

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份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2016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		
	2016年	2015年	變化
收入，千港元	<b>1,091,941</b>	857,937	+27.3%
歸屬於本公司持有者溢利，千港元	<b>17,734</b>	174,773	-89.9%
每股基本盈利，港仙	<b>1.04</b>	10.21	-89.8%
	於12月31日		
	2016年	2015年	
流動比率	<b>2.6倍</b>	6.3倍	-58.7%
負債比率 <sup>1</sup>	淨現金	淨現金	-
總資產值，百萬港元	<b>6,474</b>	5,841	+10.8%
每股資產淨值 <sup>2</sup> ，港元	<b>2.45</b>	2.59	-5.4%
僱員人數	<b>229</b>	297	-22.9%
註：			
1. 負債比率 = (帶息負債 - 現金及現金等值項目) / 資產淨值			
2. 每股資產淨值 = 歸屬於本公司持有者之權益 / 已發行股份數目			

## 財務業績

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 2016 年 12 月 31 日止年度之綜合業績連同 2015 年度比較數字詳列如下：

### 綜合損益表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	附註	2016 年 千港元	2015 年 千港元
收入	5	<b>1,091,941</b>	857,937
銷售成本		<b>( 901,049)</b>	( 858,054)
毛利/(毛虧)		<b>190,892</b>	( 117)
其他收入及收益	5	<b>83,983</b>	258,350
廉價收購收益	11	-	233,862
銷售及分銷費用		<b>( 13,552)</b>	( 10,141)
管理費用		<b>( 72,729)</b>	( 69,461)
其他經營費用淨額		<b>( 32,578)</b>	( 236,131)
融資成本		-	-
除稅前溢利	6	<b>156,016</b>	176,362
所得稅支出	7	<b>( 125,690)</b>	( 4,112)
本年溢利		<b>30,326</b>	172,250
歸屬於：			
本公司持有者		<b>17,734</b>	174,773
非控股權益		<b>12,592</b>	( 2,523)
		<b>30,326</b>	172,250
歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利	8		
基本及攤薄		<b>1.04 港仙</b>	10.21 港仙

綜合全面損益表  
截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	2016 年 千港元	2015 年 千港元
本年溢利	<b>30,326</b>	172,250
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	( 278,756)	( 38,045)
結算系內公司款項釋放之外匯波動儲備	-	( 48,048)
本年其他全面虧損，稅後淨額	<b>( 278,756)</b>	( 86,093)
本年全面收益/(虧損)合計	<b>( 248,430)</b>	86,157
歸屬於：		
本公司持有者	( 243,549)	93,571
非控股權益	( 4,881)	( 7,414)
	<b>( 248,430)</b>	86,157

**綜合資產負債表**  
**2016年12月31日**

	<i>附註</i>	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>8,112</b>	9,328
投資物業		<b>1,057,327</b>	27,930
遞延稅項資產		<b>70,047</b>	22,165
<b>非流動資產合計</b>		<b>1,135,486</b>	59,423
<b>流動資產</b>			
已竣工待售物業		<b>265,386</b>	1,290,357
發展中物業		<b>1,633,600</b>	97,279
預付款、按金及其他應收款項		<b>26,108</b>	713,571
可供出售金融資產		<b>447,160</b>	-
受限制銀行存款		<b>563,073</b>	470,176
現金及現金等值項目		<b>2,402,840</b>	3,209,733
<b>流動資產合計</b>		<b>5,338,167</b>	5,781,116
<b>流動負債</b>			
應付賬項	10	<b>( 1,528,040)</b>	( 74,547)
其他應付款項、應計負債及撥備		<b>( 155,310)</b>	( 339,820)
預收款項		<b>( 20,245)</b>	( 311,373)
欠非控股股東款項		<b>( 27,948)</b>	-
應付稅項		<b>( 336,502)</b>	( 186,725)
<b>流動負債合計</b>		<b>( 2,068,045)</b>	( 912,465)
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,270,122</b>	4,868,651
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,405,608</b>	4,928,074

