



GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

越秀投資有限公司

(股份代號:123)



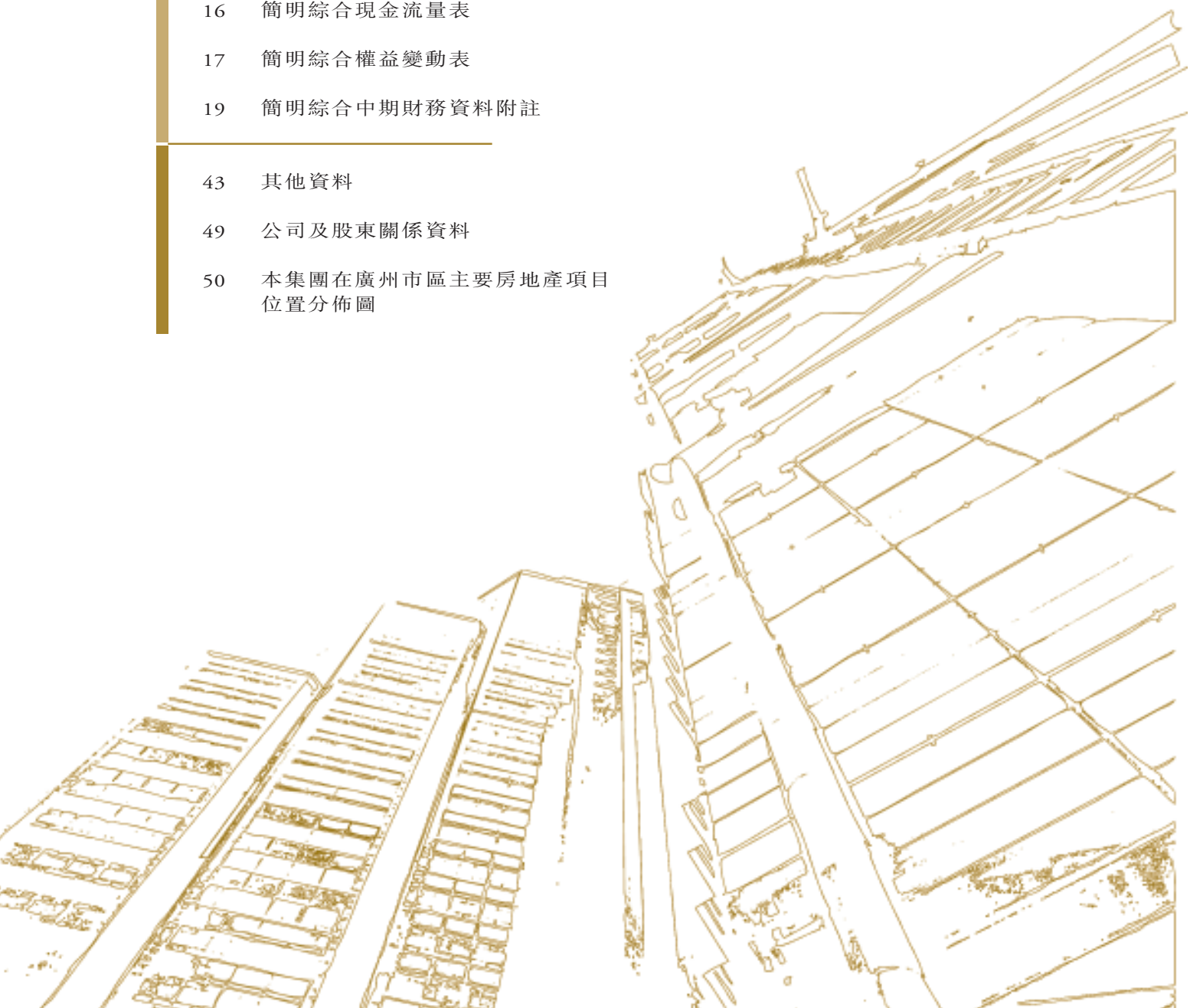
2008 中期報告

目錄

- 2 財務摘要
- 3 管理層論述及分析

- 12 中期財務資料的審閱報告
- 中期財務資料
- 13 簡明綜合損益表
- 14 簡明綜合資產負債表
- 16 簡明綜合現金流量表
- 17 簡明綜合權益變動表
- 19 簡明綜合中期財務資料附註

