

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



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00124)

2021 年中期業績公告

摘要

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2021 年	2020 年	
收入 (千港元)	2,283,775	1,898,483	+20.3%
毛利 (千港元)	1,086,215	875,258	+24.1%
投資物業公允值收益 (千港元)	79,456	1,894,343	-95.8%
歸屬於本公司持有者溢利 (千港元)	333,355	1,736,811	-80.8%
每股基本盈利 (港仙)	19.48	101.48	-80.8%
	於 2021 年 6 月 30 日	於 2020 年 12 月 31 日	變動
流動比率	2.4 倍	2.3 倍	+4.3%
負債比率 ¹	132.9%	73.7%	+59.2 百分點
總資產值 (百萬港元)	31,995	20,863	+53.4%
每股資產淨值 ² (港元)	4.20	3.99	+5.3%
僱員人數	501	401	+24.9%
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 2021 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 2021 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2021 年 千港元	2020 年 千港元
收入	5	2,283,775	1,898,483
銷售成本		(1,197,560)	(1,023,225)
毛利		1,086,215	875,258
其他收益/(虧損)淨額	5	8,053	(1,269)
投資物業公允值收益		79,456	1,894,343
銷售及市場推廣費用		(199,575)	(76,531)
管理費用		(127,545)	(62,341)
經營溢利		846,604	2,629,460
財務收入	6	16,860	11,606
融資成本	6	(57,420)	(21,960)
融資成本淨額		(40,560)	(10,354)
除稅前溢利	7	806,044	2,619,106
所得稅支出	8	(486,237)	(878,226)
本期溢利		319,807	1,740,880
歸屬於：			
本公司持有者		333,355	1,736,811
非控股權益		(13,548)	4,069
		319,807	1,740,880
每股盈利			
基本及攤薄	9	19.48 港仙	101.48 港仙

簡明綜合全面損益表

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
本期溢利	319,807	1,740,880
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間重列於損益賬之 其他全面收益/(虧損)：		
境外業務貨幣轉換產生之匯兌差異	85,790	(109,491)
本期全面收益合計	405,597	1,631,389
本期全面收益歸屬於：		
本公司持有者	382,003	1,629,401
非控股權益	23,594	1,988
	405,597	1,631,389

簡明綜合資產負債表

於 2021 年 6 月 30 日

附註	2021 年 6 月 30 日 千港元	2020 年 12 月 31 日 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	37,322	40,726
在建工程	55,981	48,692
使用權資產	7,301	10,484
無形資產	22,968	23,319
投資物業	6,494,335	5,953,642
遞延稅項資產	489,584	393,045
非流動資產合計	7,107,491	6,469,908
流動資產		
已竣工持有待售物業	1,981,044	3,111,389
發展中持有待售物業	17,523,579	5,284,351
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項	638,071	3,198,422
可收回稅項	232,334	-
合約資產	102,165	54,645
受限制銀行存款	772,749	96,681
現金及現金等值項目	3,637,445	2,647,323
流動資產合計	24,887,387	14,392,811
總資產值	31,994,878	20,862,719
負債		
流動負債		
應付賬款及票據	11 (222,235)	(101,213)
其他應付款項、應計負債及撥備	(3,067,269)	(1,371,635)
合約負債	(3,512,422)	(2,106,881)
租賃負債	(4,821)	(6,542)
應付稅項	(1,806,889)	(1,468,852)
應付股息	(26,187)	-
銀行貸款	(1,255,983)	(735,152)
同系附屬公司貸款	(481,081)	(475,280)
流動負債合計	(10,376,887)	(6,265,555)
流動資產淨值	14,510,500	8,127,256
總資產減流動負債	21,617,991	14,597,164

簡明綜合資產負債表（續）

於 2021 年 6 月 30 日

	2021 年 6 月 30 日 千港元	2020 年 12 月 31 日 千港元
非流動負債		
銀行及其他貸款	(4,545,986)	(1,941,119)
同系附屬公司貸款	(5,613,335)	(4,610,216)
最終控股公司貸款	(2,093,536)	-
非控股權益貸款	(377,365)	-
租賃負債	(2,467)	(4,209)
遞延稅項負債	(890,277)	(1,071,175)
其他應付款	(15,307)	(15,134)
非流動負債合計	(13,538,273)	(7,641,853)
負債總值	(23,915,160)	(13,907,408)
資產淨值	8,079,718	6,955,311
權益		
歸屬於本公司持有者權益		
股本	171,154	171,154
儲備	7,019,125	6,664,629
	7,190,279	6,835,783
非控股權益	889,439	119,528
權益合計	8,079,718	6,955,311