綜合資產負債表（續）  
2016年12月31日

	2016年 千港元	2015年 千港元
總資產減流動負債	<b>4,405,608</b>	4,928,074
非流動負債		
遞延稅項負債	<b>( 72,178)</b>	( 318,267)
資產淨值	<b>4,333,430</b>	<b>4,609,807</b>
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>4,016,653</b>	4,260,202
	<b>4,187,807</b>	4,431,356
非控股權益	<b>145,623</b>	178,451
權益合計	<b>4,333,430</b>	<b>4,609,807</b>

附註：

**(1) 公司資料**

茲參照本公司日期為 2017 年 1 月 19 日有關該交易（定義見該公告）的公告（「該公告」）。該公告所界定的詞彙與此所用者具有相同涵義。

於 2017 年 1 月 19 日，茲提述該公告所述，香港粵海及粵海投資訂立協議，根據該協議，在滿足（或豁免）相關先決條件的情況下，粵海投資將購入香港粵海所持有本公司約 73.82% 的股份權益，即為香港粵海持有本公司之全部股份。

於 2017 年 3 月 20 日，該交易已獲粵海投資的獨立股東於其同日舉行之股東特別大會上批准。詳情請參閱上述粵海投資的公告。當該交易交割完成，粵海投資將會成為本公司的直接控股公司。

**(2) 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。除若干投資物業及一項可供出售金融資產以公允值計量外，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。

### (3) 會計政策及披露之變更

本集團已於本年度的財務報表首次採納下列新增及經修訂香港財務報告準則。

修訂香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號 (2011 年)	投資實體：採用合併入賬之例外情況
修訂香港財務報告準則第 11 號	收購共同經營權益之會計處理
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶
修訂香港會計準則第 1 號	披露倡議
修訂香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號	釐清可接受的折舊及攤銷方法
修訂香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號	農業：生產性植物
修訂香港會計準則第 27 號 (2011 年)	於獨立財務報表應用權益法
2012 年至 2014 年週期年度改進	修訂多項香港財務報告準則

除與編製本集團財務報表無關的修訂香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 (2011 年)、修訂香港財務報告準則第 11 號、香港財務報告準則第 14 號、修訂香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號、修訂香港會計準則第 27 號 (2011 年) 及載於 2012 年至 2014 年週期年度改進的修訂外，該等修訂的性質及影響如下：

- (a) 修訂香港會計準則第 1 號載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第 1 號內的重重大性規定；
  - (ii) 損益表及資產負債表內可予分拆的特定項目；
  - (iii) 實體就彼等呈報於財務報表附註的次序擁有靈活性；及
  - (iv) 使用權益法列賬的攤佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單一項目匯總呈報，並且在將會或不會於其後重新分類至損益賬的該等項目之間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於資產負債表及損益表內呈報額外小計時適用的規定。該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

### (3) 會計政策及披露之變更 (續)

- (b) 修訂香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號釐清香港會計準則第 16 號及修訂香港會計準則第 38 中關於收入反映來自經營業務 (該資產為其一部分) 產生的經濟利益, 而非通過使用資產消耗的經濟利益。因此, 以收入基礎的計算方法不得用於計算物業、廠房及設備折舊, 並且僅在非常有限的情況下可用於計算無形資產攤銷。該等修訂不具有追溯力。鑒於本集團並無使用以收入基礎的計算方法計算其非流動資產的折舊, 該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響。

### (4) 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。



#### (4) 經營分部資料 (續)

截至 12 月 31 日止年度	物業發展及投資		其他		合計	
	2016 千港元	2015 千港元	2016 千港元	2015 千港元	2016 千港元	2015 千港元
分部收入：						
銷售予外界客戶	<b>1,091,941</b>	857,937	-	-	<b>1,091,941</b>	857,937
分部業績	<b>143,684</b>	178,463	( 61,104)	( 174,731)	<b>82,580</b>	3,732
<u>調節：</u>						
利息收入					<b>73,436</b>	172,630
除稅前溢利					<b>156,016</b>	176,362
於 12 月 31 日						
分部資產	<b>5,997,460</b>	2,151,462	<b>406,146</b>	3,666,912	<b>6,403,606</b>	5,818,374
<u>調節：</u>						
未分配資產					<b>70,047</b>	22,165
資產總計					<b>6,473,653</b>	5,840,539
分部負債	<b>( 2,041,067)</b>	( 802,610)	( 26,978)	( 109,855)	<b>( 2,068,045)</b>	( 912,465)
<u>調節：</u>						
未分配負債					<b>( 72,178)</b>	( 318,267)
負債總計					<b>( 2,140,223)</b>	( 1,230,732)
截至 12 月 31 日止年度	2016 千港元	2015 千港元	2016 千港元	2015 千港元	2016 千港元	2015 千港元
其他分部資料：						
廉價收購收益	-	( 233,862)	-	-	-	( 233,862)
投資物業公允值變動	( 1,006)	( 87)	-	-	( 1,006)	( 87)
折舊	1,003	703	225	345	1,228	1,048
待出售資產項下						
其他應收款減值	-	-	-	740	-	740
結算系內公司款項釋放						
之外匯波動儲備	-	-	-	( 48,048)	-	( 48,048)
資本性支出*	<b>1,088,412</b>	4,297	<b>280</b>	10	<b>1,088,692</b>	4,307

