

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：00124)

截至 2021 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 2021 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		
	2021 年 千港元	2020 年 千港元	變化
收入	<u>1,424,922</u>	<u>441,053</u>	+223.1%
毛利	<u>609,471</u>	<u>76,846</u>	+693.1%
投資物業公允值收益	<u>26,518</u>	<u>25,076</u>	+5.8%
歸屬於本公司持有者溢利/(虧損)	<u>212,254</u>	<u>(4,207)</u>	不適用
	於 2021 年 3 月 31 日 千港元	於 2020 年 12 月 31 日 千港元	變化
總資產值	<u>27,917,186</u>	<u>20,862,719</u>	+33.8%
歸屬於本公司持有者權益	<u>7,005,142</u>	<u>6,835,783</u>	+2.5%
每股資產淨值 [#]	<u>4.09 港元</u>	<u>3.99 港元</u>	+2.5%

[#] 每股資產淨值 = 歸屬於本公司持有者權益 ÷ 已發行股份數目

業績

截至 2021 年 3 月 31 日止三個月，本集團綜合收入約 14.25 億港元（2020 年 3 月 31 日止三個月：4.41 億港元），較上年同期增加約 223.1%。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，本集團錄得歸屬於本公司持有者溢利約 2.12 億港元（2020 年 3 月 31 日止三個月：虧損約 0.04 億港元）。於本回顧期內，未計入投資物業公允值收益及相關遞延稅項支出前的歸屬於本公司持有者溢利約 1.92 億港元（2020 年 3 月 31 日止三個月：虧損約 0.23 億港元）。

影響前述本集團截至 2021 年 3 月 31 日止三個月業績的主要因素包括：

- (a) 粵海城項目西北部土地興建的物業已於 2020 年 6 月完成竣工備案及本集團開始交付物業予買家，於本回顧期內，本集團若干收入及溢利來自該等物業的銷售；
- (b) 因銷售活動增加及本集團業務架構的擴充，銷售及市場推廣費用和管理費用分別較上年同期增加約 8,330 萬港元及 3,365 萬港元；及
- (c) 因帶息貸款規模增加及除稅前溢利增加，列支損益表的融資成本及所得稅支出分別較上年同期增加約 1,604 萬港元及 2.07 億港元。

業務回顧

已竣工持有待售物業

物業項目	地區	用途	本集團持有權益	項目總樓面面積約數(平方米)	累計已簽約總樓面面積(平方米)	已交付總樓面面積約數		累計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)	
粵海城西 北部土地	中國深圳市	商務公寓/ 商業	100%	114,654	57,534	10,861	33,020	28.8%
拾桂府	中國廣州市	住宅	100%	65,636	63,992	7,536	61,732	94.1%
寶華軒	中國廣州市	住宅	100%	3,884	3,884	97	3,781	97.3%
如英居	中國廣州市	住宅	80%	94,617	94,617	193	94,617	100.0%
如英居	中國廣州市	車位	80%	8,052	5,180	194	5,173	64.2%

於本回顧期內，本集團物業簽約（包括已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業）及交付總樓面面積分別合共錄得約 3.2 萬平方米（「平方米」）及 1.9 萬平方米。

發展中持有待售物業及投資物業

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數* (平方米)	項目進度	預計竣工 備案日期
粵海城項目 北部土地	中國 深圳市	商業/寫字樓/ 商場	100%	33,802	146,551	商業裙樓主體結構已 封頂，正在進行塔 樓主體結構施工	2022年 下半年
粵海城項目 南部土地	中國 深圳市	寫字樓/商場	100%	16,044	199,500	正在進行塔樓主體結 構施工、商業裙樓 地下室結構施工	2023年
陳垣路項目	中國 江門市	住宅/商業服 務	100%	59,705	164,216	第一期物業主體結構 已封頂、第二至四 期樓宇正在進行主 體結構施工	2022年 下半年
珠海金灣 項目	中國 珠海市	住宅/商業	100%	66,090	166,692	首期物業正在進行主 體結構施工，非首 期物業正在進行樁 基礎施工	2024年
佛山拾桂府 項目	中國 佛山市	住宅/商業	100%	43,284	151,493	正在進行土地平整、 臨時建築建設等前 期工作	2023年
中山粵海城 項目	中國 中山市	住宅	80%	98,811	247,028	正在進行土地平整、 臨時建築建設等前 期工作	2023年
江門甘化 項目（江 門3至5 號土地）	中國 江門市	住宅/商業	51%	174,538	396,600	已取得施工許可證， 正在進行主體結構 施工	2026年
惠州大亞灣 項目	中國 惠州市	住宅/商業	100%	30,698	92,094	正在進行土石方及基 坑支護施工	2023年

