



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

成就 美好生活

2019年全年業績

2020年3月10日





目錄

1 業績概況

2 營運概況

3 未來展望



合同銷售721.1億元，同比上升24.8%

- 全年錄得合同銷售金額約為人民幣721.1億元，同比上升24.8%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元的106.0%
- 全年實現「軌交+物業」合同銷售金額約為人民幣50.8億元
- 截至12月31日，已售未入賬銷售金額約為人民幣885.5億元，同比上升38.6%



核心淨利潤35.1億元，同比上升24.8%

- 股東應佔利潤約為人民幣34.8億元，同比上升27.7%
- 核心淨利潤約為人民幣35.1億元，同比上升24.8%
- 全年每股派息人民幣0.091元，同比上升13.8%



持有現金約人民幣301.9億元，同比上升11.2%

- 截至2019年底，持有現金約人民幣301.9億元，同比上升11.2%
- 平均借貸成本較2018年微升11個基點至4.93%
- 債務結構持續優化，融資渠道多元，境內成功發行各類債券合共人民幣73.0億元，年期介於3-5年，年利率介於3.60-4.03%



「軌交+物業」模式成功實施

- 4月完成向廣州越秀集團、廣州地鐵集團收購品秀星圖86%股權，首個「軌交+物業」項目成功落地，增加土地儲備約136萬平方米
- 廣州地鐵集團成功入股越秀地產，持股約19.9%，成為本集團第二大股東
- 10月完成向廣州越秀集團收購品秀星樾（蘿崗項目）、品秀星瀚（陳頭崗項目）兩項物業51%的股權，增加土地儲備約179萬平方米



多元化新增土儲771萬平方米

- 截至2019年底，擁有總土地儲備2,387萬平方米，其中於大灣區擁有土地儲備1,234萬平方米，約佔總土地儲備的51.7%；「軌交+物業」項目土地儲備約為315萬平方米，約佔總土地儲備的13.2%
- 通過多元化方式於廣州、深圳、中山、江門、杭州、蘇州、嘉興、鄭州、長沙、青島和成都等重點城市新增27幅土地，總建築面積771萬平方米，權益面積521萬平方米
- 其中，通過國企合作模式增加土儲約149萬平方米，約佔新增土儲的19.3%，國企合作增儲成為本集團重要增儲渠道
- 獲得廣州里仁洞村、南沙大崗鎮東流村舊村改造資格並簽署合作框架協議，增加潛在土儲約163萬平方米



區域化佈局持續鞏固

- 成功佈局大灣區內廣州、深圳、佛山、中山、江門和香港六個城市，大灣區深耕戰略順利實施
- 新進入深圳、成都、鄭州、長沙和嘉興五個重點城市，區域化佈局更加均衡合理
- 深耕大灣區，重點發展華東地區、華中地區、北方地區及西部區域，「1+4」全國性佈局進一步鞏固和完善

損益表主要項目

人民幣億元	2019年	2018年	變化
營業收入	383.4	264.3	+45.0%
毛利	131.2	83.9	+56.3%
毛利率	34.2%	31.8%	+2.4個百分點
投資物業重估公平值淨(跌值)/增值	-0.2	3.7	-
其他收益淨額	8.0	10.4	-23.1%
銷售及管理開支	22.3	17.0	+31.8%
股東應佔盈利	34.8	27.3	+27.7%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	35.1	28.1	+24.8%
每股基本盈利 ⁽²⁾	人民幣0.2410元	人民幣0.2200元	+9.5%
末期每股派息	人民幣0.044元	人民幣0.044元	-
末期每股派息	港幣0.049元	港幣0.051元	-3.9%
全年每股派息 ⁽³⁾	人民幣0.091元	人民幣0.080元	+13.8%
全年每股派息 ⁽³⁾	港幣0.102元	港幣0.093元	+9.7%
全年派息率 ⁽⁴⁾	40%	40%	-

