

2024年全年业绩

2025年3月31日

成就
美好生活





目录

业绩概况

1

运营概况

2

未来展望

3

营收保持稳健增长

- 2024年公司实现营业收入约为人民币864.0亿元，同比上升7.7%
- 2024年公司实现合同销售金额约为人民币1,145.4亿元，同比下降19.4%。根据克而瑞公布资料，2024年行业前10房企合同销售金额平均同比下降24.4%，公司合同销售排名上升至行业第8位
- 2025年1-2月，公司实现合同销售金额约为人民币128.3亿元，同比上升23.8%

投资质量不断提升

- 2024年公司完成权益投资额约为人民币294.6亿元，其中北京、上海、广州权益投资额分别约为人民币93.0亿元、人民币69.0亿元和人民币81.6亿元，分别占总权益投资额的31.6%、23.4%和27.7%
- 2024年公司新增土地储备约271万平方米，其中在北京、上海和广州分别新增约54万平方米、30万平方米和110万平方米
- 公司优化存量土地资源实现新突破，2024年成功实现广州3幅地块的收储，累计可盘活资金约人民币135亿元

城市布局进一步优化

- 截止2024年12月31日，公司总土地储备约1,971万平方米，其中一线城市土地储备占比42.9%，一线和二线城市土地储备占比95.6%
- 2024年公司新增土地储备中，一线和二线城市占比100%
- 2024年公司于一线城市的合同销售金额约为人民币599.7亿元，占总合同销售金额的52.4%；于一线和二线城市合同销售金额约为人民币1,137.3亿元，占总合同销售的99.3%

保持经营性现金流净流入

- 2024年公司实现经营性现金流净流入人民币217.3亿元（2023年：人民币83.5亿元），公司资金流动性充裕安全
- 截止2024年12月31日，公司持有现金（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）约为人民币500.5亿元，较年初上升8.6%
- 公司全力促销售回款，本年合同销售回款率进一步上升至87%

财务指标持续优化

- 公司“三道红线”指标持续保持“绿档”达标，剔除预收款后的资产负债率为68.1%，净借贷比率为51.7%，现金短债比为2.1倍；公司继续保持惠誉BBB-投资级信用评级
- 截止2024年12月31日，公司总借贷规模较年初略有下降，约为人民币1,038.9亿元
- 公司加权平均借贷成本同比进一步下降33个基点至3.49%。债务结构持续优化，短债占比约22%。多元化融资渠道通畅，年内于境内成功发行公司债券合共人民币25亿元，加权平均借贷年利率约为2.61%；于境内发行定向债务融资工具人民币18亿元，加权平均借贷年利率约为2.27%；于境外发行人民币23.9亿元点心债，加权平均借贷年利率约为4.07%

坚持长期主义 打造“四好”企业

- 公司追求股东利益最大化，致力于提升股东回报、开发运营效率、资产周转和盈利能力
- 公司坚持长期主义和可持续发展理念，打造好产品、好服务、好品牌和好团队的“四好”企业
- 公司以客户为中心打造好产品，发布“4x4好产品理念”和“樾、和樾、天、星汇”四大产品系标准指引手册，全面推进产品的标准化、品牌化建设，建设好房子
- 公司以“提能级、提效率、降成本”为核心，推动组织建设，创建扁平高效团队，打造高效组织

损益表分析

指标 单位：人民币亿元	2024年	2023年	同比
营业收入	864.0	802.2	+7.7%
毛利	90.5	122.6	-26.1%
毛利率	10.5%	15.3%	-4.8个百分点
其他收益净额	(14.0)	(13.5)	-
销售及管理开支	42.1	42.5	-1.0%
股东应占利润	10.4	31.9	-67.3%
核心净利润 ⁽¹⁾	15.9	34.9	-54.4%
每股基本盈利 ⁽²⁾	人民币0.2584元	人民币0.8542元	-69.7%
全年每股派息（人民币） ⁽³⁾	人民币0.173元	人民币0.347元	-50.1%
全年每股派息（港币） ⁽³⁾	港币0.189元	港币0.380元	-50.3%
派息率 ⁽⁴⁾	44% ⁽⁵⁾	40%	-

