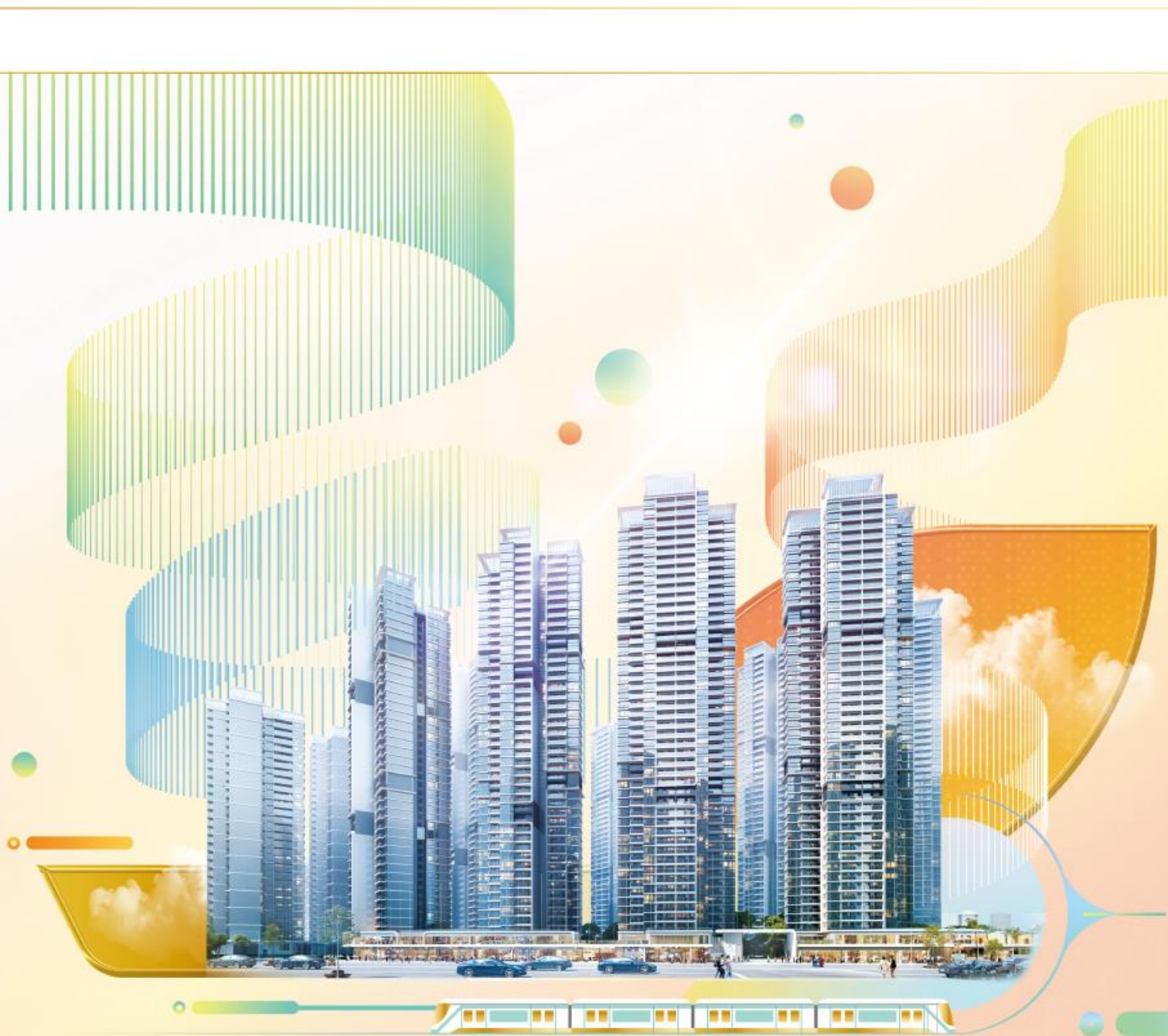


2023年全年业绩

2024年3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

合同销售持续增长

人民币1,420.3亿元  13.6%


- 合同销售金额人民币1,420.3亿元，同比上升13.6%，完成全年销售目标1,320亿元的107.6%
- 大湾区合同销售金额人民币716.0亿元，同比上升20.0%，其中，广州合同销售金额人民币613.2亿元，同比上升15.3%
- 华东地区、中西部地区和北方地区合同销售金额合计人民币704.3亿元，同比上升7.8%
- 截至12月31日，已售未入账合同销售金额人民币1,992.8亿元，较年初上升11.3%

营业收入稳步提升

人民币802.2亿元  10.8%

- 营业收入人民币802.2亿元
- 核心净利润人民币34.9亿元
- 末期每股派息人民币0.134元
- 全年每股派息人民币0.347元
- 派息比率为核心净利润的40%

财务状况稳健安全

加权平均借贷成本3.82%  34个基点

- 加权平均借贷成本同比下降34个基点至3.82%，期末平均借贷成本进一步下降至3.63%
- “三道红线”指标保持全部“绿档”，剔除预收款后的资产负债率、净借贷比率和现金短债比分别为67.4%、57.0%和2.01倍；保持穆迪、惠誉Baa3和BBB-“投资级”信用评级
- 发行境内人民币公司债券合共69亿元，加权平均年利率3.37%；发行境外人民币自贸区债34亿元，加权平均年利率为3.92%；发行境外人民币点心债12.1亿元，票面利率为4.0%
- 完成供股，募资净额约为83亿港元，供股获1.15倍超额认购

