

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分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: 0124)

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

全年業績公告

摘要

	截至 12 月 31 日止年度		
	2013 年	2012 年	變化
出售附屬公司淨收益，千港元	3,935,995	-	不適用
已終止經營業務溢利/(虧損)，千港元	3,399,876	(169,894)	不適用
本年溢利/(虧損)，千港元	3,426,966	(168,474)	不適用
每股基本盈利/(虧損)，港仙	200.00	(9.84)	不適用
	於 12 月 31 日		
	2013 年	2012 年	變化
流動比率	4.0 倍	1.0 倍	+300.0%
總資產值，百萬港元	5,483	3,449	+59.0%
每股資產淨值，港元	2.49	1.72	+44.8%
年末僱員人數	546	2,835	-80.7%

業績

粵海置地控股有限公司（「本公司」）董事會公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2013 年 12 月 31 日止年度之綜合業績連同 2012 年度比較數字詳列如下：

綜合損益表

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	附註	2013 年 千港元	2012 年 千港元
持續經營業務			
收入	3	-	-
銷售成本		-	-
毛利		-	-
其他收入及收益		71,293	16,192
管理費用		(29,498)	(14,772)
其他經營費用		(14,110)	-
融資成本		(595)	-
除稅前溢利	4	27,090	1,420
所得稅支出	5	-	-
來自持續經營業務之本年溢利		27,090	1,420
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年溢利/(虧損)	6	3,399,876	(169,894)
歸屬於本公司持有者之本年溢利/(虧損)		3,426,966	(168,474)
每股盈利/(虧損)	7		
基本			
- 基於本年溢利/(虧損)		2.00 港元	(9.84)港仙
- 基於來自持續經營業務之溢利		1.58 港仙	0.08 港仙
攤薄			
- 基於本年溢利/(虧損)		不適用	不適用
- 基於來自持續經營業務之溢利		不適用	不適用

有關本年度股息詳情請參閱本公告附註 8。

綜合全面損益表
截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
本年溢利/(虧損)	3,426,966	(168,474)
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間重列於損益賬之其他全面損益項目：		
境外業務貨幣換算產生之匯兌差異	68,761	(4,020)
於出售附屬公司時釋放之外匯儲備	(477,382)	-
於往後期間重列於損益賬之其他全面損益淨額	(408,621)	(4,020)
於往後期間不重列於損益賬之其他全面損益項目：		
物業重估收益	-	3,913
所得稅效應	-	(978)
於往後期間不重列於損益賬之其他全面損益淨額	-	2,935
本年其他全面虧損，稅後淨額	(408,621)	(1,085)
歸屬於本公司持有者之本年全面收益/(虧損)合計	3,018,345	(169,559)

綜合資產負債表
2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,205	2,610,278
投資物業		29,673	56,263
預付土地租賃款		-	248,002
商譽		-	9,384
可再用包裝物		-	8,979
遞延稅項資產		-	5,185
預付款及其他應收款項		608,830	7,396
非流動資產合計		645,708	2,945,487
流動資產			
存貨		-	270,665
發展中物業		19,812	-
應收賬項及票據	9	-	12,901
預付款、按金及其他應收款項		1,539,073	24,097
應收增值稅		-	1,453
已抵押銀行存款		-	493
受限制銀行存款		695,191	6,907
現金及現金等值項目		2,409,213	187,042
		4,663,289	503,558
列為已終止經營業務可供出售資產		174,218	-
流動資產合計		4,837,507	503,558
流動負債			
應付賬項	10	-	(78,998)
遞延收入		-	(81,362)
應付稅項		-	(319)
其他應付款項及應計負債		(1,218,771)	(273,886)
應付增值稅		-	(3,972)
欠直接控股公司款項		-	(116)
欠同系附屬公司款項		-	(48,286)
流動負債合計		(1,218,771)	(486,939)
流動資產淨值		3,618,736	16,619
總資產減流動負債		4,264,444	2,962,106

綜合資產負債表(續)
2013年12月31日

	2013年 千港元	2012年 千港元
總資產減流動負債	4,264,444	2,962,106
非流動負債		
遞延稅項負債	(5,860)	(10,330)
資產淨值	4,258,584	2,951,776
權益		
已發行股本	171,154	171,154
儲備	4,087,430	2,780,622
權益合計	4,258,584	2,951,776

