

2023年中期业绩

2023年8月25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

合同销售

人民币**836.3亿元** ↑ **71.0%**

- 合同销售金额人民币836.3亿元，同比上升71.0%
- 大湾区合同销售金额人民币461.3亿元，同比上升45.3%；广州合同销售金额人民币402.6亿元，同比上升37.2%
- 华东地区合同销售金额人民币186.3亿元，同比上升151.4%
- 截至6月30日，已售未入账合同销售金额人民币2,211.9亿元，较年初上升23.6%

核心净利润

人民币**21.5亿元** ↑ **0.8%**

- 股东应占净利润人民币21.8亿元，同比上升27.5%
- 核心净利润人民币21.5亿元，同比上升0.8%
- 中期每股派息人民币0.213元
- 派息比率为核心净利润的40%

平均借贷成本

3.98% ↓ **13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、净负债率和现金短债比分别为66.8%、53.2%和4.2倍
- 发行境内人民币公司债券合共54亿元，加权平均年利率3.37%；发行人民币自贸区债34亿元，加权平均年利率为3.92%
- 完成供股融资，募资净额约为83亿港元，供股获1.15倍超额认购，重点投资大湾区、华东地区以及其它重点省会城市
- 平均借贷成本同比下降13个基点至3.98%，债务结构持续优化，融资渠道多元
- 保持穆迪、惠誉Baa3和BBB-投资级信用评级，展望“稳定”



业绩亮点

新增优质土储 217万平方米

- 通过“6+1”多元化增储平台于8个城市合共新增11幅土地，总建筑面积约217万平方米，全部位于一线和重点二线城市，其中北京新增3幅土地，新增土储43万平方米，其余分布于广州、上海、杭州、成都、武汉、青岛和西安
- 新增土储中，通过TOD、产业勾地、国企合作等多元化、特色化渠道增储占比63%
- 截至6月30日，本集团拥有总土地储备2,813万平方米，其中大湾区占比46%，广州占比40%；华东地区占比19%

新增TOD项目 48万平方米

- 于杭州获得星桥TOD项目，总建筑面积约48万平方米，为本集团在广州以外城市获取的第二个TOD项目，也是本集团同杭州地铁合作的第二个项目，TOD模式全国化拓展取得新进展
- TOD项目共计9个，土地储备合计398万平方米，占总土地储备的14.2%
- TOD项目销售稳健增长，上半年合同销售金额约人民币185.1亿元，同比上升53.3%

深化推进精益管理战略

- 完成客研体系的系统提升，支持项目可研及产品策划
- 数字营销成效显著，自有渠道成交比例显著提升；供方管理能力持续改善；成本管控水平再上台阶
- 持续开展“高质量打造好产品”行动，推动建造标准及体系落地，形成设计施工一体化的品质管控“四步法则”
- 全面优化考核激励体系，考核重心向规模与利润并重转变，利润、效率指标权重显著提升，新增考核指标ROIC（投入资本回报率）



损益表主要项目

人民币亿元	2023年中期	2022年中期	同比
营业收入	321.0	312.9	+2.6%
毛利	57.0	66.5	-14.2%
毛利率	17.8%	21.2%	-3.4个百分点
其他收益净额	(0.2)	(0.6)	-
销售及管理开支	13.5	13.6	-1.0%
股东应占利润	21.8	17.1	+27.5%
核心净利润 ⁽¹⁾	21.5	21.3	+0.8%
每股基本盈利 ⁽²⁾	人民币0.6345元	人民币0.5152元	+23.2%
中期每股派息 (人民币) ⁽³⁾	人民币0.213元	人民币0.275元	-22.5%
中期每股派息 (港币) ⁽³⁾	港币0.232元	港币0.319元	-27.3%
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(不含当期处置投资物业)评估净增/(跌)值及相关税项影响

