



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

成就
美好生活

2018年中期業績

2018年8月13日



目錄

業績概況 1

營運概況 2

未來展望 3



業績亮點

合同銷售大幅增長

- 上半年錄得合同銷售金額為人民幣279.8億元，同比上升39.5%，合同銷售均價為人民幣20,300元/平方米，同比上升26.1%
- 上半年完成全年合同銷售目標人民幣550億元的50.9%
- 截至6月30日，已售未入賬銷售金額為人民幣561.0億元，較年初上升41.3%

經營業績穩步提升

- 上半年股東應佔利潤為人民幣13.1億元，同比上升19.2%
- 上半年核心淨利潤為人民幣11.2億元，同比上升7.8%
- 上半年毛利率為25.8%，同比上升0.9個百分點
- 中期每股派息港幣0.042元，同比上升5.0%，約佔核心淨利潤的40%

財務指標持續優化

- 截至6月30日，持有現金人民幣258.3億元，較年初上升24.2%；實現經營性現金流淨流入人民幣33.3億元
- 淨借貸比率從年初的72.8%下降至64.3%
- 債務結構持續優化，成功發行8億美元3年期（票息：4.875%）和4億美元5.5年期（票息：5.375%）公司債券

多元化增加優質土儲

- 上半年通過招拍掛、國企合作和併購等多種方式，分別於廣州、蘇州、武漢等重點城市新增9幅土地，總建築面積249萬平方米
- 截至6月30日，本集團擁有總土地儲備1,822萬平方米，其中於粵港澳大灣區擁有土地儲備899萬平方米，佔本集團總土地儲備的49.3%

損益表項目

人民幣億元	2018年上半年	2017年上半年	變化
營業收入	101.6	119.4	-14.9%
毛利	26.2	29.8	-11.8%
毛利率	25.8%	24.9%	+0.9個百分點
投資物業重估公平值淨增值	3.8	0.8	+402.2%
其他收益淨額	5.6	0.6	+850.5%
銷售及管理開支	5.7	6.3	-9.0%
股東應佔盈利	13.1	11.0	+19.2%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	11.2	10.4	+7.8%
每股基本盈利	人民幣0.1059元	人民幣0.0889元	+19.1%
中期每股派息 ⁽²⁾	港幣0.042元	港幣0.040元	+5.0%
全年派息率 ⁽³⁾	40%	40%	-

備註： (1) 不含投資物業重估公平值淨增值及匯兌損益
 (2) 2018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

資產負債項目

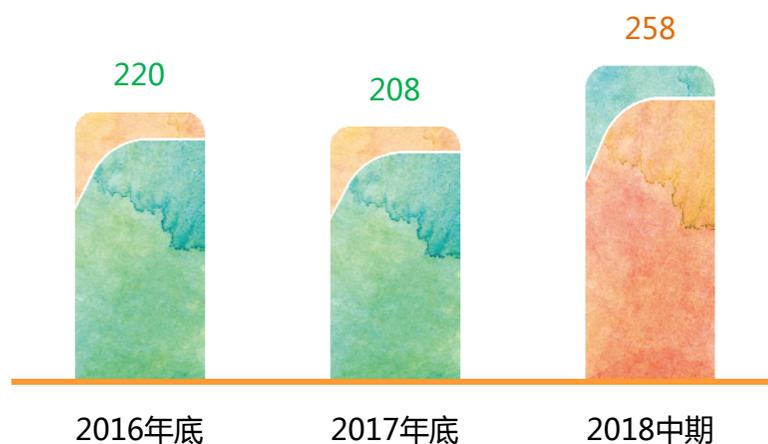
人民幣億元	2018年6月30日	2017年12月31日	變化
現金 ⁽¹⁾	258.3	207.9	+24.2%
總借貸	527.7	477.1	+10.6%
資本負債率 ⁽²⁾	44.5%	45.6%	-1.1個百分點
淨借貸比率 ⁽³⁾	64.3%	72.8%	-8.5個百分點
總資產	1,575.5	1,331.4	+18.3%
股東應佔權益	328.2	323.9	+1.3%
每股淨資產	人民幣2.65元	人民幣2.61元	+1.5%

