



GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

越秀投資有限公司

重組計劃推介

— 分派和出售交通，專注房地產業務

2009年10月21日



重組介紹	3
業務策略及展望	12
附錄一：交易細節	21
附錄二：地產業務資料	25

重組介紹



團隊介紹

姓名	背景
 <p>陸志峰先生 越秀投資董事長</p>	<ul style="list-style-type: none">❖ 超過三十年的企業管理和運作經驗❖ 同時為越秀企業董事長
 <p>張招興先生 越秀投資副董事長兼總經理</p>	<ul style="list-style-type: none">❖ 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
 <p>梁凝光先生 越秀企業副董事長</p>	<ul style="list-style-type: none">❖ 擁有豐富的資本運作的經驗❖ 同時為越秀房產基金主席、越秀交通執行董事
 <p>唐壽春先生 越秀投資執行董事</p>	<ul style="list-style-type: none">❖ 擁有豐富的財務管理的經驗❖ 同時為越秀企業副總經理

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

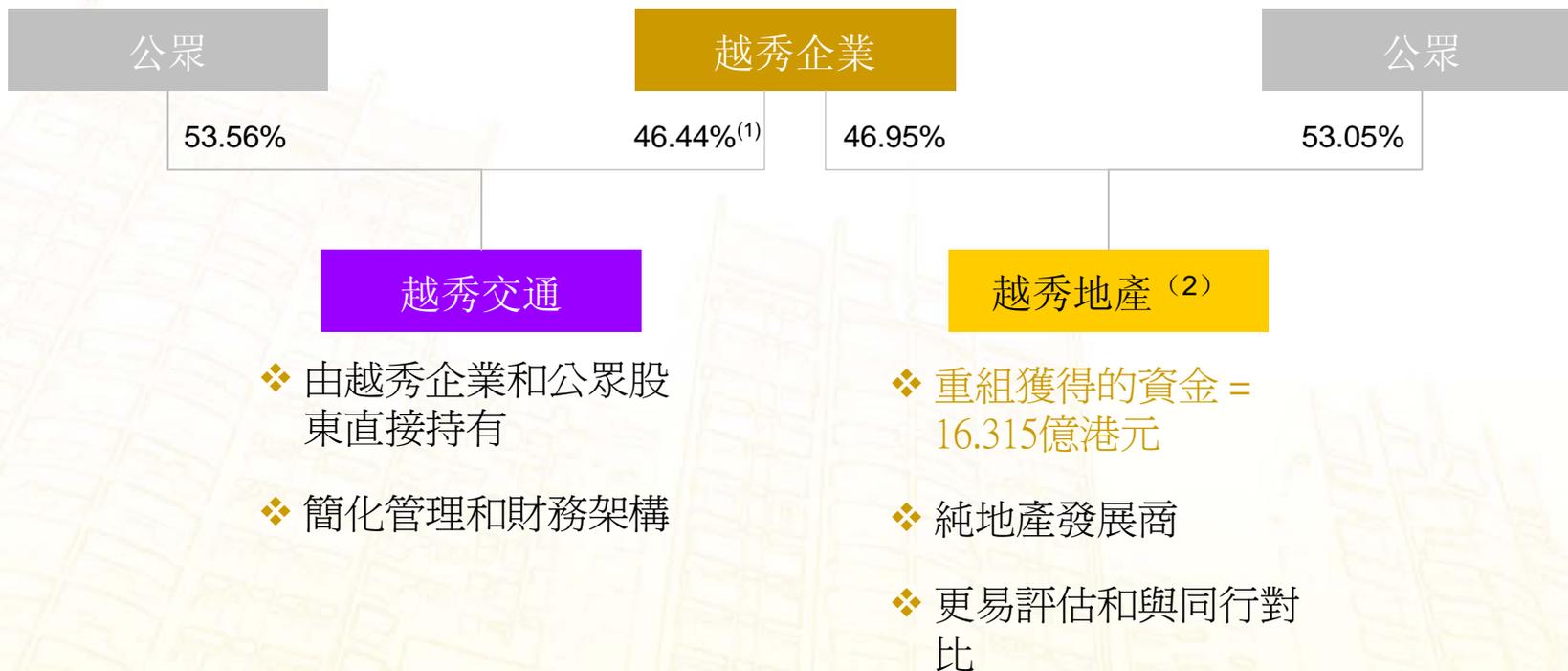
- ❖ 專注於地產發展和投資
- ❖ 通過下列方式分拆交通業務：
 - 派發特別股息予股東
 - 公開出售予股東
- ❖ 由公開發售籌集的16億港元資金用於加速地產業務的發展
- ❖ 公司名稱更改為“越秀地產股份有限公司”（越秀地產）

