

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。



## 二〇二二年中期業績公告

### 業績摘要

- 營業收入約為人民幣312.9億元，同比上升29.1%。
- 毛利率約為21.2%。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣17.1億元，同比下降25.8%，主要因人民幣匯率波動產生的淨匯兌損失以及投資物業評估淨跌值所導致；核心淨利潤\*約為人民幣21.3億元，同比上升1.4%。
- 期內累計合同銷售(連同合營及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣489.1億元，同比上升3.2%。期內在廣州實現合同銷售金額約為人民幣293.4億元，同比上升10.4%。
- 期內通過「6+1」多元化增儲平台於7個城市新增16幅土地，總建築面積約為346萬平方米。截至六月三十日，總土地儲備達到約2,860萬平方米，其中1,512萬平方米位於大灣區，佔比約為52.9%。
- 期內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；向母公司收購廣州琶洲南TOD項目，總建築面積43萬平方米。截至六月三十日，本集團TOD項目總土地儲備約359萬平方米，約佔本集團總土地儲備的12.6%。期內TOD項目實現合同銷售額約人民幣120.7億元，同比上升58.8%。

- 截至六月三十日，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69.4%、59.7%和1.45倍，財務健康穩健。
- 境內成功發行合共人民幣61.5億元公司債券，「3+2」年期票面利率介於2.84%至2.90%，「5+2」年期票面利率介於3.35%至3.38%。本集團期內平均借貸利率為4.11%，同比下降34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中期股息每股0.319港元(相當於每股人民幣0.275元)，按港元計算中期每股派息同比下降2.1%。派息總額約佔核心淨利潤的40%，派息比率和去年保持一致。

• 營業收入	人民幣312.9億元(+29.1%)
• 毛利率	21.2% (-5.6個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣17.1億元(-25.8%)
• 核心淨利潤	人民幣21.3億元(+1.4%)
• 合同銷售金額	人民幣489.1億元(+3.2%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣1,563.5億元(+3.8%)
• 總資產	人民幣3,209.5億元(+2.3%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣390.5億元(-3.6%)
• 淨借貸比率**	59.7% (+12.6個百分點)

\* 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兌(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。

\*\* 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。

## 未經審核業績

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」)截至二〇二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製如下：

### 簡明綜合損益表

截至二〇二二年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
營業收入	3	31,292,681	24,236,131
銷售成本	4	<u>(24,647,220)</u>	<u>(17,749,816)</u>
毛利		6,645,461	6,486,315
出售投資物業所得款項		—	5,678
已售投資物業直接成本		—	(4,979)
出售投資物業收益淨值		—	699
其他(虧損)/收益淨額	5	(59,321)	86,128
銷售及營銷成本	4	(710,283)	(565,734)
行政開支	4	<u>(650,841)</u>	<u>(543,489)</u>
經營盈利		5,225,016	5,463,919
財務收入	6	412,541	350,693
財務費用	7	(551,949)	(116,322)
應佔以下公司盈利/(虧損)			
—合營企業		39,762	18,786
—聯營公司		<u>(32,541)</u>	<u>84,197</u>
除稅前盈利		5,092,829	5,801,273
稅項	8	<u>(2,509,573)</u>	<u>(3,100,796)</u>
期內盈利		<u>2,583,256</u>	<u>2,700,477</u>

未經審核  
截至六月三十日止六個月  
附註 二〇二二年 二〇二一年  
人民幣千元 人民幣千元

應佔

本公司權益持有人  
非控股權益

1,707,123

2,300,418

876,133

400,059

2,583,256

2,700,477

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

9

0.5513

0.7429

簡明綜合全面收入報表  
截至二〇二二年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
期內盈利	2,583,256	2,700,477
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	(137,144)	34,462
現金流量套期	(359,253)	(34,037)
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 權益投資的公平值變動(除稅後)	—	(25,767)
期內其他全面虧損(除稅後)	(496,397)	(25,342)
期內全面收入總額	2,086,859	2,675,135
應佔		
本公司權益持有人	1,210,726	2,276,478
非控股權益	876,133	398,657
	2,086,859	2,675,135

簡明綜合資產負債表  
於二〇二二年六月三十日

	附註	於	
		二〇二二年 六月 三十日 未經審核 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日 已審核 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	4,173,582	3,896,133
使用權資產		4,058,103	4,026,733
投資物業	12	10,912,073	10,982,210
無形資產		456,644	428,829
發展中物業		5,317,539	5,185,027
於合營企業的權益		8,227,787	6,597,248
於聯營公司的權益		23,782,168	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		1,033,583	1,033,583
遞延稅項資產	16	1,941,688	1,950,402
		<u>59,903,167</u>	<u>51,051,339</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		160,658,093	153,720,888
持作出售物業		21,171,543	26,639,579
合同成本		1,007,779	1,201,153
土地使用權的預付款		10,763,097	10,381,810
應收賬款	13	368,564	125,785
其他應收款項、預付款項及按金		21,800,471	25,309,247
預繳稅項		6,222,977	4,926,038
監控戶資金		12,986,184	7,732,591
現金及現金等價物		26,067,676	32,766,455
		<u>261,046,384</u>	<u>262,803,546</u>

		於	
		二〇二二年	二〇二一年
		六月	十二月
	附註	三十日	三十一日
		未經審核	已審核
		人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款及票據	14	1,449,715	1,612,842
合同負債		71,987,574	73,177,086
其他應付款項及應計費用		64,615,947	67,173,384
借貸	15	26,958,779	29,801,844
租賃負債		216,550	177,195
應付稅項		10,307,503	10,678,441
		<u>175,536,068</u>	<u>182,620,792</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>85,510,316</u>	<u>80,182,754</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>145,413,483</u>	<u>131,234,093</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸	15	57,615,946	45,732,320
租賃負債		748,945	694,008
遞延稅項負債	16	5,555,850	5,955,143
遞延收入		49,343	50,241
衍生金融工具		460,043	411,599
其他應付款項及應計費用		4,726,427	4,024,033
		<u>69,156,554</u>	<u>56,867,344</u>
<b>淨資產</b>		<u>76,256,929</u>	<u>74,366,749</u>
<b>權益</b>			
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		(254,302)	(193,282)
其他儲備		2,431,594	2,557,363
保留盈利		26,475,237	25,836,974
		<u>46,687,544</u>	<u>46,236,070</u>
非控股權益		29,569,385	28,130,679
<b>總權益</b>		<u>76,256,929</u>	<u>74,366,749</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇二二年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營業務</b>		
經營產生的現金淨額	4,321,480	5,100,229
收取利息	209,862	303,390
支付利息	(1,582,415)	(2,263,631)
支付香港利得稅	(1,197)	(4,519)
支付中國稅項	(4,566,832)	(2,686,561)
	<u>(1,619,102)</u>	<u>448,908</u>
<b>投資業務</b>		
收購附屬公司，淨現金支出	—	(2,208,049)
出售子公司所得款項	3,532,008	—
購買物業、廠房及設備以及無形資產	(395,266)	(484,098)
購買投資物業	(245,389)	(308,558)
出售投資物業所得款項	—	5,678
出售物業、廠房及設備所得款項	31,593	17,835
收取聯營公司的股息	222,473	103,296
監控戶存款增加	(5,253,593)	(1,899,111)
於聯營公司注資	(1,487,516)	(677,995)
於合營企業注資	(79,300)	(464,784)
合營企業減資	4,000	—
聯營公司及合營企業權益的增加	(3,432,589)	(328,476)
聯營公司及合營企業權益的減少	1,041,780	213,623
應收聯營公司及合營企業款項減少／(增加)	1,015,762	(1,427,606)
應收其他關聯方款項(增加)／減少	(564,112)	1,916
應收非控股權益及其關聯方的款項增加	(413,103)	(2,274,873)
	<u>(6,023,252)</u>	<u>(9,731,202)</u>



未經審核  
截至六月三十日止六個月  
二〇二二年 二〇二一年  
人民幣千元 人民幣千元

**籌資活動**

非控股權益注資	871,831	3,727,988
應付合營企業及聯營公司款項(減少)/增加	(1,885,474)	599,197
應付其他關聯方款項減少	(5,022,055)	(2,974,628)
應付非控股權益及其關聯方的款項增加	447,529	2,158,305
銀行借款所得款項	22,963,079	15,302,899
償還銀行借款	(18,590,628)	(9,529,897)
來自直接控股公司的其他借款之所得款項	—	5,246,416
償還直接控股公司的其他借款	—	(5,246,416)
來自其他借款—其他	7,943,850	6,668,080
償還其他借款—其他	(4,383,000)	(5,751,337)
根據供應商融資安排向金融機構還款	(1,333,157)	—
銀行透支減少	(10)	(3)
償還租賃負債	(92,469)	(101,891)
	<u>919,496</u>	<u>10,098,713</u>
<b>籌資活動產生的現金淨額</b>		
現金及現金等價物的(減少)/增加	(6,722,858)	816,419
期初的現金及現金等價物	32,766,425	28,213,669
現金及現金等價物的匯兌收益/(虧損)	24,089	(20,495)
期末的現金及現金等價物	<u>26,067,656</u>	<u>29,009,593</u>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	26,067,676	29,009,622
銀行透支	(20)	(29)
	<u>26,067,656</u>	<u>29,009,593</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1 編製基準

