

成就
美好生活

2019年中期業績

2019年8月13日





目錄

業績概況 1

營運概況 2

「軌交+物業」 3

未來展望 4

業績亮點

合同銷售
人民幣369.0
億元
↑
31.9%

- 上半年錄得合同銷售金額約為人民幣369.0億元，同比上升31.9%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元的54.3%
- 上半年實現「軌交+物業」合同銷售金額約為人民幣20.9億元
- 截至6月30日，已售未入賬銷售金額約為人民幣775.5億元，較年初上升21.4%

核心淨利潤
人民幣18.3
億元
↑
63.2%

- 股東應佔利潤約為人民幣18.7億元，同比上升42.4%
- 核心淨利潤約為人民幣18.3億元，同比上升63.2%
- 毛利率為30.0%，同比上升4.2個百分點
- 中期每股派息人民幣0.047元，同比上升30.6%

平均借貸成本
4.76%
↓
6個基點

- 截至6月30日，持有現金約人民幣315.8億元，較年初上升16.3%
- 平均借貸成本較2018年上半年下降6個基點至4.76%
- 債務結構持續優化，融資渠道多元，境內成功發行人民幣25億元公司債，發行利率3年期3.85%，3+2年期3.93%；成功發行人民幣15億元租賃專項債，發行利率3.83%

業績亮點

廣州地鐵成為
第二大股東
持股19.9%

- 向越秀集團、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139萬平方米
- 廣州地鐵集團成功入股越秀地產，持股19.9%，成為本集團第二大股東
- 公告於5月28日，本集團與控股股東越秀集團訂立兩份期權契約，取得可收購其於蘿崗、陳頭崗兩項物業51%權益的權利，兩個項目總建築面積約為179萬平方米

新增土儲
374萬平方米

- 截至6月30日，通過多元化方式於廣州、深圳、成都、鄭州、杭州、青島等重點城市新增14幅土地，總建築面積374萬平方米，權益面積275萬平方米
- 截至6月30日，本集團擁有總土地儲備2,152萬平方米，其中於粵港澳大灣區擁有土地儲備1,055萬平方米，佔本集團總土地儲備的49%
- 7月份根據村民代表大會表決結果，本集團獲得廣州里仁洞舊村改造資格並簽署合作框架協議

區域化佈局
持續鞏固

- 首次進入深圳，已佈局大灣區六座城市，優化重組成立灣東、灣中、灣西和軌交四大平台公司，進一步深耕大灣區
- 首次進入成都、鄭州、長沙（7月份）三個重要二線城市，區域化佈局進一步鞏固，佈局更加合理
- 重點佈局大灣區、華東地區、華中地區及北方地區四大區域，持續優化「總部-區域-城市」三級管控體系

損益表主要項目

人民幣億元	2019年中期	2018年中期	變化
營業收入	217.9	101.6	+114.4%
毛利	65.5	26.2	+149.5%
毛利率	30.0%	25.8%	+4.2個百分點
投資物業重估公平值淨(跌值)/增值	(0.2)	3.8	-
其他收益淨額	8.0	5.6	+43.6%
銷售及管理開支	10.2	5.7	+78.7%
股東應佔盈利	18.7	13.1	+42.4%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	18.3	11.2	+63.2%
每股基本盈利	人民幣0.1393元	人民幣0.1059元	+31.5%
中期每股派息(人民幣) ⁽²⁾	人民幣0.047元	人民幣0.036元	+30.6%
中期每股派息(港幣) ⁽²⁾	港幣0.053元	港幣0.042元	+26.2%
全年派息率	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) 2018年期末普通股股數：12,401,306,631股；2019年6月末普通股股數：15,482,280,438股

資產負債項目



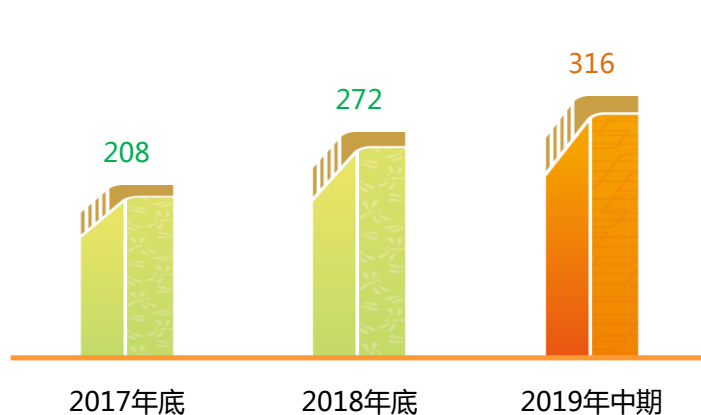
人民幣億元	2019年6月30日	2018年12月31日	變化
現金 ⁽¹⁾	315.8	271.6	+16.3%
總借貸	650.3	534.1	+21.8%
資本負債率 ⁽²⁾	43.7%	42.3%	+1.4個百分點
淨借貸比率 ⁽³⁾	63.6%	61.2%	+2.4個百分點
總資產	2,082.7	1,688.2	+23.4%
股東應佔權益	399.5	338.3	+18.1%
每股淨資產	人民幣2.58元	人民幣2.73元	-5.5%

