

2024年中期业绩

2024年8月28日

成就
美好生活





目录

- 1 业绩概况
- 2 运营概况
- 3 未来展望



业绩亮点

业绩保持基本平稳

营收人民币353.4亿元  10.1%

- 营业收入人民币353.4亿元，同比上升10.1%
- 归母净利润人民币18.3亿元，同比下降15.9%
- 核心净利润人民币17.4亿元，同比下降18.8%
- 中期每股派息人民币0.173元，同比下降18.8%
- 派息比率为核心净利润的40%

财务状况稳健安全

平均借贷成本3.57%  41个基点

- “三道红线”指标保持全部“绿档”，剔除预收款后的资产负债率、净借贷比率和现金短债比分别为68.3%、58.6%和1.53倍；保持惠誉BBB-“投资级”信用评级
- 实现经营性现金流净流入人民币61.3亿元
- 加权平均借贷成本同比下降41个基点至3.57%，期末平均融资成本3.47%
- 发行境内人民币公司债券合共15亿元，5亿3+2年期票面利率2.25%；10亿10年期票面利率2.75%；发行境外人民币点心债23.9亿元，加权平均利率为4.07%

新增优质土储

172万平方米

- 通过“6+1”多元化增储模式于广州、北京、上海、杭州、合肥、成都等城市合共新增12幅土地，总建筑面积约172万平方米
- 新增土储88%位于一线和重点二线省会城市，其中于一线城市新增6幅土地，于重点二线省会城市新增5幅土地
- 通过多元化渠道新增土储占总新增土储的66%

业绩亮点

投资结构持续优化

总土储94%位于一线和重点二线城市

- 截止6月30日，本集团拥有总土地储备约2503万平方米，其中大湾区占比41.2%，华东地区、中西部地区和北方地区合计占比58.8%
- 本集团总土储的94%位于一线和重点二线城市，其中一线城市占比44%，广州、北京和上海分别占比36.7%、3.9%、2.4%，重点二线城市占比50%
- 总土储中，通过TOD、产业勾地、国企合作、城市更新等多元化渠道增储占比51%

持续获取优质TOD项目

新增TOD项目58万平方米

- 于广州获得琶洲南TOD二期项目，项目位于广州市海珠区琶洲核心区域，总建筑面积约58万平方米
- 琶洲南TOD二期项目获独立股东100%赞成票，本集团TOD发展模式获资本市场高度认可
- 截止6月30日，琶洲南TOD二期项目实现合同销售约人民币41亿元
- 截止6月30日，本集团拥有总TOD土地储备约310万平方米

城市更新项目顺利推进

里仁洞旧村项目实现首批供地

- 新增广州里仁洞旧村项目土地储备约14万平方米，实现首批供地。首批复建房达到入住条件
- 广州南洋电器厂城更项目按计划推进，力争年底实现供地
- 上海虹口项目计划于今年下半年首次开盘销售



损益表主要项目

人民币亿元	2024年中期	2023年中期	同比
营业收入	353.4	321.0	+10.1%
毛利	48.5	57.0	-15.0%
毛利率	13.7%	17.8%	-4.1个百分点
其他收益净额	0.9	(0.2)	-
销售及管理开支	16.7	13.5	+24.0%
股东应占利润	18.3	21.8	-15.9%
核心净利润 ⁽¹⁾	17.4	21.5	-18.8%
每股基本盈利 ⁽²⁾	人民币0.4550元	人民币0.6345元	-28.3%
中期每股派息（人民币） ⁽³⁾	人民币0.173元	人民币0.213元	-18.8%
中期每股派息（港币） ⁽³⁾	港币0.189元	港币0.232元	-18.5%
派息率 ⁽⁴⁾	40%	40%	-

备注：(1) 不含录入综合损益表的净汇兑收益/(亏损)和持续持有投资物业(不含当年处置投资物业)公允价值净(跌)/增值及相关税项影响
(2) 2024年上半年普通股加权平均数：4,025,392,913股；2023年上半年普通股加权平均数：3,431,871,678股
(3) 截止2024年6月30日普通股股数：4,025,392,913股；截止2023年6月30日普通股股数：4,025,392,913股
(4) 占核心净利润的比例



