

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 2017 年 12 月 31 日止年度 年度業績公告 及 建議更換獨立核數師

摘要

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2016 年	變化
收入，千港元	186,694	1,091,941	-82.9%
歸屬於本公司持有者溢利，千港元	49,287	17,734	+177.9%
每股基本盈利，港仙	2.88	1.04	+176.9%
	於 12 月 31 日		
	2017 年	2016 年	
流動比率	6.6 倍	2.6 倍	+153.8%
負債比率 ¹	淨現金	淨現金	-
總資產值，百萬港元	5,381	6,474	-16.9%
每股資產淨值 ² ，港元	2.64	2.45	+7.8%
僱員人數	225	229	-1.7%

註：

- 負債比率 = (帶息負債 - 現金及銀行結存) / 資產淨值
- 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 2017 年 12 月 31 日止年度之綜合業績連同 2016 年度比較數字詳列如下：

綜合損益表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	附註	2017 年 千港元	2016 年 千港元
收入	5	186,694	1,091,941
銷售成本		(21,073)	(901,049)
毛利		165,621	190,892
其他收入及收益	5	65,387	83,983
銷售及分銷費用		(7,570)	(13,552)
管理費用		(74,372)	(72,729)
其他經營費用淨額		(2,780)	(32,578)
除稅前溢利	6	146,286	156,016
所得稅支出	7	(94,487)	(125,690)
本年溢利		51,799	30,326
歸屬於：			
本公司持有者		49,287	17,734
非控股權益		2,512	12,592
		51,799	30,326
歸屬於本公司普通股權持有者之每股盈利	8		
基本及攤薄		2.88 港仙	1.04 港仙

綜合全面損益表
截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
本年溢利	51,799	30,326
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間重列於損益賬之其他全面收益/(虧損)項目：		
境外業務貨幣換算產生之匯兌差異	291,416	(278,756)
本年全面收益/(虧損)合計	343,215	(248,430)
歸屬於：		
本公司持有者	330,397	(243,549)
非控股權益	12,818	(4,881)
	343,215	(248,430)

綜合資產負債表
2017年12月31日

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,413	8,112
投資物業		1,156,891	1,057,327
遞延稅項資產		80,315	70,047
非流動資產合計		1,242,619	1,135,486
流動資產			
已竣工待售物業		269,669	265,386
發展中物業		1,908,882	1,633,600
預付款項、按金及其他應收款項		34,624	26,108
可供出售金融資產		1,161,178	447,160
抵押銀行存款		44,316	-
受限制銀行存款		116,804	563,073
現金及銀行結存		602,749	2,402,840
流動資產合計		4,138,222	5,338,167
流動負債			
應付賬項	10	(16,925)	(1,528,040)
其他應付款項、應計負債及撥備		(150,636)	(155,310)
預收款項		(57,847)	(20,245)
欠非控股股東款項		-	(27,948)
應付稅項		(405,282)	(336,502)
流動負債合計		(630,690)	(2,068,045)
流動資產淨值		3,507,532	3,270,122
總資產減流動負債		4,750,151	4,405,608
非流動負債			
遞延稅項負債		(73,506)	(72,178)
資產淨值		4,676,645	4,333,430

綜合資產負債表（續）
2017年12月31日

	2017年 千港元	2016年 千港元
權益		
歸屬於本公司持有者		
已發行股本	171,154	171,154
儲備	4,347,050	4,016,653
	<u>4,518,204</u>	<u>4,187,807</u>
非控股權益	158,441	145,623
權益合計	<u>4,676,645</u>	<u>4,333,430</u>

附註：

(1) 公司資料

於 2017 年 1 月 19 日，粵海控股集團有限公司與粵海投資有限公司（「粵海投資」，一間於香港聯合交易所有限公司主版上市之當時之本公司同系附屬公司）訂立買賣協議，以代價人民幣 3,358,000,000 元出售其所持有本公司 73.82% 的股份權益。該項交易於 2017 年 4 月 18 日完成及於同日粵海投資成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。

於本年度，本集團從事房地產發展及投資業務。

(2) 編制基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「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經修訂香港財務報告準則。