備註：(1) 現金包括現金及現金等價物以及監控戶存款

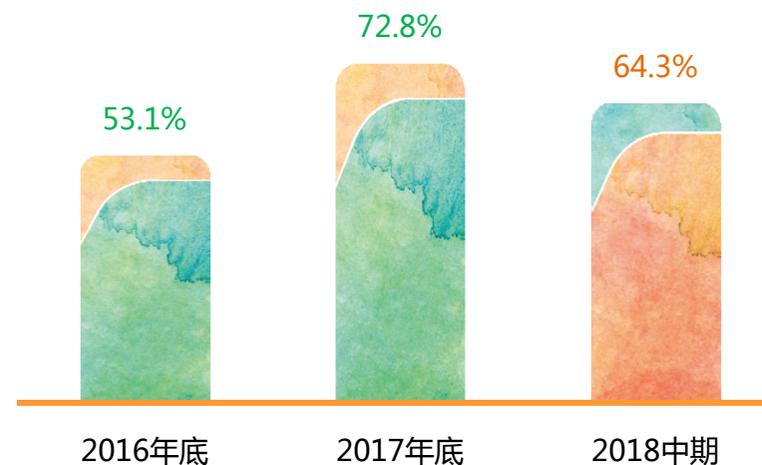
(2) 資本負債率= (總借貸-現金)/總資本

(3) 淨借貸比率= (總借貸-現金)/淨資產

現金 (人民幣億元)

