

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 2020 年 3 月 31 日止三個月
之未經審核財務資料

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 2020 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
	2020 年 千港元	2019 年 千港元	
收入	<u>441,053</u>	<u>181,179</u>	+143.4%
除稅後(虧損)/溢利	<u>(2,017)</u>	<u>3,385</u>	不適用
歸屬於本公司持有者(虧損)/溢利	<u>(4,207)</u>	<u>710</u>	不適用
	於 2020 年 3 月 31 日 千港元	於 2019 年 12 月 31 日 千港元	變化
總資產值	<u>11,710,256</u>	<u>11,852,678</u>	-1.2%
歸屬於本公司持有者權益	<u>4,669,490</u>	<u>4,763,849</u>	-2.0%

業績

截至 2020 年 3 月 31 日止三個月，本集團綜合收入約 4.41 億港元（2019 年 3 月 31 日止三個月：1.81 億港元），較上年同期增加約 143.4%。收入增加主要因物業銷售總樓面面積（「總樓面面積」）增加。於本回顧期，本集團除稅前溢利較上年同期有所增加，歸屬於本公司所有者虧損約 421 萬港元（2019 年 3 月 31 日止三個月：溢利 71 萬港元）。

除上述物業銷售總樓面面積增加外，與上年同期比較，影響本集團截至 2020 年 3 月 31 日止三個月業績的主要因素其中包括：

- (a) 本集團若干投資物業以公允值計量及列賬，於本回顧期，投資物業公允值收益淨額約 1,881 萬港元（2019 年 3 月 31 日止三個月：無）；
- (b) 本集團於 2018 年收購廣東粵海房地產開發有限公司的部份代價以銀行貸款融資。由於本集團已償還部份銀行貸款，列支損益表的利息支出較上年同期減少；
- (c) 因物業銷售增加及上年同期若干拾桂府項目住宅按議定價格售予該地段原物業業主，導致所得稅支出增加。此外，因業務持續發展，銷售及市場推廣費用和管理費用有所增加；及
- (d) 本集團錄得匯兌虧損淨額約 161 萬港元（2019 年 3 月 31 日止三個月：匯兌收益淨額約 1,201 萬港元）。2019 年首三個月本集團錄得匯兌收益淨額主要原因是本公司的一間附屬公司結算了若干欠本公司的人民幣（「人民幣」）貸款。於本回顧期並無該項結算。

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」或「中國內地」）深圳市羅湖區粵海城項目 100% 權益，該項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。該項目計入容積率總樓面面積約 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。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。

於本回顧期，本集團繼續推進粵海城項目開發建設。項目首期興建中的樓宇外架及施工設備已全部拆除，部份工程已完成驗收，並將於 2020 年第二季度完成竣工備案；項目第二期北部土地基坑工程已驗收，南部土地基坑工程已完成。

地段	用途	總地盤面積約數 (平方米)	總樓面面積約數* (平方米)	已簽約總樓面面積約數		項目進度	預計竣工 備案日期
				本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)		
西北部 土地	商務公寓/ 商業	16,680	116,000	1,220	16,880	已封頂，各 專業工程已 進入收尾階 段	2020年 第二季
北部土地	商業/寫字樓 /商場	33,802	146,551	不適用	不適用	已展開地下 室結構施工	2022年 下半年
南部土地	寫字樓/商場	16,044	199,500	不適用	不適用		2023年

*註：包括 (1) 地下商業總樓面面積 30,000 平方米；及 (2) 公用面積。

拾桂府項目、寶華軒項目及如英居項目

該三個項目均位於中國廣州市。拾桂府項目座落越秀區，該項目總樓面面積約 119,267 平方米；寶華軒項目座落荔灣區，該項目總樓面面積約 5,241 平方米；如英居項目座落番禺區，該項目總樓面面積約 126,182 平方米。

物業項目	用途	本集團持 有權益	總樓面面 積約數 (平方米)	已交付總樓面 面積約數		已交付總樓面面 積佔可供出售 總樓面面積比例
				本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)	累計
拾桂府	住宅	100%	65,636	4,690	27,408	41.8%
寶華軒	住宅	100%	3,884	-	3,558	91.6%
如英居	住宅	80%	94,617	1,181	93,280	98.6%
如英居	車位	80%	8,052	-	3,841	47.7%

於 2020 年 3 月 31 日，拾桂府項目商業物業出租率約 82.0%。

陳垣路項目

本集團持有位於中國江門市蓬江區陳垣路項目 100% 權益，陳垣路項目計入容積率總樓面面積上限約 164,216 平方米，擬建物業類型包括住宅、商業及車位等，均將全部作出售用途。

