

 **GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED**
越秀投資有限公司
(股票編號：0123)

 **GZI Transport Limited**
越秀交通有限公司
(股票編號：1052)

 **GZI Real Estate Investment Trust**
越秀房地產投資信託基金
(股票編號：0405)

二〇〇七年年度業績推介

2008年4月17日



越秀

- 總體經營情況
- 越秀投資業績
- 越秀交通業績
- 越秀房產基金業績
- 總結



越秀

總體經營情況



總體經營情況（一）

越秀

- 中國經濟持續增長，國民生產總值上升**11.4%**，中國第三大城市廣州市的國民生產總值同比增長率為**14.5%**，達到人民幣**7,051億元**。
- 全球經濟出現許多不明朗因素，中國加強宏觀調控，但本集團仍錄得全年業績的較高增長。



總體經營情況（二）

越秀

- 本集團營業收入達到**70.65**億港元，比去年同期增長**52%**，創歷史新高。
- 股東應占盈利達到**10.72**億港元，同比增長**50%**。每股基本盈利**0.1546**港元，同比增加**45%**。
- 建議每股末期派息**0.025**港元，連同中期派息的**0.023**港元，全年派息率為**31%**。



總體經營情況（三）

越秀

- 地產業務除收入大幅增長外，以相對較低成本增加了白雲區金沙洲地區的土地儲備。
- 收費公路方面，增持越秀交通權益至**45.28%**。
- 新聞紙業務完成南沙廠區**9號機**建設、海珠廠區**8號機**改造，年銷售收入增加**19%**。
- 本集團持有**31.33%**權益的越秀房產基金業務理想。



越秀

越秀投資業績



業績摘要 (一)



	單位	2007年	2006年	變化
收入	億港元	70.65	46.58	+52%
毛利	億港元	20.25	10.02	+102%
毛利率	%	29	22	
投資物業重估盈餘	億港元	3.62	7.47	-52%
股東應占盈利 ⁽¹⁾	億港元	10.72	7.13	+50%
純利率 ⁽¹⁾	%	15	15	
每股基本盈利 ⁽¹⁾	港仙	15.46	10.64	+45%
每股全年股息	港仙	4.8	4.19	+15%
年結日市盈率	倍	14.81	20.49	-28%
年結日市帳率	倍	1.18	1.33	-11%

(1)不含少數股東權益



業績摘要（二）

越

	單位	2007年12月31日	2006年12月31日	變化
銀行結餘及現金	億港元	35.88	23.06	+56%
銀行借款	億港元	126.26	58.39	+116%
總資產	億港元	441.44	296.22	+49%
股東應占權益 ⁽¹⁾	億港元	138.30	111.37	+24%
每股淨資產 ⁽¹⁾	港元	1.94	1.64	+18%
總資本負債比率 ⁽²⁾	%	40	24	+67%

(1) 不含少數股東權益

(2) 總資本負債比率等於借貸淨額與總市值的比率

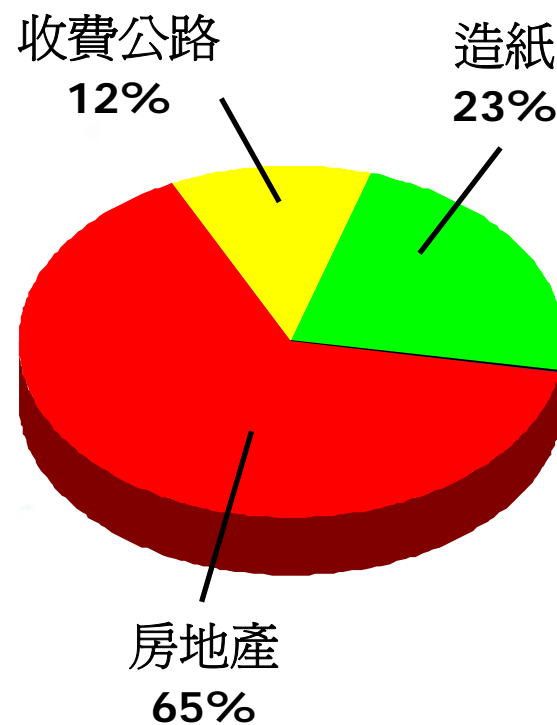


營業收入分佈

越秀

(億港元)	2007年	2006年	變化
房地產	45.84	28.57	+60%
收費公路	8.71	4.49	+94%
造紙	16.10	13.52	+19%
合計	70.65	46.58	+52%

