



越秀投資有限公司
GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立之有限公司)

截至二〇〇三年六月三十日止六個月的中期業績

業績

越秀投資有限公司(「本公司」)董事宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二〇〇三年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績如下：

(未經審核)			
截至六月三十日止六個月			
重列			
(附註1)			
	附註	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元
營業額	2	1,662,046	1,544,748
銷售成本		(1,159,618)	(1,050,430)
毛利		502,428	494,318
其他收益		18,426	20,089
銷售及分銷開支		(63,664)	(45,262)
行政開支		(168,959)	(266,330)
其他經營收入，淨額		35,070	18,038
被視作出售附屬公司虧損		(62,998)	(2,261)
未計減值撥備前經營盈利	3	260,303	218,592
就於物業發展項目的權益 作出減值撥備		—	(9,881)

經營盈利		260,303	208,711
財務費用		(112,819)	(85,973)
應佔盈利／(虧損)			
－共同控制實體		(10,215)	(18,793)
－聯營公司		85,730	61,487
除稅前盈利		222,999	165,432
稅項	4	(38,881)	(37,189)
除稅後盈利		184,118	128,243
少數股東權益		(75,975)	(112,914)
股東應佔盈利		108,143	15,329
中期股息		49,257	—
每股基本盈利	5	1.768仙	0.382仙
每股全面攤薄盈利	5	1.752仙	0.378仙
每股中期股息		0.8仙	—

附註：

1 編製基準及會計政策

本未經審核綜合簡明中期賬目乃按照香港會計師公會發出的香港會計實務準則（「會計準則」第25號「中期財務申報」編製。

編製本簡明中期賬目所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇二年十二月三十一日止年度的年度賬目所採用者一致，惟本集團於採納由香港會計師公會頒佈的會計準則第12號（經修訂）「所得稅」後，已更改若干會計政策，該等會計準則於二〇〇三年一月一日或以後開始的會計期間生效。

往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算的盈利與賬目所示的盈利兩者間的時間差，根據預期於可預見將來支付或可收回的負債及資產而按現行稅率計算。採納新訂的會計準則第12號（經修訂）構成會計政策的變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合經修訂的政策。

根據會計準則第12號(經修訂)，重估資產的賬面值與其稅基之間的差異屬於暫時性質，並會產生遞延稅項負債。由二〇〇三年一月一日起採納會計準則第12號(經修訂)後，已收購的附屬公司的公允值及因收購產生的相關負商譽會因此作出調整。

於二〇〇三年一月一日負商譽的期初結餘已減少1,706,000,000港元，而於二〇〇二年及二〇〇三年一月一日的期初保留盈利已分別減少282,000,000港元及291,000,000港元，並列作未撥備遞延稅項負債淨額。此項轉變導致於二〇〇二年十二月三十一日的遞延稅項資產及遞延稅項負債分別增加113,000,000港元及2,110,000,000港元。截至二〇〇三年六月三十日止六個月的盈利及儲備分別增加29,000,000港元及27,000,000港元。

2 營業額及分類資料

本集團主要從事發展、經營及管理收費公路及橋樑；發展、出售及管理物業及持有投資物業；製造及銷售新聞紙、瓦楞紙和水泥及預拌混凝土(已終止經營的業務)。期內營業額及分部業績如下：

主要分部報告－業務分部資料

本集團主要在香港及中國內地(「中國」)經營四項主要業務：

- 房地產－發展、出售及管理物業及持有投資物業
- 收費公路業務－發展、經營及管理收費公路及橋樑
- 造紙－製造及出售新聞紙及瓦楞紙
- 水泥－製造及出售水泥及預拌混凝土(詳情如下文所述為已終止經營的業務)

本集團其他業務主要包括投資控股及高科技業務(詳情如下文所述為已終止經營的業務)，兩者的規模皆不足以作獨立項目報告。

各項業務之間並無進行買賣活動。

從屬分部報告－地區分部資料

本集團的四項業務範疇主要在香港及中國管理：

香港－房地產及水泥(已終止經營的業務)

中國－房地產、造紙、收費公路及水泥(已終止經營的業務)