业绩亮点

新增优质土储

491万平方米 货值约人民币1,300亿元

- 通过“6+1”多元化增储模式于广州、北京、上海、杭州、南京、武汉、合肥、郑州、成都、西安及青岛共11个城市合共新增28幅土地，总建筑面积约491万平方米
- 于杭州获得星桥TOD项目，总建筑面积约48万平方米，为本集团在广州以外城市获取的第二个TOD项目
- 新增可售货值约人民币1,300亿元，为本集团持续稳健发展奠定稳固基础

投资质量不断提高

总土储95%位于一线和重点二线城市

- 全年新增土储全部位于一线和重点二线城市，其中于一线城市新增10幅土地，于重点二线城市新增18幅土地
- 新增土储中，通过TOD、产业勾地、国企合作、城市更新等多元化、特色化渠道增储占比53%
- 截止12月31日，本集团拥有总土地储备约2,567万平方米，其中大湾区占比41.9%，广州占比38.2%，华东地区、中西部地区和北方地区合计占比58.1%
- 本集团总土储的95%位于一线和重点二线城市，其中一线城市占比44%，重点二线城市占比51%

城市更新取得突破进展

里仁洞旧村改造项目签约率达82%

- 广州里仁洞旧村改造项目获得突破性进展，整体签约率已达82%
- 广州里仁洞旧村改造项目总可售货值约人民币690亿元，其中2024年计划供货34万平方米，新增可售货值约人民币180亿元
- 广州南洋电器厂城更项目整体签约率已达90%，项目总可售货值约人民币45亿元
- 于上海虹口区获取首个城市更新项目，项目总可售货值约人民币30亿元，进一步加强本集团在上海的多元化增储模式

损益表主要项目

人民币亿元	2023年	2022年	同比
营业收入	802.2	724.2	+10.8%
毛利	122.6	148.1	-17.2%
毛利率	15.3%	20.4%	-5.1个百分点
其他收益净额	(13.5)	2.1	-
销售及管理开支	42.5	38.1	+11.5%
股东应占利润	31.9	39.5	-19.4%
核心净利润 ⁽¹⁾	34.9	42.4	-17.5%
每股基本盈利 ⁽²⁾	人民币0.8542元	人民币1.1932元	-28.4%
全年每股派息 (人民币) ⁽³⁾	人民币0.347元	人民币0.547元	-36.6%
全年每股派息 (港币) ⁽³⁾	港币0.380元	港币0.626元	-39.3%
派息率 ⁽⁴⁾	40%	40%	-

(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(不含当年处置投资物业)公允价值净(跌)/增值及相关税项影响

(2) 2023年普通股加权平均数: 3,728,632,295股

(3) 截止2023年12月31日普通股股数: 4,025,392,913股

(4) 占核心净利润的比例

备注:

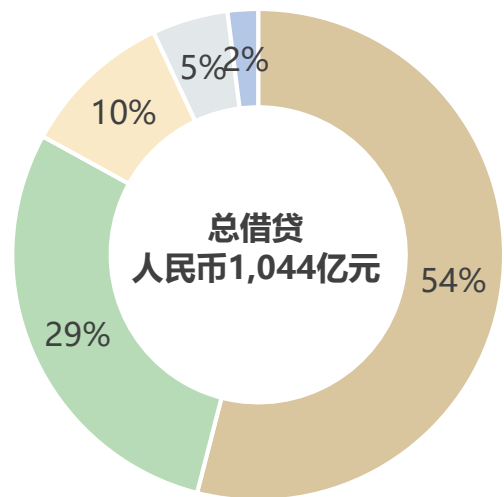
资产负债表主要项目

人民币亿元	2023年12月31日	2022年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	461.0	351.2	+31.3%
总借贷	1,043.7	883.0	+18.2%
资本负债率 ⁽²⁾	42.6%	44.3%	-1.7个百分点
净借贷比率 ⁽³⁾	57.0%	62.7%	-5.7个百分点
总资产	4,011.8	3,463.5	+15.8%
股东应占权益	556.3	474.3	+17.3%
每股股东应占权益	人民币13.82元	人民币15.32元	-9.8%