\* 資本性支出包括機器、廠房及設備及投資物業添置金額。

#### 分地區資料

收入及非流動資產資料基於客戶所在地及資產所在地得出，由於本集團之主要經營地點位於中國大陸，故並無提供額外的地區分部資料。

#### 主要客戶的資料

截至 2016 年及 2015 年 12 月 31 日止各年度，本集團來自單一客戶的收入均不超過本集團總收入的 10%。

## (5) 收入、其他收入及收益

收入代表本年度銷售已竣工待售物業及租金收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	2016 年 千港元	2015 年 千港元
<b>收入</b>		
銷售物業	<b>1,090,261</b>	857,520
租金收入	<b>1,680</b>	417
	<b>1,091,941</b>	<b>857,937</b>
<b>其他收入</b>		
銷售廢品收益	-	1,102
銀行利息收入	<b>72,828</b>	135,975
可供出售金融資產利息收入	<b>608</b>	-
估算利息收入	-	36,655
其他	<b>1,769</b>	31
	<b>75,205</b>	<b>173,763</b>
<b>收益</b>		
投資物業公允值變動	<b>1,006</b>	87
出售物業、廠房及設備項目收益	<b>4,822</b>	17,234
出售待出售資產收益	-	19,218
結算系內公司款項釋放之外匯波動儲備	-	48,048
其他	<b>2,950</b>	-
	<b>8,778</b>	<b>84,587</b>
	<b>83,983</b>	<b>258,350</b>

## (6) 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除：

	2016年 千港元	2015年 千港元
物業銷售成本	901,049	858,054
折舊	1,228	1,048
經營租賃項下最低租金支出	2,499	2,727
核數師酬金	2,453	2,385
匯兌虧損淨額 <sup>#</sup>	32,306	213,715
待出售資產項下其他應收款減值 <sup>#</sup>	-	740
出售前啤酒附屬公司交易撥備 <sup>#</sup>	-	18,340

<sup>#</sup> 列入綜合損益表內「其他經營費用淨額」項下。

## (7) 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（2015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。

	2016年 千港元	2015年 千港元
本期 - 香港	-	-
本期 - 其他地區	169,342	109,668
於中國大陸之土地增值稅	223,753	119,113
遞延	( 267,405)	( 224,669)
本年度稅項合計	125,690	4,112

## (8) 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（2015 年：1,711,536,850 股）得出。

截至 2016 年及 2015 年 12 月 31 日止年度，本集團並無潛在具攤薄效應之普通股。

## (9) 股息

董事會不建議宣派截至 2016 年 12 月 31 日止年度末期股息（2015 年：無）。

## (10) 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：

	2016 年 千港元	2015 年 千港元
一個月內	483	53
一至兩個月	-	-
兩至三個月	-	88
超過三個月	1,527,557	74,406
	<b>1,528,040</b>	<b>74,547</b>

應付賬項不帶利息。

## (11) 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有限公司證券上市規則（「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），該款項已於上一年度結算。

## (11) 商業合併（續）

本集團選擇以勝旺集團可識別淨資產按非控股權益的比例計量勝旺集團非控股權益。

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)
可識別淨資產公允值合計	739,550
非控股權益	( 185,865)
	<hr/> 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
	<hr/> 509,674

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，此等成本已於截至 2015 年 12 月 31 日止年度綜合損益表內其他經營費用列支。

