



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

# 成就 美好生活

## 2019年全年業績

2020年3月10日





# 目錄

1 業績概況

2 營運概況

3 未來展望



## 合同銷售721.1億元，同比上升24.8%

- 全年錄得合同銷售金額約為人民幣721.1億元，同比上升24.8%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元的106.0%
- 全年實現「軌交+物業」合同銷售金額約為人民幣50.8億元
- 截至12月31日，已售未入賬銷售金額約為人民幣885.5億元，同比上升38.6%



## 核心淨利潤35.1億元，同比上升24.8%

- 股東應佔利潤約為人民幣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%
- 全年每股派息人民幣0.091元，同比上升13.8%



## 持有現金約人民幣301.9億元，同比上升11.2%

- 截至2019年底，持有現金約人民幣301.9億元，同比上升11.2%
- 平均借貸成本較2018年微升11個基點至4.93%
- 債務結構持續優化，融資渠道多元，境內成功發行各類債券合共人民幣73.0億元，年期介於3-5年，年利率介於3.60-4.03%



## 「軌交+物業」模式成功實施

- 4月完成向廣州越秀集團、廣州地鐵集團收購品秀星圖86%股權，首個「軌交+物業」項目成功落地，增加土地儲備約136萬平方米
- 廣州地鐵集團成功入股越秀地產，持股約19.9%，成為本集團第二大股東
- 10月完成向廣州越秀集團收購品秀星樾（蘿崗項目）、品秀星瀚（陳頭崗項目）兩項物業51%的股權，增加土地儲備約179萬平方米



## 多元化新增土儲771萬平方米

- 截至2019年底，擁有總土地儲備2,387萬平方米，其中於大灣區擁有土地儲備1,234萬平方米，約佔總土地儲備的51.7%；「軌交+物業」項目土地儲備約為315萬平方米，約佔總土地儲備的13.2%
- 通過多元化方式於廣州、深圳、中山、江門、杭州、蘇州、嘉興、鄭州、長沙、青島和成都等重點城市新增27幅土地，總建築面積771萬平方米，權益面積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
- 獲得廣州里仁洞村、南沙大崗鎮東流村舊村改造資格並簽署合作框架協議，增加潛在土儲約163萬平方米



## 區域化佈局持續鞏固

- 成功佈局大灣區內廣州、深圳、佛山、中山、江門和香港六個城市，大灣區深耕戰略順利實施
- 新進入深圳、成都、鄭州、長沙和嘉興五個重點城市，區域化佈局更加均衡合理
- 深耕大灣區，重點發展華東地區、華中地區、北方地區及西部區域，「1+4」全國性佈局進一步鞏固和完善

# 損益表主要項目

人民幣億元	2019年	2018年	變化
營業收入	383.4	264.3	+45.0%
毛利	131.2	83.9	+56.3%
毛利率	34.2%	31.8%	+2.4個百分點
投資物業重估公平值淨(跌值)/增值	-0.2	3.7	-
其他收益淨額	8.0	10.4	-23.1%
銷售及管理開支	22.3	17.0	+31.8%
股東應佔盈利	34.8	27.3	+27.7%
核心淨利潤 <sup>(1)</sup>	35.1	28.1	+24.8%
每股基本盈利 <sup>(2)</sup>	人民幣0.2410元	人民幣0.2200元	+9.5%
末期每股派息	人民幣0.044元	人民幣0.044元	-
末期每股派息	港幣0.049元	港幣0.051元	-3.9%
全年每股派息 <sup>(3)</sup>	人民幣0.091元	人民幣0.080元	+13.8%
全年每股派息 <sup>(3)</sup>	港幣0.102元	港幣0.093元	+9.7%
全年派息率 <sup>(4)</sup>	40%	40%	-

