



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

股份代號 Stock Code: 0124

Annual Report **2019** 年報



目 錄

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



公司資料

於2020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：	0124
每手買賣單位：	2,000股
財務年度年結：	12月31日

摘要

	截至 12 月 31 日止年度		
	2019 年	2018 年	變化
收入(千港元)	1,836,676	312,421	+487.9%
投資物業公允值收益(千港元)	575,640	13,813	+4,067.4%
廉價收購收益(千港元)	–	296,737	–100.0%
歸屬於本公司持有者溢利(千港元)	341,063	224,263	+52.1%
每股基本盈利(港仙)	19.93	13.10	+52.1%

	於 12 月 31 日		
	2019 年	2018 年	變化
流動比率	2.7 倍	3.6 倍	-25.0%
負債比率 ¹	44.7%	36.0%	+8.7 百分點
總資產值(百萬港元)	11,853	10,648	+11.3%
每股資產淨值 ² (港元)	2.78	2.65	+4.9%
僱員人數	269	261	+3.1%

註：

1. 負債比率 = (帶息貸款 + 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

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

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

業績

於本回顧年度，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團目前在中國深圳市持有粵海城項目（為本集團作為推廣布心項目的宣傳名稱）及若干投資物業，在廣州市番禺區持有如英居項目、在越秀區持有拾桂府項目、在荔灣區持有寶華軒項目及在江門市蓬江區持有陳垣路項目。

業績 (續)

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

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

本公司為儲備資金作未來業務發展，董事會(「董事會」)不建議宣派截至2019年12月31日止年度之末期股息(2018年：無)。

業務回顧

本集團2019年的業務按計劃推行，並取得理想成績。

本集團持有位於中國深圳市羅湖區粵海城項目100%權益，該項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。按本集團發展計劃，項目分為兩期開發，首期發展項目中的西北部土地，計入容積率總樓面面積約116,000平方米，主要由商務公寓、辦公、商業物業等產品組成；第二期發展為北部及南部土地，計劃分別興建(其中包括)高度約180米及300米的寫字樓，以及一個橫跨該兩塊土地總樓面面積超過10萬平方米的購物中心。

於本回顧年度內，粵海城項目工程已全面進入工程實施階段，且進展順利，其中，首期的西北部土地各專業工程已進入收尾階段，並提前做好後續各項驗收工作的準備。項目首期物業已於2018年12月開始預售。同時，本集團進一步加強項目招商，通過與項目相關產業、商業資源的廣泛接洽、合作交流，持續優化項目產品組合，突顯項目競爭優勢。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

本集團持有位於中國廣州市越秀區拾桂府項目的100% 權益，該項目的總樓面面積約119,267平方米，物業用途包括住宅單位、商業物業及車位。2019年拾桂府項目住宅單位已交付客戶總樓面面積約19,775平方米(2018年：2,943平方米)，佔全部住宅單位總樓面面積約30.1%。拾桂府項目商業物業已實現對外試營業，並以全新的社區商業品牌“粵海•得鄰”正式亮相。於2019年12月31日，出租率約80%。

本集團持有位於中國廣州市荔灣區寶華軒項目的100% 權益，該項目的總樓面面積約5,241平方米，物業用途包括住宅單位及車位。寶華軒項目於本公司收購完成前已進行銷售。2019年寶華軒項目已交付住宅單位總樓面面積約204平方米(2018年(自收購交割日起)：680平方米)。於2019年12月31日，寶華軒項目住宅單位累計已交付總樓面面積佔全部住宅單位總樓面面積約91.6%。

本集團持有位於中國廣州市番禺區如英居項目的80%權益，該項目的總樓面面積約126,182平方米，物業用途包括住宅單位及車位。2019年如英居項目已交付住宅單位總樓面面積約5,156平方米(2018年：415平方米)；已交付車位總樓面面積約268平方米(2018年：3,573平方米)。於2019年12月31日，如英居項目住宅單位及車位累計已交付總樓面面積分別佔全部住宅單位及車位總樓面面積約97.3%及47.7%。

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

展望

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

2019年12月份中國政府召開的經濟工作會議再次強調，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，促進房地產市場平穩健康發展。預期未來中國政府對房地產市場的調控政策總體將繼續保持連續性和穩定性。總體而言，中國經濟發展保持平穩，房地產開發投資保持平穩態勢，將繼續推動國內住宅地產和商業地產行業的平穩健康發展。

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

本集團所持有的粵海城、拾桂府、陳垣路等項目均位於大灣區或「一核一帶一區」（推動珠三角核心區優化發展；把粵東和粵西與珠三角城市串珠成鏈形成沿海經濟帶；把粵北山區建設成為生態發展區）中心城市，將受益於大灣區或「一核一帶一區」的良好發展態勢。

主席報告 (續)

展望 (續)

粵海城項目位處深圳市羅湖區，發展潛力巨大。本集團積極投入適當的資源建設該項目以創造及釋放該項目的價值，並將會考慮為該項目安排對外融資以配合項目的建設工作。粵海城項目第一期發展的商務公寓及辦公物業已於2018年12月開始預售，各專業工程實施已進入收尾階段，預計2020年內竣工備案及開始交樓，並為本集團提供收入及盈利貢獻。第二期發展物業類型其中包括寫字樓及購物中心，將為該社區引入商業活動及消費群。拾桂府項目住宅物業於2018年11月開始銷售，為2019年廣州市越秀區住宅銷售冠軍；其商業物業已於2020年1月正式開業，截至2019年底出租率約80%，將通過持續性活動帶動租金提升，推動物業價值提升。預期該兩項物業項目繼續為本集團未來業績及現金流量提供貢獻。本集團於2019年9月成功競得江門市一地塊，該地塊位於江門市濱江新區啟動區二期核心區。江門市為大灣區的西翼門戶樞紐，未來發展前景可期；該地塊所在區域交通便利、配套齊全、景觀稀缺，具備打造區域標杆項目的條件，是本集團首進江門市場的良好項目標的。

本集團對中國內地房地產行業的發展前景審慎樂觀。通過粵海城、拾桂府等項目的開發建設和管理，本集團已與當地政府建立了良好的合作關係，為開發城市更新、舊城改造類型項目積累了經驗，積累了相關產業研究基礎並掌握相關產業資訊，搭建了專業開發團隊，建立了項目開發運營模式。未來，結合本集團已積累的專業能力、行業經驗和資源優勢，我們將繼續積極尋找業務發展機會。本集團目前財務狀況優秀，控股股東實力雄厚，擁有良好的項目資源及財務資源。作為廣東省最大規模的境外綜合性企業集團粵海控股集團有限公司的地產開發業務的唯一資本發展平台，本集團將把握市場時機，積極爭取和發揮本公司股東資源優勢，進一步發揮上市公司平台的作用和優勢，積極而審慎地開展項目拓展、進行土地儲備，積極把握大灣區及「一核一帶一區」的發展契機，利用大灣區及「一核一帶一區」特別是香港在科技創新和產業創新發展方面的優勢，繼續探索和建設粵海城類產城融合的發展模式，在大灣區及「一核一帶一區」內尋找房地產發展及投資項目機遇，致力本公司長遠穩健發展。

展望(續)

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

主席
徐叶琴

香港，2020年3月26日

管理層之討論及分析

業績

本集團2019年度綜合收入約18.37億港元（2018年：3.12億港元），較上年度增加約487.9%。收入增加主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積增加，有關本集團2019年物業銷售詳情請參閱本文「業務回顧」一節。於本回顧年度，本集團錄得歸屬於本公司所有者溢利約3.41億港元（2018年：2.24億港元），較上年度增加約52.1%。

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

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

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

- (a) 於2018年7月，本集團完成向其同系附屬公司收購廣東粵海房地產開發有限公司（「廣粵房」）100%權益。收購代價基於廣粵房於上述交易交割日的資產及負債當時的市場價值（以折讓價）釐訂。由於收購代價較收購的淨資產公允值少，因此產生了廉價收購收益約2.97億港元並列入綜合損益表；

業績(續)

- (b) 本集團於2017年因出售若干物業計提了土地增值稅。截至2018年12月31日止年度，經與當地稅務部門辦理清繳該稅項後，回撥了於2017年多計提的土地增值稅約7,717萬港元；及
- (c) 2018年本公司一間附屬公司收取了本公司另一間附屬公司的拆遷補償款項收入。因此，該第一間提及的附屬公司因此承擔了經調整相關遞延稅項後的所得稅支出淨額約1.06億港元。

業務回顧

重大收購－競得江門市地塊的土地使用權

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

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

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

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

粵海城項目

本集團持有位於中國深圳市羅湖區粵海城項目100% 權益，該項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。該項目的土地總面積約66,526平方米，計入容積率總樓面面積約432,051平方米，另可在地下開發30,000平方米的商業用房。該項目臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺山公園，週邊1.5公里範圍內有多個市政公園，交通便利，景觀資源優越。

按本集團目前的發展計劃，項目將分為兩期開發，首期發展西北部土地，主要由商務公寓、辦公、商業物業等產品組成，除地下停車位外，在西北部土地興建的物業於竣工後擬作出售用途；第二期發展北部及南部土地，計劃在該兩塊土地分別興建(其中包括)高度約180米及300米的寫字樓，以及一個橫跨南北部土地超過10萬平方米的購物中心。根據目前計劃，預計北部土地及南部土地物業將分別於2022年下半年及2023年竣工備案。

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

業務回顧 (續)

粵海城項目 (續)

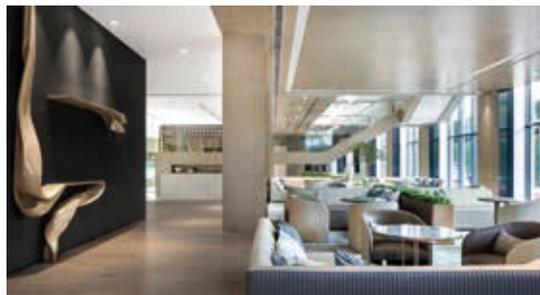
在粵海城項目招商方面，本集團與深圳市羅湖區政府及上海鑽石交易所(「鑽交所」)達成了共同建設鑽交所延伸服務平臺的共識，並計劃在鑽交所延伸服務平臺的基礎上，推動鑽交所的創新業務在粵海城落地。羅湖區政府將積極參與該平臺的建設並給予相應的政策扶持。本集團亦借助母公司在發展廣州天河城商業的成功經驗，邀請天河城商業管理團隊為粵海城項目商業部份設計、定位策劃與品牌招商，並已與若干主力店商家簽署入駐意向書，致力打造具有競爭力的差異化產品。

