



中期報告 **2026**
INTERIM REPORT

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



目錄

- 2 公司資料
- 3 摘要
- 4 管理層之討論及分析
- 17 董事的證券權益及淡倉
- 18 主要股東權益
- 19 企業管治及其他資料
- 21 審閱簡明綜合財務報表報告
- 簡明綜合財務報表
 - 22 簡明綜合損益表
 - 23 簡明綜合全面收入表
 - 24 簡明綜合財務狀況表
 - 26 簡明綜合權益變動表
 - 27 簡明綜合現金流量表
 - 28 簡明綜合財務報表附註

公司資料

(於2026年8月27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
張曉莉

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
張曉莉

公司秘書

麥麗紅

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
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

上海浦東發展銀行
中國銀行
興業銀行
華夏銀行

註冊辦事處

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
Bermuda

香港主要營業地點

香港
干諾道中148號
粵海投資大廈26樓B室
電話：(852) 2165 6262

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		
	2026年	2025年	變動
收入(千港元)	3,532,277	5,751,820	-38.6%
毛利(千港元)	892,503	2,062,754	-56.7%
投資物業公允值虧損(千港元)	(14,551)	(131,749)	-89.0%
歸屬於本公司持有者溢利(千港元)	111,091	282,053	-60.6%
每股基本溢利(港仙)	6.49	16.48	-60.6%

	於2026年	於2025年	變動
	6月30日	12月31日	
流動比率	1.4倍	1.4倍	—
負債比率 ¹	365.1%	399.9%	-34.8百分點
總資產值(百萬港元)	31,677	33,553	-5.6%
每股資產淨值 ² (港元)	1.92	1.78	+7.9%
僱員人數	282	291	-3.1%

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2026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4.7%，二季度環比提升0.9個百分點。其中，一季度國內生產總值同比增長5.0%，二季度同比增長4.3%，國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約5.2%。根據克而瑞統計的2026年上半年粵港澳大灣區（「大灣區」）商品住宅房價變化情況，與2025年上半年對比，深圳市、廣州市、佛山市、惠州市商品住宅均價同比增幅分別約12%、2%、3%、9%；東莞市、珠海市、中山市、江門市和肇慶市商品住宅均價同比降幅分別約11%、12%、2%、6%、3%。

今年上半年，外部環境複雜嚴峻、變亂交織，各類地緣風險、全球貿易摩擦與國際金融政策變動給中國經濟帶來諸多不穩定不確定因素；國內發展也面臨內需恢復尚不充分、結構轉型壓力持續顯現等現實挑戰。中國政府精準實施更加積極有為的宏觀政策，國民經濟頂住壓力平穩運行，生產供給穩步提升、民生保障扎實有力、新動能加快培育，經濟發展韌性持續凸顯，整體保持總體平穩、穩中有進、向新向優的良好態勢。面臨行業市場格局重塑與內部經營效益承壓的雙重挑戰，本集團積極響應中央「著力穩定房地產市場、加快構建房地產發展新模式」的工作部署，嚴格落實控增量、去庫存、優供給的政策要求，牢牢守住經營安全底線，穩步推進年度各項重點工作。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；銷售端精準施策，全力保障去化回款；寫字樓等物業持續推行精細化運營，提升租戶滿意度與續租率，做好招商穩商。嚴格按照「以銷定產、以產定支」原則，進一步完善分級分類費用管控體系，深化全週期成本管控。嚴把工程品質關，以高品質保交付帶動口碑傳播，力爭「以交促銷」的良性循環。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。

業績

於本回顧期內，本集團綜合收入約35.32億港元(2025年6月30日止六個月：57.52億港元)，較上年同期減少約38.6%。收入減少主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積(「總樓面面積」)減少。本集團於本回顧期內錄得歸屬於本公司持有者溢利約1.11億港元(2025年6月30日止六個月：2.82億港元)。

影響本集團截至2026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佛山•粵海壹桂府及廣州•粵海雲港城項目；其中廣州•粵海雲港城項目的毛利率較高，本回顧期內交付的總樓面面積減少，帶動物業銷售溢利較2025年同期有所減少；
- (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1.21億港元(2025年6月30日止六個月：7.68億港元)；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1,091萬港元(2025年6月30日止六個月：9,881萬港元)。

中期股息

董事會議決不宣派截至2026年6月30日止六個月之中期股息(2025年6月30日止六個月：無)。

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	竣工	住宅/商業/寫字樓	51%	154,414	118,122	不適用
珠海市						
珠海•粵海拾桂府	在售	住宅/商業	100%	248,598	167,278	2026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	2029年
江門•粵海城(5號土地)	待開發	住宅	51%	89,201	63,150	2029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。

