



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



2015
Interim Report
中期報告

目錄

	頁次
公司資料.....	2
摘要.....	3
中期財務資料審閱報告.....	4
未經審核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.....	26
董事的證券權益及淡倉.....	30
主要股東權益.....	33
企業管治及其他資料.....	34

公司資料

(於2015年8月25日)

董事會

非執行董事

黃小峰(主席)
黃鎮海
羅蕃郁

執行董事

叶旭全(行政總裁)
趙春曉
李偉強

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 比利時官佐勳銜

審核委員會

李君豪 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 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 比利時官佐勳銜

公司秘書

黃建昕

核數師

安永會計師事務所

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		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	於2014年	變化
	6月30日 (未經審核)	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：

1. 負債比率 = (帶息負債 — 現金及現金等值項目) / 資產淨值

2. 每股賬面值 = 歸屬於本公司持有者之權益 / 已發行股份數目

中期財務資料審閱報告



致粵海置地控股有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱載於第5頁至第25頁粵海置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於2015年6月30日之簡明綜合資產負債表及截至2015年6月30日止六個月相關之簡明綜合損益表、全面損益表、權益變動表和現金流量表以及解釋資料。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定上市公司須按香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製其中期財務資料報告。

董事須根據香港會計準則第34號負責編製及呈報本中期財務資料。我們的責任是根據審閱結果對本中期財務資料作出結論。我們之報告按照我們雙方所協定之業務約定書條款，僅向作為法人團體的董事會作出報告，而並不可作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」之規定進行審閱工作。審閱中期財務資料包括對負責財務會計事項的主要人員進行查詢，及採用分析性及其他審閱程序。該審閱工作遠較根據香港審計準則為發表審計意見而進行的審計工作範圍為少，因此我們未能如在審計工作中對財務資料所有方面作出同等程度的保證。據此，我們不發表審核意見。

結論

根據我們的審閱，無發現任何事項導致我們認為本中期財務資料在所有重大方面不按照香港會計準則第34號編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

2015年8月25日

未經審核簡明綜合中期財務資料

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	11	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		335,066	71,906
歸屬於：			
本公司持有者		335,254	71,906
非控股權益		(188)	–
		335,066	71,906
歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利	7		
基本		19.6 港仙	4.2 港仙
攤薄		不適用	不適用

未經審核簡明綜合中期財務資料(續)

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)
結算系內公司款項釋放之外匯儲備	(48,048)	—
本期其他全面虧損	(48,026)	(5,255)
本期全面收益合計	287,040	66,651
歸屬於：		
本公司持有者	287,213	66,651
非控股權益	(173)	—
	287,040	66,651

未經審核簡明綜合中期財務資料 (續)

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		39,621	37,005
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	14(b)	21	–
受限制銀行存款	8	265,130	191
現金及現金等值項目	8	3,324,533	3,831,580
可供出售資產		6,349,622	4,552,649
		5,178	28,595
流動資產合計		6,354,800	4,581,244
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	14(b)	(210,637)	–
應付稅項		(9,163)	(9,160)
帶息銀行貸款		(88,767)	–
流動負債合計		(883,453)	(274,604)
流動資產淨值		5,471,347	4,306,640
總資產減流動負債		5,510,968	4,343,645

未經審核簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合資產負債表(續)

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
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	10	171,154	171,154
儲備		4,453,844	4,166,631
非控股權益		4,624,998	4,337,785
		185,692	-
權益合計		4,810,690	4,337,785

未經審核簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合權益變動表

截至2015年6月30日止六個月

	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2014年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	48,298	237,123	2,092,379	4,258,584	-	4,258,584
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	71,906	71,906	-	71,906
本期其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(5,255)	-	(5,255)	-	(5,255)
本期全面收益/(虧損)合計	-	-	-	-	-	-	(5,255)	71,906	66,651	-	66,651
於2014年6月30日 (未經審核)	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	48,298	231,868	2,164,285	4,325,235	-	4,325,235
於2015年1月1日	171,154	1,688,606	13,824	6,984	216	48,298	234,551	2,174,152	4,337,785	-	4,337,785
本期溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	335,254	335,254	(188)	335,066
本期其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(48,041)	-	(48,041)	15	(48,026)
本期全面收益/(虧損)合計	-	-	-	-	-	-	(48,041)	335,254	287,213	(173)	287,040
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185,865	185,865
於2015年6月30日 (未經審核)	171,154	1,688,606*	13,824*	6,984*	216*	48,298*	186,510*	2,509,406*	4,624,998	185,692	4,810,690