附註：

(1) 編制基準

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業以公允值計量外,本財務報表以歷史成本記賬法編製。除另有註明者外,本財務報表以港幣呈報,所有金額均調整至最近之千元。

(2) 會計政策及披露之變更

本集團已於本年度之財務報表內首次採納下列新增及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第 1 號 <i>首次採納香港財務報告準則 – 政府貸款</i>
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第 7 號 <i>金融工具：披露 – 抵銷金融資產及金融負債</i>
香港財務報告準則第 10 號	<i>綜合財務報表</i>
香港財務報告準則第 11 號	<i>共同協議</i>
香港財務報告準則第 12 號	<i>披露持有其他實體之權益</i>
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號、香港財務報告準則第 12 號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號、香港財務報告準則第 12 號 <i>過渡指引</i>
香港財務報告準則第 13 號	<i>公允值之計量</i>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	修訂香港會計準則第 1 號 <i>財務報表之呈報 – 其他全面損益項目之呈報</i>
香港會計準則第 19 號 (2011 年)	<i>僱員福利</i>
香港會計準則第 27 號 (2011 年)	<i>獨立財務報表</i>
香港會計準則第 28 號 (2011 年)	<i>投資於聯營企業及合營企業</i>
香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第 20 號	<i>露天礦生產期之剝離成本</i>
2009 年至 2011 年週期年度改進	於 2012 年 6 月刊發對若干香港財務報告準則之修訂

(3) 經營分部資料

於本年度在剔除已終止經營業務後，本集團的主要業務分部為企業及其他分部，包括企業收入及費用及物業發展及投資。據此，本公司並無呈報額外的經營分部資料分析。

(4) 除稅前溢利

此項目已列入：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
銀行利息收入	(29,350)	(4,521)
估算利息收入	(11,032)	-
投資物業公允值收益	(1,389)	(8,285)
匯兌收益淨額	(26,199)	-

(5) 所得稅項

本年度於香港產生之估計應課稅溢利按稅率 16.5% (2012 年：16.5%) 已作出香港利得稅撥備。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。

於本財務報表內無就持續經營業務計提所得稅項撥備，因本集團於本年度並無應課稅溢利 (2012 年：無)。

(6) 已終止經營業務

於 2013 年 2 月 5 日，本公司公佈在出售金威啤酒 (中國) 有限公司、金威啤酒集團 (成都) 有限公司、金威啤酒 (東莞) 有限公司、金威啤酒 (佛山) 有限公司、金威啤酒 (汕頭) 有限公司、金威啤酒 (天津) 有限公司、金威啤酒 (西安) 有限公司、深圳金威啤酒釀造有限公司及粵海金威銷售有限公司 (該等公司均為本公司之全資附屬公司，並統稱為「出售公司」) 的全部股權後，本集團將停止啤酒業務及將參與房地產發展及投資業務。該出售交易已於 2013 年 9 月 12 日完成及深圳金威啤酒有限公司餘下啤酒業務已停止。於 2013 年 12 月 31 日，本集團正將已終止經營業務餘下資產變現及負債結算。

(6) 已終止經營業務（續）

本年度來自已終止經營業務之業績呈報如下：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
收入及其他收入	1,222,701	1,596,736
銷售成本及費用	(1,572,666)	(1,759,406)
融資成本	(3,032)	(395)
來自己終止經營業務之虧損	(352,997)	(163,065)
重新計量公允值產生之虧損	(169,253)	-
來自己終止經營業務之稅前虧損	(522,250)	(163,065)
所得稅：		
與稅前溢利有關之稅項	(13,869)	(6,829)
	(536,119)	(169,894)
出售公司出售收益	4,683,845	-
交易成本	(747,850)	-
出售公司出售淨收益	3,935,995	-
來自己終止經營業務之本年度溢利/(虧損)	3,399,876	(169,894)

(7) 每股盈利/(虧損)

計算每股基本盈利/(虧損)金額乃根據本公司普通股權持有者應佔本年盈利/(虧損)及本年度已發行普通股之加權平均數 1,711,536,850 股（2012 年：1,711,536,850 股）得出。

截至 2013 年及 2012 年 12 月 31 日止年度，本集團無潛在具攤薄效應之普通股。

(8) 股息

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
特別股息 - 每股普通股 1 港元（2012 年：無）	1,711,537	-

