



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

成就  
美好生活

2015年  
全年業績

2016年2月29日

 越秀集團  
YUEXIU GROUP

 30  
不斷超越 更加优秀





# 目錄

業績回顧	1
營運概況	2
未來展望	3





# 業績亮點

## 營收和合同銷售 再創新高

- 營業收入金額為人民幣221.2億元，同比上升40.8%
- 錄得全年合同銷售金額約為人民幣248.5億元，同比上升12.9%
- 順利完成全年合同銷售目標人民幣248億元，合同銷售再創新高

## 鞏固一二線城市 區域化佈局

- 分別于廣州、佛山、江門和蘇州購入優質地塊，新增土地儲備211.9萬平方米，按權益總金額約為人民幣70.2億元
- 截至2015年12月31日，總土地儲備約1,369萬平方米，88%位於一、二線城市（其中廣州占40%）
- 分別攜手綠地和碧桂園開發廣州海珠紙廠地塊一和江門西江御府，合作共贏成為集團未來發展的重要戰略選擇

## 財務狀況 穩健安全

- 2015年完成銀行融資金額約為人民幣152.0億元，境內約為人民幣97.2億元，境外約為人民幣54.8億元
- 維持國際三大評級機構投資級評級（穆迪：Baa3，標普：BBB-；惠譽：BBB-），平均借貸利率下降至4.95%
- 現金總額約為人民幣151.7億元，同比上升17.1%，淨借貸比率為73.1%

## 建立長效 激勵機制

- 以“創造價值，分享價值”為導向，在佛山越秀誠品廣場首次設立管理層跟投共贏激勵計劃，旨在提高項目回報，實施效果明顯。目前該計劃已在集團8個項目實施展開。
- 探索實施股權等長效激勵機制，將員工的利益與本集團的利益保持一致

# 損益表

人民幣億元	2015年	2014年	變化
營業收入	221.2	157.0	+40.8%
毛利	46.6	41.4	+12.6%
投資物業評估升值	4.4	14.1	-68.7%
銷售及管理開支	16.1	14.9	+8.1%
股東應佔盈利	10.1	24.7	-59.0%
核心淨利潤 <sup>(1)</sup>	12.4	15.8	-21.2%
每股基本盈利 <sup>(2)</sup>	人民幣0.0817元	人民幣0.2329元	-64.9%
末期每股派息	港幣0.019元	港幣0.027元	-29.6%
全年每股派息	港幣0.048元	港幣0.076元	-36.8%
全年派息率 <sup>(3)</sup>	40%	40%	-

- 備註：
- (1) 不含投資物業評估升值及匯兌損益
  - (2) 2015年普通股加權平均數：12,401,306,631股；2014年普通股加權平均數：10,610,052,000股
  - (3) 以核心淨利潤計算

# 資產負債表

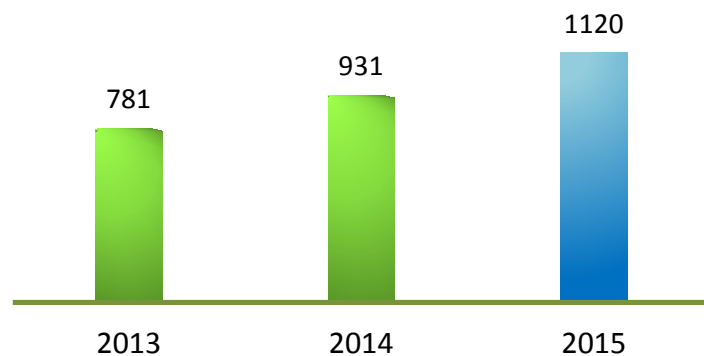
人民幣億元	2015年12月31日	2014年12月31日	變化
現金 <sup>(1)</sup>	151.7	129.6	+17.1%
總借貸	381.6	320.6	+19.0%
資本負債率 <sup>(2)</sup>	47.6%	44.4%	+3.2個百分點
淨借貸比率 <sup>(3)</sup>	73.1%	63.1%	+10.0個百分點
總資產	1,120.2	930.8	+20.4%
股東應佔權益	296.2	291.0	+1.8%
每股淨資產	人民幣2.39元	人民幣2.35元	+1.8%

備註：(1) 含2015年底監控戶存款約人民幣56.2億元 (2014年底：人民幣50.7億元)

