



GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED
越秀投資有限公司

(股票編號: 123)



2006 中期報告

目 錄

中期業績	2
股息通知及財務日誌	3
管理層論述及分析	4
獨立審閱報告	10
簡明綜合中期財務資料	
簡明綜合中期損益表	11
簡明綜合中期資產負債表	12
簡明綜合中期現金流量表	14
簡明綜合中期權益變動表	15
簡明綜合中期財務資料附註	17
其他資料	37
公司及股東關係資料	43
本集團在廣州市區主要房地產項目位置分佈圖	44

財務摘要

	未經審核 截至六月三十日止六個月		變動百分比
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	
收益	2,414,205	1,588,191	↑ 52%
本公司權益持有人應佔盈利	318,716	132,434	↑ 141%
每股基本盈利	0.0480 港元	0.0208港元	↑ 131%
每股中期股息	0.0189 港元	0.0100港元	↑ 89%

	於		變動百分比
	二〇〇六年 六月三十日 未經審核 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 已審核 千港元	
總資產	26,765,451	27,095,641	↓ 1%
股東權益*	10,398,648	10,388,761	↑ 0.1%
每股股東權益*	1.55 港元	1.59港元	↓ 3%
總資本負債比率	31%	32%	↓ 3%

* 不含少數股東權益

越秀投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇〇六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。未經審核綜合業績已經本公司之審核委員會審閱，並經本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」作出審閱。核數師已按其審閱準則，確認此中期報告(載於第11至第36頁)並不須要作出任何重大之修改。

中期股息

董事會已議決宣派二〇〇六年中期股息每股0.0189港元 (二〇〇五年：每股0.01港元)，股息將支付予於二〇〇六年十月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於二〇〇六年十月二十三日至二〇〇六年十月二十五日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理股份過戶手續。為符合取得中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二〇〇六年十月二十日下午四時正前送交本公司之股份登記及過戶處雅柏勤證券登記有限公司(其辦理股份登記之公眾辦事處地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，辦理股份登記手續。有關股息單將於二〇〇六年十一月十三日寄發予股東。

財務日誌

- 二〇〇六年九月十五日 公佈二〇〇六年中期業績
- 二〇〇六年十月二十日下午四時 獲取中期股息送交股份過戶文件的最後時間
- 二〇〇六年十月二十三日至
二〇〇六年十月二十五日
(首尾兩天包括在內) 暫停辦理股份登記手續以確定取得中期股息之資格
- 二〇〇六年十一月十三日 寄發股息單予股東

業務回顧及展望

本集團的業務以房地產為主，大部份集中在中國廣東省廣州市地區。受惠於當地較成熟的房地產市場及需求殷切，本集團截至二〇〇六年六月三十日止六個月的收益為24.14億港元，比二〇〇五年同期的15.88億港元增加52%，股東應佔盈利3.19億港元，比二〇〇五年同期的1.32億港元大幅增加141%。

地產業務

因去年會計政策變動，物業銷售收入由完工進度法改為按項目交付後入帳的方法，對本集團銷售收入造成的影響已大部份在去年反映，本期物業銷售面積反彈並超越推行有關政策改變當年同期錄得的水平，並由去年同期的2.5萬平方米大幅增加568%至16.7萬平方米。銷售收入由去年同期2.77億港元大幅增加347%至12.39億港元。主要銷售樓盤為翠城花園、逸泉山莊C區、南沙濱海花園啟動區二期及香港龍華國際貨運中心、荃灣國際中心等。投資物業重估升值6,900萬港元。

其它業務

期內，本集團收費公路業務實現收益2.11億港元，較去年同期上升3.6%。共同控制體北二環高速公路繼續表現理想，令本集團應佔該共同體的盈利由去年同期的2,000萬港元大幅增加52%至3,049萬港元。在聯營實體應佔盈利由去年同期的1.01億港元增加18.9%至1.20億港元。總體收費公路盈利比去年同期上升17.9%。

期內，本集團持有31.3%的越秀房地產投資信託基金為本集團帶來盈利3,300萬港元。

期內，本集團造紙業務受春節期間停機進行正常檢修及銷售價下跌影響，銷售收入與去年同期對比下跌11%。

未來策略及前景

二〇〇六年上半年本集團主要業務所在地中國廣州國內生產總值達到人民幣2,729.7億元，比去年同期上升14.2%，比全國平均增長率高出3.3個百分比。經濟增長仍保持良好勢頭。

期內廣州市房地產市場發展迅速，對住宅需求殷切，一至六月份住宅平均售價每平方米人民幣6,153元，比去年同期增加15.7%。中央政府在二〇〇六年五月份出台為過熱房地產市場降溫的宏觀調控政策，其中明確住宅用房必須70%以上為90平方米以下小戶型。本集團相信今次的宏觀調控措施將令廣州市相對成熟的房地產市場更趨理智、

健康。本集團除將加大商業地產發展外，近期在市區內建成及在建的物業多為90平方米以下的戶型，既符合中央政府的新政策又迎合廣大市民的需要，因此整體表現良好，一至六月份住宅平均每平方米銷售單價超過人民幣7,000元，略微高出廣州市平均銷售單價水平。期內在建物業超過130萬平方米，為未來供應提供充足貨源。

展望未來，廣州市經濟的快速發展進一步確定廣州市作為華南地區經濟文化中心的地位。持續向好的經濟增長，相對成熟的房地產市場，以及市民逐步理解中央宏調的主要精髓，穩健投資的行為令廣州市房地產市場呈穩中略有上升的趨勢，近期的土地拍賣價平均每平方米樓面積成本價在人民幣3,500至4,000元之間。本集團除繼續發揮現持有的土地成本較低優勢外，從可持續發展的角度出發，將積極參與土地拍賣活動，進一步適當地增加土地儲備。

在收費公路業務方面，本集團將會積極尋找有良好前景的高速公路項目，爭取通過收購或參與的方式，擴大經營規模，努力為股東創造長期穩定增長的收益回報。

造紙業務方面，本集團通過技術改造的一號機組在二〇〇六年六月份正式試產，並陸續對其他機組進行技術改造，令本集團造紙業務的產能大幅增加，市場份額將進一步加大，市場競爭能力不斷增強，為股東帶來更好的回報。

