



越秀地產股份有限公司

Yuexiu Property Company Limited

(Stock Code: 00123)

2009年度業績推介

2010年3月25日



免責聲明

- ❖ 本文件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。本文件僅含有摘要資訊，並不旨在提供完整資訊。本文件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。本文件不得被用以向任何潛在投資者提供建議。
- ❖ 本文件僅向閣下提供，並僅供閣下參考，並不屬認購或銷售證券的要約。本文件不得複印或以任何方式複製，且若在任何司法轄區派發本文件將導致違反該司法轄區的相關法規，本文件則不得在該司法轄區派發。

一、業績情況	4
二、公司業務介紹	12
三、業務策略及展望	26



一、業績情況



星匯雲錦

營運亮點

1

優化產業結構，成功分拆收費公路業務，突顯房地產主業

2

“立足廣州，拓展全國”的發展策略明確，戰略佈局初步形成

3

合同銷售和入帳面積再創歷史新高，市場佔有率大幅提升

4

土地儲備顯著增加，可持續發展能力增強

5

開發速度明顯提升，資金使用更有效率

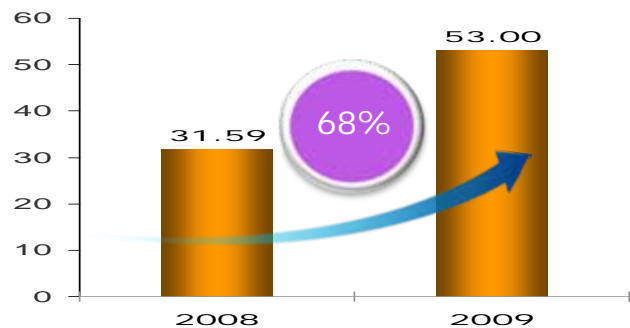
6

市場化的人力資源和薪酬體系逐步推進，為快速擴張奠定基礎

營運亮點

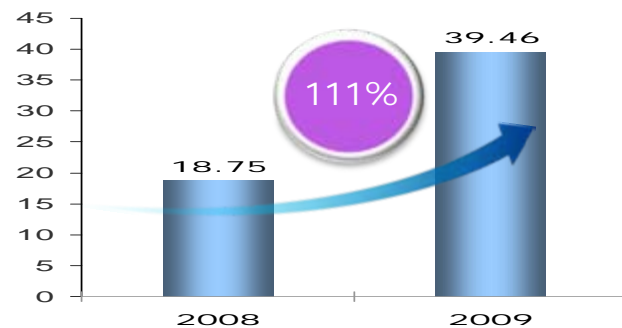
營業收入

(億港元)



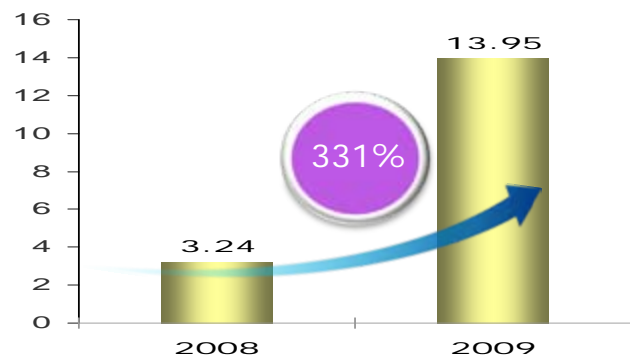
物業銷售收入

(億港元)



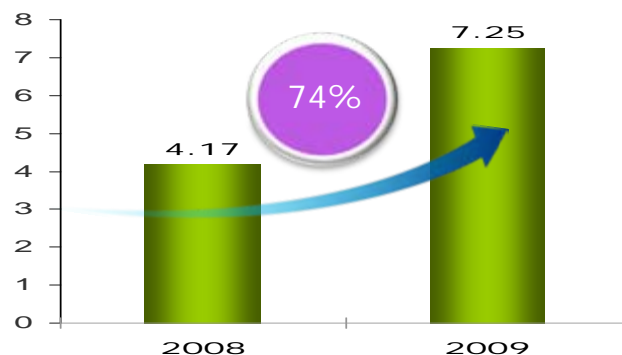
經營盈利

(億港元)



股東應占盈利（地產）

(億港元)



損益表

億港元	2009年	2008年	變化
收入	53.00	31.59	+67.8%
毛利率	35%	38%	-3個百分點
出售投資物業收入	2.68	5.41	-50.5%
投資物業重估	3.13	-2.71	-
一般及行政開支	5.88	6.06	-2.8%
經營盈利	13.95	3.24	+330.7%
股東應占盈利(地產業務) ⁽¹⁾	7.25	4.17	+73.6%
每股基本盈利(地產業務) ⁽¹⁾	0.1017港元	0.0586港元	+73.6%
分拆交通虧損	-15.94	-	-
交通盈利貢獻	1.72	-	-
股東應占盈利(綜合) ⁽¹⁾	-6.97	-	-

