

成就
美好生活

2022年全年业绩

2023年3月15日





目录

- 1 业绩概况
- 2 运营概况
- 3 未来展望

业绩亮点

人民币**1,250.3亿元**
合同销售  **8.6%**

- 合同销售金额人民币1,250.3亿元，同比上升8.6%
- 大湾区合同销售金额人民币596.8亿元，占比47.7%，广州合同销售金额人民币531.9亿元，占比42.5%
- 华东地区合同销售金额人民币429.5亿元，占比34.4%
- 截至12月31日，已售未入账合同销售金额人民币1,789.7亿元，较年初上升18.8%

人民币**42.4亿元**
核心净利润  **2.1%**

- 股东应占利润人民币39.5亿元，同比上升10.2%
- 核心净利润人民币42.4亿元，同比上升2.1%
- 末期每股派息人民币0.272元，同比上升2.6%
- 全年每股派息人民币0.547元，同比上升2.1%
- 派息比率为核心净利润的40%
- 此外，为回馈股东长期支持，在越秀地产上市30周年及成立40周年之际，董事会决定额外进行实物分派，公司合资格股东每持有1,000股公司股票获派发越秀房托62个基金单位

4.16%
平均借贷成本  **10个基点**

- 剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比分别为68.8%、62.7%和2.23倍，“三道红线”指标保持全部“绿档”
- 于境内成功发行人民币公司债券合共98.4亿元，加权平均利率3.11%
- 平均借贷成本同比下降10个基点至4.16%，债务结构持续优化，融资渠道多元
- 穆迪、惠誉继续维持Baa3和BBB-投资级信用评级，展望“稳定”

业绩亮点

695万平方米

新增优质土储

- 通过“6+1”特色化、多元化增储方式于12个城市合共新增37幅土地，总建筑面积约695万平方米，全部位于一、二线城市；大湾区新增15幅土地，新增土储292万平方米，其中广州新增10幅土地，新增土储227万平方米；华东地区新增11幅土地，新增土储172万平方米
- 新增土储中，通过TOD、城市运营、国企合作等多元化渠道增储占比53%
- 截至12月31日，本集团拥有总土地储备2,845万平方米，其中大湾区占比49.8%，广州占比42.8%；华东地区占比16.1%

TOD全国拓展新突破

- 成功向母公司收购广州琶洲南TOD项目，总建筑面积约43万平方米。当年实现销售人民币101.4亿元
- 通过产交所摘牌方式于杭州获得勾庄TOD项目，总建筑面积约37万平方米，当年实现销售人民币7.6亿元。本集团首次在大湾区以外城市获取TOD项目，TOD模式全国化拓展实现了新突破
- TOD项目土地储备合计386万平方米，占总土地储备的13.6%
- TOD项目销售稳健增长，全年合同销售金额约人民币220.9亿元，同比上升23.6%

运营管理能力持续提升

- 扎实推进精益管理四大行动，重点推进数字营销、产品标准化、精益成本、高质量交付并取得重大成效
- 管理机制及组织体系持续优化，大项目总管理机制全面落地，构建“以项目为中心，跨专业协同融合”的项目运营模式，提升一线经营单位的运营效率，激发经营创效能力
- 持续优化业务的激励机制，丰富完善业绩考核指标，股票激励计划与日常经营激励有机结合；人才结构不断优化

损益表主要项目

人民币亿元	2022年	2021年	同比
营业收入	724.2	573.8	+26.2%
毛利	148.1	124.8	+18.6%
毛利率	20.4%	21.8%	-1.4个百分点
其他收益净额	2.1	15.0	-
销售及管理开支	38.1	32.1	+18.6%
股东应占利润	39.5	35.9	+10.2%
核心净利润 ⁽¹⁾	42.4	41.5	+2.1%
每股基本盈利	人民币1.2767元	人民币1.1590元	+10.2%
末期每股派息 (人民币) ⁽²⁾	人民币0.272元	人民币0.265元	+2.6%
末期每股派息 (港币) ⁽²⁾	港币0.307元	港币0.328元	-6.4%
全年每股派息 (人民币) ⁽²⁾	人民币0.547元	人民币0.536元	+2.1%
全年每股派息 (港币) ⁽²⁾	港币0.626元	港币0.654元	-4.3%
派息率	40%	40%	

