



越秀投資有限公司

GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：123)

二〇〇五年中期業績公佈

越秀投資有限公司(「本公司」)欣然宣佈本公司、其附屬公司、聯營公司及共同控制實體(統稱「本集團」)截至二〇〇五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益表

截至二〇〇五年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇〇五年	二〇〇四年
		千港元	經重列 千港元
營業額	3	1,588,191	2,274,010
銷售成本		(1,237,618)	(1,734,213)
毛利		350,573	539,797
其他收益		6,839	9,795
銷售及分銷開支		(55,125)	(63,168)
一般及行政開支		(279,046)	(202,539)
投資物業的重估盈餘		662,539	—
經營盈利	4	685,780	283,885
財務費用		(114,092)	(75,463)
應佔下列公司的盈利減虧損			
— 共同控制實體		14,534	252
— 聯營公司		103,008	91,343
除稅前盈利		689,230	300,017

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二〇〇五年	二〇〇四年
		千港元	經重列 千港元
稅項	5	(327,893)	(58,057)
期內盈利		<u>361,337</u>	<u>241,960</u>
應佔：			
本公司股權持有人		132,434	111,506
少數股東權益		<u>228,903</u>	<u>130,454</u>
		<u>361,337</u>	<u>241,960</u>
按期內本公司股權持有人應佔			
盈利計算的每股盈利	6		
— 基本		<u>2.08港仙</u>	<u>1.77港仙</u>
— 攤薄		<u>2.05港仙</u>	<u>1.73港仙</u>
中期股息	7	<u>64,028</u>	<u>52,531</u>

簡明綜合資產負債表

於二〇〇五年六月三十日及二〇〇四年十二月三十一日

	附註	於	
		二〇〇五年 六月三十日 未經審核 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 經重列 千港元
資產			
非流動資產			
於收費公路及橋樑之權益		1,951,634	2,001,376
其他無形資產		45,365	(489,960)
固定資產		1,375,794	1,351,358
投資物業		5,458,801	4,775,305
租賃土地及土地使用權		3,124,223	3,291,022
於共同控制實體之權益		739,254	643,437
於聯營公司之權益		1,775,477	1,760,348
遞延稅項資產		56,538	56,199
其他應收款項－非即期部分		104,900	104,900
可供出售之金融資產		387,380	—
其他投資		—	261,347
		<u>15,019,366</u>	<u>13,755,332</u>
流動資產			
持作發展／發展中物業		4,090,234	3,567,636
待售物業		1,079,953	1,235,566
租賃土地及土地使用權		3,738,029	3,766,295
存貨		208,816	195,288
應收關連公司款項		1,219	3,234
應收賬款	8	427,637	457,868
其他應收款項、預付款項及按金		469,692	593,644
已押記銀行存款		91,586	70,747
銀行結餘及現金		1,178,174	830,910
		<u>11,285,340</u>	<u>10,721,188</u>

	附註	於	
		二〇〇五年 六月三十日 未經審核 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 經重列 千港元
負債			
流動負債			
應付賬款	9	358,974	414,493
應付地價		785,685	729,410
其他應付款項及應計費用		3,657,210	3,054,229
應付共同控制實體款項		120,661	123,442
應付聯營公司款項		112,150	112,150
應付少數股東款項		149,092	186,831
借款		1,607,449	2,046,850
金融衍生工具		33,228	29,021
應付稅項		96,479	133,798
		<u>6,920,928</u>	<u>6,830,224</u>
流動資產淨值		<u>4,364,412</u>	<u>3,890,964</u>
總資產減流動負債		<u>19,383,778</u>	<u>17,646,296</u>

	附註	於	
		二〇〇五年 六月三十日 未經審核 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 經重列 千港元
非流動負債			
借款		4,590,722	4,038,412
遞延稅項負債		3,469,419	3,159,380
		<u>8,060,141</u>	<u>7,197,792</u>
淨資產		<u>11,323,637</u>	<u>10,448,504</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		637,913	635,160
其他儲備	10	5,918,499	5,770,281
保留盈利	10		
— 擬派股息		64,028	57,266
— 其他		1,118,357	527,661
		<u>7,738,797</u>	<u>6,990,368</u>
少數股東權益		<u>3,584,840</u>	<u>3,458,136</u>
權益總額		<u>11,323,637</u>	<u>10,448,504</u>

簡明綜合權益變動表

截至二〇〇五年六月三十日止六個月

	附註	未經審核			
		本公司股權 持有人應佔		少數 股東權益	總額
		股本 千港元	儲備 千港元		
於二〇〇五年一月一日之結餘 (如前所述為權益)		635,160	6,599,141	—	7,234,301
於二〇〇五年一月一日之結餘 (如前所述單列為少數股東權益)		—	—	3,467,807	3,467,807
租賃土地及土地使用權攤銷	10	—	(459,085)	(18,904)	(477,989)
就投資物業重估所產生 遞延稅項作出之調整	10	—	215,152	9,233	224,385
於二〇〇五年一月一日之結餘(經重列)		635,160	6,355,208	3,458,136	10,448,504
採納香港會計準則第39號作出之期初調整	10	—	134,387	6,066	140,453
採納香港財務報告準則 第3號作出之期初調整	10	—	529,685	5,640	535,325
作出期初調整後於二〇〇五年一月一日 之結餘(經重列)		<u>635,160</u>	<u>7,019,280</u>	<u>3,469,842</u>	<u>11,124,282</u>
匯兌差額	10	—	2,695	1,062	3,757
可供出售之金融資產公允值減少	10	—	(21,673)	(43,964)	(65,637)
直接在權益中確認之開支淨額		—	(18,978)	(42,902)	(61,880)
期內盈利		—	132,434	228,903	361,337
截至二〇〇五年六月三十日止六個月 之確認收入總額		<u>—</u>	<u>113,456</u>	<u>186,001</u>	<u>299,457</u>
僱員購股權計劃 — 僱員服務價值	10	—	15,126	—	15,126
發行股本	10	2,753	10,350	—	13,103
二〇〇四年股息	10	—	(57,328)	(71,003)	(128,331)
		<u>2,753</u>	<u>(31,852)</u>	<u>(71,003)</u>	<u>(100,102)</u>
於二〇〇五年六月三十日之結餘		<u>637,913</u>	<u>7,100,884</u>	<u>3,584,840</u>	<u>11,323,637</u>

