



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



2024

中期報告 INTERIM REPORT

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	18
主要股東權益	19
企業管治及其他資料	20
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2024年8月28日)

董事會

執行董事

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

獨立非執行董事

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

審核委員會

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

薪酬委員會

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

提名委員會

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

公司秘書

麥麗紅

核數師

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

網址

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

主要往來銀行

上海浦東發展銀行
中國銀行
興業銀行
華夏銀行
創興銀行

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中148號
粵海投資大廈18樓A室
電話：(852) 2165 6262
傳真：(852) 2815 2020

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

股份資料

上市地點：香港聯合交易所有限公司主板
股份代號：00124
每手買賣單位：2,000股
財政年度結算日：12月31日

摘要

	截至6月30日止六個月		
	2024年	2023年	變動
收入(千港元)	2,803,824	973,596	+188.0%
毛利(千港元)	115,920	223,960	-48.2%
投資物業公允值收益(千港元)	193	258,807	-99.9%
歸屬於本公司持有者虧損(千港元)	(217,031)	(200,288)	+8.4%
每股基本虧損(港仙)	(12.68)	(11.70)	+8.4%
每股中期股息(港仙)	-	3.00	-100.0%

	於2024年	於2023年	變動
	6月30日	12月31日	
流動比率	1.4倍	1.3倍	+7.7%
負債比率 ¹	298.1%	307.9%	-9.8百分點
總資產值(百萬港元)	46,881	48,933	-4.2%
每股資產淨值 ² (港元)	2.79	2.94	-5.1%
僱員人數	542	568	-4.6%

附註：

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權益÷已發行股份數目

管理層之討論及分析

於本回顧期內，本集團從事物業發展及投資業務。本集團目前主要在中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）深圳市持有深圳•粵海城項目及若干投資物業，在廣州市白雲區持有廣州•粵海雲港城項目、在越秀區持有廣州•粵海拾桂府項目等，在佛山市禪城區持有佛山•粵海拾桂府項目及佛山•粵海壹桂府項目，在珠海市金灣區持有珠海•粵海拾桂府項目，在中山市翠亨新區持有中山•粵海城項目，在江門市蓬江區持有江門•粵海壹桂府項目及江門•粵海城項目，在惠州市大亞灣區持有惠州•粵海壹桂府項目。

根據中國國家統計局公佈的2024年上半年經濟統計數據，中國國內生產總值（「國內生產總值」）總體較上年同期增長約5.0%，比2024年一季度環比增長0.7個百分點。其中，一季度國內生產總值同比增長5.3%，二季度同比增長4.7%，國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約5.4%。根據克而瑞統計的2024年上半年粵港澳大灣區（「大灣區」）商品住宅房價變化情況，與2023年上半年比較，廣州市和中山市商品住宅均價同比增幅分別約1.54%和1.75%，而佛山市、惠州市、珠海市、深圳市和江門市商品住宅均價同比減幅分別約9.92%、9.85%、2.48%、1.78%和0.73%。

今年上半年，中國經濟逐步呈現企穩復甦態勢，經濟運行整體平穩，但美聯儲降息時點、貿易保護主義、地緣政治衝突、歐美選舉週期等因素仍將對中國經濟催生較大的不確定性、不穩定性。本集團管理層密切關注國內外經濟發展、政策動態及市場風向，在充分認識新型城鎮化發展趨勢和房地產市場供求關係變化基礎上，積極落實中國政府在4月30日中央政治局會議關於「保交付、去庫存」的要求，紮實推進本集團所持有各項目建設進度。本集團積極踐行房地產行業邁入高品質發展時代的新要求，著力推動「組織精健化、管理精細化、經營精益化」，通過持續深化三精管理不斷激發公司高品質發展活力；兼顧加強對結構性行情的機會把握，針對存貨結構做好精準施策，守正出奇創新行銷策略與銷售工具，持續提升銷售服務、交付階段物業服務及人文關懷；不斷從地理區域、品牌定位、產品品種、特殊客戶等方面找準細分市場，不斷開發新產品，提高產品附加值；堅持聚焦深耕大灣區核心區域、因城施策的戰略佈局，並逐步優化各級城市的投資佈局比重，以增強公司抵禦行業週期波動的能力。本集團堅持穩中求進的經營總基調，補足短板、審時度勢，推動公司構建新發展模式，實現平穩健康可持續發展，不斷提升企業品牌美譽度和知名度。

管理層之討論及分析 (續)

業績

於本回顧期內，本集團綜合收入約28.04億港元（2023年6月30日止六個月：9.74億港元），較上年同期增加約188.0%。收入增加主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積（「總樓面面積」）增加。本集團於本回顧期內錄得歸屬於本公司持有者虧損約2.17億港元（2023年6月30日止六個月：2.00億港元），較去年同期增加約8.4%。

影響本集團截至2024年6月30日止六個月業績的主要因素包括：

- (a) 本集團於本回顧期內交付的物業主要是佛山•粵海拾桂府項目、中山•粵海城項目及珠海•粵海拾桂府項目，而2023年同期交付的物業主要是毛利率較高的江門•粵海壹桂府項目及江門•粵海城（3號土地）項目，因此物業銷售溢利較2023年同期有所減少；
- (b) 本集團於本回顧期內錄得投資物業公允值收益（扣除相關遞延稅項支出）約14萬港元，較2023年同期大幅減少；
- (c) 因本集團已竣工持有待售物業停止資本化，融資成本淨額較2023年同期增加約7,096萬港元；及
- (d) 本集團的物業項目於本回顧期內未有進一步減值跡象，因此並無計提存貨減值撥備（2023年6月30日止六個月：2.05億港元）。

中期股息

董事會議決不宣派截至2024年6月30日止六個月之中期股息（2023年6月30日止六個月：每股普通股3.00港仙）。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧

項目基本情況

物業項目名稱	狀態	用途	本集團 持有權益	項目總樓面 面積約數 (平方米)	計容總樓面 面積約數* (平方米)	預計竣工 備案時間
深圳市						
深圳•粵海城(西北地塊)	竣工	商務公寓/商業	100%	167,376	122,083	不適用
深圳•粵海城(北地塊)	竣工	商業/寫字樓	100%	219,864	153,126	不適用
深圳•粵海城(南地塊)	竣工	商業/寫字樓	100%	255,373	206,618	不適用
廣州市						
廣州•粵海雲港城	在售	住宅/商務公寓/ 商業/寫字樓	100%	728,549	506,000	2027年
廣州•粵海拾桂府	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
如英居	竣工	車位	80%	不適用	不適用	不適用
寶華軒	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
佛山市						
佛山•粵海拾桂府	在售	住宅	100%	203,171	151,492	2024年
佛山•粵海壹桂府	在售	住宅/商業/寫字樓	51%	154,414	118,122	2026年
珠海市						
珠海•粵海拾桂府	在售	住宅/商業	100%	248,598	166,875	2024年
中山市						
中山•粵海城	在售	住宅	97.64%	321,456	247,028	2025年
江門市						
江門•粵海壹桂府	竣工	住宅/商務公寓/商業	100%	222,708	164,216	不適用
江門•粵海城(3號土地)	竣工	住宅	51%	163,181	122,331	不適用
江門•粵海城(4號土地)	在售	住宅/商務公寓/商業	51%	299,029	207,419	2027年
江門•粵海城(5號土地)	待開發	住宅	51%	89,201	63,150	2027年
惠州市						
惠州•粵海壹桂府	在售	住宅/商務公寓/商業	100%	140,163	92,094	2025年
惠州•惠陽麗江花園	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用

