



# 越秀投資有限公司

## GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(股票代號：123)

(於香港註冊成立之有限公司)

### 二〇〇三年業績公佈

#### 業績

越秀投資有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二〇〇三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績如下：

	附註	二〇〇三年 千港元	經重列 (附註1) 二〇〇二年 千港元
營業額	2	3,901,803	3,225,473
銷售成本		(2,735,667)	(2,251,555)
毛利		1,166,136	973,918
其他收益		31,549	19,110
銷售及分銷開支		(127,154)	(148,420)
一般及行政開支		(414,033)	(521,909)
被視作出售附屬公司若干權益的虧損		(94,942)	(7,773)
未計物業撇減、減值撥備及 重估盈餘／(虧絀)前經營盈利		561,556	314,926
物業撇減至可變現淨值		(5,805)	(542,160)
就以下項目進行減值撥備			
— 固定資產		—	(52,974)
— 其他投資		—	(56,052)
投資物業的重估盈餘／(虧絀)		165,840	(240,550)

經營盈利／(虧損)	3	721,591	(576,810)
理財成本		(224,733)	(185,986)
應佔以下公司盈利減虧損			
－ 共同控制實體		(49,693)	(25,709)
－ 聯營公司		181,767	100,159
共同控制實體的權益減值撥備		—	(111,655)
除稅前盈利／(虧損)		628,932	(800,001)
稅項	4	(114,599)	2,316
除稅後盈利／(虧損)		514,333	(797,685)
少數股東權益		(213,680)	(162,545)
股東應佔盈利／(虧損)		300,653	(960,230)
股息	5	117,540	—
每股盈利／(虧損)	6		
－ 基本		4.89仙	(23.90)仙
－ 全面攤薄		4.83仙	不適用

附註：

## 1 編製基準及會計政策

本經審核綜合賬目乃按照香港公認會計原則編製及符合香港會計師公會頒佈的會計準則。

於本年度，本集團採納由香港會計師公會發出分別由二〇〇二年七月一日及二〇〇三年一月一日或之後起生效的會計實務準則第35號「政府補助及披露政府資助」及會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。

於本年度，本集團更改與收費公路及橋樑業務有關的有形基建、無形經營權及商譽的攤銷／折舊政策。以往，與收費公路及橋樑有關的有形基建、無形經營權及商譽，使用償債基金計算法計算攤銷／折舊。根據新攤銷／折舊政策，收費公路及橋樑的有形基建以使用單位基準計算折舊，而收費公路及橋樑業務的無形經營權及商譽則以直線法基準攤銷。採用現行會計政策是由於其被認為更適合反映本集團的表現，並符合行業慣例。

本集團會計政策的變動及採納此等新政策的影響如下：

	負商譽 千港元	少數股東權益 千港元	保留盈利 千港元
於二〇〇三年一月一日，如之前所呈報	(3,823,375)	4,064,961	602,882
會計政策變動的影響			
— 攤銷	—	(30,207)	(12,778)
— 遞延稅項 (附註(i))	3,148,419	(227,403)	(293,720)
於二〇〇三年一月一日，經重列	<u>(674,956)</u>	<u>3,807,351</u>	<u>296,384</u>

附註：

- (i) 採納會計實務準則第12號後，於二〇〇三年一月一日的負商譽減少了3,148,419,000港元，主要是由於就所收購資產淨值的公平值與其稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債所致。

由於遞延稅項及攤銷的會計政策變動，截至二〇〇二年十二月三十一日止年度的虧損分別減少35,050,000港元及增加6,239,000港元。

## 2 營業額、收益及分部資料

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；以及製造及買賣新聞紙及瓦楞紙業務。年內已確認的收益如下：

	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元
營業額		
來自收費公路業務的路費收入淨額	405,567	355,638
物業管理費收入	70,760	9,945
租金收入		
— 物業	319,066	99,713
— 停車位	58,908	53,230
銷售收入		
— 出售物業	1,955,105	636,514
— 新聞紙及瓦楞紙銷售	1,006,263	1,141,688
— 水泥及預拌混凝土銷售	—	916,020
— 其他	86,134	12,725
	<u>3,901,803</u>	<u>3,225,473</u>
其他收益		
利息收入	8,450	13,763
股息收入	3,483	4,513
物業銷售佣金及租金	19,616	834
	<u>31,549</u>	<u>19,110</u>
總收益	<u><u>3,933,352</u></u>	<u><u>3,244,583</u></u>

