



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

成就美好生活

2018年全年業績

2019年2月27日



目錄

業績概況	1
營運概況	2
未來展望	3



業績亮點

合同銷售大幅增長

- 全年錄得合同銷售金額為人民幣578億元，同比上升41%，合同銷售均價為人民幣20,900元/平方米，同比上升14%
- 完成全年合同銷售目標人民幣550億元的105%
- 截至12月31日，已售未入賬銷售金額為人民幣639億元，較年初上升61%

經營業績穩步提升

- 股東應佔利潤為人民幣27.3億元，同比上升20.7%
- 核心淨利潤為人民幣28.1億元，同比上升19.6%
- 毛利率為31.8%，同比上升6.1個百分點
- 末期每股派息港幣0.051元，全年每股派息港幣0.093元，同比上升1.1%

財務指標持續優化

- 截至12月31日，持有現金人民幣271.6億元，較年初上升30.6%；經營性現金流淨流入人民幣105.7億元，同比大幅增加
- 淨借貸比率由年初的72.8%下降至61.2%，同比減少11.6個百分點
- 債務結構持續優化，融資渠道多元，境外成功發行8億美元三年期（票息：4.875%）和4億美元五點五年期（票息：5.375%）公司債券；境內成功發行8億元三年期（票息：4.24%）和7億元五年期（票息：4.25%）公司債券

多元化增加優質土儲

- 通過「招拍掛、集團孵化、國企合作、城市更新、收併購、產業聯動」多元組合模式實現優質土儲持續增加
- 截至12月31日，分別於廣州、蘇州、武漢等重點城市新增16幅土地，總建築面積505萬平方米，權益面積192萬平方米
- 截至12月31日，本集團擁有總土地儲備1,941萬平方米，其中於粵港澳大灣區擁有土地儲備942萬平方米，佔本集團總土地儲備的48%

損益表主要項目

人民幣億元	2018年	2017年	變化
營業收入	264.3	237.9	+11.1%
毛利	83.9	61.1	+37.4%
毛利率	31.8%	25.7%	+6.1個百分點
投資物業重估公平值淨(跌值)/增值	3.7	(1.2)	-
其他收益淨額	10.4	6.7	+55.1%
銷售及管理開支	17.0	15.9	+6.9%
股東應佔盈利	27.3	22.6	+20.7%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	28.1	23.5	+19.6%
每股基本盈利	人民幣0.2200元	人民幣0.1823元	+20.7%
末期每股派息(人民幣) ⁽²⁾	人民幣0.044元	人民幣0.042元	+4.8%
末期每股派息(港幣) ⁽²⁾	港幣0.051元	港幣0.052元	-1.9%
全年每股派息(人民幣)	人民幣0.080元	人民幣0.076元	+5.3%
全年每股派息(港幣)	港幣0.093元	港幣0.092元	+1.1%

備註： (1) 不含投資物業重估公平值淨(跌值)/增值及淨匯兌損益
 (2) 2018年普通股加權平均數：12,401,306,631股

資產負債項目

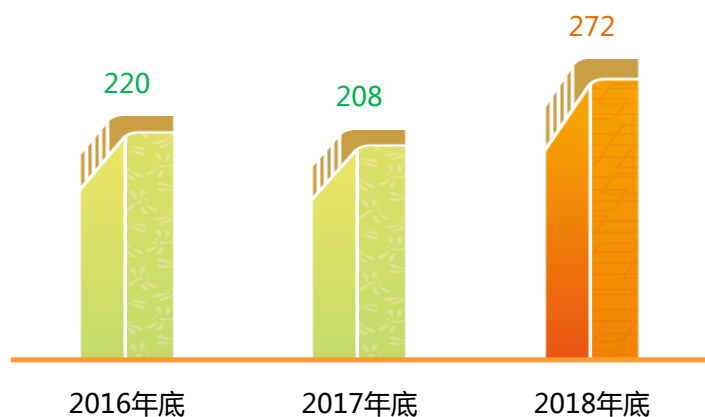
人民幣億元	2018年12月31日	2017年12月31日	變化
現金 ⁽¹⁾	271.6	207.9	+30.6%
總借貸	534.1	477.1	+11.9%
資本負債率 ⁽²⁾	42.3%	45.6%	-3.3個百分點
淨借貸比率 ⁽³⁾	61.2%	72.8%	-11.6個百分點
總資產	1,688.2	1,331.4	+26.8%
股東應佔權益	338.3	323.9	+4.4%
每股淨資產	人民幣2.73元	人民幣2.61元	+4.6%

