



粵海置地控股有限公司
GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

股份代號 Stock Code: 0124



Interim Report
中期報告2018

目錄

	頁次
公司資料	2
摘要	3
中期財務資料審閱報告	4
簡明綜合中期財務資料	
簡明綜合損益表	5
簡明綜合全面損益表	6
簡明綜合資產負債表	7
簡明綜合權益變動表	9
簡明綜合現金流量表	10
簡明綜合中期財務資料附註	12
管理層之討論及分析	33
董事的證券權益及淡倉	42
主要股東權益	45
企業管治及其他資料	46

公司資料

(於2018年8月23日)

董事會

非執行董事

黃小峰(主席)

執行董事

趙春曉(行政總裁)

李偉強

吳明場

曾奕

獨立非執行董事

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章，太平紳士

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

審核委員會

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，

銅紫荊星章，比利時官佐勳銜(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章，太平紳士

薪酬委員會

方和 銅紫荊星章，太平紳士(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，

銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

提名委員會

黃小峰(委員會主席)

Alan Howard SMITH 太平紳士

方和 銅紫荊星章，太平紳士

李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，

銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

公司秘書

李偉強

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

網址

<http://www.gdland.com.hk>

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

招商銀行

上海浦東發展銀行

中國銀行

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港

干諾道中148號

粵海投資大廈18樓

電話：(852) 2165 6262

傳真：(852) 2815 2020

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM 08

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

股份資料

上市地點：香港聯合交易所有限公司主板

股份代號：0124

每手買賣單位：2,000股

財務年度年結：12月31日

摘要

	截至6月30日止六個月		
	2018年	2017年	變化
收入，千港元	10,423	27,798	-62.5%
本期溢利 ³ ，千港元	64,274	1,482	+4,237.0%
歸屬於本公司持有者溢利／(虧損)，千港元	62,404	(249)	不適用
每股基本盈利／(虧損)，港仙	3.65	(0.01)	不適用
	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日	變化
流動比率	7.6倍	6.6倍	+15.2%
負債比率 ¹	淨現金	淨現金	-
總資產值，百萬港元	5,303	5,381	-1.4%
每股資產淨值 ² ，港元	2.65	2.64	+0.4%
僱員人數	220	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

中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致粵海置地控股有限公司董事會
(於百慕大註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第5至32頁的中期財務資料，此中期財務資料包括粵海置地控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一八年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面損益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協議的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程式。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一八年八月二十三日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合損益表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2018年 千港元	2017年 千港元
收入	5	10,423	27,798
銷售成本	6	(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)

第12至32頁的附註屬構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合全面損益表

截至2018年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元	2017年 千港元
本期溢利	64,274	1,482
其他全面(虧損)/收益		
於往後期間重列於損益賬之其他全面(虧損)/收益：		
境外業務貨幣轉換產生之匯兌差異	(41,066)	128,013
本期全面收益合計	23,208	129,495
本期全面收益歸屬於：		
本公司持有者	22,746	123,264
非控股權益	462	6,231
	23,208	129,495

第12至32頁的附註屬構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合資產負債表

2018年6月30日

	附註	未經審核 2018年 6月30日 千港元	經審核 2017年 12月31日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		43,494	5,413
投資物業	9	1,160,759	1,156,891
遞延稅項資產		79,631	80,315
非流動資產合計		1,283,884	1,242,619
流動資產			
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	10	43,938	44,316
受限制銀行存款	10	181	116,804
現金及現金等值項目	10	1,649,736	602,749
流動資產合計		4,018,996	4,138,222
負債			
流動負債			
應付賬項	11	(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)
流動負債合計		(530,361)	(630,690)
流動資產淨值		3,488,635	3,507,532
總資產減流動負債		4,772,519	4,750,151

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合資產負債表(續)

2018年6月30日

	附註	未經審核 2018年 6月30日 千港元	經審核 2017年 12月31日 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債		(72,666)	(73,506)
資產淨值		4,699,853	4,676,645
權益			
歸屬於本公司持有者			
股本	12	171,154	171,154
儲備		4,369,796	4,347,050
非控股權益		4,540,950	4,518,204
		158,903	158,441
權益合計		4,699,853	4,676,645