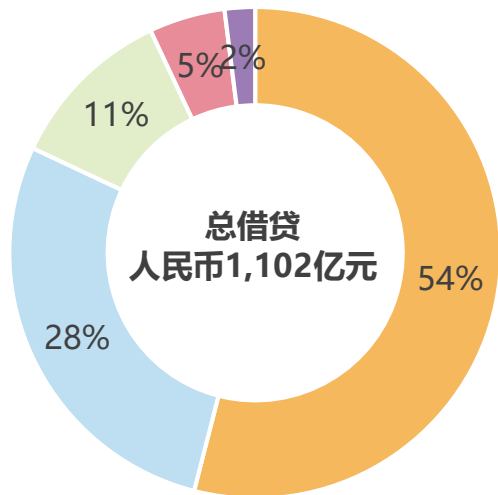
资产负债表主要项目

人民币亿元	2024年6月30日	2023年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	481.4	461.0	+4.4%
总借贷	1,102.4	1,043.7	+5.6%
资本负债率 ⁽²⁾	44.4%	42.6%	+1.8个百分点
净借贷比率 ⁽³⁾	58.6%	57.0%	+1.6个百分点
总资产	4,235.4	4,011.8	+5.6%
股东应占权益	569.1	556.3	+2.3%
每股股东应占权益	人民币14.14元	人民币13.82元	+2.3%

备注: (1) 现金包括现金及现金等价物、定期存款、监控户存款、定期存款及其他受限存款
(2) 资本负债率= (总借贷-现金及现金等价物-定期存款) / 总资本
(3) 净借贷比率= (总借贷-现金) / 净资产

