

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 2019 年 3 月 31 日止三個月
未經審核財務資料

粵海置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2019 年 3 月 31 日止三個月之未經審核財務資料（連同比較數字）。本公告為本公司自願性披露，以貫徹本公司致力提升企業管治水平的政策。

財務摘要

	截至 3 月 31 日止三個月		變化
	2019 年 千港元	2018 年 千港元	
收入	181,179	9,661	+1775.4%
除稅後溢利	3,385	1,428	+137.0%
歸屬於本公司持有者溢利	710	495	+43.4%
	於 2019 年 3 月 31 日 千港元	於 2018 年 12 月 31 日 千港元	
總資產值	10,735,523	10,647,785	+0.8%
歸屬於本公司持有者權益	4,620,762	4,537,109	+1.8%

業績

截至 2019 年 3 月 31 日止三個月，本集團未經審核綜合收入約 1.81 億港元（2018 年 3 月 31 日止三個月：966 萬港元），較上年同期增加約 17.8 倍。於本回顧期內，本集團未經審核歸屬於本公司持有者溢利約 71 萬港元（2018 年 3 月 31 日止三個月：50 萬港元），較上年同期增加約 43%。

與上年同期比較，影響前述本集團截至 2019 年 3 月 31 日止三個月業績的主要因素其中包括：

- (a) 本集團幾項持有待售物業均錄得銷售收入，綜合收入及毛利較上年同期大幅增加；及
- (b) 本集團錄得匯兌收益淨額約 1,201 萬港元（2018 年 3 月 31 日止三個月：虧損淨額約 21 萬港元）。匯兌收益淨額增加的主要原因是本公司的一間附屬公司結算了若干應付本公司的人民幣貸款。

上述因素的影響力因（其中包括）下列因素而減輕：

- (a) 銷售及市場推廣費用較上年同期增加，主要由於粵海城項目及拾桂府項目物業已於 2018 年第四季分別開始預售及銷售，增加了銷售及市場推廣活動；
- (b) 管理費用較上年同期增加，主要是本集團須承擔 2018 年 7 月完成收購廣東粵海房地產開發有限公司（「**廣粵房**」）的管理費用及本集團僱員薪酬及相關費用增加；及
- (c) 因業務發展動用了本集團的資金，來自銀行及經損益賬以公允值及按攤銷後成本列賬的金融資產的利息收入及收益較上年同期減少。此外，自 2018 年 7 月起本集團對外借入貸款發展業務，截至 2019 年 3 月 31 日止三個月本集團錄得若干融資成本（2018 年 3 月 31 日止三個月：無）。

業務回顧

粵海城項目

本集團持有位於中華人民共和國（「中國」）深圳市羅湖區粵海城項目 100% 權益，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（「總樓面面積」）約 432,051 平方米（「平方米」），另可在地下開發 30,000 平方米的商業用房，是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。該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。

按本集團目前的發展計劃，該項目將分為兩期開發，首期發展西北部土地，主要由商務公寓、辦公、商業產品等產品組成，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；第二期發展北部土地及南部土地，計劃在該兩塊土地分別興建（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總樓面面積超過 10 萬平方米的購物中心。根據目前計劃，預計北部土地及南部土地物業將分別於 2022 年下半年及 2023 年竣工備案。

該項目首期物業於 2018 年 12 月已開始預售，截至 2019 年 3 月 31 日止三個月，已簽約總樓面面積合共約 2,958 平方米。

於 2019 年 3 月 31 日，粵海城項目累計發展成本及直接費用約 39.62 億港元（2018 年 12 月 31 日：38.27 億港元），於本回顧期內增加淨額約 1.35 億港元。

拾桂府項目及寶華軒項目

本集團分別持有位於中國廣州市拾桂府項目及寶華軒項目 100% 權益。拾桂府項目位於中國廣州市越秀區，該項目的總樓面面積約 119,267 平方米，拾桂府項目包括住宅單位、商業物業及車位，全部住宅單位及部份車位作出售用途，餘下物業將作出租用途。寶華軒項目包括住宅單位及車位，全部作出售用途。

截至 2019 年 3 月 31 日止三個月，拾桂府項目住宅單位已交付客戶總樓面面積約 2,027 平方米（其中約 707 平方米按議定價格售予該地段原物業業主）。於 2019 年 3 月 31 日，拾桂府項目住宅單位累計已交付客戶總樓面面積佔住宅單位總樓面面積約 7.6%。拾桂府項目投資物業與各潛在租戶洽商的進展順利，截至 2019 年 3 月 31 日止三個月，已簽約出租總樓面面積合共約 1,872 平方米。