备注：(1) 不含录入综合损益表的净汇兑收益/(亏损)和持续持有投资物业(不含当期处置投资物业)评估净增/(跌)值及相关税项影响

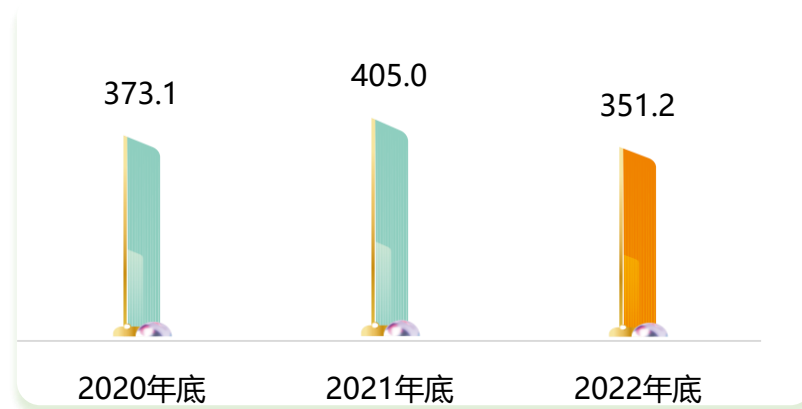
(2) 2022年普通股加权平均数：3,096,456,087股

资产负债表主要项目

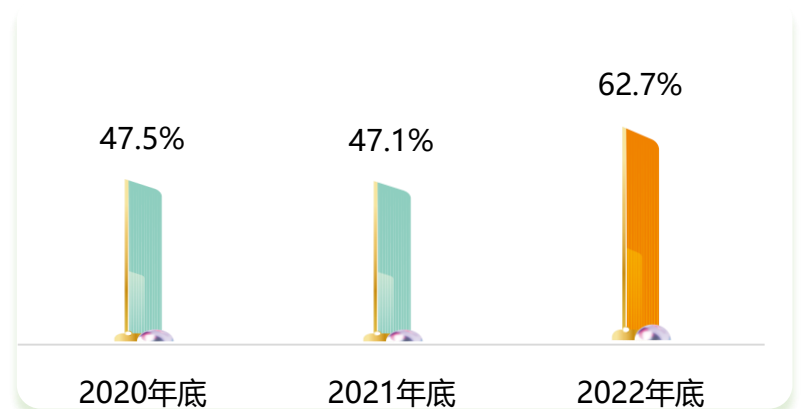
人民币亿元	2022年12月31日	2021年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	351.2	405.0	-13.3%
总借贷	883.0	755.3	+16.9%
资本负债率 ⁽²⁾	44.3%	37.0%	+7.3个百分点
净借贷比率 ⁽³⁾	62.7%	47.1%	+15.6个百分点
总资产	3,463.5	3,138.5	+10.4%
股东应占权益	474.3	462.4	+2.6%
每股股东应占权益	人民币15.32元	人民币14.93元	+2.6%

备注: (1) 现金包括现金及现金等价物以及监控户存款
 (2) 资本负债率= (总借贷-现金) / 总资本
 (3) 净借贷比率= (总借贷-现金) / 净资产

现金 (人民币亿元)

