

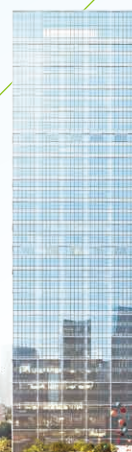


## 粵海置地控股有限公司 GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED

(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



# 2022

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   | 19 |
| 主要股東權益       | 20 |
| 企業管治及其他資料    | 21 |
| 審閱報告         | 24 |
| 未經審核中期財務報告   |    |
| 簡明綜合損益表      | 25 |
| 簡明綜合全面收益表    | 26 |
| 簡明綜合財務狀況表    | 27 |
| 簡明綜合權益變動表    | 29 |
| 簡明綜合現金流量表    | 30 |
| 未經審核中期財務報告附註 | 31 |

## 公司資料

(於2022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

Alan Howard SMITH 太平紳士  
方和 銅紫荊星章, 太平紳士  
李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表,  
銅紫荊星章, 比利時官佐勳銜

### 審核委員會

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表,  
銅紫荊星章, 比利時官佐勳銜 (委員會主席)  
Alan Howard SMITH 太平紳士  
方和 銅紫荊星章, 太平紳士

### 薪酬委員會

方和 銅紫荊星章, 太平紳士 (委員會主席)  
Alan Howard SMITH 太平紳士  
李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表,  
銅紫荊星章, 比利時官佐勳銜

### 提名委員會

藍汝宁 (委員會主席)  
Alan Howard SMITH 太平紳士  
方和 銅紫荊星章, 太平紳士  
李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表,  
銅紫荊星章, 比利時官佐勳銜

### 公司秘書

麥麗紅

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
於《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

### 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  
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: 2022年10月10日  
中期股息: 每股普通股3.00港仙  
派發日期: 於2022年10月26日前後派發

## 摘要

|                  | 截至6月30日止六個月    |           | 變動      |
|------------------|----------------|-----------|---------|
|                  | 2022年          | 2021年     |         |
| 收入(千港元)          | <b>492,400</b> | 2,283,775 | -78.4%  |
| 毛利(千港元)          | <b>326,185</b> | 1,086,215 | -70.0%  |
| 投資物業公允值收益(千港元)   | <b>351,232</b> | 79,456    | +342.0% |
| 歸屬於本公司所有者溢利(千港元) | <b>237,824</b> | 333,355   | -28.7%  |
| 每股基本盈利(港仙)       | <b>13.90</b>   | 19.48     | -28.6%  |
| 每股中期股息(港仙)       | <b>3.00</b>    | -         | 不適用     |

|                          | 於2022年        | 於2021年 | 變動       |
|--------------------------|---------------|--------|----------|
|                          | 6月30日         | 12月31日 |          |
| 流動比率                     | <b>3.1倍</b>   | 2.1倍   | +47.6%   |
| 負債比率 <sup>1</sup>        | <b>280.2%</b> | 183.3% | +96.9百分點 |
| 總資產值(百萬港元)               | <b>48,221</b> | 46,308 | +4.1%    |
| 每股資產淨值 <sup>2</sup> (港元) | <b>4.75</b>   | 4.96   | -4.2%    |
| 僱員人數                     | <b>575</b>    | 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 = 歸屬於本公司所有者之權益 ÷ 已發行股份數目

## 管理層之討論及分析

於本回顧期內，粵海置地控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）從事房地產發展及投資業務。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、在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，着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，經本公司董事會（「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。

## 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持有者溢利約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持有者虧損約2,560萬港元（2021年6月30日止六個月：溢利約2.73億港元）。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 業績 (續)

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）。

### 業務回顧

#### 已竣工持有待售物業

| 物業項目           | 地區    | 用途      | 本集團<br>持有權益 | 項目總樓面<br>面積約數<br>(平方米) | 累計已簽約總<br>樓面面積<br>(平方米) | 已交付總樓面面積約數    |             | 累計已交付總<br>樓面面積佔<br>可供出售<br>總樓面面積<br>比例 |
|----------------|-------|---------|-------------|------------------------|-------------------------|---------------|-------------|--|
|                |       |         |             |                        |                         | 本回顧期<br>(平方米) | 累計<br>(平方米) |  |
| 深圳粵海城<br>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%                                  |

