



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

香港聯交所股份代號：00123

2013年中期業績公佈

www.yuexiuproperty.com

2013年8月21日





目錄

- 1) 業績回顧
- 2) 營運概況
- 3) 未來展望

業績亮點

業績 大幅增長

- 上半年營業收入、淨利潤和核心淨利潤分別同比上升42.1%、48.2%及7.8%。
- 上半年核心淨利率為17.1%。
- 已售未入賬的金額為人民幣148.71億元，其中約人民幣72.15億元預計可以於2013年下半年入賬。

銷售業績 再創新高

- 上半年合同銷售金額為人民幣86.16億元，合同銷售面積62.04萬平方米，同比分別上升20.5%及8.6%。
- 2013年1-7月份累計合同銷售及訂購金額約人民幣102.17億元，累計合同銷售及訂購面積約為75.04萬平方米。
- 集團下半年可供銷售資源約143萬平方米，貨源充足，決定將全年銷售目標調高至人民幣145億元。

債券拓寬 融資管道

- 首次成功發行3.5億美元5年期票息為3.25%和5億美元10年期票息為4.50%的高級無抵押債券。
- 分別獲國際評級機構惠譽“Fitch”和穆迪“Moody”s”授予「BBB-」和「Baa3」評級。
- 融資結構優化及成本優勢擴大，上半年平均融資成本為5.99%，同比下跌1.33百分點。

核心能力 加速提升

- 新購入五塊土地，建築面積約114萬平方米。截至本公告日，土地儲備為1,476萬平方米。
- 繼去年與大型地產商合作後，今年上半年首次與投資基金進行合作開發。
- 上半年實現新開工面積221萬平方米，完成全年計劃新開工面積267萬平方米的82.8%。

損益表

人民幣億元	2013年中期	2012年中期	變化
營業收入	60.59	42.64	+42.1%
毛利	24.80	25.84	-4.0%
毛利率	40.9%	60.6%	-19.7ppts
投資物業評估升值	18.62	9.04	+106.0%
銷售及行政開支	5.56	5.26	+5.7%
淨財務費用	1.96	1.90	+3.2%
股東應佔盈利	23.41	15.80	+48.2%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	10.34	9.60	+7.8%
核心淨利率 ⁽¹⁾	17.1%	22.5%	-5.4ppts
每股基本盈利	人民幣0.2516	人民幣0.1701	+47.9%
派息率 ⁽²⁾	35%	35%	-
建議每股中期息	港幣0.049	港幣0.042	+16.7%

備註：⁽¹⁾ 不含投資物業評估升值
⁽²⁾ 基於核心淨利潤分派比例

資產負債表

人民幣億元	2013年中期	2012年底	變化
現金 ⁽¹⁾	107.07	92.63	+15.6%
總借貸	243.18	201.31	+20.8%
資本負債率 ⁽²⁾	41.4%	37.1%	+4.3ppts
淨借貸比率 ⁽³⁾	54.5%	47.0%	+7.5ppts
總資產	785.14	699.97	+12.2%
股東應佔權益 ⁽⁴⁾	240.03	221.58	+8.3%
每股淨資產	人民幣2.578元	人民幣2.383元	+8.2%

備註：

(1) 含2013年6月底監控戶存款約人民幣33.7億元 (2012年底：人民幣22.0億元)

(2) 資本負債率 = (總銀行借款 - 現金) / 總資本

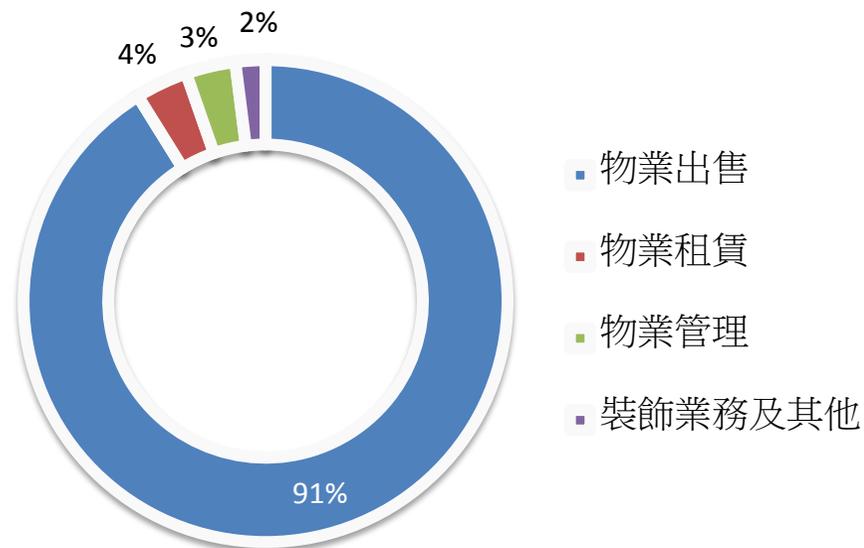
(3) 淨借貸比率 = (總銀行借款 - 現金) / 淨資產

(4) 不含少數股東權益

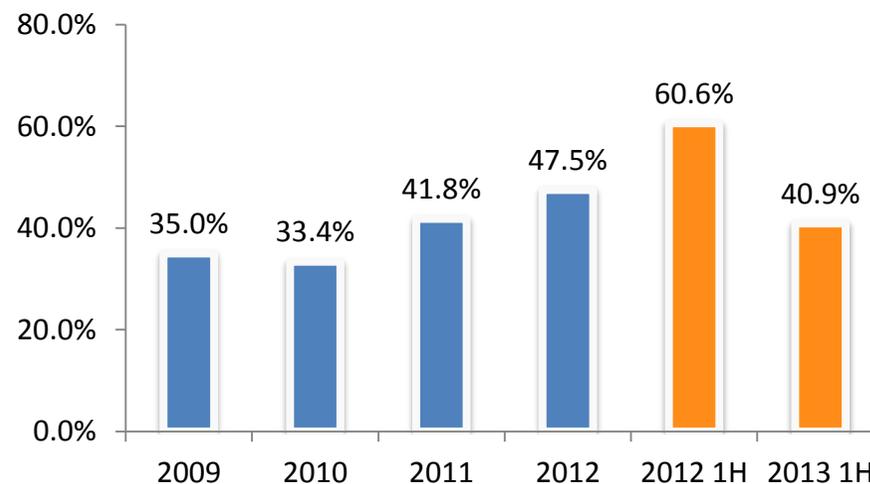
收入及毛利分析

業務類別	收入 (億元)		毛利 (億元)		毛利率	
	2013年中期	2012年中期	2013年中期	2012年中期	2013年中期	2012年中期
物業出售	55.24	36.49	22.28	23.47	40.3%	64.3%
物業租賃	2.13	2.74	1.62	1.94	76.1%	70.8%
物業管理	2.01	1.81	0.31	0.20	15.4%	11.0%
裝飾業務及其他	1.21	1.60	0.59	0.23	48.8%	14.4%
合計	60.59	42.64	24.80	25.84	40.9%	60.6%

