粵海置地

為美好生活而来
FOR A BETTER LIFE

粵海置地（00124.HK）

2024 第三季度業績發佈

2024 Q3 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

截止2024年9月30日止九个月，粤海置地综合收入40.43亿港元，较上年同期增长约207.5%，毛利约217.83百万港元，归属于本公司持有者亏损190.72百万港元。

导致业绩波动因素：1）交付项目的毛利率较去年同期低；2）投资物业公允值收益（扣除相关递延税项支出）较去年同期大幅减少； 3）已竣工持有待售物业停止资本化，融资成本净额较去年同期增加；4）本回顾期内并无计提存货减值拨备。

	截止2024年9月30日止九個月	截止2024年9月30日止九個月
收入（千港元）	4,043,416	973,596
毛利（千港元）	217,832	223,960
投资物业公允值收益（千港元）	(34, 438	258,807
归属于本公司持有者（亏损）/溢利（千港元）	(190,715)	(200,288)

	于2024年9月30日	于2023年12月31日
总资产值（亿港元）	459.40	489.33
归属于本公司持有者权益（千港元）	4,867,532	5,039,088
每股资产净值（港元）	2.84	2.94

业绩摘要 - 销售回顾

粤海置地

截止2024年9月30日止九个月，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 212,000平方米及210,000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
						本回顾期	累计		本回顾期	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	-	104,912	91.2%	-	104,912	91.2%
	深圳•粤海城（北部土地）	已竣工	商业/写字楼	100%	84,246	14,068	14,068	16.7%	14,068	14,068	16.7%
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	29,488	109,569	22.3%	不适用	不适用	不适用
	广州•粤海拾桂府	已竣工	车位	100%	2,764	-	2,697	97.6%	-	2,697	97.6%
	如英居	已竣工	车位	80%	8,052	61	6,682	83.0%	61	6,682	83.0%
	宝华轩	已竣工	车位	100%	245	-	38	15.5%	-	38	15.5%
佛山市	佛山•粤海拾桂府	在售	住宅	100%	146,382	18,993	90,871	62.1%	54,693	73,100	49.9%
	佛山•粤海拾桂府	在售	车位	100%	9,914	4,884	4884	49.3%	3,816	3,816	38.5%
	佛山•粤海壹桂府	在售	住宅/商业/写字楼	51%	117,692	20,557	31,318	26.6%	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%	145,773	11,667	75,991	52.1%	30,685	62.370	42.8%
中山市	中山•粤海城	在售	住宅	97.64%	236,728	26,735	95,030	40.1%	45,895	78,912	33.3%
江门市	江门•粤海壹桂府	已竣工	住宅/商务公寓/商业	100%	158,407	25,904	132,173	83.4%	19,534	121,277	76.6%
	江门•粤海壹桂府	已竣工	车位	100%	37,574	2,431	8,142	21.7%	2,575	7,773	20.7%
	江门•粤海城（3号土地）	已竣工	住宅	51%	119,334	16,159	99,443	83.3%	17,545	93,649	78.5%
	江门•粤海城（3号土地）	已竣工	车位	51%	29,895	1,571	10,028	33.5%	1,920	9,156	30.6%
	江门•粤海城（4号土地）	在售	住宅/商务公寓/商业	51%	204,229	31,871	45,280	22.2%	19,383	30,373	14.9%
	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	7,869	22,384	25.1%	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	13	229	15.2%	13	229	15.2%

业绩摘要 - 业绩亮点

粤海置地

广州•粤海云港城预售以来成交量均维持理想水平

- 连续夺得白云区2022年下半年、2023年全年及2024年上半年的网签销售金额排行榜首
- 住宅及公寓去化率高于同区域地产项目

中山•粤海城交付能力备受外界认可

- 2023年11月以来，中山·粤海城项目已开展两次交付工作，到访交付率始终保持在行业优秀水平
- 获得2023湾区美好生活年会「年度高质量交付示范项目」的称号

深中通道和港珠澳大桥两大“超级工程”加持

- 港珠澳大桥车流量屡创新高及深中通道正式通车加速大湾区发展，进一步提高大湾区内居住需求及楼盘价值
- 广州、深圳、珠海、佛山等11城房地产行业协会共同签署的《湾区城市房地产市场联动合作框架协议》将持续推动构建湾区房地产市场高质量发展新格局，为粤海置地提供了更广阔的发展空间

