



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

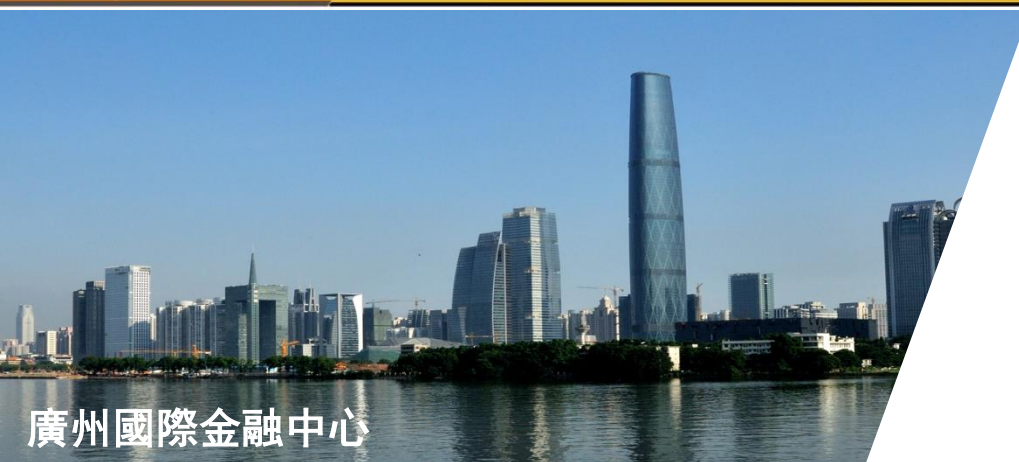
二零一一年中期業績

2011 INTERIM RESULTS



2011年8月17日

www.yuexiuproperty.com



廣州國際金融中心



江門星匯名庭



番禺南區地塊

- 一. 財務分析
- 二. 營運回顧
- 三. 未來展望

營業收入創新高

- 房地產出售物業收入達48.6億元，較上年增長348%，創歷史新高；未入帳的合同銷售面積約為43.1萬平方米，合同銷售金額約66.2億元。

盈利指標大幅攀升

- 本期整體毛利率為45.3%，較上年39.9%，增加5.4個百分點；淨資產收益率為6.0%，較上年1.8%，增加4.2個百分點；總資產周轉率10.4%，較上年4.3%，增加6.1個百分點。

廣州國際金融中心寫字樓全面啟用

- 期內投資物業重估升值48.9億元，其中國金中心寫字樓正式營運，出租率從去年年底的25%增加至今年6月底的45%，為集團帶來約47億的評估升值。

優化貸款結構，財務狀況健康，恢復派息

- 本期新增銀行貸款33億元，其中境外貸款28億元；港幣借貸比例從去年年底佔總借貸的27%增加至37%，有效降低了資金成本，期末現金結餘74億元。董事會決議恢復派息。

開發和統籌能力提高，新開工及在建面積同創歷史新高

- 上半年新開工面積約100萬平方米，期末在建面積約367萬平方米，同創歷史同期新高，為二〇一二年及以後的銷售打下了良好的基礎。

損益表

人民幣億元	2011年上半年	2010年上半年	變化
總營業收入	54.02	17.40	+210%
投資物業重估	48.86	1.87	+2513%
經營盈利	68.76	4.15	+1558%
核心經營盈利*	19.90	2.28	+774%
股東應佔盈利	44.81	3.56	+1160%
股東應佔核心盈利*	9.98	2.22	+351%
每股基本盈利	人民幣0.4827元	人民幣0.0498元	+869%
每股基本核心盈利*	人民幣0.1076元	人民幣0.0310元	+247%
每股派息	港幣0.04元	-	-

*不含投資物業評估升值

資產負債表

人民幣億元	2011年6月30日	2010年12月31日	變化
現金	74.02	74.73	-1%
其中：抵押銀行存款	7.85	10.22	-23%
銀行負債	209.74	176.87	+19%
總資本負債率 ⁽¹⁾	41.6%	41.6%	不變
淨資本負債率 ⁽²⁾	67.2%	64.4%	+2.8百分點
總資產	595.34	507.81	+17%
股東應佔權益 ⁽³⁾	202.11	158.60	+27%
每股淨資產	人民幣2.177元	人民幣1.708元	+27%
每股淨資產	港幣2.618元	港幣2.007元	+30%

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

(2) 淨資本負債率 = (銀行負債 - 現金) / 淨資產

(3) 不含少數股東權益

主要比率分析

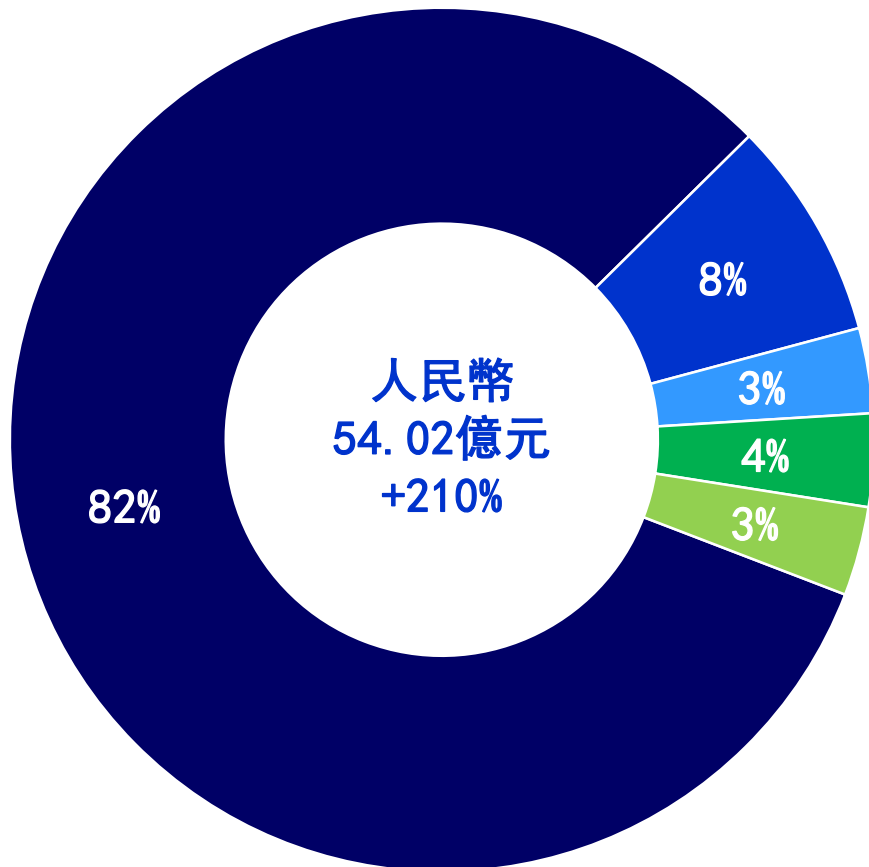
指標比率	2011年上半年	2010年上半年	變化 (百分點)
毛利率	45.3%	39.9%	+5.4
售樓毛利率 (含出售投資物業)	43.6%	38.7%	+4.9
淨資產收益率 ⁽¹⁾	6.0%	1.8%	+4.2
總資產周轉率 ⁽¹⁾	10.4%	4.3%	+6.1
管理費用率 ⁽²⁾	5.4%	17.1%	-11.7
銷售費用率 ⁽²⁾	1.5%	5.3%	-3.8

