



GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

越秀投資有限公司

(股票編號: 123)



2006 年報

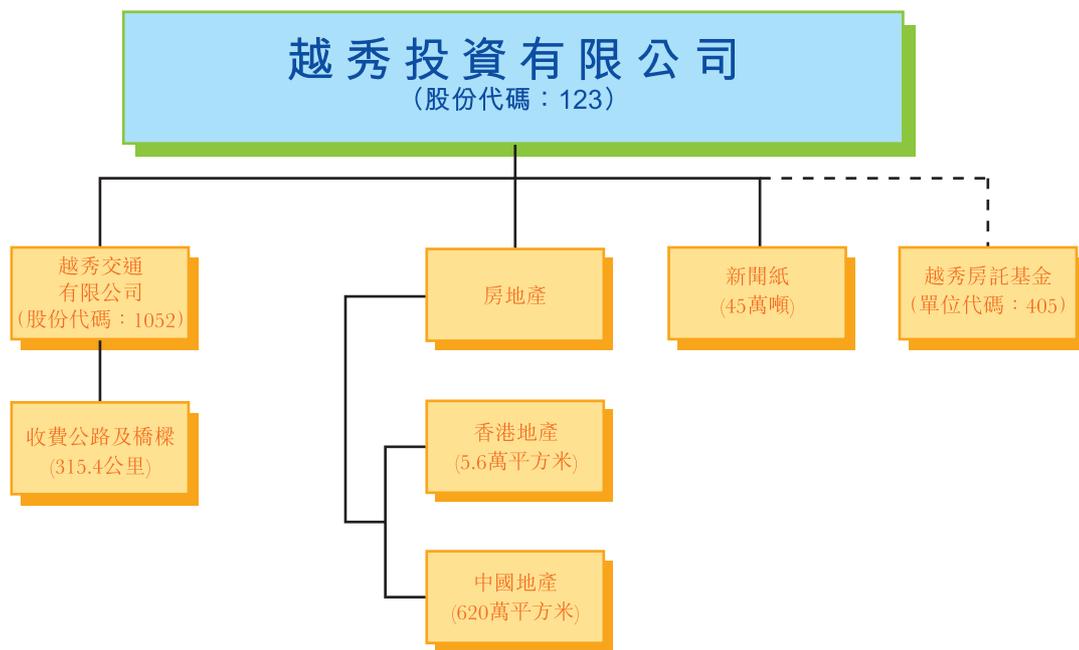


目錄

2	公司簡介
3	財務摘要
4	董事長報告
7	管理層論述及分析 業務回顧 財務回顧
17	董事簡介
19	企業管治報告
25	董事會報告
33	獨立核數師報告
35	綜合損益表
36	綜合資產負債表
38	資產負債表
39	綜合現金流量表
41	綜合權益變動表
43	財務報表附註
98	集團結構
112	公司及股東關係資料
113	廣州市主要房地產項目名單
118	廣州市區主要房地產項目位置分佈圖

公司簡介

越秀投資有限公司（「本公司」）於一九九二年十二月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的控權股東越秀企業(集團)有限公司是廣州市人民政府的駐港企業。本公司及其附屬公司（「本集團」）建立了多項業務，包括主要位於中國內地（「中國」）廣東省的房地產、新聞紙及收費公路。這些業務在華南地區均有龐大的市場佔有率。中國房地產業務方面，本集團目前在廣州市的房地產在建項目及土地儲備，總樓面面積約為620萬平方米。現時新聞紙廠的年生產能力為450,000噸。收費公路業務是透過於一九九七年在聯交所獨立上市的本公司的一家附屬公司（「越秀交通」）經營。越秀交通有限公司目前在廣東及中國個別的其他省份經營應佔約315.4公里的收費公路及橋樑項目。集團亦持有越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）一個根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃和全球首隻投資於中國房地產的上市房地產投資信託基金的31.33%權益。



財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	變動
收益	4,657,922	3,954,998	↑ 18%
經營盈利			
— 計入出售附屬公司之盈利前 ¹	1,036,764	1,134,524	↓ 9%
— 計入出售附屬公司之盈利後 ¹	1,036,764	3,163,517	↓ 67%
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體	60,431	38,210	↑ 58%
— 聯營實體	375,299	202,062	↑ 86%
年內盈利			
— 計入出售附屬公司之盈利前 ¹	1,019,969	854,680	↑ 19%
— 計入出售附屬公司之盈利後 ¹	1,019,969	2,883,673	↓ 65%
本公司股權持有人應佔溢利			
— 計入出售附屬公司之盈利前 ¹	712,615	498,772	↑ 43%
— 計入出售附屬公司之盈利後 ¹	712,615	2,527,765	↓ 72%
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利			
— 基本 (港仙)	10.64	39.54	↓ 73%
— 攤簿 (港仙)	10.42	38.94	↓ 73%
每股股息			
— 中期股息 (港仙)	1.89	1.00	↑ 89%
— 擬派末期股息 (港仙)	2.30	2.00	↑ 15%
利息保障倍數	4.26倍	9.38倍	↓ 55%

	於十二月三十一日		
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	變動
總資產	29,621,544	27,095,641	↑ 9%
總負債	14,645,386	13,156,154	↑ 11%
股東權益 ²	11,136,887	10,388,761	↑ 7%
每股股東權益 (港元) ²	HK\$1.64	HK\$1.55	↑ 6%
總資本負債比率	21%	13%	↑ 8%

¹ 出售附屬公司指於2005年分拆越秀房託基金在聯交所上市

² 不含少數股東權益



本集團的業務主要集中在中國經濟發展最迅速的珠江三角洲的政治經濟中心廣州地區。二〇〇六年廣州地區經濟繼續高速增長，按戶籍人口計算人均國民生產總值突破壹萬美元。令本集團截至二〇〇六年十二月三十一日止營業收入達到46.58億港元，比去年同期增長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%。每股基本盈利約0.1064港元，建議每股全年派息共0.0419港元。

本集團以房地產為主業，在盡量滿足廣州地區各階層對不同標準的房屋殷切需求的同時，充分理解中央政府在二〇〇六年對房地產業務的一系列宏觀調控政策，採取了在加快物業建設發展的同時，加強商業地產的經營，積極在市場增加土地儲備的經營策略，令本集團能長期穩定健康發展。

本年度銷售和預售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：

本年度銷售物業而其銷售收入已錄入損益表的銷售面積約26.16萬平方米，比去年的12.92萬平方米增加102.5%，銷售收入19.67億港元，比去年增加58%；

已預售的在建物業而其收入尚未能錄入損益表的預售面積24.03萬平方米，預售收入約17億港元；

年內撥入投資物業用作出租用途的約23.30萬平方米，令出租物業面積達68.30萬平方米，比去年增加51.56%，全年出租物業收益達到9.77億港元，其中物業重估升值7.47億港元。

本年度繼去年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後，今年動用約29億人民幣共投得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，新增土地儲備約116.9萬平方米，其中住宅用途的約佔78萬平方米，其餘為商業及寫字樓用途，令本集團土地儲備增加至約450萬平方米。

本集團的收費公路業務在本年度有長足的發展，本年度越秀交通有限公司（「越秀交通」）股東應佔盈利4.61億港元，比去年的3.06億港元增加50.8%。本集團分享越秀交通34.3%的業績。

同時，本集團成功以6.66億人民幣代價增購廣州市北二環高速公路有限公司（「北二環公司」）20%的股權，令本集團在北二環公司股權上升到60%，成功在廣東地區取得第一條高速公路的控股地位。

本集團參與的廣州西二環高速公路（「西二環高速」）提前在二〇〇六年十二月十九日通車，將與北二環高速公路（「北二環高速」）起到協調作用，預期這兩條高速公路將會成為本集團的盈利增長的一個新的重點。

本集團旗下的新聞紙業務受國內新聞紙價格大幅下跌，原材料、燃料大幅度上升，加上一號、九號機組基建的影響，本年度雖然產量銷售增加，銷售收入增加約13%，但本公司股東應佔盈利僅為1,539萬港元，比去年同期下跌約53%。

本集團持有約31.33%的越秀房地產信託投資基金於本年度的經營盈利達2.067億港元，相對於首次公開發售通函之溢利預測高出2.8%，為本集團帶來超過6,400萬港元的分派。

展望未來，本集團受惠於廣東省經濟的持續蓬勃發展，對整個業務前景充滿信心。

房地產業務方面，本集團將加大開發度及銷售力度。預計二〇〇七年在建施工面積將由二〇〇六年的在建面積約170萬平方米增加至244萬平方米。竣工面積將超過50萬平方米。爭取推出不少於8個項目到市場銷售。同時，密切注視市場土地供應情況，在價格合適、地段成熟前提下，進一步增加土地儲備量。

董事長報告

收費公路業務方面，本集團屬下的多條高速公路正陸續進入高增長期，預期收入會有可觀的增長。在經營好現有的公路項目同時，集團會充分利用「十一五」廣東省地區高速公路發展提供的良好機會，爭取透過各種資本運作方式加大參與程度，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。

造紙業務方面，隨著一號機組年中試產逐步趨向正常，九號機組正按預定速度在建之中，預計在二〇〇七年末將會基本完工投入試產，將會為新聞紙業務通過產能大幅提高達到更好的收益前景。

房地產投資信託基金預期會努力爭取與本集團透過互動，帶來雙贏的局面。

本集團堅持以地產業務為主，加強收費公路業務的發展，在內部提高營運效率，致力降低成本，充份抓住市場機遇，相信會在未來年度為各位股東帶來更好的投資回報。

本人藉此機會向各位董事、高級管理層及奮戰在基層的全體員工致謝，感謝全體同仁在過去的一年中的辛勤工作，為本集團發展作出貢獻。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

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

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，主要有廣州火車東站地下商場、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长，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年增長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。

執行董事

區秉昌先生，60歲，二〇〇三年獲委任為本公司執行董事、董事長兼總經理，亦為本公司之控股公司越秀企業董事長兼總經理及越秀交通有限公司（「越秀交通」）董事長。區先生畢業於中國藥科大學。於二〇〇二年十一月加入越秀企業前，先後在廣州制藥廠、廣州市經濟協作辦公室、廣州市人民政府辦公廳擔任領導職務，在擔任廣州市交通委員會主任職務期間，曾為廣州市的交通規劃、建設、發展和管理工作做出過突出貢獻，在工業技術、交通網絡、企業及經濟管理方面積逾30年的經驗。

梁毅先生，54歲，二〇〇三年獲委任為本公司執行董事，亦為本公司副董事長、越秀企業及越秀交通董事。梁先生於中國人民解放軍工程兵大學行政管理專業本科畢業。於二〇〇一年六月加入越秀企業前，先後在廣州市化工局和廣州市委機關擔任領導職務，曾為建立廣州市的行政監察系統做出較大貢獻，在行政管理方面有20多年的實際工作經驗。

李飛先生，54歲，二〇〇二年獲委任為本公司執行董事，亦為本公司副董事長、越秀企業董事。李先生畢業於中國華南師範大學中文系，負責本公司地產集團的策略性策劃、業務發展及營運。

唐壽春先生，44歲，二〇〇六年二月二十八日獲委任為本公司執行董事。唐先生畢業於南京農業大學，具有中國高級會計師、中國高級經濟師和中國註冊資產評估師資格，農業經濟與管理博士學位。二〇〇二年加入越秀企業前，曾執教於成都西南財經大學，並任廣州華南師範大學副教授。曾經擔任廣州市城市建設開發集團有限公司董事兼總會計師，負責組織公司的會計核算、財務管理和資金運作，參與多項大型房地產項目的策劃及運營管理。加入越秀企業後先後任職集團財務總監和副總經理，協助負責集團的金融、財務等工作，積累了豐富的大型企業財務管理及資本運作經驗。

王洪濤先生，57歲，二〇〇六年二月二十八日獲委任為本公司執行董事兼副總經理。王先生畢業於華東水利學院港口工程專業。一九八五年加入廣州市城市建設開發集團有限公司，先後在計劃開發部、宏城發展股份有限公司、越秀投資地產集團有限公司等擔任領導職務，在基礎建設、房地產開發業務累積近三十年經驗，專注於房地產投資、項目策劃、開發建設及物業經營管理。

王先生參加和主持過廣州江南新村、二沙島、天河建設區等大型房地產開發項目以及廣州名雅苑、星滙園、江南新苑、城建大廈、市長大廈等十多個住宅小區及商廈的建設，其中，城建大廈、市長大廈曾榮獲中國國家建設部頒發最高獎項魯班獎，嶺南花園榮獲詹天佑土木工程大獎，其個人曾榮獲中國國家建設部部級獎。

王先生擁有中國高級經濟師、中國工程師和中國註冊土地估價師資格，亦是廣州市房地產業協會專家委員會委員，並擔任及廣州市房地產業協會、廣州市建築聯合會、廣州市租賃協會副會長。

董事簡介

李新民先生，55歲，二〇〇六年九月十五日獲委任為本公司執行董事，亦為越秀交通副董事長。李先生在公路建設及管理方面有30多年經驗，於二〇〇一年加入越秀交通前，歷任廣州市市公路工程公司副總經理、廣州市公路管理局養護處處長及廣州市公路管理局副局長等職。李先生於二〇〇四年三月至二〇〇五年四月曾擔任越秀交通總經理。

何子勵先生，57歲，二〇〇六年九月十五日獲委任為本公司執行董事，亦為越秀交通董事。何先生畢業於中國中央廣播電視大學，獲頒發經濟學位。於一九九一年加入越秀企業前，彼曾任廣州市出租汽車公司副經理，主管財務。加入越秀企業後，何先生歷任財務部總經理、投資業務部總經理、資本經營部總經理等職務。何先生現為越秀企業集團財務副總監，兼本公司財務總監，在財務及會計方面積逾40年經驗，為中國高級會計師。

周瑾女士，57歲，二〇〇七年四月十九日獲委任為本公司執行董事。周女士大專文化程度，一九七九年起在廣州市城市建設開發總公司及其後在廣州市城市建設開發有限公司（「城建」）工作。歷任人力資源、行政監察等重要部門的負責人。周女士熟悉房地產開發、生產經營相關業務流程及管理，圍繞城建集團發展和主管業務的開展，主持建立了一系列經營運作和內部監控等方面的制度及措施。

獨立非執行董事

余立發先生，59歲，自一九九二年起出任為本公司獨立非執行董事。余先生持有澳洲Macquarie University應用財務碩士學位及香港大學管理學文憑。余先生在投資、銀行及財務方面擁有逾38年經驗。

李家麟先生，52歲，自二〇〇〇年起出任為本公司獨立非執行董事。李先生現為專業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員，並於銀行界及審計界方面有20多年經驗。彼為駿威汽車有限公司及周生生集團國際有限公司之獨立非執行董事。

劉漢銓先生，59歲，自二〇〇四年起出任為本公司獨立非執行董事，亦為越秀交通獨立非執行董事。彼擁有倫敦大學法律學士學位，是香港特別行政區高等法院律師、中國司法部委托公證人、國際公證人。彼為劉漢銓律師行之高級合夥人。在劉先生參與之多項公職中，其中計有中國人民政治協商會議全國委員會常務委員，香港特別行政區首屆政府推選委員會成員及非官守太平紳士，彼獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章勳銜。彼亦是香港按揭證券有限公司董事，以及在香港聯合交易所有限公司上市的公司之獨立非執行董事，包括僑福建設企業機構、北京控股有限公司、旭日企業有限公司、勤十緣媒體服務有限公司及永亨銀行。

本公司深明優良的企業管治對本公司健全發展的重要性，故致力尋求及釐定切合其業務守則及增長的企業管治常規。

本公司的企業管治常規乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所載的原則及守則條文（「守則條文」）。

本公司一直遵守守則條文，而就第A.2.1條及第A.4.1條，本公司有若干偏離，將於以下詳述。

本公司定期檢討企業管治常規，以確保其一直符合企業管治常規守則的要求。

本公司董事會（「董事會」）在維持高水平企業管治以及本公司業務的透明度及問責性方面扮演重要的角色。

本公司的主要企業管治原則及常規概述如下：

董事會

責任

本公司整體業務由董事會負責管理。董事會承擔領導及控制本公司的責任，並共同以本公司的利益承擔領導及監管本公司事務的責任的事宜。

董事會已將分管本公司業務的日常管理委派予執行董事，並專注處理可影響本公司整體策略方針及財務的事宜，其中包括所有政策事宜的批核及監督、整體業務策略及預算、內部監控及風險管理制度、財務報表、派息政策、重大融資安排及重大投資、理財政策、委任董事及其他重大財政及營運上的事宜。

所有董事均有權於適當時候取閱所有相關資料，以及取得公司秘書的意見及協助，藉此確保董事會的程序及所有適用規則及規例均予以遵從。

在一般情況下，各董事在向董事會提出要求後，均可於適當時候尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

組成

董事會成員的組合應具備本公司業務所需適當均衡的技能及經驗，亦能夠作出合適的獨立判斷。

董事會由以下成員組成如下：

區秉昌先生 (董事長兼總經理)

梁毅先生 (副董事長)

李飛先生 (副董事長)

陳光松先生 (於二〇〇六年十一月二十八日辭任)

唐壽春先生 (於二〇〇六年二月二十八日獲委任)

王洪濤先生 (於二〇〇六年二月二十八日獲委任)

李新民先生 (於二〇〇六年九月十五日獲委任)

何子勵先生 (於二〇〇六年九月十五日獲委任)

周瑾女士 (於二〇〇七年四月十九日獲委任)

余立發先生*

李家麟先生*

劉漢銓先生*

* 獨立非執行董事

董事會成員概無與任何其他成員有關連。

於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則內委任至少三名獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事擁有專業資格或具備會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則的規定發出有關其獨立性的年度書面確認函。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

透過積極參與董事會會議，推動處理涉及潛在利益衝突的事宜，及出任董事會轄下委員會，所有獨立非執行董事對本公司的有效領導作出寶貴貢獻。

董事委任及接任制度

董事會整體負責檢討其成員組合、建立及制訂其遴選及董事委任的程序，並監察其委任及接任制度，以及評核獨立非執行董事的獨立性。

董事會亦定期檢討成員架構、人數及成員組合，務求平衡各方的專業知識、技能及資歷，以符合本公司的業務要求。

倘董事會出現空缺，董事會會參考候選人的專長、資歷、專業知識、個人誠信及願意投放的時間、本公司的需要及其他相關法定要求及規例進行篩選過程。

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應以特定任期委任，並須接受重新選舉。本公司非執行董事並無指定任期。然而，本公司所有非執行董事須根據本公司之公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退。本公司所有非執行董事已於過去三年輪席告退並獲重選連任。