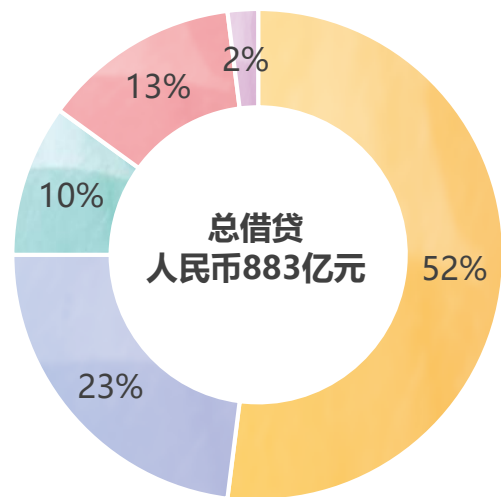


净借贷比率



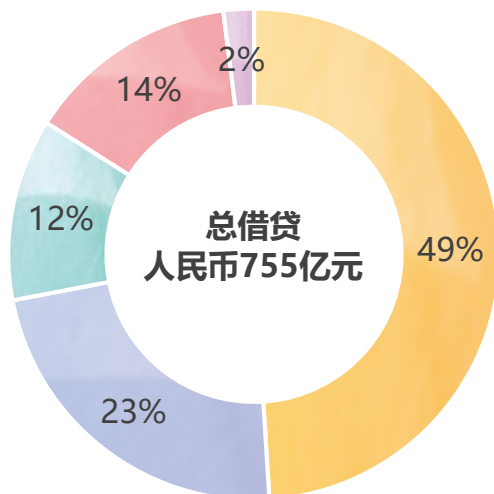
债务结构

2022年底



人民币借贷占比: 75%
外币借贷占比: 25%

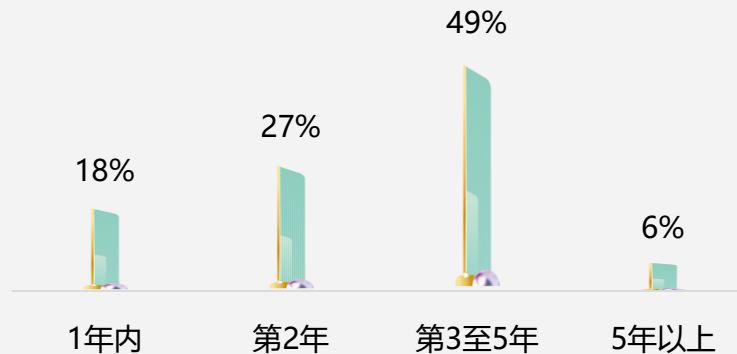
2021年底



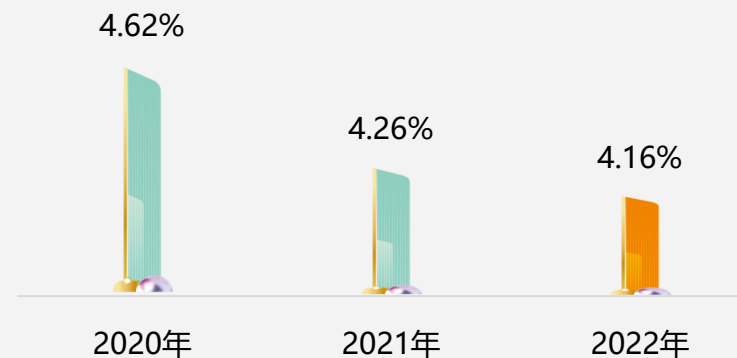
人民币借贷占比: 72%
外币借贷占比: 28%

■ 人民币银行借款 ■ 人民币债券 ■ 港元银行借款 ■ 美元债券 ■ 港元债券

债务年期



平均借贷利率



现金流分析

人民币亿元	2022年	2021年
期初现金*	405.0	373.1
经营性流入	783.0	754.6
经营性支出	(746.4)	(801.6)
支付土地款及拍地保证金	(415.8)	(444.8)
房屋开发支出	(150.7)	(181.2)
税金及行政费用、利息及其他支出	(179.9)	(175.6)
经营性净流入/ (流出)	36.6	(47.0)
投资性净 (流出)	(15.5)	(70.3)
筹资性净 (流出) /流入	(74.9)	149.2
期末现金*	351.2	405.0

*备注： 包括现金、现金等价物及监控户存款

“三道红线” 指标及评级指标

“三道红线” 指标

68.8%

资产负债率
(剔除预收款)

<70%

62.7%

净借贷率

<100%

2.23倍

现金短债比

>1.0倍

“三道红线” 指标保持全部 “绿档” 达标

“投资级” 评级

MOODY'S
INVESTORS SERVICE

主要观点

- 销售表现优异
- 土地储备优质充足
- 财务资金状况持续稳健
- 母公司持续提供有力支持

评级: Baa3, 展望稳定

FitchRatings

主要观点

- 强大且可持续的母公司支持
- 国企背景支持公司优质增储
- 丰富的可售资源支持销售增长
- 财务稳健

评级: BBB-, 展望稳定

ESG表现

可持续发展管治架构

2022年，成立了由董事会领导的环境、社会及管治（ESG）专业委员会，完善充实了ESG领导小组、执行小组。在董事会指导下，本集团通过P-D-C-A（Plan-Do-Check-Act，计划-实施-检查-行动）的循环管理流程开展ESG管理工作，不断持续提升和改善越秀地产ESG管理水平。



指数纳入和评级

明晟公司MSCI ESG评级



2022年保持BB级

全球房地产可持续评估指数GRESB评级



2022年二星级，79分

恒生气候变化1.5°C目标指数



2022年首次纳入

ESG信息透明度持续提升

官网推出可持续发展专栏，以可持续发展目标、可持续发展报告、可持续发展管治、可持续发展政策、ESG评级及可持续发展动态等内容，为各持份者了解越秀地产ESG工作进展提供更方便全面的渠道。