其他－房地產

地區分部之間並無買賣活動。

主要分部報告－業務分部資料

	截至六月三十日止六個月										本集團 重列	
	房地產		收費公路業務		造紙		水泥(附註)		其他業務			
	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元		
營業額	<u>986,795</u>	<u>304,298</u>	<u>191,580</u>	<u>173,883</u>	<u>483,671</u>	<u>539,585</u>	<u>-</u>	<u>525,058</u>	<u>-</u>	<u>1,924</u>	<u>1,662,046</u>	<u>1,544,748</u>
分部業績	<u>222,592</u>	<u>29,918</u>	<u>86,897</u>	<u>87,166</u>	<u>20,283</u>	<u>35,345</u>	<u>-</u>	<u>71,020</u>	<u>6,455</u>	<u>(3,321)</u>	<u>336,227</u>	<u>220,128</u>
利息收入											6,383	6,911
未分配經營成本											(19,309)	(16,067)
被視作出售												
附屬公司虧損											(62,998)	(2,261)
財務費用											(112,819)	(85,973)
分佔下列公司的												
盈利減虧損：												
共同控制實體	-	(59)	(10,215)	(24,843)	-	-	-	6,109	-	-	(10,215)	(18,793)
聯營公司	(1,711)	4,972	87,441	68,202	-	-	-	-	-	(11,687)	85,730	61,487
除稅前盈利											<u>222,999</u>	<u>165,432</u>
稅項											<u>(38,881)</u>	<u>(37,189)</u>
除稅後盈利											<u>184,118</u>	<u>128,243</u>
少數股東權益											<u>(75,975)</u>	<u>(112,914)</u>
股東應佔盈利											<u>108,143</u>	<u>15,329</u>

附註：

於二〇〇二年十二月二十日，本集團完成詳情載於二〇〇一年十二月三十一日股東通函的非常重大收購。該項交易涉及收購城市建設開發集團(中國)有限公司的全部權益及盛德發展有限公司(收購前已擁有51%權益的附

屬公司)的49%權益，原來的總代價約為49.83億港元(統稱為「交易」)。因根據會計處理規定，該交易的定價須以交易日本公司的股票市價為準，因此，該代價是以45.44億港元入賬。

該交易的賬面代價乃以下列方式清償：(i)現金2,000,000,000港元；(ii)以每股0.46港元配發及發行本公司2,107,688,555股股份予本公司的主要股東越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)的方式支付970,000,000港元；及(iii)以出售本集團於China Century Cement International Limited(「水泥集團」)的全部權益、金鵬集團有限公司(「金鵬」)的36.84%實益權益、中科越秀(香港)信息產業發展有限公司(「中科越秀」)的46.7%實益權益及轉讓水泥集團、金鵬及中科越秀應付股東貸款合共886,000,000港元予越秀企業的方式支付1,574,000,000港元。水泥及高科技業務亦隨之而終止經營。

截至二〇〇二年六月三十日止六個月，水泥集團的營業額及分部業績已於上文作出披露。截至同期，水泥集團的經營業務所得的現金流入為74,000,000港元、投資業務的現金流出為16,000,000港元及財務項目的現金流出為99,000,000港元。截至二〇〇二年六月三十日止六個月，金鵬及中科越秀的營業額、分部業績及現金流量並不龐大，不足以作獨立披露。

從屬分部報告—地區分部資料

	截至六月三十日止六個月	
	營業額	
	二〇〇三年	二〇〇二年
	千港元	千港元
香港	58,800	260,915
中國	1,602,627	1,282,420
其他	619	1,413
	<u>1,662,046</u>	<u>1,544,748</u>

3 未計減值撥備經營盈利

截至六月三十日止六個月

二〇〇三年 二〇〇二年

千港元 千港元

未計減值撥備經營盈利已計入及扣除下列項目：

計入

負商譽攤銷	109,007	—
出售部份共同控制實體的收益	—	6,240
出售固定資產的收益	821	—

扣除

出售存貨成本	1,078,675	944,863
折舊：		
自置固定資產	57,325	98,519
租賃固定資產	13	238
收費公路及橋樑的權益攤銷	38,959	37,874
開發成本的攤銷	—	318
商譽攤銷	3,557	1,240
出售固定資產的虧損	—	1,255

4 稅項

- (a) 香港利得稅已按期內估計應課稅溢利以17.5% (二〇〇二年：16%) 的稅率計算。於二〇〇三年，政府修訂二〇〇三年／二〇〇四年的所得稅率，由16%調升至17.5%。海外利得稅則根據期內估計應課稅溢利按本集團經營業務地區的現行稅率計算。

