致力成為「大灣區具有影響力的地產開發商」，實現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，2021年3月26日

管理層之討論及分析

業績

本集團2020年度綜合收入約40.00億港元(2019年：18.37億港元)，較上年度增加約117.8%。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2020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16.82億港元(2019年：3.41億港元)，較上年度增加約393.1%。於本回顧期內，未計入投資物業公允值收益及相關遞延稅項支出前的歸屬於本公司持有者溢利約2.10億港元(2019年：虧損0.91億港元)。

影響本集團截至2020年12月31日止年度業績的主要因素其中包括：

- (a) 粵海城項目西北部土地興建的物業已於2020年6月完成竣工備案並開始交付物業予買家，2020年粵海城項目西北部土地交付予各客戶的總樓面面積約22,159平方米；
- (b) 粵海城項目南部土地興建的物業列為發展中投資物業，其主體工程相關的施工許可證已於2020年1月15日獲得。於2020年6月30日，該等發展中投資物業的公允值能可靠地計量，本集團本年度首次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列入綜合損益表。計及相關遞延稅項支出後，本年度投資物業對本集團的除稅後溢利貢獻合共約14.72億港元(2019年：4.32億港元)，投資物業公允值收益主要來自粵海城項目南部土地的發展中投資物業；及
- (c) 因收入及銷售活動增加，銷售及市場推廣費用較2019年同期增加約1.23億港元。

業務回顧

2020年新增項目 – 珠海金灣項目

於2020年5月29日，本集團透過公開掛牌競買程序成功競得珠海市金灣區航空新城地塊的土地使用權，代價為人民幣22.95億元(相等於約24.95億港元)。該地塊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，預期所有物業作出售用途。

該地塊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。

於本回顧年度，該項目於2020年11月19日已取得首期物業基坑支護施工許可，並取得部分地塊的整體施工許可證，目前處於基坑支護及地下結構施工階段，預期項目整體於2024年竣工備案。

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

2020年新增項目 – 佛山拾桂府項目

於2020年11月27日，本集團透過公開掛牌競買程序成功競得位於佛山市禪城區灣華地塊的土地使用權，代價約人民幣27.07億元(相等於約31.91億港元)。該地塊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。該地塊性質為國有出讓建設用地，規劃用途為住宅相容商業用地。此外，該地塊中須無償配建4,860平方米作為幼兒園，建成後移交給佛山市禪城區政府。

該地塊座落的片區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。該項目臨近佛山地鐵2號線和3號線交匯站灣華站，雙地鐵環繞，交通便捷，加上區內教育、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。

於本回顧年度，本集團已成立一間全資附屬公司負責發展佛山拾桂府項目，目前正在進行項目定位、設計方案研判等前期工作。預期於2021年上半年獲得施工許可證，於2023年整體完成竣工備案。

2020年新增項目 – 中山粵海城項目

於2020年12月28日，本集團持有80%權益的一間附屬公司透過公開掛牌競買程序成功競得位於中國中山市翠亨新區起步區的土地使用權，代價約人民幣37.05億元(相等於約44.04億港元)。該地塊佔地面積約為98,811平方米，計容總樓面面積約247,028平方米。該地塊性質為國有出讓建設用地，規劃用途為城鎮住宅用地。

該地塊座落的片區地處粵港澳大灣區環灣核心圈層，是珠江西岸連接深中通道橋頭堡，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。

於本回顧年度，該項目正在進行項目定位、設計方案研判等前期工作。預計於2021年獲得施工許可證，於2023年整體完成竣工備案。於2021年1月，本集團已成立一間附屬公司負責發展該項目，推進該地塊的開發建設。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

重大收購 – 江門粵海及惠陽粵海

於2020年10月29日，本集團自本公司的最終控股股東粵海控股的附屬公司收購(i)江門粵海51%權益及其股東貸款，總代價約人民幣9.54億元(相等於約10.86億港元)；及(ii)惠陽粵海100%權益，代價約人民幣2.74億元(相等於約3.16億港元)。

江門粵海主要持有三幅位於中國廣東省江門市蓬江區甘北路東側總地盤面積合共約174,538平方米的相連地塊(「江門3至5號土地」)，江門3至5號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號土地總地盤面積約18,115平方米的土地(「江門6號土地」)已獲批准作醫療衛生以及商業服務用途，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准(其中包括)居民安置安排後方可作實。江門粵海將有權獲得江門6號土地的相關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。

惠陽粵海主要透過其全資附屬公司惠州粵海持有惠州大亞灣項目。該項目總樓面面積約92,094平方米，定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。預期惠州大亞灣項目將於2023年10月完成竣工備案，且預期惠州大亞灣項目將於2022年3月展開預售。

本集團收購江門粵海及惠陽粵海的交易構成《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》項下本公司的關連交易及主要交易，並已於本公司於2020年12月15日舉行的股東特別大會上獲股東以投票表決方式通過。有關該等收購事項的詳情，請參閱本公司日期為2020年11月25日的通函。

於2020年12月31日，江門甘化項目已完成土方施工及樁基礎施工，正在進行地下室結構施工；惠州大亞灣項目正在進行土石方施工。收購江門粵海的交易已於2021年1月13日交割。收購惠陽粵海的交易已於2021年1月18日交割。自上述交割日起，該等公司的資產、負債、業績及現金流量將納入本公司的綜合財務報表。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

已竣工持有待售物業

| 物業項目 | 地區 | 用途 | 本集團 持有權益 | 總樓面 面積約數 (平方米) | 累計 已簽約總 樓面面積 (平方米) | 已交付總樓面面積約數 | | 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) | 累計 |
| 粵海城西北部土地 | 中國深圳市 | 商務公寓／商業 | 100% | 114,654 | 38,902 | 22,159 | 22,159 | 19.3% |
| 拾桂府 | 中國廣州市 | 住宅 | 100% | 65,636 | 62,741 | 31,478 | 54,196 | 82.6% |
| 寶華軒 | 中國廣州市 | 住宅 | 100% | 3,884 | 3,884 | 126 | 3,684 | 94.9% |
| 如英居 | 中國廣州市 | 住宅 | 80% | 94,617 | 94,519 | 2,325 | 94,424 | 99.8% |
| 如英居 | 中國廣州市 | 車位 | 80% | 8,052 | 4,979 | 1,138 | 4,979 | 61.8% |

於本回顧年度內，本集團物業簽約及交付總樓面面積分別合共錄得約 6.0 萬平方米及 5.7 萬平方米。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

發展中持有待售物業及投資物業

| 物業項目 | 地區 | 用途 | 本集團 持有權益 | 總地盤 面積約數 (平方米) | 總樓面 面積約數* (平方米) | 項目進度 | 預計竣工 備案日期 |
|---------------|-------|---------------|-------------|----------------------|-----------------------|---|--------------|
| 粵海城項目 北部土地 | 中國深圳市 | 商業/寫字樓/ 商場 | 100% | 33,802 | 146,551 | 商業裙樓主體結構已封頂， 正在進行塔樓主體結構施工 | 2022年 下半年 |
| 粵海城項目 南部土地 | 中國深圳市 | 寫字樓/商場 | 100% | 16,044 | 199,500 | 正在進行塔樓主體結構施工、 商業裙樓地下室結構施工 | 2023年 |
| 陳垣路項目 | 中國江門市 | 住宅/商業服務 | 100% | 59,705 | 164,216 | 正在進行土方施工、工程樁施工、 主體結構和砌築施工 | 2022年 下半年 |
| 珠海金灣項目 | 中國珠海市 | 住宅/商業 | 100% | 66,090 | 166,692 | 首期物業已完成地基基礎施工， 非首期物業正在進行土石方工程 及基坑支護施工 | 2024年 |
| 佛山拾桂府 項目 | 中國佛山市 | 住宅/商業 | 100% | 43,284 | 151,493 | 正在進行項目定位、設計方案研判等 前期工作 | 2023年 |
| 中山粵海城 項目 | 中國中山市 | 住宅 | 80% | 98,811 | 247,028 | 正在進行項目定位、設計方案研判等 前期工作 | 2023年 |

*註：包括(1)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。

粵海城項目

本集團持有位於中國深圳市羅湖區的粵海城項目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。

粵海城項目首期物業已於2020年6月竣工備案。第二期發展的建設工程已全面展開。北部土地發展的寫字樓及商業裙樓主體結構已封頂，塔樓正在進行主體結構施工；南部土地發展的粵海置地大廈已完成塔樓地下室結構施工，正在進行塔樓主體結構施工及商業裙樓地下室結構施工。在項目物業銷售方面，該項目首期物業已於2018年12月開始預售，截至2020年12月31日止年度，已簽約總樓面面積合共約38,902平方米。

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

粵海城項目(續)

關於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粵海城落地，並一如既往地支持粵海城招商及鼓勵其會員入駐，本集團計劃在此基礎上與鑽交所合作推動鑽交所創新業務在粵海城項目內落地。此外，本集團已與廣東粵海天河城(集團)股份有限公司(「粵海天河城」)(本公司的同系附屬公司)訂立粵海城項目購物中心物業招商服務合同，粵海天河城將向本集團授予粵海城項目購物中心冠名為「天河城」之權利並提供物業招商服務。粵海天河城主要於中國從事提供物業招商服務、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。本集團將享受粵海天河城提供的優質物業招商服務。

於2020年12月31日，粵海城項目累計發展成本及直接費用約61.74億港元(2019年12月31日：44.90億港元)，於本回顧年度內增加淨額約16.84億港元。

拾桂府項目、寶華軒項目及如英居項目

本集團積極應對該疫情的影響，及時檢討並優化拾桂府項目銷售方案，加大營銷力度，本年度已交付客戶住宅單位總樓面面積約31,478平方米(2019年：4,440平方米)，較上年同期增加約609.0%。

於本回顧年度，拾桂府項目商業物業「粵海•得鄰」採取積極措施應對該疫情對項目內商戶造成的衝擊，及時提供租金優惠政策予商戶。此外，本集團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2020年12月31日，拾桂府項目商業裙樓的已簽訂租約的總樓面面積合共約15,692平方米，出租率約85.4%。

如英居項目及寶華軒項目住宅已幾乎全部出售，未來將按計劃推售該等項目的車位。

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

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

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。

陳垣路項目於2020年第二季開工，並採取分期開發的模式。於2020年12月31日，第一期物業正在進行主體結構施工和砌築施工，第二、三期物業已完成地下室結構整體施工，第四期物業正進行工程樁施工。第一期開發物業已於2021年1月6日獲取預售證，於2021年1月9日開始預售。

財務回顧

主要財務指標

| | 註 | 2020年 | 2019年 | 變化 |
|------------------|---|------------------|---------|----------|
| 歸屬於本公司持有者溢利(千港元) | | 1,681,922 | 341,063 | +393.1% |
| 股本回報率(%) | 1 | 29.0% | 7.3% | +21.7百分點 |

| | 2020年 12月31日 | 2019年 12月31日 | 變化 |
|-----------|-----------------|-----------------|--------|
| 資產淨值(億港元) | 69.55 | 48.70 | +42.8% |

註：

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

於本回顧年度，以上三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，請參閱本文中的「業績」一節。

管理層之討論及分析(續)

財務回顧(續)

經營收益、費用及融資成本

本集團2020年度銷售及市場推廣費用約2.09億港元(2019年：0.86億港元)，較上年度增加約143.0%，銷售及市場推廣費用增加主要因粵海城項目第一期發展及拾桂府的相關營銷活動及銷售佣金增加所致。本集團2020年度管理費用約1.92億港元(2019年：1.18億港元)，較上年度增加約62.7%。本回顧年度管理費用增加主要因工資及相關費用有所增加、因業務拓展及收購活動導致專業費用增加及因營業額增加產生營業稅金及附加徵費約3,518萬港元(2019年：1,838萬港元)。

於本回顧年度，本集團錄得匯兌收益淨額約493萬港元(2019年：1,070萬港元)。2019年錄得較多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，本集團借入帶息貸款，導致總融資成本增加。於本回顧年度，本集團錄得融資成本約2.25億港元(2019年：1.30億港元)，融資成本其中約1.49億港元已資本化及餘下約0.76億港元列支損益表。

資本性開支

本集團於2020年度支付的資本性開支約7.45億港元(2019年：2.15億港元)，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2020年12月31日，歸屬於本公司持有者權益約68.36億港元(2019年：47.64億港元)，較2019年增加約43.5%。按2020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3.99港元(2019年：2.78港元)，較2019年增加約43.5%。

於2020年12月31日，本集團現金及現金等值項目約26.47億港元(2019年：10.01億港元)，按年增加約164.4%，現金及現金等值項目增加主要是本回顧年度收到銷售物業款項及新增銀行及其他貸款。

本集團於2020年12月31日現金及銀行結存(包括受限制銀行存款和現金及現金等值項目)資金分佈為人民幣佔98.4%、美元佔1.4%、港元佔0.2%。本年度經營業務所得現金流出淨額約20.11億港元(2019年：3.12億港元)。

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)

財務回顧(續)

財務資源及資金流動性(續)

於2020年12月31日，本集團向若干銀行及本公司一間同系附屬公司借入帶息貸款合共約77.62億港元(2019年12月31日：31.59億港元)，負債比率¹約73.7%(2019年12月31日：44.7%)。按有關貸款協議，帶息貸款其中約12.11億港元於一年內償還；約0.84億港元於一至兩年內償還；其餘約64.67億港元於二至五年內償還。本集團通過不同的融資渠道獲得資金發展業務，有效控制融資成本，於2020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利率4.66%(2019年12月31日：4.83%)。於2020年12月31日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣18.88億元(相等於約22.43億港元)。本集團會因應其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2020年12月31日，本集團將若干物業資產約57.48億港元(2019年12月31日：21.67億港元)和廣東粵海房地產開發有限公司全部股本抵押以獲得若干銀行貸款。

此外，於2020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10.87億港元(2019年12月31日：6.54億港元)的擔保(詳情請參閱財務報表附註27)。除上述者外，本集團於2020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2020年12月31日，本集團未償還帶息貸款合共約77.62億港元。

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)

風險及不確定因素 (續)

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。

與客戶及供應商的關係

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

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

環境、社會及管治政策和表現

本集團嚴格遵守中國大陸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，從多個管道瞭解員工、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、電子郵件往來、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。

管理層之討論及分析 (續)

環境、社會及管治政策和表現 (續)

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本集團建築項目的申請。本集團承諾新建建築必須符合國家及地方政府有關環保及節能的要求，並會積極與發展項目的總承包商攜手，為環境保護不遺餘力作出貢獻。

本公司目前仍在編製截至2020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2020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)預期將於2021年5月刊發。

人力資源

本集團於2020年12月31日聘用401名(2019年：269名)僱員。2020年度僱員薪酬及公積金供款(不包括董事薪酬)總額為1.81億港元(2019年：1.06億港元)。

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。

董事及高級管理人員履歷

執行董事

徐叶琴先生，56歲，於2020年2月獲委任為本公司主席、執行董事及提名委員會主席。彼畢業於武漢水利電力學院流體機械及流體動力專業，持有工學碩士學位，彼亦持有北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。徐先生於1988年至2000年期間在東深供水工程管理局擔任不同職務，曾任副總工程師及副局長。彼於2000年8月加入廣東粵海供水有限公司[#](該公司為粵海投資有限公司[#](「粵海投資」)的附屬公司)擔任副總經理，其後於2003年9月至2012年6月獲委任為總經理，於2005年6月至2009年12月、2012年6月至2020年6月期間獲委任為董事長。徐先生於2005年6月至2014年6月期間出任粵海投資副總經理，並於2014年4月至2019年7月期間出任粵海控股集團有限公司[#](「香港粵海」)董事，於2009年11月至2020年6月期間任廣東粵海水務股份有限公司[#]董事長，2017年8月至2020年6月期間任廣東粵海珠三角供水有限公司董事長。彼自2019年8月至今任廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)及香港粵海總經理助理。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。彼亦為本公司一間附屬公司的董事長。

李永剛先生，49歲，於2020年2月獲委任為本公司執行董事兼董事總經理。彼畢業於武漢大學水工建築專業，持有工學學士學位，彼亦持有北京大學工商管理碩士學位。李先生於1994年至2000年期間在東深供水工程管理局擔任不同職務，曾任計劃財務處副處長，生產技術處副處長；2000年10月加入粵海控股的附屬公司擔任總工程師。彼於2004年3月至2009年1月期間曾任本公司(前稱金威啤酒集團有限公司)副總經理，先後兼任多個建設項目常務副總指揮，並於2009年1月至2014年1月期間先後擔任粵海控股工程管理部副總經理及廣東粵港投資開發有限公司[#]常務副總經理。李先生自2014年1月起出任廣東粵港投資開發有限公司[#]及粵海房地產開發(中國)有限公司[#]董事及總經理，其後於2020年7月獲委任為廣東粵港投資開發有限公司[#]董事長。在晉升為董事總經理前，彼自2016年8月起出任本公司常務副總經理。彼亦為粵海控股、香港粵海及粵海投資若干附屬公司的董事長或董事，以及本公司一間附屬公司的董事。