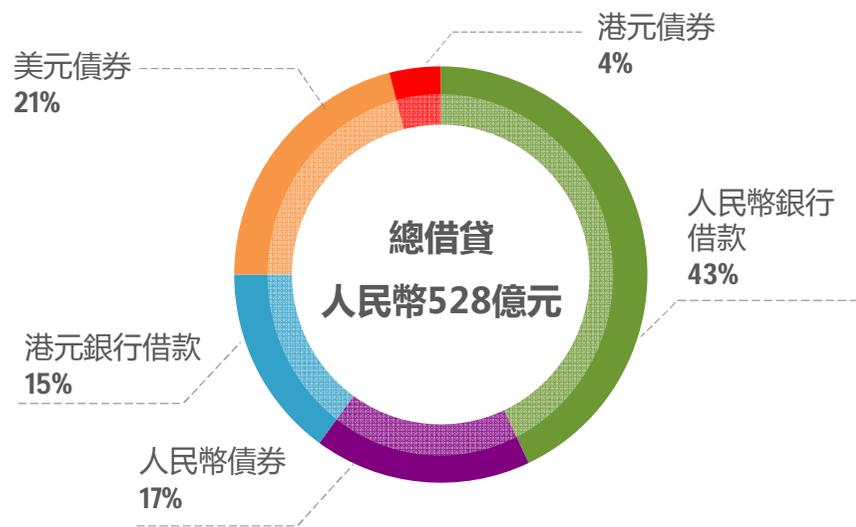


淨借貸比率

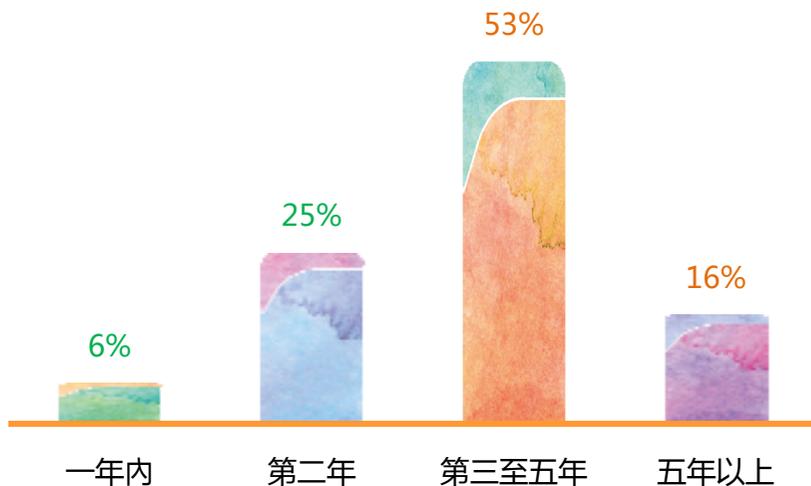


債務結構

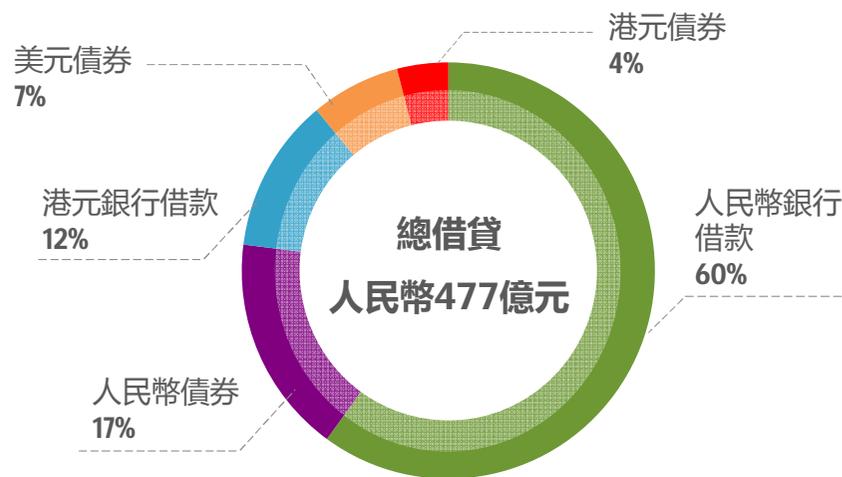
2018年中期



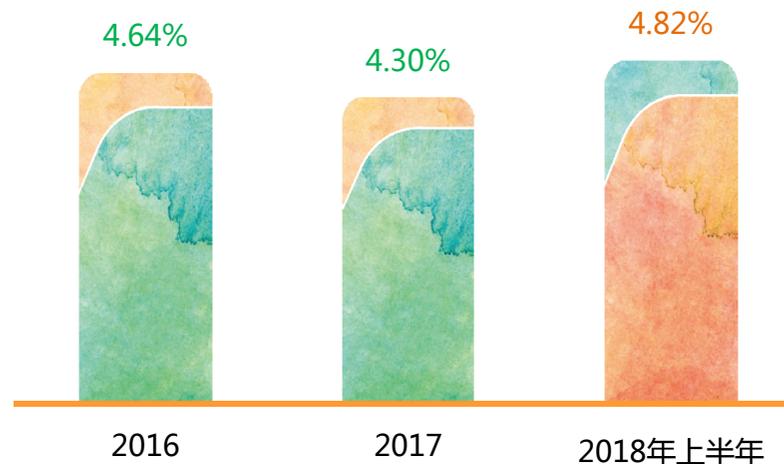
債務年期



2017年底



平均借貸利率



現金流分析

人民幣億元	2018上半年	2017上半年
期初現金*	207.9	220.2
經營性流入	185.1	119.9
經營性支出	(151.8)	(134.3)
房屋開發支出	(54.6)	(53.9)
支付土地款	(37.5)	(33.3)
稅金及行政費用、利息及其他支出	(59.7)	(47.1)
經營性淨(流出)/流入	33.3	(14.4)
投資性淨(流出)/流入	(4.8)	(34.9)
籌資性淨(流出)/流入	21.9	67.1
期末現金*	258.3	238.0

