



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

2025
INTERIM REPORT
中期報告



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	17
主要股東權益	18
企業管治及其他資料	19
審閱報告	23
未經審核中期財務報告	
綜合損益表	24
綜合全面收益表	25
綜合財務狀況表	26
綜合權益變動表	28
綜合現金流量表	29
未經審核中期財務報告附註	30

公司資料

(於2025年8月25日)

董事會

執行董事

鍾育彬 (主席)

王健 (董事總經理)

非執行董事

溫引珩

王蘇榮

李文昌

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

鍾育彬 (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

王蘇榮

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

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

網址：<http://www.gdland.com.hk>

股份過戶登記總處

Appleby Global Corporate Services

(Bermuda) Limited

Canon's Court

22 Victoria Street

PO Box HM 1179

Hamilton HM EX

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

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

財務年度年結：12月31日

摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2025年	2024年	
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	於2024年	變動
	6月30日	12月31日	
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：

- 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
- 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

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)

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	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%

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）。

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。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)

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)

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)

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，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。

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。

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），較去年底減少約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。

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。

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（詳情請參閱未經審核中期財務報告附註18）。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）。

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)

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。

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。

管理層之討論及分析 (續)

展望 (續)

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甦。「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。

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。

董事的證券權益及淡倉

於2025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：

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)
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2025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。

除上述所披露者外，於2025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2025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 (「粵海控股」) (附註2)	受控法團 權益	736,958,043	好倉	43.06%
粵海控股集團有限公司 (「香港粵海」) (附註3)	實益 持有人／ 受控法團 權益	736,958,043	好倉	43.06%

附註：

1. 所持權益概約百分比，乃按於2025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. 粵海控股於本公司之應佔權益乃透過其全資附屬公司香港粵海持有。
3. 香港粵海的權益包括通過其非全資附屬公司粵海投資有限公司（「粵海投資」）持有本公司1,775,200股股份的權益。

除上述所披露者外，於2025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2025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2025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：

(1) 溫引珩先生已辭任：

- (i) 粵海投資（其股份於香港聯交所上市）執行董事及董事總經理，自2025年3月25日起生效；
- (ii) 粵海投資附屬公司粵海水務控股有限公司及Teem Holdings Limited（天貿控股有限公司）董事，均自2025年4月3日起生效；及
- (iii) 粵海投資附屬公司廣東粵海投資財務管理有限公司董事，自2025年5月6日起生效。

(2) 方和先生已辭任：

- (i) 濠璟科技國際控股有限公司（已更名為迷策略）（其股份於香港聯交所上市）獨立非執行董事，自2025年4月1日起生效；及
- (ii) Vesync Co., Ltd（其股份已自香港聯交所除牌）獨立非執行董事，自2025年5月23日起生效。

(3) 為優化本集團員工於中國的退休保障，本公司的全資附屬公司廣東粵海置地集團有限公司於2025年7月18日分別與鍾育彬先生（「鍾先生」）及王健先生（「王先生」）簽訂僱傭合同，年薪為人民幣120,000元，而鍾先生及王先生分別與本公司簽訂的現有僱傭合同項下的年薪同時調整為人民幣750,000元。鍾先生及王先生的年薪總額維持不變。

企業管治及其他資料(續)

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。

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2024年2月29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（「2024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以下承諾：

- (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) 中國廣東省人民政府（「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2025年1月，粵海投資完成以實物分派（「實物分派」）其當時持有的1,261,799,537股本公司股份（相當於本公司已發行股本約73.72%）的方式向其股東支付特別股息。緊接實物分派完成後，粵海投資只持有本公司少量股份（相當於本公司已發行股本約0.1%），本公司不再為粵海投資的附屬公司。香港粵海成為本公司的直接股東，持有本公司約43.06% 股權。第一家銀行已同意上述股權變更不會構成2024年第一筆貸款融資的違約事件。

