



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

2014

# 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.....	11
管理層之討論及分析.....	23
董事的證券權益及淡倉.....	26
主要股東權益.....	31
企業管治及其他資料.....	32

# 公司資料

(於2014年8月28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)  
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
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)	
收入，千港元	<b>1,612</b>	803,591	-99.8%
本期溢利／(虧損)，千港元	<b>71,906</b>	(93,973)	不適用
每股基本盈利／(虧損)，港仙	<b>4.2</b>	(5.5)	不適用

	於2014年 6月30日 (未經審核)	於2013年 12月31日 (經審核)	變化
	流動比率	<b>11.5 倍</b>	
負債比率 <sup>1</sup>	淨現金	淨現金	—
總資產值，百萬港元	<b>4,679</b>	5,483	-14.7%
每股資產淨值，港元	<b>2.53</b>	2.49	+1.6%
期末僱員人數	<b>254</b>	546	-53.5%

註：

1 負債比率 = (帶息負債 — 現金及現金等值項目) / 資產淨值

# 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22頁粵海置地控股有限公司之中期財務資料，包括於2014年6月30日之簡明綜合資產負債表及截至2014年6月30日止六個月之簡明綜合損益表、全面損益表、權益變動表和現金流量表以及附註解釋。上市公司須按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則內相關條例之規定及由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

2014年8月28日

# 未經審核中期財務資料

## 簡明綜合損益表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
收入	4	1,612	803,591
銷售成本		-	(697,909)
毛利		1,612	105,682
其他收入及收益淨額	4	125,640	24,752
銷售及分銷費用		-	(121,021)
管理費用		(45,703)	(82,710)
其他費用		(9,643)	(13,923)
融資成本	5	-	(1,657)
除稅前溢利／(虧損)	6	71,906	(88,877)
所得稅支出	7	-	(5,096)
本期溢利／(虧損)		71,906	(93,973)
每股盈利／(虧損)	8		
基本		4.2 港仙	(5.5) 港仙
攤薄		不適用	不適用

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合全面損益表

截至2014年6月30日止六個月

	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
本期溢利/(虧損)	<b>71,906</b>	(93,973)
其他全面收入/(虧損)		
於往後期間重列於損益賬之其他全面收入/(虧損):		
境外業務貨幣換算產生之匯兌差異	<b>(5,255)</b>	50,637
本期其他全面收入/(虧損)	<b>(5,255)</b>	50,637
本期全面收入/(虧損)合計	<b>66,651</b>	(43,336)

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合資產負債表

2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (已審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>7,637</b>	7,205
投資物業		<b>29,391</b>	29,673
其他應收款項	9	<b>621,821</b>	608,830
非流動資產合計		<b>658,849</b>	645,708
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>21,567</b>	19,812
預付款項、按金及其他應收款項	9	<b>900,257</b>	1,539,073
受限制銀行存款	10	<b>190</b>	695,191
現金及現金等值項目	10	<b>3,060,353</b>	2,409,213
可供出售資產		<b>3,982,367</b>	4,663,289
		<b>38,180</b>	174,218
流動資產合計		<b>4,020,547</b>	4,837,507
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計負債		<b>(348,291)</b>	(1,218,771)
欠直接控股公司款項	15(b)	<b>(10)</b>	–
流動負債合計		<b>(348,301)</b>	(1,218,771)
流動資產淨值		<b>3,672,246</b>	3,618,736
總資產減流動負債		<b>4,331,095</b>	4,264,444



## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合資產負債表(續)

2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (已審核) 千港元
總資產減流動負債		<b>4,331,095</b>	4,264,444
非流動負債			
遞延稅項負債		<b>(5,860)</b>	( 5,860)
資產淨值		<b>4,325,235</b>	4,258,584
權益			
已發行股本	11	<b>171,154</b>	171,154
儲備	12	<b>4,154,081</b>	4,087,430
權益合計		<b>4,325,235</b>	4,258,584

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合權益變動表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
於1月1日權益合計		<b>4,258,584</b>	2,951,776
本期溢利/(虧損)		<b>71,906</b>	(93,973)
本期其他全面收入/(虧損)	12	<b>(5,255)</b>	50,637
全面收入/(虧損)合計		<b>66,651</b>	(43,336)
於6月30日權益合計		<b>4,325,235</b>	2,908,440