### 業務回顧 (續)

#### 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<br>面積約數<br>(平方米) | 總樓面<br>面積約數 *<br>(平方米) | 項目進度   | 預計竣工備案日期 |
|-----------------|-------|-------------------|---------|----------------------|------------------------|--|----------|
| 深圳粵海城項目<br>北部土地 | 中國深圳市 | 商業/<br>寫字樓/<br>商場 | 100%    | 33,802               | 146,551                | 商業裙樓已竣工，塔樓主體<br>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<br>南部土地 | 中國深圳市 | 寫字樓/<br>商場        | 100%    | 16,044               | 199,500                | 商業裙樓結構已封頂，正在進行<br>砌築裝修施工，塔樓正在進行<br>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/<br>商業服務       | 100%    | 59,705               | 164,216                | 全部物業主體結構已封頂，首期<br>物業已竣工，其餘物業進<br>行裝修施工         | 2022年下半年 |
| 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<br>進行裝修砌築施工；非首期<br>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<br>進行裝修砌築施工；非首期<br>物業正在進行主體結構施工 | 2023年    |

## 管理層之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (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<br>面積約數<br>(平方米) | 總樓面<br>面積約數*<br>(平方米) | 項目進度  | 預計竣工備案日期 |
|----------------------|-------|-------|---------|----------------------|-----------------------|---|----------|
| 江門甘化項目<br>(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；<br>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。



### 業務回顧 (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<br>面積約數<br>(平方米) | 已簽約總樓面面積約數    |             | 累計已簽約<br>總樓面面積<br>佔可供出售總<br>樓面面積比例 | 預售日期     |
|----------------------|-------|---------|---------|------------------------|---------------|-------------|------------------------------------|----------|
|                      |       |         |         |                        | 本回顧期<br>(平方米) | 累計<br>(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<br>(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。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 廣州雲港城項目 (續)

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。

### 業務回顧 (續)

#### 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%。

#### 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)

### 業務回顧 (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。

### 業務回顧 (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税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。

### 財務回顧 (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），較去年底增加約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<sup>1</sup>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。

<sup>1</sup> 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)

### 財務回顧 (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（詳情請參閱未經審核中期財務報告附註18）。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非常重要。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

於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。

### 展望 (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。

## 董事的證券權益及淡倉

於2022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／<br>權益性質 | 持有普通股<br>數目 | 好倉／淡倉 | 所持<br>權益概約<br>百分比 <sup>(附註)</sup> |
|-------------------|-------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| 焦利                | 個人          | 200,000     | 好倉    | 0.012%                            |
| Alan Howard SMITH | 個人          | 317,273     | 好倉    | 0.019%                            |
| 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2022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2022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2022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／<br>權益性質 | 持有普通股<br>數目   | 好倉／淡倉 | 所持權益概約<br>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2022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2022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。

### 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2022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：

- Alan Howard SMITH先生已辭任雲頂香港有限公司（該公司的股份在香港聯交所上市）的獨立非執行董事，自2022年1月18日起生效。
- 李君豪先生不再擔任香港中文大學校董，自2022年5月31日起生效。

### 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乃根據《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。

### 根據《上市規則》第 13.21 條的披露

#### (1) 本金 10 億港元之有限期貸款融資

於 2021 年 2 月 3 日，本公司接納一家銀行（「該銀行」）發出一份貸款融資函件（「2021 年貸款融資函件」），據此，該銀行已根據 2021 年貸款融資函件所載的條款及條件向本公司提供本金 10 億港元為期 360 日的有限期貸款融資（「2021 年貸款融資」）。

根據 2021 年貸款融資函件，若（其中包括）下述任何一項事件發生，該銀行可發通知予本公司要求本公司於一個月內全數償還 2021 年貸款融資項下的貸款：

- (i) 倘中國廣東省人民政府（「廣東省政府」）不再為粵海控股的單一最大股東並直接或間接持有粵海控股少於 50% 的權益；或
- (ii) 倘粵海控股不再為粵海投資的單一最大股東並直接或間接持有粵海投資少於 50% 的權益。

