



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

2014年全年業績

2015年2月27日



目錄

1. 業績回顧
2. 營運概況
3. 未來展望

業績亮點

經營業績 平穩增長

- 2014年，營業收入約為人民幣157.02億元，同比上升10.5%
- 核心淨利潤約為人民幣15.75億元，同比上升17.0%

合同銷售 再創新高

- 2014年，錄得累計合同銷售金額約為人民幣220.14億元，同比上升50.4%
- 順利完成全年銷售目標人民幣220億元

靈活融資 方式優化 財務結構

- 截至2014年12月31日，境內外借貸比例為42%：58%
- 全年平均融資成本為5.07%，較2013年下降0.52個百分點

回歸一二 線城市鞏 固全國化 佈局

- 2014年，分別購入位於杭州和廣州兩地塊，總金額約為人民幣74.51億元
- 截至2014年12月31日，總土地儲備約1,431萬平方米

回饋股東

- 董事會建議宣派2014年末期股息每股0.027港元
- 2014年全年股息總額為每股0.076港元
- 全年分派股息佔核心淨利潤的40%

損益表

人民幣億元	2014年	2013年	變化
營業收入	157.02	142.09	+10.5%
毛利	41.38	41.04	+0.8%
投資物業評估升值	14.05	19.75	-28.9%
銷售及管理開支	14.92	13.10	+13.9%
股東應佔盈利	24.71	28.80	-14.2%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	15.75	13.46	+17.0%
每股基本盈利 ⁽²⁾	人民幣0.2329元	人民幣0.2901元	-19.7%
末期每股派息	港幣0.027元	港幣0.035元	-22.9%
全年每股派息	港幣0.076元	港幣0.084元	-9.5%
全年派息率 ⁽³⁾	40%	40%	-

備註： (1)不含投資物業評估升值及匯兌損益

(2)2014年普通股加權平均數：10,829,236,000股；2013年普通股加權平均數：9,952,089,000股

(3)以核心淨利潤計算

資產負債表

人民幣億元	2014年	2013年	變化
現金 ⁽¹⁾	129.57	83.74	+54.7%
總借貸	320.59	238.65	+34.3%
資本負債率 ⁽²⁾	44.4%	42.8%	+1.6個百分點
淨借貸比率 ⁽³⁾	63.1%	61.6%	+1.5個百分點
總資產	930.75	780.71	+19.2%
股東應佔權益 ⁽⁴⁾	291.04	241.75	+20.4%
每股淨資產	人民幣2.347元	人民幣2.593元	-9.5%
普通股期末數(股)	12,401,306,631	9,320,064,604	+33.1%

備註：(1) 含2014年底監控戶存款約人民幣50.75億元(2013年底：人民幣33.19億元)

(2) 資本負債率=(總借貸-現金)/總資本

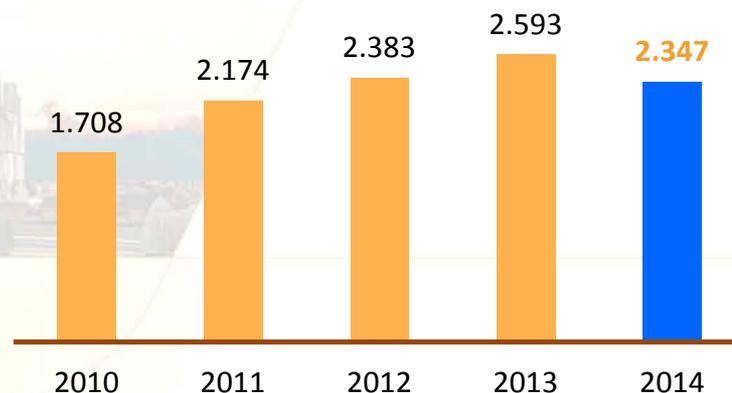
(3) 淨借貸比率=(總借貸-現金)/淨資產

(4) 不含少數股東權益

總資產(人民幣億元)



每股淨資產(人民幣元)