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止六個月

	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
經營業務所得現金流入淨額	<b>6,567</b>	197,019
<b>投資業務所得之現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	<b>(902)</b>	(33,562)
保證金之增加／(減少)	<b>(695,001)</b>	671,199
受限制銀行存款之增加／(減少)	<b>695,001</b>	(671,199)
出售交易應收待價之減少	<b>670,592</b>	—
其他投資業務現金流入／(流出)淨額	<b>4</b>	(12,303)
投資物業現金流入／(流出)淨額	<b>669,694</b>	(45,865)
融資活動現金流入淨額	—	62,765
現金及現金等值項目之增加淨額	<b>676,261</b>	213,919
期初之現金及現金等值項目	<b>2,409,213</b>	187,042
外幣匯率變動之影響淨額	<b>(25,121)</b>	4,975
期末之現金及現金等值項目	<b>3,060,353</b>	405,936
<b>現金及現金等值項目分析</b>		
現金及銀行存款	<b>47,832</b>	376,924
3個月內到期之無抵押定期存款	<b>3,012,521</b>	29,012
列於簡明綜合資產負債表及簡明綜合現金流量表之 現金及現金等值項目	<b>3,060,353</b>	405,936

# 未經審核中期財務資料(續)

## 簡明綜合中期財務資料附註

2014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」)為本公司之直接控股公司。按董事的意見，本公司之最終控股公司為廣東粵海控股有限公司，一間於中華人民共和國(「中國」)成立之公司。

於本期內，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務為房地產發展及投資。

於以往期間，本集團之主要業務為生產、分銷及銷售啤酒。於2013年2月5日，本公司與華潤雪花啤酒有限公司(「華潤雪花」)簽訂一份協議，以總出售對價人民幣4,800,500,000元出售金威啤酒(中國)有限公司、金威啤酒集團(成都)有限公司、金威啤酒(東莞)有限公司、金威啤酒(佛山)有限公司、金威啤酒(汕頭)有限公司、金威啤酒(天津)有限公司、金威啤酒(西安)有限公司、深圳金威啤酒釀造有限公司及粵海金威銷售有限公司(該等公司均為本公司之全資附屬公司，並統稱為「出售公司」)的全部股權(並未考慮出售公司於2012年9月30日的現金及銀行存款結餘)；以總出售對價33,000,000美元出售有關股東貸款；及以總出售對價人民幣373,200,000元出售若干結欠一間本公司之附屬公司深圳金威啤酒有限公司(「深圳一廠」)之應付款項餘額。上述金額可予調整。上述交易(「出售交易」)在上市規則第14章的規定下構成本公司一項非常重大出售事項。有關該出售事宜詳情請參閱本公司於2013年4月9日刊發之通函。有關交易已於2013年5月9日舉行的股東特別大會上獲股東批准及該出售交易已於2013年9月12日(「交割日」)交割。當出售交易交割後，本集團已終止深圳一廠餘下的啤酒營運業務及已終止所有啤酒營運業務。

### 2.1 會計政策

本集團截至2014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。除於中期簡明綜合財務資料附註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2013年12月31日止年度之全年財務報表所用者相同。

# 未經審核中期財務資料(續)

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

2014年6月30日

### 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。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(2011年)(修訂本)	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(2011年) — 投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈報 — 抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	修訂香港會計準則第36號資產減值 — 非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號(修訂本)	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 衍生工具之債務變更及對沖會計之延續
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

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。

### 3. 經營分部資料

本集團的主要業務為房地產發展及投資。於出售交易交割前，本集團的主要業務為於中國大陸、香港及海外生產、分銷及銷售啤酒。因出售交易的結果，本集團之業務分部結構已變更。

於本期，本集團的主要業務分部為企業及其他分部，有關分部包括企業收入及費用與物業發展及投資。於以往期間，本集團的主要業務分部為生產、分銷及銷售啤酒。據此，本公司並無呈報本期及以往期間額外的經營分部分析資料。

### 4. 收入、其他收入及收益

截至2014年6月30日止六個月，收入(即本集團之營業額)指從投資物業已收及應收之總租金收入。

截至2013年6月30日止六個月，收入指銷售貨品在扣除交易折扣、退貨補助、增值稅及銷售稅後之發票價值淨額，集團公司之間所有重大交易均已抵銷。

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合中期財務資料附註(續)