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% 的權益。

2021 年貸款融資項下的貸款已於 2022 年 3 月 17 日全數償還。

於 2022 年 3 月 11 日，本公司接納該銀行發出的另一份貸款融資函件（「2022 年貸款融資函件」），據此，該銀行已根據 2022 年貸款融資函件所載的條款及條件向本公司提供本金 10 億港元為期 360 日的有限期貸款融資（「2022 年貸款融資」）。

根據 2022 年貸款融資函件，若（其中包括）下述任何一項事件發生，該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 2022 年 6 月 30 日，2022 年貸款融資之未償還本金為 10 億港元。

## 企業管治及其他資料 (續)

### 根據《上市規則》第 13.21 條的披露 (續)

#### (2) 本金 3 億港元之非承諾性循環貸款融資

於 2022 年 3 月 17 日，本公司接納另一家銀行發出一份貸款融資函件（「循環貸款融資函件」），據此，上述銀行已根據循環貸款融資函件所載的條款及條件向本公司提供本金 3 億港元為期 360 日的非承諾性循環貸款融資（「循環貸款融資」）。

根據循環貸款融資函件，若（其中包括）下述任何一項事件發生，將構成違約事件，上述銀行可發通知予本公司要求本公司立即全數償還循環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 2022 年 6 月 30 日，循環貸款融資之未償還本金為 6,000 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）。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。

承董事會命  
主席  
藍汝宁

香港，2022 年 8 月 29 日





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25至46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2022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2022年6月30日的中期財務報告在所有重大方面並無按照國際會計準則第34號中期財務報告編製。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

太子大廈8樓  
遮打道10號  
香港中環

2022年8月29日

## 簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

|           |    | 未經審核         |              |
|-----------|----|--------------|--------------|
|           |    | 6月30日止六個月    |              |
|           | 附註 | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>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 | 10 | 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     |

第31至46頁的附註屬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2022年6月30日止六個月

|                     | 未經審核      |         |
|---------------------|-----------|---------|
|                     | 6月30日止六個月 |         |
|                     | 2022年     | 2021年   |
|                     | 千港元       | 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 |
| 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 |

第31至46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

2022年6月30日

|                     |       | 未經審核<br>2022年<br>6月30日<br>千港元 | 經審核<br>2021年<br>12月31日<br>千港元 |
|---------------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|
|                     | 附註    |                               |                               |
| <b>資產</b>           |       |                               |                               |
| <b>非流動資產</b>        |       |                               |                               |
| 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                | 10    | 7,996,957                     | 7,535,154                     |
| 遞延稅項資產              |       | 884,727                       | 858,736                       |
| <b>非流動資產合計</b>      |       | <b>8,986,214</b>              | 8,503,217                     |
| <b>流動資產</b>         |       |                               |                               |
| 已竣工持有待售物業           | 11    | 423,695                       | 656,899                       |
| 發展中持有待售物業           | 11    | 34,245,252                    | 33,183,235                    |
| 其他合約成本              | 11    | 68,682                        | 62,201                        |
| 預付款項、土地和其他按金及其他應收款項 | 12    | 749,707                       | 820,701                       |
| 可收回稅項               |       | 60,842                        | 49,443                        |
| 受限制銀行存款             | 13    | 525,863                       | 444,029                       |
| 現金及現金等值項目           | 13    | 3,161,129                     | 2,588,393                     |
| <b>流動資產合計</b>       |       | <b>39,235,170</b>             | 37,804,901                    |
| <b>總資產值</b>         |       | <b>48,221,384</b>             | 46,308,118                    |
| <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    | 4,443,409                     | 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                | 16(b) | 171,154                       | –                             |
| 銀行借款                | 15    | 1,859,339                     | 1,505,140                     |
| 相關人士貸款              | 19(c) | 627,044                       | 574,724                       |
| <b>流動負債合計</b>       |       | <b>12,584,647</b>             | 18,432,847                    |
| <b>流動資產淨值</b>       |       | <b>26,650,523</b>             | 19,372,054                    |
| <b>總資產減流動負債</b>     |       | <b>35,636,737</b>             | 27,875,271                    |

