

成就
美好生活

2022年中期业绩

2022年8月18日



目 录

01.

业绩概况

02.

运营概况

03.

未来展望

业绩亮点

1

合同销售金额 人民币489.1亿元 3.2%

- 合同销售金额人民币489.1亿元，同比上升3.2%
- 大湾区合同销售金额人民币317.5亿元，其中，广州合同销售金额人民币293.4亿元，同比上升10.4%
- 截至6月30日，已售未入账合同销售金额人民币1,564亿元，较年初上升3.8%



2

核心净利润 人民币21.3亿元 保持稳健增长

- 核心净利润人民币21.3亿元，同比上升1.4%
- 中期每股派息人民币0.275元，同比上升1.5%
- 派息比率为核心净利润的40%



3

“三道红线” 保持“绿档”达标

- 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69.4%、59.7%和1.45倍，“三道红线”指标继续保持“绿档”达标
- 于境内成功发行低成本人民币公司债券合共61.5亿元，3+2年期票面利率介于2.84%至2.90%，5+2年期票面利率介于3.35%至3.38%
- 平均借贷成本较2021年上半年下降34个基点至4.11%，债务结构持续优化，融资渠道畅通
- 穆迪、惠誉继续维持Baa3和BBB-投资级信用评级，展望“稳定”



业绩亮点

4

新增土地储备346万平方米

- 通过“6+1”特色化、多元化增储平台于7个城市合共新增16幅土地，总建筑面积约346万平方米；大湾区新增7幅土地，新增土储163万平方米，其中广州新增5幅土地，新增土储126万平方米
- 新增土储中，通过TOD、国企合作和产业勾地等多元化渠道增储占比55%
- 截至6月30日，本集团拥有总土地储备2,860万平方米，其中大湾区占比52.9%，广州占比45.2%



5

TOD模式全国化拓展新突破

- 通过产交所摘牌方式于杭州获得勾庄TOD项目，总建筑面积约37万平方米，本集团首次在大湾区以外城市获取TOD项目，TOD模式全国化拓展实现了新突破
- 成功向母公司收购广州琶洲南TOD项目，总建筑面积约43万平方米
- TOD项目土地储备合计359万平方米，占总土地储备的12.6%
- TOD项目销售稳健增长，上半年合同销售金额约人民币120.7亿元，同比上升58.8%



6

ESG管理水平持续提升

- 于2022年3月成立了董事会环境、社会及管治委员会，全面承担ESG管理职责；完善和充实了ESG领导小组和执行小组。本集团ESG治理水平全面提升
- 上半年首次纳入恒生气候变化1.5°C目标指数；连续三年入选恒生可持续发展企业基准指数成份股，ESG评级为A级；MSCI ESG评级为BB级；GRESB评级为三星级，处于行业较高水平



损益表主要项目

人民币亿元	2022年中期	2021年中期	同比
营业收入	312.9	242.4	+29.1%
毛利	66.5	64.9	+2.5%
毛利率	21.2%	26.8%	-5.6个百分点
其他收益净额	-0.6	0.9	-
销售及管理开支	13.6	11.1	+22.7%
股东应占利润	17.1	23.0	-25.8%
核心净利润 ⁽¹⁾	21.3	21.0	+1.4%
每股基本盈利	人民币0.5513元	人民币0.7429元	-25.8%
中期每股派息 (人民币) ⁽²⁾	人民币0.275元	人民币0.271元	+1.5%
中期每股派息 (港币) ⁽²⁾	港币0.319元	港币0.326元	-2.1%
派息率	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

