



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

2016年全年業績

2017年2月23日



成就美好生活



目錄

業績介紹 1

營運概況 2

未來展望 3

業績亮點

合同銷售和核心盈利 大幅增長

- 全年錄得合同銷售金額約為人民幣302.5億元，同比上升21.7%，完成全年合同銷售目標人民幣258億元的117.3%
- 實現股東應佔利潤約為人民幣15.4億元，同比上升52.1%
- 實現核心淨利潤約為人民幣17.2億元，同比上升38.6%
- 末期每股派息0.032港元，全年每股派息0.065港元，同比增加35.4%，約佔核心淨利潤的40%
- 截至公告日，於廣州、杭州、武漢、青島等城市新增11幅土地，總建築面積約421萬平方米，按權益計算總建築面積約204萬平方米，按權益計算土地金額約為人民幣105.8億元

多元化增儲 聚集三大極發展

- 成功向母公司收購南沙十期地塊，總建築面積約94萬平方米，進一步鞏固本集團在廣州的市場領先地位
- 繼續深耕珠三角、長三角和中部三大極，合佔本集團總土地儲備約90%，佔2016年合同銷售金額約94%

低成本發行公司債 消除外匯風險

- 實現經營性現金淨流入約人民幣51.5億元；年末現金總額約為人民幣220.2億元，較年初上升45.2%
- 成功發行境內公司債券人民幣80億元，加權平均票面利率約2.9963%；公司平均借貸利率由2015年的4.95%下降至2016年的4.64%；淨借貸比率由年初73.1%下降至53.1%
- 外幣借貸比例由年初的53.4%大幅下降至14.5%，外匯風險對合併損益表的影響基本消除

持續加強 精細化管理

- 實施優化作業成本體系和以管理會計為核心的精細化管理，經營成本和主要費用指標持續下降
- 全面推行和優化項目跟投機制和事業共贏計劃，成功落實高級管理層股票激勵計劃
- 優化組織架構和業務平臺，提升了業務開發和運營效率

損益表

人民幣億元	2016年	2015年	變化
營業收入	208.7	221.2	-5.6%
毛利	43.4	46.6	-6.9%
毛利率	20.8%	21.1%	-0.3個百分點
投資物業重估公平值淨（跌值）/增值	(3.1)	4.4	-
其他收益淨額	10.6	1.1	+828.9%
銷售及管理開支	15.0	16.1	-7.2%
股東應佔盈利	15.4	10.1	+52.1%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	17.2	12.4	+38.6%
每股基本盈利	人民幣0.1242元	人民幣0.0817元	+52.1%
末期每股派息 ⁽²⁾	港幣0.032元	港幣0.019元	+65.9%
全年每股派息	港幣0.065元	港幣0.048元	+35.4%
全年派息率 ⁽³⁾	40%	40%	-