根據本公司於二〇〇六年六月十五日舉行的股東週年大會中經特別決議案修訂以遵守企業管治常規守則的細則，本公司全體董事須至少每三年輪席告退一次，而填補臨時空缺而獲委任或為董事會新增成員的新任董事，須於獲委任後的首次股東大會上經股東重選。

按本公司的公司組織章程，獲委任為本公司執行董事的李新民先生、何子勵先生及周瑾女士須於應屆股東週年大會上依章告退，而彼等符合資格並願競選連任。此外，余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生須於應屆股東週年大會上輪席告退，而彼等符合資格並願競選連任。

董事會建議於本公司應屆股東週年大會上重新委任正待重選的董事。

董事的培訓

每位新委任董事均在首次接受委任時獲得全面、正式及特別為其而設的就任須知及董事指引，以確保其對本公司的業務及運作均有適當的理解，以及全面認知其本身在上市規則及相關監管規定下對其職責及責任的要求。

本公司亦會在有需要時為董事提供持續簡報及專業培訓。

董事會會議

會議數目及董事出席率

於二〇〇六年，董事會舉行七次會議。董事會每名成員的出席記錄載列如下：

董事	於二〇〇六年 董事會會議的 出席記錄	
	出席次數	總次數
執行董事		
區秉昌	7	7
梁毅	7	7
李飛	4	7
陳光松 ¹	6	6
唐壽春 ²	6	6
王洪濤 ²	4	6
李新民 ³	2	2
何子勵 ³	2	2
獨立非執行董事		
余立發	7	7
李家麟	7	7
劉漢銓	5	7

附註：

1. 於二〇〇六年十一月二十八日辭任
2. 於二〇〇六年二月二十八日獲委任
3. 於二〇〇六年九月十五日獲委任

會議常則及守則

兩次定期的董事會會議的通知均於會議舉行至少十四天前送交全體董事。至於其他董事會和委員會會議則於合理時間前發出通知。

會議文件及有關適當、完備及可靠資訊至少於董事會會議或委員會會議舉行前三天送交全體董事，以確保董事能夠在掌握本公司最新發展及財務狀況下作出決定。董事會及每位董事在需要時有自行接觸高級管理人員的獨立途徑。

公司秘書備存所有董事會及委員會的會議記錄。會議記錄初稿在會議後合理期間內先予所有董事傳閱及表達意見，而最後定稿則公開予所有董事查閱。

根據現行董事會常規，任何重大交易，應由董事會召開適當的董事會會議來考慮及處理。本公司的組織章程細則亦有條款要求有關董事於董事會會議上表決通過涉及其或其任何聯繫人有重大利益之交易時，必須放棄表決權，且不得計入通過會議的法定人數。

主席及行政總裁

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。

董事委員會

董事會已成立兩個委員會，分別為薪酬委員會及審核委員會，以監察公司不同層面的事務。所有本公司董事委員會的成立均有書面界定的職權範圍。股東如有需要可索取董事委員會的職權範圍。

審核委員會

審核委員會成員由三名獨立非執行董事（包括一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事）組成，而余立發先生擔任委員會主席。審核委員會中並無任何成員曾為本公司現時外聘核數師的前合夥人。

審核委員會的主要職責包括下列各項：

- (a) 審閱財務報表及報告及考慮所有由合資格會計師或外聘核數師提出的重大或不尋常事項。
- (b) 就外聘核數師的工作、酬金及聘用條款審閱本公司與外聘核數師的關係，並向董事會提供有關外聘核數師的委任、重新委任及罷免的建議。
- (c) 審閱本公司財務申報制度、內部監控系統、風險管理系統及有關程序是否足夠及有效。

審核委員會於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度內舉行五次會議，以審閱財務業績及報告、財務申報及合規程序、內部監控和風險管理系統，以及重新委任外聘核數師等事宜。各審核委員會成員的出席記錄載列如下：

董事	於二〇〇六年 審核委員會會議的 出席記錄	
余立發		5/5
李家麟		5/5
劉漢銓		5/5

本公司截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的年度業績已經由審核委員會審閱。

薪酬委員會

薪酬委員會成員由三名獨立非執行董事及執行董事唐壽春先生組成，由劉漢銓先生擔任委員會主席。

薪酬委員會的主要目的包括批核薪酬政策及架構以及執行董事及高級管理層的薪酬待遇並對此作出建議。薪酬委員會亦負責制訂具透明度的程序，發展有關薪酬政策及架構，以確保任何董事或其任何聯繫人不得參與訂定其本身的酬金。該酬金將按個人及公司的表現，以及市場的常規及情況而釐定。

薪酬委員會已於二〇〇七年四月十八日舉行一次會議(全部成員均有出席)，並檢討及審批本公司的薪酬政策及架構以及執行董事於回顧年度內的薪酬待遇。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度內均遵守標準守則。

特定僱員若可能擁有關於本集團的尚未公開股價敏感資料，已被要求遵守標準守則的規定。本公司並無發現有任何僱員不遵守規定的情況。

有關於財務報表的責任及核數師酬金

董事會負責平衡、清晰及明白地呈列本公司的年度及中期報告、涉及股價敏感的公佈及根據上市規則及其他監管規條規定的其他須予披露的資料。

董事已確認負上編製本公司截至二〇〇六年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

本公司並無任何涉及對本公司持續經營能力構成重大疑問之重大不明確因素。

本公司外聘核數師就彼等於綜合財務報表須申報的責任已於「獨立核數師報告」作出聲明。

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，本公司對外聘核數師就審核及非審核服務的酬金開支分別為6,800,000港元及1,200,000港元。

內部監控

於回顧年度內，董事會已檢討本公司內部監控制度的效能。董事會認為本公司內部監控制度是足夠並有效運行。

董事會負責維持足夠水平的內部監控制度，保障股東的利益及本公司的資產。為履行其職責，董事會尋求提升業務營運的風險意識，以及透過制訂政策及程序(包括界定授權的標準)，藉此確定與管理業務風險。

董事會全權負責監察本集團旗下業務單位的運作。執行董事被委派加入所有經營重大業務之附屬公司的董事會，以出席其董事會會議及監察該等公司的運作。有關的監察工作包括審批業務策略、預算和計劃，以及制訂主要的業務表現指標。每個核心業務部門的行政管理隊伍對其部門內每項業務在協定策略範圍內的營運與表現承擔問責；同樣地，每項業務的管理層亦須為其業務運作與表現承擔問責。

業務計劃與預算由個別企業的管理層按年編製，並須由行政管理隊伍與執行董事審批，作為本集團企業計劃週期的一部分。執行董事每月舉行會議，以檢討各核心業務的業績及主要經營狀況的管理報告。

本集團已為開支的批准與控制訂立指引與程序。經營開支均須根據整體預算作出監管，並由各個業務按各行政人員及主任的職責輕重相應的開支批核水平進行內部監控。

本集團的內部監控制度的設計乃為協助有效及有效率的運作，確保財務報告的可靠度及遵守適用法律及規例，識別及管理潛在風險，以及保障本集團的資產。內部審核員須定期檢討及評估監控程序，並監察任何風險因素，以及就任何違規發現、已確定的風險及相關應對措施向審核委員會報告。

股東權利及投資者關係

股東的權利及有關要求在股東大會以投票方式表決的程序已載入本公司的公司組織章程細則。有關要求以投票方式表決的權利及投票的程序的詳情，亦載列於所有股東通函內，並將在會議期間作出解釋。

投票結果將於股東大會後第一個營業日於報章刊登，並於聯交所的網站公佈。

本公司股東大會為股東及董事會提供一個溝通平台。董事會主席以及審核委員會主席可於股東大會上對提問作出回應。

股東大會中已就各項問題提出個別決議案，包括個別董事的選舉。

本公司一直致力加強與投資者的溝通及關係。專責的高級管理層與各機構投資者及分析員保持緊密聯繫，向彼等發放有關本公司最新發展消息。投資者的查詢均能適時獲得充份資料的回應。

為促進有效通訊，本公司亦已設立www.gzinvestment.com.hk網站，向公眾廣泛發佈有關公司業務發展、營運、財務狀況、企業管治常規與其他資料及其最新情況。

董事會謹提呈截至二〇〇六年十二月三十一日止年度報告連同經審核之財務報表。

主要業務

本集團之主要業務包括三項主要業務：房地產、收費公路及新聞紙。本集團主要附屬公司、共同控制實體及聯營實體之主要業務載於第98頁至第111頁「集團結構」一節內。

本集團年內之表現按業務及地區分部分分析載於賬目附註5。

業績及分派

本集團年內之業績載於第35頁綜合損益表。

董事會已宣佈於二〇〇六年十一月十三日派付中期股息每股普通股0.0189港元，合共約1.2784億港元。

董事會建議派付末期股息每股普通股0.023港元，合共約1.5678億港元。

儲備

本集團及本公司年內之儲備變動情況載於財務報表附註32。

捐款

年內本集團並無任出任何慈善及其他捐款。

物業、廠房及設備

本集團及本公司之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註17。

主要房地產項目

本集團在廣州市持有作為日後發展、發展中、出售及投資用途之主要房地產項目詳情載於第113頁至第117頁「廣州市主要房地產項目名單」一節內。

股本

年內有關本公司股本之變動詳情載於財務報表附註30。

優先購買權

本公司之公司組織章程並無對優先購買權作出任何規定，而香港公司條例並無對優先購買權作出任何限制。

五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績及資產與負債之概要如下。

	截至十二月三十一日止年度				
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元
業績					
股東應佔盈利／(虧損)	<u>712,615</u>	<u>2,527,765</u>	<u>272,736</u>	<u>300,653</u>	<u>(960,230)</u>
	於十二月三十一日				
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元
資產及負債					
總資產	29,621,544	27,095,641	24,471,063	25,785,918	26,685,015
總負債	(14,645,386)	(13,156,154)	(13,999,168)	(15,441,736)	(16,571,103)
少數股東權益	<u>(3,839,271)</u>	<u>(3,550,726)</u>	<u>(3,451,189)</u>	<u>(3,374,822)</u>	<u>(3,403,865)</u>
淨資產	<u>11,136,887</u>	<u>10,388,761</u>	<u>7,020,706</u>	<u>6,969,360</u>	<u>6,710,047</u>

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度之比較數字已予重列，以反映採納於二〇〇五年一月一日起以後之會計期間起生效之香港會計準則第16號及香港會計準則第17號、香港一詮釋第21號及香港財務報告準則第2號之影響。由於董事認為重列截至二〇〇三年十二月三十一日止兩個年度之比較數字乃不切實際，故並無就此予以重列。

購買、出售及贖回本公司股份

年內，本公司並無贖回任何股份，而本公司或其任何附屬公司於年內並無購買或出售本公司任何股份。

已撥作資本之利息

年內，撥作為發展中物業及聯營實體之利息資本化，約0.7億港元(二〇〇五年：0.34億港元)。

可供分派儲備

於二〇〇六年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備為約27.4億港元(二〇〇五年：31.13億港元)。

董事

於年內截至本報告日期為止之在任董事為：

區秉昌先生	
梁毅先生	
李飛先生	
陳光松先生	—於二〇〇六年十一月二十八日辭任
唐壽春先生	—於二〇〇六年二月二十八日獲委任
王洪濤先生	—於二〇〇六年二月二十八日獲委任
李新民先生	—於二〇〇六年九月十五日獲委任
何子勵先生	—於二〇〇六年九月十五日獲委任
周瑾女士	—於二〇〇七年四月十九日獲委任
余立發先生*	
李家麟先生*	
劉漢銓先生*	

* 獨立非執行董事

根據本公司之公司組織章程第91條之規定，於即將舉行之股東週年大會上，余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生輪席告退，惟彼等均願競選連任。根據本公司之公司組織章程第97條之規定，於即將舉行之股東週年大會上，李新民先生、何子勵先生及周瑾女士依章告退，惟彼等均願競選連任。

董事簡介載於第17頁及第18頁。

董事之服務合約

本公司董事概無與本公司訂立不可由僱主在一年內免付補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約。

董事於合約之權益

在年終或年內任何時間，本公司各董事均無於本公司、其附屬公司或其同集團附屬公司所訂立任何與本集團之業務有關之重要合約中直接或間接擁有重大權益。

關連交易

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，重大有關連人士交易並構成關連交易者，須根據上市規則予以披露，其亦已在財務報表附註41(b)內披露。就附註41(b)(II)披露本公司與廣州造紙集團有限公司訂立之租賃合約及公用設施供應合約而言，本公司之獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生已確認該等交易乃根據監管該等交易之有關協議條款訂立。

本公司之核數師已就本集團與廣州造紙集團有限公司訂立之租賃合約及公用設施供應合約履行若干協定程序，並向董事滙報結果，有關交易(i)已獲董事會批准；(ii)已根據監管該等交易之有關協議之條款訂立；及(iii)不超過交易的上限。

董事權益

於二〇〇六年十二月三十一日，本公司董事在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉而須根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條載入本公司置存之登記冊或知會本公司及聯交所如下：

1. 本公司股份之好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率概約
唐壽春先生	個人	2,340,000	0.03
余立發先生	個人	3,500,000	0.05
李家麟先生	個人	3,500,000	0.05

2. 於本公司股本衍生工具之相關股份中之好倉：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目			
			於二〇〇六年 一月一日 尚未行使	於年內行使	加權平均 收市價(d) 港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 尚未行使
區秉昌先生	02/06/2003 (a)	0.54	9,000,000	—	不適用	9,000,000
梁毅先生	02/06/2003 (a)	0.54	7,000,000	—	不適用	7,000,000
李飛先生	02/06/2003 (a)	0.54	7,000,000	—	不適用	7,000,000
唐壽春先生	23/06/2004 (b)	0.63	3,900,000 (c)	(2,340,000)	1.45	1,560,000
王洪濤先生	23/06/2004 (b)	0.63	320,000 (c)	(320,000)	1.50	—
余立發先生	02/06/2003 (a)	0.54	3,500,000	(3,500,000)	1.34	—
李家麟先生	02/06/2003 (a)	0.54	2,450,000	(2,450,000)	1.35	—

附註：

- 購股權可由二〇〇三年六月二日起至二〇一三年六月一日止期間內隨時行使，惟限於(i)直至購股權授出日期首週年的期間內，行使最多達所授予購股權的30%；及(ii)直至購股權授出日期第二週年的期間內，行使最多達所授予購股權的60%（包括根據(i)項行使的任何購股權）。
- 購股權可由二〇〇四年六月二十三日起至二〇一四年六月二十二日止期間內隨時行使，惟限於(i)直至購股權授出日期首週年的期間內，行使最多達所授予購股權的30%；及(ii)直至購股權授出日期第二週年的期間內，行使最多達所授予購股權的60%（包括根據(i)項行使的任何購股權）。
- 唐壽春先生及王洪濤先生於二〇〇六年二月二十八日獲委任為本公司董事之日期尚未行使購股權之數目。
- 股份在緊接購股權行使日期之前的每股加權平均收市價。

除本文所披露者外，於二〇〇六年十二月三十一日，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉權益而須根據證券及期貨條例第352條載入本公司置存之登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

除本文所披露者外，本公司、或其控股公司、或其附屬公司或其同集團附屬公司概無於年內任何時間參與任何安排，致令本公司之董事（包括彼等配偶及未滿十八歲子女）可藉認購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇〇六年十二月三十一日，下列人士擁有以下須記錄本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊中之股份或相關股份之權益或淡倉：

名稱	身份	好倉股份	權益百分率概約
越秀企業	所控制法團權益	3,077,935,248	45.24

附註：

越秀企業持有3,077,935,248股股份權益之身分藉屬所控制法團的權益。由越秀企業所持有的股份詳列如下：

名稱	好倉股份
越秀企業	3,077,935,248
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「Excellence」)	3,068,548,981
Bosworth International Limited (「Bosworth」)	2,173,846,821
Sun Peak Enterprises Ltd. (「Sun Peak」)	565,683,000
Novena Pacific Limited (「Novena」)	565,683,000
Shine Wah Worldwide Limited (「Shine Wah」)	158,049,000
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)	158,049,000
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「Perfect Goal」)	135,737,000
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)	135,737,000
Seaport Development Limited (「Seaport」)	35,233,160
Goldstock International Limited (「Goldstock」)	35,233,160
越秀財務有限公司 (「越秀財務」)	9,386,267

- (i) Bosworth持有2,173,846,821股。Bosworth為Excellence全資擁有，而Excellence乃由越秀企業全資擁有。
- (ii) Novena持有565,683,000股。Novena為Sun Peak全資擁有，而Sun Peak乃由Excellence全資擁有。
- (iii) Morrison持有158,049,000股。Morrison為Shine Wah全資擁有，而Shine Wah乃由Excellence全資擁有。
- (iv) Greenwood持有135,737,000股。Greenwood為Perfect Goal全資擁有，而Perfect Goal乃由Excellence全資擁有。
- (v) Goldstock持有35,233,160股。Goldstock為Seaport全資擁有，而Seaport乃由Excellence全資擁有。
- (vi) 越秀財務持有9,386,267股，越秀財務為越秀企業全資擁有。

購股權

(i) 本公司

本公司股東於二〇〇二年六月二十六日通過有關終止舊購股權計劃及採納新購股權計劃（「二〇〇二年購股權計劃」）的決議案。二〇〇二年購股權計劃符合上市規則第17章的修訂。

根據二〇〇二年購股權計劃，董事會可授予越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司的僱員、高級職員、董事、代理人、顧問或代表（「參與人士」）購股權認購股份。二〇〇二年購股權計劃旨在獎勵參與人士對本集團作出貢獻，並讓本集團聘請、挽留及鼓勵能幹的僱員及吸納對本集團而言屬寶貴的人力資源。根據二〇〇二年購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份總數為本公司於批准二〇〇二年購股權計劃日期已發行股份數目的10%。惟本公司可於股東大會上徵求股東批准續新10%上限。

本公司股東於二〇〇四年六月二日通過有關續新二〇〇二年購股權計劃10%上限。因二〇〇二年購股權計劃及本公司任何其他計劃項下已授出但未獲行使的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過不時已發行股份數目的30%。各參與人士在於緊接建議授出任何購股權日期前十二個月期間內獲授及將獲授的購股權予以行使時的上限為建議授出該等購股權日期已發行股份數目的1%，任何進一步授出超過此限額的購股權須待股東於股東大會上批准後，始可作實。購股權可於購股權期限開始日期行使（購股權期限指董事會於授出購股權時通知的期限，該期限於授出日期或董事會可能決定的較後日期開始，直至該期限的最後一日屆滿止，惟於任何情況下，不能超過由授出日期起計10年），惟限於(i)直至購股權期限開始日期首週年的期間內，行使最多達有關授出項下所授出購股權的30%；及(ii)直至購股權期限開始日期第二週年的期間內，行使最多達有關授出項下所授出購股權的60%（包括根據(i)項行使的任何購股權）。於購股權期限開始日期第二週年後，該等限制將終止。就身為越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司僱員的參與人士而言，上文所述行使購股權的相同限額亦適用，惟上文(i)及(ii)項所指的期間應由(a)該名參與人士持續受僱於越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司（視情況而定）作為全職員工一年的完成日期；及(b)購股權期限的開始日期（以較後發生為準）起開始，而當限制終止時的日期應據此作出相應修訂。行使價由董事會釐訂，而且該行使價不得低於下列三者中的最高金額：(a)授出日期股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(b)緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(c)股份的面值。每次授出購股權的現金代價為10港元，而行使價將於行使購股權時悉數支付。

