

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)

二〇二三年中期業績公告

業績摘要

- 營業收入約為人民幣321.0億元，同比上升2.6%。
- 毛利率約為17.8%。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣21.8億元，同比上升27.5%；核心淨利潤*約為人民幣21.5億元，同比上升0.8%。
- 期內累計合同銷售(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣836.3億元，同比上升71.0%。期內在大灣區實現合同銷售金額為約人民幣461.3億元，同比上升45.3%；在華東地區實現合同銷售金額約為人民幣186.3億元，同比上升151.4%。
- 期內通過「6+1」多元化增儲模式於8個城市新增11幅土地，總建築面積約為217萬平方米。截至六月三十日，總土地儲備達到約2,813萬平方米，其中1,297萬平方米位於大灣區，佔比約為46.1%，528萬平方米位於華東地區，佔比約18.8%。

- 期內本集團持續深化TOD業務全國化佈局戰略，於杭州新增星橋TOD項目，總建築面積48萬平方米。本集團TOD項目總土地儲備約398萬平方米。期內TOD項目實現合同銷售約人民幣185.1億元，同比上升53.3%。
- 期內於境內成功發行合共人民幣54億元公司債券，加權平均借貸年利率約為3.37%；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為3.92%。本集團期內加權平均借貸年利率為3.98%，同比下降13個基點。
- 期內圓滿完成供股，獲1.15倍超額認購，募資淨額約83億港元，募集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。此次供股也將進一步加強本集團的資本基礎及強化本集團的核心競爭力。
- 截至六月三十日，本集團「三道紅線」保持「綠檔」達標，指標進一步改善，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66.8%、53.2%和4.2倍，財務資金狀況健康安全。
- 董事會決議宣派二〇二三年中期股息每股港元0.232元(相當於每股人民幣0.213元)，按港元計算中期每股派息同比下降27.3%。派息總額約佔核心淨利潤的40%，派息比例和去年保持一致。

• 營業收入	人民幣 321.0 億元(+2.6%)
• 毛利率	17.8% (-3.4 個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣 21.8 億元(+27.5%)
• 核心淨利潤	人民幣 21.5 億元(+0.8%)
• 合同銷售金額	人民幣 836.3 億元(+71.0%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣 2,211.9 億元(+23.6%)
• 總資產	人民幣 3,794.2 億元(+9.5%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣 492.5 億元(+40.2%)
• 淨借貸比率**	53.2% (-9.5 個百分點)

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

截至二〇二三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	
		二〇二三年	二〇二二年
		人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3	32,095,187	31,292,681
銷售成本	4	<u>(26,394,821)</u>	<u>(24,647,220)</u>
毛利		5,700,366	6,645,461
出售投資物業收入		14,929	—
已售投資物業賬面值		(4,310)	—
出售投資物業收益		10,619	—
其他收益及虧損	5	(16,393)	(59,321)
銷售及營銷成本	4	(731,434)	(710,283)
行政開支	4	<u>(616,355)</u>	<u>(650,841)</u>
經營盈利		4,346,803	5,225,016
財務收入	6	397,342	412,541
財務費用	7	(298,092)	(551,949)
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 合營企業		31,146	39,762
— 聯營公司		<u>366,918</u>	<u>(32,541)</u>
除稅前盈利		4,844,117	5,092,829
稅項	8	<u>(1,924,676)</u>	<u>(2,509,573)</u>
期內盈利		<u><u>2,919,441</u></u>	<u><u>2,583,256</u></u>

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二三年	二〇二二年
		人民幣千元	人民幣千元
應佔			
本公司權益持有人		2,177,419	1,707,123
非控股權益		<u>742,022</u>	<u>876,133</u>
		<u>2,919,441</u>	<u>2,583,256</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	9	<u>0.6345</u>	<u>0.5152</u>

簡明綜合全面收入報表

截至二〇二三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 二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	2,919,441	2,583,256
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	131,675	(137,144)
現金流量套期	86,669	(359,253)
應佔一間聯營公司的其他全面虧損 (採用權益法入賬)	(139,433)	—
於其後期間或會重分類至損益的 其他全面收入／(虧損)淨額	78,911	(496,397)
於其後期間不會重分類至損益的其他全面虧損： 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)	(31,339)	—
期內其他全面收入／(虧損)(除稅後)	47,572	(496,397)
期內全面收入總額	2,967,013	2,086,859
應佔		
本公司權益持有人	2,226,369	1,210,726
非控股權益	740,644	876,133
	2,967,013	2,086,859

簡明綜合資產負債表

於二〇二三年六月三十日

	附註	於	
		二〇二三年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	4,779,376	4,748,183
使用權資產		3,913,637	3,987,324
投資物業	12	13,248,804	11,123,737
無形資產		500,949	521,234
發展中物業		8,693,905	8,677,923
於合營企業的權益		5,910,654	5,787,070
於聯營公司的權益		22,524,649	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		980,258	1,023,964
衍生財務工具		117,910	15,697
遞延稅項資產		2,579,609	2,651,493
		<u>63,249,751</u>	<u>62,377,910</u>
流動資產			
發展中物業		193,181,267	178,450,964
持作出售物業		26,877,055	31,293,125
合同成本		1,087,395	1,080,517
土地使用權的預付款		6,499,547	7,059,107
應收賬款及票據	13	802,726	569,686
其他應收款項、預付款項及按金		30,140,623	24,649,320
衍生財務工具		127,957	—
預繳稅項		8,202,042	5,752,895
監控戶存款		18,973,504	13,271,994
現金及現金等價物		30,278,646	21,846,458
		<u>316,170,762</u>	<u>283,974,066</u>

	附註	於	
		二〇二三年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	14	1,615,476	1,641,773
合同負債		93,195,491	74,472,323
其他應付款項及應計費用		72,295,765	76,318,514
借貸	15	11,713,000	15,744,272
租賃負債		230,978	178,709
衍生財務工具		42,502	212,258
應付稅項		8,735,891	9,941,743
		<u>187,829,103</u>	<u>178,509,592</u>
流動資產淨值		<u>128,341,659</u>	<u>105,464,474</u>
總資產減流動負債		<u>191,591,410</u>	<u>167,842,384</u>
非流動負債			
借貸	15	88,108,014	72,554,091
租賃負債		659,454	712,885
遞延稅項負債		6,082,259	6,116,776
遞延收入		272,699	273,624
衍生財務工具		66,180	184,073
其他應付款項及應計費用		1,303,424	3,208,194
		<u>96,492,030</u>	<u>83,049,643</u>
淨資產		<u>95,099,380</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		(153,669)	(175,520)
其他儲備		2,217,146	2,016,281
保留盈利		27,636,202	27,553,847
		<u>55,244,687</u>	<u>47,429,623</u>
非控股權益		39,854,693	37,363,118
總權益		<u>95,099,380</u>	<u>84,792,741</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇二三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	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
經營業務		
經營產生的現金淨額	18,461,090	4,321,480
收取利息	251,115	209,862
支付利息	(2,156,947)	(1,582,415)
支付香港利得稅	—	(1,197)
支付中國內地稅項	(5,238,594)	(4,566,832)
經營業務產生／(所用)的現金淨額	11,316,664	(1,619,102)
投資業務		
收購附屬公司，淨現金支出	(482,045)	—
出售附屬公司所得款項	—	3,532,008
購買物業、廠房及設備、投資物業及無形資產	(135,126)	(640,655)
出售投資物業所得款項(除增值稅後)	14,929	—
出售物業、廠房及設備所得款項	35,142	31,593
收取聯營公司的股息	81,215	222,473
監控戶存款增加	(5,701,510)	(5,253,593)
於聯營公司及合營企業注資	(201,281)	(1,566,816)
聯營公司及合營企業減資	380,000	4,000
聯營公司及合營企業權益的減少／(增加)	552,918	(2,390,809)
應收聯營公司及合營企業款項(增加)／減少	(744,728)	1,015,762
清算及出售合營企業所得款項	1,133	—
應收其他關聯方款項增加	—	(564,112)
應收非控股權益及其關聯方的款項增加	—	(413,103)
投資業務所用的現金淨額	(6,199,353)	(6,023,252)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
籌資活動		
供股	7,509,993	—
非控股權益注資	1,240,266	871,831
因註銷附屬公司導致的非控股權益減資	(5,350)	—
已付非控股權益的股息	(48,835)	—
與聯營公司及合營企業的結餘減少	(564,509)	(1,885,474)
與其他關聯方的結餘減少	(7,498,276)	(5,022,055)
與非控股權益及其關聯方的結餘(減少)/增加	(3,382,398)	447,529
銀行借貸所得款項	24,130,388	22,963,079
償還銀行借貸	(17,287,862)	(18,590,628)
其他借貸所得款項	8,785,400	7,943,850
償還其他借貸	(5,043,325)	(4,383,000)
根據供應商融資安排向金融機構還款	(4,448,250)	(1,333,157)
銀行透支減少	—	(10)
償還租賃負債	(91,295)	(92,469)
	<u>3,295,947</u>	<u>919,496</u>
籌資活動產生的現金淨額	<u>3,295,947</u>	<u>919,496</u>
現金及現金等價物的增加/(減少)	8,413,258	(6,722,858)
期初的現金及現金等價物	21,846,429	32,766,425
現金及現金等價物的匯兌收益	18,924	24,089
	<u>30,278,611</u>	<u>26,067,656</u>
期末的現金及現金等價物	<u>30,278,611</u>	<u>26,067,656</u>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	30,278,646	26,067,676
銀行透支	(35)	(20)
	<u>30,278,611</u>	<u>26,067,656</u>
於中期簡明綜合現金流量表所述之現金及現金等價物	<u>30,278,611</u>	<u>26,067,656</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 編製基準