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) 2019年加權平均普通股數為14,455,289,169股，2018年加權平均普通股數為12,401,306,631股，上升約16.6%

(3) 2019年底普通股數為15,482,280,438股，2019年初普通股數為12,401,306,631股，上升約24.8%

(4) 派息率是全年派息總額佔全年核心淨利潤的比例，2018年全年派息總額按中期及末期股權登記日之已發行普通股數計算

資產負債表主要項目

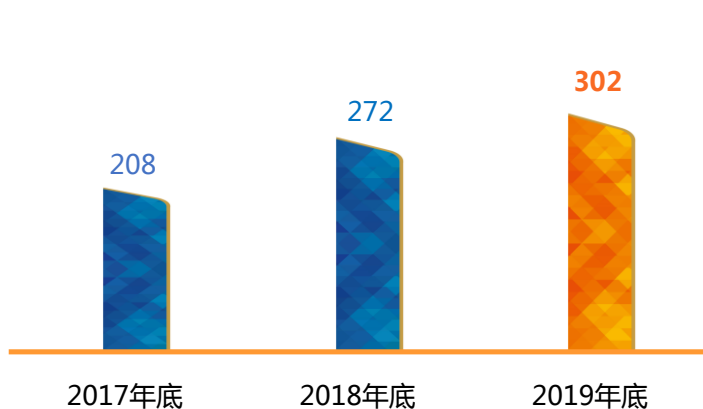
人民幣億元	2019年12月31日	2018年12月31日	變化
現金 ⁽¹⁾	301.9	271.6	+11.2%
總借貸	710.2	534.1	+33.0%
資本負債率 ⁽²⁾	46.3%	42.3%	+4.0個百分點
淨借貸比率 ⁽³⁾	74.0%	61.2%	+12.8個百分點
總資產	2,347.0	1,688.2	+39.0%
股東應佔權益	407.2	338.3	+20.4%
每股股東權益	人民幣2.63元	人民幣2.73元	-3.7%

備註：(1) 現金包括現金及現金等價物以及監控戶存款

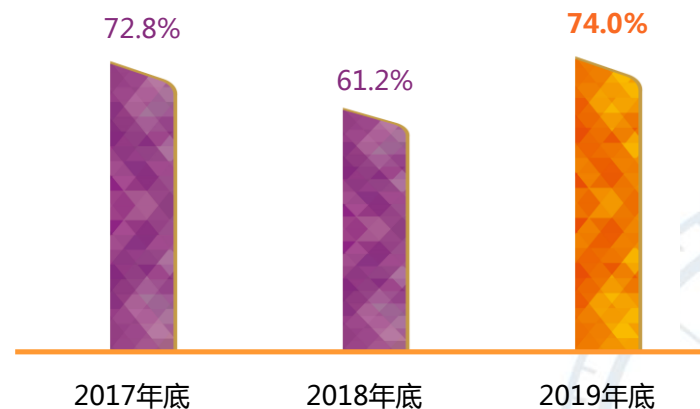
(2) 資本負債率 = (總借貸 - 現金) / 總資本

(3) 淨借貸比率 = (總借貸 - 現金) / 淨資產

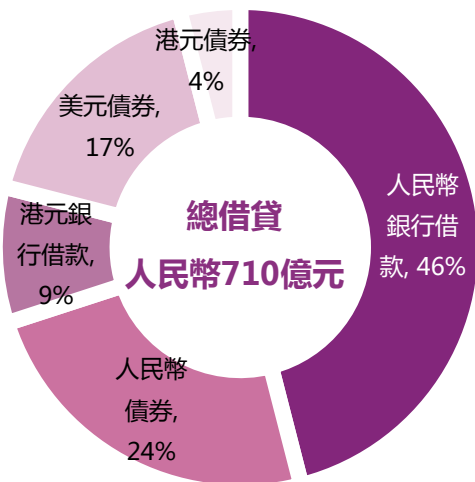
現金 (人民幣億元)



