

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 2015 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
	2015 年 (未經審核)	2014 年 (未經審核)	
收入，千港元	239	1,612	-85.2%
本公司股東應佔淨溢利，千港元	335,254	71,906	+366.2%
每股基本盈利，港仙	19.6	4.2	+366.7%
	於 2015 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2014 年 12 月 31 日 (經審核)	
流動比率	7.2 倍	16.7 倍	-56.9%
負債比率 ¹	淨現金	淨現金	-
總資產值，百萬港元	6,394	4,618	+38.5%
每股賬面值 ² ，港元	2.70	2.53	+6.7%
期末僱員人數	238	182	+30.8%

註：

- 負債比率 = (帶息負債 - 現金及現金等值項目) / 資產淨值
- 每股賬面值 = 歸屬於本公司持有者之權益 / 已發行股份數目

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 2015 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 2015 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2015 年 (未經審核) 千港元	2014 年 (未經審核) 千港元
收入	4	239	1,612
其他收入及收益淨額	4	146,062	125,640
廉價收購收益	10	233,862	-
銷售及分銷費用		(1,072)	-
管理費用		(36,012)	(45,703)
其他費用		(7,975)	(9,643)
除稅前溢利	5	335,104	71,906
所得稅支出	6	(38)	-
本期溢利		<u>335,066</u>	<u>71,906</u>
歸屬於：			
本公司持有者		335,254	71,906
非控股權益		(188)	-
		<u>335,066</u>	<u>71,906</u>
歸屬於本公司普通股權持有者 之每股盈利	7		
基本		<u>19.6 港仙</u>	<u>4.2 港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合全面損益表

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月

	2015 年 (未經審核) 千港元	2014 年 (未經審核) 千港元
本期溢利	335,066	71,906
其他全面虧損		
於往後期間重列於損益賬之 其他全面虧損：		
境外業務貨幣轉換產生之匯兌差異	22	(5,255)
系內公司結算釋放之外匯儲備	(48,048)	-
本期其他全面虧損	(48,026)	(5,255)
本期全面收入合計	<u>287,040</u>	<u>66,651</u>
歸屬於：		
本公司持有者	287,213	66,651
非控股權益	(173)	-
	<u>287,040</u>	<u>66,651</u>

簡明綜合資產負債表
2015年6月30日

	附註	2015年 6月30日 (未經審核) 千港元	2014年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,164	7,446
投資物業		29,471	29,559
遞延稅項資產		986	-
非流動資產合計		<u>39,621</u>	<u>37,005</u>
流動資產			
發展中物業		2,026,531	25,152
預付款、按金及其他應收款項		733,407	695,726
應收同系附屬公司款項		21	-
受限制銀行存款		265,130	191
現金及現金等值項目		3,324,533	3,831,580
		<u>6,349,622</u>	<u>4,552,649</u>
可供出售資產		5,178	28,595
流動資產合計		<u>6,354,800</u>	<u>4,581,244</u>
流動負債			
應付賬項	9	(93,844)	-
其他應付款項及應計負債		(209,004)	(265,444)
預收款項		(272,038)	-
欠同系附屬公司款項		(210,637)	-
應付稅項		(9,163)	(9,160)
帶息銀行貸款		(88,767)	-
流動負債合計		<u>(883,453)</u>	<u>(274,604)</u>
流動資產淨值		<u>5,471,347</u>	<u>4,306,640</u>
總資產減流動負債		<u>5,510,968</u>	<u>4,343,645</u>

簡明綜合資產負債表（續）
2015年6月30日

	2015年 6月30日 (未經審核) 千港元	2014年 12月31日 (經審核) 千港元
總資產減流動負債	5,510,968	4,343,645
非流動負債		
遞延稅項負債	(520,283)	(5,860)
帶息銀行貸款	(179,995)	-
非流動負債合計	(700,278)	(5,860)
資產淨值	4,810,690	4,337,785
權益		
已發行股本	171,154	171,154
儲備	4,453,844	4,166,631
	4,624,998	4,337,785
非控股權益	185,692	-
權益合計	4,810,690	4,337,785