財務回顧

業績分析

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，本集團收益約為24.14億港元(二〇〇五年：15.88億港元)，較去年同期增長52%。收益的增長主要受惠於中國內地房地產市場蓬勃發展及出售香港物業，而伴隨中國內地經濟的持續增長，本集團的收費公路收益也保持著穩定的增長。由於本地市場競爭激烈，本集團新聞紙業務整體效益少於預期，收益較去年同期減少11%，但銷售噸數還比去年同期上升1%。除此之外，受本集團於二〇〇五年十二月通過出售及分拆部分投資物業組成越秀房地產信託基金上市的影響，本期集團整體租金收入降低。儘管投資物業規模減少，但平均租金水平保持上升趨勢，而且主要在越秀房地產信託基金的帶動下，來源於聯營實體的應佔盈利顯著增加0.5億港元。截止二〇〇六年六月三十日，本集團以長期投資的方式持有越秀房地產信託基金約31.3%。此外，因為本公司上半年償還約7億港元銀行債務，所以理財成本大幅減少約27%。

中期股息

本公司董事會已議決宣派二〇〇六年中期股息每股0.0189港元(二〇〇五年：每股0.01港元)，並定於二〇〇六年十一月十三日派發予於二〇〇六年十月二十五日名列股東名冊的股東。

流動資金及資金來源

本集團認同保持穩健的流動資金狀況的重要性，以維持本集團的業務。本集團的主要流動資金來源為經常性業務所得的現金流量及已承諾銀行融資。於二〇〇六年六月三十日，本集團營運資金約39.88億港元(二〇〇五年十二月三十一日：45.43億港元)。本集團一般營運資金源於企業經營所得及銀行借貸。於二〇〇六年六月三十日，本集團活動現金儲備約23.9億港元(二〇〇五年十二月三十一日：32.26億港元)可用作流動資金用途。

• 現金流量

下表概述本集團二〇〇六年及二〇〇五年兩個上半年度的現金流量：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	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	531,123	546,185
投資活動之現金流出淨額	(273,129)	(167,292)
融資活動之現金流出淨額	(1,068,997)	(15,799)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(811,003)	363,094
期末的現金及現金等價物	2,387,950	1,169,241

經營活動所得現金流入淨額

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，經營活動所得現金流入淨額約為5.31億港元，較去年同期的5.46億港元微減約0.15億港元，顯示公司經營活動所得現金流入淨額保持穩定。

投資活動之現金流出淨額

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，本集團添置廠房及設備和對收費公路業務之共同控制實體進行增資。投資活動之現金流出淨額為2.73億港元，較去年同期增加1.06億港元。

融資活動之現金流出淨額

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，融資活動所耗現金淨額約為10.69億港元，主要是償還銀行借貸。因此，融資活動之現金流出淨額較去年同期的約0.16億港元增加10.53億港元。

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，8.11億港元的現金及現金等價物淨額減少大部份用於償還銀行借貸。

• 營運資金

於二〇〇六年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為39.88億港元(二〇〇五年十二月三十一日：45.43億港元)。營運資金減少主要是由於本期償還銀行借貸後銀行結餘及現金減少所致。於二〇〇六年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為23.88億港元(二〇〇五年十二月三十一日：31.99億港元)。

- 債項

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇〇六年 六月三十日 未經審核 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 已審核 千港元
有抵押銀行借貸	2,654,332	3,371,645
無抵押銀行借貸	1,980,333	1,571,725
無抵押其他借貸	442,674	509,396
融資租賃的責任	75	92
銀行透支	2,147	27,285
債項總額	<u>5,079,561</u>	<u>5,480,143</u>
賬齡分析：		
一年內償還	1,258,476	1,526,901
第二年	1,210,929	812,512
第三至第五年	2,185,738	2,718,866
無固定還款期	424,418	421,864
	<u>5,079,561</u>	<u>5,480,143</u>

於二〇〇六年六月三十日，本集團的債項總額為50.80億港元，較二〇〇五年十二月三十一日的54.80億港元減少4億港元。債項總額減少主要是利用二〇〇五年十二月以出售及分拆上市交易所得款項淨額償還若干銀行借貸所致。如此，本集團資產負債水平持續改善，債項總額與資產總值的比率由二〇〇五年十二月三十一日的20%減至二〇〇六年六月三十日的19%。

資本結構

本集團的資本結構概述如下：

	於二〇〇六年六月三十日		於二〇〇五年十二月三十一日	
	未經審核 千港元	%	已審核 千港元	%
銀行借貸	4,634,665	30.8	4,943,370	32.2
股東權益 (不含少數股東權益)	10,398,648	69.2	10,388,761	67.8
總市值	15,033,313	100.0	15,332,131	100.0
總資本負債比率	31%		32%	

由於本集團的資本效益有所改善，銀行借貸總額佔本集團總市值的比例輕微下調，由32.2%減至30.8%。於二〇〇六年六月三十日，銀行借貸總額為46.35億港元，較二〇〇五年十二月三十一日的49.43億港元減少了6.2%。借貸總額與總市值的比率（總資本負債比率）由二〇〇五年十二月三十一日的32%減至於二〇〇六年六月三十日的31%。於二〇〇六年六月三十日，股東資金約為103.99億港元，佔本集團總市值約69.2%。

財務政策

本集團的整體財務及資金政策為針對風險管理及流動資金控制，本集團對剩餘資金採取中央管理政策，務求可更有效地監控資金運作，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金融機構，亦無投資於證券買賣。

利率風險

利息開支佔本集團大部份的財務費用。本集團的利率風險管理政策，主要針對利率變動作出緊密監察，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

由於本集團的經營業務主要位於中國，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業務的資金。現時人民幣與港幣的匯率相對較穩定，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。

資本開支

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，本集團資本開支及投資合共約為0.98億港元(二〇〇五年：0.53億港元)，用於一個共同控制實體的股本出資。除上述者外，就購買物業、廠房及設備和投資物業而產生的資本開支約為4.66億港元(二〇〇五年：1.87億港元)。

