



GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

越秀投資有限公司

(股票編號: 123)

2007 中期報告



目錄



財務摘要	2
股息通知及財務日誌	3
管理層論述及分析	4
中期財務資料審閱報告	12
簡明綜合中期財務資料	
簡明綜合損益表	13
簡明綜合資產負債表	14
簡明綜合現金流量表	16
簡明綜合權益變動表	17
簡明綜合財務資料附註	19
其他資料	42
公司及股東關係資料	47
本集團在廣州市區主要房地產專案位置分佈圖	48



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

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

* 不含少數股東權益

越秀投資有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇〇七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香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。



中期股息

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

暫停辦理股份登記手續

本公司將於二〇〇七年十月二十二日至二〇〇七年十月二十四日(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二〇〇七年十月十八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。有關股息單將約於二〇〇七年十一月八日寄發予股東。

財務日誌

- 二〇〇七年十月十八日下午四時 獲取中期股息送交股份過戶文件的最後時間
- 二〇〇七年十月二十二日至
二〇〇七年十月二十四日
(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
- 二〇〇七年十一月八日 寄發股息單予股東



業務回顧及展望

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

地產業務

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

收費公路業務

期內，本集團以6.67億元人民幣的代價增購了北二環公司20%的股權，令本集團在該公司中所佔股比由40%上升至60%，由二〇〇七年四月開始該公司從共同控制體轉為本集團子公司，該公司持有的唯一資產廣州北二環高速公路在期內收入高於在收購時取得的交通量研究報告所載收入增長的預測，加上其它高速公路的增長，令本集團在收費公路的收入比去年同期大幅增長65%至約3.48億港元，在聯營實體應佔盈利比去年同期增加33%至約1.59億港元，越秀交通有限公司（「越秀交通」）股東應佔盈利總體比去年同期上升26%至約2.5億港元。

新聞紙業務

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

房託基金業務

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



未來策略及前景

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

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

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

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

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



財務回顧

業績分析

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

房地產業務

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

收費公路業務

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

新聞紙業務

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

來自共同控制實體及聯營實體業績

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

稅項

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



本公司權益持有人期內盈利

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

每股盈利

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

中期股息

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

流動資金及資金來源

本集團認同保持穩健的流動資金狀況的重要性，以維持本集團的業務。本集團的主要流動資金來源為業務經常性現金流量及已承諾銀行融資。於二〇〇七年六月三十日，本集團營運資金約21.8億港元(二〇〇六年十二月三十一日：18.68億港元)。本集團一般營運資金源於企業經營所得及銀行借貸。於二〇〇七年六月三十日，本集團活動現金儲備約24.55億港元(二〇〇六年十二月三十一日：23.78億港元)可用作流動資金用途。

現金流量

下表概述本集團二〇〇七年及二〇〇六年兩個上半年度的現金流量：

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

經營活動所得現金流入淨額

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



投資活動之現金流出淨額

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

融資活動之現金流出淨額

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

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

營運資金

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

債項

本集團的債項概述如下：

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

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



資本結構

本集團於二〇〇七年六月三十日及二〇〇六年十二月三十一日的資本結構概述如下：

	二〇〇七年六月三十日		二〇〇六年十二月三十一日	
	千港元 未經審核	%	千港元 已審核	%
銀行借貸及透支(浮息)				
以人民幣計	6,541,278		4,388,348	
以歐元計	209,869		204,253	
以美元計	38,395		37,243	
以港元計	1,608,923		707,660	
銀行借貸總額	8,398,466		5,337,504	
減：已抵押銀行存款	(230,708)		(72,609)	
銀行結餘及現金	(2,224,480)		(2,305,854)	
銀行借貸淨額	5,943,278	33	2,959,041	21
股東資金(扣除少數股東權益)	12,059,966	67	11,136,887	79
總市值	18,003,244	100	14,095,928	100
總資本負債比率	33%		21%	

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

於二〇〇七年六月三十日，股東資金(扣除少數股東權益)約為120.1億港元，佔本集團總市值約67%。股東資金增加約8%或約9.23億港元，主要包括二〇〇六年末期股息分配後的年內保留純利及匯率變動儲備增加。

財務政策

本集團的整體財務及資金政策針對風險管理及流動資金控制。銀行結餘一般存放於香港及中國的銀行戶口，作為短期定息存款。並無存放任何資金於非銀行機構，亦無投資證券。

利率風險

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

外匯風險

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

資本開支

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

資本開支承諾

於二〇〇七年六月三十日，本集團就將對共同控制實體股本注資而承擔的財務承諾約1.08億港元(二〇〇六年十二月三十一日：6.37億港元)。除上文所述者外，於二〇〇七年六月三十日，本集團亦就購買物業、廠房及設備而承擔資本承諾約為36.19億港元(二〇〇六年十二月三十一日：37.72億港元)。

