



越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

成就
美好生活

2016
中期业绩

2016年8月19日





目錄

- 業績介紹 1
- 營運概況 2
- 未來展望 3

業績亮點

合同銷售和核心盈利 穩步增長

- 上半年錄得合同銷售金額約為人民幣160.3億元，同比上升39.5%
- 完成全年合同銷售目標人民幣258億元的62%
- 實現核心淨利潤約為人民幣8.6億元，同比上升17.2%

深耕優化 一二線城市佈局

- 截至7月底，於廣州和杭州新增地塊，總建築面積約26萬平方米，按權益計算土地金額約人民幣12.0億元
- 87%的土地儲備位於一、二線城市，重點打造以廣州、杭州和武漢為中心的珠三角、長三角和中部三大增長區域，三大城市合佔本集團總土地儲備的68%

財務指標 提升優化

- 實現經營性現金淨流入約人民幣48.4億元；現金總額約為人民幣175.9億元，較年初上升16.0%
- 維持國際三大評級機構投資級評級（穆迪：Baa3，標普：BBB-，惠譽：BBB-）；平均借貸利率由2015年上半年5.02%下降至4.94%；淨借貸比率由年初73.1%下降至55.7%
- 外幣借貸比例由年初的53%大幅下降至24%，迄今餘下外幣借貸已與外幣資產實現大致匹配，有效管控外匯風險

精細化管理 取得進展

- 全面推行項目跟投機制和事業共贏計劃，推進員工股票激勵計劃
- 實施「戰略型總部、統籌型區域和操盤型項目」組織管控體系，優化區域管控平臺
- 組建商業運營、產品中心、財務中心和物業服務四大平臺，強化專業領域的核心競爭能力
- 推動實施作業成本核算與管控體系，提升成本管控能力

損益表

人民幣億元	2016年上半年	2015年上半年	變化
營業收入	50.8	66.3	-23.3%
毛利	12.8	17.4	-26.4%
投資物業評估升值	2.3	6.8	-66.6%
其他收益	7.8	0.4	-
銷售及管理開支	5.4	5.0	+7.9%
股東應佔盈利	9.7	12.0	-18.7%
核心淨利潤 ⁽¹⁾	8.6	7.3	+17.2%
每股基本盈利	人民幣0.0785元	人民幣0.0966元	-18.7%
中期每股派息	港幣0.033元	港幣0.029元	+13.8%
中期派息率 ⁽²⁾	40%	40%	-

- 營業收入同比下降主要由於入賬物業收入同比下降29.1%
- 2016年上半年綜合毛利率為25.2% (2015年上半年 : 26.2%)
- 2016年上半年核心淨利率為16.9 % (2015年上半年 : 11.0%)

地區	2016年上半年 毛利率	2015年上半年 毛利率	2015年 毛利率
廣州	27%	30%	25%
廣東省 (廣州除外)	26%	22%	17%
廣東省外	21%	16%	16%