備註：(1) 現金包括現金及現金等價物以及監控戶存款

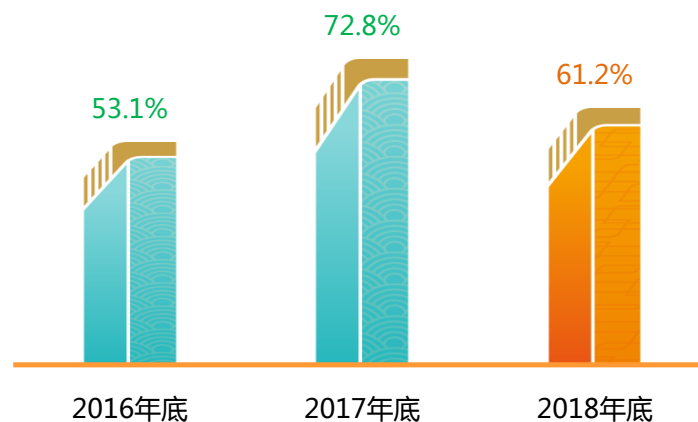
(2) 資本負債率= (總借貸-現金)/總資本

(3) 淨借貸比率= (總借貸-現金)/淨資產

現金 (人民幣億元)

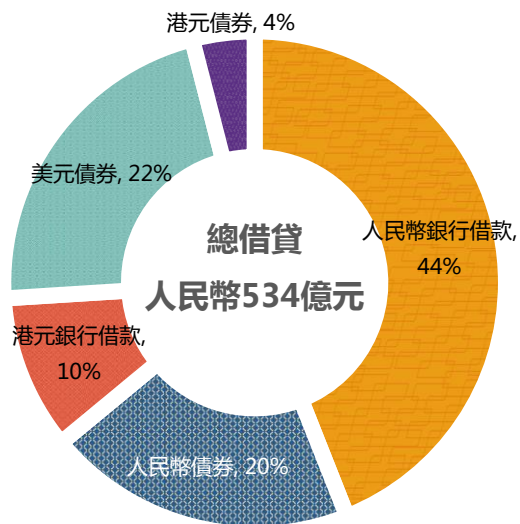


淨借貸比率

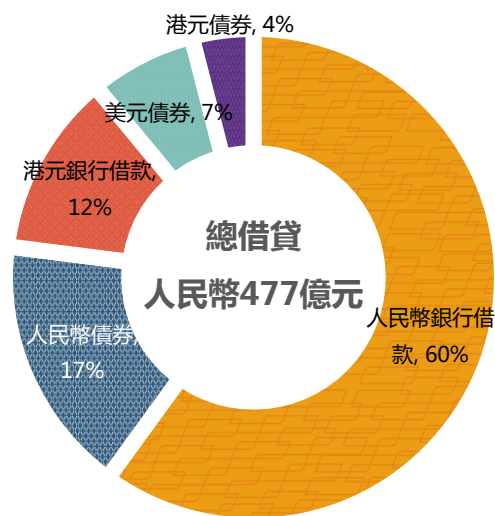


債務結構

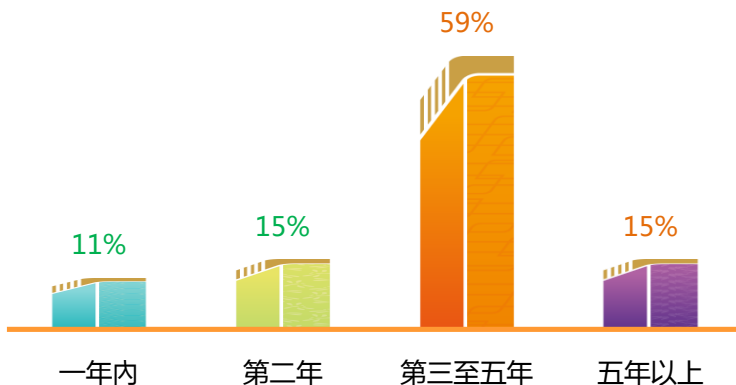
2018年底



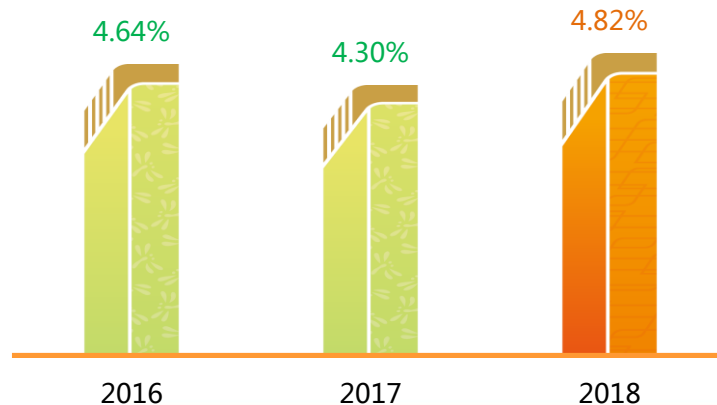
2017年底



債務年期



平均借貸利率



現金流分析

人民幣億元	2018年	2017年
期初現金*	207.9	220.2
經營性流入	404.2	290.8
