



GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

越秀投資有限公司

(股份代號:123)

新高度  
新跨越  
再創新輝煌

二〇〇七年年報





星匯雲錦

# 目錄

2	公司簡介
4	財務摘要
6	大事回顧
8	董事長報告
15	管理層論述及分析 業務回顧 財務回顧
33	董事簡介
36	企業管治報告
44	董事會報告
56	獨立核數師報告
58	綜合損益表
59	綜合資產負債表
61	資產負債表
62	綜合現金流量表
64	綜合權益變動表
66	財務報表附註
138	集團結構
152	公司及股東關係資料



南沙濱海花園



翠城花園

越秀投資有限公司（「本公司」）於一九九二年十二月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的控權股東越秀企業（集團）有限公司是廣州市人民政府的駐港企業。本公司及其附屬公司（「本集團」）建立了多項業務，包括主要位於中國內地（「中國」）廣東省的房地產、新聞紙及收費公路。這些業務在華南地區均有龐大的市場佔有率。中國房地產業務方面，本集團目前在廣州市的房地產在建項目及土地儲備，總樓面面積約為517萬平方米。現時新聞紙廠的年生產能力為450,000噸。收費公路業務是透過於一九九七年在聯交所獨立上市的本公司的一家附屬公司（「越秀交通」）經營。越秀交通有限公司目前在廣東及中國個別的其他省份經營應佔約323.9公里的收費公路及橋樑項目。集團亦持有越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）一個根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃和全球首隻投資於中國房地產的上市房地產投資信託基金的31.33%權益。



逸泉山莊



越秀投資有限公司

(股份代號：123)

越秀交通  
有限公司  
(股份代號：1052)

造紙  
(45萬噸)

地產

越秀房地產  
投資信託基金  
(股份代號：405)

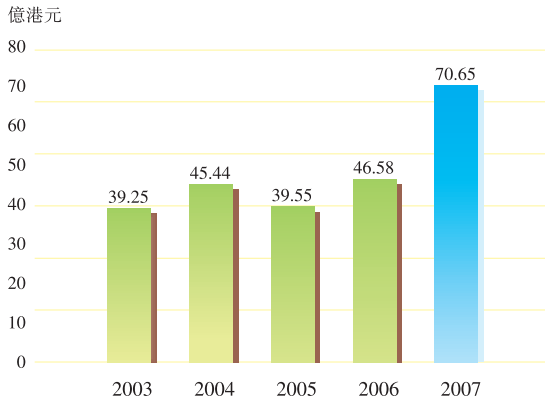
收費公路及橋樑  
(323.9公里)

中國地產  
(517萬平方米)

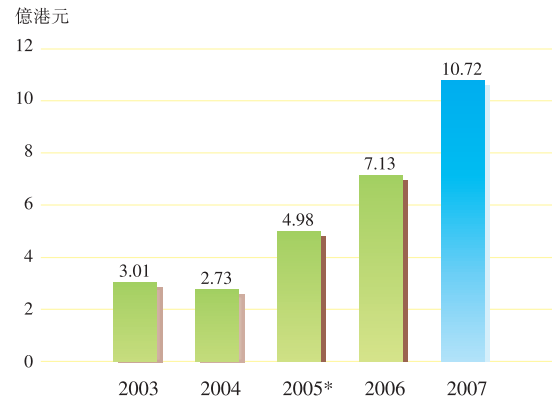
香港地產

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	變動
收益	7,064,573	4,657,922	↑ 52%
經營盈利	1,771,367	1,036,764	↑ 71%
本公司股權持有人應佔盈利	1,071,641	712,615	↑ 50%
本公司股權持有人應佔盈利之每股盈利 — 基本 (港仙)	15.46	10.64	↑ 45%
每股股息			
— 中期股息 (港仙)	2.30	1.89	↑ 22%
— 擬派末期股息 (港仙)	2.50	2.30	↑ 9%
— 全年股息 (港仙)	4.80	4.19	↑ 15%
總資產	44,144,382	29,621,544	↑ 49%
每股股東權益 (不含少數股東權益)	1.94港元	1.64港元	↑ 18%
資本負債比率	40%	24%	↑ 67%
利息保障倍數	4.40倍	4.26倍	↑ 3%

## 收益

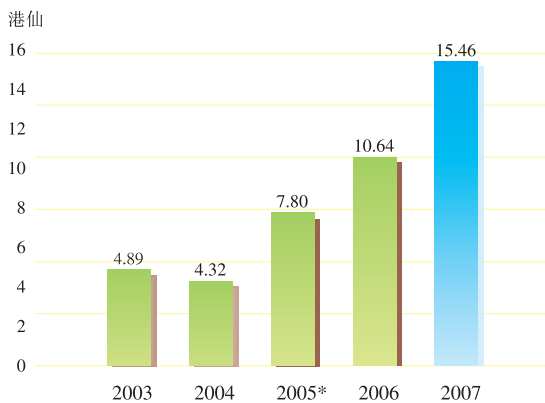


## 股東應佔盈利



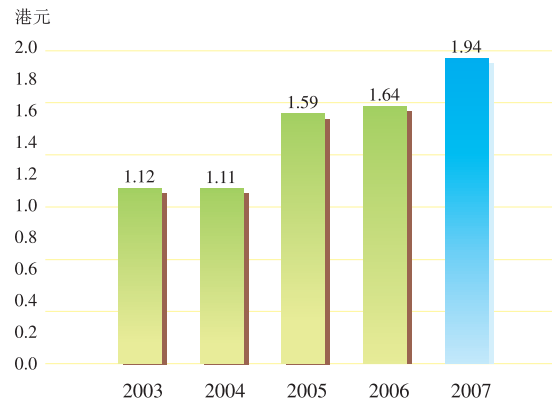
\*不含出售附屬公司的特殊收益

## 每股基本盈利



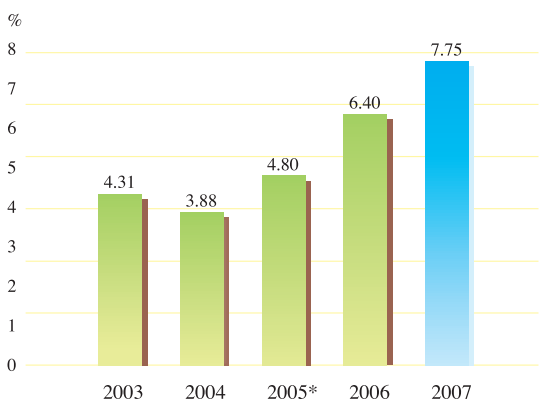
\*不含出售附屬公司的特殊收益

## 每股股東權益\*



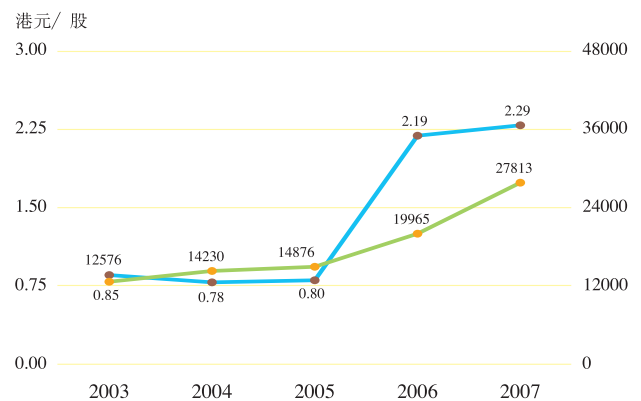
\*不含少數股東

## 淨資產收益率



\*不含出售附屬公司的特殊收益

## 年結日股價與恆生指數對比



3月

2007年

收費公路業務「越秀交通」已收購廣州北二環高速公路公司額外20%股權，令越秀交通持有北二環高速公路公司權益由40%增至60%。

6月

2007年

旗艦項目「廣州國際金融中心（珠江新城西塔）」舉行慶典慶祝地下工程完工及地面以上工程開始。預計於2010年在廣州舉行的第16屆亞洲運動會召開前可順利投入使用。

7月

2007年

以約6.70億港元收購控股股東越秀企業（集團）有限公司（「越秀企業」）持有的位於香港油塘地區佔地67,930平方呎的兩個物業，代價以約1.58億港元的現金和配發2.57億股新股的方式支付。

# 大事回顧

8月

20  
07年

越秀交通通過供股籌集資金約21.90億港元(扣除開支前)。供股完成後，本集團持有越秀交通的權益由34.30%上升至45.28%。

9月

20  
07年

越秀交通行使股東優先購買權，以人民幣1.946億元收購廣東虎門大橋有限公司(虎門大橋公司)2.78%權益。此項收購已在二〇〇八年一月完成，越秀交通於虎門大橋公司的應佔權益由25.0%增至27.78%。

12月

20  
07年

以人民幣5.23億元購入位於廣州白雲區金沙洲的兩幅非限價土地，佔地面積約9萬平方米，可供開發面積約14萬平方米，每平方米土地成本人民幣3,756元。

12月

20  
07年

附屬公司廣州造紙股份有限公司(「廣州造紙」)以約人民幣3.29億元出售部分非核心資產予廣州造紙集團有限公司(「廣州造紙集團」)。





董事長  
區秉昌先生

二〇〇七年是本集團創造歷史的一年，經營業績大幅提升。

營業收入達到70.65億港元，比去年同期增長52%。股東應佔盈利達到10.72億港元，同比增長50%。每股基本盈利15.46港仙，同比增加45%。建議每股末期派息2.5港仙，連同中期派息的2.3港仙，全年派息率為31%。

# 董 事 長 報 告

二〇〇七年是本集團創造歷史的一年，經營業績大幅提升。

營業收入達到70.65億港元，比去年同期增長52%。股東應佔盈利達到10.72億港元，同比增長50%。每股基本盈利15.46港仙，同比增加45%。建議每股末期派息2.5港仙，連同中期派息的2.3港仙，全年派息率為31%。

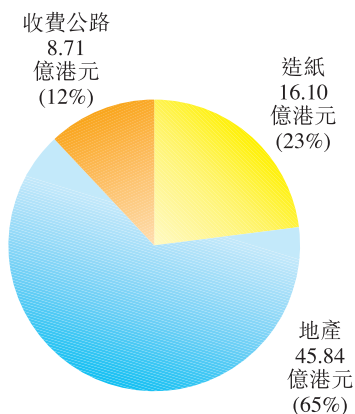
在過去的一年裏，中國經濟繼續增長，人均收入快速增加，人民生活不斷改善。中國國民生產總值上升11.4%，中國第三大城市廣州市的國民生產總值同比增加14.5%，達到人民幣7,051億元。儘管從下半年開始，全球經濟開始出現許多不明朗的因素，但本集團仍然取得可喜的成績。

## 地產業務

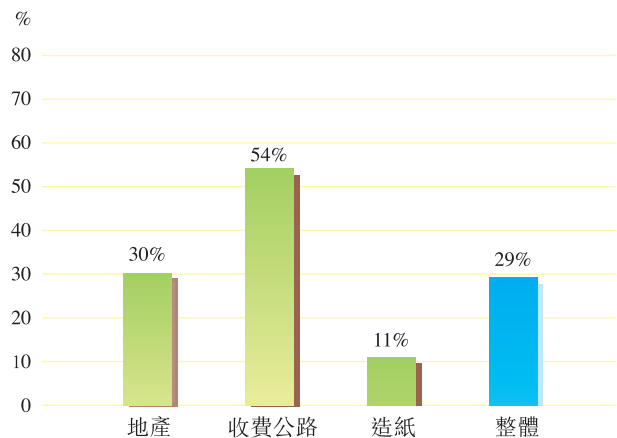
回顧二〇〇七年，地產業務緊緊抓住了國內經濟繁榮的大好時機。年內可入帳物業銷售面積約36萬平方米，比去年的約26萬平方米增加37%；物業銷售收入約34.75億港元，比去年增加77%。而尚未能錄入損益表的已預售的面積約14萬平方米，預售收入約14.78億港元，預期大部分可於二〇〇八年入帳。

年內，由土地儲備轉入在建物業的面積約70萬平方米，大部分在廣州市中心，令中心城區的在建物業面積達到約135萬平方米，佔總體在建物業面積約184萬平方米的74%。本集團在建的旗艦項目樓高430多米共103層、全球十大高樓之一的摩天大樓「廣州國際金融中心」（前稱珠江新城西塔）於二〇〇七年六月六日舉行了慶祝地下工程完工及開始地面以上工程的慶典，工程進展順利，截止二〇〇七年底，已完成三十多層的主結構澆築，預計於二〇一〇年在廣州舉行的第十六屆亞洲運動會召開前投入使用。

## 營業收入分佈



## 毛利率對比



年內廣州地產市場保持暢旺，推出的土地拍賣價最高超過每平方米人民幣18,000元。而中國為防止地產市場過度熾熱進一步加強了宏觀調控，如收縮銀根和加大閒置土地收回的力度，人民銀行亦多次調升利率，令土地開發成本和風險大幅增加。我們通過準確判斷經濟發展走勢，以較低成本增加土地儲備。於二〇〇七年十二月，在廣州白雲區金沙洲地區新增土地儲備約14萬平方米，連同於報告期後的二〇〇八年一月在該地區投標獲得的另一地塊，合計擁有約30萬平方米的可開發樓面面積，平均每平方米土地成本約人民幣4,200元，相對於周邊同類地塊的土地成本佔有較大優勢。本集團擁有的三幅金沙洲地塊均為非限價房，計畫將其發展成大型低密度高檔住宅項目。綜合過去幾年的投地歷史，以及是次投得的金沙洲住宅用地等地塊，突現了本集團善用資源，抓緊有利時機，一再以平均低於市場價錢在相同地區投得優質地塊，令該等物業發展於未來之利潤空間優勢更強大。

## 收費公路業務

收費公路業務方面，越秀交通有限公司（「越秀交通」）在本年度增長比較明顯，越秀交通股東應佔盈利5.81億港元，比去年的4.61億港元增加26.0%。二〇〇七年八月，在預期廣東省在十一五期間將投資人民幣1,591億元新建2,773公里高速公路，為提高業務擴展和投資的競爭能力，越秀交通公開發售約5.577億股新股份，集資約21.9億港元（扣除開支前）。本集團在公開發售過程中除按股比認購新股份外，還通過控股股東越秀企業放棄其應佔認購權益，增持了約11%的股東權益，完成公開發售後，本集團在越秀交通的應佔股東權益增至45.28%。相信通過對項目的投入及收購，可以為本集團股東帶來可觀的回報。

## 造紙業務

新聞紙業務由於國內紙價大幅下跌，廢紙等原材料和能源價格大幅上升，新聞紙業務經營處於困難時期。年內，南沙廠區九號機組順利試產，預期二〇〇八年內將可投產，海珠廠區八號機組成功完成技術改造，預期產能將由13萬噸增至17萬噸，同時亦出售了如機漿、污水處理等部分非核心資產。本年度完成產量銷售約42萬噸，銷售收入增加約19%。本集團股東應佔盈利約0.21億港元。

## 房地產投資信託基金業務

本集團持有31.33%的越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）於本年度的可分派收入總額約為2.26億港元，為本集團帶來超過0.7億港元的分派。在報告期後，本集團出售一家附屬公司予越秀房託基金，該項目為二〇〇五年越秀房託基金上市時的可優先收購的4個項目之一。

## 未來展望

### 地產業務

展望未來，全球經濟波動，中國將繼續推行宏觀調控政策，本集團一直奉行穩健經營的策略，銀行負債控制在合理的水準，而土地儲備亦大部分位於廣州市中心區域，並以建設中高檔住宅和商業物業為主，因此在當前形勢下本集團優勢明顯。



逸泉山莊

本集團計劃充分利用自身綜合優勢，於重點區域增加一些優質的土地項目，同時在二〇〇七年對內部管理架構和業務流程調整的基礎上，繼續優化管理，以縮短房屋開發週期、加快開發速度，並採取適當措施加快銷售速度，實現資金利用的良性循環。

### 地產開發

未來幾年，物業竣工平均速度仍將以年均增長不低於30%為目標。二〇〇八年，計劃新增開工面積118萬平方米，加上二〇〇七年底在建的約184萬平方米，總計約300萬平方米的物業預計將在未來3-4年的時間內先後竣工。

### 投資物業

本集團投資物業中有相當一部分為商業，由於國內零售市場發展速度明顯高於國民生產總值的增長，將集中保留未來增值潛力大、市場價值高的商業物業，同時將加強在當前形勢下對投資物業的測算和管理，對一些市場價值較高但收益回報率較低的物業，如零星的住宅停車位和商業物業，本集團計劃在適當的時機予以出售以優化投資物業組合，並為本集團提供額外的現金流。

## 土地儲備

土地儲備方面，本集團將積極利用競投和建設「廣州國際金融中心」的經驗，參與毗鄰的廣州市標誌性建築「珠江新城東塔」的投標，若能中標，預計東、西雙塔能無論在市場定位、功能組合、配套設施、推廣策略等方面提供更大操作空間，有利於今後勻稱、和諧的綜合發展，同時亦將在合適時機在中心城區地段增加優質的土地儲備，令本集團能長期健康穩定發展。

## 財務管理和經營管理

本集團將堅持穩健的財務管理政策，針對風險管理及流動資金控制，通過加強內部管理和公司管治，及提供更為細分的和迎合市場需求的房屋，為股東帶來更好的投資回報。

## 收費公路業務

本集團將充分利用越秀交通約22.9億港元現金的優勢，適當使用財務槓桿，主動加大投資力度，透過各種方式參與國家高速公路的建設，並積極參與收購一些成熟的能夠提供穩定回報的高速公路或在新興及旅遊熱點地區新建高速公路項目，目前正在緊張有序的開展相關工作，相信有關項目完成之後將為收費公路業務建立一個長期發展及保持增長勢頭的基礎。

## 造紙業務

預期激烈的行業競爭將會延續，本集團在穩定生產和經營的同時，積極抓緊提高產能，優化產品結構，亦將根據市場的變化，積極研究相關可行的股本架構方案。

## 房地產投資信託基金業務

房地產投資信託基金業務預期在投資地域擴大後，正在國內發展蓬勃的城市考察潛在的收購項目，將可以有更多的物業組合以供收購。本集團亦會在將來爭取將合適的物業注入越秀房託基金，通過規模擴張帶來雙贏的局面。

## 結束語

在二〇〇八年，本集團將繼續調整管理架構，加大公司管治力度，增加運作透明度，同時優化人力配置、加大培訓及發揮員工積極性。本集團堅信通過加強和提高內部營運效率，及充份理解和抓住市場機遇，通過穩健經營，能夠在未來年度為各位股東帶來更好的投資回報。

# 董 事 長 報 告

## 致謝

本人亦藉此機會向各位董事、管理層及全體員工致謝，感謝全體同仁在過去一年中的辛勤工作，及為本集團發展作出的貢獻。同時本人亦感謝所有股東、銀行界、商業界及投資界的各位朋友一直以來對本集團的鼎力支持。

董事長  
區秉昌



廣州國際金融中心

## 業務回顧

### 地產業務

- 銷售物業

年內物業銷售取得令人滿意的成績。錄入損益表的已銷售的樓面面積約36萬平方米，銷售收入約34.75億港元，比二〇〇六年分別增加37%和77%，其中大部分為住宅面積，約30萬平方米，佔入帳面積的84%，其餘為寫字樓和商業面積，佔入帳面積的16%。而得益於廣州市經濟的強勁發展，入帳項目的平均售價較二〇〇六年大幅增長29%至每平方米約9,700港元，為本集團今年利潤結算打下基礎。

