



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

成就  
美好生活

# 2017年全年業績

2018年2月28日



# 目錄

業績介紹 1

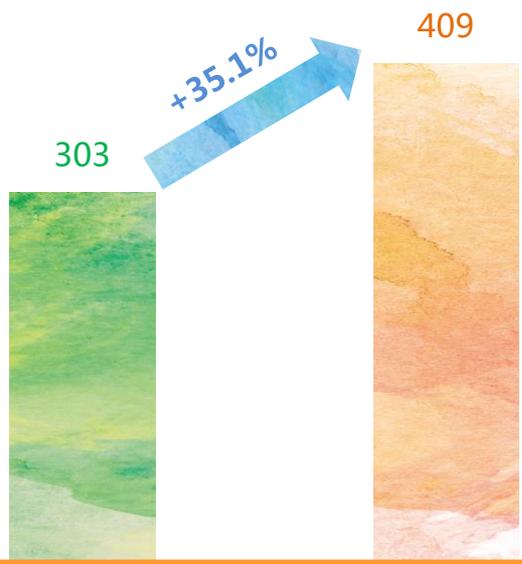
營運概況 2

未來展望 3

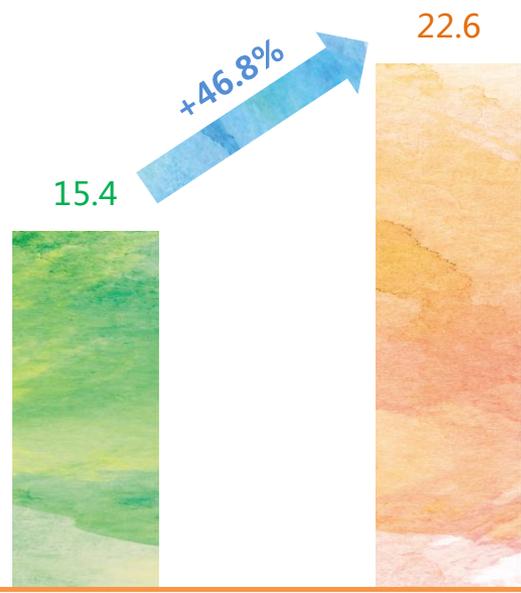


# 業績亮點—合同銷售、股東應佔盈利大幅增長

### 合同銷售金額\* (人民幣億元)



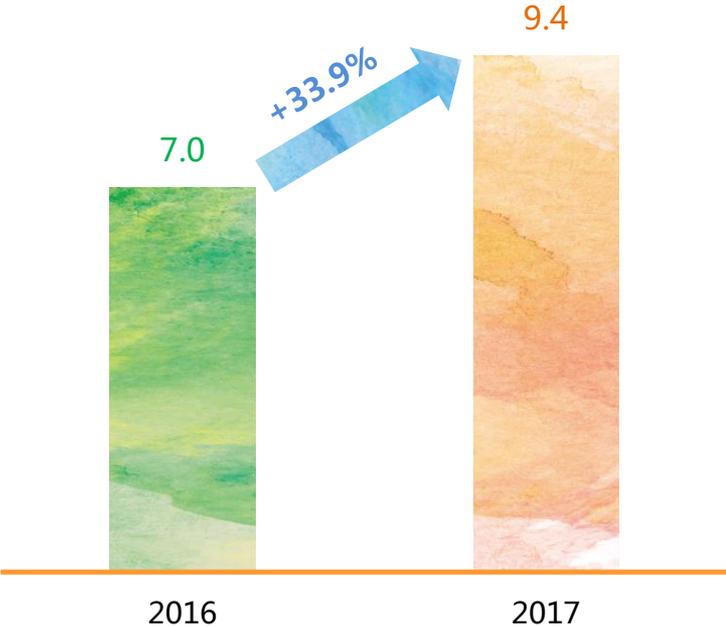
### 股東應佔盈利 (人民幣億元)



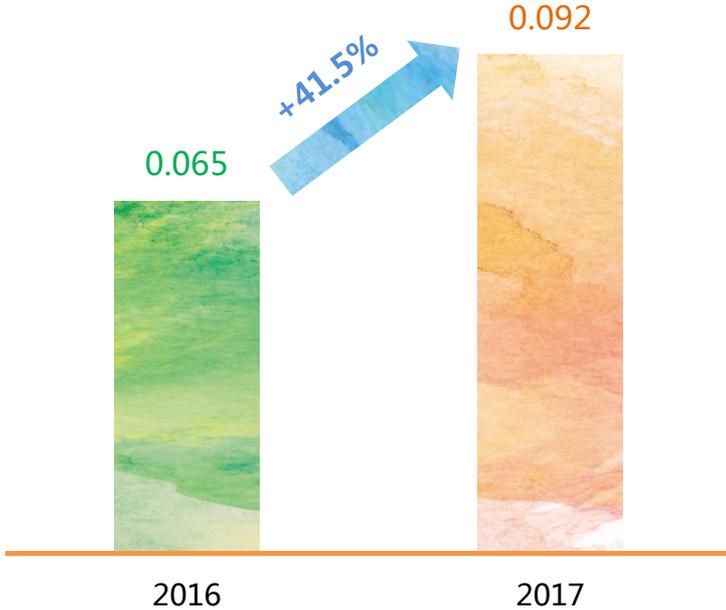
\*備註： 連同合營公司項目的銷售

# 業績亮點—全年派息大幅增長

全年派息總額 (人民幣億元)

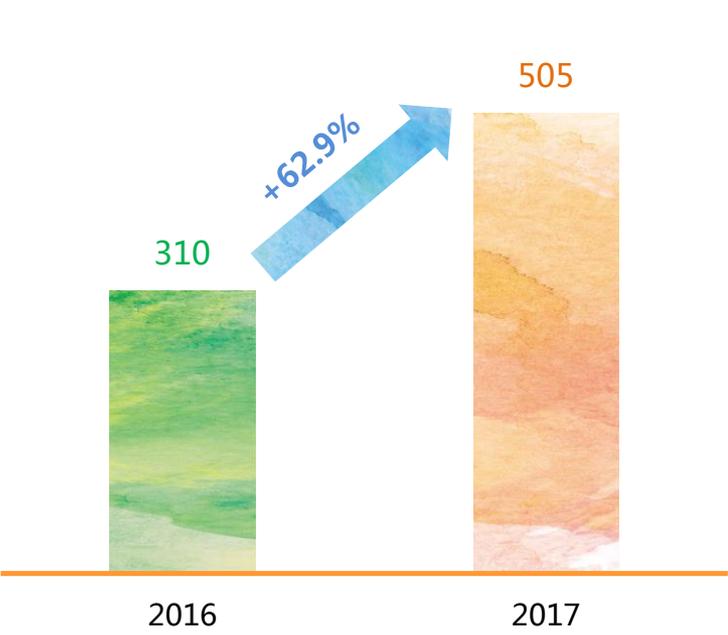


全年每股派息 (港元)