備註：(1) 不含投資物業重估公平值淨(跌值)/增值及淨匯兌損益

(2) 2019年加權平均普通股數為14,455,289,169股，2018年加權平均普通股數為12,401,306,631股，上升約16.6%

(3) 2019年底普通股數為15,482,280,438股，2019年初普通股數為12,401,306,631股，上升約24.8%

(4) 派息率是全年派息總額佔全年核心淨利潤的比例，2018年全年派息總額按中期及末期股權登記日之已發行普通股數計算

# 資產負債表主要項目

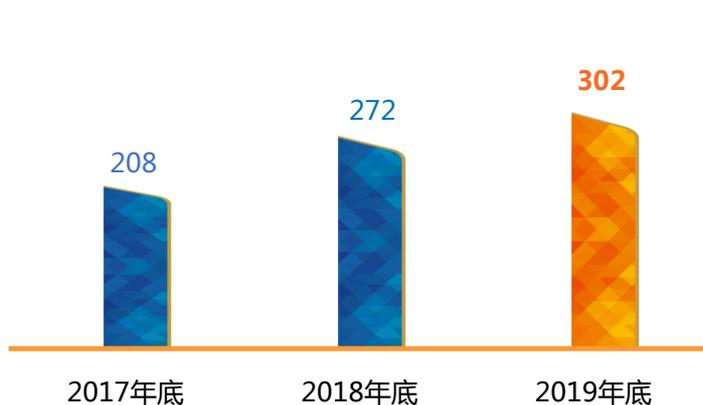
人民幣億元	2019年12月31日	2018年12月31日	變化
現金 <sup>(1)</sup>	301.9	271.6	+11.2%
總借貸	710.2	534.1	+33.0%
資本負債率 <sup>(2)</sup>	46.3%	42.3%	+4.0個百分點
淨借貸比率 <sup>(3)</sup>	74.0%	61.2%	+12.8個百分點
總資產	2,347.0	1,688.2	+39.0%
股東應佔權益	407.2	338.3	+20.4%
每股股東權益	人民幣2.63元	人民幣2.73元	-3.7%

備註：(1) 現金包括現金及現金等價物以及監控戶存款

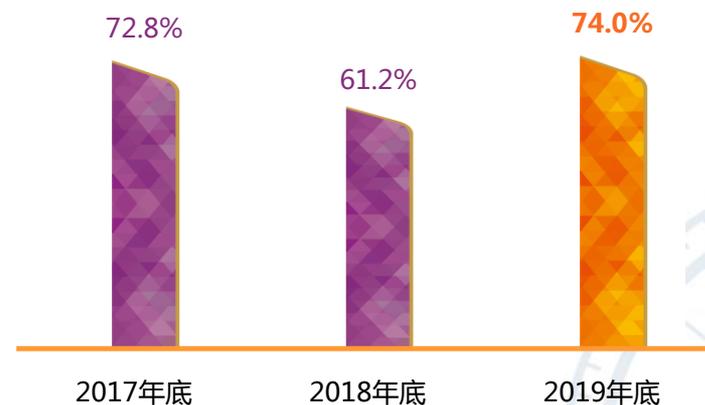
(2) 資本負債率 = (總借貸 - 現金) / 總資本

(3) 淨借貸比率 = (總借貸 - 現金) / 淨資產

現金 (人民幣億元)