(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及无形资产减值

(2) 2024年普通股加权平均数：4,025,392,913股；2023年普通股加权平均数：3,728,632,295股

备注：(3) 截止2024年12月31日普通股股数：4,025,392,913股；截止2023年12月31日普通股股数：4,025,392,913股

(4) 占核心净利润的比例

(5) 上半年按核心净利润40%派息，但由于全年核心净利润低于上半年的核心净利润，故实际派息率上升至44%

资产负债表分析

指标 单位：人民币亿元	2024年12月31日	2023年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	500.5	461.0	+8.6%
总借贷	1,038.9	1,043.7	-0.5%
资本负债率 ⁽²⁾	41.7%	42.6%	-0.9个百分点
净借贷比率 ⁽³⁾	51.7%	57.0%	-5.3个百分点
总资产	4,104.5	4,011.8	+2.3%
股东应占权益	552.6	556.3	-0.7%
每股股东应占权益	人民币13.73元	人民币13.82元	-0.7%

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

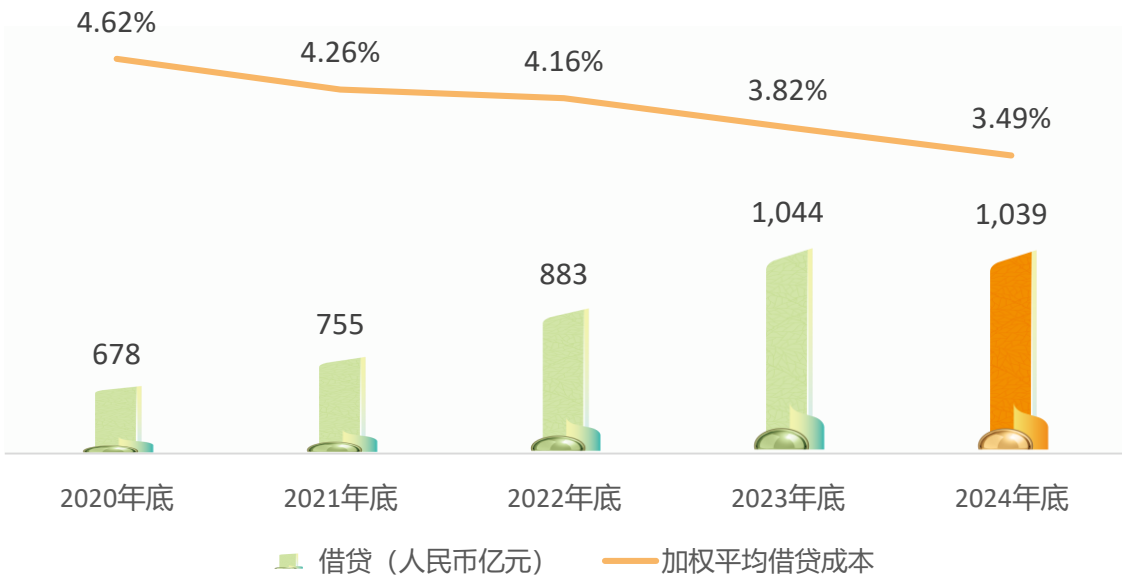
现金流分析

指标 单位：人民币亿元	2024年	2023年
期初现金*	461.0	351.2
经营性流入	882.8	898.0
经营性支出	(665.5)	(814.5)
其中： 支付土地款及拍地保证金	(234.6)	(323.6)
房屋开发支出	(231.4)	(248.6)
税金及行政费用、利息及其他支出	(199.5)	(242.3)
经营性净流入	217.3	83.5
投资性净（流出）/ 流入	(7.0)	40.1
筹资性净（流出）	(170.8)	(13.8)
期末现金*	500.5	461.0
其中： 现金及现金等价物、定期存款、监控户存款	477.6	461.0
定期存款及其他受限存款	22.9	-