董事會報告

年內根據本公司購股權計劃授予本集團僱員（本公司董事除外，詳情已於第28頁披露）的購股權之變動情況如下：

購股權數目							加權平均 收市價(c) 港元
於二〇〇六年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二〇〇六年 十二月三十一日 尚未行使	每股行使價 港元	授出日期	行使期		
33,510,000	(21,080,000)	12,430,000	0.4100	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (b)	1.34	
29,232,000	(22,232,000)	7,000,000	0.5400	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (b)	1.48	
11,224,000	(8,104,000)	3,120,000	0.8140	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (b)	1.41	
99,266,000	(80,546,000)	18,720,000	0.8460	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (b)	1.43	
218,612,000	(144,030,000)	74,582,000	0.6300	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (b)	1.42	

附註：

- (a) 年內並無購股權授出或註銷。
- (b) 授出之購股權分三階段行使。
- (c) 股份在緊接購股權行使日期前一天的每股加權平均收市價。

(ii) 越秀交通

根據於一九九七年一月三日獲越秀交通股東通過的一項購股權計劃（「越秀交通計劃」），越秀交通董事會（「越秀交通董事會」）可酌情授予越秀交通或其任何附屬公司之董事及僱員購股權認購越秀交通之普通股。越秀交通計劃可作為越秀交通及其附屬公司給予僱員及行政人員的獎勵。

越秀交通股東於二〇〇二年六月二十五日通過有關終止越秀交通計劃及採納新購股權計劃（「二〇〇二年越秀交通計劃」）的決議案。於終止越秀交通計劃後，越秀交通不會就此進一步授出購股權，但於終止越秀交通計劃前授出的所有未行使購股權繼續生效，並可根據越秀交通計劃予以行使，而僅有使尚未行使購股權生效所需的該等越秀交通計劃條文會就此目的繼續有效。二〇〇二年越秀交通計劃符合上市規則第17章的修訂。

根據與二〇〇二年購股權計劃的條款及條件大致相同的二〇〇二年越秀交通計劃，越秀交通董事會可授予本公司、越秀企業、越秀交通或任何彼等附屬公司的僱員、高級職員、董事、代理人、顧問或代表購股權認購越秀交通股份。

年內根據越秀交通計劃授予本集團僱員的購股權之變動情況如下：

購股權數目			每股 行使價 港元	授出日期	行使期
於二〇〇六年 一月一日 尚未行使	年內失效	於二〇〇六年 十二月三十一日 尚未行使			
230,000	(230,000)	—	0.7520	07/04/2000	07/04/2001 - 06/04/2006 (b)

附註：

- (a) 年內並無購股權授出、行使或註銷。
- (b) 所有購股權分三階段行使。

獨立非執行董事之袍金

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，三位本公司之獨立非執行董事各自均收取董事袍金125,000港元。

管理合約

於年內，本公司概無訂立與本公司整體或任何主要部份業務有關之管理及行政合約或有此類合約存在。

公眾持股量

根據於本報告編製日期可提供本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司的證券根據上市規則規定有足夠的公眾持股量。

主要客戶及供應商

由於本集團之五大客戶及供應商之銷售及採購總百分比所佔本集團總銷售及採購額均分別少於30%，故並無就主要客戶及供應商作進一步之披露。

結算日後事項

結算日後事項之詳情載於財務報表附註42。

核數師

財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟願再度受聘。

董事會代表
董事長
區秉昌

香港，二〇〇七年四月十九日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

獨立核數師報告

致越秀投資有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第35至97頁越秀投資有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二〇〇六年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見,並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二〇〇六年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇〇七年四月十九日

綜合損益表

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
收益	5	4,657,922	3,954,998
銷售成本		(3,656,141)	(2,901,608)
毛利		1,001,781	1,053,390
出售附屬公司的盈利		—	2,028,993
投資物業的重估盈餘		747,025	798,919
其他收益	6	—	281,718
銷售及分銷開支		(193,003)	(190,019)
一般及行政開支		(519,039)	(809,484)
經營盈利	7	1,036,764	3,163,517
利息收入	8	96,557	52,107
理財成本	9	(193,891)	(301,746)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		60,431	38,210
— 聯營實體		375,299	202,062
除稅前盈利		1,375,160	3,154,150
稅項	10	(355,191)	(270,477)
年內盈利		1,019,969	2,883,673
年內盈利			
— 出售附屬公司的盈利前		1,019,969	854,680
— 出售附屬公司的盈利後		1,019,969	2,883,673
應佔			
— 本公司權益持有人		712,615	2,527,765
— 少數股東權益		307,354	355,908
		1,019,969	2,883,673
本公司權益持有人應佔盈利			
— 出售附屬公司的盈利前		712,615	498,772
— 出售附屬公司的盈利後		712,615	2,527,765
本公司權益持有人應佔盈利的 每股盈利 (以每股港仙列示)	12		
— 基本		10.64	39.54
— 攤薄		10.42	38.94
股息	13	284,625	575,439

綜合資產負債表

於二〇〇六年十二月三十一日

	附註	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
資產			
非流動資產			
於收費公路及橋樑的權益	16	1,943,681	1,980,017
物業、廠房及設備	17	2,354,331	1,614,567
投資物業	18	5,625,185	3,301,437
租賃土地及土地使用權	19	4,737,407	4,372,994
於共同控制實體的權益	21 & 41	898,170	685,729
於聯營實體的權益	21 & 41	2,995,294	3,089,126
遞延稅項資產	34	135,689	67,980
其他非流動資產	23	324,096	108,201
可供出售的財務資產	24	418,269	354,912
		<u>19,432,122</u>	<u>15,574,963</u>
流動資產			
發展中物業	25	2,230,173	2,668,674
持作出售的物業		728,951	682,448
租賃土地及土地使用權	19	2,182,789	3,190,945
土地使用權的預付款	36	1,272,233	—
持作出售的其他資產		15,000	397,000
存貨	26	233,895	319,105
應收賬款	27	585,226	431,675
其他應收款項、預付款項及按金		420,630	417,254
可收回稅項		142,062	22,447
已抵押銀行存款		72,609	164,892
銀行結餘及現金	28	2,305,854	3,226,238
		<u>10,189,422</u>	<u>11,520,678</u>
負債			
流動負債			
應付賬款	29	198,428	374,190
應付地價		637,134	617,319
其他應付款項及應計費用		5,220,253	4,380,487
借貸	33	2,076,346	1,526,901
應付稅項		189,657	78,589
		<u>8,321,818</u>	<u>6,977,486</u>
流動資產淨值		<u>1,867,604</u>	<u>4,543,192</u>
總資產減流動負債		<u>21,299,726</u>	<u>20,118,155</u>

綜合資產負債表

於二〇〇六年十二月三十一日

	附註	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
非流動負債			
借貸	33	3,762,647	3,953,242
遞延稅項負債	34	2,560,921	2,225,426
		<u>6,323,568</u>	<u>6,178,668</u>
淨資產			
		<u>14,976,158</u>	<u>13,939,487</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	30	680,354	651,894
其他儲備	32	6,897,267	6,270,299
保留盈利			
— 擬派股息	32	156,781	467,041
— 其他	32	3,402,485	2,999,527
		<u>11,136,887</u>	<u>10,388,761</u>
少數股東權益		3,839,271	3,550,726
		<u>14,976,158</u>	<u>13,939,487</u>

代表董事會

梁毅
董事

唐壽春
董事

資產負債表

於二〇〇六年十二月三十一日

	附註	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	10,731	11,060
投資物業	18	10,680	10,500
於附屬公司之投資	20	10,293,139	10,228,835
		<u>10,314,550</u>	<u>10,250,395</u>
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		19,903	20,524
銀行及現金結餘	28	20,088	1,499,622
		<u>39,991</u>	<u>1,520,146</u>
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	20	30,920	30,968
其他應付款項及應計費用		113,068	194,224
借貸	33	40	291,573
		<u>144,028</u>	<u>516,765</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(104,037)</u>	<u>1,003,381</u>
總資產減流動負債		<u>10,210,513</u>	<u>11,253,776</u>
非流動負債			
借貸	33	759,156	1,625,046
淨資產		<u>9,451,357</u>	<u>9,628,730</u>
權益			
股本	30	680,354	651,894
其他儲備	32	6,031,152	5,864,247
保留盈利			
— 擬派股息	32	156,781	467,041
— 其他	32	2,583,070	2,645,548
總權益		<u>9,451,357</u>	<u>9,628,730</u>

代表董事會

梁毅
董事

唐壽春
董事

綜合現金流量表

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
經營業務			
經營業務產生之現金流入淨額	35(a)	1,606,179	1,529,085
收取利息		65,477	52,107
支付利息		(248,261)	(335,342)
支付香港利得稅		(818)	(7,518)
支付中國企業所得稅		(212,876)	(158,402)
經營業務所得之現金流入淨額		1,209,701	1,079,930
投資業務			
收取共同控制實體及聯營實體之股息		124,582	53,229
出售部分聯營實體	35(b)	261,213	—
物業、廠房及設備的預付款		(191,516)	—
收購一間共同控制實體之額外權益的預付款	42(b)	(132,580)	—
購置物業、廠房及設備、租賃土地及 土地使用權、可供出售之財務資產		(797,085)	(859,536)
土地使用權的預付款		(1,272,233)	—
出售物業、廠房及設備		18,702	25,210
收購於附屬公司之額外權益		—	(86,109)
出售附屬公司之若干權益		—	2,768,105
發行附屬公司股份		—	664
注資於共同控制實體		(101,500)	(53,846)
出售部分共同控制實體		—	51,853
聯營實體及共同控制實體之(墊款)/還款		(135,872)	47,856
已質押的銀行存款增加/(減少)		92,283	(94,145)
投資業務之現金(流出)/流入淨額		(2,134,006)	1,853,281

綜合現金流量表

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
理財活動		
發行普通股	190,851	89,274
附屬公司少數股東之出資額	3,846	—
聯營實體提供之墊款／(還款)	271,246	(32,095)
新借銀行貸款	3,761,641	5,683,518
償還銀行貸款	(3,520,341)	(5,909,875)
新借其他貸款	44,581	48
償還其他貸款	(51,573)	(51,202)
已付股息	(597,149)	(165,967)
已付附屬公司之少數股東股息	(141,679)	(154,106)
理財活動之現金流出淨額	<u>(38,577)</u>	<u>(540,405)</u>
現金及現金等價物之(減少)／增加	(962,882)	2,392,806
年初之現金及現金等價物	3,198,953	806,147
現金及現金等價物的滙兌損益	69,568	—
年終之現金及現金等價物	<u><u>2,305,639</u></u>	<u><u>3,198,953</u></u>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	2,305,854	3,226,238
銀行透支	(215)	(27,285)
	<u><u>2,305,639</u></u>	<u><u>3,198,953</u></u>

綜合權益變動表

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

	附註	歸於本公司 權益持有人		少數	總計
		股本	儲備	股東權益	
		千港元	千港元	千港元	千港元
於二〇〇六年一月一日之結餘		651,894	9,736,867	3,550,726	13,939,487
匯兌差額	32	—	397,336	104,535	501,871
可供出售之財務資產之公平值增加	32	—	45,411	3,565	48,976
聯營實體現金套期保值之公平值變動	32	—	(11,155)	—	(11,155)
附屬公司少數股東貸款之公平值調整	32	—	5,703	10,924	16,627
直接在權益中確認之收入淨額		—	437,295	119,024	556,319
年內盈利		—	712,615	307,354	1,019,969
截至二〇〇六年十二月三十一日止年度 已確認收入總額		—	1,149,910	426,378	1,576,288
僱員購股權計劃－僱員服務價值	32	—	4,514	—	4,514
發行股本(扣除發行費)	31&32	28,460	162,391	—	190,851
已付股息	32	—	(597,149)	(141,679)	(738,828)
附屬公司增資	32	—	—	3,846	3,846
		28,460	(430,244)	(137,833)	(539,617)
於二〇〇六年十二月三十一日之結餘		680,354	10,456,533	3,839,271	14,976,158

綜合權益變動表

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

	附註	歸於本公司 權益持有人		少數	總計
		股本 千港元	儲備 千港元	股東權益 千港元	
於二〇〇五年一月一日之結餘		635,160	7,075,069	3,474,849	11,185,078
滙兌差額	32	—	228,439	66,668	295,107
視為出售附屬公司若干權益時撥回儲備	32	—	34	2,071	2,105
可供出售之財務資產之公平值減少	32	—	(28,893)	(24,583)	(53,476)
附屬公司少數股東貸款之公平值調整	32	—	5,356	10,264	15,620
直接在權益中確認之收入淨額		—	204,936	54,420	259,356
年內盈利		—	2,527,765	355,908	2,883,673
截至二〇〇五年十二月三十一日止年度 已確認收入總額		—	2,732,701	410,328	3,143,029
僱員購股權計劃—僱員服務價值	32	—	22,524	—	22,524
發行股本(扣除發行費)	31&32	16,734	72,540	—	89,274
已付股息	32	—	(165,967)	(154,106)	(320,073)
收購附屬公司之額外權益		—	—	(180,345)	(180,345)
		16,734	(70,903)	(334,451)	(388,620)
於二〇〇五年十二月三十一日之結餘		651,894	9,736,867	3,550,726	13,939,487

1 一般資料

越秀投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業、經營及管理收費公路及橋樑和製造及銷售新聞紙。本集團之業務主要位於香港及中國大陸(「中國」)。

本公司為於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所上市。

除另有指明外，該等綜合財務報表均以千港元呈列。該等綜合財務報表已於二〇〇七年四月十九日獲董事會批准刊行。

2 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表所應用的主要會計政策載於下文。除另有列明外，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已按照由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「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，並對按公平值計入損益的投資物業重估、可供出售財務資產、財務資產及負債(包括衍生金融工具)(按公平值列賬)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公司的會計政策過程中作出判斷。涉及很大程度的判斷及複雜性的範疇或對該等財務報表有重大影響的假設及估計的範疇已於附註4中披露。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 採納新訂香港財務報告準則的影響

於二〇〇六年，本集團採納以下經修訂香港財務報告準則及詮釋，並在二〇〇六年生效及與本集團的營運有關：

- 經修訂後的香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號「財務擔保合約」，本集團將按揭回購合同及為附屬公司提供的財務擔保合同視為保險合同。因此，採納以上修訂後的準則對本集團綜合財務報告無重大影響；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」。本集團覆核了相關合同。採納本詮釋對本集團租賃的分類及相關確認的費用無重大影響。

下列準則、修訂及詮釋經已頒佈，並於二〇〇六年生效，但對本集團的營運並無相關：

- 香港會計準則第19號（修訂），僱員福利；
- 香港會計準則第21號（修訂），海外業務的投資淨額；
- 香港會計準則第39號（修訂），集團內部交易預測的現金流量對沖會計處理方法；
- 香港會計準則第39號（修訂），以公平值入賬的選擇；
- 香港財務報告準則第6號，礦產資源開採及評估；
- 香港財務報告準則第1號（修訂），首次採納香港財務報告準則及香港財務報告準則第6號（修訂），礦產資源開採及評估；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第5號，對拆卸、復原及環境修復基金所產生權益的權利；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第6號，參與特殊市場－電器及電子設備廢料而產生的負債

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 準則、修訂和詮釋已公佈但並未生效

下列新訂香港財務報告準則以及對準則之詮釋和修訂經已頒佈，惟尚未於二〇〇六年生效，亦未為本集團提早採納：

- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋10，中期財務報告和減值，於二〇〇六年十一月一日生效，本集團將於二〇〇七年一月一日開始採用，預計對本年度綜合財務報表不會產生重大影響；
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋11，香港財務報告準則第2號—集團及庫存股票交易，於二〇〇七年三月一日生效，本集團將於二〇〇八年一月一日開始採用，預計對本年度綜合財務報表不會產生重大影響；
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋12，服務特許權協議，於二〇〇八年一月一日生效，本集團將於二〇〇八年一月一日開始採用，暫時無法預計是否會對綜合財務報表產生重大影響；
- 香港財務報告準則第7號，金融工具：披露及香港會計準則1，財務報表之呈報—資產披露，於二〇〇七年一月一日生效，本集團估計這兩個準則的影響後決定增加披露市場風險的敏感度分析，並於二〇〇七年一月一日開始採用；及
- 香港財務報告準則第8號，營運分部，於二〇〇九年一月一日生效，本集團將於二〇〇九年一月一日開始採用，除了分部資料表述改變和額外披露外，預計不會對綜合財務報表產生重大影響；

下列香港財務報告準則詮釋經已頒佈，惟尚未於二〇〇六年生效，亦對本集團的營運並無相關：

- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋7，根據香港會計準則29，嚴重通脹經濟中的財務報告下的重列法 (於二〇〇六年三月一日後會計期間生效)；
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋8，香港財務報告準則2的範圍 (於二〇〇六年五月一日後會計期間生效)；及
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋9，重新評估嵌入式衍生工具 (於二〇〇六年六月一日後會計期間生效)；

2 重大會計政策概要 (續)

2.2 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(a) 附屬公司

凡本公司直接或間接控制董事會的組成、擁有過半數投票權或持有過半數已發行股本的公司，均為附屬公司。

附屬公司在控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止當日起終止綜合入賬。

本集團採用收購會計法為本集團所收購的附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所獲資產的公平值、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債，加上直接歸屬予收購事項的成本。在商業合併過程中所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超出本集團應佔所收購的可識別淨資產的差額乃列作商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司淨資產的公平值，則有關差額將直接在損益表內確認。

公司間交易、集團內公司間的交易結餘及未變現收益已對銷。除非交易顯示已轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已作出必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值扣除減值虧損準備入賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

(b) 與少數股東權益之交易

本集團政策是將與少數股東進行之交易視作本集團之對外交易。向少數股東權益出售而令本集團出現之收益及虧損，均計入損益表。向少數股東支付的收購成本超過應佔附屬公司淨資產的部分，確認為商譽，不足部分直接於損益表確認。

2 重大會計政策概要 (續)

2.2 綜合賬目 (續)

