



# 2011年度業績報告

2012年3月1日



# 內容

- 一. 財務概況
- 二. 業務概覽
- 三. 未來展望



# 營運亮點

- **總營業收入創歷史新高**  
2011年總營業收入約為人民幣102.7億元(+47%)  
2009至2011年複合增長率44%
- **淨資產收益率創歷史新高**  
2011年淨資產收益率為25% (+18個百分點)  
2009至2011年複合增長率118%
- **完成年度銷售目標**  
2011年合同銷售金額約人民幣90.5億元，完成年度銷售目標的101%  
2009至2011年合同銷售複合增長率22%
- **廣州國金中心**  
2011年7月份寫字樓全面交樓，為集團帶來約人民幣47億的評估升值
- **平穩健康的資金流**  
2011年年底現金約人民幣61.3億，已承諾未提取之銀行授信額度約人民幣28億元



# 一. 財務概況



# 損益表

人民幣億元	2011年	2010年	變化
總營業收入 <sup>(1)</sup>	102.7	69.8	+47%
投資物業重估公平值增值	49.6	2.6	+1,816%
經營盈利	80.8	18.0	+349%
股東應佔盈利	51.4	9.2	+459%
股東應佔核心盈利 <sup>(2)</sup>	16.1	7.3	+121%
每股基本盈利 (人民幣元)	0.5533	0.1228	+351%
每股基本核心盈利 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	0.1730	0.0974	+78%
全年股息 (港幣) <sup>(3)</sup>	0.085	-	-

<sup>(1)</sup> 含出售投資物業

<sup>(2)</sup> 不考慮投資物業評估升值

<sup>(3)</sup> 末期股息每股0.045港元

# 資產負債表

人民幣億元	2011年	2010年	變化
現金 (含監控戶存款)	61.3	74.7	-18.0%
其中：監控戶存款	13.1	10.2	+27.8%
總銀行借款	217.8	176.9	+23.2%
資本負債率 <sup>(1)</sup>	45.5%	41.6%	+3.9個百分點
淨資本負債率 <sup>(2)</sup>	75.5%	62.8%	+12.7個百分點
總資產	612.0	507.8	+20.5%
股東應佔權益 <sup>(3)</sup>	202.9	158.6	+27.9%
每股淨資產 (港幣)	2.696	2.007	+34.3%

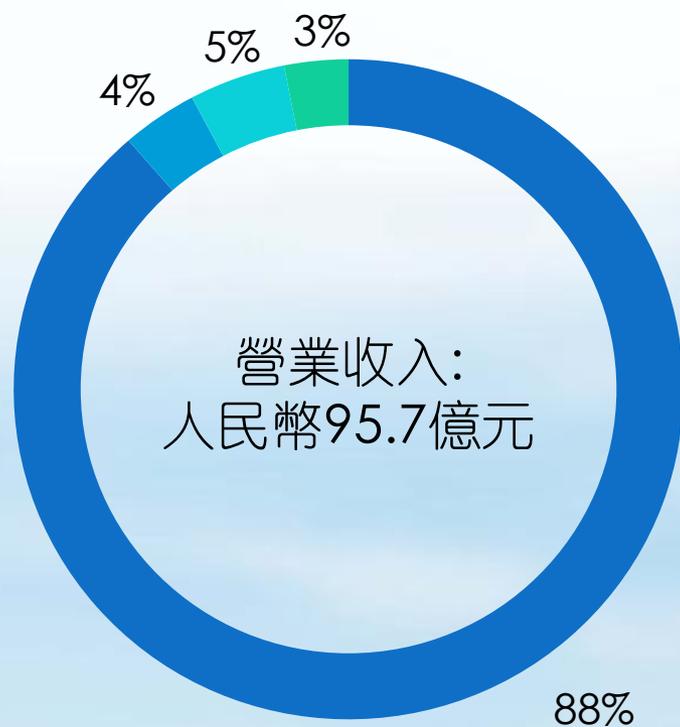
(1) 資本負債率= (總銀行借款-現金) / (銀行負債-現金+淨資產)

