



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

成就

美好生活

2020年中期业绩

2020年8月24日





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

目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 「轨交+物业」战略
- 4 未来展望



业绩亮点

合同销售
人民币375.6亿元
同比上升1.8%

- 上半年录得合同销售金额约人民币375.6亿元，同比上升1.8%，完成全年合同销售目标人民币802亿元的46.8%
- 上半年，本集团在大湾区实现合同销售约人民币223.9亿元，同比上升0.1%；在华东地区实现合同销售约人民币102.4亿元，同比上升9.5%
- 截至6月30日，已售未入账合同销售金额约人民币955.4亿元，较年初上升7.9%

核心净利润
人民币19.9亿元
同比上升8.5%

- 股东应占利润约人民币19.9亿元，同比上升6.7%
- 核心净利润约人民币19.9亿元，同比上升8.5%
- 上半年每股派息人民币0.051元，同比上升8.5%

持有现金
人民币301.6亿元
资金流动性充足

- 截至6月30日，持有现金约人民币301.6亿元，与年初基本持平
- 平均借贷成本同比下降5个基点至4.71%
- 债务结构持续优化，融资渠道多元，境内成功发行人民币15亿元公司债，年期为3+2年，票面利率为3.13%
- 穆迪、惠誉维持投资级信用评级，展望「稳定」



业绩亮点

多元化新增土储110万平方米

- 通过多元化方式于广州、杭州和苏州三个城市新增5幅土地，总建筑面积约110万平方米，其中，以「住宅+配建」模式底价获取广州番禺长隆南地块，总建筑面积约44万平方米
- 截至6月30日，本集团在全国战略布局19城，拥有总土地储备约2,363万平方米
- 广州番禺里仁洞村和南沙东流村旧村改造按计划积极推进；国企合作增储模式不断深化

「轨交+物业」战略顺利推进

- 品秀星图、品秀星樾和品秀星瀚三个轨交项目销售良好，上半年实现合同销售约人民币50.5亿元，同比上升141.6%。品秀星樾销售表现优异，勇夺广州4月和5月单盘「销冠」称号
- 取得向广州越秀集团收购水西项目和镇龙项目两项物业51%权益的权利，预计今年四季度完成交易，将增加轨交优质土地储备约105万平方米。如收购完成，本集团轨交项目土地储备增至约419万平方米，约占总土地储备的17.7%

深耕大湾区 区域化布局持续巩固

- 深耕大湾区，重点发展华东地区、华中地区、北方地区及西部地区，「1+4」全国性布局进一步巩固和完善
- 上半年，本集团于大湾区拥有土地储备约1,273万平方米，约占总土地储备的53.9%；于华东地区、华中地区、北方地区、西部地区分别拥有土地储备306万平方米，450万平方米、288万平方米和36万平方米，约占总土地储备的13.0%、19.0%、12.2%和1.5%



损益表主要项目

人民币亿元	2020年中期	2019年中期	同比
营业收入	237.1	217.9	+8.8%
毛利	66.4	65.5	+1.5%
毛利率	28.0%	30.0%	-2.0个百分点
投资物业重估公允价值净(跌值)/增值	(0.2)	(0.2)	-
其他收益净额	0.1	8.0	-98.7%
销售及管理开支	10.6	10.2	+4.0%
股东应占盈利	19.9	18.7	+6.7%
核心净利润 ⁽¹⁾	19.9	18.3	+8.5%
每股基本盈利 ⁽²⁾ (按加权平均普通股数计算)	人民币0.1288元	人民币0.1393元	-7.5%
中期每股派息(人民币)	人民币0.051元	人民币0.047元	+8.5%
中期每股派息(港币)	港币0.057元	港币0.053元	+7.5%
派息率	40%	40%	-

备注：(1) 不含投资物业重估公允价值净(跌值)/增值及净汇兑损益

(2) 2019年上半年加权平均普通股数：13,428,297,900股；2020年上半年加权平均普通股数：15,482,280,438股



越秀地产股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

资产负债表主要项目

人民币亿元	2020年6月30日	2019年12月31日	变化
现金 ⁽¹⁾	301.6	301.9	-0.1%
总借贷	714.3	710.2	+0.6%
资本负债率 ⁽²⁾	46.4%	46.3%	+0.1个百分点
净借贷比率 ⁽³⁾	71.2%	74.0%	-2.8个百分点
总资产	2,352.9	2,347.0	+0.3%
股东应占权益	418.2	407.2	+2.7%
每股股东权益	人民币2.70元	人民币2.63元	+2.7%

