

## 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时间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，並經撤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	<b>1,966,685</b>	1,247,447
— 新聞紙銷售	<b>1,352,070</b>	1,194,252
	<b>3,318,755</b>	2,441,699
來自收費公路業務的路費收入	<b>448,531</b>	424,845
物業管理費收入	<b>213,388</b>	137,050
租金收入	<b>229,727</b>	519,761
其他	<b>447,521</b>	431,643
	<b>4,657,922</b>	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)
	<b>193,891</b>	<b>301,746</b>

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
	<b>284,625</b>	<b>575,439</b>

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
	<b>500,651</b>	<b>418,527</b>

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	總額 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	總額 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
<b>於二〇〇五年一月一日</b>				
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	<u>10,622</u>	<u>1,381</u>	<u>260</u>	<u>12,263</u>
<b>截至二〇〇五年十二月三十一日止年度</b>				
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	<u>10,275</u>	<u>672</u>	<u>113</u>	<u>11,060</u>
<b>於二〇〇五年十二月三十一日</b>				
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	<u>10,275</u>	<u>672</u>	<u>113</u>	<u>11,060</u>
<b>截至二〇〇六年十二月三十一日止年度</b>				
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	<u>9,978</u>	<u>753</u>	<u>—</u>	<u>10,731</u>
<b>於二〇〇六年十二月三十一日</b>				
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	<u>9,978</u>	<u>753</u>	<u>—</u>	<u>10,731</u>

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	—	—
	<b>5,625,185</b>	<b>3,301,437</b>	<b>10,680</b>	<b>10,500</b>

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	—
	<b>6,920,196</b>	<b>7,563,939</b>

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
	<b>10,293,139</b>	<b>10,228,835</b>
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：

	二〇〇六年	二〇〇五年
	千港元	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
	<u>2,995,294</u>	<u>3,089,126</u>
應付聯營實體款項 (附註41(c))	<u>(112,150)</u>	<u>(119,938)</u>

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	<u>539,512</u>	<u>351,760</u>
稅後盈利	<u>375,299</u>	<u>202,062</u>
資產	3,860,251	4,005,517
負債	<u>(1,322,757)</u>	<u>(1,724,223)</u>
淨資產	<u>2,537,494</u>	<u>2,281,294</u>

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
	<b>585,226</b>	<b>431,675</b>

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
	<b>2,305,854</b>	<b>3,226,238</b>	<b>20,088</b>	<b>1,499,622</b>

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
	<b>2,305,854</b>	<b>3,226,238</b>	<b>20,088</b>	<b>1,499,622</b>

## 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>

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	<b>12,430</b>	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	<b>30,000</b>	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	<b>3,120</b>	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	<b>18,720</b>	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	<b>76,142</b>	222,832
			<u><b>140,412</b></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	

## 財務報表附註

### 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
<b>非即期</b>				
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>
<b>即期</b>				
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
	<b>3,118,601</b>	<b>327,331</b>

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
	<b>757,139</b>	<b>607,368</b>

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。