備註： 包括現金、現金等價物及監控戶存款



目錄

業績概況 1

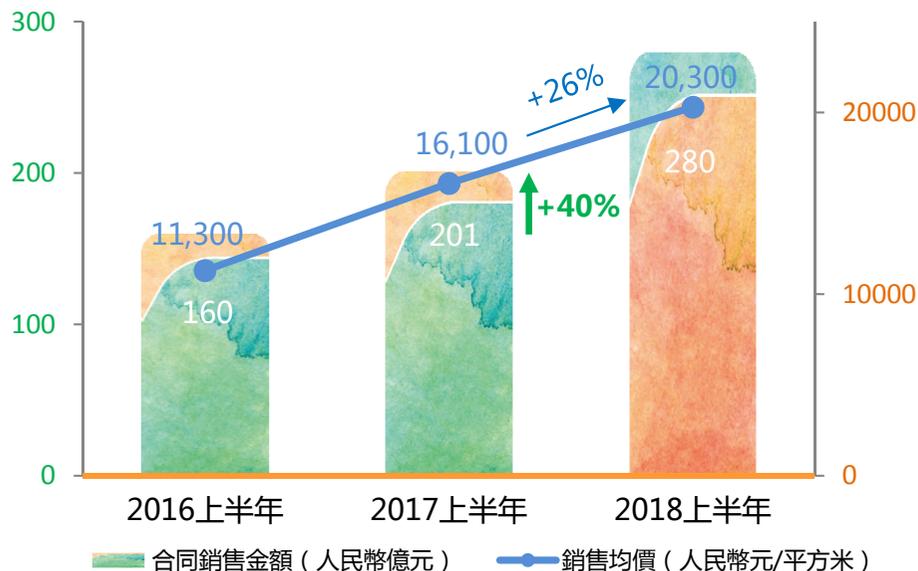
營運概況 2

未來展望 3

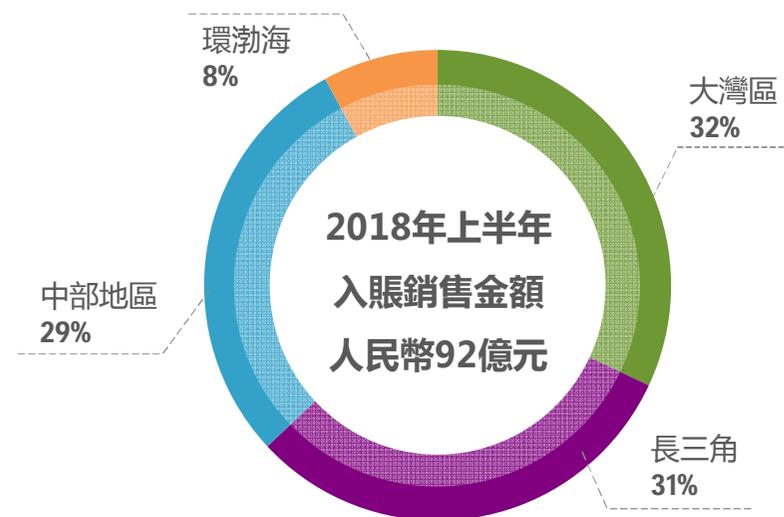
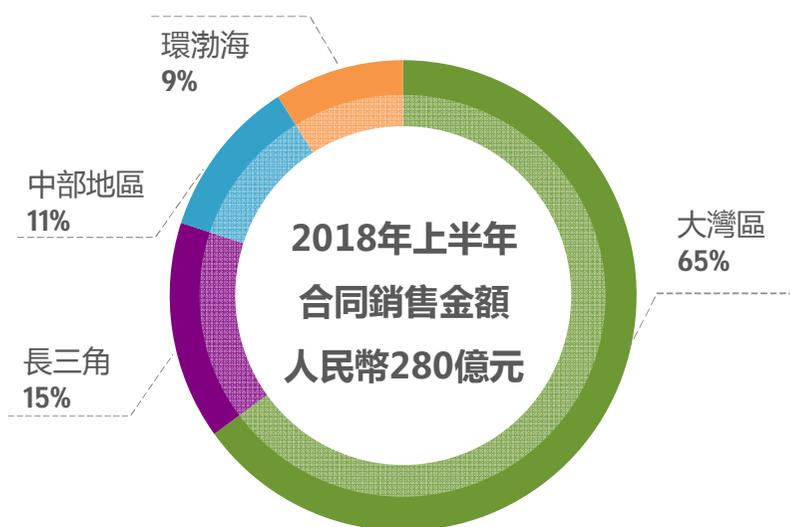
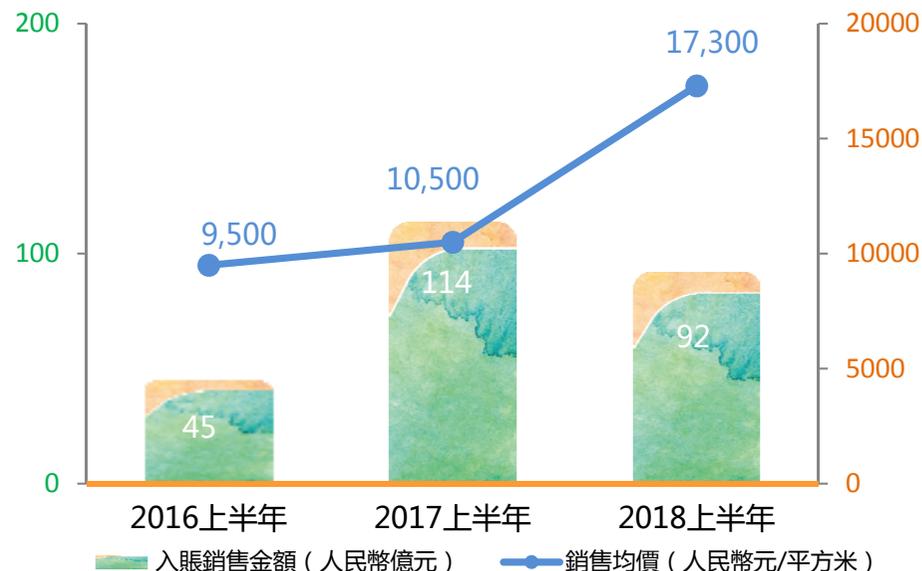


