



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

成就  
美好生活

# 2021年全年业绩

2022年3月10日



# 目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 未来展望



# 业绩亮点

## 合同销售

人民币**1,151.5亿元**  
同比上升**20.2%**

### 合同销售稳健增长

- 合同销售金额人民币1,151.5亿元，同比上升20.2%，合同销售面积417.7万平方米，同比上升10.1%
- 大湾区合同销售金额人民币713.7亿元，同比上升12.1%，其中，广州合同销售金额人民币606.0亿元，同比上升8.6%；华东地区合同销售金额人民币259.3亿元，同比上升30.1%；华中地区合同销售金额人民币101.7亿元，同比上升48.6%
- 截至12月31日，已售未入账合同销售金额人民币1,506.5亿元，较年初上升25.9%

## 核心净利润

人民币**41.5亿元**  
同比上升**3.2%**

### 核心净利润稳定上升

- 核心净利润人民币41.5亿元，同比上升3.2%
- 末期每股派息0.328港元，同比上升4.1%
- 全年每股派息0.654港元，同比上升9.0%
- 派息比率为核心净利润的40%

## “三道红线”

保持“**绿档**”达标

### 财务资金安全健康

- 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69.1%、47.1%和1.36倍，“三道红线”指标继续保持“绿档”达标
- 抓住市场有利窗口，于境外成功发行6.5亿5年期和1.5亿10年期美元债券，票面利率分别为2.8%和3.8%。于境内成功发行人民币60亿元公司债券，平均票面利率为3.29%
- 平均借贷成本同比下降36个基点至4.26%，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

## 土地储备

新增**918万平方米**

### 特色化、多元化增加优质土储

- 通过“6+1”特色化、多元化增储平台于18个城市合共新增37幅土地，总建筑面积约918万平方米；大湾区新增16幅土地，新增土储442万平方米，其中广州新增12幅土地，新增土储390万平方米
- 新增土储中，通过TOD、“城市运营”、国企合作等多元化渠道增储占比56%
- 截至12月31日，本集团拥有总土地储备2,711万平方米，同比增长10.5%；大湾区占比55.0%；广州占比47.6%

## TOD模式

深化实施

### TOD模式深化实施

- 新增广州星航（广州黄埔庙头）TOD项目，增加优质土储21万平方米
- TOD项目总土地储备376万平方米，占总土地储备的13.9%，占大湾区总土地储备的25.2%
- TOD项目销售稳健增长，全年合同销售金额约人民币178.7亿元，同比上升5.1%。其中，品秀星图实现35.0亿元、品秀星瀚实现40.0亿元、星汇城实现45.9亿元

## 资本运作

赋能业务

### 资本运作赋能业务

- 上半年成功分拆越秀服务（6626.HK）于香港联交所挂牌上市，所得款项净额约港币19.6亿元。截至12月31日，越秀地产持有越秀服务66.9%股权
- 下半年成功向越秀房托出售广州越秀金融大厦，越秀地产—越秀房托“双平台”互动模式常态化

# 损益表主要项目

人民币亿元	2021年	2020年	同比
营业收入	573.8	462.3	+24.1%
毛利	124.8	116.3	+7.4%
毛利率	21.8%	25.1%	-3.3个百分点
其他收益净额	15.0	6.7	+124.6%
销售及管理开支	32.1	25.5	+25.8%
股东应占利润	35.9	42.5	-15.5%
核心净利润 <sup>(1)</sup>	41.5	40.2	+3.2%
每股基本盈利 <sup>(2)</sup>	人民币1.1590元	人民币1.3718元	-15.5%
末期每股派息 (人民币) <sup>(3)</sup>	人民币0.265元	人民币0.265元	-
末期每股派息 (港币) <sup>(3)</sup>	港币0.328元	港币0.315元	+4.1%
全年每股派息 (人民币) <sup>(3)</sup>	人民币0.536元	人民币0.520元	+3.1%
全年每股派息 (港币) <sup>(3)</sup>	港币0.654元	港币0.600元	+9.0%
全年派息率	40%	40%	-

备注: (1) 不含录入综合损益表的净汇兑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) 公司于2021年6月10日完成合股, 合股后发行在外普通股数为3,096,456,087股, 合股前发行在外普通股数15,482,280,438股。按照会计准则规定, 2021年及2020年之每股收益均以加权平均普通股数3,096,456,087股计算  
 (3) 2021年及2020年之每股派息均以合股后发行在外普通股数3,096,456,087股计算。2020年末期每股派息合股前为: 人民币每股派息0.053元; 港币每股派息0.063元。2020年全年每股派息合股前为: 人民币每股派息0.104元; 港币每股派息0.120元

# 资产负债表主要项目

人民币亿元	2021年12月31日	2020年12月31日	变化
现金 <sup>(1)</sup>	405.0	373.1	+8.6%
总借贷	755.3	678.4	+11.3%
资本负债率 <sup>(2)</sup>	37.0%	38.6%	-1.6个百分点
净借贷比率 <sup>(3)</sup>	47.1%	47.5%	-0.4个百分点
总资产	3,138.5	2,632.0	+19.2%
股东应占权益	462.4	437.5	+5.7%
每股股东应占权益 <sup>(4)</sup>	人民币14.93元	人民币14.13元	+5.7%

