

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

二〇〇八年年度業績公佈

業績摘要

• 除稅前盈利	13.77億港元(-21.6%)
• 除稅前盈利(剔除投資物業之重估增／減值)	16.48億港元(+18.2%)
• 本公司權益持有人應佔盈利	6.08億港元(-41%)
• 本公司權益持有人應佔盈利(剔除投資物業之重估增／減值－除稅及少數股東權益後)	8.05億港元(+5.1%)
• 總資本負債率	31.5%(二〇〇七年：40%)
• 房地產合同銷售面積	36萬平方米(+37%)

董事長報告

二〇〇八年是複雜多變的一年，在全球金融海嘯爆發後，資產公平值急速下滑，企業盈利倒退。本集團適時調整業務結構，例如將非核心新聞紙業務剝離，有效控制潛在風險，達致主業突出及大幅削減集團借貸比率，優化了企業資本結構和競爭力，同時積極調整經營策略，採取各項有力措施，主要業務指標基本達致年度目標。

董事會建議每股末期派息0.8港仙(二〇〇七年：2.50港仙)，連同中期派息的2.60港仙(二〇〇七年：2.30港仙)，全年派息率為39.86%。

市場分析

二〇〇八年，雖然受美國次按危機所引發的全球金融海嘯的影響，但是中國經濟仍保持活力，全國國內生產總值同比上升9.0%，中國第三大城市廣州市的國內生產總值同比增長12.3%，達到人民幣8,216億元。

報告期內，國內房地產業經過近年的快速增長後，進入了整固階段。年內，全國商品房交易面積同比下降19.7%，交易金額同比下降19.5%；廣州市商品房交易面積同比下降34.8%至704萬平方米，交易金額同比下降28.9%至人民幣671億元，但交易均價反而同比上升9.1%至每平方米人民幣9,528元，仍低於二〇〇七年十月的歷史高位。

二〇〇八年上半年，中國政府的宏觀調控政策發生穩定市場作用，房地產業明顯降溫。但隨着國際金融市場的急劇變化，中央政府適時調整，以促進經濟增長為主導，出台了一系列經濟刺激政策以抗擊經濟下滑，包括下調銀行資本充足率和存貸款利率等。同時，國家及地方政府亦推出振興房地產業、鼓勵商品住房消費的優惠政策，積極促進房地產市場的健康發展。

流動資金管理及風險控制

本集團深知良好的流動資金狀況是企業健康發展的關鍵，故對流動資金管理及業務風險控制非常注重，本集團未雨綢繆，積極採取一系列的應對措施，於報告期內，流動資金狀況良好：

依據強大而穩定的日常租金收入、黃金地段的優質物業及專業的管理，本集團持有35.58%基金單位的聯營公司越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)在美國雷曼兄弟倒閉、各行各業流動資金乾涸、信心動搖的時刻之後不久順利貫通融資

渠道，於二〇〇八年十一月初成功簽訂了21億港元的三年定期貸款協議，獲香港主要銀行超額認購達1.5倍。貸款資金被用作為即將於二〇〇八年十二月到期的原有銀行貸款及相關對沖安排的再融資。

在越秀企業(集團)有限公司「越秀企業」的支持下，本集團於報告期內適時將非核心新聞紙業務剝離，令致財務狀況大幅改善，總資本負債率由二〇〇七年底的40%下降至本年底的31.5%，銀行借款由二〇〇七年底的122.38億港元降至本年底的97.29億港元，減幅達到21%。

業務調整

期內本集團明確了將以房地產作為戰略性經營方針的核心，對本集團旗下的業務進行了調整：將非核心新聞紙業務出售予主要控股股東，同時收到2.50億港元的現金及評估值約4億港元的香港粵華酒店，作為本集團土地儲備的補充。酒店可自行維持其運作，惟取決於未來發展的合適時機。交易令致本集團負債水平(主要是銀行負債)大幅減少了55.32億港元(不含少數股東權益)。

本集團單一以房地產開發和投資為核心得以彰顯。年內，本集團投入更多的資源到地產業務，全年共新增超過30億港元的投入，在土地儲備仍維持可持續發展的情況下，在建面積得到了進一步擴展，勢必為將來帶來更好的經營效益及良好的競爭力。

地產業務

二〇〇八年，本集團地產業務在國內房地產市場整體成交量顯著下滑的情況下，堅持以現金流為核心，積極開展工作，以「加快銷售速度、調整開發節奏、優化物業組合、提高資金效率」為工作重心，銷售量、在建面積、開發速度均刷新了本集團的歷史紀錄。

房地產業務收入合計達37億港元(包括出售投資物業)，整體毛利率提升七個百分點達37%，另以6.64億港元出售持有越秀新都會大廈項目的附屬公司權益，基本實現年度經營目標。

- **物業成交量**

本年合同銷售面積為約29.81萬平方米，合同金額約35億港元，分別比去年同期增長13.4%和7.6% (不包括以附屬公司形式出售的越秀新都會大廈)。其中位於廣州市海珠區的兩個樓盤翠城花園和可逸豪苑受到市場熱烈追捧，年度銷售面積分別達到9.25萬平方米和7.17萬平方米，銷售金額分別達到10.7億港元和9.1億港元。

- **在建面積**

至二〇〇八年末，本集團在建物業面積達到約248萬平方米，為歷年來最多。由於供貨量少，廣州市中心城區的銷售在全球金融危機影響下依然維持強勁，而本集團有大約75%的在建物業位於中心城區。年內，新增開工面積約70萬平方米，包括翠城花園17-22棟、江南新苑A1-A6和F3-F5棟、嶺南灣畔 (荔灣物業住宅部分) 和逸泉山莊F區一期等，令在建物業面積同比大幅增加約三成，將會為本集團未來二、三年帶來增長穩定的物業銷售量和現金流。

二〇〇八年初，本集團原計劃新增開工面積118萬平方米，由於市場的變化，預期短期內買樓需求可能有所縮減，最後調節為70萬平方米，目的是為了有效調度資源，以較低地價適時增加土地儲備。

- **開發速度**

住宅項目開發速度大幅提高，令到投資週期大幅縮短，資金利用效率大幅提高。本集團深知快速的流轉是企業生存發展的制勝法寶，因此着力簡化業務流程和項目管理措施、縮短開發週期。按此，於二〇〇八年內開工的翠城花園、江南新苑、嶺南灣畔均有新貨可於二〇〇九年內上市。