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

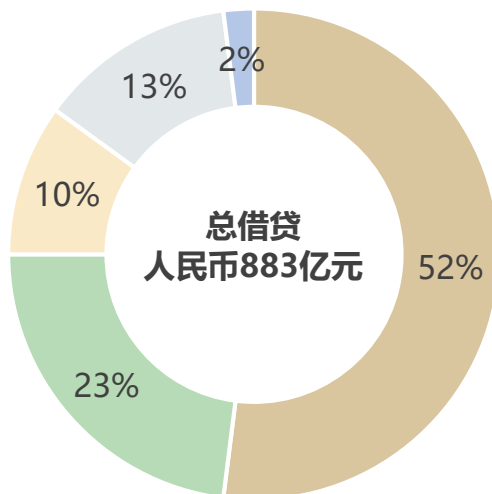
债务结构

2023年底



人民币借贷占比: 83%
外币借贷占比: 17%

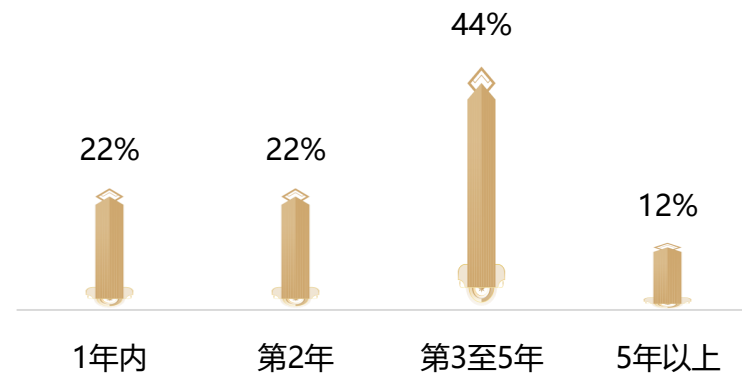
2022年底



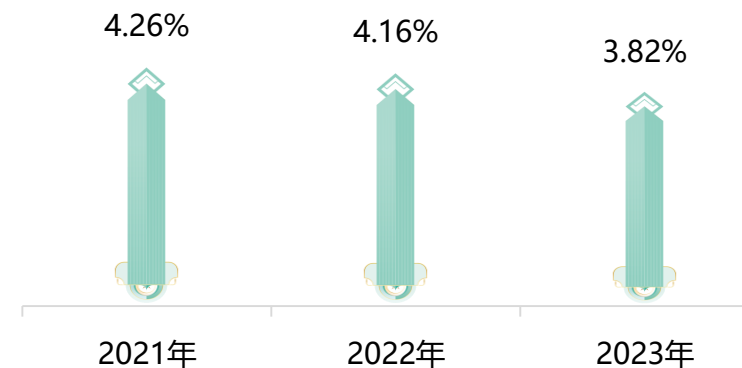
人民币借贷占比: 75%
外币借贷占比: 25%

■ 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



加权平均借贷成本



现金流分析

人民币亿元	2023年	2022年
期初现金*	351.2	405.0
经营性流入	898.0	783.0
经营性支出	(814.5)	(746.4)
支付土地款及拍地保证金	(323.6)	(415.8)
房屋开发支出	(248.6)	(150.7)
税金及行政费用、利息及其他支出	(242.3)	(179.9)
经营性净流入	83.5	36.6
投资性净流入/ (流出)	40.1	(15.5)
筹资性净流入/ (流出)	(13.8)	(74.9)
期末现金*	461.0	351.2

*备注： 包括现金、现金等价物及监控户存款

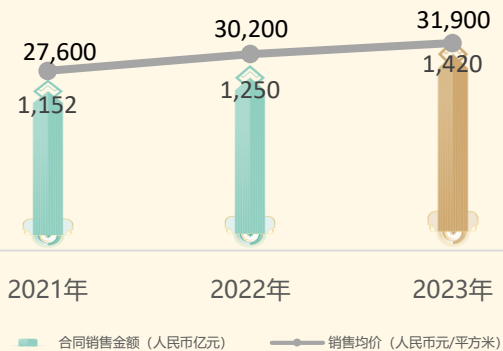


目录

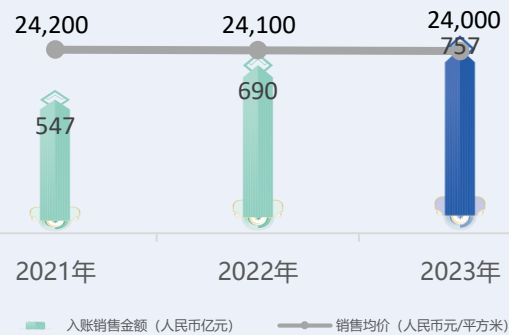
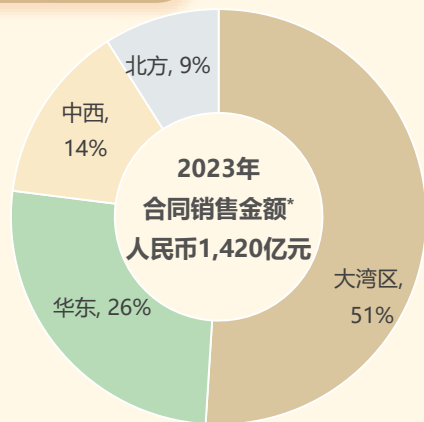
- 1 业绩概况
- 2 运营概况
- 3 未来展望



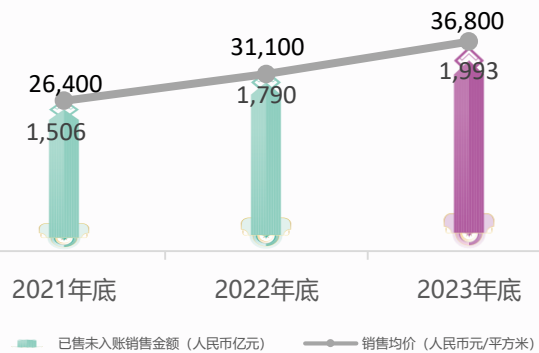
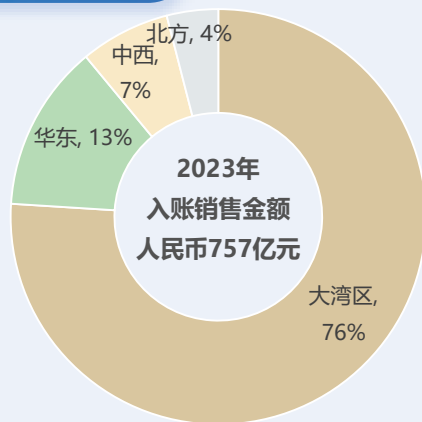
合同、入账及已售未入账销售



