

成就
美好生活

二零二六年中期业绩



目录

WHERE
GOOD LIVING
STARTS



01

业绩概况

02

财务回顾

03

运营回顾

04

未来展望

销售保持行业领先

- 合同销售金额：505.1亿元
- 保持全国前十，根据克而瑞2026年上半年全口径销售榜单，全国排名第8位
- 核心六城⁽¹⁾销售贡献占比84.5%

精准投资以投促稳

- 持续聚焦高能级城市优质地块，上半年新获得地块6幅，96.8%权益投资额集中在核心六城⁽¹⁾
- 深化多元化投资模式，上半年通过招拍挂、城市更新、合作及勾地方式获取优质地块
- 持续盘活存量项目，上半年完成青岛森林公园地块“商改住”盘活

“两翼”业务向好向新

- 商业资产经营稳健向好，客户持续优化，轻资产外拓面积同比增长147.8%，成效明显
- 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，首拓北京、成都和西安
- 越建科⁽²⁾营收逆势增长17%

融资顺畅现金流稳定

- 加权平均借贷年利率首次降至3%以下，为2.91%，同比下降25个基点
- 上半年顺利发行境内公司债26亿元、境外点心债33.4亿元
- 经营性现金流净流入137.7亿元

财务安全稳健

- 保持标普BBB-投资级评级，展望稳定
- 保持惠誉BBB-投资级评级，展望稳定
- “三道红线”保持“绿档”

资产结构优化调整

- 成功出售南沙IFC、智谷产业园、云谷产业园、毕节酒店和康养业务，获股东大会99.99%高票通过
- 交易后回笼现金44.6亿元，使资本负债比率下降1.3个百分点
- 持续优化资产结构，盘活存量资产，提升资产周转率

备注：(1)核心六城：北京、上海、广州、深圳、杭州和成都

(2)全称：广州越秀建设科技有限公司，主营业务：设计研发、造价咨询及工程管理等

(3)本资料所用的货币单位是人民币，除特别说明外

目录

WHERE
GOOD LIVING
STARTS



01

业绩概况

02

财务回顾

03

运营回顾

04

未来展望

营收和利润情况

- 国内房地产市场正处于深度调整阶段，因此毛利率和净利润仍受压，但公司加强对销售及管理费用的管控，费率进一步下降
- 为了回馈股东一直以来的支持，公司已连续十五年保持派息率稳定在40%，并坚持派发中期股息

营业收入

366.5亿元

毛利率

6.2%

销售及管理费率

4.3%

归母净利润

0.9亿元

核心净利润

0.8亿元

派息率

40%

财务资金安全稳健

- 截止2026年6月30日，现金较年初增加10.1%，总资产**保持稳定**；“三道红线”全部**“绿档”**；维持两大评级机构**投资级评级**，展望**“稳定”**



