

[即時發佈]

## 越秀地產公佈2019年全年業績

### 核心利潤增長 **24.8%** 「軌交+物業」模式成功落地

- 營業收入約為人民幣 383.4 億元，同比上升 45.0%。
- 毛利率約為 34.2%，同比上升 2.4 個百分點。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣 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%。
- 2019 年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」合同銷售金額約人民幣 50.8 億元。
- 新增土地儲備約 771 萬平方米，期末總土地儲備達到約 2,387 萬平方米。
- 成功完成向廣州越秀集團、廣州地鐵集團收購品秀星圖 86% 股權；完成向廣州越秀集團收購品秀星樾和品秀星瀚 51% 股權，增加軌交土儲 315 萬平方米。
- 定向發行約 30.8 億股予廣州地鐵集團，成功引進廣州地鐵成為第二大股東，持股 19.9%。
- 獲得廣州番禺區里仁洞村和廣州南沙東流村兩個村的舊改主體資格，增加潛在土儲 163 萬平方米。
- 全年派息每股人民幣 0.091 元，同比增長 13.8%。

(2020 年 3 月 10 日，香港訊)——越秀地產股份有限公司(股份代號：00123)及其附屬公司(統稱「越秀地產」或「集團」)欣然宣佈其截至 2019 年 12 月 31 日止之全年業績。

#### 經營業績穩健提升

2019 年，本集團圍繞「深化管理提能力，經營驅動促發展」的年度工作主題，通過持續提升經營管理能力打造企業發展的核心競爭力，實現了經營業務持續穩健增長。

2019年，本集團實現營業收入約為人民幣383.4億元，同比上升45.0%。毛利率約為34.2%，同比上升2.4個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣34.8億元，同比上升27.7%。核心淨利潤（權益持有人應佔盈利不計投資物業評估淨增值額和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損）約為人民幣35.1億元，同比上升24.8%。

### 合同銷售再創歷史新高

2019年，本集團順應房地產行業「房住不炒」、「一城一策」主基調，採取了靈活、適應的銷售策略，精準把握市場機會，加快銷售和現金回流，合同銷售持續增長，再創歷史新高。

本集團全年錄得合同銷售（連同合營公司項目的銷售）金額約人民幣721.1億元，同比上升24.8%；合同銷售面積約為349萬平方米，同比上升26.1%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元的約106.0%。合同銷售均價達到每平方米人民幣20,700元。「軌交+物業」合同銷售金額約人民幣50.8億元。

### 多元化、特色化增加優質土儲

2019年，本集團通過「軌交+物業」模式、「集團孵化—地產購買」、國企合作、城市更新、產業勾地、公開市場招拍掛等多元化、特色化方式，以較低溢價於廣州、深圳、中山、江門、杭州、蘇州、嘉興、鄭州、長沙、青島和成都等11個城市新增優質土地27幅，總建築面積約為771萬平方米，按權益計算建築面積約為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。

本集團深耕大灣區、重點發展華東地區、華中地區、北方地區及西部地區，進一步鞏固和完善「1+4」全國性佈局。截至2019年12月31日，本集團的總土地儲備約為2,387萬平方米，其中大灣區土地儲備佔總土地儲備約51.7%；「軌交+物業」項目土地儲備佔總土地儲備約13.2%。

### 「軌交+物業」模式成功實施

2019年，本集團成功完成向廣州越秀集團、廣州地鐵集團收購首個「軌交+物業」項目品秀星圖86%股權；完成向廣州越秀集團收購品秀星樾和品秀星瀚51%股權。三個項目為本集團帶來約315萬平方米土地儲備。本集團亦成功完成向廣州地鐵以每股2.0港元發行約30.8億股認購股份，廣州地鐵持有本集團擴大股本後19.9%的股份，成為本集團第二大股東。本集團「軌交+物業」模式的成功實施將大大提升本集團優質土地項目的獲取能力。