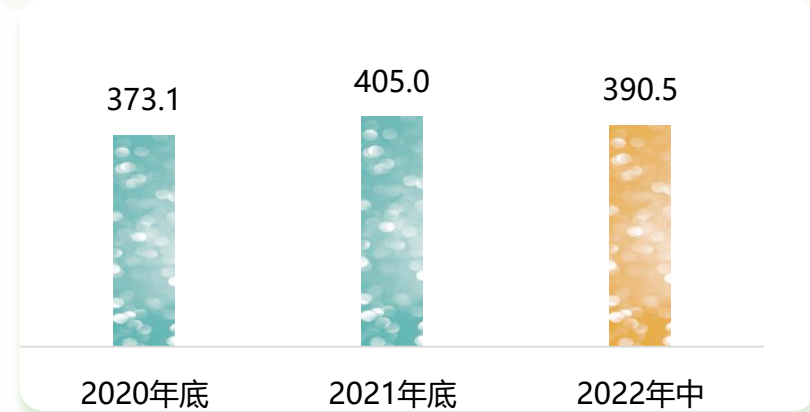
(2) 2022年上半年普通股加权平均数：3,096,456,087股

资产负债表主要项目

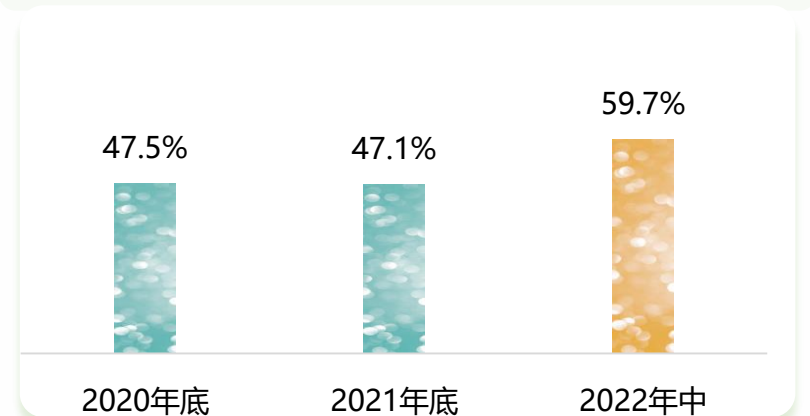
人民币亿元	2022年6月30日	2021年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	390.5	405.0	-3.6%
总借贷	845.7	755.3	+12.0%
资本负债率 ⁽²⁾	43.8%	37.0%	+6.8个百分点
净借贷比率 ⁽³⁾	59.7%	47.1%	+12.6个百分点
总资产	3,209.5	3,138.5	+2.3%
股东应占权益	466.9	462.4	+1.0%
每股股东应占权益	人民币15.08元	人民币14.93元	+1.0%

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

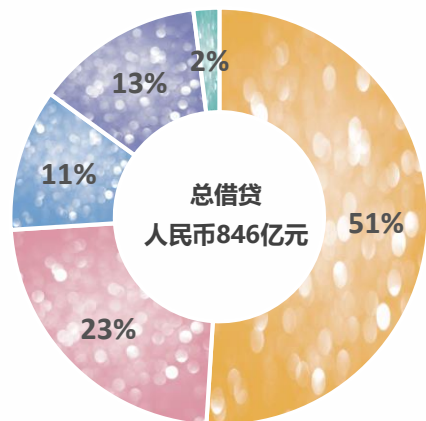
现金 (人民币亿元)



