

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 12 月 31 日止年度

全年業績公告

#### 摘要

	截至 12 月 31 日止年度		
	2015 年	2014 年	變化
收入，千港元	<b>857,937</b>	3,422	+24971.2%
歸屬於本公司持有者之本年溢利，千港元	<b>174,773</b>	81,773	+113.7%
歸屬於本公司普通股權持有者 之每股盈利，港仙	<b>10.21</b>	4.78	+113.6%
	於 12 月 31 日		
	2015 年	2014 年	變化
流動比率	<b>6.3 倍</b>	16.7 倍	-62.2%
總資產值，百萬港元	<b>5,841</b>	4,618	+26.5%
每股賬面值 <sup>1</sup> ，港元	<b>2.59</b>	2.53	+2.4%
僱員人數	<b>297</b>	182	+63.2%
註：			
1. 每股賬面值 = 歸屬於本公司持有者之權益 / 已發行股份數目			

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

### 綜合損益表

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	附註	2015 年 千港元	2014 年 千港元
收入	4	857,937	3,422
銷售成本		( 858,054)	-
毛利/(毛虧)		( 117)	3,422
其他收入及收益淨額	4	258,350	251,294
廉價收購收益	10	233,862	-
銷售及分銷費用		( 10,141)	-
管理費用		( 69,461)	( 94,779)
其他經營費用		( 236,131)	( 69,039)
融資成本		-	-
除稅前溢利	5	176,362	90,898
所得稅支出	6	( 4,112)	( 9,125)
本年溢利		172,250	81,773
歸屬於：			
本公司持有者		174,773	81,773
非控股權益		( 2,523)	-
		172,250	81,773
歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利	7		
基本		10.21 港仙	4.78 港仙
攤薄		不適用	不適用

綜合全面損益表  
截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
本年溢利	<b>172,250</b>	<b>81,773</b>
其他全面虧損		
於往後期間重列於損益賬之其他全面虧損項目：		
境外業務貨幣換算產生之匯兌差異	( 38,045)	( 2,572)
結算系內公司款項釋放之外匯儲備	( 48,048)	-
本年其他全面虧損，稅後淨額	( 86,093)	( 2,572)
本年全面收益合計	<b>86,157</b>	<b>79,201</b>
歸屬於：		
本公司持有者	<b>93,571</b>	79,201
非控股權益	( 7,414)	-
	<b>86,157</b>	<b>79,201</b>

**綜合資產負債表**  
**2015年12月31日**

	<i>附註</i>	2015年 千港元	2014年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,328	7,446
投資物業		27,930	29,559
遞延稅項資產		22,165	-
非流動資產合計		<u>59,423</u>	<u>37,005</u>
流動資產			
已竣工待售物業		1,290,357	-
發展中物業		97,279	25,152
預付款、按金及其他應收款項		713,571	695,726
受限制銀行存款		470,176	191
現金及現金等值項目		3,209,733	3,831,580
		<u>5,781,116</u>	<u>4,552,649</u>
待出售資產		-	28,595
流動資產合計		<u>5,781,116</u>	<u>4,581,244</u>
流動負債			
應付賬項	9	( 74,547)	-
其他應付款項、應計負債及撥備		( 339,820)	( 265,444)
預收款項		( 311,373)	-
應付稅項		( 186,725)	( 9,160)
流動負債合計		<u>( 912,465)</u>	<u>( 274,604)</u>
流動資產淨值		<u>4,868,651</u>	<u>4,306,640</u>
總資產減流動負債		<u>4,928,074</u>	<u>4,343,645</u>

**綜合資產負債表（續）****2015年12月31日**

	2015年 千港元	2014年 千港元
總資產減流動負債	<b><u>4,928,074</u></b>	<u>4,343,645</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	<b><u>( 318,267)</u></b>	<u>( 5,860)</u>
資產淨值	<b><u>4,609,807</u></b>	<u>4,337,785</u>
權益		
歸屬於本公司權益持有者之權益		
已發行股本	<b>171,154</b>	171,154
儲備	<b><u>4,260,202</u></b>	<u>4,166,631</u>
	<b>4,431,356</b>	4,337,785
非控股權益	<b><u>178,451</u></b>	<u>-</u>
權益合計	<b><u>4,609,807</u></b>	<u>4,337,785</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首次採納下列經修訂準則。