重組前架構⁽¹⁾



(1) 僅為說明，並假定公司內部轉讓已完成

重組後架構



(1) 假設所有股東均在分派中獲得越秀交通股票並接納其發售股份

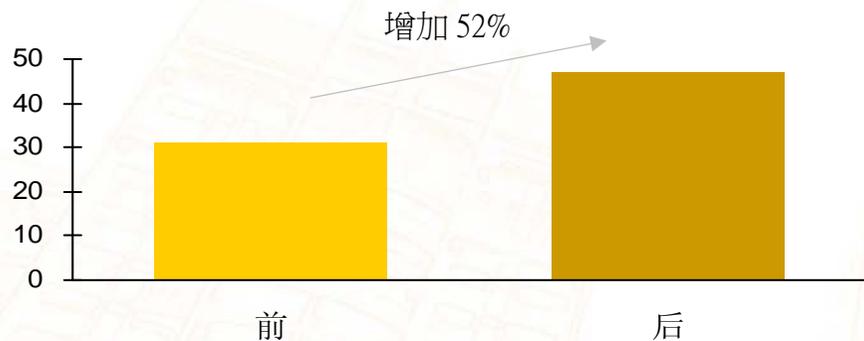
(2) 越秀投資擬更名爲越秀地產股份有限公司 (取決於股東的批准)

重組原因

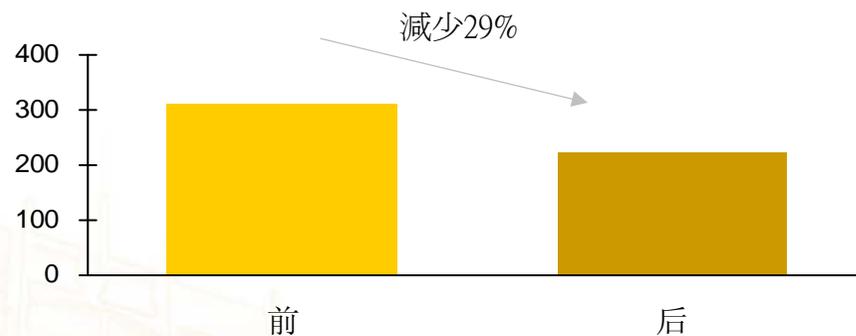
- 1 清晰業務- 公司致力於成為純地產發展商，以把握市場上升週期
- 2 變現非地產業務- 在沒有稀釋股東權益下籌集資金，投入地產業務加速發展
- 3 提高公司管治- 增加透明度，有利與同業比較
- 4 簡化公司架構 -提高財務和管理效率
- 5 融資的獨立性- 公司和越秀交通各自更有效進行財務管理和資源分配

財務影響

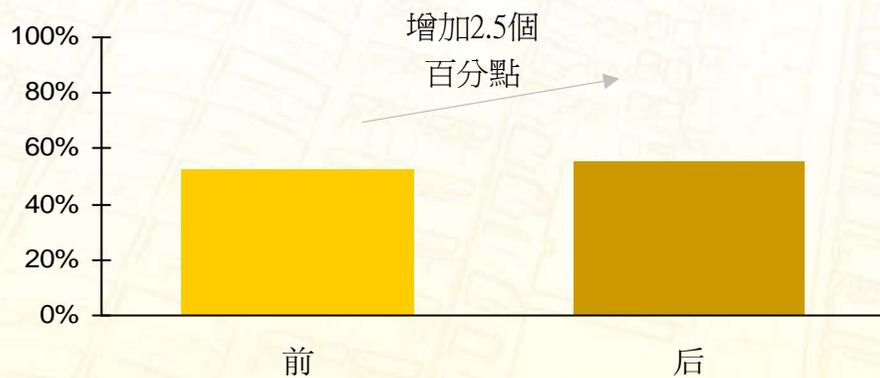
可動用現金 (億港元)



