

2025年中期业绩

2025年8月26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

销售行业第8 逆势上升

- 合同销售金额：人民币615.0亿元，同比+11.0%，完成率：51.0%
- 根据克而瑞2025年上半年全口径销售榜单，全国排名第8位
- 一线城市销售贡献占比80.5%

投资精准土储优质

- 权益投资额：人民币109.6亿元
- 持续聚焦高能级城市优质地块，核心一、二线城市投资占比92%
- 平均溢价率约9%，大幅低于TOP10房企均值

营收连续7年保持稳健增长

- 营收金额：人民币475.7亿元，同比+34.6%
- 大湾区、华东、中西和北方入账销售贡献占比18.9%、55.4%、12.7%和13.0%
- 核心城市贡献大，入账销售均价大幅提升至人民币35,100元/平方米

财务指标健康

- 加权平均借贷利率：3.16%，同比-41个基点
- 三道红线保持“绿档”，剔除预收款资产负债率：64.6%，净借贷比率：53.2%，现金短债比：1.7倍
- 经营性现金流净流入人民币41.0亿元

新增国际评级

- 新增标普BBB-投资级评级，展望稳定
- 保持惠誉BBB-投资级评级，展望上调至稳定，为行业唯一被上调的房企

“四好”企业

- 广州琶洲南TOD获亿翰智库颁发的“2025年二季度全国优秀交付项目TOP10”
- 获克而瑞物管及中物研协颁发的“2025年中国物业服务力百强企业第11名”*
- 获中国房地产协会颁发的“2025年房地产开发企业综合实力TOP50第7位”

*备注：该奖项由越秀服务获得

损益表分析

指标 单位: 人民币亿元	2025年中期	2024年中期	同比
营业收入	475.7	353.4	+34.6%
毛利	50.6	48.5	+4.4%
毛利率	10.6%	13.7%	-3.1个百分点
其他收益净额	1.4	0.9	—
销售及管理开支	21.0	16.7	+25.6%
股东应占利润	13.7	18.3	-25.2%
核心净利润 ⁽¹⁾	15.2	17.4	-12.7%
每股基本盈利	人民币0.3403元	人民币0.4550元	-25.2%
中期每股派息 (人民币)	人民币0.151元	人民币0.173元	-12.7%
中期每股派息 (港币)	港币0.166元	港币0.189元	-12.2%
派息率 ⁽²⁾	40%	40%	—

备注: (1) 非公认会计准则财务指标, 为权益持有人应占盈利剔除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/期处置投资物业)公允价值净增/(跌)值及相关税项影响及无形资产减值
(2) 为中期派息, 占核心净利润的比例

资产负债表分析

指标 单位：人民币亿元	2025年6月30日	2024年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	446.4	500.5	-10.8%
总借贷	1,038.6	1,038.9	—
资本负债率 ⁽²⁾	40.3%	41.7%	-1.4个百分点
净借贷比率 ⁽³⁾	53.2%	51.7%	+1.5个百分点
总资产	3,836.7	4,104.5	-6.5%
股东应占权益	566.7	552.6	+2.6%
每股股东应占权益	人民币14.08元	人民币13.73元	+2.5%

备注：
(1) 现金包括现金及银行结余、定期存款、定期存款及其他受限存款
(2) 资本负债率= (总借贷-剔除监控户存款的现金及银行结余-定期存款) / 总资本
(3) 净借贷比率= (总借贷-现金及银行结余、定期存款、定期存款及其他受限存款) / 净资产

现金流分析

指标 单位：人民币亿元	2025年上半年	2024年上半年
期初现金*	500.5	461.0
经营性流入	415.8	360.6
经营性支出	(374.8)	(299.3)
其中： 支付土地款及拍地保证金	(179.0)	(96.3)
房屋开发支出	(93.2)	(96.3)
税金及行政费用、利息及其他支出	(102.6)	(106.7)
经营性净流入	41.0	61.3
投资性净 (流出) / 流入	(1.8)	0.6
筹资性净 (流出)	(93.3)	(41.5)
期末现金*	446.4	481.4
其中： 现金及银行结余、定期存款	423.7	467.0
定期存款及其他受限存款	22.7	14.4

