

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)

2022 年中期業績公告

摘要

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2022 年	2021 年	
收入 (千港元)	492,400	2,283,775	-78.4%
毛利 (千港元)	326,185	1,086,215	-70.0%
投資物業公允值收益 (千港元)	351,232	79,456	+342.0%
歸屬於本公司持有者溢利 (千港元)	237,824	333,355	-28.7%
每股基本盈利 (港仙)	13.90	19.48	-28.6%
每股中期股息 (港仙)	3.00	-	不適用
	於 2022 年	於 2021 年	變動
	6 月 30 日	12 月 31 日	
流動比率	3.1 倍	2.1 倍	+47.6%
負債比率 ¹	280.2%	183.3%	+96.9 百分點
總資產值 (百萬港元)	48,221	46,308	+4.1%
每股資產淨值 ² (港元)	4.75	4.96	-4.2%
僱員人數	575	577	-0.3%
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 2022 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 2022 年 6 月 30 日止六個月 – 未經審核

	附註	2022 年 千港元	2021 年 千港元
收入	5	492,400	2,283,775
銷售成本		(166,215)	(1,197,560)
毛利		326,185	1,086,215
其他收益淨額	5	4,908	8,053
投資物業公允值收益		351,232	79,456
銷售及市場推廣費用		(123,217)	(199,575)
管理費用		(101,438)	(127,545)
經營溢利		457,670	846,604
財務收入	6	10,257	16,860
融資成本	6	(75,993)	(57,420)
融資成本淨額		(65,736)	(40,560)
除稅前溢利	7	391,934	806,044
所得稅支出	8	(159,792)	(486,237)
本期溢利		232,142	319,807
歸屬於：			
本公司持有者		237,824	333,355
非控股權益		(5,682)	(13,548)
		232,142	319,807
每股盈利			
基本及攤薄	9	13.90 港仙	19.48 港仙

簡明綜合全面收益表
截至 2022 年 6 月 30 日止六個月 – 未經審核

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
本期溢利	232,142	319,807
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	(458,004)	85,790
本期全面收益合計	(225,862)	405,597
歸屬於：		
本公司持有者	(192,927)	382,003
非控股權益	(32,935)	23,594
本期全面收益合計	(225,862)	405,597

簡明綜合財務狀況表
於 2022 年 6 月 30 日

	附註	2022 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2021 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		12,163	13,507
在建工程		68,508	67,910
使用權資產		2,715	5,164
無形資產		21,144	22,746
投資物業		7,996,957	7,535,154
遞延稅項資產		884,727	858,736
非流動資產合計		8,986,214	8,503,217
流動資產			
已竣工持有待售物業		423,695	656,899
發展中持有待售物業		34,245,252	33,183,235
其他合約成本		68,682	62,201
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項		749,707	820,701
可收回稅項		60,842	49,443
受限制銀行存款		525,863	444,029
現金及現金等值項目		3,161,129	2,588,393
流動資產合計		39,235,170	37,804,901
總資產值		48,221,384	46,308,118
負債			
流動負債			
應付賬款及其他款項及應計負債	11	(4,443,409)	(11,283,890)
合約負債		(2,943,562)	(2,287,380)
租賃負債		(2,523)	(4,439)
應付稅項		(2,537,616)	(2,777,274)
應付股息		(171,154)	-
銀行借款		(1,859,339)	(1,505,140)
相關人士貸款		(627,044)	(574,724)
流動負債合計		(12,584,647)	(18,432,847)
流動資產淨值		26,650,523	19,372,054

簡明綜合財務狀況表（續）
於 2022 年 6 月 30 日

	2022 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2021 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
總資產減流動負債	35,636,737	27,875,271
非流動負債		
銀行及其他借款	(5,363,122)	(5,488,816)
相關人士貸款	(20,303,513)	(12,094,889)
租賃負債	(591)	(1,035)
遞延稅項負債	(1,033,243)	(956,561)
其他應付款項	(14,893)	(15,579)
非流動負債合計	(26,715,362)	(18,556,880)
負債總額	(39,300,009)	(36,989,727)
資產淨值	8,921,375	9,318,391
權益		
歸屬於本公司持有者權益		
股本	171,154	171,154
儲備	7,950,410	8,314,491
	8,121,564	8,485,645
非控股權益	799,811	832,746
權益總額	8,921,375	9,318,391

