



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

成就 美好生活

2021年 中期业绩

2021年8月18日



目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 发展战略
- 4 未来展望



业绩亮点

合同销售

人民币
473.8亿元
同比上升
26.1%

- 实现合同销售金额约人民币473.8亿元，同比上升26.1%，实现合同销售面积179万平方米，同比上升17.9%
- 大湾区实现合同销售金额约人民币336.7亿元，同比上升50.4%，其中，广州实现合同销售金额约265.9亿元，同比上升31.3%
- 截至6月30日，已售未入账合同销售金额约人民币1,373.8亿元，较年初上升14.8%

股东应占利润

人民币
23.0亿元
同比上升
15.3%

- 股东应占利润约人民币23.0亿元，同比上升15.3%
- 核心净利润约人民币21.0亿元，同比上升5.6%
- 中期每股派息0.326港元，同比上升14.4%

“三道红线”

保持
“绿档”
达标

- 剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比分别为69.4%、49.8%和1.80倍，“三道红线”指标保持“绿档”达标
- 抓住市场有利窗口，于境外成功发行6.5亿美元5年期和1.5亿美元10年期美元债券，票面利率分别为2.8%和3.8%
- 平均借贷成本同比下降26个基点至4.45%，债务结构持续优化，融资渠道多元
- 穆迪、惠誉维持Baa3和BBB-投资级信用评级，展望“稳定”



业绩亮点

土地储备

新增
500万
平方米

- 通过“6+1”特色化、多元化增储平台于11个城市新增23幅土地，总建筑面积约500万平方米，其中广州新增8幅土地，新增土储251万平方米
- 新增土储中，非公开市场方式增储占比50.9%，公开市场方式增储占比49.1%
- 截至6月30日，本集团拥有总土地储备约2,809万平方米，同比增长18.9%；大湾区占比54.6%

TOD模式

深化
实施

- 新增广州星航（广州黄埔庙头）TOD项目，增加优质土储约21万平方米。本集团TOD项目总土地储备约406万平方米，约占总土地储备的14.5%，约占大湾区总土地储备的26.5%
- TOD项目销售快速增长，上半年实现合同销售约人民币76.0亿元，同比上升50.7%。其中，品秀星瀚实现25.3亿元、品秀星图实现25.0亿元、星汇城实现13.9亿元

越秀服务

成功
分拆
上市

- 上半年成功分拆越秀服务（6626.HK）于香港联交所挂牌上市，上市及行使超额配股权后的所得款项净额约港币19.6亿元。截至7月26日，越秀地产持有越秀服务66.92%股权
- 上半年，越秀服务实现股东应占利润人民币1.78亿元，同比上升134.0%；实现毛利率35.8%，同比上升3.6个百分点
- 截至6月底，实现在管面积3,504万平方米，合约面积5,273万平方米，管理规模稳步提升



损益表主要项目

人民币亿元	2021年中期	2020年中期	同比
营业收入	242.4	237.1	+2.2%
毛利	64.9	66.4	-2.4%
毛利率	26.8%	28.0%	-1.2个百分点
投资物业重估公平值净增值/（跌值）	0.7	(0.2)	-
其他收益净额	0.2	0.1	+42.3%
销售及管理开支	11.1	10.6	+4.7%
股东应占利润	23.0	19.9	+15.3%
核心净利润 ⁽¹⁾	21.0	19.9	+5.6%
每股基本盈利 ⁽²⁾	人民币0.7429元	人民币0.6442元	+15.3%
中期每股派息（人民币） ⁽³⁾	人民币0.271元	人民币0.255元	+6.3%
中期每股派息（港币） ⁽³⁾	港币0.326元	港币0.285元	+14.4%
中期派息率	40%	40%	-

损益表

备注：(1) 不含投资物业重估公平值净增值/（跌值）及净汇兑损益

(2) 公司于2021年6月10日完成合股，合股后发行在外普通股数为3,096,456,087股，合股前发行在外普通股数15,482,280,438股。按照会计准则规定，2021年中期及2020年中期之每股收益均以加权平均普通股数3,096,456,087股计算