2007年

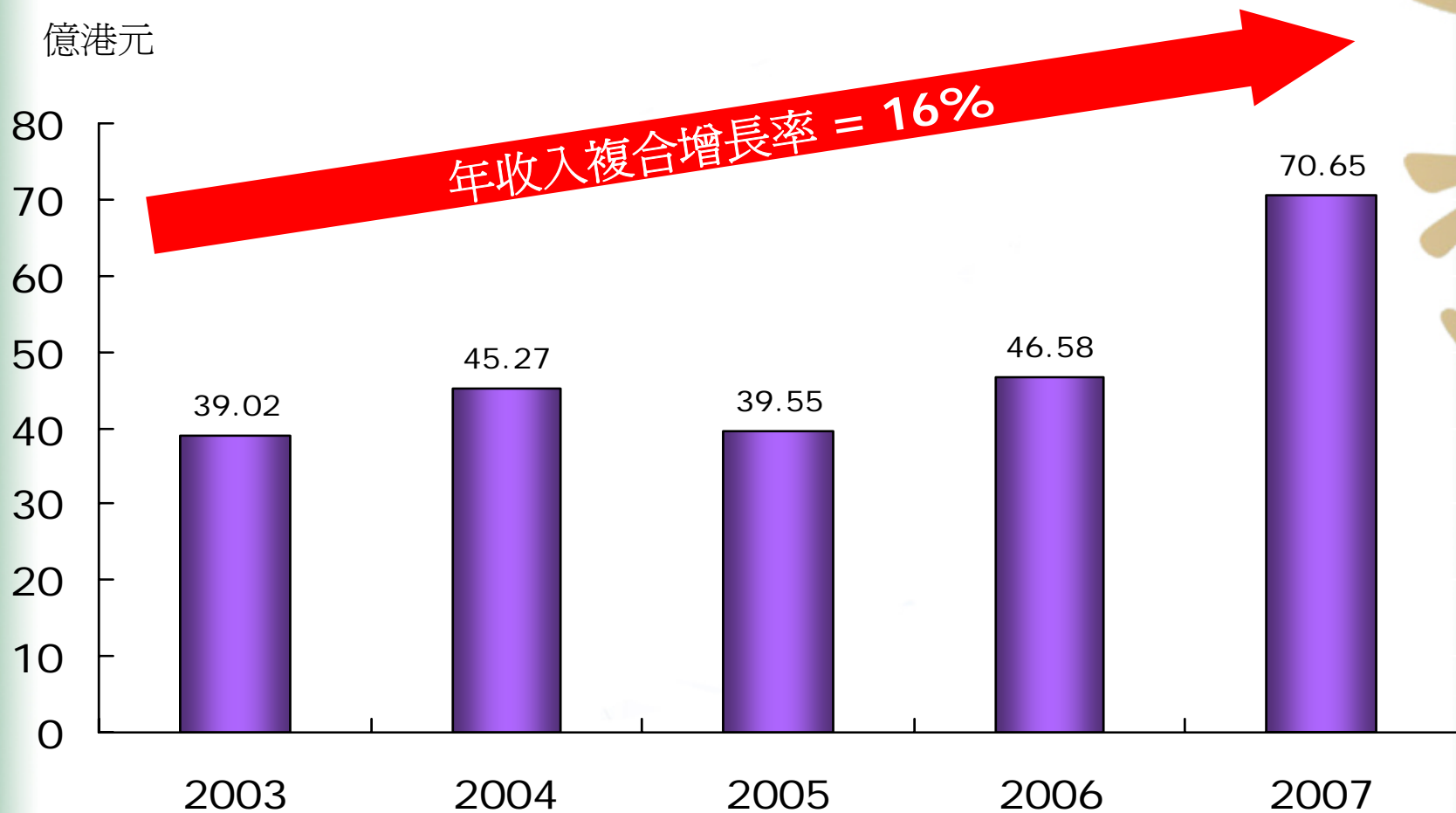




營業收入走勢

越秀

億港元

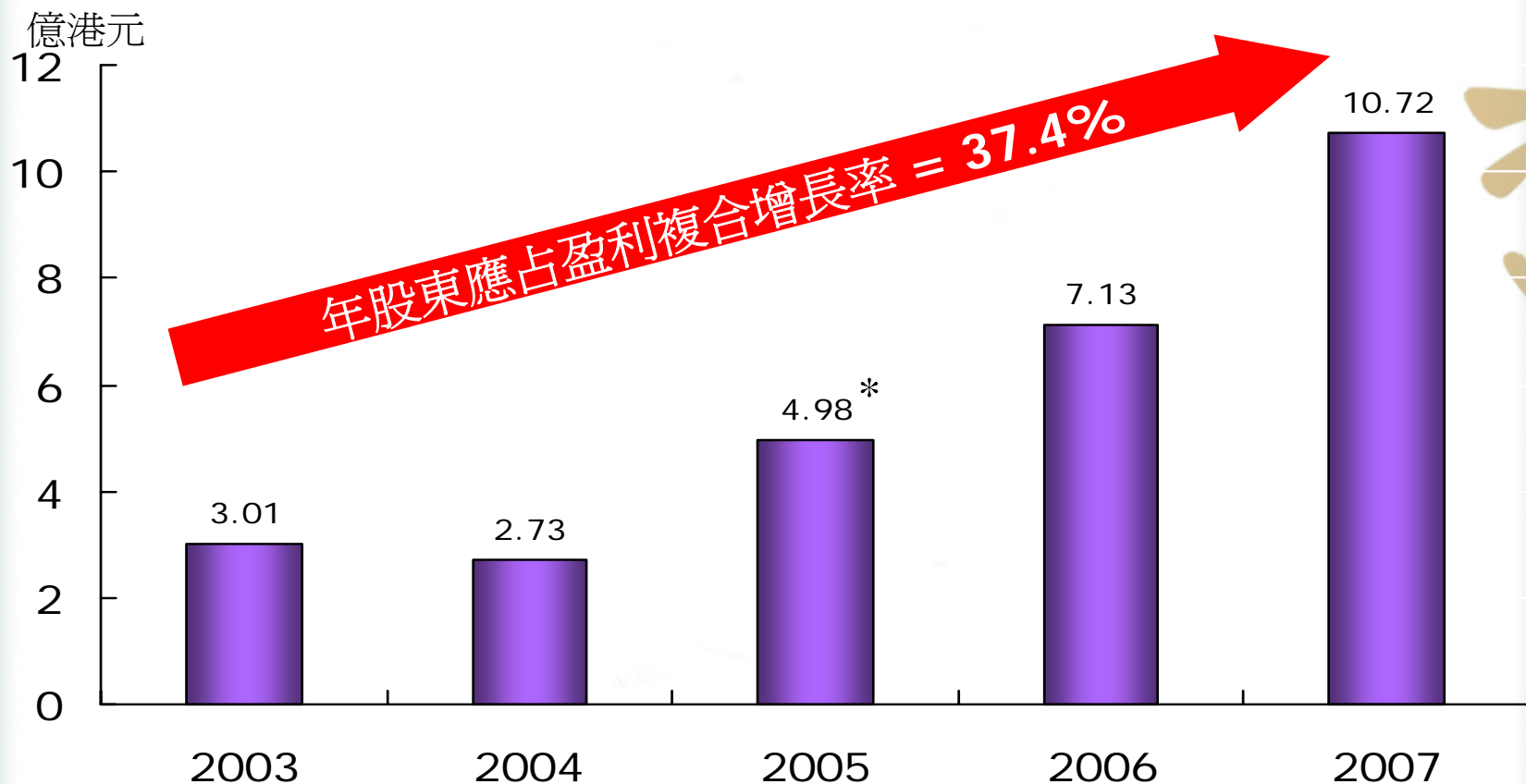




股東應占盈利走勢

越秀

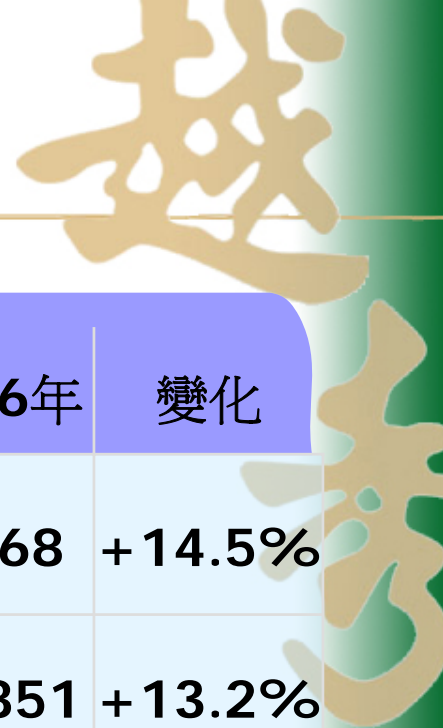
股東應占盈利**10.72**億港元，同比去年增加**50%**



*已撇除出售4項物業予房托的特殊盈利



廣州經濟及房地產市場概況



	單位	2007年	2006年	變化
本地生產總值	RMB億元	7,051	6,068	+14.5%
全市城鎮人均收入	RMB元	22,469	19,851	+13.2%
廣州市商品住宅 平均售價	RMB元/平方米	8,599	6,315	+36.2%
廣州市商品住宅 交易面積	萬平方米	802	925	-13.3%

