



粵海置地控股有限公司
GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

股份代號 Stock Code: 00124

 为美好生活而来
FOR A BETTER LIFE

2021 全年業績發佈會

Annual Results Announcement



公司简介



粤海置地控股有限公司为广东粤海控股集团有限公司(粤海控股)属下粤海控股集团有限公司(香港粤海)的间接附属公司,粤海集团是目前唯一将房地产列为主业的省属国有企业,粤海置地是粤海控股集团旗下专注于房地产业开发及投资的重要业务单元。

公司前身“金威啤酒”创立于1986年,设立总部为香港,从事啤酒生产、分销及销售业务。1997年,在港上市。2013年,公司出售全部啤酒业务并更名为粤海置地控股有限公司,战略转型并专注于房地产开发及投资业务。



目录



业绩摘要



业务回顾



发展规划
与战略展望

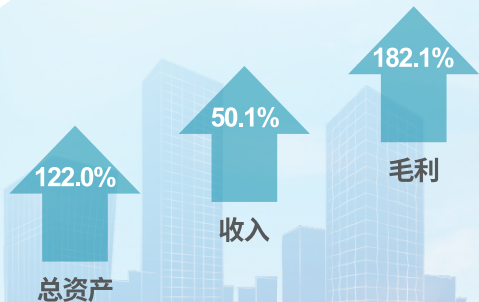
业绩摘要 – 财务回顾



截至2021年12月31日, 本公司收入较去年年末显著增长, 增幅为50.1%。

单位: 千港元

	2021年12月31日	2020年12月31日
收入	6,006,392	4,000,332
毛利	3,469,341	1,230,004
投资物业公允价值收益	405,582	1,962,563
归属于本公司所有者溢利	1,402,249	1,681,922
归属于本公司核心利润	1,098,063	210,000
总资产值 (亿港元)	463.08	208.63
归属于本公司所有者权益	8,428,567	6,835,783
每股资产净值	4.92港元	3.99港元
负债比率	183.2%	73.7%



收入增加主要因来自销售持有待售物业的总楼面面积(「总楼面面积」)增加。

业绩摘要 – 销售回顾



于本回顾年度内, 本集团物业签约 (包括已竣工持有待售物业及发展中持有待售物业) 及交付总楼面面积分别合共录得约15.7万平方米及8.6万平方米。

已竣工持有待售物业

物业项目	地区	用途	本集团持有权益	项目总楼面面积约数 (平方米)	累计已签约总楼面面积 (平方米)	已交付总楼面面积约数		累计已交付总楼面面积占可供出售总楼面面积比例
						本回顾年度 (平方米)	累计 (平方米)	
深圳粤海城西北部土地	中国深圳市	商务公寓商业	100%	114,654	99,452	71,538	93,696	81.7%
广州拾桂府	中国广州市	住宅	100%	65,636	65,636	11,440	65,636	100.0%
广州拾桂府	中国广州市	车位	100%	2,764	2,197	1,779	1,779	64.4%
宝华轩	中国广州市	住宅	100%	3,884	3,884	199	3,884	100.0%
如英居	中国广州市	住宅	80%	94,617	94,617	193	94,617	100.0%
如英居	中国广州市	车位	80%	8,052	5,896	917	5,896	73.2%

已展开预售项目

物业项目	地区	用途	本集团持有权益	计容总楼面面积约数 (平方米)	已交付总楼面面积约数		累计已交付总楼面面积占可供出售总楼面面积比例	预售日期
					本回顾年度 (平方米)	累计 (平方米)		
陈垣路项目	中国江门市	住宅/商业服务	100%	164,216	30,605	30,605	18.6%	2021年1月
江门甘化项目 (江门3至5号土地)	中国江门市	住宅/商业	51%	396,600	25,920	25,920	6.5%	2021年5月
珠海金海湾项目	中国珠海市	住宅/商业	100%	166,692	12,945	12,945	7.8%	2021年6月
中山粤海城项目	中国中山市	住宅	97.64%	247,028	17,376	17,376	7.0%	2021年9月
佛山拾桂府项目	中国佛山市	住宅/商业	100%	151,493	3,301	3,301	2.2%	2021年10月