ESG环境绩效指标不断改善

较2021年

2022年新增绿色建筑认证总面积
4.99百万平方米

↑ 113%

2022年电力消耗量
38.99百万千瓦时

↓ 1%

2022年温室气体排放总量
6.4万吨二氧化碳当量

↓ 10.8%

ESG社会绩效指标成效显著

2022年

客户满意度

90分

安全生产教育
覆盖率

100%

负责任营销培训
参与人次

7,700人次

员工培训覆盖率

100%

总培训时长

33.16万小时

员工参与
志愿服务小时

25,877小时



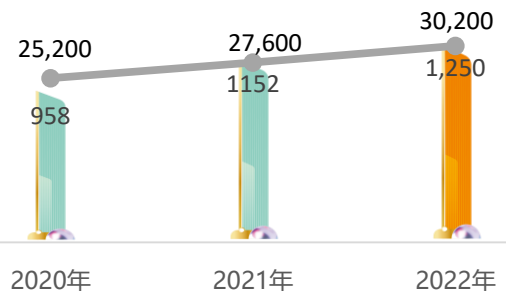
目录

- 1 业绩概况
- 2 运营概况
- 3 未来展望

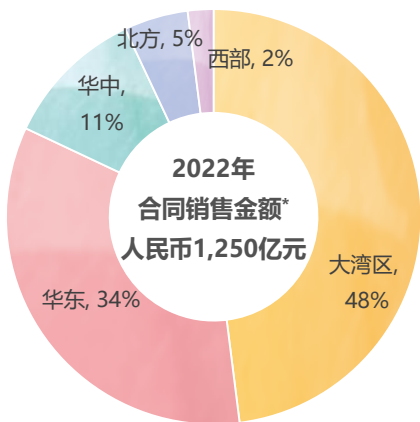


合同、入账及已售未入账销售

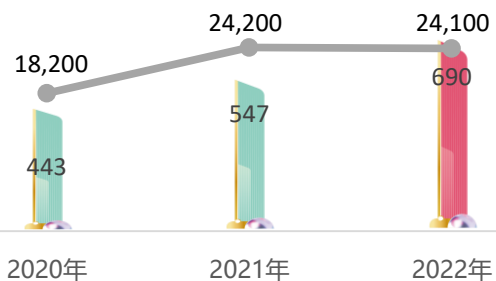
合同销售



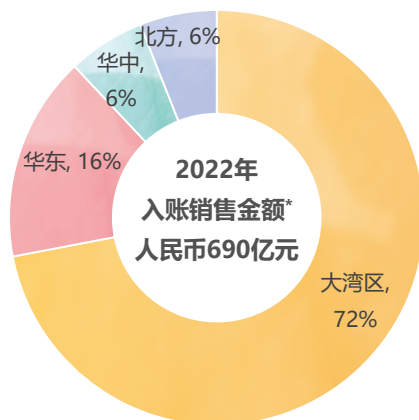
■ 合同销售金额 (人民币亿元) — 销售均价 (人民币元/平方米)



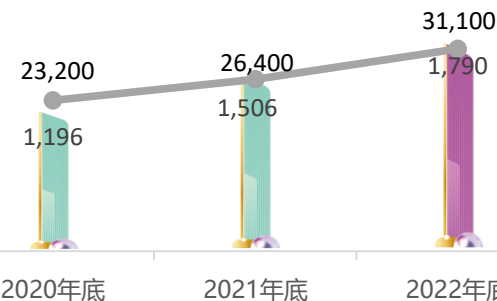
入账销售



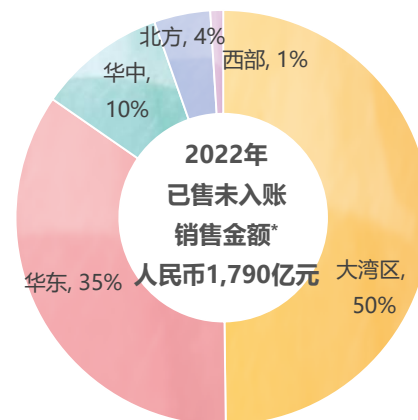
■ 入账销售金额 (人民币亿元) — 销售均价 (人民币元/平方米)



已售未入账销售



■ 已售未入账销售金额 (人民币亿元) — 销售均价 (人民币元/平方米)