指標比率	2011年6月30日	2010年12月31日	變化 (百分點)
淨資本負債率	67.2%	64.4%	+2.8
總資本負債率	41.6%	41.6%	-

備註：(1) 半年數據，不含少數股東權益及不含投資物業評估升值

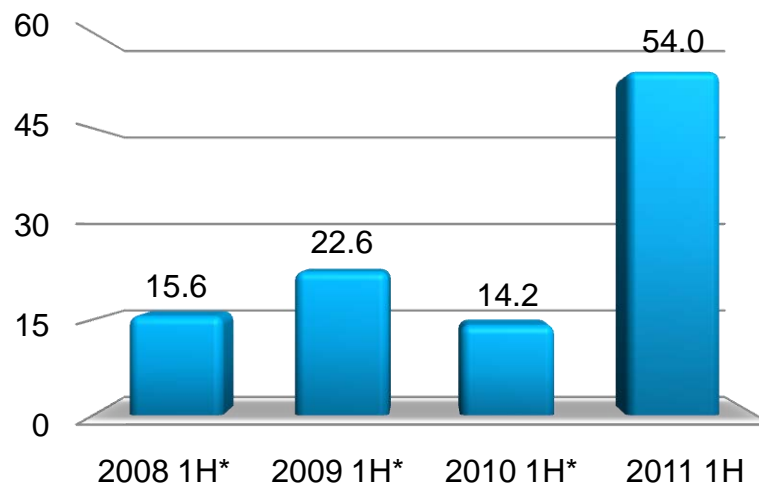
(2) 按營業收入 (含出售投資物業) 計算

➤ 過去三年剝離非地產業務，現在營業收入全部來源於地產及地產相關業務。



- 物業銷售收入
- 出售投資物業
- 物業租賃
- 物業管理
- 其他

過去三年地產業務收入走勢

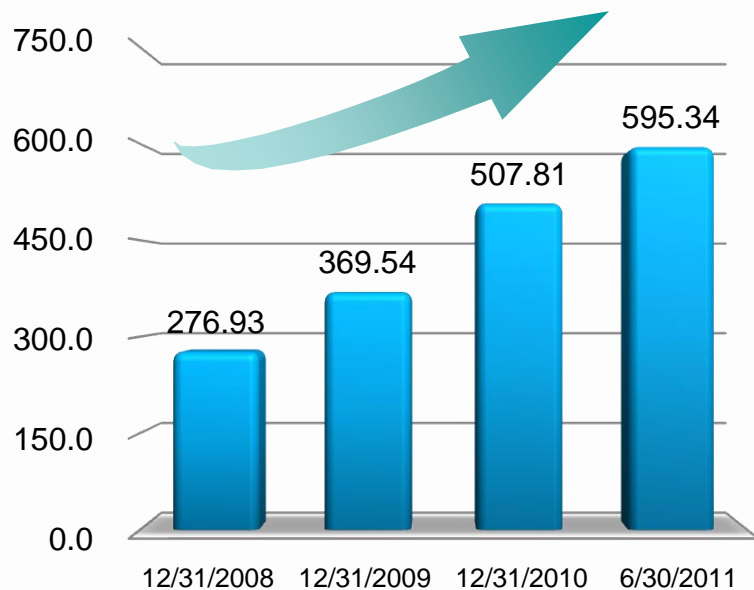


* 只含地產業務收入

2008-2011年上半年趨勢分析

總資產

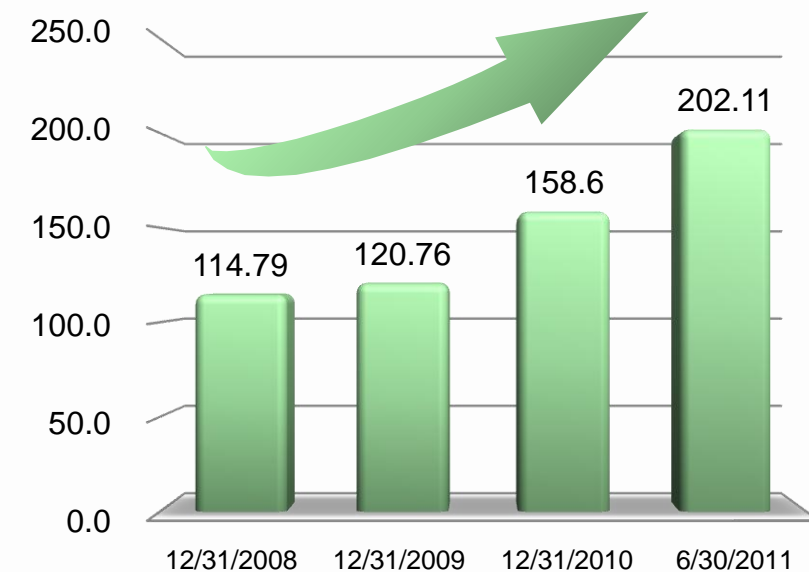
人民幣億元



複合增長率36%

淨資產 (不含少數股東權益)

