



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

Stock Code : 00123

供股概要及 2014中期業績

2014年9月3日





越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

Stock Code : 00123

1. 供股概要

2. 2014中期業績

- 業績亮點
- 運營概況
- 未來展望



供股 – 概要

供股概要

供股基準	每持有100股股份可獲發33股供股股份
供股股份數目	3,077,015,931
聯席包銷商	星展及中銀國際
包銷	除越秀(~ 49.67%)本身按比例承購其供股之配額
認購價	HK\$1.25 (相當於2014年9月2日在聯交所所報之每股收市價折讓約25.15%)
理論除權價	HK\$1.57
扣除費用前供股將籌集之款項	約HK\$38.46億



供股 – 所得款項用途

所得款項用途及目的

- ◆ 提供更大財務靈活性以便為未來擴張需求提供資金
 - 供股契合公司「立足廣州、拓展全國」之戰略，專注於一二線城市將使公司能夠抓住可能於二〇一四年下半年或二〇一五年初出現之投資機會，尤其是公司大本營廣州及珠三角地區出現之投資機會
 - 密切留意市場機會，通過境內及境外收購補充土地儲備
- ◆ 進一步加強本集團之穩健財務狀況
 - 截至二〇一四年六月三十日，集團之淨借貸比率為62.7%；流動資產比率（流動資產除流動負債）為2.2倍；穆迪及惠譽分別保持本集團「Baa3/穩定」及「BBB - /穩定」之投資評級
 - 進一步改善本公司之淨借貸比率、現金狀況及營運資金之可用性
- ◆ 一般營運資金



供股 – 預期時間表

於新交所按連權基準買賣股份之最後日期	九月十六日 (星期二)
於聯交所按連權基準買賣股份之最後日期	九月十七日 (星期三)
向本公司香港股份過戶登記處遞交股份過戶文件以符合資格獲取二〇一四年中期股息及參與供股之最後時限	九月十九日 (星期五) 下午四時三十分
向新加坡股份過戶代理遞交股份過戶文件以符合資格獲取二〇一四年中期股息及參與供股之最後時限 (首尾兩日包括在內)	九月十九日 (星期五) 下午五時正 (新加坡時間)
記錄日期	九月二十五日 (星期四)
於聯交所及新交所買賣未繳股款供股股份之首日	九月三十日 (星期二)
於聯交所及新交所買賣未繳股款供股股份之最後日期	十月一日 (星期三)
接納供股股份及繳付股款以及申請認購於聯交所買賣之額外供股股份及繳付股款之最後時限	十月六日 (星期一) 下午四時三十分
接納供股股份及繳付股款以及申請認購於新交所買賣之額外供股股份及繳付股款之最後時限	十月八日 (星期三) 下午五時正 (新加坡時間)
公告供股結果	十月二十一日 (星期二)
繳足股款供股股份開始於聯交所買賣	十月二十三日 (星期四)
繳足股款供股股份開始於新交所買賣	十月二十七日 (星期一)

投資者應留意上述預期時間表或本文件其他部分所載日期或期限僅為指示性質，可由本公司與聯席包銷商協定更改。如遇任何特殊情況，董事會可在其認為適當之情況下延長或調整時間表。供股預期時間表之任何更改將於適當時予以公告。

1. 供股概要

2. 2014中期業績

- 業績亮點
- 運營概況
- 未來展望



業績亮點

經營業績 平穩增長

- 2014年上半年營業收入約為人民幣63.26億元，同比上升4.4%
- 毛利率為34.4%
- 核心淨利潤約為人民幣9.92億元，同比上升10.5%
- 董事會建議宣派2014年中期股息每股0.049港元，約人民幣0.039元

合同銷售 逆市上升

- 2014年上半年累計合同銷售金額約為人民幣106.30億元，同比上升23.4%
- 完成全年銷售目標人民幣220億元的48%
- 已售未入賬金額創歷史新高，約為人民幣172.36億元

總體財務 狀況理想

- 2014年上半年完成新增融資及再融資人民幣86億元
- 債務結構進一步優化，境內外借貸比例已調整至45%:55%，平均融資成本為5.2%，較2013年下降0.4個百分點
- 現金總額約為人民幣97.53億元，較2013年底上升16.5%