备注：(1) 现金包括现金及现金等价物以及监控户存款

(2) 资本负债率 = (总借贷 - 现金) / 总资本

(3) 净借贷比率 = (总借贷 - 现金) / 净资产

现金 (人民币亿元)

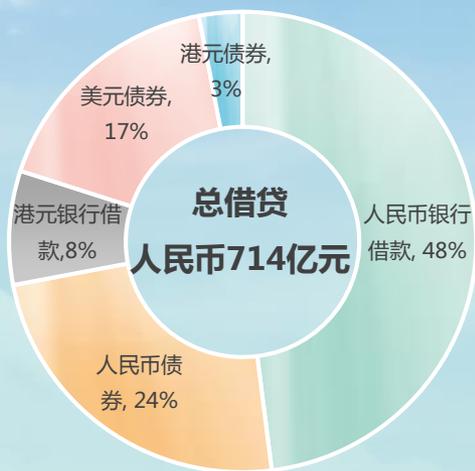


净借贷比率

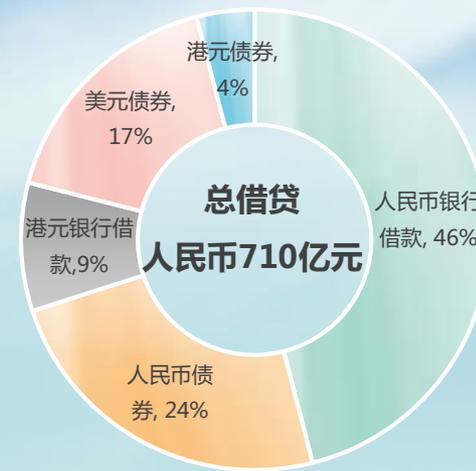


债务结构

2020中期



2019年底



债务年期



平均借贷利率



越秀地产股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

现金流分析

人民币亿元	2020年中期	2019年中期
期初现金*	301.9	271.6
经营性流入	205.3	227.0
经营性支出	(203.2)	(229.9)
房屋开发支出	(69.0)	(64.1)
支付土地款及拍地保证金	(57.5)	(103.4)
税金及行政费用、利息及其他支出	(76.7)	(62.4)
经营性净(流出)/流入	2.1	(2.9)
投资性净(流出)/流入	(11.1)	(91.4)
筹资性净(流出)/流入	8.7	138.5
期末现金*	301.6	315.8

*备注：包括现金、现金等价物及监控户存款



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

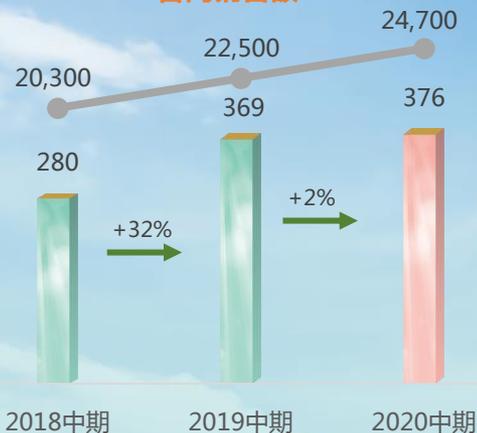
目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况**
- 3 「轨交+物业」战略
- 4 未来展望



合同、入账及已售未入账销售

合同销售额⁽¹⁾



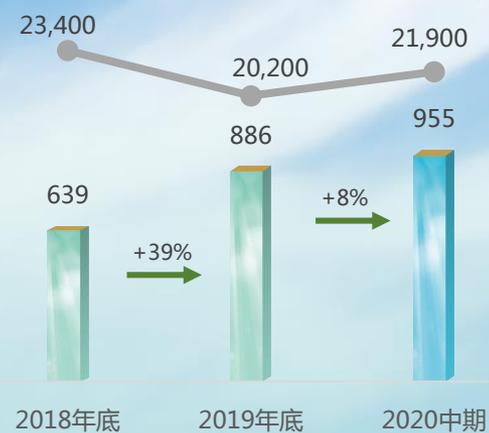
■ 合同销售金额 (人民币亿元)
— 销售均价 (人民币元/平方米)

