



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)

未經審核之中期業績

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

業績摘要

- 收益增長33.3%至37.07億港元
- 本公司權益持有人應佔盈利增長11.6%至4.65億港元
- 每股基本盈利增長6.7%至每股6.53港仙
- 每股淨資產增長7.2%至每股2.08港元
- 總資本負債率(借貸淨額除總資本)為40%
- 宣派中期股息為每股2.60港仙

## 未經審核業績

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」)截至二〇〇八年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製如下：

### 簡明綜合損益表

截至二〇〇八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 二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
收益	3	<b>3,706,878</b>	2,780,689
銷售成本	4	<b>(2,600,234)</b>	(2,131,781)
毛利		<b>1,106,644</b>	648,908
投資物業的公允值升值		<b>11,653</b>	91,529
出售一家附屬公司之收益		<b>28,552</b>	—
廠房和設備的減值撥備	4	<b>(246,263)</b>	—
銷售及分銷開支	4	<b>(105,572)</b>	(82,985)
一般及行政開支	4	<b>(386,757)</b>	(209,813)
經營盈利		<b>408,257</b>	447,639
利息收入		<b>36,845</b>	14,808
理財活動產生之淨外匯收益		<b>313,381</b>	1,698
理財成本		<b>(229,701)</b>	(162,002)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		<b>(21,095)</b>	1,870
— 聯營實體		<b>207,204</b>	196,183
獲得一家聯營實體額外權益之 公允值高於收購成本		<b>40,988</b>	—
除稅前盈利		<b>755,879</b>	500,196
稅項	5	<b>(116,477)</b>	95,704
期內盈利		<b>639,402</b>	595,900
應佔			
本公司權益持有人		<b>465,189</b>	416,740
少數股東權益		<b>174,213</b>	179,160
		<b>639,402</b>	595,900
本公司權益持有人應佔盈利之 每股盈利(以每股港仙列示)	6		
— 基本		<b>6.53</b>	6.12
— 攤薄		<b>6.49</b>	6.07
股息	7	<b>185,298</b>	163,616

簡明綜合資產負債表  
於二〇〇八年六月三十日

	於	
	二〇〇八 六月三十日 未經審核 千港元	二〇〇七 十二月三十一日 已審核 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
無形經營權	7,115,085	6,795,284
物業、廠房及設備	5,253,779	5,222,910
投資物業	6,283,379	5,984,228
租賃土地及土地使用權	4,453,664	4,277,157
於共同控制實體的權益	419,355	419,388
於聯營實體的權益	3,773,106	3,119,252
商譽	124,334	119,186
其他非流動資產	—	17,375
可供出售的財務資產	1,147,307	979,903
遞延稅項資產	140,543	71,240
	<u>28,710,552</u>	<u>27,005,923</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	3,573,442	2,370,664
持作出售之物業	833,151	953,934
租賃土地及土地使用權	4,498,274	4,399,341
土地使用權的預付款	4,181,090	3,139,344
存貨	363,827	277,307
應收賬款	8 733,314	477,692
其他應收款項、預付款項及按金	509,019	835,558
可收回稅項	155,831	177,575
已抵押銀行存款	660,781	96,733
現金及現金等價物	4,182,522	3,587,607
	<u>19,691,251</u>	<u>16,315,755</u>
持作出售之非流動資產	—	822,704
	<u>19,691,251</u>	<u>17,138,459</u>

		於	
		二〇〇八	二〇〇七
	附註	六月三十日	十二月三十一日
		未經審核	已審核
		千港元	千港元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款	9	802,521	577,319
應付地價		572,749	1,200,083
其他應付款項及應計費用		6,758,915	5,155,391
借貸		3,333,972	2,550,115
應付稅項		530,676	452,928
		<u>11,998,833</u>	<u>9,935,836</u>
與持作出售之非流動資產有關的負債		—	98,748
		<u>11,998,833</u>	<u>10,034,584</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,692,418</u>	<u>7,103,875</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>36,402,970</u>	<u>34,109,798</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		10,911,381	10,075,733
遞延稅項負債		3,360,112	3,275,377
		<u>14,271,493</u>	<u>13,351,110</u>
<b>淨資產</b>		<u>22,131,477</u>	<u>20,758,688</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		712,678	712,192
其他儲備		9,561,314	8,853,108
保留盈利			
— 擬派股息		185,298	178,113
— 其他		4,373,681	4,086,662
		<u>14,832,971</u>	<u>13,830,075</u>
少數股東權益		7,298,506	6,928,613
<b>總權益</b>		<u>22,131,477</u>	<u>20,758,688</u>

