



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



中期報告 2019
INTERIM REPORT

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	14
主要股東權益	15
企業管治及其他資料	16
中期財務資料審閱報告	17
簡明綜合中期財務資料	
簡明綜合損益表.....	18
簡明綜合全面損益表.....	19
簡明綜合資產負債表.....	20
簡明綜合權益變動表.....	22
簡明綜合現金流量表.....	23
簡明綜合中期財務資料附註.....	24

公司資料

(於2019年8月22日)

董事會

非執行董事

侯外林(主席)

執行董事

趙春曉(行政總裁)

李偉強

吳明揚

曾奕

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

侯外林(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

李偉強

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

網址

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

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

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 HM11

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6月30日止六個月		
	2019年	2018年	變化
收入，千港元	464,151	10,423	+4,353.1%
毛利，千港元	119,628	10,182	+1,074.9%
歸屬於本公司所有者(虧損)/溢利，千港元	(33,891)	62,404	不適用
每股基本(虧損)/盈利，港仙	(1.98)	3.65	不適用

	於2019年 6月30日		
	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日	變化
流動比率	3.2倍	3.6倍	-11.1%
負債比率 ¹	33.2%	36.0%	-2.8 百分點
總資產值，百萬港元	10,673	10,648	+0.2%
每股資產淨值 ² ，港元	2.61	2.65	-1.5%
僱員人數	253	261	-3.1%

註：

1. 負債比率 = (帶息負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值
2. 每股資產淨值 = 歸屬於本公司所有者之權益 ÷ 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。目前，本集團主要在深圳市持有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、在越秀區持有拾桂府項目及在荔灣區持有寶華軒項目。

根據中華人民共和國（「中國」）國家統計局的資料，2019年上半年國內生產總值初步統計數據，與上年同期比較，增幅約6.3%，國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約8.8%。根據2019年6月份70個大中城市新建商品住宅價格指數，與2018年6月份比較，廣州市新建住宅價格指數增幅約10.5%，深圳市新建住宅價格指數增幅約1.3%。

今年上半年，面對錯綜複雜的內外部環境，管理層堅持穩中求進工作總基調，按照「保質、保量、保工期」的要求紮實推進粵海城項目建設任務。對標房地產行業標杆著力提升能力建設，積極協同內外資源，挖掘粵港澳大灣區（「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。利用好香港、內地兩個資本市場，做好資金短期、中期和長期謀劃，保障本集團業務良性發展。

業績

於本回顧期內，本集團綜合收入約4.64億港元（2018年6月30日止六個月：1,042萬港元），較上年同期增加約43.5倍。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。於本回顧期內，本集團錄得歸屬於本公司持有者虧損約3,389萬港元（2018年6月30日止六個月：溢利6,240萬港元）。

除上述銷售持有待售物業總樓面面積增加外，與上年同期比較，影響本集團於本回顧期業績的主要因素包括：

- (a) 本集團於2017年因出售若干物業計提了土地增值稅。於2018年上半年，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。於2019年上半年無就該物業項目錄得任何土地增值稅回撥；

管理層之討論及分析 (續)

業績 (續)

- (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2,420萬港元。自2018年7月起本集團借入了帶息貸款以支持其業務發展，因此於2019年上半年錄得自該等貸款產生並列支綜合損益表的利息支出約4,032萬港元(2018年6月30日止六個月：無)；
- (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，銷售及市場推廣費用增加約2,303萬港元；及
- (d) 本集團於2019年上半年錄得匯兌收益淨額約1,217萬港元(2018年6月30日止六個月：13萬港元)。匯兌收益淨額增加的主要原因是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。

本公司董事會(「董事會」)決議不宣派截至2019年6月30日止六個月之中期股息(2018年6月30日止六個月：無)。

業務回顧

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，該項目的土地總面積約66,526平方米(「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，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。

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米和300米的寫字樓，以及一個橫跨北部及南部土地總樓面面積超過10萬平方米的購物中心。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

粵海城項目 (續)

於本回顧期內，本集團加快推進粵海城項目開發建設，項目首期興建中的物業已全部結構封頂，正按計劃推進機電安裝、幕牆施工、公共部份裝修、市政道路等專業工程施工；項目第二期北部及南部土地正在展開基坑支護施工及土石方開挖。粵海城項目首期物業已於2018年12月取得預售許可證及開始預銷。於本回顧期內，本集團成功舉辦粵海城項目發佈會，廣泛邀請行業、產業等目標客戶參加，進一步向市場推廣粵海城項目，樹立良好品牌形象。

