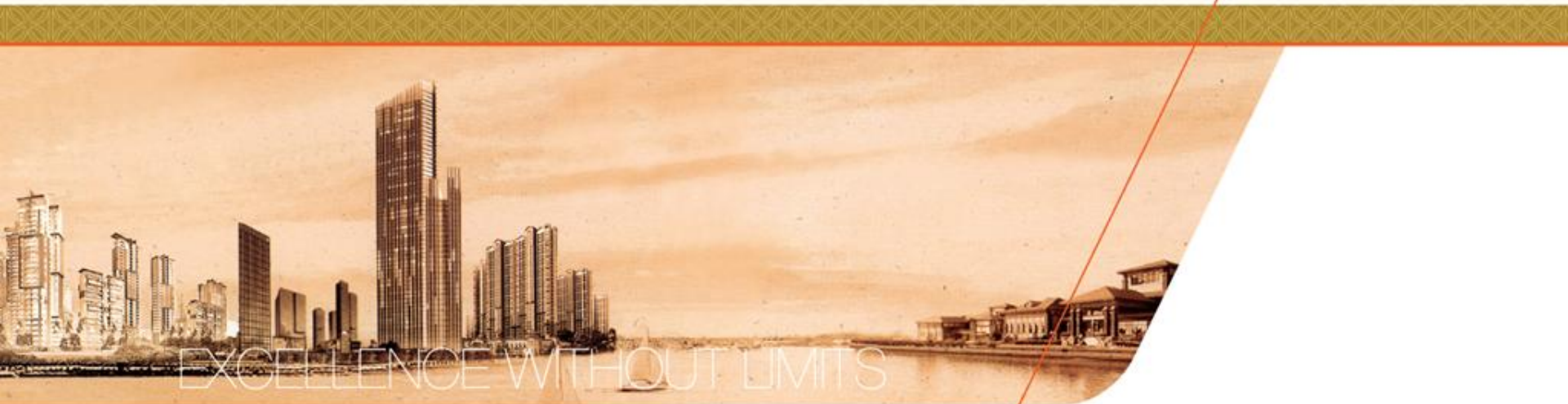


www.yuexiuproperty.com



2012年年度業績公佈

2013年3月21日

目錄



1. 財務回顧
2. 營運概況
3. 未來展望

銷售業績再創新高

- 合同銷售金額為人民幣123億元，同比+35.9%，超額完成全年銷售人民幣100億元目標
- 合同銷售及訂購金額約為人民幣161.28億元，對應面積約為130.36萬平方米
- 2012年年底未入賬的銷售為人民幣118億元，預計人民幣85億元可在2013年入賬

創新發展模式

- 國金中心的交易帶來約人民幣49億元的現金回籠，並減少約人民幣45億元的銀行負債
- 確立了「地產開發+商業運營+資本運作」的創新發展模式
- 縮短商業物業的投資回報期，加快資金周轉速度

多元化融資渠道

- 分別獲惠譽(Fitch)和穆迪(Moody's)授予屬投資級別的“BBB-”和“Baa3”評級
- 首次成功發行3.5億美元5年期(票息3.25%)和5億美元10年期(票息4.5%)高級無抵押債券
- 成為目前僅有的三家獲得投資級評級的香港上市內房企業之一

深化全國佈局

- 全年共投入約人民幣80.26億元購入12塊土地，總建築面積（經調整）約378萬平方米
- 積極探索多樣化的開發模式，與其他知名的發展商進行合作，為項目的發展增值。
- 截至2012年底，集團的土地儲備約為1,440萬平方米，分佈於全國12個城市。

回饋股東

- 為了更好地回饋股東，與股東共同分享所取得的成果，建議末期息每股0.022港元
- 連同中期股息每股0.042港元，合共全年每股0.064港元，為股東應佔核心盈利的40%
- 另外，董事會亦建議宣派特別股息每股0.031港元

損益表

人民幣億元	2012 年	2011年	變化
營業收入 ⁽¹⁾	89.76	102.72	-12.6%
毛利 ⁽¹⁾ (售樓及相關業務)	40.97	41.11	- 0.3%
售樓毛利率	47%	40%	+7百分點
投資物業評估升值	15.67	49.56	- 68.4%
經營盈利 ⁽²⁾	32.38	31.26	+3.6%
股東應佔盈利 ⁽²⁾	10.33	10.08	+2.5%
每股基本盈利	人民幣0.2672	人民幣0.5640	- 52.7%
全年每股派息 ⁽³⁾	港幣0.064	港幣0.085	- 24.7%
派息率 ⁽⁴⁾	40%	40%	-
每股特別派息	港幣0.031	-	-
全年每股總派息	港幣0.095	港幣0.085	+11.7%

備註：

(1) 含出售投資物業

(2) 只包括售樓及相關業務，不包括本集團投資物業評估升值的影響

(3) 中期息每股0.042港元，末期息0.022港元，合共每股0.064港元

(4) 不考慮本集團投資物業評估升值及負商譽影響的股東應佔盈利

資產負債表

人民幣億元	2012 年	2011年	變化
現金 ⁽¹⁾	92.6	61.3	+51.1%
總銀行借款	201.3	217.8	-7.6%
資本負債率 ⁽²⁾	37%	46%	-9百分點
淨借貸比率 ⁽³⁾	47%	76%	-29百分點
總資產	700.0	612.1	+14.4%
股東應佔權益 ⁽⁴⁾	221.6	202.9	+9.8%
每股淨資產	人民幣2.383	人民幣2.175	+9.6%