(c) 共同控制實體

共同控制實體乃合營企業，據此，本集團與其他各方經營一項由各方共同控制之經濟活動，而參與方概無任何一方可單獨控制該項經濟活動。於共同控制實體之投資乃以權益會計法處理，最初按成本入賬。本集團於共同控制實體之投資包括於收購時已識別之商譽(扣除任何累積減值虧損)。

本集團應佔收購後共同控制實體盈利或虧損於損益表內確認，而其應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計的收購後儲備變動而作出調整。當本集團應佔共同控制實體虧損相當於或多於其於該共同控制實體之權益時(包括其他任何無抵押應收款項)時，本集團不會確認日後虧損，除非其已代表共同控制實體履行承擔或作出付款。

本集團與其共同控制實體之間之交易產生之未變現收益，按本集團在該共同控制實體之權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉移之資產出現減值，否則未變現虧損亦應予抵銷。共同控制實體之會計政策已在需要時作出改變，以確保與本集團採納者一致。

(d) 聯營實體

聯營實體乃本集團對其擁有重大影響力但非控制權之所有實體，一般附帶介乎20%至50%投票權之持股量。於聯營實體之投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營實體之投資包括於收購時已識別之商譽(扣除任何累積減值虧損)。

本集團應佔收購後的聯營實體的盈利或虧損於損益表內確認，而其應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計的收購後儲備變動而作出調整。當本集團應佔聯營實體虧損相當於或多於其於聯營實體之權益時(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認日後虧損，除非其已代表聯營實體履行承擔或作出付款。

本集團與其聯營實體之間之交易產生之未變現收益，按本集團在該等公司之權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉移之資產出現減值，否則未變現虧損亦應予抵銷。聯營實體之會計政策已在需要時作出改變，以確保與本集團採納者一致。

2.3 分類呈報

業務分類指從事提供產品或服務的一組資產及業務，而該組資產及業務的風險及回報有別於其他業務分類。地區分類指在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境經營的分類不同。

2 重大會計政策概要 (續)

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所列項目均採用有關實體經營所在的主要經濟環境的通用貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。綜合財務報表以港元列賬，即本公司之功能及呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率折算為功能貨幣。此等交易結算以及按年結日的匯率折換外幣資產及負債而產生的滙兌收益及虧損，均於損益表內確認，但符合資格成為現金流量對沖或投資淨額對沖之項目，則於權益列為遞延項目。

以外幣為單位及列為可供出售之貨幣證券之公平值轉變將在其證券攤銷成本轉變產生之滙兌差額及其他證券賬面值轉變之間予以分析。滙兌差額會在損益表內確認，而其他賬面值之轉變則在權益中確認。

非貨幣性財務資產及負債之滙兌差額將以公平值盈虧之一部分列賬。非貨幣性財務資產及負債(如持有按公平值計入損益之權益)之滙兌差額以公平值盈虧之一部分列入損益表中。非貨幣性項目(如列為可供出售的財務資產的股權工具)的滙兌差額列入權益中的公平值儲備。

(c) 集團公司

集團旗下所有實體(全部均非採用高通脹經濟體系的貨幣)的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式兌換為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所列的資產及負債按其結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各損益表所列的收支按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理地概括反映交易日期適用匯率的累積影響，在此情況下，收支則按交易日期的匯率換算；及
- (iii) 一切因此而產生的滙兌差額均確認為權益的一個獨立組成部份入賬。

在綜合賬目時，因換算海外實體的投資淨額及借貸及指定作有關投資之對沖之其他貨幣工具而產生的滙兌差額須撥入股東權益處理。當出售某項海外業務時，過往計入權益的滙兌差額須列入損益表確認，作為出售業務的部份收益或虧損處理。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整列作有關海外實體的資產及負債，並按收市匯率兌換。

2 重大會計政策概要 (續)

2.5 收費公路及橋樑之權益

有形基礎建設

復修公路有形基礎建設至其正常運作情況所產生的主要成本於損益中扣除。改良撥充資本，並按本集團估計可使用年期計算折舊。

公路的有形基礎建設的折舊乃根據三十年至三十六年的特定期間的交通量對資產年期的預測總交通量，按單位使用基準計算撇銷其成本。本集團定期檢討有關資產整段年期內預測總交通量，及於其認為適當時進行獨立事業交通研究。倘出現重大變動時將作出適當的調整。

本集團獲有關的當地政府機構授予為期三十至三十六年的公路經營權。根據有關當局的審批文件及有關條例，本集團須負責建築公路及取得相關的設施及設備，亦須於獲批准的營運期間負責公路營運及管理、維修及檢修。於經營期間所收取的路費收入將撥歸於本集團。有關的公路資產均須於經營權屆滿時交還當地政府，而不會對本集團作任何補償。根據有關條例，該項經營權並不可延續，而本集團亦不可終止其經營權。

無形經營權

無形經營權的攤銷乃以直線法就所持有經營權的二十至三十年期間作出撥備。

2.6 物業、廠房及設備

樓宇主要包括辦公樓。物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目的直接開支。

結算日後成本僅在本集團可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能可靠計算時，計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間內於損益表列作開支。

物業、廠房及設備採用直線法在其預計使用年期(如下)將成本分配至其剩餘價值計算折舊：

樓宇	25至50年
廠房、機器及工具	3至30年
租賃物業裝修、傢俱、裝置及辦公室設備	3至5年
汽車	5年

2 重大會計政策概要 (續)

2.6 物業、廠房及設備 (續)

資產的剩餘價值及使用年期於各結算日予以審閱及調整(如適用)。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.8)。

出售盈虧乃比較所得款項與賬面值而釐定。

在建生產設備乃以成本扣除累計損失陳列。成本包括所有將資產轉變為達到預計使用狀態而付出的成本。這包括建設的直接成本和建設安裝期間的資本化利息費用。當建設活動將必需的資產轉變為預計使用狀態時，成本的資本化終止，並將在建生產設備轉為物業、廠房及設備。對於在建生產設備無需計提折舊。

2.7 投資物業

持有長期租賃或資本增值或上述兩種目的及並非由經合併集團旗下公司佔用的物業，則入賬列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及根據融資租賃持有的樓宇。

倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義，則分類及入賬列作投資物業。有關經營租賃亦作為融資租賃處理。

投資物業最初按成本入賬，包括相關交易成本。

於首次確認後，投資物業乃按公平值入賬。該等投資物業最少每年由外部估值師估值一次。公平值是根據活躍市場價格，若有需要，將根據個別資產的性質、地區分佈或狀況作出調整。倘未能獲取有關資料，外部估值師會採用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。倘重新發展持續作投資物業用途或所在市場變得較不活躍的投資物業，繼續按公平值入賬。

投資物業的公平值反映(其中包括)，當前的租金收入及根據當前的市場情況假設未來的租金收入。

公平值反映，根據相同的基礎，任何與相關投資物業可預見的現金流出。該等流出部分確認為負債(包括有關分類為投資物業的土地的融資租約負債)；其他(包括或然租金付款)則不會於財務報表確認。

其後開支僅於當與項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，且項目成本能夠可靠地計量，方會增加資產的賬面值。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間自損益表扣除。

2 重大會計政策概要 (續)

2.7 投資物業 (續)

公平值之變動於損益表確認。

如投資物業變成由集團旗下公司佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計目的，其於重新分類日期之公平值成為其成本值。作投資物業用途之興建中或發展中物業分類為物業，並以成本列值，直至完成興建或發展時則重新分類，其後以投資物業入賬。

倘物業、廠房及設備項目因用途改變而成為投資物業，則此項目於轉讓日期之賬面值與公平值之差額根據香港會計準則第16號會於權益中列作物業、廠房及設備之重估。然而，倘公平值收益抵銷先前之減值虧損，則該收益於損益表內確認。

根據香港財務報告準則第5號，持有作出售而不予重新發展之投資物業列為持有作出售之其他資產。

2.8 非財務資產之減值

對因可使用年期不確定或不能使用而不予攤銷的資產，則至少每年進行減值測試。對進行攤銷的資產，當任何事件發生或環境變化顯示其賬面值無法收回時，會對該等資產進行減值測試。若該項資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其可使用價值中較高者。評估資產減值時，資產按可單獨分辨的最小現金流量產生單位予以分類。除商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告日期考慮回撥。

2.9 財務資產

本集團將其財務資產分類為以下類別：按公平值計入損益表、貸款及應收款項、持至到期日及可供出售。分類視乎購入投資的目的而定。管理層會於初步確認時釐定其財務資產分類並於每個報告日期重新評估此項分類。

(a) 按公平值計入損益之財務資產

此類別共有兩個分類：持作買賣之財務資產，以及於開始時指定按公平值計入損益表內之財務資產。倘主要用作短期出售而收購之財務資產屬於此類別。除非衍生工具專門用作進行對沖，否則彼等會列作持作買賣之衍生工具。此類資產被列作流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生工具財務資產，連同並無於活躍市場上報價之固定或可予釐定之付款。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中貿易及其他應收款內(附註2.12)。

2 重大會計政策概要 (續)

2.9 財務資產 (續)

(c) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

定期買賣之投資會於交易日期(即本集團承諾買賣資產之日期)確認。所有並非按公平值計入損益之財務資產投資初步按公平值加交易成本確認。而按公平值計入損益之財務資產初步按公平值確認，而交易成本會於損益表中列作開支。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，財務資產即終止確認。可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產其後則按公平值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

來自「按公平值透過損益記賬的財務資產」類別的公平值變動所產生的盈虧(包括利息及股息收入)，列入產生期間損益表內的「其他(虧損)/收益－淨額」中。

以外幣為單位且列為可供出售之貨幣證券之公平值變動會在證券攤銷成本變動所引致之滙兌差額與證券賬面值之其他變動之間進行分析。滙兌差額會於損益表確認，賬面值之其他變動則會於權益內確認。列為可供出售之非貨幣證券之公平值變動會於權益內確認。

當列為可供出售之證券被出售或減值，於權益內確認之累積公平值調整會計入損益表列為「投資證券之收益及虧損」。以實際利息法計算之可供出售證券會於損益表確認。在本集團收取款項之權利獲確立後，可供出售股本工具之股息會於損益表確認。

有價投資之公平值乃按現行買入價計算。倘財務資產(及非上市證券)之市場並不活躍，本集團會採用估值技術確立公平值。估值技術包括採用最近按公平原則進行之交易、參照大致上相同之其他工具、貼現現金流量分析、購股權定價模式、儘量利用市場投入數據並儘量避免依賴實體特定投入之數據。

本集團會於每個結算日評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。倘若歸類為可供出售的股本證券，於釐定證券有否出現減值時，會考慮證券公平值是否大幅或長時間下跌至低於其成本值。倘若存在任何證據顯示可供出售財務資產出現減值，則其累計虧損(按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產以往於損益表內確認的任何減值虧損計量)會自權益中撤銷，並於損益表內確認。於損益表內就權益性工具確認的減值虧損不會於損益表回撥。應收賬款與其他應收帳款之減值測試載述於附註2.12。

2 重大會計政策概要 (續)

2.10 發展中物業與持有作出售用途之物業

發展中物業與持有作出售用途之物業按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。發展中物業與持有作出售用途之物業的成本包含發展及建築開支、撥作資本之借貸成本及發展應佔之其他直接成本。可變現淨值乃物業可變現之估計價格減有關費用。來自附帶業務之收入會於損益表確認。

2.11 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本以加權平均法予以釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接工資、其他直接成本及相關生產間接成本(按一般經營能力計算)。存貨不包括借貸成本。可變現淨值指於日常業務過程中之估計售價減適用之可變銷售開支。

2.12 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，然後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。如出現客觀證據顯示本集團將無法根據應收款項原本的期限收回所有欠款，則須為應收貿易賬款及其他應收款項作撥備。債務人如有嚴重財務困難，可能會面臨破產或進行債務重組，及不能履行或違反付款協定均被視為應收款項減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額，並按實際利率貼現。撥備金額於損益表內確認。

2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款，以及銀行透支。銀行透支於資產負債表列作於流動負債內的借貸。

2.14 貿易及其他應付款

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，然後採用實際利率法按攤銷成本計算。

2.15 股本

普通股乃歸類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔之增加成本均會於權益內列為所得款項之扣減項目(除稅後)。

倘本集團旗下任何公司購入本公司之權益股本，則所支付之代價(包括增加成本(扣除所得稅)直接應佔之任何部分)會於本公司權益持有人應佔權益中扣除，直至股份註銷為止。

2 重大會計政策概要 (續)

2.16 借貸

借貸最初按公平值確認入賬，並扣除所產生的交易成本。交易成本乃直接因收購、發行或出售金融資產或金融負債而導致的增加成本，包括支付予代理、顧問、股票經紀及證券商的費用及佣金、監管機構及證券交易所的徵費及轉讓稅項及徵稅。

借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值之間的任何差額於借貸期內以實際利率法在損益表中確認入賬。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月，否則借款將被分類為流動負債。

2.17 理財成本

建設任何限定資產所產生之理財成本會於工程須竣工完成且資產可作擬訂用途之期間內撥充資本。

所有其他理財成本均於發生期間內在損益表支銷。

2.18 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與財務報表內的賬面值之間產生的暫時差額作出全數撥備。然而，如遞延所得稅是由某一交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債引致，而在交易時並不影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅是採用已於結算日制定或大致上已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於有關遞延所得稅資產變現或清償遞延所得稅負債時應用。

於未來應課稅溢利可能用以抵銷暫時差異時，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅就附屬公司、共同控制實體及聯營實體投資產生的暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異的撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

2 重大會計政策概要 (續)

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團設有界定供款計劃。界定供款計劃乃一項公積金計劃，據此，本集團會向一獨立實體指出定額供款。倘基金並無持有充足資產以就當期及以往期間之僱傭服務向所有僱員支付福利，則本集團並無法律或推定責任支付其他款項。

就界定供款計劃而言，本集團乃按強制、合約或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款，本集團概無進一步付款責任。在供款到期支付時，會確認為僱員福利開支，但不會就僱員於全面取得供款前退出計劃而被沒收之供款不扣減。預付供款會於可退回現金或減少未來供款時確認。

(b) 以股份支付之酬金

本集團設有按股權結算以股份支付之酬金計劃。

按僱員服務以換取授出購股權的公平值乃確認為開支。於歸屬期內支銷的總金額乃參照已授出的購股權的公平值釐定，惟不包括任何非市場歸屬情況的影響(例如盈利能力及銷售增長目標)。於假設預期可予行使的購股權數目時會計入非市場歸屬情況。於各結算日，有關實體會修改其估計預期可予行使的購股權數目，並於損益表內確認修改原來估計數字(如有)的影響，以及對股本作出的相應調整。

在認股權行使時，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本(面值)和股本溢價。

(c) 分享溢利及花紅計劃

本集團根據一項公式，在計及經作出若干調整後之本集團股東應佔溢利後，將花紅及溢利分享確認為負債及開支。倘須承擔合約責任或倘以往慣例構成一項推定性責任，則本集團會就此確認撥備。

2 重大會計政策概要 (續)

2.20 撥備

如(i)本集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任，(ii)承擔該責任可能須動用資源及(iii)該責任所涉及的金額能可靠地估計時，則須確認撥備。未來經營虧損不確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源在考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能須動用資源的機會不大，但仍會確認撥備。

撥備利用反映目前市場評估資金的時間價值及責任的個別風險的除稅前利率，以預計須用作履行責任的支出所得現值作為計量。由於時間消逝導致的撥備增加，會確認為利息支出。

2.21 收益確認

收益包括於本集團日常業務過程當中就銷售貨品及服務之已收或應收代價之公平值。收益在扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，並經撇銷本集團內公司間銷售後予以呈列。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收益確認。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。收益確認如下：

- (a) 出售已完成持有作出售之物業所得之收入，於完成受法律約束之銷售合約時確認入賬。即相關物業已完工並交付購買者，誠意金和分期付款已作流動負債核算。
- (b) 經營租賃之租金收入按直線法基準於租期內確認。
- (c) 物業管理收入在提供服務之年度確認。
- (d) 銷貨收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付運予客戶及所有權轉讓時。
- (e) 路費收入乃在收訖時予以確認。
- (f) 利息收入乃按時間比例基準以實際利息法予以確認。倘應收款項出現減值時，本集團會將賬面值扣減至其可收回金額(即按工具之原有實際利率貼現之估計未來現金流量，並會持續解除貼現作為利息收入。已減值貸款之利息收入乃採用原有實際利率確認。
- (g) 股息收入在收取股息之權利確定時確認。
- (h) 物業經紀的代理費收入於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

2 重大會計政策概要 (續)

2.22 租賃

(a) 經營租賃

凡資產擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均列作經營租賃。根據經營租賃 (扣除出租人給予之任何優惠) 作出之付款於租期以直線法於損益表扣除。

土地使用權的預付款以直線法於損益表扣除，若發生減值也於損益表扣除。

(b) 融資租賃

由本集團承擔大部分所有權風險及回報之租賃均為融資租賃。融資租賃之價值乃在租賃開始時按租賃資產之公平值與最低租賃付款的現值較低者入賬。每期租金均分攤為負債及財務費用，並藉此制定對負債餘額之穩定利息率。相應之租金責任 (扣除融資開支) 乃計入流動及非流動負債。融資成本之利息部分將在有關租賃年期於損益表中確認，並藉此制定每個期間對負債餘額之穩定利息率。根據融資租賃收購之投資物業以公平值列賬。

2.23 政府補貼

當能夠合理地保證本集團會符合附帶條件以及補貼將可收取時，政府補貼確認入賬。

與收入有關之補貼遞延及按擬補償之成本配合所需期間在損益表中記賬。

與購買固定資產有關之政府補貼列作非流動負債下之遞延收入，並按有關資產之預期可用年期以直線法撥入損益表。

2.24 股息分派

分派予本公司股東的股息在本公司股東批准派息期間，於本集團財務報表中確認為負債。

2 重大會計政策概要 (續)

2.25 或然負債和或然資產

或然負債是由企業過去的經營事項產生的可能的義務，這種義務的存在與否只能被一件或多件本集團不能完全控制的未來不確定事項所決定。如果經濟資源的流出可能性不大或者數額不可以可靠地計量，或然負債即使作為一種過去事項產生的可能的義務，也可以不確認。

不需要確認的或然負債需要在財務報告中披露，而當經濟資源流出變為可能時，需要確認相應的準備。

或然資產是由企業過去的經營事項產生的可能的資產，這種資產的存在與否只能被一件或多件本集團不能完全控制的未來不確定事項所決定。

當這種資產的收益是可能的，財務報告應做出披露但不可以確認。只有當資源的流入是完全確定時，或然資產才能確認。

2.26 財務擔保

本集團通過簽訂財務擔保合同對第三方承擔重大風險，同意當某些不確定事項發生時補償該第三方。這類合同與保險合同相似。

當本集團有可能承擔擔保義務並會導致經濟資源流出時，需要確認相應的撥備。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動承受多項不同的財務風險：外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及現金流量及公平值利率風險。本集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。本集團會定期監察其面對之風險，現時，本集團認為毋須就任何該等風險因素進行對沖。