營業收入分析



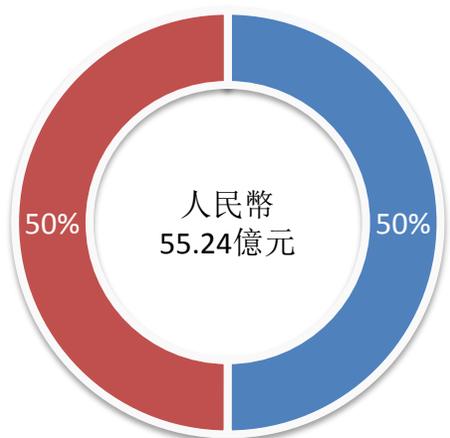
毛利率



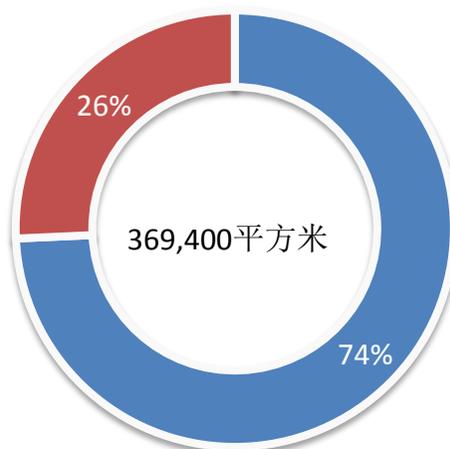
入賬物業分析

- 2013年上半年，入賬物業收入為人民幣55.24億元，同比上升51.4%；入賬物業面積約36.94萬平方米
- 上半年入賬均價約每平方米人民幣15,000元

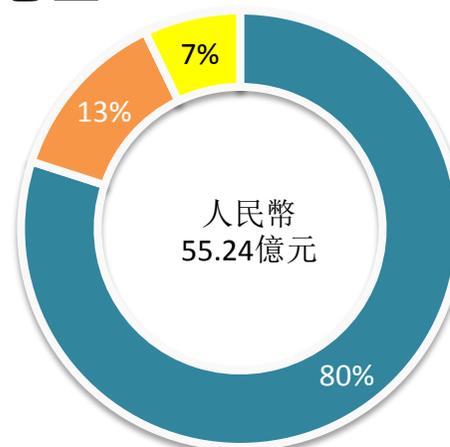
按產品



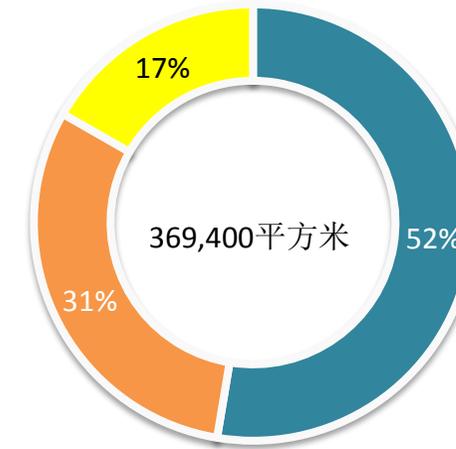
- 住宅
- 商業



按地區



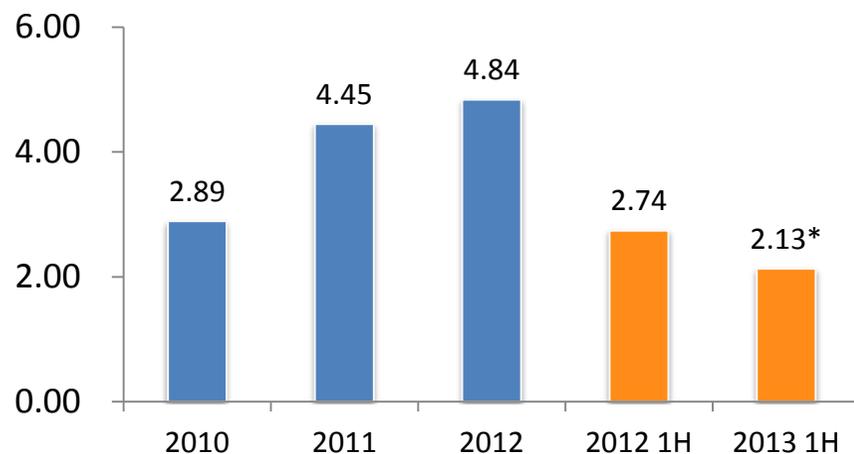
- 廣州
- 廣東省 (廣州除外)
- 廣東省外



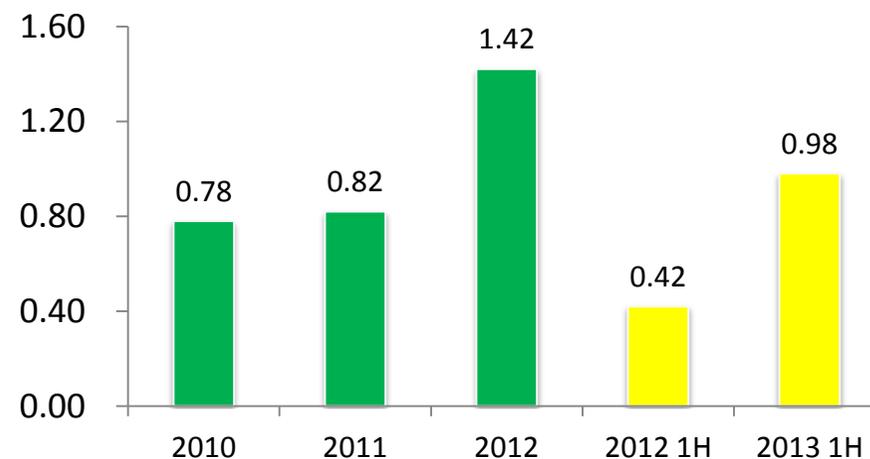
投資物業 – 租金收入及房託分紅

	寫字樓	商業	停車場及其他	合計
租金收入 (人民幣億元)	0.35	1.39	0.39	2.13*
在租面積 (萬平方米)	4.49	39.07	19.50	63.06
在建面積 (萬平方米)	18.87	12.82	3.87	35.56
評估價值 (人民幣億元)	7.20	82.65	8.25	98.10

租金收入 (人民幣億元)



房託分紅 (人民幣億元)



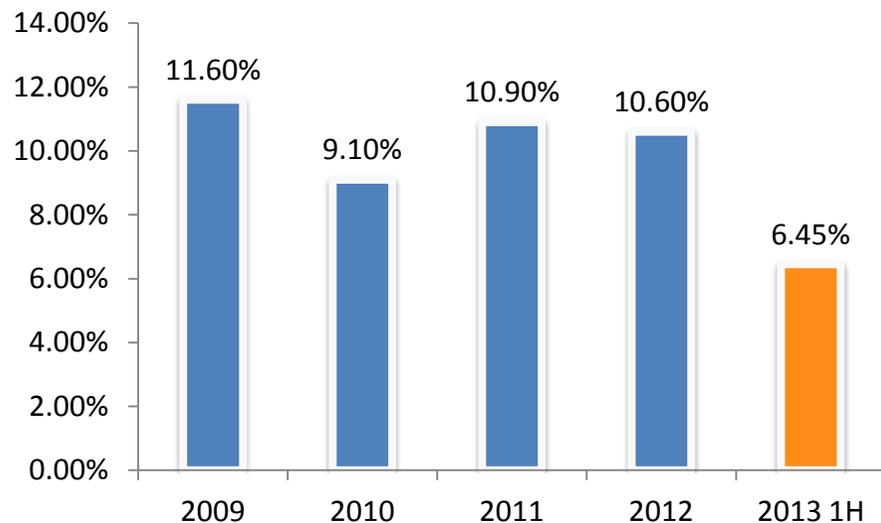
備註：*廣州國金中心交易2012年10月完成，2013年上半年租金收入不包括廣州國金中心

