

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)

二〇二三年全年業績公告

業績摘要

- 營業收入約為人民幣802.2億元，同比上升10.8%。
- 毛利率約為15.3%，同比下降5.1個百分點。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣31.9億元，同比下降19.4%。
- 核心淨利潤*約為人民幣34.9億元，同比下降17.5%。
- 年內累計合同銷售(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣1,420.3億元，同比上升13.6%。年內在大灣區實現合同銷售金額約為人民幣716.0億元，同比上升20.0%，在廣州實現合同銷售金額約為人民幣613.2億元，同比上升15.3%。

- 年內通過「6+1」多元化增儲模式於11個城市新增28幅土地，總建築面積約為491萬平方米，全部位於一線和重點二線城市。截至十二月三十一日，總土地儲備達到約2,567萬平方米，其中1,075萬平方米位於大灣區，佔比約為41.9%。總土地儲備中95%位於一線城市和重點二線城市。
- 年內於杭州新增星橋TOD項目，總建築面積48萬平方米，持續深化TOD業務全國化佈局戰略。截至十二月三十一日，本集團TOD項目總土地儲備約為331萬平方米，約佔本集團總土地儲備的12.9%。年內TOD項目實現合同銷售金額約人民幣273.7億元，同比上升23.9%。
- 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、淨借貸比率和現金短債比分別為67.4%、57.0%和2.01倍，財務健康穩健。保持穆迪和惠譽投資級信用評級。
- 本集團年內加權平均借貸利率為3.82%，同比下降34個基點。期末平均借貸成本進一步下降至3.63%。境內成功發行合共人民幣69億元公司債券，加權平均借貸年利率約為3.37%。境外發行人民幣自貿區債合共34億元，加權平均借貸年利率約為3.92%。境外發行首單人民幣12.1億元點心債，票面利率為4%。債務結構和資金成本持續優化，融資渠道多元。
- 董事會建議宣派二〇二三年末期股息每股0.148港元(相當於每股人民幣0.134元)，連同中期股息，全年派息每股0.380港元(相當於每股人民幣0.347元)。派息總額約佔核心淨利潤的40%。

• 營業收入	人民幣 802.2 億元 (+10.8%)
• 毛利率	15.3% (-5.1 個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣 31.9 億元 (-19.4%)
• 核心淨利潤	人民幣 34.9 億元 (-17.5%)
• 合同銷售金額	人民幣 1,420.3 億元 (+13.6%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣 1,992.8 億元 (+11.3%)
• 總資產	人民幣 4,011.8 億元 (+15.8%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣 461.0 億元 (+31.3%)
• 淨借貸比率**	57.0% (-5.7 個百分點)
• 加權平均借貸利率	3.82% (-34 個基點)

* 核心淨利潤為權益持有人應佔盈利剔除綜合損益表的淨匯兌收益／(虧損)和持續持有投資物業(不含當年處置投資物業)公允值淨(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」)截至二〇二三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

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

		二〇二三年	二〇二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	4	80,222,011	72,415,643
銷售成本		<u>(67,964,384)</u>	<u>(57,610,027)</u>
毛利		12,257,627	14,805,616
出售投資物業收入		14,929	—
已售投資物業賬面值		<u>(4,310)</u>	<u>—</u>
出售投資物業收益		10,619	—
其他收益及虧損	5	(1,348,000)	211,266
銷售及營銷開支		(2,450,753)	(2,041,242)
行政開支		<u>(1,799,157)</u>	<u>(1,769,337)</u>
經營盈利		6,670,336	11,206,303
財務收入		970,575	636,540
財務費用	6	(672,375)	(916,036)
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 合營企業		50,528	162,976
— 聯營公司		<u>701,579</u>	<u>(260,149)</u>
除稅前盈利		7,720,643	10,829,634
稅項	8	<u>(3,145,594)</u>	<u>(4,692,266)</u>
年內盈利		<u><u>4,575,049</u></u>	<u><u>6,137,368</u></u>

		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
應佔：			
— 本公司權益持有人		3,185,085	3,953,352
— 非控股權益		<u>1,389,964</u>	<u>2,184,016</u>
		<u>4,575,049</u>	<u>6,137,368</u>
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	10	<u>0.8542</u>	<u>1.1932</u>

綜合全面收入表

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
年內盈利	4,575,049	6,137,368
其他全面收入：		
於其後期間或會重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
境外業務換算差額	45,285	(394,878)
現金流量套期	273,486	(552,263)
應佔一間聯營公司的其他全面虧損 (採用權益法入賬)	(61,870)	(249,366)
於其後期間或會重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	256,901	(1,196,507)
於其後期間不會重分類至損益的其他全面(虧損)／收入：		
以公允值計量且其變動計入其他全面收入的 權益投資的公允值變動(除稅後)	(18,626)	19,944
年內其他全面收入／(虧損)(除稅後)	238,275	(1,176,563)
年內全面收入總額	4,813,324	4,960,805
應佔：		
— 本公司權益持有人	3,423,860	2,777,150
— 非控股權益	1,389,464	2,183,655
	4,813,324	4,960,805

綜合財務狀況表

於二〇二三年十二月三十一日

	附註	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,802,071	4,748,183
使用權資產		822,896	3,987,324
投資物業		16,785,640	11,123,737
無形資產		514,128	521,234
發展中物業		8,739,490	8,677,923
於合營企業的權益		6,007,696	5,787,070
於聯營公司的權益		22,868,636	23,841,285
以公允值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產		999,130	1,023,964
衍生財務工具		—	15,697
遞延稅項資產		3,474,680	2,651,493
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		63,014,367	62,377,910
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
流動資產			
發展中物業		202,613,968	178,450,964
持作出售物業		36,334,751	31,293,125
合同成本		1,121,745	1,080,517
土地使用權的預付款		5,825,176	7,059,107
應收賬款及票據	11	846,308	569,686
其他應收款項、預付款項及按金		37,859,433	24,649,320
衍生財務工具		229,536	—
預繳稅項		7,235,584	5,752,895
監控戶存款		16,832,610	13,271,994
現金及現金等價物		29,265,250	21,846,458
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		338,164,361	283,974,066
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>

	附註	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及票據	12	1,330,814	1,641,773
合同負債		87,653,832	74,472,323
其他應付款項及應計費用		90,389,650	76,318,514
借貸		22,975,869	15,744,272
租賃負債		219,490	178,709
衍生財務工具		—	212,258
應付稅項		7,516,884	9,941,743
流動負債總額		<u>210,086,539</u>	<u>178,509,592</u>
流動資產淨值		<u>128,077,822</u>	<u>105,464,474</u>
總資產減流動負債		<u>191,092,189</u>	<u>167,842,384</u>
非流動負債			
借貸		81,395,029	72,554,091
租賃負債		619,531	712,885
遞延稅項負債		5,870,307	6,116,776
遞延收入		102,200	273,624
衍生財務工具		55,785	184,073
其他應付款項及應計費用		840,557	3,208,194
非流動負債總額		<u>88,883,409</u>	<u>83,049,643</u>
淨資產		<u>102,208,780</u>	<u>84,792,741</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		25,545,008	18,035,015
股份獎勵計劃下的股份		(121,530)	(175,520)
其他儲備		2,757,989	2,016,281
保留盈利		27,447,438	27,553,847
		<u>55,628,905</u>	<u>47,429,623</u>
非控股權益		<u>46,579,875</u>	<u>37,363,118</u>
總權益		<u>102,208,780</u>	<u>84,792,741</u>

1 編製基準

該等財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及《香港公司條例》編製。其乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業、衍生財務工具及權益投資按公允值計量除外。除另有註明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報，且所有數值均已約整至最接近的千位數。

截至二〇二三年十二月三十一日止年度業績公告所載截至二〇二二年及二〇二三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二〇二二年十二月三十一日止年度的財務報表，並會適時交付截至二〇二三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。該等核數師報告沒有保留意見；並沒有提述該核數師在不就該等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

(i) 本集團已就本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
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)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅務改革－支柱二立法模板

採納上述新訂及經修訂準則對財務報表並無重大財務影響。

- (ii) 本集團並未在該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等經修訂香港財務報告準則生效時將其應用(如適用)。