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

2022年6月30日

|                |       | 未經審核<br>2022年<br>6月30日<br>千港元 | 經審核<br>2021年<br>12月31日<br>千港元 |
|----------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|
|                | 附註    |                               |                               |
| <b>非流動負債</b>   |       |                               |                               |
| 銀行及其他借款        | 15    | 5,363,122                     | 5,488,816                     |
| 相關人士貸款         | 19(c) | 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    | 14,893                        | 15,579                        |
| <b>非流動負債合計</b> |       | <b>26,715,362</b>             | 18,556,880                    |
| <b>負債總額</b>    |       | <b>39,300,009</b>             | 36,989,727                    |
| <b>資產淨值</b>    |       | <b>8,921,375</b>              | 9,318,391                     |
| <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             |       | 7,950,410                     | 8,314,491                     |
| 非控股權益          |       | 8,121,564                     | 8,485,645                     |
|                |       | 799,811                       | 832,746                       |
| <b>權益總額</b>    |       | <b>8,921,375</b>              | 9,318,391                     |

第31至46頁的附註屬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2022年6月30日止六個月

| 附註               | 未經審核      |           |         |        |        |         |           |           |           |          |           |
|------------------|-----------|-----------|---------|--------|--------|---------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
|                  | 歸屬於本公司持有者 |           |         |        |        |         |           |           |           |          |           |
|                  | 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    | 合計權益      |
| 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      | 千港元       |
| 於2021年1月1日       | 171,154   | 1,688,606 | 13,824  | 6,984  | 216    | 291,237 | 243,507   | 4,420,255 | 6,835,783 | 119,528  | 6,955,311 |
| 本期溢利             | -         | -         | -       | -      | -      | -       | -         | 333,355   | 333,355   | (13,548) | 319,807   |
| 本期其他全面收益         | -         | -         | -       | -      | -      | -       | 48,648    | -         | 48,648    | 37,142   | 85,790    |
| 本期全面收益合計         | -         | -         | -       | -      | -      | -       | 48,648    | 333,355   | 382,003   | 23,594   | 405,597   |
| 與持有者(以持有者身份)的交易: |           |           |         |        |        |         |           |           |           |          |           |
| 收購附屬公司的非控股權益     | -         | -         | -       | -      | -      | -       | -         | -         | -         | 746,317  | 746,317   |
| 與一非控股權益的交易       | -         | -         | (1,320) | -      | -      | -       | -         | -         | (1,320)   | -        | (1,320)   |
| 提供股息 16(b)       | -         | -         | -       | -      | -      | -       | -         | (26,187)  | (26,187)  | -        | (26,187)  |
| 於2021年6月30日      | 171,154   | 1,688,606 | 12,504  | 6,984  | 216    | 291,237 | 292,155   | 4,727,423 | 7,190,279 | 889,439  | 8,079,718 |
| 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             | -         | -         | -       | -      | -      | -       | -         | 237,824   | 237,824   | (5,682)  | 232,142   |
| 本期其他全面收益         | -         | -         | -       | -      | -      | -       | (430,751) | -         | (430,751) | (27,253) | (458,004) |
| 本期全面收益合計         | -         | -         | -       | -      | -      | -       | (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 |

