

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



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0124)

2020 年中期業績公告

摘要

	截至 6 月 30 日止六個月		
	2020 年	2019 年	變化
收入 (千港元)	1,898,483	464,151	+309.0%
毛利 (千港元)	875,258	119,628	+631.6%
投資物業公允值收益 (千港元)	1,894,343	3,687	+513 倍
歸屬於本公司持有者溢利/(虧損) (千港元)	1,736,811	(33,891)	不適用
每股基本盈利/(虧損) (港仙)	101.48	(1.98)	不適用
	於 2020 年 6 月 30 日	於 2019 年 12 月 31 日	變化
流動比率	3.4 倍	2.7 倍	+25.9%
負債比率 ¹	32.4%	44.7%	-12.3 百分點
總資產值 (百萬港元)	14,690	11,853	+23.9%
每股資產淨值 ² (港元)	3.74	2.78	+34.5%
僱員人數	364	269	+35.3%
註：			
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			
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2020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2020年6月30日止六個月

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收入	5	1,898,483	464,151
銷售成本		(1,023,225)	(344,523)
毛利		875,258	119,628
其他(虧損)/收益淨額	5	(1,269)	13,321
投資物業公允值收益		1,894,343	3,687
銷售及市場推廣費用		(76,531)	(30,794)
管理費用		(62,341)	(50,180)
經營溢利		2,629,460	55,662
財務收入	6	11,606	4,704
融資成本	6	(21,960)	(40,517)
融資成本淨額		(10,354)	(35,813)
除稅前溢利	7	2,619,106	19,849
所得稅支出	8	(878,226)	(47,242)
本期溢利/(虧損)		1,740,880	(27,393)
歸屬於：			
本公司持有者		1,736,811	(33,891)
非控股權益		4,069	6,498
		1,740,880	(27,393)
每股盈利/(虧損)			
基本及攤薄	9	101.48 港仙	(1.98 港仙)

簡明綜合全面損益表

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
本期溢利/(虧損)	1,740,880	(27,393)
其他全面虧損		
於往後期間重列於損益賬之 其他全面虧損：		
境外業務貨幣轉換產生之匯兌差異	(109,491)	(31,300)
本期全面收益/(虧損)合計	1,631,389	(58,693)
本期全面收益/(虧損)歸屬於：		
本公司持有者	1,629,401	(64,260)
非控股權益	1,988	5,567
	1,631,389	(58,693)

簡明綜合資產負債表

2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 千港元	2019年 12月31日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		39,969	44,702
在建工程		33,480	-
使用權資產		14,352	18,780
無形資產		22,049	-
投資物業		4,928,801	2,941,373
遞延稅項資產		200,231	192,951
非流動資產合計		5,238,882	3,197,806
流動資產			
已竣工持有待售物業		4,550,112	3,349,289
發展中持有待售物業		1,596,026	3,648,306
預付款項、按金及其他應收款項		644,527	184,780
合約資產		4,349	26,119
可收回稅項		67,060	103,313
抵押銀行存款		42,069	42,895
受限制銀行存款		152,873	298,712
現金及現金等值項目		2,393,780	1,001,458
流動資產合計		9,450,796	8,654,872
總資產值		14,689,678	11,852,678
負債			
流動負債			
應付賬項	11	(1,872)	(1,565)
其他應付款項、應計負債及撥備		(604,762)	(532,730)
合約負債		(677,003)	(1,444,888)
租賃負債		(8,429)	(9,078)
應付稅項		(840,503)	(506,345)
銀行貸款		(227,718)	(234,423)
同系附屬公司貸款		(437,920)	(446,520)
流動負債合計		(2,798,207)	(3,175,549)
流動資產淨值		6,652,589	5,479,323
總資產減流動負債		11,891,471	8,677,129

簡明綜合資產負債表（續）

2020年6月30日

	2020年 6月30日 千港元	2019年 12月31日 千港元
非流動負債		
銀行貸款	(1,895,224)	(1,495,842)
同系附屬公司貸款	(1,926,848)	(982,344)
租賃負債	(6,497)	(10,415)
遞延稅項負債	(1,548,280)	(1,318,518)
其他應付款	(13,223)	-
非流動負債合計	(5,390,072)	(3,807,119)
負債總值	(8,188,279)	(6,982,668)
資產淨值	6,501,399	4,870,010
權益		
歸屬於本公司持有者權益		
股本	171,154	171,154
儲備	6,222,096	4,592,695
	6,393,250	4,763,849
非控股權益	108,149	106,161
權益合計	6,501,399	4,870,010

