



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)

二〇〇四年業績公佈

董事長報告

二〇〇四年本集團的各項業務均取得理想業績，股東應佔盈利上升至約330,823,000港元，較二〇〇三年增長10%。每股基本盈利約5.24港仙，較二〇〇三年增長7.2%。

本集團的業務主要集中於廣州及周邊地區，所以本集團業績得益於廣州市經濟持續快速增長。二〇〇四年廣州市國內生產總值(GDP)突破4,100億元人民幣，較二〇〇三年增長15%，已經實現連續兩年增長15%以上；按戶籍人口計算，人均GDP超過6,000美元，城鎮失業率創5年來最低。隨著廣州申辦二〇一〇年亞運會成功，「9+2」泛珠三角經濟合作逐步開展，廣州新白雲國際機場啟用及新火車站開工建設，廣州市經濟進入一個新的發展階段，市民對辦公條件、住房環境以及文化生活的需求不斷增長，令本集團二〇〇四年地產、收費公路及新聞紙業務取得理想業績。與二〇〇三年相比，房地產物業銷售及物業租賃業務營業額共約23.54億港元，增長3.5%；收費公路股東應佔盈利約2.76億港元，增長23.5%；新聞紙業務營業額約12.41億港元，增長23.3%。

二〇〇四年，國家陸續推出政策，以控制土地供應和房地產信貸，進一步規範房地產市場，確保房地產市場持續健康發展。國家這些新政策對本集團這樣有實力有品牌的發展商而言無疑是一個重大的發展機遇。二〇〇四年，本集團積極配合整個市場的調整，整體策略進一步明晰為以廣州房地產為主，適當加大商業地產的開發和經營，由集中單向房地產開發逐漸轉向開發與物業經營並重，突破單純的項目開發概念，逐步實現「商業地產經營」的產業模式。

廣州的經濟發展將進入一個新的階段，在基礎設施建設等方面加大投入，積極推動珠三角城際軌道建設，進一步打造包括港澳在內的「珠三角一小時經濟圈」，以及加快啟動南沙開發，大力發展資本密集型產業，這些政策和城市建設都將有利於本集團各項業務未來的發展。

今後，本集團將抓住機遇，以實力打造商業地產，儘快形成以房地產開發和經營投資物業並重，同時加強物業管理及增加物業配套超市的綜合型商業地產經營策略。在確保現有中高檔住宅項目開發量的前提下，適應市場需要，適度加大商場、寫字樓及酒店等在內產品組合的開發業務，形成一個中高端產品的均衡開發結構；收費公路業務以優質高速公路

為擴張重點；新聞紙業務則通過內部資源整合，提高產能，增加市場份額。在未來的發展中，本集團將一如既往地提高自身競爭能力，提升營運效率，致力降低成本，為股東帶來更豐厚的投資回報。

本人藉此機會向各位董事、高級管理層及全體員工致謝，感謝他們在過去一年對業務發展所作出的辛勤努力。本人亦感謝全體股東、銀行家及商業夥伴對本集團的大力支持。

董事長
區秉昌

香港，二〇〇五年四月二十一日

業績

越秀投資有限公司董事會欣然宣佈本集團截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績如下：

	附註	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
營業額	1	4,526,679	3,925,109
銷售成本		(3,473,912)	(2,758,973)
毛利		1,052,767	1,166,136
其他收益		35,556	31,549
銷售及分銷開支		(178,451)	(127,154)
一般及行政開支		(392,143)	(414,033)
呆賬撥備回撥		104,942	—
被視作出售附屬公司若干權益的虧損		(481)	(94,942)
持有／在建物業回撥／(撇減)至可變現淨值		44,546	(5,805)
投資物業的重估盈餘		76,750	165,840
經營盈利	2	743,486	721,591
理財成本		(112,512)	(224,733)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		(23,021)	(49,693)
— 聯營公司		214,382	181,767
除稅前盈利		822,335	628,932
稅項	3	(210,565)	(114,599)
除稅後盈利		611,770	514,333
少數股東權益		(280,947)	(213,680)
股東應佔盈利		330,823	300,653
股息	4	109,797	117,540
每股盈利	5		
— 基本		5.24港仙	4.89港仙
— 全面攤薄		5.15港仙	4.83港仙

