



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: 0124



Interim Report
2020 中期報告



目 錄

頁次

2	公司資料
3	摘要
4	管理層之討論及分析
15	董事的證券權益及淡倉
16	主要股東權益
17	企業管治及其他資料
18	中期財務資料審閱報告
19	簡明綜合中期財務資料
19	簡明綜合損益表
20	簡明綜合全面損益表
21	簡明綜合資產負債表
23	簡明綜合權益變動表
24	簡明綜合現金流量表
25	簡明綜合中期財務資料附註

公司資料

(於2020年8月24日)

董事會

執行董事

徐叶琴(主席)
李永剛(董事總經理)
吳明場
朱光
張鈞(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

徐叶琴(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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

網址

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

主要往來銀行

招商銀行
上海浦東發展銀行
中國銀行

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
香港皇后大道東183號
合和中心54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：	0124
每手買賣單位：	2,000股
財務年度年結：	12月31日

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
歸屬於本公司所有者溢利/(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。本集團目前在中華人民共和國（「中國」）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」）。

根據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則由負轉正，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。利用好香港及內地兩個資本市場，做好資金短期、中期和長期謀劃，保障本集團業務良性發展。

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。

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。

本公司董事會(「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		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)	
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(「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)

業務回顧 (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，及時制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)

業務回顧 (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。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：

- 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)

財務回顧 (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，本集團帶息貸款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(詳情請參閱本中期財務資料附註16)。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，影響當期業績。

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，同時獲得本公司各層級員工及部門的支持，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)

展望 (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金灣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。

董事的證券權益及淡倉

於2020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：

(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)
Alan Howard SMITH	個人	317,273	好倉	0.019%
李君豪	法團	1,000,000	好倉	0.058%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2020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)
徐叶琴	個人	301,200	好倉	0.005%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2020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2020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2020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：

1. 所持權益概約百分比，乃按於2020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持有。

除上述所披露者外，於2020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。

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2020年6月30日止六個月內均遵照《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2019年年報至本報告刊發日期期間，須予披露之董事資料變動如下：

- 李永剛先生於2020年7月30日起獲委任為廣東粵港投資開發有限公司（「廣東粵港投資」）的董事長。
- 張鈞先生於2020年7月30日起獲委任為廣東粵港投資的董事。
- Alan Howard SMITH先生自2020年7月27日起辭任會德豐有限公司（該公司的股份曾於香港聯交所上市，並於2020年7月27日撤銷上市地位）的獨立非執行董事。
- 方和先生分別自2020年5月29日及2020年6月9日起辭任順泰控股集團有限公司及藥明生物技術有限公司的獨立非執行董事。該兩間公司均在香港聯交所上市。

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
主席
徐叶琴

香港，2020年8月24日

中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致粵海置地控股有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第19至42頁的中期財務資料，此中期財務資料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(以下統稱「貴集團」)於2020年6月30日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面損益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以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」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協議的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年8月24日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合損益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	未經審核 6月30日止六個月	
		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	10	1,849,343	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)

第25至42頁的附註構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合全面損益表

截至2020年6月30日止六個月

	未經審核	
	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)

第25至42頁的附註構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合資產負債表

2020年6月30日

	附註	未經審核 2020年 6月30日 千港元	經審核 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	10	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	11	42,069	42,895
受限制銀行存款	11	152,873	298,712
現金及現金等值項目	11	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	12	(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	13	(227,718)	(234,423)
同系附屬公司貸款	18(c)	(437,920)	(446,520)
流動負債合計		(2,798,207)	(3,175,549)

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合資產負債表 (續)

2020年6月30日

	附註	未經審核 2020年 6月30日 千港元	經審核 2019年 12月31日 千港元
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
非流動負債			
銀行貸款	13	(1,895,224)	(1,495,842)
同系附屬公司貸款	18(c)	(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			
股本	14	171,154	171,154
儲備		6,222,096	4,592,695
非控股權益		6,393,250	4,763,849
		108,149	106,161
權益合計		6,501,399	4,870,010

第25至42頁的附註構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	未經審核											
	歸屬於本公司持有者										非控股 權益	權益 合計
	已發行 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	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2019年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	164,354	(32,182)	2,524,153	4,537,109	122,907	4,660,016	
本期(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(33,891)	(33,891)	6,498	(27,393)	
本期其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(30,369)	-	(30,369)	(931)	(31,300)	
本期全面(虧損)/收益合計	-	-	-	-	-	-	(30,369)	(33,891)	(64,260)	5,567	(58,693)	
於2019年6月30日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	164,354	(62,551)	2,490,262	4,472,849	128,474	4,601,323	
於2020年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	218,085	(146,505)	2,811,485	4,763,849	106,161	4,870,010	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,736,811	1,736,811	4,069	1,740,880	
本期其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(107,410)	-	(107,410)	(2,081)	(109,491)	
本期全面(虧損)/收益合計	-	-	-	-	-	-	(107,410)	1,736,811	1,629,401	1,988	1,631,389	
於2020年6月30日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	218,085	(253,915)	4,548,296	6,393,250	108,149	6,501,399	

