

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

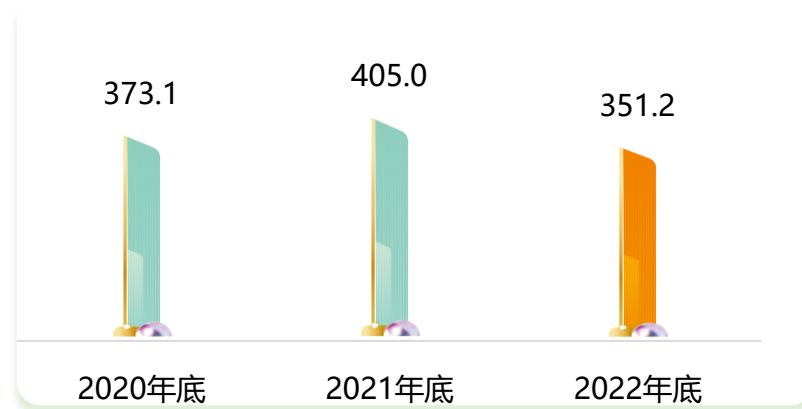
(2) 2022年普通股加权平均数：3,096,456,087股

资产负债表主要项目

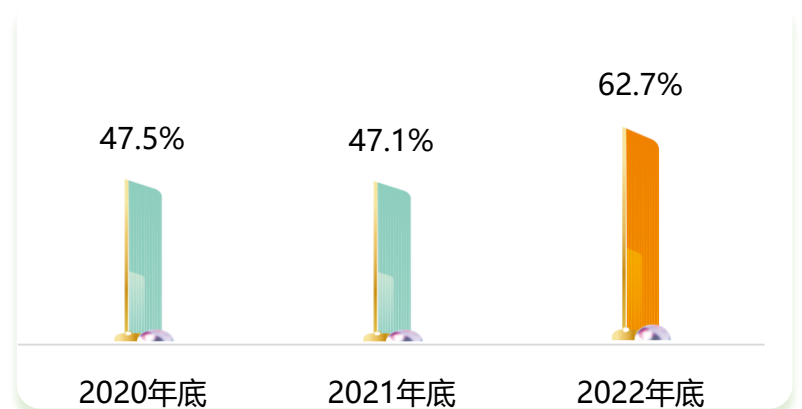
人民币亿元	2022年12月31日	2021年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	351.2	405.0	-13.3%
总借贷	883.0	755.3	+16.9%
资本负债率 ⁽²⁾	44.3%	37.0%	+7.3个百分点
净借贷比率 ⁽³⁾	62.7%	47.1%	+15.6个百分点
总资产	3,463.5	3,138.5	+10.4%
股东应占权益	474.3	462.4	+2.6%
每股股东应占权益	人民币15.32元	人民币14.93元	+2.6%

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)

