



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

## 2023

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
審閱報告	23
未經審核中期財務報告	
簡明綜合損益表	24
簡明綜合全面收益表	25
簡明綜合財務狀況表	26
簡明綜合權益變動表	28
簡明綜合現金流量表	29
未經審核中期財務報告附註	30

# 公司資料

(於2023年8月29日)

## 董事會

### 執行董事

藍汝宁(主席)  
曠虎(副主席)  
李永剛(董事總經理)  
吳明場  
李文昌  
焦利(財務總監)

### 獨立非執行董事

方和 銅紫荊星章，太平紳士  
李君豪 中國人民政治協商會議全國委員會(中國政協)委員，  
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜  
梁聯昌

### 審核委員會

李君豪 中國人民政治協商會議全國委員會(中國政協)委員，  
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜(委員會主席)  
方和 銅紫荊星章，太平紳士  
梁聯昌

### 薪酬委員會

方和 銅紫荊星章，太平紳士(委員會主席)  
李君豪 中國人民政治協商會議全國委員會(中國政協)委員，  
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜  
梁聯昌

### 提名委員會

藍汝宁(委員會主席)  
方和 銅紫荊星章，太平紳士  
李君豪 中國人民政治協商會議全國委員會(中國政協)委員，  
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜  
梁聯昌

### 公司秘書

麥麗紅

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益  
實體核數師

### 網址

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

## 主要往來銀行

上海浦東發展銀行  
中國銀行  
興業銀行  
華夏銀行  
創興銀行

## 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A室  
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  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 股份資料

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

## 股東時間表

截止過戶日期：	2023年10月10日
中期股息：	每股普通股3.00港仙
派發日期：	於2023年10月26日前後派發

# 摘要

	截至6月30日止六個月		
	2023年	2022年	變動
收入(千港元)	<b>973,596</b>	492,400	+97.7%
毛利(千港元)	<b>223,960</b>	326,185	-31.3%
投資物業公允值收益(千港元)	<b>258,807</b>	351,232	-26.3%
歸屬於本公司持有者(虧損)/溢利(千港元)	<b>(200,288)</b>	237,824	-184.2%
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	<b>(11.70)</b>	13.90	-184.2%
每股中期股息(港仙)	<b>3.00</b>	3.00	0.0%

	於2023年	於2022年	變動
	6月30日	12月31日	
流動比率	<b>1.6倍</b>	2.1倍	-23.8%
負債比率 <sup>1</sup>	<b>234.3%</b>	275.7%	-41.4百分點
總資產值(百萬港元)	<b>54,083</b>	48,920	+10.6%
每股資產淨值 <sup>2</sup> (港元)	<b>4.20</b>	4.55	-7.7%
每股資產淨值(人民幣)	<b>3.87</b>	4.06	-4.7%
僱員人數	<b>591</b>	579	+2.1%

註：

1. 負債比率=(帶息貸款+租賃負債-現金及現金等價物)÷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」）從物業發展及投資業務。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，在廣州市白雲區持有廣州●粵海雲港城項目、在越秀區持有廣州●粵海拾桂府項目等，在佛山市禪城區持有佛山●粵海拾桂府項目及佛山●粵海壹桂府項目，在珠海市金灣區持有珠海●粵海拾桂府項目，在中山市翠亨新區持有中山●粵海城項目，在江門市蓬江區持有江門●粵海壹桂府項目及江門●粵海城項目，在惠州市大亞灣區持有惠州●粵海壹桂府項目。

根據中國國家統計局公佈的2023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5.5%，比一季度加快1.0個百分點。其中，一季度國內生產總值同比增長4.5%，二季度同比增長6.3%，國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約6.5%。根據克而瑞統計的2023年上半年大灣區商品住宅房價變化情況，與2022年上半年比較，佛山市、惠州市、珠海市和中山市商品住宅均價同比增幅分別約3.93%、3.70%、3.42%和0.59%，而深圳市、江門市和廣州市商品住宅均價同比減幅分別約14.95%、3.83%和0.95%。

今年上半年，中國經濟社會全面恢復常態化運行，國民經濟回升向好，但面臨世界政治經濟形勢錯綜複雜的影響，經濟回升基礎仍需鞏固。本集團管理層密切關注經濟發展、政策動態及市場風向，在高質量保交付的基礎上，按照「固安全防線、強匠心精神、協業績達成」的要求扎實推進本集團所持有各項目建設進度。本集團積極踐行房地產行業邁入品質時代的新要求，著力提升專業能力和管理能力，以精細化管理促進公司高質量發展；兼顧加強對結構性行情的機會把握，做好精細化推售，持續提升銷售服務、交付階段物業服務及人文關懷；不斷完善、更新產品標準化體系，打造更符合市場及客戶需求的綜合體、辦公、住宅等多業態的產品；堅持聚焦深耕粵港澳大灣區（「大灣區」）核心區域、因城施策的戰略佈局，並逐步優化各級城市的投資佈局比重，以增強公司抵禦行業週期波動的能力。本集團堅持穩中求進的經營總基調，補足短板、審時度勢，以高質量發展引領企業適應房地產行業新格局、新趨勢，不斷提升企業品牌美譽度和知名度。

# 管理層之討論及分析<sup>(續)</sup>

## 業績

於本回顧期內，本集團綜合收入約9.74億港元(2022年6月30日止六個月：4.92億港元)，較上年同期增加約97.7%。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虧損約2.00億港元(2022年6月30日止六個月：溢利2.38億港元)。

影響本集團截至2023年6月30日止六個月業績的主要因素包括：

- (a) 本集團於本回顧期內交付的物業主要是江門•粵海壹桂府項目及江門•粵海城(3號土地)項目，而2022年同期交付的物業主要是毛利率較高的深圳•粵海城(西北地塊)項目，因此物業銷售溢利較2022年同期有所減少；
- (b) 受房地產市場環境影響，基於本集團部份物業項目存在減值跡象，本集團於本回顧期內計提了存貨減值撥備約2.05億港元；
- (c) 本集團於本回顧期內錄得投資物業公允值收益(扣除相關遞延稅項支出)約1.94億港元，較2022年同期有所減少；及
- (d) 因本集團業務擴充，融資成本淨額較2022年同期增加約4,110萬港元。

## 中期股息

董事會議決宣佈派發截至2023年6月30日止六個月之中期股息每股普通股3.00港仙(2022年6月30日止六個月：3.00港仙)。

# 管理層之討論及分析(續)

## 業務回顧

### 項目基本情況

物業項目名稱	狀態	用途	本集團 持有權益	項目總樓面 面積約數 (平方米)	計容總樓面 面積約數* (平方米)	預計竣工 備案時間
<b>深圳市</b>						
深圳•粵海城(西北地塊)	竣工	商務公寓/商業	100%	167,376	122,083	不適用
深圳•粵海城(北地塊)	竣工	商業/寫字樓	100%	219,864	153,126	不適用
深圳•粵海城(南地塊)	在建	商業/寫字樓	100%	255,185	206,386	2023年
<b>廣州市</b>						
廣州•粵海雲港城	在售	住宅/商業/寫字樓	100%	728,549	506,000	2026年
廣州•粵海拾桂府	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
如英居	竣工	車位	80%	不適用	不適用	不適用
寶華軒	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
<b>佛山市</b>						
佛山•粵海拾桂府	在售	住宅	100%	203,171	151,493	2024年
佛山•粵海壹桂府	在建	住宅/商業/寫字樓	51%	150,382	118,122	2026年
<b>珠海市</b>						
珠海•粵海拾桂府	在售	住宅/商業	100%	249,918	166,692	2024年
<b>中山市</b>						
中山•粵海城	在售	住宅	97.64%	321,456	247,028	2025年
<b>江門市</b>						
江門•粵海壹桂府	竣工	住宅/商務公寓/ 商業/車位	100%	222,684	164,216	不適用
江門•粵海城(3號土地)	竣工	住宅/車位	51%	163,511	122,331	不適用
江門•粵海城(4號土地)	在售	住宅/商務公寓/ 商業	51%	299,623	207,419	2026年
江門•粵海城(5號土地)	在建	住宅	51%	89,201	63,150	2026年
<b>惠州市</b>						
惠州•粵海壹桂府	在售	住宅/商務公寓/ 商業	100%	140,163	92,094	2024年
惠州•惠陽麗江花園	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用

