



越秀投資有限公司

GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：123)

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度業績公佈

業績摘要

- 收益增長約18%至約46.58億港元(二〇〇五年：約39.55億港元)
- 年內盈利增長約19%(不含出售附屬公司的盈利¹)至約10.2億港元(二〇〇五年：約8.55億港元¹)
- 本公司權益持有人應佔盈利增長約43%(不含出售附屬公司的盈利¹)至約7.13億港元(二〇〇五年：約4.99億港元¹)
- 每股基本盈利增長約36%(不含出售附屬公司的盈利¹)至每股10.64港仙(二〇〇五年：約每股7.8港仙¹)
- 建議宣派末期股息為每股2.3港仙(二〇〇五年：2.0港仙)，連中期股息每股1.89港仙(二〇〇五年：1.0港仙)，支付率為39.9%(二〇〇五年：39.6%²)

¹ 不含於二〇〇五年因經出售附屬公司而分拆越秀房地產投資信託基金所產生之盈利約20.29億港元

² 不含於二〇〇五年因分拆越秀房地產投資信託基金所派發透過實物方式的股息及特別股息

董事長報告

本集團的業務主要集中在中國經濟發展最迅速的珠江三角洲的政治經濟中心廣州地區。二〇〇六年廣州地區經濟繼續高速增長，按戶籍人口計算人均GDP突破壹萬美元。令本集團截至二〇〇六年十二月三十一日止營業收入達到46.58億港元，比去年同期增長18%。股東應佔盈利達到7.13億港元，與去年同口径(註一)對比增長43%。每股基本盈利約0.1064港元，建議每股全年派息共0.0419港元。

本集團以房地產業為主業，在盡量滿足廣州地區各階層對不同標準的房屋殷切需求的同時，充分理解中央政府對房地產業務的一系列宏觀調控政策，採取了在加快物業建設發展的同時，加強商業地產的經營，積極在市場增加土地儲備的經營策略，令本集團能長期穩定健康發展。

本年實際完成建築面積73.49萬平方米，其中：

按會計制度可入當年銷售收入帳的銷售面積26.16萬平方米，比去年的12.92萬平方米增加102.5%，銷售收入19.67億港元，比去年增加58%；

已銷售但按適用會計准則尚未能確認入帳的預售面積24.03萬平方米，預售收入約17億元；

年內撥入投資物業用作出租用途的約23.30萬平方米，令出租物業面積達68.30萬平方米，比去年增加51.56%，全年出租物業收益達到9.77億港元，其中物業重估升值7.47億港元。

本年度繼去年成功投得廣州地標建築高度超過400米總面積超過43萬平方米的珠江新城西塔項目後，今年動用約29億人民幣共投得廣州荔灣區原水泥廠地塊，廣州珠江新城D3-7地塊，廣州南沙06NJY-1及南沙06NJY-2共4塊土地，新增土地儲備約116.9萬平方米，其中住宅用途的約佔78萬平方米，其餘為商業及寫字樓用途，令本集團土地儲備增加至今年的510萬平方米。

本集團的收費公路業務在本年度有長足的發展，本年度股東應佔盈利4.61億港元，比去年的3.06億港元增加50.8%。

同時，本集團成功以約6.67億人民幣代價增購廣州北二環高速公路公司20%的股權，令本集團在北二環公路公司股權上升到60%，成功在廣東地區取得第一條高速公路的控股地位。

本集團參與的廣州西二環高速公路提前在二〇〇六年十二月十九日通車，將與北二環高速公路起到協調作用，預期這兩條高速公路將會成為本集團的盈利增長的一個新的重點。

本集團旗下的造紙業務受國內新聞紙價格大幅下跌，原材料、燃料大幅度上升，加上一號、九號機組基建的影響，本年度雖然產量銷售增加，銷售收入增加約13%，但股東應佔盈利僅為1,539萬港元，比去年同期下跌約53%。

本集團持有約31.33%的越秀房地產信託投資基金於本年度的經營盈利達2.067億港元，相對於首次公開發售通函之溢利預測高出2.8%，為本集團帶來超過7,000萬港元的收益。

展望未來，本集團受惠於廣東省經濟的持續蓬勃發展，對整個業務發展充滿信心。

房地產業務方面，本集團將加大開發度及銷售力度。預計二〇〇七年在建施工面積將由二〇〇六年的在建面積約170萬平方米增加至244萬平方米。竣工面積將超過50萬平方米。爭取推出不少於8個項目到市場銷售。同時，密切註視市場土地供應情況，在價格合適、地段成熟前提下，進一步增加土地儲備量。

收費公路業務方面，本集團屬下的高速公路正陸續進入高增長期，預期收入會有可觀的增長。在經營好現有的公路項目同時，我們會充分利用「十一五」廣東省高速公路發展提供的良好機會，爭取透過各種資本運作方式加大參與程度，為收費公路業務建立一個長期發展及保持增長勢頭的基礎。

