

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 2025 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 2025 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
	2025 年 千港元	2024 年 千港元	
收入	6,728,203	4,043,416	+66.4%
毛利	2,397,383	217,832	+1,000.6%
投資物業公允值虧損	(132,161)	(34,438)	+283.8%
歸屬於本公司持有者虧損	(16,165)	(190,715)	-91.5%
	於 2025 年 9 月 30 日 千港元	於 2024 年 12 月 31 日 千港元	變動
總資產值	35,400,063	40,560,174	-12.7%
歸屬於本公司持有者權益	3,593,656	3,556,768	+1.0%
每股資產淨值 [#] （港元）	2.10	2.08	+1.0%

[#] 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 2025 年 9 月 30 日止九個月，本集團綜合收入約 67.28 億港元（2024 年 9 月 30 日止九個月：40.43 億港元），較上年同期增加約 66.4%。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 0.16 億港元（2024 年 9 月 30 日止九個月：1.91 億港元）。

影響本集團截至 2025 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廣州·粵海雲港城項目、惠州·粵海壹桂府項目及佛山·粵海拾桂府項目；其中廣州·粵海雲港城項目的毛利率較高，帶動物業銷售溢利較 2024 年同期有所增加；
- (b) 受最新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 10.97 億港元（2024 年 9 月 30 日止九個月：無）；及
- (c) 本集團於本回顧期內錄得投資物業公允值虧損（扣除相關遞延稅項支出）約 9,912 萬港元（2024 年 9 月 30 日止九個月：2,583 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
深圳市						
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%	255,373	206,618	不適用
廣州市						
廣州·粵海雲港城	在售	住宅/商務公寓/ 商業/寫字樓	100%	726,990	506,000	2028 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
佛山市						
佛山·粵海拾桂府	竣工	住宅	100%	203,171	151,492	不適用
佛山·粵海壹桂府	在售	住宅/商業/ 寫字樓	51%	154,414	118,122	2026 年
珠海市						
珠海·粵海拾桂府	在售	住宅/商業	100%	248,598	167,278	2025 年
中山市						
中山·粵海城	在售	住宅	97.64%	321,456	247,028	2026 年
江門市						
江門·粵海壹桂府	竣工	住宅/商務公寓/ 商業	100%	222,708	164,216	不適用
江門·粵海城 (3 號土地)	竣工	住宅	51%	163,181	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%	299,029	207,419	2029 年
江門·粵海城 (5 號土地)	待開發	住宅	51%	89,201	63,150	2029 年
惠州市						
惠州·粵海壹桂府	竣工	住宅/商務公寓/ 商業	100%	140,163	92,094	不適用
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)	
深圳市							
深圳·粵海城 (西北地塊)	114,986	7,193	112,105	97.5%	6,844	111,756	97.2%
深圳·粵海城 (北地塊)	84,246	24,234	60,182	71.4%	24,234	60,182	71.4%
廣州市							
廣州·粵海雲港城	491,197	29,643	157,800	32.1%	50,825	66,157	13.5%
廣州·粵海雲港城 (車位)	64,734	4,791	4,791	7.4%	不適用	不適用	不適用
廣州·粵海拾桂府 (車位)	2,764	13	2,711	98.1%	13	2,711	98.1%
如英居(車位)	8,052	24	6,706	83.3%	24	6,706	83.3%
寶華軒(車位)	245	-	38	15.5%	-	38	15.5%
佛山市							
佛山·粵海拾桂府	146,382	13,033	111,318	76.0%	25,143	103,172	70.5%
佛山·粵海拾桂府 (車位)	9,914	1,514	6,614	66.7%	1,565	5,889	59.4%
佛山·粵海壹桂府	117,692	16,472	54,840	46.6%	不適用	不適用	不適用
珠海市							
珠海·粵海拾桂府	145,773	11,813	93,615	64.2%	12,477	85,162	58.4%
中山市							
中山·粵海城	236,728	14,474	119,439	50.5%	15,973	107,476	45.4%
江門市							
江門·粵海壹桂府	158,407	6,275	151,876	95.9%	14,103	147,413	93.1%
江門·粵海壹桂府 (車位)	37,574	606	11,310	30.1%	1,356	10,997	29.3%
江門·粵海城 (3號土地)	119,334	5,376	110,059	92.2%	8,295	107,078	89.7%
江門·粵海城 (3號土地) (車位)	29,895	870	11,505	38.5%	1,255	10,864	36.3%
江門·粵海城 (4號土地)	204,229	16,242	67,751	33.2%	17,612	63,020	30.9%
江門·粵海城 (4號土地) (車位)	40,403	2,281	2,281	5.6%	1,639	1,639	4.1%
江門·粵海城 (5號土地)	42,254	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
惠州市							
惠州·粵海壹桂府	89,444	13,277	38,064	42.6%	32,355	32,355	36.2%
惠州·惠陽麗江花園 (車位)	1,504	13	242	16.1%	13	242	16.1%

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 168,000 平方米（「平方米」）（2024 年 9 月 30 日止九個月：212,000 平方米）及 214,000 平方米（2024 年 9 月 30 日止九個月：210,000 平方米）。

未竣工項目建設情況

物業項目名稱	建設情況
廣州市	
廣州·粵海雲港城	9 號及 11 號土地全部物業已完成竣工備案； 4 號土地物業正在進行地下室及主體結構施工。
佛山市	
佛山·粵海壹桂府	全部物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工。
珠海市	
珠海·粵海拾桂府	首期物業已完成竣工備案； 非首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工。
中山市	
中山·粵海城	首期物業已完成竣工備案； 非首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工。
江門市	
江門·粵海城（4 號土地）	4-1、4-2、4-5 及 4-6 地塊物業均已完成竣工備案； 4-3 及 4-4 地塊待開發。
江門·粵海城（5 號土地）	待開發。

財務回顧

於 2025 年 9 月 30 日，本集團持有已竣工待售物業約 116.53 億港元（2024 年 12 月 31 日：128.49 億港元）及發展中待售物業約 100.05 億港元（2024 年 12 月 31 日：131.47 億港元），合共約 216.58 億港元（2024 年 12 月 31 日：259.96 億港元），其中已簽約並收款但未交付物業的銷售金額約 65.10 億港元（2024 年 12 月 31 日：93.86 億港元）列為合約負債，相關物業交付時將確認為收入。

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 2025 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 2025 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
鍾育彬

香港，2025 年 10 月 27 日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事鍾育彬先生及王健先生；兩名非執行董事溫引珩先生及王蘇榮女士；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。