在粵海城項目招商方面，本集團與國家級要素市場上海鑽石交易所簽訂了深化戰略合作協議，將就鑽石的展示、保稅交易、創新設計、配套服務以及國際行業文化交流等方面展開密切合作，聯手打造上海鑽石交易所在華南地區的會員單位服務新平台。同時，完成購物中心商業定位，與超市、影院等主力店進行洽談，夯實主力店招商基礎。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、未來招商、營運管理等各方面提供諮詢服務。

此外，圍繞項目珠寶產業主題的需求，本集團持續完善客戶資料庫，繼續積極擴大潛在客戶數量，亦與多家產業資源平台簽訂了戰略合作框架協議，並啟動了項目保險箱庫房的規劃工作，開展引入寫字樓新型業態的策劃、研究工作及與有關運營單位溝通。通過與項目相關產業資源的廣泛接洽、合作交流，持續優化項目產品組合，突顯項目競爭優勢。

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)	本回顧期已簽約 總樓面面積約數 (平方米)	本集團		預計竣工 備案日期
					所佔權益	項目進度	
西北部土地	商務公寓/商業	16,680	116,000	4,991	100%	已封頂，正進行裝修等 工程施工	2020年
北部土地	商業/寫字樓/商場	33,802	146,551	不適用	100%	已展開基坑支護施工及 土石方開挖	2022年 下半年
南部土地	寫字樓/商場	16,044	199,500	不適用	100%		2023年

*註：包括(1)地下商業總樓面面積30,000平方米；及(2)公用面積。

於2019年6月30日，粵海城項目累計發展成本及直接費用約40.89億港元(2018年12月31日：38.27億港元)，於本回顧期內增加淨額約2.62億港元。

拾桂府項目及寶華軒項目

本集團於2018年7月完成收購廣東粵海房地產開發有限公司(「廣粵房」)100%權益，廣粵房持有拾桂府項目及寶華軒項目。拾桂府項目總樓面面積約119,267平方米，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。

拾桂府項目商業物業已啟動全面招商，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2019年6月30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2,910平方米。目前，本集團按計劃推進各項招商運營、試業籌備、商鋪交付工作。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

拾桂府項目及寶華軒項目 (續)

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)		本集團所佔權益
			本回顧期	累計	本回顧期	累計	
拾桂府	住宅	65,636	6,198	10,607	4,440	7,383	100%
寶華軒	住宅	3,884	—	3,582	102	3,456	100%

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單位及車位可供出售。

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)		本集團所佔權益
			本回顧期	累計	本回顧期	累計	
如英居	住宅	94,617	2,083	91,350	2,816	89,759	80%
如英居	車位	8,052	224	3,870	207	3,780	80%

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)已包括其發展成本及收購交割日的公允值增值。

管理層之討論及分析(續)

財務回顧

主要財務指標

	註	6月30日止六個月		變化
		2019年	2018年	
歸屬於本公司所有者(虧損)/溢利， 千港元		(33,891)	62,404	不適用
股本回報率，%	1	(0.75%)	1.38%	不適用

		2019年		變化
		6月30日	2018年 12月31日	
資產淨值，億港元		46.01	46.60	-1.3%

註：

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

於2019年上半年，本集團錄得歸屬於本公司所有者虧損，主要因來自物業銷售產生的毛利未能覆蓋各項費用，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

於本回顧期內，本集團錄得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利息收入及收益合共約470萬港元(2018年6月30日止六個月：2,890萬港元)，較上年同期減少約83.7%，利息收入及收益減少主要因本集團的可用資金減少。

於2019年上半年，本集團錄得銷售及市場推廣費用約3,079萬港元(2018年6月30日止六個月：777萬港元)，較上年同期增加約296.3%，銷售及市場推廣費用增加的主要原因是粵海城項目及拾桂府項目展開了若干銷售及市場推廣活動。本集團2019年上半年管理費用約5,018萬港元(2018年6月30日止六個月：4,094萬港元)，較上年同期增加約22.6%，主要原因是承擔2018年7月收購的廣粵房的管理費用及因營業額增加產生較多的稅金及附加徵費。