2014年6月30日

#### 4. 收入、其他收入及收益(續)

收入、其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
<b>收入</b>		
銷售貨物之發票價值 (已扣除交易折扣、退貨補助及增值稅)	-	927,189
啤酒消費稅及其他稅項	-	(123,598)
總租金收入	<b>1,612</b>	-
	<b>1,612</b>	803,591
<b>其他收入</b>		
銷售廢品收入	<b>1,360</b>	16,955
政府補貼	-	83
銀行利息收入	<b>70,377</b>	1,149
估算利息收入	<b>18,845</b>	-
總租金收入	-	3,301
其他	<b>(341)</b>	(271)
	<b>90,241</b>	21,217
<b>收益/(虧損)淨額</b>		
匯兌虧損淨額	<b>(36,661)</b>	(370)
出售可供出售資產項下之物業、廠房及設備收益	<b>72,060</b>	-
出售物業、廠房及設備及預付土地租賃款收益	-	3,905
	<b>35,399</b>	3,535
	<b>125,640</b>	24,752

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合中期財務資料附註(續)

2014年6月30日

#### 5. 融資成本

於以往期間，融資成本為於1年內全數償還之銀行貸款利息。

#### 6. 除稅前溢利／(虧損)

此已扣除／(列入)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
已出售存貨之成本	-	699,217
存貨回撥	-	(1,237)
折舊	306	80,398
預付土地租賃款列支	-	3,274
可再用包裝物攤銷	-	2,612
出售可供出售資產項下之物業、廠房及設備收益	(72,060)	-
出售物業、廠房及設備及預付土地租賃款收益淨額	-	(3,905)
總及淨租金收入	(1,612)	(3,301)

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合中期財務資料附註(續)

2014年6月30日

#### 7. 所得稅項

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
本集團：		
本期 — 香港	—	492
本期 — 中國大陸：		
本期支出	—	4,516
以前期間少提撥備	—	371
遞延	—	(283)
本期稅項支出合計	—	5,096

於本期，本集團無作出香港利得稅撥備(截至2013年6月30日止六個月：按估計應課稅溢利16.5%撥備)，因期內無產生應課稅溢利。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。



## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合中期財務資料附註(續)

2014年6月30日

#### 8. 每股盈利/(虧損)

截至2014年和2013年6月30日止六個月之每股基本盈利/(虧損)之計算方法乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
本期溢利/(虧損)	<b>71,906</b>	(93,973)

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核)	2013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/(虧損)	<b>1,711,536,850</b>	1,711,536,850

本集團截至2014年及2013年6月30日止六個月並沒有潛在攤薄效應之普通股。

#### 9. 預付款項、按金及其他應收款項

在餘額內包括來自出售交易應收未收待價1,459,077,000港元。該等款項具有不同的到期日，最後一期款項約人民幣538,400,000元將於總體交割日後24個月到期，總體交割日定義見總體協議。

除該總體協議規定就待價的若干調整外，本集團承諾會承擔出售公司於交割日前的額外責任，包括但不限於稅務、政府徵費、僱員福利及不可回收貿易應收款項。

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合中期財務資料附註(續)

2014年6月30日

#### 10. 現金及銀行存款

	附註	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
現金及銀行存款		<b>47,832</b>	1,840,732
定期存款		<b>3,012,711</b>	1,263,672
		<b>3,060,543</b>	3,104,404
減：受限制銀行存款	(i)	<b>(190)</b>	(695,191)
現金及現金等值項目		<b>3,060,353</b>	2,409,213

附註：

- (i) 於出售交易而言，華潤雪花已將一筆保證金存入一受限制銀行戶口，該銀行戶口由本公司及華潤雪花共同操作並有指定用途，其中可作為結算出售待價。於本期，695,191,000港元已釋放，其中的614,362,000港元已用作支付部份待價。於2014年6月30日的餘額190,000港元為本期產生的銀行利息。

#### 11. 股本

	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
2,000,000,000(2013年12月31日： 2,000,000,000)股普通股每股面值0.10港元	<b>200,000</b>	200,000
已發行及繳足：		
1,711,536,850(2013年12月31日： 1,711,536,850)股普通股每股面值0.10港元	<b>171,154</b>	171,154

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合中期財務資料附註(續)