(2) 2023年上半年普通股加权平均数：3,431,871,678股

(3) 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	2023年6月30日	2022年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	492.5	351.2	+40.2%
总借贷	998.2	883.0	+13.0%
资本负债率 ⁽²⁾	42.5%	44.3%	-1.8个百分点
净借贷比率 ⁽³⁾	53.2%	62.7%	-9.5个百分点
总资产	3,794.2	3,463.5	+9.5%
股东应占权益	552.4	474.3	+16.5%
每股股东应占权益	人民币13.72元	人民币15.32元	-10.4%

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

现金 (人民币亿元)



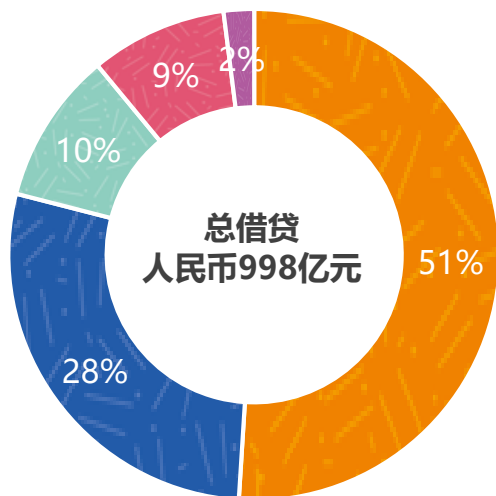
净借贷比率





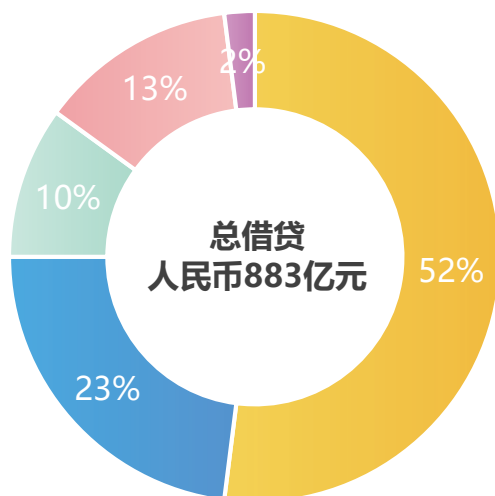
债务结构

2023年6月30日



人民币借贷占比: **79%**
外币借贷占比: **21%**

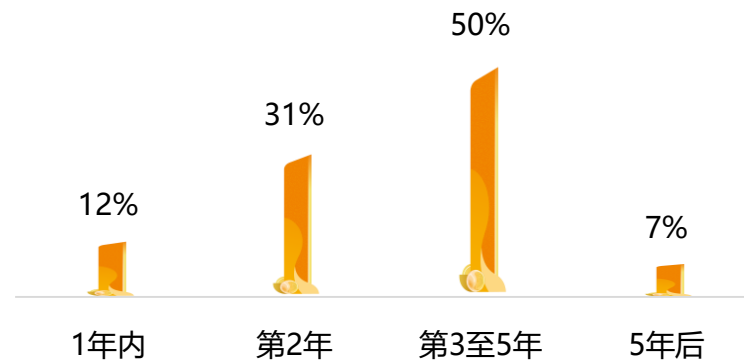
2022年12月31日



人民币借贷占比: **75%**
外币借贷占比: **25%**

■ 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



平均借贷利率





现金流分析

人民币亿元	2023年上半年	2022年上半年
期初现金*	351.2	405.0
经营性流入	484.4	323.7
经营性支出	(371.2)	(339.5)
支付土地款及拍地保证金	(144.7)	(160.8)
房屋开发支出	(112.1)	(106.8)
税金及行政费用、利息及其他支出	(114.4)	(71.9)
经营性净流入/ (流出)	113.2	(15.8)
投资性净 (流出)	(4.8)	(7.1)
筹资性净流入	32.9	8.4
期末现金*	492.5	390.5