* 此等儲備賬目於綜合資產負債表內構成綜合儲備4,453,844,000港元。

根據相關法規，本集團在中國註冊之附屬公司已將其部份利潤轉撥至有使用限制之企業發展基金及儲備基金內，而該等儲備基金不可作分派用途。當該等儲備基金達個別公司股本50%後，任何額外之轉撥為選擇性。自保留溢利轉撥之金額由該等附屬公司之董事會釐訂。

未經審核簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合現金流量表

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
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利		335,104	71,906
調整數：			
利息收入		(96,846)	(89,222)
廉價收購收益		(233,862)	-
其他調整		(48,456)	37,092
		(44,060)	19,776
發展中物業之增加		(48,636)	(1,950)
受限制銀行存款之增加		(264,939)	-
預收款項之增加		272,038	-
其他營運資金變化		(30,574)	(40,716)
經營業務流出之現金		(116,171)	(22,890)
已收利息		76,788	29,457
已付中國稅項		(280)	-
經營業務所得現金 (流出) / 流入淨額		(39,663)	6,567
投資業務所得現金流量			
購買物業、廠房及設備		(1,861)	(902)
收購附屬公司	11	(503,997)	-
保證金之減少		-	(695,001)
超過三個月定期存款之減少		1,234,222	-
受限制銀行存款之減少		-	695,001
出售從事啤酒業務子公司應收待價之減少		-	670,592
支付利息		(3,022)	-
其他投資業務所得現金流量淨額		-	4
投資業務現金流入淨額		725,342	669,694

未經審核簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合現金流量表 (續)

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
融資活動現金流入淨額	40,576	–
現金及現金等值項目增加淨額	726,255	676,261
期初之現金及現金等值項目	1,660,435	2,409,213
外幣匯率變動之影響淨額	920	(25,121)
期末之現金及現金等值項目	2,387,610	3,060,353
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行存款	30,578	47,832
三個月內到期之無抵押定期及結構存款	2,357,032	3,012,521
超過三個月到期之無抵押定期及結構存款	936,923	–
列於綜合資產負債表之現金及銀行存款	3,324,533	3,060,353
減：超過三個月到期之無抵押定期及結構存款	(936,923)	–
列於簡明現金流量表之現金及現金等值項目	2,387,610	3,060,353

未經審核簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註

2015年6月30日

1. 公司資料

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。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(前稱廣東粵海控股有限公司)，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。

2.1 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。除於簡明綜合中期財務資料附註2.2披露之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。

2.2 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。

修訂香港會計準則第19號

2010年至2012年週期年度改進

2011年至2013年週期年度改進

界定福利計劃：僱員供款

對多項香港財務報告準則之修訂

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。

未經審核簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2015年6月30日

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。

	2015年6月30日止六個月(未經審核)		
	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	239	—	239
分部業績	203,737	34,521	238,258
調節：			
利息收入			96,846
除稅前溢利			335,104

未經審核簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2015年6月30日

3. 經營分部資料(續)

	2014年6月30日止六個月(未經審核)		
	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	1,612	—	1,612
分部業績	863	(18,179)	(17,316)
調節：			
利息收入			89,222
除稅前溢利			71,906
	於2015年6月30日(未經審核)		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部資產	2,538,772	3,854,663	6,393,435
調節：			
未分配資產			986
資產合計			6,394,421
分部負債	912,169	151,279	1,063,448
調節：			
未分配負債			520,283
負債合計			1,583,731

未經審核簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2015年6月30日

3. 經營分部資料(續)

	於2014年12月31日(經審核)		
	物業發展 及投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分部資產	303,238	4,315,011	4,618,249
調節：			
未分配資產			—
資產合計			<u>4,618,249</u>
分部負債	24,450	250,154	274,604
調節：			
未分配負債			<u>5,860</u>
負債合計			<u>280,464</u>

未經審核簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2015年6月30日

4. 收入、其他收入及收益

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)	—
結算系內公司款項釋放之外匯儲備	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

未經審核簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2015年6月30日

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) 千港元	2014年 (未經審核) 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) 千港元	2014年 (未經審核) 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)，因期內無產生任何應課稅溢利。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。

未經審核簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2015年6月30日

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。

未經審核簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

2015年6月30日

8. 現金及銀行存款

	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
現金及銀行存款		295,708	322,365
原到期日少於三個月到期之定期及 結構存款		2,357,032	1,338,261
原到期日多於三個月到期之定期及 結構存款		936,923	2,171,145
		3,589,663	3,831,771
減：受限制銀行存款	(i)	(265,130)	(191)
現金及現金等值項目		3,324,533	3,831,580

