

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)

**2024 年全年業績公告**

**摘要**

|                                                   | 截至 12 月 31 日止年度    |             |           |
|---------------------------------------------------|--------------------|-------------|-----------|
|                                                   | 2024 年             | 2023 年      | 變化        |
| 收入 (千港元)                                          | <b>6,759,320</b>   | 3,877,416   | +74.3%    |
| 毛利 (千港元)                                          | <b>780,248</b>     | 371,346     | +110.1%   |
| 投資物業公允值(虧損)/收益 (千港元)                              | <b>(44,942)</b>    | 230,115     | -119.5%   |
| 歸屬於本公司持有者虧損 (千港元)                                 | <b>(1,382,983)</b> | (2,444,888) | -43.4%    |
| 每股基本虧損 (港仙)                                       | <b>(80.80)</b>     | (142.85)    | -43.4%    |
| 建議末期股息 (港仙)                                       | -                  | -           | 不適用       |
|                                                   | 於 2024 年           | 於 2023 年    |           |
|                                                   | 12 月 31 日          | 12 月 31 日   | 變化        |
| 流動比率                                              | <b>1.5 倍</b>       | 1.3 倍       | +15.4%    |
| 負債比率 <sup>1</sup>                                 | <b>402.9%</b>      | 307.9%      | +95.0 百分點 |
| 總資產值 (百萬港元)                                       | <b>40,560</b>      | 48,933      | -17.1%    |
| 每股資產淨值 <sup>2</sup> (港元)                          | <b>2.08</b>        | 2.94        | -29.3%    |
| 僱員人數                                              | <b>376</b>         | 568         | -33.8%    |
| 附註：                                               |                    |             |           |
| 1. 負債比率 = (帶息貸款 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目 - 質押存款) ÷ 資產淨值 |                    |             |           |
| 2. 每股資產淨值 = 歸屬於本公司持有者之權益 ÷ 已發行股份數目                |                    |             |           |

## 財務業績

粵海置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2024 年 12 月 31 日止年度之綜合業績連同 2023 年度比較數字如下：

### 綜合損益表

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

|                | 附註 | 2024 年<br>千港元 | 2023 年<br>千港元 |
|----------------|----|---------------|---------------|
| 收入             | 4  | 6,759,320     | 3,877,416     |
| 銷售成本           |    | (5,979,072)   | (3,506,070)   |
| 毛利             |    | 780,248       | 371,346       |
| 其他收入           | 4  | 1,242         | 1,258         |
| 其他虧損淨額         | 4  | (1,046,539)   | (2,231,950)   |
| 投資物業公允值(虧損)/收益 |    | (44,942)      | 230,115       |
| 銷售及市場推廣費用      |    | (284,347)     | (362,351)     |
| 管理費用           |    | (204,126)     | (268,019)     |
| 經營虧損           |    | (798,464)     | (2,259,601)   |
| 財務收入           | 5  | 41,000        | 77,073        |
| 融資成本           | 5  | (388,614)     | (309,748)     |
| 融資成本淨額         |    | (347,614)     | (232,675)     |
| 稅前虧損           | 6  | (1,146,078)   | (2,492,276)   |
| 所得稅費用          | 7  | (350,725)     | (156,754)     |
| 本年度虧損          |    | (1,496,803)   | (2,649,030)   |
| 歸屬於：           |    |               |               |
| 本公司所有者         |    | (1,382,983)   | (2,444,888)   |
| 非控股權益          |    | (113,820)     | (204,142)     |
| 本年度虧損          |    | (1,496,803)   | (2,649,030)   |
| 每股虧損           |    |               |               |
| 基本及攤薄          | 8  | (80.80)港仙     | (142.85)港仙    |

綜合全面收入表  
截至 2024 年 12 月 31 日止年度

|                        | 2024 年<br>千港元 | 2023 年<br>千港元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 本年度虧損                  | (1,496,803)   | (2,649,030)   |
| 其他全面收益                 |               |               |
| 於往後年度不可重新分類至損益的其他全面收入： |               |               |
| 指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資   |               |               |
| – 公允值儲備變動淨額            | 1,520         | 2,039         |
| 於往後年度可重新分類至損益的其他全面收入：  |               |               |
| 中國內地業務換算的匯兌差額          | (122,029)     | (143,770)     |
| 本年度全面收入總額              | (1,617,312)   | (2,790,761)   |
| 歸屬於：                   |               |               |
| 本公司所有者                 | (1,482,320)   | (2,560,071)   |
| 非控股權益                  | (134,992)     | (230,690)     |
| 本年度全面收入總額              | (1,617,312)   | (2,790,761)   |

綜合財務狀況表  
於 2024 年 12 月 31 日

|                          | 附註 | 2024 年<br>千港元       | 2023 年<br>千港元       |
|--------------------------|----|---------------------|---------------------|
| <b>資產</b>                |    |                     |                     |
| <b>非流動資產</b>             |    |                     |                     |
| 物業、廠房及設備                 |    | 76,517              | 87,124              |
| 使用權資產                    |    | 3,034               | 18,056              |
| 無形資產                     |    | 17,584              | 18,252              |
| 投資物業                     |    | 8,871,756           | 9,110,859           |
| 指定為按公允值計入其他全面收入的<br>股本投資 |    | 41,209              | 39,689              |
| 其他應收款項                   |    | 5,934               | 7,196               |
| 遞延稅項資產                   |    | 355,939             | 1,020,103           |
| <b>非流動資產總額</b>           |    | <b>9,371,973</b>    | <b>10,301,279</b>   |
| <b>流動資產</b>              |    |                     |                     |
| 已竣工持有待售物業                |    | 12,849,321          | 8,061,645           |
| 發展中持有待售物業                |    | 13,146,472          | 24,051,914          |
| 其他合約成本                   |    | 73,556              | 99,407              |
| 預付款項、土地和其他按金及其他應收款項      |    | 916,622             | 1,336,135           |
| 可收回稅項                    |    | 790,521             | 547,139             |
| 受限制銀行結餘                  |    | 2,086,729           | 451,660             |
| 現金及現金等值項目                |    | 1,324,980           | 4,083,905           |
| <b>流動資產總額</b>            |    | <b>31,188,201</b>   | <b>38,631,805</b>   |
| <b>總資產值</b>              |    | <b>40,560,174</b>   | <b>48,933,084</b>   |
| <b>負債</b>                |    |                     |                     |
| <b>流動負債</b>              |    |                     |                     |
| 應付賬款及其他應付款項及應計負債         | 10 | (4,123,729)         | (5,457,043)         |
| 合約負債                     |    | (9,385,824)         | (9,517,294)         |
| 租賃負債                     |    | (2,539)             | (17,402)            |
| 應付稅項                     |    | (826,432)           | (2,277,419)         |
| 銀行及其他借款                  |    | (1,925,917)         | (2,453,442)         |
| 關連人士貸款                   |    | (3,913,876)         | (10,612,331)        |
| <b>流動負債總額</b>            |    | <b>(20,178,317)</b> | <b>(30,334,931)</b> |
| <b>流動資產淨值</b>            |    | <b>11,009,884</b>   | <b>8,296,874</b>    |