截至二〇二二年六月三十日止六個月的本簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至二〇二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

計入截至二〇二二年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料作為比較資料的有關截至二〇二一年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成截至該年度本公司法定年度綜合財務報表，但來源於該等財務報表。須根據香港公司條例(第622章)第436條披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已遵照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二〇二一年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長。

本公司核數師已就該等財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見；並無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項；亦無任何根據香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

### 2 會計政策

除所得稅估計及採納下文所載新訂及經修訂準則及詮釋外，所應用的會計政策與二〇二二年度及相應中期報告期間應用的會計政策一致。

(a) 以下為本集團於二〇二二年一月一日開始的財政年度強制應用的現有準則之修訂：

香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述
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
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

本集團已評估採納此等於本中期期間首次生效的經修訂準則的影響。採納該等經修訂準則並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

(b) 以下為已頒佈但於二〇二二年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被提早採納的新準則及現有準則之修訂：

		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	二〇二三年 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4號 (修訂)	延長暫時豁免應用香港財務報告準則 第9號	二〇二三年 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 (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(二〇二〇年)	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	二〇二三年 一月一日

編製該等簡明綜合中期財務資料時，並未應用上述於二〇二三年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂及詮釋。預期該等新準則及現有準則之修訂及詮釋不會對本集團的簡明綜合中期財務資料構成重大影響。

### 3 分部資料

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	房地產發展活動銷售
房地產管理	房地產管理服務
房地產投資	房地產租賃
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)乃以與簡明綜合中期財務報表一致的方式計量。

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簡明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
<b>截至二〇二二年六月三十日止六個月</b>					
營業收入	29,837,809	1,089,938	190,102	2,348,291	33,466,140
分部間營業收入	—	(329,966)	(10,024)	(1,833,469)	(2,173,459)
來自外界客戶營業收入	<u>29,837,809</u>	<u>759,972</u>	<u>180,078</u>	<u>514,822</u>	<u>31,292,681</u>
來自客戶合約的收益					
於某個時間點確認	29,837,809	20,530	—	449,131	30,307,470
隨著時間確認	—	739,442	—	65,691	805,133
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	180,078	—	180,078
	<u>29,837,809</u>	<u>759,972</u>	<u>180,078</u>	<u>514,822</u>	<u>31,292,681</u>
分部業績	<u>5,095,750</u>	<u>128,023</u>	<u>(27,719)</u>	<u>7,851</u>	<u>5,203,905</u>
折舊及攤銷	<u>(93,549)</u>	<u>(45,981)</u>	<u>—</u>	<u>(61,126)</u>	<u>(200,656)</u>
投資物業重估公平值淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(82,066)</u>	<u>—</u>	<u>(82,066)</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
—合營企業	41,704	282	—	(2,224)	39,762
—聯營公司	119,586	—	(189,950)	37,823	(32,541)

	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
截至二〇二一年六月三十日止六個月					
營業收入	22,467,611	958,185	367,375	1,705,205	25,498,376
分部間營業收入	—	(255,653)	(17,784)	(988,808)	(1,262,245)
來自外界客戶營業收入	<u>22,467,611</u>	<u>702,532</u>	<u>349,591</u>	<u>716,397</u>	<u>24,236,131</u>
來自客戶合約的收益：					
於某個時間點確認	22,467,611	25,090	—	214,652	22,707,353
隨著時間確認	—	677,442	—	501,745	1,179,187
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	349,591	—	349,591
	<u>22,467,611</u>	<u>702,532</u>	<u>349,591</u>	<u>716,397</u>	<u>24,236,131</u>
分部業績	<u>5,007,754</u>	<u>192,402</u>	<u>253,698</u>	<u>8,821</u>	<u>5,462,675</u>
折舊及攤銷	<u>(75,337)</u>	<u>(42,432)</u>	<u>—</u>	<u>(57,257)</u>	<u>(175,026)</u>
投資物業重估公平值淨增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>71,082</u>	<u>—</u>	<u>71,082</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
—合營企業	23,242	270	—	(4,726)	18,786
—聯營公司	<u>(34,046)</u>	<u>—</u>	<u>113,025</u>	<u>5,218</u>	<u>84,197</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
於二〇二二年六月三十日					
分部資產	260,025,041	5,267,951	10,912,073	3,803,975	280,009,040
於合營企業的權益	8,188,172	1,099	—	38,516	8,227,787
於聯營公司的權益	14,022,776	—	8,578,601	1,180,791	23,782,168
可申報分部總資產	<u>282,235,989</u>	<u>5,269,050</u>	<u>19,490,674</u>	<u>5,023,282</u>	<u>312,018,995</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>464,957</u>	<u>50,571</u>	<u>—</u>	<u>100,724</u>	<u>616,252</u>
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	<u>273,509,856</u>	<u>4,932,286</u>	<u>18,433,490</u>	<u>5,501,771</u>	<u>302,377,403</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>862,256</u>	<u>41,326</u>	<u>169,090</u>	<u>380,108</u>	<u>1,452,780</u>

附註：非流動資產指除發展中物業、金融工具、於合營企業的權益、於聯營公司的權益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總額的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
分部業績	5,203,905	5,462,675
未分配經營成本(附註)	(1,634)	(13,802)
其他收益淨額(不包括投資物業重估公平值(跌)/增值)(附註5)	<u>22,745</u>	<u>15,046</u>
經營盈利	5,225,016	5,463,919
財務收入(附註6)	412,541	350,693
財務費用(附註7)	(551,949)	(116,322)
應佔以下公司盈利/(虧損)		
— 合營企業	39,762	18,786
— 聯營公司	<u>(32,541)</u>	<u>84,197</u>
除稅前盈利	<u>5,092,829</u>	<u>5,801,273</u>

附註：未分配經營成本主要包括本公司的員工薪金及其他經營開支。

下文載列分部總資產與總資產的對賬：

	於	
	二〇二二年 六月 三十日 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
可申報分部總資產	312,018,995	302,377,403
遞延稅項資產(附註16)	1,941,688	1,950,402
預繳稅項	6,222,977	4,926,038
公司資產(附註)	<u>765,891</u>	<u>4,601,042</u>
總資產	<u>320,949,551</u>	<u>313,854,885</u>

附註：公司資產指本公司物業、廠房及設備、使用權資產、其他應收款項、以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超過90%的賬面值(不包括遞延所得稅)位於中國，故並無列示地理分部分析。

截至二〇二二年六月三十日止六個月，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(截至二〇二一年六月三十日止六個月：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：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
其他稅項及附加費	213,887	207,074
使用權資產攤銷	109,086	95,934
物業、廠房及設備折舊(附註11)	66,715	45,914
無形資產攤銷	24,855	33,178
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	<u>218,587</u>	<u>218,360</u>

#### 5 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
投資物業重估公平值淨(跌)/增值	(82,066)	71,082
其他	<u>22,745</u>	<u>15,046</u>
	<u>(59,321)</u>	<u>86,128</u>

## 6 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	209,862	193,347
來自向關聯方貸款的利息收入(不包括銀行存款)(附註19(b)(I))	112,539	132,850
來自非控股權益及其關聯方的利息收入	12,699	24,496
其他利息收入	77,441	—
	<u>412,541</u>	<u>350,693</u>

## 7 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	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	858,852	660,014
其他借貸的利息	899,945	989,270
來自對關聯方的借貸利息(附註19(b)(II))	214,424	234,368
來自非控股權益及其關聯方的借貸利息(附註)	164,064	144,693
來自租賃負債的利息	15,117	16,457
衍生財務工具的公平值淨(收益)/虧損	(18,326)	691
淨外匯虧損/(收益)	<u>95,118</u>	<u>(134,268)</u>
所產生的借貸成本總額	2,229,194	1,911,225
減：撥充資本的發展中物業及物業、廠房及設備款額	<u>(1,677,245)</u>	<u>(1,794,903)</u>
	<u>551,949</u>	<u>116,322</u>

### 附註：

該金額指本集團附屬公司應付非控股權益及其關聯方的利息金額。於二〇二二年六月三十日總金額約為人民幣105.05億元(二零二一年十二月三十一日：人民幣81.25億元)中的計息部分的餘額為人民幣63.61億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣38.56億元)，以每年加權平均利率6.45%計息(二〇二一年：每年6.95%)。該餘額列入其他應付款項及應計費用，須按要求償還，並以人民幣計價。