此外，圍繞項目珠寶產業主題的需求及打造差異化競爭力的需要，本集團確定了保管箱庫房的品牌合作方及設計建設運營顧問單位，並與多家產業資源平台簽訂了戰略合作框架協定，合作內容包括入駐意向及利用其資源協助粵海城項目招商，通過與項目相關產業的廣泛交流，持續優化項目產品組合，突顯項目競爭優勢。

為向客戶提供優質的物業管理服務，本集團全資擁有的粵海悅生活物業管理有限公司(「物業管理公司」)為粵海城項目包括項目行銷展示中心、以及本集團旗下部分物業提供物業管理服務。物業管理公司已前期介入粵海城項目首期的接管驗收工作，完成了物業管理資訊化工作的前期準備，對標行業標杆，不斷提升物業管理水準。



粵海城項目西北部土地物業，攝於2020年1月



粵海城項目展示中心實景圖

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

粵海城項目 (續)

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

*註：包括(1)地下商業總樓面面積 30,000平方米；(2)公用面積。

於2019年12月31日，粵海城項目累計發展成本及直接費用約44.90億港元（2018年12月31日：38.27億港元），於本回顧年度內增加淨額約6.63億港元。於2019年12月31日，其中約25.77億港元、18.65億港元及0.48億港元分別列於流動資產項下「發展中物業」、非流動資產項下「投資物業」及「物業、機器及設備」。

拾桂府項目及寶華軒項目

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

拾桂府項目住宅於2018年11月起銷售，在較為不利的調控政策環境下，本集團積極應對，及時檢討並優化項目銷售方案，加大營銷力度，截至2019年12月31日止年度，已交付客戶總樓面面積約19,775平方米（其中約841平方米按議定價格售予該地段原物業業主），佔全部住宅單位總樓面面積約30.1%。拾桂府項目商業物業經過前期招商籌劃、試業籌備等準備工作，進入全面招商階段，於2019年底的出租率約80%。

業務回顧(續)

拾桂府項目及寶華軒項目(續)

寶華軒項目於本公司收購完成前已進行銷售，自交割日起計，截至2019年12月31日止年度寶華軒項目已交付住宅單位總樓面面積合共約204平方米。於2019年12月31日，寶華軒項目住宅單位累計已交付總樓面面積佔全部住宅單位總樓面面積約91.6%。

物業項目	用途	總樓面 面積約數 (平方米)	已簽約總樓面 面積約數(平方米)		已交付總樓面 面積約數(平方米)	
			2019年	累計	2019年	累計
拾桂府	住宅	65,636	22,513	26,922	19,775	22,718
寶華軒	住宅	3,884	102	3,684	204	3,558

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

如英居項目

本集團持有位於中國廣州市番禺區如英居項目的80%權益，該項目的總樓面面積約126,182平方米，如英居項目包括住宅及車位可供出售。

截至2019年12月31日止年度，如英居項目已交付予客戶的住宅單位的總樓面面積約5,156平方米(2018年：415平方米)，較上年同期增加約11.4倍。於2019年12月31日，如英居項目住宅單位及車位累計已交付總樓面面積分別佔全部住宅單位及車位總樓面面積約97.3%及47.7%。

物業項目	用途	總樓面 面積約數 (平方米)	已簽約總樓面 面積約數(平方米)		已交付總樓面 面積約數(平方米)	
			2019年	累計	2019年	累計
如英居	住宅	94,617	4,586	93,853	5,156	92,099
如英居	車位	8,052	212	3,858	268	3,841

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

如英居項目 (續)

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

陳垣路項目

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

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

財務回顧

主要財務指標

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

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

註：

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

於本回顧年度，歸屬於本公司持有者溢利及股本回報率兩項主要財務指標的表現均較上年度為佳。以上財務指標的改善主要受惠於物業銷售收入增加及投資物業公允值增值。關於影響本年度歸屬於本公司持有者溢利的分析，請參閱本管理層之討論及分析中的「業績」一節。

財務回顧 (續)

其他收入、收益、費用及融資成本

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

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

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

資本性開支

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

財務資源及資金流動性

於2019年12月31日，歸屬於本公司持有者權益約47.6億港元(2018年：45.4億港元)，較2018年增加約4.8%。按2019年12月31日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值約每股2.78港元(2018年：2.65港元)，較2018年增加約4.9%。

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2019年12月31日，本集團現金及現金等值項目約為10.01億港元（2018年：8.36億港元），按年增加約19.7%，現金及現金等值項目增加主要是本回顧年度收到預售及銷售物業款項及新增銀行及其他貸款淨額6.47億港元。

本集團於2019年12月31日現金及銀行結存（包括抵押銀行存款、受限制銀行存款和現金及現金等值項目）資金分佈為人民幣佔93.6%、美元佔5.8%、港元佔0.6%。本年度經營業務所得現金流出淨額約3.12億港元（2018年：經營業務所得現金流入淨額0.83億港元）。

由於本集團絕大部份在中國大陸的日常業務之交易貨幣以人民幣計價，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於本回顧年度，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。

於2019年12月31日，本集團向若干銀行及一間同系附屬公司借入帶息貸款合共約31.59億港元（2018年12月31日：25.12億港元），負債比率¹約44.7%（2018年12月31日：36.0%）。按有關貸款協議，帶息貸款其中約6.81億港元於一年內償還；約6.81億港元於一至兩年內償還；其餘17.97億港元於二至五年內償還。在2019年融資市場趨緊的不利影響下，本集團能有效控制融資成本，於2019年12月31日，本集團銀行及其他貸款的加權平均有效利率為年利率4.83%（2018年12月31日：5.11%）。於2019年12月31日，本集團有可動用銀行信貸額度為人民幣4.50億元（相等於約5.02億港元）。本集團會因應粵海城項目及其他未來的業務發展情況不時檢討資金需求，並考慮通過不同的融資方式及渠道獲得資金，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。

於2019年12月31日，本集團分別將若干物業資產21.67億港元和廣粵房全部股本，以及銀行存款4,290萬港元作抵押之用，目的分別為獲得銀行貸款及根據若干工程合同的履約保證。除於2019年12月31日因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約6.54億港元（2018年：3.70億港元）的擔保外，於2019年12月31日沒有錄得任何其他重大的或然負債。

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

風險及不確定因素

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

由於物業項目發展期較長，因此本公司可能需要為該等項目部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及本集團的財務狀況。於2019年12月31日，本集團未償還帶息貸款合共約31.59億港元。

根據適用的會計準則，本集團若干投資物業以公允值列賬，該等投資物業的公允值受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當期損益表，影響當期盈利。

由於物業發展行業的產品週期較長，本集團未來業績及現金流量的波動性將較高。為減輕收入及盈利的波動性，本集團持有的拾桂府項目商業物業及正在發展中的粵海城部份物業會作出租用途，未來將為本集團提供穩定的租金收入。

與客戶及供應商的關係

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

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

管理層之討論及分析 (續)

環保政策及表現

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

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

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

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

人力資源

本集團於2019年12月31日聘用269名(2018年：261名)僱員。2019年度僱員薪酬及公積金供款(不包括董事薪酬)總額合共1.06億港元(2018年：8,297萬港元)。

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

董事及高級管理人員履歷

執行董事

徐叶琴先生，55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月加入廣東粵港供水有限公司#(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1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1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1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。彼亦出任本公司一間附屬公司的董事長。

李永剛先生，48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，並於2016年8月起出任本公司常務副總經理。彼亦出任本公司若干附屬公司的董事長及董事。

吳明場先生，55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。

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，39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17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。彼亦出任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，49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28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。彼亦出任本公司若干附屬公司的董事。

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH先生，*太平紳士*，76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。彼曾為香港特區政府經濟顧問委員會成員，曾出任香港政府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。

該等公司為粵海控股的附屬公司

獨立非執行董事(續)

Smith先生現為雲頂香港有限公司及會德豐有限公司(兩者皆在香港聯交所上市)的獨立非執行董事。彼現亦為工銀瑞信基金管理有限公司的獨立非執行董事。

Smith先生於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，69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、順泰控股集團有限公司、新明中國控股有限公司、藥明生物技術有限公司及電視廣播有限公司，上述五間公司的股份均在香港聯交所上市。方先生現亦為上海銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事。他曾分別於2011年4月至2018年7月期間擔任中國投資開發有限公司及於2010年10月至2020年3月期間擔任長興國際(集團)控股有限公司(兩間公司的股份均在香港聯交所上市)的獨立非執行董事。

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，64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(前稱勒泰商業地產有限公司)非執行董事，上述兩間公司的股份均在香港聯交所上市。李先生於證券及期貨業擁有逾35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2019年12月31日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務為房地產發展及投資。

本集團之主要業務於本回顧年內並無重大改變。

業務回顧

本集團於本回顧年度內之業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於本年報第4頁至9頁之主席報告及第10頁至20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19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127頁至134頁財務報表附註28。

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16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20頁管理層之討論及分析一節內。

本公司與其僱員、客戶及供應商和商業夥伴的重要關係有著對本公司的重大影響，而本公司的成功乃依賴該等關係，詳細情況載於本年報第19頁至20頁管理層之討論及分析一節、第40頁本報告一節、第56頁企業管治報告一節及第85頁至86頁財務報表附註2(I)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				
	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
收入	1,836,676	312,421	186,694	1,091,941	857,937
投資物業公允值收益	575,640	13,813	773	1,006	87
廉價收購收益	–	296,737	–	–	233,862
歸屬於本公司持有者溢利	341,063	224,263	49,287	17,734	174,773

財務狀況

	於12月31日				
	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
總資產值	11,852,678	10,647,785	5,380,841	6,473,653	5,840,539
總負債值	(6,982,668)	(5,987,769)	(704,196)	(2,140,223)	(1,230,732)
資產淨值	4,870,010	4,660,016	4,676,645	4,333,430	4,609,807
非控股權益	(106,161)	(122,907)	(158,441)	(145,623)	(178,451)
歸屬於本公司持有者權益	4,763,849	4,537,109	4,518,204	4,187,807	4,431,356

本集團持有之主要物業

於2019年12月31日，本集團持有之主要物業詳情載於本年報第138頁。

業績及股息

本集團截至2019年12月31日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第65頁至137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」）不建議宣派截至2019年12月31日止年度之末期股息。

本公司將於2020年6月12日（星期五）上午10時30分舉行應屆股東週年大會（「2020年股東週年大會」），本公司將於2020年6月9日（星期二）至2020年6月12日（星期五）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會辦理股份轉讓手續，以確定股東出席2020年股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席2020年股東週年大會並於會上投票，本公司未登記之股份持有人必須於2020年6月8日（星期一）下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

