



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

二零二五年全年业绩

成就
美好生活



目录

1

业绩概况

2

财务回顾

3

运营回顾

4

未来展望



业绩亮点

销售排名第9

- 合同销售**保持千亿规模**：1,062.1亿元
- 根据克而瑞2025年全口径销售榜单，全国**排名第9位**
- **核心六城⁽¹⁾**销售贡献占比**85.6%**

投资精准土储优质

- 权益投资额：244.0亿元
- 持续聚焦高能级城市优质地块，**核心六城⁽¹⁾**投资占比**96.3%**
- **平均溢价率约9.3%**，大幅低于TOP10房企均值

“第二曲线”发展向优

- **商业资产管理**规模稳步增长，城市综合体持续扩容，轻资产输出获得多个优质外拓项目
- **物业服务**品质稳步提升，客户满意度保持行业较高水平，外拓提质，外拓收缴率逆势上升
- **代建业务**持续发力，在管面积增加23%

营收保持稳健增长

- 营收864.6亿元，同比略有增长
- 大湾区、华东、中西和北方入账销售贡献占比22.2%、40.9%、18.8%和18.1%
- 核心城市贡献大，**入账销售均价大幅提升至29,600元/平方米**

财务安全稳健

- **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
- **三道红线保持“绿档”**，剔除预收款资产负债率：65.5%，净借贷比率：54.9%，现金短债比：1.7倍

融资成本行业低位

- **加权平均借贷年利率3.05%**，同比-44个基点
- 2025年11月成功发行三年期境外点心债**28.5亿元**，票息率**3.3%**；2026年1月成功发行三年期境外点心债**17.4亿元**，票息率**3.4%**
- 经营性现金流净流入**139.4亿元**

备注：(1)核心六城：北京、上海、广州、深圳、杭州和成都
(2)本资料所用的货币单位是人民币，除特别说明外

目录

1

业绩概况

2

财务回顾

3

运营回顾

4

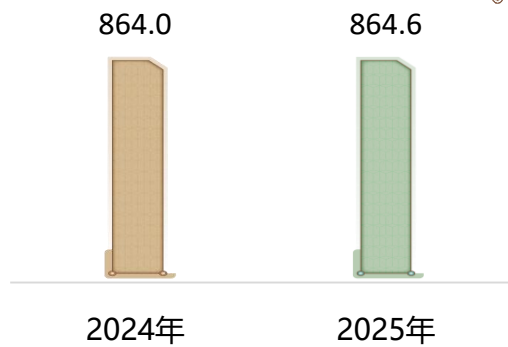
未来展望



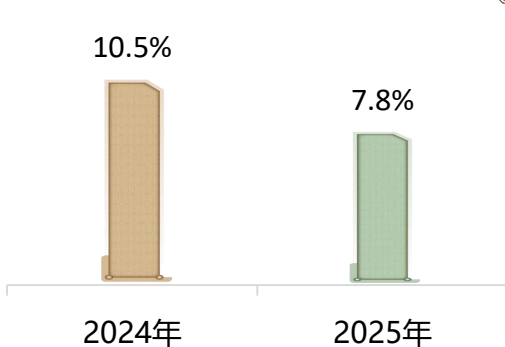
营收规模稳中有升

- 2025年营收864.6亿元，同比略有增长；毛利率受市场下行影响，有所下降；严控销售及管理费用，费率进一步下降
- 2025年税后利润17.8亿元，同比增长21.4%，由于入账销售项目结构出现阶段性变动，导致2025年入账销售项目的权益占比有所下降，归母净利润和核心净利润相应下降

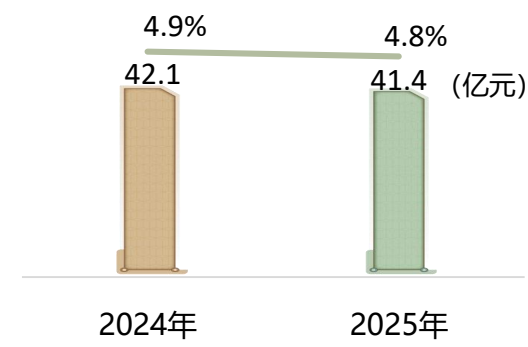
营业收入 (亿元)



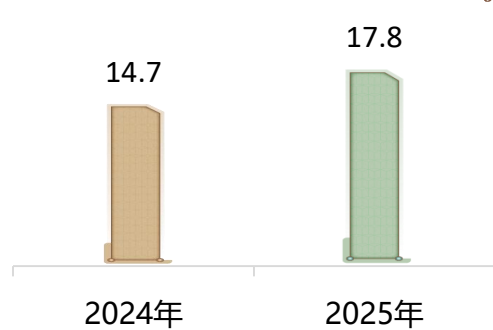
毛利率



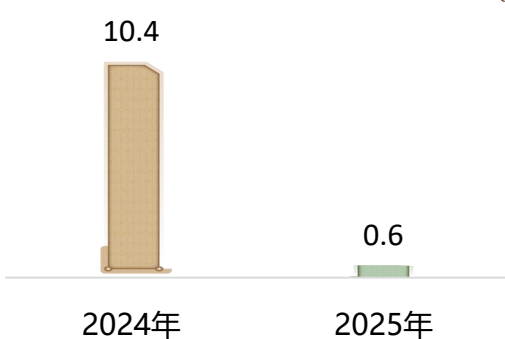
销售、管理费用及费率



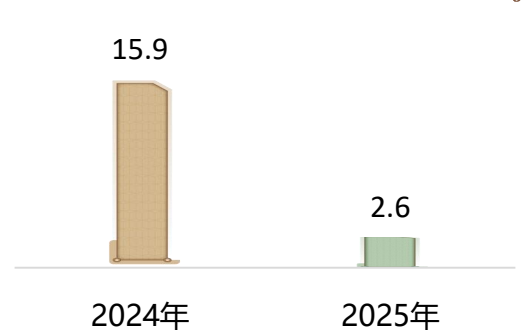
税后净利润 (亿元)