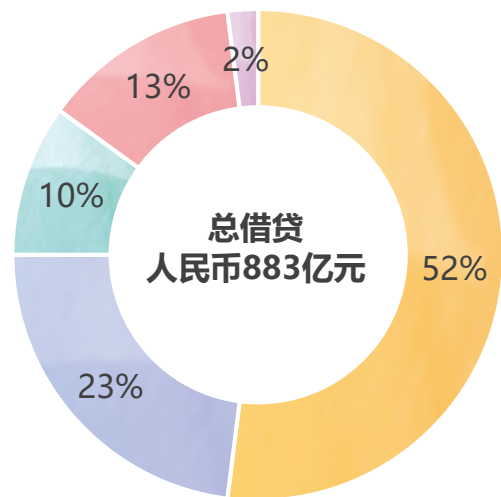


净借贷比率



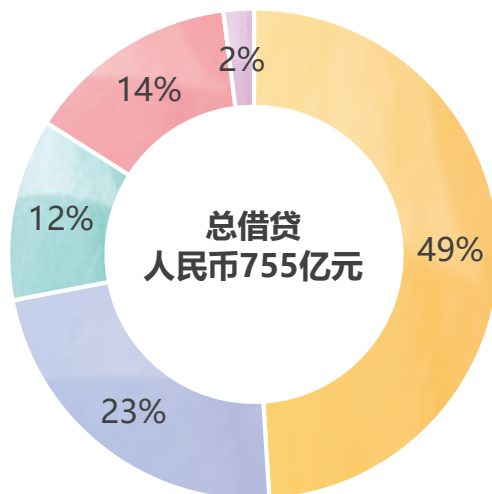
债务结构

2022年底



人民币借贷占比: 75%
外币借贷占比: 25%

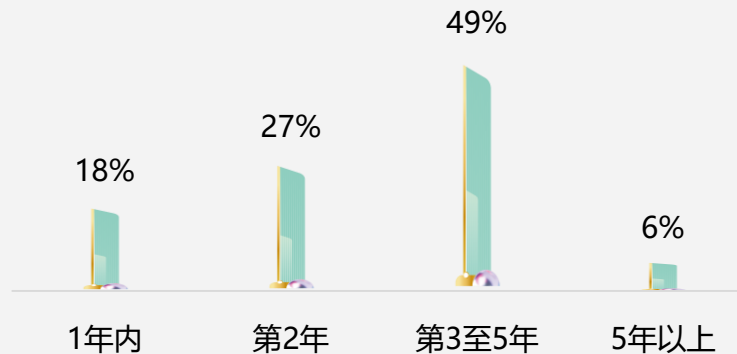
2021年底



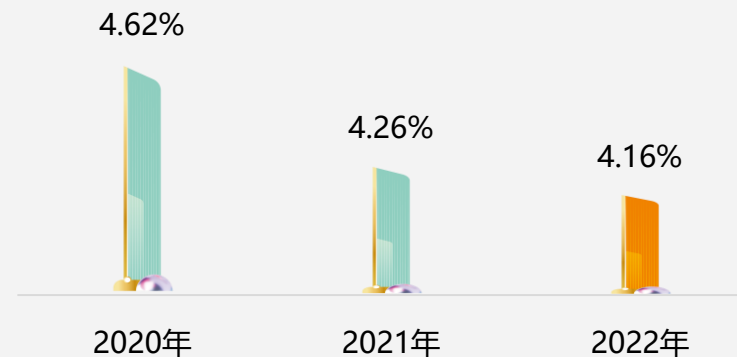
人民币借贷占比: 72%
外币借贷占比: 28%

■ 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

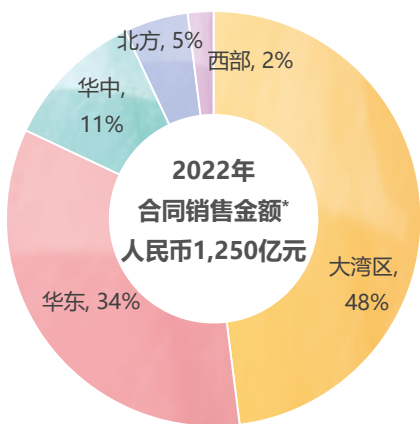
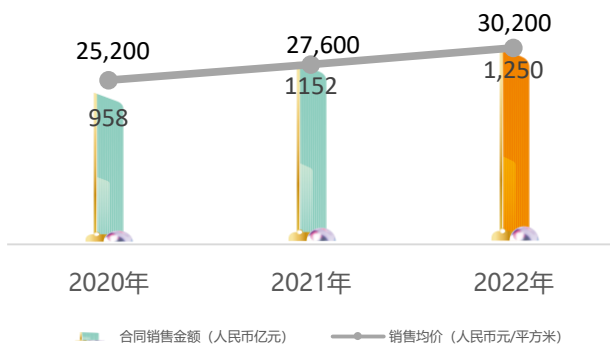