附註：

1 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業務。已確認的收益如下：

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
營業額		
來自收費公路業務的路費收入	400,212	428,873
物業管理費收入	114,610	70,760
租金收入		
— 物業	367,050	319,066
— 停車位	65,339	58,908
銷售收入		
— 出售物業	1,987,231	1,955,105
— 新聞紙銷售	1,240,693	1,006,263
— 其他	351,544	86,134
	<u>4,526,679</u>	<u>3,925,109</u>
其他收益		
利息收入	5,587	8,450
股息收入	14,904	3,483
物業銷售及租賃的佣金	15,065	19,616
	<u>35,556</u>	<u>31,549</u>
總收益	<u>4,562,235</u>	<u>3,956,658</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，並分為三項主要業務：

- 房地產業務－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
- 造紙業務－製造及出售新聞紙

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

本集團的三項業務範疇主要在香港及中國管理：

香港－房地產業務

中國－收費公路業務、房地產業務及造紙業務

海外－房地產業務

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		房地產業務		造紙業務		本集團	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
營業額	400,212	428,873	2,885,774	2,489,973	1,240,693	1,006,263	4,526,679	3,925,109
分部業績	148,790	185,289	530,881	591,423	95,296	90,293	774,967	867,005
利息收入							5,587	8,450
視為出售一家附屬公司								
若干權益的虧損							(481)	(94,942)
未分配經營成本							(36,587)	(58,922)
理財成本							(112,512)	(224,733)
分佔下列公司的								
盈利減(虧損)：								
共同控制實體	13,772	(20,419)	(36,793)	(29,274)	—	—	(23,021)	(49,693)
聯營公司	214,382	181,607	—	160	—	—	214,382	181,767
除稅前盈利							822,335	628,932
稅項							(210,565)	(114,599)
除稅後盈利							611,770	514,333
少數股東權益							(280,947)	(213,680)
股東應佔盈利							330,823	300,653

從屬分部報告形式－地區分部資料

	營業額	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
香港	448,891	180,674
中國	4,051,641	3,741,675
海外地區	26,147	2,760
	<u>4,526,679</u>	<u>3,925,109</u>

2 經營盈利

經營盈利已扣除下列項目：

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
折舊及攤銷	211,441	184,280
出售存貨成本	3,202,685	2,508,535
出售其他投資的虧損	—	1,059

3 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按17.5%稅率(二〇〇三年：17.5%)及按估計應課稅溢利計提撥備。
- (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的稅項金額為：

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
<u>本公司及附屬公司</u>		
本期稅項		
香港利得稅	1,547	1,627
中國企業所得稅	135,656	78,974
中國土地增值稅	68,295	42,544
以往年度撥備不足／(超額撥備)	5,296	(6,051)
與沖回暫時差額有關的遞延稅項	(31,852)	(30,949)
因稅率增加而導致的遞延稅項	—	(1,019)
	<u>178,942</u>	<u>85,126</u>
<u>聯營公司</u>		
應佔中國企業所得稅	13,990	5,814
應佔遞延稅項	11,589	17,782
<u>共同控制實體</u>		
應佔遞延稅項	6,044	5,877
稅項開支	<u>210,565</u>	<u>114,599</u>
4 股息		
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
已付中期股息，每股普通股0.0083港元(二〇〇三年：0.008港元)	52,531	49,502
擬派末期股息，每股普通股0.009港元(二〇〇三年：0.0108港元)	57,266	68,038
	<u>109,797</u>	<u>117,540</u>
5 每股盈利		

每股基本及攤薄盈利是根據本集團股東應佔盈利330,823,000港元(二〇〇三年：300,653,000港元)計算。

每股基本盈利乃按年內已發行普通股的加權平均數6,318,186,352股(二〇〇三年：6,146,494,166股)計算。每股攤薄盈利乃按6,424,401,643股(二〇〇三年：6,223,195,777股)計算，即年內已發行普通股的加權平均數，加上假設所有未行使的購股權已行使而被視作無償發行的普通股加權平均數106,215,291股(二〇〇三年：76,701,611股)計算。