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

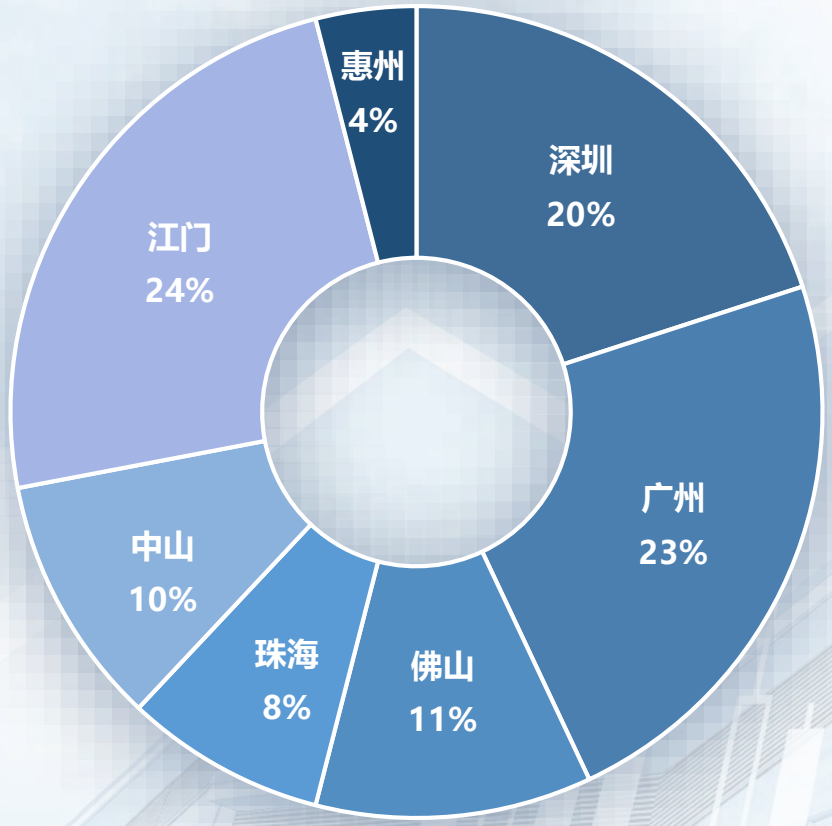
在建项目

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%	737,367	2028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%	203,171	已竣备
在售	佛山•粤海壹桂府	中国佛山市	住宅/商业/写字楼	51%	154,414	2026年
在售	珠海•粤海拾桂府	中国珠海市	住宅/商业	100%	248,598	2025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%	163,181	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	2025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

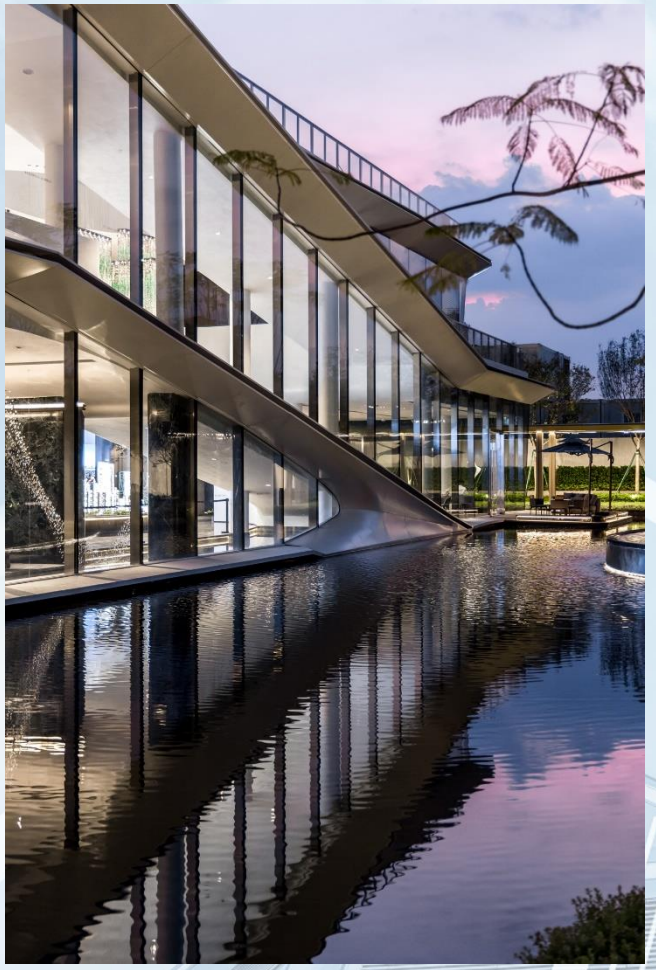
业务回顾 - 广州市

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：737,367㎡

预售时间：2022年7月

竣备时间：2028年

(截至2024年9月30日)

