



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(Stock Code: 00123)

二零一二年中期業績公佈

2012年8月21日

www.yuexiuproperty.com



目錄



- 一、業績分析
- 二、營運概況
- 三、國金交易
- 四、未來展望

營運亮點

銷售業績再創新高

上半年合同銷售金額約71.5億元，合同銷售面積約57.2萬平方米，同比分別大幅上升133%和187%，分別佔全年銷售目標的71%及60%

雙平臺互動取得歷史性突破

廣州國際金融中心注入越秀房託獲雙方股東大比數通過，商業地產發展平臺初步成形，常態互動模式得以啟動

毛利率創新高

整體毛利率約57%，同比增長13個百分點，主要來自高毛利率的商業及中高端住宅產品入賬

核心業務股東應佔利潤穩步增長

剔除本集團（包括越秀房產基金）投資物業評估升值的影響，股東應佔核心盈利約9.03億元，同比上升16%

財務狀況健康

上半年完成融資約人民幣56億元，現金餘額約人民幣68億元，確保項目的發展和拓展。淨借貸比例輕微下調至71%



損益表

人民幣億元	2012年中期	2011年中期	變化
總營業收入 ⁽¹⁾	48.40	54.02	-10%
毛利	27.33	23.59	+16%
毛利率	57%	44%	+13ppts
核心經營盈利 ⁽²⁾	23.88	19.90	+20%
股東應佔核心盈利 ⁽²⁾	9.03	7.79	+16%
核心淨利率 ⁽²⁾	19%	14%	+5ppts
每股核心盈利 ⁽²⁾	人民幣0.0973元	人民幣0.0839元	+16%
每股派息	0.042港元	0.040港元	+5%

備註：(1) 含出售投資物業

(2) 核心盈利不包括本集團及越秀房產基金投資物業評估升值的影響



資產負債表

人民幣億元	2012年中期	2011年	變化
現金 ⁽¹⁾	68.00	61.28	+11%
銀行負債	224.27	217.82	+3%
資本負債率 ⁽²⁾	45.5%	45.7%	-0.2ppts
淨借貸比率 ⁽³⁾	71.3%	75.9%	-4.6ppts
總資產	664.57	612.13	+9%
股東應佔權益 ⁽⁴⁾	214.34	201.87	+6%
每股淨資產	人民幣2.31元	人民幣2.17元	+6%
每股淨資產	港幣2.83元	港幣2.68元	+6%

(1) 包括2012年6月30日在監控賬戶人民幣22.74億元存款

(2) 資本負債率 = (總銀行借款-現金) / (銀行負債-現金+淨資產)

(3) 淨借貸比率 = (總銀行借款-現金) / 淨資產;

