

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：0124)

**截至 2019 年 6 月 30 日止六個月**  
**中期業績公告**

**摘要**

	截至 6 月 30 日止六個月		
	2019 年	2018 年	變化
收入，千港元	<b>464,151</b>	10,423	+4353.1%
毛利，千港元	<b>119,628</b>	10,182	+1074.9%
歸屬於本公司持有者 (虧損)/溢利，千港元	<b>(33,891)</b>	62,404	不適用
每股基本(虧損)/盈利，港仙	<b>(1.98)</b>	3.65	不適用
	於 2019 年	於 2018 年	變化
	6 月 30 日	12 月 31 日	
流動比率	<b>3.2 倍</b>	3.6 倍	-11.1%
負債比率 <sup>1</sup>	<b>33.2%</b>	36.0%	-2.8 百分點
總資產值，百萬港元	<b>10,673</b>	10,648	+0.2%
每股資產淨值 <sup>2</sup> ，港元	<b>2.61</b>	2.65	-1.5%
僱員人數	<b>253</b>	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 2019 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 2019 年 6 月 30 日止六個月

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

## 簡明綜合全面損益表

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
本期(虧損)/溢利	<b>(27,393)</b>	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	<b>(31,300)</b>	(41,066)
本期全面(虧損)/收益合計	<b>(58,693)</b>	23,208
本期全面(虧損)/收益歸屬於：		
本公司持有者	<b>(64,260)</b>	22,746
非控股權益	<b>5,567</b>	462
	<b>(58,693)</b>	23,208

## 簡明綜合資產負債表

2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 千港元	2018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		50,777	58,868
使用權資產		8,962	-
投資物業		2,269,701	2,211,312
遞延稅項資產		205,749	184,246
<b>非流動資產合計</b>		<b>2,535,189</b>	2,454,426
<b>流動資產</b>			
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		42,112	42,278
受限制銀行存款		282,343	177,454
現金及現金等值項目		772,884	835,579
<b>流動資產合計</b>		<b>8,137,559</b>	8,193,359
<b>總資產值</b>		<b>10,672,748</b>	10,647,785
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬項	11	(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		(5,305)	-
應付稅項		(510,297)	(463,285)
銀行貸款		(250,096)	(470,216)
同系附屬公司貸款		(113,680)	-
<b>流動負債合計</b>		<b>(2,535,430)</b>	(2,245,666)
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,602,129</b>	5,947,693
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,137,318</b>	8,402,119

簡明綜合資產負債表（續）

2019年6月30日

	2019年 6月30日 千港元	2018年 12月31日 千港元
非流動負債		
銀行貸款	(1,938,244)	(2,041,785)
租賃負債	(4,849)	-
遞延稅項負債	(1,592,902)	(1,700,318)
非流動負債合計	<b>(3,535,995)</b>	(3,742,103)
負債總值	<b>(6,071,425)</b>	(5,987,769)
資產淨值	<b>4,601,323</b>	4,660,016
權益		
歸屬於本公司持有者權益		
股本	171,154	171,154
儲備	4,301,695	4,365,955
	<b>4,472,849</b>	4,537,109
非控股權益	<b>128,474</b>	122,907
權益合計	<b>4,601,323</b>	4,660,016

附註：

## (1) 公司資料

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。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。

### 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

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。

## (2) 編製基準 (續)

### 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，因採用該新租賃準則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。

在採納香港財務報告準則第 16 號後，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：按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

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 日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，無須在首次採用日期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

## (2) 編製基準 (續)

香港財務報告準則第 16 號「租賃」一採納的影響 (續)

### (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)

### (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；
- 前期評估租賃合同是否是虧損性的；
- 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 年的固定期限。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。

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。



## (2) 編製基準 (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)

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。

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。

## (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。

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。

(4) 經營分部資料 (續)

	物業發展及投資		截至6月30日止六個月 其他		合計	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：						
銷售予外界客戶	464,151	10,423	-	-	464,151	10,423
分部業績	57,921	(21,185)	(2,259)	(18,014)	55,662	(39,199)
調節：						
財務及利息收入及收益					4,704	28,902
融資成本					(40,517)	-
除稅前溢利/(虧損)					19,849	(10,297)
於						
	物業發展及投資		其他		合計	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產	10,364,220	10,347,684	102,779	115,855	10,466,999	10,463,539
調節：						
未分配資產					205,749	184,246
資產總計					10,672,748	10,647,785
分部負債	(4,453,162)	(4,224,657)	(25,361)	(62,794)	(4,478,523)	(4,287,451)
調節：						
未分配負債					(1,592,902)	(1,700,318)
負債總計					(6,071,425)	(5,987,769)

(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	2018 年
	千港元	千港元
收入		
來自客戶合約：		
- 按某一時點列賬物業銷售	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
	<b>464,151</b>	<b>10,423</b>
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
	<b>17,008</b>	<b>(673)</b>

(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	<b>4,704</b>	4,569
	<b>2019 年</b>	2018 年
	<b>千港元</b>	<b>千港元</b>
融資成本		
- 銀行貸款利息支出	<b>64,637</b>	-
- 同系附屬公司貸款利息支出	<b>757</b>	-
- 其他	<b>322</b>	-
融資成本合計	<b>65,716</b>	-
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	<b>(25,199)</b>	-
本期融資成本列支合計	<b>40,517</b>	-

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）。

(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	<b>342,541</b>	241
折舊	<b>9,793</b>	794
匯兌收益淨額	<b>(12,168)</b>	(133)
僱員成本		
- 薪酬及薪金	<b>42,557</b>	28,107
- 公積金供款	<b>5,644</b>	7,148
	<b>48,201</b>	35,255
減：於發展中物業項下資本化金額	<b>(14,925)</b>	(11,736)
本期僱員成本列支合計	<b>33,276</b>	23,519