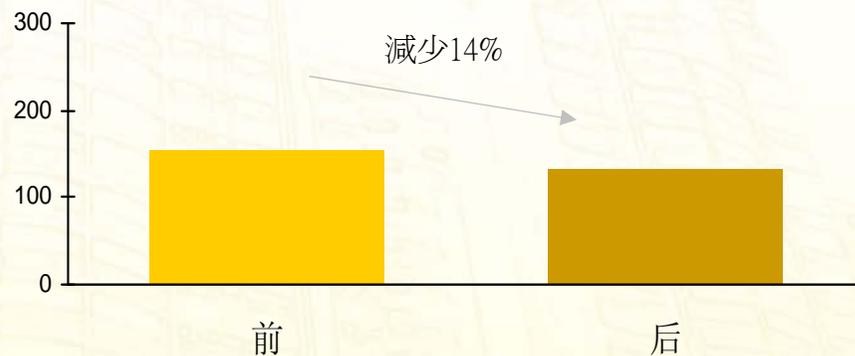
總負債 (億港元)



淨資本負債率

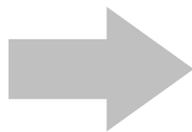


淨資產 (億港元)



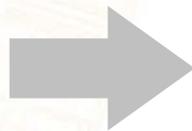
重點關注問題

為何現在分拆越秀交通？



- ❖ 公司策略是專注於長期增長潛力巨大的房地產業務
- ❖ 最有成本效率和最有效的解決方案
- ❖ 不會對股東造成攤薄

為何公司會有16億港元的虧損？



- ❖ 一次性、非現金的帳面虧損
- ❖ 越秀交通帳面值與市場價的差異造成
- ❖ 可動用資金比重組前增加約16億港元

為何不全部分派？



- ❖ 公司正處於增長期，加速發展需要資金支援
- ❖ 獲得的資金主要用於增加土地儲備

分拆交通是否會影響公司未來業績？



- ❖ 地產業務利潤所占比重越來越大，2009年上半年達到88.3%
- ❖ 籌集的資金將投資於具有巨大增長潛力的地產市場

- ❖ 進一步增加土地儲備，擴大業務規模，加速發展
- ❖ 全面提高項目的設計、開發、銷售水平，增強產品的競爭力
- ❖ 加快項目開發、銷售及資金回籠速度，實現資金高效利用

業務策略及展望



❖ 入賬物業銷售

- 銷售面積 = 16.92萬平方米 (+104%)
- 銷售金額 = 18.71億港元 (+94%)
- 銷售毛利 = 7.15億港元 (+94%)
- 銷售毛利率 = 38% (持平)

地產最新銷售 (一)

	2009年至今 ⁽¹⁾	2009年目標	目標完成率
銷售面積 (合同及訂購) (平方米)	476,000	450,000	105.8%
銷售金額 (合同及訂購) (億港元)	62	50	123.9%

(1)至2009年10月18日

地產最新銷售 (二)

	2009年至今 ⁽¹⁾	2008年同期	變化
銷售面積 (合同及訂購) (平方米)	476,000	328,800	+44.8%
銷售金額 (合同及訂購) (億港元)	62	40	+54.8%

(1)至2009年10月18日

營運亮點 (一)