2024年第一筆貸款融資項下的貸款已於2025年2月27日全數償還。

於2025年2月24日，本公司接納第一家銀行發出的另一份貸款融資函件（「2025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2.5億港元為期360日的非承諾性循環定期貸款融資（「2025年第一筆貸款融資」）。

企業管治及其他資料(續)

根據《上市規則》第13.21條的披露(續)

(1) 第一家銀行的非承諾性循環定期貸款融資(續)

根據2025年第一份貸款融資函件，本公司向第一家銀行作出以下承諾：

- (i) 粵海控股應直接及／或間接實益擁有最少51%香港粵海的股權；
- (ii) 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；及
- (iii) 香港粵海應繼續為本公司的單一最大股東，並直接及／或間接持有本公司不少於42.95%的股權。

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2025年第一筆貸款融資，且根據2025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2025年6月30日，2025年第一筆貸款融資之未償還本金為2.38億港元。

(2) 第二家銀行的非承諾性循環貸款融資

於2024年2月29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（「2024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，本公司向第二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。

若未能遵守上述承諾，第二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。

如上文所述，緊接實物分派完成後，本公司不再為粵海投資的附屬公司。香港粵海成為本公司的直接股東，持有本公司約43.06%股權。第二家銀行已同意上述股權變更不會構成2024年第二筆貸款融資的違約事件。

2024年第二筆貸款融資項下的貸款已於2025年2月27日全數償還。

於2025年2月24日，本公司接納第二家銀行發出的另一份貸款融資函件（「2025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5億港元為期360日的非承諾性循環貸款融資（「2025年第二筆貸款融資」）。

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(續)

根據2025年第二份貸款融資函件，本公司向第二家銀行作出以下承諾：

- (i) 本公司將繼續為香港粵海的附屬公司；及
- (ii) 本公司將繼續為粵海控股的附屬公司。

若未能遵守上述承諾，第二家銀行可發通知予本公司，要求本公司立即全數償還2025年第二筆貸款融資項下的貸款。

於2025年6月30日，2025年第二筆貸款融資之未償還本金為4億港元。

承董事會命
主席
鍾育彬

香港，2025年8月25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24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2025年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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《香港審閱委聘準則》則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」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。由於審閱範圍遠少於根據《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2025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

2025年8月25日

綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月
(以港元列示)

未經審核截至6月30日 止六個月			
	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	10	(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

第30至第48頁的附註構成本中期財務報告的整體部分。

綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月
(以港元列示)

	未經審核截至6月30日 止六個月	
	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：		
中國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)

第30至第48頁的附註構成本中期財務報告的整體部分。

綜合財務狀況表

於2025年6月30日
(以港元列示)

	附註	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 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	10	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	11	12,334,429	12,849,321
發展中持有待售物業	11	10,092,904	13,146,472
其他合約成本	11	42,848	73,556
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項	12	627,261	916,622
可收回稅項		629,511	790,521
受限制銀行存款	13	345,220	2,086,729
現金及現金等值項目	13	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	14	(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	15	(2,384,811)	(1,925,917)
相關人士貸款	19(c)	(4,796,852)	(3,913,876)
流動負債總額		(18,518,295)	(20,178,317)
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

綜合財務狀況表 (續)

於2025年6月30日
(以港元列示)

	附註	未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
非流動負債			
銀行及其他借款	15	(8,532,316)	(9,820,071)
相關人士貸款	19(c)	(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	14	(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	16(a)	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

第30至第48頁的附註構成本中期財務報告的整體部分。

綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月
(以港元列示)

	未經審核歸屬於本公司持有者										非控股 權益	權益 總額
	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	公允值 儲備	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		
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
	未經審核歸屬於本公司持有者										非控股 權益	權益 總額
	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	公允值 儲備	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		
於2025年1月1日	171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	394,260	3,559	(558,138)	1,847,342	3,556,768	789,053	4,345,821
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	282,053	282,053	(20,582)	261,471
本期其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	60,953	-	60,953	12,131	73,084
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	60,953	282,053	343,006	(8,451)	334,555
與持有者（以持有者身份）的交易：												
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,138)	(27,138)
於2025年6月30日	171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	394,260	3,559	(497,185)	2,129,395	3,899,774	753,464	4,653,238