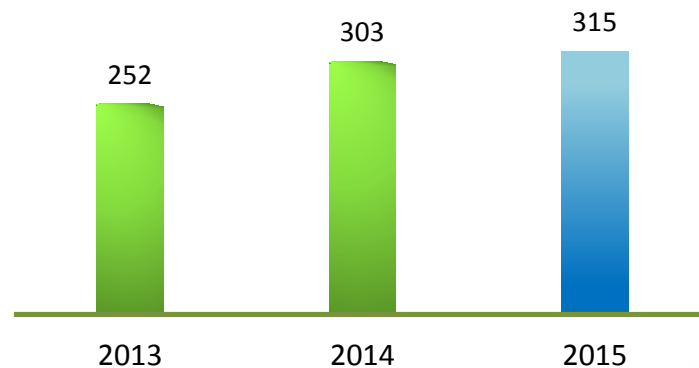
(2) 資本負債率= (總借貸-現金)/總資本

(3) 淨借貸比率= (總借貸-現金)/淨資產

## 總資產 (億元)



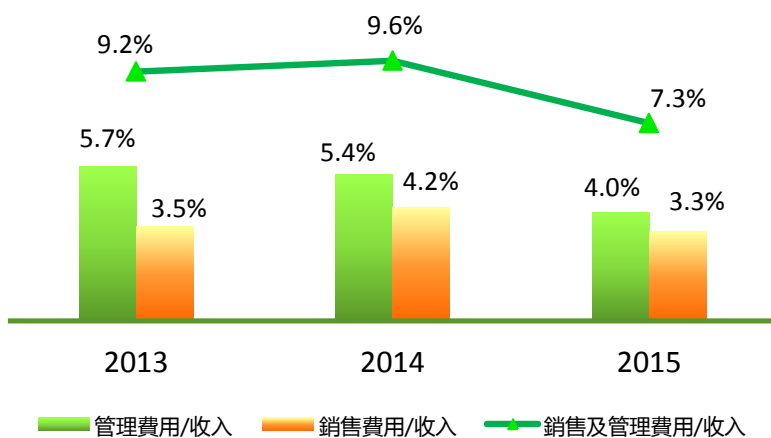
## 淨資產 (億元)



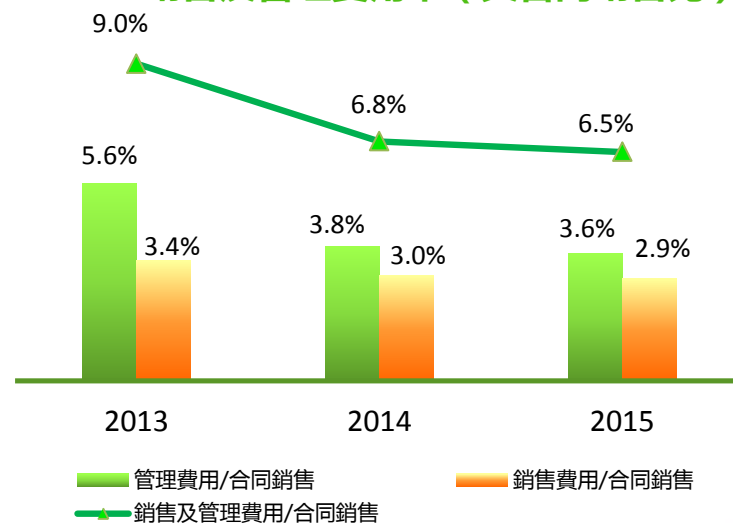
# 經營比率分析

經營比率	2015年	2014年	2013年
管理費用/收入	4.0%	5.4%	5.7%
銷售費用/收入	3.3%	4.2%	3.5%
銷售及管理費用/收入	7.3%	9.6%	9.2%
管理費用/合同銷售	3.6%	3.8%	5.6%
銷售費用/合同銷售	2.9%	3.0%	3.4%
銷售及管理費用/合同銷售	6.5%	6.8%	9.0%

### 銷售及管理費用率（與收入比）



### 銷售及管理費用率（與合同銷售比）





# 評級

	首次評級時間	目前評級結果
標普(S&P)	2014年9月	BBB-
惠譽(Fitch)	2013年1月	BBB-
穆迪(Moody's)	2013年1月	Baa3