備註： (1) 不含投資物業評估升值及匯兌損益

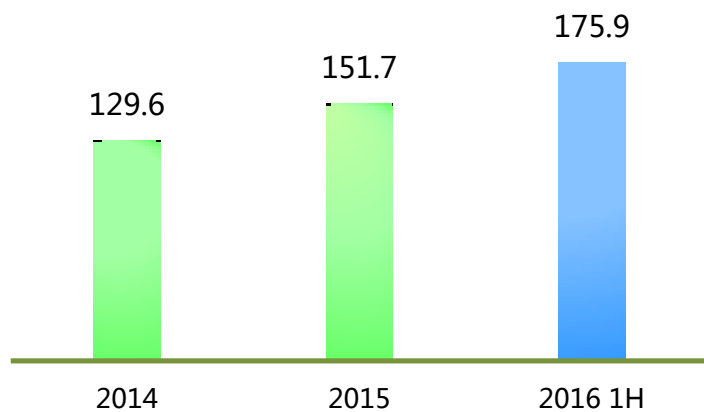
(2) 以核心淨利潤計算

資產負債表

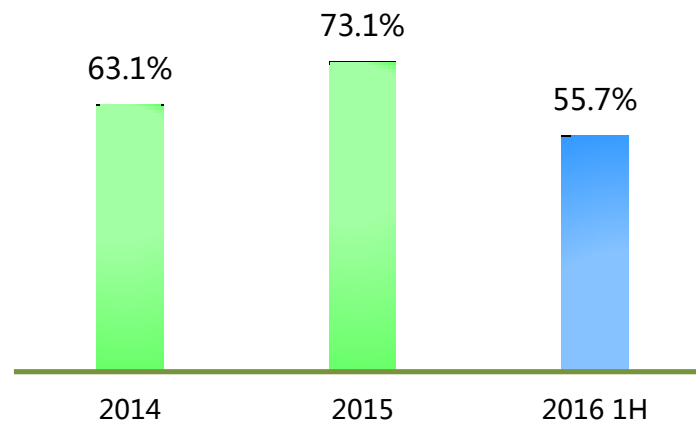
人民幣億元	2016年6月30日	2015年12月31日	變化
現金	175.9	151.7	+16.0%
總借貸	333.6	381.6	-12.6%
資本負債率 ⁽¹⁾	39.6%	47.6%	-8.0個百分點
淨借貸比率 ⁽²⁾	55.7%	73.1%	-17.4個百分點
總資產	1,139.5	1,120.2	+1.7%
股東應佔權益	306.3	296.2	+3.4%
每股淨資產	人民幣2.47元	人民幣2.39元	+3.4%

備註：(1) 資本負債率= (總借貸-現金)/總資本
 (2) 淨借貸比率= (總借貸-現金)/淨資產

現金 (億元)



淨借貸比率

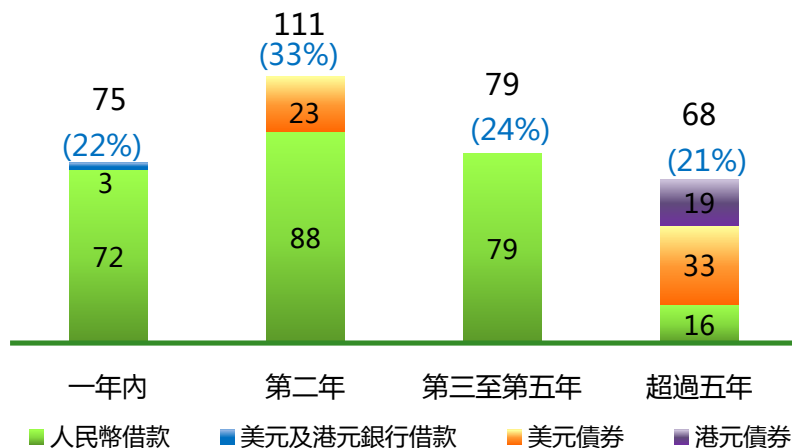


債務結構分析

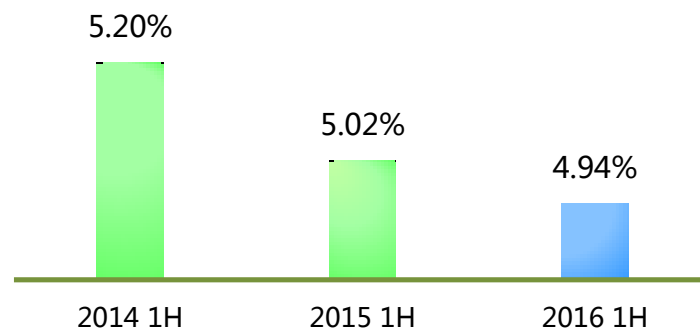
- 債務結構優化，短期借貸占22%，長期借貸占78%
- 外幣借貸比例由年初的53%下降至24%，於8月份境外成功贖回3.5億美元2018年到期債券，迄今餘下外幣借貸已與境外資產實現大致匹配，有效管控匯兌風險
- 平均借貸利率由2015年上半年的5.02%下降至4.94%

借貸 (人民幣億元)	2016年6月30日	比例	2015年12月31日	比例
美元債券	56.0	17%	54.8	14%
港元債券	19.4	6%	19.0	5%
人民幣借款	254.9	76%	177.7	47%
美元及港元銀行借款	3.3	1%	130.1	34%
借款/債券合計	333.6	100%	381.6	100%

債務還款期 (人民幣億元)



平均借貸利率



2016年上半年現金流分析

	2016年上半年 (億元)	2015年上半年 (億元)
期初現金	151.7	129.6
經營性流入	132.9	98.5
經營性支出	(84.5)	(100.2)
房屋開發支出	(37.5)	(39.9)
支付土地款	(4.7)	(25.6)
稅及行政費用，其他支出	(42.3)	(34.7)
經營性淨流入 (流出)	48.4	(1.7)
投資性淨流入 (流出)	36.4	(29.5)
籌資性淨流入 (流出)	(60.6)	14.4
期末現金	175.9	112.8