* 該等儲備賬目於簡明綜合資產負債表內構成綜合儲備6,222,096,000港元。

第25至42頁的附註構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	未經審核 6月30日止六個月	
		2020年 千港元	2019年 千港元
經營業務所得之現金流量			
經營業務產生之淨現金	17	555,899	400,044
已收利息		11,714	4,542
已付利息		(62,126)	(60,084)
已付中國稅項		(250,323)	(138,069)
經營業務所得現金流入淨額		255,164	206,433
投資業務所得之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(4,340)	(1,195)
添置在建工程		(33,780)	–
出售物業、廠房及設備收入		–	1,880
添置投資物業		(157,203)	(63,907)
添置無形資產		(9,378)	–
投資業務現金流出淨額		(204,701)	(63,222)
融資活動所得之現金流量			
新增銀行貸款		437,547	57,790
償還銀行貸款		(7,732)	(376,790)
新增同系附屬公司貸款		972,048	115,580
應付非控股權益之減少		(22,092)	–
支付租賃款項		(4,388)	(2,475)
融資活動現金流入／(流出)淨額		1,375,383	(205,895)
現金及現金等值項目之淨增加／(減少)			
期初現金及現金等值項目		1,425,846	(62,684)
外幣匯率變動影響淨額		1,001,458	835,579
		(33,524)	(11)
期末現金及現金等值項目		2,393,780	772,884
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存		2,331,013	682,930
在存款時於三個月內到期之定期存款		62,767	89,954
列於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值項目		2,393,780	772,884

第25至42頁的附註構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註

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，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」)編製的截至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。

(i) 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)	重大的定義
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)	利率基準改革
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

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。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

2 編製基準 (續)

- (ii) 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的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。

- (iii) 未生效且本集團未提早採納的新準則及經修訂準則

本集團未提早採納以下於本期已頒佈但未生效的新準則及經修訂準則：

		自會計期開始或 以後生效
經修訂香港會計準則第1號	負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
經修訂香港財務報告準則第3號	參考概念框架	2022年1月1日
經修訂香港會計準則第37號	履行合約的成本	2022年1月1日
經修訂香港會計準則第16號	預期用途前的收入	2022年1月1日
2018年至2020年週期年度改進	香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營或合營企業之 間出售或分配資產	待訂

本集團將採納該等新準則及經修訂準則及本集團正在評估對財務報表的影響。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

3 重大會計估算

編製中期財務資料需要管理層對影響採用會計政策及資產與負債、收入與費用匯報金額作出判斷、估算及假設。實際結果可能與該等估算有差異。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層已考慮全球2019冠狀病毒病疫情大流行的現存及潛在影響。本集團已基於其對目前環境及情況的假設及估算用於編制本簡明綜合中期財務資料。考慮到空前宏觀條件，實際結果與該等估算可能有明顯差異。管理層會對2019冠狀病毒病疫情的持續發展於全球金融市場及經濟所產生的波動及不確定性保持警覺，並會採取必要措施去處理其產生之影響。

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。

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。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

4 經營分部資料 (續)

	截至2020年6月30日止六個月		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部收入：			
銷售予外界客戶	1,898,483	–	1,898,483
分部業績	2,651,054	(21,594)	2,629,460
調節：			
財務收入			11,606
融資成本			(21,960)
除稅前溢利			2,619,106

	截至2019年6月30日止六個月		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部收入：			
銷售予外界客戶	464,151	–	464,151
分部業績	57,921	(2,259)	55,662
調節：			
財務收入			4,704
融資成本			(40,517)
除稅前溢利			19,849

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

4 經營分部資料 (續)

	於2020年6月30日		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部資產	14,410,838	78,609	14,489,447
調節： 未分配資產			200,231
資產總計			14,689,678
分部負債	(6,629,132)	(10,867)	(6,639,999)
調節： 未分配負債			(1,548,280)
負債總計			(8,188,279)

	於2019年12月31日		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部資產	11,563,487	96,240	11,659,727
調節： 未分配資產			192,951
資產總計			11,852,678
分部負債	(5,624,333)	(39,817)	(5,664,150)
調節： 未分配負債			(1,318,518)
負債總計			(6,982,668)