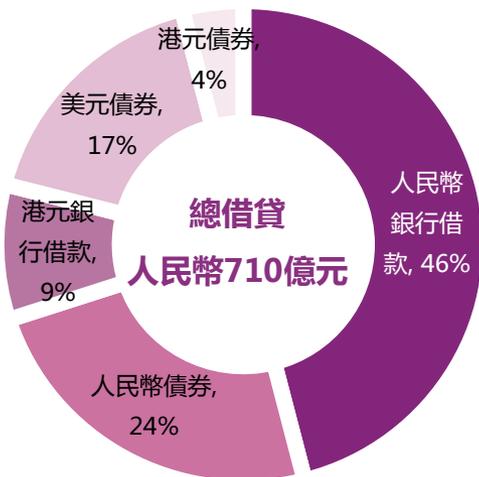


淨借貸比率

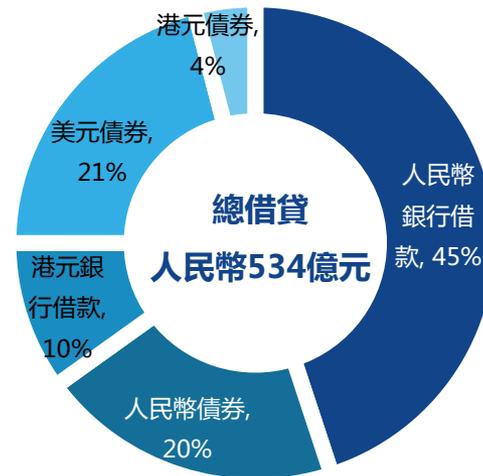


# 債務結構

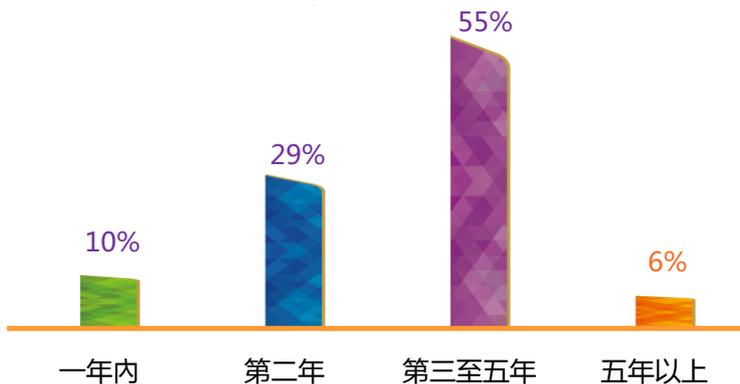
2019年底



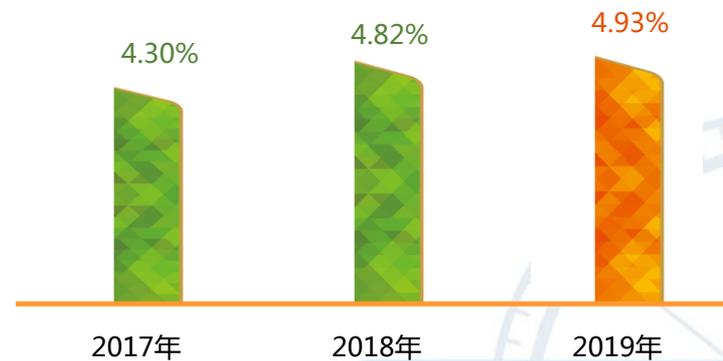
2018年底



債務年期



平均借貸利率



# 現金流分析

人民幣億元	2019年	2018年
期初現金*	271.6	207.9
經營性流入	535.2	404.2
經營性支出	(471.5)	(298.5)
房屋開發支出	(126.1)	(102.5)
支付土地款及拍地保證金	(194.0)	(89.0)
稅金及行政費用、利息及其他支出	(151.4)	(107.0)
經營性淨(流出)/流入	63.7	105.7
投資性淨(流出)/流入	(192.4)	(27.9)
籌資性淨(流出)/流入	159.0	(14.1)
期末現金*	301.9	271.6

