



2013年年度業績公佈

www.yuexiuproperty.com

2014年3月21日



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

香港聯交所股份代號：00123

目錄

1. 業績回顧
2. 營運概況
3. 未來展望



越秀地產業績亮點

經營業績再創新高

- 2013年營業收入約為人民幣142.09億元，同比上升75.0%。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣28.80億元，同比上升16.1%。
- 核心淨利潤約為人民幣15.40億元，同比上升28.8%。

物業銷售平穩增長

- 2013年錄得累計合同銷售金額約人民幣146.34億元，累計合同銷售面積約115.52萬平方米，同比分別上升19.0%和11.6%。
- 順利完成了調高後的全年銷售目標人民幣145億元。

回饋股東

- 全年股息合共每股0.084港元，同比增長31.3%。
- 按核心淨利潤計算的派息率維持在40%。

融資渠道獲新突破

- 2013年完成融資約人民幣130.5億元，其中包括首次發行3.5億美元5年期和5億美元10年期定息債券，以及銀行借貸約人民幣77.5億元。
- 2013年底，境內外借貸比例調整至43:57，平均融資成本從2012年的7.03%下降至2013年的5.59%。

創新模式鞏固佈局

- 首次與投資基金進行合作開發，在保持較低負債比率的同時，加快實現規模效應。
- 2013年共購入七塊土地，總金額約為人民幣201.2億元，總建築面積約275萬平方米。
- 其中四塊土地是通過創新的合作模式投得，故此本集團應付的土地款金額僅約人民幣58.2億元。
- 截至2013年底，本集團擁有土地儲備約1,526萬平方米，分佈於全國12個城市。

損益表

人民幣億元	2013年	2012年	變化
營業收入	142.09	81.20	+75.0%
毛利	41.04	38.58	+6.4%
投資物業評估升值	19.75	15.67	+26.0%
銷售及行政開支	13.10	12.96	+1.1%
淨財務費用	4.68	4.92	- 4.9%
股東應佔盈利	28.80	24.82	+16.1%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	15.40	11.97	+28.7%
每股基本盈利	人民幣0.3094元	人民幣0.2672元	+15.8%
末期每股派息	港幣0.035元	港幣0.022元	+59.1%
全年每股派息 ⁽²⁾	港幣0.084元	港幣0.064元	+31.3%
全年派息率 ⁽³⁾	40%	40%	-

備註：⁽¹⁾ 不含投資物業評估升值

⁽²⁾ 2012年全年每股派息不包含特別股息每股0.031港元

⁽³⁾ 以核心淨利潤計算

資產負債表

人民幣億元	2013年	2012年	變化
現金 ⁽¹⁾	83.74	92.63	- 9.6%
總借貸	238.65	201.31	+18.5%
資本負債率 ⁽²⁾	43.8%	37.1%	+6.7ppts
淨借貸比率 ⁽³⁾	61.6%	47.0%	+14.6ppts
總資產	780.71	699.97	+11.5%
股東應佔權益 ⁽⁴⁾	241.75	221.58	+9.1%
每股淨資產	人民幣2.593元	人民幣2.383元	+8.8%

備註：

(1) 含2013年底監控戶存款約人民幣33.2億元 (2012年底：人民幣22.0億元)

(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) / 淨資產

(4) 不含少數股東權益



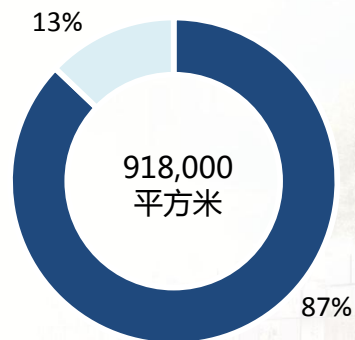
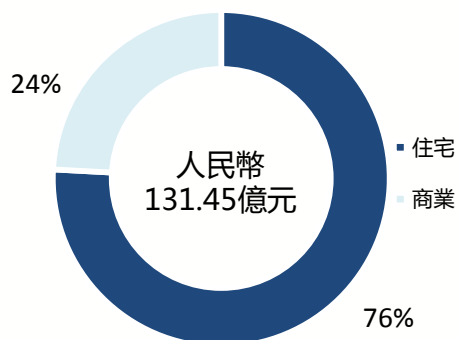
收入分析

業務類別	收入 (億元)		毛利 (億元)		毛利率	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
物業出售	131.45	69.46	37.96	34.32	28.9%	49.4%
物業租賃	4.57	4.84	2.69	3.10	58.8%	64.1%
物業管理	3.46	3.31	0.29	0.53	8.5%	16.0%
裝飾業務及其他	2.61	3.59	0.1	0.63	3.8%	17.5%
合計	142.09	81.20	41.04	38.58	28.9%	47.5%

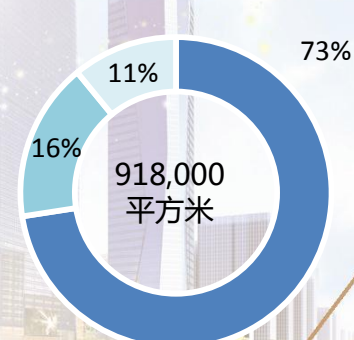
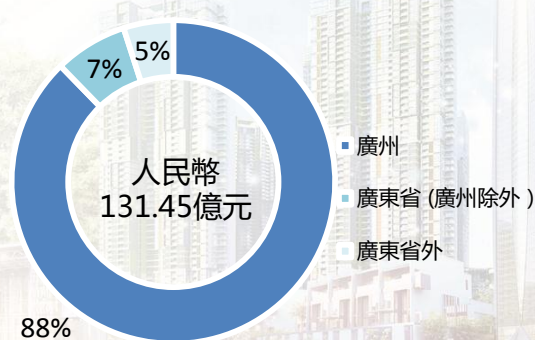
物業出售收入分析