入帳銷售情況見下表：

項目	用途	面積 (平方米)	地點
翠城花園	住宅	78,700	廣州市海珠區
逸泉山莊	別墅	51,800	廣州市從化市
星匯雅苑	住宅	47,300	廣州市天河區
江南新苑	住宅	45,900	廣州市海珠區
濱江怡苑	住宅	38,300	廣州市海珠區
維多利廣場塔樓	寫字樓	30,800	廣州市天河區
越秀城市廣場	寫字樓	23,300	廣州市越秀區
南沙濱海花園	別墅	21,200	廣州市南沙區
越秀新都會大廈	寫字樓	1,600	廣州市越秀區
其他	不適用	19,700	不適用
合計		約360,000	

年內未錄入損益表的已銷售的樓面面積約14萬平方米，銷售收入約14.78億港元。

未入帳銷售情況見下表：

項目	用途	面積 (平方米)	地點
翠城花園	住宅	42,300	廣州市海珠區
南沙濱海花園	別墅	35,100	廣州市南沙區
維多利廣場塔樓	寫字樓	22,100	廣州市天河區
逸泉山莊	別墅	17,100	廣州市從化市
嶺南雅院 (原名富海花園)	寫字樓	6,200	廣州市越秀區
濱江怡苑	住宅	3,000	廣州市海珠區
其他	不適用	17,400	不適用
合計		約140,000	

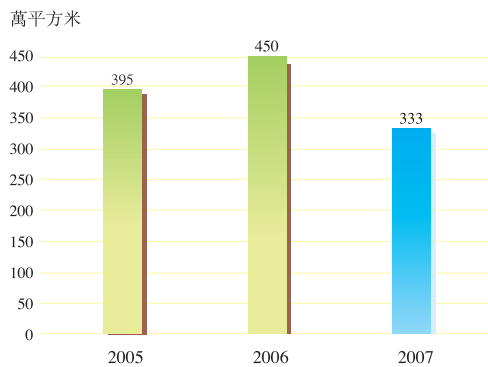


## • 土地儲備

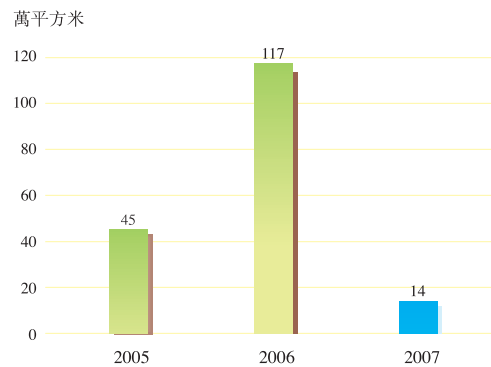
年內，本集團在合適時機以較低成本購入位於廣州白雲區金沙洲的2幅非限價土地，佔地面積約9萬平方米，可供開發面積約14萬平方米，平均每平方米土地成本人民幣3,756元。報告期後的二〇〇八年一月，本集團在金沙洲又投標獲得一幅可開發樓面面積為16萬平方米的住宅用地，令到在該地區共擁有約30萬平方米的土地儲備。新增的土地儲備情況如下：

地塊名稱	投地日期	用途	地塊面積 (平方米)	可建面積 (平方米)	投地金額 (人民幣 萬元)	平均單價 (人民幣元/ 平方米)
廣州白雲區金沙洲B3709B07	2007.12.06	住宅	43,958	68,135	26,500	3,889
廣州白雲區金沙洲B3709B08	2007.12.06	住宅	45,881	71,116	25,800	3,628
廣州白雲區金沙洲B3711B03	2008.01.08	住宅	103,436	160,326	73,500	4,584
合計			193,275	299,577	125,800	4,199

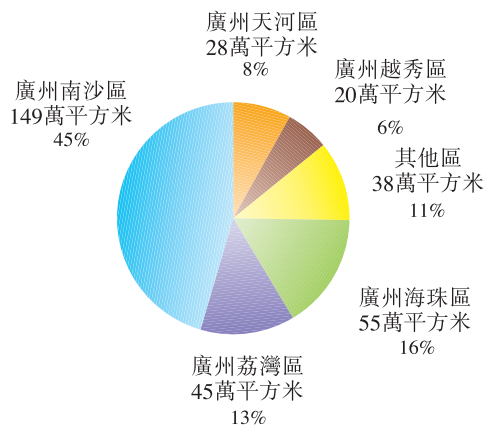
2005-2007年土地儲備走勢圖



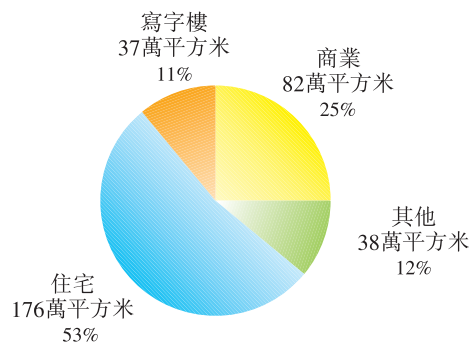
2005-2007年新增土地儲備走勢圖



土地儲備按區域分類



土地儲備按用途分類



# 管 理 層 論 述 及 分 析

至二〇〇七年末，本集團共擁有約333萬平方米的土地儲備，主要項目情況如下：

項目	用途	可建面積 (萬平方米)	地點
南沙濱海花園	別墅／寫字樓／商業	149	廣州市南沙區
荔灣物業(水泥廠地塊)	住宅／商業	45	廣州市荔灣區
江南新苑	住宅	23	廣州市海珠區
翠城花園	住宅	18	廣州市海珠區
珠江新城B2-10	寫字樓	17	廣州市天河區
逸泉山莊	別墅	14.6	廣州市從化市
金沙洲B3709B07、B3709B08	住宅	14	廣州市白雲區
江南新村三、四期	住宅	13.8	廣州市海珠區
體育大廈	寫字樓	12.5	廣州市越秀區
珠江新城D3-7	寫字樓	11	廣州市天河區
其他項目	不適用	15	不適用
合計		約333	



翠城花園

- 在建物業

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團在建物業面積共約184萬平方米，主要由八個項目組成，情況如下：

項目	用途	可建面積 (萬平方米)	預計 下一期 完工時間	地點
廣州國際金融中心	寫字樓／公寓／ 酒店／商業	45	2010	廣州市天河區
亞太世紀廣場	寫字樓／酒店／商業	23.2	2011	廣州市天河區
星匯雲錦(珠江新城E3-1)	住宅／公寓	18.6	2011	廣州市天河區
翠城花園	住宅	19	2008	廣州市海珠區
可逸豪苑(江南新村四期)	住宅	16.2	2009	廣州市海珠區
嶺南雅院(原名富海花園)	住宅	9	2008	廣州市白雲區
南沙濱海花園	別墅／寫字樓／商業	44	2008	廣州市南沙區
其他項目	不適用	8.5	不適用	不適用
合計		約184		

# 本集團在廣州市區主要房地產項目位置分佈圖



## 廣州國際金融中心

佔地面積：3.1 萬平方米  
總可建面積：45 萬平方米  
目前在建面積：45 萬平方米  
預計下一期完工日期：2010 年  
用途：寫字樓 / 公寓 / 酒店 / 商業  
項目介紹：位於廣州市天河區珠江新城，臨近珠江新城地鐵站。



## 亞太世紀廣場

總可建面積：23.2 萬平方米  
目前在建面積：23.2 萬平方米  
預計下一期完工日期：2011 年  
用途：寫字樓 / 酒店 / 商業  
項目介紹：位於廣州市天河區天河北路，臨近林和西地鐵站。

## 星匯雲錦 (E3-1 項目)

佔地面積：1.9 萬平方米  
總可建面積：18.6 萬平方米  
目前在建面積：18.6 萬平方米  
預計下一期完工日期：2011 年  
用途：高檔住宅和公寓  
項目介紹：位於廣州市天河區珠江新城，臨近廣州大道。



# 管 理 層 論 述 及 分 析

## 翠城花園

佔地面積：16 萬平方米  
 總可建面積：63 萬平方米  
 已竣工面積：26 萬平方米  
 目前在建面積：19 萬平方米  
 預計下一期完工日期：2008 年  
 用途：住宅  
 項目介紹：位於海珠區，臨近寶崗大道地鐵站。



## 可逸豪苑（江南新村四期）

總可建面積：16.2 萬平方米  
 目前在建面積：16.2 萬平方米  
 預計下一期完工日期：2009 年  
 用途：住宅  
 項目介紹：位於廣州市海珠區，臨近江南西商圈，  
 距離江南西地鐵站十分鐘路程。

## 嶺南雅院（原名富海花園）

佔地面積：4 萬平方米  
 總可建面積：9 萬平方米  
 目前在建面積：9 萬平方米  
 預計下一期完工日期：2008 年  
 用途：住宅  
 項目介紹：位於廣州市白雲區同德園，具有嶺南特色的建築風格。





## 南沙濱海花園

總可建面積：219 萬平方米

已竣工面積：26 萬平方米

目前在建面積：44 萬平方米

預計下一期完工日期：2008 年

用途：別墅／商業／寫字樓

項目介紹：位於廣州南沙區，臨近金洲地鐵站。

## 逸泉山莊

總可建面積：50 萬平方米

已竣工面積：31 萬平方米

目前在建面積：4.3 萬平方米

預計下一期完工日期：2008 年

用途：別墅

項目介紹：位於廣州從化市，以生態和環保為概念的大型別墅社區。



# 管 理 層 論 述 及 分 析

## • 投資物業

年內出售投資物業面積約1.5萬平方米，而由在建物業轉入投資物業的面積為6萬平方米，令到至二〇〇七年十二月三十一日本集團擁有的投資物業共約73萬平方米，較二〇〇六年增長6.9%。於投資物業組合中，商鋪面積佔約45%，寫字樓面積佔約16%，其餘佔約39%。而租金及物業管理費收入達到5.25億港元，較去年大幅增長18.4%。期內，投資物業重估升值3.62億港元（二〇〇六年：7.47億港元），而本集團附屬公司廣州怡城物業管理有限公司具有國家建設部頒發的一級物業管理資質，反映出本集團高素質的物業管理水準得到認可，能為租客提供優質的增值服務。

主要投資物業項目如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
天匯城廣場 (火車東站商業廣場)	商業	85,000	廣州市天河區
錦漢大廈	寫字樓	46,000	廣州市越秀區
廣源文化中心	商業	32,000	廣州市白雲區
祥康商貿大廈	商業	29,000	廣州市白雲區
黃石花園	商業	29,000	廣州市白雲區
宏發大廈	寫字樓	17,000	廣州市天河區
江興大廈	寫字樓	16,000	廣州市海珠區
越秀城市廣場	商業	15,000	廣州市越秀區
星匯國際	商業	13,000	廣州市天河區
其他項目 (含約5,500個停車位)	不適用	448,000	不適用
合計		約730,000	

## • 其他業務

至二〇〇七年底，裝飾業務收入約1.42億港元，比上年增長31%；而超市業務分店超過100家，收入約3.80億港元。



## 收費公路業務

收費公路業務本年度增長明顯。由於北二環高速公路（「北二環高速」）轉為附屬公司，令本年度路費收入大幅增長94.1%至8.71億港元。由於共同體及聯營公司的表現亦較為理想，令本年度越秀交通的股東應佔盈利達到約5.81億港元，比去年同期的約4.61億港元增加約26.0%。年內，由於越秀交通公開發售，本集團分享越秀交通的權益由34.3%增加到45.28%。

另外，越秀交通致力加大高速公路項目的投資比重，於二〇〇七年九月行使股東優先購買權，計劃收購虎門大橋公司2.78%權益，代價為1.946億人民幣。此收購已在二〇〇八年一月完成，越秀交通於虎門大橋公司的應佔權益將由原25.0%增至27.78%。

## 造紙業務

由於國內新聞紙價格大幅下跌，廢紙、能源等原材料價格大幅上升，新聞紙業務經營處於困難時期。年內，南沙廠區九號機組順利試產，海珠廠區八號機組成功完成技術改造，同時亦出售了如機漿、污水處理等部分非核心資產。本年度完成產量銷售約42萬噸，銷售收入增加約19%，股東應佔盈利為0.21億港元。

## 房地產投資信託基金業務

二〇〇七年，本集團持有約31.33%的越秀房託基金穩步增長，全年除稅後及與基金單位元持有人交易前的溢利3.64億港元，增長49%。扣除投資物業升值的影響，可分派收入總額約2.26億港元，增長9.28%。因此為本集團帶來超過0.7億港元的分派。

## 財務回顧

### 財務摘要

#### 1. 營業收入創歷史新高

本年度股東應佔盈利增至10.72億港元，較去年同期增加50%，營業額增至70.65億港元，較去年同期增加52%。其中地產業務營業額增至45.84億港元，較去年同期增加60%，收費公路營業額增至8.71億港元，較去年同期增加94%。毛利率由去年的22%增至今年的29%，本年度毛利錄得20.25億港元，較去年大幅增加102%。

#### 2. 良好的財務狀況及充足的營運資金

於二〇〇七年十二月三十一日，營運資金為71億港元，較去年的18.67億港元增加約52.33億港元。流動比率為1.70倍，現金及現金等價物約為35.87億港元。已承諾未提取之銀行授信額度約62億港元，財務狀況良好及營運資金充裕，為本集團未來的業務發展提供可靠的資本保證。

#### 3. 穩健的投資收購將為集團帶來可觀的收益

本年度，越秀交通收購兩條高速增長的收費公路，三月份完成收購廣州北二環高速公路公司額外20%權益，完成收購後，北二環高速公路公司成為本集團之附屬公司及九月份越秀交通行使優先購買權，收購虎門大橋2.78%權益。此收購在二〇〇八年一月底完成。越秀交通在虎門大橋公司的權益增至27.78%。本年度八月本集團動用約15億港元參與了越秀交通供股，令本集團應佔越秀交通的權益由34.30%增至45.28%。

上述投資收購行動，為本集團本年及未來帶來可觀的收益。

本年度12月份，本集團以5.23億元人民幣購入廣州新的大型住宅社區金沙洲住宅用地，由於時機選擇恰當，相對同類地塊價格明顯偏低，凸現成本優勢。

#### 4. 總資產及股東權益大幅增長而資本負債率仍維持在合理水準

截至二〇〇七年十二月三十一日，本集團的總資產比去年增加49%達到441億港元，股東權益增加24%至138.30億港元，受惠於二〇〇七年人民幣升值約6%，本集團的淨資產亦因此而增值約8億港元。總資產及股東權益的大幅增加，為各位股東帶來可觀的資本增值。

本集團的資本負債率為40%。



星匯雲錦

## 營運業績分析

地產業務的營業收入創歷史新高，收費公路業務保持平穩增長，雖然新聞紙業務由於成本大幅上升，使其經營盈利較去年下跌，但本集團經營盈利仍比去年大幅增加71%，至17.71億港元。

本年度之其他收益主要是新聞紙業務在年內出售四項非核心資產，錄得0.99億港元收益。

年內理財成本增加約83%至3.55億港元，除銀行借款增加的因素外，受人民幣借款利率上升的影響，人民幣借款的利息費用亦隨之增加。

年內利息保障倍數為4.4倍(除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利)，高於去年的4.26倍。

二〇〇七年，本集團錄得應佔共同控制實體淨虧損約0.19億港元，主要是越秀交通的西二環高速公路公司。只是於二〇〇六年十二月下旬開始營運，營運初期在車流量未達到正常水平時出現的營運虧損在預期中是正常趨勢。

應佔聯營公司稅後盈利約4.18億港元；較去年增長11%，主要來自越秀交通的虎門大橋，汕頭海灣大橋及北環高速公路的貢獻，同時本年度應佔越秀房地產投資信託基金(31.33%持股)的盈利錄得42%的增長，為本集團帶來約1.14億港元盈利貢獻，可獲分派股息約0.7億港元。

# 管 理 層 論 述 及 分 析

由於中國頒佈新企業所得稅法，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，扣除此因素外，本年度的實際稅項支出約6.71億港元。

## 總資產及股東權益

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團的總資產比去年增加49%至441.44億港元。而股東權益亦增加24%至138.30億港元。總資產的增加主因是越秀交通收購北二環公路公司額外20%權益後，由共同控制實體變為附屬公司，其所有資產及負債已按公平值合併入集團賬目。其餘為地產業務及造紙業務的土地儲備和在建工程增加所至。

## 流動資金及資金來源

於二〇〇七年十二月三十一日，營運資金（流動資產減流動負債）約為71億港元（二〇〇六年：約18.67億港元）。流動比率為1.70倍（二〇〇六年：1.22倍）。本集團的現金及現金等價物約為35.87億港元（二〇〇六年：約23億港元）。已授信未提取之銀行信用額度約62億港元。

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。本集團認同保持穩健的流動資金狀況的重要性，以維持本集團業務的發展。因此非常重視流動現金管理及風險控制。同時致力於維持香港及中國大陸商業銀行的友好合作，力爭降低融資成本，並不時監控其資本及負債結構。以審慎原則維護流動資金管理。



## 資本結構

本集團的債項概述如下：

	十二月三十一日	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	6,633,992	4,388,349
以歐元結算	1,135,994	204,253
以美元結算	66,088	37,242
以港幣結算	4,401,494	707,445
總銀行借款	12,237,568	5,337,289
無抵押其他借貸	387,818	501,353
融資租約的責任	100	136
銀行透支	362	215
總債務	12,625,848	5,838,993
賬齡分析：		
一年內	2,550,115	2,076,346
第二年	6,280,623	1,142,596
第三至第五年	1,217,196	2,170,313
超過五年	2,244,494	—
其他還款期、但不是一年內償還	333,420	449,738
總借貸	12,625,848	5,838,993
減：銀行結餘及現金	(3,587,607)	(2,305,854)
借貸淨額	9,038,241	3,533,139
股東權益(不含少數股東)	13,830,075	11,136,887
總資本	22,868,316	14,670,026
總資本負債率	40%	24%

本年度新增銀行借款約69億港元，其中53%為港元借款，因取得優惠的貸款成本，減輕了未來支付利息費用的壓力，總銀行借款中約有50億港元是抵押借款。未來一年需償還的銀行借款佔總銀行借款20%。

## 資本性支出及投資

二〇〇七年三月，越秀交通因完成收購北二環高速公路額外20%權益而淨流出現金約5.33億港元。

二〇〇七年七月，本集團以約6.70億港元收購越秀企業位於香港油塘地區兩個物業，代價以約1.58億港元的現金及以每股1.995港元發行及配發2.57億股新股的方式支付（在完成日，本公司的股票收市價為1.97港元）。

二〇〇七年八月，本集團對越秀交通供股約375,067,000股，動用資金約15億港元。完成供股後，本集團持有越秀交通的權益由34.30%增至45.28%。

二〇〇七年九月，越秀交通行駛其優先購買權，收購虎門大橋公司額外2.78%權益及支付0.17億港元的訂金。此收購已在二〇〇八年一月完成。

二〇〇七年十二月，本集團以人民幣5.23億元購入廣州白雲區金沙洲土地。

除上述外，本集團二〇〇七年用於固定資產、在建工程及投資物業等的資本性支出約31億港元。

## 利率風險

本集團大部分的財務費用主要為利息開支。本集團的利率風險管理政策，主要針對利率變動作出緊密跟蹤，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款以較低利率再融資或訂立新的銀行貸款。當市況合適時，本集團將採用利率掉期為部份浮息貸款帶來的利率風險作出對沖。

## 外匯風險

由於本集團的主要業務位於中國大陸，收入及現金流量亦主要以人民幣為主。在香港的現金支出主要為股東的現金分紅及償還銀行貸款。本集團的融資策略是利用以港幣或其它貨幣為單位的借款，進而投資在中國大陸以人民幣為單位的資產，既能減低集團整體的借貸成本，又可享受人民幣升值帶來的好處。現時人民幣呈持續上升的明朗走勢，本集團的匯率風險相對較低。本集團將不時檢討及監察匯率風險，並當市況合適時，採用外匯掉期為其外幣貸款風險作出對沖。