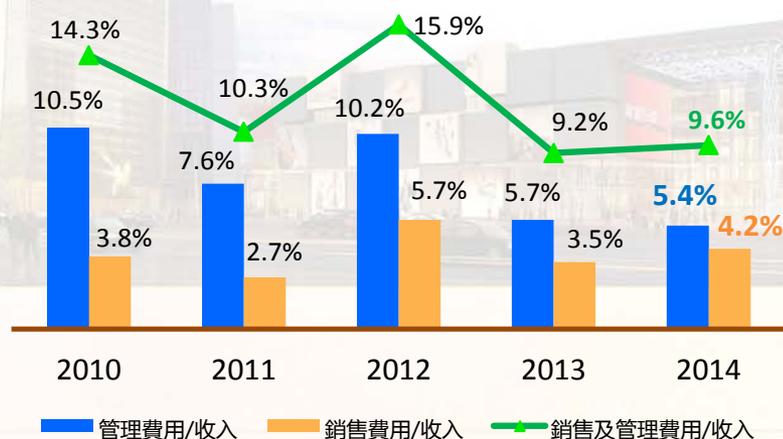


經營比率分析

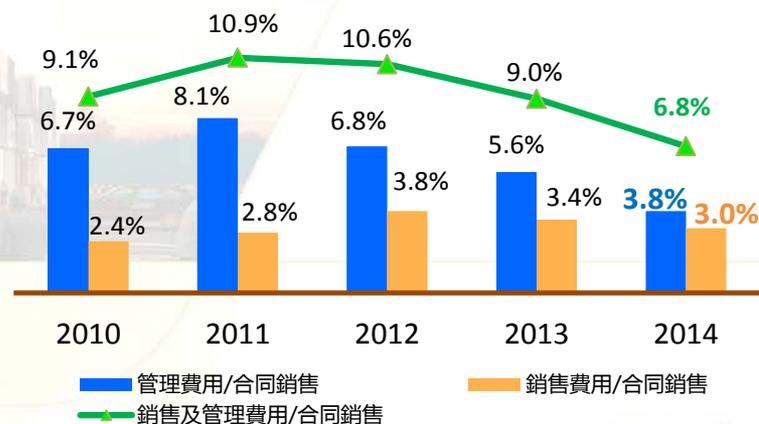
經營比率	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年
管理費用/收入	5.4%	5.7%	10.2%	7.6%	10.5%
銷售費用/收入	4.2%	3.5%	5.7%	2.7%	3.8%
銷售及管理費用/收入	9.6%	9.2%	15.9%	10.3%	14.3%
管理費用/合同銷售	3.8%	5.6%	6.8%	8.1%	6.7%
銷售費用/合同銷售	3.0%	3.4%	3.8%	2.8%	2.4%
銷售及管理費用/合同銷售	6.8%	9.0%	10.6%	10.9%	9.1%
淨資產收益率 ⁽¹⁾	10%	12%	12%	28%	7%

備註：(1) 不含少數股東權益

銷售及管理費用率（與收入比）



銷售及管理費用率（與合同銷售比）



融資管理

2014年，集團積極把握市場機遇，全年完成新增融資及再融資總額約人民幣217.5億元

供股

- 2014年9月，宣佈以100股供33股基準進行供股
- 供股價為1.25港元
- 2014年10月，供股獲約159.70億股認購，超額認購4.19倍
- 供股獲母公司全力支持，全額認購約15.28億股，總代價約19.1億港元
- 集資總額約38.46億港元

定向發債

- 2014年11月，定向發行23億港元的15年期公司債券
- 年息票率僅為6.1%
- 成為繼中海外和華潤置地後，第三家成功發行15年期以上長期債券的內房股

	人民幣億元
銀行新增融資及再融資	187
- 銀行借款(新增融資)	64
- 銀行借款(再融資)	105
- 15年期公司債	18
供股	30.5
合計	217.5

債務結構分析

還款期

按年期	借貸 (人民幣億元)	2014年底占比	2013年底占比
第一年內	84.15	26%	35%
第二至第五年	178.18	56%	50%
超過五年	58.26	18%	15%
合計	320.59	100%	100%

