越秀投資有限公司

GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立之有限公司)

截至二〇〇四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」)截至二〇〇四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	
			經重列
	附註	**二〇〇四年**	二〇〇三年
		千港元	千港元
營業額	3	**2,266,266**	1,662,046
銷售成本		**(1,702,568)**	(1,168,644)
毛利		**563,698**	493,402
其他收益		**9,795**	53,496
銷售及分銷開支		**(63,168)**	(63,664)
一般及行政開支		**(192,789)**	(170,326)
被視作出售附屬公司的若干權益虧損		**—**	(62,998)
經營盈利	4	**317,536**	249,910
財務費用		**(75,463)**	(112,819)
分佔下列公司的盈利減虧損			
－共同控制實體		**2,000**	(10,215)
－聯營公司		**104,275**	85,730
除稅前盈利		**348,348**	212,606
稅項	5	**(84,483)**	(37,741)
除稅後盈利		**263,865**	174,865
少數股東權益		**(132,660)**	(69,345)
股東應佔盈利		**131,205**	105,520

中期股息	6	**52,531**	49,257
每股盈利	7		
基本		**2.08港仙**	1.72港仙
攤薄		**2.04港仙**	1.71港仙

附註：

1 編製基準及會計政策

本簡明中期賬目應與二〇〇三年之年度賬目一併閱讀。

編製本簡明賬目所採用之會計政策及計算方法與截至二〇〇三年十二月三十一日止年度之年度賬目所採用者一致。

2 比較數字重列－會計政策變動

(a) 商譽／負商譽

以往，於二〇〇一年一月一日或之後因收購從事收費公路或橋樑業務的附屬公司／聯營公司／共同控制實體而產生的商譽／負商譽，於本集團獲授公路或橋樑經營權期間按償債基金計算法基準攤銷。本集團於截至二〇〇三年十二月三十一日止年度改變其會計政策，採用直線法攤銷商譽／負商譽。比較數字亦就此予以重列以符合已更改的政策。

(b) 於收費公路及橋樑的權益

以往，於收費公路及橋樑的權益使用償債基金方法攤銷。本集團於截至二〇〇三年十二月三十一日止年度改變其會計政策，分別對有形基建及無形經營權採用使用單位基準計算折舊及採用直線法計算攤銷。比較數字亦就此予以重列以符合已更改的政策。

(c) 遞延稅項

於以往年度，如於可見未來預期有應付或可收回的債項或資產，則按本期稅率，就稅項目的計算盈利與於賬目內呈列盈利之間的時差計算遞延稅項。採用經修訂香港會計實務準則第12號代表會計政策的改變，並已追溯應用，比較數字亦就此予以重列以符合已更改的政策。

3 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；製造及銷售新聞紙和瓦楞紙。

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，並從事三項主要業務：

— 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

本集團其他業務主要包括投資控股及經營超級市場業務，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重大買賣活動。

從屬分部報告－地區分部資料

本集團的三項業務範疇主要在香港及中國管理：

香港－房地產
中國－房地產、造紙和收費公路
其他－房地產

地區分部之間並無進行重大買賣活動。

主要分部報告－業務分部資料

	截至六月三十日止六個月									
	房地產		收費公路		造紙		其他業務		本集團	
										經重列
	二〇〇四年	二〇〇三年	**二〇〇四年**	二〇〇三年	**二〇〇四年**	二〇〇三年	**二〇〇四年**	二〇〇三年	**二〇〇四年**	二〇〇三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	**1,396,165**	986,795	**183,258**	191,580	**562,857**	483,671	**123,986**	—	**2,266,266**	1,662,046
分部業績	**212,433**	220,278	**70,925**	78,818	**52,493**	20,283	**2,312**	6,455	**338,163**	325,834
利息收入									**3,077**	6,383
未分配經營成本									**(23,704)**	(19,309)
被視作出售附屬公司的若干權益虧損									**—**	(62,998)
財務費用									**(75,463)**	(112,819)
分佔下列公司的盈利減虧損：										
－共同控制實體			**2,000**	(10,215)					**2,000**	(10,215)
－聯營公司	**935**	(1,711)	**103,340**	87,441					**104,275**	85,730
除稅前盈利									**348,348**	212,606
稅項									**(84,483)**	(37,741)
除稅後盈利									**263,865**	174,865
少數股東權益									**(132,660)**	(69,345)
股東應佔盈利									**131,205**	105,520