(3) 2021年及2020年中期之每股派息均以合股后发行在外普通股数3,096,456,087股计算。2020年中期每股派息合股前为：人民币每股派息0.051元；港币每股派息0.057元



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

资产负债表主要项目

人民币亿元	2021年6月30日	2020年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	400.0	373.1	+7.2%
总借贷	747.2	678.4	+10.1%
资本负债率 ⁽²⁾	40.0%	38.6%	+1.4个百分点
净借贷比率 ⁽³⁾	49.8%	47.5%	+2.3个百分点
总资产	2,972.3	2,632.0	+12.9%
股东应占权益	461.0	437.5	+5.4%
每股股东应占权益 ⁽⁴⁾	人民币14.89元	人民币14.15元	+5.2%

备注: (1) 现金包括现金及现金等价物以及监控户存款

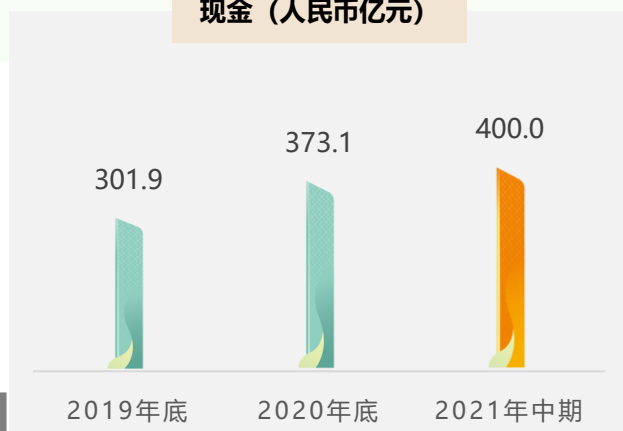
(2) 资本负债率= (总借贷-现金) / 总资本

(3) 净借贷比率= (总借贷-现金) / 净资产

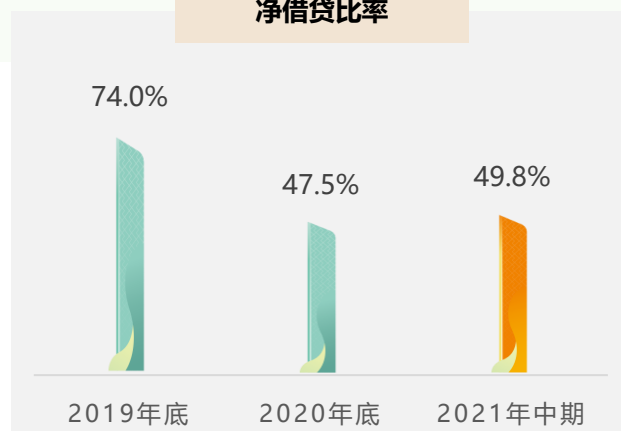
(4) 公司于2021年6月10日完成合股, 合股后发行在外普通股数为3,096,456,087股, 合股前发行在外普通股数15,482,280,438股。按照会计准则规定, 截至2021年6月30日及截至2020年12月31日之每股股东应占权益均以发行在外普通股数3,096,456,087股计算

资产负债表

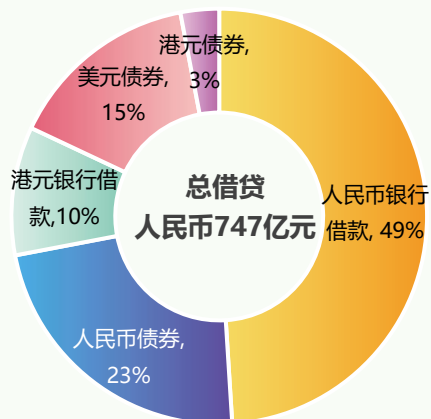
现金 (人民币亿元)