(2) 淨資本負債率= (總銀行借款-現金) / 淨資產

(3) 不含少數股東權益

# 營業收入及毛利率

## 營業收入



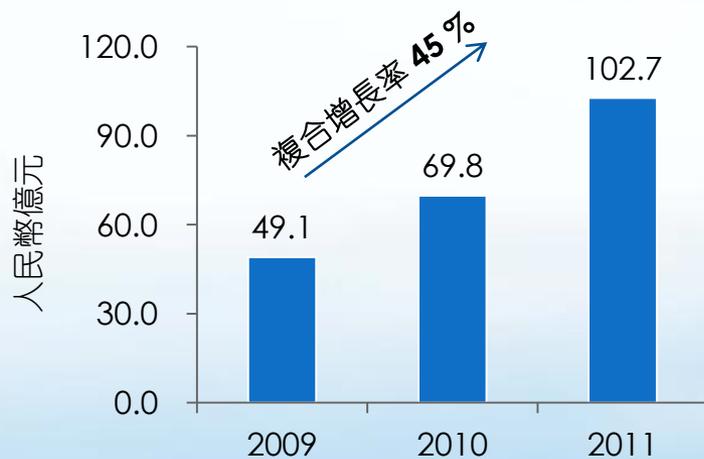
■ 房地產發展 ■ 房地產管理 ■ 房地產投資 ■ 其他

## 毛利率

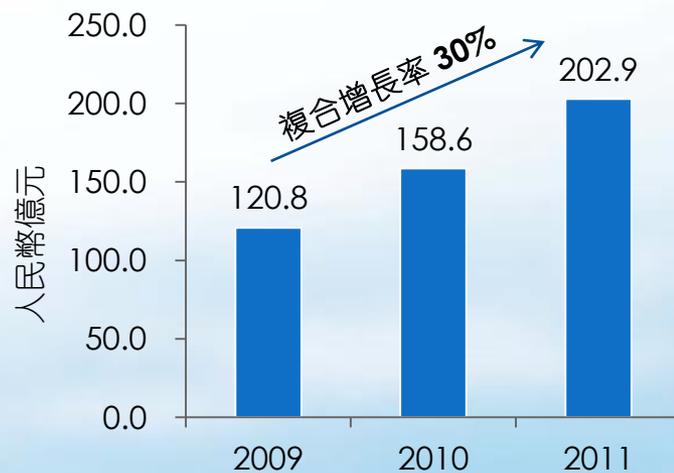


# 業績走勢 (I)

## 總營業收入



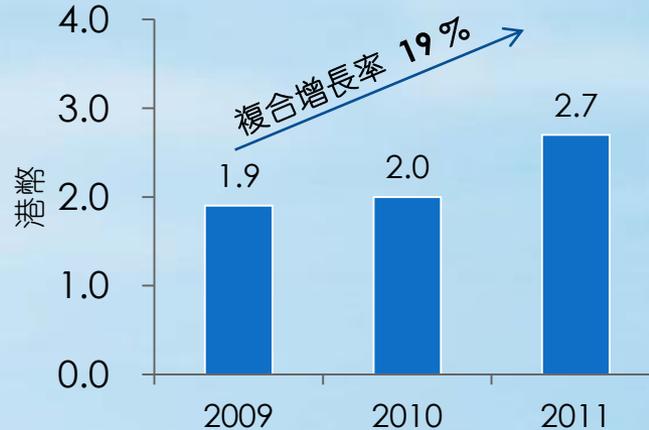
## 淨資產 (不含少數股東權益)