董事會不建議宣派截至 2013 年 12 月 31 日止年度末期股息（2012 年：無）。

(9) 應收賬項及票據

本集團與客戶之交易條款乃以現金或信貸形式進行。對以信貸形式進行交易之客戶，發票通常須於發出日後 30 至 120 天內支付。本集團已為客戶訂下信貸上限。本集團維持嚴格控制尚未收回之應收款項，以盡量減低信貸風險。高層管理人員會定期審閱逾期餘額。鑒於上述情況及本集團之應收賬項內與大量分散之客戶有關，信貸風險不會過份集中。本集團並無就其應收賬項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素之物品。應收賬項為免息項目。

於報告期完結日，本集團以付款到期日為基準之應收賬項及票據賬齡分析如下：

	本集團	
	2013 年 千港元	2012 年 千港元
3 個月內	-	11,999
3 個月至 6 個月	-	399
6 個月至 1 年	-	3
超過 1 年	-	454
	-	12,855
減：減值	-	(429)
應收賬項	-	12,426
應收票據	-	475
	-	12,901

應收票據全部均為自報告期完結日起計 6 個月內屆滿之銀行承兌票據，其賬齡均在 6 個月以下。

(10) 應付賬項

於報告期完結日，以發票日期為基準之應付賬項賬齡分析如下：

	本集團	
	2013 年 千港元	2012 年 千港元
3 個月內	-	78,358
3 個月至 6 個月	-	225
6 個月至 1 年	-	16
超過 1 年	-	399
	-	78,998

應付賬項為免息項目及一般於 30 天賒銷期內結算。

主席報告

業績

本集團已於 2013 年 9 月份完成出售 9 間前附屬公司股權的交割，並錄得出售附屬公司淨收益 39.36 億港元。2013 年全年持續經營業務錄得淨溢利 2,709 萬港元（2012 年：142 萬港元）。2013 年全年已終止經營業務錄得淨溢利 34.00 億港元（2012 年：淨虧損 1.70 億港元）。歸屬於本公司持有者之本年溢利 34.27 億港元（2012 年：淨虧損 1.68 億港元）。

於本回顧年度內，本集團已宣派特別股息每股 1 港元（2012 年：無）。本公司董事會不建議宣派截至 2013 年 12 月 31 日止年度末期股息（2012 年：無）。

業務回顧

本年度是本集團業務發生重大變化的一年。於 2013 年 2 月 5 日，本公司與華潤雪花啤酒有限公司訂立了一份總體協議，本公司同意以總代價人民幣 53.8 億元出售 9 間前全資附屬公司的全部股權及其欠本集團餘下公司的若干貸款及債項，該 9 間前附屬公司的主要業務為生產、分銷及銷售啤酒。該等附屬公司的股權已於 2013 年 9 月份完成交割。本集團錄得出售該等附屬公司淨收益合共 39.36 億港元。

在出售該 9 間前附屬公司後，本集團的主要經營業務由原來的生產、分銷及銷售啤酒，轉型為房地產發展及投資業務。為配合本集團未來的業務發展，本公司已於 2013 年 9 月將本公司的名稱由「Kingway Brewery Holdings Limited」變更為「Guangdong Land Holdings Limited」，並採納「粵海置地控股有限公司」為本公司第二名稱，以取代「金威啤酒集團有限公司」（該名稱僅供識別）。

考慮到本集團出售該 9 間前附屬公司的交易中所收到的款項及預期在交割後將有足夠的資源應付其營運需求，本集團於交割後宣派特別股息每股 1 港元。有關特別股息已於 2013 年 11 月派付。

本集團所保留的深圳金威啤酒有限公司（「深圳一廠」）用地（即原深圳一廠廠房所在地），該用地位於深圳市中心羅湖區布心片區，佔地總面積約 8.7 萬平方米，屬深圳地鐵布心站及水貝站的步行可達範圍內。本公司擬於深圳一廠用地發展成「布心項目」，並將分期建設，以滿足周邊地區日益蓬勃的珠寶設計、展覽及銷售行業所帶來對辦公室空間和配套公寓的需求。有關布心項目的詳情請參閱本公司於 2013 年 4 月 9 日刊發的股東通函。