造紙業務方面，隨著一號機組年中試產逐步趨向正常，9號機組正按預定速度在建之中，預計在二〇〇七年末將會基本完工投入試產，將會為造紙業務通過產能提高達到更好的收益前景。

房地產投資信託基金預期會努力爭取與本集團透過互動，帶來雙贏的局面。

本集團堅持以地產業務為主，加強收費公路業務的發展，在內部提高營運效率，致力降低成本，充份抓住市場機遇，相信會在未來年度為各位股東帶來更好的投資回報。

本人藉此機會向各位董事、高級管理層及奮戰在基層的全體員工致謝，感謝全體同仁在過去的一年中的辛勤工作，為本集團發展作出貢獻。同時本人亦感謝所有股東、銀行界、商業界及投資界的各位朋友一直以來對本集團的鼎力支持。

董事長

區秉昌

註一： 不含於二〇〇五年因經出售附屬公司而分拆越秀房地產投資信託基金所產生之盈利約20.29億港元

經審核業績

越秀投資有限公司(本公司)之董事局(董事或董事局)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製如下：

綜合損益表

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
收益	2	4,657,922	3,954,998
銷售成本		(3,656,141)	(2,901,608)
毛利		1,001,781	1,053,390
出售附屬公司的盈利		—	2,028,993
投資物業的重估盈餘		747,025	798,919
其他收益		—	281,718
銷售及分銷開支		(193,003)	(190,019)
一般及行政開支		(519,039)	(809,484)
經營盈利	3	1,036,764	3,163,517
利息收入		96,557	52,107
理財成本	4	(193,891)	(301,746)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		60,431	38,210
— 聯營實體		375,299	202,062
除稅前盈利		1,375,160	3,154,150
稅項	5	(355,191)	(270,477)
年內盈利		1,019,969	2,883,673
年內盈利			
— 出售附屬公司的盈利前		1,019,969	854,680
— 出售附屬公司的盈利後		1,019,969	2,883,673

應佔			
— 本公司權益持有人		712,615	2,527,765
— 少數股東權益		307,354	355,908
		<u>1,019,969</u>	<u>2,883,673</u>

本公司權益持有人應佔盈利			
— 出售附屬公司的盈利前		712,615	498,772
— 出售附屬公司的盈利後		712,615	2,527,765

本公司權益持有人應佔盈利的 每股盈利 (以每股港仙列示)	6		
— 基本		<u>10.64</u>	<u>39.54</u>
— 攤薄		<u>10.42</u>	<u>38.94</u>
股息	7	<u>284,625</u>	<u>575,439</u>

綜合資產負債表

於二〇〇六年十二月三十一日

	附註	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
資產			
非流動資產			
於收費公路及橋樑的權益		1,943,681	1,980,017
物業、廠房及設備		2,354,331	1,614,567
投資物業		5,625,185	3,301,437
租賃土地及土地使用權		4,737,407	4,372,994
於共同控制實體的權益		898,170	685,729
於聯營實體的權益		2,995,294	3,089,126
遞延稅項資產		135,689	67,980
其他非流動資產		324,096	108,201
可供出售的財務資產		418,269	354,912
		<u>19,432,122</u>	<u>15,574,963</u>

流動資產			
發展中物業		2,230,173	2,668,674
持作出售的物業		728,951	682,448
租賃土地及土地使用權		2,182,789	3,190,945
土地使用權的預付款		1,272,233	—
持作出售的其他資產		15,000	397,000
存貨		233,895	319,105
應收賬款	8	585,226	431,675
其他應收款項、預付款項及按金		420,630	417,254
可收回稅項		142,062	22,447
已抵押銀行存款		72,609	164,892
銀行結餘及現金		2,305,854	3,226,238
		<u>10,189,422</u>	<u>11,520,678</u>
負債			
流動負債			
應付賬款	9	198,428	374,190
應付地價		637,134	617,319
其他應付款項及應計費用		5,220,253	4,380,487
借貸		2,076,346	1,526,901
應付稅項		189,657	78,589
		<u>8,321,818</u>	<u>6,977,486</u>
流動資產淨值		<u>1,867,604</u>	<u>4,543,192</u>
總資產減流動負債		<u>21,299,726</u>	<u>20,118,155</u>
非流動負債			
借貸		3,762,647	3,953,242
遞延稅項負債		2,560,921	2,225,426
		<u>6,323,568</u>	<u>6,178,668</u>
淨資產		<u>14,976,158</u>	<u>13,939,487</u>

權益

本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	680,354	651,894
其他儲備	6,897,267	6,270,299
保留盈利		
— 擬派股息	7	467,041
— 其他	3,402,485	2,999,527
	<u>11,136,887</u>	<u>10,388,761</u>
少數股東權益	3,839,271	3,550,726
	<u>14,976,158</u>	<u>13,939,487</u>

財務報表附註

1. 編製基準

本集團的綜合財務報表已按照由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃採用歷史成本慣例編製，並對按公平值計入損益的投資物業重估、可供出售財務資產、財務資產及負債（包括衍生金融工具）（按公平值列賬）作出調整。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要運用若干重要的會計估計，亦同時需要管理層在採用本公司的會計政策過程中作出判斷。