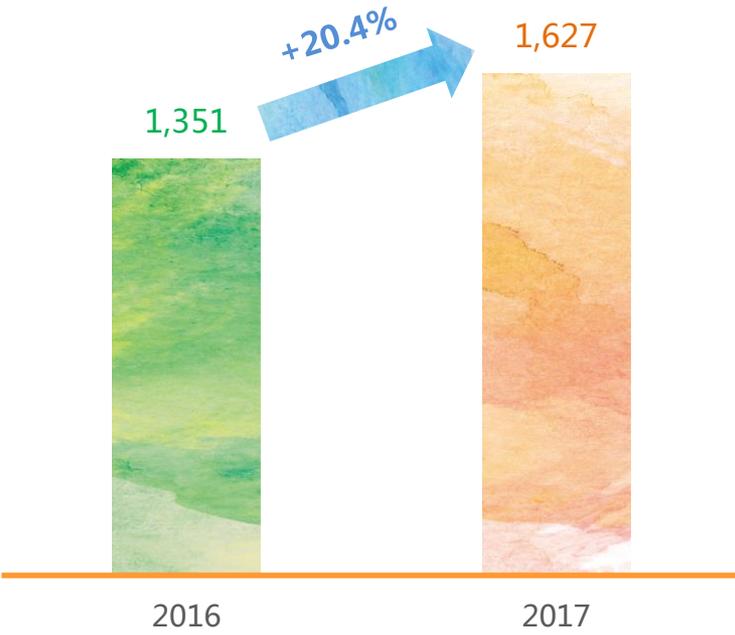


# 業績亮點—土地儲備快速增長

新增土儲建築面積 ( 萬平方米 )

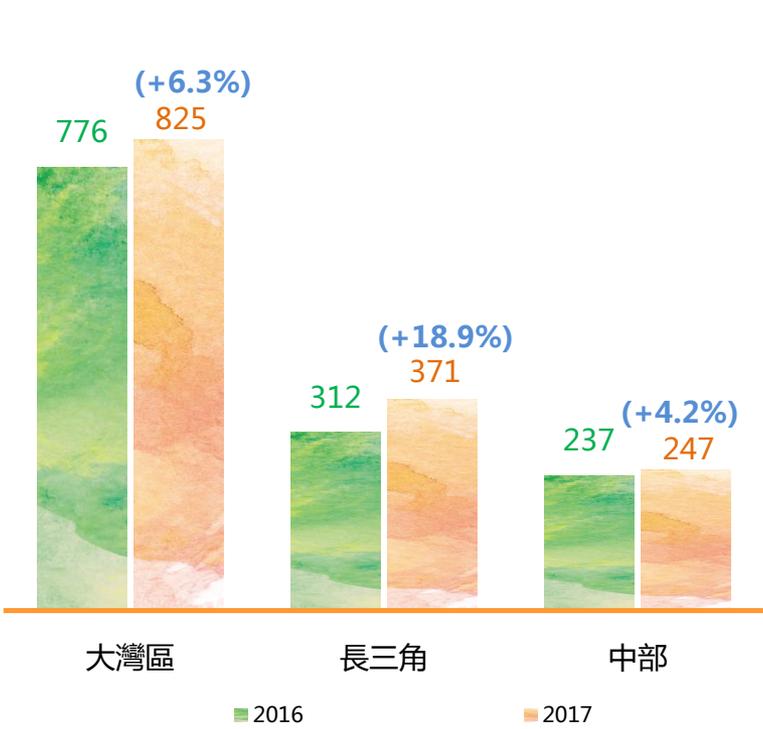


總土儲建築面積 ( 萬平方米 )

