



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

2010年業績公佈

2011年3月

一. 財務亮點

二. 營運回顧

三. 未來展望

四. 附錄

一、財務亮點



星匯文華

損益表

人民幣億元	2010年	2009年	變化
營業收入	56.34	46.71	+21%
營業收入(含出售投資物業)	13.45	2.36	+570%
總營業收入	69.79	49.07	+42%
投資物業重估	2.59	2.76	-6%
經營盈利	18.01	12.44	+45%
股東應佔盈利(地產業務)	9.19	6.46	+42%
每股基本盈利(地產業務)	0.1228元	0.0906元	+36%

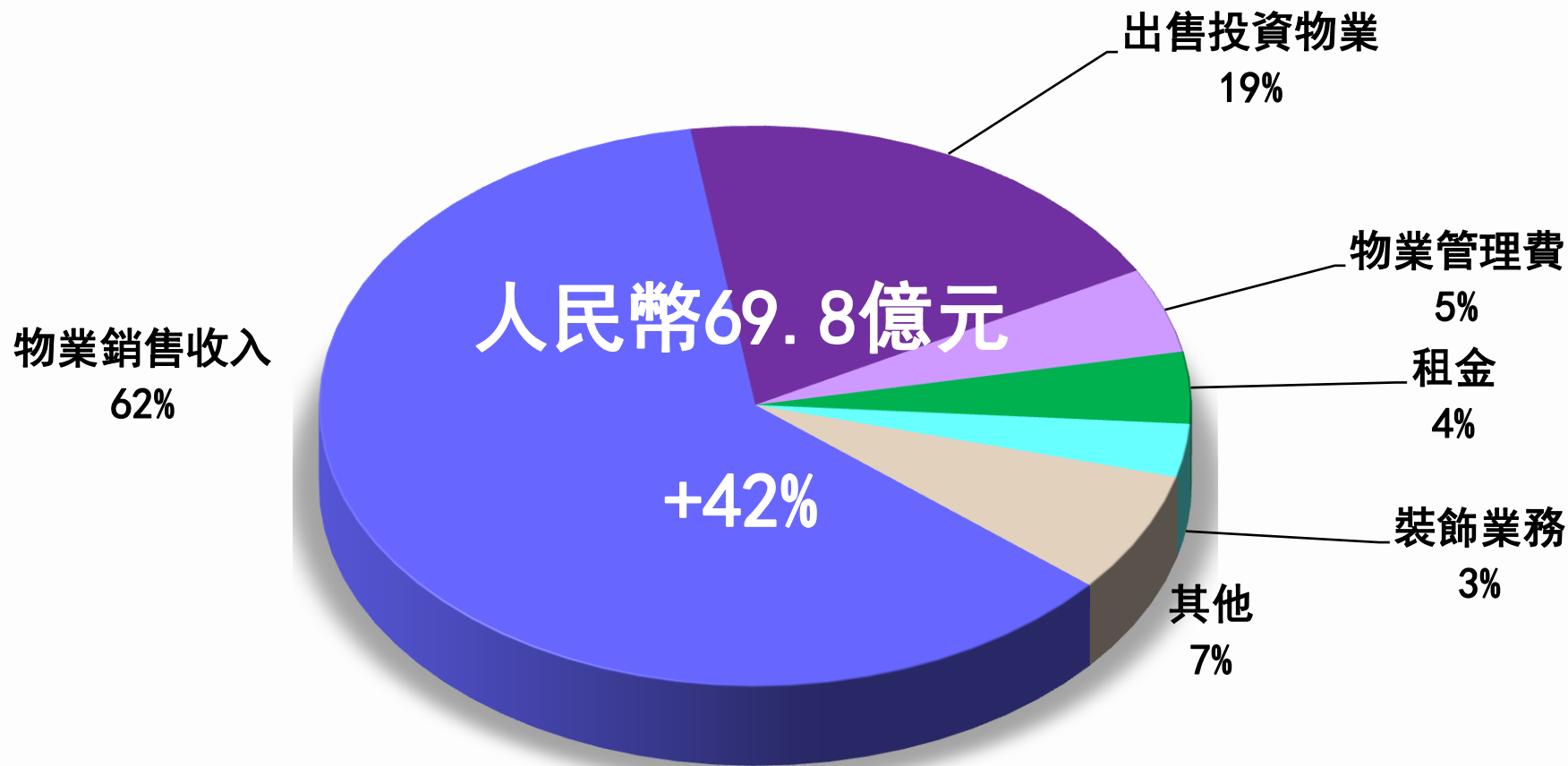
資產負債表

人民幣億元	2010年	2009年	變化
現金(含已抵押銀行存款)	74.73	61.73	+21%
其中：抵押銀行存款	10.22	18.45	-45%
銀行負債	176.87	125.43	+41%
資本負債率 ⁽¹⁾	41.6%	40.6%	+1百分點
淨資本負債率 ⁽²⁾	64.4%	52.7%	+12百分點
總資產	507.81	369.54	+37%
股東應佔權益 ⁽³⁾	158.60	120.76	+31%
每股淨資產	2.01港元	1.92港元	+5%

(1) 資本負債率 = (銀行負債 - 現金) / (銀行負債 - 現金 + 淨資產)