### 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」）經營業務，並分為四項主要業務：

- 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（已終止經營）

本集團其他業務主要包括投資控股、超級市場業務及高科技業務（已終止經營），兩者的規模皆不足以作獨立項目報告。

各項業務之間並無重大銷售。

## 從屬分部報告形式－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(已經止經營)

中國－房地產、紙張、水泥及收費公路業務(已經止經營)

海外－房地產

地區分部之間並無重大銷售。

## 主要分部報告－業務分部資料

	收費公路業務		房地產		造紙		(已終止經營) 水泥		其他業務		本集團	
	經重列		經重列								經重列	
	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	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元
營業額	405,567	355,638	2,453,465	797,298	1,006,263	1,141,688	—	916,020	36,508	14,829	3,901,803	3,225,473
分部業績	185,289	165,778	429,169	(25,606)	90,293	111,316	—	122,810	2,219	(13,327)	706,970	360,971
利息收入											8,450	13,763
未分配經營成本											(153,864)	(59,808)
物業撇減、減值撥備及重估盈餘/(虧絀)	—	(33,462)	160,035	(802,650)	—	(35,694)	—	—	—	(19,930)	160,035	(891,736)
理財成本											(224,733)	(185,986)
分佔下列公司的盈利減虧損：												
共同控制實體	(20,419)	(35,482)	(29,274)	(115)	—	—	—	9,888	—	—	(49,693)	(25,709)
聯營公司	181,607	153,904	160	(47,971)	—	—	—	—	—	(5,774)	181,767	100,159
共同控制實體及聯營公司的撥備	—	—	—	—	—	(111,655)	—	—	—	—	—	(111,655)
除稅前盈利/(虧損)											628,932	(800,001)
稅項											(114,599)	2,316
除稅後盈利/(虧損)											514,333	(797,685)
少數股東權益											(213,680)	(162,545)
股東應佔盈利/(虧損)											300,653	(960,230)

從屬分部報告形式－地區分部資料

	營業額	
	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元
香港	180,674	409,560
中國	3,718,369	2,812,908
海外地區	2,760	3,005
	<u>3,901,803</u>	<u>3,225,473</u>

3 經營盈利／(虧損)

經營盈利／(虧損)已扣除下列項目：

	經重列	
	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元
折舊及攤銷	184,280	273,714
出售存貨成本	2,481,689	2,021,094
出售其他投資的虧損	1,059	—

4 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按17.5%稅率(二〇〇二年：16%)及按估計應課稅溢利計提撥備。於二〇〇三年，政府將截至二〇〇三年／二〇〇四年財政年度的利得稅率由16%調升至17.5%。
- (b) 本集團根據中國外商投資企業所得稅法(「中國稅法」)，按介乎18%至33%稅率，就中國附屬公司、聯營公司及共同控制實體的盈利作出中國企業所得稅準備。根據中國稅法，本集團的若干附屬公司、聯營公司及共同控制實體由首個獲利年度起的兩年至五年獲享免繳所得稅，在免稅期後三年至五年享有所得稅減半的優惠。
- (c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。

(d) 在綜合損益表內扣除／(計入)的稅項金額為：

	二〇〇三年 千港元	經重列 二〇〇二年 千港元
本公司及附屬公司		
本期稅項		
香港利得稅	1,627	5,489
中國企業所得稅	78,974	61,877
中國土地增值稅	42,544	—
以往年度超額撥備	(6,051)	(498)
與沖回暫時差額有關的遞延稅項	(30,949)	(81,986)
因稅率增加而導致的遞延稅項	(1,019)	—
	<u>85,126</u>	<u>(15,118)</u>
應佔以下公司的稅項		
共同控制實體	5,877	10,655
聯營公司	23,596	2,147
稅項開支／(抵免)	<u>114,599</u>	<u>(2,316)</u>
<b>5 股息</b>		
	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元
已付中期股息，每股普通股0.008港元(二〇〇二年：無)	49,502	—
擬派末期股息，每股普通股0.0108港元(二〇〇二年：無)	68,038	—
	<u>117,540</u>	<u>—</u>
<b>6 每股盈利／(虧損)</b>		

截至二〇〇三年十二月三十一日止年度，每股基本盈利／(虧損)是根據股東應佔綜合盈利約300,653,000港元(二〇〇二年：虧損960,230,000港元)及年內已發行加權平均股數約6,146,494,166股(二〇〇二年4,017,138,450股)計算。