吳明場先生，56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。彼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。吳先生曾為香港粵海的常務董事，現為粵海控股及香港粵海總法律顧問。彼亦為本公司一間附屬公司的董事。

[#] 該等公司為粵海控股的附屬公司

董事及高級管理人員履歷(續)

執行董事(續)

朱光女士，40歲，於2019年10月獲委任為本公司執行董事。彼於財務管理、審計及會計等方面擁有逾18年的豐富經驗。朱女士畢業於暨南大學會計學(註冊會計師)專業，持有管理學學士學位。彼是一位中級會計師、中國註冊會計師協會非執業會員及英國特許公認會計師公會準會員。朱女士於2014年10月加入粵海控股戰略發展部，歷任戰略管理經理、高級經理，彼亦曾任廣東粵海資產經營有限公司(前稱廣東粵港資產經營有限公司)[#]的總監。朱女士現任粵海控股及香港粵海投資與資本運作部部門副總經理。彼亦為粵海控股及香港粵海若干附屬公司的董事，以及本公司一間附屬公司的董事。

張鈞先生，50歲，於2020年2月獲委任為本公司執行董事。彼於2019年3月獲委任為本公司財務總監。彼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非執業會員。張先生於財務管理、內部稽核、會計等方面擁有逾29年的豐富經驗。張先生於2003年3月加入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2019年3月期間先後擔任粵海房地產開發(中國)有限公司[#]副財務總監、董事及財務總監，並於2008年1月至2019年6月期間先後擔任廣東粵港投資開發有限公司[#]副財務總監、董事及財務總監，其後於2020年7月獲委任為廣東粵港投資開發有限公司[#]董事。彼亦為粵海控股及香港粵海若干附屬公司的董事，以及本公司若干附屬公司的董事。

[#] 該等公司為粵海控股的附屬公司

董事及高級管理人員履歷(續)

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH 先生，*太平紳士*，77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27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。他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。

Smith先生現為雲頂香港有限公司(該公司的股份在香港聯交所上市)的獨立非執行董事。彼現亦為工銀瑞信基金管理有限公司的獨立非執行董事及會德豐有限公司的諮詢委員會委員。彼曾於2012年7月至2020年7月期間擔任會德豐有限公司(該公司的股份曾於香港聯交所上市，並於2020年7月撤銷上市地位)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*，70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30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、新明中國控股有限公司、電視廣播有限公司及Vesync Co., Ltd，上述四間公司的股份均在香港聯交所上市。彼現亦為上海銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事。彼曾於2011年4月至2018年7月期間於中國投資開發有限公司、於2010年10月至2020年3月期間於長興國際(集團)控股有限公司、於2012年6月至2020年5月期間於順泰控股集團有限公司及於2017年5月至2020年6月期間於藥明生物技術有限公司擔任獨立非執行董事，該等公司的股份均在香港聯交所上市。

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托公証人。

董事及高級管理人員履歷(續)

獨立非執行董事(續)

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，65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。彼現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4月至2017年4月期間擔任香港交易及結算所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36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12月至2018年11月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。

高級管理人員

本集團的高級管理人員包括上述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。

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2020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。本公司附屬公司主要從事房地產發展及投資業務。

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載於本年報第4頁至7頁之主席報告及第8頁至18頁之管理層之討論及分析內。

本集團面對之主要風險及不確定因素載於本年報第16頁至17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載於本年報第116頁至121頁財務報表附註31。

本回顧年度內本集團利用主要財務指標所示的業績表現分析載於本年報第14頁管理層之討論及分析一節內。

有關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的討論載於本年報第17頁至18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，詳細情況載於本年報第17頁至18頁管理層之討論及分析一節、第43頁本報告一節、第56頁企業管治報告一節及第79頁至80頁財務報表附註2(m)內。

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 | | | | |
|-------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2020 年 千港元 | 2019 年 千港元 | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 | 2016 年 千港元 |
| 收入 | 4,000,332 | 1,836,676 | 312,421 | 186,694 | 1,091,941 |
| 投資物業公允值收益 | 1,962,563 | 575,640 | 13,813 | 773 | 1,006 |
| 廉價收購收益 | — | — | 296,737 | — | — |
| 歸屬於本公司持有者溢利 | 1,681,922 | 341,063 | 224,263 | 49,287 | 17,734 |

財務狀況

| | 於 12 月 31 日 | | | | |
|-------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2020 年 千港元 | 2019 年 千港元 | 2018 年 千港元 | 2017 年 千港元 | 2016 年 千港元 |
| 總資產 | 20,862,719 | 11,852,678 | 10,647,785 | 5,380,841 | 6,473,653 |
| 總負債 | (13,907,408) | (6,982,668) | (5,987,769) | (704,196) | (2,140,223) |
| 資產淨值 | 6,955,311 | 4,870,010 | 4,660,016 | 4,676,645 | 4,333,430 |
| 非控股權益 | (119,528) | (106,161) | (122,907) | (158,441) | (145,623) |
| 歸屬於本公司持有者權益 | 6,835,783 | 4,763,849 | 4,537,109 | 4,518,204 | 4,187,807 |

本集團持有之主要物業

於 2020 年 12 月 31 日，本集團持有之主要物業詳情載於本年報第 125 頁至 126 頁。

董事報告 (續)

業績及股息

本集團截至2020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64頁至124頁之財務報表。

本回顧年度內並無派發中期股息，董事會(「董事會」)議決建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股1.53港仙(2019年：無)。

該建議之末期股息倘在本公司將於2021年6月18日(星期五)上午10時30分舉行之應屆股東週年大會(「2021年股東週年大會」)上獲得通過，預期將於2021年7月16日(星期五)前後派付予於2021年6月25日(星期五)營業時間結束時名列於本公司股東名冊之股東。

本公司將於2021年6月25日(星期五)該天暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議派發的末期股息的資格。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2021年6月24日(星期四)下午4時30分前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。

本公司將於2021年6月15日(星期二)至2021年6月18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2021年股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席2021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2021年6月11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卓佳登捷時有限公司(地址同上)，以辦理登記手續。

股本

本公司股本於本回顧年度內並無變動。

可供分派儲備

於2020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2,513,352,000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。

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(m)(ii)。

董事報告 (續)

主要附屬公司

有關本公司於2020年12月31日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註34。

董事

本公司於本回顧年度內及截至本報告日期之董事為：

非執行董事

侯外林(主席)(由2020年2月20日起辭任)

執行董事

徐叶琴(主席)(由2020年2月20日起獲委任)

李永剛(董事總經理)(由2020年2月20日起獲委任)

吳明場

朱光

張鈞(財務總監)(由2020年2月20日起獲委任)

趙春曉(由2020年2月20日起辭任)

李偉強(由2020年2月20日起辭任)

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH

方和

李君豪

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第87條規定，吳明場先生、朱光女士及李君豪先生須於2021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、朱光女士及李君豪先生均符合資格並表示願意膺選連任，如獲重選，彼等的任期將由重選日起至(a)本公司將於2024年舉行的股東週年大會結束時，或(b)2024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。

董事之服務合約

擬於2021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

除於本報告第32頁至41頁「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內任何時間仍然生效而董事或其關連實體於其中直接或間接擁有重大權益及對本集團業務屬重大的交易、安排或合約。

董事報告 (續)

獲准許的彌償條文

對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)現正有效及於截至2020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。

董事於競爭業務中之權益

於截至2020年12月31日止年度內及截至本報告日期，董事須根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《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1) | 權益性質 (附註1) | 競爭業務 |
|-----------|-----------------------|------------|----------|
| 李永剛 (附註2) | 廣東粵港投資開發有限公司 (附註3) | 董事長及總經理 | 房地產發展及投資 |
| | 粵海房地產開發(中國)有限公司 (附註4) | 董事及總經理 | 房地產發展及投資 |
| | 廣州市萬亞投資管理有限公司 (附註5) | 董事長 | 房地產發展及投資 |
| | 廣州市朝粵房地產有限公司 (附註4) | 董事 | 房地產發展及投資 |
| | 廣州粵海天河城投資有限公司 (附註5) | 董事 (附註6) | 房地產發展及投資 |

董事報告 (續)

董事於競爭業務中之權益 (續)

II. 競爭業務之權益 (續)

| 董事姓名 | 實體名稱 <small>(附註1)</small> | 權益性質 <small>(附註1)</small> | 競爭業務 |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------|
| 張鈞 <small>(附註7)</small> | 廣東粵港投資開發有限公司 <small>(附註3)</small> | 董事 <small>(附註8)</small> | 房地產發展及投資 |
| | 粵海房地產開發(中國)有限公司 <small>(附註4)</small> | 董事 <small>(附註9)</small> | 房地產發展及投資 |
| | 廣東粵海城市投資有限公司 <small>(附註3)</small> | 董事 | 房地產發展及投資 |
| | 廣州南沙粵海地產有限公司 <small>(附註4)</small> | 董事 <small>(附註10)</small> | 房地產發展及投資 |
| | 廣州粵海天河城投資有限公司 <small>(附註5)</small> | 董事 <small>(附註11)</small> | 房地產發展及投資 |
| 侯外林 <small>(附註12)</small> | 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 <small>(附註13)</small> | 粵海投資有限公司 | 非執行董事 | 房地產發展及投資 |
| 李偉強 <small>(附註14)</small> | 粵海投資有限公司 | 非執行董事 | 房地產發展及投資 |

董事報告 (續)

董事於競爭業務中之權益 (續)

II. 競爭業務之權益 (續)

附註：

1. 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。
2. 李永剛先生自2020年2月20日起獲委任為本公司執行董事及董事總經理。
3. 廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)的附屬公司。
4. 粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)的附屬公司。
5. 粵海投資有限公司(「粵海投資」)的附屬公司。
6. 李永剛先生自2020年11月16日起獲委任為廣州粵海天河城投資有限公司董事，並自2021年1月4日起不再擔任該公司董事。
7. 張鈞先生自2020年2月20日起獲委任為本公司執行董事。
8. 張鈞先生自2020年7月30日起獲委任為廣東粵港投資開發有限公司董事。
9. 張鈞先生自2020年9月2日起獲委任為粵海房地產開發(中國)有限公司董事。
10. 張鈞先生自2020年9月10日起獲委任為廣州南沙粵海地產有限公司董事。
11. 張鈞先生自2021年1月4日起不再擔任廣州粵海天河城投資有限公司董事。
12. 侯外林先生自2020年2月20日起辭任本公司主席及非執行董事。
13. 趙春曉女士自2020年2月20日起辭任本公司執行董事及行政總裁。
14. 李偉強先生自2020年2月20日起辭任本公司執行董事。

董事報告 (續)

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。

董事的證券權益及淡倉

於2020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) 於本公司之權益及淡倉

| 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) |
|-------------------|-------------|-------------|-----------|-----------------------------------|
| 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2020年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股普通股為計算基準。

(ii) 於粵海投資之權益及淡倉

| 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) |
|------|-------------|-------------|-----------|-----------------------------------|
| 徐叶琴 | 個人 | 301,200 | 好倉 | 0.005% |

附註：所持權益概約百分比，乃按於2020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)

除上述所披露者外，於2020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。

除上述所披露者外，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司於本回顧年度內之任何時間概無參與任何安排，致使董事或彼等之配偶或18歲以下子女，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2020年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知悉，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 | 持有普通股 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2020年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股普通股為計算基準。
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。

除上述所披露者外，於2020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

(1) 有關江門收購事項的《股權及債權轉讓協議》

於2020年10月29日，本公司之全資附屬公司廣東粵海置地集團有限公司（「廣東粵海置地」）（前稱粵海置地（深圳）有限公司）與廣東粵港投資開發有限公司（「粵港投資」）訂立股權及債權轉讓協議（「江門股權及債權轉讓協議」），據此，廣東粵海置地有條件同意購買而粵港投資有條件同意出售(i)江門粵海置地有限公司全部股權的51%，總代價為現金人民幣648,179,553元（相等於約746,923,000港元），可根據江門股權及債權轉讓協議的條款予以調整（如有）；及(ii)出售貸款，代價為人民幣306,000,000元（相等於約352,616,000港元）（「江門收購事項」）。江門收購事項總代價為人民幣954,179,553元（相等於約1,099,539,000港元）。江門收購事項已於2021年1月13日完成交割。

粵港投資為本公司之最終控股股東粵海控股之附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立江門股權及債權轉讓協議構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2020年10月29日及2021年1月19日的公告、2020年11月25日的通函以及財務報表附註33「資產負債表日後事項」。

(2) 有關惠州收購事項的《股權轉讓協議》

於2020年10月29日，本公司之全資附屬公司廣東粵海置地與粵港投資及粵海房地產開發（惠陽）有限公司（「惠陽地產」）訂立股權轉讓協議（「惠州股權轉讓協議」），據此，廣東粵海置地有條件同意購買而粵港投資及惠陽地產有條件同意出售惠陽粵海房產發展有限公司（「惠陽粵海」）全部股權（「惠州收購事項」），總代價為現金人民幣273,797,700元（相等於約315,508,000港元），可根據惠州股權轉讓協議的條款予以調整（如有）。惠州收購事項已於2021年1月18日完成交割。

董事報告 (續)

關連交易 (續)

1. 關連交易 (續)

(2) 有關惠州收購事項的《股權轉讓協議》(續)

粵港投資及惠陽地產為本公司之最終控股股東粵海控股之附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立惠州股權轉讓協議構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2020年10月29日及2021年1月19日的公告、2020年11月25日的通函以及財務報表附註33「資產負債表日後事項」。

(3) 有關出售粵海悅生活的《買賣協議》

於2020年11月19日，本公司之全資附屬公司廣東粵海置地與粵海物業管理有限公司（「粵海物業管理」），訂立買賣協議（「粵海悅生活買賣協議」），據此，廣東粵海置地同意出售而粵海物業管理同意收購深圳市粵海悅生活物業管理有限公司（「粵海悅生活」）的全部股權（「粵海悅生活出售事項」），代價為人民幣6,907,319.98元（相等於約7,773,000港元）。粵海悅生活出售事項已於2020年11月23日完成交割。

粵海物業管理為本公司之最終控股股東粵海控股之附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立粵海悅生活買賣協議構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2020年11月19日的公告以及財務報表附註30(a)「出售附屬公司予同系附屬公司收款」項下交易。於本年度，粵海悅生活出售事項錄得虧損約396,000港元。

董事報告 (續)

關連交易 (續)

II. 持續關連交易

(1) 拾桂府物業管理合同

茲提述本公司日期為2018年7月18日、2019年8月30日及2020年11月13日的公告，內容有關本公司之全資附屬公司廣東粵海房地產開發有限公司(「廣粵房」)與粵海物業管理訂立之拾桂府(原稱粵海珠光雅舍小區)前期物業管理服務合同(「拾桂府物業管理合同」)及其補充協議的持續關連交易。

於2016年10月26日，廣粵房與粵海物業管理訂立拾桂府物業管理合同，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(包括首尾兩天)。

於2019年8月30日，廣粵房與粵海物業管理訂立拾桂府物業管理合同之補充協議(「第一份補充協議」)，據此，粵海物業管理將繼續就拾桂府物業向廣粵房提供若干物業管理服務，自2019年9月1日起至2020年12月31日止(包括首尾兩天)。

於2020年11月13日，廣粵房與粵海物業管理訂立拾桂府物業管理合同之第二份補充協議(「第二份補充協議」)，據此，粵海物業管理將繼續就拾桂府物業向廣粵房提供物業管理服務，自2021年1月1日起至2021年12月31日止(包括首尾兩天)。粵海物業管理亦須自2021年1月1日起至2021年12月31日止期間(包括首尾兩天)向拾桂府物業之僑商樓提供物業管理服務。

於本回顧年度，廣粵房支付粵海物業管理的相關服務費合共約人民幣3,433,000元(相等於約3,863,000港元)(2020年年度上限：人民幣6,000,000元(相等於約6,642,000港元))。