附註：

(1) 公司資料

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

於本期，本集團從事房地產發展及投資業務。

(2) 編製基準

本截至 2020 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 2019 年 12 月 31 日止年度全年財務報表一併閱讀。

除於截至 2020 年 12 月 31 日止財務年度生效的新準則及經修訂準則外，本集團所採用的會計政策與該等截至 2019 年 12 月 31 日止年度全年財務報表所採用者一致，並已於該等全年財務報表中描述。

本集團採納的新修訂準則

本集團已採納以下新修訂準則，該等準則自 2020 年 1 月 1 日起始的財務年度實施及與其業務有關。

香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號（修訂本）	<i>重大的定義</i>
香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號及香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	<i>利率基準改革</i>
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	<i>業務的定義</i>
2018 年財務報告概念框架	<i>經修訂財務報告概念框架</i>

本集團已評估採納該等新修訂準則的影響，該等新修訂準則對本集團的業績並無任何重大影響。

(2) 編製基準 (續)

提早採納經修訂香港財務報告準則第 16 號 2019 冠狀病毒病疫情相關的租金減免 (「經修訂香港財務報告準則第 16 號」)

由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則第 16 號自 2020 年 6 月 1 日起始的財務年度生效。

本集團已選擇於截至 2020 年 12 月 31 日止年度提早採納經修訂香港財務報告準則第 16 號，因該新修訂準則容許承租人（而非出租人）可選擇評估因 2019 冠狀病毒病疫情相關的租金減免紓緩措施是否屬租賃變更。承租人可選擇將租金減免不當作租賃變更處理。

(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。

於編制本簡明綜合中期財務報表時，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。於編制本簡明綜合中期財務報表時，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 2019 年 12 月 31 日止年度綜合財務報表所採用者相同。

(4) 經營分部資料

從管理角度考慮，本集團基於其產品及活動規劃業務單元，並劃分為兩個匯報分部如下：

- (a) 物業發展及投資分部包括物業發展、物業投資及物業管理；及
- (b) 其他分部包含企業及其他收入及費用項目。

管理層獨立監控本集團各經營分部之業績，作為資源分配及評核表現之決策基礎。分部表現評估基於分部溢利/(虧損)，即經調整除稅前溢利/(虧損)。除財務收入及融資成本於計量中予以剔除外，經調整除稅前溢利/(虧損)與本集團除稅前溢利/(虧損)計量一致。

(4) 經營分部資料 (續)

分部資產剔除遞延稅項資產，因該等資產按整個集團管理。

分部負債剔除遞延稅項負債，因該等負債按整個集團管理。

於本期及上年同期並無錄得各分部間的交易。

截至6月30日止六個月	物業發展及投資		其他		合計	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
分部收入：						
銷售予外界客戶	1,898,483	464,151	-	-	1,898,483	464,151
分部業績	2,651,054	57,921	(21,594)	(2,259)	2,629,460	55,662
調節：						
財務收入					11,606	4,704
融資成本					(21,960)	(40,517)
除稅前溢利					2,619,106	19,849

於	物業發展及投資		其他		合計	
	2020年 6月30日 千港元	2019年 12月31日 千港元	2020年 6月30日 千港元	2019年 12月31日 千港元	2020年 6月30日 千港元	2019年 12月31日 千港元
分部資產	14,410,838	11,563,487	78,609	96,240	14,489,447	11,659,727
調節：						
未分配資產					200,231	192,951
資產總計					14,689,678	11,852,678
分部負債	(6,629,132)	(5,624,333)	(10,867)	(39,817)	(6,639,999)	(5,664,150)
調節：						
未分配負債					(1,548,280)	(1,318,518)
負債總計					(8,188,279)	(6,982,668)

(5) 收入及其他(虧損)/收益淨額

收入及其他(虧損)/收益淨額分析如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年	2019 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	1,890,703	460,530
來自其他來源：		
- 租金收入	7,780	3,621
	1,898,483	464,151
其他(虧損)/收益淨額		
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,612)	12,168
其他	343	1,153
	(1,269)	13,321

(6) 財務收入/(融資成本)