本集團在建的旗艦商業項目432米高的廣州國際金融中心克服了諸多工程技術難題，創造了多個世界第一，進展十分順利，已於二〇〇八年十二月隆重封頂。目前廣州國際金融中心已進入裝修階段，預計能夠在二〇一〇年按計劃成功投入使用；同時在裝修階段同步開展了招租的前期準備工作，正積極與多個世界500強企業接洽。

收費公路業務

二〇〇八年，本集團附屬公司越秀交通有限公司（「越秀交通」）在全體員工的共同努力下，實現了經營的穩定增長，同時致力加大對高速公路的投資，年內主要收購有兩項，一是以人民幣約1.946億元增持了虎門大橋公司2.78%的權益，二是以約1.45億港元收購廣西蒼郁高速公路有限公司90%的股權。

房地產投資信託基金業務

越秀房託基金於年內取得良好營運業績，實現總經營收入約4.96億港元，同比增長了23.3%；可分派收入總額達到約2.62億港元，上升了16.1%。期內，本集團由於出售越秀新都會大廈予越秀房託基金，從而獲得基金單位作為部分支付對價，因而對越秀房託基金的基金單位持有比例由31.33%增加至35.58%。

未來展望

地產業務

展望未來，預計中國經濟刺激政策作用將逐步顯現，同時經濟繼續增長、住房消費升級、城市化進程等因素將持續拉動市場對房地產的需求。

二〇〇九年一至二月份，本集團合同銷售面積約5.06萬平方米，合同銷售金額約人民幣4.54億元，分別比二〇〇八年同期增長了163.5%和125.4%。針對廣州市區內的物業需求穩固，並未受國際金融海嘯影響而有縮減，我們對二〇〇九年持積

極樂觀的態度。我們將密切把握地產市場走勢，始終堅持以現金流為核心，穩健經營，持續發展。

主要計劃有：

- 1、積極增加土地儲備，保持企業可持續發展。本集團植根於中國經濟增長的兩個引擎地區之一的珠江三角洲的中心城市——廣州市，將利用當前市場狀況，積極增加一些優質的土地項目，尤其是中心城區的土地。
- 2、加強市場研究，提高營銷能力。二〇〇九年計劃推出四大新樓盤(星匯雲錦、翠城花園、嶺南灣畔、江南新苑)上市，重點確保實現物業合同銷售達到預期目標，及採用全新視野組織策劃廣州國際金融中心的招租工作。
- 3、計劃實現至少45萬平方米的竣工面積。
- 4、嚴控成本費用，提升盈利空間。計劃加強成本控制，尤其是嚴格控制財務、管理和銷售三大費用，緊縮開支，以提升股東盈利空間。

收費公路業務

隨着中國政府出台人民幣四萬億元經濟刺激政策，其中包括投入大量資金至基建項目，加上其他用以抗擊經濟下滑的如振興汽車產業的多項新措施的推出，預期長期有利國內的基建增長。本集團預期隨着高速公路的便捷和網路的不斷擴充，高速公路將會比一、二級公路有較佳增長。

越秀交通亦將利用資金較充裕的優勢，加快收購新項目，致力優化收費公路中高速公路所佔比重，重點關注珠江三角洲地區、環渤海經濟圈及長江三角洲地區。

房地產投資信託基金業務

二〇〇八年內，越秀房託基金的單位持有人批准了將其投資區域擴展至全國，因而於未來將積極穩妥推進新的項目收購，以擴大資產規模、優化物業組合、分散經營風險，並為投資者帶來持續、穩定及不斷增長的回報。本集團亦積極謀劃爭取將合適的物業注入越秀房託基金。

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、銀行界和投資界的各位朋友及商業夥伴一直以來對本集團的鼎力支持和信任。

董事長
陸志峰

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

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
收益	2	4,173,009	5,244,380
銷售成本	3	(2,336,463)	(3,450,820)
毛利		1,836,546	1,793,560
出售投資物業收入		540,717	210,476
已售投資物業賬面值		(378,129)	(151,892)
出售投資物業收益		162,588	58,584
投資物業重估公允值(減值)／增值		(271,800)	362,139
出售附屬公司的收益		28,552	—
銷售及分銷開支	3	(198,021)	(144,181)
一般及行政開支	3	(685,959)	(480,320)
經營盈利		871,906	1,589,782
理財收入		90,044	72,809
理財成本	4	(242,992)	(278,432)
理財活動產生的淨外匯收益		276,845	39,352
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 共同控制實體		(20,602)	(18,835)
— 聯營實體		360,581	351,654
獲得一家聯營實體額外權益之 公允值高於收購成本		40,988	—

綜合損益表(續)

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
除稅前盈利		1,376,770	1,756,330
稅項	5	(225,106)	(425,041)
持續經營業務的年內盈利		1,151,664	1,331,289
已終止經營業務			
已終止經營業務的年內(虧損)/盈利	6	(178,184)	37,282
年內盈利		973,480	1,368,571
應佔			
本公司權益持有人		607,964	1,031,321
少數股東權益		365,516	337,250
		973,480	1,368,571
本公司權益持有人應佔持續經營 業務盈利及已終止經營業務 (虧損)/盈利的每股盈利/ (虧損)(以每股港仙列示)	7		
— 基本			
持續經營業務		9.38	14.60
已終止經營業務		(0.85)	0.28
		8.53	14.88
— 攤薄			
持續經營業務		9.33	14.48
已終止經營業務		(0.84)	0.28
		8.49	14.76
股息	8	242,313	341,779