## (11) 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。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，假設有關合併自年初起計算，本集團上年度之收入及溢利分別為 857,520,000 港元及 169,394,000 港元。

## (12) 或然負債

於 2016 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 2016 年 12 月 31 日，本集團提供該等擔保的金額為 914,039,000 港元（2015 年：535,596,000 港元）。

根據 2013 年出售啤酒附屬公司總體出售協議的有關規定，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、布心房地產發展項目，以及位於廣州市番禺區的如英居住宅物業項目。

於 2016 年，本集團錄得收入 10.92 億港元（2015 年：8.58 億港元），較上年度增加約 27.3%。收入增加主要由於如英居項目在 2016 年度的銷售理想，銷售面積及平均售價均有所增加。本集團於本回顧年度內錄得歸屬於本公司持有者之溢利 1,773 萬港元（2015 年：1.75 億港元），較上年度減少約 89.9%。

誠如本公司在 2015 年年報內披露的資料，本集團上年度因三項非營運收益項目錄得合共約 3.19 億港元的收益，包括 (i) 收購勝旺有限公司及其附屬公司 100% 股本權益（持有位於中國廣州市番禺區的如英居項目 80% 股本權益）產生了廉價收購收益約 2.34 億港元；(ii) 本公司與其附屬公司結算往來款釋放的外匯儲備，錄得匯兌收益約 4,800 萬港元；及 (iii) 源自長期應收款的估算利息收入約 3,700 萬港元。如剔除以上三項非營運收益項目合共帶來的影響，本集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度則會錄得歸屬於本公司持有者虧損約 1.44 億港元。上述第 (i) 及 (ii) 項下的非營運收益項目屬一次性性質。此外，本公司於 2015 年年報內管理層之討論及分析部份已列明本集團於 2016 年度將不會錄得該項估算利息收入（即上述第 (iii) 項）。截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本集團並無錄得以上三項非營運收益。

本公司為儲備資金作未來業務發展，董事會不建議宣派截至 2016 年 12 月 31 日止年度之末期股息（2015 年：無）。

## 業務回顧

本集團持有 100% 權益位於中國深圳羅湖區布心片區的布心項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體，計入容積率總建築面積約 432,051 平方米，另可在地下開發 30,000 平方米的商業用房。布心項目第一期發展內關於西北部土地的主體施工工程已於 2016 年底展開。於本回顧年度內，本集團繼續因應布心項目的市場定位及物業類別走訪各潛在客戶，進行招商籌備工作。

本集團持有 80% 權益位於中國廣州市番禺區的如英居項目總建築面積約 127,597 平方米。如英居項目包括住宅及車位可供出售，並於 2015 年 11 月竣工。截至 2016 年 12 月 31 日止年度，如英居項目已出售住宅單位面積約 45,959 平方米（2015 年：39,257 平方米），較上年度增加約 17.1%。於 2016 年 12 月 31 日，累計已出售單位面積佔住宅單位總銷售面積約 90.6%。按已交樓住宅單位統計，以人民幣計值的平均合約銷售價較 2015 年度增加約 15.6%。如英居項目銷售情況理想，為本集團的綜合收入及業績作出了貢獻。

於本回顧年度內，本集團出售了包括員工宿舍在內的若干物業、廠房及設備，合共錄得 482 萬港元收益（2015 年：3,645 萬港元，包括出售待出售物業收益）。

## 展望

面對錯綜複雜的國際經濟環境，中國經濟保持平穩發展，人民生活水平和城鎮化水平穩步提升，進一步拉動消費需求擴張和居住環境升級。本集團相信，上述趨勢將繼續推動國內住宅地產和商業地產行業的穩定增長。

布心項目位處深圳市羅湖區，發展潛力巨大，第一期發展中的西北部土地的樁基工程已動工。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，並將會考慮為該項目安排融資以配合項目的建設工作。

本年度如英居項目的銷售情況理想，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帶來收入及現金流。如英居項目餘下的住宅單位預計將於 2017 年全部出售，由於剩餘可出售的住宅單位面積較少，而布心項目仍在發展階段，預計本集團 2017 年收入將較 2016 年度有所減少。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，2017 年 3 月 23 日