归母净利润 (亿元)



核心净利润 (亿元)



财务资金安全稳健

- 2025年底现金和总资产保持稳定；三道红线全部“绿档”；获得两大评级机构投资级评级，展望“稳定”

三道红线全部“绿档”

65.5%

资产负债率

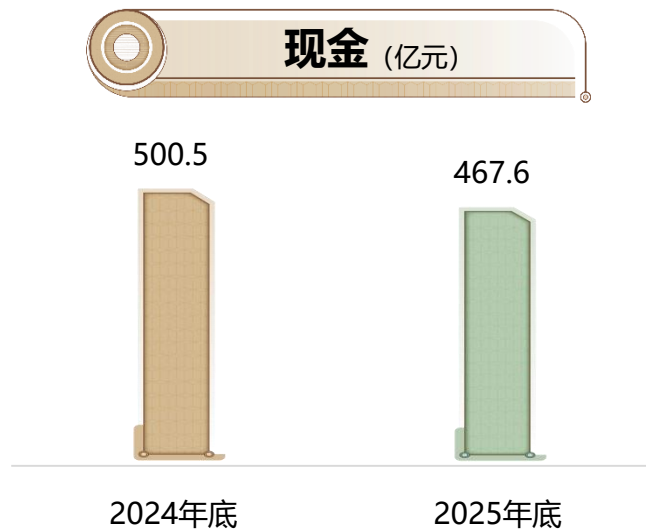
54.9%

净借贷比率

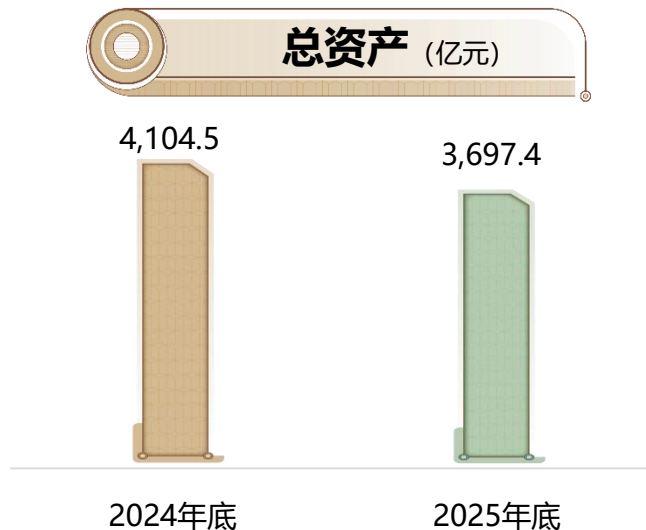
1.7倍

现金短债比

现金 (亿元)



总资产 (亿元)



两大国际投资级评级

S&P Global

BBB-
展望稳定

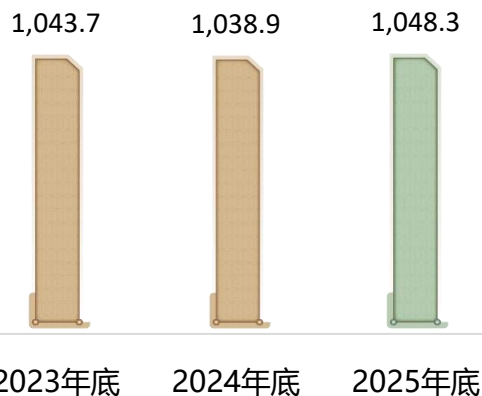
Fitch Ratings

BBB-
展望稳定

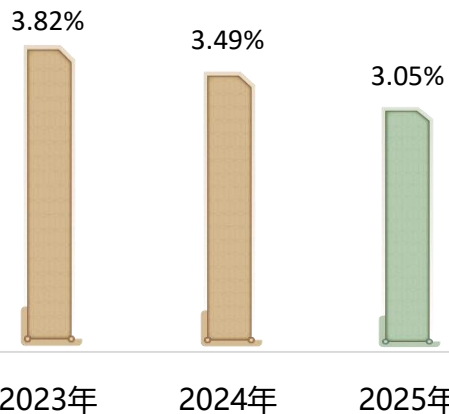
融资成本大幅下降

- 2025年底总借贷规模**保持稳定**；借贷成本持续下降，处于**行业低位**；境外内**融资渠道畅通**，再融资顺利开展

总借贷 (亿元)