\*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)

### 項目銷售情況

物業項目名稱	可供出售 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	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)		本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)	
<b>深圳市</b>							
深圳•粵海城(西北地塊)	114,986	3,596	104,274	90.7%	2,245	102,873	89.5%
深圳•粵海城(北地塊)	84,246	—	—	0.0%	—	—	0.0%
深圳•粵海城(南地塊)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>廣州市</b>							
廣州•粵海雲港城	495,240	27,005	53,344	10.8%	不適用	不適用	不適用
廣州•粵海拾桂府(車位)	2,764	—	2,644	95.7%	—	2,644	95.7%
如英居(車位)	8,052	24	6,526	81.0%	24	6,526	81.0%
寶華軒(車位)	245	38	38	15.5%	38	38	15.5%
<b>佛山市</b>							
佛山•粵海拾桂府	146,240	25,550	65,355	44.7%	不適用	不適用	不適用
佛山•粵海壹桂府	118,122	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>珠海市</b>							
珠海•粵海拾桂府	145,558	20,333	54,697	37.6%	不適用	不適用	不適用
<b>中山市</b>							
中山•粵海城	237,560	25,088	54,615	23.0%	不適用	不適用	不適用
<b>江門市</b>							
江門•粵海壹桂府	158,407	26,286	97,920	61.8%	25,300	78,581	49.6%
江門•粵海壹桂府(車位)	41,834	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
江門•粵海城(3號土地)	119,606	19,220	69,046	57.7%	44,008	57,969	48.5%
江門•粵海城(3號土地) (車位)	38,226	6,348	6,348	16.6%	—	—	0.0%
江門•粵海城(4號土地)	205,078	1,109	5,126	2.5%	3,142	3,142	1.5%
江門•粵海城(5號土地)	62,254	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>惠州市</b>							
惠州•粵海壹桂府	89,240	10,775	12,315	13.8%	不適用	不適用	不適用
惠州•惠陽麗江花園 (車位)	1,589	22	156	9.8%	22	156	9.8%

於本回顧期內，本集團物業已簽約(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錄得約165,000平方米(「平方米」)(2022年6月30日止六個月：64,000平方米)及75,000平方米(2022年6月30日止六個月：7,000平方米)。



# 管理層之討論及分析<sup>(續)</sup>

## 業務回顧<sup>(續)</sup>

### 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。第二期發展物業的建設工程已進入收尾階段。於2023年6月30日，北部土地發展的寫字樓及商業裙樓已竣工，南部土地發展的寫字樓塔樓及商業裙樓結構已封頂，室內裝修及外立面施工已完成，正在進行驗收，預期項目整體於2023年完成竣工備案。

在深圳•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深圳•粵海城項目落地，並一如既往地支持深圳•粵海城項目招商及鼓勵其會員入駐。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)訂立深圳•粵海城項目商場的整體租賃合同，深圳•粵海城項目商場將由粵海天河城承包經營，冠名深圳天河城，本集團與粵海天河城共享經營利潤。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。本集團因而享受粵海天河城的品牌輻射效應，有利於吸引優質企業入駐該物業。

### 廣州•粵海雲港城項目

廣州•粵海雲港城項目位於中國廣州市白雲區白雲新城核心，該區被定位為總部集聚區，規劃為企業總部、航空產業及商業酒店服務等功能組團，重點發展總部經濟，吸引大型企業及中小企業總部進駐。該項目位於雲城南四路以北、齊心路以南，在雲城西路兩側，並與主要交通網絡相連，鄰近廣州地鐵2號線白雲公園站和機場高速、白雲大道等主幹道，距離廣州白雲國際機場僅約30公里。此外，空港大道三期、廣州地鐵12號線預計於2023年開通，該項目至周邊區域的交通將更為便捷。該項目周邊發展成熟，商業購物中心、學校、醫院、公園及廣州體育館均在三公里半徑範圍內，且鄰近白雲山風景區。該項目條件優越，產業資源優勢明顯，市場前景良好。該項目採取分期開發的模式，於2023年6月30日，該項目各期物業正在進行地下室及主體結構施工，預期項目整體於2026年完成竣工備案。該項目已於2022年6月展開預售。

# 管理層之討論及分析<sup>(續)</sup>

## 業務回顧<sup>(續)</sup>

### 廣州•粵海拾桂府項目

廣州•粵海拾桂府項目所有住宅單位已全部交付，正按計劃推售該項目的車位。於本回顧期內，廣州•粵海拾桂府項目商業物業「粵海•得鄰」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2023年6月30日，廣州•粵海拾桂府項目商業裙樓的出租率約為86.6%。

### 佛山•粵海拾桂府項目

佛山•粵海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，石灣板塊(城南片區)內。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，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，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2023年6月30日，該項目各期物業主體結構均已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體於2024年完成竣工備案。該項目已於2021年9月展開預售。

### 佛山•粵海壹桂府項目

佛山•粵海壹桂府項目位於中國佛山市禪城區汾江西側、綠景路北側、綠影西街東側，城南片區內，地處季華商務帶，距佛山地鐵1號線和在建地鐵4號線雙地鐵交匯站季華園站約200米，交通便捷，區位優越，教育、醫療、商業等配套成熟。加上佛山市政府積極推出利好政策，放鬆人才購房門檻，調整為非限購區等，有效刺激區內購房需求，同時該項目可與本集團於區內的佛山•粵海拾桂府項目互補形成協同效益，實現區域深耕，降本增效。該項目採取分期開發的模式，於2023年6月30日，該項目首期物業正在進行地下室及主體結構施工，預期項目整體於2026年完成竣工備案。

### 珠海•粵海拾桂府項目

珠海•粵海拾桂府項目位於中國珠海市金灣區金輝路西側、金河東路北側，航空新城片區內。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2023年6月30日，該項目首期物業主體結構已封頂，正在進行竣工驗收，非首期物業主體結構已封頂，正在進行砌築施工，預期項目整體於2024年完成竣工備案。該項目已於2021年6月展開預售。

# 管理層之討論及分析<sup>(續)</sup>

## 業務回顧<sup>(續)</sup>

### 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，該片區地處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2023年6月30日，該項目各期物業主體結構均已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體於2025年完成竣工備案。該項目已於2021年9月展開預售。

### 江門•粵海壹桂府項目

江門•粵海壹桂府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。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。該項目整體已於2022年8月完成竣工備案。該項目已於2021年1月展開預售。

### 江門•粵海城項目

江門•粵海城項目位於中國江門市蓬江區甘北路東側的三幅相連地塊(「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」改造政策批准居民安置安排後方可作實。本集團將有權獲得江門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•粵海城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。

該項目分期開發，首期3號土地全部物業已於2022年8月完成竣工備案，4號土地的4-1及4-5地塊全部物業已於2023年3月完成竣工備案。於2023年6月30日，4號土地在建地塊(4-2及4-6地塊)物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工；4號土地的4-3及4-4地塊及5號土地待開發；預期項目整體將於2026年完成竣工備案。該項目已於2021年5月展開預售。