截至二〇〇三年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利是根據股東應佔綜合盈利約300,653,000港元及年內已發行被攤薄加權平均股數約6,223,195,777股(已就未行使的購股權的潛在攤薄影響作出調整後的數字)計算。由於存在反攤薄影響，故並無呈列截至二〇〇二年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損。

## 業績分析

### 業績分析

於二〇〇二年十二月，本集團收購城市建設開發集團(中國)有限公司，並出售非核心的水泥及預拌混凝土以及高科技業務。於二〇〇三年，由於將城市建設開發集團(中國)有限公司的全年業績與本集團的業績合併計算，本集團的營業額可觀增長21%至3,901,803,000港元，位於中國內地及香港的物業銷售收入及租金收入合計佔其中約60%。

雖然二〇〇三年上半年爆發非典型肺炎，但在穗港獲得的物業銷售及租金收入總額仍分別有207%及223%的可觀增長，分別錄得1,955,105,000港元及317,000,000港元。受惠於兩條主要收費公路廣深及廣汕公路於二〇〇三年下半年的交通流量同時大幅反彈，本集團收費公路業務的營業額因而增加14%至405,567,000港元。至於本集團的新聞紙業務，由於二〇〇三年新聞紙價下降，令營業額減少12%至1,006,263,000港元。雖然如此，本集團的新聞紙業務仍然是中國內地主要的造紙商之一。

本集團的整體毛利率增加20%至1,166,136,000港元，主要是造紙業務毛利率因原料成本增加導致下降，但房地產及公路業務的毛利均告上升。

銷售開支下降14%至127,154,000港元，主要由於出售非核心的水泥及預拌混凝土業務後減少了相應的銷售開支(此等業務於二〇〇二年錄得銷售開支71,000,000港元)。

行政開支亦下降21%至414,033,000港元，這是由於出售非核心的水泥及預拌混凝土業務後減少了相應的行政開支(此等業務於二〇〇二年產生行政開支194,000,000港元)所致。本集團於二〇〇三年採取嚴格的成本控制程序，亦令行政開支大幅下降。於二〇〇三年錄得投資物業重估盈餘淨額165,840,000港元，以及由於收費公路附屬公司越秀交通有限公司發行新股份而被視為出售附屬公司錄得虧損94,942,000港元。

理財成本增加21%至224,733,000港元。增加主要是由於在二〇〇二年年末因本集團進行業務重組，令借貸總額上升所致。

應佔聯營公司盈利攀升81%至181,767,000港元，這是由於在二〇〇二年作出撥備，以及越秀交通有限公司的聯營公司所經營的收費公路業務於二〇〇三年利潤增長所致。雖然廣州市北二環高速公路表現已見改善，但由於作出減值撥備，故應佔共同控制實體的虧損亦上升93%至49,693,000港元。

稅項增加至114,599,000港元，這是由於本集團的未計稅項前盈利增加所致。

少數股東權益只增加31%至213,680,000港元，增幅低於經營盈利的增幅是因為本集團持有推動二〇〇三年利潤上升的地產業務的主要股權(大致為95%)。

於二〇〇二年年底重組完成後，本集團由二〇〇二年錄得虧損淨額，於二〇〇三年轉虧為盈至錄得純利。本集團的股東應佔盈利及每股基本盈利分別錄得300,653,000港元及4.89仙。

## 末期股息

董事會建議派發末期股息每股0.0108港元(二〇〇二年：無)予於二〇〇四年六月二日名列本公司股東名冊的股東。待股東於二〇〇四年六月二日舉行的股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇〇四年七月八日派付。連同中期股息每股0.008港元(二〇〇二年：無)計算，截至二〇〇三年十二月三十一日止年度的股息總額將為每股0.0188港元(二〇〇二年：無)，派息率相當於39.1%。