經營性支出	(298.5)	(337.8)
房屋開發支出	(102.5)	(117.5)
支付土地款	(89.0)	(119.2)
稅金及行政費用、利息及其他支出	(107.0)	(101.1)
經營性淨(流出)/流入	105.7	(47.0)
投資性淨(流出)/流入	(27.9)	8.2
籌資性淨(流出)/流入	(14.1)	26.5
期末現金*	271.6	207.9

*備註： 包括現金、現金等價物及監控戶存款

目錄

業績概況	1
營運概況	2
未來展望	3



合同銷售和入賬及已售未入賬金額

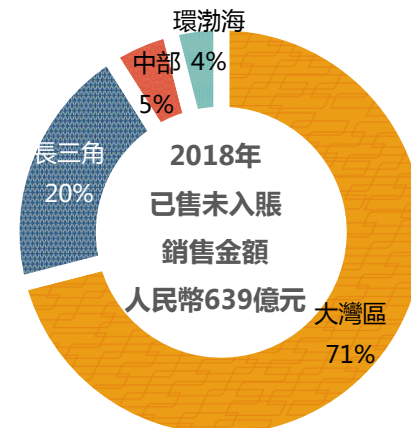
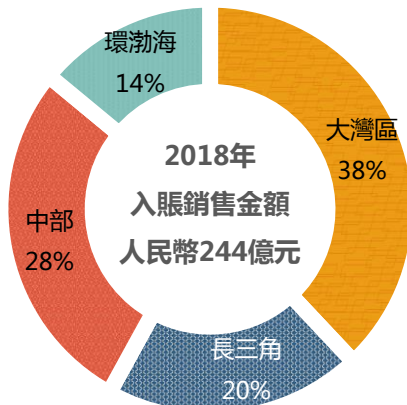
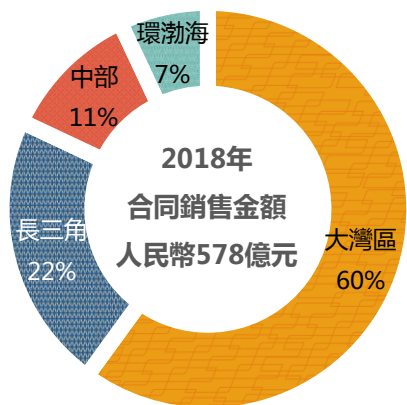
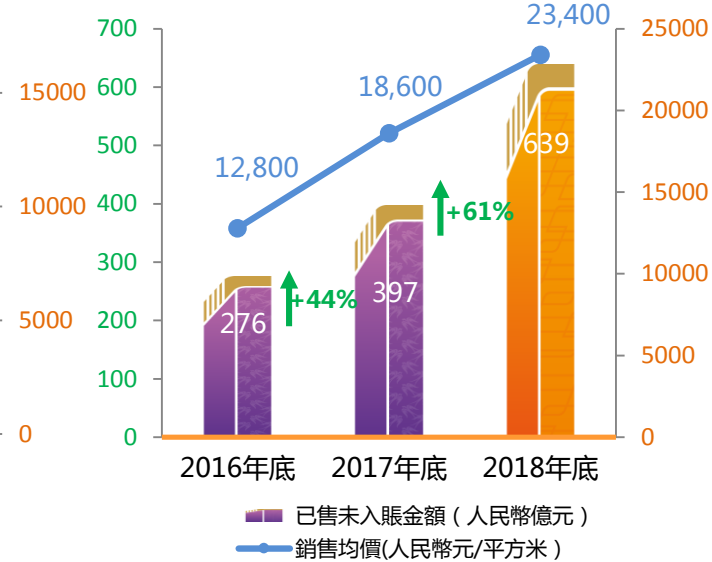
合同銷售額⁽¹⁾



