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。

越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇二二年全年業績公告

業績摘要

- 營業收入約為人民幣724.2億元，同比上升26.2%。
- 毛利率約為20.4%，同比下降1.4個百分點。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣39.5億元，同比上升10.2%。
- 核心淨利潤*約為人民幣42.4億元，同比上升2.1%。
- 年內累計合同銷售(連同合營及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣1,250.3億元，同比上升8.6%。年內在大灣區實現合同銷售金額約為人民幣596.8億元，在華東地區實現合同銷售金額人民幣429.5億元。
- 年內通過「6+1」多元化增儲平台於12個城市新增37幅土地，總建築面積約為695萬平方米。截至十二月三十一日，本集團總土地儲備達到約2,845萬平方米，其中1,418萬平方米位於大灣區，佔比約為49.8%。

- 年內向母公司收購廣州琶洲南TOD項目，總建築面積43萬平方米；首次實現在大灣區以外城市獲取TOD項目，TOD模式全國化拓展實現新突破，新增杭州勾莊TOD項目，總建築面積37萬平方米。截至十二月三十一日，本集團TOD項目總土地儲備約386萬平方米，約佔本集團總土地儲備的13.6%。年內TOD項目實現合同銷售額約人民幣220.9億元，同比上升23.6%。

- 截至十二月三十一日，本集團「三道紅線」保持「綠檔」達標，剔除預收款後的資產負債率、淨負債率和現金短債比分別為68.8%、62.7%和2.23倍，財務健康穩健。

- 境內成功發行合共人民幣98.4億元公司債券，加權平均利率約為3.11%。本集團年內平均借貸利率為4.16%，同比下降10個基點。債務結構和資金成本持續優化，融資渠道多元。

- 董事會建議宣派二〇二二年末期股息每股0.307港元(相當於每股人民幣0.272元)，連同中期股息，全年派息每股0.626港元(相當於每股人民幣0.547元)。派息總額約佔核心淨利潤的40%。

- 此外，為回饋股東的長期支持，在越秀地產上市30週年及成立40週年之際，董事會已議決以本集團持有越秀房產基金的若干基金單位的實物分派形式，以合資格股東每持有1,000股股份可獲派62個基金單位的基準按彼等各自於本公司的持股比例向合資格股東宣派特別股息，惟須視乎於應屆股東週年大會向本公司提交的本公司截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的財務報表而定。

• 營業收入	人民幣724.2億元(+26.2%)
• 毛利率	20.4%(-1.4個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣39.5億元(+10.2%)
• 核心淨利潤	人民幣42.4億元(+2.1%)
• 合同銷售金額	人民幣1,250.3億元(+8.6%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣1,789.7億元(+18.8%)
• 總資產	人民幣3,463.5億元(+10.4%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣351.2億元(-13.3%)
• 淨借貸比率**	62.7%(+15.6個百分點)
• 平均借貸利率	4.16%(-10個基點)

* 核心淨利潤為權益持有人應佔盈利不計綜合損益表的淨匯兑(虧損)／收益和持續持有投資物業(不含當年處置投資物業)評估淨(跌)／增值及相關稅項影響。

** 淨借貸比率為借貸扣除現金及現金等價物及監控戶存款除以權益。

業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇二二年十二月三十一日止年度的綜合業績，根據香港財務報告準則編製如下：

綜合損益表

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

		二〇二二年	二〇二一年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*
營業收入	3	72,415,643	57,378,861
銷售成本	4	(57,610,027)	(44,896,396)
毛利		14,805,616	12,482,465
出售投資物業所得款項		—	18,865
已售投資物業賬面值		—	(11,666)
出售投資物業收益		—	7,199
其他收益淨額	5	211,266	1,500,448
銷售及營銷成本	4	(2,041,242)	(1,589,675)
行政開支	4	(1,769,337)	(1,623,478)
經營盈利		11,206,303	10,776,959
財務收入		636,540	729,597
財務費用	6	(916,036)	(1,079,526)
應佔以下公司盈利／(虧損)			
－合營企業		162,976	117,932
－聯營公司		(260,149)	297,475
除稅前盈利		10,829,634	10,842,437
稅項	7	(4,692,266)	(5,568,798)
年內盈利		6,137,368	5,273,639

	附註	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
應佔：			
－本公司權益持有人		3,953,352	3,588,929
－非控股權益		2,184,016	1,684,710
		6,137,368	5,273,639
本公司權益持有人應佔每股盈利 （以每股人民幣元列示）			
－基本及攤薄	8	1.2767	1.1590

綜合全面收入報表

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	*人民幣千元*
年內盈利	6,137,368	5,273,639
其他全面收入：		
其後或會重分類至損益的項目		
境外業務換算差額	(394,878)	(73,275)
現金流量套期收益／(虧損)	590,368	(115,980)
套期成本	(611,841)	(130,421)
重新分類至損益的套期(收益)／虧損	(530,790)	190,226
應佔一間聯營公司的其他全面虧損（採用權益法入賬）	(249,366)	—
其後不會重分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的公允價值變動(除稅後)	19,944	(147,484)
年內其他全面虧損(除稅後)	(1,176,563)	(276,934)
年內全面收入總額	4,960,805	4,996,705
應佔：		
－本公司權益持有人	2,777,150	3,320,017
－非控股權益	2,183,655	1,676,688
	4,960,805	4,996,705

綜合資產負債表

於二〇二二年十二月三十一日

	附註	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,748,183	3,896,133
使用權資產		3,987,324	4,026,733
投資物業		11,123,737	10,982,210
無形資產		521,234	428,829
發展中物業		8,677,923	5,185,027
於合營企業的權益		5,787,070	6,597,248
於聯營公司的權益		23,841,285	16,951,174
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		1,023,964	1,033,583
衍生財務工具		15,697	—
遞延稅項資產		2,651,493	1,950,402
		62,377,910	51,051,339
流動資產			
發展中物業		178,450,964	153,720,888
持作出售物業		31,293,125	26,639,579
合同成本		1,080,517	1,201,153
土地使用權的預付款		7,059,107	10,381,810
應收賬款及票據	10	569,686	125,785
其他應收款項、預付款項及按金		24,649,320	25,309,247
預繳稅項		5,752,895	4,926,038
監控戶存款		13,271,994	7,732,591
現金及現金等價物		21,846,458	32,766,455
		283,974,066	262,803,546

	附註	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	11	1,641,773	1,612,842
合同負債		74,472,323	73,177,086
其他應付款項及應計費用		76,318,514	67,173,384
借貸		15,744,272	29,801,844
租賃負債		178,709	177,195
衍生財務工具		212,258	—
應付稅項		9,941,743	10,678,441
		178,509,592	182,620,792
流動資產淨值		105,464,474	80,182,754
總資產減流動負債		167,842,384	131,234,093
非流動負債			
借貸		72,554,091	45,732,320
租賃負債		712,885	694,008
遞延稅項負債		6,116,776	5,955,143
遞延收入		273,624	50,241
衍生財務工具		184,073	411,599
其他應付款項		3,208,194	4,024,033
		83,049,643	56,867,344
淨資產		84,792,741	74,366,749
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		18,035,015	18,035,015
股份獎勵計劃下的股份		(175,520)	(193,282)
其他儲備		2,016,281	2,557,363
保留盈利		27,553,847	25,836,974
		47,429,623	46,236,070
非控股權益		37,363,118	28,130,679
總權益		84,792,741	74,366,749

1 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及《香港公司條例》(第622章)的規定編製。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干金融資產及負債(包括衍生工具)以及投資物業－按公允價值入賬除外。

截至二〇二二年十二月三十一日止年度業績公告所載截至二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但有關資料取自該等財務報表。按照《香港公司條例》(第622章)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照《公司條例》(第622章)第662(3)條及其附表6第3部的規定，向公司註冊處交付截至二〇二一年十二月三十一日止年度的財務報表，並會適時交付截至二〇二二年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就上述兩個年度本集團之該等財務報表作出報告。該核數師報告沒有保留意見；並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜；亦無載有根據《公司條例》第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

2 會計政策

除下文所述者之外，所應用之會計政策與截至二〇二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所述之會計政策一致。

(i) 本集團於二〇二二年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列現有準則之修訂或年度改進：

香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合約－履行合約之成本
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述
二〇一八年至二〇二〇年香港財務報告準則的年度改進	對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號的修訂
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法

本集團已評估採納上述於本年度首次生效之修訂或年度改進的影響。採納該等修訂或年度改進並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

(ii) 新準則及現有準則及詮釋之修訂已獲頒佈，惟尚未生效亦未被本集團提早採納：

		自下列日期或之後開始的會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債	二〇二四年一月一日
香港會計準則第8號(修訂)	對會計估計的定義	二〇二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂)	來自單一交易有關資產及負債之遞延稅項	二〇二三年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂)	會計政策披露	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回之租賃負債	二〇二四年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號－比較資料	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號(修訂)	香港財務報告準則第17號之修訂	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入	待釐定
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	二〇二四年一月一日