附註：

(1) 一般資料

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

於本期，本集團從事房地產發展及投資業務。

(2) 編製基準

本截至 2021 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 2020 年 12 月 31 日止年度全年財務報表一併閱讀。

除於截至 2021 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 2020 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，該準則自 2021 年 1 月 1 日起始的財務年度實施。

香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 4 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 16 號（修訂本）
利率基準改革 – 第二階段（修訂本）

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

(3) 重大會計估算

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

於編製本簡明綜合中期財務資料時，董事於已考慮因環球 2019 冠狀病毒病疫情大流行引起的現時及潛在影響。於編製本簡明綜合中期財務資料時，本集團已基於其對已知悉的環境及情況作假設及估算。鑑於前所未有的宏觀情況，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 2020 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及物業投資；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	
	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元
分部收入:						
銷售予外界客戶	2,283,775	1,898,483	-	-	2,283,775	1,898,483
分部業績	867,138	2,651,054	(20,534)	(21,594)	846,604	2,629,460
調節:						
財務收入					16,860	11,606
融資成本					(57,420)	(21,960)
除稅前溢利					806,044	2,619,106

於	物業發展及投資		其他		合計	
	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
分部資產	31,415,437	20,417,322	89,857	52,352	31,505,294	20,469,674
調節:						
未分配資產					489,584	393,045
資產總計					31,994,878	20,862,719
分部負債	(22,015,722)	(12,797,805)	(1,009,161)	(38,428)	(23,024,883)	(12,836,233)
調節:						
未分配負債					(890,277)	(1,071,175)
負債總計					(23,915,160)	(13,907,408)

(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	
	2021 年 千港元	2020 年 千港元
收入		
來自客戶合約：		
- 按某一時點列賬物業銷售	2,273,904	1,890,703
來自其他來源：		
- 租金收入	9,871	7,780
	2,283,775	1,898,483
其他收益/(虧損)淨額		
匯兌收益/(虧損)淨額	4,486	(1,612)
沒收銷售訂金	1,308	-
其他	2,259	343
	8,053	(1,269)

(6) 財務收入/(融資成本)

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 千港元	2020 年 千港元
財務收入		
- 銀行利息收入	16,860	11,606
融資成本		
- 銀行貸款利息支出	94,055	47,678
- 其他貸款利息支出	225,340	33,745
- 其他	486	451
融資成本合計	319,881	81,874
減：於物業發展項目資本化金額	(262,461)	(59,914)
本期融資成本列支合計	57,420	21,960

截至 2021 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 1.99% 至 6.50% 之間（截至 2020 年 6 月 30 日止六個月：介乎 4.35% 至 4.90% 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	
	2021 年 千港元	2020 年 千港元
物業銷售成本	1,197,509	1,021,006
折舊	9,392	11,537
匯兌(收益)/虧損淨額	(4,486)	1,612
佣金支出	97,241	38,475
僱員成本		
- 薪酬及薪金	248,053	50,636
- 公積金供款	28,687	3,477
- 已沒收供款	-	(23)
	276,740	54,090
減：於物業發展項目資本化金額	(210,565)	(16,040)
本期僱員成本列支合計	66,175	38,050

(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 2020 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	
	2021 年 千港元	2020 年 千港元
本期所得稅		
- 中國稅項	238,311	175,481
中國大陸土地增值稅	532,318	456,400
遞延所得稅	(284,392)	246,345
	486,237	878,226

(9) 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利

每股基本盈利根據歸屬於本公司普通股權持有者之本期盈利及本期已發行股數 1,711,536,850 股（截至 2020 年 6 月 30 日止六個月：1,711,536,850 股）計算得出。

截至 2021 年及 2020 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 2021 年 6 月 30 日止六個月之中期股息（截至 2020 年 6 月 30 日止六個月：無）。

(11) 應付賬款及票據

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：

	2021 年 6 月 30 日 千港元	2020 年 12 月 31 日 千港元
未逾期	217,042	29,705
一至三個月	946	2,048
超過三個月	4,247	69,460
	222,235	101,213

(12) 擔保

於 2021 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 2021 年 6 月 30 日，本集團提供有關該等擔保的金額為 1,072,857,000 港元（2020 年 12 月 31 日：1,087,082,000 港元）。