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	69	113,031	98.3%	69	113,031	98.3%
深圳•粵海城(北地塊)	84,246	–	84,246	100.0%	–	84,246	100.0%
廣州市							
廣州•粵海雲港城	491,197	13,592	179,539	36.6%	25,700	104,229	21.2%
廣州•粵海雲港城(車位)	64,734	3,377	8,800	13.6%	305	305	0.5%
廣州•粵海拾桂府(車位)	2,764	–	2,711	98.1%	–	2,711	98.1%
如英居(車位)	8,052	12	6,730	83.6%	12	6,730	83.6%
寶華軒(車位)	245	–	38	15.5%	–	38	15.5%
佛山市							
佛山•粵海拾桂府	146,382	11,834	128,648	87.9%	10,798	120,946	82.6%
佛山•粵海拾桂府(車位)	9,914	752	7,685	77.5%	956	7,481	75.5%
佛山•粵海壹桂府	117,692	8,492	67,037	57.0%	43,260	59,603	50.6%
佛山•粵海壹桂府(車位)	7,494	1,615	1,615	21.6%	不適用	不適用	不適用
珠海市							
珠海•粵海拾桂府	145,764	11,707	112,865	77.4%	13,085	105,519	72.4%
中山市							
中山•粵海城	236,728	10,178	133,619	56.4%	12,729	125,146	52.9%
中山•粵海城(車位)	40,752	5,804	5,804	14.2%	3,580	3,580	8.8%
江門市							
江門•粵海壹桂府	158,407	1,925	155,445	98.1%	3,391	152,827	96.5%
江門•粵海壹桂府(車位)	37,574	344	11,826	31.5%	401	11,686	31.1%
江門•粵海城(3號土地)	119,354	3,410	116,063	97.2%	4,571	113,290	94.9%
江門•粵海城(3號土地)(車位)	29,895	818	12,637	42.3%	1,010	12,181	40.7%
江門•粵海城(4號土地)	204,229	9,672	80,786	39.6%	8,382	74,912	36.7%
江門•粵海城(4號土地)(車位)	40,403	887	3,275	8.1%	725	2,421	6.0%
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	10,062	53,446	59.9%	11,296	50,720	56.8%
惠州•惠陽麗江花園(車位)	1,504	13	255	17.0%	13	255	17.0%

業務回顧(續)

項目銷售情況(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95,000平方米(「平方米」)(2025年6月30日止六個月：122,000平方米)及140,000平方米(2025年6月30日止六個月：180,000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，周邊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2026年6月30日的出租率約為94.4%；項目南地塊商場已於2024年9月開業，截至2026年6月30日的出租率約為94.9%。

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2026年6月30日，該項目4號土地物業正在進行主體結構施工，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，2026年上半年，項目公寓產品成交金額位列白雲區第一。該項目已於2024年11月正式進入交付階段。

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2026年6月30日，廣州 • 粵海拾桂府項目商業裙樓的出租率約為74.3%。

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。該項目整體已於2026年4月完成竣工備案。該項目已於2023年9月展開預售，並於2025年12月正式進入交付階段。

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2026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年下半年完成竣工備案。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2026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年下半年完成竣工備案。該項目已於2021年9月展開預售，並於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，具備打造區域標桿項目的條件。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。

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2026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2029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，並於2025年5月正式進入交付階段。

財務回顧

主要財務指標

	註	截至6月30日止六個月		
		2026年	2025年	變動
歸屬於本公司持有者溢利(億港元)		1.11	2.82	-60.6%
股本回報率(%)	1	3.5%	7.6%	-4.1百分點

	2026年 6月30日	2025年 12月31日	變動
資產淨值(億港元)	40.88	37.79	+8.2%

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2026年上半年，本集團錄得歸屬於本公司持有者溢利同比減少，主要因毛利率較高的廣州•粵海雲港城項目於本回顧期內交付的總樓面面積減少，帶動物業銷售溢利較2025年同期有所減少，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2026年上半年，本集團錄得銷售及市場推廣費用約0.95億港元(2025年6月30日止六個月：1.08億港元)，較上年同期減少約12.0%，銷售及市場推廣費用減少主要因佣金費用及物業管理費有所減少。本集團於2026年上半年錄得管理費用約0.75億港元(2025年6月30日止六個月：0.71億港元)，較上年同期增加約5.6%。

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2.71億港元(2025年6月30日止六個月：3.48億港元)，融資成本其中約0.79億港元已資本化及餘下約1.92億港元列支損益表。

財務回顧(續)

持有待售物業及合約負債

於2026年6月30日，本集團持有已竣工持有待售物業約101.02億港元(2025年12月31日：117.02億港元)及發展中持有待售物業約83.53億港元(2025年12月31日：85.62億港元)，合共約184.55億港元(2025年12月31日：202.64億港元)，其中已簽約並收款但未交付物業的銷售金額約44.67億港元(2025年12月31日：59.72億港元)列為合約負債，相關物業交付時將確認為收入。