於本回顧期內，本集團借入貸款用於業務發展，並錄得來自帶息貸款的融資成本約6,540萬港元，融資成本其中約2,508萬港元已資本化及餘下約4,032萬港元列支損益表。於上年同期，本集團無借入任何銀行貸款，並無錄得融資成本。

管理層之討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

資本性開支

於2019年上半年，本集團支付的資本性開支約6,510萬港元(2018年6月30日止六個月：5,516萬港元)，較上年同期增加約18.0%，本期資本性開支主要用於興建粵海城項目投資物業。

財務資源及資金流動性

於2019年6月30日，歸屬於本公司持有者之權益約44.7億港元(2018年12月31日：45.4億港元)，較2018年底減少約1.5%。按2019年6月30日已發行股份的數目計算，本期末歸屬於本公司持有者之每股資產淨值約2.61港元(2018年12月31日：每股2.65港元)，較2018年底減少約1.5%。

於2019年6月30日，本集團現金及現金等值項目合共約7.73億港元(2018年12月31日：8.36億港元)，較去年底減少約7.5%。現金及現金等值項目減少主要由於本回顧期內本集團償還了若干銀行貸款。

本集團於2019年6月30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)資金分佈為人民幣約佔90.9%、美元約佔8.9%及港元約佔0.2%。2019年上半年經營業務現金流入淨額約2.06億港元(2018年6月30日止六個月：經營業務現金流出淨額4,803萬港元)。

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2019年6月30日，本集團向若干銀行及本公司一間同系附屬公司借入貸款合共約23.02億港元(2018年12月31日：25.12億港元)，負債比率¹約33.2%(2018年12月31日：36.0%)。於2019年6月30日，本集團帶息負債的加權平均有效利率約為年息5.12%(2018年12月31日：5.11%)。於2019年6月30日，本集團未動用銀行及其他貸款授信額度合共為人民幣7.50億元(相等於約8.53億港元)。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。

資產抵押及或然負債

於2019年6月30日，本集團將若干物業資產約31.19億港元和廣粵房全部股本抵押以獲得若干銀行貸款；以及銀行存款4,211萬港元作為若干工程合同出具銀行保函的抵押品。此外，於2019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5.15億港元(2018年12月31日：3.70億港元)的擔保(詳情請參閱本中期財務資料附註16)。除上述者外，本集團於2019年6月30日並無錄得任何其他重大或然負債。

¹ 負債比率 = (帶息負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值



管理層之討論及分析 (續)

風險及不確定因素

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。雖然中美貿易摩擦增加了外部不確定性，使國內外形勢更加複雜化，但是上半年中國國民經濟實現了6.3%的增長速度，保持了總體平穩、穩中有進的發展態勢，中美貿易摩擦對中國影響仍然可控。在房地產行業「房住不炒」的定位和「穩預期、控風險」的政策基調下，房地產市場整體呈現平穩回落態勢。目前本集團持有的物業項目均位於一線城市，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6月30日，本集團未償還帶息貸款合共約23.02億港元。

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於各報告期末物業所在地的物業市場價格所影響。有關的投資物業以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項目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。

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例及法規，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。

管理層之討論及分析 (續)

環境、社會及管治政策和表現 (續)

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，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，亦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。

本公司編製並於2019年6月發佈了2018年環境、社會及管治報告。該報告概述了本集團於2018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，本集團現正檢討優化環境、社會及管治的管理架構，提升環境、社會及管治的質素。

人力資源

於2019年6月30日，本集團合共僱用253名(2018年12月31日：261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

2019年上半年，中國政府繼續堅持「房住不炒」的定位，堅持「穩預期、控風險」的政策基調，繼續加強因城施策、分類指導，實行差別化調控，穩定房地產市場，房地產市場價格總體穩中有升，一線及熱點二線城市市場需求有所釋放，部份城市逐步加大推地力度，土地競拍熱度有所回溫。今年4月以來，住房和城鄉建設部對部份地價、房價波動較大的城市進行了預警提示。預期中國政府對房地產市場的調控政策依然不會放鬆，調控政策的連續性、穩定性將保持或更加強化，熱點城市調控政策預計將持續從嚴。



管理層之討論及分析 (續)

展望 (續)