入账销售额⁽¹⁾

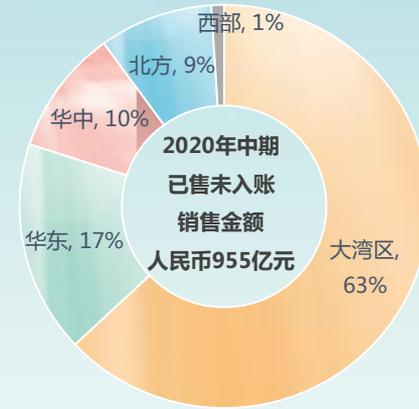
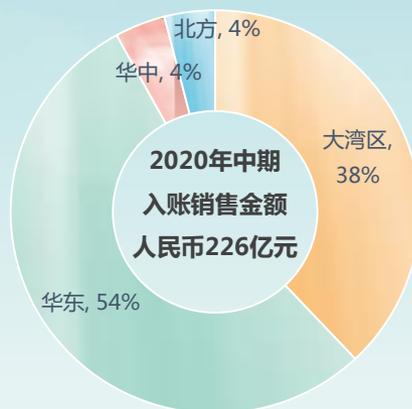
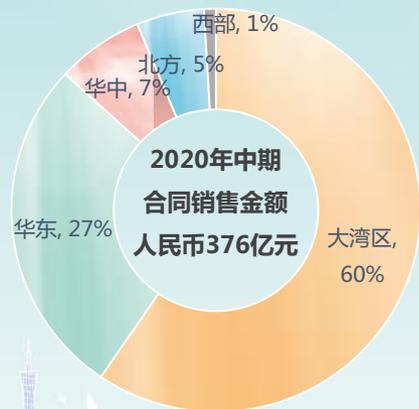


■ 合同销售金额 (人民币亿元)
— 销售均价 (人民币元/平方米)

已售未入账销售额⁽¹⁾⁽²⁾



■ 合同销售金额 (人民币亿元)
— 销售均价 (人民币元/平方米)



备注：
(1) 连同合营公司项目的销售
(2) 2020年上半年已售未入账并表金额约人民币622亿元，销售均价约人民币23,100元/平方米



越秀地产股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

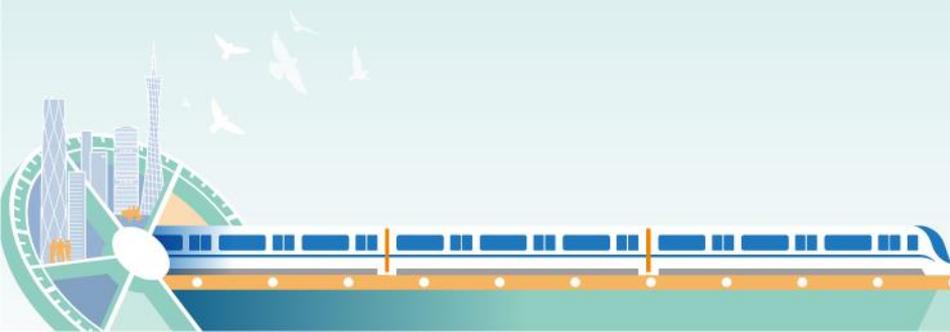
新增土地储备

2020年上半年新增土地储备

编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例	按权益比例建筑面积 (平方米)
1	广州番禺长隆南地块	442,500	95.48%	422,500
2	广州番禺长隆北地块	402,800	46.79%	188,500
	大湾区小计	845,300 (76.9%)	-	611,000 (71.5%)
3	苏州太仓沙溪地块	61,100	95.00%	58,000
4	苏州吴中胥口地块	30,700	100.00%	30,700
5	杭州临安双林地块	162,800	95.00%	154,700
	华东地区小计	254,600 (23.1%)	-	243,400 (28.5%)
	合计	1,099,900	-	854,400

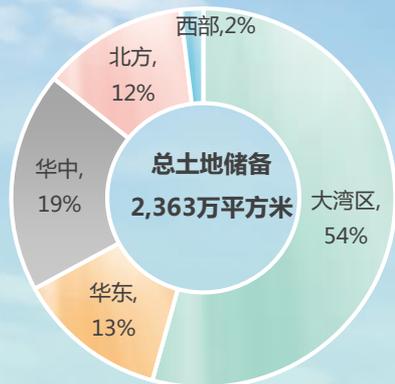
2020年上半年获得轨交项目收购期权

编号	项目	总建筑面积 (平方米)	权益比例	按权益比例建筑面积 (平方米)
1	水西项目	338,800	51.00%	172,800
2	镇龙项目	706,700	51.00%	360,400
	合计	1,045,500	-	533,200