2014年6月30日

#### 12. 儲備

	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 <sup>#</sup> 千港元	儲備 基金 <sup>#</sup> 千港元	外匯波動 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	合計 千港元
於2013年1月1日	1,688,606	13,824	13,312	216	78,866	645,744	340,054	2,780,622
本期虧損	-	-	-	-	-	-	(93,973)	(93,973)
其他全面收入	-	-	-	-	-	50,637	-	50,637
全面收入/(虧損)合計	-	-	-	-	-	50,637	(93,973)	(43,336)
於2013年6月30日(未經審核)	1,688,606	13,824	13,312	216	78,866	696,381	246,081	2,737,286
於2014年1月1日	1,688,606	13,824	6,984	216	48,298	237,123	2,092,379	4,087,430
本期溢利	-	-	-	-	-	-	71,906	71,906
其他全面虧損	-	-	-	-	-	(5,255)	-	(5,255)
全面收入/(虧損)合計	-	-	-	-	-	(5,255)	71,906	66,651
於2014年6月30日(未經審核)	1,688,606	13,824	6,984	216	48,298	231,868	2,164,285	4,154,081

<sup>#</sup> 根據合營企業之相關法規，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之50%後，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。

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合中期財務資料附註(續)

2014年6月30日

#### 13. 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1年(2013年12月31日：1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2014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：

	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
1年內	951	1,192

(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1至3年(2013年12月31日：1至3年)。

於2014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：

	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
1年內	3,096	3,216
第2年至第5年(包括首尾兩年)	3,963	5,224
	7,059	8,440

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合中期財務資料附註(續)

2014年6月30日

#### 14. 承擔

除於附註13(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：

	2014年 6月30日 (未經審核) 千港元	2013年 12月31日 (經審核) 千港元
本集團對發展中物業及物業、廠房及機器設備之資本性承擔：		
已訂約但未列賬	6,775	11,302

#### 15. 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，

(i) 租金支出

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
支付予同系附屬公司的租金支出	1,585	350

此租賃由有關集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6,681,000港元(2013年：8,827,000港元)，該款項為一項於2016年11月30日完結之租賃安排。

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合中期財務資料附註(續)

2014年6月30日

#### 15. 重大相關人士交易(續)

(a) 除於本財務報表別處詳列的交易及餘額外，(續)

(ii) 採購麥芽

於以往期間，本集團向本公司若干同系附屬公司採購麥芽，包括由香港粵海分別持有87.4%(2013年：87.4%)權益之廣州麥芽有限公司及由香港粵海全資持有之寧波麥芽有限公司、永順泰(秦皇島)麥芽有限公司、永順泰(奇台)麥芽有限公司、永順泰(寶應)麥芽有限公司及永昌永順泰啤酒原料有限公司採購麥芽。有關人士基於一般商業條款訂立該等交易。

本集團向同系附屬公司採購麥芽之總金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
自廣州麥芽有限公司採購麥芽	—	45,654
自寧波麥芽有限公司採購麥芽	—	8,063
自永順泰(寶應)麥芽有限公司採購麥芽	—	14,986
自永昌永順泰啤酒原料有限公司採購麥芽	—	5,145

(b) 欠相關人士之未償還餘額

欠直接控股公司之款項為無抵押、不計息及無固定還款期。

## 未經審核中期財務資料(續)

### 簡明綜合中期財務資料附註(續)

2014年6月30日

#### 15. 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	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
短期僱傭福利	1,307	1,301
僱傭後福利	200	309
關鍵管理人員報酬合計	1,507	1,610

#### 16. 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、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其他應付款項及應計負債及欠直接控股公司款項。於2014年6月30日及2013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，因外力或清盤中的出售者除外。

#### 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2014年8月28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

自2013年9月份完成出售從事啤酒生產及銷售的9間前附屬公司全部股權的交割後，本集團已轉型為從事房地產發展及投資業務。本集團在深圳市持有若干可帶來租金收入的投資物業及正在發展中的布心項目。

本集團截至2014年6月30日止六個月止的業績乃來自房地產發展及投資業務。而上年同期的業績則來自已出售的生產、分銷及銷售啤酒業務。

本集團2014年上半年反映投資物業租金收入的綜合收入161萬港元(2013年：反映啤酒銷售的綜合收入8.04億港元)，較上年同期減少99.8%。於回顧期內，本集團未經審核之綜合溢利7,191萬港元(2013年：綜合虧損9,397萬港元)。

本公司董事會決議不宣派截至2014年6月30日止六個月之中期股息(2013年：無)。

## 業務及財務回顧

本集團2013年上半年因經營生產、分銷及銷售啤酒業務錄得綜合虧損9,397萬港元。該業務已自2013年9月起終止，於回顧期內，本集團無須承擔來自該業務產生的虧損。