(b) 在簡明綜合損益表內支銷的稅項款額指：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇三年	二〇〇二年 重列
	千港元	千港元
香港利得稅	3,245	3,660
海外稅項		
— 本年度	58,580	24,780
— 以往年度多提準備	—	(4,500)
與產生及沖回暫時時差影響 有關的遞延稅項	(28,620)	5,692
	<u>33,205</u>	<u>29,632</u>
應佔稅項：		
— 共同控制實體	761	1,059
— 聯營公司	4,915	6,498
	<u>38,881</u>	<u>37,189</u>

5 每股盈利

每股基本及全面攤薄盈利是根據本集團股東應佔盈利108,143,000港元(二〇〇二年重列：15,329,000港元)及期內已發行普通股加權平均數6,118,305,482股(二〇〇二年：4,009,989,359股)計算。

每股全面攤薄盈利是根據期內已發行普通股加權平均數6,118,305,482股(二〇〇二年：4,009,989,359股)，另加假設悉數行使尚未行使購股權而被視作無償發行的普通股加權平均數52,880,490股(二〇〇二年：43,975,593股)計算。

由於行使尚未行使的可換股債券將會產生反攤薄影響，所以於計及每股攤薄盈利時並無計及本公司的尚未行使的可換股債券。該等可換股債券已於二〇〇三年七月三十一日到期，並已全數註銷。

業績分析

雖然於二〇〇二年內出售非核心水泥業務，由於收購城市建設開發集團（中國）有限公司（「城建中國」）的全部權益，本集團二〇〇三年上半年的營業額仍較二〇〇二年同期上升8%至1,662,046,000港元。

爆發非典型肺炎疫症對本集團的表現並無重大不利影響。中國的房地產銷售營業額及租金收入分別升230%及608%，至772,982,000港元及84,864,000港元，這是由於滙總城建中國六個月的營業額，令銷售及出租面積均大增。隨著其他新道路令汽車分流帶來的負面影響獲得舒緩後，於二〇〇三年上半年，本集團的收費公路業務營業額亦反彈10%至191,580,000港元。然而，國際新聞紙價格下降，令本集團新聞紙業務的營業額下降10%至483,671,000港元。

今年上半年房地產及收費公路業務的毛利均告上升。雖然新聞紙業務的原材料成本上升，本集團總毛利仍上升2%，錄得502,428,000港元。

銷售費用開支增加41%至63,664,000港元，這主要是由於新聞紙業務競爭激烈，銷售費用開支有所上升。然而，行政開支大幅下降37%至168,959,000港元，原因是三項業務方面均嚴格控制成本。雖然越秀交通有限公司員工行使購股權，導致被視作出售附屬公司產生的虧損增加，但本集團經營盈利仍錄得可觀增長25%至260,303,000港元。

由於銀行借款較上年同期增加，二〇〇三年上半年的財務費用增加31%至112,819,000港元。

由於越秀交通有限公司的聯營公司盈利貢獻上升，應佔聯營公司的盈利上升39%至85,730,000港元。應佔共同控制實體的虧損下降46%至10,215,000港元，這主要是由於期內廣州市北二環高速公路的交通流量倍增，令虧損減少。

由於除稅前盈利增加，稅項亦增加5%至38,881,000港元。

由於出售水泥及高科技業務，加上新聞紙業務的盈利減少和本集團所持的房地產業務權益增加，少數股東權益減少33%至75,975,000港元。

截至二〇〇三年上半年，本集團的股東應佔盈利及每股基本盈利，分別大幅上升至108,143,000港元及每股1.768仙(二〇〇二年重列：股東應佔盈利為15,329,000港元，而每股基本盈利為0.382仙)。

中期股息

董事會已議決宣派二〇〇三年中期股息每股0.8仙(二〇〇二年：無)，並定於二〇〇三年十一月十日派發予於二〇〇三年十月三十一日名列股東名冊的股東。中期股息的派息率為45.5%。

業務回顧

廣州住宅市場健康發展，未有過熱跡象

基於城市化及中產化，北方地區大學生畢業後大批來廣州就業及落戶，加上本地居民需求持續增加，及樓換樓等多種因素推動，今年上半年廣州住宅一手市場繼續穩定擴張趨勢，廣州市十區商品房供應量為367萬平方米，比去年同期下降8.3%，以成交面積計算的需求卻上升5.4%至447萬平方米，導致存貨量及空置率繼續大幅下降16%至420萬平方米，平均售價為每平方米人民幣4,452元，和去年同期相若，未見過熱。