編製該等綜合財務報表時，並未提早應用上述於二〇二三年一月一日或之後開始的年度期間生效的新準則及現有準則及詮釋之修訂。預期該等新準則及現有準則及詮釋之修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

3 分部資料

本公司執行董事被視為主要經營決策者。管理層根據本集團的內部報告來釐定經營分部，再交執行董事審閱以評核業績並分配資源。

執行董事從業務活動的性質的角度考慮業務，並評估物業開發、物業管理、物業投資及其他方面的表現。

本集團根據香港財務報告準則第8號分類的經營及可申報分部以及營業額類別如下：

房地產發展	房地產發展單位銷售
房地產管理	提供房地產管理服務的營業收入
房地產投資	房地產租賃收入
其他	地產代理及裝飾服務的營業收入等

執行董事根據分部業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分部的非經常性開支和其他未分配經營成本的影響。向執行董事提供的其他資料(以下所述除外)乃以與綜合財務報表一致的方式計量。

可申報分部總資產不包括遞延稅項資產、預繳稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

各分部間的銷售乃按與公平交易所適用的相若條款進行。向執行董事報告的來自外界各方的收益乃按與綜合損益表一致的方式計量。

	房地產發展	房地產管理	房地產投資	其他	本集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至二〇二二年十二月三十一日止年度					
營業收入	68,728,194	2,486,205	370,312	4,918,462	76,503,173
分部間營業收入	—	(645,241)	(45,731)	(3,396,558)	(4,087,530)
來自外界客戶營業收入	68,728,194	1,840,964	324,581	1,521,904	72,415,643
來自客戶合約的收益：					
於某個時間點確認	68,728,194	246,194	—	1,110,766	70,085,154
隨著時間確認	—	1,593,986	—	411,138	2,005,124
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	784	324,581	—	325,365
分部業績	10,654,041	182,507	233,557	125,081	11,195,186
折舊及攤銷	(252,275)	(78,962)	—	(97,573)	(428,810)
投資物業重估公平值淨增值	—	—	125,185	—	125,185
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
－合營企業	164,054	116	—	(1,194)	162,976
－聯營公司	(133,240)	—	(181,307)	54,398	(260,149)

	房地產發展	房地產管理	房地產投資	其他	本集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至二〇二一年十二月三十一日止年度					
營業收入	54,152,844	1,917,849	714,500	3,801,404	60,586,597
分部間營業收入	—	(507,596)	(72,073)	(2,628,067)	(3,207,736)
來自外界客戶營業收入	54,152,844	1,410,253	642,427	1,173,337	57,378,861
來自客戶合約的收益：					
於某個時間點確認	54,152,844	95,300	—	638,676	54,886,820
隨著時間確認	—	1,314,953	—	534,661	1,849,614
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	642,427	—	642,427
分部業績	8,343,407	329,012	711,036	329,748	9,713,203
折舊及攤銷	(150,570)	(76,312)	—	(118,625)	(345,507)
投資物業重估公平值淨增值	—	—	298,568	—	298,568
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
－合營企業	124,220	188	—	(6,476)	117,932
－聯營公司	89,249	—	200,164	8,062	297,475

	房地產發展	房地產管理	房地產投資	其他	本集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二〇二二年十二月三十一日					
分部資產	286,672,467	5,471,358	11,123,737	3,815,865	307,083,427
於合營企業的權益	5,729,844	933	—	56,293	5,787,070
於聯營公司的權益	14,419,635	—	8,488,196	933,454	23,841,285
可申報分部總資產	306,821,946	5,472,291	19,611,933	4,805,612	336,711,782
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	1,047,223	92,682	—	311,093	1,450,998

	房地產發展	房地產管理	房地產投資	其他	本集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二〇二一年十二月三十一日					
分部資產	258,672,270	4,931,469	10,982,210	4,243,032	278,828,981
於合營企業的權益	6,516,006	817	—	80,425	6,597,248
於聯營公司的權益	8,321,580	—	7,451,280	1,178,314	16,951,174
可申報分部總資產	273,509,856	4,932,286	18,433,490	5,501,771	302,377,403
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	862,256	41,326	169,090	380,108	1,452,780

附註： 非流動資產指除發展中物業、衍生財務工具、合營企業的權益、聯營公司的權益、商譽及遞延稅項資產外之非流動資產。

下文載列分部業績總額與除稅前盈利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	*人民幣千元*
分部業績	11,195,186	9,713,203
未分配經營成本(附註)	(74,964)	(138,124)
其他收益淨額(不包含投資物業評估增值)	86,081	1,201,880
經營盈利	11,206,303	10,776,959
財務收入	636,540	729,597
財務費用	(916,036)	(1,079,526)
應佔以下公司盈利／(虧損)：		
－合營企業	162,976	117,932
－聯營公司	(260,149)	297,475
除稅前盈利	10,829,634	10,842,437

附註： 未分配經營成本主要包括公司員工薪金及本公司的其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	*人民幣千元*
可申報分部總資產	336,711,782	302,377,403
遞延稅項資產	2,651,493	1,950,402
預繳稅項	5,752,895	4,926,038
公司資產(附註)	1,235,806	4,601,042
總資產	346,351,976	313,854,885

附註： 公司資產指本公司的物業、廠房及設備、其他應收款項及現金及現金等價物。

由於本集團超過90%的收益來自中國客戶活動及本集團非流動資產的90%以上賬面值(不包括遞延所得稅)位於中國內地，故並無列示地理分部分析。

截至二〇二二年十二月三十一日止年度，本集團並無交易值佔本集團外部收益總額超過10%的任何單一客戶(二〇二一年：無)。

4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	*人民幣千元*
已計入銷售成本的已出售物業成本	53,931,462	41,548,047
僱員福利開支	2,419,755	1,949,808
銷售及推廣開支	2,022,173	1,565,264
其他稅及附加稅	514,231	480,280
投資物業產生的直接經營開支	166,947	162,406
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	1,422,395	1,647,789
與短期租賃有關的開支	97,285	74,363
物業、廠房及設備折舊	127,544	88,308
使用權資產折舊	247,019	209,579
無形資產攤銷	54,247	47,620
核數師酬金		
－審計業務		
－公司	4,800	4,800
－其他	3,730	3,680
－非審計業務	11,879	7,192
其他開支	397,139	320,413
	61,420,606	48,109,549

5 其他收益淨額

	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	*人民幣千元*
年末持有投資物業重估公平值淨增／(跌)值	125,185	(904,034)
與Gain Force Investments Ltd.(「Gain Force」)及其附屬公司相關的收益(附註(a))	—	2,439,056
其他	86,081	(34,574)
	211,266	1,500,448

附註：

(a) 該金額指Gain Force附屬公司所持越秀金融大廈二〇二一年的公平值增值人民幣1,203百萬元及與出售Gain Force相關的出售所得收益人民幣1,236百萬元。

6 財務費用

	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	*人民幣千元*
銀行借貸及銀行透支的利息	1,804,446	1,430,664
其他借貸的利息	1,971,098	1,927,703
來自關聯方的貸款利息	409,432	543,441
來自非控股權益及其關聯方的借貸的利息	307,811	331,060
租賃負債的利息費用	37,961	25,607
衍生財務工具的公平值淨(收益)／虧損	(46,900)	22,950
融資活動的淨外匯虧損／(收益)	229,490	(180,270)
所產生的借貸成本總額	4,713,338	4,101,155
減：撥充資本的投資物業、發展中物業以及物業、廠房及設備款額(附註(a))	(3,797,302)	(3,021,629)
	916,036	1,079,526

附註：

(a) 年內已撥充資本的借貸成本按4.33%的加權平均年資本化率計算(二〇二一年：每年4.74%)。

7 稅項

(a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇二一年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。

(b) 本集團對在中國內地的附屬公司、聯營公司和合營企業所獲得的盈利按25%(二〇二一年：25%)稅率計提中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後賺取的盈利作股息分派時需要按5%或10%的稅率計提企業預扣所得稅。

(c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%(二〇二一年：30%至60%)的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	*人民幣千元*
本期稅項		
中國企業所得稅及企業預扣所得稅	2,764,739	2,971,872
中國土地增值稅	2,437,422	3,033,433
	5,202,161	6,005,305
遞延稅項		
暫時性差額的產生及轉回	(697,847)	(539,969)
中國土地增值稅	(17,522)	(36,058)
未分派盈利的企業預扣所得稅	205,474	139,520
	(509,895)	(436,507)
	4,692,266	5,568,798