備註：

(1) 包括2012年底監控賬戶人民幣19.9億元存款（2011年為人民幣13.1億元）

(2) 資本負債率=（總銀行借款-現金）/（銀行負債-現金+淨資產）

(3) 淨借貸比率=（總銀行借款-現金）/ 淨資產

(4) 不含少數股東權益

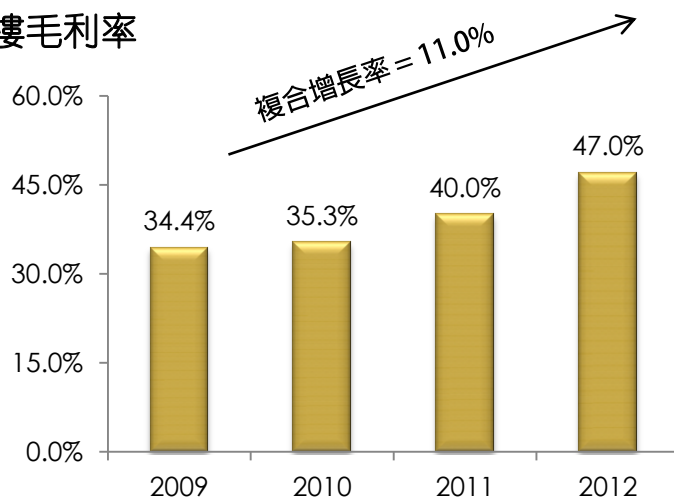
多渠道的收入

分類	收入 (人民幣億元) 2012
物業出售	69.46
出售投資物業	8.56
相關業務	11.74
小計	89.76
出售東方寶泰股權	9.84
合計	99.60

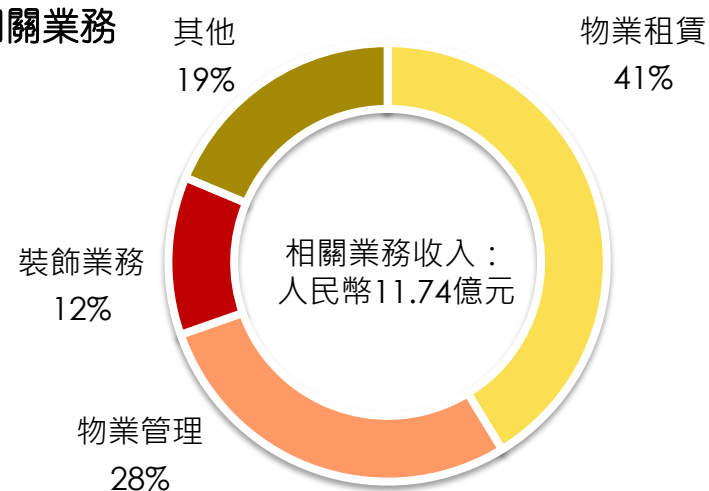
多渠道的收入包括：

- 物業出售
- 出售投資物業
- 相關業務
- 以股權形式出售物業（東方寶泰）

售樓毛利率



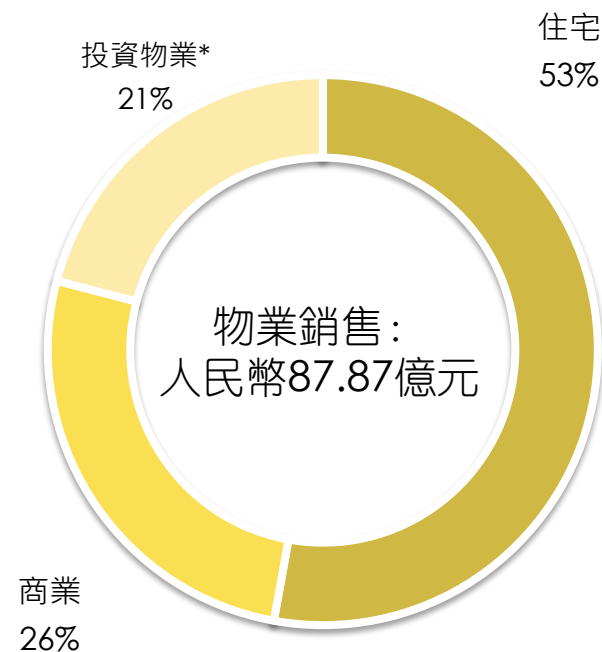
相關業務



物業出售分析 – 人民幣87.87億元

樓盤	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣億元)	均價 (人民幣)
住宅	408,500	46.44	11,400
1 廣州可逸家園	42,500	9.92	23,300
2 廣州嶺南灣畔	40,000	8.52	21,300
3 廣州星匯雲錦	10,100	3.89	38,500
4 南沙濱海花園	165,300	13.45	8,100
5 花都逸泉韻翠	46,400	3.17	6,800
6 江門星匯名庭	90,600	6.22	6,900
7 瀋陽越秀明湖郡	13,600	1.27	9,300
商業	82,900	23.03	27,800
8 翠城花園 (車位)	3,800	0.85	22,400
9 翠城花園 (商舖)	19,800	4.88	24,600
10 江南新苑	23,900	10.00	41,800
11 財富世紀廣場	6,900	2.02	29,300
其他	28,500	5.28	12,800
投資物業	69,700	8.56	12,300
12 宏發大廈	32,800	3.20	9,800
13 濱江怡苑商舖	6,900	1.75	25,500
14 麓湖綜合樓	10,900	1.70	15,600
其他	19,100	1.91	10,000
以股權出售的投資物業	117,200	9.84	8,400
15 東方寶泰	117,200	9.84	8,400
合計	678,300	87.87	13,000

