

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 2014 年 6 月 30 日止六個月 中期業績公告

摘要

	截至 6 月 30 日止六個月		變化
	2014 年 (未經審核)	2013 年 (未經審核)	
收入，千港元	1,612	803,591	-99.8%
本期溢利/(虧損)，千港元	71,906	(93,973)	不適用
每股基本盈利/(虧損)，港仙	4.2	(5.5)	不適用
	2014 年 6 月 30 日 (未經審核)	2013 年 12 月 31 日 (經審核)	
流動比率	11.5 倍	4.0 倍	+187.5%
負債比率 ¹	淨現金	淨現金	-
總資產值，百萬港元	4,679	5,483	-14.7%
每股資產淨值，港元	2.53	2.49	+1.6%
期末僱員人數	254	546	-53.5%
註：			
	1 負債比率 = (帶息負債 - 現金及現金等值項目) / 資產淨值		

未經審核之中期業績

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 2014 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。本中期財務資料未經審核，惟已獲本公司之審核委員會及本公司之核數師安永會計師事務所審閱。

簡明綜合損益表

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2014 年 (未經審核) 千港元	2013 年 (未經審核) 千港元
收入	4	1,612	803,591
銷售成本		-	(697,909)
毛利		1,612	105,682
其他收入及收益淨額		125,640	24,752
銷售及分銷費用		-	(121,021)
管理費用		(45,703)	(82,710)
其他費用		(9,643)	(13,923)
融資成本	5	-	(1,657)
除稅前溢利/(虧損)	6	71,906	(88,877)
所得稅支出	7	-	(5,096)
本期溢利/(虧損)		71,906	(93,973)
每股盈利/(虧損)	8		
基本		4.2 港仙	(5.5) 港仙
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面損益表

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月

	2014 年 (未經審核) 千港元	2013 年 (未經審核) 千港元
本期溢利/(虧損)	71,906	(93,973)
其他全面收入/(虧損)		
於往後期間重列於損益賬之 其他全面收入/(虧損)：		
境外業務貨幣轉換產生之匯兌差異	(5,255)	50,637
本期其他全面收入/(虧損)	(5,255)	50,637
本期全面收入/(虧損)合計	66,651	(43,336)

簡明綜合資產負債表
2014年6月30日

	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,637	7,205
投資物業	29,391	29,673
其他應收款項	621,821	608,830
非流動資產合計	<u>658,849</u>	<u>645,708</u>
流動資產		
發展中物業	21,567	19,812
預付款、按金及其他應收款項	900,257	1,539,073
受限制銀行存款	190	695,191
現金及現金等值項目	3,060,353	2,409,213
	<u>3,982,367</u>	<u>4,663,289</u>
可供出售資產	38,180	174,218
流動資產合計	<u>4,020,547</u>	<u>4,837,507</u>
流動負債		
其他應付款項及應計負債	(348,291)	(1,218,771)
欠直接控股公司款項	(10)	-
流動負債合計	<u>(348,301)</u>	<u>(1,218,771)</u>
流動資產淨值	<u>3,672,246</u>	<u>3,618,736</u>
總資產減流動負債	<u>4,331,095</u>	<u>4,264,444</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	(5,860)	(5,860)
資產淨值	<u>4,325,235</u>	<u>4,258,584</u>
權益		
已發行股本	171,154	171,154
儲備	4,154,081	4,087,430
權益合計	<u>4,325,235</u>	<u>4,258,584</u>

附註：

(1) 公司資料

於本期，本集團之主要業務為房地產發展及投資。

於以往期間，本集團之主要業務為生產、分銷及銷售啤酒。於 2013 年 2 月 5 日，本公司與華潤雪花啤酒有限公司簽訂一份協議，以總出售對價人民幣 4,800,500,000 元出售金威啤酒（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（並未考慮出售公司於 2012 年 9 月 30 日的現金及銀行存款結餘）；以總出售對價 33,000,000 美元出售有關股東貸款；及以總出售對價人民幣 373,200,000 元出售若干結欠一間本集團之附屬公司深圳金威啤酒有限公司（「深圳一廠」）之應付款項餘額。上述金額可予調整。上述交易（「出售交易」）在上市規則第 14 章的規定下構成本公司一項非常重大出售事項。有關該出售事宜詳情請參閱本公司於 2013 年 4 月 9 日刊發之通函。有關交易已於 2013 年 5 月 9 日舉行的股東特別大會上獲股東批准及該出售交易已於 2013 年 9 月 12 日交割。當出售交易交割後，本集團已終止深圳一廠餘下的啤酒營運業務及已終止所有啤酒營運業務。