*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

债务结构分析

有息借贷规模和成本

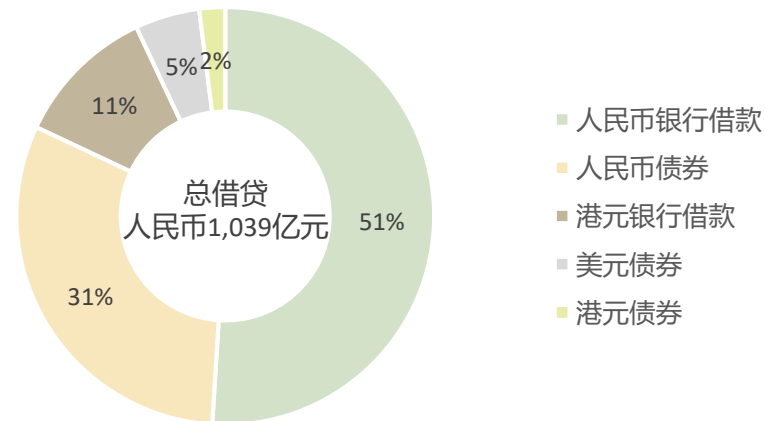


本年主要公开市场发债规模和成本

	规模 (人民币亿元)	加权平均借贷成本 (%)	久期 (年)
1 境内人民币公司债	25	2.61%	8.04
2 境外人民币点心债	23.9	4.07%	3.0
3 定向债务融资工具	18	2.27%	4.11

- 人民币借贷占比: 82%
- 外币借贷占比: 18%

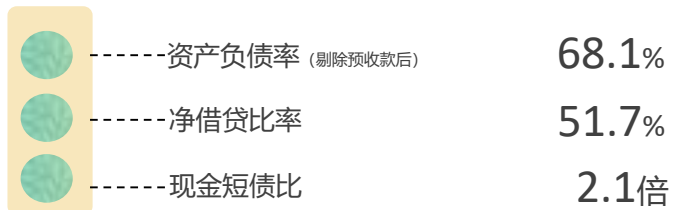
债务结构 (截止2024年12月31日)