*备注： 包括现金、现金等价物及监控户存款



“三道红线” 指标及评级指标

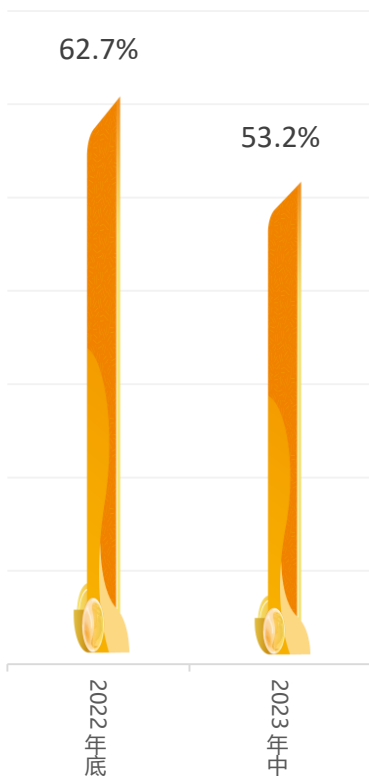
“三道红线” 指标保持全部“绿档” 达标，指标持续改善与优化



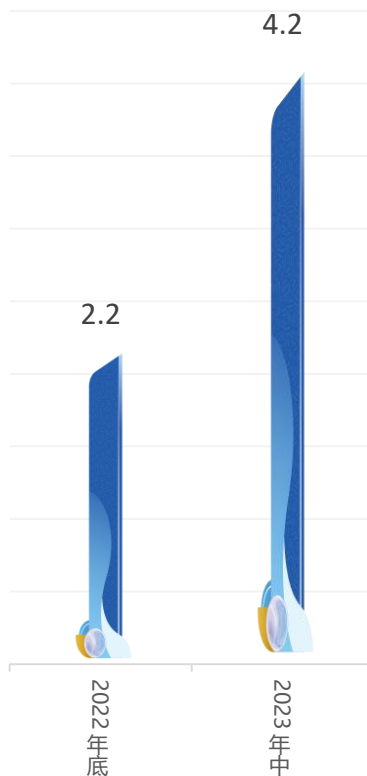
资产负债率（剔除预收款）
<70%



净借贷率
<100%



现金短债比
>1.0倍



MOODY'S
INVESTORS SERVICE

评级：Baa3，展望稳定

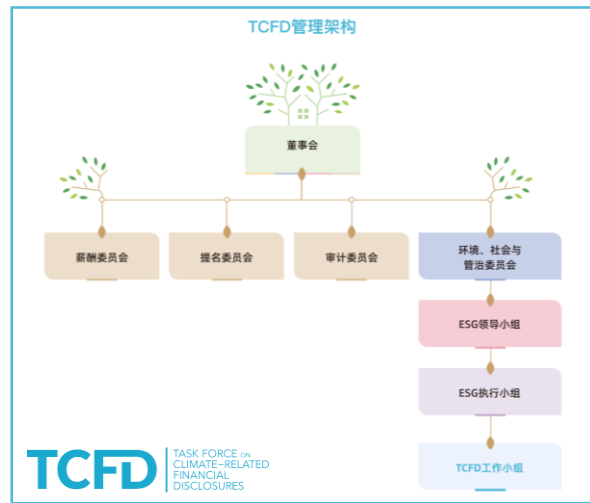
FitchRatings

评级：BBB-，展望稳定

ESG表现

可持续发展管治架构

- 2022年，公司董事会成立了**环境、社会及管治 (ESG) 专业委员会**，完善充实了ESG领导小组、执行小组
- 按照气候相关财务信息披露工作组 (TCFD) 的建议，在ESG专业委员会架构下成立了**TCFD工作小组**，负责识别气候相关的具体风险和机遇并落实管理工作



2022/2023 ESG指数及评级表现

2022年BB评级
2021年B评级



二星级，东亚区多元房企排名第6
2022年评分: 79/100



恒生气候变化1.5°C目标指数
2022年首次纳入



2022年ESG报告获四星半评级
2023年首次获评



ESG信息披露水平持续提升



- 2023年4月24日，越秀地产ESG报告与年报同时发布，**首次披露了越秀地产2030可持续发展愿景**
- 同日，**上线越秀地产官网“可持续发展专栏”2.0版本**，及**推出越秀地产官微“可持续发展专栏”**，为各持份者了解越秀地产可持续发展工作进展提供更多的披露渠道