綜合財務狀況表（續）  
於 2024 年 12 月 31 日

|             | 2024 年<br>千港元 | 2023 年<br>千港元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 總資產減流動負債    | 20,381,857    | 18,598,153    |
| 非流動負債       |               |               |
| 銀行及其他借款     | (9,820,071)   | (7,694,116)   |
| 關連人士貸款      | (4,790,823)   | (3,100,423)   |
| 租賃負債        | (671)         | (2,393)       |
| 遞延稅項負債      | (1,408,310)   | (1,355,432)   |
| 其他應付款項      | (16,161)      | (16,383)      |
| 非流動負債總額     | (16,036,036)  | (12,168,747)  |
| 負債總額        | (36,214,353)  | (42,503,678)  |
| 資產淨值        | 4,345,821     | 6,429,406     |
| 權益          |               |               |
| 歸屬於本公司所有者權益 |               |               |
| 股本          | 171,154       | 171,154       |
| 儲備          | 3,385,614     | 4,867,934     |
|             | 3,556,768     | 5,039,088     |
| 非控股權益       | 789,053       | 1,390,318     |
| 權益總額        | 4,345,821     | 6,429,406     |

附註：

**(1) 一般資料**

本公司是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。按董事的意見，本公司之最終控股公司為廣東粵海控股集團有限公司（「**粵海控股**」），一間於中華人民共和國（「**中國**」）成立之公司。

於 2024 年 12 月 9 日，本公司及其當時的直屬母公司粵海投資有限公司（「**粵海投資**」）作出聯合公告，粵海投資建議以分派其直接持有的本公司 1,261,799,537 股股份（佔已發行股本約 73.72%）（「**建議分派**」）的方式向粵海投資股東宣派特別股息。於 2025 年 1 月 21 日，建議分派完成後，本公司不再作為粵海投資的附屬公司，本公司的直屬母公司變更為粵海控股集團有限公司（「**香港粵海**」）。香港粵海是一間於香港註冊成立的私人公司。

在建議分派完成之前，粵海投資是本公司的直屬母公司。粵海投資於香港註冊成立並在香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）上市。

於本年度，本集團從事物業發展及投資業務。

本公司股票於香港聯交所上市。

## (2) 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋和香港《公司條例》的披露規定。這些財務報表也符合香港聯交所證券上市規則適用的披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可提早採納的香港財務報告準則修訂。本集團於本財務期間的綜合財務報表已採納以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則：

- 香港會計準則第 1 號「財務報表的列報 – 負債分類為流動或非流動」的修訂及香港會計準則第 1 號「財務報表的列報 – 附有契約的非流動負債」的修訂
- 香港財務報告準則第 16 號「租賃 – 售後租回的租賃負債」的修訂
- 香港會計準則第 7 號「現金流量表」及香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露 – 供應商融資安排」的修訂

該等修訂並未對本集團當期或前期的業績和財務狀況在本財務期間的綜合財務報表中的編製或列報方式產生重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

編製綜合財務報表所使用的計量基準是歷史成本基準，除下列資產按其公允值列賬：

- 投資物業，包括持有作為投資物業的租賃土地及建築物權益，而本集團為物業權益的登記擁有人；及
- 股本證券投資。

### (3) 分部資料

從管理角度考慮，本集團基於項目規劃業務單元，並劃分為三個匯報分部如下：

- (a) 物業發展分部包括物業發展；
- (b) 物業投資分部包括物業投資、租賃及管理營運；及
- (c) 其他分部包含企業及其他收入及費用項目。

管理層獨立監控本集團各經營分部之業績，作為資源分配及表現評核的決策基礎。分部表現評估基於匯報分部的業績，即經調整除稅前溢利。除財務和利息收入及融資成本於該計量中予以剔除外，經調整除稅前虧損與本集團除稅前虧損的計量一致。

分部資產剔除遞延稅項資產，因該等資產按整個集團管理。

分部負債剔除遞延稅項負債，因該等負債按整個集團管理。

以物業投資分部的資產所抵押的銀行及其他借款用作物業發展活動的融資，被管理層視為物業發展分部的分部負債。

於本年度及上年度並無錄得各分部間的交易。



(3) 分部資料（續）

|                           | 物業發展<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 合計<br>千港元   |
|---------------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| 截至 2024 年 12 月 31 日止年度    |             |             |           |             |
| 分部收入：                     |             |             |           |             |
| 銷售予外部客戶                   | 6,720,693   | 38,627      | -         | 6,759,320   |
| 分部業績                      | (699,035)   | (77,403)    | (22,026)  | (798,464)   |
| 調節：                       |             |             |           |             |
| 財務收入                      |             |             |           | 41,000      |
| 融資成本                      |             |             |           | (388,614)   |
| 稅前虧損                      |             |             |           | (1,146,078) |
| 其他資料                      |             |             |           |             |
| 已竣工持有待售物業及發<br>展中持有待售物業撇減 | (1,063,659) | -           | -         | (1,063,659) |
| 投資物業公允值虧損                 | -           | (44,942)    | -         | (44,942)    |
| 折舊                        | (27,344)    | -           | (1,950)   | (29,294)    |
| 攤銷                        | (282)       | -           | -         | (282)       |
| 資本性支出                     | (6,037)     | -           | (6)       | (6,043)     |

(3) 分部資料（續）

|                           | 物業發展<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 合計<br>千港元   |
|---------------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| 截至 2023 年 12 月 31 日止年度    |             |             |           |             |
| 分部收入：                     |             |             |           |             |
| 銷售予外部客戶                   | 3,842,660   | 34,756      | -         | 3,877,416   |
| 分部業績                      | (2,591,207) | 372,416     | (40,810)  | (2,259,601) |
| 調節：                       |             |             |           |             |
| 財務收入                      |             |             |           | 77,073      |
| 融資成本                      |             |             |           | (309,748)   |
| 稅前虧損                      |             |             |           | (2,492,276) |
| 其他資料                      |             |             |           |             |
| 已竣工持有待售物業及發<br>展中持有待售物業撇減 | (2,407,761) | -           | -         | (2,407,761) |
| 根據搬遷補償協議處置物<br>業的收益       | -           | 169,167     | -         | 169,167     |
| 投資物業公允值收益                 | -           | 230,115     | -         | 230,115     |
| 折舊                        | (20,296)    | -           | (1,962)   | (22,258)    |
| 攤銷                        | (1,143)     | -           | -         | (1,143)     |
| 資本性支出                     | (40,938)    | (487,922)   | (179)     | (529,039)   |

(3) 分部資料（續）

|                    | 物業發展<br>千港元  | 物業投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 合計<br>千港元    |
|--------------------|--------------|-------------|-----------|--------------|
| 於 2024 年 12 月 31 日 |              |             |           |              |
| 分部資產               | 30,833,873   | 9,143,906   | 226,456   | 40,204,235   |
| 調節：                |              |             |           |              |
| 未分配資產              |              |             |           | 355,939      |
| 總資產值               |              |             |           | 40,560,174   |
| 分部負債               | (33,915,843) | (17,531)    | (872,669) | (34,806,043) |
| 調節：                |              |             |           |              |
| 未分配負債              |              |             |           | (1,408,310)  |
| 負債總額               |              |             |           | (36,214,353) |
| 於 2023 年 12 月 31 日 |              |             |           |              |
| 分部資產               | 38,352,136   | 9,396,680   | 164,165   | 47,912,981   |
| 調節：                |              |             |           |              |
| 未分配資產              |              |             |           | 1,020,103    |
| 總資產值               |              |             |           | 48,933,084   |
| 分部負債               | (40,217,050) | (1,394)     | (929,802) | (41,148,246) |
| 調節：                |              |             |           |              |
| 未分配負債              |              |             |           | (1,355,432)  |
| 負債總額               |              |             |           | (42,503,678) |