		於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債	二〇二四年一月一日
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 合營企業之間出售或 注入資產	尚未釐定強制生效 日期惟可供採納
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動 (「二〇二〇年修訂」)*	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 (「二〇二二年修訂」)*	二〇二四年一月一日
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號 (修訂)	供應商融資安排	二〇二四年一月一日
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性	二〇二五年一月一日

* 由於二〇二〇年修訂及二〇二二年修訂，香港詮釋第5號呈列財務報表－借款人對包含按要求償還條款之有期貸款之分類予以修訂，使相應措詞保持一致而結論不變

編製該等綜合財務報表時，並未提早應用上述於二〇二四年一月一日或之後開始的年度期間生效的現有準則及詮釋之修訂。預期該等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 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二三年十二月三十一日					
止年度					
營業收入	75,216,351	3,223,623	543,914	6,817,504	85,801,392
分部間營業收入	—	(886,657)	(69,805)	(4,622,919)	(5,579,381)
來自外界客戶營業收入	<u>75,216,351</u>	<u>2,336,966</u>	<u>474,109</u>	<u>2,194,585</u>	<u>80,222,011</u>
分部業績	<u>7,056,130</u>	<u>375,189</u>	<u>(1,107,966)</u>	<u>267,243</u>	<u>6,590,596</u>
折舊及攤銷	<u>(238,244)</u>	<u>(86,372)</u>	<u>—</u>	<u>(61,498)</u>	<u>(386,114)</u>
蘿崗項目及陳頭崗項目投資物業 重估產生的虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,366,252)</u>	<u>—</u>	<u>(1,366,252)</u>
年末持有其他投資物業 重估淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(135,845)</u>	<u>—</u>	<u>(135,845)</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
— 合營企業	52,507	154	—	(2,133)	50,528
— 聯營公司	<u>657,702</u>	<u>—</u>	<u>8,119</u>	<u>35,758</u>	<u>701,579</u>

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 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	<u>68,728,194</u>	<u>1,840,964</u>	<u>324,581</u>	<u>1,521,904</u>	<u>72,415,643</u>
分部業績	<u>10,654,041</u>	<u>182,507</u>	<u>233,557</u>	<u>125,081</u>	<u>11,195,186</u>
折舊及攤銷	<u>(252,275)</u>	<u>(78,962)</u>	<u>—</u>	<u>(97,573)</u>	<u>(428,810)</u>
投資物業重估淨增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>125,185</u>	<u>—</u>	<u>125,185</u>
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	<u>(133,240)</u>	<u>—</u>	<u>(181,307)</u>	<u>54,398</u>	<u>(260,149)</u>

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇二三年十二月三十一日					
可申報分部總資產	<u>354,617,979</u>	<u>6,118,733</u>	<u>22,908,834</u>	<u>6,143,475</u>	<u>389,789,021</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>162,827</u>	<u>24,838</u>	<u>6,955,477</u>	<u>130,836</u>	<u>7,273,978</u>
	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇二二年十二月三十一日					
可申報分部總資產	<u>306,821,946</u>	<u>5,472,291</u>	<u>19,611,933</u>	<u>4,805,612</u>	<u>336,711,782</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>1,047,223</u>	<u>92,682</u>	<u>—</u>	<u>311,093</u>	<u>1,450,998</u>

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、以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產、計入無形資產之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	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	6,590,596	11,195,186
未分配經營成本(附註)	(74,357)	(74,964)
其他收益及虧損淨額(不包含蘿崗項目及 陳頭崗項目投資物業重估產生的虧損以及 年末持有其他投資物業重估淨(跌)／增值)	154,097	86,081
經營盈利	6,670,336	11,206,303
財務收入	970,575	636,540
財務費用	(672,375)	(916,036)
應佔以下公司盈利／(虧損)：		
－合營企業	50,528	162,976
－聯營公司	701,579	(260,149)
除稅前盈利	<u>7,720,643</u>	<u>10,829,634</u>

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	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
可申報分部總資產	389,789,021	336,711,782
遞延稅項資產	3,474,680	2,651,493
預繳稅項	7,235,584	5,752,895
公司資產(附註)	679,443	1,235,806
總資產	<u>401,178,728</u>	<u>346,351,976</u>

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

由於本集團超過90%的收益來自中國內地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。

截至二〇二三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(二〇二二年：無)。

4 營業收入

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
房地產發展	75,216,351	68,728,194
房地產管理	2,324,115	1,840,180
其他	2,194,585	1,521,904
	<u>79,735,051</u>	<u>72,090,278</u>
來自其他來源的收入		
房地產投資	486,960	325,365
	<u>486,960</u>	<u>325,365</u>
	<u>80,222,011</u>	<u>72,415,643</u>

來自客戶合約的收入：

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

分部	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
貨品或服務類型				
房地產發展銷售	75,216,351	—	—	75,216,351
房地產管理服務	—	2,324,115	—	2,324,115
其他	—	—	2,194,585	2,194,585
	<u>75,216,351</u>	<u>2,324,115</u>	<u>2,194,585</u>	<u>79,735,051</u>
來自客戶合約的總收入：	<u>75,216,351</u>	<u>2,324,115</u>	<u>2,194,585</u>	<u>79,735,051</u>
收入確認時間				
於某個時間點確認	75,216,351	417,831	1,636,422	77,270,604
隨時間確認	—	1,906,284	558,163	2,464,447
	<u>75,216,351</u>	<u>2,324,115</u>	<u>2,194,585</u>	<u>79,735,051</u>
來自客戶合約的總收入：	<u>75,216,351</u>	<u>2,324,115</u>	<u>2,194,585</u>	<u>79,735,051</u>

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

分部	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
貨品或服務類型				
房地產發展銷售	68,728,194	—	—	68,728,194
房地產管理服務	—	1,840,180	—	1,840,180
其他	—	—	1,521,904	1,521,904
來自客戶合約的總收入：	<u>68,728,194</u>	<u>1,840,180</u>	<u>1,521,904</u>	<u>72,090,278</u>
收入確認時間				
於某個時間點確認	68,728,194	246,194	1,110,766	70,085,154
隨時間確認	—	1,593,986	411,138	2,005,124
來自客戶合約的總收入：	<u>68,728,194</u>	<u>1,840,180</u>	<u>1,521,904</u>	<u>72,090,278</u>

5 其他收益及虧損

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
蘿崗項目及陳頭崗項目投資物業重估產生的虧損	(1,366,252)	—
年末持有其他投資物業重估淨(跌)／增值	(135,845)	125,185
收購一間聯營公司股份的收益	23,389	—
其他收益淨額	<u>130,708</u>	<u>86,081</u>
	<u>(1,348,000)</u>	<u>211,266</u>

6 財務費用

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	2,184,444	1,804,446
其他借貸的利息	1,852,073	1,971,098
應付關聯方的款項的利息	490,258	409,432
應付非控股權益及其關聯方的款項的利息	197,459	307,811
租賃負債的利息費用	29,945	37,961
衍生財務工具的公允值淨增值	(125,057)	(46,900)
淨匯兌(收益)/虧損	(54,507)	229,490
	<u>4,574,615</u>	<u>4,713,338</u>
所產生的借貸成本總額	4,574,615	4,713,338
減：已資本化於投資物業、發展中物業以及物業、廠房及 設備的款項(附註)	<u>(3,902,240)</u>	<u>(3,797,302)</u>
	<u><u>672,375</u></u>	<u><u>916,036</u></u>

附註：年內已資本化的借貸成本按3.81%的加權平均年資本化率計算(二〇二二年：每年4.33%)。

7 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支包括下列各項：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	64,209,104	53,931,462
銷售及推廣開支	2,437,908	2,022,173
其他稅及附加稅	505,827	514,231
投資物業產生的直接經營開支	215,218	166,947
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	1,573,856	1,422,395
與短期租賃有關的開支	86,945	97,285
物業、廠房及設備折舊	123,127	127,544
使用權資產折舊	203,751	247,019
無形資產攤銷	59,236	54,247
應收賬款及票據的減值虧損	4,460	2,133
其他應收款項的減值虧損	5,327	9,526
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資、薪金	3,743,003	3,417,724
退休金計劃供款	211,241	185,545
	<u>3,954,244</u>	<u>3,603,269</u>
減：已資本化於發展中物業、在建投資物業 及物業、廠房及設備的款項	<u>(1,401,143)</u>	<u>(1,183,514)</u>
	2,553,101	2,419,755
核數師酬金		
— 審計業務	4,770	8,530
— 非審計業務	2,250	11,879
	<u>2,250</u>	<u>11,879</u>