目录

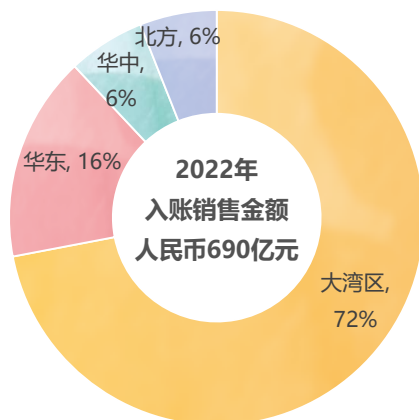
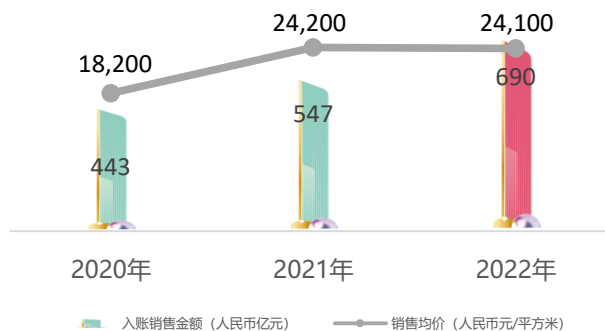
- 1 业绩概况
- 2 运营概况
- 3 未来展望

合同、入账及已售未入账销售

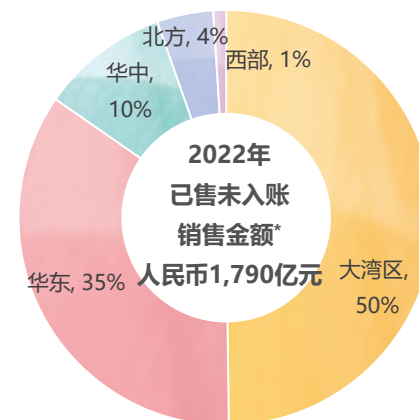
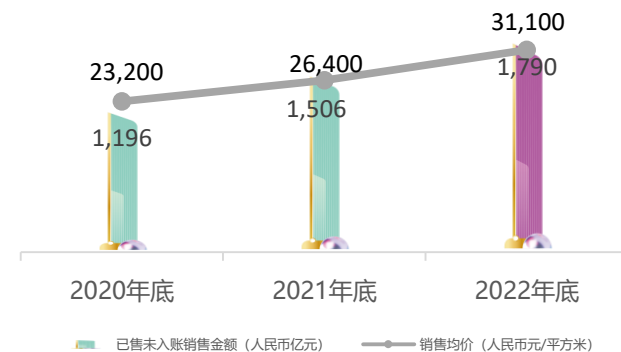
合同销售