- 2013年，物業出售收入為人民幣131.45億元，同比上升89.2%；入賬物業面積約91.8萬平方米
- 2013年，物業出售入賬均價約每平方米人民幣14,300元，其中商業物業入賬均價約每平方米人民幣26,200元，住宅物業入賬均價約每平方米人民幣12,500元。

按產品

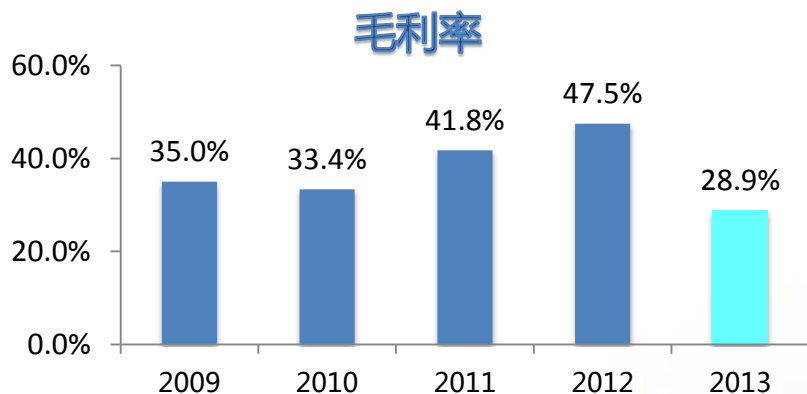


按地區



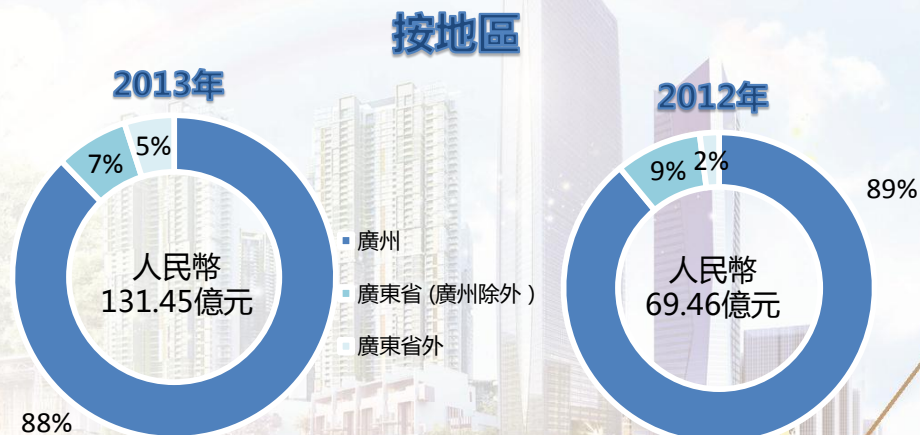
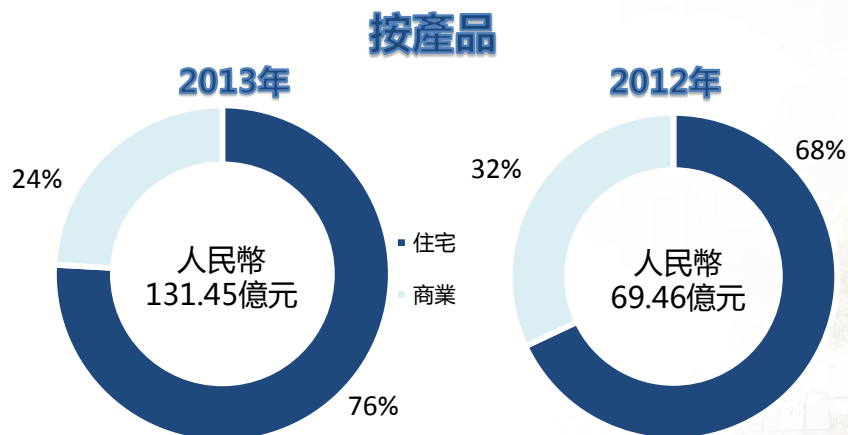
毛利率分析

- 2013年毛利率約為28.9%，仍屬行業正常水平
- 2013年毛利率下降主要是因為2011年和2012年較多高毛利的商業產品入帳
- 再加上2013年入帳的產品大部分是2011年下半年和2012年上半年市場低潮時銷售
- 另外也受到廣州市外一些新項目的初期銷售影響



