



为美好生活而来  
FOR A BETTER LI

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

# 2022 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，从事啤酒生产、分销及销售业务，于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



01

业绩摘要

PERFORMANCE SUMMARY

02

业务回顾

BUSINESS REVIEW

03

发展规划及战略展望

DEVELOPMENT PLANNING AND STRATEGIC OUTLOOK

# 业绩摘要 – 财务回顾



截至2022年12月31日，本集团2022年度综合收入约 13.78 亿港元，较上年度减少约77.1%。收入减少主要因物业销售总楼面面积较上年同期减少，本集团于本回顾年度录得归属于本公司持有者溢利约 3.93 亿港元，较上年度减少约 72.0%。

	2022年12月31日	2021年12月31日
收入	1,377,691	6,006,392
毛利	549,555	3,469,341
投资物业公允价值收益	762,820	405,582
归属于本公司持有者溢利	392,688	1,402,249
总资产值 (亿港元)	489.20	463.08
归属于本公司持有者权益	7,787,428	8,485,645
每股资产净值	4.55 港元	4.96 港元
负债比率	275.7%	183.3%



# 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 16.9 万平方米及 7.6 万平方米。

地区	物业项目名称	状态	用途	本集团 持有权益	可供出售 总楼面面积 约数 (平方米)	已签约总楼面面积约数		占比	已交付总楼面面积约数		占比	预计竣工 备案时间	预售时间
						本回顾年度	累计		本回顾年度	累计			
						(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)			
深圳市	粤海城西北部土地	竣工	商务公寓 / 商务	100%	114,986	1,225	100,678	87.6%	6,932	100,628	87.5%	不适用	2018.12
	粤海城北部土地	竣工	商业 (自持) / 写字楼	100%	84,246	-	-	不适用	-	-	不适用	不适用	-
	粤海城南部土地	在建	写字楼/商场 (均自持)	100%	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	2023年	-
广州市	广州云港城	在售	住宅	100%	506,000	26,339	26,339	5.2%	-	-	不适用	2025年	2022.7
	广州拾桂府	竣工	车位	100%	2,764	447	2,644	95.7%	865	2,644	95.7%	不适用	-
	如英居	竣工	车位	80%	8,052	605	6,502	80.8%	605	6,502	80.8%	不适用	-
佛山市	佛山拾桂府	在售	住宅/商业	100%	151,493	36,504	39,805	26.3%	-	-	不适用	2023年	2021.10
	佛山季华	在建	住宅/商业/写字楼	51%	118,122	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	2026年	-
珠海市	珠海金湾	在售	住宅/商业	100%	138,429	21,418	34,363	24.8%	-	-	不适用	2024年	2021.6
中山市	中山粤海城	在售	住宅	97.64%	247,028	12,238	29,615	12.0%	-	-	不适用	2025年	2021.9
江门市	陈垣路	竣工	住宅/商业服务	100%	158,407	41,030	71,634	45.2%	53,281	53,281	33.6%	不适用	2021.1
	陈垣路	竣工	车位	100%	41,834	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	
	江门甘化 (3号土地)	竣工	住宅	51%	119,334	26,124	49,826	41.8%	13,962	13,962	11.7%	不适用	2021.5
	江门甘化 (4号土地)	在售	住宅	51%	205,078	1,800	4,017	2.0%	-	-	不适用	2023年	
惠州市	惠州大亚湾	在售	住宅/商业	100%	89,240	1,540	1,540	1.7%	-	-	不适用	2024年	2022.8