(2) 淨資本負債率 = (銀行負債 - 現金) / 淨資產

(3) 不含少數股東權益

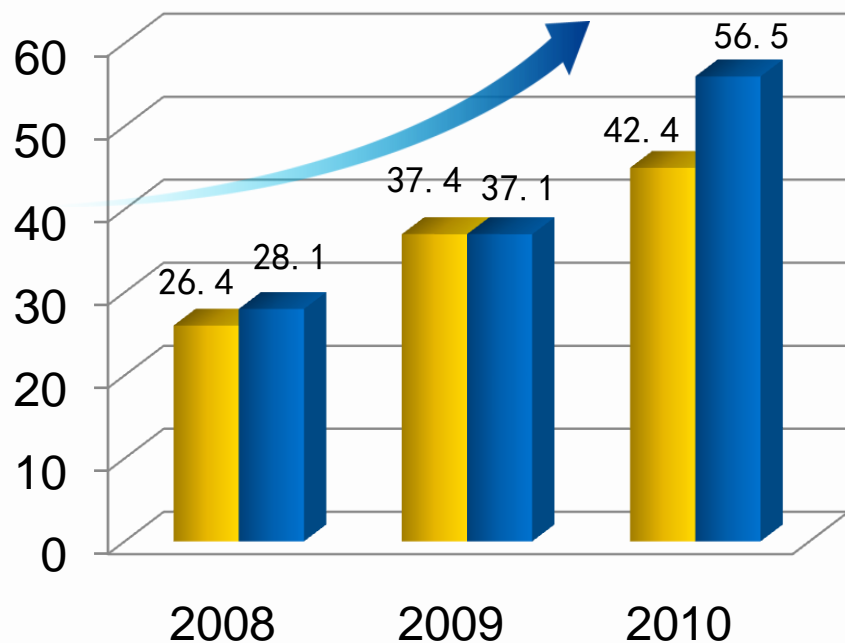


◆其他包括超市業務3.76億元（已剝離）及零星收入1.1億元。

年度入賬及未入賬概況

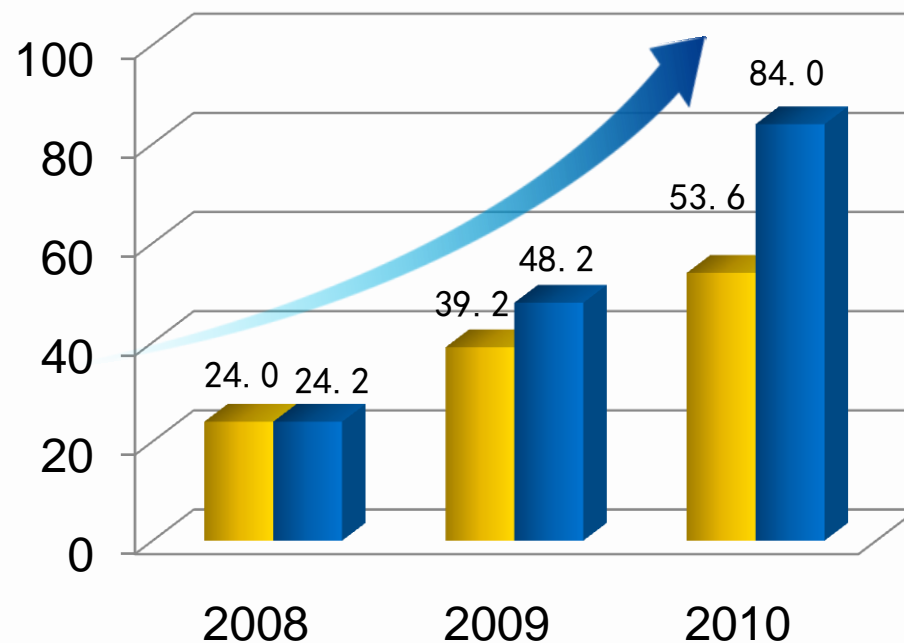
■ 面積 (萬平方米) ■ 金額 (人民幣億元)

入賬



◆ 2008至2010年，入賬金額增長1倍。

未入賬



◆ 2008至2010年，未入賬金額增長2.5倍。

合同銷售明細

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/平方米)	位置
江南新苑	住宅	81,500	15.90	19,500	廣州, 海珠
翠城花園	住宅	84,500	12.97	15,300	廣州, 海珠
嶺南灣畔	住宅	77,600	12.51	16,100	廣州, 荔灣
星匯雲錦	住宅	32,500	8.76	27,000	廣州, 天河
可逸家園	住宅	33,300	7.68	23,000	廣州, 海珠
從化逸泉山莊	洋房/別墅	76,000	5.07	6,700	廣州, 從化
南沙濱海花園	洋房/別墅	33,500	2.99	8,900	廣州, 南沙
其它項目	-	54,700	9.99	18,300	廣州
小計		473,600	75.87	16,000	
投資物業	-	69,400	12.68	18,300	廣州
合計		543,000	88.55	16,300	
同比		+3%	+45%	+41%	

入賬物業明細

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/平方米)	位置
星匯雲錦	住宅	61,400	13.86	22,600	廣州, 天河
翠城花園	住宅	64,100	8.92	13,900	廣州, 海珠
維多利廣場	寫字樓	2,500	0.63	25,200	廣州, 天河
從化逸泉山莊	洋房/別墅	72,900	4.49	6,200	廣州, 從化
南沙濱海花園	洋房/別墅	85,300	5.04	5,900	廣州, 南沙
其他項目	-	57,200	10.07	17,600	廣州
小計		343,400	43.01	12,500	
投資物業	-	81,000	13.45	16,600	廣州
合計		424,400	56.46	13,300	
同比		+13%	+52%	+33%	

未入賬物業明細

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/平方米)	位置
江南新苑	住宅	144,200	25.51	17,700	廣州, 海珠
翠城花園	住宅	73,600	11.15	15,200	廣州, 海珠
嶺南灣畔	住宅	123,800	18.94	15,300	廣州, 荔灣
星匯雲錦	住宅	49,900	11.87	23,800	廣州, 天河
可逸家園	住宅	33,300	7.68	23,000	廣州, 海珠
從化逸泉山莊	洋房/別墅	42,900	2.77	6,500	廣州, 從化
南沙濱海花園	洋房/別墅	60,900	4.45	7,300	廣州, 南沙
其他項目	-	1,200	0.13	10,800	廣州
小計		529,800	82.50	15,600	
投資物業	-	6,500	1.53	23,500	廣州
合計		536,300	84.03	15,700	
同比		+36.7%	+74%	+27%	

按年期

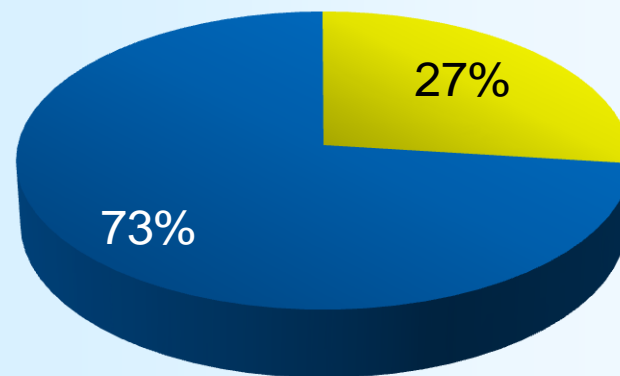
(人民幣億元)	銀行借款	比例
一年內	60.34	34%
第二至第五年	86.53	49%
超過五年	30.00	17%
合計	176.87	100%

利息成本

(人民幣億元)	2010年	2009年
銀行借款利息	7.55	4.24
利息支出	2.20	0.64
利息資本化	5.35	3.60
實際利率	5.2%	4.5%