❖ 提升市場營銷能力

- 市區項目“星匯雲錦”、“翠城花園”、“江南新苑”、“嶺南灣畔”受到市場熱烈追捧
- 郊區項目“南沙濱海花園”、“從化逸泉山莊”銷售明顯回暖

❖ 加快開發速度

- 住宅項目從開工到銷售的時間縮短到14-17個月
- 星匯雲錦17個月、翠城花園15個月、江南新苑14個月、嶺南灣畔14個月

❖ 展開“廣州國際金融中心”招租工作

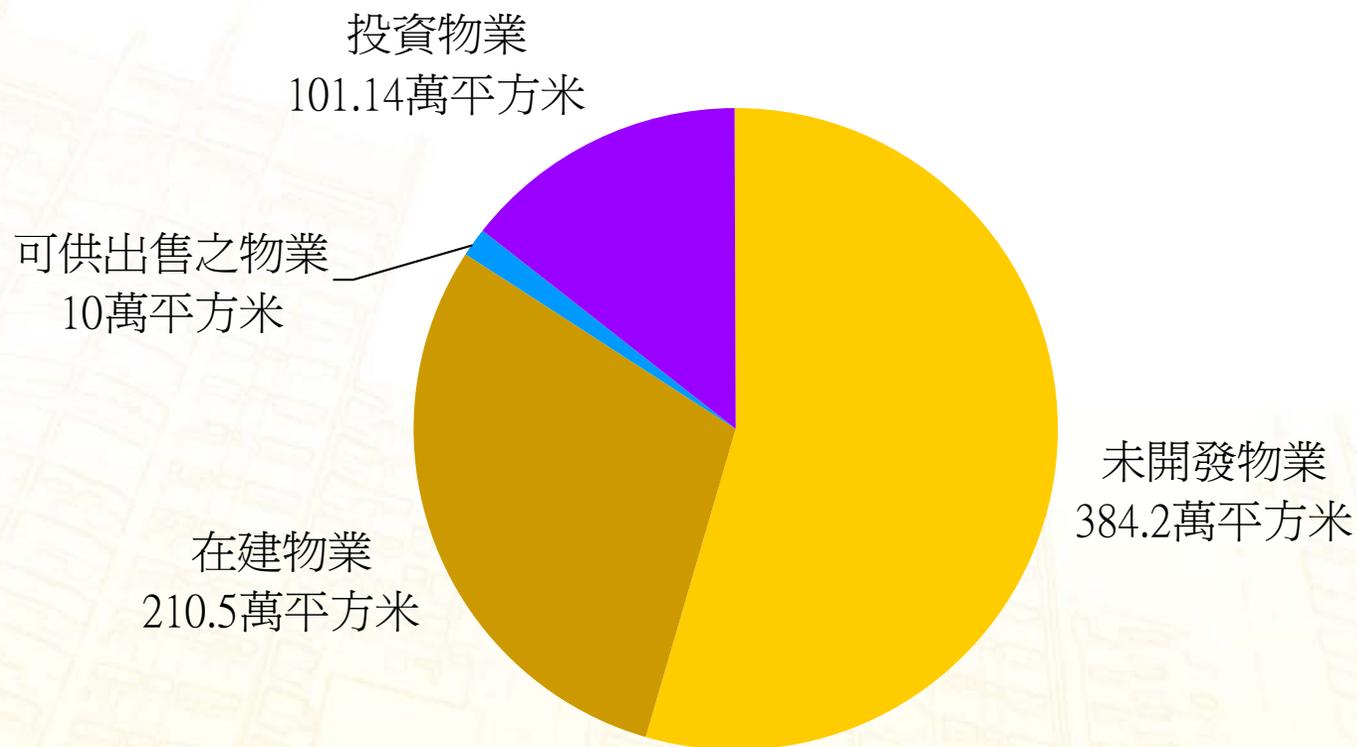
- 引入世界頂級合作夥伴（四季酒店、世邦魏理仕、仲量聯行）

營運亮點 (二)

❖ 積極增加土地儲備

- 新增約60萬平方米住宅用地，是2008年底未開發土地儲備的17%
 - 江門地塊：43.2萬平方米（人民幣9.68億元）
 - 廣州珠江新城D8-C3：2.25萬平方米（人民幣3.45億元）
 - 廣州大學城地塊：14.53萬平方米（人民幣10.52億元）
- 投入人民幣23.65億元，平均地價人民幣3,942元

