



越秀地產2015年中期業績

2015年8月20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

- 2015年上半年營業收入金額為人民幣66.25億元，同比上升4.7%
- 董事會建議宣派2015年中期股息每股0.029港元，約人民幣0.024元
- 合同銷售再創新高，2015年上半年累計合同銷售金額約為人民幣114.87億元，完成全年銷售目標人民幣248億元的46%

財務狀況穩健

- 2015年上半年完成銀行融資金額約為人民幣45億元
- 平均融資成本持續下降至5.02%
- 現金總額約為人民幣113億元，淨借貸比率為65.5%

強強聯手擴規模

- 攜手綠地集團和平安集團的下屬公司分別開發廣州海珠紙廠兩地塊
- 2015年分別于廣州、佛山和昆山購入優質地塊，按權益計算，建築面積約76萬平方米，土地款約為人民幣64億元
- 總土地儲備約1,477萬平方米，按權益計算，土地儲備約1,175萬平方米

建立長效激勵機制

- 以“創造價值，分享價值”為導向，2015年上半年在佛山禪城佛平路項目首次設立長效激勵計劃
- 使項目管理層成員的利益與本集團的利益保持一致，旨在提高項目回報

損益表

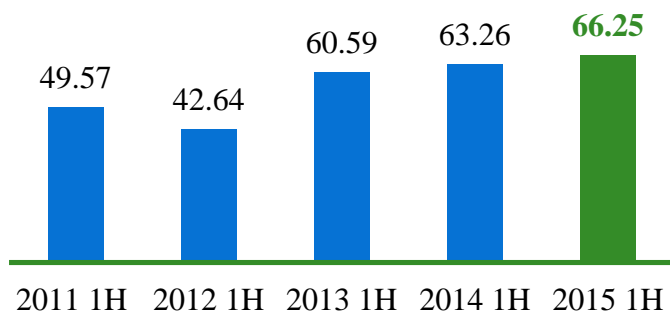
人民幣億元	2015年上半年	2014年上半年	變化
營業收入	66.25	63.26	+4.7%
毛利	17.37	21.76	-20.2%
投資物業評估升值	6.79	12.51	-45.7%
銷售及管理開支	5.04	5.39	-6.5%
股東應占盈利	11.98	16.76	-28.5%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	7.30	9.92	-26.4%
每股基本盈利 ⁽²⁾	人民幣0.0966元	人民幣0.1798元	-46.3%
中期每股派息	港幣0.029元	港幣0.049元	-40.8%
中期派息率 ⁽³⁾	40%	37%	-

備註： (1)不含投資物業評估升值及匯兌損益

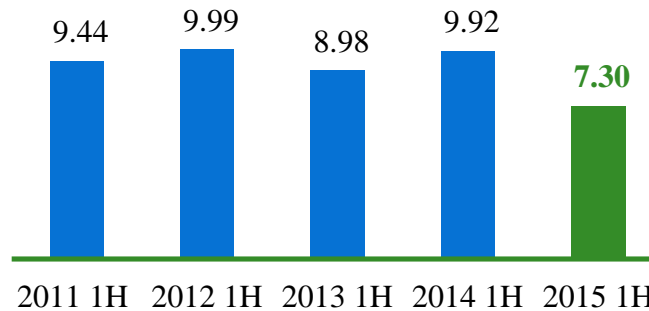
(2) 2015年上半年普通股加權平均數：12,401,306,631股；2014年上半年普通股加權平均數：9,322,782,000股

