

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 12 月 31 日止年度

全年業績公告

摘要

	截至 12 月 31 日止年度		
	2014 年	2013 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，千港元	-	3,399,876	不適用
歸屬於本公司持有者之本年溢利，千港元	81,773	3,426,966	-97.6%
每股基本盈利，港仙	4.78	200.00	-97.6%
	於 12 月 31 日		
	2014 年	2013 年	變化
流動比率	16.7 倍	4.0 倍	+317.1%
總資產值，百萬港元	4,618	5,483	-15.8%
每股資產淨值，港元	2.53	2.49	+1.6%
年末僱員人數	182	546	-66.7%

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 2014 年 12 月 31 日止年度之綜合業績連同 2013 年度比較數字詳列如下：

綜合損益表

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	附註	2014 年 千港元	2013 年 千港元
持續經營業務			
收入	3	3,422	-
其他收入及收益		251,294	71,293
管理費用		(94,779)	(29,498)
其他經營費用		(69,039)	(14,110)
融資成本		-	(595)
除稅前溢利	4	90,898	27,090
所得稅支出	5	(9,125)	-
來自持續經營業務之本年溢利		81,773	27,090
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年溢利		-	3,399,876
歸屬於本公司持有者之本年溢利		81,773	3,426,966
每股盈利			
每股盈利	6		
基本			
- 基於本年溢利		4.78 港仙	2.00 港元
- 基於來自持續經營業務之溢利		4.78 港仙	1.58 港仙
攤薄			
- 基於本年溢利		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 7。

綜合全面損益表
截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	2014 年 千港元	2013 年 千港元
本年溢利	81,773	3,426,966
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間重列於損益賬之其他全面收益/(虧損)項目：		
境外業務貨幣換算產生之匯兌差異	(2,572)	68,761
於出售附屬公司時釋放之外匯儲備	-	(477,382)
本年其他全面虧損，稅後淨額	(2,572)	(408,621)
歸屬於本公司持有者之本年全面收益合計	79,201	3,018,345

綜合資產負債表
2014年12月31日

	2014年 千港元	2013年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,446	7,205
投資物業	29,559	29,673
預付款及其他應收款項	-	608,830
非流動資產合計	<u>37,005</u>	<u>645,708</u>
流動資產		
發展中物業	25,152	19,812
預付款、按金及其他應收款項	695,726	1,539,073
受限制銀行存款	191	695,191
現金及現金等值項目	3,831,580	2,409,213
	<u>4,552,649</u>	<u>4,663,289</u>
列為已終止經營業務可供出售資產	28,595	174,218
流動資產合計	<u>4,581,244</u>	<u>4,837,507</u>
流動負債		
應付稅項	(9,160)	-
其他應付款項、應計負債及撥備	(265,444)	(1,218,771)
流動負債合計	<u>(274,604)</u>	<u>(1,218,771)</u>
流動資產淨值	<u>4,306,640</u>	<u>3,618,736</u>
總資產減流動負債	<u>4,343,645</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>4,337,785</u>	<u>4,258,584</u>
權益		
已發行股本	171,154	171,154
儲備	4,166,631	4,087,430
權益合計	<u>4,337,785</u>	<u>4,258,584</u>

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採納下列經修訂之準則及新增詮釋。

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）	投資實體
香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具之債務變更及對沖會計之延續
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第 21 號	徵費
2010 年至 2012 年週期年度改進項下香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件之定義 ¹
2010 年至 2012 年週期年度改進項下香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	對業務合併中或然待價之會計處理 ¹
2010 年至 2012 年週期年度改進項下香港財務報告準則第 13 號（修訂本）	短期應收款項及應付款項
2011 年至 2013 年週期年度改進項下香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	有效香港財務報告準則之定義

¹ 自 2014 年 7 月 1 日或往後起結之年度期間生效

(3) 收入、其他收入及收益

收入（即本集團之營業額）為本年度租金收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	2014 年 千港元	2013 年 千港元
收入		
總租金收入	3,422	-
其他收入		
銷售廢品收益	1,359	-
銀行利息收入	136,621	29,350
估算利息收入	38,241	11,032
總租金收入	-	3,323
其他	4,603	-
	180,824	43,705
收益		
投資物業公允值收益	-	1,389
出售可供出售資產項下物業、廠房及設備收益	73,384	-
匯兌差異淨額	(2,914)	26,199
	70,470	27,588
	251,294	71,293

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，本公司並無額外呈報對經營分部資料的分析。

(4) 除稅前溢利

本集團來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除：

	2014 年 千港元	2013 年 千港元
折舊	770	-
可供出售資產項下物業、廠房及設備減值	5,800	-
其他應收款調整	32,583	-
出售交易撥備	24,547	-

(5) 所得稅項

因本集團本年在香港無產生應課稅溢利，故本年度無作出香港所得稅撥備。於上年度，就香港產生之估計應課稅溢利按稅率 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。

土地增值稅（「土地增值稅」）按中華人民共和國適用的有關法律法規作出撥備。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。