\*備註：包括現金、現金等價物及監控戶存款



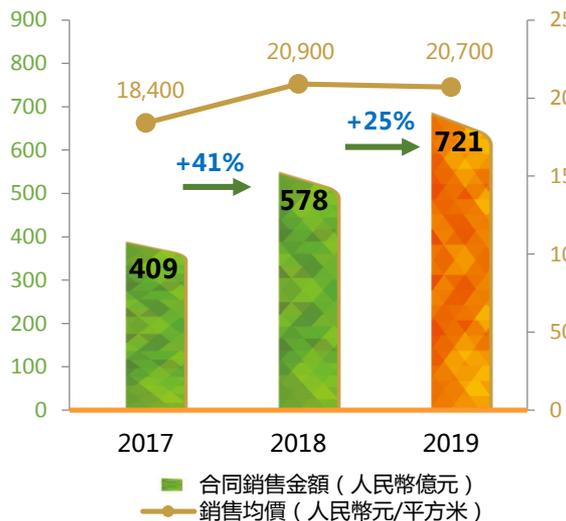
# 目錄

1 業績概況

2 營運概況

3 未來展望

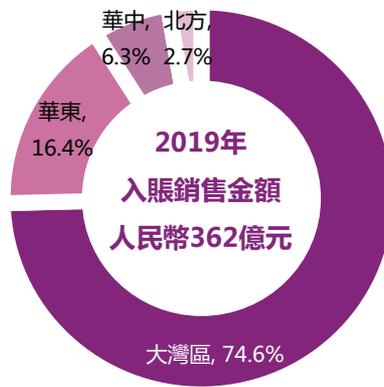
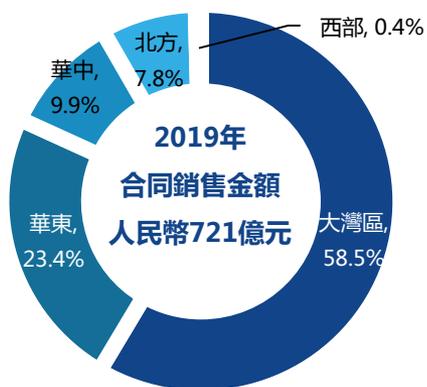
### 合同銷售額(1)



### 入賬銷售額



### 已售未入賬金額(2)



備註：(1) 連同合營公司項目的銷售  
(2) 2019年已售未入賬併表金額約為人民幣607億元

# 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	廣州智聯汽車小鎮項目二	商住	315,100	21.5%	67,700
2	廣州南方智媒大廈項目	商業	160,900	48.7%	78,300
3	南沙柳岸曉風	住宅	140,500	38.2%	53,700
4	南沙華潤越秀瑞府	住宅	147,000	47.5%	69,800
5	從化逸泉錦翠 (前稱: 從化江埔街九裡步地塊)	商住	213,600	95%	202,900
6	增城悅見山 (前稱: 增城中新三逕地塊)	住宅	94,700	38.2%	36,200
7	廣州品秀星圖	住宅	1,355,300	82.1%	1,112,800
8	廣州品秀星樾	住宅	911,900	48.7%	444,000
9	廣州品秀星瀚	住宅	878,600	48.7%	427,800
10	深圳和樾府 (前稱: 深圳寶安尖崗山地塊)	商住	169,300	9.6%	16,200
11	中山西區彩虹地塊	住宅	230,100	95%	218,600
12	江門天悅文華	商住	83,000	48.5%	40,200
13	江門越秀濱江品悅	商住	101,400	47.5%	48,200
14	江門越秀濱江華悅	商住	164,500	47.5%	78,100
	<b>大灣區小計:</b>		<b>4,965,900</b>	<b>-</b>	<b>2,894,500</b>
	<b>佔比:</b>		<b>64.4%</b>	<b>-</b>	<b>55.5%</b>
15	杭州悅映城 (前稱: 杭州市臨安錦南新城地塊)	住宅	319,000	100%	319,000
16	杭州天萃名邸 (前稱: 杭州江幹牛田地塊二)	商住	46,500	95%	44,200
17	杭州縵雲府 (前稱: 杭州市臨安濱湖新城地塊)	住宅	75,200	95%	71,400
18	蘇州相城長旺地塊	住宅	142,200	45.6%	64,800
19	嘉興南湖余新地塊	住宅	224,300	52.3%	117,200
	<b>華東地區小計:</b>		<b>807,200</b>	<b>-</b>	<b>616,600</b>
	<b>佔比:</b>		<b>10.5%</b>	<b>-</b>	<b>11.8%</b>
20	鄭州臻悅府	住宅	137,900	95%	131,000
21	長沙悅湖台	商住	130,600	95%	124,100
22	長沙親愛裡	住宅	132,400	95%	125,800
23	長沙湘江星匯城	商住	714,200	95%	678,500
	<b>華中地區小計:</b>		<b>1,115,100</b>	<b>-</b>	<b>1,059,400</b>
	<b>佔比:</b>		<b>14.5%</b>	<b>-</b>	<b>20.3%</b>
24	青島星匯城 (前稱: 青島城陽上馬地塊)	商住	403,700	100%	403,700
25	青島和悅府	住宅	50,800	100%	50,800
	<b>北方地區小計:</b>		<b>454,500</b>	<b>-</b>	<b>454,500</b>
	<b>佔比:</b>		<b>5.9%</b>	<b>-</b>	<b>8.7%</b>
26	成都紫雲府	商住	296,900	42.8%	126,900
27	成都親愛里 (前稱: 成都青白江地塊)	住宅	66,200	95%	62,900
	<b>西部地區小計:</b>		<b>363,100</b>	<b>-</b>	<b>189,800</b>
	<b>佔比:</b>		<b>4.7%</b>	<b>-</b>	<b>3.7%</b>
	<b>合計</b>		<b>7,705,800</b>	<b>-</b>	<b>5,214,800</b>