修訂香港會計準則第 7 號	<i>披露倡議</i>
修訂香港會計準則第 12 號	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
修訂香港財務報告準則第 12 號包含在 2014 年至 2016 年週期年度改進	<i>披露其他實體的權益：釐清香港財務報告 準則第 12 號的適用範圍</i>

除下列關於修訂香港會計準則第 7 號的解釋外，採納上述經修訂準則對本財務報表並無重大財務影響。

修訂香港會計準則第 7 號規定一實體作出披露致使財務報表用家評估因融資活動引起負債的變動，包括因現金流量及非現金變化引起的變動。

(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。

截至 12 月 31 日止年度	物業發展及投資		其他		合計	
	2017 年 千港元	2016 年 千港元	2017 年 千港元	2016 年 千港元	2017 年 千港元	2016 年 千港元
分部收入：						
銷售予外界客戶	186,694	1,091,941	-	-	186,694	1,091,941
分部業績	103,651	143,684	(21,278)	(61,104)	82,373	82,580
<u>調節：</u>						
利息收入					63,913	73,436
除稅前溢利					146,286	156,016

(4) 經營分部資料 (續)

於 12 月 31 日	物業發展及投資		其他		合計	
	2017 年 千港元	2016 年 千港元	2017 年 千港元	2016 年 千港元	2017 年 千港元	2016 年 千港元
分部資產	5,139,685	5,997,460	160,841	406,146	5,300,526	6,403,606
<u>調節:</u>						
未分配資產					80,315	70,047
資產總計					5,380,841	6,473,653
分部負債	(610,796)	(2,041,067)	(19,894)	(26,978)	(630,690)	(2,068,045)
<u>調節:</u>						
未分配負債					(73,506)	(72,178)
負債總計					(704,196)	(2,140,223)
截至 12 月 31 日止年度	2017 年 千港元	2016 年 千港元	2017 年 千港元	2016 年 千港元	2017 年 千港元	2016 年 千港元
其他分部資料:						
投資物業公允值變動	(773)	(1,006)	-	-	(773)	(1,006)
折舊	1,324	1,003	267	225	1,591	1,228
資本性支出 *	24,280	1,088,372	171	280	24,451	1,088,652

* 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 2017 年及 2016 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：

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
收入		
物業銷售	184,554	1,090,261
租金收入	2,140	1,680
	186,694	1,091,941
其他收入		
銀行利息收入	12,293	72,828
可供出售金融資產利息收入	51,620	608
其他	701	1,769
	64,614	75,205
收益		
投資物業公允值變動	773	1,006
出售物業、廠房及設備項目收益	-	4,822
其他	-	2,950
	773	8,778
	65,387	83,983

(6) 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（列入）：

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
物業銷售成本	21,073	901,049
折舊	1,591	1,228
經營租賃項下最低租金支出	3,159	2,499
核數師酬金	2,570	2,453
匯兌差異淨額 [#]	(2,891)	32,306
出售物業、廠房及設備項目虧損／（收益）	375	(4,822)

[#] 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（2016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。

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
本期 - 香港	-	-
本期 - 其他地區	13,024	169,342
於中國大陸之土地增值稅	90,229	223,753
遞延	(8,766)	(267,405)

本年度稅項合計	<u>94,487</u>	<u>125,690</u>
---------	---------------	----------------

(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（2016 年：1,711,536,850 股）得出。

截至 2017 年及 2016 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 2017 年 12 月 31 日止年度末期股息（2016 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：

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
一個月內	107	483
一至兩個月	244	-
兩至三個月	-	-
超過三個月	16,574	1,527,557
	16,925	1,528,040

應付賬項不帶利息。

(11) 或然負債

於 2017 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 2017 年 12 月 31 日，本集團提供該等擔保的金額為 782,654,000 港元（2016 年：914,039,000 港元）。

根據日期為 2013 年 2 月 5 日關於出售本集團當時啤酒業務的總體協議，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。因該等安排可能產生的或然負債的財務影響未作出披露。按本公司董事的意見，作出有關估算並不切實可行。