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年	2019 年
	千港元	千港元
財務收入		
- 銀行利息收入	11,606	4,704
	2020 年	2019 年
	千港元	千港元
融資成本		
- 銀行貸款利息支出	47,678	64,637
- 同系附屬公司貸款利息支出	33,745	757
- 其他	451	322
融資成本合計	81,874	65,716
減：於物業發展項目資本化金額	(59,914)	(25,199)
本期融資成本列支合計	21,960	40,517

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，借入並用於物業發展的款項的適用資本化年利率介乎 4.35%至 4.9%之間（2019 年：介乎 4.35%至 5.46%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	
	2020 年 千港元	2019 年 千港元
物業銷售成本	1,021,006	342,541
折舊	11,537	9,793
匯兌虧損/(收益)淨額	1,612	(12,168)
佣金支出	38,475	-
僱員成本		
- 薪酬及薪金	50,636	42,557
- 公積金供款	3,477	5,644
- 已沒收供款	(23)	-
	54,090	48,201
減：於物業發展項目資本化金額	(16,040)	(14,925)
本期僱員成本列支合計	38,050	33,276

(8) 所得稅項支出

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 2019 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	
	2020 年 千港元	2019 年 千港元
本期所得稅		
- 中國稅項	175,481	52,045
少計提中國大陸企業所得稅	-	906
中國大陸土地增值稅	456,400	119,287
遞延所得稅	246,345	(124,996)
	878,226	47,242

(9) 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)根據歸屬於本公司普通股權持有者之本期盈利/(虧損)及本期已發行股數 1,711,536,850 股（截至 2019 年 6 月 30 日止六個月：1,711,536,850 股）計算得出。

截至 2020 年及 2019 年 6 月 30 日止六個月，本集團並無潛在具攤薄效應之已發行股份。

(10) 中期股息

董事會決議不宣派截至 2020 年 6 月 30 日止六個月之中期股息（截至 2019 年 6 月 30 日止六個月：無）。

(11) 應付賬項

應付賬項不帶利息。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：

	2020 年 6 月 30 日 千港元	2019 年 12 月 31 日 千港元
未到期	-	62
一至三個月	112	-
超過三個月	1,760	1,503
	1,872	1,565

(12) 擔保

於 2020 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 2020 年 6 月 30 日，本集團提供有關該等擔保的金額為 656,145,000 港元（2019 年 12 月 31 日：653,856,000 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。本集團目前主要在深圳市持有粵海城項目及若干投資物業，在廣州市番禺區持有如英居項目、在越秀區持有拾桂府項目及在荔灣區持有寶華軒項目，在江門市蓬江區持有陳垣路項目，並於 2020 年 5 月 29 日透過公開掛牌競買程序成功競得位於珠海市金灣區的國有建設用地的土地使用權（「**珠海金灣項目**」）。

中國國家統計局的資料，2020 年上半年國內生產總值初步統計數據，與上年同期比較，總體下降約 1.6%，但第二季度的國內生產總值增長實現由負轉正，較上年第二季度增長 3.2%，較第一季度增長 11.5%；國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約 2.4%。根據 2020 年 6 月份 70 個大中城市新建商品住宅價格指數，與 2019 年 6 月份比較，廣州市新建住宅價格指數增幅約 0.5%，深圳市新建住宅價格指數增幅約 5.3%。2020 年上半年，地處粵港澳大灣區（「**大灣區**」）的江門市和珠海市相繼放寬了落戶限制，有望吸引更多人口流入，鼓勵常住人口市民化，刺激置業需求增長，為當地房地產行業發展帶來更多增長潛力。

今年上半年，2019 冠狀病毒病疫情（「**該疫情**」）爆發，衝擊全球經濟活動。隨著中國國內該疫情逐步得到控制和經濟社會秩序有序恢復，中國經濟實現了先降後升、穩步復蘇，為全球經濟的復蘇增添了動力。面對錯綜複雜的內外部環境及該疫情影響，本公司管理層堅持穩中求進工作總基調，密切關注該疫情及市況，及時制訂應對方案，按照「保質、保量、保工期」的要求紮實推進粵海城等項目建設任務，搭建線上銷售系統平台，加大行銷力度，減輕該疫情影響。對標房地產行業標杆著力提升能力建設，深入分析市場的成交現狀和預期選擇主流的城市及片區佈局，基於市場的主流需求，挖掘和圍繞主力客戶核心訴求，優化產品結構；積極協同內外資源，挖掘大灣區和「一核一帶一區」（推動珠三角核心區優化發展；把粵東和粵西與珠三角城市串珠成鏈形成沿海經濟帶；把粵北山區建設成為生態發展區）核心城市發展機遇。利用好香港、內地兩個資本市場，做好資金短期、中期和長期謀劃，保障本集團業務良性發展。

