

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 2018 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		
	2018 年	2017 年	變化
收入，千港元	<b>10,423</b>	27,798	-62.5%
本期溢利 <sup>3</sup> ，千港元	<b>64,274</b>	1,482	+4237.0%
歸屬於本公司持有者			
溢利/(虧損)，千港元	<b>62,404</b>	(249)	不適用
每股基本盈利/(虧損)，港仙	<b>3.65</b>	(0.01)	不適用
	於 2018 年	於 2017 年	變化
	6 月 30 日	12 月 31 日	
流動比率	<b>7.6 倍</b>	6.6 倍	+15.2%
負債比率 <sup>1</sup>	淨現金	淨現金	-
總資產值，百萬港元	<b>5,303</b>	5,381	-1.4%
每股資產淨值 <sup>2</sup> ，港元	<b>2.65</b>	2.64	+0.4%
僱員人數	<b>220</b>	225	-2.2%
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			
3. 本期溢利包括回撥一筆一次性多計提土地增值稅 77,173,000 港元的。			

## 未經審核中期業績

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 2018 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：

### 簡明綜合損益表

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2018 年 千港元	2017 年 千港元
收入	5	10,423	27,798
銷售成本		(241)	(17,476)
毛利		10,182	10,322
其他收入	5	28,902	36,402
其他虧損淨額	5	(673)	(1)
銷售及分銷費用		(7,767)	(3,194)
管理費用		(40,941)	(34,885)
除稅前(虧損)/溢利	6	(10,297)	8,644
所得稅抵免/(支出)	7	74,571	(7,162)
本期溢利		64,274	1,482
歸屬於：			
本公司持有者		62,404	(249)
非控股權益		1,870	1,731
		64,274	1,482
每股盈利/(虧損)	8		
基本及攤薄		3.65 港仙	(0.01 港仙)

## 簡明綜合全面損益表

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月

	2018 年 千港元	2017 年 千港元
本期溢利	<b>64,274</b>	1,482
其他全面(虧損)/收入		
於往後期間重列於損益賬之 其他全面(虧損)/收入：		
境外業務貨幣轉換產生之匯兌差異	<b>(41,066)</b>	128,013
本期全面收益合計	<b>23,208</b>	129,495
本期全面收益歸屬於：		
本公司持有者	<b>22,746</b>	123,264
非控股權益	<b>462</b>	6,231
	<b>23,208</b>	129,495

**簡明綜合資產負債表**  
**2018年6月30日**

	<i>附註</i>	2018年 6月30日 千港元	2017年 12月31日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		43,494	5,413
投資物業		1,160,759	1,156,891
遞延稅項資產		79,631	80,315
<b>非流動資產合計</b>		<b>1,283,884</b>	1,242,619
<b>流動資產</b>			
持有作出售已竣工物業		267,271	269,669
持有作出售發展中物業		1,983,376	1,908,882
預付款項、按金及其他應收款項		70,063	34,624
可供出售金融資產		-	1,161,178
可收回稅項		4,431	-
抵押銀行存款		43,938	44,316
受限制銀行存款		181	116,804
現金及現金等值項目		1,649,736	602,749
<b>流動資產合計</b>		<b>4,018,996</b>	4,138,222
<b>流動負債</b>			
應付賬項	10	(17,686)	(16,925)
其他應付款項、應計負債及撥備		(141,614)	(150,636)
預收款項		-	(57,847)
合約負債		(68,608)	-
應付稅項		(302,453)	(405,282)
<b>流動負債合計</b>		<b>(530,361)</b>	(630,690)
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,488,635</b>	3,507,532
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,772,519</b>	4,750,151
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		(72,666)	(73,506)
<b>資產淨值</b>		<b>4,699,853</b>	4,676,645

簡明綜合資產負債表（續）  
2018年6月30日

	2018年 6月30日 千港元	2017年 12月31日 千港元
權益		
歸屬於本公司持有者權益		
股本	171,154	171,154
儲備	4,369,796	4,347,050
	<b>4,540,950</b>	4,518,204
非控股權益	158,903	158,441
權益合計	<b>4,699,853</b>	4,676,645