# 管理層之討論及分析<sup>(續)</sup>

## 業務回顧<sup>(續)</sup>

### 惠州•粵海壹桂府項目

惠州•粵海壹桂府項目位於中國惠州市大亞灣區澳頭媽廟，臨近連接惠陽區與大亞灣區的幹道新澳大道，與高鐵惠陽站僅距七公里。該項目定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。該項目將進行整期開發，於2023年6月30日，該項目發展物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體將於2024年二季度完成竣工備案。該項目已於2022年7月展開預售。

## 財務回顧

### 主要財務指標

	註	截至6月30日止六個月		
		2023年	2022年	變動
歸屬於本公司持有者(虧損)/溢利(千港元)		(200,288)	237,824	-184.2%
股本回報率(%)	1	-2.7%	2.9%	-5.6百分點

  

	2023年	2022年	變動
	6月30日	12月31日	
資產淨值(億港元)	88.09	86.18	+2.2%

註：

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

於2023年上半年，本集團錄得歸屬於本公司持有者虧損，主要因本集團於本回顧期內交付的物業主要是江門•粵海壹桂府項目及江門•粵海城(3號土地)項目，而2022年同期交付的物業主要是毛利率較高的深圳•粵海城(西北地塊)項目，因此物業銷售溢利較2022年同期有所減少，具體情況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)

## 財務回顧(續)

### 經營收益、費用及融資成本

於2023年上半年，本集團錄得銷售及市場推廣費用約1.39億港元(2022年6月30日止六個月：1.23億港元)，較上年同期增加約13.0%，銷售及市場推廣費用增加主要因江門•粵海壹桂府項目及江門•粵海城(3號土地)項目的相關銷售佣金增加所致。本集團於2023年上半年錄得管理費用約1.00億港元(2022年6月30日止六個月：1.01億港元)，較上年同期減少約1.0%，管理費用減少主要因人工成本有所減少。

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6.52億港元(2022年6月30日止六個月：5.84億港元)，融資成本其中約5.16億港元已資本化及餘下約1.36億港元列支損益表。

### 資本性開支

於2023年上半年，本集團支付的資本性開支約3.60億港元(2022年6月30日止六個月：3.69億港元)，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2023年6月30日，歸屬於本公司持有者之權益約71.80億港元(2022年12月31日：77.87億港元)，較2022年底減少約7.8%。按2023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(2022年12月31日：4.55港元)，較2022年底減少約7.7%。

於2023年6月30日，本集團現金及現金等價物約67.89億港元(2022年12月31日：26.61億港元)，較上年底增加約155.1%。現金及現金等價物增加主要由於本回顧期內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2023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價物)資金分佈為人民幣約佔99.4%及港元約佔0.6%。2023年上半年經營業務所得現金流入淨額約20.68億港元(2022年6月30日止六個月：流出淨額77.88億港元)。

由於本集團大部份在中國內地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。本集團認為人民幣匯率波動不會對本集團財務狀況帶來顯著影響，因存在自然對沖機制。同時，本集團對外匯風險敞口實施動態監控並將根據市場環境的變化進行必要調整。

# 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2023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(包括商業抵押貸款支持證券(「CMBS」))合共約273.99億港元(2022年12月31日：264.15億港元)，負債比率<sup>1</sup>約234.3%(2022年12月31日：275.7%)。按有關貸款協議，帶息貸款其中約110.72億港元於一年內償還；約69.34億港元於一至兩年內償還；約87.80億港元於二至五年內償還；其餘約6.13億港元於五年後償還。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2023年6月30日，本集團銀行借款的加權平均有效年利率為4.07%(2022年12月31日：4.25%)。於2023年6月30日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣30.82億元(相等於約33.43億港元)。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2023年6月30日，本集團在上海證券交易所發行的CMBS以若干投資物業及其應收營運收入作為抵押。同時，本集團將若干物業資產約71.01億港元(2022年12月31日：260.00億港元)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2023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44.44億港元(2022年12月31日：25.80億港元)的擔保(詳情請參閱未經審核中期財務報告附註18)。除上述者外，本集團於2023年6月30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2023年6月30日，本集團未償還帶息貸款合共約273.99億港元(2022年12月31日：264.15億港元)。

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。

<sup>1</sup> 負債比率 = (帶息貸款 + 租賃負債 - 現金及現金等價物) ÷ 資產淨值



# 管理層之討論及分析(續)

## 風險及不確定因素(續)

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•粵海拾桂府項目商業物業及深圳•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。

本公司目前所經營業務主要集中於中國境內地區，面臨因匯率波動而導致產生匯兌損益的風險及於中國境內的房地產發展及投資項目資產淨值的外幣換算風險。為有效管理外匯風險，本公司密切跟蹤匯率市場走勢，通過優化存量資金安排、調整項目融資手段等方式對外匯風險進行多渠道管控。

## 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(「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，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，使本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重要。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2023年4月發佈了2022年環境、社會及管治報告。本公司根據於2022年在企業社會責任方面的努力和成果對該報告框架與具體內容進行革新與優化，以提升工作成果展示及報告對於投資者的可讀性。該報告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。

# 管理層之討論及分析<sup>(續)</sup>

## 人力資源

於2023年6月30日，本集團聘用591名(2022年12月31日：579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

2023年上半年，受俄烏衝突等國際局勢劇烈變化、全球通貨膨脹高位運行等因素衝擊，中國經濟依然面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱等三重壓力。但隨著疫情影響消退、社會生產生活回復平穩有序，在前期積壓需求釋放、政策性力量支撐等因素共同作用之下，上半年逐步實現恢復性增長，三重壓力得到不同程度的緩解。

於2023年上半年，房地產行業支柱地位得以重申，陸續通過優化集中供地政策、推動二手房「帶押過戶」、規範房地產經濟服務等舉措，進一步修復市場預期、規範市場運行；各地方政府陸續推出公積金貸款政策優化、局部限購放鬆、下調首套房貸利率等利好政策，延續寬鬆的政策調控。根據央行公佈貸款市場報價利率(「LPR」)，中國人民銀行於6月20日將1年期和5年期以上LPR利率各下調10個基點，以促進消費和經濟恢復。但因經濟復蘇處於早期階段，且房地產政策支持力度不及預期，居民對房地產行業仍存較為強烈的觀望情緒，樓市在第一季度積壓需求短暫集中釋放後，未能在第二季度延續回暖態勢。整體來看，中國經濟恢復壓力仍較大，保交樓、保民生、保穩定、促進房地產市場平穩健康發展仍是重中之重。

展望下半年，穩樓市的核心仍在於穩信心，預計中國政府將進一步延續寬鬆的房地產政策調控。在三、四線城市基本實現全面放鬆的局面下，一線及強二線城市調控政策仍有優化空間，或將進一步就限購政策邊際放鬆，局部放開遠郊區域限購，以提振剛需及改善型需求的入市信心。長期來看，中國經濟漸進式復蘇及轉型升級實現高質量發展的良好趨勢將延續，受益於中國人口和產業持續向大都市圈集聚，未來大灣區人口佔比仍將持續提升，產業結構仍將持續優化升級，可有效支撐剛需及改善型住房需求保持溫和增長。

隨著大灣區發展戰略的全面實施，大灣區經濟保持良好增長勢頭，本集團所持有的深圳•粵海城、廣州•粵海雲港城、廣州•粵海拾桂府、佛山•粵海拾桂府、佛山•粵海壹桂府、珠海•粵海拾桂府、中山•粵海城、江門•粵海城、江門•粵海壹桂府、惠州•粵海壹桂府等項目均位於大灣區核心城市，將受益於大灣區的良好發展態勢。