第12至32頁的附註屬構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

	未經審核 歸屬於本公司持有者										
	已發行 股本 千港元	股份溢 價賬* 千港元	資本 儲備* 千港元	物業重估 儲備* 千港元	企業發展 基金* 千港元	儲備 基金* 千港元	外匯波動 儲備* 千港元	保留 溢利* 千港元	合計 千港元	非控股 權益 千港元	權益 合計 千港元
於2017年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	95,022	(107,934)	2,319,935	4,187,807	145,623	4,333,430
本期溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(249)	(249)	1,731	1,482
本期其他全面收益	-	-	-	-	-	-	123,513	-	123,513	4,500	128,013
本期全面收益合計	-	-	-	-	-	-	123,513	(249)	123,264	6,231	129,495
於2017年6月30日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	95,022	15,579	2,319,686	4,311,071	151,854	4,462,925
於2018年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	96,905	173,176	2,367,339	4,518,204	158,441	4,676,645
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	62,404	62,404	1,870	64,274
本期其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(39,658)	-	(39,658)	(1,408)	(41,066)
本期全面收益合計	-	-	-	-	-	-	(39,658)	62,404	22,746	462	23,208
於2018年6月30日	171,154	1,688,606*	13,824*	6,984*	216*	96,905*	133,518*	2,429,743*	4,540,950	158,903	4,699,853

* 該等儲備賬目於簡明綜合資產負債表內構成綜合儲備4,369,796,000港元。

第12至32頁的附註屬構成本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元	2017年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前(虧損)/溢利	(10,297)	8,644
調整數：		
利息收入及收益	(28,902)	(36,402)
折舊	794	801
投資物業公允值虧損/(收益)	881	(11)
	(37,524)	(26,968)
持有作出售已竣工物業之減少	102	16,583
持有作出售發展中物業之增加	(93,617)	(1,044,474)
受限制銀行存款之減少	119,255	403,444
應付賬項之增加	878	7,935
合約負債及預收款項之增加/(減少)	11,607	(18,455)
其他營運資金變化	(44,546)	(44,182)
	(43,845)	(706,117)
經營業務使用之現金	(43,845)	(706,117)
已收利息及收益	28,528	36,679
已付中國稅項	(32,710)	(47,713)
	(48,027)	(717,151)
投資業務之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(40,114)	(423)
投資物業之增加	(15,043)	(512,680)
可供出售金融資產之減少/(增加)	1,185,221	(563,487)
在存款時超過三個月到期之定期存款之減少	-	334,787
	1,130,064	(741,803)
投資業務現金流入/(流出)淨額	1,130,064	(741,803)

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合現金流量表(續)

截至2018年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元	2017年 千港元
現金及現金等值項目之淨增加／(減少)	1,082,037	(1,458,954)
期初之現金及現金等值項目	602,749	2,073,059
外幣匯率變動之影響淨額	(35,050)	28,857
期末之現金及現金等值項目	1,649,736	642,962
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行存款	1,518,588	389,802
在存款時於三個月內到期之定期存款	131,148	253,160
列於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值項目	1,649,736	642,962

第12至32頁的附註屬構成本綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

粵海置地控股有限公司(「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。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，本公司及其附屬公司(統稱「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。

(i) 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)

香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第15號

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號

香港會計準則第40號(修訂本)

2014年至2016年週期香港財務報告
準則年度改進

金融工具

來自客戶合約之收入

外幣、交易及預付代價

投資物業

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2 編製基準(續)

(i) 本集團採納的新增準則及經修訂準則(續)

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。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2 編製基準(續)

(i) 本集團採納的新增準則及經修訂準則(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，本集團須就各類金融資產修訂其減值方法至使用一個新預期信貸虧損模型。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(「其他全面損益賬」)或經損益賬)計量；及
- 按攤銷後成本計量。