合同銷售和入賬銷售

總合同銷售額⁽¹⁾



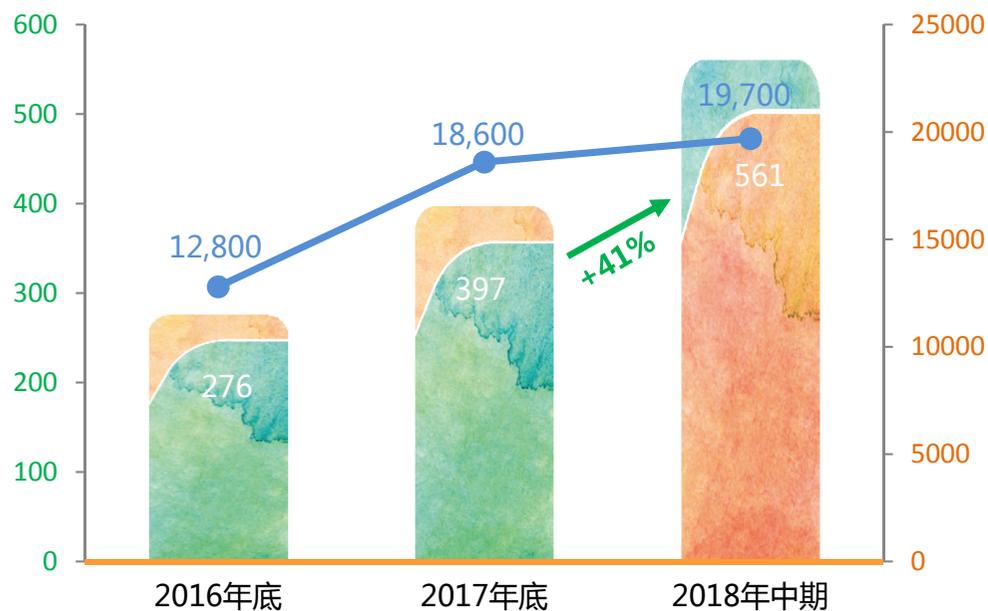
入賬銷售額



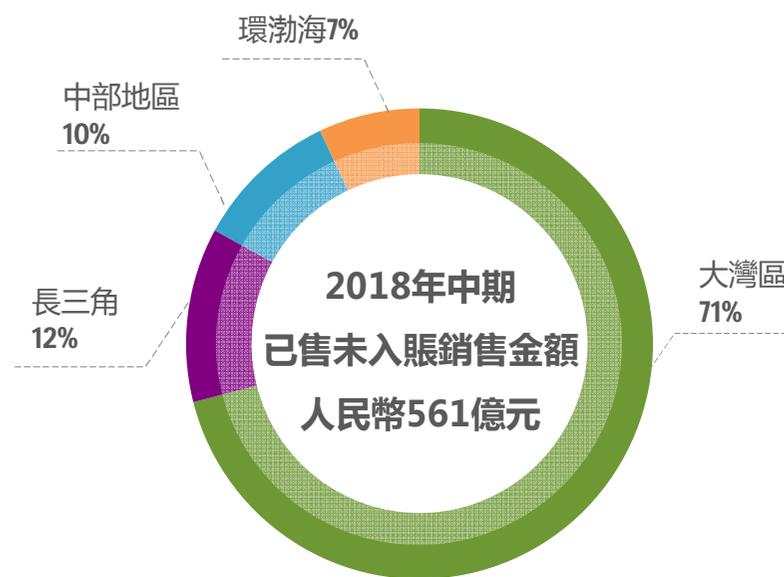
備註： (1) 連同合營公司項目的銷售

已售未入賬銷售

已售未入賬金額⁽¹⁾：人民幣561⁽²⁾億元



■ 已售未入賬金額 (人民幣億元) ● 銷售均價(人民幣元/平方米)



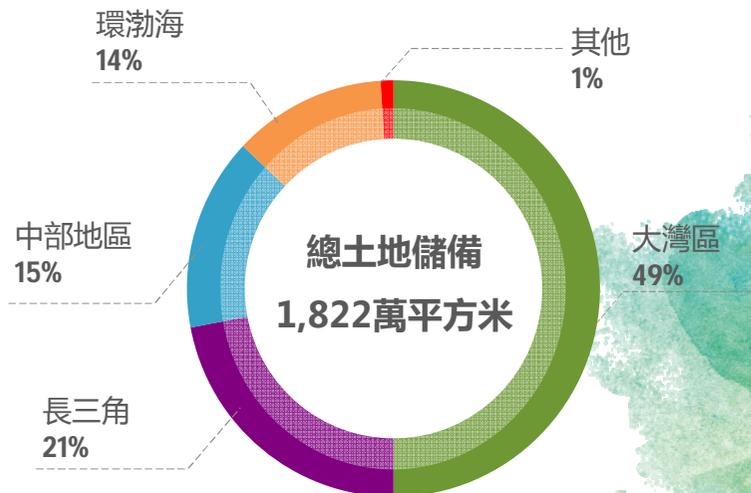
*備註：
 (1) 連同合營公司項目的銷售
 (2) 2018年中期已售未入賬併表金額為人民幣426億元