- 短债占比: 22%



“三道红线” “绿档” 达标



投资级评级

Fitch Ratings
BBB-



目录

业绩概况

1

运营概况

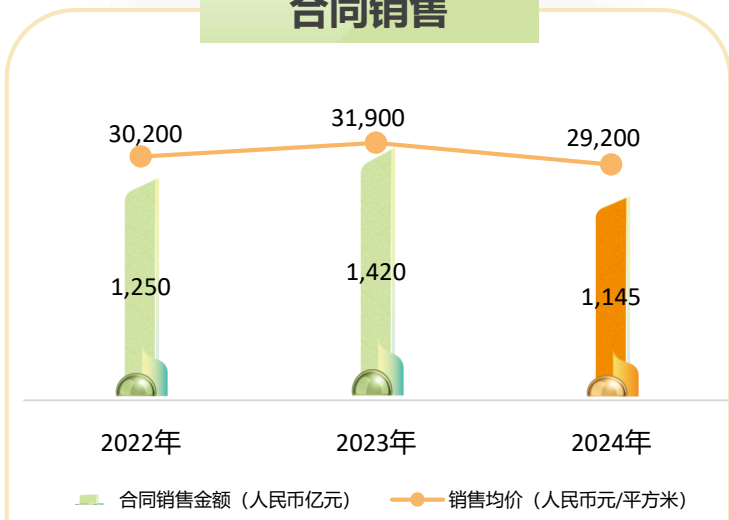
2

未来展望

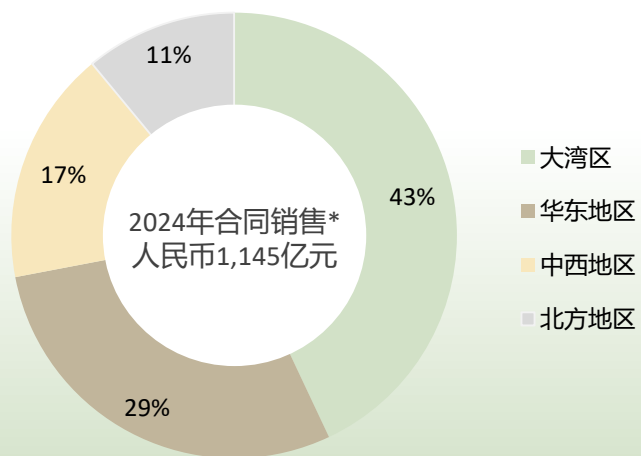
3

合同、入账及已售未入账销售

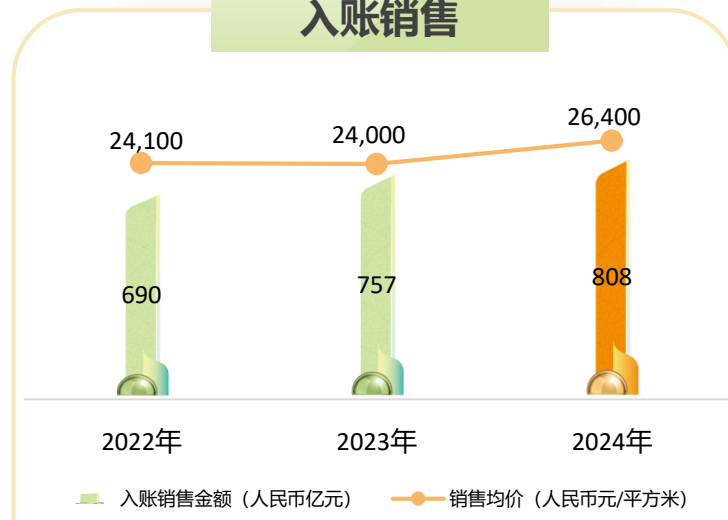
合同销售



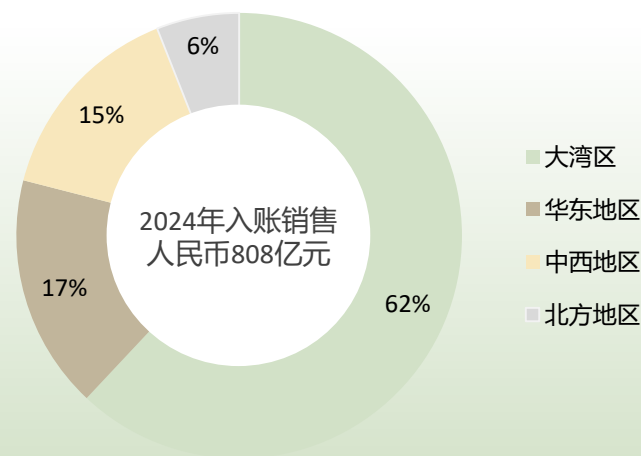
■ 合同销售金额 (人民币亿元) ● 销售均价 (人民币元/平方米)



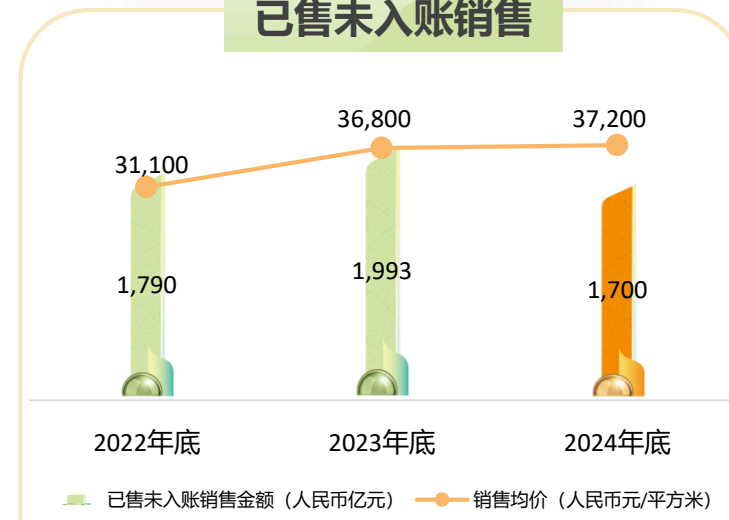
入账销售



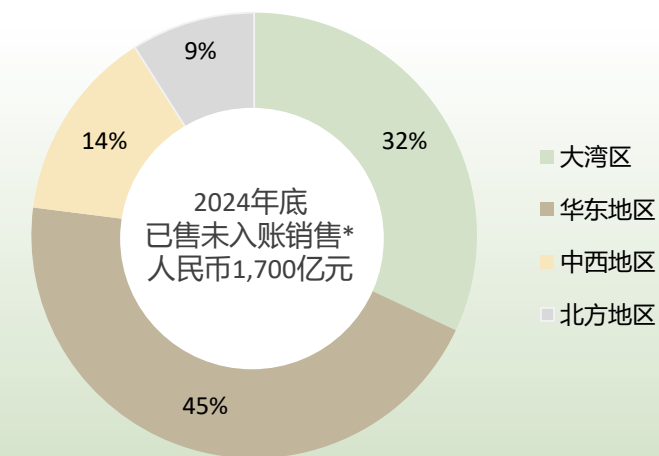
■ 入账销售金额 (人民币亿元) ● 销售均价 (人民币元/平方米)



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)