該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(「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(「經損益賬以公允價值」)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成本計量。經損益賬以公允值列賬的金融資產的交易成本列支損益賬。

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。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2 編製基準(續)

(i) 本集團採納的新增準則及經修訂準則(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)

債務工具

債務工具的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：持有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。
- 經其他全面損益賬以公允值：持有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。
- 經損益賬以公允值：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。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2 編製基準(續)

(i) 本集團採納的新增準則及經修訂準則(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)

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。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2 編製基準(續)

(i) 本集團採納的新增準則及經修訂準則(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遞增成本(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。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2 編製基準(續)

(ii) 未生效且本集團未提早採納的新增準則及經修訂準則

本集團未提早採納以下於本期已頒佈但未生效的新增準則及經修訂準則：

		自會計期開始 或以後生效
香港財務報告準則年度改進 (修訂本)	2015年至2017年週期 香港財務報告準則年度改進	2019年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	向投資者及其聯營或合營企業 出售或分配資產	待訂

本集團將採納該等新增準則及經修訂準則及本集團正在評估對財務報表的影響。香港財務報告準則第16號的影響將於本集團截至2018年12月31日止財務年度綜合財務報表列出。

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。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。

	截至2018年6月30日止六個月		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部收入：			
銷售予外界客戶	10,423	-	10,423
分部業績	(21,185)	(18,014)	(39,199)
調節：			
利息收入及收益			28,902
除稅前虧損			(10,297)

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4 經營分部資料(續)

	截至2017年6月30日止六個月		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部收入：			
銷售予外界客戶	27,798	—	27,798
分部業績	(15,377)	(12,381)	(27,758)
調節：			
利息收入			36,402
除稅前溢利			8,644

	於2018年6月30日		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部資產	5,077,539	145,710	5,223,249
調節：			
未分配資產			79,631
資產總計			5,302,880
分部負債	(518,500)	(11,861)	(530,361)
調節：			
未分配負債			(72,666)
負債總計			(603,027)

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4 經營分部資料(續)

	於2017年12月31日		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部資產	5,139,685	160,841	5,300,526
調節：			
未分配資產			80,315
資產總計			5,380,841
分部負債	(610,796)	(19,894)	(630,690)
調節：			
未分配負債			(73,506)
負債總計			(704,196)

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	10,423	27,798
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的金融資產／ 可供出售金融資產利息收入及收益	24,333	21,288
	28,902	36,402
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
	(673)	(1)
其他收入及其他虧損淨額	28,229	36,401

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
經營租賃項下最低租金支出	1,580	1,580
匯兌收益/(虧損)淨額	(133)	177

7 所得稅(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	2,162	6,363
中國大陸土地增值稅	(76,512)	6,484
遞延所得稅	(221)	(5,685)
	(74,571)	7,162

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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)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 投資物業

	已竣工投資 物業公允值 千港元	發展中投資 物業成本 千港元	合計 千港元
2018年			
於2018年1月1日	27,849	1,129,042	1,156,891
添置	–	15,043	15,043
投資物業公允值虧損	(881)	–	(881)
匯率差異	(210)	(10,084)	(10,294)
於2018年6月30日	26,758	1,134,001	1,160,759
2017年			
於2017年1月1日	25,276	1,032,051	1,057,327
添置	–	5,259	5,259
投資物業公允值收益	11	–	11
匯率差異	776	31,761	32,537
於2017年6月30日	26,063	1,069,071	1,095,134

於2018年6月30日，本集團之已竣工投資物業經威格斯資產評估顧問有限公司(一位獨立專業合資格估值師)重估為26,758,000港元(2017年12月31日：27,849,000港元)。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9 投資物業(續)