入账销售



已售未入账销售



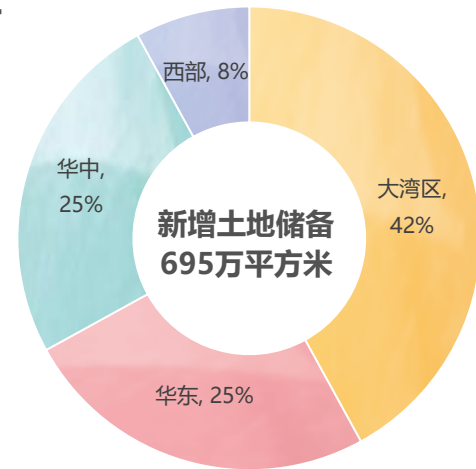
*备注：连同合营及联营公司项目的销售

2022年新增土地储备

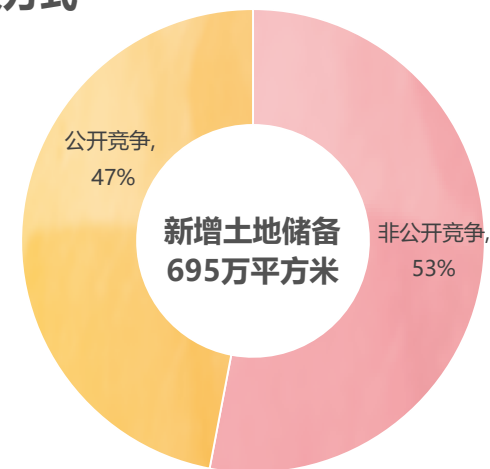
编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例
1	广州天河和樾府	241,700	95.48%
2	广州琶洲南TOD项目	429,100	46.78%
3	广州新港东路地块	128,800	95.48%
4	广州南华地块	28,400	9.55%
5	广州锌片厂地块	218,700	52.42%
6	广州白云广龙地块二	90,600	95.48%
7	广州兴业大道地块	399,700	9.55%
8	南沙江海潮鸣 (前称: 南沙横沥岛地块二)	87,900	95.48%
9	南沙梅山地块	494,100	95.48%
10	南沙庆盛地块	153,700	95.00%
11	深圳宝安中心地块	80,600	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