在二〇〇三年上半年廣州市十區住宅二手市場亦繼續擴張，成交面積達267萬平方米，平均售價約每平方米人民幣2,809元，以銀碼計二手市場和一手市場容積比例已上升至38%水平，促進換樓趨勢及一手市場發展。

收購城建後各類土地資源大幅上升：

本集團收購廣州市城市建設開發集團有限公司（「城建」）的大部份資產權益後，各類土地資源均告大幅上升。

今年上半年出售現樓及樓花面積達133,000平方米，比去年同期上升291%，其中主要樓盤包括宏城花園、花城苑、名雅苑、財富廣場、星匯園、江南新苑、同德花園、潤匯大廈、文德雅軒與漾晴居等。這些項目質素優良，例如海珠區江南新苑佔地10萬平方米，總建築面積40萬平方米，為地鐵上蓋項目，交通方便，珠江新城星匯園獲得「十佳品牌社區」等五項大獎。另外，由於國有金融機構擴張，機構客戶購買及租賃天河區寫字樓財富廣場相當活躍。罕有的貴重豪宅物業如二沙島宏城花園、花城苑等成交暢旺，經濟型優質住宅市場如潤匯大廈、文德雅軒等亦需求甚殷。整體而言，新上市項目市場反映良好，上半年推售十個項目銷售率已達60%以上，直接帶動本集團今年上半年盈利增長。

此外，實際出租物業面積亦大幅上升至268,200平方米，主要項目包括城建大廈、白馬商貿大廈、廣州體育大廈、錦漢大廈、祥康商貿大廈、城總大廈及廣園文化中心等等，本集團收租物業組合檔次、地點及土地用途結構多元化，包括甲級寫字樓、購物旺區商場、住宅區商場及停車場等，租金收入穩定，今年上半年廣州物業的租金收入達8,500萬港元。

今年上半年在建物業樓面面積亦增加720%至1,430,000平方米，將在今、明及後年內分別落成(其中85%為住宅項目)，保障未來三年的盈利能力。

此外，作中期發展的土地儲備亦大幅增加至6,800,000平方米，其中主要部份位於南沙，南沙位處廣州南部及珠三角中心，面積達280平方公里，將發展為工業、物流、商貿、海運及高科技中心，適合創業及置業，人口容量將達至100萬的新城市，其發展潛力等同上海浦東區或東京的橫濱。東部快速幹線及中部快速幹線完成後，廣州往南沙車程將由45分鐘減至30分鐘，另外，近期將會開工的輕鐵將由番禺接駁南沙，預計二〇〇六年完工的廣州地鐵四號線亦將直達南沙，南沙至香港新的客運碼頭正在建設中，航程只需75分鐘。雖然南沙地塊屬於中線發展項目，但土地估值二〇〇二年內已上升近100%，本集團將會以合資開發，分期投資等形式，逐步擴大建設規模，提早體現效益。

收購城建後的品牌效應及地產業務定位

除了土地資源豐富外，城建是廣州市內知名地產品牌，並擁有20多年豐富的房地產開發經驗，已建立相關的配套下屬公司包括設計、監理、銷售、物業代理、物業管理等，能有效控制項目開發過程各主要環節，資金實力雄厚，曾多次被評為廣州市房地產綜合開發實力第一名，並獲得二〇〇一年廣州市房地產開發建設投資十大集團公司第一位、二〇〇二年廣州首屆「十大最受歡迎發展商」、廣東省首屆及第二屆「地產資信20強企業」及連續十年「重合同、守信用」單位等獎項。

基於城建享有的品牌效應，本集團房地產業務定位將以發展及出售每平方米人民幣5,500至6,500的中價住宅為主，並選擇性發展優質寫字樓、商場及高檔住宅作收租、出售，土地儲備會優先發展市區部份，郊區部份則作中期發展。本集團擁有龐大收租物業及土地儲備，能同時達至高增長及穩定收益的雙重目標。

二〇〇三年銀行地產信貸及政府售地政策變化

今年六月中中國人民銀行宣佈調整地產信貸政策，要求銀行開發貸款的對象，應為經營房地產信用良好、沒有拖欠貸款的企業，貸款應重點扶持符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對大戶型面積、高檔商品房、別墅等項目作適當限制，對未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、工程規劃許可證和施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款；亦嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。二〇〇三年中廣州市人民政府亦宣佈一手市場暫停批售別墅用地，二手市場所有土地交易必須掛牌向社會公佈，價高者得，所有土地轉讓之前，必須先支付全部土地出讓金。