净借贷比率

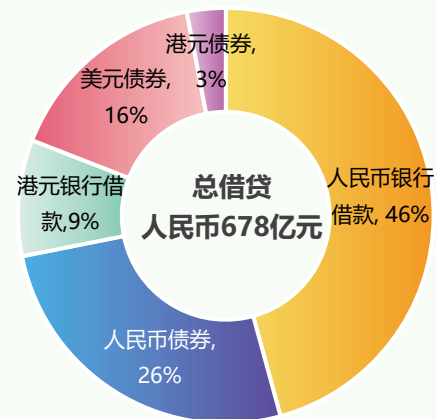


债务结构

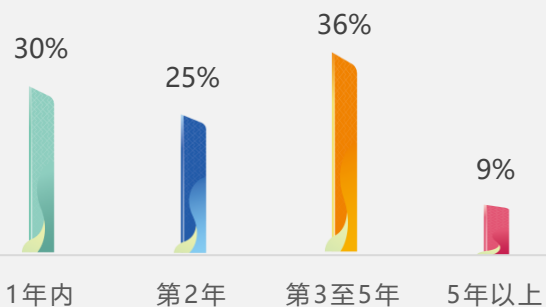


2021
年中期

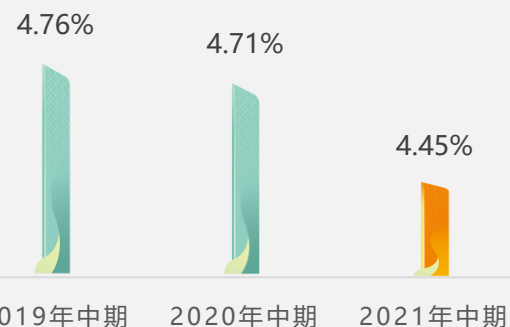
2020
年底



债务年期



平均借贷利率



现金流分析

人民币亿元	2021年中期	2020年中期
期初现金*	373.1	301.9
经营性流入	409.5	205.3
经营性支出	(405.0)	(203.2)
房屋开发支出	(109.2)	(69.0)
支付土地款及拍地保证金	(231.6)	(57.5)
税金及行政费用、利息及其他支出	(64.2)	(76.7)
经营性净流入	4.5	2.1
投资性净 (流出)	(78.5)	(11.1)
筹资性净流入	100.9	8.7
期末现金*	400.0	301.6