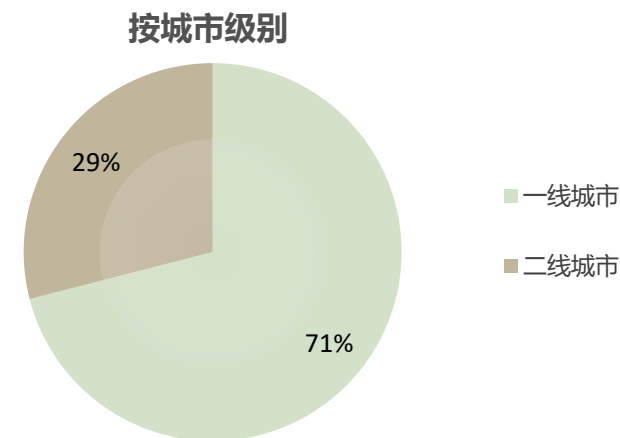
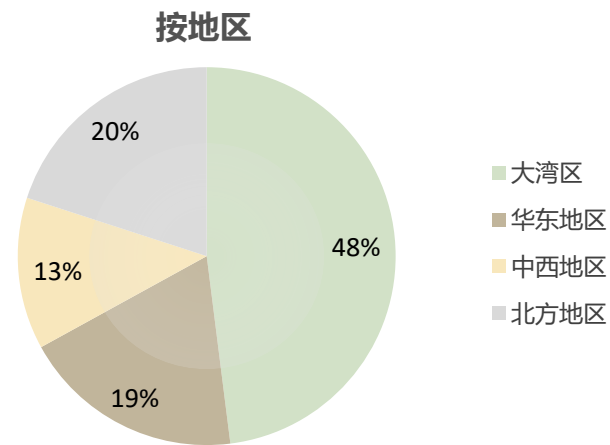


*备注：连同合营及联营公司项目的销售

2024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	50,700	52.51%
2	广州广州大道中地块	29,900	95.48%
3	广州琶洲南TOD二期	583,700	19.10%
4	广州桂悦东晓	94,100	95.48%
5	广州江湾潮起	93,000	95.48%
6	广州云悦	64,900	95.48%
7	广州珑悦西关	43,200	95.48%
8	广州万博城	136,500	51.39%
9	中山越秀珺樾	197,500	48.45%
大湾区小计		1,293,500	—
10	上海静安天玥 (前称: 上海静安中兴地块)	32,300	95.00%
11	上海长宁地块	39,200	66.50%
12	上海浦东杨思地块	152,200	27.55%
13	上海杨浦天玥 (前称: 上海杨浦地块)	26,600	95.00%
14	上海杨浦长白地块	50,100	46.55%
15	杭州翡翠嘉运府	90,200	31.04%
16	杭州潮语鸣翠轩	131,200	39.94%
华东地区小计		521,800	—
17	合肥和樾府 (前称: 合肥滨科城地块)	114,700	99.64%
18	成都天鹭满园 (前称: 成都武侯地块)	77,900	48.45%
19	成都天悦臻萃 (前称: 成都成华地块三)	49,900	99.17%
20	成都阅今沙	51,600	27.73%
21	西安璞悦	67,100	13.59%
中西部地区小计		361,200	—
22	北京和樾望云	143,500	99.64%
23	北京梧桐星宸	207,100	32.84%
24	北京昌平小沙河地块	184,900	74.73%
北方地区小计		535,500	—
合计		2,712,000	—