销售情况		
	累计已签约总楼面面积	约109,569㎡
	占可供出售楼面面积	22.3%

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

粤海置地

- 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

（截至2024年9月30日）

北部土地	累计已签约总楼面面积	**约14,068㎡**
	占可供出售楼面面积	**16.7%**

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

- 深圳•粤海城金啤坊艺术街区入选第三批广东省工业遗产名单，是全深圳唯一入选此次榜单的工业遗产
- 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

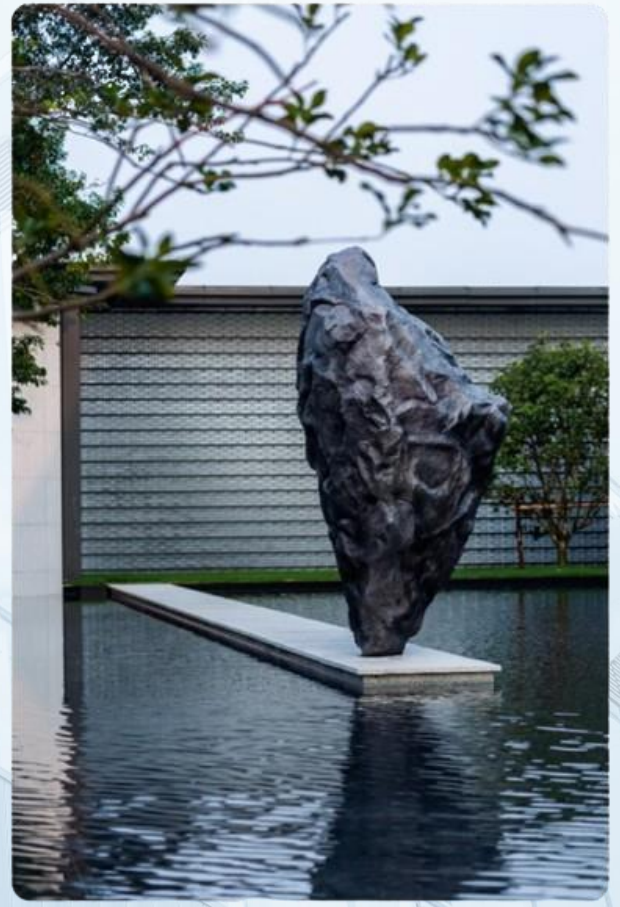
粤海置地

- 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：203,171㎡

预售时间：2021年9月

竣备时间： 2024年



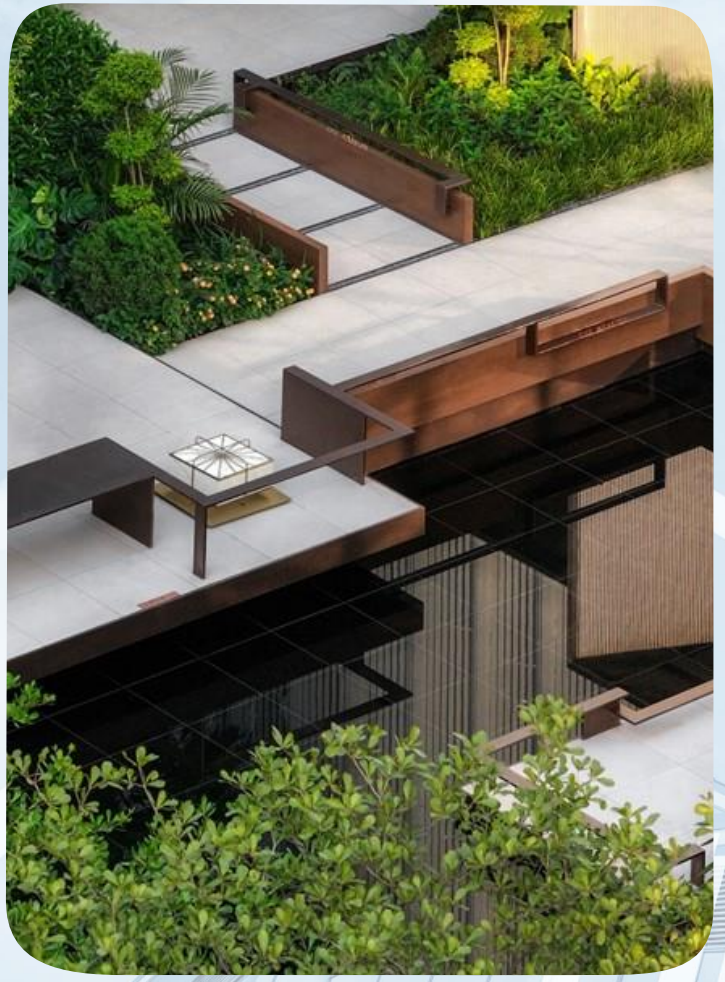
销售情况

(截至2024年9月30日)

累计已签约总楼面面积	约90,871㎡
累计已交付总楼面面积	约73,100㎡
已交付占可供出售楼面积	49.9%

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：154,414㎡

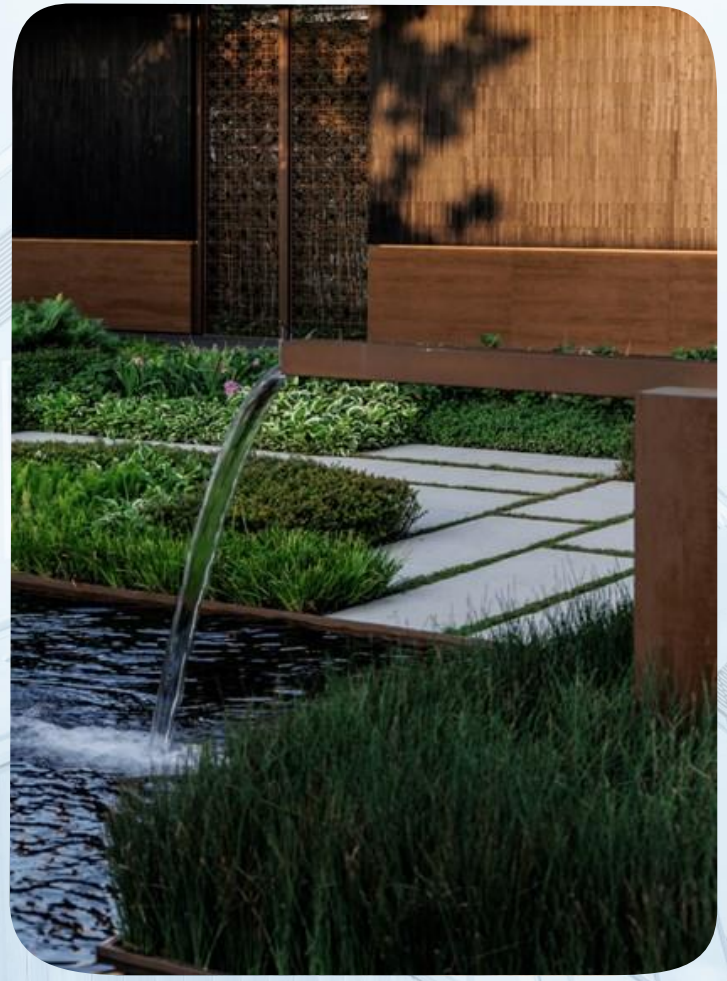
预售时间：2023年9月

竣备时间： 2026年

(截至2024年9月30日)