主要ESG指标不断改善 (2022年)

90分
(较2021年提升3分)
客户满意度

CO₂ 29.4% ↓
降低碳排放强度^(1,2)

7.7% ↓
降低电力消耗量⁽¹⁾

34个
(较2021年增加113%)
满足绿色建筑认证数量

100%
员工培训覆盖率

13年
连续发布ESG报告

备注：(1) 与2021年度基数比较
(2) 包括温室气体范围一及二的排放



目录

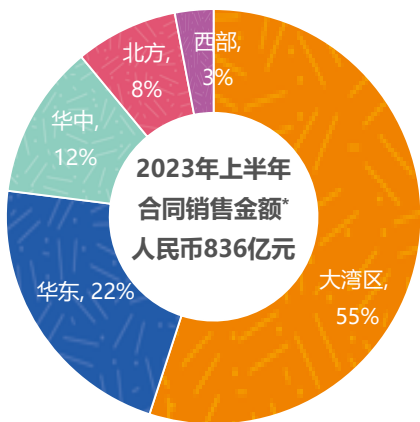
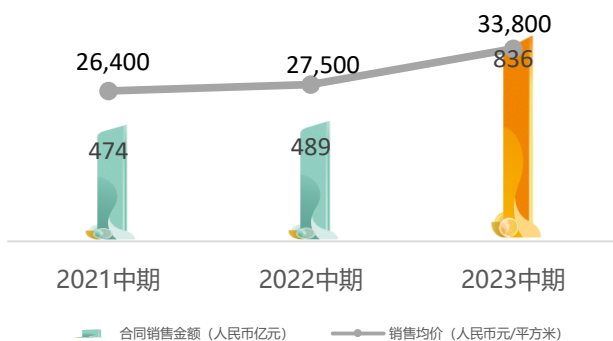
- 1 业绩概况
- 2 运营概况
- 3 未来展望



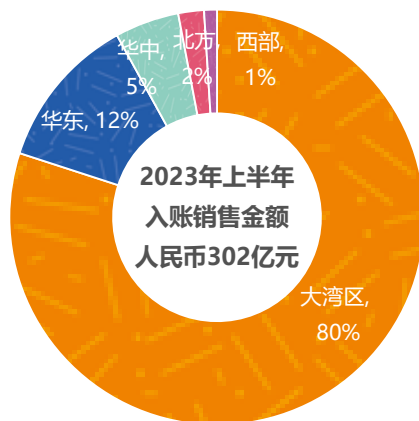
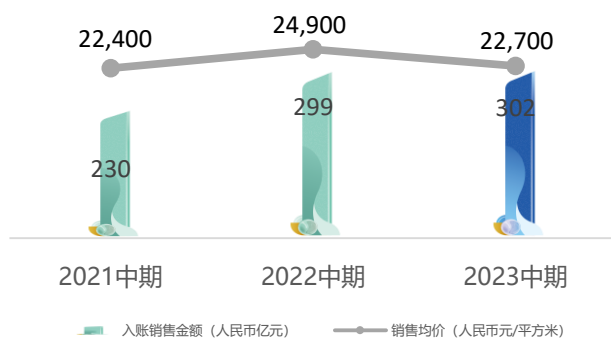
合同、入账及已售未入账销售