深化合作模 式鞏固全國 化佈局

- 上半年本集團通過與投資基金合作購入杭州古墩路地塊
- 總土地儲備約1,507萬平方米，39個項目，分佈在珠三角、長三角、環渤海、中部地區等12個城市

損益表

人民幣億元	2014年 上半年	2013年 上半年	變化
營業收入	63.26	60.59	+4.4%
毛利	21.76	24.80	-12.3%
投資物業評估升值	12.51	18.62	-32.8%
銷售及行政開支	5.39	5.56	-3.1%
淨財務費用	1.90	2.12	-10.4%
股東應佔盈利	16.76	23.41	-28.4%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	9.92	8.98	+10.5%
每股基本盈利	人民幣0.1798	人民幣0.2516	-28.5%
每股中期息	港元0.049	港元0.049	-

備註：⁽¹⁾ 不含投資物業評估升值及匯兌損益

資產負債表

人民幣億元	2014年 6月30日	2013年 12月31日	變化
現金 ⁽¹⁾	97.53	83.74	+16.5%
總借貸	265.10	238.65	+11.1%
資本負債率 ⁽²⁾	41.4%	42.8%	-1.4 ppt
淨借貸比率 ⁽³⁾	62.7%	61.6%	+1.1 ppt
總資產	820.27	780.71	+5.1%
股東應佔權益 ⁽⁴⁾	256.22	241.75	+6.0%
每股淨資產	人民幣2.75	人民幣2.59	+6.0%

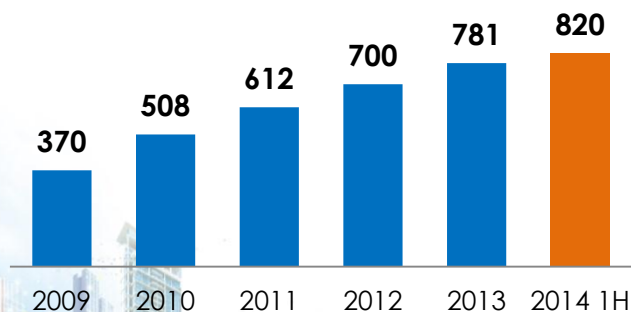
備註： ⁽¹⁾ 含2014年6月底監控戶存款約人民幣21.41億元（2013年底：人民幣33.19億元）