(1)不含少數股東權益

資產負債表

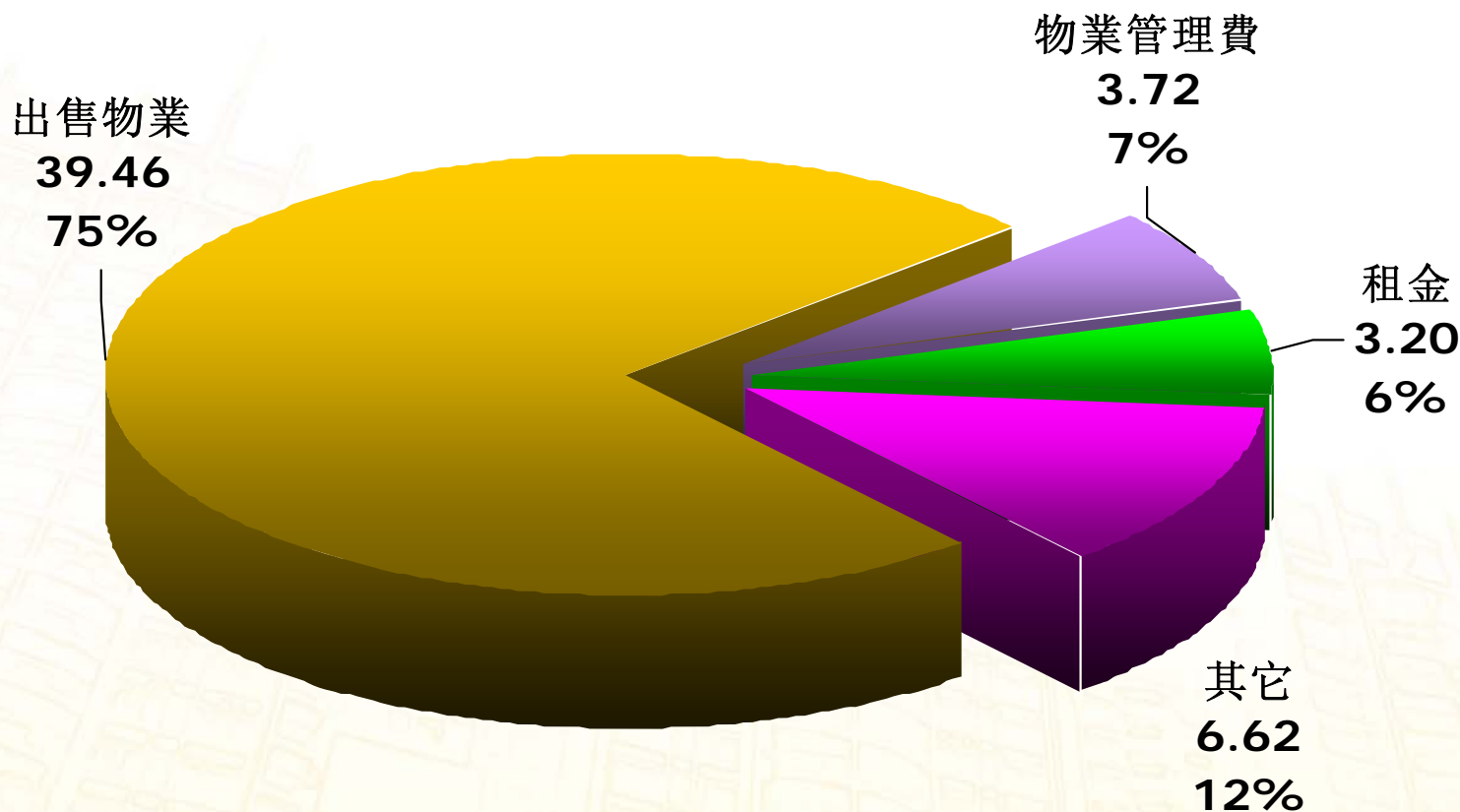
億港元	2009年12月31日	2008年12月31日	變化
可動用資金（綜合）	113.11	68.54	+65.0%
現金(含已抵押銀行存款)	70.11	39.01	+70.7%
銀行授信額度	43.00	29.53	+45.6%
銀行借款	142.45	97.29	+46.0%
總負債	276.59	217.95	+26.9%
總資產	414.20	429.33	-3.5%
股東應佔權益 ⁽¹⁾	133.01	144.79	-8.1%
每股淨資產 ⁽¹⁾	1.86港元	2.03 港元	-8.2%
資本負債率 ⁽²⁾	41.4%	31.5 %	+9.9百分點

(1)不含少數股東權益

(2)資本負債率等於借貸淨額與總資本的比率

營業收入分析

(億港元)

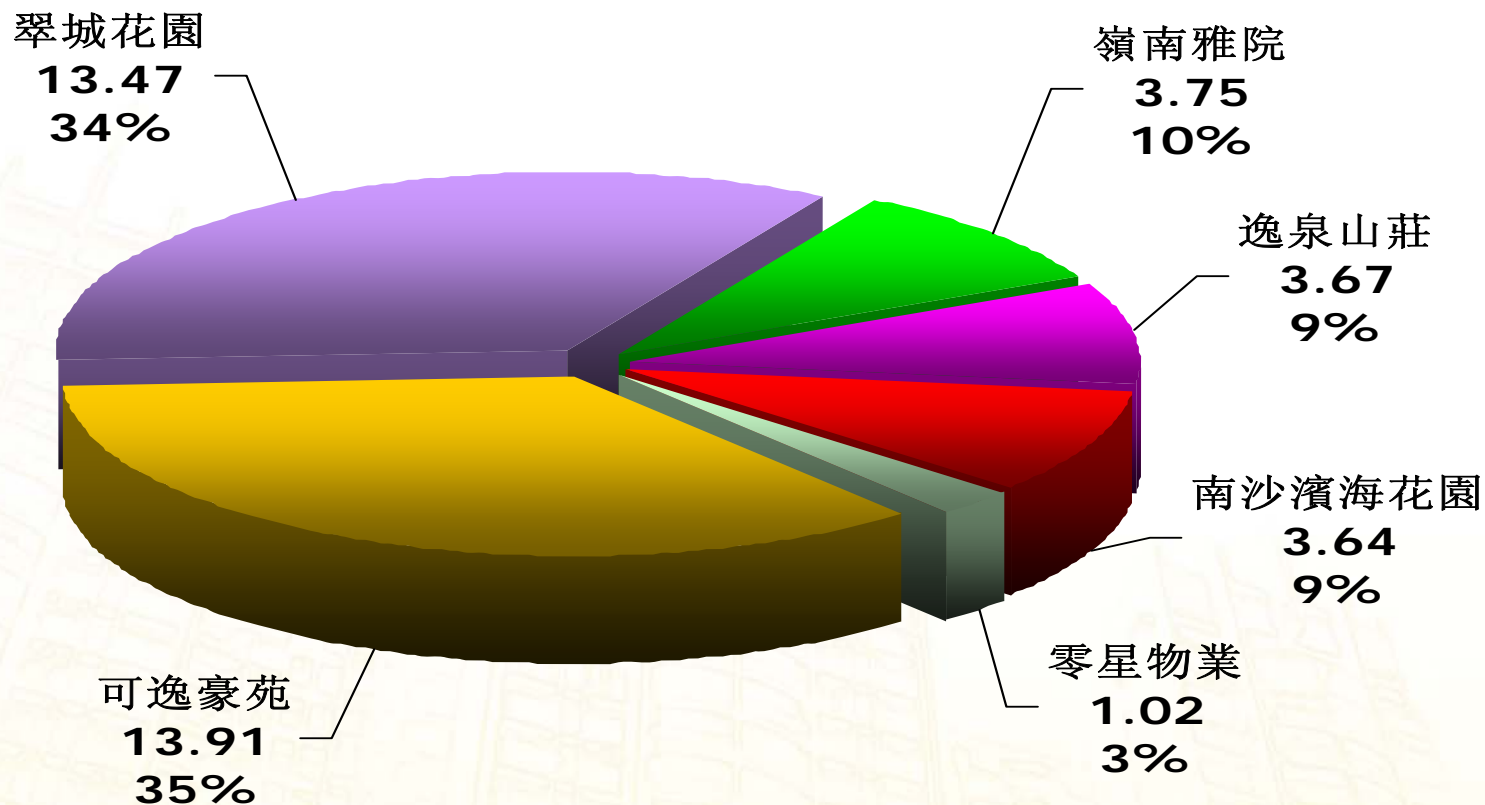


◆ 2009年房地產營業收入約53億港元

◆ 出售物業收入約39.46億港元，較去年同期18.75億港元，增加111%

入賬物業分析

(億港元)