於2018年6月30日及2017年12月31日已竣工投資物業並沒有出租。

發展中之投資物業以成本計量，直至公允值能可靠地確定。本集團得出的結論為此等發展中投資物業未能可靠地計量公允值，因此，於簡明綜合資產負債表內以成本計量。

10 抵押銀行存款、受限制銀行存款及現金及現金等值項目

	2018年 6月30日 千港元	2017年 12月31日 千港元
現金及銀行存款	1,562,707	593,127
在存款時於三個月內到期之定期存款	131,148	170,742
	1,693,855	763,869
減：受限制銀行存款(附註)	(181)	(116,804)
抵押銀行存款	(43,938)	(44,316)
	1,649,736	602,749

附註：

於2017年12月31日，受限制銀行存款116,622,000港元為根據中國有關法規存放於受監管指定銀行賬戶為本集團的持有作出售已竣工物業售樓收款。於本期，該等受限制銀行存款已獲得免除。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 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
	17,686	16,925

應付賬項不帶利息。

12 股本

	股份數目	股本 千港元
法定股份：		
於2017年1月1日，2017年12月31日， 2018年1月1日及2018年6月30日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足股份：		
於2017年1月1日，2017年12月31日， 2018年1月1日及2018年6月30日	1,711,536,850	171,154

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 經營租賃承擔

本集團通過經營租賃承擔租用其若干辦公室物業，商談之物業租賃期為三年(2017年12月31日：一至三年)。

於2018年6月30日，本集團按有關土地及樓宇之不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額按年期分析如下：

	2018年 6月30日 千港元	2017年 12月31日 千港元
一年內	8,643	3,159
第二年至第五年(包括首尾兩年)	13,038	2,895
	21,681	6,054

14 資本性承擔

本集團於報告期末有以下承擔：

	2018年 6月30日 千港元	2017年 12月31日 千港元
已訂約但未列賬： 發展中物業支出	599,655	684,452

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 或然負債

- (i) 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條款，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)。
- (ii) 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。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 關聯方交易

- (a) 除於本簡明綜合中期財務資料別處披露的關聯方資料及交易外，下列為本集團與其關聯方訂立的日常業務過程中之重大關聯方交易概要。

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元	2017年 千港元
支付予同系附屬公司的租賃支出	1,577	1,577
支付予同系附屬公司的諮詢費	1,040	—

該等租賃支出及諮詢費由有關雙方同意基於一般商業條款釐訂。

於報告期末，本集團支付予其同系附屬公司未來最低租賃總支出4,470,000港元(2017年12月31日：6,047,000港元)，該款項為一項於2019年11月30日完結之租賃承擔。

- (b) 本集團之關鍵管理人員報酬：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元	2017年 千港元
短期僱傭福利	261	204
僱傭後福利	60	52
關鍵管理人員報酬合計	321	256

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 關聯方交易(續)

(c) 欠關聯方之未償還餘額：

	2018年 6月30日 千港元	2017年 12月31日 千港元
應收同系附屬公司	1,134	909
應付直接控股公司	125	—
應付同系附屬公司	121	125
	246	125

此等餘額均為無抵押、不計息及無固定還款期。

17 財務風險管理及金融工具

17.1 財務風險因素

本集團的活動面對不同的財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。

本簡明綜合中期財務資料無包括所有財務風險管理資訊及全年財務報表規定的披露，因此，應與本集團於2017年12月31日之全年財務報表一併閱讀。

自上年底起，風險管理政策並無變更。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 財務風險管理及金融工具(續)

17.2 公允值估算

下表按估值方法分析以公允值列賬的金融工具，各層級定義如下：

- 可識別資產或負債活躍市場報價(未經調整)(第1層)。
- 資產或負債在第1層報價以外的可觀察輸入值，無論直接(即價格)或間接(即從格價中獲得)(第2層)。
- 不基於可觀察市場數據的資產或負債輸入值(即不可觀察輸入值)(第3層)。

於2018年6月30日，本集團並無按公允值計量的金融資產及負債。

下表顯示本集團於2017年12月31日以公允值計量之金融資產及負債。

	第1層	第2層	第3層	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
可供出售金融資產	-	1,161,178	-	1,161,178