业绩摘要 – 股息分红



派息宣告

截至2021年12月31日止年度, 董事会建议宣派末期股息:

每股派息: 0.1港元

总 股 本 : 1,711,536,850 股



派息总额: 171,153,685港元

派息比率: 15.6% (2020年12.5%)



如获本公司股东于应届股东周年大会上通过, 将于2022年7月21日前后派发



充分关注股东反馈, 接纳股东意见, 响应股东诉求
以为股东提供稳定及可持续的回报作为目标



公司通过项目开发运营以及多业态发展取得业绩增长,
奠定了派息政策稳固增长的基石, 随业绩增长派息稳健提升

股息政策:

在决定是否建议派发股息或厘定股息金额时, 我们将考虑本公司的经营性收益、经营性现金流量情况、财务状况、投资及融资需求、过往派息情况、同行业派息比率水平等综合而定。本公司有意将资金优先用于现有项目及未来业务发展。现阶段, 我们董事会将采取渐进式的股息政策安排, 切实回报股东。

目录



业绩摘要



业务回顾



发展规划
与战略展望

业务回顾



在建项目

粤海城项目

陈垣路项目

珠海金湾项目

佛山拾桂府项目

中山粤海城项目

江门甘化项目

惠州大亚湾项目

广州粤海云港城项目

销售项目

粤海城项目 拾桂府项目 宝华轩项目

如英居项目

部分在售

项目总览

项目情况	物业项目	地区	用途	本集团持有权益	总建筑面积约数(平方米)	预计竣工备案日期
已竣工项目	深圳粤海城西北部土地	中国深圳市	商务公寓 / 商务	100%	167,008	已竣工
	广州拾桂府	中国广州市	住宅	100%	118,068	已竣工
	宝华轩	中国广州市	住宅	100%	5,153	已竣工
	如英居	中国广州市	住宅	80%	127,616	已竣工
	如英居	中国广州市	车位	80%	23,681	已竣工
在建项目	深圳粤海城项目北部土地	中国深圳市	商业/写字楼/商场	100%	218,854	2022年下半年
	深圳粤海城项目南部土地	中国深圳市	写字楼/商场	100%	255,116	2023年
	陈垣路项目	中国江门市	住宅/商业服务	100%	222,684	2022年下半年
	珠海金湾项目	中国珠海市	住宅/商业	100%	249,918	2024年
	佛山拾桂府项目	中国佛山市	住宅/商业	100%	200,385	2023年
	中山粤海城项目	中国中山市	住宅	98%	321,456	2023年
	江门甘化项目(江门3至5号土地)	中国江门市	住宅/商业	51%	612,497	2026年
	惠州大亚湾项目	中国惠州市	住宅/商业	100%	138,549	2023年
	广州粤海云港城项目	中国广州市	住宅/商业	100%	730,000	/
合计		/	/	/	3,390,985	/

业务回顾—云港城项目



项目基本情况

2021年9月26日市场招拍挂竞得项目，10月19日签订土地成交确认书
项目位于中国广州市白云区白云新城核心区，云城南四路以北、齐心路以南，在云城西路两侧

 拍地成本：
122.79亿港元

 竣工时间：2025年

 总计容楼面面积：
506,000平方米

 销售计划：2022年

总部经济集聚，带动区域发展

白云新城作为白云区的CBD，定位从“宜居新城”调整为“总部经济集聚区”，规划为企业总部、航空产业及商业酒店服务等功能组团，重点发展总部经济，吸引大型企业及中小企业总部进驻，产业资源丰富，为区域经济高速发展奠定基础。



业务回顾—云港城项目



“西宜居,东商务”原则规划产品,涵盖多种业态综合发展

住宅:白云新城住宅供应稀缺,将充分发挥该项目的稀缺性、山景和区位优势,着力打造高品质产品和高标准示范区

商办产品:根据不同客群需求进行多元产品规划,争取通过具备竞争力的产品设计、完善的服务配套等,提升项目综合价值

区位、景观双优势,规划配套完善,市场前景良好

交通便捷,项目位于白云新城中轴核心区,临近主干道,距地铁站仅约300米,畅达白云站、广州南站、白云机场以及广州市各区,距国际机场仅约 30 公里,待空港大道三期建设落成之后,将便捷到达白云机场等站点