第31至46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2022年6月30日止六個月

|                      | 未經審核            |              |
|----------------------|-----------------|--------------|
|                      | 6月30日止六個月       |              |
| 附註                   | 2022年<br>千港元    | 2021年<br>千港元 |
| <b>經營活動所得之現金流量</b>   |                 |              |
| 運營中使用之淨現金            | (7,207,479)     | (3,245,313)  |
| 已收利息                 | 10,257          | 16,872       |
| 已付利息                 | (365,335)       | (220,627)    |
| 已付中國稅項               | (225,664)       | (679,837)    |
| 經營活動所得現金流出淨額         | (7,788,221)     | (4,128,905)  |
| <b>投資活動所得之現金流量</b>   |                 |              |
| 購買物業、廠房及設備           | (1,087)         | (1,149)      |
| 添置在建工程               | (3,700)         | (6,712)      |
| 添置投資物業               | (363,833)       | (359,629)    |
| 收購附屬公司               | 19(a) (732,530) | (537,719)    |
| 投資活動現金流出淨額           | (1,101,150)     | (905,209)    |
| <b>融資活動所得之現金流量</b>   |                 |              |
| 支取銀行及其他借款            | 2,609,424       | 4,053,851    |
| 支取相關人士貸款             | 11,759,975      | 4,114,194    |
| 償還銀行及其他借款            | (2,103,442)     | (964,712)    |
| 償還相關人士貸款             | (2,659,687)     | (1,212,785)  |
| 租賃款項之本金元素            | (2,268)         | (3,441)      |
| 融資活動現金流入淨額           | 9,604,002       | 5,987,107    |
| <b>現金及現金等值項目之淨增加</b> |                 |              |
| 期初現金及現金等值項目          | 2,588,393       | 2,647,323    |
| 外幣匯率變動影響淨額           | (141,895)       | 37,129       |
| 期末現金及現金等值項目          | 13 3,161,129    | 3,637,445    |

第31至46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

## 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。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，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2022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2021年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

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。

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

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，董事已考慮因環球2019冠狀病毒病疫情大流行引起的現時及潛在影響。於編製本中期財務報告時，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。

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)

### 4 經營分部資料 (續)

|         | 截至2022年6月30日止六個月 |             |           | 合計<br>千港元 |
|---------|------------------|-------------|-----------|-----------|
|         | 物業發展<br>千港元      | 物業投資<br>千港元 | 其他<br>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   |
|         |                  |             |           |           |
|         | 截至2021年6月30日止六個月 |             |           |           |
|         | 物業發展<br>千港元      | 物業投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
| 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   |

## 未經審核中期財務報告附註 (續)

### 4 經營分部資料 (續)

|       | 於2022年6月30日  |             |           | 合計<br>千港元  |
|-------|--------------|-------------|-----------|------------|
|       | 物業發展<br>千港元  | 物業投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 |            |
| 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 |
|       |              |             |           |            |
|       | 於2021年12月31日 |             |           | 合計<br>千港元  |
|       | 物業發展<br>千港元  | 物業投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 |            |
| 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 |

## 未經審核中期財務報告附註 (續)

### 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<br>千港元   | 2021年<br>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 | 480,524        | 2,273,904        |
| 來自其他來源：        |                |                  |
| – 租金收入         | 11,876         | 9,871            |
|                | <b>492,400</b> | <b>2,283,775</b> |
| <b>其他收益淨額</b>  |                |                  |
| 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            |
|                | <b>4,908</b>   | <b>8,053</b>     |

### 6 財務收入／(融資成本)

|                | 截至6月30日止六個月      |                  |
|----------------|------------------|------------------|
|                | 2022年<br>千港元     | 2021年<br>千港元     |
| <b>財務收入</b>    |                  |                  |
| – 銀行利息收入       | 10,257           | 16,860           |
| <b>融資成本</b>    |                  |                  |
| – 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      | <b>583,648</b>   | <b>319,881</b>   |
| 減：於物業發展項目資本化金額 | <b>(507,655)</b> | <b>(262,461)</b> |
| 本期融資成本列支合計     | <b>75,993</b>    | <b>57,420</b>    |

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<br>千港元 | 2021年<br>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           |              |              |
| – 工資及薪金        | 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

|           | 截至6月30日止六個月  |              |
|-----------|--------------|--------------|
|           | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>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      |

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。

## 未經審核中期財務報告附註 (續)

### 9 歸屬於本公司股權持有者之每股盈利

每股基本盈利根據歸屬於本公司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 投資物業

|                   | 已竣工<br>投資物業<br>公允值<br>千港元 | 發展中<br>投資物業<br>公允值<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
| 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 |
| 2021 年            |                           |                           |           |
| 於 2021 年 1 月 1 日  | 472,476                   | 5,481,166                 | 5,953,642 |
| 添置                | –                         | 383,666                   | 383,666   |
| 收購一間附屬公司          | 8,088                     | –                         | 8,088     |
| 投資物業公允值 (虧損) / 收益 | (11,443)                  | 90,899                    | 79,456    |
| 匯兌差異              | 5,399                     | 64,084                    | 69,483    |
| 於 2021 年 6 月 30 日 | 474,520                   | 6,019,815                 | 6,494,335 |