附註：

- (i) 於2015年6月30日之餘額為本集團將預售發展中物業所得款項存放於指定銀行帳戶，並根據中國有關規定受監管及華潤雪花啤酒有限公司存入一筆保證金作為與出售9家前附屬公司全部股本權益有關的指定用途。

於本報告期完結日，結構性存款為2,495,925,000港元(2014年：916,221,000港元)。該等結構性存款的本金已獲保證。本集團利用結構性存款主要提高定期存款的回報。

未經審核簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2015年6月30日

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. 股本

	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
法定：		
5,000,000,000 (2014年12月31日：2,000,000,000) 股普通股每股面值0.10港元	500,000	200,000
已發行及繳足：		
1,711,536,850 (2014年12月31日：1,711,536,850) 股普通股每股面值0.10港元	171,154	171,154

根據一項於2015年6月19日通過的普通決議案，本公司新增3,000,000,000股股份，每股面值0.1港元，法定股本由200,000,000港元增加至500,000,000港元，該等新增股份在各方面擁有的權利與本公司現有股份相同。

未經審核簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

2015年6月30日

11. 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中國房地產發展及投資的主營業務。

該項收購之現金收購代價為人民幣403,090,000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)
可識別淨資產公允值合計	739,550
非控股權益	(185,865)
	553,685
列於綜合損益表之廉價收購收益	(233,862)
股東貸款轉讓	189,851
現金支付金額	509,674

未經審核簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2015年6月30日

11. 商業合併(續)

於收購日，其他應收款項公允值與其總合約價值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費用列支。

關於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流出淨額	(503,997)
列於經營業務所得項下之收購交易成本	(3,542)
	(507,539)

自收購日至2015年6月30日，勝旺集團對本集團的收入及綜合溢利無提供任何貢獻。勝旺集團錄得1,469,000港元的虧損，該虧損已包括在本集團截至2015年6月30日期間的業績內。

假設有關合併自本年初起計算，本集團本期的收入及溢利分別為239,000港元及332,210,000港元。

未經審核簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

2015年6月30日

12. 經營租賃協議

(a) 作為出租人

本集團通過經營租賃安排出租若干投資物業，商談之租賃期為期一年(2014年12月31日：一年)。租賃條款一般要求租戶支付保證按金及根據當時市場狀況定期作出租金調整。

於2015年6月30日，本集團根據其與租戶訂立之不可撤銷經營租賃應收之未來最低租金總額按年期分析如下：

	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
一年內	—	239

(b) 作為承租人

本集團通過經營租賃協議租用其若干辦公室物業，商談之物業租賃期為期一至三年(2014年12月31日：一至三年)。

於2015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：

	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
一年內	2,726	2,726
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,238	2,725
	3,964	5,451

未經審核簡明綜合中期財務資料(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2015年6月30日

13. 承擔

除於附註12(b)中詳列之經營租賃承擔外，本集團於報告期完結日有以下承擔：

	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
本集團對發展中物業之資本性承擔：		
已訂約但未列賬	184,451	6,098

14. 重大相關人士交易

(a) 除於本財務報表別處詳列的交易及餘額外，下列為本集團本報告期間錄得重大之相關人士交易：

租金支出

	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
支付予同系附屬公司的租金支出	1,363	1,585

此租賃由有關雙方同意基於一般商業條款釐訂。

於報告期完結日，本集團支付予其同系附屬公司未來最低租賃總支出3,964,000港元(2014年12月31日：5,451,000港元)，該款項為一項於2016年11月30日完結之租賃安排。

(b) 與相關人士之未結算餘額

與同系附屬公司之餘額為無抵押、不計息及無固定還款期。

未經審核簡明綜合中期財務資料 (續)

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

2015年6月30日

14. 重大相關人士交易 (續)

(c) 本集團之關鍵管理人員報酬

	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
短期僱傭福利	1,979	1,307
僱傭後福利	200	200
關鍵管理人員報酬合計	2,179	1,507

15. 金融工具 – 公允值

本集團之金融資產包括押金及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、受限制銀行存款與現金及現金等值項目；本集團之金融負債包括應付賬項、其他應付款項及應計負債、欠同系附屬公司及銀行貸款。於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團金融工具之賬面值約相等於其公允值。