## 8 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) 本集團對在中國的附屬公司、聯營公司和合營企業所獲得的盈利作出25%(二〇二一年：25%)的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10%的稅率計提代扣企業所得稅。期內，按10%稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營公司的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

- (c) 中國土地增值稅按介乎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) 在簡明綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	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	1,496,626	1,496,020
—中國土地增值稅	1,120,299	1,447,584
—企業代扣代繳所得稅	279,384	313,262
遞延稅項		
—暫時性差異的產生及轉回	(275,441)	(166,715)
—中國土地增值稅	(22,419)	(24,363)
—未分派盈利的代扣代繳企業所得稅	(88,876)	35,008
	<u>2,509,573</u>	<u>3,100,796</u>

## 9 每股盈利

### 基本

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔盈利除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	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)	<u>1,707,123</u>	<u>2,300,418</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>3,096,456</u>	<u>3,096,456</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.5513</u>	<u>0.7429</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。由於截至二〇二二年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利(截至二〇二一年六月三十日止六個月：一致)。

## 10 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
二〇二一年已宣派未支付末期股息每股普通股0.328港元等值 人民幣0.265元(二〇二〇年：0.315港元等值人民幣0.265元)	<u>861,921</u>	<u>815,827</u>
二〇二二年擬派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)	<u>851,525</u>	<u>839,140</u>

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為一項負債。該中期股息將於截至二〇二二年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

## 11 物業、廠房及設備

	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	3,896,133	3,201,114
添置	375,515	415,400
出售	(31,684)	(17,798)
折舊(附註4)	(66,715)	(45,914)
匯兌差額	<u>333</u>	<u>(241)</u>
於六月三十日	<u>4,173,582</u>	<u>3,552,561</u>

## 12 投資物業

	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	10,982,210	16,076,236
添置	—	46,279
出售	—	(4,979)
公平值淨(跌)／增值	(82,066)	71,082
匯兌差額	<u>11,929</u>	<u>(7,413)</u>
於六月三十日	<u>10,912,073</u>	<u>16,181,205</u>

### 13 應收賬款

基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	於	
	二〇二二年	二〇二一年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	368,304	135,490
1-2年	20,724	13,071
2-3年	9,812	6,712
3年以上	9,068	8,805
	<u>407,908</u>	<u>164,078</u>
減：應收賬款減值撥備	(39,344)	(38,293)
	<u>368,564</u>	<u>125,785</u>

### 14 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇二二年	二〇二一年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
零至三十日	448,809	663,944
三十一日至九十日	148,422	305,863
九十一日至一百八十日	409,875	302,893
一百八十一日至三百六十五日	233,759	310,792
一年至兩年	184,911	9,338
兩年以上	23,939	20,012
	<u>1,449,715</u>	<u>1,612,842</u>

## 15 借貸

	於	
	二〇二二年 六月 三十日 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借貸		
—有抵押	12,667,531	6,189,243
—無抵押	21,019,916	17,170,766
其他借貸		
—無抵押	23,928,499	22,372,311
	<u>57,615,946</u>	<u>45,732,320</u>
<b>即期</b>		
銀行透支	20	30
短期銀行借貸		
—無抵押	2,162,496	1,431,411
長期銀行借貸的即期部分		
—有抵押	1,403,363	4,952,137
—無抵押	3,581,824	6,291,103
其他借貸		
—有抵押	—	377,170
—無抵押	19,811,076	16,749,993
	<u>26,958,779</u>	<u>29,801,844</u>
<b>借貸總額</b>	<u>84,574,725</u>	<u>75,534,164</u>

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	於		於	
	二〇二二年 六月 三十日 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇二二年 六月 三十日 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年之內	7,147,703	12,674,681	19,811,076	17,127,163
第二年	6,654,516	6,986,723	4,079,465	8,725,019
第三年至第五年	25,569,565	15,073,520	16,891,952	10,827,204
超過五年	1,463,366	1,299,766	2,957,082	2,820,088
	<u>40,835,150</u>	<u>36,034,690</u>	<u>43,739,575</u>	<u>39,499,474</u>

## 16 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就暫時差額按適用所得稅率作全數撥備。

於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日的遞延稅項為：

	於	
	二〇二二年 六月 三十日 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產		
－中國企業所得稅	<u>1,941,688</u>	<u>1,950,402</u>
遞延稅項負債		
－香港利得稅	31,181	28,618
－中國企業所得稅及企業預扣所得稅	4,419,503	4,798,940
－中國土地增值稅	<u>1,105,166</u>	<u>1,127,585</u>
	<u>5,555,850</u>	<u>5,955,143</u>

## 17 擔保

	於	
	二〇二二年 六月 三十日 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
授予本集團物業若干物業買家的按揭融資擔保(附註(a))	24,902,012	29,521,899
授予聯營公司的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	5,792,450	4,766,454
授予合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	<u>3,445,000</u>	<u>3,599,200</u>
	<u>34,139,462</u>	<u>37,887,553</u>

附註：

- (a) 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，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 截至二〇二二年六月三十日，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92.37億元(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47.92億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣39.53億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣44.45億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣44.13億元)。

## 18 銀行融資的擔保

於二〇二二年六月三十日，本集團所獲授的若干銀行融資及貸款乃以本集團總賬面值約為人民幣177.84億元的若干發展中物業(二〇二一年十二月三十一日：人民幣188.17億元)作為抵押。本集團概無抵押持作出售物業、投資物業、物業、廠房及設備及使用權資產(二〇二一年十二月三十一日：分別為人民幣17.87億元、人民幣3.64億元、人民幣7.06億元及人民幣700萬元)。

## 19 重大關聯人士交易

### (a) 關聯人士

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司。下表為截至二〇二二年六月三十日止期間與本集團有重大交易的關聯人士名稱及於二〇二二年六月三十日其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司的關係
廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)	最終控股公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	直接控股公司
廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)	股東
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營公司
廣州宏軒房地產開發有限公司(「廣州宏軒」)	聯營公司
廣州宏嘉房地產開發有限公司(「廣州宏嘉」)	聯營公司
廣州環擘房地產開發有限公司(「廣州環擘」)	聯營公司
廣州越宏房地產開發有限公司(「廣州越宏」)	聯營公司
武漢錦秀嘉合置業有限公司(「錦秀嘉合」)	聯營公司
湖北宏秀文苑城市開發有限公司(「湖北宏秀文苑」)	聯營公司
長沙長越房地產開發有限公司(「長沙長越」)	聯營公司
佛山市南海區龍光駿惠房地產有限公司(「龍光駿惠」)	聯營公司
佛山市南海區越佳房地產開發有限公司(「佛山越佳」)	聯營公司
東莞雋瑞房地產開發有限公司(「東莞雋瑞」)	合營企業
成都人居興彭置業有限公司(「成都人居」)	合營企業
廣州智聯汽車小鎮投資發展有限公司(「智聯汽車」)	合營企業
成都人居興天府置業有限公司(「成都興天府」)	合營企業
湖北宏秀房地產開發有限公司(「湖北宏秀」)	合營企業
西咸新區紫塬泊漢置業有限公司(「西咸紫塬」)	合營企業
長沙悅夢置業有限公司(「悅夢置業」)	合營企業
廣州智能裝備科技創意園有限公司(「智能裝備」)	合營企業
廣州敏秀房地產開發有限公司(「廣州敏秀」)	合營企業
武漢安和盛泰房地產開發有限公司(「武漢安和盛泰」)	合營企業
桐鄉市安豪投資管理有限公司(「桐鄉安豪」)	對若干附屬公司具有重大影響的實體
創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司(「廣越融資」)	同系附屬公司
廣州水泥股份有限公司(「廣州水泥」)	同系附屬公司
廣州造紙集團有限公司(「廣州造紙」)	同系附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司(「廣州城建集團」)	同系附屬公司
美萊投資有限公司(「美萊投資」)	同系附屬公司

(b) 與關聯人士的交易

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
(I) 利息收入(附註6)		
— 聯營公司	53,295	80,436
— 合營企業	59,244	52,414
— 同系附屬公司	12,464	23,366
	<u>125,003</u>	<u>156,216</u>
(II) 利息支出(附註7)		
— 最終控股公司	(33,343)	—
— 股東	(69,386)	(192,509)
— 直接控股公司	(94,608)	(25,175)
— 聯營公司	(6,205)	(9,583)
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(4,680)	(4,680)
— 同系附屬公司	(6,202)	(2,421)
	<u>(214,424)</u>	<u>(234,368)</u>
(III) 添置使用權資產		
— 聯營公司	131,462	23,765
(IV) 租金收入		
— 同系附屬公司	4,180	11,066
(V) 短期租賃費用		
— 聯營公司	(13,423)	(24,019)
— 股東	(891)	(327)
	<u>(14,314)</u>	<u>(24,346)</u>

