

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



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00124)

2020 年全年業績公告

摘要

	截至 12 月 31 日止年度		
	2020 年	2019 年	變化
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 12 月 31 日	於 2019 年 12 月 31 日	變化
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 = (帶息負債 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值			
2. 每股資產淨值 = 歸屬於本公司持有者之權益 ÷ 已發行股份數目			

財務業績

粵海置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2020 年 12 月 31 日止年度之綜合業績連同 2019 年度比較數字如下：

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	4	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	4	788	-
其他收益淨額	4	7,866	11,844
投資物業公允值收益		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	5	32,094	11,168
融資成本	5	(75,969)	(76,279)
融資成本淨額		(43,875)	(65,111)
除稅前溢利	6	2,756,452	634,825
所得稅支出	7	(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	8	98.27 港仙	19.93 港仙

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：		
境外業務貨幣轉換產生之匯兌差異	397,165	(116,752)
本年全面收益合計	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

綜合資產負債表

於 2020 年 12 月 31 日

	<i>附註</i>	2020 年 千港元	2019 年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		40,726	44,702
在建工程		48,692	-
使用權資產		10,484	18,780
無形資產		23,319	-
投資物業		5,953,642	2,941,373
遞延稅項資產		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		3,111,389	3,349,289
發展中持有待售物業		5,284,351	3,648,306
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項		3,198,422	184,780
合約資產		54,645	26,119
可收回稅項		-	103,313
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
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	10	(101,213)	(1,565)
其他應付款項、應計負債及撥備		(1,371,635)	(532,730)
合約負債		(2,106,881)	(1,444,888)
租賃負債		(6,542)	(9,078)
應付稅項		(1,468,852)	(506,345)
銀行貸款		(735,152)	(234,423)
同系附屬公司貸款		(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

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
非流動負債		
銀行貸款	(1,941,119)	(1,495,842)
同系附屬公司貸款	(4,610,216)	(982,344)
租賃負債	(4,209)	(10,415)
遞延稅項負債	(1,071,175)	(1,318,518)
其他應付款	(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權益		
股本	171,154	171,154
儲備	6,664,629	4,592,695
	6,835,783	4,763,849
非控股權益	119,528	106,161
權益合計	6,955,311	4,870,010

附註：

(1) 公司資料

本公司是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。按董事的意見，本公司之最終控股公司為廣東粵海控股集團有限公司（「粵海控股」），一間於中華人民共和國（「中國」）成立之公司。

於本年度，本集團從事房地產發展及投資業務。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

(2) 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。

(i) 本集團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）	<i>重大的定義</i>
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	<i>業務的定義</i>
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）	<i>利率基準改革</i>
2018 年財務報告概念框架	<i>經修訂財務報告概念框架</i>

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) 編製基準 (續)

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

本集團自 2021 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會計處理。承租人選擇此方法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新型冠狀病毒肺炎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原先於 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 日起開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：

		自會計期開始 或以後生效
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 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，並已對財務報表的影響展開評估。

(3) 經營分部資料

從管理角度考慮，本集團基於項目規劃業務單元，並劃分為兩個匯報分部如下：

- (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之決策基礎。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。

	物業發展及投資		其他		合計	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
分部收入：						
銷售予外界客戶	4,000,332	1,836,676	-	-	4,000,332	1,836,676
分部業績	2,842,632	724,733	(42,305)	(24,797)	2,800,327	699,936
調節：						
財務收入					32,094	11,168
融資成本					(75,969)	(76,279)
除稅前溢利					2,756,452	634,825

(3) 經營分部資料 (續)

於	物業發展及投資		其他		合計	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產	20,417,322	11,563,487	52,352	96,240	20,469,674	11,659,727
調節：						
未分配資產					393,045	192,951
資產總計					20,862,719	11,852,678
分部負債	(12,797,805)	(5,624,333)	(38,428)	(39,817)	(12,836,233)	(5,664,150)
調節：						
未分配負債					(1,071,175)	(1,318,518)
負債總計					(13,907,408)	(6,982,668)
其他資料：						
投資物業公允值收益	1,962,563	575,640	-	-	1,962,563	575,640
折舊	(20,558)	(18,668)	(3,193)	(453)	(23,751)	(19,121)
資本性支出	(45,222)	(220,535)	(113)	(204)	(45,335)	(220,739)

分地區資料

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

主要客戶的資料

截至 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%。

(4) 收入、其他收入及其他收益淨額

收入、其他收入及其他收益淨額分析如下：

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
收入		
來自客戶合約：		
- 按某一時點列賬物業銷售	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	(396)	-
其他	2,628	233
	7,866	11,844

(5) 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，借入並用於物業發展的款項的適用資本化年利率介乎 3.83%至 4.75%之間（2019 年：介乎 4.35%至 4.75%之間）。

(6) 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除/(列入)下列項目：

	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 - 物業、機器及設備	17,065	14,057
折舊 - 使用權資產	6,686	5,064
租金支出（與短期租賃有關）	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	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：於物業發展項目資本化金額	(58,447)	(31,273)
本年度僱員成本列支合計	122,753	74,450