商业购物中心、学校、医院、公园及体育馆均在三公里半径范围内

地处云山西麓,坐拥稀缺城市景观



规划指标	4号地块	9号地块	11号地块
用途	商业/商务/绿地与广场用地	商业/商务/服务设施 绿地与广场用地	二类居住用地 绿地与广场用地
土地面积	42,688平方米	31,079平方米	40,677平方米
容积率	6.03	3.85	3.16
总计容面积	257,600平方米	119,750平方米	128,650平方米

业务回顾—云港城项目



裨益

战略—高度符合公司深耕广深、布局湾区的发展战略, 聚焦湾区核心城市核心地段, 获取稀缺核心土地资源
品牌—区域标杆、地标综合体项目、规模大盘, 强化粤海置地品牌



业务回顾—粤海城项目



项目基本情况

粤海城项目位于中国深圳市罗湖区，总楼面面积为432,051平方米。建设以珠宝为主题的多元商业综合体，致力于将其打造成为新型珠宝产业地标、承载城市记忆的时尚文创地标

最新动态 —— 选定为第九届深港双城双年展的举办地

第九届深港城市/建筑双城双年展(深圳)展览将于2022年6月在深圳粤海城举办。遵循“以先锋实践，激活城市空间”理念，深入挖掘本土文化、引入数字创意产业及国际资源，打造深圳首例拆除重建并进行工业文化遗存保护的更新项目——啤酒厂艺术街区。立足粤港澳大湾区城市间合作的文化纽带，加强深港双城交流，促进香港金融产业与片区珠宝产业融合发展，通过“珠宝金融化”带动产业升级。

项目位于原啤酒厂创源地，保留啤酒发酵罐群等标志性建筑物，改造采用静态保护与动态更新相结合的策略，经过空间改造与架构嵌套，对工遗旧址进行艺术化创新改造，最大程度保留其原有建筑形态，保存城市集体记忆



业务回顾—粤海城项目



南部土地

商业裙楼结构已封顶, 正在进行砌筑装修施工, 塔楼正在进行主体结构及砌筑装修施工预计于2023年竣工备案

北部土地

商业裙楼主体结构及塔楼主体结构已封顶, 正在进行装修施工

预计于2022年下半年竣工备案

招商情况:

已与广东粤海天河城(集团)股份有限公司订立招商合同, 授予粤海城项目购物中心冠名为“天河城”之权利并提供物业招商服务。

首期项目——西北部土地

于2020年6月份竣工备案

为粤海城项目首次交楼及确认收入

销售情况: (截至2021年12月31日)

累计已签约总楼面面积约99,452平方米,

已交付总楼面面积约93,696平方米, 占可供售楼面面积81.7%



业务回顾—佛山拾桂府项目



项目基本情况

2020年11月27日市场招拍挂竞得项目, 首进佛山市场
项目推广名为佛山粤海·拾桂府, 位于的佛山市禅城区项目所在片区定位为佛山市宜居宜业宜创新的现代化高质量强中心区域, 位置资源优势明显, 具备打造品质生活的条件



拍地成本:
31.91 亿港元



总楼面面积:
151,493 平方米



竣备时间:
2023年



预售时间: 2021年10月

销售情况: (截至2021年12月31日)

累计已签约总楼面面积约3,301平方米, 占可供售楼面积2.2%

工程进展

各期物业均在进行主体结构施工



粤海置地



2020年5月29日市场招拍挂竞得项目,首进珠海市场
项目推广名为珠海粤海·拾桂府,位于珠海市金湾区最核心的航空新城片区,
粤港澳大湾区核心区域市场前景可期,价值潜力大

 拍地成本：
24.95 亿港元

 总楼面面积：
166,692 平方米

 竣备时间：
2024年

 预售时间:2021年6月

销售情况:(截至2021年12月31日)