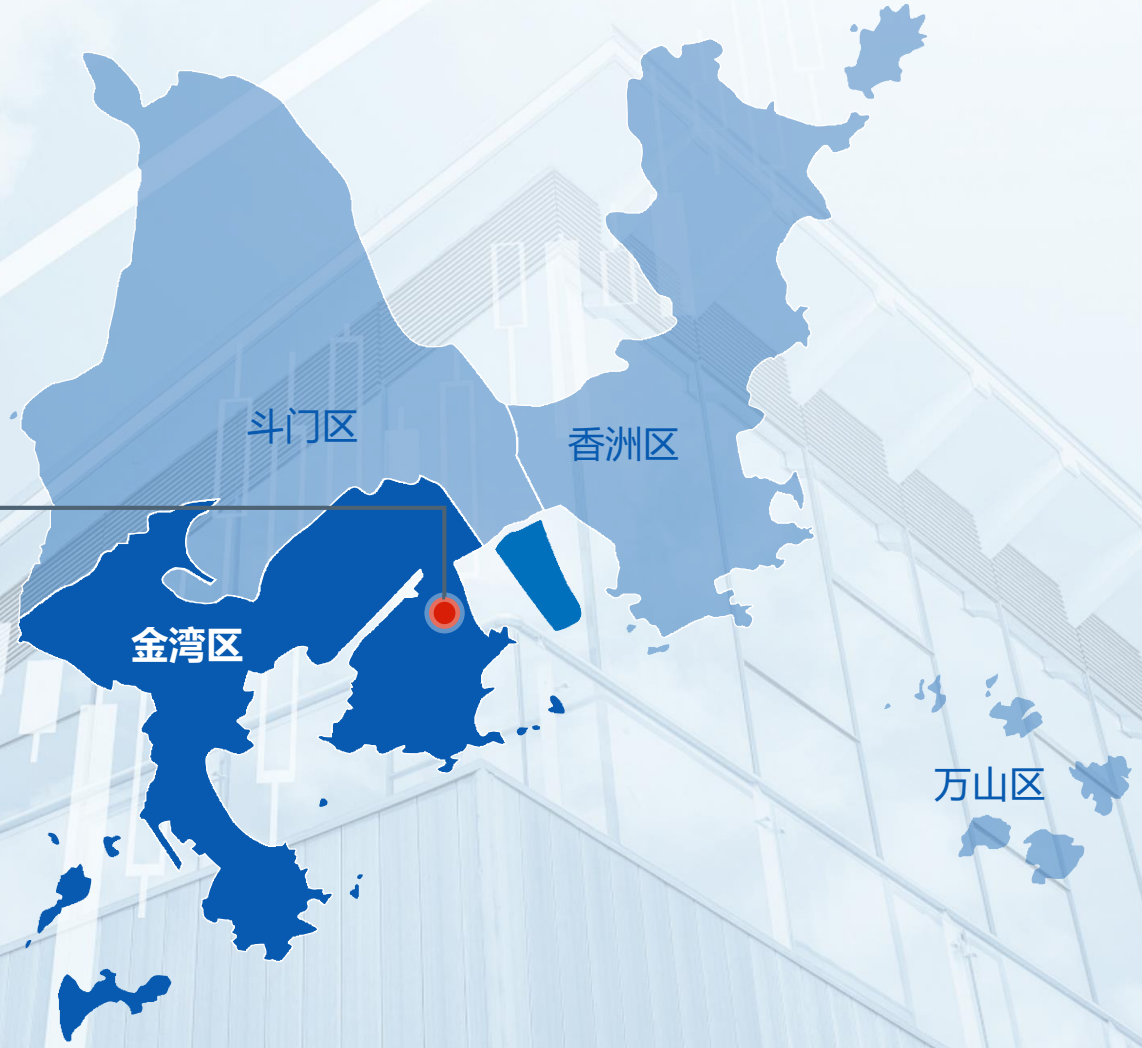
销售情况

累计已签约总楼面面积	**约31,318㎡**
占可供出售楼面面积	**26.6%**



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