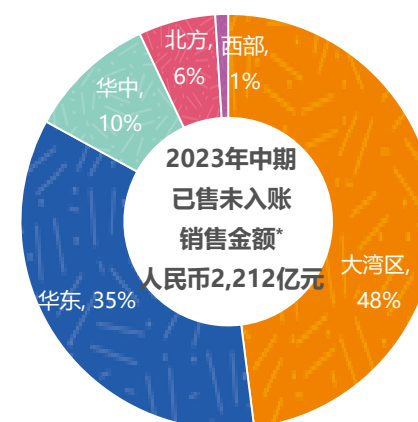
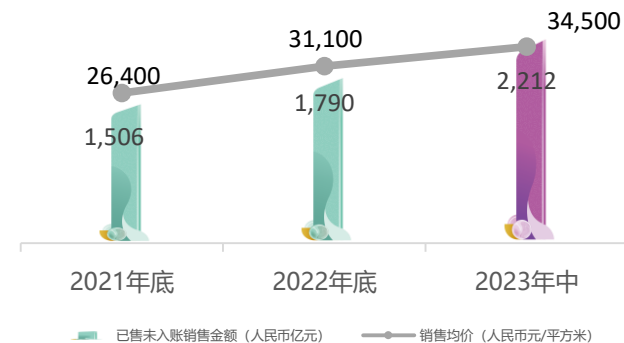
合同销售



入账销售



已售未入账销售



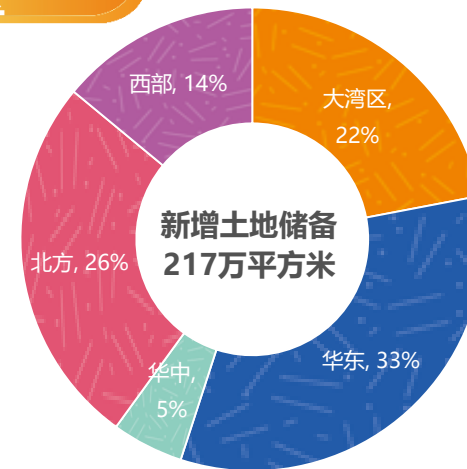
*备注：连同合营及联营公司项目的销售



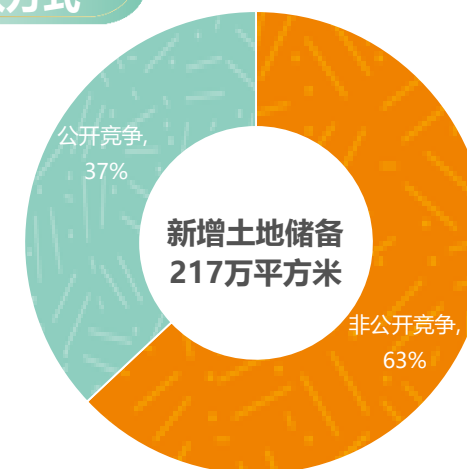
上半年新增土地储备

编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例
1	南沙港人社区	478,200	27.77%
大湾区小计		478,200	
2	上海静安地块	17,800	95.00%
3	杭州翠宸里	213,400	38.86%
4	杭州星桥TOD	478,500	18.05%
华东地区小计		709,700	
5	武汉硚口地块	118,900	27.73%
华中地区小计		118,900	
6	北京海淀地块	164,700	95.00%
7	北京越秀天玥	94,100	100.00%
8	北京越秀星樾	175,300	100.00%
9	青岛和樾府	132,500	51.00%
北方地区小计		566,600	
10	成都成华地块	133,200	27.73%
11	西安高新地块	162,800	49.00%
西部地区小计		296,000	
合计		2,169,400	

按地区



按获取方式





TOD项目土地储备

在广州和杭州拥有**9**个项目
总土地储备**398万**平方米*

上半年新增:

