



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

股份代号 Stock Code: 00124

2021年三季度业务发布会

2021年11月



公司简介

COMPANY PROFILE

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, 由粤海投资有限公司直接持有73.82%股份。

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

CATALOGUE

01 业绩摘要及亮点
Summary of performance and highlights

02 业务回顾
Business Review

03 近期举措及未来规划
Recent initiatives and future plans

04 战略展望
Strategic vision

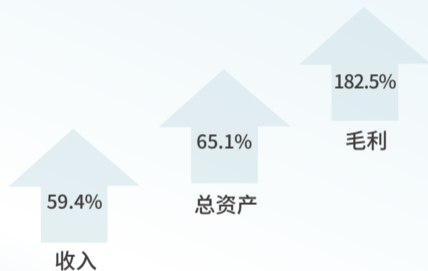
一、业绩摘要及亮点 – 财务回顾



截至2021年9月30日, 本公司收入较去年同期显着增长, 增幅为**59.4%**。

单位: 千港元

| | 2021年9月30日 | 2020年9月30日 |
|------------------|------------|-------------|
| 收入 | 5,392,554 | 3,382,758 |
| 毛利 | 3,112,512 | 1,101,811 |
| 投资物业公允价值收益/(亏损) | 463,680 | 1,892,559 |
| 归属于本公司持有者溢利/(亏损) | 1,484,300 | 1,724,236 |
| | 2021年9月30日 | 2020年12月31日 |
| 总资产值(亿港元) | 344.50 | 208.63 |
| 归属于本公司所有者权益 | 8,334,771 | 6,835,783 |
| 每股资产净值 | 4.87港元 | 3.99港元 |



附注: 剔除投资物业公允价值收益及相关递延税项后, 归属于本公司持有者溢利为**11.37**亿港元, 去年同期为**3.05**亿港元。

收入增加主要来自销售持有待售物业的总楼面面积(「总楼面面积」)增加。


一、业绩摘要及亮点


云港城项目摘牌, 深耕广州重点城市核心区域

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
- 两侧包括AB2909011号地块(居住用地)、AB2910004号及AB2909009号地块(商业及商务用地)



 拍地成本: 122.79 亿港元

 总计容楼面面积: 506,000 平方米

 竣备时间: 待定

 销售计划: 2022年

| 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 |

一、业绩摘要及亮点

云港城项目摘牌, 深耕广州重点城市核心区域

项目筹备

管理团队搭建

- 摘牌后迅速搭建管理团队全力加速项目开发建设。目前已注册成立项目公司, 同步启动总包单位招标工作。
- 通过内部项目管理专业人才储备及外部市场招聘配备管理团队, 按项目进度逐步落实满足人员需求。



产品规划

- 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, 包括公寓、写字楼、商业, 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。



一、业绩摘要及亮点

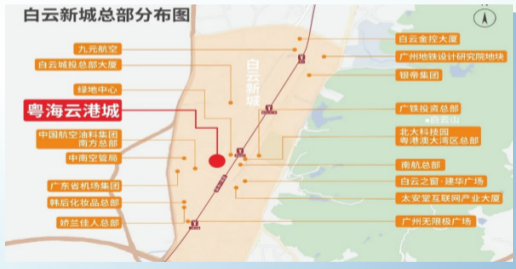
云港城项目摘牌, 深耕广州重点城市核心区域

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, 在已有深圳粤海城项目的基础上, 强化粤海置地品牌。

白云新城核心资源的全方位聚集

- 白云新城——白云区CBD、经济发展核心引擎, 定位为广州城市重点功能区、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。



一、业绩摘要及亮点

云港城项目摘牌，深耕广州重点城市核心区域

裨益

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
- 地处云山麓，坐拥稀缺城市景观

投资回报良好

底价摘牌地价成本较低，各项指标处于同类物业投资平均回报水平

- 成本：低于2020年片区宅地市场成交价；低于2021年高地最新成交价
- 产品：住宅具备打造高端豪宅产品条件，为项目获得较好的利润空间；区域写字楼产品一手供应较少，存量写字楼租赁情况良好，对置业投资者吸引力较大，写字楼销售市场前景良好。