業績

於本回顧期內，本集團綜合收入約 18.98 億港元（2019 年 6 月 30 日止六個月：4.64 億港元），較上年同期增加約 309.0%。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。於本回顧期內，本集團錄得歸屬於本公司持有者溢利約 17.37 億港元（2019 年 6 月 30 日止六個月：虧損約 3,389 萬港元）。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溢利約 3.16 億港元。

管理層之討論及分析（續）

影響前述本集團截至 2020 年 6 月 30 日止六個月預期業績的主要因素包括：

- (a) 粵海城項目西北部土地興建的物業已於 2020 年 6 月完成竣工備案並開始交付物業予買家，由於粵海城項目西北部土地興建的物業利潤率較高，導致收入及溢利較 2019 年同期大幅增加；
- (b) 粵海城項目南部土地興建的物業列為發展中投資物業，其主體工程相關的施工許可證已於 2020 年 1 月 15 日獲得。於 2020 年 6 月 30 日，該等發展中投資物業的公允值能可靠地計量，本集團首次採納公允值模型計量該等發展中投資物業，該等發展中投資物業的公允值變動將列入綜合損益表。計及相關遞延稅項支出後，本期投資物業對本集團的除稅後溢利貢獻約 14.21 億港元（2019 年 6 月 30 日止六個月：276.5 萬港元）；
- (c) 因收入及銷售活動增加，銷售及市場推廣費用較 2019 年同期增加約 4,574 萬港元；及
- (d) 本集團於 2019 年上半年錄得匯兌收益淨額約 1,217 萬港元，匯兌收益淨額增加的主要原因是本公司的一間附屬公司結算了若干應付本公司的人民幣貸款。於本回顧期內並無該項結算。

董事會決議不宣派截至 2020 年 6 月 30 日止六個月之中期股息（2019 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	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		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)	累計
粵海城西 北部土地	中國深圳市	商務公寓/ 商業	100%	114,654	18,623	17,582	17,582	15.3%
拾桂府	中國廣州市	住宅	100%	65,636	39,777	9,053	31,771	48.4%
寶華軒	中國廣州市	住宅	100%	3,884	3,684	123	3,681	94.8%
如英居	中國廣州市	住宅	80%	94,617	94,424	2,230	94,329	99.7%
如英居	中國廣州市	車位	80%	8,052	3,858	12	3,858	47.9%

於本回顧期內，本集團物業簽約及交付總樓面面積分別合共錄得約 1.6 萬平方米及 2.9 萬平方米。

發展中持有待售物業及投資物業

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
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	正在進行地下室結構 施工	2022 年下 半年
粵海城項目 南部土地	中國深 圳市	寫字樓/商場	100%	16,044	199,500	正在進行地下室結構 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	正在進行土方出土及 樁基礎施工	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	處於項目前期階段， 正在進行場地圍擋 及臨電施工	2024 年

*註：包括 (1) 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）

粵海城項目

本集團持有位於中國深圳市羅湖區粵海城項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。該項目臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺山公園，週邊 1.5 公里範圍內有多個市政公園，交通便利，景觀資源優越。

於本回顧期內，本集團密切關注該疫情及經濟、市場發展情況，在做好該疫情防控工作的同時，及時製訂項目銷售應對方案，緊抓項目建設工期。粵海城首期項目西北部土地物業已於 2020 年 6 月份完成竣工備案，粵海城項目於本回顧期首次交樓及確認收入；該項目第二期的北部土地和南部土地亦按計劃施工推進。

在項目招商方面，本集團持續與上海鑽石交易所（「上鑽所」）合作，配合項目推廣及活動開展，推動上鑽所等產業核心資源落地。於本回顧期內，啟動北部土地辦公樓宇大宗交易銷售工作，為項目正式銷售做好鋪墊。

於 2020 年 6 月 30 日，粵海城項目累計發展成本及直接費用約 48.77 億港元（2019 年 12 月 31 日：44.90 億港元），於本回顧期內增加淨額約 3.87 億港元。