截至二〇二三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二〇二二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。

計入截至二〇二三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二〇二二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部的規定將截至二〇二二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

除採納下文所載新訂及經修訂準則及詮釋外，所採納的會計政策與二〇二二年度及相應中期報告期間採納的會計政策一致。

- (i) 以下為本集團於二〇二三年一月一日開始的財政年度強制應用的新準則及現有準則之修訂：

香港會計準則第8號(修訂)	對會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂)	與來自單一交易有關之資產及負債之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅務改革—支柱二立法模板
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
香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂)	初始應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號—比較資料

本集團已評估採納此等於本中期期間首次生效的新準則及現有準則之修訂的影響。採納該等新準則及現有準則之修訂並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

- (ii) 以下為已頒佈但於二〇二三年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被提早採納的現有準則之修訂：

		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	二〇二四年 一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債	二〇二四年 一月一日
香港財務報告準則第16號 (修訂)	售後租回之租賃負債	二〇二四年 一月一日
香港財務報告準則第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	尚未釐定強制 生效日期惟 可供採納
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
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列—借款人對含有按要求 償還條款的定期貸款的分類	二〇二四年 一月一日

編製該等簡明綜合中期財務資料時，並未應用上述於二〇二四年一月一日或之後開始年度期間生效的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)乃以與簡明綜合中期財務資料一致的方式計量。

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簡明綜合損益表一致的方式計量。

下表分別呈列本集團經營分部截至二〇二三年六月三十日及二〇二二年六月三十日止六個月的營業收入及盈利資料。

	房地產發展	房地產管理	房地產投資	其他	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇二三年六月三十日止六個月					
營業收入	29,773,778	1,444,007	231,781	2,835,122	34,284,688
分部間營業收入	—	(460,240)	(21,700)	(1,707,561)	(2,189,501)
來自外界客戶營業收入	<u>29,773,778</u>	<u>983,767</u>	<u>210,081</u>	<u>1,127,561</u>	<u>32,095,187</u>
來自客戶合約的收益：					
於某個時間點確認	29,773,778	188,280	—	586,975	30,549,033
隨著時間確認	—	795,487	—	540,586	1,336,073
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	210,081	—	210,081
	<u>29,773,778</u>	<u>983,767</u>	<u>210,081</u>	<u>1,127,561</u>	<u>32,095,187</u>
分部業績	<u>4,063,407</u>	<u>130,656</u>	<u>6,414</u>	<u>70,068</u>	<u>4,270,545</u>
折舊及攤銷	<u>(98,159)</u>	<u>(42,036)</u>	<u>—</u>	<u>(63,131)</u>	<u>(203,326)</u>
投資物業公允值淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(110,515)</u>	<u>—</u>	<u>(110,515)</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
— 合營企業	34,681	28	—	(3,563)	31,146
— 聯營公司	<u>335,225</u>	<u>—</u>	<u>39,357</u>	<u>(7,664)</u>	<u>366,918</u>

	房地產發展	房地產管理	房地產投資	其他	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇二二年六月三十日止六個月					
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>
投資物業公允值淨跌值	<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	<u>119,586</u>	<u>—</u>	<u>(189,950)</u>	<u>37,823</u>	<u>(32,541)</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
於二〇二三年六月三十日					
可申報分部總資產	<u>331,246,252</u>	<u>5,983,775</u>	<u>21,015,469</u>	<u>5,929,262</u>	<u>364,174,758</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>99,879</u>	<u>66,411</u>	<u>2,214,135</u>	<u>68,385</u>	<u>2,448,810</u>
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、於合營企業的權益、於聯營公司的權益、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總額的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	4,270,545	5,203,905
未分配經營成本(附註)	(17,864)	(1,634)
其他收益及虧損(不包括投資物業公允值淨跌值)(附註5)	94,122	22,745
經營盈利	4,346,803	5,225,016
財務收入(附註6)	397,342	412,541
財務費用(附註7)	(298,092)	(551,949)
應佔以下公司盈利/(虧損)：		
— 合營企業	31,146	39,762
— 聯營公司	366,918	(32,541)
除稅前盈利	<u>4,844,117</u>	<u>5,092,829</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	
	二〇二三年	二〇二二年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
可申報分部總資產	364,174,758	336,711,782
遞延稅項資產	2,579,609	2,651,493
預繳稅項	8,202,042	5,752,895
公司資產(附註)	<u>4,464,104</u>	<u>1,235,806</u>
總資產	<u>379,420,513</u>	<u>346,351,976</u>

附註：公司資產指本公司物業、廠房及設備、其他應收款項及現金及現金等價物。

由於本集團超過90%的收益來自中國客戶活動及本集團非流動資產超過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。

截至二〇二三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(截至二〇二二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	24,474,162	23,051,696
其他稅項及附加費	193,274	213,887
使用權資產折舊	112,877	109,086
物業、廠房及設備折舊(附註11)	64,997	66,715
無形資產攤銷	25,452	24,855
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	114,478	218,587
	<u>24,985,238</u>	<u>23,684,766</u>

5 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
投資物業公允值淨跌值	(110,515)	(82,066)
違約金收入	51,242	33,888
來自收購一間聯營公司股份的收益	23,389	—
其他收益／(虧損)	19,491	(11,143)
	<u>(16,393)</u>	<u>(59,321)</u>

6 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	228,085	209,862
應收關聯方款項的利息收入(不包括銀行存款)(附註18(b)(I))	81,510	112,539
應收非控股權益(「非控股權益」)款項的利息收入	12,603	12,699
其他利息收入	75,144	77,441
	<u>397,342</u>	<u>412,541</u>

7 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	1,065,681	858,852
其他借貸的利息	819,728	899,945
應付關聯方款項的利息(附註18(b)(II))	333,842	214,424
應付非控股權益及其關聯方的款項的利息(附註)	76,337	164,064
租賃負債的利息費用	14,226	15,117
衍生財務工具的公允值淨增值	(52,537)	(18,326)
淨匯兌(收益)/虧損	(80,658)	95,118
	<u>2,176,619</u>	<u>2,229,194</u>
所產生的借貸成本總額	2,176,619	2,229,194
減：撥充資本的發展中物業及物業、廠房及設備款額	(1,878,527)	(1,677,245)
	<u>298,092</u>	<u>551,949</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。於二〇二三年六月三十日總金額約為人民幣68.56億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣87.70億元)中的計息部分的餘額約為人民幣27.64億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣31.29億元)，以每年加權平均利率6.31%計息(二〇二二年：每年6.12%)。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) 期內的香港利得稅已按16.5%(二〇二二年：16.5%)稅率及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國內地的主要附屬公司、聯營公司和合營企業所獲得的盈利作出25%(二〇二二年：25%)的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%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	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
— 中國企業所得稅	1,054,685	1,496,626
— 中國內地土地增值稅	684,425	1,120,299
— 企業預扣所得稅	—	279,384
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生及轉回	141,103	(275,441)
— 中國內地土地增值稅	3,197	(22,419)
— 未分派盈利的企業預扣所得稅	41,266	(88,876)
	<u>1,924,676</u>	<u>2,509,573</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	
	二〇二三年	二〇二二年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>2,177,419</u>	<u>1,707,123</u>
已發行普通股加權平均數(千股)(附註)	<u>3,431,872</u>	<u>3,313,167</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.6345</u>	<u>0.5152</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。由於截至二〇二三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(截至二〇二二年六月三十日止六個月：一致)。