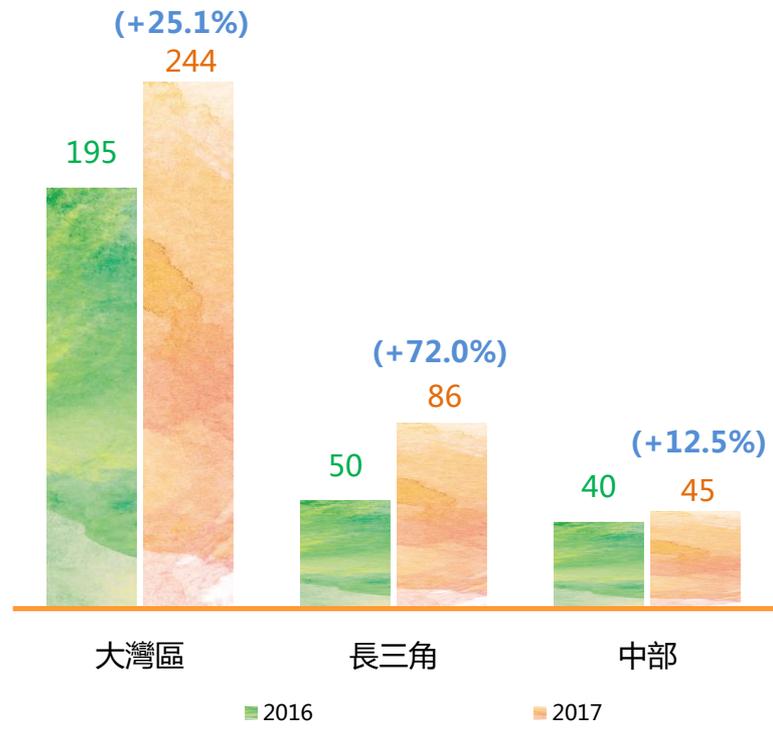


# 業績亮點——區域深耕、規模提速

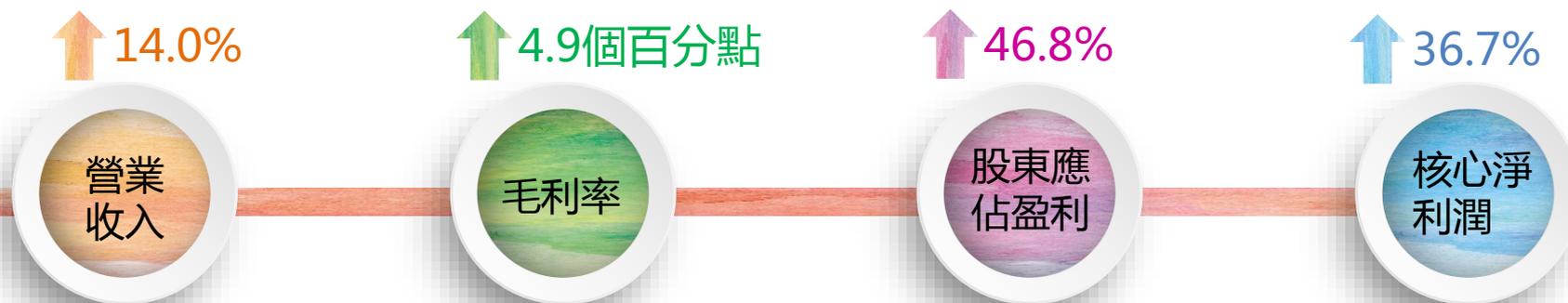
重點區域土地儲備 (萬平方米)



重點區域合同銷售 (人民幣億元)



# 損益表



人民幣億元	2017年	2016年	變化
營業收入	237.9	208.7	+14.0%
毛利	61.1	43.4	+40.8%
毛利率	25.7%	20.8%	+4.9個百分點
投資物業重估公平值淨(跌值)/增值	(1.2)	(3.1)	-
其他收益淨額	6.7	10.6	-36.9%
銷售及管理開支	15.9	15.0	+5.9%
股東應佔盈利	22.6	15.4	+46.8%
核心淨利潤 <sup>(1)</sup>	23.5	17.2	+36.7%
每股基本盈利	人民幣0.1823元	人民幣0.1242元	+46.8%
末期每股派息 <sup>(2)</sup>	港幣0.052元	港幣0.032元	+62.5%
全年每股派息	港幣0.092元	港幣0.065元	+41.5%
全年派息率 <sup>(3)</sup>	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

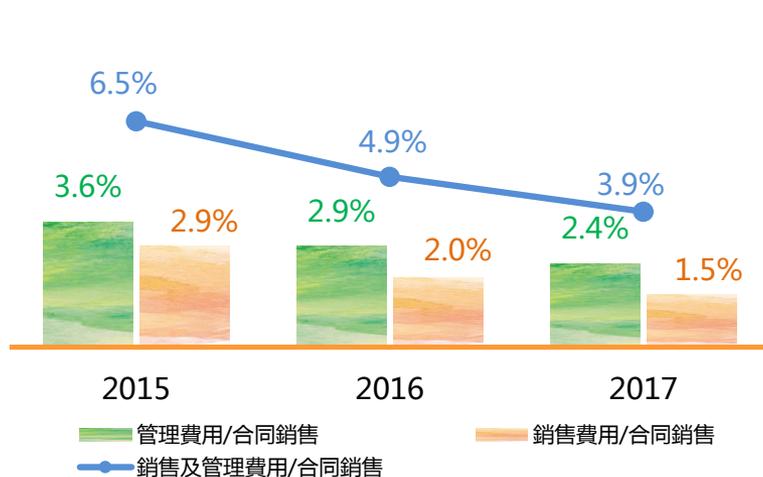
(2) 2017年普通股加權平均數：12,401,306,631股

(3) 以核心淨利潤計算

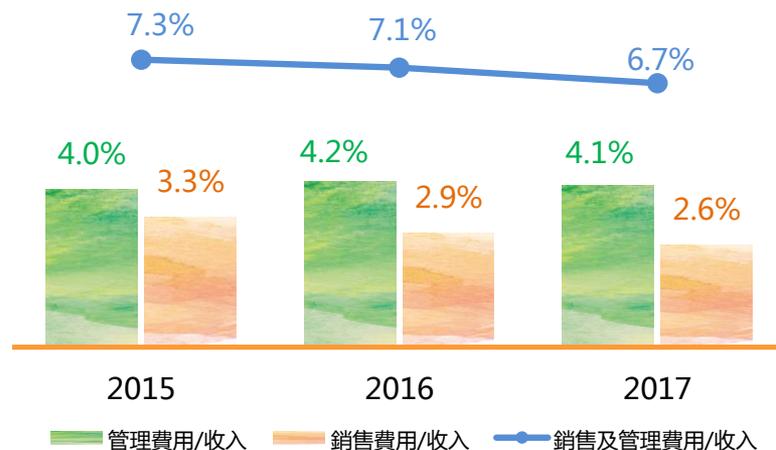
# 經營比率分析

經營比率	2017年	2016年	2015年
管理費用/合同銷售	2.4%	2.9%	3.6%
銷售費用/合同銷售	1.5%	2.0%	2.9%
銷售及管理費用/合同銷售	3.9%	4.9%	6.5%
管理費用/收入	4.1%	4.2%	4.0%
銷售費用/收入	2.6%	2.9%	3.3%
銷售及管理費用/收入	6.7%	7.1%	7.3%