# 业绩摘要 – 股息分红



**派息宣告** 截至 2022 年 12 月 31 日止年度，董事会建议宣派末期股息：

## 股息政策



每股派息: 0.08 港元  
已发中期股息: 每股0.03港元  
**全年合共派息: 每股0.11港元**



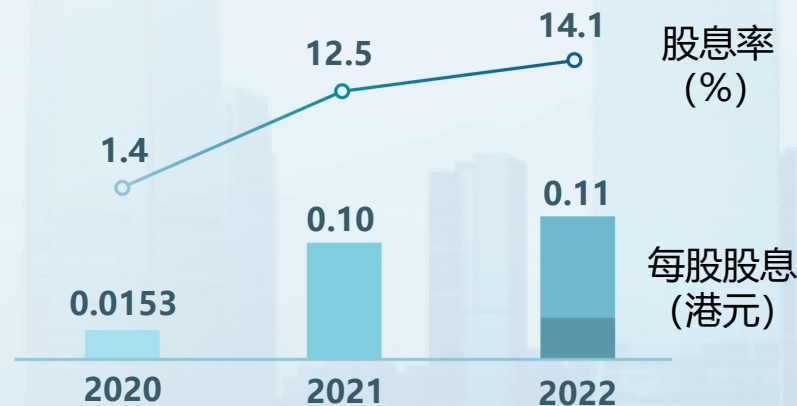
总股本: 1,711,536,850股  
派息总额: 13,692 万港元



如获本公司股东于应届股东周年大会上通过，将于2023年7月24日前后派发。

- ✓ 持续关注股东回报，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，奠定了派息政策稳固增长的基石。



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。

# 业绩摘要 - 资产证券化



## 发行商业地产抵押贷款支持证券(CMBS)

- 完成 国君-粤海得邻项目资产支持专项计划 设立
- 产品总规模3.3亿元，创同等评级有史以来最低利率

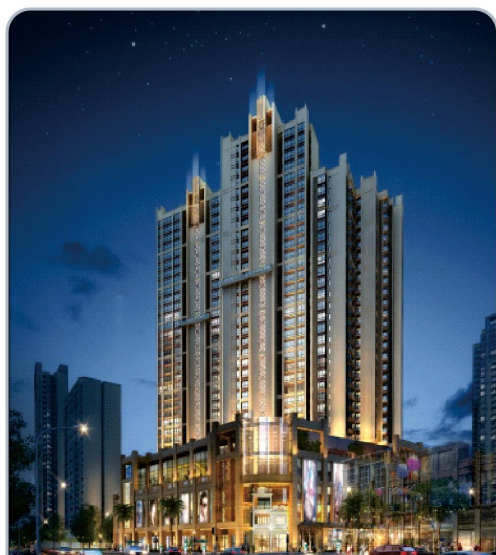
债券名称	发行规模 (人民币/元)	票面利率	信用评级	发行期限	认购倍数
粤海GDL1	1.7亿	3.35%	AA+	18年 (3+3+3+3+3+3)	1.8
粤海GDL2	1.5亿	3.80%	AA	18年 (3+3+3+3+3+3)	1.3
粤海GDL3	0.1亿	-	-	18年	-



- ✓ 该项目是粤海置地发行的首单ABS，也是粤海置地首次通过资产证券化途径盘活存量资产的重要尝试。本次项目的成功发行对拓宽公司融资渠道、降低融资成本、盘活国有企业存量资产具有重大意义。



# 业绩摘要 - 业务结构优化成果初显



粤海·得邻

广州拾桂府商业物业  
于2022年出租率达 **91.7%**  
连续两年出租率均超 **90%**



深圳天河城购物中心

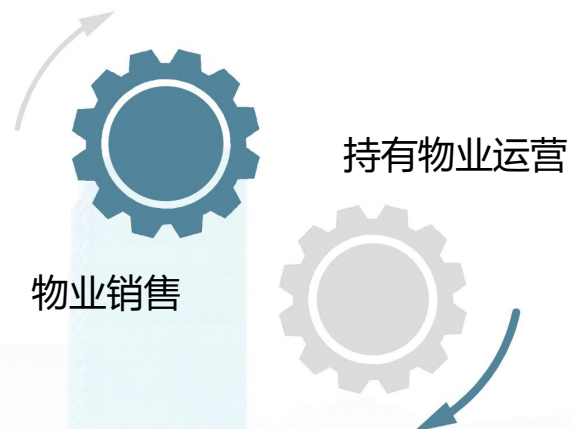
深圳粤海城项目、  
粤海天河城，冠名合作  
**2022年12月24日**正式开业  
区域首驻品牌占比逾 **40%**  
出租率超过 **90%**  
开业率达 **87%**



工业遗存「粤海城·金啤坊」

第九届  
「深港城市建筑双城双年展」主展场  
成功推出品牌「粤海城·金啤坊」  
获评**市级特色文化街区**  
并成为网红打卡地  
城市更新经验获新华社等  
资深媒体深度报道及转载

## 物业销售结合 持有物业运营的双轮驱动模式



借力粤海天河城及外部招商代理机构，  
对商办产品进行招商引资完善物业服务体系，  
提高客户体验及口碑传播，  
提升项目销售附加值结合精准有效的  
招商运营路线及对策，  
突显项目竞争优势，促进存量资产出租