資本開支承諾

於二〇〇六年六月三十日，本集團就將對共同控制實體股本注資而承擔的財務承諾約1.01億港元(二〇〇五年十二月三十一日：1.99億港元)。除上文所述者外，於二〇〇六年六月三十日，本集團亦就購買物業、廠房及設備而承擔資本承諾約為0.98億港元(二〇〇五年十二月三十一日：2.66億港元)。

或然負債

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，本集團為其物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供擔保。於二〇〇六年六月三十日，所涉及的或然負債總額約為5.02億港元(二〇〇五年十二月三十一日：2.64億港元)。

僱員及薪酬政策

於二〇〇六年六月三十日，本集團聘用約8,080名僱員(二〇〇五年十二月三十一日：7,900名僱員)，其中約7,950名僱員(二〇〇五年十二月三十一日：7,750名僱員)主要參與地產、收費公路及造紙的業務。

本集團給予員工的薪酬主要根據行內慣例，提供包括供款的公積金及其他員工福利。其他員工福利包括供款的公積金、保險、醫療保障、教育補貼和培訓專案。本集團亦已採納購股權計劃，根據個別員工的表現而授出購股權。擢升及薪酬調整則與表現掛鉤。

根據上市規則第13.21條作出之披露

茲提述二〇〇五年五月三十日簽訂之38.00億港元貸款協議(「貸款協議」)(將於二〇一〇年六月到期)。根據貸款協議之條款，一旦越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)未能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%的股東權益或對本公司行使有效的管理控制權時，將視作違約。截至二〇〇六年六月三十日止六個月內，此責任規定已獲履行。

承董事會命
董事長
區秉昌

香港，二〇〇六年九月十五日



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
太子大廈二十二樓

獨立審閱報告
致越秀投資有限公司(「本公司」)
(於香港註冊成立之有限公司)
董事會

緒言

本核數師行已按照 貴公司的指示，審閱第11至第36頁所載的中期財務報告。

董事及核數師各自的責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告必須根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34條「中期財務報告」及有關規定編製。編製中期財務報告乃董事的責任，並已由彼等批准。

本行的責任為根據本行審閱工作的結果，對中期財務報告提出獨立結論，並按照雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事報告本行的結論。除此以外，本行的報告不可用作其他用途。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱工作

本行已根據香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」進行審閱。審閱工作主要包括向貴集團管理層作出查詢及運用分析性程序分析中期財務報告，並據此評估所採納的會計政策及列報形式是否一致及貫徹地運用(除非已另作披露)。審閱工作並不包括測試監控系統及核實資產、負債及交易活動等審核程序。由於審閱的工作範圍遠較審核工作少，因此只能提供較審核工作為低的確定程度，故本行不會對中期財務報告發表審核意見。

審閱結論

根據本行審閱(並不屬於審核工作)的結果，本行並不察覺須對截至二〇〇六年六月三十日止六個月的中期財務報告作出任何重大修訂。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二〇〇六年九月十五日

簡明綜合中期損益表

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
收益	4	2,414,205	1,588,191
銷售成本		(1,731,277)	(1,237,618)
毛利		682,928	350,573
投資物業之重估盈餘		68,975	662,539
出售於一家聯營實體之投資之虧損	20	(2,470)	—
其他收益		232	3,050
銷售及分銷開支		(81,956)	(55,125)
一般及行政開支		(190,651)	(279,046)
經營盈利	5	477,058	681,991
利息收入		30,440	3,789
理財成本		(82,908)	(114,092)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		39,209	14,534
— 聯營實體		153,010	103,008
除稅前盈利		616,809	689,230
稅項	6	(141,159)	(327,893)
期內盈利		475,650	361,337
應佔			
本公司權益持有人		318,716	132,434
少數股東權益		156,934	228,903
		475,650	361,337
本公司權益持有人應佔盈利之每股盈利			
— 基本	7	4.80港仙	2.08港仙
— 攤薄	7	4.69港仙	2.05港仙
中期股息	8	127,649	64,028

上述簡明綜合中期損益表應與本簡明綜合中期財務資料隨附之附註一併閱讀。

簡明綜合中期資產負債表

於二〇〇六年六月三十日

	附註	於 二〇〇六年 六月三十日 未經審核 千港元	於 二〇〇五年 十二月三十一日 已審核 千港元
資產			
非流動資產			
於收費公路及橋樑之權益	9	1,923,886	1,980,017
物業、廠房及設備	9	1,945,106	1,614,567
投資物業	10	3,643,134	3,301,437
租賃土地及土地使用權	11	4,594,109	4,372,994
於共同控制實體之權益		813,678	685,729
於聯營實體之權益		2,808,914	3,089,126
遞延稅項資產	18	69,972	67,980
應收賬款－非即期部分		—	108,201
可供出售之財務資產		371,376	354,912
		16,170,175	15,574,963
流動資產			
持作發展／發展中物業		3,043,599	2,668,674
持作出售之物業		605,797	682,448
租賃土地及土地使用權	11	2,656,660	3,190,945
持作銷售之其他資產		—	397,000
存貨		311,043	319,105
應收賬款	12	584,123	431,675
其他應收款項、預付款項及按金		449,742	417,254
可收回稅項		45,292	22,447
已抵押銀行存款		508,923	164,892
銀行結餘及現金		2,390,097	3,226,238
		10,595,276	11,520,678
負債			
流動負債			
應付賬款	13	377,102	374,190
應付地價		540,584	617,319
其他應付款項及應計費用		4,378,634	4,380,487
借貸	14	1,258,476	1,526,901
應付稅項		52,570	78,589
		6,607,366	6,977,486
流動資產淨值			
		3,987,910	4,543,192
總資產減流動負債			
		20,158,085	20,118,155

簡明綜合中期資產負債表

於二〇〇六年六月三十日

	附註	於 二〇〇六年 六月三十日 未經審核 千港元	於 二〇〇五年 十二月三十一日 已審核 千港元
非流動負債			
借貨	14	3,821,085	3,953,242
遞延稅項負債	18	2,321,180	2,225,426
		6,142,265	6,178,668
淨資產		14,015,820	13,939,487
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	15	672,690	651,894
其他儲備	17	6,410,243	6,270,299
保留盈利	17		
— 擬派股息		127,649	467,041
— 其他		3,188,066	2,999,527
		10,398,648	10,388,761
少數股東權益		3,617,172	3,550,726
總權益		14,015,820	13,939,487