\* 截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，投資物業公允值收益包含了轉撥自己竣工持有待售物業時重估收益 80,513,000 港元。

於 2022 年 6 月 30 日，發展中投資物業之公允值 7,363,900,000 港元 (2021 年 12 月 31 日：7,053,618,000 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 2022 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。

## 11 已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業及其他合約成本

|                    | 2022年<br>6月30日<br>千港元 | 2021年<br>12月31日<br>千港元 |
|--------------------|-----------------------|------------------------|
| 已竣工持有待售物業          | 423,695               | 656,899                |
| 發展中持有待售物業預計將竣工及交付： |                       |                        |
| – 正常營運週期內列於流動資產項下  | 34,245,252            | 33,183,235             |
| 與物業銷售之銷售佣金有關的合約成本  | 68,682                | 62,201                 |
|                    | <b>34,737,629</b>     | 33,902,335             |

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，金額為27,165,297,000港元（2021年12月31日：33,160,487,000港元）的發展中持有待售物業按計劃不會在未來一年內竣工。

發展中持有待售物業13,172,457,000港元（2021年12月31日：4,451,985,000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）。

## 12 預付款項、土地和其他按金及其他應收款項

|       | 2022年<br>6月30日<br>千港元 | 2021年<br>12月31日<br>千港元 |
|-------|-----------------------|------------------------|
| 預繳稅費  | 585,192               | 624,892                |
| 預付工程款 | 98,357                | 154,449                |
| 其他款項  | 66,158                | 41,360                 |
|       | <b>749,707</b>        | 820,701                |

於2022年6月30日，本集團的綜合餘額包括應收同系附屬公司款項1,428,000港元（2021年12月31日：3,384,000港元）。

上述資產概無逾期。上述餘額中包含的金融資產信貸風險屬低風險，因交易對方為政府部門、國營企業或粵海控股的全資附屬公司，並擁有強大的財務狀況。考慮到前瞻性資訊，於本年底並無重大增加信貸風險，就本集團而言，預期信貸虧損不重大（2021年：情況相同）。

## 未經審核中期財務報告附註 (續)

### 13 受限制銀行存款及現金及現金等值項目

|                    | 2022年<br>6月30日<br>千港元 | 2021年<br>12月31日<br>千港元 |
|--------------------|-----------------------|------------------------|
| 現金及銀行結存            | 3,637,429             | 3,019,054              |
| 購買時到期日少於三個月到期之定期存款 | 49,563                | 13,368                 |
|                    | <b>3,686,992</b>      | 3,032,422              |
| 減：受限制銀行存款 (附註)     | <b>(525,863)</b>      | (444,029)              |
| 現金及現金等值項目          | <b>3,161,129</b>      | 2,588,393              |

附註：

於2022年6月30日餘額約525,156,000港元(2021年12月31日：442,467,000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規定受監管。

於本報告期末，於中國內地的現金及銀行結存(不包括受限銀行存款)為3,107,091,000港元(2021年12月31日：2,560,345,000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。

### 14 應付賬款及其他款項及應計負債

|                        | 2022年<br>6月30日<br>千港元 | 2021年<br>12月31日<br>千港元 |
|------------------------|-----------------------|------------------------|
| 應付賬款及票據                | 255,758               | 320,430                |
| 建築成本應計負債               | 2,736,733             | 2,331,895              |
| 應付土地使用權                | —                     | 6,239,063              |
| 其他應付款項、應計負債及撥備         | 1,448,492             | 1,606,690              |
| 應付集團公司款項 (附註 19(c)(i)) | 17,319                | 801,391                |
|                        | <b>4,458,302</b>      | 11,299,469             |
| 減：流動部分                 | <b>(4,443,409)</b>    | (11,283,890)           |
| 非流動部分                  | <b>14,893</b>         | 15,579                 |