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。本集團目前在中國深圳市持有若干投資物業及布心房地產發展項目，並在廣州市番禺區持有如英居住宅物業項目。

於 2017 年，本集團錄得收入 1.87 億港元（2016 年：10.92 億港元），較上年度減少約 82.9%。本集團於本回顧年度內錄得歸屬於本公司持有者溢利 4,929 萬港元（2016 年：1,773 萬港元），較上年度增加約 177.9%。

與 2016 年比較，影響本集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度收入及業績的主要因素包括：

- (a) 於 2017 年第四季度，為物業項目發展提供資金，本集團出售了若干往年持有用作員工宿舍的物業，錄得收入約 1.54 億港元；
- (b) 於 2016 年，人民幣（「人民幣」）兌港元貶值，本集團因此錄得匯兌虧損淨額約 3,231 萬港元。自 2016 年起及於 2017 年，本集團已將先前存放於香港的人民幣存款注入負責發展布心項目於中國註冊的附屬公司，大幅減輕因人民幣兌港元的匯率波動產生並於 2017 年度列入綜合損益表的匯兌差異淨額。截至 2017 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得匯兌收益淨額約 289 萬港元；及
- (c) 出售如英居項目住宅單位所產生的收入及毛利減少，主要原因為如英居項目住宅單位總樓面面積（「總樓面面積」）其中約 90.6% 已於 2016 年底前出售，以及受限於當地政府對物業售價的有關政策，且本集團不欲調低如英居項目餘下的住宅單位的售價，故如英居項目餘下住宅單位須延遲出售。

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 2017 年 12 月 31 日止年度之末期股息（2016 年：無）。

業務回顧

本集團持有位於中國深圳市羅湖區布心片區的布心項目 100% 權益，該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的西北部土地總樓面面積約 166,000 平方米，按本集團目前的發展計劃，除地下停車位外，在西北部土地興建的物業於竣工後擬作出售用途。於本回顧年度內，西北部土地物業的興建工作順利進行，已完成了地下室及部份樓層的建設。布心項目第二期發展的南部土地及北部土地，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。

本集團持有位於中國廣州市番禺區的如英居項目 80% 權益，該項目的總建築面積約 126,182 平方米（經測量後已作調整）。如英居項目包括住宅及車位可供出售。於 2016 年 12 月 31 日，如英居項目住宅單位總樓面面積其中約 90.6% 已出售。截至 2017 年 12 月 31 日止年度，如英居項目已交付予客戶的住宅單位總樓面面積約 899 平方米（2016 年：45,959 平方米），較上年度減少約 98.0%。於 2017 年 12 月 31 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%。於本回顧年度內，按已出售住宅單位計算，以人民幣計值的平均合約銷售價較 2016 年度平均合約銷售價增加約 30.4%。

展望

2017 年，中國政府不斷加強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感到樂觀。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 年第四季達至預售條件，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。

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、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。

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，2018年3月27日

管理層之討論及分析

根據中國國家統計局的資料，2017 年度國民生產總值初步統計數字按年增幅約 6.9%，國內居民名義人均可支配收入較去年增長 9.0%。根據 2017 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 5.5%，深圳市住宅價格指數較上年同月減幅約 2.9%。國內一線城市新建商品住宅價格漲幅回落。

業績

本集團 2017 年度綜合收入 1.87 億港元（2016 年：10.92 億港元），較上年度減少約 82.9%。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 90.6% 已於 2016 年底前出售，以及受限於當地政府對物業售價的有關政策，且本集團不欲調低如英居項目餘下的住宅單位的售價，故如英居項目餘下住宅單位需延遲出售。於本回顧年度，本集團錄得歸屬於本公司持有者之溢利 4,929 萬港元（2016 年：1,773 萬港元），較上年度增加約 177.9%。

除上述來自如英居項目的收入減少外，本集團 2017 年出售了若干往年持有用作員工宿舍的物業，錄得收入約 1.54 億港元。此外，自 2016 年起及於 2017 年，本集團已將先前存放於香港的人民幣存款注入位於中國大陸負責發展布心項目的附屬公司，大幅減輕因人民幣兌港元的匯率波動產生並於 2017 年度列入損益表的匯兌差異淨額。本集團 2017 年錄得匯兌收益淨額約 289 萬港元（2016 年：匯兌虧損淨額 3,231 萬港元）。