評級

	首次評級時間	目前評級結果
標普(S&P)	2014年9月	BBB-
惠譽(Fitch)	2013年1月	BBB-
穆迪(Moody's)	2013年1月	Baa3





目錄

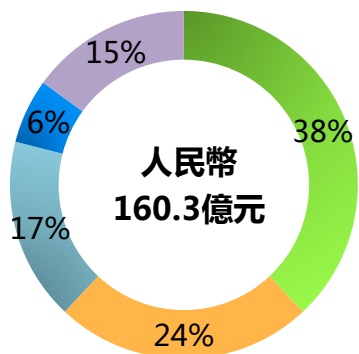
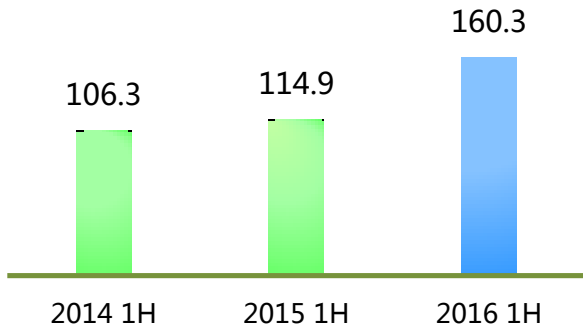
業績介紹	1
營運概況	2
未來展望	3
	4

2016年上半年合同銷售和入賬銷售

合同銷售

- 錄得合同銷售金額及面積（連同合營公司項目的銷售）分別為人民幣160.3億元及142.2萬平方米，同比分別上升39.5%和30.5%，銷售均價為每平方米人民幣11,300元
- 完成全年合同銷售人民幣258億元目標的62%

合同銷售金額（億元）

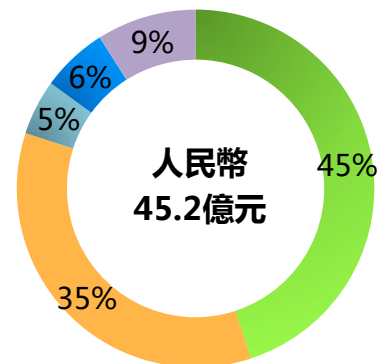
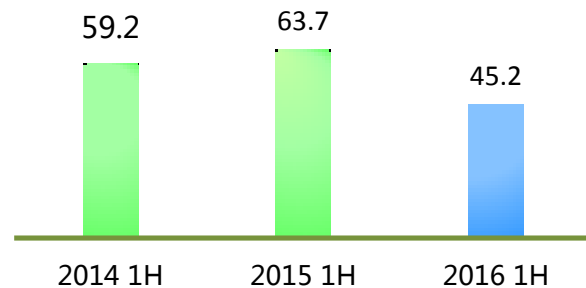