(3)以核心淨利潤計算

營業收入（億元）



核心淨利潤（億元）

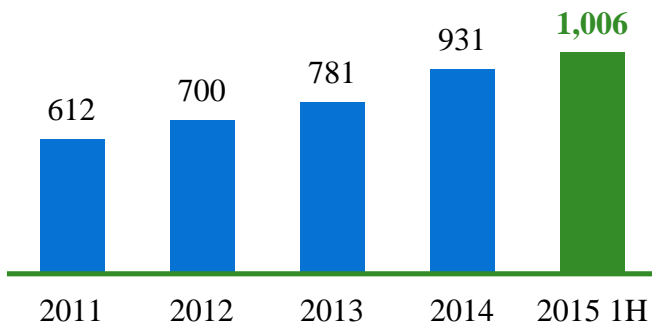


資產負債表

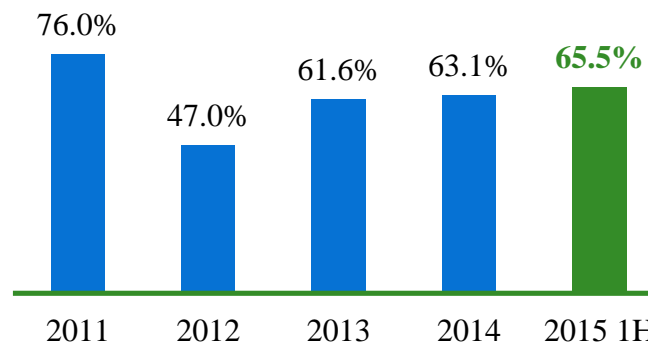
人民幣億元	2015年 6月30日	2014年 12月31日	變化
現金 ⁽¹⁾	112.75	129.57	-13.0%
總借貸	319.26	320.59	-0.4%
資本負債率 ⁽²⁾	44.4%	44.4%	-
淨借貸比率 ⁽³⁾	65.5%	63.1%	+2.4個百分點
總資產	1,005.87	930.75	+8.1%
股東應占權益 ⁽⁴⁾	303.13	291.04	+4.2%
每股淨資產	人民幣2.444元	人民幣2.347元	+4.1%

- 備註：
- (1) 含2015年6月底監控戶存款約人民幣45.30億元（2013年底：人民幣50.75億元）
 - (2) 資本負債率=（總借貸-可動用現金）/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）



淨借貸比率



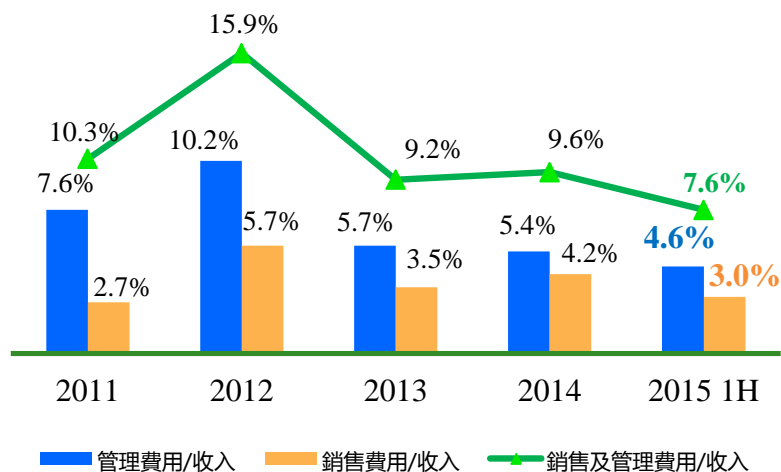
經營比率分析

經營比率	2015年上半年	2014年	2013年	2012年	2011年
管理費用/收入	4.6%	5.4%	5.7%	10.2%	7.6%
銷售費用/收入	3.0%	4.2%	3.5%	5.7%	2.7%
銷售及管理費用/收入	7.6%	9.6%	9.2%	15.9%	10.3%
管理費用/合同銷售	2.7%	3.8%	5.6%	6.8%	8.1%
銷售費用/合同銷售	1.7%	3.0%	3.4%	3.8%	2.8%
銷售及管理費用/合同銷售	4.4%	6.8%	9.0%	10.6%	10.9%
淨資產收益率 ⁽¹⁾	6.3% ⁽²⁾	10%	12%	12%	28%