修訂香港會計準則第 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

此外，本公司已採納《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）關於本年度參考《香港公司條例》（第 622 章）披露有關財務資料的修訂。對財務報表的影響主要為呈報及披露財務報表內若干資料。

### (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及物業投資；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。

於本年度及上年度並無錄得各分部間的交易。

### (3) 經營分部資料 (續)

12月31日止年度	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	<b>857,937</b>	3,422	-	-	<b>857,937</b>	3,422
分部業績	<b>178,463</b>	( 55,631)	( 174,731)	( 28,333)	<b>3,732</b>	( 83,964)
調節：						
利息收入					<b>172,630</b>	174,862
除稅前溢利					<b>176,362</b>	90,898

於	物業發展及投資		其他		合計	
	2015年 12月31日 千港元	2014年 12月31日 千港元	2015年 12月31日 千港元	2014年 12月31日 千港元	2015年 12月31日 千港元	2014年 12月31日 千港元
分部資產	<b>2,151,462</b>	303,238	<b>3,666,912</b>	4,315,011	<b>5,818,374</b>	4,618,249
調節：						
未分配資產					<b>22,165</b>	-
資產總計					<b>5,840,539</b>	4,618,249
分部負債	<b>802,610</b>	24,450	<b>109,855</b>	250,154	<b>912,465</b>	274,604
調節：						
未分配負債					<b>318,267</b>	5,860
負債總計					<b>1,230,732</b>	280,464

#### (4) 收入、其他收入及收益淨額

收入代表本年度年銷售已竣工待售物業及來自物業租金收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
收入		
物業銷售	857,520	-
租金收入	417	3,422
	<u>857,937</u>	<u>3,422</u>
其他收入		
銷售廢品收益	1,102	1,359
銀行利息收入	135,975	136,621
估算利息收入	36,655	38,241
其他	31	4,603
	<u>173,763</u>	<u>180,824</u>
收益 / (虧損) 淨額		
投資物業公允值收益	87	-
出售物業、廠房及設備收益	17,234	-
出售待出售資產收益	19,218	73,384
系內公司結算釋放之外匯儲備	48,048	-
匯兌虧損淨額	-	( 2,914)
	<u>84,587</u>	<u>70,470</u>
	<u>258,350</u>	<u>251,294</u>



## (5) 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除：

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
物業銷售成本	<b>858,054</b>	-
折舊	<b>1,048</b>	770
經營租賃項下最低租金支出	<b>2,727</b>	3,008
匯兌虧損淨額	<b>213,715</b>	2,914
待出售資產項下其他應收款減值	<b>740</b>	-
待出售資產項下物業、廠房及設備減值	-	5,800
其他應收款調整	-	32,583
出售前啤酒附屬公司交易撥備	<b>18,340</b>	24,547

## (6) 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（2014 年：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。

土地增值稅（「土地增值稅」）按中華人民共和國（「中國」）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。

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
本期 - 香港	-	-
本期 - 其他地區	<b>109,668</b>	-
於中國大陸之土地增值稅 遞延	<b>119,113</b> <b>( 224,669)</b>	9,125 -
本年度稅項合計	<b>4,112</b>	9,125

(7) 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利

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（2014 年：1,711,536,850 股）得出。

截至 2015 年及 2014 年 12 月 31 日止年度，本集團並無潛在具攤薄效應之普通股。

(8) 股息

董事會不建議宣派截至 2015 年 12 月 31 日止年度末期股息（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 12 月 31 日 千港元	2014 年 12 月 31 日 千港元
一個月內	53	-
一個月至兩個月	-	-
兩個月至三個月	88	-
超過三個月	74,406	-
	<b>74,547</b>	<b>-</b>