以上多項措施的目標為提高房地產開發商的資金門檻，令市場更規範及透明。由於國內房地產市場區域差異大，現時各省銀行正在草擬信貸政策調整細節，具體執行措施並未出台。基於廣州房地產市場並無過熱，信貸政策調整相信不會對市場有嚴重影響，市場以後發展會更健康，對本集團反而有利。收購城建後，本集團品牌、誠信、質量、資金實力皆為一級房地產開發商，將會繼續獲銀行的重點支持。

其他業務：公路業務盈利復甦，造紙業務繼續周期性調整

二〇〇三年上半年內，本公司的收費公路附屬公司越秀交通有限公司（「越秀交通」）的盈利大幅復甦，原因是去年同期由新道路引致的交通分流、北二環高速公路首年營運產生虧損、及若干收費路項目免稅期完結等多種負面因素經已獲得紓緩。期內，越秀交通錄得股東應佔盈利達113,081,000港元，增幅45%，預期下半年業績亦會有理想表現。

廣州造紙股份有限公司（「廣州造紙」）繼續維持國內生產新聞紙市場最大佔有率之一，但由於國際市場新聞紙價格下降，國內的產量擴大，令上半年廣州造紙持續面對具挑戰的環境。

二〇〇三年上半年，廣州造紙出售122,200噸新聞紙，較去年同期下降0.5%。平均新聞紙價格下降6.2%至每噸人民幣4,032元，加上木材及進口廢紙等主要原材料成本上升，導致毛利減少。然而，在實施縮減人手和提早償還銀行貸款等措施後，行政成本和財務費用下降，抵銷了部分原料成本的增加。

展望二〇〇三年下半年，本集團預期國內新聞紙市場依然競爭激烈。不過，隨著原材料價格上升，導至新聞紙價格可能會在下半年企穩。廣州造紙計劃開拓華東和西部等地的區域市場，擴大銷售量。

未來策略及前景

收購城建後，本集團土地資源及經營實力均獲大幅提升，本集團原有業務資源和城建經營互補性強，前者具有香港及中國大陸多方面的資金來源，有利經營資金密集的房地產業務。後者為廣州市內頂級地產品牌，擁有包括出售、出租、在建、儲備及高、中檔、經濟型等多元化檔次物業基礎，為行內少數同時擁有龐大收租物業穩定收益及優質土地儲備的房地產發展商，並已建立項目開發、物業管理及中介服務的隊伍，擁有大量有經驗的專材。本集團今年的經營重點為調整及強化經營模式，縮短產銷周期，發揮城建加入本集團後的互補潛力，提高淨資產回報率。

收購城建集團後，本集團的產業結構更清晰。現時房地產業務已佔淨資產約八成，因此行業策略將以廣州房地產為主，非核心業務將會在適當時候逐步減持。

展望未來，珠江三角洲經濟環境非常良好，廣州市近年國民生產總值每年增長均超過10%，由城市化、中產化及換樓活動帶動，廣州本地人口及由其他省份到來的人口共超過1,000萬，令最近數年每年住宅銷量持續上升。今年七月香港和中國簽署更緊密經貿安排後，將有大批服務業率

先進入廣東，加上建議興建的港澳珠大橋，更有利珠江三角洲、廣州、香港等地經濟進一步互動發展。基於廣州住宅市場並無過熱跡象，雖然中國人民銀行收縮地產信貸的影響有待觀察，但相信不會對廣州房地產市場產生不良影響，本集團對未來數年的業務發展非常樂觀。

審核委員會

截至二〇〇三年六月三十日止六個月的未經審核中期賬目已經由審核委員會審閱。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇〇三年十月二十九日星期三至二〇〇三年十月三十一日星期五(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合獲派中期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二〇〇三年十月二十八日星期二下午四時前，交回香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下本公司的股份過戶登記處雅柏勤證券登記有限公司，辦理過戶登記手續。

於聯交所網頁披露資料

截至二〇〇三年六月三十日止六個月的詳細中期業績公佈，載有根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定的所有資料，將會於適當時候刊登在聯交所網頁。

承董事會命
董事長
區秉昌

香港，二〇〇三年九月十日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。