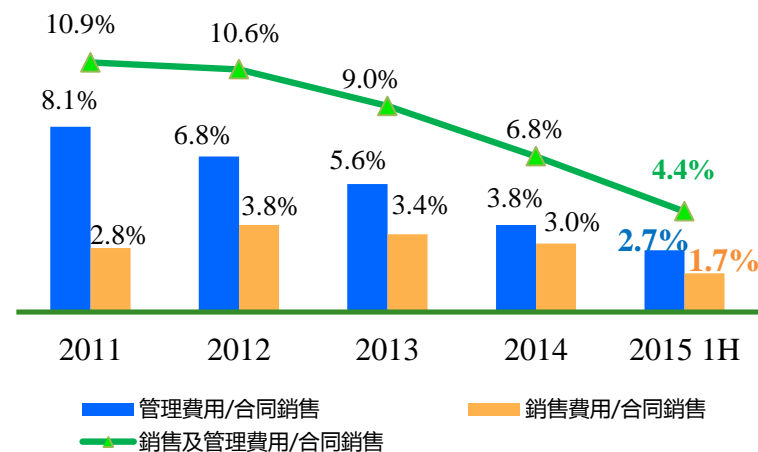
備註：(1) 不含少數股東權益

(2) 已年化

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）

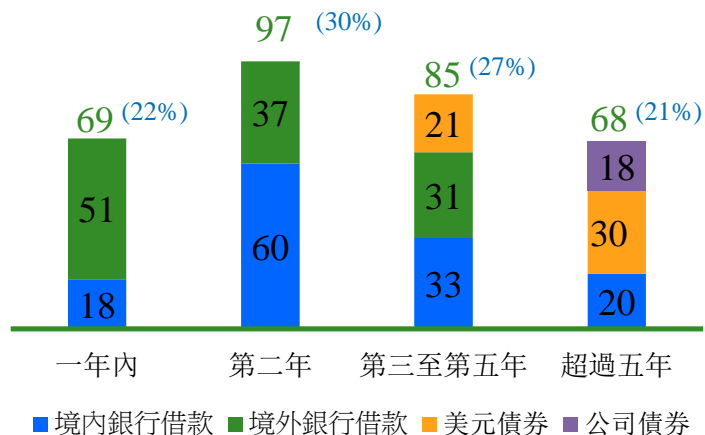


債務結構分析

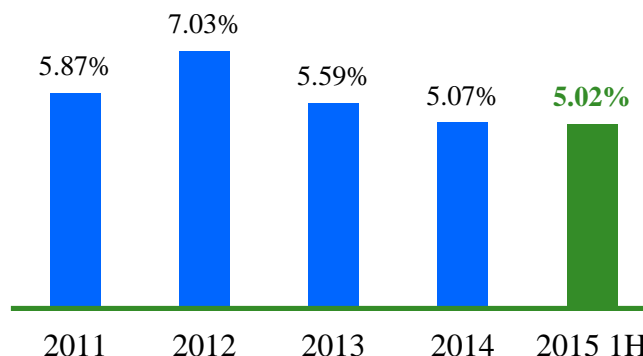
- 2015年上半年銀行融資金額約為人民幣45億元，境內約為人民幣33億元，境外約為人民幣12億元
- 定息票據佔總借貸約22%
- 境內外借貸比例為：41%：59%

借貸（人民幣億元）	2015年 6月30日	比例
美元債券	51.48	16%
港元債券	17.88	6%
境外銀行借款	118.37	37%
境內銀行借款	131.53	41%
借款/債券合計	319.26	100%

債務還款期



平均融資利率



評級及發債

投資評級

	時間	結果
標普(S&P)	2014年9月	BBB-/穩定
惠譽(Fitch)	2013年1月	BBB-/穩定
穆迪(Moody's)	2013年1月	Baa3/穩定

MOODY'S

FitchRatings



美元債券發行

時間	美元 (億元)	債券期限	息票率 (%)
2013年1月	3.5	5年期	3.25
2013年1月	5.0	10年期	4.50

評級複評

	時間	結果
穆迪(Moody's)	2014年12月	維持 Baa3/穩定
惠譽(Fitch)	2015年4月	維持 BBB-/穩定

2015年上半年現金流分析

	人民幣億元
期初現金（2014年12月31日）	129.6
經營性流入	98.5
經營性支出	(100.5)
房屋開發支出	(39.9)
稅及行政費用，其他支出	(27.0)
貸款利息、債券利息及股息	(8.0)
支付土地款	(25.6)
經營性淨流出	(2.0)
籌資性淨流入	15.1
投資性淨流出	(29.9)
期末現金（2015年6月30日）	112.8