(a) 外匯風險

本集團大部分附屬公司在中國經營業務，大多數交易均以人民幣計值。此外，本集團有一定的歐元信貸。本集團承受由人民幣、歐元與港元匯兌而產生的外匯風險。本集團並無對沖其匯率風險。

此外，人民幣換算作外幣須受中國政府實施的外匯管制規例及法例限制。

(b) 價格風險

本集團承受股本證券之價格風險來自於可供出售之財務資產。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 信貸風險

本集團並無任何重大集中的信貸風險。現金交易限於信貸良好的機構，本集團的政策是銷售給一些財務相對強健的買家／顧客，並且會收取相應的訂金。

(d) 流動資金風險

本集團雖處於資金密集型行業，但本集團確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。

(e) 現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行存款與長期借款。不同利率的銀行存款與借款令本集團承受現金流量利率風險；固定利率的銀行存款與借款令本集團面臨公平值利率風險。本集團並未為其現金流量及公平值利率風險進行對沖。

3.2 公平值估計

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法，並根據每個結算日當時的市況作出假設。

本集團假定應收賬款、其他應收款、應付賬款及其他應付款的面值減其估計的貸方調整接近其公平值。供披露的財務負債的公平值，乃按本集團同類財務工具現時的市場利率折現未來合約現金流量而估計。

4 重要會計估計及假設

估計及判斷會不斷按照歷史經驗及其他因素進行評估，包括在各情況下相信是合理的未來事件預測。

本集團會就未來作出估計及假設。根據其定義，由此得出的會計估計將甚少與相關實際業績等同。下文討論對資產及負債的賬面值造成重大調整的高風險估計及假設。

(a) 收費公路及橋樑權益的折舊

本集團於收費公路及橋樑及被投資公司的權益包括有形基礎建設及無形經營權。有形基礎建設的折舊乃按一特定期間對資產整段年期的預測總交通量，根據單位使用基準計算以撇銷其成本。

本集團在有關資產的整段年期內定期審閱預測總交通量，及倘其認為適當，將會取得獨立專業交通研究。倘出現重大變動，將會作出適當調整。

目前，個別收費公路及橋樑的預測每年交通增長率約為2%至7%。

4 重要會計估計及假設 (續)

(b) 租賃土地及土地使用權，以及物業、廠房及設備之撇減

無論發生任何有跡象顯示賬面金額可能不獲收回之事件或情況變動，物業、廠房及設備以及租賃土地及土地使用權均須就減值作出檢討。物業、廠房及設備、租賃土地及土地使用權之可收回金額已根據使用中價值計算方法及最新市場資料及過往經驗而釐定。該等計算及估值規定須採用判斷及估計。

(c) 估計發展中物業及持有作出售之物業之撇減

根據以往經驗所得之完成成本及根據現行市況所得之銷售淨值，本集團將發展中物業及持有作出售之物業撇減至根據評估發展中物業及持有作出售之物業之可變現能力計算之可變現淨值。倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少並可能導致待售發展中物業及已完成出售物業撇減至可變現淨值。倘發生有跡象顯示結餘可能不獲變現之事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減規定須採用判斷及估計。倘預期與原有估計出現差異，則於有關估計變動之期間內之發展中物業及持有作出售之物業之賬面值及撇減將因此而作出調整。

(d) 投資物業之公平值估計

公平值的最佳憑證為類似租約及其他合約於當時活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，本集團的董事在合理公平值估計的範圍內釐定有關金額。本集團聘請獨立專業測量師公司漢華評值有限公司釐定本集團投資物業之公開市值。在作出判斷時，本集團的董事會考慮不同來源的資料，包括：

- i) 性質、狀況或地點不同 (或受不同租約或其他合約規限) 的物業當時於活躍市場上的價格 (須就各項差異作出調整)；
- ii) 較不活躍市場所提供類似物業的近期價格 (該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易的日期起，經濟狀況的任何轉變)；及
- iii) 根據未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及 (如在可能情況下) 外在憑證 (如地點及狀況相同的類似物業當時市值租金)，並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期的價格資料，則採用貼現現金流量估值法釐定投資物業的公平值。本集團的董事採用的假設主要以各結算日當時的市況為依據。

有關管理層進行公平值估計時的主要假設涉及：租金收入；預計未來市值租金；空置期；保養規定；及相關貼現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團的董事進行的實際交易及市場提供的交易記錄作比較。

預計未來市值租金會根據地點及狀況相同的類似物業當時的市值租金釐定。

4 重要會計估計及假設 (續)

(e) 本期稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港的稅項。於釐定相關稅項的稅項撥備金額及支付時間時須作出重大判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，有關差異將影響作出釐定的期間內的所得稅及遞延稅項計提。

倘管理層認為未來應課稅溢利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延稅項資產淨值及稅項虧損。倘與其結果與原先的估算不同，有關差異會對有關估算出現變動的期間內遞延稅項資產及稅項的確認構成影響。

(f) 折舊及攤銷

本集團的物業、廠房及設備於投產當日起按直線法在可使用年限中進行折舊，並考慮有關的估計剩餘價值。本集團估計用作生產的物業及設備之可使用年期及日期反映董事估計就本集團擬從使用本集團資產所得的未來經濟利益的時期。

(g) 公用設施建築成本之應計費用

本集團須就取得於中國內地建設物業之土地使用權興建若干公用設施。本集團按過往實際建築成本加通脹率就該等建築成本估計應計費用。本集團定期更新公用設施之工程表，並檢討應計結餘是否足夠。

(h) 可供出售的財務資產公平值之估計

公平值之最佳憑證為同類可供出售的財務資產合約於活躍市場所提供之最新價格。倘缺乏該等資料，越秀投資之管理層按合理公平值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，越秀投資之管理層考慮多方面資料，其中包括：

- i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)物業當時在活躍市場上之最新價格(須就各項差異作出調整)；及
- ii) 活躍程度稍遜之市場所提供相類可供出售的財務資產最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整)。

5 收益及分類資料

期內收益及分部業績如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
銷售收入		
— 出售物業	1,966,685	1,247,447
— 新聞紙銷售	1,352,070	1,194,252
	3,318,755	2,441,699
來自收費公路業務的路費收入	448,531	424,845
物業管理費收入	213,388	137,050
租金收入	229,727	519,761
其他	447,521	431,643
	4,657,922	3,954,998

本年分部業績如下：

主要分部報告－業務分部

本集團主要在香港及中國大陸經營三項主要業務：

- 房地產－發展、出售及管理物業及持有投資物業
- 收費公路－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大陸營運：

- 香港－房地產
- 中國大陸－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。

分部資產主要包括於收費路橋之權益，物業、廠房及設備，投資物業，租賃土地及土地使用權，其他非流動資產，可供出售財務資產，預付款及按金，土地使用權的預付款，銀行結餘及現金。未分配資產主要是遞延稅資產，可收回稅項及不能以合理的基準直接歸於或分配到其他分部的公司資產。

5 收益及分類資料 (續)

從屬分部報告形式－地區分部 (續)

分部負債主要是可直接歸於分部的營運債務和借貸。未分配負債組成項目如應付稅項，遞延稅負債及不能以合理的基準直接歸於或分配到其他分部的公司負債。

資本開支包括收費公路有形基礎建築物 (附註16)，物業、廠房、設備 (附註17)，投資物業 (附註18) 和租賃土地及土地使用權 (附註19) 的增加。

主要分部報告－業務分部

	截至十二月三十一日止年度							
	房地產業務		收費公路業務		造紙業務		本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
收益	<u>2,857,321</u>	<u>2,335,901</u>	<u>448,531</u>	<u>424,845</u>	<u>1,352,070</u>	<u>1,194,252</u>	<u>4,657,922</u>	<u>3,954,998</u>
分部業績	<u>816,537</u>	<u>3,022,868</u>	<u>184,784</u>	<u>130,479</u>	<u>82,360</u>	<u>96,820</u>	<u>1,083,681</u>	<u>3,250,167</u>
利息收入							96,557	52,107
未分配經營成本							(46,917)	(86,650)
理財成本							(193,891)	(301,746)
分佔下列公司的 盈利減虧損								
－共同控制實體	(14,782)	(1,804)	75,213	40,014	—	—	60,431	38,210
－聯營實體	134,045	17,648	241,254	184,414	—	—	375,299	202,062
除稅前盈利							1,375,160	3,154,150
稅項							(355,191)	(270,477)
年內盈利							<u>1,019,969</u>	<u>2,883,673</u>
資本開支	588,034	475,971	5,273	300	472,044	383,265	1,065,351	859,536
折舊及攤銷	<u>112,041</u>	<u>160,977</u>	<u>114,122</u>	<u>108,448</u>	<u>74,667</u>	<u>68,844</u>	<u>300,830</u>	<u>338,269</u>

5 收益及分類資料 (續)

主要分部報告－業務分部 (續)

	於十二月三十一日							
	房地產業務		收費公路業務		造紙業務		本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
分部資產	19,794,688	17,398,149	2,530,249	2,468,584	3,063,982	2,127,807	25,388,919	21,994,540
於共同控制實體 的權益	227,000	210,180	671,170	475,549	—	—	898,170	685,729
於聯營實體的權益	1,249,478	1,402,584	1,745,816	1,686,542	—	—	2,995,294	3,089,126
未分配資產							339,161	1,326,246
總資產							29,621,544	27,095,641
分部負債	8,731,318	6,743,262	507,047	610,764	1,907,570	1,014,947	11,145,935	8,368,973
未分配負債							3,499,451	4,787,181
總負債							14,645,386	13,156,154

從屬分部報告形式－地區分部

	截至十二月三十一日止年度				於十二月三十一日	
	收益		資本開支		總資產	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
香港	611,097	228,702	2,168	2,122	991,199	1,460,136
中國大陸	4,044,409	3,724,429	1,063,183	857,414	28,252,008	23,984,427
海外地區	2,416	1,867	—	—	39,176	35,711
	4,657,922	3,954,998	1,065,351	859,536	29,282,383	25,480,274
未分配資產					339,161	1,615,367
總資產					29,621,544	27,095,641

6 其他收益

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
於一間附屬公司及一間聯營實體額外權益之公平值超出收購成本之差額	—	198,214
交換資產之收益	—	83,504
	—	281,718

7 經營盈利

以下各項扣除經營盈利：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
廣告開支	152,874	143,756
收費公路及橋樑權益之攤銷／折舊(計入已出售貨品之成本)	111,624	106,051
租賃土地及土地使用權之攤銷	80,295	103,869
核數師酬金	8,019	5,248
已出售存貨之成本	3,106,855	2,317,346
折舊		
— 自置固定資產，廠房及設備	108,875	128,315
— 租賃固定資產，廠房及設備	36	34
投資物業產生之直接經營開支		
— 帶來租金收入	42,972	241,399
— 並無帶來租金收入	129	656
僱員福利開支(附註14)	500,651	418,527
經營租賃		
— 租賃廠房及工作坊	17,350	16,368
— 土地及樓宇	7,373	90,474
呆賬撥備	6,457	19,676
可供出售財務與資產減值撥備	10,982	46,949
發展中物業／持作出售的物業減值虧損撥備	12,843	66,208
物業、廠房及設備減值撥備	1,959	69,539

8 利息收入

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
來自銀行存款之利息收入	65,477	12,008
來自聯營實體之利息收入	31,080	40,099
	<u>96,557</u>	<u>52,107</u>

9 理財成本

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
銀行貸款及銀行透支(五年內償還)的利息	244,620	307,921
以下各項的利息		
—來自附屬公司少數股東的貸款	15,620	15,620
—來自主要股東的貸款	375	8,506
—來自有關聯公司的貸款	3,266	3,295
所產生的理財成本總額	263,881	335,342
減：撥充資本的發展中物業款額(附註(i))	(69,990)	(33,596)
	193,891	301,746

附註：

- (i) 截至二〇〇六年十二月三十一日止年度撥充資本之理財成本平均利率約為年息5.38厘(二〇〇五年：年息4.83厘)。

10 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按17.5%稅率(二〇〇五年：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，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享有所得稅減半的優惠。
- (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。

10 稅項 (續)

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

本公司及附屬公司

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	2,547	2,133
中國企業所得稅	126,982	67,187
中國土地增值稅	75,618	12,419
以往年度撥備不足	48,266	6,525
遞延稅項	101,778	182,213
	<u>355,191</u>	<u>270,477</u>

本集團的除稅前盈利的稅項，與採用本集團大部分業務所在地中國的企業所得稅稅率計算的理論金額有所不同，如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
除稅前盈利減應佔共同控制實體及聯營實體盈利減虧損	<u>939,430</u>	<u>2,913,878</u>
按中國企業所得稅稅率33% (二〇〇五年:33%) 計算	310,012	961,580
不同稅率的影響	(35,789)	(51,108)
毋需課稅的收入	(7,025)	(733,951)
不可扣稅的開支	34,400	70,212
動用先前未確認的稅務虧損之稅務影響淨額	(2,822)	45,884
過往年度撥備不足	48,266	6,525
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(4,013)	14,118
	<u>343,029</u>	<u>313,260</u>
土地增值稅	12,162	(42,783)
稅項支出	<u>355,191</u>	<u>270,477</u>

11 年內盈利

於本公司的財務報表處理的年內盈利為224,411,000港元(二〇〇五年：2,989,374,000港元)。

12 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。

	二〇〇六年	二〇〇五年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>712,615</u>	<u>2,527,765</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,698,470</u>	<u>6,392,162</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>10.64</u>	<u>39.54</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。

	二〇〇六年	二〇〇五年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>712,615</u>	<u>2,527,765</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,698,470</u>	<u>6,392,162</u>
購股權調整(千股)	<u>139,365</u>	<u>99,097</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>6,837,835</u>	<u>6,491,259</u>
每股攤薄盈利(港仙)	<u>10.42</u>	<u>38.94</u>

13 股息

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
已付中期股息，每股普通股0.0189港元(二〇〇五年：0.01港元)	127,844	64,028
已透過實物方派發16,269,505個越秀房地產投資信託基金單元	—	44,370
擬派末期股息，每股普通股0.023港元(二〇〇五年：0.02港元)	156,781	133,440
本年度並無派發特別股息(二〇〇五年：0.05港元)	—	333,601
	284,625	575,439

於二〇〇七年四月十九日舉行的會議上，董事擬派末期股息每股普通股0.023港元。該等擬派股息於該等財務報表中並非以應付股息反映，但會以截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的保留盈利分配反映。

14 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
工資、薪酬及花紅	394,685	300,226
退休成本(界定供款計劃)	29,631	37,607
醫療福利成本(界定供款計劃)	7,685	7,310
社會保障成本	20,535	16,724
解僱補償	159	1,563
員工福利	43,442	32,573
授予董事及其他僱員之購股權計劃	4,514	22,524
	500,651	418,527

退休金計劃安排

本集團為香港僱員設立一項退休金計劃。該計劃乃是定額供款計劃，並由獨立信託人管理。就每一位參與僱員而言，該僱員及本集團分別向該計劃提供僱員基本薪金5%及5%至15%之供款

如員工全數供款前離開該計劃，本集團可通過沒收減少自身承擔的供款。於兩年內，概無任何重大沒收之供款。

本集團為香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，該計劃為由獨立信託人管理的定額供款計劃。基金的資產與本集團的資產分開持有，並由獨立專業基金經理管理。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自每月向計劃按強制性公積金條例所界定的僱員盈利作出5%的供款。僱主及僱員的供款上限均為每月1,000港元，其後之供款為自願作出。

本公司於中國經營業務之附屬公司，須參加由廣州市人民政府設立之定額供款退休計劃。所有中國員工於彼等之退休日期，有權收取相當於彼等最後一個月基本薪金金額之固定比例作為退休金。該等附屬公司須按其僱員基本薪金16%至24%之比率，向該退休計劃供款。

15 董事及高級管理人員酬金

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	酌情發放的					總額 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	花紅 千港元	退休金 千港元		
區秉昌	—	882	6,000	176		7,058
梁毅	—	700	5,800	140		6,640
李飛	—	700	4,800	—		5,500
陳光松 (附註(i))	—	683	4,500	136		5,319
唐壽春 (附註(ii))	—	584	3,600	117		4,301
王洪濤 (附註(ii))	—	349	3,600	—		3,949
李新民 (附註(iii))	—	204	1,200	41		1,445
何子勵 (附註(iii))	—	162	1,200	32		1,394
余立發	125	—	—	—		125
李家麟	125	—	—	—		125
劉漢銓	125	—	—	—		125
總額	375	4,264	30,700	642		35,981

附註：

- (i) 於二〇〇六年十一月二十八日辭任
- (ii) 於二〇〇六年二月二十八日聘任
- (iii) 於二〇〇六年九月十五日聘任

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	酌情發放的					其他 (附註(iii)) 千港元	總額 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	花紅 千港元	退休金 千港元			
區秉昌	—	818	3,800	113	140	4,871	
梁毅	—	681	3,300	98	122	4,201	
李飛	—	649	3,000	—	45	3,694	
陳光松	—	772	3,100	105	129	4,106	
梁凝光 (附註(ii))	—	610	2,800	97	—	3,507	
肖博彥 (附註(i))	—	290	1,500	34	61	1,885	
余立發	68	—	—	—	—	68	
李家麟	68	—	—	—	—	68	
劉漢銓	68	—	—	—	—	68	
總額	204	3,820	17,500	447	497	22,468	

附註：

- (i) 於二〇〇五年八月十日辭任
- (ii) 於二〇〇五年十二月九日辭任
- (iii) 其他包括房屋津貼及購股權福利

15 董事及高級管理人員酬金 (續)

於截至二〇〇六年及二〇〇五年十二月三十一日止年度，概無董事放棄酬金。於所呈列的兩個年度，本集團概無已支付或應付酬金，作為加入或於加入本集團時的獎金或離職補償。

截至於二〇〇六年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士亦為董事，其酬金已載於上文分析。

16 於收費公路及橋樑的權益

	本集團		總額 千港元
	無形經營權 千港元	有形基礎建設 千港元	
於二〇〇五年一月一日			
成本	2,197,752	403,755	2,601,507
累計攤銷／折舊	(494,068)	(67,419)	(561,487)
賬面淨值	<u>1,703,684</u>	<u>336,336</u>	<u>2,040,020</u>
截至二〇〇五年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	1,703,684	336,336	2,040,020
滙兌差額	38,116	7,932	46,048
攤銷／折舊	(93,290)	(12,761)	(106,051)
年末賬面淨值	<u>1,648,510</u>	<u>331,507</u>	<u>1,980,017</u>
於二〇〇五年十二月三十一日			
成本	2,248,518	413,462	2,661,980
累計攤銷／折舊	(600,008)	(81,955)	(681,963)
賬面淨值	<u>1,648,510</u>	<u>331,507</u>	<u>1,980,017</u>
截至二〇〇六年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	1,648,510	331,507	1,980,017
滙兌差額	62,028	13,260	75,288
攤銷／折舊	(98,016)	(13,608)	(111,624)
年末賬面淨值	<u>1,612,522</u>	<u>331,159</u>	<u>1,943,681</u>
於二〇〇六年十二月三十一日			
成本	2,333,900	430,000	2,763,900
累計攤銷／折舊	(721,378)	(98,841)	(820,219)
賬面淨值	<u>1,612,522</u>	<u>331,159</u>	<u>1,943,681</u>