## 總資產

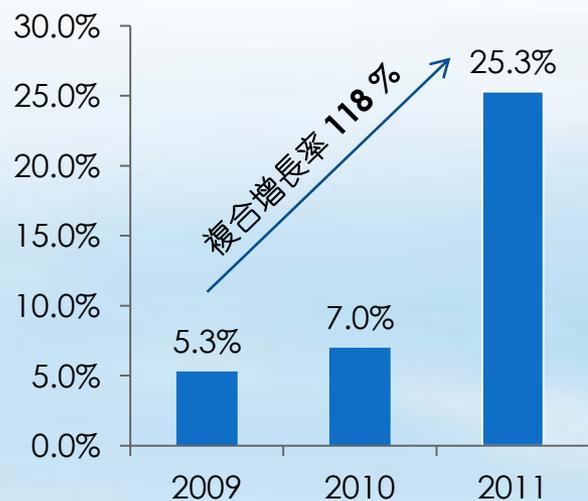


## 每股資產淨值

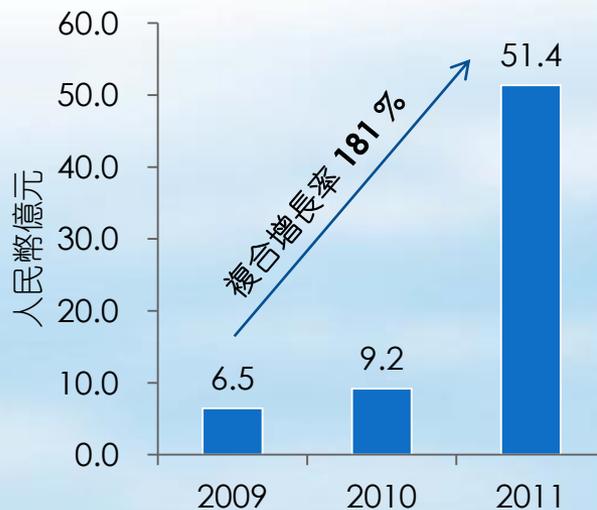


# 業績走勢(II)

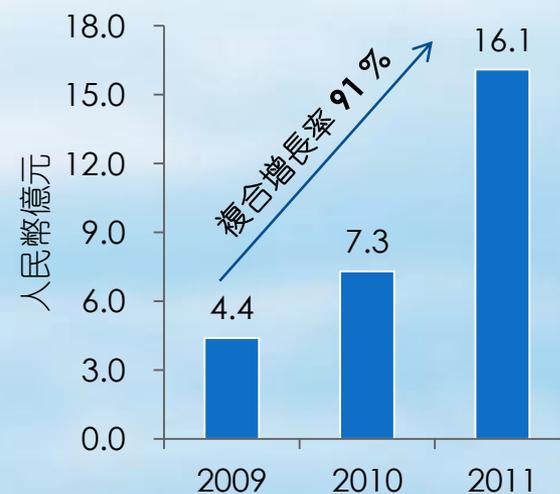
### 淨資產收益率



### 股東應佔盈利

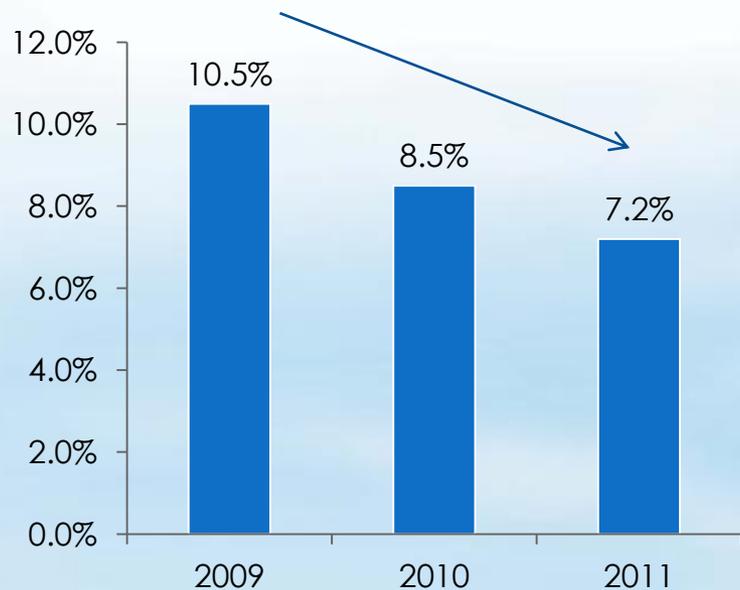


### 股東應佔核心盈利

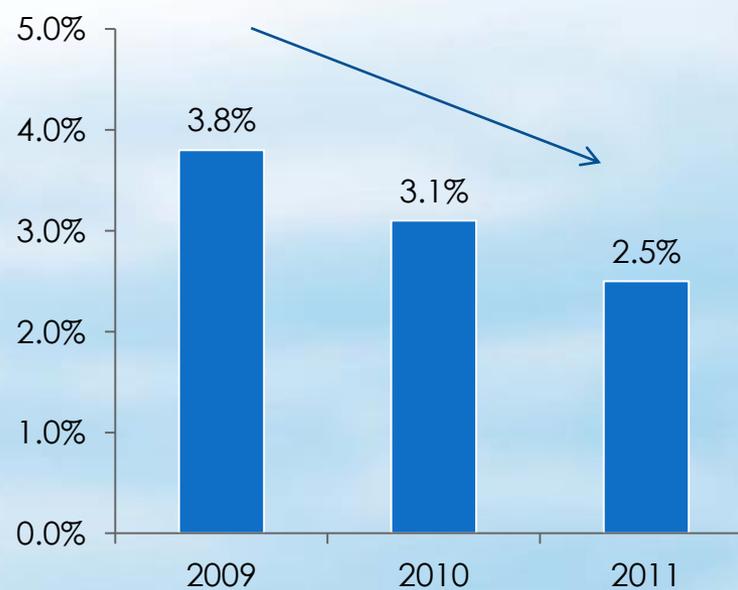


# 費用走勢

## 管理費用率



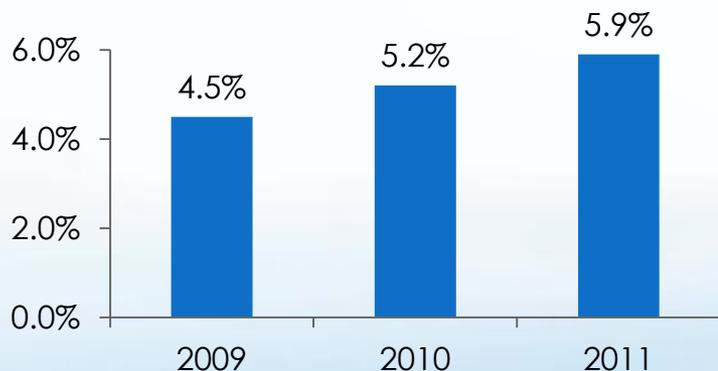
## 銷售費用率



管理費用率/銷售費用率 (按本年營業收入含出售投資物業計)

# 銀行借款分析

### 實際利率



按年期 (人民幣億元)	銀行借款	比例
一年內	105.9	49%
第二至第五年	81.9	37%
超過五年	30.0	14%
合計	217.8	100%

## 銀行借款



利息成本 (人民幣億)	2011	2010
銀行借貸利息	11.9	7.6
利息資本化	7.2	5.4
利息支出	4.7	2.2
實際利率	5.9%	5.2%
香港利率	2.4%	2.4%
國內利率	7.7%	6.3%

## 二. 業務概覽



# 2009-2011 調整優化發展階段

- 資產結構調整  
2009: 分拆收費公路業務  
2010: 供股34億港元
- 剝離非地產業務  
2008: 新聞紙業務  
2010: 超市業務
- 剝離非核心投資物業



年	銷售面積 (平方米)	收入 (人民幣億元)	成本 (人民幣億元)
2008	33,700	4.92	3.34
2009	12,400	2.36	1.97
2010	81,000	13.45	8.76
2011	36,500	7.03	5.96
<b>合計</b>	<b>163,600</b>	<b>27.76</b>	<b>20.03</b>

# 合同銷售入賬及未入賬概況

## 入賬



■ 面積 (萬平方米)    - - 金額 (人民幣億元)

## 未入賬



■ 面積 (萬平方米)    - - 金額 (人民幣億元)