：248,598㎡

预售时间：2021年6月

竣备时间： 2025年

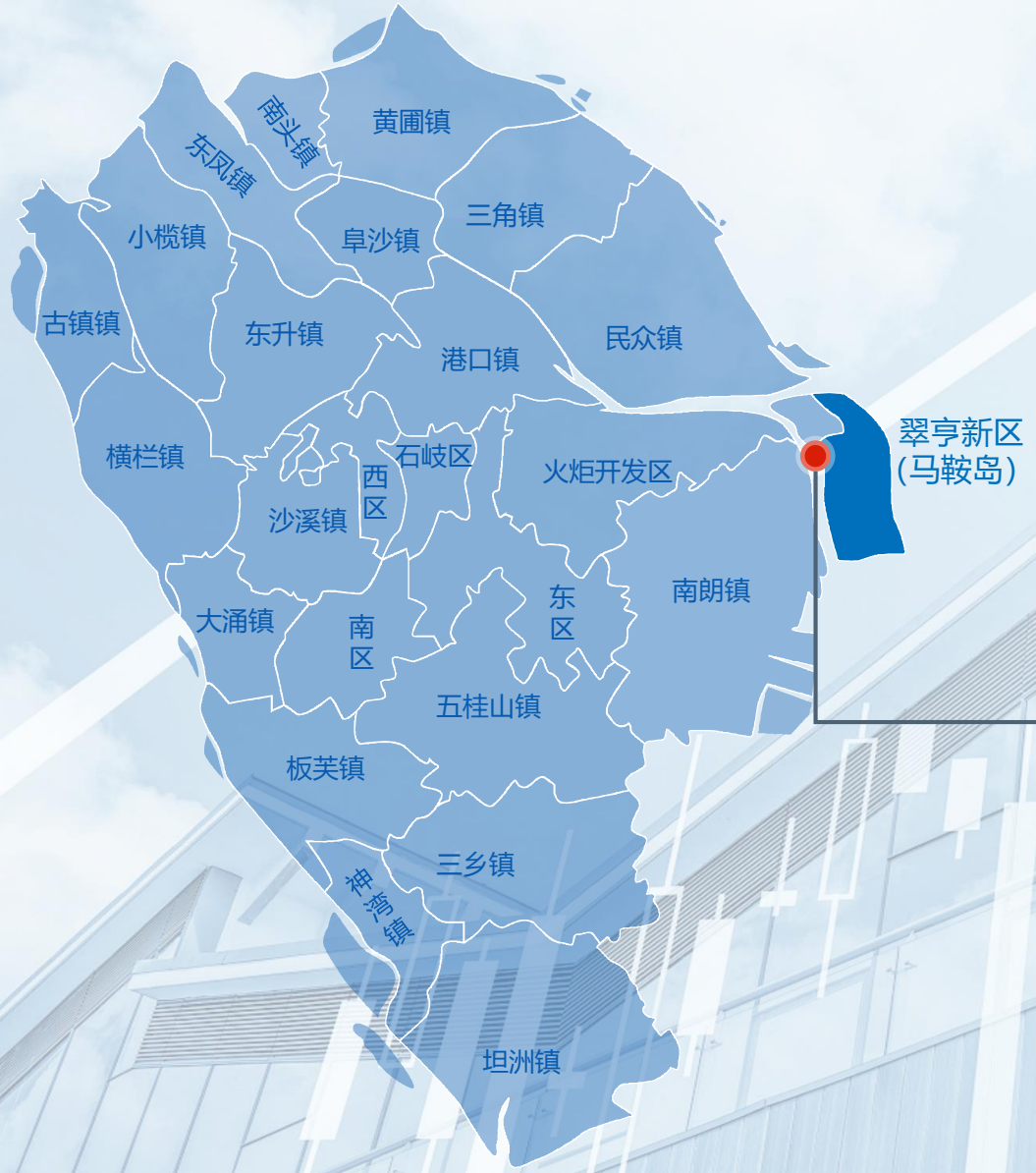
(截至2024年9月30日)