上述簡明綜合中期資產負債表應與本簡明綜合中期財務資料隨附之附註一併閱讀。

簡明綜合中期現金流量表

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

未經審核
截至六月三十日止六個月

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
經營業務產生之現金淨額	531,123	546,185
投資業務所用之現金淨額	(273,129)	(167,292)
理財項目所用之現金淨額	(1,068,997)	(15,799)
現金及現金等價物之(減少)／增加	(811,003)	363,094
於一月一日之現金及現金等價物	3,198,953	806,147
於六月三十日之現金及現金等價物	2,387,950	1,169,241
現金及現金等價物結餘分析：		
銀行結餘及現金	2,390,097	1,178,174
銀行透支	(2,147)	(8,933)
	2,387,950	1,169,241

上述簡明綜合中期現金流量表應與本簡明綜合中期財務資料隨附之附註一併閱讀。

簡明綜合中期權益變動表

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

未經審核

	附註	本公司權益 持有人應佔		少數	總額
		股本 千港元	儲備 千港元	股東權益 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
可供出售財務資產公平值之變動	17	—	10,557	556	11,113
分佔一家聯營實體現金流量 對沖的公平值之變動	17	—	3,292	—	3,292
來自附屬公司少數股東之 貸款公平值之調整	17	—	2,678	5,132	7,810
匯兌差額	17	—	(2,081)	(7,915)	(9,996)
直接在權益中確認之收入／(開支)淨額		—	14,446	(2,227)	12,219
期內盈利		—	318,716	156,934	475,650
截至二〇〇六年六月三十日止六個月 之確認收入總額		—	333,162	154,707	487,869
僱員購股權計劃 — 僱員服務價值	17	—	4,514	—	4,514
發行股本	15及17	20,796	120,720	—	141,516
二〇〇五年股息	17	—	(469,305)	(92,107)	(561,412)
向一家附屬公司注資		—	—	3,846	3,846
		20,796	(344,071)	(88,261)	(411,536)
於二〇〇六年六月三十日之結餘		672,690	9,725,958	3,617,172	14,015,820

簡明綜合中期權益變動表

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

未經審核

	附註	本公司權益 持有人應佔		少數	總額 千港元
		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
可供出售財務資產公平值之變動	17	—	(21,673)	(43,964)	(65,637)
來自附屬公司少數股東之					
貸款公平值之調整	17	—	2,678	5,132	7,810
匯兌差額	17	—	2,695	1,062	3,757
直接在權益中確認之開支淨額		—	(16,300)	(37,770)	(54,070)
期內盈利		—	132,434	228,903	361,337
截至二〇〇五年六月三十日止六個月 之確認收入總額		—	116,134	191,133	307,267
僱員購股權計劃 – 僱員服務價值	17	—	15,126	—	15,126
發行股本	15及17	2,753	10,350	—	13,103
二〇〇四年股息	17	—	(57,328)	(71,003)	(128,331)
		2,753	(31,852)	(71,003)	(100,102)
於二〇〇五年六月三十日之結餘		637,913	7,159,351	3,594,979	11,392,243

上述簡明綜合中期權益變動表應與本簡明綜合中期財務資料隨附之附註一併閱讀。

1 一般資料

越秀投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「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；以及製造及銷售新聞紙。本集團之業務主要位於香港及中國大陸(「中國大陸」)。

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。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司上市。簡明綜合中期財務資料已於二〇〇六年九月十五日獲本公司董事會批准刊行。

2 編製基準

截至二〇〇六年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會發出之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二〇〇五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表一併閱讀。

3 會計政策

本集團所採納之會計政策與截至二〇〇五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所採納者一致。下列新準則、經修訂之準則及詮釋於截至二〇〇六年十二月三十一日止財政年度強制生效。

(a) 採納新準則、經修訂之準則及詮釋之影響

下列新準則、經修訂之準則及詮釋於截至二〇〇六年十二月三十一日止財政年度強制生效。

- 經修訂之香港會計準則第19號，「精算損益、集團計劃及披露」；
- 經修訂之香港會計準則第21號，修訂「於海外業務的投資淨額」；
- 經修訂之香港會計準則第39號，修訂對本集團於二〇〇六年一月一日前歸類為按公平值於損益表入賬之金融工具的分類及估值「以公平值入賬之選擇」；
- 經修訂之香港會計準則第39號，修訂「預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理」；
- 經修訂之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號，修訂「財務擔保合約」；
- 香港財務報告準則第6號，「礦產資源勘探及評估」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號，「釐定安排是否包含租賃」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第5號，「解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利」；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第6號，「參與特定市場一廢棄電力及電子設備產生之負債」。

採納上述新準則、經修訂之準則及詮釋對本集團之簡明綜合中期財務資料並無重大影響。

3 會計政策 (續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新準則、經修訂之準則及詮釋

下列新準則、經修訂之準則及詮釋已頒佈，惟於二〇〇六年尚未生效及未有提早採納：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第7號，「採用香港財務報告準則第29號之重列方式」，於二〇〇六年三月一日或其後開始之年度期間生效；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號，「香港財務報告準則第2號之範圍」，於二〇〇六年五月一日或其後開始之年度期間生效；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號，「重估內在衍生工具」，於二〇〇六年六月一日或其後開始之年度期間生效；
- 香港財務報告準則第7號，「財務工具：披露」，於二〇〇七年一月一日或其後開始之年度期間生效；及香港會計準則第1號，「資本披露修訂」，於二〇〇七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

管理層預期香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第7、第8及第9號與本集團並不相關。本集團已評估香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號(修訂)之影響，並總結出主要額外披露事項將為香港會計準則第1號(修訂)規定之市場風險敏感度分析和資本披露。自二〇〇七年一月一日之會計期間起，本集團將會應用香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號(修訂)。

4 分部資料

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；以及製造及銷售新聞紙。期內收益及分部業績如下：

主要分部報告形式－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
- － 收費公路業務－經營及管理收費公路及橋樑
- － 造紙－製造及出售新聞紙

