



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

股份代號 Stock Code: 00124



2021 Interim Report
中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
摘要	3
管理層之討論及分析	4
董事的證券權益及淡倉	17
主要股東權益	18
企業管治及其他資料	19
中期財務資料審閱報告	21
簡明綜合中期財務資料	
簡明綜合損益表	22
簡明綜合全面損益表	23
簡明綜合資產負債表	24
簡明綜合權益變動表	26
簡明綜合現金流量表	27
簡明綜合中期財務資料附註	28

公司資料

(於2021年8月30日)

董事會

執行董事

徐叶琴(主席)
李永剛(董事總經理)
吳明場
朱光
張鈞(財務總監)

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH 太平紳士
方和 銅紫荊星章，太平紳士
李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

審核委員會

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜(委員會主席)
Alan Howard SMITH 太平紳士
方和 銅紫荊星章，太平紳士

薪酬委員會

方和 銅紫荊星章，太平紳士(委員會主席)
Alan Howard SMITH 太平紳士
李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

提名委員會

徐叶琴(委員會主席)
Alan Howard SMITH 太平紳士
方和 銅紫荊星章，太平紳士
李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

公司秘書

麥麗紅

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

網址

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

主要往來銀行

招商銀行
上海浦東發展銀行
中國銀行

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中148號
粵海投資大廈18樓
電話：(852) 2165 6262
傳真：(852) 2815 2020

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

股份資料

上市地點：香港聯合交易所有限公司主板
股份代號：00124
每手買賣單位：2,000股
財務年度年結：12月31日

摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2021年	2020年	
收入(千港元)	2,283,775	1,898,483	+20.3%
毛利(千港元)	1,086,215	875,258	+24.1%
投資物業公允值收益(千港元)	79,456	1,894,343	-95.8%
歸屬於本公司持有者溢利(千港元)	333,355	1,736,811	-80.8%
每股基本盈利(港仙)	19.48	101.48	-80.8%

	於2021年	於2020年	變動
	6月30日	12月31日	
流動比率	2.4 倍	2.3 倍	+4.3%
負債比率 ¹	132.9%	73.7%	+59.2 百分點
總資產值(百萬港元)	31,995	20,863	+53.4%
每股資產淨值 ² (港元)	4.20	3.99	+5.3%
僱員人數	501	401	+24.9%

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

管理層之討論及分析

於本回顧期內，粵海置地控股有限公司（「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。本集團目前主要在中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）深圳市持有深圳粵海城項目及若干投資物業，在廣州市番禺區持有如英居項目、在越秀區持有廣州拾桂府項目及在荔灣區持有寶華軒項目，在江門市蓬江區持有陳垣路項目、江門甘化項目，在珠海市金灣區持有珠海金灣項目，在佛山市禪城區持有佛山拾桂府項目，在中山市翠亨新區持有中山粵海城項目，在惠州市大亞灣區持有惠州大亞灣項目。

根據中國國家統計局的資料，2021年上半年國內生產總值初步統計數據，與上年同期比較，總體增長約12.7%；國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約12.6%。根據世聯EVS數據平台統計的2021年6月全國代表城市存量房房價變化情況，與2020年6月份比較，深圳市存量房均價同比增幅約10.0%，廣州市存量房均價同比增幅約12.3%，江門市存量房均價同比增幅約3.2%，珠海市存量房均價同比增幅約3.8%，佛山市存量房均價同比增幅約3.2%，惠州市存量房均價同比增幅約10.0%，而中山市存量房均價同比基本持平。

今年上半年，全球逐步進入後2019冠狀病毒病疫情（「疫情」）時代，在世界經濟復蘇不確定性加劇，不平衡問題突出的背景下，中國經濟持續穩定恢復。本公司管理層堅持穩中求進工作總基調，密切關注疫情恢復及市場情況，及時制訂應對方案，按照「保質、保量、保工期」的要求紮實推進本集團所持有各項目建設任務，搭建線上銷售系統平台，以多元形式加大行銷力度，減輕疫情影響。本集團對標房地產行業標杆，著力推進運營全流程標準化體系建設，深入分析挖掘市場的成交現狀和主流需求，圍繞主力客戶核心訴求優化產品結構，加強提升品牌建設及品牌影響力；積極協同內外資源，深耕粵港澳大灣區（「大灣區」）和「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）核心城市發展機遇。本集團目前財務狀況穩健，控股股東實力雄厚，擁有良好的項目資源及財務資源，經董事會建議，已於2021年6月18日舉行的股東週年大會上通過派發本集團業務轉型以來首次年度股息，以回饋本公司股東支持。

管理層之討論及分析 (續)

業績

於本回顧期內，本集團綜合收入約22.84億港元(2020年6月30日止六個月：18.98億港元)，較上年同期增加約20.3%。收入增加主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積(「總樓面面積」)增加。本集團於本回顧期內錄得歸屬於本公司持有者溢利約3.33億港元(2020年6月30日止六個月：17.37億港元)，較上年同期減少約80.8%。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2.73億港元(2020年6月30日止六個月：3.16億港元)。

影響前述本集團截至2021年6月30日止六個月預期業績的主要因素包括：

- (a) 本集團於2020年上半年錄得投資物業公允值收益(扣除相關遞延稅項支出)共約14.21億港元，主要是深圳粵海城項目南部土地的發展中投資物業於2020年6月30日首次採納公允值模型計量，該等發展中投資物業的公允值變動已列入綜合損益表。計及相關遞延稅項支出後，本集團於本回顧期內錄得投資物業公允值收益共約5,959萬港元，較2020年同期大幅減少；
- (b) 本集團自2020年6月開始交付深圳粵海城項目西北部土地建築物的已售單位予買家。於本回顧期內，該等物業的銷售收入及溢利較2020年同期有所增加；及
- (c) 因本集團銷售活動增加及本集團業務擴充，銷售及市場推廣費用、管理費用及融資成本淨額較2020年同期分別增加約1.23億港元、6,520萬港元及3,021萬港元。

於2021年6月30日，歸屬於本公司持有者之權益約71.90億港元(2020年12月31日：68.36億港元)，較2020年底增加約5.2%。按2021年6月30日已發行股份的數目計算，本期末每股資產淨值約4.20港元(2020年12月31日：3.99港元)，較2020年底增加約5.3%。