新增土地儲備

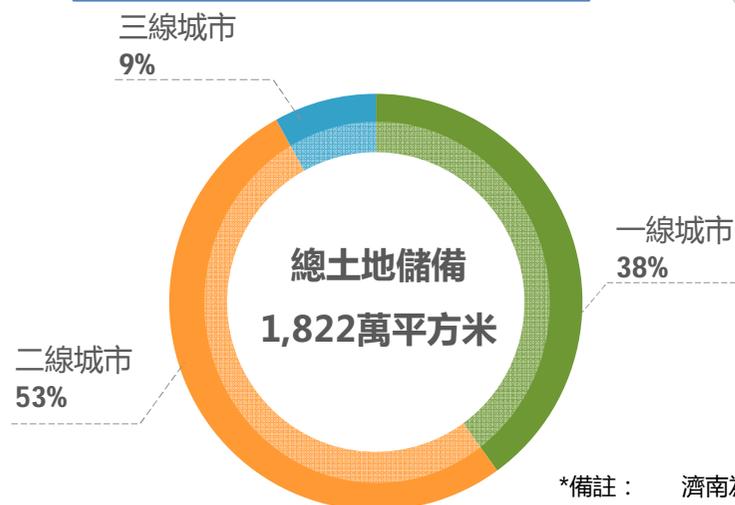
編號	新增土地儲備	用途	總建築面積 (平方米)	權益 比例	按權益比例 建築面積 (平方米)
1	廣州番禺華凌空調廠地塊	商住	365,300	13.63%	49,800
2	南沙靈山島地塊二	商住	407,400	9.5%	38,700
3	江門濱江地塊	商住	354,700	47.5%	168,500
4	武漢黃陂地塊	住宅	202,200	14.25%	28,800
5	蘇州高新區滄關地塊一	商住	193,600	9.5%	18,400
6	蘇州高新區滄關地塊二	住宅	123,900	15.68%	19,400
7	煙台臻悅府	住宅	78,400	90.25%	70,800
8	青島李滄海洋化工地塊	商住	211,900	100%	211,900
9	濟南章丘地塊	住宅	552,800	24.75%	136,800
合計			2,490,200	-	743,100