或然負債

截至二〇〇七年六月三十日止六個月，本集團為其物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供擔保。於二〇〇七年六月三十日，所涉及的或然負債總額約為6.2億港元(二〇〇六年十二月三十一日：4.94億港元)。

結算日後重大事項

(甲) 於二〇〇七年六月二十九日，本公司之附屬公司越秀交通(根據上市規則定義關連方)，透過公開發售以每股3.93港元發行557,720,765新舊股份及籌集2,190,000,000港元，以現有的兩股發售一股。

在二〇〇七年八月二十八日，本集團獲派發越秀交通375,067,000股份和有效地持有越秀交通的緊隨公開發行完成後全部被發行的股本的大約45.28%。

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

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



僱員及薪酬政策

於二〇〇七年六月三十日，本集團聘用約8,600名僱員（二〇〇六年十二月三十一日：8,450名僱員），其中約8,450名僱員（二〇〇六年十二月三十一日：8,310名僱員）主要參與地產、收費公路及造紙的業務。

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

根據上市規則第13.21條作出之披露

茲根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.21條之規定披露下列資料：

1. 本公司於二〇〇六年十二月十八日簽訂25億港元貸款協議（「貸款協議」）（將於二〇〇九年十二月到期）。根據貸款協議之條款，一旦(A)越秀企業未能(i)保持作為本公司單一最大實益擁有股東的地位；或(ii)持續直接或間接實益擁有不少於本公司已發行有投票權股本35%的權益；或(iii)對本公司行使有效的管理控制權時；或(B)越秀企業（與本公司）未能(i)保持作為本公司的附屬公司越秀交通有限公司（「越秀交通」）單一最大實益擁有股東的地位；或(ii)共同持續直接或間接實益擁有不少於越秀交通已發行有投票權股本35%的權益時，將視作違約。截至二〇〇七年六月三十日止六個月內，此責任已獲履行。
2. 越秀交通於二〇〇七年三月九日簽訂4億港元貸款協議（「越秀交通貸款協議」）（將於二〇一二年三月到期）。根據越秀交通貸款協議之條款，一旦越秀企業及本公司（兩者均為越秀交通的控權股東，合共實益擁有越秀交通已發行股本約70.5%）未能(i)保持作為越秀交通單一最大實益股東的地位；或(ii)共同持續直接或間接擁有不少於越秀交通已發行有投票權股本35%的持股權益；或(iii)對越秀交通行使有效的管理控制權時，將視作違約。倘在未獲貸款人事先書面同意下，越秀企業不再直接或間接由廣州市人民政府全資擁有，此舉亦屬違約事項。截至二〇〇七年六月三十日止六個月內，此等責任已獲履行。

承董事會命
董事長
區秉昌

香港，二〇〇七年九月二十四日



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
太子大廈廿二樓

致越秀投資有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第13至41頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀投資有限公司(「貴公司」)及其子公司於二〇〇七年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，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。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二〇〇七年九月二十四日

簡明綜合損益表

截至二〇〇七年六月三十日止六個月



	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
收益	4	2,780,689	2,414,205
銷售成本		(2,131,781)	(1,731,277)
毛利		648,908	682,928
投資物業的公允值升值		91,529	68,975
出售於一家聯營實體的投資之虧損		—	(2,470)
銷售及分銷開支		(82,985)	(81,956)
一般及行政開支		(208,115)	(190,419)
經營盈利	5	449,337	477,058
利息收入		14,808	30,440
理財成本		(162,002)	(82,908)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		1,870	39,209
— 聯營實體		196,183	153,010
除稅前盈利		500,196	616,809
稅項	6	95,704	(141,159)
期內盈利		595,900	475,650
應佔			
本公司權益持有人		416,740	318,716
少數股東權益		179,160	156,934
		595,900	475,650
本公司權益持有人應佔盈利的每股盈利(以每股港仙列示)			
— 基本	7	6.12	4.80
— 攤薄	7	6.07	4.69
中期股息	8	163,616	127,649