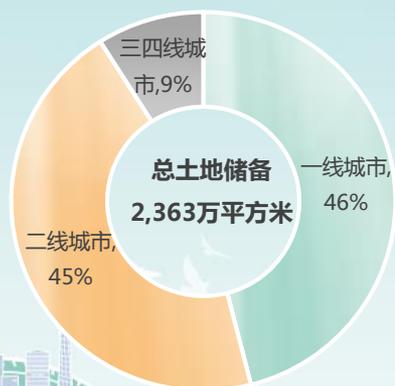


土地储备

按地区划分



按城市级别划分



独特「双平台」商业模式



越秀地产2020上半年租金收入约人民币2.9亿元

	建筑面积(平方米)
越秀金融大厦	211,500
南沙喜来登酒店	54,600
祥康商贸大厦	31,800
广州存量物业	205,600
杭州星汇城(商业)	120,600
其他项目	73,500
在租物业小计	697,600
广州环贸中心	229,400
武汉国际金融汇(商业)	241,800
南沙国际金融中心	81,500
在建物业小计	552,700
南沙滨海花园(商业)	200,000
杭州星汇城(商业)	88,000
未建物业小计	288,000
合计	1,538,300



越秀房托*2020上半年经营收入约人民币8.3亿元

	建筑面积(平方米)
广州国际金融中心	457,400
白马大厦	50,200
财富广场	42,800
城建大厦	44,500
维多利亚广场	27,700
杭州维多利亚中心	40,100
上海越秀大厦	62,100
武汉财富中心和星汇维港	248,200
合计	973,000