杭州星桥TOD

总建筑面积: 478,500平方米
股权比例: 19%

杭州星漫云渚

总建筑面积: 370,700平方米
股权比例: 51%

广州琶洲南TOD

总建筑面积: 429,100平方米
股权比例: 49%

广州星图TOD

总建筑面积: 906,600平方米
股权比例: 86%

广州星瀚TOD

总建筑面积: 613,900平方米
股权比例: 51%

广州星樾TOD

总建筑面积: 319,000平方米
股权比例: 51%

广州星汇城TOD

总建筑面积: 374,900平方米
股权比例: 51%

广州星樾山畔TOD

总建筑面积: 280,100平方米
股权比例: 51%

广州星航TOD

总建筑面积: 208,400平方米
股权比例: 62.06%



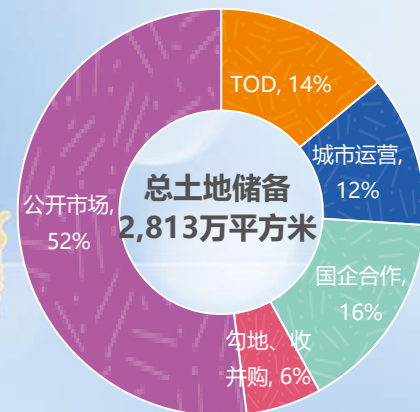
广州琶洲南TOD效果图

*备注: 截止2023年6月30日的总土地储备



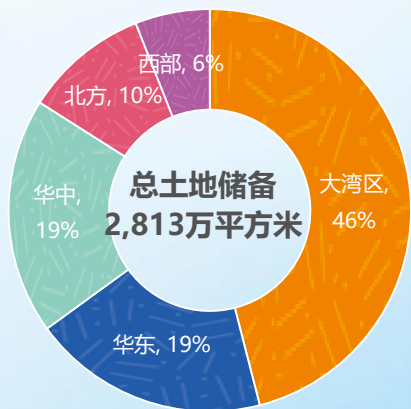
总土地储备

按获取方式

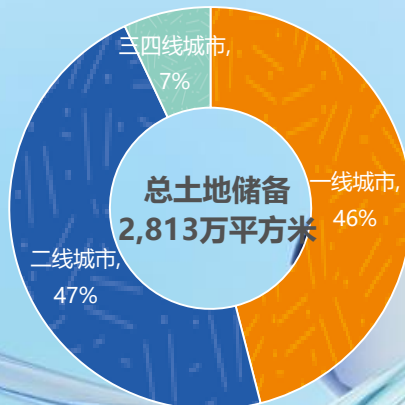


总土地储备：**2,813万平方米**
城市布局：**30座**

按地区



按城市级别



华中地区：537万平方米

武汉、襄阳、郑州、
合肥、长沙、郴州

北方地区：279万平方米

北京、沈阳、青岛、
济南、烟台

华东地区：528万平方米

上海、杭州、苏州、南
京、嘉兴、宁波、南通

西部地区：172万平方米

重庆、成都、西安、
毕节、海口

大湾区：1,297万平方米

广州、深圳、佛山、东
莞、江门、中山、香港





“商住并举” 战略深化实施：越秀商管

实施“商住并举”发展战略

优化“资产管理人”商业资管模式，不断提升商业运营能力

打造越秀地产——越秀房托“双平台”



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



越秀房產基金⁽¹⁾
YUEXIU REIT
香港聯交所股份代號：00405

上半年租金收入：**人民币2.1亿元**

- 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



越秀地產

2023上半年
商业物业总经营收入：

人民币12.7亿元
同比上升13.1%



越秀房托

上半年经营收入：**人民币10.6亿元**

- 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2023年6月30日，越秀地产持有越秀房托36.83%股权

(2) 可租赁面积为804,000平方米



“商住并举” 战略深化实施：越秀服务、越秀康养



2023年中期业绩

15.12 亿元 **↑ 38.7%**

营业收入

5,876 万平方米 **↑ 13.7%**

在管面积

2.48 亿元 **↑ 17.5%**

股东应占盈利

7,749 万平方米 **↑ 9.8%**

合约面积

50%

派息比率

25 万户

服务业主

住宅

商业

大交通

城市服务
(及公建)

坚持4大业态发展路径



在大湾区、长三角两大重要经济区域

共布局 **19** 个项目

近 **8,000** 个床位,

目前在运营 **6,127** 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

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
台州路桥朗高护理院
无锡梅园护理院
温岭朗高医养护理院
台州黄岩朗高护理院
湖州朗高护理院
台州黄岩残疾人康复和托养中心
温岭朗高泽国护理院
台州椒江朗高康复护理院