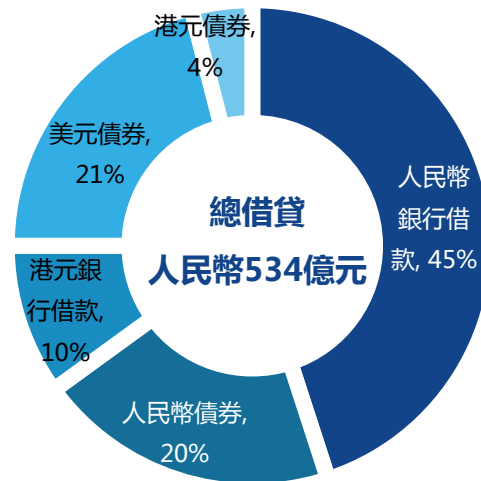
淨借貸比率



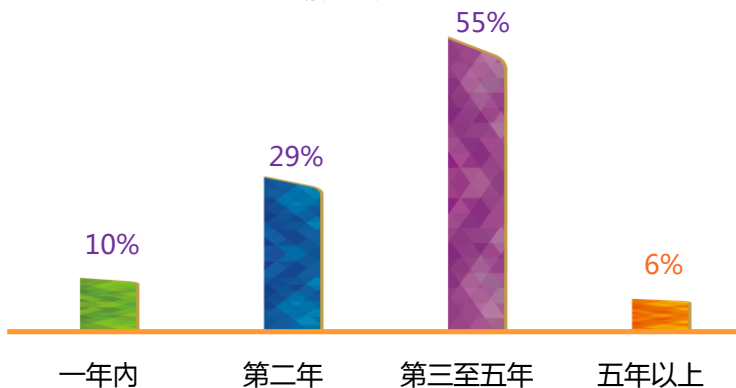
2019年底



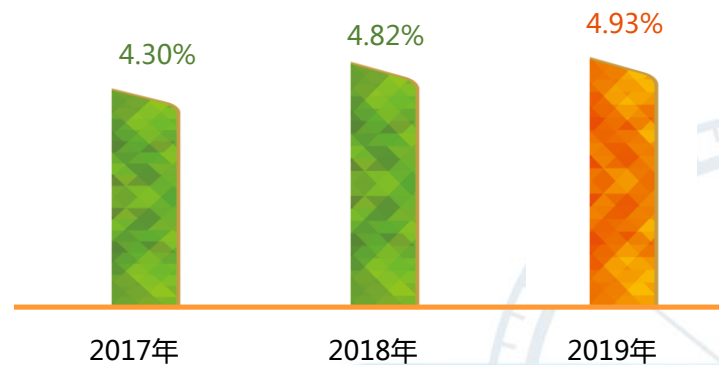
2018年底



債務年期



平均借貸利率



現金流分析

人民幣億元	2019年	2018年
期初現金*	271.6	207.9
經營性流入	535.2	404.2
經營性支出	(471.5)	(298.5)
房屋開發支出	(126.1)	(102.5)
支付土地款及拍地保證金	(194.0)	(89.0)
稅金及行政費用、利息及其他支出	(151.4)	(107.0)
經營性淨(流出)/流入	63.7	105.7
投資性淨(流出)/流入	(192.4)	(27.9)
籌資性淨(流出)/流入	159.0	(14.1)
期末現金*	301.9	271.6