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

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

項目銷售情況

物業項目名稱	可供出售 總樓面面積 約數 (平方米)	已簽約總樓面面積約數		累計已簽約 總樓面面積 佔可供出售 總樓面面積 比例	已交付總樓面面積約數		累計已交付 總樓面面積 佔可供出售 總樓面面積 比例
		本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)		本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)	
深圳市							
深圳•粵海城(西北地塊)	114,986	-	104,912	91.2%	-	104,912	91.2%
深圳•粵海城(北地塊)	84,246	14,068	14,068	16.7%	-	-	0.0%
廣州市							
廣州•粵海雲港城	492,223	19,587	99,669	20.2%	不適用	不適用	不適用
廣州•粵海拾桂府(車位)	2,764	-	2,697	97.6%	-	2,697	97.6%
如英居(車位)	8,052	49	6,670	82.8%	49	6,670	82.8%
寶華軒(車位)	245	-	38	15.5%	-	38	15.5%
佛山市							
佛山•粵海拾桂府	146,240	13,870	85,748	58.6%	49,536	67,943	46.5%
佛山•粵海拾桂府(車位)	9,914	4,503	4,503	45.4%	2,811	2,811	28.4%
佛山•粵海壹桂府	117,692	12,475	23,237	19.7%	不適用	不適用	不適用
珠海市							
珠海•粵海拾桂府	145,781	6,139	70,463	48.3%	19,229	50,914	34.9%
中山市							
中山•粵海城	236,728	20,815	89,108	37.6%	30,263	63,280	26.7%
江門市							
江門•粵海壹桂府	158,407	16,165	122,434	77.3%	13,664	115,408	72.9%
江門•粵海壹桂府(車位)	37,574	1,889	7,600	20.2%	2,055	7,253	19.3%
江門•粵海城(3號土地)	119,334	13,827	97,111	81.4%	14,132	90,236	75.6%
江門•粵海城(3號土地)(車位)	29,895	1,457	9,914	33.2%	1,521	8,757	29.3%
江門•粵海城(4號土地)	204,229	21,566	34,975	17.1%	9,334	20,323	10.0%
江門•粵海城(5號土地)	42,254	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
惠州市							
惠州•粵海壹桂府	89,240	5,468	19,982	22.4%	不適用	不適用	不適用
惠州•惠陽麗江花園(車位)	1,504	13	229	15.2%	13	229	15.2%

於本回顧期內，本集團物業已簽約（包括已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業）及交付總樓面面積分別錄得約152,000平方米（「平方米」）（2023年6月30日止六個月：165,000平方米）及143,000平方米（2023年6月30日止六個月：75,000平方米）。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

深圳 • 粵海城項目

深圳 • 粵海城項目位於中國廣東省深圳市羅湖區布心片區。該項目定位為以珠寶為主題的多元商業綜合體。臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺公園，週邊1.5公里範圍內有多個市政公園，交通便利，景觀資源優越。該項目整體已於2023年8月完成竣工備案。

在深圳 • 粵海城項目招商方面，本集團已與本公司的同系附屬公司廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（「粵海天河城」）訂立深圳 • 粵海城項目商場的整體租賃合同，項目商場由粵海天河城承包經營，冠名深圳天河城，本集團與粵海天河城共享經營利潤。粵海天河城主要從事於中國提供物業招商服務、物業投資與發展、百貨運營、酒店持有及營運，擁有豐富之行業經驗。本集團因而享受粵海天河城的品牌輻射效應，有利於吸引優質企業入駐該物業。於2024年6月30日，深圳 • 粵海城項目北地塊一期商場的出租率約為93.6%。

廣州 • 粵海雲港城項目

廣州 • 粵海雲港城項目位於中國廣東省廣州市白雲區白雲新城核心，該區被定位為總部集聚區，規劃為企業總部、航空產業及商業酒店服務等功能組團，重點發展總部經濟，吸引大型企業及中小企業總部進駐。該項目位於雲城南四路以北、齊心路以南，在雲城西路兩側，並與主要交通網絡相連，鄰近廣州地鐵2號線白雲公園站和機場高速、白雲大道等主幹道，距離廣州白雲國際機場僅約30公里。此外，預計空港大道三期、廣州地鐵12號線開通後，該項目至周邊區域的交通將更為便捷。該項目周邊發展成熟，商業購物中心、學校、醫院、公園及廣州體育館均在三公里半徑範圍內，且鄰近白雲山風景區。該項目條件優越，產業資源優勢明顯，市場前景良好。該項目採取分期開發的模式，於2024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，部份物業正在進行裝修砌築施工，預期項目整體於2027年完成竣工備案。該項目已於2022年6月展開預售，預售以來成交量均維持理想水平，2023年全年及2024年上半年網簽銷售金額在廣州白雲區排名第一，住宅及公寓去化率高於同區域地產項目。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

廣州 • 粵海拾桂府項目

廣州 • 粵海拾桂府項目位於中國廣東省廣州市越秀區珠光路。該項目所有住宅單位已全部交付，正按計劃推售該項目的車位。於本回顧期內，廣州 • 粵海拾桂府項目商業物業「粵海 • 得鄰」有效結合項目所處的區位特點，緊緊圍繞「以教育業態為主的高端社區配套」的核心定位，引入特色主力商戶及品牌商戶。於2024年6月30日，廣州 • 粵海拾桂府項目商業裙樓的出租率約為78.8%。

佛山 • 粵海拾桂府項目

佛山 • 粵海拾桂府項目位於中國廣東省佛山市禪城區文華路西側、黎明二路南側，石灣板塊（城南片區）內。該項目定位為佛山市宜居宜業宜創新的現代化高品質強中心區域，臨近佛山地鐵2號線和3號線交匯站灣華站，雙地鐵環繞，交通便捷，區內教育、醫療、商業配套齊全，具備打造品質生活、雙地鐵上蓋居住社區的條件。該項目位置資源優勢明顯，市場前景良好。該項目採取分期開發的模式，於2024年6月30日，該項目首期物業完成竣工備案，非首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體於2024年年底前完成竣工備案。該項目已於2021年9月展開預售，並於2023年12月正式進入交付階段。

佛山 • 粵海壹桂府項目

佛山 • 粵海壹桂府項目位於中國廣東省佛山市禪城區汾江西側、綠景路北側、綠影西街東側，城南片區內，地處季華商務帶，距佛山地鐵1號線和在建地鐵4號線雙地鐵交匯站季華園站約200米，交通便捷，區位優越，教育、醫療、商業等配套成熟。加上佛山市政府積極推出利好政策，放鬆人才購房門檻，調整為非限購區等，有效刺激區內購房需求，同時該項目可與本集團於區內的佛山 • 粵海拾桂府項目互補形成協同效益，實現區域深耕，降本增效。該項目採取分期開發的模式，於2024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2026年完成竣工備案。該項目已於2023年9月展開預售。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