其它项目

越秀常青学院(老年大学)
华南医养研究院
镇江星瑞护理院



*备注：截至2023年6月30日，越秀地产持有越秀服务66.92%股权；持有越秀康养100%股权



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

预计下半年调控政策将围绕“因城施策”持续宽松，支持居民自住及改善性合理购房需求，保持房地产市场的良性恢复和健康发展

土地

预计下半年政府会加大土地供应，土地市场表现仍会持续分化，一线及二线重点城市土地市场仍将竞争激烈，三、四线城市土地市场表现依然疲弱

市场

预计下半年随着调控政策的持续宽松和市场信心、购房预期的逐步恢复，房地产市场将筑底企稳，全年市场规模和房价将大致保持稳定，城市、市场和房企分化进一步加剧。核心一线和重要二线城市及华东地区、大湾区资源集聚优势明显，市场支撑度高、潜力大

资金

预计下半年行业的融资环境仍将持续分化，房企获取融资的渠道和能力差异较大，稳健优质房企在资金获取成本和融资多元化方面具竞争优势



投资策略

“6+1” 特色化、多元化增储模式

产业
勾地

城市
更新

国企
合作

TOD

城市
运营

收并
购

公开
市场

投资策略

坚持“稳中求进”总基调和“精准投资”、“一城一策”、“量入为出”的稳健投资策略

聚焦经济、产业和人口优势区域和城市持续深耕，重点投向大湾区、华东地区以及一线和重点二线城市

投资项目上以效益为先，坚持优中选优，聚焦核心城市、核心地段

持续深化“6+1”特色化、多元化增储平台，获取优质土地储备

“6+1”增储模式

- **TOD**: 深化与广州地铁战略合作，持续获取大湾区TOD项目，积极拓展大湾区外TOD项目，做全国领先TOD发展商
- **城市运营**: 深化推进“城市运营商”模式，服务城市公共设施建设，有效管理现金流
- **国企合作**: 加强同各类国有企业的战略合作，合作开发优质存量土地资源
- **城市更新**: 强化城市更新政策研究，聚焦旧村项目；深耕重点区域和项目；加大并购和合作力度
- **产业勾地**: 统筹引进内外部产业资源，深化城市产业服务，获取优质土储资源
- **收并购**: 利用政策鼓励、环境有利的契机，寻找获取优质项目兼并收购机会
- **公开市场**: 强研究、精规则、熟政策、严标准、优结构，一城一策，稳健投资，优中选优



经营策略

① 市场策略

- 坚持“一盘一策”的精准营销策略，提升数字化营销能力，利用好“越秀房宝”网上营销平台，聚焦去库存，提升去化率水平，加快销售和现金回流
- 完成全年销售目标

② 产品策略

- 构建全周期产品运营体系。以“好产品”为理念，扎实推进客户研究、产品标准化、BIM系统、设计施工一体化建设，持续打造产品力，满足刚性和改善型市场主流需求及对产品升级的需求
- 持续升级完善特色化的TOD产品线和服务体系

③ 运营策略

- 持续加强精益管理，优化3.5级运营管控体系，做精总部、做强区域和做好项目。提高运营效率，降本增效，提升优化全成本管理体系
- 持续优化组织架构，精简提效；优化完善项目跟投机制和管理层、核心员工长效激励机制

④ 财务策略

- 保持“三道红线”绿档达标和穆迪、惠誉的投资级评级
- 加强对销售现金流的管理，保持较高的本年合同回款率
- 降融资成本，拓融资渠道，保持财务健康和现金流充裕安全