無形經營權及有形基礎建設位於中國。

17 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	樓宇 千港元	在建之 生產設備 千港元	廠房、機器 及工具 千港元	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二〇〇五年一月一日						
成本	375,943	88,305	1,414,441	247,963	70,104	2,196,756
累積折舊及減值	(98,597)	—	(551,660)	(146,868)	(48,279)	(845,404)
賬面淨值	<u>277,346</u>	<u>88,305</u>	<u>862,781</u>	<u>101,095</u>	<u>21,825</u>	<u>1,351,352</u>
截至二〇〇五年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	277,346	88,305	862,781	101,095	21,825	1,351,352
滙兌差額	9,330	2,547	36,618	4,976	1,258	54,729
添置	58,958	326,301	33,384	12,174	12,219	443,036
出售	(9,492)	—	(23,719)	(2,045)	(1,406)	(36,662)
重新分類	—	(36,546)	30,862	2,333	3,351	—
減值虧損	(5,706)	—	(63,833)	—	—	(69,539)
折舊	(38,123)	—	(57,530)	(25,883)	(6,813)	(128,349)
年末賬面淨值	<u>292,313</u>	<u>380,607</u>	<u>818,563</u>	<u>92,650</u>	<u>30,434</u>	<u>1,614,567</u>
於二〇〇五年十二月三十一日						
成本	397,542	380,607	1,410,089	249,349	78,062	2,515,649
累積折舊及減值	(105,229)	—	(591,526)	(156,699)	(47,628)	(901,082)
賬面淨值	<u>292,313</u>	<u>380,607</u>	<u>818,563</u>	<u>92,650</u>	<u>30,434</u>	<u>1,614,567</u>
截至二〇〇六年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	292,313	380,607	818,563	92,650	30,434	1,614,567
滙兌差額	14,349	11,271	47,369	3,721	955	77,665
添置	640	534,938	13,673	12,456	8,288	569,995
轉撥自發展中物業	227,692	—	—	—	—	227,692
重新分類	9,737	(769,255)	755,923	2,696	899	—
出售	(19,080)	—	—	(4,907)	(731)	(24,718)
減值虧損	(1,959)	—	—	—	—	(1,959)
折舊	(21,464)	—	(57,389)	(23,475)	(6,583)	(108,911)
年末賬面淨值	<u>502,228</u>	<u>157,561</u>	<u>1,578,139</u>	<u>83,141</u>	<u>33,262</u>	<u>2,354,331</u>
於二〇〇六年十二月三十一日						
成本	663,287	157,561	2,225,036	261,870	87,007	3,394,761
累積折舊及減值	(161,059)	—	(646,897)	(178,729)	(53,745)	(1,040,430)
賬面淨值	<u>502,228</u>	<u>157,561</u>	<u>1,578,139</u>	<u>83,141</u>	<u>33,262</u>	<u>2,354,331</u>

17 物業、廠房及設備 (續)

(b) 本公司

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二〇〇五年一月一日				
成本	15,613	9,999	4,465	30,077
累積折舊	(4,991)	(8,618)	(4,205)	(17,814)
賬面淨值	10,622	1,381	260	12,263
截至二〇〇五年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	10,622	1,381	260	12,263
添置	—	430	—	430
出售	—	(757)	—	(757)
折舊	(347)	(382)	(147)	(876)
年末賬面淨值	10,275	672	113	11,060
於二〇〇五年十二月三十一日				
成本	15,613	1,545	4,465	21,623
累積折舊	(5,338)	(873)	(4,352)	(10,563)
賬面淨值	10,275	672	113	11,060
截至二〇〇六年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	10,275	672	113	11,060
添置	—	319	—	319
出售	—	(5)	—	(5)
折舊	(297)	(233)	(113)	(643)
年末賬面淨值	9,978	753	—	10,731
於二〇〇六年十二月三十一日				
成本	15,613	1,627	4,047	21,287
累積折舊	(5,635)	(874)	(4,047)	(10,556)
賬面淨值	9,978	753	—	10,731

總賬面值為133,000,000港元(二〇〇五年：128,000,000港元)之樓宇已抵押作為本集團銀行借貸(附註40)的抵押品。

18 投資物業

(a) 本集團

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
年初	3,301,437	4,775,305
滙兌差額	135,088	67,950
添置	21,548	45,735
轉撥自持作出售的物業發展中物業及租賃土地及土地使用權	1,474,575	1,313,099
轉撥至持作出售的其他資產	—	(397,000)
出售	(54,488)	(3,302,571)
計入損益表之公平值收益	747,025	798,919
年末	<u>5,625,185</u>	<u>3,301,437</u>

(b) 本公司

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
年初	10,500	10,300
計入損益表之公平值收益	180	200
年末	<u>10,680</u>	<u>10,500</u>

18 投資物業 (續)

於二〇〇六年十二月三十一日，投資物業由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司重新估值。估價是根據由任何現有租賃及其他合約之條款，以及外在證據 (如相同地點及狀況之類似物業之市值租金) 得出之估計未來現金流量推斷之折現現金流量計算。採用之折現率可反映現時市場就現金流量之金額及時間而言不可確定因素之評估。

於二〇〇六年十二月三十一日，29.88億港元 (二〇〇五年：17.25億港元) 之投資物業已抵押為本集團銀行借貸 (附註40) 之抵押品。

本集團及本公司於投資物業之權益按賬面淨值分析如下：

	本集團		本公司	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
於香港持有：				
10至50年之租賃	386,220	340,140	—	—
超過50年之租賃	112,480	110,600	10,680	10,500
於香港以外持有 (附註(i))：				
10至50年之租賃	5,126,485	2,850,697	—	—
	5,625,185	3,301,437	10,680	10,500

附註：

(i) 香港以外之物業主要包括位於中國之物業。

19 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
年初	7,563,939	8,207,453
添置	246,116	370,765
出售	(589,016)	(575,314)
轉撥至投資物業	(533,298)	(473,175)
攤銷	(80,295)	(103,869)
滙兌差額	312,750	138,079
年末	<u>6,920,196</u>	<u>7,563,939</u>
分析如下：		
非即期		
— 有關有待發展之物業	4,657,010	4,304,664
— 有關物業、廠房及設備	80,397	68,330
	<u>4,737,407</u>	<u>4,372,994</u>
即期		
— 有關發展中物業 (附註(i))	1,853,654	3,040,412
— 有關持有作出售的物業	329,135	150,533
	<u>2,182,789</u>	<u>3,190,945</u>
	<u>6,920,196</u>	<u>7,563,939</u>

附註：

- (i) 約3.23億港元(二〇〇五年：無)之即期土地使用權提供予一個相關的物業項目以換取此項目完工後其中的物業單元。

19 租賃土地及土地使用權 (續)

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
於中國內地：		
超過50年之土地使用權	4,279,377	4,440,246
10至50年之土地使用權	2,389,912	2,867,946
於香港：		
超過50年之租賃	250,207	255,747
10至50年之租賃	700	—
	6,920,196	7,563,939

於二〇〇六年十二月三十一日，帳面值為4.10億港元(二〇〇五年：9.5億港元)之土地使用權已抵押作為本集團銀行借貸(附註40)之抵押品。

20 於附屬公司之權益

	本公司	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
非上市股份投資，按成本	60,480	60,480
應收附屬公司款項(附註(a))	10,232,659	10,168,355
	10,293,139	10,228,835
應付附屬公司款項(附註(b))	(30,920)	(30,968)

(a) 應收附屬公司款項乃無抵押且並無固定償還年期。除約7,986,004,000港元(二〇〇五年：約7,603,759,000港元)之款項為免息外，所有應收附屬公司款項之年利率均為2.5至5.5厘。

(b) 應付附屬公司款項為免息、無抵押且在要求支付時須償還的。

(c) 本公司於二〇〇六年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於第98至第109頁

本集團的應收／應付附屬公司款項主要以港元結算。

21 於共同控制實體的權益

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
應佔資產淨值	707,580	538,624
應收共同控制實體款項 (附註41(c))	190,590	147,105
	<u>898,170</u>	<u>685,729</u>
應付共同控制實體款項 (附註41(c))	(130,678)	(83,559)

本集團於其共同控制實體 (全部均為非上市) 之權益如下：

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
收益	138,005	117,801
開支	(74,570)	(70,296)
税金	(3,004)	(9,295)
本年盈利	<u>60,431</u>	<u>38,210</u>
資產		
非流動資產	1,746,188	1,321,595
流動資產	196,487	151,427
	<u>1,942,675</u>	<u>1,473,022</u>
負債		
非流動負債	(1,114,146)	(743,313)
流動負債	(120,949)	(191,085)
	<u>(1,235,095)</u>	<u>(934,398)</u>
淨資產	<u>707,580</u>	<u>538,624</u>

本集團之共同控制實體之詳情載於第110頁。

本集團的應收／應付共同控制實體款項主要以人民幣元結算。

22 於聯營實體的權益

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
應佔資產淨值	2,537,494	2,281,294
應收聯營實體貸款 (附註41(c))	319,218	747,322
應收聯營實體款項 (附註41(c))	138,582	60,510
	2,995,294	3,089,126
應付聯營實體款項 (附註41(c))	(112,150)	(119,938)

本集團持有之所有聯營實體權益乃非上市，惟於一間聯營實體之投資賬面值為1,002,455,000港元(二〇〇五年：1,208,569,000港元)乃於香港聯合交易所有限公司上市除外。於二〇〇六年十二月三十一日，該聯營實體之權益之公平值為3,070,000,000港元(二〇〇五年：1,382,520,000港元)。

本集團的應收／應付聯營實體款項主要以人民幣元結算。

本集團之聯營實體之財務資料概要如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
收益	539,512	351,760
稅後盈利	375,299	202,062
資產	3,860,251	4,005,517
負債	(1,322,757)	(1,724,223)
淨資產	2,537,494	2,281,294

本集團聯營實體之詳情載於第111頁。

23 其他非流動資產

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
預付帳款－添置物業、廠房及設備	191,516	—
預付帳款－收購一間共同控制實體的額外權益 (附註42(b))	132,580	—
應收帳款－非即期部分 (1年以上)	—	108,201
	<u>324,096</u>	<u>108,201</u>

24 可供出售的財務資產

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
年初	354,912	463,425
增加	789	—
增加／(減少) 計入權益之公平值	73,099	(62,040)
減值虧損	(10,982)	(46,949)
出售	—	(11,600)
轉撥至持作出售的其他資產	(15,000)	—
滙兌差額	15,451	12,076
年末	<u>418,269</u>	<u>354,912</u>

所有可供出售的財務資產之結餘乃非上市證券,並位於中國大陸。

25 發展中物業

於二〇〇六年十二月三十一日, 5.76億港元(二〇〇五年: 16.6億港元) 之發展中物業已抵押作為本集團銀行借貸(附註40) 之抵押品。

26 存貨

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
原材料	82,845	103,062
在製品	68,071	83,879
製成品	82,979	132,164
	<u>233,895</u>	<u>319,105</u>

27 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：

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
零至三十日	123,068	117,983
三十一日至九十日	113,451	92,634
九十一日至一百八十日	83,952	40,969
一百八十一日至三百六十五日	102,683	45,295
超過一年	162,072	134,794
	585,226	431,675

本集團之應收賬款並無重大集中信貸風險。本集團之應收賬款主要以人民幣結算。

28 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
銀行及手頭現金	2,194,375	1,735,985	5,227	9,369
短期銀行存款	111,479	1,490,253	14,861	1,490,253
	2,305,854	3,226,238	20,088	1,499,622

本集團與本公司之銀行結餘及現金包括存入中國多間銀行之人民幣存款分別約2,057,070,000港元(二〇〇五年：1,490,910,000港元)及53,000港元(二〇〇五年：51,000港元)。該等人民幣結餘兌換為外幣時，須受中國政府頒佈之外匯管制規則及規定所限制。

短期銀行存款的實際利率為3.45厘(二〇〇五年：3.25厘)；該等存款的平均到期日為7日(二〇〇五年：7日)。

現金及現金等價物結餘之貨幣種類如下：

	本集團		本公司	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
港元	164,235	415,193	16,092	230,812
人民幣	2,057,070	1,490,910	53	51
美元	84,549	1,320,135	3,943	1,268,759
	2,305,854	3,226,238	20,088	1,499,622

29 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
零至三十日	61,916	103,911
三十一日至九十日	69,648	52,172
九十一日至一百八十日	49,640	14,714
一百八十一日至三百六十五日	7,965	41,454
一至兩年	8,741	20,047
超過兩年	518	141,892
	<u>198,428</u>	<u>374,190</u>

本集團之應付賬款主要是以人民幣計算。

30 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二〇〇五年一月一日	6,351,598	635,160
於行使購股權時發行股份 (附註a)	<u>167,338</u>	<u>16,734</u>
於二〇〇五年十二月三十一日	<u>6,518,936</u>	<u>651,894</u>
於二〇〇六年一月一日	6,518,936	651,894
於行使購股權時發行股份 (附註a)	<u>284,602</u>	<u>28,460</u>
於二〇〇六年十二月三十一日	<u>6,803,538</u>	<u>680,354</u>

附註：

(a) 年內行使購股權 (請參閱附註31)，因而發行每股面值0.1港元之普通股284,602,000股 (二〇〇五年：167,338,000股)。

31 購股權

本公司購股權變動如下：

	購股權數目 千股
於二〇〇五年一月一日	604,008
年內行使	(167,338)
年內失效	(11,656)
	<u>425,014</u>
於二〇〇五年十二月三十一日	425,014
於二〇〇六年一月一日	425,014
年內行使	(284,602)
	<u>140,412</u>
於二〇〇六年十二月三十一日	<u>140,412</u>

本公司於二〇〇六年十二月三十一日及二〇〇五年十二月三十一日，購股權之詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	購股權數目	
			二〇〇六年 千股	二〇〇五年 千股
二〇〇三年五月二日	二〇〇三年五月二日至 二〇一三年五月一日	0.4100	12,430	33,510
二〇〇三年六月二日	二〇〇三年六月二日至 二〇一三年六月一日	0.5400	30,000	58,182
二〇〇三年十月二十七日	二〇〇三年十月二十七日至 二〇一三年十月二十六日	0.8140	3,120	11,224
二〇〇三年十二月二十三日	二〇〇三年十二月二十三日至 二〇一三年十二月二十二日	0.8460	18,720	99,266
二〇〇四年六月二十三日	二〇〇四年六月二十三日至 二〇一四年六月二十二日	0.6300	76,142	222,832
			<u>140,412</u>	<u>425,014</u>

於二〇〇二年六月二十六日，本公司採納新購股權計劃，據此，本公司可向僱員（包括本公司執行董事）授出購股權以認購本公司的股份，惟上限為於二〇〇二年六月二十六日已發行之股份數目之10%。行使價將由本公司之董事會釐定，最少將為(i)本公司股份於購股權授出日期之收市價，(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日之平均收市價，及(iii)本公司股份之面值（以較高者為準）。

31 購股權 (續)

於二〇〇六年十二月三十一日，所有(二〇〇五年：296,890,000股)未行使之購股權為於年終時可行使。

所授出購股權之公平值由獨立估值師漢華評值有限公司採用柏力克-舒爾斯定價模式釐定。該模型的主要參數包括於授出日期之股價、行使價、預期股價回報之標準偏差、購股權之預期有效期、預期派息率及全年無風險利率。按預期股價回報之標準偏差計算之波動率乃依據購股權授出日期前一年之每日股價統計分折得出。

32 儲備

(a) 本集團

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	法定儲備 (附註a) 千港元	滙兌波動 儲備 千港元	資本儲備 千港元	現金流量 對沖儲備 千港元	可供出售	以股份	保留盈利 千港元	總額 千港元
							財務資產 公平價值 儲備 千港元	支付酬金之 儲備 千港元		
於二〇〇六年一月一日之										
結餘	5,813,273	1,815	110,979	150,186	10,712	—	134,175	49,159	3,466,568	9,736,867
滙兌差額	—	—	—	397,336	—	—	—	—	—	397,336
聯營實體現金流量對沖的										
公平值變動	—	—	—	—	—	(11,155)	—	—	—	(11,155)
財務資產公平值轉變										
— 總額	—	—	—	—	—	—	67,778	—	—	67,778
— 稅項	—	—	—	—	—	—	(22,367)	—	—	(22,367)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	712,615	712,615
附屬公司少數股東貸款之										
公平值調整	—	—	—	—	5,703	—	—	—	—	5,703
分配儲備	—	—	22,768	—	—	—	—	—	(22,768)	—
僱員購股權計劃開支	—	—	—	—	—	—	—	4,514	—	4,514
發行股本(扣除發行費)	162,391	—	—	—	—	—	—	—	—	162,391
執行購股權產生之轉撥	32,985	—	—	—	—	—	—	(32,985)	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(597,149)	(597,149)
於二〇〇六年十二月三十一日										
之結餘	6,008,649	1,815	133,747	547,522	16,415	(11,155)	179,586	20,688	3,559,266	10,456,533
相當於：										
二〇〇六年擬派末期股息									156,781	
其他									3,402,485	
									3,559,266	

32 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

	股份溢價	資本贖回 儲備	法定儲備 (附註a)	滙兌波動 儲備	資本儲備	可供出售 財務資產 公平價值 儲備	以股份 支付酬金之 儲備	保留盈利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二〇〇五年一月一日之									
結餘	5,740,733	1,815	79,397	(78,299)	5,356	—	26,635	1,299,432	7,075,069
滙兌差額	—	—	—	228,439	—	—	—	—	228,439
轉撥至可供出售財務資產									
公平值儲備	—	—	—	—	—	163,068	—	(163,068)	—
財務資產公平值轉變									
— 總額	—	—	—	—	—	(37,457)	—	—	(37,457)
— 稅項	—	—	—	—	—	8,564	—	—	8,564
被視作出售一間附屬公司									
若干權益時撥回儲備	—	—	(12)	46	—	—	—	—	34
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	2,527,765	2,527,765
附屬公司少數股東貸款之									
公平值調整	—	—	—	—	5,356	—	—	—	5,356
分配儲備	—	—	31,594	—	—	—	—	(31,594)	—
僱員購股權計劃開支	—	—	—	—	—	—	22,524	—	22,524
發行股本 (扣除發行費)	72,540	—	—	—	—	—	—	—	72,540
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(165,967)	(165,967)
於二〇〇五年十二月三十一日									
之結餘	5,813,273	1,815	110,979	150,186	10,712	134,175	49,159	3,466,568	9,736,867
相當於：									
二〇〇五年擬派末期及特別股息								467,041	
其他								2,999,527	
								3,466,568	