借贷成本



2025年发行境内公司债共3笔

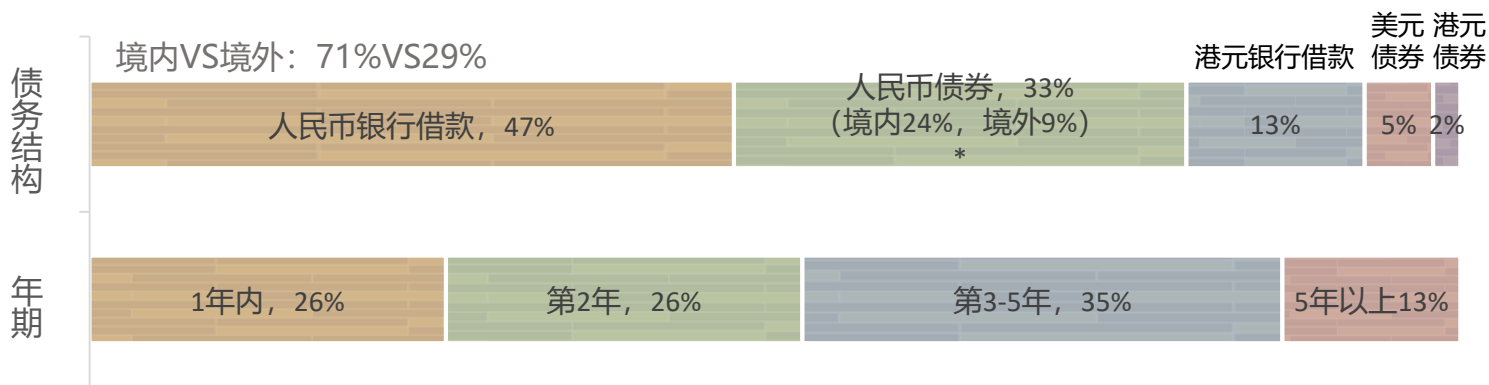
时间	发行规模	票息	年期
8月	9亿元	1.95%	3+2年
8月	5亿元	2.5%	10年
9月	15亿元	2.16%	5+2年

2025年11月发行境外点心债

28.5亿元 **3.3%票息** **三年期**

2026年1月发行境外点心债

17.4亿元 **3.4%票息** **三年期**



*备注：包括境内人民币公司债券和境外人民币点心债券

经营性现金流连续四年保持净流入

指标 (亿元)	2025年	2024年
期初现金*	500.5	461.0
经营性流入	746.5	882.8
经营性支出	(607.1)	(665.5)
其中： 支付土地款及拍地保证金	(252.6)	(234.6)
房屋开发支出	(190.5)	(231.4)
税金及行政费用、利息及其他支出	(164.0)	(199.5)
经营性净流入	139.4	217.3
投资性净 (流出) / 流入	1.1	(7.0)
筹资性净 (流出)	(173.4)	(170.8)
期末现金*	467.6	500.5
其中： 现金及银行结余、定期存款	453.6	477.6
定期存款及其他受限存款	14.0	22.9

*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

目录

1

业绩概况

2

财务回顾

3

运营回顾

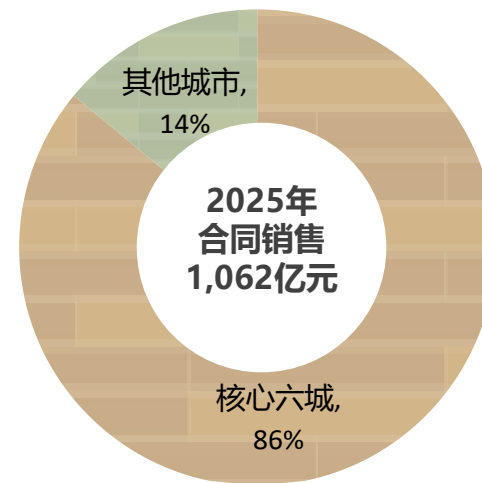
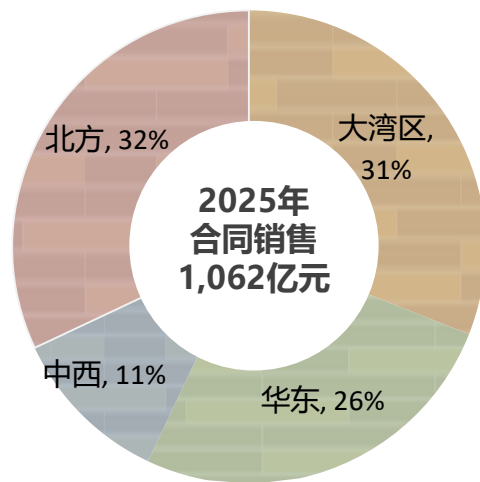
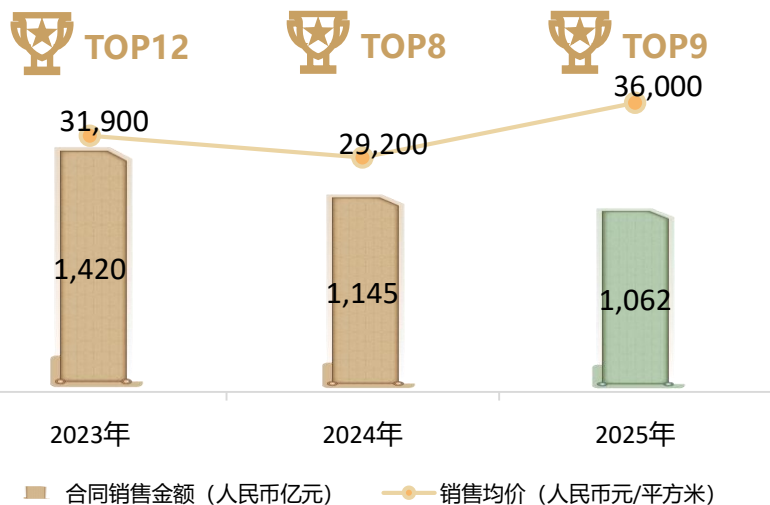
4