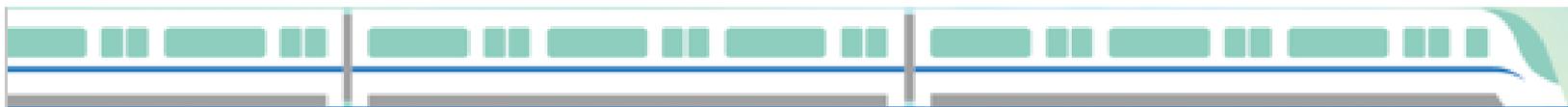
## 品秀星圖

總建築面積	1,355,300平方米
總可售面積	940,200平方米
交易總代價	141.1億元



## 品秀星樾

總建築面積	911,900平方米
總可售面積	610,500平方米
交易總代價	人民幣48.7億元



- 定向發行約30.8億股予廣州地鐵集團，金額約為港幣61.6億元
- 廣州地鐵集團成為越秀地產第二大股東，所持股份約佔發行後擴大股本的19.9%



## 品秀星瀚

總建築面積	878,600平方米
總可售面積	612,200平方米
交易總代價	人民幣40.2億元

編號	新增土地儲備	總建築面積 (平方米)	權益比例
1	廣州智聯汽車小鎮項目二	315,100	21.5%
2	廣州南方智媒大廈項目	160,900	48.7%
3	江門天悅文華	83,000	48.5%
4	江門越秀濱江品悅	101,400	47.5%
5	江門越秀濱江華悅	164,500	47.5%
6	蘇州相城長旺地塊	142,200	45.6%
7	嘉興南湖余新地塊	224,300	52.3%
8	成都紫雲府	296,900	42.8%
	<b>合計</b>	<b>1,488,300</b>	-

