

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 2022 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 2022 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
	2022 年 千港元	2021 年 千港元	
收入	989,909	5,392,554	-81.6%
毛利	413,602	3,112,512	-86.7%
投資物業公允值收益	1,108,169	463,680	+139.0%
歸屬於本公司持有者溢利	833,453	1,484,300	-43.8%
	於 2022 年 9 月 30 日 千港元	於 2021 年 12 月 31 日 千港元	變動
總資產值	48,596,875	46,308,118	+4.9%
歸屬於本公司持有者權益	8,079,111	8,485,645	-4.8%
每股資產淨值 [#]	4.72 港元	4.96 港元	-4.8%
每股資產淨值（人民幣）	4.27 元	4.06 元	+5.2%

[#] 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 2022 年 9 月 30 日止九個月，本集團綜合收入約 9.90 億港元（2021 年 9 月 30 日止九個月：53.93 億港元），較上年同期減少約 81.6%。收入減少主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積（「**總樓面面積**」）減少，符合本集團各項目的發展進度。於本回顧期內，本集團錄得歸屬於本公司持有者溢利約 8.33 億港元（2021 年 9 月 30 日止九個月：14.84 億港元），較上年同期減少約 43.8%。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 233 萬港元（2021 年 9 月 30 日止九個月：11.37 億港元）。

影響前述本集團截至 2022 年 9 月 30 日止九個月業績的主要因素包括：

- (a) 本集團的深圳粵海城項目西北部土地建築物已售單位於本回顧期內交付的總樓面面積較 2021 年同期減少，該等物業的銷售收入及溢利較 2021 年同期有所減少；
- (b) 本集團於本回顧期內錄得深圳粵海城項目投資物業公允值收益（扣除相關遞延稅項支出）約 8.07 億港元，較 2021 年同期有所增加；
- (c) 按照本公司一間附屬公司於 2022 年 9 月 1 日與第三方簽訂的搬遷補償協議（「**搬遷補償協議**」），該附屬公司已於 9 月底移交搬遷補償協議項下的現有物業，因此產生了處置收益約 1.04 億港元；
- (d) 因本集團於本回顧期內交付總樓面面積較 2021 年同期減少，銷售及市場推廣費用較 2021 年同期減少約 2.63 億港元；及
- (e) 因本集團業務擴充，融資成本淨額較 2021 年同期增加約 4,207 萬港元。

於 2022 年 9 月 30 日，歸屬於本公司所有者權益為約 80.79 億港元（2021 年 12 月 31 日：84.86 億港元），截至 2022 年 9 月 30 日止九個月內減少約 4.07 億港元。本期的變動為本期間歸屬於本公司持有者的綜合溢利約 8.33 億港元、於本期間內分配股息約 2.22 億港元及因人民幣貶值以致與內地業務貨幣轉換產生之匯兌差異有關的其他全面虧損約 10.18 億港元（2021 年 9 月 30 日止九個月：收益 5,182 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%	114,986	100,429	6,553	100,249	87.2%
深圳粵海城北部土地	中國 深圳市	商業/寫字樓	100%	84,246	-	-	-	-
陳垣路項目	中國 江門市	住宅/商業	100%	164,216	63,585	38,835	38,835	23.6%
陳垣路項目	中國 江門市	車位	100%	41,834	-	-	-	-
江門甘化項目(江門3號土地)	中國 江門市	住宅	51%	119,606	42,339	-	-	-
廣州拾桂府	中國 廣州市	車位	100%	2,764	2,642	814	2,593	93.8%
如英居	中國 廣州市	車位	80%	8,052	6,426	530	6,426	79.8%

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)	計容 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 項目南部土 地	中國 深圳市	寫字樓/商場	100%	16,044	199,500	塔樓及商業裙樓結構 已封頂，正在進行 室內砌築裝修及外 立面施工	2023 年
珠海金灣 項目	中國 珠海市	住宅/商業	100%	66,090	166,692	首期物業主體結構已 封頂，正在進行裝 修砌築施工；非首 期物業正在進行主 體結構施工	2024 年
佛山拾桂府 項目	中國 佛山市	住宅/商業	100%	43,284	151,493	各期物業均在進行主 體結構施工	2023 年
中山粵海城 項目	中國 中山市	住宅	97.64%	98,811	247,028	全部物業主體結構已 封頂，正在進行裝 修砌築施工	2023 年
江門甘化 項目（江門 4 至 5 號土 地）	中國 江門市	住宅/商業	51%	133,764	270,569	4 號土地部份物業主 體結構已封頂，正 在進行裝修砌築施 工；5 號土地待開發	2026 年
惠州大亞灣 項目	中國 惠州市	住宅/商業	100%	30,698	92,094	全部物業主體結構已 封頂，正在進行裝 修砌築施工	2023 年
廣州雲港城 項目	中國 廣州市	住宅/商業	100%	114,463	506,000	各期物業正在進行地 下室及主體結構施 工	2025 年

*註：包括 (1) 深圳粵海城項目地下商業總樓面面積 9,000 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	可供出售 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)		
珠海金灣 項目	中國 珠海市	住宅/商業	100%	138,430	16,727	29,672	21.4%	2021年 6月
江門甘化 項目(江門 4號土地)	中國 江門市	住宅/商業	51%	205,078	1,615	3,832	1.9%	2021年 9月
中山粵海城 項目	中國 中山市	住宅	97.64%	237,296	9,163	26,539	11.2%	2021年 9月
佛山拾桂府 項目	中國 佛山市	住宅/商業	100%	91,550	22,090	25,391	27.7%	2021年 10月
廣州雲港城 項目	中國 廣州市	住宅/商業	100%	125,605	16,077	16,077	12.8%	2022年 7月
惠州大亞灣 項目	中國 惠州市	住宅/商業	100%	10,937	742	742	6.8%	2022年 8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 12.0 萬平方米（「平方米」）及 4.7 萬平方米。

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 2022 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 2022 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，2022 年 10 月 28 日

於本公告日期，董事會由六名執行董事藍汝宁先生、曠虎先生、李永剛先生、吳明場先生、李文昌先生及焦利先生；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。