附註：

(1) 公司資料

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。粵海控股集團有限公司（「香港粵海」）是本集團之直接控股公司。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，一間於中華人民共和國成立之公司。

於本期，本集團從事房地產發展及投資業務。

(2) 會計政策

本集團截至 2015 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 2014 年 12 月 31 日止年度之全年財務報表所用者相同。

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。

訂本香港會計準則第 19 號	界定福利計劃：僱員供款
2010 年至 2012 年週期年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂
2011 年至 2013 年週期年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂

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

從管理角度考慮，本集團基於其產品及活動規劃業務單元，並劃分為兩個匯報分部如下：

- (a) 物業發展及投資分部包括物業發展作出售用途及投資物業；及
- (b) 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之決策基礎。分部表現評估基於分部溢利/(虧損)，即經調整除稅前溢利。除利息收入於計量中予以剔除外，經調整除稅前溢利與本集團除稅前溢利計量一致。

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。

	6月30日止六個月（未經審核）					
	物業發展及投資		其他		合計	
	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元
分部收入：						
銷售予外界客戶	239	1,612	-	-	239	1,612
分部業績	203,737	863	34,521	(18,179)	238,258	(17,316)
調節：						
利息收入					96,846	89,222
除稅前溢利					335,104	71,906

(3) 經營分部資料 (續)

	物業發展及投資		其他		合計	
	於 2015 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	於 2014 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元	於 2015 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	於 2014 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元	於 2015 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	於 2014 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
分部資產	2,538,772	303,238	3,854,663	4,315,011	6,393,435	4,618,249
調節：						
未分配資產					986	-
資產總計					6,394,421	4,618,249
分部負債	912,169	24,450	151,279	250,154	1,063,448	274,604
調節：						
未分配負債					520,283	5,860
負債總計					1,583,731	280,464

(4) 收入、其他收入及收益分析

收入、其他收入及收益分析如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年 (未經審核) 千港元	2014 年 (未經審核) 千港元
收入		
總租金收入	239	1,612
其他收入		
銷售廢品收益	780	1,360
銀行利息收入	76,788	70,377
估算利息收入	20,058	18,845
其他	97	(341)
	97,723	90,241
收益/(虧損)淨額		
投資物業公允值虧損	(114)	-
系內公司結算釋放之外匯儲備	48,048	-
匯兌收益/(虧損)淨額	948	(36,661)
出售可供出售資產項下物業、廠房 及設備收益/(虧損)	(543)	72,060
	48,339	35,399
	146,062	125,640

(5) 除稅前溢利

此已扣除下列項目：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年 (未經審核)	2014 年 (未經審核)
	千港元	千港元
折舊	426	306
土地及樓宇經營租賃之最低租金支出	1,364	1,883

(6) 所得稅項

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年 (未經審核)	2014 年 (未經審核)
	千港元	千港元
本期 – 香港	-	-
本期 – 中國大陸：		
本期支出	-	-
以前期間少提撥備	280	-
遞延	(242)	-
本期稅項支出合計	38	-

於本期，本集團無作出香港利得稅撥備（2014 年 6 月 30 日止六個月：無），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。

(7) 每股盈利

截至 2015 年及 2014 年 6 月 30 日止六個月之每股基本盈利的計算方法乃基於：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年 (未經審核) 千港元	2014 年 (未經審核) 千港元
歸屬於本公司普通股權持有者之本期溢利	335,254	71,906
	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年 (未經審核)	2014 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	1,711,536,850	1,711,536,850

本集團截至 2015 年及 2014 年 6 月 30 日止六個月並沒有潛在攤薄效應之普通股。

(8) 中期股息

本公司董事會決議不宣派截至 2015 年 6 月 30 日止六個月之中期股息（2014 年：無）。

(9) 應付賬項

本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：

	2015 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2014 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
三個月內	1,544	-
三個月至六個月	1,465	-
超過六個月	90,835	-
	93,844	-