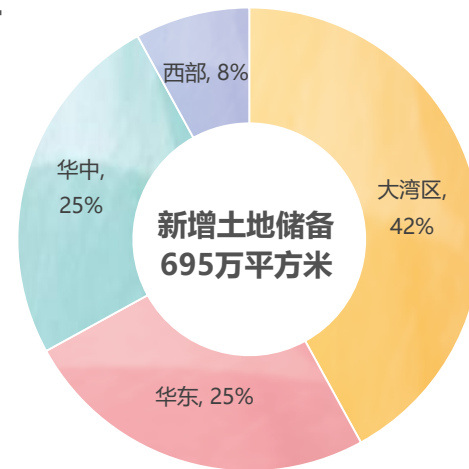


*备注：连同合营及联营公司项目的销售

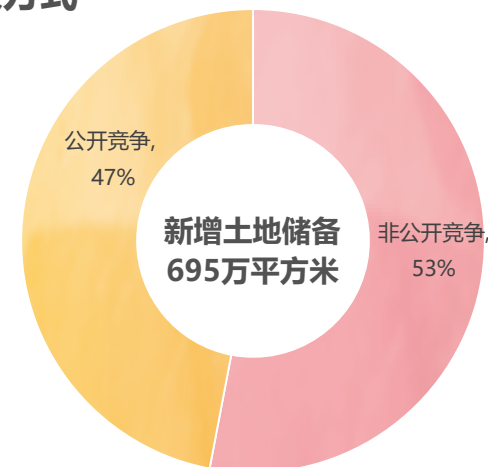
2022年新增土地储备

编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例
1	广州天河和樾府	241,700	95.48%
2	广州琶洲南TOD项目	429,100	46.78%
3	广州新港东路地块	128,800	95.48%
4	广州南华地块	28,400	9.55%
5	广州锌片厂地块	218,700	52.42%
6	广州白云广龙地块二	90,600	95.48%
7	广州兴业大道地块	399,700	9.55%
8	南沙江海潮鸣 (前称: 南沙横沥岛地块二)	87,900	95.48%
9	南沙梅山地块	494,100	95.48%
10	南沙庆盛地块	153,700	95.00%
11	深圳宝安中心地块	80,600	9.55%
12	深圳宝安西乡地块	96,500	9.55%
13	南海星汇文瀚	96,000	4.85%
14	南海御湖台 (前称: 南海狮山地块)	176,400	9.50%
15	中山越秀玺樾	197,800	48.45%
大湾区小计		2,920,000	
16	上海和樾天汇	125,400	47.50%
17	上海嘉悦云上	268,200	47.50%
18	杭州天澜海岸	219,600	24.47%
19	杭州天澜美境	73,800	47.98%
20	杭州翠揽云境	213,200	19.00%
21	杭州悦着云轩	75,200	46.55%
22	杭州鸣翠悦映轩 (前称: 杭州锦南新城地块一)	69,200	95.00%
23	杭州云麓悦映邸 (前称: 杭州锦南新城地块二)	76,900	95.00%
24	杭州星颂府 (前称: 杭州青山湖科技城地块)	142,800	50.31%
25	杭州星漫云渚 (前称: 杭州余杭勾庄地块)	370,700	51.00%
26	南京和樾府	89,100	98.00%
华东地区小计		1,724,100	
27	合肥星汇君澜 (前称: 合肥瑶海地块)	194,900	99.64%
28	合肥天珺	169,300	31.35%
29	合肥肥西地块一	225,100	32.88%
30	合肥肥西地块二	171,500	32.88%
31	郑州越秀未来府	410,500	48.45%
32	郑州金水地块	112,000	76.00%
33	长沙江悦和鸣	235,900	28.50%
34	长沙栖山悦府	196,300	9.50%
华中地区小计		1,715,500	
35	重庆渝悦江宸	329,700	48.69%
36	成都天樾云锦	64,700	95.00%
37	成都曦悦府	196,600	95.00%
西部地区小计		591,000	
合计		6,950,600	