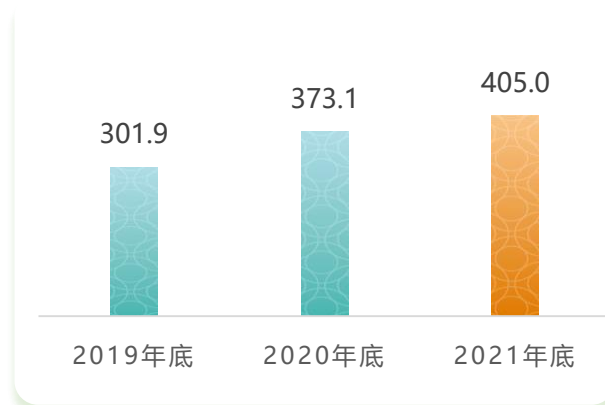
备注: (1) 现金包括现金及现金等价物以及监控户存款

(2) 资本负债率= (总借贷-现金) / 总资本

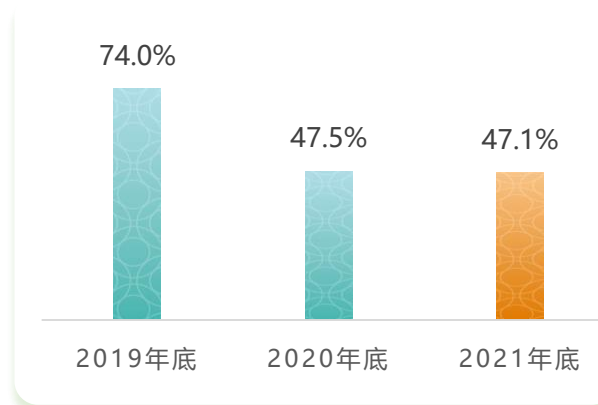
(3) 净借贷比率= (总借贷-现金) / 净资产

(4) 公司于2021年6月10日完成合股, 合股后发行在外普通股数为3,096,456,087股, 合股前发行在外普通股数15,482,280,438股。按照会计准则规定, 截至2021年12月31日及截至2020年12月31日之每股股东应占权益均以发行在外普通股数3,096,456,087股计算

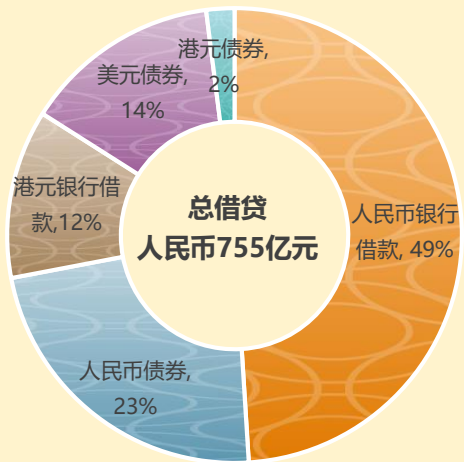
## 现金 (人民币亿元)



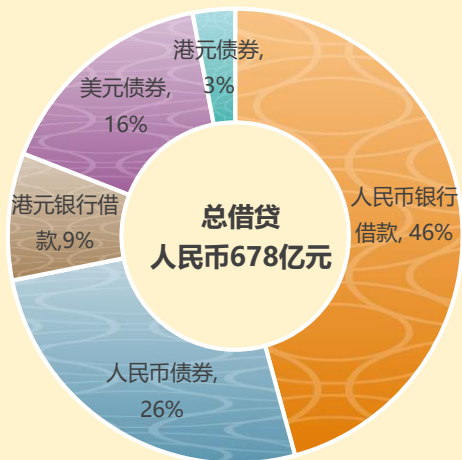
## 净借贷比率



# 债务结构

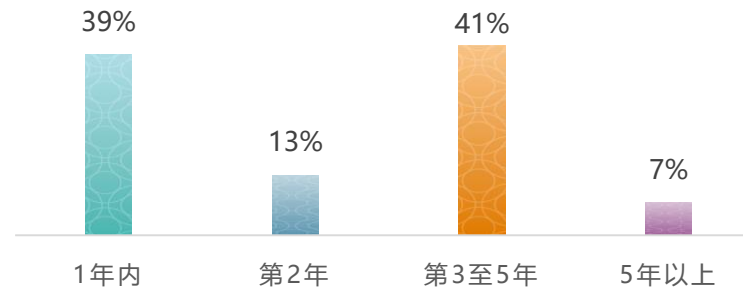


2021年底

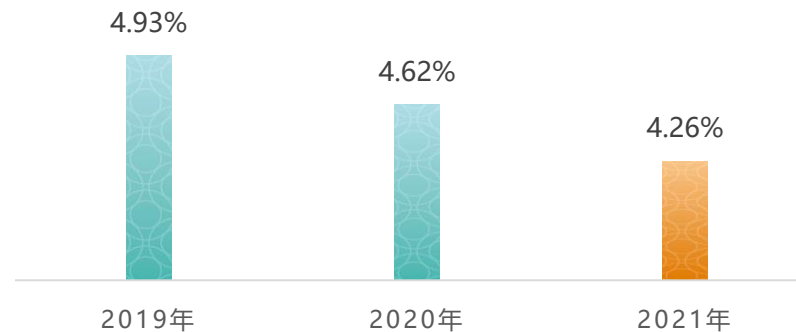


2020年底

## 债务年期



## 平均借贷利率



# 现金流分析

人民币亿元	2021年	2020年
<b>期初现金*</b>	<b>373.1</b>	<b>301.9</b>
经营性流入	754.6	640.1
经营性支出	(801.6)	(479.2)
支付土地款及拍地保证金	(444.8)	(179.6)
房屋开发支出	(181.2)	(133.9)
税金及行政费用、利息及其他支出	(175.6)	(165.7)
<b>经营性净（流出）/流入</b>	<b>(47.0)</b>	<b>160.9</b>
<b>投资性净（流出）</b>	<b>(70.3)</b>	<b>(68.7)</b>
<b>筹资性净流入/（流出）</b>	<b>149.2</b>	<b>(21.0)</b>
<b>期末现金*</b>	<b>405.0</b>	<b>373.1</b>