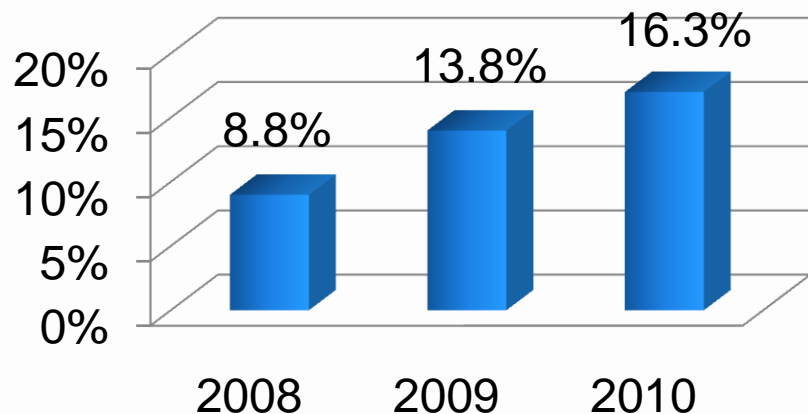
銀行借款

■ 人民幣貸款 ■ 港幣貸款

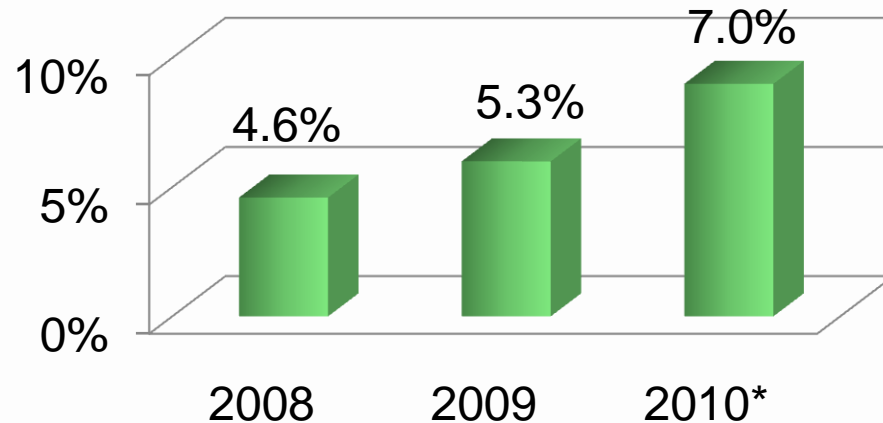


- 銀行借款人民幣176.87億元

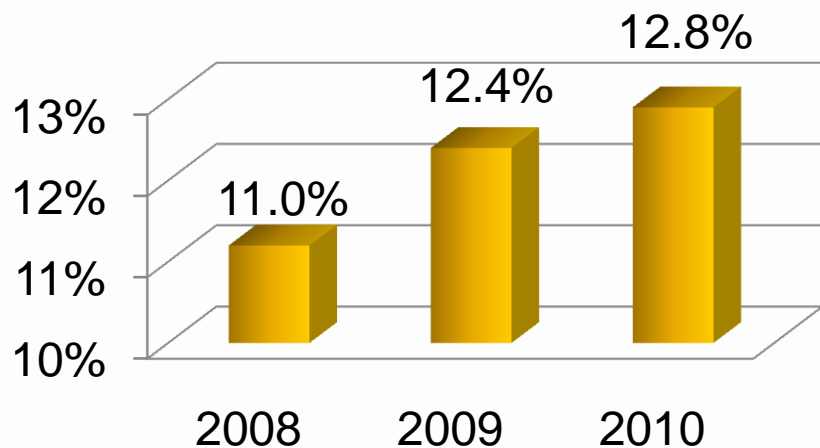
淨利潤率⁽¹⁾



淨資產收益率⁽³⁾



總資產周轉率⁽²⁾



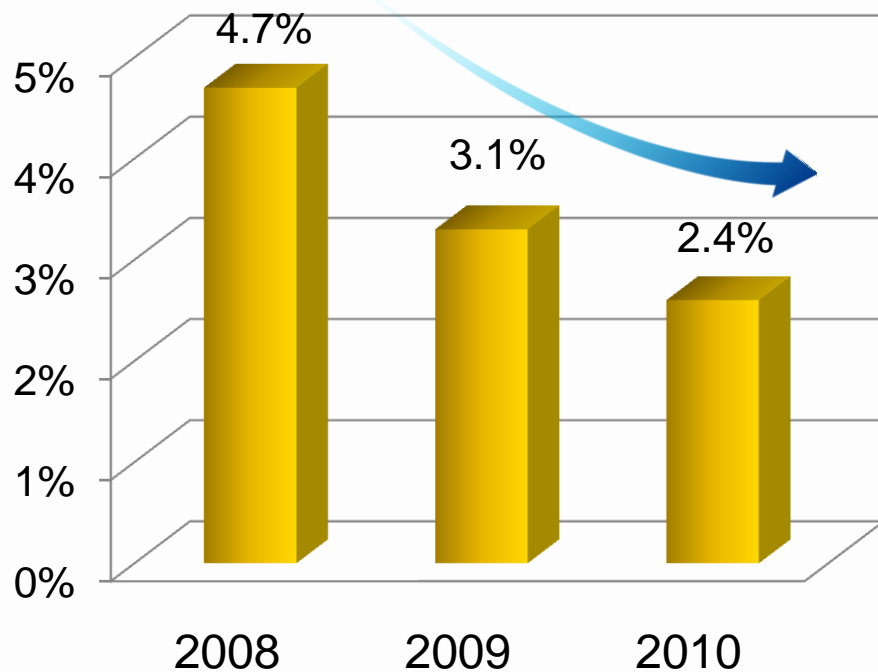
(1) 淨利潤率=淨利潤/營業收入

(2) 總資產周轉率=營業收入/平均總資產

(3) 淨資產收益率=淨利潤/淨資產

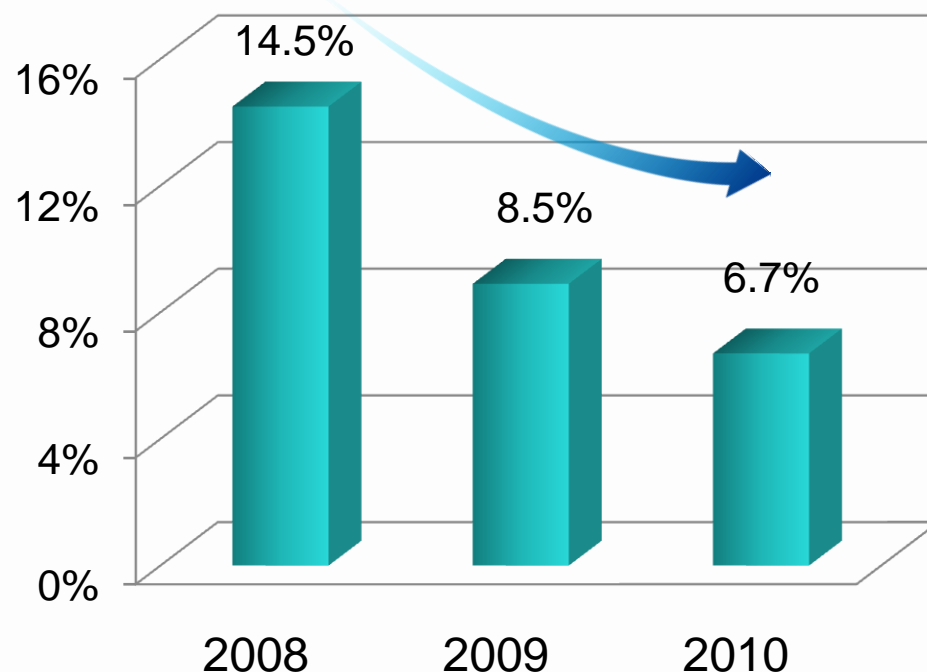
*2010年為加權平均數

銷售費用率



◆ 銷售費用率=銷售開支 / 合同銷售額

行政費用率



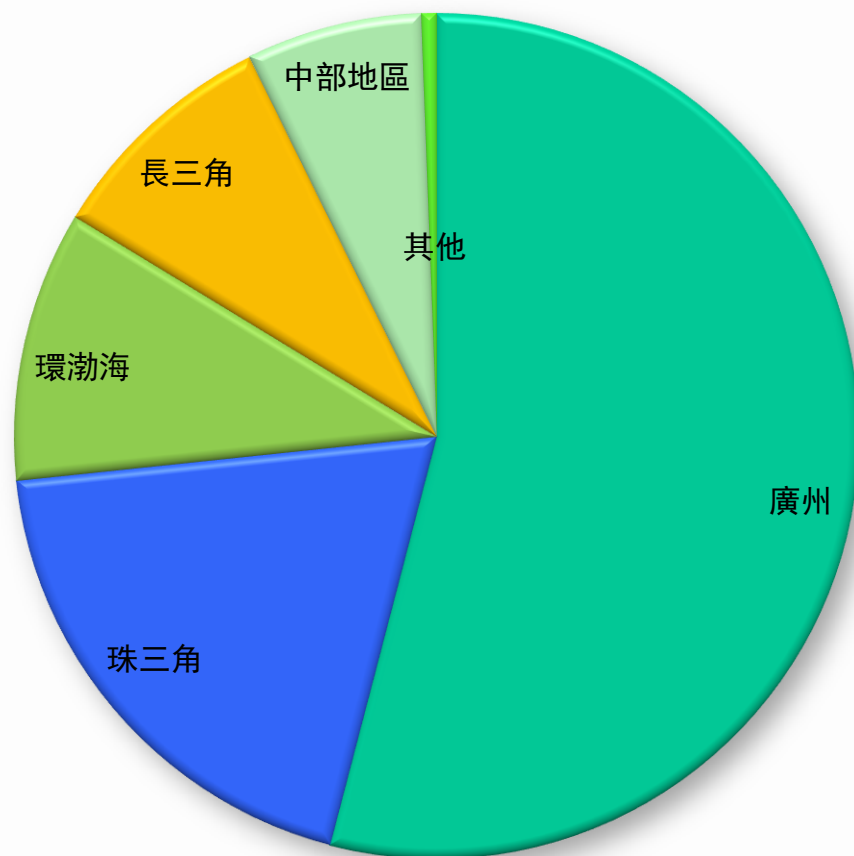
◆ 行政費用率=行政開支 / 合同銷售額

二、營運回顧



星匯金沙

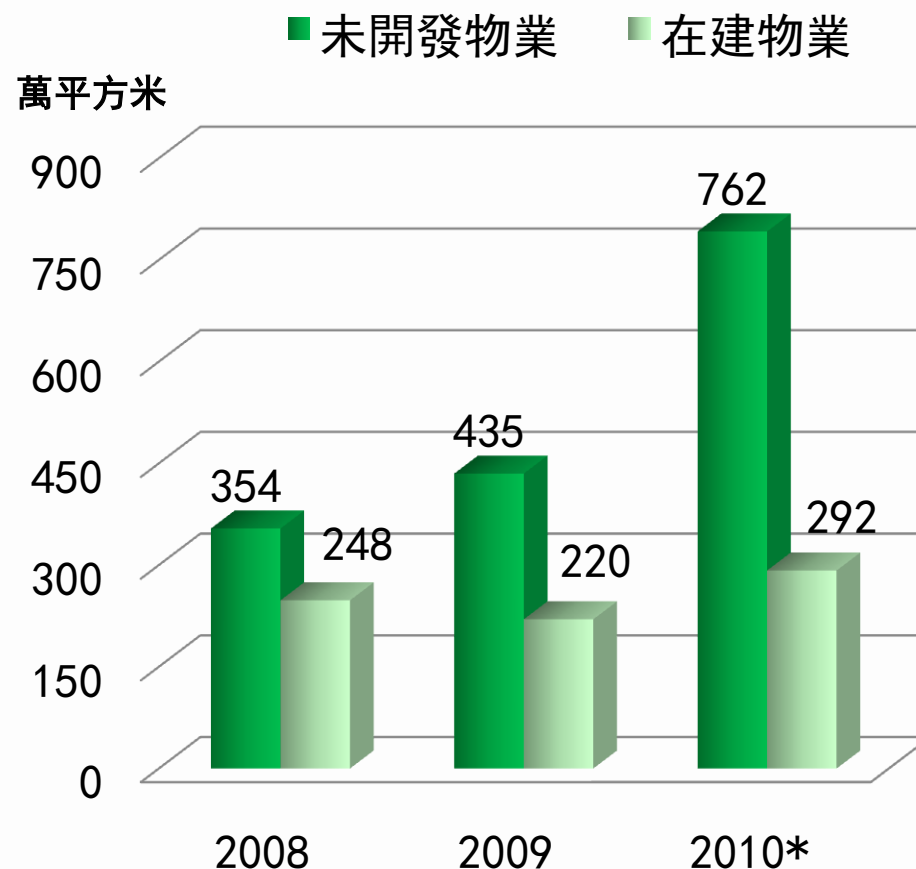
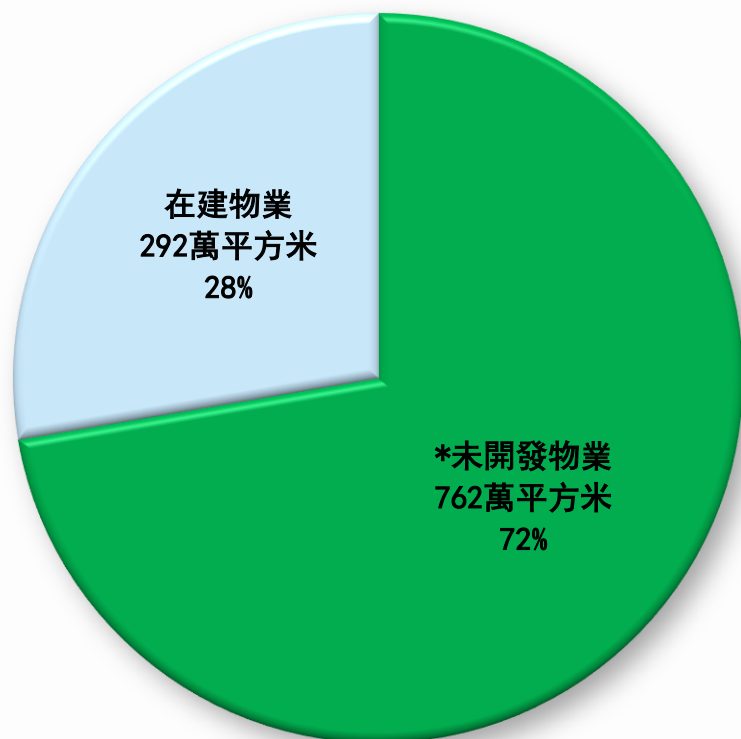
按地區



地區	面積 (平方米)	%
廣州	5,697,000	54%
珠三角	2,032,000	19%
中山	1,179,000	
江門	578,000	
佛山	275,000	
環渤海	1,090,000	10%
煙台	220,000	
瀋陽	870,000	
長三角	950,000	9%
杭州	950,000	
中部地區	710,000	7%
武漢	710,000	
其他	59,000	1%

- ◆ 總土地儲備：至2011年3月23日約1,054萬平方米
- ◆ 平均成本 < 人民幣3,000元/平方米
- ◆ 足夠未來5年發展

按類型



*截至2011年3月23日

❖投資區域

- 以廣州為大本營
- 覆蓋珠三角
- 輻射環渤海、長三角、中部地區的幾個重點二線城市

❖收購渠道

- 公開招拍掛
- “三舊”改造
- 收購合併
- 廣州市國有企業資產整合

2009年新增地塊

項目	用途	建築面積 (平方米)	調整後 建築面積* (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/平方米)	調整後 均價* (人民幣元/平方米)	位置
江門星匯名庭	住宅/商業	432,000	578,000	9.68	2,240	1,675	江門, 北新
廣州珠江新城D8-C3	住宅	22,500	30,000	3.45	15,324	11,500	廣州, 天河
星匯文華	住宅	352,000	511,000	29.67	8,432	5,806	廣州, 番禺
煙台星匯鳳凰	住宅/商業/辦公	154,000	220,000	2.60	1,688	1,182	煙台, 芝罘