財務資源及資金流動性

於2026年6月30日，歸屬於本公司持有者之權益約32.91億港元(2025年12月31日：30.49億港元)，較2025年底增加約7.9%。按2026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1.92港元(2025年12月31日：1.78港元)，較2025年底增加約7.9%。

本集團於2026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30.58億港元(2025年12月31日：33.56億港元)，較上年底減少約8.9%，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%。2026年上半年經營業務所得現金流入淨額約6.70億港元(2025年6月30日止六個月：17.72億港元)。

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2026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178.78億港元(2025年12月31日：182.69億港元)，其中關聯方帶息貸款約77.94億港元(2025年12月31日：80.04億港元)，佔總帶息貸款約43.6%(2025年12月31日：43.8%)；負債比率¹約365.1%(2025年12月31日：399.9%)。按有關貸款協議，帶息貸款其中約82.11億港元於一年內償還；約2.30億港元於一至兩年內償還；約55.23億港元於二至五年內償還；其餘約39.14億港元於五年後償還。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2026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3.20%(2025年12月31日：3.27%)。於2026年6月30日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣7.91億元(相當於約9.11億港元)。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) ÷ 資產淨值

財務回顧(續)

資產抵押及或然負債

於2026年6月30日，本集團將若干物業資產約126.96億港元(2025年12月31日：85.31億港元)抵押以獲得若干銀行貸款。

此外，於2026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25.67億港元(2025年12月31日：31.83億港元)的擔保(詳情請參閱簡明綜合財務報表附註18)。除上述者外，本集團於2026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2026年6月30日，本集團未償還帶息貸款合共約178.78億港元(2025年12月31日：182.69億港元)。

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內地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2026年6月30日，本集團聘用282名(2025年12月31日：291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

2026年上半年，中國經濟正在經歷發展動能轉換和結構優化升級的重要階段，中國政府堅持穩中求進的工作總基調，著力穩就業、穩市場主體、穩發展預期，中國經濟頂住壓力延續總體平穩、向新向優的發展態勢，展現出強大的韌性和活力。中央對房地產市場的調控基調由「推動止跌回穩」轉向「著力穩定房地產市場」，更加強調政策的綜合總量與持續性，也體現中央穩市場的「攻堅」態度。《「十五五」規劃綱要》落地，定調「推動房地產高質量發展」，增加多項具有針對性和實操性的舉措，對行業發展提出更高要求。各地緊扣「去庫存、盤存量、優結構」工作主線，強化因城施策、分類指導精準落地，涵蓋調整限購限價、下調房貸利率與交易稅費、提高公積金貸款額度、發放購房補貼、推行住房「以舊換新」等多項舉措，全方位降低購房門檻與置業成本，同時配套優化供給品質、完善「好房子」建設標準，推動市場預期逐步修復。

展望下半年，鑒於穩地產對擴內需、修復居民資產負債表的核心支撐作用，預計中國政府仍將持續優化調整房地產的政策，從供需兩端雙向發力，助力市場預期回升，推動房地產市場平穩健康運行。「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多措並舉夯實消費增長基礎、擴大有效投資、力促新舊動能平穩接續轉換，推動中國經濟實現質的有效提升和量的合理增長，受益於中國人口和產業持續向大都市圈集聚，未來大灣區人口仍將保持淨流入趨勢，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。

展望(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。

董事的證券權益及淡倉

於2026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2026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2026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2026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	735,182,843	好倉	42.95%
粵海控股集團有限公司 (「香港粵海」) ^(附註2)	實益持有人	735,182,843	好倉	42.95%

附註：

1. 所持權益概約百分比，乃按於2026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。

除上述所披露者外，於2026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

除下文所披露者外，於截至2026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：

本公司董事會主席及提名委員會主席鍾育彬先生因事未能按照守則條文第F.1.3條的規定出席本公司於2026年6月25日舉行之延期股東週年大會（「2026年股東週年大會」）。經與會其他董事同意，董事總經理王健先生主持了2026年股東週年大會。

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，並制定內部制度規範本集團員工買賣本公司證券。經作出具體徵詢後，所有董事確認彼等於截至2026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

董事資料變動如下：

- (1) 王健先生已獲委任為粵海置業控股有限公司（為粵海控股的附屬公司）的董事，自2026年6月23日起生效。
- (2) (i) 金杜律師事務所(King & Wood Mallesons)現已更名為金杜律師事務所(King & Wood)，方和先生為該事務所的創辦合夥人及顧問律師；及

