



越秀投資有限公司
GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度業績公佈

業績摘要

- 收益增長52%至70.65億港元
- 年內盈利增長44%至14.71億港元
- 本公司權益持有人應佔盈利增長50%至10.72億港元
- 每股基本盈利增長45%至每股15.46港仙
- 總資產增長49%至441.44億港元
- 每股淨資產增長18%至每股1.94港元
- 建議宣派末期股息為每股2.5港仙，連中期股息每股2.3港仙，支付率為31%

董事長報告

二〇〇七年是本集團創造歷史的一年，經營業績大幅提升。

營業收入達到70.65億港元，比去年同期增長52%。股東應佔盈利達到10.72億港元，同比增長50%。每股基本盈利15.46港仙，同比增加45%。建議每股末期派息2.5港仙，連同中期派息的2.3港仙，全年派息率為31%。

在過去的一年裏，中國經濟繼續增長，人均收入快速增加，人民生活不斷改善。中國國民生產總值上升11.4%，中國第三大城市廣州市的國民生產總值同比增加14.5%，達到人民幣7,051億元。儘管從下半年開始，全球經濟開始出現許多不明朗的因素，但本集團仍然取得可喜的成績。

地產業務

回顧二〇〇七年，地產業務緊緊抓住了國內經濟繁榮的大好時機。年內可入帳物業銷售面積約36萬平方米，比去年的約26萬平方米增加37%；物業銷售收入約34.75億港元，比去年增加77%。而尚未能錄入損益表的已預售的面積約14萬平方米，預售收入約14.78億港元，預期大部分可於二〇〇八年入帳。

年內，由土地儲備轉入在建物業的面積約70萬平方米，大部分在廣州市中心，令中心城區的在建物業面積達到約135萬平方米，佔總體在建物業面積約184萬平方米的74%。本集團在建的重點項目樓高430多米共103層、全球十大高樓之一的摩天大樓「廣州國際金融中心」（前稱珠江新城西塔）於二〇〇七年六月六日舉行了慶祝地下工程完工及開始地面以上工程的慶典，工程進展順利，截止二〇〇七年底，已完成三十多層的澆築，預計於二〇一〇年在廣州舉行的第十六屆亞洲運動會召開前投入使用。

年內廣州地產市場保持暢旺，推出的土地拍賣價最高超過每平方米人民幣18,000元。而中國為防止地產市場過度熾熱進一步加強了宏觀調控，如收縮銀根和加大閒置土地收回的力度，人民銀行亦多次調升利率，令土地開發成本和風險大幅增加。我們通過準確判斷經濟發展走勢，以較低成本增加土地儲備。於二〇〇七年十二月，在廣州白雲區金沙洲地區新增土地儲備約14萬平方米，連同於報告期後的二〇〇八年一月在該地區投標獲得的另一地塊，合計擁有約30萬平方米的可開發樓面面積，平均每平方米土地成本約人民幣4,200元，相對於周邊同類地塊的土地成本佔有較大優勢。本集團擁有的三幅金沙洲地塊均為非限價房，計畫將其發展成大型低密度高檔住宅項目。綜合過去幾年的投地歷史，以及是次投得的金沙洲住宅用地等地塊，突現了本集團善用資源，抓緊有利時機，一再以平均低於市場價錢在相同地區投得優質地塊，令該等物業發展於未來之利潤空間優勢更強大。

收費公路業務

收費公路業務方面，越秀交通有限公司（「越秀交通」）在本年度增長比較明顯，越秀交通股東應佔盈利5.81億港元，比去年的4.61億港元增加26.0%。二〇〇七年八月，在預期廣東省在十一五期間將投資人民幣1,591億元新建2,773公里高速公路，為提高業務擴展和投資的競爭能力，越秀交通公開發售約5.577億股新股份，集資約21.9億港元（扣除開支前）。本集團在公開發售過程中除按股比認購新股份外，還通過控股股東越秀企業（集團）有限公司放棄其應佔認購權益，增持了約11%的股東權益，完成公開發售後，本集團在越秀交通的應佔股東權益增至45.28%。相信通過對項目的投入及收購，可以為本集團股東帶來可觀的回報。

造紙業務

新聞紙業務由於國內紙價大幅下跌，廢紙等原材料和能源價格大幅上升，新聞紙業務經營處於困難時期。年內，南沙廠區九號機組順利試產，預期二〇〇八年內將可投產，海珠廠區八號機組成功完成技術改造，預期產能將由13萬噸增至17萬噸，同時亦出售了如機漿、污水處理等部分非核心資產。本年度完成產量銷售約42萬噸，銷售收入增加約19%。本集團股東應佔盈利約0.21億港元。