	2014 年 千港元	2013 年 千港元
本集團：		
本期 - 香港	-	-
本期 - 其他地區	-	-
於中國大陸之土地增值稅	9,125	-
本年度稅項合計	9,125	-

(6) 每股盈利

計算每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權持有者應佔本年盈利及本年度已發行普通股數 1,711,536,850 股（2013 年：1,711,536,850 股）得出。

截至 2014 年及 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團無潛在具攤薄效應之普通股。

(7) 股息

	2014 年 千港元	2013 年 千港元
特別股息 - 無（2013 年：每股普通股 1 港元）	-	1,711,537

董事會不建議宣派截至 2014 年 12 月 31 日止年度末期股息（2013 年：無）。

(8) 資產負債表日後事項

於 2015 年 3 月 16 日，本公司及粵海控股集團有限公司（「香港粵海」）已訂立買賣協議，據此本公司已有條件同意向香港粵海收購勝旺有限公司（「待售公司」，香港粵海之全資附屬公司）之全部已發行股本，及勝旺(香港)有限公司（勝旺有限公司及香港粵海之全資附屬公司）應付香港粵海之尚未償還貸款，總代價為人民幣 404,590,800 元（相等於約 509,881,000 港元），惟可根據買賣協議之條款及條件予以調整（如有）。

待售公司之主要資產為其於廣州市番禺粵海房地產有限公司 80% 之間接股權，而廣州市番禺粵海房地產有限公司持有位於中國廣州番禺區之若干商品住宅物業及相關配套設施，總地盤面積約 38,771 平方米。該等物業包括（其中包括）10 棟住宅大樓及 651 個停車位，總建築面積約為 127,597 平方米。上述交易完成後，待售公司將成為本公司之全資附屬公司。上述交易之進一步詳情已於本公司在 2015 年 3 月 16 日刊發之公告內披露。

主席報告

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。本集團在廣東省深圳市持有若干可帶來租金收入的投資物業。此外，本集團在深圳持有一地塊用作發展布心項目，目前正在籌劃興建階段，本年度該項目未為本集團帶來任何收入。

本集團截至 2014 年 12 月 31 日止年度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主要來自已出售的生產、分銷及銷售啤酒業務。

2014 年全年持續經營業務錄得淨溢利 8,177 萬港元（2013 年：2,709 萬港元），較上年同期增加 201.8%。2013 年全年因完成出售 9 間前附屬公司的全部股權，來自已終止經營業務錄得淨溢利 34.00 億港元，2014 年度並無該項溢利。綜合以上兩項，歸屬於本公司持有者之本年溢利 8,177 萬港元（2013 年：34.27 億港元），較上年同期減少 97.6%。

為本公司未來業務發展之需要，董事會不建議宣派截至 2014 年 12 月 31 日止年度末期股息（2013 年：無）。

業務回顧

於回顧年度，本集團推行當地政府批准的房改計劃及依當地政府相關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。本集團就出售員工宿舍錄得約 7,338 萬港元的收益。於 2014 年底，尚有個別員工宿舍單位未完成出售程序。

於回顧年度，本集團緊密地配合就布心項目城市更新單元規劃方案審批單位之有關審閱程序，並對布心項目的城市更新單元規劃方案進行調整，以配合城市更新單元規劃方案審批單位的審核流程。布心項目是以珠寶為主題的產業商貿綜合體，本集團為爭取較高的發展容積率及其他有利的建設指標（例如物業類型分配以及出租與出售比例等）正與相關政府部門進行討論，而項目的規劃設計因應討論而進行相關調整，因此導致審批時間較預期長。但與此同時，為配合布心項目的發展，布心項目將劃分為兩期建造。本集團已根據布心項目的市場定位展開前期市場調研及走訪潛在客戶等招商籌備工作，並獲得潛在客戶對布心項目良好的反應。基於現有資料及與相關政府部門最近期的溝通情況，初步估計佔項目大部分可發展面積的第一期基礎建設工程預計將於 2015 年第四季動工，預售及租賃程序預計將於約 2017 年展開。

本集團已於回顧年度內與一獨立第三者簽訂了協議，出售深圳一廠原有的啤酒生產機器設備，預計將於 2015 年上半年完成有關出售設備的程序。

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，這趨勢將繼續推動房地產業發展的增長，包括商業房地產的發展。

本集團上年度出售了啤酒業務後已收回了大量資金，為本集團未來的房地產發展及投資業務奠定了堅實的基礎，本公司對發展國內房地產及投資業務充滿信心。除發展現有布心項目外，本集團正積極考慮及研究國內其他房地產發展及投資的機會，此舉可分散營運風險及增加投資回報。於本公告日期，本公司有條件地同意購買一項位於中國廣州番禺區(其中包括)若干商品住宅房地產物業項目。有關詳細資訊，請參閱本公司日期為 2015 年 3 月 16 日的公告。