(a) 採納新訂香港財務報告準則的影響

於二〇〇六年，本集團採納以下經修訂香港財務報告準則及詮釋，並在二〇〇六年生效及與本集團的營運有關：

- 經修訂後的香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號「財務擔保合約」；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」。

採納此修訂及詮釋對本集團的財務報表並沒有重大影響。

下列準則、修訂及詮釋經已頒佈，並於二〇〇六年生效，但對本集團的營運並無相關：

- 香港會計準則第19號(修訂)，僱員福利
- 香港會計準則第21號(修訂)，海外業務的投資淨額
- 香港會計準則第39號(修訂)，集團內部交易預測的現金流量對沖會計處理方法
- 香港會計準則第39號(修訂)，以公平值入賬的選擇
- 香港財務報告準則第6號，礦產資源開採及評估
- 香港財務報告準則第1號(修訂)，首次採納香港財務報告準則及香港財務報告準則第6號(修訂)，礦產資源開採及評估
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號，對拆卸、復原及環境修復基金所產生權益的權利；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號，參與特殊市場－電器及電子設備廢料而產生的負債

(b) 準則、修訂和詮釋已公佈但並未生效

下列新訂香港財務報告準則以及對準則之詮釋和修訂經已頒佈，惟尚未於二〇〇六年生效，亦未為本集團提早採納：

	於以下日期起或期後的 會計期間生效
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋10， 中期財務報告和減值	二〇〇六年十一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11， 香港財務報告準則第2號－集團及庫存股票交易	二〇〇七年三月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12， 服務特許權協議	二〇〇八年一月一日
香港財務報告準則第7號，金融工具：披露及 香港會計準則1，財務報表之呈報－資產披露	二〇〇七年一月一日
香港財務報告準則第8號，營運分部	二〇〇九年一月一日

當以上之香港財務報告準則、修訂和詮釋生效時，本集團將會與已採納。

下列香港財務報告準則詮釋經已頒佈，惟尚未於二〇〇六年生效，亦對本集團的營運並無相關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋7，根據香港會計準則29，嚴重通脹經濟中的財務報告下的重列法；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8，香港財務報告準則2的範圍；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9，重新評估嵌入式衍生工具

2 收益及分部資料

本集團主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業；經營管理收費公路及橋樑；以及製造及銷售新聞紙業務。期內收益及分部業績如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
銷售收入		
— 出售物業	1,966,685	1,247,447
— 新聞紙銷售	1,352,070	1,194,252
	<u>3,318,755</u>	<u>2,441,699</u>
來自收費公路業務的路費收入	448,531	424,845
物業管理費收入	213,388	137,050
租金收入	229,727	519,761
其他	447,521	431,643
	<u>4,657,922</u>	<u>3,954,998</u>

分部業績如下：

主要分部報告－業務分部

本集團主要在香港及中國大陸經營三項主要業務：

- 房地產－發展、出售及管理物業及持有投資物業
- 收費公路－經營及管理收費公路及橋樑
- 造紙－製造及銷售新聞紙

各項業務之間並無重大銷售。

從屬分部報告形式－地區分部

本集團的三項業務範疇主要在香港及中國大陸營運：

香港－房地產

中國大陸－房地產、收費公路及造紙

其他－房地產

地區分部之間並無重大銷售。

從屬分部報告形式－地區分部

	截至十二月三十一日止年度				於十二月三十一日	
	收益		資本開支		總資產	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
香港	611,097	228,702	2,168	2,122	991,199	1,460,136
中國大陸	4,044,409	3,724,429	1,063,183	857,414	28,252,008	23,984,427
海外地區	2,416	1,867	—	—	39,176	35,711
	<u>4,657,922</u>	<u>3,954,998</u>	<u>1,065,351</u>	<u>859,536</u>	<u>29,282,383</u>	<u>25,480,274</u>
未分配資產					<u>339,161</u>	<u>1,615,367</u>
總資產					<u>29,621,544</u>	<u>27,095,641</u>

3 經營盈利

下列項目已自經營中扣除經營盈利:

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
已出售存貨／物業之成本	3,106,855	2,317,346
折舊：		
— 自置物業、廠房及設備	108,875	128,315
— 租賃物業、廠房及設備	36	34
收費公路及橋樑權益之攤銷／折舊 (已計入銷售成本)	111,624	106,051
租賃土地及土地使用權之攤銷	80,295	103,869
呆賬撥備	6,457	19,676
可供出售財務資產之撥備	10,982	46,949
發展中物業／可出售物業的虧損撥備	12,843	66,208
物業、廠房及設備減值撥備	1,959	69,539