- 物業出售入賬總額為人民幣87.87億元，其中住宅銷售入賬為人民幣46.44億元，商業銷售入賬人民幣23.03億元
- 連同以股權方式出讓的東方寶泰的人民幣9.84億元，投資物業出售入賬為人民幣18.40億元，
- 2008-2012年物業銷售總額約為人民幣285億元，其中出售投資物業約46億元（包括東方寶泰）
- 公司的資產結構得到了優化，資產的質量得到了提升



備註：*包括東方寶泰

國金中心注入房託 - 人民幣134.4億元

獨特的“地產+房託”商業模式

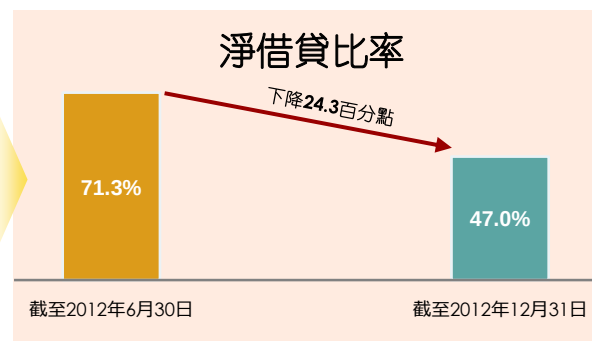
- 2005年以房地產投資信託基金方式將白馬大廈等4個商業物業成功分拆上市
- 越秀地產利用部分資金購買廣州IFC，財富天地和財富世紀3個專案的土地，為越秀地產的後續發展打下基礎

國金中心銷售對越秀地產的影響

- 國金中心交易事項人民幣134.4億元的收入
- 獲得約49億人民幣現金回流，減少人民幣45億元銀行借貸
- 通過越秀房託的權益，繼續獲得廣州IFC穩定的經常性租金收入

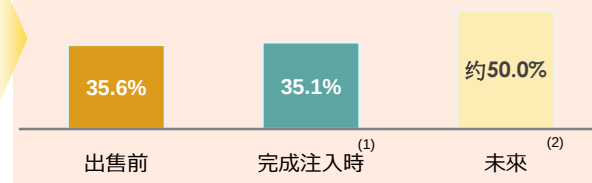


淨借貸比率



發行遞延單位後持股比例將大大提高

越秀地產持有越秀房託股權⁽¹⁾



備註:

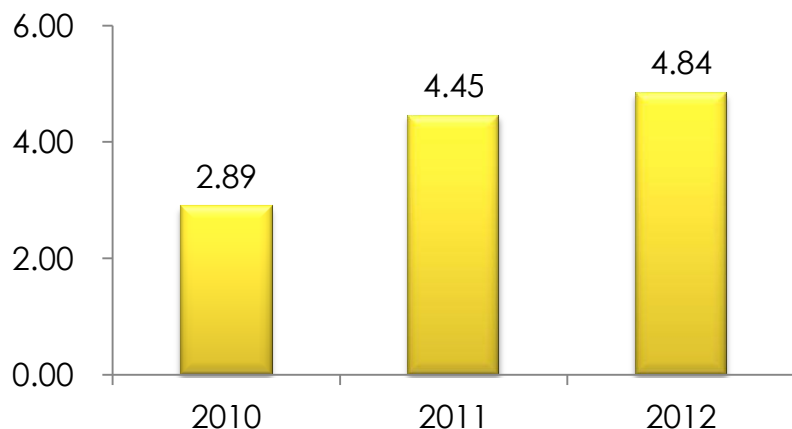
1. 於2012年10月8日完成廣州IFC注入，在2012年11月19日，隨著人保配售，越秀地產在越秀房託中的股權比例從36.71%稀釋至35.14%。
2. 遞延基金單位將自2016年以後發行隨著越秀房託遞延單位的發行，越秀地產在越秀房地產投資信託基金的股比將從2016年逐步增加至約50%。

投資物業 – 租金收入及房託分紅

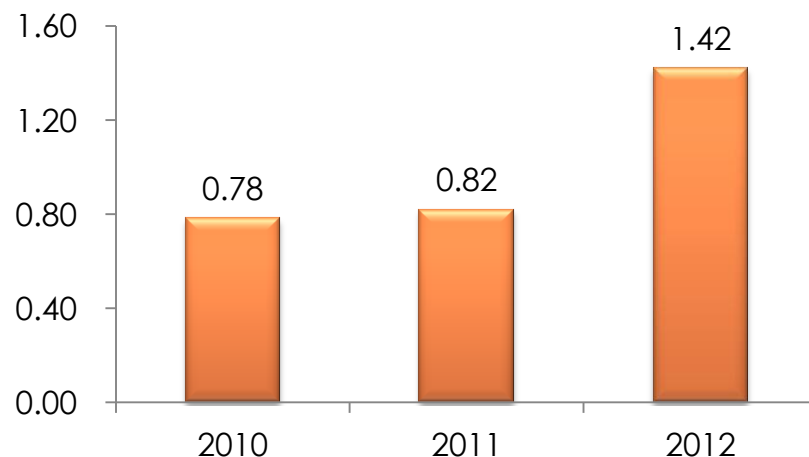
在租樓盤名稱	單位	寫字樓	商舖	停車場	其他	合計
租金收入	人民幣億元	2.38	1.90	0.36	0.20	4.84*
在租面積	萬平方米	12.19	25.49	14.88	4.63	57.19
在租評估價值	人民幣億元	7.94	24.99	7.18	1.02	41.13

備註：
包括國金公司股權轉讓前人民幣2.18億元租金收入

租金收入 (人民幣億元)

