

2014

**中期
業績**

2014年8月27日



1. 業績亮點
2. 運營概況
3. 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

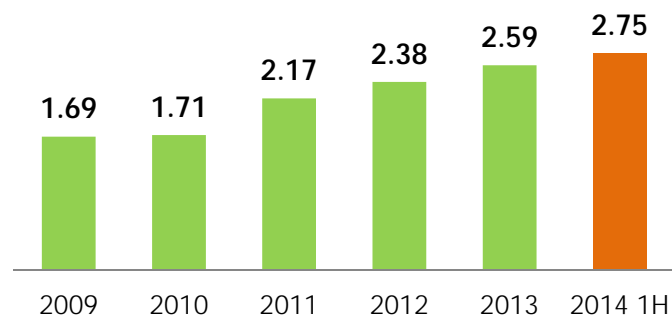
⁽³⁾ 淨借貸比率=（總借貸-現金-監控戶存款）/淨資產

⁽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）

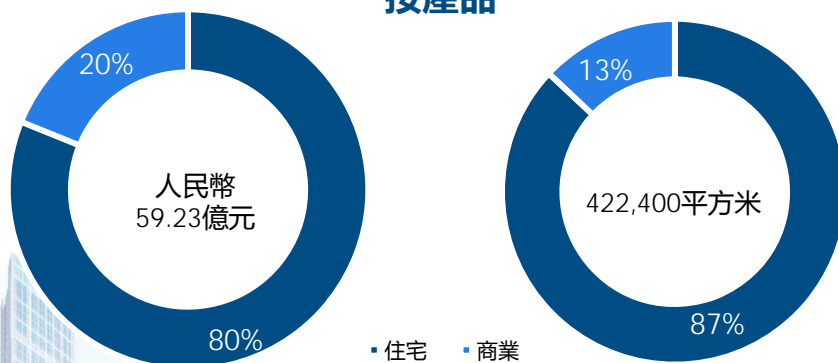


物業出售收入分析

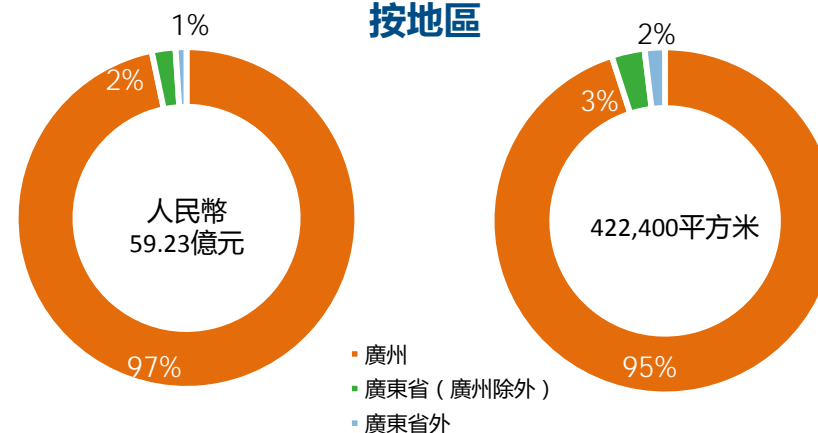
業務類別	收入 (億元)		毛利 (億元)	
	2014年上半年	2013年上半年	2014年上半年	2013年上半年
物業出售 (含出售投資物業)	59.23	55.31	21.09	22.19

- 2014年上半年，物業出售收入為人民幣59.23億元，同比上升7.1%
- 入賬物業面積約42.24萬平方米，同比上升14.3%
- 均價約每平方米人民幣14,000元