人民幣億元



複合增長率25%

➤ 總資產和淨資產 (不含少數股東權益) 三年的複合增長率分別為36%和25%

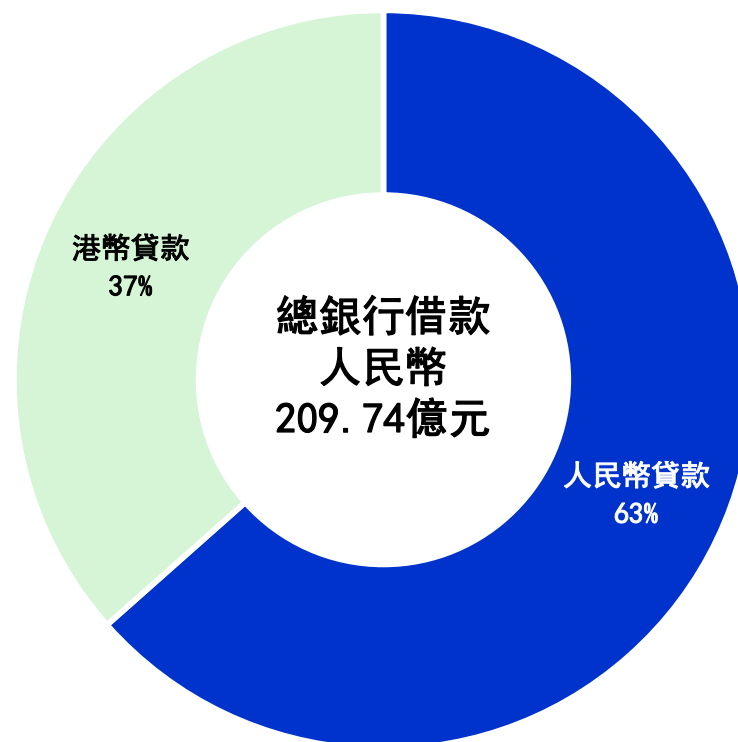
按年期

(人民幣億元)	銀行借貸	比例
一年內	56.82	27%
兩年內	83.28	40%
第三至第五年	39.64	19%
超過五年	30.00	14%
合計	209.74	100%

利息成本

(人民幣億元)	2011上半年	2010上半年
銀行借款利息	4.70	3.28
利息支出	1.40	0.73
利息資本化	3.30	2.55
實際利率	5.4%	4.7%
香港利率	2.4%	2.4%
國內利率	7.0%	6.0%

銀行借貸



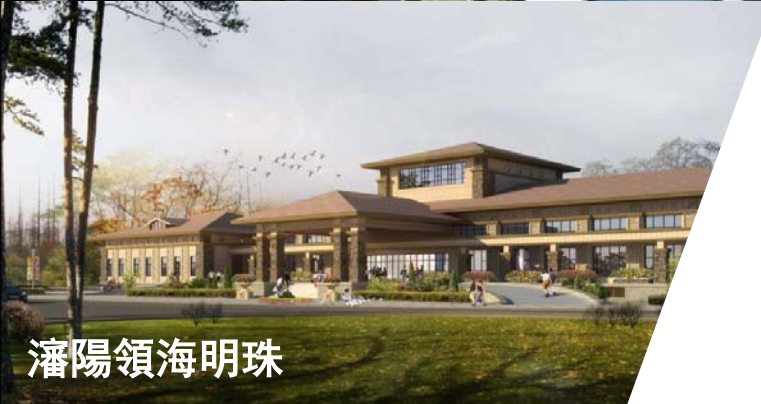
- 港幣貸款比例由去年年底的27%增加至今年6月底的37%



武漢礄口地塊

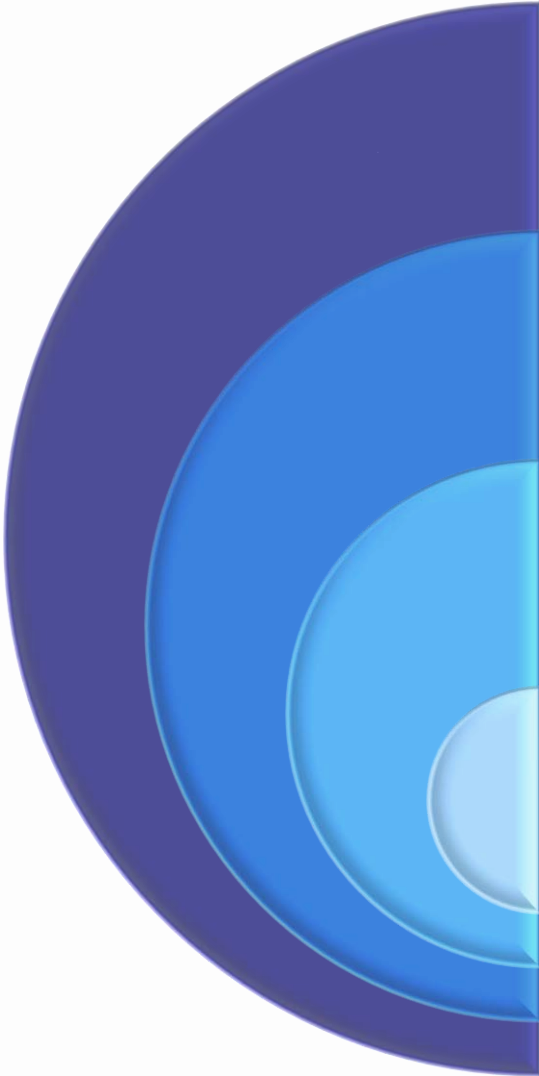


南沙海濱花園



瀋陽領海明珠

- 一. 財務分析
- 二. 營運回顧
- 三. 未來展望



上半年，入賬物業面積約30.5萬平方米，同比上升344.8%；入賬物業金額約人民幣48.62億元，同比增加了348.1%。毛利率為43.6%，較去年同期上升4.9個百分點。

期末已預售但未入賬物業面積約43.1萬平方米，金額約人民幣66.15億元，均價約每平方米人民幣15,400元。預計百份之六十未入賬面積下半年可確認。

上半年實現新開工項目8個，面積約100萬平方米，完成全年計劃開工面積138萬平方米的72%。預計下半年進一步加強項目新開工力度，力爭全年新開工面積達200萬平方米。

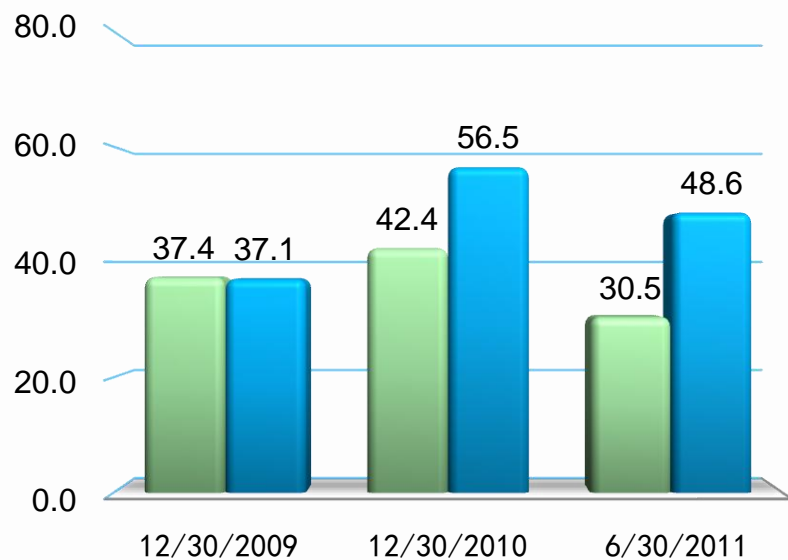
本集團的廣州國際金融中心寫字樓在第二季末全面啟用，出租率亦較去年年底的25%上升到今年六月底的45%，期內最高租金人民幣280元/平方米，創廣州寫字樓租金最高單價。