目录

CATALOGUE

01 业绩摘要及亮点
Summary of performance and highlights

02 业务回顾
Business Review

03 近期举措及未来规划
Recent initiatives and future plans

04 战略展望
Strategic vision

二、业务回顾

在建项目

销售项目



二、业务回顾 – 项目总览



在建项目

| 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 | / | |

项目基本情况

粤海城项目位于中国深圳市罗湖区，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。



多个市政公园

三条地铁线路

城市高速公路

总楼面面积为：432,051平方米

最新利好 —— 香港《北部都会区发展策略》出炉

- 香港2021年《施政报告》提出将成立“北部都会区”
- 打造港深“双城三圈”，罗湖位于“港深紧密互动圈”，坐拥三口岸、直通香港
- 延伸东铁线至罗湖，在深设立“一地两检”口岸，接驳罗湖轨道交通
- 香港金融产业与片区珠宝产业融合，“珠宝金融化”将带动产业升级



二、业务回顾 - 粤海城项目

-南部土地-

- 南部土地正在进行塔楼主体结构施工、商业裙楼结构施工
- 预计于2023年竣工备案

-北部土地-

- 北部土地商业裙楼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)股份有限公司订立粤海城项目购物中心物业招商合同,授予粤海城项目购物中心冠名“天河城”之权利并提供物业招商服务。



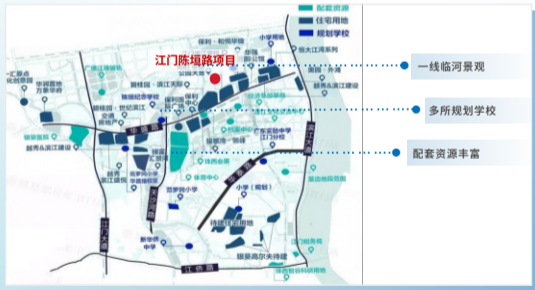
首期项目 -西北部土地-

- 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9月30日)
累计已签约总楼面面积约95,028平方米,已交付总楼面面积约87,340平方米,占可供出售楼面面积76.2%

二、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9月30日)累计已签约总楼面积约29,433平方米,占可供售楼面面积17.9%

工程进展

采取分期开发模式,大部份物业主体结构已封顶,正在进行装修施工



二、业务回顾 – 珠海金湾项目

项目基本情况

- 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市场前景可期, 价值潜力大



对接粤港澳大湾区核心地区

沟通港澳

辐射粤西



生活、教育资源充足

高档完备的商业中心



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9月30日) 累计已签约总楼面面积约8,206平方米, 占可供出售楼面面积4.9%

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桩基础施工



二、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
- 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



广佛同城发展的核心区佛山禅城区

地铁、高速环绕



地铁2号线和3号线交汇站湾华站

医疗、教育、商业资源充足

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土方开挖



二、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

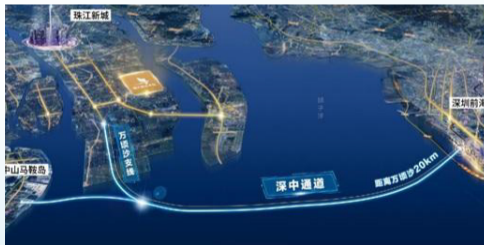


预售时间:2021年9月

销售情况:(截至2021年9月30日)累计已签约总楼面面积约2,895平方米,占可供出售楼面面积1.2%

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

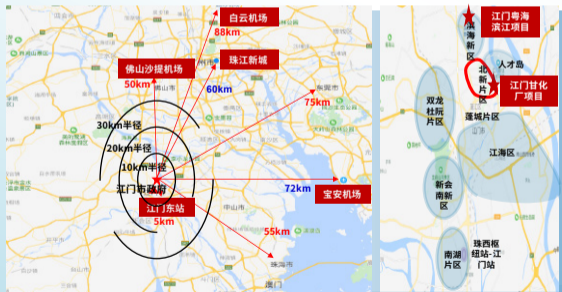
教育、医疗、商业配套日益完善

一线海景

二、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、洋边街南侧、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