新增土地储备: 271万平方米
城市布局: 8座

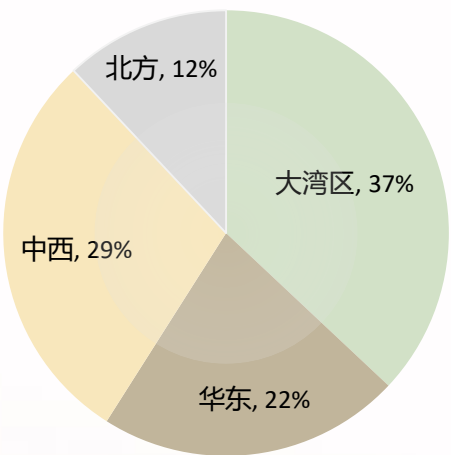


总土地储备

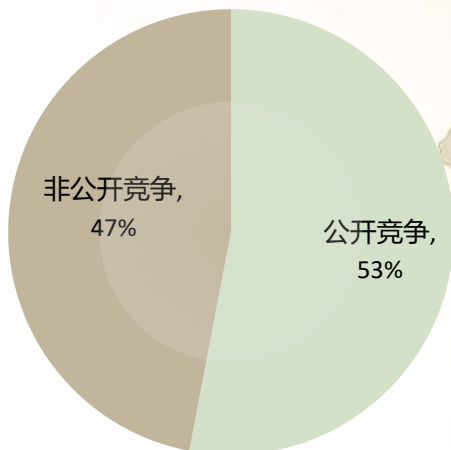
总土地储备：1,971万平方米

城市布局：27座

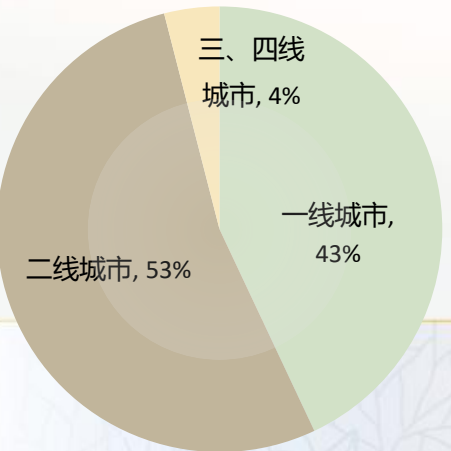
按地区



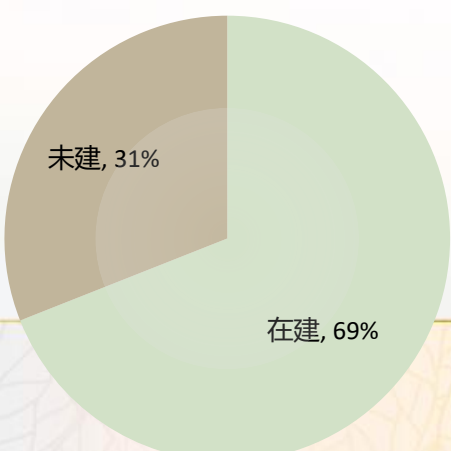
按获取方式



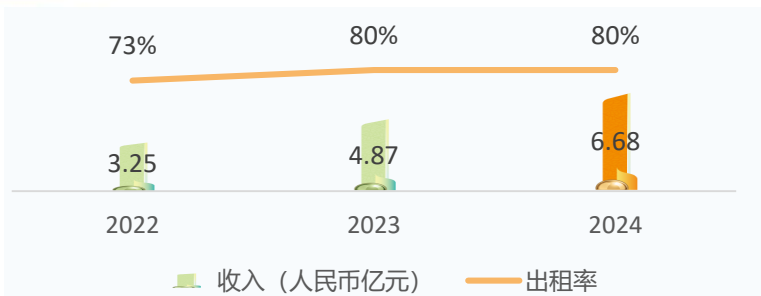
按城市级别



按在建及未建



“商住并举” 战略深化推进



截止2024年底	
在租面积	924,000平方米
在建面积	326,800平方米
未建面积	563,500平方米



截止2024年底	
在管面积	69,310,000平方米
合约面积	88,730,000平方米
新增合约面积	12,950,000平方米

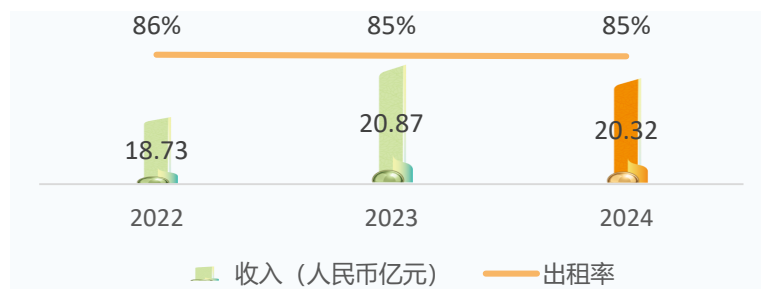
越秀地产

越秀房托⁽¹⁾

越秀服务⁽²⁾

越秀康养⁽³⁾

2024年
主要商业及服务收入
人民币70.88亿元



截止2024年底			
产权面积	1,184,200平方米		
写字楼	871,200平方米	酒店及公寓	142,600平方米
商业零售	120,200平方米	专业市场	50,200平方米