合同銷售入賬及未入賬概況

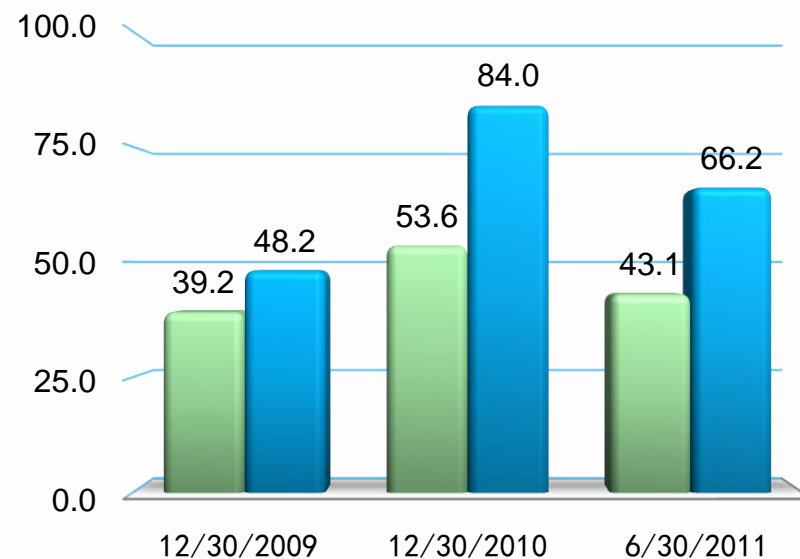
■ 面積 (萬平方米)

■ 金額 (人民幣億元)

入賬



未入賬



入賬物業明細

	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/平方米)	位置
1	江南新苑	住宅	83,200	14.40	17,300	廣州, 天河
2	翠城花園	住宅	82,500	12.23	14,800	廣州, 海珠
3	星匯雲錦	住宅	47,900	11.19	23,400	廣州, 天河
4	南沙濱海花園	洋房/別墅	49,300	3.89	7,900	廣州, 南沙
5	其他項目	-	14,300	2.46	17,200	廣州
	小計		277,200	44.17	16,000	
	投資物業	-	27,500	4.45	16,200	廣州
	合計		304,700	48.62	16,000	
	同比		+345%	+348%	+13%	

未入賬物業明細

	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/平方米)	位置
1	江南新苑	住宅	63,100	11.60	18,400	廣州, 海珠
2	嶺南灣畔	住宅	149,800	24.25	16,200	廣州, 荔灣
3	星匯雲錦	住宅	3,400	1.14	34,100	廣州, 天河
4	翠城花園	住宅/商業	23,300	5.46	23,400	廣州, 海珠
5	可逸家園	住宅	42,600	9.95	23,400	廣州, 海珠
6	南沙濱海花園	洋房/別墅	76,000	6.27	8,200	廣州, 南沙
7	從化逸泉山莊	洋房/別墅	57,300	4.16	7,300	廣州, 從化
8	其他項目	-	4,500	0.90	20,000	廣州
	小計		420,000	63.73	15,200	
	投資物業	-	10,700	2.42	22,600	廣州
	合計		430,700	66.15	15,400	

2011年合同銷售概況

	2011年1-6月份	2010年1-6月份	變化
合同銷售面積	199,100	331,800	-40%
合同銷售金額 (人民幣億元)	30.74	54.23	-43%
合同銷售均價 (人民幣元/平方米)	15,400	16,300	-6%

◆1月至6月份合同銷售概況

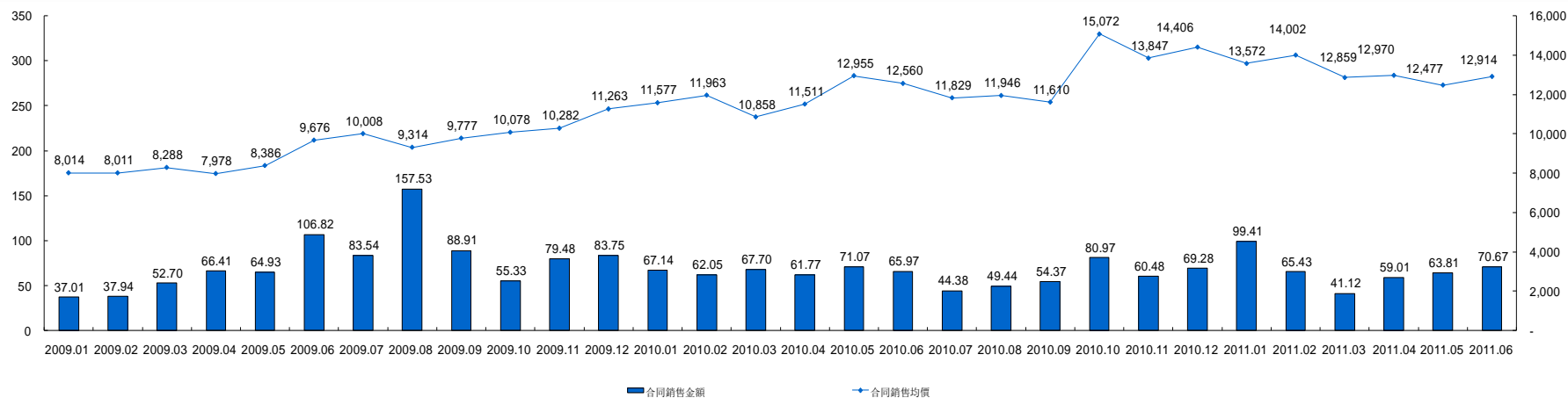
	項目	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣億元)	合同銷售均價 (人民幣/平方米)	位置
1	星匯雲錦	1,400	0.49	35,000	廣州, 天河
2	翠城花園	23,300	5.57	23,900	廣州, 海珠
3	江南新苑	2,100	0.49	23,300	廣州, 海珠
4	嶺南灣畔	26,200	5.34	20,400	廣州, 荔灣
5	可逸家園	9,200	2.27	24,600	廣州, 海珠
6	從化逸泉山莊	23,000	2.01	8,700	廣州, 從化
7	南沙濱海花園	64,800	5.72	8,800	廣州, 南沙
8	其他	21,200	3.83	18,000	廣州
	小計	171,200	25.72	15,200	
9	投資物業	27,900	5.02	18,000	廣州
	合計	199,100	30.74	15,400	