收购成本 (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



开发成本 (3-5号地): 5320 万元



总地盘面积 (3-5号地): 174,537.52平方米

已获批准作市镇住宅以及其他商业及服务用途

总地盘面积 (6号地): 18,114.82平方米

医疗卫生及商业服务用途 (待政府批准居民安置安排后确定)

拟建总楼面面积: 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



工程进展: 正在进行主体结构施工
竣备时间: 2026年12月 (分三期动工)



预售时间: 2021年5月

销售情况: (截至2021年9月30日) 累计已签约总楼面面积约21,668平方米, 占可供售楼面面积5.5%



定位: 大型综合房地产项目

二、业务回顾 - 已竣工销售项目

| 项目 | 基本情况 | 销售进展 | | 招商情况 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
| | | 累计已交付 总楼面面积 | 占全部单位 总楼面面积 | |
|  <p>粤海城</p> | <p>位于深圳市罗湖区东昌路。西北部土地总楼面面积为114,654平方米，北部土地总楼面面积为146,551平方米，南部土地总楼面面积为199,500平方米。</p> | 87,340平方米 | 76.2% | 与广东粤海天河城（集团）股份有限公司订立粤海城项目购物中心物业招商服务合同，由其提供物业招商服务。 |
|  <p>拾桂府</p> | <p>位于广州市越秀区珠光路43-55号。总楼面面积约为65,636平方米。</p> | 65,075平方米 | 99.1% | 于2020年1月起开业，截至2021年9月30日，拾桂府商业物业粤海·得邻出租率约92.9% |
|  <p>宝华轩</p> | <p>位于广州市荔湾区文昌路宝华巷15-21号南侧。总楼面面积约为3,884平方米。</p> | 3,884平方米 | 100% | / |
|  <p>如英居</p> | <p>位于广州市番禺区大石镇东乡村三支香水道南侧，番禺丽江花园以西地段。总楼面面积约为94,617平方米。</p> | 住宅： 94,617平方米 车位： 5,775平方米 | 住宅：100% 车位：71.7% | / |

目录

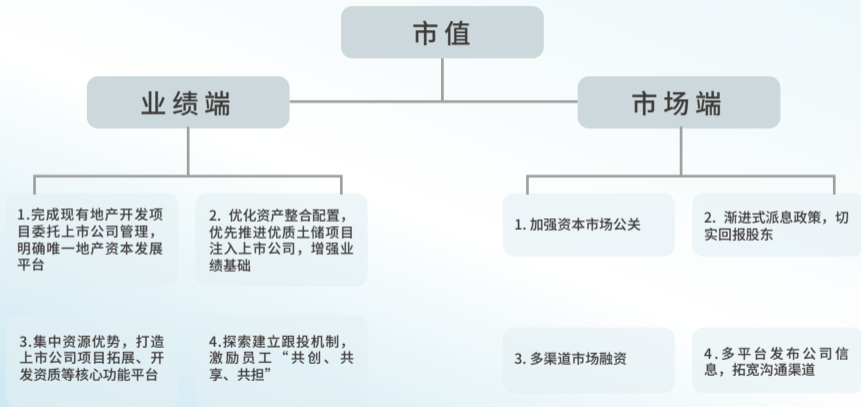
CATALOGUE

01 业绩摘要及亮点
Summary of performance and highlights

02 业务回顾
Business Review

03 近期举措及未来规划
Recent initiatives and future plans

04 战略展望
Strategic vision



三、近期举措及未来规划

委托管理地产业务, 明确唯一地产资本发展平台

粤海置地(深圳)有限公司(下称置地深圳)与粤海控股正式签署委托管理协议, 粤海控股将旗下三间全资附属公司委托予置地深圳管理
粤海控股拟将粤海置地发展为其唯一专注于房地产业务的上市旗舰
继而成为一间立足于粤港澳大湾区的具有竞争力及影响力的房地产发展及投资公司
明确粤海置地为粤海集团系内唯一地产业务资本发展平台



