



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

成就美好生活

2017年中期業績

2017年8月18日

目錄

- 1 業績介紹
- 2 營運概況
- 3 未來展望



業績亮點



營業收入和毛利大幅增長

- 上半年錄得營業收入人民幣119.4億元，同比上升135.0%
- 上半年實現毛利人民幣29.8億元，同比上升132.9%



盈利能力穩健提升

- 上半年實現股東應佔利潤約人民幣11.0億元，同比上升13.2%
- 上半年實現核心淨利潤約人民幣10.4億元，同比上升21.8%
- 中期每股派息港幣0.040元，同比增長21.2%，約佔核心淨利潤的40%



合同銷售持續增長

- 上半年錄得合同銷售金額約為人民幣200.5億元，同比上升25.1%，合同銷售均價為人民幣16,100元/平方米，同比上升42.5%
- 上半年完成原全年合同銷售目標人民幣330億元的60.8%
- 本集團決定將全年合同銷售目標從人民幣330億元調高至人民幣360億元



優質土儲持續增加

- 截至公告日，分別於廣州、杭州、武漢等重點城市新增12幅土地，總建築面積約309萬平方米，權益面積約147萬平方米
- 截至公告日，本集團擁有總土地儲備1,503萬平方米，其中於粵港澳大灣區擁有土地儲備782萬平方米，約佔本集團總土地儲備的52.1%



財務指標持續優化

- 持有現金由2016年12月31日的人民幣220.2億元上升至人民幣238.0億元，上升8.1%
- 淨借貸比率由2016年12月31日的53.1%下降至52.0%
- 平均借貸利率由2016年的4.64%下降至上半年的4.54%

損益表

人民幣億元	2017上半年	2016上半年	變化
營業收入	119.4	50.8	+135.0%
毛利	29.8	12.8	+132.9%
毛利率	24.9%	25.2%	下降0.3個百分點
投資物業重估公平值淨(跌值)/增值	0.8	2.3	-66.9%
其他收益淨額	0.6	7.8	-92.5%
銷售及管理開支	6.3	5.4	+15.3%
股東應佔盈利	11.0	9.7	+13.2%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	10.4	8.6	+21.8%
每股基本盈利	人民幣0.0889元	人民幣0.0785元	+13.2%
中期每股派息 ⁽²⁾	港幣0.040元	港幣0.033元	+21.2%
中期派息率 ⁽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