- (1) 合同銷售面積完成全年目標不少於54萬平方米的36.2%
 (2) 合同銷售金額完成全年目標不少於人民幣90億元的33.8%

人民幣億元

廣州一手住宅月度交易

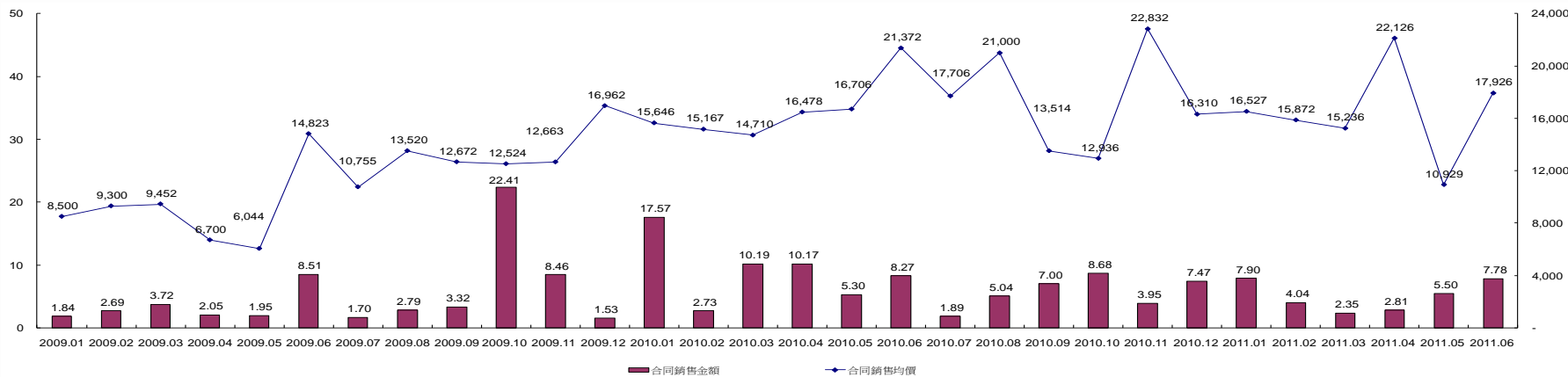
人民幣元/平方米



人民幣億元

越秀月度合同銷售

人民幣元/平方米



2011上半年銷售面積

	項目(平方米)	上半年可供銷售面積	銷售時間	上半年已銷售面積	位置
1	翠城花園	30,300	-	23,300	廣州, 海珠
2	江南新苑	40,000	-	2,100	廣州, 海珠
3	嶺南灣畔	66,000	-	26,200	廣州, 荔灣
4	星匯雲錦	32,700	-	1,400	廣州, 天河
5	可逸家園	11,300	-	9,200	廣州, 海珠
6	從化逸泉山莊	39,000	-	23,000	廣州, 從化
7	南沙濱海花園	96,000	5月	64,800	廣州, 南沙
8	其他零星項目	-	-	21,200	廣州、其他
	投資物業	54,000	-	27,900	廣州
	合 計	369,300	-	199,100	

◆上半年已銷售面積佔2011上半年可供銷售面積54%，完成合同銷售金額30.74億元。

◆上半年唯一的新盤是位於廣州南沙區的南沙濱海花園八期“雋城”，於四月底開售，共推出6.80萬平方米，由於準確定位，銷情良好，金額達到人民幣4.68億元，銷售率超過八成。

◆ 加快剝離非核心投資物業

年份	銷售面積（平方米）	銷售收入（億元）	銷售成本（億元）
2008	33,700	4.92	3.44
2009	12,400	2.36	1.97
2010	81,000	13.45	8.76
2011(上半年)	27,500	4.45	3.30
合計	154,600	25.18	17.47

◆ 投資組合摘要

	寫字樓	商舖	停車場及其他	合計
2010年全年租金收入（人民幣億元）	1.11	1.57	0.21	2.89
2011年上半年租金收入（人民幣億元）	0.59	1.03	0.10	1.72
在租面積（萬平方米）	13.83	25.88	24.57	64.28
廣州國際金融中心（萬平方米）	15.89	4.69	2.13	22.71
面積合計（萬平方米）	29.72	30.57	26.70	86.99
評估價值（人民幣億）	72.32	43.69	14.65	130.66

	主要項目（平方米）	建築面積	寫字樓	商業	停車場及其他	位置
1	廣州國金中心(部分)	227,100	158,900	46,900	21,300	廣州，天河
2	東方寶泰廣場	85,000	-	85,000	-	廣州，天河
3	錦漢大廈	45,800	45,800	-	-	廣州，越秀
4	香港物業	29,700	11,100	3,200	15,400	香港
5	廣源文化中心	32,000	-	20,700	11,300	廣州，越秀
6	黃石花園	34,500	-	31,000	3,500	廣州，白雲
7	祥康商貿大廈	32,200	28,800	-	3,400	廣州，越秀
8	維多利廣場	23,000	1,100	-	21,900	廣州，天河
9	越秀城市廣場	36,400	1,400	16,700	18,300	廣州，越秀
10	宏發大廈	32,300	17,300	-	15,000	廣州，天河
11	其他項目(含停車場)	291,900	32,700	102,200	157,000	
	合計	869,900	297,100	305,700	267,100	



➤ 廣州國際金融中心，樓高432米，地上103層，地下4層，附樓28層，躋身於世界十大高樓之列，佔地面積31,100平方米。

	面積 (萬平方米)	位置	樓層	合作夥伴
寫字樓	17.4	主塔樓	6-66樓	世邦魏理仕
商場	4.4	裙樓	B1-5樓	廣州友誼商店
酒店	9.1	主塔樓	1-3, 67-100樓	四季酒店
公寓	5.5	附樓	7-28樓	雅詩閣
會議中心	0.8	裙樓	5樓	-
車位	7.0	裙樓	B2-B4樓	-
總建築面積	44.2	仲量聯行和越秀地產合資管理		