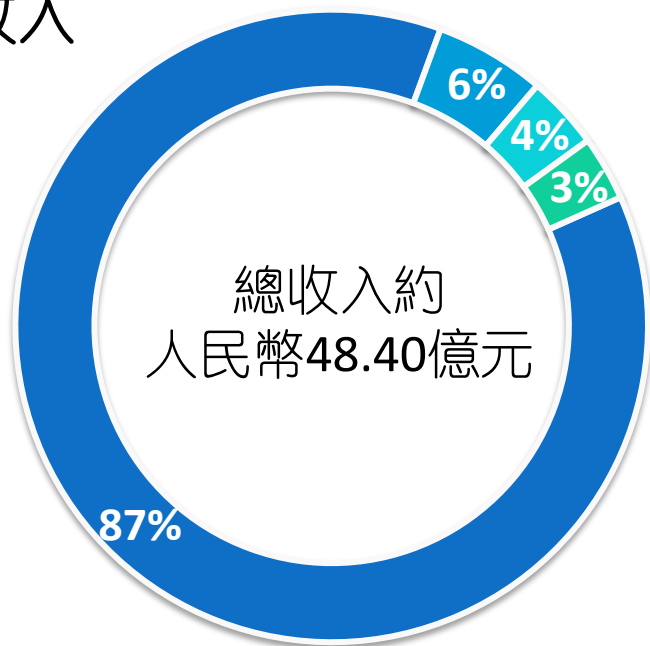
預計廣州國際金融中心交易完成後，淨借貸比率將大幅下降38個百分點至34%

(4) 不含少數股東權益



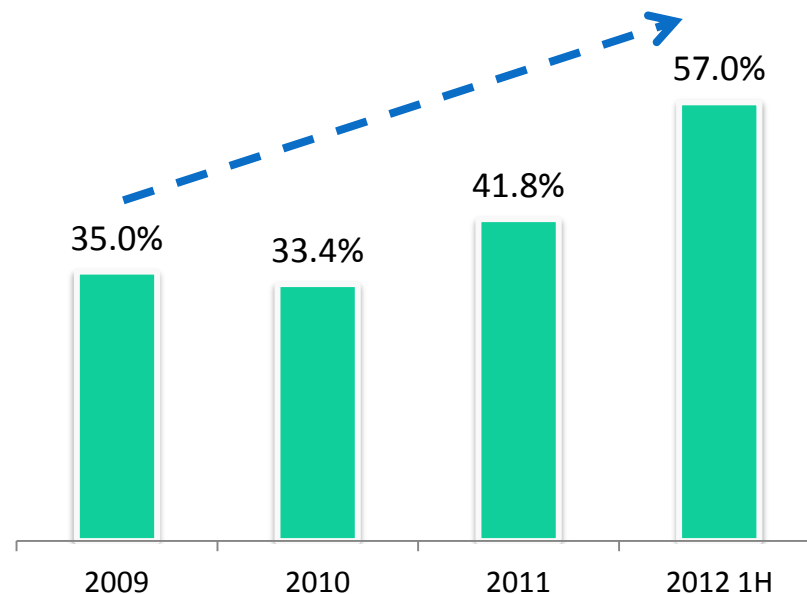
總營業收入分析

總收入



- 物業出售
- 物業租賃
- 物業管理
- 裝飾業務及其他

整體毛利率



總收入內出售物業分析

出售物業收入*
人民幣42.24億元

下列主要樓盤佔出售物業收入的81%



江南新苑
(商舖)

10.0億
24%



可逸家園
(住宅)

9.2億
22%



翠城花園
(商舖+住宅)

5.7億
14%



嶺南灣畔
(住宅)

5.6億
13%



宏發大廈
(住宅)

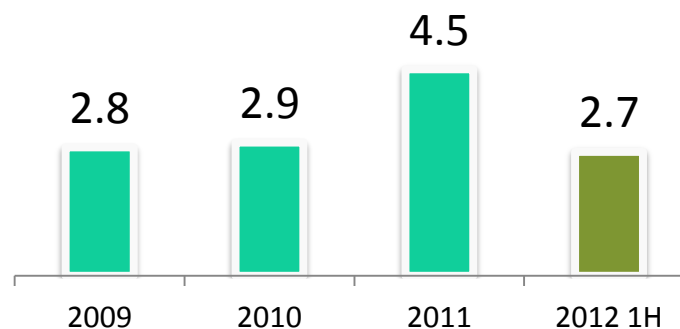
3.2億
8%

*含投資物業



租金收入分析

租金收入 (人民幣億元)



含國金中心	合計
2012年中期租金收入 (人民幣億元)	2.74
在租面積 (萬平方米)	68.82
評估價值 (人民幣億元)	124.86

- 國金中心列在代售資產，可供在租面積約25萬平方米（包括寫字樓、商場等），評估價值約人民幣96.31億元，上半年租金收入約人民幣1.33億元

不含國金中心	寫字樓	商業	停車場及其他	合計
2012年中期租金收入 (人民幣億元)	0.48	0.63	0.30	1.41
在租面積 (萬平方米)	11.10	14.49	18.23	43.8
評估價值 (人民幣億元)	7.82	12.42	8.31	28.55

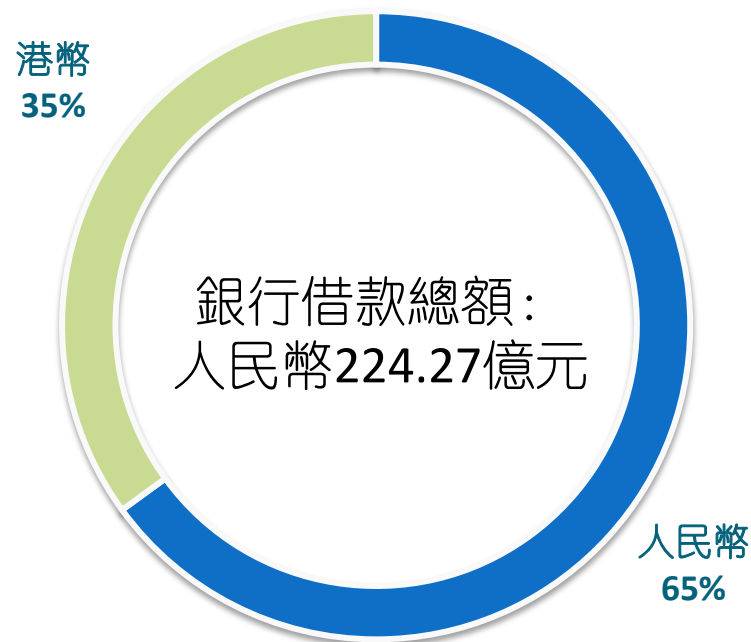


銀行借款分析

按年期 (人民幣億元)	銀行借款	比例
一年內	103.58	46%
其中：2012年三季度	13.44	-
2012年四季度	58.81	-
第二至第五年	90.94	41%
超過五年	29.75	13%
合計	224.27	100%

利息成本 (人民幣億元)	2012年中期	2011年中期
銀行借款利息	8.21	4.70
利息資本化	6.07	3.30
利息支出	2.14	1.40
實際利率	7.5%	5.4%