毛利率分析

地區	毛利率	入帳收入比例	項目數
廣州	30%	88%	12
廣東省(廣州除外)	20%	7%	2
廣東省外	13%	5%	2
合計	29%	100%	16

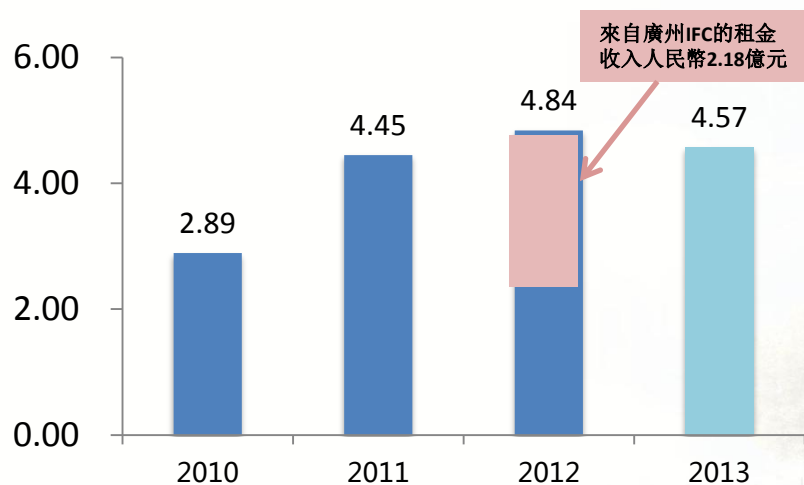


經常性收入 – 租金收入及房託分紅

	寫字樓	商業	停車場及其他	合計
租金收入 (人民幣億元)	0.70	3.11	0.76	*4.57
在租面積 (萬平方米)	5.20	36.96	19.20	61.36
在建面積 (萬平方米)	18.88	16.68	-	35.56
評估價值 (人民幣億元)	21.42	72.24	8.53	102.19

備註：*廣州國金中心交易於2012年10月完成，2013年租金收入不包括廣州國金中心。2012年廣州國金中心租金收入錄得人民幣2.18億元。

租金收入 (人民幣億元)



房託分紅 (人民幣億元)

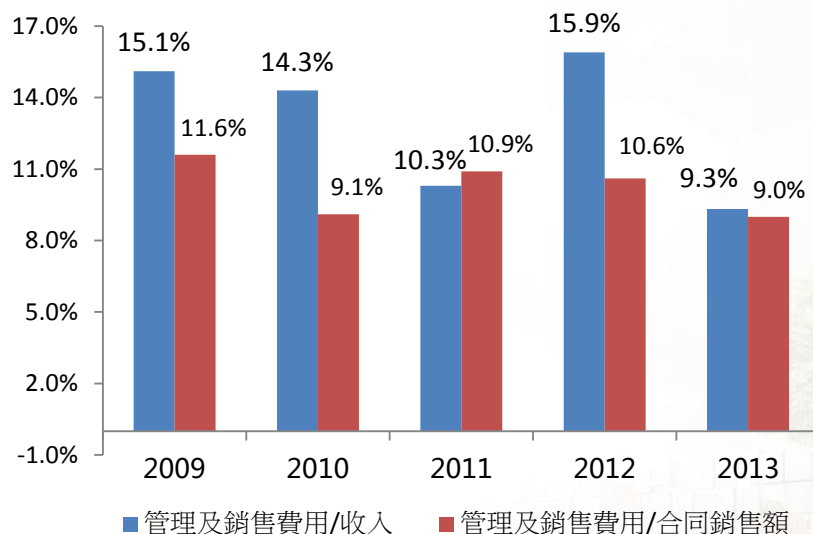


經營比率分析

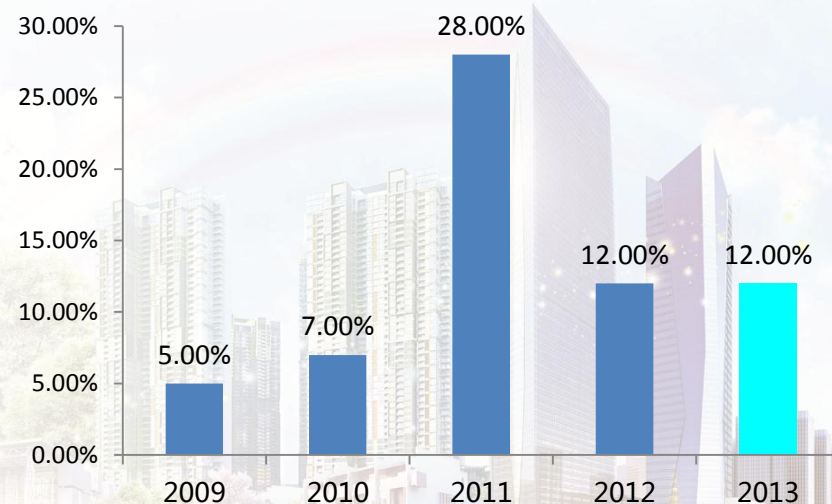
經營比率	2013年	2012年	2011年	2010年	2009年
管理費用 / 收入	5.8%	10.2%	7.6%	10.5%	11.1%
銷售費用 / 收入	3.5%	5.7%	2.7%	3.8%	4.0%
管理費用 / 合同銷售額	5.6%	6.8%	8.1%	6.7%	8.5%
銷售費用 / 合同銷售額	3.4%	3.8%	2.8%	2.4%	3.1%
淨資產收益率 ⁽¹⁾	12%	12%	⁽²⁾ 28%	7%	5%