上述簡明綜合中期損益表應與本簡明綜合財務資料隨附之附註一併閱讀。

簡明綜合資產負債表

於二〇〇七年六月三十日



		於	
	附註	二〇〇七 六月三十日 未經審核 千港元	二〇〇六 十二月三十一日 已審核 千港元
資產			
非流動資產			
於收費公路及橋樑的權益	9	6,645,340	1,943,681
物業、廠房及設備	9	2,541,451	2,354,331
投資物業	10	6,121,448	5,625,185
租賃土地及土地使用權	11	5,008,599	4,737,407
商譽	12	117,352	—
於共同控制實體的權益		459,862	898,170
於聯營實體的權益		3,138,806	2,995,294
遞延稅項資產	19	121,203	135,689
其他非流動資產		260,084	324,096
可供出售的財務資產		513,545	418,269
		24,927,690	19,432,122
流動資產			
發展中物業		2,476,713	2,230,173
持作出售之物業		691,092	728,951
租賃土地及土地使用權	11	2,727,326	2,182,789
土地使用權的預付款		2,557,689	1,272,233
持作出售的其他資產		—	15,000
存貨		314,858	233,895
應收賬款	13	623,586	585,226
其他應收款項、預付款項及按金		552,812	420,630
可收回稅項		103,396	142,062
已抵押銀行存款		230,708	72,609
銀行結餘及現金		2,224,480	2,305,854
		12,502,660	10,189,422
負債			
流動負債			
應付賬款	14	287,775	198,428
應付地價		1,474,852	637,134
其他應付款項及應計費用		5,677,785	5,220,253
借貸	15	2,668,287	2,076,346
應付稅項		213,825	189,657
		10,322,524	8,321,818

簡明綜合資產負債表

於二〇〇七年六月三十日



		於	
	附註	二〇〇七 六月三十日 未經審核 千港元	二〇〇六 十二月三十一日 已審核 千港元
流動資產淨值		<u>2,180,136</u>	<u>1,867,604</u>
總資產減流動負債		<u>27,107,826</u>	<u>21,299,726</u>
非流動負債			
借貨	15	<u>6,246,926</u>	<u>3,762,647</u>
遞延稅項負債	19	<u>2,999,511</u>	<u>2,560,921</u>
		<u>9,246,437</u>	<u>6,323,568</u>
淨資產		<u>17,861,389</u>	<u>14,976,158</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	16	<u>682,099</u>	<u>680,354</u>
其他儲備	18	<u>7,562,003</u>	<u>6,897,267</u>
保留盈利	18		
— 擬派股息		<u>163,616</u>	<u>156,781</u>
— 其他		<u>3,652,248</u>	<u>3,402,485</u>
		<u>12,059,966</u>	<u>11,136,887</u>
少數股東權益		<u>5,801,423</u>	<u>3,839,271</u>
總權益		<u>17,861,389</u>	<u>14,976,158</u>

上述簡明綜合中期資產負債表應與本簡明綜合財務資料隨附之附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇七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

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
經營業務產生之現金流入淨額	537,810	531,123
投資業務所用之現金流出淨額	(2,398,216)	(273,129)
理財項目所用之現金流入／(流出)淨額	1,715,398	(1,068,997)
現金及現金等價物之減少	(145,008)	(811,003)
期初現金及現金等價物	2,305,639	3,198,953
於現金及現金等價物產生的匯兌收益	63,621	—
期末現金及現金等價物	2,224,252	2,387,950
現金及現金等價物結餘分析：		
銀行結餘及現金	2,224,480	2,390,097
銀行透支	(228)	(2,147)
	2,224,252	2,387,950

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。

簡明綜合權益變動表

截至二〇〇七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
於二〇〇七年一月一日之結餘		680,354	10,456,533	3,839,271	14,976,158
匯兌差額	18	—	326,342	162,815	489,157
分佔一家聯營實體現金流量 對沖的公平值之變動	18	—	4,391	—	4,391
可供出售財務資產公平值之變動 來自附屬公司少數股東之 貸款公平值之調整	18	—	79,911	4,178	84,089
	18	—	2,851	5,463	8,314
直接在權益中確認之收入淨額		—	413,495	172,456	585,951
期內盈利		—	416,740	179,160	595,900
截至二〇〇七年六月三十日止六個月 之確認收入總額		—	830,235	351,616	1,181,851
發行股本(扣除發行費)	16&18	1,745	10,265	—	12,010
收購一家附屬公司		—	237,707	1,575,608	1,813,315
收購附屬公司之額外權益		—	—	(15,506)	(15,506)
向一家附屬公司注資		—	—	150,412	150,412
支付股息	18	—	(156,873)	(99,978)	(256,851)
		1,745	91,099	1,610,536	1,703,380
於二〇〇七年六月三十日之結餘		682,099	11,377,867	5,801,423	17,861,389

簡明綜合權益變動表

截至二〇〇七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
匯兌差額	18	—	(2,081)	(7,915)	(9,996)
分佔一家聯營實體現金流量 對沖的公平值之變動	18	—	3,292	—	3,292
可供出售財務資產公平值之變動 來自附屬公司少數股東之 貸款公平值之調整	18	—	10,557	556	11,113
	18	—	2,678	5,132	7,810
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	18	—	4,514	—	4,514
發行股本(扣除發行費)	16 & 18	20,796	120,720	—	141,516
向一家附屬公司注資		—	—	3,846	3,846
支付股息	18	—	(469,305)	(92,107)	(561,412)
		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