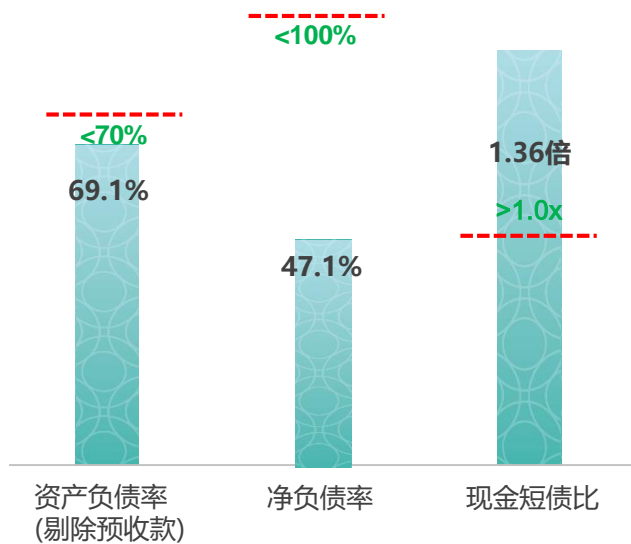
\*备注： 包括现金、现金等价物及监控户存款



# “三道红线” 指标及评级指标

## “三道红线” 指标

“三道红线” 指标保持全部 “绿档” 达标



## “投资级” 评级

MOODY'S  
INVESTORS SERVICE

评级: Baa3, 展望稳定

### 主要观点

- 国企背景强大
- 母公司有力支持
- 销售增长稳健
- 土地储备资源优质
- “双平台” 互动促进财务健康

FitchRatings

评级: BBB-, 展望稳定

### 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

# ESG表现

本集团将可持续发展理念贯穿于整体业务经营，重视利益相关方的利益，不断提升ESG管理水平

## 连续11年发布报告

2010-2015：企业社会责任报告

2016至今：环境、社会及管治报告

## 2021年ESG表现亮点

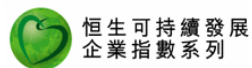
- ✓ **环境** — 持续推进绿色建筑设计和装配式建造，升级现场标准化建造体系，推行绿色管理和绿色租赁，持续推动绿色低碳发展
- ✓ **雇佣** — 严格按照人力资源管理制度，多元雇佣，保障员工的合法权益，致力为员工打造安全健康的工作环境，持续开展四大培训计划
- ✓ **运营** — 搭建工程数字平台，建立品控巡检机制，持续提升工程质量和促进安全生产；搭建数字招采平台，实现招采公平高效
- ✓ **社区** — 连续5年对英德市赤米村精准帮扶后推进乡村振兴行动，建设华南理工大学广州国际校区二期工程，向抗疫前线捐赠物资累计超过40批次

获持续纳入权威指数及重要评级晋升，赢得多个奖项，资本市场和媒体认可度不断提高

## 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



## 2021年所获奖项

- BDO 2021年ESG最佳表现大奖（中型市值）、最佳ESG报告大奖（中型市值）
- 2021年度社会责任卓越贡献企业（卓越竞争力城市发展影响力评选）（中国经营报）
- 2020年度广东省房地产社会责任参编企业奖（广东省房地产行业协会）
- 2020年度中国地产冠军榜年度社会责任感品牌（广东省地产商会、网易新闻房产）

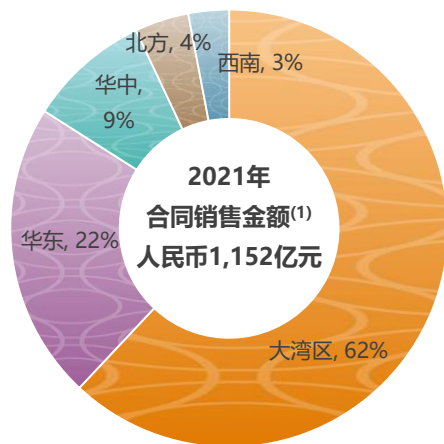
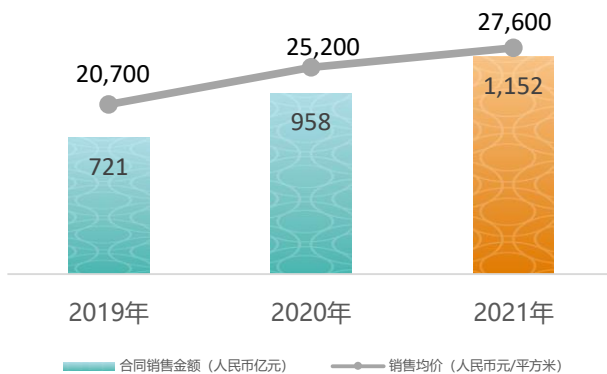
# 目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 未来展望