65.2%

资产负债率

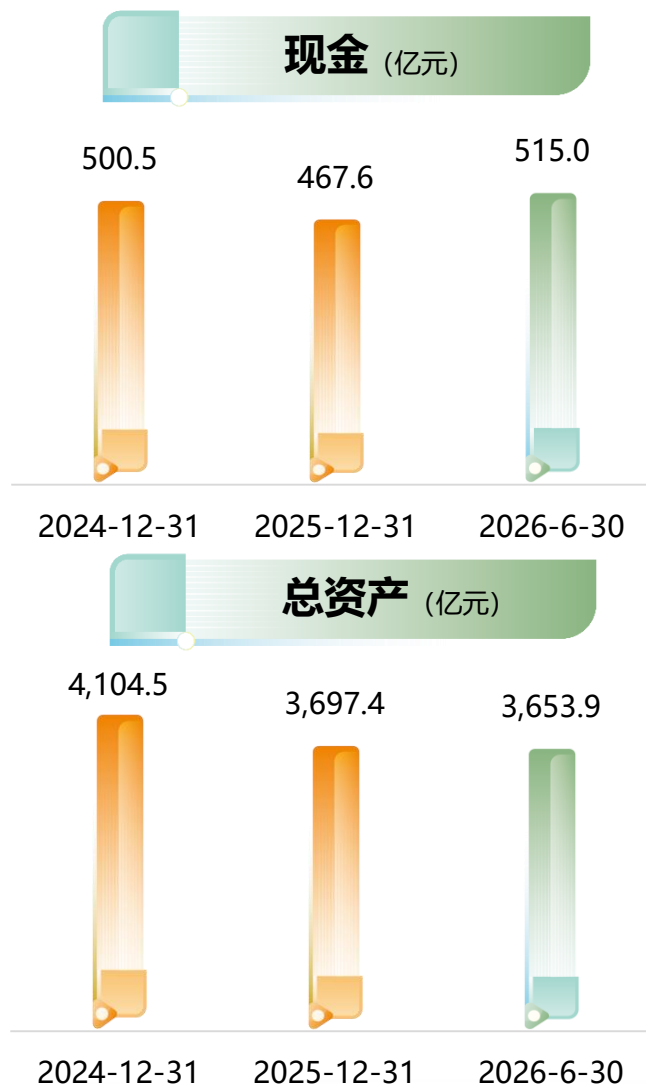
49.2%

净借贷比率

2.1倍

现金短债比

“三道红线” 全部 “绿档”



S&P Global

BBB-

展望稳定

Fitch Ratings

BBB-

展望稳定

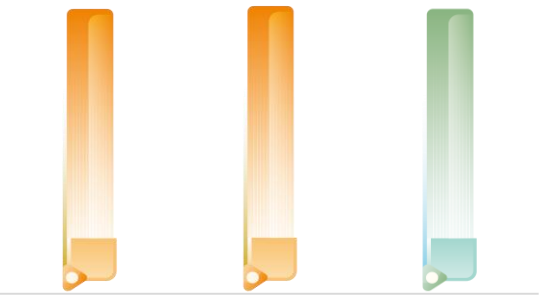
两大国际投资级评级

融资成本首次降至3%以下

- 截止2026年6月30日，总借贷规模**保持稳定**；借贷成本持续下降，处于**行业低位**；境内外**融资渠道畅通**，再融资顺利推进

总借贷 (亿元)

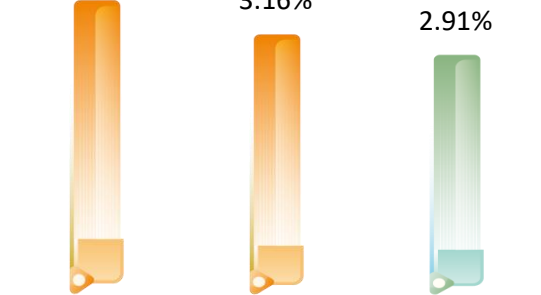
1,038.9 1,048.3 1,038.7



2024-12-31 2025-12-31 2026-6-30

借贷成本

3.57% 3.16% 2.91%



2024 1H 2025 1H 2026 1H

2026年上半年发行境内公司债共2笔

时间	发行规模	票息	年期
2月	7亿元	2.18%	5+2年
6月	19亿元	1.97%	5+2年

2026年上半年发行境外点心债共2笔

时间	发行规模	票息	年期
2月	17.35亿元	3.4%	3年
5月	16亿元	3.4%	3年

债务结构

年期

境内VS境外：76%VS24%

人民币机构借款，51%

人民币债券，34%
(境内25%，境外9%) *

美元 港元
债券 债券
港元银行借款

12% 1% 2%

1年内，24%

第2年，26%

第3-5年，37%

5年以上13%

*备注：包括境内人民币公司债券和境外人民币点心债券

经营性现金流保持净流入

- 保持经营性现金流为净流入。公司加大回款力度，压缩回款周期，当期合同销售回款率为71%，同比提高10个百分点

指标 (亿元)	2026年上半年	2025年上半年
期初现金*	467.6	500.5
经营性流入	362.0	415.8
经营性支出	(224.3)	(374.8)
其中： 支付土地款及拍地保证金	(58.5)	(179.0)
房屋开发支出	(81.1)	(93.2)
税金及行政费用、利息及其他支出	(84.7)	(102.6)
经营性净流入	137.7	41.0
投资性净 (流出)	(5.4)	(1.8)
筹资性净 (流出)	(84.9)	(93.3)
期末现金*	515.0	446.6
其中： 现金及银行结余、定期存款	514.9	423.7
定期存款及其他受限存款	0.1	22.7