按產品

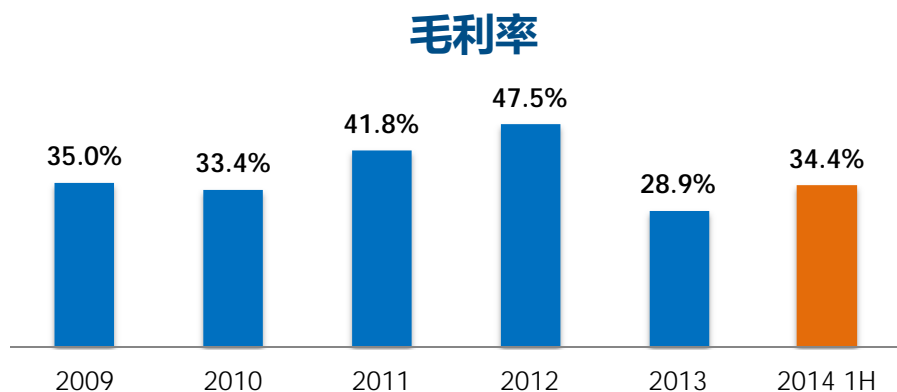


按地區

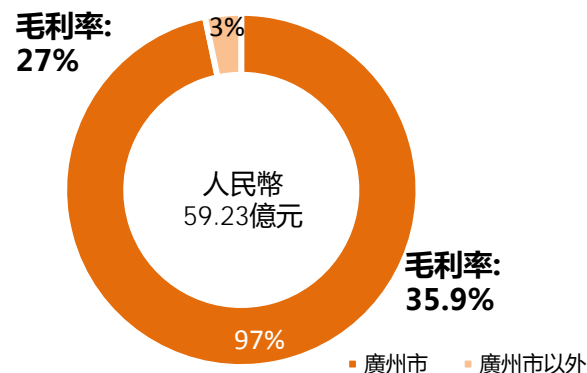


毛利率分析

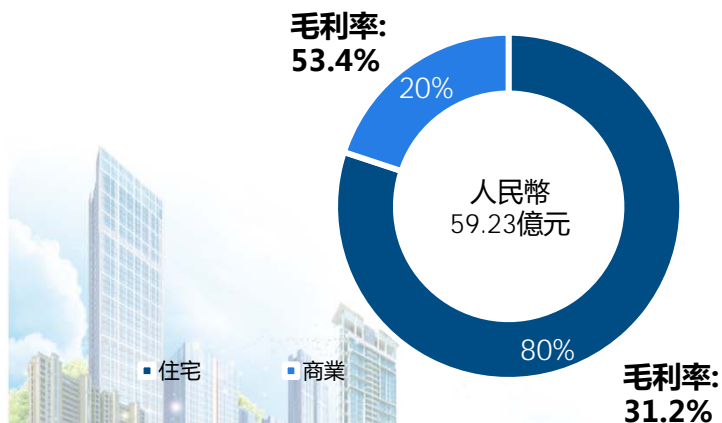
- 2014年上半年毛利率為34.4%，物業出售毛利率35.6%，其中住宅毛利率31.2%，同比上升1.9個百分點
- 2011年、2012年和2013年上半年有較多高毛利的商業產品入賬



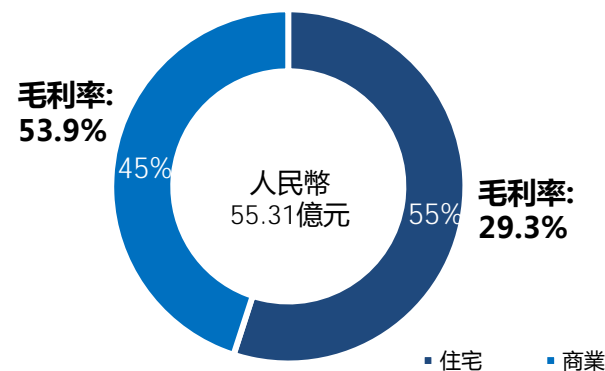
2014年上半年毛利率分析



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

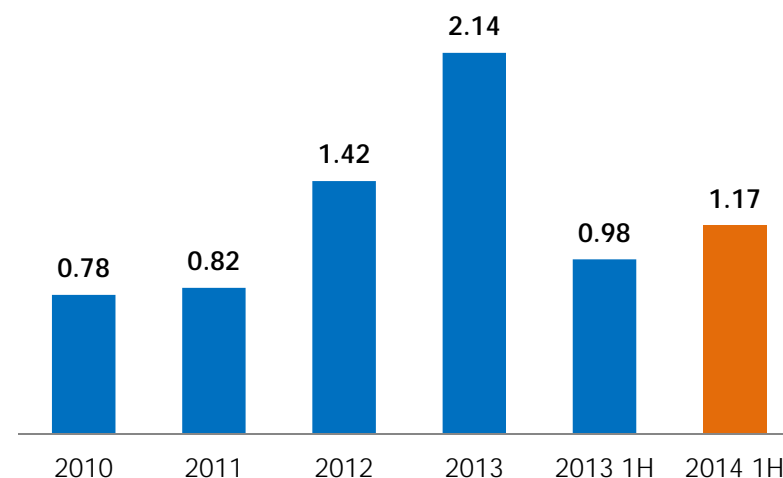
	寫字樓	商業	停車場及其他	合計
租金收入 (人民幣億元)	0.39	0.50	0.37	1.26
在租面積 (萬平方米)	5.36	36.96	19.19	61.51
在建面積 (萬平方米)	23.26	8.20	-	31.45
評估價值 (人民幣億元)	45.51	67.38	8.53	121.42