按幣種*



備註：*廣州國際金融中心交易後，港幣與人民幣借貸比例大約為43%和57%



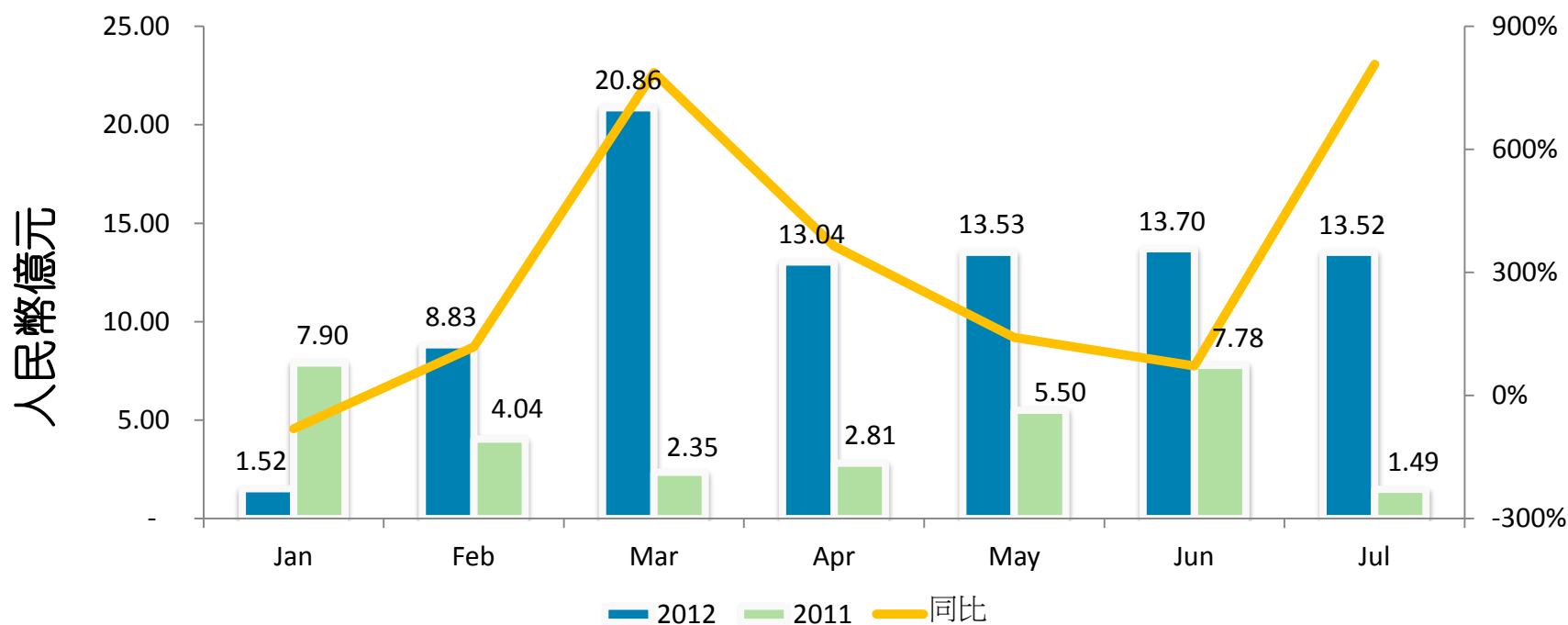
目錄



- 一、業績分析
- 二、營運概況
- 三、國金交易
- 四、未來展望

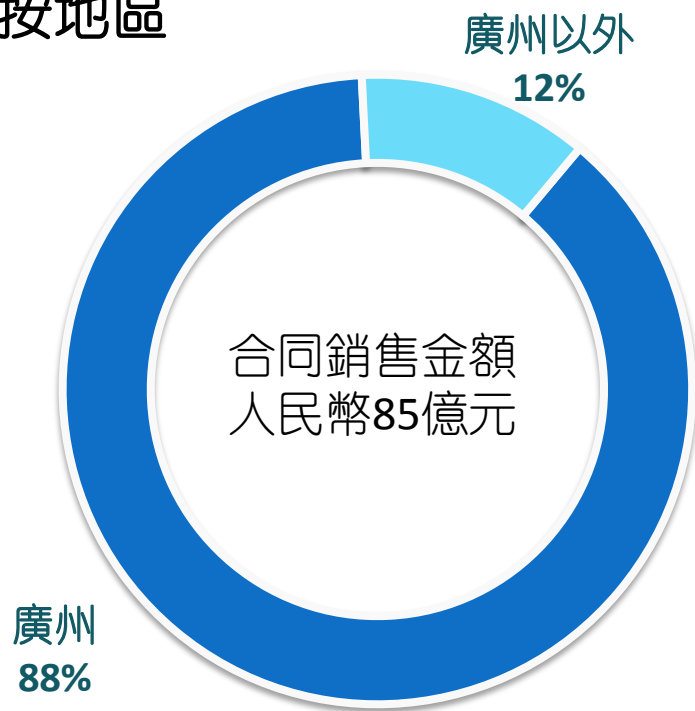
2012年1至7月份合同銷售

- 2012年上半年合同銷售金額累計人民幣71.48億元，同比上升132.5%
- 2012年1至7月份合同銷售累計人民幣85.00億元，完成年初定下的年度目標的85%。