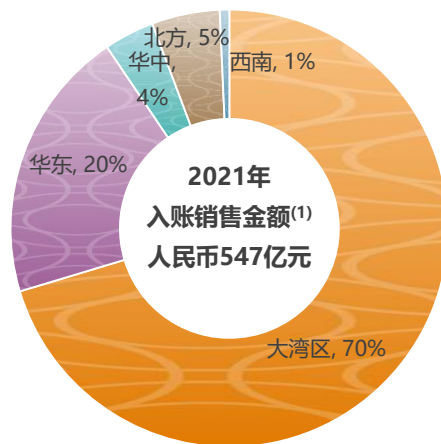
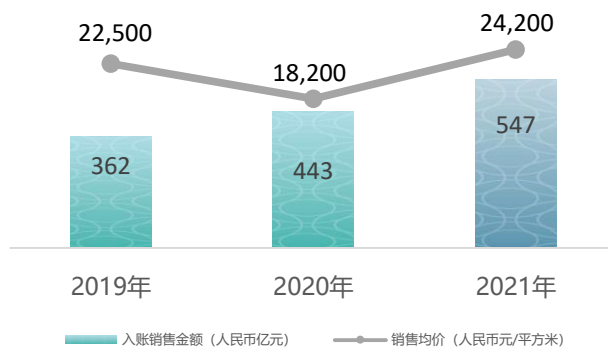


# 合同、入账及已售未入账销售

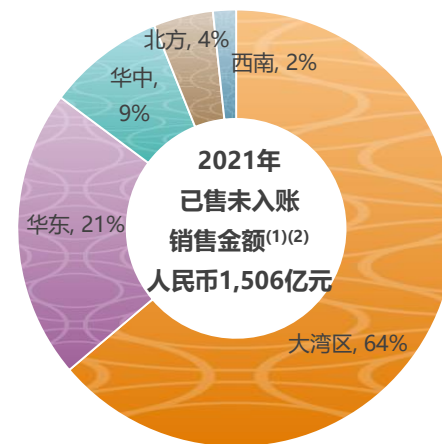
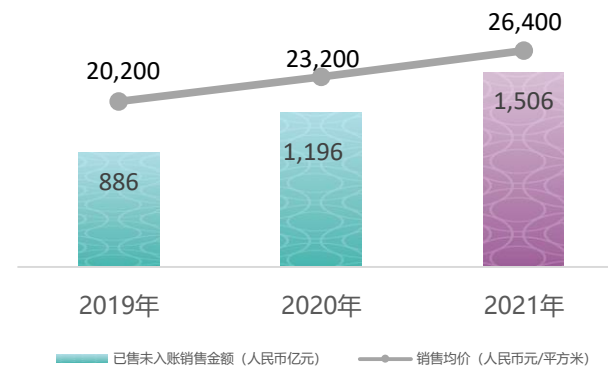
## 合同销售