附註：

截至二〇二三年六月三十日止六個月，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。

二〇二三年上半年普通股加權平均數3,431,871,678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。截至二〇二二年六月三十日止六個月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。

10 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
現金股息		
二〇二二年已宣派未支付末期股息		
每股普通股0.307港元等值人民幣0.272元		
(二〇二一年末期股息：0.328港元等值人民幣0.265元)	<u>1,139,379</u>	<u>861,921</u>
二〇二三年決議宣派中期股息每股普通股0.232港元等值		
人民幣0.213元(二〇二二年中期股息：0.319港元等值		
人民幣0.275元)	<u>857,409</u>	<u>851,525</u>

於結算日後決議宣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二〇二三年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

此外，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特別股息(「特別股息」)。截至二〇二三年六月三十日止六個月，已分派特別股息249,574,360個基金單位。

11 物業、廠房及設備

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
於一月一日	4,748,183	3,896,133
添置	129,959	375,515
出售	(34,565)	(31,684)
折舊(附註4)	(64,997)	(66,715)
匯兌差額	796	333
	<u>4,779,376</u>	<u>4,173,582</u>
於六月三十日	<u>4,779,376</u>	<u>4,173,582</u>

12 投資物業

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
於一月一日	11,123,737	10,982,210
添置	2,214,135	—
出售	(4,310)	—
公允值淨跌值	(110,515)	(82,066)
匯兌差額	25,757	11,929
	<u>13,248,804</u>	<u>10,912,073</u>
於六月三十日	<u>13,248,804</u>	<u>10,912,073</u>

13 應收賬款及票據

應收賬款及票據按發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
1年以內	695,179	551,081
1-2年	113,828	41,480
2-3年	23,563	6,295
3年以上	12,587	11,256
	<u>845,157</u>	<u>610,112</u>
減：減值撥備	(42,431)	(40,426)
	<u>802,726</u>	<u>569,686</u>

14 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：

	於	
	二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
0-90日	1,106,624	1,109,020
91-180日	262,367	363,842
181-365日	221,871	142,249
1-2年	5,688	7,242
2年以上	18,926	19,420
	<u>1,615,476</u>	<u>1,641,773</u>

15 借貸

	於	
	二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	15,387,519	21,508,491
— 無抵押	31,487,549	17,529,392
其他借貸		
— 無抵押	41,232,946	33,516,208
	<u>88,108,014</u>	<u>72,554,091</u>
	-----	-----
即期		
銀行透支	35	29
短期銀行借貸		
— 無抵押	2,488,572	1,637,612
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	1,374,532	1,190,588
— 無抵押	3,162,487	3,244,980
其他借貸		
— 無抵押	4,687,374	9,671,063
	<u>11,713,000</u>	<u>15,744,272</u>
	-----	-----
借貸總額	<u><u>99,821,014</u></u>	<u><u>88,298,363</u></u>

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	於		於	
	二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年之內	7,025,626	6,073,209	4,687,374	9,671,063
第二年	20,056,349	14,307,463	10,793,259	9,694,422
第三年至第五年	24,313,338	22,639,106	26,150,137	20,737,784
超過五年	2,505,381	2,091,314	4,289,550	3,084,002
	<u>53,900,694</u>	<u>45,111,092</u>	<u>45,920,320</u>	<u>43,187,271</u>

16 擔保

	於	
	二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	二〇二二年 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))	37,725,229
授予聯營公司及合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	<u>10,670,450</u>	<u>10,913,450</u>
	<u>48,395,679</u>	<u>39,299,040</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，而本集團有權獲得相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 截至二〇二三年六月三十日，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106.70億元(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34.26億元(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，未動用的擔保約為人民幣72.44億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣68.65億元)。

17 銀行融資及借貸的抵押

於二〇二三年六月三十日，本集團所獲授的若干銀行融資及借貸乃以本集團總賬面值分別約為人民幣368.69億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣348.97億元)的若干發展中物業、人民幣0.1億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣0.40億元)的持作出售物業、人民幣42.89億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣42.74億元)的投資物業及人民幣5.43億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣5.56億元)的物業、廠房及設備作為抵押。

18 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(「廣州越秀」)。下表為截至二〇二三年六月三十日止六個月期間與本集團有重大交易的關聯人士名稱及於二〇二三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	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
廣州越宏房地產開發有限公司	聯營公司
長沙長越房地產開發有限公司	聯營公司
廣州穗昭置業有限公司	聯營公司
廣州市悅匯城商業經營管理有限公司	聯營公司
廣州市品臻房地產開發有限公司	聯營公司
廣州越創房地產開發有限公司	聯營公司
廣州東鑫房地產開發有限公司	聯營公司
佛山市南海區龍光駿惠房地產有限公司	聯營公司
武漢錦秀嘉合置業有限公司	聯營公司
濟南元賀置業有限公司	聯營公司
湖北宏秀房地產開發有限公司	合營企業
武漢安和盛泰房地產開發有限公司	合營企業
江門市濱江房地產開發投資有限公司	合營企業
廣州雲秀健康投資有限公司	合營企業
廣州智聯置業投資發展有限公司	合營企業
廣州萬宏房地產開發有限公司	合營企業
煙台領秀房地產開發有限公司	合營企業
創興銀行有限公司	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

(b) 與關聯人士的交易

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
(I) 利息收入(附註6)		
— 聯營公司	36,745	53,295
— 合營企業	44,765	59,244
	<u>81,510</u>	<u>112,539</u>
— 一間同系附屬公司	30,756	12,464
	<u>112,266</u>	<u>125,003</u>
(II) 利息支出(附註7)		
— 最終控股公司	(99,491)	(33,343)
— 一名股東	—	(69,386)
— 直接控股公司	(181,385)	(94,608)
— 聯營公司	(24,094)	(6,205)
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(4,680)	(4,680)
— 一間同系附屬公司	(24,192)	(6,202)
	<u>(333,842)</u>	<u>(214,424)</u>
(III) 添置使用權資產		
— 聯營公司	7,885	131,462
	<u>7,885</u>	<u>131,462</u>
(IV) 租金收入		
— 同系附屬公司	7,568	4,180
— 聯營公司	11,699	—
	<u>19,267</u>	<u>4,180</u>
(V) 短期租賃費用		
— 聯營公司	(18,080)	(13,423)
— 直接控股公司	(1,133)	—
— 一名股東	(898)	(891)
— 同系附屬公司	(95)	—
	<u>(20,206)</u>	<u>(14,314)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
(VI) 股權轉讓之代價		
— 一間同系附屬公司	<u>—</u>	<u>(30,400)</u>
(VII) 銷售材料收入		
— 聯營公司	56,972	18,454
— 合營企業	<u>83,475</u>	<u>133,620</u>
	<u>140,447</u>	<u>152,074</u>
(VIII) 物業管理服務收入		
— 同系附屬公司	12,655	936
— 一名股東	<u>96,266</u>	<u>119,007</u>
	<u>108,921</u>	<u>119,943</u>
(IX) 建造服務收入		
— 聯營公司	18,776	13,083
— 合營企業	3,346	3,668
— 同系附屬公司	<u>737</u>	<u>13,277</u>
	<u>22,859</u>	<u>30,028</u>
(X) 其他		
來自一間聯營公司的租賃服務費收入	<u>14,349</u>	<u>14,968</u>
向一間聯營公司支付的冠名權開支	<u>(10,000)</u>	<u>(10,000)</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