# 目錄

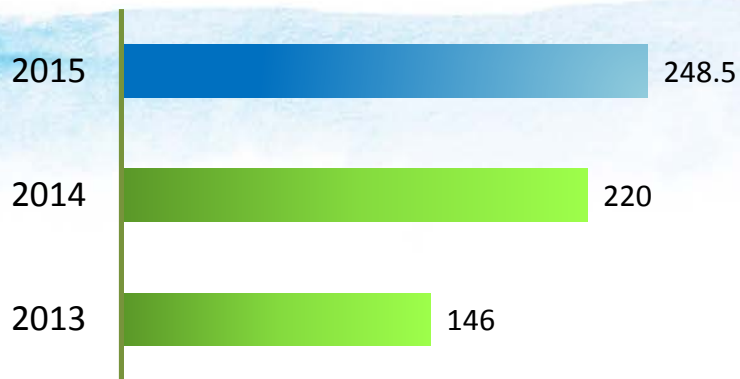
業績回顧	1
營運概況	2
未來展望	3





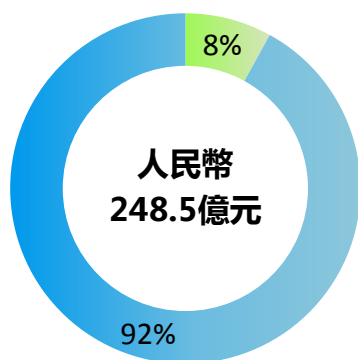
# 2015年合同銷售

## 合同銷售金額 (億元)



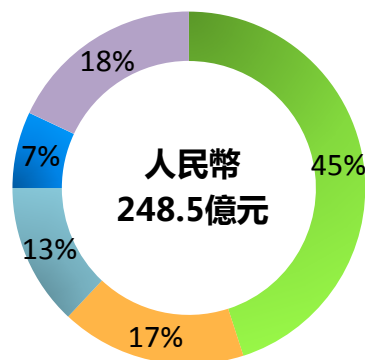
- 錄得合同銷售金額及面積分別為人民幣248.5億元及227.2萬平方米，同比分別上升12.9%和20.5%
- 完成全年合同銷售人民幣248億元的目標
- 廣州和其他區域貢獻比例分別為45%和55%，區域化佈局取得顯著成效
- 合同銷售均價為每平方米人民幣10,900元