委托管理服务期限:

三年(2020年6月11日-2023年6月10日, 含首尾两天)



委托管理服务费:

置地深圳每年收取委托管理服务费用合计不超过人民币 2,000,000 元



委托管理服务费用厘定标准:

由置地深圳及粤海控股按公平原则商定, 并按托管公司资产总额的百分比收取
该百分比经参考同行业市场案例的公司所收取的相关管理服务费用相对其管理资产总额计算得出



特别条款:

在托管服务协议有效期内, 如粤海控股新增房地产发展业务:
与置地深圳协商交由置地深圳提供托管服务协议项下的委托管理服务, 或
按出售予第三方的同等条件下优先出售予置地深圳



托管公司主要持有房地产项目:

广州珠江新城、广州泰康路项目、南沙粤海总部项目
番禺万博中央商务区项目、佛山南海和顺项目、惠州大亚湾项目

- 有助本公司充份掌握该等托管公司的业务及其房地产项目具体情况

- 增强本公司房地产业务的综合管理及发展能力

- 更有效地评估现有业务与托管公司资产的协调性及未来整合的可能性

三、近期举措及未来规划



置地深圳收购江门、惠州项目, 增强业绩基础

江门项目



总代价: 9.54亿元

粤海置地集团的内部资源及/或银行贷款拨付



调价机制: 下调江门减少资产净值的51%



厘定标准: 置地深圳与广东粤港投资开发有限公司公平磋商

交割后: 江门粤海由置地深圳持有51%的股权, 将成为粤海置地及粤海投资的间接非全资附属公司, 不再为粤港投资的附属公司

惠州项目



总代价: 2.74亿元

粤海置地集团的内部资源及/或银行贷款拨付



调价机制: 下调惠州减少资产净值的94.74%



厘定标准: 置地深圳与惠州卖方公平磋商

交割后: 置地深圳将拥有惠州粤海100%的股权, 且惠阳粤海及惠州粤海将成为粤海置地及粤海投资的间接全资附属公司

江门及惠州收购事项符合粤海置地集团的长期业务计划及发展策略

- 粤海置地集团对江门市及惠州市(属于粤港澳大湾区)的房地产市场持乐观态度——随着中国政府落实大湾区相关规划及政策, 于可见将来, 大湾区内各城市的经济有望进一步融合发展, 经济地位进一步提升, 预计该区域房地产行业将受益于整体社会经济的融合。粤海置地集团将继续奉行其现有策略, 于中国一线城市物色物业投资及发展项目机会, 同时亦积极进军大湾区城市及珠江三角洲地区市场, 以期发展长期可持续业务模式。
- 项目配套资源丰富, 交通便利, 可吸引本地、周边地区等各类潜在买家——江门甘化项目距北新片区中心商圈仅三至四公里左右, 邻近一所知名中学及一所甲等综合性医院, 连接主要交通网络, 五公里范围内汇集城轨、主干道、汽车站、城市干道及高速公路, 可轻松到达佛江高速公路及广中江高速公路相关入口; 惠州大亚湾项目毗邻若干购物广场、多所知名学校及两所医院。惠州大亚湾项目亦连接主要交通网络, 多条高速公路可供选行, 亦可选搭高铁及其他公共交通工具, 一小时车程之内即可到达深圳。
- 项目预期可带来可观投资回报——江门甘化项目的地盘面积约为192,652.34 平方米, 预期总楼面面积合共约为438,198.02平方米, 除了部份面积保留为拆迁安置用途, 粤海置地集团拟出售项目项下将予开发的所有住宅及商业物业; 惠州大亚湾项目的地盘面积约为30,698 平方米, 预期总楼面面积合共约为92,094 平方米。粤海置地集团拟出售惠州大亚湾项目项下将予开发的所有物业。受惠于中国政府助力推进大湾区战略发展, 预期江门甘化项目、惠州大亚湾项目将为粤海置地集团带来可观投资回报。
- 提升品牌形象及知名度——江门甘化项目、惠州大亚湾项目的建设发展有利于提升置地深圳作为优质成熟物业发展商的品牌形象。同时, 粤海置地于2019 年收购一幅位于江门市蓬江区陈垌路的地块以发展房地产项目, 连同江门甘化项目可进一步提升粤海置地作为优质成熟物业发展商的品牌形象及加深置地深圳在大湾区主要城市之一江门市的知名度。