綜合資產負債表

於二〇〇八年十二月三十一日

	附註	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
資產			
非流動資產			
無形經營權		7,048,250	6,795,284
物業、廠房及設備		633,991	5,222,910
投資物業		5,943,845	5,984,228
租賃土地及土地使用權		4,603,921	4,277,157
於共同控制實體的權益		458,788	419,388
於聯營實體的權益		3,717,392	3,052,623
商譽		125,994	119,186
其他非流動資產		—	17,375
可供出售的財務資產		976,977	979,903
遞延稅項資產		90,592	71,240
		<u>23,599,750</u>	<u>26,939,294</u>
流動資產			
發展中物業		5,463,575	2,370,664
持作出售之物業		582,541	953,934
租賃土地及土地使用權		6,727,380	4,399,341
土地使用權的預付款		1,884,375	3,139,344
存貨		105,716	277,307
應收賬款	9	66,910	477,692
其他應收款項、預付款項及按金		465,255	835,558
可收回稅項		136,951	177,575
已抵押銀行存款		403,994	96,733
現金及現金等價物		3,496,547	3,587,607
		<u>19,333,244</u>	<u>16,315,755</u>
持作出售之非流動資產		—	822,704
		<u>19,333,244</u>	<u>17,138,459</u>

綜合資產負債表(續)
於二〇〇八年十二月三十一日

	附註	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
負債			
流動負債			
應付賬款	10	96,877	577,319
應付地價		560,046	1,200,083
其他應付款項及應計費用		7,281,585	5,155,391
借貸		5,696,028	2,550,115
應付稅項		595,430	452,928
		<u>14,229,966</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>14,229,966</u>	<u>10,034,584</u>
流動資產淨值		<u>5,103,278</u>	<u>7,103,875</u>
資產減流動負債		<u>28,703,028</u>	<u>34,043,169</u>
非流動負債			
借貸		4,444,650	10,075,733
遞延稅項負債		3,120,876	3,311,536
		<u>7,565,526</u>	<u>13,387,269</u>
淨資產		<u>21,137,502</u>	<u>20,655,900</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		712,685	712,192
其他儲備		9,310,663	8,853,108
保留盈利			
— 擬派股息		57,015	178,113
— 其他		4,398,755	4,046,342
		<u>14,479,118</u>	<u>13,789,755</u>
少數股東權益		6,658,384	6,866,145
總權益		<u>21,137,502</u>	<u>20,655,900</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。

下列新修訂及詮釋必須於二〇〇八年一月一日開始的財政年度首次強制採納：

- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本，財務資產的重列；
- 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，服務特許權的安排；
- 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

除了香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號，採納該等修訂及詮釋對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

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號導致本集團及其聯營和共同控制實體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，該等收費公路和橋樑中，部分於有形基礎建設中列示。隨著採用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號，在本集團及其聯營和共同控制實體已取得經營收費權（牌照）的程度上，此等有形基礎建設確認為無形經營權。同時管理層追溯應用按單位使用量基準計提攤銷方法對本集團及其聯營和共同控制實體的無形經營權進行攤銷，並計入相關遞延稅項負債，包括二〇〇七年三月所頒佈中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）變動的影響。

作為收費公路建築商，本集團、其聯營及共同控制實體對於提供的收費公路建造或改造擴建服務，根據香港會計準則第11號「建造合同」確認收入及相應成本。

採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號導致下列調整：

	於二〇〇八年 十二月三十一日 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
綜合資產負債表		
無形經營權之增加	3,025,970	2,807,912
有形基礎建設之減少	(2,918,864)	(2,807,912)
商譽之增加	4,502	—
聯營實體權益之減少	(66,629)	(66,629)
遞延稅項負債之增加	(61,364)	(36,159)
少數股東權益之減少	1,718	62,468
保留盈利之減少	14,667	40,320
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
綜合損益表		
改造服務建造收入之增加	3,818	52,245
改造服務建造成本之增加	(3,818)	(52,245)
無形經營權攤銷之減少	107,106	—
商譽減值之減少	4,502	—
應佔聯營公司盈利／（虧損）之減少	—	(66,629)
稅項之增加	(25,205)	(36,159)
少數股東權益之（增加）／減少	(60,750)	62,468
每股基本和攤薄盈利之增加／（減少）（以每股港仙列示）	0.36	(0.58)

本集團若干收費公路及橋樑之前曾記錄為無形經營權，並於相關經營期間按直線法攤銷。由於二〇〇七年或以前並無就該等收費公路及橋樑進行獨立交通量預測，於二〇〇七年十二月三十一日其累計攤銷開支於採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號時按單位使用量基準方法下並無重列。

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
香港會計準則第7號（修訂本）	現金流量表 二〇〇九年一月一日
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備 二〇〇九年一月一日
香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利 二〇〇九年一月一日
香港會計準則第20號（修訂本）	政府補助的會計方法和 對政府援助的披露 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

自下列日期或之後
開始的會計期間生效

香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及單獨財務報表	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司的投資	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第29號(修訂本)	惡性通貨膨脹經濟 的財務報告	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第31號(修訂本)	於合營公司的投資	二〇〇九年一月一日
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
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第41號(修訂本)	農業	二〇〇九年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則	二〇〇九年七月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款的歸屬條件及註銷	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5號(修訂本)	持作出售的非流動資產及 已終止經營業務	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(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15號	房地產建設協議	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16號	境外業務投資淨額的對沖	二〇〇八年十月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產	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18號	轉讓自客戶的資產	二〇〇九年七月一日

本集團已開始評估採納新準則、準則的修訂及詮釋對本集團的影響。本集團尚無法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。

2 收益及分部資料

年內確認收益如下：

	二〇〇八年	重列 二〇〇七年
	千港元	千港元
出售物業收入	1,874,821	3,264,555
來自收費公路業務的路費收入	1,014,486	870,778
物業管理費收入	330,369	262,689
租金收入	310,268	261,922
其他	643,065	584,436
	<u>4,173,009</u>	<u>5,244,380</u>

本年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(已於二〇〇八年出售)