地區資料

收入及非流動資產資料基於客戶所在地及資產所在地統計，由於本集團之主要經營地點位於中國內地，故並無提供進一步的地區分部資料。

主要客戶的資料

截至 2024 年及 2023 年 12 月 31 日止各年度，本集團來自單一客戶的收入均不超過本集團總收入的 10%。

(4) 收入、其他收入及其他虧損淨額

收入、其他收入及其他虧損淨額分析如下：

|                         | 2024 年<br>千港元 | 2023 年<br>千港元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 收入                      |               |               |
| 來自客戶合約：                 |               |               |
| - 按某一時點確認物業銷售           | 6,720,693     | 3,842,660     |
| 來自其他來源：                 |               |               |
| - 租金收入                  | 38,627        | 34,756        |
|                         | 6,759,320     | 3,877,416     |
| 其他收入                    |               |               |
| 委託管理服務收入                | 1,242         | 1,258         |
| 其他虧損淨額                  |               |               |
| 已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業撇減   | (1,063,659)   | (2,407,761)   |
| 根據搬遷補償協議處置物業的收益         | -             | 169,167       |
| 處置物業、廠房及設備及租賃資產的收益/(虧損) | 695           | (575)         |
| 匯兌虧損淨額                  | (5,018)       | (8,550)       |
| 沒收銷售訂金                  | 5,742         | 2,645         |
| 其他                      | 15,701        | 13,124        |
|                         | (1,046,539)   | (2,231,950)   |

(5) 財務收入/融資成本

|                | 2024 年<br>千港元 | 2023 年<br>千港元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 財務收入           |               |               |
| - 銀行利息收入       | 41,000        | 77,073        |
| 融資成本           |               |               |
| - 銀行借款利息支出     | 421,827       | 439,038       |
| - 其他借款利息支出     | 518,093       | 808,984       |
| - 其他           | 823           | 2,658         |
| 產生的融資成本合計      | 940,743       | 1,250,680     |
| 減：於物業發展項目資本化金額 | (552,129)     | (940,932)     |
| 融資成本列支合計       | 388,614       | 309,748       |

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，適用於借入並用於物業發展之款項的資本化年利率介乎 2.25%至 6.81%（2023 年：2.28%至 6.78%）之間。

(6) 稅前虧損

本集團的稅前虧損已扣除/(列入)下列項目：

|                                                       | 2024 年<br>千港元 | 2023 年<br>千港元 |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 已售存貨賬面值                                               | 5,934,403     | 3,499,621     |
| 物業、廠房及設備折舊                                            | 14,397        | 6,576         |
| 使用權資產折舊                                               | 14,897        | 15,682        |
| 無形資產攤銷                                                | 282           | 1,143         |
| 租金支出（短期租賃）                                            | 381           | 2,103         |
| 稅金及附加徵費                                               | 27,383        | 23,708        |
| 核數師酬金                                                 |               |               |
| - 審計服務                                                | 1,740         | 1,740         |
| - 非審計服務                                               | 1,320         | 1,320         |
| 董事酬金                                                  | 5,309         | 9,673         |
| 投資物業租金收入減去直接支出 37,700,000 港<br>元（2023 年：6,264,000 港元） | 17,268        | (16,837)      |
| 僱員成本                                                  |               |               |
| - 工資及薪金                                               | 113,506       | 256,574       |
| - 設定供款計劃之供款                                           | 27,902        | 35,529        |
| - 已沒收供款                                               | -             | (13)          |
|                                                       | 141,408       | 292,090       |
| 減：於物業發展項目資本化金額                                        | (27,021)      | (75,111)      |
| 僱員成本列支合計                                              | 114,387       | 216,979       |

## (7) 所得稅費用

因本集團本年在香港無產生任何應課稅溢利，故無作出香港利得稅撥備（2023 年：無）。於其他地區產生之應課稅溢利已按照本集團業務所在地適用之稅率計算稅項。中國企業所得稅已按本年度預計應課稅溢利 25%（2023 年：25%）的稅率作出撥備。

土地增值稅（「土地增值稅」）已按有關的中國法律法規的規定作出撥備。土地增值稅已按增值金額於累進稅率範圍及計入若干允許的扣減項目後作出撥備。

|           | 2024 年<br>千港元  | 2023 年<br>千港元  |
|-----------|----------------|----------------|
| 本期稅項      |                |                |
| - 中國企業所得稅 | (165,016)      | 6,531          |
| - 中國土地增值稅 | (229,676)      | 4,560          |
| - 預扣稅     | 9,940          | 32,452         |
| 遞延稅項      | 735,477        | 113,211        |
|           | <b>350,725</b> | <b>156,754</b> |

## (8) 歸屬於本公司股權持有者之每股虧損

每股基本虧損根據歸屬於本公司股權持有者之本年度虧損 1,382,983,000 港元（2023 年：2,444,888,000 港元）及本年度已發行股數 1,711,536,850 股（2023 年：1,711,536,850 股）計算得出。

截至 2024 年及 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團並無潛在具攤薄效應之已發行股份。

## (9) 股息

董事會不建議宣派截至 2024 年 12 月 31 日止年度之末期股息（2023 年：無）。

#### (10) 應付賬款及其他應付款項及應計負債

除了應付票據帶利息，本集團的應付賬款及其他應付款項及應計負債不帶利息。於 2024 年 12 月 31 日，本集團的應付賬款及其他應付款項及應計負債包括應付賬款及票據 44,976,000 港元（2023 年：164,334,000 港元）。於報告期末，本集團應付賬款及票據以付款到期日為基準之賬齡分析如下：

|       | 2024 年<br>12 月 31 日<br>千港元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千港元 |
|-------|----------------------------|----------------------------|
| 3 個月內 | 44,976                     | 164,334                    |

#### (11) 擔保

於 2024 年 12 月 31 日，本集團就銀行提供予購買本集團物業買家的樓宇按揭提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的條款，如任何該等買家的按揭供款違約，本集團負責償還違約買家欠該等銀行未償還的按揭貸款本金連同利息及罰款。本集團有權（但不限於）接管有關物業的法定及其他所有權。本集團的擔保期自授出該等按揭貸款日起至物業房產證發出日為止。於 2024 年 12 月 31 日，本集團提供有關該等擔保的金額為 4,709,488,000 港元（2023 年：4,665,595,000 港元）。