		二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	二〇二二年 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			
— 一名股東	(i)、(ii)	1,879,800	1,647,815
— 聯營公司	(i)、(ii)	1,928,496	1,246,376
— 合營企業	(ii)、(iii)	619,817	655,358
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	21,909	11,652
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(i)、(ii)	5,613,697	5,099,197
計入非流動資產的應收下列各方款項	(iv)		
— 聯營公司		1,660,765	2,066,683
— 合營企業		1,970,215	2,117,215
應付下列各方款項			
— 最終控股公司	(i)、(ii)	(46,762)	—
— 直接控股公司	(ii)、(v)	(2,584,317)	(7,844,337)
— 聯營公司	(ii)、(vi)	(11,811,527)	(13,083,376)
— 合營企業	(ii)、(vii)	(2,021,361)	(1,982,479)
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	(673,123)	(231,410)
— 一名股東	(ii)、(viii)	(398,516)	(398,516)
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(ii)、(ix)	(237,638)	(232,957)
於一間同系附屬公司的存款	(x)	4,678,241	2,506,444
來自一間同系附屬公司的銀行借款	(xi)	(977,280)	(997,640)
租賃負債	(xii)		
— 聯營公司		(126,714)	(178,481)
— 同系附屬公司		(216,933)	(227,892)
應收下列各方的賬款	(xiii)		
— 一名股東		74,200	44,557
— 合營企業		182,493	157,367
— 聯營公司		110,886	86,079
— 同系附屬公司		7,636	14,620
應收聯營公司票據	(xiv)	3,182	49,373

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。

	二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	二〇二二年 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	22,256	21,563
於一間同系附屬公司的銀行存款	340,145	70,775
以美元計值		
於一間同系附屬公司的銀行存款	3,359	3,454
應收一間聯營公司款項	<u>650,322</u>	<u>638,982</u>

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99,689,000元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣105,717,000元)為無抵押及按每年10.12%(二〇二二年：10.47%)的加權平均利率計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求收回。
- (iv) 該等結餘乃計入於合營企業的權益及於聯營公司的權益內。除為數約人民幣774,121,000元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣1,782,075,000元)為無抵押及按每年7.29%(二〇二二年：7.47%)的加權平均利率計息外，其餘結餘均為無抵押及免息。
- (v) 於二〇二三年六月三十日的結餘為無抵押、免息及應要求償還。截至二〇二三年六月三十日止期間直接控股公司貸款產生的利息按年利率5.87%(二〇二二年：5.30%)收取。
- (vi) 除為數約人民幣528,146,000元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣451,706,000元)為無抵押及按每年5.59%(二〇二二年：5.36%)的加權平均利率計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。

- (vii) 該等結餘均為無抵押、免息及應要求償還(二〇二二年十二月三十一日：人民幣62,700,000元為無抵押及按年利率8%計息，其餘結餘為無抵押及免息)。
- (viii) 應付一名股東廣州地鐵款項為無抵押、免息及應於二〇二六年償還。
- (ix) 除為數約人民幣163,311,000元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣163,311,000元)為無抵押及按年利率5.7%(二〇二二年：5.7%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (x) 該等結餘為按正常商業條款存置於一間同系附屬公司的存款。
- (xi) 該等結餘為無抵押及按年利率3.65%(二〇二二年：4.78%)計息。
- (xii) 本集團自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。
- (xiii) 該結餘為就按一般商業條款提供物業管理服務、建造服務、代理服務及出售材料應收廣州地鐵、合營企業、聯營公司及同系附屬公司的款項。
- (xiv) 該結餘為就按一般商業條款出售材料應收聯營公司票據。

(d) 主要管理層酬金

截至二〇二三年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣5,190,000元(截至二〇二二年六月三十日止六個月：人民幣5,366,000元)。

(e) 已收取的擔保

- (i) 廣州越秀於二〇二三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227.21億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣188.22億元)的企業擔保。
- (ii) 廣州造紙於二〇二三年六月三十日為本集團一間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0.07億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣0.25億元)。

(f) 提供擔保

本集團為聯營公司及合營企業的借貸提供擔保的詳情載於中期簡明綜合財務資料附註16。

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇二三年上半年全球通脹居高不下、受加息週期和地緣衝突等多重因素的影響，全球經濟復蘇乏力。上半年雖然中國經濟的下行壓力加大，外部環境嚴峻，投資、消費和出口動能不足，但經濟總體呈增長態勢，上半年實現國內生產總值同比增長5.5%，一季度和二季度同比增長分別為4.5%和6.3%，主要經濟指標逐步改善。

上半年，房地產調控政策仍堅持「房住不炒」、「因城施策」的主基調，但因應房地產市場恢復動能不強和穩經濟增長的需要，地方政府出台了一系列支持房地產市場穩健發展的政策，房地產市場的政策環境繼續保持寬鬆。

上半年，整體房地產市場仍處於築底回升的復蘇階段，但市場的波動性較大。由於疫情期間壓抑需求的集中釋放，加上政府寬鬆政策的累積效應，一季度房地產銷售顯著回升，銷售額同比大幅增長。從二季度開始銷售市場明顯降溫，由於買家對經濟和市場的信心和預期不足，購房更為謹慎，市場的觀望情緒濃厚，銷售量持續下滑。同時，市場分化十分明顯，一線和重點二線城市由於有經濟、產業和人口的支撐，房地產銷售表現較優，呈現出較強的抗風險能力。根據國家統計局公佈的資料，上半年全國商品房銷售面積和金額同比分別下降5.5%和上升了1.1%，其中住

宅銷售面積和金額分別下降2.8%和上升3.7%，房地產開發投資額同比下降7.9%，其中住宅投資下降7.3%。市場的信心和預期仍有待恢復。

上半年，土地市場分化十分明顯。一線城市和主要二線城市的市場潛力和投資吸引力進一步加強，加上核心城市的土地需求旺盛，競爭十分激烈。三、四線城市受房地產市場銷售不振，市場信心和預期較弱影響，土地市場表現整體低迷。上半年主要城市的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，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，積極應對嚴峻的行業和市場形勢，以變應變，圓滿完成了上半年的各項主要經營指標，實現了公司經營的高品質發展。

經營業績保持平穩增長

上半年，本集團實現營業收入約為人民幣321.0億元，同比上升2.6%。毛利率約為17.8%，同比下降3.4個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣21.8億元，同比上升27.5%。核心淨利潤約為人民幣21.5億元，同比上升0.8%。截至二〇二三年六月三十日止，已售未入賬銷售金額為人民幣2,211.9億元，較年初上升23.6%。

董事會決議宣派二〇二三年中期股息每股0.232港元(相當於每股人民幣0.213元)。

合同銷售保持平穩增長

上半年，中國房地產市場波動較大。本集團因應市場變化快和分化加劇的特點，堅持實施「一盤一策」的精準銷售策略，加大線上和線下營銷融合，發揮「越秀房寶」數字化營銷的支撐作用，在市場呈弱復蘇和波動較大的環境下，仍實現了上半年合同銷售額的平穩增長。本集團上半年錄得合同銷售(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣836.3億元，同比上升71.0%，完成全年合同銷售目標人民幣1,320億元的63.4%。本集團的行業排名和地位持續上升，繼續鞏固在大灣區市場領先和廣州市場第一的地位。

本集團發展戰略聚焦大灣區和華東地區，深耕一線城市和重點二線城市。上半年本集團大灣區實現合同銷售金額約人民幣461.3億元，約佔本集團合同銷售金額的55.2%，其中廣州實現合同銷售金額約人民幣402.6億元，約佔本集團合同銷售金額的48.1%。華東區域繼續保持良好的銷售業績，上半年實現合同銷售金額人民幣186.3億元，同比上升151.4%。中西部區域上半年首次實現合同銷售金額超百億，為人民幣120.5億元，同比上升64.2%。本集團深耕北京戰略取得明顯進展，上半年本集團在北方地區實現了合同銷售金額人民幣68.2億元，同比上升182.4%，其中，北京實現了合同銷售額人民幣38.6億元，同比大幅上升。

精準投資獲取優質土地儲備

上半年，本集團的投資工作取得良好成效，投資的城市更加審慎精準，投資的項目優中選優，全部投向了一線城市和重點二線城市，土地儲備結構和品質持續得到優化和提升。上半年，本集團通過「6+1」多元化增儲平台分別於北京、上海、廣州、杭州、成都、武漢、青島和西安新增11幅土地，總建築面積約為217萬平方米。其中，本集團在北京共獲取3幅優質地塊，新增土地儲備約43萬平方米。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、多元化增儲平台。在上半年的新增土儲中，通過TOD、國企合作和產業勾地等多元化增儲模式獲取的土儲分別佔新增土儲的22%、14%和27%。