*備註：包括現金、現金等價物及監控戶存款



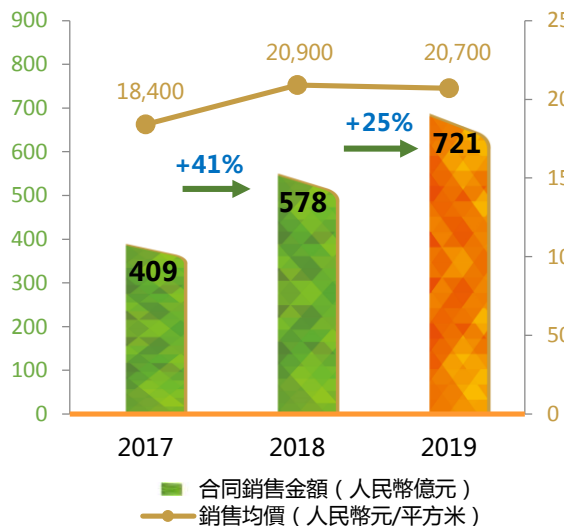
目錄

1 業績概況

2 營運概況

3 未來展望

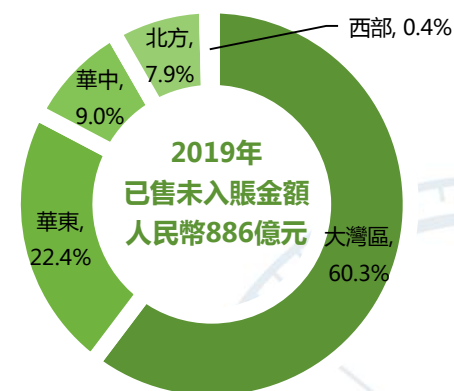
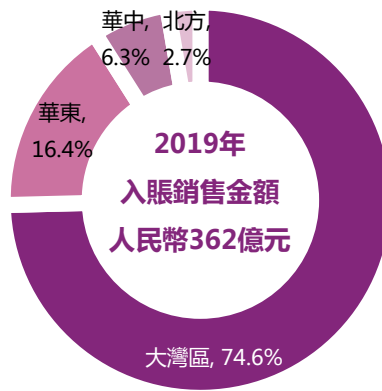
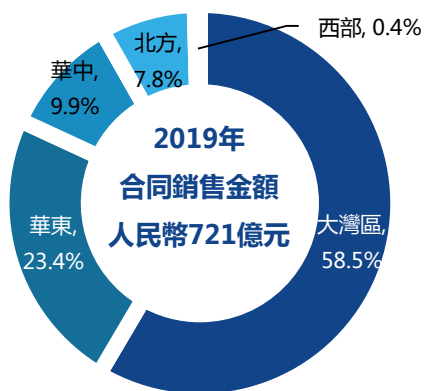
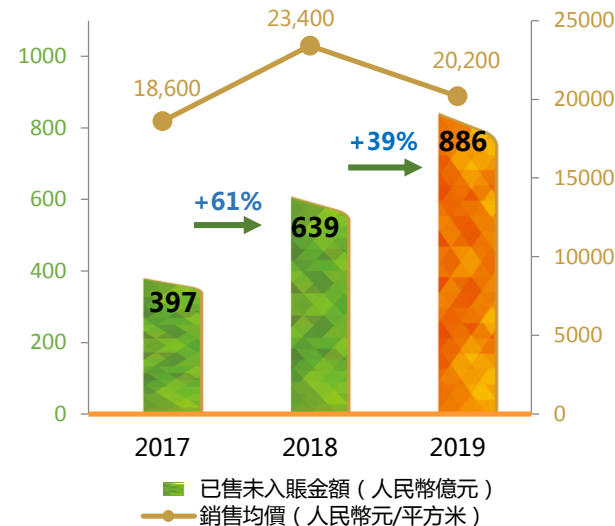
合同銷售額(1)



入賬銷售額



已售未入賬金額(2)