土地儲備

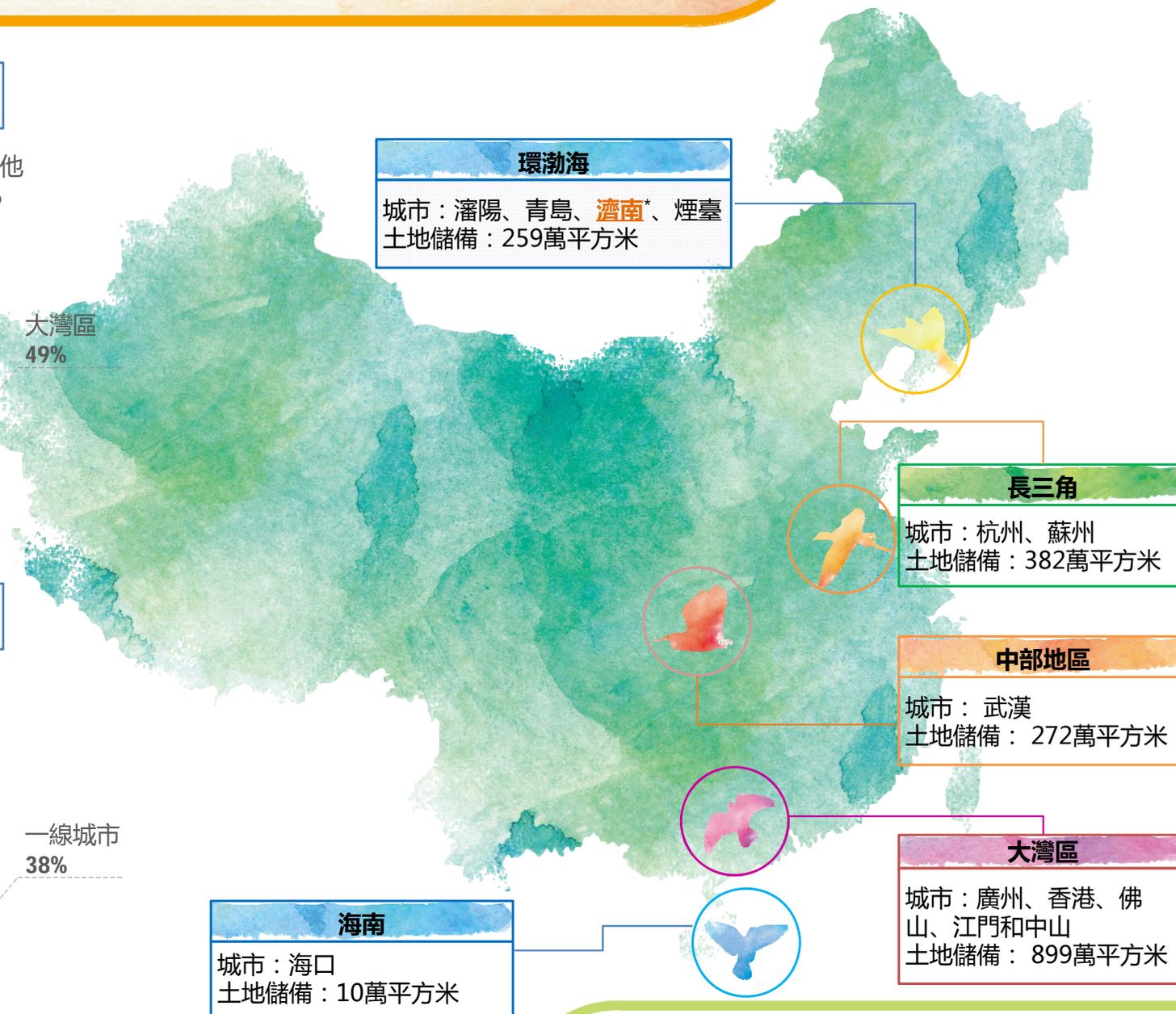
土地儲備 – 按地區劃分



土地儲備 – 按城市級別劃分



*備註： 濟南為2018年上半年新進入城市



「雙平臺」商業發展模式

越秀地產

雙平臺

越秀房托*

越秀地產2018年上半年租金收入約人民幣**3.2億元**，同比上升**9.0%**

越秀房托2018年上半年租金收入約人民幣**10.0億元**，同比上升**10.3%**

建築面積(萬平方米)

越秀金融大廈	21.1
越秀財富天地廣場	25.8
南沙喜來登酒店	5.5
祥康商貿大廈	3.2
廣州存量物業	20.6
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
其他項目	7.3
在租物業小計	108.9
廣州亞太世紀廣場	22.9
武漢國際金融匯(商業)	24.2
在建物業小計	47.1
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
未建物業小計	59.0
合計	215

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
上海越秀大廈	6.2
武漢財富中心和星匯維港	24.8
合計	99

*備註：截至2018年6月30日，越秀地產持有越秀房托股權比例為34.44%

目錄

業績概況 1

營運概況 2

未來展望 3



下半年房地產市場判斷

政策

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，同時加快長效機制建設

土地

政府繼續加大土地供應，土地成交溢價明顯下降，市場逐漸回歸理性，但區域、城市分化較大

市場

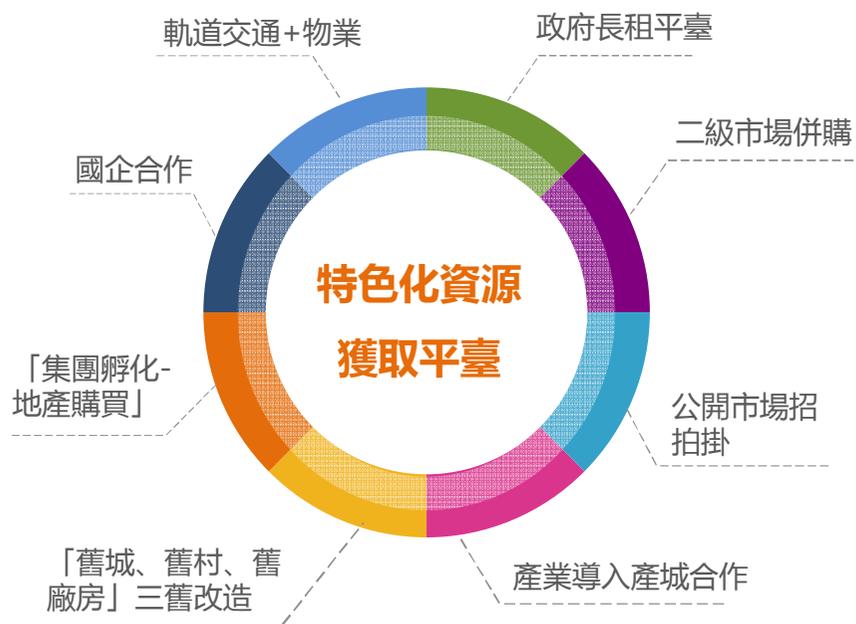
總體市場交易量穩中有升，但增幅和價格受限，市場表現差異較大；一二線城市調控力度不減，市場企穩；三四線城市增速放緩