## 主席報告

2024 年，中華人民共和國（「**中國**」）內地（「**中國內地**」）經濟克服了複雜的內外環境帶來的各種困難和挑戰，順利地實現了主要預期目標任務，推動了經濟質的有效提升和量的合理增長，高品質發展成色十足，成績實屬不易。2024 年中國國內生產總值（「**GDP**」）總量人民幣 134.91 萬億元，按不變價格計算較上年度增長 5.0%；人均 GDP 達人民幣 9.57 萬元，國內居民人均可支配收入較上年度名義增長 5.3%。

於 2024 年，中國政府對房地產政策作出重大調整，從「平穩為主」轉向「穩中有進」。自 9 月中央政治局會議首提「促進房地產市場止跌回穩」以來，政策端「積極支援」導向明顯，各類寬鬆政策應出盡出，10 月打出「四個取消」（取消限購、取消限售、取消限價、調整普通和非普通住宅標準）、「四個降低」（降低住房公積金貸款利率、降低首付比例、降低存量貸款利率、降低「賣舊買新」稅費負擔）、「兩個增加」（新增 100 萬套城中村和危舊房改造、增加「白名單」項目的信貸支援）政策組合拳，12 月中央經濟工作會議再次提出「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，為穩定市場、恢復信心注入了強心劑。我們認為新階段內房地產政策正在且還會有所加強，中央「穩地產」的決心堅定，若後續仍有更多「穩市場」、「提升居民就業增收預期」的配套政策加快在地方落地，預計一線及強二線城市或將率先迎來實質性的築底。

根據國家統計局資料，2024 年中國全國新建商品房銷售總樓面面積（「**總樓面面積**」）約 9.74 億平方米（「**平方米**」），較上年度下降 12.9%；新建商品房銷售額約人民幣 9.68 萬億元，較上年度下降 17.1%。隨著政策不斷促進行業整體止跌回穩，粵港澳大灣區（「**大灣區**」）房地產市場供需兩端逐步處於築底的進程之中，根據克而瑞發佈數據，大灣區九個城市的新房住宅供應較上年度減少 27%，成交較上年度下滑 15%；全年供應經營性用地同比下降 28%，成交較上年度下降 21%，在去庫存的大背景下，土地供需仍持續收縮。

## 主席報告（續）

2024 年，本集團在挑戰與機遇中奮勇前行。在銷售去化方面，多管齊下創新銷售策略，通過數字化營銷等方式，搶抓市場窗口期，加速存量項目去化；成本管控方面，持續深化全過程成本管控行動，進一步落實「以銷定產」，強化建安成本及銷售、管理、財務三項費用的降本增效；產品品質方面，努力克服價格下降等不利因素，中山·粵海城、珠海·粵海拾桂府、佛山·粵海拾桂府、江門·粵海城等主要交付項目一次到訪交付率超 96%，優於行業均值；財務資金管理方面，確保資金安全，逐步降低帶息負債規模，2024 年帶息負債按年減少約 34.09 億港元，多措並舉拓寬融資渠道，引入長期限低成本資金，深圳·粵海城項目物業抵押貸款獲融資額度人民幣 40 億元；安全生產方面，強化文化引領安全生產作用，以「時時放心不下」的責任感抓好安全生產，廣州·粵海雲港城項目 11 號土地及佛山·粵海拾桂府項目獲「廣東省房屋市政工程安全生產文明施工示範工地」和「廣東省建設工程項目施工安全生產標準化工地」稱號，為公司踐行「保交樓，穩民生」、履行社會主體責任打下堅實基礎。

## 業績

於本回顧年度，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團目前在大灣區持有多個房地產發展項目及若干投資物業。

於 2024 年，本集團錄得收入約 67.59 億港元（2023 年：38.77 億港元），較上年度增加約 74.3%。本集團於本回顧年度錄得歸屬於本公司所有者虧損約 13.83 億港元（2023 年：24.45 億港元）。

於本回顧年度，收入增加主要因物業銷售總樓面面積較上年度增加，有關本集團 2024 年物業銷售詳情請參閱管理層之討論及分析「業務回顧」一節。於本回顧年度，歸屬於本公司所有者虧損減少主要因本年存貨減值損失有所減少。

董事會不建議宣派截至 2024 年 12 月 31 日止年度之末期股息（2023 年：無）。

## 業務回顧

2024 年，地產行業在 9 月迎來「止跌回穩」重大轉折，中央及一線城市密集出台樓市鬆綁政策，預計一線城市優質物業有望率先止跌回溫，但整體市場成交回穩仍需視宏觀經濟及居民收入復蘇情況而定。本集團積極結合政策紅利及市場走勢快速調整各項目租售策略，順利完成全年租售任務。

## 主席報告（續）

本集團錨定「大灣區具有影響力的城市綜合開發專家」的願景，積極響應國家號召，順應客戶需求從「有房住」轉向「住好房」，持續推動「住宅開發做精做優，商辦運營提質提效」的核心任務逐步落地，全年實現營收近 68 億港元。於 2024 年，廣州·粵海雲港城、江門·粵海城、珠海·粵海拾桂府等項目銷售套數在所在區域名列前茅。商場整體經營平穩，深圳·粵海城項目寫字樓以「龍頭先行+加速快跑」的招商策略，在優質龍頭客戶先行落地的示範效應下，帶動出租率持續提升。同時，本集團積極探索商辦資產多元化經營模式，立足商業資產全週期管理，針對各商辦項目所在區域及開發經營進度因盤施策，以立形象、拔價值、抓資源、強拓展、優服務、建生態為目標，持續提高項目經營效益。

## 展望

2025 年，當前外部環境變化帶來的不利影響加深，國內經濟運行仍面臨不少困難和挑戰，國內需求不足，風險隱患仍然較多，但中國經濟基礎穩、優勢多、韌性強、潛能大，長期向好的支撐條件和基本趨勢沒有變。近期，專業機構預計 2025 年中國實際 GDP 增速預計可達 4.5%。整體來看，在中央經濟工作會議系統部署 2025 年經濟工作後，中國政府將通過實施更加積極的財政政策，進一步加大逆週期調節力度，積極對沖外部不確定性，為 2025 年經濟穩定增長、持續向好提供支撐。

2024 年 12 月，中央經濟工作會議進一步強調要持續用力推動房地產市場止跌回穩，加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力；合理控制新增房地產用地供應，盤活存量用地和商辦用房，推進處置存量商品房工作；推動構建房地產發展新模式，有序搭建相關基礎性制度。總體而言，2025 年，中國政府「穩樓市」的決心較為堅定，房地產企穩，對於「大力提振消費、提高投資效益，全方位擴大國內需求」這一首要重點任務至關重要。

## 主席報告（續）

自《粵港澳大灣區發展規劃綱要》頒佈五年以來，大灣區多措並舉，同步在科技、經濟、社會、民生、文化、生態等多個領域發力建設工作，經濟總量已位列全球灣區第一梯隊，世界級城市群框架基本形成。預計 2025 年，隨著大灣區多城協同發展的不斷優化、產業佈局共振效應的持續擴大，以及大灣區「1 小時生活圈」的加快形成，大灣區仍將保持人口淨流入及人才集聚狀態，區域內核心城市對於基本及改善型房屋需求仍將相對平穩。本集團所持有的深圳·粵海城、廣州·粵海雲港城、廣州·粵海拾桂府、佛山·粵海拾桂府、佛山·粵海壹桂府、珠海·粵海拾桂府、中山·粵海城、江門·粵海城、江門·粵海壹桂府、惠州·粵海壹桂府等項目均位於大灣區核心城市，隨著大灣區經濟保持良好增長勢頭，將受益於大灣區的良好發展態勢。