## 按產品



■ 住宅      ■ 商業

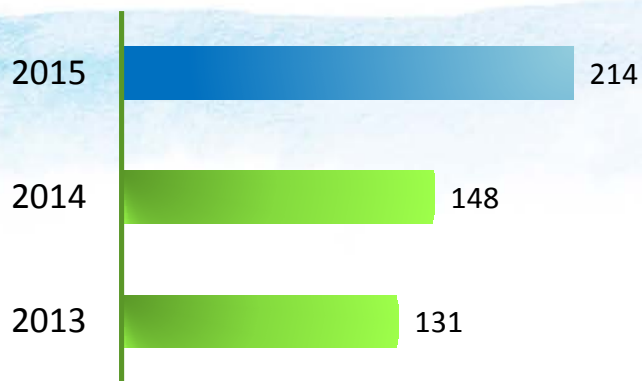
## 按地區



■ 廣州   ■ 珠三角 (除廣州外)   ■ 長三角   ■ 環渤海   ■ 中部

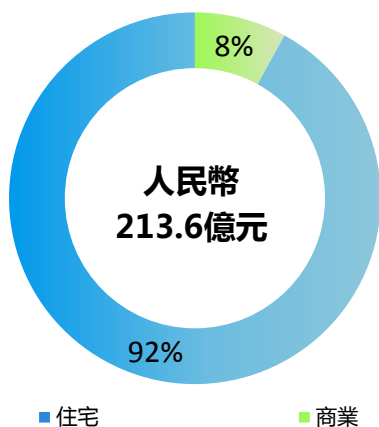
# 入賬銷售

## 入賬銷售金額 (億元)

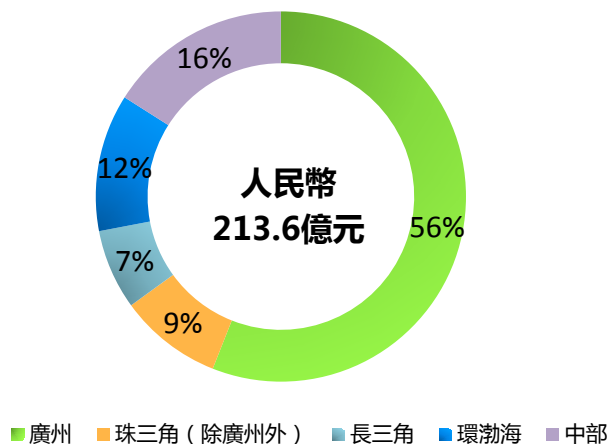


- 入賬物業收入約為人民幣213.6億元 (含出售投資物業收入約人民幣2.9億元)，同比上升43.5%，入賬物業面積約199.1萬平方米，同比上升68.1%
- 廣州和其他區域貢獻比例分別為56%和44%
- 入賬銷售均價約每平方米人民幣10,700元

## 按產品



## 按地區



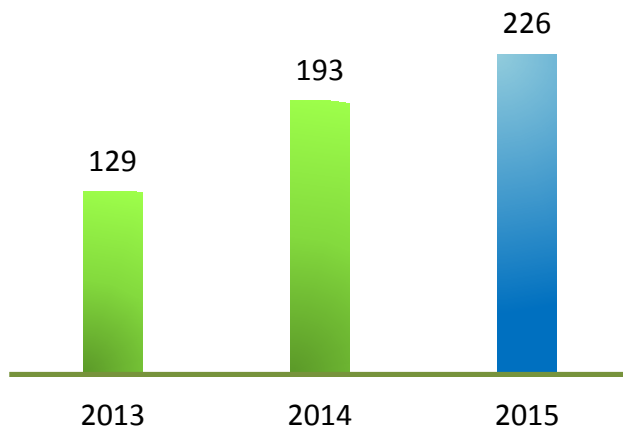


# 已售未入賬銷售

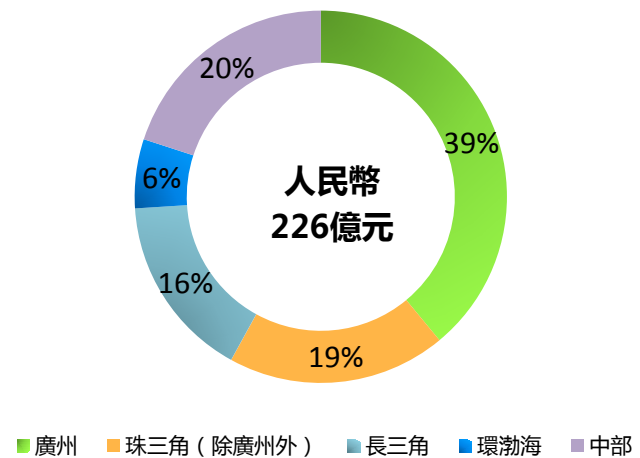


- 2015年底，已售未入賬金額約為人民幣226.1億元，同比上升17.0%，已售未入賬面積約209萬平方米，同比上升15.1%
- 廣州和其他地區貢獻比例分別為39%和61%

## 已售未入賬金額（億元）



## 按地區



# 新增土地儲備

	2015年新增土地儲備	月份	用途	總建築面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣億元)	按權益比例土地成本 (人民幣億元)	溢價	權益比例	合作方
1	蘇州星匯蘭亭	1月	住宅	180,900	4.4	2.1	0.4%	48.5%	廣電
2	佛山誠品廣場(前稱:佛山禪城佛平路項目)	2月	住宅、商業	226,700	6.3	5.9	0%	93.1%	員工跟投
3	廣州海珠廣紙地塊一	6月	住宅、商業	229,500	26.3	12.5	0%	47.7%	綠地
4	廣州越秀星匯海珠灣(前稱:廣州海珠廣紙地塊二)	6月	住宅、商業	773,300	89.0	43.3	0%	48.7%	平安
5	江門西江御府(前稱:江門甘北路地塊)	7月和9月	住宅、商業	469,400	7.0	3.1	0%	44.6%	碧桂園
6	廣州白雲棠槎路地塊	10月	住宅	239,400	20.9	3.3	16%	16.0%	華潤、中鐵、遠洋、碧桂園、保利
	<b>合計</b>			<b>2,119,100</b>	<b>153.9</b>	<b>70.2</b>			