越秀房托項目

經營收入 (億元)

	2014 年上半年	2013年上半年	變化
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)

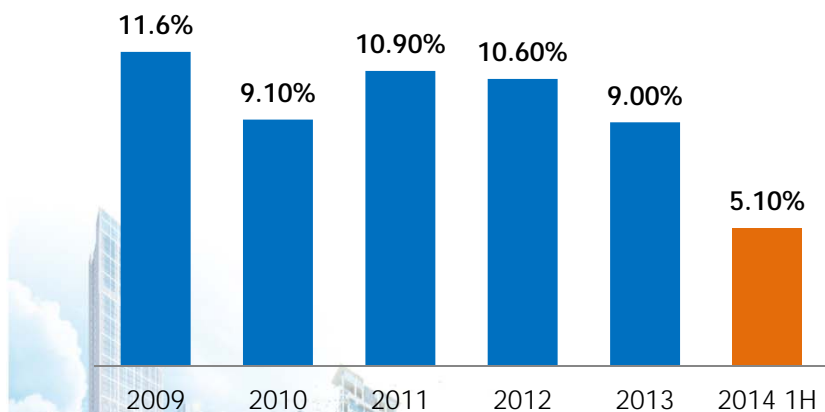


經營比率分析

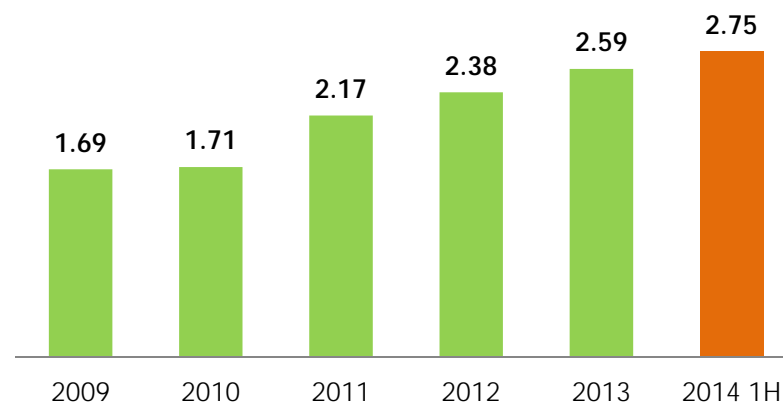
經營比率	2014年上半年	2013年	2012年	2011年	2010年	2009年
管理費用率 ⁽¹⁾	3.3%	5.6%	6.8%	8.1%	6.7%	8.5%
銷售費用率 ⁽¹⁾	1.8%	3.4%	3.8%	2.8%	2.4%	3.1%
淨資產收益率 ⁽²⁾	6.9%	12%	12%	28%	7%	5.3%
每股股東權益 (人民幣)	2.75	2.59	2.38	2.17	1.71	1.69

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

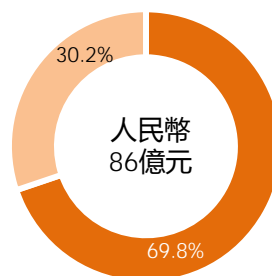
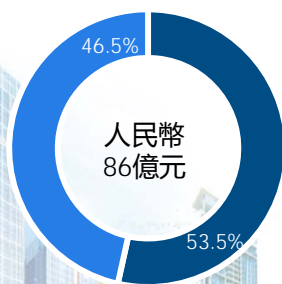
- 2013年1月24日首次成功發行3.5億美元5年期 (票息3.25%) 和5億美元10年期 (票息4.5%) 高級無抵押債券

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

2014年上半年銀行借貸

評級复評



	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

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



2014年上半年現金流量分析

人民幣億元

2014年上半年

期初現金	83.7
經營流入	69.7
經營支出	(77.0)
房屋開發支出	(43.3)
稅及行政費用，其他支出	(26.9)
貸款利息及債券利息	(6.8)
歸還銀行貸款	(60.1)
新增銀行貸款	86.4
支付土地款	(5.4)
期末現金	97.5