借貸	2014年底	比例
美元債券	69.35	22%
境外銀行借款	115.54	36%
境內銀行借款	135.70	42%
借款/債券合計	320.59	100%

- 境內外借款比例為42%：58%（2013年底43%：57%）。

債務結構
優化

融資
成本

借貸
結合

2010-2014年平均融資成本



(人民幣億元)	2014年	2013年
利息支出	16.40	15.20
利息資本化	11.33	10.08
淨利息支出	5.07	5.12
平均融資成本	5.07%	5.59%

評級及發債

評級

- 2014年9月，獲得標普(S&P) “BBB-/穩定” 評級
- 2013年1月，獲得惠譽 (Fitch) “BBB-/穩定” 評級
- 2013年1月，獲得穆迪 (Moody's) “Baa3/穩定” 評級
- 成為目前同時獲得三家國際評級機構投資級評級的極少數內房股之一

MOODY'S

FitchRatings

STANDARD & POOR'S
RATINGS SERVICES

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

評級复評

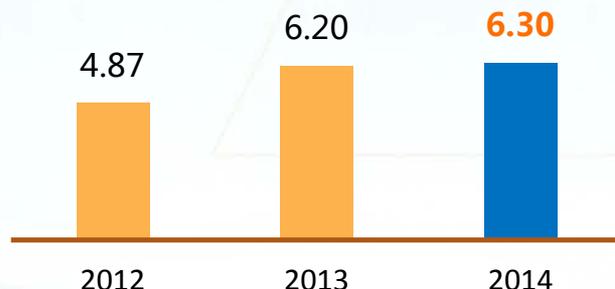
	時間	結果
穆迪(Moody's)	2014年1月	維持 Baa3/穩定
惠譽(Fitch)	2014年3月	維持 BBB-/穩定

回饋股東

股息

- 越秀地產維持穩定派息率，過去三年保持以核心盈利的40%作為分紅

股息分派金額（人民幣億元）



特別股息

- 通過獨特的房托平台，越秀地產可以出售一些優質的商業物業，注入到越秀房托，從而縮短商業物業回報週期，加速資金回籠
- 2012年越秀地產成功將廣州國際金融中心注入到越秀房托，回籠約人民幣50億元資金，在2012年越秀地產分派特別股息人民幣2.3億元





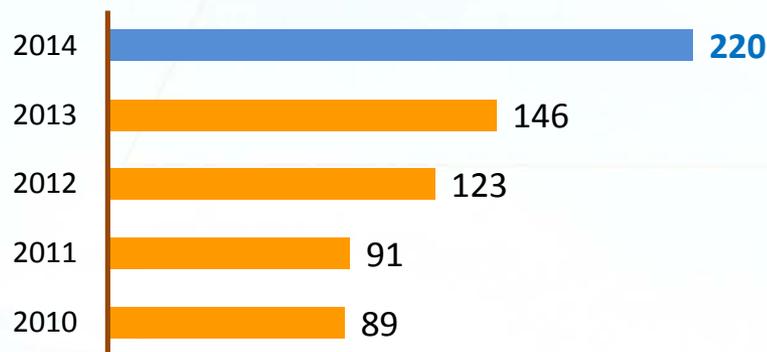
目錄

1. 業績回顧
2. 營運概況
3. 未來展望

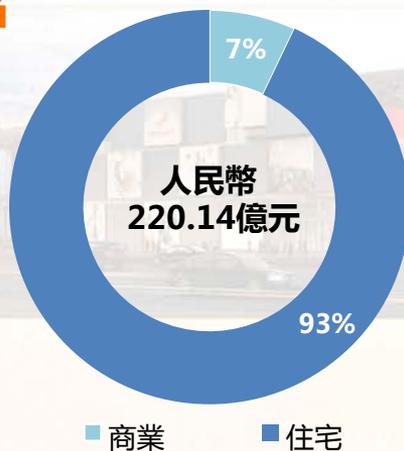
2014年合同銷售

- 2014年本集團在售35個項目，錄得合同銷售金額及面積分別為人民幣220.14億元及188.61萬平方米，同比上升50.4%和63.3%
- 均價為每平方米人民幣11,700元