2025 年，本集團將密切跟蹤政策動態及市場趨勢，把握量價平衡，結合市場水平靈活調整租售策略，推動存量項目盡快實現租售，以保障公司現金流安全。以「品牌力」、「產品力」、「運營力」的提升為突破口，通過品牌形象煥新、產品價值體系深化及「粵商務」品牌傳播客戶關係觸點串聯，為銷售賦能。持續對標標杆房企，進一步控制成本、嚴控銷售、管理、財務三項費用，有效降低投資及經營成本。審慎擇機補充優質土儲，努力實現平穩健康可持續發展。

最後，本人謹代表董事會肯定管理層及員工於過去一年為本集團作出的努力。在董事會的領導下，本集團對未來的業務發展前景充滿信心，並將積極推進房地產業務發展，一如既往繼續致力為股東創造更大的回報。

主席  
鍾育彬

香港，2025 年 3 月 24 日

## 管理層之討論及分析

### 業績

本集團 2024 年度綜合收入約 67.59 億港元（2023 年：38.77 億港元），較上年度增加約 74.3%。收入增加主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積增加，有關本集團 2024 年物業銷售詳情請參閱本文「業務回顧」一節。本集團於本回顧年度錄得歸屬於本公司所有者虧損約 13.83 億港元（2023 年：24.45 億港元）。

影響前述本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度業績的主要因素其中包括：

- (a) 本集團於本回顧年度交付的物業主要是佛山·粵海拾桂府項目、中山·粵海城項目、珠海·粵海拾桂府項目及廣州·粵海雲港城項目，其中廣州·粵海雲港城項目的毛利率較高，因此物業銷售溢利較 2023 年有所增加；
- (b) 受房地產市場持續低迷影響，客戶觀望情緒未除，市場以價換量特徵仍然比較明顯。基於本集團部份物業項目存在進一步減值跡象，本集團於本回顧年度計提存貨減值撥備約 10.64 億港元（2023 年：24.08 億港元）；
- (c) 本集團於本回顧年度錄得投資物業公允值損失（扣除相關遞延稅項支出）約 3,371 萬港元（2023 年：收益 1.73 億港元）；
- (d) 本集團於 2023 年度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 1.69 億港元。於本回顧年度，本集團並無該項收益；及
- (e) 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 年增加約 1.15 億港元。

## 管理層之討論及分析（續）

### 業務回顧

#### 項目基本情況

| 物業項目名稱            | 狀態  | 用途                 | 本集團<br>持有權益 | 項目總樓面<br>面積約數<br>(平方米) | 計容總樓面<br>面積約數*<br>(平方米) | 預計竣工<br>備案時間 |
|-------------------|-----|--------------------|-------------|------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>深圳市</b>        |     |                    |             |                        |                         |              |
| 深圳·粵海城<br>(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<br>(北地塊)   | 竣工  | 商業/寫字樓             | 100%        | 219,864                | 153,126                 | 不適用          |
| 深圳·粵海城<br>(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/<br>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          |
| <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/<br>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/<br>商業     | 100%        | 222,708                | 164,216                 | 不適用          |
| 江門·粵海城<br>(3 號土地) | 竣工  | 住宅                 | 51%         | 163,181                | 122,331                 | 不適用          |
| 江門·粵海城<br>(4 號土地) | 在售  | 住宅/商務公寓/<br>商業     | 51%         | 299,029                | 207,419                 | 2027 年       |
| 江門·粵海城<br>(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/<br>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。

## 管理層之討論及分析（續）

### 項目銷售情況

| 物業項目名稱                   | 可供出售<br>總樓面<br>面積約數<br>(平方米) | 已簽約總樓面面積約數     |             | 累計已簽約<br>總樓面面<br>積佔可供<br>出售總樓<br>面面<br>積比例 | 已交付總樓面面積約數     |             | 累計已交付<br>總樓面面<br>積佔可供<br>出售總樓<br>面面<br>積比例 |
|--------------------------|------------------------------|----------------|-------------|--------------------------------------------|----------------|-------------|--------------------------------------------|
|                          |                              | 本回顧年度<br>(平方米) | 累計<br>(平方米) |                                            | 本回顧年度<br>(平方米) | 累計<br>(平方米) |                                            |
| 深圳市                      |                              |                |             |                                            |                |             |                                            |
| 深圳・粵海城<br>(西北地塊)         | 114,986                      | -              | 104,912     | 91.2%                                      | -              | 104,912     | 91.2%                                      |
| 深圳・粵海城<br>(北地塊)          | 84,246                       | 35,948         | 35,948      | 42.7%                                      | 35,948         | 35,948      | 42.7%                                      |
| 廣州市                      |                              |                |             |                                            |                |             |                                            |
| 廣州・粵海雲港城                 | 492,223                      | 48,076         | 128,157     | 26.0%                                      | 15,332         | 15,332      | 3.1%                                       |
| 廣州・粵海拾桂府<br>(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%                                      |
| 佛山市                      |                              |                |             |                                            |                |             |                                            |
| 佛山・粵海拾桂府                 | 146,382                      | 26,407         | 98,285      | 67.1%                                      | 59,623         | 78,029      | 53.3%                                      |
| 佛山・粵海拾桂府<br>(車位)         | 9,914                        | 5,101          | 5,101       | 51.5%                                      | 4,325          | 4,325       | 43.6%                                      |
| 佛山・粵海壹桂府                 | 117,692                      | 27,606         | 38,368      | 32.6%                                      | 不適用            | 不適用         | 不適用                                        |
| 珠海市                      |                              |                |             |                                            |                |             |                                            |
| 珠海・粵海拾桂府                 | 145,773                      | 17,477         | 81,801      | 56.1%                                      | 41,000         | 72,685      | 49.9%                                      |
| 中山市                      |                              |                |             |                                            |                |             |                                            |
| 中山・粵海城                   | 236,728                      | 36,670         | 104,965     | 44.3%                                      | 58,486         | 91,503      | 38.7%                                      |
| 江門市                      |                              |                |             |                                            |                |             |                                            |
| 江門・粵海壹桂府                 | 158,407                      | 39,332         | 145,601     | 91.9%                                      | 31,567         | 133,310     | 84.2%                                      |
| 江門・粵海壹桂府<br>(車位)         | 37,574                       | 4,994          | 10,705      | 28.5%                                      | 4,444          | 9,642       | 25.7%                                      |
| 江門・粵海城<br>(3號土地)         | 119,334                      | 21,400         | 104,683     | 87.7%                                      | 22,680         | 98,783      | 82.8%                                      |
| 江門・粵海城<br>(3號土地)<br>(車位) | 29,895                       | 2,179          | 10,635      | 35.6%                                      | 2,373          | 9,609       | 32.1%                                      |
| 江門・粵海城<br>(4號土地)         | 204,229                      | 38,100         | 51,509      | 25.2%                                      | 34,419         | 45,408      | 22.2%                                      |
| 江門・粵海城<br>(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                 | 89,240                       | 10,273         | 24,788      | 27.8%                                      | 不適用            | 不適用         | 不適用                                        |
| 惠州・惠陽麗江花園<br>(車位)        | 1,504                        | 13             | 229         | 15.2%                                      | 13             | 229         | 15.2%                                      |