未經審核

本公司股權
持有人應佔

		股本	儲備	少數 股東權益	總額
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
於二〇〇四年一月一日之結餘 (如前所述為權益)		624,872	6,344,488	—	6,969,360
於二〇〇四年一月一日之結餘 (如前所述單列為少數股東權益)		—	—	3,374,822	3,374,822
租賃土地及土地使用權攤銷	10	—	(421,230)	(16,209)	(437,439)
就投資物業重估所產生遞延 稅項作出之調整	10	—	216,413	9,220	225,633
於二〇〇四年一月一日之結餘(經重列)		<u>624,872</u>	<u>6,139,671</u>	<u>3,367,833</u>	<u>10,132,376</u>
匯兌差額	10	—	(496)	(170)	(666)
出售待售物業時撥回儲備	10	—	(8,933)	—	(8,933)
直接在權益中確認之開支淨額		—	(9,429)	(170)	(9,599)
期內盈利		—	111,506	130,454	241,960
截至二〇〇四年六月三十日止六個月 之確認收入總額		<u>—</u>	<u>102,077</u>	<u>130,284</u>	<u>232,361</u>
僱員購股權計劃 — 僱員服務價值	10	—	6,223	—	6,223
發行股本	10	7,369	22,536	—	29,905
被視作收購附屬公司		—	—	27,822	27,822
二〇〇三年股息	10	—	(68,123)	(179,034)	(247,157)
		<u>7,369</u>	<u>(39,364)</u>	<u>(151,212)</u>	<u>(183,207)</u>
於二〇〇四年六月三十日之結餘		<u><u>632,241</u></u>	<u><u>6,202,384</u></u>	<u><u>3,346,905</u></u>	<u><u>10,181,530</u></u>

1 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期賬目已根據香港會計師公會發出之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

該等簡明綜合中期賬目應與二〇〇四年財務報表一併閱讀。

除了本集團已於其採納新／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」）（由二〇〇五年一月一日或該日之後之會計期間生效）後更改其若干會計政策外，編製該等簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法，均與編製截至二〇〇四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

該等中期賬目已根據於編製該等賬目時已發出及生效之該等香港財務報告準則及詮釋而編製。於二〇〇五年十二月三十一日將適用之香港財務報告準則及詮釋（包括將會按選擇性適用者），於編製該等中期財務資料時並未確定得悉。

本集團之會計政策之變動及採納該等新政策之影響載於下文附註2。

2 會計政策之變動

(a) 採納新香港財務報告準則之影響

於二〇〇五年，本集團已採納以下與其業務有關之新／經修訂香港財務報告準則。二〇〇四年之比較數字已根據有關規定在有需要時予以修訂。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變動及差錯
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	滙率變動之影響
香港會計準則第24號	關連人士之披露
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則－詮釋第15號	經營租約－獎勵
香港會計準則－詮釋第21號	所得稅－收回經重估非折舊資產
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之付款
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港－詮釋第3號	收入－開發中物業預售合約
香港－詮釋第4號	租約－釐定香港土地租約租賃期之長短

採納新／經修訂香港會計準則第1、8、16、21及24號及香港會計準則－詮釋第15號及香港－詮釋第4號並無導致本集團之會計政策出現重大變動。總括而言，

- 香港會計準則第1號已影響少數股東權益、應佔聯營公司及共同控制實體之除稅後業績淨額及其他披露事宜之列報。
- 香港會計準則第8、第16號及香港會計準則一詮釋第15號及香港一詮釋第4號對本集團之政策並無任何重大影響。
- 香港會計準則第21號對本集團之政策並無重大影響。各合併實體之功能貨幣已按照經修訂準則之指引作重新評估。本集團實體全部以同一功能貨幣作為各項實體財務報表之報告貨幣。
- 香港會計準則第24號已影響識別有關連人士之身份及若干其他有關連人士之披露。

採納香港會計準則第17號已導致會計政策變更，租賃土地須由物業、廠房及設備重新歸類為經營租賃。就租賃土地作出之一次性預付款項，於租賃期內按照直線法在損益表中列作支出。若有減值，則減值部分會在損益表中列作支出。於以往年度，租賃土地是按照成本減去累計折舊及累計減值入賬。

採納香港會計準則第32號及39號導致有關對以公允價值計量並計入損益之金融資產及可供出售之金融資產之分類之會計政策變更。此外，亦導致按公允價值確認衍生財務工具，而對沖活動之確認及計量變更。