中山星匯雲錦	住宅/商業	418,000	556,000	5.44	1,302	978	中山, 南區
合計		1,378,500	1,895,000	50.84	3,688	2,683	

* 經規劃報建調整後的建築面積

2010年至今新增地塊

2010 項目	用途	建築面積 (平方米)	調整後建築面積* (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/平方米)	調整後均價* (人民幣元/平方米)	位置
中山岐關地塊	住宅	137,000	148,000	2.66	2,226	1,797	中山, 石岐
番禺南區地塊	住宅/商業	416,000	554,000	28.75	6,911	5,189	廣州, 番禺
南海地塊	住宅/商業/辦公	199,000	275,000	13.50	6,767	4,909	佛山, 南海
中山博愛地塊	住宅/商業	366,000	475,000	4.16	1,138	877	中山, 東區
杭州臨安地塊	住宅/商業/ 辦公/酒店	818,000	950,000	5.89	720	620	杭州, 臨安
武漢礄口地塊	住宅/商業	514,000	710,000	28.20	5,486	3,971	武漢, 礄口
瀋陽領海項目#	住宅	344,000	344,000	10.38	3,018	3,018	瀋陽, 新區
合計		2,794,000	3,456,000	93.54	3,348	2,707	

2011 項目	用途	建築面積 (平方米)	調整後建築面積* (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/平方米)	調整後均價* (人民幣元/平方米)	位置
瀋陽南塔街地塊	住宅/商業	526,000	—	21.50	4,085	—	瀋陽, 東陵

#2011年1月27日完成交易
 *經規劃報建調整後的面積

2010年新開工項目

項目(平方米)	建築面積	住宅	寫字樓	商業	停車場及其他	位置
南沙濱海花園八期	179,000	153,000	-	-	26,000	廣州, 南沙
花都逸泉韻翠	93,000	71,000	-	-	22,000	廣州, 花都
江南新村三、四期	24,000	12,000	-	-	12,000	廣州, 海珠
星匯金沙一期	187,000	134,000	-	1,000	52,000	廣州, 白雲
星匯文華一期	222,000	148,000	-	-	74,000	廣州, 番禺
江門星匯名庭一期	195,000	138,000	-	4,000	53,000	江門, 北新
中山星匯雲錦一期	163,000	46,000	-	70,000	47,000	中山, 南區
煙台星匯鳳凰	220,000	116,000	-	32,000	72,000	煙台, 芝罘
合計	1,283,000*	818,000	-	107,000	358,000	