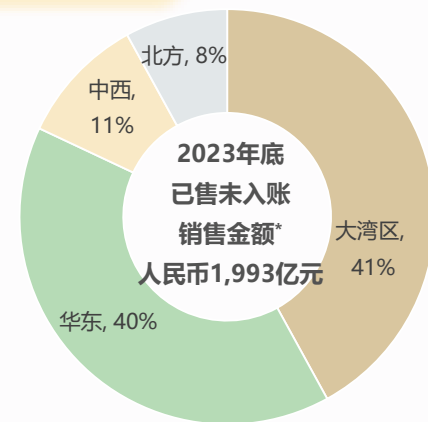
合同销售



入账销售



已售未入账

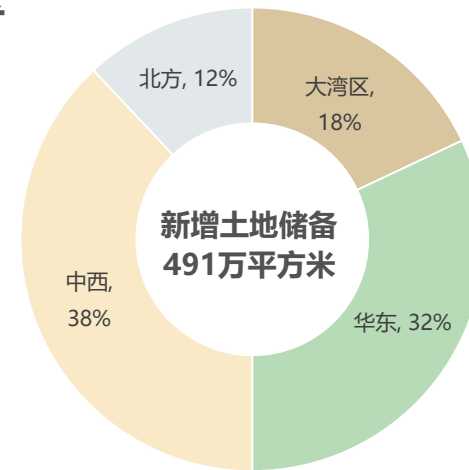


*备注：连同合营及联营公司项目的销售

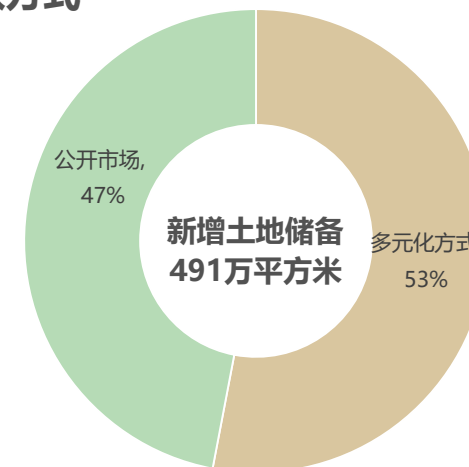
2023年新增土地储备

编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例
1	广州观樾	220,600	27.77%
2	广州世界大观地块二	153,500	27.77%
3	广州琶洲西区地块	49,500	95.48%
4	南沙港人社区	478,200	27.77%
大湾区小计		901,800	
5	上海静安悦 (前称: 上海静安地块)	17,800	95.00%
6	上海虹口地块	35,900	46.55%
7	上海普陀地块	101,100	95.00%
8	杭州溪映听庐	137,800	32.14%
9	杭州澜映悦城	266,800	24.23%
10	杭州湖墅地块	72,500	33.67%
11	杭州翠宸里	213,400	38.86%
12	杭州听翠轩	200,300	47.98%
13	杭州星缦和润 (前称: 杭州星桥TOD)	478,500	18.05%
14	南京天和	45,600	100.00%
华东地区小计		1,569,700	
15	武汉硚口地块	118,900	27.73%
16	合肥包河地块	99,400	99.64%
17	合肥滨湖地块	55,000	95.48%
18	郑州天悦江湾	544,900	76.00%
19	成都天悦云萃 (前称: 成都成华地块)	133,200	27.73%
20	成都成华地块二	90,900	27.73%
21	成都湖与白	175,700	27.73%
22	西安高新地块一 (前称: 西安高新地块)	162,800	49.00%
23	西安高新地块二	186,800	48.45%
24	西安高新地块三	303,400	27.73%
中西部地区小计		1,871,000	
25	北京香山樾 (前称: 北京海淀地块)	164,700	48.45%
26	北京越秀天玥	94,100	100.00%
27	北京越秀星樾	175,300	100.00%
28	青岛和樾府	132,500	51.00%
北方地区小计		566,600	
合计		4,909,100	

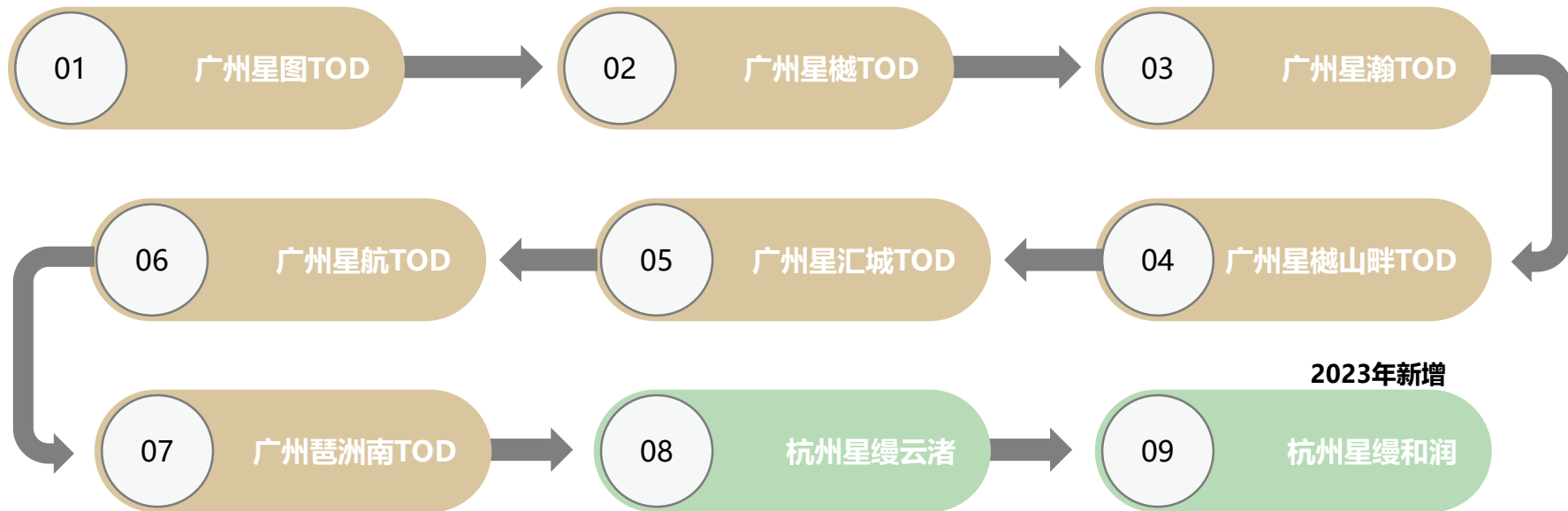
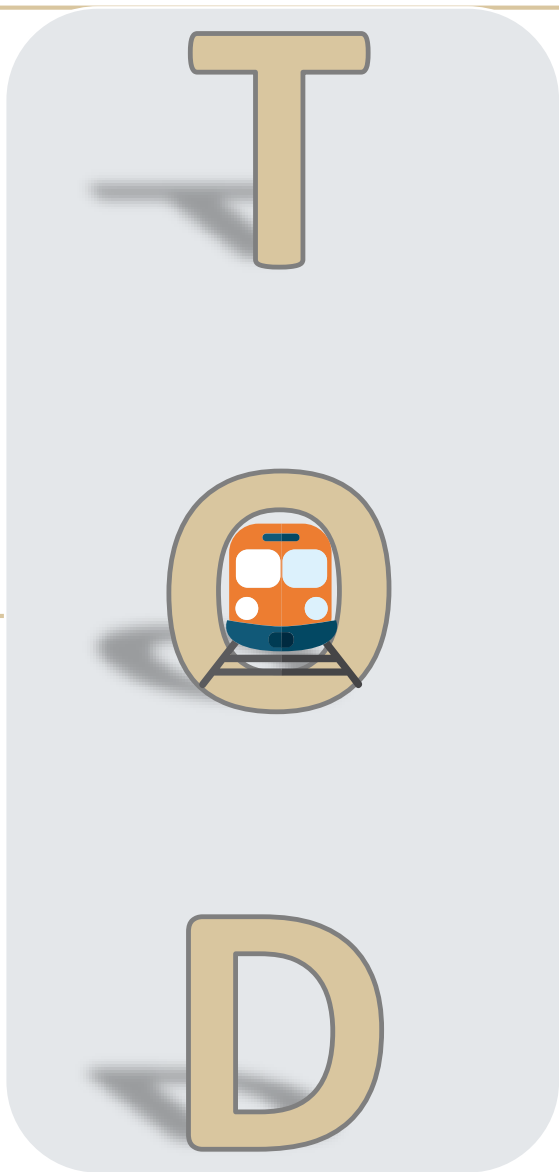
按地区