附註：

(1) 公司資料

粵海置地控股有限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。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（「中國」）成立之公司。

於本期，本集團從事房地產發展及投資業務。

(2) 編製基準

本截至 2018 年 6 月 30 日止六個月簡明綜合中期財務資料按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「《上市規則》」）附錄 16 之披露規定及香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與按香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製截至 2017 年 12 月 31 日止年度全年財務報表一併閱讀。

除於截至 2018 年 12 月 31 日止財務年度生效的新增準則及經修訂準則外，本集團所採用的會計政策與該等截至 2017 年 12 月 31 日止年度全年財務報表所採用者一致，並已於該等全年財務報表中描述。

## (2) 編製基準 (續)

### 本集團採納的新增準則及經修訂準則

本集團已採納以下新增準則及經修訂準則，該等準則自 2018 年 1 月 1 日起始的財務年度實施及與其業務有關。

香港財務報告準則年度改進 (修訂本)	2014 年至 2016 年週期香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收入
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 22 號	外幣、交易及預付代價
香港會計準則第 40 號 (修訂本)	投資物業

本集團已評估採納該等新增準則及經修訂準則的影響，採納香港財務報告準則第 9 號「金融工具」及香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」的影響於下方披露。其他新增準則及經修訂準則對本集團的業績並無任何影響。

#### 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」— 採納的影響

香港財務報告準則第 9 號取代香港會計準則第 39 號關於金融資產及金融負債的列賬、分類及計量，金融工具終止列賬，金融資產減值及對沖會計處理的規定。

自 2018 年 1 月 1 日起採納香港財務報告準則第 9 號「金融工具」導致會計政策的變更及調整本財務報表列賬金額。根據香港財務報告準則第 9 號的過渡性條款，並無重列比較數字。

#### (i) 分類及計量

於 2018 年 1 月 1 日 (香港財務報告準則第 9 號首次採納日期)，本集團管理層已評估本集團所持有金融資產適用的商業模式，並將其金融工具適當分類為香港財務報告準則第 9 號項下類別。於 2018 年 1 月 1 日，本集團持有若干由中國的商業銀行發行的理財產品已由可供出售金融資產重列為經損益賬以公允值列賬及按攤銷後成本列賬的金融資產，金額分別為 1,017,622,000 港元及 143,556,000 港元。

於 2018 年 1 月 1 日，概無相關累計公允值盈虧自可供出售金融資產儲備轉撥保留溢利，因本集團之可供出售金融資產於以往期間其他全面損益賬並無錄得累計公允值盈虧。採納香港財務報告準則第 9 號對本集團之金融資產計量並無重大影響。

## (2) 編製基準 (續)

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」—採納的影響 (續)

### (ii) 減值

根據香港財務報告準則第 9 號的規定，本集團須就各金融資產類別修訂其減值方法至使用一個新預期信貸規損模型。考慮到於 2018 年 1 月 1 日及 2018 年 6 月 30 日概無受經修訂減值方法評估的重大金融資產，本集團總結修訂減值方法對本集團中期財務資料並無重大的財務影響。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」—自 2018 年 1 月 1 日起採用的會計政策

### (i) 分類

自 2018 年 1 月 1 日起，本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後以公允值（經其他全面損益賬或經損益賬）計量；及
- 按攤銷後成本計量。

分類取決於該實體管理其金融資產的商業模式及現金流量的合約條款。

對於以公允值計量的資產，其盈虧列於損益賬或其他全面損益賬。對於非交易性的權益工具投資，則取決於本集團在權益投資首次列賬時是否已作出不可撤銷的選擇而將其指定為經其他全面損益賬以公允價值列賬。

### (ii) 計量

於首次列賬時，就不經損益賬以公允值列賬的金融資產，本集團以其公允值加上可直接歸屬於獲取該項金融資產的交易費用計量。經損益賬以公允值列賬的金融資產的交易費用列支損益賬。