## 簡明綜合財務資料附註

### 1 編製基準

截至二〇〇八年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並應與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財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

### 2 會計政策

編製本簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策與截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所採用一致。

本中期期間的所得稅按照年度總盈利適用的稅率累計。

以下新準則、修訂或詮釋必須在二〇〇八年一月一日開始的財務年度首次採納：

- 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；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號，服務特許權協議；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號，界定利益資產、最低資金要求的限制及彼等之間的互動關係

除香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號外，採納該等詮釋並不會對本集團的簡明綜合中期財務資料造成重大影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號適用於由私人營運商參與公營服務基建的發展、融資、營運和維修基礎建設的合約性安排。採用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號導致本集團收費公路和橋樑的會計政策有追溯變更。採用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號之前，本集團的收費公路和橋樑的建築成本是於有形基礎建設中列示。隨着採用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號，在本集團已取得經營收費權（牌照）的程度上，這些有形基礎建設應確認為無形經營權。同時管理層追溯應用按單位使用量基準計提攤銷方法作為本集團的無形經營權的攤銷方法。

作為收費公路合約方，本集團對於提供的收費公路建造或升級擴建服務，需根據香港會計準則第11號「建造合同」確認收入及相應成本。截至二〇〇七年及二〇〇八年六月三十日止六個月期間，並無與本集團有關的在建工程。因此，截至二〇〇七年及二〇〇八年六月三十日止六個月並無建造收入及成本被確認。

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號導致：

	於 二〇〇八 六月三十日 千港元	於 二〇〇七 十二月三十一日 千港元
<b>資產負債表</b>		
無形經營權之增加	<b>2,955,923</b>	2,807,912
有形基礎建設之減少	<b>(2,932,472)</b>	(2,807,912)
遞延稅項負債之增加	<b>(5,863)</b>	—
少數股東權益之增加	<b>(12,811)</b>	—
保留盈利之增加	<b>(4,777)</b>	—
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	截至 二〇〇八 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二〇〇七 六月三十日 止六個月 千港元
<b>損益表</b>		
無形經營權攤銷之減少	<b>23,451</b>	—
稅項之增加	<b>(5,863)</b>	—
少數股東權益之增加	<b>(12,811)</b>	—
基本和攤薄每股盈利之增加(以每股港仙列示)	<b>0.07</b>	—
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

除上文披露的款項之外，採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號並無對截至二〇〇八年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料產生重大影響。

下列新準則、準則及詮釋的修訂／修改已獲頒佈但尚未生效，且本集團並無提早採納：

		於以下日期起或之後 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)	股份付款歸屬條件及注銷	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)	綜合及單獨財務報表	二〇〇九年七月一日
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時 產生的責任	二〇〇九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶獎勵計劃	二〇〇八年七月一日