房地產投資基金業務

本集團持有31.33%的越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）於本年度的可分派收入總額約為2.26億港元，為本集團帶來超過0.7億港元的分派。在報告期後，本集團出售一家附屬公司予越秀房產基金，該項目為二〇〇五年越秀房產基金上市時的可優先收購的4個項目之一。

未來展望

地產業務

展望未來，全球經濟波動，中國將繼續推行宏觀調控政策，本集團一直奉行穩健經營的策略，銀行負債控制在合理的水準，而土地儲備亦大部分位於廣州市中心區域，並以建設中高檔住宅和商業物業為主，因此在當前形勢下本集團優勢明顯。

本集團計畫充分利用自身綜合優勢，於重點區域增加一些優質的土地項目，同時在二〇〇七年對內部管理架構和業務流程調整的基礎上，繼續優化管理，以縮短房屋開發週期、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。

地產開發

未來幾年，物業竣工平均速度仍將以年均增長不低於30%為目標。二〇〇八年，計劃新增開工面積118萬平方米，加上二〇〇七年底在建的約184萬平方米，總計約300萬平方米的物業預計將在未來3-4年的時間內先後竣工。

投資物業

本集團投資物業中有相當一部分為商業，由於國內零售市場發展速度明顯高於國民生產總值的增長，將集中保留未來增值潛力大、市場價值高的商業物業，同時將加強在當前形勢下對投資物業的測算和管理，對一些市場價值較高但收益回報率較低的物業，如零星的住宅停車位和商業物業，本集團計劃在適當的時機予以出售以優化投資物業組合，並為本集團提供額外的現金流。

土地儲備

土地儲備方面，本集團將積極利用競投和建設「廣州國際金融中心」（前稱珠江新城西塔）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，預計東、西雙塔能無論在市場定位、功能組合、配套設施、推廣策略等方面提供更大操作空間，有利於今後勻稱、和諧的綜合發展，同時亦將在合適時機在中心城區地段增加優質的土地儲備，令本集團能長期健康穩定發展。

財務管理和經營管理

本集團將堅持穩健的財務管理政策，針對風險管理及流動資金控制，通過加強內部管理和公司管治，及提供更為細分的和迎合市場需求的房屋，為股東帶來更好的投資回報。

收費公路業務

本集團將充分利用越秀交通約22.9億港元現金的優勢，適當使用財務槓桿，主動加大投資力度，透過各種方式參與國家高速公路的建設，並積極參與收購一些成熟的能夠提供穩定回報的高速公路或在新興及旅遊熱點地區新建高速公路項目，目前正在緊張有序的開展相關工作，相信有關項目完成之後將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

預期激烈的行業競爭將會延續，本集團在穩定生產和經營的同時，積極抓緊提高產能，優化產品結構，亦將根據市場的變化，積極研究相關可行的資本運作方案。

房地產投資基金業務

房地產投資信託基金業務預期在投資地域擴大後，正在國內經濟熱點城市考察潛在的收購項目，將可以有更多的物業組合以供收購。本集團亦會在將來爭取將合適的物業注入越秀房產基金，通過規模擴張帶來雙贏的局面。

在二〇〇八年，本集團將繼續調整管理架構，加大公司管治力度，增加運作透明度，同時優化人力配置、加大培訓及發揮員工積極性。本集團堅信通過加強和提高內部營運效率，及充份理解和抓住市場機遇，通過穩健經營，能夠在未來年度為各位股東帶來更好的投資回報。

致謝

本人亦藉此機會向各位董事、管理層及全體員工致謝，感謝全體同仁在過去一年中的辛勤工作，及為本集團發展作出的貢獻。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

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」)截至二〇〇七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

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
收益	2	7,064,573	4,657,922
銷售成本	4	(5,039,638)	(3,656,141)
毛利		2,024,935	1,001,781
投資物業的公允值升值		362,139	747,025
其他收益	3	99,190	—
銷售及分銷開支	4	(183,843)	(193,003)
一般及行政開支	4	(531,054)	(519,039)
經營盈利		1,771,367	1,036,764
利息收入		75,815	96,557
理財成本	5	(355,222)	(193,891)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		(18,835)	60,431
— 聯營實體		418,283	375,299
除稅前盈利		1,891,408	1,375,160
稅項	6	(420,049)	(355,191)
年內盈利		1,471,359	1,019,969
應佔			
本公司權益持有人		1,071,641	712,615
少數股東權益		399,718	307,354
		1,471,359	1,019,969
本公司權益持有人應佔盈利的 每股盈利(以每股港仙列示)	7		
— 基本		15.46	10.64
— 攤薄		15.33	10.42
股息	8	341,729	284,625