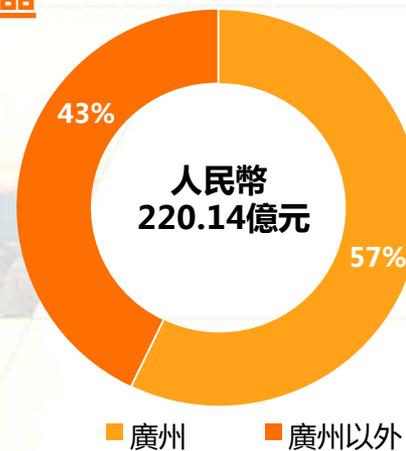
合同銷售金額（人民幣億元）



按產品



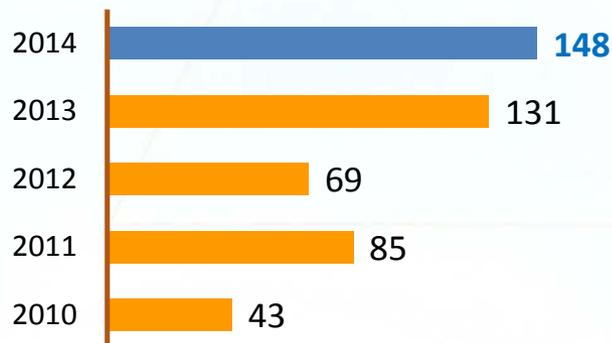
按地區



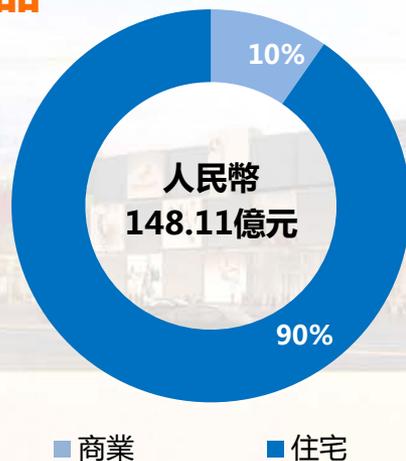
入賬銷售

- 2014年，入賬物業收入為人民幣148.11億元，同比上升12.7%，入賬物業面積約118.05萬平方米，同比上升28.5%
- 均價約每平方米人民幣12,600元