截至六月三十日止六個月  
二〇二二年 二〇二一年  
人民幣千元 人民幣千元

(VI) 股權轉讓之代價		
—同系附屬公司	<u>(30,400)</u>	<u>—</u>
(VII) 銷售材料收入		
—聯營公司	18,454	331
—合營企業	<u>133,620</u>	<u>2,892</u>
	<u>152,074</u>	<u>3,223</u>
(VIII) 物業管理服務收入		
—同系附屬公司	936	897
—股東	<u>119,007</u>	<u>102,778</u>
	<u>119,943</u>	<u>103,675</u>
(IX) 其他		
來自聯營公司的租賃服務費收入	<u>14,968</u>	<u>21,876</u>
向聯營公司支付的冠名權開支	<u>(10,000)</u>	<u>—</u>

以上交易價格乃根據相關合約方協定的條款釐定。



(c) 與關聯人士的結餘

		二〇二二年 六月 三十日 附註 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
計入流動資產的應收下列各方款項			
— 股東	(i)、(ii)	290,000	—
— 聯營公司	(i)、(ii)	2,906,884	6,632,683
— 合營企業	(ii)、(iii)	1,222,995	1,759,631
— 關聯公司	(i)、(ii)	—	20,049
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	11,771	17,827
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(i)、(ii)	4,805,197	4,518,302
計入非流動資產的應收下列各方款項	(iv)		
— 聯營公司		3,364,857	2,018,795
— 合營企業		4,414,674	3,164,494
應付下列各方款項			
— 最終控股公司	(ii)、(v)	(3,384,936)	—
— 直接控股公司	(i)、(ii)	(3,980,634)	(5,639,367)
— 聯營公司	(ii)、(vi)	(11,462,549)	(12,952,084)
— 合營企業	(i)、(ii)	(2,720,433)	(3,183,133)
— 關聯公司	(i)、(ii)	—	(34,503)
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	(422,057)	(480,029)
— 股東	(ii)、(vii)	(1,026,369)	(3,450,363)
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(ii)、(viii)	(228,200)	(223,519)
於同系附屬公司的存款	(ix)	1,969,983	3,028,159
來自一間同系附屬公司的銀行借款	(x)	(1,106,400)	(153,600)
應付最終控股公司的借款		—	(2,500,000)
租賃負債	(xi)		
— 直接控股公司		—	(31)
— 聯營公司		(190,273)	(12,619)
— 股東		(3,576)	(1,836)
— 同系附屬公司		(183,061)	(201,269)
應收一名股東的賬款	(xii)	<u>104,206</u>	<u>59,868</u>

除下表所列款項以港元及美元計值外，與關聯人士的其他結餘以人民幣計值。

	二〇二二年 六月 三十日 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
以港元計值		
應收一間合營企業款項	—	19,736
應付一間聯營公司款項	(228,167)	(217,062)
應付直接控股公司款項	(171)	(379,157)
直接控股公司租賃負債	—	(31)
於一間同系附屬公司的銀行存款	67,418	583,865
以美元計值		
於一間同系附屬公司的銀行存款	3,328	3,162
應收一間聯營公司款項	604,026	573,813

附註：

- (i) 該等結餘均為無抵押、免息及應要求償還或收回。
- (ii) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金或其他應付款項及應計費用(如適當)。
- (iii) 除為數約人民幣40,704,300元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣65,082,000元)為無抵押及按年利率8.50%(二〇二一年：8.50%)計息、為數約人民幣154,037,000元(二〇二一年十二月三十一日：零)為無抵押及按年利率4.65%計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (iv) 該等結餘乃計入合營企業的權益及聯營公司的權益內。除為數約人民幣1,547,176,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣1,158,992,000元)為無抵押及按年利率8.00%(二〇二一年：8.00%)計息、為數約人民幣43,700,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣18,000,000元)為無抵押及按加權平均年利率12.43%(二〇二一年：10%)計息外，其餘結餘均為無抵押及免息。
- (v) 除為數約人民幣3,260,946,000元(二〇二一年十二月三十一日：無)為按年利率6.50%計息並已於二〇二二年七月悉數償還外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (vi) 除為數約人民幣40,106,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣40,160,000元)為無抵押及按年利率9.00%(二〇二一年：9.00%)計息及為數約人民幣206,363,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣206,363,000元)為無抵押及按年利率4.26%(二〇二一年：4.31%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (vii) 除來自一名股東廣州地鐵的貸款本金約人民幣1,002,016,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣3,227,347,000元)為按年利率6.50%(二〇二一年：6.50%)計息，且須於二〇二二年至二〇二五年償還，上述貸款的應付利息按季度支付外，其餘結餘均為無抵押、免息及按要求償還。

(viii) 除為數約人民幣163,311,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣163,311,000元)為無抵押及按年利率5.70%(二〇二一年：5.70%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。

(ix) 該等結餘為按正常商業條款存置於同系附屬公司的銀行存款。

(x) 該等結餘為無抵押並按年利率4.51%(二〇二一年：4.54%)計息。

(xi) 本集團自直接控股公司及聯營公司及同系附屬公司租賃辦公室物業。本集團於租期應付的月租金乃經參考現行市價後釐定。

(xii) 該結餘為就按正常商業條款提供物業管理服務應收廣州地鐵的款項。

#### (d) 主要管理層酬金

截至二〇二二年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣5,366,000元(截至二〇二一年六月三十日止六個月：人民幣5,238,000元)。

#### (e) 已收取的擔保

(i) 廣州越秀於二〇二二年六月三十日為本集團一間附屬公司廣州市城市建設開發有限公司的公司債券提供為數約人民幣176.33億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣154.77億元)的企業擔保。

(ii) 廣州越秀於二〇二一年十二月三十一日為本集團附屬公司武漢康景實業投資有限公司的銀行貸款提供企業擔保人民幣4.40億元。銀行貸款已於二〇二二年一月償還。

(iii) 廣州城建集團於二〇二二年六月三十日為本集團附屬公司廣州城建開發南沙房地產有限公司的銀行貸款提供企業擔保人民幣0.30億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣0.30億元)。

(iv) 廣州城建集團於二〇二二年六月三十日為本集團附屬公司武漢康景實業投資有限公司的其他貸款提供企業擔保人民幣0.16億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣0.16億元)。

(v) 廣州造紙於二〇二二年六月三十日為本集團附屬公司廣州越秀海頤苑健康养老服务有限公司的銀行貸款提供企業擔保人民幣0.26億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣0.28億元)。

#### (f) 提供擔保

本集團為聯營公司及合營企業的借款提供的擔保請參閱附註17。

## 董事長報告

### 一、業務回顧

#### 經濟和市場環境

二〇二二年上半年全球新冠疫情反復、通貨膨脹加劇、地緣衝突升溫。為控制通貨膨脹，主要國家及經濟體均提升加息步伐，世界經濟增長顯著放慢。上半年，中國經濟面臨的內外部環境的風險和複雜性升高，經濟的下行壓力加大。中國政府加大統籌經濟增長和疫情防控的力度，宏觀經濟措施的刺激效果也逐步顯現，上半年實現國內生產總值同比增長2.5%，消費、投資和出口等主要經濟指標環比繼續改善，經濟的增長速度仍位於世界主要經濟體的前列。

上半年，房地產調控政策繼續堅持「房住不炒」、「因城施策」和「穩地價、穩房價和穩預期」的主基調不變。因應宏觀經濟穩增長的需要，二季度開始各地方政府從完善房地產因城施策，支持居民合理的自住和改善型需求，保持房地產市場良性迴圈和健康發展出發，出台了一系列房地產市場的鬆綁和支持政策，主要表現在放鬆限購、限貸、限售、公積金貸款、降低貸款利率、減免稅費、購房補貼等諸多方面。調控寬鬆政策對房地產市場的支持效果逐步顯現。本集團所在大灣區中心城市廣州的調控政策也有所放鬆，大灣區其它重點城市佛山、中山、珠海、江門等調控政策上亦出現了較大的寬鬆和利好。

上半年，國內房地產市場出現了較大的調整。根據國家統計局的資料，今年上半年全國商品房銷售金額和面積同比分別下降了28.9%和22.2%，房地產投資額同比下降5.4%。房地產企業的銷售幾乎出現了全面性的大幅下滑，其中流動性困難的房企的銷售出現了斷崖式的下降。整體市場觀望情緒濃厚，需求疲弱，

區域、城市和項目銷售分化加劇。隨著國內疫情的影響逐漸減弱和一系列經濟和房地產支持政策的相繼出台和加快實施，5月份以來市場逐步恢復，房地產銷售面積和金額環比出現較大上升，同比降幅收窄，房價逐漸企穩，整體銷售市場開始出現復蘇和回暖，但市場表現繼續分化。本集團重點投資的廣州市場也逐步復蘇，但區域分化也較明顯，中心區和近郊區市場表現較穩。