中國仍處於並將長期處於重要戰略發展機遇期，發展擁有足夠的韌性、巨大的潛力，經濟長期向好的態勢不會改變。隨著大灣區建設進一步推進，大灣區規劃綱要和相關政策進一步落實，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等項目均位於大灣區核心區域，亦將受益於大灣區的良好發展態勢。粵海城項目發展潛力巨大，本集團將投入適當的資源建設該項目以創造及釋放該項目的價值。粵海城項目首期發展物業的預售以及拾桂府項目、寶華軒項目、如英居項目的持續銷售也將繼續為本集團業績提供貢獻。

本集團對中國內地一線城市房地產行業的發展前景審慎樂觀。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。通過粵海城項目的開發建設，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信息，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，我們將準確把握政府和行業政策，加強內外部資源協同合作，研究行業新興業務，積極探索合作開發等各類獲取土地資源的模式，多措並舉獲取優質土地資源，積極尋找業務發展機會：一方面，積極考慮並研究在中國內地一、二線城市複製成熟模式並發展新項目；另一方面，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股東創造更大的回報。

董事的證券權益及淡倉

於2019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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《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6月30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)
趙春曉	個人	582,170	好倉	0.009%
李偉強	個人	1,927,160	好倉	0.029%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2019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2019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、相關股份及債券擁有任何權益或淡倉而須：(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《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，致使本公司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		所持權益概約 百分比 ^(附註1)
		股份數目	好倉/淡倉	
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6月30日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。
2. 廣東粵海控股集團有限公司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2019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2019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，以及(在適當時)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，本公司所有董事確認彼等於截至2019年6月30日止六個月內均遵照《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2018年年報至本報告刊發日期期間，須予披露之董事資料變動如下：

- 趙春曉女士自2019年6月25日起不再擔任廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)及粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)的行政總監。彼於2019年6月27日起獲委任為香港粵海的副總經理，不再擔任香港粵海的常務董事。
- 李偉強先生自2019年6月27日起不再擔任香港粵海的常務董事。
- 吳明場先生自2019年6月27日起不再擔任香港粵海的常務董事。
- 曾奕先生自2019年6月25日起獲委任為粵海控股及香港粵海的總經理助理，不再擔任粵海控股及香港粵海的戰略發展總監。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱截至2019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，本公司之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已審閱上述未經審核中期財務資料。

購買、出售及贖回上市證券

於截至2019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、出售或贖回本公司任何於香港聯交所上市的證券。

承董事會命
主席
侯外林

香港，2019年8月22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18至44頁的中期財務資料，該中期財務資料包括粵海置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於2019年6月30日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面損益表、簡明綜合權益變動表和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」擬備及列報該中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該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序。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，2019年8月22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

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合損益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	未經審核 6月30日止六個月	
		2019年 千港元	2018年 千港元
收入	5	464,151	10,423
銷售成本		(344,523)	(241)
毛利		119,628	10,182
其他收入	5	—	24,333
其他收益／(虧損)淨額	5	17,008	(673)
銷售及市場推廣費用		(30,794)	(7,767)
管理費用		(50,180)	(40,941)
經營溢利／(虧損)		55,662	(14,866)
財務收入	6	4,704	4,569
融資成本	6	(40,517)	—
(融資成本)／財務收入淨額		(35,813)	4,569
除稅前溢利／(虧損)	7	19,849	(10,297)
所得稅(支出)／抵免	8	(47,242)	74,571
本期(虧損)／溢利		(27,393)	64,274
歸屬於：			
本公司持有者		(33,891)	62,404
非控股權益		6,498	1,870
		(27,393)	64,274
每股(虧損)／盈利			
基本及攤薄	9	(1.98港仙)	3.65港仙

第24至44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 (續)

簡明綜合全面損益表

截至2019年6月30日止六個月

	未經審核	
	6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
本期(虧損)/溢利	(27,393)	64,274
其他全面虧損		
於往後期間重列於損益賬之其他全面虧損：		
境外業務貨幣轉換產生之匯兌差異	(31,300)	(41,066)
本期全面(虧損)/收益合計	(58,693)	23,208
本期全面(虧損)/收益歸屬於：		
本公司持有者	(64,260)	22,746
非控股權益	5,567	462
	(58,693)	23,208

第24至44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(續)