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。

主要分部報告－業務分部

	房地產業務及其他		收費公路業務		造紙業務(已終止業務)		本集團	
	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
收益	3,158,523	4,373,602	1,014,486	870,778			4,173,009	5,244,380
分部業績	370,964	1,295,411	546,669	373,513			917,633	1,668,924
出售附屬公司的收益	28,552	—	—	—			28,552	—
利息收入							90,044	72,809
未分配經營成本							(74,279)	(79,142)
理財活動產生的 淨外匯收益							276,845	39,352
理財成本							(242,992)	(278,432)
應佔以下公司的 盈利/(虧損)								
—共同控制實體	(786)	(6,653)	(19,816)	(12,182)			(20,602)	(18,835)
—聯營實體	89,068	104,057	271,513	247,597			360,581	351,654
獲得一家聯營實體 額外權益之公允值 高於收購成本	40,988	—	—	—			40,988	—
除稅前盈利							1,376,770	1,756,330
稅項							(225,106)	(425,041)
持續經營業務的年內盈利							1,151,664	1,331,289
已終止經營業務的 年內(虧損)/盈利					(178,184)	37,282	(178,184)	37,282
							973,480	1,368,571
資本開支	424,922	88,768	11,066	4,655,774	60,761	3,013,305	496,749	7,757,847
折舊及攤銷	153,453	179,409	169,350	237,092	148,964	44,441	471,767	460,942
減值撥備損失	111,143	23,357	540	3,671	252,637	—	364,320	27,028
減值損失轉回	(11,740)	(82,188)	—	—	—	(9,021)	(11,740)	(91,209)
分部資產	28,474,599	24,986,841	9,790,474	9,403,559	—	5,918,826	38,265,073	40,309,226
於共同控制實體 的權益	189,637	191,515	269,151	227,873	—	—	458,788	419,388
於聯營實體的權益	1,627,160	1,363,731	2,090,232	1,688,892	—	—	3,717,392	3,052,623
未分配資產							491,741	296,516
總資產							42,932,994	44,077,753
分部負債	7,749,353	6,144,598	152,727	144,879	—	731,351	7,902,080	7,020,828
未分配負債							13,893,412	16,401,025
總負債							21,795,492	23,421,853

從屬分部報告形式－地區分部

	持續經營收益		資本開支		總資產	
	重列		重列		重列	
	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
香港	127,227	121,271	405,541	679,729	2,076,744	1,252,508
中國	4,041,891	5,120,253	91,208	7,078,118	40,322,113	42,489,191
海外地區	3,891	2,856	—	—	42,396	39,538
	<u>4,173,009</u>	<u>5,244,380</u>	<u>496,749</u>	<u>7,757,847</u>	42,441,253	43,781,237
未分配資產					<u>491,741</u>	<u>296,516</u>
總資產					<u>42,932,994</u>	<u>44,077,753</u>

3 按性質劃分的開支

持續經營業務的銷售成本、銷售及分銷開支以及一般及行政開支包括下列各項：

	二〇〇八年	重列 二〇〇七年
	千港元	千港元
廣告及宣傳開支	119,502	129,626
已計入銷售成本之已出售存貨／物業之成本	1,617,738	2,777,537
投資物業產生之直接經營開支		
— 帶來租金收入	67,796	55,994
— 並無帶來租金收入	204	169
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	42,648	47,670
— 租賃物業、廠房及設備	40	36
無形經營權之攤銷(已計入銷售成本)	163,771	235,299
租賃土地及土地使用權之攤銷	116,344	85,772
經營租賃—土地及樓宇	2,881	8,250
呆賬撥備撥回	—	(7,165)
核數師酬金	10,753	9,530
僱員福利開支	678,043	559,738
物業、廠房及設備減值撥備	1,113	—
可供出售財務資產減值之撥回	—	(2,476)
發展中物業和持作出售的物業減值撥備／(撥回)	3,037	(1,031)
租賃土地減值撥備	53,333	23,357
收費公路及橋樑的維修開支	92,913	61,159
商譽減值撥備	540	3,671
其他應收款項呆賬的撥備／(撥回)	41,920	(71,516)
其他	207,867	159,701
	<u>3,220,443</u>	<u>4,075,321</u>

4 理財成本

	二〇〇八年	重列 二〇〇七年
	千港元	千港元
五年內可全額償還的銀行貸款及銀行透支的利息	477,354	361,947
銀行貸款手續費	7,026	5,406
以下各項的利息		
—來自附屬公司少數股東之貸款	14,466	2,012
—來自關聯公司的貸款	1,764	2,784
所產生的借貸成本總額	500,610	372,149
減：撥充資本的發展中物業及物業、廠房及設備款額	(257,618)	(93,717)
	<u>242,992</u>	<u>278,432</u>

5 稅項

- (a) 年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。於二〇〇八年，政府頒佈調整利得稅率，由17.5%改為二〇〇八／二〇〇九財政年度的16.5%。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和共同控制實體所獲得的盈利作出18%至25%(二〇〇七年：18%至33%)不等的中國企業所得稅撥備。

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%。

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基本所得稅率將由二〇〇八年一月一日起計五年期間內由18%逐步上升至較高稅率25%。

股息分派的代扣企業所得稅

根據新中國企業所得稅稅法，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%的稅率繳納代扣企業所得稅。

- (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) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
本公司及附屬公司		
本期稅項		
香港利得稅	2,589	2,786
中國企業所得稅	350,101	163,643
中國土地增值稅	266,866	316,148
過往年度過度撥備	(8,815)	—
遞延稅項		
暫時性差異之產生及轉回	(384,380)	100,294
稅率變動之影響	(1,255)	(214,800)
過往年度撥備不足	—	56,970
	<u>225,106</u>	<u>425,041</u>

6 已終止經營業務的年內(虧損)/盈利

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
處置一附屬公司之收益	90,379	—
已終止經營業務的年內(虧損)/盈利	<u>(268,563)</u>	<u>37,282</u>
	<u>(178,184)</u>	<u>37,282</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。

	二〇〇八年	重列 二〇〇七年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(千港元)	668,302	1,011,730
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的 (虧損)／盈利(千港元)	<u>(60,338)</u>	<u>19,591</u>
本公司權益持有人應佔盈利	<u>607,964</u>	<u>1,031,321</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,125,702</u>	<u>6,930,782</u>
每股基本盈利／(虧損)(港仙)		
持續經營業務	9.38	14.60
已終止經營業務	<u>(0.85)</u>	<u>0.28</u>
	<u>8.53</u>	<u>14.88</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃按普通股加權平均數調整未行使普通股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。

	二〇〇八年	重列 二〇〇七年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(千港元)	668,302	1,011,730
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的 (虧損)／盈利(千港元)	(60,338)	19,591
本公司權益持有人應佔盈利	<u>607,964</u>	<u>1,031,321</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	7,125,702	6,930,782
購股權調整(千股)	37,537	57,732
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,163,239</u>	<u>6,988,514</u>
每股攤薄盈利／(虧損)(港仙)		
持續經營業務	9.33	14.48
已終止經營業務	(0.84)	0.28
	<u>8.49</u>	<u>14.76</u>