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，該項目的土地面積合共約 66,526 平方米，計入容積率總樓面面積合共約 432,051 平方米，另可在地下開發 30,000 平方米的商業用房。布心項目臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺山公園，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。於 2017 年第二季，本集團已完成招標聘請工程主承建商發展西北部土地，詳情請參閱本公司日期為 2017 年 6 月 19 日的通函。按本集團目前的發展計劃，除地下停車位外，在西北部土地興建的物業於竣工後擬作出售用途。於本回顧年度內，西北部土地物業的興建工作順利進行，已完成了地下室及部份樓層的建設，本集團成

立了營銷管理團隊，並籌備建立營銷中心。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。布心項目第二期發展的南部土地及北部土地，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。

於 2017 年 12 月 31 日，布心項目累計發展成本及費用約 30.38 億港元（2016 年 12 月 31 日：26.66 億港元），於本回顧年度內增加淨額約 3.72 億港元。於 2017 年 12 月 31 日，約有 19.09 億港元及 11.29 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合共約 126,182 平方米（經測量後已作調整），如英居項目包括住宅及車位可供出售。於 2016 年 12 月 31 日，如英居項目住宅單位總樓面面積其中約 90.6% 已出售。截至 2017 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總樓面面積合共約 140 平方米（2016 年：30,962 平方米），較上年同期減少約 99.5%。於 2017 年 12 月 31 日，累計已簽訂銷售合同的總樓面面積佔住宅單位總樓面面積約 91.5%。

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，如英居項目已交付予客戶住宅單位的總樓面面積約 899 平方米（2016 年：45,959 平方米），較上年同期減少約 98.0%。於 2017 年 12 月 31 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%。於本回顧年度內，按已出售住宅單位計算，以人民幣計值的平均合約銷售價較 2016 年度平均合約銷售價增加約 30.4%。

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），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。

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歸屬於本公司所有者溢利、股本回報率及於報告期末的資產淨值情況，並提供上年度的數據作為比較。

	註	截至 12 月 31 日止年度		變化
		2017 年	2016 年	
歸屬於本公司所有者溢利，千港元		49,287	17,734	177.9%
股本回報率，%	1	1.1%	0.4%	0.7 百分點
		2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	
資產淨值，億港元		46.77	43.33	7.9%

註：

1. 股本回報率 = 歸屬於本公司所有者淨溢利 / 歸屬於本公司所有者之平均權益

於本回顧年度，本集團歸屬於本公司所有者溢利按年錄得增長，主要因出售了若干往年持有用作員工宿舍的物業及錄得若干匯兌收益淨額，歸屬於本公司所有者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，除因歸屬於本公司所有者溢利錄得正數外，2017 年因人民幣兌港元升值是導致本集團以港元呈報的資產淨值上升，以上兩項因素合共使本集團資產淨值按年增加約 7.9%。

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 6,391 萬港元（2016 年：7,344 萬港元），較上年度減少約 13.0%。2017 年度利息收入下降主要因本集團的銀行存款金額下降。

於本回顧年度，本集團錄得匯兌收益淨額 289 萬港元（2016 年：匯兌虧損淨額 3,231 萬港元），主要因本集團已將先前存放於香港的人民幣存款注入位於中國大陸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。

本集團 2017 年度銷售及分銷費用 757 萬港元（2016 年：1,355 萬港元），較上年度減少約 44.1%，主要因如英居項目相關銷售活動減少。本集團 2017 年度管理費用為 7,437 萬港元（2016 年：7,273 萬港元），較上年度增加約 2.3%。