資料來源：廣州市統計局、廣州市國土局



物業銷售

越
秀

	單位	2007年	2006年	變化
入帳物業銷售面積	平方米	360,000	261,600	+37%
入帳物業銷售收入	億港元	34.75	19.67	+77%
平均單價	港元/平方米	9,690	7,519	+29%



已入帳銷售面積



項目	用途	面積 (m ²)	地點
翠城花園 (5-8棟)	住宅	78,700	廣州海珠
逸泉山莊	別墅	51,800	廣州從化
星匯雅苑	住宅	47,300	廣州天河
江南新苑 (B1、B2)	住宅	45,900	廣州海珠
濱江怡苑 (4-5棟)	住宅	38,300	廣州海珠
維多利廣場塔樓A	寫字樓	30,800	廣州天河
越秀城市廣場	寫字樓	23,300	廣州越秀
其他項目	N/A	42,500	N/A
合計		約 360,000	



未入帳銷售面積



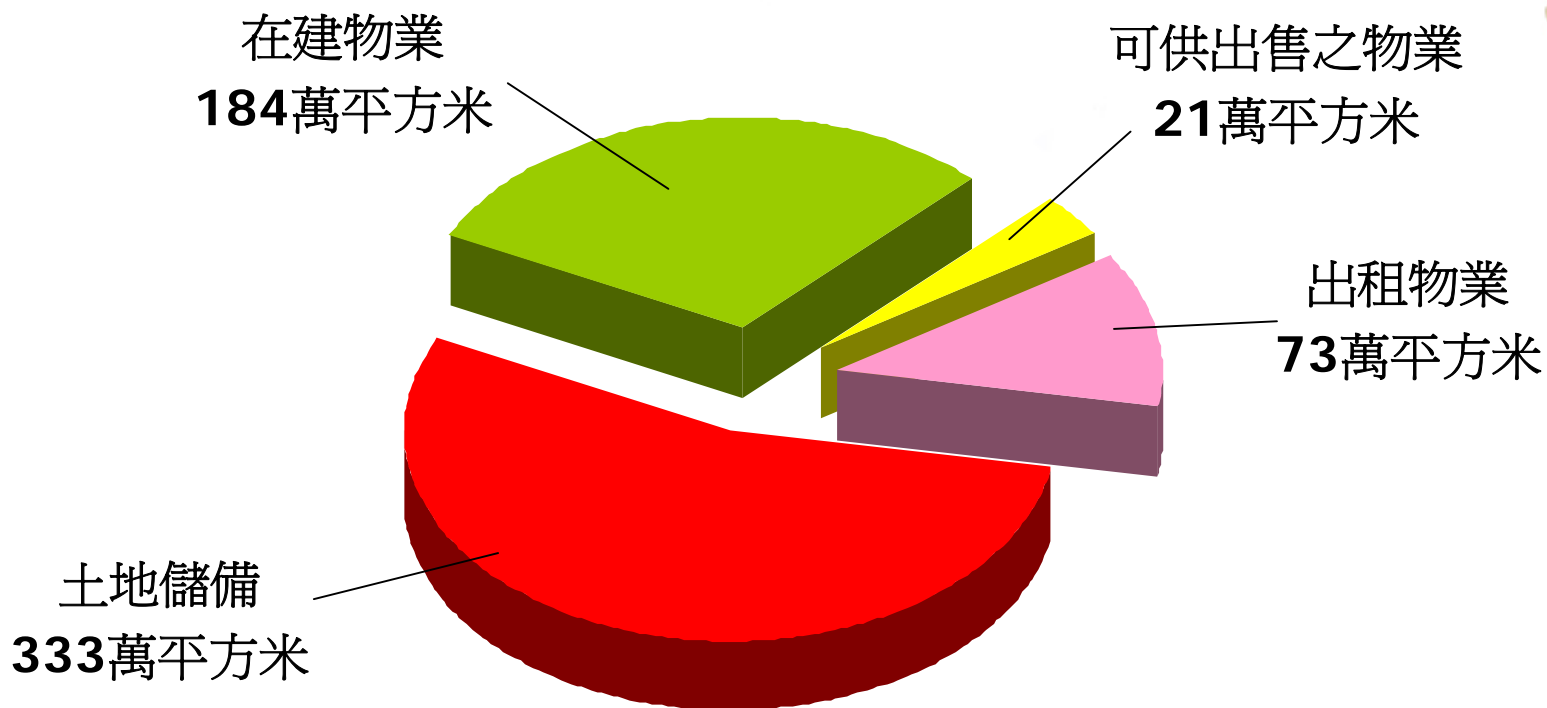
項目	用途	面積 (m ²)	地點
翠城花園	住宅	42,300	廣州海珠
南沙濱海花園	別墅	35,100	廣州南沙
維多利廣場塔樓A	寫字樓	22,100	廣州天河
逸泉山莊	別墅	17,000	廣州從化
嶺南雅院	寫字樓	6,200	廣州白雲
濱江怡苑	住宅	3,000	廣州海珠
其他項目	N/A	17,000	N/A
合計		約 140,000	