- 43 其他資料
- 49 公司及股東關係資料
- 50 本集團在廣州市區主要房地產項目
位置分佈圖



財務摘要

	截至以下日期止六個月		變動
	二〇〇八年 六月三十日 (千港元) 未經審核	二〇〇七年 六月三十日 (千港元) 未經審核	%
收益	3,706,878	2,780,689	33.3%
本公司權益持有人應佔盈利	465,189	416,740	11.6%
本公司權益持有人應佔盈利之每股盈利			
— 基本 (港仙)	6.53	6.12	6.7%
每股股息—中期 (港仙)	2.60	2.30	13.0%
利息保障倍數	4.05倍	3.26倍	24.2%

	於二〇〇八年 六月三十日 (千港元) 未經審核	於二〇〇七年 十二月三十一日 (千港元) 經審核	變動
			%
總資產	48,401,803	44,144,382	9.6%
每股股東權益* (港元)	2.08	1.94	7.2%
總資本負債比率	40%	40%	—

* 不含少數股東權益

越秀投資有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇〇八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

業務回顧

二〇〇八年上半年，世界經濟波動顯著，美國次級按揭危機仍然影響全球金融市場。中國經濟面對上述挑戰，經中央政府採取多項措施進行宏觀調控，至目前為止，整體經濟運行處於良好狀態。期內，中國國內生產總值同比增長10.4%至約人民幣130,000億元，廣州市的經濟增長稍高於全國水平，較二〇〇七年上半年增長約11.9%至人民幣3,733.5億元。

期內，國家為保障房地產市場長期健康穩定發展而實施的各項宏觀調控措施，包括提高銀行存款準備金率、嚴格控制商業銀行信貸規模、提高二次購房的貸款利率、無償收回閒置土地等，對中國的房地產市場產生了深遠影響，部分地區調整較大，包括本集團房地產業務主要所在地的廣州。上半年廣州市的商品住宅交易面積同比下降43%至242萬平方米；但交易均價同比上升31%至每平方米人民幣9,925元，仍維持在高位。相比去年十月的最高價，平均而言，交易均價有20%左右的回調。

本集團的業務以房地產、收費公路和新聞紙為主，大部分集中在中國廣東省廣州市地區。自二〇〇二年以來，核心的房地產業務逐步走上良性發展的軌道。由於本集團一直以來是採取穩健的投資策略和審慎的態度，尤其是在二〇〇七年下半年中國房地產熾熱的峰潮時，在吸納土地儲備時充分考慮市場風險，沒有以高價大幅增加土地儲備，故當前調整的房地產市場環境對本集團而言較為有利，凸現了本集團的優勢。

二〇〇八年上半年，本集團營業收入約37.07億港元，同比上升33.3%。股東應佔盈利為4.65億港元，較去年同期平穩增加11.6%。每股基本盈利增長6.7%至約6.53港仙。

本公司董事會決議宣派二〇〇八年中期股息每股2.60港仙。

地產業務

銷售物業

上半年本集團在廣州市整體銷售大幅下跌的情況下，物業銷售成績達到預期目標，完成合同銷售金額19.24億港元，合同銷售樓面面積比去年同期輕微增長3.5%至15.15萬平方米，反映本集團的物業優良素質及位置抗衡了市況下跌的幅度。

期內，入帳的銷售樓面面積約9.38萬平方米，銷售金額約10.54億港元，但入帳的平均單價則較二〇〇七年上半年大幅增加40%至每平方米約11,200港元，令致期內入帳的毛利率達到約37%。

同時，本集團以出售一家附屬公司形式將越秀新都會大廈售予越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」），涉及物業面積61,964.3平方米，該交易已於六月份完成。將越秀新都會大廈的面積計入期內銷售面積，則上半年本集團的合同銷售面積達21.35萬平方米，比去年同期增長45.9%；入帳銷售面積達15.57萬平方米，比去年同期上升4.6%。

管理層論述及分析

期內，入帳及以附屬公司形式出售的面積情況如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
維多利廣場塔樓	寫字樓	24,600	廣州市天河區
南沙濱海花園	別墅／商業	19,200	廣州市南沙區
嶺南雅院	住宅	11,800	廣州市白雲區
逸泉山莊	別墅	11,100	廣州市從化市
濱江怡苑	住宅	5,700	廣州市海珠區
翠城花園	住宅	2,900	廣州市海珠區
其他	不適用	18,500	不適用
小計		約93,800	
越秀新都會大廈	寫字樓／商業	61,964	廣州市越秀區
合計		約155,700	

而尚未入帳的已銷售樓面面積約20萬平方米，金額達24.74億港元，情況如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
翠城花園	住宅	103,700	廣州市海珠區
南沙濱海花園	別墅	31,800	廣州市南沙區
可逸豪苑	住宅	17,000	廣州市海珠區
逸泉山莊	別墅	15,700	廣州市從化市
嶺南雅院	住宅	10,800	廣州市白雲區
其他	不適用	21,000	不適用
合計		約200,000	