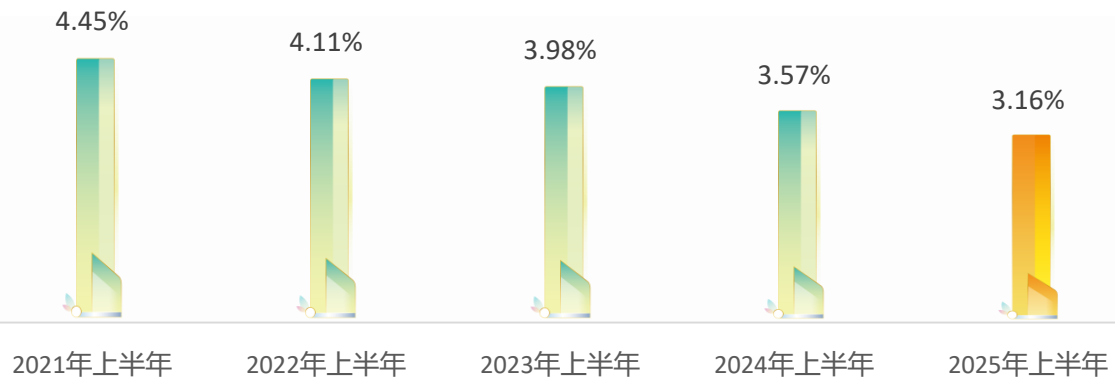
*备注： 现金包括现金及银行结余、定期存款、定期存款及其他受限存款

债务结构分析

有息借贷规模 (人民币亿元)

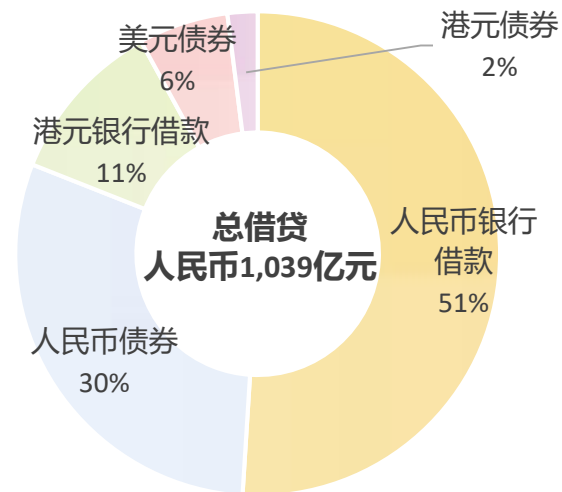


加权平均借贷成本



债务结构 (截止2025年6月30日)