備註：(1) 連同合營公司項目的銷售
(2) 2019年已售未入賬併表金額約為人民幣607億元

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)
1	廣州智聯汽車小鎮項目二	商住	315,100	21.5%	67,700
2	廣州南方智媒大廈項目	商業	160,900	48.7%	78,300
3	南沙柳岸曉風	住宅	140,500	38.2%	53,700
4	南沙華潤越秀瑞府	住宅	147,000	47.5%	69,800
5	從化逸泉錦翠 (前稱: 從化江埔街九裡步地塊)	商住	213,600	95%	202,900
6	增城悅見山 (前稱: 增城中新三逕地塊)	住宅	94,700	38.2%	36,200
7	廣州品秀星圖	住宅	1,355,300	82.1%	1,112,800
8	廣州品秀星樾	住宅	911,900	48.7%	444,000
9	廣州品秀星瀚	住宅	878,600	48.7%	427,800
10	深圳和樾府 (前稱: 深圳寶安尖崗山地塊)	商住	169,300	9.6%	16,200
11	中山西區彩虹地塊	住宅	230,100	95%	218,600
12	江門天悅文華	商住	83,000	48.5%	40,200
13	江門越秀濱江品悅	商住	101,400	47.5%	48,200
14	江門越秀濱江華悅	商住	164,500	47.5%	78,100
	大灣區小計:		4,965,900	-	2,894,500
	佔比:		64.4%	-	55.5%
15	杭州悅映城 (前稱: 杭州市臨安錦南新城地塊)	住宅	319,000	100%	319,000
16	杭州天萃名邸 (前稱: 杭州江幹牛田地塊二)	商住	46,500	95%	44,200
17	杭州縵雲府 (前稱: 杭州市臨安濱湖新城地塊)	住宅	75,200	95%	71,400
18	蘇州相城長旺地塊	住宅	142,200	45.6%	64,800
19	嘉興南湖余新地塊	住宅	224,300	52.3%	117,200
	華東地區小計:		807,200	-	616,600
	佔比:		10.5%	-	11.8%
20	鄭州臻悅府	住宅	137,900	95%	131,000
21	長沙悅湖台	商住	130,600	95%	124,100
22	長沙親愛裡	住宅	132,400	95%	125,800
23	長沙湘江星匯城	商住	714,200	95%	678,500
	華中地區小計:		1,115,100	-	1,059,400
	佔比:		14.5%	-	20.3%
24	青島星匯城 (前稱: 青島城陽上馬地塊)	商住	403,700	100%	403,700
25	青島和悅府	住宅	50,800	100%	50,800
	北方地區小計:		454,500	-	454,500
	佔比:		5.9%	-	8.7%
26	成都紫雲府	商住	296,900	42.8%	126,900
27	成都親愛里 (前稱: 成都青白江地塊)	住宅	66,200	95%	62,900
	西部地區小計:		363,100	-	189,800
	佔比:		4.7%	-	3.7%
	合計		7,705,800	-	5,214,800



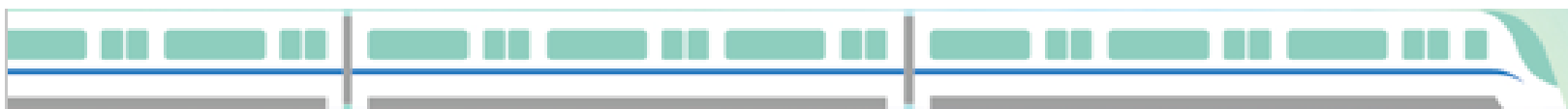
品秀星圖

總建築面積	1,355,300平方米
總可售面積	940,200平方米
交易總代價	141.1億元



品秀星樾

總建築面積	911,900平方米
總可售面積	610,500平方米
交易總代價	人民幣48.7億元



- 定向發行約30.8億股予廣州地鐵集團，金額約為港幣61.6億元
- 廣州地鐵集團成為越秀地產第二大股東，所持股份約佔發行後擴大股本的19.9%



品秀星瀚

總建築面積	878,600平方米
總可售面積	612,200平方米
交易總代價	人民幣40.2億元

編號	新增土地儲備	總建築面積 (平方米)	權益比例
1	廣州智聯汽車小鎮項目二	315,100	21.5%
2	廣州南方智媒大廈項目	160,900	48.7%
3	江門天悅文華	83,000	48.5%
4	江門越秀濱江品悅	101,400	47.5%
5	江門越秀濱江華悅	164,500	47.5%
6	蘇州相城長旺地塊	142,200	45.6%
7	嘉興南湖余新地塊	224,300	52.3%
8	成都紫雲府	296,900	42.8%
	合計	1,488,300	-