應付賬項不帶利息。

(10) 商業合併

於 2015 年 4 月 27 日，本集團從粵海控股集團有限公司（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中國房地產發展及投資的主營業務。該項收購屬關連人士交易及香港聯合交易所證券上市規則第 14A 章所定義之關連交易。

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

## (10) 商業合併（續）

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)
	<b>553,685</b>
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
	<b>509,674</b>

於收購日，其他應收款項的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其他經營費用列支。

## (10) 商業合併（續）

該項收購之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	( 509,674)
所收購之現金及銀行存款	5,677
列於投資業務所得現金流量項下之 現金及現金等值項目流出淨額	( 503,997)
列於經營業務所得現金流量項下之收購交易成本	( 3,542)
	<u>( 507,539)</u>

自收購日起計算，勝旺集團為本集團之收入提供了 857,520,000 港元的貢獻及錄得 12,615,000 港元的虧損，該等項目已列於本集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度的業績內。

假設有關合併自本年初起計算，本集團本年度之收入及溢利分別為 857,520,000 港元及 169,394,000 港元。

## (11) 或然負債

於 2015 年 12 月 31 日，本集團就銀行提供予購買本集團物業的買家樓宇按揭提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的有關規定，如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結算的按揭貸款本金連同利息及罰款。本集團有權（包括但不限於）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 2015 年 12 月 31 日，本集團提供該等擔保的金額為 535,596,000 港元（2014 年：無）。

根據 2013 年出售啤酒附屬公司總體協議的有關規定，本集團承諾將承擔於交割日前出售公司包括但不限於稅務、政府徵費、員工福利及未能回收的業務應收款所產生的任何虧損。

## 主席報告

### 業績

於本回顧年度內，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，以及位於廣州市番禺區的如英居住宅物業項目。

於 2015 年，本集團錄得收入 8.58 億港元（2014 年：342 萬港元），主要由於如英居項目住宅物業錄得銷售收入，2014 年度的收入全部來自投資物業租金收入。本集團於本回顧年度內，收購的如英居項目 80% 權益，賬面上產生了廉價收購收益 2.34 億港元（2014 年：無）。本集團於本回顧年度內錄得匯兌虧損淨額及與系內公司結算款項釋放的外匯儲備合共 1.66 億港元（2014 年：291 萬港元），主要由於 2015 年下半年人民幣兌港元貶值。本集團於本回顧年度內錄得歸屬於本公司持有者之淨溢利 1.75 億港元（2014 年：8,177 萬港元），較上年同期增加約 113.7%。

為本公司儲備資金作為未來業務發展之需要，董事會不建議宣派截至 2015 年 12 月 31 日止年度末期股息（2014 年：無）。

### 業務回顧

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。如英居物業已於 2015 年 11 月竣工，並於本回顧年度內將其中 382 個住宅單位交付予客戶，已交樓單位面積佔住宅單位總銷售面積約 41.7%。

布心項目位於中國深圳羅湖區布心片區，是以珠寶為主題的產業商貿綜合體，佔地總面積約 87,075 平方米，並擬劃分為兩期開發，目前正在開發中。布心項目的有關城市更新單元規劃方案已於 2015 年 11 月獲得審批，開發建設用地面積約 67,903 平方米，計容積率建築面積約 436,100 平方米，容積率約 6.4 倍；另可在地下開發 30,000 平方米的商業用房。目前，本集團正在按有關用地批覆為布心項目設計不同用途及類型的物業，並與深圳市政府有關部門磋商補地價的細節及金額。取決於有關磋商的進度，本公司將在適當時就項目的進一步的發展計劃（包括預期竣工時間）知會股東。

於本回顧年度內，深圳一廠已完成出售舊有的啤酒生產機器及設備，並考慮逐步出售若干持有的物業，包括部份員工宿舍。截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本集團因出售物業、廠房及設備和待出售物業合共錄得 3,645 萬港元收益。