從屬分部報告－地區分部資料

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇四年	二〇〇三年
	千港元	千港元
營業額		
－香港	**392,883**	58,800
－中國	**1,848,514**	1,602,627
－其他	**24,869**	619
	2,266,266	1,662,046

4 **經營盈利**

	截至六月三十日止六個月	
		經重列
	二〇〇四年	二〇〇三年
	千港元	千港元
經營盈利已計入及扣除下列項目：		
計入		
負商譽攤銷	**16,553**	109,007
出售固定資產的收益	**523**	821
扣除		
出售存貨成本	**1,496,836**	1,078,675
折舊：		
自置固定資產	**68,966**	57,325
租賃固定資產	**13**	13
收費公路及橋樑的權益攤銷／折舊	**50,696**	47,985
商譽攤銷	**4,966**	4,966

5 **稅項**

(a) 香港利得稅已按期內估計應課稅盈利以17.5%(二〇〇三年：17.5%)的稅率計算。

(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	
		經重列
	二〇〇四年	二〇〇三年
	千港元	千港元
即期稅項		
香港利得稅	**1,086**	3,245
中國企業所得稅	**60,531**	58,580
中國土地增值稅	**8,695**	—
與產生及冲回暫時時差影響有關的遞延稅項	**(509)**	(29,760)
	69,803	32,065
應佔稅項：		
共同控制實體	**1,748**	761
聯營公司	**12,932**	4,915
稅項費用	**84,483**	37,741

6 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇四年	二〇〇三年
	千港元	千港元
擬派付		
二〇〇四年中期股息每股0.0083港元（二〇〇三年：0.008港元）	52,531	49,257

7 每股盈利

截至二〇〇四年六月三十日止期間的每股基本盈利是根據股東應佔綜合盈利約131,205,000港元（二〇〇三年：105,520,000港元）及期內已發行股份加權平均數約6,300,120,794股（二〇〇三年：6,118,305,482股）計算。

截至二〇〇四年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利是根據股東應佔綜合盈利約131,205,000港元（二〇〇三年：105,520,000港元）及期內已發行股份攤薄加權平均數約6,431,511,000股（二〇〇三年：6,171,185,972股）（已就未行使的購股權的可能攤薄影響作出調整）。

業績分析

本集團截至二〇〇四年六月三十日止六個月的營業額大幅上升36%至2,266,266,000港元。儘管收費公路業務的營業額輕微減少，但其餘兩項核心業務地產及造紙均錄得令人滿意的增長。

與去年同期一樣，約60%的營業額來自本集團的房地產銷售與租金收入。

就本集團的地產業務而言，雖然國內的房地產銷售與去年上半年同樣維持平穩，但受惠於香港地產市場復甦，地產業務整體營業額仍激升41%。香港地產富臨軒於本年度初推出市場發售時的反應不俗，並為二〇〇四年上半年作出332,862,000港元銷售收入的貢獻。另一方面，若干高質素辦公室與商業樓宇於二〇〇四年建成及招租後，來自國內房地產的整體租金收入增加71%至145,798,000港元。就本集團的收費公路業務而言，西臨高速公路雖受接通西安城市快速幹道的正面影響，但由於若干主要附屬公司的收費公路的交通流量受新公路網絡形成的負面因素影響，整體營業額下跌4.3%至183,258,000港元。就本集團於國內的造紙業務而言，雖然售價輕微下調，但由於新聞紙市場的需求上升，二〇〇四年上半年銷售較去年同期錄得增幅16%。

與二〇〇三年同期比較，本集團的毛利增加14%至本年度563,698,000港元，其中地產業務及造紙業務分別增加21%及32%。本集團管理層承諾持續實施嚴格控制成本，以確保整體成本維持較低水平。

銷售開支的金額與去年上半年相若。

行政開支增加13%至192,789,000港元，主要原因是於二〇〇三年十月所收購的超級市場業務，增加了相應的行政開支。

於本年度上半年，本集團的整體財務費用為75,463,000港元，較去年同期減少33%。由於本集團於期內償還銀行借款及債務，三項核心業務所產生的財務費用均減少。

本集團應佔聯營公司的盈利增加主要來自收費公路，其貢獻增加18.5%。除清連公路錄得負盈利貢獻外，截至二〇〇四年六月三十日止六個月，其他聯營公司的收費公路項目，例如虎門大橋、廣州市北環高速公路及汕頭海灣大橋均錄得正增長。