4 理財成本

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
五年內可全額償還的銀行貸款及銀行透支的利息	244,620	307,921
以下各項的利息		
— 應付附屬公司少數股東款項	15,620	15,620
— 來自最終控股公司的貸款	375	8,506
— 來自有關連公司的貸款	3,266	3,295
	<hr/>	<hr/>
所產生的理財成本總額	263,881	335,342
減：撥充資本的發展中物業款額	(69,990)	(33,596)
	<hr/>	<hr/>
	193,891	301,746
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按17.5%稅率(二〇〇五年：17.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (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，就中國大陸附屬公司、共同控制實體及聯營實體的盈利作出中國企業所得稅準備。根據中國稅法，本集團於中國大陸的若干附屬公司、共同控制實體及聯營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：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	2,547	2,133
— 中國企業所得稅	126,982	67,187
— 中國土地增值稅	75,618	12,419
以往年度撥備不足	48,266	6,525
遞延稅項	101,778	182,213
	<hr/>	<hr/>
	355,191	270,477
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 每股盈利

基本

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔盈利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二〇〇六年	二〇〇五年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>712,615</u>	<u>2,527,765</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,698,470</u>	<u>6,392,162</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>10.64</u>	<u>39.54</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。本公司於期內尚未行使的購股權可發行具潛在攤薄影響的普通股，並根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份每日平均市價釐定)收購的股份數目。

	二〇〇六年	二〇〇五年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>712,615</u>	<u>2,527,765</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,698,470</u>	<u>6,392,162</u>
購股權調整(千股)	<u>139,365</u>	<u>99,097</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>6,837,835</u>	<u>6,491,259</u>
每股攤薄盈利(港仙)	<u>10.42</u>	<u>38.94</u>

7 股息

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
已付中期股息，每股普通股0.0189港元 (二〇〇五年：0.01港元)	127,844	64,028
已透過實物方派發16,269,505個越秀房地產投資信託基金	—	44,370
擬派末期股息，每股普通股0.023港元 (二〇〇五年：0.02港元)	156,781	133,440
本年度並無派發特別股息(二〇〇五年：0.05港元)	—	333,601
	<u>284,625</u>	<u>575,439</u>

於二〇〇七年四月十九日舉行的會議上，董事擬派末期股息每股普通股0.023港元。上述擬派股息於該等財務報表中並非以應付股息反映，但會以截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的保留盈利分配反映。

8 應收賬款

本集團對不同業務採用既定信貸政策。本集團之信貸期一般為三個月內。應收賬款之賬齡分析如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
零至三十日	123,068	117,983
三十一日至九十日	113,451	92,634
九十一日至一百八十日	83,952	40,969
一百八十一日至三百六十五日	102,683	45,295
超過一年	162,072	134,794
	<u>585,226</u>	<u>431,675</u>

9 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
零至三十日	61,916	103,911
三十一日至九十日	69,648	52,172
九十一日至一百八十日	49,640	14,714
一百八十一日至三百六十五日	7,965	41,454
一年至兩年	8,741	20,047
超過兩年	518	141,892
	<u>198,428</u>	<u>374,190</u>

10 結算日後事項

- (a) 於二〇〇七年三月十六日，全國人民代表大會通過了中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）。新企業所得稅法規定內資企業（外商投資企業）的企業所得稅稅率由33%（介於15%到24%）調整為25%，自二〇〇八年一月一日起生效。新企業所得稅法還對稅率優惠，特定產業和項目的稅收鼓勵，應課稅盈利的計提和確認作出規定。本財報批准公佈之前，國務院尚未頒佈相關實施細則。本公司並不能夠確定此項變動對截至二〇〇六年十二月三十一日的遞延稅資產和負債價值的影響（如果該影響存在的話）。本公司將繼續評估更多實施細則頒佈的影響。
- (b) 於二〇〇六年十一月二十日，本集團與廣州發展基建投資有限公司訂立協議（「該協議」），以收購一家合營公司廣州市北二環高速公路有限公司的額外20%權益，代價為人民幣666,200,000元。於二〇〇六年十一月二十日已支付按金132,580,000港元（相當於約人民幣133,906,000元）。收購已於二〇〇七年三月內完成，並由一筆五年期無抵押銀行貸款及內部資金。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團二〇〇六年全年營業收入達到46.58億港元，與去年同期對比增長18%。股東應佔盈利達到7.13億港元，與去年同口徑（註一）對比增長43%。每股盈利約0.1064港元，建議每股全年派息0.0419港元。

地產業務

本年度可入當年銷售帳的面積、已銷售未能入當年銷售帳及結轉至投資物業用作出租物業的樓面面積共約73.49萬平方米。其中：

按適用會計制度可入當年銷售收入帳的樓面面積約26.16萬平方米，收入約19.67億港元，主要銷售的樓盤包括翠城花園、星匯晴軒、南沙濱海花園、逸泉山莊、越秀新都會、越秀城市廣場及香港荃灣兩個貨倉。與去年同期銷售面積12.92萬平方米對比，增加102.5%，明顯反映因二〇〇五年實施的會計准則改變，本集團的物業銷售收入確認由完工進度改為按項目竣工後方可入帳的影響正逐步縮小。

仍受會計制度影響已銷售但未能在當期確認入帳的預售樓面面積約24.03萬平方米，預售收入約17億港元。主要樓盤包括江南新苑B1、B2幢、星匯雅苑、翠城花園5-8幢、維多利廣場東塔等。

