

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 9 月 30 日止九個月
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 9 月 30 日止九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 9 月 30 日止九個月		變化
	2019 年 千港元	2018 年 千港元	
收入	765,084	31,136	+2357.2%
除稅後(虧損)/溢利	(52,477)	195,713	不適用
歸屬於本公司持有者(虧損)/溢利	(61,427)	192,848	不適用
	於 2019 年 9 月 30 日 千港元	於 2018 年 12 月 31 日 千港元	
總資產值	10,475,988	10,647,785	-1.6%
歸屬於本公司持有者權益	4,336,597	4,537,109	-4.4%

業績

截至 2019 年 9 月 30 日止九個月，本集團綜合收入約 7.65 億港元（2018 年 9 月 30 日止九個月：0.31 億港元），較上年同期增加約 23.6 倍。收入增加主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積（「**總樓面面積**」）增加。於本回顧期內，本集團歸屬於本公司所有者虧損約 6,143 萬港元（2018 年 9 月 30 日止九個月：溢利 1.93 億港元）。

除上述銷售持有待售物業總樓面面積增加外，與上年同期比較，影響前述本集團截至 2019 年 9 月 30 日止九個月業績的主要因素其中包括：

- (a) 於 2018 年 7 月，本集團完成向其同系附屬公司收購廣東粵海房地產開發有限公司（「**廣粵房**」）100%權益。收購代價基於廣粵房於上述交易交割日的資產及負債當時的市場價值（以折讓價）釐訂。由於收購代價較收購的淨資產公允值少，因此產生了廉價收購收益約 2.97 億港元並列支綜合損益表。該項廉價收購收益屬一次性收益。本回顧期內，本集團並無錄得任何廉價收購收益；
- (b) 本集團於 2017 年因出售若干物業計提了土地增值稅。截至 2018 年 9 月 30 日止九個月，經與當地稅務部門辦理清繳該稅項後，回撥了於 2017 年多計提的土地增值稅約 7,717 萬港元。本回顧期內，並無就該物業項目錄得任何土地增值稅回撥；
- (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及其他收入合共較上年同期減少約 2,136 萬港元。自 2018 年 7 月起本集團借入了帶息貸款以支持其業務發展，主要導致 2019 年首九個月錄得並列支綜合損益表的融資成本約 5,673 萬港元（2018 年 9 月 30 日止九個月：1,447 萬港元）；及
- (d) 本集團持有的粵海城項目首期物業及拾桂府項目物業已於 2018 年第四季分別開始預售及銷售。因此，上述項目展開了若干銷售及市場推廣活動，主要導致銷售及市場推廣費用增加約 4,497 萬港元。

上述因素的影響力因（其中包括）下列因素而減輕：

- (a) 截至 2018 年 9 月 30 日止九個月，本公司一間附屬公司收取了本公司另一間附屬公司的拆遷補償款項收入。於上年同期，該第一間提及的附屬公司因此承擔了所得稅支出約 1.11 億港元。於本回顧期內，並無同類交易及無錄得所得稅支出；及

- (b) 本集團於本回顧期內錄得匯兌收益淨額約 1,232 萬港元（2018 年 9 月 30 日止九個月：虧損淨額 542 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。

業務回顧

競得江門市地塊的土地使用權

於 2019 年 9 月 29 日，本集團透過公開掛牌競買程序成功競得位於中華人民共和國（「中國」）江門市蓬江區的國有建設用地的土地使用權。該地塊佔地面積約 59,704.90 平方米（「平方米」），計容總樓面面積上限約 164,216 平方米，預計用作住宅及商業用途，擬建物業類型包括住宅、商業、車位等，均將全部作出售用途。本次土地使用權競得的現金代價為人民幣 919,490,000 元（相等於約 1,019,277,000 港元）。平均土地成本每平方米約為人民幣 5,599 元（相等於約 6,207 港元）。

江門定位為粵港澳大灣區（「大灣區」）的西翼門戶樞紐，目前乃處於價值窪地。隨著東西兩岸交通條件的改善，未來發展前景可期。該項目所在區域規劃定位高，市場前景好，區位優越，具有稀缺景觀資源和良好生活配套，具備打造區域標杆項目的條件，是本集團首進江門市場的良好項目標的。該項目毗鄰江門市地王，地價具有成本優勢，當前江門土地市場處於短暫調整期，是本集團收購上述地塊的良好時機。該項目對本集團未來的持續發展將產生積極的影響，也符合本集團及本公司股東（「股東」）的整體利益。

本集團一直積極考慮並研究在大灣區及中國內地一、二線城市發展新項目，收購上述的地塊符合本集團核心業務及發展方向，本集團將投入適當資源加快推進該地塊的開發建設。

粵海城項目

本集團持有位於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約 432,051 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，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、商業物業等產品組成，除地下車位外，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，以及一個橫跨北部及南部土地總樓面面積超過 10 萬平方米的購物中心。