本公司董事會(「董事會」)決議不宣派截至2021年6月30日止六個月之中期股息(2020年6月30日止六個月：無)。董事會於2021年4月28日宣佈，已批准採納經修訂的股息政策，現階段，本公司將採取漸進式的股息政策安排，切實回報本公司股東。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧

已竣工持有待售物業

物業項目	地區	用途	本集團 持有權益	項目 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		累計已交付 總樓面面積佔 可供出售總 樓面面積比例
						本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)	
深圳粵海城西北部土地	中國深圳市	商務公寓／商業	100%	114,654	81,839	19,874	42,033	36.7%
廣州拾桂府	中國廣州市	住宅	100%	65,636	64,821	9,971	64,167	97.8%
寶華軒	中國廣州市	住宅	100%	3,884	3,884	200	3,884	100.0%
如英居	中國廣州市	住宅	80%	94,617	94,617	193	94,617	100.0%
如英居	中國廣州市	車位	80%	8,052	5,254	267	5,246	65.2%

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

發展中持有待售物業及發展中投資物業

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
深圳粵海城項目 北部土地	中國深圳市	商業/寫字樓/ 商場	100%	33,802	146,551	商業裙樓主體結構及塔樓主體結構 已封頂，正在進行裝修施工	2022年 下半年
深圳粵海城項目 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	首、二期物業主體結構已封頂、其餘 物業正在進行主體結構施工	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	首期物業正在進行主體結構施工， 非首期物業正在進行樁基礎施工	2024年
佛山拾桂府 項目	中國佛山市	住宅/商業	100%	43,284	151,493	首期物業正在進行主體結構施工， 非首期物業正在進行樁基礎施工	2023年
中山粵海城 項目	中國中山市	住宅	97.64%	98,811	247,028	首期物業正在進行主體結構施工， 非首期物業正在進行基礎底板施工、 工程樁施工	2023年
江門甘化項目 (江門3至5 號土地)	中國江門市	住宅/商業	51%	174,538	396,600	3號土地部分物業主體結構已經封頂， 其餘正在進行主體結構施工， 4號土地正在進行主體結構施工	2026年
惠州大亞灣項目	中國惠州市	住宅/商業	100%	30,698	92,094	正在進行主體結構施工、樁基礎施工、 土方施工	2023年

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

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

已展開預售項目

物業項目	地區	用途	本集團 持有權益	計容總樓面 面積約數 (平方米)	已簽約總樓面面積約數		累計已簽約 總樓面面積 佔可供出售 總樓面 面積比例	預售 日期
					本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)		
陳垣路項目	中國江門市	住宅/商業服務	100%	164,216	24,922	24,922	15.2%	2021年1月
江門甘化項目 (江門3至5號土地)	中國江門市	住宅/商業	100%	396,600	15,055	15,055	3.8%	2021年5月
珠海金灣項目	中國珠海市	住宅/商業	100%	166,692	110	110	0.1%	2021年6月

於本回顧期內，本集團物業簽約(包括已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業)及交付總樓面面積分別合共錄得約8.5萬平方米(「平方米」)及3.1萬平方米。

深圳粵海城項目

深圳粵海城項目位於中國深圳市羅湖區布心片區。該項目定位為以珠寶為主題的多元商業綜合體。臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺山公園，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。

深圳粵海城項目分二期開發。首期物業已於2020年6月竣工備案及開始交付物業予買家。第二期發展的建設工程已全面展開。於2021年6月30日，北部土地發展的寫字樓及商業裙樓主體結構已封頂，正在進行裝修施工，南部土地發展的寫字樓正在進行塔樓主體結構施工及商業裙樓地下室結構施工。深圳粵海城項目首期物業銷售方面，於本回顧期內，已簽約總樓面面積合共約42,937平方米，佔可供出售總樓面面積約37.4%。

於2021年6月30日，深圳粵海城項目累計發展成本及直接費用約69.18億港元(2020年12月31日：61.74億港元)，於本回顧期內增加淨額約7.44億港元。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

廣州拾桂府項目及如英居項目

廣州拾桂府項目於本回顧期內已交付客戶住宅單位總樓面面積約9,971平方米(2020年6月30日止六個月：9,053平方米)，較去年同期增加約10.1%。如英居項目所有住宅已全部交付。

於2021年6月30日，廣州拾桂府項目商業物業出租率約92.9%。

陳垣路項目

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

該項目採取分期開發的模式，於2021年6月30日，該項目首、二期物業主體結構已封頂，其餘物業正在進行主體結構施工。首期發展物業已於2021年1月展開預售，項目推廣名為江門粵海•壹桂府。

珠海金灣項目

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

該項目採取分期開發的模式，於2021年6月30日，該項目首期物業正在進行主體結構施工，非首期物業正在進行樁基礎施工，預期項目整體於2024年竣工備案。首期發展物業已於2021年6月展開預售，項目推廣名為珠海粵海•拾桂府。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

佛山拾桂府項目

佛山拾桂府項目位於中國佛山市禪城區文華路西側、黎明二路南側，佔地面積約為 43,284 平方米，計容總樓面面積上限約 151,493 平方米。該項目規劃用途為住宅兼容商業用地。此外，該項目須無償配建 4,860 平方米作為幼兒園，建成後移交給佛山市禪城區政府。該項目定位為佛山市宜居宜業宜創新的現代化高品質強中心區域，雙地鐵環繞，交通便捷，區內教育、醫療、商業配套齊全，具備打造品質生活、雙地鐵上蓋居住社區的條件。該項目位置資源優勢明顯，市場前景良好。

該項目採取分期開發的模式，於 2021 年 6 月 30 日，該項目首期物業正在進行主體結構施工，非首期物業正在進行基礎施工，預期於 2021 年第四季度展開預售，於 2023 年整體完成竣工備案。項目推廣名為佛山粵海•拾桂府。

中山粵海城項目

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

該項目採取分期開發的模式，於 2021 年 6 月 30 日，該項目首期物業正在進行主體結構施工，非首期物業正在進行基礎底板施工、工程樁施工，預期於 2021 年第三季度展開預售，於 2023 年整體完成竣工備案。項目推廣名為中山粵海城。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