### 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）

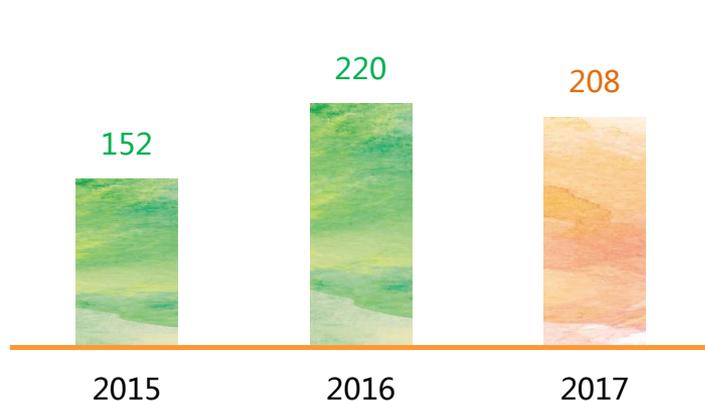


# 資產負債表

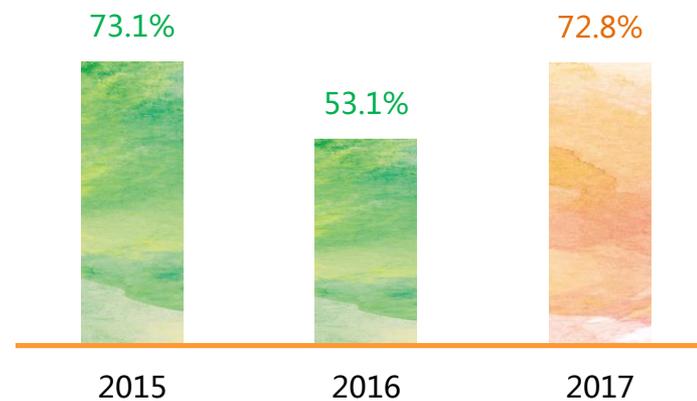
人民幣億元	2017年12月31日	2016年12月31日	變化
現金	207.9	220.2	-5.6%
總借貸	477.1	402.9	+18.4%
資本負債率 <sup>(1)</sup>	45.6%	39.7%	+5.9個百分點
淨借貸比率 <sup>(2)</sup>	72.8%	53.1%	+19.7個百分點
總資產	1,331.4	1,253.6	+6.2%
股東應佔權益	323.9	306.2	+5.8%
每股淨資產	人民幣2.61元	人民幣2.47元	+5.7%

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)

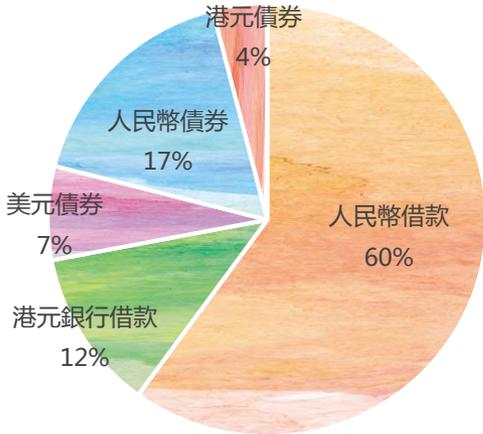


## 淨借貸比率

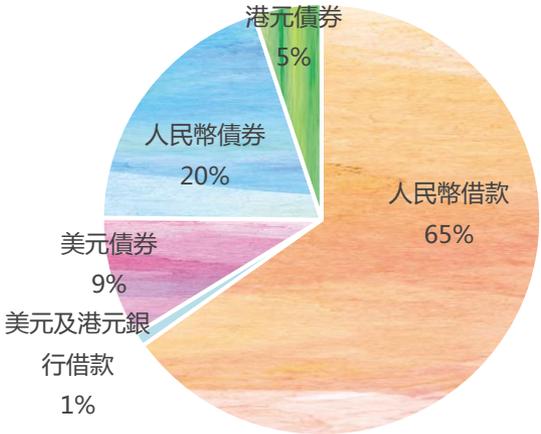


# 債務結構分析

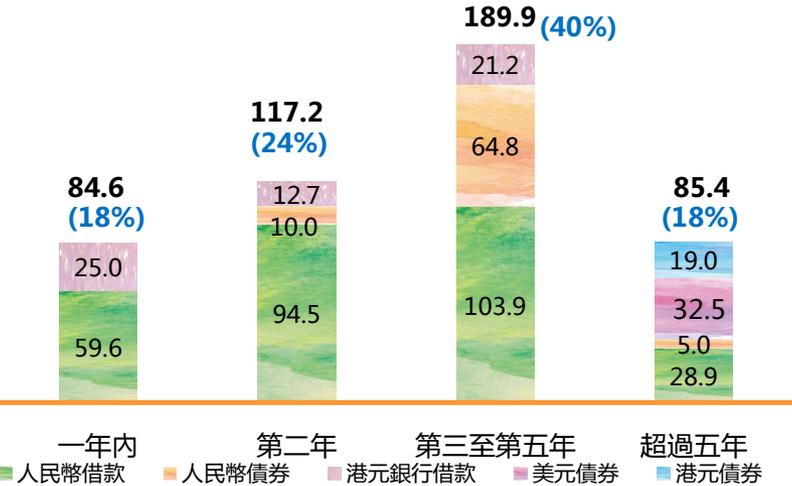
2017年總借貸：人民幣477億元



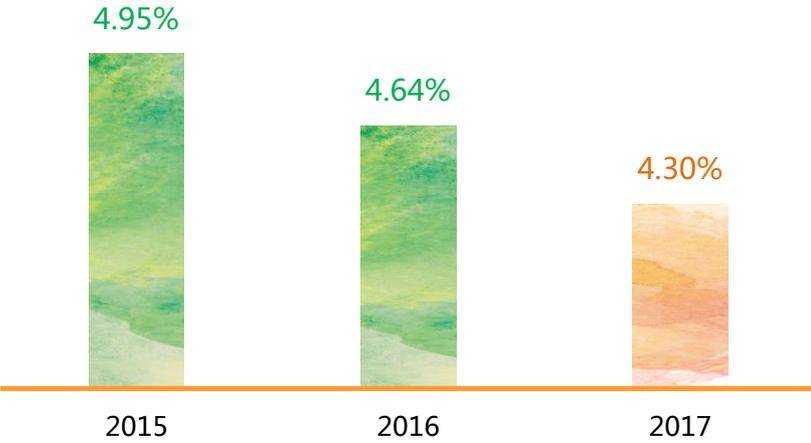
2016年總借貸：人民幣403億元



債務還款期 (人民幣億元)