管理層之討論及分析

於本回顧期內，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團目前主要在中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）深圳市持有深圳粵海城項目及若干投資物業，在廣州市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的資料，2021 年上半年國內生產總值初步統計數據，與上年同期比較，總體增長約 12.7%；國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約 12.6%。根據世聯 EVS 數據平台統計的 2021 年 6 月全國代表城市存量房房價變化情況，與 2020 年 6 月份比較，深圳市存量房均價同比增幅約 10.0%，廣州市存量房均價同比增幅約 12.3%，江門市存量房均價同比增幅約 3.2%，珠海市存量房均價同比增幅約 3.8%，佛山市存量房均價同比增幅約 3.2%，惠州市存量房均價同比增幅約 10.0%，而中山市存量房均價同比基本持平。

今年上半年，全球逐步進入後 2019 冠狀病毒病疫情（「疫情」）時代，在世界經濟復蘇不確定性加劇，不平衡問題突出的背景下，中國經濟持續穩定恢復。本公司管理層堅持穩中求進工作總基調，密切關注疫情恢復及市場情況，及時制訂應對方案，按照「保質、保量、保工期」的要求紮實推進本集團所持有各項目建設任務，搭建線上銷售系統平台，以多元形式加大行銷力度，減輕疫情影響。本集團對標房地產行業標杆，著力推進運營全流程標準化體系建設，深入分析挖掘市場的成交現狀和主流需求，圍繞主力客戶核心訴求優化產品結構，加強提升品牌建設及品牌影響力；積極協同內外資源，深耕粵港澳大灣區（「大灣區」）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。本集團目前財務狀況穩健，控股股東實力雄厚，擁有良好的項目資源及財務資源，經董事會建議，已於 2021 年 6 月 18 日舉行的股東週年大會上通過派發本集團業務轉型以來首次年度股息，以回饋本公司股東支持。

管理層之討論及分析（續）

業績

於本回顧期內，本集團綜合收入約 22.84 億港元（2020 年 6 月 30 日止六個月：18.98 億港元），較上年同期增加約 20.3%。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所有者溢利約 3.33 億港元（2020 年 6 月 30 日止六個月：17.37 億港元），較上年同期減少約 80.8%。於本回顧期內，未計入投資物業公允值收益淨額及相關遞延稅項支出前的歸屬於本公司所有者溢利約 2.73 億港元（2020 年 6 月 30 日止六個月：3.16 億港元）。

影響前述本集團截至 2021 年 6 月 30 日止六個月預期業績的主要因素包括：

- (a) 本集團於 2020 年上半年錄得投資物業公允值收益（扣除相關遞延稅項支出）共約 14.21 億港元，主要是深圳粵海城項目南部土地的發展中投資物業於 2020 年 6 月 30 日首次採納公允值模型計量，該等發展中投資物業的公允值變動已列入綜合損益表。計及相關遞延稅項支出後，本集團於本回顧期內錄得投資物業公允值收益共約 5,959 萬港元，較 2020 年同期大幅減少；
- (b) 本集團自 2020 年 6 月開始交付深圳粵海城項目西北部土地建築物的已售單位予買家。於本回顧期內，該等物業的銷售收入及溢利較 2020 年同期有所增加；及
- (c) 因本集團銷售活動增加及本集團業務擴充，銷售及市場推廣費用、管理費用及融資成本淨額較 2020 年同期分別增加約 1.23 億港元、6,520 萬港元及 3,021 萬港元。

於 2021 年 6 月 30 日，歸屬於本公司所有者之權益約 71.90 億港元（2020 年 12 月 31 日：68.36 億港元），較 2020 年底增加約 5.2%。按 2021 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 4.20 港元（2020 年 12 月 31 日：3.99 港元），較 2020 年底增加約 5.3%。

董事會決議不宣派截至 2021 年 6 月 30 日止六個月之中期股息（2020 年 6 月 30 日止六個月：無）。董事會於 2021 年 4 月 28 日宣佈，已批准採納經修訂的股息政策，現階段，本公司將採取漸進式的股息政策安排，切實回報本公司股東。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧

已竣工持有待售物業

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	項目 總樓面 面積約數 (平方米)	累計已 簽約總 樓面面積 (平方米)	已交付總樓面 面積約數		累計已交付 總樓面面積 佔可供出售 總樓面 面積比例
						本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)	
深圳粵海 城西北部 土地	中國 深圳市	商務公寓/ 商業	100%	114,654	81,839	19,874	42,033	36.7%
廣州拾桂 府	中國 廣州市	住宅	100%	65,636	64,821	9,971	64,167	97.8%
寶華軒	中國 廣州市	住宅	100%	3,884	3,884	200	3,884	100.0%
如英居	中國 廣州市	住宅	80%	94,617	94,617	193	94,617	100.0%
如英居	中國 廣州市	車位	80%	8,052	5,254	267	5,246	65.2%

管理層之討論及分析 (續)

發展中持有待售物業及發展中投資物業

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	總地盤面積 約數 (平方米)	總樓面面 積約數* (平方米)	項目進度	預計竣 工備案 日期
深圳粵海城 項目北部 土地	中國 深圳市	商業/寫字樓 /商場	100%	33,802	146,551	商業裙樓主體結構 及塔樓主體結構 已封頂，正在進 行裝修施工	2022年 下半年
深圳粵海城 項目南部 土地	中國 深圳市	寫字樓/商場	100%	16,044	199,500	正在進行塔樓主體 結構施工、商業裙 樓結構施工	2023年
陳垣路項目	中國 江門市	住宅/商業 服務	100%	59,705	164,216	首、二期物業主體 結構已封頂、其餘 物業正在進行主體 結構施工	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	首期物業正在進行 主體結構施工，非 首期物業正在進行 樁基礎施工	2024年
佛山拾桂府 項目	中國 佛山市	住宅/商業	100%	43,284	151,493	首期物業正在進行 主體結構施工，非 首期物業正在進行 樁基礎施工	2023年
中山粵海城 項目	中國 中山市	住宅	97.64%	98,811	247,028	首期物業正在進行 主體結構施工，非 首期物業正在進行 基礎底板施工、工 程樁施工	2023年
江門甘化項 目（江門3 至5號土 地）	中國 江門市	住宅/商業	51%	174,538	396,600	3號土地部分物業 主體結構已經封 頂，其餘正在進行 主體結構施工，4 號土地正在進行主 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	正在進行主體結構 施工、樁基礎施 工、土方施工	2023年

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

管理層之討論及分析（續）

已展開預售項目

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	計容總樓面 面積約數 (平方米)	已簽約總樓面 面積約數		累計已簽約 總樓面面積 佔可供出售 總樓面面積 比例	預售 日期
					本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)		
陳垣路項目	中國 江門市	住宅/商業 服務	100%	164,216	24,922	24,922	15.2%	2021 年 1 月
江門甘化項 目（江門 3 至 5 號土 地）	中國 江門市	住宅/商業	100%	396,600	15,055	15,055	3.8%	2021 年 5 月
珠海金灣項 目	中國 珠海市	住宅/商業	100%	166,692	110	110	0.1%	2021 年 6 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 8.5 萬平方米（「平方米」）及 3.1 萬平方米。

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 月竣工備案及開始交付物業予買家。第二期發展的建設工程已全面展開。於 2021 年 6 月 30 日，北部土地發展的寫字樓及商業裙樓主體結構已封頂，正在進行裝修施工，南部土地發展的寫字樓正在進行塔樓主體結構施工及商業裙樓地下室結構施工。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 42,937 平方米，佔可供出售總樓面面積約 37.4%。

於 2021 年 6 月 30 日，深圳粵海城項目累計發展成本及直接費用約 69.18 億港元（2020 年 12 月 31 日：61.74 億港元），於本回顧期內增加淨額約 7.44 億港元。

管理層之討論及分析 (續)

廣州拾桂府項目及如英居項目

廣州拾桂府項目於本回顧期內已交付客戶住宅單位總樓面面積約 9,971 平方米 (2020 年 6 月 30 日止六個月: 9,053 平方米)，較去年同期增加約 10.1%。如英居項目所有住宅已全部交付。

於 2021 年 6 月 30 日，廣州拾桂府項目商業物業出租率約 92.9%。

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 2021 年 6 月 30 日，該項目首、二期物業主體結構已封頂，其餘物業正在進行主體結構施工。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 2021 年 6 月 30 日，該項目首期物業正在進行主體結構施工，非首期物業正在進行樁基礎施工，預期項目整體於 2024 年竣工備案。首期發展物業已於 2021 年 6 月展開預售，項目推廣名為珠海粵海·拾桂府。