簡明綜合資產負債表

2019年6月30日

	附註	未經審核 2019年 6月30日 千港元	經審核 2018年 12月31日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		50,777	58,868
使用權資產	2	8,962	—
投資物業	10	2,269,701	2,211,312
遞延稅項資產		205,749	184,246
非流動資產合計		2,535,189	2,454,426
流動資產			
持有待售已竣工物業		4,588,146	4,946,066
持有待售發展中物業		2,307,564	2,102,738
預付款項、按金及其他應收款項		129,279	89,244
可收回稅項		15,231	—
抵押銀行存款	11	42,112	42,278
受限制銀行存款	11	282,343	177,454
現金及現金等值項目	11	772,884	835,579
流動資產合計		8,137,559	8,193,359
總資產值		10,672,748	10,647,785
負債			
流動負債			
應付賬項	12	(1,829)	(4,178)
其他應付款項、應計負債及撥備		(829,766)	(853,026)
合約負債		(824,457)	(454,961)
租賃負債	2	(5,305)	—
應付稅項		(510,297)	(463,285)
銀行貸款	13	(250,096)	(470,216)
同系附屬公司貸款	18(c)	(113,680)	—
流動負債合計		(2,535,430)	(2,245,666)

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合資產負債表 (續)

2019年6月30日

	附註	未經審核 2019年 6月30日 千港元	經審核 2018年 12月31日 千港元
流動資產淨值		5,602,129	5,947,693
總資產減流動負債		8,137,318	8,402,119
非流動負債			
銀行貸款	13	(1,938,244)	(2,041,785)
租賃負債	2	(4,849)	—
遞延稅項負債		(1,592,902)	(1,700,318)
非流動負債合計		(3,535,995)	(3,742,103)
負債總值		(6,071,425)	(5,987,769)
資產淨值		4,601,323	4,660,016
權益			
歸屬於本公司持有者			
股本	14	171,154	171,154
儲備		4,301,695	4,365,955
非控股權益		4,472,849	4,537,109
		128,474	122,907
權益合計		4,601,323	4,660,016

第24至44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(續)

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	未經審核										
	歸屬於本公司持有者									非控股	
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬* 千港元	資本儲備* 千港元	物業 重估儲備* 千港元	企業 發展基金* 千港元	儲備基金* 千港元	外匯 波動儲備* 千港元	保留溢利* 千港元	合計 千港元	權益 千港元	權益合計 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
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	62,404	62,404	1,870	64,274
本期其他全面虧損	—	—	—	—	—	—	(39,658)	—	(39,658)	(1,408)	(41,066)
本期全面收益合計	—	—	—	—	—	—	(39,658)	62,404	22,746	462	23,208
於2018年6月30日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	96,905	133,518	2,429,743	4,540,950	158,903	4,699,853
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
本期(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	(33,891)	(33,891)	6,498	(27,393)
本期其他全面虧損	—	—	—	—	—	—	(30,369)	—	(30,369)	(931)	(31,300)
本期全面(虧損)/ 收益合計	—	—	—	—	—	—	(30,369)	(33,891)	(64,260)	5,567	(58,693)
於2019年6月30日	171,154	1,688,606*	13,824*	6,984*	216*	164,354*	(62,551)*	2,490,262*	4,472,849	128,474	4,601,323

* 該等儲備賬目於簡明綜合資產負債表內構成綜合儲備4,301,695,000港元。

第24至44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 (續)

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	未經審核 6月30日止六個月	
		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/(使用)之淨現金	17	400,044	(43,845)
已收利息		4,542	28,528
已付利息		(60,084)	—
已付中國稅項		(138,069)	(32,710)
經營業務所得現金流入/(流出)淨額		206,433	(48,027)
投資業務所得之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(1,195)	(40,114)
出售物業、廠房及設備收入		1,880	—
添置投資物業		(63,907)	(15,043)
經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬金融資產減少		—	1,185,221
投資業務現金(流出)/流入淨額		(63,222)	1,130,064
融資活動所得之現金流量			
新增銀行貸款		57,790	—
償還銀行貸款		(376,790)	—
新增同系附屬公司貸款		115,580	—
支付租賃款項		(2,475)	—
融資活動現金流出淨額		(205,895)	—
現金及現金等值項目之淨(減少)/增加		(62,684)	1,082,037
期初現金及現金等值項目		835,579	602,749
外幣匯率變動影響淨額		(11)	(35,050)
期末現金及現金等值項目		772,884	1,649,736
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存		682,930	1,518,588
在存款時於三個月內到期之定期存款		89,954	131,148
列於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值項目		772,884	1,649,736