經營比率分析

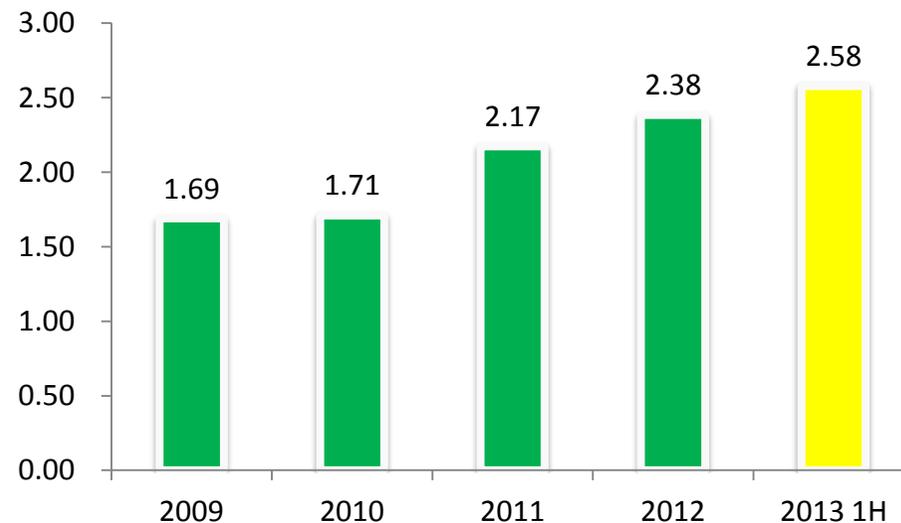
經營比率	2013年中期	2012年	2011年	2010年	2009年
管理費用率 ⁽¹⁾	4.68%	6.80%	8.10%	6.70%	8.50%
銷售費用率 ⁽¹⁾	1.77%	3.80%	2.80%	2.40%	3.10%
淨資產收益率 ⁽²⁾	9.8%	12%	28%	7%	5.30%
每股股東權益 (人民幣)	2.578	2.383	2.174	1.71	1.69

備註：⁽¹⁾ 與上半年合同銷售人民幣86.16億元比；⁽²⁾ 含少數股東

管理及銷售費用率



每股股東權益 (人民幣)



資金及融資管理

上半年，集團積極把握市場機遇，共完成融資約人民幣88億元

評級及發債

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

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(票息4.5%)高級無抵押債券

銀行融資

- 上半年共完成融資人民幣34億元。其中境內完成銀行融資人民幣30億元

MOODY'S FitchRatings

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

流動性比率

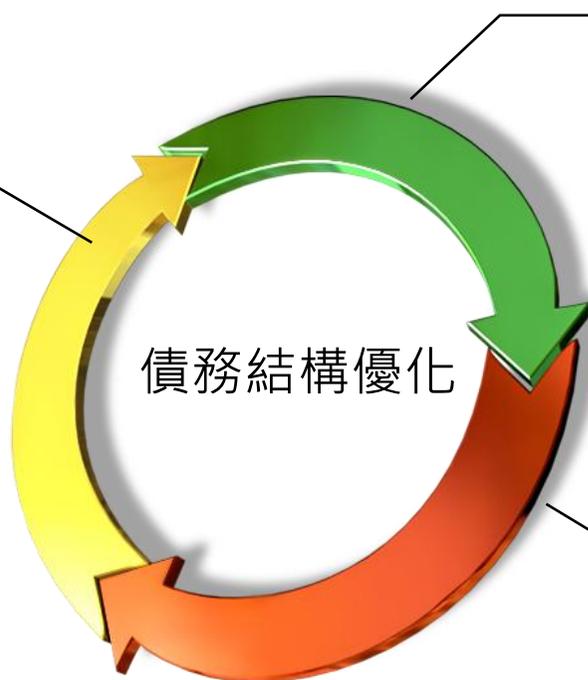
人民幣億元	2013年中期	2012年底
現金佔總資產	14%	13%
利息覆蓋率 (倍)	2.3	1.8