股本

本公司於本回顧年度內並無股本變動。

可供分派儲備

於2019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2,505,337,000港元。

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

慈善捐款

本集團於本回顧年度內並無慈善捐款。

董事報告 (續)

退休福利計劃

有關本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註2(l)(ii)。

主要附屬公司

有關本公司於2019年12月31日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註31。

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)(於2019年6月5日起獲委任及於2019年6月6日退任，其後於2019年6月6日起重新獲委任及於2020年2月20日起辭任)

黃小峰(主席)(於2019年6月5日起辭任)

執行董事

徐叶琴(主席)(於2020年2月20日起獲委任)

李永剛(董事總經理)(於2020年2月20日起獲委任)

吳明場

朱光(於2019年10月28日起獲委任)

張鈞(財務總監)(於2020年2月20日起獲委任)

趙春曉(於2020年2月20日起辭任)

李偉強(於2020年2月20日起辭任)

曾奕(於2019年10月28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86(2)條規定，自本公司上屆股東大會後，朱光女士於2019年10月28日獲委任為董事，而徐叶琴先生、李永剛先生及張鈞先生於2020年2月20日獲委任為董事，彼等的任期至即將召開之股東大會止，惟彼等符合資格並可於即將召開之2020年股東週年大會上膺選連任。

董事 (續)

根據公司細則第87條規定，Alan Howard SMITH先生及方和先生須於2020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。

徐叶琴先生、李永剛先生、朱光女士、張鈞先生、Alan Howard SMITH先生及方和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2023年舉行的股東週年大會結束時，或(b)2023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2020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34頁至39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中任何時間與本公司董事或其關連實體均無直接或間接於本集團的其他重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

獲准許的彌償條文

對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2019年12月31日止年度內有效。此外，本公司已安排為本公司董事及高級人員投保合適且有效的董事及高級人員責任保險。

董事報告 (續)

董事於競爭業務中之權益

於截至2019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
侯外林 ^(附註2)	廣東粵海控股集團有限公司 粵海控股集團有限公司 粵海投資有限公司	董事長 董事長 主席及執行董事 ^(附註3)	房地產發展及投資 房地產發展及投資 房地產發展及投資
黃小峰 ^(附註4)	廣東粵海控股集團有限公司 粵海控股集團有限公司 粵海投資有限公司	董事長 ^(附註5) 董事長 ^(附註6) 主席及執行董事 ^(附註7)	房地產發展及投資 房地產發展及投資 房地產發展及投資
趙春曉 ^(附註8)	粵海控股集團有限公司 粵海投資有限公司	常務董事 ^(附註9) 非執行董事	房地產發展及投資 房地產發展及投資
李偉強 ^(附註10)	粵海控股集團有限公司 粵海投資有限公司	常務董事 ^(附註11) 非執行董事	房地產發展及投資 房地產發展及投資
吳明場	粵海控股集團有限公司	常務董事 ^(附註12)	房地產發展及投資

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. 侯外林先生於2019年6月5日起獲委任為本公司主席及非執行董事。彼按照公司細則於2019年6月6日舉行的本公司股東週年大會上退任,並隨即在緊接該大會後舉行的本公司董事會會議上獲再次委任為本公司主席及非執行董事。彼於2020年2月20日起辭任本公司主席及非執行董事。
3. 侯外林先生於2019年6月5日起獲委任為粵海投資有限公司(「粵海投資」)主席及執行董事,並在粵海投資於2019年6月17日舉行的股東週年大會上按照粵海投資的公司組織章程細則退任後隨即獲其董事會再次委任為粵海投資主席及執行董事。
4. 黃小峰先生於2019年6月5日起辭任為本公司主席及非執行董事。
5. 黃小峰先生於2019年5月28日起辭任廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)董事長。
6. 黃小峰先生於2019年5月24日起辭任粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)董事長。
7. 黃小峰先生於2019年6月5日起辭任粵海投資主席及執行董事。
8. 趙春曉女士於2020年2月20日起辭任本公司執行董事及行政總裁。
9. 趙春曉女士於2019年6月27日起辭任香港粵海常務董事。
10. 李偉強先生於2020年2月20日起辭任本公司執行董事。
11. 李偉強先生於2019年6月27日起辭任香港粵海常務董事。
12. 吳明場先生於2019年6月27日起辭任香港粵海常務董事。

管理合約

年內,概無訂立或存有任何有關本公司整體或任何重大業務部分之管理及行政合約。

董事報告 (續)

董事的證券權益及淡倉

於2019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 股份數目	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2019年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。

(ii) 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1)
趙春曉 ^(附註2)	個人	582,170	好倉	0.009%
李偉強 ^(附註3)	個人	1,927,160	好倉	0.029%

附註：

1. 所持權益概約百分比，乃按於2019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。
2. 趙春曉女士於2020年2月20日起辭任本公司執行董事及行政總裁。
3. 李偉強先生於2020年2月20日起辭任本公司執行董事。

董事的證券權益及淡倉 (續)

除上述所披露者外，於2019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2019年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	權益類別/ 權益性質	持有 股份數目	好倉/淡倉	所持權益概約 百分比 ^(附註1)
廣東粵海控股集團有限公司 ^(附註2)	受控法團權益	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 ^(附註2)	受控法團權益	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海投資有限公司	實益持有人	1,263,494,221	好倉	73.82%

附註：

1. 所持權益概約百分比，乃按於2019年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。
2. 粵海控股於本公司之應佔權益透過其全資附屬公司香港粵海持有，而後者於本公司之應佔權益透過其附屬公司粵海投資持有。

董事報告 (續)

主要股東權益 (續)

除上述所披露者外，於2019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本年度內進行的關連交易及持續關連交易如下：

I. 關連交易

(i) 出售7套拾桂府項目物業單位

於2019年9月2日，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」)與廣州金東源房地產開發有限公司(「金東源」)訂立7份認購書(「該等認購書」)，據此，廣粵房同意出售7套拾桂府項目之物業單位予金東源，總樓面面積合共約692.651平方米，代價合共人民幣48,739,972元(相等於約55,427,000港元)。

金東源為本公司之最終控股股東粵海控股之直接全資附屬公司，繼而為粵海控股的聯繫人，故為本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立該等認購書構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免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2019年9月2日的公告以及財務報表附註27(a)「銷售物業予同系附屬公司」項下交易。於本年度，本集團因該交易錄得收入52,788,000港元(已扣除相關的增值稅)。

關連交易 (續)

I. 關連交易 (續)

(ii) 重續租賃本公司之辦公室

於2019年11月18日，本公司與Guangdong Power (International) Limited (廣東電力(國際)有限公司[@]) (「廣電國際」) 訂立有關租用位於香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓全層的辦公室作為本公司於香港之總辦事處及主要營業地點(「該物業」)的新租賃協議(「新租賃協議」)，固定租賃期為3年，自2019年12月1日起至2022年11月30日止(包括首尾兩天)。每月租金271,000港元。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司(作為承租人)須於本公司的綜合資產負債表將新租賃協議項下承租的該物業列為使用權資產。按《上市規則》第14.04(1)(a)條所載之交易的定義，訂立新租賃協議被視為收購資產。於新租賃協議日期，新租賃協議項下列為使用權資產的價值約為9,076,000港元。

廣電國際為本公司之直接控股股東粵海投資之非全資附屬公司，繼而為粵海投資的聯繫人，故為本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立新租賃協議構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免獨立股東批准。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2019年11月18日的公告以及財務報表附註27(a)「支付租賃支出予同系附屬公司」項下交易。於本年度，該新租賃協議項下支付的租金為271,000港元。

(iii) 出售粵海城項目物業單位

於2019年12月3日，本公司之全資附屬公司粵海置地(深圳)有限公司與趙春曉女士(「趙女士」)，簽約時為本公司執行董事兼行政總裁)訂立買賣合同。據此，粵海置地(深圳)有限公司同意出售粵海城項目一個總樓面面積約78.16平方米的商品房予趙女士，代價為人民幣4,638,351元(相等於約5,178,000港元)。該買賣合同之代價乃按粵海城項目項下悅彩城的公開價目表中所報該物業單位的售價，與趙女士經公平磋商而釐定。

[@] 該公司的中文名稱只供識別

董事報告 (續)

關連交易 (續)

I. 關連交易 (續)

(iii) 出售粵海城項目物業單位 (續)

趙女士簽訂上述合同時為本公司執行董事兼行政總裁，現在為過去12個月曾任本公司董事之人士，故為本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立該買賣合同構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免獨立股東批准。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2019年12月3日的公告以及財務報表附註27(a)「自一位董事收取預售物業訂金」項下交易。於本年度，本集團因該交易收取了訂金5,178,000港元。

II. 持續關連交易

(i) 本公司之辦公室租賃

茲提述本公司日期為2016年11月28日的公告，內容有關本公司與廣電國際之租賃協議的持續關連交易，以租用該物業作為本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，每月租金262,922港元，租賃期自2016年12月1日至2019年11月30日止（包括首尾兩天）。

廣電國際為本公司之直接控股股東粵海投資之非全資附屬公司，繼而為粵海投資的聯繫人，故為本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立的上述租賃協議構成本公司的持續關連交易，須遵守年度審核、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2016年11月28日的公告以及財務報表附註27(a)「支付租賃支出予同系附屬公司」項下交易。根據上述租賃協議，於本年度，本公司支付廣電國際的租金合共約2,892,000港元。

關連交易 (續)

II. 持續關連交易 (續)

(ii) 拾桂府項目物業管理合同

茲提述本公司日期為2018年7月18日及2019年8月30日的公告，內容有關廣粵房(本公司之全資附屬公司)與粵海物業管理有限公司(「粵海物業管理」)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(「物業管理合同」)及其補充協議的持續關連交易。

- (a) 於2016年10月26日，廣粵房與粵海物業管理訂立物業管理合同，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)。
- (b) 於2019年8月30日，廣粵房與粵海物業管理訂立補充協議(「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)。
- (c) 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8,335,000元(相等於約9,479,000港元)。

粵海物業管理為本公司之最終控股股東粵海控股之間接非全資附屬公司，繼而為粵海控股的聯繫人，故為本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立物業管理合同(經補充協議所修訂)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日及2019年8月30日的公告以及財務報表附註27(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)

(iii) 拾桂府項目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，內容有關廣粵房(本公司之全資附屬公司)與粵海物業管理就拾桂府項目訂立之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(名自稱「銷售中心物業服務協議」)的持續關連交易。