於本回顧年度及上年度，本集團均無借入任何銀行或其他貸款，故並無錄得融資成本。

資本性開支

本集團於 2017 年度支付的資本性開支 5.41 億港元（2016：4.79 億港元），資本性開支主要用於布心項目之發展中投資物業。

財務資源及資金流動性

於 2017 年 12 月 31 日，歸屬於本公司持有者權益 45.2 億港元（2016 年：41.9 億港元），較 2016 年增加約 7.9%。按 2017 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 2.64 港元（2016 年：2.45 港元），較 2016 年增加約 7.8%。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團現金及銀行存款合共 7.20 億港元（2016 年：29.7 億港元），按年減少約 75.8%。上述金額包括受限制銀行存款 1.17 億港元（2016 年：5.63 億港元），主要為已收出售如英居物業但仍未交樓的款項。除日常業務用款外，在不影響業務營運的情況下，本集團購入保本並於短期內到期的理財產品，增加資金回報率，導致 2017 年底本集團現金及銀行存款結餘減少。本集團於 2017 年 12 月 31 日現金及銀行存款的資金分佈為人民幣佔 78.0%、美元佔 21.9%、港元佔 0.1%。於本年度經營業務所產生的現金流出淨額 10.76 億港元（2016 年：2.78 億港元）。

由於本集團絕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。於本回顧年度，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團並無任何未償還銀行貸款。2017 年及 2018 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。

於 2017 年 12 月 31 日，除一項抵押銀行存款 4,432 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 列出於 2017 年 12 月 31 日因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約 7.83 億港元（2016 年：9.14 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，於 2017 年 12 月 31 日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。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 2017 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並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。

本集團涉及房地產業務之物業，主要由不同的供應商及承包商負責設計或興建。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，並建立了供應商資源庫與品牌庫，通過考核及評價管理供應商。此外，本集團非常重視廉潔建設，並定期與供應商會面，並將信息向其推廣。

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，本集團主動與利益相關方進行溝通。透過問卷調研，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「希望春蕾助學活動」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 2017 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 2017 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）預期將不遲於 2018 年 7 月或以前刊發。

人力資源

本集團於 2017 年 12 月 31 日聘用約 225 名（2016 年：229 名）僱員。2017 年度僱員薪酬及公積金供款（不包括董事酬金）總額合 6,912 萬港元（2016 年：6,865 萬港元）。

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。

建議更換獨立核數師

自本公司於 1997 年註冊成立並在香港聯合交易所有限公司上市後，安永會計師事務所一直擔任本公司的獨立核數師。為推行良好企業管治，本公司應於適當期間後考慮輪換獨立核數師。因此，安永會計師事務所將退任本公司核數師，自本公司應屆股東週年大會結束後生效。

經本公司審核委員會推薦建議，董事會決議建議在安永會計師事務所退任後，委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司新任獨立核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。而該委任之建議須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

本公司已接獲安永會計師事務所日期為 2018 年 3 月 27 日的確認函，確定彼並無與其退任有關的事宜須提呈本公司股東或債權人垂注。董事會已確認，並無有關建議更換核數師的事宜須提呈本公司股東垂注。

董事會謹對安永會計師事務所於過往年度為本公司所提供服務表示衷心謝意。

企業管治及其他資料

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持份者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，本集團已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 14 所載之《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）的原則及守則條文。

本公司之董事認為，本公司於截至 2017 年 12 月 31 日止年度（「本年度」）內一直遵守《企業管治守則》的守則條文及（如適用）適用的建議最佳常規。

購買、出售及贖回上市證券

於本年度內，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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2018 年 6 月 7 日（星期四）下午 3 時正假座香港灣仔港灣道 1 號香港萬麗海景酒店 8 樓海景廳舉行股東週年大會（「2018 年股東週年大會」）。

本公司將於 2018 年 6 月 4 日（星期一）至 2018 年 6 月 7 日（星期四）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 2018 年股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席 2018 年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 2018 年 6 月 1 日（星期五）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，以辦理登記手續。

本集團本年度之綜合業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團本年度的綜合業績。

初步公告審閱

本集團列於本初步公告內本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附註的數字已獲本公司核數師同意，乃與本集團本年度的綜合財務報表初稿所載的數字一致。本公司核數師就此執行的工作不構成由香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則、香港核證工作準則而進行的核證委聘，因此，本公司核數師對本公司的初步公告不發表核證。

承董事會命
粵海置地控股有限公司
主席
黃小峰

香港，2018年3月27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。