



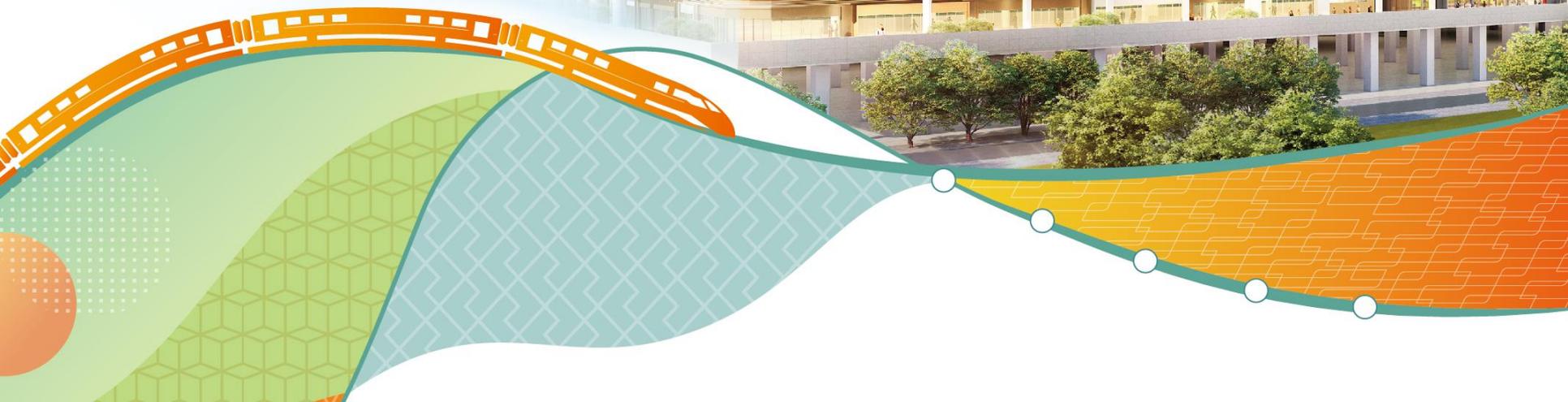
越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED



成就
美好生活

2020年
全年业绩

2021年3月16日





目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 发展战略
- 4 未来展望

业绩亮点

合同销售
人民币
957.6亿元
同比上升
32.8%

- 录得合同销售金额约人民币957.6亿元，同比上升32.8%，完成全年合同销售目标人民币802亿元的119.4%
- 大湾区实现合同销售约人民币636.6亿元，同比上升51.1%，其中，广州实现合同销售约557.9亿元，同比上升52.4%；华东地区实现合同销售约人民币199.2亿元，同比上升18.0%
- 截至12月31日，已售未入账合同销售金额约人民币1,196.2亿元，较年初上升35.1%

核心净利润
人民币
40.2亿元
同比上升
14.6%

- 股东应占盈利约人民币42.5亿元，同比上升21.9%
- 核心净利润约人民币40.2亿元，同比上升14.6%
- 全年每股派息人民币0.104元，同比上升14.3%
- 全年每股派息0.120港元，同比上升17.6%

“三道红线”
全部
“绿档”
达标

- 剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比分别为69.2%、47.5%和2.25倍，“三道红线”指标全部“绿档”达标
- 截至12月31日，持有现金约人民币373.1亿元，同比上升23.6%，流动性充足
- 平均借贷成本同比下降31个基点至4.62%，债务结构持续优化，融资渠道多元
- 穆迪、惠誉维持Baa3和BBB-投资级信用评级，展望“稳定”



业绩亮点

新增土储 560万 平方米

- 通过“6+1”特色化、多元化方式于11个城市新增22幅土地，总建筑面积约560万平方米
- 通过“住宅+配建”模式于广州新增4幅优质土地，总建筑面积约141万平方米
- 新增土储中，非公开市场方式增储占比54.1%，其中TOD、配建、国企合作增储方式分别占新增土储的18.5%、25.2%和10.4%
- 截至12月31日，本集团拥有总土地储备约2,454万平方米，足够未来3-5年开发所需

TOD战略 深化实施

- 新增广州星樾山畔（水西）和广州星汇城（镇龙）两个TOD项目，增加优质土地储备约103万平方米。本集团TOD项目布局广州黄埔、增城、番禺三大片区，总土地储备约388万平方米，约占总土地储备的15.8%，约占大湾区总土地储备的28.7%
- TOD项目销售跨越式增长，全年实现合同销售约人民币170.0亿元，同比上升236.6%。其中，品秀星樾实现合同销售75.3亿元、品秀星瀚29.9亿元、品秀星图29.3亿元、星汇城23.2亿元、星樾山畔12.5亿元