本年度撥入投資物業用作出租用途的樓面面積約23.30萬平方米，主要有廣州火車東站地下商場、越秀新都會等，令本年度出租物業面積達到68.30萬平方米，比去年同期增加51.56%，令全年出租物業收益達到9.77億港元，其中投資物業重估升值約7.47億港元。

由於投資物業的增加，令本年物業管理收入達到2.13億港元，比去年同期增加56%。

出租物業面積的增加及物業管理收入的增加，為本集團的穩定收入及與越秀房託基金互動提供良好的基礎。

本年度繼二〇〇五年度成功投得廣州地標建築高度超過400米總面積超過43萬平方米的珠江新城西塔項目現並已在施工之中後，今年本集團繼續動用約29億元人民幣在廣州共投得包括廣州荔灣區原水泥廠地塊、廣州珠江新城D3-7地塊、廣州南沙NJY-1及南沙06NJY-2共4塊土地，令本集團新增土地儲備約116.9萬平方米。其中住宅用途約佔78萬平方米，其餘為商業及寫字樓用途，令本集團的土地儲備增加至現在的約510萬平方米。預期該等土地儲備足以應付未來三至五年發展之用。

收費公路業務

本集團的收費公路業務在本年度取得驕人的成績。本年度含共同體及聯營公司的收入達到7.65億港元，比去年同期的6.50億港元大幅增加17.70%。令本年度股東應佔溢利達到4.61億港元，比去年同期的3.06億港元增加50.8%。

本集團於二〇〇六年十一月二十日成功以6.67億人民幣的代價增購了廣州北二環高速公路公司20%的股權。令本集團在北二環高速公路公司中的股權上升至60%，成功在廣東地區取得第一條高速公路的控股地位。該公路近兩年每年收入均以兩位數字高速增長，由於該公路還遠未達到設計車流的飽和量，我們相信未來幾年該公路仍有相當可觀的增長潛力。

本集團參與建設並擁有35%股權的廣州西二環高速公路提前在二〇〇六年十二月十九日通車，該公路與北二環公路相連接，將起到互相協調，共同增加車流量達至增加收入的作用，預期上述兩條公路會成為本集團盈利增長的一個新的重點。

本集團的新聞紙業務受本年度新聞紙價格大幅下跌而原材料、燃料卻大幅度上升，一號機組、九號機組基建等因素的影響，本年度雖然產品銷售量增加，銷售收入比去年同期增加約13%，但股東應佔盈利僅為1,539萬港元，比去年同期下跌約53%。

房地產信託基金業務

本集團持有約31.33%的越秀房地產投資信託基金於本年度4幢物業的出租率由去年的95.5%上升至98.8%，令全年經營盈利達2.067億港元，相對於原招股文件之溢利預測高出2.8%，根據房託基金的派息政策，其收益100%派予基金持有人，因此為本集團帶來超過7,000萬港元的收益。

未來策略及展望

本集團主要業務在廣東省的政治經濟文化中心—廣州地區。廣東省二〇〇六年的國民生產總值(GDP)約人民幣2.6萬億元，約佔全國當年GDP 20.94萬億元的12.4%。而廣州市當年的GDP約6,000億元，約佔廣東省的23.4%，為全中國經濟發展最強勁的地區。展望未來新的一年，我們相信廣州市地區乃至整個廣東省經濟活動依然會健康蓬勃發展，隨著人民生活水平的不斷提高，對住宅、商場、寫字樓等必然有更多、更高的追求，近年廣州市汽車的私人擁有量大幅增加，已從二〇〇五年每百戶擁有6.3輛增至今年的每百戶擁有10輛，迅速增加的出外旅遊對公路的使用頻率越來越高。基於此，我們對本集團的主營業務房地產、收費公路的發展充滿信心。在經營上的主要策略如下：

在房地產業務方面，一是將會加大開發力度及銷售力度。預計二〇〇七年的在建面積將會由二〇〇六年底在建面積約170萬平方米增加至244萬平方米。竣工面積超過50萬平方米。爭取推出不少於8個項目到市場銷售，包括星匯雅苑、翠城花園、芭堤水岸二期、富海花園、越秀大廈、維多利東塔、南沙濱海花園及逸泉山庄等項目。令收入有大幅度的增長。

二是密切注視市場土地供應情況，在價格合適、地段成熟，有潛在優勢的土地為前提下，進一步增加土地儲備量，確保長遠發展之需。

收費公路業務方面，我們的策略是集中投資高速公路項目。本集團屬下的高速公路正陸續進入穩定的高增長期，預期收入有可觀的增長。在經營好現有的公路項目的同時，我們充份認識到廣東省「十一五」綜合交通發展規劃中預計二〇一〇年前全省新建高速公路約2,700公里，當這些高速公路建設完成之時，廣東省高速公路擁有量將超過5,000公里，基本建成一個完善的高速公路交通網絡。集團認為這是一個不可錯失的良好投資機會。本集團將會牢牢把握這個機會，爭取透過資本多種方式籌集足夠規模的資金加大參與程度，為收費公路建立一個長遠發展並保持長期穩步增長勢頭的堅實基礎。