## 城市更新業務取得顯著進展

2019年，本集團獲得廣州番禺區里仁洞村和廣州南沙東流村兩個村的舊改主體資格。其中里仁洞村擬改造面積約 172 萬平方米，改造後總建築面積將達到約 349 萬平方米；東流村擬改造面積約為 6 萬平方米，改造後總建築面積將達到約 25 萬平方米。兩個項目可為本集團帶來約 163 萬平方米潛在土儲。

兩個舊村改造資格的獲取開啟了本集團獲取土地資源的新途徑，為本集團繼成功實施「軌交+物業」模式後的又一重大資源獲取模式。

## 財務狀況穩健安全

報告期末，本集團的現金及現金等價物及監控戶存款總額約為人民幣 301.9 億元，較年初上升 11.2%；淨借貸比率為 74.0%，處於合理區間。

2019年，本集團充分發揮境內外多元化融資管道的優勢，加強資金管理，優化融資模式，努力降低融資成本。本集團境內成功發行各類債券合共約人民幣 73.0 億元，年期介於三至五年，發行利率介於 3.60%至 4.03%之間，優化了債務年期組合和債務結構。本集團整體平均借貸成本為 4.93%，同比略微上升。

## 商業地產保持穩定發展

本集團致力於提升商業運營能力，持續優化「越秀地產—越秀房托」雙平台運作，積極推進「開發+運營+金融」的發展模式，將商業地產打造為本集團業績的重要增長極和穩定器。截至 2019 年年底，本集團直接持有出租投資物業約 70 萬平方米，年內實現約人民幣 6.9 億元的租金收入，同比上升 0.7%。本集團持股 38.1% 的越秀房產基金持有出租性商業物業約 97 萬平方米，年內實現收入約人民幣 20.6 億元，同比上升 1.3%。

本集團董事長林昭遠先生表示：「展望 2020 年，本集團將以『深化變革提能力，經營驅動促發展』為工作主題，全力以赴完成年度銷售及各項經營目標。緊緊把握市場變化動態、精準營銷，並持續鞏固特色化、多元化的土地增儲平台，深化完善「軌交+物業」模式，加快推動國企合作以獲取優質土地資源，同時穩步推進養老地產、長租公寓、『地產+』業務等新業態發展，實現本集團業績的穩健增長。2020 年雖然新冠病毒疫情將對房地產市場產生短期的影響，但房地產行業持續向好的長期趨勢不會改變。本集團將砥礪前行，堅持高品質穩健發展的宗旨，不斷為股東創造價值。」

## 免責聲明

上述資料乃根據本公司內部資料匯總編製而成，鑒於收集和核對該等資料過程中存在各種不確定性，該等資料與公司年報或中報內披露的經審計或未經審計的財務報表可能存在差異，因此該等資料僅供投資者參考。投資者交易公司證券時，務須小心謹慎，避免不恰當依賴該等資料。如有任何疑問，投資者應尋求專業人士或財務顧問的專業意見。

## 越秀地產簡介

越秀地產股份有限公司（股份代號：00123）於 1992 年 12 月在香港聯交所上市。主要業務為房地產發展及投資，業務主要集中在大灣區、華東地區、華中地區和北方地區。截至 2019 年 12 月 31 日，擁有土地儲備總建築面積約 2,387 萬平方米。

## 投資者或傳媒垂詢：

越秀地產股份有限公司

萬思蘊

電郵：[ir@yuexiuproperty.com](mailto:ir@yuexiuproperty.com)

iPR 奧美公關

劉麗恩 / 李安健 / 劉碧思 / 方曉璇 / 周玺

電話：（852）2136 6952 / 3170 6753 / 2136 6953 / 3920 7619 / 3920 7637

傳真：（852）3170 6606 電郵：[yuexiuproperty@iprogilvy.com](mailto:yuexiuproperty@iprogilvy.com)