深耕大湾区 “1+4”区 域布局持续 巩固

- 深耕大湾区，“1+4”区域布局进一步巩固和完善。全国战略布局21城，新进入南京和重庆两个重点二线城市
- 截至12月31日，本集团于大湾区拥有土地储备约1,353万平方米，约占总土地储备的55.1%；于华东地区、华中地区、北方地区和西南地区分别拥有土地储备303万平方米，380万平方米、321万平方米和97万平方米，约占总土地储备的12.3%、15.5%、13.1%和4.0%



损益表主要项目

| 人民币亿元 | 2020年 | 2019年 | 同比 |
|--|------------|------------|----------|
| 营业收入 | 462.3 | 383.4 | +20.6% |
| 毛利 | 116.3 | 131.2 | -11.4% |
| 毛利率 | 25.1% | 34.2% | -9.1个百分点 |
| 投资物业重估公平值净增值/(跌值) | 6.4 | -0.2 | - |
| 其他收益净额 | 0.3 | 8.0 | -96.6% |
| 销售及管理开支 | 25.5 | 22.3 | +14.3% |
| 股东应占盈利 | 42.5 | 34.8 | +21.9% |
| 核心净利润 ⁽¹⁾ | 40.2 | 35.1 | +14.6% |
| 每股基本盈利 ⁽²⁾ (按加权平均普通股数计算) | 人民币0.2744元 | 人民币0.2410元 | +13.9% |
| 末期每股派息(人民币) | 人民币0.053元 | 人民币0.044元 | +20.5% |
| 末期每股派息(港币) | 港币0.063元 | 港币0.049元 | +28.6% |
| 全年每股派息(人民币) | 人民币0.104元 | 人民币0.091元 | +14.3% |
| 全年每股派息(港币) | 港币0.120元 | 港币0.102元 | +17.6% |
| 全年派息率 | 40% | 40% | - |

备注：(1) 不含投资物业重估公平值净增值/(跌值)及淨汇兑损益

(2) 2020年加权平均普通股数为15,482,280,438股，2019年加权平均普通股数为14,455,289,169股，同比上升7.1%

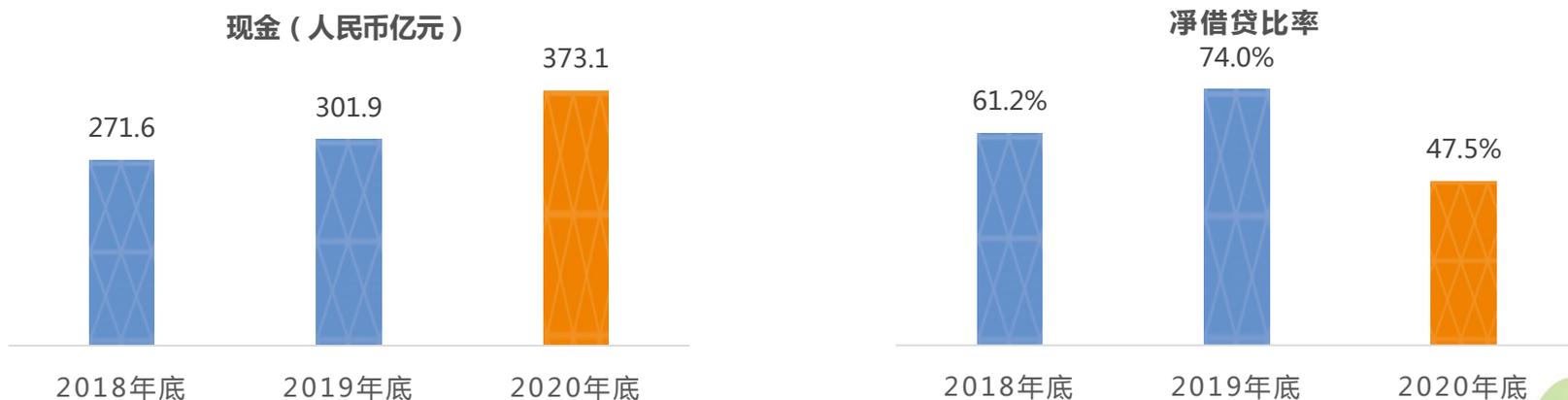
资产负债表主要项目

| 人民币亿元 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 | 变化 |
|----------------------|-------------|-------------|-----------|
| 现金 ⁽¹⁾ | 373.1 | 301.9 | +23.6% |
| 总借贷 | 678.4 | 710.2 | -4.5% |
| 资本负债率 ⁽²⁾ | 38.5% | 46.3% | -7.7个百分点 |
| 净借贷比率 ⁽³⁾ | 47.5% | 74.0% | -26.5个百分点 |
| 总资产 | 2,632.0 | 2,347.0 | +12.1% |
| 股东应占权益 | 437.5 | 407.2 | +7.4% |
| 每股股东应占权益 | 人民币2.83元 | 人民币2.63元 | +7.6% |

