

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 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 2020 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
	2020 年 千港元	2019 年 千港元	
收入	3,382,758	765,084	+342.1%
投資物業公允值收益	1,892,559	3,650	+518 倍
除稅後溢利/(虧損)	1,728,812	(52,477)	不適用
歸屬於本公司持有者溢利/(虧損)	1,724,236	(61,427)	不適用
	於 2020 年 9 月 30 日 千港元	於 2019 年 12 月 31 日 千港元	變化
總資產值	16,652,240	11,852,678	+40.5%
歸屬於本公司持有者權益	6,617,137	4,763,849	+38.9%

業績

截至 2020 年 9 月 30 日止九個月，本集團綜合收入約 33.83 億港元（2019 年 9 月 30 日止九個月：7.65 億港元），較上年同期增加約 342.1%。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 17.24 億港元（2019 年 9 月 30 日止九個月：虧損約 0.61 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 3.05 億港元（2019 年 9 月 30 日止九個月：虧損約 0.64 億港元）。

影響前述本集團截至 2020 年 9 月 30 日止九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 月完成竣工備案並開始交付物業予買家，由於粵海城項目西北部土地興建的物業利潤率較高，導致收入及溢利較 2019 年同期大幅增加。此外，於本回顧期內本集團加快推售拾桂府項目住宅，為本集團收入作出貢獻；
- (b) 自 2020 年 6 月 30 日起，列為發展中投資物業的粵海城項目南部土地興建的物業公允值能可靠地計量，本集團採納公允值模型計量該等發展中投資物業，該等發展中投資物業的公允值變動將列入綜合損益表。計及相關遞延稅項支出後，本回顧期投資物業對本集團的除稅後溢利貢獻合共約 14.19 億港元（2019 年 9 月 30 日止九個月：273.8 萬港元）；
- (c) 因銷售活動增加，銷售及市場推廣費用較 2019 年同期增加約 7,574 萬港元；及
- (d) 本集團錄得匯兌收益淨額約 144 萬港元（2019 年 9 月 30 日止九個月：1,232 萬港元）。2019 年首九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應付本公司的人民幣（「**人民幣**」）貸款。於本回顧期並無該項結算。

業務回顧

已竣工持有待售物業

物業項目	地區	用途	本集團 持有權 益	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	26,421	21,062	21,062	18.4%
拾桂府	中國廣州市	住宅	100%	65,636	55,896	25,470	48,188	73.4%
寶華軒	中國廣州市	住宅	100%	3,884	3,884	123	3,681	94.8%
如英居	中國廣州市	住宅	80%	94,617	94,519	2,325	94,424	99.8%
如英居	中國廣州市	車位	80%	8,052	3,858	12	3,858	47.9%

於本回顧期內，本集團物業簽約及交付總樓面面積分別合共錄得約 4.0 萬平方米（「平方米」）及 4.9 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	正在進行商業裙樓主 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	正在進行地下室結構 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	正在進行地基處理施 工	2024 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**」）深圳市羅湖區的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。

於本回顧期內，本集團密切關注 2019 冠狀病毒病疫情（「**該疫情**」）及經濟、市場發展情況，在做好該疫情防控工作的同時，及時制訂項目銷售應對方案，緊抓項目建設工期。於本回顧期內，本集團積極推動該項目第二期北部土地辦公樓宇大宗交易銷售工作，與目標客戶溝通洽談，為項目正式銷售做好鋪墊。

於 2020 年 9 月 30 日，粵海城項目累計發展成本及直接費用約 52.65 億港元（2019 年 12 月 31 日：44.90 億港元），於本回顧期內增加淨額約 7.75 億港元。

拾桂府項目

本集團積極應對該疫情的影響，及時檢討並優化拾桂府項目銷售方案，加大營銷力度，截至 2020 年 9 月 30 日止九個月，已交付客戶住宅單位總樓面面積約 25,470 平方米（2019 年 9 月 30 日止九個月：7,348 平方米），較上年同期增加約 246.6%。

於 2020 年 9 月 30 日，拾桂府項目商業物業出租率約 85.4%。

重大收購 — 競得珠海市金灣區航空新城地塊的土地使用權

於 2020 年 5 月 29 日，本集團透過公開掛牌競買程序成功競得珠海市金灣區航空新城地塊的土地使用權，代價為人民幣 22.95 億元（相等於約 24.95 億港元）。該地塊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。

該地塊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。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的整體利益。預計於 2020 年下半年獲得施工許可證，於 2024 年竣工備案。

財務回顧

於 2020 年 9 月 30 日，本集團的總資產值約 166.5 億港元（2019 年 12 月 31 日：118.5 億港元），較 2019 年底增加約 40.5%。按於 2020 年 9 月 30 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 3.87 港元（2019 年 12 月 31 日：2.78 港元），較 2019 年底增加約 39.2%。

於 2020 年 9 月 30 日，本集團未償還帶息貸款餘額合共約 58.68 億港元（2019 年 12 月 31 日：31.59 億港元），負債比率¹約 54.2%（2019 年 12 月 31 日：44.7%）。於 2020 年 9 月 30 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 22.37 億元（相等於約 25.46 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。

展望

根據中國國家統計局公佈的 2020 年第三季度經濟數據，中國宏觀經濟景氣度在第二季度由負轉正的基礎上持續上升，第三季度國內生產總值同比增長 4.9%，環比增長 2.7%。國內經濟逐步回暖，實現恢復性增長。展望第四季度宏觀經濟政策，貨幣政策將大致維持平衡，財政政策發力空間充足，第四季度宏觀經濟有望繼續保持良好復蘇態勢。

於 2020 年第三季度，中國政府堅持「房住不炒」基調不變，明確提出不將房地產作為短期刺激經濟的手段，並從多個方面部署調控舉措，要求實施好房地產金融審慎管理制度，房地產資管新規“三條紅線”（即剔除預收賬款後的資產負債率不能超過 70%、淨負債率不能高於 100%、現金除以短期帶息貸款比率不能少於 1 倍）啟動試行，促房企去杠杆、降負債。國內部分熱點城市房市過熱引發調控升級，預期為市場的穩定起到積極作用，因城施策效果顯著。截至 2020 年 9 月 30 日止九個月，全國土地市場供應總量均同比略增，樓面均價也持續走高，預計本年第四季度的總體土地供應仍將保持現有態勢。短期來看，因城施策下，部分房價、地價存較強上漲預期的城市仍會進一步升級樓市政策，以穩定市場預期。同時，部分城市將在增加購房補貼、強化住房保障等方面進一步加大引才力度，放寬落戶限制，也將進一步促進房地產市場發展。

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。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窗口期擴大土地儲備。

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

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 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 2020 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
徐叶琴

香港，2020 年 10 月 29 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。