

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%。本公司股東應佔盈利達到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

本年度銷售和預售的物業及劃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：

年內銷售物業而其銷售收入已錄入損益表的樓面面積約26.16萬平方米，銷售收入約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、從化逸泉山莊、越秀新都會及香港荃灣兩個貨倉。與去年同期銷售面積約12.92萬平方米對比，增加約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。

已預售的在建物業但其收入尚未錄入損益表的預售樓面面積約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，主要有廣州火車車站地下商場、越秀新都會等，令本年度出租物業面積達到68.30萬平方米，比去年同期增加約51.56%，令全年出租物業收益達到約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約2.13億港元，比去年同期增加約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06NJY-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約450萬平方米。預期該等土地儲備足以應付未來三至五年發展之用。

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

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約7.65億港元，比去年同期的約6.50億港元大幅增加約17.70%。令本年度越秀交通的股東應佔溢利達到約4.61億港元，比去年同期的約3.06億港元增加約50.8%。年內，本集團分享越秀交通34.3%的業績。

本集團於二〇〇六年十一月二十日成功以6.66億人民幣的代價增購了廣州北二環公司20%的股權。令本集團在北二環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。北二環高速公路（「北二環高速」）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提前在二〇〇六年十二月十九日通車，該公路與北二環高速相連接，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。

新聞紙業務

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%，但本公司股東應佔盈利約僅為1,539萬港元，比去年同期下跌約53%。



廣州市北二環高速公路

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約95.5%上升至約98.8%，令全年經營盈利達約2.067億港元，相對於其在二〇〇五年十二月十二日刊發的首次公開發售通函之溢利預測高出約2.8%，根據房託基金的派息政策，上市後首三年（二〇〇六年、二〇〇七年和二〇〇八年）將其收益100%派予基金持有人，因此為本集團帶來超過6,400萬港元的分派。

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約人民幣2.6萬億元，約佔全國當年國民生產總值人民幣20.94萬億元的約12.4%。而廣州市當年的國民生產總值約人民幣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10.0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170萬平方米增加至約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、濱江怡苑二期、富海花園、越秀城市廣場、維多利廣場東塔、南沙濱海花園及從化逸泉山庄等項目。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。本集團屬下多條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，爭取透過多種資本運作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，九號機組正按預定速度在建設之中，預計在二〇〇七年末將會基本建設完工投入試產，加上在適當時機對其它機組進行合適的技術改造等，預期令本集團的新聞紙生產能力和競爭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。



越秀新都會

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。

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新聞紙業務收益。

二〇〇六年之賬面確認物業銷售面積約為26.16萬平方米（二〇〇五年：約12.92萬平方米），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、從化宏泉山莊C區、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2.13億港元。因去年越秀房託基金分拆使得投資物業資產規模減少，租金收入降低56%至約2.3億港元。

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。

新聞紙業務方面，本年度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36萬噸。

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，越秀房托基金貢獻了約6,400萬港元的分派。

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：0.02港元）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。



維多利廣場

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	(962,882)	2,392,806
期末的現金及現金等價物	2,305,639	3,198,953

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出售附屬公司收益前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物業、廠房、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0.39億港元。淨現金流出減少是因為新借貸款超出償還貸款及支付二〇〇五特別股息。

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物業、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。



越秀城市廣場

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。



翠城花園

債項

截至二〇〇六年十二月三十一日止兩個年度年終的債項概述如下：

	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	5,838,993	5,480,143
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
	5,838,993	5,480,143

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%。新增債項主要是為新聞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	%
銀行借貸及透支(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	
銀行借貸及透支總額	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)	
銀行借貸及透支淨額	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及透支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，銀行借貸及透支淨額增加87%至約29.59億港元。借貸及透支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和特別股息分配後的年內保留純利和匯兌波動儲備的增加。

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北二環公司的20%額外權益訂立出資轉讓協議，代價為人民幣6.66億元。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5.32億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）。

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。

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：8,080名僱員），其中約8,310名僱員（二〇〇五年十二月三十一日：7,950名僱員）主要參與地產、收費公路及新聞紙的業務。

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。