# 土地儲備

總土地儲備約為1,369萬平方米，按權益計算應佔土地儲備約為1,079萬平方米

## 按用途

商業類

23%

1,369萬平方米

住宅類  
77%

## 按城市等級

其他

城市

12%

1,369萬平方米

一線  
城市  
40%

二線

城市

48%

備註：一線城市：廣州、香港  
二線城市：武漢、杭州、蘇州、青島、瀋陽、海口、佛山  
其他城市：煙臺、江門、中山

環渤海區域 10.8%	瀋陽	6.0%
	煙臺	3.0%
	青島	1.8%

長三角區域 17.4%	杭州	14.1%
	蘇州	3.3%

中部地區 15.3%	武漢	15.3%
---------------	----	-------

大本營 39.8%	廣州	39.8%
--------------	----	-------

珠三角區域 15.4%	佛山	6.1%
	江門	3.8%
	中山	5.5%

其他區域 1.3%	香港	0.6%
	海南	0.7%

# 獨特的商業發展模式



綜合開  
發能力

商業營運  
能力

- 廣州國際金融中心：全球十大建築，廣州市地標性商業綜合體
- 越秀金融大廈現正進行招租，進展理想
- 2015年越秀地產實現出租收入2.8億元，越秀房托實現總營業收入17.1億元

## 房托平台獨具優勢

- 現持有越秀房地產投資基金（股份代號：405.HK）權益37.1%（計入持有的遞延單位，未來所佔股比上升至約50%）
- 香港唯一擁有房托平臺的上市內房企業
- 注入經營性商業物業，快速回籠現金

## 越秀地產主要商業物業

編號	商業物業	建築面積(平方米)
1	越秀金融大廈	208,300
2	財富天地廣場	180,000
3	武漢星匯維港	42,100
4	南海星匯雲錦（在建）	112,100
5	中山紅星美凱龍	90,400
6	祥康商貿大廈	33,100
7	廣園文化中心	32,000
8	維多利廣場	21,900
9	黃石花園	21,000
10	香港越秀廣場	10,800
11	越秀城市廣場	7,300
	其他項目	183,800
合計		942,800

## 越秀房托持有的出租物業

編號	在租物業	建築面積(平方米)
1	白馬大廈	50,200
2	財富廣場	41,400
3	城建大廈	42,400
4	維多利廣場	27,700
5	新都會大廈	62,000
6	廣州國際金融中心	457,400
7	上海宏嘉大廈	62,100
合計		743,100

備註：越秀地產持有越秀房托權益37.1%

 越秀地產  
YUEXIU PROPERTY

 越秀房託  
YUEXIU REIT





# 目錄

業績回顧	1
營運概況	2
未來展望	3



# 2016年內地房地產市場基本判斷



## 總體市場

因應宏觀經濟繼續放緩，房地產更多的刺激政策將陸續出臺，房地產市場的政策環境將繼續寬鬆

去庫存、化解庫存風險仍將成為房地產行業和企業的經營主旋律，總體價格增幅放緩

預計房地產市場需求總量將維持穩定，供求關係將逐步改善

房地產市場分化明顯，市場表現差異較大，競爭激烈，集中度繼續上升，有利於競爭優勢明顯的企業

房地產產業與金融的融合步伐將明顯加快，房地產企業的經營模式將不斷創新。

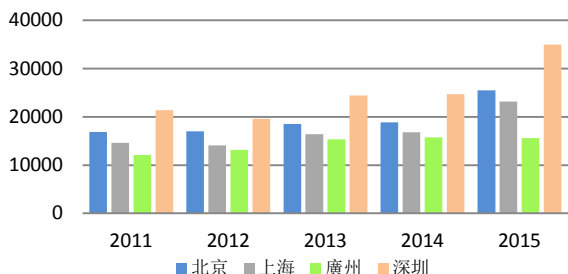


# 2016年廣州房地產市場基本分析

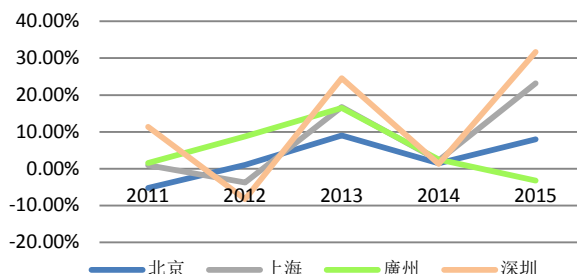
## 廣州房地產市場

- 廣州致力於打造成國際航運中心樞紐、國家高鐵中心樞紐和世界級航空樞紐，建設國家中心城市，經濟實力強，吸附能力好
- 廣州基礎設施完善，市政設施齊全，第三產業發達，對住宅、寫字樓及商業市場形成有效支撐
- 常駐人口基數大，且增速呈上漲趨勢，人均可支配收入水平高，未來房地產市場需求穩定
- 將延續目前市場呈現的量漲價穩健康態勢，由於土地資源稀缺，未來新增供應將低於市場需求。相比其它一線城市，廣州的房價仍有較大的上升動力和空間