第24至44頁的附註構成本綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註

1 公司資料

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2019年6月30日止六個月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2018年12月31日止年度全年財務報表一併閱讀。

除於截至2019年12月31日止財務年度生效的新增準則及經修訂準則外，本集團所採用的會計政策與該等截至2018年12月31日止年度全年財務報表所採用者一致，並已於該等全年財務報表中描述。

(i) 本集團採納的新增準則及經修訂準則

本集團已採納以下新增準則及經修訂準則，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

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

2 編製基準 (續)

(i) 本集團採納的新增準則及經修訂準則 (續)

本集團已評估採納該等新增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」的影響披露如下。其他新增準則及經修訂準則對本集團的業績並無任何影響。

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，因採用該新租賃規定作出的重分類及調整於2019年1月1日期初資產負債表內列賬。

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日的承租人遞增貸款利率折現的現值計量。

於2019年1月1日租賃負債適用的承租人加權平均遞增貸款年利率約為5.46%。

	2019年 千港元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	17,239
於首次採用日期以承租人遞增貸款利率折現	(867)
減：以直線法列支的短期租賃	(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

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2 編製基準(續)

(i) 本集團採納的新增準則及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」—採納的影響(續)

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計提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類別有關：

	2019年 6月30日 千港元	2019年 1月1日 千港元
物業	8,962	11,451

(a) 對分部披露的影響

因會計政策變更導致於2019年6月30日的分部資產及分部負債增加及截至2019年6月30日止期間的分部業績減少。使用權資產及租賃負債現時分別納入分部資產及負債。

	分部業績 千港元	分部資產 千港元	分部負債 千港元
物業發展及投資	(90)	8,962	(10,154)

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

2 編製基準 (續)

(i) 本集團採納的新增準則及經修訂準則 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」— 採納的影響 (續)

(b) 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；
- 概據往時評估租賃是否具有虧損性；
- 於2019年1月1日的剩餘租賃期少於12個月的經營租賃作為短期租賃；
- 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」評估。

香港財務報告準則第16號「租賃」— 自2019年1月1日起採用的會計政策

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。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

2 編製基準(續)

(i) 本集團採納的新增準則及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」— 自2019年1月1日起採用的會計政策(續)

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；
- 任何初始直接費用；及
- 復原成本。



簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

2 編製基準 (續)

(i) 本集團採納的新增準則及經修訂準則 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」— 自2019年1月1日起採用的會計政策 (續)

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。

(ii) 未生效且本集團未提早採納的新增準則及經修訂準則

本集團未提早採納以下於本期已頒佈但未生效的新增準則及經修訂準則：

		自會計期開始 或以後生效
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
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增準則及經修訂準則及本集團正在評估對財務報表的影響。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

3 重大會計估算

編製中期財務資料需要管理層對影響採用會計政策及資產與負債、收入與費用匯報金額作出判斷、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2018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)。除財務及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／(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。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

4 經營分部資料(續)

於本期及上年同期並無錄得各分部間的交易。

	截至2019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	464,151	—	464,151
分部業績	57,921	(2,259)	55,662
調節：			
財務及利息收入			4,704
融資成本			(40,517)
除稅前溢利			19,849

	截至2018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	10,423	—	10,423
分部業績	(21,185)	(18,014)	(39,199)
調節：			
財務及利息收入及收益			28,902
除稅前虧損			(10,297)

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

4 經營分部資料(續)

	於2019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	10,364,220	102,779	10,466,999
調節： 未分配資產			205,749
資產總計			10,672,748
分部負債	(4,453,162)	(25,361)	(4,478,523)
調節： 未分配負債			(1,592,902)
負債總計			(6,071,425)
	於2018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	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)

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

5 收入、其他收入及其他收益／(虧損)淨額

收入、其他收入及其他收益／(虧損)淨額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
收入		
來自客戶合約：		
— 按某一時點列賬的物業銷售	460,530	8,873
來自其他來源：		
— 租金收入及停車位租金收入	3,621	1,550
	464,151	10,423
其他收入		
經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬的 金融資產利息收入及收益	—	24,333
其他收益／(虧損)淨額		
投資物業公允值收益／(虧損)	3,687	(881)
匯兌收益淨額	12,168	133
其他	1,153	75
	17,008	(673)