退休金計劃安排

本集團根據職業退休計劃條例為若干香港僱員設立一項界定供款計劃（「職業退休計劃條例計劃」）。僱主及僱員分別按僱員基本薪金的5%至20%以及5%向職業退休計劃條例計劃供款。如員工全數供款前離開該計劃，本集團可透過沒收減少自身承擔的職業退休計劃條例計劃供款。於兩個呈報年度內，概無任何沒收的供款。截至二〇二三年十二月三十一日止年度，本集團概無使用沒收供款以降低其當年度供款（二〇二二年：無）。

本集團亦為其他香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自按僱員相關收入（按強制性公積金計劃條例所界定）的5%每月向計劃作出供款。本集團及僱員的每月供款上限均為1,500港元（二〇一四年六月一日之前：1,250港元），其後的供款屬自願性質。一經支付強積金計劃項下的供款，該等供款便全數及即時作為應計福利歸屬於僱員。

本公司於中國內地的附屬公司，須參加由各省或市政府設立的定額供款退休計劃，並按其僱員月薪16%至24%的比率，每月向該退休計劃供款。本集團毋須就超過其供款的退休金實際支付承擔進一步責任。國家設立的退休計劃負責支付應付予退休僱員的全部退休金。

8 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率（二〇二二年：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%（二〇二二年：25%）稅率計提中國內地企業所得稅撥備，惟享有優惠所得稅稅率的若干附屬公司除外。

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) 中國內地土地增值稅按介乎 30% 至 60% (二〇二二年：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：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅及企業預扣所得稅	2,981,827	2,764,739
中國內地土地增值稅	<u>1,088,189</u>	<u>2,437,422</u>
	<u>4,070,016</u>	<u>5,202,161</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及轉回	(922,941)	(697,847)
中國內地土地增值稅	(10,758)	(17,522)
未分派盈利的企業預扣所得稅	<u>9,277</u>	<u>205,474</u>
	<u>(924,422)</u>	<u>(509,895)</u>
	<u><u>3,145,594</u></u>	<u><u>4,692,266</u></u>

9 股息

董事會建議就每股普通股派付末期股息0.148港元，總額約為人民幣5.39億元。有關股息待股東於二〇二四年六月二十六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。

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
現金股息		
已付中期股息每股普通股0.232港元等值人民幣0.213元 (二〇二二年：0.319港元等值人民幣0.275元)	857,409	851,525
擬派末期股息每股普通股0.148港元等值人民幣0.134元 (二〇二二年：0.307港元等值人民幣0.272元)	<u>539,403</u>	<u>842,236</u>
	<u>1,396,812</u>	<u>1,693,761</u>

將上述中期及末期股息每股由港元換算為人民幣所用的匯率，為董事會決議／建議派息日前最後連續五個營業日中國人民銀行公佈的匯率中間價的平均值。

此外，於二〇二三年三月，董事會以本集團持有越秀房地產投資信託基金的若干基金單位(「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有關截至二〇二二年十二月三十一日止年度的特別股息(「特別股息」)。截至二〇二三年末，已分派特別股息249,574,360個基金單位。

10 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。

	二〇二三年	二〇二二年 (重述)
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>3,185,085</u>	<u>3,953,352</u>
已發行普通股加權平均數(千股)(附註)	<u>3,728,632</u>	<u>3,313,167</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.8542</u>	<u>1.1932</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。由於年內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(二〇二二年：一致)。

附註：

本年度，本公司完成按於記錄日期(即二〇二三年五月十日)合資格股東每持有100股股份可獲發30股供股股份的基準以9.00港元的認購價進行928,936,826股供股股份的供股。

二〇二三年普通股加權平均數3,728,632,295股來自於二〇二三年一月一日已發行的普通股，並已計及上述供股的影響。二〇二二年用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數已作相應調整。

11 應收賬款及票據

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
與客戶之間的合同產生的應收賬款	867,938	549,126
應收票據	<u>23,256</u>	<u>60,986</u>
	891,194	610,112
減：減值撥備	<u>(44,886)</u>	<u>(40,426)</u>
	<u><u>846,308</u></u>	<u><u>569,686</u></u>

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，應收賬款及票據按發票日期的賬齡分析如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
1年以內	707,245	551,081
1-2年	160,822	41,480
2-3年	6,097	6,295
3年以上	17,030	11,256
	<u>891,194</u>	<u>610,112</u>

12 應付賬款及票據

應付賬款及票據按發票日期的賬齡分析如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
90日以內	654,785	1,109,020
91-180日	359,338	363,842
181-365日	230,604	142,249
1-2年	69,951	7,242
2年以上	16,136	19,420
	<u>1,330,814</u>	<u>1,641,773</u>

董事長報告

一 業務回顧

經濟和市場環境

二〇二三年受通脹、利率高企和地緣政治等多項因素的影響，全球經濟復蘇乏力。儘管中國經濟仍面對著外部環境嚴峻，投資、消費和出口動能不足等負面因素，但宏觀經濟總體仍呈現穩中有進的態勢。全年實現國內生產總值同比增長5.2%，增速位於世界前列，主要經濟指標仍保持基本平穩。

二〇二三年，房地產調控政策仍堅持「房住不炒」、「因城施策」的主基調，但因應市場的持續下行與波動及穩經濟增長的需要，政府出台了一系列支持房地產市場恢復發展的政策與措施，房地產市場的政策環境繼續保持寬鬆。

從二〇二三年的銷售市場表現來看，整體房地產市場仍處於築底企穩的階段，但市場的波動性和差異性較大。整體市場表現上半年優於下半年，一季度銷售市場回升明顯，二季度開始銷售市場降溫明顯，由於買家對市場的信心和預期不足，購房行為更為謹慎，觀望情緒更趨濃厚，全年合同銷售金額和面積同比呈脈衝式下滑。同時，市場的分化日趨明顯，一線和重點二線城市由於有經濟、產業和人口等基本面的支撐，銷售表現相對較優。改善型、高端產品的市場需求較強，剛性需求則表現較弱。根據國家統計局公佈的資料，全年全國商品房銷售面積和金額同比分別下降

8.5%和6.5%，其中住宅銷售面積和金額分別下降8.2%和6.0%，房地產開發投資額同比下降9.6%，其中住宅投資下降9.3%。住宅的新開工面積下降20.9%。房地產市場的信心和預期仍有待恢復。

二〇二三年的土地市場分化仍十分明顯，一線城市和主要二線城市的市場潛力和投資吸引力相對較強。由於這些市場的銷售表現相對較好，加上主要房企在戰略佈局上更加聚焦這些城市，因此這些城市核心區域的土地需求比較旺盛，競爭也十分激烈。三、四線城市受市場銷售下行，市場信心和預期較弱的影響，土地市場表現整體低迷。

二〇二三年，面對嚴峻的經濟形勢和深刻調整的房地產市場，本集團緊緊圍繞「攻堅克難穩增長，精益管理提質量」的年度工作主題，積極應對市場的變化，以變應變，圓滿完成了全年的各項主要經營指標，保持了穩中有進，穩中提質的良好態勢，本集團行業的地位和影響力進一步提升，實現了公司經營業務的持續穩健發展。

經營業績基本保持平穩

二〇二三年，本集團實現營業收入約為人民幣802.2億元，同比上升10.8%。毛利率約為15.3%，同比下降5.1個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣31.9億元，同比下降19.4%。核心淨利潤約為人民幣34.9億元，同比下降17.5%。截至二〇二三年十二月三十一日止，已售未入賬銷售金額為人民幣1,992.8億元，較年初上升11.3%。

董事會建議宣派二〇二三年末期股息每股0.148港元(相當於每股人民幣0.134元)。連同中期股息，二〇二三年全年派息每股0.380港元(相當於每股人民幣0.347元)。派息總額約佔核心淨利潤的40%。

合同銷售保持穩健增長

二〇二三年，本集團面對市場的震盪和持續下行，在策略上保持以變應變，有效實施「一盤一策」的精準營銷策略和穩健靈活的經營策略，同時，各區域公司設立專班加大庫存的銷售和考核，數字營銷全面發力，發揮生力軍的作用，在市場極具挑戰的環境下，本集團實現了全年合同銷售額的穩健增長，增速位於行業的前茅。二〇二三年，本集團錄得合同銷售(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣1,420.3億元，同比上升13.6%，完成全年合同銷售目標人民幣1,320億元的107.6%。本集團繼續鞏固在大灣區市場領先和廣州市場份額第一的地位。本集團在其它區域的市場地位也持續提升。

