



越秀投資有限公司

GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：123)

截至二〇〇六年六月三十日止六個月
未經審核中期業績

集團財務摘要

	截至以下日期止六個月		百分比變動
	二〇〇六年 六月三十日 (千港元)	二〇〇五年 六月三十日 (千港元)	
收益	2,414,205	1,588,191	↑ 52%
本公司權益持有人應佔盈利	318,716	132,434	↑ 141%
每股基本盈利(港仙)	4.80	2.08	↑ 131%
每股股息—中期(港仙)	1.89	1.00	↑ 89%

	於二〇〇六年	於二〇〇五年	百分比變動
	六月三十日 (千港元)	十二月三十一日 (千港元)	
總資產	26,765,451	27,095,641	↓ 1%
股東權益*	10,398,648	10,388,761	↑ 0.1%
每股股東權益*(港元)	1.55	1.59	↓ 3%
總資本負債比率	31%	32%	↓ 3%

* 不含少數股東權益

越秀投資有限公司(「本公司」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇〇六年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合中期損益表

截至二〇〇六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	
		二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
收益	3	2,414,205	1,588,191
銷售成本		(1,731,277)	(1,237,618)
毛利		682,928	350,573
投資物業的重估盈餘		68,975	662,539
出售於一家聯營公司的投資的虧損		(2,470)	—
其他收益		232	3,050
銷售及分銷開支		(81,956)	(55,125)
一般及行政開支		(190,651)	(279,046)
經營盈利	4	477,058	681,991
利息收入		30,440	3,789
理財成本		(82,908)	(114,092)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		39,209	14,534
— 聯營公司		153,010	103,008
除稅前盈利		616,809	689,230
稅項	5	(141,159)	(327,893)
期內盈利		475,650	361,337
應佔			
本公司權益持有人		318,716	132,434
少數股東權益		156,934	228,903
		475,650	361,337
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		4.80	2.08
— 攤薄		4.69	2.05
中期股息	7	127,649	64,028

簡明綜合中期資產負債表
於二〇〇六年六月三十日

	附註	於二〇〇六年 六月三十日 未經審核 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 經審核 千港元
資產			
非流動資產			
於收費公路及橋樑的權益		1,923,886	1,980,017
物業、廠房及設備		1,945,106	1,614,567
投資物業		3,643,134	3,301,437
租賃土地及土地使用權		4,594,109	4,372,994
於共同控制實體的權益		813,678	685,729
於聯營公司的權益		2,808,914	3,089,126
遞延稅項資產		69,972	67,980
應收賬款－非即期部分		—	108,201
可供出售的財務資產		371,376	354,912
		16,170,175	15,574,963
流動資產			
持作發展／發展中物業		3,043,599	2,668,674
持作出售的物業		605,797	682,448
租賃土地及土地使用權		2,656,660	3,190,945
持作銷售的其他資產		—	397,000
存貨		311,043	319,105
應收賬款	8	584,123	431,675
其他應收款項、預付款項及按金		449,742	417,254
可收回稅項		45,292	22,447
已抵押銀行存款		508,923	164,892
銀行結餘及現金		2,390,097	3,226,238
		10,595,276	11,520,678

	附註	於二〇〇六年 六月三十日 未經審核 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 經審核 千港元
負債			
流動負債			
應付賬款	9	377,102	374,190
應付地價		540,584	617,319
其他應付款項及應計費用		4,378,634	4,380,487
借貸		1,258,476	1,526,901
應付稅項		52,570	78,589
		<u>6,607,366</u>	<u>6,977,486</u>
流動資產淨值		<u>3,987,910</u>	<u>4,543,192</u>
總資產減流動負債		<u>20,158,085</u>	<u>20,118,155</u>
非流動負債			
借貸		3,821,085	3,953,242
遞延稅項負債		2,321,180	2,225,426
		<u>6,142,265</u>	<u>6,178,668</u>
淨資產		<u>14,015,820</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		672,690	651,894
其他儲備		6,410,243	6,270,299
保留盈利			
— 擬派股息		127,649	467,041
— 其他		3,188,066	2,999,527
		<u>10,398,648</u>	<u>10,388,761</u>
少數股東權益		3,617,172	3,550,726
總權益		<u>14,015,820</u>	<u>13,939,487</u>