销售情况

累计已签约总楼面面积	**约75,991㎡**
累计已交付总楼面面积	**约62,370㎡**
已交付占可供出售楼面积	**42.8%**

业务回顾 - 中山市

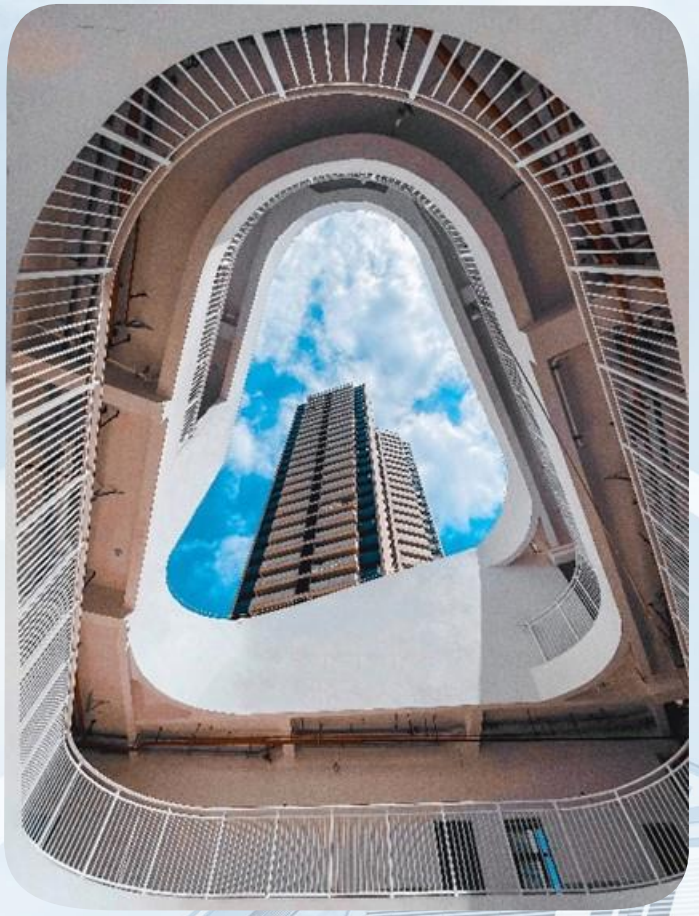
粤海置地



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

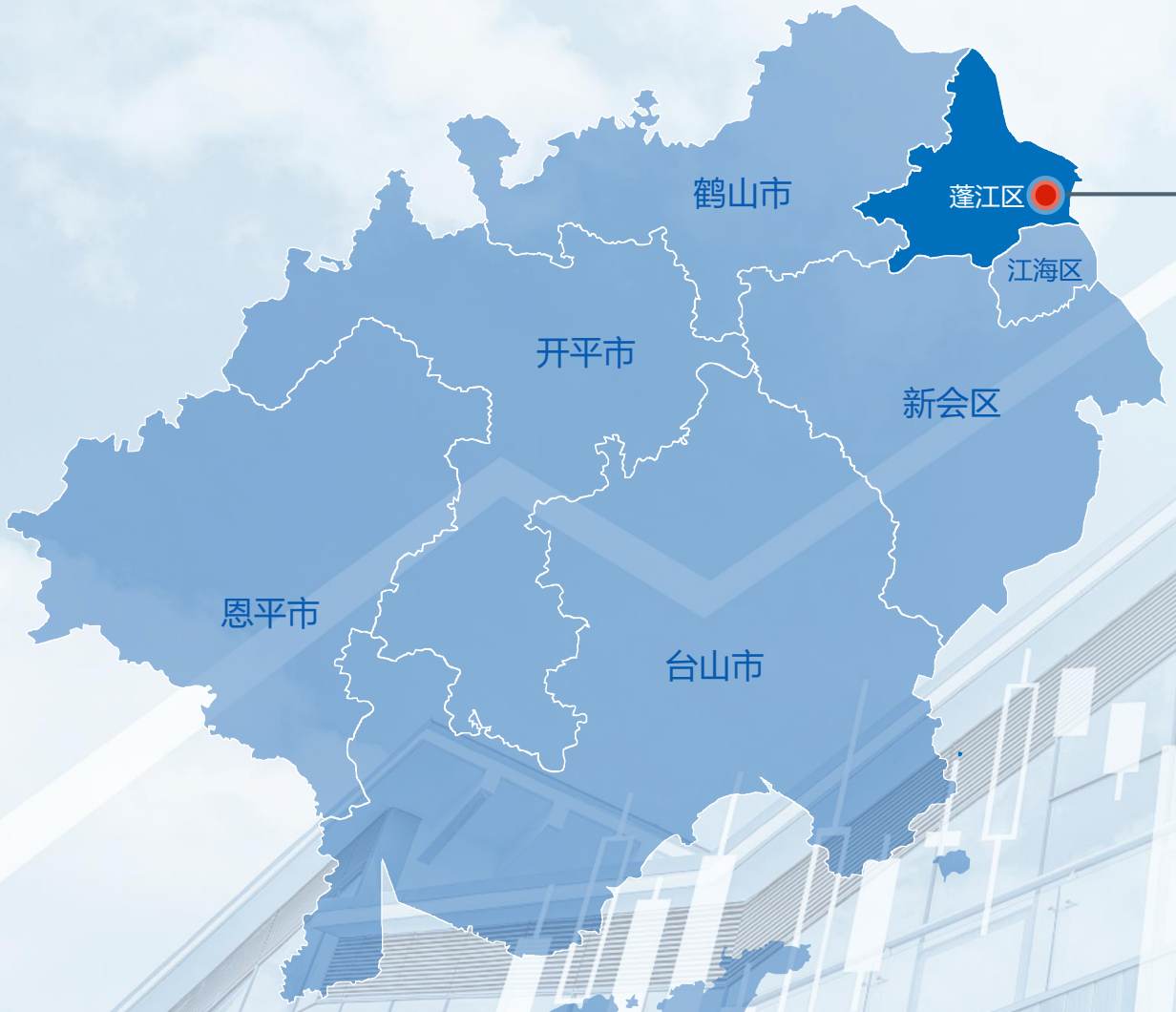
销售情况

(截至2024年9月30日)