債務結構分析

貸款組合

- 境內外借款比例調整至47：53（2012年底60：40），其中債券佔21%，境外借款佔32%。定息融資佔總借款的21%。（2012年底：零）。

借貸	2013年6月底	比例
境外美元債券	51.84	21%
境外銀行借款	76.30	32%
境內銀行借款	105.75	43%
境內高息貸款	9.29	4%
借款/債券合計	243.18	100%



還款期

- 超過5年期償還的貸款由2012年底的佔3%增至目前的佔15%。

按年期（人民幣億元）	債務	比例
第一年內	93.39	38%
第二年	35.78	15%
第三至第五年	77.21	32%
超過五年	36.81	15%
合計	243.18	100%

融資成本

- 綜合融資成本約為5.99%，較2012年中期的7.32%，下降了1.33個百分點。

利息成本（人民幣億元）	2013年中期	2012年中期
銀行借款利息	8.06	8.21
利息資本化	5.94	6.07
利息支出	2.12	2.14
實際利率	5.99%	7.32%



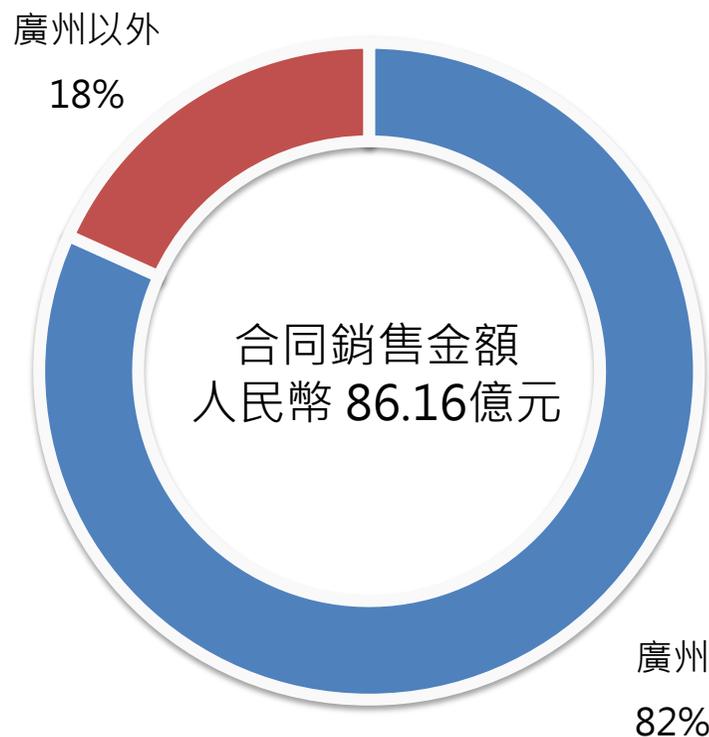
目錄

- 1) 業績回顧
- 2) 營運概況
- 3) 未來展望

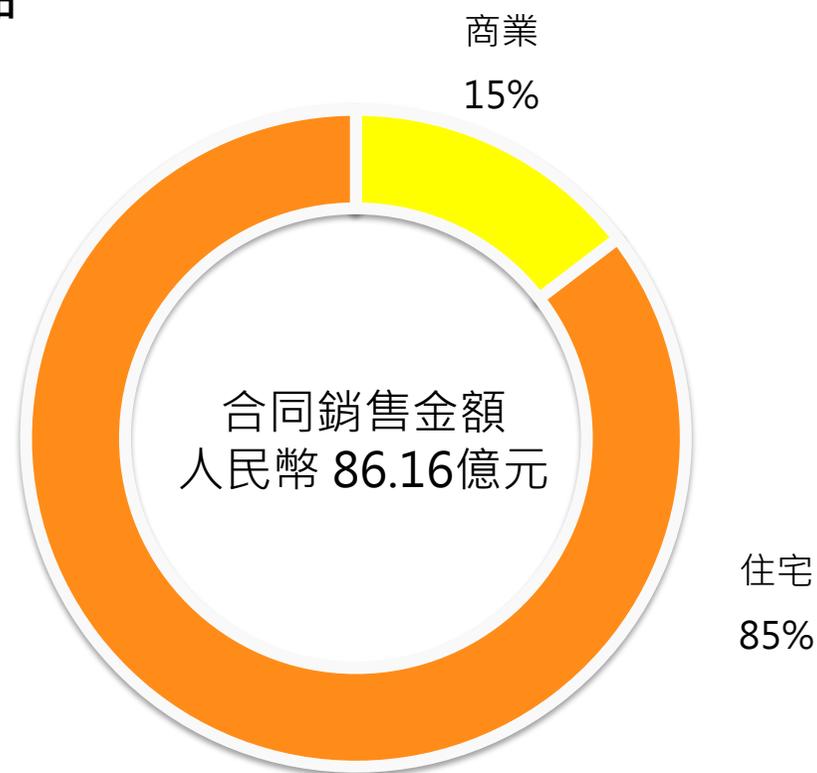
2013年上半年合同銷售分析

- 上半年本集團在售24個項目，錄得合同銷售金額及面積分別為人民幣86.16億元及62.04萬平方米，同比上升20.5%和8.6%
- 均價為每平方米人民幣13,900元，比2012年全年均價人民幣11,900元，上升16.8%