粵海物業管理為本公司最終控股股東粵海控股之附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立拾桂府物業管理合同(經第一份補充協議及第二份補充協議所修訂)構成本公司的持續關連交易，須遵守年度審閱、申報及公告的規定。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2018年7月18日、2019年8月30日及2020年11月13日的公告以及財務報表附註30(a)「支付物業管理費予同系附屬公司」項下交易。

董事報告 (續)

關連交易 (續)

II. 持續關連交易 (續)

(2) 拾桂府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、2019年1月31日及2019年12月31日的公告，內容有關本公司之全資附屬公司廣粵房與粵海物業管理訂立之拾桂府項目銷售中心物業服務協議及樣板房及銷售場所物業管理服務協議(各自稱「拾桂府銷售中心物業服務協議」)的持續關連交易。

於2018年2月1日，廣粵房與粵海物業管理訂立拾桂府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(包括首尾兩天)。

於2019年1月31日，廣粵房與粵海物業管理重續拾桂府銷售中心物業服務協議，據此，粵海物業管理繼續就拾桂府項目之售樓場所向廣粵房提供若干物業服務，自2019年2月1日起至2019年12月31日止(包括首尾兩天)。

於2019年12月31日，廣粵房與粵海物業管理訂立新拾桂府銷售中心物業服務協議，據此，粵海物業管理將繼續就拾桂府項目之售樓場所向廣粵房提供若干物業服務，自2020年1月1日起至2020年12月31日止(包括首尾兩天)。

於本回顧年度，廣粵房支付粵海物業管理的相關服務費合共約人民幣3,456,000元(相等於約3,889,000港元)(2020年年度上限：人民幣4,500,000元(相等於約5,023,000港元))。

粵海物業管理為本公司最終控股股東粵海控股之附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立上述拾桂府銷售中心物業服務協議構成本公司的持續關連交易，須遵守年度審閱、申報及公告的規定。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2018年7月18日、2019年1月31日及2019年12月31日的公告以及財務報表附註30(a)「支付服務費予同系附屬公司」項下交易。

關連交易 (續)

II. 持續關連交易 (續)

(3) 江門壹桂府營銷中心及樣板房物業服務協議

茲提述本公司日期為2020年11月13日的公告，內容有關本公司之全資附屬公司江門市粵海置地房地產投資有限公司(「置地江門」)與粵海物業管理訂立之江門“粵海壹桂府”營銷中心及樣板房物業服務協議(「壹桂府營銷中心及樣板房物業服務協議」)的持續關連交易。

於2020年11月13日，置地江門與粵海物業管理訂立壹桂府營銷中心及樣板房物業服務協議，據此，粵海物業管理就粵海壹桂府項目營銷中心向置地江門提供物業服務，自2020年11月15日至2021年12月31日止(包括首尾兩天)。

於本回顧年度，置地江門支付粵海物業管理的相關服務費合共約人民幣609,000元(相等於約686,000港元)(2020年年度上限：人民幣1,000,000元(相等於約1,170,000港元))。

粵海物業管理為本公司最終控股股東粵海控股之附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立壹桂府營銷中心及樣板房物業服務協議構成本公司的持續關連交易，須遵守年度審閱、申報及公告的規定。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2020年11月13日的公告以及財務報表附註30(a)「支付服務費予同系附屬公司」項下交易。

(4) 深圳市前期物業服務合同

茲提述本公司日期為2020年11月13日的公告，內容有關本公司之全資附屬公司廣東粵海置地與廣東粵海天河城商業管理有限公司(「天河城商管」)訂立之深圳市前期物業服務合同(「深圳市前期物業服務合同」)的持續關連交易。

於2020年11月13日，廣東粵海置地與天河城商管訂立深圳市前期物業服務合同，據此，天河城商管就布心項目悅彩城(北部土地)之上物業向廣東粵海置地提供物業管理服務，自2020年11月13日至2022年11月12日止(包括首尾兩天)。

於本回顧年度，廣東粵海置地並無支付天河城商管服務費。

天河城商管為本公司最終控股股東粵海控股之附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立深圳市前期物業服務合同構成本公司的持續關連交易，須遵守年度審閱、申報及公告的規定。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2020年11月13日的公告。

關連交易 (續)

III. 根據《上市規則》第 14A.60(1) 條進行的持續關連交易

茲提述本公司日期為 2020 年 11 月 19 日有關粵海悅生活出售事項的公告。粵海悅生活曾為本公司之全資附屬公司，於 2020 年 11 月 23 日完成粵海悅生活出售事項交割後，粵海悅生活成為本公司最終控股股東粵海控股之全資附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。

在粵海悅生活成為粵海控股的全資附屬公司之前，其已與本集團訂立以下有關持續交易的協議（「現有協議」）。粵海悅生活出售事項交割完成後，現有協議項下進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於本集團繼續進行現有協議項下進行之交易，故本公司須遵守《上市規則》第 14A.60(1) 條之年度審閱及披露的規定。

(1) 布吉廠房物業服務合同

於 2020 年 3 月 31 日，粵海科技(深圳)有限公司（「粵海科技」）與粵海悅生活訂立布吉廠房物業服務合同，據此，粵海悅生活就粵海科技的布吉廠房向粵海科技提供物業管理服務，自 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日止（包括首尾兩天）。

於 2021 年 3 月 26 日，粵海科技與粵海悅生活訂立新布吉廠房物業服務合同，據此，粵海悅生活將繼續就粵海科技的布吉廠房向粵海科技提供物業管理服務，自 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止（包括首尾兩天）。

由 2020 年 11 月 23 日至 2020 年 12 月 31 日期間，粵海科技支付粵海悅生活的相關服務費約人民幣 69,000 元（相等於約 78,000 港元）。

(2) 石岩廠房物業服務合同

於 2020 年 3 月 31 日，粵海科技與粵海悅生活訂立石岩廠房物業服務合同，據此，粵海悅生活就粵海科技的石岩廠房向粵海科技提供物業管理服務，自 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日止（包括首尾兩天）。

於 2021 年 3 月 26 日，粵海科技與粵海悅生活訂立新石岩廠房物業服務合同，據此，粵海悅生活將繼續就粵海科技的石岩廠房向粵海科技提供物業管理服務，自 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止（包括首尾兩天）。

由 2020 年 11 月 23 日至 2020 年 12 月 31 日期間，粵海科技支付粵海悅生活的相關服務費約人民幣 36,000 元（相等於約 40,000 港元）。

董事報告 (續)

關連交易 (續)

III. 根據《上市規則》第 14A.60(1) 條進行的持續關連交易 (續)

(3) 悦彩城展示中心物業服務合同

於 2020 年 1 月 3 日，廣東粵海置地與粵海悦生活訂立悦彩城展示中心物業服務合同，據此，粵海悦生活就悦彩城展示中心向廣東粵海置地提供物業管理服務，自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止 (包括首尾兩天)。

於 2020 年 11 月 19 日，廣東粵海置地與粵海悦生活訂立悦彩城展示中心物業服務合同補充協議，據此，粵海悦生活將繼續就悦彩城展示中心向廣東粵海置地提供物業管理服務，自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日止 (包括首尾兩天)。

由 2020 年 11 月 23 日至 2020 年 12 月 31 日期間，廣東粵海置地支付粵海悦生活的相關服務費約人民幣 448,000 元 (相等於約 504,000 港元)。

(4) 悦彩城(西北地塊)示範區物業服務合同

於 2020 年 8 月 20 日，廣東粵海置地與粵海悦生活訂立悦彩城(西北地塊)示範區物業服務合同，據此，粵海悦生活就悦彩城(西北地塊)示範區向廣東粵海置地提供物業管理服務，自 2020 年 8 月 20 日至 2021 年 8 月 19 日止 (包括首尾兩天)。

由 2020 年 11 月 23 日至 2020 年 12 月 31 日期間，廣東粵海置地支付粵海悦生活的相關服務費約人民幣 440,000 元 (相等於約 495,000 港元)。

(5) 悦彩城前期物業管理服務合同

於 2018 年 10 月 10 日，廣東粵海置地與粵海悦生活訂立悦彩城前期物業管理服務合同，據此，粵海悦生活就悦彩城西北部土地上的物業向廣東粵海置地提供物業管理服務，自 2020 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日止 (包括首尾兩天)。

由 2020 年 11 月 23 日至 2020 年 12 月 31 日期間，廣東粵海置地支付粵海悦生活的相關服務費約人民幣 539,000 元 (相等於約 606,000 港元)。

有關上述交易進一步詳情載於本公司日期為 2020 年 11 月 19 日的公告以及財務報表附註 30(a)「支付物業管理費予同系附屬公司」項下交易。

董事報告 (續)

關連交易 (續)

III. 根據《上市規則》第 14A.60(1) 條進行的持續關連交易 (續)

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乃訂立於(a)本集團日常及一般業務過程中；(b)按照一般商業條款或更佳條款；及(c)根據規管該等持續關連交易的有關協議的條款進行，而交易條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

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，該函件載有關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香港聯交所。

IV. 於本回顧年度後的持續關連交易

於本回顧年度後，本集團根據《上市規則》第 14A 章披露已進行的持續關連交易如下：

(1) 粵海置地布心項目物業招商服務合同

茲提述本公司日期為 2021 年 1 月 15 日的公告，內容有關本公司之全資附屬公司廣東粵海置地與廣東粵海天河城(集團)股份有限公司(「粵海天河城」)訂立之粵海置地布心項目物業招商服務合同(「布心項目物業招商服務合同」)的持續關連交易。

於 2021 年 1 月 15 日，廣東粵海置地與粵海天河城訂立布心項目物業招商服務合同，據此，粵海天河城須向廣東粵海置地(i)授予布心項目下之商業購物中心冠名為「天河城」之權利及(ii)就布心項目下之商業購物中心提供物業招商服務，自 2021 年 1 月 16 日至 2022 年 1 月 15 日止(包括首尾兩天)，而 2021 年和 2022 年的年度上限分別為人民幣 12,650,000 元(相等於約 15,175,000 港元)和人民幣 350,000 元(相等於約 420,000 港元)。

粵海天河城為本公司之最終控股股東粵海控股之附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立布心項目物業招商服務合同構成本公司的持續關連交易，須遵守年度審閱、申報及公告的規定。有關交易進一步詳情載於本公司日期為 2021 年 1 月 15 日的公告。

董事報告 (續)

關連交易 (續)

IV. 於回顧年度後的持續關連交易 (續)

(2) 拾桂府託兒所物業招商服務合同

茲提述本公司日期為2021年1月15日的公告，內容有關本公司之全資附屬公司廣粵房與天河城商管訂立之拾桂府託兒所物業招商服務合同(「拾桂府託兒所物業招商服務合同」)的持續關連交易。

於2020年12月24日，廣粵房與天河城商管訂立拾桂府託兒所物業招商服務合同，據此，天河城商管須就拾桂府託兒所向廣粵房提供物業招商服務，自2021年1月1日至2023年12月31日止(包括首尾兩天)，而截至2023年12月31日止三個年度的年度上限均為人民幣150,000元(相等於約180,000港元)。

天河城商管為本公司之最終控股股東粵海控股之附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立拾桂府託兒所物業招商服務合同構成本公司的持續關連交易。在獨立的基礎上，由於根據《上市規則》就拾桂府託兒所物業招商服務合同計算的所有適用百分比率均低於0.1%，因此，交易獲全面豁免遵守《上市規則》項下之年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

鑑於布心項目物業招商服務合同及拾桂府託兒所物業招商服務合同(「該等物業招商服務合同」)均涉及粵海控股集團向本集團提供物業招商服務，該等物業招商服務合同已按《上市規則》合併計算。由於根據《上市規則》就該等物業招商服務合同計算的最高適用百分比率(經合併)超過0.1%但全部適用百分比率均低於5%，因此，該等交易須遵守《上市規則》項下之年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。有關訂立拾桂府託兒所物業招商服務合同的交易進一步詳情載於本公司日期為2021年1月15日的公告。

(3) 根據《上市規則》第14A.60(1)條進行的持續關連交易

茲提述本公司日期為2020年10月29日的有關惠州收購事項的公告。於2021年1月18日完成惠州收購事項交割後，惠陽粵海和惠州市粵海房地產開發有限公司(「惠州粵海」)成為本公司之全資附屬公司。

關連交易 (續)

IV. 於回顧年度後的持續關連交易 (續)

(3) 根據《上市規則》第 14A.60(1) 條進行的持續關連交易 (續)

在惠陽粵海及惠州粵海成為本公司的全資附屬公司之前，惠陽粵海及惠州粵海已與粵海控股的附屬公司訂立以下有關持續交易的協議（「現有惠州協議」）。惠州收購事項交割後，現有惠州協議項下進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於本集團繼續進行現有惠州協議項下進行之交易，故本公司須遵守《上市規則》第 14A.60(1) 條之年度審閱及披露的規定。

(i) 惠州市大亞灣項目地塊保安服務協議

於 2020 年 2 月 29 日，惠州粵海與粵海物業管理訂立惠州市大亞灣項目地塊保安服務協議，據此，粵海物業管理須於惠州大亞灣項目地塊為惠州粵海提供保安服務，自 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日止（包括首尾兩天）。

(ii) 惠陽麗江花園行政服務協議

於 2020 年 9 月 30 日，惠陽粵海與粵海物業管理訂立惠陽麗江花園行政服務協議，據此，粵海物業管理須為惠陽麗江花園項目提供日常行政服務，自 2020 年 10 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日止（包括首尾兩天）。

(iii) 惠陽麗江花園商舖租賃服務協議

於 2020 年 10 月 22 日，惠陽粵海與天河城商管訂立惠陽麗江花園商舖租賃服務協議，據此，天河城商管須就惠陽麗江花園的若干商舖向惠陽粵海提供商舖租賃服務，自 2020 年 9 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）。

(iv) 惠陽麗江花園停車場營運管理合同

於 2019 年 12 月 31 日，惠陽粵海與粵海物業管理惠陽分公司訂立惠陽麗江花園停車場營運管理合同，據此，粵海物業管理惠陽分公司須就惠陽麗江花園的停車場提供日常營運管理服務，自 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）。

粵海物業管理、粵海物業管理惠陽分公司及天河城商管均為本公司之最終控股股東粵海控股之附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。故此，現有惠州協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。有關交易進一步詳情載於本公司日期為 2020 年 10 月 29 日的公告。

董事報告 (續)

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財務報表附註 30(a)。根據《上市規則》，於財務報表附註 30(a)內附註(v)及(ix)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(詳情已載於本報告「關連交易」一節)。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 30(a)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。

根據《上市規則》第 13.21 條的披露

於 2021 年 2 月 3 日，本公司接納一家銀行(「該銀行」)發出的一份貸款融資函件(「該貸款融資函件」)，據此，該銀行將根據該貸款融資函件所載的條款及條件向本公司提供本金 10 億港元為期 360 日的有限期貸款融資(「該貸款融資」)。

根據該貸款融資函件，若(其中包括)下述任何一項事件發生，該銀行可發通知予本公司要求本公司於一個月內全數償還該貸款融資項下的貸款：

- (i) 倘中華人民共和國廣東省人民政府不再為粵海控股的單一最大股東並直接或間接持有粵海控股少於 50% 的權益；或
- (ii) 倘粵海控股不再為粵海投資的單一最大股東並直接或間接持有粵海投資少於 50% 的權益。

此外，本公司須承諾確保粵海投資繼續為本公司的單一最大股東，並直接或間接持有本公司不少於 50% 的權益。

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、出售或贖回本公司之上市證券。

股票掛鈎協議

於截至 2020 年 12 月 31 日止年度內，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事報告 (續)

與控股股東或其附屬公司簽訂之重大合約

除於本報告第32頁至41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。

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，於本報告日期，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91.5%及本集團最大的供應商之採購額佔本集團總採購金額約68.7%。

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普通股5%以上)於本集團首五大客戶及供應商擁有任何權益。

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2021年股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席
徐叶琴

香港，2021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，本公司於截至 2020 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。

董事進行證券交易

本公司採納《上市規則》附錄 10 所載之《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本公司證券。經作出具體徵詢後，所有董事確認彼等於本回顧年內均遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事會

董事會須對本公司股東負責，負責領導及監控本公司，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標。

於本報告日期，董事會由五名執行董事(徐叶琴先生(彼亦為董事會主席)、李永剛先生(彼亦為董事總經理)、吳明場先生、朱光女士及張鈞先生(彼亦為財務總監)；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。

最新的董事名單列明彼等的角色及職能載於本公司及香港交易及結算所有限公司(「港交所」)的網站。

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，董事會已舉行十次會議，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。