备注：(1) 现金包括现金及现金等价物以及监控户存款

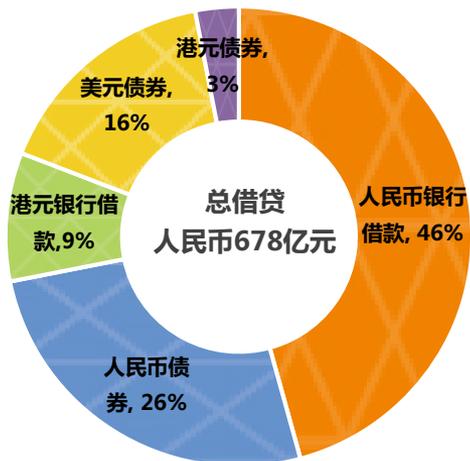
(2) 资本负债率= (总借贷-现金) / 总资本

(3) 净借贷比率= (总借贷-现金) / 净资产

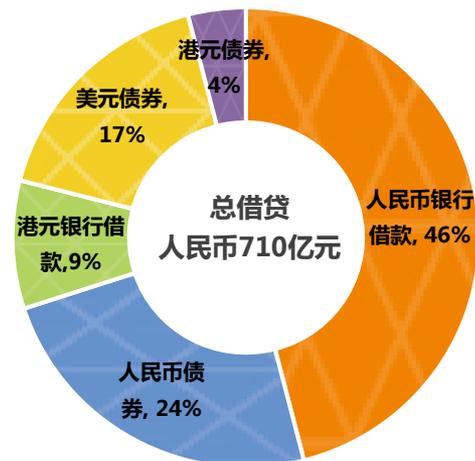


债务结构

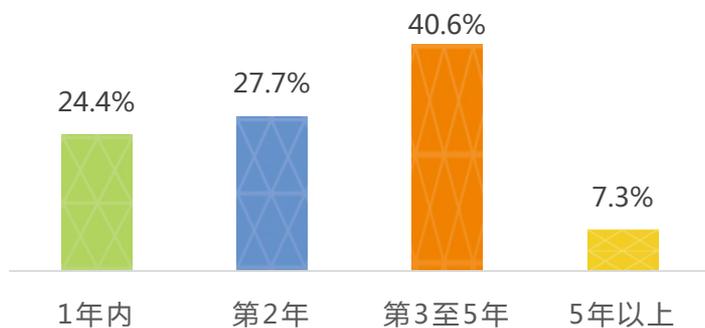
2020年底



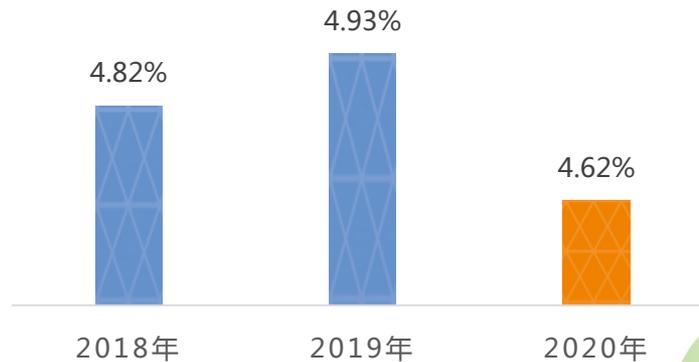
2019年底



债务年期



平均借贷利率



现金流分析

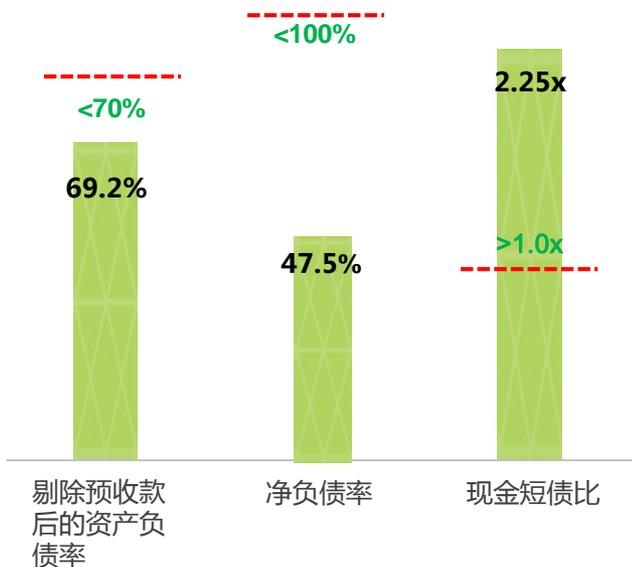
| 人民币亿元 | 2020年 | 2019年 |
|---------------------|---------------|----------------|
| 期初现金* | 301.9 | 271.6 |
| 经营性流入 | 640.1 | 535.2 |
| 经营性支出 | (479.2) | (471.5) |
| 房屋开发支出 | (133.9) | (126.1) |
| 支付土地款及拍地保证金 | (179.6) | (194.0) |
| 税金及行政费用、利息及其他支出 | (165.7) | (151.4) |
| 经营性净流入 | 160.9 | 63.7 |
| 投资性净（流出） | (68.7) | (192.4) |
| 筹资性净（流出）/ 流入 | (21.0) | 159.0 |
| 期末现金* | 373.1 | 301.9 |