備註： (1) 不含投資物業重估公平值淨（跌值）/增值及匯兌損益

(2) 2016年普通股加權平均數：12,401,306,631股

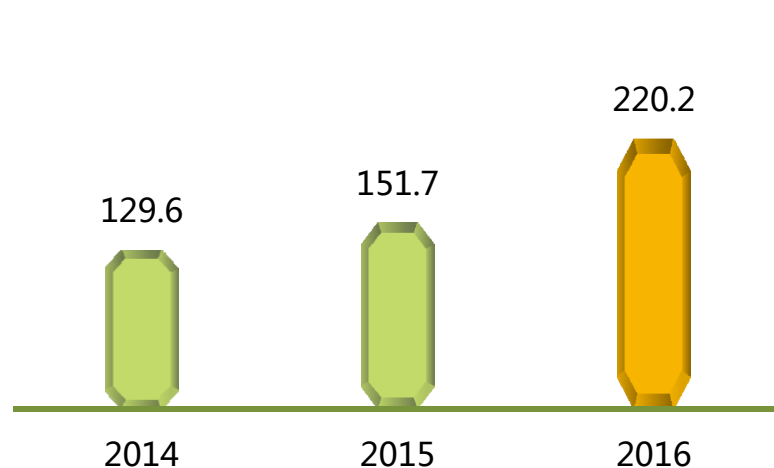
(3) 以核心淨利潤計算

資產負債表

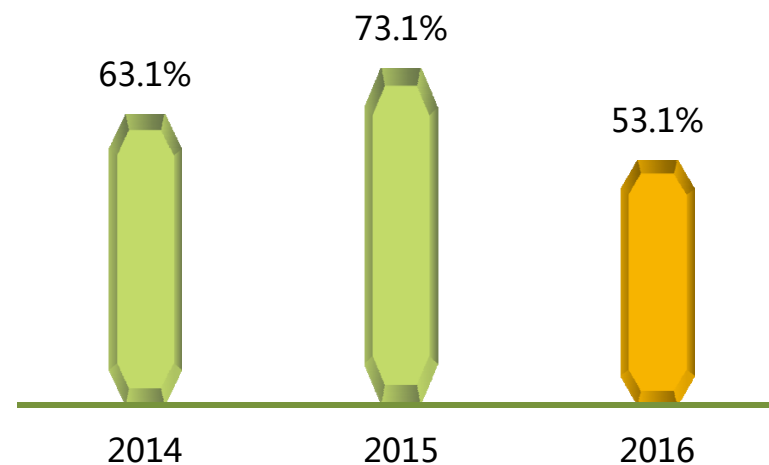
人民幣億元	2016年12月31日	2015年12月31日	變化
現金	220.2	151.7	+45.2%
總借貸	402.9	381.7	+5.6%
資本負債率 ⁽¹⁾	39.7%	47.6%	-7.9個百分點
淨借貸比率 ⁽²⁾	53.1%	73.1%	-20.0個百分點
總資產	1,253.6	1,120.3	+11.9%
股東應佔權益	306.2	296.2	+3.4%
每股淨資產	人民幣2.47元	人民幣2.39元	+3.4%

備註：(1) 資本負債率 = (總借貸 - 現金) / 總資本
 (2) 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



2016年現金流分析

	2016年 (人民幣億元)	2015年 (人民幣億元)
期初現金*	151.7	129.6
經營性流入	282.6	236.0
經營性支出	(231.1)	(236.1)
房屋開發支出	(92.8)	(91.0)
支付土地款	(49.6)	(58.2)
稅及行政費用, 其他支出	(88.7)	(86.9)
經營性淨流入 (流出)	51.5	(0.1)
投資性淨流入 (流出)	(22.6)	(58.4)
籌資性淨流入 (流出)	39.6	80.6
期末現金*	220.2	151.7

備註： 包括現金、現金等價物及監控戶存款



目錄

業績介紹 1

營運概況 2

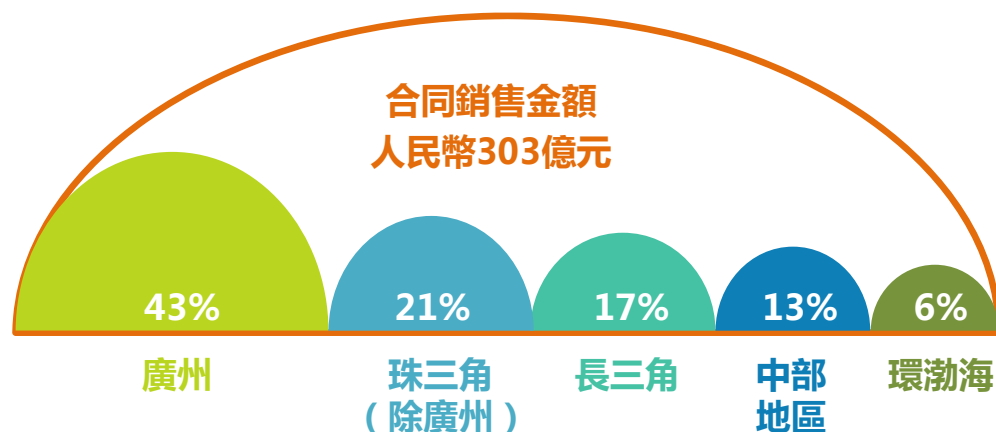
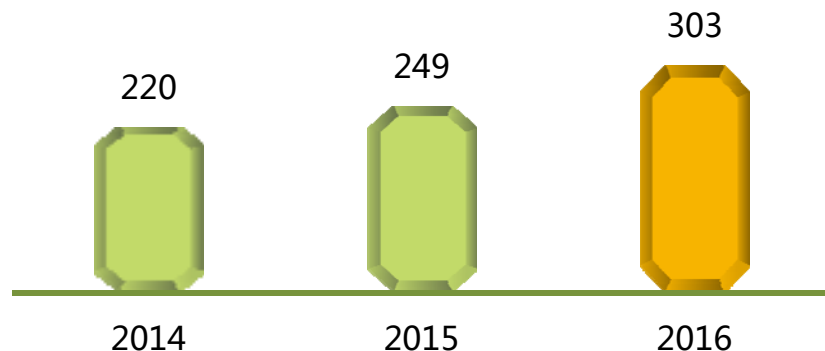
未來展望 3