土地儲備分類



總土地儲備：約700萬平方米

* 於2009年10月18日

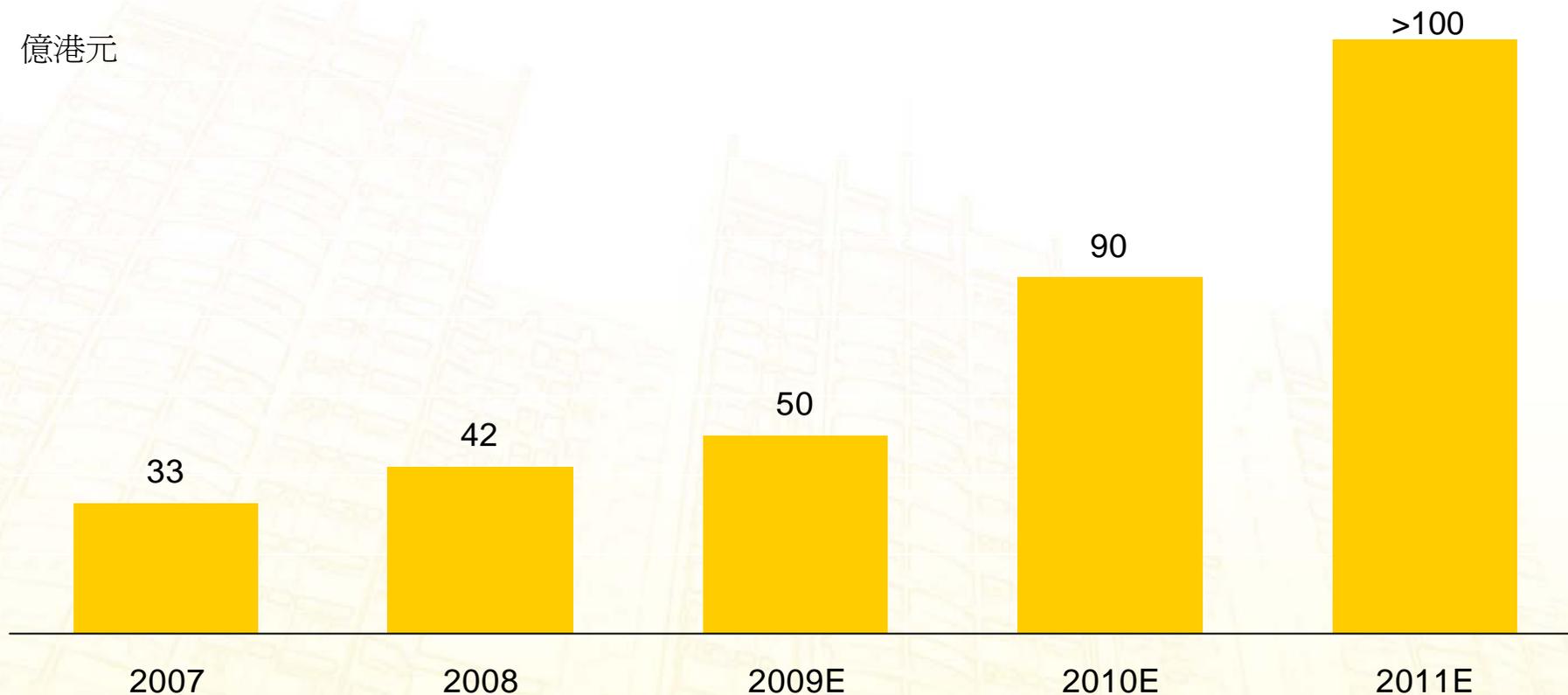
策略與目標 (一)

- ❖ 擴大業務規模，銷售目標三年內超過100億港元
- ❖ 積極增加土地儲備，總量保持在開發面積的1.5倍
- ❖ 縮短開發週期，加快資金回籠速度，提高股東回報
- ❖ 做好投資物業的經營，保持穩定的投資收益

策略與目標 (二)