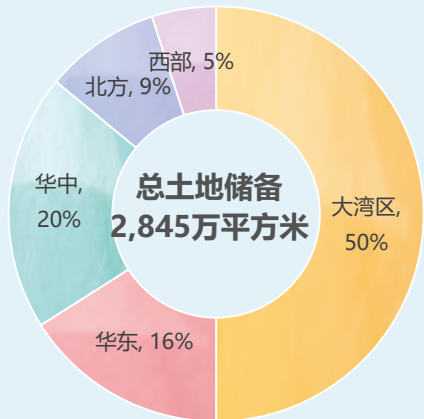


按获取方式



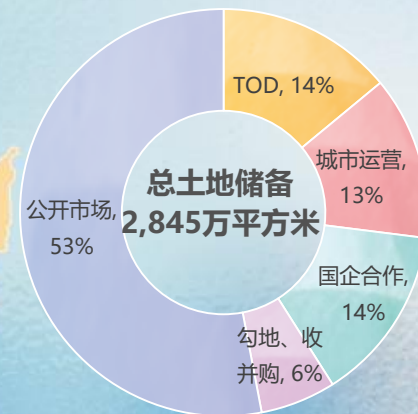
总土地储备

按地区

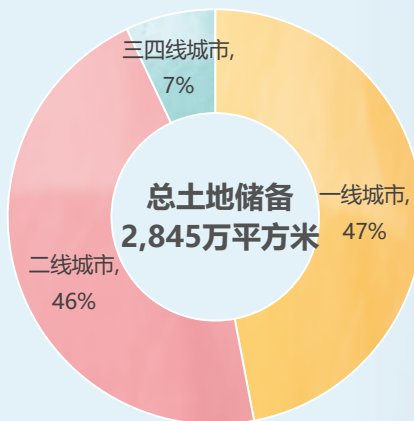


总土地储备：**2,845万平方米**
城市布局：**30座**

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

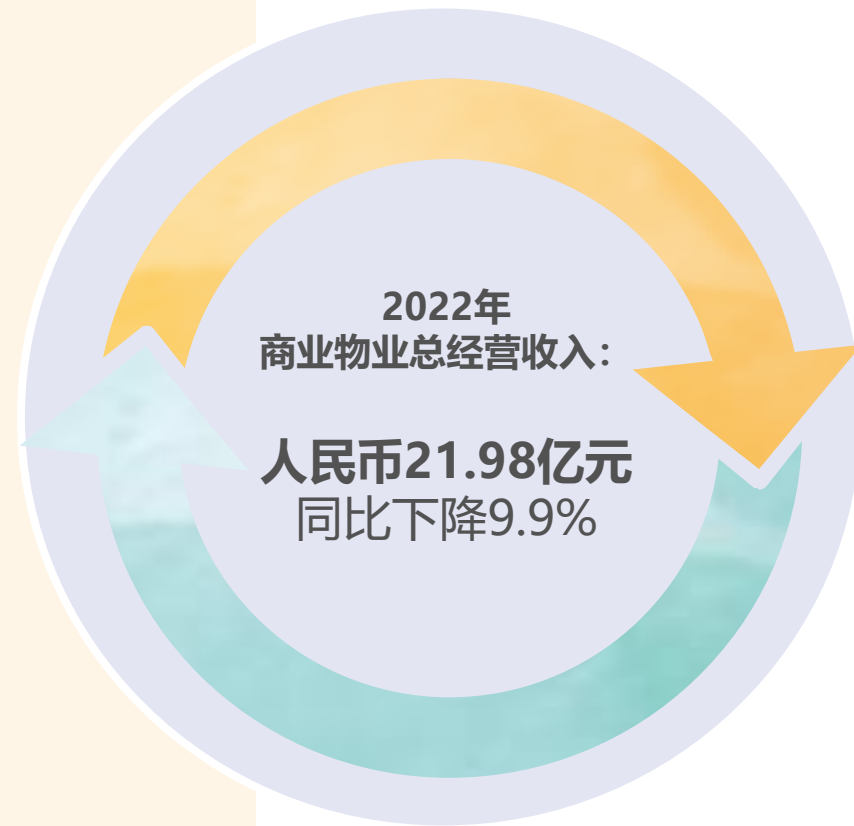
西部地区：148万平方米

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



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



- 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



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