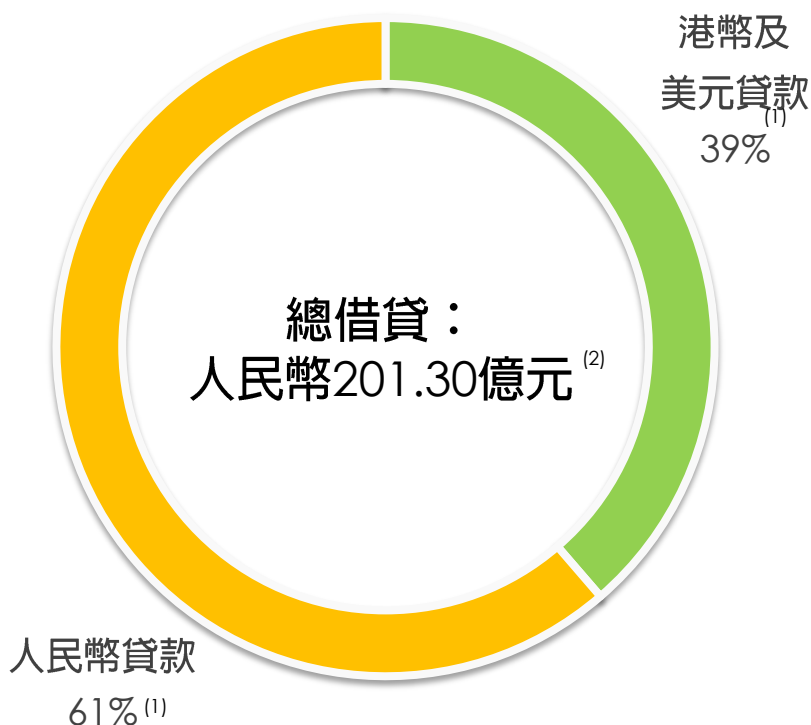


房託分紅 (人民幣億元)



銀行借款分析

銀行借款 — 按幣值



備註：

⁽¹⁾ 2013年1月16日起，發債後境內外借款比例50:50

⁽²⁾ 截至2012年底

按年期 (人民幣億元)	銀行借款	比例
一年內	68.3	34%
第二年	72.2	36%
第三至第五年	54.9	27%
超過五年	5.9	3%
合計	201.3	100%

利息成本 (人民幣億元)	2012年	2011年
銀行借貸利息	17.1	11.9
利息資本化	11.5	7.2
利息支出	5.5	4.7
實際利率	7.0%	5.9%
香港利率	3.3%	2.4%
國內利率	10.0%	7.7%



公司評級

- 獲得惠譽 (Fitch) “BBB –” 評級
- 獲得穆迪 (Moody's) “Baa3” 評級
- 成為目前僅有的三家獲得投資級評級的香港上市內房企業之一

中期票據計劃的設立

- 2013年1月11日公司成功設立一項20億美元之中期票據計劃

美元債券發行

- 2013年1月24日首次成功發行3.5億美元5年期(票息3.25%)和5億美元10年期(4.5%)高級無抵押債券

公司	穆迪	標普	惠譽
中國海外	Baa2	BBB	-
華潤置地	Baa2	BBB	-
越秀地產	Baa3	-	BBB-

金額 (億美元)	年期	票息 (%)
3.5	5	3.25
5.0	10	4.50

是次成功發債，拓寬了融資渠道，並且有效降低了本集團的整體平均融資成本，優化了債務年期組合和到期債務結構，大大提高了公司的財務靈活性。

內容



1. 財務回顧
2. 營運概況
3. 未來展望

2012年工作主題：『苦練內功促提升 積極應對求發展』

銷售業績再創新高

- 合同銷售金額為人民幣123億元，同比+35.9%，超額完成全年銷售人民幣100億元目標
- 累計合同銷售及訂購金額約為人民幣161.28億元，累計合同銷售及訂購面積約為130.36萬平方米
- 截至年底合同銷售未入賬金額為人民幣118億元，預計其中人民幣85億元在2013年入賬

開發能力不斷提升

- 公司繼續提升開發建設能力，進一步縮短開發建設項目的週期，以提升資產和經營質量
- 2012年全年新開工為258萬平方米，進一步為未來可供銷售資源打好基礎
- 公司的在建項目約25個面積約為553萬平方米，未建面積約887萬平方米

商業運營能力得到突破

- 2012年公司正式成立商業地產事業部，更好地落實項目招商工作，進一步提升商業運營能力
- 商業地產事業部的成立將會為『越秀地產 + 越秀房產基金』的雙平台互動提供堅實的支援
- 財富天地廣場的建設取得突破，實現預出租率超過50%和平均水平約每平方米人民幣140元