## 資本承擔

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團對一間合營公司及一間聯營公司的承諾注資為3.05億港元（二〇〇六年：二間合營公司共約6.37億港元）。

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團應付一間合營公司的資本承擔為0.94億港元（二〇〇六年：2.44億港元）。

除上述之外，於二〇〇七年十二月三十一日，本集團就購買物業，廠房、設備及投資物業而承擔的資本承諾為15.31億港元（二〇〇六年：37.72億港元）。

## 或然負債

本集團在本年度為部份出售物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供過渡性擔保，直至房產證正式出具予買方為止。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，集團需履行擔保責任償還有關按揭欠款，但物業將劃歸集團擁有。於二〇〇七年十二月三十一日，所涉及的或然負債總額約為7.74億港元（二〇〇六年：4.94億港元）。

## 資產抵押

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團獲授的若干銀行融資及貸款由本集團的資產作抵押。資產抵押詳情載於本年報財務報表附註44內。

## 末期股息

董事會建議派發末期股息每股2.5港仙（二〇〇六年：末期股息2.3港仙）予於二〇〇八年六月三日名列本公司股東名冊的股東。待股東於二〇〇八年六月三日舉行的股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇〇八年六月二十六日派付。連同中期股息每股2.3港仙（二〇〇六年：1.89港仙）計算，截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的股息總額將為每股4.8港仙（二〇〇六年：4.19港仙）。



荔灣物業

本公司將由二〇〇八年五月二十七日星期二至二〇〇八年六月三日星期二(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合獲派末期股息的資格,所有股份過戶文件連同有關股票,必須於二〇〇八年五月二十六日星期一下午四時三十分前,交回香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司,辦理過戶登記手續。

## 僱員及薪酬政策

於二〇〇七年十二月三十一日,本集團聘用約9,350名僱員(二〇〇六年十二月三十一日:8,450名僱員),其中約9,020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、教育補貼和專業培訓。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

茲提述二〇〇六年十二月十八日簽訂之25億港元貸款協議(「貸款協議」)(將於二〇〇九年十二月到期)。根據貸款協議之條款,一旦(A)越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)未能(i)保持作為本公司單一最大實益擁有股東的地位;或(ii)持續直接或間接實益擁有不少於本公司已發行有投票權股本35%的權益;或(iii)對本公司行使有效的管理控制權時;或(B)越秀企業(與本公司)未能(i)保持作為本公司的附屬公司越秀交通單一最大實益擁有股東的地位;或(ii)共同持續直接或間接實益擁有不少於越秀交通已發行有投票權股本35%的權益時,將視作違約。截至二〇〇七年十二月三十一日止年度內,此等責任規定已獲履行。







江南新苑



南沙濱海花園

# 董事簡介

## 執行董事

**區秉昌先生**，61歲，二〇〇三年獲委任為本公司執行董事、董事長兼總經理，亦為本公司之控股股東越秀企業董事長兼總經理及越秀交通有限公司（「越秀交通」）董事長。區先生畢業於中國藥科大學。於二〇〇二年十一月加入越秀企業前，先後在廣州制藥廠、廣州市經濟協作辦公室、廣州市人民政府辦公廳擔任領導職務，在擔任廣州市交通委員會主任職務期間，曾為廣州市的交通規劃、建設、發展和管理工作做出過突出貢獻，在工業技術、交通網絡、企業及經濟管理方面積逾30年的經驗。

**梁毅先生**，55歲，二〇〇三年獲委任為本公司執行董事，亦為本公司副董事長、越秀企業及越秀交通董事。梁先生於中國人民解放軍工程兵大學行政管理專業本科畢業。於二〇〇一年六月加入越秀企業前，先後在廣州市化工局和廣州市委機關擔任領導職務，曾為建立廣州市的行政監察系統做出較大貢獻，在行政管理方面有20多年的實際工作經驗。

**唐壽春先生**，45歲，二〇〇六年獲委任為本公司執行董事。唐先生畢業於南京農業大學，具有中國高級會計師、中國高級經濟師和中國註冊資產評估師資格，農業經濟與管理博士學位。二〇〇二年加入越秀企業前，曾執教於成都西南財經大學，並任廣州華南師範大學副教授。曾經擔任廣州市城市建設開發集團有限公司董事兼總會計師，負責組織公司的會計核算、財務管理和資金運作，參與多項大型房地產項目的策劃及運營管理。加入越秀企業後先後任職集團財務總監和副總經理，協助負責集團的金融、財務等工作，積累了豐富的大型企業財務管理及資本運作經驗。

**王洪濤先生**，58歲，二〇〇六年獲委任為本公司執行董事兼副總經理。王先生畢業於華東水利學院港口工程專業。一九八五年加入廣州市城市建設開發集團有限公司，先後在計劃開發部、宏城發展股份有限公司、越秀投資地產集團有限公司等擔任領導職務，在基礎建設、房地產開發業務累積近三十年經驗，專注於房地產投資、項目策劃、開發建設及物業經營管理。

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

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

李新民先生，56歲，二〇〇六年獲委任為本公司執行董事，亦為越秀交通副董事長。李先生在公路建設及管理方面有30多年經驗，於二〇〇一年加入越秀交通前，歷任廣州市市公路工程公司副總經理、廣州市公路管理局養護處處長及廣州市公路管理局副局長等職。李先生於二〇〇四年三月至二〇〇五年四月曾擔任越秀交通總經理。

何子勵先生，58歲，二〇〇六年獲委任為本公司執行董事，亦為越秀交通董事。何先生畢業於中國中央廣播電視大學，獲頒發經濟學位。於一九九一年加入越秀企業前，彼曾任廣州市出租汽車公司副經理，主管財務。加入越秀企業後，何先生歷任財務部總經理、投資業務部總經理、資本經營部總經理等職務。何先生現為越秀企業集團財務副總監，兼本公司財務總監，在財務及會計方面積逾40年經驗，為中國高級會計師。

周瑾女士，58歲，二〇〇七年四月十九日獲委任為本公司執行董事。周女士大專文化程度，一九七九年任在廣州市城市建設開發總公司及其後在廣州市城市建設開發有限公司（「城建」）工作。歷任人力資源、行政監察等重要部門的負責人。周女士熟悉房地產開發、生產經營相關業務流程及管理，圍繞城建集團發展和主管業務的開展，主持建立了一系列經營運作和內部監控等方面的制度及措施。

## 非執行董事

張化橋先生，45歲，於二〇〇八年四月十七日起獲委任為本公司非執行董事。張先生畢業於湖北財經學院，獲頒經濟學學士學位。彼亦分別持有中國人民銀行總行研究生部經濟學碩士學位及澳洲國立大學經濟學碩士學位。張先生曾任職瑞銀證券亞洲有限公司達七年，期間擔任董事總經理兼中國研究部主管及聯席主管。彼於一九九一年至一九九四年間，在澳洲坎培拉大學任銀行金融學終身講師。彼於一九八六年至一九八九年在中國人民銀行任職。

張先生自二〇〇六年五月起，任深圳控股有限公司（一家股份於聯交所主板上市的公司）執行董事。彼亦任深圳國際控股有限公司、鴻隆控股有限公司、沿海綠色家園有限公司、東英金融投資有限公司及達成集團之非執行董事，以及任卡森國際控股有限公司之獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所主板上市。

# 董事簡介

## 獨立非執行董事

余立發先生，60歲，自一九九二年起出任為本公司獨立非執行董事。余先生持有澳洲Macquarie University應用財務碩士學位及香港大學管理學文憑。余先生在投資、銀行及財務方面擁有逾39年經驗，現任卓怡融資有限公司資深顧問。

李家麟先生，53歲，自二〇〇〇年起出任為本公司獨立非執行董事。李先生現為專業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員，並於銀行界及審計界方面有20多年經驗。彼為駿威汽車有限公司、周生生集團國際有限公司及御泰金融控股有限公司之獨立非執行董事。

劉漢銓先生，獲授金紫荊星章勳銜，太平紳士，現年60歲，於二〇〇四起出任本公司之獨立非執行董事。劉先生持有倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。現為劉漢銓律師行高級合夥人及中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。劉先生現任方興地產(中國)有限公司、旭日企業有限公司、越秀交通、勤+緣媒體服務有限公司、僑福建設企業機構及永亨銀行有限公司的獨立非執行董事。他還出任中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment And Finance Limited、Wydoff Limited及Wytex Limited的董事。劉先生也曾於一九八八年至一九九四年任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二〇〇四年任香港立法會議員(於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員)。

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

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

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

本公司定期檢討企業管治常規，以確保其一直符合企業管治常規守則的要求。

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

本公司的主要企業管治原則及常規概述如下：

## 董事會

### 責任

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

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

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

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

## 組成

董事會成員的組合應具備本公司業務所需適當均衡的技能及經驗，亦能夠作出合適的獨立判斷。有關詳情，請參閱董事簡介及董事會報告第46頁。

董事會成員概無與任何其他成員有關連。

於截至二〇〇七年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則內委任至少三名獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事擁有專業資格或具備會計或相關財務管理專業知識的規定。

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

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

## 董事委任及接任制度

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

董事會亦定期檢討成員架構、人數及成員組合，務求平衡各方的專業知識、技能及資歷，以符合本公司的業務要求。於二〇〇七年十月十日首次由媒體報導中得知李飛先生被廣州市中級人民法院起訴。當日，董事會免去其董事職務。

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

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

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

區秉昌先生、梁毅先生、唐壽春先生及王洪濤先生須於應屆股東週年大會上輪席告退，而彼等符合資格並願競選連任。

於二〇〇八年四月十六日舉行的本公司董事會議，張化橋先生由二〇〇八年四月十七日起獲委任為非執行董事。根據本公司的公司組織章程第97條的規定，於即將舉行的股東週年大會上，張化橋先生告退，惟彼願競選連任。

董事會建議於本公司應屆股東週年大會上重新委任正待重選的董事。

## 董事的培訓

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

本公司亦會在有需要時為董事提供持續簡報及專業培訓。

## 董事會會議

### 會議數目及董事出席率

於二〇〇七年，董事會舉行十次會議。董事會每名成員的出席記錄載列如下：

董事	於二〇〇七年 董事會會議的 出席記錄	
	次數	出席率
<b>執行董事</b>		
區秉昌	10/10	
梁毅	10/10	
李飛 <sup>1</sup>	0/8	
唐壽春	10/10	
王洪濤	6/10	
李新民	10/10	
何子勵	10/10	
周瑾 <sup>2</sup>	3/8	
<b>獨立非執行董事</b>		
余立發	4/10	
李家麟	5/10	
劉漢銓	4/10	

附註：

1. 於二〇〇七年十月十日被免職
2. 於二〇〇七年四月十九日獲委任

## 會議常則及守則

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

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

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

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

## 主席及行政總裁

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

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

## 董事委員會

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



## 審核委員會

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

審核委員會的主要職責包括下列各項：

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

審核委員會於截至二〇〇七年十二月三十一日止年度內舉行兩次會議，以審閱財務業績及報告、財務申報及合規程序、內部監控和風險管理系統，以及重新委任外聘核數師等事宜。各審核委員會成員的出席記錄載列如下：

董事	於二〇〇七年 審核委員會會議的 出席記錄
余立發	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2

本公司截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的年度業績已經由審核委員會審閱。

## 薪酬委員會

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

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

薪酬委員會已於二〇〇八年四月二日舉行一次會議(全部成員均有出席)，並檢討及審批本公司的薪酬政策及架構以及執行董事於回顧年度內的薪酬待遇。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇〇七年十二月三十一日止年度內均遵守標準守則。

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

## 有關於財務報表的責任及核數師酬金

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

董事已確認負上編製本公司截至二〇〇七年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

本公司並無任何涉及對本公司持續經營能力構成重大疑問之重大不明確因素。

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

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度，本公司對外聘核數師就審核及非審核服務的酬金開支分別為7,700,000港元及1,800,000港元。

## 內部監控

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

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

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

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

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

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

## 股東權利及投資者關係

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

股東大會的投票結果將於大會舉行的同日於聯交所及本公司的網站公佈。

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

股東大會中已就各項問題提出個別決議案，包括個別董事的選舉。

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

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

董事會謹提呈截至二〇〇七年十二月三十一日止年度報告連同經審核的財務報表。

## 主要業務

本集團的主要業務包括三項：房地產、收費公路及造紙。本集團主要附屬公司、共同控制實體及聯營實體的主要業務載於第138頁至第151頁「集團結構」一節內。

本集團年內的表現按業務及地區分部分分析載於賬目附註5。

## 業績及分派

本集團年內的業績載於第58頁的綜合損益表。

董事會已宣佈於二〇〇七年十一月八日派付中期股息每股普通股2.3港仙，合共1.6362億港元。

董事會建議派付末期股息每股普通股2.5港仙，合共1.7811億港元。

## 儲備

本集團及本公司年內的儲備變動情況載於財務報表附註38。

## 捐款

年內本集團作出的慈善捐款約為1,000,000港元。

## 物業、廠房及設備

本集團及本公司的物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註17。

### 主要房地產項目

本集團在廣州持有作日後發展，發展中及投資用途之主要房地產項目載於第15頁至第23頁「業務回顧」內。

### 股本

年內有關本公司股本的變動詳情載於財務報表附註36。

### 優先購買權

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

### 五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績及資產與負債之概要如下。

	截至十二月三十一日止年度				
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	重列 二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
<b>業績</b>					
股東應佔盈利	<u>1,071,641</u>	<u>712,615</u>	<u>2,527,765</u>	<u>272,736</u>	<u>300,653</u>
	於十二月三十一日				
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元	重列 二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
<b>資產及負債</b>					
總資產	44,144,382	29,621,544	27,095,641	24,471,063	25,785,918
總負債	(23,385,694)	(14,645,386)	(13,156,154)	(13,999,168)	(15,441,736)
少數股東權益	<u>(6,928,613)</u>	<u>(3,839,271)</u>	<u>(3,550,726)</u>	<u>(3,451,189)</u>	<u>(3,374,822)</u>
股東權益 (不包括少數股東權益)	<u>13,830,075</u>	<u>11,136,887</u>	<u>10,388,761</u>	<u>7,020,706</u>	<u>6,969,360</u>

## 購買、出售及贖回本公司股份

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

## 已撥作資本的利息

年內，撥作為發展中物業開發成本及物業、廠房及設備的利息資本化，約1.48億港元（二〇〇六年：0.7億港元）。

## 可供分派儲備

於二〇〇七年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約27.17億港元（二〇〇六年：27.4億港元）。

## 董事

於年內截至本報告日期為止之在任董事為：

區秉昌先生  
梁毅先生  
李飛先生 (於二〇〇七年十月十日被免職)  
唐壽春先生  
王洪濤先生  
李新民先生  
何子勵先生  
周瑾女士 (於二〇〇七年四月十九日獲委任)  
余立發先生\*  
李家麟先生\*  
劉漢銓先生\*

\* 獨立非執行董事

根據本公司的公司組織章程第91條的規定，於即將舉行的股東週年大會上，區秉昌先生、梁毅先生、唐壽春先生及王洪濤先生輪席告退，惟彼等均願競選連任。

於二〇〇八年四月十六日舉行的本公司董事會議，張化橋先生由二〇〇八年四月十七日起獲委任為非執行董事。根據本公司的公司組織章程第97條的規定，於即將舉行的股東週年大會上，張化橋先生告退，惟彼願競選連任。

董事簡介載於第33頁至第35頁。

## 董事的服務合約

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

## 董事於合約的權益

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

## 關連交易

於報告年度，下列關連交易已按正常商業條款進行：

- (1) 於二〇〇七年六月二十九日，本公司與(其中包括)越秀交通就按認購價每股3.93港元公開發售557,720,765股越秀交通新股份(「公開發售」)訂立一份包銷協議(「包銷協議」)。新股份與當時存在的越秀交通股份於所有方面均享有同等權益。根據包銷協議，越秀投資同意以每股3.93港元包銷最多164,754,727股未獲合資格股東認購的新股。該等包銷股份的總值達約647,000,000港元。越秀投資的日常業務並不包括包銷。

於二〇〇七年六月二十九日，本公司與越秀企業、GZI Transport (Holdings) Limited (「GZT Holdings」)及四大附屬公司(誠如本公司於二〇〇七年八月七日刊發的招股章程所定義)訂立貸款協議(「貸款協議」)。根據貸款協議，本公司已同意向GZT Holdings提供資金以認購將配發及發行予四大附屬公司的所有發售股份(於貸款協議日期為375,000,000股發售股份)。同時亦同意與該等安排有關的一切成本(包括如印花稅約3,000,000港元)將由本公司代GZT Holdings清償。於公開發售完成後，四大附屬公司將通過向本公司或其代名人轉讓根據越秀交通公開發售配發及發行予四大附屬公司的375,000,000股發售股份的所有權，償還及結算資金以及費用。與本公司為公開發售而籌集的任何銀行借款有關的一切融資成本將由本公司獨力承擔。公開發售已於二〇〇七年八月二十九日完成。

貸款協議(包括融資安排及償還安排)及包銷協議構成本公司的關連交易，因此，須受上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規限。

相關通函已於二〇〇七年七月二十日寄發。獨立股東已於二〇〇七年八月六日的股東特別大會上批准該等交易。



- (2) (a) 於二〇〇七年七月九日，本公司、Success Hill Holdings Limited (「Success Hill」，本公司全資附屬公司) 與越秀企業訂立協議，以收購鷹冠貿易有限公司 (「鷹冠貿易」) 全部股權，代價為69,405,084港元。代價乃以16,348,534港元現金及餘額以每股1.995港元 (「發行價」) 的價格發行26,594,762股本公司新股份 (「代價股份」) 支付。鷹冠貿易的唯一資產為位於香港九龍油塘東源街21號高力工業大廈「高力大廈」A座地下及一樓的物業 (「高力物業I」)。
- (b) 於二〇〇七年七月九日，本公司、榮新發展有限公司 (「榮新」，本公司全資附屬公司) 與高力電池實業有限公司 (「高力」，越秀企業的聯營公司) 訂立協議，以收購高力大廈 (不包括高力物業I、高力物業II)，代價為416,044,916港元，其中20,000,000港元乃作為按金以現金支付，現金金額78,000,382港元已進一步與按發行價發行159,420,819股代價股份支付及清償的餘額一併支付。
- (c) 於二〇〇七年七月九日，本公司、Success Hill與越秀發展有限公司 (「越秀發展」，越秀企業的聯營公司) 及越秀企業訂立協議，以收購祥啟有限公司已部股權，代價185,250,000港元，其中43,636,084港元以現金支付，而餘額按發行價發行70,984,419股代價股份支付及清償。祥啟有限公司唯一資產為位於香港九龍油塘東源街16號的物業。東源物業受越秀發展及越秀冷藏倉庫有限公司 (「越秀倉庫」，越秀企業的聯營公司) 訂立的現有租約 (「Success Hill租約」) 規限，自二〇〇七年一月一日為期1年，月租為250,000港元 (不包括差餉)。

由於越秀發展及高力均為越秀企業的聯營公司，故上述協議 (「油塘協議」) 構成本公司的關連交易。由於根據油塘協議擬進行交易的適用比率於根據上市規則第14A.25條合計時超過2.5%，因此油塘協議須遵守上市規則第14A章所載的申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。

相關通函已於二〇〇七年七月二十日寄發。獨立股東已於二〇〇七年八月六日的股東特別大會上批准油塘協議。

- (d) 於完成時，根據Success Hill租約，Success Hill (作為受讓業主) 在租約餘下租期接替越秀發展成為業主，月租250,000港元 (不包括差餉)。

