粵海置地

為美好生活而来
FOR A BETTER LIFE

# 粵海置地（00124.HK）

# 2023 全年業績發佈會

## Annual Results Announcement

# 公司简介

粤海置地

## 粤海置地控股有限公司 (股份代码：00124.HK)

**广东省在境外规模最大的省属企业——广东粤海控股集团有限公司的间接附属公司，专注于房地产开发及投资业务。**

### 1997

置地控股(原称“金威啤酒集团有限公司”)在香港联合交易所有限公司上市，股份代码为00124。

### 2013

出售全部啤酒业务，更名为粤海置地控股有限公司，专注于房地产开发及投资业务。

### 2017

粤海投资有限公司（股份代号：00270）完成收购本公司约73.82%的股份权益。

### 至今

积极发展粤港澳大湾区及中国内地一、二线城市新项目。

粤海置地

# 目录


01
业绩摘要
PERFORMANCE SUMMARY

02
业务回顾
BUSINESS REVIEW

03
未来展望
OUTLOOK

# 业绩摘要 - 财务回顾

粤海置地

**粤海置地2023年度综合收入约 38.77亿港元，较上年度增长约181.4%，毛利约3.71亿港元，归属于本公司持有者亏损24.45亿港元。**

**导致业绩波动因素：1）受房地产市场持续低迷影响，成交量萎缩，部分物业项目存在减值迹象，2023年度计提存货减值拨备约24.08亿港元；2）主要交付项目与上年度同期交付项目相比存在利润差异；3）投资物业公允值收益减少。**

| | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|---|---|---|
| 收入（千港元） | 3,877,416 | 1,377,691 |
| 毛利（千港元） | 371,346 | 549,555 |
| 投资物业公允值收益（千港元） | 230,115 | 762,820 |
| 归属于本公司持有者（亏损）/溢利（千港元） | (2,444,888) | 392,688 |
| 总资产值（亿港元） | 489.33 | 489.20 |
| 归属于本公司持有者权益（千港元） | 5,039,088 | 7,787,428 |
| 每股资产净值（港元） | 2.94 | 4.55 |

# 业绩摘要 - 销售回顾

粤海置地

**于2023年内内，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 27.4 万平方米及 22.2 万平方米。**

| 地区 | 物业项目 | 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（平方米） | | 占比 | 已交付总楼面面积约数（平方米） | | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 本年度 | 累计 | | 本年度 | 累计 | |
| 深圳市 | 深圳•粤海城（西北部土地） | 已竣工 | 商务公寓/商业 | 100% | 114,986 | 4,234 | 104,912 | 91.2% | 4,284 | 104,912 | 91.2% |
| | 深圳•粤海城（北部土地） | 已竣工 | 商业/写字楼 | 100% | 84,246 | - | - | 0.0% | - | - | 0.0% |
| 广州市 | 广州•粤海云港城 | 在售 | 住宅/商务公寓/商业/写字楼 | 100% | 492,223 | 53,742 | 80,081 | 16.3% | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| | 广州•粤海拾桂府 | 已竣工 | 车位 | 100% | 2,764 | 53 | 2,697 | 97.6% | 53 | 2,697 | 97.6% |
| | 如英居 | 已竣工 | 车位 | 80% | 8,052 | 120 | 6,621 | 82.2% | 120 | 6,621 | 82.2% |
| | 宝华轩 | 已竣工 | 车位 | 100% | 245 | 38 | 38 | 15.5% | 38 | 38 | 15.5% |
| 佛山市 | 佛山•粤海拾桂府 | 在售 | 住宅 | 100% | 146,278 | 32,074 | 71,879 | 49.1% | 18,406 | 18,406 | 12.6% |
| | 佛山•粤海壹桂府 | 在售 | 住宅/商业/写字楼 | 51% | 117,336 | 10,762 | 10,762 | 9.2% | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 珠海市 | 珠海•粤海拾桂府 | 在售 | 住宅/商业 | 100% | 145,859 | 29,961 | 64,324 | 44.1% | 31,685 | 31,685 | 21.7% |
| 中山市 | 中山•粤海城 | 在售 | 住宅 | 97.64% | 236,728 | 38,742 | 68,295 | 28.6% | 33,017 | 33,017 | 13.8% |
| 江门市 | 江门•粤海壹桂府 | 已竣工 | 住宅/商务公寓/商业 | 100% | 158,407 | 34,635 | 106,269 | 67.1% | 48,462 | 101,743 | 64.2% |
| | 江门•粤海壹桂府 | 已竣工 | 车位 | 100% | 37,574 | 5,711 | 5,711 | 15.2% | 5,198 | 5,198 | 13.8% |
| | 江门•粤海城（3号土地） | 已竣工 | 住宅 | 51% | 119,334 | 33,458 | 83,284 | 69.8% | 62,142 | 76,104 | 63.8% |
| | 江门•粤海城（3号土地） | 已竣工 | 车位 | 51% | 29,895 | 8,456 | 8,456 | 28.3% | 7,236 | 7,236 | 24.2% |
| | 江门•粤海城（4号土地） | 在售 | 住宅/商务公寓/商业 | 51% | 204,229 | 9,392 | 13,409 | 6.7% | 10,989 | 10,989 | 5.5% |
| | 江门•粤海城（5号土地） | 待开发 | 住宅 | 51% | 42,254 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 惠州市 | 惠州•粤海壹桂府 | 在售 | 住宅/商务公寓/商业 | 100% | 89,240 | 12,975 | 14,514 | 16.3% | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| | 惠州•惠阳丽江花园 | 已竣工 | 车位 | 100% | 1,504 | 82 | 216 | 14.4% | 82 | 216 | 14.4% |