2016年合同銷售和入賬銷售

合同銷售

- 錄得合同銷售金額及面積（連同合營公司項目的銷售）分別為人民幣302.5億元及233萬平方米，同比分別上升21.7%和2.5%，銷售均價約每平方米人民幣13,000元
- 完成全年合同銷售人民幣258億元目標的117.3%

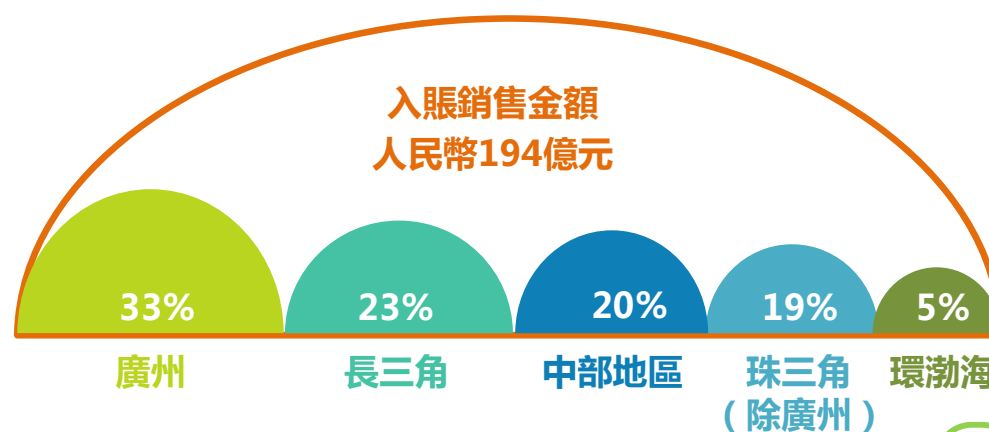
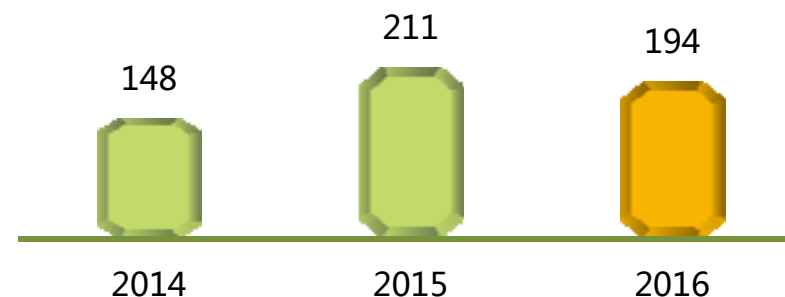
合同銷售金額（人民幣億元）



入賬銷售

- 入賬物業收入約為人民幣193.5億元，同比下降8.2%，入賬物業面積約184萬平方米，同比下降7.2%，入賬銷售均價約每平方米人民幣10,600元

入賬銷售金額（人民幣億元）



新增土地儲備

	截至公告日 新增土地儲備	用途	總建築面積 (萬平方米)	權益比例	按權益比例建築面積 (萬平方米)
1	廣州白雲棠槎路地塊二	住宅	5.37	15.9%	0.85
2	廣州南沙十期地塊	住宅	94.17	95.0%	89.46
3	廣州南沙坦頭地塊	住宅	27.03	6.8%	1.84
4	杭州水晶郦城	住宅	12.52	28.6%	3.58
5	杭州江幹牛田地塊	住宅	7.69	95.0%	7.31
6	杭州艮北新城東地塊	商住	33.33	32.0%	10.67
7	蘇州太倉向東島地塊	商住	93.60	47.5%	44.46
8	武漢武昌中北路地塊	商業	5.58	51.4%	2.87
9	武漢楊泗港地塊	商住	110.78	12.3%	13.63
10	江門星匯名庭	住宅	17.08	95.4%	16.29
11	青島越秀君悅府	住宅	13.81	95.1%	13.13
	合計		420.96	-	204.09