按获取方式



TOD项目土地储备



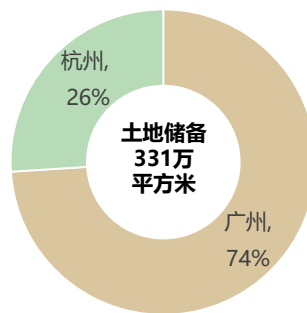
新增

- 于杭州新拓1个项目：48万平方米

总土储

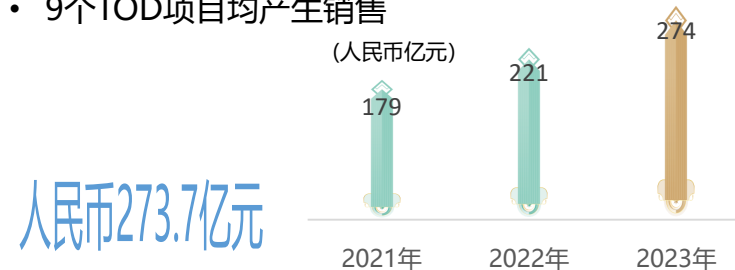
- 于广州和杭州开发9个TOD项目

330.8万平方米



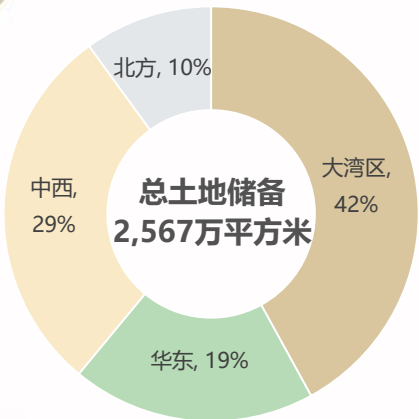
合同销售

- 9个TOD项目均产生销售

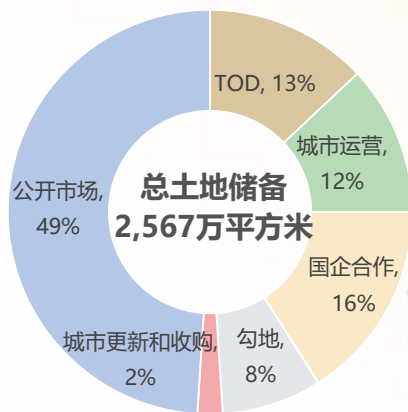


总土地储备

按地区



按获取方式



总土地储备: 2,567万平方千米
城市布局: 29座



北方地区: 260万平方千米

北京、沈阳、青岛、
济南、烟台

中西部地区: 743万平方千米

武汉、襄阳、郑州、
合肥、长沙、郴州、重庆、
成都、西安、海口

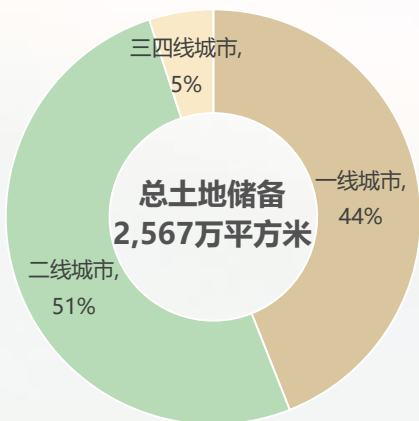
华东地区: 489万平方千米

上海、杭州、苏州、南京、
嘉兴、宁波、南通

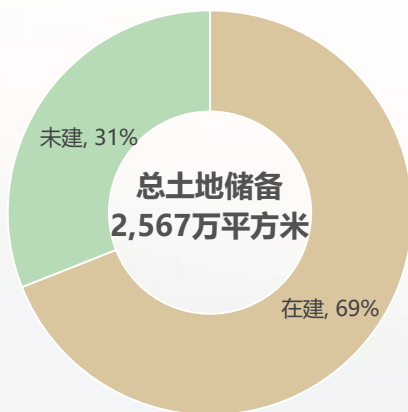
大湾区: 1,075万平方千米

广州、深圳、佛山、东莞、
江门、中山、香港

按城市级别



按在建及未建



“商住并举” 战略深化推进：商业双平台互动发展



2023年租金收入：人民币4.87亿元，+49.7%

- 在租物业面积：865,800平方米
- 在建物业面积：324,600平方米
- 未建物业面积：563,500平方米

越秀
地產

2023年
商业物业总经营收入：

人民币25.74亿元
同比上升17.1%

越秀
房托



2023年经营收入：人民币20.87亿元，+11.4%

- 产权面积⁽²⁾：1,184,200平方米
- 写字楼面积：871,200平方米
- 零售商业面积：120,200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

独特商业发展模式

- 坚持“商住并举”发展战略
- 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
- 强化越秀地产和越秀房托“双平台”互动发展

备注：(1) 截至2023年12月31日，越秀地产持有越秀房托37.89%股权

(2) 可租赁面积为804,000平方米

“商住并举” 战略深化推进：越秀服务、越秀康养



2023年全年业绩

营业收入

32.24 人民币亿元 ↑ 29.7%

股东应占盈利

4.87 人民币亿元 ↑ 17.0%

派息比率

[50%] ↑ 15个百分点

全年每股派息

[0.160] 人民币元 ↑ 64.9%

全年每股派息

[0.176] 港元 ↑ 61.5%

在管面积

6,521 万平方米 ↑ 26.2%

合约面积

8,345 万平方米 ↑ 18.2%

服务业主