现金流

*备注： 包括现金、现金等价物及监控户存款

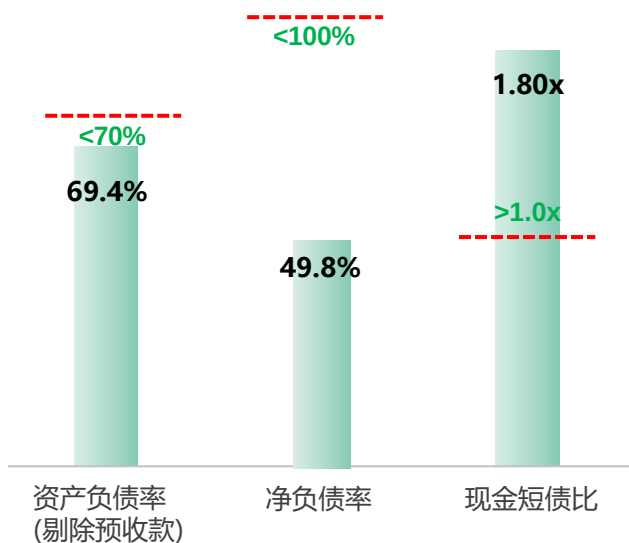


越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

“三道红线” 指标及评级指标

“三道红线” 指标

“三道红线” 指标保持全部 “绿档” 达标



“投资级” 评级

主要观点

- 杠杆水平合理
- 销售稳健增长
- 土地储备丰富且高质量
- 融资渠道多元
- 国企背景有助于公司多元化增储

评级: Baa3, 展望稳定

Moody's
INVESTORS SERVICE

主要观点

- 强大且可持续的母公司支持
- 国企背景支持公司多元化、高质量增储
- 丰富的可售资源为销售增长及目标完成打下坚实的基础
- 财务稳健

评级: BBB-, 展望稳定

FitchRatings

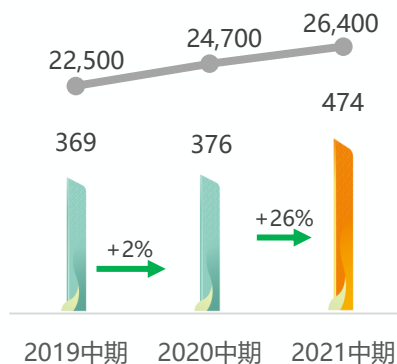
目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 发展战略
- 4 未来展望

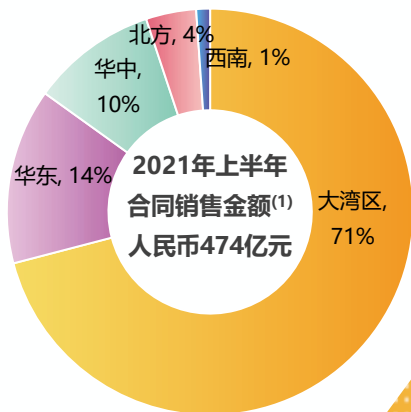


合同、入账及已售未入账销售

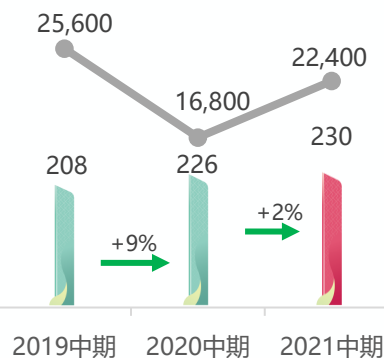
合同销售



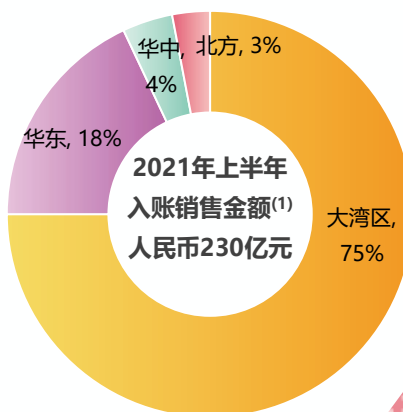
■ 合同销售金额 (人民币亿元)
— 销售均价 (人民币元/平方米)



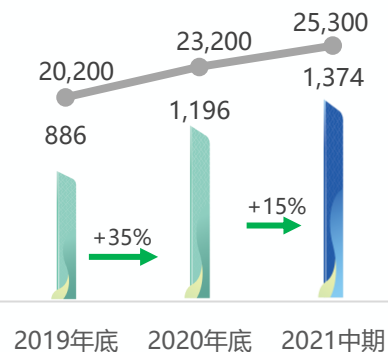
入账销售



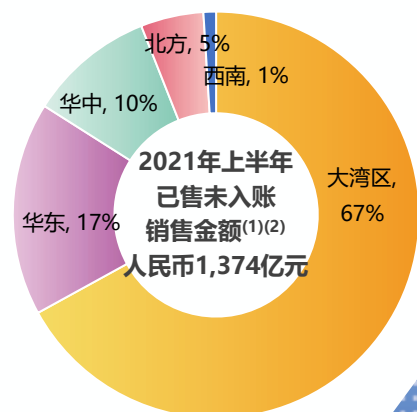
■ 入账销售金额 (人民币亿元)
— 销售均价 (人民币元/平方米)



已售未入账销售



■ 已售未入账销售金额 (人民币亿元)
— 销售均价 (人民币元/平方米)