8 每股盈利

基本

每股基本盈利的計算方法為本公司權益持有人應佔盈利除以本年度已發行普通股的加權平均數。

	二〇二二年	二〇二一年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	3,953,352	3,588,929
已發行普通股加權平均數(千股)	3,096,456	3,096,456
每股基本盈利(人民幣元)	1.2767	1.1590

攤薄

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，當中計及：

- 利息所得税的税後影響及其他與具潛在攤薄影響普通股有關的財務費用，以及
- 假設所有具潛在攤薄影響普通股獲轉換後流通的額外普通股的加權平均數。

由於截至二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

9 股息

董事會建議就每股普通股派付末期股息0.307港元，總額約為人民幣8.42億元。有關股息待股東於二〇二三年五月十八日的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	*人民幣千元*
已付中期股息每股普通股0.319港元等值人民幣0.275元（二〇二一年：0.326港元等值人民幣0.271元）	851,525	839,140
擬派末期股息每股普通股0.307港元等值人民幣0.272元（二〇二一年：0.328港元等值人民幣0.265元）	842,236	820,561
	1,693,761	1,659,701

此外，董事會已議決以本集團持有越秀房產基金的若干基金單位的實物分派形式，以合資格股東每持有1,000股股份可獲派62個基金單位的基準按彼等各自於本公司的持股比例向合資格股東宣派特別股息，惟須視乎於應屆股東週年大會向本公司提交的本公司截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的財務報表而定。

10 應收賬款及票據

	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	*人民幣千元*
與客戶之間的合同產生的應收賬款	549,126	164,078
應收票據	60,986	—
減：減值撥備	(40,426)	(38,293)
	569,686	125,785

於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日，自發票日期起應收賬款及票據的賬齡分析如下：

	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	*人民幣千元*
1年以內	551,081	135,490
1-2年	41,480	13,071
2-3年	6,295	6,712
3年以上	11,256	8,805
	610,112	164,078

11 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	*人民幣千元*
0-30日	975,636	663,944
31-90日	133,384	305,863
91-180日	363,842	302,893
181-365日	142,249	310,792
1-2年	7,242	9,338
2年以上	19,420	20,012
	1,641,773	1,612,842

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇二二年受新冠疫情反復、通貨膨脹高企、加息步伐加快和地緣衝突升溫等多重因素的影響，全球經濟增長顯著放慢。中國經濟面臨的內外部風險升高，疫情多城市、多點爆發，消費和出口疲弱，經濟的下行壓力不斷地加大。在政府積極的財政政策和較寬鬆的貨幣政策的推動下，中國宏觀經濟總體表現平穩，全年實現國內生產總值同比增長3.0%，主要經濟指標逐步得到改善。

二〇二二年，房地產調控政策繼續堅持「房住不炒」、「因城施策」的主基調不變。因應疫情防控、市場下行和經濟穩增長的需要，各地方政府從供應和需求兩端出台了大量支持房地產市場平穩發展的政策，房地產市場的調控政策環境逐漸寬鬆。四季度出台的「金融支持房地產16條」和穩定樓市的信貸、債券和股權融資的「三箭齊發」有助於進一步穩定購房人的預期和房地產市場的信心。

二〇二二年中國房地產行業深度調整，房地產市場持續低迷，需求疲弱，量價下行，部分房企出現了信用風險事件，市場的觀望情緒濃厚。根據國家統計局的資料，全年全國商品房銷售金額和面積同比分別下降了26.7%和24.3%，房地產投資額同比下降10.0%。房地產市場整體規模大幅下滑。雖然政策的支持力度不斷加大，由於投資者信心和預期尚未恢復，整體的房地產市場仍處在築底回升的階段。

土地市場方面，受房地產市場銷售不振，市場信心和預期轉弱影響，房企的投資能力和意願出現了較大的下降，多數房企放慢了拿地的節奏，土地市場整體較為低迷，全年土地供應面積和成交面積同比均出現了較大的下降。土地市場的投資主體結構和競爭格局發生了較大的變化，央企和地方國企投資力度不減，其融資優勢、信用資質和開發經營能力更加突出。土地投資主要投向一二線城市，城市的佈局更聚焦於大灣區、華東地區、京津冀地區和成渝城市群。土地投資市場的分化非常明顯。

二〇二二年，本集團緊緊圍繞「精益管理，新能力、新機制、新文化「三新」驅動，穩中求進」的年度工作主題，努力克服疫情反復、市場疲弱和經濟下行帶來的挑戰，採取積極、精準的經營策略，奮力拼搏，圓滿完成了年初制定的各項經營指標，實現了經營業務的高品質發展。

經營業績平穩增長

二○二二年，本集團實現營業收入約為人民幣724.2億元，同比上升26.2%。毛利率約為20.4%，同比下降1.4個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣39.5億元，同比上升10.2%。核心淨利潤約為人民幣42.4億元，同比上升2.1%。截至二○二二年十二月三十一日止，已售未入賬銷售金額為人民幣1,789.7億元，較年初上升18.8%。

董事會建議宣派二○二二年末期股息每股0.307港元(相當於每股人民幣0.272元)，同比下降6.4%。連同中期股息，二○二二年全年派息每股0.626港元(相當於每股人民幣0.547元)，同比下降4.3%。

董事會亦已議決以實物分派形式宣派特別股息。有關進一步詳情，請參閱「以實物分派形式派發特別股息」一節。

合同銷售實現逆勢增長

二○二二年，本集團根據所在城市的政策和市場變化，制定實施「一項目一策」的精準銷售策略，線上和線下營銷有機結合，線上營銷平台「越秀房寶」發揮了重要的支撐作用。在整個行業銷售規模大幅下行的環境下，本集團實現了全年合同銷售額的逆勢增長，銷售增速在行業中名列前茅。本集團全年錄得合同銷售(連同合營及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣1,250.3億元，同比上升8.6%，完成全年銷售目標人民幣1,235億元的101.2%；本集團的行業排名和地位大幅上升，持續鞏固大灣區市場領先和廣州市場第一的地位。

本集團持續優化實施「1+4」全國化市場佈局，聚焦和深耕大灣區，重點拓展華東地區、華中地區、北方地區和西部地區。全年本集團在大灣區實現合同銷售金額約人民幣596.8億元，約佔本集團合同銷售金額的47.7%。本集團在廣州實現合同銷售金額約人民幣531.9億元，約佔本集團合同銷售金額的42.5%。本集團在華東區域的銷售躍上了新的台階，全年實現合同銷售金額人民幣429.5億元，同比上升65.7%。本集團華中區域實現合同銷售金額約人民幣140.4億元，同比上升38.1%。

多元化增加優質土地儲備

本集團基於「量入為出」的穩健投資政策來制定精準的投資策略，持續優化「1+4」區域化投資佈局，重點投向了大灣區和華東地區核心城市和重要的省會城市，加大和聚焦對上海、深圳、廣州、杭州、合肥、成都等優質城市優質項目的投資，本集團的土地儲備結構和品質持續得到優化和提升。在投資項目的選擇上以效益為先，優中選優。年內，本集團通過「6+1」特色化、多元化增儲平台分別於廣州、深圳、佛山、中山、上海、杭州、南京、合肥、鄭州、長沙、重慶及成都新增37幅土地，總建築面積約為695萬平方米。其中，本集團在廣州共獲取10個優質地塊，新增土地儲備約227萬平方米，繼續鞏固本集團在廣州的市場龍頭地位。本集團也加大了對上海、深圳、北京等一線城市和杭州、合肥和成都等重點二線城市的投資力度。本集團持續完善TOD、「城市運營」、城市更新、國企合作、收併購、產業勾地和公開市場競拍的「6+1」特色化、多元化增儲平台，投資水準不斷提升，在全年新增土儲中，通過TOD、「城市運營」、國企合作和產業勾地等多元化增儲模式獲取的土儲分別佔新增土儲的11.5%、5.0%、34.4%和2.2%。

截至十二月三十一日，本集團擁有總土地儲備約2,845萬平方米，分佈全國30個城市，能夠滿足本集團未來可持續發展的需要。本集團繼續深耕粵港澳大灣區和廣州市場，在大灣區和廣州市場，分別擁有土地儲備1,418萬平方米和1,219萬平方米，約佔本集團總土地儲備的49.8%和42.8%。

TOD全國化拓展實現新突破

本集團深化實施TOD開發戰略，全年在廣州和杭州新增兩個TOD項目。於廣州向母公司越秀集團成功收購了琶洲南TOD項目，增加TOD土地儲備約43萬平方米。於杭州通過產交所摘牌方式股權收購了勾莊TOD項目，增加TOD土地儲備約37萬平方米。杭州勾莊TOD項目為本集團走出廣州和大灣區之外的首個TOD項目，也是本集團同杭州地鐵的首個合作項目，標誌著本集團TOD項目全國化佈局的新成果。本集團TOD研究院持續優化TOD項目的技術及管理標準化體系，以支援本集團在全國TOD業務的佈局和拓展。