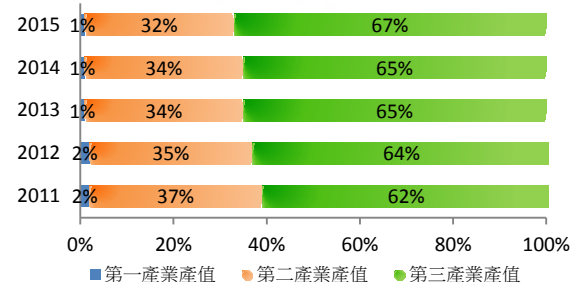
2011-2015年四大一線城市商品房均价



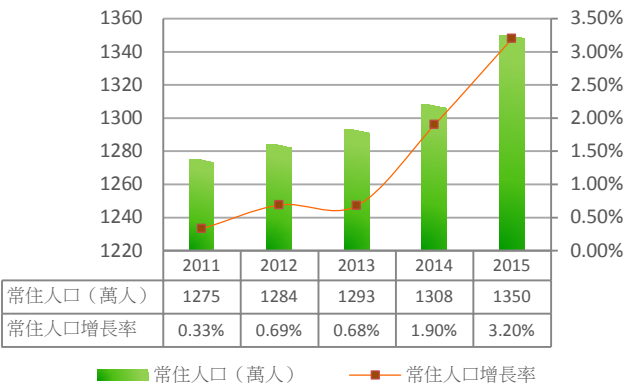
2011-2015年四大一線城市商品房均价增幅



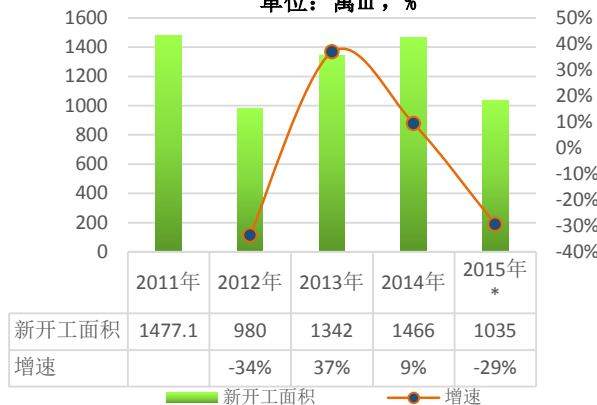
2011-2015年廣州產業結構發展情況



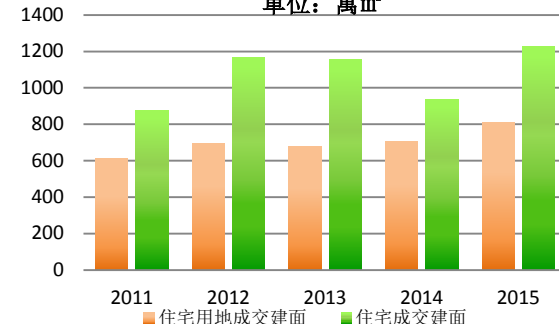
2011-2015年廣州常住人口及增速



2011-2015年廣州新開工面積及增速  
單位：萬m<sup>2</sup>，%



2011-2015年廣州住宅用地和商品房成交情況  
單位：萬m<sup>2</sup>



數據來源：克爾瑞數據庫

# 越秀地產競爭優勢

1

母公司越秀集團是廣州市國有企業，公司在業務發展、資源整合和財務資源方面持續獲得母公司的全力支持

2

直接並通過越秀房托間接持有大量優質出租性物業，租金收入穩定增長，有效降低經營風險

3

擁有較獨特的「開發-運營-金融」融合發展模式和「地產-房托」雙平台互動模式，協同效應潛力巨大

4

土地儲備88%位於一線城市和二線城市，其中40%的土地儲備位於一線城市廣州，增長潛力較大

5

擁有強大的投融資能力，資金實力雄厚，融資渠道多元，融資成本低，獲投資級評級





# 越秀地產發展戰略

## 1. 經營策略

追求住宅和商業開發經營核心主業的持續穩定增長，持續增加租金收入在集團收入和利潤中的佔比

盤活、優化現有項目資源，努力提高項目的投資回報率

繼續推進「開發-運營-金融」有效運營模式和「地產-房托」雙平臺互動模式，有效整合內部資源，獲取協同效應

以客戶為中心，以盈利為目標，優化產品結構，提升產品的性價比，全面提升產品競爭力

## 3. 財務策略

優化債務結構，降低融資成本，保持境內外合理債務結構

維持主要財務指標于合理水平，維持國際評級機構的投資級評級

改善經營性現金流，確保流動性和安全性

深化產融結合，提高財務資源的使用效率和靈活性，增強財務管理對業務發展的支持作用

## 2. 投資策略

嚴格投資標準，堅持效益優先，通過多種方式增持優質土地儲備。同時整合協同越秀集團優質資源，積極參與城市「三舊改造」，獲取優質土地

在區域市場投資方面，實施大廣州為中心，武漢、杭州為增長極的區域市場投資策略