## 管理層之討論及分析（續）

於本回顧年度，本集團物業簽約（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合共錄得約 314,000 平方米（2023 年：274,000 平方米）及 310,000 平方米（2023 年：222,000 平方米）。

### 深圳·粵海城項目

深圳·粵海城項目位於中國廣東省深圳市羅湖區布心片區。該項目定位為以珠寶為主題的多元商業綜合體。臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺公園，週邊 1.5 公里範圍內有多個市政公園，交通便利，景觀資源優越。該項目整體已於 2023 年 8 月完成竣工備案。

在深圳·粵海城項目招商方面，本集團已與本公司的同系附屬公司廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（「**粵海天河城**」）訂立深圳·粵海城項目商場的整體租賃合同，項目商場由粵海天河城承包經營，冠名深圳天河城，本集團與粵海天河城共享經營利潤。粵海天河城主要從事於中國提供物業招商服務、物業投資與發展、百貨運營、酒店持有及營運，擁有豐富之行業經驗。本集團因而享受粵海天河城的品牌輻射效應，有利於吸引優質企業入駐該物業。其中，深圳·粵海城項目北地塊商場已於 2022 年 12 月開業，截至 2024 年 12 月 31 日的出租率約為 94.4%；項目南地塊商場已於 2024 年 9 月開業，截至 2024 年 12 月 31 日的出租率約為 85.1%。



## 管理層之討論及分析（續）

### 廣州·粵海雲港城項目

廣州·粵海雲港城項目位於中國廣東省廣州市白雲區白雲新城核心，該區被定位為總部集聚區，規劃為企業總部、航空產業及商業酒店服務等功能組團，重點發展總部經濟，吸引大型企業及中小企業總部進駐。該項目位於雲城南四路以北、齊心路以南，在雲城西路兩側，並與主要交通網絡相連，鄰近廣州地鐵 2 號線白雲公園站和機場高速、白雲大道等主幹道，距離廣州白雲國際機場僅約 30 公里。此外，預計空港大道三期、廣州地鐵 12 號線開通後，該項目至周邊區域的交通將更為便捷。該項目周邊發展成熟，商業購物中心、學校、醫院、公園及廣州體育館均在三公里半徑範圍內，且鄰近白雲山風景區。該項目條件優越，產業資源優勢明顯，市場前景良好。

該項目採取分期開發的模式，11 號土地全部物業已於 2024 年 11 月完成竣工備案，於 2024 年 12 月 31 日，該項目 4 號土地物業正在進行地下室及主體結構施工，9 號土地物業正在進行裝修砌築施工，預期項目整體將於 2028 年完成竣工備案。該項目已於 2022 年 6 月展開預售，預售以來成交量均維持理想水平，2023 年及 2024 年全年網簽銷售金額均在廣州白雲區排名第一，住宅及公寓去化率均高於同區域地產項目。該項目已於 2024 年 11 月正式進入交付階段。

### 廣州·粵海拾桂府項目

廣州·粵海拾桂府項目位於中國廣東省廣州市越秀區珠光路。該項目所有住宅單位已全部交付，正按計劃推售該項目的車位。於本回顧年度，廣州·粵海拾桂府項目商業物業「粵海·得鄰」有效結合項目所處的區位特點，緊緊圍繞「以教育業態為主的高端社區配套」的核心定位，引入特色主力商戶及品牌商戶。於 2024 年 12 月 31 日，廣州·粵海拾桂府項目商業裙樓的出租率約為 87.9%。

## 管理層之討論及分析（續）

### 佛山·粵海拾桂府項目

佛山·粵海拾桂府項目位於中國廣東省佛山市禪城區文華路西側、黎明二路南側，石灣板塊（城南片區）內。該項目定位為佛山市宜居宜業宜創新的現代化高品質強中心區域，臨近佛山地鐵 2 號線和 3 號線交匯站灣華站，雙地鐵環繞，交通便捷，區內教育、醫療、商業配套齊全，具備打造品質生活、雙地鐵上蓋居住社區的條件。該項目位置資源優勢明顯，市場前景良好。該項目整體已於 2024 年 8 月完成竣工備案。該項目已於 2021 年 9 月展開預售，並於 2023 年 12 月正式進入交付階段。

### 佛山·粵海壹桂府項目

佛山·粵海壹桂府項目位於中國廣東省佛山市禪城區汾江西側、綠景路北側、綠影西街東側，城南片區內，地處季華商務帶，距佛山地鐵 1 號線和在建地鐵 4 號線雙地鐵交匯站季華園站約 200 米，交通便捷，區位優越，教育、醫療、商業等配套成熟。加上佛山市政府積極推出利好政策，放鬆人才購房門檻，調整為非限購區等，有效刺激區內購房需求，同時該項目可與本集團於區內的佛山·粵海拾桂府項目互補形成協同效益，實現區域深耕，降本增效。該項目採取分期開發的模式，於 2024 年 12 月 31 日，該項目首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，非首期物業正在進行主體結構施工，預期項目整體將於 2026 年完成竣工備案。該項目已於 2023 年 9 月展開預售，2024 年全年網簽銷售金額在佛山禪城城南板塊排名第一。

## 管理層之討論及分析（續）

### 珠海·粵海拾桂府項目

珠海·粵海拾桂府項目位於中國廣東省珠海市金灣區金輝路西側、金河東路北側，航空新城片區內。該項目所屬的區域價值潛力較大，項目規劃前景較好，區域未來生活、教育配套相對齊全。該項目位置資源優勢明顯，市場前景可期。該項目採取分期開發的模式，於 2024 年 12 月 31 日，該項目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，預期項目整體將於 2025 年完成竣工備案。該項目已於 2021 年 6 月展開預售，2024 年全年網簽銷售金額在珠海金灣航空新城板塊排名第一。該項目已於 2023 年 12 月正式進入交付階段。

### 中山·粵海城項目

中山·粵海城項目位於中國廣東省中山市翠亨新區起步區，該片區地處大灣區環灣核心圈層，是珠江西岸連接深中通道橋頭堡，發展迅速，市場需求大。該項目享有一線海景，環境資源優越，且區內教育、醫療、商業配套日益完善，具備打造低密度、生態型高品質居住社區的條件。該項目位置、產業和交通資源優勢明顯，市場前景良好。該項目採取分期開發的模式，於 2024 年 12 月 31 日，該項目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，預期項目整體將於 2025 年完成竣工備案。該項目已於 2021 年 9 月展開預售，並於 2023 年 10 月正式進入交付階段。

### 江門·粵海壹桂府項目

江門·粵海壹桂府項目位於中國廣東省江門市蓬江區陳垣路與龍騰路交叉口東南側、鳳翔路西側。江門定位為大灣區的西翼門戶樞紐。隨著東西兩岸交通條件的改善，未來發展前景可期。該項目所在區域規劃定位高，市場前景好，區位優越，具有稀缺景觀資源和良好生活配套，具備打造區域標杆項目的條件。該項目整體已於 2022 年 8 月完成竣工備案。該項目已於 2021 年 1 月展開預售，並於 2022 年 8 月正式進入交付階段。