# 业绩摘要 – 可持续发展

## ESG表现

粤海置地对内注重社会责任意识推广与行动落实，对外承担企业社会责任并起到模范作用，我们用心关怀员工、合作伙伴及业务所在地社区居民等利益相关方，在享受社会赋予的资源及机会时，一以贯之地以积极行动回报社会。为将可持续发展的企业理念贯彻落实，我们设有由董事会、ESG委员会及ESG工作小组组成的ESG管治架构。



**有害废弃物总量**

较2021年 **- 69%**



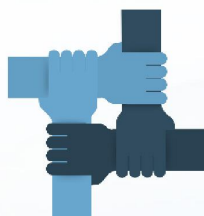
**用电量**

较2021年 **- 21%**



**用水量**

较2021年 **- 52%**



**社会服务**

较2021年 **+ 158h**



**重要安全隐患  
整改率 100%**



**员工及承包商  
雇员零工伤**



# 目录



# 01

## 业绩摘要

PERFORMANCE SUMMARY

# 02

## 业务回顾

BUSINESS REVIEW

# 03

## 发展规划及战略展望

DEVELOPMENT PLANNING AND STRATEGIC OUTLOOK

# 业务回顾



## 在建项目

深圳粤海城项目

广州粤海云港城项目

佛山拾桂府项目

佛山季华项目

珠海金湾项目

中山粤海城项目

江门甘化项目

江门陈垣路项目

惠州大亚湾项目

## 已竣工项目

广州拾桂府项目

宝华轩项目

如英居项目

# 业务回顾 - 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	深圳粤海城西北部土地	中国深圳市	商务公寓 / 商业	100%	167,008	已竣备
已竣工	深圳粤海城项目北部土地	中国深圳市	商业 (自持) / 写字楼	100%	218,854	已竣备
在建	深圳粤海城项目南部土地	中国深圳市	写字楼/商场 (均自持)	100%	255,308	2023年
在建	广州粤海云港城	中国广州市	住宅/商业	100%	730,000	2025年
已竣工	广州拾桂府	中国广州市	住宅	100%	118,068	已竣备
已竣工	广州拾桂府	中国广州市	车位	100%	不适用	已竣备
已竣工	宝华轩	中国广州市	住宅	100%	5,153	已竣备
已竣工	如英居	中国广州市	住宅	80%	127,616	已竣备
已竣工	如英居	中国广州市	车位	80%	不适用	已竣备
在建	佛山拾桂府	中国佛山市	住宅/商业	100%	200,385	2023年
在建	佛山季华	中国佛山市	住宅/商业	100%	150,382	2026年
在建	珠海金湾	中国珠海市	住宅/商业	100%	249,918	2024年
在建	中山粤海城	中国中山市	住宅	98%	321,456	2025年
在建	江门甘化 (3至5号土地)	中国江门市	住宅/商业	51%	552,335	2026年
已竣工	陈垣路	中国江门市	住宅/商业服务	100%	222,684	已竣备
已竣工	陈垣路	中国江门市	车位	100%	不适用	已竣备
在建	惠州大亚湾	中国惠州市	住宅/商业	100%	140,163	2024年
合计		/	/	/	3,459,330	/

# 业务回顾 — 广州云港城项目



- 2021年9月市场招拍挂竞得项目
- 广州市白云区白云新城核心区
- 🏠 总楼面面积：730,000m<sup>2</sup>
- 📅 预售时间：2022年7月
- 🏗️ 竣备时间：2025年

销售情况	(截至2022年12月31日)	
	累计已签约总楼面面积	约26,339m <sup>2</sup>
	占可供出售楼面面积	5.2%

## 开售即热销 荣获多项销售奖项

- 2022年下半年白云区销售金额冠军
- 2022年下半年白云区1000万以上物业销售冠军
- 2022年下半年1000万元以上物业销售金额前三
- 2022年广州最值得期待新盘
- 2022年第三季度楼市100强
- 2022年天猫好房节红盘奖





# 业务回顾 — 广州云港城项目



## 规划配套完善，多业态综合发展

- 坐拥白云山麓自然景观资源
- 3公里半径内具有学校、医院、公园和3个大型综合购物商场等配套资源，以及白云国际会议中心、城市规划展览中心等6大市政地标
- 打造品质高端住宅，规划多元商办产品，未来推出全新天河城 TEEM+开放式街区商业