*註：包括 (1) 粵海城項目地下商業總樓面面積 30,000 平方米；及 (2) 各項目公用及移交當地政府面積。

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。

粵海城項目首期物業已於 2020 年 6 月竣工備案及開始交付物業予買家。第二期發展的建設工程已全面展開。北部土地發展的寫字樓及商業裙樓主體結構已封頂，正在進行塔樓主體結構施工；南部土地發展的粵海置地大廈正在進行塔樓主體結構施工及商業裙樓地下室結構施工。粵海城項目首期物業銷售方面，於 2021 年 3 月 31 日，累計已簽約總樓面面積合共約有 57,534 平方米，佔可供出售總樓面面積約 50.2%。

於 2021 年 3 月 31 日，粵海城項目累計發展成本及直接費用約 64.48 億港元（2020 年 12 月 31 日：61.74 億港元），於本回顧期內增加淨額約 2.74 億港元。

拾桂府項目及如英居項目

拾桂府項目本回顧期已交付客戶住宅單位總樓面面積約 7,536 平方米（2020 年 3 月 31 日止三個月：4,690 平方米），較上年同期增加約 60.7%。於 2021 年 3 月 31 日，如英居項目所有住宅已全部交付。

於 2021 年 3 月 31 日，拾桂府項目商業物業出租率約 88.1%。

陳垣路項目

陳垣路項目佔地面積約 59,705 平方米，計容總樓面面積上限約 164,216 平方米，擬建物業類型包括住宅、商業、車位等，均將全部作出售用途。該項目于 2020 年第二季開工，並採取分期開發的模式。於 2021 年 3 月 31 日，第一期物業主體結構已封頂，第二至四期樓宇正在進行主體結構施工。

第一期發展物業已於 2021 年 1 月開始預售。於本回顧期內，已簽約總樓面面積合共約有 11,809 平方米。

珠海金灣項目

珠海金灣項目位於中國珠海市金灣區金輝路西側、金河東路北側，佔地面積約 66,090 平方米，計容總樓面面積上限約 166,692 平方米，規劃用途為商業及住宅用地，預期所有物業作出售用途。該項目所屬的區域價值潛力較大，項目規劃前景較好，區域未來生活、教育配套相對齊全。該項目位置資源優勢明顯，市場前景可期。

於本回顧期內，該項目已取得整體施工許可證，目前首期物業發展正在進行主體結構施工，預期於 2021 年上半年達到預售條件，非首期物業發展正在進行樁基礎施工，預期項目整體於 2024 年竣工備案。

佛山拾桂府項目

佛山拾桂府項目位於中國佛山市禪城區文華路西側、黎明二路南側，佔地面積約為 43,284 平方米，計容總樓面面積上限約 151,493 平方米。該項目規劃用途為住宅相容商業用地。此外，該項目須無償配建 4,860 平方米作為幼兒園，建成後移交給佛山市禪城區政府。

該項目定位為佛山市宜居宜業宜創新的現代化高品質強中心區域，臨近佛山地鐵 2 號線和 3 號線交匯站灣華站，雙地鐵環繞，交通便捷，加上區內教育、醫療、商業配套齊全，具備打造品質生活、雙地鐵上蓋居住社區的條件。該項目位置資源優勢明顯，市場前景良好。

於本回顧期內，該項目正在進行現場土地平整、臨時建築建設等前期工作。預期於 2021 年上半年獲得施工許可證，於 2023 年整體完成竣工備案。

中山粵海城項目

中山粵海城項目佔地面積約為 98,811 平方米，計容總樓面面積上限約 247,028 平方米。該項目規劃用途為城鎮住宅用地。該項目位於粵港澳大灣區環灣核心圈層，是珠江西岸連接深中通道橋頭堡，發展迅速，市場需求大。該項目享有一線海景，環境資源優越，加上區內教育、醫療、商業配套日益完善，具備打造低密、生態型高品質居住社區的條件。該項目位置、產業和交通資源優勢明顯，市場前景良好。

於本回顧期內，該項目正在進行現場土地平整、臨時建築建設前期工作。預計於 2021 年獲得施工許可證，於 2023 年整體完成竣工備案。於 2021 年 1 月，本集團已成立一間附屬公司負責發展該項目，推進該地塊的開發建設。

重大收購 - 江門粵海及惠陽粵海

於 2020 年 10 月 29 日，本集團自本公司的最終控股股東廣東粵海控股集團有限公司的附屬公司收購 (i) 江門粵海置地有限公司（「江門粵海」）51% 權益及其股東貸款，總代價約人民幣 9.54 億元（相等於約 10.86 億港元）；及 (ii) 惠陽粵海房產發展有限公司（「惠陽粵海」）100% 權益，代價約人民幣 2.74 億元（相等於約 3.16 億港元）。

