

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)

2025 年中期業績公告

摘要

	截至 6 月 30 日止六個月		
	2025 年	2024 年	變動
收入 (千港元)	5,751,820	2,803,824	+105.1%
毛利 (千港元)	2,062,754	115,920	+1,679.5%
投資物業公允值(虧損)/收益 (千港元)	(131,749)	193	不適用
歸屬於本公司持有者溢利/(虧損) (千港元)	282,053	(217,031)	不適用
每股基本溢利/(虧損) (港仙)	16.48	(12.68)	不適用
	於 2025 年 6 月 30 日	於 2024 年 12 月 31 日	變動
流動比率	1.5 倍	1.5 倍	-
負債比率 ¹	344.5%	402.9%	-58.4 百分點
總資產值 (百萬港元)	36,281	40,560	-10.5%
每股資產淨值 ² (港元)	2.28	2.08	+9.6%
僱員人數	307	376	-18.4%
註：			
1. 負債比率 = (帶息貸款 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目 - 質押存款) ÷ 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 2025 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：

綜合損益表

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月 – 未經審核

	附註	2025 年 千港元	2024 年 千港元
收入	5	5,751,820	2,803,824
銷售成本		(3,689,066)	(2,687,904)
毛利		2,062,754	115,920
其他(虧損)/收益淨額	5	(764,768)	13,366
投資物業公允值(虧損)/收益		(131,749)	193
銷售及市場推廣費用		(107,620)	(127,491)
管理費用		(71,257)	(106,404)
經營溢利/(虧損)		987,360	(104,416)
財務收入	6	13,044	21,387
融資成本	6	(210,303)	(199,178)
融資成本淨額		(197,259)	(177,791)
除稅前溢利/(虧損)	7	790,101	(282,207)
所得稅支出	8	(528,630)	66,464
本期溢利/(虧損)		261,471	(215,743)
歸屬於：			
本公司持有者		282,053	(217,031)
非控股權益		(20,582)	1,288
		261,471	(215,743)
每股溢利/(虧損)			
基本及攤薄	9	16.48 港仙	(12.68)港仙

綜合全面收益表

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月 – 未經審核

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
本期溢利/(虧損)	261,471	(215,743)
其他全面收益		
於往後期間重列於損益賬之其他全面收益：		
內地業務貨幣轉換產生之匯兌差異	73,084	(49,717)
本期全面收益總額	334,555	(265,460)
歸屬於：		
本公司持有者	343,006	(256,913)
非控股權益	(8,451)	(8,547)
本期全面收益總額	334,555	(265,460)

綜合財務狀況表
於 2025 年 6 月 30 日

	附註	2025 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2024 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		71,733	76,517
使用權資產		9,923	3,034
無形資產		17,856	17,584
投資物業		8,875,857	8,871,756
指定為按公允值計入其他全面收益的 股本投資		41,209	41,209
其他應收款項		5,061	5,934
遞延稅項資產		357,554	355,939
非流動資產總額		9,379,193	9,371,973
流動資產			
已竣工持有待售物業		12,334,429	12,849,321
發展中持有待售物業		10,092,904	13,146,472
其他合約成本		42,848	73,556
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項		627,261	916,622
可收回稅項		629,511	790,521
受限制銀行存款		345,220	2,086,729
現金及現金等值項目		2,829,238	1,324,980
流動資產總額		26,901,411	31,188,201
總資產值		36,280,604	40,560,174
負債			
流動負債			
應付賬款及其他款項及應計負債	11	(3,888,602)	(4,123,729)
合約負債		(6,621,976)	(9,385,824)
租賃負債		(7,422)	(2,539)
應付稅項		(818,632)	(826,432)
銀行及其他借款		(2,384,811)	(1,925,917)
相關人士貸款		(4,796,852)	(3,913,876)
流動負債總額		(18,518,295)	(20,178,317)