本集團全年實現TOD項目的銷售人民幣220.9億元，同比上升23.6%，銷售規模再上新台階。廣州的琶洲南TOD項目實現了上半年收購上半年銷售，全年實現銷售約人民幣101.4億元。杭州的勾莊TOD項目也實現了當年收購當年銷售，全年實現銷售人民幣7.6億元。

截至二〇二二年底，本集團在廣州和杭州共開發8個TOD項目，TOD項目的總土地儲備達到386萬平方米，約佔本集團總土地儲備的13.6%。

「商住並舉」戰略扎實推進

本集團堅定不移扎實推進「商住並舉」發展戰略，不斷提升商業物業的運營和管理能力。本集團根據市場的變化，創新經營思路，優化升級了「國貿、環貿、悅匯」三大商業產品線。本集團持續優化不同業態商業的運營策略和招商策略，積極優化客戶結構。由於疫情反復和經濟下行等多因素的影響，國內不同業態商業物業的經營表現也受到不同程度的影響。本集團給予了部分客戶租金的減免租幫扶政策，同客戶共度時艱。寫字樓業態的出租情況總體保持穩定，引進多家世界500強企業，租戶的結構和品質不斷優化。

全年本集團直接持有的商業物業實現商業租賃收入約人民幣3.3億元，本集團持股41.39%的越秀房產基金實現收入約人民幣18.7億元，同比上升4.2%。越秀房產基金所屬寫字樓業態業績持續保持穩定，全年實現租賃收入約人民幣12.8億元，同比上升31.0%，展示了較強的抗週期、抗風險的能力。酒店公寓、專業市場的運營狀況也在積極恢復之中。TMT、金融業、專業服務類企業的租賃需求穩定。

財務資金狀況穩健安全

二〇二二年，面對房地產市場出現了較大的下行和調整，本集團一方面加快物業的銷售，全力促銷售回款，本年合同回款率同比有明顯的提升；另一方面拓展多元化融資渠道，平均融資成本同比進一步下降。本集團財務健康和流動性充足安全。截至十二月底，本集團的現金及現金等價物及監控戶存款總額約為人民幣351.2億元，剔除預收賬款後的資產負債率為68.8%，淨借貸比率為62.7%，現金短債比為2.23倍。「三道紅線」指標繼續保持「綠檔」達標。

本集團抓住了國內利率下行的有利市場融資環境，優化調整境內外債務結構，全年於境內成功發行公司債券合共人民幣98.4億元，加權平均利率3.11%。報告期內，本集團平均借貸成本同比下降10個基點至4.16%，融資成本在行業中處於領先地位。本集團繼續保持穆迪Baa3和惠譽BBB－投資級信用評級，展望穩定。

ESG管理水準不斷提升

本集團認為ESG的能力和表現是未來企業的核心競爭力，ESG管理水準的提升能夠進一步釋放企業的發展潛能，提升企業價值。過去一年，本集團堅持穩中求進，持續鞏固可持續發展理念，將其融入到業務戰略和運營中，在履行經濟責任的同時，堅持不懈地追求與環境、社會的協同發展，努力回饋客戶、員工、股東和社會。

二〇二二年，本集團在董事會下設環境、社會及管治委員會，由本集團董事會主席、一名執行董事和三名獨立非執行董事組成，負責審閱及批准公司有關ESG事宜的願景、目標、策略及管理政策，並就相關的ESG事宜向董事會提出建議。為確保ESG工作高效推進和落地執行，本集團進一步在ESG委員會下設ESG領導小組和執行小組，明確了各職能部門及區域公司相關負責人的ESG工作職責，形成了完善的ESG管治架構。

本集團在國家雙碳目標的引領下，大力推進綠色建築及相關研究創新，持續探索打造超低能耗建築，利用智慧能源管理手段幫助建築實現節能減排，並推廣租戶綠色低碳公約，以促進社會綠色轉型發展。二〇二二年，本集團綠色建築面積同比增長113%。

本集團重視ESG理念同核心業務的融合，二〇二二年，本集團提出打造「四好企業」(即好產品、好服務、好品牌、好團隊)的發展理念，堅持以客戶為中心，強化產品品質、項目設計、社區配套和物業服務，打造高品質標準化體系。二〇二二年，本集團推出了「越秀美好家」YES健康人居體系，從客戶的視角，以「健康+智慧」為特色，全方位滿足客戶對城市、社區、住宅、服務、人文等多維度需求，引領未來美好生活。

本集團積極承擔企業社會責任，二〇二二年投資廣州市首宗全自持保障性住房用地，並積極參與城市更新項目，提升城市的面貌和居民生活環境。本集團成立「悦志願」服務品牌，積極組織各類公益志願活動，並與社區同舟共濟，共克疫情難關。二〇二二年，本集團志願者人數為2,630人，志願服務小時數達25,877小時。

本集團ESG表現獲得多家權威機構的認可。二〇二二年，國際權威指數機構明晟公司(MSCI)對本集團ESG評級保持BB級，國際機構GRESB（全球房地產可持續評估指數）發佈權威性評級報告，本集團獲得二星評級(79分)，本集團亦首次納入恒生氣候變化1.5℃目標報數。充分反映本集團可持續發展表現受資本市場廣泛認可。

二、業務展望

展望二〇二三年，通脹仍會高居不下、利率仍將保持高位運行，減息空間不大。預計全球經濟增長仍將持續放緩，一些主要經濟體仍有可能陷於衰退。儘管中國政府大力出台了支持經濟和房地產穩健發展的措施，但消費者購房預期減弱和對經濟的信心仍有待恢復，都會對中國二〇二三年的經濟增長帶來挑戰。但考慮到中國疫情的大幅緩解，疫情防控政策的調整以及香港、國際同中國的全面通關等利好，預計中國的宏觀經濟和房地產市場將逐步築底回升。二〇二三年，穩定經濟增長將是中央政府經濟工作的主要目標，預期中央政府將繼續加大穩定宏觀經濟增長的力度，採取積極的財政政策和穩健寬鬆的貨幣政策，加大對房地產行業和市場的支持力度，推動經濟的平穩恢復。

房地產政策方面，政府的調控政策將圍繞「房住不炒」，「因城施策」總基調，從供應和需求兩端持續保持寬鬆，預期個別地方政府將更加積極地出台支持房地產市場的各類政策和措施，以更好地支持房地產市場的剛需和改善型需求，促進房地產行業的恢復和平穩發展。

預計全年房地產市場將在宏觀經濟恢復平穩增長，政策效力持續加大釋放，市場信心和購房意願回歸的背景下逐步回暖，全年市場成交總量規模和房價將趨於平穩，市場和房企分化將會加劇，市場的集中度將持續上升。大灣區、長三角等城市群市場將保持平穩恢復。房地產市場的競爭格局和市場格局也將發生較大的改變，房地產行業將逐步由「高負債、高槓桿和高周轉」向新發展模式的轉變。穩健優質的房

企將在資金和土地資源獲取方面獲得競爭優勢，在未來的市場競爭中處於有利的地位。預計土地市場短期內仍會延續疲弱狀態，但隨著銷售市場的回暖，預計土地市場也將逐步回暖，但市場分化會特別明顯。房地產行業的融資環境將逐步寬鬆，但房企獲取融資的能力則明顯分化，穩健優質房企在資金獲取和融資渠道進入方面更具優勢。

完成年度各項經營目標

本集團將全力以赴完成二〇二三年的年度銷售及各項經營目標，繼續優化業務結構，加強精益管理，優化組織體制和機制。在銷售方面，因應市場的變化，實施「一項目一策」的精準銷售策略，加快銷售和回款，提高去化率水準，深化數字營銷，利用好「越秀房寶」數字化營銷平台的支撐作用，提升自有銷售渠道的比例，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成；在產品力提升方面，產品設計更加契合滿足剛性和改善性需求，持續推進產品的標準化體系和綠色住宅標準體系的建設，持續完善特色化的TOD產品線和服務體系；在經營方面，持續優化3.5級運營管控體系，做精總部、做強區域和做好項目。本集團將提高運營效率、戰略採購的覆蓋率、項目的工程品質和建立全成本管理體系。

實施「量入為出」的穩健投資策略

二〇二三年，本集團將繼續堅持「量入為出」的穩健投資策略，堅持「一城一策」精準投資。在區域的投資佈局上聚焦優勢區域持續深耕，投資資源優先投向已經進入並且具有經濟、產業和人口淨流入優勢的區域和城市。重點投向大灣區和華東地區，以及優質的省會城市。投資項目上以效益為先，更加聚焦收益確定性高的項目，優中選優，把握最佳投資機會。