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，為股東創造更大的回報。

主席
黃小峰

香港，2015 年 3 月 16 日

管理層之討論及分析

本集團截至 2014 年 12 月 31 日止年度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主要來自已出售的生產、分銷及銷售啤酒業務。

本集團 2014 年度反映投資物業租金收入的綜合收入 342 萬港元（2013 年：無）。於回顧年度，來自持續經營業務之淨溢利錄得 8,177 萬港元（2013 年：2,709 萬港元），較上年同期增加 201.8%。本集團於 2013 年度因完成出售 9 間前附屬公司的全部股權，來自已終止經營業務之淨溢利錄得 34.00 億港元，本年度並無錄得該項溢利。綜合以上兩項，歸屬於本公司持有者之本年溢利為 8,177 萬港元（2013 年：34.27 億港元），較上年同期下降 97.6%。

經營收益、費用及融資成本

因平均銀行存款餘額增加，本集團本回顧年度錄得 1.37 億港元銀行利息收入（2013 年：2,935 萬港元），較上年同期增加 366.8%。本回顧年度因出售員工宿舍錄得約 7,338 萬港元的收益（2013 年：無）。

本集團 2014 年度管理費用為 9,478 萬港元（2013 年：2,950 萬港元），較 2013 年度增加 221.3%，主要是由於上年度計入持續經營業務的管理費用不包含所有國內附屬公司產生的管理費用，而本年度管理費用包含本集團所保留的深圳一廠產生的費用。此外，本集團回顧年度與一獨立第三者簽訂了協議，出售深圳一廠原有的啤酒生產設備，鑑於預計出售收益較該等啤酒生產設備的賬面值低，本集團因此為該等機器設備作出 580 萬港元的減值撥備。

關於本集團於 2013 年完成的出售經營啤酒業務的 9 間前附屬公司的股權交易，按有關協議的規定，出售交易對價可予調整。於回顧年度，根據該等前附屬公司的經審閱交割賬目，交易對價結算金額合共較本集團出售對價略為調減導致應收交易對價款減少 3,258 萬港元，有關調減金額已列支於本年度的損益賬內。此外，本集團亦因應出售交易總體協議項下約定的補償機制額外作出了 2,455 萬港元的撥備。以上兩項合計 5,713 萬港元，約佔出售交易總對價人民幣 53.8 億元（折合約 67.3 億港元）的 0.8%。

本集團 2014 年度並無借入任何銀行貸款，故無錄得任何融資成本（2013 年：59.5 萬港元）。

稅務

本集團一家在國內營運的全資附屬公司於 2014 年度因出售員工宿舍計提了 913 萬港元的土地增值稅項支出（2013 年：無）。

資本性開支

本集團於 2014 年內以現金支付為基準的一般資本性開支約 105 萬港元（2013：1.36 億港元），較 2013 年減少 99.2%。此外，與布心項目有關的前期資本性開支約 539 萬港元（2013：600 萬港元）。

財務資源及資金流動性

於 2014 年 12 月 31 日，本集團之資產淨值為 43.4 億港元（2013 年：42.6 億港元），較 2013 年增加 1.9%。按 2014 年 12 月 31 日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值為 2.53 港元（2013 年：每股 2.49 港元），較 2013 年同期增加 1.6%。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團現金及銀行存款合共 38.32 億港元（2013 年：31.04 億港元），較 2013 年 12 月 31 日增加 23.5%。其中包括受限制銀行存款 19.1 萬港元（2013 年：6.95 億港元）。本集團於 2014 年 12 月 31 日的資金分佈為人民幣佔 97.9%、美元佔 2.1%。於本年度經營業務所產生的現金流出淨額 2.40 億港元（2013 年：400 萬港元）。

由於本集團大部份日常業務之交易貨幣以人民幣結算，來自交易產生的貨幣風險較低。於回顧年度，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。本集團的綜合財務報表以港元呈報，港元兌人民幣的變化將會影響因貨幣換算產生的賬面匯兌差異。本集團於 2014 年度錄得匯兌虧損淨額 291 萬港元（2013 年：匯兌收益淨額 2,620 萬港元）。

於 2014 年底本集團無任何未償還銀行貸款，按目前本集團的現金及銀行存款水平，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 2014 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 2014 年底聘用約 182 名（2013 年：546 名（包括深圳一廠及香港總部僱員））僱員。2014 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 6,338 萬港元（2013 年：8,240 萬港元（包括深圳一廠及香港總部僱員有關支出））。本集團於 2014 年陸續進行員工安置計劃，因此，本集團的員工數目逐步減少至 2014 年底的 182 人。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個人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 2014 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 1 位執行董事由於有其他事務在身而未能出席本公司於 2014 年 6 月 20 日舉行之股東週年大會。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2015 年 6 月 17 日（星期三）至 2015 年 6 月 19 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 2015 年 6 月 19 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 2015 年 6 月 19 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 2015 年 6 月 16 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達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 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 2014 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 2014 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，2015 年 3 月 16 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、趙春曉女士及李偉強先生；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。