入賬銷售額⁽²⁾



已售未入賬金額⁽¹⁾⁽³⁾



(1) 連同合營公司項目的銷售

備註：(2) 包含出售投資性物業收入人民幣0.96億元

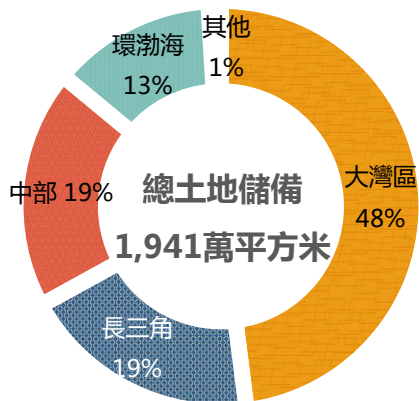
(3) 2018年已售未入賬并表金額為人民幣484億元

新增土地儲備

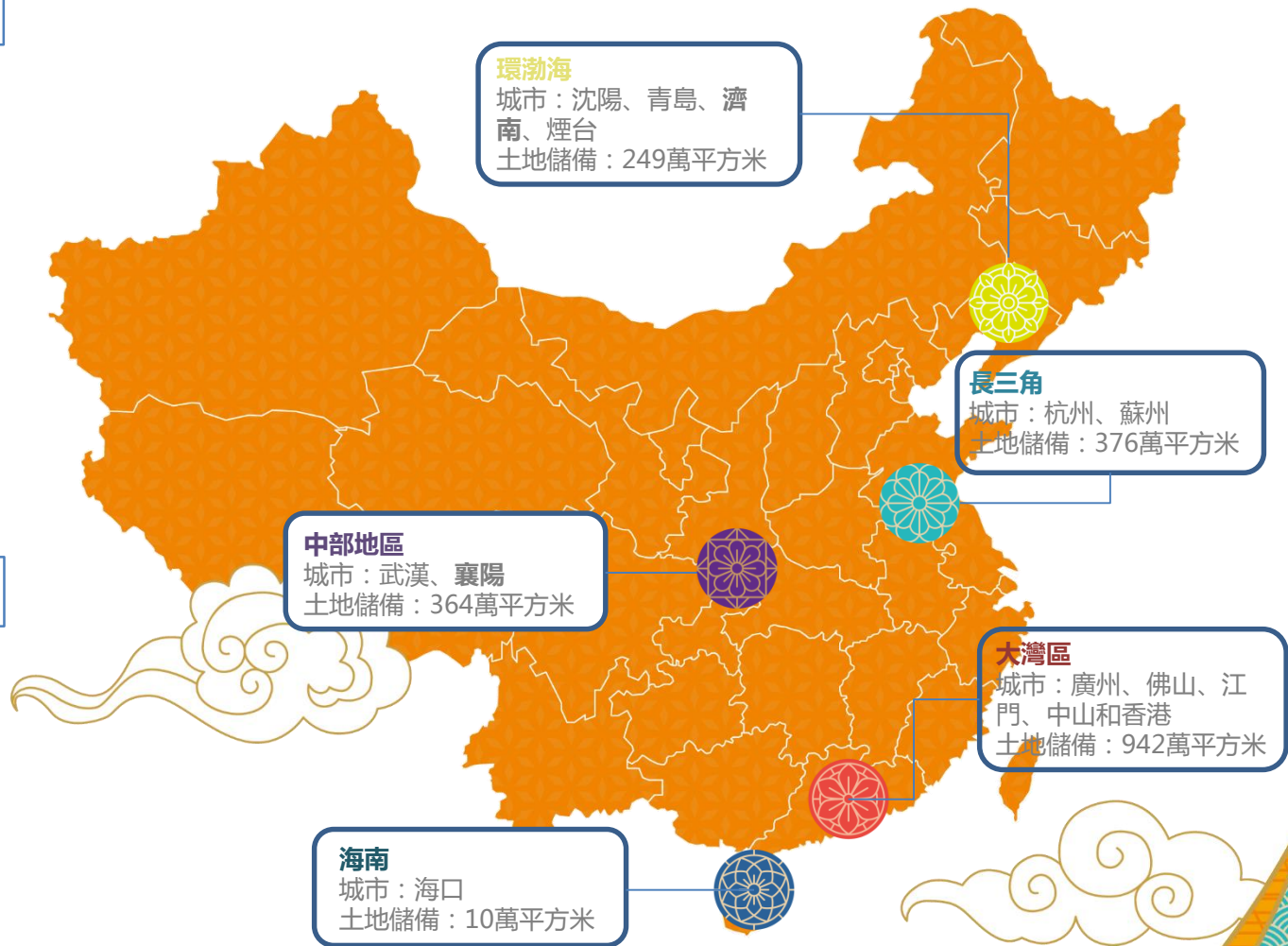
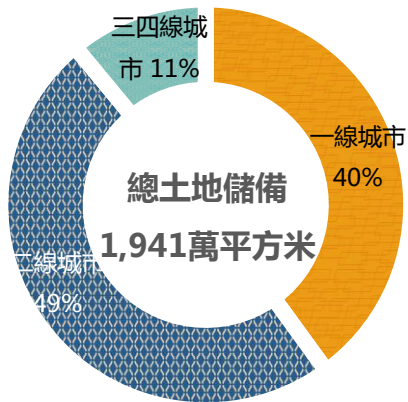
編號	新增土地儲備	用途	總建築面積 (平方米)	權益 比例	按權益比例 建築面積 (平方米)	平均土地成本 (人民幣元/平方米)
1	番禺藏瓏府 (前稱: 番禺華凌空調廠地塊)	商住	383,800	13.63%	52,300	8,600
2	番禺廣汽汽車小鎮項目	商住	527,900	28.64%	151,200	5,500
3	南沙靈山島地塊二	商住	405,600	95.00%	385,300	9,100
4	南沙靈山島地塊三	商住	130,000	9.50%	12,400	7,300
5	花都鳳凰路地塊二	住宅	292,200	9.55%	27,900	10,000
6	花都鳳凰路地塊三	住宅	193,300	9.55%	18,500	9,000
7	江門越秀濱江盛悅 (前稱: 江門濱江地塊)	商住	351,200	47.50%	166,800	1,800
8	蘇州江南悅府 (前稱: 蘇州許關地塊一)	商住	210,500	95.00%	200,000	8,000
9	蘇州蘇悅灣 (前稱: 蘇州許關地塊二)	住宅	116,300	15.68%	18,200	9,900
10	武漢黃陂地塊	住宅	231,900	14.25%	33,000	3,000
11	襄陽樂津新區地塊	商住	1,092,000	28.50%	311,200	1,500
12	煙台臻悅府	住宅	78,600	90.25%	70,900	2,100
13	青島李滄海洋化工地塊	商住	211,900	51.00%	108,100	4,300
14	青島膠州鉑悅府	住宅	209,100	99.50%	208,100	4,200
15	濟南百脈悅府 (前稱: 濟南章丘地塊)	住宅	565,400	23.51%	132,900	3,500
16	濟南金地越秀鳳鳴藝境	商住	52,600	38.00%	20,000	7,700
合計			5,052,300	-	1,916,800	5,100