累计已签约总楼面面积约12,945平方米, 占可供出售楼面面积7.8%

工程进展

首期物业正在进行主体结构施工，
非首期物业正在进行地下室结构施工



业务回顾—中山粤海城项目



项目基本情况

2020年12月28日市场招拍挂竞得项目, 首进中山市场
项目推广名为中山粤海城, 位于中国中山市翠亨新区起步区, 片区地处粤港澳大湾区环湾核心圈层, 是珠江西岸连接深中通道的桥头堡
项目位置、产业和交通资源优势明显, 市场前景良好

 拍地成本:
44.04 亿港元

 总楼面面积:
247,028 平方米

 竣备时间:
2023年

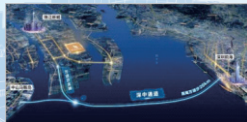
 预售时间: 2021年9月

销售情况: (截至2021年12月31日)

累计已签约总楼面面积约17,376平方米, 占可供出售楼面面积7%

工程进展

各期物业均在进行主体结构施工



打造低密、生态型
高质量居住小区

教育、医疗、商业
配套日益完善

一线海景



业务回顾—江门甘化项目



项目基本情况

项目推广名为江门粤海城，位于广东省江门市蓬江区甘北路东侧、西江西侧、泮边街南侧、北新街北侧地段地处人口稠密的旧城区，交通便利；毗邻西江，与潮连人才岛相连，邻近建有五个公园，畅享优质生活环境和优越河畔景致所处甘化片区将定位为集高档商业/金融及住宅区为一体的滨水小区



拍地成本(3-5号地):

16.84 亿元

(于2020年6月取得3-5号地
江门粤海有权获得6号地使
用权,且毋须支付土地出让金)



工程进展:

3号土地全部物业主体结构已封顶,
正在进行装修施工,4号土地部分物
业结构已封顶,其余正在进行主体结
构施工

竣工时间:2026年12月(分三期动工)



总楼面面积:

438,198.02 平方米

3-5号地:

住宅用途:274,371 平方米

商业用途:119,194.52 平方米

公建配套:3,035 平方米

6号地:

养老公寓及公共服务设施:28,797 平方米

护理院及康体中心:12,800.50 平方米

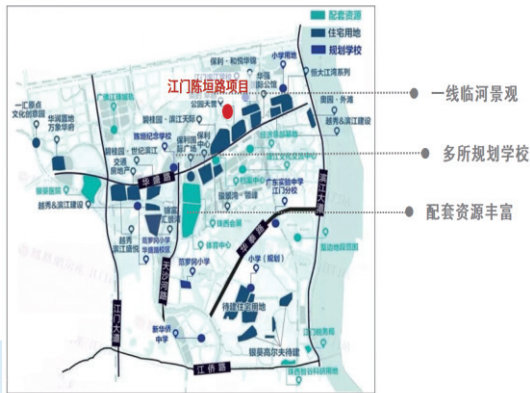


预售时间:2021年5月

销售情况:(截至2021年12月31日)

累计已签约总楼面面积约25,920平方米,
占可供出售楼面面积6.5%

业务回顾—江门陈垣路项目



项目基本情况

2019年9月29日市场招拍挂竞得项目，首进江门市场
项目推广名为江门粤海·壹桂府，位于江门市蓬江区陈垣路，区域规划定位高，市场前景好，具有稀缺景观资源和良好生活配套



拍地成本：
10.19 亿港元



总楼面面积：
164,216 平方米



竣备时间：
2022年下半年



预售时间：2021年1月
销售情况：(截至2021年12月31日)
累计已签约总楼面面积约30,605平方米，占可供出售楼面面积18.6%

工程进展

全部物业主体结构已封顶，正在进行装修施工



业务回顾—惠州大亚湾项目



项目基本情况

项目推广名为惠州粤海·壹桂府，位于中国广东省惠州市大亚湾区澳头妈庙；北接惠阳区、西接深圳坪山，临近连接惠阳区与大亚湾区的干道新澳大道，是通往大湾区东岸的重要门户；交通基础设施完备，临近机场，与惠州高铁南站仅距七公里，距离香港100公里、澳门68公里、深圳市中心60公里及东莞市中心120公里



收购成本：

5422.8 万元

惠州粤海收购成本，惠阳粤海于2007年8月取得



工程进展：正在进行主体结构施工、

桩基础施工、土方施工

竣备时间：2023年10月



拟建总楼面面积：

92,094 平方米

(住宅用途：81,469平方米；商业用途：9,209平方米；公建配套：1,416平方米)