於二〇〇七年八月十六日完成油塘協議時，榮新租賃部分高力物業II予高力，為期1年，每月655,528港元 (不包括差餉、地稅及管理費) (「榮新租約」)。榮新租約及Success Hill租約均可另行重續1年，而根據各份協議的月租將於協議重續時作出調整。有關截至二〇〇九年十二月三十一日止三個財政年度各年根據該等租賃協議的應收租金的年期及建議年度上限，請參閱日期為二〇〇七年七月九日的公佈。

由於根據榮新租約及Success Hill租約擬進行的交易(包括本集團與越秀企業及／或其聯繫人士訂立的現有租約)的適用百分比率根據上市規則第14A.25條按年計算合計少於2.5%，因此該等租賃協議須遵守上市規則第14A章所載的申報及公佈的規定，但根據上市規則第14A.34(1)條獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

於二〇〇七年根據榮新租約及Success Hill租約收取的租金總額分別為2,900,000港元及1,100,000港元。

- (3) 根據上市規則，其他重大有關連人士交易並構成關連交易者，須根據上市規則予以披露，其亦已在財務報表附註45(b)內披露。就附註45(b)(II)披露本公司與廣州造紙集團有限公司訂立的租賃合約及公用設施供應合約而言，本公司的獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生已確認該等交易乃根據監管該等交易的有關協議條款訂立。

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

## 董事權益

於二〇〇七年十二月三十一日，本公司董事在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的定義)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉而須根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條載入本公司置存的登記冊或知會本公司及聯交所如下：

### 1. 本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率概約
李家麟先生	個人	3,500,000	0.049
王洪濤先生	個人	160,000	0.002
周瑾女士	個人	100,000	0.001

### 2. 於本公司股本衍生工具的相關股份中的好倉：

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	於年內行使	加權平均 收市價(c) 港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 尚未行使
區秉昌先生	02/06/2003(a)	0.54	9,000,000	9,000,000	2.27	—
梁毅先生	02/06/2003(a)	0.54	7,000,000	7,000,000	2.43	—
唐壽春先生	23/06/2004(b)	0.63	1,560,000	—	不適用	1,560,000

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)。
- 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。

除本文所披露者外，於二〇〇七年十二月三十一日，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證的權益或淡倉權益而須根據證券及期貨條例第352條載入本公司置存的登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

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

### 股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇〇七年十二月三十一日，下列人士擁有以下須記錄本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊中的股份或相關股份的權益或淡倉：

名稱	身份	所持股份數目	權益百分率 概約
越秀企業（附註）	所控制法團權益	3,333,935,248 (好倉)	46.81
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人及核准借出代理人	445,229,000 (好倉)	6.26
		6,050,000 (淡倉)	0.09
		438,725,000 (可借出的股份)	6.17

附註：

根據證券及期貨條例，越秀企業被視為於本公司的3,333,935,248股股份中擁有權益，其透過其全資附屬公司間接持有該等股份，有關詳情如下：

名稱	好倉股份
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「Excellence」)	3,325,548,981
Bosworth International Limited (「Bosworth」)	2,430,846,821
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」)	8,386,267

- (i) Bosworth持有2,430,846,821股股份。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股股份。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股股份。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股股份。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股股份。Goldstock為Seaport全資擁有，而Seaport乃由Excellence全資擁有。
- (vi) 越秀財務持有8,386,267股股份，越秀財務為越秀企業全資擁有。

## 購股權

### (i) 本公司

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

根據二〇〇二年購股權計劃，本公司董事會（「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。

年內根據本公司購股權計劃授予本集團僱員(本公司董事除外，詳情已於第50頁披露)的購股權的變動情況如下：

購股權數目							加權平均 收市價(c) 港元
於二〇〇七年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二〇〇七年 十二月三十一日 尚未行使	每股行使價 港元	授出日期	行使期		
12,430,000	—	12,430,000	0.4100	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (b)	不適用	
14,000,000	(7,000,000)	7,000,000	0.5400	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (b)	2.43	
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	(7,100,000)	11,620,000	0.8460	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (b)	2.25	
74,582,000	(30,780,000)	43,802,000	0.6300	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (b)	2.28	

附註：

- (a) 年內並無購股權授出、註銷或失效。
- (b) 授出的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。

## 獨立非執行董事的袍金

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度，三位本公司的獨立非執行董事各自均收取董事袍金125,000港元。

## 管理合約

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

## 公眾持股量

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

## 主要客戶及供應商

由於本集團的五大客戶及供應商的銷售及採購總百分比所佔本集團總銷售及採購額均分別少於30%，故並無就主要客戶及供應商作進一步的披露。

## 結算日後事項

結算日後事項的詳情載於財務報表附註46。

## 核數師

財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟願再度受聘。

董事會代表

董事長  
區秉昌

香港，二〇〇八年四月十六日





羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

## 獨立核數師報告 致越秀投資有限公司股東 (於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第58至137頁越秀投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二〇〇七年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就財務報表須承擔的責任

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

### 核數師的責任

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

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

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

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二〇〇七年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇〇八年四月十六日

# 綜合損益表

58

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
收益	5	7,064,573	4,657,922
銷售成本	8	(5,039,638)	(3,656,141)
毛利		2,024,935	1,001,781
投資物業的公允值升值		362,139	747,025
其他收益	6	99,190	—
銷售及分銷開支	8	(183,843)	(193,003)
一般及行政開支	8	(531,054)	(519,039)
經營盈利		1,771,367	1,036,764
利息收入	7	75,815	96,557
理財成本	9	(355,222)	(193,891)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		(18,835)	60,431
— 聯營實體		418,283	375,299
除稅前盈利		1,891,408	1,375,160
稅項	10	(420,049)	(355,191)
年內盈利		1,471,359	1,019,969
應佔			
本公司權益持有人		1,071,641	712,615
少數股東權益		399,718	307,354
		1,471,359	1,019,969
本公司權益持有人應佔盈利的 每股盈利 (以每股港仙列示)	12		
— 基本		15.46	10.64
— 攤薄		15.33	10.42
股息	13	341,729	284,625

# 綜合資產負債表

於二〇〇七年十二月三十一日

	附註	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於收費公路及橋樑的權益	16	6,795,284	1,943,681
物業、廠房及設備	17	5,222,910	2,354,331
投資物業	18	5,984,228	5,625,185
租賃土地及土地使用權	19	4,277,157	4,737,407
於共同控制實體的權益	22 & 45	419,388	898,170
於聯營實體的權益	23 & 45	3,119,252	2,995,294
商譽	24	119,186	—
其他非流動資產	25	17,375	324,096
可供出售的財務資產	26	979,903	418,269
遞延稅項資產	39	71,240	135,689
		<u>27,005,923</u>	<u>19,432,122</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	27	2,370,664	2,230,173
持作出售之物業		953,934	728,951
租賃土地及土地使用權	19	4,399,341	2,182,789
土地使用權的預付款	28	3,139,344	1,272,233
存貨	29	277,307	233,895
應收賬款	30	477,692	585,226
其他應收款項、預付款項及按金	30	835,558	420,630
可收回稅項		177,575	142,062
已抵押銀行存款		96,733	72,609
現金及現金等價物	31	3,587,607	2,305,854
		<u>16,315,755</u>	<u>10,174,422</u>
持作出售之非流動資產	32	822,704	15,000
		<u>17,138,459</u>	<u>10,189,422</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款	33	577,319	198,428
應付地價		1,200,083	637,134
其他應付款項及應計費用	34	5,155,391	5,220,253
借貸	35	2,550,115	2,076,346
應付稅項		452,928	189,657
		<u>9,935,836</u>	<u>8,321,818</u>
與持作出售之非流動資產有關的負債	32	98,748	—
		<u>10,034,584</u>	<u>8,321,818</u>

# 綜合資產負債表

60

於二〇〇七年十二月三十一日

	附註	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
流動資產淨值		<u>7,103,875</u>	<u>1,867,604</u>
總資產減流動負債		<u>34,109,798</u>	<u>21,299,726</u>
非流動負債			
借貸	35	10,075,733	3,762,647
遞延稅項負債	39	3,275,377	2,560,921
		<u>13,351,110</u>	<u>6,323,568</u>
淨資產		<u>20,758,688</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	36	712,192	680,354
其他儲備	38	8,853,108	6,897,267
保留盈利			
— 擬派股息	38	178,113	156,781
— 其他	38	4,086,662	3,402,485
		<u>13,830,075</u>	<u>11,136,887</u>
少數股東權益		<u>6,928,613</u>	<u>3,839,271</u>
總權益		<u>20,758,688</u>	<u>14,976,158</u>

代表董事會

梁毅  
董事唐壽春  
董事

# 資產負債表

於二〇〇七年十二月三十一日

	附註	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	13,523	10,731
投資物業	18	12,530	10,680
於附屬公司的權益	20	14,272,788	10,293,139
		<u>14,298,841</u>	<u>10,314,550</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項、預付款項及按金	30	220,948	19,903
現金及現金等價物	31	19,562	20,088
		<u>240,510</u>	<u>39,991</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項	20	35,046	30,920
其他應付款項及應計費用		78,629	113,068
借貸	35	54,436	40
		<u>168,111</u>	<u>144,028</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>72,399</u>	<u>(104,037)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,371,240</u>	<u>10,210,513</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸	35	4,398,400	759,156
<b>淨資產</b>		<u>9,972,840</u>	<u>9,451,357</u>
<b>權益</b>			
股本	36	712,192	680,354
其他儲備	38	6,543,766	6,031,152
保留盈利			
— 擬派股息	38	178,113	156,781
— 其他	38	2,538,769	2,583,070
<b>總權益</b>		<u>9,972,840</u>	<u>9,451,357</u>

代表董事會

梁毅  
董事

唐壽春  
董事

# 綜合現金流量表

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
<b>經營業務</b>			
經營業務產生的現金(流出)／流入淨額	40(a)	(1,148,870)	1,688,904
收取利息		75,815	65,477
支付利息		(534,260)	(248,261)
支付香港利得稅		(4,772)	(818)
支付中國稅項		(258,027)	(212,876)
<b>經營業務所得的現金(流出)／流入淨額</b>		<b>(1,870,114)</b>	<b>1,292,426</b>
<b>投資業務</b>			
收取共同控制實體及聯營實體的股息		278,565	124,582
出售部分聯營實體		—	261,213
於收費公路及橋樑權益的投資		(52,245)	—
購置物業、廠房及設備、投資物業及可供出售的財務資產		(2,689,552)	(2,260,834)
出售物業、廠房及設備以及投資物業的所得款項		306,663	18,702
出售可供出售財務資產的所得款項		15,424	—
收購一間附屬公司	21	(532,835)	—
收購於一間附屬公司的額外權益		(14,696)	—
收購一間聯營實體／一間共同控制實體的額外權益之預付款		(17,375)	(132,580)
注資於一間共同控制實體		—	(101,500)
共同控制實體及聯營實體的還款		228,169	135,374
已質押的銀行存款(增加)／減少		(24,124)	92,283
<b>投資業務的現金流出淨額</b>		<b>(2,502,006)</b>	<b>(1,862,760)</b>
<b>理財活動</b>			
發行普通股		38,162	190,851
附屬公司少數股東的出資額		900,903	3,846
新借銀行貸款		8,445,854	3,761,641
償還銀行貸款		(3,060,391)	(3,520,341)
新借其他借貸		2,783	44,581
償還其他借貸		(85,112)	(51,573)
已付本公司權益持有人股息		(320,597)	(597,149)
已付附屬公司的少數股東股息		(165,301)	(141,679)
應付主要股東款項減少		(46,750)	(71,702)
應付附屬公司的少數股東款項減少		(45,663)	(11,023)
<b>理財活動的現金流入／(流出)淨額</b>		<b>5,663,888</b>	<b>(392,548)</b>

# 綜合現金流量表

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
現金及現金等價物的增加／(減少)	1,291,768	(962,882)
年初的現金及現金等價物	2,305,639	3,198,953
現金及現金等價物的滙兌收益	111,616	69,568
轉撥至持作出售的非流動資產	(121,778)	—
年終的現金及現金等價物	<u>3,587,245</u>	<u>2,305,639</u>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	3,587,607	2,305,854
銀行透支	(362)	(215)
	<u>3,587,245</u>	<u>2,305,639</u>



# 綜合權益變動表

64

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

	歸於本公司		少數 股東權益	總計
	權益持有人			
	股本 千港元	儲備 千港元	千港元	千港元
於二〇〇七年一月一日的結餘	680,354	10,456,533	3,839,271	14,976,158
滙兌差額	—	810,426	318,720	1,129,146
聯營實體現金套期保值的公平值變動	—	(15,111)	—	(15,111)
可供出售財務資產的公平值變動	—	381,224	53,214	434,438
直接在權益中確認的收入淨額	—	1,176,539	371,934	1,548,473
年內盈利	—	1,071,641	399,718	1,471,359
截至二〇〇七年十二月三十一日止年度 已確認收入總額	—	2,248,180	771,652	3,019,832
發行股份(扣除發行費)	31,838	512,614	—	544,452
已付股息	—	(320,597)	(165,301)	(485,898)
收購一間附屬公司	—	221,153	1,596,784	1,817,937
收購一間附屬公司的額外權益	—	—	(14,696)	(14,696)
附屬公司增資	—	—	900,903	900,903
	31,838	413,170	2,317,690	2,762,698
於二〇〇七年十二月三十一日的結餘	<b>712,192</b>	<b>13,117,883</b>	<b>6,928,613</b>	<b>20,758,688</b>

# 綜合權益變動表

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

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

## 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、經營及管理收費公路及橋樑、發展、出售及管理物業、持有投資物業和製造及銷售新聞紙。本集團的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的有限公司，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港元呈列。該等綜合財務報表已於二〇〇八年四月十六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，並對投資物業及可供出售財務資產重估作出調整。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要運用若干重要的會計估計，亦同時需要管理層在採用本集團的會計政策過程中作出判斷。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。

下列準則、修訂及詮釋，必須於截至二〇〇七年十二月三十一日止財政年度強制採納。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列：資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

除香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號外，採納上述詮釋並不會對本集團的主要會計政策或財務報表的呈列造成重大影響。

根據香港會計準則第1號(修訂本)，實體須披露該等可使財務報表使用者能用以分析實體的目標、政策及程序以作管理資本的資料，包括(a)其對管理資本的目標、政策及程序的定性資料；(b)有關實體作為資本管理的摘要定量數據；(c)於過往期間第(a)及(b)點的任何變動；(d)於期間內實體是否已遵守任何外部施加的資本規定；及(e)當實體並無遵守該等外部施加的資本規定的後果。

香港財務報告準則第7號規定須披露(a)財務工具對實體的財務狀況及表現的重要性；及(b)財務工具所產生的風險程度有關的定性及定量資料，包括信貸風險、流動資金風險及市場風險的特定最低披露。定性披露包括有關管理該等風險的管理目標、政策及程序的描述。定量披露指根據提供予實體的主要管理人員的內部資料，提供有關實體所面對風險的程度的資料，包括市場風險的敏感度分析。

下列新訂準則、準則及詮釋的修訂／修改已獲頒佈但尚未生效，且本集團並無提早採納：

		於以下日期起或期後的 會計期間生效
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列	二〇〇九年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款歸屬條件及注銷	二〇〇九年一月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併	二〇〇九年七月一日
香港財務報告準則第8號	營運分部	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表	二〇〇九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)	香港財務報告準則第2號	二〇〇七年三月一日
— 詮釋第11號	— 集團及庫存股份交易	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	服務特許權協議	二〇〇八年一月一日
— 詮釋第12號		
香港(國際財務報告詮釋委員會)	客戶獎勵計劃	二〇〇八年七月一日
— 詮釋第13號		
香港(國際財務報告詮釋委員會)	界定利益資產、最低資金要求的	二〇〇八年一月一日
— 詮釋第14號	限制及彼等之間的互動關係	

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

本集團已開始評估採納上述新訂準則以及對準則及詮釋的修訂／修改對本集團的有關影響。

管理層預計，採納截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號將導致本集團的收費基建被追溯性入賬為無形資產而非為有形資產。管理層正評估對本集團財務報表的有關財務影響。

就其餘準則以及對準則及詮釋的修訂／修改而言，本集團尚未能確定本集團的會計政策及財務報表的呈列會否因而出現重大變動。

### 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的財務報表。

#### (a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權監管其財務及營運政策的公司(包括特別目的實體)，一般附帶逾半數投票權的持股量。在評估本集團是否控制另一家實體時，須考慮是否存在現時可行使或可兌換的潛在投票權及其影響。

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。

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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.2 綜合賬目 (續)

#### (b) 與少數股東權益的交易

本集團政策是將與少數股東進行的交易視作本集團的對外交易。向少數股東權益出售而令本集團出現的收益及虧損，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。

#### (c) 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的所有實體，一般附帶介乎20%至50%投票權的持股量。於聯營實體的投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營實體的投資包括於收購時已識別的商譽(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的權益時(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的交易產生的未變現收益，按本集團在該等公司的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉移的資產出現減值，否則未變現虧損亦應予抵銷。聯營實體的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 重大會計政策概要 (續)

### 2.2 綜合賬目 (續)

#### (d) 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的經濟活動，而參與方概無任何一方可單獨控制該項經濟活動。於共同控制實體的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的投資包括於收購時已識別的商譽(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的權益時(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的交易產生的未變現收益，按本集團在該共同控制實體的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉移的資產出現減值，否則未變現虧損亦應予抵銷。共同控制實體的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之一組資產及業務，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，即本公司的呈列貨幣。

#### (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的項目，則於權益列為遞延項目。

以外幣為單位及列為可供出售的貨幣證券的公平值轉變將在其證券攤銷成本轉變產生的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，而其他賬面值的轉變則在權益中確認。

非貨幣性財務資產及負債的滙兌差額將以公平值盈虧的一部分列賬。非貨幣性財務資產及負債(如持有按公平值計入損益的權益)的滙兌差額以公平值盈虧的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的對沖的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 商譽

商譽指收購成本超過本集團於收購日期應佔所收購附屬公司可識別淨資產的公平值的差額。商譽每年進行減值測試，並以成本扣除累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不予撥回。出售一間附屬公司所產生的損益包括與該附屬公司有關的商譽的賬面值。

### 2.6 收費公路及橋樑的權益

#### 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，本集團須負責建築收費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 重大會計政策概要 (續)

### 2.7 物業、廠房及設備

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)。已重置部分的賬面值予以終止確認。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

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2.10)。

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，該等成本的資本化終止，並將在在建生產設備轉為物業、廠房及設備的適當分類。對於在建生產設備無需計提折舊。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.8 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或供一般業務過程中出售用途的物業，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，相當於外部估值師最少每年釐定一次的公開市值。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。公平值變動於損益表內確認。

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

倘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，其於重新分類日期的公平值成為其成本值。作投資物業用途的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的賬面值與公平值之間的差額根據香港會計準則第16號會於權益中列作物業、廠房及設備的重估。然而，倘公平值收益抵銷先前的減值虧損，則該收益於損益表內確認。

### 2.9 持作出售的非流動資產

非流動資產分類為持作出售資產，倘其賬面值主要透過銷售而非透過持續使用收回，則按賬面值與公平值扣除銷售成本的較低者入賬。

### 2.10 非財務資產的減值

當任何事件發生或環境變化顯示其賬面值無法收回時，會對資產進行減值測試。對因可使用年期不確定或不能使用而不予攤銷的無形資產，則至少每年進行減值測試。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 重大會計政策概要 (續)

### 2.11 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) 按公平值計入損益的財務資產

按公平值計入損益的財務資產為持作買賣的財務資產。倘主要用作短期出售而收購的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的衍生工具。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的固定或可予釐定的付款。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。貸款及應收款項列在資產負債表中貿易及其他應收款項內(附註2.14)。