綜合資產負債表

於二〇〇七年十二月三十一日

	附註	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
資產			
非流動資產			
於收費公路及橋樑的權益		6,795,284	1,943,681
物業、廠房及設備		5,222,910	2,354,331
投資物業		5,984,228	5,625,185
租賃土地及土地使用權		4,277,157	4,737,407
於共同控制實體的權益		419,388	898,170
於聯營實體的權益		3,119,252	2,995,294
商譽		119,186	—
其他非流動資產		17,375	324,096
可供出售的財務資產		979,903	418,269
遞延稅項資產		71,240	135,689
		27,005,923	19,432,122
流動資產			
發展中物業		2,370,664	2,230,173
持作出售之物業		953,934	728,951
租賃土地及土地使用權		4,399,341	2,182,789
土地使用權的預付款		3,139,344	1,272,233
存貨		277,307	233,895
應收賬款	9	477,692	585,226
其他應收款項、預付款項及按金		835,558	420,630
可收回稅項		177,575	142,062
已抵押銀行存款		96,733	72,609
現金及現金等價物		3,587,607	2,305,854
		16,315,755	10,174,422
持作出售之非流動資產		822,704	15,000
		17,138,459	10,189,422

	附註	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
負債			
流動負債			
應付賬款	10	577,319	198,428
應付地價		1,200,083	637,134
其他應付款項及應計費用		5,155,391	5,220,253
借貸		2,550,115	2,076,346
應付稅項		452,928	189,657
		<u>9,935,836</u>	<u>8,321,818</u>
與持作出售之非流動資產有關的負債		<u>98,748</u>	—
		<u>10,034,584</u>	<u>8,321,818</u>
流動資產淨值		<u>7,103,875</u>	<u>1,867,604</u>
總資產減流動負債		<u>34,109,798</u>	<u>21,299,726</u>
非流動負債			
借貸		10,075,733	3,762,647
遞延稅項負債		3,275,377	2,560,921
		<u>13,351,110</u>	<u>6,323,568</u>
淨資產		<u>20,758,688</u>	<u>14,976,158</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		712,192	680,354
其他儲備		8,853,108	6,897,267
保留盈利			
— 擬派股息	8	178,113	156,781
— 其他		4,086,662	3,402,485
		<u>13,830,075</u>	<u>11,136,887</u>
少數股東權益		<u>6,928,613</u>	<u>3,839,271</u>
總權益		<u>20,758,688</u>	<u>14,976,158</u>

財務報表附註

1. 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「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，並對按公平值計損益的投資物業重估及可供出售財務資產作出調整。

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集團的會計政策過程中作出判斷。

下列準則、修訂及詮釋必須於截至二〇〇七年十二月三十一日止財政年度強制採納：

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈列：資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範疇
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重估內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告和減值

除香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號，採納上述詮釋對本集團的主要會計政策或財務報表的呈列並無重大影響。

根據香港會計準則第1號（修訂本），實體應向用戶披露財務報表資料，以確保用戶評估實體管理資金的目標、政策及程序，包括(a)實體對管理資本的目標、政策及程序的定性資料；(b)有關實體作為資金管理的摘要定性數據；(c)實體於過往期間的(a)及(b)項的任何變動；(d)實體於期間是否已遵守任何外部施加的資本規定；及(e)當實體並無遵守該等外部施加的資本規定時，該等不遵例的結果。

香港財務報告準則第7號規定實體須披露(a)財務工具對其財務狀況及表現的重要性；及(b)與財務工具所產生風險的程度有關的定性及量化資料，包括信貸風險、流通資金風險及市場風險之特定規定最低披露。定性披露描述包括管理該等風險的管理層目標、政策及程序。量化披露根據實體的主要管理人員所提供的內部資料，提供有關實體對市場風險敏感度分析等風險的資料。

下列新準則、對準則及詮釋的修訂已發行但尚未生效，且並未被本集團提早採納：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列	二〇〇九年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付的 歸屬條件及註銷	二〇〇九年一月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併	二〇〇九年七月一日
香港財務報告準則第8號	營運分部	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二〇〇九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第11號	香港財務報告準則 第2號－集團及 庫存股份交易	二〇〇七年三月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第12號	服務特許權的安排	二〇〇八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃	二〇〇八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第14號	界定福利資產限額、 最低資金要求及 兩者相互關係	二〇〇八年一月一日

本集團已開始評估採納新準則、對準則的修訂及詮釋對本集團的相對影響。

管理層預期，截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號將致使本集團將收費基礎設施由以往入賬列作有形資產變成無形資產。管理層正在評估對本集團財務報表的相關財務影響。