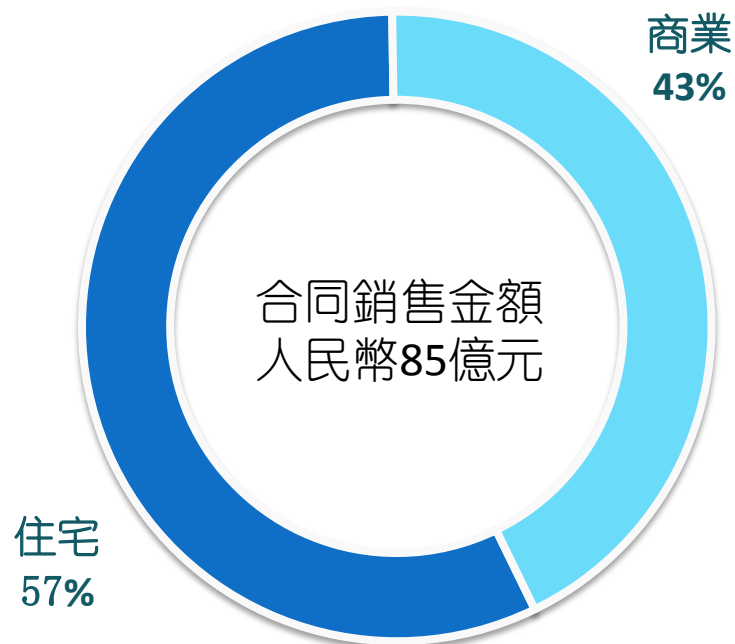


2012年1至7月份合同銷售分析

按地區

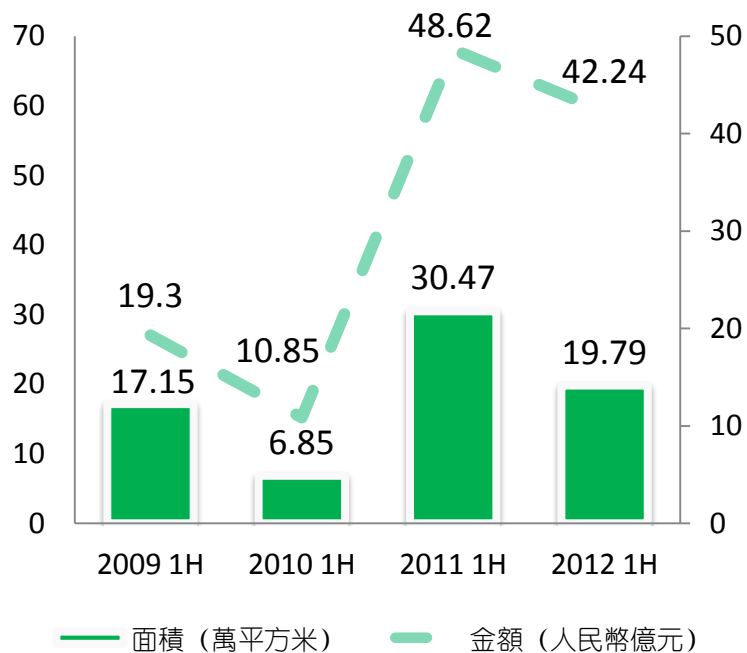


按產品

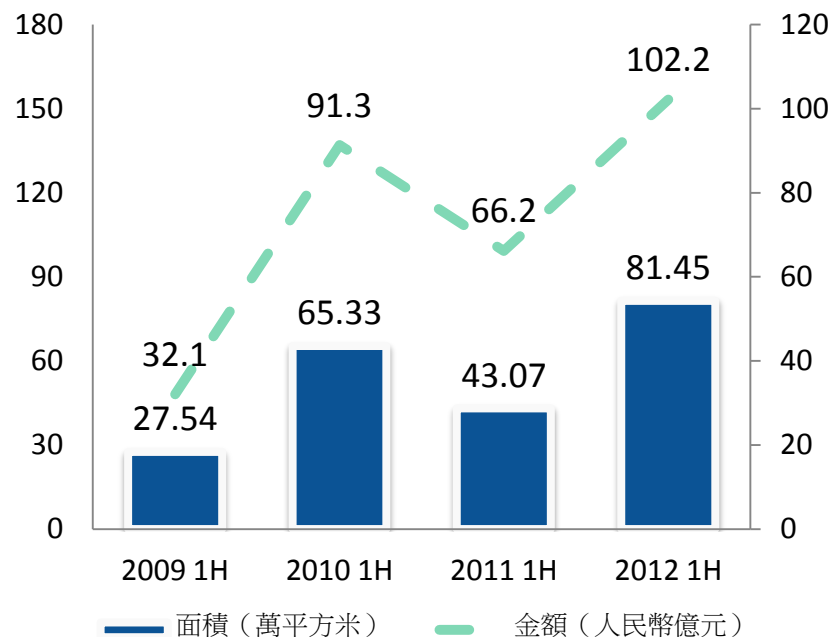


合同銷售入賬及未入賬

入賬

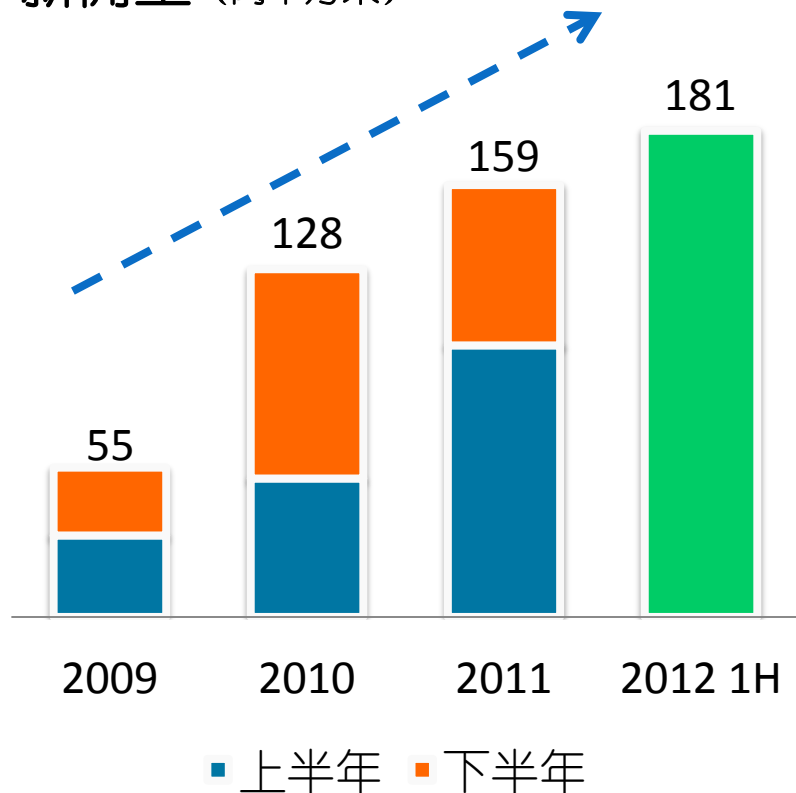


未入賬

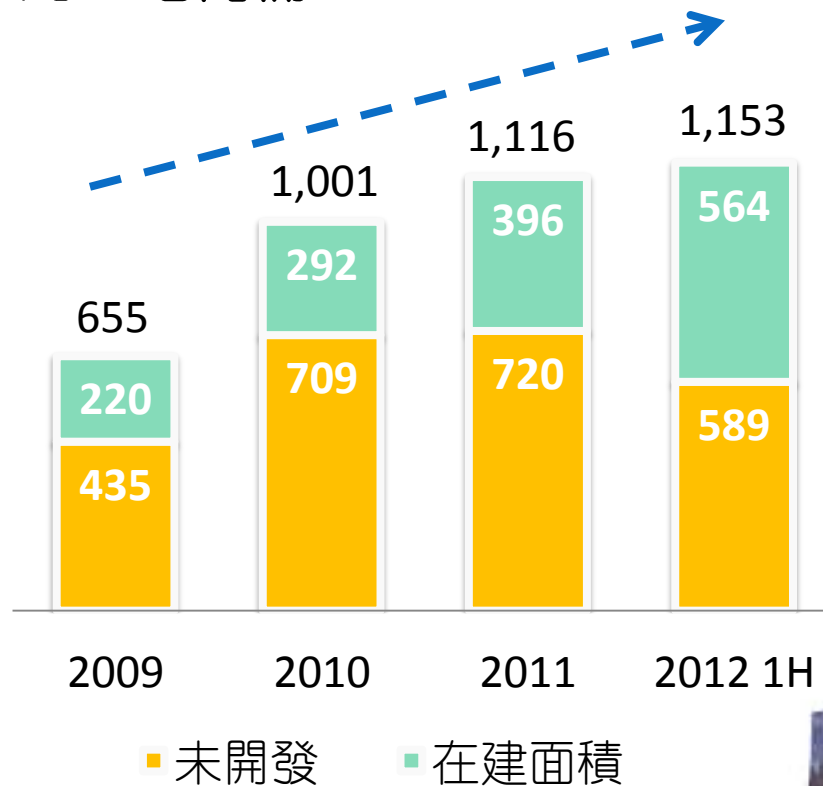


新開工面積進度

新開工 (萬平方米)



總土地儲備 (萬平方米)



2012年上半年新增土地儲備

項目	月份	用途	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	位置
1 從化江埔街地塊	6月	住宅	184,900	1.64	廣州, 從化

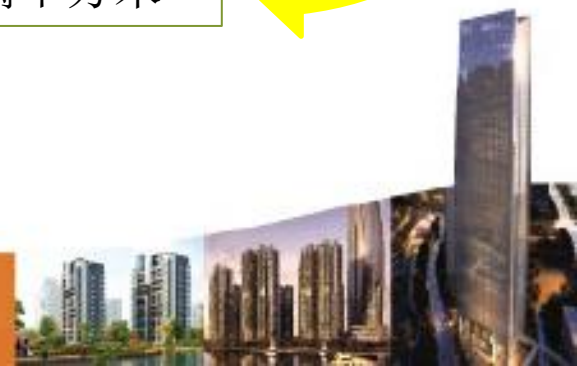
報告期後新增土地儲備

項目	月份	用途	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	位置
1 杭州臨安地塊第三期	8月	住宅/商業	214,600	2.54	杭州, 臨安
2 香港太子道西地塊	8月	住宅	3,700	1.52	香港
合計			218,300	4.06	