平均借貸利率



# 目錄

業績介紹 1

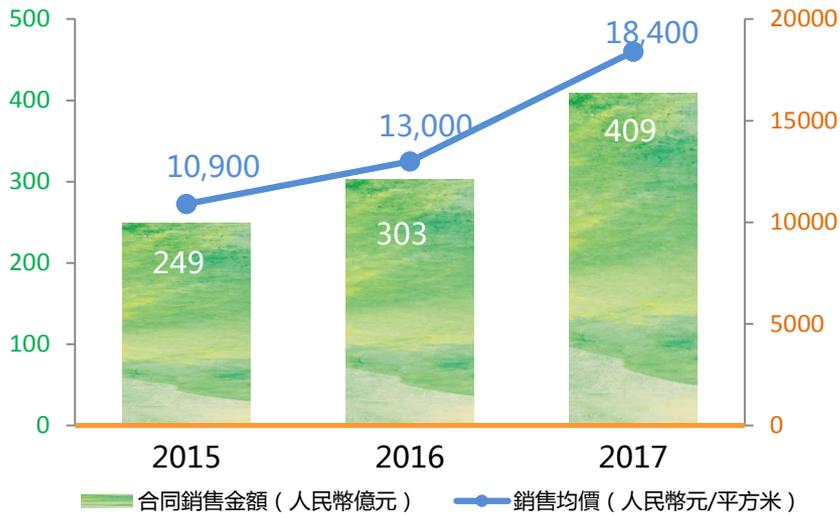
營運概況 2

未來展望 3

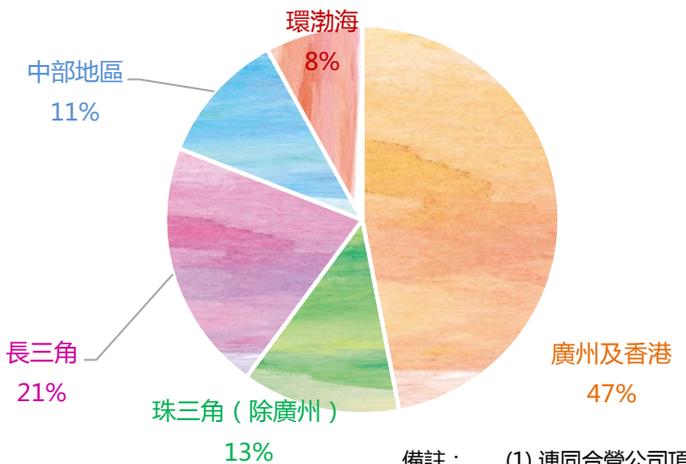


# 合同銷售和入賬銷售

合同銷售(1)



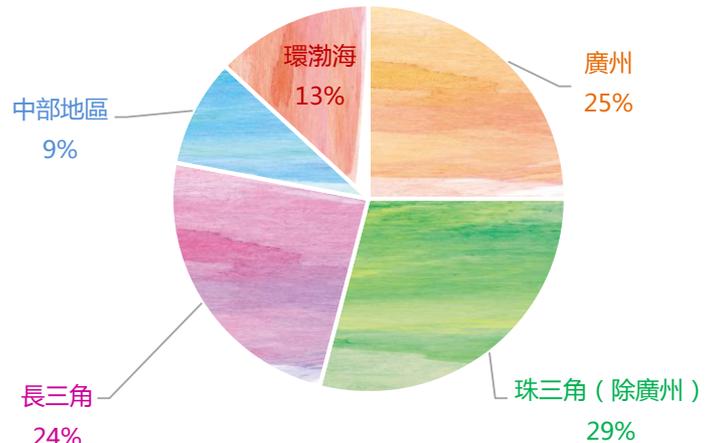
2017年合同銷售金額人民幣409億元



入賬銷售(2)