## 总部经济集聚联动，成就区域标杆

- 白云新城“CBD+TOD”的规划模式推动区域发展能级跃升
- 总部经济集聚，产业资源丰富，构成白云新城连廊经济圈





# 业务回顾 — 深圳粤海城项目



- 2016年6月获批城市更新项目

- 深圳市罗湖区太白路

🏠 总楼面面积: 641,170m<sup>2</sup>

📅 预售时间: 2018年12月

🏗️ 竣备时间: 2023年

销售情况	西北部土地	(截至2022年12月31日)	
	累计已签约总楼面面积		约100,678m <sup>2</sup>
	累计已交付总楼面面积		约100,628m <sup>2</sup>
	累计已交付占可供出售楼面面积		87.5%

# 业务回顾 — 深圳粤海城项目



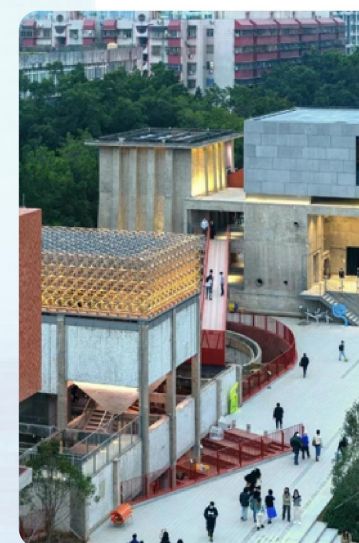
## 项目最新情况

- 第二期发展物业的建设工程已进入收尾阶段
- 深圳粤海天河城于2022年12月24日正式开业  
北部土地商业已开业；南部土地商业预计于2023年底开业
- 写字楼招商引资：成立粤海城企业服务中心、引入“三位一体”创新产业生态体系为产业赋能  
北塔已进入销售阶段；南塔正开展写字楼招商



## 工业遗存涅槃重生 — 粤海城·金啤坊诞生

- 位于原啤酒厂创源地，建成金啤坊艺术街区，并推出“粤海城·金啤坊”品牌
- 深圳首例将拆除重建与综合整治模式融为一体的复合式旧工业区更新项目
- 注重历史文化保护，通过旧建筑的活化与新楼盘的同步建设，在保留工业特色鲜明的标志性建筑物基础上，对空间进行重构，将工业遗产和历史建筑转变成城市公共空间，探索出城市更新的新模式。