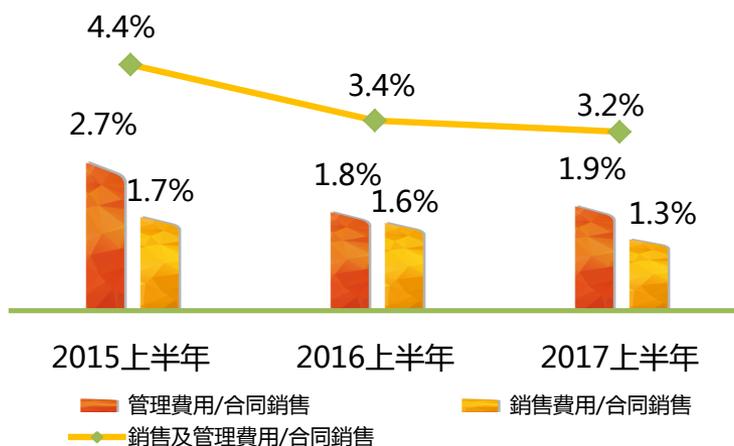
(2) 2017年上半年普通股加權平均數：12,401,306,631股

(3) 以核心淨利潤計算

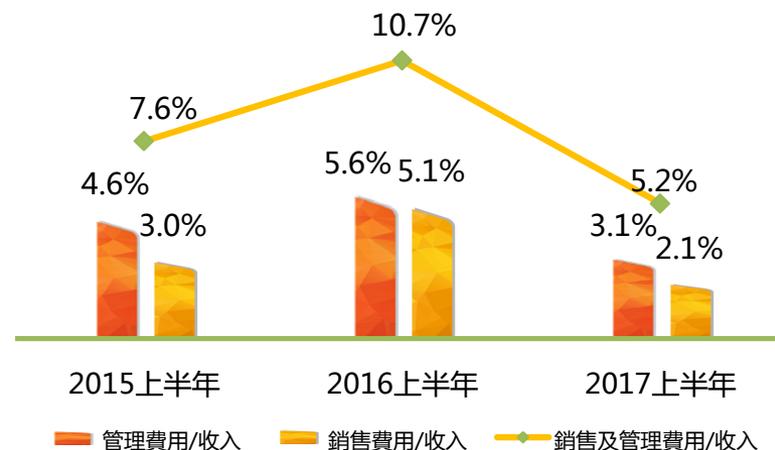
經營比率分析

經營比率	2017上半年	2016上半年	2015上半年
管理費用/合同銷售	1.9%	1.8%	2.7%
銷售費用/合同銷售	1.3%	1.6%	1.7%
銷售及管理費用/合同銷售	3.2%	3.4%	4.4%
管理費用/收入	3.1%	5.6%	4.6%
銷售費用/收入	2.1%	5.1%	3.0%
銷售及管理費用/收入	5.2%	10.7%	7.6%

銷售及管理費用率 (與合同銷售比)



銷售及管理費用率 (與收入比)

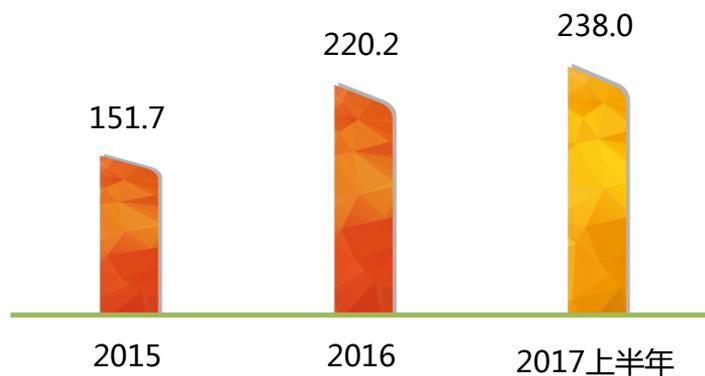


資產負債表

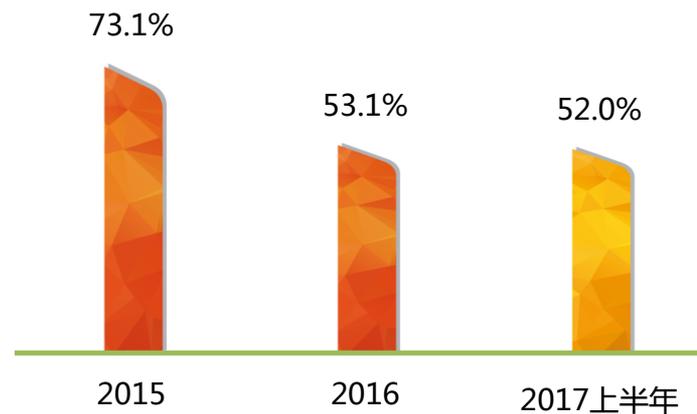
人民幣億元	2017年6月30日	2016年12月31日	變化
現金	238.0	220.2	+8.1%
總借貸	422.0	402.9	+4.7%
資本負債率 ⁽¹⁾	38.9%	39.7%	-0.8個百分點
淨借貸比率 ⁽²⁾	52.0%	53.1%	-1.1個百分點
總資產	1,323.2	1,253.6	+5.6%
股東應佔權益	314.6	306.2	+2.7%
每股淨資產	人民幣2.54元	人民幣2.47元	+2.8%

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



債務結構分析

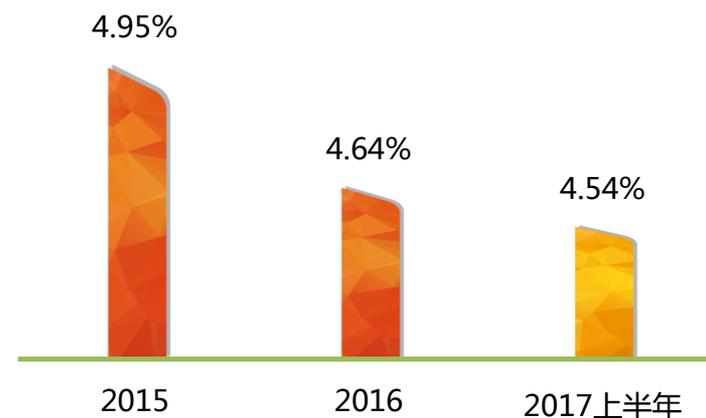
- 債務結構合理，一年內到期借貸佔16.3%，一年以上到期借貸佔83.7%
- 平均借貸利率由2016年的4.64%下降至上半年的4.54%