江門越秀濱江華悅



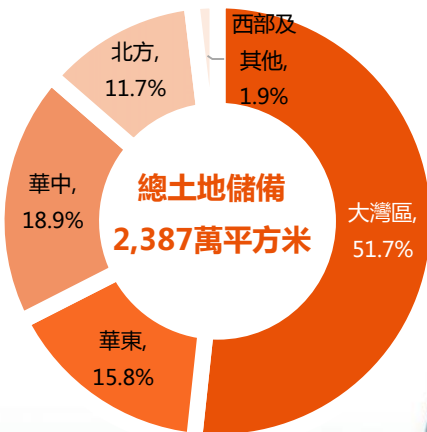
江門越秀濱江品悅



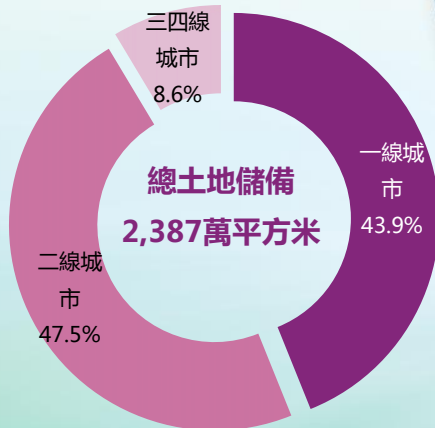
成都紫雲府



土地儲備 – 按地區劃分



土地儲備 – 按城市級別劃分



大灣區

城市：廣州、**深圳**、佛山、江門、中山和香港
土地儲備：**1,234 萬平方米**

華東地區

城市：杭州、蘇州、**嘉興**
土地儲備：**376 萬平方米**

華中地區

城市：武漢、襄陽、**長沙**、**鄭州**
土地儲備：**450 萬平方米**

北方地區

城市：沈陽、青島、濟南、**煙台**
土地儲備：**280 萬平方米**

西部及其他地區

城市：**成都**、海口
土地儲備：**47 萬平方米**



「雙平台」商業發展模式



越秀地產2019年租金收入約人民幣6.9億元

越秀房托*2019年經營收入約人民幣20.6億元

	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
杭州星匯城(商業)	120,600
其他項目	73,500
在租物業小計	697,600
廣州亞太世紀廣場	229,400
武漢國際金融匯(商業)	241,800
南沙國際金融中心	81,500
在建物業小計	552,700
南沙濱海花園(商業)	200,000
杭州星匯城(商業)	88,000
未建物業小計	288,000
合計	1,538,300

	建築面積(平方米)
廣州國際金融中心	457,400
白馬大廈	50,200
財富廣場	42,800
城建大廈	44,500
維多利廣場	27,700
杭州維多利中心	40,100
上海越秀大廈	62,100
武漢財富中心和星匯維港	248,200
合計	973,000