簡明綜合中期財務資料(續)

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	
	2019年 千港元	2018年 千港元
財務收入		
— 銀行利息收入	4,704	4,569
融資成本		
— 銀行貸款利息支出	64,637	—
— 同系附屬公司貸款利息支出	757	—
— 其他	322	—
融資成本合計	65,716	—
減：於持有待售發展中物業及發展中投資物業 項下資本化金額	(25,199)	—
本期融資成本列支合計	40,517	—

截至2019年6月30日止六個月，借入並用於物業發展的款項的適用資本化年利率界乎4.35%至5.46%之間(2018年：不適用)。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

7 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損)已扣除／(列入)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
物業銷售成本	342,541	241
折舊	9,793	794
匯兌收益淨額	(12,168)	(133)
僱員成本：		
— 薪酬及薪金	42,557	28,107
— 公積金供款	5,644	7,148
	48,201	35,255
減：於發展中物業項下資本化金額	(14,925)	(11,736)
本期僱員成本列支合計	33,276	23,519

8 所得稅支出／(抵免)

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2018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2018年6月30日止六個月，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。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 所得稅支出／(抵免)(續)

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
本期所得稅		
— 中國稅項	52,045	2,162
少計提中國大陸企業所得稅	906	—
中國大陸土地增值稅	119,287	(76,512)
遞延所得稅	(124,996)	(221)
	47,242	(74,571)

9 歸屬於本公司普通股權持有者之每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利根據歸屬於本公司普通股權持有者之本期(虧損)／盈利及本期已發行股數1,711,536,850股(截至2018年6月30日止六個月：1,711,536,850股)計算得出。

截至2019年及2018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 (續)

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	發展中投資 物業成本 千港元	合計 千港元
2019年			
於2019年1月1日	522,498	1,688,814	2,211,312
添置	—	64,542	64,542
投資物業公允值收益	3,687	—	3,687
匯兌差異	(2,120)	(7,720)	(9,840)
於2019年6月30日	524,065	1,745,636	2,269,701
2018年			
於2018年1月1日	27,849	1,129,042	1,156,891
添置	—	15,043	15,043
投資物業公允值虧損	(881)	—	(881)
匯兌差異	(210)	(10,084)	(10,294)
於2018年6月30日	26,758	1,134,001	1,160,759

已竣工投資物業的公允值414,352,000港元(2018年12月31日：412,009,000港元)已抵押予銀行作為本公司附屬公司銀行借款作抵押品(附註13)。

於2019年6月30日，本集團的已竣工投資物業經威格斯資產評估顧問有限公司(一位獨立專業合資格估值師)重估為524,065,000港元(2018年12月31日：522,498,000港元)。

發展中投資物業以成本計量，直至公允值能可靠地確定。本集團得出的結論為該等發展中投資物業未能可靠地計量公允值。因此，於2019年6月30日的簡明綜合資產負債表內，該等發展中投資物業以成本計量。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 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 6月30日 千港元	2018年 12月31日 千港元
現金及銀行存款		1,007,385	959,371
購買時到期日少於三個月到期之定期存款		89,954	95,940
		1,097,339	1,055,311
減：受限制銀行存款	(i)	(282,343)	(177,454)
抵押銀行存款	(ii)	(42,112)	(42,278)
現金及現金等值項目		772,884	835,579

附註：

- (i) 於2019年6月30日餘額約282,169,000港元(2018年12月31日：177,280,000港元)主要為本集團的持有待售已竣工物業及持有待售發展中物業之預售樓款及安置迴遷戶存放於指定銀行賬戶之資金，該等賬戶根據中國有關規定受監管。
- (ii) 於2019年6月30日的餘額為一家銀行開具不可撤銷保證函予一承包人關於工程協議項下支付代價的抵押存款，最高款額為42,112,000港元(2018年12月31日：42,278,000港元)。

12 應付賬項

於2019年6月30日，以發票日期為基準之所有應付賬項1,829,000港元(2018年12月31日：4,178,000港元)賬齡均在3個月以上。應付賬項不帶利息。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

13 銀行貸款

	2019年 6月30日 千港元	2018年 12月31日 千港元
銀行貸款 — 已抵押	2,188,340	2,512,001
銀行貸款償還期限如下：		
不超過1年	250,096	470,216
超過1年但不超過2年	420,616	569,508
超過2年但不超過5年	1,517,628	1,472,277
減：流動部分	2,188,340 (250,096)	2,512,001 (470,216)
非流動部分	1,938,244	2,041,785

