

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：00124)

**截至 2023 年 9 月 30 日止九個月**  
**之未經審核財務資料**

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 2023 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，以貫徹本公司致力提升企業管治水平的政策。

**財務摘要**

	截至 9 月 30 日止九個月		變動
	2023 年 千港元	2022 年 千港元	
收入	<b>1,314,891</b>	989,909	+32.8%
毛利	<b>316,207</b>	413,602	-23.5%
投資物業公允值收益	<b>325,620</b>	1,108,169	-70.6%
歸屬於本公司持有者(虧損)/溢利	<b>(67,880)</b>	833,453	-108.1%
	於 2023 年 9 月 30 日 千港元	於 2022 年 12 月 31 日 千港元	變動
總資產值	<b>53,645,645</b>	48,920,227	+9.7%
歸屬於本公司持有者權益	<b>7,299,279</b>	7,787,428	-6.3%
每股資產淨值 <sup>#</sup> (港元)	<b>4.26</b>	4.55	-6.4%
每股資產淨值 (人民幣)	<b>3.91</b>	4.06	-3.7%

<sup>#</sup> 每股資產淨值 = 歸屬於本公司持有者權益 ÷ 已發行股份數目

## 業績

截至 2023 年 9 月 30 日止九個月，本集團綜合收入約 13.15 億港元（2022 年：9.90 億港元），較上年同期增加約 32.8%。收入增加主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積（「總樓面面積」）增加。於本回顧期內，本集團錄得歸屬於本公司所有者虧損約 6,788 萬港元（2022 年：溢利 8.33 億港元），較 2023 年上半年減虧約 1.32 億港元。

影響前述本集團截至 2023 年 9 月 30 日止九個月業績的主要因素包括：

- (a) 本集團於本回顧期內交付的物業主要是江門·粵海壹桂府項目及江門·粵海城（3 號土地）項目，而 2022 年同期交付的物業主要是毛利率較高的深圳·粵海城（西北地塊）項目，因此物業銷售溢利較 2022 年同期有所減少；
- (b) 受房地產市場環境影響，基於本集團部份物業項目存在減值跡象，本集團於本回顧期內計提了存貨減值撥備約 2.03 億港元；
- (c) 本集團於本回顧期內錄得投資物業公允值收益（扣除相關遞延稅項支出）約 2.44 億港元，較 2022 年同期大幅減少；
- (d) 按照本公司一間附屬公司於 2023 年 6 月 19 日與第三方簽訂的搬遷補償協議（「**搬遷補償協議**」），該附屬公司已於 9 月底前移交搬遷補償協議項下的搬遷物業單位，因此產生了處置收益約 1.70 億港元（2022 年：1.04 億港元）；及
- (e) 因本集團業務擴充，融資成本淨額較 2022 年同期增加約 4,318 萬港元。

# 業務回顧

## 項目基本情況

物業項目名稱	狀態	用途	本集團持有權益	項目總樓面面積約數 (平方米)	計容總樓面面積約數* (平方米)	預計竣工 備案時間
<b>深圳市</b>						
深圳·粵海城 (西北地塊)	竣工	商務公寓/商業	100%	167,376	122,083	不適用
深圳·粵海城 (北地塊)	竣工	商業/寫字樓	100%	219,864	153,126	不適用
深圳·粵海城 (南地塊)	竣工	商業/寫字樓	100%	255,185	206,386	不適用
<b>廣州市</b>						
廣州·粵海雲港城	在售	住宅/商務公寓/ 商業/寫字樓	100%	728,549	506,000	2026年
廣州·粵海拾桂府	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
如英居	竣工	車位	80%	不適用	不適用	不適用
寶華軒	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
<b>佛山市</b>						
佛山·粵海拾桂府	在售	住宅	100%	203,171	151,493	2024年
佛山·粵海壹桂府	在售	住宅/商業/ 寫字樓	51%	154,271	118,122	2026年
<b>珠海市</b>						
珠海·粵海拾桂府	在售	住宅/商業	100%	249,918	166,692	2024年
<b>中山市</b>						
中山·粵海城	在售	住宅	97.64%	321,456	247,028	2025年
<b>江門市</b>						
江門·粵海壹桂府	竣工	住宅/商務公寓/ 商業/車位	100%	222,684	164,216	不適用
江門·粵海城 (3號土地)	竣工	住宅/車位	51%	163,511	122,331	不適用
江門·粵海城 (4號土地)	在售	住宅/商務公寓/ 商業	51%	299,623	207,419	2026年
江門·粵海城 (5號土地)	在建	住宅	51%	89,201	63,150	2026年
<b>惠州市</b>						
惠州·粵海壹桂府	在售	住宅/商務公寓/ 商業	100%	140,163	92,094	2024年
惠州·惠陽麗江花園	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用