净借贷比率



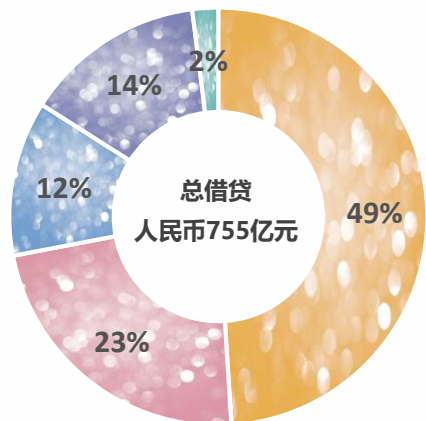
债务结构



人民币借贷占比: **74%**
外币借贷占比: **26%**

2022年中期

■ 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

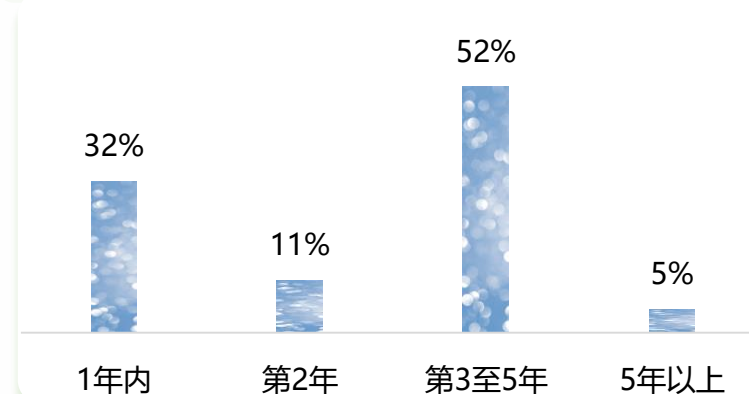


人民币借贷占比: **72%**
外币借贷占比: **28%**

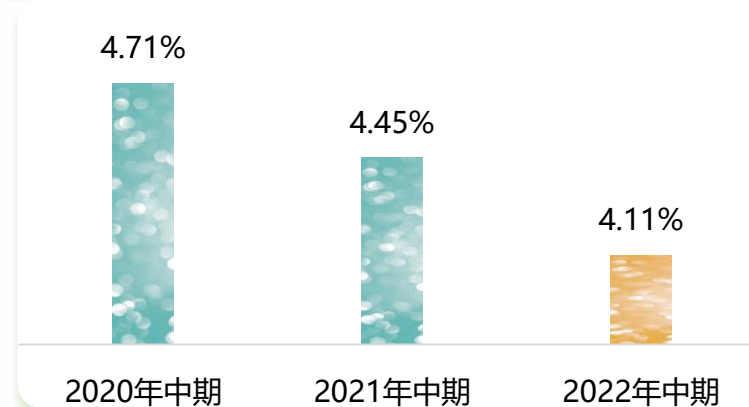
2021年底

■ 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	2022年中期	2021年中期
期初现金*	405.0	373.1
经营性流入	323.7	409.5
经营性支出	(339.5)	(405.0)
支付土地款及拍地保证金	(160.8)	(231.6)
房屋开发支出	(106.8)	(109.2)
税金及行政费用、利息及其他支出	(71.9)	(64.2)
经营性净（流出）/流入	(15.8)	4.5
投资性净（流出）	(7.1)	(78.5)
筹资性净流入	8.4	100.9
期末现金*	390.5	400.0

*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

69.4%

资产负债率
(剔除预收款)

<70%

59.7%

净借贷率

<100%

1.45倍

现金短债比

>1.0倍

“三道红线” 指标保持全部 “绿档” 达标

“投资级” 评级

MOODY'S
INVESTORS SERVICE

主要观点

- 销售表现优异
- 土地储备优质充足
- 财务资金状况持续稳健
- 母公司持续提供有力支持

评级: Baa3, 展望稳定

FitchRatings

主要观点

- 强大且可持续的母公司支持
- 国企背景支持公司优质增储
- 丰富的可售资源支持销售增长
- 财务稳健

评级: BBB-, 展望稳定

ESG表现

ESG管治水平持续提升

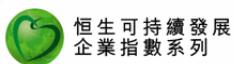
本集团董事会于2022年3月成立了ESG委员会，该委员会由董事会主席担任主席，由一名执行董事及三名独立非执行董事担任成员。董事会全面承担本集团ESG事宜的责任，本集团亦进一步充实完善ESG领导小组和执行小组，ESG管治能力持续提升