第30至第48頁的附註構成本中期財務報告的整體部分。

綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月
(以港元列示)

未經審核截至6月30日止六個月

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
經營活動現金流量			
經營業務產生之淨現金		2,466,019	2,517,846
已收利息		13,043	22,213
已付利息		(327,980)	(807,790)
已付中國稅項		(378,714)	(440,497)
經營活動現金流入淨額		1,772,368	1,291,772
投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備		(1,389)	(3,191)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	2
投資活動現金流出淨額		(1,389)	(3,189)
融資活動現金流量			
支取銀行及其他借款		735,514	1,809,900
支取相關人士貸款		—	3,611,060
解除與銀行借款相關的已抵押銀行存款		1,628,259	—
償還銀行及其他借款		(1,724,924)	(1,980,316)
償還相關人士貸款		(900,965)	(4,519,164)
已付非控股權益股息		(27,138)	—
租賃款項內之本金		(3,738)	(7,826)
融資活動現金流出淨額		(292,992)	(1,086,346)
現金及現金等值項目之淨增加		1,477,987	202,237
期初現金及現金等值項目		1,324,980	4,083,905
外幣匯率變動之影響淨額		26,271	(28,914)
期末現金及現金等值項目	13	2,829,238	4,257,228

第30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

(除另有說明外，以港元列示)

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2025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》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報告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。

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2024年12月31日止年度綜合財務報表所採用者相同。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

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。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

4 分部資料(續)

	截至2025年6月30日止六個月			合計
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	千港元
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
	截至2024年6月30日止六個月			合計
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	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)

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

4 分部資料(續)

	於2025年6月30日			
	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)
	於2024年12月31日			
	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)

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

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 千港元	2024年 千港元
收入		
來自客戶合約：		
—按某一時點確認的物業銷售	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。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

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(附註11(b))	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。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

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 投資物業

	已竣工 投資物業 公允值 千港元
於2025年1月1日	8,871,756
投資物業公允值虧損	(131,749)
匯兌差異	135,850
於2025年6月30日	8,875,857
於2024年1月1日	9,110,859
投資物業公允值收益	193
匯兌差異	(64,400)
於2024年6月30日	9,046,652

於2025年6月30日，已竣工投資物業之公允值8,509,193,000港元 (2024年12月31日：8,119,601,000港元) 已抵押予銀行為本集團附屬公司銀行借款作抵押 (附註15)。

於2025年6月30日，本集團的已竣工投資物業經廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司 (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)

(除另有說明外，以港元列示)

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的分析載列如下：

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
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
與物業銷售佣金有關的合約成本	42,848	73,556
	22,470,181	26,069,349

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為10,323,666,000港元（2024年12月31日：19,149,701,000港元）預計將於一年後收回。

於本報告期末，金額為792,793,000港元（2024年12月31日：1,187,747,000港元）的已竣工持有待售物業及金額為零（2024年12月31日：238,650,000港元）的發展中持有待售物業抵押予銀行，作為授予本集團附屬公司銀行借款的抵押品（附註15）。

- (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 2025年 千港元	2024年 千港元
已售已竣工持有待售物業的賬面值	3,677,868	2,659,026
已竣工持有待售物業撇減	576,023	—
發展中持有待售物業撇減	192,214	—
	4,446,105	2,659,026

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

12 預付款項、土地和其他按金及其他應收款項

	附註	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
應收賬款		6,034	2,693
應收相關人士款項	19(c)	12,777	15,294
其他應收款項 (附註(a))		66,098	52,609
以攤銷成本計量的金融資產		84,909	70,596
預付稅項		291,314	600,074
預付建築成本		2,129	1,543
其他預付款項及按金		6,717	5,904
其他流動資產 (附註(b))		242,192	238,505
		627,261	916,622