# 业绩摘要 - 业绩亮点

粤海置地

## 粤海•云港城自开盘以来，一直保持良好成交势头

- 连续夺得白云区2022年下半年及2023年全年的网签销售金额排行榜首
- 2023年网签销售金额在广州千万级豪宅项目中位列第七，公寓2023年网签销售金额位列全市第八
- 截至2023年年末，住宅及公寓售出比例约36%，整体去化优于区域竞品

## 商办物业运营逐渐步入轨道，商场整体经营平稳

深圳•粤海天河城（粤海城北地块商业）开业满一年

实现出租率、开业率均超九成

## 主体信用评级提升至AA+ 展示综合实力

- 2023年末，经国内权威评级机构联合资信评估股份有限公司认定公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定
- 公司逆市场周期获评级提升至AA+，充分体现了评级机构及资本市场对公司综合实力的高度认可

信用评级公告

联合〔2023〕11204 号

联合资信评估股份有限公司通过对广东粤海置地集团有限公司的信用状况进行综合分析和评估，确定广东粤海置地集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

# 业绩摘要 - 可持续发展

粤海置地

## 环境、社会与管治（ESG）表现

粤海置地对内注重员工的身心发展和公司的企业管治架构，对外承担绿色减碳的社会责任并起到模范作用。
我们用心关怀股东、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。

**温室气体排放量**
（范畴一、范畴二）同比 **20%**

**用电量**
同比 **20%**

**用水量**
同比 **25%**

**社会服务**
总投入时间 **695小时**

**重要质量安全整改率100%**

**员工及承包商雇员零工伤**

粤海置地

# 目录


01
业绩摘要
PERFORMANCE SUMMARY

02
业务回顾
BUSINESS REVIEW

03
未来展望
OUTLOOK

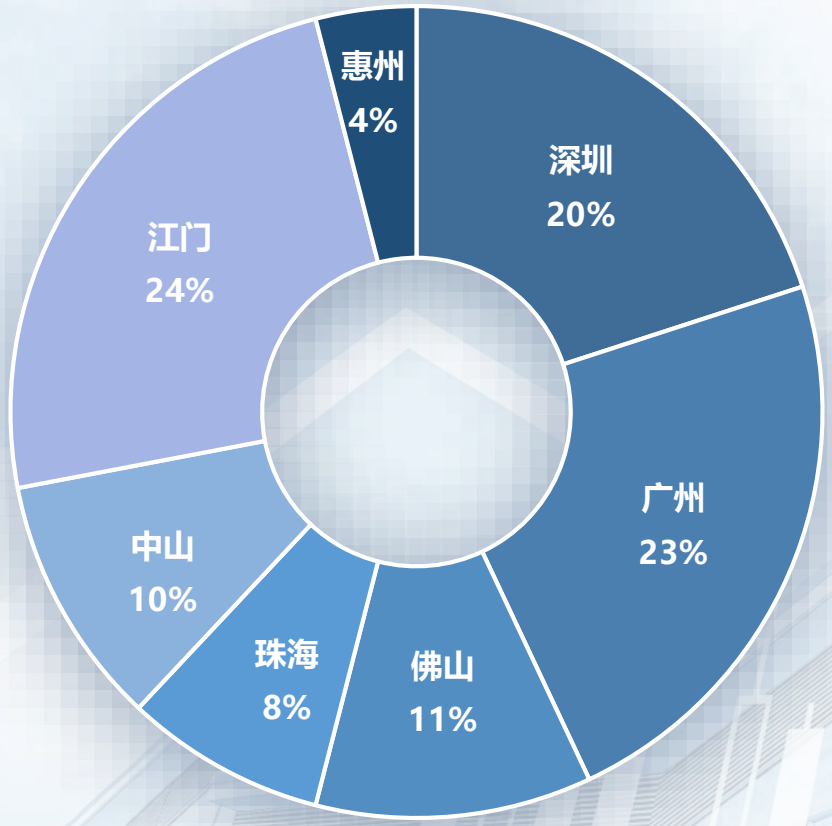
# 业务回顾

广州•粤海云港城
广州•粤海拾桂府
如英居
宝华轩
肇庆
ZHAOQING
广州
GUANGZHOU
惠州
HUIZHOU
佛山•粤海拾桂府
佛山•粤海壹桂府
佛山
FOSHAN
东莞
DONGGUAN
惠州•粤海壹桂府
惠州•惠阳丽江花园
中山•粤海城
中山
ZHONGSHAN
深圳
SHENZHEN
大亚湾
大鹏湾
香港
HONGKONG
伶仃洋
深圳•粤海城
江门•粤海城
江门•粤海壹桂府
江门
JIANGMEN
澳门
MACAO
珠海
ZHUHAI
珠江口
珠海•粤海拾桂府
南海
在建项目
已竣工项目

# 业务回顾 - 项目城市分布

粤海置地

## 项目分布




■ 深圳 ■ 广州 ■ 佛山 ■ 珠海 ■ 中山 ■ 江门 ■ 惠州

(注：以持有待售物业项目的总楼面面积计算，不含车位)