## 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及房地產行業的增長。

布心項目位處深圳市羅湖區，發展潛力巨大，本集團將投入適當的資源建設該項目以創造及釋放該項目的價值。

如英居的銷售情況理想，平均銷售單價持續改善，預計如英居項目可於未來一年繼續為本集團提供可觀的收入及現金。收購如英居項目的大部份收益已列於 2015 年度損益表內的廉價收購收益項下。由於已支付該項目的收購代價參考了如英居項目的市場價值（但按折讓價），如英居物業的賬面值（及未來銷售成本）包括發展成本及收購交割日的公允值增值。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，本人謹代表董事會肯定管理層及員工於過去一年為本集團作出的努力，在董事會的領導下，本公司於本回顧年內成功收購了如英居項目，提高了本集團資產的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。

主席  
黃小峰

香港，2016年3月16日

## 管理層之討論及分析

### 經營回顧

本集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度的業績主要來自房地產發展及投資業務。

根據中國國家統計局的資料，2015 年度國內生產總值初步統計數字按年增幅約 6.9%，國內居民人均可支配收入較去年增長 8.9%。加上中國的財政及貨幣政策變動，其中包括調整個人住房轉讓營業稅的免征期及人民銀行持續調低長期貸款基準利率，導致 2015 年度中國一線城市的樓價錄得一定的升幅。根據 2015 年 12 月份 70 個大中城市新建住宅價格指數，廣州市住宅價格指數年度增幅約 9.1%，深圳市住宅價格指數年度增幅約 46.8%。

本集團 2015 年度綜合收入 8.58 億港元（2014 年：342 萬港元）。本回顧年度綜合收入主要來自如英居住宅項目錄得的銷售收入。2015 年下半年起已停止出租所有投資物業，位於布心項目地塊上的投資物業將歸屬布心項目發展的一部份，其餘投資物業擬將安排逐步出售。於本回顧年度，本集團錄得歸屬於本公司持有者之淨溢利 1.75 億港元（2014 年：8,177 萬港元），較上年同期增加約 113.7%。

於 2015 年，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及其附屬公司 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中國廣州市番禺區的如英居項目 80% 權益。由於收購代價較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，並已列於截至 2015 年 12 月 31 日止年度之經審核綜合損益表，詳情請參閱本公告附註 10。此外，本集團同時錄得與該項收購有關的交易成本約 354 萬港元。除上述收購外，本公司於本回顧年度內並無其他重大收購事項。

本集團於本回顧年度內錄得匯兌虧損淨額及與附屬公司結算往來款釋放的外匯儲備合共 1.66 億港元（2014 年：291 萬港元），主要由於 2015 年下半年人民幣兌港元貶值所致。於 2015 年 12 月 31 日，本集團幾乎全部現金及銀行結餘均為人民幣。該等人民幣餘額當中的大部分將計劃用作投資於本集團位於中國深圳的布心項目。因此，從營運角度考慮，本集團現時持有人民幣作為未來中國業務用途將可減少相關的貨幣滙兌風險，但由於本集團的報表呈報貨幣為港元，本集團在編製其綜合財務報表處理貨幣重估過程中產生了前述之匯兌差異。

## 關鍵財務指標

	註	2015 年	2014 年	變化
歸屬於本公司				
持有者淨溢利，千港元		<b>174,773</b>	<b>81,773</b>	<b>+113.7%</b>
股本回報率，%	<i>1</i>	<b>4.0%</b>	<b>1.9%</b>	<b>+110.5%</b>
資產淨值，億港元		<b>46.10</b>	<b>43.38</b>	<b>+6.3%</b>

註：

1. 股本回報率 = 歸屬於本公司持有者淨溢利 / 歸屬於本公司持有者之平均權益

於本回顧年度，本公司主要因向控股股東收購了位於廣州市番禺區的如英居項目 80% 權益而錄得廉價收購收益 2.34 億港元，導致本集團歸屬於本公司持有者之淨溢利 1.75 億港元，較上年同期增加約 113.7%。股本回報率較上年同期增加 110.5%，總資產淨值較 2014 年 12 月 31 日增加 6.3%。三項關鍵財務指標全部均錄得按年增幅。