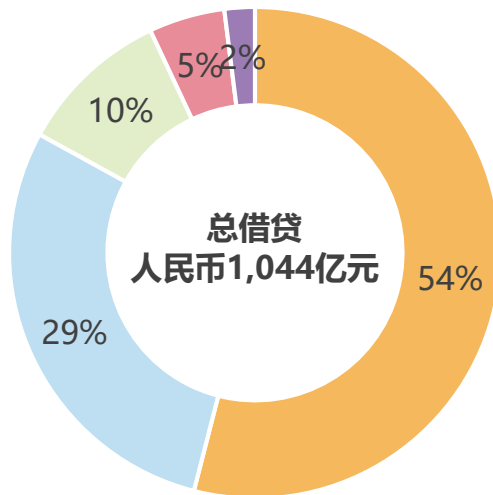
债务结构

2024年6月30日



人民币借贷占比: **82%**
外币借贷占比: **18%**

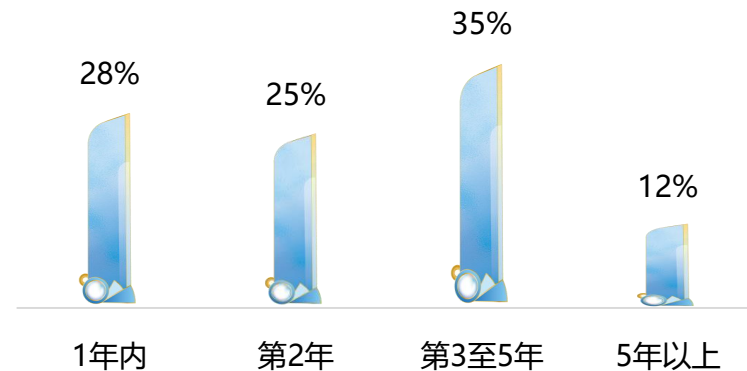
2023年12月31日



人民币借贷占比: **83%**
外币借贷占比: **17%**

■ 人民币银行借款 ■ 人民币债券 ■ 港元银行借款 ■ 美元债券 ■ 港元债券

债务年期



加权平均借贷成本





现金流分析

人民币亿元	2024年上半年	2023年上半年
期初现金*	461.0	351.2
经营性流入	360.6	484.4
经营性支出	(299.3)	(371.2)
支付土地款及拍地保证金	(96.3)	(144.7)
房屋开发支出	(96.3)	(112.1)
税金及行政费用、利息及其他支出	(106.7)	(114.4)
经营性净流入	61.3	113.2
投资性净流入/（流出）	0.6	(4.8)
筹资性净流入/（流出）	(41.5)	32.9
期末现金*	481.4	492.5
其中： 现金及现金等价物、定期存款、监控户存款	467.0	492.5
定期存款及其他受限存款	14.4	-

*备注： 现金包括现金及现金等价物、定期存款、监控户存款、定期存款及其他受限存款



目录

- 1 业绩概况
- 2 运营概况
- 3 未来展望

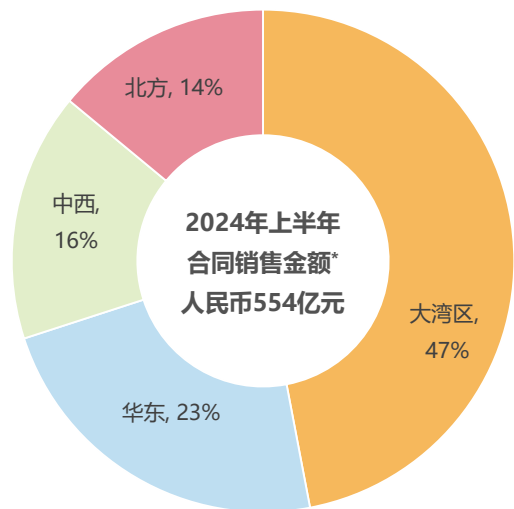
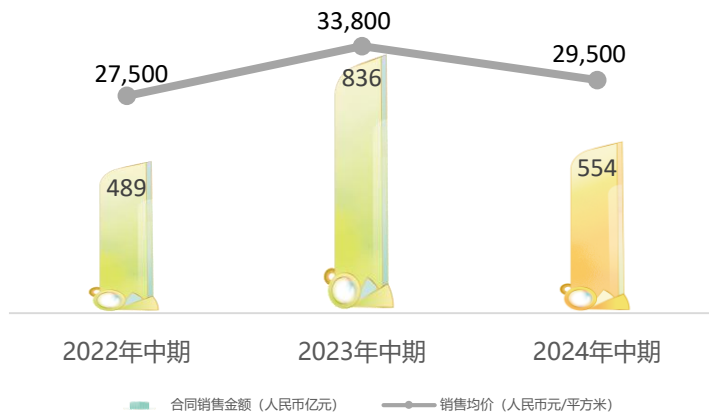




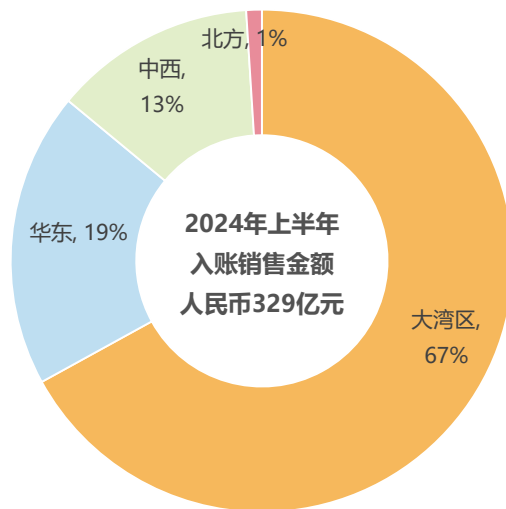
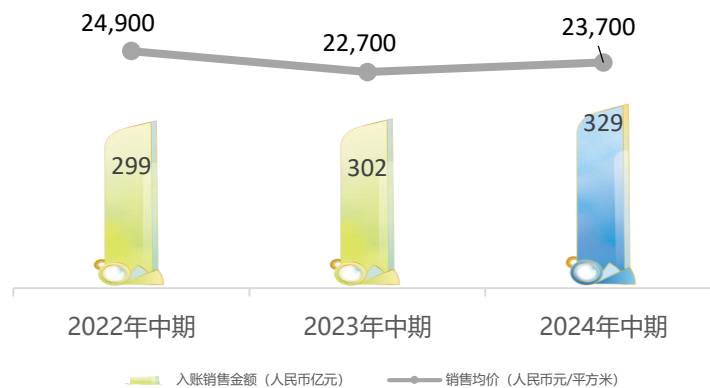
合同、入账及已售未入账销售