備註：(1) 現金包括現金及現金等價物以及監控戶存款

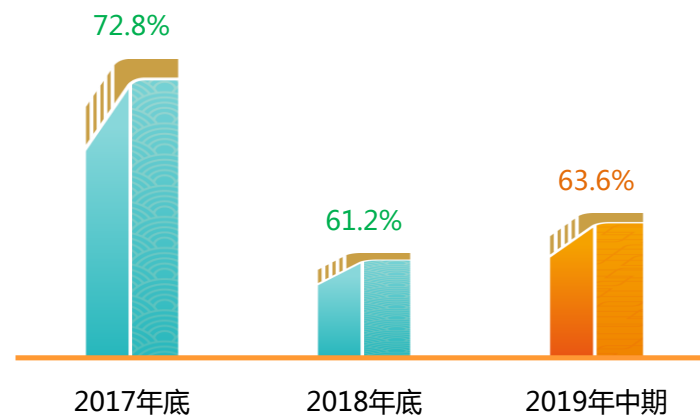
(2) 資本負債率 = (總借貸 - 現金) / 總資本

(3) 淨借貸比率 = (總借貸 - 現金) / 淨資產

現金 (人民幣億元)

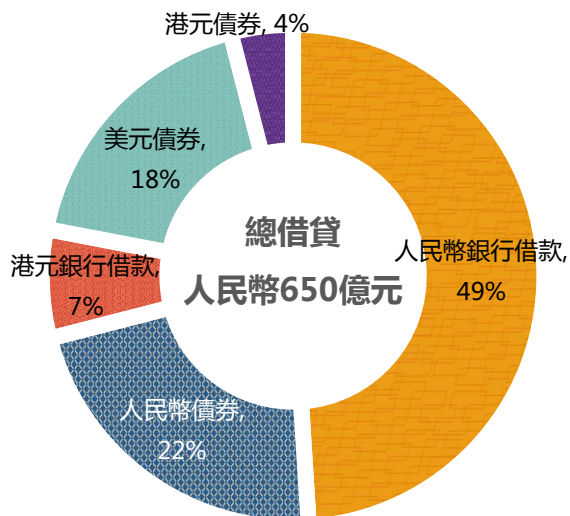


淨借貸比率

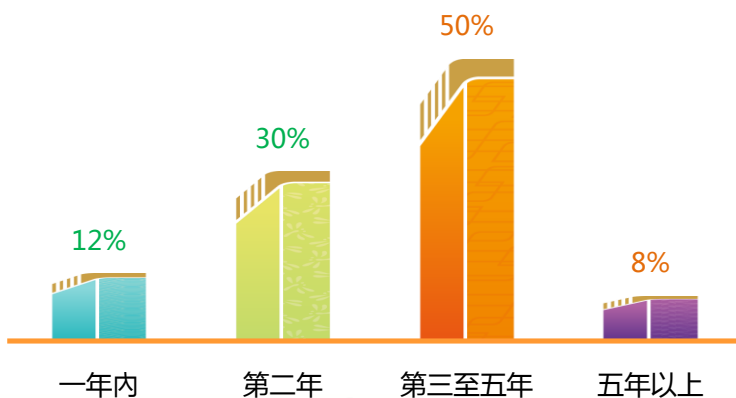


債務結構

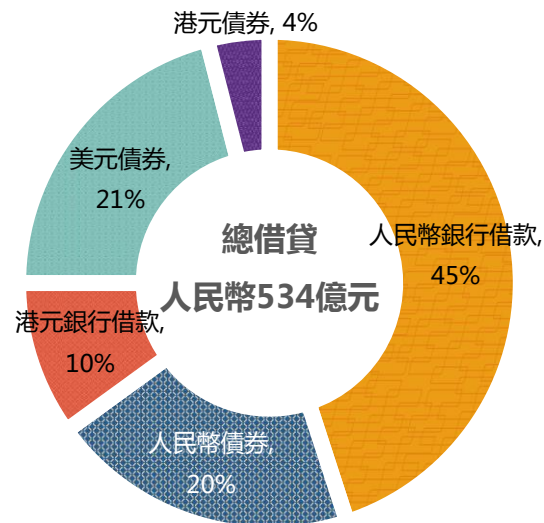
2019年中期



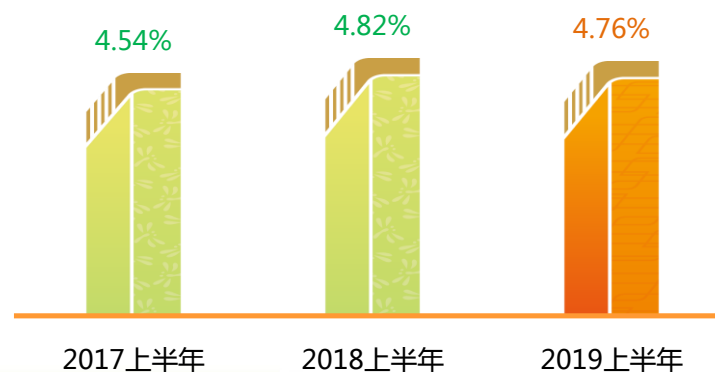
債務年期



2018年底



平均借貸利率



現金流分析



人民幣億元	2019年中期	2018年中期
期初現金*	271.6	207.9
經營性流入	227.0	185.1
經營性支出	(229.9)	(151.8)
房屋開發支出	(64.1)	(54.6)
支付土地款及拍地保證金	(103.4)	(37.5)
稅金及行政費用、利息及其他支出	(62.4)	(59.7)
經營性淨(流出)/流入	(2.9)	33.3
投資性淨(流出)/流入	(91.4)	(4.8)
籌資性淨(流出)/流入	138.5	21.9
期末現金*	315.8	258.3