附註：

- (a) 於2025年6月30日，並無其他應收款項逾期 (2024年12月31日：無)。由於交易對方的財務狀況良好，因此所面臨的信貸風險較低。由於本報告期末的信貸風險沒有明顯增加，並考慮到前瞻性資訊，預期信貸虧損被認為對本集團不重要。
- (b) 本集團在以前年度根據城市改造項目的搬遷補償協議，將若干物業出售予第三方。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，本集團應收賬款的賬齡分析根據付款到期日計算，如下所示：

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
當前或逾期少於3個月	6,034	2,693

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

13 受限制銀行存款以及現金及現金等值項目

	附註	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
現金及銀行結餘		2,599,164	988,433
其他銀行存款		168	356
已抵押存款	(a)	—	1,619,850
物業預售資金	(b)	575,126	803,070
		3,174,458	3,411,709
減：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

附註：

- (a) 於2024年12月31日的結餘為存放於指定銀行賬戶與某筆銀行貸款相關的已抵押存款，總計4,319,600,000港元。該筆已抵押存款已於2025年1月1日解除。
- (b) 於2025年6月30日結餘約317,858,000港元（2024年12月31日：430,734,000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存放於指定銀行賬戶的資金，該等賬戶根據中國有關法規受監管。
- (c) 於本報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘（不包括受限制銀行結餘）為2,791,383,000港元（2024年12月31日：1,145,181,000港元）。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，但是，根據中國內地的《外匯管理條例》和《結匯、售匯及付匯管理條例》，本集團可以通過被授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

14 應付賬款及其他款項及應計負債

	附註	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
流動部分：			
應付賬款及票據		59,972	44,976
建築成本應計款項		2,339,899	2,221,485
應付相關人士利息	19(c)	310,754	267,398
其他應付款項和應計負債		289,011	279,253
應付相關人士款項	19(c)	14,607	16,282
應付一位非控股股東的減資	19(c)	418,583	441,312
以攤銷成本計量的金融負債		3,432,826	3,270,706
其他應付稅款及待轉撥至銷項稅額之金額		442,819	839,425
按金		12,957	13,598
		3,888,602	4,123,729
非流動部分：			
以攤銷成本計量的金融負債			
— 其他應付款項		16,411	16,161

應付賬款及票據，以及其他應付款項和應計負債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，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

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

15 銀行及其他借款

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
銀行及其他借款 – 已抵押	5,755,812	5,840,518
銀行及其他借款 – 無抵押	5,161,315	5,905,470
	10,917,127	11,745,988
銀行及其他借款償還期限如下：		
不超過1年	2,384,811	1,925,917
超過1年但不超過2年	293,240	1,264,905
超過2年但不超過5年	4,304,952	4,664,061
超過5年	3,934,124	3,891,105
	10,917,127	11,745,988
減：流動部分	(2,384,811)	(1,925,917)
非流動部分	8,532,316	9,820,071

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

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：

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
已抵押存款(附註13)	—	1,619,850
已竣工持有待售物業(附註11)	792,793	1,187,747
投資物業(附註10)	8,509,193	8,119,601
發展中持有待售物業(附註11)	—	238,650
物業、廠房及設備	53,369	52,556
	9,355,355	11,218,404

附註：

所有抵押銀行及其他借款均為分期償還，並按浮動利率計息，且合約利息每12個月重新定價。沒有已抵押銀行借款(2024年12月31日：無)以附屬公司的股權作抵押。

包括在無抵押銀行及其他借款的總額為3,970,789,000港元(2024年12月31日：4,319,600,000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%)。

16 股本及股息

(a) 股本

	2025年 6月30日 千港元	2024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

(b) 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)。

截至2025年6月30日止六個月，並無下一中期期間批准的上一財政年度末期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

17 資本性承擔

本集團於報告期末有以下資本性承擔：

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
已訂約但未列賬：		
物業開發支出	6,048,660	6,267,666
資本注入	10,856	10,691

18 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，本集團有權接管相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，相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。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