新理念：

坚持“好产品、好服务、好品牌、好团队”的经营理念

新目标：

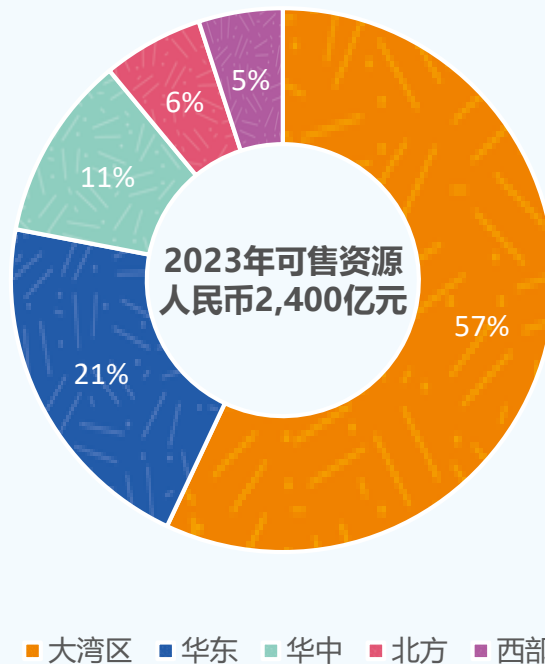
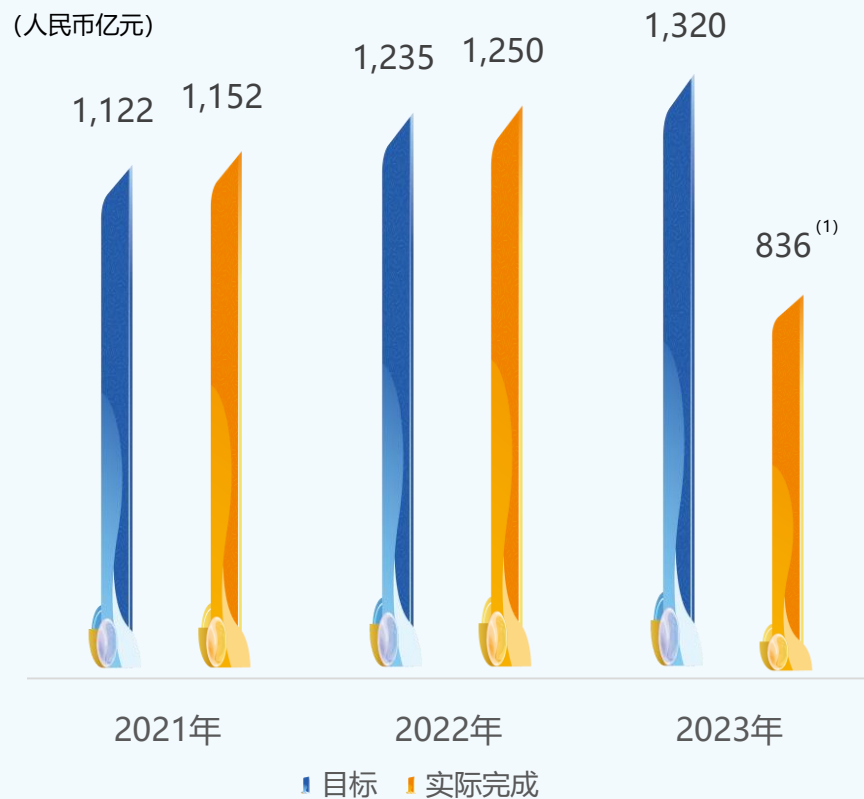
建设“新能力、新机制、新文化”



2023年销售目标和运营指标

2023年合同销售目标：
人民币1,320亿元

2023年可售资源：
人民币2,400亿元⁽²⁾



运营指标⁽³⁾

(万平方米)	2023年计划	2023上半年完成
在建面积	2,214	2,116
新开工面积	875	273
竣工面积	753 ⁽⁴⁾	249 ⁽⁵⁾

备注：

(1)上半年数据

(2)不包括今年新增项目可提供的可售资源

(3)连同合营及联营公司项目的数据

(4)并表面积为476万平方米

(5)并表面积为142万平方米



主要现金流项目预测

现金流入项目 (人民币亿元)	预计2023年
合同销售	832.9
其它收入	23.9
合计	856.8

现金流出项目 (人民币亿元)	预计2023年
土地款支出及拍地保证金	400.0
工程款支出	215.0
利息	51.8
税及费用	176.2
合计	843.0

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。