*备注:截至2020年6月30日,越秀地产持有越秀房托38.37%股权



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

目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 「轨交+物业」战略**
- 4 未来展望



「轨交+物业」战略

01



深化与广州地铁集团的战略合作，持续获取大湾区优质轨交项目资源

02



以本集团TOD产品研究院为平台，全面打造特色化TOD产品线，获取市场TOD产品领先地位和差异化竞争优势

03

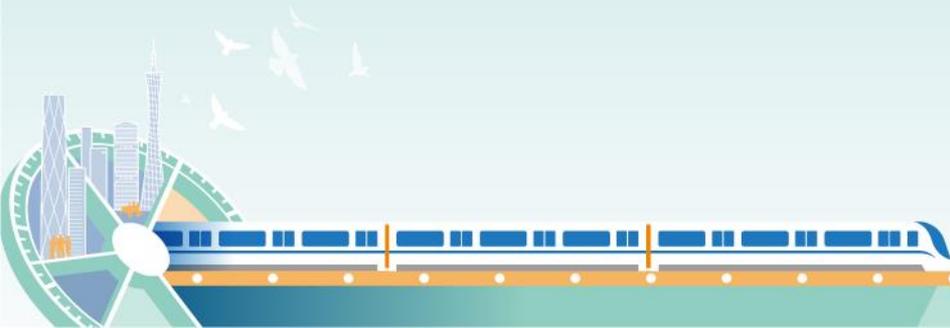


复制已成熟的TOD开发模式，积极拓展大湾区以外城市的「轨交+物业」业务

04



引进与培养TOD开发运营的优秀职业经理人队伍，支持TOD业务的快速发展



水西项目（2020年6月4日获收购期权）

项目规划

总占地面积 81,620平方米

总建筑面积 338,789平方米

总可售面积 207,965平方米

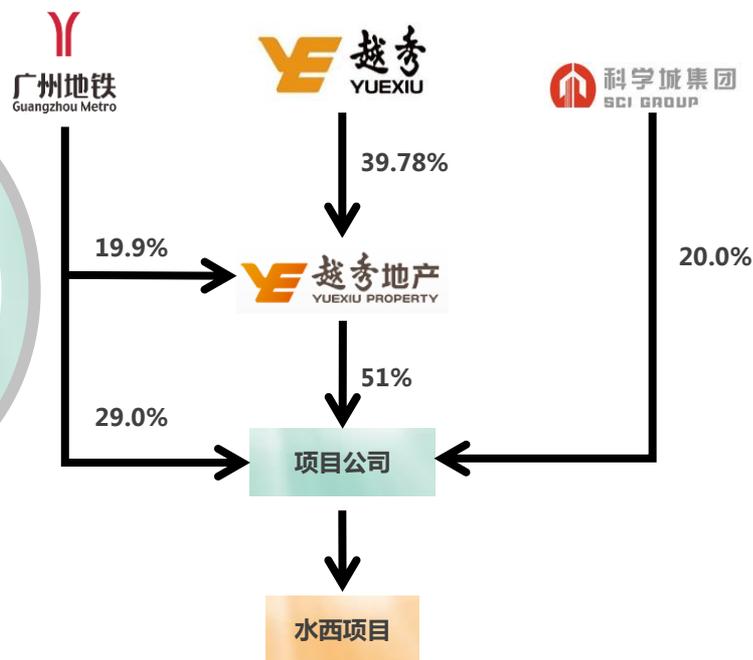
权益交易总代价 人民币23.3亿元

项目区位介绍

- ◆ 位于广州市黄埔区科学城板块，是地铁7号线二期水西北站上盖项目（预计2023年开通），亦邻近地铁21号线水西站（已开通）
- ◆ 距黄埔区政府车程约2公里，距黄埔万达广场车程约5公里，紧邻广惠高速萝岗出入口，距珠江新城车程约30分钟（约26公里），出行十分便捷，三面环山，自然景观资源丰富

水西项目

收购期权行使及收购完成后



镇龙项目（2020年6月4日获收购期权）

项目规划

总占地面积 242,175平方米

总建筑面积 706,685平方米

总可售面积 472,830平方米

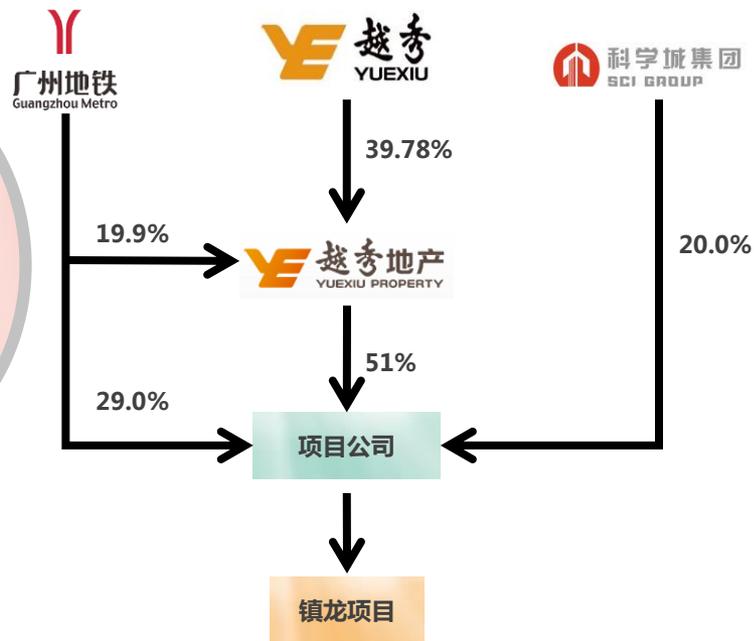
权益交易总代价 人民币33.1亿元

项目区位介绍

- ◆ 位于广州市黄埔区新龙镇与增城区中新镇交界处，广汕公路北侧，地铁21号线镇龙站（已开通）旁
- ◆ 北连中新知识城，南接永和开发区，西望广州科学城，东临广州教育城，是广州市多个重点产城区域辐射与联动发展的几何中心，镇龙片区目前已纳入广州主城区范围，区位优势明显
- ◆ 10分钟可到达知识城、朱村教育城，30分钟内可到达萝岗中心城和增城城区，1小时内可到达广州市珠江新城，交通十分便捷

镇龙项目

收购期权行使及收购完成后



越秀地产股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

轨交项目土地储备

在售项目	总建筑面积 (平方米)	总可售面积 (平方米)	支付代价 (人民币亿元)
品秀星图	1,355,300	940,200	141.1
品秀星樾	911,900	610,500	48.7
品秀星瀚	878,600	612,200	40.2
小计	3,145,800	2,162,900	230.0
获期权项目	总建筑面积 (平方米)	总可售面积 (平方米)	预计代价 (人民币亿元)
水西项目	338,800	208,000	23.3
镇龙项目	706,700	472,800	33.1
小计	1,045,500	680,800	56.4
合计	4,191,300	2,843,700	286.4