金融資產及金融負債之公允值包括該等工具可於目前在各自願者間的交易額，因外力或清盤中交易者除外。

16. 比較數據

有關本集團的經營分部比較資料已重新呈報，以符合本期的呈報及披露格式。

17. 中期簡明綜合財務報表之審批

本中期簡明綜合財務報表已於2015年8月25日獲董事會審批及授權刊發。

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，詳情請參閱簡明綜合中期財務資料附註11。

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逐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。

管理層之討論及分析(續)

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年內逐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份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。

管理層之討論及分析(續)

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月底竣工。

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。

管理層之討論及分析(續)

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。

董事的證券權益及淡倉

於2015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(ii)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)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據香港聯交所證券上市規則(「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%
趙春曉	個人	1,572,000	好倉	0.092%
羅蕃郁	個人	86,444	好倉	0.005%
Alan Howard SMITH	個人	317,273	好倉	0.019%

附註：權益概約百分比乃按於2015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	持有股份 數目	好倉／ 淡倉	所持 權益概約 百分比 ^(附註)
黃小峰	個人	1,857,200	好倉	0.030%
李偉強	個人	897,200	好倉	0.014%

附註：權益概約百分比乃按於2015年6月30日粵海投資有限公司之已發行股份6,255,048,341股普通股為計算基準。

(iii) 粵海制革有限公司

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)
羅蕃郁	個人	70,000	好倉	0.013%

附註：權益概約百分比乃按於2015年6月30日粵海制革有限公司之已發行股份538,019,000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

粵海投資有限公司

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)	好倉/ 淡倉
		於授出 日期	於2015年 1月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效					
黃小峰	22.01.2013	2,693,000	2,693,000	-	(1,077,200)	-	1,615,800	6.20	6.30	10.52	好倉
黃鎮海	22.01.2013	2,315,000	2,315,000	-	(926,000)	-	1,389,000	6.20	6.30	10.52	好倉
趙春曉	22.01.2013	2,268,000	2,268,000	-	(907,200)	-	1,360,800	6.20	6.30	10.52	好倉
李偉強	22.01.2013	2,243,000	2,243,000	-	(897,200)	-	1,345,800	6.20	6.30	10.52	好倉

有關上述根據粵海投資有限公司於2008年10月24日採納之股票期權計劃授出的股票期權之附註：

- (a) 所有股票期權之股票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股票期權期限內行使。
- (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有限公司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。
- (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行權或已失效之百分比)：

事件發生日期	歸屬比例
授出日期後四個月當日或之前	0%
授出日期後四個月後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

* 如進行供股或派發紅股或粵海投資有限公司之股本有其他類似變動，股票期權之行使價須予調整。

** 粵海投資有限公司之普通股於「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。

粵海投資有限公司之普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格指每位粵海投資有限公司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。

董事的證券權益及淡倉(續)

除上述所披露者外，於2015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權益或淡倉權益而須(i)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)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及香港聯交所。

除上述所披露者外，本公司及其控股公司、或其任何附屬公司或其相聯法團於本回顧期內之任何時間概無參與任何安排，致使本公司之董事或彼等之配偶或18歲以下子女，藉以透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

主要股東權益

於2015年6月30日，就本公司各董事或最高行政人員所知，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	所持股份數目	證券類別	好倉／ 淡倉	佔本公司 已發行股本 百分比約數
廣東粵海控股集團有限公司 ^(附註)	1,263,494,221	股份	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 (「香港粵海」) ^(附註)	1,263,494,221	股份	好倉	73.82%

附註：廣東粵海控股集團有限公司(前稱廣東粵海控股有限公司)於本公司之應佔權益乃透過其全資附屬公司香港粵海持有。

除上述所披露者外，於2015年6月30日，據本公司各董事或最高行政人員所知，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2015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》（「企業管治守則」）的守則條文及（如適用）適用的建議最佳常規，惟企業管治守則的守則條文第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。

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。經本公司向所有董事作出具體徵詢後，本公司所有董事確認彼等於截止2015年6月30日止六個月內均遵守標準守則所載之規定標準。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於2014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：

- 方和先生於2015年6月8日起獲委任為新明中國控股有限公司之獨立非執行董事（一間於香港聯交所上市之公司）。彼自2015年3月31日起不再擔任食物及環境衛生諮詢委員會主席。
- 李君豪先生於2015年5月22日起獲委任為香港廣西政協委員聯誼總會會長。

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於香港聯交所上市的證券。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2015年8月25日



粵海置地控股有限公司
Guangdong Land Holdings Limited