本集團發展戰略佈局聚焦大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區，深耕一線城市和重點二線城市。全年本集團在大灣區實現合同銷售金額約人民幣716.0億元，同比上升20.0%，約佔本集團合同銷售金額的50.4%，其中廣州實現合同銷售金額約人民幣613.2億元，同比上升15.3%，約佔本集團合同銷售金額的43.2%，連續三年蟬聯廣州銷售第一，市佔率達到17.2%。華東地區全年實現合同銷售金額人民幣373.8億元，同比下降13.0%。本集團戰略深耕上海取得明顯成效，全年實現合同銷售金額人民幣135.2億元。中西部地區全年實現合同銷售金額突破人民幣二百億元大關，為人民幣200.6億元，同比上升20.9%。北方地區實現合同銷售金額人民幣129.9億元，同比增長123.8%，本集團深耕北京戰略取得明顯進展，全年實現合同銷售額人民幣79.3億元，同比上升57.3倍。年內本集團TOD項目實現合同銷售金額約為人民幣273.7億元，同比上升23.9%。

精準投資實現高質量增儲

二〇二三年的土地市場高度分化，本集團重點投資佈局的一線城市及重點二線城市優質地塊競爭激烈。本集團因應市場和土地出讓規則的變化及時採取有效策略，投資佈局的城市更加精準，全年新增的土地儲備品質更加優質，年度制定的投資任務有質有量達成。本集團通過「6+1」多元化增儲模式分別於北京、上海、廣州、杭州、成都、武漢、南京、鄭州、合肥、青島和西安新增28幅土地，總建築面積約為491萬平方米。其中，在北京共獲取三幅優質地塊，新增土地儲備約43萬平方米。在上海獲取三幅優質地塊，新增土地儲備約15萬平方米，並於上海獲得了首個城市更新項目。在杭州新獲取一個TOD項目，新增TOD土地儲備48萬平方米。國企合作繼續深化推進，本集團與上海臨港集團、杭州地鐵集團、北京城建集團、青島地鐵集團等知名地方國企建立或深化了合作關係。本集團堅持穩健投資和量入為出

的投資理念，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、多元化增儲模式。在全年的新增土儲中，通過 TOD、國企合作和產業勾地等多元化增儲模式獲取的土地儲備分別佔新增土儲的 10%、19% 和 23%。

截至十二月三十一日，本集團擁有總土地儲備約 2,567 萬平方米，95% 分佈在一線城市和二線城市，土地儲備的質量和結構不斷優化，能夠滿足本集團未來可持續發展的需要。本集團在大灣區和廣州分別擁有土地儲備 1,075 萬平方米和 980 萬平方米，約佔本集團總土地儲備的 41.9% 和 38.2%。截至今年年底，本集團在廣州和杭州共開發 9 個 TOD 項目，TOD 項目的總土地儲備達到 331 萬平方米，約佔本集團總土地儲備的 12.9%。

「商住並舉」戰略繼續深化推進

本集團紮實推進「商住並舉」發展戰略，不斷提升商業物業穩定收入。本集團面對商業物業市場下行帶來的挑戰，持續優化不同商業業態的運營策略和招商策略，重點提升出租率和優化客戶結構，不斷提升商業物業的運營能力。

全年本集團直接持有的商業物業實現租賃收入約人民幣4.9億元，同比上升49.7%，本集團於二〇二三年十二月三十一日持有37.89%單位權益的越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）實現經營收入約人民幣20.9億元，同比上升11.4%。越秀房產基金寫字樓業態全年實現租賃收入約人民幣12.0億元，零售商場的經營穩步恢復。四季酒店、雅詩閣公寓實現收入大幅增長，專業市場也實現了出租率的上升和收入的大幅提升。

本集團於二〇二三年十二月三十一日持股66.92%的越秀服務集團有限公司（「越秀服務」）也取得了良好的經營業績，全年實現營收約人民幣32.2億元，同比上升29.7%；實現股東應佔盈利約人民幣4.9億元，同比上升17.0%；越秀服務的管理規模穩步提升，合約面積達8,345萬平方米，在管面積6,521萬平方米。市場拓展首次

突破1,000萬平方米，獲取了包括全國金融系統首家T4級數據中心農信數據中心以及福州地鐵4號線、鄭州地鐵12號線的基礎物業管理業務，基礎物管服務的質量也不斷提升。社區增值服務收入達約人民幣9.3億元，同比上升43.3%。

本集團的康養業務也實現了營收的同比增長，可經營床位數7,273張。入住率也實現了較大的提升。本集團的康養業務位於行業的前列。

精益管理全面縱深推進

面對市場的持續下行，本集團向管理要效益，持續深化精益管理，加快構建客研體系，形成全週期的客研工作機制，升級迭代數字化客研工具，讀懂城市、讀懂客戶，更好地助力投資和銷售。

本集團深化推進產品的標準化建設，將產品的標準化與建築信息管理系統(BIM)有機結合。產品的標準化在重點城市深耕落地，BIM系統「雲築」一期正式上線，覆蓋圖模、品控、標準化、精裝等全週期業務場景，為精益建造提供數字化基礎平台。本集團的工程管理水平持續提升，在重點城市完成了現場標準化建造體系(SSCS)屬地化建設，高質量交付好產品行動取得扎實成效。

本集團成本精益管理進一步夯實，目標成本持續優化。作業成本核算管理和全成本管理進一步提升。本集團的組織變革深入推進，組織的動力與活力持續釋放。通過優化本集團總部各項職能，強化客戶導向、加強專業協同，提升產品力和大生產運營能力。優化區域平台架構，實現區域平台的升級，落實城市聚焦與深耕戰略。本集團不斷優化人才隊伍的配置，充實中層及骨幹力量和專業關鍵崗位，引進外部專業領軍人才。重點優化總部－區域－員工三個層面的績效考核機制，員工考核全面推行目標與關鍵成果法(OKR)。

ESG 管理水平持續提升

本集團可持續發展管治架構和運行機制持續優化提升。在董事會ESG專業委員會架構下成立並運作了TCFD工作小組，全面推進氣候變化及綠色辦公相關工作。公司於二〇二三年九月份正式推出了「越秀地產ESG管理系統」，運用數字化手段提升公司ESG管理水平。二〇二三年，公司官網「可持續發展專欄」優化迭代至3.0版，推出了越秀地產官微「可持續發展專欄」，為各持份者提供更多的ESG披露渠道。公司的ESG工作持續賦能前線業務，6月完成「綠色辦公降本增效」方案發佈；7月完成《越秀地產供應商行為準則》、《越秀地產可持續採購政策》在公司招採平台頒佈，讓供應商清晰越秀地產供應商行為準則要求。本集團正在制定和推出自己的「雙碳」策略和計劃，致力於建造更多的高標準綠色建築、低能耗和裝配式建築。

本集團ESG指標的評級表現持續提升，二〇二三年獲「全球房地產可持續發展基準」(GRESB)評級4星級；首次入選「中國ESG上市公司大灣區先鋒50」；首次獲得「香港公司管治與ESG卓越獎」，是二〇〇七年該獎舉辦以來首個獲獎的大灣區內房企業。

財務資金狀況穩健安全

本集團財務健康和流動性充裕安全。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461.0億元，較年初上升31.3%。剔除預收賬款後的資產負債率為67.4%，淨借貸比率為57.0%，現金短債比為2.01倍，「三道紅線」指標繼續保持「綠檔」達標，財務指標健康安全。本集團繼續保持穆迪Baa3和惠譽BBB－投資級信用評級。

面對房地產市場的持續下行，本集團一方面加快物業的銷售，全力促銷售回款，本年合同回款率達到了83%，實現了經營性現金流淨流入；另一方面多元化拓展融資渠道，平均融資成本同比進一步下降，全年加權平均借貸年利率同比下降34個基點至3.82%。期末平均借貸成本進一步下降至3.63%。期內於境內成功發行公司債券合共人民幣69億元，加權平均借貸年利率約為3.37%，境內首次發行10年期公司債券，票面利率為3.63%。於上海自貿區成功發行自貿區人民幣債合共人民幣34億元，加權平均借貸年利率約為3.92%，於境外發行了首單人民幣12.1億元點心債*，票面利率為4%。本集團的融資成本在行業中處於領先地位。