8 股息

於二〇〇八年及二〇〇七年分別支付股息約3.63億港元(每股5.10港仙)及3.21億港元(每股4.60港仙)。董事建議派付末期股息每股普通股0.8港仙，合共0.57億港元。上述股息須待股東於二〇〇九年六月三日的股東週年大會上批准。本財務報表並無反映該應付股息。

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
已付中期股息，每股普通股2.60港仙 (二〇〇七年：2.30港仙)	185,298	163,616
擬派末期股息，每股普通股0.8港仙 (二〇〇七年：2.50港仙)	57,015	178,163
	<u>242,313</u>	<u>341,779</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：

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
零至三十日	35,385	211,793
三十一日至九十日	6,219	161,820
九十一日至一百八十日	539	23,470
一百八十一日至三百六十五日	15	65,581
超過一年	113,733	117,596
	<u>155,891</u>	<u>580,260</u>
減：應收賬款減值撥備	(88,981)	(102,568)
	<u><u>66,910</u></u>	<u><u>477,692</u></u>

10 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
零至三十日	60,083	109,559
三十一日至九十日	32,024	257,029
九十一日至一百八十日	—	193,915
一百八十一日至三百六十五日	19	6,831
一年至兩年	4,519	9,858
超過兩年	232	127
	<u>96,877</u>	<u>577,319</u>

11 結算日後事項

- (a) 於二〇〇八年十二月十日，越秀交通已就收購蒼梧桂海蒼郁高速公路有限公司的90%權益與獨立第三方訂立股權轉讓協議，蒼梧桂海蒼郁高速公路有限公司的主要資產為蒼郁高速公路的收費公路經營權。根據上述協議，收購的代價及額外註冊注資分別為人民幣128,100,000元（約145,200,000港元）及人民幣19,400,000元（約22,000,000港元），其中部分收購代價人民幣62,700,000元及部分額外注資人民幣3,900,000元已於二〇〇九年一月十九日支付。同日，收購已獲廣西省政府批准，而交易已經完成。
- (b) 隨著長沙株洲湘潭一體化的不斷推進以及於合併地區建議推行年度交通通行證系統，越秀交通已於二〇〇九年一月與湘潭市政府訂立協議，出售湘江二橋的經營權，總現金代價為人民幣271,000,000元。代價乃經參考越秀交通自二〇〇九年一月一日至特許權營運

期完結時(即二〇二一年十一月三十日)的預期收入及回報磋商達成，並將自二〇〇九年五月三十日起分26期每半年支付，而最後一期的付款日期為二〇二一年十一月三十日。分期付款／應收款項的折現值經獨立估值師估值後為人民幣1.696億元(約等於1.924億港元)。於二〇〇八年十二月三十一日，湘江二橋的賬面值約為1.22億港元。

- (c) 廣從公路第一段(一級公路)的太和收費站已於二〇〇九年一月應廣州市政府要求關閉遷移，而條件為有關遷移所產生的虧損(如有)將由政府補償。現時，越秀交通正與有關政府當局磋商遷移太和收費站的其他可能選擇，包括但不限於回購。
- (d) 本集團於二〇〇九年三月二十四日與五家銀行簽署了約19億人民幣的銀團貸款協議，該貸款用於位於廣州市的財富天地廣場項目建設。

該貸款以本集團若干租賃土地及土地使用權作為抵押。貸款期超過五年。

12 比較數字

若干比較數字已經重列，以符合本年度之呈列方式。

管理層討論及分析

業務回顧

地產業務

- 物業銷售

年內，在中國房地產市場顯著調整的情況下，本集團物業銷售逆市上升，取得令人滿意的成績。房地產合同銷售面積約36萬平方米。情況如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
翠城花園	住宅	92,500	廣州市海珠區
可逸豪苑	住宅	71,700	廣州市海珠區
嶺南雅院	住宅	45,600	廣州市白雲區
南沙濱海花園	別墅	25,700	廣州市南沙區
逸泉山莊	洋房／別墅	23,700	廣州市從化市
其他項目	不適用	38,900	不適用
小計		約298,100	
越秀新都會大廈*	寫字樓／商業	61,964	廣州市越秀區
合計		約360,000	

* 越秀新都會大廈以附屬公司形式出售

年內可入帳物業銷售面積約20.16萬平方米(含出售投資物業3.37萬平方米)，比去年的約36萬平方米減少43.7%；物業銷售收入24.16億港元(含出售投資物業5.41億港元)，比去年的約34.75億港元(含出售投資物業)下降30.5%。若計算以附屬公司形式出售的越秀新都會大廈，則入帳物業銷售面積為26.4萬平方米。入帳面積、出售投資物業面積及以附屬公司形式出售的物業面積情況如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
翠城花園	住宅	45,700	廣州市海珠區
南沙濱海花園	別墅	35,100	廣州市南沙區
嶺南雅院	住宅	26,100	廣州市白雲區
維多利廣場塔樓	寫字樓	25,000	廣州市天河區
逸泉山莊	別墅	18,400	廣州市從化市
其他項目	不適用	17,600	不適用
小計		約167,900	
投資物業	不適用	33,700	不適用
小計		約201,600	
越秀新都會大廈	寫字樓／商業	61,964	廣州市越秀區
合計		約264,000	

而已預售但尚未能錄入損益表的面積約24萬平方米，預售收入約26.7億港元，情況如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
翠城花園	住宅	89,100	廣州市海珠區
可逸豪苑	住宅	71,700	廣州市海珠區
嶺南雅院	住宅	25,700	廣州市白雲區
南沙濱海花園	別墅	25,700	廣州市南沙區
逸泉山莊	洋房／別墅	22,400	廣州市從化市
其他項目	不適用	5,100	不適用
合計		約240,000	

- 土地儲備

二〇〇八年一月，本集團在金沙洲投標獲得一幅地面以上可開發樓面面積為16萬平方米的住宅用地，情況如下：

地塊名稱	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B3711B03	住宅	103,436	160,326	73,500	4,584