*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

WHERE
GOOD LIVING
STARTS



01

业绩概况

02

财务回顾

03

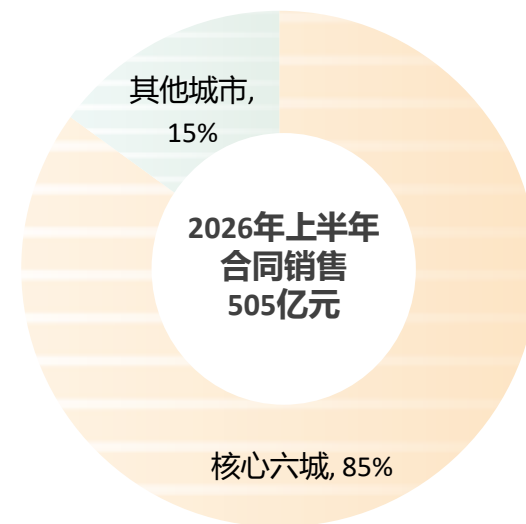
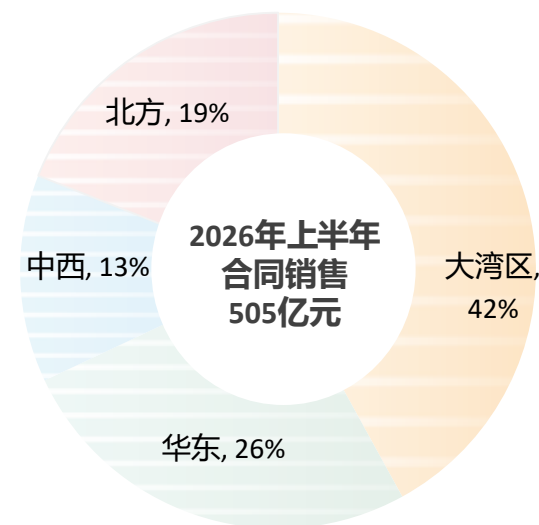
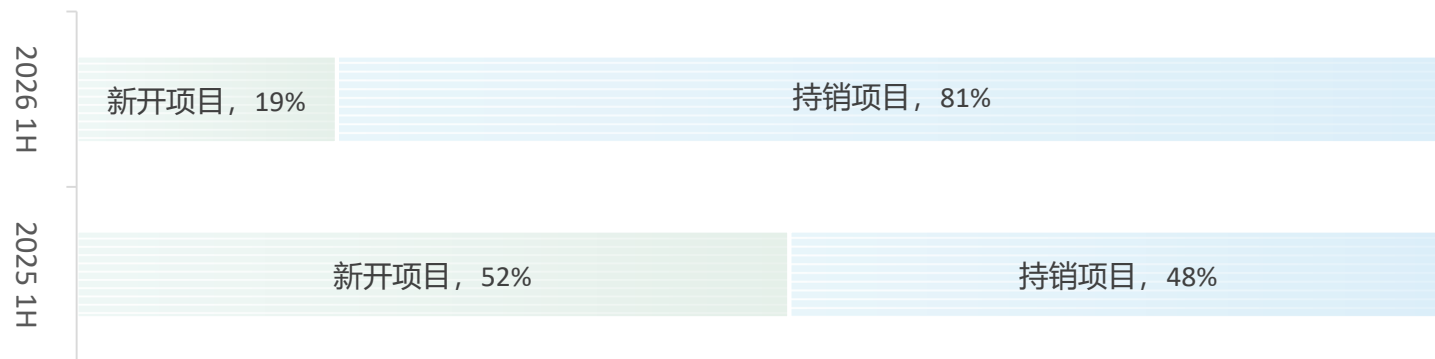
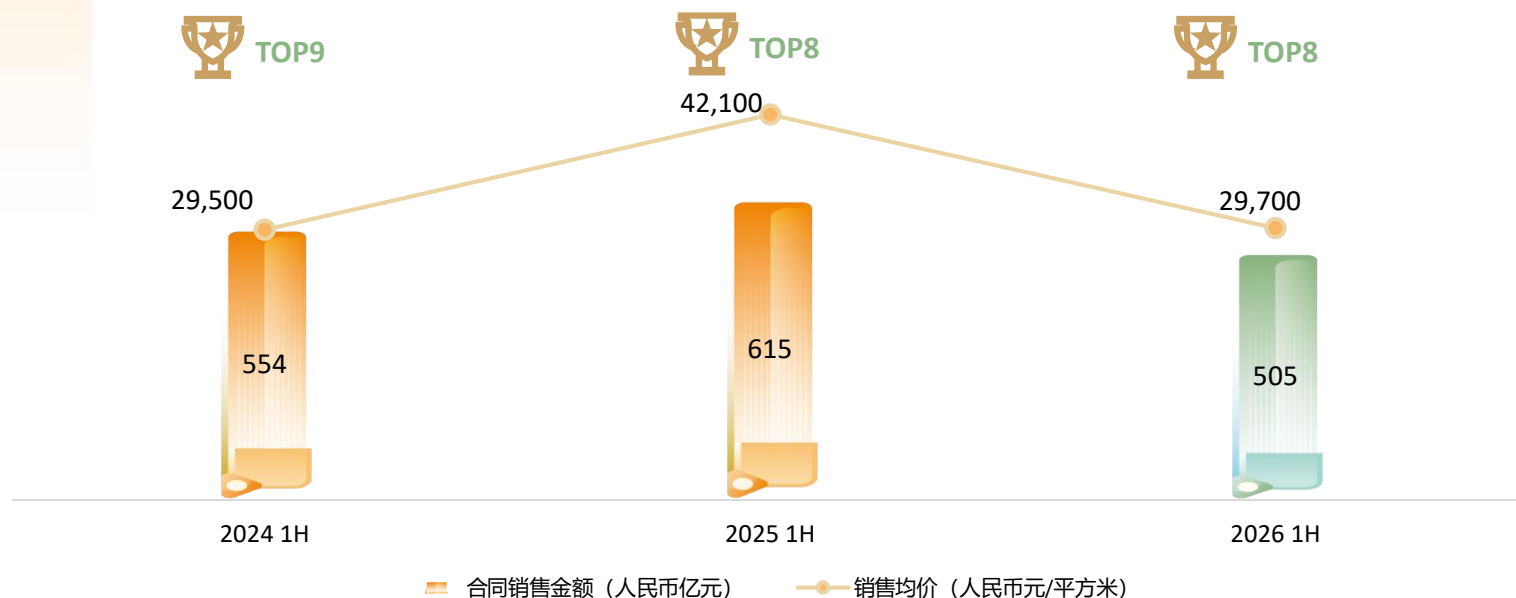
运营回顾