珠海 • 粵海拾桂府項目

珠海 • 粵海拾桂府項目位於中國廣東省珠海市金灣區金輝路西側、金河東路北側，航空新城片區內。該項目所屬的區域價值潛力較大，項目規劃前景較好，區域未來生活、教育配套相對齊全。該項目位置資源優勢明顯，市場前景可期。該項目採取分期開發的模式，於2024年6月30日，該項目首期物業已完成竣工備案，非首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體於2024年年底完成竣工備案。該項目已於2021年6月展開預售，並於2023年12月正式進入交付階段。

中山 • 粵海城項目

中山 • 粵海城項目位於中國廣東省中山市翠亨新區起步區，該片區地處大灣區環灣核心圈層，是珠江西岸連接深中通道的橋頭堡，發展迅速，市場需求大。該項目享有一線海景，環境資源優越，且區內教育、醫療、商業配套日益完善，具備打造低密度、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2024年6月30日，該項目首期物業已完成竣工備案，非首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體於2025年完成竣工備案。該項目已於2021年9月展開預售，銷售業績持續向好，2024年上半年網簽銷售金額在中山翠亨新區馬鞍島排名第一。該項目已於2023年10月正式進入交付階段，交付成績區域領先。

江門 • 粵海壹桂府項目

江門 • 粵海壹桂府項目位於中國廣東省江門市蓬江區陳垣路與龍騰路交叉口東南側、鳳翔路西側。江門定位為大灣區的西翼門戶樞紐。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，具備打造區域標桿項目的條件。該項目整體已於2022年8月完成竣工備案。該項目已於2021年1月展開預售，並於2022年8月正式進入交付階段。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

江門 • 粵海城項目

江門 • 粵海城項目位於中國廣東省江門市蓬江區甘北路東側的三幅相連地塊(「江門3至5號土地」)，該土地已獲批准作城鎮住宅以及其他商業及服務用途。此外，一幅毗鄰江門3至5號土地總樓面面積約為41,597平方米的土地(「江門6號土地」)已獲批准作醫療衛生以及商業服務用途，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准居民安置安排後方可作實。本集團將有權獲得江門6號土地的相關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。江門 • 粵海城項目坐落於江門市傳統舊城區，該區人口稠密，交通便利，且毗鄰西江，與潮連人才島相連，鄰近建有五個公園，愜享優質生活環境和優越河畔景致。

該項目分期開發，首期3號土地全部物業已於2022年8月完成竣工備案，4號土地的4-1及4-5地塊全部物業已於2023年3月完成竣工備案、4-6地塊全部物業已於2023年9月完成竣工備案、4-2地塊全部物業已於2023年12月完成竣工備案。於2024年6月30日，4號土地的4-3及4-4地塊及5號土地待開發；預期項目整體將於2027年完成竣工備案。該項目已於2021年5月展開預售，並於2022年11月正式進入交付階段。

惠州 • 粵海壹桂府項目

惠州 • 粵海壹桂府項目位於中國廣東省惠州市大亞灣區澳頭媽廟，臨近連接惠陽區與大亞灣區的幹道新澳大道，與高鐵惠陽站僅距7公里。該項目定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。該項目將進行整期開發，於2024年6月30日，該項目物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體將於2025年完成竣工備案。該項目已於2022年7月展開預售。

管理層之討論及分析 (續)

財務回顧

主要財務指標

	附註	截至6月30日止六個月		變動
		2024年	2023年	
歸屬於本公司持有者虧損(千港元)		(217,031)	(200,288)	+8.4%
股本回報率(%)	1	-4.4%	-2.7%	-1.7百分點

	2024年	2023年	變動
	6月30日	12月31日	
資產淨值(億港元)	61.64	64.29	-4.1%

附註：

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

於2024年上半年，本集團錄得歸屬於本公司持有者虧損較上年同期有所增加，主要因本集團於本回顧期內交付的物業主要是佛山•粵海拾桂府項目、中山•粵海城項目及珠海•粵海拾桂府項目，而2023年同期交付的物業主要是毛利率較高的江門•粵海壹桂府項目及江門•粵海城(3號土地)項目，因此物業銷售溢利較2023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。

費用及融資成本

於2024年上半年，本集團錄得銷售及市場推廣費用約1.27億港元(2023年6月30日止六個月：1.39億港元)，較上年同期減少約8.6%，銷售及市場推廣費用減少主要因推廣費及人工成本有所減少。本集團於2024年上半年錄得管理費用約1.06億港元(2023年6月30日止六個月：1.00億港元)，較上年同期增加約6.0%，管理費用增加主要因已竣工持有待售物業停止資本化，相關人工成本有所增加。

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4.96億港元(2023年6月30日止六個月：6.52億港元)，融資成本其中約2.97億港元已資本化及餘下約1.99億港元列支損益表。

管理層之討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

待售物業及合約負債

於2024年6月30日，本集團持有已竣工待售物業約76.97億港元（2023年12月31日：80.62億港元）及發展中待售物業約223.83億港元（2023年12月31日：240.52億港元），合共約300.80億港元（2023年12月31日：321.14億港元），其中已簽約並收款但未交付物業的銷售金額約103.31億港元（2023年12月31日：95.17億港元）列為合約負債，相關物業交付時將確認為收入。

資本性開支

於2024年上半年，本集團支付的資本性開支約319萬港元（2023年6月30日止六個月：3.60億港元），上年同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2024年6月30日，歸屬於本公司持有者之權益約47.82億港元（2023年12月31日：50.39億港元），較2023年底減少約5.1%。按2024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2.79港元（2023年12月31日：2.94港元），較2023年底減少約5.1%。

於2024年6月30日，本集團現金及現金等值項目約42.57億港元（2023年12月31日：40.84億港元），較上年底增加約4.2%。現金及現金等值項目增加主要由於本回顧期內的物業銷售回款。

本集團於2024年6月30日現金及銀行結餘（包括受限制銀行結餘和現金及現金等值項目）資金分佈為人民幣約佔99.4%及港元約佔0.6%。2024年上半年經營業務所得現金流入淨額約12.92億港元（2023年6月30日止六個月：20.68億港元）。

由於本集團大部份在中國內地的日常業務之交易貨幣以人民幣計價，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於本回顧期內，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。本集團認為人民幣匯率波動不會對本集團財務狀況帶來顯著影響，因存在自然對沖機制。同時，本集團對外匯風險敞口實施動態監控並將根據市場環境的變化進行必要調整。

管理層之討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

財務資源及資金流動性 (續)

於2024年6月30日，本集團向若干銀行及本公司關聯方借入帶息貸款（包括商業抵押貸款支持證券（「CMBS」））合共約226.24億港元（2023年12月31日：238.60億港元），其中關聯方帶息貸款合共約127.12億港元（2023年12月31日：137.13億港元），佔總帶息貸款約56.2%（2023年12月31日：57.5%）；負債比率¹約298.1%（2023年12月31日：307.9%）。按有關貸款協議，帶息貸款其中約100.49億港元於一年內償還；約20.68億港元於一至兩年內償還；約101.06億港元於二至五年內償還；其餘約4.01億港元於五年後償還。本集團通過不同的融資渠道獲得資金發展業務，有效控制融資成本。於2024年6月30日，本集團銀行及其他借款的加權平均有效年利率為3.84%（2023年12月31日：4.02%）。於2024年6月30日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣26.20億元（相當於約28.70億港元）。本集團會因應現有項目及其他新投資業務不時檢討資金需求，並考慮通過不同的融資方式及渠道獲得資金，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。