拾桂府項目、寶華軒項目及如英居項目

本集團積極應對該疫情的影響，及時檢討並優化拾桂府項目銷售方案，加大營銷力度，截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，已交付客戶住宅單位總樓面面積約 9,053 平方米（2019 年 6 月 30 日止六個月：4,440 平方米），較上年同期增加約 103.9%。

粵海·得鄰商業物業（拾桂府項目商業物業的名稱）已進入運營階段。於本回顧期內，本集團採取積極措施應對該疫情對項目內商戶造成的衝擊，及時提供租金優惠政策予商戶。此外，我們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 2020 年 6 月 30 日，拾桂府項目商業裙樓的已簽訂租約的總樓面面積合共約 15,334 平方米，出租率約 83.5%。

本集團於往年分別收購了拾桂府項目、寶華軒項目及如英居項目的權益。由於已支付該等項目的收購代價分別參考了該等項目當時的市場價值（但以折讓價收購）釐定，該等物業的賬面值（及未來銷售成本）已包括其發展成本及收購交割日的公允值增值。

管理層之討論及分析（續）

陳垣路項目

於本回顧期內，陳垣路項目已取得建設工程規劃許可證及施工許可證，目前正在展開基坑支護施工、基礎工程樁施工及土方開挖。該項目將採取分期開發的模式，預計第一期開發物業於 2021 年或以前達到預售條件，於 2022 年下半年竣工備案。

重大收購 - 競得珠海市金灣區航空新城地塊的土地使用權

於 2020 年 5 月 29 日，本集團透過公開掛牌競買程序成功競得珠海市金灣區航空新城地塊的土地使用權，代價為人民幣 22.95 億元（相等於約 24.95 億港元）。該地塊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，預期所有物業作出售用途。

該地塊位於中國珠海市金灣區最核心的航空新城片區內，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。該項目對本集團未來的持續發展將產生積極的影響，也符合本集團及本公司股東的整體利益。

本集團一直積極考慮並研究在大灣區及中國內地一、二線城市發展新項目，本次收購目標地塊符合本集團核心業務及發展方向。本集團已成立一間全資附屬公司負責發展該項目，並將投入適當資源推進該地塊的開發建設。於本回顧期內，該項目已完成地質初勘及詳勘鑽孔、西側工地圍擋基礎、軟基處理方案及南側基坑支護圖紙，並已取得項目公司營業執照，完成土地出讓合同變更。預計於 2020 年下半年獲得施工許可證，於 2024 年竣工備案。

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		變化
		2020 年	2019 年	
歸屬於本公司持有者溢利/(虧損) (千港元)		1,736,811	(33,891)	不適用
股本回報率 (%)	1	31.13%	(0.75%)	不適用

	2020 年	2019 年	變化
	6 月 30 日	12 月 31 日	
資產淨值 (億港元)	65.01	48.70	+33.5%

註：

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

於 2020 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大幅增加主要因粵海城項目西北部土地興建的物業已於 2020 年 6 月完成竣工備案並開始交付物業予買家及錄得大額投資物業公允值收益，具體情況請參閱本管理層之討論及分析中的「業績」一節。

經營收益、費用及融資成本

於 2020 年上半年，本集團錄得銷售及市場推廣費用約 7,653 萬港元（2019 年 6 月 30 日止六個月：3,079 萬港元），較上年同期增加約 148.6%，銷售及市場推廣費用增加的主要原因是粵海城項目及拾桂府項目增加了銷售及市場推廣活動及銷售佣金等費用。本集團 2020 年上半年管理費用約 6,234 萬港元（2019 年 6 月 30 日止六個月：5,018 萬港元），較上年同期增加約 24.2%，主要原因是因工資及相關費用有所增加及因收入增加導致營業稅金及附加徵費較上年同期增加約 757 萬港元。

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 8,187 萬港元（2019 年 6 月 30 日止六個月：6,572 萬港元），融資成本其中約 5,991 萬港元已資本化及餘下約 2,196 萬港元列支損益表。

管理層之討論及分析（續）

資本性開支

於 2020 年上半年，本集團支付的資本性開支約 1.95 億港元（2019 年 6 月 30 日止六個月：6,510 萬港元），較上年同期增加約 200%，本期資本性開支主要用於興建粵海城項目投資物業。