本集團已開始評估採納上述新準則以及對準則及詮釋的修訂／修改對本集團的有關影響。本集團尚未確定本集團的會計政策及財務報表的呈列是否將出現重大變動。

### 3 分部資料

期內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下列主要業務：

－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－地區分部

本集團的三項業務分部主要在香港及中國營運：

香港－房地產

中國－房地產、收費公路和造紙

其他－房地產

地區分部之間並無重大銷售。

## 主要分部報告－業務分部

	房地產		收費公路業務		造紙業務		本集團	
	業務及其他							
	二〇〇八年	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	<u>1,717,734</u>	<u>1,699,079</u>	<u>493,695</u>	<u>348,346</u>	<u>1,495,449</u>	<u>733,264</u>	<u>3,706,878</u>	<u>2,780,689</u>
分部業績	<u>343,771</u>	<u>306,780</u>	<u>256,549</u>	<u>176,123</u>	<u>45,213</u>	<u>(19,430)</u>	<u>645,533</u>	<u>463,473</u>
未分配經營成本							(19,565)	(15,834)
出售一家附屬公司								
之收益	28,552	—	—	—	—	—	28,552	—
廠房和設備的減值撥備	—	—	—	—	(246,263)	—	(246,263)	—
利息收入							36,845	14,808
理財活動產生								
之淨外匯收益							313,381	1,698
理財成本							(229,701)	(162,002)
應佔以下公司								
的盈利減虧損：								
— 共同控制實體	(2,011)	—	(19,084)	1,870	—	—	(21,095)	1,870
— 聯營實體	61,736	37,170	145,468	159,013	—	—	207,204	196,183
獲得一家聯營實體								
額外權益之公允值							40,988	—
高於收購成本								
除稅前盈利							755,879	500,196
稅項							(116,477)	95,704
期內盈利							<u>639,402</u>	<u>595,900</u>
資本開支	16,158	59,761	2,964	4,594,755	42,202	148,492	61,324	4,803,008
折舊及攤銷	<u>74,670</u>	<u>80,549</u>	<u>116,603</u>	<u>93,795</u>	<u>52,365</u>	<u>44,441</u>	<u>243,638</u>	<u>218,785</u>



	房地產業務及其他		收費公路業務		造紙業務		本集團	
	於	於	於	於	於	於	於	
	二〇〇八年	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇七年
	六月	十二月	六月	十二月	六月	十二月	六月	十二月
三十日	三十一日	三十日	三十一日	三十日	三十一日	三十日	三十一日	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分部資產	<b>27,282,027</b>	24,986,841	<b>9,767,234</b>	9,403,559	<b>6,694,856</b>	5,918,826	<b>43,744,117</b>	40,309,226
於共同控制實體的權益	<b>196,435</b>	191,515	<b>222,920</b>	227,873	—	—	<b>419,355</b>	419,388
於聯營實體的權益	<b>1,643,279</b>	1,363,731	<b>2,129,827</b>	1,755,521	—	—	<b>3,773,106</b>	3,119,252
未分配資產							<b>465,225</b>	296,516
總資產							<b>48,401,803</b>	44,144,382
分部負債	<b>7,030,587</b>	6,144,598	<b>166,768</b>	144,879	<b>930,481</b>	731,351	<b>8,127,836</b>	7,020,828
未分配負債							<b>18,142,490</b>	16,364,866
總負債							<b>26,270,326</b>	23,385,694

#### 從屬分部報告 — 地區分部

	收益		資本開支		總資產	
	截至六月三十日止六個月				於二〇〇八年	於二〇〇七年
	二〇〇八年	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇七年	六月三十日	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	<b>44,706</b>	34,330	—	—	<b>1,926,917</b>	1,252,508
中國	<b>3,660,184</b>	2,732,700	<b>61,324</b>	4,803,008	<b>45,965,822</b>	42,555,820
海外地區	<b>1,988</b>	13,659	—	—	<b>43,839</b>	39,538
	<b>3,706,878</b>	2,780,689	<b>61,324</b>	4,803,008	<b>47,936,578</b>	43,847,866
未分配資產					<b>465,225</b>	296,516
總資產					<b>48,401,803</b>	44,144,382

#### 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
	千港元	千港元
無形經營權之攤銷	113,877	92,001
租賃土地及土地使用權之攤銷	46,476	60,959
折舊：		
— 自置物業、廠房及設備	83,267	65,809
— 租賃物業、廠房及設備	18	16
呆賬撥備／(撥回)	53,469	(78,094)
廠房及設備之減值撥備	246,263	—
發展中物業／持作出售的物業減值撥回	—	(11,566)