截至六月三十日，本集團擁有總土地儲備約2,813萬平方米，93%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。本集團繼續深耕粵港澳大灣區和華東地區，在大灣區和廣州分別擁有土地儲備1,297萬平方米和1,134萬平方米，約佔本集團總土地儲備的46.1%和40.3%。在華東地區擁有土地儲備528萬平方米，約佔本集團總土地儲備的18.8%。

TOD全國化佈局持續推進

本集團持續深化TOD業務全國化佈局戰略，上半年於杭州投資了星橋TOD項目，增加TOD土地儲備約48萬平方米。杭州星橋TOD項目為本集團走出廣州的第二個TOD項目，也是本集團與杭州地鐵的第二個戰略合作項目，標志著本集團與杭州地鐵在TOD項目合作方面的深化實施。本集團TOD研究院持續升級TOD項目的技術及管理標準化體系，以支援本集團在全國TOD業務的佈局和拓展。

本集團上半年實現TOD項目銷售人民幣185.1億元，同比上升53.3%，銷售規模再上新台階。上半年廣州的TOD項目實現了合同銷售額約人民幣173.9億元；杭州的TOD項目實現合同銷售額人民幣11.2億元。

截至今年上半年，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398萬平方米，約佔本集團總土地儲備的14.2%。

「商住並舉」戰略深化實施

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現金流貢獻。本集團持續優化不同商業業態的運營策略和招商策略，積極優化客戶結構，不斷提升商業物業的運營能力。本集團寫字樓物業出租率和租金單價總體保持穩定，零售商業經營持續回升，酒店公寓快速復蘇反彈，入住率和租金單價接近或恢復至疫情前水平。

上半年本集團直接持有的商業物業實現租賃收入約人民幣2.1億元，同比上升16.7%，本集團持有36.83%單位權益的越秀房產基金實現經營收入約人民幣10.6億元，同比上升12.4%。越秀房產基金所屬寫字樓業態在市場下行的狀況下經營基本保持穩定，上半年實現租賃收入約人民幣6.1億元。四季酒店、雅詩閣公寓主要經營指標強勢回升，專業市場出租率有較大恢復，零售商場的經營也在穩步恢復之中。

上半年，本集團持股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，實現營收約人民幣15.1億元，同比上升38.7%；實現股東應佔盈利約人民幣2.5億元，同比上升17.5%；越秀服務的管理規模穩步提升，合約面積達7,749萬平方米，在管面積5,876萬平方米。社區增值服務達約人民幣4.0億元，同比上升64.2%。上半年實現經營性現金淨流入約人民幣2.9億元，期末手頭現金約人民幣46.2億元。期內，整體毛利率達28.1%，財務狀況穩健安全。

財務資金狀況更加穩健安全

上半年，面對市場出現的較大波動，本集團一方面加快物業的銷售，全力促銷售回款，本年合同回款率同比有明顯的提升；另一方面多元化拓展融資渠道，平均融資成本同比進一步下降，上半年本集團加權平均借貸年利率同比下降13個基點至3.98%。本集團抓住了國內利率下行的有利環境，優化調整境內外債務結構，期內於境內成功發行公司債券合共人民幣54億元，加權平均借貸年利率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3.92%，融資成本在行業中處於領先地位。

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，充分反映了本公司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。

本集團財務健康和流動性充足安全。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492.5億元，較年初上升40.2%。剔除預收賬款後的資產負債率為66.8%，淨借貸比率為53.2%，現金短債比為4.2倍，「三道紅線」指標繼續保持「綠檔」達標，主要財務指標更加健康安全。本集團繼續保持穆迪Baa3和惠譽BBB－投資級信用評級，展望穩定。

ESG 管理水準不斷提升

上半年，本集團堅持穩中求進，將可持續發展理念融入到業務戰略和運營中，在履行經濟責任的同時，堅持不懈地追求業務發展與環境、社會的協同發展。

本集團不斷完善可持續發展管治架構，按照氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議，在ESG專業委員會架構下成立並運作了TCFD工作小組，負責識別氣候相關的具體風險和機遇並落實各項工作。

本集團ESG指標的評級表現持續提升，二〇二二年ESG報告獲中國企業社會責任報告評級專家委員會四星半評級。在二〇二三年四月二十四日發布的ESG報告中首次披露了越秀地產二〇三〇可持續發展願景，同日，上線了越秀地產官網「可持續發展專欄」2.0版本及推出越秀地產官微「可持續發展專欄」，為各持份者瞭解越秀地產可持續發展工作進展提供了更多的披露渠道和信息。

二、業務展望

展望下半年，預計全球通脹會緩慢下行、美元／港幣利率仍將保持高位，全球經濟增長將持續放緩。中國經濟方面，中國面臨的外部環境對出口的壓力增大，加上近期陸續發生內房企業信用／流動性事件，下半年對經濟增長和房地產行業都迎來挑戰。考慮中國政府對經濟和房地產市場支持政策力度的持續加大，預計中國經濟將持續恢復，房地產市場也將築底企穩。

七月二十四日，中共中央政治局召開會議，明確對房地產領域提出切實防範化解重點風險，適應中國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。要加大保障性住房建設和供給，積極推動城中村改造和「平急兩用」公共基礎設施建設，盤活改造各類閒置房產。反映內房政策已明顯築底，調控政策基調轉變。

預期下半年地方政府將有較多空間因城施策，適時調整優化房地產政策，提振市場信心，以合理釋放市場的剛性和改善性需求，通過調整達致市場供求平衡，促進房地產行業的健康發展。在具體提振政策出台前，內房企業的流動性仍繼續為關注焦點，市場將保持觀望。

預期下半年房地產市場將進入整固期，在宏觀經濟恢復平穩增長，房地產提振政策出台後，市場信心和購房意願回歸的背景下企穩回升，全年房地產銷售金額和房價總體將保持平穩或略有增長。整固期內，市場和房企分化也會繼續加劇，市場的集中度將持續上升。一、二線城市和大灣區、長三角等核心城市市場將保持平穩，市場潛力較大。預計土地市場仍將呈強分化狀態，一線城市和主要二線城市的土地市場仍將競爭激烈。房地產行業的融資環境將繼續保持分化，房企在獲取資金和成本方面差異明顯，穩健優質房企在資金獲取和多元化融資渠道方面具有競爭優勢。

完成年度各項經營目標

本集團將全力以赴完成二〇二三年的年度銷售及各項經營目標，在銷售策略方面，因應市場的變化，實施「一盤一策」的精準銷售策略，加快銷售和回款，提高去化率，深化數字營銷，利用好「越秀房寶」數字化營銷平台的支撐作用，提升自有銷售渠道的比例，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成；在產品策略方面，構建全週期產品運營體系，以「好產品」為理念，紮實推進客戶研究、產品標準化、建築信息模型(BIM)系統、設計施工一體化建設，持續打造產品力。緊抓市場主流需求，產品設計更加契合滿足剛性和改善性需求及買家對產品升級的要求；在經營策略方面，本集團將持續加強精益管理，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，優化完善項目的跟投機制和管理層、核心員工長效激勵機制。

堅持實施精準的投資策略

下半年，本集團將繼續堅持「精準投資」和「量入為出」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，重點投向大灣區和華東地區以及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，增加優質土地儲備，奠定持續穩健發展的基礎。本集團將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，以與杭州地鐵現有TOD項目合作為契機，持續拓展華東地區的TOD市場，繼續拓展TOD全國化佈局；繼續加大城市更新項目的拓展和佈局，加強同政府城市更新平台的合作，聚焦舊村改造項目；加強同國企的戰略合作，同時，也密切關注市場優質項目的收併購機會。

深化實施「商住並舉」戰略

本集團繼續堅持「商住並舉」發展戰略，穩步增加商業物業對業績的支持和貢獻。商業板塊要強化商業項目的招商和運營能力，立足資產管理人的定位，主動管理，提升商業物業運營的能力，提升特色化商業的品牌影響力。物服板塊要牢固樹立「基礎服務是根本，品牌是靈魂」的理念，提升服務的品牌和客戶的口碑。聚焦大本營、優勢區域深耕拓展業務，做強做大社區增值服務業務，加強產品的創新和客戶

的管理，提升業務的競爭力，擴規模，提效益。康養板塊要不斷提升經營能力，拓展銷售渠道，提升整體的出租率和服務品牌，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。