優化土地儲備結構，新增投資以「快周轉」項目為主，以追求項目的淨資產回報率為目標

加大同國企、標桿房企和知名財務投資者戰略合作，降低土地成本和投資風險

## 4. 管理策略

以提升投資效益和經營效率為目標，優化組織和流程管理

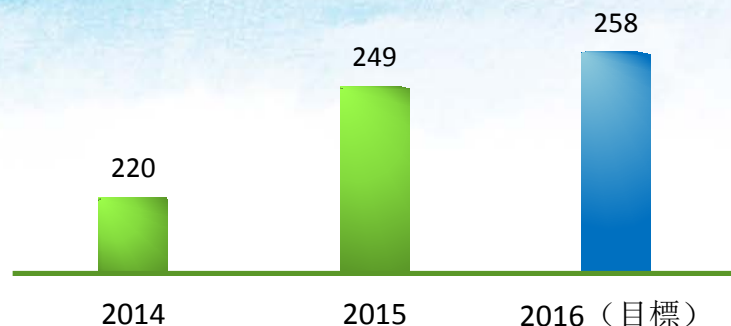
深化、推進長效激勵機制，全面推廣項目跟投和事業共贏計劃，落實員工持股計劃

構建基於價值創造的成本管控體系，提升全價值鏈成本管控能力

建立體系化、機制化和常態化的風險管控機制，加強風險管理

# 2016年銷售目標及營運指標

## 合同銷售金額 (人民幣億元)



## 2016年可售資源分佈

編號	地區	金額 (人民幣億元)
1	廣州地區	223
2	珠三角 (除廣州) 地區	82
3	長三角地區	56
4	中部地區	54
5	環渤海地區	40
6	香港及其他地區	12
<b>合計</b>		<b>467</b>

## 2016年營運指標

(萬平方米)	2015年實際	2016年計劃
在建面積	772	<b>648</b>
新開工面積	264	<b>196</b>
竣工面積	278	<b>319</b>
交付面積	199	<b>190</b>

## 2016年計劃新開售項目

編號	城市	項目名稱	預計開售時間
1	廣州	廣州越秀星匯海珠灣	下半年
2	廣州	廣州星匯雲城	下半年
3	廣州	廣州白雲棠槎路地塊	下半年
4	佛山	佛山越秀誠品廣場 (前稱: 佛山禪城佛平路項目)	3月
5	江門	江門西江御府 (前稱: 江門甘北路地塊)	1月





越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

謝謝！



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

## 免責聲明

- ◆ 本檔所含材料乃本公司於本彙報日有關經營活動的基本背景資訊。本檔僅含有摘要資訊，並不旨在提供完整資訊。本檔並不包含或構成取得、購買或認購任何證券的任何邀請或要約，任何合約、承諾或投資決策亦不得基於或依賴其任何部分而訂立。本檔不得被用以向任何潛在投資者提供建議。
- ◆ 本檔僅向閣下提供，並僅供閣下參考，並不屬認購或銷售證券的要約。本檔不得複印或以任何方式複製，且若在任何司法轄區派發本檔將導致違反該司法轄區的相關法規，本檔則不得在該司法轄區派發。