仲量聯行



◆ 成本與投入

2005年：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

2010年年底：已投入資金人民幣約53億元

2011年上半年：再投入資金約人民幣4億元；累計總投入資金人民幣57億元

2012年及以後：預計總成本（包含地價）人民幣75億元

◆ 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

2011年12月：四季酒店預計試營業

2012年第二季：服務式公寓預計啟用

◆ 國金中心寫字樓至2011年6月底出租率已達到45%；平均每平方米月租金達人民幣200元

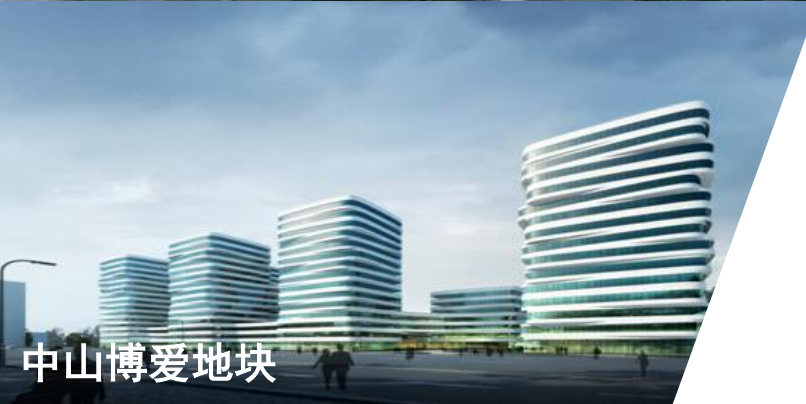
◆ 2011年底寫字樓出租率目標：65% - 80%；

◆ 2014年廣州國際金融中心整體總收入預計在人民幣7億元至人民幣9億元



- ◆ 批發和零售相結合的皮具和鞋業市場
- ◆ 21萬平方米建築面積
 - 商業：18萬平方米
 - 停車場：3萬平方米
- ◆ 總投資額：人民幣25億元
(至2011年6月30日，已完成人民幣13.4億元)
- ◆ 2011年：預先招租
- ◆ 2012年：3月開業

➤ 按出租面積18萬平方米，預計初始平均月租金為人民幣170元/平方米，租金收入約每年人民幣3.6億元。



- 一. 財務分析
- 二. 營運回顧
- 三. 未來展望



珠江新城D8-C3

期末在建物業面積大幅增加至367萬平方米，為下半年及2012年和以後的銷售奠定了基礎，亦為在2015年或之前銷售突破人民幣200億元帶來動力。

2011年下半年將有多達9個在售新盤，總可供銷售面積達68.4萬平方米。下半年預計銷售50%的可供銷售面積，合同銷售金額可超人民幣60億元。

“精心部署，實現快速銷售，加快資金回籠”，加大力度銷售現有的投資物業，包括商舖，寫字樓等。

上半年，通過拍賣以人民幣21.5億元獲得總建築面積67萬平方米的瀋陽南塔街地塊，下半年在市場環境和價格合理的情況下，將繼續尋找合適的土地儲備。

- 調整資產結構
- 加快房地產投資
- 全國擴張戰略

第一階段
調整及拓展期
(2008-2011年)

第二階段
快速發展期
(2012-2015年)

- 可供銷售快速增長
- 執行及銷售能力提高
- 合同銷售突破人民幣200億元

- 房產開發和物業經營
雙輪驅動、資產規模
和管理水平上新臺階

第三階段
持續穩定發展期
(2015年以後)

第一階段 - 調整資產結構



剝離新聞紙業務



剝離超市業務

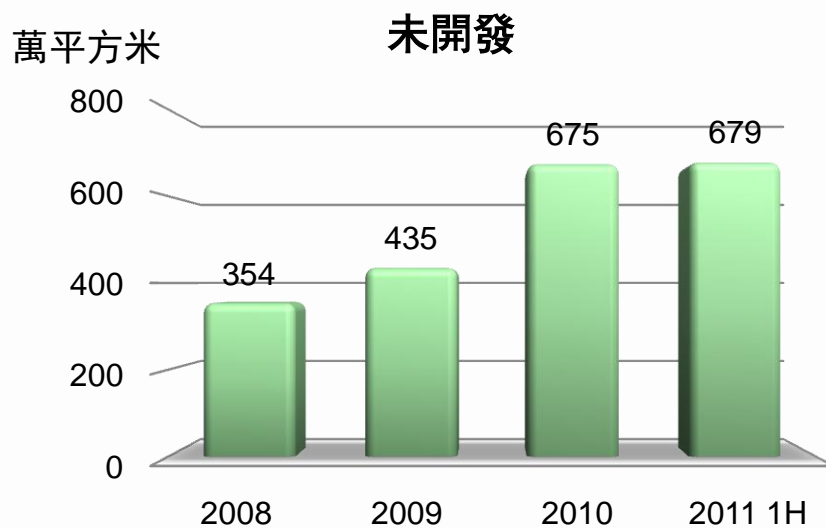
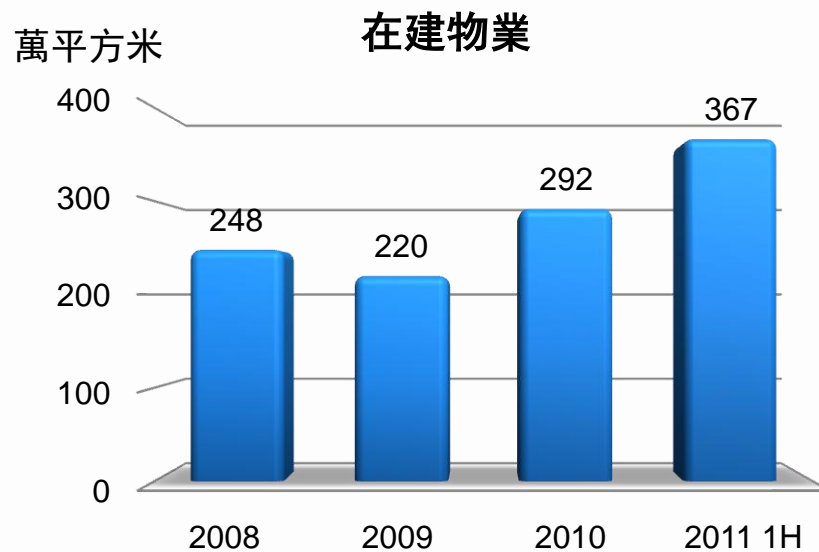
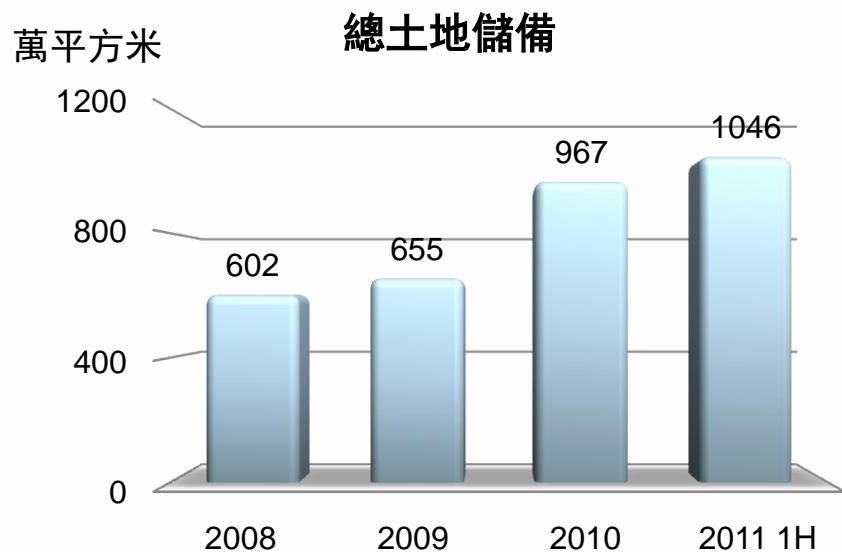