# 租金收入概況

- 過去三年以剝離非核心投資物業優化租金收入質素
- 廣州國際金融中心在2011年7月份全面交樓



## 投資組合摘要

	寫字樓	商業	停車場及其他	合計
2009 年租金收入(人民幣億元)	1.5	1.1	0.2	2.8
2010 年租金收入 (人民幣億元)	1.1	1.6	0.2	2.9
2011年租金收入 (人民幣億元)	1.6	2.1	0.8	4.5
廣州國際金融中心 (萬平方米)	18.2	4.7	7.1	30.2
2011年在租面積 (萬平方米)	28.4	20.0	21.4	69.7
評估價值 (人民幣億)	72.2	33.8	13.2	119.2

# 未來的投資物業

- 高質素的商業項目佔越秀地產總土地儲備約30%

## 財富中心



- 位於珠江新城的高端商業項目，  
（建築面積210,000 平方米）
- 將成為珠江新城第三高物業(310米)
- 預計2014年完工

## 財富天地廣場



- 綜休閒購物特色，零售、批發、展貿功能一體化的大型商場  
（建築面積266,000平方米）
- 總投資額為人民幣 25億元
- 於2012年展開預先招租
- 預計2013年交付

## 亞太世紀廣場



- 位於天河中心商業區的旗艦商業項目
- 綜合高檔購物商場、甲級寫字樓及五星級酒店於一身的混合式商業大樓

# 越秀房託 - 獨特的架構



- 越秀地產是唯一一間於香港上市擁有房託平台的內地發展商
- 越秀房託將會成為越秀地產商業物業經營的上市平台
- 越秀地產與越秀房託之間的互動，將成為越秀集團未來發展策略的重要一環

# 越秀房託 - 物業具體情況



白馬大廈



財富廣場



城建大廈



維多利廣場



新都會大廈

類型	批發商場	甲級寫字樓	甲級寫字樓	零售商場	綜合商務樓
可出租總面積 (平方米)	50,100	41,400	42,400	27,300	49,900 <sup>(1)</sup>
產權面積	50,200	41,400	42,400	27,700	62,000
落成年份	1990	2003	1997	2003	2007
產權	2045-2055	2042-2052	2037	2044	2045-2055
評估值 (人民幣百萬元)	3,651	750	612	747	712
出租率	100.00%	99.05%	98.61%	99.96%	98.81% <sup>(1)</sup>

附注: (1) 不包括7,500平方米的泊車位及4,500平方米的會所及公建配套用房面積

# 2009年至2011年土地儲備

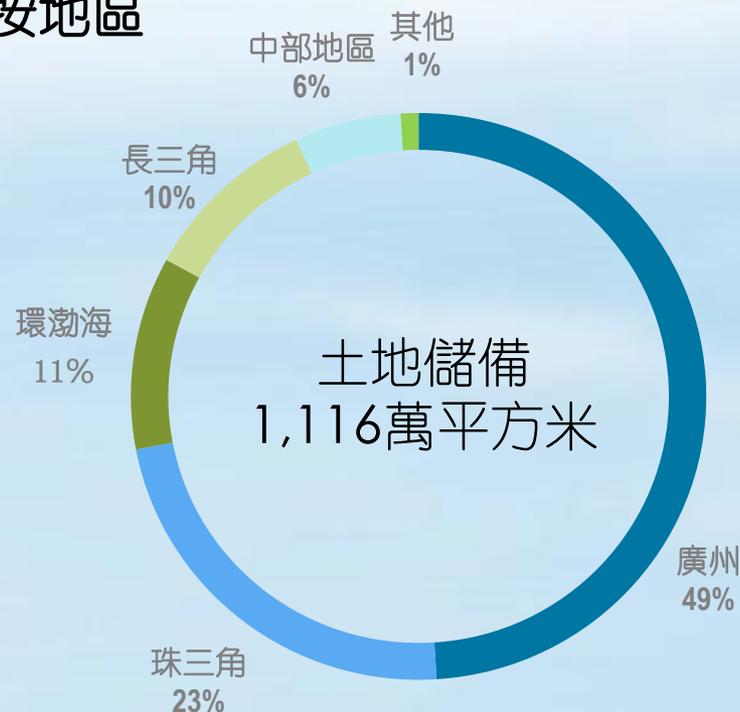
	計劃 (人民幣億元)	實際 (人民幣億元)	面積 (萬平方米)	平均成本 (人民幣/平方米)
2009	55	51	137.9	3,698
2010	55	83	204.5	4,059
2011	60	55	201.3	2,732
合計	-	189	543.7	3,476