本集团「轨交+物业」战略顺利推进，目前在广州已拥有品秀星图、品秀星樾和品秀星瀚三个在售项目及水西项目和镇龙项目两个取得收购期权项目，收购完成后，本集团持有的轨交项目土地储备合计为4,191,300平方米，约占本集团总土地储备的17.7%



轨交项目广州区域分布



五大轨交项目分布在广州黄埔区、增城区及番禺区，均属于广州地铁上盖或邻近项目，拥有出色的交通优势：

品秀星图——增城区，地铁13号线官湖站（已开通）

品秀星樾——黄埔区，地铁6号线香雪站（已开通）

品秀星瀚——番禺区，地铁22号线陈头岗站（预计2021年开通）

水西项目——黄埔区，地铁7号线水西北站（预计2023年开通）

镇龙项目——黄埔区，地铁21号线镇龙站（已开通）



已取得收购项目



已取得收购期权项目



越秀地产股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED



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

目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 「轨交+物业」战略
- 4 **未来展望**



2020年下半年房地产市场判断

维持「房住不炒」，因城施策，构建长效机制的调控政策不变；通过「稳地价、稳房价、稳预期」，保持房地产市场平稳健康发展；因应疫情的影响和市场变化，调控因城施策适度调整

政策

因疫情受控，预计下半年市场持续反弹，但分化明显；全年总体市场成交规模基本保持平稳，价格增幅受限；一、二线城市及大湾区、长三角城市群基本面强，刚需和改善需求强劲，跑赢大市

市场

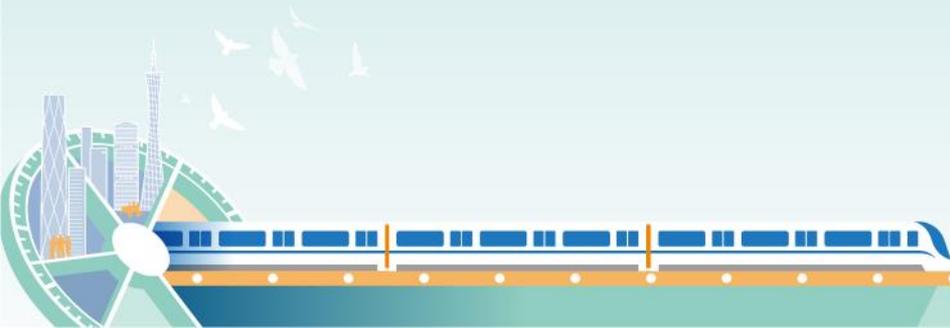


土地

政府因城施策加大土地供应，缓解供需矛盾；区域、城市土地市场分化较大；一、二线城市土地市场供不应求，竞争激烈；三、四线城市供大于求；总体土地市场预期趋于理性

资金

宏观信贷政策和融资环境总体保持宽松，流动性保持平稳；政府会加强对房企资金监管，预期下半年房企的国内融资环境保持趋紧



投资策略

〔特色化、多元化的增储平台〕

轨交+物业

国企合作

城市更新

住宅+配建

收购并购

产业勾地

公开竞拍

利用国企优势，加强同各类国有企业的战略合作，合作开发国有企业优质存量土地资源

利用国企优势，通过「住宅+配建」模式，定向获取较低价格的优质土储，并通过配建工程的建设，有效管理现金流

通过内部引进母公司广州越秀集团产业资源和外部导入第三方产业资源，获取优质土储，做城市运营商

深化与广铁战略合作，完善优化「轨交+物业」独特发展模式，持续增加「轨交+物业」优质土储

积极获取「旧村、旧城、旧厂」城市更新项目，为本集团中长期发展获取优质战略土储

在做好可研尽调的基础上，捕捉市场周期带来的机遇，加大公司、项目层面的收并购力度，为本集团补充优质土储

严标准、优结构、精布局，重点投向快周转项目。投资资源向投入产出比、去化率、回款率高的区域、城市和项目倾斜



越秀地产股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

发展策略

1

市场策略

- 把握下半年市场持续复苏的窗口，结合线上和线下，多渠道、多方式加快物业销售
- 全力推进轨交物业的销售，提高销售去化和现金回流
- 完成全年销售目标

2

产品策略

- 坚持「好产品、好服务、好品牌」的经营理念
- 强化产策、设计运营体系建设，实施优化产品标准化体系
- 打造具有创新力的TOD产品线和服务体系

3

运营策略

- 持续优化实施3.5级运营管控体系，做精总部、做强区域和做好项目，提升一线决策与管理效率
- 围绕经营驱动、业绩牵引，持续提升工程、产品、成本、招采等重要管控环节的管理水平