造紙業務方面，隨著二〇〇六年底一號機組試產逐步趨向正常，9號機組正按預定速度在建設之中，加上在適當時機對其它機組進行合適的技術改造等，預計在二〇〇七年末將會基本建設完工投入試產，預期令本集團的新聞紙生產能力有一個大大的提升，由約年產45萬噸增至約85萬噸，因產能擴大帶來的經濟規模效應將會凸現。

房地產信託投資基金業務預期會努力爭取透過與本集團的互動，帶來雙贏的局面。

本集團在新的一年裡會繼續對外以房地產業務為主，加強收費公路的發展。對內提高營運效率，致力降低成本。充份抓住市場機遇，一切以股東利益為主，爭取為各位股東帶來更好的回報。

註一： 不含於二〇〇五年因經出售附屬公司而分拆越秀房地產投資信託基金所產生之盈利約20.29億港元

財務回顧

業績分析

受惠於中國內地固定資產投資的持續強勁增長和總體經濟發展，以及香港經濟的反彈，二〇〇六年本集團發展實力增強並取得預期的業績。

本集團年內盈利約10.20億港元，較二〇〇五年降低65%。本年盈利大幅下降的原因是去年以分拆越秀房地產投資信託基金上市的方式出售持有四個投資物業的附屬公司，獲取盈利20.29億港元。若剔除此項盈利與二〇〇六年盈利比較，本集團年內盈利達到19%的預期增長。同一原因，本公司股東應佔盈利約7.13億港元，較二〇〇五年降低72%。若剔除此項盈利，本集團股東應佔盈利取得43%的可喜增長。本集團總資產和股東權益分別增至約296.22億港元和111.37億港元，增幅分別為9%和7%。

收益

本集團截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的收益約為46.58億港元，較二〇〇五年增長18%，增長主要來自地產業務和造紙業務收益。

二〇〇六年之賬面確認物業銷售面積約為26.2萬平方米(二〇〇五年：約12.9萬平方米)，確認物業銷售收入約為19.67億港元，較二〇〇五年增長58%。年內本集團若干大型屋苑和商業樓宇如翠城花園、江南新苑、南沙濱海花園啟動區二期、越秀新都會和越秀城市廣場等相繼入夥，物業管理板塊因此迅速增加。此外，本集團致力於提升投資物業資產質量，使得投資物業保值增值。二〇〇六年物業管理費收入增長約56%至約213億港元。因去年越秀房托基金分拆使得投資物業資產規模減少，租金收入降低58%至約2.2億港元。

儘管部份一、二級公路的收費車流量和路費收入受路網分流和燃油價格上漲等因素影響，但西臨高速公路和湘江二橋卻表現突出。二〇〇六年收費公路業務的收益仍較二〇〇五年增長6%至約4.49億港元。

造紙業務方面，本年度造紙業務收益較二〇〇五增長13%至約13.52億港元，新聞紙銷量增長31%至約31萬噸。

毛利

雖然二〇〇六年本集團的收益顯著增長，但本集團租金收入的下降抵銷了增長趨勢，並使得集團總體毛利略微減少至約10.02億港元，較二〇〇五年下降5%。總體毛利率較去年下降5個百分點。

銷售及行政開支

二〇〇六年本集團銷售及行政開支約為7.12億港元，較二〇〇五年降低29%。剔除去年對部分資產作了約2.02億港元的減值撥備因素，在致力控制成本下本年銷售及行政開支大致降低11%。

投資物業的估值

於二〇〇六年，本集團積極補充投資物業存貨，使得投資物業的規模保持在合理水平。本集團在投資物業重估方面錄得主要來自於新增投資物業的重估盈餘約為7.47億港元(二〇〇五年：7.99億港元)。

財務成本

主要受本年平均借款餘額較去年減少的影響，理財成本下降36%至約1.94億港元。此外，本年利息資本化到在建中物業的理財成本增加約7,000萬港元。

應佔共同控制實體及聯營實體業績

期內，本集團應佔共同控制實體和聯營實體的盈利主要來源於收費公路業務，增長81%。受惠於廣東省經濟快速發展、貨運和客流增大，收費公路業務的共同控制實體和聯營實體的盈利貢獻增長41%。除此之外，越秀房地產信托基金貢獻了約7,700萬港元的盈利。

稅項

本年總體應課稅盈利高於去年，故本年稅項支出增加至約3.55億港元。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股0.023港元(二〇〇五年：末期股息0.02港元；特別股息0.05港元每股)予於二〇〇七年六月二十一日名列本公司股東名冊的股東。待股東於二〇〇七年六月二十一日舉行的股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇〇七年六月二十八日或前後派付。連同中期股息每股0.0189港元(二〇〇五年：0.01港元)計算，截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的股息總額將為每股0.0419港元(二〇〇五年：0.08港元，剔除實物分派)。