28 万户

现金及定存

47.04 人民币亿元 ↑ 7.9%

经营性现金净流入

6.95 人民币亿元



在大湾区、长三角两大重要经济

域共布局**22**个项目，

近**8,000**个床位，

目前在运营**7,273**个床位

海系列

海颐苑
海樾荟 (西湾路)
海樾荟 (景云路)

悦系列

悦麓居 (养老公寓、护理院)

颐园系列

越秀银幸颐园 (晓园北路)
越秀银幸颐园 (赤岗西路)
越秀银幸颐园 (大德路)

朗高系列

无锡朗高护理院
无锡梅园护理院
湖州朗高护理院
台州路桥朗高护理院
台州黄岩朗高护理院
台州黄岩残疾人康复和托养中心
台州椒江朗高康复护理院
温岭朗高医养护理院
温岭朗高泽国护理院

其它项目

镇江星瑞护养院
越秀银幸赤岗康复中心
为民康复医院
越秀居家养老服务平台
越秀常青学院(老年大学)
华南医养研究院

平台项目



坚持4大业态发展路径

*备注：截至2023年12月31日，越秀地产持有越秀服务66.92%股权；持有越秀康养100%股权

ESG发展成效

ESG关键绩效指标

13.5吨

电子签章减少碳排放

1,311吨

商管项目资本化改造降低碳排放量

100%

项目环境影响评估覆盖率

100%

职工健康体检覆盖率

100%

超甲级写字楼绿色公约签署覆盖率

↑25%

债券及借款融资来自绿色金融占比

100%

商业道德专项审计覆盖率

18.2%

女性董事占比

14年

连续发布ESG报告

设立双碳战略目标

公建项目 范围一、二排放总量，2030年或前达峰，2060年或前实现中和单位面积碳排放强度 (kgCO₂/m²)

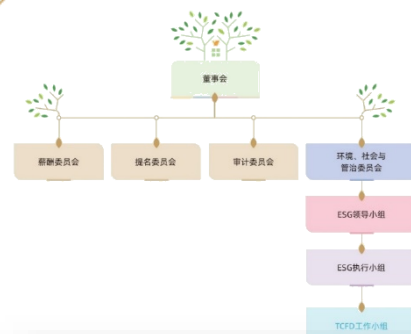
2025年较2019年↓27%，2030年较2019年↓44%

住宅项目 范围一、二排放总量，2030年或前达峰，2060年或前实现中和单位面积碳排放强度 (kgCO₂/m²)

2025年较2019年↓12%，2030年较2019年↓23%

可持续发展管治持续优化

- 公司持续优化ESG管治架构，已成立“TCFD工作小组”和“绿色办公工作小组”，全面推进气候变化及绿色办公相关工作



建设并运行ESG数字化管理系统

- 2023.09 公司正式推出“越秀地产ESG管理系统”，运用数字化手段提升公司ESG管理水平



ESG信息披露水平持续提升

- 2023.04 越秀地产官网“可持续发展专栏”迭代至3.0版本，及推出越秀地产官微“可持续发展专栏”，为各持份者了解公司可持续发展提供更多披露渠道



ESG评级及荣誉



GRESB
★★★★☆ 2023

2023年四星级，位于东亚区住宅类型企业第二名，综合评分92分 (2022年二星级，79分)



恒生指數
HANG SENG INDEXES

恒生港股通国有企业高股息率ESG指数首批成分股被纳入



恒生可持续发展企业指数系列

2023年A-评级
(2022年BBB+评级)