* 原定計劃: 650,000平方米

2011年新開工項目

項目(平方米)	建築面積	住宅	寫字樓	商業	停車場及其他	位置
財富中心	210,000	-	157,000	7,000	46,000	廣州, 天河
珠江新城D8-C3	30,000	22,000	-	-	8,000	廣州, 天河
星匯文華二期	289,000	192,000	-	-	97,000	廣州, 番禺
番禺南區地塊一期	287,000	180,000	-	19,000	88,800	廣州, 番禺
南沙濱海花園	51,000	45,000	-	-	6,000	廣州, 南山
江南新村三、四期	10,000	10,000	-	-	-	廣州, 海珠
財富天地廣場二期	125,000	-	113,000	-	12,000	廣州, 荔灣
江門星匯名庭二期	137,000	104,000	-	-	33,000	江門, 北新
中山星匯雲錦二期	94,000	75,000	-	-	19,000	中山, 南區
中山岐關地塊	148,000	106,000	-	9,000	33,000	中山, 石岐
合計	1,381,000	734,000	270,000	35,000	342,000	

◆ 加快處置非核心投資物業

年份	銷售面積（平方米）	銷售收入（億元）	銷售成本（億元）
2008	33,700	4.92	3.44
2009	12,400	2.36	1.97
2010	81,000	13.45	8.76
合計	127,100	20.73	14.17

◆ 投資組合摘要

	寫字樓	商舖	停車場	合計
租金收入（人民幣億元）	1.11	1.57	0.21	2.89
在租面積（萬平方米）	15.3	26.8	26.4	68.5
廣州國際金融中心（萬平方米）	16.7	4.5	2.1	23.3
面積合計（萬平方米）	32.0	31.3	28.5	91.8
評估價值（人民幣億元）	32.9	31.1	12.3	76.3

◆ 中長期收入比例目標：住宅（80%），投資物業（20%）



- ◆ 全球十大高樓，432米高，103層
- ◆ 45萬平方米建築面積(仲量聯行合資管理)
 - 酒店：9.1萬平方米(四季酒店經營管理)
 - 寫字樓：17.4萬平方(世邦魏理仕代理租賃)
 - 公寓：5.1萬平方米(雅詩閣經營管理)
 - 商業：4.4萬平方米(廣州友誼商店經營管理)
 - 會議中心：0.6萬平方米, 停車場：9.0萬平方米
- ◆ 預計總投資額：75億元人民幣
 - 至2010年12月31日賬面值57億元人民幣
- ◆ 至2011年底寫字樓出租率目標：65% - 80%
 - 至2010年底已達到25%
 - 租金水平：每平方米月租金約人民幣160元-260元
 - 預料平均每平方米月租金可達人民幣200元或以上

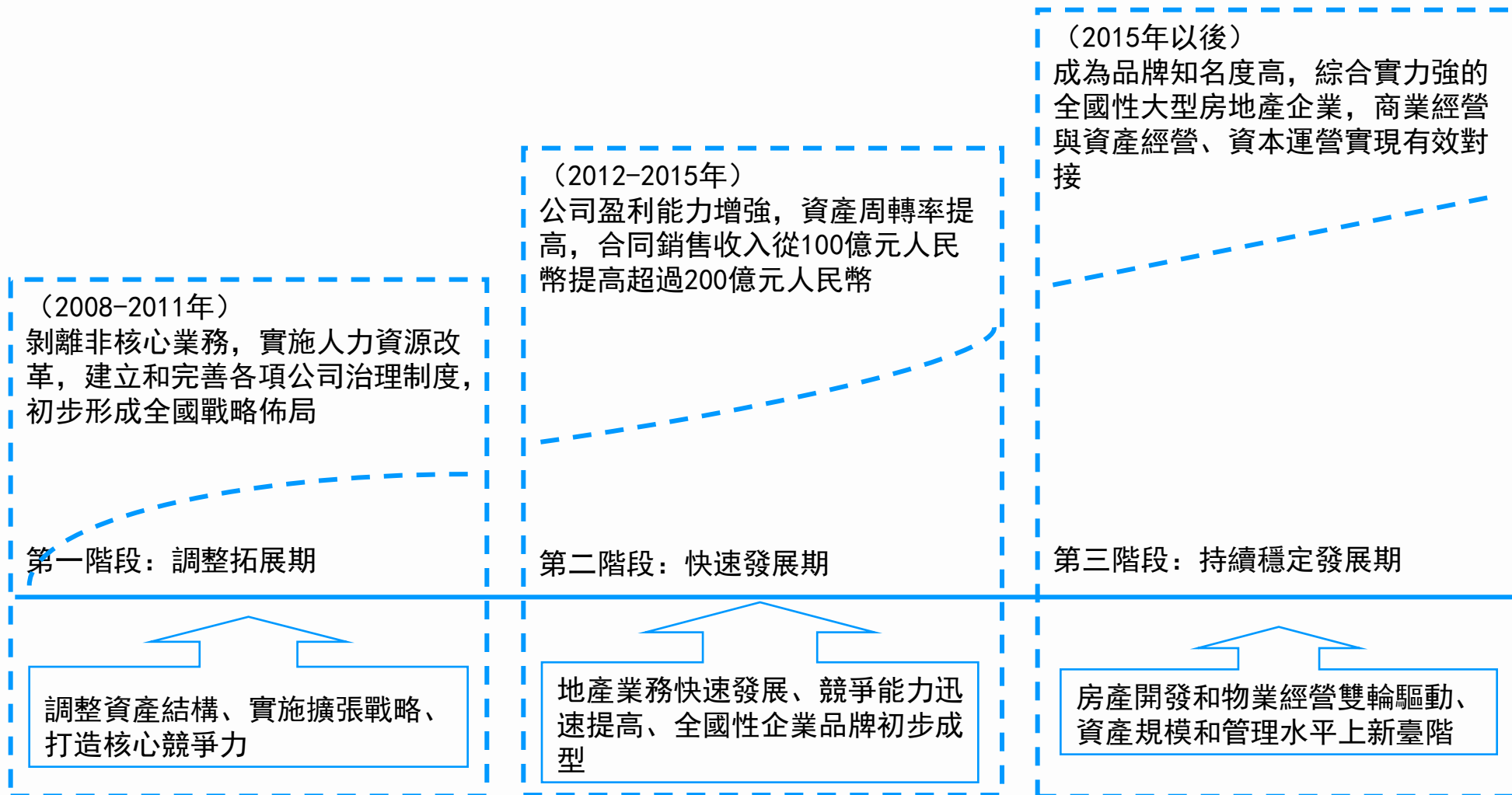


- ◆ 批發和零售相結合的皮具和鞋業市場
- ◆ 21萬平方米建築面積
 - 商業：18萬平方米
 - 停車場：3萬平方米
- ◆ 總投資額：25億元人民幣
(至2010年12月31日，已完成11億元)
- ◆ 2011年：預先招租
- ◆ 2012年：3月開業