# 土地儲備構成

- 平均成本 < 人民幣3,000元/平方米
- 未付土地款：  
截至2011年12月31日：人民幣10.79億元  
截至2012年3月1日：人民幣4億元

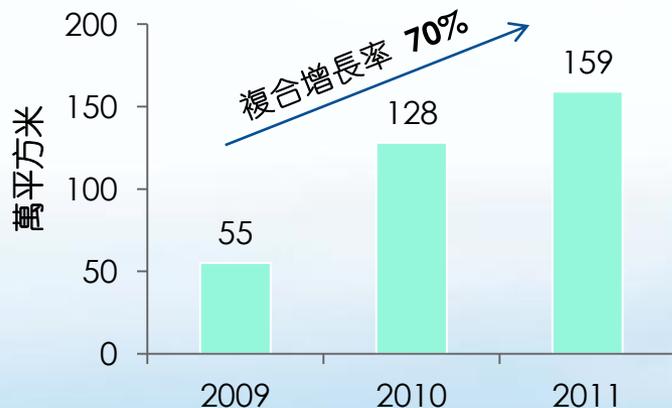
## 按地區



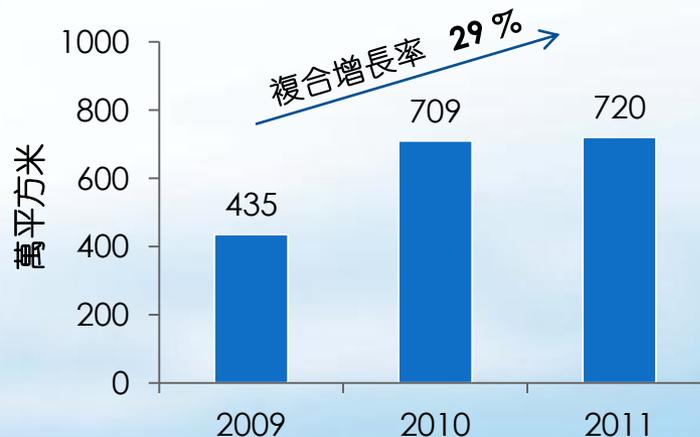
地區	面積 (平方米)
廣州	5,460,000
珠三角	2,522,000
中山	1,647,000
江門	584,000
佛山	291,000
環渤海	1,256,000
煙台	220,000
瀋陽	1,036,000
長三角	1,175,000
杭州	1,175,000
中部地區	644,000
武漢	644,000
其他	98,000

# 開發指標對比

## 新開工



## 未開發



## 在建面積



## 土地儲備 (含在建物業)



# 投資物業 – 廣州國際金融中心 (I)



甲級寫字樓	高端商舖	五星級酒店	公寓
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築面積: 182,000 平方米</li> <li>■ 樓層: 1-66樓</li> <li>■ 出租率<sup>1</sup>: 54%</li> <li>■ 2011年7月份啟用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築面積: 47,000 平方米</li> <li>■ 出租率: 100%</li> <li>■ 廣州友誼商店為主要租戶</li> <li>■ 2010年11月開幕</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築面積: 89,000 平方米</li> <li>■ 樓層: 67-100樓</li> <li>■ 344 個房間</li> <li>■ 由四季酒店管理</li> <li>■ 2012年5月份開幕</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築面積: 53,000 平方米</li> <li>■ 樓層: 6-28樓</li> <li>■ 314 個單位</li> <li>■ 由雅詩閣管理</li> <li>■ 2012年第二季後啟用</li> </ul>
			
 	 	 	 