指数纳入和评级

恒生可持续发展企业基准指数

连续三年入选成分股，均为A级（满意）



明晟公司MSCI ESG评级

2021年评级从B级晋升至BB级

全球房地产可持续评估指数GRESB评级

2021年首次参评，获三星级，80分



恒生气候变化1.5°C目标指数

2022年上半年首次纳入

ESG环境绩效指标不断改善

较2020年

2021年新增绿色建筑认证总面积
超**2.34**百万平方米

↑ 58.3%

2021年水资源使用密度
35.71立方米/百万元营收

↓ 39.9%

2021年能源消耗密度
104.42百万瓦时/百万元营收

↓ 16.5%

ESG社会绩效指标成效显著

2021年

应急演练次数

1,524次

安全检查次数

3,574次

安全教育
参与人数

58,000人次

员工培训覆盖率

100%

人均培训时间

37.82小时

员工参与
志愿服务人次

4,238人次

目 录

01.

业绩概况

02.

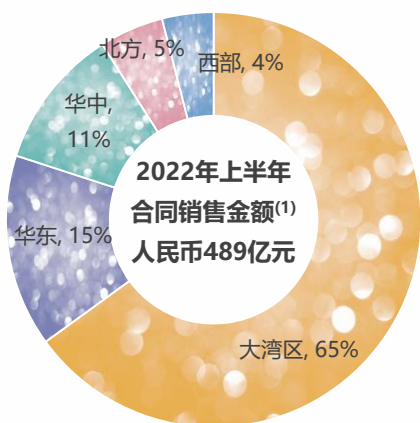
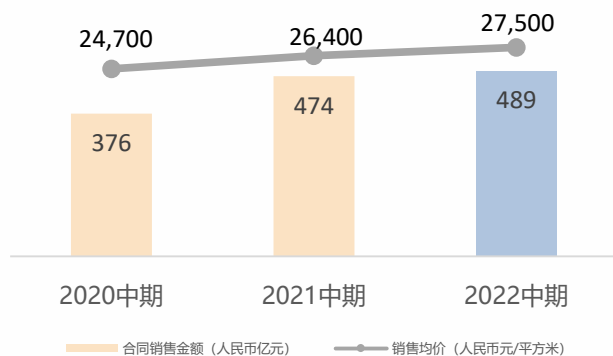
运营概况

03.

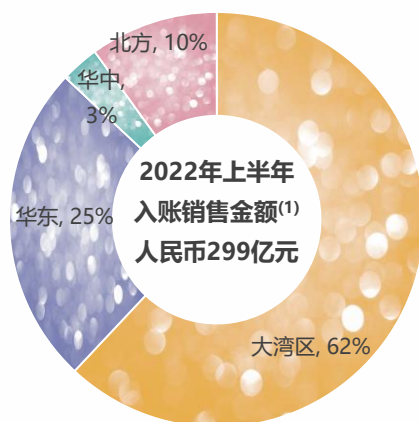
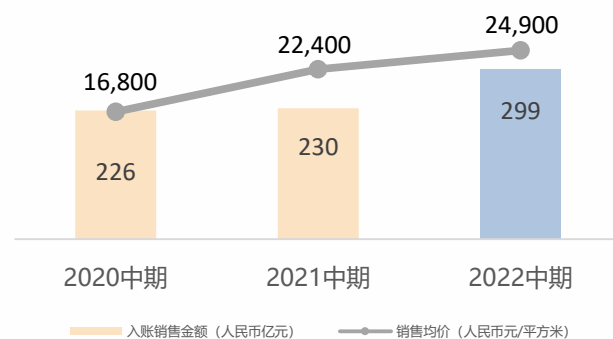
未来展望