企業管治報告 (續)

董事會 (續)

本公司每年年底會制定下一年度的全年會議時間表，列出各董事會及其轄下委員會的會議日期，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，並有機會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，董事應於批准任何有關董事或任何其他聯繫人等擁有重大權益的合約或安排的會議上放棄投票，且不作法定人數計算。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。

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。

企業管治報告 (續)

主席及董事總經理

於本報告日期，董事會主席為徐叶琴先生，而董事總經理為李永剛先生。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。徐先生主要領導董事會並監察其職能，確保董事會有效運作，並以本集團最佳利益行事。在董事會的指導下，董事總經理李先生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。

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，本公司已收到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。各董事之履歷載於本年報第19頁至22頁，當中載列各董事各方面才能、專業知識、經驗及資格。

董事入職及持續專業發展

於委任為董事會成員時，各新任董事均獲提供必要的就任須知及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及規例下的責任有適當程度的了解。

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。

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 |
|----------------------|--------------------------|------|
| 執行董事 | | |
| 徐叶琴 ^(附註1) | ✓ | ✓ |
| 李永剛 ^(附註2) | ✓ | ✓ |
| 吳明場 | ✓ | ✓ |
| 朱光 | ✓ | ✓ |
| 張鈞 ^(附註3) | ✓ | ✓ |
| 獨立非執行董事 | | |
| Alan Howard SMITH | ✓ | ✓ |
| 方和 | ✓ | ✓ |
| 李君豪 | ✓ | ✓ |

附註：

1. 徐叶琴先生自2020年2月20日起獲委任為本公司主席及執行董事。
2. 李永剛先生自2020年2月20日起獲委任為本公司執行董事及董事總經理。
3. 張鈞先生自2020年2月20日起獲委任為本公司執行董事。

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。

企業管治報告 (續)

董事會成員多元化政策 (續)

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。

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。

於本報告日期，董事會由八位董事組成，當中三位為獨立非執行董事，背景多元化，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，董事會維持架構平衡，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。

本公司不保證在任何一年建議或宣派股息。

董事委員會

董事會已成立薪酬委員會、提名委員會及審核委員會。

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。詳列薪酬委員會之權力及職責的職權範圍已載於本公司及港交所網站可供瀏覽。

於本報告日期，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2020年已舉行兩次薪酬委員會會議，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。

於2020年內，薪酬委員會已審批了新委任的執行董事的建議薪酬方案及彼等的年度薪酬方案及績效獎金。

2020年年度董事酬金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。詳列提名委員會之權力及職責的職權範圍載於本公司及港交所網站可供瀏覽。

於本報告日期，提名委員會由董事會主席徐叶琴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。徐叶琴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2020年已舉行兩次提名委員會會議，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2020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；
- (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；及
- (d) 審議及向董事會推薦委任本公司主席、執行董事及董事總經理。

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，負責物色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

本公司於1998年9月成立審核委員會。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、研究本集團內部稽核報告及監察內部審核的功能是否有效。詳列審核委員會之權力及職責的職權範圍已載於本公司及港交所網站可供瀏覽。

於本報告日期，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)中至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2020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了一次私人會議，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2020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2019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2020年內部稽核計劃；
- (e) 審閱並建議董事會批准2020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；及
- (g) 評估本集團2019年度風險管理及內部監控系統的有效性。

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 | 2,340 |
| 審閱中期業績 | 772 |
| 按商定程序審閱季度業績 | 539 |
| 按商定程序審閱持續關連交易 | 52 |
| 盡職調查服務 | 607 |
| 匯報會計師服務 | 2,105 |
| 審閱商業估值中的折現估算未來現金流量計算情況 | 280 |
| 稅務諮詢服務 | 37 |
| | 6,732 |

企業管治報告 (續)

董事會及委員會會議

截至2020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、審核委員會會議及股東大會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 | | | | | | |
| 侯外林 ^(附註1) | 1/1 | 1/1 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 執行董事 | | | | | | |
| 徐叶琴 ^(附註2) | 9/9 | 1/1 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 李永剛 ^(附註3) | 8/9 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 吳明場 | 10/10 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 0/1 |
| 朱光 | 9/10 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 張鈞 ^(附註4) | 9/9 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 趙春曉 ^(附註5) | 1/1 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 李偉強 ^(附註6) | 0/1 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| Alan Howard SMITH | 10/10 | 2/2 | 2/2 | 4/4 | 1/1 | 1/1 |
| 方和 | 10/10 | 2/2 | 2/2 | 4/4 | 1/1 | 1/1 |
| 李君豪 | 10/10 | 2/2 | 2/2 | 4/4 | 1/1 | 1/1 |

附註：

1. 侯外林先生自2020年2月20日起辭任本公司主席及非執行董事。
2. 徐叶琴先生自2020年2月20日起獲委任為本公司主席及執行董事。
3. 李永剛先生自2020年2月20日起獲委任為本公司執行董事及董事總經理。
4. 張鈞先生自2020年2月20日起獲委任為本公司執行董事。
5. 趙春曉女士自2020年2月20日起辭任本公司執行董事及行政總裁。
6. 李偉強先生自2020年2月20日起辭任本公司執行董事。

問責及審核

董事會負責監督截至2020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2020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2020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2020年12月31日止年度本公司財務報表的所有資料及陳述。

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法規；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。

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控 (續)

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。

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》)。

董事會已檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效，並信納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，並認為該等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董事總經理匯報及負責就企業管治事宜向董事會提供意見。

李偉強先生自2017年3月起出任本公司的公司秘書，並於2020年2月20日辭任。

麥麗紅女士自2020年2月20日起出任本公司的公司秘書。彼為本公司全職僱員，在上市公司之公司秘書及企業管治實務方面擁有豐富經驗。於本回顧年度內，麥女士已接受超過十五小時更新其技能及知識的相關專業培訓。

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。

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名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，註明董事會或公司秘書收啟。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。

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。

企業管治報告 (續)

股東權利 (續)

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，透過在線持股查詢服務(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54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

於回顧年內，本公司積極強化投資者關係及與投資界別的溝通。本公司回應股東、分析員及傳媒等投資界別的訴求及諮詢。

董事會致力透過刊發通知、公告、通函、中期報告及年報向股東提供有關本公司清晰而全面的資料。此外，本公司網站內「投資者關係」一頁亦載有本公司其他資料以供股東及持份者查閱。

章程文件

於本回顧年度內，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及港交所網站可供瀏覽。

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
徐叶琴

香港，2021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全體股東
(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64頁至第124頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020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(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及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。

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》(「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》(該「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行該守則中的其他專業道德責任。

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)

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。這些事項是我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行的處理的。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；及
- 已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業的可取回性；

關鍵審計事項

在審計過程中我們如何應對關鍵審計事項

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14。

於2020年12月31日，貴集團持有以公允值列賬的已竣工投資物業及發展中投資物業59.54億港元(2019年：以公允值列賬的已竣工投資物業和發展中投資物業及以成本值列賬的發展中投資物業分別為19.39億港元及10.03億港元)。本年度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。

以公允值列賬的已竣工投資物業及發展中投資物業

由於公允值的估算受限於高度的不確定性，我們注重投資物業評估工作。與評估投資物業有關的固有風險被認為屬重大事項。

我們就投資物業估值執行的程序包括：

以公允值列賬的已竣工投資物業及發展中投資物業

- 了解管理層對釐訂投資物業估值的控制及程序及經考慮所採納的假設對估算不確定性的影響程度和判斷檢視重大錯誤陳述的固有風險。
- 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及討論，讓我們的內部估值專家評核估值方法及所採納的主要假設的合理性。

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

投資物業的估值 (續)

管理層已聘任獨立評估師釐訂 貴集團以公允值列賬的投資物業於2020年12月31日的估值。已竣工投資物業的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重置成本法。收益資本化法參考現行的資本化率和市場租金，將收入變化潛力予以資本化。直接比較法參考市場可比較物業近期的交易價格。折舊重置成本法根據當地近似物業的現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置之成本。發展中投資物業的公允值採用剩餘法，主要假設包括發展成本及發展商的利潤和風險系數。投資物業估值的假設涉及重大判斷及估算。

- 抽樣選取獨立評估師使用的輸入數據的準確性，包括租金收入和估算發展成本是否與管理層的記錄或其他支持文件(包括租金收入報表、建築成本報表和已批核的預算)一致。
- 用發展中投資物業的估算發展成本及發展商的利潤和風險系數去比較發票及已審批的預算，已公佈的市場收益率去比較資本化率，可比較物業租賃交易的當前市場租金及適時比較可比較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，以檢視物業估值時所採用的關鍵假設的合理性。
- 根據香港財務報告準則的披露規定檢視與投資物業評估有關的披露內容是否足夠。

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

投資物業的估值 (續)

發展中投資物業的計量基準

發展中投資物業的計量基準

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比較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。

經考量發展階段及如(i)是否已獲得施工許可證；(ii)發展計劃是否已獲批准；及(iii)餘下的發展成本能否準確地估算等因素，貴公司董事認為價值54.81億港元的發展中投資物業的公允值於本報告期末能可靠地量度，因此，於2020年12月31日，該等發展中投資物業以公允值計量。

由於管理層對已竣工投資物業估值作出重大的判斷及估算，我們認為此為關鍵審計事項。

- 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)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。

基於已進行的程序，我們認為對投資物業估值的風險評估屬適當。現存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方法、主要假設及判斷和數據。

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

已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業的可取回性

我們就管理層評定已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業的可取回性執行的程序包括：

請參閱綜合財務報表附註3(a)(ii)及15。

於2020年12月31日，貴集團的資產負債表包括31.11億港元(2019年：33.49億港元)的已竣工持有待售物業及52.84億港元(2019年：36.48億港元)的發展中持有待售物業。

由於可變現淨值的估算受限於高度的不確定性及固有風險被認為屬重大事項，我們注重已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業的可取回性。

管理層基於已竣工持有待售物業及發展中持有待售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期完工所需成本估算(適用於發展中持有待售物業)、已簽訂合約的建築成本及基於當前市場條件(如可比較條件及位置的物業的現行市場價格)得出的預期未來銷售價格。

倘涉及物業的帳面值較其可變現淨值低，可能需作減值虧損撥備。

由於評定已竣工持有待售物業及發展中持有待售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。

- 了解管理層對已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業可取回性的控制及程序及經考慮所採納的假設檢視重大錯誤陳述的固有風險。
- 了解、評核及驗證估算完工所需成本相對於成本預算的控制。
- 評估管理層評定時採用的關鍵假設及估算的合理性，包括：
 - 就預期未來銷售價格與相關物業的合約銷售價格和可比較條件及位置的物業的現行市場價格(倘適用)進行比較；
 - 就預期完工所需成本及已承擔工程合同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，例如測量師報告和建築合同(適用於發展中持有待售物業)。
- 按香港財務報告準則的披露規定檢視與已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業的可取回性有關的披露內容是否足夠。

基於已進行的程序，我們認為對已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業的可取回性的風險評估屬適當。現存證據支持管理層所採用的方法、主要假設及數據。

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，董事負責評估 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。

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：

- 識別和評估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。

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)

- 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信息獲取充足、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、重大審計發現等，包括我們在審計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。

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，2021年3月26日

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

| | 附註 | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-----------|----|--------------|--------------|
| 收入 | 5 | 4,000,332 | 1,836,676 |
| 銷售成本 | | (2,770,328) | (1,520,248) |
| 毛利 | | 1,230,004 | 316,428 |
| 其他收入 | 5 | 788 | — |
| 其他收益淨額 | 5 | 7,866 | 11,844 |
| 投資物業公允值收益 | 14 | 1,962,563 | 575,640 |
| 銷售及市場推廣費用 | | (208,748) | (86,037) |
| 管理費用 | | (192,146) | (117,939) |
| 經營溢利 | | 2,800,327 | 699,936 |
| 財務收入 | 8 | 32,094 | 11,168 |
| 融資成本 | 8 | (75,969) | (76,279) |
| 融資成本淨額 | 8 | (43,875) | (65,111) |
| 除稅前溢利 | 6 | 2,756,452 | 634,825 |
| 所得稅支出 | 9 | (1,068,898) | (285,336) |
| 本年溢利 | | 1,687,554 | 349,489 |
| 歸屬於： | | | |
| 本公司持有者 | | 1,681,922 | 341,063 |
| 非控股權益 | | 5,632 | 8,426 |
| | | 1,687,554 | 349,489 |
| 每股盈利 | | | |
| 基本及攤薄 | 10 | 98.27 港仙 | 19.93 港仙 |

第70至124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2020年12月31日止年度

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 本年溢利 | 1,687,554 | 349,489 |
| 其他全面收益／(虧損) | | |
| 於往後期間重列於損益賬之其他全面收益／(虧損)項目： | | |
| 境外業務貨幣換算產生之匯兌差異 | 397,165 | (116,752) |
| 本年全面收益 | 2,084,719 | 232,737 |
| 本年全面收益歸屬於： | | |
| 本公司持有者 | 2,071,934 | 226,740 |
| 非控股權益 | 12,785 | 5,997 |
| | 2,084,719 | 232,737 |

第70至124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2020年12月31日

| | 附註 | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|---------------------|-------|--------------------|--------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 11 | 40,726 | 44,702 |
| 在建工程 | 11 | 48,692 | — |
| 使用權資產 | 12 | 10,484 | 18,780 |
| 無形資產 | 13 | 23,319 | — |
| 投資物業 | 14 | 5,953,642 | 2,941,373 |
| 遞延稅項資產 | 22 | 393,045 | 192,951 |
| 非流動資產合計 | | 6,469,908 | 3,197,806 |
| 流動資產 | | | |
| 已竣工持有待售物業 | 15 | 3,111,389 | 3,349,289 |
| 發展中持有待售物業 | 15 | 5,284,351 | 3,648,306 |
| 預付款項、土地和其他按金及其他應收款項 | 16 | 3,198,422 | 184,780 |
| 合約資產 | 17 | 54,645 | 26,119 |
| 可收回稅項 | | — | 103,313 |
| 抵押銀行存款 | 18 | — | 42,895 |
| 受限制銀行存款 | 18 | 96,681 | 298,712 |
| 現金及現金等值項目 | 18 | 2,647,323 | 1,001,458 |
| 流動資產合計 | | 14,392,811 | 8,654,872 |
| 總資產值 | | 20,862,719 | 11,852,678 |
| 負債 | | | |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項 | 19 | (101,213) | (1,565) |
| 其他應付款項、應計負債及撥備 | 19 | (1,371,635) | (532,730) |
| 合約負債 | 20 | (2,106,881) | (1,444,888) |
| 租賃負債 | 12 | (6,542) | (9,078) |
| 應付稅項 | | (1,468,852) | (506,345) |
| 銀行貸款 | 21 | (735,152) | (234,423) |
| 同系附屬公司貸款 | 30(c) | (475,280) | (446,520) |
| 流動負債合計 | | (6,265,555) | (3,175,549) |
| 流動資產淨值 | | 8,127,256 | 5,479,323 |
| 總資產減流動負債 | | 14,597,164 | 8,677,129 |

綜合資產負債表 (續)

於2020年12月31日

| | 附註 | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|----------------|-------|---------------------|--------------|
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 21 | (1,941,119) | (1,495,842) |
| 同系附屬公司貸款 | 30(c) | (4,610,216) | (982,344) |
| 租賃負債 | 12 | (4,209) | (10,415) |
| 遞延稅項負債 | 22 | (1,071,175) | (1,318,518) |
| 其他應付款 | 19 | (15,134) | — |
| 非流動負債合計 | | (7,641,853) | (3,807,119) |
| 負債總值 | | (13,907,408) | (6,982,668) |
| 資產淨值 | | 6,955,311 | 4,870,010 |
| 權益 | | | |
| 歸屬於本公司持有者 | | | |
| 股本 | 23 | 171,154 | 171,154 |
| 儲備 | 24 | 6,664,629 | 4,592,695 |
| | | 6,835,783 | 4,763,849 |
| 非控股權益 | 25 | 119,528 | 106,161 |
| 權益合計 | | 6,955,311 | 4,870,010 |