就其餘準則、對準則的修訂及詮釋而言，本集團尚未表明是否會導致本集團的會計政策及呈列財務報表出現重大變動。

2 收益及分部資料

年內確認收益如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
銷售收入		
— 出售物業	3,475,031	1,966,685
— 新聞紙銷售	1,609,717	1,352,070
	<hr/>	<hr/>
	5,084,748	3,318,755
來自收費公路業務的路費收入	870,778	448,531
物業管理費收入	262,689	213,388
租金收入	261,922	229,727
其他	584,436	447,521
	<hr/>	<hr/>
	7,064,573	4,657,922
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

收益及分部業績如下：

主要分部報告－業務分部

本集團主要在香港及中國經營如下主要業務：

- 房地產及其他－發展、出售及管理物業、持有投資物業及其他
- 收費公路－發展、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營運：

香港－房地產

中國－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

	收益		資本開支		總資產	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
香港	87,596	611,097	679,729	2,168	1,252,508	991,199
中國	6,974,121	4,044,409	7,078,118	835,491	42,555,820	28,252,008
海外地區	2,856	2,416	—	—	39,538	39,176
	<u>7,064,573</u>	<u>4,657,922</u>	<u>7,757,847</u>	<u>837,659</u>	<u>43,847,866</u>	<u>29,282,383</u>
未分配資產					<u>296,516</u>	<u>339,161</u>
總資產					<u>44,144,382</u>	<u>29,621,544</u>

3 其他收益

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
出售物業、廠房及設備的收益	<u>99,190</u>	<u>—</u>

4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及分銷開支以及一般及行政開支包括下列各項：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
廣告及宣傳開支	169,288	152,874
已計入銷售成本之已出售存貨／物業之成本	4,214,463	3,106,855
投資物業產生之直接經營開支		
－帶來租金收入	55,994	42,972
－並無帶來租金收入	169	129
折舊		
－自置物業、廠房及設備	139,743	108,875
－租賃物業、廠房及設備	36	36
收費公路及橋樑權益之攤銷／折舊(已計入銷售成本)	235,299	111,624
租賃土地及土地使用權之攤銷	85,864	80,295
經營租賃		
－租賃廠房及工作坊	17,350	17,350
－土地及樓宇	8,250	7,373
呆賬(撥回)／撥備	(16,186)	6,457
核數師酬金	9,530	8,019
僱員福利開支	599,820	500,651
可供出售財務資產減值之(撥回)／撥備	(2,476)	10,982
發展中物業／持作出售的物業減值(撥回)／撥備	(1,031)	12,843
物業、廠房及設備減值撥備	—	1,959
租賃土地減值撥備	23,357	—
收費公路及橋樑的維修開支	61,159	41,005
出售部分聯營實體權益的虧損	—	2,656
商譽減值撥備	3,671	—
其他應收款項的呆賬撥回	(71,516)	—
其他	221,751	155,228
	<u>5,754,535</u>	<u>4,368,183</u>

5 理財成本

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
五年內可全額償還的銀行貸款及銀行透支的利息	492,816	244,620
銀行貸款手續費	5,406	—
以下各項的利息		
— 應付附屬公司少數股東款項	16,627	15,620
— 來自最終控股公司的貸款	—	375
— 來自有關連公司的貸款	2,784	3,266
其他	(14,615)	—
	<hr/>	<hr/>
所產生的借貸成本總額	503,018	263,881
減：撥充資本的發展中物業及物業、廠房及設備款額	(147,796)	(69,990)
	<hr/>	<hr/>
	355,222	193,891
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按17.5%稅率(二〇〇六年：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(「舊中國稅法」)，對本集團在中國的附屬公司、聯營公司和合營公司所獲得的盈利作出中國企業所得稅撥備。主要所得稅率為33%。

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(「新中國企業稅法」)，據此所有內資和外資企業標準所得稅率從二〇〇八年一月一日起均為25%。由於新中國企業稅法及企業所得稅率下跌，故預期將於二〇〇八年一月一日後撥回的暫時性差異遞延稅項已減少，減幅約250,959,000港元及21,443,000港元已分別於二零零七年計入收益表及權益。

- (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：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
本公司及附屬公司		
本期稅項		
— 香港利得稅	2,786	2,547
— 中國企業所得稅	167,724	126,982
— 中國土地增值稅	316,148	75,618
遞延稅項		
— 暫時性差異之產生及轉回	127,380	101,778
— 稅率變動之影響	(250,959)	—
— 過往年度撥備不足	56,970	48,266
	<u>420,049</u>	<u>355,191</u>

7 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。

	二〇〇七年	二〇〇六年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>1,071,641</u>	<u>712,615</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,930,782</u>	<u>6,698,470</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>15.46</u>	<u>10.64</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。