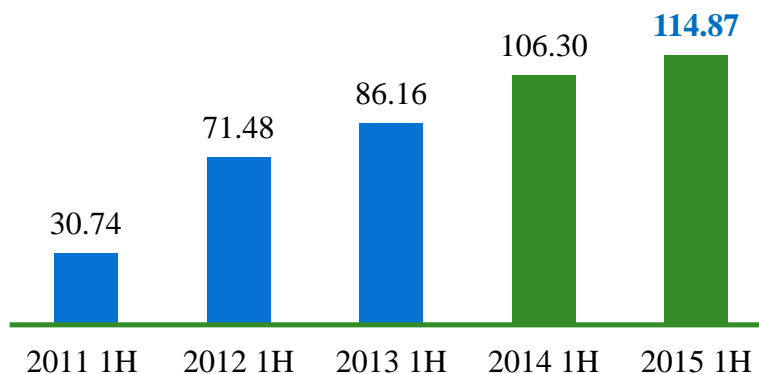
目錄

1. 業績回顧
- 2. 營運概況**
3. 未來展望

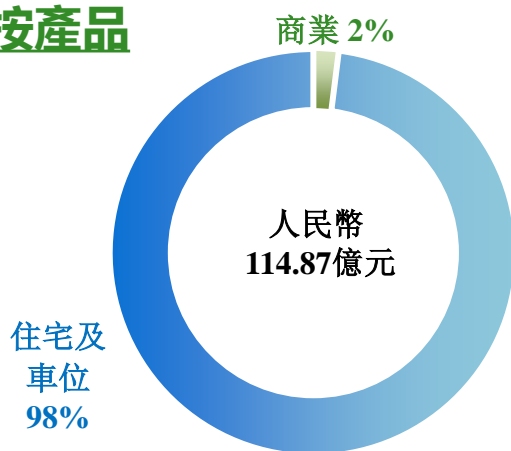
2015年上半年合同銷售

- 2015年上半年，在售29個項目，錄得合同銷售金額及面積分別約為人民幣114.87億元及108.96萬平方米，同比上升8.1%和30.4%
- 均價為每平方米人民幣10,500元

合同銷售（億元）



按產品



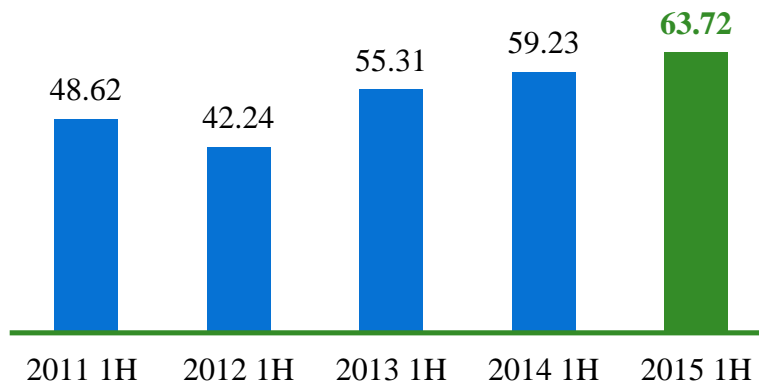
按地區



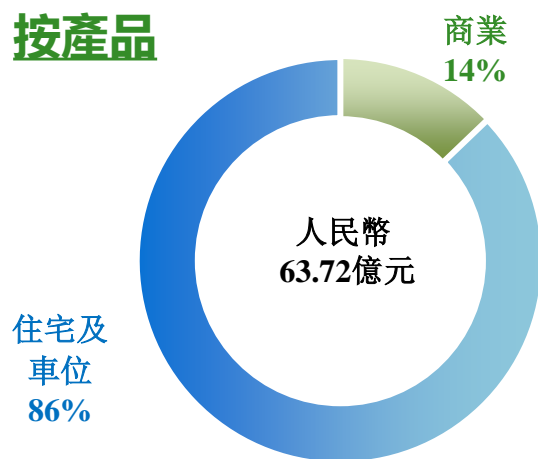
2015年上半年入賬銷售

- 2015年上半年，入賬物業收入（含出售投資物業）約為人民幣63.72億元，同比上升7.6%，入賬物業面積約56.31萬平方米，同比上升33.3%
- 均價約每平方米人民幣11,300元