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、收費公路和造紙
- 其他－房地產

地區分部之間並無重大銷售。

4 分部資料(續)

主要分部報告形式－業務分部

	房地產業務		收費公路業務		造紙業務		本集團	
	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	1,656,037	767,512	211,362	204,006	546,806	616,673	2,414,205	1,588,191
分部業績	387,280	551,399	90,003	87,926	20,348	68,505	497,631	707,830
利息收入							30,440	3,789
未分配經營成本							(20,573)	(25,839)
理財成本							(82,908)	(114,092)
分佔下列公司之 盈利減虧損：								
－共同控制實體	8,720	(5,474)	30,489	20,008	—	—	39,209	14,534
－聯營實體	33,159	2,220	119,851	100,788	—	—	153,010	103,008
除稅前盈利							616,809	689,230
稅項							(141,159)	(327,893)
期內盈利							475,650	361,337
資本開支	106,654	84,350	749	1,309	358,968	101,569	466,371	187,228
折舊及攤銷	113,614	79,094	54,904	52,057	33,208	57,964	201,726	189,115
分部資產	17,804,742	17,398,149	2,387,214	2,468,584	2,744,263	2,127,807	22,936,219	21,994,540
於共同控制實體之權益	210,044	210,180	603,634	475,549	—	—	813,678	685,729
於聯營實體之權益	1,144,441	1,402,584	1,664,473	1,686,542	—	—	2,808,914	3,089,126
未分配資產							206,640	1,326,246
總資產							26,765,451	27,095,641
分部負債	7,246,323	6,743,262	529,988	610,764	1,660,138	1,014,947	9,436,449	8,368,973
未分配負債							3,313,182	4,787,181
總負債							12,749,631	13,156,154

資本開支包括添置物業、廠房及設備(附註9)、於收費公路及橋樑之權益(附註9)及投資物業(附註10)。

4 分部資料(續)

從屬分部報告形式－地區分部

	收益		資本開支		總資產	
	截至六月三十日止六個月					
	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	於二〇〇六年 六月三十日 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
香港	649,621	82,853	14,460	1,686	975,392	1,460,136
中國大陸	1,764,076	1,504,457	451,911	185,533	25,592,258	23,984,427
海外地區	508	881	—	9	36,746	35,711
	<u>2,414,205</u>	<u>1,588,191</u>	<u>466,371</u>	<u>187,228</u>	<u>26,604,396</u>	<u>25,480,274</u>
未分配資產					161,055	1,615,367
總資產					<u>26,765,451</u>	<u>27,095,641</u>

5 經營盈利

下列項目已於期內自經營盈利扣除／(計入)經營盈利：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
收費公路及橋樑權益的攤銷／折舊	53,728	50,779
租賃土地及土地使用權之攤銷	70,754	58,664
折舊：		
— 自置物業、廠房及設備	77,227	79,659
— 租賃物業、廠房及設備	17	13
呆賬撥備	—	49,272
物業、廠房及設備減值撥備	—	10,418
撥回持作發展／發展中物業減值虧損撥備	(9,691)	—
撇減持作發展／發展中物業至可變現淨值	—	31,850
	<u>—</u>	<u>31,850</u>

6 稅項

- (a) 期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(二〇〇五年：18%至33%)，就中國大陸附屬公司、聯營實體及共同控制實體之盈利作出中國企業所得稅準備。根據中國稅法，本集團於中國大陸的若干附屬公司、共同控制實體及聯營實體由首個獲利年度起之兩年至五年獲享免繳所得稅，在免稅期後三年至五年則享有所得稅減半之優惠。
- (c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%(二〇〇五年：30%至60%)之累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。
- (d) 在簡明綜合中期損益表內扣除之稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	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	1,927	809
— 中國企業所得稅	41,461	33,821
— 中國土地增值稅	4,009	2,210
以往年度撥備不足	47,738	5,545
遞延稅項	46,024	285,508
	<u>141,159</u>	<u>327,893</u>

下列各項應佔中國企業所得稅乃於簡明綜合中期損益表內列作共同控制實體及聯營實體所佔業績：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
共同控制實體		
— 本期稅項	—	602
— 遞延稅項	1,037	1,668
聯營實體		
— 本期稅項	9,489	8,521
— 遞延稅項	15,882	5,648
	<u>15,882</u>	<u>5,648</u>

7 每股盈利

基本

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔盈利除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇六年	二〇〇五年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	318,716	132,434
已發行普通股加權平均數(千位)	6,636,625	6,362,643
每股基本盈利	4.80港仙	2.08港仙

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之貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份每日平均市價釐定)收購的股份數目。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇六年	二〇〇五年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	318,716	132,434
已發行普通股加權平均數(千位)	6,636,625	6,362,643
購股權調整(千位)	160,641	96,957
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千位)	6,797,266	6,459,600
每股攤薄盈利	4.69港仙	2.05港仙

8 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
二〇〇六年擬派每股中期股息1.89港仙(二〇〇五年：1.00港仙)	127,649	64,028

9 資本開支

	於收費公路及橋樑之權益			物業、 廠房及設備 千港元
	無形經營權 千港元	有形基建 千港元	總額 千港元	
截至二〇〇六年六月三十日止六個月				
於二〇〇六年一月一日之期初賬面淨值	1,648,510	331,507	1,980,017	1,614,567
匯兌差額	(2,403)	—	(2,403)	—
添置	—	—	—	426,066
出售	—	—	—	(18,283)
折舊及攤銷	(47,185)	(6,543)	(53,728)	(77,244)
	<u>1,598,922</u>	<u>324,964</u>	<u>1,923,886</u>	<u>1,945,106</u>
於二〇〇六年六月三十日之期終賬面淨值	<u>1,598,922</u>	<u>324,964</u>	<u>1,923,886</u>	<u>1,945,106</u>