李永剛
董事

張鈞
董事

第70至124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2020年12月31日止年度

| | 歸屬於本公司持有者 | | | | | | | | | | |
|------------------|-----------|-----------|--------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| | 股本 | 股份溢價賬* | 資本儲備* | 物業重估儲備* | 企業發展基金* | 儲備基金* | 外匯波動儲備* | 保留溢利* | 合計 | 非控股權益 | 權益合計 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於2019年1月1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 |
| 本年溢利 | — | — | — | — | — | — | — | 341,063 | 341,063 | 8,426 | 349,489 |
| 本年其他全面虧損： | | | | | | | | | | | |
| 境外業務貨幣換算產生之匯兌差異 | — | — | — | — | — | — | (114,323) | — | (114,323) | (2,429) | (116,752) |
| 本年全面(虧損)/收益 | — | — | — | — | — | — | (114,323) | 341,063 | 226,740 | 5,997 | 232,737 |
| 與持有者(以持有者身份)的交易： | | | | | | | | | | | |
| 宣派予非控股權益股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (22,743) | (22,743) |
| 轉撥儲備基金 | — | — | — | — | — | 53,731 | — | (53,731) | — | — | — |
| 於2019年12月31日 | 171,154 | 1,688,606 | 13,824 | 6,984 | 216 | 218,085 | (146,505) | 2,811,485 | 4,763,849 | 106,161 | 4,870,010 |

| | 歸屬於本公司持有者 | | | | | | | | | | |
|------------------|-----------|-----------|--------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| | 股本 | 股份溢價賬* | 資本儲備* | 物業重估儲備* | 企業發展基金* | 儲備基金* | 外匯波動儲備* | 保留溢利* | 合計 | 非控股權益 | 權益合計 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於2020年1月1日 | 171,154 | 1,688,606 | 13,824 | 6,984 | 216 | 218,085 | (146,505) | 2,811,485 | 4,763,849 | 106,161 | 4,870,010 |
| 本年溢利 | — | — | — | — | — | — | — | 1,681,922 | 1,681,922 | 5,632 | 1,687,554 |
| 本年其他全面收益： | | | | | | | | | | | |
| 境外業務貨幣換算產生之匯兌差異 | — | — | — | — | — | — | 390,012 | — | 390,012 | 7,153 | 397,165 |
| 本年全面收益 | — | — | — | — | — | — | 390,012 | 1,681,922 | 2,071,934 | 12,785 | 2,084,719 |
| 與持有者(以持有者身份)的交易： | | | | | | | | | | | |
| 非控股權益投入資本 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 582 | 582 |
| 轉撥儲備基金 | — | — | — | — | — | 73,152 | — | (73,152) | — | — | — |
| 於2020年12月31日 | 171,154 | 1,688,606 | 13,824 | 6,984 | 216 | 291,237 | 243,507 | 4,420,255 | 6,835,783 | 119,528 | 6,955,311 |

* 該等儲備賬目於綜合資產負債表內構成綜合儲備6,664,629,000港元(2019年：4,592,695,000港元)。

第70至124頁的附註屬構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

| | 附註 | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|--------------------|-------|--------------|--------------|
| 經營業務所得之現金流量 | | | |
| 經營業務(使用)/產生之淨現金 | 28(a) | (1,360,022) | 494,464 |
| 已收利息 | | 32,242 | 12,307 |
| 已付利息 | | (125,454) | (117,725) |
| 中國退稅 | | 104,145 | |
| 已付中國稅項 | | (661,814) | (700,602) |
| 經營業務所得現金流出淨額 | | (2,010,903) | (311,556) |
| 投資業務所得之現金流量 | | | |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | — | 2,315 |
| 購買物業、廠房及設備 | 11 | (10,240) | (3,304) |
| 添置投資物業 | | (728,001) | (211,508) |
| 添置在建工程 | 11 | (11,701) | — |
| 添置無形資產 | | (9,554) | — |
| 出售子公司所得款項淨額 | | 68 | — |
| 投資業務現金流出淨額 | | (759,428) | (212,497) |
| 融資活動所得之現金流量 | | | |
| 支取銀行貸款 | | 1,026,695 | 56,860 |
| 償還銀行貸款 | | (236,313) | (797,177) |
| 同系附屬公司貸款之增加 | | 3,375,900 | 1,455,616 |
| 租賃款項內之本金 | | (9,082) | (5,409) |
| 欠非控股權益款項之增加 | | 125,299 | — |
| 融資活動現金流入淨額 | 28(b) | 4,282,499 | 709,890 |
| 現金及現金等值項目之淨增加 | | 1,512,168 | 185,837 |
| 於年初之現金及現金等值項目 | | 1,001,458 | 835,579 |
| 外幣匯率變動之影響淨額 | | 133,697 | (19,958) |
| 於年末之現金及現金等值項目 | 18 | 2,647,323 | 1,001,458 |

第70至124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 一般資料

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(「粵海控股」)，一間於中華人民共和國(「中國」)成立的公司。

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。本公司附屬公司的主要業務載於附註34。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

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，另有註明者除外。

(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」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以歷史成本記賬法編製，並於2020年12月31日將已竣工投資物業及發展中投資物業重估至公允值列賬。

按香港財務報告準則編製的財務報表須採用若干重大會計估算，同時須管理層在採用本集團會計政策的過程中作出判斷。需要高度判斷或具有複雜性或假設及估算對本綜合財務報表有重大影響的範疇於附註3披露。

(i) 本集團已採納的新修訂準則及框架

本集團已採納以下新修訂準則及框架，該等準則自2020年1月1日起始的財務年度實施。

| | |
|---|-------------|
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本) | 重大的定義 |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本) | 業務的定義 |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本) | 利率基準改革 |
| 2018年財務報告概念框架 | 經修訂財務報告概念框架 |

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

2 主要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

- (ii) 提早採納經修訂香港財務報告準則第16號關於2019冠狀病毒病疫情相關的租金寬減(「經修訂香港財務報告準則第16號」)

本集團自2020年1月1日起追溯地提早採納經修訂香港財務報告準則第16號。該修訂為承租人提供可行的權宜方法以選擇不就2019冠狀病毒病疫情相關的租金寬減應用租賃修改。承租人採納該選項可將合資格租金寬減不當作租賃修改。該可行權宜方法僅適用於2019冠狀病毒病疫情直接引致的租金寬減，且僅於以下所有情況符合始適用：(a)租賃付款變動導致的經修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價大致相同，或少於有關代價；(b)租賃付款的任何減幅僅影響於2021年6月30日或之前到期之付款；及(c)租賃的其他條款及條件並無實質變動。

本集團已對處理所有與2019冠狀病毒病疫情相關的合資格租金寬減採納該可行的權宜方法。該等租金寬減金額已記為負數的可變租賃付款及於截至2020年12月31日止年度列支綜合損益表內的管理費用，並對租賃負債作出相應調整。於2020年1月1日的期初權益並無影響。

- (iii) 於本財務年度未生效且本集團無提早採納的新準則、經修訂準則及詮釋

本集團無提早採納以下自2020年1月1日起始的財務期間已頒佈但未生效的新準則、經修訂準則及詮釋：

| | | 自會計期起始日 或以後生效 |
|--|-----------------------------------|------------------|
| 香港報告準則年度改進 (修訂本) | 2018年至2020年週期 香港財務報告準則年度 改進 | 2022年1月1日 |
| 香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號 (修訂本) | 狹義範圍的修訂 | 2022年1月1日 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 流動和非流動負債的分類 | 2023年1月1日 |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 | 2023年1月1日 |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本) | 投資者與其聯營或合營企業 之間出售或分配資產 | 待訂 |

本集團將採納該等新準則、經修訂準則及詮釋，並已對綜合財務報表的影響展開評估。

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。被收購方的非控股權益為當前持有者權益及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的組成部份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。

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的會計政策。

2 主要會計政策摘要 (續)

(b) 合併 (續)

(ii) 未失去控制權的附屬公司權益變動

倘與非控股權益的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。任何已付代價的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

投資附屬公司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。

(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，港元為本集團的呈報貨幣及本公司的功能貨幣。

(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組成部份呈報。

2 主要會計政策摘要 (續)

(c) 外幣換算 (續)

(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)的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
- (c) 所有產生之匯兌差異均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、廠房及設備和折舊

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。所有其他維修及保養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% - 20% |
| 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。

2 主要會計政策摘要 (續)

(e) 無形資產

獨立收購的商標及使用許可牌照以歷史成本列賬。該等項目具有有限使用期限及期後以成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

本集團按直線法以有限使用期限將無形資產作攤銷如下：

| | |
|----|-----|
| 商標 | 20年 |
|----|-----|

(f) 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。如其餘定義符合投資物業的定義，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計量，該發展中投資物業將以成本計量，直至可量度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。

2 主要會計政策摘要 (續)

(g) 發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業

發展中持有待售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續成本及估算銷售費用。於竣工時，該等物業按賬面值重列入已竣工持有待售物業。

已竣工持有待售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。

(h) 租賃

本集團租賃了多處辦公室。租賃合同一般為3年固定期限。每份合同的租賃條款均個別商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含契約條款，但租賃資產可能不可作為貸款的抵押品。

於2018年12月31日前，物業租賃被歸類為經營租賃。在經營租賃項下支付的款項(扣除出租人提供的任何租賃激勵)在租賃期內以直線法列支損益賬。

自2019年1月1日起，於本集團可使用租賃資產的日期，租賃列為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款額均在相應負債與融資成本之間分攤。融資成本在租賃期內列支損益賬，以使各期負債餘額產生的利率保持一致。使用權資產以直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中的較短者計提折舊。

租賃產生的資產及負債首次以現值基礎計量。租賃負債包括扣除應收的租賃激勵後的固定付款額(包括實質固定付款額)淨現值。

租賃付款額按租賃內隱含利率折現。如該利率無法確定，則應採用承租人的遞增貸款利率，即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而支付的利率。

2 主要會計政策摘要 (續)

(h) 租賃 (續)

使用權資產按成本計量，成本包括以下項目：

- 租賃負債首次計量金額；
- 在租賃期起始日或之前支付的租賃付款額，扣除收到的任何租賃激勵；
- 任何初始直接費用；及
- 復原成本

與短期租賃及低價值資產租賃有關的付款於損益賬以直線法列支費用。短期租賃的租賃期為12個月或以下。

(i) 金融資產

(i) 分類

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)列賬。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，金融資產終止列賬。

2 主要會計政策摘要 (續)

(i) 金融資產 (續)

(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按其整體作考量。

債務工具

債務工具的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以獨立項目呈報。
- 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

本集團有四類金融資產適用於香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模型：

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

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。

就貿易應收賬款（如有）而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡易處理方法，即首次確認該等應收賬款時需要確認預期總虧損。

2 主要會計政策摘要(續)

(i) 金融資產(續)

(v) 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。

(j) 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無法回收，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日期就減值是否可回撥作檢討。

(k) 貿易及其他應收款項

貿易應收款項來自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。

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。

(l) 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。

(m) 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，直至該假期兌現時。

2 主要會計政策摘要 (續)

(m) 僱員福利(續)

(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。

(n) 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，貸款列為流動負債。

(o) 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已攤銷成本計量。

2 主要會計政策摘要 (續)

(p) 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支，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直接列入權益。

(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，但若遞延稅項負債來自首次列賬的商譽，遞延稅項負債不列賬；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資產負債表日期前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅資產變現或遞延稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)釐定。

遞延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稅項負債。

因應暫時差異極可能在可見將來回撥，並有充足的應課稅溢利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稅項資產。

(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，且遞延稅項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，遞延稅項資產與負債互相抵銷。

2 主要會計政策摘要 (續)

(q) 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。

(r) 收入列賬

物業銷售

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，會將收入列賬。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在某一時點。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產生的合約成本相對於每份合約的總估算成本的比例。

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，會將收入列賬。

在釐訂交易格價時，本集團自承諾代價調整其融資組成部份的影響(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。

(s) 合約資產及合約負債

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。

2 主要會計政策摘要 (續)

(s) 合約資產及合約負債 (續)

合約資產根據對按已攤銷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合約資產中呈報。因應合約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。

(t) 股本

普通股列入權益。

(u) 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部份成本。

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。

(v) 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。

(w) 或然負債

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存在。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。

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，該或然負債會列為撥備。

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(x) 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負債。

(y) 財務擔保合約

財務擔保合約於簽發時列為金融負債。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釐訂金額；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釐訂。

(z) 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利按歸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。

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。

3 重大會計估算及判斷 (續)

(a) 重大會計估算 (續)

(i) 投資物業公允值估算

各已竣工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計量。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。

估算發展中投資物業的公允價值一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及發展商的利潤和風險系數。

關於估算及假設的詳情載於附註 14。

(ii) 發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業減值撥備

本集團根據其可變現淨值(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)評估發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業賬面值。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，可能導致對發展中持有待售物業及已竣工持有待售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。

(iii) 所得稅項

在釐訂所得稅項撥備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，該等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。

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

(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。

(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發展投資物業。如其公允值不能可靠地計量，發展中投資物業按成本計量，直至其公允值能可靠地計量。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。董事總結若發展計劃或餘下建築成本能準確地估算，發展中投資物業可以公允值計量(附註14)。

4 分部資料

從管理角度考慮，本集團按項目的業務單元，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。

財務報表附註 (續)

4 分部資料 (續)

(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2020年12月31日止年度 | | | |
| 分部收入： | | | |
| 銷售予外界客戶 | 4,000,332 | — | 4,000,332 |
| 分部業績 | 2,842,632 | (42,305) | 2,800,327 |
| 調節： | | | |
| 財務收入 | | | 32,094 |
| 融資成本 | | | (75,969) |
| 除稅前溢利 | | | 2,756,452 |
| 截至2019年12月31日止年度 | | | |
| 分部收入： | | | |
| 銷售予外界客戶 | 1,836,676 | — | 1,836,676 |
| 分部業績 | 724,733 | (24,797) | 699,936 |
| 調節： | | | |
| 財務收入 | | | 11,168 |
| 融資成本 | | | (76,279) |
| 除稅前溢利 | | | 634,825 |

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 2020 年 12 月 31 日 | | | |
| 分部資產 | 20,417,322 | 52,352 | 20,469,674 |
| 調節： | | | |
| 未分配資產 | | | 393,045 |
| 資產總計 | | | 20,862,719 |
| 分部負債 | (12,797,805) | (38,428) | (12,836,233) |
| 調節： | | | |
| 未分配負債 | | | (1,071,175) |
| 負債總計 | | | (13,907,408) |
| 其他分部資料 | | | |
| 投資物業公允值收益 | 1,962,563 | — | 1,962,563 |
| 折舊 | (20,558) | (3,193) | (23,751) |
| 資本性支出 | (45,222) | (113) | (45,335) |
| 於 2019 年 12 月 31 日 | | | |
| 分部資產 | 11,563,487 | 96,240 | 11,659,727 |
| 調節： | | | |
| 未分配資產 | | | 192,951 |
| 資產總計 | | | 11,852,678 |
| 分部負債 | (5,624,333) | (39,817) | (5,664,150) |
| 調節： | | | |
| 未分配負債 | | | (1,318,518) |
| 負債總計 | | | (6,982,668) |
| 其他分部資料 | | | |
| 投資物業公允值收益 | 575,640 | — | 575,640 |
| 折舊 | (18,668) | (453) | (19,121) |
| 資本性支出 | (220,535) | (204) | (220,739) |

財務報表附註 (續)

4 分部資料 (續)

(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) 主要客戶資料

截至2020年及2019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%。

5 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：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|----------------|------------------|--------------|
| 收入 | | |
| 來自客戶合約： | | |
| — 在某一時點列賬的物業銷售 | 3,983,827 | 1,826,370 |
| 來自其他來源： | | |
| — 租金收入 | 16,505 | 10,306 |
| | 4,000,332 | 1,836,676 |
| 其他收入 | | |
| 委託管理服務收入 | 788 | — |
| 其他收益淨額 | | |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | (87) | (59) |
| 匯兌收益淨額 | 4,930 | 10,704 |
| 沒收銷售訂金 | 791 | 966 |
| 出售附屬公司虧損(附註) | (396) | — |
| 其他 | 2,628 | 233 |
| | 7,866 | 11,844 |

附註：

於2020年11月19日，本集團(「賣方」)與粵海控股的全資附屬公司粵海物業管理有限公司(「買方」)簽訂買賣協議。根據該協議，賣方同意出售及買方同意購買賣方的全資附屬公司深圳市粵海悅生活物業管理有限公司(「出售公司」)全部股權，其主要於中國從事物業管理業務，交易價格為人民幣6,907,320元(相等於約7,773,000港元)。於出售日期，出售公司淨資產值為人民幣7,259,086元(相等於約8,169,000港元)，包括現金及現金等值人民幣6,846,966元(相等於約7,705,000港元)，因此錄得出售虧損人民幣315,766元(相等於約396,000港元)。