分拆收費公路業務

專注地產發展和投資



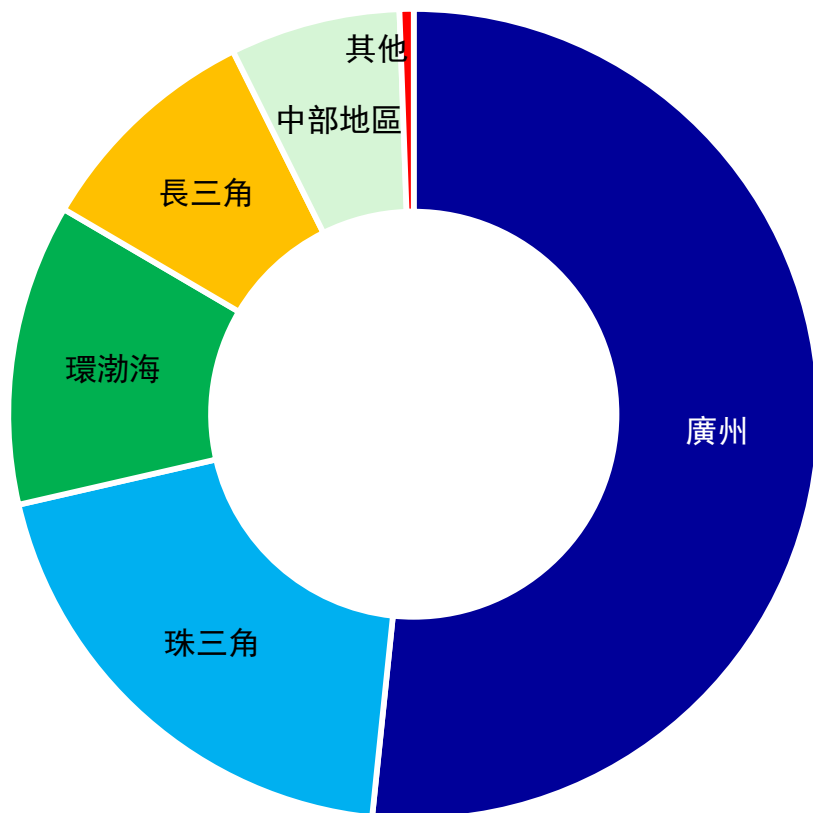
第一階段 - 加快房地產投資



備註： 2008至2010是年底數字

總土地儲備 - 區域分佈

按地區



地區	面積 (平方米)	%
廣州	5,400,000	52%
珠三角	2,068,000	20%
中山	1,217,000	
江門	578,000	
佛山	273,000	
環渤海	1,257,000	12%
煙台	220,000	
瀋陽	1,037,000	
長三角	963,000	9%
杭州	963,000	
中部地區	710,000	7%
武漢	710,000	
其他	59,000	<1%

- ◆ 總土地儲備：至2011年6月30日約1,046萬平方米
- ◆ 平均成本<人民幣3,000元/平方米
- ◆ 足夠未來5年發展

投資區域

- 以廣州為大本營
- 覆蓋珠三角
- 輻射環渤海、長三角、中部地區的幾個重點二線城市

收購渠道

- 公開招拍掛
- “三舊”改造
- 收購合併
- 母公司支持

2010年至2011年新增地塊

	2010 項目	用途	建築面積 (平方米)	調整後建築面積* (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/平方米)	調整後均價* (人民幣元/平方米)	位置
1	中山岐關地塊	住宅	137,000	148,000	2.66	2,226	1,797	中山, 石岐
2	番禺南區地塊	住宅/商業	416,000	554,000	28.75	6,911	5,189	廣州, 番禺
3	南海地塊	住宅/商業/辦公	199,000	275,000	13.50	6,767	4,909	佛山, 南海
4	中山博愛地塊	住宅/商業	366,000	475,000	4.16	1,138	877	中山, 東區
5	杭州臨安地塊	住宅/商業/ 辦公/酒店	818,000	950,000	5.89	720	620	杭州, 臨安
6	武漢礄口地塊	住宅/商業	514,000	710,000	28.20	5,486	3,971	武漢, 礄口
7	瀋陽領海項目	住宅	344,000	367,000	10.38	3,018	2,828	瀋陽, 新區
	合共		2,794,000	3,456,000	93.54	3,348	2,707	

	2011 項目	用途	建築面積 (平方米)	調整後建築面積* (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/平方米)	調整後均價* (人民幣元/平方米)	位置
1	瀋陽南塔街地塊	住宅/商業	526,000	670,000	21.50	4,085	3,209	瀋陽, 東陵