三、未來展望



煙台星匯鳳凰



合同銷售

- 合同銷售目標為不少於90億元，54萬平方米
- 加大商用物業的銷售比例，約佔4成
- 開始銷售非廣州市物業：江門、煙台、瀋陽

土地儲備

- 預計動用人民幣60億元資金
- 爭取廣州市“三舊”改造項目及利用國企整合的機會
- 爭取擴大和鞏固已進入城市的發展機會

資產質量

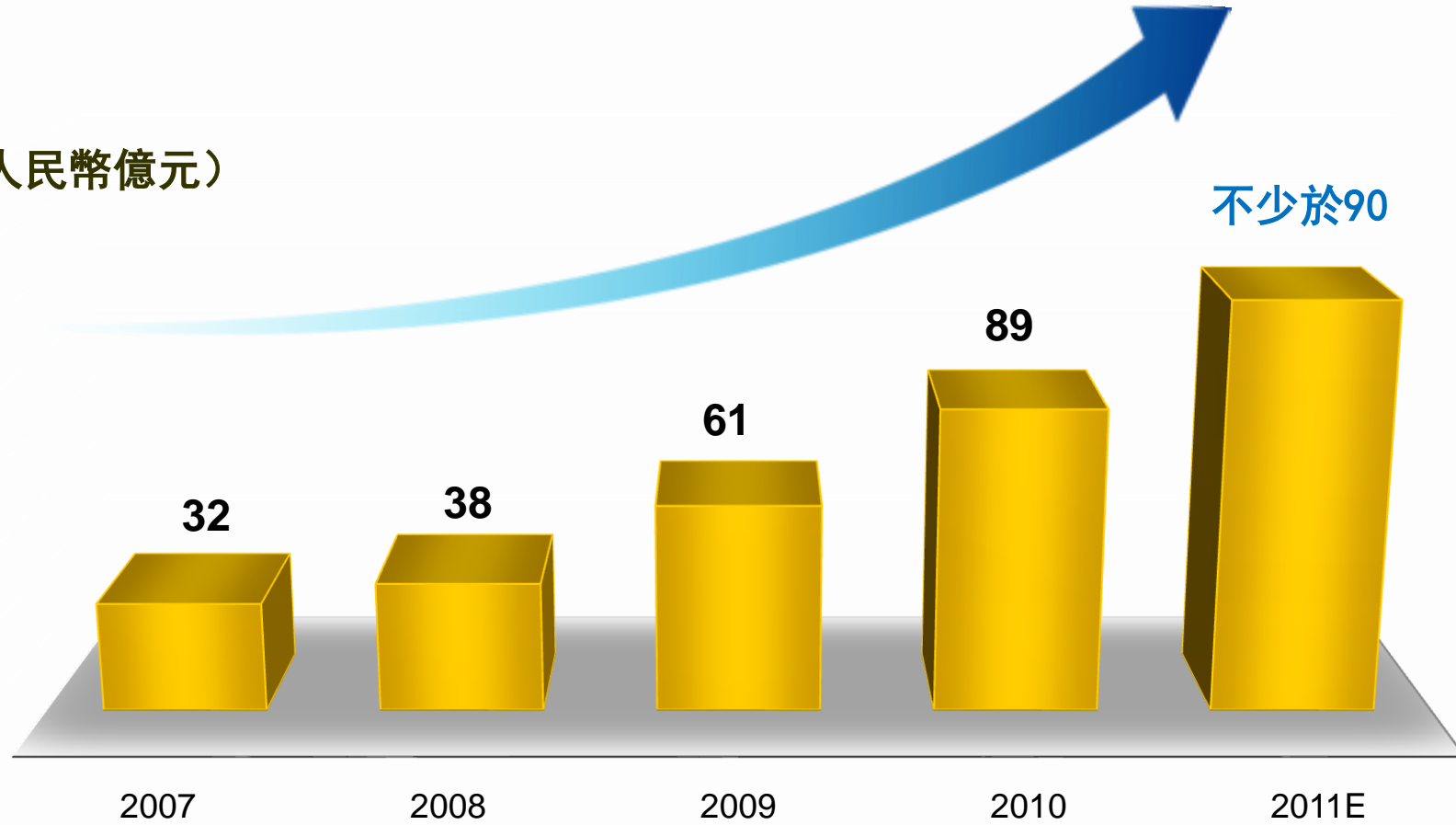
- 繼續處置物核心物業
- 積極培育廣州國際金融中心和財富天地廣場

開發效率

- 計劃工程款支出人民幣65億元
- 新開工138萬平方米
- 嚴格控制成本費用
- 縮短開發週期，加快資金周轉，提高項目收益

2011年合同銷售目標

(人民幣億元)



2011可供銷售項目

項目(平方米)	建築面積	可供銷售面積	銷售時間	合同銷售面積	位置
翠城花園	20,000	20,000	-	20,000	廣州, 海珠
江南新苑	40,000	40,000	-	40,000	廣州, 海珠
嶺南灣畔	66,000	66,000	-	44,000	廣州, 荔灣
星匯雲錦	32,700	32,700	-	32,700	廣州, 天河
可逸家園	11,300	11,300	-	11,300	廣州, 海珠
江南新村三、四期	12,000	7,300	8月	7,300	廣州, 海珠
星匯金沙	134,000	27,200	10月	17,000	廣州, 白雲
財富世紀廣場	107,000	107,000	7月	72,000	廣州, 天河
星匯文華	148,000	72,000	10月	49,000	廣州, 番禺
從化逸泉山莊	39,000	39,000	-	20,000	廣州, 從化
南沙濱海花園	171,600	96,000	5月	50,000	廣州, 南沙
花都逸泉韻翠	71,000	35,500	5月	25,000	廣州, 花都
江門星匯名庭一期	138,000	82,000	5月	52,000	江門, 北新
煙台星匯鳳凰	116,000	39,500	6月	23,000	煙台, 芝罘
瀋陽領海項目	46,300	46,300	7月	21,000	瀋陽, 新區
投資物業	54,000	54,000	-	54,000	廣州
合 計	1,206,900	775,800	-	538,300	

2011年合同銷售概況

	2011年1-3月份	2010年1-3月份	變化
合同銷售面積 (萬平方米)	8.87	19.97	-56%
合同銷售金額 (人民幣億元)	14.29	30.50	-53%
合同銷售均價 (人民幣元 / 平方米)	16,100	15,300	+5%

◆1月至3月份合同銷售概況

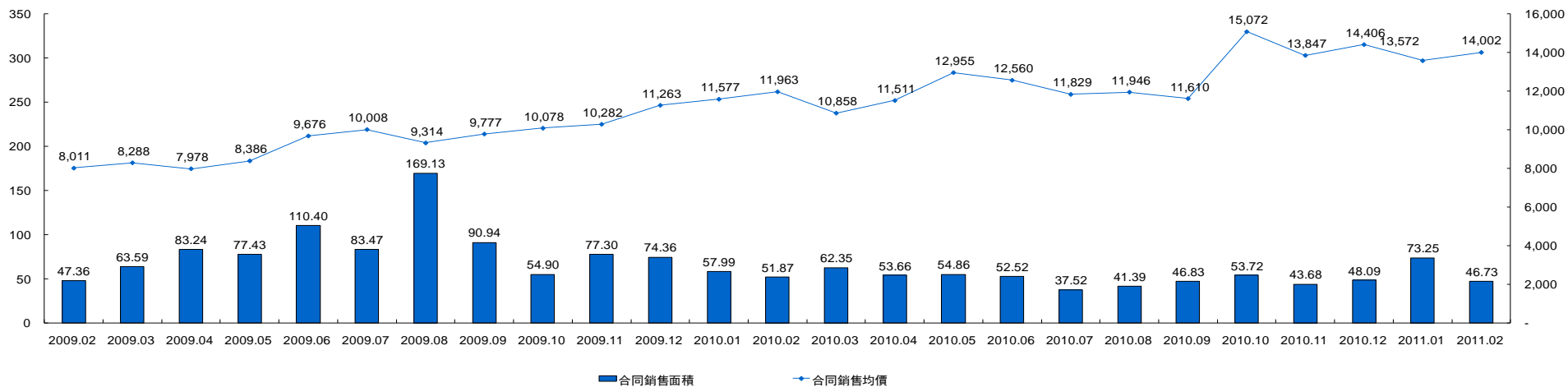
項目	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣億元)	合同銷售均價 (人民幣/平方米)	位置
星匯雲錦	1,000	0.34	34,700	廣州, 天河
翠城花園	9,000	1.02	11,300	廣州, 海珠
江南新苑	1,800	0.41	23,300	廣州, 海珠
嶺南灣畔	28,600	5.62	19,600	廣州, 荔灣
可逸家園	7,900	1.92	24,500	廣州, 海珠
從化逸泉山莊	15,800	1.22	7,700	廣州, 從化
南沙濱海花園	10,300	1.04	10,100	廣州, 南沙
其他	7,600	1.50	19,700	廣州
小計	82,000	13.07	15,900	
投資物業	6,700	1.22	18,200	廣州
大計	88,700	14.29	16,100	