	於收費公路及橋樑之權益			物業、 廠房及設備 千港元
	無形經營權 千港元	有形基建 千港元	總額 千港元	
截至二〇〇五年六月三十日止六個月				
於二〇〇五年一月一日之期初賬面淨值	1,703,684	336,336	2,040,020	1,351,352
添置	1,037	—	1,037	123,266
出售	—	—	—	(51,501)
轉撥自待售物業	—	—	—	33,376
轉撥至投資物業	—	—	—	(1,033)
折舊及攤銷	(44,473)	(6,306)	(50,779)	(79,672)
	<u>1,660,248</u>	<u>330,030</u>	<u>1,990,278</u>	<u>1,375,788</u>
於二〇〇五年六月三十日之期終賬面淨值	<u>1,660,248</u>	<u>330,030</u>	<u>1,990,278</u>	<u>1,375,788</u>

10 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
於一月一日	3,301,437	4,775,305
添置	40,305	62,925
轉撥自持作出售物業	234,437	88,584
轉撥自租賃土地及土地使用權	14,460	47,238
轉撥自物業、廠房及設備	—	1,033
重估盈餘	68,975	662,539
出售	(16,480)	(178,823)
於六月三十日	<u>3,643,134</u>	<u>5,458,801</u>

11 租賃土地及土地使用權

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
於一月一日	7,563,939	7,057,317
添置	4,234	—
出售	(232,190)	(89,163)
轉撥至投資物業	(14,460)	(47,238)
攤銷	(70,754)	(58,664)
於六月三十日	<u>7,250,769</u>	<u>6,862,252</u>
分析如下：		
非即期	4,594,109	3,124,223
即期	2,656,660	3,738,029
	<u>7,250,769</u>	<u>6,862,252</u>

12 應收賬款

本集團對不同業務及市場採用既定信貸政策。本集團之信貸期一般為三個月內。應收賬款之賬齡分析如下：

	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
0至30日	182,374	117,983
31至90日	75,070	92,634
91至180日	44,826	40,969
181至365日	92,151	45,295
一年以上	189,702	134,794
	584,123	431,675

13 應付賬款

應付賬款包括與債權人的貿易結餘，以及保留建築合約應付之款項。應付賬款之賬齡分析如下：

	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
0至30日	15,840	103,911
31至90日	13,451	52,172
91至180日	285,341	14,714
181至365日	3,378	41,454
一年以上	59,092	161,939
	377,102	374,190

14 借款

	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
非流動		
長期銀行借款		
— 有抵押	2,400,626	2,866,479
— 無抵押	977,740	577,309
融資租賃承擔	45	58
來自一間關聯公司之貸款 (附註24)	18,256	87,532
附屬公司少數股東貸款 (附註24)	424,418	421,864
	3,821,085	3,953,242
流動		
銀行透支	2,147	27,285
短期銀行借款		
— 有抵押	115,385	48,077
— 無抵押	772,112	703,070
長期銀行借款即期部分		
— 有抵押	138,321	457,089
— 無抵押	230,481	291,346
融資租賃承擔即期部分	30	34
	1,258,476	1,526,901
總借款	5,079,561	5,480,143

借款到期日如下：

	銀行借款及透支		融資租賃承擔及其他貸款	
	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,258,446	1,526,867	30	34
第二年	1,192,628	812,478	18,301	34
第三至五年	2,185,738	2,631,310	—	87,556
無固定還款期	—	—	424,418	421,864
	4,636,812	4,970,655	442,749	509,488

15 股本

	股數 千位	千港元
法定：		
10,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
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	27,528	2,753
於二〇〇五年六月三十日	6,379,126	637,913
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	207,965	20,796
於二〇〇六年六月三十日	6,726,901	672,690

期內因行使購股權(參閱附註16)而發行207,965,000股每股面值0.1港元之普通股。

16 購股權

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股份，惟上限為於二〇〇二年六月二十六日已發行股份數目之10%。行使價將由本公司董事會釐定，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)。

購股權變動如下：

	購股權數目 千位
於二〇〇五年一月一日	604,008
期內行使	(27,528)
期內失效	(8,496)
於二〇〇五年六月三十日	567,984
於二〇〇六年一月一日	425,014
期內行使	(207,965)
於二〇〇六年六月三十日	217,049

16 購股權(續)

於二〇〇六年六月三十日及二〇〇五年六月三十日，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 六月三十日 千位	二〇〇五年 六月三十日 千位
舊購股權計劃				
一九九九年十二月十四日	二〇〇〇年十二月十四日至 二〇〇五年十二月十三日	0.5008	—	6,798
新購股權計劃				
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	13,330	86,876
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	39,800	58,950
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	3,650	12,404
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	28,368	100,234
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	131,901	302,722
			217,049	567,984

全部未行使購股權(二〇〇五年六月三十日：567,984,000份中之394,559,200份)於二〇〇六年六月三十日可予行使。

所授出購股權之公平值乃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。該模型之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析得出。

17 儲備

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	可供出售 之財務資 產公平值 儲備 千港元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 千港元	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二〇〇六年一月一日	5,813,273	1,815	10,712	110,979	150,186	134,175	49,159	—	3,466,568	9,736,867
發行股份減發行開支	120,720	—	—	—	—	—	—	—	—	120,720
財務資產公平值之變動	—	—	—	—	—	10,557	—	—	—	10,557
匯兌差額	—	—	—	—	(2,081)	—	—	—	—	(2,081)
轉撥至法定儲備	—	—	—	264	—	—	—	—	(264)	—
僱員購股權計劃— 僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	4,514	—	—	4,514
來自附屬公司少數股東之 貸款的公平值之調整	—	—	2,678	—	—	—	—	—	—	2,678
分佔一家聯營實體現金流量 對沖的公平值之變動	—	—	—	—	—	—	—	3,292	—	3,292
期內盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	318,716	318,716
二〇〇五年股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(469,305)	(469,305)
於二〇〇六年六月三十日	<u>5,933,993</u>	<u>1,815</u>	<u>13,390</u>	<u>111,243</u>	<u>148,105</u>	<u>144,732</u>	<u>53,673</u>	<u>3,292</u>	<u>3,315,715</u>	<u>9,725,958</u>
相當於：										
二〇〇六年擬派中期股息									127,649	
其他									3,188,066	
									<u>3,315,715</u>	

17 儲備(續)