資產抵押及或然負債

於2024年6月30日，本集團在上海證券交易所發行的CMBS以若干投資物業及其應收營運收入作為抵押。同時，本集團將若干物業資產約14.69億港元（2023年12月31日：87.42億港元）抵押以獲得若干銀行貸款。

此外，於2024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49.83億港元（2023年12月31日：46.66億港元）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2024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2024年6月30日，本集團未償還帶息貸款合共約226.24億港元（2023年12月31日：238.60億港元）。

¹ 負債比率 = (帶息貸款 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值

管理層之討論及分析 (續)

風險及不確定因素 (續)

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

由於房地產發展行業的產品週期較長，本集團未來業績及現金流量的波動性將較高。為減輕收入及盈利的波動性，本集團持有的廣州•粵海拾桂府項目商業物業及深圳•粵海城項目投資物業會作出租用途，未來將為本集團提供穩定的租金收入。

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

環境、社會及管治政策和表現

本集團嚴格遵守中國內地及香港政府制定的法規，包括有關環境保護、社會及管治的法規。本公司在環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）的內部管理融合了各利益相關方的意見，同時獲得本集團各層級及部門的支持，尤其針對重要的環境、社會及管治議題。各員工共同鼎力落實並執行相關內部政策，及時回應了利益相關方的期望。

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

本集團身處房地產行業，嚴格遵守有關建築工程的環保法例及法規非常重要。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2024年4月發佈了2023年環境、社會及管治報告。該報告詳述了本集團在2023年度在可持續發展與企業社會責任方面的努力和成果。

管理層之討論及分析 (續)

人力資源

於2024年6月30日，本集團聘用542名（2023年12月31日：568名）僱員。本集團提供各樣基本福利予員工，而員工的獎勵政策則會參考本集團的經營業績及員工個人表現等因素綜合釐定。於本回顧期內，本公司並無運作中之股票期權計劃。本集團為僱員提供不同培訓課程。

展望

2024年上半年，得益於國內中上游製造業生產、投資端在新質生產力政策刺激下持續改善和外需回暖，中國經濟開局良好，整體運行平穩，但經濟持續回升向好仍面臨諸多挑戰，主要是有效需求仍然不足，企業經營壓力較大，重點領域風險隱患較多，國內大循環不夠順暢穩固，當前經濟回升向好趨勢仍需政策持續加力。

於2024年上半年，房地產行業政策主基調延續寬鬆，中央陸續出台降低首付比例、取消房貸利率下限、下調公積金貸款利率等重磅政策，各地級市也積極回應持續放鬆房地產政策，並推出「以舊換新」等創新舉措，進一步刺激居民置換需求、打通一二手商品房置換鏈。雖對促進需求釋放具有一定積極影響，但由於短期居民收入和就業預期尚未明顯改善，居民對房地產行業觀望情緒不改，政策效果仍有待時間進一步檢驗。整體來看，房地產市場仍處下行態勢，修復節奏較慢，保交樓、保穩定、去庫存仍是房地產行業健康發展的重中之重。

展望下半年，穩樓市的核心仍在於穩信心，預計中國政府仍將重點圍繞「去庫存」持續加碼政策鬆綁，進一步從供給需求兩側發力穩市場，刺激成交量價穩步復甦，核心一二線城市新房成交有望加速築底，不過受限於行業下行、銷售承壓、融資不振帶來的現金流壓力等影響，房地產開發投資仍將低位運行並處於築底階段。長期來看，中國經濟漸進式復甦及轉型升級實現高質量發展的良好趨勢將延續，受益於中國人口和產業持續向大都市圈集聚，未來大灣區人口佔比仍將持續提升，產業結構仍將持續優化升級，大灣區人民群眾對優質住房的新期待仍較為充足，可有效支撐剛需及改善型住房需求保持溫和增長。

管理層之討論及分析 (續)

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•粵海雲港城、廣州•粵海拾桂府、佛山•粵海拾桂府、佛山•粵海壹桂府、珠海•粵海拾桂府、中山•粵海城、江門•粵海城、江門•粵海壹桂府、惠州•粵海壹桂府等項目均位於大灣區核心城市，將受益於大灣區的良好發展態勢。

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

在董事會的領導下，本集團對未來的業務發展前景充滿信心，並將積極推進房地產業務發展，一如既往繼續致力為本公司股東創造更大的回報。

董事的證券權益及淡倉

於2024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C3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：

(i) 於本公司之權益及淡倉

董事姓名	身份／ 權益性質	持有普通股 數目	好倉／ 淡倉	所持 權益概約 百分比 ^(附註)
焦利	個人	200,000	好倉	0.012%
李君豪	法團	2,000,000	好倉	0.117%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2024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。

(ii) 於粵海投資有限公司之權益及淡倉

董事姓名	身份／ 權益性質	持有普通股 數目	好倉／ 淡倉	所持 權益概約 百分比 ^(附註)
焦利	個人	100,000	好倉	0.002%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2024年6月30日粵海投資有限公司（「粵海投資」）之已發行股份6,537,821,440股普通股為計算基準。

除上述所披露者外，於2024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2024年6月30日，就本公司各董事或最高行政人員所知悉，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	權益類別／ 權益性質	持有普通股 數目	好倉／ 淡倉	所持 權益概約 百分比 ^(附註1)
廣東粵海控股集團有限公司 ^(附註2)	受控法團權益	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 ^(附註2)	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：

- 所持權益概約百分比，乃按於2024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。
- 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（「香港粵海」）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持有。

除上述所披露者外，於2024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

除下文所披露者外，於截至2024年6月30日止六個月內，本公司一直遵守《上市規則》附錄C1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：

董事會主席（彼亦為本公司提名委員會主席）因其他公務事宜未能按照守則條文第F.2.2條的規定出席本公司於2024年6月18日舉行之股東週年大會（「2024年股東週年大會」）。經與會其他董事同意，副主席曠虎先生主持了2024年股東週年大會。審核委員會和薪酬委員會主席和成員，以及提名委員會成員均有參加2024年股東週年大會。

董事進行的證券交易

本公司採納《上市規則》附錄C3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2024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：

- (i) 藍汝宁先生退任粵海投資非執行董事，自2024年6月18日起生效。
- (ii) 王健先生獲委任為：
 - 粵海控股的附屬公司廣東粵港投資開發有限公司董事長、董事及總經理，自2024年6月21日起生效；及
 - 香港粵海的附屬公司粵海房地產開發（中國）有限公司董事長及董事，自2024年8月1日起生效。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱截至2024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「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱未經審核中期財務報告。

購買、出售及贖回上市證券

於截至2024年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治及其他資料 (續)

根據《上市規則》第 13.21 條的披露

(1) 第一家銀行的非承諾性循環定期貸款融資

於 2023 年 3 月 6 日，本公司接納一家銀行（「第一家銀行」）發出一份貸款融資函件（「2023 年第一份貸款融資函件」），內容有關第一家銀行向本公司提供本金 5 億港元為期 360 日的有限期貸款融資（「2023 年第一筆貸款融資」）。

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

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

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

2023 年第一筆貸款融資項下的貸款已於 2024 年 3 月 4 日全數償還。

於 2024 年 2 月 29 日，本公司接納第一家銀行發出的另一份貸款融資函件（「2024 年第一份貸款融資函件」），據此，第一家銀行已向本公司提供本金 4 億港元為期 360 日的非承諾性循環定期貸款融資（「2024 年第一筆貸款融資」）。