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。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 2022 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 2021 年 12 月 31 日止年度全年財務報表一併閱讀。

除於截至 2022 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 2021 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：

- 香港會計準則第 16 號「物業、廠房及設備：在擬定用途前所得款項」的修訂。
- 香港會計準則第 37 號「撥備、或然負債及或然資產：虧損合同 — 履行合約的成本」的修訂。

(2) 編製基準 (續)

本集團並無應用任何於本財務期間尚未生效的新準則或詮釋。採納經修訂香港財務報告準則的影響討論如下：

- 香港會計準則第 16 號「物業、廠房及設備：在擬定用途前所得款項」的修訂

該修訂禁止企業從物業、廠房和設備項目的成本中扣除在該資產可供使用之前出售生產的項目的收益。相反，銷售收入和相關成本應計入損益。由於本集團不會出售在物業、廠房及設備項目可供使用之前生產的項目，因此該修訂對這些財務報表並無重大影響。

- 香港會計準則第 37 號「撥備、或然負債及或然資產：虧損合同 — 履行合約的成本」的修訂

該修訂澄清，為評估合同是否為虧損合同，履行合同的成本既包括履行該合同的增量成本，也包括與履行合同直接相關的其他成本的分配。

此前，本集團在確定合同是否為虧損時僅計入增量成本。根據過渡性規定，本集團對截至 2022 年 1 月 1 日尚未履行全部義務的合同應用新會計政策，並得出結論認為這些合同均不屬於虧損的。

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

(3) 重大會計估算 (續)

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層對於採用本集團的會計政策及不確定性估算主要來源而作出的重大判斷與截至 2021 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。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) 經營分部資料 (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 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

	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 2021 年 6 月 30 日止六個月				
分部收入：				
銷售予外部客戶	2,273,904	9,871	-	2,283,775
分部業績	796,942	70,196	(20,534)	846,604
調節：				
財務收入				16,860
融資成本				(57,420)
除稅前溢利				806,044

(4) 經營分部資料 (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 2022 年 6 月 30 日				
分部資產	39,261,958	8,016,767	57,932	47,336,657
調節：				
未分配資產				884,727
總資產值				48,221,384
分部負債	(37,003,256)	(7,609)	(1,255,901)	(38,266,766)
調節：				
未分配負債				(1,033,243)
負債總額				(39,300,009)

	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 2021 年 12 月 31 日				
分部資產	37,862,567	7,553,461	33,354	45,449,382
調節：				
未分配資產				858,736
總資產值				46,308,118
分部負債	(34,988,415)	(10,065)	(1,034,686)	(36,033,166)
調節：				
未分配負債				(956,561)
負債總額				(36,989,727)

(5) 收入及其他收益淨額

收入及其他收益淨額分析如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2022 年	2021 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	480,524	2,273,904
來自其他來源：		
- 租金收入	11,876	9,871
	492,400	2,283,775
其他收益淨額		
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,723)	4,486
沒收銷售訂金	555	1,308
其他	6,076	2,259
	4,908	8,053

(6) 財務收入/(融資成本)

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2022 年	2021 年
	千港元	千港元
財務收入		
- 銀行利息收入	10,257	16,860
融資成本		
- 銀行借款利息支出	154,126	94,055
- 其他借款利息支出	428,412	225,340
- 其他	1,110	486
產生的融資成本合計	583,648	319,881
減：於物業發展項目資本化金額	(507,655)	(262,461)
本期融資成本列支合計	75,993	57,420

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，適用於借入並用於物業發展的款項的資本化年利率介乎 2.05% 至 6.50% 之間（截至 2021 年 6 月 30 日止六個月：介乎 1.99% 至 6.50% 之間）。