採納香港會計準則第40號已導致投資物業之會計政策有所轉變，當中公平值之變動於損益表內列作其他收入之一部分。於過往年度，公平值之增加乃計入投資物業重估儲備內。公平值之減少首先按投資組合基準抵銷較早時估值之增加，餘額則記入損益表。

採納香港會計準則一詮釋第21號已導致有關計算因重估投資物業產生之遞延稅項負債之會計政策出現變動。該等遞延稅項負債是根據將會隨著收回透過使用或透過使用及其後出售資產之賬面值出現之稅務後果計算。於過往年度，該項資產之賬面值預期會透過出售而收回。

採納香港財務報告準則第2號已導致對有關以股份為基礎之付款之會計政策之變更。直至二〇〇四年十二月三十一日，向僱員提供購股權並無導致損益表出現開支。由二〇〇五年一月一日，本集團於收益表列支購股權成本。作為一項過渡性條文，於二〇〇二年十一月七日後授出但於二〇〇五年一月一日尚未歸屬之購股權成本於各個期間之收益表內追溯列支。

採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36及第38號已導致商譽之會計政策有所轉變。二〇〇四年十二月三十一日止，商譽是於最長二十年之期間以直線法攤銷及於每個結算日評估有否減值跡象。

按照香港財務報告準則第3號之條文，自二〇〇五年一月一日起，本集團停止對商譽進行攤銷，於二〇〇四年十二月三十一日之累計攤銷已經從商譽成本相應減少而沖銷；自截至二〇〇五年十二月三十一日止年度起，於每年及於減值跡象出現時對商譽進行減值測試。負商譽於二〇〇五年一月一日之賬面值已於二〇〇五年一月一日被取消確認，並對保留盈利之期初結餘作出相應調整。

本集團已根據香港會計準則第38號之條文，重估其無形資產之可使用年期。本項重估並無導致作出任何調整。

採納香港一詮釋第3號已導致有關因出售待售發展中物業之完成前合約產生之收益確認之會計政策變更。該等收益只會於銷售協議完成後確認，而銷售協議完成是指物業完成交付予買家之時候。於過往年度，乃採用完工進度法確認出售待售發展中物業之完成前合約產生之收益。

調整會計政策已依據各準則之過渡性條文作出一切變更。除下列所載外，本集團採納之所有準則均需追溯應用：

- 香港會計準則第16號：於資產交易之交換中收購一項物業、廠房及設備之初步計量按公允價值入賬，只會於日後交易中追溯計算；
- 香港會計準則第21號：規定商譽之會計處理須作追溯計算及公允價值調整作為外國業務之一部分；
- 香港會計準則第39號不允許根據此準則對金融資產與負債作出追溯確認、終止確認及計量。本集團已對其他投資於二〇〇四年之比較資料採用先前之會計實務準則（「會計實務準則」）第24號「證券投資之會計處理」處理。會計實務準則第24號及香港會計準則第39號之間之會計差異（如有），均於二〇〇五年一月一日進行確定及確認；
- 經修訂香港會計準則第40號，自本集團採納公平值模式以來，本集團毋須重列比較資料。應就二〇〇五年一月一日之保留盈利作出任何調整，包括將投資物業重估盈餘中持有之任何金額重新分類；
- 香港會計準則一詮釋第15號並無規定於二〇〇五年一月一日前開始確認租約獎勵；
- 香港財務報告準則第2號只會追溯應用於二〇〇二年十一月七日後授出但於二〇〇五年一月一日歸屬之所有股本工具；及
- 香港財務報告準則第3號在採納日期以後採用，不須追溯。

(b) **會計政策變更對本集團之影響**

以下是上述有關於二〇〇五年一月一日股本及截至二〇〇四年六月三十日止六個月之業績及每股盈利之會計政策變更影響之概要：

權益	增加／(減少) 於二〇〇五年 一月一日 千港元
租賃土地及土地使用權攤銷(附註i)	(477,989)
金融資產之重估盈餘(附註ii)	140,453
收回重估資產基準變更導致遞延稅項減少(附註iii)	224,385
取消確認負商譽(附註v)	535,325
	<hr/>
	422,174
	<hr/> <hr/>

	截至 二〇〇四年 六月三十日 止六個月 千港元
業績	
租賃土地及土地使用權攤銷(附註i)	(15,682)
購股權計劃相關開支(附註iv)	(6,223)
	<u>(21,905)</u>
應佔：	
本公司股權持有人	(19,699)
少數股東權益	(2,206)
	<u>(21,905)</u>
	截至 二〇〇四年 六月三十日 止六個月 港仙
每股盈利	
基本及攤薄	
租賃土地及土地使用權攤銷(附註i)	(0.21)
購股權計劃相關開支(附註iv)	(0.10)
	<u>(0.31)</u>

