

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 2016 年 9 月 30 日止九個月

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 2016 年 9 月 30 日止九個月（連同比較數字）之未經審核財務資料。本公告為本公司自願性披露，以致力提升本公司的企業管治水平。

財務摘要

	截至 9 月 30 日止九個月		變化
	2016 年 (未經審核) 千港元	2015 年 (未經審核) 千港元	
收入	<u>1,064,210</u>	<u>237</u>	+4,489 倍
除稅前溢利	<u>112,545</u>	<u>206,175</u>	-45.4%
除稅後溢利	<u>20,653</u>	<u>206,934</u>	-90.0%
歸屬於本公司持有者之溢利	<u>12,086</u>	<u>207,592</u>	-94.2%
	於 2016 年 9 月 30 日 (未經審核) 千港元	於 2015 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元	
總資產值	<u>6,699,172</u>	<u>5,840,539</u>	+14.7%
歸屬於本公司持有者之權益	<u>4,326,781</u>	<u>4,431,356</u>	-2.4%

業務回顧

截至 2016 年 9 月 30 日止九個月，本集團的未經審核綜合收入為 10.64 億港元（2015 年：23.7 億港元）。由於如英居項目住宅單位錄得銷售物業收入，本集團於本回顧期內的綜合收入較上年同期大幅增加。2015 年首九個月如英居項目尚未交樓，故並無錄得住宅單位銷售收入，而本集團綜合收入來自物業租金收入。截至 2016 年 9 月 30 日止九個月，本集團未經審核歸屬於本公司持有者溢利 1,209 萬港元（2015 年：2.08 億港元），較上年同期下降約 94.2%。

於本回顧期內包括企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項負債回撥的所得稅支出合共錄得約 9,189 萬港元，有效稅率（所得稅支出除以除稅前溢利）約 81.6%。有效稅率較高的主要原因包括 (i) 因如英居項目已出售物業而回撥的遞延稅項負債未能有效抵消本期所得稅支出；及 (ii) 本集團其餘業務錄得營運費用，該等營運費用無足夠應課稅收入可作抵扣。

本集團 2015 年首九個月的業績主要因下列三項合共約 3.12 億港元非營運收益項目的收益，包括 (i) 收購勝旺有限公司 100% 股本權益（間接持有位於中國廣州市番禺區的如英居項目 80% 權益。詳情請參閱本公司日期為 2015 年 4 月 2 日的通函），導致賬面上產生了廉價收購收益約 2.34 億港元；(ii) 本公司與其附屬公司結算往來款釋放的外匯儲備，錄得匯兌收益約 4,800 萬港元；及 (iii) 源自長期應收款的估算利息收入約 3,000 萬港元。如剔除以上三項非營運收益項目帶來的影響，本集團截至 2015 年 9 月 30 日止九個月則會錄得未經審核歸屬於本公司持有者虧損。上述第 (i) 及 (ii) 項下的非營運收益項目屬一次性性質。此外，於本公司 2015 年年報內的管理層之討論及分析部份已列明本集團於 2016 年將不會錄得該項估算利息收入。截至 2016 年 9 月 30 日止九個月，本集團並無錄得以上三項非營運收益項目。

除上述截至 2015 年 9 月 30 日止九個月錄得的非經常性質非營運收益項目帶來的影響外，影響本集團截至 2016 年 9 月 30 日止九個月業績的其他主要因素包括如下：

- (1) 本集團的綜合財務報表以港元（「港元」）呈報，港元兌人民幣（「人民幣」）的匯率變化在貨幣重估時產生匯兌差異。就本集團存放於香港的人民幣存款產生的匯兌差異於產生時會列入損益表。因人民幣兌港元匯率於 2016 年首九個月貶值，導致本集團錄得匯兌虧損淨額約 2,300 萬港元（2015 年：約 1.44 億港元）。因本集團於本回顧期內已將大部份於香港持有的人民幣注入負責發展布心項目的國內附屬公司，本集團於 2016 年首九個月錄得的匯兌虧損金額較上年同期大幅下降，因此，減輕匯率變化對本集團綜合損益表的影響；
- (2) 於本回顧期內銀行利息收入較上年同期減少約 5,200 萬港元，主要因人民幣定期存款利率下降及本集團現金及現金等值項目減少；及