⁽²⁾ 資本負債率=（總借貸-現金）/總資本

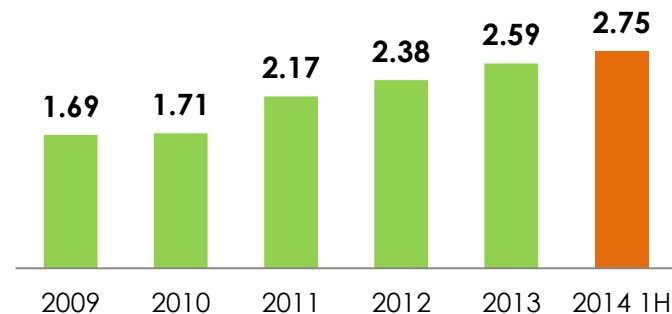
⁽³⁾ 淨借貸比率=（總借貸-現金-監控戶存款）/淨資產

⁽⁴⁾ 不含少數股東權益

總資產（人民幣億元）



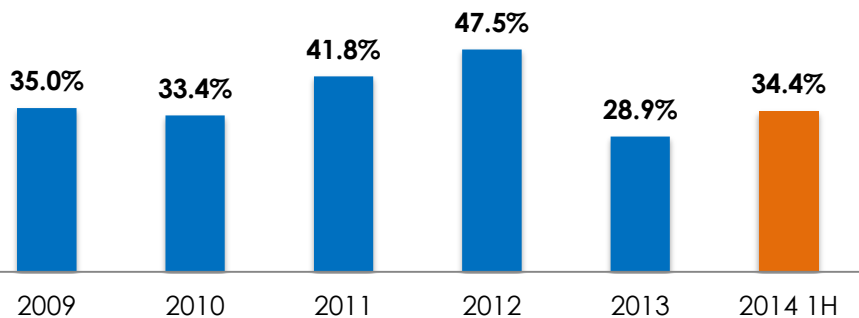
每股淨資產（人民幣）



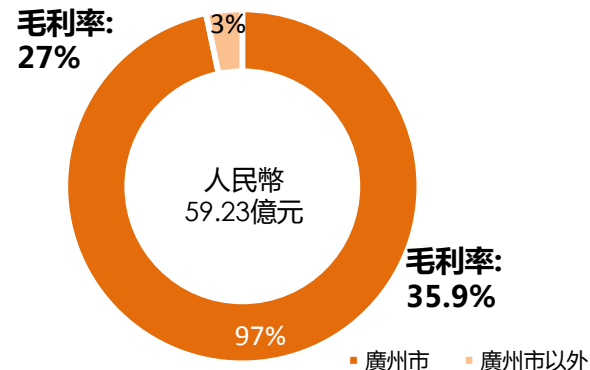
毛利率分析

- 2014年上半年毛利率為34.4%，物業出售毛利率35.6%，其中住宅毛利率31.2%，同比上升1.9個百分點
- 2011年、2012年和2013年上半年有較多高毛利的商業產品入賬

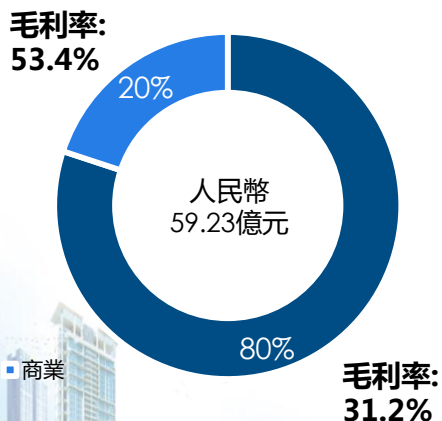
毛利率



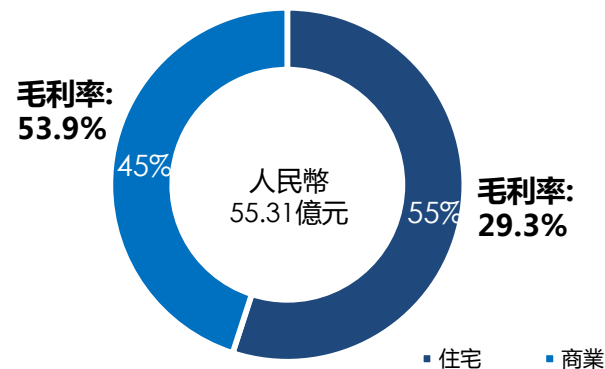
2014年上半年毛利率分析



2014年上半年物業出售收入



2013年上半年物業出售收入



經常性收益 — 租金收入及房托出租情況

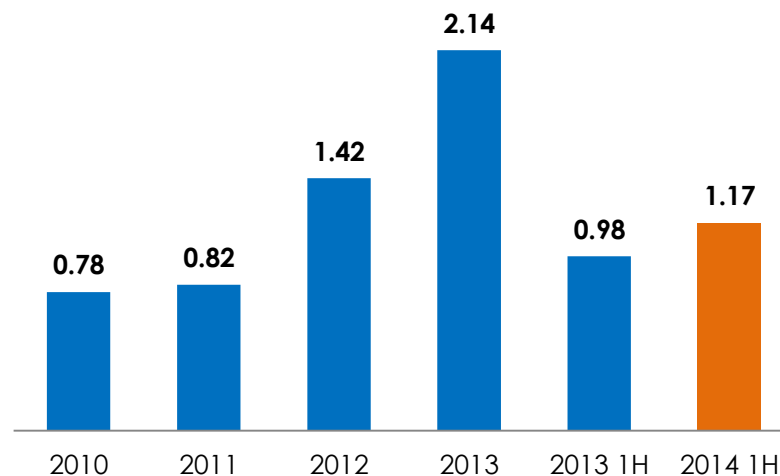
	寫字樓	商業	停車場及其他	合計
租金收入 (人民幣億元)	0.39	0.50	0.37	1.26
在租面積 (萬平方米)	5.36	36.96	19.19	61.51
在建面積 (萬平方米)	23.26	8.20	-	31.45
評估價值 (人民幣億元)	45.51	67.38	8.53	121.42