* 包括2023年11月本集團發行的5.1億元4%人民幣點心債（「2023年11月點心債」）（2026年到期）及2024年1月本集團發行的7億元4%人民幣點心債（2026年到期，與2023年11月點心債合併為同一筆債券）。

期內，本集團抓住市場有利窗口圓滿完成供股籌資，供股獲1.15倍超額認購，募資淨額約83億港元，此次供股獲得了兩大股東越秀集團和廣州地鐵集團的全力支持和足額認購，充分反映了股東對本集團未來的發展充滿信心。此次供股籌集的資金將主要聚焦投資大灣區和華東地區主要城市及其他重點省會城市。同時，此次供股的完成將進一步加強本集團的資本基礎，強化本集團的核心競爭能力。有關供股的詳情請參見本公司日期為二〇二三年四月二十日、二〇二三年五月十四日及二〇二三年六月二日的公告以及本公司日期為二〇二三年五月十一日的招股章程。

二 業務展望

展望二〇二四年，隨著通脹的持續放緩，美國和歐洲等世界主要經濟體陸續進入降息通道，利率水平也將穩步回落，全球經濟增長將在波動中復蘇向好。中國政府將加大對宏觀經濟穩增長的支持力度，主要經濟指標將逐步改善，經濟將繼續保持穩中求進。預計政府對房地產行業的調控政策將圍繞「因城施策」、「精準施策」、「一城一策」持續寬鬆，各城市因地制宜自主調整房地產政策，支持居民的剛需和改善型需求，旨在加快行業的去庫存和市場的健康發展，預計房地產市場的信心將逐步恢復，房地產市場也將築底企穩。

完成年度各項經營目標

二〇二四年本集團將圍繞「攻堅克難穩增長，精益管理優業績」為工作主題，聚焦去庫存、優投資、提能力、精組織、控風險，全力以赴完成二〇二四年的年度銷售及各項經營目標。

在銷售策略方面，繼續因應市場的變化，實施「一盤一策」的精準營銷策略，加快銷售和回款；深化數字營銷，繼續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；在產品策略方面，構建與完善全週期產品運營體系，以「好產品」為理念，紮實推進客研體系的建設，穩步推進產品標準化和設計施工一體化建設，持續提升產品力，產品設計更加契合滿足客戶的要求；在經營策略方面，本集團將持續提高運營效率、降本增效，提升優化成本管理體系。持續優化組織架構，優化完善短、中、長效激勵機制。

堅持穩健精準的投資策略

二〇二四年，本集團將繼續堅持「精準投資」和「以銷定投」的穩健投資策略，強化投研體系，支撐精準投資，聚焦核心城市、核心地段持續深耕。優化資源配置，重點投向一線城市和優質的二線城市。嚴把投資質量關，保持高水平的投資標準，投資項目上以效益為先，優中選優。

本集團將持續鞏固和優化「6+1」多元化增儲平台，多元化增加優質土地儲備，奠定持續穩健發展的基礎。本集團將持續增加優質TOD項目，強化城市更新業務，力爭城市更新業務在多城市實現突破，聚焦發展好現有的城市更新項目，做到盡快供地和銷售。持續加強產業勾地等土地資源獲取能力，加強同深耕城市政府、國企的戰略合作，同時，也密切關注市場優質項目的收併購機會。

持續推進「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財務業績的支持和貢獻。繼續提升商業項目的招商和運營能力，打造本集團業績增長的新增長極。重點提升各業態的出租率和優化租戶的結構和質量。

本集團將繼續穩健發展物業管理與服務業務，精準深耕拓規模，聚焦優勢業態和戰略適配業態，不斷提高業主的滿意度。重點做好社區的增值服務業務，實現經營業務的新突破。

康養業務方面要不斷提升經營能力，拓展銷售渠道，提升整體的入住率和服務品牌，積極探索新業務的增長點和提升業務板塊之間的協同效應。

全面深化推進精益管理

本集團將全面推進「好產品、好服務、好品牌和好團隊」的「四好」企業的建設，加快構建以「產品力、服務力」為目標的系統開發能力和服務運營能力，支撐公司好品牌的市場地位。

本集團將繼續強化對客戶的研究能力，讀懂城市，讀懂客戶；加快產品系列的開發和產品的標準化建設；加強對優質供方的管理，建設高質量的供應鏈體系；重視高效開發運營模式的應用，做好生產環節各項成本的管理，持續優化財務成本；進一步落實精益管理的各項專項活動，打造精簡高效組織，建設價值創造型總部和區域扁平化敏捷組織，達成「總部要精幹、區域重賦能、項目強執行」的組織管控目標；加強內外複合型人才和領軍人才的培養，改革激勵機制創活力，優化內部的市場化機制，突出企業文化的引領作用。

堅持穩健安全的財務政策

本集團將繼續保持「三道紅線」「綠檔」達標和穆迪和惠譽的投資級信用評級。同時，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。

本集團將加強對資金的流動性風險管理，加強銷售回款管理，保持經營性現金流淨流入。根據業務的規模合理匹配有息負債的規模，繼續降低融資成本，保持境內外融資的暢通和渠道的多元化。加強境內外資金的統籌管理，提高資金的運用效率，並持續優化負債結構包括境內外債務結構和債務期限結構。

致謝

二〇二四年，本集團將積極應對市場挑戰，以「精益管理」和「新能力、新機制和新文化」的建設為發展的內在驅動力，在行業新環境和新競爭格局下繼續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。本集團穩健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

二〇二三年，本集團實現營業收入約為人民幣802.2億元(二〇二二年：人民幣724.2億元)，同比上升10.8%。毛利約為人民幣122.6億元(二〇二二年：人民幣148.1億元)，同比下降17.2%。毛利率約為15.3%，同比下降5.1個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇二三年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣31.9億元(二〇二二年：人民幣39.5億元)，同比下降19.4%。核心淨利潤*約為人民幣34.9億元(二〇二二年：人民幣42.4億元)，同比下降17.5%，核心淨利率約為4.4%。

合同銷售

二〇二三年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)約為人民幣1,420.3億元，同比上升13.6%，完成全年合同銷售目標人民幣1,320億元的107.6%；錄得累計合同銷售面積(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)約為445萬平方米，同比上升7.5%，均價約為每平方米人民幣31,900元，同比上升5.6%。

* 核心淨利潤為權益持有人應佔盈利剔除綜合損益表的淨匯兌收益／(虧損)和持續持有投資物業(不含當年處置投資物業)公允值淨(跌)／增值及相關稅項影響。

按地區分，二〇二三的合同銷售金額中，大灣區約佔50.4%，華東地區約佔26.3%，中西部地區約佔14.1%，北方地區約佔9.2%。

大灣區

二〇二三年，大灣區城市利好調控動作頻繁，政策進入優化寬鬆期，大灣區商品住宅市場全年表現先揚後抑，各城市成交表現各異、分化加劇。本集團持續深耕大灣區，已佈局廣州、深圳、香港、佛山、江門、中山、東莞七個城市。二〇二三年，本集團於大灣區總計實現合同銷售金額約為人民幣716.0億元，同比上升20.0%，約佔本集團全年合同銷售金額的50.4%。

廣州房地產市場二〇二三年在政策持續優化的利好帶動下，商品住宅成交規模有所回升，但總體供求規模仍處於低位運行。本集團在廣州保持平穩增長的合同銷售表現，實現合同銷售金額約人民幣613.2億元，同比上升15.3%，約佔本集團全年合同銷售金額的43.2%。

二〇二三年，深圳在下半年出台房地產優化政策，帶動部分購房需求釋放，全年商品房供應規模大幅提升，但成交價格同比下降。二〇二三年本集團在深圳錄得合同銷售金額約為人民幣49.5億元，同比上升約10.8倍。

二〇二三年，佛山、東莞、中山及江門的房地產政策持續寬鬆，房地產市場整體表現較弱，供需兩端均有下降。二〇二三年本集團在上述四個城市的合同銷售金額約為人民幣53.3億元，同比下降12.3%。