深圳市

广州市

珠海市

佛山市

江门市

中山市

惠州市

# 业务回顾 - 项目总览

粤海置地

| 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% | 167,376 | 已竣备 |
| 已竣工 | 深圳•粤海城（北部土地） | 中国深圳市 | 商业（自持）/写字楼 | 100% | 219,864 | 已竣备 |
| 已竣工 | 深圳•粤海城（南部土地） | 中国深圳市 | 商业/写字楼（均自持） | 100% | 255,373 | 已竣备 |
| 在售 | 广州•粤海云港城 | 中国广州市 | 住宅/商务公寓/商业/写字楼 | 100% | 728,549 | 2027年 |
| 已竣工 | 广州•粤海拾桂府 | 中国广州市 | 住宅/商业（自持） | 100% | 不适用 | 已竣备 |
| 已竣工 | 如英居 | 中国广州市 | 住宅 | 80% | 不适用 | 已竣备 |
| 已竣工 | 宝华轩 | 中国广州市 | 住宅 | 100% | 不适用 | 已竣备 |
| 在售 | 佛山•粤海拾桂府 | 中国佛山市 | 住宅 | 100% | 202,895 | 2024年 |
| 在售 | 佛山•粤海壹桂府 | 中国佛山市 | 住宅/商业/写字楼 | 51% | 154,271 | 2026年 |
| 在售 | 珠海•粤海拾桂府 | 中国珠海市 | 住宅/商业 | 100% | 249,918 | 2024年 |
| 在售 | 中山•粤海城 | 中国中山市 | 住宅 | 97.64% | 321,456 | 2025年 |
| 已竣工 | 江门•粤海壹桂府 | 中国江门市 | 住宅/商务公寓/商业 | 100% | 222,708 | 已竣备 |
| 已竣工 | 江门•粤海城（3号土地） | 中国江门市 | 住宅 | 51% | 163,511 | 已竣备 |
| 在售 | 江门•粤海城（4号土地） | 中国江门市 | 住宅/商务公寓/商业 | 51% | 299,029 | 2027年 |
| 待开发 | 江门•粤海城（5号土地） | 中国江门市 | 住宅 | 51% | 89,201 | 2027年 |
| 在售 | 惠州•粤海壹桂府 | 中国惠州市 | 住宅/商务公寓/商业 | 100% | 140,163 | 2024年 |
| 已竣工 | 惠州•惠阳丽江花园 | 中国惠州市 | 商业（自持）/车位 | 100% | 不适用 | 已竣备 |

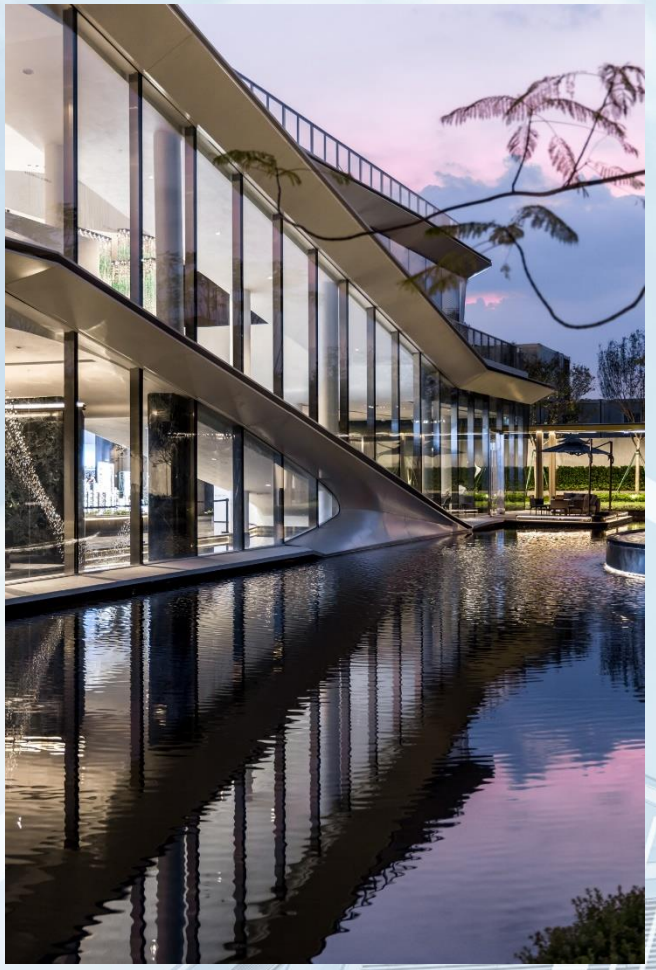
# 业务回顾 - 广州市

粤海置地

广州•粤海云港城项目

# 业务回顾 - 广州•粤海云港城项目

粤海置地



- 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：728,549㎡

预售时间：2022年7月

竣备时间：2027年

(截至2023年12月31日)

| 销售情况 | | |
|---|---|---|
| | 累计已签约总楼面面积 | 约80,081㎡ |
| | 占可供出售楼面面积 | 16.3% |

## 开售即热销 荣获多项销售奖项

- 第十一届（2023-2024年度）“广厦奖”候选
- 项目BOP星筑地产大奖•2023年度设计美学类大奖
- 【乐居】2023年度商业综合体影响力大奖
- 【网易】2023年度畅销楼盘大奖
- 【搜狐焦点】2023年度美学人居典范
- 【央广网】粤海•云港城 - 2023年度风范豪宅
- 【信息时报】年度品质标杆豪宅

# 业务回顾 - 广州·粤海云港城项目

粤海置地

## 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

## 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
- 项目周边有5家三甲医院及8家省一级学校，智慧校园数量全市第一，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，1月高品质独栋会馆“壹会馆”首度开放，未来推出全新天河城TEEM+开放式街区商业
- 将多层级的公共空间、花园街区、地标级建筑进行统一化打造，完成“城市超级综合体”的旗舰格局

# 业务回顾 - 深圳市

粤海置地

深圳•粤海城

# 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：642,613㎡**

**预售时间：2018年12月**

**竣备时间：2023年8月**

**销售情况**

**西北部土地**

**(截至2023年12月31日)**

| | |
|---|---|
| 累计已签约总楼面面积 | **约104,912㎡** |
| 累计已交付总楼面面积 | **约104,912㎡** |
| 累计已交付占可供出售楼面面积 | **91.2%** |