重大收購 — 江門粵海及惠陽粵海

於2020年10月29日，本集團自本公司的最終控股股東廣東粵海控股集團有限公司的附屬公司收購(i)江門粵海置地有限公司(「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)惠陽粵海房產發展有限公司(「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樓面面積約為396,600平方米的相連地塊(「江門3至5號土地」)，該土地已獲批准作城鎮住宅以及其他商業及服務用途。此外，一幅毗鄰江門3至5號土地總樓面面積約為41,597平方米的土地(「江門6號土地」)已獲批准作醫療衛生以及商業服務用途，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准(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。江門甘化項目坐落於江門市傳統舊城區，該區人口稠密，交通便利，且毗鄰西江，與潮連人才島相連，鄰近建有五個公園，愜享優質生活環境和優越河畔景致。該項目分三期開發，於2021年6月30日，3號土地部分物業主體結構已經封頂，其餘正在進行主體結構施工，4號土地其餘正在進行主體結構施工，預期整體將於2026年12月竣工備案。首期發展物業已於2021年5月展開預售，項目推廣名為江門粵海城。

惠陽粵海主要透過其全資附屬公司惠州市粵海房地產開發有限公司持有惠州大亞灣項目。該項目位於中國廣東省惠州市大亞灣區澳頭媽廟，總樓面面積約92,094平方米，臨近連接惠陽區與大亞灣區的幹道新澳大道，與惠州高鐵南站僅距七公里。該項目定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。惠州大亞灣項目將進行整期開發，於2021年6月30日，正在分別進行主體結構施工、樁基礎、土方施工，預期將於2022年3月展開預售，於2023年完成竣工備案。項目推廣名為惠州粵海•壹桂府。

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本公司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。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、業績及現金流量已納入本公司的綜合財務報表。

管理層之討論及分析(續)

財務回顧

主要財務指標

		截至6月30日止六個月		
	註	2021年	2020年	變動
歸屬於本公司持有者溢利(千港元)		333,355	1,736,811	-80.8%
股本回報率(%)	1	4.8%	31.1%	-26.3百分點
		2021年 6月30日	2020年 12月31日	變動
資產淨值(億港元)		80.80	69.55	+16.2%

註：

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

於2021年上半年，本集團錄得歸屬於本公司持有者溢利較上年同期大幅減少，主要因深圳粵海城項目南部土地的發展中投資物業於2020年6月30日首次採納公允值模型計量，該等發展中投資物業的公允值變動列入綜合損益表而錄得大額投資物業公允值收益，具體情況請參閱本管理層之討論及分析中的「業績」一節。

經營收益、費用及融資成本

於2021年上半年，本集團錄得銷售及市場推廣費用約2.00億港元(2020年6月30日止六個月：7,653萬港元)，較上年同期增加約161.3%，銷售及市場推廣費用增加主要因深圳粵海城項目第一期發展及廣州拾桂府項目的相關營銷活動及銷售佣金增加，以及本期開始預售的三個新項目的相關推廣營銷活動費用增加所致。本集團於2021年上半年錄得管理費用約1.28億港元(2020年6月30日止六個月：6,234萬港元)，較上年同期增加約105.3%，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收入增加產生營業稅金及附加徵費約2,780萬港元(2020年6月30日止六個月：1,129萬港元)。

於本回顧期內，本集團借入貸款用於業務發展，並錄得融資成本約3.20億港元(2020年6月30日止六個月：8,187萬港元)，融資成本其中約2.62億港元已資本化及餘下約5,742萬港元列支損益表。

管理層之討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

資本性開支

於2021年上半年，本集團支付的資本性開支約3.67億港元(2020年6月30日止六個月：1.95億港元)，本期資本性開支主要用於深圳粵海城項目在建中的投資物業。

財務資源及資金流動性

於2021年6月30日，本集團現金及現金等值項目約36.37億港元(2020年12月31日：26.47億港元)，較去年底增加約37.4%。現金及現金等值項目增加主要由於本回顧期內有較多物業銷售回款及新增銀行及其他貸款。該等新增帶息貸款的主要目的是滿足本集團業務發展的資金需求。

本集團於2021年6月30日現金及銀行結存(包括受限制銀行存款和現金及現金等值項目)資金分佈為人民幣約佔98.1%、美元約佔0.4%及港元約佔1.5%。2021年上半年經營業務所得現金流出淨額約41.29億港元(2020年6月30日止六個月：現金流入淨額2.55億港元)。

由於本集團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。於本回顧期內，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。

於2021年6月30日，本集團向若干銀行及本公司關聯方借入帶息貸款合共約143.67億港元(2020年12月31日：77.62億港元)，負債比率¹約132.9%(2020年12月31日：73.7%)。按有關貸款協議，帶息貸款其中約17.37億港元於一年內償還；約27.75億港元於一至兩年內償還；其餘約98.55億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2021年6月30日，本集團銀行及其他貸款的加權平均有效年利率為4.50%(2020年12月31日：4.66%)。於2021年6月30日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣23.85億元(相等於約28.66億港元)。本集團會因應現有項目及其他新投資業務不時檢討資金需求，並考慮通過不同的融資方式及渠道獲得資金，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。

資產抵押及或然負債

於2021年6月30日，本集團將若干物業資產約91.01億港元(2020年12月31日：57.48億港元)和廣東粵海房地產開發有限公司及珠海粵海置地有限公司的100%股權抵押以獲得若干銀行貸款。

此外，於2021年6月30日，本集團因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約10.73億港元(2020年12月31日：10.87億港元)的擔保(詳情請參閱本中期財務資料附註17)。除上述者外，本集團於2021年6月30日並無錄得任何其他重大或然負債。

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

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

由於房地產項目發展期較長，因此本公司可能需要為該等項目部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及本集團的財務狀況。於2021年6月30日，本集團未償還帶息貸款合共約143.67億港元(2020年12月31日：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。

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

管理層之討論及分析 (續)

環境、社會及管治政策和表現

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

為持續改善本集團在環境、社會及管治的政策，本集團主動與利益相關方進行溝通，從多個渠道了解員工、客戶、商業合作夥伴與供應商、股東及投資者、政府部門與監管機構等利益相關方對本集團的意見和建議，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、郵件答疑、電話訪談、實地走訪等多種形式，從多角度與各利益相關方進行全面溝通，協助本集團從「對利益相關方的重要性」以及「對粵海置地發展的重要性」兩個維度識別和分析重要的議題，使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。