借貸 (人民幣億元)	2017年6月30日	比例	2016年12月31日	比例
美元債券	33.7	8.0%	34.4	8.5%
港元債券	19.7	4.7%	20.3	5.0%
人民幣債券	79.7	18.9%	79.7	19.8%
人民幣借款	261.7	62.0%	264.7	65.7%
美元及港元銀行借款	27.2	6.4%	3.8	1.0%
借款/債券合計	422.0	100.0%	402.9	100%

債務還款期 (人民幣億元)



平均借貸利率



目錄

- 1 業績介紹
- 2 營運概況**
- 3 未來展望



上半年合同銷售和入賬銷售

合同銷售

- 錄得合同銷售金額（連同合營公司項目的銷售）約為人民幣200.5億元，同比上升25.1%，合同銷售面積（連同合營公司項目的銷售）約為124.6萬平方米，同比下降12.4%，銷售均價約為人民幣16,100元/平方米，同比上升42.5%
- 完成全年合同銷售人民幣330億元目標的60.8%

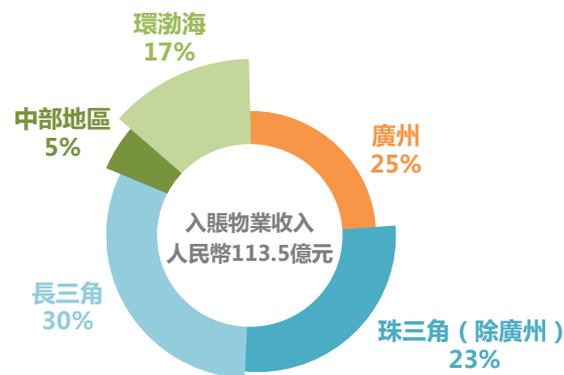
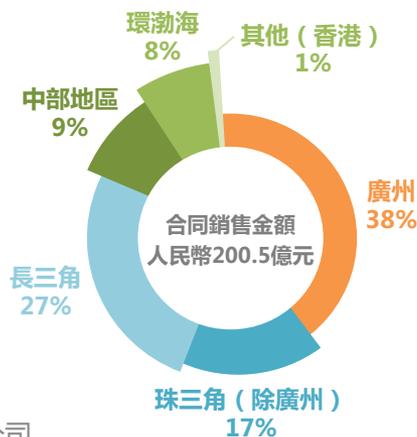
合同銷售金額（人民幣億元）



入賬銷售

- 入賬物業收入（含投資物業出售收入）約為人民幣113.5億元，同比上升151.1%，入賬物業面積（含投資物業出售面積）約為108.2萬平方米，同比上升126.9%，銷售均價約為人民幣10,500元/平方米，同比上升10.5%

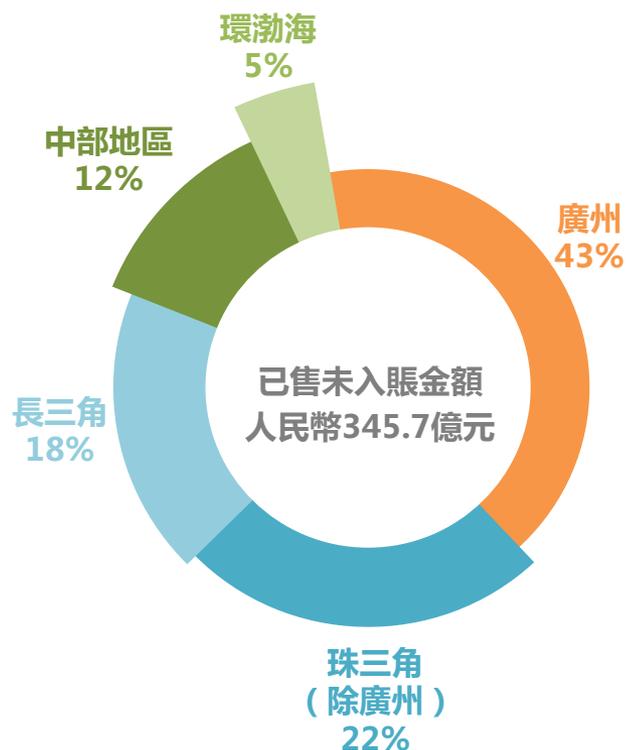
入賬銷售金額（人民幣億元）



上半年已售未入賬銷售

- 截止至2017年6月30日，已售未入賬金額（連同合營公司項目的銷售）約為人民幣345.7億元，較年初上升25.2%，已售未入賬面積（連同合營公司項目的銷售）約為221.8萬平方米，較年初上升2.5%，銷售均價約為人民幣15,600元/平方米，較年初上升21.9%