*備註：包括現金、現金等價物及監控戶存款



目錄

業績概況 1

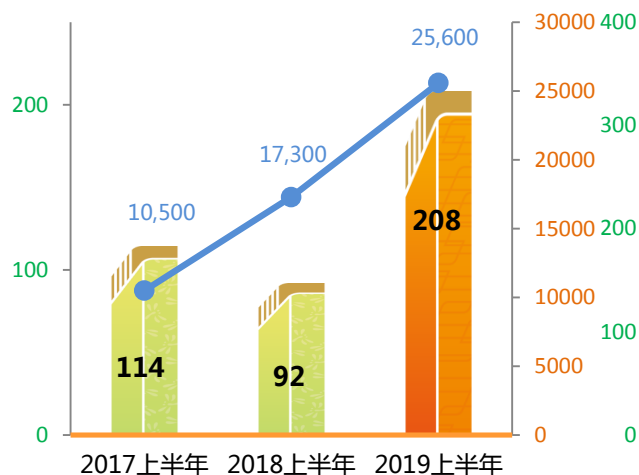
營運概況 2

「軌交+物業」 3

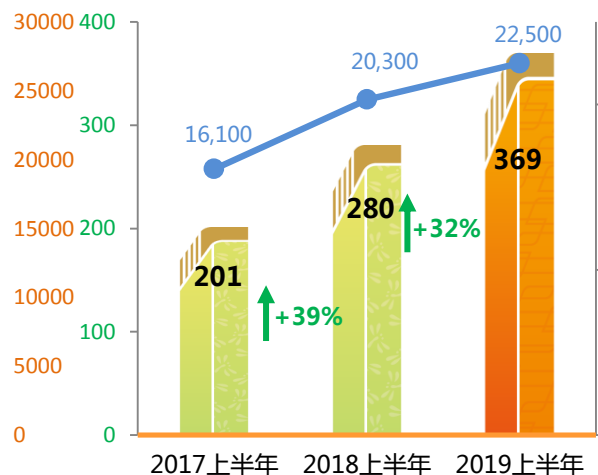
未來展望 4

入賬及合同銷售及已售未入賬金額

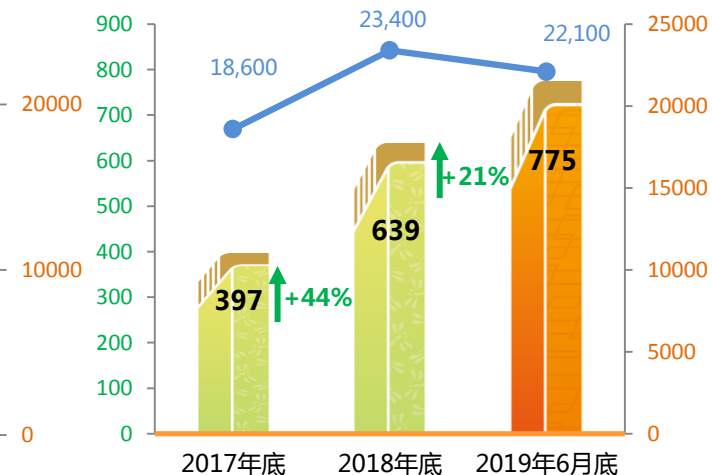
入賬銷售額



合同銷售額(1)



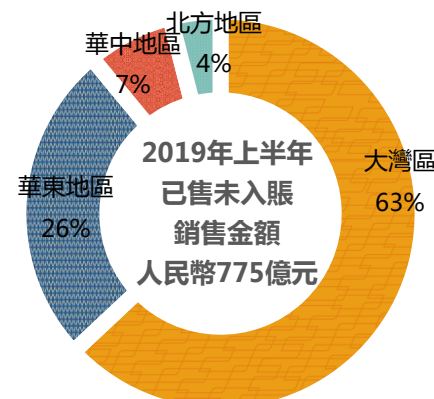
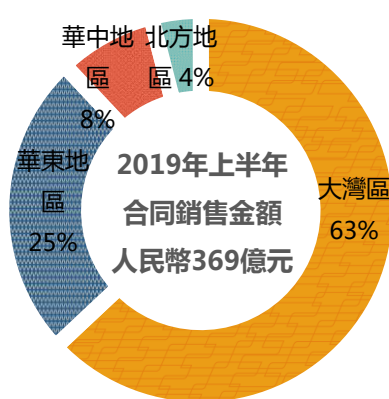
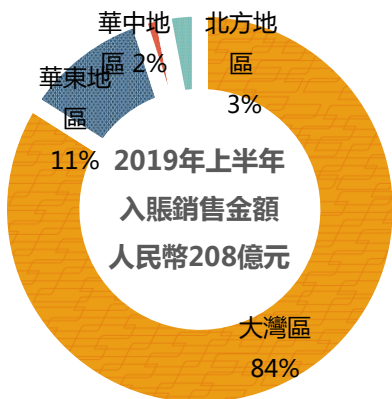
已售未入賬額(1)(2)