(7) 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除/(列入)下列項目：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2022 年 千港元	2021 年 千港元
物業銷售成本	164,897	1,197,509
折舊	11,703	9,392
匯兌虧損/(收益)淨額	1,723	(4,486)
佣金支出	23,800	97,241
僱員成本		
- 工資和薪金	103,501	96,579
- 公積金供款	16,251	12,905
	119,752	109,484
減：於物業發展項目資本化金額	(40,313)	(43,309)
本期僱員成本列支合計	79,439	66,175

(8) 所得稅支出

因本集團本期在香港無產生任何應課稅溢利，故無作出香港利得稅撥備（截至 2021 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 6 月 30 日止六個月	
	2022 年 千港元	2021 年 千港元
本期所得稅 - 中國稅項	17,448	435,664
中國內地土地增值稅	82,604	334,965
遞延所得稅	59,740	(284,392)
	159,792	486,237

(9) 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利

每股基本盈利根據歸屬於本公司普通股權持有者之本期盈利及本期已發行股數 1,711,536,850 股（截至 2021 年 6 月 30 日止六個月：1,711,536,850 股）計算得出。

截至 2022 年及 2021 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	
	2022 年 千港元	2021 年 千港元
中期 — 每股普通股 3.00 港仙（截至 2021 年 6 月 30 日止六個月：無）	51,346	-

於 2022 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 2022 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 2021 年 6 月 30 日止六個月：無）。

(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發票日期為基準之結存賬齡分析如下：

	2022 年 6 月 30 日 千港元	2021 年 12 月 31 日 千港元
未到期	101	452
1 個月內	681	-
1 至 3 個月	14,489	3,755
超過 3 個月	240,487	316,223
	255,758	320,430

(12) 擔保

於 2022 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 2022 年 6 月 30 日，本集團提供有關該等擔保的金額為 1,235,812,000 港元（2021 年 12 月 31 日：799,803,000 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。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雲港城項目、番禺區持有如英居項目、在越秀區持有廣州拾桂府項目及在荔灣區持有寶華軒項目，在江門市蓬江區持有陳垣路項目、江門甘化項目，在珠海市金灣區持有珠海金灣項目，在佛山市禪城區持有佛山拾桂府項目，在中山市翠亨新區持有中山粵海城項目，在惠州市大亞灣區持有惠州大亞灣項目。

根據中國國家統計局公佈的 2022 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 2.5%，其中，第二季度較 2021 年第二季度增長 0.4%，較 2022 年第一季度增長 8.2%，國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約 4.7%。根據世聯 EVS 數據平台統計的 2022 年 6 月全國代表城市存量房房價變化情況，與 2021 年 6 月份比較，珠海市、佛山市和廣州市存量房均價同比增幅分別約 1.99%、1.96% 和 0.13%，而深圳市、惠州市、江門市和中山市存量房均價同比減幅分別約 2.93%、2.80%、1.94% 和 1.01%。

今年上半年，受疫情衝擊影響，中國經濟承受較大壓力。本公司管理層密切關注經濟發展、疫情動態及市場風向，按照「保質、保量、保工期」的要求紮實推進本集團所持有各項目建設任務，結合市場因盤施策優化創新銷售策略。本集團對標房地產行業標杆，堅持產品和營銷創新和全面落實“降本增效”的發展戰略，著力推進運營全流程標準化體系建設，深入分析挖掘市場的成交現狀和主流需求，圍繞主力客戶核心訴求優化產品結構，加強提升品牌建設及品牌影響力；積極協同內外資源，深耕粵港澳大灣區（「大灣區」）核心城市發展機遇。本集團堅持以穩促進、以進固穩，主動擔當、積極作為，更好發揮國有企業經濟穩定器、壓艙石的作用。本集團目前財務狀況穩健，控股股東實力雄厚，擁有良好的項目資源及財務資源，經董事會建議，已於 2022 年 6 月 23 日舉行的股東週年大會上通過派發 2021 年度末期股息，以回饋本公司股東支持。

管理層之討論及分析（續）

業績

於本回顧期內，本集團綜合收入約 4.92 億港元（2021 年 6 月 30 日止六個月：22.84 億港元），較上年同期減少約 78.4%。收入減少主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積（「總樓面面積」）減少，符合本集團各項目的發展進度。本集團於本回顧期內錄得歸屬於本公司所有者溢利約 2.38 億港元（2021 年 6 月 30 日止六個月：3.33 億港元），較上年同期減少約 28.7%。於本回顧期內，未計入投資物業公允值收益淨額及相關遞延稅項支出前的歸屬於本公司所有者虧損約 2,560 萬港元（2021 年 6 月 30 日止六個月：溢利約 2.73 億港元）。