04

未来展望

销售保持行业前十

- 2026年上半年合同销售金额*为505.1亿元，克而瑞全口径**排名全国第8**
- 深化“以营为先”，存量攻坚取得扎实成效，2026年上半年持销项目占比高达81%，同比大幅增加



多元精准投资高质量落地

- 投资策略方面，面对土地供应收缩、优质地块竞争加剧，公司坚持积极审慎基调，因城、分类施策，多举措拓宽投资渠道，重点聚焦收益预期明确的优质项目
- 上半年通过招拍挂、城市更新、合作及勾地等多元方式，获取6幅优质地块，权益投资额约70亿元，溢价率9.5%
- 连同下半年至今获取/待完成股转地块，一共新增土地储备约98万平方米，权益投资额约93亿元

新获取地块

6幅

新增土地储备

68万平方米

权益投资金额

70亿元

溢价率

9.5%

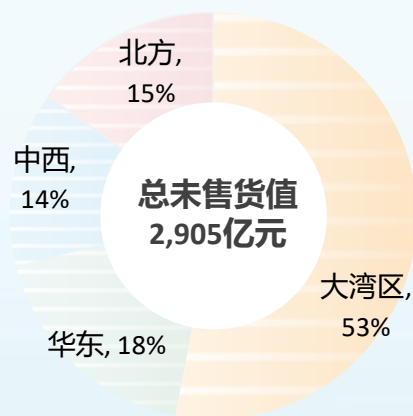
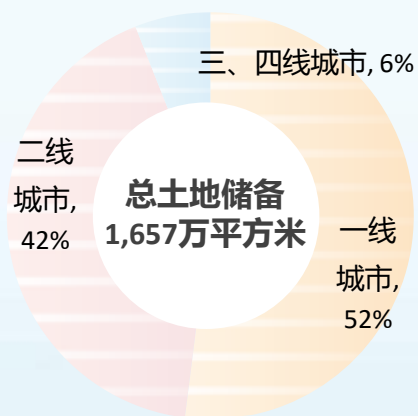
上半年获取地块	权益比例	建筑面积（平方米）	总投资额（亿元）	权益投资额（亿元）	获取方式
广州琶洲中二区地块	95.48%	35,300	13.75	13.13	招拍挂
广州万博城三期	51.39%	150,300	24.17	12.42	城市更新
上海浦东高行地块	95.00%	110,800	25.61	24.33	招拍挂
杭州望舟府	47.98%	129,500	15.30	8.00	合作
成都成华崔家店地块	95.48%	98,000	10.36	9.89	招拍挂
青岛森林公园	22.50%	155,500	9.98	2.25	勾地
下半年获取或待完成股转地块	权益比例	建筑面积（平方米）	总投资额（亿元）	权益投资额（亿元）	获取方式
广州白云政通路地块	95.48%	56,900	10.12	9.66	招拍挂
杭州萧山XS070104-07地块	33.58%	110,900	16.13	6.00	合作
杭州萧山XSCQ1204-18地块	28.79%	134,500	24.30	7.61	合作

战略深耕资源优化

- 持续优化土地资源结构，聚焦核心高能级城市，迭代存量低效资产
- 截止2026年6月30日，公司总未售货值约2,905亿元，其中**核心六城**占比约73%

总土地储备*
1,657万平方米

总未售货值
2,905亿元



“两翼”业务向好向新

- 物管底盘持续向好发展，基础物管服务收入同比增长17.3%，收入占比进一步提升至44%
- 在管规模稳健增长，市场拓展高质量发展，新增合约面积1,042万平方米，同比大幅增长74.8%
- 行业地位不断提升，为克而瑞物管中国物业服务企业综合实力TOP10，位列中指研究院广州市物业服务优秀企业50强第一位

TOP 10
2026中国物业服务企业综合实力
(克而瑞物管)

TOP 1
2026广州物业服务企业综合实力
(中指研究院)

越秀服务

越秀房托

- 营收：7.67亿元
- 全年平均付息率：3.79% (同比下降13bps)
- 融资成本：3.45亿元 (同比减少5,800万元)
- 期末借贷比率：41.9% (2025年12月31日：48.5%)

越建科

- 营收逆势增长17%至8.9亿元
- 在广州、成都等城市落地内部多专业一体化
- 整合模式外拓新签合同额超过7,500万元

可持续发展成效显著

可持续发展绩效

碳资产创新 全国首单

专业市场碳信用产品已完成
挂牌及交易



范围三核算与披露覆盖

50%

截至2026年中期，已完成 6 个
范围三类数据收集与披露



公建项目减排幅度

↓ 33.7%

截至2025年末，已完成2030年
减排目标的 84.3%¹

住宅项目减排幅度

↓ 9.4%

截至2025年末，已完成2030年
减排目标近一半¹

绿色金融

42%

截至2026年中期占比，已完成2030年
可持续发展金融目标的 84.0%

绿色建造

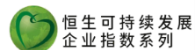
83.9%

截至2025年末，已采用装配式建筑
项目占比

资本市场认可

入选恒生可持续发展企业基准指数
(HSSUSB)