■ 入賬銷售金額 (人民幣億元)
● 銷售均價 (人民幣元/平方米)

■ 合同銷售金額 (人民幣億元)
● 銷售均價 (人民幣元/平方米)

■ 已售未入賬金額 (人民幣億元)
● 銷售均價 (人民幣元/平方米)



備註：

- (1) 連同合營公司項目的銷售
- (2) 2019年上半年已售未入賬併表金額為人民幣527億元

新增土地儲備



2019年上半年新增土儲

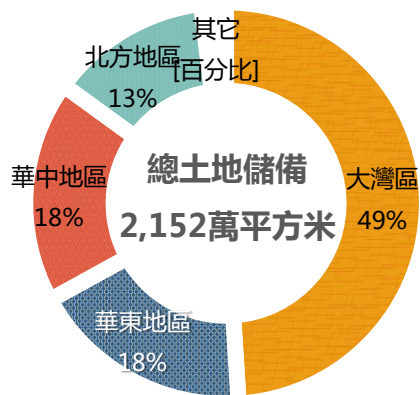
編號	新增土地儲備	用途	總建築面積 (平方米)	權益 比例	按權益比例 建築面積 (平方米)
1	廣州智聯汽車小鎮項目二	商住	315,300	21.48%	67,700
2	南沙靈山島地塊四	住宅	128,500	38.23%	49,100
3	廣州品秀星圖	住宅	1,387,900	82.11%	1,139,600
4	增城中新三逕地塊	住宅	97,600	38.19%	37,300
5	從化江埔九裡步地塊	商住	207,200	46.79%	96,900
6	深圳寶安尖崗山地塊	商住	157,200	95.48%	150,100
7	江門天悅文華	商住	83,000	48.45%	40,200
8	杭州江幹牛田地塊二	商住	46,800	95.00%	44,500
9	杭州臨安濱湖新城地塊	住宅	66,200	95.00%	62,900
10	杭州臨安錦南新城地塊	住宅	333,200	100.00%	333,200
11	鄭州臻悅府	住宅	137,300	95.00%	130,400
12	青島城陽上馬地塊	商住	412,200	100.00%	412,200
13	成都紫雲府	商住	296,900	42.75%	126,900
14	成都青白江地塊	住宅	66,000	95.00%	62,700
合計			3,735,300		2,753,700

2019年7月份新增土儲

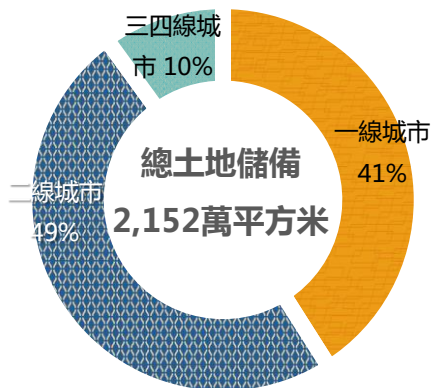
編號	新增土地儲備	用途	總建築面積 (平方米)	權益 比例	按權益比例 建築面積 (平方米)
1	廣州黃埔南方智媒大廈地塊	商業	155,800	48.69%	75,900
2	中山西區彩虹地塊	住宅	237,500	9.50%	22,600
3	長沙岳麓地塊	商住	129,100	9.50%	12,300
4	長沙梅溪湖地塊	住宅	136,900	9.50%	13,000
5	長沙望城月亮島地塊	商住	714,100	95.00%	678,400
合計			1,373,400		802,200

土地儲備

土地儲備 – 按地區劃分



土地儲備 – 按城市級別劃分



「雙平台」商業發展模式



越秀地產2019年上半年租金收入約人民幣**3.4億元**，
同比上升**6.6%**

	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)	200,000
南沙靈山島地塊	81,500
杭州星匯城(商業)	88,000
未建物業小計	369,500
合計	1,651,100

越秀房托2019年上半年經營收入約人民幣**10.0億元**，
同比基本持平

	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	41,400
城建大廈	42,400
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	969,500

*備註：截至2019年6月30日，越秀地產持有越秀房托36.39%股權



目錄

業績概況 1

營運概況 2

「軌交+物業」 3

未來展望 4

「軌交+物業」模式成功落地實施

01

引入廣州地鐵作為戰略股東，持股19.9%，成為本集團第二大股東，有利於本集團深耕大灣區發展，加快拓展軌道沿線城市住宅和商業物業

02

收購首個軌交項目——品秀星圖86%的股權，首個「軌交+物業」項目成功落地，上半年實現合同銷售約人民幣21億元

03

公告於5月28日，本集團與控股股東越秀集團訂立兩份期權契約，落實取得可收購兩項新地鐵房地產項目（蘿崗項目和陳頭崗項目）51%權益的權利。本集團有意於2019年第四季度行使兩份期權及完成收購事項