	二〇〇七年	二〇〇六年
本公司權益持有人應佔盈利 (千港元)	<u>1,071,641</u>	<u>712,615</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	6,930,782	6,698,470
購股權調整 (千股)	<u>57,732</u>	<u>139,365</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	<u>6,988,514</u>	<u>6,837,835</u>
每股攤薄盈利 (港仙)	<u>15.33</u>	<u>10.42</u>

8 股息

於二〇〇七年及二〇〇六年分別支付股息約3.21億港元（每股4.6港仙）及5.95億港元（每股8.89港仙）。董事建議派付末期股息每股普通股2.5港仙，合共1.78億港元。上述股息須待股東於二〇〇八年六月三日的股東週年大會上批准。該等財務報表並無反映該應付股息。

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
已付中期股息，每股普通股2.3港仙 (二〇〇六年：1.89港仙)	163,616	127,844
擬派末期股息，每股普通股2.5港仙 (二〇〇六年：2.3港仙)	<u>178,113</u>	<u>156,781</u>
	<u>341,729</u>	<u>284,625</u>

9 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：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
零至三十日	211,793	123,068
三十一日至九十日	161,820	113,451
九十一日至一百八十日	23,470	83,952
一百八十一日至三百六十五日	65,581	139,282
超過一年	117,596	244,227
	<hr/>	<hr/>
	580,260	703,980
減：應收賬款減值撥備	(102,568)	(118,754)
	<hr/>	<hr/>
	477,692	585,226
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
零至三十日	109,559	61,916
三十一日至九十日	257,029	69,648
九十一日至一百八十日	193,915	49,640
一百八十一日至三百六十五日	6,831	7,965
一年至兩年	9,858	8,741
超過兩年	127	518
	<hr/>	<hr/>
	577,319	198,428
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11 結算日後事項

- (a) 於二〇〇八年一月三日，本集團與國投交通公司訂立協議，以收購於廣東虎門大橋有限公司（一家聯營實體）的額外2.78%權益，代價為人民幣194,600,000元。為數17,375,000港元（約相當於人民幣16,680,000元）的按金已於二〇〇七年九月二十八日支付。收購事項已於二零零八年一月底完成，由內部資金撥付。

於二〇〇八年一月十四日，本集團與越秀房地產信托基金（本集團聯營公司）訂立協議，以出售金都發展有限公司（「金都」）（本集團附屬公司）全部股權，初步代價約532,400,000港元，此將由發行相當於203,200,000港元的越秀房地產信托基金股份連同現金329,200,000港元支付，而且將根據金都於完成日期的資產淨值計算調整付款。該出售事項預期於二零零八年內完成。

於二〇〇八年四月九日，本集團與雲南交通廳及中國雲南路建集團股份公司就於中國雲南昆明進行建議投資訂立意向書，據此，待意向書所載若干條件達成後，訂約各方擬共同成立一家公司。該公司的投資總額及註冊資本預計分別約為67.7億港元及23.7億港元，其中註冊資本預期須由本集團公司注資80%。

管理層討論及分析

業務回顧

地產業務

- 銷售物業

年內物業銷售取得令人滿意的成績。錄入損益表的已銷售的樓面面積約36萬平方米，銷售收入約34.75億港元，比二〇〇六年分別增加37%和77%，其中大部分為住宅面積，約30萬平方米，佔入帳面積的84%，其餘為寫字樓和商業面積，佔入帳面積的16%。而得益於廣州市經濟的強勁發展，入帳項目的平均售價較二〇〇六年大幅增長29%至每平方米約9,700港元，為本集團今年利潤結算打下基礎。

入帳銷售情況見下表：

項目	用途	面積(平方米)	地點
翠城花園	住宅	78,700	廣州市海珠區
逸泉山莊	別墅	51,800	廣州市從化市
星匯雅苑	住宅	47,300	廣州市天河區
江南新苑	住宅	45,900	廣州市海珠區
濱江怡苑	住宅	38,300	廣州市海珠區
維多利廣場塔樓	寫字樓	30,800	廣州市天河區
越秀城市廣場	寫字樓	23,300	廣州市越秀區
南沙濱海花園	別墅	21,200	廣州市南沙區
越秀新都會大廈	寫字樓	1,600	廣州市越秀區
其他	不適用	19,700	不適用
合計		約 360,000	

年內未錄入損益表的已銷售的樓面面積約14萬平方米，銷售收入約14.78億港元。

未入帳銷售情況見下表：

項目	用途	面積(平方米)	地點
翠城花園	住宅	42,300	廣州市海珠區
南沙濱海花園	別墅	35,100	廣州市南沙區
維多利廣場塔樓	寫字樓	22,100	廣州市天河區
逸泉山莊	別墅	17,100	廣州市從化市
嶺南雅院(原名富海花園)	寫字樓	6,200	廣州市越秀區
濱江怡苑	住宅	3,000	廣州市海珠區
其他	不適用	17,400	不適用
合計		約 140,000	