於2018年6月30日及2017年12月31日，本集團並無按公允值計量的金融負債。

於本期，金融資產並無公允值計量於第1層及第2層間轉移及無轉出或轉入第3層(2017年6月30日止六個月：無)。

本期內評估技術並無變動。

簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 財務風險管理及金融工具(續)

17.3 獲得第2層公允值採用的估值技術

金融資產及金融負債的公允值金額為該工具可於自願者間現有交易作交換，而非受外力影響或清算出售。估算公允值使用以下方法及假設：

可供出售金融資產公允值計算方法為將預期未來現金流量折現，折現率使用目前可用於該等具有類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具。

17.4 本集團之估值程序

管理層已評估現金及現金等值項目、抵押銀行存款、受限制銀行存款、金融資產(包括存款及其他應收款項)、應付賬項、金融負債(包括其他應付款項、應計負債及撥備)的公允值約相等於其賬面值，主要是該等工具有較短的屆滿期。

本集團財務部由財務經理領導，負責決定金融工具公允值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監及審核委員會匯報。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值及決定適用於估值的來源資料。估值由財務總監審閱及審批。估值過程及結果每年兩次在審核委員會上討論，作為中期及全年財務報告。

18 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。於本簡明綜合中期財務資料批准日，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。

本公司董事會（「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）。

管理層之討論及分析(續)

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，該項目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「持有作出售發展中物業」、非流動資產項下「投資物業」及「物業、廠房及設備」。

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

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		
		2018年	2017年	變化
歸屬於本公司持有者溢利／ (虧損)，千港元		62,404	(249)	不適用
股本回報率，%	1	1.38%	(0.01%)	不適用
		2018年 6月30日	2017年 12月31日	變化
資產淨值，億港元		47.00	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。

管理層之討論及分析(續)

財務回顧(續)

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以公允值經損益賬列賬的金融資產／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%。

管理層之討論及分析 (續)

財務資源及資金流動性 (續)

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)，較去年底增加約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的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日現金及銀行存款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。除於本簡明綜合中期財務資料附註15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。

管理層之討論及分析(續)

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。

管理層之討論及分析 (續)

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，其主要業務風險及不確定因素源自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，同時獲得本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、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。

管理層之討論及分析(續)

環境、社會及管治政策和表現(續)

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。

管理層之討論及分析 (續)

展望 (續)

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。

董事的證券權益及淡倉

於2018年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）（包括根據《證券及期貨條例》董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(b)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(c)根據《上市規則》附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）知會本公司及香港聯交所如下：

I. 股份

(i) 本公司

董事姓名	身份／ 權益性質	持有股份 數目	好倉／淡倉	所持 權益概約 百分比 ^(附註)
黃小峰	個人	3,880,000	好倉	0.227%
Alan Howard SMITH	個人	317,273	好倉	0.019%
李君豪	法團	1,000,000	好倉	0.058%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2018年6月30日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。

(ii) 粵海投資有限公司

董事姓名	身份／ 權益性質	持有普通股 數目	好倉／淡倉	所持 權益概約 百分比 ^(附註)
黃小峰	個人	2,595,580	好倉	0.040%
趙春曉	個人	582,170	好倉	0.009%
李偉強	個人	1,927,160	好倉	0.029%

附註：所持權益概約百分比，乃按於2018年6月30日粵海投資有限公司（「粵海投資」）之已發行股份6,537,821,440股普通股為計算基準。

董事的證券權益及淡倉 (續)

II. 股票期權

(i) 本公司

於本回顧期內，本公司概無運作中之股票期權計劃。

(ii) 粵海投資

於普通股股票期權的權益(好倉)

(1) 粵海投資於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008期權計劃」)

董事姓名	股票期權 授出日期* (日.月.年)	股票期權數目						授出 股票期權 之總代價 港元	股票期權 行使價** 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)
		於授出 日期	於 2018年 1月1日	於期內 於期內 授出	於期內 於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於 2018年 6月30日				
黃小峰	22.01.2013	2,693,000	877,420	-	-	-	877,420	-	6.20	6.30	-
趙春曉	22.01.2013	2,268,000	778,630	-	-	-	778,630	-	6.20	6.30	-
李偉強	22.01.2013	2,243,000	815,840	-	-	-	815,840	-	6.20	6.30	-