影響前述本集團截至 2022 年 6 月 30 日止六個月預期業績的主要因素包括：

- (a) 本集團的深圳粵海城項目西北部土地建築物已售單位於本回顧期內交付的總樓面面積較 2021 年同期減少，該等物業的銷售收入及溢利較 2021 年同期有所減少；
- (b) 本集團於本回顧期內錄得深圳粵海城項目投資物業公允值收益（扣除相關遞延稅項支出）約 2.39 億港元，較 2021 年同期有所增加；
- (c) 因本集團於本回顧期內交付總樓面面積較 2021 年同期減少，銷售及市場推廣費用及管理費用較 2021 年同期分別減少約 7,636 萬港元及 2,611 萬港元；及
- (d) 因本集團業務擴充，融資成本淨額較 2021 年同期增加約 2,518 萬港元。

中期股息

董事會議決宣佈派發截至 2022 年 6 月 30 日止六個月之中期股息每股普通股 3.00 港仙（2021 年 6 月 30 日止六個月：無）。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧

已竣工持有待售物業

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	項目 總樓面 面積約數 (平方米)	累計已 簽約總 樓面面積 (平方米)	已交付總樓面 面積約數		累計已交付 總樓面面積 佔可供出售 總樓面 面積比例
						本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)	
深圳粵海 城西北部 土地	中國深圳市	商務公寓/ 商業	100%	114,986	100,144	6,193	99,889	86.9%
廣州拾桂 府	中國廣州市	車位	100%	2,764	2,617	800	2,579	93.3%
如英居	中國廣州市	車位	80%	8,052	6,173	277	6,173	76.7%

發展中持有待售物業及發展中投資物業

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面面 積約數* (平方米)	項目進度	預計竣工 備案日期
深圳粵海城 項目北部 土地	中國 深圳市	商業/寫字樓/ 商場	100%	33,802	146,551	商業裙樓已竣工， 塔樓主體結構已 封頂，正在進行 裝修施工	2022年 下半年
深圳粵海城 項目南部 土地	中國 深圳市	寫字樓/商場	100%	16,044	199,500	商業裙樓結構已封 頂，正在進行砌 築裝修施工，塔 樓正在進行主體 結構及砌築裝修 施工	2023年
陳垣路項目	中國 江門市	住宅/商業 服務	100%	59,705	164,216	全部物業主體結構 已封頂，首期物 業已竣工，其餘 物業進行裝修施 工	2022年 下半年

管理層之討論及分析 (續)

發展中持有待售物業及發展中投資物業 (續)

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面面 積約數* (平方米)	項目進度	預計竣工 備案日期
珠海金灣 項目	中國 珠海市	住宅/商業	100%	66,090	166,692	首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工；非首期物業正在進行主體結構施工	2024 年
佛山拾桂府 項目	中國 佛山市	住宅/商業	100%	43,284	151,493	各期物業均在進行主體結構施工	2023 年
中山粵海城 項目	中國 中山市	住宅	97.64%	98,811	247,028	首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工；非首期物業正在進行主體結構施工	2023 年
江門甘化 項目（江 門 3 至 5 號土地）	中國 江門市	住宅/商業	51%	174,538	396,600	3 號土地全部物業主體結構已封頂，正在進行裝修施工；4 號土地部分物業主體結構已封頂，其餘物業正在進行主體結構施工	2026 年
惠州大亞灣 項目	中國 惠州市	住宅/商業	100%	30,698	92,094	首期物業主體結構已封頂，其餘正在進行主體結構施工	2023 年
廣州雲港城 項目	中國 廣州市	住宅/商業	100%	114,463	506,000	各期物業正在進行地下室及主體結構施工	2025 年

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

管理層之討論及分析 (續)