• 土地儲備

年內，本集團在合適時機以較低成本購入位於廣州白雲區金沙洲的2幅非限價土地，佔地面積約9萬平方米，可供開發面積約14萬平方米，平均每平方米土地成本人民幣3,756元。報告期後的二〇〇八年一月，本集團在金沙洲又投標獲得一幅可開發樓面面積為16萬平方米的住宅用地，令到在該地區共擁有約30萬平方米的土地儲備。新增的土地儲備情況如下：

地塊名稱	投地日期	用途	地塊面積 (平方米)	可建面積 (平方米)	投地金額 (人民幣萬元)	平均單價 (人民幣元/ 平方米)
廣州白雲區金沙洲B3709B07	2007.12.06	住宅	43,958	68,135	26,500	3,889
廣州白雲區金沙洲B3709B08	2007.12.06	住宅	45,881	71,116	25,800	3,628
廣州白雲區金沙洲B3711B03	2008.01.08	住宅	103,436	160,326	73,500	4,584
合計			193,275	299,577	125,800	4,199

至二〇〇七年末，本集團共擁有約333萬平方米的土地儲備，主要項目情況如下：

項目	用途	面積 (萬平方米)	地點
南沙濱海花園	別墅／寫字樓／商業	149	廣州市南沙區
荔灣物業(水泥廠地塊)	住宅／商業	45	廣州市荔灣區
江南新苑	住宅	23	廣州市海珠區
翠城花園	住宅	18	廣州市海珠區
珠江新城B2-10	寫字樓	17	廣州市天河區
逸泉山莊	別墅	14.6	廣州市從化市
金沙洲B3709B07、B3709B08	住宅	14	廣州市白雲區
江南新村三、四期	住宅	13.8	廣州市海珠區
體育大廈	寫字樓	12.5	廣州市越秀區
珠江新城D3-7	寫字樓	11	廣州市天河區
其他項目	不適用	15	不適用
合計		約333	

- 在建物業

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團在建物業面積共約184萬平方米，主要由八個項目組成，情況如下：

項目	用途	面積 (萬平方米)	預計		地點
			下一期 完工時間		
廣州國際金融中心 (珠江新城西塔)	寫字樓／公寓／ 酒店／商業	45	2010		廣州市天河區
亞太世紀廣場	寫字樓／酒店／商業	23.2	2011		廣州市天河區
星匯雲錦(珠江新城E3-1)	住宅／公寓	18.6	2011		廣州市天河區
翠城花園	住宅	19	2008		廣州市海珠區
可逸豪苑(江南新村四期)	住宅	16.2	2009		廣州市海珠區
嶺南雅院(原名富海花園)	住宅	9	2008		廣州市白雲區
南沙濱海花園	別墅／寫字樓／商業	44	2008		廣州市南沙區
其他項目	不適用	8.5	不適用		不適用
合計		約184			

- 投資物業

年內出售投資物業面積約1.5萬平方米，而由在建物業轉入投資物業的面積為6萬平方米，令到至二〇〇七年十二月三十一日本集團擁有的投資物業共約73萬平方米，較二〇〇六年增長6.9%。於投資物業組合中，商鋪面積佔約45%，寫字樓面積佔約16%，其餘佔約39%。而租金及物業管理費收入達到5.25億港元，較去年大幅增長18.4%。期內，投資物業重估升值3.62億港元(二〇〇六年：7.47億港元)，而本集團附屬公司廣州怡城物業管理有限公司更是取得國家建設部頒發的一級物業管理資質，意味著本集團高素質的物業管理水準得到認可，亦能為租客提供更多優質的增值服務。

主要投資物業項目如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
天匯城廣場 (火車東站商業廣場)	商業	85,000	廣州市天河區
錦漢大廈	寫字樓	46,000	廣州市越秀區
廣源文化中心	商業	32,000	廣州市白雲區
祥康商貿大廈	商業	29,000	廣州市白雲區
黃石花園	商業	29,000	廣州市白雲區
宏發大廈	寫字樓	17,000	廣州市天河區
江興大廈	寫字樓	16,000	廣州市海珠區
越秀城市廣場	商業	15,000	廣州市越秀區
星匯國際	商業	13,000	廣州市天河區
其他項目 (含約5,500個停車位)	不適用	448,000	不適用
合計		約730,000	