## (8) 所得稅項支出/(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。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。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2019 年	2018 年
	千港元	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)
	<b>47,242</b>	<b>(74,571)</b>

## (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)/盈利乃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。

## (10) 中期股息

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（截至 2018 年 6 月 30 日止六個月：無）。

## (11) 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。

## (12) 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）。

## 管理層之討論及分析

於本回顧期內，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所有者虧損約 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）

- (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。

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)

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，並亦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。

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 所佔權 益	項目進度	預計竣工 備案日期
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。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 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。

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。

## 管理層之討論及分析 (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	
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。

## 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	
歸屬於本公司持有者 (虧損)/溢利，千港元		<b>(33,891)</b>	62,404	不適用
股本回報率，%	1	<b>(0.75%)</b>	1.38%	不適用
		2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	變化
資產淨值，億港元		<b>46.01</b>	46.60	-1.3%

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 2019 年上半年，本集團錄得歸屬於本公司持有者虧損，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。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 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。

### 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)，較上年底減少約 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。

## 管理層之討論及分析 (續)

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<sup>1</sup>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。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。

---

<sup>1</sup> 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日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)

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。

## 管理層之討論及分析（續）

### 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，住建部對部份地價、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。

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。隨着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。



## 管理層之討論及分析 (續)

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。

## 關於須予披露交易之補充資料

茲提述日期為 2019 年 7 月 4 日分別有關 (1)「須予披露交易 - 關於粵海城項目北部土地的基坑支護與土石方及樁基礎工程協議書及補充協議書」；及(2)「須予披露交易 - 關於粵海城項目南部土地的基坑支護與土石方及樁基礎工程協議書及補充協議書」（統稱「該等交易」）之本公司公告（「該等公告」）。除另有說明外，本節所用詞匯與該等公告所界定者具有相同涵義。

於每份該等公告「該代價及釐定該代價之基準」一節，本公司均提及假若鋼筋、商品混凝土的價格波動超過原協議書規定的百分比，或增值稅稅率出現國家政策性調整等事項，該代價可根據原協議書及補充協議書項下的相關機制予以調整（如有）。

本公司就上述該等交易各自之該代價調整機制提供進一步資料：

### (1) 鋼筋、商品混凝土的價格波動

根據分別載於《悅彩城北地塊基坑支護與土石方及樁基礎工程專業承包合同》（「北部土地工程原協議書」）及《粵海置地大廈基坑支護與土石方及樁基礎工程專業承包合同》（「南部土地工程原協議書」，連同北部土地工程原協議書稱為「該等原協議書」）的規定，當鋼筋及/或商品混凝土（根據《深圳建設工程價格信息》發佈的價格）出現價格波動（非由相關承包人引起的）超過  $\pm 5\%$  時，則有關合同的代價將作相應調整，調整的金額須根據有關價格的波動、有關工程量/物料數量及適用稅率釐定。

### (2) 增值稅稅率出現中國政府政策性調整

根據該等原協議書的條款，經各自補充協議書（統稱「該等補充協議書」）修改後，倘適用的增值稅稅率因應中國政府政策出現調整，須按調整後的增值稅稅率執行（並於由承包人發出的增值稅發票上反映），調整的金額將根據該等原協議書和該等補充協議書的項目價格，及當時原定與經調整的增值稅稅率之差異計算。

上述有關調整（如有）是因物料價格波動或因增值稅稅率因應中國政府政策出現調整而引致（兩項調整也可能增加或減少），屬合同雙方不可控制的事項。

## 關於須予披露交易之補充資料（續）

鑒於以下原因，董事會（仍然）認為該等調整機制屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

- (1) 粵海置地深圳（為本公司之全資附屬公司，並簽署了有關協議書）通過公開招標形式聘請每個承包人負責提供該等原協議書提及的服務，有關過程公開及透明，承包人对相關工程具有豐富的經驗及良好的技術。
- (2) 由於該等原協議書約定的工程期較長，粵海置地深圳及承包人無法準確估計該等原協議書約定的工程主要物料價格，因此，於上述根據《深圳建設工程價格信息》發佈的價格為準的雙向調整機制屬市場慣例並對合同雙方均有利。該調整機制乃參照由中國住房和城鄉建設部頒佈的《建設工程工程量清單計價規範》的有關規定制訂。
- (3) 就有關增值稅稅率變化的調整而言，由於其涉及相關中國政府政策的變更，粵海置地深圳作為在中國註冊成立的公司，必須遵守有關法律法規，因此該調整事項屬合同雙方不可控制的事項。
- (4) 若承包人需要就該物料價格波動或增值稅稅率變更而承擔額外的費用，粵海置地深圳可能須接受更高昂的承包價（導致本集團的成本更高）或導致大部分承包人不願意為工程投標。

發生代價之調整（如有）而令該等交易被重新歸類為《上市規則》第 14 章項下更高類別的交易的可能性很低。倘該等交易經價格調整後，導致該等原協議書（經該等補充協議書所補充）項下擬進行之該等交易因該代價之調整被歸類為《上市規則》第 14 章項下更高門檻的交易類別，本公司會再次遵守相關《上市規則》的規定，包括向股東發出通函。

## 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。

### 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合交易所有限公司上市的證券。

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
主席  
侯外林

香港，2019 年 8 月 22 日

於本公告日期，董事會由一名非執行董事侯外林先生；四名執行董事趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及曾奕先生；及三名獨立非執行董事 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成。