越秀房托項目

經營收入 (億元)

	經營收入 (億元)		變化
	2014 年上半年	2013年上半年	
白馬大廈	1.78	1.68	+6.1%
財富廣場	0.34	0.34	+0.3%
城建大廈	0.30	0.28	+7.6%
維多利廣場	0.23	0.16	+38.9%
越秀新都會	0.31	0.30	+4.7%
國金中心	4.50	3.64	+23.6%
合計	7.45	6.39	+16.6%

房托分紅 (人民幣億元)



經營比率分析

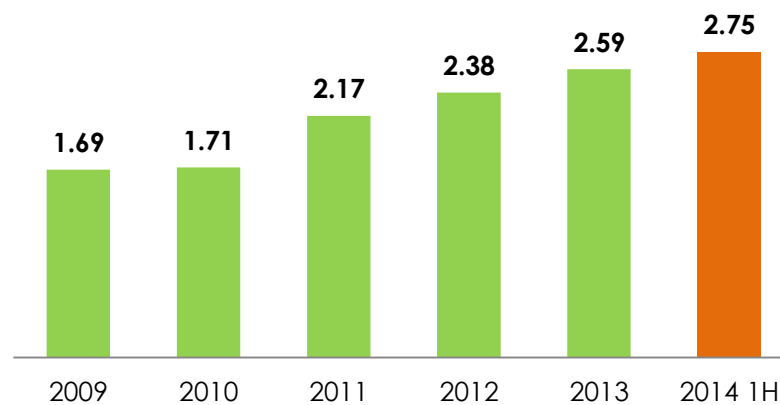
經營比率	2014年上半年	2013年	2012年	2011年	2010年	2009年
管理費用率 ⁽¹⁾	3.3%	5.6%	6.8%	8.1%	6.7%	8.5%
銷售費用率 ⁽¹⁾	1.8%	3.4%	3.8%	2.8%	2.4%	3.1%
淨資產收益率 ⁽²⁾	6.9%	12%	12%	28%	7%	5.3%
每股股東權益 (人民幣)	2.75	2.59	2.38	2.17	1.71	1.69

備註：(1) 與合同銷售比；(2) 2014年上半年未年化及含少數股東

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86億元

評級及發債

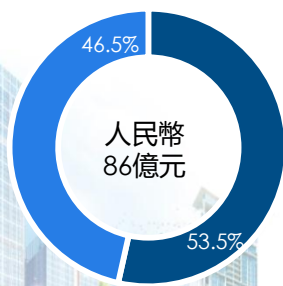
公司評級

- 2013年1月分別獲得：
 - 穆迪 (Moody's) “Baa3” 評級
 - 惠譽 (Fitch) “BBB-” 評級
- 成為目前僅有的幾家獲得投資級評級的香港上市內房企業之一

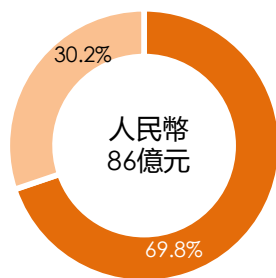
美元債券發行

- 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

2014年上半年銀行借貸



■ 境內融資 ■ 境外融資



■ 再融資 ■ 新增融資

MOODY'S FitchRatings

日期	金額 (億美元)	年期	票息 (%)
2013年1月	3.5	5年	3.25
2013年1月	5.0	10年	4.50

評級復評

	日期	評級
穆迪 (Moody's)	2014年1月	維持Baa3評級, 前景: 穩定
惠譽 (Fitch)	2014年3月	維持BBB-評級, 前景: 穩定



越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED
Stock Code : 00123

債務結構分析

債務組合

- 境內外借貸比例為45%:55% (2013年底43%:57%) · 其中債券佔20% · 境外借款佔35%

借貸 (人民幣億元)	2014年 6月30日	比例
美元債券	51.73	20%
境外銀行借款	93.78	35%
境內銀行借款	119.59	45%
合計	265.10	100%

還款期

- 一年內償還的借貸佔總借貸15% (2013年底佔35%)

按年期 (人民幣億元)	金額	2014年 6月30日	2013年 12月31日
一年內	40.00	15%	35%
第二年	76.39	29%	20%
第三至第五年	108.08	41%	29%
超過五年	40.63	15%	16%
合計	265.10	100%	100%