合同、入账及已售未入账销售

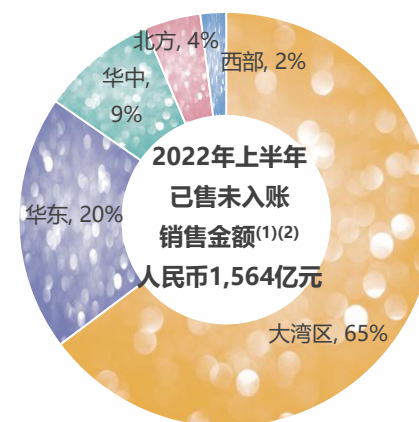
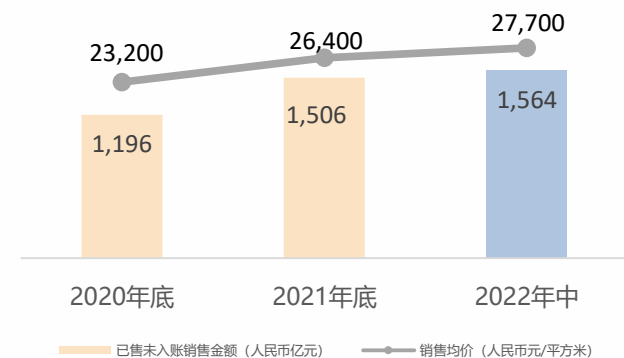
合同销售



入账销售



已售未入账销售

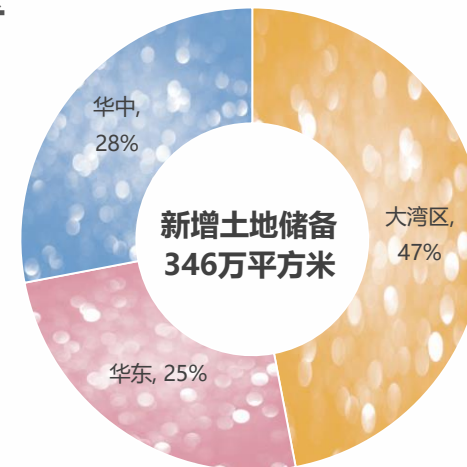


备注：
 (1) 连同合营及联营公司项目的销售
 (2) 截至2022年6月底已售未入账并表金额约人民币951亿元，销售均价约人民币27,100元/平方米

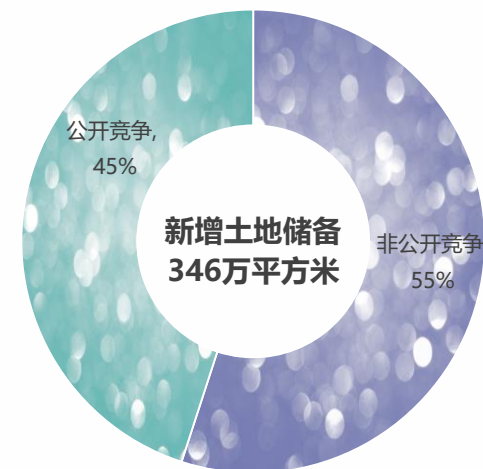
上半年新增土地储备

编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例
1	广州琶洲南TOD项目	429,100	46.78%
2	广州白云广龙地块二	90,600	95.48%
3	南沙横沥岛地块二	87,900	94.52%
4	南沙梅山地块	494,100	95.48%
5	南沙庆盛地块	153,600	95.00%
6	南海狮山地块	176,400	9.50%
7	中山越秀玺樾	197,800	48.45%
大湾区小计		1,629,500	
8	杭州翠揽云境	213,200	19.00%
9	杭州锦南新城地块一	69,200	50.31%
10	杭州锦南新城地块二	76,900	50.31%
11	杭州青山湖科技城地块	142,800	50.31%
12	杭州余杭勾庄地块	370,700	51.00%
华东地区小计		872,800	
13	合肥瑶海地块	194,900	99.64%
14	郑州越秀未来府	410,500	48.45%
15	郑州金水地块	112,000	76.00%
16	长沙江悦和鸣	235,900	28.50%
华中地区小计		953,300	
合计		3,455,600	