■ 廣州 ■ 珠三角 (除廣州外) ■ 長三角 ■ 環渤海 ■ 中部

入賬銷售

- 入賬物業收入約為人民幣45.2億元，同比下降29.1%，入賬物業面積約47.7萬平方米，同比下降15.3%，入賬銷售均價約每平方米人民幣9,500元

入賬銷售金額（億元）

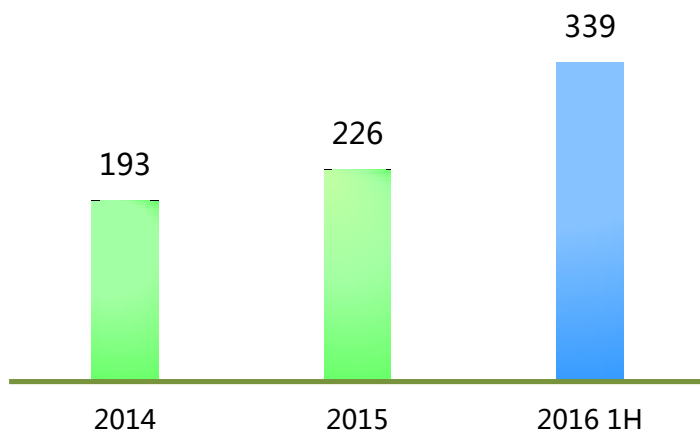


■ 廣州 ■ 珠三角 (除廣州外) ■ 長三角 ■ 環渤海 ■ 中部

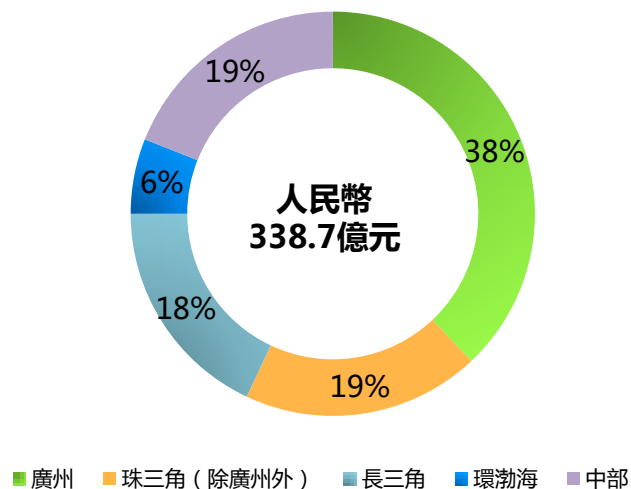
已售未入賬銷售

- 截至2016年6月30日，已售未入賬金額（連同合營公司項目的銷售）約為人民幣338.7億元，較年初上升49.8%，已售未入賬面積（連同合營公司項目的銷售）約298.2萬平方米，較年初上升42.7%，銷售均價為每平方米人民幣11,400元

已售未入賬金額（億元）



按地區



新增土地儲備

2016年新增土地儲備	月份	用途	總建築面積 (平方米)	總土地金額 (人民幣億元)	權益比例	按權益比例 应付土地金額 (人民幣億元)
1 廣州白雲棠槎路地塊二	1月	商住	54,200	4.09	15.95%	0.65
2 杭州水晶麗城	1月	住宅	125,300	6.88	28.64%	1.97
3 杭州江幹牛田地塊	7月	住宅	76,800	9.86	95%	9.37
			256,300	20.83	-	11.99