銀行貸款以下列資產作抵押：

	2019年 6月30日 千港元	2018年 12月31日 千港元
持有待售已竣工物業	2,704,499	3,566,882
投資物業(附註10)	414,352	412,009
抵押銀行存款(附註)	—	—
	3,118,851	3,978,891

附註：

根據該相關的銀行貸款協議，金額為852,600,000港元(2018年12月31日：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6月30日，該指定銀行賬戶並無現金及銀行存款(2018年12月31日：無)。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 銀行貸款(續)

上述抵押銀行貸款2,188,340,000港元(2018年12月31日：2,512,001,000港元)中，合計金額1,091,328,000港元(2018年12月31日：1,369,560,000港元)同時以一間附屬公司的股份作抵押。

銀行貸款2,188,340,000港元(2018年12月31日：2,512,001,000港元)分期償還。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6月30日，本集團銀行貸款的加權平均有效利率約為年利率5.12%(2018年12月31日：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。

14 股本

	2019年 6月30日 千港元	2018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 承擔

本集團於報告期末有以下承擔：

	2019年 6月30日 千港元	2018年 12月31日 千港元
已訂約但未列賬：		
物業發展支出	148,946	226,206

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

16 擔保

於2019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6月30日，本集團提供有關該等擔保的金額為515,163,000港元(2018年12月31日：370,276,000港元)。

17 綜合現金流量表附註

除稅前溢利／(虧損)與經營業務產生／(使用)之現金淨額調節表

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	19,849	(10,297)
調整：		
折舊	9,793	794
財務及利息收入	(4,704)	(28,902)
融資成本	40,517	—
匯兌收益	(12,260)	—
投資物業公允值(收益)／虧損	(3,687)	881
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	49,508	(37,524)
持有待售已竣工物業減少	342,540	102
持有待售發展中物業增加	(192,116)	(93,617)
受限制銀行存款(增加)／減少	(109,422)	119,255
應付賬項(減少)／增加	(2,371)	878
合約負債及預收款項增加	377,550	11,607
其他營運資金變動	(65,645)	(44,546)
經營業務產生／(使用)之淨現金	400,044	(43,845)

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 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。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
支付予同系附屬公司的租金支出	1,577	1,577
支付予同系附屬公司的諮詢費	981	1,040
支付予同系附屬公司的物業管理費	5,966	—
支付予同系附屬公司的利息支出	757	—

該等租金支出、諮詢費及物業管理費經有關各方同意基於一般商業條款釐訂。

支付予同系附屬公司的利息支出按年利率4.35%計算。

- (b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
短期僱傭福利	885	261
僱傭後福利	57	60
關鍵管理人員報酬合計	942	321

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

18 相關人士交易 (續)

(c) 與相關人士之未結算餘額：

	2019年 6月30日 千港元	2018年 12月31日 千港元
應收同系附屬公司	1,229	1,230
應付最終控股公司	(26)	(26)
應付中間控股公司	(41)	(6)
應付同系附屬公司	(437,834)	(435,943)
	(437,901)	(435,975)
同系附屬公司貸款	(113,680)	—
	(551,581)	(435,975)

應收／(應付)相關人士餘額均為無抵押、不計息及按要求還款。

同系附屬公司貸款為無抵押，按年利率4.35%計息，並須於一年內償還。

19 財務風險管理及金融工具

19.1 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(包括貨幣風險及公允值利率風險)、信貸風險及流動性風險。

本簡明綜合中期財務資料無包括所有全年財務報表規定的財務風險管理資訊及披露。因此，應與本集團於2018年12月31日之全年財務報表一併閱讀。

自上年底起，風險管理政策並無變更。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 財務風險管理及金融工具(續)

19.2 公允值估算

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團並無按公允值計量的金融資產及負債。

19.3 本集團的估值程序

管理層已評估現金及現金等值項目、抵押銀行存款、受限制銀行存款、金融資產(包括存款及其他應收款項)、金融負債(包括應付賬項、其他應付款項、應計負債及撥備)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決定適用於估值的來源資料。估值由財務總監審閱及審批。因應中期及全年財務報告，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