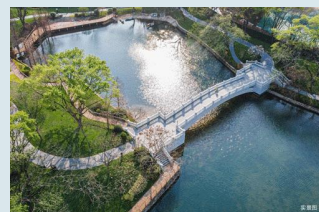
成份股



生态保护

碧水古树

越秀·观樾月亮湖生态修复工程构
建清水型生态闭环
广州琶洲樾项目精心保护原生古树
名木 20 株



水质蜕变：
劣 V 类 → II 类
达到国家地表 II 类饮用水标准

可持续发展评级



2025年首次获
五星级
内房股参评企业得分最高

S&P Global

2026年首次入选
《可持续发展年鉴
(中国版) 2026》

Wind ESG

2026年首次获
AAA
行业排名第一



2026年首次获
AA+
从 A+ 连升三级至 AA+

备注¹：范围一、范围二单位面积碳排放强度相对 2019 年基准值的下降幅度

目录

WHERE
GOOD LIVING
STARTS



01

业绩概况

02

财务回顾

03

运营回顾

04

未来展望

市场判断

行业筑底回稳态势增强，
核心城市率先修复

去库存：稳价稳量提质量

- 加强市场分析研判和及时应对，细化制定、严格执行“一盘一策”
- 首开项目“开一成一”，续销项目稳价提量
- 持续完善自有渠道，提升低成本获客能力

稳业绩：有质量达成经营指标

- 合理平衡量价，实现有质量、有利润的经营业绩
- 持续强化全周期成本管控，严控费用支出，系统性降本增效
- 深入贯彻精益管理，推动业务体系能力持续提升

应对策略

去库存、精投资、稳业绩、防风险

精投资：以投促稳夯实业绩改善基础

- 保持积极审慎，有效把握结构性机会，实现“投一成一”，改善业绩
- 持续落实精准投资，重点投资6个核心城市，“一城一策”，贯彻城市分档布局
- 加强多元投资，拓展深化深耕城市战略合作，撬动优质资源

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流入
- 持续优化融资结构，推动有息负债规模稳中有降，持续优化债务久期，保持低融资成本优势
- 保持“三道红线”“绿档”水平，维持标普和惠誉投资级信用评级

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⁾

2,157亿元



已售未结⁽³⁾

1,324亿元



备注： (1)连同合营企业及联营公司项目的数据

(2)截至2026年6月30日

(3)截至2026年6月30日



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

谢谢!



附表：损益表

指标 单位：人民币亿元	2026年中期	2025年中期	同比
营业收入	366.5	475.7	-23.0%
毛利	22.7	50.6	-55.2%
毛利率	6.2%	10.6%	-4.4个百分点
其他收益净额	1.5	1.4	-
销售及管理开支	15.8	21.0	-24.8%
股东应占利润	0.9	13.7	-93.6%
核心净利润 ⁽¹⁾	0.8	15.2	-94.6%
每股基本盈利（元）	0.0217	0.3403	-93.6%
中期每股派息（人民币/元）	0.008	0.151	-94.7%
中期每股派息（港币/元）	0.009	0.166	-94.6%
派息率 ⁽²⁾	40%	40%	-