按地区

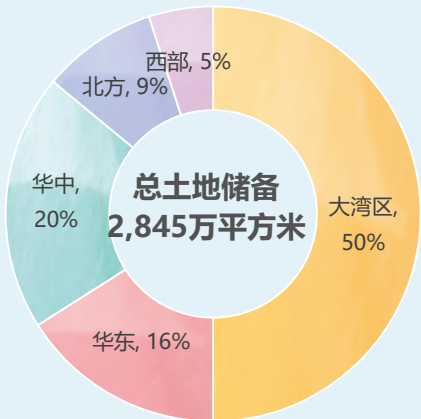


按获取方式



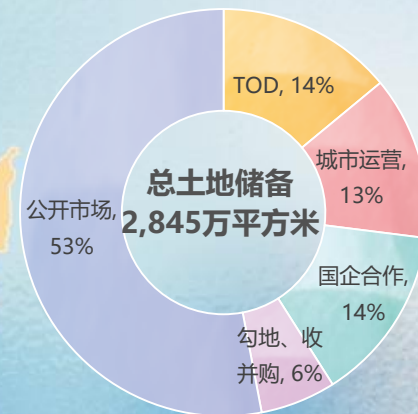
总土地储备

按地区

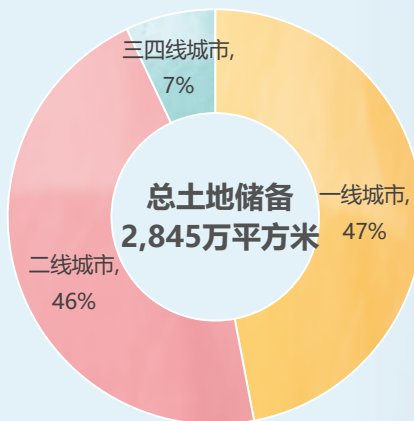


总土地储备：**2,845万平方米**
城市布局：**30座**

按获取方式



按城市级别



华中地区：568万平方米

武汉、襄阳、郑州、
合肥、长沙、郴州

北方地区：254万平方米

北京、沈阳、青岛、
济南、烟台

华东地区：457万平方米

上海、杭州、苏州、南
京、嘉兴、宁波、南通

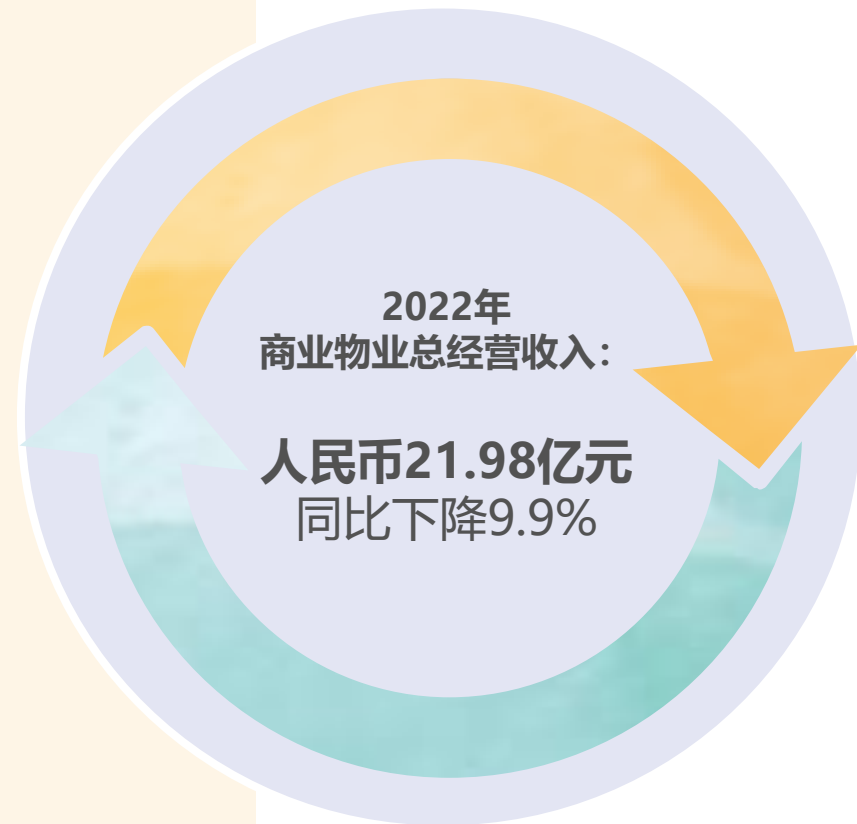
西部地区：148万平方米

重庆、成都、西安、
毕节、海口

大湾区：1,418万平方米

广州、深圳、佛山、东
莞、江门、中山、香港

独特的商业发展模式



“

- 坚持“商住并举”发展战略
- 持续优化“资产管理人”商业资管模式，不断提升商业运营能力
- 坚持越秀地产——越秀房托“双平台”常态化互动

越秀地产股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

2022年租金收入：人民币3.25亿元

- 在租物业面积：865,800平方米
- 在建物业面积：324,600平方米
- 未建物业面积：396,100平方米

越秀房产基金⁽¹⁾
YUEXIU REIT
香港联交所股份代号：00405

2022年经营收入：人民币18.73亿元

- 产权面积⁽²⁾：1,184,200平方米
- 写字楼面积：871,200平方米
- 零售商业面积：120,200平方米
- 酒店及公寓面积：142,600平方米
- 专业市场面积：50,200平方米

备注：(1) 截至2022年12月31日，越秀地产持有越秀房托41.39%股权

(2) 可租赁面积为804,000平方米



目录

- 1 业绩概况
- 2 运营概况
- 3 未来展望

2023年房地产市场判断

政策

调控政策将围绕“房住不炒”，“因城施策”总基调，从供应和需求两端持续宽松，支持居民自住及改善性合理购房需求，保持房地产市场的良性恢复和健康发展

市场

随着政策效力的持续释放和市场信心、购房意愿逐渐回归，房地产市场预计将筑底回升，市场规模和房价趋于稳定，但市场和房企分化加剧，市场集中度持续上升；房地产行业的市场结构和竞争结构将发生深刻变化