- (a) 於2018年2月1日，廣粵房與粵海物業管理訂立銷售中心物業服務協議，據此，粵海物業管理就拾桂府項目之售樓場所向廣粵房提供若干前期物業準備的服務，自2018年2月1日起至2019年1月31日止(包括首尾兩天)。
- (b) 於2019年1月31日，廣粵房與粵海物業管理重續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)。
- (c) 於2019年12月31日，廣粵房與粵海物業管理訂立新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)。
- (d) 於本回顧年度，廣粵房支付的相關服務費合共約人民幣1,207,000元(相等於約1,372,000港元)。

粵海物業管理為本公司之最終控股股東粵海控股之間接非全資附屬公司，繼而為粵海控股的聯繫人，故為本公司的關連人士。根據《上市規則》，訂立上述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27(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)

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。

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27(a)。根據《上市規則》，於財務報表附註27(a)內附註(i)、(ii)及(v)所載的相關人士交易根據《上市規則》構成需作披露的關連交易或持續關連交易(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27(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。

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。

董事報告 (續)

股票掛鈎協議

於截至2019年12月31日止年度內，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

與控股股東或其附屬公司簽訂之重大合約

除於本報告第34頁至39頁所披露者外，本公司與其控股股東或其附屬公司於本回顧年度內並無簽訂任何重大合約。

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89.1%及本集團最大的供應商之採購額佔本集團總採購金額約63.7%。

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股本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2020年股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席
徐叶琴

香港，2020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2019年12月31日止年度內一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文，並在適當的情況下採納其中所載適用的建議最佳常規。

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的。

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。

企業管治報告 (續)

董事會 (續)

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，董事會已舉行八次會議，每名董事出席董事會會議情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

本公司每年年底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，董事應放棄投票，且於批准任何有關董事或任何其聯繫人等擁有重大權益的合約或安排的會議上不作法定人數計算。每名董事均有權取得董事會文件及相關資料，並可要求公司秘書給予意見及服務。

企業管治職能

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

董事會負責履行《企業管治守則》規定的企業管治職責如下：

- (a) 制定並檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討並監察本公司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。

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。

企業管治報告 (續)

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21頁至24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
非執行董事		
侯外林 (附註1)	✓	✓
黃小峰 (附註2)	✓	✓
執行董事		
趙春曉 (附註3)	✓	✓
李偉強 (附註4)	✓	✓
吳明場	✓	✓
朱光 (附註5)	✓	✓
曾奕 (附註6)	✓	✓
獨立非執行董事		
Alan Howard SMITH	✓	✓
方和	✓	✓
李君豪	✓	✓

企業管治報告 (續)

董事入職及持續專業發展 (續)

附註：

1. 侯外林先生於2019年6月5日起獲委任為本公司主席及非執行董事及於2019年6月6日退任，其後於2019年6月6日起重新獲委任為本公司主席及非執行董事及於2020年2月20日起辭任。
2. 黃小峰先生於2019年6月5日起辭任本公司主席及非執行董事。
3. 趙春曉女士於2020年2月20日起辭任本公司執行董事及行政總裁。
4. 李偉強先生於2020年2月20日起辭任執行董事。
5. 朱光女士於2019年10月28日起獲委任為執行董事。
6. 曾奕先生於2019年10月28日起辭任執行董事。

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。

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2019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2019年內，薪酬委員會已審批了本公司之高級管理人員之年度薪酬方案及績效獎金。

2019年年度董事酬金詳情載於財務報表附註7。

企業管治報告 (續)

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2019年已舉行四次提名委員會會議,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2019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;
- (d) 採納提名董事的政策,及相應修改的《提名委員會職權範圍書》;及
- (e) 審議及向董事會推薦委任本公司主席、非執行董事及執行董事。

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、研究本集團內部審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。

企業管治報告 (續)

審核委員會 (續)

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於2019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。

於2019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2018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2019年內部稽核計劃；
- (e) 審閱並建議董事會批准2019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2018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	2,200
審閱中期業績	698
按商定程序審閱季度業績	500
按商定程序審閱須予披露交易及持續關連交易	516
稅務諮詢服務	36
	<hr/>
	3,950

董事會及委員會會議

截至2019年12月31日止年度，各董事出席董事會、提名委員會、薪酬委員會、審核委員會及股東週年大會會議之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東週年大會
非執行董事					
侯外林 ^(附註1)	4/4	1/1	不適用	不適用	1/1
黃小峰 ^(附註2)	3/3	2/2	不適用	不適用	不適用
執行董事					
趙春曉 ^(附註3)	7/8	不適用	不適用	不適用	1/1
李偉強 ^(附註4)	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
吳明場	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
朱光 ^(附註5)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
曾奕 ^(附註6)	6/8	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
Alan Howard SMITH	8/8	4/4	2/2	4/4	1/1
方和	8/8	4/4	2/2	3/4	1/1
李君豪	7/8	3/4	2/2	4/4	1/1

附註：

1. 侯外林先生於2019年6月5日起獲委任為本公司主席及非執行董事及於2019年6月6日退任，其後於2019年6月6日起獲重新委任為本公司主席及非執行董事及於2020年2月20日起辭任。
2. 黃小峰先生自2019年6月5日起辭任本公司主席及非執行董事。
3. 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。
4. 李偉強先生自2020年2月20日起辭任執行董事。
5. 朱光女士自2019年10月28日起獲委任為執行董事。
6. 曾奕先生自2019年10月28日起辭任執行董事。

企業管治報告 (續)

問責及審核

董事會負責監督截至2019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2019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2019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2019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：

風險管理及內部監控(續)

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

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

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

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。於本回顧年度內，李先生已接受《上市規則》規定的相關專業培訓，以更新其技能及知識。

麥麗紅女士於2020年2月20日起獲委任為本公司的公司秘書。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。

企業管治報告 (續)

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。

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。

股東權利 (續)

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，透過其網上查詢服務(www.tricoris.com)，或發送電子郵件至is-enquiries@hk.tricorglobal.com，或致電其熱線(852) 2980 1333，或親臨其位於香港皇后大道東183號合和中心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。

章程文件

於本回顧年內，本公司組織章程大綱及公司細則概無變動。本公司組織章程大綱及公司細則之最新版本已載於本公司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，2020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65頁至第137頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面損益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2019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及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

獨立核數師報告 (續)

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證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布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是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
- 持有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(續)

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註3(a)(i)，3(b)(ii)及12。

於2019年12月31日，貴集團持有按公允值列賬的已竣工投資物業和發展中投資物業及按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（2018年：分別為5.22億港元及16.89億港元）。本年度公允值變動於綜合損益表「其他收益淨額」中「投資物業公允值收益」項下呈報。

以公允值列賬的已竣工投資物業和發展中投資物業

管理層已聘任獨立評估師評估貴集團以公允值列賬的投資物業於2019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後重置成本法。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。直接比較法則以市場可類比交易為基礎。折舊後重置成本法根據當地同類物業之現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置之成本。發展中投資物業的公允價值採用殘值法，涉及的關鍵假設包括發展成本及發展商的利潤和風險系數。已竣工投資物業的估值涉及重大判斷及估算的假設。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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和發展中投資物業

- 評核獨立評估師的資歷、能力及客觀性。
- 取得估值報告並與獨立評估師會面及討論，又讓我們的內部估值專家參與評估估值方法和所採納的關鍵假設之合理性。
- 抽樣選取獨立評估師使用的輸入數據包括租金收入、出租率和估算發展成本，與管理層的記錄或其他支持文件包括租金收益表、建築成本報表和已批核的預算進行對比以檢查其準確性。
- 用發展中投資物業之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批核的預算，已公佈的市場收益率去比較資本化率，可類比物業租賃交易的現行市場租金及適時比較可類比狀況及位置的物業的近期市場交易價和重造或重置之成本，以評核物業估值時所採用的關鍵假設的合理性。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

投資物業的估值 (續)

以成本值計量的發展中投資物業

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

經考量發展階段及因素如 (i) 施工許可證是否已獲得；(ii) 發展計劃是否已獲批准；及 (iii) 餘下的發展成本能否準確地估算等因素，貴公司董事認為價值10.03億港元的發展中投資物業的公允值於本報告期末並未能可靠地量度，因此，該等發展中投資物業繼續以成本值列賬，直至公允值能可靠地計量。

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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

以成本值計量的發展中投資物業

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

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

關鍵審計事項(續)

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

請參閱綜合財務報表附註3(a)(ii)及13。

於2019年12月31日，貴集團的資產負債表包括33.49億港元(2018年：49.46億港元)的已竣工持有待售物業及36.48億港元(2018年：21.03億港元)的發展中持有待售物業。

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計完工所需成本估算(適用於發展中持有待售物業)、已簽署合約成本及基於當前市場條件(如可類比狀況及位置的物業的當前市場價格)得出的預計未來銷售價格。

倘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。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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：

- 了解、評核及驗證預計完工所需的成本的預算的控制。
- 評估管理層評定時採用的關鍵假設及估算的合理性，包括：
 - 就預計未來銷售價格與相關物業的合約銷售價格和可類比狀況及位置的物業的當前市場價格(倘適用)進行比較；
 - 就預計完工成本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)。

我們發現，管理層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評定有據可依。

獨立核數師報告 (續)

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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。
- 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。

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)

- 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，2020年3月26日

綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	5	1,836,676	312,421
銷售成本		(1,520,248)	(217,055)
毛利		316,428	95,366
廉價收購收益		–	296,737
其他收入	5	–	23,664
其他收益淨額	5	587,484	8,183
銷售及市場推廣費用		(86,037)	(29,509)
管理費用		(117,939)	(95,687)
經營溢利		699,936	298,754
財務收入	8	11,168	7,856
融資成本	8	(76,279)	(33,127)
融資成本淨額	8	(65,111)	(25,271)
除稅前溢利	6	634,825	273,483
所得稅支出	9	(285,336)	(43,005)
本年溢利		349,489	230,478
歸屬於：			
本公司持有者		341,063	224,263
非控股權益		8,426	6,215
		349,489	230,478
每股盈利			
基本及攤薄	10	19.93港仙	13.10港仙