三、近期举措及未来规划

探索建立跟投机制，激励员工“共创、共享、共担”

探索建立跟投机制，激励员工“共创、共享、共担”

基本上所有销售型项目都列入跟投机制，跟投人员为与公司或其所属公司签订正式劳动合同的员工
跟投资本金返还设置，体现市场化与国资要求的良好结合
提高投拓及营销跟投额度，进一步加强激励约束效果
首批跟投项目投资回报指标提升效果显著

中山马鞍岛项目、佛山湾华项目纳入首批跟投项目

完成制定跟投管理办法、制定首批项目跟投具体实施方案、项目跟投宣讲、搭建跟投架构等工作
2021年4月16日中山及佛山项目分别筹集到526万元、444万元，并投入到项目公司

三、近期举措及未来规划

持续派息政策, 切实回报股东



派息宣告

截至 2020 年 12 月 31 日止年度, 董事会建议宣派末期股息:



每股派息: 1.53 港仙



总股本: 1,711,536,850 股
派息总额: 26,187,000 港元



于 2021 年 7 月 16 日 (星期五)
前后派发予于 2021 年 6 月 25 日 (星期五) 营业时间结束时名列于本公司股东名册之股东

经修订股息政策

本公司以提供稳定及可持续回报予本公司股东作为目标。

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

CATALOGUE

01 业绩摘要及亮点
Summary of performance and highlights

02 业务回顾
Business Review

03 近期举措及未来规划
Recent initiatives and future plans

04 战略展望
Strategic vision

四、战略展望 - 战略定位

致力成为“湾区具有影响力的综合开发运营商、湾区国有房企领先者”

我司所持有的项目均位于粤港澳大湾区或“一核一带一区”中心城市，将受益于大湾区或“一核一带一区”的良好发展态势。

*一核一带一区：推动珠三角核心区优化发展；把粤东和粤西与珠三角城市串珠成链形成沿海经济带；把粤北山区建设成为生态发展区。

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。



聚焦粤港澳大湾区，以深圳、广州为大本营，重点拓展湾区九城

专业能力

行业经验

资源优势

省属国企背景

股东资源优势

把握市场时机

积极创新项目拓展模式

寻找大湾区优质项目发展机会

加强品牌塑造和提升

进一步增强产品品质和竞争力

结合致力成为“大湾区具有影响力的地产开商”，实现本公司长远稳健发展

四、战略展望 – 战略目标

聚焦大湾区九城及省内其他具有发展潜力城市核心板块，多元投资，因城施策。利用国企优势提升非市场化拿地能力。

聚焦
深耕
湾区

打造
品牌
标准

借鉴标杆房企经验，以“提速度、保品质、降成本”为目标，逐步打造粤海特色标准化产品线。

加强合规管理体系建设，确保上市公司投资、交易、资本运作等事项符合有关合规要求，持续开展上市公司合规培训增强合规意识，提升公司企业管治水平，建立良好的市场公众形象。

加强
合规
管理

优化
资本
运作

通过主动积极的业绩管理和资本运作，提升和稳定公司业绩，辅以良好的投资者关系管理，积极传递正面信号，提升公司市值表现。

- 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。



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

股份代号 Stock Code: 00124