## 入账销售



## 已售未入账销售

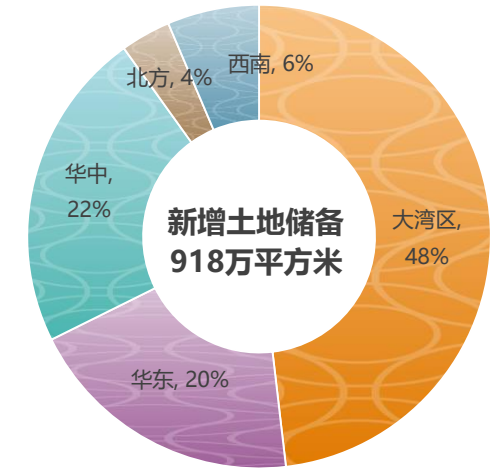


备注: (1) 连同合营公司项目的销售  
 (2) 截至2021年12月底已售未入账并表金额约人民币1,000亿元, 销售均价约人民币27,100元/平方米

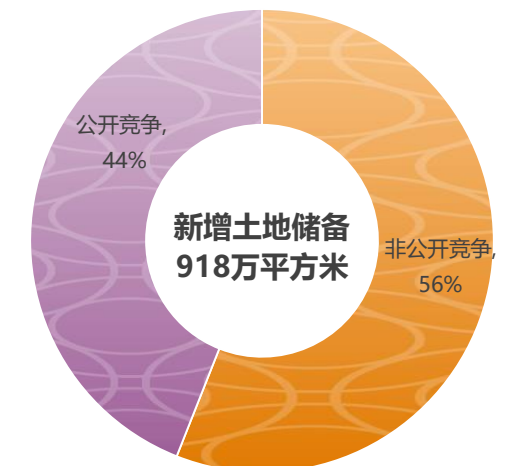
# 2021年新增土地储备

编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例
1	广州天荟江湾	539,800	93.57%
2	广州天悦云山 (前称: 广州白云白云大道地块)	192,800	48.69%
3	广州白云广龙地块	1,041,000	95.48%
4	广州荔湾海中村地块	165,200	53.20%
5	广州星寰 (前称: 广州番禺广州南站地块)	234,300	95.48%
6	广州星汇文璟 (前称: 广州番禺暨南大学地块一)	325,400	95.48%
7	广州番禺暨南大学地块二	329,700	95.48%
8	广州番禺广州国际创新城地块	319,500	9.55%
9	广州越秀星航	208,400	62.06%
10	广州居山涧 (前称: 广州黄埔知识城地块)	137,100	62.06%
11	南沙横沥岛地块	214,800	42.96%
12	南沙旭悦金湾	188,500	2.42%
13	南海和阅玖章	74,000	47.41%
14	东莞松湖云禧 (前称: 东莞寮步地块)	89,500	32.46%
15	东莞天悦江湾 (前称: 东莞沙田地块)	199,300	48.69%
16	中山越秀天樾 (前称: 中山小榄地块)	157,400	57.29%
<b>大湾区小计</b>		<b>4,416,700</b>	
17	上海闵行地块	168,400	52.25%
18	杭州拱墅地块	142,100	95.00%
19	杭州锦尚和品府 (前称: 杭州下城地块)	421,900	32.14%
20	苏州悦年华 (前称: 苏州吴中胥口地块二)	164,000	44.53%
21	苏州东方云境 (前称: 苏州吴中甬直地块)	104,100	42.75%
22	南通天皓名邸 (前称: 南通中创地块)	168,100	46.78%
23	南京拾光艺境 (前称: 南京浦口桥林地块二)	133,700	31.35%
24	南京天萃 (前称: 南京雨花台地块)	237,700	51.00%
25	南京玖华府 (前称: 南京江宁正方新城地块)	130,600	30.88%
26	宁波悦见云庭 (前称: 宁波鄞州姜山地块)	119,800	56.53%
<b>华东地区小计</b>		<b>1,790,400</b>	
27	武汉星汇园 (前称: 武汉江岸地块)	71,500	48.45%
28	武汉越秀知园	215,800	46.55%
29	襄阳东津地块	148,200	38.00%
30	长沙智慧科学城 (前称: 长沙雨花雅塘地块)	259,500	50.00%
31	长沙星悦荟	517,400	46.55%
32	郴州星汇城 (前称: 郴州西城地块)	848,300	100.00%
<b>华中地区小计</b>		<b>2,060,700</b>	
33	北京怀山府 (前称: 北京怀柔地块)	329,200	46.55%
<b>北方地区小计</b>		<b>329,200</b>	
34	重庆新山和悦 (前称: 重庆渝北回兴地块一)	147,400	34.33%
35	重庆新山和悦悦璟 (前称: 重庆渝北回兴地块二)	39,300	95.48%
36	西安西咸地块	374,800	46.55%
37	毕节百里地块	23,800	95.00%
<b>西南地区小计</b>		<b>585,300</b>	
<b>合计</b>		<b>9,182,300</b>	