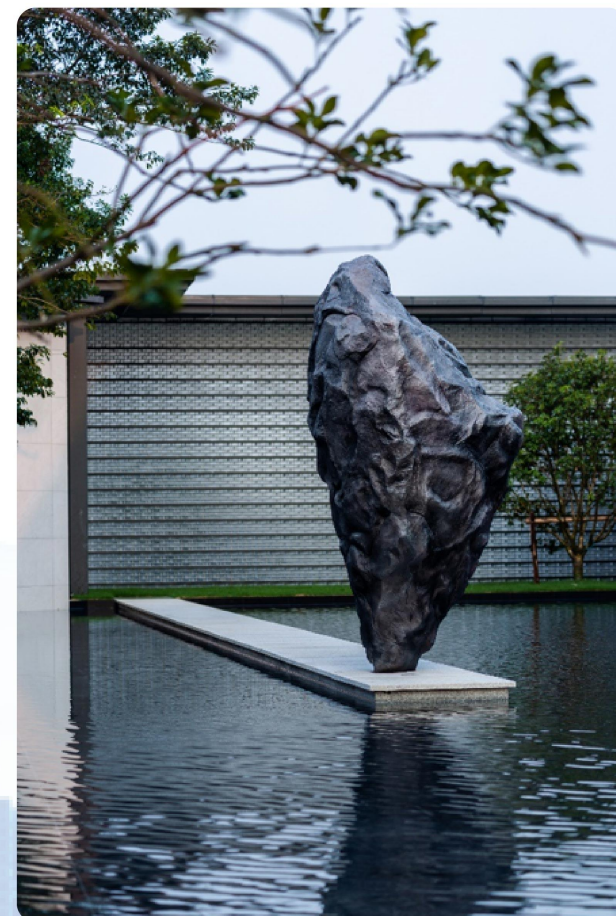
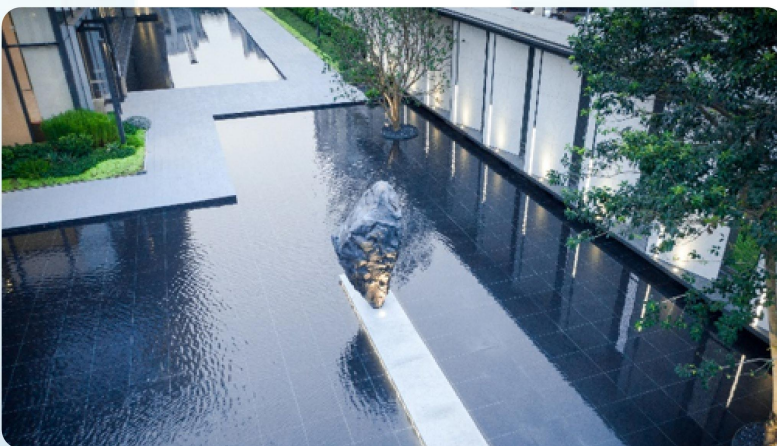
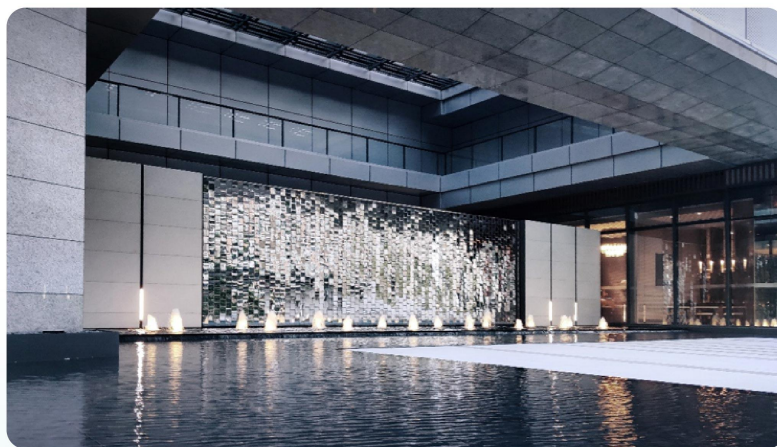




# 业务回顾 — 佛山拾桂府项目



- 2020年11月市场招拍挂竞得项目
- 佛山市禅城区湾华板块
- 🏠 总楼面面积：200,385m<sup>2</sup>
- 📅 预售时间：2021年10月
- 🏗️ 竣备时间：2023年



## 销售情况

(截至2022年12月31日)