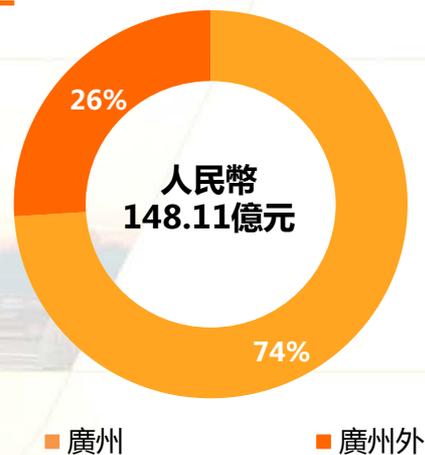
入賬物業收入（人民幣億元）



按產品



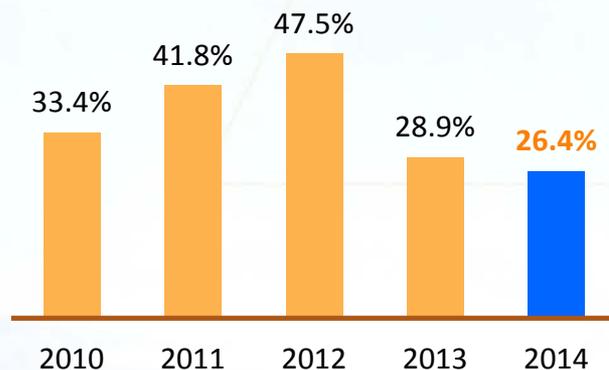
按地區



毛利率分析

- 2014年整體毛利率約為26.4%
- 2014年毛利率下降主要是因為產品結構變化，2013年同期有較多高毛利的商業產品入帳

整體毛利率



按產品分析

	2014		2013	
	佔比	毛利率	佔比	毛利率
住宅	90%	24%	76%	21%
商業	10%	53%	24%	53%

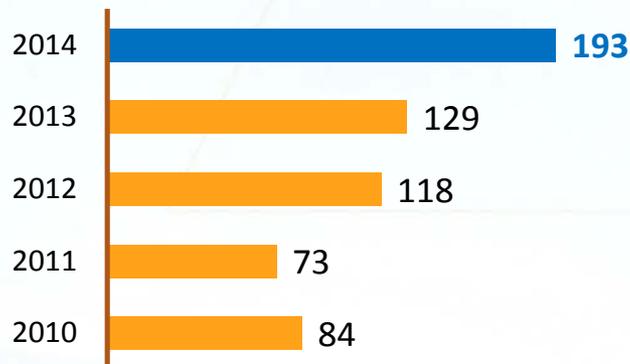
按地區分析

	毛利率	入帳收入佔比	項目數量
廣州	30%	74%	17
廣東省(廣州除外)	19%	9%	3
廣東省外	20%	17%	5

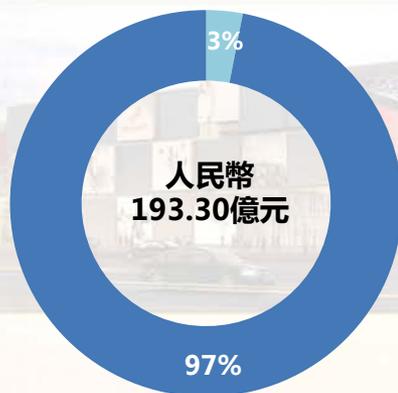
已售未入賬銷售

- 已售未入賬金額約為人民幣193.30億元，已售未入賬面積約181.58萬平方米，均價約每平方米人民幣10,600元

已售未入賬金額（人民幣億元）

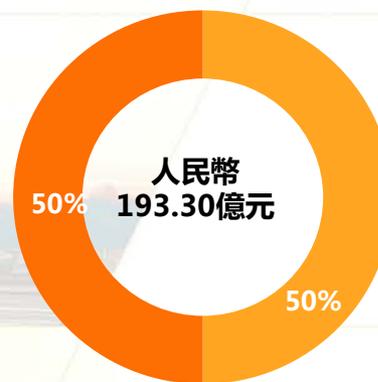


按產品



■ 商業 ■ 住宅

按地區



■ 廣州 ■ 廣州外

新增土地儲備

2014年新增土地儲備		月份	用途	總建築面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣億元)	按權益比例土地成本 (人民幣億元)	權益比例
1	杭州星匯悅城	1月	住宅、商業	185,400	10	0.96	9.55%
2	廣州白雲同和地塊	11月	住宅	648,900	64.51	64.51	100%
合計				834,300	74.51	65.47	

2015年新增土地儲備		月份	用途	總建築面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣億元)	按權益比例土地成本 (人民幣億元)	權益比例
1	昆山花橋開發區地塊	1月	住宅	184,700	4.43	2.15	48.45%
2	佛山禪城佛平路地塊	2月	住宅、商業	221,300	6.33	6.33	93.10%
合計				406,000	10.76	8.48	

2010-2014年新增土地儲備情況

年份	總土地成本 (人民幣億元)	按權益比例土地成本 (人民幣億元)	建築面積 (平方米)
2010	83	83	3,112,000
2011	55	55	2,013,000
2012	80	67	3,775,700
2013	201	58	2,709,600
2014	75	65	834,300
合計	494	328	12,444,600