債務結構優化

利息成本

利息成本 (人民幣億元)	2014年 上半年	2013年
借款利息*	7.40	15.20
利息資本化	5.50	10.08
利息支出	1.90	5.12
平均利率	5.2%	5.6%

*備註：包括房托相關利息支出和補貼

1. 供股概要

2. 2014中期業績

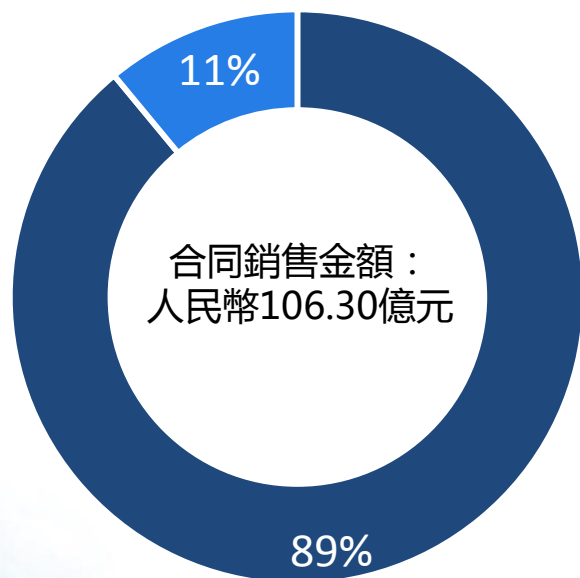
- 業績亮點
- 運營概況
- 未來展望



2014年上半年合同銷售分析

- 上半年本集團30個在售項目，錄得合同銷售金額及面積分別為人民幣106.30億元及83.56萬平方米，同比上升23.4%和34.7%
- 均價為每平方米人民幣12,700元，與2013年均價相若

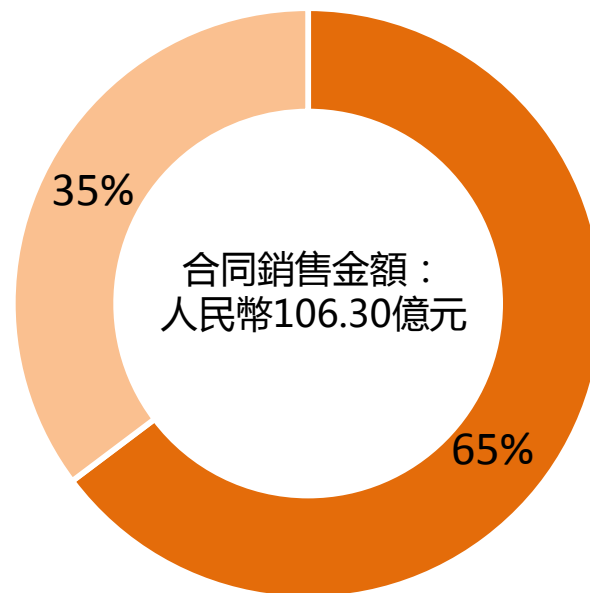
按產品



■ 住宅

■ 商業

按地區



■ 廣州市

■ 廣州市外



越秀地產股份有限公司

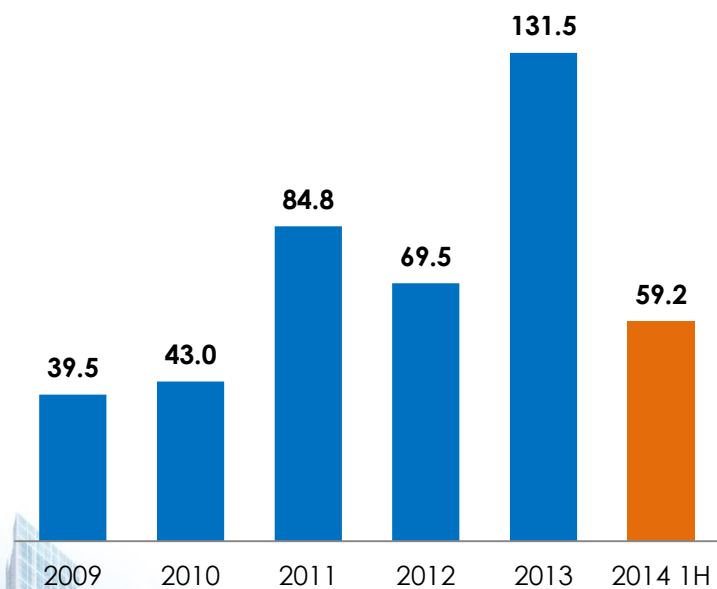
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