按階段劃分之總樓面面積

越秀

以發展階段劃分之物業



* 於2007年12月31日

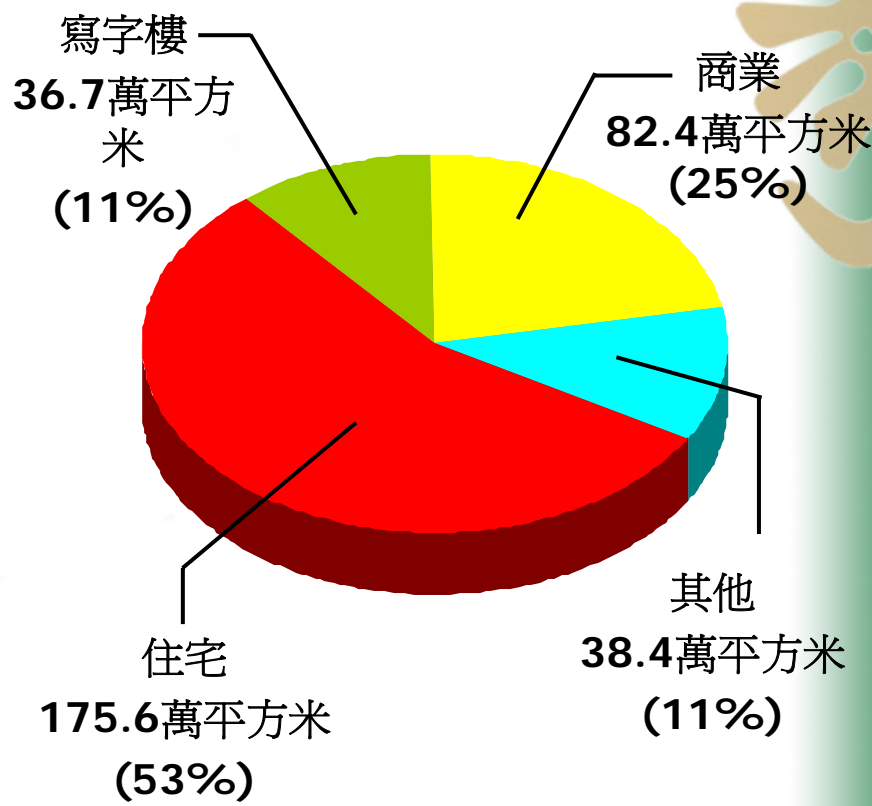


土地儲備

越 越

主要項目	面積 (m ²)
南沙濱海花園	1,490,000
荔灣物業 (水泥廠地塊)	450,000
珠江新城地塊	280,000
江南新苑	230,000
翠城花園	180,000
逸泉山莊	146,000
金沙洲B07、B08	140,000
江南新村3、4期	138,000
體育大廈	125,000
其他項目	160,000
合計	約 3,330,000