截止2024年底	
在营床位	7,265个
总床位	7,943个
项目数量	23个

备注：(1) 截止2024年12月31日，越秀地产持有越秀房托40.02%股权
 (2) 截止2024年12月31日，越秀地产持有越秀服务67.4%股权
 (3) 截止2024年12月31日，越秀地产持有越秀康养100%股权

ESG持续提升

环境

双碳目标

- 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年降低  **40%**
- 住宅项目：2030年较2019年降低  **19%**

“双零”项目落地

- 越秀iPARK粤港云谷成为华南地区首个获得零碳和零能耗“双零”认证产业园项目



社会

客户满意度

- 越秀地产2024年总体客户满意度 **88** 分
- 行业排名第 **6** 位*
- 发生泄露客户隐私事件 **0** 起

职业健康与安全

- 职工健康体检覆盖率达 **100%**
- 职工及相关方人员生产安全死亡责任事故 **0** 起
- 注册安全工程师持证人共 **123** 名
- 公司管理人员安全绩效表现与薪酬绩效挂钩

管治

ESG信息披露

- ESG报告获第三方独立鉴证

可持续金融

- 成功发行首笔绿色点心债券，募集 **16.9** 亿元人民币，票面利率为4.10%

ESG数字化管理

- 截至2024年末商业能源管理系统已覆盖项目增至 **8** 个，已累计挖掘节能效益 **355** 万kW·h，节能率约 **4.1%**



ESG评级及指数



恒生指數

HANG SENG INDEXES

入选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



恒生可持续发展企业指数系列



GRESB
2024年四星级

S&P Global

标普企业可持续发展评估
2024年 49分



SEHK:0123

HKQAA可持续发展评级
2024年A评级

*备注：赛惟咨询2024年销售额前10房企总体客户满意度，越秀地产排名第6



目录

业绩概况

1

运营概况

2

未来展望

3

2025年房地产市场判断



政策

- 政府“止跌回稳”的政策力度将进一步加大，“因城施策”调减限制性措施，充分释放刚需和改善性合理购房需求的潜力，支持房地产市场的稳步恢复和健康发展



市场

- 房地产市场规模基本保持稳定，但城市分化明显，随着政策支持力度的加大和市场信心的逐渐恢复，房地产市场预计将逐步企稳



土地

- 政府将合理控制新增土地供应，土地市场供求关系趋于平衡但分化明显。土地投资更加聚焦一线及二线主要城市核心区域，土地竞争加剧



资金

- 财政货币政策将更加宽松，政府将加大收购存量土地、商品房的资金支持。金融机构将继续加大对房地产行业企稳回升的支持，但房企获取融资的能力和优势将继续分化

1

强化投资能力

1. 坚持“以销定投”和“量入为出”的稳健投资策略
2. 更加聚焦核心城市、核心区域的持续深耕，重点投向北、上、广、深四个一线城市和重点二线省会城市
3. 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
4. 加大推动存量资源盘活，实现存量土储结构优化

2

增强经营能力

1. 提升开发运营效率，加强大生产全周期经营能力，全面支撑“520”标准工期落地
2. 提升价格管控力，强化价格的敏捷管控能力，坚持“一盘一策”定价策略
3. 实现有质量销售，新开项目做到有质量快速去化，重点加快库存周转去化
4. 深化精益管理，通过成本精准适配、物料集中采购、生产效率提升消除无效成本，提升盈利能力

3

提升产品能力

1. 推动“樾”、“和樾”、“天”、“星汇”四大产品系列标准指引手册的落地与实施，全面推进产品的标准化、品牌化建设
2. 增强产品创新能力，完善大客研体系，推动创新项目试点和产研基地落地，持续进行产品创新迭代
3. 统筹加快设计施工一体化建设，优化生产组织管控
4. 持续完善“悦智造”BIM平台功能，全面提升开发效率和工程质量

4

升级服务能力

1. 提升精益服务，持续开展“四保一服”品质提升专项行动，建立好服务综合评价体系
2. 以“客户为中心”，持续改善基础服务，深拓增值服务，不断提高客户的满意度
3. 强化地产同物业的协同，做好服务与运营需求前置，满足客户需求。打造“产品+运营+服务”协同关键能力
4. 完善数智转型，实现项目情况全程跟踪监控，优化数字化运营系统，支撑高效决策