累计已签约  
总楼面面积 **约39,805m<sup>2</sup>**

占可供出售  
楼面面积 **26.3%**

# 业务回顾 — 佛山季华项目

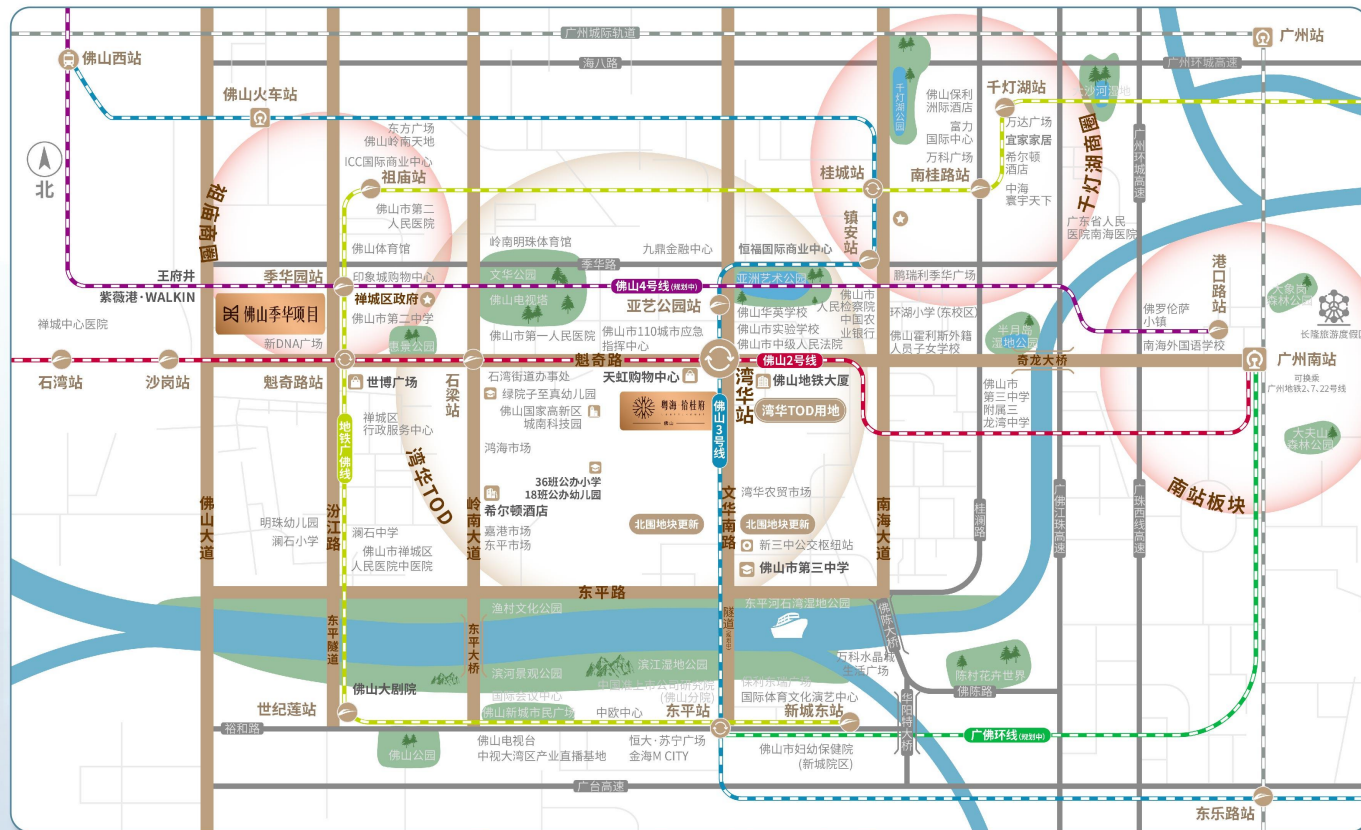


- 2022年12月市场招拍挂竞得项目

- 佛山市禅城区季华板块

🏠 总楼面面积：150,382m<sup>2</sup>

📅 竣备时间：2026年





# 业务回顾 — 珠海金湾项目



- 2020年5月市场招拍挂竞得项目
- 珠海市金湾区航空新城片区
- 🏠 总楼面面积：249,918m<sup>2</sup>
- 📅 预售时间：2021年6月
- 🏗️ 竣备时间：2024年



销 售 情 况	(截至2022年12月31日)	
	累计已签约 总楼面面积	约34,363m <sup>2</sup>
	占可供出售 楼面面积	24.8%





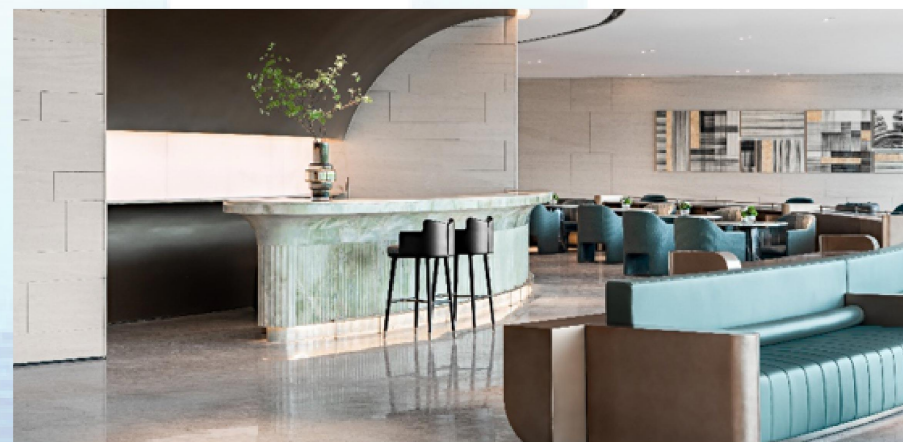
# 业务回顾 — 中山粤海城项目



- 2020年12月市场招拍挂竞得项目
- 中山市翠亨新区起步区
- 🏠 总楼面面积：321,456m<sup>2</sup>
- 📅 预售时间：2021年9月
- 🏗️ 竣备时间：2025年