本公司已編製並於2021年5月發佈了2020年環境、社會及管治報告。該報告概述了本集團於2020年在企業社會責任方面的努力和成果，內容涵蓋了企業管治、環境保護、關愛員工、質量管理、關懷社會及其他多個方面。為加強環境、社會及管治方面的工作及貫徹可持續發展的企業理念，本集團已於本回顧期內檢討環境、社會及管治的管理架構。於2021年4月，本公司成立了環境、社會及管治委員會，並下設環境、社會及管治工作小組。經董事會授權，該環境、社會及管治委員會負責釐定環境、社會及管治的管理目標、方針和實施路徑，監察已採納的相關政策及常規的實施與成效，並領導及監督環境、社會及管治工作小組的工作，提升本集團環境、社會及管治的質素。

人力資源

於2021年6月30日，本集團聘用501名(2020年12月31日：401名)僱員。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。於本回顧期內，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。

展望

2021年上半年，隨著全球疫情形勢好轉，世界經濟逐步復蘇，但呈現出顯著的分化和不均衡態勢。面對複雜多變的外部環境，中國政府持續加強鞏固拓展疫情防控成果，精準實施宏觀政策，促進經濟持續穩定恢復，整體呈現穩中加固、穩中向好的態勢。根據中國國家統計局公佈的2021年上半年經濟初步統計數據，國內生產總值總體較上年同期增長約12.7%，國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約12.6%，其中，第二季度較上年同期增長7.9%，較2021年第一季度增長1.3%，為世界經濟復蘇提供強勁動力。

於2021年上半年，在「房住不炒」定位下，中國政府不斷完善房地產調控政策，相繼出台房地產貸款集中度規定(對7家中資大型銀行、17家中型中資銀行、小型中資銀行和非縣域農合機構、縣域農合機構、村鎮銀行，共5檔機構分類分檔設置房地產貸款佔比上限、個人住房貸款佔比上限)和重點城市供地「兩集中」政策(即集中發佈出讓公告，且2021年發佈住宅用地出讓公告不能超過3次；及集中組織出讓活動)，房地產市場過快上漲勢頭得到控制，商品房銷售增速有所回落；但房地產開發投資增長仍有韌性，一線城市及大灣區房價仍有不同程度地上漲，重點城市供地「兩集中」政策影響土地供應節奏，成交土地溢價率仍較高。展望下半年，房地產市場需求受調控政策影響，商品房銷售面積增速將繼續回落；房地產開發投資動力減弱，增速將小幅放緩；房價漲幅將趨於穩定；大灣區市場仍將向好，購房需求將帶動成交量穩步上漲。長期來看，中國經濟發展長期向好的基本面未變，房地產開發投資持續保持平穩態勢，將繼續推動中國內地房地產行業的平穩健康發展。

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大灣區或「一核一帶一區」中心城市，將受益於大灣區或「一核一帶一區」的良好發展態勢。通過深圳粵海城、廣州拾桂府等項目的開發建設和管理，戰略性進入珠海、江門、惠州、佛山、中山等大灣區核心城市市場，本集團已與當地政府建立良好的合作關係，搭建專業開發團隊與項目開發運營模式，為多元化方式拿地積累經驗。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，本集團將結合已積累的專業能力、行業經驗，充分發揮省屬國企背景和股東資源優勢，著力推進招拍掛競拍、股東資源協同拓展、對外合作開發、舊改等多元化拿地拓展模式，繼續尋找大灣區優質項目發展機會，積極應對市場拿地競爭激烈的局面；通過加強標準化建設和管理，提效率、降成本，加強品牌塑造與提升，進一步增強產品品質和競爭力；結合市場實際制定靈活有效的行銷策略加速項目銷售去化，有效應對房地產市場調控政策；加快培育發展經營性物業，致力成為「大灣區具有影響力的房地產開發商」，實現本公司長遠穩健發展。

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本公司股東創造更大的回報。

董事的證券權益及淡倉

於2021年6月30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合交易所有限公司(「香港聯交所」)(包括根據《證券及期貨條例》董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(b)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(c)根據《上市規則》附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)知會本公司及香港聯交所如下：

(i) 於本公司之權益及淡倉

董事姓名	身份／ 權益性質	持有普通股 數目	好倉／淡倉	所持 權益概約 百分比 ^(附註)
Alan Howard SMITH	個人	317,273	好倉	0.019%
李君豪	法團	1,000,000	好倉	0.058%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2021年6月30日本公司之已發行股份1,711,536,850股普通股為計算基準。

(ii) 於粵海投資有限公司之權益及淡倉

董事姓名	身份／ 權益性質	持有普通股 數目	好倉／淡倉	所持 權益概約 百分比 ^(附註)
徐叶琴	個人	301,200	好倉	0.005%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2021年6月30日粵海投資有限公司(「粵海投資」)之已發行股份6,537,821,440股普通股為計算基準。

除上述所披露者外，於2021年6月30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期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2021年6月30日，就本公司各董事或最高行政人員所知悉，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

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

附註：

1. 所持權益概約百分比，乃按於2021年6月30日本公司之已發行股份1,711,536,850股普通股為計算基準。
2. 廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)於本公司之應佔權益透過其全資附屬公司粵海控股集團有限公司持有，而後者於本公司之應佔權益透過其附屬公司粵海投資持有。

除上述所披露者外，於2021年6月30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。

企業管治及其他資料

企業管治守則

於截至2021年6月30日止六個月內，本公司一直遵守《上市規則》附錄14所載之《企業管治守則》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。

董事進行的證券交易

本公司採納《上市規則》附錄10所載的《標準守則》作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體徵詢後，所有董事確認彼等於截至2021年6月30日止六個月內均遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事資料的變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，於本回顧期內及截至本報告日期，董事資料變動如下：

- 一 張鈞先生的薪酬已調整為每年人民幣724,550元，另加與表現掛鈎的酌情花紅，自2021年1月1日起生效。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱截至2021年6月30日止六個月之本集團未經審核中期財務資料及本公司之中期報告。此外，本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所乃根據《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱未經審核簡明綜合中期財務資料。