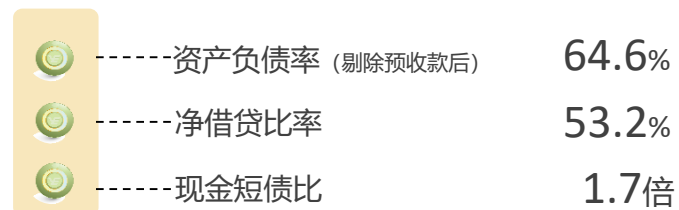
- 人民币借贷占比: 81%
- 外币借贷占比: 19%



- 短债占比: 24%



“三道红线” “绿档” 达标



投资级评级

S&P Global

BBB-

Fitch Ratings

BBB-

目录

1

业绩概况

2

运营概况

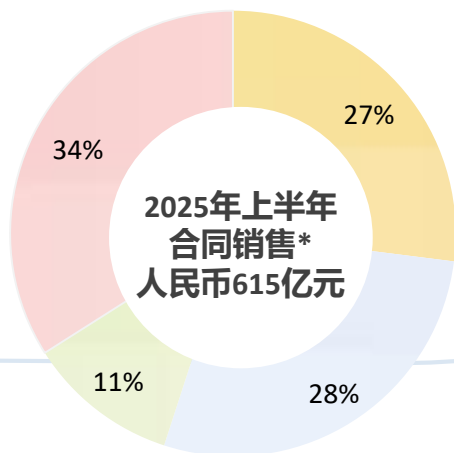
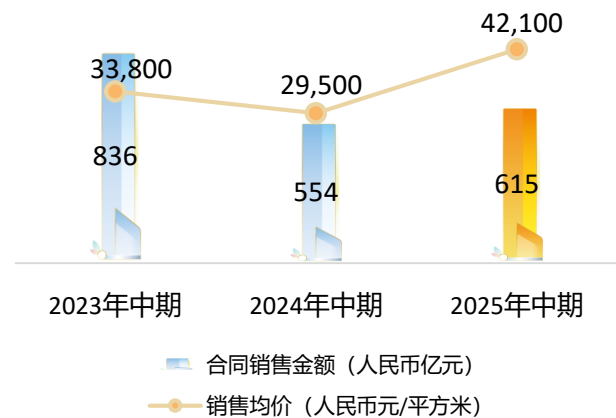
3

未来展望

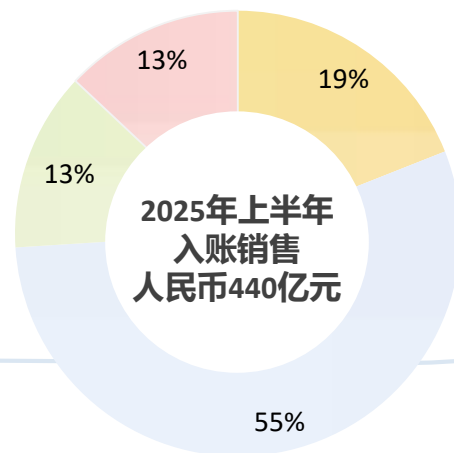
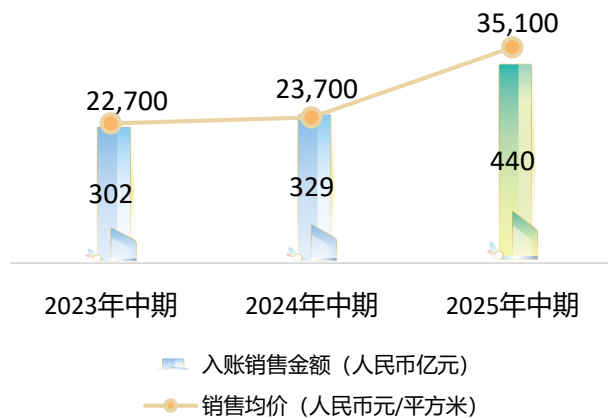


合同、入账及已售未入账销售

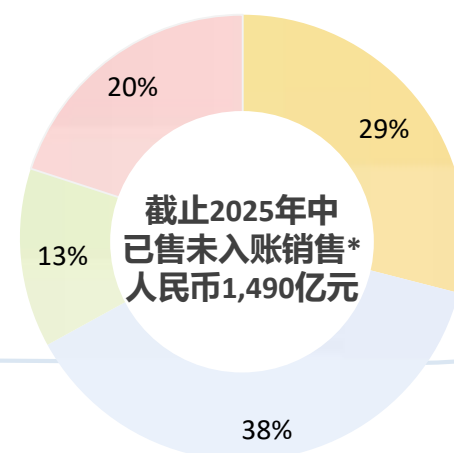
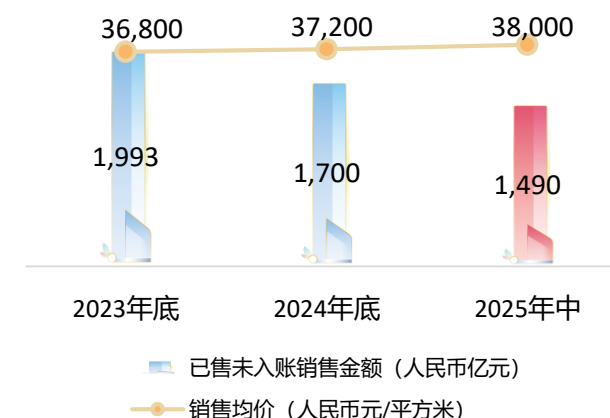
合同销售