載於第71至137頁的附註構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合全面損益表

截至2019年12月31日止年度

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

載於第71至137頁的附註構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合資產負債表

2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11(a)	44,702	58,868
使用權資產	11(b)	18,780	–
投資物業	12	2,941,373	2,211,312
遞延稅項資產	20	192,951	184,246
非流動資產合計		3,197,806	2,454,426
流動資產			
已竣工持有待售物業	13	3,349,289	4,946,066
發展中持有待售物業	13	3,648,306	2,102,738
預付款項、按金及其他應收款項	14	184,780	89,244
合約資產	15	26,119	–
可收回稅項		103,313	–
抵押銀行存款	16	42,895	42,278
受限制銀行存款	16	298,712	177,454
現金及現金等值項目	16	1,001,458	835,579
流動資產合計		8,654,872	8,193,359
總資產值		11,852,678	10,647,785
負債			
流動負債			
應付賬項	17	(1,565)	(4,178)
其他應付款項、應計負債及撥備	17	(532,730)	(853,026)
合約負債	18	(1,444,888)	(454,961)
租賃負債	11(b)	(9,078)	–
應付稅項		(506,345)	(463,285)
銀行貸款	19	(234,423)	(470,216)
同系附屬公司貸款	27(c)	(446,520)	–
流動負債合計		(3,175,549)	(2,245,666)
流動資產淨值		5,479,323	5,947,693
總資產減流動負債		8,677,129	8,402,119

載於第71至137的附註構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合資產負債表 (續)

2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	19	(1,495,842)	(2,041,785)
同系附屬公司貸款	27(c)	(982,344)	–
租賃負債	11(b)	(10,415)	–
遞延稅項負債	20	(1,318,518)	(1,700,318)
非流動負債合計		(3,807,119)	(3,742,103)
負債總值		(6,982,668)	(5,987,769)
資產淨值		4,870,010	4,660,016
權益			
歸屬於本公司持有者			
股本	21	171,154	171,154
儲備	22	4,592,695	4,365,955
非控股權益	23	4,763,849 106,161	4,537,109 122,907
權益合計		4,870,010	4,660,016

李永剛
董事

張鈞
董事

載於第71至137頁的附註構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	歸屬於本公司持有者									非控股 權益	權益合計
	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		
	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2018年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	96,905	173,176	2,367,339	4,518,204	158,441	4,676,645
本年溢利	-	-	-	-	-	-	-	224,263	224,263	6,215	230,478
本年其他全面虧損：											
境外業務貨幣換算產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	(205,358)	-	(205,358)	(6,220)	(211,578)
本年全面(虧損)/收益合計	-	-	-	-	-	-	(205,358)	224,263	18,905	(5)	18,900
與持有者(以持有者身份)的交易：											
支付股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,529)	(35,529)
轉撥儲備基金	-	-	-	-	-	67,449	-	(67,449)	-	-	-
於2018年12月31日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	164,354	(32,182)	2,524,153	4,537,109	122,907	4,660,016
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)/收益合計	-	-	-	-	-	-	(114,323)	341,063	226,740	5,997	232,737
與持有者(以持有者身份)的交易：											
宣派股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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

* 該等儲備賬目於綜合資產負債表內構成綜合儲備4,592,695,000港元(2018年：4,365,955,000港元)。

載於第71至137頁的附註構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
經營業務所得之現金流量			
經營業務產生之淨現金	26(a)	494,464	260,775
已收利息		12,307	30,343
已付利息		(117,725)	(51,542)
已付中國稅項		(700,602)	(156,276)
經營業務所得現金(流出)/流入淨額		(311,556)	83,300
投資業務所得之現金流量			
出售物業、廠房及設備所得收入		2,315	146
購買物業、廠房及設備	11(a)	(3,304)	(57,596)
添置投資物業		(211,508)	(641,994)
收購附屬公司(扣除現金淨額)		-	(1,361,594)
償還集團公司款項		-	(998,861)
經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬金融資產之減少		-	1,152,172
投資業務現金流出淨額		(212,497)	(1,907,727)
融資活動所得之現金流量			
銀行貸款支取		56,860	3,671,330
償還銀行貸款		(797,177)	(1,517,596)
支付股息予非控股權益		-	(35,529)
償還欠集團公司款項		-	(22,357)
同系附屬公司貸款之增加		1,455,616	-
租賃款項內之本金		(5,409)	-
融資活動現金流入淨額		709,890	2,095,848
現金及現金等值項目之淨增加		185,837	271,421
於年初之現金及現金等值項目		835,579	602,749
外幣匯率變動之影響淨額		(19,958)	(38,591)
於年末之現金及現金等值項目		1,001,458	835,579
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存		928,138	739,639
在存款時於三個月內到期之定期存款	16	73,320	95,940
於年末之現金及現金等值項目		1,001,458	835,579

載於第71至137頁的附註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,一間於中華人民共和國(「中國」)成立之公司。

於本年度,本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事房地產發展及投資業務。本公司附屬公司之主要業務載於附註31。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

2 主要會計政策摘要

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

(a) 編製基準

本集團的綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以歷史成本記賬法編製,並將已竣工投資物業及若干發展中投資物業重估至公允值列賬。

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

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 本集團已採納的新準則及經修訂準則

本集團已採納以下新準則及經修訂準則，該等準則自2019年1月1日起始的財務年度實施及與其業務有關。

香港財務報告準則年度改進 (修訂本)	2015年至2017年週期香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第9號(修訂本)	負薪酬的預付特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

本集團已評估採納該等新準則及經修訂準則的影響，採納香港財務報告準則第16號「租賃」的影響於下方披露。其他新準則或經修訂準則對本集團的業績並無任何重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」— 採納的影響

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

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

2 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 本集團已採納的新準則及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」—採納的影響(續)

(a) 所採用的實務簡易處理方法

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

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

本集團同時已選擇於首次採用日期不重新評估一份合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日前簽訂的合同，本集團則根據其採用香港會計準則第17號和香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」的評估。

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 本集團已採納的新準則及經修訂準則 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」—採納的影響 (續)

(b) 租賃負債計量

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

(c) 使用權資產計量

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

2 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 於本財務年度未生效且本集團無提早採納的新準則、經修訂準則及框架

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

		自會計期開始 或以後生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則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增準則、經修訂準則及框架及本集團正在評估對財務報表的影響。

(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。

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(b) 合併 (續)

(i) 附屬公司 (續)

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

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

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

本集團將轉讓的任何或然代價按收購日期的公允值計量。被視為資產或負債的或然代價公允值的往後期間變動，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。如果所轉讓代價總額，所確認的非控股權益，以及往時持有權益被測得低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允值，則該差異直接列入綜合損益表。

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

2 主要會計政策摘要(續)

(b) 合併(續)

(ii) 未導致失去控制權的附屬公司權益變動

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

(iii) 獨立財務報表

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

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

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(c) 外幣換算 (續)

(ii) 交易及結餘 (續)

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

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

(iii) 集團公司

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

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

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

2 主要會計政策摘要(續)

(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。所有其他維修費用在產生的財務期間於綜合損益表列支。

物業、廠房及設備的折舊按其可使用年期以直線法分攤其成本至殘值計算如下：

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

資產的殘值及可使用年期在每個報告期末日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售之盈虧按所得款項與賬面值之差異釐訂，並於綜合損益表列賬。

(e) 投資物業

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

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(e) 投資物業 (續)

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。

(f) 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。

2 主要會計政策摘要(續)

(f) 發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業(續)

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。

(g) 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。

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；

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(g) 租賃 (續)

- 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。

(h) 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)確認。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而本集團已將之絕大部份風險和回報實際轉移時，金融資產終止確認。

2 主要會計政策摘要(續)

(h) 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乃以其整體作考量。

債務工具

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

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

(iv) 減值

本集團有五類金融資產適用於香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模型：

- 其他應收款項
- 已抵押銀行存款

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(h) 金融資產 (續)

(iv) 減值 (續)

- 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。

(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。

(i) 非金融資產減值

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

2 主要會計政策摘要(續)

(j) 貿易及其他應收款項

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

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

(k) 現金及現金等值項目

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

(l) 僱員福利

(i) 僱員享有的假期

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

僱員享有的病假及產假不會列賬，直至該假期的時候。

(ii) 退休福利責任

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

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(l) 僱員福利 (續)

(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。

(m) 貸款

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

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

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

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

(n) 應付賬項

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

應付賬項首次以公允值列賬，其後利用有效利率法按攤銷後成本計量。

2 主要會計政策摘要(續)

(o) 本期及遞延所得稅項

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

(i) 本期所得稅項

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

(ii) 遞延所得稅項

內在差異

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

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

外在差異

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

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

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(o) 本期及遞延所得稅項 (續)

(iii) 抵消

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

(p) 撥備

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

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

(q) 收入列賬

物業銷售

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

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

2 主要會計政策摘要(續)

(q) 收入列賬(續)

物業銷售(續)

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

在釐訂交易格價時，本集團自承諾代價調整其融資部份的影響(如重大)。

租金收入

租金收入於租賃期內以直線法列入綜合損益表。

(r) 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。

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

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

倘本集團預期可收回該遞增成本及其後有系統並與轉讓貨物或服務予客戶一致地攤銷該遞增成本，獲取與客戶的合約所產生的遞增成本被資本化及於合約資產中呈報。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。

財務報表附註 (續)

2 主要會計政策摘要 (續)

(s) 股本

普通股列入權益。

(t) 貸款成本

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

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

所有其他貸款成本在產生當年於綜合損益表列支。

(u) 分部報告

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

(v) 或然負債

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

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

(w) 股息分配

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

2 主要會計政策摘要(續)

(x) 財務擔保合約

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

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

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

(y) 每股盈利

(i) 每股基本盈利

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

(ii) 每股攤薄盈利

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

財務報表附註 (續)

3 重大會計估算及判斷

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

(a) 重大會計估算

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

(i) 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量度。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。

對於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，即假設該發展中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12。

(ii) 發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業減值撥備

本集團根據其可收回金額（基於該等物業按過往經驗及已承諾合約及根據當時市場情況得出的預期未來銷售價格減估算完工所需成本）評估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。

3 重大會計估算及判斷(續)

(a) 重大會計估算(續)

(iii) 所得稅項

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

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

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

(b) 採用本集團會計政策的重大判斷

(i) 投資物業及持有待售物業的分別

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

財務報表附註 (續)

3 重大會計估算及判斷 (續)

(b) 採用本集團會計政策的重大判斷 (續)

(ii) 在建中投資物業公允值估算

未來用作投資物業的在建中或發展中物業列為在建中投資物業。如其公允值不能可靠地量度，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。董事總結若干發展中投資物業繼續按成本計量，直至發展計劃餘下建築成本能準確地估算(附註12)。

4 分部資料

從管理角度考慮，本集團基於項目規劃業務單元，並劃分為兩個匯報分部如下：

- (a) 物業發展及投資分部包括物業發展、物業管理及物業投資；及
- (b) 其他分部包含企業及其他收入及費用項目。

管理層獨立監控本集團各經營分部之業績，作為資源分配及評核表現的決策基礎。分部表現評估基於分部溢利／(虧損)，即經調整除稅前溢利。除財務和利息收入及融資成本於該計量中予以剔除外，經調整除稅前溢利與本集團除稅前溢利計量一致。