附註：

- (a) 法定儲備指在中國經營之附屬公司、聯營實體及共同控制實體所成立之企業發展及一般儲備基金。據中國法規所規定，本公司於中國成立及經營之附屬公司及聯營實體，須按其各自之董事會所釐定之比率，對企業擴充及一般儲備金撥出其一部份之除稅後盈利 (經抵銷過往年度虧損後)。根據中華人民共和國中外合資經營企業法，經批准後，一般儲備基金可用作補償虧損及增加資本，而企業發展基金可用作增加資本。

32 儲備 (續)

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	以股份 支付酬金之 儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二〇〇六年一月一日	5,813,273	1,815	49,159	3,112,589	8,976,836
發行股本 (扣除發行費)	162,391	—	—	—	162,391
僱員購股權計劃開支	—	—	4,514	—	4,514
執行購股權產生之轉撥	32,985	—	(32,985)	—	—
本年度盈利	—	—	—	224,411	224,411
已付股息	—	—	—	(597,149)	(597,149)
	<u>6,008,649</u>	<u>1,815</u>	<u>20,688</u>	<u>2,739,851</u>	<u>8,771,003</u>

相當於：

二〇〇六年擬派末期股息

其他

156,781

2,583,070

2,739,851

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	以股份 支付酬金之 儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二〇〇五年一月一日	5,740,733	1,815	26,635	289,182	6,058,365
發行股本 (扣除發行費)	72,540	—	—	—	72,540
僱員購股權計劃開支	—	—	22,524	—	22,524
本年度盈利	—	—	—	2,989,374	2,989,374
已付股息	—	—	—	(165,967)	(165,967)
	<u>5,813,273</u>	<u>1,815</u>	<u>49,159</u>	<u>3,112,589</u>	<u>8,976,836</u>

相當於：

二〇〇五年擬派末期及特別股息

其他

467,041

2,645,548

3,112,589

33 借貸

	本集團		本公司	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
非即期				
長期銀行借貸				
— 有抵押	2,076,945	2,866,479	707,445	1,537,456
— 無抵押	1,184,253	577,309	—	—
融資租賃承擔	96	58	96	58
有關聯公司之貸款 (附註41(c))	51,615	87,532	51,615	87,532
附屬公司少數股東之貸款 (附註41(c))	449,738	421,864	—	—
	<u>3,762,647</u>	<u>3,953,242</u>	<u>759,156</u>	<u>1,625,046</u>
即期				
銀行透支	215	27,285	—	—
短期銀行借貸				
— 有抵押	230,000	48,077	—	—
— 無抵押	1,182,243	703,070	—	—
長期借貸即期部份				
— 有抵押	537,148	457,089	—	131,539
— 無抵押	126,700	291,346	—	—
附屬公司之貸款	—	—	—	160,000
融資租賃承擔	40	34	40	34
	<u>2,076,346</u>	<u>1,526,901</u>	<u>40</u>	<u>291,573</u>
借貸總額	<u><u>5,838,993</u></u>	<u><u>5,480,143</u></u>	<u><u>759,196</u></u>	<u><u>1,916,619</u></u>

借貸之還款期如下：

本集團

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
一年內	2,076,306	1,526,867	40	34
第二年	1,142,500	812,478	96	34
第三至第五年	2,118,698	2,631,310	51,615	87,556
無固定還款期 (附註(i))	—	—	449,738	421,864
	<u>5,337,504</u>	<u>4,970,655</u>	<u>501,489</u>	<u>509,488</u>

附註：

- (i) 附屬公司少數股東之貸款不須一年內償還。

33 借貸 (續)

本公司

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
一年內	—	291,539	40	34
第二年	—	142,855	96	34
第三至第五年	707,445	1,394,601	51,615	87,556
	<u>707,445</u>	<u>1,828,995</u>	<u>51,751</u>	<u>87,624</u>

於結算日之實際利率如下：

	二〇〇六年				二〇〇五年		
	港元	人民幣	美元	歐元	港元	人民幣	美元
銀行透支	8.24%	—	—	—	8.00%	—	—
銀行借貸	4.85%	5.54%	5.43%	4.28%	3.63%	5.21%	4.52%
其他貸款	5.15%	—	—	—	3.82%	—	—

以下列幣值換算之借貸賬面值：

	本集團		本公司	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
港元	759,411	1,943,904	759,196	1,916,619
人民幣	4,838,087	3,499,034	—	—
歐元	204,253	—	—	—
美元	37,242	37,205	—	—
	<u>5,838,993</u>	<u>5,480,143</u>	<u>759,196</u>	<u>1,916,619</u>

借貸之公平價值約等於其帳面價值。

34 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就短暫時差按適用所得稅率作全數撥備。

遞延稅項負債／(資產)賬之變動如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
於一月一日	2,157,446	3,158,470
計入損益表之遞延稅項 (附註10)	150,044	182,213
出售附屬公司	—	(1,174,673)
於權益計入／(扣除) 稅項	24,123	(8,564)
滙兌差額	93,619	—
	<u>2,425,232</u>	<u>2,157,446</u>
於十二月三十一日	<u>2,425,232</u>	<u>2,157,446</u>

年內，遞延稅項資產 (對銷同一稅務司法權區內之結餘前) 變動如下：

	本集團				
	向稅務機構 呈報支出之 不同基準 千港元	物業重估 千港元	稅務虧損 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二〇〇五年一月一日	27,246	15,155	9,423	15,905	67,729
於損益表計入／(扣除)	79,654	8,962	2,606	(15,905)	75,317
	<u>106,900</u>	<u>24,117</u>	<u>12,029</u>	<u>—</u>	<u>143,046</u>
於二〇〇五年十二月三十一日	<u>106,900</u>	<u>24,117</u>	<u>12,029</u>	<u>—</u>	<u>143,046</u>
於二〇〇六年一月一日	106,900	24,117	12,029	—	143,046
滙兌差額	4,122	1,098	122	67	5,409
於損益表計入／(扣除)	48,969	4,884	(2,764)	3,153	54,242
	<u>159,991</u>	<u>30,099</u>	<u>9,387</u>	<u>3,220</u>	<u>202,697</u>
於二〇〇六年十二月三十一日	<u>159,991</u>	<u>30,099</u>	<u>9,387</u>	<u>3,220</u>	<u>202,697</u>

34 遞延稅項 (續)

年內，遞延稅項負債 (對銷同一司法權區內之結餘前) 之變動如下：

	本集團					總額 千港元
	物業重估 千港元	加速折舊 千港元	重估投資 千港元	向稅務機構 呈報支出之 不同基準 千港元	其他 千港元	
於二〇〇五年一月一日	2,998,417	8,273	74,400	119,287	16,036	3,216,413
於損益表扣除 / (計入)	259,818	(2,288)	—	9,786	—	267,316
於儲備計入	—	—	(8,564)	—	—	(8,564)
出售附屬公司	(1,174,673)	—	—	—	—	(1,174,673)
於二〇〇五年十二月三十一日	<u>2,083,562</u>	<u>5,985</u>	<u>65,836</u>	<u>129,073</u>	<u>16,036</u>	<u>2,300,492</u>
於二〇〇六年一月一日	2,083,562	5,985	65,836	129,073	16,036	2,300,492
滙兌差額	94,931	—	3,458	—	639	99,028
於損益表扣除 / (計入)	196,558	15,555	—	(10,389)	2,562	204,286
於儲備計入	—	—	24,123	—	—	24,123
於二〇〇六年十二月三十一日	<u>2,375,051</u>	<u>21,540</u>	<u>93,417</u>	<u>118,684</u>	<u>19,237</u>	<u>2,627,929</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅盈利變現而就所結轉之稅損及物業價值重估作確認。於二〇〇六年十二月三十一日，本集團就香港利得稅有並無屆滿日期的未確認稅損8.45億港元 (二〇〇五年：9.11億港元)，而因重估物業而產生之未確認稅務虧絀為2.51億港元 (二〇〇五年：2.51億港元)。

於合法可強制執行權利將流動稅項資產與流動稅項負債對銷及於遞延所得稅與相同財政機構有關時，抵銷遞延稅項資產及負債。以下金額經適當抵銷後於綜合資產負債表列賬。

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	6,218	8,844
— 中國企業所得稅	129,471	59,136
	<u>135,689</u>	<u>67,980</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	16,056	17,121
— 中國企業所得稅	1,603,919	1,273,147
— 中國土地增值稅	940,946	935,158
	<u>2,560,921</u>	<u>2,225,426</u>

35 綜合現金流量表附註

(a) 經營盈利與經營產生之現金流入淨額對賬表：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
經營盈利	1,036,764	3,163,517
折舊及攤銷	300,830	338,269
出售／被視作出售附屬公司若干權益之虧損	—	1,441
出售固定資產之虧損	6,016	11,452
出售可供出售的財務資產之虧損	—	11,600
出售部分聯營實體之虧損	2,656	—
出售附屬公司之收盈	—	(2,028,993)
投資物業之重估盈餘	(747,025)	(798,919)
收購資產淨值之公平值超出收購成本之差額	—	(198,214)
發展中及持作出售的物業減值虧損撥備	12,843	66,208
可供出售的財務資產減值撥備	10,982	46,949
物業、廠房及設備減值撥備	1,959	69,539
僱員補償開支	4,514	22,524
未計營運資金變動前經營盈利	629,539	705,373
投資物業，發展中物業，持有作出售的物業以及租賃土地 及土地使用權之(增加)／減少淨額	(97,868)	142,953
存貨減少／(增加)	85,210	(123,817)
其他持作出售資產減少	397,000	—
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金 之減少／(增加)	(48,726)	272,460
應付賬款，其他應付款項及應計費用增加	744,643	740,031
衍生財務工具減少	—	(29,021)
應付主要股東款項減少	(71,702)	(150,264)
應付有關連公司款項(減少)／增加	(20,894)	45,333
應付少收股東款項減少	(11,023)	(73,963)
經營產生之現金流入淨額	1,606,179	1,529,085

(b) 本年度內，本集團獲得約2.61億港元的現金，出售了公平價值約為2.63億的聯營實體權益，導致約200萬港元的損失。

36 經營租賃承擔

集團根據有關土地及樓宇之不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租賃付款總額(除附註(i)所述外，主要來自附註41(b)所述之有關連人士交易產生)如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
第一年內 (附註(i))	2,764,276	28,370
第二至第五年內	140,497	91,120
五年後	213,828	207,841
	<u>3,118,601</u>	<u>327,331</u>

附註：

- (i) 在二〇〇六年，本集團與第三方簽訂了若干份土地購買合同，總金額約為29.32億港元。本集團已支付約12.67億港元，土地使用權證於二〇〇六年十二月三十一日尚未取得。預付款已在綜合資產負債表反映。

在二〇〇五年，本集團在拍賣中得到約10.57億港元的土地使用權，於二〇〇六年十二月三十一日，為與政府有關部門商議購地的細節事項，本集團預付了約500萬港元(二〇〇五年：500萬港元)。該預付款已在綜合資產負債表反映

於二〇〇六年十二月三十一日，本公司並無其他重要承擔(二〇〇五年：無)。

37 應收未來最低租金

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可註銷租約應收未來最低租金如下：

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
第一年內	199,160	205,464
第二至第五年內	452,897	357,835
五年後	105,082	44,069
	<u>757,139</u>	<u>607,368</u>

本集團今年就某一物業與第三方簽訂了一份15年的租賃合同，以其作為主要租客並於該物業經營購物中心。作為回報，本集團可以分享該第三方得到的部分租金。

38 其他承擔

	本集團	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
有關物業、廠房及設備之資本承擔		
已簽約但未撥備	1,645,872	265,869
已批准但未簽約	592,470	—
	<u>2,238,342</u>	<u>265,869</u>

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團注資於兩個共同控制實體之股本之財務承擔約為637,294,000港元（二〇〇五年：於一個共同控制實體198,558,000港元），其中的532,294,000港元與附註42披露的收購相關。

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團未包括在上表的、對一個共同控制實體的財務承擔為243,600,000港元（二〇〇五年：599,200,000港元）。

於二〇〇六年十二月三十一日，本公司並無其他主要承擔（二〇〇五年：無）。

39 或然負債

	本集團		本公司	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
授予本集團物業若干買家之按揭融資擔保 (附註)	494,444	264,272	—	—
為附屬公司之銀行及貸款融資作出擔保	—	—	357,115	217,915
	<u>494,444</u>	<u>264,272</u>	<u>357,115</u>	<u>217,915</u>

附註：

- (i) 本集團為若干物業單位之買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家償還款項。根據擔保條款，若買家不能履行償還款項，本集團有責任償還貸款的餘額，包括尚欠利息和罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出《房地產權證》及《房地產他項權證》時終止。

40 銀行借貸之擔保及抵押品

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團及本公司所獲授之若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團若干發展中物業、投資物業及物業、廠房及設備，賬面總值分別為576,000,000港元（二〇〇五年：1,660,000,000港元）、2,988,000,000港元（二〇〇五年：1,725,000,000港元）、133,000,000港元（二〇〇五年：128,000,000港元）。
- (b) 本集團總賬面值為410,000,000港元（二〇〇五年：950,000,000港元）之若干租賃土地及土地使用權。
- (c) 本集團投資在若干附屬公司的抵押其淨資產值為390,000,000港元（二〇〇五年：7,745,000,000港元）。
- (d) 轉讓獲授之股東貸款總額3,410,000,000港元（二〇〇五年：6,795,000,000港元）。
- (e) 由一家子公司的少數股東提供的擔保835,000,000港元（二〇〇五年：519,000,000港元）。

41 關聯人士重大交易

(a) 關聯人士

關聯人士為有能力直接或間接控制他方或在他方作出財政及營運決定時可對他方行使重大影響力。倘若可對他方行使一般控制或一般重大影響力亦視作關聯方。下表為於二〇〇六年十二月三十一日，有關聯人士名稱及其與本公司關係性質的概要：

(b) 關聯人士與本公司的關係

越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	本公司主要控股公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	越秀企業的附屬公司
越秀財務有限公司(「YXF」)	越秀企業的附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司(「GCDGL」)	附屬公司的少數股東
廣州造紙集團有限公司(「廣州造紙集團公司」)	附屬公司的少數股東
廣州市北二環高速公路有限公司(「GNSR」)	共同控制實體
廣州西二環高速公路有限公司	共同控制實體
廣東虎門大橋有限公司	聯營實體
廣東清連公路發展有限公司	聯營實體
廣東汕頭海灣大橋有限公司	聯營實體
廣州北環高速公路有限公司	聯營實體
越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)	聯營實體

41 關聯人士重大交易 (續)

(b) 關聯人士與本公司的重大交易 (續)

除了在此財務報表的其它披露外，本集團在年內與關聯人士之重大交易如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
(I) 與越秀企業的交易		
租金開支及物業管理費支出	(1,690)	(2,183)
支付貸款利息予越秀企業	(375)	(8,506)
服務費支出	(600)	—
(II) 與廣州造紙集團公司的交易		
支付租金開支及公用設施開支予廣州造紙集團公司 (附註i)	(279,112)	(299,243)
(III) 與YXF的交易		
管理費支出	(332)	—
服務費支出	(90)	—
(IV) 與YXIDL的交易		
貸款利息支出	(3,266)	(2,997)
(V) 與GCDGL的交易		
擬收購若干物業之誠意金 (附註ii)	(44,615)	—
(VI) 與越秀房託基金的交易		
收取越秀房託基金之資產管理費	23,765	573
收取越秀房託基金之裝修開支 (附註iii)	371	—
收取越秀房託基金之租賃服務費	12,279	—
付予越秀房託基金之租金	(3,139)	—

附註：

- (i) 付予GZPHL之租金及公共開支乃按股東於二〇〇五年初所授出豁免之條款進行。
- (ii) 同年間，由於收購計劃的取消，GCDGL退還擬收購若干物業之誠意金約44,615,000港元。
- (iii) 於二〇〇六年一月，本集團與越秀房託基金就白馬大廈若干單位的裝修訂立5,052,065港元的同意書(合同)，在二〇〇六年一月二十八日，本集團、越秀房託基金及兩個第三者的承辦商簽訂附加同意書，本集團外判約值4,647,900港元的部份工程給第三者承辦商。
- (iv) 有關本集團於二〇〇二年收購廣州市城市建設開發集團(中國)有限公司，GCDGL同意承擔任何超出GCDGL之前應允的額外公共設施建築義務。

41 關聯人士重大交易 (續)

(c) 與有關聯人士有關的結餘

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
應付主要控股公司款項 (附註(i) and (vi))	(76,924)	(148,626)
應付聯營實體款項 (附註(ii) and (vii))	(112,150)	(119,938)
應收聯營實體貸款 (附註(iv) and (vii))	319,218	747,322
應收聯營實體款項 (附註(ii) and (viii))	160,726	60,510
應收共同控制實體 (附註(ii) and (vii))	190,590	147,105
應付共同控制實體 (附註(ii) and (vi))	(130,678)	(83,559)
應付附屬公司少數股東款項 (附註(ii) and (vi))	(101,845)	(112,868)
應付附屬公司少數股東貸款 (附註(v) and (ix))	(449,738)	(421,864)
應付有關聯公司貸款 (附註(iii) and (vi))	(51,615)	(87,532)
應收有關聯公司款項 (附註(ii) and (vi))	—	1,510
應付有關聯公司款項 (附註(ii) and (vi))	(24,439)	(45,333)

附註：

- (i) 二〇〇六年十二月三十一日所有結餘均為無抵押、免息及應要求償還。二〇〇五年十二月三十一日所有結餘均為無抵押、應要求償還及按香港銀行同業拆息加年利率1%計息。
- (ii) 所有結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (iii) 貸款結餘51,615,000港元(二〇〇五年：87,532,000港元)乃按香港銀行同業拆息加年利率1%計息。
- (iv) 貸款結餘為無抵押、無固定還款期及按現行美元優惠利率介乎7.50%至8.25%(二〇〇五年：5.25%至7.25%)(年息)計息，而中國財務機構之借貸率則為6.12%(二〇〇五年：6.12%)(年息)。
- (v) 除129,000,000港元(二〇〇五年十二月三十一日：120,561,000港元)以現行中國財務機構信貸利率介乎6.12%至6.84%(二〇〇五年：6.12%)(年息)計息外，應付附屬公司少數股東貸款為免息及應要求償還。
- (vi) 該等結餘乃計入其他應收款、預付帳款及按金以及其他應付款項及應計費用。
- (vii) 該等結餘乃計入對共同控制實體和聯營實體的權益。
- (viii) 除22,144,000港元(二〇〇五年：零)計入其他應收款、預付帳款及按金外，該等結餘乃計入對聯營實體的權益。
- (ix) 該等結餘乃計入長期借款。