於回顧期內，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。就出售員工宿舍本集團已錄得約7,206萬港元的收益。於2014年6月30日，尚有個別員工宿舍單位未完成出售程序。

本集團因收取了部份出售9間前附屬公司的交易款項，導致綜合現金及銀行存款較上年同期大幅增加。2014年上半年銀行利息收入7,038萬港元(2013年：115萬港元)，較上年同期增加約60倍。2014年上半年因長期其他應收款公允值變動產生的估算利息收入1,885萬港元(2013年：無)。



## 管理層之討論及分析(續)

由於本集團持有的資金當中絕大部份為人民幣，而2014年上半年人民幣兌港元略為貶值，導致本集團以港元呈報的財務報表錄得匯兌虧損。截至2014年6月30日止六個月，本集團錄得匯兌虧損淨額3,666萬港元(2013年：37萬港元)，較上年同期大幅增加。

於回顧期內，本集團並無錄得銷售及分銷費用(2013年：1.21億港元)。本集團上半年管理費用為4,570萬港元(2013年：8,271萬港元)，較上年同期減少44.7%。管理費用減少主要是因本集團出售9間前附屬公司後架構精簡導致減少一般管理費用所致。於回顧期內本集團並無任何銀行貸款，故並無錄得融資成本(2013年：166萬港元)。

### 布心項目

於回顧期內，本集團緊密地配合城市更新單元規劃方案審批單位之有關審閱程序，並對城市更新單元規劃方案進行微調，以協助城市更新單元規劃方案審批單位的審核流程及縮短該城市更新單元規劃方案的審批時間。與此同時，本集團亦正進行各項布心項目施工前期工作，主要包括項目前期規劃及設計、安排處置發展土地目前廠房及機器設備、為項目設計單位及顧問進行招標工作等。

為對布心項目土地爭取較高的發展容積率及其他有利的建設指標，基於現有資料及與相關政府部門最近期的溝通情況，本集團估計城市更新單元規劃方案的審批程序將於2015年上半年完成。本集團預期布心項目部份建設工程將於2015年第下半年動工及預售程序將於約2017年展開。上述有關估算乃基於現有資料作出，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。

### 資本性開支

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90萬港元(2013年：4,165萬港元)。此外，來自布心項目的前期開支195萬港元。

## 管理層之討論及分析(續)

### 財務資源及資金流動性

本集團於2014年6月30日的現金及銀行結餘為30.6億港元(其中包括受限制銀行存款19萬港元)，幾乎全部為人民幣。本回顧期內經營業務所得現金流入淨額為657萬港元。本集團擁有良好的財務狀況及充裕的財務資源應付目前業務。於2014年6月30日，本集團並沒有將資產抵押予任何債權人及無錄得任何重大的或然負債。

### 人力資源

於2014年6月30日，本集團共僱用254名僱員(2013年12月31日：546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較高速度發展、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，這趨勢將繼續推動物業發展的增長，包括商業房地產的發展。

本集團將按照高端化、國際化、差異化、核心化的目標要求，全力推進布心項目，完成出售深圳一廠原有的啤酒生產設備及清拆廠房工程。除發展現有布心項目外，本集團亦會考慮及研究國內其他房地產發展及投資的機會。

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，本公司對未來的業務前景充滿信心，本公司將積極推進房地產業務發展，一如既往地致力為股東創造更大的回報。

## 董事的證券權益及淡倉

於2014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)；(iii)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)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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	權益類別／ 權益性質	持有股份 數目	好倉／ 淡倉	權益概約 百分比 (附註2)
黃小峰	家庭 <sup>(附註1)</sup>	3,880,000	好倉	0.227%
羅蕃郁	個人	86,444	好倉	0.005%
Alan Howard SMITH	個人	317,273	好倉	0.019%

附註：

1. 該股份權益由黃小峰先生與其配偶共同持有。
2. 權益概約百分比乃按於2014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	權益類別／ 權益性質	持有股份 數目	好倉／ 淡倉	權益概約 百分比 (附註)
黃小峰	個人	780,000	好倉	0.012%

附註：權益概約百分比乃按於2014年6月30日粵海投資有限公司之已發行股份6,240,282,571股普通股為計算基準。

## 董事的證券權益及淡倉 (續)

### I. 股份 (續)

#### (iii) 粵海制革有限公司

董事姓名	權益類別／ 權益性質	持有股份 數目	好倉／ 淡倉	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2014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。