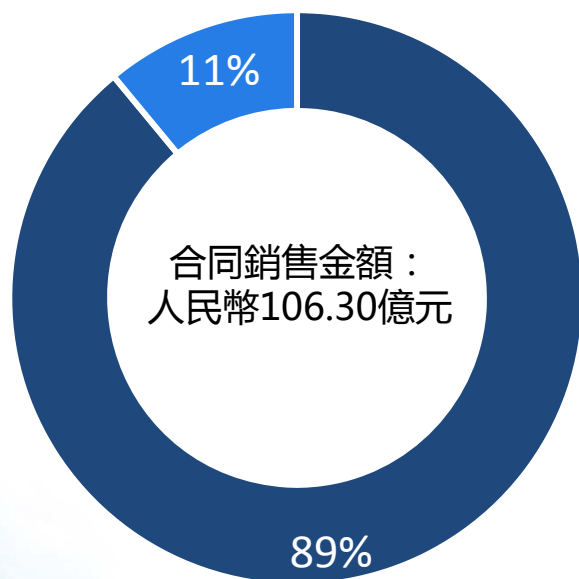
1. 業績亮點
- 2. 運營概況**
3. 未來展望



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

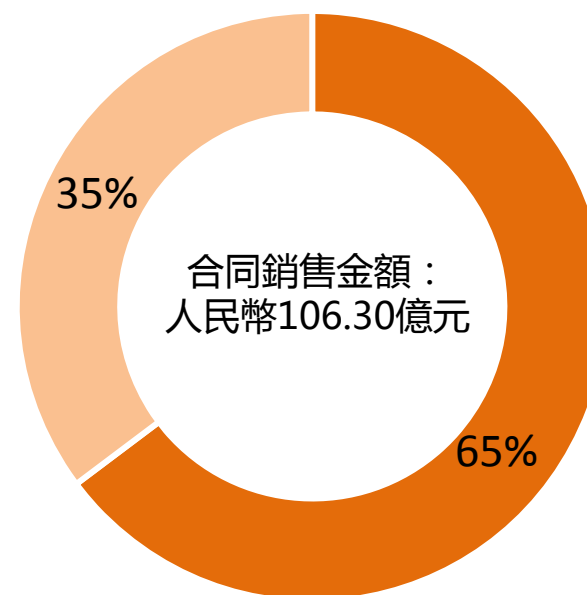
按產品



■ 住宅

■ 商業

按地區



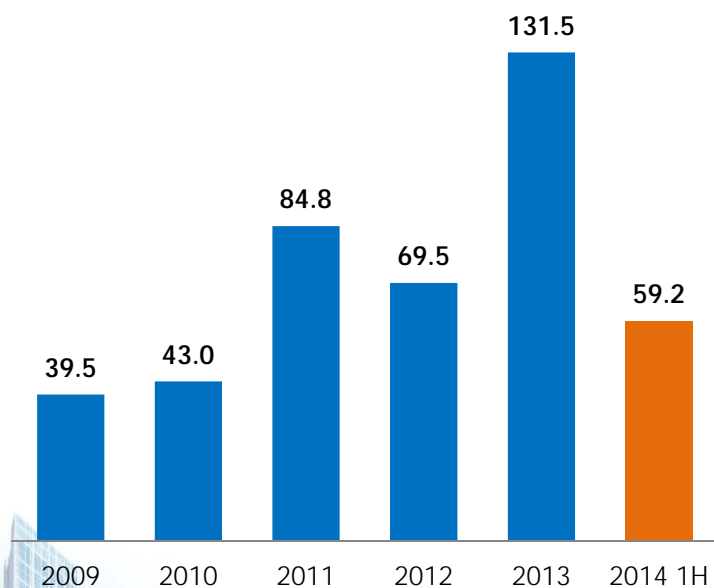
■ 廣州市

■ 廣州市外

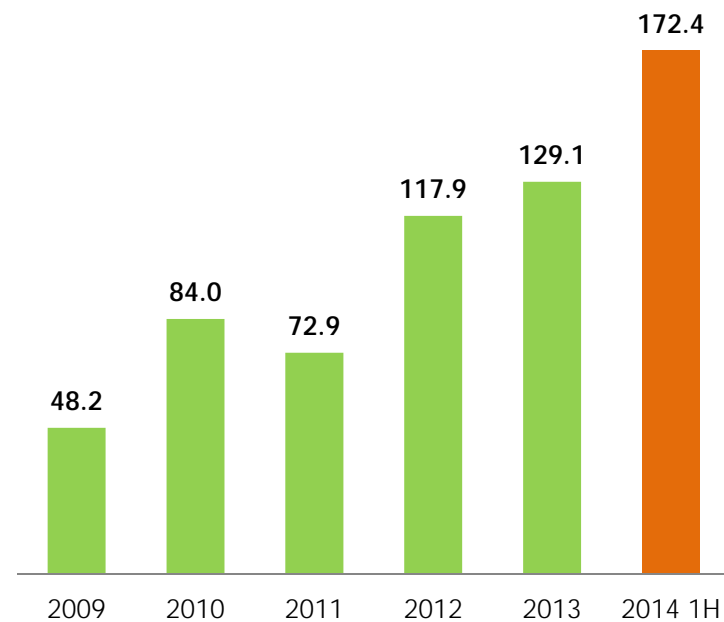
未入賬銷售創新高

- 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

投資基金合作原則

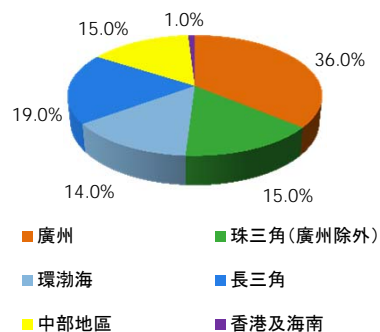
年份	土地成本 (人民幣億元)	建築面積 (平方米)	按權益比例土地成本 (人民幣億元)	按權益比例建築面積 (平方米)
2009	51	1,379,000	51	1,379,000
2010	83	3,112,000	83	3,112,000
2011	55	2,013,000	55	2,013,000
2012	80	3,775,700	67	3,217,000
2013	201	2,761,500	58	936,000
合計	470	13,041,200	314	10,657,000