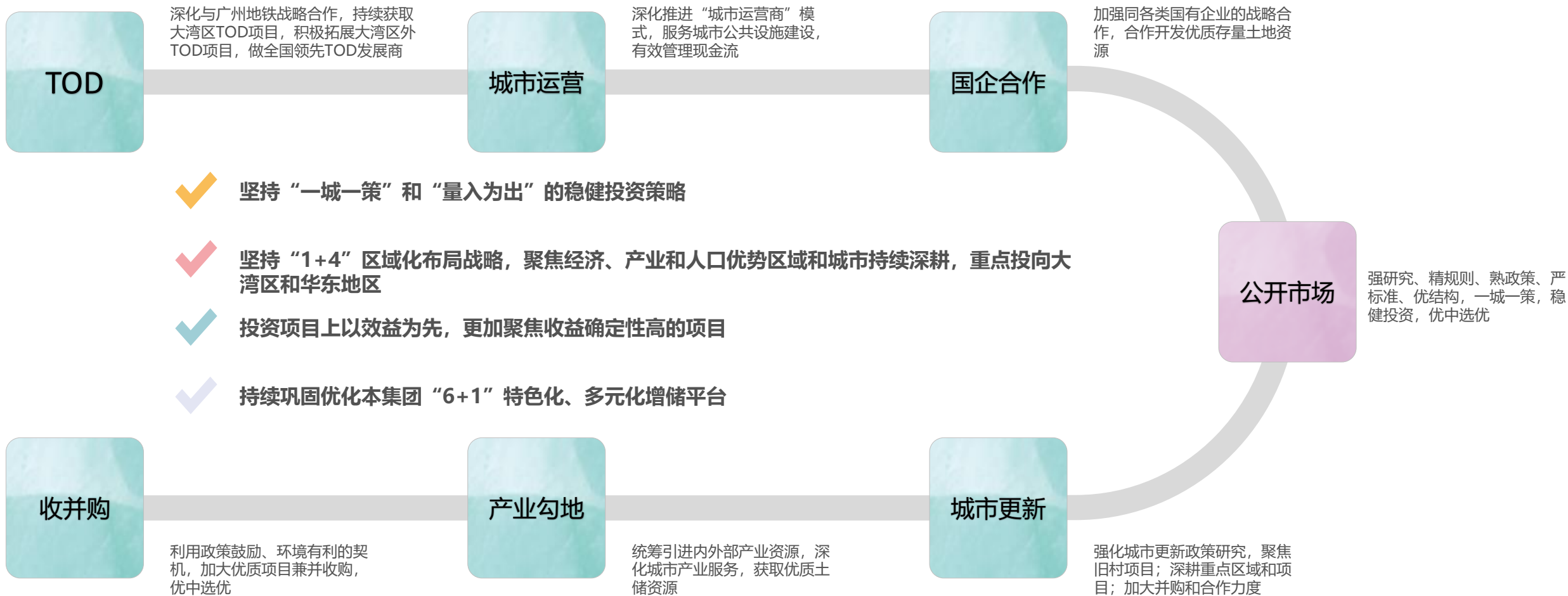
土地

短期内土地市场仍延续疲弱状态，但随着销售市场的恢复，土地市场也将逐步回暖，但市场分化明显，一、二线城市土地市场会较快反弹。稳健优质房企获取土地资源优势明显

资金

行业的融资环境将逐步宽松，但房企获取融资的能力呈明显分化，稳健优质房企在资金获取和融资渠道进入方面更具优势

投资策略



经营策略

- 根据城市、项目特点，实施“一盘一策”的精准营销策略，深化数字营销，提升“越秀房宝”数字化营销水平，精准定价，提升去化率水平，加快销售和现金回流
- 完成全年销售目标

市场策略

- 持续提升产品力，产品设计更加契合满足刚性和改善型需求，持续推进产品的标准化体系和绿色住宅产品标准体系的建设
- 持续完善特色化的TOD产品线和服务体系

产品策略

新理念：

坚持“好产品、好服务、好品牌、好团队”的经营理念

新目标：

建设“新能力、新机制、新文化”

运营策略

- 持续优化3.5级运营管控体系，做精总部、做强区域和做好项目。提高运营效率、战略采购的覆盖率、项目的工程品质和建立全成本管理体系
- 持续优化组织结构，精简提效；优化完善项目跟投机制和核心员工股票持股计划等长效激励机制，坚持文化引领聚才育才