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/(列入)：

| | 附註 | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-----------------|----|------------------|--------------|
| 銷售成本 | | | |
| — 物業 | | 2,764,975 | 1,516,504 |
| — 其他 | | 5,353 | 3,744 |
| 折舊 — 機器、廠房及設備 | 11 | 17,065 | 14,057 |
| 折舊 — 使用權資產 | 12 | 6,686 | 5,064 |
| 與短期租賃有關的租金支出 | | 758 | 3,443 |
| 營業稅金及附加徵費 | | 35,182 | 18,385 |
| 核數師酬金 | | | |
| — 審計服務 | | 2,260 | 2,200 |
| — 非審計服務 | | 4,392 | 1,750 |
| 董事酬金 | 7 | 8,281 | 1,640 |
| 僱員成本 | | | |
| — 薪酬及薪金 | | 171,173 | 95,124 |
| — 公積金供款 | | 10,049 | 10,627 |
| — 已沒收供款 | | (22) | (28) |
| | | 181,200 | 105,723 |
| 減：於物業發展項目中資本化金額 | | (58,447) | (31,273) |
| 本年度僱員成本列支合計 | | 122,753 | 74,450 |

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 |
|-------------------|-----------|------------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| 2020年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 徐叶琴(主席)(附註i) | — | 900 | — | 418 | 1,318 |
| 李永剛(附註ii) | — | 1,025 | 2,289 | 613 | 3,927 |
| 吳明場 | — | — | — | — | — |
| 朱光 | — | — | — | — | — |
| 張鈞 | — | 569 | 743 | 84 | 1,396 |
| 趙春曉(附註iii) | — | — | — | — | — |
| 李偉強(附註iv) | — | — | — | — | — |
| | — | 2,494 | 3,032 | 1,115 | 6,641 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 侯外林(附註v) | — | — | — | — | — |
| 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 |
| 2019 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 趙春曉(行政總裁) | — | — | — | — | — |
| 李偉強 | — | — | — | — | — |
| 吳明場 | — | — | — | — | — |
| 朱光(附註vi) | — | — | — | — | — |
| 曾奕(附註vii) | — | — | — | — | — |
| | — | — | — | — | — |
| 非執行董事： | | | | | |
| 侯外林(主席)(附註v) | — | — | — | — | — |
| 黃小峰(附註viii) | — | — | — | — | — |
| | — | — | — | — | — |
| 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 |

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)

附註：

- (i) 徐叶琴自2020年2月20日起獲委任執行董事及董事會主席。
- (ii) 李永剛自2020年2月20日起獲委任執行董事。
- (iii) 趙春曉自2020年2月20日起辭任執行董事。
- (iv) 李偉強自2020年2月20日起辭任執行董事。
- (v) 侯外林自2019年6月5日起獲委任及自2020年2月20日起辭任非執行董事及董事會主席。
- (vi) 朱光自2019年10月28日起獲委任為執行董事。
- (vii) 曾奕自2019年10月28日起辭任執行董事。
- (viii) 黃小峰自2019年6月5日起辭任非執行董事及董事會主席。

於本年度董事並無(2019年：無)放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(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別處提及外，概無於本年底或本年度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包括1位董事(2019年：並無包括任何董事)。董事及最高行政人員酬金詳情已載於上述附註7(a)。本公司5位(2019年：5位)最高薪酬之個人薪酬詳情如下：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-------------|---------------|--------------|
| 薪金、津貼及非現金福利 | 4,430 | 3,352 |
| 與表現相關花紅 | 6,327 | 8,280 |
| 退休金計劃供款 | 1,121 | 1,087 |
| | 11,878 | 12,719 |

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級別：

| | 僱員人數 | |
|-----------------------|----------|-------|
| | 2020年 | 2019年 |
| 1,500,001至2,000,000港元 | 3 | — |
| 2,000,001至2,500,000港元 | — | 4 |
| 2,500,001至3,000,000港元 | 1 | 1 |
| | 4 | 5 |

財務報表附註 (續)

8 財務收入／(融資成本)

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|----------------|------------------|--------------|
| 財務收入 | | |
| — 銀行利息收入 | 32,094 | 11,168 |
| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
| 融資成本 | | |
| — 銀行貸款利息支出 | 107,564 | 115,748 |
| — 同系附屬公司貸款利息支出 | 115,860 | 13,914 |
| — 其他 | 1,731 | 681 |
| 融資成本合計 | 225,155 | 130,343 |
| 減：於物業發展項目資本化金額 | (149,186) | (54,064) |
| 本年度融資成本列支合計 | 75,969 | 76,279 |

截至2020年12月31日止年度，適用於借入用於物業發展之貸款資本化年利率界乎3.83%至4.75%（2019年：4.35%至4.75%）之間。

9 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利得稅撥備（2019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%（2019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撥備。

| | 附註 | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|---------------|----|------------------|--------------|
| 本期所得稅項 | | | |
| — 中國稅項 | | 533,827 | 164,610 |
| 少計提中國大陸之企業所得稅 | | 323 | 1,197 |
| 中國大陸之土地增值稅 | | 1,027,158 | 478,965 |
| 預扣稅 | | — | 4,549 |
| 遞延所得稅項 | 22 | (492,410) | (363,985) |
| | | 1,068,898 | 285,336 |

財務報表附註 (續)

9 所得稅項 (續)

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：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|--------------------------|------------------|--------------|
| 除稅前溢利 | 2,756,452 | 634,825 |
| 按法定稅率25%計算(2019年：25%)之稅項 | 689,113 | 158,706 |
| 不同稅率之稅收影響 | 318 | 11,077 |
| 少計提中國大陸企業所得稅 | 323 | 1,197 |
| 中國附屬公司派發股息之5%預扣稅影響 | — | 4,549 |
| 無須計稅之收入 | (3,576) | (1,084) |
| 不能扣稅之費用 | 11,909 | 4,818 |
| 使用往時未確認之稅務虧損 | (160) | (203) |
| 確認往時未確認之稅務虧損 | — | (2,400) |
| 未確認之稅務虧損 | 14,512 | 10,384 |
| 計算所得稅時可作扣減之土地增值稅 | (256,789) | (119,741) |
| 釋放遞延土地增值稅負債 | (413,910) | (260,932) |
| 中國大陸土地增值稅 | 1,027,158 | 478,965 |
| 所得稅費用 | 1,068,898 | 285,336 |

10 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利

每股基本盈利根據歸屬於本公司普通股權持有者之本年溢利1,681,922,000港元(2019年：341,063,000港元)及本年度已發行普通股數1,711,536,850股(2019年：1,711,536,850股)計算得出。

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無潛在具攤薄效應之普通股。

財務報表附註 (續)

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 | 在建工程 千港元 | 合計 千港元 | |
|--------------|-----------|------------------|------------------|-----------|-------------|-----------|--------|
| 成本 | | | | | | | |
| 於2020年1月1日 | 54,661 | 17,746 | 1,006 | 2,412 | — | 75,825 | |
| 添置 | 4,227 | 4,382 | 389 | 1,242 | 11,701 | 21,941 | |
| 轉撥自發展中投資物業 | — | — | — | — | 34,413 | 34,413 | |
| 處置 | — | (541) | (835) | (323) | — | (1,699) | |
| 匯兌差異 | 4,619 | 1,255 | 21 | 206 | 2,578 | 8,679 | |
| 於2020年12月31日 | 63,507 | 22,842 | 581 | 3,537 | 48,692 | 139,159 | |
| 累計折舊 | | | | | | | |
| 於2020年1月1日 | 19,451 | 9,097 | 1,006 | 1,569 | — | 31,123 | |
| 本年度折舊 | 6 11,488 | 5,196 | 113 | 268 | — | 17,065 | |
| 處置 | — | (487) | (834) | (291) | — | (1,612) | |
| 匯兌差異 | 2,288 | 774 | 6 | 97 | — | 3,165 | |
| 於2020年12月31日 | 33,227 | 14,580 | 291 | 1,643 | — | 49,741 | |
| 於2020年12月31日 | 賬面淨值 | 30,280 | 8,262 | 290 | 1,894 | 48,692 | 89,418 |
| 成本 | | | | | | | |
| 於2019年1月1日 | 56,570 | 17,324 | 1,006 | 2,485 | — | 77,385 | |
| 添置 | — | 3,304 | — | — | — | 3,304 | |
| 處置 | (779) | (2,504) | — | (19) | — | (3,302) | |
| 匯兌差異 | (1,130) | (378) | — | (54) | — | (1,562) | |
| 於2019年12月31日 | 54,661 | 17,746 | 1,006 | 2,412 | — | 75,825 | |
| 累計折舊 | | | | | | | |
| 於2019年1月1日 | 10,434 | 5,845 | 948 | 1,290 | — | 18,517 | |
| 本年度折舊 | 6 9,582 | 4,105 | 58 | 312 | — | 14,057 | |
| 處置 | (260) | (668) | — | — | — | (928) | |
| 匯兌差異 | (305) | (185) | — | (33) | — | (523) | |
| 於2019年12月31日 | 19,451 | 9,097 | 1,006 | 1,569 | — | 31,123 | |
| 於2019年12月31日 | 賬面淨值 | 35,210 | 8,649 | — | 843 | — | 44,702 |

財務報表附註 (續)

11 物業、廠房及設備 (續)

折舊費用於綜合損益表中的下列分類列支：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-----------|---------------|--------------|
| 銷售及市場推廣費用 | 11,874 | 9,572 |
| 管理費用 | 5,191 | 4,485 |
| | 17,065 | 14,057 |

12 使用權資產及租賃負債

(a) 列於綜合資產負債表金額

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|--------------|---------------|--------------|
| 使用權資產 | | |
| 物業 — 辦公室 | 10,484 | 18,780 |
| 租賃負債 | | |
| 流動 | 6,542 | 9,078 |
| 非流動 | 4,209 | 10,415 |
| | 10,751 | 19,493 |

於本年度概無添置使用權資產(2019年：13,861,000港元)。

(b) 列於綜合損益表金額

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 使用權資產折舊費用 | | |
| 物業 — 辦公室 | 6,686 | 5,064 |
| 列於融資成本的利息支出 | 792 | 681 |

於本年度，租賃連同利息支出之總現金流出金額為9,874,000港元(2019年：6,090,000港元)。

財務報表附註 (續)

13 無形資產

| | 商標 千港元 |
|-------------------------|---------------|
| 成本 | |
| 於2020年1月1日 | — |
| 添置 | 23,145 |
| 匯兌差異 | 1,294 |
| 於2020年12月31日 | 24,439 |
| 累計折舊 | |
| 於2020年1月1日 | — |
| 本年度折舊 | 1,061 |
| 匯兌差異 | 59 |
| 於2020年12月31日 | 1,120 |
| 於2020年12月31日賬面淨值 | 23,319 |

14 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 公允值 千港元 (附註a) | 發展中 投資物業 成本 千港元 | 合計 千港元 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------|
| 2020年 | | | | |
| 於2020年1月1日 | 481,762 | 1,456,771 | 1,002,840 | 2,941,373 |
| 添置 | — | 754,379 | — | 754,379 |
| 自以成本列賬的發展中 投資物業轉撥至以 公允值列賬的發展中投資物業 (附註b) | — | 968,427 | (968,427) | — |
| 轉撥在建工程 | — | — | (34,413) | (34,413) |
| 投資物業公允值(虧損)/收益 | (29,038) | 1,991,601 | — | 1,962,563 |
| 匯兌差異 | 19,752 | 309,988 | — | 329,740 |
| 於2020年12月31日 | 472,476 | 5,481,166 | — | 5,953,642 |

14 投資物業 (續)

| | 已竣工 投資物業 公允值 千港元 | 發展中 投資物業 公允值 千港元 | 發展中 投資物業 成本 千港元 | 合計 千港元 |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------|
| 2019年 | | | | |
| 於2019年1月1日 | 522,498 | — | 1,688,814 | 2,211,312 |
| 添置 | — | 99,474 | 117,961 | 217,435 |
| 自以成本列賬的發展中 投資物業轉撥至以 公允值列賬的發展中投資物業 | — | 781,900 | (781,900) | — |
| 投資物業公允值(虧損)/收益 | (29,840) | 605,480 | — | 575,640 |
| 匯兌差異 | (10,896) | (30,083) | (22,035) | (63,014) |
| 於2019年12月31日 | 481,762 | 1,456,771 | 1,002,840 | 2,941,373 |

於2020年12月31日，發展中投資物業之公允值4,323,483,000港元(2019年：已竣工投資物業之公允值363,255,000港元)已抵押予銀行為本集團附屬公司銀行貸款作抵押(附註21)。

附註：

- (a) 本集團已竣工投資物業及發展中投資物業以公允值計量。本集團投資物業經持有認可相關專業資格的獨立評估師永利行評估顧問有限公司(「永利行」)(2019年：威格斯資產評估顧問有限公司)評估以確定投資物業的公允值。該估值符合香港測量師學會頒佈的香港測量師評估標準。

本集團已竣工投資物業及發展中投資物業之公允值5,953,642,000港元(2019年：1,938,533,000港元)使用重大不可觀察輸入數據(第3層)以公允值計量。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，並無第1層、第2層及第3層之間的轉移。

- (b) 當發展計劃已大致完成後，粵海城項目南部土地於2020年1月從政府當局獲得相關建設許可證及於2020年第二季度大致完成若干主要建築合同。於2020年6月30日，本集團得出的結論為粵海城項目南部土地的公允值968,427,000港元能可靠地計量，因此將該等物業自成本模型轉撥至公允值模型。其相應的公允值收益1,961,666,000港元已列入截至2020年12月31日止年度的綜合損益表。

14 投資物業(續)

公允值計量使用重大不可觀察輸入數據

於2020年12月31日，位於中國珠光路已竣工商業物業之公允值434,881,000港元(2019年：450,327,000)使用收益資本化法計算。收益資本化法基於採用適用市場收益率(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該等物業及其他可比較物業的出租情況。

位於中國粵海城項目北部土地及南部土地商業物業的公允值分別為1,789,429,000港元(2019年：1,456,771,000)及3,691,737,000港元(2019年：不適用)使用餘值法計算。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業之估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已落成之價值，減去發展成本及發展商的利潤和風險系數。

公允值為37,595,000港元(2019年：31,435,000港元)的該等倉庫物業結合採用市場法及折舊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，該等物業按其折舊重置成本進行估值。

折舊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)

14 投資物業 (續)

公允值計量使用重大不可觀察輸入數據 (續)

公允價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 | |
|--------------------------------------|------|------------------|---|---|
| | | | 2020年 | 2019年 |
| 粵海城項目北部 土地，以公允 值列賬的發展 中投資物業 | 剩餘法 | 總發展值的 市場收益率 | 6% | 4% (可出售 零售部份及 停車位) / 4.5% (非商品物業零 售部份) |
| | | 估算建築成本 (每平方米) | 6,752 港元 (地下停車場， 設施及其他) / 8,440 港元 (商業和 地下商業) | 7,740 港元 |
| | | 估算發展商利潤 | 20% | 20% |
| 粵海城項目南部 土地，以公允 值列賬的發展 中投資物業 | 剩餘法 | 總發展值的 市場收益率 | 6% | 不適用 |
| | | 估算建築成本 (每平方米) | 6,752 港元 (地下停車場， 設施及其他) / 8,440 港元 (商業和地下 商業) / 10,578 港元 (辦公室) | 不適用 |
| | | 估算發展商利潤 | 20% | 不適用 |

財務報表附註(續)

14 投資物業(續)

公允值計量使用重大不可觀察輸入數據(續)

| | 估值技術 | 重大不可觀察 輸入數據 | 範圍或加權平均 | |
|----------------|-------------|------------------|---|-----------------------|
| | | | 2020年 | 2019年 |
| 珠光路已竣工 商業物業 | 收益資本法 | 市場收益率 | 4.5% (長期 收益率) / 5% (回歸收益率) | 5% |
| | | 估算每月租值 (每平方米) | 70 港元至 278 港元 | 52 港元至 442 港元 |
| 倉庫物業 | 市場法 | 估算樓面地價 (每平方米) | 712 港元至 1,557 港元 | 755 港元至 1,308 港元 |
| | 折舊重置 成本法 | 估算建築成本 (每平方米) | 2,139 港元至 2,213 港元 | 2,493 港元至 2,957 港元 |

估算投資物業公允值時，該等物業的最高及最佳用途分別為其現有用途。

當時市場租金基於永利行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。

市場收益率由永利行基於需要估值的該等物業的風險輪廓估算。收益率越高，其公允值越低。

土地價值的顯著增加／減少和估算建築成本的顯著減少／增加將導致投資物業的公允值顯著增加／減少。

15 已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-----------|------------------|--------------|
| 已竣工持有待售物業 | 3,111,389 | 3,349,289 |