以下是上述會計政策變更對個別會計項目之影響：

增加／(減少)	(附註i)	(附註ii)	(附註iii)	(附註iv)	(附註v)	總計
	採納香港會計準則第17號之影響	採納香港會計準則第39號之影響	採納香港會計準則—詮釋第21號之影響	採納香港財務報告準則第2號之影響	採納香港財務報告準則第3號之影響	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二〇〇四年六月三十日						
止期間之損益賬						
銷售成本	23,901	—	—	—	—	23,901
行政開支	3,527	—	—	6,223	—	9,750
稅項	(11,746)	—	—	—	—	(11,746)
少數股東權益	(2,206)	—	—	—	—	(2,206)
每股盈利						
—基本(港仙)	(0.21)	—	—	(0.10)	—	(0.31)
—攤薄(港仙)	(0.21)	—	—	(0.10)	—	(0.31)
於二〇〇五年一月一日之						
資產負債表項目						
固定資產	(89,967)	—	—	—	—	(89,967)
租賃土地及土地使用權						
—非即期部分	3,291,022	—	—	—	—	3,291,022
其他無形資產	—	—	—	—	535,325	535,325
共同控制實體之權益	(3,280)	—	—	—	—	(3,280)
可供出售之金融資產	—	456,231	—	—	—	456,231
其他投資	—	(261,347)	—	—	—	(261,347)
持作發展／發展中物業	(6,734,381)	—	—	—	—	(6,734,381)
待售物業	(954,192)	—	—	—	—	(954,192)
租賃土地及土地使用權						
—即期部分	3,766,295	—	—	—	—	3,766,295
其他應收款項、預付款項及按金	—	15,008	—	—	—	15,008
總資產	(724,503)	209,892	—	—	535,325	20,714
遞延稅項負債	(246,514)	69,439	(224,385)	—	—	(401,460)
總負債	(246,514)	69,439	(224,385)	—	—	(401,460)
淨資產	(477,989)	140,453	224,385	—	535,325	422,174
儲備	(459,085)	134,387	215,152	—	529,685	420,139
少數股東權益	(18,904)	6,066	9,233	—	5,640	2,035
權益總額	(477,989)	140,453	224,385	—	535,325	422,174

採納香港一詮釋第3號已導致有關因出售待售發展中物業之完成前合約產生之收益確認之會計政策變更。截至二零零五年六月三十日的資產負債表及損益表之影響如下：

	於二〇〇五年 六月三十日 千港元
發展中物業增加	394,476
	截至二〇〇五年 六月三十日止六個月 千港元
銷售減少	543,030
銷售成本減少	394,476
稅項減少	49,023
每股盈利(港仙)減少	1.52
每股攤薄盈利(港仙)減少	1.50

3 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；製造及銷售新聞紙。期內營業額及分部業績如下：

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

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							
	收費公路		房地產		造紙		本集團	
	經重列		經重列		經重列		經重列	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
營業額	204,006	191,002	767,512	1,520,151	616,673	562,857	1,588,191	2,274,010
分部業績	87,926	70,925	551,399	181,094	68,505	52,493	707,830	304,512
利息收入							3,789	3,077
未分配經營成本							(25,839)	(23,704)
財務費用							(114,092)	(75,463)
應佔下列公司的 盈利減虧損：								
－ 共同控制實體	20,008	252	(5,474)	—	—	—	14,534	252
－ 聯營公司	103,008	91,035	—	308	—	—	103,008	91,343
除稅前盈利							689,230	300,017
稅項							(327,893)	(58,057)
期內盈利							361,337	241,960
資本開支	1,309	4,404	84,350	542	101,569	30,558	187,228	35,504
折舊及攤銷	52,057	56,883	79,094	66,807	57,964	61,332	189,115	185,022
	於二〇〇五年六月三十日及二〇〇四年十二月三十一日							
	收費公路		房地產		造紙		本集團	
	經重列		經重列		經重列		經重列	
	二〇〇五年 六月三十日 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 千港元	二〇〇五年 六月三十日 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 千港元	二〇〇五年 六月三十日 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 千港元	二〇〇五年 六月三十日 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 千港元
分部資產	2,120,203	2,229,404	18,684,566	17,331,255	1,592,434	1,495,642	22,397,203	21,056,301
共同控制實體權益	495,482	422,892	243,772	220,545	—	—	739,254	643,437
聯營公司權益	1,686,656	1,671,842	88,821	88,506	—	—	1,775,477	1,760,348
未分配資產							1,392,772	1,016,434
總資產							26,304,706	24,476,520
分部負債	722,574	768,172	10,401,586	9,430,464	589,427	506,246	11,713,587	10,704,882
未分配負債							3,267,482	3,323,134
總負債							14,981,069	14,028,016

從屬分部報告－地區分部資料

	截至六月三十日止六個月				於二〇〇五年六月三十日及 二〇〇四年十二月三十一日	
	營業額		資本性開支		資產總值	
	經重列		經重列		經重列	
	二〇〇五年	二〇〇四年	二〇〇五年	二〇〇四年	於二〇〇五年 六月三十日	於二〇〇四年 十二月 三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	82,853	392,883	1,686	925	1,319,396	1,362,281
中國	1,504,457	1,856,258	185,533	34,579	23,558,495	22,051,223
海外	881	24,869	9	—	34,043	46,582
	<u>1,588,191</u>	<u>2,274,010</u>	<u>187,228</u>	<u>35,504</u>	24,911,934	23,460,086
未分配資產					<u>1,392,772</u>	<u>1,016,434</u>
資產總值					<u>26,304,706</u>	<u>24,476,520</u>

4 經營盈利

經營盈利於扣除下列各項後入賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇五年	二〇〇四年
	千港元	千港元
已出售存貨的成本	966,073	1,520,737
折舊及攤銷	189,115	185,022
員工成本	143,263	133,960
呆賬撥備	49,272	2,891

5 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按17.5%稅率(二〇〇四年：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18%至33%稅率，就中國內地附屬公司、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扣除的稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
本期稅項		經重列
— 香港利得稅	809	1,086
— 以往年度撥備不足	5,545	—
— 中國企業所得稅	33,821	48,785
— 中國土地增值稅	2,210	8,695
與暫時差額的產生及撥回有關的遞延稅項	285,508	(509)
	<u>327,893</u>	<u>58,057</u>