根據 2024 年第一份貸款融資函件，本公司向第一家銀行作出如下承諾：

- (i) 粵海控股應直接及／或間接實益擁有最少 51% 粵海投資的股權；
- (ii) 粵海投資應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；及
- (iii) 廣東省政府應最終控制及／或實益持有（不論直接及／或間接）粵海控股的大多數股權。

若本公司所作的任何陳述或聲明不正確，將構成違約事件，第一家銀行可發書面通知予本公司，宣佈終止 2024 年第一筆貸款融資，且根據 2024 年第一份貸款融資函件項下的應付負債將成為應付到期款項。

於 2024 年 6 月 30 日，2024 年第一筆貸款融資之未償還本金為 4 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) 第二家銀行的非承諾性循環貸款融資

於 2023 年 3 月 7 日，本公司接納第二家銀行（「第二家銀行」）發出一份貸款融資函件（「2023 年第二份貸款融資函件」），內容有關第二家銀行向本公司提供本金 3 億港元為期 360 日的非承諾性循環貸款融資（「2023 年第二筆貸款融資」）。

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

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

2023 年第二筆貸款融資項下的貸款已於 2024 年 3 月 11 日全數償還。

(3) 第三家銀行的非承諾性循環貸款融資

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

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

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

2023 年第三筆貸款融資項下的貸款已於 2024 年 3 月 4 日全數償還。

於 2024 年 2 月 29 日，本公司接納第三家銀行發出的另一份貸款融資函件（「2024 年第二份貸款融資函件」），內容有關第三家銀行向本公司提供本金 5 億港元為期 360 日的非承諾性循環貸款融資（「2024 年第二筆貸款融資」）。

根據 2024 年第二份貸款融資函件，本公司向第三家銀行作出以下承諾：

- (i) 本公司將繼續為粵海投資的附屬公司；及
- (ii) 本公司將繼續為粵海控股的附屬公司。

企業管治及其他資料 (續)

根據《上市規則》第 13.21 條的披露 (續)

(3) 第三家銀行的非承諾性循環貸款融資 (續)

若未能遵守上述承諾，第三家銀行可發通知予本公司，要求本公司立即全數償還 2024 年第二筆貸款融資項下的貸款。

於 2024 年 6 月 30 日，2024 年第二筆貸款融資之未償還本金為 4.5 億港元。

承董事會命
副主席
曠虎

香港，2024 年 8 月 28 日

審閱報告



致粵海置地控股有限公司董事會的審閱報告
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱第 25 至 48 頁所載的中期財務報告，當中包括粵海置地控股有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司於 2024 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《香港審閱工作準則》第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」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 2024 年 6 月 30 日的中期財務報告在所有重大方面並無按照《香港會計準則》第 34 號「中期財務報告」編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道 10 號
太子大廈 8 樓

2024 年 8 月 28 日

簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月
(以港幣列示)

	附註	未經審核	
		6月30日止六個月	
		2024年 千港元	2023年 千港元
收入	5	2,803,824	973,596
銷售成本		(2,687,904)	(749,636)
毛利		115,920	223,960
其他收益／(虧損)淨額	5	13,366	(206,820)
投資物業公允值收益	10	193	258,807
銷售及市場推廣費用		(127,491)	(139,265)
管理費用		(106,404)	(100,202)
經營(虧損)／溢利		(104,416)	36,480
財務收入	6	21,387	29,344
融資成本	6	(199,178)	(136,178)
融資成本淨額		(177,791)	(106,834)
除稅前虧損	7	(282,207)	(70,354)
所得稅支出	8	66,464	(100,863)
本期虧損		(215,743)	(171,217)
歸屬於：			
本公司持有者		(217,031)	(200,288)
非控股權益		1,288	29,071
		(215,743)	(171,217)
每股虧損			
基本及攤薄	9	(12.68) 港仙	(11.70) 港仙

第31至第48頁的附註構成本中期財務報告的整體部分。

簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月
(以港幣列示)

	未經審核	
	6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
本期虧損	(215,743)	(171,217)
其他全面收益		
於往後期間重列於損益賬之其他全面收益：		
中國內地業務貨幣轉換產生之匯兌差異	(49,717)	(326,724)
本期全面收益總額	(265,460)	(497,941)
歸屬於：		
本公司持有者	(256,913)	(470,413)
非控股權益	(8,547)	(27,528)
本期全面收益總額	(265,460)	(497,941)

第31至第48頁的附註構成本中期財務報告的整體部分。

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日
(以港幣列示)

	附註	未經審核 2024年 6月30日 千港元	經審核 2023年 12月31日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		82,699	87,124
使用權資產		9,286	18,056
無形資產		17,841	18,252
投資物業	10	9,046,652	9,110,859
指定為按公允值計入其他全面收益的股本投資		39,689	39,689
其他應收款項		6,716	7,196
遞延稅項資產		1,049,242	1,020,103
非流動資產總額		10,252,125	10,301,279
流動資產			
已竣工持有待售物業	11	7,697,251	8,061,645
發展中持有待售物業	11	22,382,416	24,051,914
其他合約成本	11	80,616	99,407
預付款項、按金及其他應收款項	12	1,108,317	1,336,135
可收回稅項		704,781	547,139
受限制銀行結餘	13	397,962	451,660
現金及現金等值項目	13	4,257,228	4,083,905
流動資產總額		36,628,571	38,631,805
總資產值		46,880,696	48,933,084
負債			
流動負債			
應付賬款及其他款項及應計負債	14	(4,411,935)	(5,457,043)
合約負債		(10,330,924)	(9,517,294)
租賃負債		(8,127)	(17,402)
應付稅項		(1,927,557)	(2,277,419)
銀行及其他借款	15	(2,129,633)	(2,453,442)
相關人士貸款	19(c)	(7,919,633)	(10,612,331)
流動負債總額		(26,727,809)	(30,334,931)
流動資產淨值		9,900,762	8,296,874
總資產減流動負債		20,152,887	18,598,153

簡明綜合財務狀況表 (續)

於2024年6月30日
(以港幣列示)

	附註	未經審核 2024年 6月30日 千港元	經審核 2023年 12月31日 千港元
非流動負債			
銀行及其他借款	15	(7,782,668)	(7,694,116)
相關人士貸款	19(c)	(4,792,050)	(3,100,423)
租賃負債		(1,341)	(2,393)
遞延稅項負債		(1,396,484)	(1,355,432)
其他應付款項	14	(16,398)	(16,383)
非流動負債總額		(13,988,941)	(12,168,747)
負債總額		(40,716,750)	(42,503,678)
資產淨值		6,163,946	6,429,406
權益			
歸屬於本公司持有者權益			
股本	16(a)	171,154	171,154
儲備		4,611,021	4,867,934
		4,782,175	5,039,088
非控股權益		1,381,771	1,390,318
權益總額		6,163,946	6,429,406

第31至第48頁的附註構成本中期財務報告的整體部分。

簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月
(以港幣列示)

