

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 2018 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 2018 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
	2018 年 千港元	2017 年 千港元	
收入	<b>31,136</b>	<b>31,347</b>	-0.7%
除稅前溢利	<b>242,750</b>	<b>9,839</b>	+2367.2%
除稅後溢利	<b>195,713</b>	<b>255</b>	+76650.2%
歸屬於本公司持有者溢利/(虧損)	<b>192,848</b>	<b>(2,786)</b>	不適用
	於 2018 年 9 月 30 日 千港元	於 2017 年 12 月 31 日 千港元	
總資產值	<b>9,383,255</b>	<b>5,380,841</b>	+74.4%
歸屬於本公司持有者權益	<b>4,490,020</b>	<b>4,518,204</b>	-0.6%

## 業績

截至 2018 年 9 月 30 日止九個月，本集團未經審核綜合收入約 3,114 萬港元（2017 年 9 月 30 日止九個月：3,135 萬港元），較上年同期減少約 0.7%。於本回顧期內，本集團未經審核歸屬於本公司持有者溢利約 1.93 億港元（2017 年 9 月 30 日止九個月：虧損約 279 萬港元）。

與上年同期比較，影響前述本集團截至 2018 年 9 月 30 日止九個月業績的主要包括以下貢獻因素：

- (a) 於 2018 年 7 月，本集團完成向其同系附屬公司廣東粵港投資開發有限公司及廣東粵港投資置業有限公司收購廣東粵海房地產開發有限公司（「廣粵房」）100% 權益。有關以上交易詳情請參閱本公司日期為 2018 年 5 月 18 日的通函。該收購代價基於廣粵房於交割日的資產及負債的市場價值（以折讓價）釐訂。由於收購代價較收購的淨資產公允值少，因此產生了暫定廉價收購收益約 2.97 億港元（2017 年 9 月 30 日止九個月：無）並列入本回顧期內的損益表。該項廉價收購收益屬一次性收益；及
- (b) 本集團 2017 年因出售若干物業計提了土地增值稅。於 2018 年上半年，經與當地稅務部門辦理清繳該稅項後，回撥了 2017 年多計提的土地增值稅約 7,717 萬港元，上年同期並無錄得該土地增值稅回撥。預期未來同一物業土地增值稅的進一步回撥不會重覆發生。

上述因素的影響力因（其中包括）下列因素而減輕：

- (a) 截至 2018 年 9 月 30 日止九個月，本公司一間附屬公司收取了本公司另一間附屬公司的拆遷補償款項收入。於本回顧期內，該第一間提及的附屬公司因此承擔了所得稅支出約 1.11 億港元（2017 年 9 月 30 日止九個月：無）；及
- (b) 因收購廣粵房及發展布心項目動用了本集團的資金，來自銀行及以公允值經損益賬列賬的金融資產／可供出售金融資產的利息收入較上年同期減少。截至 2018 年 9 月 30 日止九個月，本集團來自銀行及以公允值經損益賬列賬的金融資產／可供出售金融資產的利息收入合共約 3,038 萬港元（2017 年 9 月 30 日止九個月：5,041 萬港元），較上年同期減少 39.7%。此外，自 2018 年 7 月起本集團對外借入貸款發展業務，截至 2018 年 9 月 30 日止九個月，本集團列支損益表的利息支出約 1,447 萬港元（2017 年 9 月 30 日止九個月：無）。

## 業務回顧

### 收購廣粵房

於 2018 年 4 月 27 日，本集團與其同系附屬公司廣東粵港投資開發有限公司及廣東粵港投資置業有限公司簽訂協議以(a)收購廣粵房 100% 股權（其主要業務為於中華人民共和國（「中國」）發展寶華軒項目及珠光路項目物業），股權轉讓收購代價約人民幣 1,200,490,000 元（相等於約 1,485,939,000 港元）（可予調整）；及(b)促使廣粵房償還未償付貸款及截至 2018 年 3 月 31 日已計提利息合共約人民幣 842,139,000 元（相等於約 1,042,381,000 港元）。該交易已於 2018 年 7 月 11 日完成。自交割後廣粵房已成為本公司之間接全資附屬公司及本公司通過廣粵房已持有珠光路項目及寶華軒項目。

由於已支付該項目的收購代價參考了珠光路項目及寶華軒項目當時的市場價值（但以折讓價收購）而釐定，珠光路物業及寶華軒物業的賬面值（及未來銷售成本）已包括其發展成本及收購交割日的公允值增值。

### 布心項目

本集團持有位於中國深圳市羅湖區布心片區布心項目的 100% 權益，該項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體，該項目的土地總面積約 66,526 平方米（「平方米」），計入容積率總樓面面積（「總樓面面積」）約 432,051 平方米，另可在地下開發 30,000 平方米的商業用房。布心項目臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺公園，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。