#### (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的非衍生工具。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。

定期買賣的投資會於交易日期(即本集團承諾買賣資產的日期)確認。所有並非按公平值計入損益的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的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。貸款及應收款項利用實際利息法按攤銷成本列賬。

以外幣為單位且列為可供出售的貨幣證券的公平值變動會在證券攤銷成本變動所引致的滙兌差額與證券賬面值的其他變動之間進行分析。滙兌差額會於損益表確認，賬面值的其他變動則會於權益內確認。列為可供出售的非貨幣證券的公平值變動會於權益內確認。

當列為可供出售的證券被出售或減值，於權益內確認的累積公平值調整會計入損益表列為「投資證券的收益及虧損」。以實際利息法計算的可供出售證券會於損益表確認。在本集團收取款項的權利獲確立後，可供出售股本工具的股息會於損益表確認。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.11 財務資產 (續)

有價投資的公平值乃按現行買入價計算。倘財務資產(及非上市證券)的市場並不活躍,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的交易、參照大致上相同的其他工具、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的數據。

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。應收貿易賬款與其他應收款項的減值測試載述於附註2.14。

### 2.12 發展中物業與持有作出售用途的物業

發展中物業與持有作出售用途的物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。發展中物業與持有作出售用途的物業的成本包含發展及建築開支、撥作資本的借貸成本及發展應佔的其他直接成本。可變現淨值乃物業可變現的估計價格減有關費用。來自附帶業務的收入會於損益表確認。

### 2.13 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之間的較低者列賬。成本以加權平均法予以釐定。製成品及在製品的成本包括原材料、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的估計售價減適用的可變銷售開支。

### 2.14 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。可收回款項的賬面值透過使用備抵賬戶減少,而虧損金額則於損益表確認。倘應收款項未能收回,則會於備抵賬戶中予以撤銷。日後收回過往所撤銷的金額計入損益表。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.15 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。

### 2.16 貿易及其他應付款項

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。

### 2.17 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。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。

興建任何合資格資產所產生的借貸成本須於完成及資產準備作擬定用途所需的期間內撥充資本。所有其他借貸成本則於其產生期間計入損益表。

### 2.18 股本

普通股乃歸類為權益。

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

倘本集團旗下任何公司購入本公司的權益股本，則所支付的代價(包括增加成本(扣除所得稅)直接應佔的任何部分)會於本公司權益持有人應佔權益中扣除，直至股份註銷或重新發行為止。當該等股份日後獲重新發行，所收取的任何代價(扣除直接應佔增量交易成本及有關所得稅影響)會計入本公司權益持有人應佔權益。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.19 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支乃按結算日於本公司及其附屬公司、聯營實體及共同控制實體經營及產生應課稅收入的國家已實行或大致已實行的稅務法律計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的稅項回報所採取的準備，並於適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

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、聯營實體及共同控制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。

### 2.20 僱員福利

#### (a) 退休金責任

本集團參加多項界定供款計劃，據此，本集團按強制、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的供款不扣減。預付供款會於可退回現金或減少未來供款時確認。

#### (b) 以股份支付的酬金

本集團設有按股權結算以股份支付的酬金計劃。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。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.20 僱員福利

#### (c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前由本集團終止僱用或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付。本集團於其明確承諾(i) 根據具體正式計劃終止現職僱員的僱用且不可能撤回承諾；或(ii) 就鼓勵僱員接受自願離職而提供離職福利時，確認離職福利。自結算日起計逾十二個月後到期應付的福利將折現至其現值。

#### (d) 分享盈利及花紅計劃

本集團根據一項公式，在計及經作出若干調整後的本集團股東應佔盈利後，將花紅及盈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。

### 2.21 撥備

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

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

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



## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.22 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的已收或應收代價的公平值。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。

- (a) 出售已完成持有作出售的物業所得的收入，於完成受法律約束的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) 經營租賃的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的期間確認。
- (d) 銷貨收益在擁有權的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(即按工具的原有實際利率貼現的估計未來現金流量，並會持續解除貼現作為利息收入。已減值貸款的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的權利確定時確認。
- (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)

### 2.23 租賃

#### (a) 經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分風險及回報由出租人保留的租賃，均列作經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予的任何優惠)作出的付款於租期以直線法於損益表扣除。

租賃土地及土地使用權的預付款於租賃年內以直線法於損益表扣除。倘出現減值，則於損益表扣除減值虧損。

#### (b) 融資租賃

由本集團承擔大部分所有權風險及回報的租賃均為融資租賃。融資租賃的價值乃在租賃開始時按租賃資產的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的穩定利息率。相應的租金責任(扣除融資開支)乃計入流動及非流動負債。融資成本的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的穩定利息率。

### 2.24 政府補貼

當能夠合理地保證補貼將可收取及本集團會符合附帶條件時，政府補貼按其公平值確認入賬。

與成本有關的政府補貼遞延及按擬補償的成本配合所需期間在損益表中確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補貼列作非流動負債下的遞延收入，並按有關資產的預期可用年期以直線法撥入損益表。

### 2.25 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)

### 2.26 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，其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。

或然資產不會被確認，但會於可能取得經濟效益時在財務報表附註內披露。只有當資源的流入是完全確定時，或然資產才能確認。

## 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：市場風險(包括貨幣風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。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。

#### (a) 市場風險

##### (i) 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。本集團承受由人民幣與港元匯兌而產生的外匯風險。考慮到人民幣兌港元現貨匯率近年平穩升值，且本集團認為有關升值將以穩定且可預期的趨勢持續，故本集團並無專門對沖該項風險。

於二〇〇七年十二月三十一日，倘人民幣兌港元貶值／升值5%，而所有其他變數維持不變，則年內除稅後盈利將減少／增加約61,000,000港元(二〇〇六年：33,000,000港元)，主要是由於換算以港元計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益所致。

##### (ii) 現金流量利率風險

本集團的利率風險主要來自借貸。不同利率的借貸令本集團承受現金流量利率風險。根據本集團的利率管理政策，本集團一般籌集浮息借貸，倘本集團預測於可見未來利率開支會大幅增加，則可能動用浮動至固定利率掉期管理有關風險。

於二〇〇七年十二月三十一日，倘借貸利率高／低100個基點，而所有其他變數維持不變，年內除所得稅後盈利即分別下跌／增加約83,000,000港元(二〇〇六年：58,000,000港元)，主要是由於浮息借貸的利息開支增加／減少所致。

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.1 財務風險因素 (續)

#### (a) 市場風險 (續)

##### (iii) 價格風險

本集團承受股本證券的價格風險來自於可供出售財務資產。本集團並無面對商品價格風險。

可供出售財務資產主要指中國未上市股本工具，倘該等股本工具的公平值增加或減少10%，則本集團的股本即增加或減少約67,000,000港元(二〇〇六年：25,000,000港元)。

#### (b) 信貸風險

信貸風險來自現金及現金等價物、已抵押銀行存款、應收關連人士款項及應收貿易賬款以及其他若干應收款項。

本集團的政策是銷售予財務相對強健的買家／顧客，並且會收取相應的訂金。本集團亦制訂其他監控程序，確保採取跟進措施以收回逾期未付的債務。此外，本集團會定期檢討每項個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回的金額已作出足夠減值虧損。由於有關風險已分散至若干交易對手及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

列入綜合資產負債表的應收款項賬面值指本集團就該等財務資產而面對的最高信貸風險。本集團認為有關銀行存款及銀行結餘的信貸風險甚微，因為有關款項一般存放於信譽良好的銀行。

本集團已為若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。有關該等擔保的詳細披露載於附註43。

於報告期間並無超越信貸限額，而管理層預期，概不會因交易對手不履約引致任何虧損。本集團並不持有任何抵押物作為擔保。

正在全面履行的財務資產於去年並無予以重新磋商。

#### (c) 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。

管理層按預期現金流量基準，監察本集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物(附註31)。本集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.1 財務風險因素 (續)

#### (c) 流動資金風險 (續)

下表展示本集團的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。表內披露金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不大，故在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

	即期或無固 定還款期限 千港元	少於一年 千港元	一年 至兩年 千港元	兩年 至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>						
於二〇〇七年 十二月三十一日						
借貸	343,423	3,585,029	7,026,356	1,552,114	2,373,668	14,880,590
應付貿易賬款	—	577,319	—	—	—	577,319
應付地價	—	538,130	264,781	397,172	—	1,200,083
其他應付款項 及應計費用	—	2,645,713	—	—	—	2,645,713
於二〇〇六年 十二月三十一日						
借貸	472,900	2,374,911	1,326,131	2,290,548	—	6,464,490
應付貿易賬款	—	198,428	—	—	—	198,428
應付地價	—	637,134	—	—	—	637,134
其他應付款項 及應計費用	—	2,441,221	—	—	—	2,441,221
<b>本公司</b>						
於二〇〇七年 十二月三十一日						
借貸	—	219,636	4,561,543	39	—	4,781,218
應付附屬公司款項	35,046	—	—	—	—	35,046
其他應付款項 及應計費用	—	78,629	—	—	—	78,629
於二〇〇六年 十二月三十一日						
借貸	—	36,861	36,915	795,874	—	869,650
應付附屬公司款項	30,920	—	—	—	—	30,920
其他應付款項 及應計費用	—	113,068	—	—	—	113,068

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，旨在保障本集團能持續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團的政策為兼用長期及短期借貸融資進行集中借款，以應付預期資金需求。該等借貸連同經營業務所得現金作為權益出借或注入若干附屬公司。

與業內其他公司相同，本集團按債權比率基準監察資金。該比率以債務總額除以資金總額計算。債務淨額以借貸總額減現金及現金等價物計算。資金總額包括綜合資產負債表所示的權益及債務淨額。

於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日的債權比率如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
借貸總額 (附註35)	12,625,848	5,838,993
減：現金及現金等價物 (附註31)	(3,587,607)	(2,305,854)
債務淨額	9,038,241	3,533,139
權益總額 (不包括少數股東權益)	13,830,075	11,136,887
資金總額	22,868,316	14,670,026
資本負債比率	40%	24%

### 3.3 公平值估計

並無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。

應收及應付貿易賬款的賬面值減其減值撥備合理接近其公平值。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%。

### (b) 租賃土地及土地使用權，以及物業、廠房及設備的減值

無論發生任何有跡象顯示賬面金額可能不獲收回的事件或情況變動，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的可收回金額已根據其可供出售價值或使用中價值的較高者及最新市場資料及過往經驗而釐定。

### (c) 發展中物業及持有作出售的物業之可變現淨值

根據以往經驗所得的完成成本及根據現行市況所得的銷售淨值，本集團將發展中物業及持有作出售的物業撇減至根據評估發展中物業及持有作出售的物業之可變現能力計算的可變現淨值。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的事件或情況變動，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，則於有關估計變動的期間內的發展中物業及持有作出售的物業之賬面值及撇減將因此而作出調整。

## 4 重要會計估計及假設 (續)

### (d) 投資物業的公平值

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的公開市值。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。

### (e) 即期及遞延所得稅

本集團主要須繳納中國及香港的所得稅。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所得稅資產及稅項虧損。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所得稅資產及所得稅的確認構成影響。

### (f) 物業、廠房及設備的折舊

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的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。



## 4 重要會計估計及假設 (續)

### (g) 公用設施建築成本的應計費用

本集團須就取得於中國內地建設物業的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的工程表，並檢討應計結餘是否足夠。

### (h) 可供出售財務資產的公平值

公平值的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的最新價格。倘缺乏該等資料，越秀投資的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，越秀投資的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的最新價格(須就各項差異作出調整)；及
- (ii) 活躍程度稍遜的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的任何變化作出調整)。

### (i) 應收賬款的減值

應收賬款最初按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。應收賬款減值撥備於有客觀證據表明本集團無法按應收款項的原有條款收回所有金額時確認。撥備的金額為應收款項賬面值與估計未來現金流量的現值(按實際利率貼現計算)之間的差額。撥備金額於綜合損益表內確認。於釐定有否減值時，須作出重大判斷。於作出該判斷時，本集團會評估(其中包括)以任何方式收回金額的時間及情況。

## 5 收益及分部資料

年內確認收益如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
銷售收入		
— 出售物業	3,475,031	1,966,685
— 新聞紙銷售	1,609,717	1,352,070
	<b>5,084,748</b>	3,318,755
來自收費公路業務的路費收入	870,778	448,531
物業管理費收入	262,689	213,388
租金收入	261,922	229,727
其他	584,436	447,521
	<b>7,064,573</b>	4,657,922

收益及分部業績如下：

### 主要分部報告－業務分部

本集團主要在香港及中國經營如下主要業務：

- 房地產及其他－發展、出售及管理物業、持有投資物業及其他
- 收費公路－發展、經營及管理收費公路及橋樑
- 造紙－製造及銷售新聞紙

各項業務之間並無重大銷售。

## 5 收益及分類資料 (續)

### 從屬分部報告形式 – 地區分部

本集團的三項業務範疇主要在香港及中國營運：

香港 – 房地產

中國 – 房地產、收費公路及造紙

其他 – 房地產

地區分部之間並無重大銷售。

分部資產主要包括於收費路橋的權益、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、持作出售物業、存貨、應收貿易賬款、其他應付款項、預付款及按金、土地使用權的預付款以及銀行結餘及現金。未分配資產主要是遞延稅項資產，可收回即期稅項及不能以合理的基準直接歸於或分配到分部的公司資產。

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

資本開支包括收費路橋 (附註16)、物業、廠房及設備 (附註17)，投資物業 (附註18) 及有關物業、廠房及設備的租賃土地及土地使用權 (附註19) 的增加權益，包括透過業務合併進行收購產生的增加權益。

## 5 收益及分類資料 (續)

### 主要分部報告 – 業務分部

	房地產業務及其他		收費公路業務		造紙業務		本集團	
	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	<u>4,584,078</u>	<u>2,857,321</u>	<u>870,778</u>	<u>448,531</u>	<u>1,609,717</u>	<u>1,352,070</u>	<u>7,064,573</u>	<u>4,657,922</u>
分部業績	<u>1,298,032</u>	<u>816,537</u>	<u>410,244</u>	<u>184,784</u>	<u>142,224</u>	<u>82,360</u>	<u>1,850,500</u>	<u>1,083,681</u>
利息收入							75,815	96,557
未分配經營成本							(79,133)	(46,917)
理財成本							(355,222)	(193,891)
應佔以下公司的盈利減虧損								
– 共同控制實體	(6,653)	(14,782)	(12,182)	75,213	–	–	(18,835)	60,431
– 聯營實體	104,057	134,045	314,226	241,254	–	–	418,283	375,299
除稅前盈利							1,891,408	1,375,160
稅項							(420,049)	(355,191)
年內盈利							<u>1,471,359</u>	<u>1,019,969</u>
資本開支	88,768	360,342	4,655,774	5,273	3,013,305	472,044	7,757,847	837,659
折舊及攤銷	<u>179,409</u>	<u>112,041</u>	<u>237,092</u>	<u>114,122</u>	<u>44,441</u>	<u>74,667</u>	<u>460,942</u>	<u>300,830</u>

## 5 收益及分類資料 (續)

### 主要分部報告 – 業務分部 (續)

	房地產業務及其他		收費公路業務		造紙業務		本集團	
	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
分部資產	24,986,841	19,794,688	9,403,559	2,530,249	5,918,826	3,063,982	40,309,226	25,388,919
於共同控制實體的權益	191,515	227,000	227,873	671,170	–	–	419,388	898,170
於聯營實體的權益	1,363,731	1,249,478	1,755,521	1,745,816	–	–	3,119,252	2,995,294
未分配資產							296,516	339,161
總資產							44,144,382	29,621,544
分部負債	6,144,598	5,642,690	144,879	57,308	731,351	334,373	7,020,828	6,034,371
未分配負債							16,364,866	8,611,015
總負債							23,385,694	14,645,386

### 從屬分部報告形式 – 地區分部

	收益		資本開支		總資產	
	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
香港	87,596	611,097	679,729	2,168	1,252,508	991,199
中國	6,974,121	4,044,409	7,078,118	835,491	42,555,820	28,252,008
海外地區	2,856	2,416	–	–	39,538	39,176
	7,064,573	4,657,922	7,757,847	837,659	43,847,866	29,282,383
未分配資產					296,516	339,161
總資產					44,144,382	29,621,544

## 6 其他收益

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
出售物業、廠房及設備的收益	99,190	–

## 7 利息收入

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
來自銀行存款的利息收入	55,446	65,477
來自聯營實體的利息收入	20,369	31,080
	<u>75,815</u>	<u>96,557</u>

## 8 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及分銷開支以及一般及行政開支包括下列各項：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
廣告及宣傳開支	169,288	152,874
已計入銷售成本之已出售存貨／物業之成本	4,214,463	3,106,855
投資物業產生之直接經營開支		
— 帶來租金收入	55,994	42,972
— 並無帶來租金收入	169	129
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	139,743	108,875
— 租賃物業、廠房及設備	36	36
收費公路及橋樑權益之攤銷／折舊(已計入銷售成本)	235,299	111,624
租賃土地及土地使用權之攤銷	85,864	80,295
經營租賃		
— 租賃廠房及工作坊	17,350	17,350
— 土地及樓宇	8,250	7,373
呆賬(撥回)／撥備	(16,186)	6,457
核數師酬金	9,530	8,019
僱員福利開支	599,820	500,651
可供出售財務資產減值之(撥回)／撥備	(2,476)	10,982
發展中物業／持作出售的物業減值(撥回)／撥備	(1,031)	12,843
物業、廠房及設備減值撥備	—	1,959
租賃土地減值撥備	23,357	—
收費公路及橋樑的維修開支	61,159	41,005
出售部分聯營實體權益的虧損	—	2,656
商譽減值撥備	3,671	—
其他應收款項的呆賬撥回	(71,516)	—
其他	221,751	155,228
	<u>5,754,535</u>	<u>4,368,183</u>

## 9 理財成本

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
五年內可全額償還的銀行貸款及銀行透支的利息	492,816	244,620
銀行貸款手續費	5,406	—
以下各項的利息		
— 應付附屬公司少數股東款項	16,627	15,620
— 來自最終控股公司的貸款	—	375
— 來自有關連公司的貸款	2,784	3,266
其他	(14,615)	—
所產生的借貸成本總額	503,018	263,881
減：撥充資本的發展中物業及物業、廠房及設備款額 (附註)	(147,796)	(69,990)
	<u>355,222</u>	<u>193,891</u>

附註：於截至二〇〇七年十二月三十一日止年度已撥充資本的借貸成本的平均利率約為每年6.12% (二〇〇六年：每年5.38%)。

## 10 稅項

- (a) 年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 (「舊中國稅法」)，對本集團在中國的附屬公司、聯營公司和合營公司所獲得的盈利作出中國企業所得稅撥備。主要所得稅率為33%。

於二〇〇七年三月十六日，全國人民代表大會通過了中華人民共和國企業所得稅法 (「新中國企業稅法」)，據此所有內資和外資企業標準所得稅率從二〇〇八年一月一日起均為25%。由於新中國企業稅法及企業所得稅率下跌，故預期將於二〇〇八年一月一日後撥回的暫時性差異遞延稅項已減少，減幅約250,959,000港元及21,443,000港元已分別於二零零七年計入收益表及權益。

### 適用稅率的逐步改變

根據新企業所得稅法，本集團的若干附屬公司，聯營實體及共同控制實體主要所得稅率18%將由二〇〇八年一月一日起計五年期間內逐步上升至較高稅率25%。於二〇〇七年十二月三十一日，本集團於中國的附屬公司、聯營實體及共同控制實體應佔的遞延稅項負債已按照稅收優惠的過渡辦法作出撥備。