綜合財務狀況表（續）
於 2025 年 6 月 30 日

	2025 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2024 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
流動資產淨值	8,383,116	11,009,884
總資產減流動負債	17,762,309	20,381,857
非流動負債		
銀行及其他借款	(8,532,316)	(9,820,071)
相關人士貸款	(3,132,282)	(4,790,823)
租賃負債	(2,887)	(671)
遞延稅項負債	(1,425,175)	(1,408,310)
其他應付款項	(16,411)	(16,161)
非流動負債總額	(13,109,071)	(16,036,036)
負債總額	(31,627,366)	(36,214,353)
資產淨值	4,653,238	4,345,821
權益		
歸屬於本公司持有者權益		
股本	171,154	171,154
儲備	3,728,620	3,385,614
	3,899,774	3,556,768
非控股權益	753,464	789,053
權益總額	4,653,238	4,345,821

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 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，一間於中華人民共和國（「中國」）成立之公司。

於本期內，本集團從事物業發展及投資業務。

(2) 編製基準

本截至 2025 年 6 月 30 日止六個月的中期財務資料按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之適用披露規定及《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 2024 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表一併閱讀。

除於截至 2025 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 2024 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資料已採納以下由香港會計師公會頒佈的新修訂香港財務報告準則：

- 香港會計準則第 21 號「匯率變動的影響：缺乏可兌換性」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資料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。

(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 2024 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/(虧損)。除財務和利息收入及融資成本於該計量中予以剔除外，經調整除稅前溢利/(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。

以物業投資分部的資產所抵押的銀行及其他借款用作物業發展活動的融資，被管理層視為物業發展分部的分部負債。

於本期及上年同期並無錄得各分部間的交易。

(4) 分部資料（續）

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
--	-------------	-------------	-----------	-----------

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月

分部收入：

銷售予外部客戶	5,725,574	26,246	-	5,751,820
---------	-----------	--------	---	-----------

分部業績	1,122,277	(123,339)	(11,578)	987,360
------	-----------	-----------	----------	---------

調節：

財務收入				13,044
------	--	--	--	--------

融資成本				(210,303)
------	--	--	--	-----------

除稅前溢利				790,101
-------	--	--	--	---------

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
--	-------------	-------------	-----------	-----------

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月

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)
-------	--	--	--	-----------

(4) 分部資料 (續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於 2025 年 6 月 30 日				
分部資產	26,647,561	9,191,965	83,524	35,923,050
調節：				
未分配資產				357,554
總資產值				36,280,604
分部負債	(29,526,877)	(16,163)	(659,151)	(30,202,191)
調節：				
未分配負債				(1,425,175)
負債總額				(31,627,366)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於 2024 年 12 月 31 日				
分部資產	30,833,873	9,143,906	226,456	40,204,235
調節：				
未分配資產				355,939
總資產值				40,560,174
分部負債	(33,915,843)	(17,531)	(872,669)	(34,806,043)
調節：				
未分配負債				(1,408,310)
負債總額				(36,214,353)

(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	
	2025 年	2024 年
	千港元	千港元
收入		
來自客戶合約：		
- 按某一時點確認物業銷售	5,725,574	2,778,718
來自其他來源：		
- 租金收入	26,246	25,106
	5,751,820	2,803,824
其他(虧損)/收益淨額		
已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業撇減	(768,237)	-
匯兌(虧損)/收益淨額	(2,200)	68
沒收銷售訂金	1,042	1,387
承包商罰款收入	809	10,090
其他	3,818	1,821
	(764,768)	13,366

(6) 財務收入及融資成本

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年 千港元	2024 年 千港元
財務收入		
- 銀行利息收入	13,044	21,387
融資成本		
- 銀行借款利息支出	210,921	211,166
- 其他借款利息支出	136,105	282,853
- 其他	1,298	2,417
產生的融資成本合計	348,324	496,436
減：於物業發展項目資本化金額	(138,021)	(297,258)
融資成本列支合計	210,303	199,178

截至 2025 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 1.93%至 5.80%（截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：2.28%至 6.81%）之間。

(7) 除稅前溢利/(虧損)

本集團的除稅前溢利/(虧損)已扣除/(列入)下列項目：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年 千港元	2024 年 千港元
已售存貨的賬面值	3,677,868	2,659,026
折舊	11,425	14,717
僱員成本		
- 工資及薪金	36,133	72,817
- 設定供款計劃之供款	9,625	14,882
	45,758	87,699
減：於物業發展項目資本化金額	(11,554)	(12,336)
僱員成本列支合計	34,204	75,363