本集團主要應佔共同控制實體廣州市北二環高速公路的業務表現理想，該高速公路於二〇〇四年上半年持續錄得強勁的交通流量增長達135.8%，自其於二〇〇二年建成通車以來首次轉虧為盈，為本集團帶來正貢獻2,000,000港元。

與去年同期比較，三項核心業務的除稅前盈利均錄得增長，本集團的除稅前綜合盈利大幅上升64%至348,348,000港元。由於除稅前盈利增加，稅項亦較去年同期增加124%至84,483,000港元。

由於地產業務與造紙業務的盈利均有所增加，少數股東權益上升91%。

基於上述原因，於截至二〇〇四年六月三十日止六個月，本集團的股東應佔盈利較去年同期增加24%至131,205,000港元。每股基本盈利為2.08港仙，較去年同期上升21%。

中期股息

董事會已議決宣派二〇〇四年中期股息每股0.0083港元(二〇〇三年：0.008港元)，並定於二〇〇四年十一月八日派發予於二〇〇四年十月二十一日名列股東名冊的股東。中期股息的派息率為40%。

業務回顧

二〇〇四年上半年，本集團各業務均取得理想發展。地產業務方面，本集團在國內及香港之物業銷售理想，銷售面積及金額持續上升；收費公路業務繼續受旗下高速公路車流上升帶動而穩步增長；造紙業務受惠於國內新聞紙需求持續暢旺，新聞紙銷售顯著上升。

地產業務

物業銷售及出租面積持續上升

期內，本集團物業銷售營業額為港幣11.08億元，樓面面積為 150,278 平方米，比二〇〇三年同期分別上升43% 及13%。當中，國內物業銷售營業額為港幣7.51億元，樓面面積則為142,535平方米，銷售營業額與二〇〇三年同期比較基本持平，主要銷售樓盤包括廣州市的江南新苑一期、南沙濱海花園首期、嶺南花園、星匯園、宏城花園、潤匯大廈、漾晴居、及新推出樓盤濱江怡苑一期與翠城花園第24 棟。新上市項目市場反應良好，樓盤空置率達致歷年最低。本集團物業項目質素優良，例如海珠區中山大學旁的江南新苑，位處地鐵站出口，交通方便；濱江怡苑位處濱江東豪宅區域中，為罕有二線江景精品小區；珠江新城星匯園，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現已售罄；經濟實用型住宅如潤匯大廈亦市場需求殷切。

隨著二〇〇四年上半年香港地產市道持續復蘇，本集團把握市場走勢，於期內推出位於香港薄扶林住宅項目富臨軒，市場反應熱烈。期內，本集團在香港物業銷售營業額為港幣3.33億元，樓面面積約為7,700平方米，均來自薄扶林住宅項目。

今年上半年，本集團穗港兩地物業租金收入為港幣 2.03億元，比二〇〇三年同期上升44%。由於維多利廣場、財富廣場及新創舉大廈等新項目投入經營，本集團已出租物業面積上升11%至約500,000平方米，其它主要出租項目包括廣州市的城建大廈、白馬商貿大廈、錦漢大廈、金亞花園、宏城商業廣場、宏發大廈、城總大廈、廣源文化中心及香港的越秀廣場等等。本集團收租物業檔次、地點、土地用途及結構多元化，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，加上完善的市場調研和經營策劃工作，有助提升物業出租率。

龐大在建中項目及土地儲備提升未來發展潛力

今年上半年，本集團在建中物業樓面面積達110萬平方米，均來自國內項目，可在未來數年為集團提供盈利能力。此外，於今年六月底本集團於國內作中期發展的土地儲備可建面積約358萬平方米。市區內土地儲備，主要是位於海珠區的住宅用地。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，本集團市區土地儲備價值將進一步提高。主要土地用途為住宅的南沙土地儲備，位於南沙東南部。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。周邊物流配套如東部、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。二〇〇四年上半年已售出住宅項目南沙濱海花園首期15,635平方米。隨著南沙步入大規模開發階段，多家著名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，加快第二期開發，以滿足市場需求。