已展開預售項目

物業項目	地區	用途	本集團持有權益	計容總樓面面積約數 (平方米)	已簽約總樓面面積約數		累計已簽約總樓面面積佔可供出售總樓面面積比例	預售日期
					本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)		
陳垣路項目	中國 江門市	住宅/商業 服務	100%	164,216	20,395	51,000	31.1%	2021年 1月
江門甘化項目(江門3至5號土地)	中國 江門市	住宅/商業	51%	396,600	13,374	39,294	9.9%	2021年 5月
珠海金灣項目	中國 珠海市	住宅/商業	100%	166,692	10,187	23,132	13.9%	2021年 6月
中山粵海城項目	中國 中山市	住宅	97.64%	247,028	5,620	22,997	9.3%	2021年 9月
佛山拾桂府項目	中國 佛山市	住宅/商業	100%	151,493	12,851	16,152	10.7%	2021年 10月

於本回顧期內，本集團物業簽約（包括已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業）及交付總樓面面積分別合共錄得約 6.4 萬平方米（「平方米」）及 0.7 萬平方米。

廣州雲港城項目

廣州雲港城項目位於中國廣州市白雲區白雲新城核心區，由三幅土地（即 AB2910004 號、AB2909009 號及 AB2909011 號地塊）組成，總佔地面積約為 116,471 平方米，計容總樓面面積約 506,000 平方米；地塊性質為國有建設用地，其中，AB2909011 號地塊規劃用途為居住用地，AB2910004 號及 AB2909009 號地塊規劃用途為商業及商務用地。

該地塊位於的中國廣州市白雲區白雲新城核心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。該地塊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，空港大道預計於 2022 年內全線開通、廣州地鐵 12 號線預計於 2023 年開通，該地塊至周邊區域的交通將更為便捷。該地塊周邊發展成熟，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。該地

管理層之討論及分析（續）

塊位置、環境、交通和產業資源優勢明顯，市場前景良好。該項目採取分期開發的模式，於 2022 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 2025 年完成竣工備案。該項目已於 2022 年 7 月展開預售。

深圳粵海城項目

深圳粵海城項目位於中國深圳市羅湖區布心片區。該項目定位為以珠寶為主題的多元商業綜合體。臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺山公園，週邊 1.5 公里範圍內有多個市政公園，交通便利，景觀資源優越。

深圳粵海城項目分二期開發。首期物業已於 2020 年 6 月竣工備案。第二期發展物業的建設工程已全面展開。於 2022 年 6 月 30 日，北部土地發展的寫字樓主體結構已封頂，正在進行裝修施工，商業裙樓已竣工，南部土地發展的寫字樓正在進行塔樓主體結構及砌築裝修施工，商業裙樓結構封頂，正在進行砌築裝修施工。深圳粵海城項目首期物業銷售方面，於本回顧期內，已簽約總樓面面積合共約 60,553 平方米，佔可供出售總樓面面積約 52.8%。

於 2022 年 6 月 30 日，深圳粵海城項目累計發展成本及直接費用約 84.92 億港元（2021 年 12 月 31 日：76.43 億港元），於本回顧期內增加淨額約 8.49 億港元。

廣州拾桂府項目、如英居項目及寶華軒項目

廣州拾桂府項目已完成所有住宅單位的交付。如英居項目及寶華軒項目所有住宅單位已全部交付，未來將按計劃推售該等項目的車位。於本回顧期內，廣州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 2022 年 6 月 30 日，廣州拾桂府項目商業裙樓的已簽訂租約的總樓面面積合共約 16,855 平方米，出租率約 91.8%。

管理層之討論及分析 (續)

陳垣路項目

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

該項目採取分期開發的模式，於 2022 年 6 月 30 日，全部物業主體結構已封頂，首期物業已竣工，其餘物業正在進行裝修施工。首期發展物業已於 2021 年 1 月展開預售，項目推廣名為江門粵海•壹桂府。

珠海金灣項目

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

該項目採取分期開發的模式，於 2022 年 6 月 30 日，該項目首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，非首期物業正在進行主體結構施工，預期項目整體於 2024 年完成竣工備案。首期發展物業已於 2021 年 6 月展開預售，項目推廣名為珠海粵海•拾桂府。