## 按地区



## 按获取方式



# TOD项目土地储备

2021年新增：21万平方米

①星航 (广州黄埔庙头地块)  
总建筑面积：208,400平方米  
股权比例：62.06%

②品秀星图

总建筑面积：1,056,600平方米  
股权比例：86%

③品秀星樾

总建筑面积：651,400平方米  
股权比例：51%

④品秀星瀚

总建筑面积：806,000平方米  
股权比例：51%

⑤星樾山畔

总建筑面积：330,200平方米  
股权比例：51%

⑥星汇城

总建筑面积：703,400平方米  
股权比例：51%

TOD项目总土地储备为**3,756,000**平方米

# “城市运营”项目土地储备

## 2021年新增：234万平方米

### ①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%

### ②广州星寰（广州番禺广州南站地块）

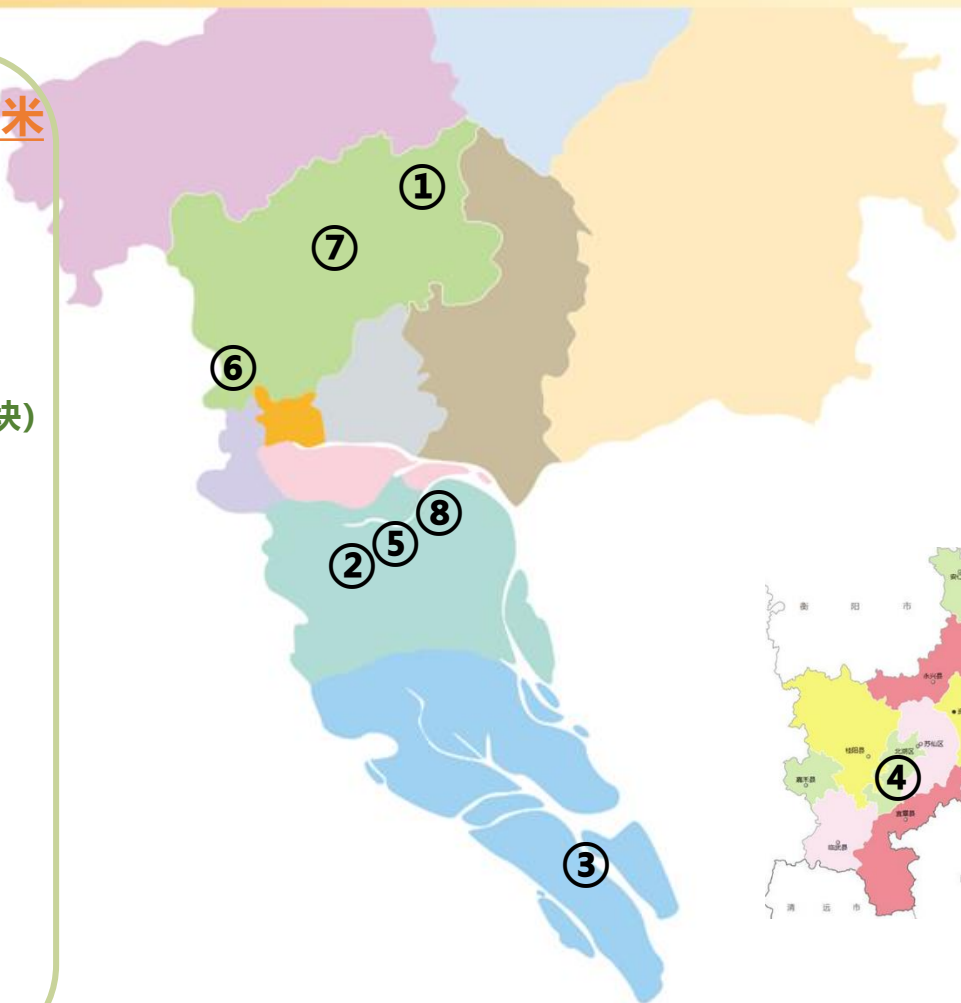
总建筑面积：234,300平方米  
股权比例：95.48%

### ③广州南沙横沥岛地块

总建筑面积：214,800平方米  
股权比例：42.97%

### ④郴州星汇城（郴州西城地块）

总建筑面积：848,300平方米  
股权比例：100%



### ⑤广州和樾府

总建筑面积：412,400平方米  
股权比例：95.48%

### ⑥广州天悦金沙

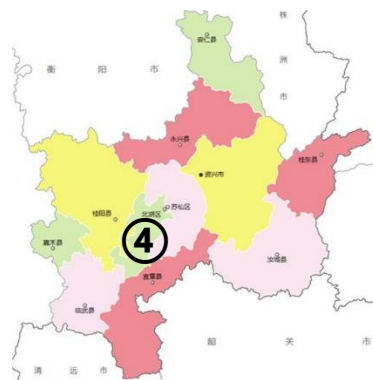
总建筑面积：332,000平方米  
股权比例：95.48%

### ⑦广州天悦云湖

总建筑面积：445,700平方米  
股权比例：95.48%

### ⑧广州星汇文玺

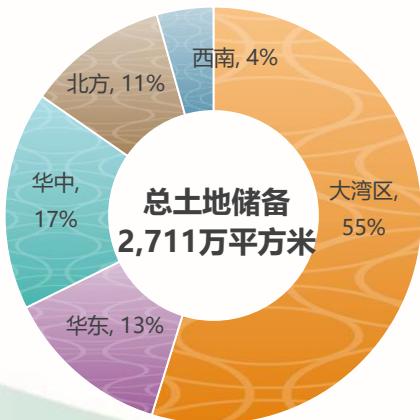
总建筑面积：175,000平方米  
股权比例：95.48%



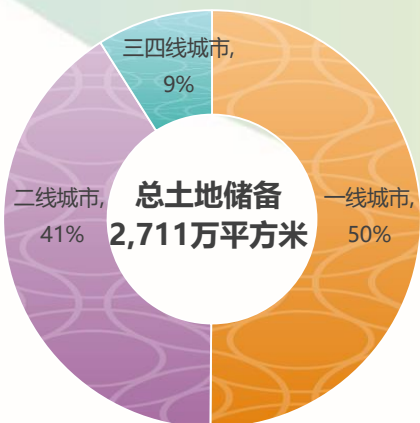
“城市运营”总土地储备为**3,703,500**平方米