華東地區

本集團在華東地區佈局上海、杭州、蘇州、嘉興、南通、南京、寧波七個城市，二〇二三年在上海、杭州、寧波、南京、蘇州和南通產生銷售業績。二〇二三年，上海調控政策由穩趨鬆，新房供應批次及項目數量均有所上升，市場需求全年呈先上升再下降的趨勢，新房成交均價同比略有上升。杭州政策持續鬆綁，力度逐漸加大，在多重政策利好刺激和亞運會召開等作用下，整體市場表現優於去年，成交面積和成交金額均同比增長。蘇州、南京、寧波和南通調控政策不斷優化寬鬆，但市場熱度相對較低，成交面積同比均有所下滑。二〇二三年本集團在華東地區的合同銷售金額約為人民幣373.8億元，同比下降13.0%，約佔本集團全年合同銷售金額的26.3%。

中西部地區

二〇二三年，本集團在中西部地區佈局武漢、襄陽、鄭州、合肥、長沙、郴州、重慶、成都和西安九個城市。武漢全年調整優化房地產政策力度持續加大，因城施策，多策並舉促進需求釋放，主城區房地產市場量增價穩；合肥政策環境持續寬鬆，全面取消限購限售，住宅市場成交量減價漲；長沙房地產政策持續優化，解綁寬鬆空間較足，市場整體處於溫和修復、運行基本穩定；鄭州政策寬鬆力度進一步加大，全市新房住宅全年成交走勢先揚後抑，成交量同比明顯上漲；重慶全年不斷優化房地產政策環境，穩定房地產投資，全年商品住宅成交量價穩中有升；成

都房地產政策環境不斷改善，在全國行業規模縮量的背景下，成都房地產市場韌性十足，成交規模位於全國前列；西安房地產市場伴隨限購放鬆整體供銷回升，全年成交量同比略有上升。二〇二三年本集團在中西部地區的合同銷售金額約為人民幣200.6億元，同比上升20.9%，約佔本集團全年合同銷售金額的14.1%。

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。二〇二三年北京房地產調控呈現逐步放鬆趨勢，商品住宅成交規模同比保持平穩，全年呈前高後低走勢；青島整體政策力度前穩後鬆，通過公積金政策優化，全域取消限購、放寬限售，需求端利好持續加大，但商品住宅供需兩端均走弱；濟南放鬆樓市限制，市場保持平穩。二〇二三年本集團在北方地區的合同銷售金額約為129.9億元，同比上升123.8%，約佔本集團全年合同銷售金額的9.2%。

本集團二〇二三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	1,369,300	613.23	44,800
深圳	62,200	49.47	79,500
佛山	112,400	25.14	22,400
東莞	26,500	7.10	26,800
江門	81,100	6.57	8,100
中山	100,800	14.45	14,300
大灣區小計	1,752,300	715.96	40,900
上海	182,500	135.23	74,100
杭州	566,800	161.83	28,600
蘇州	105,900	17.49	16,500
南通	3,900	0.87	22,300
南京	146,700	54.87	37,400
寧波	15,100	3.54	23,400
華東地區小計	1,020,900	373.83	36,600
武漢	201,000	39.43	19,600
合肥	253,300	51.08	20,200
襄陽	142,300	10.52	7,400
鄭州	187,100	30.03	16,100
長沙	157,400	18.38	11,700
郴州	30,100	1.53	5,100
重慶	67,200	10.75	16,000
成都	152,500	38.87	25,500
西安	400	0.04	10,000
中西部地區小計	1,191,300	200.63	16,800
北京	121,000	79.30	65,500
瀋陽	31,900	2.25	7,100
青島	195,800	29.76	15,200
煙台	34,300	2.39	7,000
濟南	103,300	16.19	15,700
北方地區小計	486,300	129.89	26,700
合計	4,450,800	1,420.31	31,900

入賬物業

二〇二三年，入賬物業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣757.2億元，同比上升9.7%；入賬物業面積為316萬平方米，同比上升10.2%；均價約為每平方米人民幣24,000元，同比基本持平。

本集團二〇二三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	1,716,300	517.36	30,100
深圳	700	1.02	145,700
佛山	117,000	23.62	20,200
江門	115,900	9.88	8,500
中山	158,300	20.36	12,900
大灣區小計	2,108,200	572.24	27,100
上海	76,800	51.70	67,300
杭州	200,100	34.27	17,100
嘉興	5,900	0.31	5,300
寧波	35,000	7.91	22,600
蘇州	47,500	5.71	12,000
華東地區小計	365,300	99.90	27,300
武漢	40,100	8.44	21,000
長沙	344,600	38.81	11,300
成都	300	0.02	6,700
重慶	56,600	8.32	14,700
中西部地區小計	441,600	55.59	12,600
瀋陽	67,700	5.66	8,400
青島	91,000	7.68	8,400
煙台	900	0.02	2,200
濟南	84,700	16.15	19,100
北方地區小計	244,300	29.51	12,100
合計	3,159,400	757.24	24,000

已售未入賬銷售

截至二〇二三年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,992.8億元，較年初上升11.3%；面積約為542萬平方米，較年初下降5.8%；均價約為每平方米人民幣36,800元，較年初上升18.3%。

土地儲備

二〇二三年，本集團於北京、上海、廣州、杭州、南京、武漢、合肥、鄭州、青島、成都及西安新增28幅土地，總建築面積約為491萬平方米。

本集團二〇二三年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
1	廣州觀樾	27.77%	220,600
2	廣州世界大觀地塊二	27.77%	153,500
3	廣州琶洲西區地塊	95.48%	49,500
4	南沙港人社區	27.77%	478,200
5	上海靜安悅(前稱：上海靜安地塊)	95.00%	17,800
6	上海虹口地塊	46.55%	35,900
7	上海普陀地塊	95.00%	101,100
8	杭州溪映聽廬	32.14%	137,800
9	杭州瀾映悅城	24.23%	266,800
10	杭州湖墅地塊	33.67%	72,500
11	杭州翠宸里	38.86%	213,400
12	杭州聽翠軒	47.98%	200,300

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
13	杭州星縵和潤(前稱：杭州星橋TOD)	18.05%	478,500
14	南京天和	100.00%	45,600
15	武漢礄口地塊	27.73%	118,900
16	合肥包河地塊	99.64%	99,400
17	合肥濱湖地塊	95.48%	55,000
18	鄭州天悅江灣	76.00%	544,900
19	成都天悅雲萃(前稱：成都成華地塊)	27.73%	133,200
20	成都成華地塊二	27.73%	90,900
21	成都湖與白	27.73%	175,700
22	西安高新地塊一(前稱：西安高新地塊)	49.00%	162,800
23	西安高新地塊二	48.45%	186,800
24	西安高新地塊三	27.73%	303,400
25	北京香山樾(前稱：北京海澱地塊)	48.45%	164,700
26	北京越秀天玥	100.00%	94,100
27	北京越秀星樾	100.00%	175,300
28	青島和樾府	51.00%	132,500
	合計		4,909,100

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約為2,567萬平方米，分佈於全國29個城市，土儲結構和區域佈局持續優化。按地區分，大灣區約佔41.9%，華東地區約佔19.1%，中西部地區約佔28.9%，北方地區約佔10.1%。

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	241,700	241,700	—
2	廣州觀樾	220,600	151,100	69,500
3	廣州世界大觀地塊二	153,500	—	153,500
4	廣州琶洲南TOD	429,100	429,100	—
5	廣州琶洲樾	128,800	128,800	—
6	廣州琶洲西區地塊	49,500	—	49,500
7	廣州濱江樾(前稱：廣州南華地塊)	28,400	28,400	—
8	廣州天薈江灣	270,600	108,700	161,900
9	廣州江灣和樾	218,700	10,900	207,800
10	廣州天悅雲山	192,800	192,800	—
11	廣州天悅雲湖	231,000	231,000	—
12	廣州天悅金沙	257,300	257,300	—
13	廣州白雲星匯城	1,029,400	295,500	733,900
14	廣州白雲廣龍地塊二	90,600	—	90,600
15	廣州天啓	45,000	45,000	—
16	廣州天瀛	165,200	165,200	—
17	廣州星瀚TOD	532,300	532,300	—
18	廣州和樾府二期	156,300	156,300	—
19	廣州大學城星匯錦城(前稱： 廣州興業大道地塊)	399,600	182,000	217,600
20	廣州星匯文璽	46,700	46,700	—
21	廣州大學城星匯城	262,300	262,300	—
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	255,200	255,200	—
24	廣州星航TOD	150,600	150,600	—
25	廣州星樾TOD	24,500	24,500	—
26	廣州星樾山畔TOD	230,000	230,000	—
27	廣州星匯城TOD	233,900	233,900	—