备注：
(1) 连同合营公司项目的销售
(2) 截至2021年6月底已售未入账并表金额约人民币983亿元，销售均价约人民币27,700元/平方米



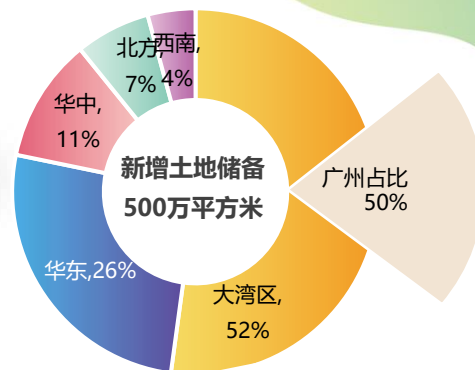
越秀地产股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

2021年上半年新增土地储备

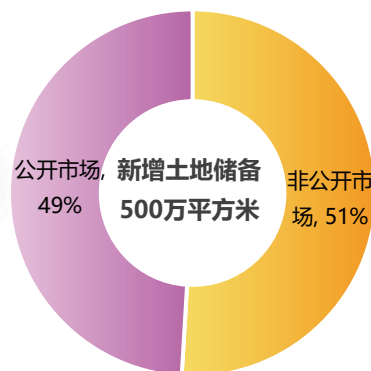
新增土地储备明细

编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例	按权益比例建筑面积 (平方米)
1	广州白云大道地块	192,800	48.69%	93,900
2	广州白云广龙地块	1,041,000	95.48%	994,000
3	广州荔湾海中村地块	165,200	9.50%	15,700
4	广州番禺广州南站地块	234,400	95.48%	223,700
5	广州番禺广州国际创新城地块	319,500	9.55%	30,500
6	广州星航(前称:广州黄埔庙头地块)	208,400	95.48%	199,000
7	广州黄埔知识城地块	137,100	95.48%	130,900
8	广州南沙横沥岛地块	214,800	42.97%	92,300
9	东莞寮步地块	89,500	9.55%	8,500
大湾区小计		2,602,700		1,788,500
10	杭州下城地块	421,900	32.14%	135,600
11	苏州吴中胥口地块二	164,000	42.79%	70,200
12	苏州吴中甪直地块	104,200	42.75%	44,500
13	南京时代艺境(前称:南京浦口桥林地块二)	133,700	31.35%	41,900
14	南京雨花台地块	237,700	51.00%	121,200
15	南京江宁正方新城地块	130,600	23.28%	30,400
16	宁波鄞州姜山地块	119,800	9.50%	11,400
华东地区小计		1,311,900		455,200
17	武汉江岸地块	71,500	9.50%	6,800
18	武汉越秀知园(前称:武汉东湖高新地块)	215,800	46.55%	100,500
19	长沙雨花雅塘地块	259,500	50.00%	129,800
华中地区小计		546,800		237,100
20	北京怀柔地块	329,200	46.55%	153,200
北方地区小计		329,200		153,200
21	重庆渝北回兴地块一	147,500	31.18%	46,000
22	重庆渝北回兴地块二	39,200	95.48%	37,500
23	毕节百里地块	23,800	95.00%	22,600
西南地区小计		210,500		106,100
合计		5,001,100		2,740,100

按地区



按获取方式



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

TOD项目土地储备

2021年上半年新增土地储备

①星航 (广州黄埔庙头地块)