(ii) 電視廣播有限公司（一間於香港聯交所上市的公司）現已更名為無綫集團有限公司，方和先生為該公司的獨立非執行董事。
- (3) 由於工作安排的需要，本公司一間全資附屬公司與溫引珩先生簽訂的僱傭合同已自2026年8月1日起終止，自此溫先生已無就其出任本公司非執行董事的職位而收取本集團任何酬金。

除上述的董事資料變動外，概無其他資料須根據《上市規則》第13.51B(1)條予以披露。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱截至2026年6月30日止六個月之本集團未經審核簡明綜合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德勤•關黃陳方會計師行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」審閱截至2026年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

購買、出售及贖回上市證券

於截至2026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

於2026年2月10日，本公司接納一家銀行（「該銀行」）發出一份貸款融資函件（「該貸款融資函件」），內容有關該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（「該貸款融資」）。

根據該貸款融資函件，本公司向該銀行作出如下承諾：

- (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，該銀行可發通知予本公司，要求本公司立即全數償還該貸款融資項下的貸款。

於2026年6月30日，該貸款融資之未償還本金為3億港元。

承董事會命
主席
鍾育彬

香港，2026年8月27日

審閱簡明綜合財務報表報告

Deloitte.

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)

德勤

引言

我們已審閱第22至44頁所載的簡明綜合財務報表，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(統稱「本集團」)於2026年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收入表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及簡明綜合財務報表附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，編製中期財務報告須符合其相關條文及香港會計師公會(簡稱「HKICPA」)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。

我們的責任是根據審閱之結果，對該等簡明綜合財務報表出具結論，並按照雙方所協議的應聘書條款僅向全體董事會報告，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工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱工作包括向主要負責財務和會計事項的人員作出詢問，並採用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照香港審計準則進行的審計範圍，所以不能保證我們會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不發表審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號編製。

其他事項

該等簡明綜合財務報表所載截至2025年6月30日止六個月期間的可資比較簡明綜合損益表、可資比較簡明全面收入表、可資比較簡明權益變動表及可資比較簡明現金流量表以及相關附註乃摘錄自經另一名核數師審閱的貴集團截至2025年6月30日止六個月期間的中期財務資料，該核數師於2025年8月25日就中期財務資料發表無保留結論。於2025年12月31日的比較簡明綜合財務狀況表摘錄自貴集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表，該報表由同一名核數師審核，並於2026年3月26日對該等報表發表無保留意見。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2026年8月27日

簡明綜合損益表

截至2026年6月30日止六個月(以港元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 千港元 (未經審計)	2025年 千港元 (未經審計)
收入	5	3,532,277	5,751,820
銷售成本		(2,639,774)	(3,689,066)
毛利		892,503	2,062,754
其他虧損淨額	5	(115,607)	(764,768)
投資物業公允值虧損	10	(14,551)	(131,749)
銷售及市場推廣費用		(94,607)	(107,620)
管理費用		(75,113)	(71,257)
經營溢利		592,625	987,360
財務收入	6	27,331	13,044
融資成本	6	(192,435)	(210,303)
融資成本淨額		(165,104)	(197,259)
稅前溢利	7	427,521	790,101
所得稅費用	8	(281,388)	(528,630)
本期溢利		146,133	261,471
歸屬於：			
本公司持有者		111,091	282,053
非控股權益		35,042	(20,582)
本期溢利		146,133	261,471
每股溢利			
基本及攤薄	9	6.49港仙	16.48港仙

簡明綜合全面收入表

截至2026年6月30日止六個月(以港元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審計)	2025年 千港元 (未經審計)
本期溢利	146,133	261,471
其他全面收入		
於往後期間可重分類至損益的其他全面收入：		
中國內地業務貨幣轉換產生的匯兌差異	162,969	73,084
本期全面收入總額	309,102	334,555
歸屬於：		
本公司持有者	242,570	343,006
非控股權益	66,532	(8,451)
本期全面收入總額	309,102	334,555

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日(以港元列示)

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		60,198	64,763
使用權資產		3,295	6,466
無形資產		18,746	18,027
投資物業	10	8,746,947	8,419,542
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資		36,579	36,579
遞延稅項資產		78,846	223,448
非流動資產總額		8,944,611	8,768,825
流動資產			
已竣工持有待售物業	11	10,101,855	11,701,959
發展中持有待售物業	11	8,352,720	8,562,376
合約成本	11	57,078	63,121
應收賬款、其他應收款項及預付款項	12	549,451	548,298
可收回稅項		613,837	552,991
受限制銀行存款	13	101,769	188,909
現金及現金等值項目	13	2,955,815	3,166,769
流動資產總額		22,732,525	24,784,423
總資產值		31,677,136	33,553,248
負債			
流動負債			
應付賬款及其他應付款項及應計負債	14	(3,101,662)	(3,409,875)
合約負債		(4,466,523)	(5,972,326)
租賃負債		(3,401)	(6,454)
應付稅項		(1,030,274)	(886,603)
銀行及其他借款	15	(820,473)	(1,526,783)
相關人士貸款	19(c)	(7,390,804)	(5,355,765)
流動負債總額		(16,813,137)	(17,157,806)
流動資產淨值		5,919,388	7,626,617
總資產減流動負債		14,863,999	16,395,442

