

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 2024 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 2024 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
	2024 年 千港元	2023 年 千港元	
收入	<b>4,043,416</b>	1,314,891	+207.5%
毛利	<b>217,832</b>	316,207	-31.1%
投資物業公允值(虧損)/收益	<b>(34,438)</b>	325,620	-110.6%
歸屬於本公司持有者虧損	<b>(190,715)</b>	(67,880)	+181.0%
	於 2024 年 9 月 30 日 千港元	於 2023 年 12 月 31 日 千港元	變動
總資產值	<b>45,940,849</b>	48,933,084	-6.1%
歸屬於本公司持有者權益	<b>4,867,532</b>	5,039,088	-3.4%
每股資產淨值 <sup>#</sup> （港元）	<b>2.84</b>	2.94	-3.4%

<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 2024 年 9 月 30 日止九個月，本集團綜合收入約 40.43 億港元（2023 年 9 月 30 日止九個月：13.15 億港元），較上年同期增加約 207.5%。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 1.91 億港元（2023 年 9 月 30 日止九個月：6,788 萬港元）。

影響前述本集團截至 2024 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錄得投資物業公允值虧損（扣除相關遞延稅項支出）約 2,583 萬港元，較 2023 年同期收益大幅減少；
- (b) 本集團於 2023 年 9 月根據城市改造項目的搬遷補償協議，產生了出售物業的收益約 1.70 億港元。於本回顧期內，本集團並無該項收益；
- (c) 本集團於本回顧期內交付的物業主要是佛山·粵海拾桂府項目、中山·粵海城項目及珠海·粵海拾桂府項目，而 2023 年同期交付的物業主要是毛利率較高的江門·粵海壹桂府項目及江門·粵海城（3 號土地）項目，因此物業銷售溢利較 2023 年同期有所減少；
- (d) 因本集團已竣工持有待售物業停止資本化，融資成本淨額較 2023 年同期增加約 1.10 億港元；及
- (e) 本集團的物業項目於本回顧期內未有進一步減值跡象，因此並無計提存貨減值撥備（2023 年 9 月 30 日止九個月：2.03 億港元）。

## 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%	255,373	206,618	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%	737,367	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
<b>佛山市</b>						
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
<b>珠海市</b>						
珠海·粵海拾桂府	在售	住宅/商業	100%	248,598	167,278	2025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	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	2027年
江門·粵海城 (5號土地)	待開發	住宅	51%	89,201	63,150	2027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	2025年
惠州·惠陽麗江花園	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用

\*附註：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	-	104,912	91.2%	-	104,912	91.2%
深圳·粵海城 (北地塊)	84,246	14,068	14,068	16.7%	14,068	14,068	16.7%
<b>廣州市</b>							
廣州·粵海雲港城	492,223	29,488	109,569	22.3%	不適用	不適用	不適用
廣州·粵海拾桂府 (車位)	2,764	-	2,697	97.6%	-	2,697	97.6%
如英居(車位)	8,052	61	6,682	83.0%	61	6,682	83.0%
寶華軒(車位)	245	-	38	15.5%	-	38	15.5%
<b>佛山市</b>							
佛山·粵海拾桂府	146,382	18,993	90,871	62.1%	54,693	73,100	49.9%
佛山·粵海拾桂府 (車位)	9,914	4,884	4,884	49.3%	3,816	3,816	38.5%
佛山·粵海壹桂府	117,692	20,557	31,318	26.6%	不適用	不適用	不適用
<b>珠海市</b>							
珠海·粵海拾桂府	145,773	11,667	75,991	52.1%	30,685	62,370	42.8%
<b>中山市</b>							
中山·粵海城	236,728	26,735	95,030	40.1%	45,895	78,912	33.3%
<b>江門市</b>							
江門·粵海壹桂府	158,407	25,904	132,173	83.4%	19,534	121,277	76.6%
江門·粵海壹桂府 (車位)	37,574	2,431	8,142	21.7%	2,575	7,773	20.7%
江門·粵海城 (3號土地)	119,334	16,159	99,443	83.3%	17,545	93,649	78.5%
江門·粵海城 (3號土地) (車位)	29,895	1,571	10,028	33.5%	1,920	9,156	30.6%
江門·粵海城 (4號土地)	204,229	31,871	45,280	22.2%	19,383	30,373	14.9%
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
<b>惠州市</b>							
惠州·粵海壹桂府	89,240	7,869	22,384	25.1%	不適用	不適用	不適用
惠州·惠陽麗江花園 (車位)	1,504	13	229	15.2%	13	229	15.2%

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 212,000 平方米（「平方米」）（2023 年 9 月 30 日止九個月：209,000 平方米）及 210,000 平方米（2023 年 9 月 30 日止九個月：101,000 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	各期物業正在進行主體結構施工，部份物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工。
<b>佛山市</b>	
佛山·粵海壹桂府	各期物業正在進行主體結構施工，其中首期物業主體結構已完成封頂。
<b>珠海市</b>	
珠海·粵海拾桂府	首期物業已完成竣工驗收； 非首期物業已完成主體結構竣工驗收，正在進行裝修砌築施工。
<b>中山市</b>	
中山·粵海城	首期物業已完成竣工驗收； 非首期物業主體結構已封頂，外立面施工已完成，正在進行裝修砌築施工。
<b>江門市</b>	
江門·粵海城（4 號土地）	4-1、4-2、4-5 及 4-6 地塊均已完成竣工備案； 4-3 及 4-4 地塊待開發。
江門·粵海城（5 號土地）	待開發。
<b>惠州市</b>	
惠州·粵海壹桂府	物業主體結構已封頂，外立面施工已完成，正在進行各項工程收尾及專項驗收。

## 財務回顧

於 2024 年 9 月 30 日，本集團持有已竣工待售物業約 90.52 億港元（2023 年 12 月 31 日：80.62 億港元）及發展中待售物業約 205.96 億港元（2023 年 12 月 31 日：240.52 億港元），合共約 296.48 億港元（2023 年 12 月 31 日：321.14 億港元），其中已簽約並收款但未交付物業的銷售金額約 104.94 億港元（2023 年 12 月 31 日：95.17 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 2024 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 2024 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  
代理主席及副主席  
曠虎

香港，2024 年 10 月 29 日

於本公告日期，董事會由五名執行董事曠虎先生、王健先生、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。