購買、出售及贖回上市證券

於截至2021年6月30日止六個月內，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。

根據《上市規則》第 13.21 條的披露

根據一家銀行(「該銀行」)發出及本公司於 2021 年 2 月 3 日接納的一份貸款融資函件，該銀行已向本公司提供本金 10 億港元為期 360 日的有限期貸款融資(「該貸款融資」)。若(其中包括)下述任何一項事件發生，該銀行可發通知予本公司要求本公司於一個月內全數償還該貸款融資項下的貸款：

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

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

於 2021 年 6 月 30 日，該貸款融資之未償還本金為 10 億港元。

承董事會命
主席
徐叶琴

香港，2021 年 8 月 30 日

中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致粵海置地控股有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第22至42頁的中期財務資料，此中期財務資料包括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」)於2021年6月30日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面損益表、中期簡明綜合權益變動表 and 中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協議的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程式。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2021年8月30日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		6月30日止六個月 2021年 千港元	2020年 千港元
收入	5	2,283,775	1,898,483
銷售成本		(1,197,560)	(1,023,225)
毛利		1,086,215	875,258
其他收益／(虧損)淨額	5	8,053	(1,269)
投資物業公允值收益	10	79,456	1,894,343
銷售及市場推廣費用		(199,575)	(76,531)
管理費用		(127,545)	(62,341)
經營溢利		846,604	2,629,460
財務收入	6	16,860	11,606
融資成本	6	(57,420)	(21,960)
融資成本淨額		(40,560)	(10,354)
除稅前溢利	7	806,044	2,619,106
所得稅支出	8	(486,237)	(878,226)
本期溢利		319,807	1,740,880
歸屬於：			
本公司持有者		333,355	1,736,811
非控股權益		(13,548)	4,069
		319,807	1,740,880
每股盈利			
基本及攤薄	9	19.48 港仙	101.48 港仙

第28至42頁的附註構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合全面損益表

截至2021年6月30日止六個月

	未經審核	
	6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
本期溢利	319,807	1,740,880
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)：		
境外業務貨幣轉換產生之匯兌差異	85,790	(109,491)
本期全面收益合計	405,597	1,631,389
本期全面收益歸屬於：		
本公司持有者	382,003	1,629,401
非控股權益	23,594	1,988
	405,597	1,631,389

第28至42頁的附註構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合資產負債表

2021年6月30日

	附註	未經審核 2021年 6月30日 千港元	經審核 2020年 12月31日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		37,322	40,726
在建工程		55,981	48,692
使用權資產		7,301	10,484
無形資產		22,968	23,319
投資物業	10	6,494,335	5,953,642
遞延稅項資產		489,584	393,045
非流動資產合計		7,107,491	6,469,908
流動資產			
已竣工持有待售物業		1,981,044	3,111,389
發展中持有待售物業		17,523,579	5,284,351
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項		638,071	3,198,422
可收回稅項		232,334	-
合約資產		102,165	54,645
受限制銀行存款	11	772,749	96,681
現金及現金等值項目	11	3,637,445	2,647,323
流動資產合計		24,887,387	14,392,811
總資產值		31,994,878	20,862,719
負債			
流動負債			
應付賬項及票據	12	(222,235)	(101,213)
其他應付款項、應計負債及撥備		(3,067,269)	(1,371,635)
合約負債		(3,512,422)	(2,106,881)
租賃負債		(4,821)	(6,542)
應付稅項		(1,806,889)	(1,468,852)
應付股息		(26,187)	-
銀行貸款	13	(1,255,983)	(735,152)
同系附屬公司貸款	19(c)	(481,081)	(475,280)
流動負債合計		(10,376,887)	(6,265,555)
流動資產淨值		14,510,500	8,127,256
總資產減流動負債		21,617,991	14,597,164

簡明綜合資產負債表 (續)

2021年6月30日

	附註	未經審核 2021年 6月30日 千港元	經審核 2020年 12月31日 千港元
非流動負債			
銀行及其他貸款	13	(4,545,986)	(1,941,119)
同系附屬公司貸款	19(c)	(5,613,335)	(4,610,216)
最終控股公司貸款	19(c)	(2,093,536)	–
非控股權益貸款	19(c)	(377,365)	–
租賃負債		(2,467)	(4,209)
遞延稅項負債		(890,277)	(1,071,175)
其他應付款		(15,307)	(15,134)
非流動負債合計		(13,538,273)	(7,641,853)
負債總值		(23,915,160)	(13,907,408)
資產淨值		8,079,718	6,955,311
權益			
歸屬於本公司持有者			
股本	14	171,154	171,154
儲備		7,019,125	6,664,629
非控股權益		7,190,279	6,835,783
		889,439	119,528
權益合計		8,079,718	6,955,311

第28至42頁的附註構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	未經審核 歸屬於本公司持有者										
	已發行 股本	股份 溢價賬*	資本 儲備*	物業重估 儲備*	企業發展 基金*	儲備 基金*	外匯波動 儲備*	保留 溢利*	合計	非控股 權益	權益 合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2020年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	218,085	(146,505)	2,811,485	4,763,849	106,161	4,870,010
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,736,811	1,736,811	4,069	1,740,880
本期其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(107,410)	-	(107,410)	(2,081)	(109,491)
本期全面(虧損)/收益合計	-	-	-	-	-	-	(107,410)	1,736,811	1,629,401	1,988	1,631,389
於2020年6月30日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	218,085	(253,915)	4,548,296	6,393,250	108,149	6,501,399
於2021年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	291,237	243,507	4,420,255	6,835,783	119,528	6,955,311
本期溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	333,355	333,355	(13,548)	319,807
本期其他全面收益	-	-	-	-	-	-	48,648	-	48,648	37,142	85,790
本期全面收益合計	-	-	-	-	-	-	48,648	333,355	382,003	23,594	405,597
與持有者(以持有者身份)的交易:											
收購附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	746,317	746,317
與一非控股權益的交易(附註)	-	-	(1,320)	-	-	-	-	-	(1,320)	-	(1,320)
提供股息	-	-	-	-	-	-	-	(26,187)	(26,187)	-	(26,187)
於2021年6月30日	171,154	1,688,606	12,504	6,984	216	291,237	292,155	4,727,423	7,190,279	889,439	8,079,718