判斷包含嵌入式衍生工具的金融資產所產生的現金流量是否僅為本金及利息乃以其整體作考量。

### 債務工具

債務工具其後計量取決於本集團管理該資產的商業模式及該資產的現金流量特點。共有三種計量類別供本集團分辨其債務工具：

- 攤銷後成本：用作收取合約規定之現金流量且其現金流量僅為本金及利息的資產按攤銷後成本計量。該等金融資產的利息收入採用有效利率法計入財務收入。任何終止列賬時產生的盈虧（連同匯兌損益）直接列於損益賬中其他收益/(虧損)項下。減值虧損於損益賬作為獨立項目呈報。

## (2) 編製基準 (續)

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」—自 2018 年 1 月 1 日起採用的會計政策 (續)

### (ii) 計量 (續)

- 公允值經其他全面損益賬：用作收取合約規定之現金流量及用作出售且該資產的現金流量僅為本金及利息的金融資產經其他全面損益賬以公允值計量。除確認減值盈虧、利息收入及匯兌損益於損益賬列賬外，其賬面值的變動列入其他全面損益賬。當該金融資產終止列賬，往時列於其他全面損益賬的累計盈虧會自權益重列損益賬中其他收益/(虧損)項下。來自該等金融資產的利息收入採用有效利率法計入財務收入。匯兌損益列於其他收益/(虧損)項下及減值費用於損益賬作為獨立項目呈報。
- 公允值經損益賬：不符合按攤銷後成本或經其他全面損益賬以公允值計量的資產經損益賬以公允值計量。其後經損益賬以公允值計量的債務投資盈虧於產生當期列於損益賬其他收益/(虧損)淨額項下。

### 權益工具

本集團其後以公允值計量所有權益工具。倘本集團管理層已選擇來自權益投資的公允值盈虧列於其他全面損益賬，其後該等投資於終止列賬時其公允值盈虧不於損益賬重列。當本集團收取股息的權利確立時，來自該等投資的股息繼續列於損益賬其他收入項下。

經損益賬以公允值列賬的金融資產的公允值變動列於損益賬其他收益/(虧損)項下（倘適用）。經其他全面損益賬以公允值計量的權益投資的減值虧損（及減值虧損回撥）不會與其他公允值變動分開呈報。

### (iii) 減值

自 2018 年 1 月 1 日起，本集團按前瞻性原則評估與按攤銷後成本及經其他全面損益賬以公允值列賬的債務工具有關的預期信貸虧損。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就應收賬項而言，本集團採用香港財務報告準則第 9 號允許的簡化方法，在該等應收款項首次列賬時確認整個存續期的預期虧損。

### 香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」—採納的影響

自 2018 年 1 月 1 日起，本集團已採納香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」，因此導致會計政策的變更。該新準則基於當貨物或服務的控制權轉移予客戶時確認收入的原則。除預收賬款 57,847,000 港元重列為合約負債外，管理層評估採納香港財務報告準則第 15 號並無重大影響及於首次採納日（2018 年 1 月 1 日）並無對中期財務資料作出調整。



## (2) 編製基準（續）

香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」—自 2018 年 1 月 1 日起採用的會計政策

自 2018 年 1 月 1 日起，本集團已採納以下關於收入之會計政策。當貨物或服務的控制權轉移予客戶時，來自銷售物業產生的收入列賬。視乎合約條款及合約適用法律，貨物或服務的控制權轉移可為分時段或某一時點。

如本集團履約過程中滿足以下條件，貨物或服務的控制權分時段轉移：

- 客戶同時收到且消耗貨物或服務帶來的全部利益；
- 隨著本集團履約，創造或提升由客戶控制的資產；或
- 所創造的資產對本集團具有不可替代用途，且本集團有權就截至目前累計已履約部份收取款項。

倘資產分時段轉移，參考已完成履約義務的進度按合約期確認收入。否則收入於客戶獲得資產控制權的時點列賬。

已完成履約義務的進度的計量基於下列能夠最佳描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入對比總預期支出或投入。

為獲得合約而產生的增量成本（倘可收回），則作為合約資產資本化，當相關合約的收入確認而攤銷。

## (3) 重大會計估算

編製中期財務資料需要管理層作出影響採用會計政策及資產與負債、收入與費用匯報金額的判斷、估算及假設。實際結果可能與該等估算有差異。

編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層對於採用本集團的會計政策及不確定性估算主要來源而作出的重大判斷與截至 2017 年 12 月 31 日止年度綜合財務報表所採用者相同。

