

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 9 月 30 日止九個月
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 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		變動
	2021 年 千港元	2020 年 千港元	
收入	5,392,554	3,382,758	+59.4%
毛利	3,112,512	1,101,811	+182.5%
投資物業公允值收益	463,680	1,892,559	-75.5%
歸屬於本公司持有者溢利	1,484,300	1,724,236	-13.9%
	於 2021 年 9 月 30 日 千港元	於 2020 年 12 月 31 日 千港元	變動
總資產值	34,450,482	20,862,719	+65.1%
歸屬於本公司持有者權益	8,334,771	6,835,783	+21.9%
每股資產淨值 [#]	4.87 港元	3.99 港元	+22.1%

[#] 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 9 月 30 日止九個月，本集團綜合收入約 53.93 億港元（2020 年 9 月 30 日止九個月：33.83 億港元），較上年同期增加約 59.4%。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所有者溢利約 14.84 億港元（2020 年 9 月 30 日止九個月：17.24 億港元），較上年同期減少約 13.9%。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所有者溢利約 11.37 億港元（2020 年 9 月 30 日止九個月：3.05 億港元）。

影響前述本集團截至 2021 年 9 月 30 日止九個月業績的主要因素包括：

- (a) 本集團於截至 2020 年 9 月 30 日止九個月錄得投資物業公允值收益（扣除相關遞延稅項支出）共約 14.19 億港元，主要是深圳粵海城項目南部土地的發展中投資物業於 2020 年 6 月 30 日首次採納公允值模型計量，該等發展中投資物業的公允值變動已列入綜合損益表。計及相關遞延稅項支出後，本集團於本回顧期內錄得投資物業公允值收益共約 3.47 億港元，較 2020 年同期大幅減少；
- (b) 本集團自 2020 年 6 月開始交付深圳粵海城項目西北部土地建築物的已售單位予買家。於本回顧期內，該等物業的銷售收入及溢利較 2020 年同期有所增加；及
- (c) 因本集團銷售活動增加及本集團業務擴充，銷售及市場推廣費用、管理費用及融資成本淨額較 2020 年同期分別增加約 3.18 億港元、7,882 萬港元及 3,427 萬港元。

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)	
深圳粵海 城西北部 土地	中國深圳市	商務公寓/ 商業	100%	114,654	95,028	65,181	87,340	76.2%
廣州拾桂府	中國廣州市	住宅	100%	65,636	65,636	10,879	65,075	99.1%
寶華軒	中國廣州市	住宅	100%	3,884	3,884	200	3,884	100.0%
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	5,775	796	5,775	71.7%

發展中持有待售物業及發展中投資物業

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
深圳粵海城 項目北部 土地	中國深圳市	商業/寫字樓 /商場	100%	33,802	146,551	商業裙樓及塔樓主體 結構已封頂，正在 進行裝修施工	2022年 下半年
深圳粵海城 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 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	大部份物業主體結構 已封頂，正在進行 裝修施工	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 期物業正在進行土 方開挖	2024年
佛山拾桂府 項目	中國佛山市	住宅/商業	100%	43,284	151,493	首期物業正在進行主 體結構施工，非首 期物業正在進行土 方開挖	2023年
中山粵海城 項目	中國中山市	住宅	97.64%	98,811	247,028	各期物業均在進行主 體結構施工	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	3號土地部份物業主 體結構已封頂，其 餘正在進行主體結 構施工；4號土地 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	正在進行主體結構施 工、樁基礎施工、 土方施工	2023年

*註：包括 (1) 深圳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。

已展開預售的發展中持有待售物業

物業項目	地區	用途	本集團 持有 權益	計容總樓面 面積約數 (平方米)	已簽約總樓面 面積約數		累計已簽約 總樓面面積 佔可供出售 總樓面面積 比例	預售 日期
					本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)		
陳垣路項目	中國江門市	住宅/商業 服務	100%	164,216	29,433	29,433	17.9%	2021年 1月
江門甘化 項目（江門 3至5號土 地）	中國江門市	住宅/商業	100%	396,600	21,626	21,626	5.5%	2021年 5月
珠海金灣 項目	中國珠海市	住宅/商業	100%	166,692	8,206	8,206	4.9%	2021年 6月
中山粵海城 項目	中國中山市	住宅	97.64%	247,028	3,643	3,643	1.5%	2021年 9月

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 12.3 萬平方米（「平方米」）及 7.7 萬平方米。

重大收購 — 競得廣州市白雲區白雲新城地塊的土地使用權

於 2021 年 9 月 26 日，本集團透過公開掛牌競買程序成功競得廣州市白雲區白雲新城地塊（「該地塊」）的土地使用權，代價為人民幣 101.87 億元（相等於約 122.79 億港元）。該地塊位於中華人民共和國（「中國」）廣州市白雲區白雲新城核心區，由三幅土地（即 AB2910004 號、AB2909009 號及 AB2909011 號地塊）組成，總佔地面積約為 116,471 平方米，計容總樓面面積約 506,000 平方米；地塊性質為國有建設用地，其中，AB2909011 號地塊規劃用途為居住用地，AB2910004 號及 AB2909009 號地塊規劃用途為商業及商務用地。

該地塊位於的中國廣州市白雲區白雲新城核心區被定位為總部集聚區，規劃為企業總部、航空產業及商業酒店服務等功能組團，重點發展總部經濟，吸引大型企業及中小企業總部進駐。該地塊位於雲城南四路以北、齊心路以南，在雲城西路兩側，並與主要交通網絡相連，鄰近廣州地鐵 2 號線白雲公園站和機場高速、白雲大道等主幹道，距離廣州白雲國際機場僅約 30 公里。此外，空港大道預計於年內開通、廣州地鐵 12 號線預計於 2023 年開通，該地塊至周邊區域的交通將更為便捷。該地塊周邊發展成熟，商業購物中心、學校、醫院、公園及廣州體育館均在三公里半徑範圍內，且鄰近白雲山風景區。該地塊位置、環境、交通和產業資源優勢明顯，市場前景良好。

投資及建設該地塊項目，有利於實現本集團堅持主力在粵港澳大灣區（「大灣區」）的區域發展策略，是抓住大灣區建設機遇、佈局大灣區核心區域的重要步驟，對本集團未來的持續發展將產生積極的影響。深耕廣州市等重點城市核心區域，對於貫徹和落實本集團於大灣區的業務規劃具有重大的戰略意義，也符合本集團及本公司股東的整體利益。

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 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 2021 年 9 月 30 日止九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
藍汝宁

香港，2021 年 10 月 28 日

於本公告日期，董事會由五名執行董事藍汝宁先生、李永剛先生、吳明場先生、朱光女士及焦利先生；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。