## 管理層之討論及分析

本集團截至 2016 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，2016 年度國民生產總值初步統計數字按年增幅約 6.7%，國內居民名義人均可支配收入較去年增長 8.4%。加上中國人民銀行 2015 年度調減貸款利率及較高的貨幣供應增長，2016 年度中國樓價普遍錄得一定的升幅。根據 2016 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較上年同月增幅約 24.1%，深圳市住宅價格指數上年同月增幅約 23.5%。

### 業績

本集團 2016 年度綜合收入 10.92 億港元（2015 年：8.58 億港元），較上年度增加約 27.3%。收入增加主要由於如英居項目在 2016 年度的銷售理想，銷售面積及平均售價均有所增加。於本回顧年度，本集團錄得歸屬於本公司持有者之溢利 1,773 萬港元（2015 年：1.75 億港元），較上年度減少約 89.9%。

誠如本公司在 2015 年年報內披露的資料，本集團上年度因三項非營運收益項目錄得合共約 3.19 億港元的收益，包括 (i) 收購勝旺有限公司及其附屬公司 100% 股本權益產生了廉價收購收益約 2.34 億港元；(ii) 本公司與其附屬公司結算往來款釋放的外匯儲備，錄得匯兌收益約 4,800 萬港元；及 (iii) 源自長期應收款的估算利息收入約 3,700 萬港元。如剔除以上三項非營運收益項目合共帶來的影響，本集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度則會錄得歸屬於本公司持有者虧損約 1.44 億港元。上述第 (i) 及 (ii) 項下的非營運收益項目屬一次性性質。此外，本公司於 2015 年年報內管理層之討論及分析部份已列明本集團於 2016 年度將不會錄得該項估算利息收入（即上述第 (iii) 項）。截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本集團並無錄得以上三項非營運收益。

### 業務回顧

#### 布心項目

本集團持有 100% 權益位於中國深圳羅湖區布心片區的布心項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。於 2016 年 6 月，本集團以總代價約人民幣 22.67 億元（約相等於 26.83 億港元）與深圳市羅湖區城市更新局簽訂土地使用權出讓合同書，該等土地的總土地面積合共約 66,526 平方米，計入容積率總建築面積合共約 432,051 平方米，另可在地下開發 30,000 平方米的商業用房。有關詳情請參閱本公司於 2016 年 6 月 22 日刊發的通函。

布心項目第一期發展內關於西北部土地的樁基工程已於 2016 年 12 月取得施工許可證，並於 2016 年底開始動工。於本回顧年度內，本集團繼續因應布心項目的市場定位及物業類別走訪各潛在客戶，進行招商籌備工作。

於 2016 年 12 月 31 日，布心項目累計發展成本及費用約 26.66 億港元（2015 年：0.97 億港元），於本回顧期內增加淨額 25.69 億港元，該增加淨額主要是由於本回顧年度內列入收購布心項目有關之土地使用權地價所致。於 2016 年 12 月 31 日，約有 16.34 億港元及 10.32 億港元金額分別列於流動資產項下「發展中物業」及非流動資產項下「投資物業」。

## 如英居項目

本集團持有 80% 權益位於中國廣州市番禺區的如英居項目總建築面積約 127,597 平方米。如英居項目包括住宅及車位，並於 2015 年 11 月竣工。截至 2016 年 12 月 31 日止年度，如英居項目住宅單位已簽訂銷售合同的樓面面積合共約 30,962 平方米（2015 年：約 55,013 平方米），較上年度減少 43.7%，累計已簽約單位面積佔住宅單位總銷售面積約 91.4%。

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本集團已交付予客戶住宅單位的樓面面積合共約 45,959 平方米（2015 年：39,257 平方米），較上年度增加約 17.1%，累計已出售單位面積佔住宅單位總銷售面積約 90.6%。

於本回顧年度，按已交樓住宅單位統計，以人民幣計值的平均合約銷售價較 2015 年度增加約 15.6%，銷售情況理想，為本集團的綜合收入及業績作出了貢獻。

本集團於 2015 年 4 月收購了如英居項目的權益，因此本集團於 2015 年度錄得廉價收購收益 2.34 億港元。收購如英居項目的大部份收益已列於 2015 年度綜合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當時的市場價值（但按折讓價），如英居物業的賬面值（及未來銷售成本）已包括發展成本及收購交割日的公允值增值。