土地市場方面，總體土地供需規模同比均出現較大的下降，受房地產行業資金壓力、買家信心不足和經濟下行壓力較大等多因素的影響，土地供應面積和成交面積同比均出現了較大的下降。上半年，各地方政府繼續優化調整土地出讓的規則和條件，以「降溢價、穩預期」為方向，增加土地集中出讓的批次。從出讓的結果看，土地市場的競爭程度下降，溢價率走低，土地出讓的條件明顯寬鬆，穩健優質企業成為土地市場投資的主體，但城市間土地市場的分化也比較明顯。

上半年，本集團緊緊圍繞「精益管理，「三新」驅動，穩中求進」的年度工作主題，努力克服疫情反復和經濟下行帶來的挑戰，採取積極、精準的經營策略，實現了各項業務的穩健發展。

### **經營業績持續穩健增長**

上半年，本集團實現營業收入約為人民幣312.9億元，同比上升29.1%。毛利率約為21.2%，同比下降5.6個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣17.1億元，同比下降25.8%。核心淨利潤約為人民幣21.3億元，同比上升1.4%。截至二〇二二年六月三十日止，已售未入賬銷售金額為人民幣1,563.5億元，較年初上升3.8%。

董事會建議宣派二〇二二年中期股息每股0.319港元(相當於每股人民幣0.275元)，同比下降2.1%。

## 合同銷售實現逆勢增長

本集團克服疫情反復和經濟下行帶來的市場濃厚觀望情緒，實施精準的營銷策略，加強線上和線下營銷渠道的融合，同時有效管控開發節奏和保貨源供應。本集團根據所在城市的調控政策和市場變化，制定「一城一策」和「一項目一策」的精準銷售策略，實現了上半年合同銷售額的逆勢增長，合同銷售額增速在行業中名列前茅。本集團上半年錄得合同銷售(連同合營及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣489.1億元，同比上升3.2%；合同銷售均價約為每平方米人民幣27,500元，同比上升4.2%。

本集團持續深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區這一核心區域，深化拓展華東地區、華中地區、北方地區和西部地區。本集團根據不同城市的經濟和房地產市場的總量規模、產業基礎和產業發展的前景及人口流入的狀況，優先選擇優勢區域和重點城市進行深耕，聚焦和深耕大灣區和華東地區。上半年本集團在大灣區實現合同銷售金額約人民幣317.5億元，約佔本集團合同銷售金額的64.9%。本集團在廣州實現合同銷售金額約人民幣293.4億元，同比上升10.4%，根據克爾瑞排名，本集團上半年總銷售金額和權益銷售金額均排名廣州市場第一名。本集團在華東區域的銷售實現了持續增長，上半年實現合同銷售金額人民幣74.1億元，同比上升13.7%。本集團華中區域實現合同銷售金額約人民幣55.0億元，同比上升8.6%。

## 穩健投資和多元化增儲

本集團積極研究土地市場政策的變化和帶來的影響，加強對當地城市市場的研究，制定相應的投資策略。上半年本集團堅持「一城一策」和「量入為出」的穩健投資策略，堅持「1+4」區域化投資佈局，投資資源上重點投向了大灣區和華東地區，在投資項目的選擇上優中選優，集中投向具經濟、產業優勢和人口淨流入的區域和城市。繼續鞏固本集團深具特色的「6+1」多元化增儲平台。上半年通過多元化方式，在7個城市增加優質土儲，為本集團持續穩定的發展奠定了良好的基礎。

本集團報告期內以較低溢價、合理成本分別於廣州、佛山、中山、杭州、合肥、鄭州及長沙新增16幅土地，總建築面積約為346萬平方米。其中，本集團在廣州共獲取5個優質地塊，新增土地儲備約126萬平方米，繼續鞏固本集團在廣州的市場龍頭地位。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「6+1」特色化、多元化增儲平台，投資水準不斷提升，在上半年新增土儲中，通過TOD、產業勾地和國企合作增儲模式獲取的土儲分別佔新增土儲的23.2%、4.4%和27.0%。本集團新增土儲方式多元，土地成本有效控制。

截至六月三十日，本集團擁有總土地儲備約2,860萬平方米，分佈全國30個城市，能夠滿足本集團可持續發展的需要。本集團繼續深耕粵港澳大灣區和廣州，在大灣區和廣州，分別擁有土地儲備1,512萬平方米和1,292萬平方米，約佔本集團總土地儲備的52.9%和45.2%。

### **TOD全國化拓展實現新突破**

本集團上半年於廣州向越秀集團成功收購了琶洲南TOD項目，新增TOD土地儲備約43萬平方米。於杭州通過產交所摘牌方式收購了勾莊TOD項目，再增加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項目全國化佈局取得了新的突破，勢必會加快本集團全國化TOD項目發展的步伐。本集團TOD研究院經過多年的研究和經驗積累，正式推出了越秀地產TOD項目技術及管理標準化體系，並計劃將這一「標準化成果」在現有TOD項目中進行推廣，將會有力地支持本集團在全國TOD業務的佈局和拓展。

截至六月底，本集團在廣州和杭州開發8個TOD項目，TOD項目的總土地儲備達到359萬平方米，約佔本集團總土地儲備的12.6%。

上半年本集團在廣州的TOD項目共實現合同銷售金額約人民幣120.7億元，同比上升58.8%，約佔本集團上半年合同銷售額的24.7%，其中，琶洲南TOD項目銷售約人民幣57.9億元，星瀚TOD銷售約人民幣12.8億元、星樾TOD銷售約人民幣30.1億元、星匯城TOD銷售約人民幣13.4億元。

## 「商住並舉」戰略穩步推進

報告期內，由於疫情反復和經濟下行的影響，國內商業物業的經營表現也受到不同程度的影響。上半年廣州受到疫情反復的影響，但總體疫情控制有力，廣州市經濟呈穩定恢復趨勢，寫字樓市場出租總體保持穩定，TMT、金融業、專業服務類企業的租賃需求穩定。

本集團堅持「商住並舉」發展戰略，根據市場的變化，持續優化相關業態的運營策略和招商策略，強化線上和線下融合營銷，加強同政府和各協會的合作，拓展招商渠道，優化客戶結構。本集團積極開源節流，實施精細化管理，有效控制運營成本。上半年本集團直接持有的商業物業實現商業租賃收入人民幣1.8億元，本集團持股39.99%的越秀房產基金實現收入約人民幣9.4億元，同比上升7.0%。越秀房產基金所屬寫字樓業態業績持續保持穩定，上半年寫字樓業態實現租賃收入人民幣6.4億元，同比上升37.1%，展示了較強的抗週期、抗風險的能力。

## 財務資金狀況穩健安全

上半年，房地產市場出現了較大的下行和調整，行業的整體銷售大幅下降，部分房企的流動性困難持續。因應市場的變化，本集團一方面加快物業的銷售和現金回流，另一方面廣拓融資渠道，確保了財務健康和流動性安全。截至六月底，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390.5億元，剔除預收賬款後的資產負債率為69.4%，淨借貸比率為59.7%，現金短債比為1.45倍。「三道紅線」指標繼續保持「綠檔」達標。公司資金流動性充足，資本結構穩健安全。

本集團繼續加強資金管理，持續降低融資成本。上半年，本集團抓住了國內有利的市場融資環境，於境內成功發行公司債合共人民幣61.5億元，「3+2」年期票面利率介於2.84-2.90%；「5+2」年期票面利率介於3.35-3.38%。期內，本集團平均借貸成本同比下降34個基點至4.11%，融資成本在行業中處於領先地位。本集團繼續保持穆迪和惠譽投資級信用評級，展望穩定。



## 二、業務展望

展望下半年，新冠疫情還有可能反復，通脹高位運行、主要國家及經濟體加息幅度大，節奏加快，預計全球經濟增長將持續放緩。量化寬鬆政策的逐步退出和疫情對全球供應鏈的衝擊等都會對全球經濟增長和金融市場帶來較高的風險和較大的不確定性。此外，地緣政治風險和衝突也會對全球經濟的增長和發展的穩定性構成一定的風險。儘管中國經濟在寬鬆刺激政策的支持下會逐步回升，但疫情的可能反復、消費動能的疲弱、全球供應鏈的不穩定和房地產下行的風險都會對中國下半年的經濟增長帶來挑戰。今年下半年，穩定經濟增長仍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，並保持流動性的合理充裕。繼續鞏固經濟恢復的基礎，推動經濟的平穩發展。

在房地產政策方面，政府的調控政策將繼續保持連續性和穩定性，各地政府將在「房住不炒」和穩地價、穩房價和穩預期政策基調保持不變的大背景下，預期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滿足購房者的合理需求，促進房地產行業的良性循環和健康發展。