至二〇〇八年末，本集團共擁有約354萬平方米的土地儲備，部分地塊由於規劃調整等原因，面積有所變化。項目情況如下：

項目	用途	可建面積 (平方米)	地點
南沙濱海花園	別墅／酒店 ／寫字樓／商業	1,869,000	廣州市南沙區
金沙洲地塊	住宅	425,000	廣州市白雲區
財富天地廣場 (荔灣物業 商業部分)	寫字樓／商業	334,000	廣州市荔灣區
珠江新城B2-10	寫字樓	211,000	廣州市天河區
江南新村三、四期	住宅	151,000	廣州市海珠區
珠江新城D3-7	寫字樓	135,000	廣州市天河區
體育大廈	寫字樓	125,000	廣州市越秀區
花都地塊	別墅	91,000	廣州市花都區
逸泉山莊	洋房／別墅	67,000	廣州市從化市
油塘地塊	住宅	59,000	香港
其他項目	不適用	74,000	不適用
合計		約3,540,000	

- 在建物業

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團在建物業面積約248萬平方米，為歷年來最多。部分地塊由於規劃調整等原因，面積有所變化。情況如下：

項目	用途	可建面積 (平方米)	預計		地點
			下一期 完工時間		
廣州國際金融中心	寫字樓／公寓／酒店／商業	451,000	2010		廣州市天河區
南沙濱海花園	別墅／寫字樓／商業	499,000	2009		廣州市南沙區
翠城花園	住宅	298,000	2009		廣州市海珠區
亞太世紀廣場	寫字樓／酒店／商業	232,000	2011		廣州市天河區
江南新苑	住宅	229,000	2011		廣州市海珠區
嶺南灣畔	住宅	193,000	2011		廣州市荔灣區
(荔灣物業住宅部分)					
星匯雲錦	住宅／公寓	186,000	2011		廣州市天河區
可逸豪苑	住宅	154,000	2009		廣州市海珠區
逸泉山莊	洋房／別墅	130,000	2009		廣州市從化市
嶺南雅院	住宅	41,000	2009		廣州市白雲區
其他項目	不適用	67,000	不適用		不適用
合計		約 2,480,000			

- **投資物業**

至二〇〇八年十二月三十一日，本集團擁有的投資物業共約76萬平方米，其中，商鋪面積約佔40%，寫字樓面積約佔26%，停車場面積約佔34%。而租金及物業管理費收入達到約6.41億港元，較去年增長約22%。期內，由於市場因素，投資物業評估減值約2.72億港元（二〇〇七年：升值約3.62億港元）。投資物業項目如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
天匯城廣場	商業	85,000	廣州市天河區
錦漢大廈	寫字樓	45,800	廣州市越秀區
香港物業	不適用	38,000	香港
廣源文化中心	商業	32,000	廣州市白雲區
祥康商貿大廈	商業	28,900	廣州市白雲區
黃石花園	商業	28,600	廣州市白雲區
維多利廣場塔樓	寫字樓	26,000	廣州市天河區
宏發大廈	寫字樓	17,300	廣州市天河區
江興大廈	寫字樓	16,300	廣州市海珠區
越秀城市廣場	商業	15,500	廣州市越秀區
其他項目(含停車位)	不適用	424,000	不適用
合計		約760,000	

- **其他業務**

二〇〇八年，裝飾業務收入約1.35億港元，比上年減少4.6%；超市業務收入約4.42億港元，比上年增長16.2%。

收費公路業務

二〇〇八年，本公司之附屬公司越秀交通實現全年路費收入和股東應佔盈利的穩定增長，分別達到約10.14億港元和約6.08億港元，創造了越秀交通的歷史新高。由於本集團持有越秀交通45.28%的權益，分享錄得約2.75億港元的盈利。

房地產投資信託基金業務

越秀房託基金於年內取得良好營運業績，實現總經營收入約4.96億港元，同比增長了23.3%；可分派收入總額達到約2.62億港元，上升了16.1%。本集團獲得的現金分派達到約0.93億港元。

新聞紙業務

年內，新聞紙業務已出售予主要控股股東越秀企業。該交易為本集團帶來約0.90億港元的出售利潤，但由於該業務經營虧損，令致年內於出售前錄得稅後虧損（少數股東前）約2.68億港元。綜合計算，本集團股東應佔虧損約0.60億港元。

財務摘要

1. 剔除投資物業重估增／減值，股東應佔盈利較二〇〇七年重列比較數字上升5.1%

年內，本集團除稅前盈利錄得13.77億港元，較去年17.56億港元下跌21.6%，但如剔除兩年投資物業重估增／減值，除稅前盈利較去年增長18.2%；

股東應佔盈利約6.08億港元，較去年下跌41%。如剔除兩年投資物業重估增／減值，股東應佔盈利約8.05億港元，較去年上升5.1%。

2. 成功的資本運作,為公司帶來現金收入及利潤貢獻的同時，資產結構大幅調整突出房地產主業，優化本集團的財務結構，負債率大幅下降

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託基金，收到現金4.72億港元及65,972,687個越秀房託基金新發行的基金單位，因此本集團應佔越秀房託基金的權益由31.33%增至35.58%，該交易為本集團帶來約0.29億港元的出售利潤及獲得越秀房託基金額外權益之公允值高於收購成本約0.41億港元。

本集團在二〇〇八年十二月二十四日完成了出售新聞紙業務予主要控股股東，令本集團更為突出房地產主業。本次交易收到現金2.50億港元及評估值約4億港元的香港粵華酒店。除為本集團帶來約0.9億港元的出售利潤外，更優化了本集團的財務結構，集團銀行借款由二〇〇七年的122.38億港元降至本年度的97.29億港元，減幅達到21%。令本年度集團總資本負債率(總債務減現金除以總資本)由二〇〇七年的40%下降至31.5%。

本年度本集團加大了房地產業務的投入力度，除以人民幣7.35億元投標購入廣州市金沙洲的一塊面積約16萬平方米的住宅用地外，並增加了超過30億港元投入到發展中物業中去。