布心項目第一期發展的西北部土地總樓面面積約 166,000 平方米，其中可供出售總樓面面積約 116,000 平方米。按本集團目前的發展計劃，除地下停車位外，在第一期發展的西北部土地興建的物業於竣工後擬作出售用途。於本回顧期內，西北部土地物業的興建工作順利進行，4 棟樓宇主體結構已分別建成 25 - 35 層。布心項目第二期發展的南部土地及北部土地的設計方案已完成，本集團計劃分別興建（其中包括）高度約 180 米和 300 米的寫字樓，以及一個橫跨南北部土地的購物中心。

於 2018 年 9 月 30 日，布心項目累計發展成本及費用約 30.47 億港元（2017 年 12 月 31 日：30.38 億港元），於本回顧期內增加淨額約 0.09 億港元。以港元呈報的布心項目累計發展成本及費用較 2018 年 6 月 30 日略低，是由於人民幣兌港元匯率變化所致。

## 如英居項目

本集團持有位於中國廣州市番禺區如英居項目的 80% 權益，該項目的總樓面面積約 126,182 平方米，如英居項目包括住宅單位及車位可供出售。

截至 2018 年 9 月 30 日止九個月，如英居項目並無出售任何住宅單位（2017 年 9 月 30 日止九個月：約 1,312 平方米）。於 2018 年 9 月 30 日，如英居項目住宅單位累計已出售總樓面面積佔住宅單位總樓面面積約 91.5%。

本集團於 2015 年 4 月收購了如英居項目的權益。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（但以折讓價收購）而釐定，如英居物業的賬面值（及未來銷售成本）已包括其發展成本及收購交割日的公允值增值。

## 珠光路項目

本集團持有位於中國廣州市越秀區珠光路項目的 100% 權益，該項目的總樓面面積約 119,267 平方米，珠光路項目包括住宅單位、商業物業及車位。珠光路項目之竣工備案已完成，預計住宅單位於今年第四季開始銷售。

## 寶華軒項目

本集團持有位於中國廣州市荔灣區寶華軒項目的 100% 權益，該項目的總樓面面積約 5,240 平方米，寶華軒項目包括住宅單位及車位。寶華軒項目於本公司收購完成前已進行銷售。自交割日起，寶華軒項目已出售住宅單位總樓面面積合共約 402 平方米。於 2018 年 9 月 30 日，寶華軒項目住宅單位累計已出售總樓面面積佔住宅單位總樓面面積約 79.2%。

## 財務回顧

於 2018 年 9 月 30 日，本集團的總資產值約 93.83 億港元（2017 年 12 月 31 日：53.81 億港元），較 2017 年底增加約 74.4%。總資產值大幅增加主要因 2018 年 7 月本集團收購了珠光路項目及寶華軒項目。按 2018 年 9 月 30 日已發行股份的數目計算，期末歸屬於本公司所有者之每股資產淨值每股約 2.62 港元（2017 年 12 月 31 日：2.64 港元），較 2017 年底減少約 0.8%，歸屬於本公司所有者之每股資產淨值減少主要因人民幣兌港元匯率變化所致。

於 2018 年 9 月 30 日，本集團未償還銀行及其他貸款餘額合共約 17.06 億港元（2017 年 12 月 31 日：無）。隨着布心項目的建設工程全面展開，本集團會因應未來的業務發展情況不時檢討資金需求，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。於 2018 年 9 月 30 日，本集團的財務狀況維持穩健。

## 展望

本集團目前正在開發建設的布心項目將受益於粵港澳大灣區的良好發展態勢。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，並將會考慮為該項目安排對外融資以配合項目的建設工作。

通過布心項目的開發建設，本集團已與當地政府建立了良好的合作關係，為開發城市更新、舊城改造類型項目積累了經驗，積累了相關產業研究基礎並掌握相關產業資訊，建立了項目開發運營模式。布心項目第一期發展的商務公寓及辦公物業預計將於 2018 年第四季達至預售條件，取得預售許可後將進行預售。

本集團目前財務狀況優秀，控股股東實力雄厚，擁有良好的項目資源及財務資源。未來，本公司將把握機遇，考慮並研究在中國內地一、二線城市，特別是立足於粵港澳大灣區、珠三角區域內的城市尋找房地產發展及投資項目機遇，致力公司長遠穩健發展。

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（「股東」）創造更大的回報。

## 審慎行事聲明

董事會謹此提醒股東及準投資者，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 2018 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 2018 年 9 月 30 日止九個月財務資料的任何指標或保證。

股東及準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  
黃小峰

香港，2018 年 10 月 25 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。