# 管理層之討論及分析<sup>(續)</sup>

## 展望<sup>(續)</sup>

本集團將圍繞「大灣區具有影響力的城市綜合開發專家」的戰略定位，堅持穩中求進的主基調，全力做好存量項目的建設、銷售及運營，審慎預判市場形勢，把握時機進行優質項目的拓展，繼續充分發揮大灣區省屬國企優勢，審時度勢，穩步發展，秉承匠心精神，提升本集團品牌美譽度和知名度，提升本集團在行業的競爭力。

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本公司股東創造更大的回報。

# 董事的證券權益及淡倉

於2023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：

## 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 <sup>(附註)</sup>
焦利	個人	200,000	好倉	0.012%
李君豪	法團	2,000,000	好倉	0.117%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2023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。

除上述所披露者外，於2023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2023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 <sup>(附註1)</sup>
廣東粵海控股集團有限公司 <sup>(附註2)</sup>	受控法團權益	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 <sup>(附註2)</sup>	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2023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有限公司(「粵海投資」)持有。

除上述所披露者外，於2023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2023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2023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：

- 李文昌先生獲委任為粵海控股集團有限公司的附屬公司廣東粵海資本集團有限公司的董事，自2023年7月10日起生效。

## 審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱截至2023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畢馬威會計師事務所已根據《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」審閱未經審核中期財務報告。

## 購買、出售及贖回上市證券

於截至2023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。



# 企業管治及其他資料<sup>(續)</sup>

## 根據《上市規則》第13.21條的披露

### (1) 第一家銀行的有限期貸款融資

於2022年3月11日，本公司接納一家銀行（「第一家銀行」）發出的一份貸款融資函件（「2022年第一份貸款融資函件」），內容有關第一家銀行向本公司提供本金10億港元為期360日的有限期貸款融資（「2022年第一筆貸款融資」）。

根據2022年第一份貸款融資函件，若（其中包括）下述任何一項事件發生，第一家銀行可發通知予本公司要求本公司於一個月內全數償還2022年第一筆貸款融資項下的貸款：

- (i) 倘粵海控股不再直接及／或間接實益擁有最少51%粵海投資的股權；或
- (ii) 倘中國廣東省人民政府（「廣東省政府」）不再最終控制及／或實益持有（不論直接及／或間接）粵海控股的大多數股權。

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

2022年第一筆貸款融資項下的貸款已於2023年3月10日全數償還。

於2023年3月6日，本公司接納第一家銀行發出的另一份貸款融資函件（「2023年第一份貸款融資函件」），據此，第一家銀行已向本公司提供本金5億港元為期360日的有限期貸款融資（「2023年第一筆貸款融資」）。

根據2023年第一份貸款融資函件，若（其中包括）下述任何一項事件發生，第一家銀行可發通知予本公司要求本公司於一個月內全數償還2023年第一筆貸款融資項下的貸款：

- (i) 倘粵海控股不再直接及／或間接實益擁有最少51%粵海投資的股權；或
- (ii) 倘廣東省政府不再最終控制及／或實益持有（不論直接及／或間接）粵海控股的大多數股權。

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

於2023年6月30日，2023年第一筆貸款融資之未償還本金為5億港元。

# 企業管治及其他資料<sup>(續)</sup>

## 根據《上市規則》第13.21條的披露<sup>(續)</sup>

### (2) 第二家銀行的非承諾性循環貸款融資

於2022年3月17日，本公司接納第二家銀行（「第二家銀行」）發出一份貸款融資函件（「2022年第二份貸款融資函件」），內容有關第二家銀行向本公司提供本金3億港元為期360日的非承諾性循環貸款融資（「2022年第二筆貸款融資」）。

根據2022年第二份貸款融資函件，若（其中包括）下述任何一項事件發生，將構成違約事件，第二家銀行可發通知予本公司要求本公司立即全數償還2022年第二筆貸款融資項下的貸款：

- (i) 倘廣東省政府不再最終控制及／或實益持有（不論直接及／或間接）粵海控股的大多數股權；或
- (ii) 倘粵海控股不再直接及／或間接實益擁有最少51%粵海投資的股權；或
- (iii) 倘粵海投資不再為本公司的單一最大股東，亦不再持有（不論直接或間接）最少50%本公司的股權。

2022年第二筆貸款融資項下的貸款已於2023年3月17日全數償還。

於2023年3月7日，本公司接納第二家銀行發出的另一份貸款融資函件（「2023年第二份貸款融資函件」），內容有關第二家銀行向本公司提供本金3億港元為期360日的非承諾性循環貸款融資（「2023年第二筆貸款融資」）。

根據2023年第二份貸款融資函件，若（其中包括）下述任何一項事件發生，將構成違約事件，第二家銀行可發通知予本公司要求本公司立即全數償還2023年第二筆貸款融資項下的貸款：

- (i) 倘廣東省政府不再最終控制及／或實益持有（不論直接及／或間接）粵海控股的大多數股權；或
- (ii) 倘粵海控股不再直接及／或間接實益擁有最少51%粵海投資的股權；或
- (iii) 倘粵海投資不再為本公司的單一最大股東，亦不再持有（不論直接或間接）最少50%本公司的股權。

於2023年6月30日，2023年第二筆貸款融資之未償還本金為3億港元。

# 企業管治及其他資料<sup>(續)</sup>

## 根據《上市規則》第13.21條的披露<sup>(續)</sup>

### (3) 第三家銀行的非承諾性循環貸款融資

於2023年3月6日，本公司接納第三家銀行（「第三家銀行」）發出一份貸款融資函件（「2023年第三份貸款融資函件」），內容有關第三家銀行向本公司提供本金5億港元為期360日的非承諾性循環貸款融資（「2023年第三筆貸款融資」）。

根據2023年第三份貸款融資函件，若（其中包括）下述任何一項事件發生，將構成違約事件，第三家銀行可發通知予本公司要求本公司立即全數償還2023年第三筆貸款融資項下的貸款：

- (i) 倘本公司不再為粵海投資的附屬公司；或
- (ii) 倘本公司不再為粵海控股的附屬公司。

於2023年6月30日，2023年第三筆貸款融資之未償還本金為5億港元。

## 中期股息

董事會議決宣佈派發截至2023年6月30日止六個月之中期股息每股普通股3.00港仙（2022年6月30日止六個月：3.00港仙）。預期中期股息約於2023年10月26日（星期四）派發予於2023年10月10日（星期二）營業時間結束時名列於本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2023年10月10日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續，該日不會辦理股份過戶。為符合資格享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於2023年10月9日（星期一）下午4時30分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

承董事會命  
主席  
藍汝宁

香港，2023年8月29日

# 審閱報告



致粵海置地控股有限公司董事會的審閱報告

(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱第24至48頁所載的中期財務報告，當中包括粵海置地控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司於2023年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及附註解釋。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定，編製中期財務報告須符合其相關條文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」。貴公司董事的責任乃根據《香港會計準則》第34號編製及呈列中期財務報告。

我們的責任乃根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照雙方所協定的委聘條款，僅向全體董事報告。除此之外，本報告不作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員作出詢問，並執行分析及其他審閱程式。由於審閱的範圍遠小於按照香港核數準則進行審核的範圍，故概不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們並不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並無注意到任何事項使我們相信於2023年6月30日的中期財務報告在所有重大方面並無按照《香港會計準則》第34號中期財務報告編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2023年8月29日