按地區



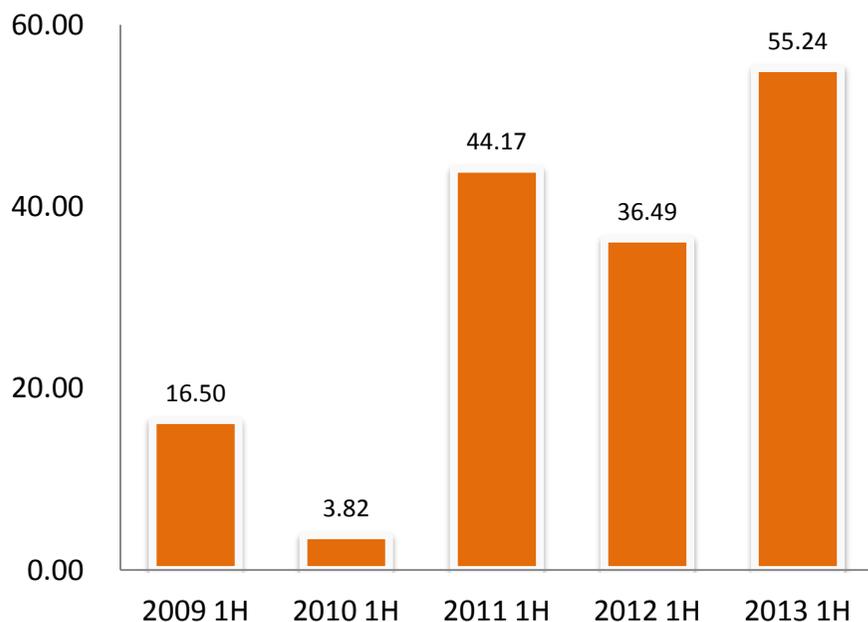
按產品



銷售入賬及未入賬概況

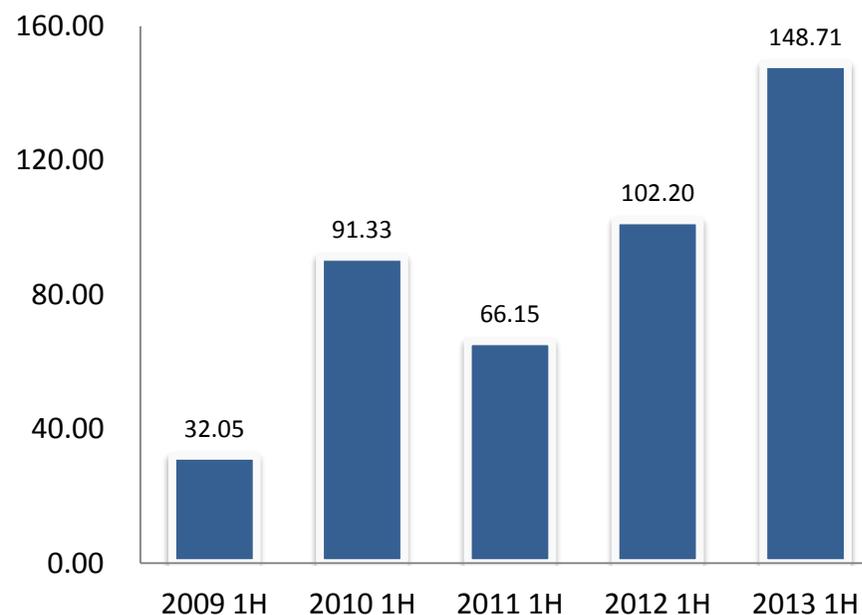
- 已售未入賬金額約為人民幣148.71億元，均價約每平方人民幣12,700元。
- 已售未入賬面積約116.72萬平方米，其中廣州佔74.8%，廣東省（除廣州）佔5.9%，廣東省以外佔19.3%。

入賬



■ 金額 (人民幣億元)

未入賬

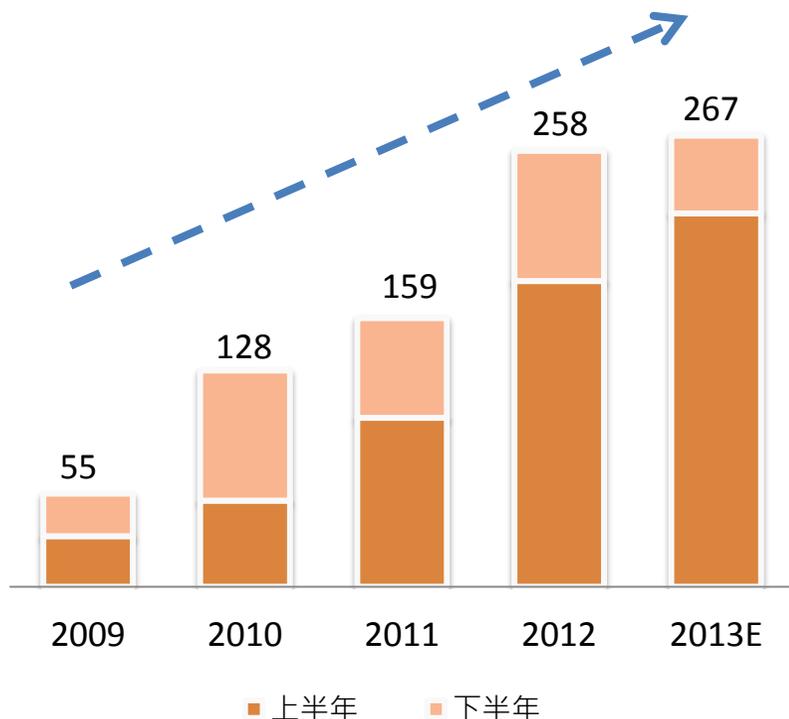


■ 金額 (人民幣億元)