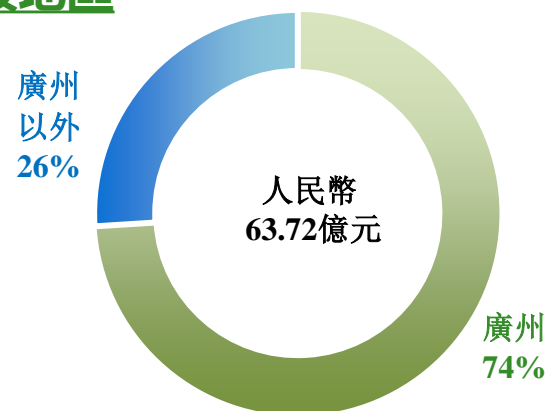
入賬銷售（億元）



按產品



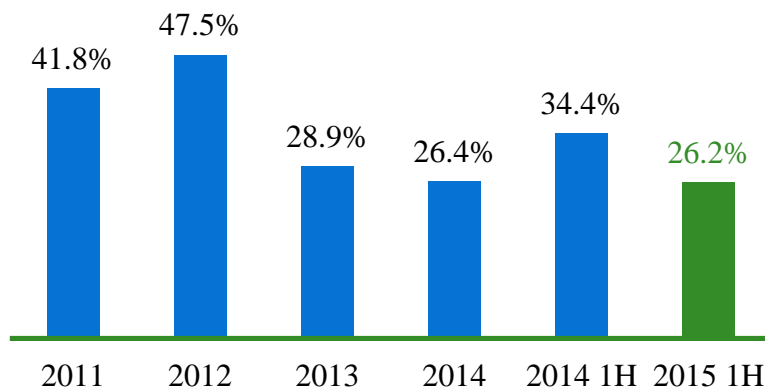
按地區



2015年上半年毛利率分析

- 2015年上半年整體毛利率約為26.2%，與2014年全年基本持平

整體毛利率



按產品分析:

- 1、住宅產品的毛利率下降
- 2、商業產品占入賬銷售的比例下降

按地區分析:

- 1、廣州以外項目的毛利率相對較低
- 2、廣州項目占入賬銷售的比例下降

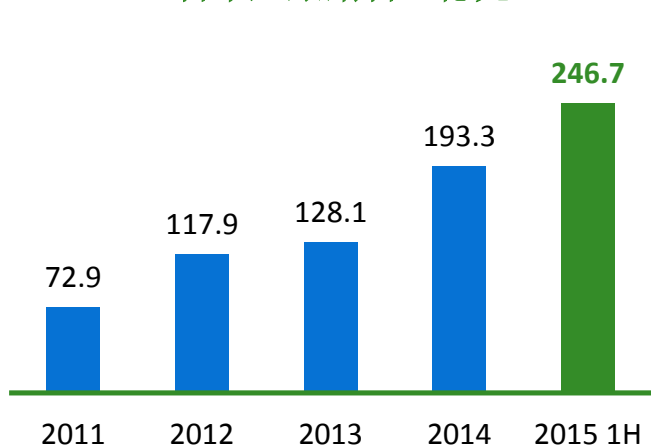
產品類型	2015年上半年		2014年上半年	
	占入賬銷售比例	毛利率	占入賬銷售比例	毛利率
住宅及車位	86%	23%	80%	31%
商業	14%	53%	20%	54%