發揮母公司資源優勢，以合理價格從母公司購入廣州南沙十期地塊



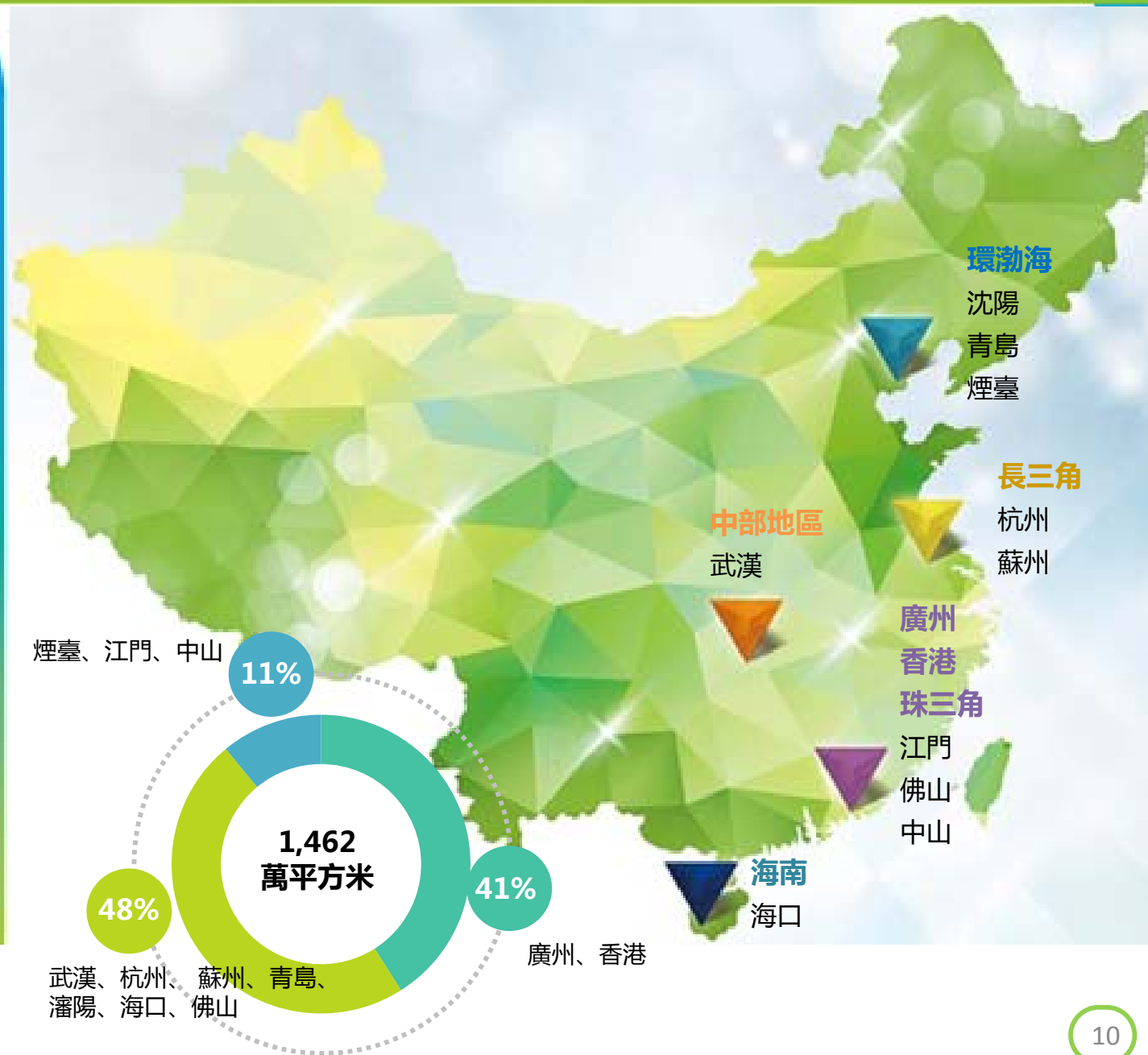
積極利用併購、合作方式，新增杭州艮北新城東地塊、武漢楊泗港地塊、蘇州太倉向東島地塊等多個優質項目



抓住公開市場出現的契機，以合理溢價率獲取多個優質項目

土地儲備

地區	建築面積 (萬平方米)	佔比
廣州	593	40.5%
其中：南沙	285	19.5%
珠三角	177	12.1%
江門	70	4.8%
佛山	33	2.2%
中山	74	5.1%
長三角	312	21.4%
杭州	201	13.8%
蘇州	111	7.6%
中部地區	237	16.2%
武漢	237	16.2%
環渤海	126	8.6%
沈陽	65	4.5%
青島	39	2.6%
煙臺	22	1.5%
海南	10	0.7%
海口	10	0.7%
香港	7	0.5%
合計	1,462	