## 10 稅項 (續)

### 未使用的免稅期

根據舊中國稅法，本集團於中國內地的若干附屬公司、聯營實體和共同控制實體有權在其首個獲利年度起兩年至五年免繳所得稅，在免稅期後三年至五年則享有所得稅減半的優惠。新企業所得稅法容許未使用的免稅期可延續至二〇〇八年及以後直至期滿為止。然而，倘實體因虧損狀況而尚未開始其免稅期，免稅期將被視為由二〇〇八年一月一日起開始。於二〇〇七年十二月三十一日前申報稅項虧損的本集團的共同控制實體，免稅期將於二〇〇八年一月一日起開始。該項改變並不會影響本集團截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的財務報表。

### 股息分派的企業預扣所得稅

根據新企業所得稅法，就外資企業於二〇〇八年一月一日後賺取的溢利所產生的股息分派，將須按介乎5%至10%的稅率繳交企業預扣所得稅。該項變動並不會影響本集團截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的財務報表。

- (c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。
- (d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
<b>本公司及附屬公司</b>		
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅	2,786	2,547
中國企業所得稅	167,724	126,982
中國土地增值稅	316,148	75,618
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及轉回	127,380	101,778
稅率變動之影響	(250,959)	—
過往年度撥備不足	56,970	48,266
	<b>420,049</b>	<b>355,191</b>



## 10 稅項 (續)

本集團的除稅前盈利減應佔聯營實體及共同控制實體盈利減虧損的稅項，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：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 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	<b>1,491,960</b>	939,430
按中國企業所得稅稅率33% (二〇〇六年:33%) 計算	492,347	310,012
不同稅率的影響	(89,898)	(35,789)
稅率變動的影響	(250,959)	—
附屬公司免稅期的盈利	(20,246)	—
毋需課稅的收入	(16,589)	(7,025)
不可扣稅的開支	64,993	34,400
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	34,733	(2,822)
過往年度撥備不足	56,970	48,266
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(73,239)	(4,013)
	<b>198,112</b>	343,029
土地增值稅	<b>221,937</b>	12,162
	<b>420,049</b>	355,191

## 11 年內盈利

於本公司的財務報表處理的年內盈利為297,628,000港元(二〇〇六年：224,411,000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。

	二〇〇七年	二〇〇六年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<b>1,071,641</b>	712,615
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>6,930,782</b>	6,698,470
每股基本盈利(港仙)	<b>15.46</b>	10.64

### 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。

	二〇〇七年	二〇〇六年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<b>1,071,641</b>	712,615
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>6,930,782</b>	6,698,470
購股權調整(千股)	<b>57,732</b>	139,365
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<b>6,988,514</b>	6,837,835
每股攤薄盈利(港仙)	<b>15.33</b>	10.42

## 13 股息

於二〇〇七年及二〇〇六年分別支付股息約3.21億港元(每股4.6港仙)及5.95億港元(每股8.89港仙)。董事建議派付末期股息每股普通股2.5港仙，合共1.78億港元。上述股息須待股東於二〇〇八年六月三日的股東週年大會上批准。該等財務報表並無反映該應付股息。

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
已付中期股息，每股普通股2.3港仙(二〇〇六年：1.89港仙)	<b>163,616</b>	127,844
擬派末期股息，每股普通股2.5港仙(二〇〇六年：2.3港仙)	<b>178,113</b>	156,781
	<b>341,729</b>	284,625

## 14 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
工資、薪酬及花紅	439,541	394,685
退休成本(界定供款計劃)	33,524	29,631
醫療福利成本(界定供款計劃)	5,483	7,685
社會保障成本	32,235	20,535
解僱補償	604	159
員工福利	88,433	43,442
以股份為基礎的付款	—	4,514
	<u>599,820</u>	<u>500,651</u>

### 退休金計劃安排

本集團根據職業退休計劃條例為若干香港僱員設立一項界定供款計劃(「職業退休計劃條例計劃」)。僱主及僱員分別按僱員基本薪金的5%至20%以及5%向計劃供款。

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職業退休計劃條例計劃供款。於兩個呈報年度內，概無任何沒收的供款。

本集團亦為其他香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，本集團每月向計劃按強制性公積金計劃條例所界定的僱員相關收入的5%作出供款，供款上限為每名僱員每月1,000港元。倘僱員相關收入超過每月5,000港元，則彼等亦須向強積金計劃按相應金額供款。強積金計劃項下的供款一經作出，將全數即時作為應得福利歸屬僱員。

本公司於中國的附屬公司，須參加由各省或市政府設立的定額供款退休計劃，並按其僱員月薪16%至24%的比率，每月向該退休計劃供款。

## 15 董事及高級管理人員酬金

截至二〇〇七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	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 千港元	總額 千港元
區秉昌*	—	1,661	11,521	163	13,345
梁毅*	—	1,413	10,090	146	11,649
李飛 (附註(i))	—	689	—	—	689
唐壽春	—	826	7,000	146	7,972
王洪濤	—	1,187	7,000	—	8,187
李新民*	—	1,528	9,221	145	10,894
何子勵*	—	1,237	8,850	116	10,203
周瑾 (附註(ii))	—	967	—	—	967
余立發	125	—	—	—	125
李家麟	125	—	—	—	125
劉漢銓*	250	—	—	—	250
總額	<u>500</u>	<u>9,508</u>	<u>53,682</u>	<u>716</u>	<u>64,406</u>

附註：

(i) 於二〇〇七年十月十日被免職

(ii) 於二〇〇七年四月十九日委任

\* 彼等同時為越秀交通之董事

## 15 董事及高級管理人員酬金 (續)

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					總額 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	花紅 千港元	退休金 千港元		
區秉昌*	—	1,602	7,817	176		9,595
梁毅*	—	1,300	7,314	140		8,754
李飛	—	700	4,800	—		5,500
陳光松* (附註(i))	—	1,233	4,500	136		5,869
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))	—	924	3,017	41		3,982
何子勵* (附註(iii))	—	762	2,714	32		3,508
余立發	125	—	—	—		125
李家麟	125	—	—	—		125
劉漢銓*	250	—	—	—		250
總額	500	7,454	37,362	642		45,958

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委任

(iii) 於二〇〇六年九月十五日委任

\* 彼等同時為越秀交通之董事

於截至二〇〇六年及二〇〇七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董事酬金，作為加入或於加入本集團時的獎金或離職補償。

於截至二〇〇六年及二〇〇七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	
於二〇〇六年一月一日			
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			
年初賬面淨值	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>
截至二〇〇七年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	<b>1,612,522</b>	<b>331,159</b>	<b>1,943,681</b>
滙兌差額	<b>259,955</b>	<b>182,534</b>	<b>442,489</b>
添置	<b>52,245</b>	—	<b>52,245</b>
收購附屬公司(附註21)	<b>2,246,913</b>	<b>2,345,255</b>	<b>4,592,168</b>
攤銷／折舊	<b>(184,263)</b>	<b>(51,036)</b>	<b>(235,299)</b>
年末賬面淨值	<u><b>3,987,372</b></u>	<u><b>2,807,912</b></u>	<u><b>6,795,284</b></u>
於二〇〇七年十二月三十一日			
成本	<b>4,940,686</b>	<b>2,964,503</b>	<b>7,905,189</b>
累計攤銷／折舊	<b>(953,314)</b>	<b>(156,591)</b>	<b>(1,109,905)</b>
賬面淨值	<u><b>3,987,372</b></u>	<u><b>2,807,912</b></u>	<u><b>6,795,284</b></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	在建的 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
於二〇〇六年一月一日						
成本	397,542	380,607	1,410,089	249,349	78,062	2,515,649
累計折舊及減值	(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
出售	(19,080)	—	—	(4,907)	(731)	(24,718)
重新分類	9,737	(769,255)	755,923	2,696	899	—
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
累計折舊及減值	(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)

### (a) 本集團 (續)

	樓宇 千港元	在 建的 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 、 辦 公 室 設 備 千 港 元	汽 車 千 港 元	總 額 千 港 元
截至二〇〇七年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	502,228	157,561	1,578,139	83,141	33,262	2,354,331
滙兌差額	28,592	114,162	73,315	28,956	2,278	247,303
添置	1,170	2,986,379	2,279	17,847	19,345	3,027,020
出售	(59,752)	—	(183,607)	(15,398)	(1,397)	(260,154)
轉撥至投資物業	(7,230)	—	—	—	—	(7,230)
重新分類	2,937	(13,076)	9,938	201	—	—
收購附屬公司	—	—	—	1,419	—	1,419
折舊	(40,526)	—	(63,757)	(27,574)	(7,922)	(139,779)
年末賬面淨值	<u>427,419</u>	<u>3,245,026</u>	<u>1,416,307</u>	<u>88,592</u>	<u>45,566</u>	<u>5,222,910</u>
於二〇〇七年十二月三十一日						
成本	620,292	3,245,026	2,011,441	287,075	105,408	6,269,242
累計折舊及減值	(192,873)	—	(595,134)	(198,483)	(59,842)	(1,046,332)
賬面淨值	<u>427,419</u>	<u>3,245,026</u>	<u>1,416,307</u>	<u>88,592</u>	<u>45,566</u>	<u>5,222,910</u>



## 17 物業、廠房及設備 (續)

### (b) 本公司

	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及			總額 千港元
	樓宇 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	
於二〇〇六年一月一日				
成本	15,613	1,545	4,465	21,623
累計折舊	(5,338)	(873)	(4,352)	(10,563)
賬面淨值	10,275	672	113	11,060
截至二〇〇六年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	10,275	672	113	11,060
添置	—	319	—	319
出售	—	(5)	—	(5)
折舊	(297)	(233)	(113)	(643)
年末賬面淨值	9,978	753	—	10,731
於二〇〇六年十二月三十一日				
成本	15,613	1,627	4,047	21,287
累計折舊	(5,635)	(874)	(4,047)	(10,556)
賬面淨值	9,978	753	—	10,731
截至二〇〇七年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	9,978	753	—	10,731
添置	—	74	3,735	3,809
折舊	(297)	(241)	(479)	(1,017)
年末賬面淨值	9,681	586	3,256	13,523
於二〇〇七年十二月三十一日				
成本	15,613	1,701	6,738	24,052
累計折舊	(5,932)	(1,115)	(3,482)	(10,529)
賬面淨值	9,681	586	3,256	13,523

總賬面值為13,000,000港元(二〇〇六年：133,000,000港元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團銀行借款(附註44)的抵押品。

## 18 投資物業

### (a) 本集團

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
年初	5,625,185	3,301,437
滙兌差額	353,862	135,088
添置	37,135	21,548
轉撥自物業、廠房及設備	7,230	—
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	444,717	1,474,575
轉撥至持作出售的非流動資產(附註32)	(694,148)	—
出售	(151,892)	(54,488)
計入損益表的公平值收益	362,139	747,025
	<u>5,984,228</u>	<u>5,625,185</u>
年末		

### (b) 本公司

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
年初	10,680	10,500
計入損益表的公平值收益	1,850	180
	<u>12,530</u>	<u>10,680</u>
年末		

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團僱用獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司按公開市值基準對投資物業重新估值。估值是根據由任何現有租賃及其他合約的條款，以及外在證據(如相同地點及狀況的類似物業的市值租金)得出的估計未來現金流量推斷的折現現金流量計算。採用的折現率可反映現時市場就現金流量的金額及時間而言不可確定因素的評估。

於二〇〇七年十二月三十一日，2,610,000,000港元(二〇〇六年：2,988,000,000港元)的投資物業已抵押為本集團銀行借款(附註44)的抵押品。

## 18 投資物業 (續)

本集團及本公司於投資物業的權益按賬面淨值分析如下：

	本集團		本公司	
	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
於香港持有：				
10至50年的租賃	415,550	386,220	—	—
超過50年的租賃	135,530	112,480	12,530	10,680
於香港以外持有 (附註)：				
10至50年的租賃或土地使用權	5,433,148	5,126,485	—	—
	<b>5,984,228</b>	<b>5,625,185</b>	<b>12,530</b>	<b>10,680</b>

附註：香港以外的物業主要包括位於中國的物業。

## 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的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
年初	<b>6,920,196</b>	7,563,939
添置	<b>2,451,990</b>	246,116
出售	<b>(724,687)</b>	(589,016)
轉撥至投資物業	<b>(208,025)</b>	(488,497)
於損益表扣除的攤銷	<b>(85,864)</b>	(80,295)
於發展中物業資本化的攤銷	<b>(75,107)</b>	(44,801)
滙兌差額	<b>421,352</b>	312,750
減值 (附註8)	<b>(23,357)</b>	—
	<hr/>	<hr/>
年末	<b>8,676,498</b>	6,920,196
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
分析如下：		
非即期		
— 有關持作發展的物業	<b>3,890,494</b>	4,657,010
— 有關物業、廠房及設備	<b>386,663</b>	80,397
	<hr/>	<hr/>
	<b>4,277,157</b>	4,737,407
	<hr/>	<hr/>
即期		
— 有關發展中物業 (附註(i))	<b>4,095,301</b>	1,853,654
— 有關持作出售的物業	<b>304,040</b>	329,135
	<hr/>	<hr/>
	<b>4,399,341</b>	2,182,789
	<hr/>	<hr/>
	<b>8,676,498</b>	6,920,196
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 約340,000,000港元(二〇〇六年：323,000,000港元)的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	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
於中國：		
超過50年的土地使用權	3,834,327	4,279,377
10至50年的土地使用權	3,946,823	2,389,912
於香港：		
超過50年的租賃	244,665	250,207
10至50年的租賃	650,683	700
	<b>8,676,498</b>	<b>6,920,196</b>

於二〇〇七年十二月三十一日，賬面值為236,000,000港元(二〇〇六年：410,000,000港元)土地使用權已抵押作為本集團銀行借款(附註44)抵押品。

## 20 於附屬公司權益

	本公司	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 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))	14,212,308	10,232,659
	<b>14,272,788</b>	<b>10,293,139</b>
應付附屬公司款項 (附註(b))	<b>(35,046)</b>	<b>(30,920)</b>

(a) 應收附屬公司款項乃無抵押且並無固定償還年期。除約7,528,505,000港元(二〇〇六年：約7,986,000,000港元)的款項為免息外，所有應收附屬公司款項的年利率介乎4.25厘至7.29厘(二〇〇六年：5.25厘至5.85厘)之間。

於二〇〇七年及二〇〇六年十二月三十一日止，該等結餘並無遭拖欠或減值。二〇〇七年及二〇〇六年毋須就應收附屬公司款項計提撥備。

(b) 應付附屬公司款項為免息、無抵押且須按要求支付時償還。

(c) 本公司於二〇〇七年十二月三十一日主要附屬公司詳情載於第138至第149頁。

## 21 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666,000,000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十二月三十一日止期間，北二環高速公路公司分別帶來約382,000,000港元的收入貢獻和帶給本公司權益持有人約39,000,000港元的盈利(其中約13,000,000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489,000,000港元，而本公司權益持有人應佔盈利約為50,000,000港元(其中約17,000,000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
有關收購的直接成本	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(見下文)	(560,068)
	<hr/>
商譽(附註24)	115,043
	<hr/> <hr/>

此商譽來自收購北二環高速公路公司額外20%時產生之公允值升值相應的遞延稅項負債確認。

## 21 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
現金及現金等價物	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
貿易應收賬款	4,896	4,896
其他應收款項、預付款項及按金	4,409	4,409
貿易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)
	<u>2,800,342</u>	<u>1,119,387</u>
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	560,068	223,877
	<u>560,068</u>	<u>223,877</u>
收購附屬公司的現金流出 (扣除收購的現金)		
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)
		<u>(9,696)</u>
二〇〇七年收購產生的現金流出		532,835
		<u>532,835</u>

## 22 於共同控制實體的權益

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
應佔資產淨值	270,164	707,580
應收共同控制實體款項 (附註45(c))	149,224	190,590
	<u>419,388</u>	<u>898,170</u>
應付共同控制實體款項 (附註45(c))	(146,044)	(130,678)

本集團於其共同控制實體 (全部均為非上市) 的權益如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
收益	80,400	138,005
開支	(102,401)	(74,570)
稅項	3,166	(3,004)
	<u>(18,835)</u>	<u>60,431</u>
資產		
非流動資產	1,031,753	1,746,188
流動資產	257,490	196,487
	<u>1,289,243</u>	<u>1,942,675</u>
負債		
非流動負債	(696,921)	(1,114,146)
流動負債	(322,158)	(120,949)
	<u>(1,019,079)</u>	<u>(1,235,095)</u>
淨資產	<u>270,164</u>	<u>707,580</u>

本集團的共同控制實體的詳情載於第150頁。



## 23 於聯營實體的權益

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
應佔資產淨值	<b>2,831,005</b>	2,537,494
應收聯營實體貸款 (附註45(c))	<b>149,665</b>	319,218
應收聯營實體款項 (附註45(c))	<b>138,582</b>	138,582
	<b>3,119,252</b>	2,995,294
應付聯營實體款項 (附註45(c))	<b>(112,150)</b>	(112,150)

本集團持有的所有聯營實體權益乃非上市，惟於一間聯營實體的投資賬面值為1,107,353,000港元(二〇〇六年：1,002,455,000港元) 乃於香港聯合交易所有限公司上市除外。於二〇〇七年十二月三十一日，於該聯營實體權益公平值為3,411,000,000港元(二〇〇六年：3,070,000,000港元)。

本集團於聯營實體的權益如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
收益	<b>678,748</b>	539,512
稅後盈利	<b>418,283</b>	375,299
資產	<b>4,604,553</b>	3,860,251
負債	<b>(1,773,548)</b>	(1,322,757)
淨資產	<b>2,831,005</b>	2,537,494

本集團聯營實體的詳情載於第151頁。

## 24 商譽

	本集團 千港元
於二〇〇七年一月一日	—
收購附屬公司 (附註21)	115,043
匯兌差額	7,814
減值虧損	(3,671)
	<hr/>
於二〇〇七年十二月三十一日	<b>119,186</b>
	<hr/> <hr/>

商譽主要乃由於就收購北二環高速公路公司額外20%權益產生的公平值收益而確認的遞延稅項負債所致。

商譽的減值虧損乃因遞延稅項負債轉回以及商譽的可回收金額降至賬面值以下而予確認。

## 25 其他非流動資產

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
收購物業、廠房及設備的預付款項	—	191,516
收購一間共同控制實體的額外權益預付款項 (附註46)	17,375	132,580
	<hr/>	<hr/>
	<b>17,375</b>	<b>324,096</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 26 可供出售的財務資產

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
年初	418,269	354,912
增加	3,572	789
計入權益的公平值增加	527,532	73,099
減值虧損轉回／(撥備)	2,476	(10,982)
出售	(424)	—
轉撥至持作出售的非流動資產	—	(15,000)
匯兌差額	28,478	15,451
	<hr/>	<hr/>
年末	<b>979,903</b>	<b>418,269</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

可供出售的財務資產乃位於中國大陸且無外界信貸評級的公司的非上市證券。

## 27 發展中物業

於二〇〇七年十二月三十一日，1,392,000,000港元（二〇〇六年：576,000,000港元）的發展中物業已抵押作為本集團銀行借款（附註44）抵押品。

## 28 經營租賃承擔

本集團根據有關土地、樓宇、廠房及車間不可撤銷經營租賃而於未來支付的最低租賃付款總額如下（除下文附註(i)所披露的承擔外，主要來自附註45(b)所述的關聯人士交易）：

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
一年內（附註(i)）	433,807	2,764,276
一年後但於五年內	126,721	140,497
五年以上	230,412	213,828
	<u>790,940</u>	<u>3,118,601</u>