## 管理層之討論及分析（續）

### 江門·粵海城項目

江門·粵海城項目位於中國廣東省江門市蓬江區甘北路東側的三幅相連地塊（「江門 3 至 5 號土地」），該土地已獲批准作城鎮住宅以及其他商業及服務用途。此外，一幅毗鄰江門 3 至 5 號土地總樓面面積約為 41,597 平方米的土地（「江門 6 號土地」）已獲批准作醫療衛生以及商業服務用途，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准居民安置安排後方可作實。本集團將有權獲得江門 6 號土地的相關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。江門·粵海城項目坐落於江門市傳統舊城區，該區人口稠密，交通便利，且毗鄰西江，與潮連人才島相連，鄰近建有五個公園，恆享優質生活環境和優越河畔景致。

該項目分期開發，首期 3 號土地全部物業已於 2022 年 8 月完成竣工備案，4 號土地的 4-1 及 4-5 地塊全部物業已於 2023 年 3 月完成竣工備案、4-6 地塊全部物業已於 2023 年 9 月完成竣工備案、4-2 地塊全部物業已於 2023 年 12 月完成竣工備案。於 2024 年 12 月 31 日，4 號土地的 4-3 及 4-4 地塊及 5 號土地待開發；預期項目整體將於 2027 年完成竣工備案。該項目已於 2021 年 5 月展開預售，並於 2022 年 11 月正式進入交付階段。

### 惠州·粵海壹桂府項目

惠州·粵海壹桂府項目位於中國廣東省惠州市大亞灣區澳頭媽廟，臨近連接惠陽區與大亞灣區的幹道新澳大道，與高鐵惠陽站僅距 7 公里。該項目定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。該項目將進行整期開發，於 2024 年 12 月 31 日，該項目物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體將於 2025 年完成竣工備案。該項目已於 2022 年 7 月展開預售。

## 管理層之討論及分析（續）

### 財務回顧

#### 主要財務指標

|                  | 附註 | 2024 年  | 2023 年  | 變化       |
|------------------|----|---------|---------|----------|
| 歸屬於本公司持有者虧損（億港元） |    | (13.83) | (24.45) | -43.4%   |
| 股本回報率（%）         | 1  | -32.2%  | -38.1%  | +5.9 百分點 |

|           | 2024 年<br>12 月 31 日 | 2023 年<br>12 月 31 日 | 變化     |
|-----------|---------------------|---------------------|--------|
| 資產淨值（億港元） | 43.46               | 64.29               | -32.4% |

附註：

1. 股本回報率 = 歸屬於本公司持有者虧損 ÷ 歸屬於本公司持有者之平均權益

於本回顧年度，本集團錄得歸屬於本公司持有者虧損較上年度減少，主要因本年存貨減值損失有所減少。具體情況請參閱本管理層之討論及分析中的「業績」一節。

#### 經營收益、費用及融資成本

本集團於 2023 年度根據一個城市改造項目的搬遷補償協議向第三方出售若干物業、廠房及設備，產生處置收益約 1.69 億港元。於本回顧年度，本集團並無該項收益。

本集團 2024 年度銷售及市場推廣費用約 2.84 億港元（2023 年：3.62 億港元），較上年度減少約 21.5%，銷售及市場推廣費用減少主要因人工成本及推廣費有所減少。本集團 2024 年度管理費用約 2.04 億港元（2023 年：2.68 億港元），較上年度減少約 23.9%，管理費用減少主要因人工成本及專業服務費有所減少。

於本回顧年度，本集團借入貸款用於業務發展，並錄得融資成本約 9.41 億港元（2023 年：12.50 億港元），融資成本其中約 5.52 億港元已資本化及餘下約 3.89 億港元列支損益表。

## 管理層之討論及分析（續）

### 待售物業及合約負債

於 2024 年 12 月 31 日，本集團持有已竣工待售物業約 128.49 億港元（2023 年 12 月 31 日：80.62 億港元）及發展中待售物業約 131.47 億港元（2023 年 12 月 31 日：240.52 億港元），合共約 259.96 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 93.86 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。

### 資本性開支

本集團於本年度的資本性開支約 604 萬港元（2023 年：5.29 億港元），上年度資本性開支主要用於發展深圳·粵海城項目在建中的投資物業。

### 財務資源及資金流動性

於 2024 年 12 月 31 日，歸屬於本公司持有者權益約 35.57 億港元（2023 年：50.39 億港元），較 2023 年底減少約 29.4%。按 2024 年 12 月 31 日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值約每股 2.08 港元（2023 年：2.94 港元），較 2023 年底減少約 29.3%。

本集團於 2024 年 12 月 31 日的現金及銀行結餘（包括受限制銀行結餘和現金及現金等值項目）約為 34.12 億港元（2023 年：45.36 億港元），按年減少約 24.8%，主要由於本回顧年度償還了較多銀行及關聯方借款；資金分佈為人民幣約佔 94.7% 及港元約佔 5.3%。本年度經營業務所得現金流入淨額約 19.36 億港元（2023 年：36.07 億港元），較上年度有所減少主要由於本回顧年度物業銷售回款減少。

由於本集團大部份在中國內地的日常業務之交易貨幣以人民幣計價，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於本回顧年度，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。本集團認為人民幣匯率波動不會對本集團財務狀況帶來顯著影響，因存在自然對沖機制。同時，本集團對外匯風險敞口實施動態監控並將根據市場環境的變化進行必要調整。

## 管理層之討論及分析（續）

於 2024 年 12 月 31 日，本集團向若干銀行及本公司關聯方借入帶息貸款合共約 204.51 億港元（2023 年 12 月 31 日：238.60 億港元），其中關聯方帶息貸款合共約 87.05 億港元（2023 年 12 月 31 日：137.13 億港元），佔總帶息貸款約 42.6%（2023 年 12 月 31 日：57.5%）；負債比率<sup>1</sup> 約 402.9%（2023 年 12 月 31 日：307.9%）。按有關貸款協議，帶息貸款其中約 58.40 億港元於一年內償還；約 34.73 億港元於一至兩年內償還；約 72.47 億港元於二至五年內償還；其餘約 38.91 億港元於五年後償還。本集團通過不同的融資渠道獲得資金發展業務，有效控制融資成本。於 2024 年 12 月 31 日，本集團銀行及其他借款的加權平均有效年利率為 3.92%（2023 年 12 月 31 日：4.02%）。於 2024 年 12 月 31 日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣 22.33 億元（相等於約 24.11 億港元）。本集團會因應現有項目及其他新投資業務不時檢討資金需求，並考慮通過不同的融資方式及渠道獲得資金，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。

### 資產抵押及或然負債

於 2024 年 12 月 31 日，本集團將若干資產約 112.18 億港元（2023 年 12 月 31 日：87.42 億港元）抵押以獲得若干銀行貸款。

此外，於 2024 年 12 月 31 日，本集團因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約 47.09 億港元（2023 年 12 月 31 日：46.66 億港元）的擔保（詳情請參閱本公告附註 11）。除上述者外，本集團於 2024 年 12 月 31 日並無錄得任何其他重大或然負債。