04

於兩份期權均獲行使後，本集團地鐵相關項目的總建築面積將增加至318萬平方米，約佔截止6月底總土地儲備的15%、廣州土地儲備的37%

廣州地鐵成為公司戰略股東

01

- 廣州地鐵集團有限公司是廣州市政府全資大型國有企業，負責廣州城市軌道交通系統的工程建設、運營管理和附屬資源開發經營

02

- 現已建成開通15條、478公里的地鐵線路，線網里程居全國第三，世界前十，正同步推進13條、345公里新線建設

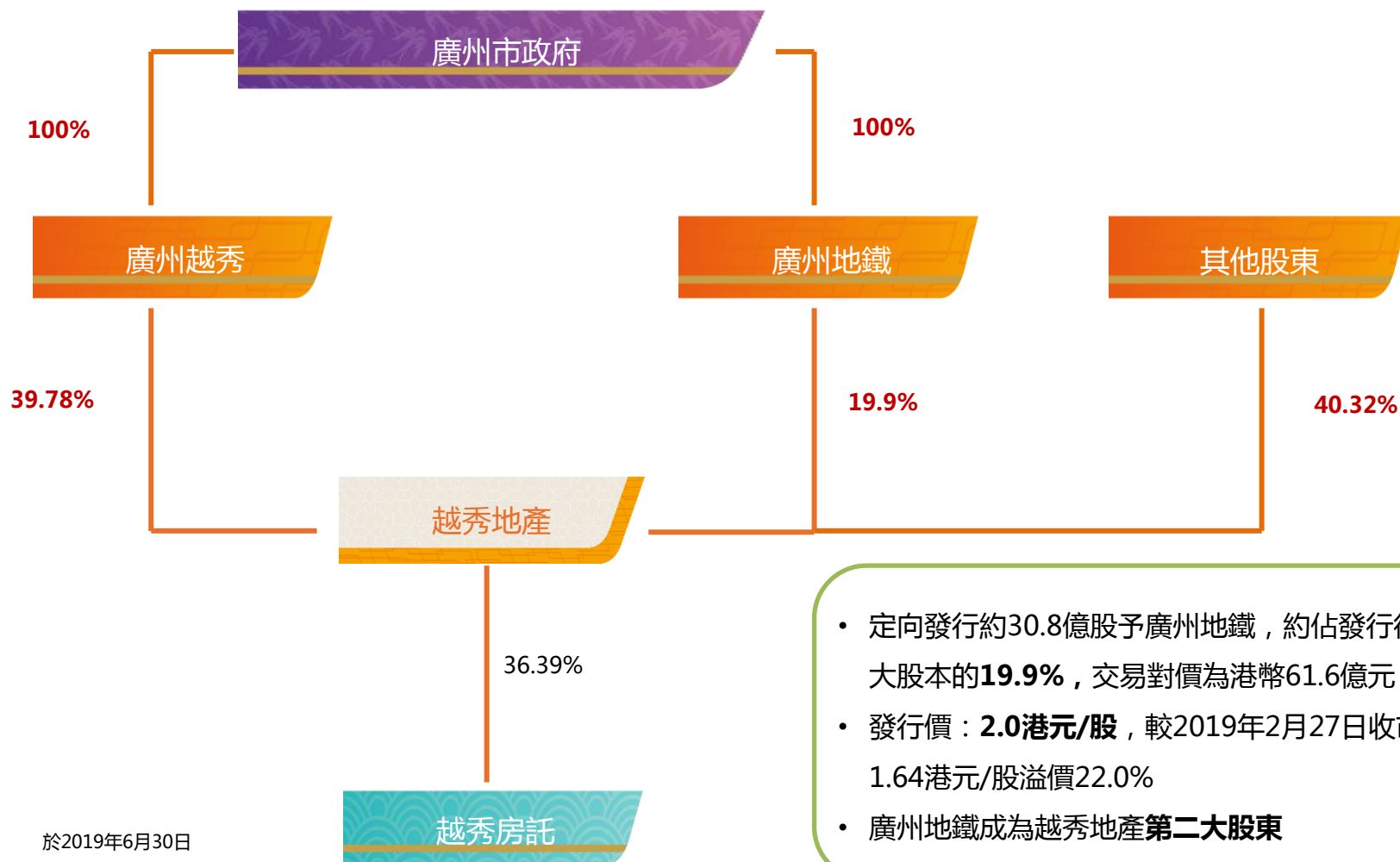
03

- 廣州地鐵集團積極實施多元化經營開發。物業開發業務正結合地鐵線網規劃，大力開展地鐵沿線土地儲備和物業開發

04

- 根據2017年國家發改委批復的廣州地鐵規劃（2017年至2023年），至2023年廣州地鐵城市軌道交通開通里程將突破800公里

公司最新股權架構



- 定向發行約30.8億股予廣州地鐵，約佔發行後擴大股本的**19.9%**，交易對價為港幣61.6億元
- 發行價：**2.0港元/股**，較2019年2月27日收市價1.64港元/股溢價22.0%
- 廣州地鐵成為越秀地產**第二大股東**