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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 千港元	2019年 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

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

6 財務收入／(融資成本)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元
財務收入		
— 銀行利息收入	11,606	4,704
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4.90%之間(2019年：介乎4.35%至5.46%之間)。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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)
佣金費用	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。中國的企業所得稅率為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。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

8 所得稅支出 (續)

	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。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

10 投資物業

	已竣工 投資物業 公允值 千港元 (附註a)	發展中 投資物業 公允值 千港元 (附註a)	發展中 投資物業 成本 千港元	合計 千港元
2020年				
於2020年1月1日	481,762	1,456,771	1,002,840	2,941,373
添置	–	201,812	–	201,812
自按成本計量的發展中投資物業 轉撥至按公允值計量的發展中 投資物業(附註b)	–	969,060	(969,060)	–
轉撥至在建工程	–	–	(33,780)	(33,780)
投資物業公允值(虧損)/收益	(41,489)	1,935,832	–	1,894,343
匯兌差異	(8,911)	(66,036)	–	(74,947)
於2020年6月30日	431,362	4,497,439	–	4,928,801
2019年				
於2019年1月1日	522,498	–	1,688,814	2,211,312
添置	–	–	64,542	64,542
投資物業公允值收益	3,687	–	–	3,687
匯兌差異	(2,120)	–	(7,720)	(9,840)
於2019年6月30日	524,065	–	1,745,636	2,269,701

於2020年6月30日，發展中投資物業之公允值3,964,666,000港元(2019年12月31日：已竣工投資物業之公允值363,255,000港元)已抵押予銀行為本集團附屬公司銀行借貸作抵押(附註13)。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

10 投資物業 (續)

附註：

- (a) 於2020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威格斯資產評估顧問有限公司(一位獨立專業合資格估值師)重估為4,928,801,000港元(2019年12月31日：已竣工投資物業及若干發展中投資物業之公允價值重估為1,938,533,000港元)。
- (b) 在發展計畫已大致完成後，粵海城項目南部土地於2020年1月從政府當局獲得相關建設許可證及於2020年第二季度大致完成若干主要建築合同，於2020年6月30日，本集團得出的結論為其公允價值969,060,000港元能可靠地計量，因此將該等物業自成本模型轉撥至公允價值模型。其相應的公允價值收益1,890,413,000港元已列入截至2020年6月30日止期間的綜合損益表。

11 抵押銀行存款、受限制銀行存款及現金及現金等值項目

	附註	2020年 6月30日 千港元	2019年 12月31日 千港元
現金及銀行存款		2,525,955	1,269,745
購買時到期日少於三個月到期之定期存款		62,767	73,320
		2,588,722	1,343,065
減：受限制銀行存款	(i)	(152,873)	(298,712)
抵押銀行存款	(ii)	(42,069)	(42,895)
現金及現金等值項目		2,393,780	1,001,458

附註：

- (i) 於2020年6月30日餘額約152,705,000港元(2019年12月31日：298,541,000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及安置迴遷戶存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。
- (ii) 於2020年6月30日的餘額為本集團就工程協議支付代價需由一家銀行開具不可撤銷保證函予一承包人的抵押存款，最高金額為42,069,000港元(2019年12月31日：42,895,000港元)。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

12 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應付賬項賬齡分析如下：

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

13 銀行貸款

	2020年 6月30日 千港元	2019年 12月31日 千港元
銀行貸款—已抵押	2,122,942	1,730,265
銀行貸款償還期限如下：		
不超過1年	227,718	234,423
超過1年但不超過2年	667,828	680,943
超過2年但不超過5年	1,227,396	814,899
	2,122,942	1,730,265
減：流動部分	(227,718)	(234,423)
非流動部分	1,895,224	1,495,842

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

13 銀行貸款 (續)

銀行貸款以下列已抵押資產作抵押：

	2020年 6月30日 千港元	2019年 12月31日 千港元
投資物業(附註10)	3,964,666	363,255
已竣工持有待售物業	325,125	1,803,363
發展中持有待售物業	238,900	—
抵押銀行存款(附註)	—	—
	4,528,691	2,166,618

附註：

根據相關的銀行貸款協議，為數815,626,000港元(2019年12月31日：837,225,000港元)的銀行貸款由抵押銀行存款賬戶作抵押。於2020年6月30日，該指定銀行賬戶並無現金及銀行存款(2019年12月31日：無)。

上述抵押銀行貸款2,122,942,000港元(2019年12月31日：1,730,265,000港元)中為數873,650,400港元(2019年12月31日：893,040,000港元)以一附屬公司股份作抵押。