從屬分部報告形式－地區分部

	收益		資本開支		總資產	
	截至六月三十日止六個月				於	於
	二〇〇六年	二〇〇五年	二〇〇六年	二〇〇五年	二〇〇六年	二〇〇五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	六月三十日	十二月三十一日
					千港元	千港元
香港	649,621	82,853	14,460	1,686	975,392	1,460,136
中國	1,764,076	1,504,457	451,911	185,533	25,592,258	23,984,427
海外地區	508	881	—	9	36,746	35,711
	<u>2,414,205</u>	<u>1,588,191</u>	<u>466,371</u>	<u>187,228</u>	<u>26,604,396</u>	<u>25,480,274</u>
未分配資產					161,055	1,615,367
總資產					<u>26,765,451</u>	<u>27,095,641</u>

4. 經營盈利

下列項目已於期內自經營盈利扣除／(計入) 經營盈利：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇六年	二〇〇五年
	千港元	千港元
收費公路及橋樑權益的攤銷／折舊	53,728	50,779
租賃土地及土地使用權的攤銷	70,754	58,664
折舊：		
— 自置物業、廠房及設備	77,227	79,659
— 租賃物業、廠房及設備	17	13
呆賬撥備	—	49,272
物業、廠房及設備減值撥備	—	10,418
撥回持作發展／發展中物業減值虧損撥備	(9,691)	—
撇減持作發展／發展中物業至可變現淨值	—	31,850
	<u>—</u>	<u>—</u>

5. 稅項

- (a) 期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(二〇〇五年：18%至33%)，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則享有所得稅減半的優惠。
- (c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%(二〇〇五年：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	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	1,927	809
— 中國企業所得稅	41,461	33,821
— 中國土地增值稅	4,009	2,210
以往年度撥備不足	47,738	5,545
遞延稅項	46,024	285,508
	<u>141,159</u>	<u>327,893</u>

下列各項應佔中國企業所得稅乃於損益表內列作共同控制實體及聯營公司所佔業績：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
共同控制實體		
— 本期稅項	—	602
— 遞延稅項	1,037	1,668
聯營公司		
— 本期稅項	9,489	8,521
— 遞延稅項	15,882	5,648
	<u>15,882</u>	<u>5,648</u>

6. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔盈利除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	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>318,716</u>	<u>132,434</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,636,625</u>	<u>6,362,643</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>4.80</u>	<u>2.08</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。

	截至六月三十日止六個月	
	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)	318,716	132,434
已發行普通股加權平均數(千股)	6,636,625	6,362,643
購股權調整(千股)	160,641	96,957
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	6,797,266	6,459,600
每股攤薄盈利(港仙)	4.69	2.05

7. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
二〇〇六年擬派每股中期股息1.89港仙 (二〇〇五年：1.00港仙)	127,649	64,028

8. 應收賬款

本集團對不同業務及市場採用既定信貸政策。本集團的信貸期一般為三個月內。應收賬款的賬齡分析如下：

	二〇〇六年	二〇〇五年
	六月三十日 千港元	十二月三十一日 千港元
0至30日	182,374	117,983
31至90日	75,070	92,634
91至180日	44,826	40,969
181至365日	92,151	45,295
一年以上	189,702	134,794
	584,123	431,675

9. 應付賬款

應付賬款包括與債權人的貿易結餘，以及保留建築合約應付的款項。

應付賬款的賬齡分析如下：

	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
0至30日	15,840	103,911
31至90日	13,451	52,172
91至180日	285,341	14,714
181至365日	3,378	41,454
一年以上	59,092	161,939
	<u>377,102</u>	<u>374,190</u>

管理層討論及分析

業務回顧及展望

本集團的業務以房地產為主，大部份集中在中國廣東省廣州市地區。受惠於當地較成熟的房地產市場，需求殷切及會計政策改變影響逐步收窄，本集團截至二〇〇六年六月三十日止六個月的收益為24.14億港元，比二〇〇五年同期的15.88億港元增加52%，股東應佔溢利3.19億港元，比二〇〇五年同期的1.32億港元大幅增加141%。

地產業務：

因去年會計政策變動，物業銷售收入由完工進度法改為按項目交付後入帳的方法，對本集團銷售收入造成的影響已大部份在去年反映，本期物業銷售由去年同期的2.5萬平方米大幅增加568%至16.7萬平方米，基本回復正常水平，銷售收入由去年同期2.77億港元大幅增加347%至12.39億港元。主要銷售樓盤為翠城花園、逸泉山庄C區、南沙濱海花園啟動區二期及香港龍華國際貨運中心、荃灣國際中心等。投資物業重估升值6,900萬港元。