6 近期發出的會計準則

賬目已根據香港公認會計原則編製，並符合香港會計師公會發出的會計準則。除了投資物業以公平值呈列外，賬目均以歷史成本慣例編製。

香港會計師公會已發出若干新及經修訂的香港財務報告準則（「新香港財務報告準則」），由二〇〇五年一月一日或以後開始的會計期間生效。本集團並無於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的賬目提前採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新香港財務報告準則的影響，但仍未能評論該等新香港財務報告準則會否對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

業績分析

於二〇〇四年，本集團的營業額大幅增加15.3%至4,526,679,000港元，其中房地產物業銷售收入及租賃業務佔營業額的比例為52%。營業額增加主要來源於地產業務銷售香港物業富臨軒項目。

本集團房地產業務方面，雖然二〇〇四年廣州市的房地產市場競爭仍然激烈，但本集團穗港物業的銷售收入及租賃業務仍有不同程度的增長，其中物業銷售收入輕微上升1.6%至1,987,231,000港元，物業租金收入則大幅上升15%至367,050,000港元，反映本集團收租物業的貢獻繼續增加。收費公路業務方面，雖然廣州公路網絡的形成及新高速公路帶來的持續分流對一級及二級公路的交通流量造成不利影響，拖累本集團收費公路業務營業額下降6.7%至400,212,000港元，但本集團的部分高速公路受惠於新通車的京珠高速公路和廣惠高速公路，其車流量及收入呈高速增長之勢。至於新聞紙業務，由於國內新聞紙需求持續上升，令新聞紙業務營業額大幅上升23.3%至1,240,693,000港元。

由於二〇〇四年國內原材料價格的上升及地產業務部分項目銷售成本的增加，導致本集團的整體毛利下降9.7%至1,052,767,000港元。

本集團於二〇〇四年採取嚴格控制費用支出的措施，但由於城建宏城超級市場全年的銷售開支及行政開支計算在內，令本集團銷售開支及行政開支輕微上升5.4%至570,594,000港元。此外，投資物業重估升值為76,750,000港元、在建項目減值回撥為44,546,000港元，以及在二〇〇四年撥回為過往年度所作的呆賬撥備104,942,000港元。

本集團二〇〇四年理財成本下降49.9%至112,512,000港元，主要由於本集團繼續償還銀行借款及地產業務在建項目利息資本化所致。

本集團應佔聯營公司盈利於二〇〇四年大幅上升17.9%至214,382,000港元，主要是本集團收費公路業務旗下收費公路項目盈利增長所致，包括虎門大橋、北環高速公路及汕頭海灣大橋等。雖然收費公路業務應佔共同控制實體北二環公路錄得盈利13,772,000港元，但由於地產業務應佔共同控制實體進行一項減值準備，令本集團二〇〇四年應佔共同控制實體仍然虧損23,021,000港元。

本集團二〇〇四年的稅項支出為210,565,000港元，較二〇〇三年增加83.7%，主要是由於本年度除稅前盈利增加所致。

本集團二〇〇四年的少數股東權益增加31.5%至280,947,000港元，主要是本年度除稅後盈利增加相應增加少數股東權益。

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，本集團的股東應佔盈利增長10%至330,823,000港元，每股基本盈利為5.24港仙。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股0.009港元(二〇〇三年：0.0108港元)予於二〇〇五年五月二十六日名列本公司股東名冊的股東。待股東於二〇〇五年五月二十六日舉行的股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇〇五年六月十六日派付。連同中期股息每股0.0083港元(二〇〇三年：0.008港元)計算，截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的股息總額將為每股0.0173港元(二〇〇三年：0.0188港元)，派息率相當於33%。

業務回顧

二〇〇四年，本集團各項業務均取得理想的業績。穗港兩地的物業總銷售額約為19.87億港元；本集團收費公路附屬公司越秀交通有限公司的股東應佔盈利為2.76億港元，較二〇〇三年增長23.5%；廣州造紙股份有限公司(「廣州造紙」)銷售收入約為12.41億港元，較二〇〇三年增長23.3%。