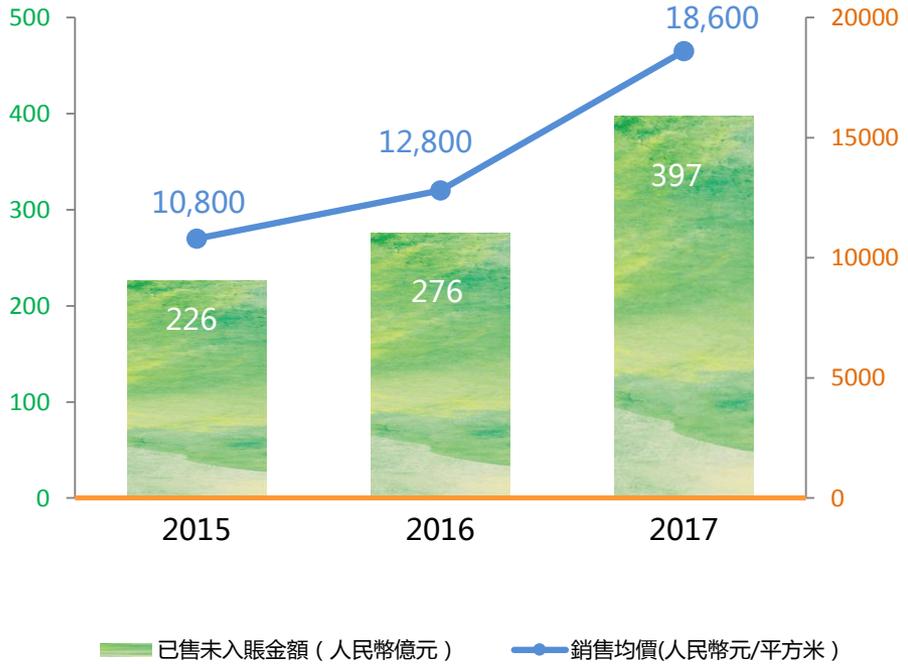
2017年入賬銷售金額人民幣221億元



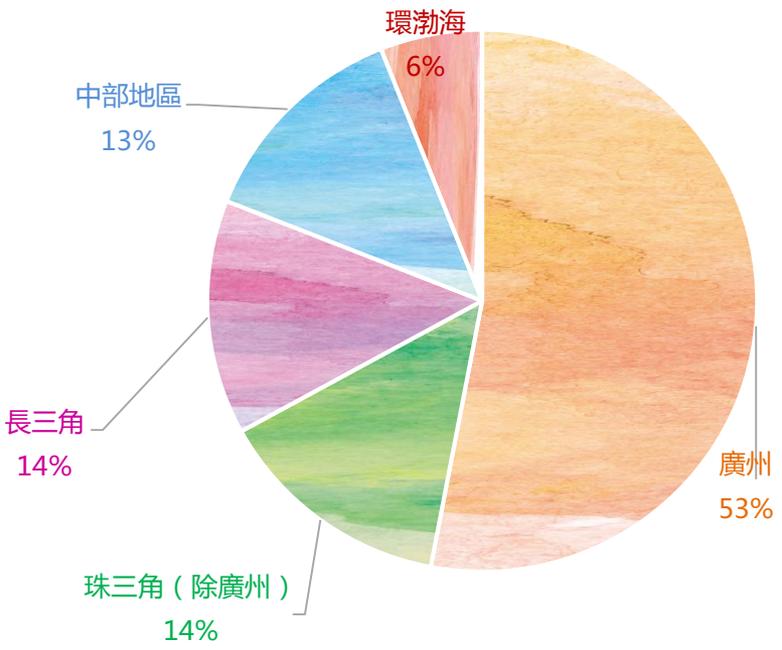
備註：(1) 連同合營公司項目的銷售  
(2) 含出售投資物業

# 已售未入賬銷售

已售未入賬金額\*：人民幣397億元



2017年已售未入賬銷售區域構成



\*備註： 連同合營公司項目的銷售

# 新增土地儲備

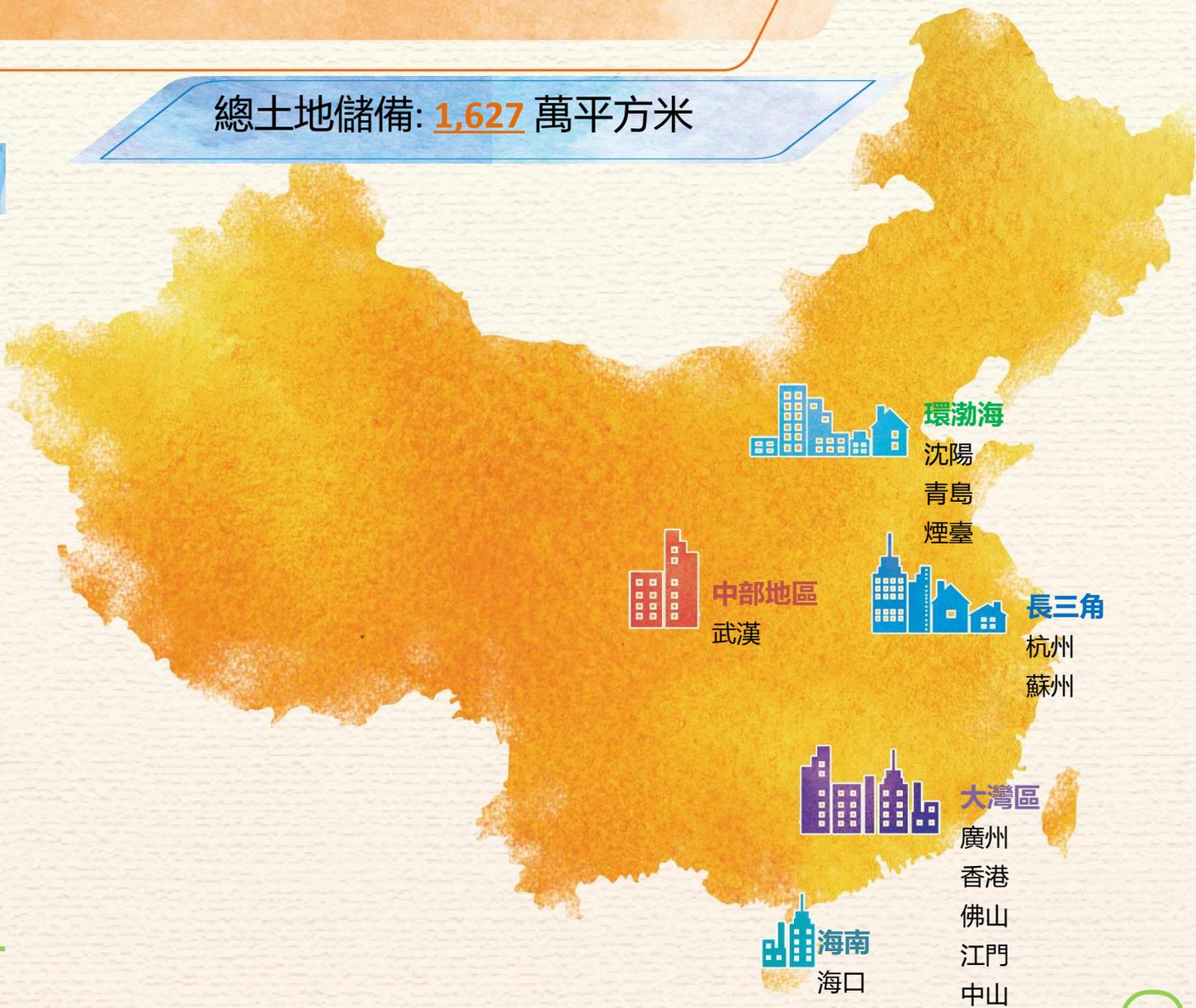
編號	新增土地儲備	用途	總建築面積 (平方米)	權益 比例	按權益比例 建築面積 (平方米)
1	廣州廣鋼四期地塊	住宅	259,100	15.91%	41,200
2	廣州花都鳳凰路地塊	商住	218,200	9.55%	20,800
3	南沙金嶺北地塊	商住	126,800	14.25%	18,100
4	南沙靈山島地塊	商業	175,800	100%	175,800
5	江門鶴山星匯名庭 (前称：江門鶴山雅瑤地塊一和二)	住宅	419,700	95%	398,700
6	佛山禪城朝安路地塊	住宅	79,500	46.55%	37,000
7	佛山南海平洲上海村地塊	住宅	548,100	9.50%	52,100
8	杭州艮北新城西地塊	商住	360,700	48.45%	174,800
9	杭州臨安濱湖新區地塊	住宅	234,000	95%	222,300
10	杭州余杭興國路地塊	住宅	232,600	39.18%	91,100
11	杭州江幹牛田地塊	住宅	124,100	9.50%	11,800
12	武漢星悅灣畔 (前称：武漢國博新城地塊)	商業	90,600	95%	86,100
13	武漢蔡甸地塊一	住宅	78,800	95%	74,900
14	武漢蔡甸地塊二	住宅	171,900	95.48%	164,100
15	武漢楊泗港地塊	商住	925,900	12.25%	113,400
16	武漢奧園東地塊	住宅	44,300	95.48%	42,300
17	武漢越秀逸境	住宅	214,600	95.48%	204,900
18	青島越秀臻悅府	商住	81,400	95.0%	77,300
19	青島李滄青銀高速地塊	商住	666,300	15.75%	104,900
<b>合计</b>			<b>5,052,400</b>	<b>-</b>	<b>2,111,600</b>

