



**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)

**未經審計之中期業績**  
**截至二〇〇七年六月三十日止六個月**

**集團財務摘要**

	截至以下日期止六個月		百分比變動
	二〇〇七年 六月三十日 (千港元) 未經審核	二〇〇六年 六月三十日 (千港元) 未經審核	
收益	<b>2,780,689</b>	2,414,205	↑ 15%
本公司權益持有人應佔盈利	<b>416,740</b>	318,716	↑ 31%
每股基本盈利(港仙)	<b>6.12</b>	4.80	↑ 28%
每股股息－中期(港仙)	<b>2.30</b>	1.89	↑ 22%

  

	於二〇〇七年	於二〇〇六年	百分比變動
	六月三十日 (千港元) 未經審核	十二月三十一日 (千港元) 已審核	
總資產	<b>37,430,350</b>	29,621,544	↑ 26%
股東權益*	<b>12,059,966</b>	11,136,887	↑ 8%
每股股東權益*(港元)	<b>1.77</b>	1.64	↑ 8%
總資本負債比率	<b>33%</b>	21%	↑ 12個百分點

\* 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」)截至二〇〇七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

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇〇七年 千港元 未經審核	二〇〇六年 千港元 未經審核
收益	3	<b>2,780,689</b>	2,414,205
銷售成本		<b>(2,131,781)</b>	(1,731,277)
毛利		<b>648,908</b>	682,928
投資物業的重估盈餘		<b>91,529</b>	68,975
出售於一家聯營公司的投資的虧損		—	(2,470)
銷售及分銷開支		<b>(82,985)</b>	(81,956)
一般及行政開支		<b>(208,115)</b>	(190,419)
經營盈利	4	<b>449,337</b>	477,058
利息收入		<b>14,808</b>	30,440
理財成本		<b>(162,002)</b>	(82,908)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		<b>1,870</b>	39,209
— 聯營實體		<b>196,183</b>	153,010
除稅前盈利		<b>500,196</b>	616,809
稅項	5	<b>95,704</b>	(141,159)
期內盈利		<b>595,900</b>	475,650
應佔			
本公司權益持有人		<b>416,740</b>	318,716
少數股東權益		<b>179,160</b>	156,934
		<b>595,900</b>	475,650
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		<b>6.12</b>	4.80
— 攤薄		<b>6.07</b>	4.69
中期股息	7	<b>163,616</b>	127,649

簡明綜合中期資產負債表  
於二〇〇七年六月三十日

	附註	於二〇〇七年 六月三十日 未經審核 千港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 已審核 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於收費公路及橋樑的權益		6,645,340	1,943,681
物業、廠房及設備		2,541,451	2,354,331
投資物業		6,121,448	5,625,185
租賃土地及土地使用權		5,008,599	4,737,407
於共同控制實體的權益		459,862	898,170
於聯營公司的權益		3,138,806	2,995,294
遞延稅項資產		121,203	135,689
商譽		117,352	—
其他非流動資產		260,084	324,096
可供出售的財務資產		513,545	418,269
		<u>24,927,690</u>	<u>19,432,122</u>
<b>流動資產</b>			
持作發展／發展中物業		2,476,713	2,230,173
持作出售的物業		691,092	728,951
租賃土地及土地使用權		2,727,326	2,182,789
土地使用權及物業的預付款		2,557,689	1,272,233
持作銷售的其他資產		—	15,000
存貨		314,858	233,895
應收賬款	8	623,586	585,226
其他應收款項、預付款項及按金		552,812	420,630
可收回稅項		103,396	142,062
已抵押銀行存款		230,708	72,609
銀行結餘及現金		2,224,480	2,305,854
		<u>12,502,660</u>	<u>10,189,422</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款	9	287,775	198,428
應付地價		1,474,852	637,134
其他應付款項及應計費用		5,677,785	5,220,253
借貸		2,668,287	2,076,346
應付稅項		213,825	189,657
		<u>10,322,524</u>	<u>8,321,818</u>