Stock Code : 00123

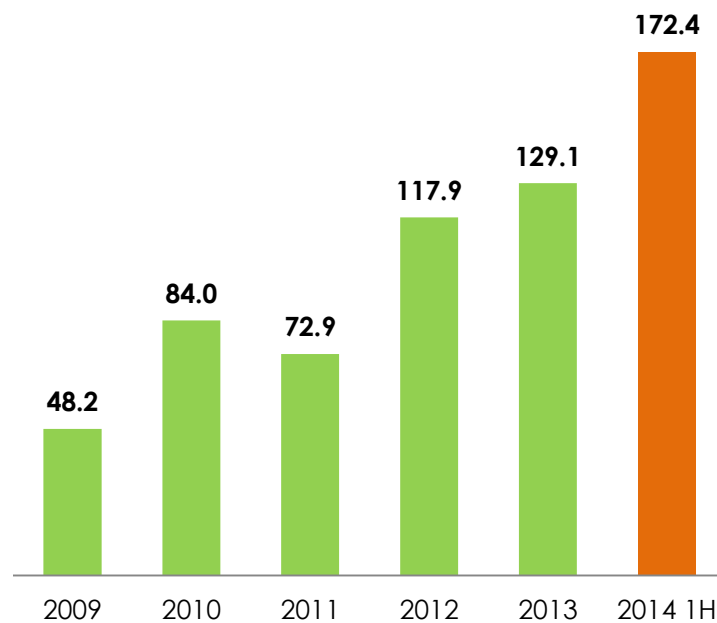
未入賬銷售創新高

- 已售未入賬金額約為人民幣172.4億元，面積約153.26萬平方米，均價約每平方米11,200元

入賬 (人民幣億元)



已售未入賬 (人民幣億元)



新增土地儲備及策略

2013年新增土地儲備

	月份	用途	總建築面積 (平方米)	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	1月	R/C	386,100	3.39	3.39	100%
2	5月	R	152,600	24.61	24.61	95.48%
3	5月	R/C	227,200	16.08	16.08	100%
4	6月	C	63,800	5.84	1.17	*20%
5	7月	R/C	314,500	17.72	3.37	*19%
6	9月	R/C	950,000	90.10	6.85	*7.60%
7	10月	R	666,400	43.50	2.07	*4.77%
合計			2,761,500	201.24	57.54	

2014年新增土地儲備

	月份	用途	總建築面積 (平方米)	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	1月	R/C	190,500	10.0	1.00	*10%

備註：*與投資基金合作

近年新增土地儲備情況

年份	土地成本 (人民幣億元)	建築面積 (平方米)	按權益比例土地成本 (人民幣億元)	按權益比例建築面積 (平方米)
2009	51	1,379,000	51	1,379,000
2010	83	3,112,000	83	3,112,000
2011	55	2,013,000	55	2,013,000
2012	80	3,775,700	67	3,217,000
2013	201	2,761,500	58	936,000
合計	470	13,041,200	314	10,657,000

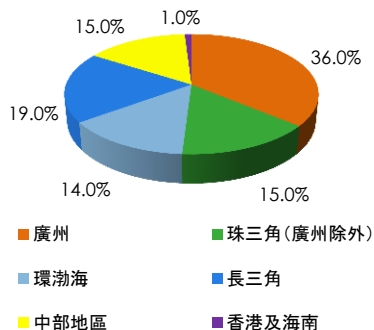
投資基金合作原則

- 合作比例目前設定為越秀地產佔大約5%-20%，基金佔大約80%-95%
- 合作滿週年後至24個月期間，越秀地產有權選擇回購
- 基金回報設定為每年11%-12%