销 售 情 况	(截至2022年12月31日)	
	累计已签约 总楼面面积	约29,615m <sup>2</sup>
	占可供出售 楼面面积	12.0%



# 业务回顾 — 江门陈垣路项目



- 2019年9月市场招拍挂竞得项目
- 江门市蓬江区陈垣路
- 🏠 总楼面面积：222,684m<sup>2</sup>
- 📅 预售时间：2021年1月
- 🏗️ 竣备时间：已竣工



## 销售情况

(截至2022年12月31日)

累计已签约  
总楼面面积 **71,634m<sup>2</sup>**

累计已交付  
总楼面面积 **53,281m<sup>2</sup>**

累计已交付  
占可供出售  
楼面面积 **33.6%**





# 业务回顾 — 江门甘化项目



- 2020年1月收购项目
- 江门市蓬江区甘北路

🏠 总楼面面积：**163,511m<sup>2</sup>** (3号土地) **299,623m<sup>2</sup>** (4号土地) **89,201m<sup>2</sup>** (5号土地)

📅 预售时间：2021年5月

🏗️ 竣备时间：2026年12月 (分三期动工)



## 销售情况

3号土地

(截至2022年12月31日)

累计已签约总楼面面积 **约49,826m<sup>2</sup>**

累计已交付总楼面面积 **约13,962m<sup>2</sup>**

累计已交付占可供出售楼面面积 **11.7%**

4号土地

(截至2022年12月31日)

累计已签约总楼面面积 **约4,017m<sup>2</sup>**

占可供出售楼面面积 **2.0%**





# 业务回顾 — 惠州大亚湾项目



- 2020年1月收购项目
- 惠州市大亚湾区澳头妈庙
- 🏠 总楼面面积: 140,163m<sup>2</sup>
- 📅 预售时间: 2022年8月
- 🏗️ 竣备时间: 2024年

销  
售  
情  
况

(截至2022年12月31日)

累计已签约  
总楼面面积 **约1,540m<sup>2</sup>**

---

占可供出售  
楼面面积 **1.7%**



01

业绩摘要

PERFORMANCE SUMMARY

02

业务回顾

BUSINESS REVIEW

03

发展规划及战略展望

DEVELOPMENT PLANNING AND STRATEGIC OUTLOOK



## 2023年房地产市场展望

### ◆ 政策

#### 预计“房住不炒”调控基调仍不可动摇

- 2022年首提“保交楼，稳民生”
- 今年两会提出“防止无序扩张，促进房地产业平稳发展”
- 稳地价、稳房价、稳预期 三稳政策



### ◆ 行业

#### 房地产行业预计持续稳定平稳发展

- 政府两次提及“房地产业仍是国民经济支柱性行业”
- 房地产社会价值逐步由“住有所居”往“住有宜居”转变
- 商品房逐渐恢复居住的功能属性

### ◆ 土地

#### 土地供应规则持续优化，企业拿地依旧趋于理性

- 2022年的集中供地在规则上更加倾向于支持房企
- 房企资金安全情况及销售预期影响拿地意愿
- 延续分化态势，核心城市优质地块的热度维持回升，全面回暖难度大



### ◆ 资金

#### 房企融资环境持续向好，贷款边际得以改善

- 国家支持力度较大，金融政策放宽，多部门发声支持
- 央国企及优质民企优势显著
- 有利于拓宽融资渠道、减低成本

# 发展规划与战略展望

## 战略定位 —— “湾区具有影响力的城市综合开发运营专家”

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。



以广深为大本营，“深耕湾区”

采取“城市分类、区域分级、一区一策”的业务战略，以广深为大本营，“深耕湾区”重点拓展湾区，并关注择机拓展省内外具有发展潜力的一、二线城市。



# 发展规划与战略展望

## “三个主流+一个核心”发展策略



## 项目结构



# 发展规划与战略展望

## 经营策略

- 继续充分发挥大湾区省属国企优势
- 租售并举，审时度势，稳步发展
- 提升公司品牌美誉度和知名度



- 加强多元化拿地及优质项目拓展，强化城市更新、国企合作收并购、存量土地资源盘活、产业勾地等项目的中长期培育
- 积极探索轻资产代建的新型业务研究与试点，为本公司提供发展新动能

- 创新营销，多措并举，加快存量项目销售去化

- 完善运营体系，强化精益管理，加大降本增效力度



# 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。



粤海置地