上述簡明綜合中期權益變動表應與本簡明綜合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二〇〇七年九月二十四日獲本公司董事會批准刊行。

2 編製基準

截至二〇〇七年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會發出之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二〇〇六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二〇〇六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。

(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。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號，採用根據香港會計準則第29號的重列處理法；
- 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號的範疇；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號，重估內含衍生工具；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號，「中期財務報告和減值」；及
- 香港財務報告準則第7號，「財務工具披露」及香港會計準則第1號(修訂)，「資本披露」。

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，惟於二〇〇七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11號，香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易(於二〇〇七年三月一日起或期後的會計期間生效)；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號，服務特許權協定(於二〇〇八年一月一日起或期後的會計期間生效)；
- 香港財務報告準則第8號，營運分類(於二〇〇九年一月一日起或期後的會計期間生效)；及
- 香港會計準則第23號(修訂)，借貸成本(於二〇〇九年一月一日起或期後的會計期間生效)。

董事會預計未來採納上述新準則、經修訂之準則及詮釋對本集團之財務狀況及集團業績並無重大影響。

4 分部資料

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
- 海外－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，發展中物業，持有作出售物業，存貨，應收帳款，其他應收款，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。



4 分部資料 (續)

分部負債主要是可直接歸於分部的營運債務和借貸。未分配負債組成專案如所得稅負債，借貸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9)，物業、廠房、設備 (附註9)，投資物業 (附註10) 及租賃土地及土地使用權 (附註11)。

主要分部報告形式－業務分部

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



4 分部資料(續)

主要分部報告形式－業務分部(續)

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

從屬分部報告形式－地區分部

	收益		資本開支		總資產	
	截至六月三十日止六個月					
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	於二〇〇七年 六月三十日 千港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 千港元
香港	34,330	649,621	—	14,460	1,010,179	991,199
中國大陸	2,732,700	1,764,076	1,276,112	451,911	36,068,822	28,252,008
海外地區	13,659	508	—	—	39,538	39,176
	2,780,689	2,414,205	1,276,112	466,371	37,118,539	29,282,383
未分配資產					311,811	339,161
總資產					37,430,350	29,621,544



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	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
收費公路及橋樑權益的攤銷／折舊	92,001	53,728
租賃土地及土地使用權之攤銷	88,232	70,754
折舊：		
－自置物業、廠房及設備	65,809	77,227
－租賃物業、廠房及設備	16	17
呆賬撥備	(78,094)	—
撥回持作發展／發展中物業減值虧損撥備	(11,566)	(9,691)
	<u> </u>	<u> </u>

6 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按17.5%稅率(二〇〇六年：17.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團根據中國外商投資企業所得稅法(「中國稅法」)，按介乎18%至33%稅率(二〇〇六年：18%至33%)，就中國大陸附屬公司、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%(二〇〇六年：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。



6 稅項(續)

(d) 在簡明綜合中期損益表內扣除／(計入)之稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	1,685	1,927
— 中國企業所得稅	124,418	41,461
— 中國土地增值稅	30,151	4,009
以往年度撥備不足	—	47,738
遞延稅項		
— 產生及可抵扣的暫時性差異	(999)	46,024
— 不同稅率的影響(附註19)	(250,959)	—
	(95,704)	141,159

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	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
共同控制實體		
— 本期稅項	—	—
— 遞延稅項	1,044	1,037
聯營實體		
— 本期稅項	10,617	9,489
— 遞延稅項	5,102	15,882



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	
	二〇〇七年	二〇〇六年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	416,740	318,716
已發行普通股加權平均數(千位)	6,813,691	6,636,625
每股基本盈利	6.12港仙	4.80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	
	二〇〇七年	二〇〇六年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	416,740	318,716
已發行普通股加權平均數(千位)	6,813,691	6,636,625
購股權調整(千位)	57,220	160,641
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千位)	6,870,911	6,797,266
每股攤薄盈利	6.07港仙	4.69港仙



8 中期股息

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

9 資本開支

於收費公路及橋樑之權益

	無形經營權 千港元	有形基建 千港元	總額 千港元	物業、 廠房及設備 千港元
截至二〇〇七年六月三十日止六個月				
於二〇〇七年一月一日之期初賬面淨值	1,612,522	331,159	1,943,681	2,354,331
滙兌差額	118,373	83,119	201,492	73,846
添置	—	—	—	184,497
收購一間附屬公司	2,246,913	2,345,255	4,592,168	1,419
出售	—	—	—	(6,817)
折舊及攤銷	(73,108)	(18,893)	(92,001)	(65,825)
於二〇〇七年六月三十日之期終賬面淨值	<u>3,904,700</u>	<u>2,740,640</u>	<u>6,645,340</u>	<u>2,541,451</u>