# 土地儲備

總土地儲備: **1,627** 萬平方米

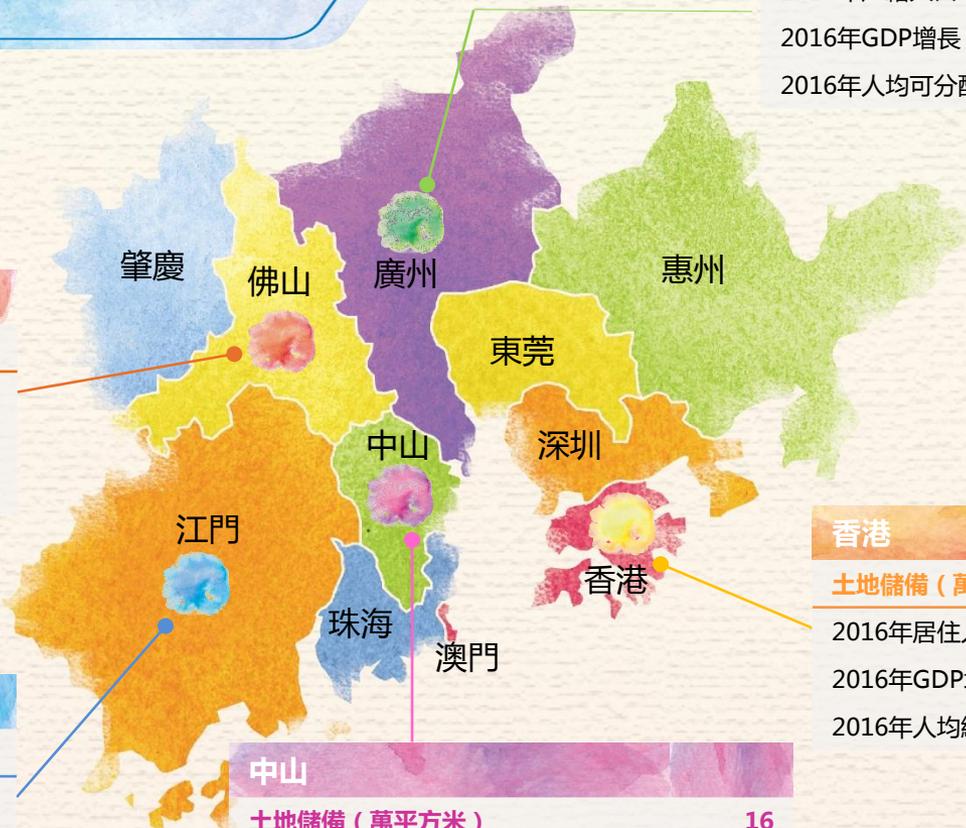
地區	建築面積 (萬平方米)	佔比
<b>大灣區</b>	<b>824</b>	<b>50.6%</b>
廣州	634	38.9%
香港	7	0.4%
佛山	65	4.0%
江門	102	6.3%
中山	16	1.0%
<b>長三角</b>	<b>371</b>	<b>22.8%</b>
杭州	272	16.7%
蘇州	99	6.1%
<b>中部地區</b>	<b>247</b>	<b>15.2%</b>
武漢	247	15.2%
<b>環渤海</b>	<b>175</b>	<b>10.8%</b>
沈陽	65	4.0%
青島	89	5.5%
煙臺	21	1.3%
<b>海南</b>	<b>10</b>	<b>0.6%</b>
海口	10	0.6%

**合計 1,627**



# 大灣區發展佈局

大灣區土地儲備面積約**824**萬平方米，占總土地儲備的**51%**



佛山	
土地儲備 (萬平方米)	65
2016年戶籍人口 (萬人)	746
2016年GDP增長	8.3%
2016年人均可分配收入 (人民幣元)	41,941

江門	
土地儲備 (萬平方米)	102
2016年戶籍人口 (萬人)	454
2016年GDP增長	9.2%
2016年人均可分配收入 (人民幣元)	24,427

中山	
土地儲備 (萬平方米)	16
2016年戶籍人口 (萬人)	314
2016年GDP增長	7.8%
2016年人均可分配收入 (人民幣元)	23,829

廣州	
土地儲備 (萬平方米)	634
2016年戶籍人口 (萬人)	870
2016年GDP增長	9.0%
2016年人均可分配收入 (人民幣元)	50,941

香港	
土地儲備 (萬平方尺)	70
2016年居住人口 (萬人)	738
2016年GDP增長	1.6%
2016年人均總收入 (港元)	348,062

# 「雙平臺」支撐商業發展

越秀地產2017年租金收入約人民幣**6.2億元**

越秀房托2017年租金收入約人民幣**18.5億元**

總租金收入：人民幣**24.7億元**

## 主要在租物業

建築面積  
(萬平方米)

越秀金融大廈	21.1
南沙喜來登酒店	5.5
祥康商貿大廈	3.2
廣州存量物業	19.3
南海悅匯天地	8.2
南海星匯雲錦 (商業)	3.1
杭州維多利中心	2.0
杭州星匯城 (商業)	12.1

## 在建物業

建築面積  
(萬平方米)

廣州亞太世紀廣場	22.9
武漢國際金融匯 (商業)	24.2

在租面積：  
132萬平方

在建面積：  
47萬平方

未建面積：  
59萬平方

越秀地產商業物業總面積：**238萬平方**

## 未建物業

建築面積  
(萬平方米)

南沙濱海花園 (商業)	30.3
南沙靈山島地塊	17.6
杭州星匯城 (商業)	11.1

越秀房托商業物業總面積：**99萬平方**



上海：上海  
越秀大廈6.2  
萬平方米



武漢：武漢財  
富中心和星匯  
維港24.8萬平  
方米

## 廣州

建築面積  
(萬平方米)