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	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2023年1月1日	171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	295,198	(340,059)	5,962,544	7,787,428	830,444	8,617,872
本期(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(200,288)	(200,288)	29,071	(171,217)
本期其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(270,125)	-	(270,125)	(56,599)	(326,724)
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(270,125)	(200,288)	(470,413)	(27,528)	(497,941)
與持有者(以持有者身份)的交易:											
非控股權益注資	19(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	826,251	826,251
轉撥儲備基金		-	-	-	-	19,979	-	(19,979)	-	-	-
已計提股息	16(b)	-	-	-	-	-	-	(136,923)	(136,923)	-	(136,923)
於2023年6月30日	171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	315,177	(610,184)	5,605,354	7,180,092	1,629,167	8,809,259

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	公允價值儲備	外匯波動儲備	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2024年1月1日	171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	393,503	2,039	(457,281)	3,231,082	5,039,088	1,390,318	6,429,406
本期(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(217,031)	(217,031)	1,288	(215,743)
本期其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(39,882)	-	(39,882)	(9,835)	(49,717)
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(39,882)	(217,031)	(256,913)	(8,547)	(265,460)
於2024年6月30日	171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	393,503	2,039	(497,163)	3,014,051	4,782,175	1,381,771	6,163,946

第31至第48頁的附註構成本中期財務報告的整體部分。

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月
(以港幣列示)

	附註	未經審核	
		6月30日止六個月	
		2024年 千港元	2023年 千港元
經營活動現金流量			
經營業務產生之淨現金		2,517,846	2,708,851
已收利息		22,213	29,344
已付利息		(807,790)	(458,439)
已付中國稅項		(440,497)	(211,750)
經營活動現金流入淨額		1,291,772	2,068,006
投資活動現金流量			
出售物業、廠房及設備所得款項		2	-
購買物業、廠房及設備		(3,191)	(12,283)
添置在建工程		-	(10,786)
添置投資物業		-	(336,450)
投資活動現金流出淨額		(3,189)	(359,519)
融資活動現金流量			
支取銀行及其他借款		1,809,900	6,271,125
支取相關人士貸款		3,611,060	4,045,752
償還銀行及其他借款		(1,980,316)	(2,752,266)
償還相關人士貸款		(4,519,164)	(5,732,600)
非控股權益注資		-	826,251
租賃款項內之本金		(7,826)	(6,279)
融資活動現金(流出)/流入淨額		(1,086,346)	2,651,983
現金及現金等值項目之淨增加		202,237	4,360,470
期初現金及現金等值項目		4,083,905	2,660,932
外幣匯率變動之影響淨額		(28,914)	(232,782)
期末現金及現金等值項目	13	4,257,228	6,788,620

第31至第48頁的附註構成本中期財務報告的整體部分。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

1 一般資料

粵海置地控股有限公司（「本公司」）是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司之主要營業地點位於香港干諾道中 148 號粵海投資大廈 18 樓 A 室。按董事的意見，本公司之最終控股公司為廣東粵海控股集團有限公司（「粵海控股」），一間於中華人民共和國（「中國」）成立之公司。

於本期內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）從事物業發展及投資業務。

2 編製基準

本截至 2024 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 2023 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表一併閱讀。

除於截至 2024 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 2023 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經修訂香港財務報告準則：

- 香港會計準則第 1 號「財務報表的呈列：流動或非流動負債的劃分」的修訂
- 香港會計準則第 1 號「財務報表的呈列：附有契約的非流動負債」的修訂
- 香港財務報告準則第 16 號「租賃：售後租回的租賃負債」的修訂
- 香港會計準則第 7 號「現金流量表」及香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露 — 供應商融資安排」的修訂

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

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

3 重大會計估算

編製中期財務報告需要管理層作出影響採用會計政策及資產與負債、收入與費用匯報金額的判斷、估算及假設。實際結果可能與該等估算有差異。

於編製本中期財務報告時，管理層對於採用本集團的會計政策及不確定性估算主要來源而作出的重大判斷與截至2023年12月31日止年度綜合財務報表所採用者相同。

4 分部資料

從管理角度考慮，本集團基於項目規劃業務單元，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、租賃及管理營運；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業績，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，經調整除稅前虧損與本集團除稅前虧損計量一致。

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。管理層認為所有來自中國內地的銀行及其他借款，以及相關人士貸款均在物業發展分部管理。

於本期及上年同期並無錄得各分部間的交易。

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

4 分部資料 (續)

	截至2024年6月30日止六個月			合計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	
分部收入：				
銷售予外部客戶	2,778,718	25,106	–	2,803,824
分部業績	(69,131)	(21,292)	(13,993)	(104,416)
調節：				
財務收入				21,387
融資成本				(199,178)
除稅前虧損				(282,207)
	截至2023年6月30日止六個月			
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部收入：				
銷售予外部客戶	957,917	15,679	–	973,596
分部業績	(199,058)	252,607	(17,069)	36,480
調節：				
財務收入				29,344
融資成本				(136,178)
除稅前虧損				(70,354)

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

4 分部資料 (續)

	於 2024 年 6 月 30 日			合計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	
分部資產	36,417,660	9,337,405	76,389	45,831,454
調節： 未分配資產				1,049,242
總資產值				46,880,696
分部負債	(38,418,447)	(21,036)	(880,783)	(39,320,266)
調節： 未分配負債				(1,396,484)
負債總額				(40,716,750)
	於 2023 年 12 月 31 日			合計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	
分部資產	38,352,136	9,396,680	164,165	47,912,981
調節： 未分配資產				1,020,103
總資產值				48,933,084
分部負債	(40,217,050)	(1,394)	(929,802)	(41,148,246)
調節： 未分配負債				(1,355,432)
負債總額				(42,503,678)

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

5 收入及其他收益／(虧損)淨額

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	
	2024年 千港元	2023年 千港元
收入		
來自客戶合約：		
– 按某一時點確認物業銷售	2,778,718	957,917
來自其他來源：		
– 租金收入	25,106	15,679
	2,803,824	973,596
其他收益／(虧損)淨額		
已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業撇減	–	(204,772)
匯兌收益／(虧損)淨額	68	(5,953)
沒收銷售訂金	1,387	1,192
承包商罰款收入	10,090	1,977
其他	1,821	736
	13,366	(206,820)

6 財務收入及融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
財務收入		
– 銀行利息收入	21,387	29,344
融資成本		
– 銀行借款利息支出	211,166	197,951
– 其他借款利息支出	282,853	453,141
– 其他	2,417	1,363
產生的融資成本合計	496,436	652,455
減：於物業發展項目資本化金額	(297,258)	(516,277)
本期融資成本列支合計	199,178	136,178

截至2024年6月30日止六個月，適用於借入並用於物業發展之款項的資本化年利率介乎2.28%至6.81%（截至2023年6月30日止六個月：2.90%至6.65%）之間。

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

7 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／(列入)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
物業銷售成本(附註11(b))	2,659,026	747,210
折舊	14,717	10,702
佣金支出	63,816	25,664
僱員成本		
– 工資及薪金	72,817	114,178
– 設定供款計劃之供款	14,882	17,476
	87,699	131,654
減：於物業發展項目資本化金額	(12,336)	(45,666)
本期僱員成本列支合計	75,363	85,988

8 所得稅支出

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
企業所得稅(附註(a))	(81,005)	18,934
土地增值稅(附註(b))	196	9,329
預扣稅	–	15,159
遞延所得稅(附註(a))	14,345	57,441
	(66,464)	100,863