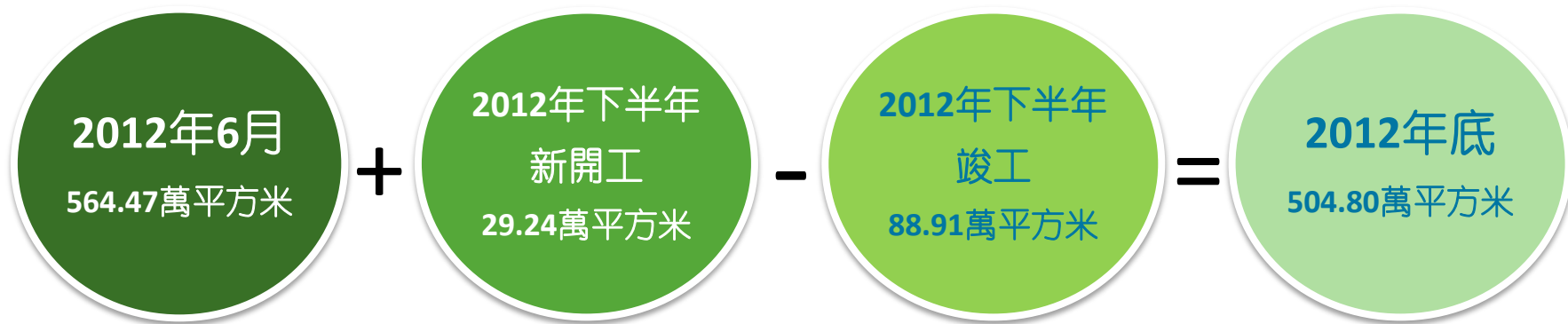
2012年未開發物業

- 本集團的土地儲備（未開發物業）約588.93萬平方米（香港佔7.56萬）
- 大陸地區未開發物業帳面平均單方成本約人民幣1,400元



2012年在建物業

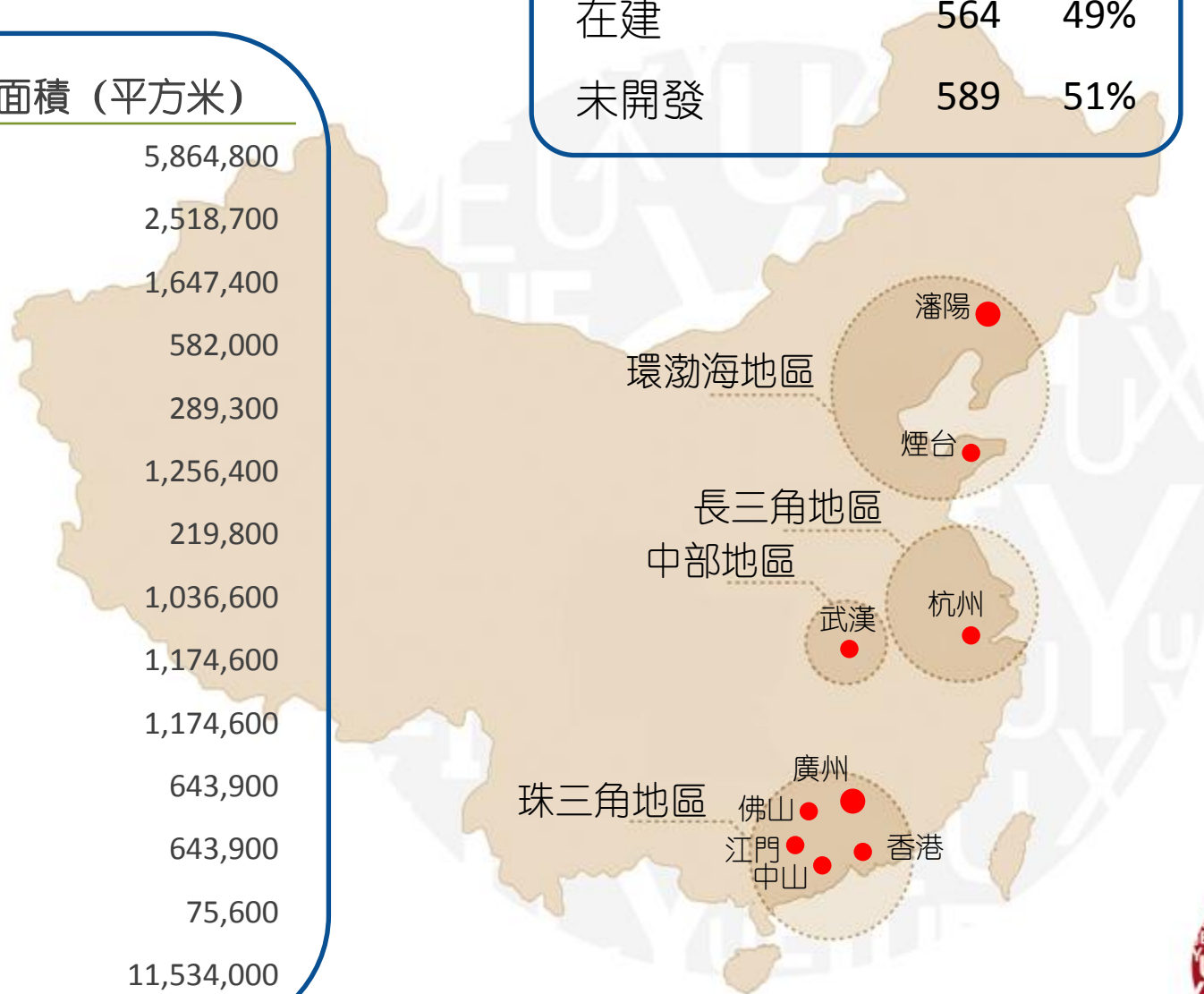
- 預計2012年全年新開工面積共210萬平方米
- 預計2012年全年竣工面積共100萬平方米