其它業務：

期內，本集團收費公路業務實現收益2.11億港元，較去年同期上升3.6%。共同控制體北二環高速公路繼續表現理想，令本集團應佔該共同體的盈利由去年同期的2,000萬港元大幅增

加52%至3,049萬港元。在聯營公司應佔盈利由去年同期的1.01億港元增加18.9%至1.20億港元。總體收費公路盈利比去年同期上升17.9%。

期內，本集團持有31.3%的越秀房地產投資信託基金為本集團帶來盈利3,300萬港元。

期內，本集團造紙業務受春節期間停機檢修及銷售價下跌影響，銷售收入與去年同期對比下跌11%。

未來策略及前景：

二〇〇六年上半年本集團主要業務所在地中國廣州國內生產總值達到2,729.7億元人民幣，比去年同期上升14.2%，比全國平均增長率高出3.3%。經濟增長仍保持良好勢頭。

期內廣州市房地產市場發展迅速，對住宅需求殷切，一至六月份住宅平均售價每平方米6,153元，比去年同期增加15.7%。中央政府在五月份出台針對房地產市場的調控政策，明確住宅用房必須70%以上為90平方米以下小戶型。本集團相信今次的宏觀調控措施將令廣州市相對成熟的房地產市場更加理智、更加健康發展。本集團除加大商業地產發展外，近期在市區內建成及在建的物業多為90平方米以下的戶型，既符合中央政府的要求又迎合廣大市民的需要，整體表現良好，一至六月份住宅平均每平方米銷售單價超過7,000元人民幣，略為高出廣州市平均銷售單價水平。期內在建物業超過130萬平方米，為未來供應提供充足貨源。

展望未來，廣州市經濟的快速發展進一步確定廣州市作為華南地區經濟文化中心的地位。持續向好的經濟增長，相對成熟的房地產市場，以及市民逐步理解中央宏調的主要精髓，穩健投資的行為令廣州市房地產市場呈穩中略有上升的趨勢，近期的土地拍賣價平均每平方米樓面積價在3,500至4,000元人民幣之間。本集團除繼續發揮現持有的土地成本較低優勢外，從可持續發展的角度出發，積極參與土地拍賣活動，進一步增加土地儲備。

在收費公路業務方面，本集團將會積極尋找有良好前景的高速公路項目，爭取通過收購或參與的方式，擴大經營規模，努力為股東創造長期穩定增長的收益回報。

造紙業務方面，本集團通過技术改造的一號機組在二〇〇六年六月份正式試產，並陸續對現有機組進行技术改造，令本集團造紙業務的產能大幅增加，市場份額將進一步加大，市場競爭能力不斷增強，為股東帶來更好的回報。

財務回顧

業績分析

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，本集團收益約為24.14億港元(截至二〇〇五年六月三十日止六個月：15.88億港元)，較去年同期增長52%。收益的增長主要受惠於中國內地房地產市場蓬勃發展及出售香港物業，而伴隨中國內地經濟的持續增長，本集團的收費公路收益也保持著穩定的增長。由於市場競爭激烈，本集團新聞紙業務整體效益少於預期，收益較去年同期減少11%，但銷售噸數還比去年同期上升1%。除此之外，受本集團於二〇〇五年十二月底通過越秀房地產信託基金出售部分投資物業的影響，本期集團整體租金收入降低。儘管投資物業規模減少，但租金率乃保持上升的趨勢。主要在越秀房地產信託基金的帶動下，來源於聯營公司的應佔盈利顯著增加0.5億港元。截止二〇〇六年六月三十日，本集團以長期佔有的方式持有越秀房地產信託基金約31.3%。此外，因為本公司上半年償還約7億港元銀行債務，所以理財成本大幅減少約27%。

中期股息

本公司董事會已議決宣派二〇〇六年中期股息每股1.89港仙(二〇〇五年：1.00港仙)，並定於二〇〇六年十一月十三日派發予於二〇〇六年十月二十五日名列股東名冊的股東。

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。於二〇〇六年六月三十日，本集團營運資金約39.88億港元(二〇〇五年十二月三十一日：45.43億港元)。本集團一般營運資金源於企業經營所得及銀行借貸。於二〇〇六年六月三十日，本集團活動現金儲備約23.9億港元(二〇〇五年十二月三十一日：32.26億港元)可用作流動資金用途。