按地区



按获取方式



TOD项目土地储备

*广州琶洲南TOD项目

总建筑面积：429,100平方米
股权比例：49%

*备注：上半年新增项目

*杭州勾庄TOD项目

总建筑面积：370,700平方米
股权比例：51%

广州星图TOD

总建筑面积：993,600平方米
股权比例：86%



广州星航TOD

总建筑面积：208,400平方米
股权比例：62.06%

在广州和杭州拥有**8**个项目
总土地储备**3,594,400**平方米

广州星瀚TOD

总建筑面积：806,000平方米
股权比例：51%



广州星樾山畔TOD

总建筑面积：330,200平方米
股权比例：51%

广州星汇城TOD

总建筑面积：703,400平方米
股权比例：51%

广州星樾TOD

总建筑面积：552,800平方米
股权比例：51%

广州“城市运营”项目土地储备



拥有**7**个项目
土地储备**2,855,400**平方米

广州南沙海语天悦湾

总建筑面积：214,800平方米
股权比例：42.97%

广州和樾府

总建筑面积：412,400平方米
股权比例：95.48%

广州天悦云湖

总建筑面积：445,700平方米
股权比例：95.48%

广州星寰

总建筑面积：234,400平方米
股权比例：95.48%

广州天悦金沙

总建筑面积：332,000平方米
股权比例：95.48%

广州星汇文玺

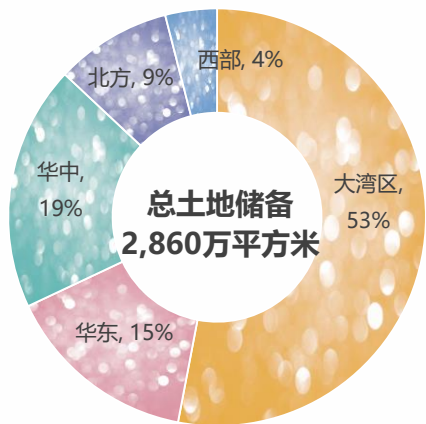
总建筑面积：175,000平方米
股权比例：95.48%

广州白云广龙地块

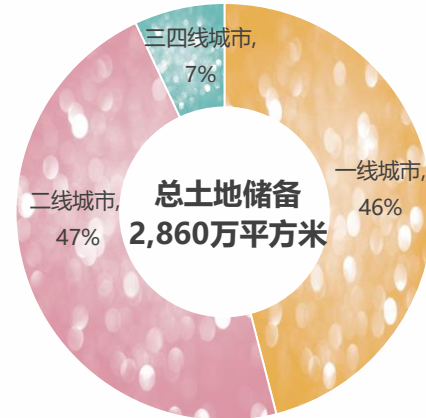
总建筑面积：1,041,000平方米
股权比例：95.48%

总土地储备

按地区



按城市级别



总土地储备: 2,860万平方千米



独特的商业发展模式

坚持“商住并举”发展战略

坚持越秀地产——越秀房托“双平台”常态化互动

持续优化“资产管理人”商业资管模式，不断提升商业运营能力



- 在租物业面积：671,000平方米
- 在建物业面积：429,900平方米
- 未建物业面积：396,100平方米

2022年中期租金收入：人民币1.80亿元

越秀地产



- 产权面积⁽²⁾：1,183,300平方米
- 写字楼面积：870,400平方米
- 零售商业面积：120,100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

2022年中期经营收入：人民币9.44亿元

越秀房托 (1)

备注：(1) 截至2022年6月30日，越秀地产持有越秀房托39.99%股权

(2) 可租赁面积为803,100平方米

目 录

01.

业绩概况

02.

运营概况

03.