財務資源及資金流動性

於 2020 年 6 月 30 日，歸屬於本公司持有者之權益約 63.93 億港元（2019 年 12 月 31 日：47.64 億港元），較 2019 年底增加約 34.2%。按 2020 年 6 月 30 日已發行股份的數目計算，本期末歸屬於本公司持有者之每股資產淨值約 3.74 港元（2019 年 12 月 31 日：每股 2.78 港元），較 2019 年底增加約 34.5%。

於 2020 年 6 月 30 日，本集團現金及現金等值項目合共約 23.94 億港元（2019 年 12 月 31 日：10.01 億港元），較上年底增加約 139.2%。現金及現金等值項目增加主要由於本回顧期內有較多物業銷售回款及新增帶息貸款。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 2020 年 6 月 30 日現金及銀行結存（包括抵押銀行存款、受限制銀行存款和現金及現金等值項目）資金分佈為人民幣約佔 97.4%、美元約佔 2.5%及港元約佔 0.1%。2020 年上半年經營業務現金流入淨額約 2.55 億港元（2019 年 6 月 30 日止六個月：2.06 億港元）。

由於本集團大部份在中國大陸的日常業務之交易貨幣以人民幣計價，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於本回顧期內，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。

於 2020 年 6 月 30 日，本集團向若干銀行及本公司一間同系附屬公司借入貸款合共約 44.88 億港元（2019 年 12 月 31 日：31.59 億港元），負債比率¹約 32.4%（2019 年 12 月 31 日：44.7%）。按有關貸款協議，帶息貸款其中約 6.66 億港元於一年內償還；約 6.68 億港元於一至兩年內償還；其餘約 31.54 億港元於二至五年內償還。於 2020 年 6 月 30 日，本集團帶息負債的加權平均有效年利率約為 4.66%（2019 年 12 月 31 日：4.83%）。於 2020 年 6 月 30 日，本集團未動用銀行及其他貸款授信額度合共約人民幣 20 億元（相等於約 21.9 億港元）。本集團會因應粵海城項目及其他未來的業務發展情況不時檢討資金需求，並考慮通過不同的融資方式及渠道獲得資金，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。

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 2020 年 6 月 30 日，本集團將若干物業資產約 45.29 億港元（2019 年 12 月 31 日：21.67 億港元）和廣東粵海房地產開發有限公司全部股本抵押以獲得若干銀行貸款；以及銀行存款約 4,207 萬港元（2019 年 12 月 31 日：4,290 萬港元）作為若干工程合同出具銀行保函的抵押品。

此外，於 2020 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 6.56 億港元（2019 年 12 月 31 日：6.54 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 2020 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

由於本集團在中國大陸從事房地產發展及投資業務，其主要業務風險及不確定因素源自中國大陸的房地產市場及樓價，因該等因素直接影響本集團未來的收益。中國大陸房地產市場受多項因素影響，其中包括經濟情況、物業供求情況、中國政府的財政及貨幣政策、稅務政策及對房地產的調控措施等因素。目前本集團持有的物業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。

由於物業項目發展期較長，因此本公司可能需要為該等項目部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及本集團的財務狀況。於 2020 年 6 月 30 日，本集團未償還帶息貸款合共約 44.88 億港元。

根據適用的會計準則，本集團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當期損益表，影響當期盈利。

由於物業發展行業的產品週期較長，本集團未來業績及現金流量的波動性將較高。為減輕收入及盈利的波動性，本集團持有的拾桂府項目商業物業及粵海城的發展中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。

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，同時獲得公司各層級及部門的支持，尤其針對重要的環境、社會及管治議題。各員工共同鼎力落實並執行相關內部政策，及時回應了利益相關方的期望。

為持續改善本集團在環境、社會及管治的政策，本集團主動與利益相關方進行溝通，從多個渠道了解員工、客戶、商業合作夥伴與供應商、股東及投資者、政府部門與監管機構等利益相關方對本集團的意見和建議，通過與各利益相關方積極溝通，結合管理層對自身發展的展望，並在獨立第三方專業顧問的協助下，以面對面方式溝通、電話訪談、問卷調查、實地走訪等多種形式，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 2020 年 5 月發佈了 2019 年環境、社會及管治報告。該報告概述了本集團於 2019 年在企業社會責任方面的努力和成果，內容涵蓋了企業管治、環境保護、關愛員工、質量管理、關懷社會及其他多個方面。為加強環境、社會及管治方面的工作，本集團現正檢討優化環境、社會及管治的管理架構，提升環境、社會及管治的質素。