#### (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(虧損)/溢利，即經調整除稅前(虧損)/溢利。除利息收入及收益於計量中予以剔除外，經調整除稅前(虧損)/溢利與本集團除稅前(虧損)/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。

於本期及上年同期並無錄得各分部間的交易。

	物業發展及投資		截至6月30日止六個月 其他		合計	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：						
銷售予外界客戶	10,423	27,798	-	-	10,423	27,798
分部業績	(21,185)	(15,377)	(18,014)	(12,381)	(39,199)	(27,758)
調節：						
利息收入及收益					28,902	36,402
除稅前(虧損)/溢利					(10,297)	8,644

	物業發展及投資		其他		合計	
	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產	5,077,539	5,139,685	145,710	160,841	5,223,249	5,300,526
調節：						
未分配資產					79,631	80,315
資產總計					5,302,880	5,380,841
分部負債	(518,500)	(610,796)	(11,861)	(19,894)	(530,361)	(630,690)
調節：						
未分配負債					(72,666)	(73,506)
負債總計					(603,027)	(704,196)

(5) 收入、其他收入及其他虧損淨額

收入、其他收入及其他虧損淨額分析如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2018 年 千港元	2017 年 千港元
收入		
物業銷售（按某一時點列賬）	8,873	26,987
租金收入（分時段列賬）	1,550	811
	<b>10,423</b>	<b>27,798</b>
其他收入		
銀行利息收入	4,569	15,114
經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬的金融 資產 / 可供出售金融資產利息收入及收益	24,333	21,288
	<b>28,902</b>	<b>36,402</b>
其他虧損淨額		
投資物業公允值(虧損)/收益	(881)	11
匯兌收益/(虧損)淨額	133	(177)
其他	75	165
	<b>(673)</b>	<b>(1)</b>
其他收入及其他虧損淨額	<b>28,229</b>	<b>36,401</b>

(6) 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/溢利已扣除下列項目：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2018 年 千港元	2017 年 千港元
物業銷售成本	241	17,476
折舊	794	801
經營租賃項下之最低租金支出	1,580	1,580
匯兌(收益)/虧損淨額	(133)	177

## (7) 所得稅項(抵免)/支出

因本集團本期在香港無產生任何應課稅溢利，故無作出香港利得稅撥備（截至 2017 年 6 月 30 日止六個月：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」）已按中國適用之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。於本期，在與當地稅務部門確認以核定方式計算土地增值稅並辦理清繳有關稅項後，因往年銷售若干物業多計提的土地增值稅 77,173,000 港元（截至 2017 年 6 月 30 日止六個月：無）已回撥。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2018 年 千港元	2017 年 千港元
本期所得稅		
- 中國稅項	<b>2,162</b>	6,363
中國大陸土地增值稅	<b>(76,512)</b>	6,484
遞延所得稅	<b>(221)</b>	(5,685)
	<b>(74,571)</b>	7,162

## (8) 歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)乃根據歸屬於本公司普通股權持有者之本期盈利/(虧損)及本期已發行股數 1,711,536,850 股（截至 2017 年 6 月 30 日止六個月：1,711,536,850 股）計算得出。

截至 2018 年及 2017 年 6 月 30 日止六個月，本集團並無潛在具攤薄效應之已發行股份。

## (9) 中期股息

董事會決議不宣派截至 2018 年 6 月 30 日止六個月之中期股息（截至 2017 年 6 月 30 日止六個月：無）。

## (10) 應付賬項

於 2018 年 6 月 30 日，以發票日期為基準之應付賬項賬齡分析如下：

	2018 年 6 月 30 日 千港元	2017 年 12 月 31 日 千港元
一個月內	28	107
一至兩個月	-	244
兩至三個月	-	-
超過三個月	17,658	16,574
	<b>17,686</b>	<b>16,925</b>

應付賬項不帶利息。

## (11) 或然負債

於 2018 年 6 月 30 日，本集團就銀行提供予購買本集團持有作出售物業買家的樓宇按揭提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的有關規定，如任何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償還的按揭貸款本金連同利息及罰款。本集團有權（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 2018 年 6 月 30 日，本集團提供有關該等擔保的金額為 660,937,000 港元（2017 年 12 月 31 日：782,654,000 港元）。