已竣工持有待售物業 72,531,000 港元(2019年：1,803,363,000)已抵押予銀行作為授予本集團附屬公司銀行貸款的抵押品(附註 21)。

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|---------------------|------------------|--------------|
| 發展中持有待售物業預期將完成及交付： | | |
| — 正常營運週期內列於流動資產項下 | 5,284,351 | 3,648,306 |
| 金額包括： | | |
| — 地價 | 3,861,264 | 2,656,208 |
| — 包括資本化折舊及員工成本的建築成本 | 1,326,981 | 943,910 |
| — 資本化融資成本 | 96,106 | 48,188 |
| | 5,284,351 | 3,648,306 |

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 5,236,409,000 港元(2019年：1,488,621,000 港元)的發展中持有待售物業按計劃不會在未來十二個月內竣工。

發展中持有待售物業 1,351,819,000 港元(2019年：無)已抵押予銀行作為授予本集團附屬公司銀行貸款的抵押品(附註 21)。

財務報表附註 (續)

16 預付款項、土地和其他按金及其他應收款項

| | 附註 | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|----------------|-----|------------------|--------------|
| 預付款項 | (a) | 222,246 | 157,038 |
| 土地和其他按金及其他應收款項 | (b) | 2,976,176 | 27,742 |
| | | 3,198,422 | 184,780 |

附註：

- (a) 該餘額包括江門陳垣路項目及珠海金灣項目工程合同預付款26,481,000港元(2019年：粵海城項目北部土地工程合同預付款30,522,000港元)。
- (b) 該結餘包括佛山拾桂府項目及中山粵海城項目的土地儲備2,954,000,000港元(2019年：無)。

預付款項，土地和其他按金及其他應收款項的帳面值以下列貨幣計值：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-----|------------------|--------------|
| 港幣 | 856 | 1,480 |
| 人民幣 | 3,197,566 | 183,140 |
| 美元 | — | 160 |
| | 3,198,422 | 184,780 |

於2020年12月31日，本集團的綜合餘額包括應收同系附屬公司款項3,662,000港元(2019年：1,036,000港元)。

上述資產概無逾期。上述餘額中包含的金融資產信貸風險屬低風險，因交易對方為政府部門、國營企業或粵海控股的全資附屬公司，並擁有強大的財務狀況。考慮到前瞻性資訊，於本年底並無重大增加信貸風險，就本集團而言，預期信貸虧損不重大(2019年：情況相同)。

17 合約資產

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產，其帳面值均以人民幣計值：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 與物業銷售之銷售佣金有關的合約資產 | 54,645 | 26,119 |

18 抵押銀行存款、受限制銀行存款和現金及現金等值項目

| | 附註 | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|--------------------|-----|------------------|--------------|
| 現金及銀行結存 | | 2,704,980 | 1,269,745 |
| 購買時到期日少於三個月到期的定期存款 | | 39,024 | 73,320 |
| | | 2,744,004 | 1,343,065 |
| 減：受限制銀行存款 | (a) | (96,681) | (298,712) |
| 抵押銀行存款 | (b) | — | (42,895) |
| 現金及現金等值項目 | | 2,647,323 | 1,001,458 |

現金及銀行結存的帳面值以下列貨幣計值：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-----|------------------|--------------|
| 港幣 | 5,604 | 7,448 |
| 人民幣 | 2,699,023 | 1,257,237 |
| 美元 | 39,377 | 78,380 |
| | 2,744,004 | 1,343,065 |

附註：

- (a) 於2020年12月31日餘額約96,499,000港元(2019年：298,541,000港元)主要為本集團的已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業之預售樓款及安置迴遷戶存放於指定銀行賬戶的資金，該等賬戶根據中國有關規定受監管。
- (b) 於2019年12月31日的餘額為本集團就工程協議支付代價需由一家銀行開具不可撤銷保證函予一承包人的抵押存款，最高金額為42,895,000港元。

於本報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結存(不包括受限制銀行存款及抵押銀行存款)為2,602,342,000港元(2019年：915,632,000港元)。該等人民幣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。

銀行存款基於每日銀行存款利率賺取浮動息率利息。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。

財務報表附註 (續)

19 應付賬項及其他應付款項、應計負債及撥備

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|----------------|--------------------|--------------|
| 應付賬項(附註a) | 101,213 | 1,565 |
| 建築成本應計負債 | 763,831 | 404,069 |
| 其他應付款項、應計負債及撥備 | 461,950 | 104,033 |
| 應付集團公司款項(附註b) | 4,921 | 2,302 |
| 應付非控股權益款項(附註b) | 156,067 | 22,326 |
| | 1,487,982 | 534,295 |
| 減：流動部分 | (1,472,848) | (534,295) |
| 非流動部分 | 15,134 | — |

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以下列貨幣計值：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-----|------------------|--------------|
| 港幣 | 20,341 | 19,680 |
| 人民幣 | 1,467,641 | 514,615 |
| | 1,487,982 | 534,295 |

附註：

(a) 於本報告期末以發票日期為基準之應付賬項賬齡分析如下：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-------|----------------|--------------|
| 未逾期 | 29,705 | 62 |
| 一至三個月 | 2,048 | — |
| 超過三個月 | 69,460 | 1,503 |
| | 101,213 | 1,565 |

(b) 應付集團公司及非控股權益款項均為無抵押、不計息及按要求還款。其帳面值與其公允值相約。

20 合約負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|------|------------------|--------------|
| 合約負債 | 2,106,881 | 1,444,888 |

附註：

(a) 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。

(b) 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。

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-------------------|------------------|--------------|
| 於本期初合約負債餘額中已確認的收入 | | |
| — 物業銷售 | 1,405,165 | 265,988 |

(c) 下表列出物業銷售產生的未履行履約義務金額，預計期限為一年或以上：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|----------|------------------|--------------|
| 預期在1年內確認 | 3,598,490 | 1,522,923 |

財務報表附註 (續)

21 銀行貸款

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 銀行貸款 — 已抵押 | 2,676,271 | 1,730,265 |
| 銀行貸款償還期限如下： | | |
| 不超過1年 | 735,152 | 234,423 |
| 超過1年但不超過2年 | 84,331 | 680,943 |
| 超過2年但不超過5年 | 1,856,788 | 814,899 |
| | 2,676,271 | 1,730,265 |
| 減：流動部分 | (735,152) | (234,423) |
| 非流動部分 | 1,941,119 | 1,495,842 |

銀行貸款以下列已抵押資產作抵押：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 已竣工持有待售物業(附註15) | 72,531 | 1,803,363 |
| 投資物業(附註14) | 4,323,483 | 363,255 |
| 發展中持有待售物業(附註15) | 1,351,819 | — |
| 抵押銀行存款(附註) | — | — |
| | 5,747,833 | 2,166,618 |

附註：

根據相關的銀行貸款協議，為數879,268,000港元(2019年：837,225,000港元)的銀行貸款由抵押銀行存款賬戶作抵押。於2020年12月31日，該指定銀行賬戶並無現金及銀行存款(2019年：無)。

上述抵押銀行貸款2,676,271,000港元(2019年：1,730,265,000港元)中為數712,920,000港元(2019年：893,040,000港元)以一附屬公司股份作抵押(附註34)。

抵押銀行貸款2,676,271,000港元(2019年：1,730,265,000)分期償還。該等抵押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。

於2020年12月31日，本集團銀行貸款的加權平均有效利率為年息4.59%(2019年：5.00%)。

銀行貸款的帳面值與其公允值相約，並均以人民幣計值。

22 遞延稅項

遞延稅項資產及負債分析如下：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-------------|--------------------|--------------|
| 遞延稅項資產： | | |
| — 將於12個月後變現 | 378,566 | 139,145 |
| — 將於12個月內變現 | 14,479 | 53,806 |
| | 393,045 | 192,951 |
| 遞延稅項負債： | | |
| — 將於12個月後結算 | (699,171) | (155,471) |
| — 將於12個月內結算 | (372,004) | (1,163,047) |
| | (1,071,175) | (1,318,518) |
| | (678,130) | (1,125,567) |

遞延稅項賬目淨額之變動情況如下：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-------|------------------|--------------|
| 本年初 | (1,125,567) | (1,516,072) |
| 列入損益表 | 492,410 | 363,985 |
| 匯兌差異 | (44,973) | 26,520 |
| | (678,130) | (1,125,567) |

財務報表附註(續)

22 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2019年1月1日 | (8,973) | (1,686,992) | (4,353) | (1,700,318) |
| 於本年度(列支)/列入 | | | | |
| 綜合損益表的遞延稅項(附註9) | (149,441) | 508,440 | (7,993) | 351,006 |
| 匯兌差異 | 2,943 | 27,609 | 242 | 30,794 |
| 於2019年12月31日及 2020年1月1日 | (155,471) | (1,150,943) | (12,104) | (1,318,518) |
| 於本年度(列支)/列入 | | | | |
| 綜合損益表的遞延稅項(附註9) | (498,106) | 807,912 | 4,873 | 314,679 |
| 匯兌差異 | (37,856) | (28,973) | (507) | (67,336) |
| 於2020年12月31日 | (691,433) | (372,004) | (7,738) | (1,071,175) |

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2019年1月1日 | 101,880 | 38,170 | 44,196 | 184,246 |
| 本年度列入/(列支) | | | | |
| 綜合損益表的遞延稅項(附註9) | 2,474 | (437) | 10,942 | 12,979 |
| 匯兌差異 | (2,277) | (828) | (1,169) | (4,274) |
| 於2019年12月31日及 2020年1月1日 | 102,077 | 36,905 | 53,969 | 192,951 |
| 於本年度列入/(列支) | | | | |
| 綜合損益表的遞延稅項(附註9) | 211,591 | (32,755) | (1,105) | 177,731 |
| 匯兌差異 | 18,402 | 546 | 3,415 | 22,363 |
| 於2020年12月31日 | 332,070 | 4,696 | 56,279 | 393,045 |

22 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

本集團於中國產生的稅務虧損 138,689,000 港元 (2019 年：72,712,000 港元) 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的規定，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。該規定自 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。就本集團而言，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承擔預扣稅。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團就未分配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分配溢利產生預扣稅。董事認為，該等附屬公司在可見將來未知是否會分配其溢利。於 2020 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 889,892,000 港元 (2019 年：677,789,000 港元)。

本公司分派予股東的股息概無須繳納所得稅。

23 股本

| | 2020 年 千港元 | 2019 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 |

24 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綜合財務報表第 68 頁之綜合權益變動表內。

根據中國相關法律及法規，本集團在中國註冊的附屬公司，已將其部份溢利轉撥至有使用限制及不可作分派用途的企業發展基金及儲備基金內。當該等儲備基金的結餘達各公司股本的 50% 時，任何額外轉撥為選擇性。自保留溢利轉撥的金額由該等附屬公司的董事會決定。

25 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的附屬公司之詳情如下：

| | 2020年 | 2019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% |
| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
| 分配予非控股權益之本年溢利： | | |
| 廣番禺 | 5,632 | 8,426 |
| 宣派予廣番禺之非控股權益股息 | — | 22,743 |
| 於本報告日期非控股權益累計餘額： | | |
| 廣番禺 | 118,946 | 106,161 |

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

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 廣番禺 | | |
| 收入 | 120,679 | 221,483 |
| 總費用 | (92,518) | (179,353) |
| 本年溢利 | 28,161 | 42,130 |
| 本年度全面收益 | 63,926 | 29,987 |
| 流動資產 | 2,602,528 | 735,471 |
| 非流動資產 | 1,475 | 207 |
| 流動負債 | (120,188) | (179,610) |
| 非流動負債 | (1,889,087) | (25,264) |
| 經營業務所得現金流出淨額 | (2,277,785) | (283,656) |
| 投資業務現金流入淨額 | 468,857 | 266,751 |
| 融資活動現金流入淨額 | 1,750,967 | — |
| 現金及現金等值項目之淨減少 | (57,961) | (16,905) |

26 資本性承擔

本集團於本報告期末有以下資本性承擔：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|----------|------------------|------------------|
| 已訂約但未列賬： | | |
| 發展中物業支出 | 1,660,694 | 1,082,898 |
| 無形資產 | — | 31,593 |
| | 1,660,694 | 1,114,491 |

27 擔保

於2020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2020年12月31日，本集團提供該等擔保的金額為1,087,082,000港元(2019年：653,856,000港元)。

財務報表附註 (續)

28 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與經營業務(使用)／產生現金淨額調節表

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|------------------------|--------------|--------------|
| 除稅前溢利 | 2,756,452 | 634,825 |
| 拆舊 | 23,751 | 19,121 |
| 融資成本 | 75,969 | 76,279 |
| 財務收入 | (32,094) | (11,168) |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | 87 | 59 |
| 租賃轉變收益 | — | (113) |
| 匯兌收益淨額 | (4,930) | (10,704) |
| 投資物業公允值收益 | (1,962,563) | (575,640) |
| 攤銷 | 1,061 | — |
| 出售附屬公司虧損 | 396 | — |
| 營運資本變動前之經營溢利 | 858,129 | 132,659 |
| 已竣工持有待售物業之減少 | 429,484 | 1,516,301 |
| 發展中持有待售物業之增加 | (1,198,769) | (1,573,241) |
| 預付款項、土地和其他按金及其他應收款項之增加 | (2,844,640) | (100,337) |
| 合約資產之增加 | (25,423) | (26,608) |
| 應收同系附屬公司款項之增加 | (2,480) | (77) |
| 受限制銀行存款之減少／(增加) | 209,546 | (126,899) |
| 抵押銀行貸款之減少／(增加) | 43,241 | (1,571) |
| 應付賬項之增加／(減少) | 94,277 | (2,569) |
| 其他應付款項及應計負債之增加 | 535,449 | 90,256 |
| 應付集團公司款項之增加／(減少) | 2,353 | (432,063) |
| 合約負債之增加 | 538,811 | 1,018,613 |
| 經營業務(使用)／產生之淨現金 | (1,360,022) | 494,464 |

(b) 融資活動所產生負債調節表

| | 銀行貸款 千港元 | 同系附屬 公司貸款 千港元 | 租賃負債 千港元 | 欠非控股 權益款項 千港元 | 合計 千港元 |
|--------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-----------|
| 於2020年1月1日 | 1,730,265 | 1,428,864 | 19,493 | 22,326 | 3,200,948 |
| 現金流量 | 790,382 | 3,375,900 | (9,082) | 125,299 | 4,282,499 |
| 匯兌差異 | 155,624 | 280,732 | 340 | 8,442 | 445,138 |
| 於2020年12月31日 | 2,676,271 | 5,085,496 | 10,751 | 156,067 | 7,928,585 |

29 於本報告期末未確認的股息

於2021年3月26日舉行的會議上，董事會建議宣派截至2020年12月31日止年度末期股息每普通股1.53港仙股(2019年：無)，基於2020年12月31日已發行普通股1,711,536,850股，總金額為26,187,000港元。截至2020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2021年6月25日)實際普通股數。

30 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 | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-------------------------|--------|--------------|--------------|
| 銷售物業予同系附屬公司 | (i) | — | 52,788 |
| 向一位董事收取預售物業訂金 | (i) | — | 5,178 |
| 支付租賃支出予同系附屬公司 | (ii) | (3,252) | (3,163) |
| 支付與資訊科技有關服務費 予同系附屬公司 | (iii) | (336) | (258) |
| 支付顧問費予同系附屬公司 | (iv) | (1,274) | (1,931) |
| 支付物業管理費予同系附屬公司 | (v) | (5,586) | (9,479) |
| 支付服務費予同系附屬公司 | (v) | (4,575) | (1,372) |
| 支付廣告費予同系附屬公司 | (vi) | (135) | (116) |
| 支付利息支出予同系附屬公司 | (vii) | (115,860) | (13,914) |
| 自最終控股公司收取委託管理服務收入 | (viii) | 788 | — |
| 出售附屬公司予同系附屬公司收款 | (ix) | 7,773 | — |

附註：

(i) 釐訂銷售及預售物業代價基於本集團各項目中該等物業單位各自的公開價單內的價格。

(ii) 租金根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。

於本報告期末，本集團支付予同系附屬公司未來最低租賃總支出6,233,000港元(2019年：9,485,000港元)，該款項為一項於2022年11月30日完結的租賃安排。