廣州國際金融中心	45.7
白馬大廈	5.0
財富廣場	4.1
城建大廈	4.2
維多利廣場	2.8
越秀新都會	6.2



# 目錄

業績介紹 1

營運概況 2

未來展望 3



# 2018年房地產市場判斷



房地產市場調控政策保持連續性和穩定性，實行差異化調控



城市區域市場分化加劇，一二線城市持續嚴控，市場趨於平穩，三四線城市政策紅利效應逐步減弱，需求放緩



政府繼續加大土地供應，土地價格增速放緩，市場趨於理性

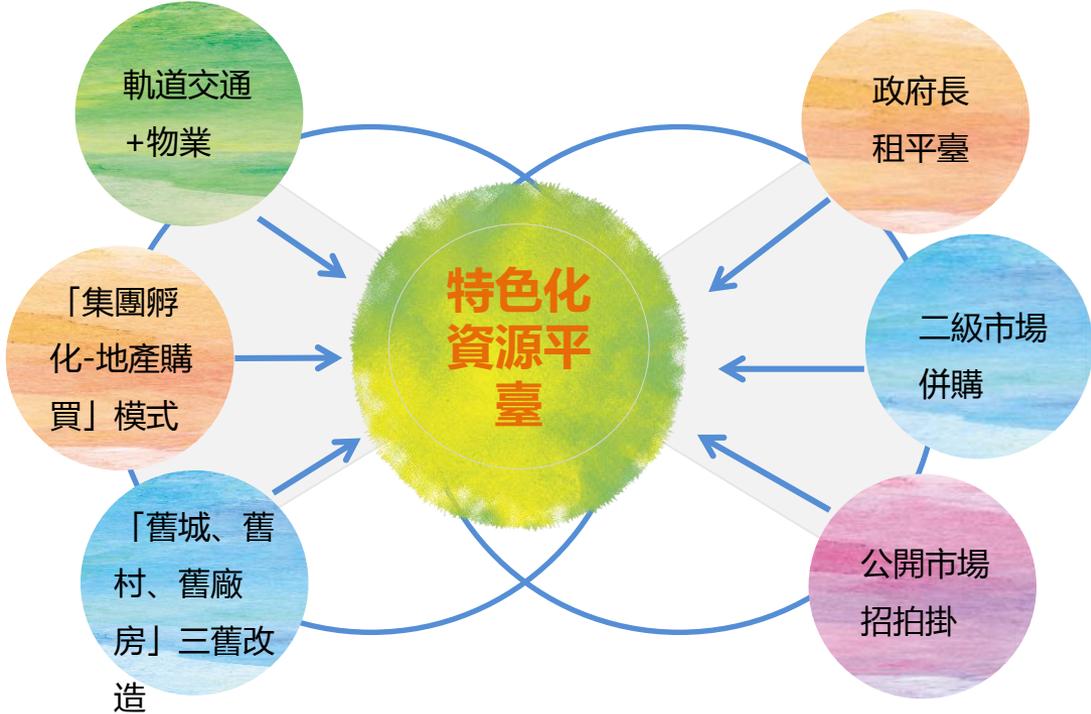


信貸政策收緊，資金成本上升，併購、合作機會增多，市場集中度繼續上升



行業新業態、新模式不斷孵化、嘗試，催化未來新的增長點

# 投資策略



充分利用特色化資源平臺獲取優質土儲



深耕大灣區、長三角和中部三大區域市場



重點投向快周轉、住宅類項目



大廣州區域：充分利用國企資源獲取市場領先地位



加快項目開發速度，提升資產周轉率



加強客戶需求研究，提升產品競爭力和品牌溢價能力



優化「開運金」全價值鏈運營模式



深化實施項目跟投機制和股票激勵機制



全面落實職業經理人制度，培養和引進關鍵人才

# 多元化策略



## 城市更新業務

- 運營越秀地產城市更新集團，成為公司資源獲取和價值提升平臺
- 與市屬國企深度合作，盤活國有企業存量土地資源，提升價值



## 長租公寓

- 借力廣州越秀住房租賃平臺，積極拓展住房租賃業務
- 打造核心運營、管理能力，成為行業知名公寓品牌



## 養老地產

- 專注老齡地產領域，成為資產管理能力、服務能力強的知名管理公司
- 加強已落地項目的管理和新項目拓展

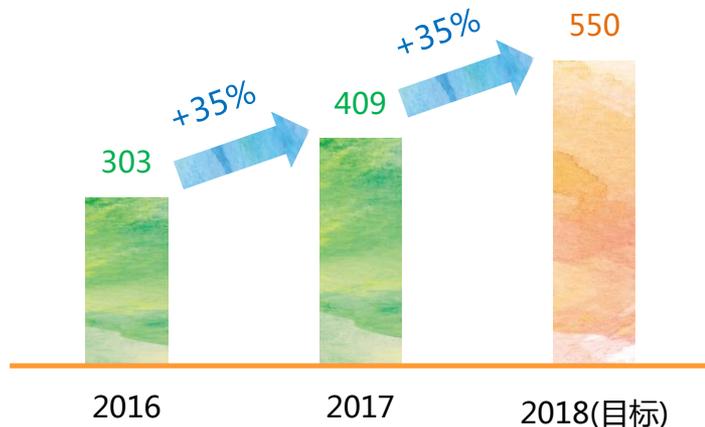


## 「地產+」業務

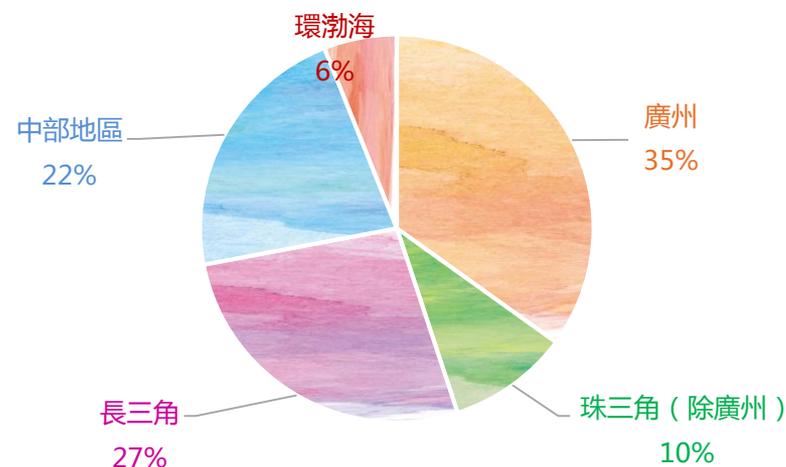
- 加快組建新業務平臺公司
- 實現業務突破並穩定推進+產業、+小鎮、+教育、+文商旅等業務

# 2018年銷售目標及營運指標

## 2018年合同銷售目標：人民幣550億元



## 2018年可售資源：人民幣1011億元



## 營運指標

(萬平方米)	2017年計劃	2017年實際	2018年計劃
在建面積	735	832	1,029
新開工面積	242	373	432*
竣工面積	237	246	235

## 2018年全新開盤項目

區域	全新開盤項目數量
廣州	4個
珠三角 (除廣州)	3個
長三角	4個
中部	5個
環渤海	2個
<b>合計</b>	<b>18個</b>

備註：2018年新開工計劃不包括當年新購項目



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

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。