根據於 2013 年 2 月 5 日出售本集團當時啤酒業務總體協議的有關規定，本集團承諾將承擔該等已出售啤酒附屬公司於交割日前關於（其中包括）稅項、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。按本公司董事的意見，該安排可能產生的或然負債的財務影響並未作出披露，因作出有關估算並不切實可行。

## (12) 收購廣東粵海房地產開發有限公司

於 2018 年 4 月 27 日，本集團與其同系附屬公司廣東粵港投資開發有限公司及廣東粵港投資置業有限公司簽訂協議收購廣東粵海房地產開發有限公司 100% 股權，其主要業務為於中國發展寶華軒項目及珠光路項目物業。現金收購代價為 1,485,939,000 港元（人民幣 1,200,490,000 元）及促使廣東粵海房地產開發有限公司償還未償還貸款及截至 2018 年 3 月 31 日已計提利息合共 1,042,381,000 港元（人民幣 842,139,000 元）。該交易已於 2018 年 7 月 11 日完成。於本公告日，管理層正評估該交易的財務影響，包括但不限於按香港財務報告準則第 3 號「商業合併」的規定分配收購價。

## 管理層之討論及分析

於本回顧期內，本集團從事房地產發展及投資業務。於本回顧期內本集團主要持有位於深圳市的布心房地產發展項目及位於廣州市番禺區的如英居住宅物業項目。

根據中國國家統計局的資料，2018 年上半年國內生產總值初步統計數據，與上年同期比較，增幅約 6.8%，國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約 8.7%。根據 2018 年 6 月份 70 個大中城市新建 90 平方米以下住宅價格指數，與 2017 年 6 月份比較，廣州市新建住宅價格指數增幅約 3.6%，深圳市新建住宅價格指數減幅約 1.4%。

### 業績

於本回顧期內，本集團綜合收入約 1,042 萬港元（2017 年 6 月 30 日止六個月：2,780 萬港元），較上年同期減少約 62.5%。收入減少主要因為如英居項目住宅單位總樓面面積其中約 91.5% 已於 2017 年底前出售，於本回顧期內並無出售任何如英居項目住宅單位。於本回顧期內，本集團錄得歸屬於本公司持有者溢利約 6,240 萬港元（2017 年 6 月 30 日止六個月：虧損約 25 萬港元）。

與上年同期比較，影響本集團於本回顧期業績的主要因素包括：

- (a) 本集團往年因出售若干物業計提了土地增值稅。於本回顧期內，經與當地稅務部門辦理清繳該稅項後，回撥了往年多計提的土地增值稅約 7,717 萬港元。預期未來同一物業土地增值稅的進一步回撥不會重覆發生；及
- (b) 本集團之收入及利息收入及收益較上年同期有所減少，分別因如英居項目住宅單位銷售減少（大部份住宅單位已於 2017 年底前出售）及發展布心項目導致可用資金減少。

董事會決議不宣派截至 2018 年 6 月 30 日止六個月之中期股息（2017 年 6 月 30 日止六個月：無）。

## 業務回顧

### 布心項目

本集團持有位於中國深圳市羅湖區布心片區布心項目的 100% 權益，是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體，該項目的土地總面積約 66,526 平方米，計入容積率總樓面面積約 432,051 平方米，另可在地下開發 30,000 平方米的商業用房。布心項目臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺公園，週邊 1.5 公里範圍內有多個市政公園，交通便利，景觀資源優越。

布心項目第一期發展的西北部土地總樓面面積約 166,000 平方米，其中可供出售總樓面面積約 116,000 平方米。按本集團目前的發展計劃，除地下停車位外，在第一期發展的西北部土地興建的物業於竣工後擬作出售用途。於本回顧期內，西北部土地物業的興建工作順利進行，4 棟樓宇主體結構已分別建成 19-27 層。布心項目第二期發展的南部土地及北部土地的設計方案已完成，本集團計劃分別興建（其中包括）高度約 180 米和 300 米的寫字樓，以及一個橫跨南北部土地的購物中心，預計第二期發展於今年下半年動工。於本回顧期內，布心項目展示中心的興建按計劃進行，同時本集團繼續積極走訪潛在客戶及推廣布心項目，並獲得良好回應。