- (1) 合同銷售面積完成全年目標54萬平方米的16.4%
 (2) 合同銷售金額完成全年目標人民幣90億元的15.9%

萬平方米

廣州一手住宅月度交易

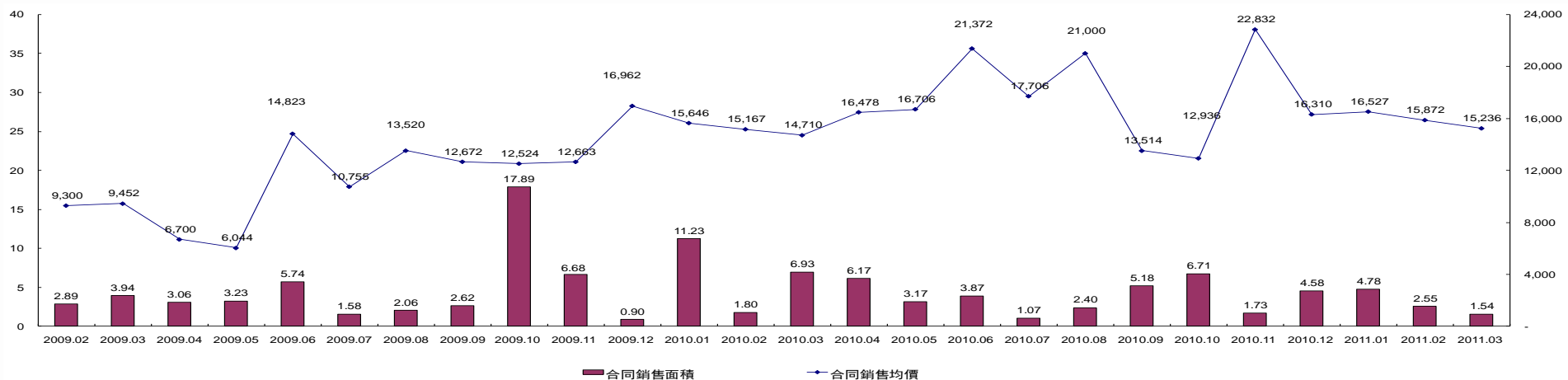
人民幣元/平方米



萬平方米

越秀月度合同銷售

人民幣元/平方米



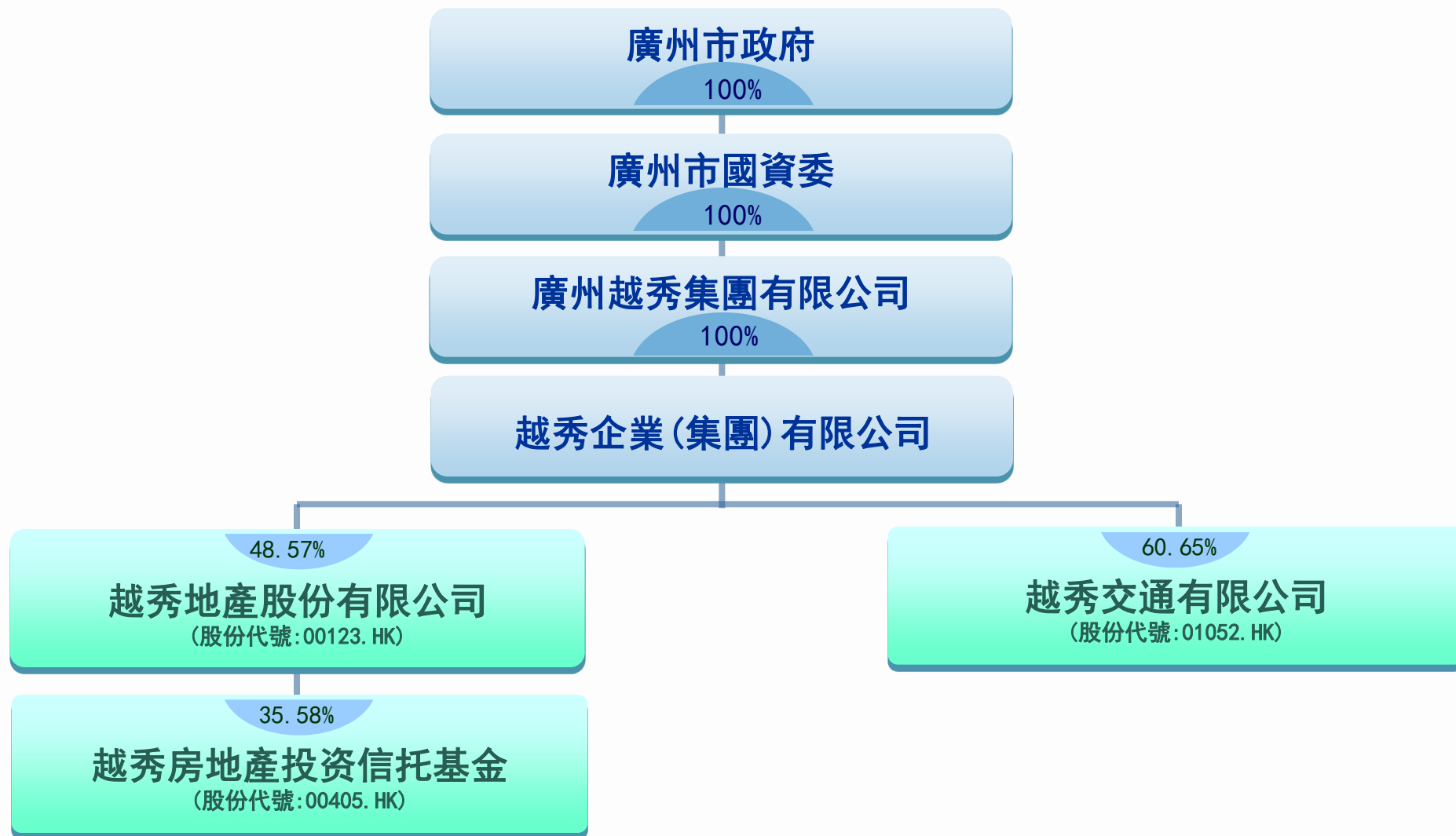
2011年資本性開支項目

資金流入 (人民幣億元)	2011E	2010
期初現金	75	62
合同銷售	90	89
籌集資金 (公開發售)	–	30
新增銀行借款	–	51
未提取銀行借款信用額度	31	–
合計	196	232
資金支出 (人民幣億元)		
期初未付地價	31	26
工程款支出	65	50
新增土地儲備 (年內支付)	60	55
合計	156	131

4. 附錄



中山星匯雲錦



◆ 截至2010年12月31日

陸志峰先生 — 董事長

- ✘ 超過30年的企業管理和運作經驗
- ✘ 同時為越秀企業董事長
- ✘ 曾擔任駿威汽車副董事長



張招興先生 — 副董事長、總經理

- ✘ 在大型企業運作方面具有豐富經驗
- ✘ 同時為越秀企業副董事長及總經理、越秀交通董事長
- ✘ 曾擔任廣電運通 (002152. SZ) 董事



重大措施

- ✘ 制定和實施中長期戰略規劃和事業計劃
- ✘ 聘請韜睿惠悅 (Towers Watson) 擔任人力資源規劃顧問，實施人力資源改革
- ✘ 開始實施平衡計分卡 (BSC) 的考核辦法
- ✘ 建立和完善各項公司治理制度