累计已签约总楼面面积	约95,030㎡
累计已交付总楼面面积	约78,912㎡
已交付占可供出售楼面积	33.3%

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2024年9月30日)

销售情况

累计已签约总楼面面积 **132,173㎡**

累计已交付总楼面面积 **121,277㎡**

累计已交付占可供出售楼面面积 **76.6%**

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：163,181㎡（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2024年9月30日）

	3号土地		4号土地	
累计已签约总楼面面积	约99,443㎡	累计已签约总楼面面积	约45,280㎡
累计已交付总楼面面积	约93,649㎡	累计已交付总楼面面积	约30,373㎡
已交付占可供出售楼面面积	78.5%	已交付占可供出售楼面面积	14.9%

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： 2025年

销售情况

（截至2024年9月30日）

累计已签约总楼面面积	约22,384㎡
占可供出售楼面面积	25.1%

粤海置地

目录

01
业绩摘要
PERFORMANCE SUMMARY

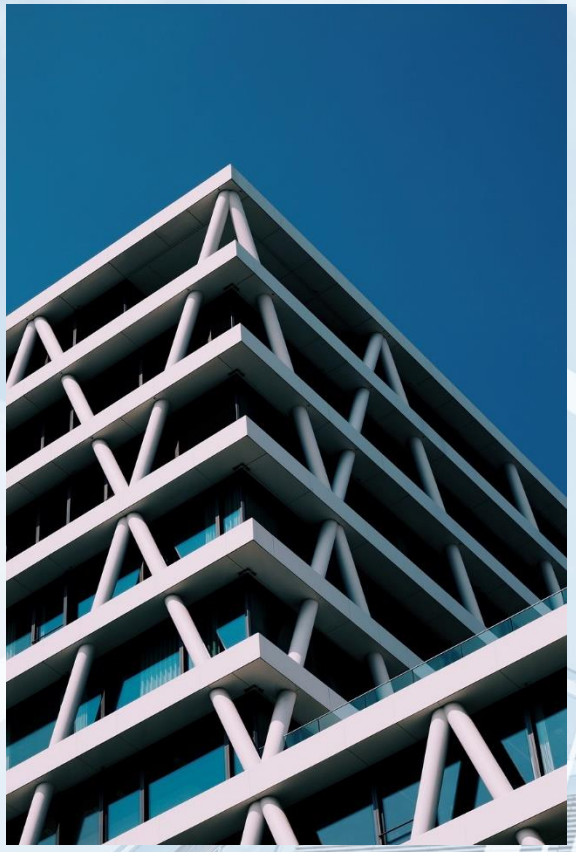
02
业务回顾
BUSINESS REVIEW

03
未来展望
OUTLOOK

未来展望 – 市场展望

粤海置地

2024下半年年房地产市场展望



政策

房地产政策持续宽松 促进市场交易

- 一系列利好政策，包括下调首套及二套住房最低首付比例、降低个人住房公积金贷款利率、取消房贷利率下限等措施
- 通过支持地方政府和国企收购存量商品房用作保障性住房，进一步达成“去库存”的目标

行业

房地产需求逐步回暖

- 需求边际有所改善，供给侧的风险基本可控并逐步趋缓
- 顺应客户需求从「有房住」转向「住好房」
- 港珠澳大湾区发展有利周边城市住屋需求

资金

房企融资环境持续向好，融资渠道得以拓宽

- 多地政府积极推动房地产融资协调机制落地，保障房企信贷流动性支持力度
- 进一步扩大“白名单”范围，缓解企业的资金压力
- 央国企及优质民企优势显着

土地

整体成交规模企稳，市场分化将进一步加剧

- 尽管整体土地市场偏冷，但优质地块仍在涌现，成交楼面价虽较去年同期有所下降，但仍处于中高位水平
- 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。

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