# 业务回顾 - 深圳•粤海城项目

粤海置地

## 写字楼租售

- 借助集团内外部资源进行客户导流，保障写字楼租售
- 与深圳市罗湖区政府建立长效联动机制，在产业政策扶持、头部企业入驻等方面获支持
- “粤商务”运营体系全面落地，大力提升公司商业物业运营及服务力
- 以罗湖为中心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

## 工业遗存

- 2023年3月26日双年展圆满闭幕
- 粤海城金啤坊作为双年展主展场共对外开放86天，累计接待超65万人次，其中单日最高接待22595人次，共计开展超过200场活动，完成了183场政务、企业等团体接待
- 获得深双组委会颁发“杰出贡献奖”和市级政府部门特发感谢信

# 业务回顾 - 佛山市

粤海置地

佛山·粤海拾桂府项目

佛山·粤海壹桂府项目

# 业务回顾 - 佛山•粤海拾桂府项目

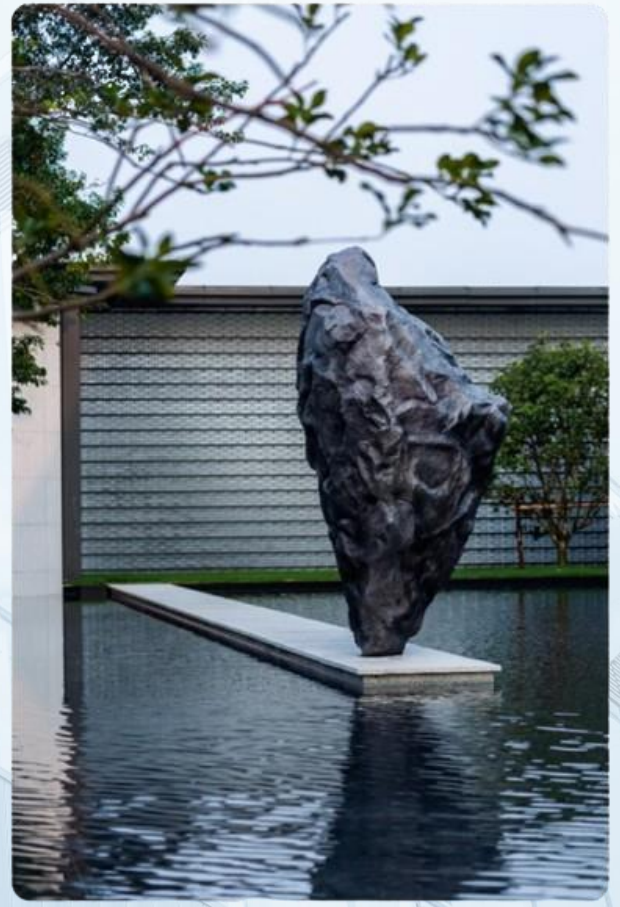
粤海置地

- 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：202,895㎡

预售时间：2021年9月

竣备时间： 2024年



**销售情况**

(截至2023年12月31日)