本集團將持續鞏固和優化「6+1」多元化、特色化增儲平台，增加優質土地儲備，奠定持續穩健發展的基礎。本集團將繼續深化與廣州地鐵集團的戰略合作，持續增加在大灣區的優質TOD項目，同時，以與杭州地鐵的首個項目合作為契機，持續拓展大灣區以外的TOD項目，加快全國化TOD項目的佈局；繼續深化「城市運營」增儲模式；加大城市更新項目獲取力度，強化對城市更新政策的研究，加強同各級政府城市更新平台的合作以及同擁有城市更新項目的企業的合作，聚焦舊村改造項目；繼續加強同各類國企合作；通過引進產業資源，深化產業勾地增儲模式；密切關注市場優質項目的收併購機會。在公開市場土地獲取方面，本集團將充分研究政策變化、市場和行業週期的趨勢，做到強研究、精規則、優結構，精選項目，優中選優，優化土地儲備結構。

深化實施「商住並舉」戰略

本集團繼續堅持「商住並舉」發展戰略，穩步增加商業物業對業績的支持和貢獻，打造全週期的資產管理平台，做大做強商業資產規模和提升商業的專業化運營能力。本集團將立足資產管理人的定位，主動管理，提升商業物業經營的能力，打造特色化商業產品線。本集團將持續優化商業物業的組織和管控能力，實施商業板塊業務的變革，做精做強總部、建設賦能平台，做專做實項目，打造商業利潤中心。本集團將重點提升商業物業的運營能力和經營效益，提升運營標準，實現規模增長。本集團繼續優化商業物業的產品線和客戶結構，努力提升出租率和租金水準，通過提升商業物業運營能力，不斷提升商業物業的經營效益，提高商業物業的價值；本集團積極推進經營性商業物業的資管模式，不斷提升商業物業的管理規模和效益。

堅持穩健安全的財務政策

本集團將密切關注市場變化帶來的流動性風險，持續加強銷售回款、做好負債管理和經營性現金流的管理。保持境內外融資渠道的暢通，持續降低融資成本。加強境內外資金的統籌，提高資金的運用效率，保持「三道紅線」繼續「綠檔」達標。同時，持續優化負債結構、保持合理水準的融資規模，積極管控匯率波動風險。持續完善經營、財務風險監控體系，做好動態的風險預警和防範。繼續保持穆迪和惠譽的投資級信用評級。

致謝

二〇二三年是本集團實施「十四五」規劃承上啟下的關鍵一年，也是本集團成立40周年。本集團將以「精益管理」和「新能力、新機制和新文化」的建設為新的發展驅動力，在行業競爭的新格局中積極應對變局、開創新局，積極探索行業新的發展模式，走高品質可持續發展之路，不斷提高股東的資金回報和股東價值。本集團優異業績的取得和各項業務的發展，除了憑藉董事會堅強領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝！

管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇二二年，本集團實現營業收入約為人民幣724.2億元(二〇二一年：人民幣573.8億元)，同比上升26.2%。毛利約為人民幣148.1億元(二〇二一年：人民幣124.8億元)，同比上升18.6%。毛利率約為20.4%，同比下降1.4個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇二二年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣39.5億元(二〇二一年：人民幣35.9億元)，同比上升10.2%；核心淨利潤*約為人民幣42.4億元(二〇二一年：人民幣41.5億元)，同比上升2.1%。

合同銷售

二〇二二年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營及聯營公司項目的銷售)約為人民幣1,250.3億元，同比上升8.6%，完成全年合同銷售目標人民幣1,235億元的101.2%；錄得累計合同銷售面積(連同合營及聯營公司項目的銷售)約為414萬平方米，同比下降0.9%，均價約為每平方米人民幣30,200元，同比上升9.4%。

* 核心淨利潤為權益持有人應佔盈利不計綜合損益表的淨匯兑(虧損)／收益和持續持有投資物業(不含當期處置投資物業)評估淨(跌)／增值及相關稅項影響。

按地區分，二〇二二年的合同銷售金額中，大灣區約佔47.7%，華東地區約佔34.4%，華中地區約佔11.2%，北方地區約佔4.6%，西部地區約佔2.0%。

大灣區

大灣區是中國開放度最高、經濟活力最強的區域之一，二〇二二年，大灣區經濟保持穩健發展，加快實現「科技－產業－金融」的高水平循環。本集團堅持以大灣區為發展核心，持續深耕大灣區，已佈局廣州、深圳、香港、佛山、江門、中山、東莞七個城市。二〇二二年，本集團於大灣區總計實現合同銷售金額約為人民幣596.8億元，約佔本集團合同銷售金額的47.7%。

二〇二二年廣州房地產市場受到市場整體下行和疫情反覆的影響，全年整体市場熱度較弱，成交表現波動。一季度受淡季影響成交量較低，二季度市場逐漸升溫，成交量有所增長，三季度和四季度再度受到疫情影響而下行，但年底隨著防疫政策放鬆成交再度上升。儘管如此，廣州房地產市場仍然保持韌性，中高端改善型項目成交佔比增加，成交價高於去年同期水平。政策方面保持邊際放鬆，力度溫和但覆蓋範圍較廣，在供應端實施限價放鬆，在需求端實施房貸利率下調、人才落戶放鬆等。本集團在廣州持續保持優秀的合同銷售的表現，實現合同銷售金額約人民幣531.9億元，約佔本集團全年合同銷售金額的42.5%。

二〇二二年，深圳保持嚴厲的房地產調整政策，商品房供應量和成交量受到市場環境影響均有所下降，成交價持續小幅上升。二〇二二年在深圳錄得合同銷售金額約為人民幣4.2億元。由於本集團在深圳在售項目屬於尾盤銷售。

二〇二二年，受制於房地產市場整體下行，佛山、東莞、中山及江門的房地產市場供需兩端均有下滑，成交價略有下跌，整體表現較弱。二〇二二年本集團在上述四個城市的合同銷售金額約為人民幣60.7億元。

華東地區

二〇二二年，本集團在華東地區已佈局上海、杭州、蘇州、嘉興、南通、南京、寧波七個城市，並在上海、杭州、蘇州、南京、南通和寧波產生銷售業績。二〇二二年，上海房地產政策較為穩定，上半年疫情影響下房地產市場停滯，防疫政策有序放開後，房地產供需延至下半年，市場逐步恢復，成交價上升。杭州上半年成交量處於低位，供應減少，下半年隨著城郊市場限購鬆動，推動階段性購房熱度，供應量、成交量和成交價均回升。蘇州、南京、南通和寧波持續多維度寬鬆市場調控以促進市場平穩復蘇，但受限於市場下行影響，供應量和成交量依然同比下降。二〇二二年本集團在華東地區取得了優秀的銷售業績，實現合同銷售金額約為人民幣429.5億元，同比上升65.7%。

華中地區

二〇二二年，本集團新進入合肥，連同武漢、襄陽、鄭州、長沙和郴州，本集團在華中地區已佈局六個城市。二〇二二年武漢市場調控呈放鬆態勢，包括限購放鬆、人才購房補貼、公積金貸款額度上調等，但武漢庫存較高，疊加經濟較弱，全年供需疲軟。合肥房地產政策積極，包括部分區域取消限購、購房門檻下降。本集團所在區域在售項目表現分化較為明顯。長沙和襄陽房地產市場在積極調控下保持穩定。鄭州和郴州房地產市場受限於市場下行，整體表現量價齊跌。二〇二二年本集團在華中地區銷售表現良好，實現合同銷售金額約為人民幣140.4億元，同比上升38.1%。

北方地區

本集團在北方地區已佈局北京、瀋陽、青島、濟南和煙台五個城市。二〇二二年北京房地產調控政策平穩，市場供求同比下降，但整體呈供不應求，成交價上升。瀋陽放寬限購調控政策，但整體市場表現量價齊跌。青島和濟南密集出台寬鬆政策，房地產市場量價均保持穩中有升。煙台房地產市場受限於購房者觀望情緒濃厚，處於低位運行。二〇二二年本集團在北方地區的合同銷售金額約為人民幣58.1億元，同比上升24.7%。

西部地區

本集團在西部地區主要佈局重慶、成都和西安三個城市，其中在重慶和成都產生銷售業績。二〇二二年重慶房地產政策呈寬鬆趨勢，涉及限購和契稅補貼，但市場熱度偏低，量價齊跌。成都優化限購區域，多政策盤活需求，市場相對穩健，供應量和成交量跌幅較小，成交價保持穩中有升。二〇二二年本集團在西部地區的合同銷售金額約為人民幣25.5億元。