\*註：包括 (1) 深圳·粵海城項目地下商業總樓面面積 30,000 平方米；及 (2) 各項目公用及移交當地政府面積。

## 項目銷售情況

物業項目名稱	可供出售 總樓面 面積約數 (平方米)	已簽約總樓面面積約數		累計已簽約 總樓面面積 佔可供出售 總樓面面積 比例	已交付總樓面面積約數		累計已交付 總樓面面積 佔可供出售 總樓面面積 比例
		本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)		本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)	
<b>深圳市</b>							
深圳·粵海城 (西北地塊)	114,986	4,234	104,912	91.2%	4,214	104,842	91.2%
深圳·粵海城 (北地塊)	84,246	-	-	0.0%	-	-	0.0%
<b>廣州市</b>							
廣州·粵海雲港城	495,240	41,607	67,946	13.7%	不適用	不適用	不適用
廣州·粵海拾桂府 (車位)	2,764	-	2,644	95.7%	-	2,644	95.7%
如英居(車位)	8,052	95	6,597	81.9%	95	6,597	81.9%
寶華軒(車位)	245	38	38	15.5%	38	38	15.5%
<b>佛山市</b>							
佛山·粵海拾桂府	146,240	30,119	69,924	47.8%	不適用	不適用	不適用
佛山·粵海壹桂府	118,122	-	-	0.0%	不適用	不適用	不適用
<b>珠海市</b>							
珠海·粵海拾桂府	145,558	25,732	60,095	41.3%	不適用	不適用	不適用
<b>中山市</b>							
中山·粵海城	237,560	30,852	60,378	25.4%	不適用	不適用	不適用
<b>江門市</b>							
江門·粵海壹桂府	158,407	29,715	101,349	64.0%	34,831	88,112	55.6%
江門·粵海壹桂府 (車位)	41,834	29	29	0.1%	-	-	0.0%
江門·粵海城 (3號土地)	119,606	25,697	75,523	63.1%	52,330	66,291	55.4%
江門·粵海城 (3號土地) (車位)	38,226	7,152	7,152	18.7%	5,313	5,313	13.9%
江門·粵海城 (4號土地)	205,078	1,226	5,243	2.6%	4,202	4,202	2.0%
江門·粵海城 (5號土地)	62,254	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>惠州市</b>							
惠州·粵海壹桂府	89,240	12,613	14,153	15.9%	不適用	不適用	不適用
惠州·惠陽麗江花園 (車位)	1,589	82	216	13.6%	82	216	13.6%

於本回顧期內，本集團物業已簽約（包括已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業）及交付總樓面面積分別錄得約 209,000 平方米（「平方米」）（2022 年 9 月 30 日止九個月：120,000 平方米）及 101,000 平方米（2022 年 9 月 30 日止九個月：47,000 平方米）。

## 未竣工項目建設情況

物業項目名稱	建設情況
<b>廣州市</b>	
廣州·粵海雲港城	各期物業正在進行地下室及主體結構施工。
<b>佛山市</b>	
佛山·粵海拾桂府	各期物業主體結構均已封頂，其中首期物業已完成竣工驗收，非首期物業正在進行裝修砌築施工。
佛山·粵海壹桂府	首期物業正在進行地下室及主體結構施工。
<b>珠海市</b>	
珠海·粵海拾桂府	首期物業主體結構已封頂，已完成竣工驗收； 非首期物業主體結構已封頂，正在進行砌築施工。
<b>中山市</b>	
中山·粵海城	各期物業主體結構均已封頂，正在進行裝修砌築施工，其中首期物業正在進行竣工驗收。
<b>江門市</b>	
江門·粵海城（4 號土地）	4-1、4-5 地塊已於 2023 年 3 月完成竣工備案； 4-6 地塊已於 2023 年 7 月完成竣工備案； 4-2 地塊物業主體結構已封頂，正在進行竣工驗收，其中部份物業已完成竣工驗收； 4-3、4-4 地塊待開發。
江門·粵海城（5 號土地）	待開發。
<b>惠州市</b>	
惠州·粵海壹桂府	物業主體結構已封頂，正在進行室外園林綠化施工。

## 審慎行事聲明

董事會謹此提醒本公司股東及潛在投資者，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 2023 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 2023 年 9 月 30 日止九個月財務資料的任何指標或保證。

本公司股東及潛在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  
藍汝宁

香港，2023 年 10 月 26 日

於本公告日期，董事會由六名執行董事藍汝宁先生、曠虎先生、李永剛先生、吳明場先生、李文昌先生及焦利先生；及三名獨立非執行董事方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成。