- 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%

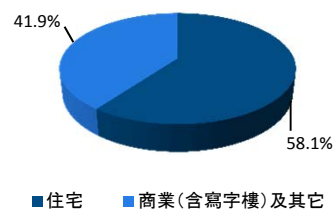
領先的綜合運營能力及多元化區域佈局

- 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

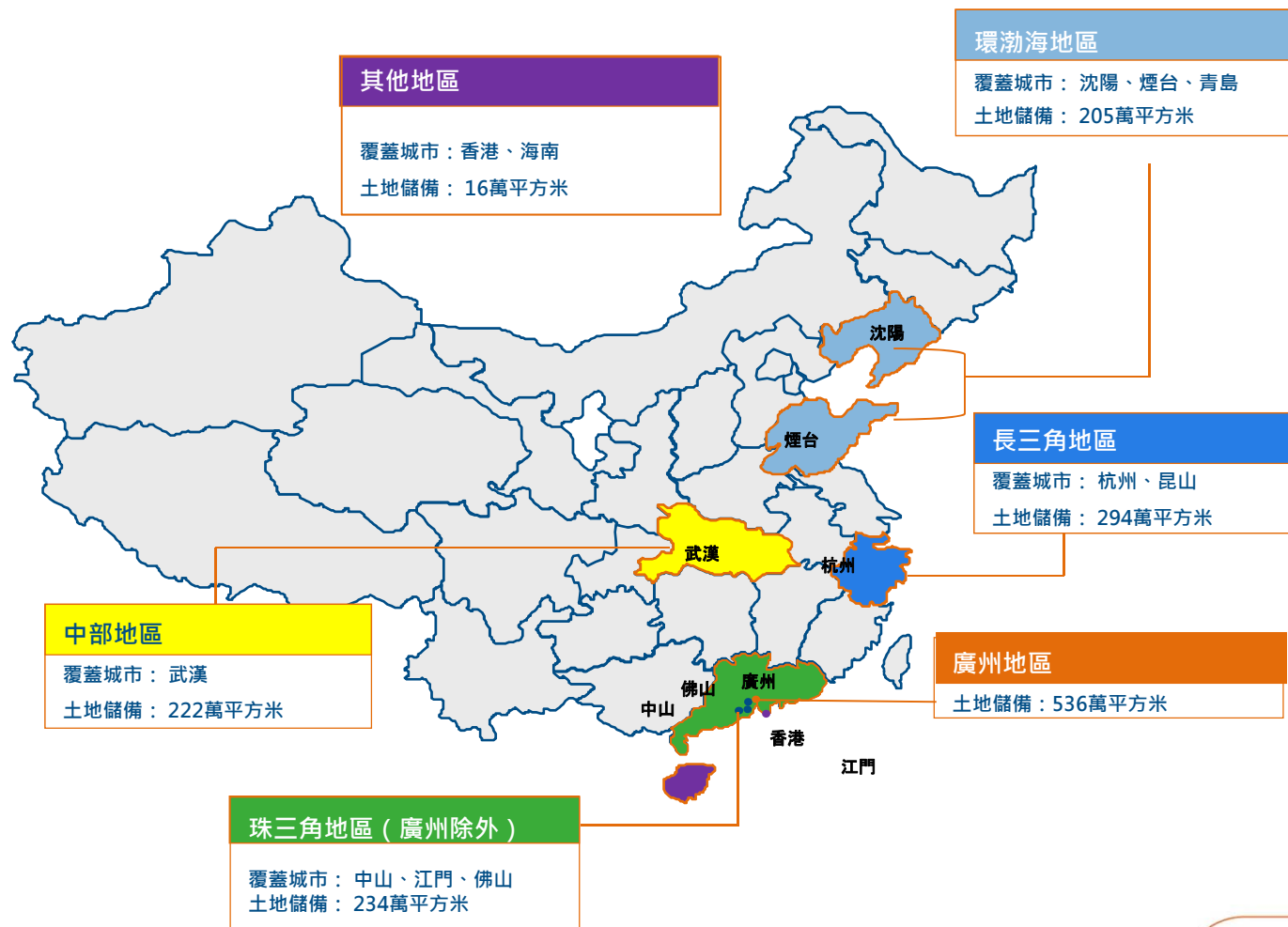
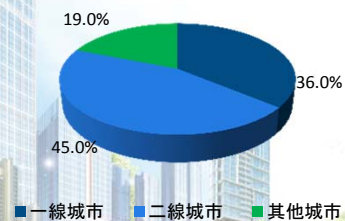
土地分佈 — 按區域



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

投資物業

#	在租投資物業	可供出租建築面積 (平方米)
1	廣州財富天地廣場	180,000
2	中山紅星美凱龍	90,400
3	祥康商貿大廈	33,100
4	香港物業	10,800
5	廣源文化中心	32,000
6	黃石花園	21,000
7	維多利廣場	21,900
8	越秀城市廣場	18,200
	其他	207,700
合計		615,100

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
2009	12,352	2.36	1.97	17%
2010	81,012	13.45	8.76	35%
2011	36,497	7.03	5.96	15%
2012	69,674	8.56	6.17	28%
2013	20,245	3.64	2.88	21%
2014年上半年	1,444	0.16	0.08	49%
合計	221,224	35.20	25.82	27%