於收費公路及橋樑之權益

	無形經營權 千港元	有形基建 千港元	總額 千港元	物業、 廠房及設備 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
滙兌差額	(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)
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>



10 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
期初	5,625,185	3,301,437
滙兌差額	154,910	—
添置	24,924	40,305
轉撥自持作出售物業	168,437	234,437
轉撥自租賃土地及土地使用權	145,426	14,460
重估盈餘	91,529	68,975
出售	(88,963)	(16,480)
期末	<u>6,121,448</u>	<u>3,643,134</u>

11 租賃土地及土地使用權

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
期初	6,920,196	7,563,939
滙兌差額	220,036	—
添置	1,066,691	4,234
出售	(237,340)	(232,190)
轉撥至投資物業	(145,426)	(14,460)
攤銷	(88,232)	(70,754)
期末	<u>7,735,925</u>	<u>7,250,769</u>
分析如下：		
非即期	5,008,599	4,594,109
即期 (附註)	<u>2,727,326</u>	<u>2,656,660</u>
	<u>7,735,925</u>	<u>7,250,769</u>

附註：餘額包含約10.44億港元為位於廣州的在建物業方面之土地使用權(有關建築成本共約4.64億港元已經包含於在建物業中)，集團尚未規劃該專案未來之用途，如長期收租、出售或酒店運營。



12 商譽

	千港元
於二〇〇七年一月一日	—
收購一間附屬公司 (附註20)	115,043
匯兌差異	2,309
	<hr/>
於二〇〇七年六月三十日	<u>117,352</u>

13 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：

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

14 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

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



15 借款

	二〇〇七年 六月三十日 千港元	二〇〇六年 十二月三十一日 千港元
非流動		
長期銀行借款		
— 有抵押	3,492,201	2,076,945
— 無抵押	2,238,018	1,184,253
融資租賃承擔	80	96
來自一間關聯公司之貸款 (附註25)	52,944	51,615
附屬公司少數股東貸款 (附註25)	463,683	449,738
	6,246,926	3,762,647
流動		
銀行透支	228	215
短期銀行借款		
— 有抵押	242,268	230,000
— 無抵押	1,205,818	1,182,243
長期銀行借款即期部分		
— 有抵押	1,105,113	537,148
— 無抵押	114,820	126,700
融資租賃承擔即期部分	40	40
	2,668,287	2,076,346
總借款	8,915,213	5,838,993

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	
	二〇〇七年 六月三十日 千港元	二〇〇六年 十二月三十一日 千港元	二〇〇七年 六月三十日 千港元	二〇〇六年 十二月三十一日 千港元
一年內	2,668,247	2,076,306	40	40
第二年	1,598,407	1,142,500	80	96
第三至五年	4,131,812	2,118,698	52,944	51,615
無固定還款期 (附註1)	—	—	463,683	449,738
	8,398,466	5,337,504	516,747	501,489

附註1： 附屬公司的少數股東借款不能在一年內償還。



16 股本

	股份數目 千位	金額 千港元
法定：		
10,000,000,000股每股面值為0.10港元之普通股	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
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17)	207,965	20,796
於二〇〇六年六月三十日	<u>6,726,901</u>	<u>672,690</u>
於二〇〇七年一月一日	6,803,538	680,354
於行使購股權時發行股份(附註17)	17,448	1,745
於二〇〇七年六月三十日	<u>6,820,986</u>	<u>682,099</u>

17 購股權

購股權變動如下：

	購股權數目 千位
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	<u>217,049</u>
於二〇〇七年一月一日	140,412
期內行使	(17,448)
於二〇〇七年六月三十日	<u>122,964</u>



17 購股權(續)

於二〇〇七年六月三十日及二〇〇六年十二月三十一日，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	
			二〇〇七年 六月三十日 千位	二〇〇六年 十二月三十一日 千位
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	12,430
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	30,000
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	2,620	3,120
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	14,362	18,720
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	63,552	76,142
			122,964	140,412

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)。

全部未行使購股權(二〇〇六年十二月三十一日：140,412,000份)於二〇〇七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。