# 总土地储备

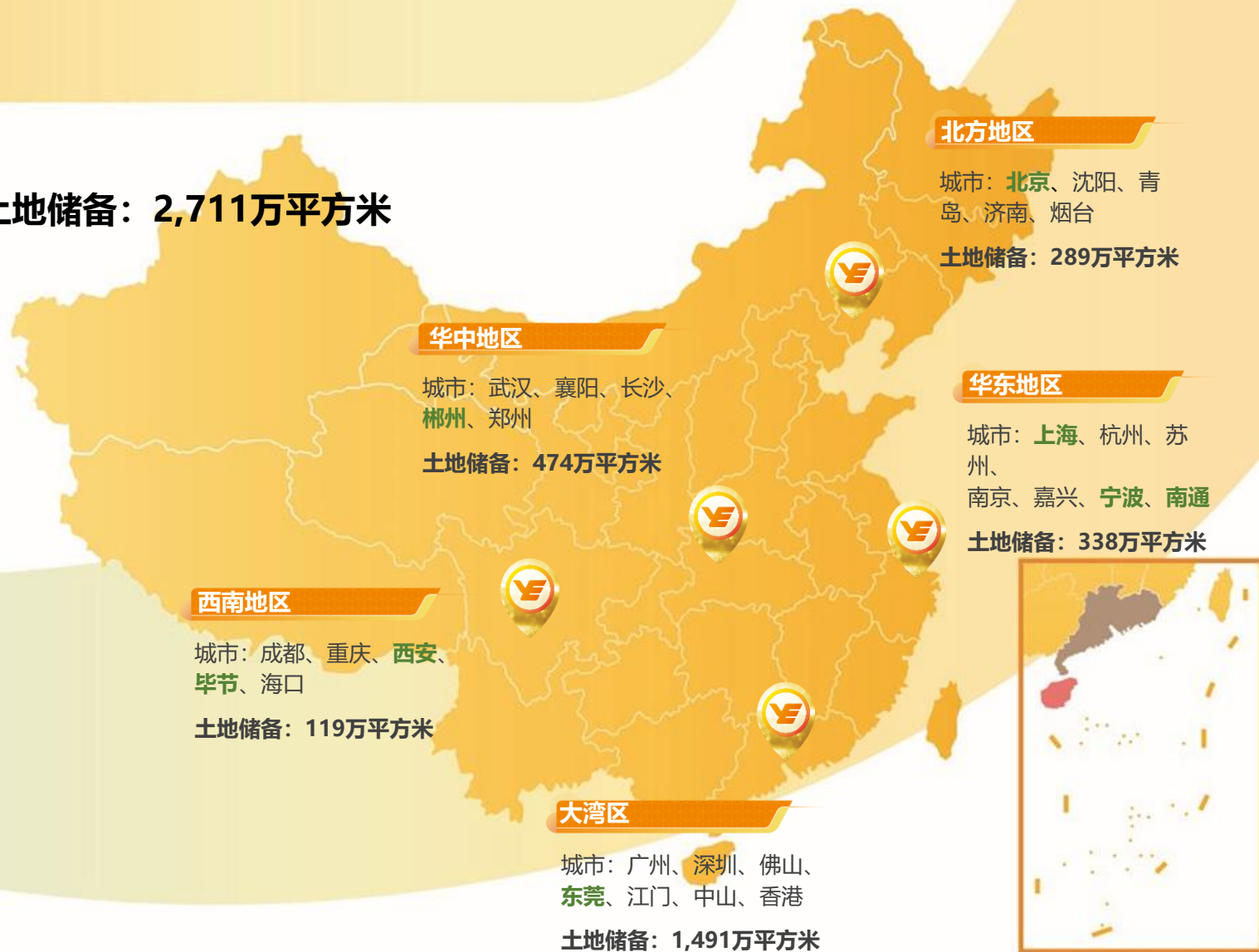
## 按地区



## 按城市级别



总土地储备：2,711万平方米





# 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

 **越秀地产股份有限公司**  
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

## 越秀地产

2021年租金收入：  
人民币6.4亿元，同比上升7%

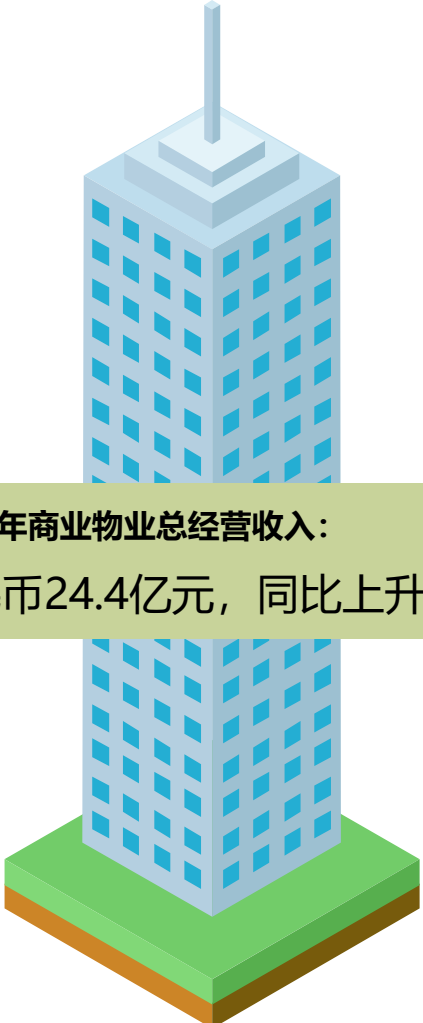
在租物业面积：882,500平方米  
在建物业面积：429,900平方米  
未建物业面积：396,100平方米

 **越秀房產基金**  
YUEXIU REIT  
香港聯交所股份代號：00405

## 越秀房托<sup>(1)</sup>

2021年经营收入：  
人民币18.0亿元，同比上升2%

产权面积<sup>(2)(3)</sup>：973,000平方米  
写字楼面积<sup>(3)</sup>：660,100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



2021年商业物业总经营收入：  
人民币24.4亿元，同比上升3%

备注：(1) 截至2021年12月31日，越秀地产持有越秀房托40.11%股权  
(2) 可租赁面积为632,900平方米  
(3) 由于越秀金融大厦于2021年12月23日完成收购交割，因此未包括其产权面积

# 目录

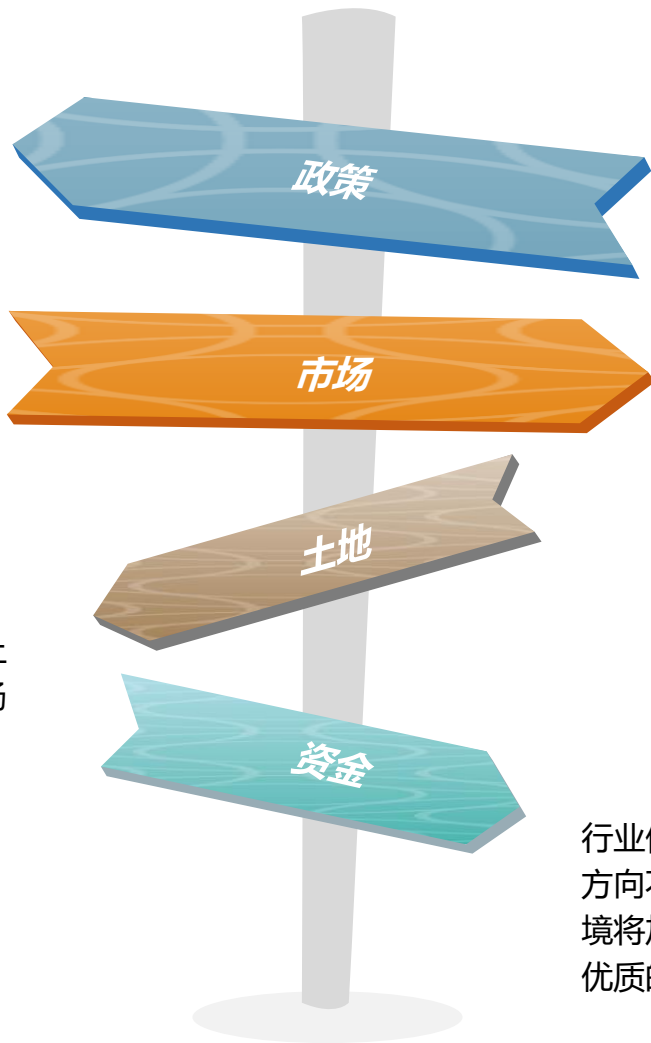
- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 未来展望



# 2022年房地产市场判断

政府调控政策将保持连续性和稳定性，“房住不炒”，“因城施策”总基调不变，保持房地产市场的良性循环和健康发展。预计调控政策将出现适度放松，支持居民自住及改善性购房需求