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



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

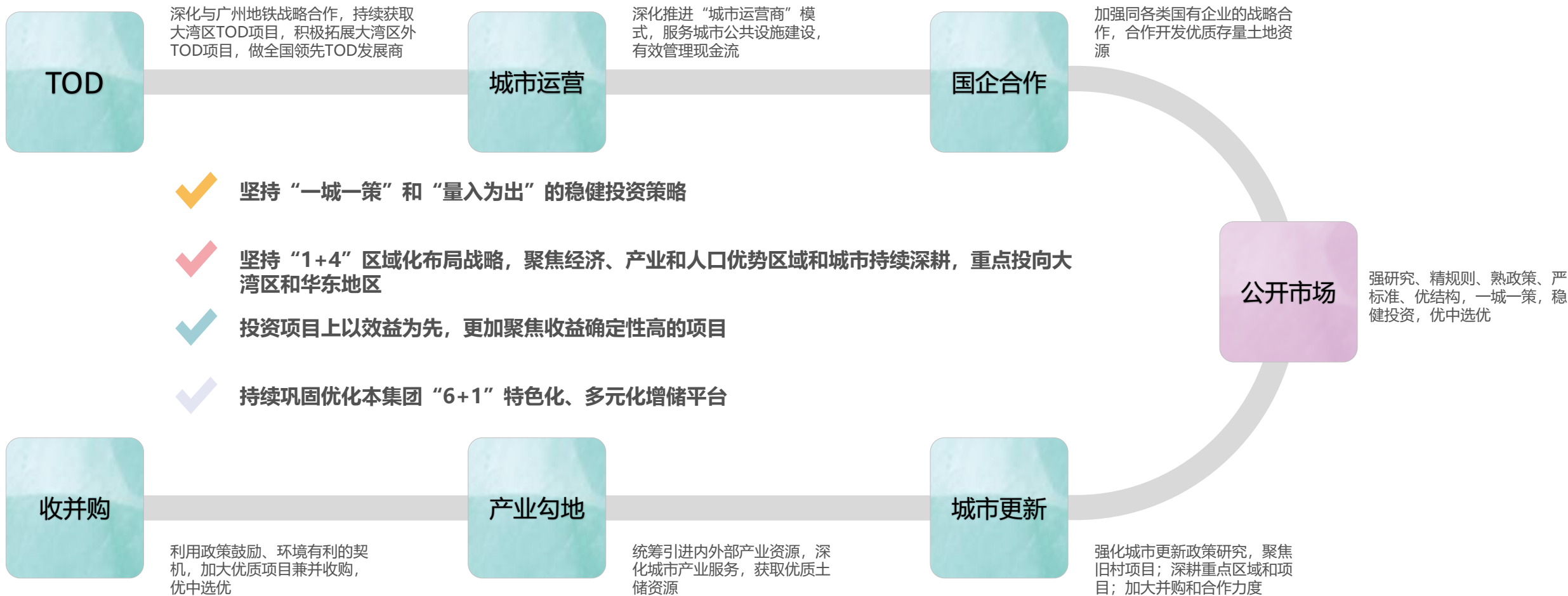
土地

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

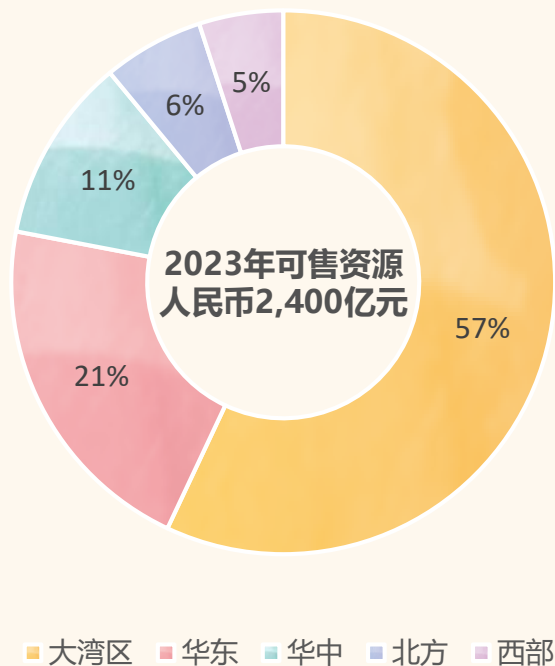
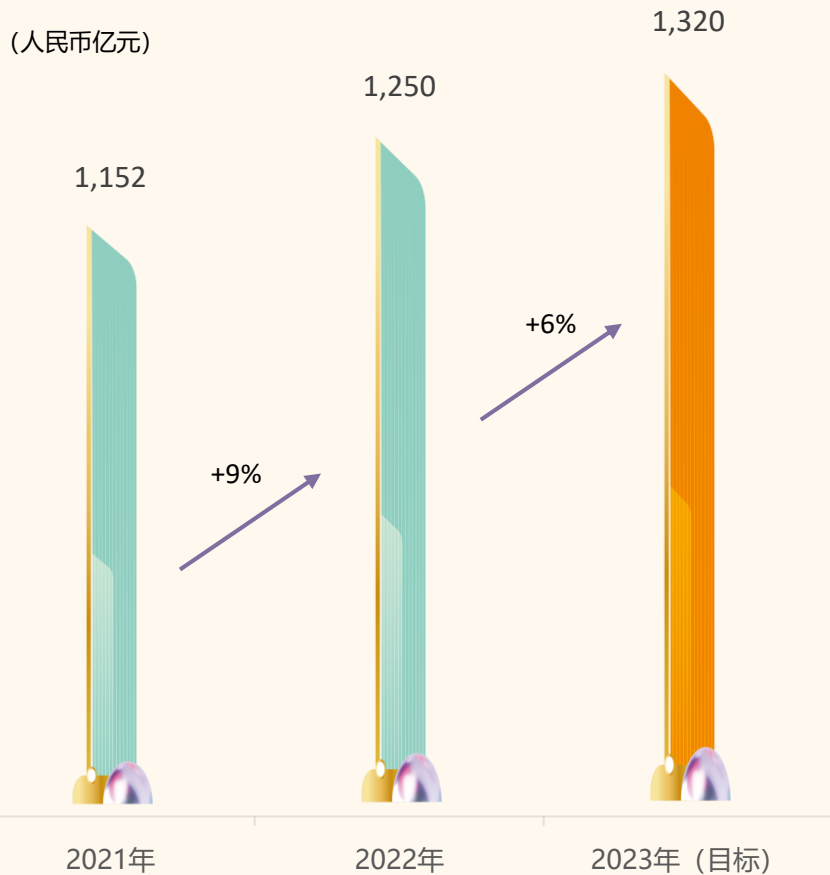
财务策略

- 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



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



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



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。