#### 5 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇〇七年：17.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 於二〇〇七年三月十六日，全國人民代表大會通過中華人民共和國企業所得稅法(「新中國企業稅法」)，據此所有內資及外資企業由二〇〇八年一月一日起均按標準企業所得稅率25%繳稅。由於新中國企業所得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，減幅約為250,959,000港元及21,443,000港元已分別於二〇〇七年計入收益表及權益。新中國企業稅法亦規定若干原始撥備及特權，如下文所載。

##### *適用稅率的逐步改變*

根據新中國企業稅法，本集團的若干附屬公司，聯營實體及共同控制實體的主要所得稅率18%將由二〇〇八年一月一日起計五年期間內逐步上升至較高稅率25%。

##### *股息分派的企業預扣所得稅*

根據新中國企業稅法，就外資企業於二〇〇八年一月一日後賺取的溢利所產生的股息，將須按介乎5%至10%的稅率繳納企業預扣所得稅。

(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) 在簡明綜合中期損益表內扣除/(計入)之稅項金額包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
	千港元	千港元
<b>本公司及其附屬公司</b>		
本期稅項		
— 香港利得稅	3,930	1,685
— 中國企業所得稅	99,039	124,418
— 中國土地增值稅	197,817	30,151
遞延稅項		
— 暫時性差異之產生及轉回	(201,500)	(999)
— 稅率變動的影響	—	(250,959)
— 股息分派的企業預扣所得稅	17,191	—
	<u>116,477</u>	<u>(95,704)</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	
	二〇〇八年	二〇〇七年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>465,189</u>	<u>416,740</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,124,566</u>	<u>6,813,691</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>6.53</u>	<u>6.12</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。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（按本公司股份平均每日市價釐定）收購的股份數目。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>465,189</u>	<u>416,740</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,124,566</u>	6,813,691
購股權調整(千股)	<u>48,606</u>	<u>57,220</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,173,172</u>	<u>6,870,911</u>
每股攤薄盈利(港仙)	<u>6.49</u>	<u>6.07</u>

## 7 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
	千港元	千港元
二〇〇八年擬派中期股息每股2.60港仙 (二〇〇七年：2.30港仙)	<u>185,298</u>	<u>163,616</u>

## 8 應收賬款

本集團對不同業務設有既定信貸政策。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：

	於	
	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
0至30日	398,552	211,793
31至90日	206,563	161,820
91至180日	43,849	23,470
181至365日	37,354	46,815
一年以上	46,996	33,794
	<u>733,314</u>	<u>477,692</u>

## 9 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
0至30日	439,747	109,559
31至90日	311,723	257,029
91至180日	22,459	193,915
181至365日	25,132	6,831
一年以上	3,460	9,985
	<u>802,521</u>	<u>577,319</u>

## 業務回顧

二〇〇八年上半年，世界經濟波動顯著，美國次級按揭危機仍然影響全球金融市場。中國經濟面對上述挑戰，經中央政府採取多項措施進行宏觀調控，至目前為止，整體經濟運行處於良好狀態。期內，中國國內生產總值同比增長10.4%至約人民幣130,000億元，廣州市的經濟增長稍高於全國水平，較二〇〇七年上半年增長約11.9%至人民幣3,733.5億元。

期內，國家為保障房地產市場長期健康穩定發展而實施的各項宏觀調控措施，包括提高銀行存款準備金率、嚴格控制商業銀行信貸規模、提高二次購房的貸款利率、無償收回閒置土地等，對中國的房地產市場產生了深遠影響，部分地區調整較大，包括本集團房地產業務主要所在地的廣州。上半年廣州市的商品住宅交易面積同比下降43%至242萬平方米；但交易均價同比上升31%至每平方米人民幣9,925元，仍維持在高位。相比去年十月的最高價，平均而言，交易均價有20%左右的回調。