完成首個軌交項目品秀星圖收購

項目規劃

總佔地面積	313,400平方米
總建築面積	1,387,900平方米
總可售面積	940,200平方米

項目配套

廣州地鐵13號線官湖站B出口

4,000平方米公交總站

2所托兒所、2所幼兒園

1所42班公立小學、21班公立初中

約2.5萬平方米社區商業、2所肉菜市場

約5.5萬平方米公建配套：文化室、閱覽室、健身場所、衛生站、派出所等

越秀地產

轉讓目標公司
51%股權和
目標公司51%
債權

總金額：人民幣141.08億元*

約為人民幣
84.82億元



約為人民幣
56.26億元

轉讓目標公司
35%股權和
目標公司35%
債權

廣州越秀

廣州地鐵

交易對價

交易總金額（86%股權）： 人民幣14,107,676,000元

標的物業評估值（100%）： 人民幣16,556,000,000元

品秀星圖區位圖介紹

- 品秀星圖項目位於廣州市增城區新塘鎮官湖村，毗鄰廣州地鐵13號線官湖站。地鐵13號線已於2017年12月開通，可換乘5號線到達珠江新城。開車至珠江新城約40公里



蘿崗項目介紹 (5月28日公告本集團取得收購此項目51%權益的權利)

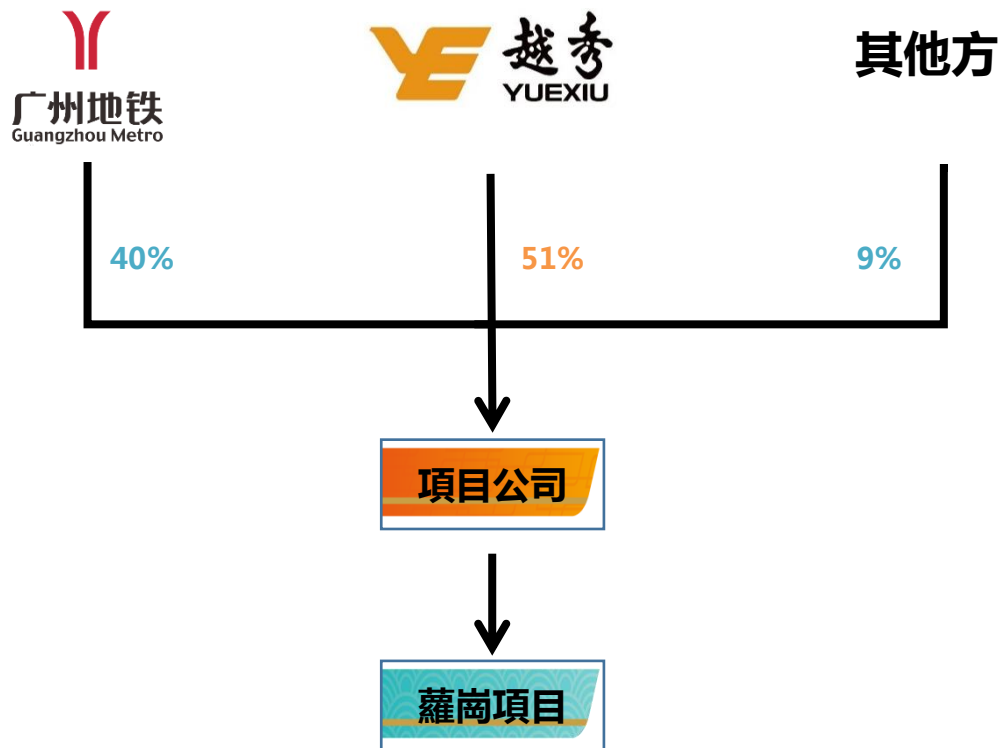
規劃指標

總佔地面積	312,400平方米
總建築面積	911,900平方米
預計應付總代價	人民幣49.3億元

項目配套

- 廣州地鐵6號線香雪站
- 教育設施
- 文化廣場
- 商業綜合體

目前項目架構圖



蘿崗項目區位圖

- 項目處於黃埔區核心地段，距珠江新城車程28公里，距黃埔區新政府車程3.4公里
- 項目緊鄰開創大道、廣深高速北側，距離已開通的地鐵六號線香雪站約600米，項目地塊北側有6條公交線路經停，區位條件優越，出行便捷



陳頭崗項目介紹

(5月28日公告本集團取得收購此項目51%權益的權利)