備註：(1) 含少數股東；(2) 2011年投資物業評估升值約人民幣49.6億元，主要來自廣州國際金融中心的升值

管理及銷售費用率



淨資產收益率



資金及融資管理

2013年，集團積極把握市場機遇，共完成融資約人民幣130億元

評級及發債

公司評級

- 獲得惠譽 (Fitch) “BBB –” 評級
- 獲得穆迪 (Moody's) “Baa3” 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

銀行融資

- 2013年共完成銀行融資人民幣78億元。其中境內完成銀行融資人民幣56億元

MOODY'S FitchRatings

金額 (億美元)	年期	票息 (%)
3.5	5	3.25
5.0	10	4.50

流動性比率	2013年底	2012年底
利息覆蓋率 (倍)	2.04	1.8

債務結構分析

按年期	債務 (人民幣億元)	2013年占比	2012年占比
第一年內	*83.31	35%	34%
第二年	48.17	20%	36%
第三至第五年	70.20	29%	27%
超過五年	36.97	16%	3%
合計	238.65	100%	100%

* 第一年內到期債務中，境內債務占47%，境外債務占53%

還款期

融資
成本

債務結構
優化

貸款
結合

借貸	2013年底	比例
美元債券	51.18	21%
境外銀行借款	86.12	36%
境內銀行借款	101.35	43%
借款/債券合計	238.65	100%

利息成本 (人民幣億元)	2013年	2012年
銀行借款利息	15.20	17.07
利息資本化	10.08	11.54
利息支出	5.12	5.53
實際利率	5.59%	7.03%

- 境內外借款比例調整至43：57（2012年底60：40）。

- 綜合融資成本約為5.59%，較2012年的7.03%，下降了1.44個百分點。

現金流量分析

人民幣億元

截至2013年底

期初現金		92.6
經營流入		165.1
經營支出		(148.9)
房屋開發支出	(83.0)	
稅及行政費用，其他支出	(51.4)	
貸款利息及債券利息	(14.3)	
出售股權收益		8.3
派息		(7.6)
歸還銀行貸款		(90.6)
新增銀行貸款及美元債		130.0
支付2012年或之前已購土地的地價款		(19.2)
支付2013年新增土地的地價款		(46.0)
期末現金		83.7

目錄

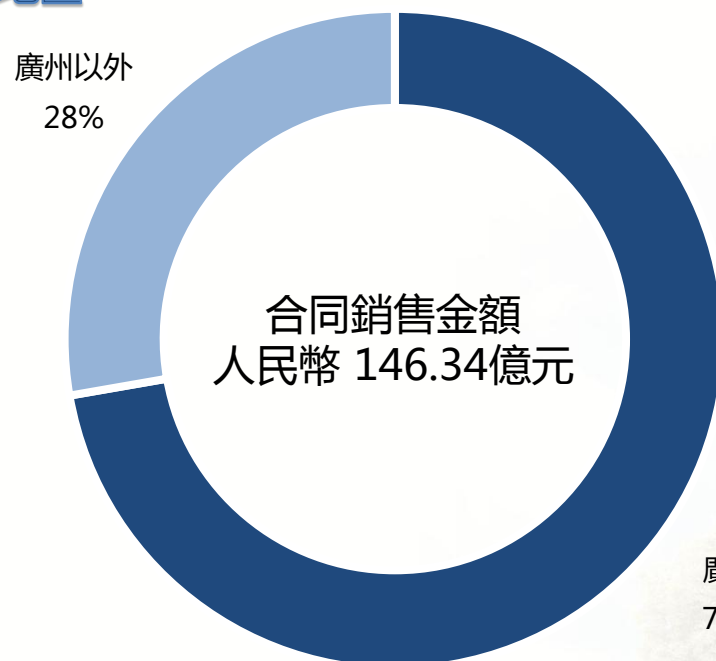
1. 業績回顧
2. 營運概況
3. 未來展望



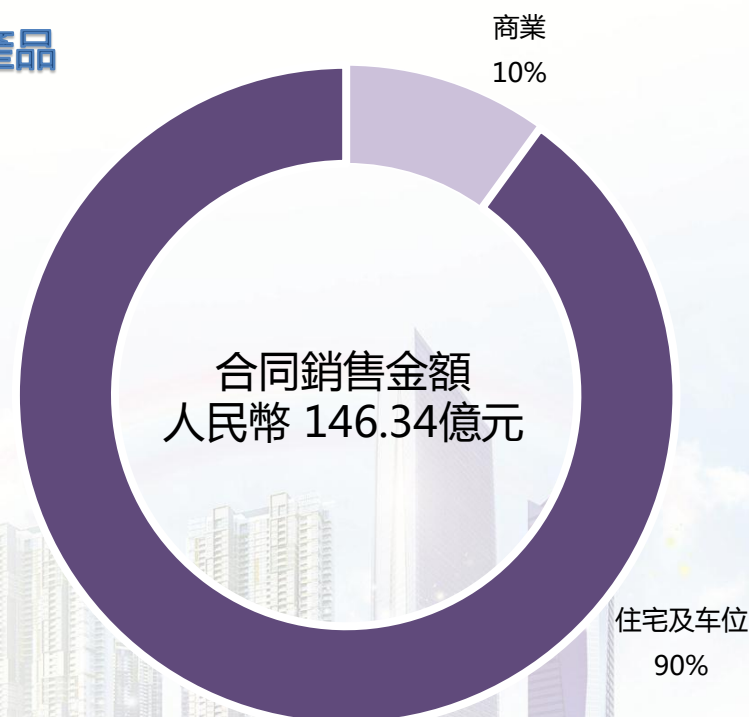
2013年合同銷售分析

- 2013年本集團在售29個項目，錄得合同銷售金額及面積分別為人民幣146.34億元及115.52萬平方米，同比上升19.0%和11.6%
- 均價為每平方米人民幣12,700元，其中商業物業合同銷售均價約每平方米人民幣26,600元，住宅物業合同銷售均價約每平方米人民幣12,000元。