人力資源

於 2020 年 6 月 30 日，本集團合共僱用 364 名（2019 年 12 月 31 日：269 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

一、宏觀經濟展望

本年初爆發的該疫情持續在全球蔓延，對全球經濟活動造成了不少的衝擊。國際貨幣基金組織在 6 月份預測，2020 年全球經濟將萎縮 4.9%，較 4 月預測值-3.0%更為悲觀。中國政府積極應對該疫情對社會經濟的影響，加大了宏觀政策調節和實施力度，在逐漸控制該疫情的同時，有序推動各類商業活動及市場復工復市。根據中國國家統計局公佈的 2020 年上半年經濟數據，第二季度國內生產總值增長由負轉正，較上年同季增長 3.2%，較第一季度增長 11.5%，國民經濟逐步復蘇。作為全球首個恢復增長的經濟體，中國經濟的回暖，有望讓許多飽受該疫情困擾的國家看到希望，也為全球經濟的復蘇增添動力。

二、中國房地產市場展望

於 2020 年上半年，中國政府繼續堅持「房住不炒」定位不變，房地產領域金融監管依然從嚴。國內各地方政府為應對該疫情帶來的影響，因城施策更加靈活，但仍堅守“限購”、“限貸”底線，以促進房地產市場平穩運行。在該疫情衝擊下，不同城市房地產市場均出現調整，但受城市基本面和房地產市場發展階段等因素影響，城市市場分化行情愈加明顯，部分核心城市群內部熱點城市需求回升動力較強。成交方面，改善型需求釋放加速，同時，在該疫情影響下，人們對居住空間提出更高要求，也在一定程度上推動中高端項目成交熱度上升。展望未來，伴隨該疫情影響逐步減弱，市場成交規模或將不斷回補，但在嚴格的政策基調下，價格整體漲幅可控。長期來看，改善型需求仍存較大釋放空間，未來不同城市優質中高端項目成交佔比或將提升。受該疫情影響，本集團所持項目的主要所處區域大灣區上半年住宅成交量較上年同期均呈現下滑趨勢，成交均價基本維持穩定，但自 3 月份以來，該疫情影響逐步減少，市場成交量降幅縮窄，部分城市已開始回升，預計下半年住宅市場將逐步回歸正軌。

管理層之討論及分析（續）

三、 本公司業務展望

在現有業務方面，本集團所持有的粵海城、拾桂府、陳垣路等項目以及新購入的珠海航空新城項目地塊均位於大灣區或一核一帶一區中心城市，將受益於大灣區或一核一帶一區的良好發展態勢。粵海城項目首期發展已於 2020 年第二季度如期竣工備案及開始交樓，並為本集團提供收入及盈利貢獻。第二期發展物業類型其中包括寫字樓及購物中心，將為該社區引入商業活動及消費群。

在可持續發展方面，本集團目前財務狀況良好，控股股東實力雄厚，擁有良好的項目資源及財務資源。作為廣東省最大規模的境外綜合性企業集團粵海控股集團有限公司的地產開發業務的唯一資本發展平台，本集團將把握市場時機，進一步積極爭取和發揮本公司控股股東資源優勢，發揮上市公司平台的作用和優勢，結合已積累的專業能力、行業經驗和資源優勢，合理佈局，積極而審慎地尋找業務發展機會，積極把握土地供應的窗口期擴大土地儲備。

在維護公司資本市場形象方面，本集團將關注向資本市場充分傳遞公司價值，建立長期、良好、互動的投資者關係。未來將持續通過業績說明會、投資者路演、項目調研等多種形式與市場充分溝通交流，同時秉持積極、誠懇的態度聆聽市場對本集團經營管理上的意見和建議，不斷優化經營管理水準，形成良性互動。

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

企業管治及其他資料

企業管治守則

於截至 2020 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。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱截至 2020 年 6 月 30 日止六個月之本集團未經審核中期財務資料及本公司之中期報告。此外，本公司之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已審閱上述未經審核中期財務資料。

購買、出售及贖回上市證券

於截至 2020 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
徐叶琴

香港，2020 年 8 月 24 日

於本公告日期，董事會由五名執行董事徐叶琴先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及張鈞先生；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。