下列各項應佔中國企業所得稅乃於損益賬內列作聯營公司及共同控制實體所佔業績：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
聯營公司		
— 本期稅項	8,521	7,138
— 遞延稅項	5,648	5,794
共同控制實體		
— 本期稅項	602	—
— 遞延稅項	1,668	1,748
	<u>16,439</u>	<u>14,680</u>

6 每股盈利

基本

每股基本盈利乃將本公司股權持有人應佔盈利除以期內已發行普通股加權平均數而計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇五年	二〇〇四年 經重列
本公司股權持有人應佔盈利(千港元)	<u>132,434</u>	<u>111,506</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,362,643</u>	<u>6,300,121</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>2.08</u>	<u>1.77</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部具潛在攤薄影響之普通股而調整已發行普通股加權平均數而計算。本公司於期內尚未行使之購股權，乃具潛在攤薄影響之普通股。計算每股攤薄盈利是為了釐定可能已根據尚未行使購股權附有之認購權之貨幣價值按公允值(釐定為本公司股份之平均每日市場股價)收購之股份數目。按上述方法計算之股份數目與將可能已發行之股份數目(假設行使購股權)相若。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇五年	二〇〇四年 經重列
本公司股權持有人應佔盈利(千港元)	<u>132,434</u>	<u>111,506</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	6,362,643	6,300,121
就購股權(千份)作出之調整	<u>96,957</u>	<u>131,390</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>6,459,600</u>	<u>6,431,511</u>
每股攤薄盈利(港仙)	<u>2.05</u>	<u>1.73</u>

7 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
二〇〇五年擬派每股中期股息0.01港元 (二〇〇四年：0.0083港元)	<u>64,028</u>	<u>52,531</u>

8 應收款項

本集團各個業務分類及市場已有界定之信貸政策。本集團之賒賬期一般為三至六個月。應收款項之賬齡分析如下：

	二〇〇五年	二〇〇四年
	六月三十日 千港元	十二月三十一日 千港元
0至30日	118,889	174,569
31至90日	97,266	76,788
91至180日	37,260	81,345
181至365日	74,318	43,789
一年以上	<u>99,904</u>	<u>81,377</u>
	<u>427,637</u>	<u>457,868</u>

9 應付款項

應付款項包括與債權人之貿易結餘，以及保留建築合約應付之款項。

應付款項之賬齡分析如下：

	二〇〇五年 六月三十日 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 千港元
0至30日	98,352	32,433
31至90日	31,629	70,560
91至180日	54,962	24,008
181至365日	3,962	65,755
一至兩年	35,905	39,243
兩年以上	134,164	182,494
	<u>358,974</u>	<u>414,493</u>

10 儲備

	(未經審核)						總額 千港元
	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	僱員以 股份為基礎 之補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於二〇〇四年一月一日之 結餘 (如前所述)	5,707,378	1,815	62,606	(76,709)	—	649,398	6,344,488
租賃土地及土地使用權攤銷	—	—	—	—	—	(421,230)	(421,230)
就投資物業重估所產生 遞延稅項作出之調整	—	—	—	—	—	216,413	216,413
確認購股權開支	—	—	—	—	4,016	(4,016)	—
於二〇〇四年一月一日之 結餘 (經重列)	5,707,378	1,815	62,606	(76,709)	4,016	440,565	6,139,671
匯兌差額 (本集團)	—	—	—	(496)	—	—	(496)
出售待售物業時撥回儲備	—	—	—	—	—	(8,933)	(8,933)
本公司股權持有人應佔盈利 轉撥	—	—	—	—	—	111,506	111,506
僱員購股權計劃開支	—	—	260	—	—	(260)	—
發行股份減發行開支	—	—	—	—	6,223	—	6,223
已付股息	22,536	—	—	—	—	—	22,536
於二〇〇四年 六月三十日之結餘	5,729,914	1,815	62,866	(77,205)	10,239	474,755	6,202,384
匯兌差額 (本集團)	—	—	—	(1,092)	—	—	(1,092)
商譽減值撥備	—	—	—	—	—	43,533	43,533
出售待售物業時撥回儲備 被視作出售附屬公司 若干權益時撥回儲備	—	—	—	—	—	(21,742)	(21,742)
本公司股權持有人應佔盈利 轉撥	—	—	(1)	(2)	—	—	(3)
僱員購股權計劃	—	—	—	—	—	157,582	157,582
發行股份減發行開支	—	—	16,532	—	—	(16,532)	—
已付股息	10,819	—	—	—	—	—	10,819
於二〇〇四年 十二月三十一日之結餘	5,740,733	1,815	79,397	(78,299)	(26,635)	584,927	6,355,208
相當於：						57,266	
二〇〇四年擬派末期股息						527,661	
其他						584,927	