截至 2020 年 3 月 31 日止三個月，該項目已積極開展地質勘查工程、項目開發報建、定位策劃、規劃設計、現場施工前期準備等工作。項目預計於 2020 年第二季度開工，並採取分期開發的模式，預計第一期開發物業於 2021 年或以前達到預售條件。

財務回顧

於 2020 年 3 月 31 日，本集團的總資產值約 117.1 億港元（2019 年 12 月 31 日：118.5 億港元），較 2019 年底減少約 1.2%。按於 2020 年 3 月 31 日已發行股份數目計算，本期末歸屬於本公司持有者之每股資產淨值每股約 2.73 港元（2019 年 12 月 31 日：2.78 港元），較 2019 年底減少約 1.8%，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人民幣兌港元匯率變化所致。

於 2020 年 3 月 31 日，本集團未償還帶息貸款餘額合共約 33.71 億港元（2019 年 12 月 31 日：31.59 億港元），負債比率¹約 45.9%（2019 年 12 月 31 日：44.7%）。於 2020 年 3 月 31 日，本集團財務狀況維持穩健及可動用銀行信貸額度合共為人民幣 21.50 億元（相等於約 23.53 億港元）。本集團會因應其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。

展望

近期爆發的新型冠狀病毒肺炎疫情（「**疫情**」）在全球蔓延，為避免人口大規模流動和聚集，包括中國政府在內的各國政府採取了多項隔離措施，對全球經濟活動造成衝擊。國際貨幣基金組織及經濟合作與發展組織均下調了今年全球經濟的增長預期。中國政府積極應對疫情對社會經濟的影響，將進一步加大宏觀政策調節和實施力度，加快釋放國內市場需求。在妥善處理防疫措施前提下，有序推動各類商業活動及市場復工復市。從中長期而言，隨著各國政府對疫情防控的重視以及對疫情產生的影響採取有力的應對措施，在疫情防控逐步穩定後，疫情對經濟的影響將逐步減弱。

踏入 2020 年，中國政府繼續強調將保持房住不炒的房地產調控政策主導方向，以及房地產市場長效管理機制。受疫情影響，2020 年第一季度中國內地省市多地延遲土地出讓，短期內土地供應降低，中國內地房地產市場土地交易較冷清，大部份房地產企業的購地計劃、投建計劃和銷售計劃都受到了不同程度的推遲。同時受疫情防控影響，各大房地產企業亦暫停開放售樓部，市場整體成交低迷。本集團密切關注疫情及經濟、市場發展情況，在做好疫情防控工作的同時，本集團及時對其持有的各物業項目制訂應對方案，搶抓項目建設工期，迅速搭建線上銷售系統平台，加大行銷力度，對租賃本集團旗下拾桂府商業物業受疫情影響較大的部份商戶進行了部份租金減免的幫扶措施，最大程度減輕疫情對本集團造成的影響，同時展現我們對企業社會責任的承諾。

¹ 負債比率 = (帶息貸款 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值

本集團所持有的粵海城、拾桂府及陳垣路等項目均位於粵港澳大灣區（「大灣區」）或「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）中心城市，將受益於大灣區或「一核一帶一區」的良好發展態勢。粵海城項目首期發展預計於 2020 年第二季度竣工備案及開始交樓，並為本集團提供收入及盈利貢獻。第二期發展物業類型其中包括寫字樓及購物中心，將為該社區引入商業活動及消費群。

本集團目前財務狀況良好，控股股東實力雄厚，擁有良好的項目資源及財務資源。作為廣東省最大規模的境外綜合性企業集團粵海控股集團有限公司的地產開發業務的唯一資本發展平台，本集團將把握市場時機，積極爭取和發揮本公司控股股東資源優勢，進一步發揮上市公司平台的作用和優勢，結合已積累的專業能力、行業經驗和資源優勢，合理佈局，積極而審慎地尋找業務發展機會，積極把握土地儲備供應的窗口期增加土地儲備。

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創造更大的回報。

審慎行事聲明

董事會謹此提醒本公司股東及潛在投資者，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 2020 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 2020 年 3 月 31 日止三個月財務資料的任何指標或保證。

本公司股東及潛在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
徐叶琴

香港，2020 年 4 月 27 日

於本公告日期，董事會由五名執行董事徐叶琴先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及張鈞先生；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。