按地區



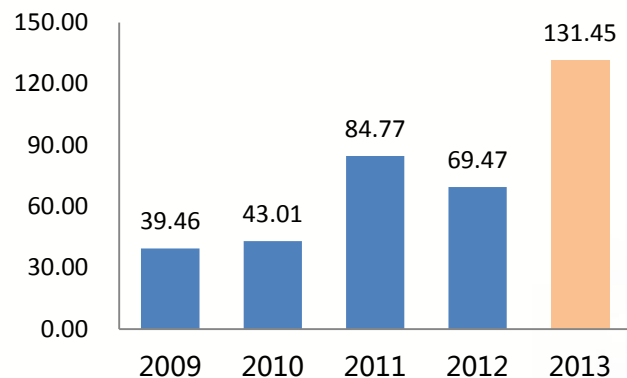
按產品



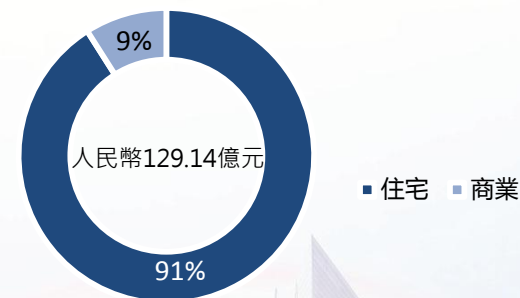
銷售入賬及未入賬概況

- 已售未入賬金額約為人民幣129.14億元，其中廣州佔67.4%，廣東省（除廣州）佔6.7%，廣東省以外佔25.9%。
- 已售未入賬面積約113.34萬平方米，均價約每平方米人民幣11,400元；其中商業物業未入帳均價約每平方米人民幣22,800元，住宅物業未入帳均價約每平方米人民幣10,800元。