未来展望



销售保持千亿规模

- 2025年合同销售金额*为1,062.1亿元，克而瑞全口径排名**全国第9**
- **区域布局进一步优化**，大湾区、北方和华东各占约30%，核心六城贡献约85.6%



北京和樾望云

- 合同销售金额：95亿
- 销售均价：10万元/平方米



上海翡雲悦府

- 合同销售金额：159亿
- 销售均价：11万元/平方米

*备注：连同合营企业及联营公司项目的销售

以投促稳成效显著

- 优化投资管控，落实精投增量，以低溢价率用244亿元权益投资撬动优质资源

新获取地块

25幅

新增土地储备

278万平方米

权益投资金额

244亿元

溢价率

9.3%

投资策略

科学把握节奏

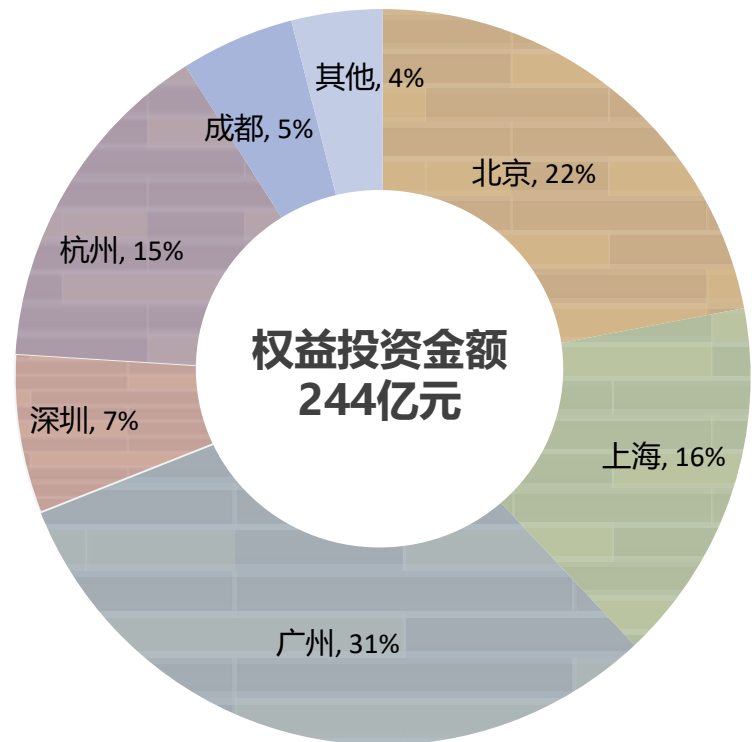
一季度土地市场过热不盲目追高；二三季度在重点城市把握结构性机会；四季度把握低溢价窗口期