附註：

- (a) 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2023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(「企業所得稅」)稅率為25%。

於截至2024年6月30日止六個月內，由於土地增值稅(「土地增值稅」)已向相關稅務局清繳，期內繳納的土地增值稅人民幣300,097,000元(相當於約330,257,000港元)(截至2023年6月30日止六個月：無)被視為可扣除企業所得稅。據此，以前年度已計提的企業所得稅人民幣75,024,000元(相當於約82,564,000港元)(截至2023年6月30日止六個月：無)及相應相同金額的遞延所得稅資產予以轉回。就此而言，對期內損益並無淨影響。

- (b) 土地增值稅已按有關的中國法律法規的規定作出撥備。土地增值稅已按增值金額於累進稅率範圍及計入若干允許的扣減項目後作出撥備。

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

9 歸屬於本公司普通股權持有者之每股虧損

每股基本虧損根據歸屬於本公司普通股權持有者之本期虧損及本期已發行股數1,711,536,850股（截至2023年6月30日止六個月：1,711,536,850股）計算得出。

截至2024年及2023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 投資物業 公允值 千港元	發展中 投資物業 公允值 千港元	合計 千港元
2024年			
於2024年1月1日	9,110,859	–	9,110,859
投資物業公允值收益	193	–	193
匯兌差異	(64,400)	–	(64,400)
於2024年6月30日	9,046,652	–	9,046,652
2023年			
於2023年1月1日	3,429,456	5,031,689	8,461,145
添置	–	397,564	397,564
投資物業公允值收益	5,889	252,918	258,807
匯兌差異	(107,123)	(180,165)	(287,288)
於2023年6月30日	3,328,222	5,502,006	8,830,228

於2024年6月30日，投資物業之公允值433,414,000港元（2023年12月31日：6,235,660,000港元）已為其他借款（2023年12月31日：已為銀行及其他借款）作抵押（附註15）。

於2024年6月30日，本集團的投資物業經廣東致信資產評估房地產土地估價有限公司（一間獨立專業合資格的估值師）重估。

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

11 已竣工持有待售物業、發展中持有待售物業及其他合約成本

(a) 物業發展分部的已竣工持有待售物業、發展中持有待售物業及其他合約成本之分析載列如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
已竣工持有待售物業	7,697,251	8,061,645
發展中持有待售物業	22,382,416	24,051,914
與物業銷售佣金有關的合約成本	80,616	99,407
	30,160,283	32,212,966

於本報告期末，已竣工持有待售物業和發展中持有待售物業22,163,301,000港元（2023年12月31日：23,618,039,000港元）預計將於一年後收回。

於本報告期末，發展中持有待售物業1,035,533,000港元（2023年12月31日：2,353,734,000港元）已抵押予銀行作為授予本集團附屬公司銀行借款的抵押品（附註15），且並無（2023年12月31日：152,776,000港元）已竣工持有待售物業作抵押。

(b) 已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業已確認為支出並計入損益的金額之分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
已售已竣工持有待售物業的賬面值	2,659,026	747,210
已竣工持有待售物業撇減	-	70,267
發展中持有待售物業撇減	-	134,505
	2,659,026	951,982

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

12 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
應收賬款		10,985	8,541
應收同系附屬公司款項	19(c)	15,686	12,845
其他應收款項 (附註(a))		66,973	53,154
<hr/>			
以攤銷成本計量的金融資產		93,644	74,540
預付稅項		752,875	994,261
預付建築成本		11,700	14,677
其他預付款項及按金		8,103	8,939
其他流動資產 (附註(b))		241,995	243,718
<hr/>			
		1,108,317	1,336,135

附註：

- (a) 於2024年6月30日，並無其他應收款項逾期(2023年12月31日：無)。由於交易方的財務狀況良好，因此信貸風險較低。由於本期末的信貸風險沒有明顯增加，並考慮到前瞻性資訊，預期信貸損失被認為對本集團不重要。
- (b) 本集團根據城市改造項目的搬遷補償協議，於2023年將其中一項物業、廠房及設備以及於2022年將其中一項投資物業出售予第三方。其他流動資產是指根據搬遷補償協議接收住宅物業的合同權利。

賬齡分析

截至報告期末，本集團應收賬款按付款到期日的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
當前或逾期少於3個月	10,985	8,541

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

13 受限制銀行結餘及現金及現金等值項目

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
現金及銀行結餘	3,097,355	3,264,588
其他銀行存款	1,049	1,052
物業預售款項	1,556,786	1,269,925
	4,655,190	4,535,565
減：受限制銀行結餘	(397,962)	(451,660)
現金及現金等值項目	4,257,228	4,083,905

附註：

於2024年6月30日的結餘約396,913,000港元(2023年12月31日：450,608,000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款項存放於指定銀行賬戶，該等賬戶根據中國有關法規受監管。

於本報告期末，於中國內地的現金及銀行結餘(不包括受限制銀行結餘)為4,227,198,000港元(2023年12月31日：3,967,587,000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

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
流動部分：		
應付賬款及票據	97,323	164,334
建築成本應計負債	2,168,594	2,477,739
應付相關人士利息	754,811	1,066,165
其他應付款項、應計負債及撥備	309,374	423,102
應付相關人士款項	21,056	16,831
	3,351,158	4,148,171
以攤銷成本計量的金融負債	1,040,429	1,288,027
其他應付稅款	20,348	20,845
按金		
	4,411,935	5,457,043
非流動部分：		
以攤銷成本計量的金融負債		
– 其他應付款項	16,398	16,383

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

14 應付賬款及其他款項及應計負債 (續)

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

應付賬款不帶利息，而應付票據則帶利息。於報告期末按付款到期日之結餘的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
3個月內	97,323	164,334

15 銀行及其他借款

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
銀行借款 – 已抵押	1,350,737	3,834,430
銀行及其他借款 – 無抵押	8,217,350	5,964,588
其他借款 – 商業抵押貸款支持證券 – 已抵押	344,214	348,540
	9,912,301	10,147,558

銀行及其他借款償還期限如下：

不超過1年	2,129,633	2,453,442
超過1年但不超過2年	1,438,661	1,465,342
超過2年但不超過5年	5,943,281	5,662,817
超過5年	400,726	565,957
	9,912,301	10,147,558
減：流動部分	(2,129,633)	(2,453,442)
非流動部分	7,782,668	7,694,116

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

15 銀行及其他借款 (續)

銀行及其他借款以下列已抵押資產作抵押：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
投資物業 (附註 10)	433,414	6,235,660
已竣工持有待售物業 (附註 11)	-	152,776
發展中持有待售物業 (附註 11)	1,035,533	2,353,734
	1,468,947	8,742,170

附註：

所有已抵押銀行借款均為分期償還並按浮動利率計息，且合約利息重新定價日期範圍在6個月內。並無已抵押銀行借款(2023年12月31日：736,001,000港元)以附屬公司的股權作抵押。

無抵押銀行及其他借款的總額為4,382,800,000港元(2023年12月31日：4,414,000,000港元)是由粵海控股擔保。本集團與粵海控股簽訂反擔保協議，為粵海控股就本集團的擔保義務提供反擔保。