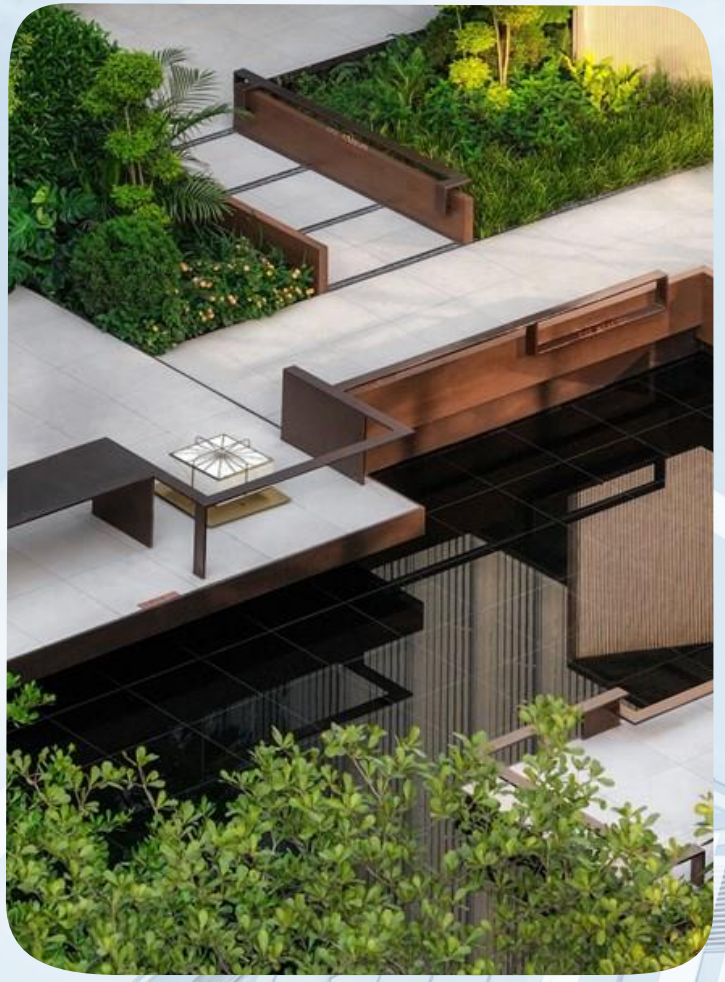
累计已签约总楼面面积 **约71,879㎡**

累计已交付总楼面面积 **约18,406㎡**

已交付占可供出售楼面积 **12.6%**

# 业务回顾 - 佛山·粤海壹桂府项目

粤海置地



- 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：154,271㎡**

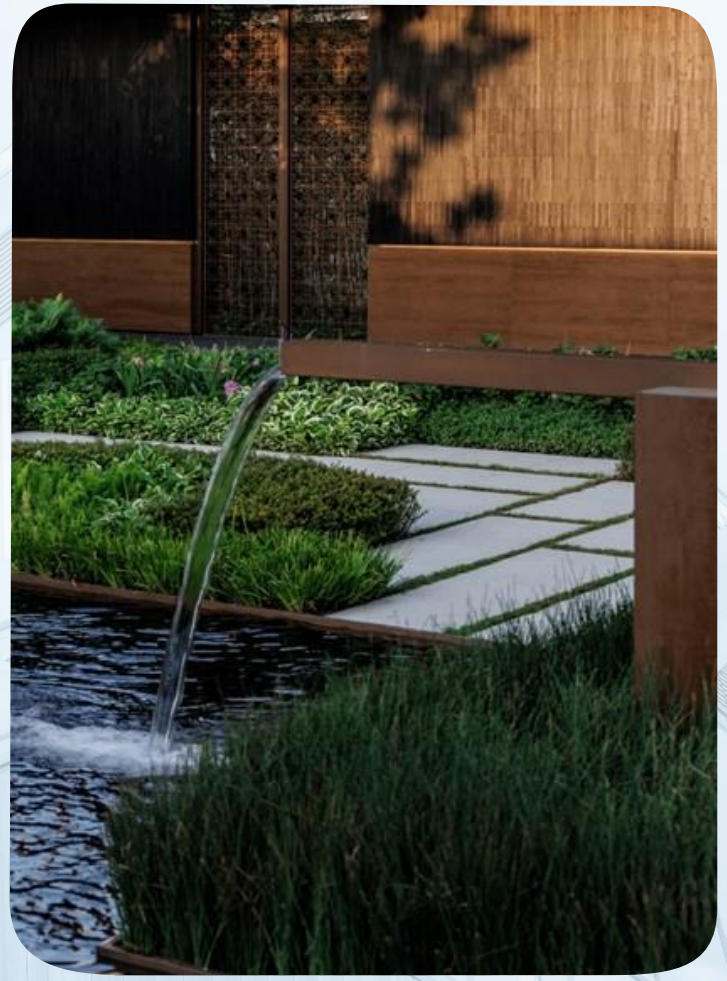
**预售时间：2023年9月**

**竣备时间： 2026年**

**（截至2023年12月31日）**

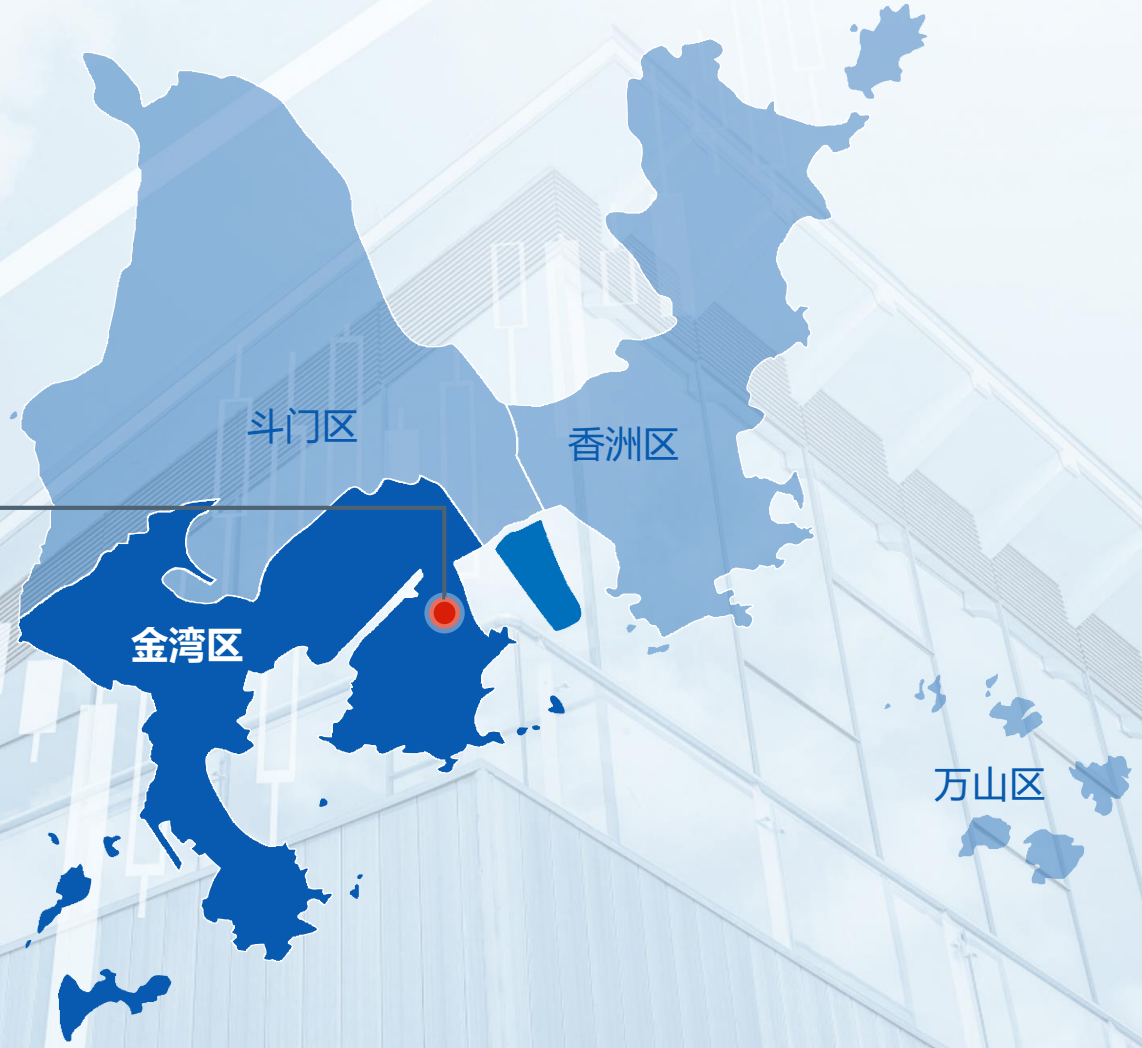
**销售情况**

| | |
|---|---|