按用途分類



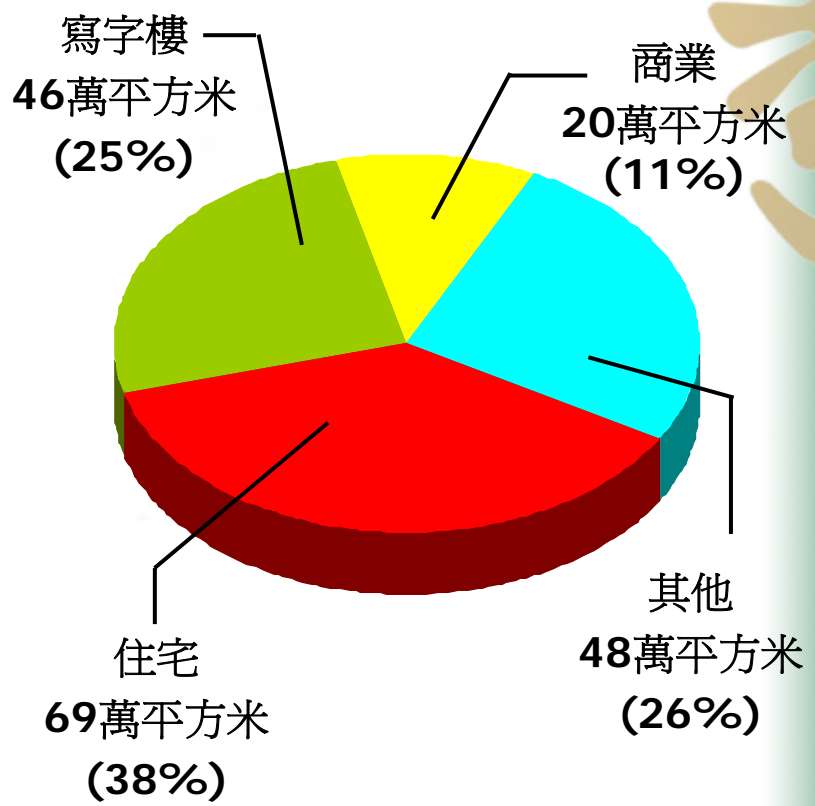


在建面積

越秀

主要項目	面積 (m ²)
珠江新城西塔	450,000
南沙濱海花園	440,000
翠城花園	190,000
亞太世紀廣場	232,000
江南新村1、4區一期	162,000
星匯雲錦(E3-1)	186,000
嶺南雅院	90,000
其他項目	85,000
合計	約1,840,000

按用途分類





出租物業



主要項目	用途	面積 (m ²)	地點
天匯城 (火車東站商業廣場)	商業	85,000	天河
錦漢大廈	寫字樓	46,000	越秀
廣源文化中心	商業	32,000	白雲
祥康商貿大廈	商業	29,000	白雲
黃石花園	商業	29,000	白雲
宏發大廈	寫字樓	17,000	天河
江興大廈	寫字樓	16,000	海珠
越秀城市廣場	商業	16,000	越秀
星匯國際	商業	13,000	天河
其他項目 (含約5,500個停車位)	N/A	448,000	N/A

出租物業的總樓面面積: 約**73**萬平方米



房地產業務展望（一）

越秀

- 土地儲備方面，積極利用競投和建設「廣州國際金融中心」（珠江新城西塔）的經驗，參與毗鄰的廣州市標誌性建築珠江新城東塔的投標。若能中標，東、西雙塔無論在市場定位、功能組合、配套設施、推廣策略等方面能提供更大操作空間。
- 繼續優化管理，縮短房屋開發週期、加快開發速度，並採取適當措施加快銷售速度，實現資金利用的良性循環。



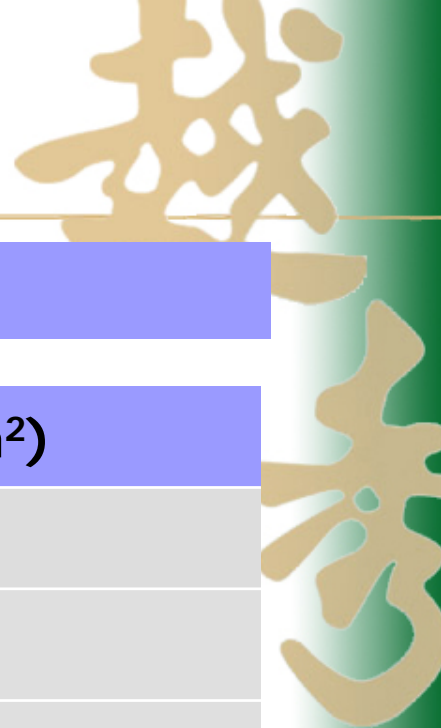
房地產業務展望（二）

越秀

- 投資物業方面，將集中保留未來增值潛力大、市場價值高的商業物業，同時優化投資物業組合，在適當的時機予以出售一些零星物業，為本集團提供額外的現金流。
- 加大開發力度，未來幾年物業竣工平均速度將以年均增長不低於**30%**為目標。今年計畫新增開工面積**118**萬平方米。
- 平衡融資成本、風險管理和流動性控制之間的關係，維持合理的財務結構。