預計下半年，房地產市場將在調控寬鬆政策力度加大的支持下逐步回暖，但全年市場成交總量規模將適度下降，市場區域分化將會加劇。一線和強二線城市和大灣區、長三角等城市群市場將率先反彈。房地產市場的競爭格局也將發生較大的改變，行業的競爭將進入了品質競爭的時代，高負債、高槓桿的房企將被逐步淘汰出局，市場的集中度將持續上升。穩健優質的房企將在資金和其它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。在「房住不炒」的政策底線下，預計房價總體趨於平穩。政府土地出讓方式和規則、條件將持續優化調整。隨著銷售市場的回暖，預計下半年土地市場也將逐步回暖，但市場將進一步分化，土地市場的競爭格局將繼續發生變化，市場競爭的激烈程度將有所下降。

## 完成年度各項經營目標

本集團將認真研究市場環境和政策變化，把握市場機遇，克服經濟、市場和疫情帶來的挑戰，全力以赴完成本集團制定的年度銷售及各項經營目標。本集團將充分利用《廣州南沙深化面向世界的粵港澳全面合作總體方案》下具體措施實施的有利契機，服務廣州和南沙，鞏固本集團在廣州和南沙市場份額第一的領先市場地位，繼續深耕、聚焦粵港澳大灣區的發展。在銷售方面，因應市場的變化，繼續實施「一城一策」和「一項目一策」的精準銷售策略，保供貨、保銷售和保回款，提高去化率水準，融合線上和線下銷售渠道，利用好「越秀房寶」數字化營銷平台，加強自身銷售渠道的建設，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成；在經營方面，加強對項目開發全週期的管理，優化產品、招採、成本和工程一體化管理，加快項目的周轉和提高開發效率，保證充足銷售貨源，確保竣工項目按計劃、高品質交付結轉。本集團將持續提升產品力，產品設計更契合剛需及改善等自住需求，優化產品的標準化和綠色住宅產品體系。持續完善特色化的TOD產品線和服務體系。

## 實施「量入為出」的穩健投資策略

下半年，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」的投資原則進行穩健投資。在區域的投資佈局上聚焦優勢區域持續深耕，優中選優，把握最佳投資機會。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。

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，加大更新項目的併購力度；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；加大市場優質項目的收併購力度。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，將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，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。一方面，加強對城市、行業、市場和客戶的研究，優化商業物業的業態和客戶結構，實施有效的租金政策，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；另一方面，積極推進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。保持有效的境內外融資渠道，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。持續降低融資成本。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

二〇二二年是本集團實施「十四五」規劃的關鍵一年，本集團將以「精益管理」和「新能力、新機制和新文化」為新的發展目標和驅動力，在行業競爭的新格局中追求持續穩健的發展，走高品質可持續穩健發展之路，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

二〇二二年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣312.9億元(二〇二一年上半年：人民幣242.4億元)，同比上升29.1%。毛利約為人民幣66.5億元(二〇二一年上半年：人民幣64.9億元)，同比上升2.5%。毛利率約為21.2%，同比下降5.6個百分點。

### 權益持有人應佔盈利

二〇二二年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣17.1億元(二〇二一年上半年：人民幣23.0億元)，同比下降25.8%，主要是因為人民幣匯率波動產生的匯兌損失以及投資物業評估淨跌值所導致；剔除匯兌損失及投資物業評估淨跌值的核心淨利潤\*約為人民幣21.3億元(二〇二一年上半年：人民幣21.0億元)，同比上升1.4%，核心淨利率約為6.8%。

### 合同銷售

二〇二二年上半年，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489.1億元，同比上升3.2%，完成全年合同銷售目標人民幣1,235億元的39.6%；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178萬平方米，同比下降0.8%，均價約為每平方米人民幣27,500元，同比上升4.2%。

按地區分，二〇二二年上半年的合同銷售金額中，大灣區約佔64.9%，華東地區約佔15.2%，華中地區約佔11.2%，北方地區約佔4.9%，西部地區約佔3.8%。

\* 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兌(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。

## 大灣區

二〇二二年上半年，大灣區經濟保持平穩發展，並持續獲得國家政策上的支持，產業佈局持續升級。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。二〇二二年上半年，本集團於大灣區總計實現合同銷售金額約為人民幣317.5億元，約佔本集團合同銷售金額的64.9%。

二〇二二年上半年廣州房地產市場受到市場整體下行和疫情反復的影響，整體成交情況弱於去年同期。但相對其他城市，廣州房地產市場比較穩健，基本面比較健康穩固，且疊加房貸利率下調、部分區域人才政策調控放鬆等政策，從二月份起商品房成交量連續環比上升，成交價亦高於去年同期水平。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293.4億元，同比上升10.4%，約佔本集團上半年合同銷售金額的60.0%。根據克爾瑞排名，本集團的全口徑銷售金額和權益銷售金額均排名廣州市場第一名。

二〇二二年上半年，深圳房地產政策保持平穩，商品房供應和去年同期相比略有增加，但成交量受到市場環境影響錄得同比下降，成交價持續小幅上升。上半年本集團在深圳錄得合同銷售金額約為人民幣2.9億元。

二〇二二年上半年，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。上半年本集團在上述四個城市的合同銷售金額約為人民幣21.1億元。

## 華東地區

二〇二二年上半年，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，並在杭州、寧波、南京、蘇州和南通產生銷售業績。二〇二二年上半年，杭州房地產市場調控從稅收、限購、貸款和落戶等方面逐步放鬆，商品房成交量有所回暖。南京、蘇州和南通市場均持續出台寬鬆政策以促進市場平穩復蘇，五月和六月成交數據環比回升。寧波房地產政策環境相對穩定，市場供求相對平衡。上半年本集團在華東地區的合同銷售金額約為人民幣74.1億元，同比上升13.7%。

## 華中地區

二〇二二年上半年，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，並在武漢、襄陽、鄭州、長沙和郴州產生銷售業績。二〇二二年上半年武漢在降准降息背景下，限購略有放鬆，市場表現方面供需均有放緩，成交價穩中略降。長沙、鄭州和襄陽房地產市場在積極調控下保持穩定。郴州房地產政策調控以穩為主，推出契稅補貼等寬鬆政策，但供求表現較弱，區域在售項目表現分化較為明顯。上半年本集團在華中地區的合同銷售金額約為人民幣55.0億元，同比上升8.6%。

## 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。二〇二二年上半年北京保持房地產調控的穩定性，成交量因應整體環境有所下降，成交價表現平穩。瀋陽房地產政策在限購上略有鬆綁，整體市場表現量價齊跌，但改善型需求上升明顯。青島房地產市場成交量及成交價均保持穩定，但市場存在較為濃厚的觀望情緒。濟南房地產市場成交趨勢由跌轉穩。上半年本集團在北方地區的合同銷售金額約為24.2億元，同比上升34.2%。

## 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。二〇二二年上半年在房地產行業調整下，重慶市場供應放緩，主城區成交表現相對活躍。成都打造人居幸福城市，政策在「房住不炒」前提下從嚴轉松，房地產市場回暖表現明顯，供應增加，成交上升。上半年本集團在西部地區的合同銷售金額約為人民幣18.4億元，同比上升459.8%。

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	759,900	293.43	38,600
深圳	3,000	2.94	98,000
佛山	39,300	9.66	24,600
東莞	13,500	4.26	31,600
江門	48,000	4.06	8,500
中山	20,000	3.16	15,800
<b>大灣區小計</b>	<b>883,700</b>	<b>317.51</b>	<b>35,900</b>
杭州	126,800	41.79	33,000
蘇州	83,600	17.04	20,400
南通	3,400	0.78	22,900
南京	37,700	10.64	28,200
寧波	15,500	3.85	24,800
<b>華東地區小計</b>	<b>267,000</b>	<b>74.10</b>	<b>27,800</b>
武漢	108,000	22.01	20,400
襄陽	36,400	2.75	7,600
鄭州	16,900	2.93	17,300
長沙	203,300	26.76	13,200
郴州	9,600	0.57	5,900
<b>華中地區小計</b>	<b>374,200</b>	<b>55.02</b>	<b>14,700</b>
北京	3,200	1.17	36,600
瀋陽	15,200	1.34	8,800
青島	84,700	11.51	13,600
煙台	3,000	0.28	9,300
濟南	57,500	9.85	17,100
<b>北方地區小計</b>	<b>163,600</b>	<b>24.15</b>	<b>14,800</b>
重慶	23,400	3.76	16,100
成都	65,800	14.60	22,200
<b>西部地區小計</b>	<b>89,200</b>	<b>18.36</b>	<b>20,600</b>
<b>合計</b>	<b>1,777,700</b>	<b>489.14</b>	<b>27,500</b>

## 入賬物業

二〇二二年上半年，入賬物業收入約為人民幣299.1億元，同比上升30.2%；入賬物業面積為120萬平方米，同比上升17.0%；均價約為每平方米人民幣24,900元，同比上升11.2%。