01

本集團於廣州和杭州新增地塊，總建築面積約26萬平方米，按權益計算土地金額約人民幣12.0億元

02

本集團鑒於上半年土地市場過熱、溢價高企，採取謹慎投資、控制風險的策略，並積極通過多渠道研究潛在投資機會

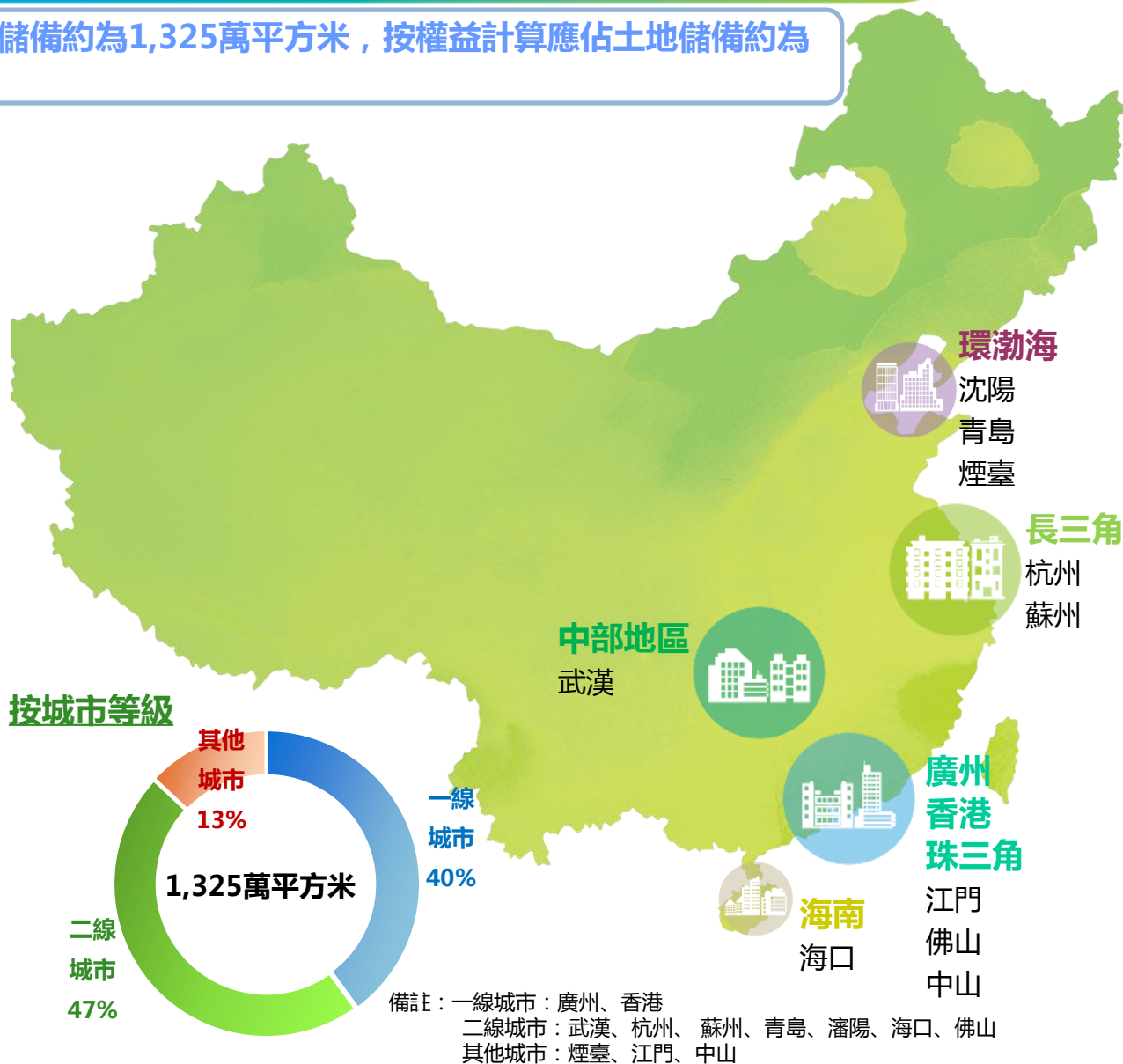
03

本集團現金流大幅改善，流動性充足，為下一步把握市場機遇，獲取優質土地項目做好充足準備

土地儲備

- 截至6月30日，總土地儲備約為1,325萬平方米，按權益計算應佔土地儲備約為1,035萬平方米

地區	建築面積 (萬平方米)	占比
廣州	524.5	40%
其中：南沙	192.9	15%
珠三角	211.3	16%
江門	52.9	4%
佛山	83.2	6%
中山	75.2	6%
長三角	250.9	18%
杭州	205.7	15%
蘇州	45.2	3%
中部地區	174.7	13%
武漢	174.7	13%
環渤海	146.5	11%
沈陽	81.0	6%
青島	24.8	2%
煙臺	40.7	3%
海南	10.0	1%
海口	10.0	1%
香港	7.4	1%
合計	1,325.3	



獨特的商業發展模式



綜合開發能力

商業營運能力

房托平台獨具優勢

- 在重點城市複製廣州國際金融中心超高層地標性商業綜合體的開發與運營經驗，打造本集團的地標性商業產品模式
- 組建商管公司，優化商業平臺運作模式，推動與越秀房托「雙平臺」互動，提升商業資源的獲取與運營能力
- 2016年上半年越秀地產實現出租收入2.33億元，同比上升37.1%。越秀房托實現總營業收入9.09億元

越秀地產主要商業物業

編號	商業物業	建築面積(平方米)
1	越秀金融大廈	208,300
2	財富天地廣場	180,000
3	武漢星匯維港	42,100
4	武漢財富中心 (在建)	136,500
5	南海星匯雲錦 (在建)	112,100
6	中山紅星美凱龍	90,400
7	祥康商貿大廈	33,100
小計		802,500

越秀房托持有的出租物業

編號	商業物業	建築面積(平方米)
1	白馬大廈	50,200
2	財富廣場	41,300
3	城建大廈	42,400
4	維多利廣場	27,700
5	越秀新都會	62,000
6	廣州國際金融中心	457,400
7	上海越秀大廈	62,100
小計		743,100

- 現持有越秀房地產投資基金（股份代號：405.HK）權益37.45%（計入持有的遞延單位，未來所佔股比上升至約50%）
- 香港唯一擁有房托平臺的上市內房企業
- 注入經營性商業物業，快速回籠現金