管理層之討論及分析 (續)

佛山拾桂府項目

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

該項目採取分期開發的模式，於 2022 年 6 月 30 日，該項目各期物業均在進行主體結構施工，預期項目整體於 2023 年完成竣工備案。首期發展物業已於 2021 年 10 月展開預售，項目推廣名為佛山粵海•拾桂府。

中山粵海城項目

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

該項目採取分期開發的模式，於 2022 年 6 月 30 日，該項目首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，非首期物業正在進行主體結構施工，預期項目整體於 2023 年完成竣工備案。首期發展物業已於 2021 年 9 月展開預售，項目推廣名為中山粵海城。

管理層之討論及分析（續）

江門甘化項目

收購江門粵海置地有限公司（「江門粵海」）的交易已於 2021 年 1 月 13 日交割，有關該收購事項的詳情，請參閱本公司日期為 2020 年 11 月 25 日的通函。江門粵海主要持有三幅位於中國江門市蓬江區甘北路東側總樓面面積約為 396,600 平方米的相連地塊（「江門 3 至 5 號土地」），該土地已獲批准作城鎮住宅以及其他商業及服務用途。此外，一幅毗鄰江門 3 至 5 號土地總樓面面積約為 41,597 平方米的土地（「江門 6 號土地」）已獲批准作醫療衛生以及商業服務用途，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准（其中包括）居民安置安排後方可作實。江門粵海將有權獲得江門 6 號土地的相關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。江門甘化項目坐落於江門市傳統舊城區，該區人口稠密，交通便利，且毗鄰西江，與潮連人才島相連，鄰近建有五個公園，恆享優質生活環境和優越河畔景致。

該項目分三期開發，於 2022 年 6 月 30 日，3 號土地全部物業主體結構已經封頂，正在進行裝修施工，4 號土地部分物業結構已封頂，其餘正在進行主體結構施工，預期項目整體將於 2026 年 12 月完成竣工備案。首期發展物業已於 2021 年 5 月展開預售，項目推廣名為江門粵海城。

惠州大亞灣項目

收購惠陽粵海房產發展有限公司（「惠陽粵海」）的交易已於 2021 年 1 月 18 日交割，有關該收購事項的詳情，請參閱本公司日期為 2020 年 11 月 25 日的通函。惠陽粵海主要透過其全資附屬公司惠州市粵海房地產開發有限公司持有惠州大亞灣項目。

惠州大亞灣項目位於中國惠州市大亞灣區澳頭媽廟，總樓面面積約 92,094 平方米，臨近連接惠陽區與大亞灣區的幹道新澳大道，與惠州高鐵南站僅距七公里。該項目定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。惠州大亞灣項目將進行整期開發，於 2022 年 6 月 30 日，該項目首期物業主體結構已封頂，其餘正在進行主體結構施工，預期將於 2022 年三季度展開預售，於 2023 年完成竣工備案。

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
		2022 年	2021 年	
歸屬於本公司持有者溢利（千港元）		237,824	333,355	-28.7%
股本回報率（%）	1	2.9%	4.8%	-1.9 百分點

	2022 年	2021 年	變動
	6 月 30 日	12 月 31 日	
資產淨值（億港元）	89.21	93.18	-4.3%

註：

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

於 2022 年上半年，本集團錄得歸屬於本公司持有者溢利較上年同期有所減少，主要因深圳粵海城項目西北部土地建築物已售單位於本回顧期內交付的總樓面面積較 2021 年同期減少，該等物業的銷售收入及溢利較 2021 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。

本集團的業務及大部份資產均以人民幣計價，資產淨值的變化主要受本期歸屬於本公司持有者溢利及人民幣兌港元的匯率變化，連同股息準備所影響，以上三項因素合共使本集團資產淨值較 2021 年底減少約 4.3%。

經營收益、費用及融資成本

於 2022 年上半年，本集團錄得銷售及市場推廣費用約 1.23 億港元（2021 年 6 月 30 日止六個月：2.00 億港元），較上年同期減少約 38.5%，銷售及市場推廣費用減少主要因深圳粵海城項目第一期發展的相關銷售佣金減少所致。本集團於 2022 年上半年錄得管理費用約 1.01 億港元（2021 年 6 月 30 日止六個月：1.28 億港元），較上年同期減少約 21.1%，管理費用減少主要因收入減少導致相關營業稅金及附加徵費有所減少。