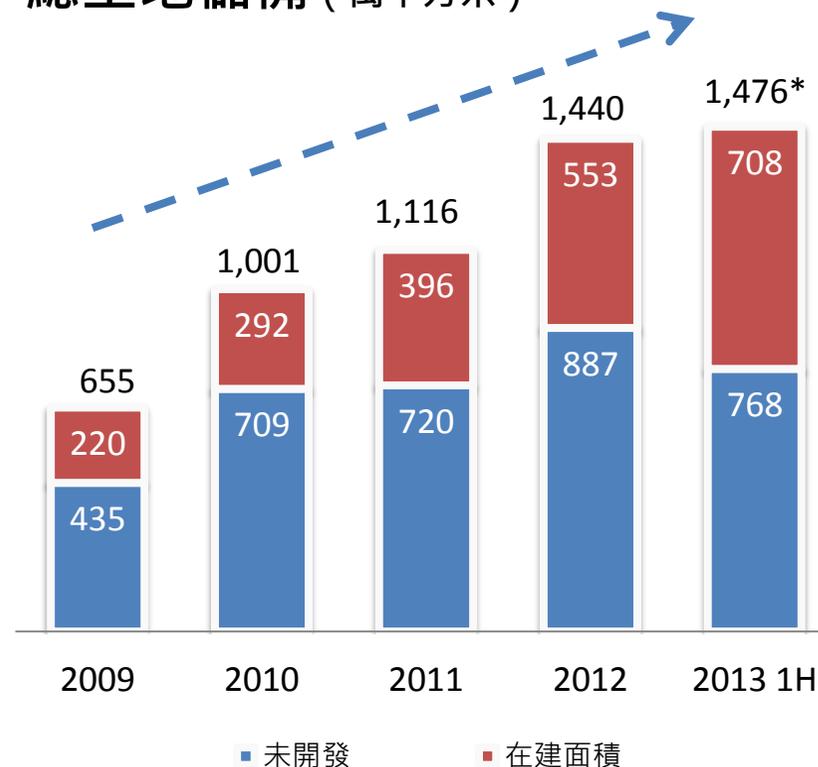
開發能力

- 截至本公告日，土地儲備1,476萬平方米，其中在建項目約32個（去年年底25個），面積約為708萬平方米。
- 上半年新開工為221萬平方米，竣工面積約63萬平方米，其中交付面積約37萬。
- 加大建設力度，縮短項目開發週期，實現『購地半年開工、次年銷售』目標。

新開工 (萬平方米)



總土地儲備 (萬平方米)



備註：截至2013年6月30日，總土地儲備達1,445萬平方米

新增土地儲備及策略

- 繼續遵循『立足廣州，拓展全國』的發展戰略，保持適度的規模擴張。
- 繼去年與其他知名發展商合作開發項目後，首次與投資基金進行合作開發。
- 通過與投資基金合作創新的購地模式，有效利用資源，保持較低負債比率的同時，加快實現規模效應

上半年新增土地儲備

	新增地塊	月份	用途	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	權益比例
1	杭州臨安地塊第四期	1月	住宅、商業	386,100	3.39	100%
2	海珠南洲路地塊	5月	住宅	152,600	24.61	95.48%
3	杭州余杭上園路地塊	5月	住宅、商業	228,800	16.08	100%
4	杭州江幹區地塊	6月	商業	63,800	5.84	20%*
2013年上半年合計				831,300	49.92	
5	佛山禪城同濟路地塊	7月	住宅、商業	310,800	17.72	19%*
合計				1,142,100	67.64	

備註：*與投資基金合作

投資基金合作原則

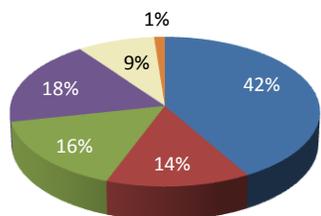
- 合作比例目前設定為越秀地產佔20%，基金佔80%
- 合作滿週年後至18個月期間，越秀地產有權選擇回購
- 基金回報設定為每年不高於11%

領先的綜合營運能力

多元化區域佈局

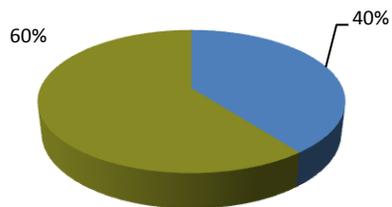
公司擁有多元化的土地儲備，2013年中期土地儲備1,445萬平方米，其中在建708萬平方米，未開發737萬平方米

土儲分佈 – 按區域



- 廣州
- 環渤海
- 中部地區
- 珠三角(廣州除外)
- 長三角
- 香港及海南

土儲分佈 – 按用途



- 住宅
- 商業(含寫字樓)及其它

總土地儲備：1,445萬平方米
 總住宅儲備：873萬平方米
 總商業及其他儲備：572萬平方米
 在建：708萬平方米
 未開發：737萬平方米

中部地區

覆蓋城市：武漢
 土地儲備：126萬平方米
 住宅：59萬平方米
 商業及其他：67萬平方米

長三角地區

覆蓋城市：杭州
 土地儲備：267萬平方米
 住宅：188萬平方米
 商業及其他：79萬平方米

其他地區

覆蓋城市：香港、海南
 土地儲備：17.4萬平方米
 香港：7.58萬平方米
 南海：9.80萬平方米

環渤海地區

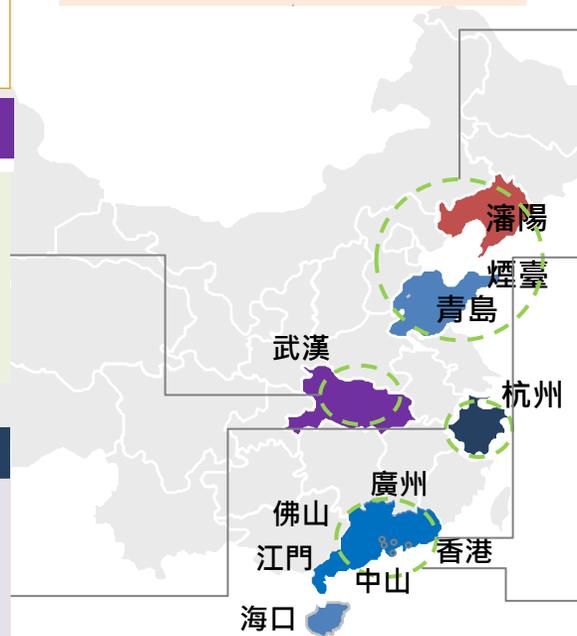
覆蓋城市：瀋陽、煙臺、青島
 土地儲備：230萬平方米
 住宅：154萬平方米
 商業及其他：76萬平方米

珠三角地區 (廣州除外)