本集團二〇二二年合同銷售情況如下：

城市	面積 *（平方米）*	金額 *（人民幣億元）*	均價 *（人民幣元／平方米）*
廣州	1,395,600	531.88	38,100
深圳	4,500	4.18	92,900
佛山	97,500	23.16	23,800
東莞	63,200	18.99	30,000
江門	116,700	9.60	8,200
中山	60,700	8.97	14,800
大灣區小計	**1,738,200**	**596.78**	**34,300**
上海	170,700	109.91	64,400
杭州	579,000	236.06	40,800
蘇州	221,400	50.15	22,700
南通	7,500	1.74	23,200
南京	74,900	25.77	34,400
寧波	23,700	5.89	24,900
華東地區小計	**1,077,200**	**429.52**	**39,900**
武漢	217,500	42.68	19,600
合肥	215,200	51.49	23,900
襄陽	60,400	4.56	7,500
鄭州	21,700	3.70	17,100
長沙	299,400	37.31	12,500
郴州	11,900	0.70	5,900
華中地區小計	**826,100**	**140.44**	**17,000**
北京	3,600	1.36	37,800
瀋陽	37,100	3.41	9,200
青島	183,500	28.09	15,300
煙台	11,600	1.04	9,000
濟南	134,800	24.15	17,900
北方地區小計	**370,600**	**58.05**	**15,700**
重慶	28,900	4.58	15,800
成都	98,000	20.92	21,300
西部地區小計	**126,900**	**25.50**	**20,100**
合計	**4,139,000**	**1,250.29**	**30,200**

入賬物業

二〇二二年，入賬物業收入約為人民幣690.1億元，同比上升26.1%；入賬物業面積為287萬平方米，同比上升26.9%；均價約為每平方米人民幣24,100元，同比基本持平。

本集團二〇二二年入賬物業情況如下：

城市	**面積** *(平方米)*	**金額** *(人民幣億元)*	**均價** *(人民幣元／平方米)*
廣州	1,216,800	398.76	32,800
深圳	87,800	74.77	85,200
佛山	82,700	17.26	20,900
江門	76,000	4.48	5,900
中山	18,700	2.76	14,800
大灣區小計	**1,482,000**	**498.03**	**33,600**
杭州	399,900	65.25	16,300
蘇州	288,800	47.17	16,300
嘉興	800	0.09	11,300
華東地區小計	**689,500**	**112.51**	**16,300**
武漢	56,100	8.53	15,200
長沙	313,600	31.74	10,100
華中地區小計	**369,700**	**40.27**	**10,900**
瀋陽	115,300	19.06	16,500
青島	206,600	20.03	9,700
煙台	3,100	0.16	5,200
北方地區小計	**325,000**	**39.25**	**12,100**
成都	700	0.07	10,000
西部地區小計	**700**	**0.07**	**10,000**
合計	**2,866,900**	**690.13**	**24,100**

已售未入賬銷售

截至二〇二二年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,789.7億元，較年初上升18.8%；面積約為575萬平方米，較年初上升0.8%；均價約為每平方米人民幣31,100元，較年初上升17.8%。

土地儲備

二〇二二年，本集團於廣州、深圳、佛山、中山、上海、杭州、南京、合肥、鄭州、長沙、重慶以及成都新增37幅土地，總建築面積約為695萬平方米。

本集團二〇二二年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築面積 *(平方米)*
1	廣州天河和樾府	95.48%	241,700
2	廣州琶洲南TOD項目	46.78%	429,100
3	廣州新港東路地塊	95.48%	128,800
4	廣州南華地塊	9.55%	28,400
5	廣州鋅片廠地塊	52.42%	218,700
6	廣州白雲廣龍地塊二	95.48%	90,600
7	廣州興業大道地塊	9.55%	399,700
8	南沙江海潮鳴(前稱：南沙橫瀝島地塊二)	95.48%	87,900

編號	項目	權益比例	總建築面積 *(平方米)*
9	南沙梅山地塊	95.48%	494,100
10	南沙慶盛地塊	95.00%	153,700
11	深圳寶安中心地塊	9.55%	80,600
12	深圳寶安西鄉地塊	9.55%	96,500
13	南海星匯文瀚	4.85%	96,000
14	南海禦湖台(前稱：南海獅山地塊)	9.50%	176,400
15	中山越秀璽樾	48.45%	197,800
16	上海和樾天匯	47.50%	125,400
17	上海嘉悦雲上	47.50%	268,200
18	杭州天瀾海岸	24.47%	219,600
19	杭州天瀾美境	47.98%	73,800
20	杭州翠攬雲境	19.00%	213,200
21	杭州悦著雲軒	46.55%	75,200
22	杭州鳴翠悦映軒(前稱：杭州錦南新城地塊一)	95.00%	69,200
23	杭州雲麓悦映邸(前稱：杭州錦南新城地塊二)	95.00%	76,900
24	杭州星頌府(前稱：杭州青山湖科技城地塊)	50.31%	142,800
25	杭州星漫雲渚(前稱：杭州余杭勾莊地塊)	51.00%	370,700

編號	項目	權益比例	總建築面積 *(平方米)*
26	南京和樾府	98.00%	89,100
27	合肥星匯君瀾(前稱：合肥瑤海地塊)	99.64%	194,900
28	合肥天珺	31.35%	169,300
29	合肥肥西地塊一	32.88%	225,100
30	合肥肥西地塊二	32.88%	171,500
31	鄭州越秀未來府	48.45%	410,500
32	鄭州金水地塊	76.00%	112,000
33	長沙江悅和鳴	28.50%	235,900
34	長沙栖山悅府	9.50%	196,300
35	重慶渝悅江宸	48.69%	329,700
36	成都天樾雲錦	95.00%	64,700
37	成都曦悅府	95.00%	196,600
	合計		**6,950,600**

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約為2,845萬平方米，分佈於全國30個城市，區域佈局持續優化。按地區分，大灣區約佔49.8%，華東地區約佔16.1%，華中地區約佔20.0%，北方地區約佔8.9%，西部地區約佔5.2%。

本集團土地儲備結構持續優化，足夠滿足未來可持續開發所需。

本集團土地儲備情況如下：

編號	項目	土地儲備建築面積（平方米）	在建建築面積（平方米）	未開發建築面積（平方米）
1	廣州天河和樾府	241,600	134,900	106,700
2	廣州琶洲南TOD項目	429,100	429,100	—
3	廣州新港東路地塊	128,800	58,700	70,100
4	廣州南華地塊	28,400	—	28,400
5	廣州星匯海珠灣	185,800	185,800	—
6	廣州天薈江灣	497,200	335,300	161,900
7	廣州鋅片廠地塊	218,700	—	218,700
8	廣州天悦雲山	192,800	192,800	—
9	廣州天悦雲湖	402,500	402,500	—
10	廣州天悦金沙	303,400	303,400	—
11	廣州白雲星匯城（前稱：廣州白雲廣龍地塊一）	1,037,300	217,800	819,500
12	廣州白雲廣龍地塊二	90,600	—	90,600
13	廣州天啓	154,400	154,400	—
14	廣州天瀛	165,200	165,200	—
15	廣州星瀚TOD	613,900	613,900	—
16	廣州星寰	234,400	234,400	—
17	廣州和樾府	302,800	302,800	—
18	廣州和樾府二期	402,800	402,800	—

編號	項目	土地儲備建築面積（平方米）	在建建築面積（平方米）	未開發建築面積（平方米）
19	廣州興業大道地塊	399,700	—	399,700
20	廣州星匯文璽	63,500	63,500	—
21	廣州大學城星匯城	325,400	325,400	—
22	廣州番禺暨南大學地塊二	329,700	—	329,700
23	廣州大學城和樾府	319,400	319,400	—
24	廣州智聯花園	50,900	50,900	—
25	廣州智睿花園	61,400	61,400	—
26	廣州星航TOD	208,400	208,400	—
27	廣州星樾TOD	465,100	465,100	—
28	廣州星樾山畔TOD	280,100	280,100	—
29	廣州星匯城TOD	583,600	583,600	—
30	廣州居山澗	137,100	137,100	—
31	南沙濱海花園	514,500	97,400	417,100
32	南沙天宇廣場	50,300	50,300	—
33	南沙國際金融中心	141,200	141,200	—
34	南沙明珠天悅江灣	101,100	101,100	—
35	南沙海語天悅灣	214,800	214,800	—
36	南沙江海潮鳴 （前稱：南沙橫瀝島地塊二）	87,900	87,900	—
37	南沙旭悅金灣	188,500	188,500	—
38	南沙天悅海灣	149,700	149,700	—
39	南沙梅山地塊	494,100	114,000	380,100
40	南沙慶盛地塊	153,700	75,900	77,800
41	花都臻悅府	70,600	70,600	—
42	花都臻榮府	15,100	15,100	—
43	廣州星圖TOD	906,600	620,600	286,000
44	增城悅見山	85,000	85,000	—