- 其他業務

至二〇〇七年底，裝飾業務收入約1.42億港元，比上年增長31%；而超市業務分店超過100家，收入約3.80億港元。

收費公路業務

收費公路業務本年度增長明顯。由於北二環高速公路(「北二環高速」)轉為附屬公司，令本年度路費收入大幅增長94.1%至8.71億港元。由於共同體及聯營公司的表現亦較為理想，令本年度越秀交通的股東應佔溢利達到約5.81億港元，比去年同期的約4.61億港元增加約26.0%。年內，由於越秀交通公開發售，本集團分享越秀交通的權益由34.3%增加到45.28%。

另外，越秀交通致力加大高速公路項目的投資比重，於二〇〇七年九月行使股東優先購買權，計劃收購虎門大橋公司2.78%權益，代價為人民幣194,600,000元。預計收購完成後，越秀交通於虎門大橋公司的應佔權益將由原25.0%增至27.78%。

造紙業務

由於國內新聞紙價格大幅下跌，廢紙、能源等原材料價格大幅上升，新聞紙業務經營處於困難時期。年內，南沙廠區九號機組順利試產，海珠廠區八號機組成功完成技術改造，同時亦出售了如機漿、污水處理等部分非核心資產。本年度完成產量銷售約42萬噸，銷售收入增加約19%，股東應佔盈利為0.21億港元。

房地產信託基金業務

二〇〇七年，本集團持有約31.33%的越秀房產基金穩步增長，全年除稅後及與基金單位元持有人交易前的溢利3.64億港元，增長49%。扣除投資物業升值的影響，可分派收入總額約2.26億港元，增長9.28%。因此為本集團帶來超過0.7億港元的分派。

財務摘要

1. 營業收入創歷史新高

本年度股東應佔盈利增至10.72億港元，較去年同期增加50%，營業額增至70.65億港元，較去年同期增加52%。其中地產業務營業額增至45.84億港元，較去年同期增加60%，收費公路營業額增至8.71億港元，較去年同期增加94%。毛利率由去年的22%增至今年的29%，本年度毛利錄得20.25億港元，較去年大幅增加102%。

2. 良好的財務狀況及充足的現金流

於二〇〇七年十二月三十一日，營運資金(流動資產減流動負債)為71億港元，較去年的18.67億港元增加約52.33億港元。目前，本集團的比率為1.70倍，現金及現金等價物約為35.87億港元。已承諾未提取之銀行授信額度約62億港元，財務狀況良及現金充裕，為本集團未來的業務發展提供可靠的資本保證。

3. 穩健的投資收購將為集團未來帶來可觀的收益

本年度，本集團收購兩條高速增長的收費公路，3月份動用5.33億元收購廣州北二環高速公路及9月份計劃收購廣東虎門大橋的2.78%權益支付定金約0.174億港元。本年度8月本集團動用15億港元參與了越秀交通供股，令本集團在越秀交通的權益由34.30%增至45.28%。

上述投資收購行動，為本集團本年及未來帶來長久可觀的收益。

本年度12月份，本集團以5.23億元人民幣購入廣州新的大型住宅社區金沙洲中的13.9萬平方米住宅用地，由於時機選擇恰當，相對同類地塊價格明顯偏低，凸現成本優勢。

4. 總資產及股東權益大幅增長而資本負債率仍維持在合理水準

截至二〇〇七年十二月三十一日，本集團的總資產比去年增加49%達到441億港元，股東權益增加23%至138.83億港元，受惠於二〇〇七年人民幣升值約6%，本集團的淨資產亦因此而增值約8億港元。總資產及股東權益的大幅增加，為各位股東帶來可觀的資本增值。

本集團的資本負債率僅40%，與其他地產公司相比，仍處於相對偏低的水平。

營運業績分析

房地產業務的營業收入創歷史新高，收費公路業務保持平穩增長，雖然新聞紙業務由於成本大幅上升，使其經營盈利較去年下跌，但本集團經營盈利仍比去年大幅增加71%，至17.71億港元。

本年度之其他收益主要是新聞紙業務在年內出售四項非核心資產，錄得0.99億港元收益。

年內理財成本增加約83%至3.55億港元，除銀行借款增加的因素外，受人民幣借款利率上升的影響，人民幣借款的利息費用亦隨之增加。

年內利息保障倍數為4.4倍，高於去年的4.26倍。

二〇〇七年，本集團錄得應佔共同控制實體淨虧損約0.19億港元，主要是越秀交通的西二環高速公路公司在營運初期的虧損，應佔聯營公司稅後盈利約4.18億港元，較去年增長11%，主要來自越秀交通的虎門大橋，汕頭海灣大橋及北環高速公路的貢獻，本年度應佔越秀房地產信託基金(31.33%持股)的盈利錄得42%的增長，為本集團帶來約1.14億盈利貢獻，可獲分派股息約0.7億港元。