土地儲備

土地儲備 – 按地區劃分



土地儲備 – 按城市級別劃分



「雙平臺」商業發展模式



越秀地產2018年租金收入約人民幣
6.85億元，同比上升**10.8%**

	建築面積(平方米)
越秀金融大廈	211,500
南沙喜來登酒店	54,600
祥康商貿大廈	31,800
廣州存量物業	205,600
南海星匯雲錦 (商業)	112,800
杭州星匯城 (商業)	120,600
其他項目	73,500
在租物業小計	810,400
廣州亞太世紀廣場	229,400
武漢國際金融匯 (商業)	241,800
在建物業小計	471,200
南沙濱海花園 (商業)	191,000
南沙靈山島地塊	88,000
杭州星匯城 (商業)	20,000
未建物業小計	299,000
合計	1,580,600

越秀房托2018年經營收入約人民幣
20.30億元，同比上升**9.6%**

	建築面積(平方米)
廣州國際金融中心	457,000
白馬大廈	50,000
財富廣場	41,000
城建大廈	42,000
維多利廣場	28,000
杭州維多利中心	40,000
上海越秀大廈	62,000
武漢財富中心和星匯維港	248,000
合計	969,000

*備註：截至2018年年底，越秀地產持有越秀房托36.12%股權



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

目錄

業績概況	1
營運概況	2
未來展望	3



2019年房地產市場判斷

政策

房地產市場調控政策總體仍將保持連續性和穩定性，著重因城施策和政策優化，行政調控手段有序退出，加快構建房地產市場的長效機制

市場

總體市場供應穩定，需求有所調整，價格趨穩，但城市分化加劇，剛需剛改需求主導市場行情

土地

政府繼續加大土地供應，優化供應結構，土地市場逐漸回歸理性，但區域、城市分化較大，一、二線城市土地市場熱度不減

資金

信貸資金總體保持穩健，貨幣政策因應經濟下行會適度放鬆，企業融資環境預計將逐步改善

投資策略

- 綜合運用特色化資源獲取平臺增加優質土儲
- 加大軌交、國企合作、城市更新的資源獲取和整合力度
- 重點投向大灣區、長三角和中部三大區域市場
- 控節奏、優結構、嚴標準，精佈局，重點投向快周轉項目



運營策略

把握市場節奏，精準推盤，靈活營銷，創新渠道，快速銷售去化和現金回流，完成全年銷售目標



圍繞客戶需求，持續提升產品力，重點打造和優化高性價比的剛需型和改善型產品線



深化實施項目跟投機制和股票激勵機制，加快關鍵人才引進和內部培養，提升業務的組織保障能力



擴大集采規模，優化招采模式，強化供應鏈管理，提升成本優勢。加強動態成本管理，有效控制各項成本



堅持「住商并舉」發展戰略，優化「開運金」全價值鏈運營模式，提升運營能力，創新金融化模式



新業務策略

有效運營現有項目，加大資源整合，積極拓展新項目，整合國內外優質醫療、養老資源，多方式、多層次打造醫養結合養老模式

以廣汽汽車小鎮為契機，穩步推進「+產業」、「+小鎮」等「地產+」業務，整合粵港澳優質教育資源，加快推進「+教育」業務發展

城市更新業務



推進完善與廣州地鐵的「軌交+物業」合作模式，深化合作機制；加強國企合作，盤活國企存量土地資源；積極參與「三舊」項目改造，持續提供優質土地資源

養老地產



長租公寓



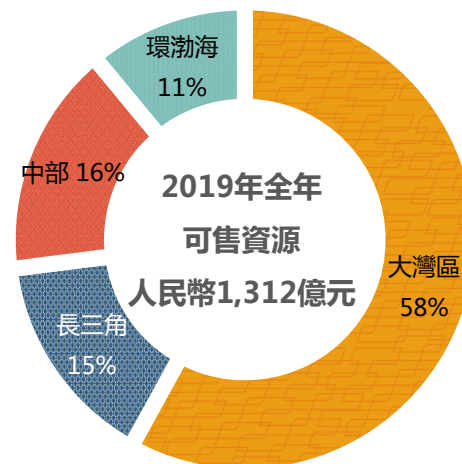
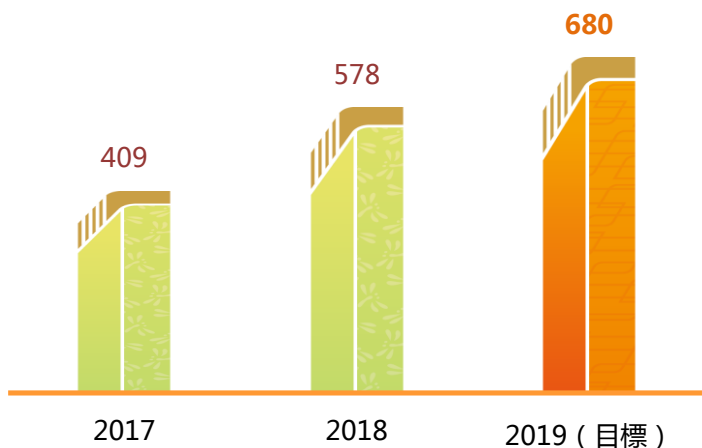
多平臺，多渠道、多方式加快發展住房租賃業務，重點推進國企存量項目合作，和輕資產運營模式

「地產+」業務



2019年銷售目標及運營指標

2019年合同銷售目標：人民幣680億元



營運指標

(萬平方米)	2019年計劃	2018年完成	2018年計劃
在建面積	1,425	1,214	1,029
新開工面積*	506	593	432
竣工面積	295	259	235

*備註： 未含2019年新購項目的新開工面積

2019年全新開盤項目

區域	2019年全新開盤項目數量
大灣區	8
長三角	1
中部地區	5
環渤海	2
合計	16個

主要現金流項目

主要現金流入項目 (人民幣億元)	預計2019年
合同銷售	439
租金收入及其他	23
合計	462
主要現金支出項目 (人民幣億元)	
土地款支出及拍地保證金	159
工程款支出	148
利息	38
稅及費用	96
合計	441



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

謝謝！





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。