管理層之討論及分析（續）

佛山拾桂府項目

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

該項目採取分期開發的模式，於 2021 年 6 月 30 日，該項目首期物業正在進行主體結構施工，非首期物業正在進行基礎施工，預期於 2021 年第四季度展開預售，於 2023 年整體完成竣工備案。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 2021 年 6 月 30 日，該項目首期物業正在進行主體結構施工，非首期物業正在進行基礎底板施工、工程樁施工，預期於 2021 年第三季度展開預售，於 2023 年整體完成竣工備案。項目推廣名為中山粵海城。

管理層之討論及分析（續）

重大收購 - 江門粵海及惠陽粵海

於 2020 年 10 月 29 日，本集團自本公司的最終控股股東廣東粵海控股集團有限公司的附屬公司收購 (i) 江門粵海置地有限公司（「江門粵海」）51% 權益及其股東貸款，總代價約人民幣 9.54 億元（相等於約 10.86 億港元）；及 (ii) 惠陽粵海房產發展有限公司（「惠陽粵海」）100% 權益，代價約人民幣 2.74 億元（相等於約 3.16 億港元）。

江門粵海主要持有三幅位於中國廣東省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，愜享優質生活環境和優越河畔景致。該項目分三期開發，於 2021 年 6 月 30 日，3 號土地部分物業主體結構已經封頂，其餘正在進行主體結構施工，4 號土地其餘正在進行主體結構施工，預期整體將於 2026 年 12 月竣工備案。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。該項目位於中國廣東省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 2021 年 6 月 30 日，正在分別進行主體結構施工、樁基礎、土方施工，預期將於 2022 年 3 月展開預售，於 2023 年完成竣工備案。項目推廣名為惠州粵海·壹桂府。

本集團收購江門粵海及惠陽粵海的交易構成《上市規則》項下本公司的關連交易及主要交易，並已於本公司於 2020 年 12 月 15 日舉行的股東特別大會上獲本公司股東以投票表決方式通過。有關該等收購事項的詳情，請參閱本公司日期為 2020 年 11 月 25 日的通函。收購江門粵海的交易已於 2021 年 1 月 13 日交割。收購惠陽粵海的交易已於 2021 年 1 月 18 日交割。自上述交割日後，該等公司的資產、負債、業績及現金流量已納入本公司的綜合財務報表。

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
		2021 年	2020 年	
歸屬於本公司持有者溢利（千港元）		333,355	1,736,811	-80.8%
股本回報率（%）	1	4.8%	31.1%	-26.3 百分點

	2021 年		2020 年	變動
	6 月 30 日		12 月 31 日	
資產淨值（億港元）	80.80	69.55		+16.2%

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 2021 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減少，主要因深圳粵海城項目南部土地的發展中投資物業於 2020 年 6 月 30 日首次採納公允值模型計量，該等發展中投資物業的公允值變動列入綜合損益表而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 2021 年上半年，本集團錄得銷售及市場推廣費用約 2.00 億港元（2020 年 6 月 30 日止六個月：7,653 萬港元），較上年同期增加約 161.3%，銷售及市場推廣費用增加主要因深圳粵海城項目第一期發展及廣州拾桂府項目的相關營銷活動及銷售佣金增加，以及本期開始預售的三個新項目的相關推廣營銷活動費用增加所致。本集團於 2021 年上半年錄得管理費用約 1.28 億港元（2020 年 6 月 30 日止六個月：6,234 萬港元），較上年同期增加約 105.3%，管理費用增加主要因工資及相關費用有所增加、因業務拓展及收購活動導致專業費用增加及因收入增加產生營業稅金及附加徵費約 2,780 萬港元（2020 年 6 月 30 日止六個月：1,129 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 3.20 億港元（2020 年 6 月 30 日止六個月：8,187 萬港元），融資成本其中約 2.62 億港元已資本化及餘下約 5,742 萬港元列支損益表。

管理層之討論及分析 (續)

資本性開支

於 2021 年上半年，本集團支付的資本性開支約 3.67 億港元（2020 年 6 月 30 日止六個月：1.95 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 2021 年 6 月 30 日，本集團現金及現金等值項目約 36.37 億港元（2020 年 12 月 31 日：26.47 億港元），較去年底增加約 37.4%。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 2021 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 98.1%、美元約佔 0.4%及港元約佔 1.5%。2021 年上半年經營業務所得現金流出淨額約 41.29 億港元（2020 年 6 月 30 日止六個月：現金流入淨額 2.55 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 2021 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 143.67 億港元（2020 年 12 月 31 日：77.62 億港元），負債比率¹約 132.9%（2020 年 12 月 31 日：73.7%）。按有關貸款協議，帶息貸款其中約 17.37 億港元於一年內償還；約 27.75 億港元於一至兩年內償還；其餘約 98.55 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 2021 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 4.50%（2020 年 12 月 31 日：4.66%）。於 2021 年 6 月 30 日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣 23.85 億元（相等於約 28.66 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 2021 年 6 月 30 日，本集團將若干物業資產約 91.01 億港元（2020 年 12 月 31 日：57.48 億港元）和廣東粵海房地產開發有限公司及珠海粵海置地有限公司的 100% 股權抵押以獲得若干銀行貸款。