於本回顧年度內，本集團已完成布心項目的市場調研及策略定位規劃，並已將城市更新單元規劃方案上報深圳市政府有關部門審批。本集團現正緊密配合城市更新單元規劃方案審批單位有關審閱程序並對城市更新單元規劃方案進行微調，以協助城市更新單元規劃方案審批單位的審核流程及縮短該城市更新單元規劃方案的審批時間。與此同時，本集團正安排及籌備布心項目各階段所需的技術圖則、勘探（包括工地視察及測量）及建築工程等的招標文件及相關標準合同（包括但不限於清拆、採購、建築、園林綠化、市場推廣、銷售及租賃）事宜，及考慮和揀選合適的承建商，以配合布心項目未來工作的需要。當本集團收到有關城市更新單元規劃方案的審批後，將盡快展開工地清理、清拆工作及進行建築工程。為爭取布心項目未來收益的最大化，本集團對項目的市場定位及計設方案亦進行了深入的研究及反覆進行營運、跨部門和管理層之間的討論。基於現有資料及與相關政府部門最近期的溝通情況，本集團預期基礎建設工程將於 2015 年第二季動工，而布心項目第一期的完成時間將較原來計劃略推遲至約 2016 年底。

展望

隨着中國經濟繼續以較高速度的發展、人民生活水準的提高及配合城市化發展導致對物業更大的需求，本集團深信，這趨勢將繼續推動物業發展的增長，包括商業房地產的發展。

本年度本集團將經營啤酒業務的資產出售，除為本集團帶來收益外，亦收回了大量資金，為本集團未來的房地產發展及投資業務奠定基礎，本公司對戰略轉型至房地產發展及投資業務充滿信心。

來年本集團將按照高端化、國際化、差異化、核心化的目標要求，全力推進布心項目，完成出售深圳一廠原有的啤酒生產設備及廠房清拆工程。除發展現有布心項目外，本集團亦會考慮及研究國內其他房地產發展及投資的機會。

最後，本人謹代表董事會感謝管理層及員工過去一年的努力。在新的一年，本人堅信在董事會的領導下，本集團將繼續努力，力爭為股東創造更大的回報。

主席
黃小峰

香港，2014 年 3 月 27 日

管理層之討論及分析

本年度本集團的主要經營業務發生重大變化，在 2013 年 9 月份完成出售 9 間前附屬公司股權的交割後，本集團的主要經營業務由原來的生產、分銷及銷售啤酒，轉型為房地產發展及投資業務。歸屬於本公司持有者之本年溢利 34.27 億港元（2012 年：淨虧損 1.68 億港元）。

已終止經營業務

承如在主席報告內提及本公司於本年度出售該 9 間前附屬公司的情况，於 2013 年 2 月 5 日，本公司與華潤雪花啤酒有限公司訂立了一份總體協議，本公司同意以總代價人民幣 53.8 億元出售 9 間前全資附屬公司的全部股權及其欠本集團餘下公司的若干貸款及債項，該 9 間前附屬公司的主要業務為生產、分銷及銷售啤酒。該等附屬公司的股權已於 2013 年 9 月份交割。於交割後，該等附屬公司不再是本公司的附屬公司。因此，該等附屬公司的財務業績將不再綜合計入本集團的財務報表內。

於本年度，本集團錄得出售該等附屬公司淨收益合共 39.36 億港元。在已終止經營業務方面，本年度淨溢利為 34.00 億港元（2012 年：淨虧損 1.70 億港元）。有關已終止經營業務之業績詳列於本公告財務報表附註 6。

持續經營業務

自 2013 年 9 月起及有關出售 9 間前全資附屬公司的交易交割後，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團在廣東省深圳市持有少量可帶來租金收入的投資物業及正在發展中的布心項目。

本集團現時集中資源發展布心項目。布心項目擬分期進行。於本年度，本集團已將城市更新單元規劃方案上報深圳市政府有關部門審批及緊密配合城市更新單元規劃方案審批單位，並對城市更新單元規劃方案進行修訂。由於該城市更新單元規劃方案現正由深圳市政府有關部門審閱及正在修改中，預計有關審批程序較預期長。基於現有資料及與相關政府部門最近期的溝通情況，受限於深圳市政府的有關規定，市場環境及本集團當時的可動用資源，本集團正制定一個可能涉及整合布心項目第一期各階段計劃工作（例如技術設計及規劃、測量、招標及建築工程），以加快整體項目規劃及推進的速度。如市場環境容許，本集團將考慮開展布心項目第一期時，同步開展若干往後期工作。本集團預期布心項目第一期的建設工程將於 2015 年第二季動工及約 2016 年底完成。