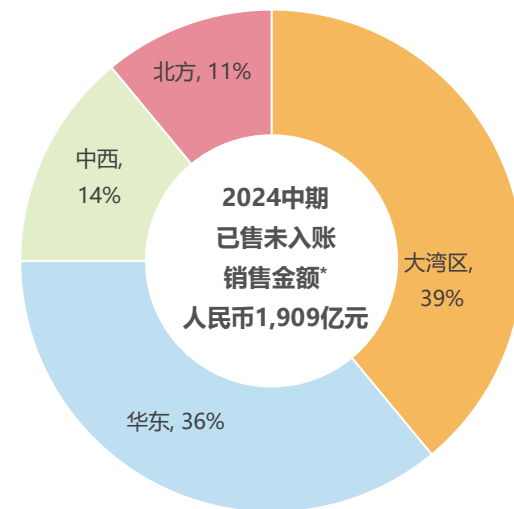
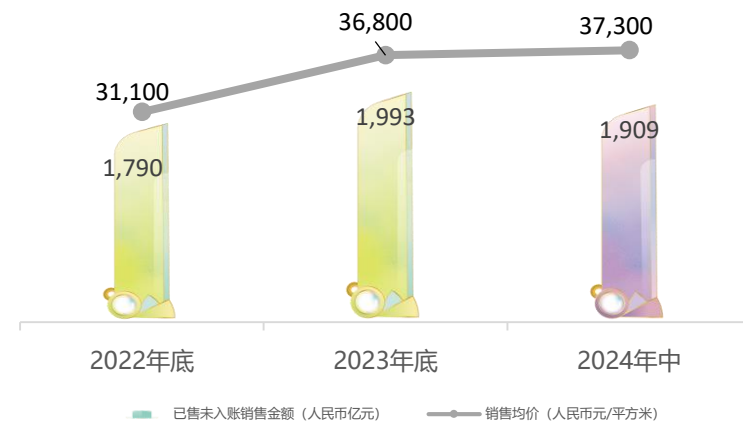
合同销售