於本回顧期內，本集團加快推進粵海城項目開發建設，項目首期興建中的物業已全部結構封頂，正按計劃推進機電安裝、幕牆施工、公共部份裝修、市政道路等專業工程施工；項目第二期北部及南部土地正在展開基坑支護施工及土石方開挖。

該項目首期物業於 2018 年 12 月已開始預售，本集團持續加大項目推廣和行銷力度。於本回顧期內，本集團成功舉辦粵海城項目發佈會，廣泛邀請行業、產業等目標客戶參加，進一步向市場推廣粵海城項目，樹立良好品牌形象，提升項目綜合價值及形象，積極做好線下推廣及媒體推廣、活動，推動現場銷售。截至 2019 年 9 月 30 日止九個月，已簽約總樓面面積合共約 8,303 平方米。

於 2019 年 9 月 30 日，粵海城項目累計發展成本及直接費用約 40.62 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 2.35 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 9 月 30 日止九個月，拾桂府項目住宅單位已交付客戶總樓面面積約 7,348 平方米（其中約 841 平方米按議定價格售予該地段原物業業主）。於 2019 年 9 月 30 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 15.7%。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 9 月 30 日止九個月，已簽約出租總樓面面積合共約 8,267 平方米，出租率約 45%。

截至 2019 年 9 月 30 日止九個月，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 9 月 30 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。由於已支付該等項目的收購代價分別參考了該等項目當時的市場價值（但以折讓價收購）釐定，拾桂府及寶華軒物業的賬面值（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可供出售。

截至 2019 年 9 月 30 日止九個月，如英居項目已交付予客戶的住宅單位的總樓面面積約 4,407 平方米（2018 年 9 月 30 日止九個月：無）及已交付予客戶的車位總樓面面積約 244 平方米（2018 年 9 月 30 日止九個月：無）。於 2019 年 9 月 30 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 96.6% 及 47.4%。

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）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

於 2019 年 9 月 30 日，本集團的總資產值約 104.8 億港元（2018 年 12 月 31 日：106.5 億港元），較 2018 年底減少約 1.6%。按於 2019 年 9 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每股約 2.53 港元（2018 年 12 月 31 日：2.65 港元），較 2018 年底減少約 4.5%，歸屬於本公司持有者之每股資產淨值減少主要因本回顧期內錄得若干虧損及人民幣兌港元匯率變化所致。

於 2019 年 9 月 30 日，本集團未償還帶息貸款餘額合共約 23.05 億港元（2018 年 12 月 31 日：25.12 億港元），負債比率¹約 35.7%（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，本集團會因應粵海城項目及其他未來的業務發展情況不時檢討資金需求，並考慮通過不同的融資方式及渠道獲得資金，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。於 2019 年 9 月 30 日，本集團財務狀況維持穩健。

展望

2019 年以來，中國政府繼續堅持「房住不炒」的定位，堅持「穩預期、控風險」的政策基調，繼續加強因城施策、分類指導，實行差別化調控，穩定房地產市場，上半年房地產市場價格總體穩中有升，一線及熱點二線城市市場需求有所釋放，部份城市逐步加大推地力度，土地競拍熱度有所回溫。進入下半年，中國政府再次強調「房住不炒」定位，並明確不將房地產作為短期刺激經濟的手段，嚴防金融風險，積極對房地產市場進行政策引導，第三季度房地產市場新建住宅銷售價格表現平穩，地方政府推地節奏有所放緩，重點城市住宅用地成交規模穩中有降，土地競拍熱度下降，市場有所降溫。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，熱點城市調控政策預計將持續從嚴，房地產市場新建住宅銷售價格整體將繼續保持平穩。

¹ 負債比率 = (帶息負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值

本集團所持有的粵海城等項目均位於大灣區核心區域，亦將受益於大灣區的良好發展態勢。粵海城項目發展潛力巨大，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。粵海城項目首期發展物業的預售，拾桂府項目、寶華軒項目、如英居項目的持續銷售以及江門地塊的後續開發也將繼續為本集團業績提供貢獻。

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。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。通過粵海城項目的開發建設，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信息，搭建了專業開發團隊，建立了項目開發運營模式。未來，結合本集團已積累的專業能力、行業經驗和資源優勢，我們將準確把握政府和行業政策，加強內外部資源協同合作，研究行業新興業務，積極探索合作開發、資產併購、土地競拍等各類獲取土地資源的模式，多措並舉獲取優質土地資源，積極尋找業務發展機會。

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，一如既往繼續致力股東創造更大的回報。

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 9 月 30 日止九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 9 月 30 日止九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
侯外林

香港，2019 年 10 月 28 日

於本公告日期，董事會由一名非執行董事侯外林先生；四名執行董事趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及朱光女士；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。