附註：

- (i) 於二〇〇七年十二月三十一日，就若干尚未取得所有權證的土地使用權歸入該款項的承擔總計約372,000,000港元（二〇〇六年：2,717,000,000港元）。於二〇〇七年十二月三十一日，該等土地使用權的總代價約為3,511,000,000港元（二〇〇六年：3,989,000,000港元），本集團已就此預付約3,139,000,000港元（二〇〇六年：1,272,000,000港元）。

於二〇〇七年十二月三十一日，本公司並無任何重大經營租賃承擔（二〇〇六年：無）。

## 29 存貨

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
原材料	116,361	82,845
在製品	55,535	68,071
製成品	105,411	82,979
	<u>277,307</u>	<u>233,895</u>

## 30 應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
應收賬款	580,260	703,980
減：應收賬款減值撥備	(102,568)	(118,754)
	<u>477,692</u>	<u>585,226</u>

及其他應收賬款的公平值與其賬面值相若。

本集團就不同業務界定不同的信貸政策。本集團的信貸期一般為三個月。應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
零至三十日	211,793	123,068
三十一日至九十日	161,820	113,451
九十一日至一百八十日	23,470	83,952
一百八十一日至三百六十五日	65,581	139,282
一年以上	117,596	244,227
	<u>580,260</u>	<u>703,980</u>

於二〇〇七年十二月三十一日，約373,613,000港元(二〇〇六年：236,519,000港元)的應收賬款已全數收回。

於二〇〇七年十二月三十一日，約104,079,000港元(二〇〇六年：348,707,000港元)的應收賬款已過期但並無減值。該等賬款乃有關若干目前並無拖欠記錄的獨立客戶。該等應收賬款根據到期日後的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
最多三個月	23,470	83,952
超過三個月	80,609	264,755
	<u>104,079</u>	<u>348,707</u>

### 30 應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金 (續)

於二〇〇七年十二月三十一日，約102,568,000港元(二〇〇六年：118,754,000港元)的應收賬款已發生減值。於二〇〇七年十二月三十一日，撥備金額為102,568,000港元(二〇〇六年：118,754,000港元)。各項已減值應收賬款主要與處於意外經濟困境的客戶有關。該等應收賬款根據到期日後的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
超過三個月	<b>102,568</b>	118,754

應收賬款減值撥備的變動如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
年初	<b>118,754</b>	112,297
減值(轉回)／撥備(附註8)	<b>(16,186)</b>	6,457
年末	<b>102,568</b>	118,754

新增及轉回已減值應收賬款撥備已於損益表內計入一般及行政開支。

其他應收款項及按金並不包括減值資產。

本集團大部分貿易應收賬款乃以下列貨幣計值：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
港元	<b>71,268</b>	27,397
人民幣	<b>406,424</b>	557,829
	<b>477,692</b>	585,226

## 31 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	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
銀行及手頭現金	<b>1,603,312</b>	2,194,375	<b>2,166</b>	5,227
短期銀行存款	<b>1,984,295</b>	111,479	<b>17,396</b>	14,861
	<b>3,587,607</b>	2,305,854	<b>19,562</b>	20,088

現金及現金等價物結餘以下列幣種計值：

	本集團		本公司	
	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
港元	<b>2,115,082</b>	164,235	<b>15,900</b>	16,092
人民幣	<b>1,215,351</b>	2,057,070	<b>1,024</b>	53
美元	<b>190,633</b>	84,549	<b>2,638</b>	3,943
歐元	<b>66,541</b>	—	—	—
	<b>3,587,607</b>	2,305,854	<b>19,562</b>	20,088

本集團的人民幣結餘已存入中國銀行。在中國將該等以人民幣計值的結餘兌換為外幣時，須受中國政府頒佈的外匯管制規則及規定的規限。

短期銀行存款的實際利率為3.48厘(二〇〇六年：3.45厘)。

本集團的銀行存款乃存於主要金融機構。已對對手方的信貸風險進行審慎審查，各項銀行存款概無承受重大信貸風險。

## 32 持作出售的非流動資產／與持作出售的非流動資產有關的負債

二〇〇七年十一月二十日，本集團建議向本集團的一家聯營實體越秀房地產投資信託基金出售附屬公司金都發展有限公司(「金都」)的全部股權。因此，金都的資產及負債已呈報為持作出售的非流動資產及與持作出售的非流動資產有關的負債。於二〇〇六年十二月三十一日，持作出售的非流動資產指於二〇〇七年售出的若干財務資產。有關是項交易的進一步詳情請參閱附註45。

歸為持作出售的非流動資產：

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
投資物業 (附註18(a))	694,148	—
可供出售財務資產	—	15,000
其他應收款項、預付款及按金	6,778	—
現金及現金等價物	121,778	—
	<u>822,704</u>	<u>15,000</u>

與持作出售的非流動資產有關的負債

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
遞延稅項負債 (附註39)	64,011	—
其他應付款項及應計費用	34,737	—
	<u>98,748</u>	<u>—</u>

### 33 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
零至三十日	109,559	61,916
三十一日至九十日	257,029	69,648
九十一日至一百八十日	193,915	49,640
一百八十一日至三百六十五日	6,831	7,965
一至兩年	9,858	8,741
超過兩年	127	518
	<u>577,319</u>	<u>198,428</u>

本集團的大部份應付賬款乃以人民幣計值。

### 34 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用主要包括就預售物業而收取的墊付款、就租賃物業收取的按金以及物業及公共設施建築成本的應計費用、僱員有關的費用以及其他經營費用。



## 35 借貸

	本集團		本公司	
	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
<b>非即期</b>				
長期銀行借貸				
— 有抵押	3,977,940	2,076,945	2,915,000	707,445
— 無抵押	5,764,311	1,184,253	1,483,338	—
融資租賃承擔	62	96	62	96
來自一間關聯公司的貸款 (附註45(c))	—	51,615	—	51,615
來自附屬公司少數股東的貸款 (附註45(c))	333,420	449,738	—	—
	<u>10,075,733</u>	<u>3,762,647</u>	<u>4,398,400</u>	<u>759,156</u>
<b>即期</b>				
銀行透支	362	215	—	—
短期銀行借貸				
— 有抵押	165,528	230,000	—	—
— 無抵押	848,233	1,182,243	—	—
長期銀行借貸的即期部分				
— 有抵押	812,687	537,148	—	—
— 無抵押	668,869	126,700	—	—
來自一間關聯公司的貸款 (附註45(c))	54,398	—	54,398	—
融資租賃承擔	38	40	38	40
	<u>2,550,115</u>	<u>2,076,346</u>	<u>54,436</u>	<u>40</u>
<b>借貸總額</b>	<u><u>12,625,848</u></u>	<u><u>5,838,993</u></u>	<u><u>4,452,836</u></u>	<u><u>759,196</u></u>

借貸的還款期如下：

### 本集團

	銀行借款及透支		其他貸款	
	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
一年之內	2,495,679	2,076,306	54,436	40
第二年內	6,280,599	1,142,500	24	96
第三年至第五年	1,217,158	2,118,698	38	51,615
五年以上	2,244,494	—	—	—
無固定還款期限 (附註(i))	—	—	333,420	449,738
	<u>12,237,930</u>	<u>5,337,504</u>	<u>387,918</u>	<u>501,489</u>

## 35 借貸(續)

附註：

- (i) 來自附屬公司少數股東的免息貸款的賬面值與其公平值相若，而公平值乃基於採用年率7.47%(二〇〇六年：5.184%)貼現的現金流量計算得出。

本公司

	銀行借款及透支		其他貸款	
	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
一年之內	—	—	54,436	40
第二年內	4,398,338	—	24	96
第三年至第五年	—	707,445	38	51,615
	<u>4,398,338</u>	<u>707,445</u>	<u>54,498</u>	<u>51,751</u>

於結算日的實際利率如下：

	二〇〇七年				二〇〇六年			
	港元	人民幣	美元	歐元	港元	人民幣	美元	歐元
銀行透支	7.47%	—	—	—	8.24%	—	—	—
銀行借款	3.71%	6.29%	6.28%	5.23%	4.85%	5.54%	5.43%	4.28%
其他貸款	5.39%	—	—	—	5.15%	—	—	—

借款的賬面值乃按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	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
港元	4,456,353	759,411	4,452,836	759,196
人民幣	6,967,413	4,838,087	—	—
歐元	1,135,994	204,253	—	—
美元	66,088	37,242	—	—
	<u>12,625,848</u>	<u>5,838,993</u>	<u>4,452,836</u>	<u>759,196</u>

借款的公平值與其賬面值相若。

## 36 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港元的普通股	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
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)	284,602	28,460
於二〇〇六年十二月三十一日	<u>6,803,538</u>	<u>680,354</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a)	61,380	6,138
於收購租賃土地及樓宇時發行股份 (附註b)	257,000	25,700
於二〇〇七年十二月三十一日	<u><b>7,121,918</b></u>	<u><b>712,192</b></u>

附註：

- (a) 年內因行使購股權 (附註37) 而發行每股面值0.1港元的普通股61,380,000股 (二〇〇六年：284,602,000股)。
- (b) 年內，本集團與越秀企業 (集團) 有限公司 (本公司的主要股東) 的若干附屬公司就收購位於香港的租賃土地及一棟樓宇訂立協議。本公司透過發行257,000,000股普通股連同約158,000,000港元的現金代價償付代價。

## 37 購股權

購股權變動如下：

	購股權數目 千股
於二〇〇六年一月一日	425,014
年內行使	(284,602)
於二〇〇六年十二月三十一日	<u>140,412</u>
於二〇〇七年一月一日	140,412
年內行使	(61,380)
於二〇〇七年十二月三十一日	<u><u>79,032</u></u>

於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日，購股權的詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	未行使購股權數目	
			二〇〇七年 千股	二〇〇六年 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>	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	<b>7,000</b>	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	<b>2,620</b>	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	<b>11,620</b>	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	<b>45,362</b>	76,142
			<u><b>79,032</b></u>	<u>140,412</u>

於二〇〇二年六月二十六日，本公司採納一項購股權計劃，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的股份數目的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的收市價，(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日的平均收市價，及(iii)本公司股份的面值（以較高者為準）。

於二〇〇七年十二月三十一日，所有（二〇〇六年：所有）未行使的購股權均可行使。

所授出購股權的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的股價、行使價、預期股價回報的標準偏差、購股權的預期有效期、預期派息率及全年無風險利率。按預期股價回報的標準偏差計算的波動率乃依據購股權授出日期前一年的每日股價統計分析得出。

## 38 儲備

### (a) 本集團

	資本贖回儲備	法定儲備 (附註a)	滙兌波動儲備	資本儲備	現金流量對沖儲備	資產重估儲備 (附註a)	可供出售財務資產公平值儲備	僱員以股份為基礎的補償儲備	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	千港元
股份溢價	1,815	133,747	547,522	16,415	(11,155)	—	179,586	20,688	3,559,266	10,456,533
	—	3,468	787,608	—	—	—	19,350	—	—	810,426
	—	—	—	—	(15,111)	—	—	—	—	(15,111)
	—	—	—	—	—	—	469,663	—	—	469,663
	—	—	—	—	—	—	(109,882)	—	—	(109,882)
	—	—	—	—	—	—	21,443	—	—	21,443
	—	—	—	—	—	—	—	—	1,071,641	1,071,641
	—	—	—	—	—	221,153	—	—	—	221,153
	—	71,478	—	(16,415)	—	(9,528)	—	—	(45,535)	—
	512,614	—	—	—	—	—	—	—	—	512,614
	9,320	—	—	—	—	—	—	(9,320)	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	(320,597)	(320,597)
	6,530,583	208,693	1,335,130	—	(26,266)	211,625	580,160	11,368	4,264,775	13,117,883
									178,113	
									4,086,662	
										4,264,775

於二〇〇七年一月一日之結餘

滙兌差額

聯營實體現金流量對沖的

公平值變動

財務資產公平值變動

—總額

—稅項

—稅率變動影響

股東應佔盈利

收購一家附屬公司

轉撥

發行股本 (扣除發行費)

行使購股權時轉撥

已付股息

於二〇〇七年十二月三十一日

相當於：

二〇〇七年撥派末期股息

其他

## 38 儲備(續)

## (a) 本集團(續)

	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 (附註a) 千港元	可供出售 財務資產 公平價值 儲備 千港元	僱員 以股份 為基礎的 補償儲備 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 的公平價值變動	—	—	—	—	—	(11,155)	—	—	—	(11,155)
財務資產公平價值變動	—	—	—	—	—	—	67,778	—	—	67,778
—總額	—	—	—	—	—	—	(22,367)	—	—	(22,367)
—稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	712,615	712,615
附屬公司少數股東貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
的公平價值調整	—	—	—	—	5,703	—	—	—	—	5,703
轉撥	—	—	22,768	—	—	—	—	—	(22,768)	—
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	—	4,514	—	4,514
發行股本(扣除發行費)	162,391	—	—	—	—	—	—	—	—	162,391
於行使購股權時轉撥	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	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：

二〇〇六年撥派末期股息  
其他

156,781

3,402,485

3,559,266

## 38 儲備 (續)

### (a) 本集團 (續)

法定儲備指在中國經營的附屬公司、共同控制實體及聯營實體所成立的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的附屬公司、共同控制實體及聯營實體，須按其各自的董事會所釐定的比率，對企業擴充及一般儲備金撥出其一部份的除稅後盈利(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，而企業發展基金僅可用作增加資本。

資產重估儲備指因收購北二環高速公路公司20%的額外股權而產生的公平值收益，並歸屬於本集團先前持有的北二環高速公路公司的40%股權。餘額於收費公路的餘下經營期間按直綫基準轉撥至保留盈利內。

### (b) 本公司

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二〇〇七年一月一日	6,008,649	1,815	20,688	2,739,851	8,771,003
發行股本 (扣除發行費)	512,614	—	—	—	512,614
轉撥	9,320	—	(9,320)	—	—
本年度盈利	—	—	—	297,628	297,628
已付股息	—	—	—	(320,597)	(320,597)
於二〇〇七年十二月三十一日	<u>6,530,583</u>	<u>1,815</u>	<u>11,368</u>	<u>2,716,882</u>	<u>9,260,648</u>
相當於：					
二〇〇七年擬派末期股息				178,113	
其他				2,538,769	
				<u>2,716,882</u>	

## 38 儲備 (續)

### (b) 本公司 (續)

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 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—僱員服務的價值	—	—	4,514	—	4,514
於行使購股權時轉撥	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				156,781	
其他				2,583,070	
				<u>2,739,851</u>	



## 39 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就暫時差額按適用所得稅率作全數撥備。

遞延稅項負債／(資產) 賬的變動如下：

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
年初	2,425,232	2,157,446
於損益表(計入)／扣除的遞延稅項(附註10(d))	(66,609)	150,044
收購一家附屬公司(附註21)	622,462	—
自權益中扣除的遞延稅項	93,094	24,123
轉撥至與持作出售的非流動資產有關的負債(附註32)	(64,011)	—
滙兌差額	193,969	93,619
年末	<u>3,204,137</u>	<u>2,425,232</u>

年內，遞延稅項資產(對銷同一稅務司法權區內的結餘前)變動如下：

	本集團				
	向稅務機構 呈報支出的 不同基準 千港元	物業 減值撥備 千港元	稅務虧損 千港元	其他 千港元	總額 千港元
	於二〇〇六年一月一日	106,900	24,117	12,029	—
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
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>
於二〇〇七年一月一日	159,991	30,099	9,387	3,220	202,697
滙兌差額	13,877	2,091	205	496	16,669
於損益表計入／(扣除)	150,582	(22,421)	12,279	—	140,440
轉撥至持作出售的非流動資產	(1,617)	—	—	(1,013)	(2,630)
於二〇〇七年十二月三十一日	<u>322,833</u>	<u>9,769</u>	<u>21,871</u>	<u>2,703</u>	<u>357,176</u>

## 39 遞延稅項 (續)

年內，遞延稅項負債 (對銷同一司法權區內的結餘前) 的變動如下：

	本集團						
	物業重估 千港元	加速折舊 千港元	收購一家附屬 公司產生的於 收費公路的 權益的 公平值收益 千港元	重估投資 千港元	向稅務機構 呈報收入的 不同基準 千港元	其他 千港元	總額 千港元
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
於儲備扣除	—	—	—	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>—</u>	<u>93,417</u>	<u>118,684</u>	<u>19,237</u>	<u>2,627,929</u>
於二〇〇七年一月一日	<b>2,375,051</b>	<b>21,540</b>	<b>—</b>	<b>93,417</b>	<b>118,684</b>	<b>19,237</b>	<b>2,627,929</b>
滙兌差額	<b>135,625</b>	<b>3,948</b>	<b>38,153</b>	<b>5,005</b>	<b>27,740</b>	<b>167</b>	<b>210,638</b>
於損益表 (計入) / 扣除	<b>(366,061)</b>	<b>39,838</b>	<b>(17,587)</b>	<b>8,279</b>	<b>419,437</b>	<b>(10,075)</b>	<b>73,831</b>
於儲備扣除	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>93,094</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>93,094</b>
收購一家附屬公司	<b>—</b>	<b>56,504</b>	<b>565,958</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>622,462</b>
轉撥至與持作出售的非 流動資產有關的負債	<b>(66,641)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(66,641)</b>
於二〇〇七年 十二月三十一日	<u><b>2,077,974</b></u>	<u><b>121,830</b></u>	<u><b>586,524</b></u>	<u><b>199,795</b></u>	<u><b>565,861</b></u>	<u><b>9,329</b></u>	<u><b>3,561,313</b></u>

## 39 遞延稅項 (續)

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。

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	6,377	6,218
— 中國企業所得稅	64,863	129,471
	<u>71,240</u>	<u>135,689</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	27,608	16,056
— 中國企業所得稅	2,401,034	1,603,919
— 中國土地增值稅	846,735	940,946
	<u>3,275,377</u>	<u>2,560,921</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的稅損及物業重估作確認。於二〇〇七年十二月三十一日，本集團就香港利得稅有並無屆滿日期的有關稅損約13.09億港元(二〇〇六年：12.80億港元)的未確認遞延稅項利益約2.29億港元(二〇〇六年：2.24億港元)，而有關物業減值撥備約2.51億港元(二〇〇六年：2.51億港元)的未確認遞延稅項利益約為0.44億元(二〇〇六年：0.44億港元)。

## 40 綜合現金流量表附註

(a) 經營盈利與經營產生的現金流入淨額對賬表：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
經營盈利	1,771,367	1,036,764
折舊及攤銷	460,942	300,830
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損	(99,190)	6,016
出售部分聯營實體的虧損	—	2,656
投資物業的公平值收益	(362,139)	(747,025)
商譽減值撥備	3,671	—
呆賬及其他應收款項(撥回)／撥備	(87,702)	6,457
發展中物業及持作出售的物業減值(撥回)／撥備	(1,031)	12,843
可供出售的財務資產減值(撥回)／撥備	(2,476)	10,982
物業、廠房及設備減值撥備	—	1,959
租賃土地減值撥備	23,357	—
以股份為基礎的付款	—	4,514
發展中物業、持有作出售的物業以及租賃土地 及土地使用權的(增加)／減少淨額	(3,016,997)	299,132
存貨(增加)／減少	(43,412)	85,210
貿易應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金 的增加淨額	(78,889)	(55,183)
貿易應付賬款、其他應付款項及應計費用增加淨額	304,776	744,643
於有關連公司的結餘減少淨額	(21,147)	(20,894)
	<u>(1,148,870)</u>	<u>1,688,904</u>
經營產生的現金(流出)／流入淨額		

(b) 主要非現金交易

- (i) 年內，本集團於香港收購若干租賃土地及樓宇，並以現金付款約158,000,000港元及發行257,000,000股本公司普通股的方式支付購買代價(見附註36(b))。
- (ii) 年內，本集團向一家附屬公司的一名少數股東出售若干物業、廠房及設備，代價為338,991,000港元，其中約251,300,000港元尚未結清，並於二〇〇七年十二月三十一日計入其他應收款項、預付款項及按金內。