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）

此外，於 2021 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 10.73 億港元（2020 年 12 月 31 日：10.87 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 2021 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 2021 年 6 月 30 日，本集團未償還帶息貸款合共約 143.67 億港元（2020 年 12 月 31 日：77.62 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。

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。

管理層之討論及分析 (續)

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

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

本公司已編製並於 2021 年 5 月發佈了 2020 年環境、社會及管治報告。該報告概述了本集團於 2020 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，本集團已於本回顧期內檢討環境、社會及管治的管理架構。於 2021 年 4 月，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 2021 年 6 月 30 日，本集團聘用 501 名（2020 年 12 月 31 日：401 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

2021 年上半年，隨著全球疫情形勢好轉，世界經濟逐步復蘇，但呈現出顯著的分化和不均衡態勢。面對複雜多變的外部環境，中國政府持續加強鞏固拓展疫情防控成果，精準實施宏觀政策，促進經濟持續穩定恢復，整體呈現穩中加固、穩中向好的態勢。根據中國國家統計局公佈的 2021 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 12.7%，國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約 12.6%，其中，第二季度較上年同期增長 7.9%，較 2021 年第一季度增長 1.3%，為世界經濟復蘇提供強勁動力。

於 2021 年上半年，在“房住不炒”定位下，中國政府不斷完善房地產調控政策，相繼出台房地產貸款集中度規定（對 7 家中資大型銀行、17 家中型中資銀行、小型中資銀行和非縣域農合機構、縣域農合機構、村鎮銀行，共 5 檔機構分類分檔設置房地產貸款佔比上限、個人住房貸款佔比上限）和重點城市供地“兩集中”政策（即集中發佈出讓公告，且 2021 年發佈住宅用地出讓公告不能超過 3 次；及集中組織出讓活動），房地產市場過快上漲勢頭得到控制，商品房銷售增速有所回落；但房地產開發投資增長仍有韌性，一線城市及大灣區房價仍有不同程度地上漲，重點城市供地“兩集中”政策影響土地供應節奏，成交土地溢價率仍較高。展望下半年，房地產市場需求受調控政策影響，商品房銷售面積增速將繼續回落；房地產開發投資動力減弱，增速將小幅放緩；房價漲幅將趨於穩定；大灣區市場仍將向好，購房需求將帶動成交量穩步上漲。長期來看，中國經濟發展長期向好的基本面未變，房地產開發投資持續保持平穩態勢，將繼續推動中國內地房地產行業的平穩健康發展。

管理層之討論及分析（續）

本集團所持有的深圳粵海城、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。通過深圳粵海城、廣州拾桂府等項目的開發建設和管理，戰略性進入珠海、江門、惠州、佛山、中山等大灣區核心城市市場，本集團已與當地政府建立良好的合作關係，搭建專業開發團隊與項目開發運營模式，為多元化方式拿地積累經驗。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，本集團將結合已積累的專業能力、行業經驗，充分發揮省屬國企背景和股東資源優勢，著力推進招拍掛競拍、股東資源協同拓展、對外合作開發、舊改等多元化拿地拓展模式，繼續尋找大灣區優質項目發展機會，積極應對市場拿地競爭激烈的局面；通過加強標準化建設和管理，提效率、降成本，加強品牌塑造與提升，進一步增強產品品質和競爭力；結合市場實際制定靈活有效的行銷策略加速項目銷售去化，有效應對房地產市場調控政策；加快培育發展經營性物業，致力成為「大灣區具有影響力的房地產開發商」，實現本公司長遠穩健發展。

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

企業管治及其他資料

企業管治守則

於截至 2021 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 2021 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羅兵咸永道會計師事務所已根據香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱未經審核簡明綜合中期財務資料。

購買、出售及贖回上市證券

於截至 2021 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，2021 年 8 月 30 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。