本集團的業務以房地產、收費公路和新聞紙為主，大部分集中在中國廣東省廣州市地區。自二〇〇二年以來，核心的房地產業務逐步走上良性發展的軌道。由於本集團一直以來是採取穩健的投資策略和審慎的態度，尤其是在二〇〇七年下半年中國房地產熾熱的峰潮時，在吸納土地儲備時充分考慮市場風險，沒有以高價大幅增加土地儲備，故當前調整的房地產市場環境對本集團而言較為有利，凸現了本集團的優勢。

二〇〇八年上半年，本集團營業收入約37.07億港元，同比上升33.3%。股東應佔盈利為4.65億港元，較去年同期平穩增加11.6%。每股基本盈利增長6.7%至約6.53港仙。

本公司董事會決議宣派二〇〇八年中期股息每股2.60港仙。

## 地產業務

### 銷售物業

上半年本集團在廣州市整體銷售大幅下跌的情況下，物業銷售成績達到預期目標，完成合同銷售金額19.24億港元，合同銷售樓面面積比去年同期輕微增長3.5%至15.15萬平方米，反映本集團的物業優良素質及位置抗衡了市況下跌的幅度。

期內，入帳的銷售樓面面積約9.38萬平方米，銷售金額約10.54億港元，但入帳的平均單價則較二〇〇七年上半年大幅增加40%至每平方米約11,200港元，令致期內入帳的毛利率達到約37%。

同時，本集團以出售一家附屬公司形式將越秀新都會大廈售予越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」），涉及物業面積61,964.3平方米，該交易已於六月份完成。將越秀新都會大廈的面積計入期內銷售面積，則上半年本集團的合同銷售面積達21.35萬平方米，比去年同期增長45.9%；入帳銷售面積達15.57萬平方米，比去年同期上升4.6%。

期內，入帳及以附屬公司形式出售的面積情況如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
維多利廣場塔樓	寫字樓	24,600	廣州市天河區
南沙濱海花園	別墅／商業	19,200	廣州市南沙區
嶺南雅院	住宅	11,800	廣州市白雲區
逸泉山莊	別墅	11,100	廣州市從化市
濱江怡苑	住宅	5,700	廣州市海珠區
翠城花園	住宅	2,900	廣州市海珠區
其他	不適用	18,500	不適用
小計		約93,800	
越秀新都會大廈	寫字樓／商業	61,964	廣州市越秀區
合計		約155,700	

而尚未入帳的已銷售樓面面積約20萬平方米，金額達24.74億港元，情況如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
翠城花園	住宅	103,700	廣州市海珠區
南沙濱海花園	別墅	31,800	廣州市南沙區
可逸豪苑	住宅	17,000	廣州市海珠區
逸泉山莊	別墅	15,700	廣州市從化市
嶺南雅院	住宅	10,800	廣州市白雲區
其他	不適用	21,000	不適用
合計		約200,000	

#### 土地儲備

二〇〇八年一月，本集團在廣州市白雲區金沙洲地區通過投標獲得一幅住宅用地，可開發樓面面積約為16萬平方米。由於期內部分土地儲備轉為在建物業，因而截至二〇〇八年六月三十日，本集團擁有的土地儲備面積約331萬平方米。



## 在建物業

期內，新增開工面積18萬平方米，為翠城花園第17至22棟，預期二〇〇九年九月開始銷售。於二〇〇八年六月三十日，本集團在建物業面積共約198萬平方米。

## 投資物業

上半年，出售部分商舖及停車場等投資物業面積約1.15萬平方米。至二〇〇八年六月三十日，本集團擁有的投資物業共約72萬平方米。租金收入及物業管理費收入3.15億港元，同比增長24.3%。期內，投資物業重估升值0.12億港元(二〇〇七年上半年：0.92億港元)。

## 收費公路業務

收費公路業務越秀交通有限公司(「越秀交通」)克服了中國南部年初冰雪災害、四川大地震、石油價格飆升及一、二級公路車流量大幅下跌的重重困難，取得了股東應佔溢利約3.3億港元的創紀錄新高的成績，比去年同期增長達32%。由於本集團持有越秀交通45.28%的權益，因此分享錄得1.49億港元的盈利。