簡明綜合財務狀況表(續)
於2026年6月30日(以港元列示)

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
非流動負債			
銀行及其他借款	15	(9,263,457)	(8,738,119)
相關人士貸款	19(c)	(402,947)	(2,648,183)
租賃負債		(36)	(248)
遞延稅項負債		(1,092,699)	(1,213,796)
其他應付款項		(17,230)	(16,568)
非流動負債總額		(10,776,369)	(12,616,914)
負債總額		(27,589,506)	(29,774,720)
資產淨值		4,087,630	3,778,528
權益			
歸屬於本公司持有者權益			
股本	16(a)	171,154	171,154
儲備		3,120,246	2,877,676
非控股權益		3,291,400	3,048,830
		796,230	729,698
權益總額		4,087,630	3,778,528

簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月(以港元列示)

	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	千港元	千港元
於2025年1月1日(經審計)	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/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	282,053	282,053	(20,582)	261,471
本期其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	60,953	-	60,953	12,131	73,084
本期全面收入/(費用)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(未經審計)	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

	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	千港元	千港元
於2026年1月1日(經審計)	171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	394,655	(1,071)	(471,197)	1,256,698	3,048,830	729,698	3,778,528
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	111,091	111,091	35,042	146,133
本期其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	131,479	-	131,479	31,490	162,969
本期全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	131,479	111,091	242,570	66,532	309,102
於2026年6月30日(未經審計)	171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	394,655	(1,071)	(339,718)	1,367,789	3,291,400	796,230	4,087,630

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月(以港元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 千港元 (未經審計)	2025年 千港元 (未經審計)
經營活動			
未考慮營運資金變動之前的經營業務產生的淨現金		737,559	1,132,525
已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業的減少		2,535,434	4,085,309
合約成本的減少		(1,716,737)	(2,879,549)
其他變動		(463,927)	127,734
經營業務產生的淨現金		1,092,329	2,466,019
已收利息		27,331	13,043
已付利息		(221,338)	(327,980)
已付中國稅項		(228,725)	(378,714)
經營活動現金流入淨額		669,597	1,772,368
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(942)	(1,389)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,085	—
提取受限制銀行存款		130,704	—
存放受限制銀行存款		(37,512)	—
投資活動現金流入／(流出)淨額		93,335	(1,389)
融資活動			
支取銀行及其他借款		4,985,793	735,514
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		(5,549,900)	(1,724,924)
償還相關人士貸款		(521,272)	(900,965)
已付非控股權益股息		—	(27,138)
租賃款項內的本金		(3,541)	(3,738)
融資活動現金流出淨額		(1,088,920)	(292,992)
現金及現金等值項目的淨(減少)／增加		(325,988)	1,477,987
期初現金及現金等值項目		3,166,769	1,324,980
外幣匯率變動的影響淨額		115,034	26,271
期末現金及現金等值項目	13	2,955,815	2,829,238

簡明綜合財務報表附註

(除另有說明外，以港元列示)

截至2026年6月30日止六個月

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，其註冊辦事處地址為Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda。本公司之香港主要營業地點位於香港干諾道中148號粵海投資大廈26樓B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。

於本期間，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2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表按照《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》第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合財務報表應與按香港財務報告會計準則編製的截至2025年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

除於截至2026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2025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簡明綜合財務報表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會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具的分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	引用依賴自然電力的合約
香港財務報告會計準則之修訂	香港財務報告會計準則年度改進—第11卷

於本中期採納的香港財務報告會計準則的修訂並未對本集團當期或前期的財務狀況和業績表現在本簡明綜合財務報表中的披露方式產生重大影響。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

編製簡明綜合財務報表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。

於編製本簡明綜合財務報表時，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2025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，本集團基於項目業務單元，並劃分為三個匯報分部如下：

- (a) 物業發展分部；
- (b) 物業投資分部包括物業投資、租賃及管理；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的業績，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，即經調整稅前溢利。除財務和利息收入及融資成本於該計量中予以剔除外，經調整稅前溢利與本集團稅前溢利計量一致。

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。

	截至2026年6月30日止六個月(未經審計)			
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部收入：				
銷售予外部客戶	3,497,011	35,266	—	3,532,277
分部業績	594,479	3,824	(5,678)	592,625
調節：				
財務收入				27,331
融資成本				(192,435)
稅前溢利				427,521
	截至2025年6月30日止六個月(未經審計)			
	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)
稅前溢利				790,101