地區	毛利率	占入賬銷售的比例	項目數量
廣州	30%	74%	20
廣東省（除廣州外）	22%	7%	3
廣東省外	16%	19%	6

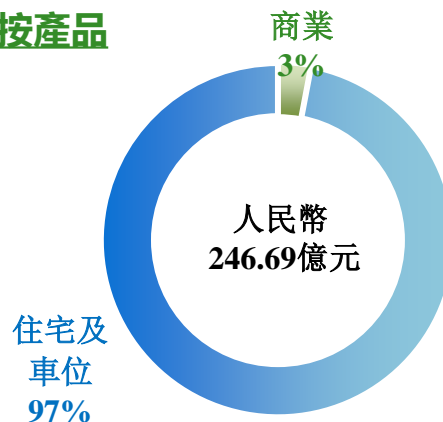
2015年上半年已售未入賬銷售

- 2015年上半年，已售未入賬金額約為人民幣246.69億元，已售未入賬面積約為235萬平方米，均價約每平方米人民幣10,500元

已售未入賬銷售（億元）



按產品



按地區



2015年下半年入賬



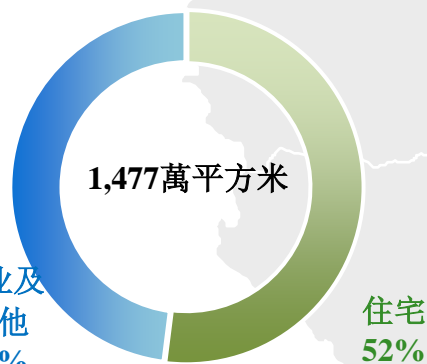
2016年或以後入賬



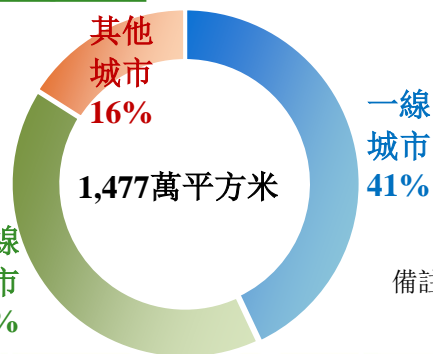
土地儲備

總土地儲備約為1,477萬平方米，按權益計算，應佔土地儲備約為1,175萬平方米

按用途



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、瀋陽、海口、佛山
 其他城市：煙臺、昆山、江門、中山

環渤海區域 11.5%	瀋陽	5.5%
	煙臺	2.8%
	青島	3.2%

長三角區域 18.0%	杭州	13.7%
	昆山	4.3%

中部地區 13.9%	武漢	13.9%
---------------	----	-------

大本營 40.9%	廣州	40.9%
--------------	----	-------

珠三角區域 14.5%	佛山	5.6%
	江門	1.7%
	中山	7.2%

其他區域 1.2%	香港	0.5%
	海南	0.7%



新增土地儲備

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 昆山星匯蘭亭(前稱: 昆山花橋開發區地塊)	1月	住宅	184,700	4.43	2.15	48.45%
2 佛山禪城佛平路項目	2月	住宅、商業	220,800	6.33	5.89	93.10%
3 廣州海珠廣紙地塊一	7月	住宅、商業	229,600	26.34	12.57	47.74%
4 廣州海珠廣紙地塊二	6月	住宅、商業	735,600	88.98	43.32	48.69%
合計			1,370,700	126.08	63.94	

2011-2015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)
2011	55	55	2,013,000
2012	80	67	3,775,700
2013	201	58	2,709,600
2014	75	65	834,300
2015	126	64	1,370,700
合計	537	309	10,703,300

投資物業

編號	在租投資物業	可供出租建築面積 (平方米)
1	越秀金融大廈	202,500
2	財富天地廣場	180,000
3	中山紅星美凱龍	90,400
4	祥康商貿大廈	33,100
5	廣園文化中心	32,000
6	維多利廣場	21,900
7	黃石花園	21,000
8	香港越秀廣場	10,800
9	越秀城市廣場	8,600
	其他項目	189,500
	合計	789,800