## 房地產信託基金業務

二〇〇八年上半年，由於本集團出售一間附屬公司(持有越秀新都會大廈)予越秀房產基金，部分以基金單位支付，因而越秀房產基金的基金單位持有量由31.33%增至35.58%。期內，越秀房產基金經營業績穩步提升，可分派收入總額約為1.32億港元，增加18.8%，本集團可獲得約0.47億港元的分派。

## 新聞紙業務

新聞紙業務經營依然困難，儘管由於北京奧運等因素的存在，國內紙價多次調升，但原材料和能源成本亦持續上升，令致期內毛利率跌至9%。本期內南沙廠區設計年產能28萬噸的九號機組開始投產；但海珠廠區合計年產能13萬噸的五、六、七號機組由於規模較小，在當前的經營情況下，成本相對較高，競爭力薄弱，為需淘汰的廠房及設備預提減值撥備約2.46億港元。本集團錄得股東應佔其虧損約0.98億港元。

## 業務展望

由於中國整體經濟增長保持平穩，我們預計下半年將維持這一態勢。同時，由於居民收入持續增長，而廣州市房地產市場重新回歸理性，未來本集團仍然看好作為全國第三大城市的廣州市的房地產市場的前景。

## 地產業務

目前，本集團擁有的可開發樓面面積達529萬平方米，均集中在廣州市，其中約60%位於廣州市中心城區，是本集團未來二至三年開發的重點。由於土地素質較高，抗風險能力亦較強，能幫助本集團在整體房地產市場不利的環境下依然取得好成績。

上半年本集團完成的15.15萬平方米的合同銷售面積中有約80%來自廣州市中心城區，顯示了中心城區樓盤的優勢，一是居民對其的需求較大，二是價格有支持。因此，根據銷售形勢，本集團調整了新開工計畫，保持中心城區的開工計畫不變，但適當推遲了郊區樓盤的開發，將原118萬平方米的計畫調減至88萬平方米，扣除上半年已開工的18萬平方米，下半年將新開工約70萬平方米。

若加上去年新開工的約70萬平方米，兩年累計開工面積達158萬平方米，約佔總施工面積的60%，開發速度呈逐步加快趨勢，主要歸功於近年來管理層加強內部管理，努力縮短開發週期、大力改善施工流程的節點控制等措施的落實。

至二〇〇八年六月三十日，本集團僅有5.7億港元的未付地價，相信該事項不會對本集團的現金流構成壓力。本集團上半年出售了約1.15萬平方米的投資物業，未來亦將繼續處置一些市場價值高但收益回報率低的投資物業，以便更有效地使用資金。目前本集團擁有一定的現金，計畫在中心城區地段增加一些優質的住宅用地，以令本集團能穩定發展。

未來，本集團仍將奉行穩健經營的策略，嚴格控制銀行負債水平，繼續優化管理，加快開發速度，提供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**

本集團將充份利用於收費公路行業積累超過十年的專業經驗，採取積極而務實的態度，在具發展潛力的區域和熱點城市，努力謀求發掘收購、投資及開發有理想經濟效益和具有可觀回報的優質高速公路收費項目。

### **房地產信託基金業務**

未來，本集團將利用今年上半年出售越秀新都會大廈予越秀房產基金的經驗，積極謀劃及醞釀新的項目，不斷探索新的資本運作的方式方法，通過互動達至雙贏。

### **新聞紙業務**

下半年，預期造紙業務的經營仍未樂觀，本集團將考慮該業務在本集團的戰略定位。

## 財務回顧

### 營業收入及毛利

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，本集團營業收入增至約37.07億港元，較去年同期增加33.3%。整體毛利率較去年同期的23%增達至30%。

房地產業務營業收入達17.18億港元，與去年同期相若，毛利率由去年同期的21%增至39%。

收費公路業務營業收入亦較去年同期錄得42%增長，達4.94億港元，主要是北二環高速公路公司的首六個月營業收入約2.59億港元全數合併納入本集團（於二〇〇七年上半年北二環高速公路公司只有從收購後第二季度起的收入1.2億港元合併入本集團）。同時西臨高速公路、湘江二橋和廣花公路，其分別增長12.5%、25.8%和16.7%。