流動資金及資金來源

本集團認同保持穩健的流動資金狀況的重要性，以維持本集團的業務。本集團的主要流動資金來源為業務經常性現金流量及已承諾銀行融資。

現金流量

下表概述本集團截至二〇〇六年十二月三十一日止兩個年度的現金流量：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
經營活動所得現金流入淨額	1,209,701	1,079,930
投資活動之現金(流出)／流入淨額	(2,134,006)	1,853,281
融資活動之現金流出淨額	(38,577)	(540,405)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<u>(962,882)</u>	<u>2,392,806</u>
期末的現金及現金等價物	<u>2,305,639</u>	<u>3,198,953</u>

經營活動所得現金流入淨額

於二〇〇六年，經營活動所得現金流入淨額約為12.10億港元，增加1.30億港元。經營活動所得現金流入淨額增加是與本集團的經營盈利成正比和基於本公司穩健的現金流管理。

投資活動之現金(流出)／流入淨額

於二〇〇六年，投資活動之現金流出淨額為21.34億港元。現金流出淨額轉變主要是用於添置廠房及設備及土地的預付款。

融資活動之現金流出淨額

於二〇〇六年，融資活動之現金流出淨額約為3,858萬港元。淨現金流出減少是因為新借貸款超出償還貸款及支付股息。

於過去的一年，現金及現金等價物的減少主要是用於與添置廠房及設備的資本性支出和取得土地使用權的預付款項支出。

營運資金

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為18.68億港元，較二〇〇五年底減少59%。營運資金減少主要是由於本期銀行結餘及現金減少，以及預售物業帶來的預收帳款和其他應付款顯著增加所致。於二〇〇六年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為23.06億港元。

債項

本集團的債項概述如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
有抵押銀行借貸	2,844,093	3,371,645
無抵押銀行借貸	2,493,196	1,571,725
無抵押其他借貸	501,353	509,396
融資租約的責任	136	92
銀行透支	215	27,285
總債務	<u>5,838,993</u>	<u>5,480,143</u>
賬齡分析：		
一年內	2,076,346	1,526,901
第二年	1,142,596	812,512
第三至第五年	2,170,313	2,718,866
其他還款期、但不是一年內償還	449,738	421,864
	<u>5,838,993</u>	<u>5,480,143</u>

於二〇〇六年底，本集團的債項總額為58.39億港元，較二〇〇五年增長6.5%。新增債項主要是為造紙業務的新生產線和地產業務的新項目提供資金。因為新增貸款主要是在年底發生，所以本年度的理財成本減少。

資本結構

本集團於二〇〇六年及二〇〇五年十二月三十一日的資本結構概述如下：

	二〇〇六年		二〇〇五年	
	千港元	%	千港元	%
銀行借貸(浮息)				
以人民幣結算	4,388,349		3,077,170	
以歐元結算	204,253		—	
以美元結算	37,242		37,205	
以港幣結算	707,660		1,856,280	
銀行借貸總額	5,337,504		4,970,655	
減：已抵押銀行存款	(72,609)		(164,892)	
銀行結餘及現金	(2,305,854)		(3,226,238)	
銀行借貸淨額	2,959,041	21	1,579,525	13
股東資金(扣除少數股東權益)	11,136,887	79	10,388,761	87
總市值	14,095,928	100	11,968,286	100
總資本負債比率	21%		13%	

由於本集團業務的擴張和營運資金需求的增加，於二〇〇六年十二月三十一日銀行借貸淨額佔集團總市值的比重加大，由13%上升到21%。於二〇〇六年十二月三十一日，銀行借貸淨額增加87%至約29.59億港元。借貸淨額與總市值的比率(總資本負債比率)由二〇〇五年的13%升至二〇〇六年的21%。

於二〇〇六年十二月三十一日，股東資金(不含少數股東權益)約為111.37億港元，佔本集團總市值約79%。股東資金增加7%或7.48億港元，主要包括二〇〇五年末期股息分配後的年內保留純利和匯兌波動儲備的增加。

財務政策

本集團的整體財務及資金政策針對風險管理及流動資金控制。本集團對盈餘資金採取集中管理政策，務求最佳的監控資金運作，並藉此減省融資成本。現金結餘一般存放於香港及中國內地的銀行戶口，作為短期定息存款。本集團並無存放任何資金於非銀行機構，亦無投資於證券買賣。

利率風險

利息開支佔本集團大部分的財務費用。本集團的利率風險管理政策，主要針對利率變動作出精密監察，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。當情況恰當時，本集團將採用利率掉期為其浮息貸款作出對沖。

外匯風險

由於本集團的主要業務位於中國內地，收入及現金流量亦主要以人民幣為主。本集團在香港安排的融資主要以港元為貸款幣值。就本集團透過其中國的附屬公司於中國進行的業務活動而言，融資主要以人民幣為貸款幣值，以應付財政回顧年內中國業務的資金需求。為減輕人民幣升值帶來的借貸風險，本集團將致力維持適當的借貸比率前提下，將研究以外幣貸款作為投資於中國內地業務的資金。現時人民幣與港幣的匯率走勢相對較明朗，因此本集團的匯率風險較低。本集團將不時檢討及監察匯率風險，並當情況恰當時，採用外匯掉期為其外幣貸款風險作出對沖。