深化拓展合作

加强与属地标杆企业、资源型企业合作，实现强强联合、优势互补

精益投资管控

聚焦核心城市，核心六城权益投资额占96.3%

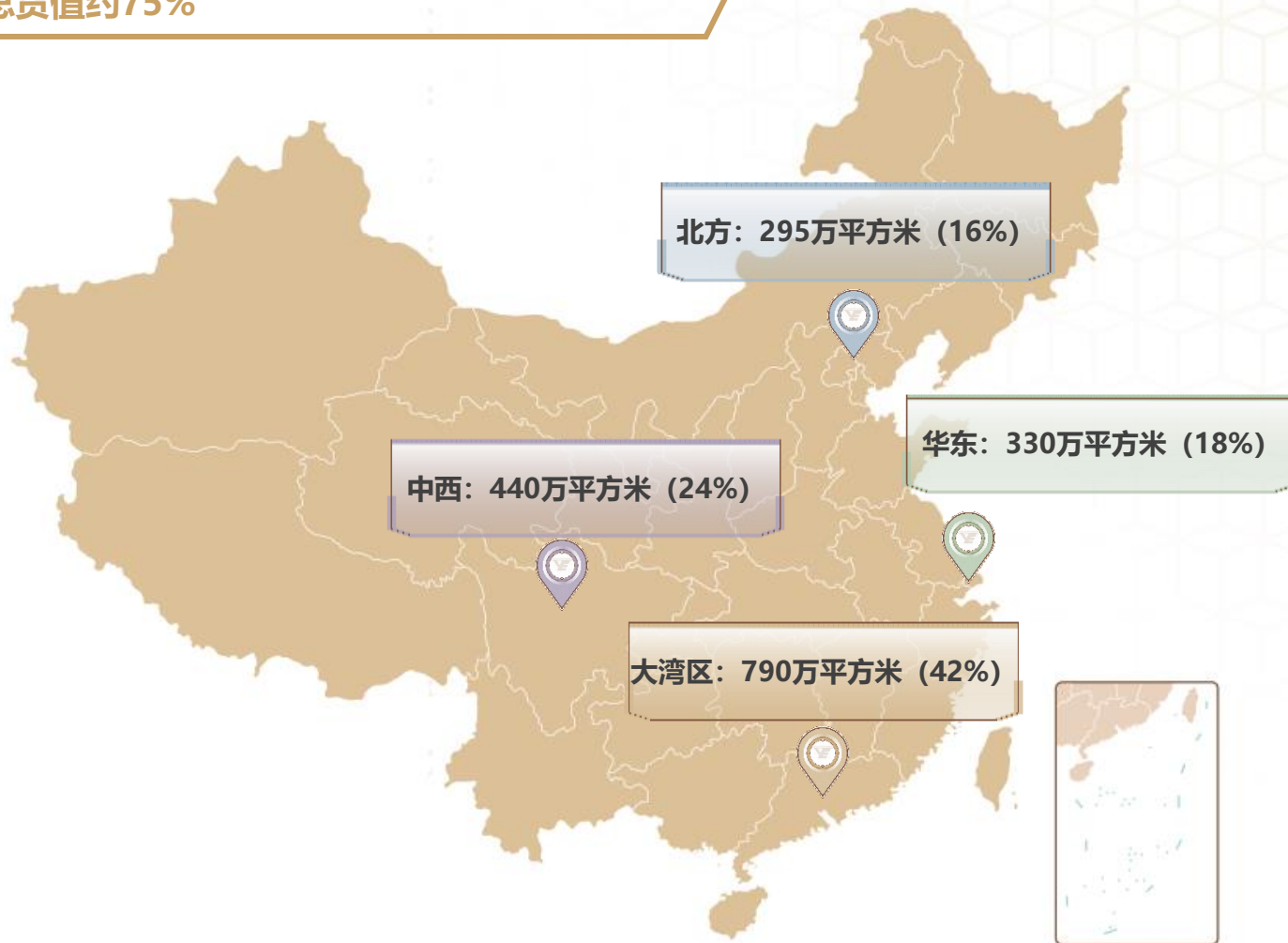
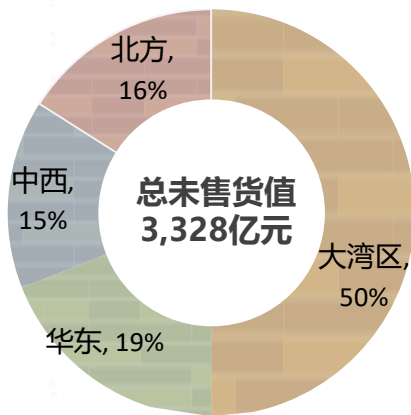
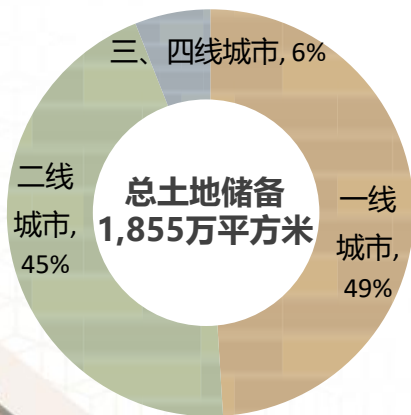


战略深耕资源优化

- 土地资源布局结构进一步优化，核心六城占总货值约75%

总土地储备*
1,855万平方米

总未售货值
3,328亿元



*备注: 包括已售未结转面积

产品创新建设 “好房子”

- 持续深化客研体系，落地“4x4好产品理念”；持续升级“4+X”产品系，差异化满足高端改善、品质、刚需等人居需求
- 大力推进设计施工一体化与“悦智造”体系升级，实现品质、效率和满意度的同步提升



樾系 文化高定奢宅



和樾系 一半公园一半城



天系 酒店美学居住体验



星汇系 精致调性全能社区



城市先锋系 以先锋审美引领国际化住区生活

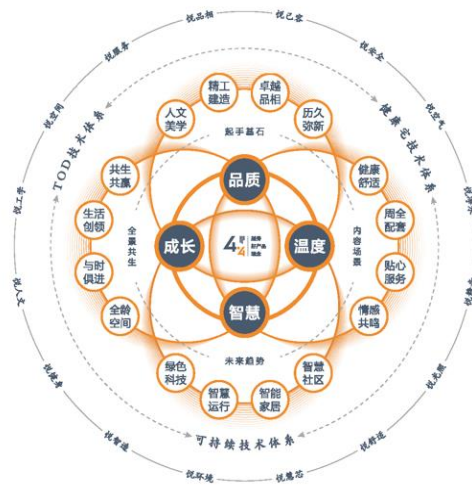


城市人文系 城市复兴融入人文和生活场景

4 x 4

越秀好产品理念

“品质、温度、成长、智慧”



成功落地产品研发基地

具备“树标培训、产技研发、应用试验、物料管理”四大类功能，持续研发好产品

“第二曲线” 向优发展



越秀房托



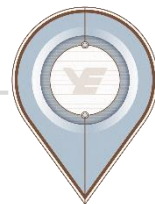
营收保持稳定, 18.6亿元



平均付息率三年新低, 3.77%



标普惠誉上调展望至“稳定”



越秀服务



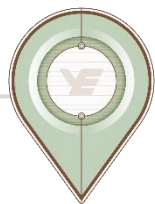
营收平稳有增, 39.0亿元



在管规模持续增加, 7,347万平方米



外拓收缴率逆势上升, 94%



越建科 (代建业 务)



营收增长至2.2亿元



在管面积增长23%至92万平方米



获得南沙东流村改造EPC项目

可持续发展成效突出

可持续发展评级

Wind ESG

2025年 **AA** 评级
行业排名第**1**位*



2025年 **五星级**
内房股参评企业中得分**最高**的企业



2025年 **A+**级
连续三年评级**提升**

S&P Global

2025年 **61**分
位列全球同业**前8%**



Bloomberg Businessweek
彭博商業周刊/中文版

2025年获选 **ESG 领先企业**
仅**12**家市值超**120**亿港元的企业入选

环境与气候治理深化，绿色创新实现突破

- 完成范围三排放清单梳理，**首次正式披露多个类别范围三排放数据**，构建覆盖全价值链的碳排放管理体系
- 完善TNFD框架**下自然相关风险与机遇识别机制，推动生物多样性保护与企业战略深度协同
- 中港皮具城建筑碳信用产品成功挂牌，成为**全国首个专业市场类建筑碳信用产品**，实现广州建筑碳信用交易**零的突破**