- ◆ 本年已確認收入的面積為**36.18**萬平方米，較去年同期的**16.79**萬平方米增加**116%**，每平方米平均售價約**10,900**港元

入账物業明細

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (億港元)	均價 (港元/平方米)
南沙濱海花園*	洋房/別墅	34,100	3.64	10,700
逸泉山莊*	洋房/別墅	58,800	3.67	6,200
翠城花園	住宅	110,400	13.47	12,200
可逸豪苑	住宅	103,400	13.91	13,500
嶺南雅院	住宅	46,200	3.75	8,100
其他項目	不適用	8,900	1.02	11,300
小計		361,800	39.46	10,900
投資物業	不適用	12,400	2.68	21,600
合計		374,200	42.14	11,300
		(+86%)	(+74%)	(-6%)
中心城區項目 (剔除郊區)				12,400

*郊區樓盤



二、公司業務介紹



江南新苑



重組里程碑



剝離水泥業務

2002



剝離新聞紙業務

2008



分拆收費公路業務

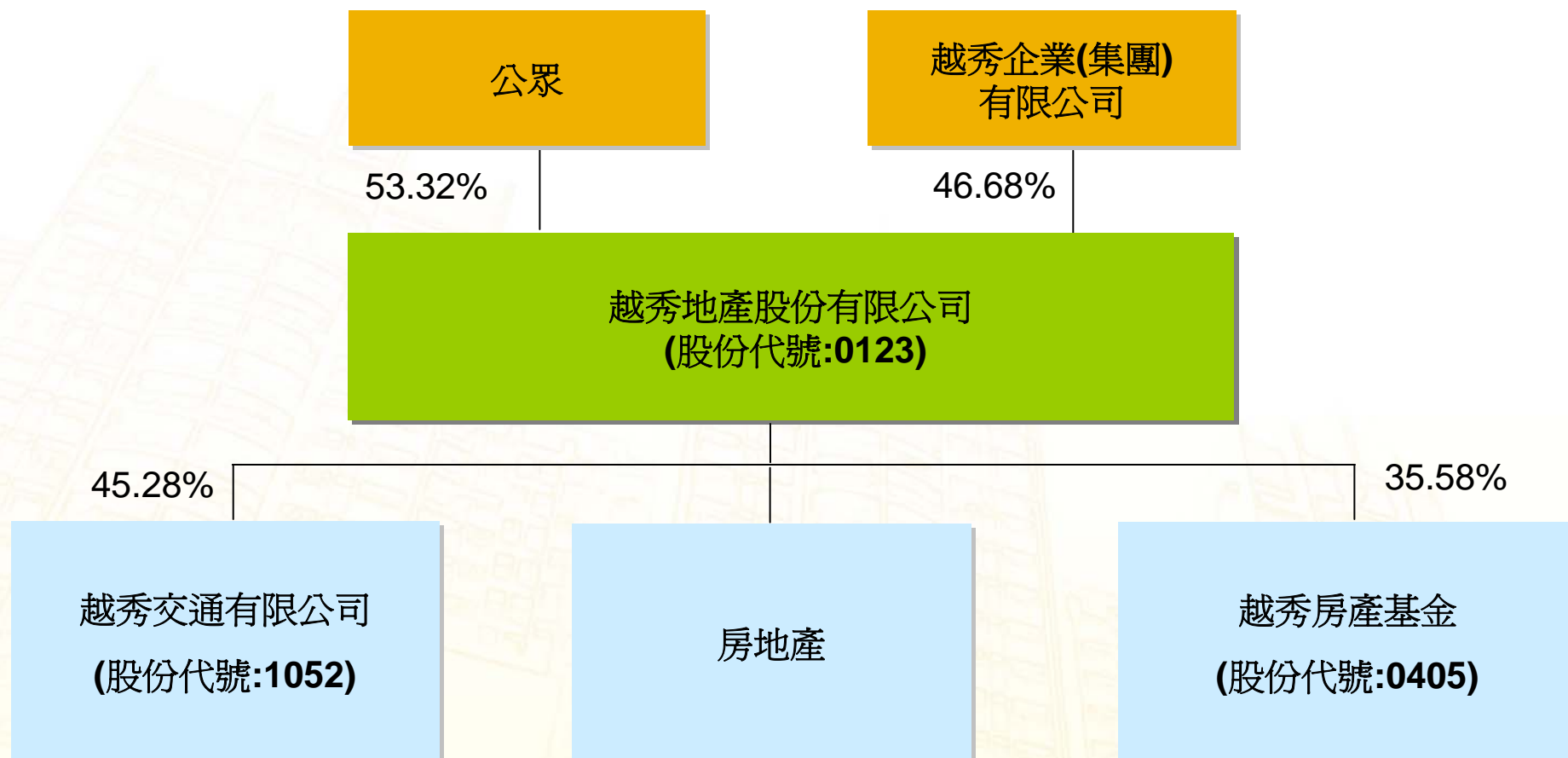
2009



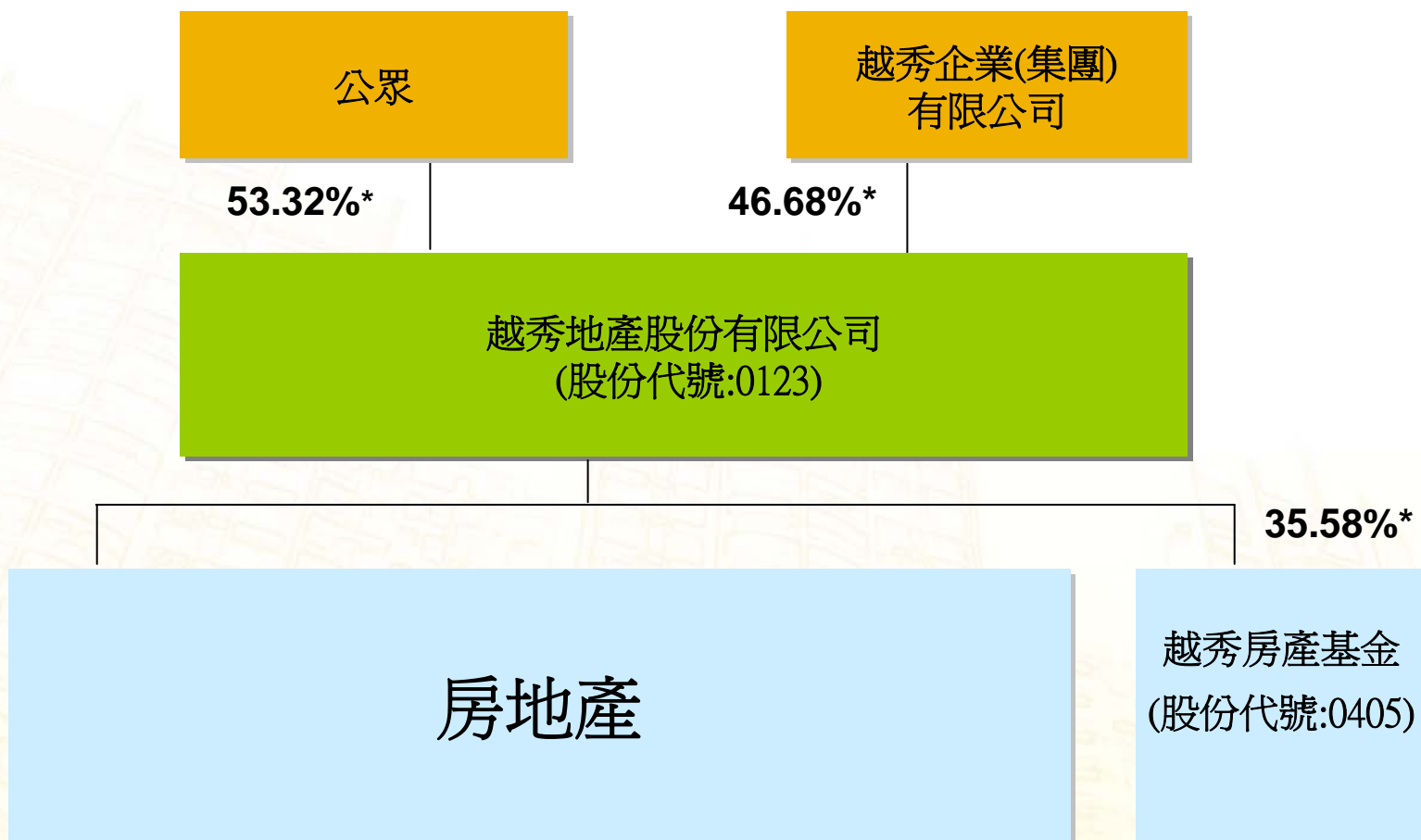
專注地產發展和投資

2010及以後

重組前架構



重組後架構



*於2009年12月31日

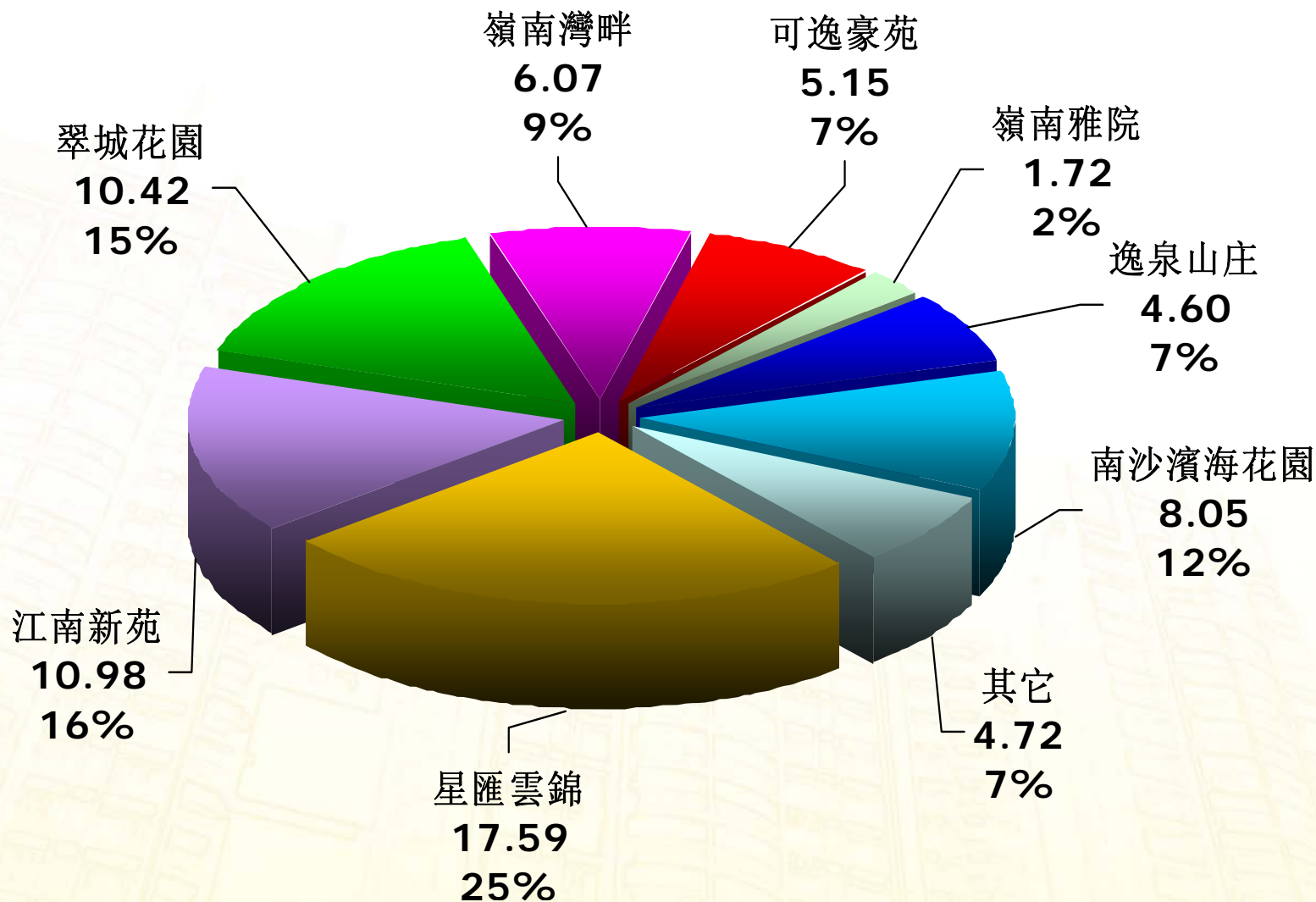
合同銷售概況

	2009年	2008年	變化
合同銷售面積 (萬平方米)	52.69	29.81	+77%
合同銷售金額 (億港元)	69.30	35.00	+98%
合同銷售均價 (港元/平方米)	13,100	11,700	+12%