資金

信貸資金持續收緊，成本上升，併購、合作機會增多，市場集中度繼續上升



投資策略



充分利用特色化資源優勢平臺獲取優質土儲



控節奏、優結構、嚴標準，重點投向快周轉項目



大廣州區域：充分利用國企資源優勢獲取市場領先地位



加大城市更新、國企合作共贏的深度和廣度



深耕大灣區、長三角和中部三大區域市場，擇機進入目標新城市



營運策略



加快項目開發速度，
提升資產周轉率，提
高ROE水平



加快銷售和現金回
流，完成全年銷售
和回款目標



以滿足客戶需求為中
心，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，提升商業
物業投資回報



繼續優化實施項
目跟投機制和股
票激勵機制



新業務策略



城市更新業務

- 加快拓展「軌交+」業務，建立城市更新業務可持續發展模式
- 加快“三舊”改造項目和國企合作項目的推進和落地



長租公寓

- 借力國有住房租賃平臺，多渠道、多方式拓展住房租賃業務
- 加快推進國企存量項目合作，力爭取得多個輕資產項目



養老地產

- 去年收購的銀幸項目運營良好，今年上半年新簽約項目6個，目前共有3個項目在運營
- 重點佈局中心城區高端康養綜合體項目，打造醫養結合養老模式



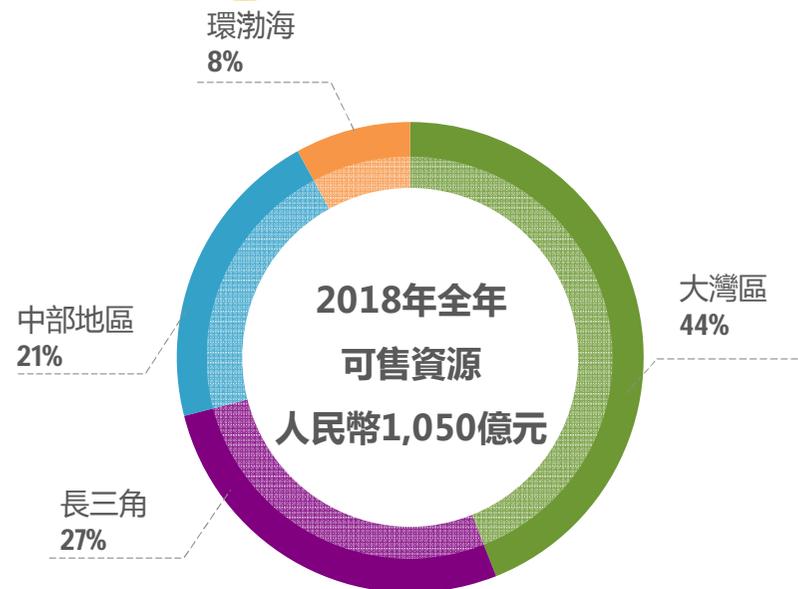
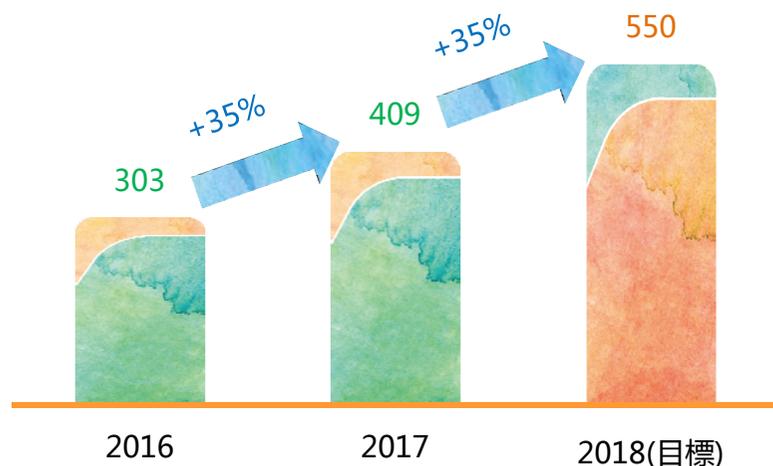
「地產+」業務

- 穩步推進「+產業」、「+小鎮」、「+教育」、「+文商旅」等業務
- 加大同國企、科研機構合作，力爭獲取多個項目



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



營運指標

(萬平方米)	2018年計劃	上半年完成
在建面積	1,029	1,136
新開工面積	432	314
竣工面積	235	54

2018年全新開盤項目

區域	全年全新開盤項目數量	下半年全新開盤項目數量
大灣區	7個	4個
長三角	4個	2個
中部地區	5個	4個
環渤海	6個	4個
合計	22個	14個

主要現金流項目



主要現金流入項目（人民幣億元）	預計2018年
合同銷售	371
租金收入及其他	23
合計	394

主要現金支出項目（人民幣億元）	預計2018年
土地款支出*	157
工程款支出	140
利息	25
稅及費用	63
合計	385

*備註： 含股權併購支出



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。