政府因城施策加大土地供应，土地集中出让方式将持续优化，市场表现分化明显；政府强化调控和行业去杠杆将使土地市场趋于理性，土地市场竞争趋缓，但重点城市土地市场仍会供不应求



房地产市场刚性合理需求继续受到支撑；市场成交总体规模保持平稳，房价稳定，但分化明显；行业洗牌持续进行，进入质量竞争的时代；高负债、高杠杆的企业将逐步淘汰，市场集中度持续上升；看好大湾区、长三角等城市群市场表现

行业信贷政策边际放松，融资环境逐步改善，但行业的去杠杆方向不变；政府仍会维持对房企资金的严监管，房企的融资环境将加速分化；信贷对合理住房要求的支持力度将加强，稳健优质的企业在资金支持方面更具优势

# 投资策略

坚持“一城一策”、“量入为出”和稳健投资

资源优先投向已进入且具有经济、产业和人口净流入优势的区域和城市

聚焦优势区域持续深耕，优中选优，把握最佳投资机会

巩固优化“6+1”特色化、多元化增储平台

## “6+1” 多元化增储平台



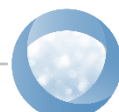
公开市场

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



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



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



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



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



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



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

# 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，融合线上线下载营销渠道，利用好“越秀房宝”数字化营销平台，加快物业销售和现金回流，提高销售去化和回款率
- 确保完成全年销售目标

### 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。加快项目周转和提升开发效率，保供货，保竣工和保交付
- 深化与越秀房托的“双平台”常态化互动，深化推进“资产管理人”商业资管模式

### 财务策略

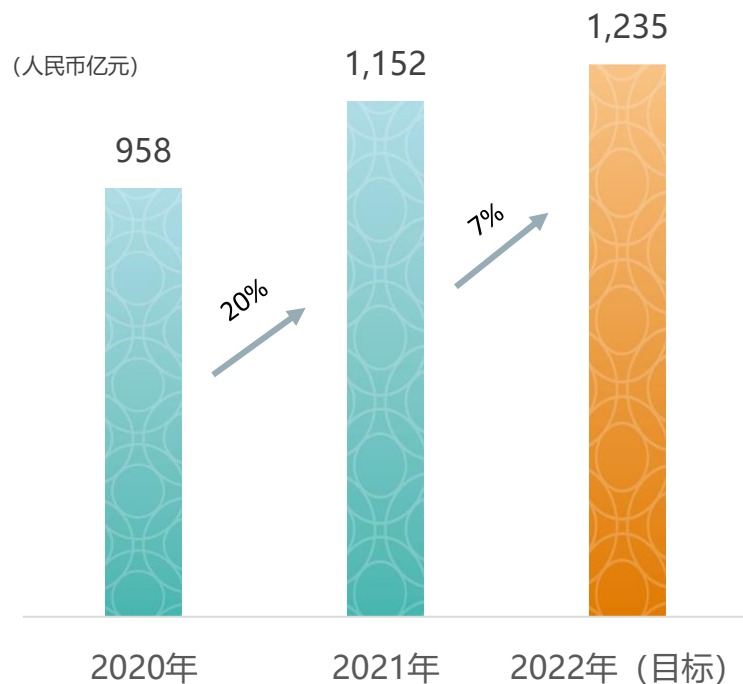
- 保持“三道红线”绿档达标和穆迪、惠誉的投资级评级
- 拓融资渠道，降融资成本，保财务健康和现金流充裕安全

### 组织策略

- 加强人才的外部引进和内部培养，打造一支精简高效的优秀职业经理人队伍
- 持续完善绩效考评和激励机制，优化完善项目跟投机制和核心员工股票持股计划

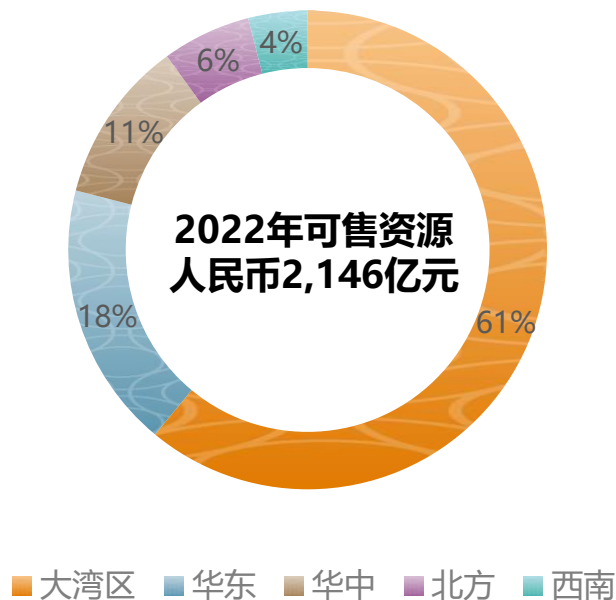
# 2022年销售目标及运营指标

2022年合同销售目标：人民币1,235亿元



销售持续增长

可售资源按地区分



可售资源充足

运营指标<sup>(1)</sup>

(万平方米)	2022年计划	2021年完成
在建面积	1,892	1,790
新开工面积	775	736
竣工面积	673 <sup>(2)</sup>	662

备注：(1)连同合营公司项目的数据

(2)并表面积为493万平方米

运营有序推进

# 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
<b>合计</b>	<b>910.9</b>

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
<b>合计</b>	<b>907.7</b>

\*备注： 不含从母公司股权收购项目支出



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。本档不得复印或以其他方式复制，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。