入账销售



已售未入账销售



*备注：连同合营企业及联营公司项目的销售

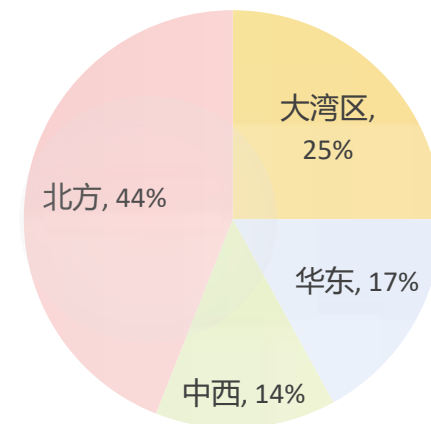
■ 大湾区 ■ 华东地区 ■ 中西地区 ■ 北方地区

上半年新增土地储备

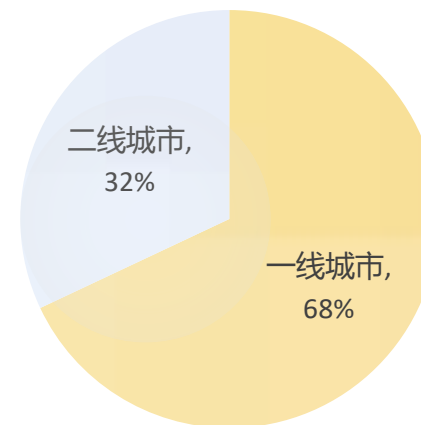
新增土地储备：**148万平方米**

编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例
1	广州皓悦滨江	37,400	52.51%
2	广州云萃	57,500	27.77%
3	广州嘉禾望岗地块	103,900	21.70%
4	广州万博城二期	91,100	51.39%
5	佛山星汇灯湖	84,000	50.35%
大湾区小计		373,900	---
6	上海翡云悦府二期	70,100	48.45%
7	杭州观锦宸樾府	50,600	59.84%
8	杭州如玺华院	86,500	38.76%
9	杭州拱墅运河新城地块	49,700	59.84%
华东地区小计		256,900	---
10	西安星汇云澜	206,200	46.55%
中西部地区小计		206,200	---
11	北京朝阳地块	407,000	16.23%
12	北京和樾玉鸣	111,800	49.59%
13	北京昌平生命科学园地块	128,000	28.64%
北方地区小计		646,800	---
合计		1,483,800	---

按地区

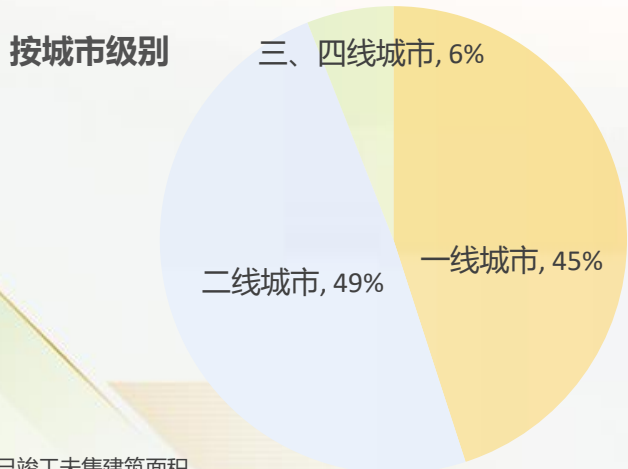
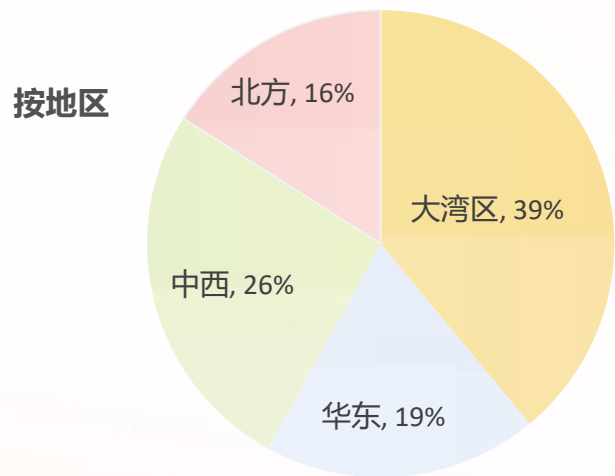