入账销售



已售未入账销售



*备注：连同合营及联营公司项目的销售



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

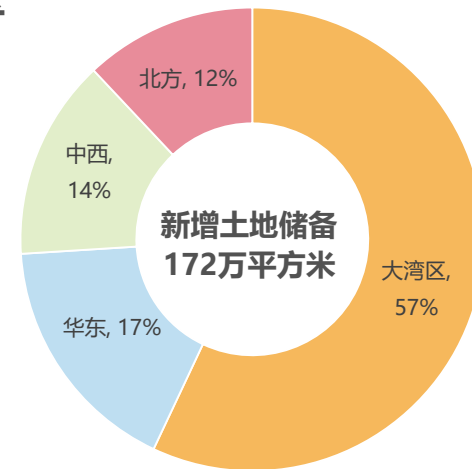


上半年新增土地储备

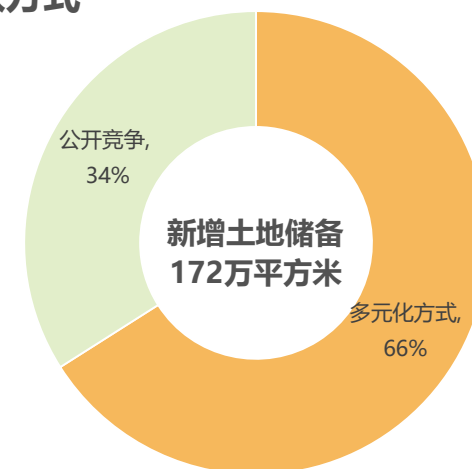
编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例
1	广州世界大观地块三	47,700	52.51%
2	广州琶洲南TOD二期	583,600	19.10%
3	广州万博城	136,500	51.39%
4	中山越秀珺樾	209,300	48.45%
大湾区小计		977,100	
5	上海静安中兴地块	31,800	95.00%
6	上海杨浦地块	26,600	95.00%
7	杭州翡翠嘉运府	92,700	31.04%
8	杭州潮语鸣翠轩	134,700	39.94%
华东地区小计		285,800	
9	合肥滨科城地块	114,200	99.64%
10	成都武侯地块	80,400	27.73%
11	成都成华地块三	51,300	99.17%
中西部地区小计		245,900	
12	北京梧桐星宸	213,300	32.84%
北方地区小计		213,300	
合计		1,722,100	