18 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 (附註(a))	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	資產 重估儲備 千港元 (附註(b))	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二〇〇七年一月一日	6,008,649	1,815	16,415	133,747	547,522	179,586	20,688	(11,155)	—	3,559,266	10,456,533
匯兌差額	—	—	—	—	326,342	—	—	—	—	—	326,342
分佔一家聯營實體現金 流量對沖的公平值之 變動	—	—	—	—	—	—	—	4,391	—	—	4,391
財務資產公平值之變動											
—總數	—	—	—	—	—	77,958	—	—	—	—	77,958
—稅款	—	—	—	—	—	(19,490)	—	—	—	—	(19,490)
—稅率變動影響	—	—	—	—	—	21,443	—	—	—	—	21,443
來自附屬公司少數股東之 貸款的公平值之調整	—	—	2,851	—	—	—	—	—	—	—	2,851
期內盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	416,740	416,740
轉撥至法定儲備	—	—	—	3,269	—	—	—	—	—	(3,269)	—
發行股份減發行開支	10,265	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,265
認股權轉讓	2,650	—	—	—	—	—	(2,650)	—	—	—	—
附屬公司的收購	—	—	—	—	—	—	—	—	237,707	—	237,707
二〇〇六年股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(156,873)	(156,873)
於二〇〇七年 六月三十日	<u>6,021,564</u>	<u>1,815</u>	<u>19,266</u>	<u>137,016</u>	<u>873,864</u>	<u>259,497</u>	<u>18,038</u>	<u>(6,764)</u>	<u>237,707</u>	<u>3,815,864</u>	<u>11,377,867</u>
相當於：											
二〇〇七年撥派中期股息										163,616	
其他										3,652,248	
										<u>3,815,864</u>	



18 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 (附註(a))	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
匯兌差額	—	—	—	—	(2,081)	—	—	—	—	(2,081)
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
財務資產公平值之變動	—	—	—	—	—	15,757	—	—	—	15,757
—總數	—	—	—	—	—	(5,200)	—	—	—	(5,200)
來自附屬公司少數股東之 貸款的公平值之調整	—	—	2,678	—	—	—	—	—	—	2,678
期內盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	318,716	318,716
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
發行股份減發行開支	120,720	—	—	—	—	—	—	—	—	120,720
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>	

附註：

- (a) 法定儲備指在中國大陸經營之附屬公司、共同控制實體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、共同控制實體及聯營實體，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。
- (b) 在廣州市北二環高速公路有限公司(簡稱：北二環)的資產重估儲備是代表集團以公平價調整了40%的股本權益，而導致北二環高速公路有限公司在期內可進一步額外收購多20%的股本權益。



19 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。

於二〇〇七年六月三十日及二〇〇六年十二月三十一日之遞延稅項指：

	二〇〇七年 六月三十日 千港元	二〇〇六年 十二月三十一日 千港元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	6,218	6,218
— 中國企業所得稅	114,985	129,471
	121,203	135,689
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	16,056	16,056
— 中國企業所得稅	2,050,440	1,603,919
— 中國土地增值稅	933,015	940,946
	2,999,511	2,560,921

新企業所得稅法

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（「新稅法」）。新稅法將使國內企業所得稅率從33%降低為到25%及將會在二〇〇八年一月一日實行。由於新稅法和公司所得稅稅率的減少，預計本集團在二〇〇八年一月一日以後因暫時性差異而產生的遞延所得稅會分別地在截至二〇〇七年六月三十日止六個月損益表及股東權益減少約250,959,000港元及21,443,000港元。

有關新稅法提供了優惠稅率、指定行業和商業行為的稅收優惠政策、過渡期安排、以及應納稅所得額的確認等內容。由於截至中期財務資料獲批准公佈日止，實施細則還有待國務院頒佈，故集團尚未能評估新中國企業稅法對本集團的中國企業所得稅和中國預繳稅的影響。有待國務院宣佈更多規則時，集團將會評估其影響（如有），以及會就任何變動結果在未來的會計估計中調整。



20 企業合併

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一項協議，以代價人民幣666,200,000元收購廣州市北二環高速公路有限公司（「北二環高速公路公司」）的額外20%權益。北二環高速公路公司為本集團於二〇〇六年十二月三十一日持有40%權益的一間合營企業。此收購於二〇〇七年三月二十八日完成，期後便成為本集團的附屬公司。

從收購日至二〇〇七年六月三十日止期間，北二環高速公路公司分別帶來約119,952,000港元的收入貢獻和帶給本公司權益持有人約11,731,000港元的盈利（其中3,910,000港元屬於額外20%權益應佔的）。假設收購於二〇〇七年一月一日完成，北二環高速公路公司可為本集團帶來的收入貢獻約為226,509,000港元，而本公司權益持有人應佔盈利約為22,833,000港元（其中7,611,000港元屬於因收購額外20%權益而多佔）。

有關收購的淨資產和商譽的詳細如下：

	千港元
收購代價：	
現金支付	666,200
收購的有關直接成本	8,911
	<hr/>
收購代價總額	675,111
已收購可確認淨資產的公平價值（見下面）	(560,068)
	<hr/>
商譽	115,043
	<hr/> <hr/>