資本承擔

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團對一合營公司（「西二環公路公司」）已承諾的股本出資餘額為人民幣105,000,000元（約相等於105,000,000港元）。此餘額將會分階段按西二環公路公司董事會所釐定的金額及所訂的日期支付。

披露本集團於二〇〇六年十一月二十日與一獨立第三方廣州發展基建投資有限公司就收購一合營公司（「北二環公路公司」）的20%額外權益訂立出資轉讓協議，代價為人民幣666,200,000元。於簽立出資轉讓協議的同日，即二〇〇六年十一月二十日，本集團已動用內部資金把為數132,580,000港元（即約人民幣133,906,000元）的按金悉數匯給賣家。於二〇〇六年十二月三十一日，資本承擔是此收購的應付代價餘額為約人民幣532,300,000元並將於取得有關監管機關就權益轉讓發出的批文後五日內按當時兌換價以港元支付。本集團於二〇〇七年三月九日已取得400,000,000港元的銀行貸款作為支付部份收購代價。於二〇〇七年三月十五日有關監管機關已批准此收購。本集團於二〇〇七年三月十九日已經匯款方式支付代價餘款543,800,000港元，其中143,800,000港元由內部資金支付。

於二〇〇六年十二月三十一日，除上述者外，本集團對一間共同控制實體應佔資本承擔2.44億港元（二〇〇五年：5.99億元）。

除上述者外，就購買非固定資產而產生的資本開支約為22.38億港元，（二〇〇五年：2.66億港元）。除上文所述的資本承擔外，本集團於二〇〇六年十二月三十一日並無其他重大資本承擔。

或然負債

本年，本集團為其物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供擔保。於二〇〇六年十二月三十一日，所涉及的或然負債總額約為4.94億港元(二〇〇五年十二月三十一日：2.64億港元)。

僱員及薪酬政策

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團聘用約8,450名僱員(二〇〇五年十二月三十一日：7,900名僱員)，其中約8,310名僱員(二〇〇五年十二月三十一日：7,750名僱員)主要參與地產、收費公路及造紙的業務。

本集團給予員工的薪酬主要根據行內慣例，提供包括供款的公積金及其他員工福利。其他員工福利包括供款的公積金、保險、醫療保障、教育補貼和培訓專案。本集團亦已採納購股權計劃，根據個別員工的表現而授出購股權。擢升及薪酬調整則與表現掛鈎。

根據上市規則第13.21條作出之披露

茲提述二〇〇六年十二月十八日簽訂之25億港元貸款協議(「貸款協議」)(將於二〇〇九年十二月到期)。根據貸款協議之條款，一旦(A)越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)未能(i)保持作為本公司單一最大實益擁有股東的地位；或(ii)持續直接或間接實益擁有不少於本公司已發行有投票權股本35%的權益；或(iii)對本公司行使有效的管理控制權時；或(B)越秀企業(與本公司)未能(i)保持作為本公司的附屬公司越秀交通有限公司(「越秀交通」)單一最大實益擁有股東的地位；或(ii)共同持續直接或間接實益擁有不少於越秀交通已發行有投票權股本35%的權益時，將視作違約。截至二〇〇六年十二月三十一日止年度內，此責任規定已獲履行。

企業管治

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文(「守則條文」)，除對下述有所偏離：

守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

區秉昌先生為本公司之董事長兼總經理。董事長負責監管董事會之運作，並就達致本公司目標而擔任領導及指導工作，而本公司總經理則負責根據董事會之指示經營業務，及實行董事會訂立之政策及策略。將董事長及總經理之職務結集於一身，旨在確保董事會全權控制本公司之事務，且董事會訂立之政策及策略得以有效率及有效益地施行。

守則條文A.4.1

守則條文A.4.1規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司非執行董事並無指定任期，惟本公司所有非執行董事須依據本公司之組織章程細則之規定，在本公司之股東週年大會上輪席告退。本公司所有非執行董事均已在過去三年輪席告退並已獲重選連任。

年度業績審閱

年度業績已經由審核委員會審閱。

本集團截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的初步業績公佈所包含的數字已經由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團的綜合財務報表初稿核對。羅兵咸永道會計師事務所所進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則及香港審閱聘用準則所作的核證聘用，同時不會對初步業績公佈發表任何核證聲明。

買賣或贖回本公司股份

本公司於年內並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內並無買賣本公司的股份。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇〇七年六月十四日星期四至二〇〇七年六月二十一日星期四(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，必須於二〇〇七年六月十三日星期三下午四時三十分前，交回香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓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。

承董事會命
董事長
區秉昌

香港，二〇〇七年四月十九日

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(董事長)、梁毅、李飛、唐壽春、王洪濤、李新民及何子勵

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