# 簡明綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月  
(以港幣列示)

	附註	未經審核	
		6月30日止六個月	
		2023年 千港元	2022年 千港元
收入	5	973,596	492,400
銷售成本		(749,636)	(166,215)
毛利		223,960	326,185
其他(虧損)/收益淨額	5	(206,820)	4,908
投資物業公允值收益	10	258,807	351,232
銷售及市場推廣費用		(139,265)	(123,217)
管理費用		(100,202)	(101,438)
經營溢利		36,480	457,670
財務收入	6	29,344	10,257
融資成本	6	(136,178)	(75,993)
融資成本淨額		(106,834)	(65,736)
除稅前(虧損)/溢利	7	(70,354)	391,934
所得稅支出	8	(100,863)	(159,792)
本期(虧損)/溢利		(171,217)	232,142
歸屬於：			
本公司持有者		(200,288)	237,824
非控股權益		29,071	(5,682)
		(171,217)	232,142
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	9	(11.70港仙)	13.90港仙

第30至48頁的附註構成本中期財務報告的整體部份。

# 簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月  
(以港幣列示)

	未經審核	
	6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
本期(虧損)/溢利	(171,217)	232,142
其他全面收益		
於往後期間重列於損益賬之其他全面收益：		
中國內地業務貨幣轉換產生之匯兌差異	(326,724)	(458,004)
本期全面收益總額	(497,941)	(225,862)
歸屬於：		
本公司持有者	(470,413)	(192,927)
非控股權益	(27,528)	(32,935)
	(497,941)	(225,862)

第30至48頁的附註屬構成本中期財務報告的整體部份。



# 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日  
(以港幣列示)

	附註	未經審核 2023年 6月30日 千港元	經審核 2022年 12月31日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		21,995	12,750
在建工程		50,573	81,816
使用權資產		23,214	4,999
無形資產		18,497	19,668
投資物業	10	8,830,228	8,461,145
指定為按公允值計入其他全面收益的股本投資		37,650	37,650
遞延稅項資產		999,583	940,374
<b>非流動資產總額</b>		<b>9,981,740</b>	<b>9,558,402</b>
<b>流動資產</b>			
已竣工持有待售物業	11	4,732,226	4,308,925
發展中持有待售物業	11	30,134,988	30,665,014
其他合約成本	11	111,911	67,964
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項	12	1,329,314	863,312
可收回稅項		411,107	247,222
受限制銀行存款	13	592,731	548,456
現金及現金等價物	13	6,788,620	2,660,932
<b>流動資產總額</b>		<b>44,100,897</b>	<b>39,361,825</b>
<b>資產總值</b>		<b>54,082,637</b>	<b>48,920,227</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他款項及應計負債	14	(4,700,592)	(4,616,707)
合約負債		(9,302,328)	(5,593,884)
租賃負債		(16,250)	(2,218)
應付稅項		(2,418,180)	(2,488,659)
應付股息	16(b)	(136,923)	—
銀行及其他借款	15	(3,109,210)	(2,638,347)
相關人士貸款	19(c)	(7,962,385)	(3,502,474)
<b>流動負債總額</b>		<b>(27,645,868)</b>	<b>(18,842,289)</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>16,455,029</b>	<b>20,519,536</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>26,436,769</b>	<b>30,077,938</b>

# 簡明綜合財務狀況表 (續)

於2023年6月30日  
(以港幣列示)

	附註	未經審核 2023年 6月30日 千港元	經審核 2022年 12月31日 千港元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	15	(7,565,338)	(4,835,887)
相關人士貸款	19(c)	(8,761,970)	(15,438,783)
租賃負債		(9,342)	(3,113)
遞延稅項負債		(1,273,940)	(1,166,489)
其他應付款項	14	(16,920)	(15,794)
<b>非流動負債總額</b>		<b>(17,627,510)</b>	<b>(21,460,066)</b>
<b>負債總額</b>		<b>(45,273,378)</b>	<b>(40,302,355)</b>
<b>資產淨值</b>		<b>8,809,259</b>	<b>8,617,872</b>
<b>權益</b>			
歸屬於本公司持有者權益			
股本	16(a)	171,154	171,154
儲備		7,008,938	7,616,274
非控股權益		7,180,092	7,787,428
		1,629,167	830,444
<b>權益總額</b>		<b>8,809,259</b>	<b>8,617,872</b>

第30至48頁的附註構成本中期財務報告的整體部份。

# 簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月  
(以港幣列示)

	未經審核 歸屬於本公司持有者											
	附註	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	權益總額
		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2022年1月1日		171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	293,926	528,346	5,793,628	8,485,645	832,746	9,318,391
本期溢利/(虧損)		—	—	—	—	—	—	—	237,824	237,824	(5,682)	232,142
本期其他全面收益		—	—	—	—	—	—	(430,751)	—	(430,751)	(27,253)	(458,004)
本期全面收益總額		—	—	—	—	—	—	(430,751)	237,824	(192,927)	(32,935)	(225,862)
與持有者(以持有者身份)的交易：												
提供股息	16(b)	—	—	—	—	—	—	—	(171,154)	(171,154)	—	(171,154)
於2022年6月30日		171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	293,926	97,595	5,860,298	8,121,564	799,811	8,921,375
於2023年1月1日		171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	295,198	(340,059)	5,962,544	7,787,428	830,444	8,617,872
本期(虧損)/溢利		—	—	—	—	—	—	—	(200,288)	(200,288)	29,071	(171,217)
本期其他全面收益		—	—	—	—	—	—	(270,125)	—	(270,125)	(56,599)	(326,724)
本期其他全面收益總額		—	—	—	—	—	—	(270,125)	(200,288)	(470,413)	(27,528)	(497,941)
與持有者(以持有者身份)的交易：												
非控股權益注資	19(a)(vi)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	826,251	826,251
轉撥儲備基金		—	—	—	—	—	19,979	—	(19,979)	—	—	—
提供股息	16(b)	—	—	—	—	—	—	—	(136,923)	(136,923)	—	(136,923)
於2023年6月30日		171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	315,177	(610,184)	5,605,354	7,180,092	1,629,167	8,809,259

第30至48頁的附註構成本中期財務報告的整體部份。

# 簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月  
(以港幣列示)

	附註	未經審核	
		6月30日止六個月	
		2023年 千港元	2022年 千港元
<b>經營活動現金流量</b>			
運營中所得／(所用)之淨現金		2,708,851	(7,207,479)
已收利息		29,344	10,257
已付利息		(458,439)	(365,335)
已付中國稅項		(211,750)	(225,664)
經營活動所得／(所用)淨現金流量		2,068,006	(7,788,221)
<b>投資活動現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(12,283)	(1,087)
添置在建工程		(10,786)	(3,700)
添置投資物業		(336,450)	(363,833)
收購附屬公司		—	(732,530)
投資活動所用淨現金流量		(359,519)	(1,101,150)
<b>融資活動現金流量</b>			
支取銀行及其他借款		6,271,125	2,609,424
支取相關人士貸款		4,045,752	11,759,975
償還銀行及其他借款		(2,752,266)	(2,103,442)
償還相關人士貸款		(5,732,600)	(2,659,687)
非控股權益注資	19(a)(vi)	826,251	—
租賃款項之本金元素		(6,279)	(2,268)
融資活動所得淨現金流量		2,651,983	9,604,002
<b>現金及現金等價物之淨增加</b>			
期初現金及現金等價物		2,660,932	2,588,393
外幣匯率變動之影響淨額		(232,782)	(141,895)
期末現金及現金等價物	13	6,788,620	3,161,129