江門粵海主要持有三幅位於中國廣東省江門市蓬江區甘北路東側總樓面面積約為 396,600 平方米的相連地塊（「江門 3 至 5 號土地」），該土地已獲批准作城鎮住宅以及其他商業及服務用途。此外，一幅毗鄰江門 3 至 5 號土地總樓面面積約為 41,597 平方米的土地（「江門 6 號土地」）已獲批准作醫療衛生以及商業服務用途，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准（其中包括）居民安置安排後方可作實。江門粵海將有權獲得江門 6 號土地的相關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。該項目分三期動工，預期整體將於 2026 年 12 月竣工備案。預期該項目第一期發展物業將於 2021 年 5 月展開預售。

惠陽粵海主要透過其全資附屬公司惠州市粵海房地產開發有限公司持有惠州大亞灣項目。該項目總樓面面積合共約 92,094 平方米，定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。預期惠州大亞灣項目將於 2023 年完成竣工備案，且預期惠州大亞灣項目將於 2022 年 3 月展開預售。

本集團收購江門粵海及惠陽粵海的交易構成《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》項下本公司的關連交易及主要交易，並已於本公司於 2020 年 12 月 15 日舉行的股東特別大會上獲本公司股東以投票表決方式通過。有關該等收購事項的詳情，請參閱本公司日期為 2020 年 11 月 25 日的通函。收購江門粵海的交易已於 2021 年 1 月 13 日交割。收購惠陽粵海的交易已於 2021 年 1 月 18 日交割。自上述交割日後，該等公司的資產、負債、業績及現金流量已納入本公司的綜合財務報表。

財務回顧

於 2021 年 3 月 31 日，本集團的總資產值約 279.2 億港元（2020 年 12 月 31 日：208.6 億港元），較 2020 年底增加約 33.8%。按於 2021 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 4.09 港元（2020 年 12 月 31 日：3.99 港元），較 2020 年底增加約 2.5%。

於 2021 年 3 月 31 日，本集團未償還帶息貸款餘額合共約 127.6 億港元（2020 年 12 月 31 日：77.6 億港元），負債比率¹約 115.3%（2020 年 12 月 31 日：73.7%）。於 2021 年 3 月 31 日，本集團財務狀況維持穩健及可動用銀行及其他信貸額度合共為人民幣 19.03 億元（相等於約 22.52 億港元）。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。

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

展望

在 2019 冠狀病毒病疫情（「疫情」）整體受到控制的趨勢下，全球逐步進入後疫情時代，全球經濟正在由局部性復蘇走向整體性復蘇。中國政府堅持疫情常態化防控和局部應急處置有機結合，嚴防出現聚集性疫情和散發病例傳播擴散，有序推進疫苗研製和免費接種，中國內地疫情防控取得了較好的成果，整體經濟亦呈強勢復蘇態勢，據國家統計局公佈的數據，中國 2021 年第一季度國內生產總值同比增速超過 18%。2021 年中國政府工作報告指出，將保持宏觀政策連續性穩定性可持續性，促進經濟運行在合理區間。從中長期而言，中國經濟長期向好的基本面未變，經濟增長仍然處於穩定運行通道。

踏入 2021 年，中國政府繼續堅持“房住不炒、因城施策”的政策主基調，相繼出台的房地產貸款集中度規定（對 7 家中資大型銀行、17 家中型中資銀行、小型中資銀行和非縣域農合機構、縣域農合機構、村鎮銀行，共 5 檔機構分類分檔設置房地產貸款佔比上限、個人住房貸款佔比上限）和重點城市供地“兩集中”政策（即集中發佈出讓公告，且 2021 年發佈住宅用地出讓公告不能超過 3 次；及集中組織出讓活動），穩地價、穩房價、穩預期，促進房地產市場平穩健康發展。

2021 年第一季度，中國內地住房銷售總樓面面積較去年同期翻一番，居民購房需求較快釋放，房地產市場銷售整體向好。第一季度後半段，受中國部分重點城市供地“兩集中”政策影響，地方政府推地量與去年同期低基數基本持平，住宅用地成交規模同比小幅增長，地價輕微上漲。隨著第二季度各城市集中供地計劃提上日程，預計下季度地方政府推地量有望得以一定釋放。總體而言，中國經濟發展長期向好的基本面未變，房地產開發投資持續保持平穩態勢，將繼續推動中國內地房地產行業的平穩健康發展。

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，董事會於 2021 年 3 月建議派發本集團業務轉型以來首次年度股息，以回饋股東支持。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，進一步積極爭取和發揮本公司控股股東資源優勢，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視窗期擴大土地儲備。

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 2021 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 2021 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，2021年4月28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。