- (3) 如英居項目住宅單位的銷售穩定而且平均銷售價格較上年有所上升，該等住宅單位的銷售收入為本集團的綜合收入及業績作出了貢獻；對比上年同期的情況，本集團於 2015 年 4 月收購了如英居項目的權益，如英居項目於 2015 年首九個月尚未交樓，故只錄得營運費用。

布心項目

本集團持有 100% 權益的布心項目是以珠寶為主題的產業商貿綜合體。於 2016 年 6 月，本集團已與深圳市羅湖區城市更新局簽訂了土地使用權出讓合同書，就變更布心土地（「布心土地」）之土地使用權為商業及新型工業相關用途支付地價人民幣 22.67 億元（相等於約 26.83 億港元）。布心土地的總土地面積合共約 66,526 平方米，計入容積率總建築面積合共約 432,051 平方米，本集團並可在地下開發約 30,000 平方米的商業用房。有關詳情請參閱本公司於 2016 年 6 月 22 日刊發的通函（「該通函」）。

本集團計劃盡快完成第一期發展中的西北部土地（請參閱該通函）的設計工作及安排招標聘請承建商，預計於 2016 年年底促使西北部土地的主體施工工程正式動工。與此同時，本集團將繼續識別及走訪各潛在客戶，進行招商籌備工作。

如英居項目

本集團持有 80% 權益的如英居項目含 917 個住宅單位及 651 個車位可供出售。截至 2016 年 9 月 30 日止九個月，如英居項目住宅單位已簽訂銷售合同的樓面面積合共約 29,900 平方米（2015 年：約 39,200 平方米），佔住宅單位總可售面積約 31.7%。於 2016 年 9 月 30 日，如英居項目住宅單位累計已簽約樓面面積合共約 84,900 平方米，佔住宅單位總可售面積約 90.2%。

截至 2016 年 9 月 30 日止九個月，本集團已交付予客戶住宅單位的樓面面積合共約 44,600 平方米（2015 年：無），佔住宅單位總可售面積約 47.3%。於 2016 年 9 月 30 日，如英居項目累計已交付予客戶的樓面面積約 83,800 平方米，佔住宅單位總可售面積約 89.1%。

於本回顧期內，按已交樓住宅單位統計，以人民幣計值的平均合約銷售價較 2015 年度增加約 15.0%，銷售情況理想，為本集團的綜合收入及業績作出了貢獻。

本集團於 2015 年 4 月收購了如英居項目的權益，如英居項目於 2015 年首九個月尚未開始交樓，故上年同期只錄得營運費用。2015 年首九個月本集團因收購如英居項目錄得廉價收購收益 2.34 億港元。收購如英居項目的大部份收益已列於 2015 年度損益表內的廉價收購收益項下。由於已支付該項目的收購代價參考了如英居項目當時的市場價值（但按折讓價），如英居物業的賬面值（及未來銷售成本）已包括發展成本及收購交割日的公允值增值。

展望

本集團在 2016 年餘下時間將繼續其既定的業務發展策略。布心項目位處深圳市羅湖區，發展潛力巨大，本集團將投入適當的資源建設該項目以創造及釋放該項目的價值。如英居項目的銷售情況理想，平均銷售單價持續改善，預計如英居項目可於今年餘下時間繼續為本集團帶來穩定的收入及現金流。本集團亦會尋找國內其他房地產發展及投資項目的機遇，主要考慮投資在廣東省及其他國內一線城市。

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，繼續致力為股東創造更大的回報。

審慎行事聲明

本公司董事會謹此提醒本公司股東及準投資者，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 2016 年 9 月 30 日止九個月的財務資料並未經本公司核數師審核或審閱。因此，本公告內所載之任何資料不應被視為對本集團截至 2016 年 9 月 30 日止九個月期間財務表現的任何指標或保證。

本公司股東及準投資者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
黃小峰

香港，2016 年 10 月 27 日

於本公告日期，董事會由一名非執行董事黃小峰先生；四名執行董事趙春曉女士、李偉強先生、吳明場先生及曾奕先生；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。