* 該等儲備賬目於簡明綜合資產負債表內構成綜合儲備7,019,125,000港元。

附註：該金額來自於收購一間子公司的額外權益，不會導致本集團的控制權發生變化。

第28至42頁的附註構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		6月30日止六個月	
		2021年 千港元	2020年 千港元
經營業務所得之現金流量			
經營業務(使用)/產生之淨現金	18	(3,245,313)	555,899
已收利息		16,872	11,714
已付利息		(220,627)	(62,126)
已付中國稅項		(679,837)	(250,323)
經營業務所得現金(流出)/流入淨額		(4,128,905)	255,164
投資業務所得之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(1,149)	(4,340)
添置在建工程		(6,712)	(33,780)
添置投資物業		(359,629)	(157,203)
添置無形資產		-	(9,378)
收購附屬公司		(537,719)	-
投資業務現金流出淨額		(905,209)	(204,701)
融資活動所得之現金流量			
支取銀行及其他貸款		3,089,139	429,815
同系附屬公司貸款之增加		947,236	972,048
最終控股公司貸款之增加		2,087,613	-
欠非控股權益款項之減少		(157,407)	(22,092)
非控股權益貸款之增加		23,967	-
租賃款項內之本金		(3,441)	(4,388)
融資活動現金流入淨額		5,987,107	1,375,383
現金及現金等值項目之淨增加			
期初現金及現金等值項目		2,647,323	1,001,458
外幣匯率變動影響淨額		37,129	(33,524)
期末現金及現金等值項目	11	3,637,445	2,393,780

第28至42頁的附註構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料附註

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之有限責任公司。本公司之主要營業地點位於香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓。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，一間於中華人民共和國(「中國」)成立之公司。

於本期，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。

2 編製基準

本截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄16之披露規定及香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

除於截至2021年12月31日止財務年度生效的新修訂準則外，本集團所採用的會計政策與該等截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，並已於該等年度財務報表中描述。

(i) 本集團採納的新修訂準則

本集團已採納以下新修訂準則，該準則自2021年1月1日起始的財務年度實施。

香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第4號、
香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第16號(修訂本)

利率基準改革 — 第二階段(修訂本)

本集團已評估採納該新修訂準則的影響，該新修訂準則對本集團的業績並無任何重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2 編製基準(續)

(ii) 於本期末生效且本集團無提早採納的新準則、經修訂準則、指引及詮釋

本集團無提早採納以下於本期已頒佈但未生效的新準則、經修訂準則、指引及詮釋：

		自會計期起始日 或以後生效
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	2021年6月30日之後與 2019冠狀病毒病疫情相關的 租金減免	2021年4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
會計指引第5號(修訂版) 年度改進項目	共同控制合併之會計法 2018年至2020年香港財務報告 準則年度改進	2022年1月1日 2022年1月1日
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第17號 (修訂本)	保險合約 香港財務報告準則第17號之修訂本	2023年1月1日 2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本) 香港詮釋第5號(2020年)	流動和非流動負債的分類(修訂本) 財務報表之呈列 – 借款人對載有 按求償還條文的定期貸款分類	2023年1月1日 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)	投資者及其聯營或合營企業之間 出售或分配資產	待定

本集團將採納該等新準則、經修訂準則、指引及詮釋及本集團正在評估對財務報表的影響。

3 重大會計估算

編製中期財務資料需要管理層作出影響採用會計政策及資產與負債、收入與費用匯報金額的判斷、估算及假設。實際結果可能與該等估算有差異。

於編製本簡明綜合中期財務報表時，董事已考慮因環球2019冠狀病毒病疫情大流行引起的現時及潛在影響。於編製本簡明綜合中期財務報表時，本集團已基於其對已知悉的環境及情況作假設及估算。鑑於前所未有的宏觀情況，實際結果可能與該等假設及估算有重大差異。董事將對2019冠狀病毒病疫情的持續發展可能引起環球金融市場及經濟的進一步波動及不確定性保持警覺及審慎行事，並將採取必要的措施應對由此引起的影響。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 重大會計估算(續)

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層對於採用本集團的會計政策及不確定性估算主要來源而作出的重大判斷與截至2020年12月31日止年度綜合財務報表所採用者相同。

4 經營分部資料

從管理角度考慮，本集團基於其產品及活動規劃業務單元，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／(虧損)。除財務收入及融資成本於計量中予以剔除外，經調整除稅前溢利／(虧損)與本集團除稅前溢利／(虧損)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。

於本期及上年同期並無錄得各分部間的交易。

	截至2021年6月30日止六個月		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部收入：			
銷售予外界客戶	2,283,775	-	2,283,775
分部業績	867,138	(20,534)	846,604
調節：			
財務收入			16,860
融資成本			(57,420)
除稅前溢利			806,044

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

4 經營分部資料 (續)

	截至2020年6月30日止六個月		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部收入：			
銷售予外界客戶	1,898,483	-	1,898,483
分部業績	2,651,054	(21,594)	2,629,460
調節：			
財務收入			11,606
融資成本			(21,960)
除稅前溢利			2,619,106

	於2021年6月30日		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部資產	31,415,437	89,857	31,505,294
調節：			
未分配資產			489,584
資產總計			31,994,878
分部負債	(22,015,722)	(1,009,161)	(23,024,883)
調節：			
未分配負債			(890,277)
負債總計			(23,915,160)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4 經營分部資料(續)

	於2020年12月31日		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部資產	20,417,322	52,352	20,469,674
調節： 未分配資產			393,045
資產總計			20,862,719
分部負債	(12,797,805)	(38,428)	(12,836,233)
調節： 未分配負債			(1,071,175)
負債總計			(13,907,408)

5 收入及其他收益／(虧損)淨額

收入及其他收益／(虧損)淨額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 千港元
收入		
來自客戶合約：		
– 按某一時點列賬的物業銷售	2,273,904	1,890,703
來自其他來源：		
– 租金收入	9,871	7,780
	2,283,775	1,898,483
其他收益／(虧損)淨額		
匯兌收益／(虧損)淨額	4,486	(1,612)
沒收銷售訂金	1,308	–
其他	2,259	343
	8,053	(1,269)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 財務收入／(融資成本)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 千港元
財務收入		
– 銀行利息收入	16,860	11,606
融資成本		
– 銀行貸款利息支出	94,055	47,678
– 其他貸款利息支出	225,340	33,745
– 其他	486	451
融資成本合計	319,881	81,874
減：於物業發展項目資本化金額	(262,461)	(59,914)
本期融資成本列支合計	57,420	21,960