2010年銷售目標

億港元



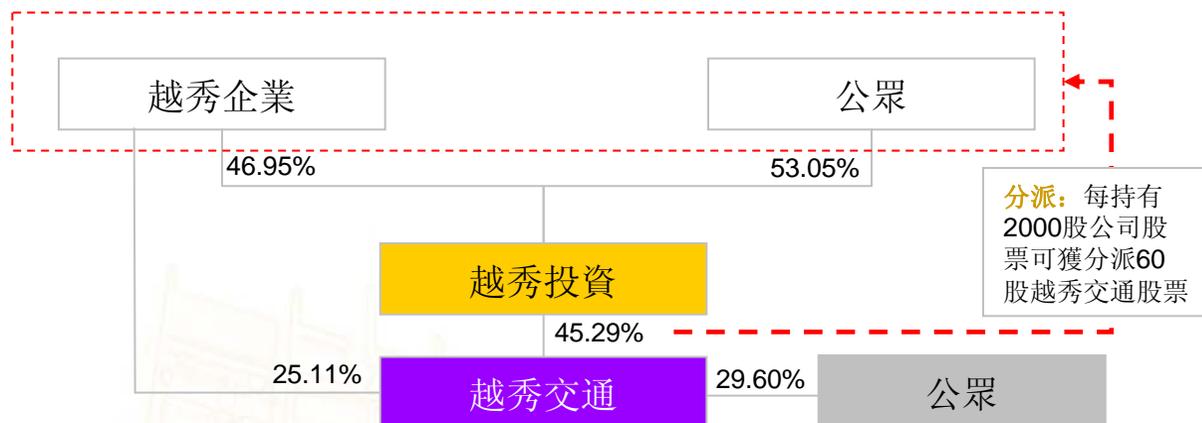
附錄一



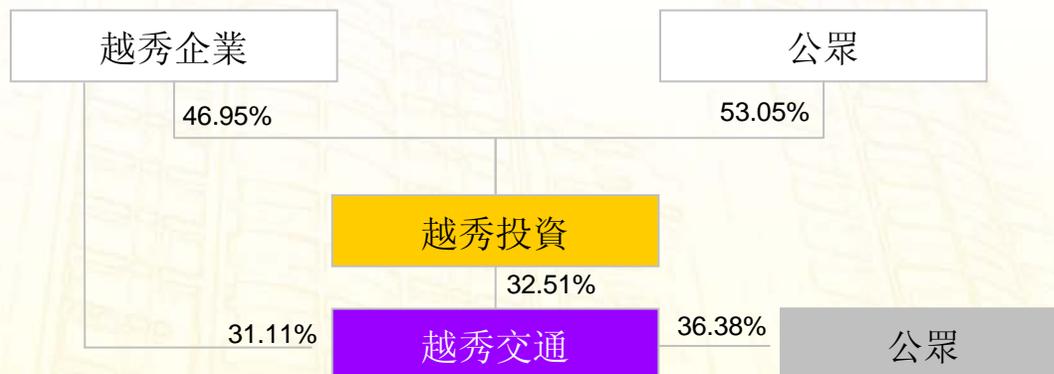
重組細節 - 第1步: 分派越秀交通股票

- ❖ 將越秀交通股票以“特別股息”方式分派予公司股東
- ❖ 每持有 2,000 股公司股票可獲分派60股越秀交通股票
- ❖ 或現金選擇：股東可選擇以每股3港元的現金對價作為股息分派
- ❖ 總分派金額達到6.416億港元⁽²⁾