#### (iv) 廣南(集團)有限公司

董事姓名	權益類別／ 權益性質	持有股份 數目	好倉／ 淡倉	權益概約 百分比 (附註)
梁江 <sup>△</sup>	個人	1,210,000	好倉	0.133%

<sup>△</sup> 梁江先生由2014年7月16日起辭任本公司執行董事職務。

附註：權益概約百分比乃按於2014年6月30日廣南(集團)有限公司之已發行股份907,293,285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) 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					於2014年 6月30日	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2014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	24.10.2008	5,700,000	5,700,000	-	(900,000)	(4,800,000)	0	-	1.88	1.73	7.36	好倉
	22.01.2013	2,693,000	2,693,000	-	-	-	2,693,000	-	6.20	6.30	-	好倉
黃鎮海	22.01.2013	2,315,000	2,315,000	-	-	-	2,315,000	-	6.20	6.30	-	好倉
李偉強	24.10.2008	3,350,000	1,015,000	-	-	(1,015,000)	0	-	1.88	1.73	-	好倉
	22.01.2013	2,243,000	2,243,000	-	-	-	2,243,000	-	6.20	6.30	-	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)

### II. 股票期權(續)

#### (ii) 廣南(集團)有限公司

於2008年12月29日採納之股票期權計劃

董事姓名	股票期權 授出日期 (日.月.年)	股票期權數目					於2014年 6月30日	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2014年 1月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效						
梁江 <sup>△</sup>	05.07.2010	3,100,000	930,000	—	—	—	930,000	—	1.45	1.44	—	好倉

<sup>△</sup> 梁江先生由2014年7月16日起辭任本公司執行董事職務。

有關上述根據廣南(集團)有限公司於2008年12月29日採納之股票期權計劃授出的股票期權之附註：

- 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。
- 任何股票期權只於已歸屬後方可在股票期權期限內行使。
- 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%

- 股票期權的歸屬亦取決於能否達成廣南(集團)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。
- 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廣南(集團)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。

\*\* 廣南(集團)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。

廣南(集團)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廣南(集團)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)

### II. 股票期權(續)

#### (ii) 廣南(集團)有限公司(續)

於2004年6月11日採納之股票期權計劃

董事姓名	股票期權 授出日期 <sup>#</sup> (日.月.年)	股票期權數目				於2014年 6月30日	授出 股票期權 之總代價 港元	股票期權 行使期 (首尾兩天 包括在內) <sup>##</sup> (日.月.年)	股票期權 行使價 <sup>*</sup> 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股 價格 <sup>**</sup> 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格 <sup>**</sup> 港元 (每股)	好倉/ 淡倉
		於2014年 1月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效							
梁江 <sup>△</sup>	09.03.2006	2,000,000	-	-	-	2,000,000	1 09.06.2006至 08.03.2016	1.66	1.61	-	好倉	

<sup>△</sup> 梁江先生由2014年7月16日起辭任本公司執行董事職務。

有關上述根據廣南(集團)有限公司於2004年6月11日採納之股票期權計劃授出的股票期權之附註：

<sup>#</sup> 股票期權之歸屬期由授出股票期權之日起直至行使期開始為止或承授人於廣南(集團)有限公司或其附屬公司擔任全職僱員滿半年之日為止(以較後者為準)。

<sup>##</sup> 倘任何股票期權行使期的最後一日並非香港營業日，股票期權行使期將於該日前之最後一個營業日的營業時間結束時終止。

<sup>\*</sup> 如進行供股或派發紅股或廣南(集團)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。

<sup>\*\*</sup> 廣南(集團)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。

廣南(集團)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廣南(集團)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。

除上文所披露者外，於2014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。

除上文所披露者外，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2014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
廣東粵海控股有限公司 <sup>(附註1)</sup>	1,263,494,221	股份	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 ([香港粵海]) <sup>(附註1)</sup>	1,263,494,221	股份	好倉	73.82%
Genesis Fund Managers, LLP <sup>(附註2)</sup>	133,640,219	股份	好倉	7.83%

附註：(1) 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。

(2) Genesis Fund Managers, LLP 持有的股份乃以投資經理身份持有。

除上述所披露者外，於2014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2014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》的守則條文及(如適用)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2014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)條規定，於2013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：

Alan Howard Smith先生自2014年5月27日起辭任卓越金融有限公司(一間於香港聯交所上市之公司)之獨立非執行董事，及自2014年8月14日起不再擔任醫院管理局公積金計劃的信託人。

## 審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本集團截至2014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2014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，2014年8月28日



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