目錄

業績介紹	1
營運概況	2
未來展望	3

2016年下半年內地房地產市場基本判斷

1 因應宏觀經濟下行壓力，房地產市場的政策環境將維持穩定

2 預期銷售增長速度有所放緩，供求關係將逐步改善

3 庫存得到一定緩解，市場分化明顯

4 行業競爭激烈，集中度上升，併購步伐加快

5 產業與金融的融合步伐加快，企業的土地獲取與經營模式將不斷創新

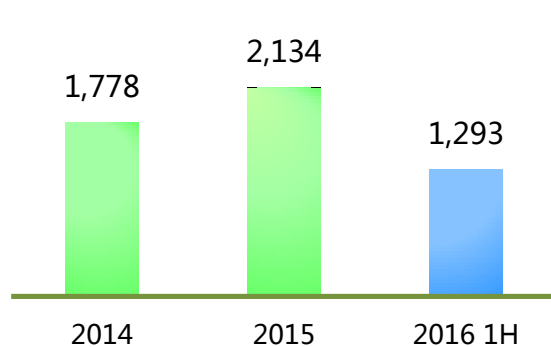
2016年廣州房地產市場基本分析

廣州房地產市場

- 上半年房地產合同銷售人民幣1,293億元，同比上升36%，完成合同銷售面積約786萬平方米，同比上升26%，房地產平均銷售均價同比上升7.4%，預計下半年房地產市場需求仍將穩定，保持健康發展態勢
- 上半年新增商住用地成交建築面積304萬平方米，新增供應低於合同銷售面積。預計下半年，去化週期將繼續縮短，仍供不應求
- 廣州經濟實力強、吸附能力好，全面佈局建設國家中心城市，賦予南沙「城市副中心」的功能定位，南沙的基礎設施和房地產業將迎來更大的發展機遇
- 廣州基礎設施完善、市政設施齊全、第三產業發達，對住宅、寫字樓及商業將形成長期有效支撐

商品房銷售金額

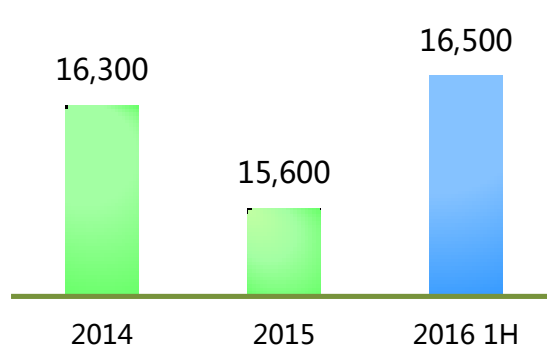
(億元)



數據來源：陽光家緣

商品房銷售均價

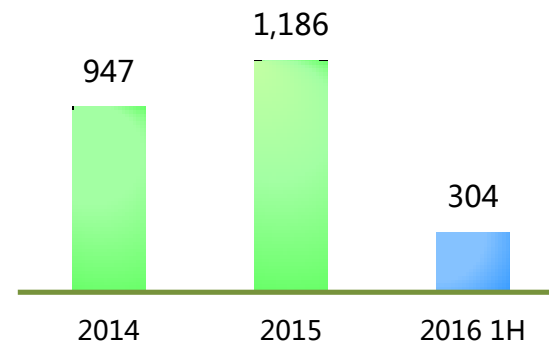
(人民幣元/平方米)



數據來源：陽光家緣

商住用地成交建築面積

(萬平方米)