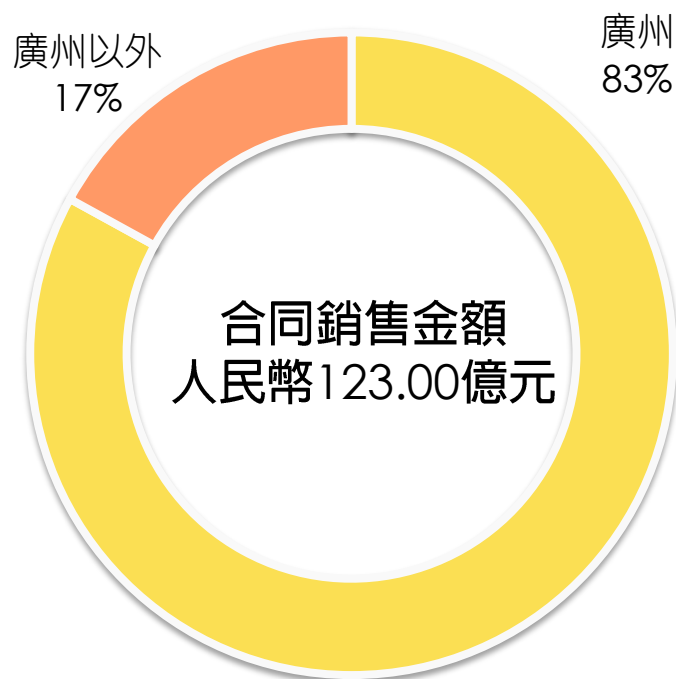
深化全國佈局

- 公司在2012年抓緊土地市場的機遇，共投入約人民幣80.26億元總建築面積約378萬平方米
- 公司在探討多元化的開發模式，2012年開始積極與其他知名的發展商合作
- 截至2012年底，公司擁有土地儲備1,440萬平方米，分佈於全國12個城市

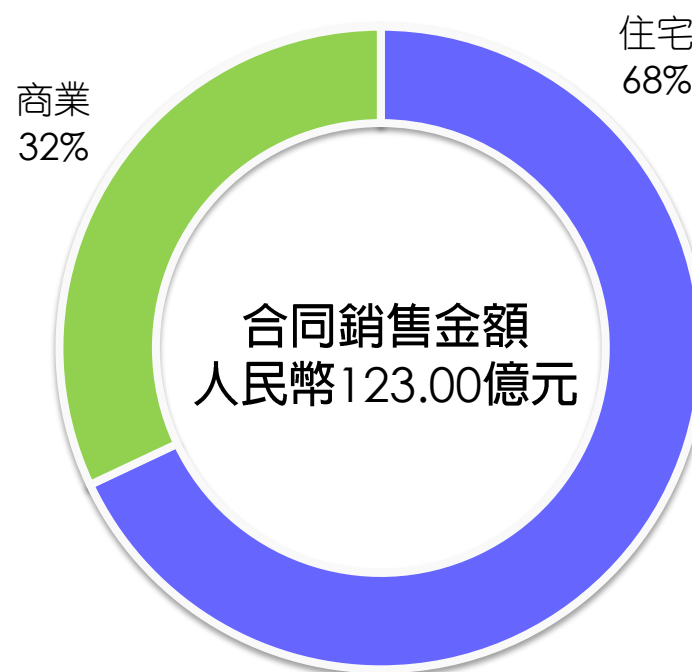
2012年合同銷售分析

- 憑著公司在廣州的領先地位和產品組合以『商業 + 住宅』的優勢， 公司2012年銷售業績逆勢而上，實現了理想的銷售業績
- 2012年全年推出11個項目，其中包括高端住宅項目廣州星匯文瀚和廣州星匯文字等和商業項目財富公館，亦推出廣東省外項目杭州星匯城和武漢星匯雲錦