总建筑面积：208,400平方米

股权比例：95.48%

②品秀星图

总建筑面积：1,098,300平方米

股权比例：86%

③品秀星樾

总建筑面积：840,400平方米

股权比例：51%

④品秀星瀚

总建筑面积：881,200平方米

股权比例：51%

⑤星樾山畔

总建筑面积：330,200平方米

股权比例：51%

⑥星汇城

总建筑面积：703,400平方米

股权比例：51%



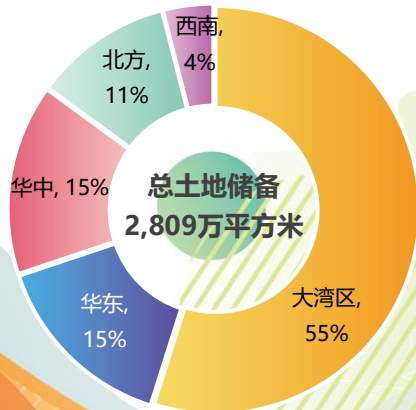
总土地储备为**4,061,900**平方米



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

总土地储备

按地区划分



北方地区

城市：北京、沈阳、青岛、
济南、烟台

土地储备：325万平方米

华中地区

城市：武汉、襄阳、长沙、
郑州

土地储备：409万平方米

华东地区

城市：杭州、苏州、
南京、嘉兴、宁波

土地储备：422万平方米

西南及其他地区

城市：成都、重庆、毕节、
海口

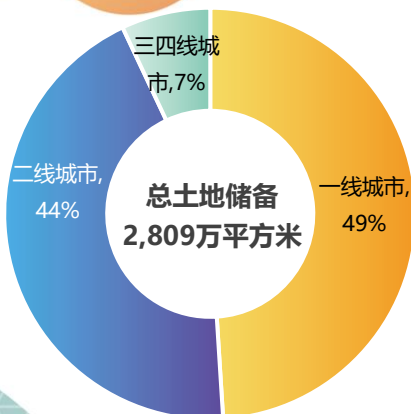
土地储备：118万平方米

大湾区

城市：广州、深圳、佛山、
东莞、江门、中山、香港

土地储备：1,535万平方米

按城市级别划分



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

独特商业发展模式

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



备注: (1) 截至2021年6月30日, 越秀地产持有越秀房托38.35%股权

(2) 可租赁面积为632,900平方米

目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 发展战略
- 4 未来展望



发展战略——投资策略

- 深化与广州地铁战略合作，持续获取大湾区TOD项目，同时拓展大湾区外TOD项目，做全国领先TOD发展商，持续增加TOD优质土储

- 加大城市更新项目获取力度，重点配置资源，做广州城市更新市场的领先者，为本集团中长期发展获取优质战略土储

- 通过内部引进母公司产业资源和外部导入第三方资源，深化城市产业服务，获取优质土储

- 强研究、精规则、熟政策、严标准、优结构，重点投向快周转项目，优化土储结构



- 深化推进“城市运营商”模式，服务城市公共设施建设，增加优质土储，有效管理现金流

- 利用国企优势，加强同各类国有企业的战略合作，拓市场、控风险，合作开发国有企业优质存量土地资源

- 加大公司、项目层面的收并购研究，捕捉市场机遇，为本集团补充优质土储

“6+1”
特色化、多元化增储平台



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

发展战略——TOD策略

目标成为大湾区第一、全国领先、国内最有影响力的TOD开发企业

深化战略合作



继续深化与广州地铁集团的战略合作，持续获取大湾区优质TOD项目；加强同其它省、市国企合作，拓展大湾区以外的TOD项目

提升产品力



以TOD研究院为平台，优化升级TOD产品线和开发模式，构建TOD产品的技术标准和开发运营管理标准，打造TOD产品的竞争壁垒

拓展投资机会



以TOD项目开发为核心，拓展轨道交通沿线片区投资机会，积极多元增储。输出TOD项目的开发与管理模式，支持本集团全国化TOD业务发展

优化管理体系



持续优化TOD项目开发管理体系、运营管控体系和标准化管理体系；优化绩效考核和业绩牵引，加强TOD人才引进与培养，打造“铁军”文化



发展战略——经营策略



市场策略

- 实施“一城一策”、“一项目一策”的精准营销策略，多方式、多渠道加快物业销售和现金回流，提高销售去化和回款率
- 完成全年销售目标



产品策略

- 持续提升产品力，优化产策设计运营体系，产品标准化体系和工程管理体系
- 不断完善特色化的TOD产品线和服务体系



运营策略

- 持续优化3.5级运营管控体系，做精总部、做强区域和做好项目
- 强化项目的全周期运营管理，加快项目周转和开发效率，强化成本管理，提升成本管理效益



商业策略

- 深化推进“商住并举”发展战略和“开运金”商业开发模式。加强与越秀房托的“双平台”互动
- 持续提升商业的运营能力，扩大商业运营的规模和效益，全力推进“资产管理人”商业资管模式