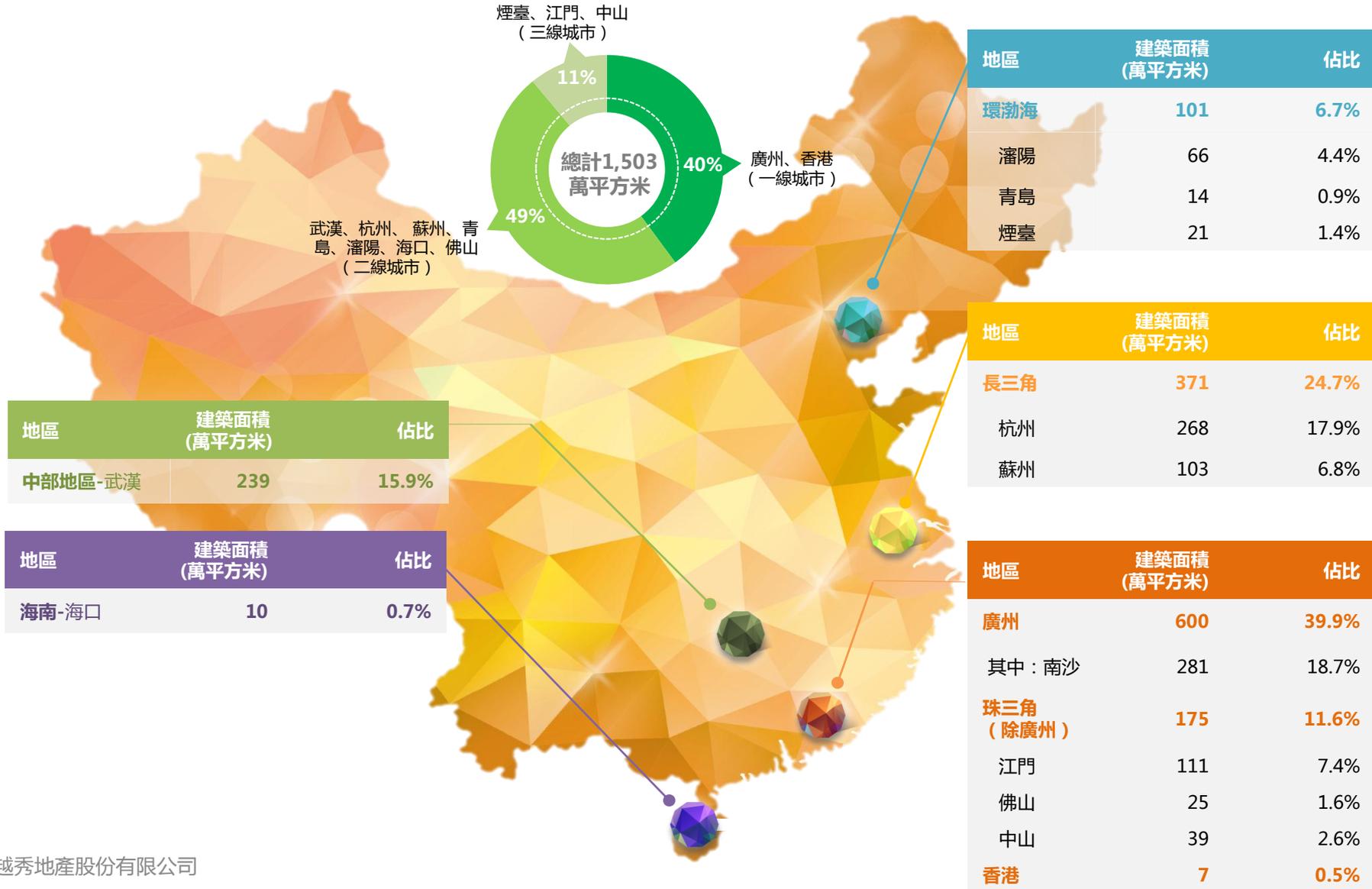
已售未入賬金額（人民幣億元）



新增土地儲備 (截至公告日)