簡明綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

截至2026年6月30日止六個月

4. 分部資料(續)

	於2026年6月30日(未經審計)			合計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	
分部資產：	22,470,539	9,057,195	70,556	31,598,290
調節：				
未分配資產				78,846
總資產值				31,677,136
分部負債：	(26,028,917)	(21,357)	(446,533)	(26,496,807)
調節：				
未分配負債				(1,092,699)
負債總額				(27,589,506)
	於2025年12月31日(經審計)			合計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	
分部資產：	24,532,842	8,714,348	82,610	33,329,800
調節：				
未分配資產				223,448
總資產值				33,553,248
分部負債：	(28,093,233)	(23,383)	(444,308)	(28,560,924)
調節：				
未分配負債				(1,213,796)
負債總額				(29,774,720)

5. 收入及其他虧損淨額

收入及其他虧損淨額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026 千港元 (未經審計)	2025 千港元 (未經審計)
收入		
來自客戶合約：		
— 按某一時點確認的物業銷售	3,497,011	5,725,574
來自其他來源：		
— 租金收入	35,266	26,246
	3,532,277	5,751,820
其他虧損淨額		
已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業撇減	(120,994)	(768,237)
匯兌虧損淨額	(41)	(2,200)
沒收銷售訂金	306	1,042
承包商罰款收入	1,217	809
其他	3,905	3,818
	(115,607)	(764,768)

6. 財務收入／融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2026 千港元 (未經審計)	2025 千港元 (未經審計)
財務收入		
— 銀行利息收入	27,331	13,044
融資成本		
— 銀行借款利息支出	168,202	210,921
— 其他借款利息支出	103,216	136,105
— 其他	169	1,298
產生的融資成本合計	271,587	348,324
減：於物業發展項目資本化金額	(79,152)	(138,021)
融資成本列支合計	192,435	210,303

截至2026年6月30日止六個月，適用於借入並用於物業發展的借款資本化年利率介乎1.83%至3.84%（截至2025年6月30日止六個月：1.93%至5.80%）之間。

簡明綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

截至2026年6月30日止六個月

7. 稅前溢利

本集團的稅前溢利已扣除／(列入)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2026 千港元 (未經審計)	2025 千港元 (未經審計)
已售存貨的賬面值(附註11(b))	2,626,171	3,677,868
折舊	10,170	11,425
員工成本		
— 工資及薪金	36,044	36,133
— 設定供款計劃的供款	8,378	9,625
減：於物業發展項目資本化金額	44,422 (3,757)	45,758 (11,554)
僱員成本列支合計	40,665	34,204

8. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2026 千港元 (未經審計)	2025 千港元 (未經審計)
本期稅項		
— 中國企業所得稅(附註(a))	182,246	367,667
— 中國土地增值稅(附註(b))	120,474	151,136
— 預扣稅	92	10,839
上年度預扣稅項超額撥備	302,812 (5,666)	529,642 —
遞延稅項	(15,758)	(1,012)
	281,388	528,630

附註：

- 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2025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估計應課稅溢利的25%(截至2025年6月30日止六個月：25%)的稅率作出撥備。
- 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。
- 於2026年6月30日及2025年12月31日，與附屬公司的未分配溢利相關的暫時性差異尚未確認遞延稅項負債，原因是該等保留溢利於分派時的應付稅款並未予以確認，因本公司控制附屬公司的股息政策，並認為該等溢利於可見未來將不大可能分派。

9. 歸屬於本公司持有者之每股溢利

每股基本溢利根據歸屬於本公司持有者的本期溢利及本期已發行股數1,711,536,850股(截至2025年6月30日止六個月：1,711,536,850股)計算得出。

截至2026年及2025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

	投資物業 公允值 千港元
於2026年1月1日(經審計)	8,419,542
投資物業公允值虧損	(14,551)
本期新增	6,115
匯兌差異	335,841
於2026年6月30日(未經審計)	8,746,947
於2025年1月1日(經審計)	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(未經審計)	8,875,857

於2026年6月30日，公允值為8,397,422,000港元的投資物業(2025年12月31日：8,049,841,000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2026年6月30日，本集團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)獨立評估。

簡明綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

截至2026年6月30日止六個月

11. 已竣工持有待售物業、發展中持有待售物業及合約成本

(a) 已竣工持有待售物業、發展中持有待售物業及物業發展分部的合約成本的分析載列如下：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
已竣工持有待售物業	10,101,855	11,701,959
發展中持有待售物業	8,352,720	8,562,376
與物業銷售的銷售佣金有關的合約成本	57,078	63,121
	18,511,653	20,327,456

於本報告期末，金額為14,733,577,000港元(2025年12月31日：15,823,247,000港元)的已竣工持有待售物業和發展中持有待售物業預計將在一年後收回。