### 風險及不確定因素

由於本集團在中國內地從事房地產發展及投資業務，其主要業務風險及不確定因素源自中國內地的房地產市場及樓價，因該等因素直接影響本集團未來的收益。中國內地房地產市場受多項因素影響，其中包括經濟情況、物業供求情況、中國政府的財政及貨幣政策、稅務政策及對房地產的調控措施等因素。目前本集團持有的房地產項目均位於一線城市或於大灣區內，且項目涉及不同類型及用途的物業，能有效地分散營運風險。

由於房地產項目發展期較長，因此本公司可能需要為該等項目部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及本集團的財務狀況。於 2024 年 12 月 31 日，本集團未償還帶息貸款合共約 204.51 億港元（2023 年 12 月 31 日：238.60 億港元）。

---

<sup>1</sup> 負債比率 = (帶息貸款 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目 - 質押存款) ÷ 資產淨值

## 管理層之討論及分析（續）

根據適用的會計準則，本集團的投資物業以公允值列賬，該等投資物業的公允值受限於各報告期末日物業所在地的物業市場價格所影響。有關投資物業的公允值變動列入損益表，影響本集團盈利。

由於房地產發展行業的產品週期較長，本集團未來業績及現金流量的波動性將較高。為減輕收入及盈利的波動性，本集團持有的深圳·粵海城項目投資物業及廣州·拾桂府項目商業物業會作出租用途，未來將為本集團提供穩定的租金收入。

本公司目前所經營業務主要集中於中國境內地區，面臨因匯率波動而導致產生匯兌損益的風險及於中國境內的房地產發展及投資項目資產淨值的外幣換算風險。為有效管理外匯風險，本公司密切跟蹤匯率市場走勢，通過優化存量資金安排、調整項目融資手段等方式對外匯風險進行多渠道管控。

### 與客戶及供應商的關係

本集團非常重視每一位客戶的利益，並定期培訓銷售人員，為客戶提供充足的產品資料並耐心解答客戶或潛在客戶對有關產品的問題，務求增加客戶對本公司產品的信心。本集團關注產品銷售和交付後的客戶滿意度，定期組織客戶滿意度調研，通過調研成果及客戶意見，不斷提升公司產品力及客戶滿意度。

本集團涉及房地產業務之物業，主要由不同的供應商及承包商負責設計或興建。本集團之重大項目在公開、公平、公正的招標程序下進行，以揀選合適的供應商，並建立了供應商資源庫與品牌庫，通過考核及評價管理供應商。此外，本集團非常重視廉潔建設，並定期與供應商會面，將資訊向其推廣。

### 環境、社會及管治政策和表現

本集團嚴格遵守中國內地及香港政府制定的法規，包括有關環境保護、社會及管治的法規。本公司在環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）的內部管理融合了各利益相關方的意見，同時獲得本集團各層級及部門的支持，尤其針對重要的環境、社會及管治議題。各員工共同鼎力落實並執行相關內部政策，及時回應了利益相關方的期望。



## 管理層之討論及分析（續）

為持續改善本集團在環境、社會及管治的政策，本集團主動與利益相關方進行溝通，從多個渠道了解員工、客戶、商業合作夥伴與供應商、股東及投資者、政府部門與監管機構等利益相關方對本集團的意見和建議，結合管理層對自身發展的展望，以電子問卷、面對面方式溝通、郵件答疑、電話訪談等多種形式，從多角度與各利益相關方進行全面溝通，協助本集團從「對利益相關方的重要性」以及「對粵海置地發展的重要性」兩個維度識別和分析重要的議題，使本集團能預視運營環境的變化，以達致可持續發展及妥善管理風險的目標。

本集團身處房地產行業，嚴格遵守有關建築工程的環保法例及法規是非常重要的。未能遵守相關環保法例及法規，將可能導致審批部門拒絕有關建築項目的申請。本集團承諾新建建築必須符合國家及地方政府有關環保及節能的要求，並會積極與發展項目的總承辦商攜手，為環境保護不遺餘力作出貢獻。

本公司目前仍在編製截至 2024 年 12 月 31 日止年度之環境、社會及管治報告。本公告所載資料僅以本公司的環境、社會及管治政策、表現及內部管理資料為主要參考。於本公告日期，本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度之環境、社會及管治資料尚未最終確定，並可能會作出必要的調整。該項資料（其可能與本公告所載資料存在差異）預期將於 2025 年 4 月刊發。

## 僱員及薪酬政策

本集團於 2024 年 12 月 31 日聘用 376 名（2023 年 12 月 31 日：568 名）僱員。2024 年度僱員薪酬及公積金供款（不包括董事薪酬）總額約為 1.41 億港元（2023 年：2.92 億港元）。

本集團的薪酬政策旨在確保薪酬具有市場競爭力，並與本集團所制定的發展目標及業績表現一致。員工整體薪酬包括固定薪金、酌情激勵、保險與福利等，薪酬標準根據員工資歷、經驗、工作職責、工作績效以及市場情況等因素而制定，酌情激勵按照獎勵與業績掛鉤的激勵政策執行。

在員工培訓方面，本集團鼓勵員工利用業餘時間進修增值，並根據公司業務發展及工作需要，有針對性地組織專業培訓，不斷提升員工綜合素質。

## 企業管治及其他資料

### 企業管治守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有持份者最佳利益的最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上目標，本集團已應用《上市規則》附錄 C1 所載之《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）的守則條文原則。

董事認為，除下文所披露者外，於截至 2024 年 12 月 31 日止年度內，本公司一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文，並在適當的情況下採納其中所載適用的建議最佳常規：

時任董事會主席及時任提名委員會主席藍汝寧先生因其他公務事宜未能按照守則條文第 F.2.2 條的規定出席本公司於 2024 年 6 月 18 日舉行之股東週年大會（「**2024 年股東週年大會**」）。經與會其他董事同意，時任董事會副主席曠虎先生主持了 2024 年股東週年大會。

### 購買、出售及贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2025 年 6 月 17（星期二）舉行股東週年大會（「**2025 年股東週年大會**」）。

本公司將於 2025 年 6 月 12 日（星期四）至 2025 年 6 月 17 日（星期二）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記，在上述期間不會進行股份過戶轉讓，以確定股東出席 2025 年股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席 2025 年股東週年大會並於會上投票，本公司未登記之股份持有人必須於 2025 年 6 月 11 日（星期三）下午 4 時 30 分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，以辦理登記手續。

### 全年業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

## 初步公告審閱

本集團列於本初步公告內截至 2024 年 12 月 31 日止年度的綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面損益表及相關附註的數字已獲本公司核數師同意，乃與本集團本年度的綜合財務報表初稿所載的數字一致。本公司核數師就此執行的工作不構成由香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則、香港核證工作準則而進行的核證委聘，因此，本公司核數師對本初步公告不發表核證。

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
主席  
鍾育彬

香港，2025 年 3 月 24 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；兩名非執行董事袁靜女士及李文昌先生；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。