- (1)合同銷售面積完成全年目標45萬平方米的117%。
- (2)合同銷售金額完成全年目標50億港元的139%。

合同销售分析

(億港元)



合同銷售明細

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (億港元)	均價 (港元/平方米)
星匯雲錦	住宅	72,800	17.59	24,200
江南新苑	住宅	62,900	10.98	17,500
翠城花園	住宅	71,800	10.42	14,500
嶺南灣畔	住宅	39,000	6.07	15,600
可逸豪苑	住宅	35,600	5.15	14,500
嶺南雅院	住宅	21,200	1.72	8,100
逸泉山莊*	洋房/別墅	76,200	4.60	6,000
南沙濱海花園*	洋房/別墅	117,900	8.05	6,800
其他項目	不適用	29,500	4.72	16,000
合計		526,900	69.30	13,100
		(+77%)	(+98%)	(+12%)
中心城區項目 (剔除郊區)				17,000

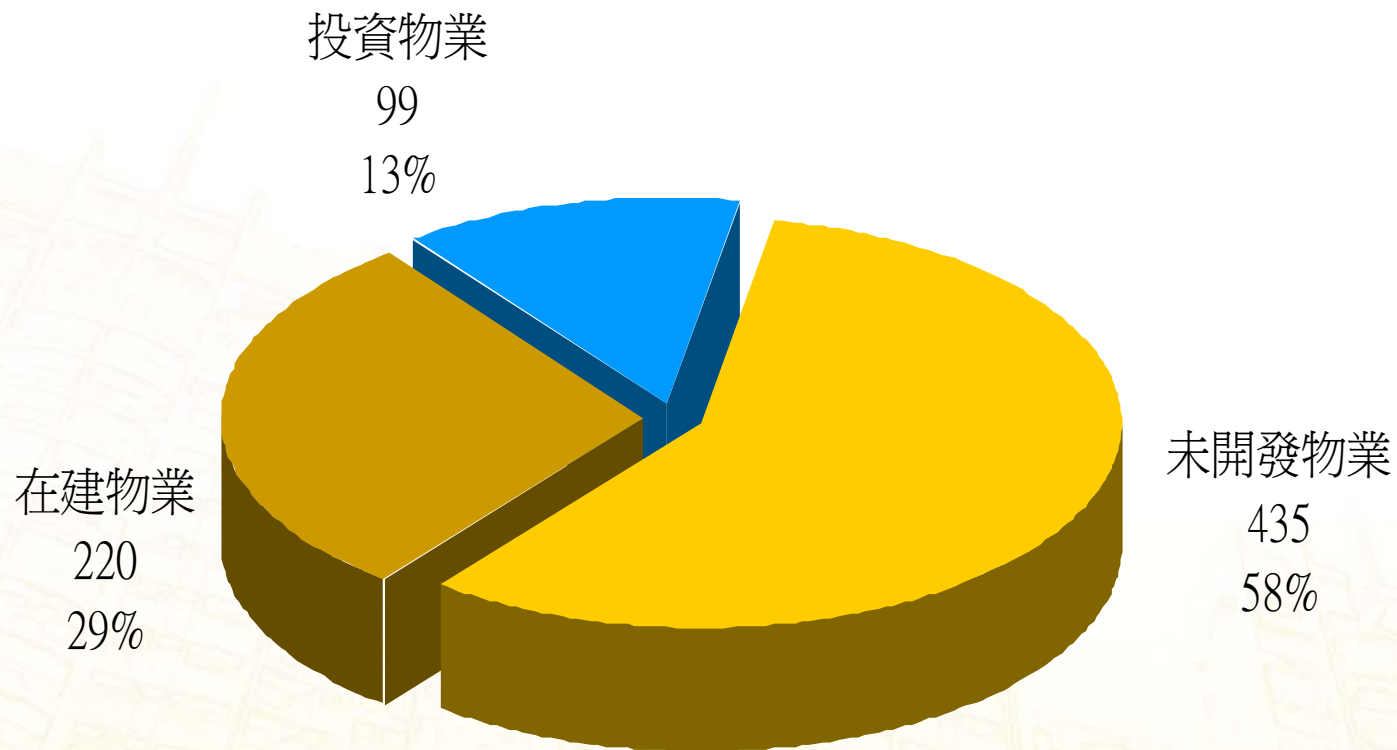
*郊區樓盤

未入賬銷售

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (億港元)	均價 (港元/平方米)
南沙濱海花園*	洋房/別墅	109,500	7.25	6,600
逸泉山莊*	洋房/別墅	39,800	2.58	6,500
星匯雲錦	住宅	72,800	17.59	24,200
翠城花園	住宅	50,600	7.76	15,300
江南新苑	住宅	62,900	10.98	17,500
嶺南灣畔	住宅	39,000	6.07	15,600
其他項目		17,800	2.41	13,500
合計		392,400	54.64	13,900
		(+64%)	(+105%)	(+25%)
中心城區項目 (剔除郊區)				18,400