绿色建筑提质升级，多维实践树立同业标杆

- 健康建筑布局持续扩容，旗下商业项目累计获得**18项WELL健康建筑认证**。
 **铂金级WELL认证 3**个  **WELL HSR认证 15**个
- 双零建筑实现标杆突破，研发中心与越秀iPARK粤港云谷项目达成「**零碳+零能耗**」**双零标准**，引领行业低碳建筑升级方向
- 绿色实践获双重突破，越秀·观樾月亮湖生态修复案例入选**GRESB洞见**；琶洲南TOD打造「**近零污染**」国家专利体系


绿色金融多元突破，成功领跑行业

- 签订**首笔15.6亿港元可持续发展挂钩贷款(SSL)**，年度可持续金融占比达**35.0%**
- 发行**28.5亿元三年期绿色点心债券**，票面利率**3.30%**，创地方国企中，地产行业**点心债单笔规模最大**及近五年**最低发行收益率**

可持续发展指数表现稳健，获得市场认可

- 连续两年**入选恒生可持续发展企业基准指数 (HSSUSB) **成分股**

 **恒生指數**
HANG SENG INDEXES

 恒生可持续发展
企业指数系列

目录

1

业绩概况

2

财务回顾

3

运营回顾

4

未来展望



市场判断及经营策略

市场判断：持续筑底、市场分化、产品至上

应对策略：去库存、精投资、稳业绩、防风险

去库存：稳价提量聚力攻坚去化

- 高质量销售现货和准现货，遏制库存规模增长
- 提升市场研判和敏捷反应、客户运营、销售转化等关键能力
- 进一步管控营销费率，提升自有渠道、存量客户的成交占比

精投资：以投促稳筑牢发展安全垫

- 坚持深耕策略，重点投资6个核心城市，一城一策，贯彻城市分档布局
- 深化合作模式，在深耕城市加强与标杆企业合作，撬动优质资源

稳业绩：难中求进达成经营指标

- 完善敏捷生产管理，推进开发提效，确保结转节奏
- 全面推进成本管控，实现降本增效，提高毛利率

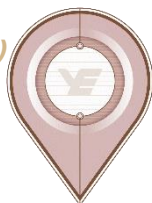
防风险：确保资金安全

- 狠抓销售回款，以收定支，确保经营性现金流净额为正
- 确保投资级评级，加强再融资工作，保持低融资成本

2026年经营目标

销售目标 ⁽¹⁾

保持千亿规模



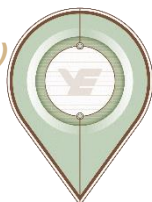
投资目标

300亿元
权益投资金额



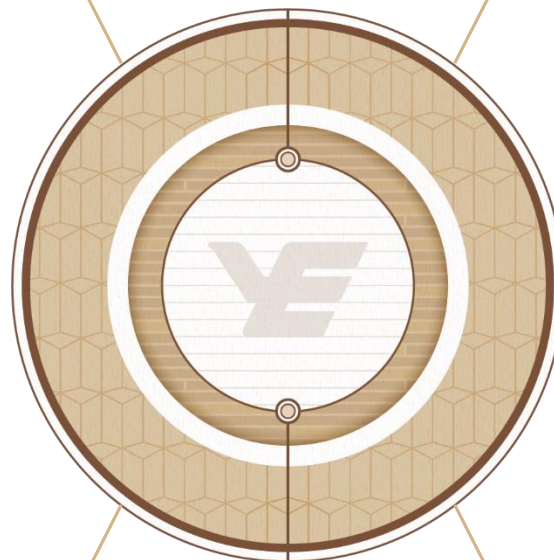
可售资源 ⁽²⁾

2,213亿元



已售未结 ⁽³⁾

1,320亿元



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)截至2025年底

谢谢!



附表：损益表

指标 单位：人民币亿元	2025年	2024年	同比
营业收入	864.6	864.0	+0.1%
毛利	67.5	90.5	-25.5%
毛利率	7.8%	10.5%	-2.7个百分点
其他收益净额	0.4	(14.0)	—
销售及管理开支	41.4	42.1	-1.6%
股东应占利润	0.6	10.4	-94.7%
核心净利润 ⁽¹⁾	2.6	15.9	-83.5%
每股基本盈利	人民币0.0137元	人民币0.2584元	-94.7%
全年每股派息（人民币）	人民币0.151元	人民币0.173元	-12.7%
全年每股派息（港币）	港币0.166元	港币0.189元	-12.2%
派息率 ⁽²⁾	231%	44%	—