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)
28	廣州居山澗	119,500	119,500	—
29	南沙濱海花園	417,100	—	417,100
30	南沙天宇廣場	50,300	50,300	—
31	南沙國際金融中心	60,000	60,000	—
32	南沙明珠天悅江灣	101,100	101,100	—
33	南沙海語天悅灣	214,800	214,800	—
34	南沙江海潮鳴	87,900	87,900	—
35	南沙旭悅金灣	188,500	188,500	—
36	南沙天悅海灣	90,800	90,800	—
37	南沙濱海花城	494,100	228,000	266,100
38	南沙慶盛產業園(前稱：南沙慶盛地塊)	153,700	75,900	77,800
39	南沙港人社區	478,200	80,000	398,200
40	廣州星圖 TOD	858,500	572,500	286,000
41	增城悅見山	85,000	85,000	—
42	從化逸泉錦翠	23,700	—	23,700
43	深圳瑞樾府	80,600	80,600	—
44	深圳潮樾府	96,500	96,500	—
45	南海星匯文瀚	96,000	96,000	—
46	南海禦湖台	54,400	54,400	—
47	東莞松湖雲禧	55,500	55,500	—
48	東莞天悅江灣	199,300	199,300	—
49	江門星匯觀瀾	227,100	227,100	—
50	中山越秀天樾	71,200	71,200	—
51	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	大灣區小計	10,749,200	7,194,200	3,555,000

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)
52	上海靜安悅(前稱：上海靜安地塊)	17,800	17,800	—
53	上海虹口地塊	35,900	—	35,900
54	上海普陀地塊	101,100	—	101,100
55	上海和樾天匯	125,400	125,400	—
56	上海嘉悅雲上	268,200	268,200	—
57	杭州星匯城	196,100	—	196,100
58	杭州溪映聽廬	137,800	137,800	—
59	杭州天瀾海岸	219,500	219,500	—
60	杭州天瀾美境	73,800	73,800	—
61	杭州瀾映悅城	266,800	266,800	—
62	杭州濱萃悅府	142,100	142,100	—
63	杭州湖墅地塊	72,500	—	72,500
64	杭州悅著雲軒	75,200	75,200	—
65	杭州翠宸里	213,400	213,400	—
66	杭州星縵雲渚	370,700	370,700	—
67	杭州聽翠軒	200,300	200,300	—
68	杭州星縵和潤(前稱：杭州星橋TOD)	478,500	275,000	203,500
69	杭州星頌府	142,800	142,800	—
70	杭州鳴翠悅映軒	69,200	69,200	—
71	杭州雲麓悅映邸	76,900	76,900	—
72	蘇州東方雲境	104,200	104,200	—
73	蘇州太倉向東島	626,100	312,000	314,100
74	南通天皓名邸	168,100	168,100	—
75	南京和樾府	89,100	89,100	—
76	南京雲悅藝境	103,400	103,400	—
77	南京拾光藝境	106,300	106,300	—
78	南京天萃	237,700	237,700	—

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)
79	南京玖華府	130,500	130,500	—
80	南京天和	45,600	45,600	—
	華東地區小計	4,895,000	3,971,800	923,200
81	武漢礪口地塊	118,900	118,900	—
82	武漢漢陽星匯雲錦	481,000	203,900	277,100
83	武漢越秀悅府	70,800	70,800	—
84	襄陽星匯城	186,000	186,000	—
85	襄陽悅見雲庭(前稱：襄陽東津地塊)	148,200	148,200	—
86	合肥星匯君瀾	194,900	194,900	—
87	合肥天珺	169,300	169,300	—
88	合肥包河地塊	99,400	99,400	—
89	合肥濱湖地塊	55,000	—	55,000
90	合肥和悅雲庭	225,100	225,100	—
91	合肥和悅雲錦	171,500	171,500	—
92	鄭州越秀未來府	410,500	410,500	—
93	鄭州金悅文華	112,000	112,000	—
94	鄭州天悅江灣	544,900	77,200	467,700
95	鄭州臻悅府	38,800	38,800	—
96	長沙江悅和鳴	133,600	133,600	—
97	長沙智慧科學城	171,500	171,500	—
98	長沙栖山悅府	196,300	—	196,300
99	長沙湘江星匯城	243,400	243,400	—
100	長沙星悅薈	412,500	186,100	226,400
101	郴州星匯城	848,300	331,300	517,000
102	重慶悅映湖山	130,800	130,800	—
103	重慶新山和悅	147,500	147,500	—
104	重慶渝悅江宸	329,600	76,100	253,500
105	成都天樾雲錦	64,700	64,700	—

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)
106	成都天悅雲萃(前稱：成都成華地塊)	133,200	133,200	—
107	成都成華地塊二	90,900	—	90,900
108	成都曦悅府	196,600	196,600	—
109	成都湖與白	175,700	—	175,700
110	西安馨樾府	374,700	374,700	—
111	西安高新地塊一(前稱：西安高新地塊)	162,800	162,800	—
112	西安高新地塊二	186,800	—	186,800
113	西安高新地塊三	303,400	188,500	114,900
114	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	中西部地區小計	7,429,100	4,767,300	2,661,800
115	北京香山樾(前稱：北京海淀地塊)	164,700	164,700	—
116	北京越秀天玥	94,100	94,100	—
117	北京越秀星樾	175,300	175,300	—
118	北京懷山府	329,200	329,200	—
119	瀋陽星匯雲錦	16,500	16,500	—
120	瀋陽岫湖郡	216,000	38,900	177,100
121	青島和樾府	132,500	98,000	34,500
122	青島天悅海灣	37,400	37,400	—
123	青島森林公園	666,300	464,100	202,200
124	青島星匯城	186,200	45,600	140,600
125	青島平度南部新城地塊二	268,200	—	268,200
126	煙台翰悅府	65,300	65,300	—
127	濟南麓端府	116,800	116,800	—
128	濟南百脈悅府	132,300	132,300	—
	北方地區小計	2,600,800	1,778,200	822,600
	合計	25,674,100	17,711,500	7,962,600

工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度，二〇二三年各項目開發正常開展。新開工和竣工情況如下：

工程進度	二〇二三年	二〇二四年
	實際	全年計劃
	建築面積	建築面積
	(平方米)	(平方米)
新開工	4,473,700	4,062,300
竣工*	7,680,600	7,792,800

* 二〇二三年實際和二〇二四年計劃合併口徑竣工面積分別為493萬平方米和521萬平方米。

其他收益及虧損

二〇二三年其他虧損淨額約人民幣13.48億元，主要包括投資物業年內重估淨跌值約人民幣15.02億元及其他零星收入淨額約人民幣1.54億元。二〇二二年，本集團的其他收益淨額約人民幣2.11億元，主要包括投資物業重估淨增值約人民幣1.25億元及其他零星收入淨額約人民幣0.86億元。

於二〇二三年十二月三十一日，本集團擁有的已出租投資物業共約97.0萬平方米，其中，寫字樓約佔36.8%，商業約佔49.6%，停車場及其他約佔13.6%。二〇二三年，本集團錄得的租金收入約為人民幣4.87億元，同比上升49.7%，主要為廣州環貿中心及武漢國際金融匯租金收入增加所致。

二〇二三年，本集團持有投資物業年內重估淨跌值約人民幣15.02億元，主要包括：廣州蘿崗項目及陳頭崗項目的自持物業因納入保障性租賃住房用途，年內分別錄得重估跌值約人民幣5.38億元及8.28億元；武漢國際金融匯受市場環境影響，年內重估淨跌值約人民幣1.44億元。

銷售及營銷開支

二〇二三年，本集團銷售及營銷開支約為人民幣24.51億元，同比上升20.1%，主要由於本年營業收入增加所致。銷售及營銷開支佔本年度營業收入的3.1%，較去年上升0.3個百分點。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣17.99億元，同比上升1.7%。行政開支佔本年度營業收入的2.2%，較去年的2.4%下降0.2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