截至2021年6月30日止六個月，適用於借入用於物業發展的貸款資本化年利率介乎1.99%至6.50%（截至2020年6月30日止六個月：4.35%至4.90%）之間。

7 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(列入)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 千港元
物業銷售成本	1,197,509	1,021,006
折舊	9,392	11,537
匯兌(收益)／虧損淨額	(4,486)	1,612
佣金支出	97,241	38,475
僱員成本：		
– 薪酬及薪金	248,053	50,636
– 公積金供款	28,687	3,477
– 已沒收供款	–	(23)
	276,740	54,090
減：於物業發展項目資本化金額	(210,565)	(16,040)
本期僱員成本列支合計	66,175	38,050

8 所得稅支出

因本集團本期在香港無產生任何應課稅溢利，故無作出香港利得稅撥備(截至2020年6月30日止六個月：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。中國的企業所得稅率為25%。

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。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 千港元
本期所得稅		
– 中國稅項	238,311	175,481
中國大陸土地增值稅	532,318	456,400
遞延所得稅	(284,392)	246,345
	486,237	878,226

9 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期盈利及本期已發行普通股數1,711,536,850股(截至2020年6月30日止六個月：1,711,536,850股)計算得出。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團並無潛在具攤薄效應之已發行股份。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 投資物業

	已竣工 投資物業 公允值 千港元 (附註a)	發展中 投資物業 公允值 千港元 (附註a)	發展中 投資物業 成本 千港元	合計 千港元
2021年				
於2021年1月1日	472,476	5,481,166	–	5,953,642
添置	–	383,666	–	383,666
收購一間附屬公司	8,088	–	–	8,088
投資物業公允值(虧損)/收益	(11,443)	90,899	–	79,456
匯兌差異	5,399	64,084	–	69,483
於2021年6月30日	474,520	6,019,815	–	6,494,335
2020年				
於2020年1月1日	481,762	1,456,771	1,002,840	2,941,373
添置	–	201,812	–	201,812
自以成本列賬的發展中投資物業 轉撥至以公允值列賬的發展中 投資物業(附註b)	–	969,060	(969,060)	–
轉撥至在建工程	–	–	(33,780)	(33,780)
投資物業公允值(虧損)/收益	(41,489)	1,935,832	–	1,894,343
匯兌差異	(8,911)	(66,036)	–	(74,947)
於2020年6月30日	431,362	4,497,439	–	4,928,801

於2021年6月30日，發展中投資物業之公允值4,464,126,000港元(2020年12月31日：4,323,483,000港元)已抵押予銀行為本集團附屬公司銀行貸款作抵押(附註13)。

附註：

- (a) 於2021年6月30日，本集團的已竣工投資物業及發展中投資物業經永利行評值顧問有限公司(一位獨立專業合資格估值師)重估為6,494,335,000港元(2020年12月31日：5,953,642,000港元)。
- (b) 發展計劃已大致完成，粵海城項目南部土地於2020年1月從政府當局獲得相關建設許可證及於2020年第二季度大致完成若干主要建築合同，於2020年6月30日，本集團得出的結論為其公允值969,060,000港元能可靠地計量，因此將該等物業自成本模型轉撥至公允值模型。其相應的公允值收益1,890,413,000港元已列入截至2020年6月30日止期間的綜合損益表。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

11 受限制銀行存款及現金及現金等值項目

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
現金及銀行結存	4,360,636	2,704,980
在存款時於三個月到期之定期存款	49,558	39,024
	4,410,194	2,744,004
減：受限制銀行存款(附註)	(772,749)	(96,681)
現金及現金等值項目	3,637,445	2,647,323

附註：於2021年6月30日餘額約772,564,000港元(2020年12月31日：96,499,000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。

12 應付賬款及票據

應付賬款不帶利息，而應付票據則帶利息。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：

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
未逾期	217,042	29,705
一至三個月	946	2,048
超過三個月	4,247	69,460
	222,235	101,213

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 銀行及其他貸款

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
銀行貸款 – 已抵押	4,309,592	2,676,271
銀行及其他貸款 – 無抵押	1,492,377	–
	5,801,969	2,676,271
銀行及其他貸款償還期限如下：		
不超過1年	1,255,983	735,152
超過1年但不超過2年	613,581	84,331
超過2年但不超過5年	3,560,026	1,672,043
超過5年	372,379	184,745
	5,801,969	2,676,271
減：流動部分	(1,255,983)	(735,152)
非流動部分	4,545,986	1,941,119

銀行及其他貸款以下列已抵押資產作抵押：

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
投資物業(附註10)	4,464,126	4,323,483
已竣工持有待售物業	–	72,531
發展中持有待售物業	4,636,704	1,351,819
抵押銀行存款(附註)	–	–
	9,100,830	5,747,833

附註：

根據相關的銀行貸款協議，銀行貸款金額為883,323,000港元(2020年12月31日：879,268,000港元)由抵押銀行存款賬戶作抵押。於2021年6月30日，該指定銀行賬戶並無現金及銀行存款(2020年12月31日：無)。

上述抵押銀行貸款4,309,592,000港元(2020年12月31日：2,676,271,000港元)中的1,366,423,000港元(2020年12月31日：712,920,000港元)以附屬公司的股權作抵押。

抵押銀行貸款4,309,592,000港元(2020年12月31日：2,676,271,000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2021年6月30日，本集團銀行貸款的加權平均有效利率約為年息4.01%(2020年12月31日：4.59%)。

銀行貸款的帳面值與其公允值相若，並均以人民幣計值。

14 股本

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 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

15 資產收購

於2021年1月，本集團自本公司的最終控股股東廣東粵海控股集團有限公司收購(i)江門粵海置地有限公司(「江門粵海」)51%權益，代價人民幣9.54億元(其中3.06億元承擔51%的股東貸款)；及(ii)惠陽粵海房產發展有限公司及其子公司(統稱「惠陽粵海」)100%權益，代價人民幣2.74億元。