	(未經審核)							總額 千港元
	資本 股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	可供出售 之金融資 產公允 價值 儲備 千港元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於二〇〇五年一月一日之 結餘(如前所述為權益)	5,740,733	1,815	79,397	(78,299)	—	—	855,495	6,599,141
租賃土地及土地使用權攤銷	—	—	—	—	—	—	(459,085)	(459,085)
就投資物業重估所產生 遞延稅項作出之調整	—	—	—	—	—	—	215,152	215,152
確認購股權開支	—	—	—	—	—	26,635	(26,635)	—
於二〇〇五年一月一日之 結餘(經重列)	5,740,733	1,815	79,397	(78,299)	—	26,635	584,927	6,355,208
採納香港會計準則 第39號作出之期初調整	—	—	—	—	—	—	134,387	134,387
採納香港財務報告準則 第3號作出之期初調整	—	—	—	—	—	—	529,685	529,685
作出期初調整後於 二〇〇五年一月一日之 結餘(經重列)	5,740,733	1,815	79,397	(78,299)	—	26,635	1,248,999	7,019,280
滙兌差額(本集團)	—	—	—	2,695	—	—	—	2,695
金融資產公允價值轉變	—	—	—	—	(21,038)	—	—	(21,038)
— 總額	—	—	—	—	(21,038)	—	—	(21,038)
— 稅項	—	—	—	—	(635)	—	—	(635)
本公司股權持有人應佔盈利 轉撥	—	—	7,333	—	134,387	—	(141,720)	—
僱員購股權計劃開支	—	—	—	—	—	15,126	—	15,126
發行股份減發行開支	10,350	—	—	—	—	—	—	10,350
二〇〇四年股息	—	—	—	—	—	—	(57,328)	(57,328)
於二〇〇五年六月三十日	5,751,083	1,815	86,730	(75,604)	112,714	41,761	1,182,385	7,100,884
相當於：								
二〇〇五年擬派中期股息							64,028	
其他							1,118,357	
							1,182,385	

11 結算日後事項

於二〇〇五年九月二十一日，本集團取得在廣州市興建珠江新城雙塔之西塔的開發權，該項目佔地31,085平方米，預計在年底前開工並於二〇〇九年建成。由於本集團尚待簽訂有關西塔項目的正式合同，公司董事認為待該項目建設詳細條款最終確定之後，再行評估其財務影響更適宜。

業務回顧

受惠於出租物業評估升值，收費公路及新聞紙業務持續上升，截至二〇〇五年六月三十日止六個月，本集團股東應佔溢利增長19%至1.32億港元。但受地產業務會計政策改變的影響，期內本集團營業額下降至15.88億港元，較二〇〇四年同期減少30%。

地產業務

受發展中物業銷售收入確認會計政策變化的影響，本期賬面確認物業銷售收入大幅下降，但出租物業受惠於廣州市商業環境的日益改善，在租金水平及出租率不斷上升的同時，令出租物業估值整體上升。

期內，本集團物業銷售收入確認由完工進度法改為按項目竣工後方可入賬的方法，令本期賬面反映物業銷售樓面面積跌至2.5萬平方米，營業額為2.77億港元，與去年同期相比分別下降了83%及75%。

從去年開始，本集團對地產業務實施「住宅開發與商業地產經營並重」的策略，通過適當把商業地產做大，借助商業地產的輻射能力，使本集團出租物業收益穩步上升。本集團新推出的商業物業財富廣場及維多利廣場，定位明確，吸引了眾多跨國公司及優質商戶租用。如財富廣場的主要租戶中就有兩家全球十大的銀行，而一家廣州市著名的本地百貨公司進駐了維多利廣場經營分店。截至二〇〇五年六月三十日止六個月，本集團穗港兩地物業租金總收入為2.44億港元，較二〇〇四年同期上升21%。基於租金收入的增加，本集團物業評估升值6.63億港元。

其它業務：收費公路業務盈利顯著增長，造紙業務利潤穩步上升

期內，本集團收費公路業務實現營業額2.04億港元，較去年同期上升7%。期內，本集團在聯營公司應佔盈利1.03億港元，較去年同期增長了13%。尤其是共同控制實體北二環高速公路表現突出，受惠於周邊路網完善，令本集團二〇〇五年上半年應佔共同控制實體盈利1,453萬港元，較去年同期大幅上升57倍。

二〇〇五年上半年，國內新聞紙市場出現需求旺盛的景象，市場銷售價格節節上升，本集團造紙業務充分抓住有利時機，期內實現除稅後盈利4,902萬港元，較去年同期增長了36%。此外，本集團加強企業自身內部管理，對生產工藝進行改造，大力壓縮人力成本及管理費用，進而增加企業利潤。

未來策略及前景

二〇〇五年上半年，廣州市國內生產總值上升約11%，達2,103億元人民幣，經濟增長仍保持良好勢頭，高於全國平均9.5%的增長速度。於二〇〇四年下半年開始，中央政府實施了一系列經濟調控政策，以防止房地產業過熱。本集團相信中國的宏觀調控政策將令廣州的房地產市場更加健康發展，而本集團在廣州市二十多年的豐富經驗將有助於本集團充分規避潛在政策風險，本集團將在執行既定年度策略的基礎之上，通過保持合理的開發及銷售節奏，加強對市場短期走勢的把握，以突現競爭優勢，謀求出眾的市場表現。期內，本集團在建中樓面面積約120萬平方米。在建的住宅項目主要有江南新苑、濱江怡苑、翠城花園、星匯雅苑及星匯晴軒，都是地處交通便利區域，加之新穎的設計風格，將為本集團帶來良好收益。主要的商業項目有以下幾項：越秀城市廣場，該廣場地處廣州東風中路，總建築面積約10萬平方米，裙樓聚合金融機構、特色商業區和多功能高級商務會所、餐飲等商業設施。亞太世紀廣場緊臨廣州標誌性建築中信廣場，總建築面積約22萬平方米，是超五星級酒店、甲級寫字樓、購物廣場及文化休閒中心相結合的大型綜合物業，預料將會是未來天河中心區的超級商業航母。維多利廣場上蓋塔樓，為兩棟寫字樓，寫字樓部分建築面積約9萬平方米，此項目配備了先進的智能化設施，預期領航廣州未來頂級寫字樓市場。而地處廣州傳統黃金商圈的越秀新都會廣場，總建築面積約8萬平方米，為地鐵口上蓋綜合商業物業。