堅持穩健安全的財務政策

本集團將加強流動性風險的管理，加強銷售回款，做好經營性現金流的管理。合理控制有息負債的規模，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。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。

致謝

下半年，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」的建設為新的發展驅動力，在行業競爭的新格局下積極探索新的發展模式，走高品質可持續發展之路，不斷提高股東的資金回報和股東價值。本集團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

二〇二三年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣321.0億元(二〇二二年上半年：人民幣312.9億元)，同比上升2.6%。毛利約為人民幣57.0億元(二〇二二年上半年：人民幣66.5億元)，同比下降14.2%。毛利率約為17.8%，同比下降3.4個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇二三年上半年，本公司權益持有人應佔盈利約為人民幣21.8億元(二〇二二年上半年：人民幣17.1億元)，同比上升27.5%。核心淨利潤*約為人民幣21.5億元(二〇二二年上半年：人民幣21.3億元)，同比上升0.8%，核心淨利率約為6.7%。

合同銷售

二〇二三年上半年，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836.3億元，同比上升71.0%，完成全年合同銷售目標人民幣1,320億元的63.4%；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247萬平方米，同比上升39.2%，均價約為每平方米人民幣33,800元，同比上升22.9%。

按地區分，二〇二三年上半年的合同銷售金額中，大灣區約佔55.2%，華東地區約佔22.3%，華中地區約佔11.5%，北方地區約佔8.1%，西部地區約佔2.9%。

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

大灣區

二〇二三年上半年，大灣區消費能力穩定恢復，在國家級戰略的支持下，重點打造國際消費樞紐，經濟增長動能持續恢復，大灣區商品住宅市場上半年保持平穩。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461.3億元，同比上升45.3%，約佔本集團合同銷售金額的55.2%。

廣州房地產市場二〇二三上半年整體成交先揚後抑，三月份「小陽春」時需求集中釋放，隨後在四、五月時有所回落，政策方面依然保持穩定，整體邊際放鬆。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402.6億元，同比上升37.2%，約佔本集團合同銷售金額的48.1%。

二〇二三年上半年，深圳房地產政策以邊際放鬆、吸納人才入戶為主，商品房供應和成交與去年同期相比有增加，但成交價格略有下降。二〇二三年上半年本集團在深圳錄得合同銷售金額約為人民幣24.2億元，同比上升約7.2倍。

二〇二三年上半年，佛山、東莞、中山及江門的房地產政策保持寬鬆，其中佛山和東莞市場整體量價齊升，江門和中山市場整體表現較為平穩。二〇二三年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34.6億元，同比上升63.4%。

華東地區

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，二〇二三年上半年在上海、杭州、寧波、南京、蘇州和南通產生銷售業績。二〇二三年上半年，上海無出台重大調控政策，需求釋放下，市場整體供應和需求均有上升，成交價保持穩定。杭州和蘇州上半年調控政策較為密集，基調寬鬆，調控方向以放鬆限購為主，並有公積金額度上浮、購房契稅補貼等，以支持剛需、改善購房者的剛性購房需求，市場表現亦量價齊升。南京、寧波和南通調控政策相對穩定，市場熱度相對較低，其中南京和寧波在供應減少的環境下成交有所下滑，南通量價平穩。二〇二三年上半年本集團在華東地區的合同銷售金額約為人民幣186.3億元，同比上升151.4%，約佔本集團合同銷售金額的22.3%。

華中地區

二〇二三年上半年，本集團在華中地區已佈局武漢、襄陽、鄭州、合肥、長沙和郴州六個城市。武漢上半年限購有所放鬆，市場供求同比上升，房價則表現區域分化，市中心成交價保持穩定；合肥政策環境持續寬鬆，刺激置業需求，住宅市場成交表現量價齊升；長沙房地產政策放鬆力度相對較小，年初成交短暫復蘇後因政策支撐較弱供銷量均有下滑；鄭州上半年需求端調控力度較弱，區域成交分化明顯，核心區改善型項目保持較高去化；襄陽和郴州上半年房地產市場整體平穩。二〇二三年上半年本集團在華中地區的合同銷售金額約為人民幣96.0億元，同比上升74.4%，約佔本集團合同銷售金額的11.5%。

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。二〇二三年上半年北京保持房地產調控的穩定性，市場表現穩中有升，上半年成交量同比平穩上升。瀋陽房地產市場出現比較明顯的調整，成交和價格均有下滑。青島推出一攬子政策如降首付、公積金政策優化等，成交有所上升，但區域分化明顯，主城區成交活躍。濟南和煙台房地產市場表現同樣呈「先揚後抑」走勢，市場觀望情緒較厚。二〇二三年上半年本集團在北方地區的合同銷售金額約為人民幣68.2億元，同比上升182.4%，約佔本集團合同銷售金額的8.1%。

西部地區

本集團在西部地區已佈局重慶、成都、西安和畢節四個城市，其中在重慶、成都和西安產生銷售業績。二〇二三年上半年重慶無推出重大刺激性調控政策，但市場保持穩健，整體量價齊升。成都房地產調控政策沒有重大調整，但市場熱度相對較高，核心地段優質項目銷售良好，雖二季度市場熱度稍有下降，優質項目依然保持好的成交表現；西安市場整體熱度相比去年同期有所回升。二〇二三年上半年本集團在西部地區的合同銷售金額約為人民幣24.5億元，同比上升33.7%，約佔本集團合同銷售金額的2.9%。

本集團二〇二三年上半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	862,000	402.55	46,700
深圳	32,800	24.21	73,800
佛山	67,800	15.83	23,300
東莞	20,700	5.78	27,900
江門	53,400	4.52	8,500
中山	59,100	8.42	14,200
大灣區小計	1,095,800	461.31	42,100
上海	92,000	67.94	73,800
杭州	201,500	66.93	33,200
蘇州	52,700	9.21	17,500
南通	2,600	0.61	23,500
南京	87,400	39.16	44,800
寧波	9,700	2.41	24,800
華東地區小計	445,900	186.26	41,800
武漢	152,400	29.91	19,600
合肥	170,100	35.27	20,700
襄陽	55,500	4.27	7,700
鄭州	89,900	15.81	17,600
長沙	90,400	10.57	11,700
郴州	2,000	0.12	6,000
華中地區小計	560,300	95.95	17,100
北京	62,400	38.62	61,900
瀋陽	15,200	1.19	7,800
青島	104,000	16.27	15,600
煙台	20,100	1.70	8,500
濟南	59,200	10.43	17,600
北方地區小計	260,900	68.21	26,100
重慶	33,900	5.37	15,800
成都	77,200	19.13	24,800
西安	400	0.04	10,000
西部地區小計	111,500	24.54	22,000
合計	2,474,400	836.27	33,800

入賬物業

二〇二三年上半年，入賬物業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣301.9億元，同比上升0.9%；入賬物業面積為133萬平方米，同比上升10.7%；均價約為每平方米人民幣22,700元。

本集團二〇二三年上半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	752,700	213.40	28,400
深圳	800	1.13	141,300
佛山	101,700	21.28	20,900
江門	17,400	0.89	5,100
中山	38,300	5.53	14,400
大灣區小計	910,900	242.23	26,600
杭州	175,100	33.58	19,200
蘇州	29,200	3.72	12,700
華東地區小計	204,300	37.30	18,300
武漢	30,900	5.73	18,500
長沙	84,400	7.74	9,200
華中地區小計	115,300	13.47	11,700
瀋陽	14,000	1.10	7,900
青島	63,900	5.37	8,400
煙台	800	0.02	2,500
北方地區小計	78,700	6.49	8,200
成都	18,900	2.38	12,600
西部地區小計	18,900	2.38	12,600
合計	1,328,100	301.87	22,700

已售未入賬銷售

截至二〇二三年六月三十日，已售未入賬銷售金額約為人民幣2,211.9億元，較年初上升23.6%；面積約為642萬平方米，較年初上升11.7%；均價約為每平方米人民幣34,500元，較年初上升10.9%。

土地儲備

二〇二三年上半年，本集團於北京、上海、廣州、杭州、武漢、青島、成都及西安新增11幅土地，總建築面積約為217萬平方米。

本集團二〇二三年上半年新購土地情況如下：

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
1	南沙港人社區	27.77%	478,200
2	上海靜安地塊	95.00%	17,800
3	杭州翠宸里	38.86%	213,400
4	杭州星橋TOD	18.05%	478,500
5	武漢礄口地塊	27.73%	118,900
6	北京海淀地塊	95.00%	164,700
7	北京越秀天玥	100.00%	94,100
8	北京越秀星樾	100.00%	175,300
9	青島和樾府	51.00%	132,500
10	成都成華地塊	27.73%	133,200
11	西安高新地塊	49.00%	162,800
	合計		2,169,400