## 業務回顧

### 年內本集團物業銷售及出租面積大幅上升

二〇〇三年，本集團穗港兩地全部物業銷售達19.55億港元，比二〇〇二年上升207%，其中出售現樓及樓花面積達294,643平方米。主要住宅樓盤包括廣州市的宏城花園、花城苑、星滙園、江南新苑一期、潤滙大廈、天俊閣、嶺南花園、翠城花園23棟、南沙濱海花園首期、漾晴居與文德雅軒等。這些項目質素優良，例如海珠區中山大學旁江南新苑，位處地鐵站出口，交通方便；珠江新城星滙園，獲得十佳品牌社區等五項大獎；豪宅物業如二沙島宏城花園、花城苑等成交暢旺；經濟實用型住宅如潤滙大廈、文德雅軒等亦需求甚殷。另外，由於內地經濟蓬勃發展，機構客戶購買及租賃天河區寫字樓相當活躍，財富廣場銷售十分暢旺。整體而言，新上市項目市場反應良好，全年市區項目銷售率為70%以上，交樓約80%，郊區接近50%左右。二〇〇三年香港地產市道亦進入復蘇期，本集團已售出位於皇后大道西非核心住宅用地，地盤面積約為584平方米。

此外，二〇〇三年內已出租物業面積，因財富廣場、維多利廣場及新創舉大廈等新項目落成，大幅上升至450,000平方米，其它主要出租項目包括城建大廈、白馬商貿大廈、廣州體育大廈、錦漢大廈、金亞花園、宏城商業廣場、宏發大廈、城總大廈及廣園文化中心等等。本集團收租物業檔次、地點及土地用途，結構多元化，租金收入穩定，包括有甲級寫字樓、購物旺區商場、住宅區商場及停車場等。全年穗港物業的租金收入達3.17億港元，比二〇〇二年上升223%。

## 龐大在建項目及土地儲備保障未來發展潛力

本集團二〇〇二年底完成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，各類土地及項目資源均告大幅上升，其中約85%為住宅項目。

本集團二〇〇三年內新增施工面積為187,117平方米，令年底在建物業樓面面積增加至1,200,000平方米，大部份將在二〇〇四年及二〇〇五年內分別落成，可保障未來數年的盈利能力。

此外，本集團作中期發展的土地儲備，亦增加至362萬平方米，約45%位於廣州市區內，另55%位於新發展區南沙。市區內土地儲備主要是位於天河區寫字樓用地及海珠區住宅用地。隨著政府二〇〇三年底提高廣州市舊區重建補償費用，減低以後市區住宅供應量，有利提高本集團市區土地儲備價值。南沙土地儲備位於南沙東南部，主要土地用途為住宅。南沙為廣州南部及珠三角中心的新興工業、物流及高科技中心。東部、中部快速幹線高速公路、番禺接駁南沙輕鐵、廣州地鐵四號線、南沙至香港新客運碼頭等基建設施，於未來一至兩年內逐步完成後，南沙往珠三角各主要城市交通時間可更為縮短。本集團的南沙土地儲備面積大，成本較低，可同時作短期及中期發展。二〇〇三年內已售出住宅項目南沙濱海花園首期18,122平方米。隨著豐田汽車、川崎鋼鐵等跨國公司在南沙先後落戶建廠，南沙濱海花園計劃加大發展力度，第二期將加入日本建築特色，以滿足日資客戶需求。

## 品牌效應及地產業務定位

本集團收購城建後，有利於地產品牌效應的推廣。城建是廣州市內知名地產品牌，具20多年房地產開發紀錄，擁有物業代理、物業管理等相關的配套下屬公司，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」、廣東省二〇〇一年及二〇〇二年「地產資信20強企業」及連續十年「重合同、守信用」單位等獎項。二〇〇三年獲「廣州150家最具誠信度企業第一名」、「廣州最具競爭力房地產企業10強第二名」、「連續第二年獲廣東省地產咨信20強企業」、「廣州市民十大最喜愛房地產品牌企業」等獎項。

廣州房地產市場起步早，行業集中度正在提高。二〇〇三年前十位房地產集團在廣州銷售面積大約在250萬平方米左右，佔全市總銷售面積約25%左右。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元的中價住宅為主，並選擇性發展優質寫字樓、商場及高檔住宅作收租。土地儲備將會優先發展市區部份，郊區部份則作中期發展。此外，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收益穩定的雙重目標。

其它業務：收費公路業務盈利復蘇，造紙業務繼續周期性調整

二〇〇二年新建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公路項目免稅期完結等多種負面因素，在二〇〇三年經已逐步減少，加上珠三角經濟繼續蓬勃發展，拉動車流量上升。二〇〇三年本公司的收費公路附屬公司越秀交通有限公司股東應佔盈利為223,822,000港元，年增幅達57.1%。