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：

	附註	截至6月30日 止六個月 2025年 千港元	2024年 千港元
向同系附屬公司支付租金支出	(i)	1,683	7,715
從一間同系附屬公司收取租金收入	(i)	262	2,605
向同系附屬公司支付物業管理服務費	(ii)	8,127	33,335
向同系附屬公司支付物業租賃服務費	(iii)	230	1,292
同系附屬公司支付利息支出	(iv)	76,796	242,939
向最終控股公司支付利息支出	(v)	67,384	55,597
向一間同系附屬公司支付資訊科技相關 服務費		630	518
向一間同系附屬公司支付顧問費		—	150
向同系附屬公司收取物業管理服務收入		5,603	39

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／支付。
- (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) 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。
- (iv) 利息支出按有效年利率2.80%至4.75%（截至2024年6月30日止六個月：2.80%至5.50%）計算。
- (v) 利息支出按有效年利率2.31%和3.63%（截至2024年6月30日止六個月：3.63%和4.75%）計算。

(b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

	截至6月30日 止六個月 2025年 千港元	2024年 千港元
短期僱員福利	1,422	1,523
離職後福利	185	425
支付關鍵管理人員報酬合計	1,607	1,948

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

19 相關人士交易(續)

(c) 與相關人士之結餘分析如下：

	附註	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
應收同系附屬公司款項	(i)	12,705	13,940
應收最終控股公司款項	(i)	—	1,296
應收一間中間控股公司款項	(i)	72	58
		12,777	15,294
應付同系附屬公司款項	(i)	14,607	16,282
應付一位非控股股東的減資	(i)	418,583	441,312
		433,190	457,594
應付同系附屬公司利息		198,437	144,322
應付最終控股公司利息		112,317	123,076
		310,754	267,398
來自同系附屬公司短期貸款和 長期貸款之流動部分	(ii)	2,603,652	1,754,076
來自最終控股公司短期貸款和 長期貸款之流動部分	(iii)	2,193,200	2,159,800
來自同系附屬公司長期貸款	(ii)	1,222,005	2,909,637
來自最終控股公司長期貸款	(iii)	1,910,277	1,881,186
		7,929,134	8,704,699
相關人士貸款償還期限如下：			
不超過1年		4,796,852	3,913,876
超過1年但不超過2年		2,419,492	2,207,702
超過2年但不超過5年		712,790	2,583,121
		7,929,134	8,704,699

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

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) 應收相關人士款項，包括保證金、應收委託管理服務收入等，為無抵押且不帶利息並按要求還款。
應付相關人士（包括應付物業管理服務費）為無抵押，不帶利息及按要求還款。
- (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4.75%（截至2024年6月30日止六個月：2.80%至5.50%）計算利息及須於一年內償還。
來自同系附屬公司長期貸款為無抵押，按年利率介乎2.80%至4.20%（截至2024年6月30日止六個月：2.80%至4.75%）計算利息及須於五年內償還。
- (iii) 來自最終控股公司短期貸款為無抵押，按年利率2.31%（截至2024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3.63%）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2024年6月30日止六個月：3.63%）計算利息及須於兩年內償還。

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，該資產和負債的其他可觀察輸入值，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2級）。
- 資產和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)

(除另有說明外，以港元列示)

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)

	2025年6月30日及2024年12月31日 之公允值計量分類為			
	2025年 6月30日及 2024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	41,209	–	–	41,209

截至2025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（2024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。

指定為按公允值計入其他全面收益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不可觀察的價格或利率的假設。該估值要求董事根據行業、規模、槓杆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。折現後的倍數被應用於非上市股權投資的相應收入指標，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合適的估值。

對於第3級的金融工具，其價值是由估值方法決定的，如基於市場的估值技術。估值層級中第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)

(除另有說明外，以港元列示)

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 1.89 (2024年 12月31日： 1.92)	市場倍數越高， 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，其他全面收益中累計的金額將直接轉入保留溢利中。

(b) 非按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2024年12月31日和2025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