房地產業務展望（三）



2008年可供銷售的項目明細

項目	可售面積 (m ²)
翠城花園（1-4、14-16棟）	135,000
可逸豪苑	124,000
南沙濱海花園（二、三期）	99,000
逸泉山莊（E、F區等）	89,000
嶺南雅院	70,000
維多利廣場B塔	34,000
其他項目	38,000
全年預計	約 590,000



越秀

越秀交通業績



業績摘要 (一)

越

	單位	2007年	2006年	變化
營業額	億港元	8.71	4.49	+94%
經營盈利	億港元	4.24	1.85	+129%
應占聯營公司 盈利減虧損	億港元	3.14	2.41	+30%
應占合營公司 盈利減虧損	億港元	-0.12	0.75	-116%
股東應占盈利 ⁽¹⁾	億港元	5.81	4.61	+26%
每股基本盈利 ⁽¹⁾	港仙	44.4	41.3	+8%
每股全年股息	港仙	13.5	13.5	+0%
年結日市盈率	倍	11.8	9.4	+26%
年結日市帳率	倍	1.13	1.04	+9%

(1)不含少數股東權益



業績摘要 (二)



	單位	2007年12月 31日	2006年12月 31日	變化
銀行結餘及現金	億港元	22.93	3.40	+574%
銀行借款	億港元	12.68	4.50	+182%
總資產	億港元	113.87	49.47	+130%
總負債	億港元	21.03	5.26	+300%
股東應占權益 ⁽¹⁾	億港元	77.81	41.86	+86%
每股淨資產 ⁽¹⁾	港元	4.64	3.75	+24%
總資本負債比率 ⁽²⁾	%	14.0	9.7	+44%

(1) 不含少數股東權益

(2) 總資本負債比率 = (銀行借款 - 少數股東貸款) / 總資本



營運摘要（一）



- 投資及經營的收費路橋項目合共**13**個，由於期內開展收購活動，應占長度由**2006**年底的**315.4**公里增加至**2007**年底的**323.9**公里。
- 增持北二環高速公路股權
 - 3月正式完成收購廣州北二環高速公路**20%**股權，令本公司持有該公司的股權由**40%**增至**60%**。
- 增持虎門大橋股權
 - 9月以**1.946**億元人民幣收購虎門大橋**2.78%**股權，收購完成後，本公司持有**27.78%**股權。



- 越秀交通公開發售
 - 向原股東配售**5.58**億股越秀交通股票，集資**21.92**億港元（扣除開支前），為今後收購新項目提供了資金支援；
 - 越秀投資持有越秀交通的權益由**34.30%**上升至**45.28%**，預計將帶來持續穩定的盈利增長。



- 擁有**22.9**億港元的現金，未來積極參與高速公路投資，把越秀交通做強做大，為股東帶來持續穩定的盈利。
- 高速公路陸續進入穩定的高增長期，預期有可觀增長，本公司將集中力度發展高速公路項目，並計畫逐步減低一、二級收費公路的業務比重。
- 已簽署雲南省嵩明—安寧高速公路的投資意向書，全長約**60**公里，總投資**67.7**億，註冊資本**23.7**億，本公司占**80%**股權。



越秀

越秀房產基金業績



業績摘要 (一)

越

	單位	2007年	2006年	變化
租金收入	億港元	4.02	3.69	+8.9%
物業收入淨額	億港元	3.53	3.24	+9.0%
稅後溢利	億港元	3.64	2.44	+49.2%
每個基金單位的盈利	港元	0.3643	0.2444	+49.1%
每個基金單位的分派	港元	0.2258	0.2067	+9.2%
於12月31日的收市價	港元	3.08	3.07	+0.33%
按12月31日收市價計算的每個基金單位分派率	%	7.33	6.73	N/A