	附註	於二〇〇七年 六月三十日 未經審核 千港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 已審核 千港元
流動資產淨值		<u>2,180,136</u>	<u>1,867,604</u>
總資產減流動負債		<u>27,107,826</u>	<u>21,299,726</u>
非流動負債			
借貸		6,246,926	3,762,647
遞延稅項負債		2,999,511	2,560,921
		<u>9,246,437</u>	<u>6,323,568</u>
淨資產		<u>17,861,389</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		682,099	680,354
其他儲備		7,562,003	6,897,267
保留盈利			
— 擬派股息		163,616	156,781
— 其他		3,652,248	3,402,485
		<u>12,059,966</u>	<u>11,136,887</u>
少數股東權益		5,801,423	3,839,271
總權益		<u>17,861,389</u>	<u>14,976,158</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 1. 編製基準

本集團截至二〇〇七年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會發出的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表一併閱讀。

### 2. 會計政策

本集團所採納的會計政策與截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表所採納者一致。雖然期內發生新訂準則以及準則及詮釋的修訂，但應用這些新訂準則以及準則及詮釋的修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料沒有重大影響。

### 3. 分部資料

#### 主要分部報告形式－業務分部

	房地產業務		收費公路業務		造紙業務		本集團	
	截至六月三十日止六個月							
	二〇〇七年 千港元 未經審核	二〇〇六年 千港元 未經審核	二〇〇七年 千港元 未經審核	二〇〇六年 千港元 未經審核	二〇〇七年 千港元 未經審核	二〇〇六年 千港元 未經審核	二〇〇七年 千港元 未經審核	二〇〇六年 千港元 未經審核
收益	<u>1,699,079</u>	<u>1,656,037</u>	<u>348,346</u>	<u>211,362</u>	<u>733,264</u>	<u>546,806</u>	<u>2,780,689</u>	<u>2,414,205</u>
分部業績	<u>308,478</u>	<u>387,280</u>	<u>176,123</u>	<u>90,003</u>	<u>(19,430)</u>	<u>20,348</u>	<u>465,171</u>	<u>497,631</u>
未分配經營成本							(15,834)	(20,573)
利息收入							14,808	30,440
理財成本							(162,002)	(82,908)
應佔盈利減虧損：								
－共同控制實體	－	8,720	1,870	30,489	－	－	1,870	39,209
－聯營實體	37,170	33,159	159,013	119,851	－	－	196,183	153,010
除稅前盈利							500,196	616,809
稅項							95,704	(141,159)
期內盈利							<u>595,900</u>	<u>475,650</u>
資本開支	1,126,452	106,654	1,168	749	148,492	358,968	1,276,112	466,371
折舊及攤銷	<u>107,822</u>	<u>113,614</u>	<u>93,795</u>	<u>54,904</u>	<u>44,441</u>	<u>33,208</u>	<u>246,058</u>	<u>201,726</u>

	房地產業務		收費公路業務		造紙業務		本集團	
	於	於	於	於	於	於	於	於
	二〇〇七年	二〇〇六年	二〇〇七年	二〇〇六年	二〇〇七年	二〇〇六年	二〇〇七年	二〇〇六年
	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	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	千港元	千港元
	未經審核	已審核	未經審核	已審核	未經審核	已審核	未經審核	已審核
分部資產	22,521,731	19,794,688	7,259,600	2,530,249	3,738,540	3,063,982	33,519,871	25,388,919
於共同控制實體的權益	227,000	227,000	232,862	671,170	-	-	459,862	898,170
於聯營公司的權益	1,304,036	1,249,478	1,834,770	1,745,816	-	-	3,138,806	2,995,294
未分配資產							311,811	339,161
總資產							37,430,350	29,621,544
分部負債	6,839,715	5,642,690	139,488	57,308	455,064	334,373	7,434,267	6,034,371
未分配負債							12,134,694	8,611,015
總負債							19,568,961	14,645,386

#### 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
	二〇〇七年	二〇〇六年	二〇〇七年	二〇〇六年	二〇〇七年	二〇〇六年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	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
	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核	已審核
香港	34,330	649,621	-	14,460	1,010,179	991,199
中國	2,732,700	1,764,076	1,276,112	451,911	36,068,822	28,252,008
海外地區	13,659	508	-	-	39,538	39,176
	2,780,689	2,414,205	1,276,112	466,371	37,118,539	29,282,383
未分配資產					311,811	339,161
總資產					37,430,350	29,621,544