按城市级别



总土地储备

总土地储备：2,043万平方米*



*备注：包括已竣工未售建筑面积

大商业经营“稳定器”

大商业经营平稳发展

越秀房托*

9.66亿元
营业收入

保持稳定

3.33%
期末融资成本

近3年新低

82%
期末出租率
(不含酒店及公寓)

高位企稳

越秀服务*

19.62亿元
营业收入

稳健发展

7,231万平方米
在管面积

持续扩大

596万平方米
新增合约面积

市拓稳步向前

越秀康养*

74%
入住率

持续提升

7,762个
在营床位

规模效应

24个
项目数量

医养结合

*备注：截止2025年6月30日，越秀地产持股越秀房托、越秀服务及越秀康养分别为40.61%、67.81%及100%

可持续发展成效



可持续金融取得突破，签订首笔SLL

- 越秀地产于2025年6月12日成功签订首笔**15.6**亿港元可持续发展挂钩贷款 (Sustainability-Linked Loans, SLL)；截至2025年6月30日，越秀地产可持续金融占比达**35.7%**





全面升级越秀地产可持续发展战略框架

- 越秀地产于2025年4月17日正式将「环境、社会及管治委员会」更名为「**可持续发展委员会**」，2025年4月29日发布首份《可持续发展报告》



落地「双零」建筑，斩获18个WELL认证

- 截至2025年6月30日，越秀地产成功落地**2**个零碳和零能耗「双零」建筑⁽¹⁾
- 旗下**18**个商业项目获得WELL健康建筑标准认证，其中：
 -  **铂金级WELL认证 3**个
 -  **WELL HSR认证 15**个
- 目前获绿色建筑认证的商业项目产权面积占在营商业项目面积达**90.3%**



开展TNFD和生物多样性保护，获机构认可

- 依据自然相关财务信息披露 (TNFD) 框架，已完成对全价值链和 10 个重要项目城市的生物多样性评估，占2024年总土地储备比例达**75.4%**
- 广州世界大观项目月亮湖生态修复工程入选GRESB洞察案例，成为**国内首批**基于TNFD LEAP框架系统整合生物多样性的标杆项目

可持续发展指数



恒生可持续发展企业指数系列

- 入选恒生可持续发展企业基准指数 (HSSUSB)
- 入选恒生气候变化1.5°C目标指数 (HSC15TI)



2025年 **AA** 评级
行业排名第**1**位⁽²⁾



2024年 **四星级**
公开披露评级**A**级



2024年 **A级**
连续两年评级提升



2024年 **49分**
领先全球**84%**同业

备注：(1) 2个「双零」建筑项目：①越秀地产研发中心；②越秀 iPARK 粤港云谷
(2) 数据来源Wind ESG官网2025年8月25日

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

- 国务院定调“采取有力措施巩固市场止跌回稳态势，多管齐下释放改善性需求”，宏观层面货币、财政政策预计进一步发力，地方政府预计进一步放松限购限贷等政策

市场

- 市场延续分化，“好城市+好房子”结构性成交保持韧性，多数三四线规模继续收缩；全国房地产市场成交量预计有所波动

土地

- 土地市场将继续“缩量提质”，但土地价格的城市分化明显，整体呈现“量缩价稳、城市分化”

资金

- 金融十六条、地方叠加购房补贴、房票安置等政策仍然持续发力，供需侧政策助力市场企稳，预计下半年将继续降息

精心经营，落实四项经营策略

稳价“去库存”