## 布心項目

本集團持有 100% 權益的布心項目是以珠寶為主題的產業商貿綜合體。於 2015 年 11 月，布心項目的有關城市更新單元規劃方案已獲得審批，開發建設用地面積約 67,903 平方米，計容積率建築面積約 436,100 平方米，容積率約 6.4 倍；另可在地下開發 30,000 平方米的商業用房。目前，本集團正在按有關用地批覆為布心項目設計不同用途及類型的物業，其中包括工商業、產業研發、商務公寓等有關配套服務設施。

本集團現正根據已獲審批的布心項目城市更新單元規劃方案與深圳市政府有關部門磋商補地價細節及金額，與此同時因應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。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。

於 2015 年 12 月 31 日，布心項目累計前期發展成本及費用約 9,728 萬港元（2014 年：2,515 萬元），2015 年度增加淨額 7,213 萬港元。



## 如英居項目

本集團持有 80% 權益的如英居項目擁有 917 個住宅單位及 651 個車位可供出售，部份住宅單位自 2015 年 5 月底起開始預售，截至 2015 年 12 月 31 日止年度，如英居項目合共有 534 個住宅單位已簽訂銷售合同，出售面積約 5.5 萬平方米，佔總住宅單位可售面積約 58.5%。

如英居物業已於 2015 年 11 月竣工，並於本回顧年度內將其中 382 個住宅單位交付予客戶及有關收入已列賬，已交樓單位面積約 3.9 萬平方米，佔總住宅單位可售面積約 41.7%。

於 2015 年，本集團因收購如英居項目錄得廉價收購收益 2.34 億港元。該項目產生的收益已反映在廉價收購收益內。由於已支付該項目的收購代價參考了如英居項目的市場價值（但按折讓價），如英居物業的賬面值或銷售成本包括發展成本及收購交割日的公允值增值。如英居的銷售情況理想，平均銷售單價持續改善，預計 2016 年度擬將如英居物業餘下的大部份住宅出售及按人民幣計價的平均銷售單價預期將高於 2015 年度的平均銷售單價，因預計一般物業價格改善及未出售物業的質素及位置較佳。實際交樓數量視乎銷售時間及流程，預計 2016 年度可將大部份已出售的住宅單位移交客戶。

## 經營收益、費用及融資成本

於本回顧年度，本集團錄得 1.36 億港元銀行利息收入（2014 年：1.37 億港元），較上年同期減少 0.7%。於本回顧年度，因其他應收款公允值變動產生的估算利息收入為 3,665 萬港元（2014 年：3,824 萬港元），較上年同期減少 4.2%，2016 年本集團將不會因目前持有的其他應收款繼續錄得此項估算利息收入。本回顧年度因出售物業、廠房及設備和待出售物業合共錄得約 3,645 萬港元的收益（2014 年：7,338 萬港元）。

本集團 2015 年度銷售及分銷費用 1,014 萬港元（2014 年：無），此乃與出售如英居住宅物業相關的費用。本集團 2015 年度管理費用為 6,946 萬港元（2014 年：9,478 萬港元），較 2014 年度減少 26.7%，管理費用減少主要是由於 2014 年度逐步進行員工安置計劃，因此本年度工資成本及相關費用因而有所下降。

關於本集團於 2013 年完成的出售經營啤酒業務的九間前附屬公司的股權交易，本集團於本回顧年度內因該出售交易額外作出約 1,834 萬港元的撥備淨額。

於本回顧年度內，本公司新收購持有如英居項目的附屬公司（廣州市番禺粵海房地產有限公司）曾向銀行借入銀行貸款，自收購日起計，有關銀行貸款利息 773 萬港元已全部作資本化處理，故本集團於本年度並無錄得融資成本。於上年同期，本集團因無借入任何銀行貸款，故並無錄得融資成本。