*备注：包括现金、现金等价物及监控户存款

“三道红线” 指标及评级指标

“三道红线” 指标

“三道红线” 指标全部 “绿档” 达标



投资级评级

MOODY'S
INVESTORS SERVICE

FitchRatings

评级：Baa3，展望稳定

评级：BBB-，展望稳定

主要观点

- 杠杆水平合理
- 销售稳健增长
- 土地储备丰富且高质量
- 融资渠道多元
- 国企背景有助于公司多元化增储

主要观点

- 强大且可持续的母公司支持
- 国企背景支持公司多元化、高质量增储
- 丰富的可售资源为销售增长及目标完成打下坚实的基础
- 财务稳健

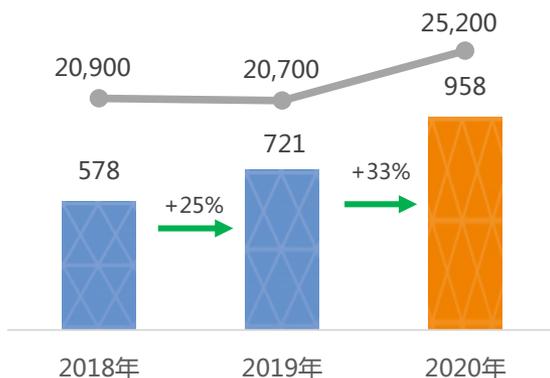


目录

- 1 业绩概况
- 2 **营运概况**
- 3 发展战略
- 4 未来展望

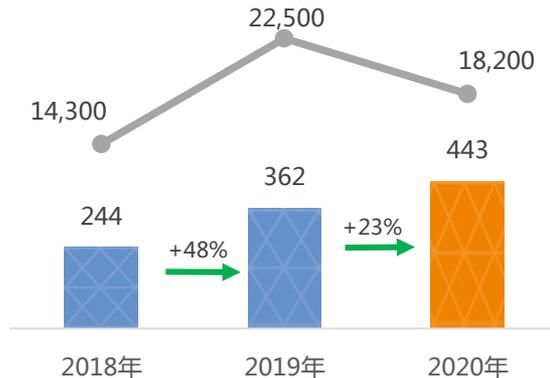
合同、入账及已售未入账销售

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⁾

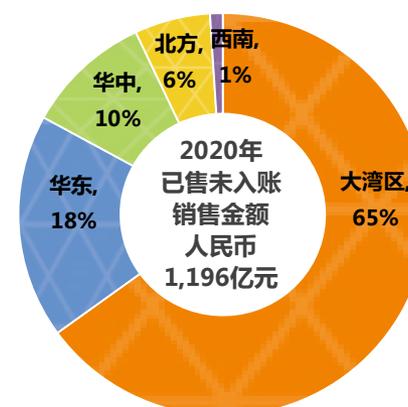
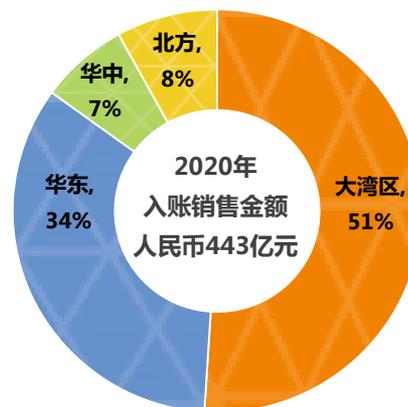
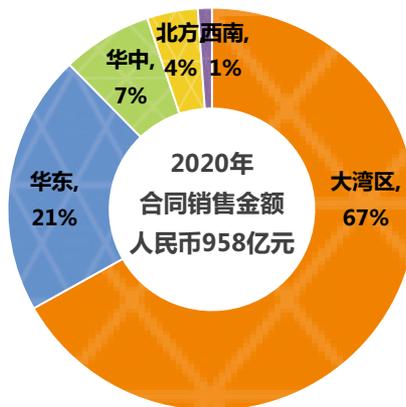


■ 入账销售金额 (人民币亿元)
—●— 销售均价 (人民币元/平方米)

已售未入账销售额⁽¹⁾⁽²⁾



■ 已售未入账销售金额 (人民币亿元)
—●— 销售均价 (人民币元/平方米)

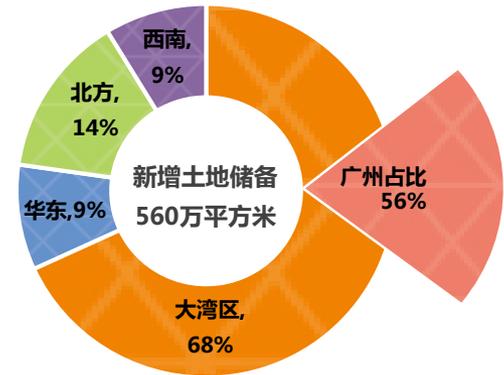


备注：
(1) 连同合营公司项目的销售
(2) 2020年已售未入账并表金额约人民币863亿元，销售均价约人民币26,500元/平方米

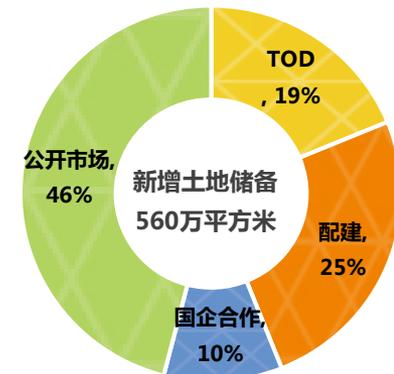
2020年新增土地储备

| 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 | 广州白云亭岗站地块 | 445,700 | 95.48% | 425,600 |
| 2 | 广州白云金沙洲地块 | 332,000 | 95.48% | 317,000 |
| 3 | 广州荔湾芳村大道地块 | 154,400 | 47.50% | 73,300 |
| 4 | 广州和樾府 (前称:广州番禺长隆南地块) | 457,400 | 95.48% | 436,700 |
| 5 | 广州番禺长隆北地块 | 402,800 | 46.79% | 188,500 |
| 6 | 广州番禺华工国际校区二期地块 | 175,000 | 95.48% | 167,100 |
| 7 | 广州星槎山畔 | 330,200 | 48.69% | 160,800 |
| 8 | 广州星汇城 | 703,400 | 48.69% | 342,500 |
| 9 | 广州南沙湾地块 | 149,700 | 42.96% | 64,300 |
| 10 | 南海阅湖台 (前称:佛山南海狮山地块) | 237,100 | 9.50% | 22,500 |
| 11 | 江门滨江新区地块 | 403,800 | 9.50% | 38,400 |
| | 大湾区小计 | 3,791,500 | - | 2,236,700 |
| | | 67.7% | | 67.1% |
| 12 | 杭州归悦里 (前称:杭州临安双林地块) | 163,000 | 95.00% | 154,800 |
| 13 | 苏州云萃悦庭 (前称:苏州吴中胥口地块) | 31,900 | 100.00% | 31,900 |
| 14 | 苏州工业园胜浦地块 | 129,500 | 28.50% | 36,900 |
| 15 | 苏州悦映澜庭 (前称:苏州太仓沙溪地块) | 61,100 | 95.00% | 58,000 |
| 16 | 南京浦口桥林地块 | 103,400 | 100.00% | 103,400 |
| | 华东地区小计 | 488,900 | - | 385,000 |
| | | 8.7% | | 11.6% |
| 17 | 青岛平度南部新城地块一 | 157,200 | 37.24% | 58,500 |
| 18 | 青岛平度南部新城地块二 | 268,200 | 38.76% | 104,000 |
| 19 | 烟台高新烟台二中地块 | 146,700 | 100.00% | 146,700 |
| 20 | 济南历下地块 | 237,800 | 9.50% | 22,600 |
| | 北方地区小计 | 809,900 | - | 372,400 |
| | | 14.5% | | 11.2% |
| 21 | 重庆渝北中央公园地块 | 206,300 | 95.48% | 197,000 |
| 22 | 成都天府新区科学城地块 | 300,800 | 46.55% | 140,000 |
| | 西南地区小计 | 507,100 | - | 337,000 |
| | | 9.1% | | 10.1% |
| | 合计 | 5,597,400 | - | 3,290,500 |

按地区划分



按土地获取方式划分



新增TOD项目——星汇城

新增土储70.3万平方米

2020年10月30日完成收购，当年实现合同销售人民币23.2亿元

项目规划

总占地面积 242,175平方米
总建筑面积 703,400平方米
总可售面积 472,830平方米
权益交易总代价 人民币31.4亿元

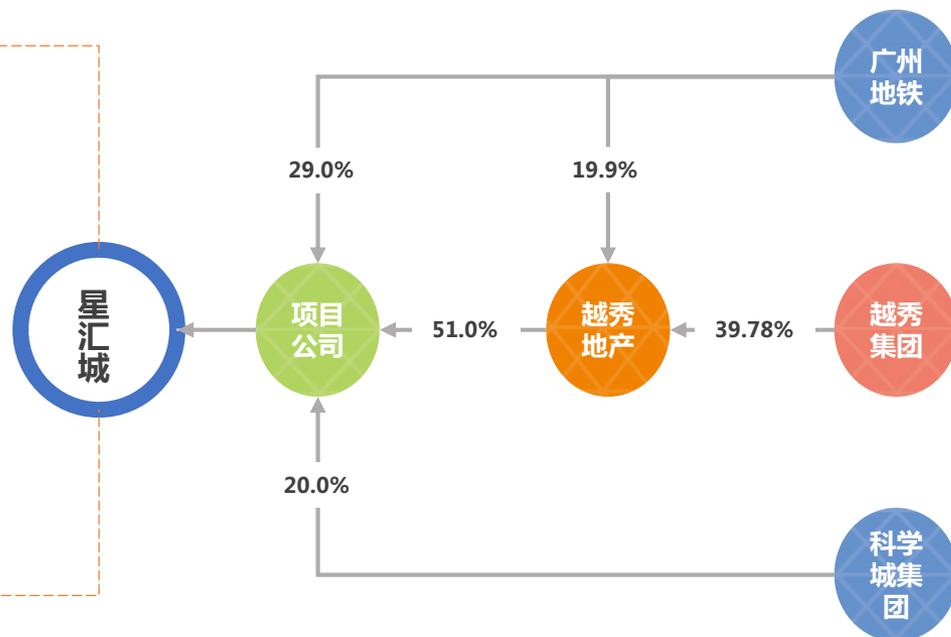
项目区位

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

股权架构图



新增TOD项目——星樾山畔

新增土储33.0万平方米

2020年10月30日完成收购，当年实现合同销售人民币12.5亿元

项目规划

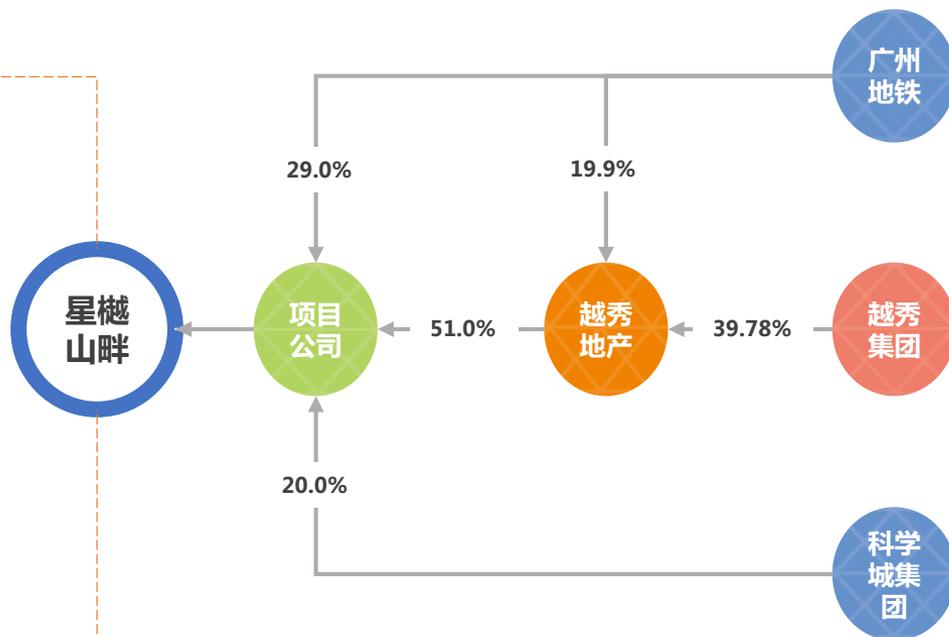
总占地面积 81,620平方米
总建筑面积 330,200平方米
总可售面积 207,965平方米
权益交易总代价 人民币21.9亿元

项目区位

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）

距黄埔区政府车距约2公里，距黄埔万达广场车距约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

股权架构图



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

TOD项目土地储备

总土地储备为3,882,800平方米

| 星樾山畔 | |
|-------------|---------|
| 总建筑面积 (平方米) | 330,200 |
| 股权比例 | 51% |

| 品秀星瀚 | |
|-------------|---------|
| 总建筑面积 (平方米) | 881,200 |
| 股权比例 | 51% |



| 星汇城 | |
|-------------|---------|
| 总建筑面积 (平方米) | 703,400 |
| 股权比例 | 51% |

| 品秀星樾 | |
|-------------|---------|
| 总建筑面积 (平方米) | 840,400 |
| 股权比例 | 51% |

| 品秀星图 | |
|-------------|-----------|
| 总建筑面积 (平方米) | 1,127,600 |
| 股权比例 | 86% |

“住宅+配建”模式新增土储

总土地储备为1,410,100平方米

广州白云亭岗站地块

| | |
|-------------------|---------|
| 总建筑面积 (平方米) | 445,700 |
| 股权比例 | 95.48% |
| 支付股权代价 (人民币亿元) | 64.1 |

广州白云金沙洲地块

| | |
|-------------------|---------|
| 总建筑面积 (平方米) | 332,000 |
| 股权比例 | 95.48% |
| 支付股权代价 (人民币亿元) | 33.2 |

广州和樾府

| | |
|-------------------|---------|
| 总建筑面积 (平方米) | 457,400 |
| 股权比例 | 95.48% |
| 支付股权代价 (人民币亿元) | 75.1 |

广州番禺华工国际校区二期地块

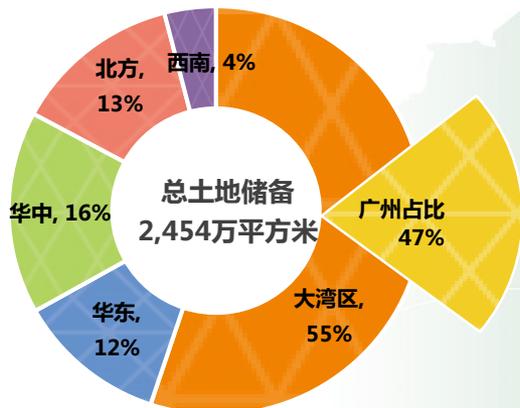
| | |
|-------------------|---------|
| 总建筑面积 (平方米) | 175,000 |
| 股权比例 | 95.48% |
| 支付股权代价 (人民币亿元) | 26.6 |



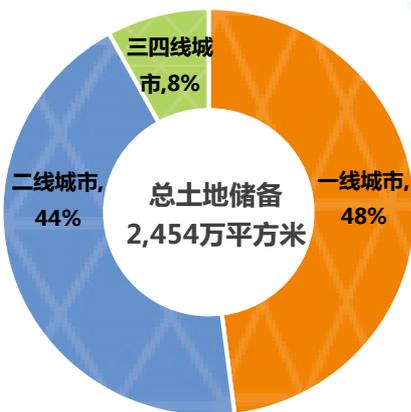
备注：支付股权代价均包括配建工程成本

总土地储备

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年租金收入
约人民币6.0亿元**

| | 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⁽¹⁾2020年经营收入
约人民币17.6亿元**

| | 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⁽²⁾ |



备注：(1) 截至2020年12月31日，越秀地产持有越秀房托38.04%股权
(2) 可租赁面积为633,000平方米

环境、社会与管治 (ESG)

坚持可持续发展

01

10年

自2010年起，本公司已连续10年向社会发布年度企业社会责任/环境、社会及管治 (ESG) 报告

02

HSSUS

本公司连续2年入选恒生可持续发展企业指数 (HSSUS) 系列成份股，保持评分A级水平，成为港股上市公司的可持续发展标杆之一，体现了本公司在经营发展、环境、社会及企业管治领域的表现得到肯定

03

奖项

BDO：环境、社会及管治大奖
2021-最佳ESG报告大奖
新快报：2020地产大会城市发展贡献奖-年度品牌地产
中指研究院：2020中国TOD标杆企业
房地产导刊：2020中国城市可持续发展推动力金鼎奖-年度杰出企业
乐居：2019年美好生活品质企业
格隆汇：2019年中国上市房企社会责任奖

04

社会责任

- **抗疫**：
 - ① 越秀地产于2020年1月向武汉市红十字会捐助1,000万元
 - ② 越秀商投对中小微企业推出减免租金等“六大暖商计划”
 - ③ 越秀物业帮助业主采购物品、代取快递，运用“智慧社区”与业主共抗疫情
- **扶贫**：
 - ① 助力广东省清远市西牛镇赤米村脱贫攻坚
- **助学**：
 - ① 向广州市教育系统10个单位捐赠52,500箱风行学生奶，总计价值315万元





目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 发展战略**
- 4 未来展望

发展战略——投资策略

TOD

深化与广州地铁战略合作，完善优化TOD独特发展模式，做全国领先TOD发展商，持续增加TOD优质土储

住宅+配建

深化推进“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

国企合作

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

城市更新

做广州旧村改造的领先者，旧城、旧厂改造的领导者，为本集团中长期发展获取优质战略土储

收并购

捕捉市场机遇，加大公司、项目层面的收并购力度，为本集团补充优质土储

公开竞拍

严标准、优结构、精布局，重点投向快周转项目

产业勾地

通过内部引进和外部导入产业资源，做城市运营商，获取优质土储

“6+1” 特色化、
多元化
增储平台



发展战略——TOD策略

目标成为大湾区第一、全国领先、国内最有影响力的TOD开发企业



继续深化与广州地铁集团的战略合作，持续获取优质TOD项目资源



全面优化升级TOD产品线，优化TOD开发模式，打造“物业开发+城市运营+产业导入”的多功能、复合型的新型TOD城市生态经济圈



以TOD为核心带动轨道交通沿线片区综合开发，实现“站城一体”、“产城一体”。深耕广州，聚焦大湾区TOD项目，复制全国



优化TOD项目开发管理体系、运营体系和标准化体系；推行大项目总管控机制；加强TOD人才引进与培养，打造“铁军”文化



发展战略——经营策略

市场策略

- 线上和线下融合，多方式、多渠道加快物业销售，提高销售去化和现金回流
- 加快TOD项目的销售和现金回流
- 完成全年销售目标

产品策略

- 强化产品力，打造好产品、好品牌，形成特色化的产品体系
- 强化产策、设计运营体系，优化产品标准化体系和工程管理体系
- 构建特色化的TOD产品线和服务体系

运营策略

- 持续优化3.5级运营管控体系，做精总部、做强区域和做好项目
- 强化工程管理，完善工程管理组织体系，强化成本管理，提升成本管理效率

商业策略

- 持续推进“商住并举”发展战略和“开运金”商业开发模式。加强与越秀房托的“双平台”互动
- 推进“资产管理人”商业资管模式和轻资产模式的落地与实施

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
- 完善绩效奖励机制，优化完善项目跟投机制和核心员工股票持股计划