## 其他業務

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，於本回顧年度內本集團已按有關協議的約定完成收回有關該等出售股權交易的代價餘款。

於本回顧年度內，本集團出售了包括員工宿舍在內的若干物業、廠房及設備，合共錄得 482 萬港元收益（2015 年：3,645 萬港元，包括出售待出售資產收益）。

## 財務回顧

### 主要財務指標

主要財務指標主要反映本集團在本回顧年度的業績、股本回報率及於報告期末的資產淨值情況，並提供有關指標上年度的數據作為比較。

		截至 12 月 31 日止年度		
	註	2016 年	2015 年	變化
歸屬於本公司持有者溢利，千港元		<b>17,734</b>	174,773	-89.9%
股本回報率，%	1	<b>0.4%</b>	4.0%	-90.0%
		2016 年	2015 年	
		12 月 31 日	12 月 31 日	
資產淨值，億港元		<b>43.33</b>	46.10	-6.0%

註：

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

於本回顧年度，因缺少了非營運收益項目，導致歸屬於本公司持有者之溢利及股本回報率較上年度減少。如剔除於業績一節提及的三項非營運收益項目於 2015 年度合共帶來約 3.19 億港元影響，本集團於 2016 年度歸屬於本公司持有者之溢利及股本回報率兩項主要財務指標的表現均較上年度為佳。本集團的業務及大部份資產均以人民幣計價，2016 年因人民幣兌港元貶值是導致本集團資產淨值下降的主要原因。

### 經營收益、費用及融資成本

於本回顧年度，本集團錄得來自銀行及可供出售金融資產利息收入合共 7,344 萬港元（2015 年：1.36 億港元），較上年度減少約 46.0%。2016 年度利息收入下降主要因人民幣存款利率及本集團的銀行存款金額下降。

本集團的綜合財務報表以港元呈報，港元兌人民幣的變化會影響因貨幣重估產生的賬面匯兌差異。就存放於香港的人民幣存款產生匯兌差異會在產生時列入損益表。於本回顧年度，本集團錄得匯兌虧損 3,231 萬港元（2015 年：2.14 億港元），較上年度下降約 84.9%。本集團於 2016 年度錄得淨匯兌虧損金額較上年同期大幅下降，因本集團已將大部份持有往時存放在香港的人民幣存款注入位於中國負責發展布心項目的附屬公司，減輕匯率變化對本集團綜合損益表的影響。隨着本集團布心項目的發展，本集團將會額外注入

資金至布心項目，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 2016 年度銷售及分銷費用 1,355 萬港元（2015 年：1,014 萬港元），較上年度增加約 33.6%，此乃銷售如英居住宅物業相關的費用。本集團 2016 年度管理費用為 7,273 萬港元（2015 年：6,946 萬港元），較上年度增加約 4.7%，管理費用增加主要是本年度工資成本及相關費用有所上升。

於本回顧年度內，本集團因無借入任何銀行貸款，故並無錄得融資成本。於上年度，本公司的一間附屬公司曾向銀行借入銀行貸款，有關銀行貸款利息 773 萬港元已全部作資本化處理，故本集團於上年度並無錄得融資成本。

### 資本性開支

本集團於 2016 年度支付的一般資本性開支 4.80 億港元（2015：431 萬港元），金額增加的主要原因為布心項目土地使用權的收購交易。

### 財務資源及資金流動性

於 2016 年 12 月 31 日，歸屬於本公司持有者之權益為 41.9 億港元（2015 年：44.3 億港元），較 2015 年減少約 5.4%。按 2016 年 12 月 31 日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值為每股 2.45 港元（2015 年：2.59 港元），較 2015 年減少約 5.4%。

於 2016 年 12 月 31 日，本集團現金及銀行存款合共 29.7 億港元（2015 年：36.8 億港元），按年減少約 19.3%。上述金額包括受限制銀行存款 5.63 億港元（2015 年：4.70 億港元），主要為已收出售如英居物業但仍未交樓的款項。本集團於 2016 年 12 月 31 日的資金分佈為人民幣佔 94.0%、美元佔 5.9%、港元佔 0.1%。於本年度經營業務所產生的現金流出淨額 2.78 億港元（2015 年：經營業務所產生的現金流入淨額 5.32 億港元）。