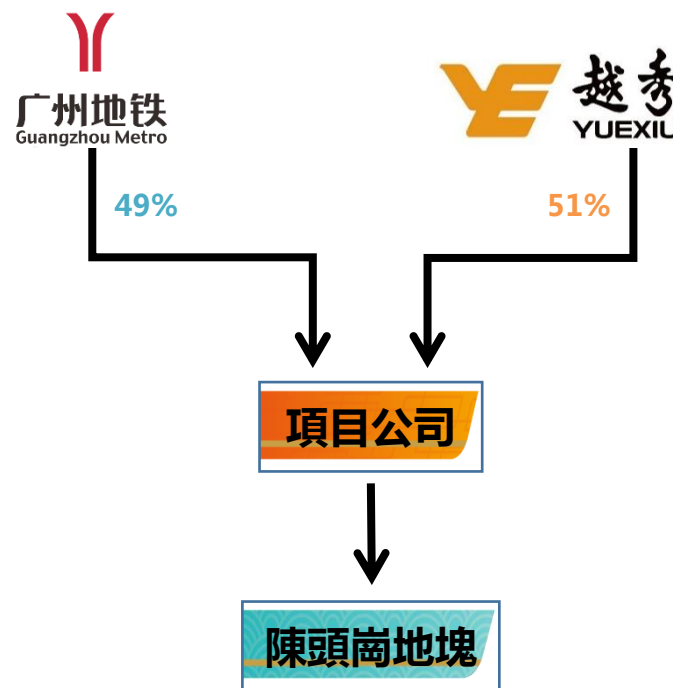
規劃指標

總佔地面積	242,100平方米
總建築面積	881,200平方米
預計應付總代價	人民幣40.7億元

項目配套

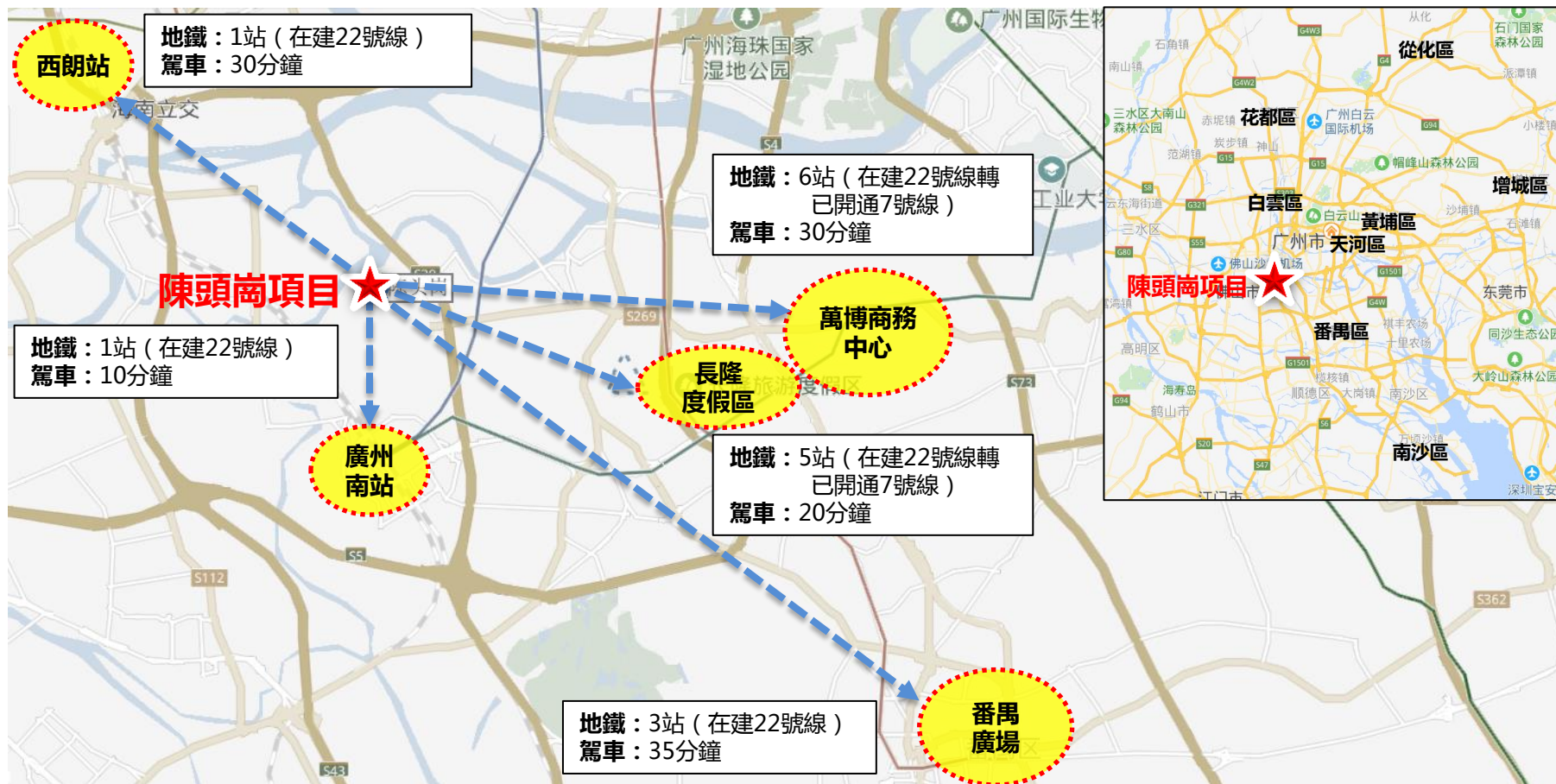
廣州地鐵22號線陳頭崗站 (2020年啟用)
九年一貫製學校
24班幼兒園
大型遊樂園

目前項目架構圖



陳頭崗項目區位圖

- 地鐵22號線陳頭崗車輛段上蓋，臨近番禺區南站版塊，距廣州南站車程5公里，距離珠江新城車程25公里
- 陳頭崗站作為地鐵22線中間站，與廣州南站相差一站，地鐵22號線計劃於2022年全線開通