#### 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	
	二〇〇七年	二〇〇六年
	千港元	千港元
	未經審核	未經審核
收費公路及橋樑權益的攤銷／折舊	92,001	53,728
租賃土地及土地使用權的攤銷	88,232	70,754
折舊：		
— 自置物業、廠房及設備	65,809	77,227
— 租賃物業、廠房及設備	16	17
呆賬撥備	(78,094)	—
撥回持作發展／發展中物業減值虧損撥備	(11,556)	(9,691)

#### 5. 稅項

- (a) 期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(「中國稅法」)，按介乎18%至33%稅率(二〇〇六年：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%(二〇〇六年：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／(計入)的稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年 未經審核	二〇〇六年 未經審核
本期稅項		
－香港利得稅	1,685	1,927
－中國企業所得稅	124,418	41,461
－中國土地增值稅	30,151	4,009
以往年度撥備不足	—	47,738
遞延稅項		
－產生及可抵扣的暫時性差異	(999)	46,024
－不同稅率的影響	(250,959)	—
	<u>(95,704)</u>	<u>141,159</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實體所佔業績：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年 未經審核	二〇〇六年 未經審核
共同控制實體		
－本期稅項	—	—
－遞延稅項	1,044	1,037
聯營實體		
－本期稅項	10,617	9,489
－遞延稅項	5,102	15,882
	<u>15,719</u>	<u>25,371</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	
	二〇〇七年 未經審核	二〇〇六年 未經審核
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>416,740</u>	<u>318,716</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,813,691</u>	<u>6,636,625</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>6.12</u>	<u>4.80</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	
	二〇〇七年 未經審核	二〇〇六年 未經審核
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>416,740</u>	<u>318,716</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,813,691</u>	<u>6,636,625</u>
購股權調整(千股)	<u>57,220</u>	<u>160,641</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>6,870,911</u>	<u>6,797,266</u>
每股攤薄盈利(港仙)	<u>6.07</u>	<u>4.69</u>

## 7. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年	二〇〇六年
	千港元	千港元
	未經審核	未經審核
二〇〇七年擬派每股中期股息2.30港仙 (二〇〇六年：1.89港仙)	<b>163,616</b>	127,649

## 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：

	二〇〇七年 六月三十日	二〇〇六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
	未經審核	已審核
0至30日	<b>195,529</b>	123,068
31至90日	<b>124,508</b>	113,451
91至180日	<b>42,100</b>	83,952
181至365日	<b>88,876</b>	102,683
一年以上	<b>172,573</b>	162,072
	<b>623,586</b>	585,226

## 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：

	二〇〇七年 六月三十日	二〇〇六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
	未經審核	已審核
0至30日	<b>201,344</b>	61,916
31至90日	<b>40,511</b>	69,648
91至180日	<b>25,920</b>	49,640
181至365日	<b>11,223</b>	7,965
一年以上	<b>8,777</b>	9,259
	<b>287,775</b>	198,428

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

本集團主要業務包括房地產、收費公路及新聞紙業等三大部份，大部份集中在中國廣東省廣州市地區。本集團於二〇〇七年三月正式完成增持廣州北二環高速公路有限公司（「北二環公司」）20%股權，令本集團持有該公司的股權由40%增至60%，該公司因此成為本集團的子公司。受惠於當地經濟的快速增長，令本集團截至二〇〇七年六月三十日止六個月的收益為約27.81億港元，比二〇〇六年同期的約24.14億港元增加15%，股東應佔盈利約4.17億港元，比二〇〇六年同期的約3.19億港元增加31%。