抵押銀行貸款金額2,122,942,000港元(2019年12月31日：1,730,265,000港元)分期償還。該等抵押銀行貸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2020年6月30日，本集團銀行貸款的加權平均有效利率約為年息4.65%(2019年12月31日：5.00%)。

銀行貸款的帳面值與其公允值相若，並均以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

14 股本

	2020年 6月30日 千港元	2019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
已發行及繳足股本：		
1,711,536,850股普通股每股面值0.10港元	171,154	171,154

15 承擔

本集團於報告期末有以下資本性承擔：

	2020年 6月30日 千港元	2019年 12月31日 千港元
已訂約但未列賬：		
發展中物業支出	1,102,953	1,082,898
無形資產	—	31,593
	1,102,953	1,114,491

16 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)。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

17 簡明綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務產生之現金淨額調節表

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元
除稅前溢利	2,619,106	19,849
調整：		
攤銷	473	-
折舊	11,537	9,793
財務收入	(11,606)	(4,704)
融資成本	21,960	40,517
匯兌虧損／(收益)淨額	1,612	(12,260)
投資物業公允值收益	(1,894,343)	(3,687)
營運資金變動前之經營溢利	748,739	49,508
已竣工持有待售物業之(增加)／減少	(1,276,657)	342,540
發展中持有待售物業之減少／(增加)	2,049,819	(192,116)
受限制銀行存款之減少／(增加)	141,343	(109,422)
應付賬項之增加／(減少)	340	(2,371)
合約負債之(減少)／增加	(746,719)	377,550
其他營運資金變動	(360,966)	(65,645)
經營業務產生之淨現金	555,899	400,044

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

18 相關人士交易

- (a) 除於本簡明綜合中期財務資料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。

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 千港元	2019年 千港元
支付租賃支出予同系附屬公司	(i)	1,626	1,577
支付顧問費予同系附屬公司	(ii)	938	981
支付物業管理費予同系附屬公司	(iii)	3,685	5,966
支付利息支出予同系附屬公司	(iv)	33,745	757

附註：

- (i) 該租金根據本集團與同系附屬公司所訂立之協議條款支付。
- (ii) 該顧問費根據本集團與同系附屬公司所訂立之協議條款支付。
- (iii) 該物業管理費根據本集團與同系附屬公司所訂立之協議條款支付。
- (iv) 利息支出按年利率4.35% – 4.75%計算(2019年：年利率4.35%)。

- (b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元
短期僱傭福利	2,625	885
僱傭後福利	222	57
關鍵管理人員報酬合計	2,847	942

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

18 相關人士交易 (續)

(c) 與相關人士之未結算餘額：

	附註	2020年 6月30日 千港元	2019年 12月31日 千港元
應收同系附屬公司款項	(i)	1,232	1,036
欠中間控股公司款項	(i)	(23)	(3)
欠同系附屬公司款項	(i)	(3,746)	(2,299)
欠非控股權益款項	(i)	–	(22,326)
		(3,769)	(24,628)
欠同系附屬公司短期貸款	(ii)	(437,920)	(446,520)
欠同系附屬公司長期貸款	(ii)	(1,926,848)	(982,344)
		(2,368,537)	(1,453,492)

附註：

- (i) 相關人士欠款及欠相關人士款項均為無抵押、不計利息及按要求還款。
- (ii) 欠同系附屬公司短期貸款無抵押，按年利率4.35%計算利息及於一年內還款。
欠同系附屬公司長期貸款無抵押，按年利率4.75%計算利息及於四年內償還。

簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

19 財務風險管理及金融工具

19.1 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（包括外幣風險及公允值利率風險）、信貸風險及資金流動風險。

本簡明綜合中期財務資料無包括所有全年財務報表規定的財務風險管理資訊及披露。因此，應與於2019年12月31日本集團之全年財務報表一併閱讀。

自2019年12月31日止年度起，風險管理政策並無變更。

19.2 公允值估算

於2020年6月30日及2019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。

19.3 本集團的估值程序

管理層已評估現金及現金等值項目、抵押銀行存款、受限制銀行存款、包括在存款及其他應收款項中的金融資產、包括在應付賬項、其他應付款項、應計負債及撥備中的金融負債的公允值約相等於其賬面值，主要因該等工具有較短的屆滿期。

本集團財務部由財務經理領導，負責決定金融工具公允值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監及審核委員會匯報。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動及決定適用於估值的來源資料。估值由財務總監審閱及審批。因應中期及全年財務報告，估值過程及結果每年兩次在審核委員會上討論。



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