編號	項目	土地儲備建築面積（平方米）	在建建築面積（平方米）	未開發建築面積（平方米）
45	從化逸泉錦翠	161,800	138,100	23,700
46	深圳寶安中心地塊	80,600	80,600	—
47	深圳寶安西鄉地塊	96,500	96,500	—
48	南海星匯瀚府	187,200	187,200	—
49	南海星匯文瀚	96,000	—	96,000
50	南海閱湖台	110,600	110,600	—
51	南海禦湖台(前稱：南海獅山地塊)	176,400	122,000	54,400
52	南海和閱玖章	74,000	74,000	—
53	東莞松湖雲禧	89,500	89,500	—
54	東莞天悅江灣	199,300	199,300	—
55	江門越秀濱江品悅	700	700	—
56	江門越秀濱江華悅	49,000	49,000	—
57	江門星匯觀瀾	403,800	176,700	227,100
58	中山越秀天樾	157,400	157,400	—
59	中山越秀璽樾	197,800	197,800	—
60	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	大灣區小計	**14,179,800**	**10,320,200**	**3,859,600**
61	上海和樾天匯	125,400	62,600	62,800
62	上海嘉悅雲上	268,200	90,000	178,200
63	上海天樾圓和	168,400	168,400	—
64	杭州星匯城	196,100	—	196,100
65	杭州天瀾海岸	219,600	109,800	109,800
66	杭州天瀾美境	73,800	73,800	—

編號	項目	土地儲備建築面積（平方米）	在建建築面積（平方米）	未開發建築面積（平方米）
67	杭州翠攬雲境	213,200	213,200	—
68	杭州濱萃悦府(前稱：杭州拱墅地塊)	142,100	142,100	—
69	杭州錦尚和品府	421,900	421,900	—
70	杭州悦著雲軒	75,200	75,200	—
71	杭州鳴翠悦映軒 （前稱：杭州錦南新城地塊一）	69,200	69,200	—
72	杭州雲麓悦映邸 （前稱：杭州錦南新城地塊二）	76,900	76,900	—
73	杭州星頌府 （前稱：杭州青山湖科技城地塊）	142,800	142,800	—
74	杭州星漫雲渚 （前稱：杭州余杭勾莊地塊）	370,700	127,700	243,000
75	蘇州悦年華	164,000	164,000	—
76	蘇州東方雲境	104,200	104,200	—
77	蘇州悦見雲庭	129,500	129,500	—
78	蘇州太倉向東島	626,100	312,000	314,100
79	南通天皓名邸	168,100	168,100	—
80	南京和樾府	89,100	89,100	—
81	南京雲悦藝境	103,400	103,400	—
82	南京拾光藝境	133,700	133,700	—
83	南京天萃	237,700	237,700	—
84	南京玖華府	130,500	130,500	—
85	寧波悦見雲庭	119,800	119,800	—
	華東地區小計	**4,569,600**	**3,465,600**	**1,104,000**

編號	項目	土地儲備建築面積（平方米）	在建建築面積（平方米）	未開發建築面積（平方米）
86	武漢國際金融匯	222,400	222,400	—
87	武漢漢陽星匯雲錦	617,300	340,200	277,100
88	武漢星匯園	71,500	71,500	—
89	武漢越秀悅府	70,800	70,800	—
90	武漢越秀知園	215,800	215,800	—
91	襄陽星匯城	371,300	371,300	—
92	襄陽東津地塊	148,200	148,200	—
93	合肥星匯君瀾(前稱：合肥瑤海地塊)	194,900	194,900	—
94	合肥天珺	169,300	169,300	—
95	合肥肥西地塊一	225,100	225,100	—
96	合肥肥西地塊二	171,500	171,500	—
97	鄭州越秀未來府	410,500	410,500	—
98	鄭州金水地塊	112,000	112,000	—
99	鄭州臻悅府	137,900	137,900	—
100	長沙江悅和鳴	235,900	235,900	—
101	長沙智慧科學城	259,500	259,500	—
102	長沙親愛里	1,100	1,100	—
103	長沙栖山悅府	196,300	—	196,300
104	長沙湘江星匯城	479,900	479,900	—
105	長沙星悅薈	517,400	291,000	226,400
106	郴州星匯城	848,300	331,300	517,000
	華中地區小計	**5,676,900**	**4,460,100**	**1,216,800**
107	北京懷山府	329,200	329,200	—
108	瀋陽星匯雲錦	16,500	16,500	—
109	瀋陽峴湖郡	236,900	37,300	199,600

編號	項目	土地儲備建築面積（平方米）	在建建築面積（平方米）	未開發建築面積（平方米）
110	青島天悦海灣	37,400	37,400	—
111	青島森林公園（前稱：青島李滄青銀高速東地塊）	666,300	379,500	286,800
112	青島星匯城	308,000	167,400	140,600
113	青島越秀星匯城	157,200	157,200	—
114	青島平度南部新城地塊二	268,200	—	268,200
115	煙台翰悦府	146,700	146,700	—
116	濟南麓端府	237,800	237,800	—
117	濟南百脈悦府	132,300	132,300	—
	北方地區小計	**2,536,500**	**1,641,300**	**895,200**
118	重慶悦映湖山	206,300	206,300	—
119	重慶新山和悦	147,400	147,400	—
120	重慶新山和悦悦璟	39,300	39,300	—
121	重慶渝悦江宸	329,700	76,100	253,600
122	成都天樾雲錦	64,700	64,700	—
123	成都曦悦府	196,600	98,900	97,700
124	西安馨樾府(前稱：西安西鹹地塊)	374,700	374,700	—
125	畢節百里地塊	23,800	23,800	—
126	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	西部地區小計	**1,483,000**	**1,031,200**	**451,800**
	合計	**28,445,800**	**20,918,400**	**7,527,400**

工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度，二〇二二年各項目開發正常開展。新開工和竣工情況如下：

工程進度	二〇二二年 實際 建築面積 *(平方米)*	二〇二三年 全年計劃 建築面積 *(平方米)*
新開工	8,587,900	8,745,500
竣工*	5,568,800	7,528,300

* 二〇二二年實際和二〇二三年計劃合併口徑竣工面積分別為375萬平方米和476萬平方米。

其他收益淨額

二〇二二年其他收益淨額約人民幣2.11億元，主要包括零星罰款收入約人民幣0.79億元及投資物業評估淨增值約人民幣1.25億元。二〇二一年，本集團的其他收益淨額約為人民幣15.00億元，主要包括越秀金融大廈處置相關稅前收益約人民幣24.39億元及年末持有投資物業本年評估淨跌值約人民幣9.04億元。

其他收益淨額－投資物業

於二〇二二年十二月三十一日，本集團擁有的已出租投資物業共約65.8萬平方米，其中，寫字樓約37.6%，商業約40.4%，停車場及其他約22.0%。二〇二二年，本集團錄得的租金收入約為人民幣3.25億元，同比下降49%，主要是由於越秀金融大厦已於二〇二一年底處置，二〇二二年沒有租金收入來自此物業。

二〇二二年，本集團年末持有投資物業本年評估淨升值約人民幣1.25億元，主要包括：廣州環貿中心本年錄得評估升值約人民幣2.76億元；武漢國際金融匯受市場環境影響，本年錄得評估跌值約人民幣1.44億元。

銷售及營銷成本

二〇二二年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣20.41億元，同比上升28.4%，主要由於本年入賬收入增加所致。銷售及營銷成本佔本年度營業收入的2.8%，與去年持平。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣17.69億元，同比上升9.0%。行政開支佔本年度營業收入的2.4%，較去年的2.8%下降0.4個百分點。本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。

財務費用

本集團的財務費用約為人民幣9.16億元，較二〇二一年人民幣10.80億元減少15.1%，主要由於本集團年度內加快土地開發，項目整體周轉速度有所提升，導致資本化利息費用同比有所上升。

應佔聯營公司盈利

二〇二二年，本集團的應佔聯營公司淨虧損約人民幣2.60億元(二〇二一年：淨盈利約人民幣2.97億元)，主要包括對越秀房產基金的投資虧損約人民幣1.8億元，越秀房產基金本年受滙率波動引致虧損。

二〇二二年，越秀房產基金可分派總額約人民幣5.33億元，同比下降33.2%，對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣2.21億元。

每股基本盈利

二〇二二年，本公司權益持有人應佔每股基本盈利(以加權平均已發行股份計算)為人民幣1.2767元(二〇二一年：人民幣1.1590元)。

末期股息

董事會建議派發二〇二二年末期股息每股0.307港元，相等於每股人民幣0.272元(二〇二一年：每股0.328港元，相等於每股人民幣0.265元)。連同中期股息每股0.319港元，相當於每股約人民幣0.275元計算，截至二〇二二年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.626港元，相當於約每股人民幣0.547元。將另行公佈確定股東獲付末期股息資格的記錄日期及末期股息的派發日期。