土地儲備發展戰略

多元化區域佈局

• 公司擁有多元化的土地儲備，2014年末土地儲備1,431萬平方米，按權益計算，應占土地儲備約1,162萬平方米

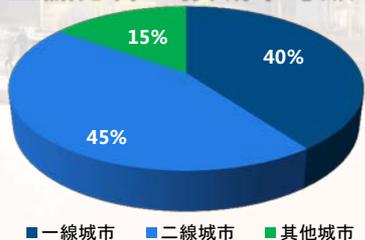
土儲分佈 - 按地區



土儲分佈 - 按用途



土儲分佈 - 按城市等級*



*備註：一線城市：廣州、香港
二線城市：武漢、杭州、青島、沈陽、海口、佛山
其他城市：煙台、昆山、江門、中山

整體發展戰略

- ✓ 2009年從廣州向外擴張
- ✓ 經過三年的發展，已擴張至全國12個城市
- ✓ 2013年回歸一線重點省會城市，形成以廣州、武漢、杭州三足鼎立格局
- ✓ 並通過與國資基金合作，不斷擴大土地儲備規模

中部地區

覆蓋城市：武漢
土地儲備：205萬平方米

長三角地區

覆蓋城市：杭州、昆山
土地儲備：265萬平方米

環渤海地區

覆蓋城市：瀋陽、煙臺、青島
土地儲備：206萬平方米

珠三角地區 (廣州除外)

覆蓋城市：中山、江門、佛山
土地儲備：177萬平方米

廣州地區

覆蓋城市：廣州
土地儲備：560萬平方米

其他地區

覆蓋城市：香港、海南
土地儲備：18萬平方米



獨特的商業發展模式

綜合開發
能力

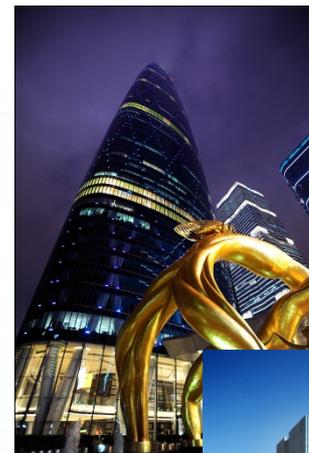
商業營運
能力

房托平臺獨具優勢

- 廣州國際金融中心：全球十大建築，廣州市地標性商業綜合體
- 廣州財富世紀廣場：2012-2014年合同銷售金額超20億元，毛利率高達54%

- 於2012年成立商業地產事業部後進一步提升商業營運能力
- 廣州財富天地廣場於2013年盛大開業
- 越秀金融大廈現正進行預招租，預計於2016年正式開業

- 持有越秀房地產基金（股份代號：405.HK）權益36.45%
- 香港唯一擁有房托平臺的上市內房股
- 注入優質商業物業，實現證券化，快速回籠現金



YE 越秀地產
YUEXIU PROPERTY

YE 越秀房託
YUEXIU REIT

與國資基金合作

一、國資基金的背景

在廣州市國資系統內發起設立面向城市發展關鍵領域投資的廣州國資產業股權發展基金

二、與國資基金合作模式及優勢



優勢

- ✓ 提高財務靈活性，加快實現規模效應
- ✓ 降低開發初期的投資風險
- ✓ 縮短投入產出期，提高資產周轉率

三、與國資基金合作的項目

項目名稱	購地時間	總建築面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣億元)	越秀地產所占比例	按權益比例土地成本 (人民幣億元)	承諾給投資基金回報率
1 杭州維多利廣場	2013年6月	71,900	5.84	20%	1.17	11%
2 佛山嶺南雋庭	2013年7月	314,900	17.72	19%	3.37	11%
3 武漢國際金融匯	2013年9月	890,500	90.10	7.6%	6.85	12%
4 越秀保利愛特	2013年10月	667,900	43.50	4.77%	2.07	12%
5 杭州星匯悅城	2014年1月	185,400	10.0	9.55%	0.96	12%
合計		2,130,600	167.16		14.42	