(8) 所得稅支出

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年 千港元	2024 年 千港元
本期稅項		
- 中國企業所得稅（附註 (a)）	367,667	(81,005)
- 中國土地增值稅（附註 (b)）	151,136	196
- 預扣稅	10,839	-
遞延稅項	(1,012)	14,345
	528,630	(66,464)

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 2024 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。中國企業所得稅已按本期預計應課稅溢利的 25%（截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：25%）作出撥備。
- (b) 中國土地增值稅（「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。

(9) 歸屬於本公司持有者之每股溢利/(虧損)

每股基本溢利/(虧損)根據歸屬於本公司持有者之本期溢利/(虧損)及本期已發行股數 1,711,536,850 股（截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：1,711,536,850 股）計算得出。

截至 2025 年及 2024 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) 股息

董事會並無建議就截至 2025 年 6 月 30 日止六個月宣派任何中期股息（截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：無）。

(11) 應付賬款及其他款項及應計負債

應付賬款不帶利息，而應付票據則帶利息。於報告期末，本集團應付賬款及票據按付款到期日之賬齡分析如下：

	2025 年 6 月 30 日 千港元	2024 年 12 月 31 日 千港元
3 個月內	59,972	44,976

(12) 擔保

於 2025 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 2025 年 6 月 30 日，本集團提供有關該等擔保的金額為 3,887,408,000 港元（2024 年 12 月 31 日：4,709,488,000 港元）。

關於本集團提供的擔保，在任何買方按揭付款違約和本集團負責償還未付的按揭付款時，本集團有權接管有關物業的法定所有權，並出售該等物業以收回本集團支付給銀行的任何款項。本集團的信貸風險因此大幅降低。然而，有關物業的可變現淨值受房地產市場波動的影響。本集團在每個報告期末日根據目前對未來現金流的估計對負債進行評估。於 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，本綜合財務報表並無就向銀行提供的擔保作出撥備。

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 2025 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 5.3%，比 2025 年一季度環比增長 1.1 個百分點。其中，一季度國內生產總值同比增長 5.4%，二季度同比增長 5.2%，國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約 5.3%。根據克而瑞統計的 2025 年上半年粵港澳大灣區（「**大灣區**」）商品住宅房價變化情況，與 2024 年上半年比較，珠海市、江門市和肇慶市商品住宅均價同比增幅分別約 10%、6%、3%，而惠州市、廣州市、東莞市、中山市、佛山市和深圳市商品住宅均價同比減幅分別約 29%、10%、7%、5%、3%、2%。

今年上半年，中國經濟既面臨全球貿易保護主義和單邊主義快速升溫、美聯儲降息時點、地緣政治衝突等諸多因素催生的不確定性、不穩定性，又面臨內需不足、國內結構調整陣痛仍在釋放的不利局面，中國政府加緊實施更加積極有為的宏觀政策，國民經濟頂住壓力、穩定增長，保持穩中有進、穩中向好的發展態勢，充分展示了中國經濟的抗壓能力和強大韌性。面對行業市場深度調整和經營壓力的雙重挑戰，本集團積極響應中央“推動房地產市場實現平穩、健康且高質量的發展”的工作要求，危中尋機，困中破局，切實穩住經營發展基本盤，為實現全年目標任務打下堅實基礎。本集團堅持“一手抓存量去化，一手抓精細管理”，在逆勢中展現經營韌性；深化落實“組織精健化、管理精細化、經營精益化”，規範企業治理結構，加強各業務板塊專業化能力建設；針對存貨結構精準施策，守正出奇創新營銷策略與銷售工具，銷售去化取得階段性成效；合理壓降運營成本，規範資產經營類物業運營工作指引，提升寫字樓等物業招租運營水平；嚴格按照“以銷定產、以產定支”原則，強化經營支出管控，控成本，增效益；落實“質量管理提升年”專項工作，強化工程管理，提升交付品質和客戶滿意度；堅持“量入為出、風險可控”的穩健經營理念，把握大灣區重要機遇期，強化精準投資，擇機獲取核心區域的優質資源，持續推動本公司實現高質量發展和品牌價值的提升。