於本報告期末，金額為285,906,000港元(2025年12月31日：432,871,000港元)的已竣工持有待售物業及金額為3,962,865,000港元(2025年12月31日：零)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的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026 千港元 (未經審計)	2025 千港元 (未經審計)
已售已竣工持有待售物業的賬面值	2,626,171	3,677,868
已竣工持有待售物業撇減	26,352	576,023
發展中持有待售物業撇減	94,642	192,214
	2,747,165	4,446,105

12. 應收賬款、其他應收款項及預付款項

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
應收賬款		16,772	11,717
應收相關人士款項	19(c)	18,971	18,900
其他應收款項(附註(a))		53,800	61,553
以攤銷成本計量的金融資產		89,543	92,170
預付稅項		176,892	187,952
預付建築成本		11,004	7,621
其他預付款項及按金		17,742	16,042
其他流動資產(附註(b))		254,270	244,513
		549,451	548,298

附註：

- (a) 於2026年6月30日，沒有其他應收款項逾期(2025年12月31日：零)。由於交易對方的財務狀況良好，因此信貸風險較低。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，預期信貸損失被認為對本集團不重要。
- (b) 本集團根據城市改造項目的搬遷補償協議，將若干投資物業出售予第三方。其他流動資產是指根據搬遷補償協議接收住宅物業的合約權利。

賬齡分析

截至報告期末，本集團應收賬款的賬齡分析根據發票日期計算，如下所示：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
0-90天	14,401	9,446
大於90天	2,371	2,271
	16,772	11,717

簡明綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

截至2026年6月30日止六個月

13. 受限制銀行存款以及現金及現金等值項目

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
現金及銀行結餘		2,914,319	3,141,554
其他銀行存款	(a)	47,551	28,993
物業預售資金	(b)	95,714	185,131
		3,057,584	3,355,678
減：受限制銀行存款		(101,769)	(188,909)
現金及現金等值項目		2,955,815	3,166,769

附註：

- (a) 於2026年6月30日和2025年12月31日，該金額主要為因訴訟而凍結的存款。
- (b) 於2026年6月30日結餘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的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2,925,120,000港元(2025年12月31日：3,124,839,000港元)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，但是，根據中國的《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。

14. 應付賬款及其他應付款項及應計負債

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
應付賬款及票據		42,740	42,691
建築成本應計款項		1,957,247	2,182,140
應付相關人士利息		452,127	400,347
其他應付款項、應計負債及撥備		189,020	219,679
應付相關人士款項	19(c)	13,863	12,645
應付一位非控股股東的減資	19(c)	163,597	191,495
以攤銷成本計量的金融負債		2,818,594	3,048,997
其他應付稅款及待轉撥至銷項增值稅的金額		266,530	346,726
按金		16,538	14,152
		3,101,662	3,409,875

應付賬款及其他應付款項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發票日期的賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
0-90天	25,044	21,372
91-365天	13,437	15,957
大於365天	4,259	5,362
	42,740	42,691

簡明綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

截至2026年6月30日止六個月

15. 銀行及其他借款

	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
銀行及其他借款－已抵押	9,428,656	5,416,302
銀行及其他借款－無抵押	655,274	4,848,600
	10,083,930	10,264,902
銀行及其他借款償還期限如下：		
不超過1年	820,473	1,526,783
超過1年但不超過2年	229,937	194,136
超過2年但不超過5年	5,119,706	4,467,425
超過5年	3,913,814	4,076,558
	10,083,930	10,264,902
減：流動部分	(820,473)	(1,526,783)
非流動部分	9,263,457	8,738,119

銀行及其他借款以下列已抵押資產作抵押：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
已竣工持有待售物業(附註11)	285,906	432,871
發展中持有待售物業(附註11)	3,962,865	—
投資物業(附註10)	8,397,422	8,049,841
物業、廠房及設備	49,679	48,594
	12,695,872	8,531,306

15. 銀行及其他借款(續)

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。

於2026年6月30日，本集團沒有由粵海控股擔保抵押的銀行及其他借款(2025年12月31日：4,008,809,000港元)。在該期間內，本集團與粵海控股的擔保安排已全部解除。此前，本集團曾與粵海控股簽署反擔保協議，為粵海控股就本集團承擔的擔保義務提供反擔保。

於2026年6月30日，本集團銀行及其他借款的加權平均有效利率為年息3.20%(2025年12月31日：3.27%)。

16. 股本及股息

(a) 股本

	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
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2026年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

截至2026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2025年6月30日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

截至2026年6月30日止六個月

17. 資本性承擔

本集團於報告期末有以下資本性承擔：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
已訂約但未列賬： 資本注入	11,398	10,960