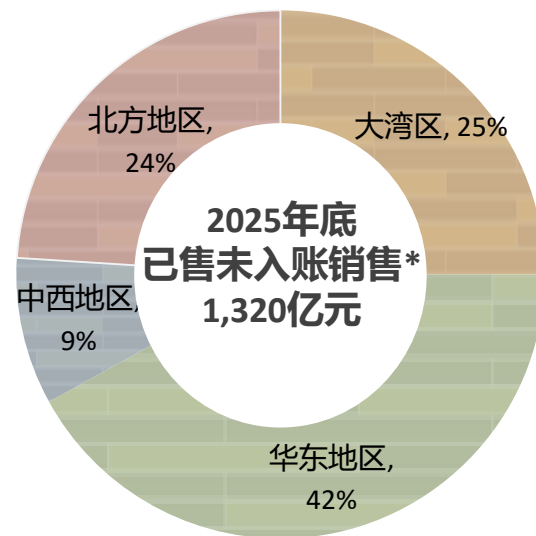
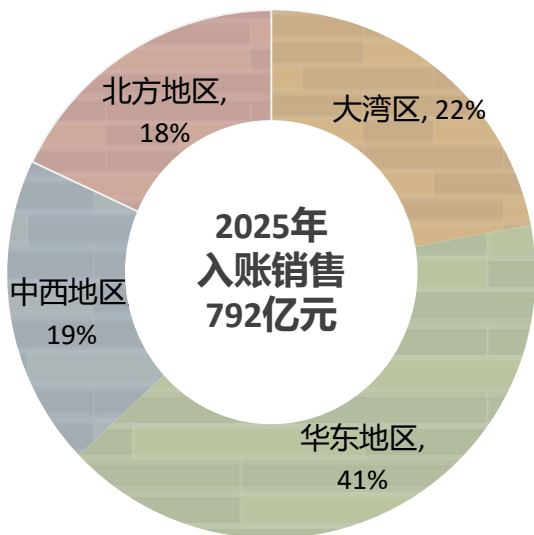
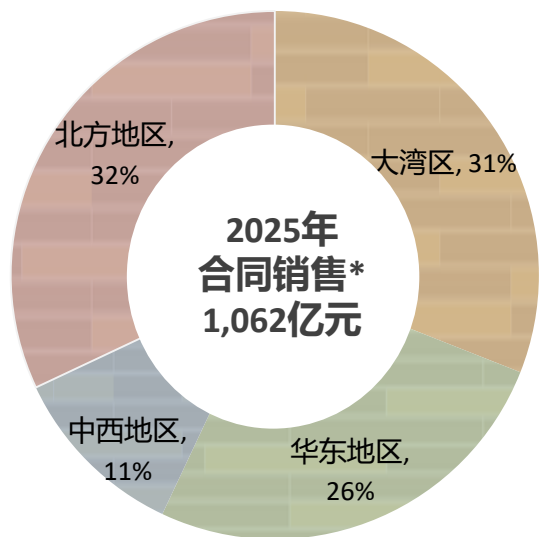
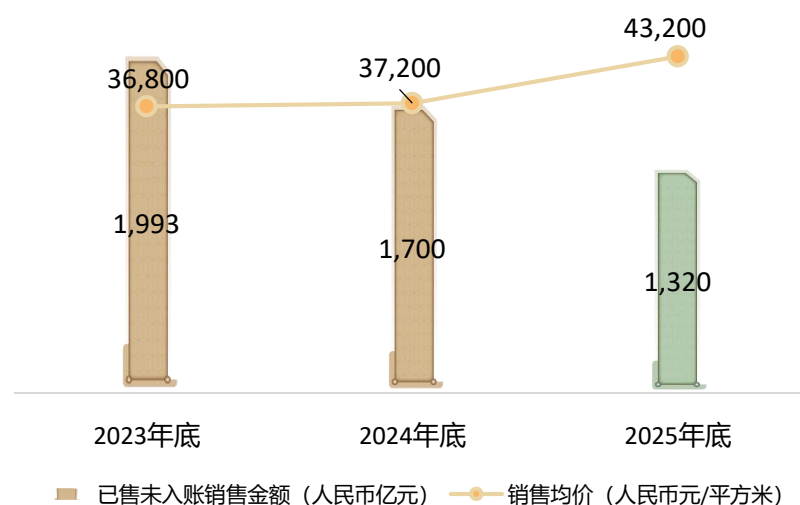
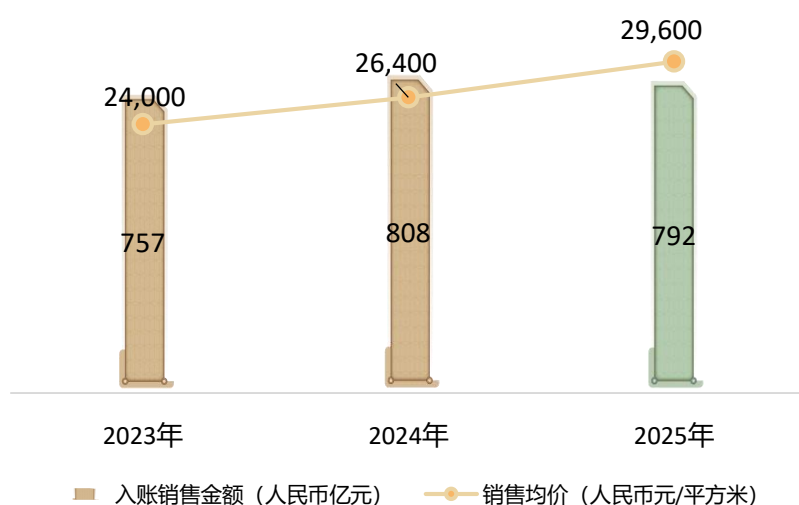
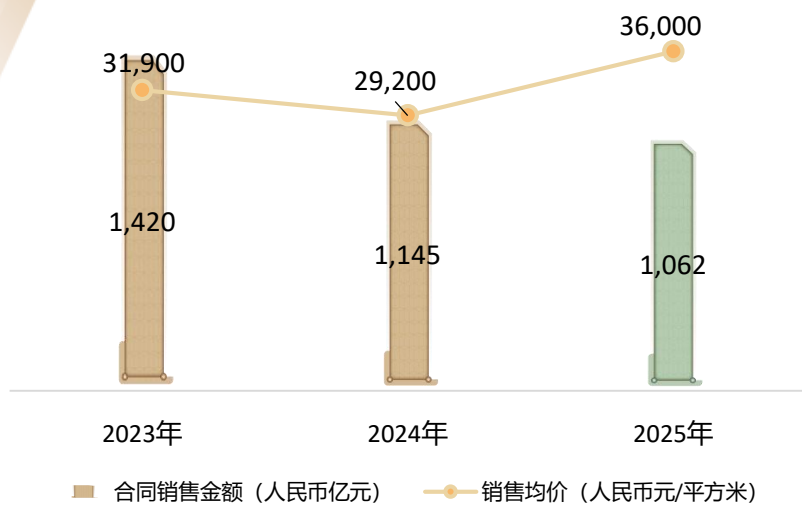
备注：(1) 非公认会计准则财务指标，为权益持有人应占盈利剔除录入综合损益表的净汇兑收益/(亏损)和持续持有投资物业(不含当年/期处置投资物业)公允价值净增/(跌)值及相关税项影响及无形资产减值
 (2) 为中期派息，占核心净利润的比例