江門越秀濱江華悅



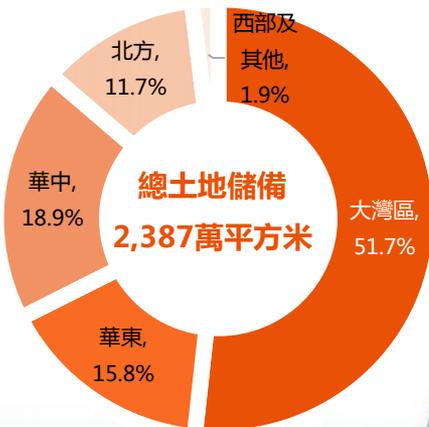
江門越秀濱江品悅



成都紫雲府



## 土地儲備 – 按地區劃分



### 大灣區

城市：廣州、**深圳**、佛山、江門、中山和香港  
土地儲備：**1,234萬平方米**

### 華東地區

城市：杭州、蘇州、**嘉興**  
土地儲備：**376萬平方米**

### 華中地區

城市：武漢、襄陽、**長沙**、**鄭州**  
土地儲備：**450萬平方米**

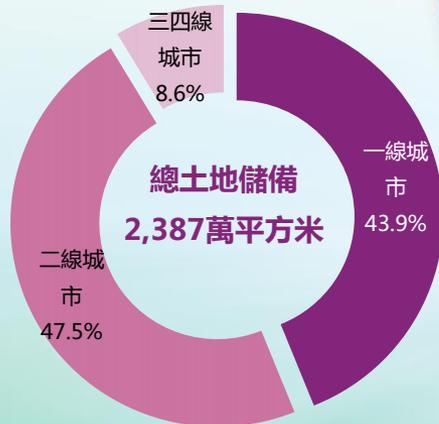
### 北方地區

城市：沈陽、青島、濟南、烟台  
土地儲備：**280萬平方米**

### 西部及其他地區

城市：**成都**、海口  
土地儲備：**47萬平方米**

## 土地儲備 – 按城市級別劃分



# 「雙平台」商業發展模式



越秀地產2019年租金收入約人民幣6.9億元

越秀房托\*2019年經營收入約人民幣20.6億元

	建築面積(平方米)
越秀金融大廈	211,500
南沙喜來登酒店	54,600
祥康商貿大廈	31,800
廣州存量物業	205,600
杭州星匯城(商業)	120,600
其他項目	73,500
<b>在租物業小計</b>	<b>697,600</b>
廣州亞太世紀廣場	229,400
武漢國際金融匯(商業)	241,800
南沙國際金融中心	81,500
<b>在建物業小計</b>	<b>552,700</b>
南沙濱海花園(商業)	200,000
杭州星匯城(商業)	88,000
<b>未建物業小計</b>	<b>288,000</b>
<b>合計</b>	<b>1,538,300</b>

	建築面積(平方米)
廣州國際金融中心	457,400
白馬大廈	50,200
財富廣場	42,800
城建大廈	44,500
維多利廣場	27,700
杭州維多利中心	40,100
上海越秀大廈	62,100
武漢財富中心和星匯維港	248,200
<b>合計</b>	<b>973,000</b>