策略性全國佈局

地區	面積 (平方米)
廣州	51% 5,864,800
珠三角	22% 2,518,700
中山	1,647,400
江門	582,000
佛山	289,300
環渤海	11% 1,256,400
煙台	219,800
瀋陽	1,036,600
長三角	10% 1,174,600
杭州	1,174,600
中部地區	6% 643,900
武漢	643,900
其他	1% 75,600
合計	100% 11,534,000

	面積 (萬平方米)	%
在建	564	49%
未開發	589	51%

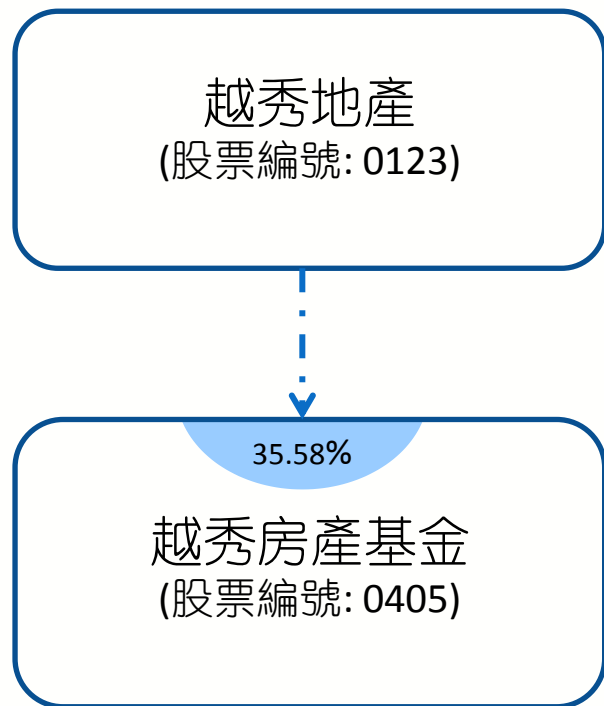


目錄



- 一、業績亮點
- 二、營運概況
- 三、國金交易
- 四、未來展望

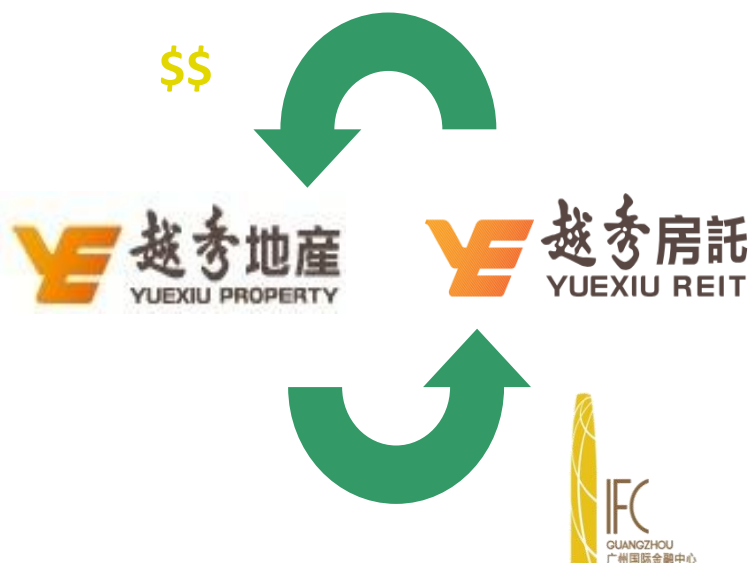
越秀房產基金 – 獨特的架構



- 越秀地產是唯一一間於香港上市擁有房託平台的內地發展商
- 越秀房產基金將會成為越秀地產商業物業經營的上市平台
- 越秀地產與越秀房產基金之間的互動，將成為越秀集團未來發展策略的重要一環



廣州國際金融中心交易



- 2012年5月28日越秀地產公告有關把廣州國際金融中心注入到越秀房產基金
- 2012年6月30日越秀地產就以上交易發出通函
- 2012年7月23日在股東特別大會通過以上交易
- 預計交易在2012年下半年完成