截至二〇二三年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約為2,813萬平方米，分佈於全國30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46.1%，華東地區約佔18.8%，華中地區約佔19.1%，北方地區約佔9.9%，西部地區約佔6.1%。

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	廣州琶洲南TOD	429,100	429,100	—
3	廣州琶洲樾(前稱：廣州新港東路地塊)	128,800	128,800	—
4	廣州南華地塊	28,400	28,400	—
5	廣州星匯海珠灣	127,100	127,100	—
6	廣州天蒼江灣	450,400	288,500	161,900
7	廣州江灣和樾(前稱：廣州鋅片廠地塊)	218,700	10,900	207,800
8	廣州天悅雲山	192,800	192,800	—
9	廣州天悅雲湖	348,200	348,200	—
10	廣州天悅金沙	271,600	271,600	—
11	廣州白雲星匯城	1,029,400	295,500	733,900
12	廣州白雲廣龍地塊二	90,600	—	90,600
13	廣州天啓	154,400	154,400	—
14	廣州天瀛	165,200	165,200	—
15	廣州星瀚TOD	613,900	613,900	—
16	廣州星寰	60,100	60,100	—
17	廣州和樾府	302,800	302,800	—
18	廣州和樾府二期	176,400	176,400	—
19	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

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)
23	廣州大學城和樾府	319,400	319,400	—
24	廣州智聯花園	50,900	50,900	—
25	廣州智睿花園	61,400	61,400	—
26	廣州星航TOD	208,400	208,400	—
27	廣州星樾TOD	319,000	319,000	—
28	廣州星樾山畔TOD	280,100	280,100	—
29	廣州星匯城TOD	374,900	374,900	—
30	廣州居山澗	137,100	137,100	—
31	南沙濱海花園	514,500	97,400	417,100
32	南沙天宇廣場	50,300	50,300	—
33	南沙國際金融中心	60,000	60,000	—
34	南沙明珠天悅江灣	101,100	101,100	—
35	南沙海語天悅灣	214,800	214,800	—
36	南沙江海潮鳴	87,900	87,900	—
37	南沙旭悅金灣	188,500	188,500	—
38	南沙天悅海灣	90,800	90,800	—
39	南沙濱海花城(前稱：南沙梅山地塊)	494,100	228,000	266,100
40	南沙慶盛地塊	153,700	75,900	77,800
41	南沙港人社區	478,200	—	478,200
42	花都臻悅府	70,600	70,600	—
43	廣州星圖TOD	906,600	620,600	286,000
44	增城悅見山	85,000	85,000	—
45	從化逸泉錦翠	23,700	—	23,700
46	深圳瑞樾府(前稱：深圳寶安中心地塊)	80,600	80,600	—

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)
47	深圳潮樾府	96,500	96,500	—
48	南海星匯瀚府	1,200	1,200	—
49	南海星匯文瀚	96,000	96,000	—
50	南海閱湖台	110,600	110,600	—
51	南海禦湖台	176,400	176,400	—
52	南海和閱玖章	74,000	74,000	—
53	東莞松湖雲禧	89,500	89,500	—
54	東莞天悅江灣	199,300	199,300	—
55	江門越秀濱江品悅	700	700	—
56	江門越秀濱江華悅	49,000	49,000	—
57	江門星匯觀瀾	227,100	227,100	—
58	中山越秀天樾	157,400	157,400	—
59	中山越秀璽樾	197,800	197,800	—
60	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	大灣區小計	12,967,100	9,604,600	3,362,500
61	上海靜安地塊	17,800	—	17,800
62	上海和樾天匯	125,400	125,400	—
63	上海嘉悅雲上	268,200	268,200	—
64	上海天樾圓和	168,400	168,400	—
65	杭州星匯城	196,100	—	196,100
66	杭州天瀾海岸	219,500	219,500	—
67	杭州天瀾美境	73,800	73,800	—
68	杭州翠攬雲境	213,200	213,200	—
69	杭州濱萃悅府	142,100	142,100	—
70	杭州錦尚和品府	421,900	421,900	—
71	杭州翠宸里	213,400	213,400	—
72	杭州悅著雲軒	75,200	75,200	—
73	杭州星橋TOD	478,500	275,000	203,500
74	杭州鳴翠悅映軒	69,200	69,200	—

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)
75	杭州雲麓悅映邸	76,900	76,900	—
76	杭州星頌府	142,800	142,800	—
77	杭州星漫雲渚	370,700	370,700	—
78	蘇州悅年華	164,000	164,000	—
79	蘇州東方雲境	104,200	104,200	—
80	蘇州悅見雲庭	129,500	129,500	—
81	蘇州太倉向東島	626,100	312,000	314,100
82	南通天皓名邸	168,100	168,100	—
83	南京和樾府	89,100	89,100	—
84	南京雲悅藝境	103,400	103,400	—
85	南京拾光藝境	133,700	133,700	—
86	南京天萃	237,700	237,700	—
87	南京玖華府	130,500	130,500	—
88	寧波悅見雲庭	119,800	119,800	—
	華東地區小計	5,279,200	4,547,700	731,500
89	武漢國際金融匯	222,400	222,400	—
90	武漢星匯園	71,500	71,500	—
91	武漢礪口地塊	118,900	—	118,900
92	武漢漢陽星匯雲錦	481,000	203,900	277,100
93	武漢越秀悅府	70,800	70,800	—
94	武漢越秀知園	95,800	95,800	—
95	襄陽星匯城	371,300	371,300	—
96	襄陽東津地塊	148,200	148,200	—
97	合肥星匯君瀾	194,900	194,900	—
98	合肥天珺	169,300	169,300	—
99	合肥和悅雲庭(前稱：合肥肥西地塊一)	225,100	225,100	—
100	合肥和悅雲錦(前稱：合肥肥西地塊二)	171,500	171,500	—
101	鄭州越秀未來府	410,500	410,500	—

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)
102	鄭州金悅文華(前稱：鄭州金水地塊)	112,000	112,000	—
103	鄭州臻悅府	137,900	137,900	—
104	長沙江悅和鳴	173,900	173,900	—
105	長沙智慧科學城	259,500	259,500	—
106	長沙親愛里	1,100	1,100	—
107	長沙栖山悅府	196,300	—	196,300
108	長沙湘江星匯城	479,900	479,900	—
109	長沙星悅薈	412,500	186,100	226,400
110	郴州星匯城	848,400	331,300	517,100
	華中地區小計	5,372,700	4,036,900	1,335,800
111	北京海淀地塊	164,700	—	164,700
112	北京越秀天玥	94,100	94,100	—
113	北京越秀星樾	175,300	—	175,300
114	北京懷山府	329,200	329,200	—
115	瀋陽星匯雲錦	16,500	16,500	—
116	瀋陽岫湖郡	216,000	16,400	199,600
117	青島和樾府	132,500	98,000	34,500
118	青島天悅海灣	37,400	37,400	—
119	青島森林公園	666,400	464,100	202,300
120	青島星匯城	186,200	45,600	140,600
121	青島越秀星匯城	71,200	71,200	—
122	青島平度南部新城地塊二	268,200	—	268,200
123	煙台翰悅府	65,300	65,300	—
124	濟南麓端府	237,800	237,800	—
125	濟南百脈悅府	132,300	132,300	—
	北方地區小計	2,793,100	1,607,900	1,185,200

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)
126	重慶悅映湖山	206,300	206,300	—
127	重慶新山和悅	147,500	147,500	—
128	重慶渝悅江宸	329,600	76,100	253,500
129	成都天樾雲錦	64,700	64,700	—
130	成都成華地塊	133,200	133,200	—
131	成都曦悅府	196,600	196,600	—
132	西安馨樾府	374,700	374,700	—
133	西安高新地塊	162,800	162,800	—
134	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	西部地區小計	1,715,900	1,361,900	354,000
	合計	28,128,000	21,159,000	6,969,000

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	二〇二三年 上半年實際 建築面積 (平方米)	二〇二三年 全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	2,727,900	8,745,500
竣工*	2,487,300	7,528,300