覆蓋城市：中山、江門、南海
 土地儲備：203萬平方米
 住宅：127萬平方米
 商業及其他：76萬平方米

廣州地區

覆蓋城市：廣州、從化、南沙等
 土地儲備：602萬平方米
 住宅：337萬平方米
 商業及其他：265萬平方米



重點商業物業

竣工項目	用途	可經營面積 (萬平方米)	預計 竣工時間	開業時間
財富天地廣場	商貿城	18.0	已竣工	2013年8月14日

在建項目	用途	可經營面積 (萬平方米)	預計 竣工時間	預計 營運時間
財富中心	寫字樓	21.0	2015年12月	未確定
南海星匯雲錦	寫字樓、商業	11.2	2015年10月	未確定
武漢星匯雲錦	寫字樓、商業	24.4	2016年內	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。
- 財富天地廣場的租賃取得突破，實現簽約出租率接近93%和平均租金水平約每平方米人民幣150元。
- 廣州財富中心的工程建設亦順利進行，並於今年6月19日結構封頂，前期的預招商工作已有序地開展。



目錄

- 1) 業績回顧
- 2) 營業概況
- 3) 未來展望



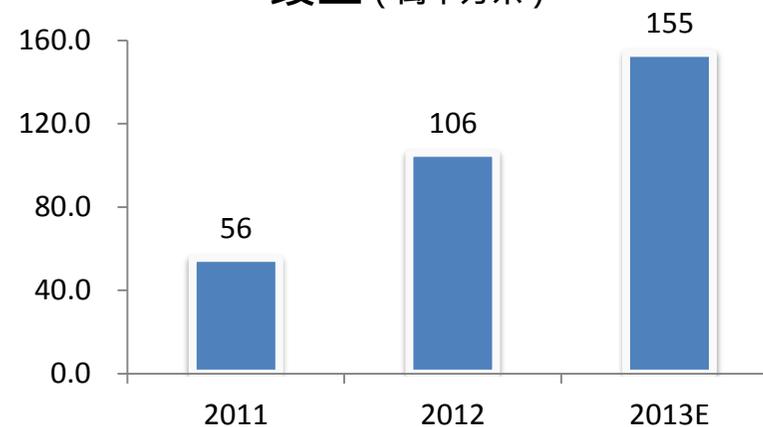
2013年營運計劃

- 繼續提升開發建設能力，進一步縮短項目開發建設的週期
- 實現『購地半年開工、次年銷售』
- 提升資產周轉率和淨資產回報率，提高資產和經營質量

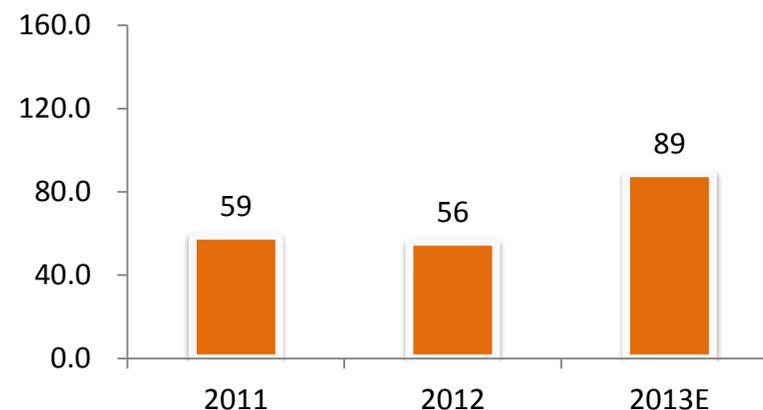
項目名稱 (萬平方米)	2012年	2013計劃
施工面積	553*	819*
新開工面積	258	267
竣工面積	106	155
交付面積	56	89

備註：期末數字

竣工 (萬平方米)



交付 (萬平方米)