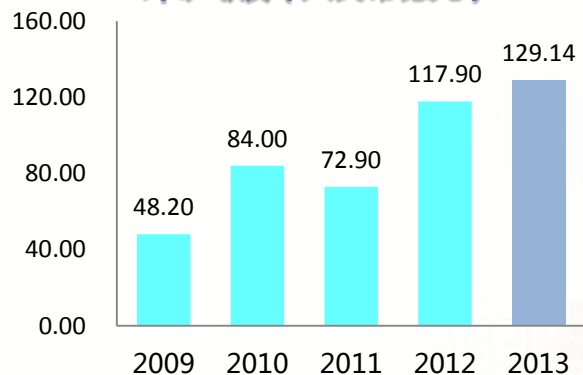
入賬（人民幣億元）



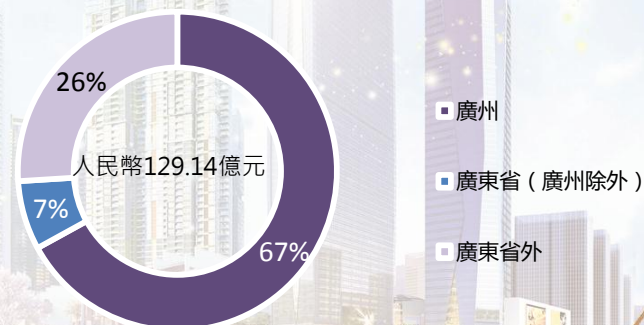
已售未入賬金額
- 按產品



未入賬（人民幣億元）



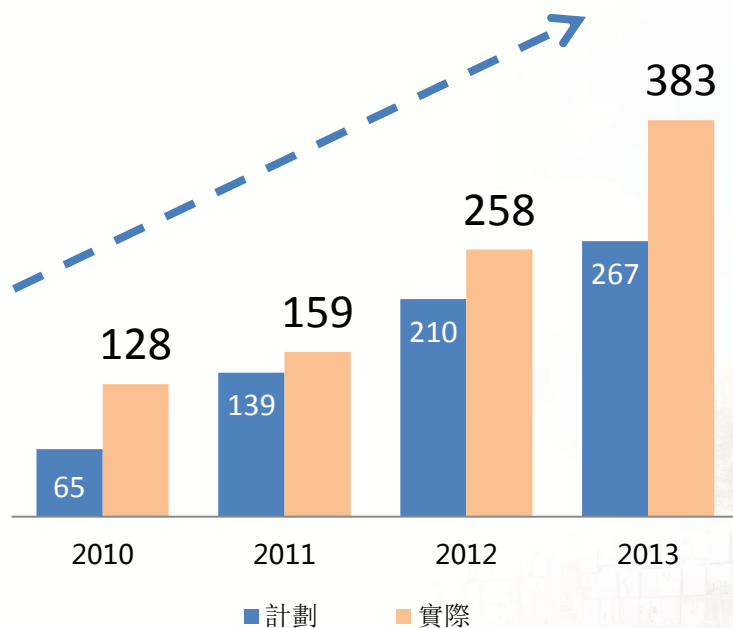
已售未入賬金額
- 按地區



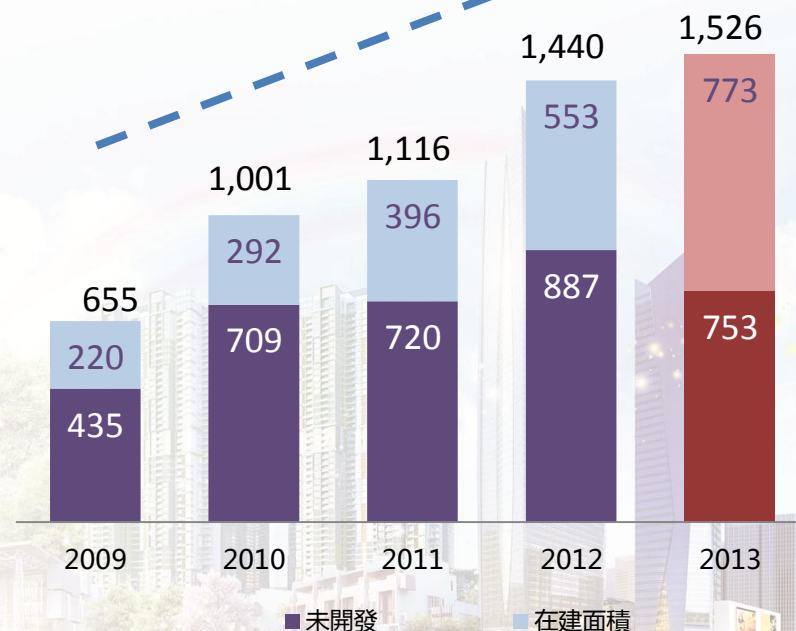
開發能力

- 截至2013年底，土地儲備1,526萬平方米，其中在建項目約34個（2012年底25個），在建面積約為773萬平方米。
- 2013年新開工為383萬平方米，超過計劃的267萬平方米，部分是由於一些2013年新購地塊的開工，部分則是因為一些原計劃2014年新開工的項目提前到2013年進行。
- 竣工面積約161萬平方米，交付面積約94萬平方米。
- 加大建設力度，縮短項目開發週期，實現『購地後半年開工一年銷售』目標。

新開工（萬平方米）



總土地儲備（萬平方米）



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	杭州臨安地塊第四期	1月	住宅、商業	386,100	3.39	3.39	100%
2	廣州海珠南洲路地塊	5月	住宅	152,600	24.61	24.61	95.48%
3	杭州余杭上園路地塊	5月	住宅、商業	227,200	16.08	16.08	100%
4	杭州江幹三堡區地塊	6月	商業	63,800	5.84	1.17	*20%
5	佛山禪城同濟路地塊	7月	住宅、商業	299,200	17.72	3.54	*19%
6	武漢江漢精武路地塊	9月	住宅、商業	950,000	90.10	7.20	*7.60%
7	廣州蘿崗雲埔工業區地塊	10月	住宅	666,400	43.50	2.18	*4.77%
	合計			2,745,300	201.24	58.17	

投資基金合作原則

備註：*與投資基金合作

- 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%

近年新增土地儲備情況

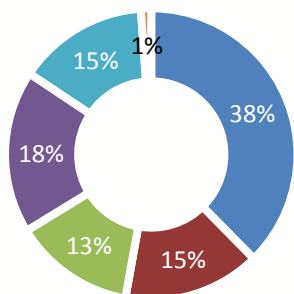
年份	土地成本 (人民幣億元)	建築面積 (平方米)	按權益比例土地成本 (人民幣億元)	按權益比例建築面積 (平方米)
2009	51	1,379,000	51	1,379,000
2010	83	3,112,000	83	3,112,000
2011	55	2,013,000	55	2,013,000
2012	80	3,775,700	67	3,217,000
2013	201	2,745,300	58	936,000

領先的綜合營運能力

多元化區域佈局

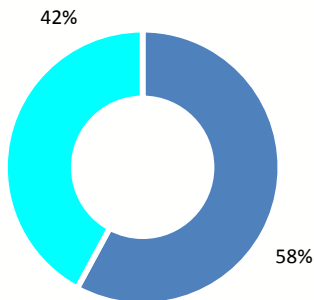
公司擁有多元化的土地儲備，2013年末土地儲備1,526萬平方米，其中在建772萬平方米，未開發754萬平方米