### 地產業務

截至二〇〇七年六月三十日，本集團累計銷售面積38.66萬平方米，其中本年度銷售14.63萬平方米，本期實際可計入賬的銷售面積為14.88萬平方米，佔已銷售面積約38.5%。另本期由發展中物業轉至投資物業的面積達4.8萬平方米，令本集團投資物業由二〇〇六年底的68.3萬平方米增至73.1萬平方米，其中車位更增至5,300多個。地產業務本期可入賬總收入達到約17.91億港元，其中投資物業重估收入佔約9,200萬港元。本期可計入賬的銷售樓盤主要包括江南新苑B1、B2幢、星匯雅苑、逸泉山庄B、C區、南沙濱海花園及越秀城市廣場。

### 收費公路業務

期內，本集團以6.67億元人民幣的代價增購了北二環公司20%的股權，令本集團在該公司中所佔股比由40%上升至60%，由二〇〇七年四月開始該公司從共同控制體轉為本集團子公司，該公司持有的唯一資產廣州北二環高速公路在期內收入高於在收購時取得的交通量研究報告所載收入增長的預測，加上其它高速公路的增長，令本集

團在收費公路的收入比去年同期大幅增長65%至約3.48億港元，在聯營實體應佔盈利比去年同期增加33%至約1.59億港元，越秀交通有限公司股東應佔盈利總體比去年同期上升26%至約2.5億港元。

### 新聞紙業務

期內，新聞紙市場因國內資本投資加大和產能快速擴張，競爭轉趨激烈，能源及廢紙等原材料價格不斷攀升，但新聞紙售價反而備受壓力，令該業務出現虧損，股東應佔虧損約為1,016萬港元。

### 房託基金業務

期內，越秀房地產信託基金（「越秀房託」）租賃業務表現理想，平均出租率表現穩定和高企，租金收入輕微上升，可分派收入總額為1.11億港元，每一個基金單位可獲0.1107港元的分派，比去年同期增加約7.16%，令本集團可獲中期分派利益約3,469萬港元。

### 未來策略及前景

本集團主要業務所在地中國廣東省及廣州市經濟發展仍呈現良好的勢頭。廣東省期內國民生產總值達到13,544.5億元人民幣，比去年同期增加14.3%，比全國平均增長率高出2.8個百分點。廣州市國民生產總值亦達到3,198.0億元人民幣，比去年同期增長14%。國民生產總值的增長，帶來了個人可支配收入的增長，廣東省及廣州市個人可支配收入分別達到9,238元人民幣及11,560元人民幣。由於經濟的發展、人民生活的提高，令市場對房地產尤其是住宅的需求更加殷切，令廣州市住宅平均售價在本期內達到7,550元／平方米，比去年同期上升24.53%。同時，根據廣東省綜合交通“十一五”發展規劃，廣東省在二〇一〇年前規劃投資2,288億元人民幣，建設2,773公里高速公路，也為我公司旗下的收費公路業務提供了良好的發展機遇。

據此，本集團在房地產業務方面將會加大開發力度，增加銷售面積，亦會根據市場的情況，在適當的時機出售部份投資物業。與此同時，本集團也密切注視中央及地方政府為過熱的房地產降溫所推出的一系列宏觀調控政策對近期房地產業的影響，我們也注意到最近廣州地區由政府推出的一幅土地拍賣成交價建築面積每平方米超過壹萬元人民幣。但近期廣州市因樓價升幅過速而呈現樓市成交量減少，購樓熱潮似有減溫的跡象。我們將會採取審慎、穩妥的態度去對待，以理性及合理的價格積極考慮增加土地儲備。

在收費公路業務方面，抓住廣東省發展高速公路的大好時機，越秀交通有限公司（「越秀交通」）在二〇〇七年八月二十八日成功地以2供1的方式在市場進行了公開發售股份，一方面令本集團在越秀交通的持股比例由原來的34.29%增加至45.28%，為本集團帶來更大的經濟利益，另一方面也為越秀交通籌集到超過21億港元的現金，加大加快在主要是廣東省地區的高速公路的收購、投資及建設、增加高速公路投資的比重，為股東們帶來長遠穩定的收益。