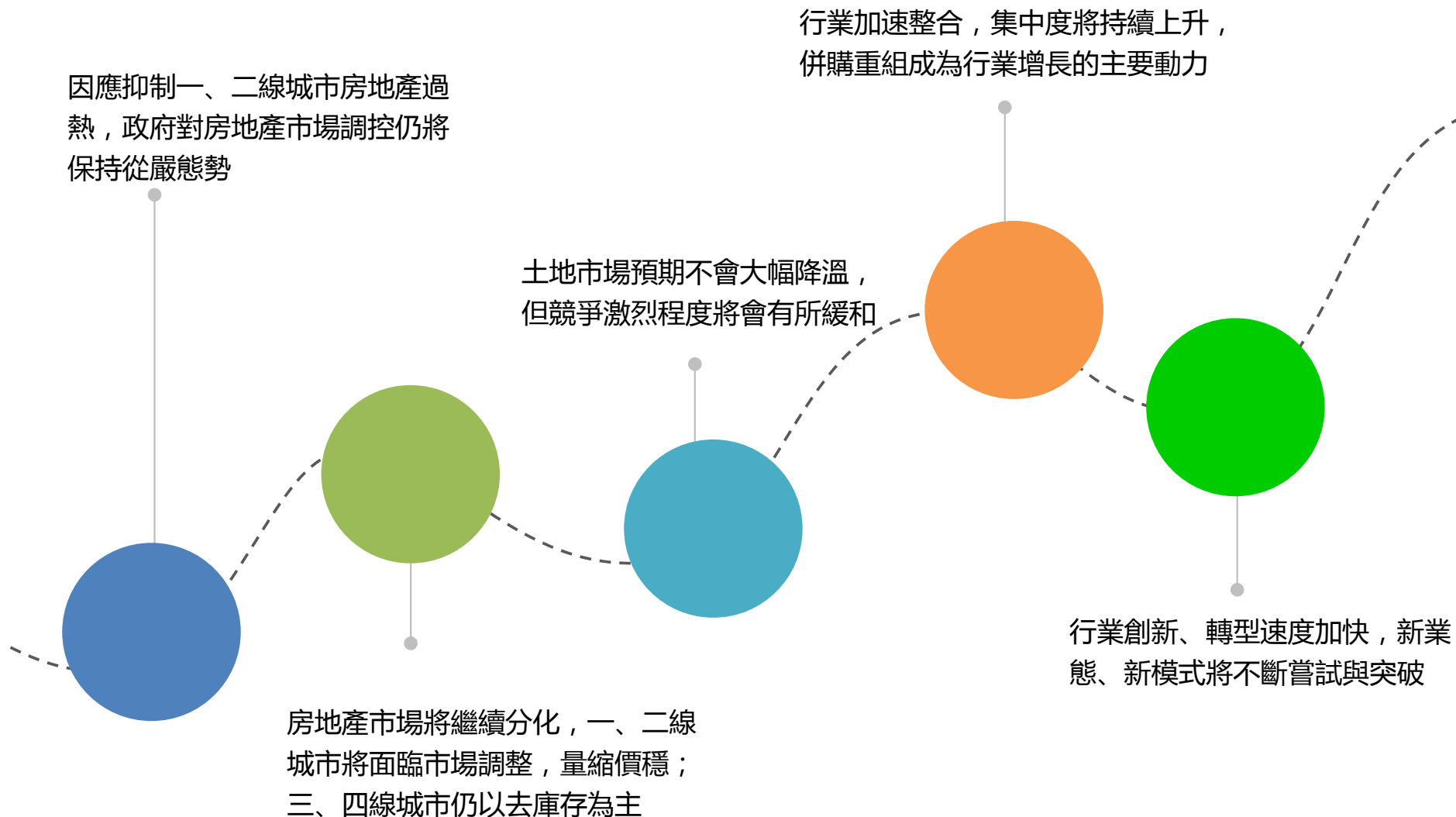
目錄

業績介紹 1

營運概況 2

未來展望 3

2017年內地房地產市場基本判斷



越秀地產競爭優勢



國企背景

母公司越秀集團是廣州市國有企業，公司在業務發展、土地資源獲取和財務資源等方面持續獲得母公司的全力支持

綜合化獲取資源能力

通過「母公司孵化 - 地產購買」常態化模式、國企資源合作、二級市場併購和積極參與「三舊」改造城市更新項目等綜合化途徑獲取土地，發揮本集團在土地資源獲取上的綜合競爭優勢