## 41 應收未來最低租金

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團根據若干不可註銷租約應收未來最低租金如下：

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
第一年內	215,180	199,160
第二至第五年內	376,256	452,897
五年後	78,822	105,082
	<u>670,258</u>	<u>757,139</u>

於二〇〇六年，本集團就某一物業與第三方簽訂一份15年的租賃協議，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於租賃期間得到的部分租金(已計入上述分析)。

## 42 其他承擔

	本集團	
	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
有關物業、廠房及設備的資本承擔：		
已簽約但未撥備	669,327	1,689,775
已批准但未簽約	861,985	2,082,599
	<u>1,531,312</u>	<u>3,772,374</u>

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團注資於一個共同控制實體及一間聯營實體的股本的財務承擔約為305,600,000港元(二〇〇六年：於兩個共同控制實體約637,294,000港元)。

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團未包括在上表的、分佔一個共同控制實體的財務承擔約為94,242,000港元(二〇〇六年：243,600,000港元)。

於二〇〇七年十二月三十一日，本公司並無其他重大資本承擔(二〇〇六年：無)。

## 43 或然負債

	本集團		本公司	
	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
授予本集團物業若干物業買家的按揭融資擔保 (附註(i))	774,723	494,444	—	—
為附屬公司的銀行及貸款融資作出擔保	—	—	62,115	357,115
	<u>774,723</u>	<u>494,444</u>	<u>62,115</u>	<u>357,115</u>

附註：

- (i) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，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。

## 44 銀行借貸的擔保

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團及本公司所獲授的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、持作出售的物業、投資物業及物業、廠房及設備，賬面總值分別約為13.92億港元（二〇〇六年：5.76億港元）、1.80億港元（二〇〇六年：無）、26.10億港元（二〇〇六年：29.88億港元）及0.13億港元（二〇〇六年：1.33億港元）；
- 抵押本集團總賬面值約為2.36億港元（二〇〇六年：4.10億港元）的若干租賃土地及土地使用權；
- 抵押本集團於若干附屬公司的投資，淨資產值約為5.44億港元（二〇〇六年：3.90億港元）；
- 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約39.74億港元（二〇〇六年：34.10億港元）；
- 由一家附屬公司的少數股東提供的企業擔保約23.88億港元（二〇〇六年：8.35億港元）；及
- 本集團收費公路的收費權。

## 45 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的人士。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。下表為於二〇〇七年十二月三十一日，於年內與本集團有重大交易的主要關聯人士名稱及其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司的關係
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	主要股東
越秀財務有限公司(「YXF」)	越秀企業的附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	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」)	若干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」)	一家附屬公司的少數股東
廣州市新光快速路有限公司(「GXHD」)	一家附屬公司的少數股東
廣東省虎門大橋有限公司(「GHB」)	聯營實體
廣東汕頭海灣大橋有限公司(「GSB」)	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

## 45 關聯人士重大交易 (續)

## (b) 與關聯人士的交易

除在此財務報表的其他披露外，本集團在年內與關聯人士的重大交易如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
(I) 與越秀企業的交易		
向越秀企業支付的租金及物業管理費	(1,449)	(1,690)
向越秀企業支付的貸款利息	—	(375)
向越秀企業支付的服務費	(600)	(600)
向越秀企業購買租賃土地及樓宇	(664,275)	—
(II) 與廣州造紙集團公司的交易		
向廣州造紙集團公司支付的租金及公用設施開支 (附註(i))	(245,012)	(279,112)
向廣州造紙集團公司出售物業、廠房及設備	338,991	—
(III) 與YXF的交易		
向YXF支付的管理費	(362)	(332)
向YXF支付的服務費	—	(90)
(IV) 與YXIDL的交易		
向YXIDL支付的貸款利息	(2,784)	(3,266)
(V) 與越秀房託基金的交易		
收取越秀房託基金的資產管理費	26,163	23,765
收取越秀房託基金的租賃服務費	13,407	12,279
向越秀房託基金支付的租金	(3,042)	(3,139)
(VI) 與GXHD的交易		
向GXHD支付的貸款利息	(16,627)	(15,620)
(VII) 與GHB的交易		
收取GHB的貸款利息	20,082	30,508
(VIII) 與GSB的交易		
收取GSB的貸款利息	287	572

附註：

(i) 付予廣州造紙集團公司的租金及公用設施開支乃按股東於二〇〇五年初所授出豁免的條款進行。

有關本集團於二〇〇二年收購一家附屬公司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。



## 45 關聯人士重大交易 (續)

### (c) 與關聯人士的結餘

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
應付主要股東款項 (附註(i)及(vi))	(30,174)	(76,924)
應收聯營實體貸款 (附註(iv)、(vii)及(x))	149,665	319,218
應收聯營實體款項 (附註(ii)、(viii)及(x))	154,045	160,726
應付聯營實體款項 (附註(ii)及(vi))	(112,150)	(112,150)
應收共同控制實體款項 (附註(ii)、(vii)及(x))	149,224	190,590
應付共同控制實體款項 (附註(ii)及(vi))	(146,044)	(130,678)
應收一家附屬公司的一名少數股東款項 (附註(ii)、(vi)及(x))	251,300	—
應付附屬公司少數股東款項 (附註(ii)及(vi))	(56,182)	(101,845)
應付有關聯公司貸款 (附註(iii)及(ix))	(54,398)	(51,615)
應付附屬公司少數股東貸款 (附註(v)及(ix))	(333,420)	(449,738)
應收有關聯公司款項 (附註(ii)、(vi)及(x))	6,772	—
應付有關聯公司款項 (附註(ii)及(vi))	(10,064)	(24,439)

附註：

- (i) 於二〇〇七年及二〇〇六年十二月三十一日的結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 所有結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。
- (iii) 於二〇〇七年十二月三十一日的貸款結餘均為無抵押、以香港銀行同業拆息加上年息百分之一計息，並須於一年內償還。於二〇〇六年十二月三十一日的貸款結餘均為無抵押、以香港銀行同業拆息加上年息百分之一計息，並毋須於隨後十二個月內償還。
- (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7.25%至8.25% (二〇〇六年：7.50%至8.25%) (年息) 計息，而中國財務機構的借貸率則介乎6.12%至7.47% (二〇〇六年：6.12%) (年息)。
- (v) 除137,762,000港元 (二〇〇六年：129,000,000港元) 以現行中國人民銀行長期借貸利率介乎6.84%至7.83% (二〇〇六年：6.12%至6.84%) (年息) 計息外，應付附屬公司少數股東的貸款為免息及毋須於隨後十二個月償還。
- (vi) 該等結餘乃計入其他應收款、預付賬款及按金以及其他應付款項及應計費用 (如適當)。
- (vii) 該等結餘乃計入於共同控制實體或聯營實體的權益 (如適當)。
- (viii) 除於二〇〇七年十二月三十一日為數約15,463,000港元 (二〇〇六年：22,144,000港元) 計入其他應收款項、預付款項及按金內外，結餘均計入於聯營實體的權益內。
- (ix) 該等結餘乃計入短期或長期借款。
- (x) 於二〇〇七年及二〇〇六年十二月三十一日，該等結餘並無遭拖欠或減值，惟於二〇〇七年及二〇〇六年十二月三十一日就應付一間共同控制實體的款項計提減值虧損撥備約33,179,000港元除外。

## 45 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的酬金總額如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
袍金	500	500
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	63,190	44,816
退休金	716	642
	<u>64,406</u>	<u>45,958</u>

## 46 結算日後事項

於二〇〇八年一月三日，本集團與國投交通公司訂立協議，以收購於廣東虎門大橋有限公司（一家聯營實體）的額外2.78%權益，代價為人民幣194,600,000元。為數17,375,000港元（約相當於人民幣16,680,000元）的按金已於二〇〇七年九月二十八日支付。收購已於二〇〇八年一月底完成，由內部資金撥付。

於二〇〇八年一月十四日，本集團與越秀房地產投資信托基金（本集團聯營實體）訂立協議，以出售金都發展有限公司（「金都」）（本集團附屬公司）全部股權，初步代價約532,400,000港元，此將由發行相當於203,200,000港元的越秀房地產信托基金股份連同現金329,200,000港元支付，而且將根據金都於完成日期的資產淨值計算調整付款。該出售事項預期於二〇〇八年內完成。

於二〇〇八年四月九日，本集團與雲南交通廳及中國雲南路建集團股份公司就於中國雲南昆明一項收費公路項目進行建議投資訂立意向書，據此，待意向書所載若干條件達成後，訂約各方擬共同成立一家公司。該公司的投資總額及註冊資本預計分別約為67.70億港元及23.70億港元，其中註冊資本預期須由本集團公司注資80%。

## 主要附屬公司

於二〇〇七年十二月三十一日，本公司於下列主要附屬公司中持有股份／權益：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
凱榮投資有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
碧秀實業(深圳)有限公司	中國，有限公司	註冊股本 7,000,000港元	—	100	—	100	物業發展
經合有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
耀宏投資有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
祥港發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
俊英發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業發展
越秀置業(澳門) 有限公司	澳門	1股澳門幣 198,000元 1股澳門幣2,000元	—	100	—	100	物業發展
恒秀物業管理有限公司	澳門	1股澳門幣 99,000元 1股澳門幣1,000元	—	100	—	100	物業管理
寶途投資有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
大連堅柏房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 7,500,000美元	—	100	—	100	物業發展
越龍控股有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	—	100	—	投資控股
越東發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
Elsburg Limited	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
創名國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
聯華投資國際有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	投資控股
First-Win Group Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	—	100	—	100	投資控股
港方發展有限公司	香港	500,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
榮新發展有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	物業投資
焯耀投資有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
佳統發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
健栢發展有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
廣州市高展城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 88,315,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市致勝城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市中基城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 37,236,300元	—	95	—	95	物業發展
廣州市祥港房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 259,670,000港元	—	100	—	100	物業發展
廣州市祥發房地產 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 111,450,000元	—	75	—	75	物業發展

## 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州祥荷房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 5,000,000美元	—	100	—	100	物業發展
廣州市城市建設開發 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,631,012,700元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發投資顧問 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 2,145,800元	—	98.13	—	98.13	物業發展 顧問服務
廣州城建開發裝飾 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 35,882,800元	—	98.62	—	98.62	裝飾及設計
廣州城建開發南沙 房地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 25,000,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發宏城連鎖 超級市場有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 33,178,900元	—	98.13	—	98.13	經營超級市場
廣州城建開發景城房 地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 13,712,500元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發物業 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,994,800元	—	95	—	95	物業發展 及投資

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州城建開發工程諮詢 監理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 8,921,500元	—	65	—	65	項目管理
廣州城建開發偉城實業 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 955,300元	—	80	—	80	物業投資
廣州城建開發興業房 地產中介有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 37,520,000元	—	52	—	52	地產代理
城市建設開發集團 (中國)有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	—	100	—	投資控股
廣州市廣運城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市東盛城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,734,400元	—	95	—	95	物業發展
廣州市忠勝城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 16,231,400元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發宏城車場 物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 2,730,600元	—	81.26	—	81.26	停車場管理
廣州宏城發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 539,578,600元	—	100	—	100	物業發展
廣州市廣秀城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 18,287,700元	—	95	—	95	物業發展

## 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市安威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 16,386,800元	—	95	—	95	物業發展
Guangzhou Investment (China Property) Company Limited	英屬處女群島	5,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越秀投資財務有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	100	—	100	—	財務服務
Guangzhou Investment (HK Property) Company Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
Guangzhou Investment (Macau Property) Company Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
Guangzhou Investment Property Holdings Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	—	100	—	投資控股
廣州捷雅城房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 92,000,000港元	—	92	—	92	物業發展
廣州市祺東城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
廣州市美華城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,853,900元	—	95	—	95	物業發展
廣州市萬升城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
<sup>1</sup> 廣州市南新公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 141,463,000元	—	36.22	—	27.44	發展及管理連 接廣州及深圳 之廣深公路

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市北二環 高速公路有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 900,000,000元	—	27.17	—	13.72	發展及管理 廣州北二環 高速公路
廣州造紙股份有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,214,020,000元	—	52.55	—	51	製造及銷售 新聞紙
廣州市峻威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,448,600元	—	95	—	95	物業發展
<sup>1</sup> 廣州市橋威公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,326,000元	—	45.28	—	34.30	投資控股
廣州市灣華城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 23,074,600元	—	95	—	95	物業發展
廣州市誠安城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
<sup>1</sup> 廣州穗橋發展 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,000,000元	—	45.28	—	34.30	投資控股
廣州市瑞峰城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,440,300元	—	95	—	95	物業發展
<sup>1</sup> 廣州市太和公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 155,980,000元	—	36.22	—	27.44	發展及管理 連接廣州與 從化之廣從 公路一段



## 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
<sup>1</sup> 廣州市太龍公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 116,667,000元	—	<b>23.09</b>	—	17.49	開發及管理連接 廣州與從化之 廣從公路第二段 以及連接從 化與龍潭之 1909省道
廣州市聚賢城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	<b>95</b>	—	95	物業發展
廣州體育大廈 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 26,700,000美元	—	<b>100</b>	—	100	物業發展 及投資
廣州市廣基城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	<b>95</b>	—	95	物業發展
廣州市東威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	<b>95</b>	—	95	物業發展
廣州市聯威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 19,776,700元	—	<b>95</b>	—	95	物業發展
<sup>1</sup> 廣州市維安公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 175,750,000元	—	<b>36.22</b>	—	27.44	發展及管理連接 廣州及汕頭之 廣汕公路

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州白馬服裝市場 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 118,873,900元	—	100	—	100	物業投資
廣州市勝基城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市永力城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市興城實業發展 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 154,612,700元	—	95	—	95	物業投資
<sup>1</sup> 廣州市新廣公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 143,333,000元	—	18.87	—	18.87	發展及管理 連接廣州及 花都之廣花 公路
廣州怡城物業管理 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 3,403,700元	—	85.68	—	85.68	物業管理
廣州市益豐城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
<sup>1</sup> 廣州越鵬信息 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 260,000,000元	—	45.28	—	34.30	投資控股
廣州越程實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 300,000,000港元	—	100	—	—	投資控股
廣州越聲實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 300,000,000港元	—	100	—	—	投資控股
廣州越匯實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 300,000,000港元	—	100	—	—	投資控股
廣州越力實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 300,000,000港元	—	100	—	—	投資控股

## 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州越秀城建國際金融 中心有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 2,000,000,000元	—	99	—	99	物業發展
廣州市越秀物業 管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,000,000元	—	60	—	60	物業管理
廣州市致威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 59,618,800元	—	95	—	95	物業發展
越秀房託資產管理 有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股1港元	100	—	100	—	資產管理
越秀交通(控股) 有限公司	英屬處女群島	1,848,497,550股 普通股每股1港元	—	51	—	51	投資控股
<sup>1</sup> 越秀交通有限公司	百慕達	1,673,162,295股 普通股每股0.1港元	0.01	45.27	0.01	34.29	投資控股
Honstar Investments Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	—	100	—	100	投資控股
豪華(中國)有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	物業投資
<sup>1</sup> 湖南越通路橋 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 21,000,000元	—	33.96	—	25.73	開發及管理 湖南省之 湘江二橋
中詠發展有限公司	香港	5,000,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
展升有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	100	—	100	—	持有物業

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
展康國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越宏發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
越成發展有限公司	香港, 新加坡	2股普通股 每股1港元	100	—	100	—	物業投資
錦漢投資有限公司	香港	10,000股普通股 每股100港元	—	100	—	100	投資控股
詠源有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
<sup>1</sup> 橋豐有限公司	英屬處女群島	2股普通股 每股1港元	—	45.28	—	34.30	投資控股
利鴻發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
遠豪集團有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	100	—	—	—	投資控股
祥啓有限公司	香港	3股普通股 每股1港元	—	100	—	—	物業投資
越進發展有限公司	香港	100股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
俊盛發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
維美實業有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
堅柏發展有限公司	香港	1,000,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
德宏投資國際有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	投資控股

## 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
圓桌控股有限公司	英屬處女群島	100股普通股 每股1港元	100	—	100	—	投資控股
生輝集團有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	投資控股
<sup>1</sup> 陝西金秀交通有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 100,000,000元	—	45.28	—	34.30	開發及管理 陝西省之 西安至臨潼 高速公路
華泰發展有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
俊雅發展有限公司	香港	100股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
<sup>1</sup> 駿佳企業有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	45.28	—	34.30	持有物業
高度發展(澳門) 有限公司	澳門	1股澳門幣99,000元 1股澳門幣1,000元	—	100	—	100	物業發展
崇大投資有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
華苑置業有限公司	香港	1,000,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
盛德發展有限公司	英屬處女群島	350,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
力超發展有限公司	英屬處女群島	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
德旺國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
達康國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
Treasure House Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	—	—	—	投資控股
堅興有限公司	香港	100股普通股 每股100港元	—	100	—	100	物業投資
偉頓投資有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
華碧發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越秀亞通停車場 有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	停車場管理
越秀物業代理有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業代理服務
越秀物業顧問有限公司	香港	100股普通股 每股1港元 500,000股無投票權 遞延股每股1港元	—	100	—	100	物業管理 顧問服務
越秀物業管理有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	樓宇管理 服務
廣州白馬物業管理 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	—	96.75	—	96.75	物業管理

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

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

## 主要共同控制實體

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團有下列之主要共同控制實體：

共同控制實體名稱	成立及 經營地點	投票權 之百分比	實際擁有權益/ 利潤分成 應佔之百分比				主要業務
			二〇〇七年		二〇〇六年		
			直接	間接	直接	間接	
海南華城房產開發有限公司	中國	57.14	—	52	—	52	物業發展
廣東新時代房地產有限公司	中國	33.33	—	45	—	45	物業發展
				44		44	
廣州南方房產實業有限公司	中國	28.57	—	30	—	30	物業發展及管理
廣州西二環高速公路有限公司	中國	33	—	15.85	—	12.01	開發及管理廣州 之廣州西二環 高速公路

## 主要聯營實體

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團於下列主要聯營實體中持有股份/權益：

聯營實體名稱	成立及經營地點	實際擁有權益/ 投票權/利潤分成				主要業務
		應佔之百分比				
		二〇〇七年		二〇〇六年		
直接	間接	直接	間接			
新致利建業有限公司	澳門	—	25	—	25	投資控股
國泰投資發展有限公司	澳門	—	50	—	50	物業發展
<sup>1</sup> 廣東虎門大橋有限公司	中國	—	11.32	—	8.58	開發及管理 虎門之虎門大橋
<sup>1</sup> 廣東清連公路發展有限公司	中國	—	10.69	—	8.09	開發及管理連接清遠 與連州之107國道
<sup>1</sup> 廣東汕頭海灣大橋有限公司	中國	—	13.58	—	10.29	開發及管理 汕頭之海灣大橋
<sup>1</sup> 廣州北環高速公路有限公司	中國	—	11.00	—	8.33	開發及管理廣州之 廣州市北環高速公路
廣州新越房地產開發有限公司	中國	—	28.20	—	28.20	物業發展
越秀房地產投資信託基金	香港	—	31.33	—	31.33	物業投資

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



## 董事會

### 執行董事

區秉昌先生 (董事長)  
梁 毅先生  
唐壽春先生  
王洪濤先生  
李新民先生  
何子勵先生  
周 瑾女士

### 非執行董事

張化橋先生 (於二〇〇八年四月十七日獲委任)

### 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

林星華小姐

## 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  
眾達國際法律事務所

## 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.irasia.com/listco/hk/gzinvestment>  
<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](mailto: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