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	291,300	107.79	37,000
深圳	84,000	70.37	83,800
佛山	11,500	3.04	26,400
江門	46,800	2.82	6,000
中山	9,800	1.51	15,400
<b>大灣區小計</b>	<b>443,400</b>	<b>185.53</b>	<b>41,800</b>
杭州	239,200	39.19	16,400
蘇州	204,400	35.22	17,200
嘉興	900	0.12	13,300
<b>華東地區小計</b>	<b>444,500</b>	<b>74.53</b>	<b>16,800</b>
武漢	31,300	4.54	14,500
長沙	52,200	4.73	9,100
<b>華中地區小計</b>	<b>83,500</b>	<b>9.27</b>	<b>11,100</b>
瀋陽	64,700	13.83	21,400
青島	161,300	15.78	9,800
煙台	1,600	0.07	4,400
<b>北方地區小計</b>	<b>227,600</b>	<b>29.68</b>	<b>13,000</b>
成都	600	0.06	10,000
<b>西部地區小計</b>	<b>600</b>	<b>0.06</b>	<b>10,000</b>
<b>合計</b>	<b>1,199,600</b>	<b>299.07</b>	<b>24,900</b>

## 已售未入賬銷售

截至二〇二二年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,563.5億元，較年初上升3.8%；面積約為565萬平方米，與年初基本持平；均價約為每平方米人民幣27,700元，較年初上升4.9%。



## 土地儲備

二〇二二年上半年，本集團於廣州、佛山、中山、杭州、合肥、鄭州及長沙新增16幅土地，總建築面積約為346萬平方米。

二〇二二年上半年新購土地情況：

編號項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
1 廣州琶洲南TOD項目	46.78%	429,100
2 廣州白雲廣龍地塊二	95.48%	90,600
3 南沙橫瀝島地塊二	94.52%	87,900
4 南沙梅山地塊	95.48%	494,100
5 南沙慶盛地塊	95.00%	153,600
6 南海獅山地塊	9.50%	176,400
7 中山越秀璽樾	48.45%	197,800
8 杭州翠攬雲境	19.00%	213,200
9 杭州錦南新城地塊一	50.31%	69,200
10 杭州錦南新城地塊二	50.31%	76,900
11 杭州青山湖科技城地塊	50.31%	142,800
12 杭州余杭勾莊地塊	51.00%	370,700
13 合肥瑤海地塊	99.64%	194,900
14 鄭州越秀未來府	48.45%	410,500
15 鄭州金水地塊	76.00%	112,000
16 長沙江悅和鳴	28.50%	235,900
合計		<b>3,455,600</b>

截至二〇二二年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約為2,860萬平方米，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52.9%，華東地區約佔14.5%，華中地區約佔19.0%，北方地區約佔9.4%，西部地區約佔4.2%。

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	廣州琶洲南TOD項目	429,100	429,100	—
2	廣州星匯海珠灣	207,100	207,100	—
3	廣州天薈江灣	539,900	378,000	161,900
4	廣州天悅雲山	192,800	192,800	—
5	廣州天悅雲湖	445,700	445,700	—
6	廣州天悅金沙	332,000	332,000	—
7	廣州白雲廣龍地塊一	1,041,100	221,600	819,500
8	廣州白雲廣龍地塊二	90,600	—	90,600
9	廣州天啟	154,400	154,400	—
10	廣州天瀛	165,200	165,200	—
11	廣州星瀚TOD	806,000	806,000	—
12	廣州星寰	234,400	234,400	—
13	廣州和樾府	412,400	412,400	—
14	廣州和樾府二期	402,800	402,800	—
15	廣州星匯文璽	175,000	175,000	—
16	廣州大學城星匯城	325,400	325,400	—
17	廣州番禺暨南大學地塊二	329,700	—	329,700
18	廣州大學城和樾府 (前稱：廣州番禺廣州國際 創新城地塊)	319,400	319,400	—
19	廣州智聯花園	50,900	50,900	—
20	廣州智睿花園	234,300	234,300	—
21	廣州南方智媒大廈	159,800	159,800	—
22	廣州越秀星航	208,400	208,400	—
23	廣州星樾TOD	552,800	552,800	—
24	廣州星樾山畔TOD	330,200	330,200	—
25	廣州星匯城TOD	703,400	703,400	—
26	廣州居山澗	137,100	137,100	—
27	南沙濱海花園	648,700	231,600	417,100
28	南沙天宇廣場	50,300	50,300	—
29	南沙國際金融中心	220,800	220,800	—

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)
30	南沙明珠天悅江灣	250,000	250,000	—
31	南沙海語天悅灣 (前稱：南沙橫瀝島地塊一)	214,800	214,800	—
32	南沙橫瀝島地塊二	87,900	87,900	—
33	南沙旭悅金灣	188,500	188,500	—
34	南沙天悅海灣	149,700	149,700	—
35	南沙梅山地塊	494,100	—	494,100
36	南沙慶盛地塊	153,600	—	153,600
37	花都臻悅府	70,600	70,600	—
38	花都臻裕府	112,200	112,200	—
39	花都臻榮府	15,100	15,100	—
40	廣州星圖TOD	993,600	707,600	286,000
41	增城悅見山	85,000	85,000	—
42	從化逸泉錦翠	161,900	138,200	23,700
43	南海星匯瀚府	274,000	274,000	—
44	南海閱湖台	237,100	237,100	—
45	南海獅山地塊	176,400	—	176,400
46	南海和閱玖章	74,000	74,000	—
47	東莞松湖雲禧	89,500	89,500	—
48	東莞天悅江灣	199,300	199,300	—
49	江門越秀濱江品悅	25,300	25,300	—
50	江門越秀濱江華悅	164,500	164,500	—
51	江門星匯觀瀾	403,800	176,700	227,100
52	中山天樾灣	134,200	134,200	—
53	中山越秀天樾	157,400	157,400	—
54	中山越秀璽樾	197,800	197,800	—
55	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	其他項目	41,200	—	41,200
	<b>大灣區小計</b>	<b>15,123,300</b>	<b>11,830,300</b>	<b>3,293,000</b>
56	上海天樾圓和 (前稱：上海閔行地塊)	168,400	168,400	—
57	杭州星匯城	470,600	274,500	196,100
58	杭州翠攬雲境	213,200	213,200	—
59	杭州濱萃悅府 (前稱：杭州拱墅地塊)	142,100	142,100	—

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)
60	杭州錦尚和品府	421,900	421,900	—
61	杭州歸悅里	163,000	163,000	—
62	杭州錦南新城地塊一	69,200	69,200	—
63	杭州錦南新城地塊二	76,900	76,900	—
64	杭州青山湖科技城地塊	142,800	142,800	—
65	杭州余杭勾莊地塊	370,700	—	370,700
66	蘇州悅年華	164,000	164,000	—
67	蘇州東方雲境	104,200	104,200	—
68	蘇州悅見雲庭	129,500	129,500	—
69	蘇州太倉向東島	626,100	312,000	314,100
70	南通天皓名邸	168,100	168,100	—
71	南京雲悅藝境	103,400	103,400	—
72	南京拾光藝境	133,700	133,700	—
73	南京天萃	237,700	237,700	—
74	南京玖華府	130,500	130,500	—
75	寧波悅見雲庭	119,800	119,800	—
	<b>華東地區小計</b>	<b>4,155,800</b>	<b>3,274,900</b>	<b>880,900</b>
76	武漢國際金融匯	222,400	222,400	—
77	武漢漢陽星匯雲錦	786,800	509,700	277,100
78	武漢星匯園	71,500	71,500	—
79	武漢越秀悅府	70,800	70,800	—
80	武漢越秀知園	215,800	215,800	—
81	襄陽星匯城	371,300	371,300	—
82	襄陽東津地塊	148,200	148,200	—
83	合肥瑤海地塊	194,900	—	194,900
84	鄭州越秀未來府	410,500	410,500	—
85	鄭州金水地塊	112,000	—	112,000
86	鄭州臻悅府	137,900	137,900	—
87	長沙悅湖台	107,000	107,000	—
88	長沙江悅和鳴	235,900	235,900	—
89	長沙智慧科學城	259,500	259,500	—
90	長沙親愛里	75,600	75,600	—

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)
91	長沙湘江星匯城	659,300	659,300	—
92	長沙星悅薈	517,400	291,000	226,400
93	郴州星匯城	848,300	331,300	517,000
	<b>華中地區小計</b>	<b>5,445,100</b>	<b>4,117,700</b>	<b>1,327,400</b>
94	北京懷山府	329,200	308,100	21,100
95	瀋陽星匯雲錦	16,500	16,500	—
96	瀋陽岫湖郡	236,900	37,300	199,600
97	青島天悅海灣	37,400	37,400	—
98	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	379,500	286,800
99	青島星匯城	308,000	167,400	140,600
100	青島越秀星匯城	157,200	157,200	—
101	青島平度南部新城地塊二	268,200	—	268,200
102	煙台翰悅府	146,700	146,700	—
103	濟南麓端府	237,800	237,800	—
104	濟南百脈悅府	273,800	273,800	—
	<b>北方地區小計</b>	<b>2,678,000</b>	<b>1,761,700</b>	<b>916,300</b>
105	重慶悅映湖山	206,300	206,300	—
106	重慶新山和悅	147,400	147,400	—
107	重慶新山和悅悅璟	39,300	39,300	—
108	成都和樾林語	300,800	300,800	—
109	西安西鹹地塊	374,700	100,800	273,900
110	畢節百里地塊	23,800	23,800	—
111	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	<b>西部地區小計</b>	<b>1,192,800</b>	<b>818,400</b>	<b>374,400</b>
	<b>合計</b>	<b>28,595,000</b>	<b>21,803,000</b>	<b>6,792,000</b>