第30至48頁的附註構成本中期財務報告的整體部份。

# 未經審核中期財務報告附註

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 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A室。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。

於本期內，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2023年6月30日止六個月的中期財務報告按照《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。本中期財務報告應與按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

除於截至2023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2022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。

### (a) 新修訂和經修訂的香港財務報告準則

本集團於本財務期間的中期財務報告已採納以下由香港會計師公會頒佈的新修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第17號「保險合約」
- 香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義」的修訂
- 香港會計準則第12號「所得稅：與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項」的修訂
- 香港會計準則第12號「所得稅：國際稅收改革－第二支柱示範規則」的修訂

該等修訂並未對本集團當期或前期的業績和財務狀況在本中期財務報告中的編製或列報方式產生重大影響。本集團並無採納任何於本財務期間尚未生效的新準則或詮釋。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 2 編製基準(續)

### (b) 香港會計師公會就取消強積金與長期服務金抵銷的會計影響發佈的新指引

香港特別行政區政府(「政府」)於2022年6月刊憲《2022年香港僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例草案》(「修訂條例」)，落實取消僱主使用其在強制性公積金(「強積金」)計劃的強制性供款來減少其應付予香港僱員的長期服務金及遣散費之法定權利(亦稱為「抵銷機制」)。政府其後宣佈《修訂條例》將於2025年5月1日(「轉制日期」)起生效。另外，政府亦將推出一項補貼計劃，以在取消後為僱主提供協助。

其中，一旦抵銷機制的取消生效，僱主便不可再使用其強制性強積金供款所產生的累算權益(不論是於轉制日期之前、當日或之後繳納的供款)來扣減僱員自轉制日期起的長期服務金。然而，倘僱員於轉制日期之前已開始受僱，則僱主可繼續適用上述累算權益來扣減僱員截至轉制日期的服務之長期服務金；此外，於轉制日期前的服務之長期服務金將根據轉制日期前僱員的月薪和截至轉制日期的服務年限計算。

香港會計師公會於2023年7月發佈《香港取消強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》，就有關抵銷機制及取消該項機制的會計考慮因素提供指引。該項指引特別指出，實體可將其強制性強積金供款所產生的累算權益(預計將用於扣減應付予僱員的長期服務金)作為該僱員對長期服務金的供款核算。然而，倘採用此方法，則於2022年6月修訂條例頒佈後，將不再允許應用《香港會計準則》第19號第93(b)段中之可行權宜方法，並於提供相關服務期間將此類視同供款確認為當期服務成本之扣減，而停止應用可行權宜方法所產生之任何影響將在損益中確認為追補調整，並對截至2022年12月31日止年度之長期服務金負債作出相應調整。

於本中期財務報告及於過往期間，根據香港會計師公會指引，本集團一直將其強制性強積金供款所產生的累算權益(預計將用於扣減應付予僱員的長期服務金)作為該僱員對長期服務金的供款核算。然而，本集團已應用上述可行權宜方法。

本集團已評估該項新指引對上述會計政策的影響，並決定修訂該等會計政策以符合該項指引。管理層已開始實施該項修訂的流程，其中包括開展額外的數據收集和影響評估。然而，由於本集團尚未完全完成其對香港會計師公會指引影響的評估，故相關修訂於本中期財務報告獲授權刊發之時並無法合理評估其影響。本集團預計將於截至2023年12月31日止年度的年度財務報表中追溯應用該項指引。



# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 3 重大會計估算

編製中期財務報告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。

於編製本中期財務報告時，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2022年12月31日止年度綜合財務報表所採用者相同。

## 4 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，並劃分為三個匯報分部如下：

- (a) 物業發展分部包括物業發展；
- (b) 物業投資分部包括物業投資、租賃及管理；及
- (c) 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。管理層認為所有中國內地銀行及其他借款、相關人士貸款均由物業發展分部管理。

於本期及上年同期並無錄得各分部間的交易。

# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 4 分部資料 (續)

	截至2023年6月30日止六個月			合計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	
分部收入：				
銷售予外部客戶	957,917	15,679	—	973,596
分部業績	(199,058)	252,607	(17,069)	36,480
調節：				
財務收入				29,344
融資成本				(136,178)
除稅前虧損				(70,354)

	截至2022年6月30日止六個月			合計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	
分部收入：				
銷售予外部客戶	480,524	11,876	—	492,400
分部業績	151,062	329,271	(22,663)	457,670
調節：				
財務收入				10,257
融資成本				(75,993)
除稅前溢利				391,934

# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 4 分部資料 (續)

	於2023年6月30日			合計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	
分部資產：	44,039,789	8,954,527	88,738	53,083,054
調節： 未分配資產				999,583
資產總值				54,082,637
分部負債：	(42,516,637)	(6,472)	(1,476,329)	(43,999,438)
調節： 未分配負債				(1,273,940)
負債總額				(45,273,378)

  

	於2022年12月31日			合計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	
分部資產：	39,290,016	8,590,217	99,620	47,979,853
調節： 未分配資產				940,374
資產總值				48,920,227
分部負債：	(37,795,687)	(7,743)	(1,332,436)	(39,135,866)
調節： 未分配負債				(1,166,489)
負債總額				(40,302,355)

# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 5 收入及其他(虧損)/收益淨額

收入及其他(虧損)/收益淨額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>收入</b>		
來自客戶合約：		
— 按某一時點列賬的物業銷售	957,917	480,524
來自其他來源：		
— 租金收入	15,679	11,876
	973,596	492,400
<b>其他(虧損)/收益淨額</b>		
已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業撇減	(204,772)	—
匯兌虧損淨額	(5,953)	(1,723)
沒收銷售訂金	1,192	555
其他	2,713	6,076
	(206,820)	4,908

## 6 財務收入及融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>財務收入</b>		
— 銀行利息收入	29,344	10,257
<b>融資成本</b>		
— 銀行借款利息支出	197,951	154,126
— 其他借款利息支出	453,141	428,412
— 其他	1,363	1,110
產生的融資成本合計	652,455	583,648
減：於物業發展項目資本化金額	(516,277)	(507,655)
本期融資成本列支合計	136,178	75,993

截至2023年6月30日止六個月，適用於借入並用於物業發展之款項的資本化年利率介乎2.90%至6.65%（截至2022年6月30日止六個月：2.05%至6.50%）之間。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 7 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/溢利已扣除/(列入)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
物業銷售成本(附註11(b))	747,210	164,897
折舊	10,702	11,703
佣金支出	25,664	23,800
僱員成本		
— 工資及薪金	114,178	103,501
— 設定供款計劃之供款	17,476	16,251
減：於物業發展項目資本化金額	131,654 (45,666)	119,752 (40,313)
本期僱員成本列支合計	85,988	79,439

## 8 所得稅支出

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
本期所得稅—中國稅項	18,934	17,448
中國內地土地增值稅	9,329	82,604
預扣稅	15,159	—
遞延所得稅	57,441	59,740
	100,863	159,792

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2022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。中國企業所得稅稅率為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。

# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 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)/盈利及本期已發行普通股數1,711,536,850股(截至2022年6月30日止六個月：1,711,536,850股)計算得出。

截至2023年及2022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普通股。

## 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 公允值 千港元	合計 千港元
2023年			
於2023年1月1日	3,429,456	5,031,689	8,461,145
添置	—	397,564	397,564
投資物業公允值收益	5,889	252,918	258,807
匯兌差異	(107,123)	(180,165)	(287,288)
於2023年6月30日	3,328,222	5,502,006	8,830,228
2022年			
於2022年1月1日	481,536	7,053,618	7,535,154
添置	—	402,619	402,619
轉撥自己竣工持有待售物業	62,761	—	62,761
投資物業公允值收益	113,458	237,774	351,232
匯兌差異	(24,698)	(330,111)	(354,809)
於2022年6月30日	633,057	7,363,900	7,996,957