其它業務：收費公路業務盈利穩步增長，造紙業務銷售顯著上升

儘管二〇〇四年上半年部份收費公路項目受新建道路引致的交通分流影響，但另一方面，廣州市北二環高速公路車流高速增長，比去年同期增加135.8%，加上珠三角經濟繼續蓬勃發展，家庭擁有汽車數目增加，拉動了虎門大橋、廣州市北環高速公路及汕頭海灣大橋之車流量上升。二〇〇四年上半年本公司的收費公路附屬公司越秀交通有限公司的股東應佔盈利為港幣1.29億元，比二〇〇三年同期上升22%。

廣州造紙股份有限公司(「廣州造紙」)繼續維持國內新聞紙市場較大的佔有率。今年上半年，國內新聞紙需求持續上升，廣州造紙透過挖潛及加強管理，對生產工藝進行改進，大力壓縮人手和提早償還銀行貸款以減低財務費用等措施後，令廣州造紙於期內出售150,506噸新聞紙，較二〇〇三年同期增加23%。由於市場競爭激烈令上半年新聞紙售價下降2.8%至每噸人民幣3,922 元，及今年國內原材料成本大幅度增加等因素影響，股東應佔盈利為0.19億港元，但仍較去年同期有較大的增幅。展望全年國內新聞紙市場，本集團預期市場競爭激烈，但市場對新聞紙需求仍然殷切。隨著國際紙價回穩，預期國內新聞紙價格可在二〇〇四年下半年回升。

未來策略及前景

二〇〇四年上半年廣州市國民生產總值上升約16.4%，創近九年來新高。由城市化、中產化及換樓活動帶動，令廣州市最近數年住宅銷量持續上升。二〇〇四年上半年廣州市八區一手市場商品房銷量增加37.4%至394 萬平方米，而同期廣州市八區一手商品房供應約303萬平方米，存貨量正大幅下降。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。二〇〇四年上半年，廣州市區一手市場房樓價溫和上升約6.3%。二手樓市(廣州市八區)交投活躍，期內二手成交面積比二〇〇三年同期增長

35.6%。本集團相信中國宏觀調控及信貸政策調整將令房地產市場發展更健康及規範化。同時，土地使用權拍賣之市場機制，將提高房地產行業之入行門檻，未來競爭環境將對大型發展商更為有利。

本集團品牌、誠信、資金實力均為一級房地產開發商，而且是廣州市的知名地產品牌，具20多年房地產開發經驗，擁有相關的配套下屬公司如物業代理、物業管理等，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」及連續十年獲「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」、連續第三年獲「廣東省地產資信20強企業」、「廣州市民十大最喜愛房地產品牌企業」等獎項。

藉著越秀城建集團享有的卓越品牌效應，本集團房地產業務定位，將以廣州房地產開發為主，發展及出售每平方米人民幣5,500至6,500元的中價住宅，並選擇性發展優質寫字樓、商場及高檔住宅作收租用途。本集團亦將會優先發展位於市區的土地儲備，郊區部份則作中期發展，從而把土地儲備的潛在價值及升值潛力最佳地體現出來。

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。新投資項目廣州市西二環高速公路將於二〇〇四年九月動工，預計三年建成通車，另外亦正在研究投資位於珠江三角洲中心的廣州市東二環高速公路和廣明高速公路。

展望未來，珠江三角洲經濟環境良好，「泛珠三角」經濟圈的逐步落實，香港和中國內地簽署的更緊密經貿安排，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，將拉動廣東經濟發展。此外，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，房地產銷量預期會由需求增加、存貨量下降及新供應持續減少帶動上升。本集團的業務以廣州為基地，將成為上述多項發展的主要受惠者。在瞬息萬變的經營環境中，本集團將繼續加強業務競爭能力，為股東帶來更高的投資回報。

審核委員會

截至二〇〇四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

本公司將由二〇〇四年十月十九日星期二至二〇〇四年十月二十一日星期四(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二〇〇四年十月十八日星期一下午四時正前，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

截至二〇〇四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，二〇〇四年九月十六日

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、余立發先生及李家麟先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。