\*備註：截至2019年12月31日，越秀地產持有越秀房托38.1%股權



# 目錄

1 業績概況

2 營運概況

3 未來展望

堅持「房住不炒」，因城施策，構建長效機制；「穩地價、穩房價、穩預期」，保持房地產市場平穩健康發展；因應疫情，調控政策定向適度放鬆



## 政策

政府加大土地供應分類調控，區域、城市土地市場分化較大；一、二線城市土地市場供不應求，熱度不減；三、四線城市供大於求；總體市場趨於理性



## 土地



## 市場

全年總體市場成交規模保持平穩，價格增幅有限；受疫情影響，短期市場成交低迷，市場繼續分化；大灣區、長三角城市群人口吸引力強，政策利好空間大，整體市場走勢向好



## 資金

宏觀信貸政策和融資環境總體保持寬鬆；儘管房地產企業融資環境總體仍保持趨緊，但因應疫情發展，對房企的融資政策會適度放鬆



01



## 「軌交+物業」

不斷完善優化「軌交+物業」獨特發展模式，持續增加「軌交+物業」優質土地儲備

02



## 國企合作

利用國企背景優勢，加強同各類國有企業的戰略合作，合作開發國有企業擁有的優質存量土地資源

03



## 三舊改造

積極獲取「舊村、舊城、舊廠」[三舊]項目，為本集團中長期獲取優質土儲奠定基礎

04



## 公開市場招拍掛

積極參與，在嚴標準、優結構，精佈局的前提下，重點投向快周轉、投入產出比高、去化率高、回款率高的區域、城市和項目

05



## 創新方式

加大產業勾地、產城融合、配建勾地等非傳統、創新型增儲方式，增加優質土地儲備

## 市場策略

把握市場變化窗口，加快推盤節奏，拓寬銷售渠道，加快推進軌交物業的銷售，快速銷售去化和現金回流，完成全年銷售目標

## 產品策略

堅持[好產品、好服務、好品牌]的經營理念，持續提升產品力，優化產品標準化體系。以[軌交+物業]為契機，打造具有創新力的TOD產品線和服務體系

## 運營策略

優化以項目運營為中心的運營體系，圍繞經營驅動、業績牽引，全面提升工程、產品、成本、招采等業務條線的管控，優化運營體制、機制，加快周轉、提質增效

## 商業策略

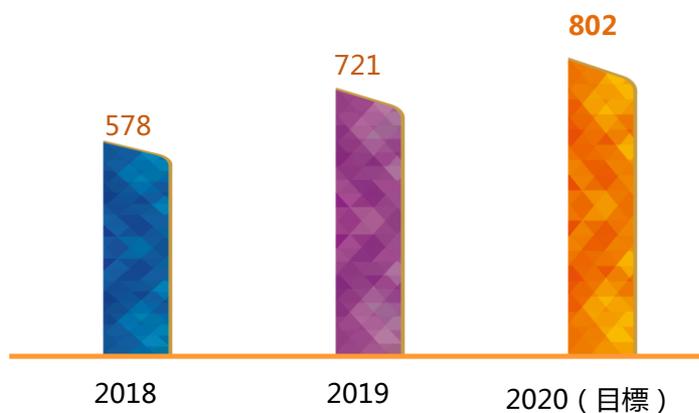
積極推動「住商並舉」發展戰略，優化「開運金」全價值鏈商業運營模式，重點提升商業物業的運營能力和經營效益，將其打造成成本集團的核心競爭能力和「穩定器」

## 組織策略

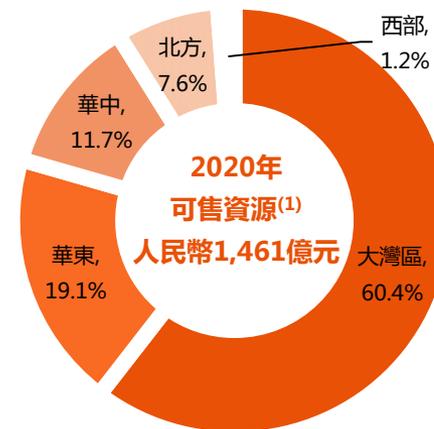
優化完善項目跟投機制和核心員工股票持股計劃；加強關鍵人才引進和內部培養，通過人才梯隊的建設，打造一支執行力強、擁有共同價值觀的好團隊

# 2020年銷售目標及運營指標

## 2020年合同銷售目標：人民幣802億元



## 可售資源區域劃分



備註：(1) 現有土儲預計可提供的可售資源

## 運營指標<sup>(2)</sup>

(萬平方米)	2019年計劃	2019年完成	2020年計劃
在建面積	1,514	1,647	1,791
新開工面積	595	690	695
竣工面積	295	304	551

備註：(2) 連同合營公司項目的數據

## 現金流入項目 (人民幣億元)

預計2020年

合同銷售	585
租金收入及其它	27
合計	<b>612</b>

## 現金流出項目 (人民幣億元)

預計2020年

土地款支出及拍地保證金*	300
工程款支出	140
利息	40
稅及費用	120
合計	<b>600</b>

\*備註： 不含從母公司股權收購項目支出



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。