附表：资产负债表

指标 单位：人民币亿元	2025年12月31日	2024年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	467.6	500.5	-6.6%
总借贷	1,048.3	1,038.9	+0.9%
净借贷比率 ⁽²⁾	54.9%	51.7%	+3.2个百分点
总资产	3,697.4	4,104.5	-9.9%
股东应占权益	548.2	552.6	-0.8%
每股股东应占权益	人民币13.62元	人民币13.73元	-0.8%

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) 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

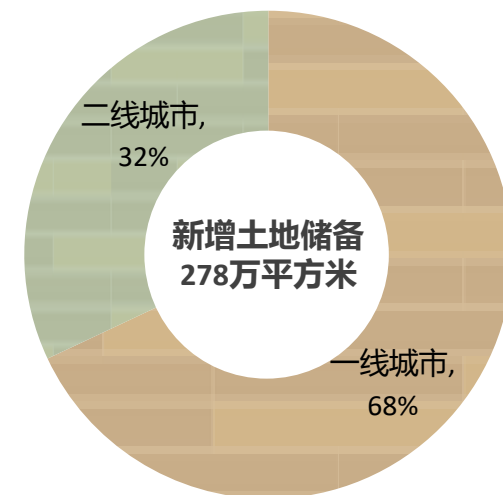
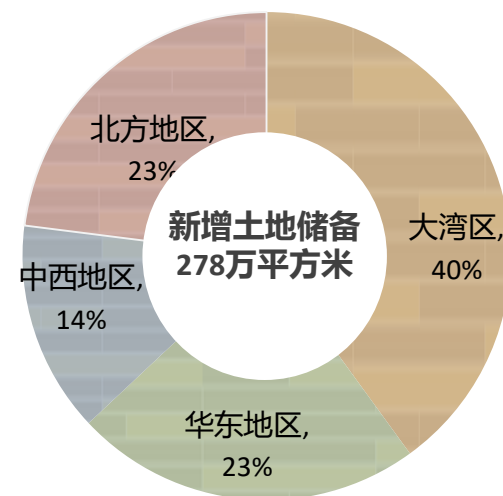
附表：合同、入账及已售未入账情况



*备注：连同合营企业及联营公司项目的销售

附表：新增土地储备

编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例
1	广州璞樾墅	57,700	38.19%
2	广州广棠地块	166,200	95.48%
3	广州皓悦滨江	37,400	52.51%
4	广州云萃	57,500	95.48%
5	广州嘉悦云启 (前称：广州嘉禾望岗地块)	103,900	21.70%
6	广州万博城二期	91,100	51.39%
7	广州鸿璟台	115,800	95.48%
8	深圳锦和玉鸣	85,500	47.74%
9	深圳星科源启	307,300	8.89%
10	佛山星汇灯湖	84,000	50.35%
	大湾区小计	1,106,400	—
11	上海静安地块	153,900	19.00%
12	上海翡云悦府二期	57,200	48.45%
13	杭州观锦宸樾府	50,600	59.84%
14	杭州如玺华院	86,500	38.76%
15	杭州潮语江澜府	127,800	36.46%
16	杭州运河樾 (前称：杭州拱墅运河新城地块)	49,700	59.84%
17	杭州风华锦澜里	98,000	95.00%
	华东地区小计	623,700	—
18	郑州观萃	77,600	48.45%
19	成都天悦瑾萃	116,900	95.00%
20	西安星汇云澜	206,200	46.55%
	中西部地区小计	400,700	—
21	北京璞樾 (前称：北京朝阳地块一)	117,800	16.23%
22	北京紫京宸园 (前称：北京朝阳地块二)	289,200	16.23%
23	北京和樾玉鸣	111,900	49.59%
24	北京昌平生命科学园地块一	61,200	28.64%
25	北京昌平生命科学园地块二	66,800	28.64%
	北方地区小计	646,900	—
	合计	2,777,700	—





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。