由於本集團絕大部份在中國的日常業務之交易貨幣以人民幣結算，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於本回顧年度，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。

本集團於 2016 年 12 月 31 日並無任何未償還銀行貸款。2017 年布心項目第一期發展西北部土地的建設工程全面展開，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 2016 年底並沒有將資產抵押予任何債權人。除於本公告附註 12 列出於 2016 年底因出售物業樓宇按揭貸款提供約 9.14 億港元（2015 年：5.36 億港元）及因按出售啤酒附屬公司總體協議作出的承諾外，於 2016 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、中國政府的財政及貨幣政策、稅務政策及對房地產的調控措施等因素。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整個發展期較長，因此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、貸款利息水平及本集團的財務狀況。於 2016 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。

## 與客戶及供應商的關係

本集團非常重視每一位客戶的利益，並定期培訓銷售人員，為客戶提供充足的產品資料及耐心解答客戶或潛在客戶對有關產品的問題，務求增加客戶對本公司產品的信心。

本集團涉及的房地產業務，主要由不同的供應商及承包商負責設計及興建物業。本集團之重大項目在公開、公平、公正的招標程序下進行以揀選合適的供應商。此外，本集團注意及重視工業安全並緊密與各主要供應商保持聯絡，確保供應商在施工的過程中符合當地相關法律法規。

## 環保政策及表現

本集團嚴格遵守中國內地及香港政府制定的法規，包括有關環保、社會及管治的法規。本公司的環境、社會及管治內部管理融合各利益相關方的意見，同時獲得公司各層級及部門的支持，尤其針對重要的環保、社會及管治議題，共同鼎力落實及執行相關內部政策，及時回應了利益相關方的期望。

為持續改善本集團在環境、社會及管治議題上的政策，本集團已於去年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。

本集團身處房地產行業，嚴格遵守有關建築工程的環保法例及法規非常重要。未能遵守相關環保法例及法規，將可能導致審批部門拒絕有關建築項目的申請。本集團在各項目的施工現場已嚴格遵守相關環保法規，包括但不限於環境保護、污水處理、環境噪音管制等，並委托專業綠化公司對地盤附近的樹木遷移，為環境保護不遺餘力作出貢獻。除環境保護外，年內集團亦參與了「希望春雷助學活動」及東陂村扶貧活動，肩負社會責任。

本公司目前仍在編製截至 2016 年 12 月 31 日止年度之環境、社會及管治報告。本公告所載資料僅以本公司的環境、社會及管治政策、表現及內部管理資料為主要參考。於本公告日期，本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度之環境、社會及管治資料尚未最終確定，並可能會作出必要的調整。該項資料（其可能與本公告所載資料存在差異）預期將於 2017 年 6 月刊發。

## 人力資源

本集團於 2016 年底聘用約 229 名（2015 年：297 名）僱員。2016 年度僱員薪酬及公積金供款（不包括董事酬金）總額合共 6,865 萬港元（2015 年：5,592 萬港元）。本集團於 2016 年繼續進行員工安置計劃，因此，本集團的員工數目逐步減少至 2016 年底的 229 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。於本年度本公司並無運作中之股票期權計劃。本集團為僱員提供不同培訓課程。應付予董事之酬金乃參考彼等職責及當時市況而釐定。

## 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 2016 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。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2017 年 6 月 6 日（星期二）至 2017 年 6 月 9 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 2017 年 6 月 9 日（星期五）舉行之股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席本公司於 2017 年 6 月 9 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 2017 年 6 月 5 日（星期一）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 2016 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

## 初步公告審閱

本集團列於本初步公告內截至 2016 年 12 月 31 日止年度的綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面損益表及相關的附註已經本公司核數師確認有關金額與本集團的綜合財務報表內數據一致。本公司核數師的此項工作不構成由香港會計師工會頒佈的香港核數準則、香港審閱業務準則、香港保證業務準則項下的保證業務，因此，本公司核數師對本公司的初步公告不發表審核意見。

## 購買、出售及贖回上市證券

於截至 2016 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，2017 年 3 月 23 日

於本公告日期，董事會由一名非執行董事黃小峰先生；四名執行董事趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及曾奕先生；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。