组织策略

- 以战略和业绩为导向，加强关键人才外部引进和内部培养
- 完善绩效考评和激励机制，优化完善项目跟投机制和核心员工股票持股计划



目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 发展战略
- 4 未来展望



2021年下半年房地产市场判断

政策保持稳定 市场持续分化 土地加大供应 金融维持收紧

政府调控政策将保持连续性和稳定性，坚持“房住不炒”总基调，确保市场平稳；各地方因地制宜、因城施策，调控更加精准，力度加大

政策

市场

市场成交规模保持适度增长，房价稳定，城市和区域市场分化加剧，大湾区、长三角市场表现更优，市场集中度持续上升

政府因城施策加大土地供应；土地集中出让规则持续优化，重点城市土地仍会供不应求，竞争激烈；政府强化调控和房企资金端收紧将导致土地投资趋于理性

土地

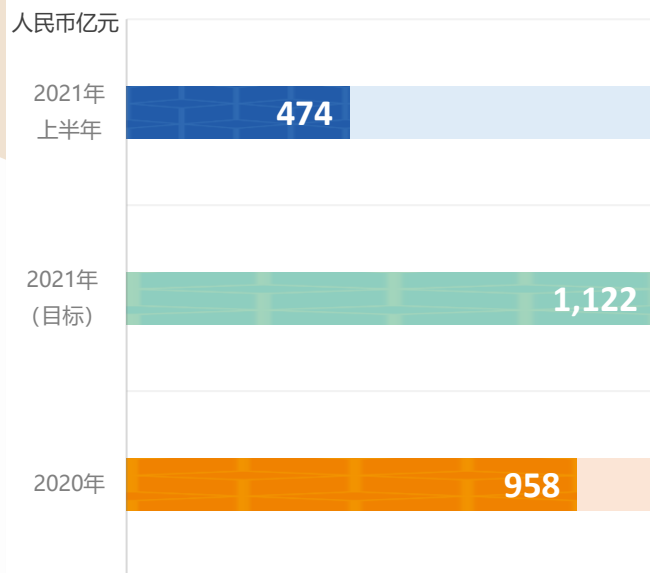
资金

行业信贷政策和融资环境总体趋紧；政府将继续加强对房企资金监管，“三道红线”和金融机构贷款集中度管理将使行业的融资难度加大，房企加速分化

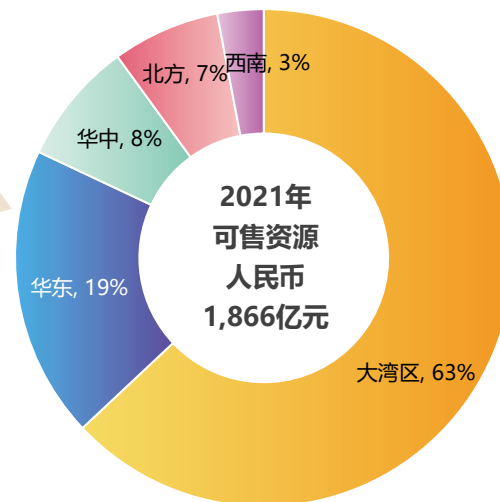


2021年销售目标及运营指标

2021年合同销售目标：人民币1,122亿元



可售资源区域划分



运营指标⁽¹⁾

(万平方米)	2021年计划	2021上半年完成
在建面积	1,803	1,949
新开工面积	701	378
竣工面积	614 ⁽²⁾	145

备注：(1)连同合营公司项目的数据

(2)并表面积为423万平方米



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

主要现金流项目预测

现金流入项目 (人民币亿元)	预计2021年
合同销售	796.2
租金收入及其它	44.0
合计	840.2

现金流出项目 (人民币亿元)	预计2021年
土地款支出及拍地保证金*	523.0
工程款支出	165.8
利息	44.9
税及费用	101.2
合计	834.9

现金流预测

*备注： 不含从母公司股权收购项目支出





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

谢谢！





免责声明

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