未来展望

下半年房地产市场判断

政策

政府调控政策将保持稳定性和灵活性，“房住不炒”，“因城施策”总基调不变。预计下半年调控政策将持续宽松和完善，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循环和健康发展

市场

房地产市场预计将筑底回升；市场规模会适度下行，房价趋于稳定；市场分化加剧，行业进入质量竞争的时代，高负债、高杠杆的企业将加速淘汰出局，市场集中度持续上升；一线、强二线城市和大湾区、长三角等城市群市场将率先复苏

土地

政府土地出让方式和规则将持续优化；随着销售市场的恢复，土地市场将逐步回暖，市场分化明显，一、二线城市土地市场恢复较快。稳健优质的企业获取资源优势明显

资金

房企的融资环境继续加速分化；信贷对合理住房要求的支持力度将加强，稳健优质企业在资金获取和融资渠道进入方面更具优势

投资策略

坚持“一城一策”和“量入为出”的稳健投资策略

坚持“1+4”区域化布局战略，聚焦优势区域持续深耕，重点投向大湾区和华东地区

投资项目上优选具经济、产业优势和人口净流入的区域和城市项目

持续巩固优化“6+1”特色化、多元化增储平台

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

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

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

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

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

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

收并购

利用政策鼓励、环境有利的契机，加大优质项目兼并收购，优中选优

6 + 1 多元化增储平台

经营策略

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”



市场策略

- 实施“一城一策”、“一项目一策”的精准营销策略，融合线上线下营销渠道，利用好“越秀房宝”数字化营销平台，加快销售和去化
- 完成全年销售目标



产品策略

- 持续提升产品力，产品设计更加契合满足刚性和改善型需求，优化产品的标准化体系和绿色住宅产品标准体系
- 持续完善特色化的TOD产品线和服务体系



运营策略

- 持续优化3.5级运营管控体系，做精总部、做强区域和做好项目。提升项目周转率和开发效率，保供货和保交付
- 优化完善项目跟投机制和核心员工股票持股计划



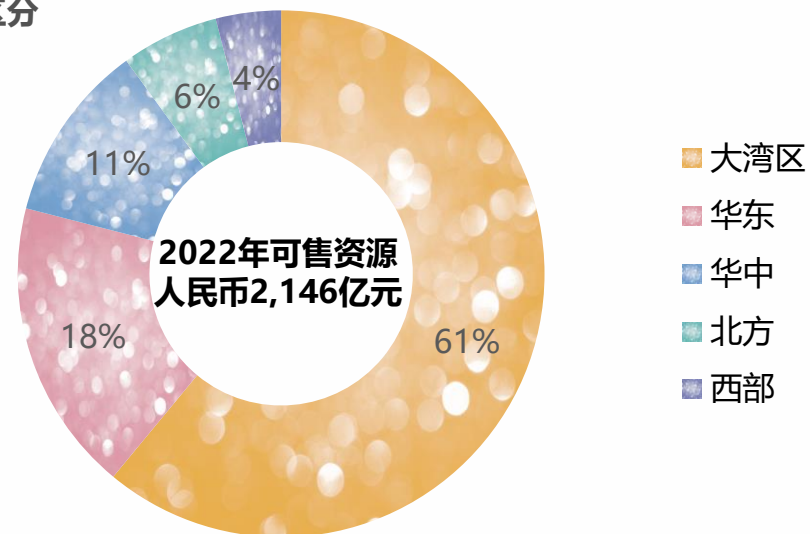
财务策略

- 保持“三道红线”绿档达标
- 加强对销售现金流的管理，提升资金使用效率
- 拓融资渠道，降融资成本，保财务健康和现金流充裕安全
- 维持穆迪、惠誉的投资级评级

2022年销售目标和运营指标



可售资源按地区分



运营指标⁽¹⁾

(万平方米)	2022年计划	2022年上半年完成
在建面积	1,892	2,180
新开工面积	775	587
竣工面积	673 ⁽²⁾	197

备注： (1)连同合营及联营公司项目的数据
(2)并表面积为493万平方米

主要现金流项目预测

现金流入项目 (人民币亿元)	预计2022年
合同销售	888.8
租金收入及其它	22.1
合计	910.9

现金流出项目 (人民币亿元)	预计2022年
土地款支出及拍地保证金*	457.2
工程款支出	233.8
利息	39.6
税及费用	177.1
合计	907.7

*备注： 不含从母公司股权收购项目支出

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。