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。



### 14 應付賬款及其他款項及應計負債 (續)

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<br>6月30日<br>千港元 | 2021年<br>12月31日<br>千港元 |
|-------|-----------------------|------------------------|
| 未到期   | 101                   | 452                    |
| 一個月內  | 681                   | -                      |
| 一至三個月 | 14,489                | 3,755                  |
| 超過三個月 | 240,487               | 316,223                |
|       | <b>255,758</b>        | 320,430                |

### 15 銀行及其他借款

|                | 2022年<br>6月30日<br>千港元 | 2021年<br>12月31日<br>千港元 |
|----------------|-----------------------|------------------------|
| 銀行借款 – 已抵押     | 5,674,746             | 5,116,198              |
| 銀行及其他借款 – 無抵押  | 1,547,715             | 1,877,758              |
|                | <b>7,222,461</b>      | 6,993,956              |
| 銀行及其他借款償還期限如下： |                       |                        |
| 不超過1年          | 1,859,339             | 1,505,140              |
| 超過1年但不超過2年     | 2,862,831             | 1,589,995              |
| 超過2年但不超過5年     | 2,500,291             | 3,898,821              |
|                | <b>7,222,461</b>      | 6,993,956              |
| 減：流動部分         | <b>(1,859,339)</b>    | (1,505,140)            |
| 非流動部分          | <b>5,363,122</b>      | 5,488,816              |

## 未經審核中期財務報告附註 (續)

### 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：

|                   | 2022年<br>6月30日<br>千港元 | 2021年<br>12月31日<br>千港元 |
|-------------------|-----------------------|------------------------|
| 投資物業 (附註 10)      | 7,363,900             | 7,053,618              |
| 發展中持有待售物業 (附註 11) | 13,172,457            | 4,451,985              |
|                   | <b>20,536,357</b>     | 11,505,603             |

附註：

上述抵押銀行借款5,674,746,000港元(2021年12月31日：5,116,198,000港元)中的1,862,204,000港元(2021年12月31日：1,390,616,000港元)以附屬公司的股權作抵押。

抵押銀行借款5,674,746,000港元(2021年12月31日：5,116,198,000港元)分期償還。該等抵押銀行借款按浮動利率計息及其合約利息重定價日期均在6個月內。

於2022年6月30日，本集團銀行借款的加權平均有效利率約為年息3.95%(2021年12月31日：4.00%)。

銀行借款的賬面值與其公允值相若，並以人民幣和港元計值。

### 16 股本及股息

#### (a) 股本

|                             | 2022年<br>6月30日<br>千港元 | 2021年<br>12月31日<br>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                |

## 16 股本及股息 (續)

### (b) 股息

- (i) 歸屬於本期應付本公司股東股息：

|  | 截至6月30日止六個月  |              |
|--|--------------|--------------|
|  | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 |
| 中期 – 每股普通股3.00港仙<br>(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）。

於本報告期末，中期股息未確認為負債。

- (ii) 本期批准並支付的上個財政年度應佔的應付本公司股東股息：

|  | 截至6月30日止六個月  |              |
|--|--------------|--------------|
|  | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 |
| 本期批准及派付上個財政年度<br>末期股息每股普通股10.00港仙<br>(截至2021年6月30日止六個月：1.53港仙) | 171,154      | 26,187       |

## 17 資本性承擔

本集團於報告期末有以下資本性承擔：

|  | 2022年<br>6月30日<br>千港元 | 2021年<br>12月31日<br>千港元 |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | 已訂約但未列賬：<br>發展中物業支出   | 9,830,113              |

## 未經審核中期財務報告附註 (續)

### 18 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。根據該等擔保的有關條款，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）。

### 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。

|                     |       | 截至6月30日止六個月 |         |
|---------------------|-------|-------------|---------|
|                     |       | 2022年       | 2021年   |
|                     | 附註    | 千港元         | 千港元     |
| 支付租賃支出予一間同系附屬公司     | (i)   | 1,626       | 3,252   |
| 支付顧問費予一間同系附屬公司      | (ii)  | 1,273       | 1,203   |
| 支付物業管理費予同系附屬公司      | (iii) | 24,540      | 18,621  |
| 支付利息支出予同系附屬公司及非控股權益 | (iv)  | 346,802     | 154,352 |
| 支付利息支出予最終控股公司       | (v)   | 79,768      | 42,695  |
| 支付委託管理服務費予一間同系附屬公司  | (vi)  | –           | 2,487   |
| 支付物業租賃服務費予同系附屬公司    | (vii) | 3,013       | –       |