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	可供出售 之財務資 產公平值 儲備 千港元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二〇〇五年一月一日	5,740,733	1,815	5,356	79,397	(78,299)	—	26,635	1,299,432	7,075,069
發行股份減發行開支	10,350	—	—	—	—	—	—	—	10,350
轉撥至可供出售									
財務資產公平值儲備	—	—	—	—	—	163,068	—	(163,068)	—
匯兌差額	—	—	—	—	2,695	—	—	—	2,695
轉撥至法定儲備	—	—	—	7,333	—	—	—	(7,333)	—
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	15,126	—	15,126
來自附屬公司少數股東之									
貸款公平值之調整	—	—	2,678	—	—	—	—	—	2,678
財務資產公平值之變動	—	—	—	—	—	(21,673)	—	—	(21,673)
期內盈利	—	—	—	—	—	—	—	132,434	132,434
二〇〇四年股息	—	—	—	—	—	—	—	(57,328)	(57,328)
	<u>5,751,083</u>	<u>1,815</u>	<u>8,034</u>	<u>86,730</u>	<u>(75,604)</u>	<u>141,395</u>	<u>41,761</u>	<u>1,204,137</u>	<u>7,159,351</u>
相當於：									
二〇〇五年擬派中期股息								64,028	
其他								1,140,109	
								<u>1,204,137</u>	

法定儲備指在中國大陸經營之附屬公司及聯營實體所成立之企業發展及一般儲備基金。據中國大陸法規所規定，本公司於中國大陸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分之除稅後盈利(經抵銷過往年度虧損後)。根據中國外資企業會計準則，經董事會批准後，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。

18 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。

於二〇〇六年六月三十日及二〇〇五年十二月三十一日之遞延稅項指：

	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	8,844	8,844
— 中國企業所得稅	61,128	59,136
	<u>69,972</u>	<u>67,980</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	17,121	17,121
— 中國企業所得稅	1,308,633	1,273,147
— 中國土地增值稅	995,426	935,158
	<u>2,321,180</u>	<u>2,225,426</u>

19 或然負債

	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
授予本集團物業若干買家之按揭融資擔保(附註)	<u>501,512</u>	<u>264,272</u>

附註：

本集團為物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家償還款項。該等擔保於發出《房地產權證》時終止。

除上文所述者外，自上年度結算日起並無重大或然負債變動。

20 出售於一家聯營實體之投資之虧損

期內，本集團出售於一家聯營實體賬面值約263,000,000港元之若干投資，現金代價約為261,000,000港元，因而產生約2,000,000港元之出售虧損。

21 經營租賃承擔

本集團根據有關土地及樓宇之不可撤銷經營租賃而於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
第一年內	39,238	28,370
第二至第五年內	125,233	91,120
五年後	276,638	207,841
	441,109	327,331

22 其他承擔

	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
有關物業、廠房及設備已簽約但未撥備之承擔	98,180	265,869
有關注資於共同控制實體之股本之財務承擔	101,000	198,558

23 資產抵押

於二〇〇六年六月三十日，本集團所獲授之若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- 本集團若干發展中物業、投資物業及其他物業，賬面總值分別約為876,000,000港元(二〇〇五年十二月三十一日：1,660,000,000港元)、1,794,000,000港元(二〇〇五年十二月三十一日：1,725,000,000港元)及128,000,000港元(二〇〇五年十二月三十一日：128,000,000港元)；
- 本集團總賬面值約為950,000,000港元(二〇〇五年十二月三十一日：950,000,000港元)之若干租賃土地及土地使用權；
- 本集團若干附屬公司之若干資產總賬面淨值(不包括公司間之貸款)約8,302,000,000港元(二〇〇五年十二月三十一日：7,745,000,000港元)之浮動押記；
- 本集團若干附屬公司之股權抵押；及
- 轉讓對附屬公司的借款總額約7,050,000,000港元(二〇〇五年十二月三十一日：6,795,000,000港元)。

24 關聯方重大交易及結餘

(a) 關聯方

關聯方為有能力直接或間接控制另一方，或在另一方作出財務及營運決定時對另一方行使重大影響力之人士。如受到共同控制或共同重大影響時，亦被視作關聯方。下表為於二〇〇六年六月三十日與本集團於期內交易之關聯方名稱(在期間與本集團有重大交易)及其與本公司之關係之概要：

關聯方	與本公司之關係
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	主要股東
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	越秀企業之附屬公司
越秀財務有限公司(「YXF」)	越秀企業之附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司(「GCDHL」)	附屬公司之少數股東
廣州造紙集團有限公司(「GZPHL」)	附屬公司之少數股東
廣州市北二環高速公路有限公司	附屬公司的共同控制實體
廣州西二環高速公路有限公司	附屬公司的共同控制實體
廣東虎門大橋有限公司	附屬公司的聯營實體
廣東清連公路發展有限公司	附屬公司的聯營實體
廣東汕頭海灣大橋有限公司	附屬公司的聯營實體
廣州北環高速公路有限公司	附屬公司的聯營實體
越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)	附屬公司之聯營實體

24 關聯方重大交易及結餘(續)

(b) 與關聯方進行之交易

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
與越秀企業進行之交易		
付予越秀企業之租金開支	(861)	(1,127)
付予越秀企業之貸款利息	(375)	(3,617)
付予越秀企業之服務費	(800)	—
與GZPHL進行之交易		
付予GZPHL之租金及公共開支(附註i)	(145,916)	(136,343)
與YXF進行之交易		
付予YXF之管理費	(400)	—
付予YXF之服務費	(90)	—
與YXIDL進行之交易		
付予YXIDL之貸款利息	(2,036)	(1,081)
與GCDHL進行之交易		
擬收購若干物業之誠意金	(44,615)	—
與越秀房託基金進行之交易		
收取越秀房託基金之資產管理費	11,445	—
收取越秀房託基金之裝修開支(附註ii)	358	—
收取越秀房託基金之租賃服務費	6,097	—
付予越秀房託基金之租金開支	(1,502)	—

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) 於二〇〇六年一月，本集團就翻新白馬大廈若干單位與越秀房託基金訂立價值4,977,741港元之協議(「主要合約」)。根據本集團、越秀房託基金與兩名第三方分判商於二〇〇六年一月二十八日訂立之補充協議，本集團分判部分合約工程予該等第三方分判商，分判工程合約金額佔主要合約金額之4,579,522港元。
- (iii) 所有其他關聯方交易乃按有關訂約方協定之條款進行。