(7) 所得稅項

因本集團本年在香港無產生任何應課稅溢利，故無作出香港利得稅撥備（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。中國企業所得稅稅率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」）已按有關的中國法律法規的規定作出撥備。土地增值稅已按增值金額於累進稅率範圍及計入若干允許的扣減項目後作出撥備。

(7) 所得稅項 (續)

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
本年所得稅		
– 中國稅項	533,827	164,610
少計提中國大陸企業所得稅	323	1,197
中國大陸土地增值稅	1,027,158	478,965
預扣稅	-	4,549
遞延所得稅	(492,410)	(363,985)
	1,068,898	285,336

(8) 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盈利 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已發行普通股。

(9) 股息

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，董事會建議宣派末期股息每普通股 1.53 港仙 (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，須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。截至 2020 年 12 月 31 日止年度實際應付末期股息受限於登記日 (預期為或約為 2021 年 6 月 25 日) 本公司實際已發行普通股數。

(10) 應付賬項

應付賬項不帶利息。於本報告期完結日以發票日期為基準之結存賬齡分析如下：

	2020年 12月31日 千港元	2019年 12月31日 千港元
未到期	29,705	62
一至三個月	2,048	-
超過三個月	69,460	1,503
	101,213	1,565

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

(12) 資產負債表日後事項

茲提述本公司日期為 2020 年 11 月 25 日有關該等收購事項的通函（「該通函」）及本公司日期為 2020 年 12 月 15 日有關股東特別大會投票表決結果的公告。除另有所指外，本附註所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於 2020 年 10 月 29 日，本集團與粵港投資（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 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，本集團與惠州賣方（均為粵海控股的附屬公司）訂立買賣協議，以代價人民幣 273,797,000 元收購惠陽粵海全部權益。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。

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）

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。

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

主席報告（續）

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。

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。

主席報告（續）

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淨額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將列入綜合損益表。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。

管理層之討論及分析（續）

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。

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。

於本回顧期內，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的橋頭堡，發展迅速，市場需求大。該項目享有一線海景，環境資源優越，加上區內教育、醫療、商業配套日益完善，具備打造低密、生態型高品質居住社區的條件。該項目位置、產業和交通資源優勢明顯，市場前景良好。

管理層之討論及分析（續）

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。

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約為 174,538 平方米的相連地塊（「江門 3 至 5 號土地」），該土地已獲批准作城鎮住宅以及其他商業及服務用途。此外，一幅毗鄰江門 3 至 5 號土地總地盤面積約為 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。該項目總樓面面積合共約 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》（「《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。自上述交割日後，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)

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)

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。

管理層之討論及分析（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，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有 38,902 平方米。

在粵海城項目招商方面，本集團與深圳市羅湖區政府及上海鑽石交易所（「鑽交所」）達成共識，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。粵海天河城主要從事於中國提供物業招商服務、物業投資與發展、百貨運營、酒店持有及營運，擁有豐富之行業經驗。本集團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。

管理層之討論及分析 (續)

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。

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。

陳垣路項目于 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
歸屬於本公司所有者溢利（千港元）		1,681,922	341,063	+393.1%
股本回報率（%）	1	29.0%	7.3%	+297.3%

	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：

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

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所有者溢利的分析，請參閱本管理層之討論及分析中的「業績」一節。

管理層之討論及分析 (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)。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為 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 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)

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，本集團有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管道獲得資金，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（詳情請參閱本公告附註 11）。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。

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。

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

管理層之討論及分析 (續)

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。

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。

管理層之討論及分析（續）

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。本公告所載資料僅以本公司的環境、社會及管治政策、表現及內部管理資料為主要參考。於本公告日期，本集團截至 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（其可能與本公告所載資料存在差異）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。

企業管治及其他資料

企業管治守則

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

董事認為，本公司於截至 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。

購買、出售及贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2021 年 6 月 18 日（星期五）上午 10 時 30 分假座香港灣仔港灣道 1 號香港萬麗海景酒店 8 樓海景廳舉行股東週年大會（「**2021 年股東週年大會**」）。

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本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（「**股份過戶登記分處**」），地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓，以辦理登記手續。

可享末期股息之資格

董事會議決建議派發截至 2020 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股普通股 1.53 港仙，預期將於 2021 年 7 月 16 日（星期五）前後派發予於 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，惟須待於 2021 年股東週年大會上獲最後批准，方可作實。

為釐定股東可獲派發截至 2020 年 12 月 31 日止年度建議的末期股息的資格，本公司之股東名冊將於 2021 年 6 月 25 日（星期五）暫停辦理股份過戶登記，該日將不會進行股份過戶轉讓。為符合資格享有建議的末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於 2021 年 6 月 24 日（星期四）下午 4 時 30 分前送達股份過戶登記分處的上述地址。

全年業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

初步公告審閱

本集團列於本初步公告內截至 2020 年 12 月 31 日止年度的綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面損益表及相關附註的數字已獲本公司核數師同意，乃與本集團本年度的綜合財務報表初稿所載的數字一致。本公司核數師就此執行的工作不構成由香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則、香港核證工作準則而進行的核證委聘，因此，本公司核數師對本初步公告不發表核證。

承董事會命
粵海置地控股有限公司
主席
徐叶琴

香港，2021 年 3 月 26 日

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