*郊區樓盤

土地儲備分類

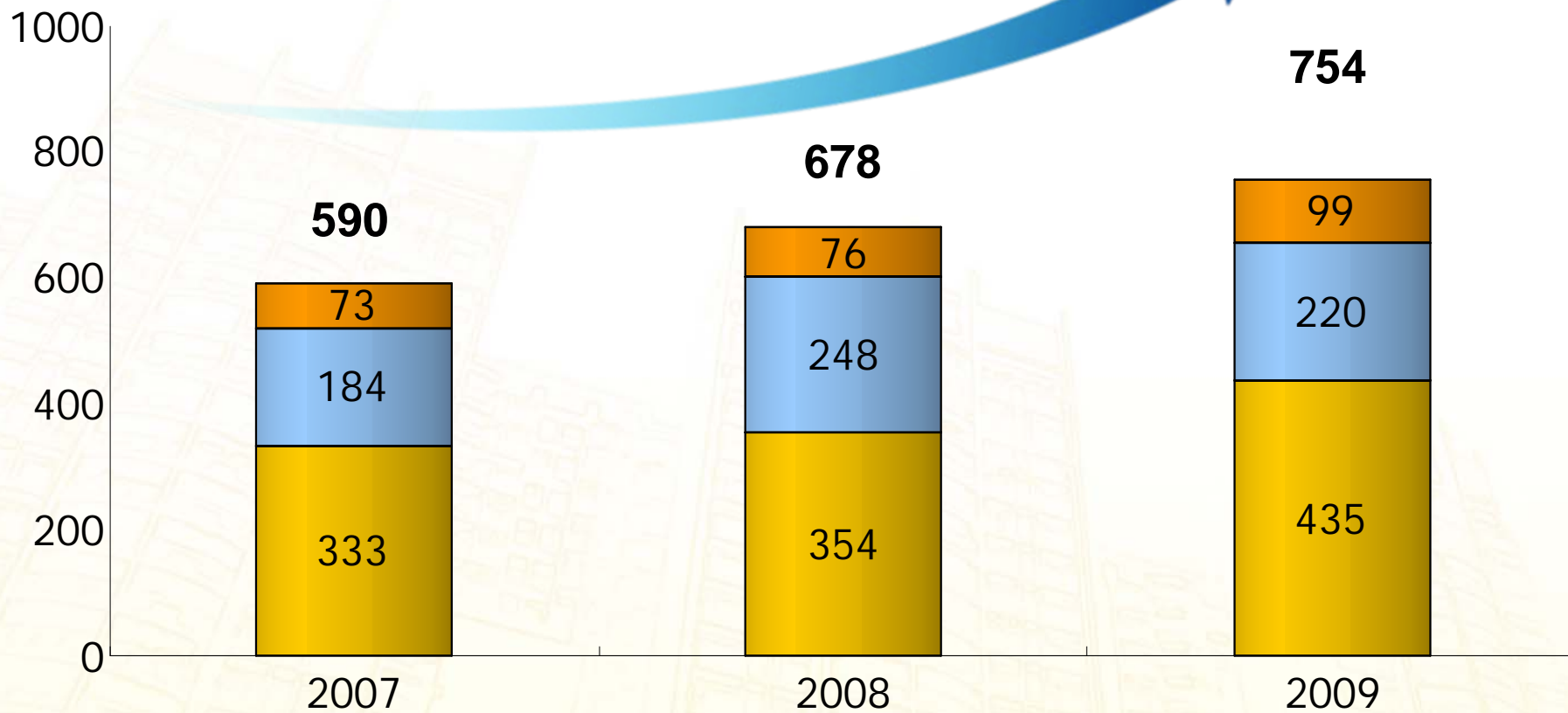


總土地儲備：約**754**萬平方米

*於2009年12月31日

土地儲備走勢

萬平方米



■ 未開發物業

■ 在建物業

■ 投資物業

2009年新增地塊

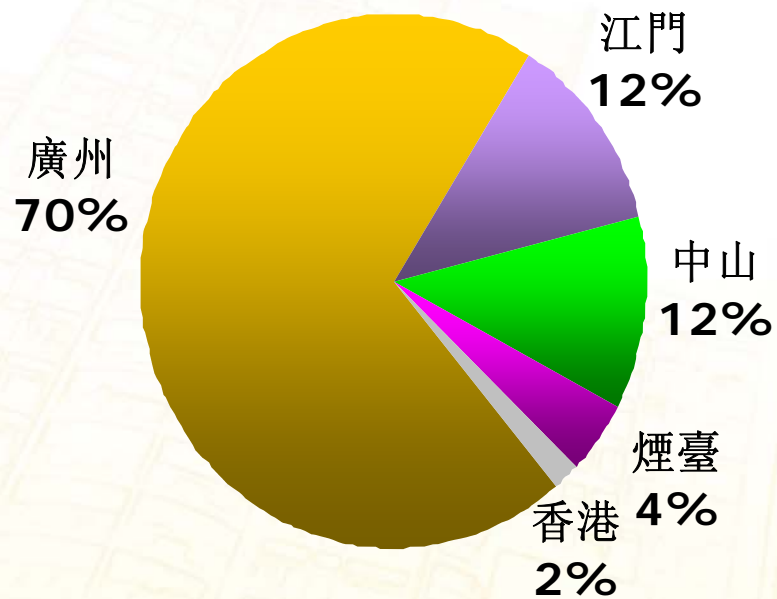
項目	用途	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣萬元)	均價 (人民幣元/平方米)
江門地塊	住宅/商業	432,000	96,800	2,240
廣州珠江新城D8-C3	住宅	22,500	34,500	15,324
廣州大學城地塊(1-9號)	住宅	352,000	296,700	8,432
煙臺地塊	住宅/商業/辦公	154,000	26,000	1,688
中山地塊	住宅/商業	418,000	54,400	1,302
合計		1,378,500	508,400	3,688