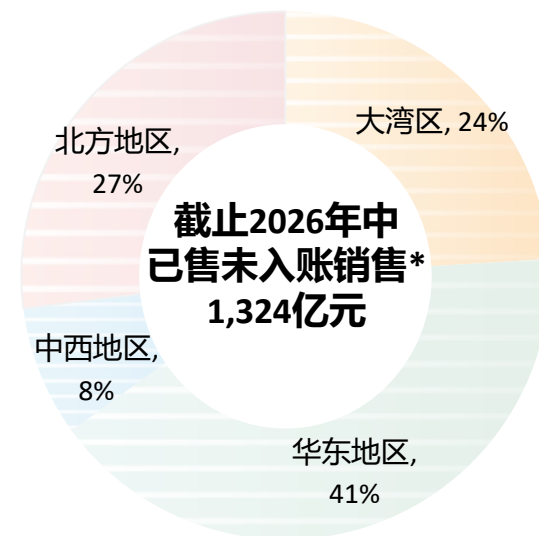
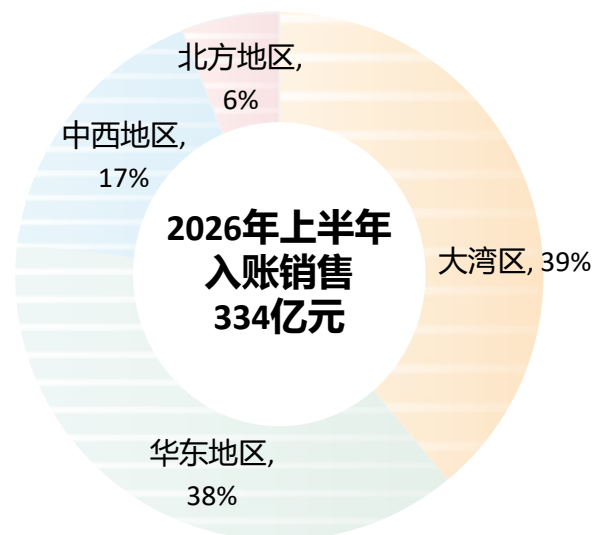
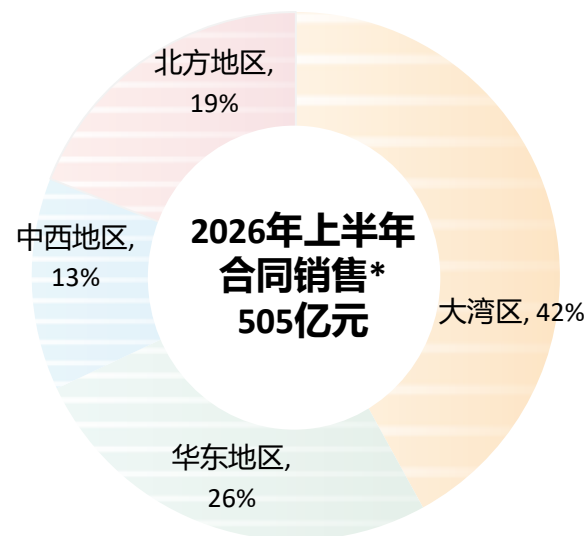
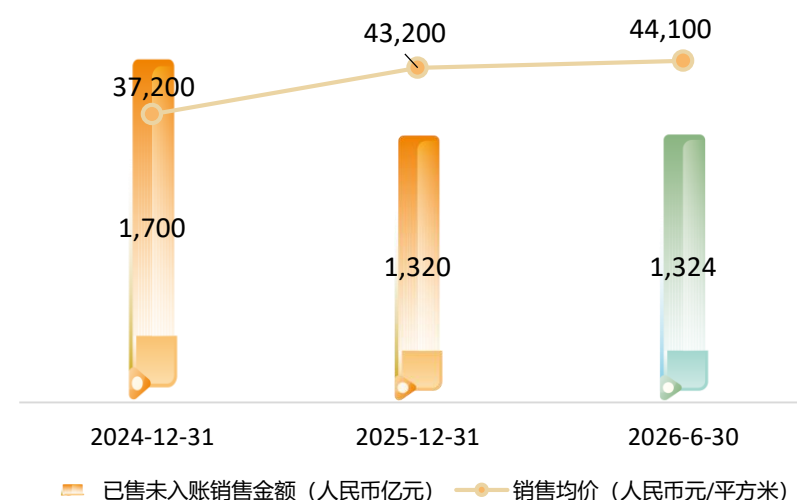