根據香港財務報告準則第3號(修訂版)「業務合併」的修訂，管理層將收購作為資產和負債的收購入帳，該修訂要求收購成本在其收購日的相對公允值的基礎概述如下：

	江門粵海 收購日賬面值		惠陽粵海 收購日賬面值	
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元
物業、廠房及設備	548	657	527	632
投資物業	-	-	6,749	8,088
已竣工持有待售物業	-	-	4,260	5,105
發展中持有待售物業	1,843,839	2,209,657	195,425	234,197
預付款項、按金及其他應收款項	36,650	43,921	736	882
現金及現金等值項目	61,671	73,907	72,224	86,553
遞延稅項資產	972	1,165	969	1,161
其他應付款項、應計負債及撥備	(72,739)	(87,170)	(7,092)	(8,499)
股東貸款	(600,000)	(719,040)	-	-
非控股權益	(622,761)	(746,317)	-	-
股權現金代價	648,180	776,780	273,798	328,119
本期已支付現金代價	194,453	233,034	82,139	98,435
應付現金代價	453,727	543,746	191,659	229,684
	648,180	776,780	273,798	328,119

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 承擔

本集團於報告期末有以下資本性承擔：

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
已訂約但未列賬： 發展中物業支出	5,283,181	1,660,694

17 擔保

於2021年6月30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2021年6月30日，本集團提供有關該等擔保的金額為1,072,857,000港元(2020年12月31日：1,087,082,000港元)。

18 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務(使用)/產生之現金淨額調節表

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 千港元
除稅前溢利	806,044	2,619,106
調整：		
攤銷	616	473
拆舊	9,392	11,537
匯兌(收益)/虧損淨額	(4,486)	1,612
財務收入	(16,860)	(11,606)
融資成本	57,420	21,960
投資物業公允值收益	(79,456)	(1,894,343)
營運資金變動前之經營溢利	772,670	748,739
已竣工持有待售物業之減少/(增加)	1,167,764	(1,276,657)
發展中持有待售物業之(增加)/減少	(9,437,893)	2,049,819
受限制銀行存款之(增加)/減少	(673,054)	141,343
應付賬項及票據之增加	119,525	340
合約負債之增加/(減少)	1,377,518	(746,719)
其他營運資金變動	3,428,157	(360,966)
經營業務(使用)/產生之淨現金	(3,245,313)	555,899

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 相關人士交易

- (a) 除於本簡明綜合中期財務資料別處披露的相關人士資料及交易外，下列為本集團與其相關人士於日常業務過程中訂立的重大相關人士交易概要。

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 千港元	2020年 千港元
支付租賃支出予一間同系附屬公司	(i)	(3,252)	(1,626)
支付顧問費予一間同系附屬公司	(ii)	(1,203)	(938)
支付物業管理費予同系附屬公司	(iii)	(18,621)	(3,685)
支付利息支出予同系附屬公司	(iv)	(154,352)	(33,745)
支付利息支出予最終控股公司	(v)	(42,695)	—
支付委託管理服务費予一間同系附屬公司	(vi)	(2,487)	—

附註：

- (i) 租金根據本集團與一間同系附屬公司所訂立的協議條款支付。
- (ii) 該顧問費根據本集團與一間同系附屬公司所訂立的協議條款支付。
- (iii) 該物業管理費根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。
- (iv) 利息支出按年利率4.00%至4.75%計算(截至2020年6月30日止六個月：年利率4.35%至4.75%)。
- (v) 利息支出按年利率4.75%計算(截至2020年6月30日止六個月：無)。
- (vi) 該委託管理服务費根據本集團與一間同系附屬公司所訂立之協議條款支付。
- (b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 千港元
短期僱傭福利	7,430	2,625
僱傭後福利	962	222
關鍵管理人員報酬合計	8,392	2,847

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

19 相關人士交易 (續)

(c) 與相關人士之未結算餘額：

	附註	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
應收最終控股公司款項	(i)	841	832
應收同系附屬公司款項	(i)	5,450	2,830
應付中間控股公司款項	(i)	(375)	(258)
應付同系附屬公司款項	(i)	(791,977)	(4,663)
應付非控股權益款項	(i)	–	(156,067)
一間同系附屬公司短期貸款	(ii)	(481,081)	(475,280)
同系附屬公司長期貸款	(ii)	(5,613,335)	(4,610,216)
最終控股公司長期貸款	(iii)	(2,093,536)	–
非控股權益長期貸款	(iv)	(377,365)	–
		(9,357,669)	(5,246,484)

附註：

- (i) 該款項包括附註 15 披露的因收購惠陽粵海及江門粵海而應付代價人民幣 645,386,000 元 (相當於截至 2021 年 6 月 30 日的 775,625,000 港元) 為無抵押、按年利率 4.35% 計算利息及於 2022 年 1 月償還；餘下的款項為無抵押、不計利息及按要求還款。
- (ii) 一間同系附屬公司短期貸款為無抵押，按年利率 4.35% 計算利息及於一年內償還。
- 同系附屬公司長期貸款為無抵押，按年利率介乎 4.00% 至 4.75% 計算利息及於五年內償還。
- (iii) 最終控股公司長期貸款為無抵押，按年利率 4.75% 計算利息及於三年內償還。
- (iv) 非控股權益長期貸款為無抵押，按年利率介乎 4.75% 至 6.50% 計算利息及於三年內償還。

20 財務風險管理及金融工具

(a) 財務風險因素

本集團的活動面對不同的財務風險：市場風險(包括外幣風險及公允值利率風險)、信貸風險及資金流動風險。

本簡明綜合中期財務資料無包括所有年度財務報表規定的財務風險管理資訊及披露。因此，應與於2020年12月31日本集團之年度財務報表一併閱讀。

自2020年12月31日止年度起，風險管理政策並無變更。

(b) 公允值估算

於2021年6月30日及2020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。

(c) 本集團的估值程序

管理層已評估現金及現金等值項目、受限制銀行存款、包括在存款及其他應收款項中的金融資產、包括在應付賬款、其他應付款項、應計負債及撥備中的金融負債的公允值約相等於其賬面值，主要因該等工具有較短的屆滿期。

本集團財務部由財務經理領導，負責決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變動及確定應用於估值的主要來源資料。估值由財務總監審閱及審批。因應中期及年度財務報告，估值過程及結果每年兩次在審核委員會上討論。



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