發展里程碑



在香港上市



越秀交通上市



越秀房產基金上市



剝離超市業務

1992

1997

2002

2005

2008

2009

2010

2011
及以後

專注地產發展和投資



剝離水泥業務



剝離新聞紙業務



分拆收費公路業務



項目位置圖—廣州





未開發物業明細

主要項目(平方米)	建築面積	住宅	寫字樓	商業	停車場及其他	位置
南沙濱海花園	1,704,000	874,000	161,000	465,000	204,000	廣州, 南沙
番禺南區地塊	554,000	351,000	-	49,000	154,000	廣州, 番禺
星匯文華	289,000	192,000	-	-	97,000	廣州, 番禺
星匯金沙	220,000	150,000	-	9,000	61,000	廣州, 白雲
財富中心	210,000	-	157,000	7,000	46,000	廣州, 天河
財富天地廣場	125,000	-	113,000	-	12,000	廣州, 荔灣
體育大廈	125,000	-	81,000	25,000	19,000	廣州, 越秀
江南新村3、4期(部分)	38,000	27,000	-	-	11,000	廣州, 海珠
珠江新城D8-C3	30,000	22,000	-	-	8,000	廣州, 天河
其他項目	60,000	31,000	-	7,000	22,000	廣州
中山星匯雲錦	393,000	305,000	-	5,000	83,000	中山, 南區
中山岐關地塊	148,000	106,000	-	9,000	33,000	中山, 石岐
中山博愛地塊	475,000	244,000	127,000	3,000	101,000	中山, 東區
江門星匯名庭	383,000	266,000	-	21,000	96,000	江門, 北新
南海地塊	275,000	100,000	37,000	81,000	57,000	佛山, 南海
杭州臨安地塊	950,000	653,000	48,000	102,000	147,000	杭州, 臨安
武漢礄口地塊	710,000	309,000	143,000	58,000	200,000	武漢, 礄口
油塘地塊	59,000	59,000	-	-	-	香港, 油塘
合計(2010年)	6,748,000	3,689,000	867,000	841,000	1,351,000	
瀋陽領海項目	344,000	344,000	-	-	-	瀋陽, 新區
瀋陽南塔街地塊	526,000	305,000	-	221,000	-	瀋陽, 東陵
合計	7,618,000	4,338,000	867,000	1,062,000	1,351,000	

在建物業明細

主要項目(平方米)	建築面積	住宅	寫字樓	商業	停車場及其他	位置
南沙濱海花園	473,000	269,000	89,000	71,000	44,000	廣州, 南沙
亞太世紀廣場	232,000	-	105,000	27,000	100,000	廣州, 天河
江南新苑	231,000	148,000	-	30,000	53,000	廣州, 海珠
星匯文華(一期)	222,000	148,000	-	-	74,000	廣州, 番禺
財富天地廣場	210,000	-	-	210,000	-	廣州, 荔灣
嶺南灣畔	192,000	170,000	-	-	22,000	廣州, 荔灣
星匯金沙(一期)	187,000	134,000	-	1,000	52,000	廣州, 白雲
廣州國際金融中心(部分)	164,000	52,000	19,000	-	93,000	廣州, 天河
財富世紀廣場	134,000	-	97,000	9,000	28,000	廣州, 天河
花都逸泉韻翠	93,000	71,000	-	-	22,000	廣州, 花都
可逸家園	74,000	58,000	-	-	16,000	廣州, 海珠
從化逸泉山莊	69,000	57,000	-	-	12,000	廣州, 從化
江南新村3、4期(部分)	24,000	12,000	-	-	12,000	廣州, 海珠
其他項目	37,000	-	-	-	37,000	廣州
江門星匯名庭(一期)	195,000	138,000	-	4,000	53,000	江門, 北新
中山星匯雲錦(一期)	163,000	46,000	-	70,000	47,000	中山, 南區
煙台星匯鳳凰	220,000	116,000	-	32,000	72,000	煙台, 芝罘
合計	2,920,000	1,419,000	310,000	454,000	737,000	

投資物業明細

項目(平方米)	建築面積	寫字樓	商業	停車場及其他	位置
廣州國際金融中心(部分)	233,200	167,200	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
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
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
維多利廣場	10,900	10,900	-	-	廣州, 天河
其他項目	384,500	49,800	103,200	231,500	廣州
香港物業	32,000	-	11,000	21,000	香港
合計	918,000	319,900	313,000	285,100	

所有城市	2010年	2009年	變化
全國商品房交易面積（萬平方米）	104,349	94,777	+10.1%
全國商品房交易金額（人民幣億元）	52,479	44,360	+18.3%
全國商品房交易均價（人民幣元/平方米）	5,029	4,682	+7.4%

中國一線城市商品房交易均價 （人民幣元/平方米）	2010年	2009年	變化
北京	17,800	13,800	+29%
上海	14,400	12,800	+12%
廣州	13,500	9,700	+39%
深圳	20,300	14,900	+37%

資料來源：國家統計局、廣州國土局、深圳國土局

廣州房地產市場概況（一）

	2010年	2009年	變化
廣州市商品房交易面積（萬平方米）	785	1118	-30%
廣州市商品房交易金額（人民幣億元）	1058	1087	-3%
廣州市商品房平均售價（人民幣元/平方米）	13,500	9,700	+39%

	2011年1-2月	2010年1-2月	變化
廣州市商品房交易面積（萬平方米）	142	135	+5.4%
廣州市商品房交易金額（人民幣億元）	213	163	+30.4%
廣州市商品房平均售價（人民幣元/平方米）	14,935	12,094	+23.5%

資料來源：廣州市國土局

廣州房地產市場概況 (二)

廣州市商品房	供應 (萬平方米)	需求 (萬平方米)	成交單價 (人民幣/平方米)	空置面積 (萬平方米)
2006	927	1158	6,806	450
2007	823	1080	8,733	200
2008	925	704	9,528	420
2009	797	1118	9,726	99
2010	928	785	13,483	242

廣州土地供應 *	建築面積 (萬平方米)	總金額 (人民幣億元)	成交單價 (人民幣/平方米)
2006	453	140	3,090
2007	663	322	4,850
2008	422	144	3,290
2009	1176	509	4,329
2010	420	306	7,299

*不含工業用地

- ◆ “三舊”改造（舊城鎮、舊村莊、舊廠房）出讓計劃
 - 允許原用地主體採取合作合資等方式自主實施改造
 - 總土地面積37,000萬平方米，計劃2020年前完成

舊村莊：共138個，計劃10年內完成改造
其中52個在2015年前完成

舊廠房：共91間，土地面積共640萬平方米
2011年前：48間，土地面積共290萬平方米
2015年前：43間，土地面積共350萬平方米

◆根據全國城鎮體系規劃

- 五個國家中心城市之一（北京、上海、廣州、天津、重慶）
 - 武廣高速鐵路：全長約1000公里，需時不到3小時
 - 廣深港高速鐵路（在建）：全長約145公里，需時約48分鐘
 - 廣上及廣京高速鐵路（在建）

◆根據《珠三角地區改革發展規劃綱要》：

- 以廣州佛山同城化為示範
- 將廣州建設成為珠江三角洲地區一小時城市圈的核心：
 - 廣珠城際輕軌（在建）：全長約140公里，需時約70分鐘
 - 廣州地鐵：亞運會前達到220公里，遠期達到600公里

◆中國南部主要的貿易和物流中心

- 建設國際商貿中心：以廣交會為主的會展業
- 建設世界一流的國際物流中心：白雲空港、廣州港
- 建設國際汽車製造基地、世界級大型修造船基地、海洋工程裝備製造基地

- ◆ 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。