18. 擔保

於2026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2026年6月30日，本集團提供有關該等擔保的金額為2,567,336,000港元(2025年12月31日：3,183,256,000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。本集團的信貨風險因此大幅降低。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2026年6月30日及2025年12月31日，向銀行提供的擔保沒有作出撥備。

19. 相關人士交易

(a) 重大相關人士交易概要：

除於本簡明財務報表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	
		2026年 千港元 (未經審計)	2025年 千港元 (未經審計)
向同系附屬公司支付租金支出	(i)	3,202	1,683
從一間同系附屬公司收取租金收入	(i)	553	262
向同系附屬公司支付物業管理服務費	(ii)	6,762	8,757
向同系附屬公司支付物業租賃服務費	(iii)	614	230
同系附屬公司支付利息支出	(iv)	58,844	76,796
向最終控股公司支付利息支出	(v)	49,774	67,384
向同系附屬公司收取物業管理服務收入		5,854	5,603

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2.21%至3.00%(截至2025年6月30日止六個月：2.80%至4.75%)計算。
- (v) 利息支出按有效年利率2.21%(截至2025年6月30日止六個月：2.31%和3.63%)計算。

(b) 本集團的關鍵管理人員報酬：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審計)	2025年 千港元 (未經審計)
短期僱員福利	1,300	1,422
離職後福利	264	185
支付關鍵管理人員報酬合計	1,564	1,607

簡明綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，以港元列示)

截至2026年6月30日止六個月

19. 相關人士交易(續)

(c) 與相關人士的餘額分析如下：

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審計)	2025年 12月31日 千港元 (經審計)
應收同系附屬公司款項	(i)	18,898	18,630
應收最終控股公司款項	(i)	72	–
應收一間中間控股公司款項	(i)	1	270
		18,971	18,900
應付同系附屬公司款項	(i)	13,863	12,645
應付一位非控股股東的減資	(i)	163,597	191,495
		177,460	204,140
應付同系附屬公司利息		277,950	227,693
應付最終控股公司利息		174,177	172,654
		452,127	400,347
來自同系附屬公司短期貸款和長期貸款的流動部分	(ii)	3,082,722	3,141,565
來自最終控股公司短期貸款和長期貸款的流動部分	(iii)	4,308,082	2,214,200
來自同系附屬公司長期貸款	(ii)	402,947	719,615
來自最終控股公司長期貸款	(iii)	–	1,928,568
		7,793,751	8,003,948
相關人士貸款償還期限如下：			
不超過1年		7,390,804	5,355,765
超過1年但不超過2年		–	1,928,568
超過2年但不超過5年		402,947	719,615
		7,793,751	8,003,948

19. 相關人士交易(續)

(c) 與相關人士的餘額分析如下：(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) 來自同系附屬公司的短期貸款和長期貸款的流動部分為無抵押，按年利率介乎2.21%至2.80%(截至2025年12月31日止：2.31%至4.75%)計算利息及須於一年內償還。

來自同系附屬公司的長期貸款為無抵押，按年利率介乎2.75%至3.00%(截至2025年12月31日止：2.21%至4.75%)計算利息。

(iii) 來自最終控股公司短期貸款為無抵押，按年利率2.21%(截至2025年12月31日止2.31%)計算利息。

截至2025年12月31日止的來自最終控股公司長期貸款為無抵押，按年利率3.63%計算利息。

20. 金融工具的公允值計量

以公允值計量的金融資產及負債

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資料的輸入值(即非可觀察輸入值)(第3級)。

	2026年6月30日及2025年 12月31日之公允值計量分類為			
	2026年 6月30日 及2025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入的				
股本投資	36,579	—	—	36,579

截至2026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。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。

20. 金融工具的公允值計量(續)

以公允值計量的金融資產及負債(續)

公允值層級(續)

非上市的指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資的公允值是由一種基於市場的估值方式來估算的，該估值方法基於非由可觀測市場價格或利率支持的假設。該估值要求董事根據行業、規模、槓桿和戰略確定可比的公眾公司(同業)，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」)倍數。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。然後根據公司特定的事實和情況，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衡量指標，以衡量公允值。董事相信，由該估值方法產生的估計公允值(計入綜合財務狀況表中)和相關的公允值變化(計入其他全面收入中)是合理的，並且在報告期末為最合適的價值。

對於第3級的金融工具，其價值是由估值技術(如市場基準估值技術)釐定。估值等級第3級內的公允值計量的分類一般基於不可觀察的輸入值對整體公允值的重要性。

	估值技術	不可觀察的輸入值	公允值對輸入值的 敏感度
指定為按公允值計入其他全面收入的 股本投資	市場倍數	同業平均 市銷率倍數 2.07 (2025年 12月31日：2.07)	倍數越高， 公允值越高

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2025年12月31日和2026年6月30日的公允值並無重大差異。



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