24 關聯方重大交易及結餘(續)

(c) 與關聯方之結餘

	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
應付聯營實體貸款(附註i及iii)	618,576	747,322
應收聯營實體款項(附註i、ii及iv)	75,143	60,150
應收共同控制實體款項(附註i及ii)	147,105	147,105
應付聯營實體款項(附註ii及v)	(91,857)	(119,938)
應付共同控制實體款項(附註ii及v)	(83,559)	(83,559)
應收附屬公司一名少數股東款項(附註ii及v)	44,615	—
應付附屬公司少數股東款項(附註ii及v)	(28,231)	(112,868)
應收關聯公司款項(附註ii及v)	—	1,510
應付關聯公司款項(附註ii及v)	(23,147)	(45,333)
應付一名股東款項(附註ii及v)	(4,252)	(148,626)

附註：

- (i) 該等結餘乃計入於共同控制實體之權益及於聯營實體之權益。
- (ii) 該等結餘為無抵押、免息及應要求償還。
- (iii) 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7.25%至8%(二〇〇五年：5.250%至7.250%)(年息)計息，而中國財務機構之借貸率則為6.120%至6.39%(二〇〇五年：6.120%)(年息)。
- (iv) 於二〇〇六年六月三十日計入之金額，為應收越秀房託基金為數約23,941,000港元款項之結餘，已於期終後悉數償還。
- (v) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金以及其他應付款項及應計費用。

24 關聯方重大交易及結餘(續)

(d) 關聯方之借款

	二〇〇六年 六月三十日 千港元	二〇〇五年 六月三十日 千港元
來自一間關聯公司之貸款(附註i)	(18,256)	(87,532)
來自附屬公司少數股東之貸款(附註ii)	(424,418)	(421,864)

附註：

- (i) 貸款結餘18,256,000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。
- (ii) 除合共124,038,000港元(二〇〇五年：120,561,000港元)以現行中國銀行人民幣長期貸款利率6.12%至6.39%(二〇〇五年：6.12%)(年息)計息外，應收附屬公司少數股東貸款均屬免息。
- (iii) 所有結餘均為無抵押、免息及非一年內償還。

(e) 主要管理人員酬金

截至二〇〇六年六月三十日止六個月之主要管理人員酬金為9,139,000港元(二〇〇五年：6,760,000港元)。

25 結算日後重大事項

於二〇〇六年七月十日，本集團與第三方訂立若干協議購買機器及設備，總代價約為1,000,000,000港元。

董事權益

於二〇〇六年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定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）須載入本公司置存之登記冊或知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉：

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	於期內行使	加權平均 收市價(d) 港元	於二〇〇六年 六月三十日 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
陳光松先生	02/06/2003 (a)	0.54	8,000,000	—	不適用	8,000,000
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)	—	不適用	320,000
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，於二〇〇六年六月三十日，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。

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇〇六年六月三十日，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 (附註)	所控制法團權益	3,078,435,248	45.98
Gandhara Master Fund Ltd.	投資經理	340,540,000	5.11

附註：

越秀企業持有3,078,435,248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	3,078,435,248
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」)	9,886,267

- (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9,886,267股，越秀財務為越秀企業全資擁有。

購股權

(i) 本公司

根據於一九九八年六月二十三日獲本公司股東通過的購股權計劃（「購股權計劃」），董事會可酌情授予本公司或其任何附屬公司之董事及僱員購股權認購本公司之普通股。購股權計劃可作為本集團給予僱員及行政人員的獎勵。

本公司股東於二〇〇二年六月二十六日通過有關終止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。於終止購股權計劃後，本公司不會就此進一步授出購股權，但於終止購股權計劃前授出的所有未行使購股權繼續生效，並可根據購股權計劃予以行使，而僅有使尚未行使購股權生效所需的該等購股權計劃條文會就此目的繼續有效。二〇〇二年購股權計劃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

期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37頁披露)的購股權之變動情況如下：

購股權數目							
於二〇〇六年 一月一日		於二〇〇六年 六月三十日		每股	授出日期	行使期	加權平均 收市價 (c) 港元
尚未行使	期內行使	尚未行使	行使價 港元				
33,510,000	20,180,000	13,330,000	0.4100	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (b)	1.34	
21,232,000	12,432,000	8,800,000	0.5400	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (b)	1.17	
11,224,000	7,574,000	3,650,000	0.8140	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (b)	1.39	
99,266,000	70,898,000	28,368,000	0.8460	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (b)	1.37	
218,612,000	88,591,000	130,021,000	0.6300	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (b)	1.28	

附註：

- (a) 期內並無購股權授出、註銷或失效。
- (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。

期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	期內失效	於二〇〇六年 六月三十日 尚未行使			
230,000	230,000	—	0.7520	07/04/2000	07/04/2001 - 06/04/2006 (b)

附註：

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

企業管治

截至二〇〇六年六月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載之「企業管治常規守則」（「守則」）之守則條文，除對下述有所偏離：

守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

區秉昌先生為本公司之董事長兼總經理。董事長負責監管董事會之運作，並就達致本公司目標而擔任領導及指導工作，而本公司總經理則負責根據董事會之指示經營業務，及實行董事會訂立之政策及策略。將董事長及總經理之職務結集於一身，旨在確保董事會全權控制本公司之事務，且董事會訂立之政策及策略得以有效率及有效益地施行。

守則條文A.4.1

守則條文A.4.1規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司非執行董事並無指定任期，惟本公司所有非執行董事須依據本公司之公司細則之規定，在本公司之股東週年大會上輪席告退。本公司所有非執行董事均已在過去三年輪席告退並已獲重選連任。

審核委員會與本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所已審閱截至二〇〇六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（載於第11至第36頁）。

進行證券交易之標準守則

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六月三十日止六個月期間內均遵守標準守則。

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。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二〇〇六年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於期內亦無購買或出售本公司任何股份。

董事會

執行董事

區秉昌先生(董事長)
梁毅先生
李飛先生
陳光松先生
唐壽春先生
王洪濤先生
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)

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

本集團在廣州市區主要房地產項目位置分佈圖