按地区

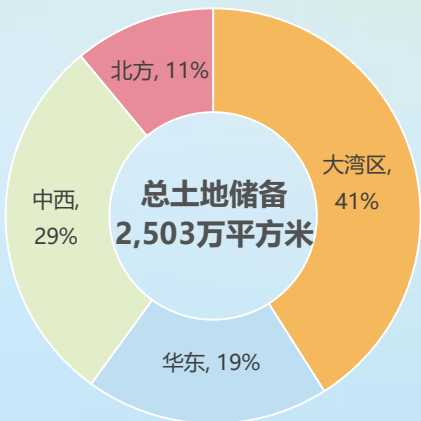


按获取方式

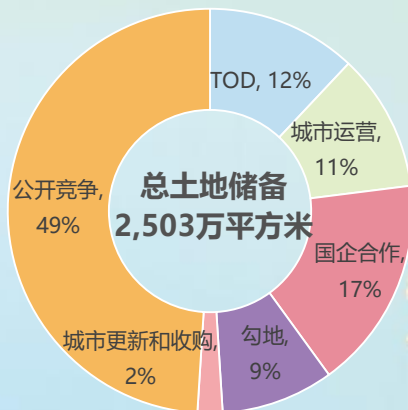


总土地储备

按地区

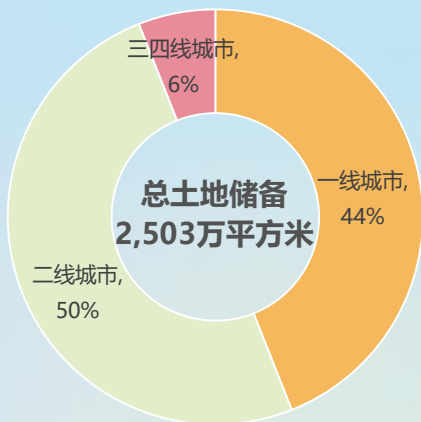


按获取方式

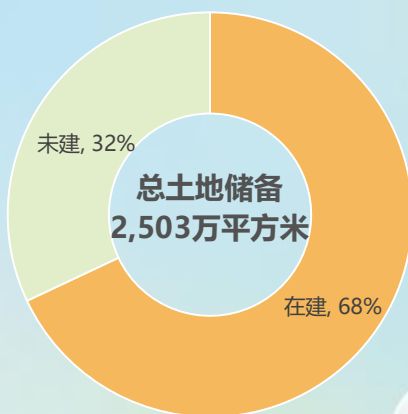


总土地储备: **2,503**万平方米
城市布局: **27**座

按城市级别



按在建及未建



北方地区: 268万平方米

北京、沈阳、青岛、
济南、烟台

中西部地区: 725万平方米

武汉、襄阳、郑州、
合肥、长沙、郴州、重庆、
成都、西安、海口

华东地区: 478万平方米

上海、杭州、苏州、南京、
南通

大湾区: 1,032万平方米

广州、深圳、佛山、东莞、
江门、中山、香港



“商住并举” 战略深化推进：商业双平台互动发展



上半年租金收入：人民币2.97亿元，+41.3%

- 在租物业面积：865,800平方米
- 在建物业面积：324,600平方米
- 未建物业面积：563,500平方米



2024年上半年
商业物业总经营收入：
人民币13.31亿元
同比上升4.8%

独特商业发展模式

- 坚持“商住并举”发展战略
- 持续优化“资产管理人”商业资管模式，不断提升商业运营能力
- 强化越秀地产和越秀房托“双平台”互动发展



上半年经营收入：人民币10.34亿元，-2.5%

- 产权面积⁽²⁾：1,184,200平方米
- 写字楼面积：871,200平方米
- 零售商业面积：120,200平方米
- 酒店及公寓面积：142,600平方米
- 专业市场面积：50,200平方米



备注：(1) 截至2024年6月30日，越秀地产持有越秀房托38.88%股权

(2) 可租赁面积为804,000平方米

“商住并举” 战略深化推进：越秀服务、越秀康养



越秀服务^{*}
YUEXIU SERVICES

2024年中期业绩

营业收入

19.60 人民币亿元 **↑29.7%**

股东应占盈利

2.78 人民币亿元 **↑12.1%**

派息比率

50%

中期每股派息

0.091 人民币元 **↑12.3%**

中期每股派息

0.100 港元 **↑12.3%**

在管面积

6,667 万平方米 **↑2.2%**

合约面积

8,881 万平方米 **↑6.4%**

服务业主

29 万户

现金及定存

48.66 人民币亿元 **↑3.4%**

新增合约面积

926 万平方米 **↑12.1%**

住宅

商写园

大交通

城市服务及
公建

坚持4大业态发展路径

*备注：截至2024年6月30日，越秀地产持有越秀服务66.95%股权；持有越秀康养100%股权



越秀康养^{*}
YUEXIU HEALTH

在大湾区、长三角两大重要经济区域

共布局**23**个项目，

近**8,000**个床位，

目前在运营**7,705**个床位

海系列

海颐苑

海樾荟（西湾路）

海樾荟（景云路）

悦系列

悦麓居（养老公寓、护理院）

颐园系列

越秀银幸颐园（晓园北路）

越秀银幸颐园（赤岗西路）

越秀银幸颐园（大德路）

朗高系列

无锡朗高护理院

无锡梅园护理院

湖州朗高护理院

台州路桥朗高护理院

台州黄岩朗高护理院

台州黄岩残疾人康复和托养中心

台州椒江朗高康复护理院

温岭朗高医养护理院

温岭朗高泽国护理院

泰州市社会福利中心

其它项目

镇江星瑞护理院

越秀银幸赤岗康复中心

为民康复医院

越秀居家养老服务平台

越秀常青学院(老年大学)

华南医养研究院

平台项目



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

ESG发展成效

ESG信息披露

ESG信息披露水平持续提升

- 2024年4月29日 发布《越秀地产2023ESG报告》，已连续14年发布ESG报告
- 首次运用数字化技术完成ESG报告数据收集、复核及审批
- 首次聘请第三方鉴证机构出具ESG报告独立鉴证报告



双碳目标及双碳行动方案正式实施

- 越秀地产承诺到2060年或前实现净零碳排放
- 公建项目：2030年较2019年单位面积碳排放强度降低  44%
- 住宅项目：2030年较2019年单位面积碳排放强度降低  23%

ESG管理提升

可持续金融取得进展

- 2024年7月 越秀地产成功发行首笔绿色点心债券，募集16.9亿元人民币，期限为3年，票面利率为4.10%
- 截至上半年2024年地产行业最大规模境外债券发行