有關布心項目回顧及展望的進一步資料請參閱載於本公告第 10 至 11 頁的主席報告。

在持續經營業務方面，本集團本年度並無錄得任何綜合收入（2012 年：無）。本年度淨溢利 2,709 萬港元（2012 年：142 萬港元）。

經營費用及融資成本

在持續經營業務方面，本集團本年度管理費用為 2,950 萬港元（2012 年：1,477 萬港元），較 2012 年度增加 99.7%，主要是由於成功出售該 9 間前附屬公司的交易增加了一般管理費用及薪酬所致。

在持續經營業務方面，本集團本年度融資成本為 59.5 萬港元（2012 年：無），因年內增加了銀行貸款，導致利息支出增加。

稅務

在持續經營業務方面，本集團本年度所有餘下附屬公司均無錄得所得稅支出（2012 年：無）。

資本性開支

本集團於本年內以現金支付為基準的資本性開支約 1.36 億港元（2012：0.58 億港元），較 2012 年增加 134%。其中與布心項目的前期支出有關的資本性開支約 600 萬港元。

財務資源及資金流動性

於 2013 年 12 月 31 日，本集團之資產淨值為 42.6 億港元（2012 年：29.5 億港元），較 2012 年增加 44.4%。按 2013 年 12 月 31 日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值為 2.49 港元（2012 年：每股 1.72 港元），較 2012 年同期增加 44.8%。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團現金及銀行存款合共 31.04 億港元（2012 年：1.94 億港元），較上年同期增加 15 倍，主要原因是收取部份出售該 9 間前附屬公司款項。其中無錄得已抵押及只可用於指定用途之銀行存款（2012 年：49 萬港元）及持有 6.95 億港元（2012 年：691 萬港元）為受限制銀行存款。本集團於 2013 年 12 月 31 日的資金分佈為人民幣佔 99.8%、港元佔 0.2%。於本年度經營業務所產生的現金流出 400 萬港元（2012 年：2,290 萬港元）。由於本集團大部份日常業務之交易貨幣以人民幣進行，來自交易產生的風險較低。本集團並無主動對沖此等交易貨幣。

於 2013 年底本集團已無任何未償還銀行貸款，按目前本集團的現金水平，本集團將有足夠的財務資源應付目前持續經營業務來年的資金需求。

本集團於本年底並沒有將資產抵押予任何債權人，亦沒有錄得任何重大的或然負債。

人力資源

本集團於本年底聘用約 546 名（2012 年：2,835 名）員工，有關變動主要由於出售該 9 間前全資附屬公司的股權所致。本年度來自持續經營業務僱員薪酬及公積金供款（不包括董事酬金）總額合共 719 萬港元（2012 年：743 萬港元）。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的表現等因素綜合釐定。

企業管治守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有權益相關人士最佳利益之最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上目標，本集團應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄 14 所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）的守則條文原則。

本公司之董事認為，本公司於截至 2013 年 12 月 31 日止年度內已符合企業管治守則所載的適用守則條文，及在適當時，已遵守企業管治守則內適用的建議最佳常規，惟守則條文第 A.6.7 條除外，因 2 位獨立非執行董事由於有其他事務在身而未能出席本公司於 2013 年 5 月 9 日舉行之股東週年大會及特別股東大會。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2014 年 6 月 18 日（星期三）至 2014 年 6 月 20 日（星期五）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會辦理股份轉讓手續，以確定股東出席本公司將於 2014 年 6 月 20 日（星期五）舉行之股東週年大會之名單及於會上投票的資格。

為符合資格出席本公司於 2014 年 6 月 20 日（星期五）舉行之應屆股東週年大會並於會上投票，本公司未登記之股份持有人必須於 2014 年 6 月 17 日（星期二）下午 4 時 30 分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓（卓佳登捷時有限公司將於 2014 年 3 月 31 日遷往香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓）。

年度業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至 2013 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

購買、出售及贖回上市證券

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，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
黃小峰

香港，2014 年 3 月 27 日

於本公告日期，董事會由三名非執行董事黃小峰先生、黃鎮海先生及羅蕃郁先生；三名執行董事叶旭全先生、梁江先生及李偉強先生；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。