1. 加强市场研判。把握政策与市场机会，及时主动调整营销策略，有效增强营销效果
2. 强化“一盘一策”，持销项目创新策略，新项目保障供货，加快去化变现
3. 系统性提升营销力，实现有质量的去化

坚持“精益管理”

1. 以客户为中心，确保高质量交付，重点提升过程实施和管理品质
2. 落实敏捷生产体系，确保供货、结转等各项生产任务进度
3. 控本增效，精细化管理融资各环节成本费用

1

坚定“优增量”

1. 持续强化精准投资，着力增储优质地块，不断提高资源质量
2. 聚焦深耕核心城市，强化研究深度，把握结构性机会
3. 持续加强优秀企业合作

3

打造“四好”企业

1. 贯彻国家“好房子”政策，深化“好产品”技术，传递价值，增强产品竞争力
2. 坚持“好服务”，加强“产品+运营+服务”
3. 树立“越秀好房子”品牌形象
4. 持续建设精简高效、创造价值的“好团队”

2025年销售目标和运营指标

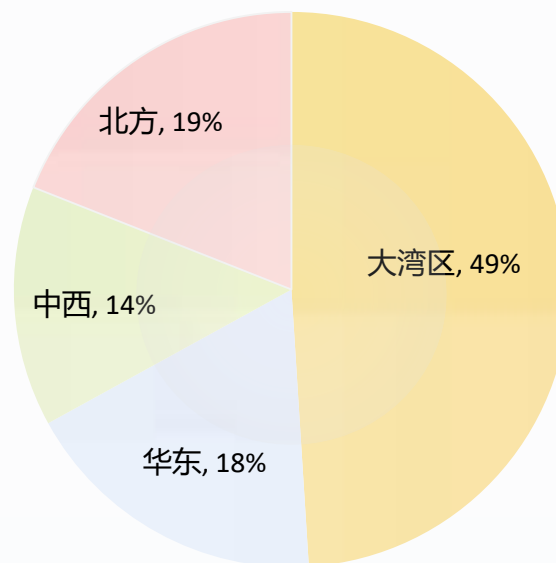
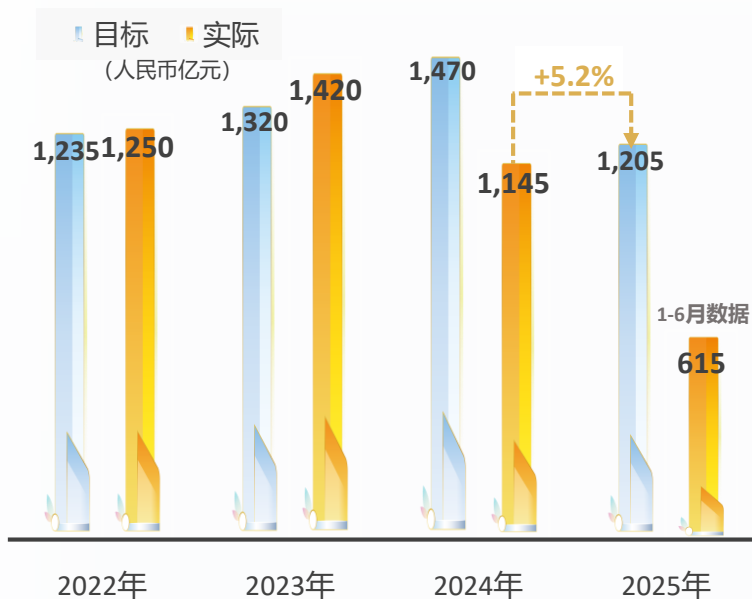
2025年销售目标⁽¹⁾

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 (预计)	2025年6月30日 (实际)
新开工面积	273 ⁽³⁾	214
竣工面积 ⁽⁴⁾	778	384

备注：

- (1) 连同合营企业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日预计竣工并表面积为595万平方米；2025年6月30日竣工并表面积为269万平方米

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

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。