ESG管理系统不断升级

- 2024年1月 新增“个人碳足迹”功能，实时计算员工个人差旅碳排放数据，逐步开展范围3碳盘查工作
- 2024年1月 新增“ESG资讯动态”功能，实时分享内外部ESG新闻及政策动态，提升全体员工对ESG的认知和理解
- 2024年6月 新增“低碳项目管理”功能，管理低碳项目及认证信息，及时掌握公司低碳建筑发展情况



ESG评级及指数

ESG评级及指数



恒生指數
HANG SENG INDEXES



恒生可持续发展
企业指数系列

纳入恒生指数可持续发展指数系列：

- 恒生 ESG50 指数*
- 恒生可持续发展企业基准指数*
- 恒生气候变化1.5°C目标指数



G R E S B
REAL ESTATE

2023年四星级，位于东亚区住宅类型企业第二名，92分

MSCI



2023年BB级

Wind ESG

2024年A评级

*备注： 相关指数将于2024年9月9日起生效



目录

- 1 业绩概况
- 2 运营概况
- 3 未来展望





下半年房地产市场判断

政策

调控政策将围绕“因城施策”、“精准施策”持续宽松，满足居民刚需和改善性合理购房需求，支持房地产市场的稳步恢复和持续健康发展

市场

随着政策宽松力度的加大和市场信心的逐渐恢复，房地产市场预计将筑底企稳，但市场分化愈加明显，集中度上升

土地

土地市场趋于理性，但分化加剧，一线及二线主要城市核心区域的土地仍将保持溢价竞争。土地市场的竞争对房企的综合能力提出更高要求。行业投资更加聚焦核心城市、核心区域

资金

宏观融资环境将继续保持宽松，金融机构将继续加大对房地产行业企稳回升的资金支持，优质房地产企业获取融资的能力和优势将继续加强



投资策略

- 坚持“以销定投”和“量入为出”的稳健投资策略
- 更加聚焦核心城市、核心区域持续深耕，重点投向北、上、广、深四个一线城市和重点二线省会城市
- 投资项目上以效益为先，聚焦收益确定性高和现金流回笼快的项目
- 持续巩固深化本集团“6+1”特色化、多元化增储模式



市场策略

- 深化客研体系的建设和应用，读懂城市和客户，实施“一盘一策”的精准营销策略，精准定价，加快销售和现金回流
- 全力实现全年销售目标

产品策略

- 坚持以客户为中心，满足客户需求，打造高质量产品，持续开展“高质量建造好产品”行动
- 全力推进设计施工一体化和产品标准化建设、应用与更新迭代
- 全面落实越秀地产“好产品公约”

运营策略

- 全面提升七大能力：客研力、投资力、产品力、营销力、服务力、成本力和大运营能力
- 深化精益管理，消除无效成本，有效降低各项费用，提升经营效率
- 坚持“以客为尊、产品为王、长期主义”为价值导向的经营战略