| 累计已签约总楼面面积 | **约10,762㎡** |
| 占可供出售楼面面积 | **9.2%** |



# 业务回顾 - 珠海市

珠海•粤海拾桂府项目



# 业务回顾 - 珠海•粤海拾桂府项目

粤海置地

- 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：249,918㎡**

**预售时间：2021年6月**

**竣备时间： 2024年**

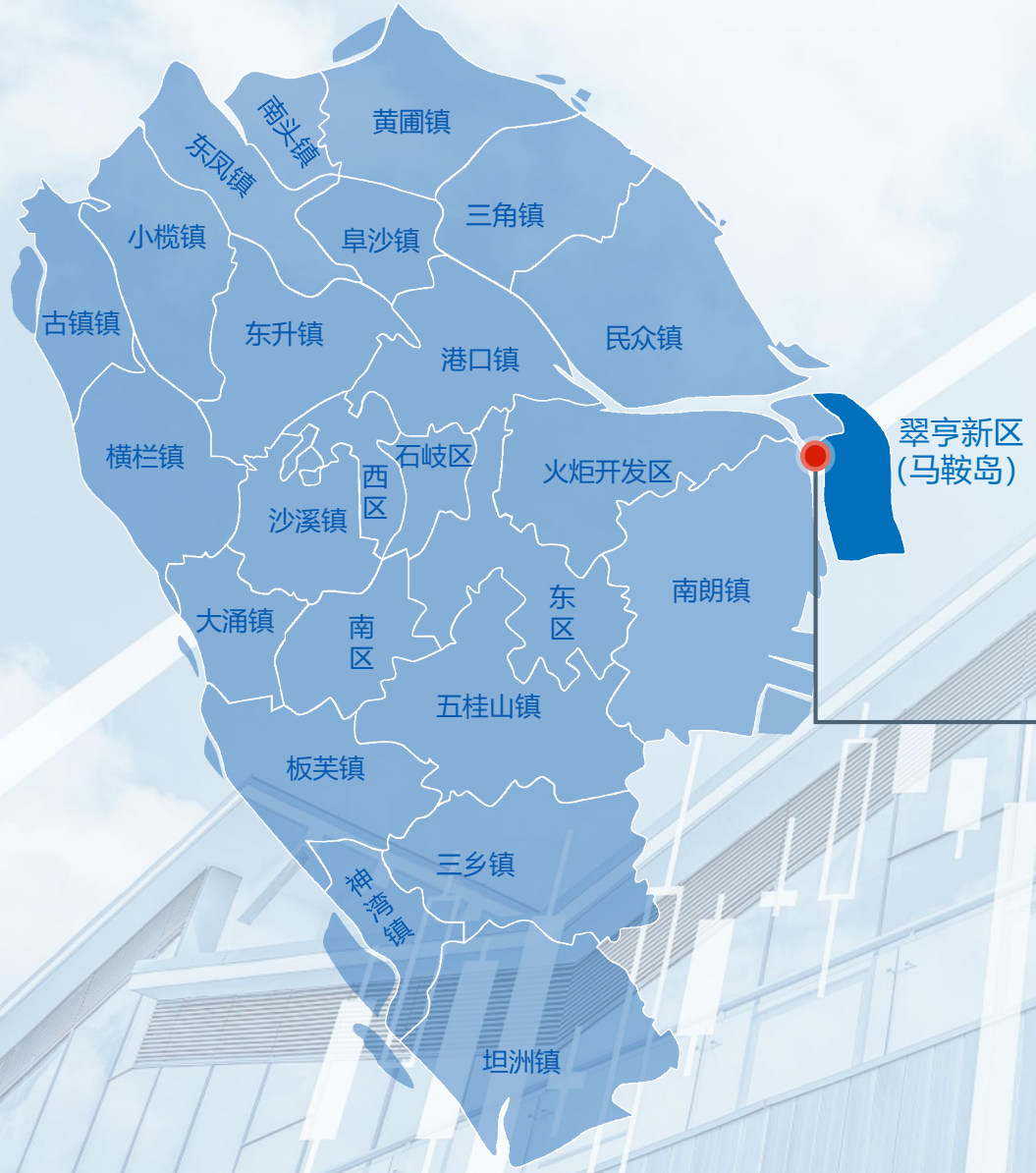
**(截至2023年12月31日)**

**销售情况**

| | |
|---|---|
| 累计已签约总楼面面积 | **约64,324㎡** |
| 累计已交付总楼面面积 | **约31,685㎡** |
| 已交付占可供出售楼面积 | **21.7%** |