新聞紙業務隨著九號機組在二〇〇八年投產和產能為13萬噸的五、六、七號機組的淘汰，總年產能達60萬噸。本期內銷量約39萬噸，營業收入約14.95億港元，較去年同期增加104%，但同時成本上漲，本期內的毛利率降至約9%。

### 出售附屬公司收益

本集團在二〇〇八年六月一日完成了出售屬下一間附屬公司予越秀房產基金，收到現金約4.72億港元及65,972,687的越秀房產基金新發行的基金單位。該交易為本集團帶來約0.29億港元的出售利潤。

而同時本集團應佔越秀房產基金的權益亦由31.33%增至35.58%，65,972,687個越秀房產基金單位按完成日越秀房託基金每股淨資產3.8港元入帳，較每股2.9港元收市價增幅31%，確認被收購淨資產公允值高於收購成本約0.41億港元為收益。

## 經營盈利

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，本集團的經營盈利錄得約4.08億港元，較二〇〇七年同期的4.48億港元，減少8.8%。其中房地產業務經營盈利約3.53億港元，較二〇〇七年同期增長21%。收費公路業務經營盈利較二〇〇七年同期增長46%。新聞紙業務在廠房及設備減值撥備約2.46億港元後，經營盈利錄得虧損約2.01億港元。

## 理財成本

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，因人民幣升值的影響，本集團可確認約3.13億港元的淨外匯匯兌收益(主要來自本公司的港元銀行借款)。剔除匯兌收益的影響，因銀行借款增加，本集團理財成本約2.30億港元，較去年同期增加42%。

期內利息保障倍數為4.05倍(除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利)，高於去年的3.26倍。

## 應佔聯營公司盈利減虧損

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，應佔聯營公司稅後盈利約2.07億港元，較二〇〇七年同期增長6%，主要來自收費公路業務。虎門大橋的淨貢獻錄得26.9%增長至約1.23億港元。清連公路的正常收費營運受目前正進行一級公路升級改造為高速公路的改建工程影響，而再度錄得負業績。北環高速公路於二〇〇八年上半年下降11.9%，主要是因為其鄰近的廣深高速公路(深圳至廣州方向)自二〇〇八年二月起為期約四個月封閉維修，阻礙車輛流入北環高速公路。汕頭海灣大橋於二〇〇八年上半年業績因其稅務優惠期於二〇〇七年屆滿而首次錄得下跌14.6%。

同時本期內越秀房產基金的盈利錄得104.82%的增長，而本集團應佔的權益由31.33%增至35.58%，為集團帶來約0.63億港元的盈利貢獻。

## 稅項

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，本集團稅項支出約1.16億港元。去年同期由於中國企業所得稅稅率降低，使遞延稅預提減少約2.51億港元，扣除此因素外，二〇〇八年上半年的稅項支出較二〇〇七年同期減少25%。

## 每股盈利

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，本集團每股盈利增長6.7%至6.53港仙(二〇〇七年：6.12港仙)。

## 中期股息

本公司董事會已決議宣派二〇〇八年中期股息每股2.60港仙(二〇〇七年：每股2.30港仙)，並於二〇〇八年十一月二十六日派發予於二〇〇八年十一月五日名列本公司股東名冊上的股東。中期股息的派息率為39.83%(二〇〇七年：39%)。

## 流動資金及資金來源

於二〇〇八年六月三十日，本集團營運資金(流動資產減流動負債)約為77億港元(二〇〇七年十二月三十一日：約71億港元)。流動比率為1.64倍(二〇〇七年十二月三十一日：1.7倍)。現金及現金等價物約為42億港元(二〇〇七年十二月三十一日：約36億港元)。已授信未提取之銀行信用額度約71億港元。

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。本集團堅持穩健的流動資金狀況的重要性，以抗衡外圍市況變化的需要，才能保障集團業務的發展，故對流動現金管理及風險控制加注重。除了維持香港及中國大陸商業銀行現時的友好合作關係，也致力開拓更多融資管道，力爭降低融資成本，並不時監控其資本及負債結構。