#	主要在建投資物業	建築面積 (平方米)
1	越秀金融大廈	202,500
2	南海星匯雲錦 (商業)	112,000
合計		314,500



1. 業績亮點
2. 營業概況
- 3. 未來展望**



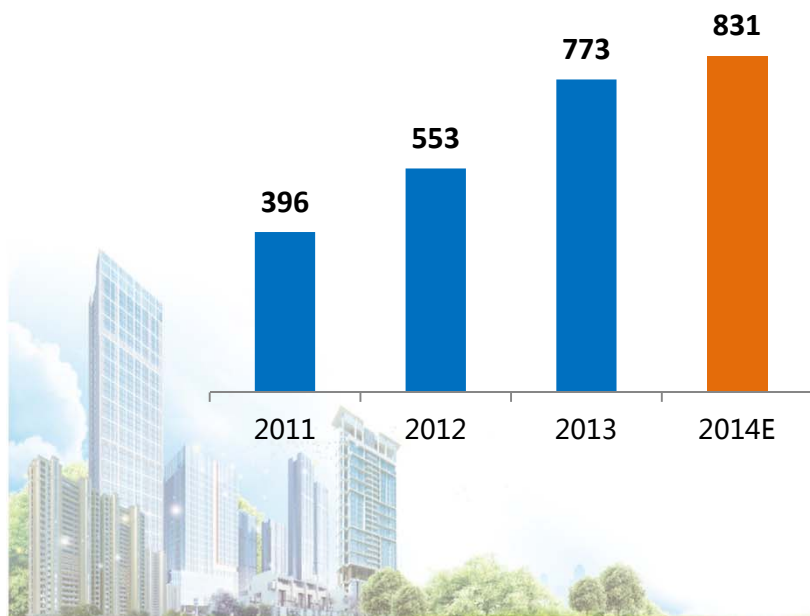
2014年運營計劃

項目名稱 (萬平方米)	2014年計劃	2014年上半年實際
在建面積*	831	801
新開工面積	171	67
竣工面積	113	39
交付面積	104	44

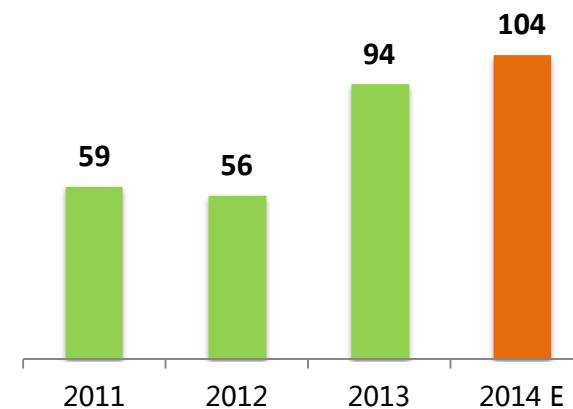
*備註：期末數字

- 繼續提升開發建設能力，進一步縮短項目開發週期
- 實現「購地后半年開工一年銷售」
- 提升資產周轉率和淨資產回報率，提高資產和經營質量

在建面積(萬平方米)



交付面積 (萬平方米)



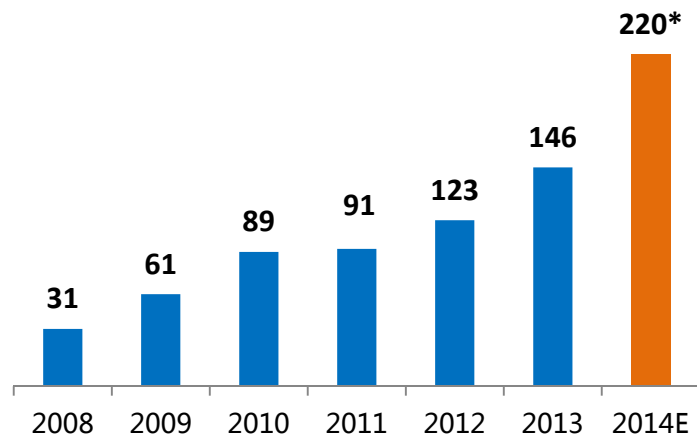
2014年入賬指引

- 截至 2014年6月30日，未入賬銷售為人民幣172.36億元



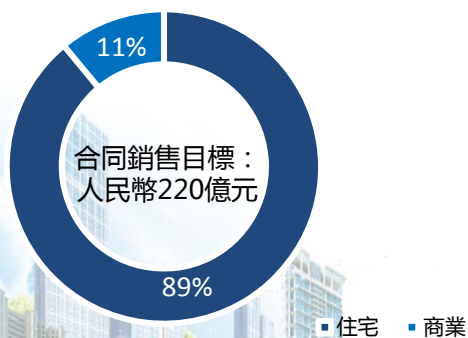
2014年銷售目標

合同銷售金額 (人民幣億元)