於 2018 年 6 月 30 日，布心項目累計發展成本及費用約 31.55 億港元（2017 年 12 月 31 日：30.38 億港元），於本回顧期內增加淨額約 1.17 億港元。於 2018 年 6 月 30 日，約有 19.83 億港元、11.34 億港元及 0.38 億港元分別列於流動資產項下「發展中物業」、非流動資產項下「投資物業」及「物業、廠房及設備」。

### 如英居項目

本集團持有位於中國廣州市番禺區如英居項目的 80% 權益，該項目的總樓面面積約 126,182 平方米，如英居項目包括住宅單位及車位可供出售。

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，如英居項目並無出售任何住宅單位（2017 年 6 月 30 日止六個月：899 平方米）。於 2018 年 6 月 30 日，如英居項目住宅單位累計已出售總樓面面積佔住宅單位總樓面面積約 91.5%。

本集團於 2015 年 4 月收購了如英居項目的權益。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（但以折讓價收購）而釐定，如英居物業的賬面值（及未來銷售成本）已包括其發展成本及收購交割日的公允值增值。

## 財務回顧

### 主要財務指標

	註	6 月 30 日止六個月		變化
		2018 年	2017 年	
歸屬於本公司持有者				
溢利/(虧損)，千港元		<b>62,404</b>	(249)	不適用
股本回報率，%	1	<b>1.38%</b>	(0.01%)	不適用
		2018 年	2017 年	
		6 月 30 日	12 月 31 日	變化
資產淨值，億港元		<b>47.00</b>	46.77	+0.5%

註：

1. 股本回報率 = 歸屬於本公司持有者溢利/(虧損) ÷ 歸屬於本公司持有者之權益平均值

於 2018 年上半年，歸屬於本公司持有者之溢利較上年同期增加，主要因回撥了往年計提的土地增值稅，具體情況請參閱本管理層之討論及分析中的「業績」一節。

### 經營收益、費用及融資成本

於本回顧期內，本集團錄得來自銀行及經損益賬以公允值列賬的金融資產/可供出售金融資產利息收入及收益合共約 2,890 萬港元（2017 年 6 月 30 日止六個月：3,640 萬港元），較上年同期減少約 20.6%，利息收入及收益減少主要因本集團的可用資金減少。

於 2018 年上半年，本集團錄得銷售及分銷費用約 777 萬港元（2017 年 6 月 30 日止六個月：319 萬港元），較上年同期增加約 143.6%，銷售及分銷費用增加的主要原因是布心項目計劃今年第四季進行預售，所以錄得相關費用。本集團 2018 年上半年管理費用約 4,094 萬港元（2017 年 6 月 30 日止六個月：3,489 萬港元），較上年同期增加約 17.3%，主要原因是本期內因收購廣東粵海房地產開發有限公司增加了專業費用。

於本回顧期內，本集團無借入任何銀行貸款，並無錄得融資成本（2017 年 6 月 30 日止六個月：無）。



## 資本性開支

於 2018 年上半年，本集團購買物業、廠房及設備所支付的一般資本性開支約 4,011 萬港元（2017 年 6 月 30 日止六個月：42 萬港元），較上年同期增加 94.5 倍，本期資本性開支主要用於興建布心項目展示中心。此外，2018 年上半年關於布心項目項下投資物業資本性開支增加約 1,504 萬港元（2017 年 6 月 30 日止六個月：5.13 億港元）。

## 財務資源及資金流動性

於 2018 年 6 月 30 日，歸屬於本公司持有者之權益約 45.4 億港元（2017 年 12 月 31 日：45.2 億港元），較 2017 年底增加約 0.4%。按 2018 年 6 月 30 日已發行股份的數目計算，本期末歸屬於本公司持有者之每股資產淨值約 2.65 港元（2017 年 12 月 31 日：每股 2.64 港元），較 2017 年底增加約 0.4%。