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 57.52 億港元（2024 年 6 月 30 日止六個月：28.04 億港元），較上年同期增加約 105.1%。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 2.82 億港元（2024 年 6 月 30 日止六個月：虧損 2.17 億港元）。

影響本集團截至 2025 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廣州·粵海雲港城項目、惠州·粵海壹桂府項目及深圳·粵海城（北地塊）項目；其中廣州·粵海雲港城項目的毛利率較高，帶動物業銷售溢利較 2024 年同期有所增加；
- (b) 受最新房地產市場環境影響，基於本集團部份物業項目存在減值跡象，本集團於本回顧期內計提了存貨減值撥備約 7.68 億港元（2024 年 6 月 30 日止六個月：無）；及
- (c) 本集團於本回顧期內錄得投資物業公允值虧損（扣除相關遞延稅項支出）約 9,881 萬港元（2024 年 6 月 30 日止六個月：收益約 14 萬港元）。

中期股息

董事會議決不宣派截至 2025 年 6 月 30 日止六個月之中期股息（2024 年 6 月 30 日止六個月：無）。

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%	726,990	506,000	2028 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	竣工	住宅	100%	203,171	151,492	不適用
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	167,278	2025 年
中山市						
中山·粵海城	在售	住宅	97.64%	321,456	247,028	2026 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	竣工	住宅/商務公寓/ 商業	100%	140,163	92,094	不適用
惠州·惠陽麗江花園	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用

*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）

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	5,680	110,592	96.2%	5,311	110,222	95.9%
深圳・粵海城 （北地塊）	84,246	24,234	60,182	71.4%	24,234	60,182	71.4%
廣州市							
廣州・粵海雲港城	486,428	23,321	151,478	31.1%	44,102	59,434	12.2%
廣州・粵海拾桂府 （車位）	2,764	13	2,711	98.1%	-	2,697	97.6%
如英居（車位）	8,052	24	6,706	83.3%	24	6,706	83.3%
寶華軒（車位）	245	-	38	15.5%	-	38	15.5%
佛山市							
佛山・粵海拾桂府	146,382	8,260	106,545	72.8%	22,852	100,882	68.9%
佛山・粵海拾桂府 （車位）	9,914	1,425	6,525	65.8%	1,425	5,750	58.0%
佛山・粵海壹桂府	117,692	13,547	51,915	44.1%	不適用	不適用	不適用
珠海市							
珠海・粵海拾桂府	145,773	3,746	85,548	58.7%	9,197	81,882	56.2%
中山市							
中山・粵海城	236,728	9,448	114,413	48.3%	12,544	104,047	44.0%
江門市							
江門・粵海壹桂府	158,407	4,453	150,053	94.7%	11,699	145,009	91.5%
江門・粵海壹桂府 （車位）	37,574	462	11,166	29.7%	1,183	10,824	28.8%
江門・粵海城 （3號土地）	119,334	4,338	109,021	91.4%	6,643	105,426	88.3%
江門・粵海城 （3號土地） （車位）	29,895	585	11,220	37.5%	970	10,579	35.4%
江門・粵海城 （4號土地）	204,229	12,064	63,573	31.1%	13,803	59,211	29.0%
江門・粵海城 （4號土地） （車位）	40,403	1,793	1,793	4.4%	996	996	2.5%
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	8,632	33,420	37.4%	25,314	25,314	28.4%
惠州・惠陽麗江花園 （車位）	1,504	13	242	16.1%	13	242	16.1%

管理層之討論及分析（續）

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 122,000 平方米（「平方米」）（2024 年 6 月 30 日止六個月：152,000 平方米）及 180,000 平方米（2024 年 6 月 30 日止六個月：143,000 平方米）。

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。其中，深圳·粵海城項目北地塊商場已於 2022 年 12 月開業，截至 2025 年 6 月 30 日的出租率約為 96.0%；項目南地塊商場已於 2024 年 9 月開業，截至 2025 年 6 月 30 日的出租率約為 92.3%。

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，11 號土地全部物業已於 2024 年 11 月完成竣工備案，9 號土地全部物業已於 2025 年 2 月完成竣工備案，於 2025 年 6 月 30 日，該項目 4 號土地物業正在進行地下室及主體結構施工，預期項目整體將於 2028 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，2025 年上半年，公寓成交金額位列廣州市第一。該項目已於 2024 年 11 月正式進入交付階段。