*備註：截至2019年12月31日，越秀地產持有越秀房托38.1%股權



目錄

1 業績概況

2 營運概況

3 未來展望

堅持「房住不炒」，因城施策，構建長效機制；「穩地價、穩房價、穩預期」，保持房地產市場平穩健康發展；因應疫情，調控政策定向適度放鬆



政策

政府加大土地供應分類調控，區域、城市土地市場分化較大；一、二線城市土地市場供不應求，熱度不減；三、四線城市供大於求；總體市場趨於理性



土地



市場

全年總體市場成交規模保持平穩，價格增幅有限；受疫情影響，短期市場成交低迷，市場繼續分化；大灣區、長三角城市群人口吸引力強，政策利好空間大，整體市場走勢向好



資金

宏觀信貸政策和融資環境總體保持寬鬆；儘管房地產企業融資環境總體仍保持趨緊，但因應疫情發展，對房企的融資政策會適度放鬆



01



「軌交+物業」

不斷完善優化「軌交+物業」獨特發展模式，持續增加「軌交+物業」優質土地儲備

02



國企合作

利用國企背景優勢，加強同各類國有企業的戰略合作，合作開發國有企業擁有的優質存量土地資源

03



三舊改造

積極獲取「舊村、舊城、舊廠」[三舊]項目，為本集團中長期獲取優質土儲奠定基礎

04



公開市場招拍掛

積極參與，在嚴標準、優結構，精佈局的前提下，重點投向快周轉、投入產出比高、去化率高、回款率高的區域、城市和項目

05



創新方式

加大產業勾地、產城融合、配建勾地等非傳統、創新型增儲方式，增加優質土地儲備

市場策略

把握市場變化窗口，加快推盤節奏，拓寬銷售渠道，加快推進軌交物業的銷售，快速銷售去化和現金回流，完成全年銷售目標

產品策略

堅持[好產品、好服務、好品牌]的經營理念，持續提升產品力，優化產品標準化體系。以[軌交+物業]為契機，打造具有創新力的TOD產品線和服務體系

運營策略

優化以項目運營為中心的運營體系，圍繞經營驅動、業績牽引，全面提升工程、產品、成本、招采等業務條線的管控，優化運營體制、機制，加快周轉、提質增效

商業策略

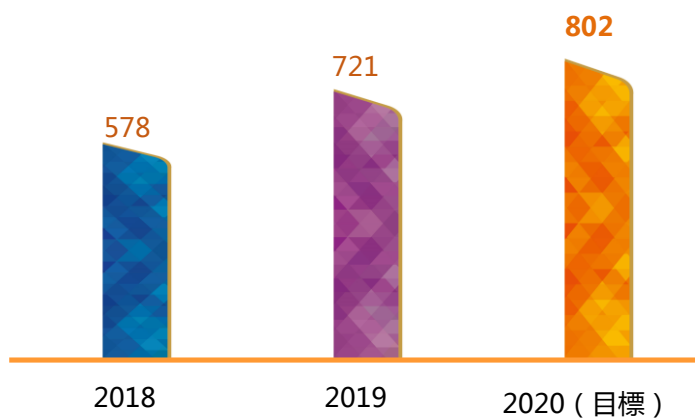
積極推動「住商並舉」發展戰略，優化「開運金」全價值鏈商業運營模式，重點提升商業物業的運營能力和經營效益，將其打造成成本集團的核心競爭能力和「穩定器」

組織策略

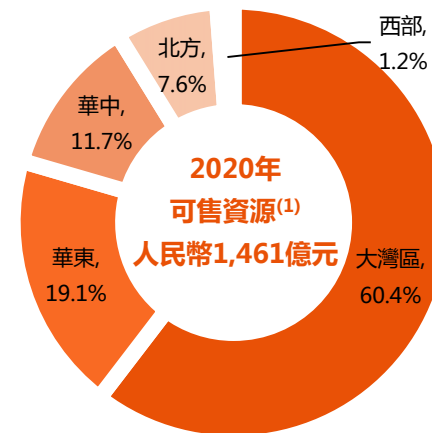
優化完善項目跟投機制和核心員工股票持股計劃；加強關鍵人才引進和內部培養，通過人才梯隊的建設，打造一支執行力強、擁有共同價值觀的好團隊

2020年銷售目標及運營指標

2020年合同銷售目標：人民幣802億元



可售資源區域劃分



備註：(1) 現有土儲預計可提供的可售資源

運營指標⁽²⁾

(萬平方米)	2019年計劃	2019年完成	2020年計劃
在建面積	1,514	1,647	1,791
新開工面積	595	690	695
竣工面積	295	304	551

備註：(2) 連同合營公司項目的數據

現金流入項目 (人民幣億元)

預計2020年

合同銷售	585
租金收入及其它	27
合計	612

現金流出項目 (人民幣億元)

預計2020年

土地款支出及拍地保證金*	300
工程款支出	140
利息	40
稅及費用	120
合計	600

*備註： 不含從母公司股權收購項目支出



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。