Wind ESG

2023年A评级
(2022年BBB评级)



香港公司管治与ESG卓越奖
首个大湾区内房股获得该奖项



目录

- 1 业绩概况
- 2 运营概况
- 3 未来展望



2024年房地产市场判断

政策

- 调控政策将围绕“因城施策”、“精准施策”、“一城一策”持续宽松，各城市因地制宜自主调整房地产政策，支持居民刚需和改善性合理购房需求，保持房地产市场的良性恢复和健康发展

土地

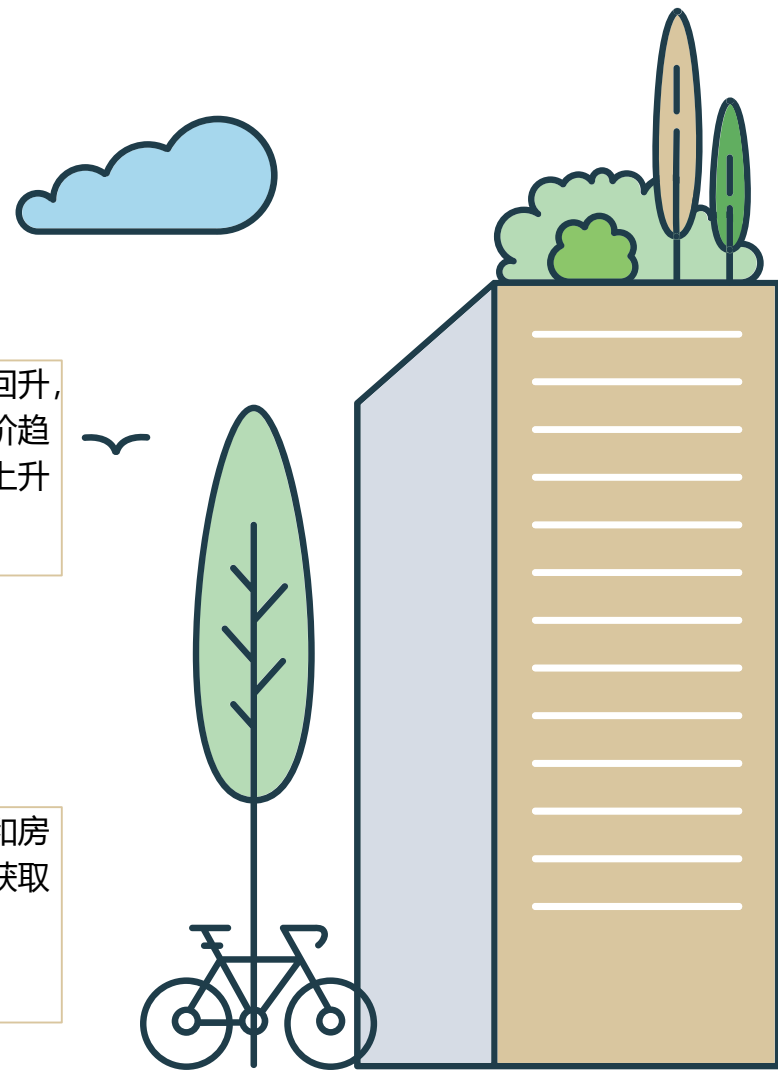
- 土地市场分化加剧，一线及二线主要城市土地市场仍将竞争激烈。三、四线城市的土地市场持续疲弱。行业投资更加聚焦核心城市、核心区域

市场

- 随着宽松支持政策力度的加大和市场信心的逐渐回升，房地产市场预计将筑底复苏，市场销售规模和房价趋于稳定，但市场分化愈加明显，市场集中度持续上升

资金

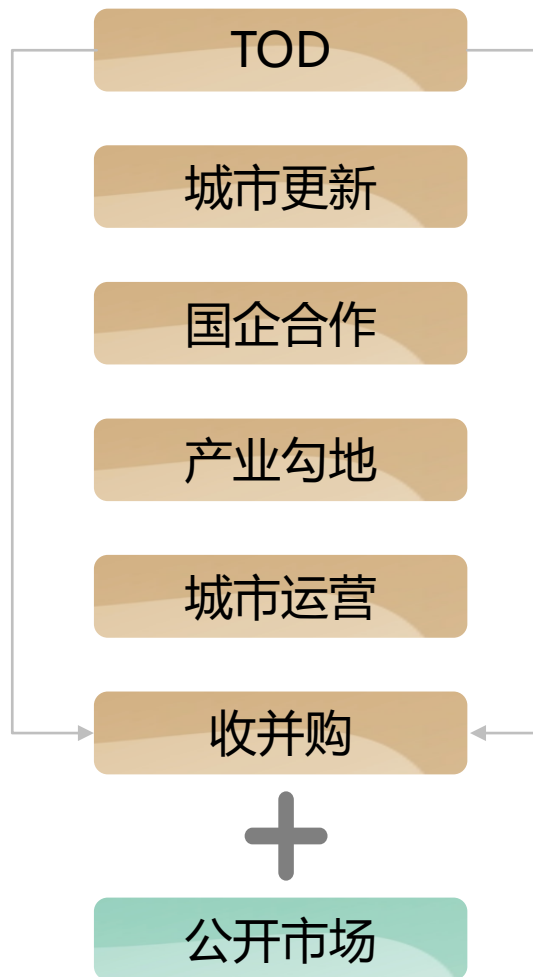
- 行业的融资环境继续保持宽松，金融支持房地产和房地产的金融政策优化力度将进一步加强，但房企获取融资的能力和优势继续分化