應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兑人民幣匯率中間價的平均值。

以實物分派形式派發特別股息

此外，為回饋股東的長期支持，在越秀地產上市30週年及成立40週年之際，董事會已議決以本集團持有越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)(股份代號：405)的若干基金單位(「**基金單位**」)的實物分派(「**實物分派**」)形式，以合資格股東每持有1,000股股份可獲派62個基金單位的基準按彼等各自於本公司的持股比例向合資格股東宣派特別股息(「**特別股息**」)，惟須視乎於應屆股東週年大會向本公司提交的本公司截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的財務報表而定。

董事會認為，根據實物分派獲得基金單位可使股東直接參與越秀房產基金的未來發展並從中受益。於完成實物分派後，越秀房產基金將繼續作為本公司的聯營公司，本公司將給予一貫的支持。

受限於海外法律及監管限制(如有)，應注意可能或實際不會向本公司若干海外股東派發越秀房產基金的基金單位。本公司將作出的進一步公告將包括對該等股東的安排詳情以及由董事會釐定的實物分派記錄日期。

流動資金及財務資源

經營性現金收入及已承諾銀行融資資金為本集團的主要流動資金來源。本集團秉持審慎理財的原則，注重資金管理和風險控制，制訂持續健全的監控體系，應對市場變化，確保維持健康充裕的流動資金，保障其業務的發展。在繼續維持中國大陸及香港商業銀行現時良好關係的同時，本集團亦著重開拓更多融資渠道、優化其資本結構及降低成本，強化資源保障能力，提升抵禦風險的能力。

二〇二二年，本集團完成新的融資約人民幣599.0億元，其中境內融資約人民幣524.0億元，境外融資約人民幣75.0億元。於二〇二二年十二月三十一日，總借款為約人民幣883.0億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣755.3億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣351.2億元，淨借貸比率為62.7%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約18%(二〇二一年十二月三十一日：39%)，定息借貸佔總借貸約51%(二〇二一年十二月三十一日：57.6%)。年內本集團的實際借貸平均年利率較二〇二一年的4.26%下降10個基點至4.16%。

於二〇二二年十二月三十一日，本集團總借款中約52%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇二一年十二月三十一日：49%)，10%為以港元計值的銀行借款(二〇二一年十二月三十一日：12%)，15%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇二一年十二月三十一日：16%)，23%為以人民幣計值的中長期票據(二〇二一年十二月三十一日：23%)。

營運資金

於二〇二二年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣1,054.6億元(二〇二一年十二月三十一日：約人民幣801.8億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.6倍(二〇二一年十二月三十一日：1.4倍)，現金及現金等價物約人民幣218.5億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣327.7億元)。監控戶存款約人民幣132.7億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣77.3億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣480.5億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇二二年	二〇二一年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
借貸及票據		
以人民幣結算	66,015,520	54,058,411
以港元結算	10,456,797	10,661,131
以美元結算	11,826,017	10,814,592
總借貸及票據	88,298,334	75,534,134
銀行透支	29	30
總借貸	88,298,363	75,534,164
賬齡分析：		
第一年內	15,744,272	29,801,844
第二年	24,001,885	15,711,742
第三至第五年	43,376,890	25,900,724
超過五年	5,175,316	4,119,854
借貸合計	88,298,363	75,534,164
租賃負債	891,594	871,203
減：現金及現金等價物	(21,846,458)	(32,766,455)
借貸淨額	67,343,499	43,638,912
權益總額	84,792,741	74,366,749
總資本	152,136,240	118,005,661
資本負債率	44.3%	37.0%

利率風險

本集團的利率風險主要來自以人民幣、港元及美元計值的相關貸款及存款。截至二〇二二年十二月三十一日，本集團總借貸中約39%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約10%為以港元計值的浮息銀行貸款，約13%為以人民幣計值的定息銀行貸款及其他借貸，約23%為以人民幣計值的中長期定息債券，約15%為以美元及港元計值的中長期定息票據。

二〇二二年度美聯儲為控高通脹大幅加息，目前通脹有所回落但降幅仍未達預期，預計二〇二三年美聯儲將繼續加息至年中，但最終取決於通脹數據。目前港元利率較大幅滯後於美元，此現象較為罕見，預計港元利率將逐步上升到接近美元利率。集團定息融資佔總融資比例約51%，境外浮息借款以港元借款為主。市場港元IRS報價基本反映利率上升預期，本集團報告年度內暫沒有安排利率對沖工具。集團持續跟進市場IRS報價，合理成本下適量鎖定借款利率管控風險。二〇二二年內實際借貸平均年利率約4.16%，較二〇二一年同期4.26%下降10個基點。

人民幣利率方面，二〇二二年中國央行推行較寬鬆穩健的貨幣政策，促進經濟復蘇，管控內房市場風險。目前通脹維持在合理水平，預計二〇二三年可能仍有小幅降准或減息，促進整體經濟復蘇。

美元利率方面，二〇二二年美聯儲面對持續高通脹，採取貨幣收緊政策，大幅加息及減少買債，目前通脹率有所回落但距離目標2%仍遠。市場預期緊縮貨幣政策可能導致美國在二〇二三年底或明年初出現經濟衰退，但目前美國經濟數據仍比預期明顯偏強，部分專家維持貨幣將繼續收緊的觀點，但貨幣收緊與經濟減慢一般有滯後期，估計美聯儲可能在年中停止加息，先觀察經濟及通脹情況，再決定下一階段貨幣政策。

港元利率方面，二〇二二年下半年港元利率跟隨美元利率上升，但有所滯後。二〇二三年初至今，港元利率較美元利率有接近2%偏差，市場估計源於短期港元貸款需求疲弱、及去年底銀行過多吸收長期高息港元存款，導致港元流動性十分充足。預計港美利差將隨著銀行間港元結餘減少而收窄，港元利率將跟隨美元上升。

本集團將繼續密切關注境內外利率市場變化，持續優化債務結構，管控利率風險。

外匯風險

本集團主要業務在中國內地，收入及資產以人民幣為主，集團有外幣融資，存在外匯風險。二〇一六年以來，集團積極採取各種措施加強管控外匯風險。二〇二二年十二月三十一日，外幣借款中有約94.2億以港元計值(等值約人民幣84.2億元)的銀行借款；約17億以美元計值(等值約人民幣118.3億元)的中長期票據；約22.8億以港元計值(等值約人民幣20.4億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約25%(年初佔比28%)，其中等值約人民幣110億元外幣借款已安排金融產品對沖部分外匯風險，目前外匯敞口較低，匯率風險可控。

二〇二二年中國出口數據仍較理想，年底國內放開疫情防疫，疫情影響快速平復。市場預計二〇二三年中國經濟將由低位回升，但也將面臨諸多挑戰，如房地產市場能否回穩、出口增長可否維持，內部消費能否提升等；此外，俄烏衝突升級可能引發更劇烈影響及危機、供應鏈受阻等能否改善，仍然是二〇二三年經濟的重大挑戰；加上受美國明年總統選舉、中美博弈加劇、中美貨幣政策不同步等影響，預計二〇二三年人民幣對美元匯率仍波動，可能較二〇二二年的匯率波動相對平穩，人民幣對美元匯率可能略有回升。

本集團將持續關注外匯市場動態，適當採用財務工具管理外匯風險，平衡外匯風險與對沖成本，持續優化債務結構，管控外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇二二年十二月三十一日，本集團無就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔(二〇二一年十二月三十一日：無)。

或然負債

本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得該抵押物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。截至二〇二二年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣283.9億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣295.2億元)。

於二〇二二年十二月三十一日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營公司的借貸提供上限額度為約人民幣109.13億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣83.66億元)的擔保，其中約人民幣40.48億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣68.65億元。

僱員及薪酬政策

於二〇二二年十二月三十一日，本集團聘用約18,400名僱員(二〇二二年六月三十日：17,980名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鈎。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。本集團於二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日採納股份激勵計劃及股份獎勵計劃，皆將：(i)為選定參與者(包括高級管理層、中層管理員及其他僱員)提供獲得本公司所有人權益的機會；(ii)鼓勵及挽留該等個別人士為本公司及本集團工作；及(iii)為他們提供額外激勵以實現表現目標及推動追求本集團、本公司及其股東的長期利益，務求達致使選定參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。股份激勵計劃及股份獎勵計劃之詳情已分別披露於日期為二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日之公告內。

企業管治

於截至二〇二二年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇二二年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

買賣或贖回本公司股份

本公司於年內並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內並無買賣本公司的股份。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二三年五月十五日(星期一)至二〇二三年五月十八日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定出席本公司將於二〇二三年五月十八日舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇二三年五月十二日(星期五)下午四時三十分前，交回香港夏慤道16號遠東金融中心17樓本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
林昭遠
董事長

香港，二〇二三年三月十五日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： *林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷*

非執行董事： *張貽兵*

獨立非執行董事： *余立發、李家麟及劉漢銓*