於2022年8月30日，在上海證券交易所發行了金額為人民幣330,000,000元的商業抵押貸款支持證券，並分期償還，以若干投資物業及其應收營運收入作為抵押。於2024年6月30日，未償還本金金額為人民幣164,150,000元(相當於約179,859,000港元)(2023年12月31日：人民幣165,850,000元(相當於約183,015,000港元))的優先A級商業抵押貸款支持證券的年利率為3.35%，而未償還本金金額為人民幣150,000,000元(相當於約164,355,000港元)(2023年12月31日：人民幣150,000,000元(相當於約165,525,000港元))的優先B級商業抵押貸款支持證券的年利率為3.80%。該商業抵押貸款支持證券的期限為18年。在第三年、第六年、第九年、第十二年、第十五年和第十八年末，本集團有權調整商業抵押貸款支持證券的利率或回購未償還餘額，商業抵押貸款支持證券的持有人有權要求本集團贖回未償還餘額。

於2024年6月30日，本集團銀行及其他借款的加權平均有效年利率為3.84%(2023年12月31日：4.02%)。

16 股本及股息

(a) 股本

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
法定：		
5,000,000,000股普通股每股面值0.10港元	500,000	500,000
已發行及繳足：		
1,711,536,850股普通股每股面值0.10港元	171,154	171,154

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

16 股本及股息 (續)

(b) 股息

(i) 歸屬於中期期間應付本公司股東之股息：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
中期 – 無 (截至2023年6月30日止六個月： 每股普通股3.00港仙)	-	51,346

董事會並無建議就截至2024年6月30日止六個月期間宣派任何中期股息。

(ii) 中期期間批准的上個財政年度應付本公司股東之股息：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
下一中期期間批准的上個財政年度之末期股息 – 無 (截至2023年6月30日止六個月：每股普通股 8.00港仙)	-	136,923

17 資本性承擔

本集團於報告期末有以下資本性承擔：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
	已訂約但未列賬：	
物業發展支出	6,944,366	7,557,725
資本注入	10,847	10,925

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

18 擔保

於2024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2024年6月30日，本集團提供有關該等擔保的金額為4,982,995,000港元（2023年12月31日：4,665,595,000港元）。

19 相關人士交易

(a) 重大相關人士交易概要：

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	
	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
向同系附屬公司支付租金支出	(i)	7,715	5,703
從一間同系附屬公司收取租金收入	(i)	2,605	2,388
向同系附屬公司支付物業管理服務費	(ii)	33,335	27,920
向同系附屬公司和非控股權益支付利息支出	(iii)	242,939	395,294
向最終控股公司支付利息支出	(iv)	55,597	84,264
向同系附屬公司支付物業租賃服務費	(v)	1,292	1,142
非控股權益注資	(vi)	-	826,251

附註：

- (i) 所有的租金收入／支出根據本集團與各間同系附屬公司所訂立的協議條款收取。
- (ii) 該物業管理服務費根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。
- (iii) 利息支出按年利率2.80%至5.50%（截至2023年6月30日止六個月：3.20%至5.50%）計算。
- (iv) 利息支出按年利率3.63%及4.75%（截至2023年6月30日止六個月：4.75%及5.50%）計算。
- (v) 該物業租賃服務費根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。
- (vi) 作為本集團一間非全資附屬公司的非控股股東，一間同系附屬公司於截至2023年6月30日止六個月內向該非全資附屬公司注資人民幣734,510,000元（相當於約826,251,000港元）。

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

19 相關人士交易 (續)

(b) 本集團的關鍵管理人員之報酬：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
短期僱員福利	1,523	3,745
僱傭後福利	425	542
支付關鍵管理人員的報酬合計	1,948	4,287

(c) 與相關人士之結餘分析如下：

	附註	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
應收同系附屬公司款項	(i)	15,686	12,845
應付一間間接控股公司款項	(i)	—	35
應付同系附屬公司和非控股權益款項	(i)	21,056	16,796
		21,056	16,831
應付同系附屬公司及非控股權益利息		706,005	795,028
應付最終控股公司利息		48,806	271,137
		754,811	1,066,165
來自同系附屬公司短期貸款和長期貸款之 流動部分	(ii)	5,728,233	8,690,034
來自最終控股公司短期貸款和長期貸款之 流動部分	(iii)	2,191,400	1,922,297
來自同系附屬公司及非控股權益長期貸款	(ii)	2,883,341	3,100,423
來自最終控股公司長期貸款	(iii)	1,908,709	—
		12,711,683	13,712,754
與相關人士之結餘償還期限如下：			
不超過1年		7,919,633	10,612,331
超過1年但不超過2年		629,255	879,408
超過2年但不超過5年		4,162,795	2,221,015
		12,711,683	13,712,754

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

19 相關人士交易 (續)

(c) 與相關人士之結餘分析如下 (續)：

附註：

- (i) 應收或應付相關人士款項為無抵押且不帶利息。除了租賃按金，剩餘款項按要求還款。
- (ii) 來自同系附屬公司短期貸款和長期貸款之流動部分為無抵押，按年利率介乎2.80%至5.50% (截至2023年6月30日止六個月：3.20%至5.50%) 計算利息及須於一年內償還。

來自同系附屬公司及非控股權益長期貸款為無抵押，按年利率介乎2.80%至4.75% (截至2023年6月30日止六個月：3.30%至5.50%) 計算利息及須於三年內償還。
- (iii) 來自最終控股公司短期貸款為無抵押，按年利率3.63% (截至2023年6月30日止六個月：來自最終控股公司長期貸款之流動部分為無抵押，按年利率4.75%) 計算利息及須於一年內償還。

來自最終控股公司長期貸款為無抵押，按年利率3.63% (截至2023年6月30日止六個月：無) 計算利息及須於三年內償還。

20 金融工具的公允值計量

(a) 以公允值計量的金融資產及負債

(i) 公允值層級

下表按估值方法分析以公允值列賬的金融工具，不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場上的報價 (未經調整) (第1級)。
- 除了第1級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察輸入值，可為直接 (即例如價格) 或間接 (即源自價格) (第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入值 (即非可觀察輸入值) (第3級)。

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

20 金融工具的公允值計量 (續)

(a) 以公允值計量的金融資產及負債 (續)

(i) 公允值層級 (續)

	於2024年6月30日及2023年12月31日之 公允值計量分類為			
	於2024年 6月30日及 2023年 12月31日之 公允值 千港元	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元
經常性公允值計量				
指定為按公允值計入其他全面收益 的股本投資				
	39,689	-	-	39,689

於截至2024年6月30日止六個月內，金融資產的公允值計量沒有在第1級和第2級之間轉移，也沒有轉入或轉出第3級（2023年12月31日：無）。本集團的政策是在公允值層級之間出現轉移的報告期完結時確認有關變動。

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

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

未經審核中期財務報告附註 (續)

(除非另有註明，否則均以港幣列示)

20 金融工具的公允值計量 (續)

(a) 以公允值計量的金融資產及負債 (續)

(i) 公允值層級 (續)

	估值方法	不可觀察的輸入值	公允值對輸入值的敏感程度	
指定為按公允值計入其他全面收益的股本投資	市場倍數法	同業平均市銷率	1.58 (2023年 12月31日： 1.58)	倍數越高， 公允值越高

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

(b) 按非公允值入賬的金融資產及負債之公允值

本集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面值，與其於2023年12月31日和2024年6月30日的公允值分別不大。



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