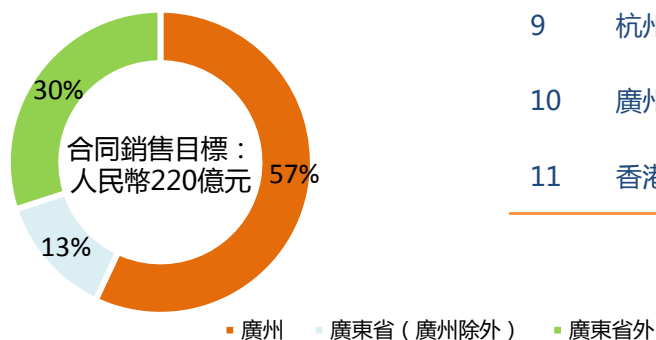


*去化率假設為50%

2014年合同銷售目標 — 按產品



2014年合同銷售目標 — 按地區

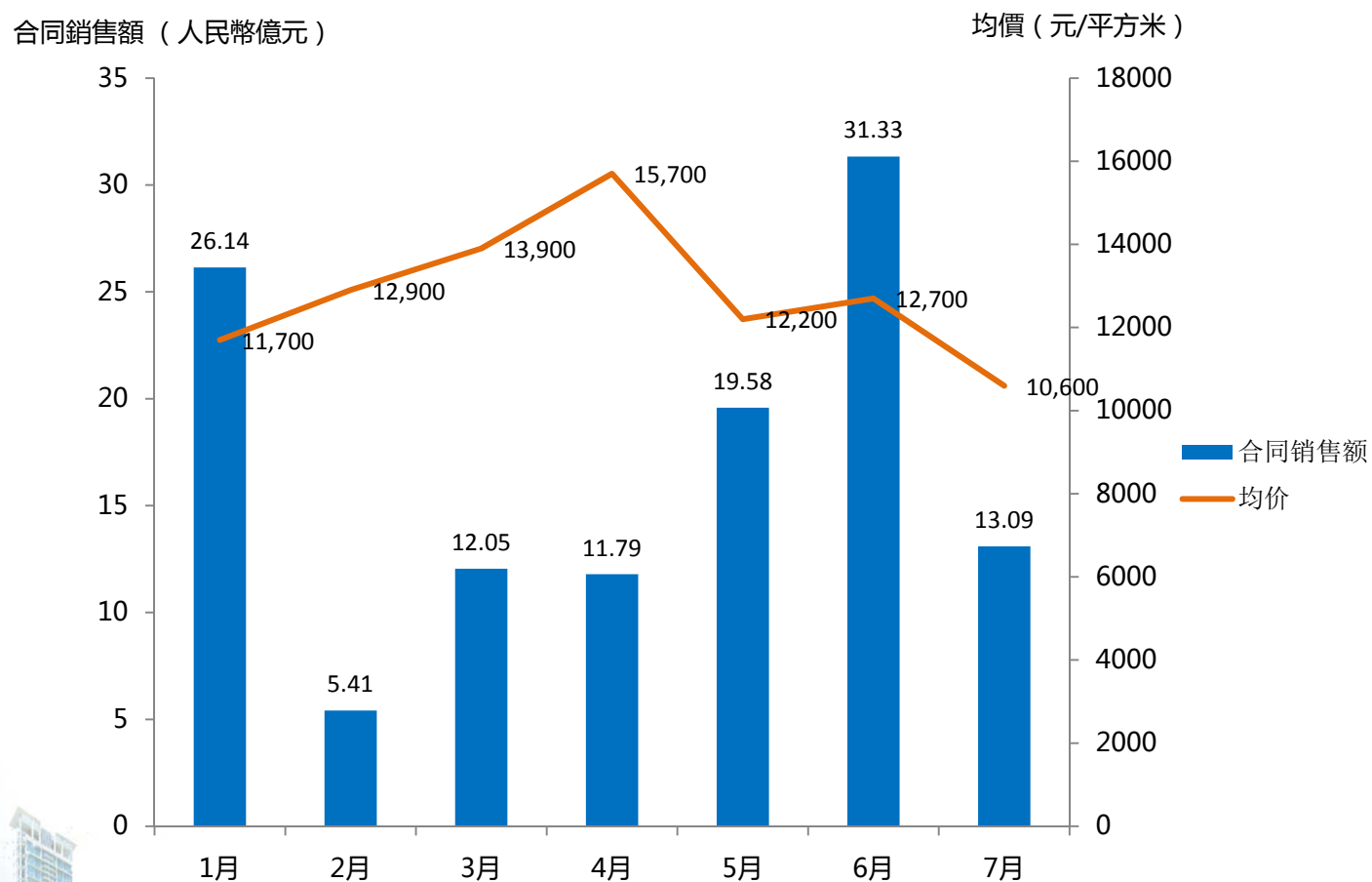


2014年新開售項目

#	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

1-7月合同銷售

- 1-7月合同銷售額和銷售面積分別是119.39億元和95.93萬平方米，均價約為每平方米12,400元
- 合同銷售額已完成全年目標220億元的54%



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

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。