# 业务回顾 - 中山市

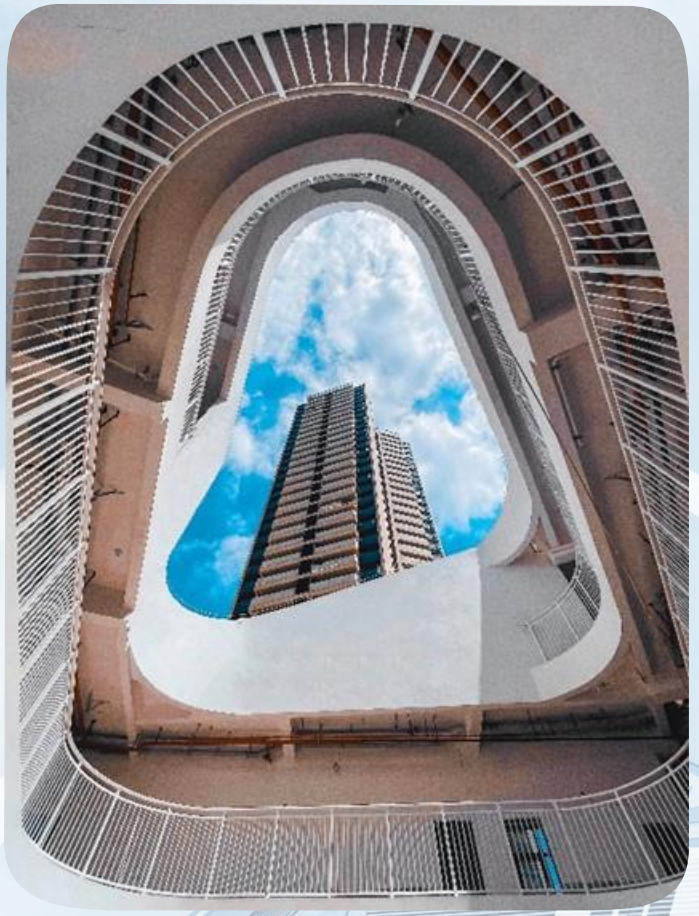
粤海置地



中山•粤海城项目

# 业务回顾 - 中山·粤海城项目

粤海置地



- 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：321,456㎡

预售时间：2021年9月

竣备时间： 2025年

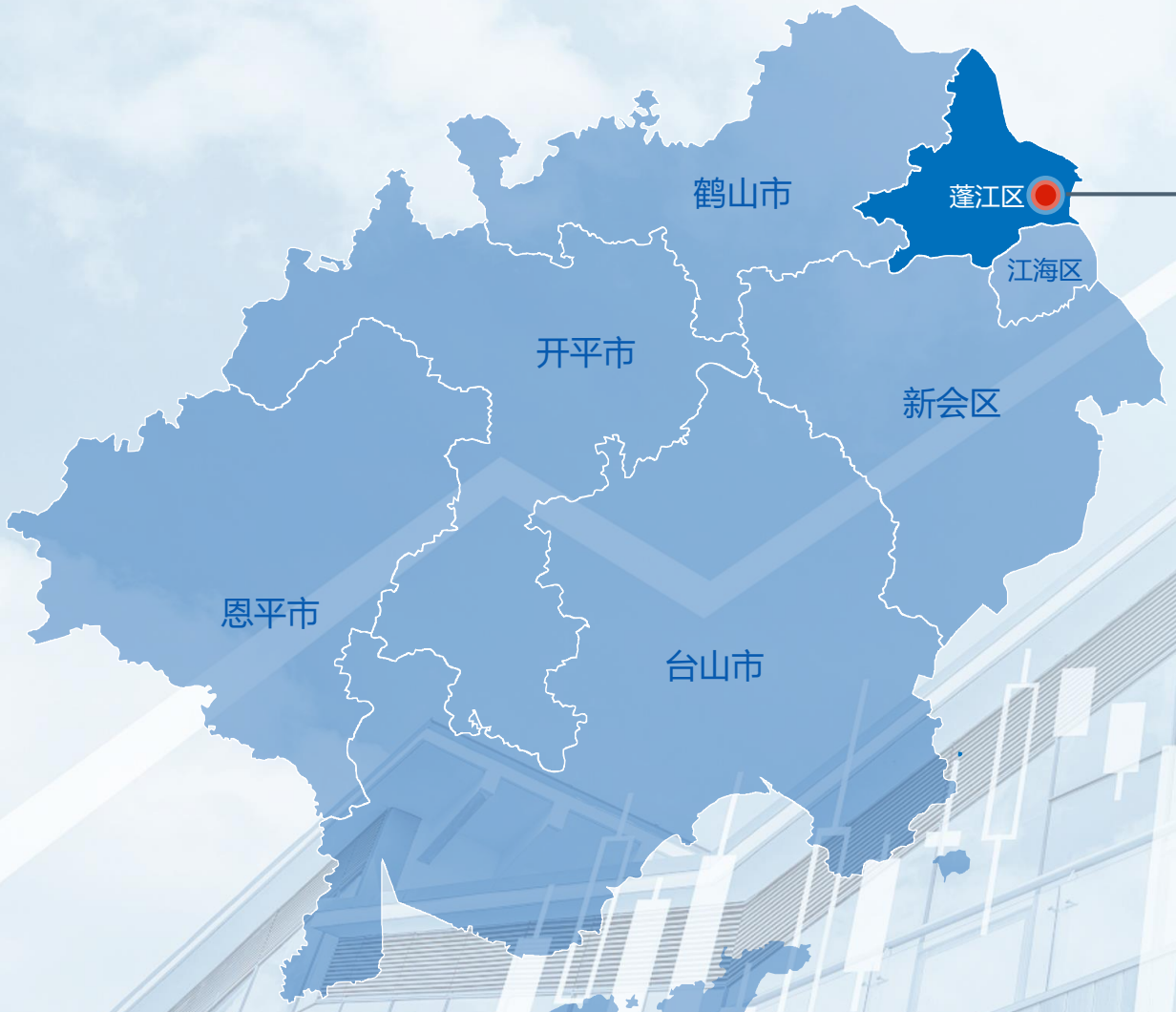
**(截至2023年12月31日)**

**销售情况**

| | |
|---|---|
| 累计已签约总楼面面积 | **约68,295㎡** |
| 累计已交付总楼面面积 | **约33,017㎡** |
| 已交付占可供出售楼面积 | **13.8%** |