展望未來，廣州將加快發展物流、會展、金融、中介服務、文化等現代服務業，提升廣州作為華南地區經濟中心的地位和作用。今年上半年廣州實行了行政區域調整，為廣州經濟的發展提供了有效空間，通過調整，各區的空間分割更為合理，有利於產業多樣化發展，從整體優化了廣州的經濟佈局。特別是南沙單獨成立新區後，作為廣州真正的臨海區域，以發展港口經濟、重化工業和機械工業為主，近期南沙人口發展目標為100萬人左右，其作為廣州南部新經濟帶的作用隨著新區成立，將日益凸顯。本集團在南沙擁有大量的土地儲備，南沙的快速發展將使得本集團受益良多，目前本集團已經開發的南沙濱海花園一期、二期銷售勢頭良好就是其表現。收費公路及新聞紙業務也將獲得向上發展的空間。整體而言，本集團的業務與廣州市經濟的發展息息相關，也將成為上述發展的主要受惠者。本集團將持續加強自身競爭能力，繼續為股東帶來更佳回報。

董事會欣然宣佈，由本公司、本集團擁有95%權益之廣州市城市建設開發有限公司（「GCCD」）及擁有GCCD餘下5%權益之廣州市城市建設開發集團有限公司組成之聯合體已成功投得興建廣州市珠江新城雙塔之西塔（「該項目」）之權利，該項目擬結合酒店、會議設施、觀光、旅遊及商業等各功能。預期該項目將成為全廣州市最高之建築物。該項目之建

築工程預期於本年度開展，並將於二〇〇九年竣工。本公司將於適當時候就該項目另行刊發公告。

財務回顧

業績分析

本集團截至二〇〇五年六月三十日止六個月的營業額為1,588,191,000港元，較二〇〇四年同期減少30%，營業額減少主要是由於確認銷售發展中物業所得收益之會計政策變化所致。交通業務及造紙業務則受惠於國內經濟持續增長，營業額較去年同期分別增長7%和10%。

根據香港會計師公會頒佈的香港一詮釋第3號：收益－出售發展物業之完成前合約，本集團地產業務不再採用完工百分比法來確認預售物業的收入，收入確認調整為按項目竣工後方可入帳。由於二〇〇五年上半年地產業務銷售的重點項目大部分為預售項目，竣工項目較少，所以確認為二〇〇五年上半年的物業銷售收入為276,530,000港元，而二〇〇四年同期根據完工百分比法確認物業銷售收入為1,108,000,000港元。物業租金收入較二〇〇四年同期增加21%至244,480,000港元，主要是本集團位於廣州市中心區的商用物業的地租水平及出租率上升所致。交通業務受惠於公路網絡的逐步完善及車流量的自然增長，二〇〇五年上半年營業額為204,006,000港元，較二〇〇四年同期增長7%。至於造紙業務，受國內龐大需求的帶動，銷售單價上升，二〇〇五年上半年營業額為616,670,000港元，較二〇〇四年同期增長10%。

同樣由於受銷售物業收入確認會計政策變化的影響，本集團二〇〇五年上半年毛利較去年同期下降35%至350,573,000港元。

由於本集團採取加強控制費用支出的措施，二〇〇五年上半年銷售及分銷開支下降13%至55,125,000港元；而一般及行政開支則受股權支付會計處理法之新會計準則及對部分應收款項進行壞帳撥備的影響，二〇〇五年上半年本集團一般及行政開支上升38%至279,046,000港元。由於採納香港會計準則第40號，二〇〇五年上半年本集團投資物業評估升值662,539,000港元。

由於需攤銷舊銀團的貸款費用及二〇〇五年上半年息率較去年同期增加，令本集團二〇〇五年上半年財務成本增加51%至114,092,000港元。

本集團應佔聯營公司盈利於二〇〇五年上半年上升13%至103,008,000港元，主要是本集團交通業務旗下的虎門大橋和北環高速公路受惠於珠江三角洲地區經濟的持續增長，應佔稅後盈利和利息收入分別錄得24.1%和15%的增長。至於應佔共同控制實體盈利，由於北二環高速公路受京珠高速公路、廣惠高速公路和廣州新機場開通的影響，令本集團二〇〇五年上半年應佔共同控制實體盈利14,534,000港元，較去年同期大幅上升57倍。

截至二〇〇五年六月三十日止六個月，受物業評估升值的影響，本集團除稅前盈利689,230,000港元，較去年同期上升130%。

截至二〇〇五年六月三十日止六個月，本集團稅項包括計提遞延稅項為327,893,000港元，較去年同期上升465%。

截至二〇〇五年六月三十日止六個月，受惠於物業評估升值，本集團除稅後盈利為361,337,000港元，較去年同期上升49%。

截至二〇〇五年六月三十日止六個月，由於除稅後盈利大幅增加令少數股東權益增加75%至228,903,000港元。

截至二〇〇五年六月三十日止六個月，本集團的股東應佔盈利增長19%至132,434,000港元。每股基本盈利為2.08港仙，較二〇〇四年同期上升18%。

中期股息

本公司董事會已議決宣派二〇〇五年中期股息每股0.01港元(二〇〇四年：0.0083港元)，並定於二〇〇五年十一月八日派發予於二〇〇五年十月二十八日名列股東名冊的股東。中期股息的派息率為48%。