新聞紙業務方面，隨著1號機組（生產45克新聞紙）去年中開始試產後已進入正常投產、8號機組正在進行生產45克新聞紙的技術改造及9號機組爭取在本年底投入試產，預期新聞紙業務將因規模效應令成本下降、紙張的質量提升級別、大幅度增加國內市場份額而加強了在市場上的競爭力，進佔一個更有利的競爭地位，從而為股東們贏取利潤。

房託基金方面，預計全年將會為本集團帶來一個穩定的收益。除此之外，本集團會充份利用房託基金這個平台，在相關法律允許前提下，與房託基金進行互動。

## 財務回顧

### 業績分析

截至二〇〇七年六月三十日止六個月，本集團營業額約為27.81億港元（二〇〇六年六月三十日止六個月：24.14億港元），較去年同期增長約15%。增長主要來自於收費公路業務和新聞紙業務。

### 房地產業務：

截至二〇〇七年六月三十日止六個月，房地產業務的營業總額增加3%至約16.99億港元。期內，確認物業銷售約14.9萬平方米，較去年同期增長約11%樓面面積。包括在營業總額，本集團在去年重置投資物業組合，從而租金收入和物業管理費收入錄得1.32億港元和1.22億港元，分別增長約31%和28%。

### 收費公路業務：

受惠於珠江三角洲地區經濟持續快速發展而帶來的車流量自然增長，二〇〇七年上半年平均日車流量較二〇〇六年同期增長8%至159,737車次。二〇〇七年三月本集團完成收購廣州北二環高速公路公司額外20%股權，使其成為本集團的附屬公司，其業績並入本集團使得來自收費公路的營業額劇增約3.48億港元，較二〇〇六年同期增長65%。

### 新聞紙業務：

由於市場競爭激烈及主要原材料價格上升，新聞紙業務的總體表現差強人意。儘管如此，新聞紙市場有跡象表明通過調高產品價格以反映產品成本的上升，本集團擬通過改變市場策略及將營業額增加至約7.33億(同比增長34%)來增加市場份額。二〇〇七年上半年新聞紙銷售噸數較二〇〇六年同期增長43%。

### 來自共同控制實體及聯營實體業績

完成收購廣州北二環高速公路公司額外20%權益後，應佔共同控制實體盈利顯著下降。於二〇〇七年三月完成收購後，廣州北二環高速公路公司的業績並入本集團業績而不再作為應佔共同控制實體損益。應佔聯營實體盈利增長約28%至1.96億港元，這主要來自於收費公路業務。

## 稅項

由於中國頒佈新所得稅法並降低企業所得稅稅率，於二〇〇八年一月一日後釋放的暫時性差異產生的遞延稅減少約2.51億港元，並反映為截至二〇〇七年六月三十日止六個月的損益表的盈利項目。此外，本集團截至二〇〇七年六月三十日止六個月的稅費約1.55億港元（二〇〇六年：1.41億港元）。

## 本公司權益持有人期內盈利

截至二〇〇七年六月三十日止六個月，本集團權益持有人盈利顯著增長約31%至4.17億港元（二〇〇六年：3.19億港元）。

## 每股盈利

截至二〇〇七年六月三十日止六個月，本集團每股盈利顯著增長約28%至約6.12港仙（二〇〇六年：4.8港仙）。

## 中期股息

董事會已就截至二〇〇七年六月三十日止六個月宣派中期股息每股2.30港仙（二〇〇六年六月三十日止六個月：每股1.89港仙），股息將支付予於二〇〇七年十月二十四日營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東。

## 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。於二〇〇七年六月三十日，本集團營運資金約21.8億港元（二〇〇六年十二月三十一日：18.68億港元）。本集團一般營運資金源於企業經營所得及銀行借貸。於二〇〇七年六月三十日，本集團活動現金儲備約24.55億港元（二〇〇七年十二月三十一日：23.78億港元）可用作流動資金用途。

## 現金流量

下表概述本集團二〇〇六年及二〇〇五年兩個上半年度的現金流量：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年	二〇〇六年
	千港元	千港元
	未經審核	未經審核
經營活動所得現金流入淨額	<b>537,810</b>	531,123
投資活動之現金流出淨額	<b>(2,398,216)</b>	(273,129)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	<b>1,715,398</b>	(1,068,997)
現金及現金等價物減少淨額	<b>(145,008)</b>	(811,003)
期末的現金及現金等價物	<b>2,224,252</b>	2,387,950