備註: 不包含停車場 (建築面積 71,000平方米)  
經營面積 442,000平方米

# 投資物業 - 廣州國際金融中心 (II)

## ◆ 成本與投入

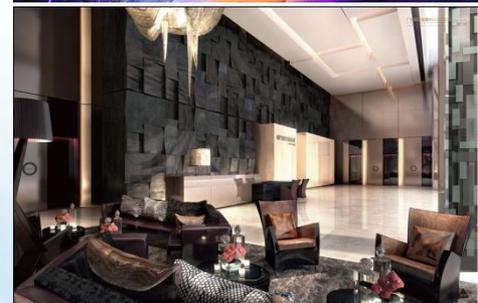
2005年9月	購入地塊，地價人民幣約2,800元/平方米
2008年年底	項目主體結構完成及平頂
2011年	累計總投入資金人民幣61億元
2012年+	預計總成本（包含地價）人民幣79億元

## ◆ 項目功能啟動

2010年11月	廣州國際金融中心商業開始營業，廣州友誼商店進駐
2011年6月	寫字樓全面啟用
2012年5月	四季酒店預計試營業
2012年第二季	雅詩閣服務式公寓預計啟用

- ◆ 廣州國際金融中心寫字樓至2011年底出租已達到54%；平均每平方米月租金達人民幣210元；2012年底寫字樓出租率目標：80%

- ◆ 2014年廣州國際金融中心整體收入預計約為人民幣9億元



# 三. 未來展望



# 2012年可供銷售項目

項目 (平方米)	類型	平均可供銷售面積	銷售時間	合同銷售面積	位置
1 財富公館	住宅/商業	78,700	2012	73,500	廣州, 荔灣
2 南沙海濱花園	住宅	163,300	2011	142,400	廣州, 南沙
3 花都逸泉韻翠	住宅	59,500	2011	35,700	廣州, 花都
4 江門星匯名庭	住宅	74,700	2011	56,900	江門, 北新
5 中山星匯雲錦	住宅	95,800	2012	62,100	中山, 南區
6 中山星匯隼庭	住宅	36,500	2012	38,300	中山, 石岐
7 瀋陽越秀玥湖郡	住宅	73,600	2011	33,300	瀋陽, 新區
8 財富世紀廣場	寫字樓/商業	70,800	2011	36,300	廣州, 天河
9 煙台星匯鳳凰	住宅	95,400	2011	57,200	煙台, 芝罘
10 星匯金沙	住宅	114,200	2011	52,900	廣州, 白雲
11 星匯文華	住宅	104,500	2011	26,100	廣州, 番禺
12 星匯文宇	住宅	37,200	2012	22,300	廣州, 番禺
13 星匯文翰	住宅	54,600	2012	27,300	廣州, 番禺
14 番禺南區項目	住宅	63,300	2012	51,700	廣州, 番禺
15 武漢硤口項目	住宅	62,200	2012	32,000	武漢·硤口
16 杭州臨安項目	住宅	128,000	2012	110,100	杭州·臨安
其他	-	79,100	-	74,000	
投資物業	商業	55,500	-	29,100	
合計		1,446,900		961,200	

# 2012年合同銷售目標



# 2012主要資本性開支項目

資金流入 (人民幣億元)		預計2012年
期初現金		61
合同銷售		100
未提取銀行借款信用額度		28
合計		189

資金支出 (人民幣億元)		預計2012年
應付地價*		11
工程款支出		76
合計		87

\*截至本公告日，應付地價約為人民幣4億元



# 未來策略

## 2012-2015年 “全面提高發展” 階段

- 縮短開發建設周期，提高資產周轉率和淨資產收益率
- 提升產品品質，實現 “高端住宅個性化，普通住宅標準化”
- 打造卓越的銷售能力
- 發揮 “越秀地產+越秀房託” 這一獨特的平臺組合優勢
- 確立開發+運營+金融的商業地產發展模式
- 推進越秀地產與越秀房託形成常態化的互動

## 促進長期增長的資本高效互動模式



謝謝！



# 免責聲明

- ◆ 本文件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。