營運資金

於二〇〇六年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為39.88億港元(二〇〇五年十二月三十一日：45.43億港元)。營運資金減少主要是由於本期償還銀行借貸後銀行結餘及現金減少所致。於二〇〇六年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為23.88億港元(二〇〇五年十二月三十一日：31.99億港元)。

債項

本集團的債項概述如下：

	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
有抵押銀行借貸	2,654,332	3,371,645
無抵押銀行借貸	1,980,333	1,571,725
無抵押其他借貸	442,674	509,396
融資租約的責任	75	92
銀行透支	2,147	27,285
總債務	5,079,561	5,480,143
賬齡分析：		
一年內償還	1,258,476	1,526,901
第二年	1,210,929	812,512
第三至第五年	2,185,738	2,718,866
無固定還款期	424,418	421,864
	5,079,561	5,480,143

於二〇〇六年六月三十日，本集團的債項總額為50.80億港元，較二〇〇五年十二月三十一日的54.80億港元減少4億港元。債項總額減少主要是利用二〇〇五年十二月底以分拆上市交易所得款項淨額償還若干銀行借貸所致。如此，本集團資產負債水平持續改善，債項總額與資產總值的比率由二〇〇五年十二月三十一日的20%減至二〇〇六年六月三十日的19%。

資本結構

本集團的資本結構概述如下：

	二〇〇六年六月三十日		二〇〇五年十二月三十一日	
	千港元	%	千港元	%
銀行借貸	4,634,665	30.8	4,943,370	32.2
股東資金	10,398,648	69.2	10,388,761	67.8
總市值	15,033,313	100.0	15,332,131	100.0
總資本負債比率	31%		32%	

由於本集團的資本效益有所改善，銀行借貸總額佔本集團總市值較少部分，由32.2%減至30.8%。於二〇〇六年六月三十日，銀行借貸總額為46.35億港元，較二〇〇五年十二月三十一日的49.43億港元較少了6%。借貸總額與總市值的比率(總資本負債比率)由二〇〇五年十二月三十一日的32%減至於二〇〇六年六月三十日的31%。於二〇〇六年六月三十日，股東資金約為103.99億港元，佔本集團總市值約69.2%。

資本開支

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，本集團資本開支及投資合共約為0.98億港元(截至二〇〇五年六月三十日止六個月：0.53億港元)，用於一個共同控制實體的股本出資。除上述者外，就購買物業、廠房及設備和投資物業而產生的資本開支約為4.66億港元(截至二〇〇五年六月三十日止六個月：1.87億港元)。

資本開支承諾

於二〇〇六年六月三十日，本集團就將對共同控制實體股本注資而承擔的財務承諾約1.01億港元(二〇〇五年十二月三十一日：1.99億港元)。除上文所述者外，於二〇〇六年六月三十日，本集團亦就購買物業、廠房及設備而承擔資本承諾約為0.98億港元(二〇〇五年十二月三十一日：2.66億港元)。

或然負債

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，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。於二〇〇六年六月三十日，所涉及的或然負債總額約為5.02億港元(二〇〇五年十二月三十一日：2.64億港元)。

僱員及薪酬政策

於二〇〇六年六月三十日，本集團聘用約8,080名僱員(二〇〇五年十二月三十一日：7,900名僱員)，其中約7,950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鉤。

企業管治

截至二〇〇六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。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席告退並已獲重選連任。

審核委員會與本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所已審閱截至二〇〇六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報告。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇〇六年六月三十日止六個月期間內均遵守標準守則。

特定僱員若可能擁有關於本集團的尚未公開股價敏感資料，已被要求遵守標準守則的規定。本公司並無發現有任何僱員不遵守規定的情況。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二〇〇六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

本公司將由二〇〇六年十月二十三日星期一至二〇〇六年十月二十五日星期三(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二〇〇六年十月二十日星期五下午四時正前，交回本公司的股份過戶登記處雅柏勤證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，辦理過戶登記手續。

致謝

本人借此機會對各位客戶、供應商和股東們的支持深表謝意，同時我也向做出傑出貢獻的管理層和勤勉奉獻的公司員工表示感謝。

承董事會命
董事長
區秉昌

香港，二〇〇六年九月十五日

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、李飛、陳光松、唐壽春及王洪濤。

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。