投资策略

投资策略

- 坚持“一城一策”和“量入为出”的稳健投资策略
- 聚焦优势区域和核心城市持续深耕，重点投向一线城市和主要二线省会城市
- 投资项目上以效益为先，更加聚焦收益确定性高和现金流回笼快的项目
- 持续巩固深化本集团“6+1”特色化、多元化增储模式



“6+1”增储模式

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 利用政策鼓励、环境有利的契机，寻找获取优质项目兼并收购机会
- 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

经营策略

市场策略

- 深化客研体系的建设和应用，读懂城市和客户，实施“一盘一策”的精准营销策略，持续发力数字化营销，精准定价，提升去化率水平，加快销售和现金回流
- 完成全年销售计划

运营策略

- 全面提升七大能力：客研力、投资力、产品力、营销力、服务力、成本力和大运营能力
- 大运营能力要强化业绩的引领能力，生产协同能力，精益管理落地能力和内外对标学习能力
- 深入推进组织变革，释放组织的动力与活力。优化组织架构，落实城市聚焦与深耕战略。全面落实“以客为尊、产品为王、长期主义”为价值导向的企业文化建设

经营理念与目标：

坚持“好产品、好服务、好品牌、好团队”的经营理念

建设“新能力、新机制、新文化”

产品策略

- 以客户为中心，针对客群的差异化需求打造产品系列，做高价值产品，持续开展“高质量建造好产品”行动
- 全力推进BIM系统全面落地和设计施工一体化，持续推动产品标准化建设、应用与更新迭代
- 全面落实越秀地产“好产品公约”

财务策略

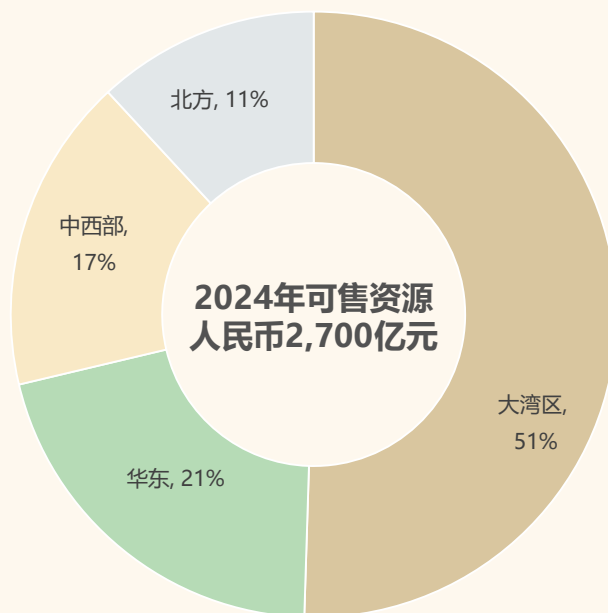
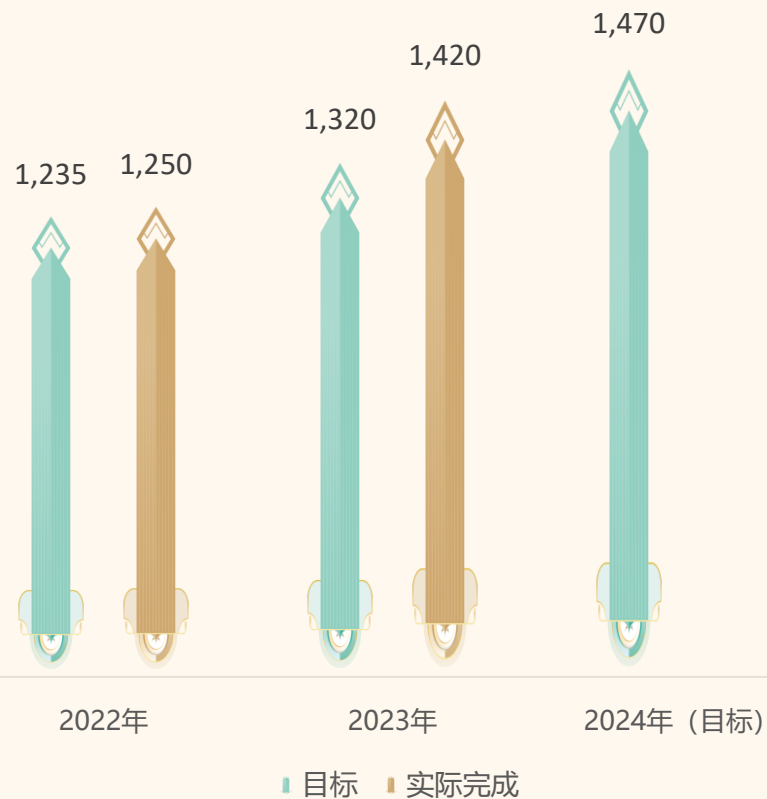
- 保持“三道红线”绿档达标和穆迪、惠誉的“投资级”评级
- 保持经营性现金流净额为正
- 加强对销售现金流的管理，保持较高的本年合同回款率，确保财务健康和现金流充裕安全

2024年销售目标和运营指标

2024年合同销售目标：
人民币**1,470亿元**⁽¹⁾

2024年可售资源：
人民币**2,700亿元**⁽²⁾

(人民币亿元)



运营指标⁽¹⁾

(万平方米)	截止2024年底	截止2023年底
在建面积	1,398	1,771
新开工面积	406	447
竣工面积	779 ⁽³⁾	768 ⁽⁴⁾

备注：
 (1) 连同合营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) 并表面积为521万平方米
 (4) 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2024年
合同销售	993.0
其它收入	23.6
合计	1,016.6

现金流出项目 (人民币亿元)	预计2024年
土地款支出及拍地保证金	400.0
工程款支出	261.3
利息	53.8
税及费用	232.3
合计	947.4

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。