有關上述根據2008期權計劃授出的股票期權之附註：

- (a) 所有股票期權之期權期限為自授出日期起計五年零六個月。
- (b) 任何股票期權只於已歸屬後方可在期權期限內行使。
- (c) 以下為股票期權之一般歸屬比例：

日期	歸屬比例
授出日期後兩年當日	40%
授出日期後三年當日	30%
授出日期後四年當日	10%
授出日期後五年當日	20%

- (d) 股票期權的歸屬亦取決於能否達成粵海投資董事會在授出股票期權時所決定及於授出要約內列明的有關表現目標。

董事的證券權益及淡倉(續)

II. 股票期權(續)

(ii) 粵海投資(續)

於普通股股票期權的權益(好倉)(續)

(1) 粵海投資於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008期權計劃」)(續)

- (e) 以下為股票期權之離職者歸屬比例，此歸屬比例適用於承授人於某些特殊情況下不再為合資格人士(減去根據一般歸屬比例已歸屬或已失效之百分比)：

事件發生日期	歸屬比例
授出日期後四個月當日之前	0%
授出日期後四個月當日或之後但於一年當日之前	10%
授出日期後一年當日或之後但於兩年當日之前	25%
授出日期後兩年當日或之後但於三年當日之前	40%
授出日期後三年當日或之後但於四年當日之前	70%
授出日期後四年當日或之後	80%
	餘下的20%的歸屬亦取決於該四 年在整體績效考核中取得合格 成績

(2) 期內未行使之股票期權的變動表之附註

- * 根據2008期權計劃授出之股票期權，其歸屬期的詳情列載於本報告「粵海投資於2008年10月24日採納之股票期權計劃」一節內。
- ** 如進行供股或派發紅股或粵海投資之股本有其他類似變動，股票期權之行使價須予調整。
- *** 粵海投資之普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格指股票期權授出日期前一個營業日股份在香港聯交所之收市價。

粵海投資之普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格指每位粵海投資董事或所有其他參與者合計行使股票期權前一天股份在香港聯交所之加權平均收市價。

除上述所披露者外，於2018年6月30日，據本公司所知悉，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券擁有任何權益或淡倉而須(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所(包括根據《證券及期貨條例》董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(b)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(c)根據《標準守則》知會本公司及香港聯交所。

主要股東權益

於2018年6月30日，就本公司各董事或最高行政人員所知悉，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	權益類別／ 權益性質	持有股份數目	好倉／ 淡倉	所持 權益概約 百分比 ^(附註1)
廣東粵海控股集團有限公司 ^(附註2)	受控法團權益	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 ^(附註2)	受控法團權益	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海投資有限公司	實益持有人	1,263,494,221	好倉	73.82%

附註：

1. 所持權益概約百分比，乃按於2018年6月30日本公司之已發行股份1,711,536,850股為計算基準。
2. 廣東粵海控股集團有限公司於本公司之應佔權益透過其全資附屬公司粵海控股集團有限公司持有，而後者於本公司之應佔權益透過其附屬公司粵海投資持有。

除上述所披露者外，於2018年6月30日，據本公司各董事或最高行政人員所知悉，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

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。

董事進行的證券交易

本公司採納《上市規則》附錄10所載的《標準守則》作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體徵詢後，本公司所有董事確認彼等於截至2018年6月30日止六個月內均遵照《標準守則》所載的規定標準。

董事資料的變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，於2017年年報至本報告刊發日期期間，須予披露之董事資料變動如下：

- 自2018年8月2日起，李偉強先生在香港商界會計師協會的職務由會長變更為榮譽會長。
- 自2018年7月23日起，方和先生不再擔任中國投資開發有限公司(該公司股份於香港聯交所上市)之獨立非執行董事。

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交所上市的證券。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2018年8月23日



粤海置地控股有限公司
GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED