

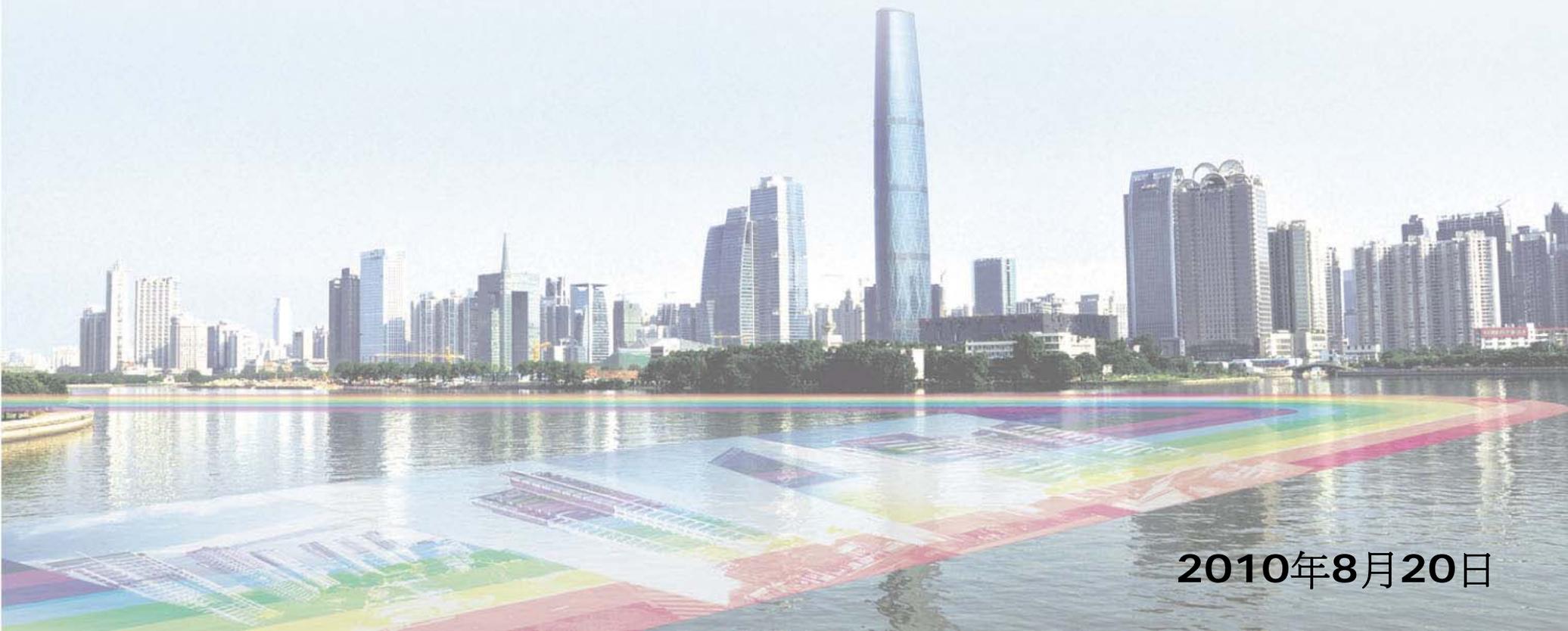


越秀地產股份有限公司

Yuexiu Property Company Limited

(Stock Code: 00123)

2010年中期业绩



2010年8月20日

一、业绩情况	3
二、财务分析	8
三、公司业务介绍	14
四、策略	28



一、业绩情况



星匯雲錦



业绩表现

2010年上半年 合同销售

人民币**54**亿元 ↑ **156%**
33万平方米 ↑ **59%**

2010年6月30日 未入账销售

人民币**91**亿元 ↑ **223%**
65万平方米 ↑ **137%**

2010年上半年 已入账销售

人民币**11**亿元 ↓ **36%**
7万平方米 ↓ **60%**

损益表

人民币亿元	2010年 上半年	2009年 上半年	变化
收入(含出售投资物业)	17.40	22.63	-23.1%
投资物业重估	1.87	3.08	-39.1%
经营盈利	4.15	7.83	-47.1%
股东应占盈利(地产业务) ⁽¹⁾	3.56	5.34	-33.4%
每股基本盈利(地产业务) ⁽¹⁾	0.0498元	0.0750元	-33.6%

(1)不含少数股东权益

资产负债表

人民币亿元	2010年6月30日	2009年12月31日	变化
现金(含已抵押银行存款)	73.36	61.73	+18.8%
总借贷	146.21	125.93	+16.1%
总资产	438.62	370.33	+18.4%
股东应占权益 ⁽¹⁾	124.31	120.76	+2.9%
每股净资产 ⁽¹⁾	1.74元	1.69元	+2.9%
资本负债率 ⁽²⁾	40.6%	40.6%	-

(1) 不含少数股东权益

(2) 资本负债率= (总借贷-现金) / (总借贷-现金+净资产)

营运特点

1

营业收入和盈利下降的原因

- ◆ 年内物业交付集中在下半年
- ◆ 投资物业评估升值较去年同期下降39%
- ◆ 合同销售规模大幅上升，增加的营销费用在当期入账

2

合同销售创历史同期新高

- ◆ 人民币54亿元 (+156%)，33万平方米 (+59%)
- ◆ 广州市场占有率约11%(广州市第1名)
- ◆ 均价人民币16,400元 (+61%)

3

财务表现

- ◆ 整体毛利率 41% (+5个百分点)
- ◆ 现金 人民币73亿元 (+18.8%)
- ◆ 销售费用率 2%, 行政费用率 6% (↓2及↓7个百分点)

(1) 销售费用率=销售开支 / 合同销售额

(2) 行政费用率=行政开支 / 合同销售额



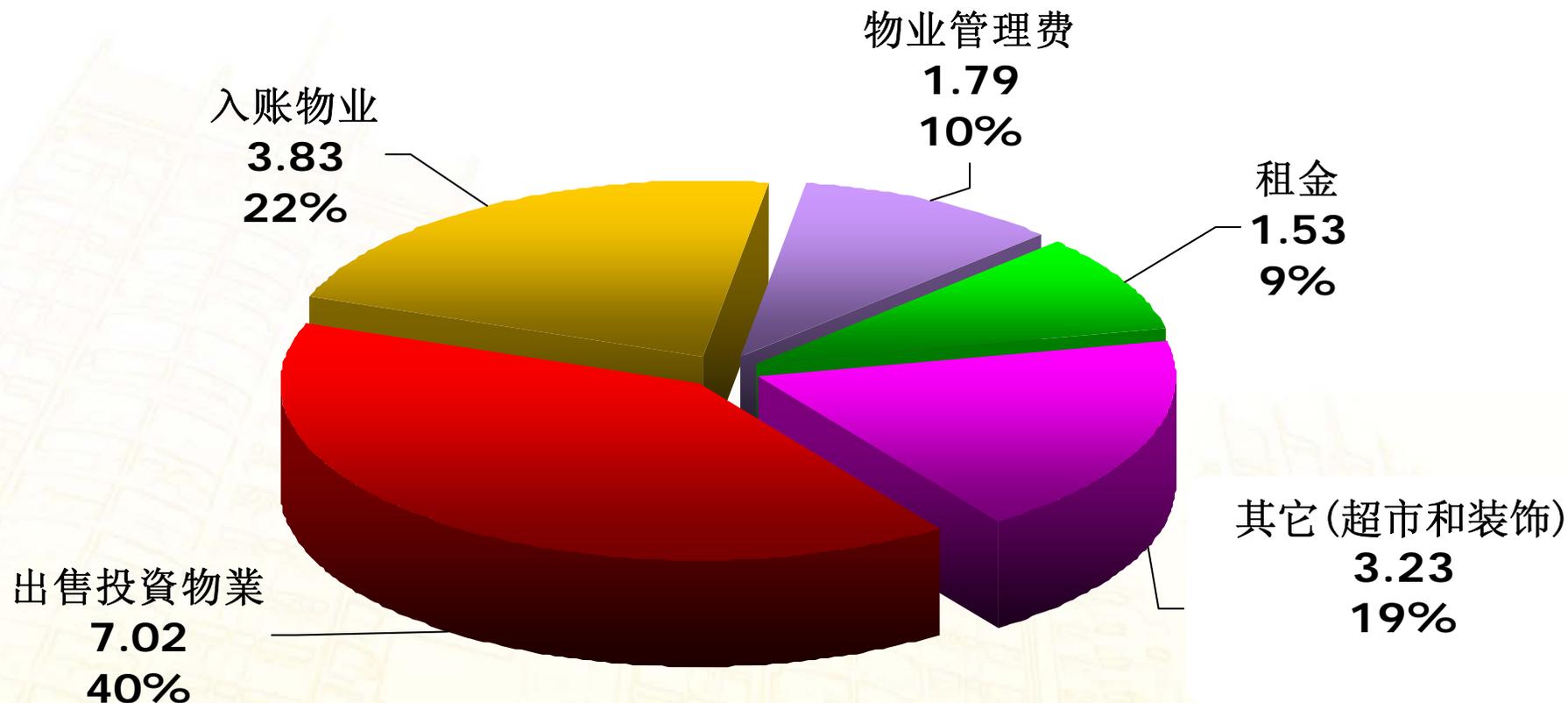
二、财务分析



江门星汇名庭

营业收入分析

(人民币亿元)



◆ 2010年上半年营业收入约人民币**17.40**亿元（含出售投资物业**7.02**亿元）

入账物业明细

项目	用途	面积 (平方米)	金额 (人民币亿元)	均价 (人民币元/平方米)
翠城花园	住宅	8,200	1.12	13,600
可逸豪苑	住宅	4,000	0.51	12,800
维多利亚广场(A塔)	写字楼	2,500	0.63	24,600
从化逸泉山庄*	洋房/别墅	10,400	0.91	8,700
南沙滨海花园*	洋房/别墅	3,300	0.40	12,100
其它项目	不适用	2,000	0.26	13,600
小计		30,400	3.83	12,600
投资物业	不适用	38,100	7.02	18,400
合计		68,500	10.85	15,800
		(-60%)	(-36%)	(+59%)

*郊区楼盘

费用分析

(人民币億元)	2010年 上半年	2009年 上半年	變化
销售费用	0.92	0.75	+22.8%
销售费用率(1)	2%	4%	-2百分点
行政费用	3.13	2.67	+17.1%
行政费用率(2)	6%	13%	-7百分点

(1) 銷售費用率= 銷售開支 / 合同銷售額

(2) 行政費用率= 行政開支 / 合同銷售額

現金分析

(人民币億元)	2010年 6月30日	2009年 12月31日	變化
已抵押銀行存款	12.11	18.45	-34.4%
銀行結餘及現金	61.25	43.28	+41.5%
合計	73.36	61.73	+18.8%

- ◆ 另有未提取銀行借款信用額度約人民幣**24.6**億元

银行借款分析

债务年期分类	2010年6月30日 (人民币亿元)	比例
一年内	31.69	22%
第二年	41.54	29%
第三至第五年	45.48	31%
超过五年	27.00	18%
合计	145.71	100%

- ◆ 总银行借款中，人民币借款**109**亿元（占**75%**），港币借款**37**亿元（占**25%**）



三、公司业务介绍



可逸家园

广州房地产市场概况

	2010年 1-6月	2009年 1-6月	变化
广州市商品房交易面积 (万平方米)	403	503	-20%
广州市商品房交易金额 (人民币亿元)	496	458	+8%
广州市商品房平均售价 (人民币元/平方米)	12,313	9,101	+35%

资料来源: 广州市国土局

公司合同销售概况

	2010年 上半年	2009年 上半年	变化
合同销售面积 (万平方米)	32.93	20.72	+59%
合同销售金额 (人民币亿元)	53.95	21.04	+156%
合同销售均价 (人民币元/平方米)	16,400	10,200	+61%

(1) 合同销售面积完成全年目标54万平方米的61%。

(2) 合同销售金额完成全年目标人民币79亿元（90亿港元）的68%。

物业销售表现

◆ 合同销售创历史同期新高，人民币54亿元 (+156%)，33万平方米 (+59%)。未入账销售人民币91亿元，为2009年入账销售人民币37亿元的2.5倍。

◆ 销售金额广州市第1名，全国第19名。翠城花园、江南新苑、岭南湾畔分列广州市项目销售金额第3名、第4名及第8名。广州市场占有率约11%，比2009年上升2个百分点。 *

◆ 均价稳步上升。2009年入账：人民币9,900元/平方米；2010年上半年入账：人民币12,600元/平方米；2010年上半年已销售未入账：人民币14,000元 /平方米

合同销售明细

项目	用途	面积 (平方米)	金额 (人民币亿元)	均价 (人民币元/平方米)
翠城花园	住宅	80,000	12.25	15,300
江南新苑	住宅	62,400	11.75	18,800
岭南湾畔	住宅	57,500	8.78	15,300
星汇云锦	住宅	24,000	6.15	25,600
从化逸泉山庄*	洋房/别墅	35,800	2.52	7,000
南沙滨海花园*	洋房/别墅	22,800	2.10	9,200
其它项目	不适用	15,300	3.65	23,800
小计		297,900	47.20	15,800
投资物业		31,400	6.75	21,500
合计		329,300	53.95	16,400
		(+59%)	(+156%)	(+61%)

*郊区楼盘

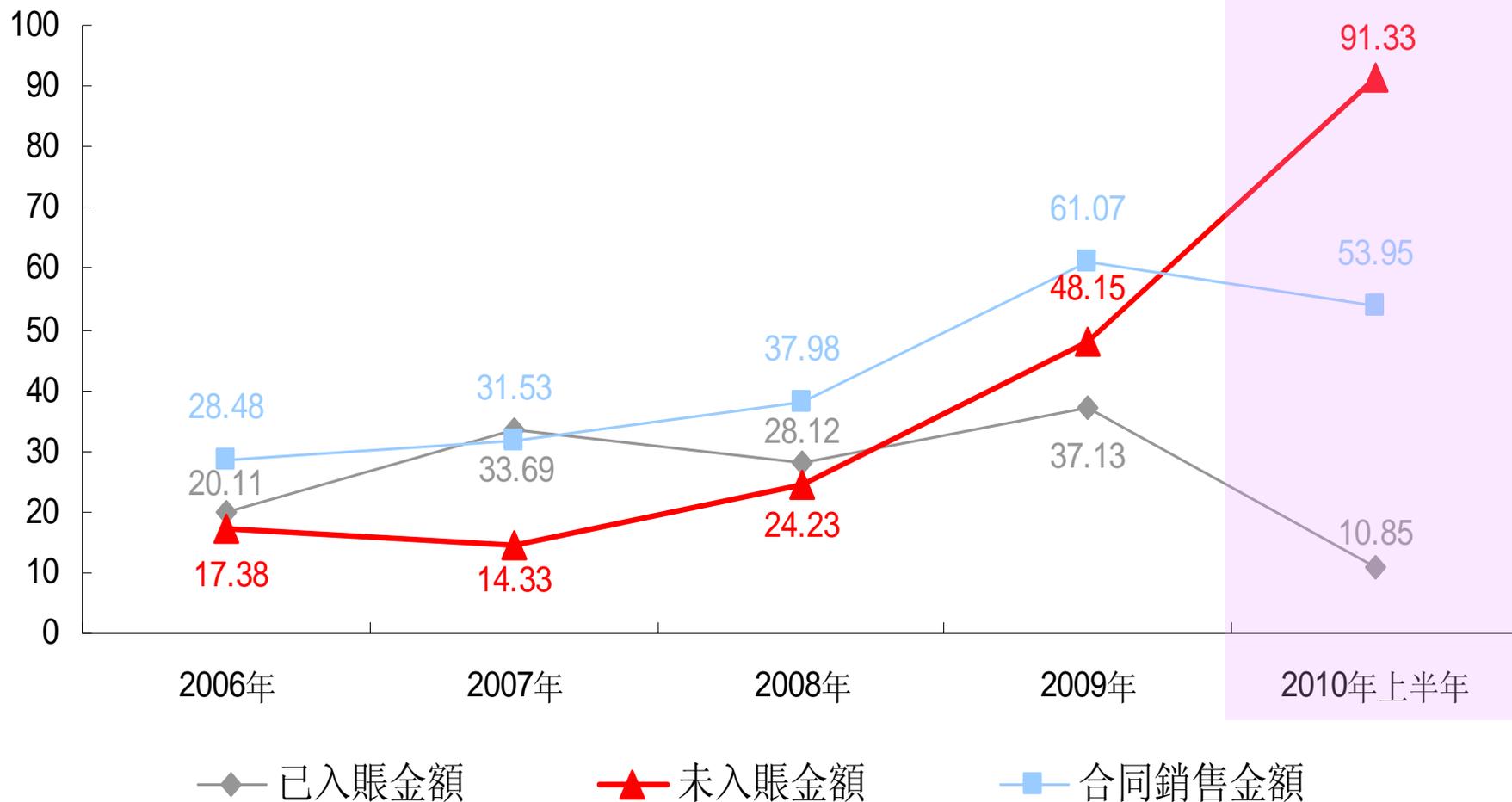
已销售未入账明细

项目	用途	面积 (平方米)	金额 (人民币亿元)	均价 (人民币元/平方米)
翠城花园	住宅	122,700	18.01	14,700
江南新苑	住宅	125,300	21.44	17,100
岭南湾畔	住宅	96,500	14.13	14,600
星汇云锦	住宅	96,800	21.65	22,400
从化逸泉山庄*	洋房/别墅	65,200	3.88	6,000
南沙滨海花园*	洋房/别墅	129,000	8.09	6,300
其它项目		8,600	2.70	31,500
小计		644,100	89.90	14,000
投资物业		9,200	1.43	15,700
合计		653,300	91.33	14,000
		(+137%)	(+223%)	(+36%)

*郊区楼盘

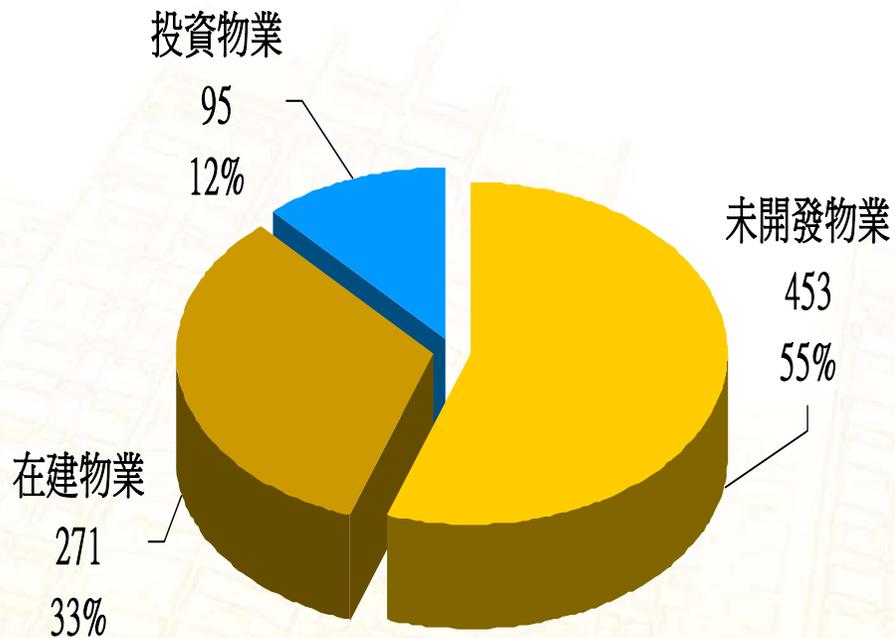
已销售及入账分析

人民币亿元



土地储备分类

(万平方米)



总土地储备：约819万平方米

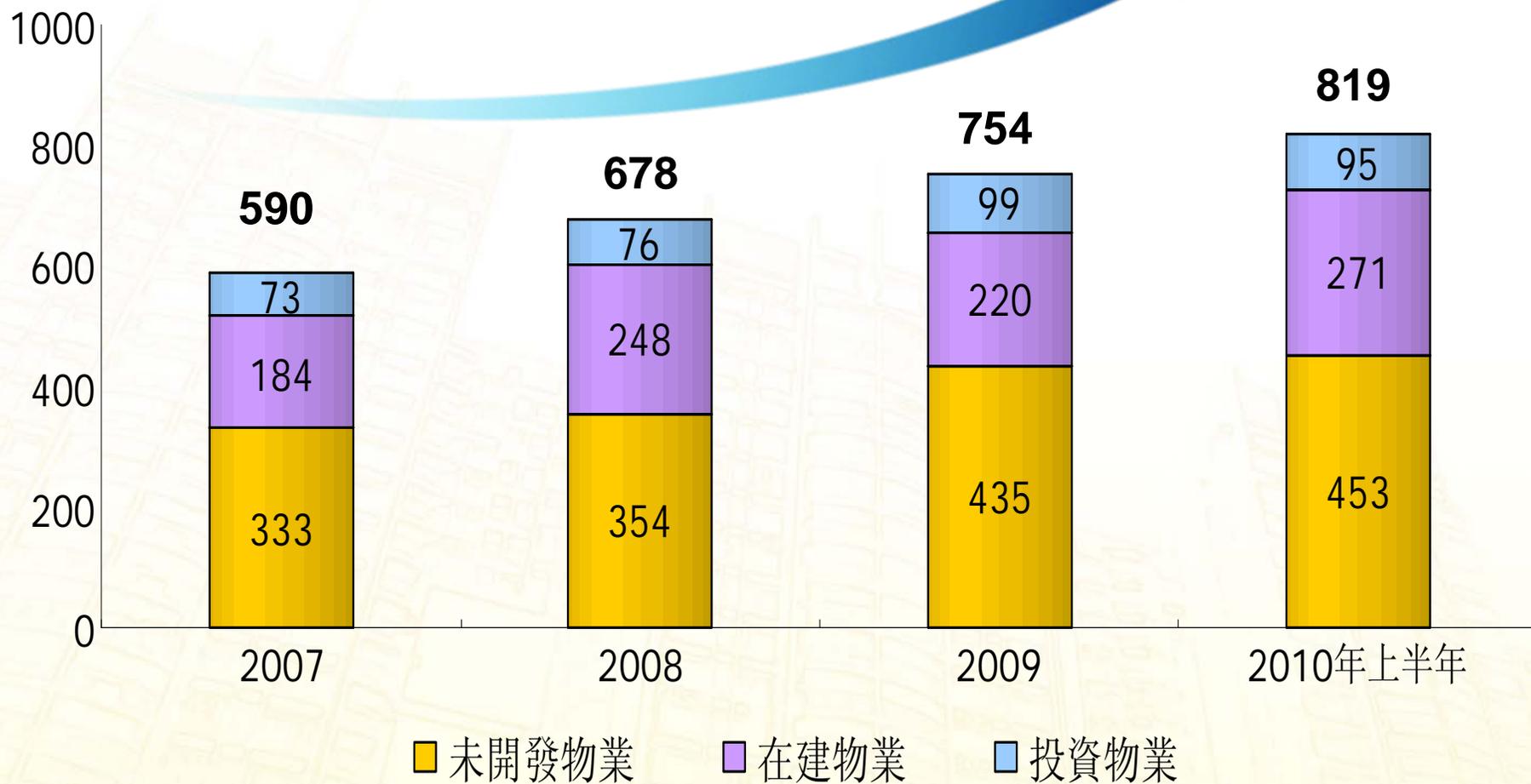
优势

- 平均成本 < 人民币3,000元/平方米
- 广州地区比重：81%
- 中心城区比重：70%
- 应付、未付地价：约人民币10.5亿元
- 足够未来5年发展

*于2010年6月30日

土地储备走势

万平方米



土地储备收购策略

投资区域

- ❖ 以广州为大本营
- ❖ 覆盖珠三角
- ❖ 辐射国内几个重点二、三线城市

收购渠道

- ❖ 公开招拍挂、协议收购
- ❖ 三旧改造
- ❖ 广州市国有企业资产整合

2009年以来新增地块

项目	用途	建筑面积* (平方米)	金额 (人民币万元)	均价 (人民币元/平方米)
2009年				
江门星汇名庭	住宅/商业	578,000	96,800	1,675
广州珠江新城D8-C3	住宅	30,000	34,500	11,500
广州大学城地块(1-9号)	住宅	511,000	296,700	5,806
烟台星汇凤凰	住宅/商业/办公	209,000	26,000	1,244
中山南区地块	住宅/商业	545,000	54,400	998
2010年上半年				
中山岐关地块	住宅	137,000	30,500	2,226
合计		2,010,000	538,900	2,681

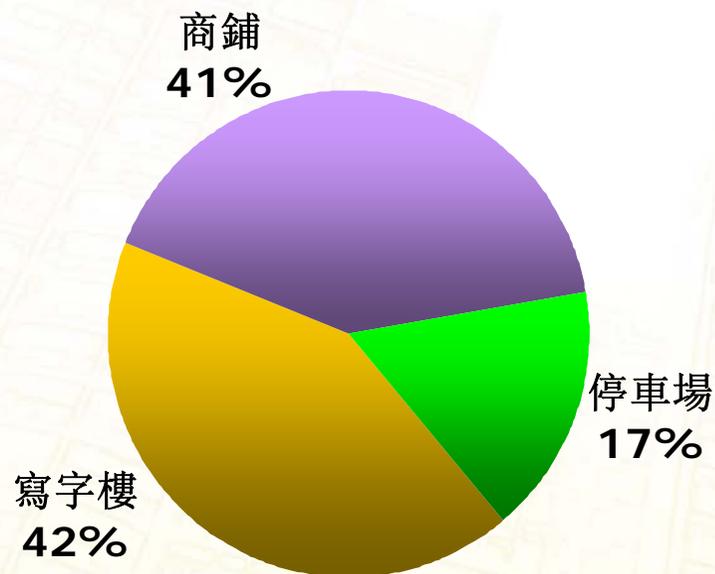
*经规划报建调整后的建筑面积（至2010年6月30日，应付、未付地价共人民币10.5亿元）

上半年新开工项目

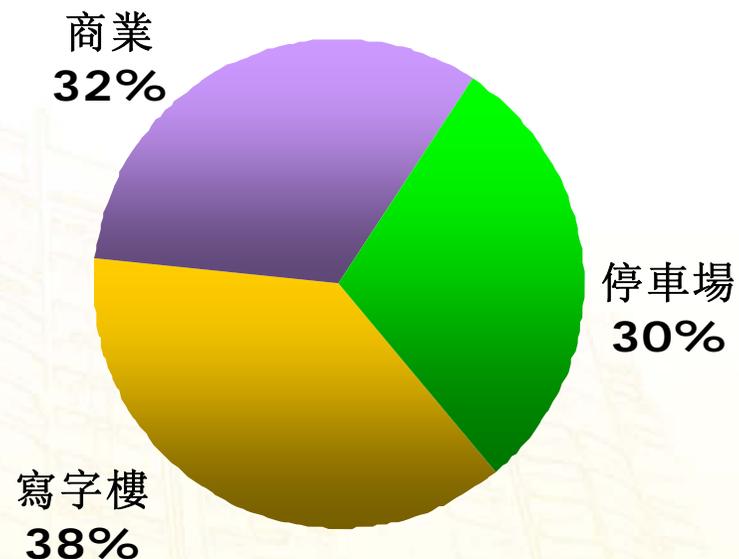
主要項目	建築面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	停車場 及其他 (平方米)	位置
南沙濱海花園	180,000	153,000	1,000	26,000	廣州，南沙
江門星匯名庭	195,000	138,000	4,000	53,000	江門，北新
花都地塊	93,000	71,000	-	22,000	廣州，花都
江南新村3、4期(部分)	24,000	12,000	-	12,000	廣州，海珠
金沙洲地塊(部分)	22,000	21,000	1,000	-	廣州，白雲
合計	514,000	395,000	6,000	113,000	

投资物业

按账面值分类



按用途分类



投资物业：账面值人民币**75.6**亿元，面积**94.55**万平方米

重点投资物业：广州国际金融中心



- ❖ 全球十大高楼，432米高，103层
- ❖ 45万平方米建筑面积（仲量联行合资管理）
 - 酒店：9.3万平方米（四季酒店经营管理）
 - 写字楼：18.4万平方米（世邦魏理仕代理租赁）
 - 公寓：4.9万平方米
 - 商业：4.1万平方米（广州友谊商店经营管理）
 - 会议中心：0.6万平方米
 - 停车场：7.6万平方米
- ❖ 总投资额：75亿元人民币（至2010年6月30日已投入44亿元）
- ❖ 预计广州亚运会前部分开业



四、策略



岭南湾畔

未来营运策略

销售目标

- ❖ 2010年：人民币79亿元(90亿港元)
- ❖ 2011年：百亿元俱乐部

土地储备

- ❖ 大力增加优质土地储备
- ❖ 新增量保持在销售面积的1.5倍以上

资产结构

- ❖ 加快处置非核心低效资产
- ❖ 培育广州国金中心和财富天地广场为核心优质物业

经营效率

- ❖ 缩短开发周期，加快资金周转，提高项目收益
- ❖ 严格控制成本费用

管控体系

- ❖ 聘请韬睿惠悦担任顾问，实施人力资源改革
- ❖ 实施平衡计分卡(BSC)的考核办法，完善公司治理

2010年目标

合同销售

人民币亿元

(超过100亿港元)





Thank you 謝謝



附录

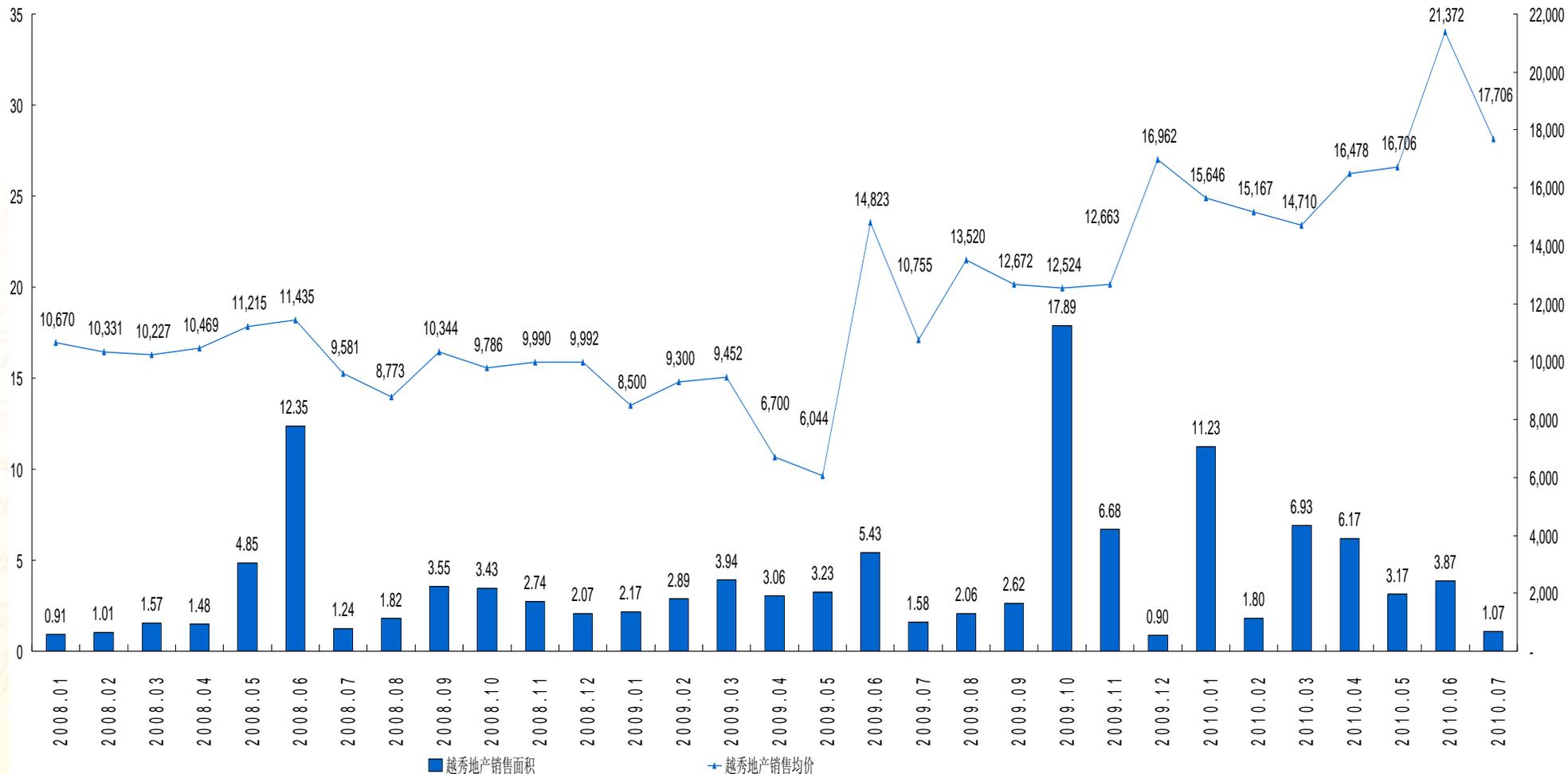


翠城花园

月度合同销售情况

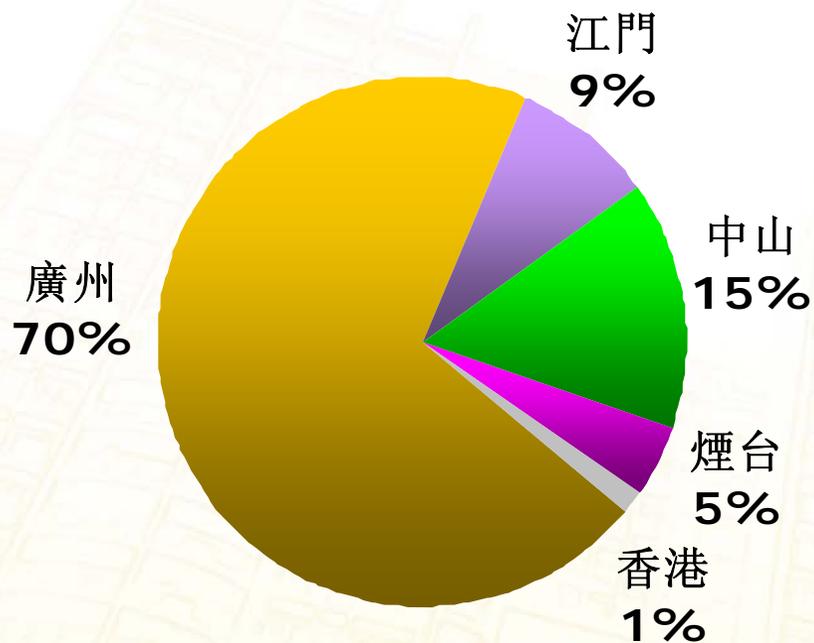
万平方米

人民币元/平方米

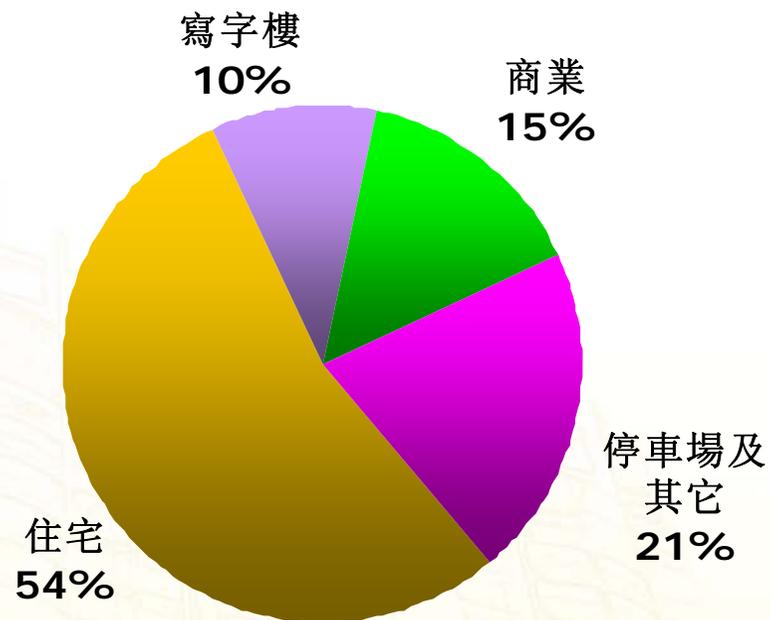


未开发物业

按地区分类



按用途分类



未开发物业：453万平方米

在建物业

按地区分类

廣州
93%

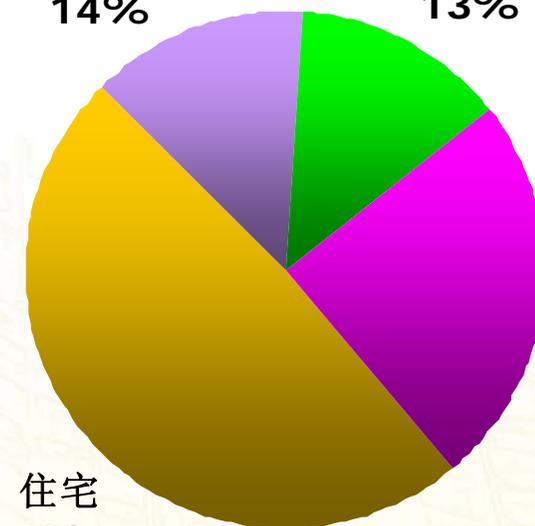


江門
7%

按用途分类

寫字樓
14%

商業
13%



停車場及
其它
24%

住宅
49%

在建物业：**271**万平方米

位置图—广州



位置图—江门



位置图—中山



位置图—烟台



免责声明

- ❖ 本文件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。本文件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。本文件不得被用以向任何潜在投资者提供建议。
- ❖ 本文件仅向阁下提供，并仅供阁下参考，并不属认购或销售证券的要约。本文件不得复印或以任何方式复制，且若在任何司法辖区派发本文件将导致违反该司法辖区的相关法规，本文件则不得在该司法辖区派发。