分派前的架構



分派後的架構⁽¹⁾

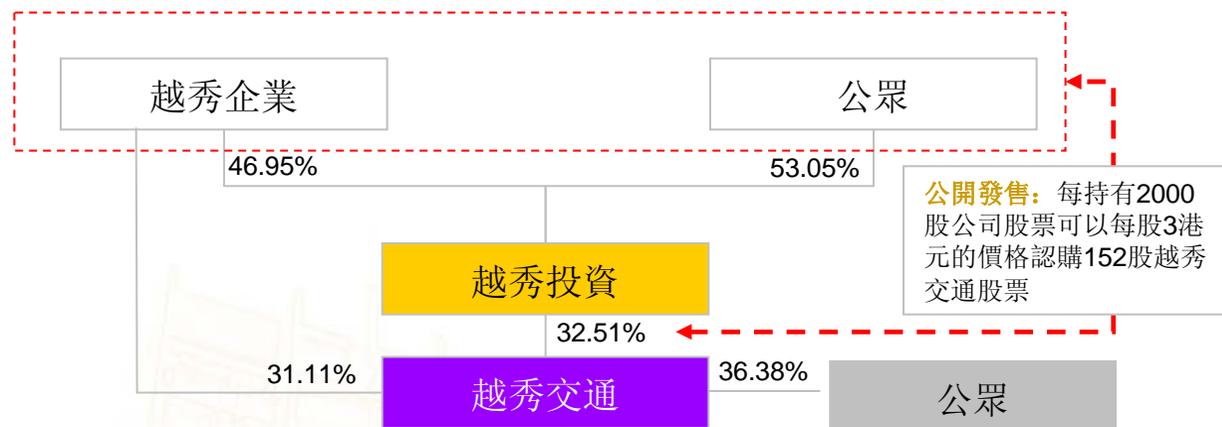


(1) 假定沒有未獲分派的越秀交通股票
 (2) 基於越秀交通每股3港元的價格

重組細節 - 第2步: 公開發售

- ❖ 每持有2000股公司股票可公開認購152股越秀交通股票（如果除越秀企業外的股東全部選擇現金分派，則為184股）
- ❖ 發售價格 = 每股3港元
- ❖ 越秀企業擁有同比例認購權利，並將包銷公開發售

第1步完成後的架構 (1)



公開發售完成後的架構 (2)



- (1) 假定沒有未獲分派的越秀交通股票
 (2) 假定沒有未獲分派的越秀交通股票，且所有合資格股東認購公開發售

預計時間表

主要內容

時間

公告

[10月20日]

寄發通函予股東

[11月初]

批准重組的特別股東大會

[11月底 - 12月初]

特別股息分派

[12月]

刊發招股書、開始公開發售

[12月]

重組完成

[12月底]

附錄二



越秀投資地產月度銷售情況

萬平方米

人民幣元/平方米



2009年最新銷售 (合同及訂購)

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (億港元)	均價 (港元/平方米)
逸泉山莊	洋房/別墅	70,200	4.16	5,900
嶺南雅院	住宅	21,600	1.77	8,200
可逸豪苑	住宅	36,000	5.22	14,500
南沙濱海花園	洋房/別墅	98,400	6.40	6,500
翠城花園	住宅	66,500	9.78	14,700
星匯雲錦	住宅	63,600	15.11	23,800
江南新苑	住宅	50,800	8.95	17,600
嶺南灣畔	住宅	34,800	5.49	15,700
其他項目	不適用	34,100	5.06	14,800
合計		476,000	62	13,000

* 於2009年10月18日

主要物業位置圖—廣州



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)
江門一號地塊	住宅	232,762	47,600	2,045
江門二號地塊	住宅	199,330	49,200	2,468
廣州珠江新城D8-C3	住宅	22,514	34,500	15,324
廣州大學城一號地塊	住宅	49,652	35,500	7,150
廣州大學城二號地塊	住宅	37,006	27,000	7,296
廣州大學城三號地塊	住宅	32,067	22,300	6,954
廣州大學城四號地塊	不適用	26,592	20,400	7,671
合計		599,923	236,500	3,942

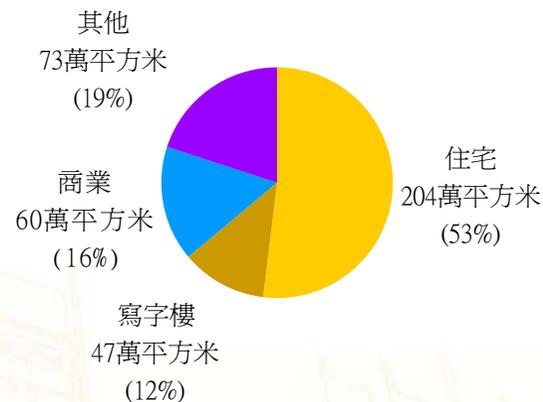
未開發物業

主要項目

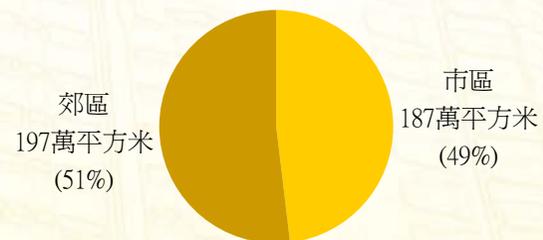
面積 (m²)