2013年下半年入賬指引

- 預計下半年可入賬銷售人民幣72.15億元

2013年6月底

已出售未入賬銷售

- 人民幣148.71億元

2013年下半年

可入賬

- 人民幣72.15億元

2014年

可入賬

- 人民幣68.44 億元

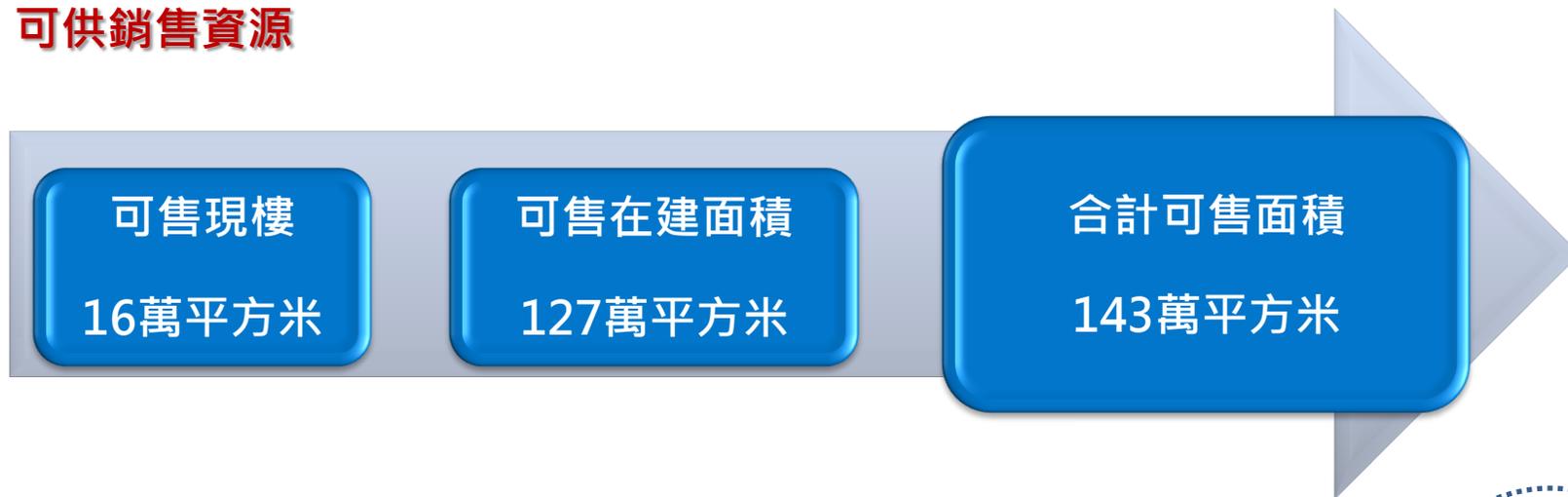
2014年後

可入賬

- 人民幣8.12億元

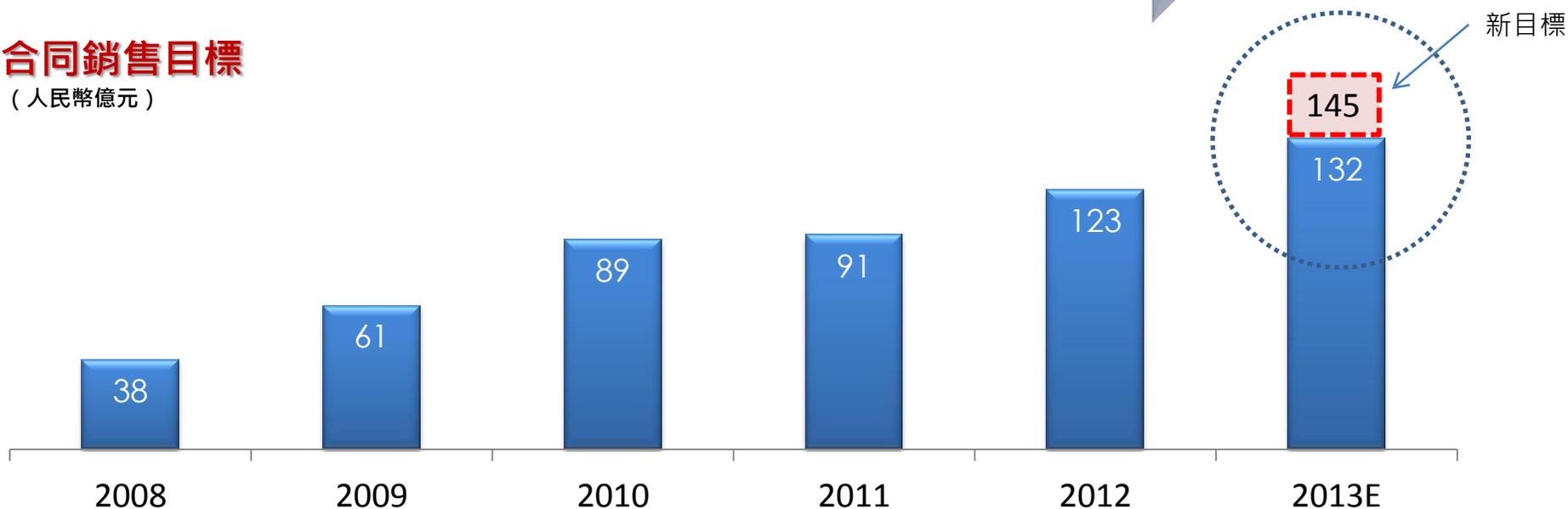
下半年可供出售及全年銷售目標

可供銷售資源



合同銷售目標

(人民幣億元)

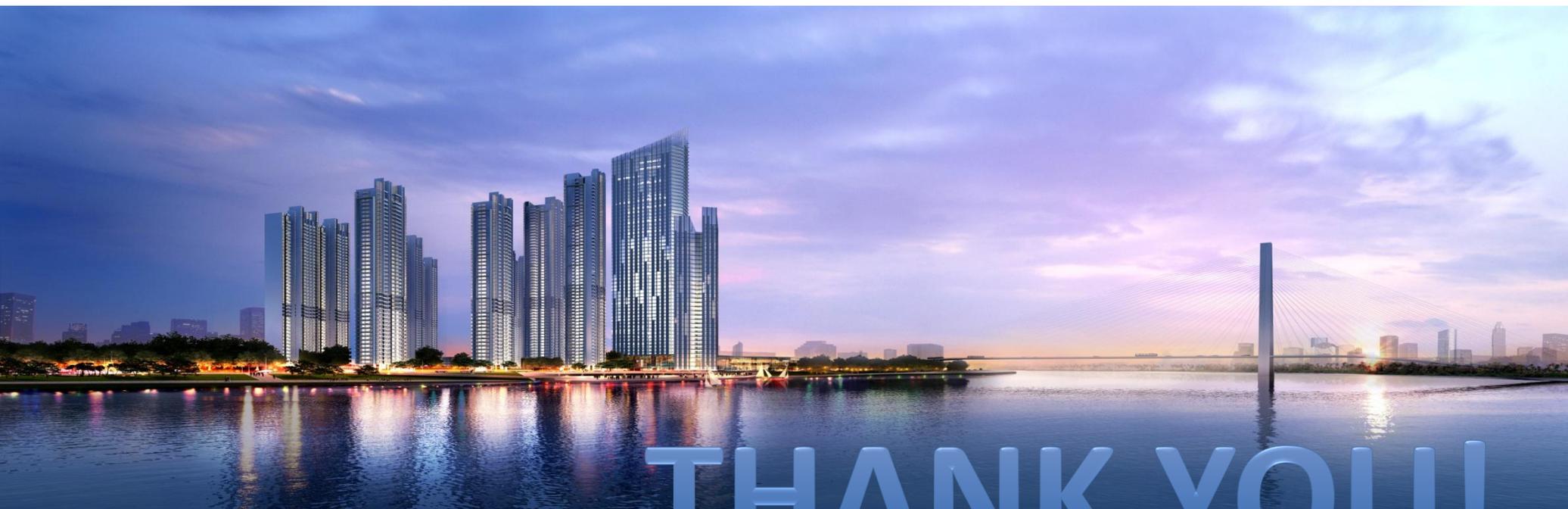


2013主要資本性開支項目

資金流入 (人民幣億元)	2013年全年	2012年
期初現金	93	61
合同銷售	145	123
國金中心交易	-	49
未提取銀行借款信用額度	39	28
合計	277	261
資金支出 (人民幣億元)	2013年全年	2012年
應付地價	27	11
工程款支出	94	62
新增土地儲備	50*	65
合計	171	138

備註：* 公司將根據市場情況及財務狀況相應調整

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



THANK YOU!
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。