於2023年6月30日，發展中投資物業之公允值5,502,006,000港元(2022年12月31日：5,031,689,000港元)和已竣工投資物業之公允值433,965,000港元(2022年12月31日：3,270,647,000港元)已抵押予銀行為本集團附屬公司銀行借款作抵押(附註15)。

於2023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廣東致信資產評估房地產土地估價有限公司(一間獨立專業合資格的估值師)重估。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 11 已竣工持有待售物業、發展中持有待售物業及其他合約成本

(a) 物業發展分部中已竣工持有待售物業、發展中持有待售物業及其他合約成本的分析如下：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
已竣工持有待售物業	4,732,226	4,308,925
發展中持有待售物業預計將竣工及交付：		
— 正常運營週期內列於流動資產項下	30,134,988	30,665,014
與物業銷售佣金有關的合約成本	111,911	67,964
	<b>34,979,125</b>	<b>35,041,903</b>

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，已竣工持有待售物業和發展中持有待售物業25,517,258,000港元(2022年12月31日：31,579,568,000港元)預計將於一年後收回。

於本報告期末，發展中持有待售物業1,164,994,000港元(2022年12月31日：15,743,787,000港元)已抵押予銀行作為授予本集團附屬公司銀行借款的抵押品(附註15)，且並無已竣工持有待售物業(2022年12月31日：1,954,030,000港元)作抵押。

(b) 確認為支出且計入損益的已竣工持有待售物業、發展中持有待售物業的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
已售已竣工持有待售物業的賬面值	747,210	164,897
已竣工持有待售物業撇減	70,267	—
發展中持有待售物業撇減	134,505	—
	<b>951,982</b>	<b>164,897</b>



# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 12 預付款項、土地和其他按金及其他應收款項

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
應收賬款	7,075	6,561
應收同系附屬公司款項(附註(a))	11,706	8,915
其他應收款項(附註(b))	50,027	46,673
以攤銷成本計量的金融資產	68,808	62,149
預繳稅款	697,398	663,702
預付工程款	25,049	31,869
按金(附註(c))	441,088	8,124
其他流動資產	96,971	97,468
	<b>1,329,314</b>	<b>863,312</b>

附註：

- (a) 於2023年6月30日，該項餘額主要為一間同系附屬公司租賃和經營本集團商業物業所支付的費用。
- (b) 於2023年6月30日，並無任何其他應收款項逾期(2022年12月31日：無)。由於交易方的財務實力雄厚，因此信貸風險較低。由於本期末的信貸風險沒有明顯增加，並考慮前瞻性資訊，預期的信貸虧損被認為對本集團而言不重大。
- (c) 於2023年6月30日，該項餘額主要為應收地方機構用於公開拍賣中國土地使用權的按金433,840,000港元(2022年12月31日：無)。該項餘額已於2023年7月收回。

## 賬齡分析

截至報告期末，本集團應收賬款的賬齡分析根據付款到期日計算，如下所示：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
當前或逾期少於3個月	7,075	7,382

# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 13 受限制銀行存款及現金及現金等價物

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
現金及銀行結存	5,058,644	1,909,184
購買時原到期日少於三個月之定期存款	40,000	—
其他銀行存款	63,240	36,208
物業預售房款	2,219,467	1,263,996
	<b>7,381,351</b>	<b>3,209,388</b>
減：受限制銀行存款(附註)	<b>(592,731)</b>	<b>(548,456)</b>
現金及現金等價物	<b>6,788,620</b>	<b>2,660,932</b>

附註：

於2023年6月30日餘額約529,491,000港元(2022年12月31日：512,248,000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放於指定銀行賬戶的資金，該等賬戶根據中國有關法規受監管。

於本報告期末，於中國內地的現金及銀行結存(不包括受限制銀行存款)為6,746,188,000港元(2022年12月31日：2,608,788,000港元)。匯出中國內地的資金須遵循外匯管制的相關規則與條例。

# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 14 應付賬款及其他款項及應計負債

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
<b>流動部份：</b>		
應付賬款及票據	63,053	147,426
建築成本應計款項	2,060,485	2,154,621
應付相關人士利息	1,047,721	907,027
其他款項、應計負債及撥備	471,391	487,545
應付相關人士款項	18,557	162,772
以攤銷成本計量的金融負債	3,661,207	3,859,391
其他應付稅款	1,023,700	729,441
押金	15,685	27,875
	4,700,592	4,616,707
<b>非流動部份：</b>		
以攤銷成本計量的金融負債		
— 其他款項	16,920	15,794

應付賬款、票據及其他應付款項、應計負債及撥備的賬面值約等於其公允值，因該等款項即將或於短期內到期。

應付賬款不帶利息，而應付票據則帶利息。於本報告期完結日以付款到期日為基準之結存賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
三個月內	44,814	97,395
三至六個月	18,239	37,502
六個月至一年	—	12,529
	63,053	147,426

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 15 銀行及其他借款

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
銀行借款－已抵押	3,033,229	5,798,937
銀行及其他借款－無抵押	7,297,121	1,318,344
其他借款－商業抵押貸款支持證券 －已抵押	344,198	356,953
	10,674,548	7,474,234
銀行及其他借款償還期限如下：		
不超過1年	3,109,210	2,638,347
多於1年但不超過2年	1,381,844	2,265,152
多於2年但不超過5年	5,569,838	1,861,084
多於5年	613,656	709,651
減：流動部份	10,674,548 (3,109,210)	7,474,234 (2,638,347)
非流動部份	7,565,338	4,835,887

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 15 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款以下列已抵押資產作抵押：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
投資物業(附註10)	5,935,971	8,302,336
已竣工持有待售物業(附註11)	—	1,954,030
發展中持有待售物業(附註11)	1,164,994	15,743,787
	<b>7,100,965</b>	<b>26,000,153</b>

附註：

所有抵押銀行借款均為分期償還，按浮動利率計息，且合約利息重新定價日期為6個月內。抵押銀行借款中為數777,637,000港元(2022年12月31日：992,963,000港元)以附屬公司股權作抵押。

無抵押銀行及其他借款中為數4,338,400,000港元(2022年12月31日：無)由粵海控股擔保。本集團與粵海控股簽訂反擔保協議，為粵海控股就本集團的擔保義務提供反擔保。

於2022年8月30日，在上海證券交易所發行了金額為人民幣330,000,000元的商業抵押貸款支持證券，並分期償還，以若干投資物業及其應收營運收入作為抵押。於2023年6月30日，餘下本金為人民幣167,350,000元(相當於約181,508,000港元)(2022年12月31日：人民幣168,850,000元(相當於約189,028,000港元))的A級商業抵押貸款支持證券的年利率為3.35%，餘下本金為人民幣150,000,000元(相當於約162,690,000港元)(2022年12月31日：人民幣150,000,000元(相當於約167,925,000港元))的B級商業抵押貸款支持證券的年利率為3.80%。該商業抵押貸款支持證券的期限為18年。在第3年、第6年、第9年、第12年、第15年和第18年末，本集團有權調整商業抵押貸款支持證券的利率或回購未償還餘額，商業抵押貸款支持證券的持有人有權要求本集團贖回未償還餘額。於2023年6月30日，本集團認購了人民幣10,000,000元(相當於約10,846,000港元)(2022年12月31日：人民幣10,000,000元(相當於約11,195,000港元))的商業抵押貸款支持證券，該款項為次級證券及在合併時被抵銷。