二〇二三年，本集團財務費用約為人民幣6.72億元，主要包括利息支出8.52億元及匯兌有關的淨收益1.80億元。本年財務費用較二〇二二年減少人民幣2.44億元，包括利息支出增加1.19億元及淨匯兌影響減少3.63億元。其中淨匯兌影響減少是由於公司本年供股募集港幣資金約83.1億元，公司外幣敞口由淨外幣負債轉為淨外幣資產，在人民幣貶值的情況下，本年錄得匯兌收益約人民幣1.80億元，去年錄得匯兌虧損約人民幣1.83億元，同比減少財務費用人民幣3.63億元。二〇二三年以來，整體融資環境鬆緊適度，年內本集團加權平均借貸利率由二〇二二年的4.16%下降至3.82%。

應佔聯營公司盈利

二〇二三年，本集團的應佔聯營公司整體淨盈利約人民幣7.02億元(二〇二二年：淨虧損約人民幣2.60億元)，主要包括來自合作項目的投資收益約人民幣6.79億元以及越秀房產基金的投資收益約人民幣0.23億元。

二〇二三年，越秀房產基金可分派總額約人民幣4.10億元，同比下降23.2%，對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣1.55億元。

每股基本盈利

二〇二三年，本公司權益持有人應佔每股基本盈利(以已發行普通股的加權平均數計算)為人民幣0.8542元(二〇二二年：人民幣1.1932元)。

截至二〇二三年末，本公司完成按於記錄日期(即二〇二三年五月十日)合資格股東每持有100股股份可獲發30股供股股份的基準以9.00港元的認購價進行928,936,826股供股股份的供股。

二〇二三年全年普通股加權平均數3,728,632,295股來自於二〇二三年一月一日已發行的普通股，並已計及上述供股的影響。截至二〇二二年全年用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數已作相應調整。

末期股息

董事會建議派發二〇二三年末期股息每股0.148港元，相等於每股人民幣0.134元(二〇二二年：每股0.307港元，相等於每股人民幣0.272元)，予二〇二四年七月五日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，待股東於本公司應屆股東週年大會批准後，末期股息將於二〇二四年七月三十一日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.232港元，相當於每股約人民幣0.213元計算，截至二〇二三年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.380港元，相當於約每股人民幣0.347元。

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董事會決議／建議派息日前五個營業日中國人民銀行(「中國央行」)公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

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。

本年內圓滿完成供股，獲 1.15 倍超額認購，募資淨額約 83 億港元。此次供股的完成進一步加強本集團的資本基礎及強化本集團的核心競爭能力。

二〇二三年，本集團完成新的融資約人民幣 556.2 億元，其中境內融資約人民幣 451.1 億元，境外融資約人民幣 105.1 億元。於二〇二三年十二月三十一日，總借款為約人民幣 1,043.7 億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣 883.0 億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣 461.0 億元，淨借貸比率為 57.0%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約 22% (二〇二二年十二月三十一日：18%)，定息借貸佔總借貸約 44% (二〇二二年十二月三十一日：51%)。年內本集團加權平均借貸利率較二〇二二年的 4.16% 下降 34 個基點至 3.82%。

於二〇二三年十二月三十一日，本集團總借款中約54%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇二二年十二月三十一日：52%)，10%為以港元計值的銀行借款(二〇二二年十二月三十一日：10%)，7%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇二二年十二月三十一日：15%)，29%為以人民幣計值的中長期票據(二〇二二年十二月三十一日：23%)。

營運資金

於二〇二三年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣1,280.8億元(二〇二二年十二月三十一日：約人民幣1,054.6億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.6倍(二〇二二年十二月三十一日：1.6倍)，現金及現金等價物約人民幣292.7億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣218.5億元)。監控戶存款約人民幣168.3億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣132.7億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣688.8億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇二三年	二〇二二年
	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	86,572,838	66,015,520
以港元結算	12,144,144	10,456,797
以美元結算	5,653,881	11,826,017
總借貸及票據	104,370,863	88,298,334
銀行透支	35	29
總借貸	<u>104,370,898</u>	<u>88,298,363</u>
賬齡分析：		
第一年內	22,975,869	15,744,272
第二年	22,785,857	24,001,885
第三至第五年	46,005,776	43,376,890
超過五年	12,603,396	5,175,316
借貸合計	104,370,898	88,298,363
租賃負債	839,021	891,594
減：現金及現金等價物	(29,265,250)	(21,846,458)
借貸淨額	75,944,669	67,343,499
權益總額	<u>102,208,780</u>	<u>84,792,741</u>
總資本	<u>178,153,449</u>	<u>152,136,240</u>
資本負債率	<u>42.6%</u>	<u>44.3%</u>

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。截至二〇二三年十二月三十一日，本集團總借貸中約46%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8%為以人民幣計值的定息銀行貸款及其他借貸，約29%為以人民幣計值的中長期定息債券，約7%為以美元及港元計值的中長期定息票據。

自二〇二二年初至二〇二三年七月，美聯儲為控高通脹大幅加息，及後停止加息。目前通脹回落，但降幅仍未達預期2%，而二〇二四年一月通脹有一些回升跡象，市場暫時仍估計通脹年內可以受控。預計二〇二四年下半年美聯儲開始減息，但何時減息最終取決於通脹數據。未來港息預計跟隨美息走勢。集團定息融資佔總融資比例約44%，境外浮息借款以港元借款為主。市場預期港元利率將跟隨美元向下，本集團報告年度暫沒有安排利率對沖工具。集團持續跟進市場利率IRS報價，合理成本下適量鎖定借款利率管控風險。二〇二三年全年加權平均借貸年利率約3.82%，較二〇二二年同期4.16%下降34個基點。

人民幣利率方面，二〇二三年中國央行推行寬鬆穩健的貨幣政策，促進經濟復蘇，管控內房市場風險，二〇二四年初，中國央行加大力度降准降息支持經濟。市場預計，中央將推更多政策支持經濟加快復蘇。預計下半年經濟復蘇跡象將更明顯。

美元利率方面，市場預期緊縮貨幣政策可能導致美國出現經濟衰退，但衰退暫未發生，目前美國經濟數據仍比預期偏強，而貨幣收緊與經濟減慢一般有滯後期，估計美聯儲此輪加息週期已完結。今年美國總統選舉預計在11月，市場預計今年6月可能開始減息。

港元利率方面，二〇二四年首兩月港元利率較美元利率略低，源於短期港元貸款需求較弱及港元流動性充足。在通常情況下，港元利率大致跟隨美元利率走勢。

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。二〇二三年十二月三十一日，外幣借款中有約111.1億以港元計值(等值約人民幣100.7億元)的銀行借款；約7.98億以美元計值(等值約人民幣56.5億元)的中長期票據；約22.9億以港元計值(等值約人民幣20.7億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約17%(年初佔比25%)，其中等值約人民幣84億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。

二〇二三年中國經濟復蘇較預期差，國內經濟面臨多方面挑戰，如房地產市場回穩、出口增長及內部消費均未如預期，人民幣匯率承壓。預計二〇二四年人民幣匯率對美元仍波動，市場估計中國經濟下半年有較明顯改善，疊加美元可能下半年開始降息，將有利支撐人民幣匯率；二〇二三年下半年開始，中央不斷推出支持經濟及穩定人民幣政策，預期人民幣對美元匯率年底可回穩並略向好。

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

於二〇二三年十二月三十一日，本集團無就購買物業、廠房及設備承擔的合約承擔(二〇二二年十二月三十一日：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。截至二〇二三年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣423.6億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣283.9億元)。

於二〇二三年十二月三十一日，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93.16億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣109.13億元)的擔保，其中約人民幣23.85億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣40.48億元)的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣69.31億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣68.65億元)。

僱員及薪酬政策

於二〇二三年十二月三十一日，本集團聘用約19,300名僱員(二〇二三年六月三十日：19,510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鉤。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

於截至二〇二三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。本集團之核數師安永會計師事務所已就本集團截至二〇二三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。安永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，因此安永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

本公司將由二〇二四年六月二十一日(星期五)至二〇二四年六月二十六日(星期三)(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二〇二四年六月二十六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，必須於二〇二四年六月二十日(星期四)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。

此外，本公司將由二〇二四年七月四日(星期四)至二〇二四年七月五日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，為確定股東有獲派末期股息之權利。為合資格獲派末期股息，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇二四年七月三日(星期三)下午四時三十分前，交回本公司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，二〇二四年三月二十六日

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、朱輝松、賀玉平、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、劉漢銓及張建生