業績摘要（二）



	單位	2007年12月 31日	2006年12月 31日	變化
總資產	億港元	51.92	46.77	+11.0%
總負債	億港元	16.57	14.77	+12.2%
基金單位持有人 應占資產淨值	億港元	35.35	32.00	+10.5%
借貸總額占總資 產的百分比	%	25	27	-7.4%
總負債占總資產 的百分比	%	32	32	0%
每個基金單位的 單位持有人應占 資產淨值	港元	3.535	3.200	+10.5%



營運摘要 (一)

越秀

物業	2007年12月 31日 可出租面積(m ²)	2007年12月 31日 出租率 (%)	租金收入 (億港元)	收入 分佈
白馬大廈	50,129	99.2	2.674	66.5%
財富廣場	40,356	98.8	0.516	12.9%
城建大廈	42,398	97.3	0.451	11.2%
維多利廣場	27,262	92.4	0.379	9.4%
合計	160,145	97.4	4.020	100%



營運摘要（二）

越秀

- 期內租金收入達**4.02**億港元，同比增長**8.9%**，收繳率達**100%**。
- 占租金收入**67%**的白馬大廈作為全國服裝批發市場的龍頭，地位鞏固。
- 維多利廣場位於天河商圈中心區，外部環境獲大幅改善。
- 財富廣場和城建大廈經營穩定，租戶滿意度高，引入了一批優質租戶。



- 收購越秀投資持有的越秀新都會大廈物業，預計二零零八年上半年完成交易。
- 預期在投資地域擴大後，將可以有更多的物業組合以供收購，正在國內經濟熱點城市考察潛在的收購項目。
- 加強經營管理，優化租戶組合，提高租金，保持良好租戶關係。



越秀

總 結



越秀投資未來發展（一）



- 堅持穩健經營，以房地產爲主業。
- 提高內部運營效率，加強公司管治，優化人力配置，保持集團長期健康發展。
- 造紙業務提高產能，控制成本，擴大銷售，同時根據市場的變化，積極研究相關可行的資本運作方案。



越秀投資未來發展（二）

越
秀

- 越秀交通將利用資金優勢，主動加大投資力度，透過多種方式參與國內優質高速公路的建設及運營。
- 越秀房產基金在投資地域擴大後，正積極物色合適的收購項目。



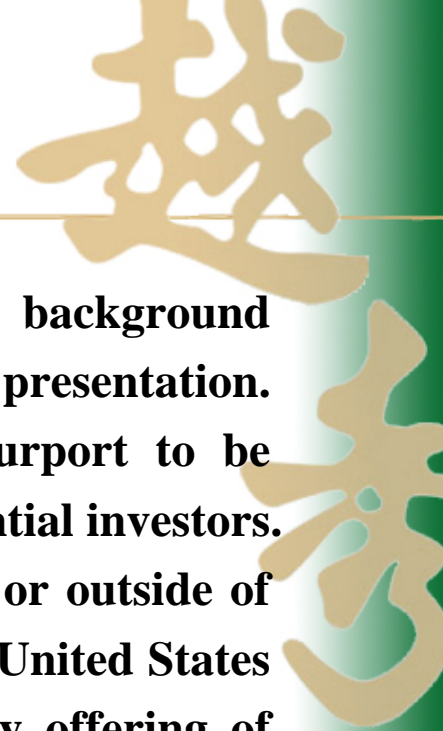
越秀投資未來發展（三）

越
秀

- 當前情況下，預計全球經濟波動，中國將繼續推行宏觀調控政策，本集團的優勢在於：
 - 一直奉行穩健經營的策略
 - 以建設中高檔住宅和商業物業為主
 - 銀行負債控制在合理的水準
 - 擁有充足的現金流
 - 土地儲備大部分位於廣州市中心區域、地價相對較低、已按政府及土地出讓合同要求的期限繳清應繳地價（未到期土地出讓金餘款僅約**10**億元人民幣）



免責聲明



- **The material in this document is a presentation of general background information about the Company's activities at the date of the presentation. It is information given in summary form and does not purport to be complete. It is not intended to be relied upon as advice to potential investors. These documents are not an offer of securities for sale inside or outside of the United States. Securities may not be offered or sold in the United States unless they are registered or exempt from registration. Any offering of securities to be made in the United States will be made by means of an offering circular that may be obtained from the Bank. Such offering circular will contain detailed information about the company and its management, as well as the Company's financial statements.**
- **This document may not be copied or otherwise reproduced and may not be distributed in the United States or to U.S. persons, or in Canada or Japan.**