41 關聯人士重大交易 (續)

(d) 主要管理人員酬金

已付或應付予本集團主要管理層之酬金總額如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
袍金	375	204
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及福利	34,964	21,320
以股份為基準的支出	—	497
退休金	642	447
	<u>35,981</u>	<u>22,468</u>

42 結算日後事項

- (a) 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（「新企業所得稅法」）。新企業所得稅法規定內資企業（外商投資企業）的企業所得稅稅率由33%（介於15%到24%）調整為25%，自二〇〇八年一月一日起生效。新企業所得稅法還對稅率優惠，特定產業和項目的稅收鼓勵，應課稅盈利的計提和確認作出規定。本財報批准公佈之前，國務院尚未頒佈相關實施細則。本公司並不能夠確定此項變動對截至二〇〇六年十二月三十一日的遞延稅資產和負債價值的影響（如果該影響存在的話）。本公司將繼續評估更多實施細則頒佈的影響。
- (b) 於二〇〇六年十一月二十日，本集團與廣州發展基建投資有限公司訂立協議（「該協議」），以收購一家合營公司廣州市北二環高速公路有限公司的額外20%權益，代價為人民幣666,200,000元。於二〇〇六年十一月二十日已支付按金132,580,000港元（相當於約人民幣133,906,000元）。收購已於二〇〇七年三月內完成，並由一筆五年期無抵押銀行貸款及內部籌措資金。

主要附屬公司

於二〇〇六年十二月三十一日，本公司於下列主要附屬公司中持有股份／權益：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
凱榮投資有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
碧秀實業(深圳)有限公司	中國，有限公司	註冊股本 7,000,000港元	—	100	—	100	物業發展
經合有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
耀宏投資有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
祥港發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
俊英發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業發展
越秀置業(澳門) 有限公司	澳門	1股澳門幣 198,000元 1股澳門幣2,000元	—	100	—	100	物業發展
恒秀物業管理有限公司	澳門	1股澳門幣 99,000元 1股澳門幣1,000元	—	100	—	100	物業管理
寶途投資有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
大連堅柏房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 7,500,000美元	—	100	—	100	物業發展

集團結構

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
越龍控股有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	—	100	—	投資控股
越東發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
Elsburg Limited	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
創名國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
First-Win Group Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	—	100	—	100	投資控股
港方發展有限公司	香港	500,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
焯耀投資有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
佳統發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
健栢發展有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
廣州市高展城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 88,315,800元	—	95	—	95	物業發展

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市致勝城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市中基城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 37,236,300元	—	95	—	95	物業發展
廣州市祥港房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 259,670,000港元	—	100	—	100	物業發展
廣州市祥發房地產 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 111,450,000元	—	75	—	75	物業發展
廣州祥荷房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 5,000,000美元	—	100	—	100	物業發展
廣州市城市建設開發 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,631,012,700元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發投資顧問 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 2,145,800元	—	98.13	—	98.13	物業發展 顧問服務
廣州城建開發裝飾 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 35,882,800元	—	98.62	—	98.62	裝飾及設計
廣州城建開發南沙 房地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 25,000,000元	—	95	—	95	物業發展

集團結構

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州城建開發宏城連鎖 超級市場有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 33,178,900元	—	98.13	—	98.13	經營超級市場
廣州城建開發景城房 地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 13,712,500元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發物業 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,994,800元	—	95	—	95	物業發展 及投資
廣州城建開發工程諮詢 監理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 8,921,500元	—	65	—	65	項目管理
廣州城建開發偉城實業 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 955,300元	—	80	—	80	物業投資
廣州城建開發興業房 地產中介有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 37,520,000元	—	52	—	52	地產代理
城市建設開發集團 (中國)有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	—	100	—	投資控股
廣州市廣運城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市東盛城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,734,400元	—	95	—	95	物業發展
廣州市忠勝城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 16,231,400元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發宏城車場 物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 2,730,600元	—	81.26	—	81.26	停車場管理
廣州宏城發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 539,578,600元	—	100	—	100	物業發展
廣州市廣秀城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 18,287,700元	—	95	—	95	物業發展
廣州市安威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 16,386,800元	—	95	—	95	物業發展
Guangzhou Investment (China Property) Company Limited	英屬處女群島	5,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越秀投資財務有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	100	—	100	—	財務服務
Guangzhou Investment (HK Property) Company Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
Guangzhou Investment (Macau Property) Company Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
Guangzhou Investment Property Holdings Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	—	100	—	投資控股

集團結構

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州捷雅城房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 92,000,000港元	—	92	—	92	物業發展
廣州市祺東城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
廣州市美華城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,853,900元	—	95	—	95	物業發展
廣州市萬升城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
¹ 廣州市南新公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 141,463,000元	—	27.44	—	27.44	發展及管理連 接廣州及深圳 之廣深公路
廣州造紙股份有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 924,680,000元	—	51	—	51	製造及銷售 新聞紙
廣州市峻威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,448,600元	—	95	—	95	物業發展
¹ 廣州市橋威公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,326,000元	—	34.30	—	34.30	投資控股
廣州市灣華城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 23,074,600元	—	95	—	95	物業發展
廣州市誠安城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
¹ 廣州穗橋發展 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,000,000元	—	34.30	—	34.30	投資控股

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市瑞峰城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,440,300元	—	95	—	95	物業發展
¹ 廣州市太和公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 155,980,000元	—	27.44	—	27.44	發展及管理 連接廣州與 從化之廣從 公路一段
¹ 廣州市太龍公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 116,667,000元	—	17.49	—	17.49	開發及管理 連接廣州與 從化之廣從 公路第二段 以及連接從 化與龍潭之 1909省道
廣州市聚賢城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州體育大廈 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 26,700,000美元	—	100	—	100	物業發展 及投資
廣州市廣基城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市東威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市聯威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 19,776,700元	—	95	—	95	物業發展

集團結構

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
¹ 廣州市維安公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 175,750,000元	—	27.44	—	27.44	發展及管理 連接廣州及 汕頭之廣汕 公路
廣州白馬服裝市場 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 118,873,900元	—	100	—	100	物業投資
廣州市勝基城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市永力城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市興城實業發展 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 154,612,700元	—	95	—	95	物業投資
¹ 廣州市新廣公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 143,333,000元	—	18.87	—	18.87	發展及管理 連接廣州及 花都之廣花 公路
廣州怡城物業管理 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 3,403,700元	—	85.68	—	85.68	物業管理
廣州市益豐城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
¹ 廣州越鵬信息 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 260,000,000元	—	34.30	—	34.30	投資控股
廣州市越秀物業 管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,000,000元	—	60	—	60	物業管理

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市致威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 59,618,800元	—	95	—	95	物業發展
越秀房託資產管理 有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股1港元	100	—	100	—	資產管理
越秀交通(控股) 有限公司	英屬處女群島	1,848,497,550股 普通股每股1港元	—	51	—	51	投資控股
¹ 越秀交通有限公司	百慕達	1,115,441,530股 普通股每股0.1港元	0.01	34.29	0.01	34.29	投資控股
Honstar Investments Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	—	100	—	100	投資控股
¹ 湖南越通路橋 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 21,000,000元	—	25.73	—	25.73	開發及管理 湖南省之 湘江二橋
中詠發展有限公司	香港	5,000,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
展升有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	100	—	100	—	持有物業
展康國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越宏發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
越成發展有限公司	香港，新加坡	2股普通股 每股1港元	100	—	100	—	物業投資
錦漢投資有限公司	香港	10,000股普通股 每股100港元	—	100	—	100	投資控股

集團結構

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
詠源有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
¹ 橋豐有限公司	英屬處女群島	2股普通股 每股1港元	—	34.30	—	34.30	投資控股
利鴻發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越進發展有限公司	香港	100股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
俊盛發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
維美實業有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
堅柏發展有限公司	香港	1,000,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
圓桌控股有限公司	英屬處女群島	100股普通股 每股1港元	100	—	100	—	投資控股
¹ 陝西金秀交通有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 100,000,000元	—	34.30	—	34.30	開發及管理 陝西省之 西安至臨潼 高速公路
華泰發展有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
俊雅發展有限公司	香港	100股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
¹ 駿佳企業有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	34.30	—	34.30	持有物業
高度發展(澳門) 有限公司	澳門	1股澳門幣99,000元 1股澳門幣1,000元	—	100	—	100	物業發展
崇大投資有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
華苑置業有限公司	香港	1,000,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
盛德發展有限公司	英屬處女群島	350,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
力超發展有限公司	英屬處女群島	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
德旺國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
達康國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
堅興有限公司	香港	100股普通股 每股100港元	—	100	—	100	物業投資
偉頓投資有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
華碧發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越秀亞通停車場 有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	停車場管理
越秀物業代理有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業代理服務

集團結構

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇六年		二〇〇五年		
			直接	間接	直接	間接	
越秀物業顧問有限公司	香港	100股普通股 每股1港元 500,000股無投票權 遞延股每股1港元	—	100	—	100	物業管理 顧問服務
越秀物業管理有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	樓宇管理 服務
廣州白馬物業管理 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	—	96.75	—	96.75	物業管理

董事認為，上表所包括之本公司之附屬公司，對本集團是年度業績有重大影響或構成資產淨值之主要部份。而倘提供其他附屬公司之詳情，董事認為則會使資料過於冗長。

¹ 其為附屬公司乃由於本集團透過其他附屬公司持有該等公司超過50%之已發行投票權股本權益。

主要共同控制實體

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團有下列之主要共同控制實體：

共同控制實體名稱	成立及經營地點	實際間接擁有權益／ 投票權／利潤分成 應佔之百分比		主要業務
		二〇〇六年	二〇〇五年	
廣東新時代房地產有限公司	中國	45 33.33 44	45 33.33 44	物業發展
廣州市北二環高速公路有限公司	中國	13.72 40 13.72	13.72 40 13.72	開發及管理廣州之 廣州市北二環 高速公路
廣州南方房產實業有限公司	中國	30 28.57 30	30 28.57 30	物業發展及管理
廣州西二環高速公路有限公司	中國	12.01 33 12.01	12.01 33 12.01	開發及管理廣州之 廣州西二環 高速公路
海南華城房產開發有限公司	中國	52 57.14 52	52 57.14 52	物業發展

主要聯營實體

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團於下列主要聯營實體中持有股份/權益：

聯營實體名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	實際持股百分比		主要業務
		二〇〇六年	二〇〇五年	
新致利建業有限公司	澳門	25	25	投資控股
國泰投資發展有限公司	澳門	50	50	物業發展
¹ 廣東虎門大橋有限公司	中國	8.58	8.58	開發及管理 虎門之虎門大橋
¹ 廣東清連公路發展有限公司	中國	8.09	8.09	開發及管理連接 清遠與連州之 107國道
¹ 廣東汕頭海灣大橋有限公司	中國	10.29	10.29	開發及管理 汕頭之海灣大橋
¹ 廣州北環高速公路有限公司	中國	8.33	8.33	開發及管理廣州之 廣州市北環高速公路
廣州新越房地產開發有限公司	中國	28.20	28.20	物業發展
¹ 越秀房地產投資信託基金	香港	31.33	40.07	物業投資

¹ 其為聯營實體乃由於本集團透過附屬公司持有該等公司超過20%之已發行投票權股本權益。

董事會

執行董事

區秉昌先生 (董事長)
梁毅先生
李飛先生
唐壽春先生
王洪濤先生
李新民先生
何子勵先生
周瑾女士 (於二〇〇七年四月十九日獲委任)

獨立非執行董事及 審核委員會成員

余立發先生
李家麟先生
劉漢銓先生

公司秘書

余達峯先生

合資格會計師

周偉傑先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所
普衡律師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

公司資料查閱網址

<http://www.gzinvestment.com.hk>
<http://www.hkex.com.hk>

註冊辦事處

香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈
26樓

股份過戶登記處

雅柏勤證券登記有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股份上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司及
新加坡證券交易所上市

股票編號為：
香港聯合交易所有限公司－123
路透社－123.HK
彭博資訊－123 HK

股東關係

如欲進一步查詢越秀投資有限公司的資料，請聯絡：
何子勵先生
電話：(852) 2511 6671
傳真：(852) 2598 7688
電郵：contact@gzinvestment.com.hk

美國預託證券託管銀行

紐約銀行
美國預託證券
620 Avenue of the Americas, 6th Floor
New York, NY 10011, USA
電話：(646) 885 3218
傳真：(646) 885 3043

廣州市主要房地產項目名單：二〇〇六年底土地儲備

項目	用途	樓面面積 (平方米)	地點
南沙濱海花園 廣州市南沙區	別墅	1,044,900	南沙
從化逸泉山莊 廣州市從化神崗鎮	別墅	863,600	從化
南沙商貿中心 廣州市南沙區	商業／寫字樓	525,600	南沙
荔灣物業(原水泥廠地塊) 廣州市荔灣區	住宅／商業	451,600	荔灣
江南新村 廣州市海珠區	住宅	292,500	海珠
翠城花園 廣州市海珠區寶崗大道南	住宅	181,000	海珠
江南新苑 廣州市海珠區新港西路40號	住宅	251,600	海珠
珠江新城B2-10 廣州市天河區珠江新城	寫字樓	173,400	天河
珠江新城E3-1 廣州市天河區珠江新城	住宅	145,800	天河
體育大廈 廣州市越秀區流花路119號	商業／寫字樓	125,000	越秀
珠江新城B2-7 廣州市天河區珠江新城	寫字樓	122,600	天河
珠江新城D3-7 廣州市天河區珠江新城	商業／寫字樓	106,800	天河
富海花園(嶺南花園二期) 廣州市白雲區增槎路	住宅	51,100	白雲
解放北N4地塊 廣州市越秀區東風路與解放路交界	寫字樓	45,000	越秀

廣州市主要房地產項目名單：二〇〇六年底在建中

項目	用途	在建樓面面積 (平方米)	地點
珠江新城雙塔之西塔 廣州市天河區珠江新城	商業／寫字樓	448,700	天河
*翠城花園 廣州市海珠區寶崗大道南	住宅	296,900	海珠
亞太世紀廣場(商旅12-1, 5) 廣州市天河區天河北路	寫字樓／商業	232,000	天河
*南沙濱海花園 廣州市南沙區	別墅	180,000	南沙
南沙商貿中心 廣州市南沙區	寫字樓 商業 其他	75,500 33,560 20,900	南沙
*維多利廣場(塔樓部分) 廣州市天河區體育西路101號	寫字樓	90,550	天河
*從化逸泉山莊 廣州市從化神崗鎮	別墅	87,900	從化
*星滙雅苑(跑馬地項目) 廣州市天河區珠江新城平江路	住宅	58,400	天河
*江南新苑 廣州市海珠區新港西路40號	住宅	55,500	海珠
*濱江怡苑(赤崗橋西項目) 廣州市海珠區濱江東路	住宅	53,300	海珠
富海花園 廣州市白雲區增槎路	住宅	37,670	白雲

* 包括在二〇〇七年計劃推出可預售的項目

廣州市主要房地產項目名單：二〇〇七年內可出租

項目	用途	可供出租面積 (平方米)	地點
天河東站商業廣場(天滙城) 廣州市天河區珠江新城	商業	85,019	天河
錦漢大樓 廣州市荔灣區解放北	寫字樓	45,833	越秀
祥康商貿大廈 廣州市白雲區三元里大道	寫字樓／商業	28,862	白雲
越秀新都會 廣州越秀區中山六路	商業	19,161	越秀
廣源文化中心 廣州市白雲區景泰直街33號	商業	18,585	白雲
江興大廈 廣州市海珠區江南大道中82號	寫字樓	17,951	海珠
越秀城市廣場 廣州越秀區東風路	商業	15,476	越秀
宏發大廈 廣州市天河區天河南二路19-21號	寫字樓	13,328	天河
星滙國際 廣州市天河區珠江新城	商業	12,797	天河
潤滙大廈 廣州市海珠區江南西路	商業	11,188	海珠
麓湖綜合樓 廣州市白雲區麓景路123號	寫字樓／商業	10,385	白雲
南國嘉園 廣州市天河區中山大道南268號	商業	10,305	天河

廣州市主要房地產項目名單：二〇〇七年內可出租

項目	用途	可供出租面積 (平方米)	地點
翠城花園(9-11棟) 廣州市海珠區翠城街	商業	8,998	海珠
星滙園(裙樓) 廣州市天河區珠江新城	商業	8,799	天河
駿滙大廈(裙樓) 廣州市天河區體育西路5,7,9號	商業	7,825	天河
廣百江南店 廣州市海珠區江南大道中148號	商業	7,613	海珠
濱江怡苑 廣州市海珠區濱江東路	商業	7,068	海珠
天暉閣 廣州市天河區天河東路12-42號	商業	6,031	天河
新創舉大廈(部分) 廣州市天河區體育西路123號	寫字樓	5,800	天河
天河南住4區綜合樓 廣州市天河區體育西橫街111號	寫字樓	5,646	天河
羅沖圍1、2號綜合樓 廣州市白雲區增槎路12、14號	商業	4,719	白雲
天興閣 廣州市天河區天河北路450號	商業	4,460	天河
天譽花園二期(裙樓) 廣州市天河區林和中路136-146號	商業	4,440	天河
停車場車位總數	商業	5,124(個)	

廣州市主要房地產項目名單：二〇〇七年內可出售

項目	用途	可供出售面積 (平方米)	地點
*南沙濱海花園 廣州市南沙區	別墅	130,000	南沙
*從化逸泉山莊 廣州市從化神崗鎮	別墅	100,000	從化
*翠城花園 廣州市海珠區寶崗大道南	住宅	60,000	海珠
*濱江怡苑(赤崗橋西項目) 廣州市海珠區濱江東路	住宅	43,000	海珠
富海花園一期 廣州市白雲區增槎路	住宅	35,000	白雲
*維多利廣場(塔樓A) 廣州市天河區體育西路101號	寫字樓	34,000	天河
*越秀城市廣場(原名越秀大廈) 廣州市越秀區東風中路	寫字樓	19,000	越秀

* 於二〇〇六年十二月三十一日綜合財務報表中反映為持作出售之物業或發展中物業