# 业务回顾 - 江门市

粤海置地



江门·粤海壹桂府项目

江门·粤海城项目

# 业务回顾 - 江门·粤海壹桂府项目

粤海置地

- 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：222,708㎡**

**预售时间：2021年1月**

**竣备时间：2022年8月**

**(截至2023年12月31日)**

**销售情况**

累计已签约总楼面面积 **106,269㎡**

累计已交付总楼面面积 **101,743㎡**

累计已交付占可供出售楼面面积 **64.2%**

# 业务回顾 - 江门·粤海城项目

粤海置地

- 2020年1月收购项目
- 江门市蓬江区甘北路

总楼面面积：163,511㎡（3号土地） 299,029㎡（4号土地） 89,201㎡（5号土地）

预售时间：2021年5月

竣备时间：2027年（分三期动工）

**销售情况**

（截至2023年12月31日）

| | 3号土地 | | 4号土地 | |
|---|---|---|---|---|
| 累计已签约总楼面面积 | 约83,284 ㎡ | 累计已签约总楼面面积 | 约13,409㎡ |
| 累计已交付总楼面面积 | 约76,104㎡ | 累计已交付总楼面面积 | 约10,989㎡ |
| 已交付占可供出售楼面面积 | 63.8% | 已交付占可供出售楼面面积 | 5.5% |

# 业务回顾 - 惠州市

粤海置地

惠州·粤海壹桂府项目

# 业务回顾 - 惠州•粤海壹桂府项目

粤海置地

- 2020年1月收购项目
- 惠州市大亚湾区澳头妈庙

总楼面面积：140,163㎡

预售时间：2022年7月

竣备时间： 2024年

**销售情况**

(截至2023年12月31日)

| | |
|---|---|
| 累计已签约总楼面面积 | 约14,514㎡ |
| 占可供出售楼面面积 | 16.3% |

粤海置地

# 目录


01
业绩摘要
PERFORMANCE SUMMARY

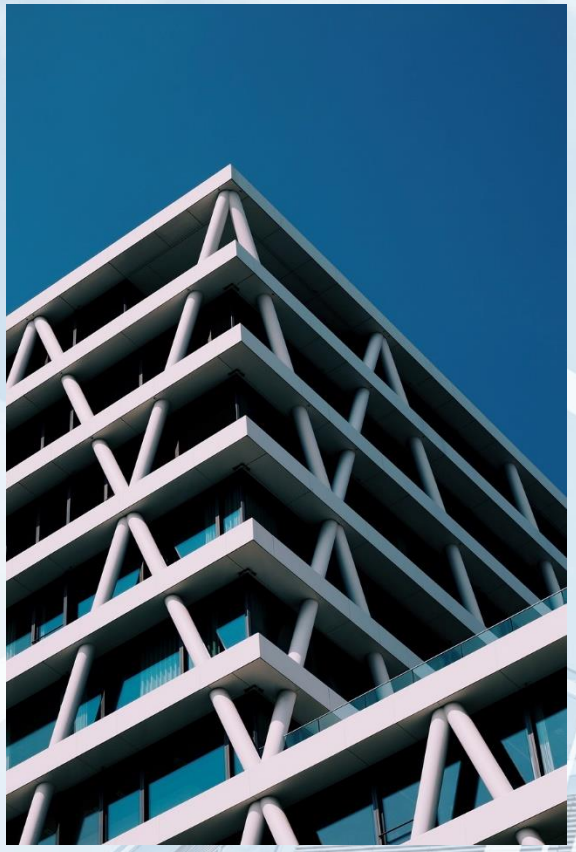
02
业务回顾
BUSINESS REVIEW

03
未来展望
OUTLOOK

# 未来展望 – 市场展望

粤海置地

## 2024年房地产市场展望



### 政策

**利好政策出台 推动房地产行业健康发展**

- 一、二线城市逐步放开限购，释放市场需求
- 强调支持房地产构建新发展模式
- 鼓励房企积极适应房地产市场供求关系发生重大变化的现状

### 资金

**房企融资环境持续向好，融资渠道得以拓宽**

- 进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效
- “白名单”扩围，缓解企业的资金压力
- 央国企及优质民企优势显着

### 行业

**房地产行业平稳健康发展**

- 政府将积极稳妥化解房地产风险
- 顺应客户需求从「有房住」转向「住好房」
- 「三大工程」有望为稳增长提供新的动力

### 土地

**整体成交规模企稳，市场分化将进一步加剧**

- 各地地价和出让条件将会调整得更为合理
- 热点城市核心地块热度升温，非核心区地块底价成交
- 房企拿地趋于“谨慎+聚焦”

# 未来展望 - 发展规划与战略展望

粤海置地

## 战略定位 ——“大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。

**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。

# 未来展望 - 发展规划与战略展望

粤海置地

主流城市

主流市场

主流产品

“三个主流 + 一个核心”发展策略

核心找销售型
住宅项目

控制短、中、长
期项目的比例

- 拓展销售型住宅项目
- 避免大规模的持有型物业

实现：
现金流快速回笼
平稳健康可持续发展

- 控制缩减中长期项目的比例
- 提升短期可开可售项目的占比

# 未来展望 - 发展规划与战略展望

粤海置地

## 经营策略：多管齐下 努力实现平稳健康可持续发展

### 产品服务质量双双提升

- 升级迭代产品设计
- 优化工程质量管控体系
- 提升产品交付及物业服务体验

### 加快存量项目销售去化

- 月度监控、季度调整的节奏
- 调整优化各项目销售策略

### 持续降本增效 保持财务稳健

- 对标标杆房企，进一步压减建安成本，严控销售、管理、财务三项费用

### 以多种方式争取拓展新项目

- 加强多元化拿地及优质项目拓展

# 免责声明

粤海置地

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