## 工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度，二〇二二年上半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 上半年實際 建築面積 (平方米)	二〇二二年 全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	5,869,600	7,746,200
竣工	1,965,900	6,734,100

## 其他虧損淨額

二〇二二年上半年，本集團其他虧損淨額約為人民幣0.59億元，主要包括期末持有投資物業評估淨跌值人民幣0.82億元及違約金收入約人民幣0.19億元。

### 其他虧損淨額－投資物業

截至二〇二二年六月三十日，本集團擁有的出租投資物業共約65.8萬平方米，其中，寫字樓約佔37.6%，商業約佔40.4%，停車場及其他約佔22.0%。二〇二二年上半年，本集團錄得的租金收入約為人民幣1.80億元，同比下降48.5%，主要由於廣州越秀金融大廈於2021年底出售，本期沒有相關租金收入。

二〇二二年上半年，本集團錄得投資物業評估淨跌值約人民幣0.82億元，主要為武漢國際金融匯由於受疫情及市場環境影響，本年度錄得評估跌值約0.79億元。

## 銷售及營銷成本

二〇二二年上半年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣7.10億元，同比上升25.6%。銷售及營銷成本佔本期入賬銷售總額的2.3%，與去年同期持平。

## 行政開支

本集團行政開支約為人民幣6.51億元，同比上升19.8%。行政開支佔本期入賬銷售的2.1%，較去年同期的2.2%下降0.1個百分點。

## 財務費用

二〇二二年上半年，本集團財務費用約為人民幣5.52億元，較二〇二一年中期增加人民幣4.36億元。一方面是由於期內融資規模增長12%，導致利息支出總額同比增加1.08億；同時期內新獲取土地較多，且基本為分期開發，導致本期資本化利息同比減少1.17億；綜合導致本期計入損益表的利息費用增加2.25億。另一方面由於人民幣貶值，本期外幣負債錄得匯兌虧損約人民幣0.77億元，去年同期錄得匯兌收益1.34億，同比增加財務費用2.11億元。二〇二二年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，本期本集團實際借貸平均年利率由二〇二一年同期的4.45%下降至4.11%。

## 應佔聯營公司盈利

二〇二二年上半年，本集團的應佔聯營公司整體淨虧損約為人民幣0.33億元，其中包括上半年對越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的投資虧損約人民幣1.90億元，主要是越秀房產基金本期受匯率波動影響產生的匯率虧損。

二〇二二年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣3.43億元，較去年同期上升0.8%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣1.37億元。

## 每股基本盈利

二〇二二年上半年，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0.5513元(二〇二一年上半年：人民幣0.7429元)。

## 中期股息

董事會議決宣派二〇二二年中期股息每股0.319港元，相等於每股人民幣0.275元(二〇二一年中期：每股0.326港元，相等於每股人民幣0.271元)，予二〇二二年十月二十一日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇二二年十一月十八日或該日期前後派發予股東。

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(「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。

二〇二二年上半年，本集團完成新的融資約人民幣309.1億元，其中境內融資約人民幣270.5億元，境外融資約人民幣38.6億元。於二〇二二年六月三十日，總借款為約人民幣845.7億元(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390.5億元，淨借貸比率為59.7%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約32%(二〇二一年十二月三十一日：39%)，定息借貸佔總借貸約54%(二〇二一年十二月三十一日：57.6%)。二〇二二年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，期內本集團的實際借貸平均年利率約4.11%，較二〇二一年同期的4.45%下降34個基點。

於二〇二二年六月三十日，本集團總借款中約51%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%)，16%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

於二〇二二年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣855.1億元(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1.5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260.7億元(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129.9億元(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315.4億元。

## 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 六月 三十日 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	62,190,208	54,058,411
以港元結算	10,997,430	10,661,131
以美元結算	11,387,067	10,814,592
總銀行借貸及票據	84,574,705	75,534,134
銀行透支	20	30
總借貸	84,574,725	75,534,164

	於	
	二〇二二年 六月 三十日 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>賬齡分析：</b>		
第一年內	26,958,779	29,801,844
第二年	10,733,981	15,711,742
第三至第五年	42,461,517	25,900,724
超過五年	4,420,448	4,119,854
	<hr/>	<hr/>
借貸合計	84,574,725	75,534,164
租賃負債	965,495	871,203
減：現金及現金等價物	(26,067,676)	(32,766,455)
	<hr/>	<hr/>
借貸淨額	59,472,544	43,638,912
權益總額	76,256,929	74,366,749
	<hr/>	<hr/>
總資本	135,729,473	118,005,661
	<hr/>	<hr/>
資本負債率	43.8%	37.0%
	<hr/>	<hr/>

## 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。截至二〇二二年六月三十日，本集團總借貸中約36%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15%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16%為以美元及港元計值的中長期定息票據。

美國通脹持續高位，為控制通脹，預計美聯儲將繼續較大幅加息，目前港元加息幅度略滯後，有關利差使香港銀行間結餘較大幅下降，預計港元利率未來數月持續上升，逐步追上美元利率水平。目前集團定息融資佔總融資比例約54%，利率風險可控。地產境外浮息借款主要為港元銀行借款，鑒於港元IRS報價已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，但將繼續跟蹤市場情況，伺機以合理成本鎖定部分浮息風險。年內實際借貸平均年利率約4.11%，較二〇二一年同期4.45%下降34個基點。

人民幣利率方面，由於中國經濟下行壓力較大，央行推行較寬鬆穩健貨幣政策，且未來可能小幅降准或減息。而由於美國收緊貨幣政策，積極推進加息進程，預計中國為維持匯率及資本進出在合理水準，境內人民幣降准、降息空間有限。

美元利率方面，美國通脹曾升至四十年新高水準，現在美聯儲視控制通脹為首要使命，預計貨幣收緊政策仍將持續，六月美聯儲已開始漸進減少買債，市場暫時對加息縮表未有太大恐慌混亂。但市場開始預期持續偏緊貨幣政策可能最終導致美國年底至明年中出現經濟衰退。預期在通脹開始受控後，美聯儲將再推行量化寬鬆政策支持經濟。

港元利率方面，預計將跟隨美元利率走勢向上。目前市場港元流動性仍充足，利差正導致銀行間結餘減少，估計港息將加快上升。

本集團將繼續密切關注境內外利率市場變化，持續管理債務結構及利率風險。

## 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。二〇二二年六月三十日，外幣借款中有約105.8億以港元計值(等值約人民幣90.4億元)的銀行借款；約17.0億以美元計值(等值約人民幣113.9億元)的中長期票據；約22.8億以港元計值(等值約人民幣19.5億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約26%(年初佔比28%)，其中等值約人民幣105.5億元外幣借款已安排金融產品對沖部分外匯風險，目前外匯敞口較少，匯率風險可控。

中國疫情反覆，但進出口數據仍然理想，預計二〇二二年下半年中國經濟將較第二季度低位回升，但經濟下行壓力仍大。面對諸多挑戰，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均存在不確定性；此外，俄羅斯對烏克蘭的特別軍事行動引發能源危機、全球高通脹、供應鏈受阻等能否改善仍然是下半年經濟的重大挑戰；受中美博弈持續、中美貨幣政策不同步等影響，預計二〇二二年下半年人民幣匯率仍然波動，本集團將持續關注外匯市場動態，適當採用金融工具管理外匯風險，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。

## 或然負債

本集團為購買中國內地物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供過渡性擔保。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，本集團需履行擔保責任償還未償還的按揭本金及累計利息，但本集團擁有有關已質押物業合法業權。有關擔保應於相關物業擁有權證發出後終止。於二〇二二年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣249.0億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣295.2億元)。

截至二〇二二年六月三十日，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92.37億元(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47.92億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣39.53億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣44.45億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣44.13億元)。

## 僱員及薪酬政策

截至二〇二二年六月三十日，本集團聘用約17,980名僱員(二〇二一年十二月三十一日：16,320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

截至二〇二二年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

## 審閱中期業績

董事會審核委員會及本公司的核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱了本集團截至二〇二二年六月三十日止六個月的業績。

## 買賣、出售或贖回本公司證券

截至二〇二二年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於期內亦並無買賣或出售本公司任何股份。