3. 良好的財務狀況及現金流

本集團財務狀況維持良好狀態。於二〇〇八年十二月三十一日，營運資金(流動資產減流動負債)為約51.03億港元，流動資產比率為1.36倍，現金及現金等價物約為34.97億港元(二〇〇七年十二月三十一日：35.88億港元)。已承諾未提取之銀行授信額度約29.53億港元，充足的現金，為本集團未來的業務發展提供可靠的資本保證。出售新聞紙業務後，本集團的總資本負債率降至健康水平僅約31.5%(二〇〇七年：40%)。

4. 股東權益穩步增長

截至二〇〇八年十二月三十一日，本集團的總資產約429.33億港元，較去年下跌2.6%。股東權益增加5%至約144.79億港元，受惠於二〇〇八年人民幣升值約6%，本集團的滙兌儲備亦因此而增加約5億港元。每股股東權益約2.03港元，較去年增加4.6%。股東權益的增加，繼續為各位股東帶來可觀的資本增值。

營運業績分析

持續經營業務

營業收入及毛利

二〇〇八年，本集團營業收入(不含出售投資物業)錄得約41.73億港元，較二〇〇七年重列比較數字下跌20.4%。毛利錄得約18.37億港元，較去年約17.94億港元增長2.4%。平均毛利率由去年的34.2%增至44.01%。

房地產業務營業收入(不含出售投資物業)約31.59億，較去年下跌27.8%。毛利錄得約12.09億港元，較去年下跌9%。其中本年度可入賬物業銷售收入(不含出售投資物業)較去年下跌42.6%至約18.75億港元，毛利約7.87億港元，較去年下跌10.5%，毛利率則由去年27%增至42%。

收費公路業務營業收入達約10.14億港元，較去年增長16.5%，主要來自北二環高速公路全年收入約5.42億港元已合併納入本集團所致。而收費公路毛利錄得約6.28億港元，較去年增加34.7%。

本年度本集團出售賬面值約3.78億港元之投資物業，錄得約5.41億港元出售收入，為本集團帶來約1.63億港元的收益，較去年約0.59億港元增長178%。

銷售開支及行政費用

本年度銷售費用增至1.98億港元，較去年增加37.3%，原因是二〇〇八年合同銷售面積增加且售樓宣傳廣告的力度有所加大。

本年度的行政費用增至6.86億港元，較去年增加42.8%。剔除壞賬因素的影響，本年度的行政費用實際較去年增加16.3%，主要由於開發規模擴大所致。

出售一家附屬公司收益

本年度的其他收益主要來自出售附屬公司予越秀房託基金，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託基金的權益由31.33%增至35.58%，65,972,687個越秀房託基金單位按完成日越秀房託基金每股淨資產3.8港元入賬，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。

財務費用

年內，因人民幣升值的影響，本集團可確認約2.77億港元的淨外匯匯兌收益（主要來自本公司的港元銀行借款）。

由於借款增加及利率因素，本年度實際利息支出約5.01億港元，較去年約3.72億港元增加34.52%，同時本年度資本化利息由去年約0.94億港元增至約2.58億港元，故從損益賬內扣除的利息支出約2.43億港元，較去年約2.78億港元減少12.7%。

應佔聯營公司及共同控制實體盈利減虧損

於二〇〇八年來自本集團聯營公司整體淨貢獻較去年上升2.5%至約3.61億港元。主要來自越秀交通的聯營公司(虎門大橋, 汕頭海灣大橋, 清連公路及北環高速公路)整體淨貢獻較去年增加19.43%至約2.96億港元。同時本集團持有35.58%基金單位的越秀房託基金為集團帶來約0.76億港元的盈利貢獻。

應佔共同控制實體稅後淨虧損約0.21億港元, 主要越秀交通的西二環高速公路公司於二〇〇六年十二月後期開始營運。踏入營運的第二個整年, 西二環高速公路公司在預期中仍然是營運虧損。

稅項支出

本年度稅項支出約2.25億港元, 較去年的4.25億港元下跌47%。主要是本年入賬售樓收入減少及中國企業所得稅稅率降低的影響。同時去年由於中國企業所得稅稅率降低, 使去年遞延稅項預提減少約2.51億港元。扣除此因素, 本年度稅項支出較去年大幅減少約66.7%。

已終止經營業務

本集團於二〇〇八年十二月二十四日完成出售新聞紙業務予主要控股股東越秀企業。於出售後, 新聞紙業務之業績乃根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已經終止經營業務」按已終止經營業務呈報, 並於綜合收益表中分開呈列。

每股盈利

本年度本公司權益持有人每股應佔盈利為8.53港仙(二〇〇七年重列比較數字：14.88港仙)。

流動資金及資金來源

於二〇〇八年十二月三十一日，營運資金(流動資產減流動負債)為約51.03億港元(二〇〇七年：約71.04億港元)。本集團的流動資產比率為1.36倍，現金及現金等價物約為約34.97億港元(二〇〇七年：約35.88億港元)。已承諾未提取的銀行授信額度約29.53億港元。

本集團的主要流動資金來源為業務經營性現金收益及已承諾銀行融資。本集團堅持穩健的流動資金狀況的重要性，以抗衡週邊市況變化的需要，才能保障集團業務的發展，故對流動資金管理及風險控制加以注重。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，作適度調整，以提升承受風險的能力。

資本結構

本集團的債項概述如下：

	十二月三十一日	
	二〇〇八年	二〇〇七年
	千港元	千港元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	5,606,927	6,633,992
以歐元結算	—	1,135,994
以美元結算	—	66,088
以港幣結算	4,121,888	4,401,494
	<hr/>	<hr/>
總銀行借款	9,728,815	12,237,568
無抵押其他借貸	411,382	387,818
融資租約的責任	75	100
銀行透支	406	362
	<hr/>	<hr/>
總債務	<u>10,140,678</u>	<u>12,625,848</u>
賬齡分析：		
一年內	5,696,028	2,550,115
第二年	1,572,655	6,280,623
第三至第五年	1,394,199	1,217,196
超過五年	1,122,576	2,244,494
其他還款期、但不是一年內償還	355,220	333,420
	<hr/>	<hr/>
借貸合計	10,140,678	12,625,848
減：銀行結餘及現金	<u>(3,496,547)</u>	<u>(3,587,607)</u>
借貸淨額	6,644,131	9,038,241
總權益(不含少數股東)	<u>14,479,118</u>	<u>13,789,755</u>
總資本	21,123,249	22,827,996
總資本負債率	31.5%	40%