於 2018 年 6 月 30 日，本集團現金及現金等值項目合共約 16.5 億港元（2017 年 12 月 31 日：6.0 億港元），較上年底增加約 175.0%。現金及現金等值項目增加主要由於本期末本集團並無持有任何可供出售金融資產。於 2017 年 12 月 31 日，本集團持有可供出售金融資產 11.61 億港元，目的為賺取較銀行存款高的利息收入及收益而購入由中國商業銀行發行的保本並於短期內到期的理財產品（列為可供出售金融資產）。

本集團於 2018 年 6 月 30 日現金及銀行結存的資金分佈為人民幣約佔 91.3%、美元約佔 8.4%及港元約佔 0.3%。2018 年上半年經營業務所產生的現金流出淨額 4,803 萬港元（2017 年 6 月 30 日止六個月：7.17 億港元）。

由於本集團大部份在中國大陸的日常業務之交易貨幣以人民幣計價，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於本回顧期內，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。

於 2018 年 6 月 30 日，本集團並無任何未償還銀行貸款。隨著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，並可能會透過不同的融資渠道取得資金，確保有足夠的財務資源支持業務發展。於 2018 年 6 月 30 日，本集團取得銀行授信額度為人民幣 5 億元（相等於約 5.93 億港元）。

## 資產抵押及或然負債

於 2018 年 6 月 30 日，除一項有抵押銀行存款 4,394 萬港元外，本集團並沒有將資產抵押予任何債權人。除於本公告附註 11 列出的於 2018 年 6 月 30 日因出售物業樓宇按揭貸款提供約 6.61 億港元（2017 年 12 月 31 日：7.83 億港元）的擔保及因按出售啤酒附屬公司總體協議作出的承諾外，本集團於 2018 年 6 月 30 日並無錄得任何其他重大或然負債。

## 重大收購

茲提述本公司日期為 2018 年 4 月 27 日的公告，本公司的一家全資附屬公司向廣東粵海控股集團有限公司之附屬公司收購其持有 100% 權益的廣東粵海房地產開發有限公司（「目標公司」）。目標公司持有及負責發展珠光路項目及寶華軒項目。收購代價包括股權代價人民幣 1,200,490,000 元（相等於約 1,485,939,000 港元）（可作調整（如有））。完成目標公司股權轉讓的交割後，本集團將促使目標公司償還其於日常業務過程中向廣東粵海控股集團有限公司及其聯繫人借入的貸款本金連同應計至 2018 年 3 月 31 日之相關利息合共人民幣 842,139,229.20 元（相等於約 1,042,381,000 港元）。

關於珠光路項目，目標公司已進行位於中國廣州市越秀區珠光路 43-79 號之若干住宅及商業物業之建設及開發，總地盤面積約 12,168 平方米。珠光路物業之總樓面面積約 119,267 平方米（包括 (a) 約 65,636 平方米用作住宅用途；(b) 約 22,817 平方米用作商業用途；及 (c) 約 18,464 平方米之停車位，而餘下約 12,350 平方米為公共設施）。珠光路項目之竣工備案已完成。

關於寶華軒項目，目標公司亦已進行位於中國廣州市荔灣區文昌南路與舊寶華路之間之若干住宅物業之建設及開發，總地盤面積約 1,374 平方米。寶華軒物業包括 40 個住宅單位及 20 個停車位，總樓面面積約 5,240 平方米。寶華軒項目及寶華軒物業建設之竣工備案已完成。

有關該項收購及目標公司的資料詳情請參閱本公司日期為 2018 年 5 月 18 日的通函。該項收購已於 2018 年 7 月完成交割。交割後目標公司已成為本公司之間接全資附屬公司及本公司通過目標公司已持有珠光路項目及寶華軒項目。

## 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，因該等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。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。

本集團位於深圳市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 2018 年 6 月 30 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，若干以公允值列賬的物業的價值受限於報告期末當地的物業市場價格的影響，本集團未來業績及現金流量的波動性將較高。