商譽的產生可歸因於預期北二環高速公路公司業務的盈利能力。



20 企業合併(續)

因收購產生的資產和負債如下：

	公平值 千港元	被收購方 賬面額 千港元
銀行結餘及現金	9,696	9,696
收費公路及橋樑權益	4,592,168	2,345,255
物業、廠房及設備	1,419	1,419
應收賬款	4,896	4,896
其他應收款項、按金及預付款項	4,409	4,409
應付賬款及應計費用	(70,784)	(70,784)
借款	(1,119,000)	(1,119,000)
遞延所得稅項負債	(622,462)	(56,504)
已收購可確認資產淨額	<u>2,800,342</u>	<u>1,119,387</u>
本集團收購額外20%權益應佔可確認資產淨額	<u>560,068</u>	<u>223,877</u>
收購企業的現金流出(除收購的現金)		
收購代價		675,111
於二〇〇六年已付訂金		(132,580)
已收購附屬公司的現金及現金等價物		(9,696)
於收購產生的現金流出		<u>532,835</u>

21 或然負債

	二〇〇七年 六月三十日 千港元	二〇〇六年 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>619,647</u>	<u>494,444</u>

附註：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。



22 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(除附註所述外，主要來自附註25(b)所述之有關人士交易產生)：

	二〇〇七年 六月三十日 千港元	二〇〇六年 十二月三十一日 千港元
第一年內(附註)	757,656	2,764,276
第二至第五年內	121,788	140,497
五年後	260,819	213,828
	<u>1,140,263</u>	<u>3,118,601</u>

附註：在二〇〇六年，集團達成了與某第三方收購了在廣州的土地使用權的協議，總代價為2,932百萬港元。集團預付了22.32億港元(二〇〇六年十二月三十一日：12.67億港元)，而土地使用權仍未能在二〇〇七年六月三十日前獲得。在簡明綜合資產負債表上，預付款已包括了預付的土地使用權。

23 其他承擔

	二〇〇七年 六月三十日 千港元	二〇〇六年 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		
— 按照合約	2,067,208	1,689,775
— 按照授權	1,551,708	2,082,599
	<u>3,618,916</u>	<u>3,772,374</u>
有關注資於共同控制實體之股本之財務承擔	108,247	637,294
有關於共同控制實體之股本承擔	—	243,600
	<u>3,727,163</u>	<u>4,653,268</u>



24 銀行借貸之擔保及抵押品

於二〇〇七年六月三十日，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：

- (a) 本集團若干發展中物業、投資物業及物業、廠房及設備，賬面總值分別約為1,240,000,000港元(二〇〇六年十二月三十一日：576,000,000港元)、2,938,000,000港元(二〇〇六年十二月三十一日：2,988,000,000港元)及48,000,000港元(二〇〇六年十二月三十一日：133,000,000港元)；
- (b) 本集團總賬面值約為410,000,000港元(二〇〇六年十二月三十一日：410,000,000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之若干抵押資產總賬面淨值(不包括公司間之貸款)約563,000,000港元(二〇〇六年十二月三十一日：390,000,000港元)；
- (d) 轉讓獲授之股東貸款總額3,667,000,000港元(二〇〇六年十二月三十一日：3,410,000,000港元)；及
- (e) 由一個附屬公司的少數股東提供擔保總額約1,136,000,000港元(二〇〇六年十二月三十一日：835,000,000港元)。

25 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。下表為於二〇〇七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(「GCDGL」)	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



25 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	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
與越秀企業進行之交易		
付予越秀企業之租金開支	(950)	(861)
付予越秀企業之貸款利息	—	(375)
付予越秀企業之服務費	(300)	(800)
與GZPHL進行之交易		
付予GZPHL之租金及公共開支	(155,700)	(145,916)
與YXF進行之交易		
付予YXF之管理費	(181)	(400)
付予YXF之服務費	—	(90)
與YXIDL進行之交易		
付予YXIDL之貸款利息	(1,329)	(2,036)
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	11,883	11,445
收取越秀房託基金之裝修開支	—	358
收取越秀房託基金之租賃服務費	6,524	6,097
付予越秀房託基金之租金開支	(1,584)	(1,502)

附註：

- (i) 有關於集團在二〇〇二年收購的城市建設開發集團(中國)有限公司，GCDGL同意承擔所有額外修建公共設施的承諾。



25 關聯方重大交易及結餘(續)