按地區



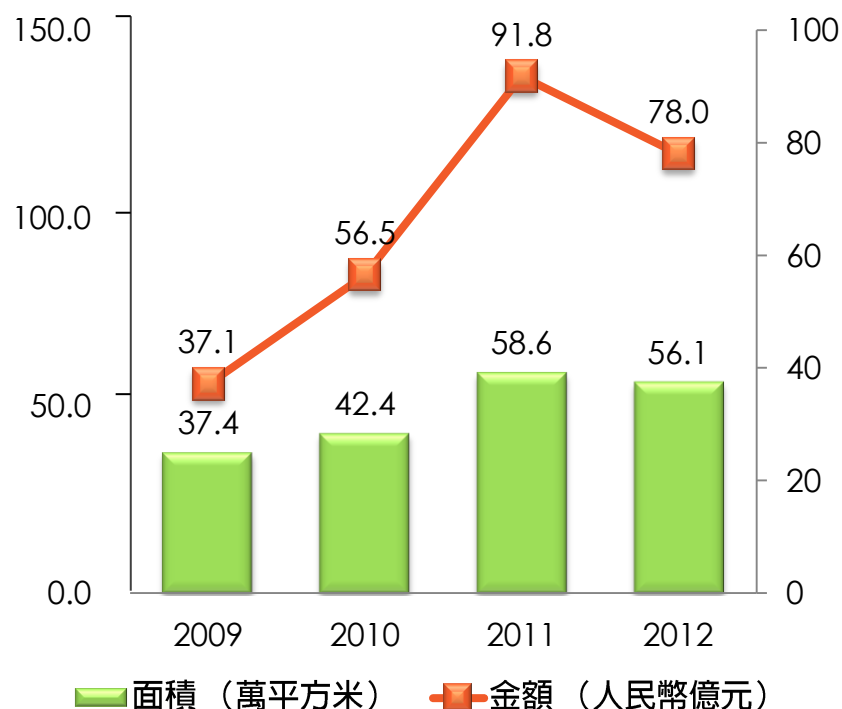
按用途



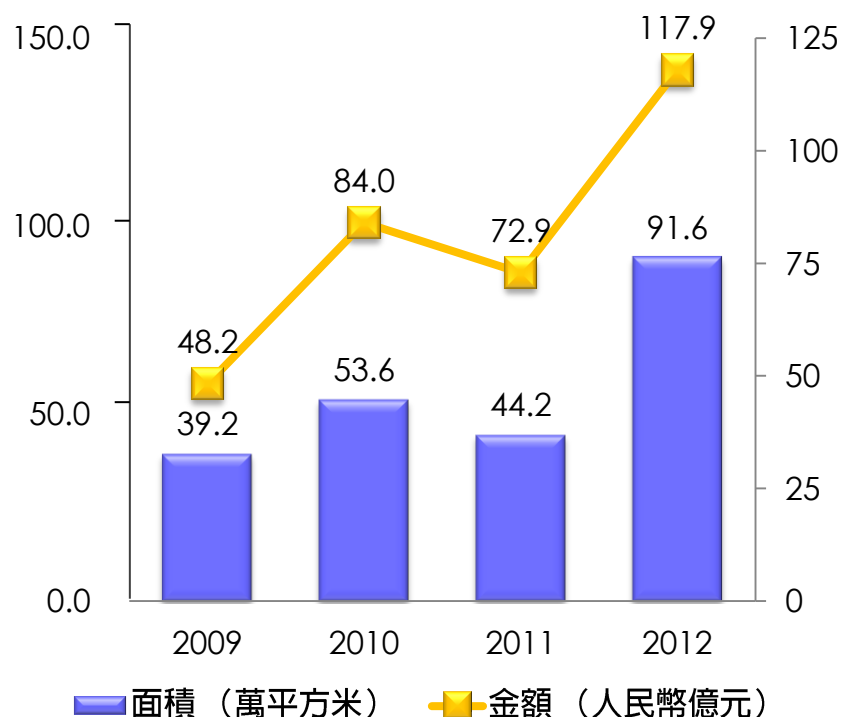
銷售入賬及未入賬概況

- 由於受項目開發週期及產品結構影響，2012年入賬金額和面積分別為人民幣78.0億元和56.1萬平方米，同比略為下降
- 預計2013年竣工面積為154萬平方米，比2012年竣工的106萬平方米大幅增加
- 截至報告期末，銷售未入賬金額為人民幣117.9億元，為2013年業績打好基礎

入賬

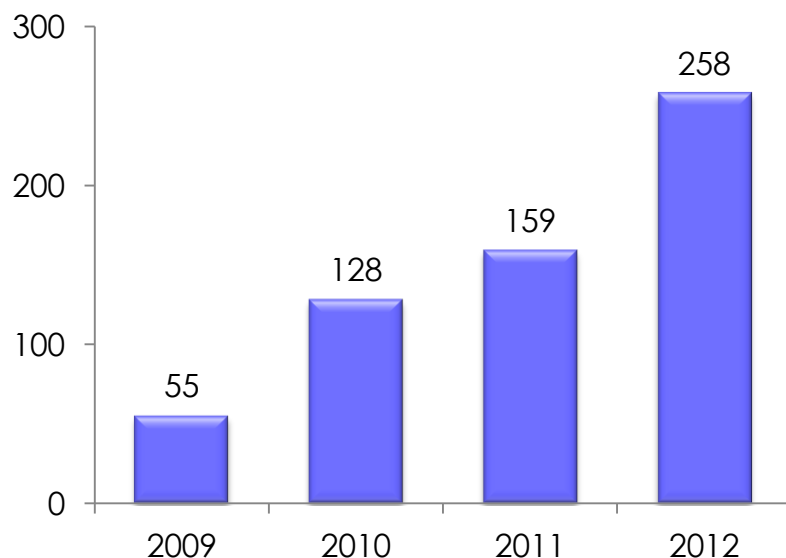


未入賬

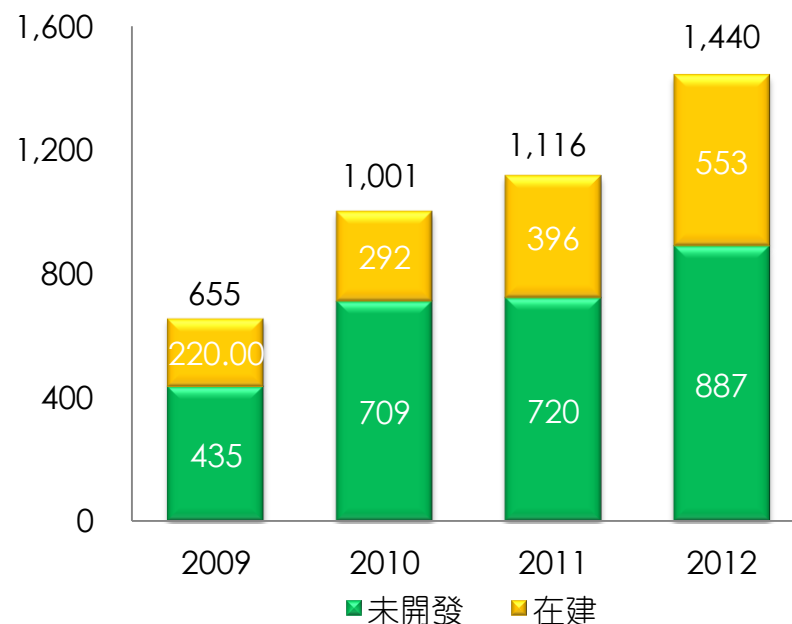


- 截至2012年年底本公司擁有土地儲備1,440萬平方米，其中在建項目約25個，建築面積約為553萬平方米，未開發建築面積約887萬平方米
- 2012年全年新開工為258萬平方米，進一步為未來可供銷售資源打好基礎
- 公司會繼續提升開發建設能力，進一步縮短建設項目週期，以提升資產和經營質量

新開工 (萬平方米)



土地儲備 (萬平方米)