編號	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	廣州廣鋼四期地塊	住宅	26.32	16.7%	4.39
2	南沙金嶺北地塊	住宅	12.20	15.0%	1.83
3	南沙靈山島地塊	商業	17.58	100%	17.58
4	江門鶴山雅瑤地塊一	商住	22.30	95.0%	21.19
5	江門鶴山雅瑤地塊二	商住	19.04	95.0%	18.09
6	杭州艮北新城西地塊	商住	33.79	48.5%	16.37
7	杭州臨安濱湖新區地塊	住宅	22.51	95.0%	21.39
8	杭州余杭興國路地塊	商住	22.73	51.0%	11.59
9	武漢楊泗港地塊	商住	110.78	12.3%	13.57
10	武漢國博新城地塊	商業	9.06	95.0%	8.61
11	武漢奧園東地塊	商住	4.43	95.5%	4.23
12	武漢蔡甸地塊	住宅	8.31	95.0%	7.89
合计			309.05	-	146.73

總土地儲備 (截至公告日)



獨特的商業物業發展模式



上半年：
出租收入人民幣**2.9**億元

- 上半年越秀地產實現出租收入人民幣2.9億元，同比上升24.6%
- 在重點城市複製廣州國際金融中心超高層地標性商業綜合體的開發與運營經驗，打造本集團的地標性商業產品模式
- 優化商業運營平台，提升商業資源的開發與運營能力，增加租金收入

編號	越秀地產主要商業物業	建築面積(萬平方米)
1	越秀金融大廈	20.83
2	財富天地廣場	18.00
3	武漢星匯維港	4.21
4	武漢財富中心	13.65
5	南海星匯雲錦	11.21
6	祥康商貿大廈	3.31
	小計	71.21



上半年：
營業收入人民幣**9.1**億元

- 上半年越秀房託實現營業收入人民幣9.1億元
- 越秀地產是香港唯一擁有房託平台的上市內房企業，致力於打造房託基金為本集團重要的商業經營平台。現持有越秀房地產投資基金權益35.04%
- 與越秀房託實施互動，打造「投、融、管、退」一體化商業物業經營模式

編號	越秀房託持有商業物業	建築面積(萬平方米)
1	廣州國際金融中心	45.74
2	白馬大廈	5.02
3	財富廣場	4.14
4	城建大廈	4.24
5	維多利廣場	2.77
6	越秀新都會	6.20
7	上海越秀大廈	6.21
	小計	74.32

目錄

- 1 業績介紹
- 2 營運概況
- 3 未來展望**



下半年房地產市場基本判斷



越秀地產競爭優勢



國企背景

本集團發起成立「廣州國資開發聯盟」，依托母公司牽頭推進中的目標總規模人民幣2,000億元「廣州城市更新基金」，發揮聯盟企業各自優勢，打造「基金+土地+運營」的創新城市更新模式



多渠道獲取 資源能力

通過「母公司孵化 - 地產購買」常態化注資模式、國企資源合作、併購和積極參與城市更新項目、公開市場競拍等綜合化途徑獲取優質土地資源



獨特商業模式

成功運行越秀地產、越秀房託雙平台，打造「投、融、管、退」一體化商業物業經營模式。擁有廣州國金中心超高層、地標性商業綜合體產品開發與運營模式



資金實力雄厚

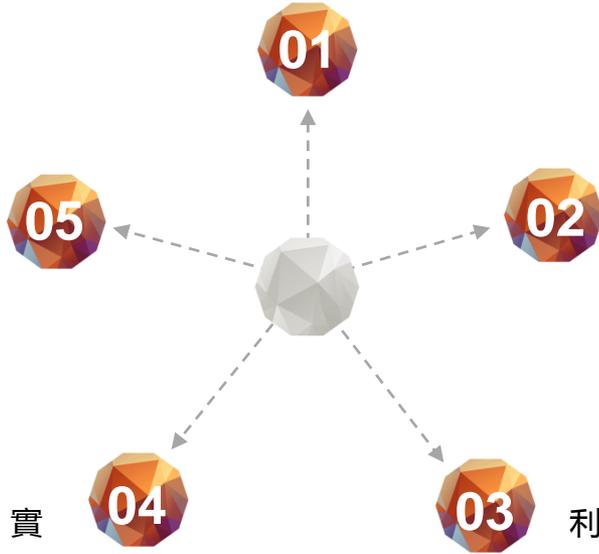
財務狀況穩健、流動性充足；財務及外匯風險有效管控；融資渠道多元，融資成本低，支撐業務穩健發展

越秀地產發展戰略——投資策略

利用母公司資源平台優勢，常態化「母
公司孵化 – 地產購買」增儲模式

實施「勤競拍、慎溢價、謀
合作」策略，把握公開市場
優質增儲契機

加強與行業優秀企業合作，實
現資源與優勢互補；積極尋求
二級市場的併購機會



成立城市更新集團，依托本集團發起的
「廣州國資開發聯盟」和母公司牽頭推
進中的「廣州城市更新基金」，重點開
展「軌道+物業」、舊廠、舊城、舊村
改造等業務，獲取優質資源