本年度房地產業務淨新增銀行借款約15.74億港元，全數投入房地產項目開發，因取得優惠的貸款成本，減輕了未來支付利息費用的壓力。

資本性支出及投資

截至二〇〇八年十二月三十一日年度，越秀交通完成虎門大橋公司額外2.78%權益的一項重要收購。有關的資本性支出在二〇〇八年上半年支付，即其收購價餘款約為1.935億港元(於二〇〇七年後期已支付訂金約0.17億港元)。於二〇〇八年下半年支付一間合營公司的權益股本之部份注資約0.476億港元。

除上述外，本集團二〇〇八年用於固定資產、在建工程及投資物業等的資本性支出約4.97億港元。

利率風險

本集團大部分的財務費用主要為利息開支，且貸款主要為浮息貸款。本集團將緊密監察市場的利率變動趨勢，實施適當的風險管理措施，因金融海嘯影響，估計低利率情況仍會持續一段時間，但隨着未來市況回穩，在低息週期的尾聲，將把握合適的價格，作適量的對沖利率風險措施，以防避利息上升而帶來的風險。因現時人民幣的利率仍較香港的利率為高，將研究以港元借款再融資國內人民幣借款，以儘量減省財務支出。

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派息及償還銀行貸款。由於人民幣在過去一年多已累積了很大的升幅，加上國內的投資熱潮已隨着週邊市況轉壞而放緩，估計未來人民幣的匯率將維持橫行狀態，加上國家政策致力保持匯率穩定，估計本集團的匯率風險相對較低。不過，本集團將不時檢討及監察匯率風險，在市況合適時，採用外匯掉期為其外幣貸款風險作出對沖。

資本承擔

於二〇〇八年十二月三十一日，越秀交通對一間合營公司有財務承擔，是關於承諾注資入西二環高速公路公司，權益股本出資餘額為人民幣0.63億元（約相等於0.71億港元）。此餘額將會分階段按西二環高速公路公司董事會所釐定的金額及所訂的日期支付。

於二〇〇八年十二月十日，越秀交通訂立股權轉讓協定收購蒼郁高速公路有限公司的90%權益，總代價為人民幣1.28億元（約相等於1.45億港元）加上註冊資本增資人民幣0.19億元（約相等於0.22億港元）。於二〇〇八年十二月三十一日，作為關於這項收購的總共財務承擔是人民幣1.47億元（約相等於1.67億港元）。

除上述之外，於二〇〇八年十二月三十一日，本集團就購買物業及投資物業承擔的資本承諾為6.28億港元（二〇〇七年：15.31億港元）。

或然負債

本集團在本年度為部分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。於二〇〇八年十二月三十一日，所涉及的或然負債總額約為8.83億港元（二〇〇七年：7.74億港元）。

本年度，本集團出售一間附屬公司予越秀房託基金，並與越秀房託基金訂立了彌償契約，就土地出讓金，按擔保及遞延稅項等若干負債，承諾彌償共約0.74億港元，該彌償契約於二〇一四年五月三十日期滿。

結算日後事項

隨着長（沙）株（洲）（湘）潭一體化的不斷推進以及於合併地區建議推行年度交通通行證系統，越秀交通已於二〇〇九年一月與湘潭市政府訂立協議，出售湘江二橋的經營權，總現金代價為人民幣271,000,000元。代價乃經參考越秀交通自二〇〇九年一月一日至特許權營運期完結時（即二〇二一年十一月三十日）的預期收入及

回報磋商達成，並將自二〇〇九年五月三十日起分26期每半年支付，而最後一期的付款日期為二〇二一年十一月三十日。分期付款／應收款項的折現值經獨立估值師估值後為人民幣1.696億元（約等於1.924億港元）。於二〇〇八年十二月三十一日，湘江二橋的賬面值約為1.22億港元。出售符合越秀交通優化其收費公路組合於投資組合的公司策略。

於二〇〇八年十二月十日，越秀交通與獨立第三者訂立股權轉讓協議（詳情載於同日的公告）收購蒼郁高速公路有限公司90.0%權益，其主要資產為蒼郁高速公路的經營權。於二〇〇九年一月十九日，越秀交通已支付71,200,000港元（約相等於62,700,000元人民幣）及4,400,000港元（約相等於人民幣3,900,000元），分別是收購代價145,200,000港元（約相等於人民幣128,100,000元）之首期款項及增加註冊資本投入所需22,000,000港元（約相等於人民幣19,400,000元）的部份款項。股權轉讓協議立約方已確認於二〇〇九年一月十九日為股權交割日。

廣從公路第一段（一級公路）的太和收費站已於二〇〇九年一月應廣州市政府要求關閉遷移，而條件為有關遷移所產生的虧損（如有）將由政府補償。現時，越秀交通正與有關政府當局磋商遷移太和收費站及其他可能選擇，包括但不限於回購。

本集團於二〇〇九年三月二十四日與內地五家銀行簽署了約19億人民幣的銀團貸款協議，該貸款用於位於廣州市的財富天地廣場項目建設。

該貸款以本集團若干租賃土地及土地使用權作為抵押。貸款期超過五年。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股0.8港仙（二〇〇七年：末期股息2.5港仙）予於二〇〇九年六月三日名列本公司股東名冊的股東。待股東於二〇〇九年六月三日舉行的股東周年大會上批准後，末期股息將於二〇〇九年六月二十六日派付。連同中期股息每股2.6港仙（二〇〇七年：2.3港仙）計算，截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的股息總額將為每股3.40港仙（二〇〇七年：4.80港仙）。

企業管治

截至二〇〇八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十四所載的企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」），除對下述情況有所偏離：

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，在本公司之股東周年大會上輪席告退。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

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。

有關本集團於二〇〇八年十二月三十一日止年度初步業績公佈所載集團之業績已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團本年度綜合財務報表草稿所載數字核對後同意。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並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所作的核證聘用，同時羅兵咸永道會計師事務所不會對初步業績公佈作出任何保證。

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

本公司將由二〇〇九年五月二十六日星期二至二〇〇九年六月三日星期三(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，必須於二〇〇九年五月二十五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
陸志峰

香港，二〇〇九年三月二十五日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

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、何子勵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