截至 2019 年 3 月 31 日止三個月，寶華軒項目已交付住宅單位總樓面面積約 102 平方米。於 2019 年 3 月 31 日，寶華軒項目住宅單位累計已交付總樓面面積佔住宅單位總樓面面積約 89.0%。

本集團於 2018 年 7 月收購了拾桂府項目及寶華軒項目的權益。已支付該項目的收購代價參考了該等物業項目當時的市場價值釐定並構成於收購交割日該等物業項目公允值提升。來自該交易的廉價收購收益已於收購交割日列入損益表。自收購交割日起，拾桂府項目和寶華軒項目物業的賬面值（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。

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，全部作出售用途。截至 2019 年 3 月 31 日止三個月，如英居項目已交付予客戶的住宅單位的總樓面面積約 1,127 平方米（2018 年 3 月 31 日止三個月：無）及已交付予客戶的車位總樓面面積約 146 平方米（2018 年 3 月 31 日止三個月：無）。於 2019 年 3 月 31 日，住宅單位及車位累計已出售總樓面面積分別佔其總樓面面積約 93.1% 及 46.2%。

本集團於 2015 年 4 月收購了如英居項目的權益。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釐定並構成於收購交割日該等物業項目公允值提升。來自該交易的廉價收購收益已於收購交割日列入損益表。自收購交割日起，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

於 2019 年 3 月 31 日，本集團的總資產值約 107.4 億港元（2018 年 12 月 31 日：106.5 億港元），較 2018 年底增加約 0.8%。按 2019 年 3 月 31 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每股約 2.70 港元（2018 年 12 月 31 日：2.65 港元），較 2018 年底增加約 1.9%，歸屬於本公司持有者之每股資產淨值增加主要因人民幣兌港元匯率變化所致。

於 2019 年 3 月 31 日，本集團未償還銀行貸款餘額合共約 25.24 億港元（2018 年 12 月 31 日：25.12 億港元），負債比率¹約 37.9%（2018 年 12 月 31 日：36.0%）。隨着粵海城項目的建設工程全面展開及其他房地產業務的發展，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其業務發展。於 2019 年 3 月 31 日，本集團的財務狀況維持穩健。

展望

本集團目前財務狀況穩健，控股股東實力雄厚，擁有良好的項目資源及財務資源。本集團對中國內地一線城市房地產行業的發展前景審慎樂觀。未來，結合本集團已積累的專業能力、行業經驗和資源優勢，我們將積極尋找業務發展機會：一方面積極考慮並研究在中國內地一、二線城市複製成熟模式並發展新項目；另一方面，把握粵港澳大灣區及「一核一帶一區」（推動珠三角核心區優化發展；把粵東和粵西與珠三角城市串珠成鏈形成沿海經濟帶；把粵北山區建設成為生態發展區）的發展契機，利用大灣區及「一核一帶一區」特別是香港在科技創新和產業創新發展方面的優勢，繼續探索和建設粵海城項目類產城融合的發展模式，在粵港澳大灣區及「一核一帶一區」內尋找房地產發展及投資項目機遇，致力公司長遠穩健發展。

本集團所持有的粵海城等項目均位於粵港澳大灣區或「一核一帶一區」中心城市。粵海城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。粵海城項目第一期發展的商務公寓及辦公物業已於 2018 年 12 月開始預售。第二期發展物業類型其中包括寫字樓及購物中心，完成後預期將為該社區引入商業活動及消費群。

已於 2018 年 7 月完成交割並成為本公司之間接全資附屬公司的廣粵房持有拾桂府項目及寶華軒項目。拾桂府項目住宅單位已於 2018 年 11 月開始銷售，而寶華軒項目住宅單位已在銷售，預期該兩項物業項目將繼續為本集團 2019 年的業績及現金流量提供貢獻。

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本公司股東（「股東」）創造更大的回報。

¹ 負債比率 = (帶息負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值

審慎行事聲明

董事會謹此提醒股東及準投資者，上述財務資料乃根據本公司內部記錄和管理賬目而編製。上述截至 2019 年 3 月 31 日止三個月的財務資料未經本公司之外聘核數師審核或審閱。因此，本公告內所載之任何資料不應被視為對本集團截至 2019 年 3 月 31 日止三個月財務資料的任何指標或保證。

股東及準投資者於買賣本公司證券時應審慎行事，如對自身投資狀況有任何疑問，應徵詢彼等的專業顧問意見。

承董事會命
粵海置地控股有限公司
主席
黃小峰

香港，2019 年 4 月 25 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。