分部資產剔除遞延稅項資產，因該等資產按整個集團管理。

分部負債剔除遞延稅項負債，因該等負債按整個集團管理。

於本年度及上年度並無錄得各分部間的交易。

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
截至2018年12月31日止年度			
分部收入：			
銷售予外界客戶	312,421	-	312,421
分部業績	19,647	(41,188)	(21,541)
調節：			
廉價收購收益			296,737
財務和利息收入及收益			31,414
融資成本			(33,127)
除稅前溢利			273,483

財務報表附註 (續)

4 經營分部資料 (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)

4 經營分部資料(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

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

(b) 分地區資料

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

(c) 主要客戶的資料

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

財務報表附註 (續)

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：

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

6 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(列入)：

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
銷售成本			
– 物業		1,516,504	215,648
– 其他		3,744	1,407
折舊—機器、廠房及設備	11(a)	14,057	6,387
折舊—使用權資產	11(b)	5,064	–
租金支出(附註)		3,443	6,232
營業稅金及附加徵費		18,385	4,785
核數師酬金			
– 審計服務		2,200	2,042
– 非審計服務		1,750	4,826
董事酬金(附註7)		1,640	1,640
僱員成本			
– 薪酬及薪金		95,124	69,457
– 公積金供款		10,627	13,511
– 已沒收供款		(28)	–
		105,723	82,968
減：於物業發展項目中資本化金額		(31,273)	(27,127)
本年度僱員成本列支合計		74,450	55,841

附註：

截至2019年12月31日止年度金額與短期租賃有關。

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
2019年					
<i>執行董事：</i>					
趙春曉(行政總裁)(附註i)	-	-	-	-	-
李偉強(附註ii)	-	-	-	-	-
吳明場	-	-	-	-	-
朱光(附註iii)	-	-	-	-	-
曾奕(附註iv)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
<i>非執行董事：</i>					
侯外林(主席)(附註v)	-	-	-	-	-
黃小峰(附註vi)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事：</i>					
Alan Howard SMITH	520	-	-	-	520
方和	560	-	-	-	560
李君豪	560	-	-	-	560
	1,640	-	-	-	1,640

附註：

- (i) 趙春曉自2020年2月20日起辭任執行董事。
- (ii) 李偉強自2020年2月20日起辭任執行董事。
- (iii) 朱光自2019年10月28日起獲委任為執行董事。
- (iv) 曾奕自2019年10月28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) 黃小峰自2019年6月5日起辭任非執行董事及董事會主席。

7 董事利益及權益與首五位薪酬最高人員(續)

(a) 董事酬金(續)

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

於本年度董事並無(2018年：無)放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註 (續)

7 董事利益及權益與首五位薪酬最高人員 (續)

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除於本綜合財務報表別處提及外，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、其共同系附屬公司或其控股公司作為合約方及本公司董事或任何與董事有關的實體持有重大權益(無論直接或間接)。

(c) 首五位薪酬最高人員

本年度首五位最高薪酬之僱員並無包括任何董事(2018年：無)。董事及最高行政人員酬金詳情已載於上述附註7。本公司5位(2018年：5位)最高薪酬僱員為非董事及非最高行政人員之薪酬詳情如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	3,352	3,607
與表現相關花紅	8,280	4,883
退休金計劃供款	1,087	935
	12,719	9,425

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	
	2019年	2018年
1,500,001 至 2,000,000 港元	–	4
2,000,001 至 2,500,000 港元	4	1
2,500,001 至 3,000,000 港元	1	–
	5	5

8 財務收入／(融資成本)

	2019年 千港元	2018年 千港元
財務收入		
– 銀行利息收入	11,168	7,856
融資成本		
– 銀行貸款利息支出	115,748	32,537
– 同系附屬公司及最終控股公司貸款利息支出	13,914	15,647
– 其他	681	3,358
融資成本合計	130,343	51,542
減：於物業發展項目資本化金額	(54,064)	(18,415)
本年度融資成本列支合計	76,279	33,127

適用於借入用於物業發展之貸款資本化年利率界乎4.35%至4.75% (2018年：5.46%至6.65%) 之間。

9 稅項

因本集團本年在香港無產生應課稅溢利，故本年度無作出香港利得稅撥備 (2018年：無)。於其他地區產生之應課稅溢利已按照本集團業務所在地適用之稅率計算稅項。中國企業所得稅已按本年度應課稅溢利25% (2018年：25%) 撥備。

土地增值稅(「土地增值稅」)按中國適用的有關法律法規的規定作出撥備。土地增值稅已按增值金額於累進稅率範圍及計入若干允許的扣減項目後作出撥備。於2018年，在與當地稅務部門確認以核定方式計算土地增值稅並辦理清繳有關稅項後，因往年銷售若干物業多計提的土地增值稅77,173,000港元已回撥。於本年度並無該項多計提的土地增值稅。

財務報表附註 (續)

9 稅項 (續)

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

按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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前溢利	634,825	273,483
按法定稅率25%計算(2018年：25%)之稅項	158,706	68,371
不同稅率之稅收影響	11,077	3,248
少計提中國大陸企業所得稅	1,197	—
中國附屬公司派發股息之5%預扣稅影響	4,549	7,117
無須計稅之收入	(1,084)	(74,184)
不能扣稅之費用	4,818	5,533
使用往時未確認之稅務虧損	(203)	(33,593)
確認往時未確認之稅務虧損	(2,400)	(2,520)
確認往時未確認之暫時性差異	—	(45,379)
未確認之暫時差異	—	181,517
未確認之稅務虧損	10,384	8,678
計算所得稅時可減免之土地增值稅	(119,741)	(21,315)
釋放遞延土地增值稅負債	(260,932)	(64,054)
中國大陸土地增值稅	478,965	9,586
所得稅費用	285,336	43,005

10 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利

計算每股基本盈利金額根據歸屬於本公司普通股權持有者本年溢利341,063,000港元(2018年: 224,263,000港元)及本年度已發行普通股數1,711,536,850股(2018年: 1,711,536,850股)得出。

截至2019年及2018年12月31日止年度,本集團並無潛在具攤薄效應之普通股。

11(a) 物業、廠房及設備

附註	樓宇 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本					
於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	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
於2019年1月1日賬面淨值	46,136	11,479	58	1,195	58,868

財務報表附註 (續)

11(a) 物業、廠房及設備 (續)

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

折舊費用於綜合損益表中的下列分類列支：

	2019年 千港元	2018年 千港元
銷售及市場推廣費用	9,572	3,403
管理費用	4,485	2,984
	14,057	6,387

11(b) 使用權資產及租賃負債

(i) 列於綜合資產負債表金額

使用權資產按與租賃負債相等的金額計量，並按照於2019年1月1日資產負債表內與該租賃相關的任何預付或應計的租賃付款列賬金額予以調整。於首次採用日期，概無虧損合同導致需對使用權資產進行調整。

已列賬的使用權資產與下列資產及負債類別有關：

	2019年 12月31日 千港元	2019年 1月1日 千港元
使用權資產		
物業－辦公室	18,780	11,451
租賃負債		
流動	9,078	5,047
非流動	10,415	7,591
	19,493	12,638

於本年度，使用權資產添置金額為13,861,000港元。

(ii) 列於綜合損益表金額

	2019年 千港元	2018年 千港元
使用權資產折舊費用		
物業－辦公室	5,064	—
列於融資成本的利息支出	681	—

於本年度，租賃連同利息支出之總現金流出金額為6,090,000港元。

財務報表附註 (續)

12 投資物業

	已竣工投資 物業公允值 千港元 (附註a)	發展中投資 物業公允值 千港元 (附註b)	發展中投資 物業成本 千港元 (附註b)	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(附註c)	–	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
2018年				
於2018年1月1日	27,849	–	1,129,042	1,156,891
添置	17,607	–	634,725	652,332
收購附屬公司	483,929	–	–	483,929
投資物業公允值收益	13,813	–	–	13,813
匯兌差異	(20,700)	–	(74,953)	(95,653)
於2018年12月31日	522,498	–	1,688,814	2,211,312

於2019年12月31日，已竣工投資物業之公允值363,255,000港元(2018年：412,009,000港元)已抵押予銀行為本集團附屬公司銀行借貸作抵押(附註19)。

12 投資物業(續)

附註：

- (a) 本集團已竣工投資物業及若干發展中投資物業按公允值計量。本集團投資物業經持有認可相關專業資格的獨立評估師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)評估以確定投資物業於2019年及2018年12月31日的公允值。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若干發展中投資物業之公允值1,938,533,000港元(2018年：522,498,000港元)使用重大不可觀察輸入數據(第3層)按公允值計量。本集團的政策是在事件發生之日或導致轉移的情況發生變化時確認轉入和轉出公允值層級。於本年度，並無第1層、第2層及第3層之間的轉移。

- (b) 發展中投資物業按成本值計量，直至公允值能可靠地量度。在考慮了發展階段及(i)是否已獲得施工許可證；(ii)發展計劃是否已獲批准；及(iii)是否可以準確估計剩餘建築成本等因素後，於2019年12月31日，本集團得出的結論為若干發展中投資物業之公允值1,002,840,000港元(2018年：1,688,814,000港元)未能可靠地計量其公允值。因此，該等物業在綜合資產負債表中按成本值計量。
- (c) 經於2019年12月獲取建設許可證和考慮最終及批准的建設計劃和預算，於2019年12月31日，本集團總結位於深圳粵海城項目北部土地的物業項目若干發展中投資物業之公允值781,900,000港元能可靠計量，並將該等物業自成本模型轉撥至公允值模型。其公允值收益605,480,000港元已列入本年度之綜合損益表。

公允值計量使用重大不可觀察輸入數據

於2019年12月31日，位於中國珠光路的已竣工商業物業之公允值450,327,000港元(2018年：494,183,000港元)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的發展中商業物業之公允值1,456,771,000港元(2018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。

財務報表附註 (續)

12 投資物業 (續)

公允值計量使用重大不可觀察輸入數據 (續)

公允值為31,435,000港元(2018年：28,315,000港元)的該等倉庫物業結合採用市場法及折舊後重置成本法分別評估該等物業之土地部分以及建於土地上之建築物及構築物。兩項結果之總和為該等物業之整體市值。在對土地部分進行估值時，已參考廣東深圳市標準地價。由於建築物及構築物之性質無法按市場基準進行估值，該等物業按其折舊後重置成本進行估值。折舊後重置成本法根據當地同類物業之現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置之成本，並根據觀察所得狀況或老化現況(不論出於實際、功能或經濟原因)扣減累計折舊。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案之情況下，折舊後重置成本法為最可靠之物業價值指標。