利用國企改革的契機，強化同各類國企
的戰略合作，拓展優質土地資源

越秀地產發展戰略——經營策略

以粵港澳大灣區國家戰略為契機，深耕現有城市，佈局新城市，開拓新業態，加速公司業務增長

提升商業物業的經營和管理能力，加強與房託互動，打造「投、融、管、退」一體化商業物業經營模式，提升商業運營的核心競爭能力

落地養老地產項目，重點探索和發展長租公寓和「+教育」、「+小鎮」、「+產業」等「地產+」新業態、新模式，培育公司業務的新增長點

01

02

03

04

05

深耕珠三角、長三角、中部三大區域，全面提升價值鏈各環節的專業水平和競爭能力，提升盈利能力，加快項目周轉，提高股東資金回報率

針對市場變化制定有效的營銷策略，拓寬銷售渠道，加快銷售，重點加強銷售現金回籠

越秀地產發展戰略——管理策略



越秀地產發展戰略——財務策略

密切跟蹤宏觀政策環境的變化，採取各項有效應對措施，加強風險管理，保障經營資金安全

持續優化資產負債結構和債務結構，優化境內外資金配置，降低融資成本，有效管理外匯風險

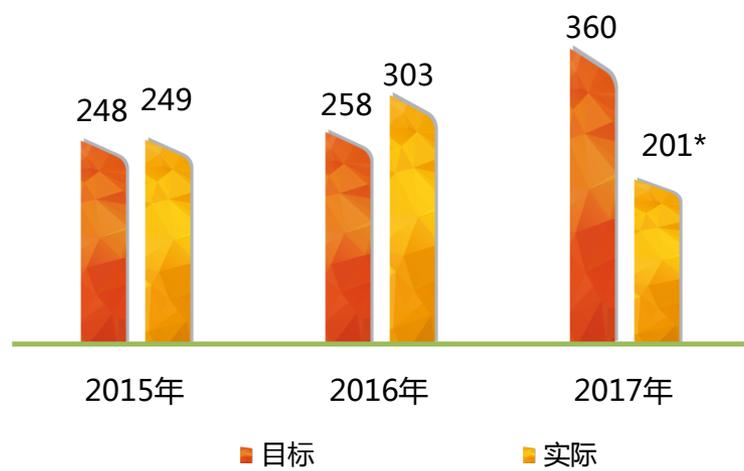


重點加強銷售回款，多渠道開拓融資渠道，做好現金流管理，確保流動性充足

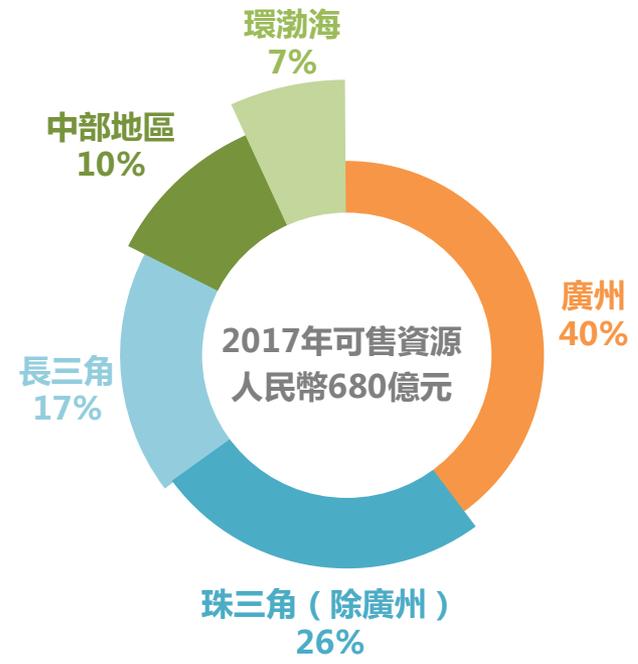
全面落實優化管理會計體系，提高財務資源的使用效率。優化管控指標體系，增強財務管理對業務發展的支持與保障作用

2017年銷售目標及營運指標

合同銷售金額 (人民幣億元)



*為2017年上半年合同銷售金額



營運指標

(萬平方米)	2017年計劃	2017年上半年實際
在建面積	735	649
新開工面積	242	75
竣工面積	237	157



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。