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較大佔有率。但由於國際市場新聞紙價格下降，國內的產量擴大，令二〇〇三年廣州造紙持續面臨頗具挑戰的經營環境。廣州造紙全年出售260,195噸新聞紙，較二〇〇二年增加2.34%，但新聞紙價格平均下降5.70%至每噸人民幣3,969元，營業額下降12%至10.06億港元，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，抵銷了部分原材料成本的增加。展望二〇〇四年國內新聞紙市場，本集團預期市場競爭激烈。不過，隨著進口紙價格回穩，預期國產新聞紙價格可在二〇〇四年下半年窄幅回升。廣州造紙正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

本集團二〇〇二年底完成收購城建後，房地產業務經營實力獲大幅提高，二〇〇三年本集團股東應佔盈利大幅上升至300,653,000港元。

二〇〇三年廣州市國民生產總值上升約15.0%，連續八年保持高速增長。本地人口及流動人口共超過1,200萬，由城市化、中產化及換樓活動帶動，已令最近數年住宅銷量持續上升。二〇〇三年廣州十區一手市場商品房銷量增加12.7%至1,047萬平方米，存貨量大幅下降至383萬平方米。與此同時，廣州購房群體以自住性置業為主，投資成分較少，理性需求推動整個市場穩步發展。市區住宅樓價與二〇〇二年相若，未出現過熱現象。二手樓市（廣州市八區）同樣交投活躍，成交面積達417萬平方米，成交金額為人民幣132億元，分別比二〇〇二年增長了36.72%和29.41%。以總額計，二手市場比例由二〇〇二年的29.2%上升至36.1%，基於廣州房地產市場並無過熱跡象，銀行信貸政策調整反而令市場發展更健康。本集團品牌、誠信、資金實力均為一級房地產開發商，將會繼續獲銀行界的大力支持。

收購城建後，本集團的產業結構更清晰，本集團今後的行業策略以廣州房地產為主。現在穗港房地產銷售及租賃業務已佔二〇〇三年營業額共約22.7億港元。二〇〇三年本集團完成收購後機構及經營模式調整，產銷周期縮短等部署，二〇〇四年將可進一步發揮城建加入本集團後的互補潛力，提高淨資產回報率。二〇〇三年在建築用原材料價格上升的情況下，本集團將會透過大宗採購，舒解成本壓力。而房地產銷量預期會由需求增加、存貨量下降帶動上升。二〇〇三年底本集團在建中物業面積達1,200,000平方米，可保障未來數年盈利增長。隨著珠三角區內路網交通整合加速，在區域經濟一體化的趨勢下，本集團在增加廣州市區內土地儲備同時，將積極尋求向珠三角其它城市發展房地產業務的機會。

收費公路業務產生大量穩定現金收入，正好和資本密集的房地產業務互相補充，本集團相信，通過投資以珠江三角洲為中心的高速公路項目，將會提高未來本集團收費公路投資組合的增長潛力。新的投資項目，其中的東二環高速公路、西二環高速公路和廣明高速公路(東二環延長線)現正在合作合同的研究階段。

展望未來，珠江三角洲經濟環境良好，香港和中國內地簽署的更緊密經貿安排，以及準備興建的港澳珠大橋，將進一步有利於珠江三角洲、廣州、香港等地經濟逐步融合；廣東省目前正在進行第二次工業化，加快重工業發展，將拉動廣東經濟發展。加上廣東省計劃調整戶口政策，讓長期居住及擁有固定住所的外省公民，在廣東省內實際居住地登記為常住戶口，這項新政策將會大大增加住宅需求。作為廣東省的主要開發商，本集團的房地產及收費公路業務以廣州為基地，將成為上述多項發展的主要的受惠者。本集團將繼續加強現有房地產及收費公路項目的營運管理和現金流量管理，為股東帶來更好的、更高的投資回報。

#### **暫停辦理過戶登記手續**

本公司將由二〇〇四年五月二十五日星期二至二〇〇四年六月二日星期三(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合獲派末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇〇四年五月二十四日星期一下午四時三十分前，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。

#### **於香港聯合交易所有限公司網頁披露資料**

載有根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定的所有資料的本公司年報，將會於適當時候刊登在聯交所網頁。

於本公佈刊發日期，本公司董事會成員包括區秉昌先生、陳光松先生、李飛先生、梁凝光先生、肖博彥先生、梁毅先生、黃之強先生、甄玉鳳小姐、余立發先生及李家麟先生。

承董事會命  
董事長  
區秉昌

香港，二〇〇四年四月十五日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。