### 經營活動所得現金流入淨額

截至二〇〇七年六月三十日止六個月，經營活動所得現金流入淨額約為5.38億港元，較去年同期的5.31億港元微增加約0.07億港元，顯示集團經營活動所得現金流入淨額保持穩定。

### 投資活動之現金流出淨額

截至二〇〇七年六月三十日止六個月，本集團添置廠房及設備和對收費公路業務進行增資。投資活動之現金流出淨額為23.98億港元，較去年同期增加21.25億港元。

### 融資活動之現金流出淨額

截至二〇〇七年六月三十日止六個月，融資活動所獲取現金淨額約為17.15億港元，主要是銀行借款同比顯著淨增15.52億港元。

截至二〇〇七年六月三十日止六個月，現金及現金等價物減少約0.81億港元，主要是本集團利用自身財務資源擴張經營業務。

## 營運資金

於二〇〇七年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為21.8億港元(二〇〇六年十二月三十一日：18.68億港元)。營運資金增加約3.12億港元主要是土地使用權及物業預付款及短期借款淨增加所致。於二〇〇七年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為22.24億港元(二〇〇六年十二月三十一日：23.06億港元)。

## 債項

本集團的債項概述如下：

	二〇〇七年 六月三十日 千港元 未經審核	二〇〇六年 十二月三十一日 千港元 已審核
有抵押銀行借貸	4,839,582	2,844,093
無抵押銀行借貸	3,558,656	2,493,196
無抵押其他借貸	516,627	501,353
融資租約的責任	120	136
銀行透支	228	215
	<u>8,915,213</u>	<u>5,838,993</u>
賬齡分析：		
一年內償還	2,668,287	2,076,346
第二年	1,598,487	1,142,596
第三至第五年	4,184,756	2,170,313
其他時期(非五年內償還)	463,683	449,738
	<u>8,915,213</u>	<u>5,838,993</u>

於二〇〇七年六月三十日，本集團的債項總額為89.15億港元，較二〇〇六年十二月三十一日的58.39億港元增加30.76億港元。債項總額增加的主要原因是廣州北二環高速公路公司的債項因完成收購其20%權益而納入合併，及本集團增加銀行借貸發展業務。

## 資本結構

本集團於二〇〇七年六月三十日及二〇〇六年十二月三十一日的資本結構概述如下：

	二〇〇七年 六月三十日 千港元 未經審核		二〇〇六年 十二月三十一日 千港元 已審核	
銀行借貸及透支(浮息)				
以人民幣計	6,541,278		4,388,348	
以歐元計	209,869		204,253	
以美元計	38,395		37,243	
以港元計	1,608,695		707,660	
銀行借貸總額	8,398,238		5,337,504	
減：已抵押銀行存款	(230,708)		(72,609)	
銀行結餘及現金	(2,224,480)		(2,305,854)	
銀行借貸淨額	5,943,050	33	2,959,041	21
股東資金(扣除少數股東權益)	12,059,966	67	11,136,887	79
總市值	18,003,016	100	14,095,928	100
總資本負債比率	33%		21%	

由於本集團業務發展及資本需求增加，於二〇〇七年六月三十日，總銀行借貸淨額佔本集團總市值的比重增加。於二〇〇七年六月三十日，總銀行借貸淨額增長101%至59.43億港元。借貸總額與總市值的比率(總資本負債比率)由二〇〇六年十二月三十一日的21%增至於二〇〇七年六月三十日的33%。

於二〇〇七年六月三十日，股東資金(扣除少數股東權益)約為120.1億港元，佔本集團總市值約67%。股東資金增加約8%或約9.07億港元，主要包括二〇〇六年末期股息分配後的年內保留純利及匯率變動儲備增加。