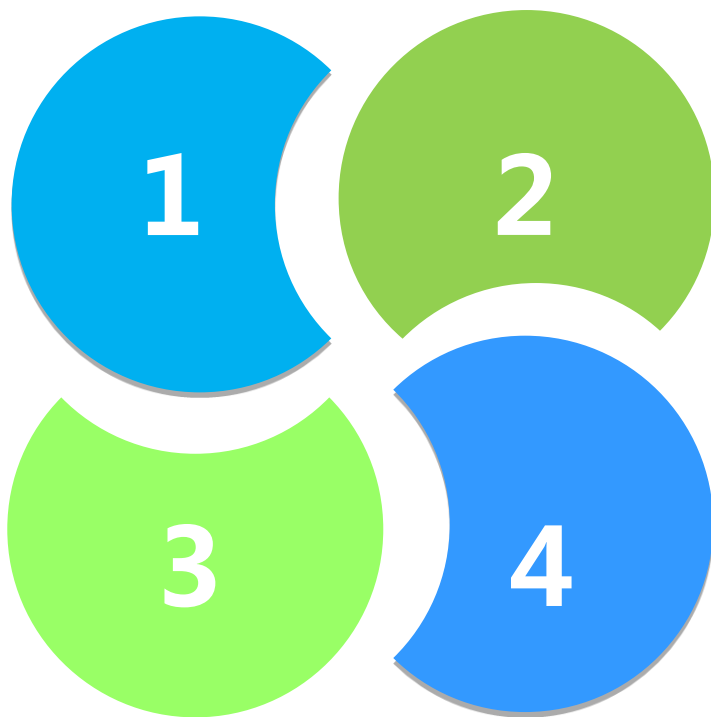
數據來源：克而瑞

國企背景

- 母公司越秀集團是廣州市國有企業，公司在業務發展、資源整合和財務資源等方面持續獲得母公司的全力支持

綜合化獲取資源能力

- 在資源獲取方面得到廣州市政府、母公司越秀集團的大力支持。利用做大做強國企的政策背景，擁有通過國企合作、併購、城市更新等多元手段獲取優質土地資源的綜合能力優勢



獨特的商業開發與運營模式

- 通過商管公司商業平臺，積極推動「地產-房托」雙平臺互動，提升商業資源的獲取與運營能力。擁有超高層、地標性商業綜合體產品開發與運營模式

資金實力雄厚

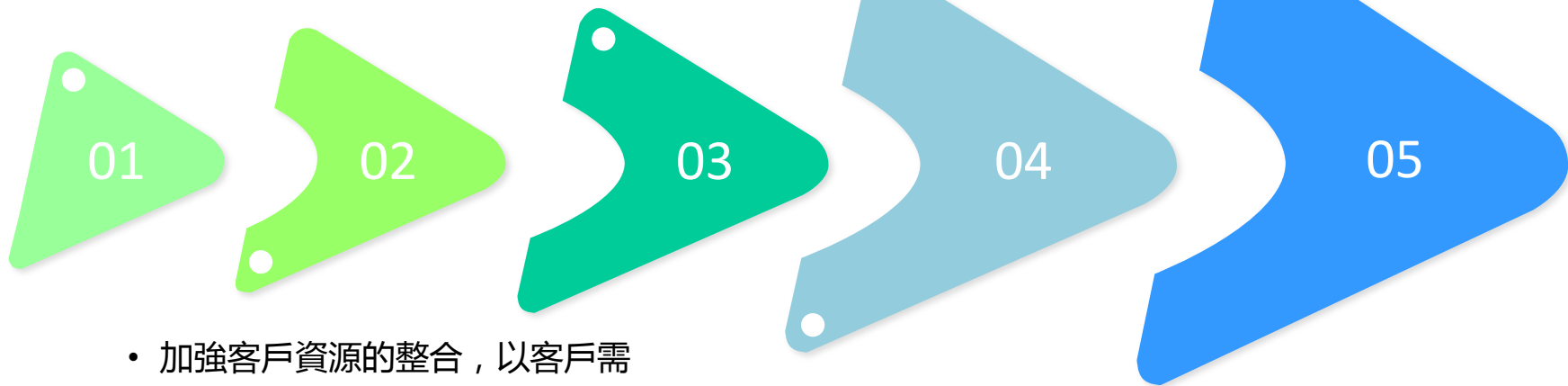
- 財務狀況穩健，流動性充足，融資渠道多元，融資成本低，獲投資級評級，支撐捕捉市場機會