#2011年1月27日完成交易

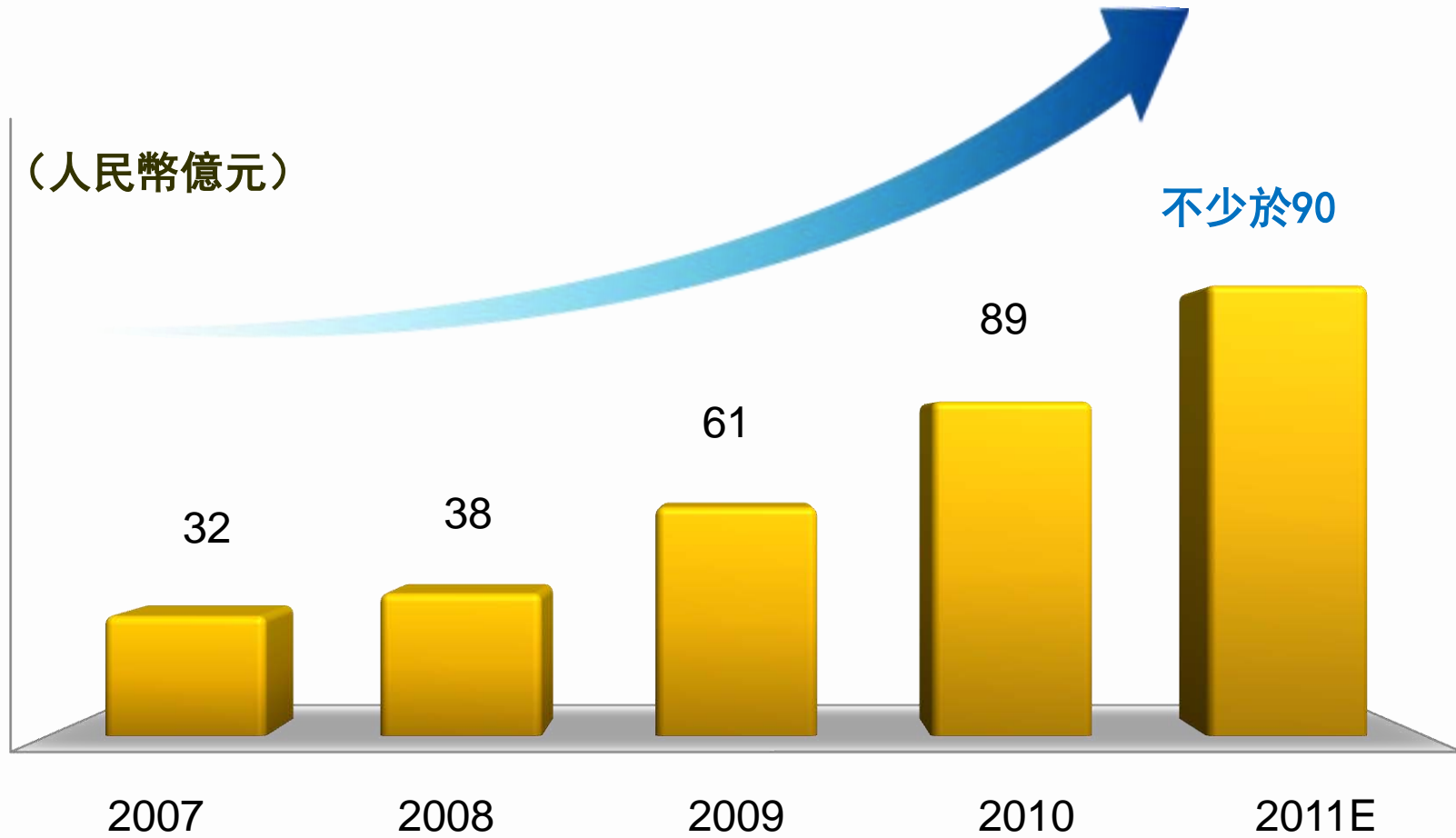
*經規劃報建調整後的面積

2011年新開工面積目標

	項目(平方米)	全年開工面積目標	上半年開工面積	住宅	寫字樓	商業	停車場及其他	位置
1	財富中心	210,000	210,000	-	157,000	7,000	46,000	廣州, 天河
2	珠江新城D8-C3	30,000	35,000	21,000	-	-	14,000	廣州, 天河
3	星匯文華二期	289,000	289,000	192,000	-	-	97,000	廣州, 番禺
4	番禺南區地塊一期	287,000	-	180,000	-	19,000	88,800	廣州, 番禺
5	南沙濱海花園	51,000	69,000	65,000	-	-	4,000	廣州, 南山
6	江南新村三、四期	10,000	28,000	20,000	-	-	8,000	廣州, 海珠
7	財富天地廣場二期	125,000	125,000	-	113,000	-	12,000	廣州, 荔灣
8	江門星匯名庭二期	137,000	-	104,000	-	-	33,000	江門, 北新
9	中山星匯雲錦二期	94,000	95,000	95,000	-	-	-	中山, 南區
10	中山岐關地塊	148,000	148,000	106,000	-	9,000	33,000	中山, 石岐
	合計	1,381,000*	999,000	783,000	270,000	35,000	335,800	

*確保完成全年138萬平方米的目標，並力爭200萬平方米的新開工面積

2011年合同銷售目標



2011年下半年可供銷售貨源

	項目	主要用途	可供銷售面積 (平方米)	銷售類別	合同銷售面積目標 (平方米)	位置
1	嶺南灣畔	住宅	14,000	現貨	10,500	廣州, 荔灣
2	江南新苑	住宅/商業	40,300	現貨	29,000	廣州, 海珠
3	翠城花園	住宅/商業	10,300	現貨	700	廣州, 海珠
4	星滙雲錦	住宅	37,100	現貨	2,800	廣州, 天河
5	從化逸泉山莊	住宅	18,100	現貨	1,700	廣州, 從化
6	南沙濱海花園	住宅	72,400	5月新推	4,900	廣州, 南沙
7	花都逸泉韻翠	住宅	71,100	7月新推	39,700	廣州, 花都
8	江門星匯名庭一期	住宅	80,000	7月新推	66,200	江門, 北新
9	瀋陽領海項目	住宅	48,000	8月新推	10,000	瀋陽, 新區
10	財富世紀廣場	寫字樓/公寓	96,700	8月新推	33,400	廣州, 天河
11	煙臺星匯鳳凰	住宅	38,500	8月新推	27,700	煙台, 芝罘
12	星滙金沙	住宅	26,300	10月新推	23,000	廣州, 白雲
13	星滙文華	住宅	70,100	9月新推	36,800	廣州, 番禺
14	其他	-	28,400	現貨	9,100	廣州
	投資物業	商業	32,700	現貨	26,200	廣州
	合 計		684,000		321,700*	

*佔可供銷售面積47%，預計合同金額60億元

- 合同銷售目標為不少於人民幣90億元，54萬平方米
- 加大商用物業的銷售比例，約佔4成
- 開始銷售非廣州市物業：江門、煙台、瀋陽

合同銷售

- 預計動用人民幣60億元資金
- 爭取廣州市“三舊”改造項目
- 爭取擴大和鞏固已進入城市的發展機會

土地儲備

- 繼續銷售非核心投資物業
- 積極培育廣州國際金融中心和財富天地廣場

資產質量

開發效率

- 計劃工程款支出人民幣65億元
- 新開工138-200萬平方米
- 縮短開發週期，加快資金周轉，提高項目收益

2011年主要資本性開支項目

資金流入（人民幣億元）	2011年下半年預測	2011上半年實際	2010年
期初現金	74	75	62
合同銷售	60	30	89
籌集資金（公開發售）	-	-	30
新增銀行借款	-	33	51
未提取銀行借款信用額度	15	31	-
合計	149	169	232

資金支出（人民幣億元）	2011年下半年預測	2011年上半年	2010年
應付地價	11	20	26
工程款支出	43	22	50
新增土地儲備（年內支付）	38	22	55
合計	92	64	131

Thank you 謝謝