地產業務

抓住廣州市房地產價格二〇〇四年突破多年橫行的格局而呈現升勢及香港地產市道復蘇的良好機遇，及時推出樓盤銷售，減低了建築原材料價格大幅上升的影響，繼續保持理想業績。

其中，本集團穗港物業銷售面積達31.15萬平方米，主要住宅樓盤包括江南新苑一、二期、翠城花園三期、南沙濱海花園一期、二期、從化逸泉山莊，星滙國際公寓等，這些物業多位於地鐵站出口或擁有優越的社區居住環境，因此成交相當暢旺。期內基本完成了潤滙大廈、聚雅苑、文德雅軒、翠城花園23棟等項目剩餘單位的銷售，令本集團有效降低了現樓存貨的數量，降至歷史新低。

在本港，集團在二〇〇四年度內推出位於薄扶林的住宅項目富臨軒，市場反應熱烈。銷售樓面約7,700平方米，銷售額為3.26億港元。

因應未來提高企業核心競爭力和規避市場風險的要求，本集團地產業務經營策略定位為「住宅開發和商業地產經營並重、保持長期穩定的發展和收益」。

因應國內宏觀調控的環境，本集團將依靠優質物業和品牌影響力，逐步從單一房地產開發銷售模式轉向以房地產銷售和物業經營並重的綜合型商業地產模式，通過適當把商業板塊做大，借助商業地產的輻射能力，打通房地產上下產業鏈，從而帶動各個配套產業的發展。本年度由於維多利廣場、財富廣場等新項目正式投入經營，令本集團出租物業面積上升到約60萬平方米，租金收入約為3.67億港元，較二〇〇三年上升15%。本集團會通過尋求將房地產開發的鏈條橫向和縱向延伸，為股東帶來長期穩定的收益。

充分利用本集團擁有的龐大土地儲備，應對廣州市作為泛珠三角經濟區域中心的發展勢頭，適當增加商業及寫字樓的開發。

隨著廣州市經濟持續快速增長和其作為泛珠三角區域經濟中心輻射力的增強，整個市場對高質素的辦公環境、住房條件及基礎設施要求不斷提高，本集團充分利用擁有的龐大土地儲備優勢，在保證以住宅開發為主的前提下，適度地增加了中高端住宅、商場、寫字樓及酒店的開發，本年度陸續進行維多利廣場塔樓、地鐵RJ-1、天河商旅12-1、5等項目的開發，以多種不同的產品滿足未來市場的需要。

其它業務

收費公路盈利繼續增長，造紙業務產銷大幅度增長。

二〇〇四年雖然本集團部分非高速公路受新建道路引致的交通分流影響而收入下降，但受惠於整個廣東省，尤其是泛珠三角經濟的蓬勃發展，京珠高速公路全線開通，加上生活水平提高，家庭擁有的汽車數目大幅增加，令到越秀交通聯營擁有的高速公路車流量高速增長。本年度與二〇〇三年相比，廣州市北二環高速公路日均車流量增幅147.9%，虎門大橋運營收入增長21.8%，西臨高速公路運營收入增長37.4%，令越秀交通的股東應佔盈利比二〇〇三年上升23.5%至約2.76億港元。

廣州造紙在本年度繼續維持在國內新聞紙市場較大的佔有率。隨著國內新聞紙需求持續上升，廣州造紙通過成本控制及加強各項管理，優化生產工藝流程，令廣州造紙全年生產超過30.18萬噸新聞紙，銷售量達到31.12萬噸，比二〇〇三年增加19.6%。同時通過開展降低各項原材料消耗、大力壓縮人員編製和提前償還銀行貸款以減低財務費用等一系列管理措施，大大化解了本年度因原料、能源等價格大幅度上升帶來的成本壓力，令廣州造紙經營繼續保持穩定的發展，二〇〇四年度內實現約12.41億港元的營業額，較二〇〇三年增加23.3%。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇〇五年五月十八日星期三至二〇〇五年五月二十六日星期四(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，必須於二〇〇五年五月十七日星期二下午四時三十分前，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(在二〇〇四年三月三十一日的修訂生效前)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。

承董事會命
董事長
區秉昌

香港，二〇〇五年四月二十一日

於本公佈刊發日期，本公司董事會成員包括：

執行董事：區秉昌、梁毅、陳光松、李飛、梁凝光及肖博彥。

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。