由於中國頒布新企業所得稅法，自二〇〇八年一月一日起集團一些附屬公司之企業所得稅稅率將由33%改變為25%，遞延稅項負債亦作相應調整，而相關稅率的調整使遞延稅項支出減少約2.51億港元，扣除此因素外，本年度的實際稅項支出約6.71億港元。

流動資金及資金來源

於二〇〇七年十二月三十一日，營運資金(流動資產減流動負債)為71億港元(二〇〇六年：18.67億港元)。流動比率為1.70倍(二〇〇六年：1.22倍)。本集團的現金及現金等價物約為35.87億港元(二〇〇六年：23億港元)。已授信未提取之銀行信用額度約62億港元。

資本結構

本集團的債項概述如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	6,633,992	4,388,349
以歐元結算	1,135,994	204,253
以美元結算	66,088	37,242
以港幣結算	4,401,494	707,445
	<hr/>	<hr/>
總銀行借款	12,237,568	5,337,289
無抵押其他借貸	387,818	501,353
融資租約的責任	100	136
銀行透支	362	215
	<hr/>	<hr/>
總債務	<u>12,625,848</u>	<u>5,838,993</u>
賬齡分析：		
一年內	2,550,115	2,076,346
第二年	6,280,623	1,142,596
第三至第五年	1,217,196	2,170,313
超過五年	2,244,494	—
其他還款期、但不是一年內償還	333,420	449,738
	<hr/>	<hr/>
	12,625,848	5,838,993
減：銀行結餘及現金	(3,587,607)	(2,305,854)
借貸淨額	9,038,241	3,533,139
總權益(不含少數股東)	<u>13,830,075</u>	<u>11,136,887</u>
總資本	22,868,316	14,670,026
總資本負債率	40%	24%

本年度新增銀行借款約69億港元，其中36%為港元借款，因取得優惠的貸款成本，減輕了未來支付利息費用的壓力，總銀行借款中約有50億港元是抵押借款。未來一年需償還的借款佔總借款20%，屆時將通過自有資金適度的再融資及資本運作解決資金的需求。

利率風險

本集團大部分的財務費用主要為利息開支。本集團的利率風險管理政策，主要針對利率變動作出緊密跟蹤，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款以較低利率再融資或訂立新的銀行貸款。當市況合適時，本集團將採用利率掉期為部份浮息貸款帶來的利率風險作出對沖。

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。在香港的現金支出主要為股東的現金分紅及償還銀行貸款。本集團的融資策略是利用以港幣為單位的借款，進而投資在中國內地以人民幣為單位的資產，既能減低集團整體的借貸成本，又可享受人民幣升值帶來的好處，現時人民幣與港幣的匯率呈持續上升的明朗走勢，故本集團的匯率風險相對較低。本集團將不時檢討及監察匯率風險，並當市況合適時，採用外匯掉期為其外幣貸款風險作出對沖。

資本承擔

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團對一間合營公司及一間聯營公司的承諾注資為3.05億港元（二〇〇六年：二間合營公司共約6.37億港元）。

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團應付西二環高速公路公司的資本承擔為0.94億港元。除上述之外，於二〇〇七年十二月三十一日，本集團就購買物業，廠房及設備而承擔的資本承諾為15.31億港元（二〇〇六年十二月三十一日：37.72億港元）。

或然負債

本集團在本年度為部份出售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過渡性擔保，直至房產證正式出具予買方為止。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，集團需履行擔保責任償還有關按揭欠款，但物業將劃歸集團擁有。於二〇〇七年十二月三十一日，所涉及的或然負債總額約為7.74億港元（二〇〇六年十二月三十一日：4.94億港元）。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股2.5港仙（二〇〇六年：末期股息2.3港仙）予於二〇〇八年六月三日名列本公司股東名冊的股東。待股東於二〇〇八年六月三日舉行的股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇〇八年六月二十六日派付。連同中期股息每股2.3港仙（二〇〇六年：1.89港仙）計算，截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的股息總額將為每股4.8港仙（二〇〇六年：4.19港仙）。

企業管治

截至二〇〇七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證券上市規則附錄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

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇〇七年十二月三十一日止年度初步業績公佈中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公佈發出任何核證。

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

本公司將由二〇〇八年五月二十七日星期二至二〇〇八年六月三日星期二(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，必須於二〇〇八年五月二十六日星期一下午四時三十分前，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卓佳雅柏勤有限公司，辦理過戶登記手續。

承董事會命
董事長
區秉昌

香港，二〇〇八年四月十六日

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、唐壽春、王洪濤、李新民、何子勵及周瑾

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