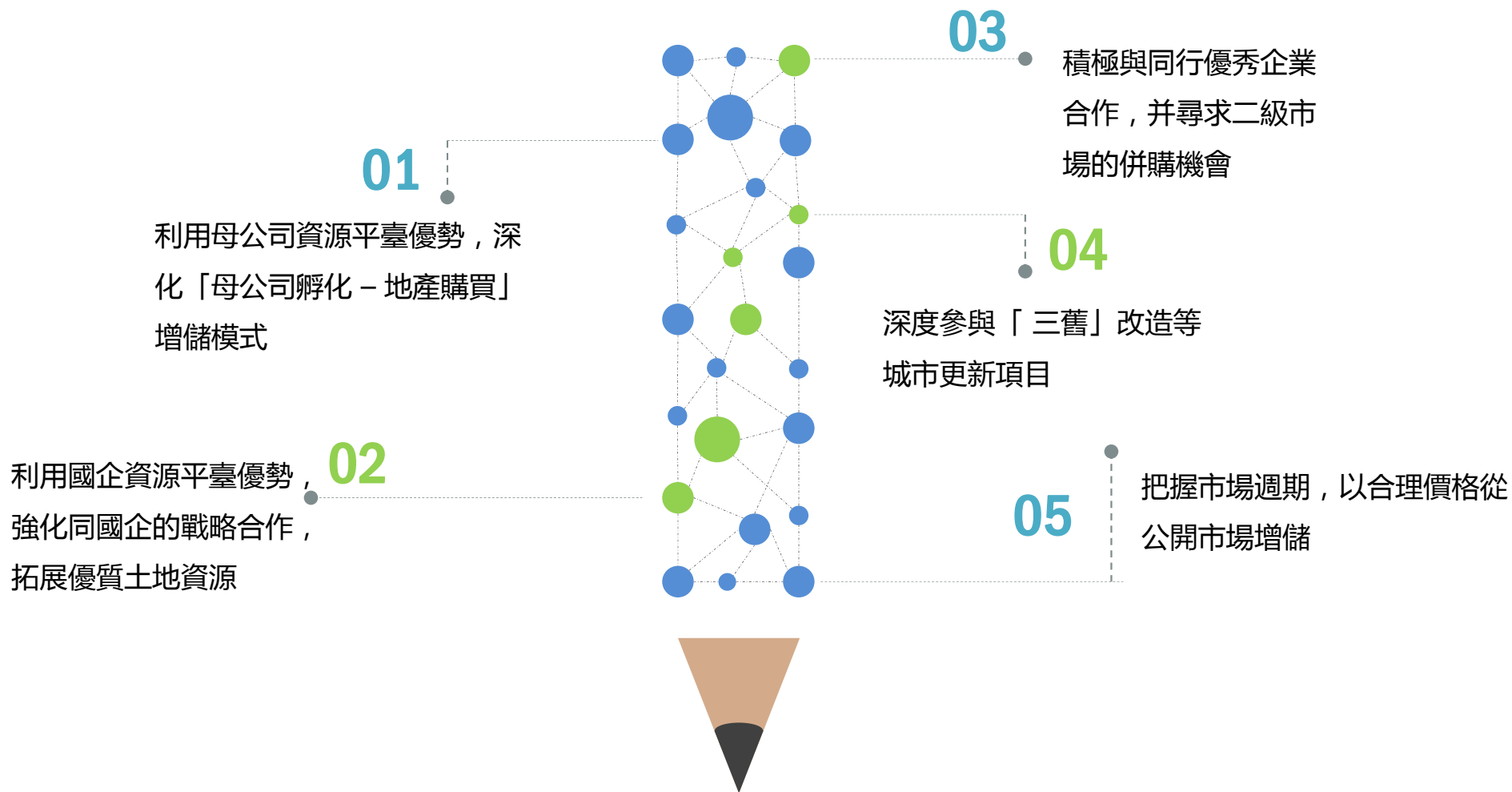
獨特的商業開發與運營模式

成功構建「越秀商投—房托」雙平臺，提升商業項目的獲取、運營和變現能力。擁有超高層、地標性商業綜合體產品開發與運營模式

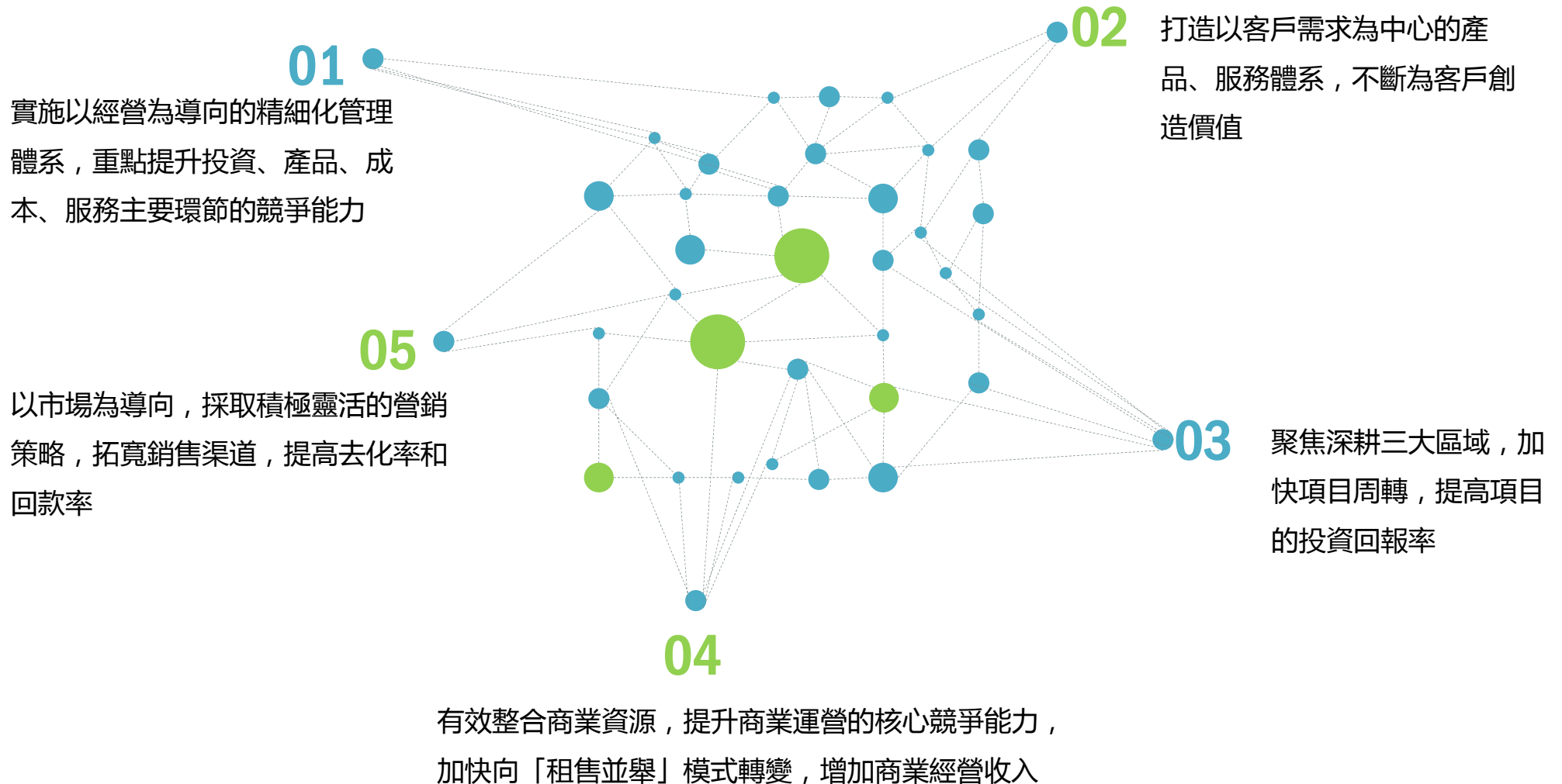
資金實力雄厚

財務狀況穩健、流動性充足；財務及外匯風險有效管控；融資渠道多元，融資成本低，支撐捕捉市場機會

越秀地產發展戰略——投資策略



越秀地產發展戰略——經營策略



越秀地產發展戰略——財務策略

持續改善經營性現金流，加強銷售回款和融資管理，確保流動性充足和資金安全