目录

- 1 业绩概况
- 2 营运概况
- 3 发展战略
- 4 未来展望

2021年房地产市场判断



政策

坚持“房住不炒”，精准调控，确保市场稳定；加大保障房和一线城市租赁住房供应；因地制宜、因城施策，加强房地产长效机制，保持房地产市场平稳健康发展



市场

总体市场规模保持平稳，价格增幅受限；市场分化明显，竞争加剧，市场集中度上升。大湾区、长三角等城市群、都市圈需求强劲，市场表现更优



土地

政府因城施策加大土地供应，缓解供需矛盾；土地供应向大城市、政策性租赁住房倾斜；一、二线城市土地仍会供不应求，竞争激烈；调控下土地市场预期趋于理性



资金

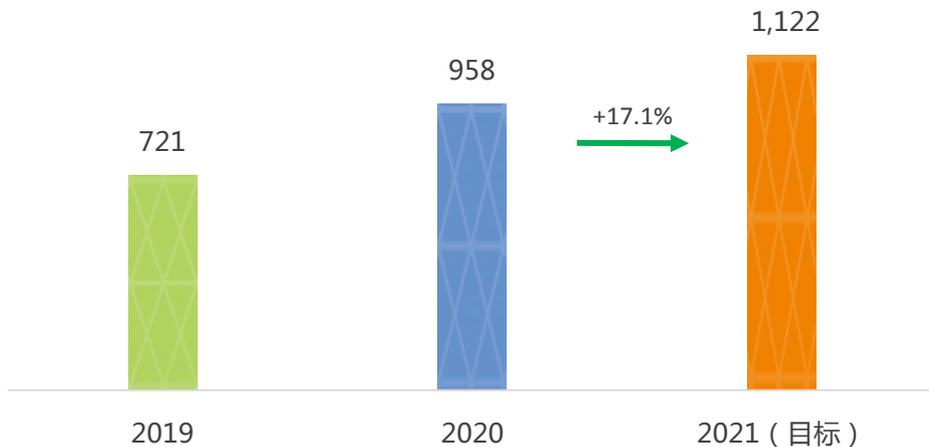
信贷政策和融资环境总体保持宽松，流动性保持平稳；政府将加强对房企资金监管，“三道红线”和金融机构贷款集中度管理将使房企的国内融资环境趋紧，影响分化明显



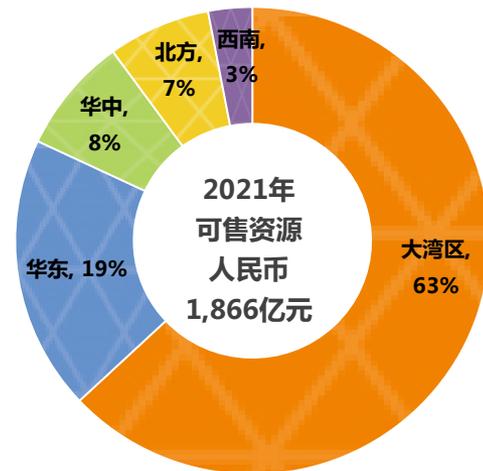
2021年销售目标及运营指标

2021年合同销售目标：人民币1,122亿元

人民币亿元



可售资源区域划分



运营指标⁽¹⁾

| (万平方米) | 2020年计划 | 2020年完成 | 2021年计划 |
|--------|---------|---------|--------------------|
| 在建面积 | 1,791 | 1,716 | 1,803 |
| 新开工面积 | 695 | 630 | 701 |
| 竣工面积 | 551 | 561 | 614 ⁽²⁾ |

备注：(1)连同合营公司项目的数据

(2)并表面积为423万平方米

主要现金流项目预测

| 现金流入项目 (人民币亿元) | 预计2021年 |
|----------------|--------------|
| 合同销售 | 796.2 |
| 租金收入及其它 | 44.0 |
| 合计 | 840.2 |

| 现金流出项目 (人民币亿元) | 预计2021年 |
|----------------|--------------|
| 土地款支出及拍地保证金* | 523.0 |
| 工程款支出 | 165.8 |
| 利息 | 44.9 |
| 税及费用 | 101.2 |
| 合计 | 834.9 |

*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！



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。