

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



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00124)

2023 年中期業績公告

摘要

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2023 年	2022 年	
收入 (千港元)	973,596	492,400	+97.7%
毛利 (千港元)	223,960	326,185	-31.3%
投資物業公允值收益 (千港元)	258,807	351,232	-26.3%
歸屬於本公司持有者(虧損)/溢利 (千港元)	(200,288)	237,824	-184.2%
每股基本(虧損)/盈利 (港仙)	(11.70)	13.90	-184.2%
每股中期股息 (港仙)	3.00	3.00	0.0%
	於 2023 年 6 月 30 日	於 2022 年 12 月 31 日	變動
流動比率	1.6 倍	2.1 倍	-23.8%
負債比率 ¹	234.3%	275.7%	-41.4 百分點
總資產值 (百萬港元)	54,083	48,920	+10.6%
每股資產淨值 ² (港元)	4.20	4.55	-7.7%
每股資產淨值 (人民幣)	3.87	4.06	-4.7%
僱員人數	591	579	+2.1%
註：			
1. 負債比率 = (帶息貸款 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值			
2. 每股資產淨值 = 歸屬於本公司持有者之權益 ÷ 已發行股份數目			

未經審核中期業績

粵海置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2023 年 6 月 30 日止六個月之未經審核綜合業績連同比較數字列示如下：

簡明綜合損益表

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月 – 未經審核

	附註	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		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

簡明綜合全面收益表
截至 2023 年 6 月 30 日止六個月 – 未經審核

	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：		
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)

簡明綜合財務狀況表
於 2023 年 6 月 30 日

	附註	2023 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2022 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
資產			
非流動資產			
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		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
非流動資產總額		9,981,740	9,558,402
流動資產			
已竣工持有待售物業		4,732,226	4,308,925
發展中持有待售物業		30,134,988	30,665,014
其他合約成本		111,911	67,964
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項		1,329,314	863,312
可收回稅項		411,107	247,222
受限制銀行存款		592,731	548,456
現金及現金等值項目		6,788,620	2,660,932
流動資產總額		44,100,897	39,361,825
總資產值		54,082,637	48,920,227
負債			
流動負債			
應付賬款及其他款項及應計負債	11	(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		(136,923)	-
銀行及其他借款		(3,109,210)	(2,638,347)
相關人士貸款		(7,962,385)	(3,502,474)
流動負債總額		(27,645,868)	(18,842,289)

簡明綜合財務狀況表（續）
於 2023 年 6 月 30 日

	2023 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2022 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
流動資產淨值	16,455,029	20,519,536
總資產減流動負債	26,436,769	30,077,938
非流動負債		
銀行及其他借款	(7,565,338)	(4,835,887)
相關人士貸款	(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	(16,920)	(15,794)
非流動負債總額	(17,627,510)	(21,460,066)
負債總額	(45,273,378)	(40,302,355)
資產淨值	8,809,259	8,617,872
權益		
歸屬於本公司持有者權益		
股本	171,154	171,154
儲備	7,008,938	7,616,274
	7,180,092	7,787,428
非控股權益	1,629,167	830,444
權益總額	8,809,259	8,617,872

附註：

(1) 一般資料

粵海置地控股有限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，一間於中華人民共和國（「中國」）成立之公司。

於本期內，本集團從事物業發展及投資業務。

(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」）編製截至 2022 年 12 月 31 日止年度全年財務報表一併閱讀。

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。

本集團於本財務期間的中期財務資料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「保險合同」
- 香港會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變更及錯誤：會計估計的定義」的修訂
- 香港會計準則第 12 號「所得稅：與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項」的修訂
- 香港會計準則第 12 號「所得稅：國際稅務改革 – 第二支柱示範規則」的修訂

(2) 編製基準 (續)

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簡明綜合中期財務資料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。

(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 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。

(4) 分部資料 (續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至 2023 年 6 月 30 日止六個月				
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)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至 2022 年 6 月 30 日止六個月				
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

(4) 分部資料 (續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於 2023 年 6 月 30 日				
分部資產	44,039,789	8,954,527	88,738	53,083,054
調節：				
未分配資產				999,583
總資產值				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)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於 2022 年 12 月 31 日				
分部資產	39,290,016	8,590,217	99,620	47,979,853
調節：				
未分配資產				940,374
總資產值				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)

(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
收入		
來自客戶合約：		
- 按某一時點列賬物業銷售	957,917	480,524
來自其他來源：		
- 租金收入	15,679	11,876
	973,596	492,400
其他(虧損)/收益淨額		
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/(融資成本)

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2023 年 千港元	2022 年 千港元
財務收入		
- 銀行利息收入	29,344	10,257
融資成本		
- 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。

(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	747,210	164,897
折舊	10,702	11,703
佣金支出	25,664	23,800
僱員成本		
- 工資和薪金	114,178	103,501
- 設定供款計劃之供款	17,476	16,251
	131,654	119,752
減：於物業發展項目資本化金額	(45,666)	(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。

(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 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股份。

(10) 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

於 2023 年 8 月 29 日舉行之董事會會議上，董事議決向本公司股東派付截至 2023 年 6 月 30 日止六個月之中期股息每股普通股 3.00 港仙（截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：3.00 港仙）。

(11) 應付賬款及其他款項及應計負債

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
3 個月內	44,814	97,395
3 個月至 6 個月	18,239	37,502
6 個月至 1 年	-	12,529
	63,053	147,426

(12) 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）。

管理層之討論及分析

於本回顧期內，本集團從事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（續）

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所有者虧損約 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
深圳市						
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
廣州市						
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
佛山市						
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
珠海市						
珠海·粵海拾桂府	在售	住宅/商業	100%	249,918	166,692	2024年
中山市						
中山·粵海城	在售	住宅	97.64%	321,456	247,028	2025年
江門市						
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
惠州市						
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)

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)	
深圳市							
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
廣州市							
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%
佛山市							
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
珠海市							
珠海·粵海拾桂府	145,558	20,333	54,697	37.6%	不適用	不適用	不適用
中山市							
中山·粵海城	237,560	25,088	54,615	23.0%	不適用	不適用	不適用
江門市							
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
惠州市							
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%

管理層之討論及分析 (續)

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：64,000 平方米）及 75,000 平方米（2022 年：7,000 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。本集團已與粵海天河城訂立深圳·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。

管理層之討論及分析（續）

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。

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。

管理層之討論及分析 (續)

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。

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。

管理層之討論及分析（續）

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。

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。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。

管理層之討論及分析（續）

財務回顧

主要財務指標

	註	截至 6 月 30 日止六個月		變動
		2023 年	2022 年	
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。

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。

管理層之討論及分析（續）

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值項目約 67.89 億港元（2022 年 12 月 31 日：26.61 億港元），較去年底增加約 155.1%。現金及現金等值項目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值項目）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。

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¹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。

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

管理層之討論及分析（續）

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（詳情請參閱本公告附註 12）。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。

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。

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（「**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 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。

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。

管理層之討論及分析（續）

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（續）

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。

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。

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）前後派發予於 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。

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準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」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 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。

承董事會命
粵海置地控股有限公司
主席
藍汝宁

香港，2023年8月29日

於本公告日期，董事會由六名執行董事藍汝宁先生、曠虎先生、李永剛先生、吳明場先生、李文昌先生及焦利先生；及三名獨立非執行董事方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成。