土儲分佈—按區域



- 廣州
- 環渤海
- 中部地區
- 珠江三角(廣州除外)
- 長三角
- 香港及海南

土儲分佈—按用途



- 住宅
- 商業(含寫字樓)及其它

總土地儲備：1,526萬平方米
總住宅儲備：884萬平方米
總商業及其他儲備：642萬平方米
在建：772萬平方米
未開發：754萬平方米

中部地區

覆蓋城市：武漢
土地儲備：222萬平方米
住宅：87萬平方米
商業及其他：135萬平方米

長三角地區

覆蓋城市：杭州、昆山
土地儲備：276萬平方米
住宅：177萬平方米
商業及其他：99萬平方米

其他地區

覆蓋城市：香港、海南
土地儲備：17萬平方米
香港：7萬平方米
海南：10萬平方米

環渤海地區

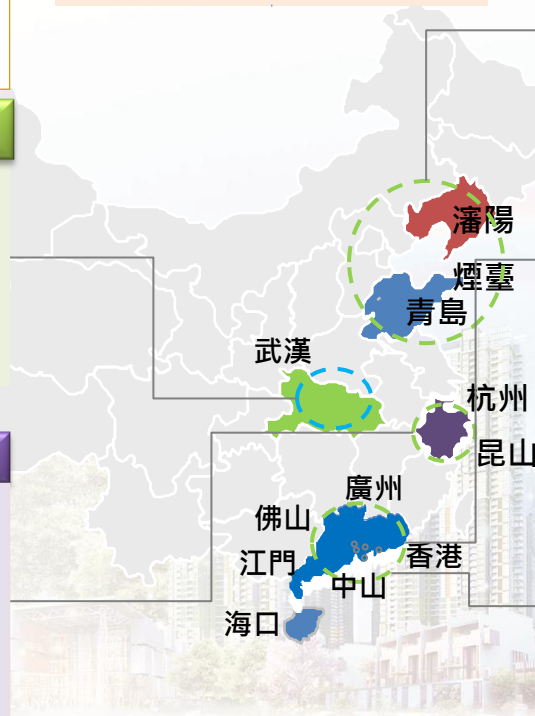
覆蓋城市：瀋陽、煙臺、青島
土地儲備：205萬平方米
住宅：155萬平方米
商業及其他：50萬平方米

珠三角地區 (廣州除外)

覆蓋城市：中山、江門、佛山
土地儲備：232萬平方米
住宅：139萬平方米
商業及其他：93萬平方米

廣州地區

覆蓋城市：廣州
土地儲備：574萬平方米
住宅：318萬平方米
商業及其他：256萬平方米



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	中山星匯雲錦(商業)	90,400
3	祥康商貿大廈	31,500
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
	其他項目	207,800
	合計	613,600

#	主要在建投資物業	建築面積(平方米)
1	武漢星匯雲錦(商業)	243,600
2	南海星匯雲錦(商業)	112,000
3	廣州財富中心	210,000
	合計	565,600

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	84%
2010	81,012	13.45	8.76	65%
2011	36,497	7.03	5.96	85%
2012	69,674	8.56	6.17	72%
2013	20,245	3.64	2.88	79%
合計	219,780	35.04	25.74	74%

商業運營能力進一步提升

- 2012年成立的商業地產事業部實現有效運行，進一步提升商業運營能力，各商業項目經營有序開展。
- 大型主題商貿城廣州財富天地廣場招商工作進展順利，於2013年8月正式開業，實現簽約出租率93%。
- 甲級寫字樓廣州財富中心的工程建設亦有序進行，並於2013年6月19日完成主體結構封頂，已提前開展招商工作，進展順利。

目錄

1. 業績回顧
2. 營運概況
- 3. 未來展望**



2014年策略

工作主題：改革創新強實力 轉型升級促發展

工作主線：三個確保 三個加快 三個強化

3個確保

確保穩中有為

- 確保經營業績和經營品質穩步提升
- 確保適度規模擴張
- 確保可持續發展的資金安全和需求

3個加快

推動轉型升級

- 加快收購兼併模式的探索，實現跨越式的突破
- 加快商業模式創新，打造差異化核心競爭力
- 加快資源配置的優化，提高資源配置效益

3個強化

促進改革創新

- 強化人力資源管理，建立市場化用人機制
- 強化全面風險控制，保障可持續發展
- 強化價值創造型總部建設，持續提升對項目公司的管控

2014年營運計劃

項目名稱 (萬平方米)	2013年計劃	2013年實際	2014年計劃
在建面積*	665	773	831
新開工面積	267	(1)383	(2)171
竣工面積	155	161	113
交付面積	89	94	104

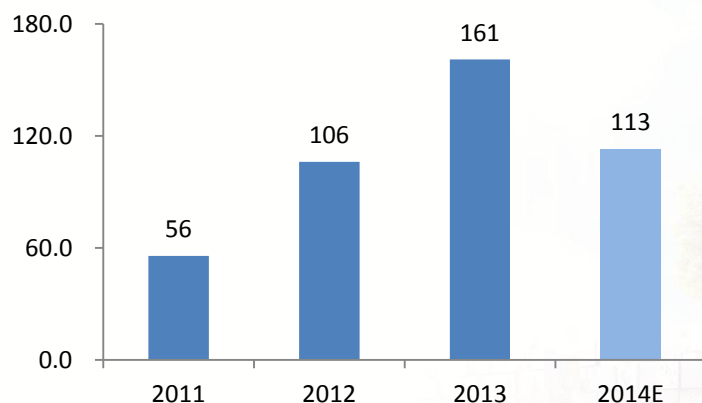
- 繼續提升開發建設能力，進一步縮短項目開發週期
- 加強節點管控，提前啟動和加快設計環節，推進標準化應用，加快項目開發速率
- 實現『購地後半年開工一年銷售』
- 提升資產周轉率和淨資產回報率，提高資產和經營質量

備註：期末數字

(1) 2013年新開工為383萬平方米，超過計劃的267萬平方米，部分是出於一些2013年新購地塊的開工，部分則是因為一些原計劃2014年新開工的項目提前到2013年進行。