## 19 相關人士交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 租金根據本集團與一間同系附屬公司所訂立的協議條款支付。
- (ii) 該顧問費根據本集團與一間同系附屬公司所訂立的協議條款支付。
- (iii) 該物業管理費根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。
- (iv) 利息支出按年利率4.00%至6.50%計算(截至2021年6月30日止六個月：年利率4.00%至4.75%)。
- (v) 利息支出按年利率4.75%及5.50%計算(截至2021年6月30日止六個月：年利率4.75%)。
- (vi) 該委託管理服務費根據本集團與一間同系附屬公司所訂立之協議條款支付。
- (vii) 該物業租賃服務費根據本集團與同系附屬公司所訂立的各自協議條款支付。

於2021年1月，本集團自本公司的最終控股公司粵海控股收購了若干子公司。現金代價於2021年及2022年支付，支付金額分別為537,719,000港元和732,530,000港元。截至2022年6月30日，所有現金代價均已支付。

(b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

|            | 截至6月30日止六個月  |              |
|------------|--------------|--------------|
|            | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 |
| 短期僱傭福利     | 3,686        | 7,430        |
| 僱傭後福利      | 661          | 962          |
| 關鍵管理人員報酬合計 | 4,347        | 8,392        |

## 未經審核中期財務報告附註 (續)

### 19 相關人士交易 (續)

(c) 與相關人士之餘額分析如下：

|                   | 附註    | 2022年<br>6月30日<br>千港元 | 2021年<br>12月31日<br>千港元 |
|-------------------|-------|-----------------------|------------------------|
| 應收同系附屬公司款項        | (i)   | 1,428                 | 3,384                  |
| 欠最終控股公司款項         | (i)   | 82                    | 21                     |
| 欠同系附屬公司款項         | (i)   | 17,237                | 801,370                |
|                   |       | <b>17,319</b>         | 801,391                |
| 欠同系附屬公司短期貸款       | (ii)  | 627,044               | 574,724                |
| 欠同系附屬公司及非控股權益長期貸款 | (ii)  | 15,927,992            | 9,964,249              |
| 欠最終控股公司長期貸款       | (iii) | 4,375,521             | 2,130,640              |
|                   |       | <b>20,930,557</b>     | 12,669,613             |
| 與關聯人士之餘額償還期限如下：   |       |                       |                        |
| 不超過1年             |       | 627,044               | 574,724                |
| 超過1年但不超過2年        |       | 13,993,970            | 4,153,414              |
| 超過2年但不超過5年        |       | 6,309,543             | 7,941,475              |
|                   |       | <b>20,930,557</b>     | 12,669,613             |

附註：

- (i) 相關人士欠款及欠相關人士款項無抵押且不帶利息。除了租金保證金，其他款項按要求還款。
- (ii) 同系附屬公司短期貸款為無抵押，按年利率介乎4.00%至4.75%計算利息（截至2021年6月30日止六個月：年利率介乎4.00%至4.35%）及於一年內償還。
- 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4.00%至6.50%計算利息（截至2021年6月30日止六個月：年利率介乎4.00%至6.50%）及於三年內償還。
- (iii) 最終控股公司長期貸款為無抵押，按年利率4.75%及5.50%計算利息（截至2021年6月30日止六個月：年利率4.75%）及於兩年內償還。

### 20 財務風險管理及金融工具

#### (a) 財務風險因素

本集團的活動面對不同的財務風險：市場風險（包括外幣風險及現金流利率風險）、信貸風險及資金流動風險。

本中期財務報告無包括所有年度財務報表規定的財務風險管理資訊及披露。應與於2021年12月31日本集團之年度財務報表一併閱讀。

自2021年12月31日止年度起，風險管理政策並無變更。

#### (b) 公允值估算

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無按公允值計量的金融資產及金融負債。



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