越秀地產發展戰略——經營策略

- 實施「資源驅動」和「經營驅動」雙輪驅動發展模式

- 住宅開發把握市場週期，加快周轉，努力提高項目的投資回報率

- 通過商管公司商業平臺，積極推動「地產-房托」雙平臺互動，有效整合商業資源，提升商業運營的核心競爭能力



- 加強客戶資源的整合，以客戶需求為中心，提升產品的競爭力和品牌溢價能力

- 堅持住宅與商業發展併舉，追求公司核心主業的持續穩定增長

越秀地產發展戰略——投資策略

1、協同整合母公司的優質資源

5、把握市場週期，捕捉公開市場機會



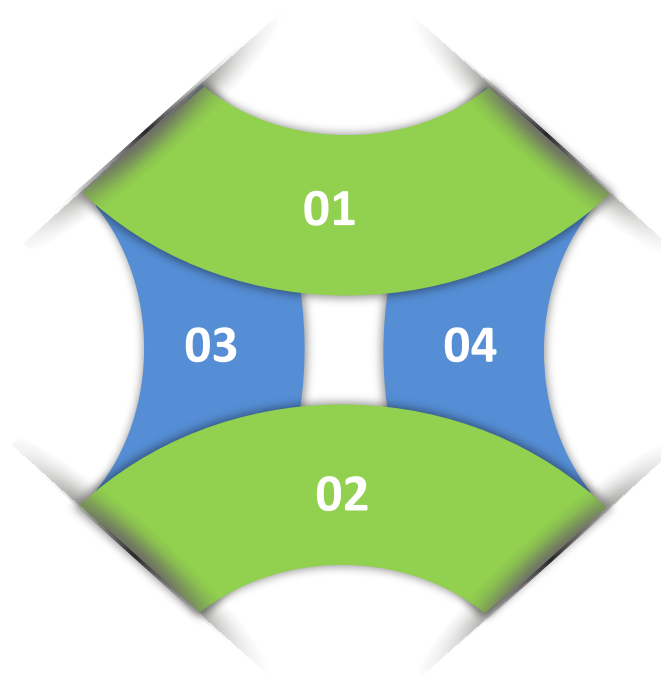
2、利用做大做強國企的契機，強化同地方國企的戰略合作

4、積極參與城市更新項目

3、加大二級市場的併購力度

越秀地產發展戰略——財務策略

- 持續改善經營性現金流，確保流動性充足，支撐捕捉市場機會

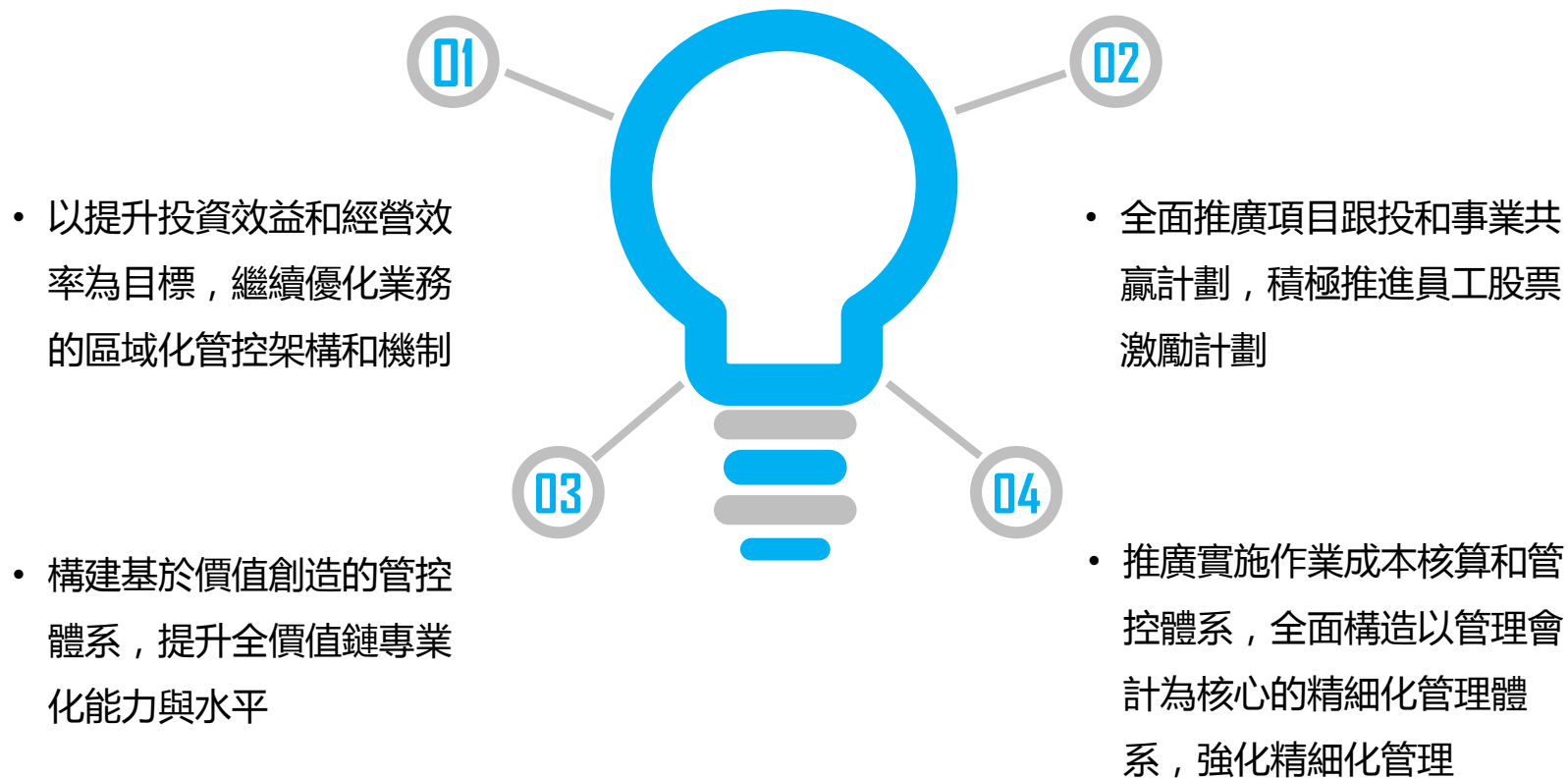


- 通過維持投資級評級，提升財務指標安全性和穩健性

- 深化產融結合，提高財務資源的使用效率，增強財務管理對業務發展的支持作用

- 持續優化資產負債結構，降低融資成本，增強外匯管理的能力

越秀地產發展戰略——管理策略





越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

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。