廣州IFC交易對價

總代價	人民幣88.50億元
現有開發工程貸款	人民幣45億元
少數股東權益	人民幣9,000萬元
對應物業作價	人民幣134.4億元



廣州國際金融中心概況

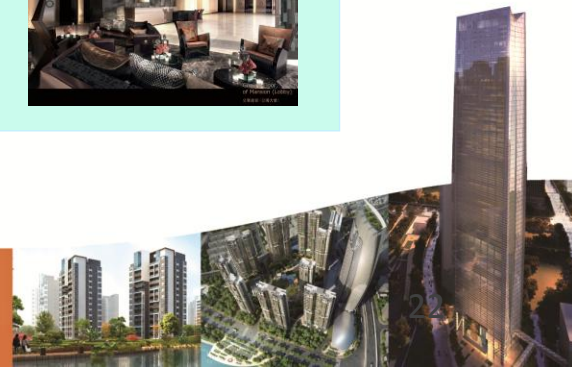
廣州市地標性建築

- 全球十大最高建築之一，高432米
- 由103層的主塔和28層的附樓構成
- 總建築面積約為457,347平方米



甲級寫字樓	零售購入中心	五星級酒店	公寓
<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築面積: 183,540 平方米 ■ 2011年7月份啟用 ■ 出租率: 65% (2012/8/21) ■ 年底出租率目標: 70% 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築面積: 47,029 平方米 ■ 廣州友誼商店為主要租戶 ■ 2010年11月投入使用 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築面積: 89,159 平方米 ■ 344 個房間 ■ 由四季集團運營 ■ 2012年8月份投入使用 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築面積: 53,102 平方米 ■ 314 個單位 ■ 由雅詩閣管理 ■ 2012年9月份投入使用

備註: 停車場及其它建築面積 86,527平方米



出售國金中心財務影響

- 帶來約人民幣40億元的現金回籠
- 減少約人民幣45億元的銀行負債

人民幣億元	出售前	預計出售後	變化
總資產	664.57	617.00	-7%
銀行借貸	224.27	179.27	-20%
資本負債率	45.5%	29.8%	-15.7ppts
淨借貸比率	71.3%	33.5%	-37.8ppts



目錄



- 一、業績分析
- 二、營運概況
- 三、國金交易
- 四、未來展望

2012年中期已出售未確認的售樓收入

2012.06.30

已出售未確認
的售樓收入

- 人民幣102.17億

2012下半年

可確認

- 人民幣36.33億

2013

可確認

- 人民幣45.04億

2013年後

可確認

- 人民幣20.80億

- 根據截止2012年6月30日的已銷售情況及確認結轉收入的進度，預計2012年全年毛利率約50%



2012年下半年可確認收入

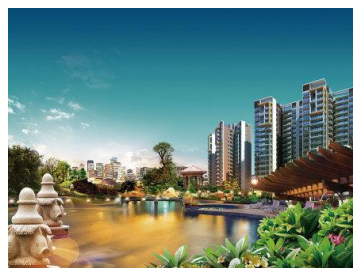
人民幣36.33億元

下列樓盤佔可確認收入的80%



財富世紀廣場

人民幣10.6億
29%



南沙濱海花園

人民幣11.2億
31%



江門
星匯名庭

人民幣4.4億
12%



花都
逸泉韻翠

人民幣2.0億
5%



瀋陽
越秀明湖郡

人民幣1.1億
3%



2013年可確認收入

人民幣45.04億元

下列樓盤佔可確認收入的83%



財富世紀廣場

8.8億
20%



南沙濱海花園

5.0億
11%



星匯金沙

8.0億
18%



大學城
項目

12.0億
27%



中山星匯雲錦

3.2億
7%



重點在建商業物業

項目	用途	總建築面積 (萬平方米)	預計總投資 (人民幣億元)	預計 竣工時間
財富天地廣場	批發/零售	26.6	26.6	2013年
財富中心	寫字樓	21.0	26.2	2016年



2012年下半年可供銷售面積

可售現樓
約7.6萬平方米

可供銷售面積
約95萬平方米

2012年下半年
銷售面積目標
約47萬平方米

2012年主要資本性開支項目

資金流入（人民幣億元）	2012年全年	2011年
期初現金	61	75
合同銷售	100	90
未提取銀行借款信用額度	28	28
合計	189	193

資金支出（人民幣億元）	2012年全年	2011年
應付地價	11	31
工程款支出	76	65
新增土地儲備*	6	55
合計	93	151

備註：* 截至公告日增加土地儲備金額為人民幣5.7億元，預計下半年將根據土地市場情況、公司銷售情況及財務狀態適時增加土地儲備



中長期目標

第三階段

成熟發展期（2015年以後）

- 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

第二階段

快速發展期（2012-2015年）

- 執行及銷售能力提高
- 合同銷售突破人民幣200億元
- 商業地產發展平台初步完成

第一階段

調整及拓展期（2008-2011年）

- 調整資產結構
- 加快房地產投資
- 全國擴張戰略

未來策略

2012-2015年” 全面提高發展” 階段

- 縮短開發建設周期， 提高資產周轉率和淨資產收益率
- 提升產品品質， 實現 “高端住宅個性化， 普通住宅標準化”
- 打造卓越的銷售能力
- 發揮 “越秀地產+越秀房託 “這一獨特的平臺組合優勢
- 確立開發+運營+資本運作的發展模式





THANK YOU!

Disclaimer



- ❖ The material in this document is a presentation of general background information about the Company's activities at the date of the presentation. It is information given in summary form and does not purport to be complete. It is not intended to be relied upon as advice to potential investors. These documents are not an offer of securities for sale inside or outside of the United States. Securities may not be offered or sold in the United States unless they are registered or exempt from registration. Any offering of securities to be made in the United States will be made by means of an offering circular that may be obtained from the Bank. Such offering circular will contain detailed information about the company and its management, as well as the Company's financial statements.
- ❖ This document may not be copied or otherwise reproduced and may not be distributed in the United States or to U.S. persons, or in Canada or Japan.