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 5.84 億港元（2021 年 6 月 30 日止六個月：3.20 億港元），融資成本其中約 5.08 億港元已資本化及餘下約 7,599 萬港元列支損益表。

管理層之討論及分析（續）

資本性開支

於 2022 年上半年，本集團支付的資本性開支約 3.69 億港元（2021 年 6 月 30 日止六個月：3.67 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 2022 年 6 月 30 日，歸屬於本公司持有者之權益約 81.22 億港元（2021 年 12 月 31 日：84.86 億港元），較 2021 年底減少約 4.3%。按 2022 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 4.75 港元（2021 年 12 月 31 日：4.96 港元），較 2021 年底減少約 4.2%。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團現金及現金等值項目約 31.61 億港元（2021 年 12 月 31 日：25.88 億港元），較上年底增加約 22.1%。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 2022 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 99.6%及港元約佔 0.4%。2022 年上半年經營業務所得現金流出淨額約 77.88 億港元（2021 年 6 月 30 日止六個月：41.29 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 2022 年 6 月 30 日，本集團向若干銀行及本公司關聯方借入帶息貸款合共約 281.53 億港元（2021 年 12 月 31 日：196.64 億港元），負債比率¹約 280.2%（2021 年 12 月 31 日：183.3%）。按有關貸款協議，帶息貸款其中約 24.86 億港元於一年內償還；約 168.57 億港元於一至兩年內償還；其餘約 88.10 億港元於二至五年內償還。本集團通過不同的融資渠道獲得資金發展業務，有效控制融資成本，於 2022 年 6 月 30 日，本集團銀行及其他貸款的加權平均有效年利率為 4.92%（2021 年 12 月 31 日：4.65%）。於 2022 年 6 月 30 日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣 34.44 億元（相等於約 40.27 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 = (帶息負債 + 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 2022 年 6 月 30 日，本集團將若干物業資產約 205.36 億港元（2021 年 12 月 31 日：115.06 億港元）和廣東粵海房地產開發有限公司、珠海粵海置地有限公司及佛山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 2022 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 12.36 億港元（2021 年 12 月 31 日：8.00 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 2022 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 2022 年 6 月 30 日，本集團未償還帶息貸款合共約 281.53 億港元（2021 年 12 月 31 日：196.64 億港元）。

根據適用的會計準則，本集團的投資物業以公允值列賬，該等投資物業的公允值受限於各報告期末日物業所在地的物業市場價格所影響。有關投資物業的公允值變動列入損益表，影響本集團盈利。

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

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淨資產值的外幣換算風險。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、社會及管治的內部管理融合了各利益相關方的意見，同時獲得本集團各層級及部門的支持，尤其針對重要的環境、社會及管治議題。各員工共同鼎力落實並執行相關內部政策，及時回應了利益相關方的期望。

為持續改善本集團在環境、社會及管治的政策，本集團主動與利益相關方進行溝通，從多個渠道了解員工、客戶、商業合作夥伴與供應商、股東及投資者、政府部門與監管機構等利益相關方對本集團的意見和建議，通過與各利益相關方積極溝通，結合管理層對自身發展的展望，並在獨立第三方專業顧問的協助下，以面對面方式溝通、郵件答疑、電話訪談、實地走訪等多種形式，從多角度與各利益相關方進行全面溝通，協助本集團從「對利益相關方的重要性」以及「對粵海置地發展的重要性」兩個維度識別和分析重要的議題，使集團能預視運營環境的變化，以達致可持續發展及妥善管理風險的目標。

本集團身處房地產行業，嚴格遵守有關建築工程的環保法例及法規是非常重要的。未能遵守相關環保法例及法規，將可能導致審批部門拒絕有關建築項目的申請。本集團承諾新建建築必須符合國家及地方政府有關環保及節能的要求，並會積極與發展項目的總承辦商攜手，為環境保護不遺餘力作出貢獻。