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

12 投資物業(續)

公允值計量使用重大不可觀察輸入數據(續)

公允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	
			2019年	2018年
粵海城項目北部土地， 按公允值列賬的 發展中投資物業	剩餘法	總發展值的 市場收益率	4% (可出售 零售部份及 停車位) / 4.5% (非商品物業 零售部份)	不適用
		估算建築成本 (每平方米)	7,740港元	不適用
		估算發展商利潤	20%	不適用
珠光路已竣工商業物業	收益資本法	市場收益率	5%	5%
		估算每月租值 (每平方米)	52港元至 442港元	80港元至 348港元
倉庫物業	市場法	估算樓面地價 (每平方米)	755港元至 1,308港元	405港元至 458港元
	折舊後重置成本法	估算建築成本 (每平方米)	2,493港元至 2,957港元	2,518港元至 2,987港元

估算投資物業之公允值時，該等物業之最高及最佳用途分別為其現有用途。

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

威格斯估算的市場收益率基於需要估值的該等物業的風險輪廓。收益率越高，其公允值越低。

顯著增加／減少的樓面地價和顯著減少／增加的估計建築成本將導致投資物業的公允值顯著增加／減少。

財務報表附註 (續)

13 已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業

	2019年 千港元	2018年 千港元
已竣工持有待售物業	3,349,289	4,946,066

已竣工持有待售物業1,803,363,000港元(2018年: 3,566,882,000港元)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19)。

	2019年 千港元	2018年 千港元
發展中持有待售物業預計將完成及交付： – 正常營運週期內列於流動資產項下	3,648,306	2,102,738
金額包括：		
– 地價	2,656,208	1,598,384
– 包括資本化折舊及員工成本的建築成本	943,910	496,570
– 資本化融資成本	48,188	7,784
	3,648,306	2,102,738

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1,488,621,000港元(2018年: 2,102,738,000港元)的發展中物業按計劃不會在未來十二個月內竣工。

14 預付款項、按金及其他應收款項

	2019年 千港元	2018年 千港元
預付款項(附註)	157,038	56,985
按金及其他應收款項	27,742	32,259
	184,780	89,244

附註：

該餘額包括粵海城項目北部土地工程合約預付款30,522,000港元。

預付款項，按金及其他應收款項的帳面值以下列貨幣計值：

	2019年 千港元	2018年 千港元
港幣	1,480	2,087
人民幣	183,140	87,157
美元	160	—
	184,780	89,244

於2019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1,036,000港元（2018年：1,230,000港元）。

於2019年及2018年12月31日，上述資產均未逾期及無作減值，上述應收款項餘額中的金融資產近期無違約記錄。

15 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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
與物業銷售之銷售佣金有關的合約資產	26,119	—

財務報表附註 (續)

16 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	2019年 千港元	2018年 千港元
現金及銀行結存		1,269,745	959,371
購買時到期日少於三個月到期之定期存款		73,320	95,940
		1,343,065	1,055,311
減：受限制銀行存款	(a)	(298,712)	(177,454)
抵押銀行存款	(b)	(42,895)	(42,278)
現金及現金等值項目		1,001,458	835,579

現金及銀行結存的帳面值以下列貨幣計值：

	2019年 千港元	2018年 千港元
港幣	7,448	1,598
人民幣	1,257,237	941,657
美元	78,380	112,056
	1,343,065	1,055,311

附註：

- (a) 於2019年12月31日餘額約298,541,000港元(2018年：177,280,000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(2018年：42,278,000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(受限制銀行存款及抵押銀行存款除外)為915,632,000港元(2018年：721,925,000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。

17 應付賬項及其他應付款項、應計負債及撥備

	2019年 千港元	2018年 千港元
應付賬項(附註a)	1,565	4,178
建築成本應計負債	404,069	326,172
其他應付款項、應計負債及撥備	104,033	90,879
應付集團公司款項(附註b)	2,302	435,975
應付非控股權益款項(附註b)	22,326	–
	534,295	857,204

應付賬項及其他應付款項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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
港幣	19,680	10,939
人民幣	514,615	846,265
	534,295	857,204

附註：

(a) 於本報告期完結日以發票日期為基準之應付賬項賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
未逾期	62	–
一至三個月	–	–
超過三個月	1,503	4,178
	1,565	4,178

(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近。

財務報表附註 (續)

18 合約負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

	2019年 千港元	2018年 千港元
合約負債	1,444,888	454,961

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及與上一年度履行的履約義務關係。

	2019年 千港元	2018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	265,988	12,991

- (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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
預期在1年內確認	1,522,923	830,777
預期在1年後確認	-	226,957
	1,522,923	1,057,734

19 銀行貸款

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行貸款－已抵押	1,730,265	2,512,001
銀行貸款償還期限如下：		
不超過1年	234,423	470,216
超過1年但不超過2年	680,943	569,508
超過2年但不超過5年	814,899	1,472,277
減：流動部分	1,730,265 (234,423)	2,512,001 (470,216)
非流動部分	1,495,842	2,041,785
銀行貸款以下列已抵押資產作抵押：		
	2019年 千港元	2018年 千港元
已竣工持有待售物業(附註13)	1,803,363	3,566,882
投資物業(附註12)	363,255	412,009
抵押銀行存款(附註)	—	—
	2,166,618	3,978,891

附註：

根據相關的銀行貸款協議，為數837,225,000港元(2018年：798,910,000港元)的銀行貸款由抵押銀行存款賬戶作抵押。於2019年12月31日，該指定銀行賬戶並無現金及銀行存款(2018年：無)。

上述抵押銀行貸款1,730,265,000港元(2018年：2,512,001,000港元)中為數893,040,000港元(2018年：1,369,560,000港元)以一附屬公司股份作抵押(附註31)。

抵押銀行貸款金額1,730,265,000港元(2018年：2,512,001,000港元)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均在6個月內。

於2019年12月31日，本集團銀行貸款的加權平均有效利率為年息5.00%(2018年：5.11%)。

銀行貸款的帳面值與其公允值相若，並均以人民幣計值。

財務報表附註 (續)

20 遞延稅項

遞延稅項資產及負債之分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
遞延稅項資產：		
– 將於12個月後變現	53,806	73,014
– 將於12個月內變現	139,145	111,232
	192,951	184,246
遞延稅項負債：		
– 將於12個月後結算	(1,163,047)	(1,247,524)
– 將於12個月內結算	(155,471)	(452,794)
	(1,318,518)	(1,700,318)
	(1,125,567)	(1,516,072)

遞延稅項賬目淨額之變動情況如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
本年初	(1,516,072)	6,809
收購附屬公司	–	(1,735,750)
列入損益表	363,985	153,182
匯兌差異	26,520	59,687
	(1,125,567)	(1,516,072)

20 遞延稅項(續)

遞延稅項資產及負債於本年度之變動情況如下：

遞延稅項負債

	物業重估 千港元	因收購 附屬公司 產生之 公允值調整 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2018年1月1日	(5,917)	(67,589)	-	(73,506)
收購附屬公司	-	(1,782,953)	-	(1,782,953)
於本年度(列支)/列入綜合損益表之 遞延稅項(附註9)	(3,453)	96,606	(4,517)	88,636
匯兌差異	397	66,944	164	67,505
於2018年12月31日及2019年1月1日	(8,973)	(1,686,992)	(4,353)	(1,700,318)
於本年度(列支)/列入綜合損益表之 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	(155,471)	(1,150,943)	(12,104)	(1,318,518)

財務報表附註 (續)

20 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	土地增值稅 撥備 千港元	稅務虧損 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2018年1月1日	80,315	–	–	80,315
收購附屬公司	–	46,721	482	47,203
本年度列入/(列支)綜合損益表之 遞延稅項(附註9)	26,209	(7,042)	45,379	64,546
匯率調整	(4,644)	(1,509)	(1,665)	(7,818)
於2018年12月31日及2019年1月1日	101,880	38,170	44,196	184,246
本年度列入/(列支)綜合損益表之 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	102,077	36,905	53,969	192,951

本集團於中國產生的稅務虧損72,712,000港元(2018年:44,752,000港元)，該等稅務虧損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。

20 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

於2019年12月31日，本集團就未匯出溢利並無確認遞延稅項，雖然本集團在中國大陸註冊成立的附屬公司未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2019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677,789,000港元(2018年：542,056,000港元)。

本公司分派予股東的股息概無須繳納所得稅。

21 股本

	2019年 千港元	2018年 千港元
法定：		
5,000,000,000股普通股每股面值0.10港元	500,000	500,000
已發行及繳足：		
1,711,536,850 股普通股每股面值0.10港元	171,154	171,154

22 儲備

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

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

財務報表附註 (續)

23 有重大非控股權益之部份控股附屬公司

本集團具有重大非控股權益之附屬公司之詳情如下：

	2019年	2018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%
分配予非控股權益之本年溢利：		
廣番禺	8,426	6,215
宣派予廣番禺非控股權益之股息	22,743	35,529
於本報告日期非控股權益累計餘額：		
廣番禺	106,161	122,907

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

	2019年 千港元	2018年 千港元
廣番禺		
收入	221,483	100,624
總費用	(179,353)	(69,548)
本年溢利	42,130	31,076
本年度全面收益	29,987	24
流動資產	735,471	1,024,953
非流動資產	207	87,501
流動負債	(179,610)	(447,414)
非流動負債	(25,264)	(50,504)
經營業務所得現金(流出)／流入淨額	(283,656)	154,280
投資業務現金流入淨額	266,751	31,880
融資活動現金流出淨額	-	(177,645)
現金及現金等值項目淨(減少)／增加	(16,905)	8,515

24 資本性承擔

本集團於報告期末有以下資本性承擔：

	2019年 千港元	2018年 千港元
已訂約但未列賬：		
發展中物業支出	1,082,898	226,206
無形資產	31,593	–
	1,114,491	226,206

25 擔保

於2019年12月31日，本集團就銀行提供予購買本集團物業買家的樓宇按揭提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的有關條款，如任何該等買家的按揭供款違約，本集團負責償還違約買家欠該等銀行未償還的按揭貸款本金連同利息及罰款。本集團有權（但不限於）接管有關物業的法定及其他所有權。本集團的擔保期自授出該等按揭貸款日起至物業房產證發出日為止。於2019年12月31日，本集團提供該等擔保的金額為653,856,000港元（2018年：370,276,000港元）。