每股盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇五年	二〇〇四年 經重列
已發行股份加權平均數	6,362,643,190	6,300,120,794
股東應佔盈利(港元)	132,434,000	111,506,000
每股基本盈利(港仙)	2.08	1.77
每股全面攤薄盈利(港仙)	2.05	1.73

於二〇〇五年六月三十日，發行在外之已發行股份總數為6,379,125,914股。

流動資金及資金來源

於二〇〇五年六月三十日，本集團之銀行存款及現金(包括有押記銀行存款)達1,270,000,000港元(二〇〇四年：902,000,000港元)，其中大多數是人民幣。

於二〇〇五年六月三十日，本集團之未償還銀行借款(不包括銀行透支)(「銀行借款」)約5,341,000,000港元(二〇〇四年：5,170,000,000港元)，其中銀行借款約44%是以人民幣為單位，而其餘是以港元為單位。

下表顯示銀行借款之還款時間表：

於下列期間內償還：

	千港元
一年	1,597,302
一至二年	768,277
二至五年	2,975,098
	<hr/>
總計	5,340,677
	<hr/> <hr/>

銀行借款約30%須於一年內償還，其中84%為人民幣貸款。

財務政策

本集團繼續確保其業務自多個具競爭力之途徑獲取資金，擁有已承諾融資額供進行再融資及業務發展。此外，本集團採取保守方法積極管理貨幣及利率。

於二〇〇五年五月三十日，本集團獲得一筆為數38億港元之五年期貸款融資，用作為現有銀行借款再融資，並為業務發展提供適當之營運資金水平。

本集團之融資活動繼續獲得銀行接受及全面支持。由於預計出現新投資項目或銀行貸款到期，本集團將會考慮新融資，同一時間維持適當之資本負債水平。

本集團之財務政策是不會從事投機交易。本集團將會按照財務指引，動用遠期合約及利率與貨幣掉期來處理外幣交易風險。

本集團之借款大部分以港元為單位，因此，須面對與人民幣收入之市場變動有關之匯率風險。由於借款現時按浮動倫敦銀行同業拆息率計息，利率波動亦可能會增加借款成本。本集團採用利率及貨幣掉期融資以減低利率及匯率風險，如適用及於利率與匯率不確定或波動時，本集團將考慮動用標準對沖工具，以將相關風險減至最低。

資本性開支及投資

二〇〇五年上半年，本集團之資本性開支及投資約為52,600,000港元，該等開支為對共同控制實體廣州市西二環高速公路有限公司（「廣州市西二環高速公路公司」）之股本注資。購買固定資產及生產設施之資本性開支約為187,000,000港元。

資本及其他承擔

於二〇〇五年六月三十日，本集團向廣州市西二環高速公路作出人民幣206,500,000元(相等於約193,900,000港元)之股本結餘承擔。此項結餘將會於獲廣州市西二環高速公路公司之董事會進一步通過後分期支付。

或然負債

於二〇〇五年六月三十日，本集團已就購置若干物業單位安排銀行融資，並提供擔保，作為債務人償還金額達126,000,000港元(二〇〇四年：250,000,000港元)之貸款之抵押品。

資本結構

下表概述本集團資本架構成分：

	二〇〇五年 六月三十日		二〇〇四年 十二月三十一日 (經重列)	
	千港元	%	千港元	%
銀行借款(浮息)				
以人民幣結算	2,360,677	18	2,382,496	20
以美元結算	—	—	117,000	1
以港元結算	2,980,000	23	2,670,231	22
總銀行借款	5,340,677	41	5,169,727	43
股東權益	7,738,797	59	6,990,368	57
資本總值	13,079,474	100	12,160,095	100
總資本負債比率	41%		43%	

利息保障倍數

二〇〇五年上半年之利息保障倍數為3.7倍(二〇〇四年經重列：7.4倍)，乃按計入應佔聯營公司及共同控制實體的盈利減虧損後的經營溢利，並就非現金項目作出調整後計算得出。利息保障倍數下跌主要由於期內利息開支增加所致。

僱員

於二〇〇五年六月三十日，本集團聘用約7,250名僱員，其中約7,120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，提供包括供款之公積金及其他員工福利。本集團亦已採納購股權計劃，根據本集團的業績及個別員工之表現而授出購股權。

企業管治

截至二〇〇五年六月三十日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之「企業管治常規守則」（「守則」）之守則條文，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。主席負責監管本公司董事會（「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及A.4.2

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。

守則條文A.4.2（最後一句）規定每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

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公司細則之規定，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值告退並已獲重選連任。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」作為本公司董事證券交易之守則。經本公司作出具體查詢後，所有董事已確認於截至二〇〇五年六月三十日止六個月期間內已遵守標準守則所列載的規定標準。

審核委員會

審核委員會已審閱截至二〇〇五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報告。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二〇〇五年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於期內亦無購買或出售本公司任何股份。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇〇五年十月二十六日星期三至二〇〇五年十月二十八日星期五(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必須於二〇〇五年十月二十五日星期二下午四時正前，交回本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司(地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下)，辦理過戶登記手續。

承董事會命
董事長
區秉昌

香港，二〇〇五年九月二十三日

於刊發本公佈日期，本公司董事會由下列人士組成：

執行董事： 區秉昌、梁毅、陳光松、梁凝光及李飛。

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。