管理層之討論及分析（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 2025 年 6 月 30 日，廣州·粵海拾桂府項目商業裙樓的出租率約為 87.2%。

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。該項目整體已於 2024 年 8 月完成竣工備案。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 2025 年 6 月 30 日，該項目全部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 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）

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 2025 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，預期項目整體將於 2025 年完成竣工備案。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 2025 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，預期項目整體將於 2026 年完成竣工備案。該項目已於 2021 年 9 月展開預售，2025 年一季度網簽銷售金額在中山市馬鞍島排名第一。該項目已於 2023 年 10 月正式進入交付階段。

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，具備打造區域標杆項目的條件。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）

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，恆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 2025 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。該項目整體已於 2025 年 4 月完成竣工備案。該項目已於 2022 年 7 月展開預售，2025 年一季度網簽銷售金額在惠州市澳頭板塊排名第一。該項目已於 2025 年 5 月正式進入交付階段。

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
		2025 年	2024 年	
歸屬於本公司持有者溢利/(虧損) (億港元)		2.82	(2.17)	不適用
股本回報率 (%)	1	7.6%	-4.4%	+12.0 百分點

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	變動
資產淨值 (億港元)	46.53	43.46	+7.1%

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 2025 年上半年，本集團錄得歸屬於本公司持有者溢利，主要因本集團於本回顧期內交付的物業主要是廣州·粵海雲港城項目、惠州·粵海壹桂府項目及深圳·粵海城（北地塊）項目；其中廣州·粵海雲港城項目的毛利率較高，帶動物業銷售溢利較 2024 年同期有所增加，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 2025 年上半年，本集團錄得銷售及市場推廣費用約 1.08 億港元（2024 年 6 月 30 日止六個月：1.27 億港元），較上年同期減少約 15.0%，銷售及市場推廣費用減少主要因人工成本、物業管理費及推廣費有所減少。本集團於 2025 年上半年錄得管理費用約 0.71 億港元（2024 年 6 月 30 日止六個月：1.06 億港元），較上年同期減少約 33.0%，管理費用減少主要因人工成本有所減少。

於本回顧期內，本集團借入貸款用於業務發展，並錄得融資成本約 3.48 億港元（2024 年 6 月 30 日止六個月：4.96 億港元），融資成本其中約 1.38 億港元已資本化及餘下約 2.10 億港元列支損益表。

待售物業及合約負債

於 2025 年 6 月 30 日，本集團持有已竣工待售物業約 123.34 億港元（2024 年 12 月 31 日：128.49 億港元）及發展中待售物業約 100.93 億港元（2024 年 12 月 31 日：131.47 億港元），合共約 224.27 億港元（2024 年 12 月 31 日：259.96 億港元），其中已簽約並收款但未交付物業的銷售金額約 66.22 億港元（2024 年 12 月 31 日：93.86 億港元）列為合約負債，相關物業交付時將確認為收入。

管理層之討論及分析（續）

資本性開支

於 2025 年上半年，本集團支付的資本性開支約 139 萬港元（2024 年 6 月 30 日止六個月：319 萬港元）。

財務資源及資金流動性

於 2025 年 6 月 30 日，歸屬於本公司持有者之權益約 39.00 億港元（2024 年 12 月 31 日：35.57 億港元），較 2024 年底增加約 9.6%。按 2025 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 2.28 港元（2024 年 12 月 31 日：2.08 港元），較 2024 年底增加約 9.6%。

本集團於 2025 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）約為 31.74 億港元（2024 年 12 月 31 日：34.12 億港元），較上年底減少約 7.0%，主要由於本回顧期內償還了較多銀行及關聯方借款；資金分佈為人民幣約佔 98.7%及港元約佔 1.3%。2025 年上半年經營業務所得現金流入淨額約 34.01 億港元（2024 年 6 月 30 日止六個月：12.92 億港元）。