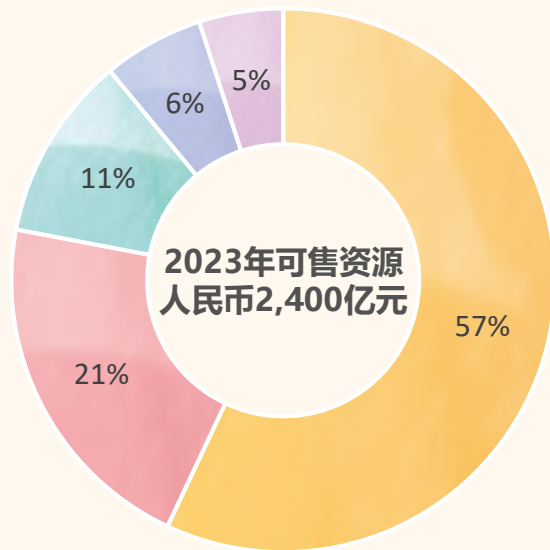
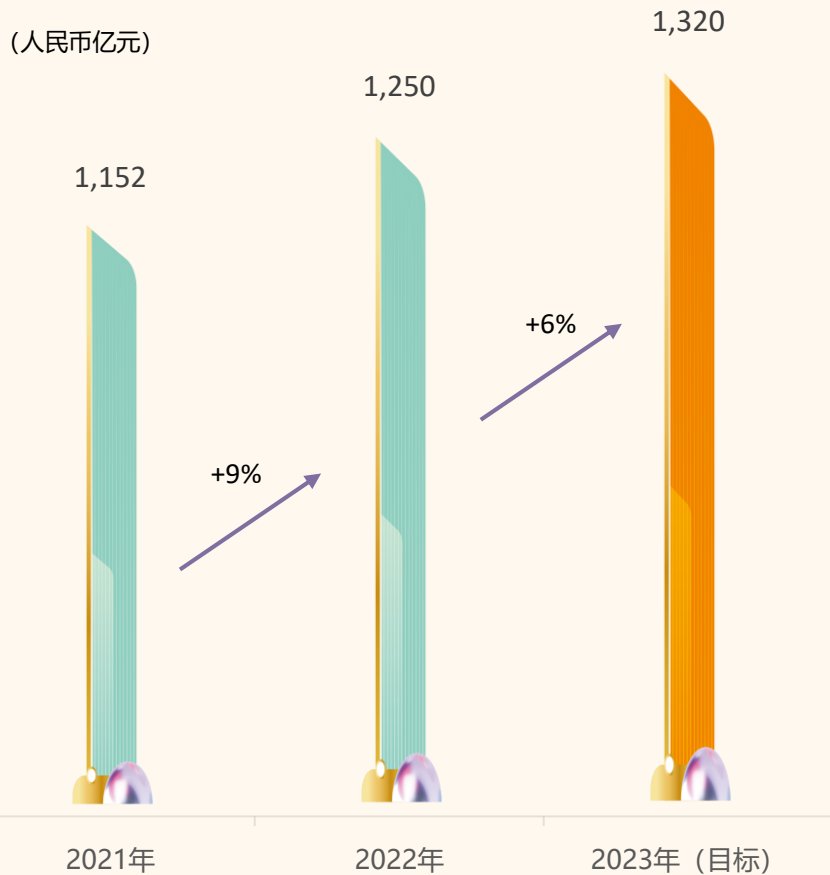
财务策略

- 保持“三道红线”绿档达标
- 加强对销售现金流的管理，保持较高的本年合同回款率
- 拓融资渠道，降融资成本，保财务健康和现金流充裕安全
- 维持穆迪、惠誉的投资级评级

2023年销售目标和运营指标

2023年合同销售目标：
人民币1,320亿元

2023年可售资源：
人民币2,400亿元



■ 大湾区 ■ 华东 ■ 华中 ■ 北方 ■ 西部

运营指标⁽¹⁾

(万平方米)	2023年计划	2022年完成
在建面积	2,214	2,092
新开工面积	875	859
竣工面积	753 ⁽²⁾	557 ⁽³⁾

备注：
(1)连同合营及联营公司项目的数据
(2)并表面积为476万平方米
(3)并表面积为375万平方米

主要现金流项目预测

现金流入项目 (人民币亿元)	预计2023年
合同销售	832.9
其它收入	23.9
合计	856.8

现金流出项目 (人民币亿元)	预计2023年
土地款支出及拍地保证金	400.0
工程款支出	185.0
利息	51.8
税及费用	206.2
合计	843.0



谢谢！



免责声明

- 本档所含材料乃本公司于本汇报日有关经营活动的基本背景信息。本文件仅含有摘要信息，并不旨在提供完整信息。本档并不包含或构成取得、购买或认购任何证券的任何邀请或要约，任何合约、承诺或投资决策亦不得基于或依赖其任何部分而订立。本档不得被用以向任何潜在投资者提供建议。
- 本档仅向阁下提供，并仅供阁下参考，并不属认购或销售证券的要约。本档不得复印或以任何方式复制，且若在任何司法辖区派发本档将导致违反该司法辖区的相关法规，本档则不得在该司法辖区派发。