(2) 2014年的新開工計劃並未加入2014年新購土地的新開工面積，也未加入計劃2015年新開工但可能提前到2014年開工的面積。

竣工 (萬平方米)

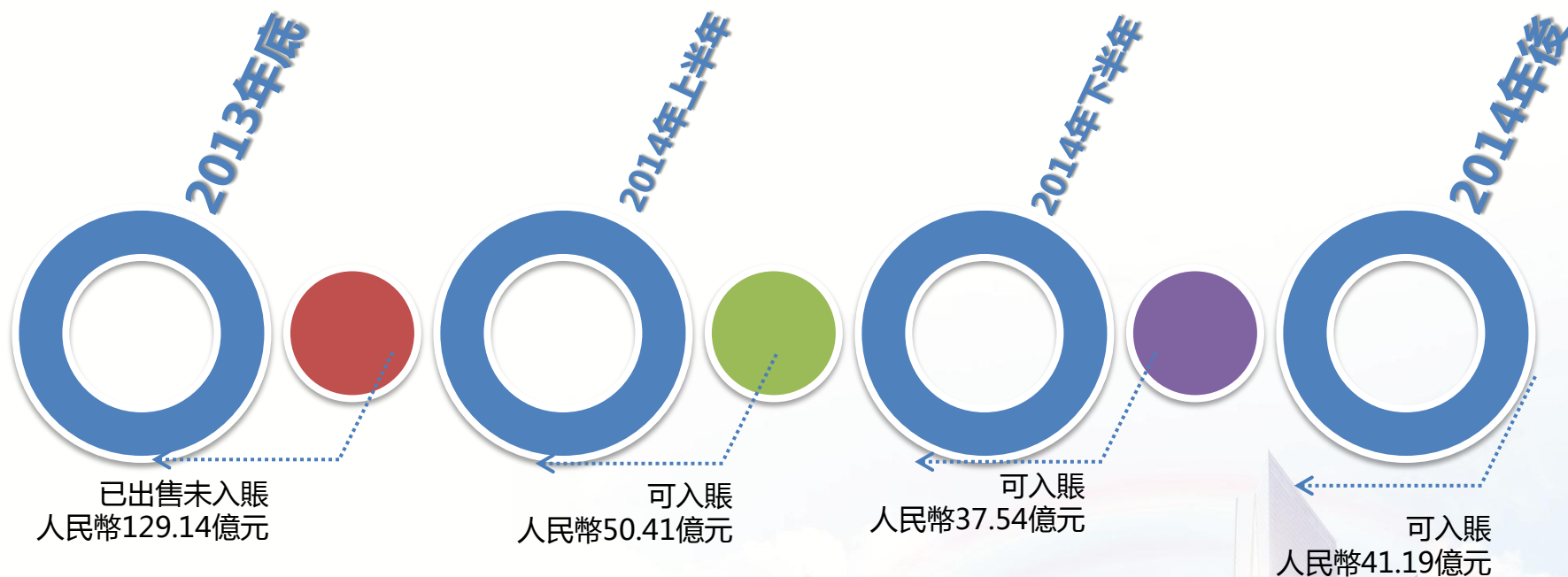


交付 (萬平方米)



2014年入賬指引

• 預計2014年可入賬銷售人民幣87.95億元



毛利率指引

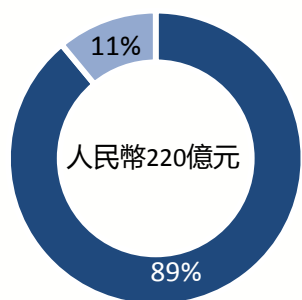
2013上半年	2013下半年	2013年全年	2014年指引
40%	21%	29%	30%

2014年銷售目標

合同銷售金額 (人民幣億元)

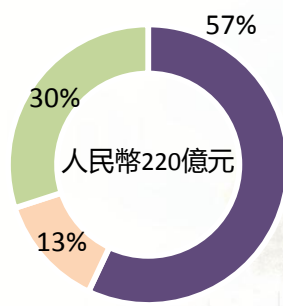


2014年合同銷售目標
- 按產品



■ 住宅 ■ 商業

2014年合同銷售目標
- 按地區



■ 廣州 ■ 廣東省 (廣州除外) ■ 廣東省外

2014年新开售项目

#	項目名稱	預計開售時間
1	廣州嶺南林語	2014年1月
2	青島星匯藍灣	上半年
3	廣州星匯禦府	上半年
4	中山星匯品峰	上半年
5	中山可逸豪苑	上半年
6	南海星匯雲錦	下半年
7	佛山禪城同濟路項目	下半年
8	瀋陽星匯雲錦	下半年
9	杭州星匯雲集	下半年
10	香港金寶閣項目	下半年
11	廣州蘿崗雲浦工業區項目	待定

2014年主要資本性開支項目

資金流入 (人民幣億元)	預計2014年	2013年
期初現金	84	93
合同銷售	220	147
未提取銀行借款信用額度	59	39
合計	363	279

資金支出 (人民幣億元)	預計2014年	2013年
應付地價	14	19
工程款支出	112	83
新增土地儲備	*40	**46
合計	166	148

備註：* 公司將根據市場情況及財務狀況相應調整
 ** 2013年新增土地已支付部分



THANK YOU!



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

香港聯交所股份代號：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。