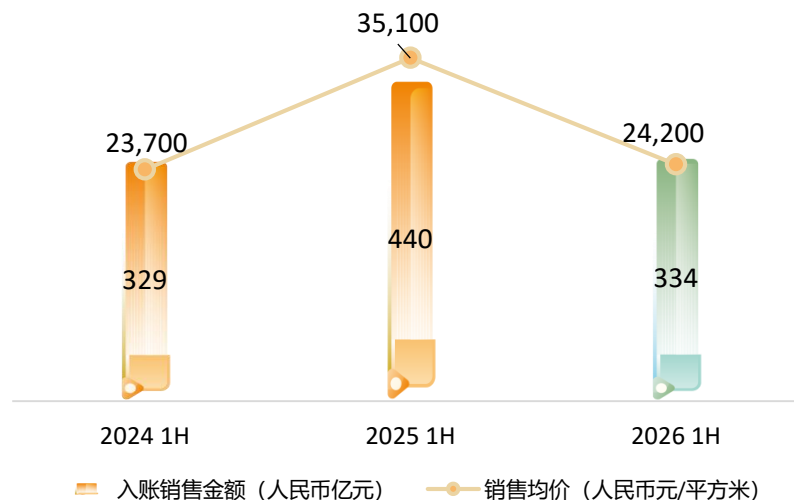
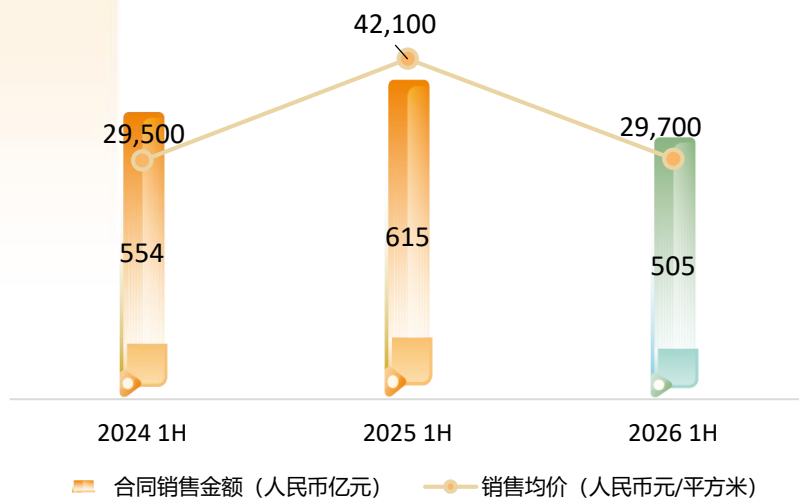
备注：(1) 非公认会计准则财务指标，为权益持有人应占盈利剔除录入综合损益表的净汇兑收益/(亏损)和持续持有投资物业(不含当年/期处置投资物业)公允价值净增/(跌)值及相关税项影响及无形资产减值
(2) 占核心净利润的比例