* 至2009年底，新增地塊中還有約30億港元的地價款未到期支付。

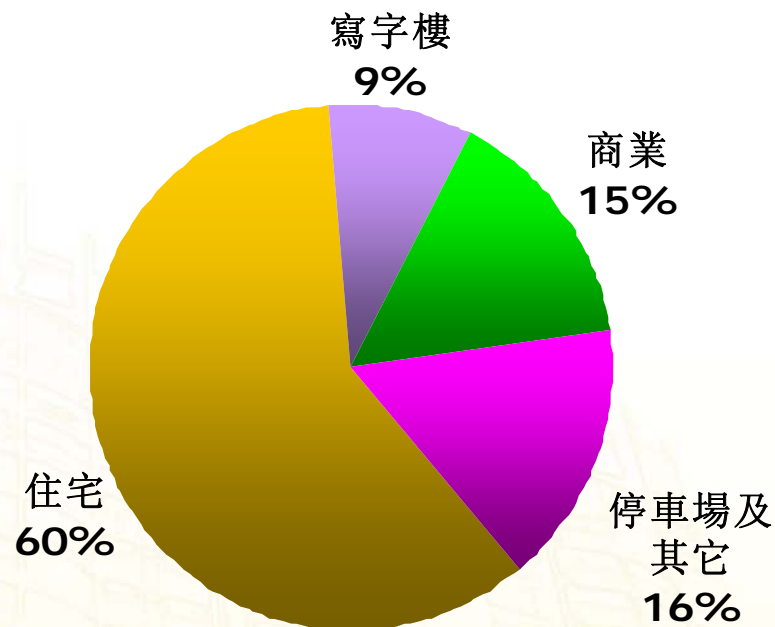
* 至2010年3月25日，未付地價只有煙臺地塊約1.5億港元，其餘已全部付清

未開發物業

按地區分類



按用途分類

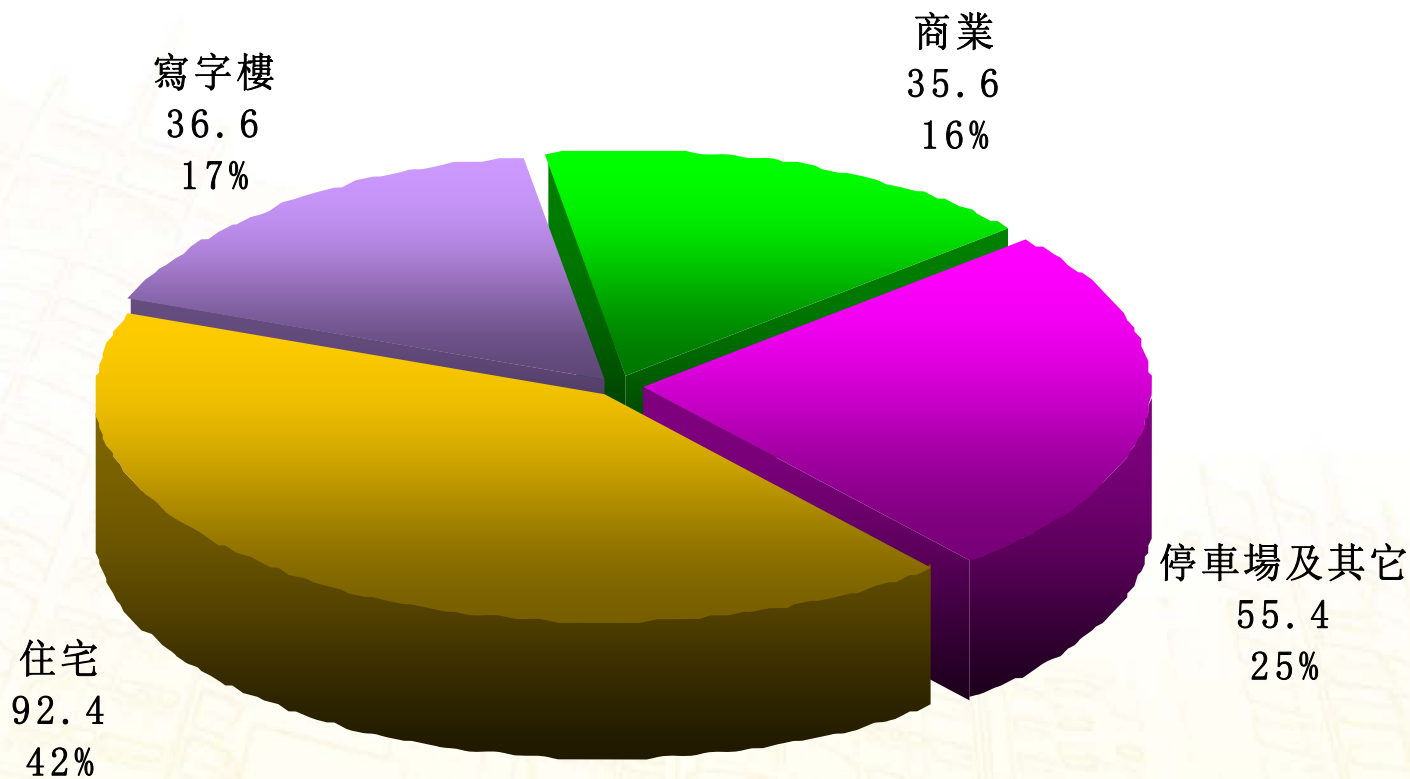


未開發物業：435萬平方米

*項目明細請參考34頁.

在建物業

(萬平方米)



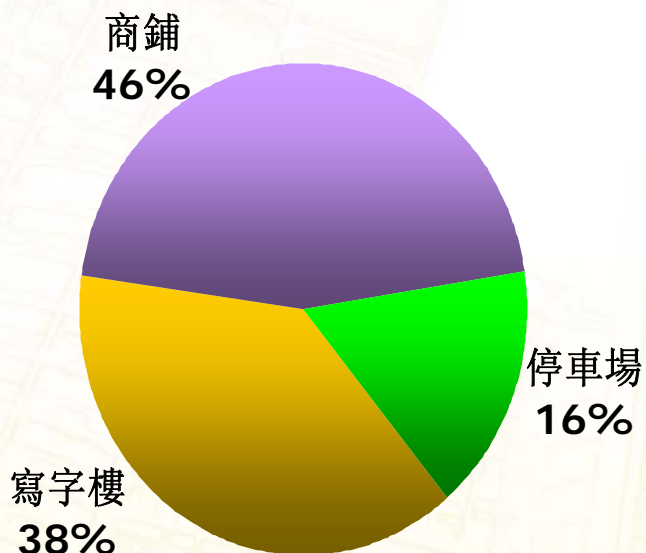
在建物業：220萬平方米

*項目明細請參考35頁.

投資物業

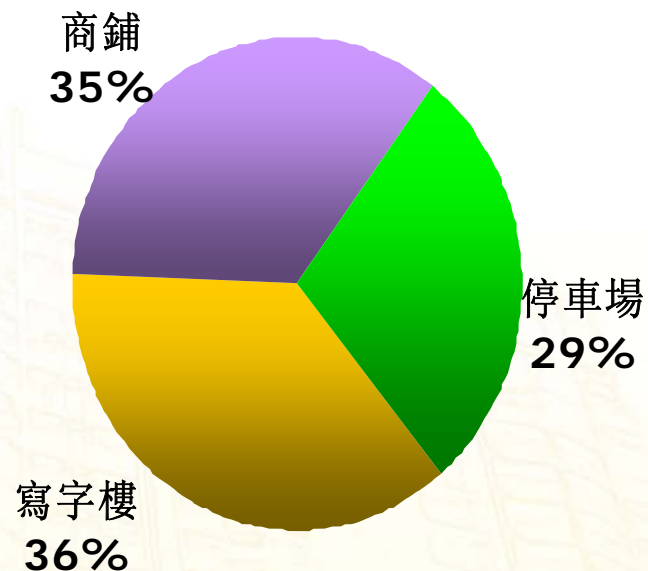
按賬面值分類

(億港元)



按用途分類

(萬平方米)