## 資本結構

本集團的債項概述如下：

	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	7,810,617	6,633,992
以歐元及其他結算	1,224,280	1,135,994
以美元結算	108,971	66,088
以港幣結算	4,253,500	4,401,494
總銀行借款	13,397,368	12,237,568
無抵押其他借貸	847,709	387,818
融資租約的責任	80	100
銀行透支	196	362
總債務	14,245,353	12,625,848
賬齡分析：		
一年內	3,333,972	2,550,115
第二年	5,484,546	6,280,623
第三至第五年	1,494,294	1,217,196
超過五年	3,576,731	2,244,494
其他還款期、但不是一年內償還	355,810	333,420
總借貸	14,245,353	12,625,848
減：銀行結餘及現金	(4,182,522)	(3,587,607)
借貸淨額	10,062,831	9,038,241
股東權益(不含少數股東)	14,832,971	13,830,075
總資本	24,895,802	22,868,316
總資本負債率	40%	40%

本期內新增銀行借款約13億港元，主要用於地產項目發展。總銀行借款中約有61億港元是抵押借款。未來一年到期的銀行借款佔總銀行借款24%。

### 資本性支出

在二〇〇八年首六個月期間，本集團完成虎門大橋公司額外2.78%權益的收購。有關的資本性支出，即其收購價餘款約為1.94億港元（於二〇〇七年後期已支付訂金約0.17億港元）。

除上述外，本期內用於固定資產，收費公路及橋樑的權益及投資物業等的資本性支出約0.61億港元。

### 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大陸，收入及現金流量（越秀交通除外）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或其他貨幣為單位的借款，進而投資在中國大陸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。現時人民幣匯率呈持續穩定狀況，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

於二〇〇八年六月三十日，本集團對一間合營公司(西二環高速公路公司)承諾注資約1.19億港元(二〇〇七年十二月三十一日：3.06億港元)。

除上述之外，於二〇〇八年六月三十日，本集團就購買物業，廠房及設備而承擔的資本承諾約為14.73億港元(二〇〇七年十二月三十一日：15.31億港元)。

## 或然負債

本期內，本集團在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，但物業將歸集團擁有。於二〇〇八年六月三十日，所涉及的或然負債總額為8.81億港元(二〇〇七年十二月三十一日：7.74億港元)。

本期內，本集團出售一間附屬公司，與一聯營公司訂立了彌償契約，就土地出讓金，按揭擔保及遞延稅項等略幹負債，承諾彌償共約0.88億港元。該彌償契約於二〇一四年五月三十日期滿。

## 僱員及薪酬政策

於二〇〇八年六月三十日，本集團聘用約9,500名僱員(二〇〇七年十二月三十一日：9,350名僱員)，其中約9,180名僱員(二〇〇七年十二月三十一日：9,020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、教育補貼和專業培訓。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。截至二〇〇八年六月三十日止六個月內，此等責任規定已獲履行。

## 企業管治

截至二〇〇八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。

於二〇〇八年六月三十日，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。

本公司於二〇〇八年七月三十一日舉行的董事會會議上，區秉昌先生辭任本公司董事長及總經理，由二〇〇八年七月三十一日起生效。同日，陸志峰先生獲委任為本公司董事長，而張招興先生則獲委任為本公司副董事長兼總經理。因此，上述偏離於緊接新董事長及新總經理之委任後不再適用。

#### **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。

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二〇〇八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

#### **購買、出售或贖回本公司股份**

截至二〇〇八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**

本公司將由二〇〇八年十一月三日星期一至二〇〇八年十一月五日星期三(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二〇〇八年十月三十一日星期五下午四時正前，交回本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(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  
陸志峰

香港，二〇〇八年九月十七日

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： 陸志峰(董事長)、張招興、梁毅、唐壽春、王洪濤、周瑾、  
李新民及何子勵

非執行董事： 張化橋

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