## 資本性開支

本集團於 2015 年度支付的一般資本性開支約 431 萬港元（2014：105 萬港元），較 2014 年增加 310.5%。

## 財務資源及資金流動性

於 2015 年 12 月 31 日，歸屬於本公司持有者之賬面值為 44.3 億港元（2014 年：43.4 億港元），較 2014 年增加 2.1%。按 2015 年 12 月 31 日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值為 2.59 港元（2014 年：每股 2.53 港元），較 2014 年同期增加 2.4%。

於 2015 年 12 月 31 日，本集團現金及銀行存款合共 36.8 億港元（2014 年：38.3 億港元），按年減少 3.9%。上述金額包括受限制銀行存款 4.70 億港元（2014 年：19.1 萬港元），主要為已收出售如英居物業但仍未交樓的款項。本集團於 2015 年 12 月 31 日的資金分佈為人民幣佔 99.8%、港元佔 0.1%、美元佔 0.1%。於本年度經營業務所產生的現金流入淨額 5.20 億港元（2014 年：經營業務現金流出淨額 2.40 億港元）。

由於本集團大部份在中國的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重估產生的賬面匯兌差異。除著本集團位於中國深圳布心項目的發展，本集團將適當將資金注入布心項目，預計未來因港元兌人民幣的匯率變化產生的匯兌差異對本集團綜合損益表的影響將逐步減少。

本集團於 2015 年 12 月 31 日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。

本集團於 2015 年底並沒有將資產抵押予任何債權人。除本公告附註 11 列出於 2015 年底因出售物業樓宇按揭貸款提供約 5.36 億港元（2014 年：無）及因按揭出售啤酒附屬公司總體協議作出的承諾外，於 2015 年底沒有錄得任何其他重大的或然負債。

## 風險及不確定因素

由於本集團在中國大陸從事房地產發展及投資業務，故主要業務風險及不確定因素為中國大陸的房地產市場及樓價，因該項因素直接影響本集團未來的收益。中國大陸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、政府的財政及貨幣政策、稅務政策等因素。雖然中國大陸的國民生產總值增幅持續放緩，但仍錄得一定的按年增幅。目前本集團持有的物業項目均位於一線城市，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。

本集團位於深圳的布心項目發展期較長，而且本公司可能需要為其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及本集團的財務狀況。於 2015 年 12 月 31 日，本集團並無任何未償還帶息貸款。

由於物業發展行業的產品週期較長，本集團未來盈利及現金流量的波動性將較高。

## 環保政策及表現

本集團嚴格遵守政府制定的法規，包括有關環保、社會及管治的法規。於本回顧年度內，本集團在中國大陸的業務主要涉及物業建造及清拆工作。在物業建築方面，於本回顧年度落成的如英居物業，已順利獲得廣州市番禺區環境保護局簽發的建設項目竣工環境保護驗收批覆。布心項目地塊清拆工作方面，施工現場嚴格遵守中國大陸相關地區的有關法例法規，包括但不限於環境保護、污水處理、環境噪音管制等，並委託專業綠化公司對地盤附近的樹木遷移，為環境保護作出貢獻。

為持續改善本集團在環境、社會及管治議題上的政策，本集團主動與利益相關方進行溝通，透過問卷調研，多人小組討論及訪談等方式與員工、客戶、合作夥伴、投資者和政府機構等作溝通，協助本集團識別重要的議題，使集團能預視運營環境的變化，以達致可持續發展及妥善管理風險的目標。

## 人力資源

本集團於 2015 年底聘用約 297 名（2014 年：182 名）僱員。2015 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 5,592 萬港元（2014 年：6,338 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 2015 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。由於有其他事務在身，一位非執行董事未能出席本公司於 2015 年 4 月 24 日舉行之股東特別大會，及一位執行董事與一位非執行董事未能出席本公司於 2015 年 6 月 19 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 2016 年 6 月 22 日（星期三）至 2016 年 6 月 24 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 2016 年 6 月 24 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 2016 年 6 月 24 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 2016 年 6 月 21 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 2015 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 2015 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，2016 年 3 月 16 日

於本公告日期，董事會由兩名非執行董事黃小峰先生及羅蕃郁先生；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。