商業運營能力進一步提升

項目	用途	總建築面積 (萬平方米)	預計總投資 (人民幣億元)	預計 竣工時間	預計 營運時間
財富天地廣場	商貿城	26.6	24.7	已竣工	2013年7月
財富中心	寫字樓	21.0	26.2	2016年2月	未確定
南海星匯雲錦	寫字樓、商業	11.1	14.0	2016年8月	未確定
武漢星匯雲錦	寫字樓、商業	24.4	25.0	2016年8月	未確定



商業運營能力進一步提升

- 2012年公司正式成立商業地產事業部，進一步提升商業運營能力
- 同時成立了越秀地產研究院，為推動本集團產品創新能力建設以及加快全國化發展提供技術支援
- 財富天地廣場的建設取得突破，實現預出租率超過50%和平均水平約每平方米人民幣140元

2012 年新增土地儲備

深化全國佈局

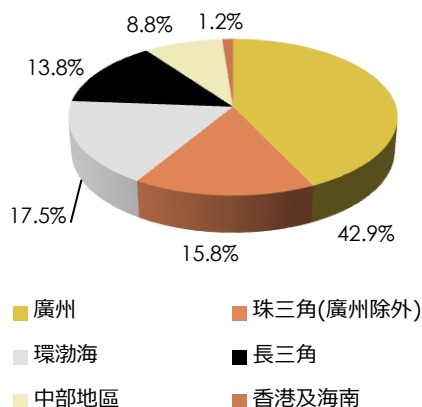
- 公司在2012年抓緊土地市場的機遇，共投入約人民幣80.26億元總建築面積約378萬平方米
- 公司在探討多元化的開發模式，2012年開始積極與其他知名的發展商合作
- 截至2012年底，公司擁有土地儲備1,440萬平方米，分佈於全國12個城市

項目	月份	用途	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	開發模式	位置
1 從化江浦街地塊	6月	住宅	188,400	1.64	自營	廣州，從化
2 杭州臨安地塊第三期	8月	住宅	277,700	2.54	自營	杭州，臨安
3 香港太子道西地塊	8月	住宅	3,900	1.52	自營	香港
4 蘿崗開源大道地塊	9月	住宅	323,900	12.50	自營	廣州，蘿崗
5 煙台開發區地塊	9月	商業	601,000	5.30	自營	煙台，開發區
6 蘿崗長嶺路地塊	10月	住宅	446,600	16.50	合作	廣州，蘿崗
7 武漢江岸地塊	10月	住宅	424,100	12.01	自營	武漢，江岸
8 瀋陽長白島地塊	11月	住宅	183,600	4.00	自營	瀋陽，和平
9 武漢江岸地塊第二期	11月	住宅、商業	203,600	5.68	自營	武漢，江岸
10 海南司馬坡島地塊	11月	商業配套	98,000	3.50	合作	海口
11 昆山花橋地塊	12月	住宅	536,300	4.96	合作	昆山，花橋
12 青島李滄地塊	12月	住宅、商業	488,600	10.11	自營	青島，李滄
合計			3,775,700	80.26		

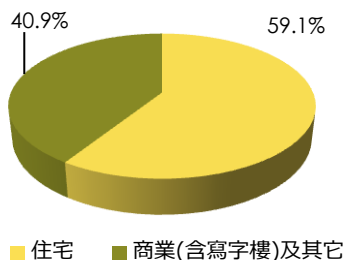
領先的綜合營運能力

多元化區域佈局

土儲分佈 - 按區域



土儲分佈 - 按用途



總土地儲備: **1,440**萬平方米
總住宅儲備: **851**萬平方米
總商業及其他儲備: **589**萬平方米
在建: **553**萬平方米
未開發: **887**萬平方米

中部地區

覆蓋城市: 武漢
土地儲備: 127萬平方米
住宅: 61萬平方米
商業及其他: 66萬平方米

長三角地區

覆蓋城市: 杭州、蘇州
土地儲備: 199萬平方米
住宅: 144萬平方米
商業及其他: 55萬平方米

環渤海地區

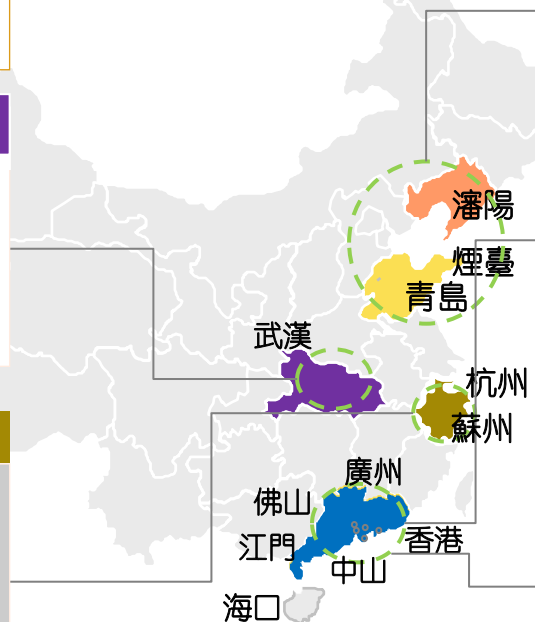
覆蓋城市: 瀋陽、煙臺、青島
土地儲備: 252萬平方米
住宅: 169萬平方米
商業及其他: 83萬平方米

珠三角地區 (廣州除外)