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

於 2025 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 188.46 億港元（2024 年 12 月 31 日：204.51 億港元），其中關聯方帶息貸款合共約 79.29 億港元（2024 年 12 月 31 日：87.05 億港元），佔總帶息貸款約 42.1%（2024 年 12 月 31 日：42.6%）；負債比率¹約 344.5%（2024 年 12 月 31 日：402.9%）。按有關貸款協議，帶息貸款其中約 71.81 億港元於一年內償還；約 27.13 億港元於一至兩年內償還；約 50.18 億港元於二至五年內償還；其餘約 39.34 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 2025 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 3.15%（2024 年 12 月 31 日：3.92%）。於 2025 年 6 月 30 日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣 57.47 億元（相當於約 63.02 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。

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

管理層之討論及分析（續）

資產抵押及或然負債

於 2025 年 6 月 30 日，本集團將若干物業資產約 93.55 億港元（2024 年 12 月 31 日：112.18 億港元）抵押以獲得若干銀行貸款。

此外，於 2025 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 38.87 億港元（2024 年 12 月 31 日：47.09 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 2025 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 2025 年 6 月 30 日，本集團未償還帶息貸款合共約 188.46 億港元（2024 年 12 月 31 日：204.51 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·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。

管理層之討論及分析（續）

僱員及薪酬政策

於 2025 年 6 月 30 日，本集團聘用 307 名（2024 年 12 月 31 日：376 名）僱員。本集團的薪酬政策旨在確保薪酬具有市場競爭力，並與本集團所制定的發展目標及業績表現一致。員工整體薪酬包括固定薪金、酌情激勵、保險與福利等，薪酬標準根據員工資歷、經驗、工作職責、工作績效以及市場情況等因素而制定，酌情激勵按照獎勵與業績掛鈎的激勵政策執行。

在員工培訓方面，本集團鼓勵員工利用業餘時間進修增值，並根據公司業務發展及工作需要，有針對性地組織專業培訓，不斷提升員工綜合素質。

展望

2025 年上半年，中國政府堅持統籌國內經濟工作和國際經貿鬥爭，加緊實施更加積極有為的宏觀政策，著力穩就業、穩企業、穩市場、穩預期，國民經濟頂壓前行、穩定運行，主要指標好於預期，高質量發展紮實推進，經濟保持了穩中有進、穩中向好的發展態勢。房地產行業政策主基調延續寬鬆，中央對房地產市場作出“更大力度推動房地產市場止跌回穩”的工作部署，明確“穩定預期、激活需求、優化供給、化解風險”的政策發力方向，為市場釋放了政策進一步加力的積極信號。各地持續落實中央“因城施策調減限制性措施”的工作指示，重點圍繞激活需求、優化供給兩大方向，陸續推出優化限售限價、降低房貸利率和稅費、加大購房補貼、完善“好房子”建設標準等多項政策，推動市場企穩。

展望下半年，為更好發揮房地產市場對於著力擴大中國內需的潛力，預計中國政府仍將進一步優化現有政策，提升政策實施的系統性有效性，進一步穩定預期、激發活力，刺激成交量價穩步復蘇。“好城市+好房子”仍具備較強市場吸引力，核心一二線城市新房成交有望鞏固回穩態勢。長期來看，中國政府仍將進一步擴大國內需求、暢通經濟循環、激發動力活力，不斷鞏固經濟向好發展的基礎，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“好房子”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）

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；積極參與灣區“好房子”建設，更好滿足人民群眾高品質居住需求；審慎預判市場形勢，把握時機進行大灣區核心區域的優質項目拓展，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。

企業管治及其他資料

企業管治守則

於截至 2025 年 6 月 30 日止六個月內，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《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。

購買、出售及贖回上市證券

於截至 2025 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。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱截至 2025 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已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」審閱未經審核綜合中期財務資料。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告已於本公司之網站（www.gdland.com.hk）及香港交易及結算所有限公司之網站（www.hkexnews.hk）刊登。按《上市規則》要求載列所需資料的本公司截至 2025 年 6 月 30 日止六個月之中期報告將適時送呈本公司股東，並於上述網站登載。

承董事會命
粵海置地控股有限公司
主席
鍾育彬

香港，2025 年 8 月 25 日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事鍾育彬先生及王健先生；三名非執行董事溫引珩先生、王蘇榮女士及李文昌先生；及三名獨立非執行董事方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成。