附表：资产负债表

指标 单位：人民币亿元	2026年6月30日	2025年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	515.0	467.6	10.1%
总借贷	1,038.7	1,048.3	-0.9%
净借贷比率 ⁽²⁾	49.2%	54.9%	-5.7个百分点
总资产	3,653.9	3,697.4	-1.2%
股东应占权益	554.4	548.2	1.1%
每股股东应占权益（人民币/元）	13.77	13.62	1.1%

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

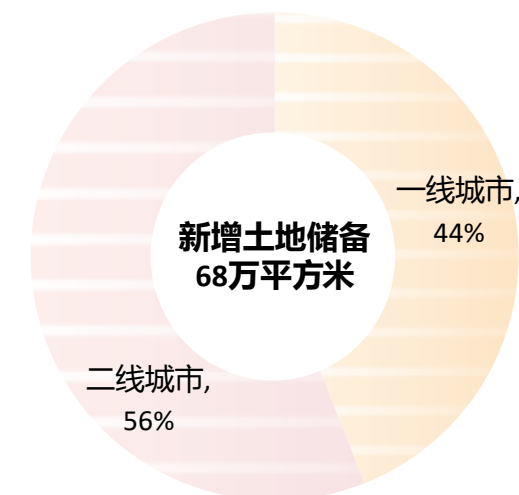
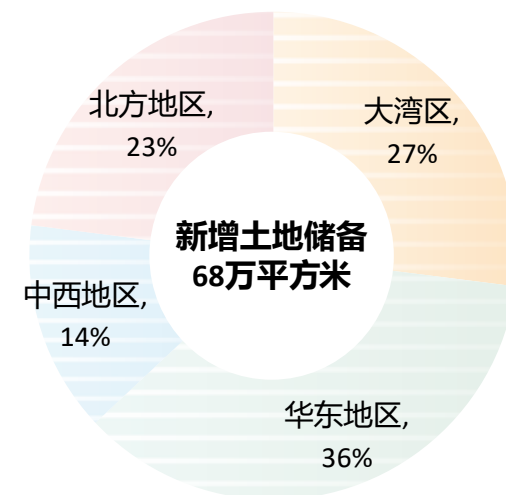
附表：合同、入账及已售未入账情况



*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	广州琶洲中二区地块	35,300	95.48%
2	广州万博城三期	150,300	51.39%
	大湾区小计	185,600	—
3	上海浦东高行地块	110,800	95.00%
4	杭州望舟府	129,500	47.98%
	华东地区小计	240,300	—
5	成都成华崔家店地块	98,000	95.48%
	中西部地区小计	98,000	—
6	青岛森林公园	155,500	22.50%
	北方地区小计	155,500	—
	合计	679,400	—



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。