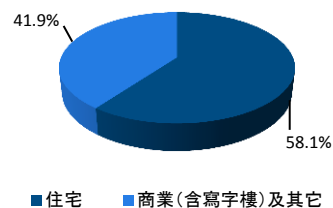
領先的綜合運營能力及多元化區域佈局

- 截至2014年6月底，土地儲備1,507萬平方米，其中在建801萬平方米，未開發706萬平方米

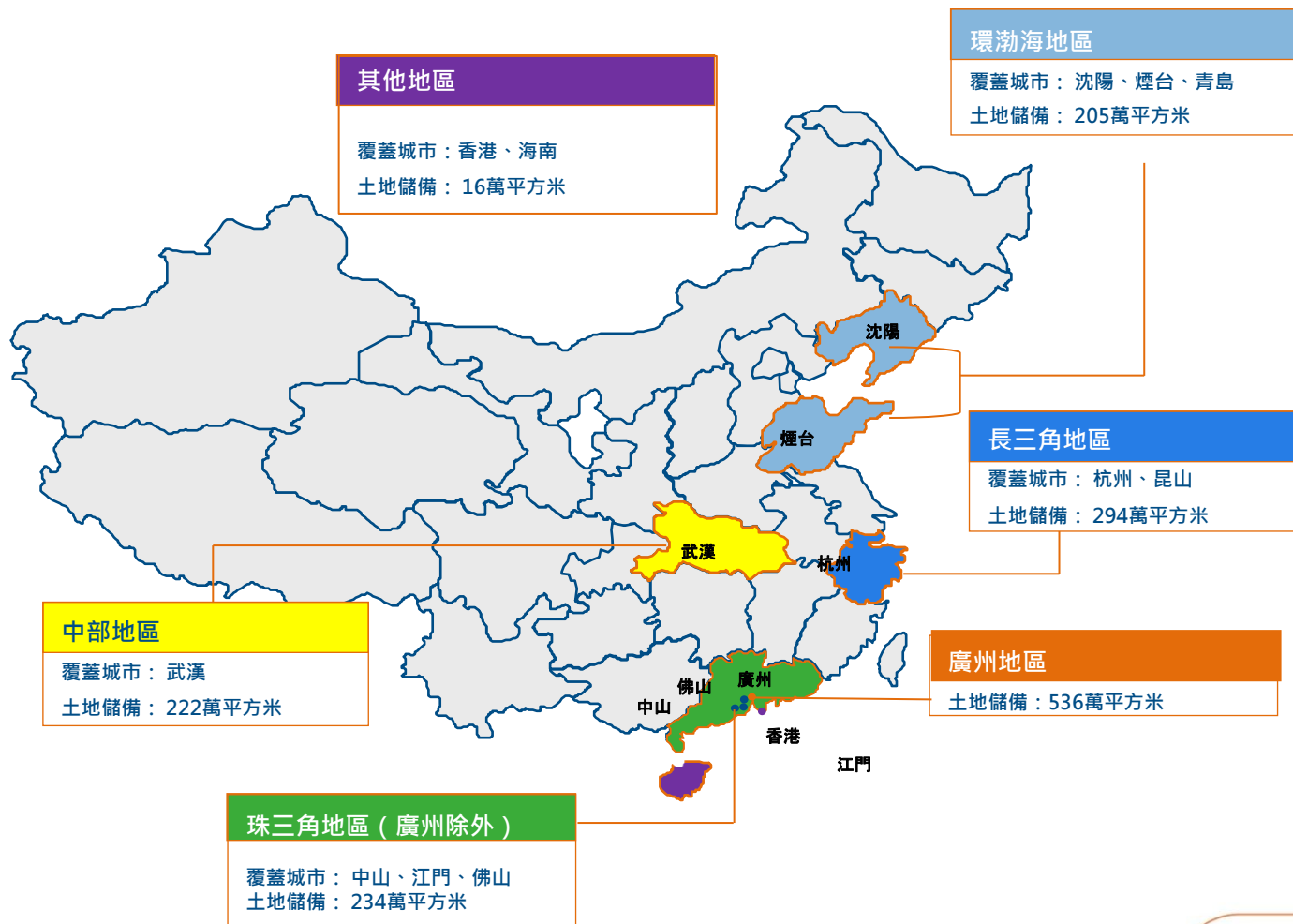
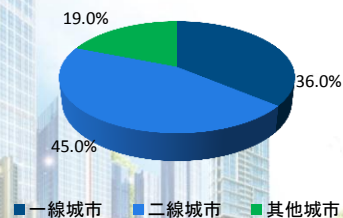
土地分佈 — 按區域