覆蓋城市: 中山、江門、佛山
土地儲備: 227萬平方米
住宅: 139萬平方米
商業及其他: 88萬平方米

廣州地區

覆蓋城市: 廣州、從化、南沙等
土地儲備: 618萬平方米
住宅: 330萬平方米
商業及其他: 288萬平方米



公司擁有多元化的土地儲備，2012年底土地儲備**1,440**萬平方米，其中在建**553**萬平方米，未開發**887**萬平方米

注: 截至2012年12月31日, 除圖中所標示外, 香港土地儲備為7.58萬平方米, 海南土地儲備為9.80萬平方米

內容



1. 財務回顧
2. 營運概況
3. 未來展望

工作主題：『穩中求進提質量 轉變方式促發展』

經營

主要經營指標平穩增長

適度規模擴張

加大戰略合作

融資

降低融資成本

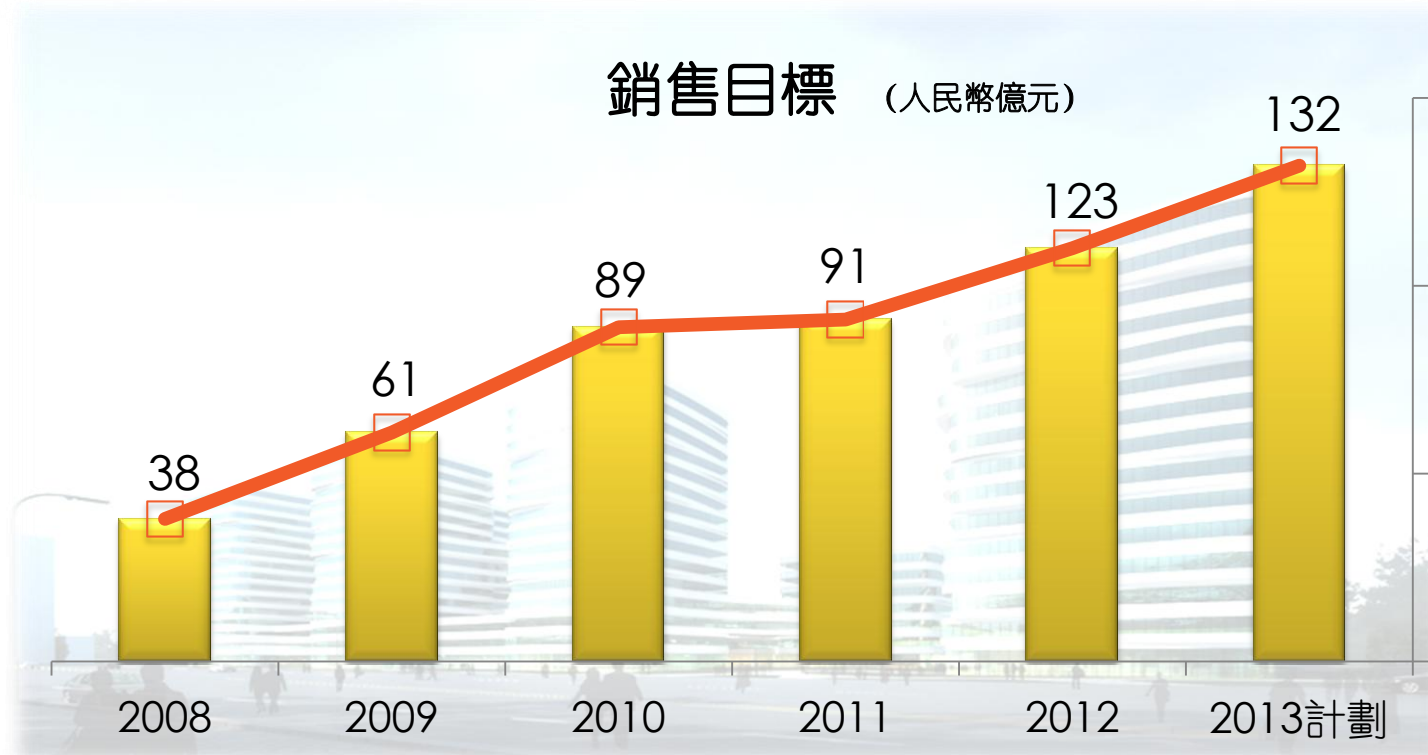
投資級維護

積極拓寬融資渠道



2013年合同銷售目標

- 預計2013年將會推出3個新項目，包括廣州嶺南山畔、從化江浦項目和煙台開發區項目，再加上在廣州、中山、杭州、武漢等城市2012年在售項目亦會不斷推出新一期的產品，預計2013年銷售項目超過25個，可售資源充足。
- 預計2013年可供銷售面積為180萬平方米，其中20萬平方米為可售現樓，160萬平方米為可售在建面積。



2013年營運目標

- 繼續提升開發建設能力，進一步縮短項目開發建設的週期
- 從購地後半年後開工，一年內銷售的目標推進
- 提升資產周轉率和淨資產周轉率，提高資產和經營質量

項目名稱 (萬平方米)	2012年	2013年
施工面積	553*	665*
新開工面積	258	266
竣工面積	106	154



備註：期末數字

2013主要資本性開支項目

可動用資金 (人民幣億元)	預計2013年	2012年
期初現金	93	61
合同銷售	132	123
廣州國金中心交易	-	49
未提取銀行借款用額度	39	28
合計	264	261

資本性開支 (人民幣億元)	預計2013年	2012年
未付地價	27	11
工程款支出	94	62
新增土地儲備	34	65*
合計	155	138

備註：*2012年新增土地已支付部分

工作主線 『三個確保、三個突破、三個深化』

三個確保



- 確保經營指標平穩增長
- 確保資金安全 and 需求
- 確保適度規模擴張

三個突破



- 在資源整合和配置方面取得突破
- 在打造核心優勢方面有所突破
- 在提升品質和效益方面有所突破

三個深化



- 深化人力資源改革
- 深化全面風險管理
- 深化管控模式



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED



THANK YOU!

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。