財務報表附註 (續)

26 綜合現金流量表附註

(a) 所得稅前溢利與經營業務所得現金淨額調節表

	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前溢利	634,825	273,483
折舊	19,121	6,387
融資成本	76,279	33,127
財務和利息收入及收益	(11,168)	(31,414)
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	59	(13)
租賃轉變收益	(113)	–
匯兌收益淨額	(10,704)	–
投資物業公允值收益	(575,640)	(13,813)
廉價收購收益	–	(296,737)
營運資金前之經營溢利／(虧損)	132,659	(28,980)
已竣工持有待售物業之減少	1,516,301	170,193
發展中持有待售物業之增加	(1,573,241)	(284,150)
預付款項、按金及其他應收款項之增加	(100,337)	(34,376)
合約資產之增加	(26,608)	–
應收同系附屬公司款項之(增加)／減少	(77)	21,812
應付賬項之減少	(2,569)	(12,419)
其他應付款項及應計負債之增加	90,256	86,767
應付集團公司款項之減少	(432,063)	–
合約負債之增加	1,018,613	389,346
受限制銀行存款之增加	(126,899)	(47,418)
抵押銀行貸款之增加	(1,571)	–
經營業務產生之淨現金	494,464	260,775

(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	租賃義務 千港元	合計 千港元
於2019年1月1日	2,512,001	–	–	2,512,001
採納香港財務報告準則第16號 現金流量	–	–	12,638	12,638
添置及處置租賃	–	–	12,508	12,508
匯兌差異	(41,419)	(26,752)	(244)	(68,415)
於2019年12月31日	1,730,265	1,428,864	19,493	3,178,622

27 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	2019年 千港元	2018年 千港元
銷售物業予同系附屬公司	(i)	52,788	–
自一位董事收取預售物業訂金	(i)	5,178	–
自同系附屬公司收取租金收入	(ii)	–	112
支付租賃支出予同系附屬公司	(ii)	(3,163)	(3,155)
支付與資訊科技相關服務費予同系附屬公司	(iii)	(258)	(541)
支付顧問費予同系附屬公司	(iv)	(1,931)	(2,013)
支付物業管理費予同系附屬公司	(v)	(9,479)	(854)
支付服務費予同系附屬公司	(v)	(1,372)	(1,808)
支付廣告費予同系附屬公司	(vi)	(116)	–
支付利息支出予同系附屬公司	(vii)	(13,914)	(14,898)
支付利息支出予最終控股公司	(viii)	–	(749)

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) 租金根據本集團與各自同系附屬公司所訂立之協議條款支付。

於本報告期末，本集團支付予其同系附屬公司未來最低租賃總支出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（2018年：2,892,000港元，該款項為一項於2019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之協議條款支付。
- (iv) 該顧問費根據本集團與同系附屬公司所訂立之協議條款支付。
- (v) 該物業管理費及服務費乃根據本集團與同系附屬公司所訂立之各自協議條款支付。
- (vi) 該廣告費根據本集團與同系附屬公司所訂立之協議條款支付。
- (vii) 利息支出按中國人民銀行公佈貸款基準利率的100%(2018：100.0% 至110.0%)計算。
- (viii) 於2018年，利息支出按有效年利率由4.9% 至5.0% 計算。2019年無該項利息支出。

財務報表附註 (續)

27 相關人士交易 (續)

(b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

	2019年 千港元	2018年 千港元
短期僱傭福利	1,591	1,475
僱傭後福利	111	131
關鍵管理人員報酬合計	1,702	1,606

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	2019年 千港元	2018年 千港元
應收同系附屬公司款項	(i)	1,036	1,230
欠最終控股公司款項	(i)	-	(26)
欠中間控股公司款項	(i)	(3)	(6)
欠同系附屬公司款項	(i)	(2,299)	(435,943)
欠非控股權益款項	(i)	(22,326)	-
		(24,628)	(435,975)
欠同系附屬公司短期貸款	(ii)	(446,520)	-
欠同系附屬公司長期貸款	(ii)	(982,344)	-
		(1,453,492)	(435,975)

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% 計算利息及於四年內還款。

28 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
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)
2018年			
如港元兌人民幣下跌	3	(138)	(138)
如港元兌人民幣上升	(3)	138	138

財務報表附註 (續)

28 財務風險管理及金融工具 (續)

(a) 市場風險 (續)

(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價值利率風險。

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 (2018年：50)基點及所有其他變數維持不變，本集團的溢利將減少或增加約5,452,000港元 (2018年：本集團的溢利將增加或減少約3,289,000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、抵押銀行存款及其他應收款項) 的信貸風險來自交易對方違約，最高風險情況相等於該等工具的帳面值。

其他應收款項

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。

28 財務風險管理及金融工具(續)

(b) 信貸風險(續)

其他應收款項(續)

為評估信貸風險是否顯著增加，本集團於報告日期將資產違約風險與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本地經濟情況。

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

於2019年及2018年12月31日，管理層認為來自關連公司的其他應收款項及非貿易應收款項的信貸風險較低，因對方擁有較強能力應付其近期合約現金流量義務。本集團評估就該等應收款項產生的預期信貸虧損不重大。

財務報表附註 (續)

28 財務風險管理及金融工具 (續)

(b) 信貸風險 (續)

抵押銀行存款、受限制銀行存款和現金及銀行結存

已識別的抵押銀行存款，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。在該等狀況下，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2019年及2018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。

28 財務風險管理及金融工具(續)

(c) 流動資金風險(續)

本集團於報告期末之金融負債屆滿期(基於已訂約的未折現賬款計算)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
2019年					
應付賬項	-	62	1,503	-	1,565
列於其他應付款項、應計 負債及撥備之金融負債	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
2018年					
應付賬項	-	-	4,178	-	4,178
列於其他應付款項、應計 負債及撥備之金融負債	777,648	57,885	13,569	-	849,102
銀行貸款	-	129,386	461,653	2,283,146	2,874,185
財務擔保	370,276	-	-	-	370,276
	1,147,924	187,271	479,400	2,283,146	4,097,741

財務報表附註 (續)

28 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

	按攤銷成本列帳之 金融資產	
	2019年 千港元	2018年 千港元
列於預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	27,742	32,259
抵押銀行存款	42,895	42,278
受限制銀行存款	298,712	177,454
現金及現金等值項目	1,001,458	835,579
	1,370,807	1,087,570

(ii) 金融負債

	按攤銷成本列帳之 金融負債	
	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行貸款	1,730,265	2,512,001
同系附屬公司貸款	1,428,864	—
租賃負債	19,493	—
應付賬項	1,565	4,178
列於其他應付款項、應計負債及撥備之金融負債	511,678	849,102
	3,691,865	3,365,281

28 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 公允值估算

下表按估值方法分析公允值列賬的金融工具，不同級別的定義如下：

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

於2019年及2018年12月31日，本集團並無按公允值計量的金融資產及金融負債。

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(2018年：無)。

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、抵押銀行存款、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。估值由財務總監審閱及審批。估值過程及結果每年兩次在審核委員會上討論，作為中期及全年財務報告。

財務報表附註 (續)

28 財務風險管理目標及政策 (續)

(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之資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本結構，並視乎經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。本集團毋須遵守任何外界施加對資本之規定。截至2019及2018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。

本集團運用負債比率監控資本，負債比率界定為淨負債除以權益合計。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。本集團之目標是維持該比率少於100%。於各報告期完結日之負債比率如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行貸款(附註19)	1,730,265	2,512,001
同系附屬公司貸款(附註27(c))	1,428,864	–
租賃負債(附註11(b))	19,493	–
減：現金及現金等值項目(附註16)	(1,001,458)	(835,579)
淨負債	2,177,164	1,676,422
權益合計	4,870,010	4,660,016
負債比率	44.71%	35.97%

29 本公司資產負債表

於報告期末，本公司資產負債表資料如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	443	440
使用權資產	8,824	–
投資附屬公司	460,585	518,422
應收附屬公司款項	3,948,453	4,033,086
非流動資產合計	4,418,305	4,551,948
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	134,640	700
受限制銀行存款	171	174
現金及銀行結存	12,495	17,872
流動資產合計	147,306	18,746
總資產值	4,565,611	4,570,694
負債		
流動負債		
欠附屬公司款項	(36,319)	(433,691)
其他應付款項、應計負債及撥備	(15,120)	(10,829)
租賃負債	(2,895)	–
流動負債合計	(54,334)	(444,520)
流動資產／(負債)淨值	92,972	(425,774)
總資產減流動負債	4,511,277	4,126,174
非流動負債		
租賃負債	(5,946)	–
負債總值	(60,280)	(444,520)
資產淨值	4,505,331	4,126,174
權益		
股本	171,154	171,154
儲備(附註)	4,334,177	3,955,020
權益合計	4,505,331	4,126,174

財務報表附註 (續)

29 本公司資產負債表 (續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	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2018年1月1日	1,688,606	140,234	12,389	1,841,229
本年溢利及本年全面收益合計	-	-	2,113,791	2,113,791
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,688,606	140,234	2,126,180	3,955,020
本年溢利及本年全面收益合計	-	-	379,157	379,157
於2019年12月1日	1,688,606	140,234	2,505,337	4,334,177

30 資產負債表日後事項

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

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

- (b) 新型冠狀病毒肺炎疫情(「該疫情」)於2020年年初爆發，相關防控工作在中國範圍內持續進行。本集團已密切關注該疫情發展情況，並評估其對本集團財務狀況及經營業績等方面的影響。截至本公告日期，本集團尚未發現因該疫情對截至2019年12月31日止年度綜合財務報表構成重大不利影響。本集團將繼續密切監控有關情況及對本集團的綜合財務報表構成潛在財務影響的情況採取任何必要的評估。

31 主要附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市番禺粵海房地產有限公司	中國/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
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
瑩康有限公司	香港	1港元	100	-	投資控股

[#] 該等附屬公司為於中國法律下已註冊為外商獨資企業。

* 該子公司的全部股份已用作於若干銀行貸款的抵押(附註19)。

按董事之意見，上表列出本公司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，列出其他附屬公司之詳情將過於冗長。

32 財務報表之審批

本財務報表於2020年3月26日經董事會批准及授權刊發。

主要物業詳情

2019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 中國廣東省深圳市羅湖區 太白路3008號	商業／商務公寓／ 辦公樓／購物中心等	66,526	462,051	100%
中國廣東省江門市蓬江區陳垣路 與龍勝路交叉口東南側、 風翔路西側地段	住宅／商務公寓	59,705	164,216	100%

已竣工持有待售物業

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
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%



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