應付賬項不帶利息。

(10) 商業合併

於 2015 年 4 月 27 日，本集團從香港粵海（為本公司之直接控股公司）收購勝旺有限公司及其附屬公司（「勝旺集團」）100% 權益。有關收購符合本集團於國內房地產發展及投資的主營業務。

現金收購代價為人民幣 403,091,000 元（相等於約 509,674,000 港元），該款項已於本期內結算。

本集團選擇以勝旺集團可識別資產按比例計量勝旺集團非控股權益之權益。

勝旺集團於收購日的可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 列賬的公允值 千港元
物業、廠房及設備	276
發展中物業	1,949,721
預付款、按金及其他應收款項	31,587
現金及銀行存款	5,677
應付賬項	(112,696)
其他應付款及應計負債	(5,623)
欠最終控股公司款項	(59,597)
欠同系附屬公司款項	(138,081)
帶息銀行貸款	(228,186)
遞延稅項負債	(513,677)
股東貸款	(189,851)
可識別資產公允值合計	739,550
非控股權益	(185,865)
	553,685
於綜合損益表列賬的廉價收購收益	(233,862)
股東貸款轉讓	189,851
現金支付金額	<u>509,674</u>

於收購日，應收款項公允值與其合約價值 11,150,000 港元相同。概無其他應收款項預計不能收回。

本集團因本收購項目產生了 3,542,000 港元交易成本，此等成本已於綜合損益表內管理費用列支。

管理層之討論及分析

經營業務及業績

於本回顧期內，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團目前在深圳市持有若干投資物業及正在發展中的布心房地產項目及廣州市番禺區一個住宅物業項目。

於本回顧期內，本集團以總代價約 5.10 億港元，基於淨資產公允值以折讓價向本公司控股股東粵海控股集團有限公司收購了勝旺有限公司 100% 股本權益（詳情請參閱本公司分別於 2015 年 3 月 16 日及 2015 年 4 月 2 日刊發的公告及通函）。勝旺有限公司的主要資產是持有位於國內廣州市番禺區的如英居住宅項目 80% 權益。由於收購代價較所收購的淨資產公允值少，因此賬面上產生了廉價收購收益 2.34 億港元，該收益已列於截至 2015 年 6 月 30 日止六個月之未經審核簡明綜合損益表，詳情請參閱本公告前述附註 10。

2015 年上半年本集團來自投資物業租金收入的綜合收入 239,000 港元（2014 年：161 萬港元），較上年同期減少 85.2%。綜合收入減少的原因是本集團策略性續步減少出租該等投資物業。其中位於布心項目地塊上的投資物業屬布心項目發展的一部份，該等投資物業將連同其他現有建築物一起清拆，其餘投資物業擬將安排出售。於本回顧期內，歸屬於本公司持有者之未經審核淨溢利 3.35 億港元（2014 年：7,191 萬港元），較上年同期增加約 366%。

本公司董事會決議不宣派截至 2015 年 6 月 30 日止六個月之中期股息（2014 年：無）。

業務及財務回顧

於 2015 年上半年，本集團的銀行利息收入為 7,679 萬港元（2014 年：7,038 萬港元），較上年同期增加約 9.1%。於 2015 年上半年，因其他應收款公允值變動產生的估算利息收入為 2,006 萬港元（2014 年：1,885 萬港元），較上年同期增加約 6.4%。

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得合併匯兌收益淨額 4,900 萬港元（2014 年：匯兌虧損淨額 3,666 萬港元），較上年同期大幅增加。匯兌收益淨額增加的主要原因是於本回顧期內，本公司與其附屬公司結算了若干人民幣貸款，以及人民幣兌港元匯率於 2015 年 6 月底略為升值（與 2014 年底比較），產生了匯兌收益。

於本回顧期內，本集團錄得銷售及分銷費用 107 萬港元（2014 年：無）。本集團上半年管理費用為 3,601 萬港元（2014 年：4,570 萬港元），較上年同期減少 21.2%。管理費用減少主要是由於 2014 年內續步進行員工安置計劃，2015 年上半年員工數目少於上年同期數目，工資成本及相關費用因而有所下降。