於2023年6月30日，本集團銀行借款的加權平均有效年利率為4.07%(2022年12月31日：4.25%)。

## 16 股本及股息

### (a) 股本

	2023年 6月30日 千港元	2022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

# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 16 股本及股息 (續)

### (b) 股息

(i) 歸屬於中期期間應付本公司股東之股息：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
中期 — 每股普通股3.00港仙 (截至2022年6月30日止六個月：3.00港仙)	51,346	51,346

本集團於本報告期末後宣派中期股息。

(ii) 中期期間批准的歸屬於上一財政年度應付本公司股東之股息：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
下一中期期間批准的上一財政年度末期股息每股普通股8.00 港仙(截至2022年6月30日止六個月：10.00港仙)	136,923	171,154

## 17 資本性承擔

本集團於報告期末有以下資本性承擔：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
	已訂約但未列賬： 物業發展支出	8,377,333

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 18 擔保

於2023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2023年6月30日，本集團提供有關該等擔保的金額為4,443,533,000港元(2022年12月31日：2,580,254,000港元)。

## 19 相關人士交易

(a) 除於本中期財務報告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	
		2023年 千港元	2022年 千港元
支付租賃費用予同系附屬公司	(i)	5,703	1,626
自一間同系附屬公司收取租金收入	(i)	2,388	738
支付物業管理費予同系附屬公司	(ii)	27,920	25,813
支付利息費用予同系附屬公司及非控股權益	(iii)	395,294	346,802
支付利息費用予最終控股公司	(iv)	84,264	79,768
支付物業租賃服務費予同系附屬公司	(v)	1,142	3,013
非控股權益注資	(vi)	826,251	—

附註：

(i) 所有的租金收入／費用根據本集團與各間同系附屬公司所訂立的協議條款收取。

根據本集團與一間同系附屬公司簽訂的租賃協議條款，本集團將其若干商業物業出租予該同系附屬公司，並根據該同系附屬公司就該等物業的實際經營業績全額收取可變租賃付款。截至2023年6月30日止六個月，本集團未收到該租賃協議項下的租金收入。

(ii) 該物業管理服務費根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。

(iii) 利息費用按年利率3.20%至5.50%(截至2022年6月30日止六個月：年利率4.00%至6.50%)計算。

(iv) 利息費用按年利率4.75%及5.50%(截至2022年6月30日止六個月：年利率4.75%及5.50%)計算。

(v) 該物業租賃服務費根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。

(vi) 作為本集團一間非全資附屬公司的非控股股東，一間同系附屬公司向該非全資附屬公司注資人民幣734,510,000元(相當於約826,251,000港元)。



# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 19 相關人士交易 (續)

(b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
短期僱員福利	3,745	3,686
離職後福利	542	661
支付關鍵管理人員報酬合計	4,287	4,347

(c) 與相關人士之餘額分析如下：

	附註	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
應收同系附屬公司款項	(i)	11,706	8,915
應付一間間接控股公司款項	(i)	26	24
應付同系附屬公司款項	(i)	18,531	162,748
		18,557	162,772
應付同系附屬公司及非控股權益利息		827,097	633,861
應付最終控股公司利息		220,624	273,166
		1,047,721	907,027
來自同系附屬公司長期貸款之流動部份	(ii)	6,073,012	3,502,474
來自最終控股公司長期貸款之流動部份	(iii)	1,889,373	—
來自同系附屬公司及非控股權益長期貸款	(ii)	8,761,970	11,249,614
來自最終控股公司長期貸款		—	4,189,169
		16,724,355	18,941,257
與相關人士之餘額償還期限如下：			
不超過1年		7,962,385	3,502,474
超過1年但不超過2年		5,551,662	13,603,923
超過2年但不超過5年		3,210,308	1,834,860
		16,724,355	18,941,257

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 19 相關人士交易(續)

(c) 與相關人士之餘額分析如下(續)：

附註：

- (i) 應收及應付相關人士款項為無抵押且不帶利息。除了租賃保證金，其他款項按要求還款。
- (ii) 來自同系附屬公司長期貸款之流動部份為無抵押，按年利率介乎3.20%至5.50%(截至2022年6月30日止六個月：4.00%至4.75%)計算利息及須於一年內償還。  
  
來自同系附屬公司及非控股權益長期貸款為無抵押，按年利率介乎3.30%至5.50%(截至2022年6月30日止六個月：4.00%至6.50%)計算利息及須於五年內償還。
- (iii) 來自最終控股公司長期貸款之流動部份為無抵押，按年利率4.75%(截至2022年6月30日止六個月：4.75%及5.50%)計算利息及須於一年內償還。

## 20 金融工具的公允值計量

(a) 以公允值計量的金融資產及負債

### 公允值層級

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的報價(未經調整)(第1級)。
- 除了第1級所包括的報價外，該資產或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級)。
- 資產或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級)。

	於2023年6月30日 及2022年12月31日 之公允值 千港元	於2023年6月30日及2022年12月31日 之公允值計量分類為		
		第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元
<b>經常性公允值計量</b>				
指定為按公允值計入其他全面收益的 股本投資	37,650	—	—	37,650

截至2023年6月30日止六個月，金融資產的公允值計量沒有在第1級和第2級之間轉移，也沒有轉入或轉出第3級(2022年12月31日：無)。本集團的政策是在公允值層級之間出現轉移的報告期完結時確認有關變動。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

## 20 金融工具的公允值計量(續)

### (a) 以公允值計量的金融資產及負債(續)

#### 公允值層級(續)

計入其他全面收益的以公允值定價的非上市公司股權投資的公允值是由一種基於市場的估值方式來估算的，該估值方法基於市場上不可觀察的價格或利率的假設。該估值要求董事根據行業、規模、杠杆和戰略確定可比的上市公司(同行)，並為每個確定的可比公司計算一個適當的價格倍數，如市銷率(「市銷率」)。該倍數的計算方法是用可比公司的企業價值除以一個收入指標。然後根據公司的具體事實和情況，就可比公司之間的非流動性和規模差異等因素對交易倍數進行折算。折現後的倍數被應用於非上市股權投資的相應收入衡量，以衡量公允值。董事們相信，由該估值方法產生的估計公允值(記錄在綜合財務狀況表中)和公允值的相關變化(記錄在其他全面收益中)是合理的，並且在報告期末為最合適的估值。

對於第3級的金融工具，其價值是由估值方式決定的，如基於市場的估值技術。估值層次中第3級的公允值計量的分類一般是基於不可觀察的輸入值對整體公允值的重要性。

	估值方法	不可觀察的輸入值	公允值對輸入值的敏感程度	
指定為按公允值計入其他全面收益的股本投資	市場倍數法	同業平均市銷率	1.61 (2022年12月31日：1.61)	市場倍數越高，公允值越高
		欠缺市場流通性折價率	13.26% (2022年12月31日：13.26%)	折價率越高，公允值越低

於2023年6月30日，假設所有其他變數維持不變，估計一旦欠缺市場流通性折價率減少／增加1%，本集團的其他全面收益應會因此增加／減少420,000港元(2022年12月31日：434,000港元)。

因重新計量本集團為策略目的而持有的非上市權益證券所產生的任何收益或虧損於其他全面收益項內的公允值儲備(不可轉回)中確認。處置該等權益證券後，其他全面收益中累計的金額將直接轉入保留溢利中。

### (b) 非按公允值列賬的金融資產及負債之公允值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值，與其於2022年12月31日和2023年6月30日的公允值分別不大。



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