目錄

1. 業績回顧
2. 營運概況
3. 未來展望

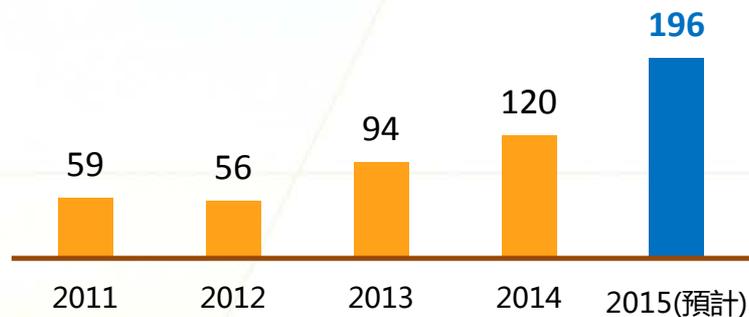
2015年營運計劃

- 繼續提升開發建設能力，進一步縮短項目開發週期
- 杭州星匯悅城突破開發速度，實現『當年拿地，當年開工，當年銷售』的快速周轉策略
- 提升資產周轉率和淨資產回報率，提高資產和經營質量

(萬平方米)	2014年計劃	2014年實際	2015年計劃
在建面積*	831	782	693
新開工面積	171	216	193
竣工面積	113	205	282
交付面積	104	120	196

備註：期末數字

交付面積 (萬平方米)



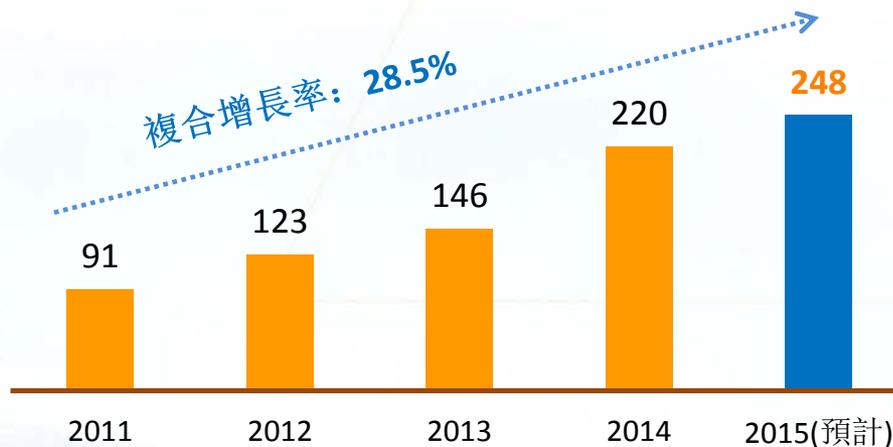
2015年指引

- 2014年底已售未入賬金額為人民幣193.30億元，其中人民幣**142.18億元**預計可於2015年入賬

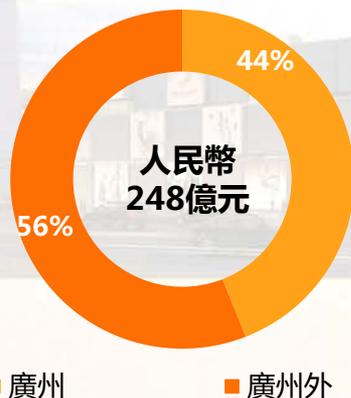


2015年銷售目標

合同銷售金額（人民幣億元）



按地區



2015年新開售項目

編號	項目名稱	預計開售時間
1	越秀保利愛特（前稱：廣州蘿崗雲埔工業區項目）	2015年
2	武漢國際金融匯（前稱：武漢江漢精武路項目）	2015年
3	杭州星匯尚城	2015年
4	杭州維多利廣場	2015年
5	瀋陽星匯雲錦	2015年

2015年主要資本性開支項目

資金流入（人民幣億元）

	預計2015年
期初現金	130
合同銷售	248
未提取銀行借款信用額度	33
合計	411

資金支出（人民幣億元）

	預計2015年
應付地價	9
工程款支出	120
新增土地儲備	60*
合計	189

備註：*公司將根據市場情況及財務狀況相應調整

越秀地產優勢及2015年策略

越秀地產優勢



- 廣州市最大的國有企業
- 以廣州為大本營的綜合開發商
- 土地儲備全國布局形成多點支撐
- 商業營運能力
- 獲得投資級評級，多元化融資渠道
- 與國資基金合作的創新模式

2015年策略



- 回歸一二線城市的購地策略
- 機制創新，推進“事業合夥人制度”
- 從“做規模”向“做效益”轉型



謝謝！



免責聲明

- ◆ 本檔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。