(iii) 該服務費根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。

(iv) 該顧問費根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。

(v) 該物業管理費及服務費根據本集團與同系附屬公司所訂立的各自協議條款支付。

(vi) 該廣告費根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。

財務報表附註 (續)

30 相關人士交易 (續)

- (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 (續)：

附註(續)：

- (vii) 利息支出按中國人民銀行公佈貸款基準利率的100% (2019：100%)計算。
- (viii) 委託管理服務收入根據本集團與最終控股公司所訂立的協議條款收取。
- (ix) 出售代價乃根據該附屬公司的資產淨值(由一名外部估值師在中國進行估值)釐定。

- (b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 短期僱傭福利 | 5,526 | 1,591 |
| 僱傭後福利 | 1,115 | 111 |
| 關鍵管理人員報酬合計 | 6,641 | 1,702 |

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

| | 附註 | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|-------------|------|--------------|--------------|
| 應收最終控股公司款項 | (i) | 832 | — |
| 應收同系附屬公司款項 | (i) | 2,830 | 1,036 |
| 欠中間控股公司款項 | (i) | (258) | (3) |
| 欠同系附屬公司款項 | (i) | (4,663) | (2,299) |
| 欠非控股權益款項 | (i) | (156,067) | (22,326) |
| | | (160,988) | (24,628) |
| 欠同系附屬公司短期貸款 | (ii) | (475,280) | (446,520) |
| 欠同系附屬公司長期貸款 | (ii) | (4,610,216) | (982,344) |
| | | (5,246,484) | (1,453,492) |

附註：

- (i) 相關人士欠款及欠相關人士款項無抵押、不帶利息及按要求還款。
- (ii) 欠同系附屬公司短期貸款無抵押、按年利率4.35%計算利息及於一年內還款。
- 欠同系附屬公司長期貸款無抵押、按年利率4.75%計算利息及於三年(2019年：四年)內還款。

31 財務風險管理及金融工具

本集團的活動面對各種不同的財務風險：市場風險(包括外幣風險、公允值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及資金流動風險。本集團的整體風險管理計劃是針對難以預測的金融市場，並致力減低對本集團財務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

本集團有貨幣交易風險，該等風險源自經營單位收入或費用的計值貨幣與其功能貨幣不同。本集團的貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港元計值。本集團面對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，並將考慮在未來有需要時採取適當之對沖措施。

下表展示於本報告期末人民幣匯率合理之可能變動敏感性分析對本集團除稅前溢利及權益的影響(因貨幣資產及負債公允值變動)，並假設所有其他變數維持不變。

| | 人民幣匯率 上升/(下跌) % | 除稅前溢利 (減少)/增加 千港元 | 權益 (減少)/增加 千港元 |
|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 2020年 | | | |
| 如港元兌人民幣下跌 | 3 | 2,561 | 2,561 |
| 如港元兌人民幣上升 | (3) | (2,561) | (2,561) |
| 2019年 | | | |
| 如港元兌人民幣下跌 | 3 | 2,406 | 2,406 |
| 如港元兌人民幣上升 | (3) | (2,406) | (2,406) |

(ii) 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的現金流量。本集團的帶息資產主要包括銀行存款。本集團的浮動利率貸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貸款將導致本集團面臨公允值利率風險。

31 財務風險管理及金融工具 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

為減輕風險，本集團持有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(2019年：50)基點及所有其他變數維持不變，本集團的溢利將增加或減少約5,564,000港元(2019年：本集團的溢利將減少或增加約5,452,000港元)，因銀行存款利息收入變動及計及資本化後的銀行及其他貸款的融資成本所致。

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具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

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

為評估信貸風險是否顯著增加，本集團於本報告日期將資產違約風險與首次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) 違返合約，例如違約或拖欠利息或本金付款；
- (iii) 因債務人的經濟或法律原因出現財務困難，本集團向債務人授予作為貸款人一般情況不會考慮的寬免；
- (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屬於組合內個別其他應收款項)；
- (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當地經濟情況。

31 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)

本集團定期檢討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，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於2020年及2019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。

受限制銀行存款及現金和銀行結存

已識別的受限制銀行存款和現金及銀行結存的減值損失不重大。

本集團就若干本集團物業買方按揭貸款向若干銀行提供擔保。倘於擔保期間該等買方就按揭還款違約，本集團負責償還違約買方欠該等銀行未償還的按揭貸款本金連同應計利息及罰款。在該等情況下，本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權，並出售該等物業以收回本集團支付予該等銀行的任何款項。因此，本集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業之可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2020年及2019年12月31日，本綜合財務報表並無就向該等銀行提供的擔保作出撥備。

(c) 資金流動風險

本集團透過採用循環資金流動計劃工具監控其資金短缺的風險。該工具會考慮其金融工具及金融資產(例如其他應收款項)的屆滿日期以及來自經營業務之預期現金流量。本集團的目標在資金持續性及靈活性之間維持平衡。

本集團管理層已對本集團自本報期末往後十二個月的現金流量預測進行詳細審閱。基於該預測，本公司董事確定於該預算期內本集團擁有充足的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的可供使用貸款融資。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屬合理。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及部分或全部假設可能不會兌現。

財務報表附註 (續)

31 財務風險管理及金融工具 (續)

(c) 資金流動風險 (續)

本集團於報告期末之金融負債屆滿期(基於已訂約的未折現賬款計算)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 |
|-------------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 2020年 | | | | | |
| 應付賬項 | — | 31,754 | 66,089 | 3,370 | 101,213 |
| 列於其他應付款項、 應計負債及撥備的 金融負債 | 953,575 | 59,725 | 53,324 | — | 1,066,624 |
| 銀行貸款 | — | 34,024 | 828,217 | 2,962,001 | 3,824,242 |
| 同系附屬公司貸款 | — | — | 516,686 | 5,181,525 | 5,698,211 |
| 財務擔保 | 1,087,082 | — | — | — | 1,087,082 |
| 租賃負債 | — | 2,581 | 4,322 | 4,306 | 11,209 |
| | 2,040,657 | 128,084 | 1,468,638 | 8,151,202 | 11,788,581 |
| | 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 |
| 2019年 | | | | | |
| 應付賬項 | — | 62 | 1,503 | — | 1,565 |
| 列於其他應付款項、 應計負債及撥備的 金融負債 | 420,630 | 67,963 | 23,085 | — | 511,678 |
| 銀行貸款 | — | 21,822 | 298,803 | 1,640,119 | 1,960,744 |
| 同系附屬公司貸款 | — | — | 460,822 | 1,166,305 | 1,627,127 |
| 財務擔保 | 653,856 | — | — | — | 653,856 |
| 租賃負債 | — | 2,417 | 7,404 | 10,908 | 20,729 |
| | 1,074,486 | 92,264 | 791,617 | 2,817,332 | 4,775,699 |

財務報表附註(續)

31 財務風險管理及金融工具(續)

(d) 金融工具的類別

於本報告期末，各類金融工具的帳面值如下：

(i) 金融資產

| | 按攤銷成本列賬之金融資產 | |
|--------------------------------|------------------|--------------|
| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
| 列於預付款項、土地和其他按金及 其他應收款項之金融資產 | 16,146 | 27,742 |
| 抵押銀行存款 | — | 42,895 |
| 受限制銀行存款 | 96,681 | 298,712 |
| 現金及現金等值項目 | 2,647,323 | 1,001,458 |
| | 2,760,150 | 1,370,807 |

(ii) 金融負債

| | 按攤銷成本列賬之金融負債 | |
|---------------------------|------------------|--------------|
| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
| 銀行貸款 | 2,676,271 | 1,730,265 |
| 同系附屬公司貸款 | 5,085,496 | 1,428,864 |
| 租賃負債 | 10,751 | 19,493 |
| 應付賬項 | 101,213 | 1,565 |
| 列於其他應付款項、應計負債及 撥備之金融負債 | 1,066,624 | 511,678 |
| | 8,940,355 | 3,691,865 |

(e) 公允值估算

下表按估值方法分析以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的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層級所包括的報價外，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2020年及2019年12月31日，本集團並無以公允值計量的金融資產及金融負債。

於本年度，金融資產公允值計量並無於第1層及第2層間轉撥及無轉出或轉入第3層(2019年：無)。

31 財務風險管理及金融工具 (續)

(e) 公允值估算 (續)

本集團的估值流程

管理層已評估現金及銀行結存、受限制銀行存款、包含在按金及其他應收款項中的金融資產、應付賬項、包含在其他應付款項、應計負債及撥備的金融負債的公允值約相等於其賬面值，主要是該等工具有較短的屆滿期。

本集團財務部由財務經理領導，負責釐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主要輸入資料。該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，目的為列入中期及全年財務報告。

(f) 資本管理

本集團資本管理的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的資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團視乎經濟情況的變化管理及調整其資本結構。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。截至2020及2019年12月31日止年度，本集團管理資本的目標、政策或程序均無變動。

本集團基於其業務發展策略、當前市場環境及經濟情況維持適當的負債比率監控資本，負債比率按淨負債除以總權益計算。淨負債按總債務計算，包括流動及非流動貸款和租賃負債，減去現金及現金等值項目。於各報告期完結日之負債比率如下：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 銀行貸款 (附註 21) | 2,676,271 | 1,730,265 |
| 同系附屬公司貸款 (附註 30(c)) | 5,085,496 | 1,428,864 |
| 合約負債 (附註 12) | 10,751 | 19,493 |
| 減：現金及現金等值項目 (附註 18) | (2,647,323) | (1,001,458) |
| 淨債務 | 5,125,195 | 2,177,164 |
| 權益合計 | 6,955,311 | 4,870,010 |
| 負債比率 | 73.69% | 44.71% |

32 本公司資產負債表

於本報告期末，本公司資產負債表資料如下：

| | 2020年 千港元 | 2019年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 388 | 443 |
| 使用權資產 | 5,799 | 8,824 |
| 投資附屬公司 | 469,577 | 460,585 |
| 應收附屬公司款項 | 3,987,496 | 3,948,453 |
| 非流動資產合計 | 4,463,260 | 4,418,305 |
| 流動資產 | | |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 134,899 | 134,640 |
| 受限制銀行存款 | 182 | 171 |
| 現金及銀行結存 | 5,889 | 12,495 |
| 流動資產合計 | 140,970 | 147,306 |
| 總資產值 | 4,604,230 | 4,565,611 |
| 負債 | | |
| 流動負債 | | |
| 欠附屬公司款項 | (64,677) | (36,319) |
| 其他應付款項、應計負債及撥備 | (20,261) | (15,120) |
| 租賃負債 | (3,035) | (2,895) |
| 流動負債合計 | (87,973) | (54,334) |
| 流動資產淨值 | 52,997 | 92,972 |
| 總資產減流動負債 | 4,516,257 | 4,511,277 |
| 非流動負債 | | |
| 租賃負債 | (2,911) | (5,946) |
| 負債總值 | (90,884) | (60,280) |
| 資產淨值 | 4,513,346 | 4,505,331 |
| 權益 | | |
| 股本 | 171,154 | 171,154 |
| 儲備(附註) | 4,342,192 | 4,334,177 |
| 權益合計 | 4,513,346 | 4,505,331 |

財務報表附註 (續)

32 本公司資產負債表 (續)

附註：

本公司的儲備詳情如下：

| | 股份溢價賬 千港元 | 資本儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 合計 千港元 |
|------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| 於2019年1月1日 | 1,688,606 | 140,234 | 2,126,180 | 3,955,020 |
| 本年溢利及全面收益 | — | — | 379,157 | 379,157 |
| 於2019年12月31日及2020年1月1日 | 1,688,606 | 140,234 | 2,505,337 | 4,334,177 |
| 本年溢利及全面收益 | — | — | 8,015 | 8,015 |
| 於2020年12月31日 | 1,688,606 | 140,234 | 2,513,352 | 4,342,192 |

33 資產負債表日後事項

於2020年10月29日，本集團與廣東粵港投資開發有限公司（「粵港投資」，本公司最終控股公司粵海控股的全資附屬公司）訂立買賣協議，以代價人民幣954,179,553元（其中包括以人民幣306,000,000元向粵港投資收購其51%股東貸款）收購江門粵海置地有限公司（「江門粵海」）51%權益。該收購已於2021年1月13日交割，江門粵海已成為本公司持有51%的附屬公司。

於2020年10月29日，本集團與粵海房地產開發（惠陽）有限公司及粵港投資（均為粵海控股的全資附屬公司）訂立買賣協議，以代價人民幣273,797,700元收購惠陽粵海房產發展有限公司及其附屬公司（統稱「惠陽粵海」）全部權益。該收購已於2021年1月18日交割，惠陽粵海已成為本公司持有的全資附屬公司。

江門粵海及惠陽粵海主要從事房地產發展業務。自上述關連交易完成後，江門粵海及惠陽粵海的資產、負債、業績及現金流量將併入本集團的綜合財務報表。

34 主要附屬公司資料

本公司的主要附屬公司詳情如下：

| 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/中國大陸 | 人民幣 187,300,000元 | — | 80 | 房地產發展 |
| 粵海科技(深圳)有限公司 [#] | 中國/中國大陸 | 50,000,000美元 | — | 100 | 房地產投資 |
| 廣東粵海置地集團有限公 司(前稱粵海置地(深圳) 有限公司) [#] | 中國/中國大陸 | 人民幣 4,000,000,000元 | — | 100 | 房地產發展及投資 |
| 廣東粵海房地產開發有限 公司* | 中國/中國大陸 | 人民幣 308,000,000元 | — | 100 | 房地產發展及投資 |
| 江門市粵海置地房地產投 資有限公司 | 中國/中國大陸 | 人民幣 530,000,000元 | — | 100 | 房地產發展 |
| 珠海粵海置地有限公司 | 中國/中國大陸 | 人民幣 930,000,000元 | — | 100 | 房地產發展 |
| 佛山粵海置地有限公司 | 中國/中國大陸 | 人民幣 1,000,000,000元 | — | 100 | 房地產發展 |

[#] 該等附屬公司為於中國法律下已註冊為外商獨資企業。

* 該附屬公司的全部股份已用作於若干銀行貸款的抵押(附註21)。

按董事的意見，上表列出本公司的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，列出其他附屬公司的詳情過於冗長。

35 財務報表的審批

本財務報表於2021年3月26日經董事會批准及授權刊發。

主要物業詳情

2020年12月31日

投資物業

| 位置 | 用途 | 租賃期 | 本集團 應佔權益 |
|---------------------------------|----|-----|-------------|
| 拾桂府商業部份 中國廣東省廣州市越秀區珠光路43-79號 | 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% |

發展中物業及發展中投資物業

| 位置 | 用途 | 土地面積 (平方米) | 總樓面面積 (平方米) | 本集團 應佔權益 |
|---|----------------------|---------------|----------------|-------------|
| 粵海城北部土地及南部土地 中國廣東省深圳市羅湖區太白路 3008號 | 商業／ 辦公樓／ 購物中心等 | 49,846 | 346,051 | 100% |
| 陳垣路項目 中國廣東省江門市蓬江區陳垣路 與龍騰路交叉口東南側、 鳳翔路西側地段 | 住宅／ 商業服務 | 59,705 | 164,216 | 100% |
| 珠海金灣項目 中國廣東省珠海市金灣區 金輝路西側、金河東路北側 | 住宅／商業 | 66,090 | 166,692 | 100% |
| 佛山拾桂府項目 中國廣東省佛山市禪城區 文華路西側、黎明二路南側 | 住宅／商業 | 43,284 | 151,493 | 100% |
| 中山粵海城項目 中國廣東省中山市翠亨新區 | 住宅 | 98,811 | 247,028 | 100% |

主要物業詳情 (續)

2020年12月31日

持有待售已竣工物業

| 位置 | 用途 | 土地面積 (平方米) | 總樓面面積 (平方米) | 本集團 應佔權益 |
|---------------------------------------|-------------|---------------|----------------|-------------|
| 粵海城西北部土地 中國廣東省深圳市羅湖區太白路 3008號 | 商務公寓／ 商業 | 16,680 | 114,654 | 100% |
| 拾桂府 中國廣東省廣州市越秀區珠光路 43-79號 | 住宅 | 12,168 | 119,267* | 100% |
| 如英居 中國廣東省廣州市番禺區大石鎮 東鄉村三支香水道南側 | 住宅 | 38,771 | 126,182 | 80% |
| 寶華軒 中國廣東省廣州市荔灣區文昌南路 舊寶華路南15-21號 | 住宅 | 1,374 | 5,241 | 100% |

* 為整個項目的總樓面面積，包括商業部份。



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