土地分佈 — 按用途



土地分佈 — 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



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

Stock Code : 00123

1. 供股概要

2. 2014中期業績

- 業績亮點
- 運營概況
- 未來展望



2014年入賬指引

- 截至 2014年6月30日，未入賬銷售為人民幣172.36億元

2014年6月底

已出售未入賬銷售

人民幣172.36億元

2014年下半年

可入賬

人民幣73.85億元

2015年後

可入賬

人民幣98.51億元



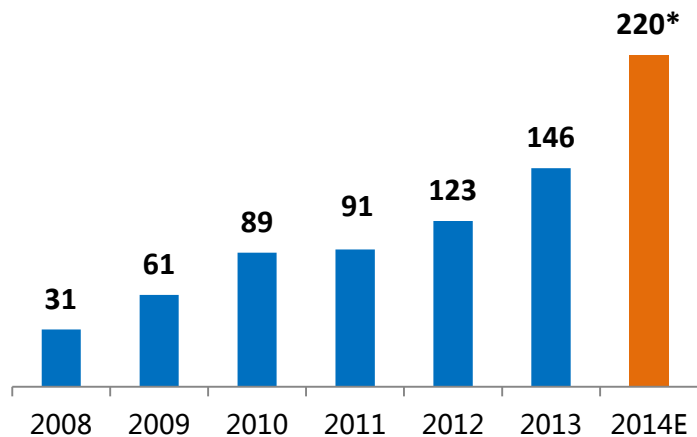
越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

Stock Code : 00123

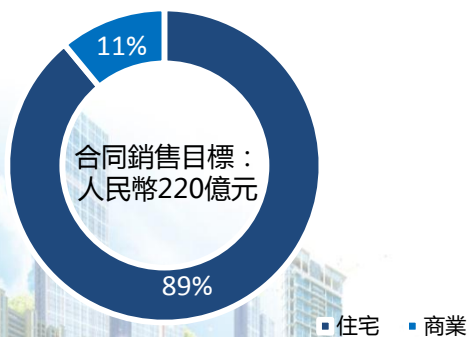
2014年銷售目標

合同銷售金額（人民幣億元）

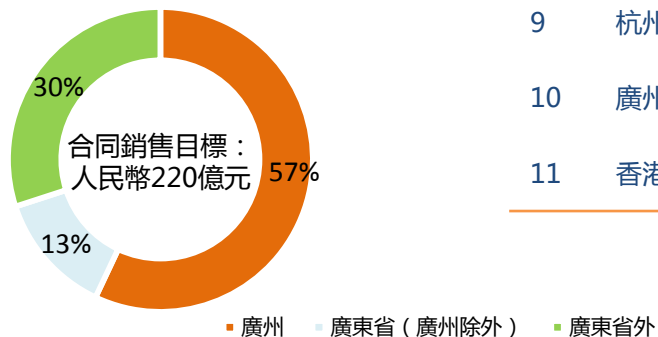


*去化率假設為50%

2014年合同銷售目標 — 按產品



2014年合同銷售目標 — 按地區



2014年新開售項目

#	項目名稱	預計開售時間
1	廣州嶺南林語	1月
2	青島星匯藍灣	3月
3	廣州星匯御府	3月
4	中山星匯品峰	5月
5	中山可逸豪苑	5月
6	佛山嶺南雋庭	6月
7	南海星匯雲錦	下半年
8	杭州星匯悅城	下半年
9	杭州星匯尚城	下半年
10	廣州蘿崗雲浦工業區項目	下半年
11	香港青泰路項目	下半年

2014年主要資本性開支項目

資金流入 (人民幣億元)	2014年預算
期初現金	84
合同銷售	220
未提取銀行借款信用額度	59
合計	363

資金支出 (人民幣億元)	2014年預算
應付地價	14
工程款支出	85
新增土地儲備	*40
合計	139

*備註：公司將根據市場情況及財務狀況相應調整



謝謝！



 越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED
Stock Code : 00123