編號	主要在建投資物業	建築面積 (平方米)
1	南海星匯雲錦 (商業)	112,100
	合計	112,100

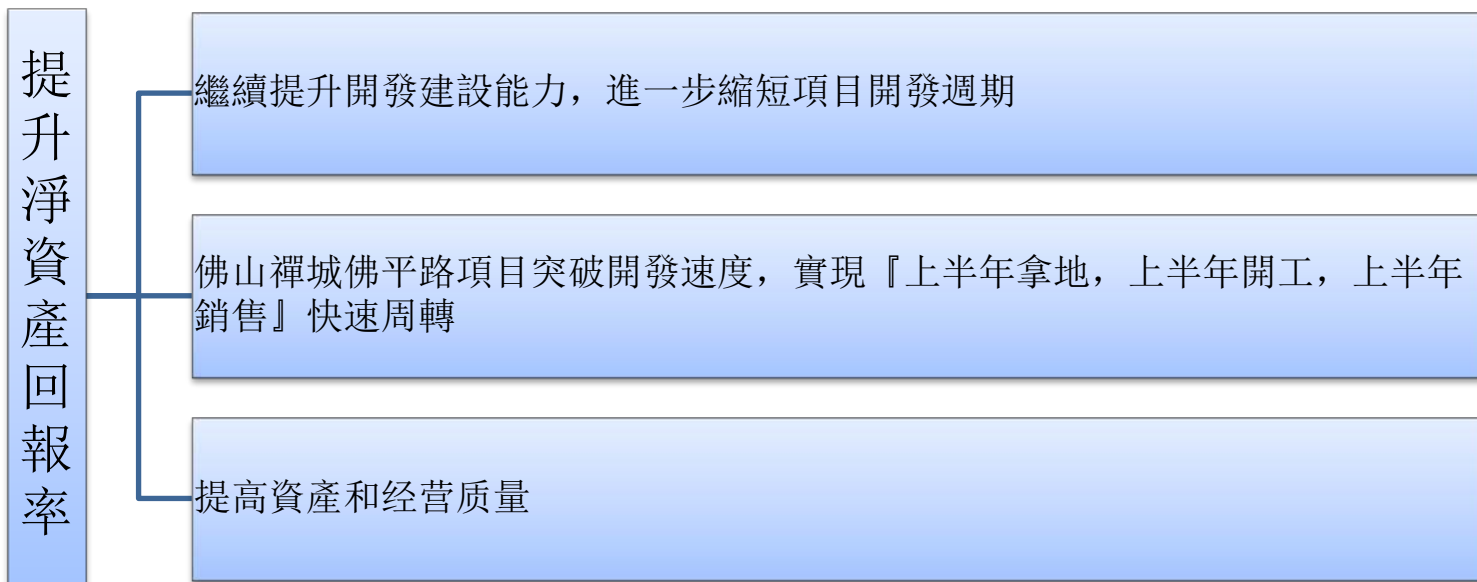
近年出售的非核心投資物業

年份	銷售面積 (平方米)	收入 (人民幣億元)	成本 (人民幣億元)	毛利率
2010	81,000	13.45	8.76	35%
2011	36,500	7.03	5.96	15%
2012	69,700	8.56	6.17	28%
2013	20,200	3.64	2.88	21%
2014	3,900	0.72	0.50	31%
2015 上半年	8,300	2.16	1.44	33%
合計	219,600	35.56	25.71	28%

目錄

1. 業績回顧
2. 營運概況
- 3. 未來展望**

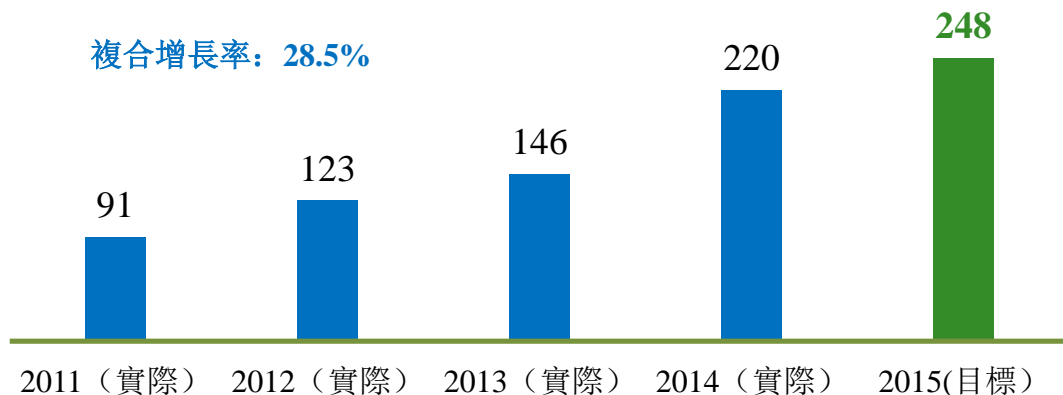
2015年營運計劃



(萬平方米)	2015年計劃	2015年上半年實際	完成率
在建面積	693	756	109%
新開工面積	193	80	41%
竣工面積	282	105	37%
交付面積	196	56	29%

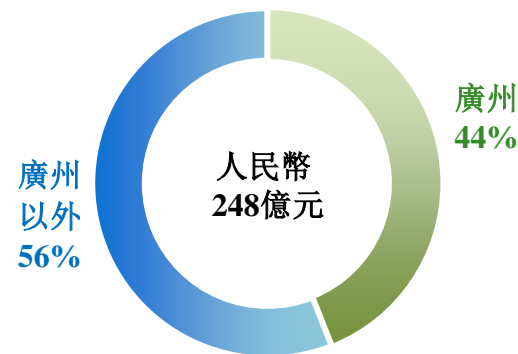
2015年銷售情況

合同銷售金額（人民幣億元）



- ✓ 2015年上半年，累計合同銷售金額約人民幣114.87億元
- ✓ 已完成全年銷售目標人民幣248億元的46%

按地區



2015年主要資本性開支項目

資金流入項目（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	35
合計	413

資金支出項目（人民幣億元）	預計2015年
應付地價	9
工程款支出	120
新增土地儲備及項目收購支出	104*
合計	233

備註：* 公司將根據市場情況及財務狀況相應調整



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。