## 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。銀行結餘一般存放於香港及中國的銀行戶口，作為短期定息存款。並無存放任何資金於非銀行機構，亦無投資證券。

## 利率風險

利息開支佔本集團總理財成本的大部分。因此，本集團密切控制利率風險，並會在有需要時採納合適的利率對沖措施。

## 外匯風險

由於本集團的主要業務位於中國，而大部分收入以人民幣計算，本集團知悉這存在潛在的外匯風險。因此，本集團的對沖政策盡量採用以人民幣計算的再投資盈利及債務融資，以應付人民幣資本開支的需要。因此，本集團致力減低外匯差異，並不進行匯兌變動的投機活動。然而，期內人民幣貸款的利率較外匯貸款為高，本集團或會考慮以外幣計算的股本及債務融資，作為應付投資項目所需的另一方法，在該情況下，將採用合適的外匯對沖措施。

## 資本開支

截至二〇〇七年六月三十日止六個月，本集團總資本開支及投資合共約為12.76億港元(截至二〇〇六年六月三十日止六個月：4.26億港元)，不包括用於收購廣州北二環高速公路公司額外20%權益。

## 資本開支承諾

於二〇〇七年六月三十日，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1.08億港元(二〇〇六年十二月三十一日：6.37億港元)。除上文所述者外，於二〇〇七年六月三十日，本集團亦就購買物業、廠房及設備而承擔資本承諾約為36.19億港元(二〇〇六年十二月三十一日：37.72億港元)。

## 或然負債

截至二〇〇七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。於二〇〇七年六月三十日，所涉及的或然負債總額約為6.2億港元(二〇〇六年十二月三十一日：4.94億港元)。

## 結算日後重大事項

(甲) 於二〇〇七年六月二十九日，本公司之附屬公司越秀交通有限公司(「越秀交通」)，透過公開發售以每股3.93港元發行557,720,765發售股份及籌集2,190,000,000港元，以現有的兩股發售一股。

在二〇〇七年八月二十八日，本集團認購越秀交通375,067,000股份和有效地持有越秀交通的全部被發行的股本的大約45.28%。

(乙) 二〇〇七年七月九日，本集團與越秀企業之一些附屬公司的股東達成協議，此股東可獲得兩家越秀企業之香港附屬公司的權益，如租賃土地和某些建築物，總值大約為670,700,000港元，本集團考慮將發售257,000,000份股份，以每股1.995港元及連同大約一億五千八百萬港元的現金一起作考慮。

此項交易已在二〇〇七年八月十六日完成。而越秀企業和他的附屬公司持有本集團的全部被發行的股本大約為47.117%。

## 僱員及薪酬政策

於二〇〇七年六月三十日，本集團聘用約8,600名僱員（二〇〇六年十二月三十一日：8,450名僱員），其中約8,450名僱員（二〇〇六年十二月三十一日：8,310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，根據本集團的業績及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。

## 根據上市規則第13.21條作出之披露

茲根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.21條之規定披露下列資料：

1. 本公司於二〇〇六年十二月十八日簽訂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有限公司（「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。截至二〇〇七年六月三十日止六個月內，此責任已獲履行。
2. 越秀交通於二〇〇七年三月九日簽訂4億港元貸款協議（「越秀交通貸款協議」）（將於二〇一二年三月到期）。根據越秀交通貸款協議之條款，一旦越秀企業及本公司（兩者均為越秀交通的控權股東，合共實益擁有越秀交通已發行股本約70.5%）未能(i)保持作為越秀交通單一最大實益股東的地位；或(ii)共同持續直接或間接擁有不少於越秀交通已發行有投票權股本35%的持股權益；或(iii)對越秀交通行使有效的管理控制權時，將視作違約。倘在未獲貸款人事先書面同意下，越秀企業不再直接或間接由廣州市人民政府全資擁有，此舉亦屬違約事項。截至二〇〇七年六月三十日止六個月內，此等責任已獲履行。

## 企業管治

截至二〇〇七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。

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，並就達成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二〇〇七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

截至二〇〇七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

本公司將由二〇〇七年十月二十二日星期一至二〇〇七年十月二十四日星期三(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二〇〇七年十月十八日星期四下午四時正前，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  
區秉昌

香港，二〇〇七年九月二十四日

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(董事長)、梁毅、李飛、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