本公司已編製並於 2022 年 5 月發佈了 2021 年環境、社會及管治報告。該報告概述了本集團於 2021 年在企業社會責任方面的努力和成果，內容涵蓋了企業管治、環境保護、關愛員工、質量管理、關懷社會及其他多個方面。為加強環境、社會及管治方面的工作及貫徹可持續發展的企業理念，本公司成立了環境、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 2022 年 6 月 30 日，本集團聘用 575 名（2021 年 12 月 31 日：577 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

2022 年上半年，受俄烏衝突等國際局勢劇烈變化、新冠病毒變異株引發疫情反覆等因素衝擊，中國經濟面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱等三重壓力，經濟增速放緩。隨著國內疫情好轉，中國政府採取系列政策措施穩定宏觀經濟大盤，加快推動復工復產、復商復市，促進消費蓄力反彈，宏觀經濟開始顯現復蘇態勢。

於 2022 年上半年，中國政府持續優化房地產調控政策，再度強調“堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位”；中國銀行保險監督管理委員會、中國人民銀行、外匯局等密集發聲，要持續完善“穩地價、穩房價、穩預期”房地產長效機制，積極推動房地產行業轉變發展方式，鼓勵機構穩妥有序開展併購貸款，適當提高宏觀槓桿率，加強逆週期調節，矯正對房企信貸收縮的行為，防範化解房地產市場風險，促進房地產業良性循環和健康發展。根據央行公佈貸款市場報價利率（LPR），自 2022 年 5 月起，5 年期以上 LPR 維持在 4.45%，相較 1 至 4 月 5 年期以上 LPR 4.6% 下降 15 個基點，各地房貸利率下調空間進一步加大，多數城市的房貸利率有望降至下限水平。中央政治局會議定調樓市、釋放積極信號，提出“支持各地從當地實際出發完善房地產政策，支持剛性和改善性住房需求，優化商品房預售資金監管”後，大灣區深圳、東莞、佛山、中山等城市相繼發佈了關於促進房地產市場健康發展的通知，採取了放鬆限購門檻等系列舉措。

展望下半年，預期中央持續降準降息紓困實體經濟，房企融資環境適度放寬，地方有望落地更大力度組合拳，恢復房企經營“造血”功能；大灣區經濟保持良好增長勢頭，市場剛需和改善購房需求得以支持，帶動成交量穩步上漲，商品房銷售面積增速將緩步回升；房價漲幅將趨於穩定；房地產開發投資動力增強。長期來看，中國經濟發展長期向好的基本面未變，房地產開發投資持續保持平穩態勢，將繼續推動中國內地房地產行業的平穩健康發展。

管理層之討論及分析（續）

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、廣州雲港城、廣州拾桂府、珠海金灣、江門陳垣路、江門甘化、惠州大亞灣、佛山拾桂府、中山粵海城等項目均位於大灣區核心城市，將受益於大灣區的良好發展態勢。

本集團將繼續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，充分發揮省屬國企背景和股東資源優勢，把握市場時機，積極創新項目拓展模式，通過優質項目併購、舊改項目孵化、戰略合作項目等，繼續尋求大灣區優質項目發展機會。本集團持續推進精益化管理，將圍繞「大灣區具有影響力的綜合開發專家」戰略定位，秉承匠心精神，繼續打造符合市場及客戶需求的中高端精品，進一步強化本公司房地產開發運營管控能力，進一步提升粵海的品牌知名度和品牌美譽度，提升本公司在行業的競爭力。

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 2022 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 2022 年 6 月 30 日止六個月之中期股息每股普通股 3.00 港仙（2021 年 6 月 30 日止六個月：無）。預期中期股息約於 2022 年 10 月 26 日（星期三）派發予於 2022 年 10 月 10 日（星期一）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 2022 年 10 月 10 日（星期一）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 2022 年 10 月 7 日（星期五）下午四時三十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 2022 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。

企業管治及其他資料 (續)

購買、出售及贖回上市證券

於截至 2022 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
藍汝寧

香港，2022 年 8 月 29 日

於本公告日期，董事會由六名執行董事藍汝寧先生、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 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成。