目錄

業績概況 1

營運概況 2

「軌交+物業」 3

未來展望 4

2019年下半年房地產市場判斷

政策

堅持「住房不炒」的定位，政策保持連續性和穩定性，落實好一城一策、因城施策，保持房價的基本穩定，加快構建房地產市場的長效機制

土地

政府加大對土地供應的分類調控，主動調控能力加強，區域、城市分化較大，一、二線城市土地市場熱度不減，競爭加劇

市場

總體市場供應、需求穩定，價格增幅有限，但市場分化明顯，隨著粵港澳大灣區、長三角城市群一體化發展，這些市場將持續獲得支撐

資金

信貸政策因應經濟下行會保持鬆緊適度，但因應金融去槓桿和防範金融風險，下半年房地產企業融資環境將穩中趨緊，政府的監管力度加強

特色化資源獲取平台

「軌交+物業」

「集團孵化地產購買」

國企合作

三舊改造

公開市場招拍掛

產業合作

二級市場收併購

政府長租平台

- 鞏固和完善特色化資源獲取平台，持續增加優質土儲
- 優化完善「軌交+物業」發展模式，深化國企合作模式，發展「舊村」改造模式，打造公司獲取優質土地資源的特色化、多元化競爭優勢
- 重點投向大灣區，獲取市場領導地位，鞏固提升在華東和華中區域市場地位
- 嚴標準、優結構、精佈局，精準投放資源，重點投向快周轉項目和收益高、風險可控項目

運營策略

1

把握市場節奏，精準快速推盤，拓寬銷售渠道，加快軌交物業的銷售，快速銷售去化和現金回流，完成全年銷售和現金回流目標

2

堅持以客戶為中心，弘揚「產品+服務」理念，持續提升產品力，推進產品標準化體系建設，為客戶提供適銷對路的優質產品

3

打造以項目運營為中心的大運營體系，持續優化工程、產品、成本等業務條線的管控，有效支持業務規模發展。加強項目的工程管理，有效控制各項成本

4

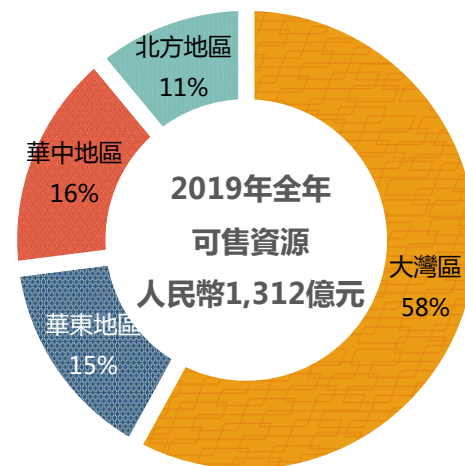
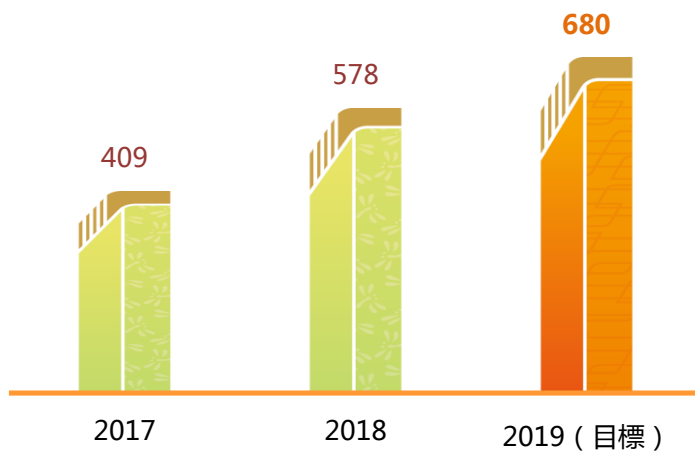
堅持「住商並舉」發展戰略，深化「開運金」全價值鏈運營模式，提升商業物業的運營能力和經營效益，將商業經營發展成本集團的核心競爭能力和「穩定器」

5

優化完善項目跟投機制和核心員工股票持股計劃，加快領軍人物、關鍵人才引進和內部培養，提升業務的組織保障能力，不斷釋放組織活力

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



運營指標

(萬平方米)

	2019年計劃	上半年完成
在建面積	1,514	1,300
新開工面積	595	241
竣工面積	295	152

主要經營性現金流項目預測



主要現金流入項目（人民幣億元）	預計2019年
合同銷售	479
租金收入及其它	40
合計	519

主要現金支出項目（人民幣億元）	
土地款支出及拍地保證金*	179
工程款支出	148
利息	38
稅及費用	96
合計	461

*備註： 不含從母公司收購項目股權支出

The background features a large white circle in the center, surrounded by several overlapping semi-circles. These semi-circles are filled with various patterns: a green circle with a white dragonfly pattern, an orange circle with a white geometric pattern, a red circle with a white floral pattern, a gold circle with a white geometric pattern, and a blue circle with a white wave pattern. The overall design is colorful and traditional in style.

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。



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