预售时间：2022年二季度



定位：优质都会宜居小区

坐拥天然坡地园林景观，集居住、运动、休闲、文教等功能于一体



目录



业绩摘要



业务回顾



发展规划
与战略展望

发展规划与战略展望



致力成为“湾区具有影响力的城市综合开发专家”

我司所持有的项目均位于粤港澳大湾区中心城市，
将受益于大湾区的良好发展态势。

通过深圳粤海城、广州拾桂府等项目的开发建设和管理，战略性进入珠海江门、惠州、佛山、中山等粤港澳大湾区核心城市市场，我司已与当地政府建立了良好的合作关系，搭建了专业开发团队，建立了项目开发运营模式。



湾区

区域布局

把握国运、紧随国家大战略，聚焦深耕于世界四大湾区之一的粤港澳大湾区，与粤港澳大湾区共生共长

有影响力

一定市场规模

深耕已进入及拟进入的目标城市，做到一定的市场规模

中高端精品产品

秉承匠心精神，继续打造符合市场及客户需求的中高端精品

品牌知名度及美誉度

建立完善的品牌价值体系，高质优质项目支撑品牌，通过品牌赋能项目

城市综合开发专家

业务结构

地产开发业务为主，立足于城市发展和综合开发，为实现城市升级及美好生活需求，提供综合体、办公、住宅等全业态产品

发展规划与战略展望



三个
主流

进主流城市

抢主流市场

做主流产品



一个
核心

核心找销售型住宅项目，控制短中长期项目比例



关注标杆企业在湾区城市布局，以及在各城市中的片区市场布局情况，深入分析市场的成交现状和预期选择主流的城市及片区布局。



基于市场的主流需求，重点关注首置首改客户，挖掘和围绕主力客户核心诉求，优化产品结构，减少经营风险。

项目结构

1. 核心找销售型住宅项目

专注于销售型住宅项目的拓展，避免大规模的持有型物业，实现现金流的快速回笼和公司规模的快速增长。

销售型物业

持有型物业

2. 控制短中长期项目比例

在项目结构上，加大短期可开可售项目的占比，控制中长期项目的比例。

短期可开可售项目

中长期项目

发展规划与战略展望



通过多元化拿地(城市更新、国企合作、收并购、招拍挂等手段)形成短中常规期土储结构,支撑公司业务发展。

多元化
拿地

加快周
转, 滚动发展

公司资金将优先投放至快周转的短线类项目, 以支撑公司实现滚动发展。

公司将通过合作加杠杆, 进一步整合外部资源, 以降低自有资金投入, 拓宽公司外延发展空间。

拓宽外
延发展
空间

实现
品质
增长

公司将进一步强化产品及品牌影响力, 提升产品溢价, 助力公司提升盈利水平, 从而实现高质量发展。

发展规划与战略展望



聚焦粤港澳大湾区，机会型拓展长三角区域

主要聚焦粤港澳大湾区
及省内其他具有发展潜
力城市的核心板块



待湾区城市布局成熟后，
机会型拓展长三角区域，
或其他具有发展潜力
的一、二线城市

由于中短期内房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，
我司土地储备应集中于人口净流入、产业结构优的城市。



免责声明



本简报基于诚信原则，根据经审计所得的财务数据，可公开获取的信息，以及管理层基于集团截至简报发布之日的运营状况作出展望而撰写。宏观经济参数受多重因素影响，可能发生不可预测的变化。本公司的经营战略会因应经营环境的变化而作出调整，对此本公司不会另行通知。

本简报不构成对公司任何股份出售、收购或以其他方式认购的邀约及意图。投资有风险，股价可升可跌，过去表现不能确保未来表现。

本简报不构成任何对本公司进行投资的建议或推荐，同时投资务必审慎行事，请勿基于本简报做出任何投资决定。

本简报包含的陈述及对公司未来的展望基于尚未被认证并涉及各类风险及不确定性的多方面假设，因此，无法保证此有关陈述及展望将得以实现。



粵海置地控股有限公司
GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED

股份代號 Stock Code: 00124