财务策略

- 保持“三道红线”绿档达标
- 保持经营性现金流净额为正
- 加强对销售现金流的管理，确保财务健康和现金流充裕安全
- 持续降低融资成本

经营理念与目标：

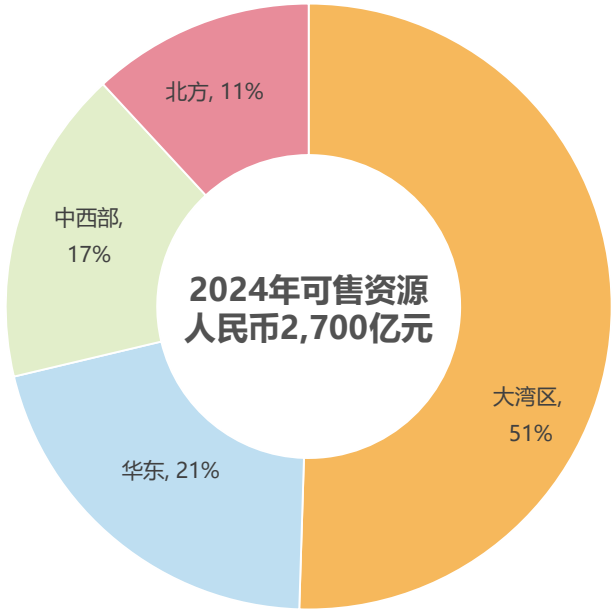
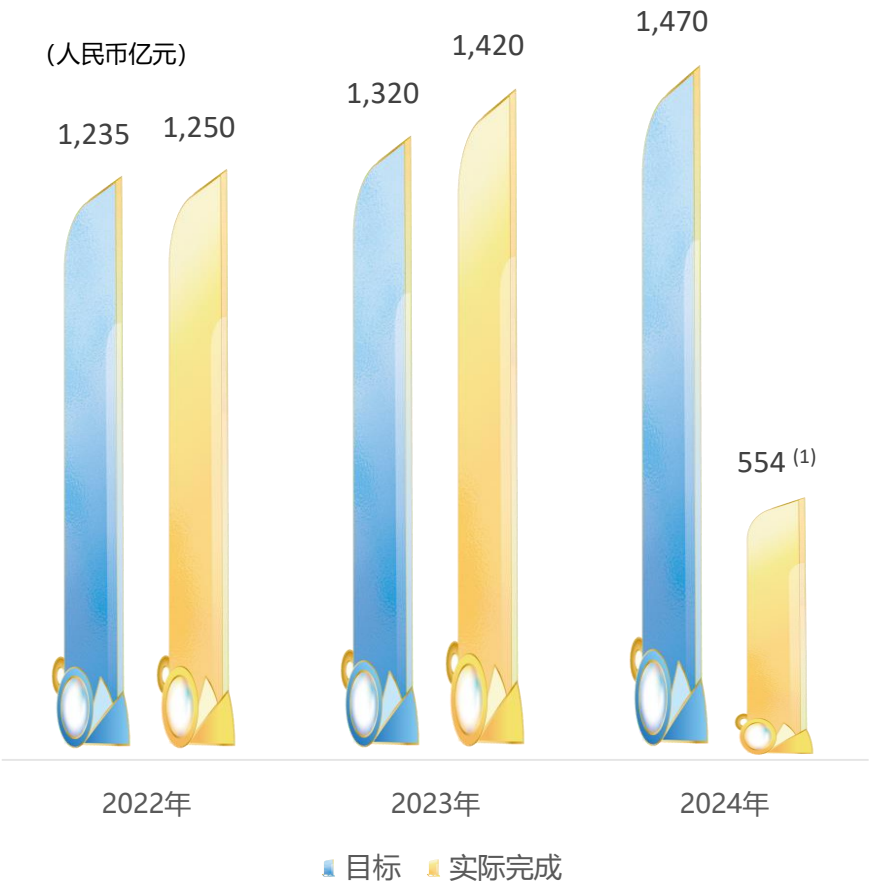
打造“好产品、好服务、好品牌、好团队”“四好”企业

建设“新能力、新机制、新文化”“三新”能力

2024年销售目标和运营指标

2024年合同销售目标：
人民币**1,470亿元**⁽²⁾

2024年可售资源：
人民币**2,700亿元**⁽³⁾



运营指标⁽²⁾

(万平方米)	2024年12月31日	2024年6月30日
在建面积	1,398	1,713
新开工面积	406	178
竣工面积	779 ⁽⁴⁾	236 ⁽⁵⁾

备注：
(1) 上半年数据
(2) 连同合营及联营公司项目的数据
(3) 不包括今年新增项目可提供的可售资源
(4) 并表面积为521万平方米
(5) 并表面积为156万平方米



主要现金流项目预测

现金流入项目（人民币亿元）	预计2024年
合同销售	993.0
其它收入	23.6
合计	1,016.6

现金流出项目（人民币亿元）	预计2024年
土地款支出及拍地保证金	400.0
工程款支出	261.3
利息	53.8
税及费用	232.3
合计	947.4

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。