4

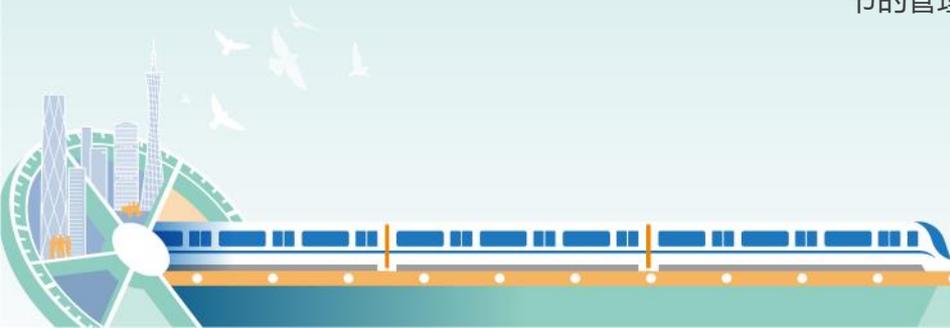
商业策略

- 继续推进「住商并举」发展战略和「开运金」商业运营模式。加强「双平台」互动
- 积极优化租户结构，稳定经营，精细化管理，有效控制成本
- 推进商业资管模式和轻资产模式的落地与实施

5

组织策略

- 以战略和业绩为导向，加强外部关键人才引进和内部培养有机结合，做好人才梯队的建设
- 优化完善项目跟投机制和核心员工股票持股计划



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

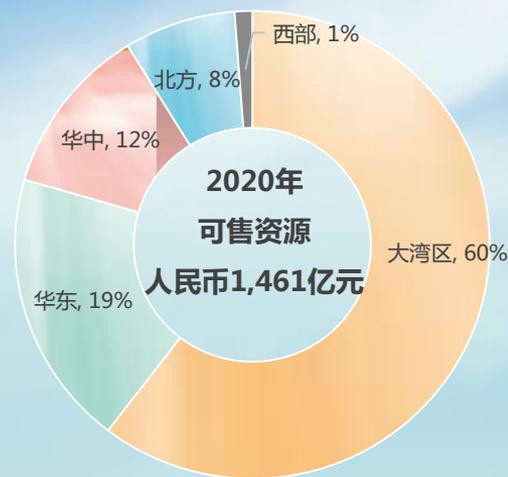
2020年销售目标及运营指标

2020年合同销售目标：人民币802亿元

单位：人民币亿元



可售资源区域划分



运营指标⁽¹⁾

(万平方米)	2019年完成	2020年计划	上半年完成
在建面积	1,647	1,791	1,740
新开工面积	690	695	276
竣工面积	304	551 ⁽²⁾	183

备注：(1)连同合营公司项目的数据

(2)并表面积为394万平方米



越秀地产股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

主要现金流项目预测

现金流入项目 (人民币亿元)	预计2020年
合同销售	585
租金收入及其它	27
合计	612

现金流出项目 (人民币亿元)	预计2020年
土地款支出及拍地保证金*	300
工程款支出	140
利息	40
税及费用	120
合计	600

*备注：不含从母公司股权收购项目支出





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

谢谢！





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

免责声明

- ◆ 本档所含材料乃本公司于本汇报日有关经营活动的基本背景信息。本文件仅含有摘要信息，并不旨在提供完整信息。本档并不包含或构成取得、购买或认购任何证券的任何邀请或要约，任何合约、承诺或投资决策亦不得基于或依赖其任何部分而订立。本档不得被用以向任何潜在投资者提供建议。
- ◆ 本档仅向阁下提供，并仅供阁下参考，并不属认购或销售证券的要约。本档不得复印或以任何方式复制，且若在任何司法辖区派发本档将导致违反该司法辖区的相关法规，本档则不得在该司法辖区派发。