(2) 會計政策

本集團截至 2014 年 6 月 30 日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。除下列新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，同時包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）外，編製本中期財務資料所採納之會計政策及編製基準與截至 2013 年 12 月 31 日止年度之全年財務報表所用者相同。

(2) 會計政策 (續)

會計政策及披露之變更

本集團於編製本期之未經審核中期財務資料時首次採納下列新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號、香港會計準則第 27 號 (2011 年) (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 12 號、香港會計準則第 27 號 (2011 年) – <i>投資實體</i>
香港會計準則第 32 號 (修訂本)	修訂香港會計準則第 32 號 <i>金融工具：呈報 – 抵銷金融資產及金融負債</i>
香港會計準則第 36 號 (修訂本)	修訂香港會計準則第 36 號 <i>資產減值 – 非金融資產可收回金額之披露</i>
香港會計準則第 39 號 (修訂本)	修訂香港會計準則第 39 號 <i>金融工具：確認及計量 – 衍生工具之債務變更及對沖會計之延續</i>
香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第 21 號	<i>徵費</i>

採納此等新增及經修訂香港財務報告準則對本未經審核中期財務資料並無重大財務影響。

(3) 經營分部資料

本集團的主要業務為房地產發展及投資。於出售交易交割前，本集團的主要業務為於中國大陸、香港及海外生產、分銷及銷售啤酒。因出售交易的結果，本集團之業務分部結構已變更。

於本期，本集團的主要業務分部為企業及其他分部，有關分部包括企業收入及費用及物業發展及投資。於以往期間，本集團的主要業務分部為生產、分銷及銷售啤酒。據此，本公司並無呈報本期及以往期間額外的經營分部資料分析。

(4) 收入

收入分析如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年 (未經審核) 千港元	2013 年 (未經審核) 千港元
銷售貨物之發票價值 (已扣除交易折扣、退貨補助及增值稅)	-	927,189
啤酒消費稅及其他稅項	-	(123,598)
總租金收入	1,612	-
本期稅項支出合計	1,612	803,591

(5) 融資成本

於以往期間，融資成本為於一年內全數償還之銀行貸款利息。

(6) 除稅前溢利/(虧損)

此已扣除 / (列入) 下列項目：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年 (未經審核) 千港元	2013 年 (未經審核) 千港元
折舊	306	80,398
預付土地租賃款列支	-	3,274
可再用包裝物攤銷	-	2,612
匯兌虧損淨額	36,661	370
存貨回撥	-	(1,237)
銀行利息收入	(70,377)	(1,149)
估算利息收入	(18,845)	-
出售可供出售資產內之 物業、廠房及設備收益	(72,060)	-
出售物業、廠房及設備及 預付土地租賃款收益淨額	-	(3,905)
總及淨租金收入	(1,612)	(3,301)

(7) 所得稅項

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年 (未經審核) 千港元	2013 年 (未經審核) 千港元
本集團：		
本期 – 香港	-	492
本期 – 中國大陸：		
本期支出	-	4,516
以前期間少提撥備	-	371
遞延	-	(283)
本期稅項支出合計	<u>-</u>	<u>5,096</u>

於本期，本集團無作出香港利得稅撥備（2013 年 6 月 30 日止六個月：按估計應課稅溢利 16.5%），因期內無產生應課稅溢利。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。

(8) 每股盈利/(虧損)

截至 2014 年及 2013 年 6 月 30 日止六個月之每股基本盈利/(虧損)的計算方法乃基於：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年 (未經審核) 千港元	2013 年 (未經審核) 千港元
本期溢利/(虧損)	<u>71,906</u>	<u>(93,973)</u>

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年 (未經審核)	2013 年 (未經審核)
股份數目：		
於本期已發行普通股之加權平均股數， 用於計算每股基本盈利/(虧損)	<u>1,711,536,850</u>	<u>1,711,536,850</u>

本集團截至 2014 年及 2013 年 6 月 30 日止六個月並沒有潛在攤薄效應之普通股。

(9) 中期股息

本公司董事會決議不宣派截至 2014 年 6 月 30 日止六個月之中期股息（2013 年：無）。

管理層之討論及分析

經營業務及業績

自 2013 年 9 月份完成出售從事啤酒生產及銷售的 9 間前附屬公司全部股權的交割後，本集團已轉型為從事房地產發展及投資業務。本集團在深圳市持有若干可帶來租金收入的投資物業及正在發展中的布心項目。