南沙濱海花園	1,818,000
江門地塊	432,000
金沙洲地塊	425,000
珠江新城地塊	369,000
江南新村3、4期	144,000
體育大廈	125,000
財富天地廣場 (部分)	106,000
花都地塊	91,000
逸泉山莊	67,000
油塘地塊	59,000
大學城地塊	146,000
其他項目	60,000
合計	3,842,000

按用途分類



按地區分類



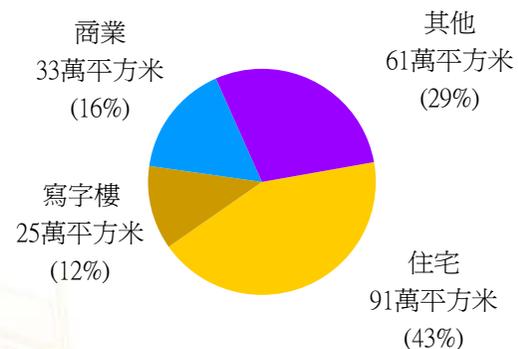
在建物業

主要項目

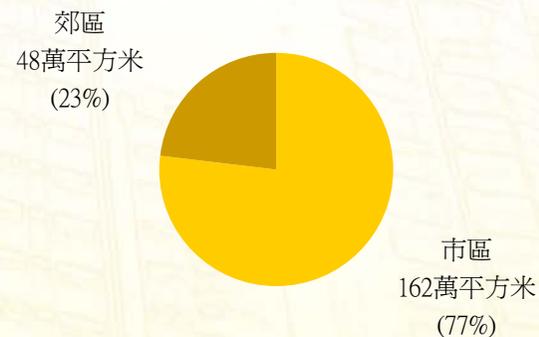
面積 (m²)

南沙濱海花園	400,000
亞太世紀廣場	232,000
江南新苑	229,000
翠城花園	220,000
嶺南灣畔	211,000
財富天地廣場(部分)	210,000
星匯雲錦	186,000
廣州國金中心(部分)	142,000
可逸豪苑	111,000
逸泉山莊	86,000
其他項目	78,000
合計	2,105,000

按用途分類



按地區分類



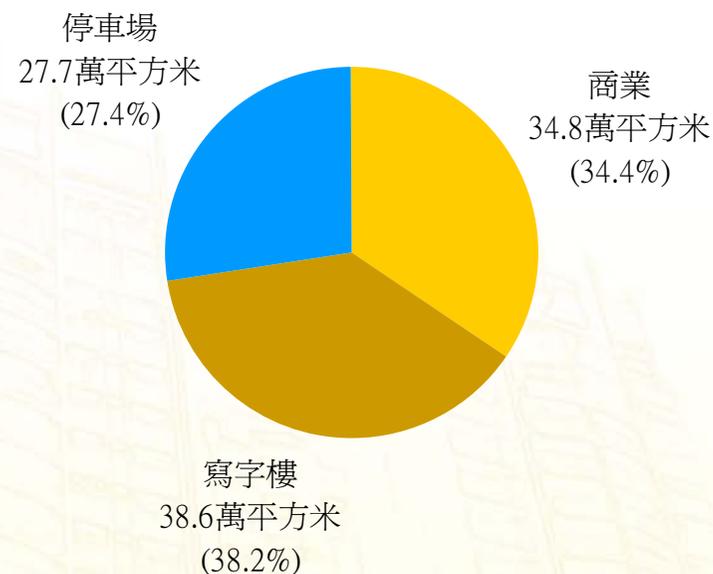
投資物業

主要項目

面積 (m²)

廣州國金中心(部分)	256,900
東方寶泰廣場	85,000
錦漢大廈	45,800
香港物業	38,000
廣源文化中心	32,000
黃石花園	30,900
祥康商貿大廈	28,900
維多利廣場	26,000
江興大廈	17,900
越秀城市廣場	17,500
宏發大廈	17,300
其他項目(含停車場)	415,200
合計	1,011,400

按用途分類



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。
- ❖ 建議閣下參考本公司2009年10月20日於香港聯合交易所有限公司網站公佈的公告以獲進一步資訊。