於本回顧期內，本公司新收購的附屬公司（廣州市番禺粵海房地產有限公司）向銀行借入銀行貸款，有關銀行貸款利息 302 萬港元已全部作資本化處理，故本集團無錄得融資成本。於上年同期，本集團因無借入銀行貸款，故並無錄得融資成本。

於 2014 年上半年，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。本集團於 2014 年上半年就出售員工宿舍錄得約 7,206 萬港元的收益。於本回顧期內本集團並無錄得任何有關出售員工宿舍的收益。

布心項目

布心項目位於中國深圳羅湖區布心片區，佔地總面積約 87,075 平方米。布心項目是以珠寶為主題的產業商貿綜合體，並將劃分為兩期建造。於本回顧期內，本集團對城市更新單元規劃方案進行了修訂，並已於 2015 年 5 月份將城市更新單元規劃方案修訂版重新送交深圳市政府審批。本集團預期有關城市更新單元規劃方案可於 2015 年下半年完成審批。

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及支持。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(含舊建築拆除)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。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。

如英居項目

如英居項目位於中國廣州番禺區大石鎮東鄉村三支香水道南側。如英居項目總地盤面積約 38,771 平方米，總建築面積約 127,597 平方米，擁有約 917 個住宅單位及 651 個車位可供出售。如英居項目位於廣州市番禺區，交通方便，環境優美。於 2015 年 6 月 30 日，如英居項目主體工程已全部完成，目前所有住宅單位正進行裝修工程，預期將於 2015 年 10 月底峻工。

如英居項目的部份住宅單位由今年 5 月底起開始預售。截至 2015 年 6 月 30 日，約有 195 個住宅單位已成功預售，已預售單位面積合共約 20,201 平方米，佔整體住宅可售面積約 21.5%，平均預售價每平方米約為人民幣 18,215 元（相等於約 23,047 港元）。預售反應理想，預計該項目於本年內交付已竣工的物業後可為本集團帶來若干收入及利潤。

資本性開支

於本回顧期內，本集團以現金支出為基準的一般資本性支出約 186 萬港元（2014 年：90 萬港元）。此外，來自布心項目及如英居項目（由收購交割日至 2015 年 6 月 30 日止）的資本開支分別約為 1,190 萬港元及 3,980 萬港元。

財務資源及資金流動性

本集團於 2015 年 6 月 30 日的現金及銀行結餘為 35.9 億港元（其中包括受限制銀行存款 2.65 億港元），幾乎全部為人民幣資金。由於本集團未來擬以人民幣在國內進行投資，目前持有人民幣資金可消除貨幣匯兌風險。本回顧期內，經營業務所得現金流出淨額為 3,966 萬港元。本集團擁有良好的財務狀況及充裕的財務資源足以應付短期的業務發展需要。本集團會因應未來的業務發展情況不時檢討資金需求，確保有足夠的財務資源支持業務發展。

於 2015 年 6 月 30 日，本集團已借入人民幣銀行貸款餘額折合 2.69 億港元，該等銀行貸款以部份如英居物業作為抵押品，還款期介乎 1 至 2 年。於 2015 年 6 月 30 日，本集團可動用銀行人民幣備用信貸額度折合約 2 億港元。於 2015 年 6 月 30 日，本集團並無錄得任何重大的或然負債。

人力資源

於 2015 年 6 月 30 日，本集團合共僱用 238 名僱員（2014 年 12 月 31 日：182 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中高速度發展、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，這趨勢將繼續推動國內物業發展的增長，包括房地產的發展。

除發展現有布心項目及如英居項目外，本集團亦會考慮及研究國內其他房地產發展及投資的機遇，主要考慮投資在廣東省及其他國內一線城市。

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，本公司於本回顧期內成功收購了如英居項目，提高了本集團的資產質素及分散了營運風險，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 2015 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》附錄十四所載之《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 2015 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 2015 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
粵海置地控股有限公司
主席
黃小峰

香港，2015 年 8 月 25 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。