## 環境、社會及管治政策和表現

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

為持續改善本集團關於環境、社會及管治的政策，本集團主動與利益相關方進行溝通，從多個渠道了解員工、客戶、商業合作夥伴與供應商、股東及投資者、和政府部門與監管機構等利益相關方對本集團的意見和建議，並通過獨立第三方專業機構的協助，以面對面方式溝通、電話訪談、問卷調查、實地走訪等多種形式，從多角度與各利益相關方進行全面溝通，協助本集團從「對利益相關方的重要性」以及「對粵海置地發展的重要性」兩個維度識別和分析重要的議題，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。本集團確保各項目的施工現場已嚴格按照相關地區的相關環保法例及法規運行，包括但不限於環境保護、污水處理、噪音管制等方面的要求，並已把本集團對於環境保護的重視清晰傳遞予發展項目的總承辦商，為環境保護不遺餘力作出貢獻。

本公司編製並於 2018 年 7 月發佈了 2017 年環境、社會及管治報告。該報告概述了本集團於 2017 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期間在企業社會責任方面的努力和成果，內容涵蓋了企業管治、環境保護、關愛員工、質量管理、關懷社會及其他多個方面。

## 人力資源

於 2018 年 6 月 30 日，本集團合共僱用 220 名（2017 年 12 月 31 日：225 名）僱員。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。於本回顧期內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。

## 展望

2018 年，中國政府繼續實施對房地產市場的調控，對房地產板塊新政策頻出，預期中國政府對房地產市場的調控政策依然不會放鬆，調控政策的連續性、穩定性將保持或更加強化。總體而言，中國經濟發展保持平穩，房地產開發投資保持平穩態勢，將繼續推動國內住宅地產和商業地產行業的平穩發展。

本公司對中國內地一線城市房地產行業的發展前景審慎樂觀。當前，粵港澳大灣區建設如火如荼，隨著未來粵港澳大灣區規劃和相關政策落實，大灣區內各城市的經濟有望進一步融合發展，經濟地位進一步提升，預計該區域房地產行業將受益於整體社會經濟的融合。

本集團目前正在開發建設的布心項目亦將受益於粵港澳大灣區的良好發展態勢。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，並將會考慮為該項目安排對外融資以配合項目的建設工作。布心項目第一期發展的商務公寓及辦公物業預計將於 2018 年下半年達至預售條件，取得預售許可後將進行預售。

通過布心項目的開發建設，本集團已與當地政府建立了良好的合作關係，為開發城市更新、舊城改造類型項目積累了經驗，積累了相關產業研究基礎並掌握相關產業資訊，建立了項目開發運營模式。

已於 2018 年 7 月完成交割並成為本公司附屬公司的目標公司持有珠光路項目及寶華軒項目。珠光路項目住宅物業預期將於 2018 年第四季開始銷售，寶華軒項目住宅物業目前已在銷售，預期該兩項物業項目將為本集團 2018 年下半年的業績及現金流量提供貢獻。

本集團目前財務狀況優秀，控股股東實力雄厚，擁有良好的項目資源及財務資源。未來，本公司將把握機遇，積極考慮並研究在中國內地一、二線城市，特別是立足於粵港澳大灣區、珠三角區域內的城市尋找房地產發展及投資項目機遇，致力公司長遠穩健發展。

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。

## 更換公司標誌

董事會欣然表示，本公司已採納載列於本公告頂部所示的新標誌。

新標誌將印列於本公司相關的企業文件上，包括但不限於本公司的宣傳刊物、中期及年度報告、公告及通函。

印有舊標誌的所有本公司已發行股票將繼續作為本公司股份所有權文件的有效憑證，並可繼續用作買賣、交收、註冊及交付等用途。因此，本公司將不會因更換本公司標誌而就現有股票提供任何免費換領新股票的安排。

## 企業管治及其他資料

### 企業管治守則

於截至 2018 年 6 月 30 日止六個月內，本公司一直遵守《上市規則》附錄 14 所載之《企業管治守則》的守則條文，以及（在適當時）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截至 2018 年 6 月 30 日止六個月之本集團未經審核中期財務資料及本公司之中期報告。此外，本公司之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已審閱上述未經審核中期財務資料。

### 購買、出售及贖回上市證券

於截至 2018 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於香港聯合交易所有限公司上市的證券。

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
主席  
黃小峰

香港，2018 年 8 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；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。