2025年销售目标和运营指标

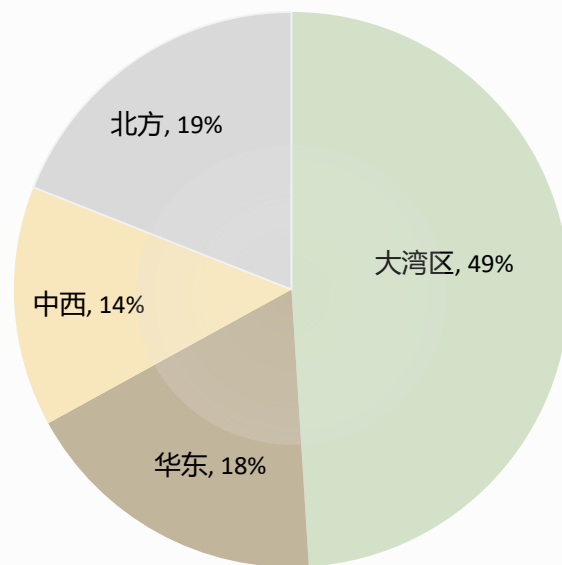
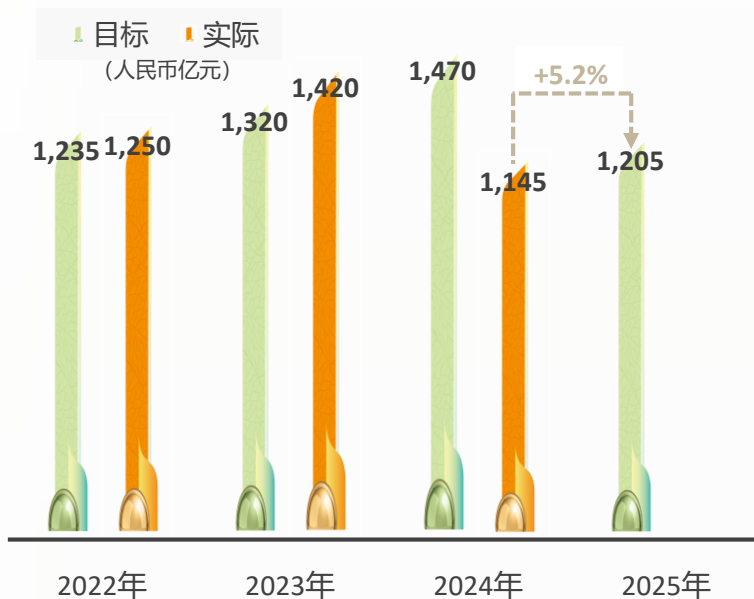
2025年销售目标⁽¹⁾

人民币**1,205**亿元

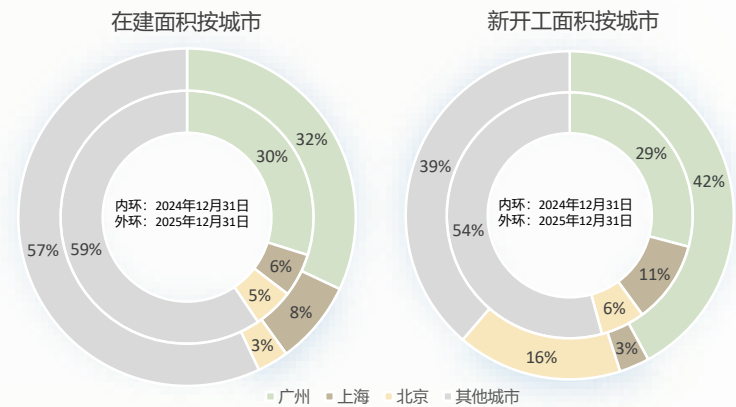
2025年可售资源⁽²⁾

人民币**2,354**亿元

2025年运营指标



(万平方米)	2025年12月31日	2024年12月31日
在建面积	860 ⁽³⁾	1,365
新开工面积	273 ⁽³⁾	371
竣工面积 ⁽⁴⁾	778	777



备注：
 (1) 连同合营及联营公司项目的数据
 (2) 不包括今年新增项目可提供的可售资源
 (3) 不包括今年新增项目可提供的面积
 (4) 2025年12月31日竣工并表面积为595万平方米；2024年12月31日竣工并表面积为508万平方米

2025年主要现金流项目预测

主要现金流入项目 (人民币亿元)	预计2025年
合同销售	828
其它收入	104
合计	932

主要现金流出项目 (人民币亿元)	预计2025年
土地款支出及拍地保证金	300
工程款支出	284
利息	48
税及费用	203
合计	835



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。