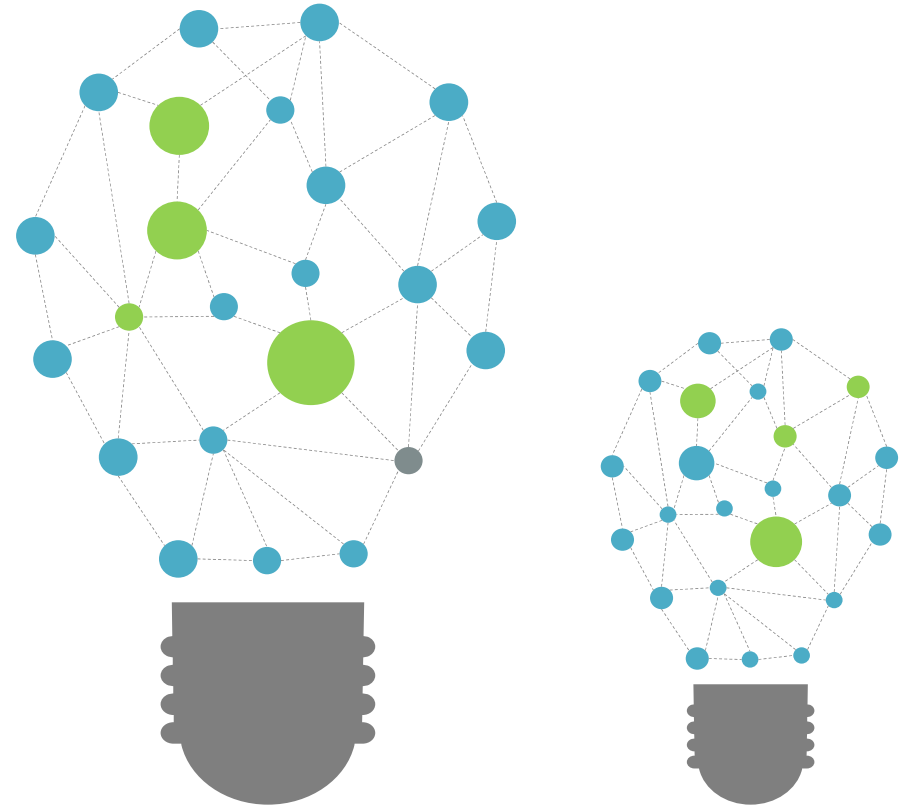
持續優化資產負債結構，降低融資成本，有效管理外匯風險

持續優化財務資金管理，提升財務指標安全性和穩健性

加強資金預算和資金統籌管理，提高財務資源的使用效率，增強財務管理對業務發展的支持作用

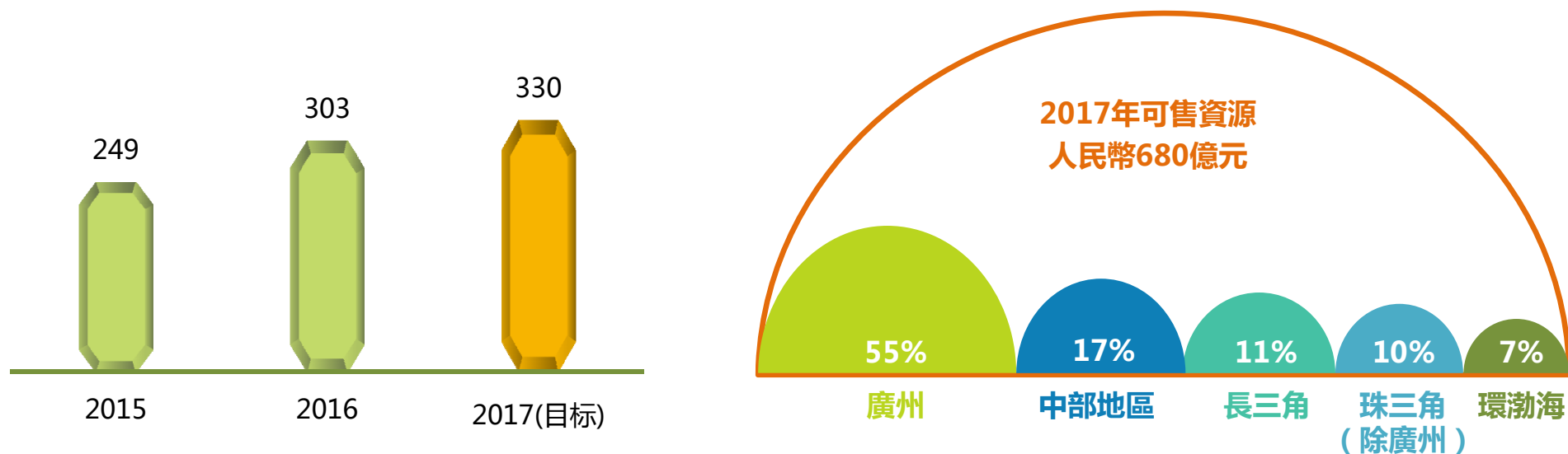
越秀地產發展戰略——管理策略

- 以提升投資效益和經營效率為目標，繼續優化業務的區域化管控架構和機制，提高組織效能，有效控制風險
- 全面推廣和優化項目跟投和事業共贏計劃，落實高級管理層及業務骨幹股票激勵計劃
- 全面實施並優化作業成本核算，構造以管理會計為核心的精細化管理體系，持續提升成本的管控能力
- 繼續完善市場化的用人機制，加強職業經理人隊伍的建設



2017年銷售目標及營運指標

合同銷售金額 (人民幣億元)



營運指標

(萬平方米)	2016年計劃	2016年實際	2017年計劃*
在建面積	648	730	735
新開工面積	196	303	242
竣工面積	319	326	237
交付面積	190	185	191

備註：2017年新開工計劃不包括當年新購項目

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。