投資物業：帳面值**85**億港元，面積**99**萬平方米

*項目明細請參考36頁。



三、業務策略及展望



嶺南灣畔

整體策略

投資區域

- ❖ 以廣州為大本營
- ❖ 覆蓋珠三角
- ❖ 輻射國內幾個重點一、二級城市

業務比重

- ❖ 擴大住宅比例
- ❖ 逐步降低投資物業比重
- ❖ 目標：住宅**80%**，投資物業**20%**



2010年營運策略

物業銷售

- ❖ 增強市場行銷能力，合同銷售再創輝煌
- ❖ 2010年：90億港元
- ❖ 2011年：百億元俱樂部

土地儲備

- ❖ 大力增加優質土地儲備
- ❖ 新增量保持在銷售面積的1.5倍以上
- ❖ 積極參與廣州市“三舊”改造

資產結構

- ❖ 加快處置非核心低效資產
- ❖ 培育廣州國金中心和財富天地廣場為核心優質物業

品牌建設

- ❖ 構建多層次品牌體系
- ❖ 實施品牌經營，強化品牌管理

經營效率

- ❖ 縮短開發週期，加快資金周轉，提高項目收益

2010年目標

2010年合同銷售目標





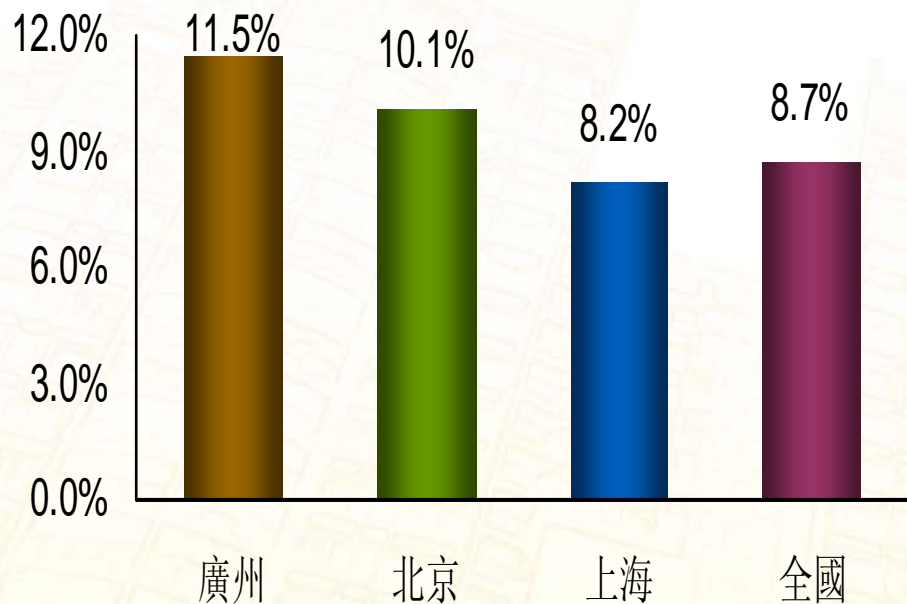
附錄



翠城花園

宏觀經營環境

2009年GDP增長率



廣州 — 業務發展主要基地



- 2009年，廣州的GDP增長率好於北京、上海及全國平均水準

中國房地產市場概況

	2009年	2008年	變化
全國商品房交易面積 (萬平方米)	93,700	65,900	+42.1%
全國商品房交易金額 (人民幣億元)	44,000	25,000	+75.5%
全國商品房交易均價 (人民幣元/平方米)	4,695	3,802	+23.5%

資料來源: 國家統計局

廣州房地產市場概況

	2009年	2008年	變化
廣州市商品房交易面積 (萬平方米)	1,118	704	+58.5%
廣州市商品房交易金額 (人民幣億元)	1,087	671	+62.1%
廣州市商品房平均售價 (人民幣元/平方米)	9,726	9,528	+2.1%

資料來源: 廣州市國土局

未開發物業

主要項目	建築面積 (平方米)	住宅 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	其他 (平方米)	位置
南沙濱海花園	1,818,000	912,000	57,000	426,000	423,000	廣州，南沙
江門地塊	432,000	346,000	-	86,000	-	江門，北新
中山地塊	418,000	351,000	-	67,000	-	中山，南區
金沙洲地塊	425,000	284,000	-	10,000	131,000	廣州，白雲
大學城地塊	352,000	352,000	-	-	-	廣州，番禺
珠江新城B2-10	211,000	-	151,000	11,000	49,000	廣州，天河
煙台地塊	154,000	116,000	19,000	19,000	-	煙台，芝罘
體育大廈	125,000	-	81,000	25,000	19,000	廣州，越秀
財富天地廣場(部分)	119,000	-	78,000	16,000	25,000	廣州，荔灣
花都地塊	91,000	91,000	-	-	-	廣州，花都
江南新村3、4期	60,000	34,000	-	-	26,000	廣州，海珠
油塘地塊	59,000	59,000	-	-	-	香港，油塘
珠江新城D8-C3	22,500	22,500	-	-	-	廣州，天河
其他項目	64,700	32,000	-	7,000	25,700	不適用
合計	4,351,200	2,599,500	386,000	667,000	698,700	
	100%	60%	9%	15%	16%	

在建物業

主要項目	建築面積 (平方米)	住宅 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	其他 (平方米)	位置
南沙濱海花園	376,000	154,000	124,000	68,000	30,000	廣州，南沙
財富天地廣場(部分)	210,000	-	-	186,000	24,000	廣州，荔灣
亞太世紀廣場	232,000	-	105,000	27,000	100,000	廣州，天河
江南新苑	229,000	148,000	-	23,000	58,000	廣州，海珠
嶺南灣畔	192,000	176,000	-	-	16,000	廣州，荔灣
星匯雲錦	186,000	121,000	-	19,000	46,000	廣州，天河
翠城花園	165,000	124,000	-	20,000	21,000	廣州，海珠
逸泉山莊	152,000	122,000	-	-	30,000	廣州，從化
廣州國金中心(部分)	159,000	-	-	-	159,000	廣州，天河
珠江新城D3-7	135,000	-	95,000	12,000	28,000	廣州，天河
江南新村3期7區	78,000	57,000	-	1,000	20,000	廣州，海珠
其他項目	86,000	22,000	42,000	-	22,000	不適用
合計	2,200,000	924,000	366,000	356,000	554,000	
	100%	42%	17%	16%	25%	

投資物業

主要項目	建築面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	停車場 (平方米)	位置
廣州國金中心(部分)	237,300	171,300	44,700	21,300	廣州，天河
東方寶泰廣場	85,000	-	85,000	-	廣州，天河
錦漢大廈	45,800	45,800	-	-	廣州，越秀
香港物業	22,200	11,100	11,100	-	香港
廣源文化中心	32,000	-	20,700	11,300	廣州，越秀
黃石花園	30,900	-	30,900	-	廣州，白雲
祥康商貿大廈	28,900	28,900	-	-	廣州，越秀
維多利廣場	26,000	26,000	-	-	廣州，天河
江興大廈	17,900	17,900	-	-	廣州，海珠
越秀城市廣場	17,500	-	17,500	-	廣州，越秀
宏發大廈	17,300	17,300	-	-	廣州，天河
其他項目(含停車場)	430,200	44,100	136,200	249,900	不適用
合計	991,000	362,400	346,100	282,500	
	100%	37%	35%	28%	

位置圖—廣州



位置圖—江門



位置圖—煙臺