本集團截至 2014 年 6 月 30 日止六個月止的業績乃來自房地產發展及投資業務。而上年同期的業績則來自已出售的生產、分銷及銷售啤酒業務。

本集團 2014 年上半年反映投資物業租金收入的綜合收入 161 萬港元（2013 年：反映啤酒銷售的綜合收入 8.04 億港元），較上年同期減少 99.8%。於回顧期內，本集團未經審核之綜合溢利 7,191 萬港元（2013 年：綜合虧損 9,397 萬港元）。

本公司董事會決議不宣派截至 2014 年 6 月 30 日止六個月之中期股息（2013 年：無）。

業務及財務回顧

本集團 2013 年上半年因經營生產、分銷及銷售啤酒業務錄得綜合虧損 9,397 萬港元。該業務已自 2013 年 9 月起終止，於回顧期內，本集團無須承擔來自該業務產生的虧損。

於回顧期內，本集團推行當地政府批准的房改計劃及依當地政府主管部門批准並按政府規定的程序和核定的價格出售宿舍予符合政府相關規定的條件的員工。就出售員工宿舍本集團已錄得約 7,206 萬港元的收益。於 2014 年 6 月 30 日，尚有個別員工宿舍單位未完成出售程序。

本集團因收取了部份出售 9 間前附屬公司的交易款項，導致綜合現金及銀行存款較上年同期大幅增加，2014 年上半年銀行利息收入 7,038 萬港元（2013 年：115 萬港元），較上年同期增加約 60 倍。2014 年上半年因長期其他應收款公允值變動產生的估算利息收入 1,885 萬港元（2013 年：無）。

由於本集團持有的資金當中絕大部份為人民幣，而 2014 年上半年人民幣兌港元略為貶值，導致本集團以港元呈報的財務報表錄得匯兌虧損。截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得匯兌虧損淨額 3,666 萬港元（2013 年：37 萬港元），較上年同期大幅增加。

於回顧期內，本集團並無錄得銷售及分銷費用（2013 年：1.21 億港元）。本集團上半年管理費用為 4,570 萬港元（2013 年：8,271 萬港元），較上年同期減少 44.7%。管理費用減少主要是因本集團出售 9 間前附屬公司後架構精簡導致減少一般管理費用所致。於回顧期內本集團並無任何銀行貸款，故並無錄得融資成本（2013 年：166 萬港元）。

布心項目

於回顧期內，本集團緊密地配合城市更新單元規劃方案審批單位之有關審閱程序，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，本集團亦正進行各項布心項目施工前期工作，主要包括項目前期規劃及設計、安排處置發展土地目前廠房及機器設備、為項目設計單位及顧問進行招標工作等。

為對布心項目土地爭取較高的發展容積率及其他有利的建設指標，基於現有資料及與相關政府部門最近期的溝通情況，本集團估計城市更新單元規劃方案的審批程序將於 2015 年上半年完成。本集團預期布心項目部份建設工程將於 2015 年第下半年動工及預售程序將於約 2017 年展開。上述有關估算乃基於現有資料作出，隨着布心項目各項工作的推進，本集團將適時更新有關計劃的時間表。

資本性開支

本回顧期內，本集團以現金支出為基準的一般資本性支出約 90 萬港元（2013 年：4,165 萬港元）。此外，來自布心項目的前期開支 195 萬港元。

財務資源及資金流動性

本集團於 2014 年 6 月 30 日的現金及銀行結餘為 30.6 億港元（其中包括受限制銀行存款 19 萬港元），幾乎全部為人民幣。本回顧期內經營業務所得現金流入淨額為 657 萬港元。本集團擁有良好的財務狀況及充裕的財務資源應付目前業務。於 2014 年 6 月 30 日，本集團並沒有將資產抵押予任何債權人及無錄得任何重大的或然負債。

人力資源

於 2014 年 6 月 30 日，本集團共僱用 254 名僱員（2013 年 12 月 31 日：546 名）。本集團因應業務表現、市場慣例及市況向僱員提供合理之薪酬組合，同時亦會根據集團本身及個別僱員之表現而酌情發放花紅。

展望

隨着中國經濟繼續以較高速度發展、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清拆廠房工程。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，本公司董事會肯定管理層及員工於回顧期內為本集團作出的努力，在董事會的領導下，本公司對未來的業務前景充滿信心，本公司將積極推進房地產業務發展，一如既往地致力為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 2014 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》附錄 14 所載之《企業管治守則》的守則條文及（如適用）適用的建議最佳常規。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本集團截至 2014 年 6 月 30 日止六個月之未經審核中期財務資料及本公司截至該日之中期報告。此外，本公司之外聘核數師安永會計師事務所亦已審閱上述未經審核中期財務資料。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

於截至 2014 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、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2014 年 8 月 28 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；兩名執行董事叶旭全先生及李偉強先生；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。