(c) 與關聯方之結餘

	二〇〇七年 六月三十日 千港元	二〇〇六年 十二月三十一日 千港元
應付主要股東貸款(附註i及v)	(25,770)	(76,924)
應付聯營實體款項(附註i及vi)	(112,150)	(112,150)
應付聯營實體款項(附註iii及vi)	244,578	319,218
應收聯營實體款項(附註i及vii)	151,575	160,726
應收共同控制實體款項(附註i及vi)	190,590	190,590
應付共同控制實體款項(附註i及v)	(135,138)	(130,678)
應付附屬公司少數股東款項(附註i及v)	(113,850)	(101,845)
應收附屬公司少數股東款項(附註iv及viii)	(463,683)	(449,738)
應收關聯公司款項(附註ii及v)	(52,944)	(51,615)
應付關聯公司款項(附註i及v)	(7,637)	(24,439)

附註：

- (i) 該等結餘為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 貸款總額為 52,944,000 港元(二〇〇六年十二月三十一日：51,615,000 港元)以香港銀行同業拆息加上年息百分之一。
- (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 8.25% (二〇〇六年：7.50% 至 8.25%) (年息) 計息，而中國金融機構之借貸率則為 6.12% 至 6.57% (二〇〇六年十二月三十一日：6.12%) (年息)。
- (iv) 除了合共 132,990,000 港元(二〇〇六年十二月三十一日：129,000,000 港元)以現行在中國境內相關的金融機構的放款利率為準，範圍從 6.84% 至 7.20% (二〇〇六年十二月三十一日：6.12% 至 6.84%) (年息)，貸款是由附屬公司的少數股東以無利息和無固定的償還期限為準。
- (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。
- (vi) 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。
- (vii) 總數包括了聯營實體之利息，但不包括為數 12,993,000 港元(二〇〇六年十二月三十一日：22,144,000 港元)，這些已包括了其他應收賬、預付賬款及按金。
- (viii) 相關總額已包括長期借貸。

(d) 主要管理人員酬金

截至二〇〇七年六月三十日止六個月之主要管理人員酬金為 17,479,000 港元(二〇〇六年：9,139,000 港元)。



26 結算日後重大事項

(甲) 於二〇〇七年六月二十九日，本公司之附屬公司越秀交通有限公司（「越秀交通」），透過公開發售以每股3.93港元發行557,720,765發售股份及籌集2,192,000,000港元，以現有的兩股發售一股。

在二〇〇七年八月二十八日，本集團獲派發越秀交通375,067,000股份和有效地持有越秀交通的緊隨公開發行完成後全部被發行的股本的大約45.28%。

(乙) 在二〇〇七年七月九日，本集團與越秀企業之一些附屬公司的股東達成協議，此股東可獲得兩家越秀企業之香港附屬公司的權益，如租賃土地和某些建築物，總值大約為670,700,000港元，本集團考慮將發售257,000,000份股份，以每股1.995港元及連同大約一億五千八百萬港元的現金一起作考慮。

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

董事權益

於二〇〇七年六月三十日，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
王洪濤先生	個人	320,000	0.00
周瑾女士	個人	100,000	0.00
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		
			於二〇〇七年 一月一日 尚未行使	於期內行使	於二〇〇七年 六月三十日 尚未行使
區秉昌先生	02/06/2003(a)	0.54	9,000,000	—	9,000,000
梁毅先生	02/06/2003(a)	0.54	7,000,000	—	7,000,000
李飛先生	02/06/2003(a)	0.54	7,000,000	—	7,000,000
唐壽春先生	23/06/2004(b)	0.63	1,560,000	—	1,560,000

附註：

- (a) 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）。
- (b) 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）。

除本文所披露者外，於二〇〇七年六月三十日，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

於二〇〇七年六月三十日，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	3,077,935,248	45.12

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42頁披露)的購股權之變動情況如下：

購股權數目							
於二〇〇七年 一月一日		於二〇〇七年 六月三十日		每股	授出日期	行使期	加權平均 收市價 (c)
尚未行使	期內行使	尚未行使	行使價 港元				港元
12,430,000	—	12,430,000	0.4100	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (b)	不適用	
7,000,000	—	7,000,000	0.5400	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (b)	不適用	
3,120,000	500,000	2,620,000	0.8140	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (b)	2.06	
18,720,000	4,358,000	14,362,000	0.8460	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (b)	1.99	
74,582,000	12,590,000	61,992,000	0.6300	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (b)	1.94	

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

越秀交通股東於二〇〇二年六月二十五日通過有關終止舊越秀交通購股權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。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。



企業管治

截至二〇〇七年六月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄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組織章程細則之規定，在本公司之股東週年大會上輪席告退。本公司所有非執行董事均已在過去三年輪席告退並已獲重選連任。

審核委員會與本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所已審閱截至二〇〇七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

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二〇〇七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

截至二〇〇七年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於期內亦無購買或出售本公司任何股份。



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

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

卓佳雅柏勤有限公司

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