* 二〇二三年上半年實際和二〇二三年計劃合併口徑竣工面積分別為142萬平方米和476萬平方米。

其他收益及虧損

二〇二三年上半年，本集團其他收益及虧損約為人民幣0.16億元，主要是期末持有投資物業公允值淨跌值約人民幣1.11億元及違約金收入約人民幣0.51億元的綜合影響。

其他收益及虧損－投資物業

截至二〇二三年六月三十日，本集團擁有的出租投資物業共約77.5萬平方米，其中，寫字樓約佔46.0%，商業約佔34.7%，停車場及其他約佔19.3%。二〇二三年上半年，本集團錄得的租金收入約為人民幣2.10億元，同比上升16.7%，主要由於廣州環貿中心租金收入有所上升。

二〇二三年上半年，本集團錄得投資物業公允值淨跌值約人民幣1.11億元，主要為武漢國際金融匯由於受市場環境影響，本年度錄得公允值跌值約1.35億元。

銷售及營銷成本

二〇二三年上半年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣7.31億元，同比上升3.0%。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

二〇二三年上半年，本集團行政開支約為人民幣6.16億元，同比下降5.3%。行政開支佔本期入賬銷售的1.9%，較去年同期的2.1%下降0.2個百分點。

財務費用

二〇二三年上半年，本集團財務費用約為人民幣2.98億元，較二〇二二年中期減少人民幣2.54億元，主要由於公司本期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，本期錄得匯兌收益約人民幣1.33億元，去年同期錄得匯兌虧損約人民幣0.77億元，同比減少財務費用人民幣2.10億元。二〇二三年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，本期本集團加權平均借貸年利率由二〇二二年同期的4.11%下降至3.98%。

應佔聯營公司盈利

二〇二三年上半年，本集團的應佔聯營公司整體淨盈利約為人民幣3.67億元，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」）的投資收益約人民幣0.44億元。

二〇二三年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣2.61億元，同比下降23.8%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣0.96億元。

每股基本盈利

二〇二三年上半年，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0.6345元(二〇二二年上半年：人民幣0.5152元)。

截至二〇二三年六月三十日止六個月，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。

二〇二三年上半年普通股加權平均數3,431,871,678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。截至二〇二二年六月三十日止六個月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。

中期股息

董事會決議宣派二〇二三年中期股息每股0.232港元，相等於每股人民幣0.213元(二〇二二年中期：每股0.319港元，相等於每股人民幣0.275元)，予二〇二三年十月二十日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇二三年十一月二十一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。

期內圓滿完成供股，獲1.15倍超額認購，募資淨額約83億港元。此次供股的完成將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。

二〇二三年上半年，本集團完成新的融資約人民幣328.3億元，其中境內融資約人民幣264.1億元，境外融資約人民幣64.2億元。於二〇二三年六月三十日，總借款為約人民幣998.2億元(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492.5億元，淨借貸比率為53.2%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約12%(二〇二二年十二月三十一日：18%)，定息借貸佔總借貸約49%(二〇二二年十二月三十一日：51%)。二〇二三年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，期內本集團加權平均借貸年利率約3.98%，較二〇二二年同期的4.11%下降13個基點。

於二〇二三年六月三十日，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%)，11%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%)，28%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1,283.4億元(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1.7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302.8億元(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189.7億元(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460.8億元。

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 六月三十日 人民幣千元	二〇二二年 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	79,272,069	66,015,520
以港元結算	11,891,709	10,456,797
以美元結算	8,657,201	11,826,017
總銀行借貸及票據	99,820,979	88,298,334
銀行透支	35	29
總借貸	<u>99,821,014</u>	<u>88,298,363</u>

	於	
	二〇二三年	二〇二二年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	11,713,000	15,744,272
第二年	30,849,608	24,001,885
第三至第五年	50,463,475	43,376,890
超過五年	6,794,931	5,175,316
	<hr/>	<hr/>
借貸合計	99,821,014	88,298,363
租賃負債	890,432	891,594
減：現金及現金等價物	(30,278,646)	(21,846,458)
	<hr/>	<hr/>
借貸淨額	70,432,800	67,343,499
權益總額	95,099,380	84,792,741
	<hr/>	<hr/>
總資本	165,532,180	152,136,240
	<hr/>	<hr/>
資本負債率	42.5%	44.3%
	<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。截至二〇二三年六月三十日，本集團總借貸中約41%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10%為以人民幣計值的定息銀行貸款及其他借貸，約28%為以人民幣計值的中長期定息債券，約11%為以美元及港元計值的中長期定息票據。

自二〇二二年初至今美聯儲為控高通脹大幅加息，目前通脹有所回落但降幅仍未達預期，市場預期二〇二三年下半年美聯儲可能再加息一次，但最終取決於通脹數據。年初港元利率上升滯後於美元利率上升幅度，目前利差已大幅收窄，未來港息也基本受美息走勢影響。集團定息融資佔總融資比例約49%，境外浮息借款以港元銀行借款為主。市場港元IRS報價基本反映利率未來下跌預期，本集團報告期內暫沒有安排利率對沖工具。集團持續跟進市場IRS報價，合理成本下適量鎖定借款利率管控風險。二〇二三年上半年加權平均借貸年利率約3.98%，較二〇二二年同期4.11%下降13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。上半年，中國經濟復蘇未及預期，預期中央將推更多政策支持經濟加快復蘇。目前通脹降至零附近，預期下半年可能仍有小幅降準或減息，促進整體經濟復蘇。

美元利率方面，二〇二二年美聯儲面對持續高通脹，採取貨幣收緊政策，大幅加息及減少買債，目前通脹率有所回落但距離目標2%仍有一段距離。市場預期緊縮貨幣政策可能導致美國在二〇二三年底或明年初出現經濟衰退，但目前美國經濟數據仍比預期偏強，而貨幣收緊與經濟減慢一般有滯後期，美聯儲目前可能再有一次加息0.25%後，將會停止此輪加息週期；估計明年美國總統選舉前可能開始減息。

港元利率方面，二〇二三年首季度港元利率較美元利率曾有接近2%利差，源於短期港元貸款需求疲弱及港元流動性充足。二季度以來港元流動性略收緊，港元與美元利差逐步收窄，目前利率接近一致。

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。二〇二三年六月三十日，外幣借款中有約106.1億以港元計值(等值約人民幣97.8億元)的銀行借款；約12億以美元計值(等值約人民幣86.6億元)的中長期票據；約22.9億以港元計值(等值約人民幣21.1億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約21%(年初佔比25%)，其中等值約人民幣114.4億元外幣借款已安排金融產品對沖部分外匯風險，目前外匯敞口低，匯率風險可控。

二〇二二年底國內放開疫情防疫，疫情影響快速平復。二〇二三年上半年中國經濟復蘇較預期差，面臨諸多挑戰，如房地產市場、出口增長及內部消費均未如預期，人民幣匯率承壓偏弱；此外，俄烏衝突未見平息，反而可能衝突加劇，可能為下半年經濟帶來重大挑戰；加上受美國明年總統選舉、中美博弈可能加劇、中美貨幣政

策不同步等影響，預期二〇二三年人民幣對美元匯率仍波動，但較二〇二二年度波動平穩。近期中央不斷推出支持經濟政策及穩定人民幣手段，預期人民幣對美元匯率年底可以略回穩。

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。

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。於二〇二三年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣377.3億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣283.9億元)。

截至二〇二三年六月三十日，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106.70億元(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34.26億元(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，未動用的擔保約為人民幣72.44億元(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

於二〇二三年六月三十日，本集團聘用約19,510名僱員(二〇二二年十二月三十一日：18,400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

截至二〇二三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」審閱了本集團截至二〇二三年六月三十日止六個月的業績。

買賣、出售或贖回本公司上市證券

截至二〇二三年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券(包括股本證券及債務證券)，而本公司或其任何附屬公司於期內亦並無購買或出售本公司任何上市證券(包括股本證券及債務證券)。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二三年十月十八日(星期三)至二〇二三年十月二十日(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，期間不會進行股份過戶登記。如欲符合獲派中期股息的資格，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二三年十月十七日(星期二)下午四時三十分前交回香港夏愨道16號遠東金融中心17樓本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司辦理過戶登記手續。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
林昭遠
董事長

香港，二〇二三年八月二十五日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、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