土地儲備

二〇〇八年一月，本集團在廣州市白雲區金沙洲地區通過投標獲得一幅住宅用地，可開發樓面面積約為16萬平方米。由於期內部分土地儲備轉為在建物業，因而截至二〇〇八年六月三十日，本集團擁有的土地儲備面積約331萬平方米。

在建物業

期內，新增開工面積18萬平方米，為翠城花園第17至22棟，預期二〇〇九年九月開始銷售。於二〇〇八年六月三十日，本集團在建物業面積共約198萬平方米。

投資物業

上半年，出售部分商舖及停車場等投資物業面積約1.15萬平方米。至二〇〇八年六月三十日，本集團擁有的投資物業共約72萬平方米。租金收入及物業管理費收入3.15億港元，同比增長24.3%。期內，投資物業重估升值0.12億港元(二〇〇七年上半年：0.92億港元)。



收費公路業務

收費公路業務越秀交通有限公司(「越秀交通」)克服了中國南部年初冰雪災害、四川大地震、石油價格飆升及一、二級公路車流量大幅下跌的重重困難，取得了股東應佔溢利約3.3億港元的創紀錄新高的成績，比去年同期增長達32%。由於本集團持有越秀交通45.28%的權益，因此分享錄得1.49億港元的盈利。

房地產信託基金業務

二〇〇八年上半年，由於本集團出售一間附屬公司(持有越秀新都會大廈)予越秀房產基金，部分以基金單位支付，因而越秀房產基金的基金單位持有量由31.33%增至35.58%。期內，越秀房產基金經營業績穩步提升，可分派收入總額約為1.32億港元，增加18.8%，本集團可獲得約0.47億港元的分派。

新聞紙業務

新聞紙業務經營依然困難，儘管由於北京奧運等因素的存在，國內紙價多次調升，但原材料和能源成本亦持續上升，令致期內毛利率跌至9%。本期內南沙廠區設計年產能28萬噸的九號機組開始投產；但海珠廠區合計年產能13萬噸的五、六、七號機組由於規模較小，在當前的經營情況下，成本相對較高，競爭力薄弱，為需淘汰的廠房及設備預提減值撥備約2.46億港元。本集團錄得股東應佔其虧損約0.98億港元。

業務展望

由於中國整體經濟增長保持平穩，我們預計下半年將維持這一態勢。同時，由於居民收入持續增長，而廣州市房地產市場重新回歸理性，未來本集團仍然看好作為全國第三大城市的廣州市的房地產市場的前景。

地產業務

目前，本集團擁有的可開發樓面面積達529萬平方米，均集中在廣州市，其中約60%位於廣州市中心城區，是本集團未來二至三年開發的重點。由於土地素質較高，抗風險能力亦較強，能幫助本集團在整體房地產市場不利的環境下依然取得好成績。

上半年本集團完成的15.15萬平方米的合同銷售面積中有約80%來自廣州市中心城區，顯示了中心城區樓盤的優勢，一是居民對其的需求較大，二是價格有支持。因此，根據銷售形勢，本集團調整了新開工計畫，保持中心城區的開工計畫不變，但適當推遲了郊區樓盤的開發，將原118萬平方米的計畫調減至88萬平方米，扣除上半年已開工的18萬平方米，下半年將新開工約70萬平方米。

若加上去年新開工的約70萬平方米，兩年累計開工面積達158萬平方米，約佔總施工面積的60%，開發速度呈逐步加快趨勢，主要歸功於近年來管理層加強內部管理，努力縮短開發週期、大力改善施工流程的節點控制等措施的落實。

至二〇〇八年六月三十日，本集團僅有5.7億港元的未付地價，相信該事項不會對本集團的現金流構成壓力。本集團上半年出售了約1.15萬平方米的投資物業，未來亦將繼續處置一些市場價值高但收益回報率低的投資物業，以便更有效地使用資金。目前本集團擁有一定的現金，計畫在中心城區地段增加一些優質的住宅用地，以令本集團能穩定發展。

未來，本集團仍將奉行穩健經營的策略，嚴格控制銀行負債水平，繼續優化管理，加快開發速度，提供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

本集團將充份利用於收費公路行業積累超過十年的專業經驗，採取積極而務實的態度，在具發展潛力的區域和熱點城市，努力謀求發掘收購、投資及開發有理想經濟效益和具有可觀回報的優質高速公路收費項目。

房地產信託基金業務

未來，本集團將利用今年上半年出售越秀新都會大廈予越秀房產基金的經驗，積極謀劃及醞釀新的項目，不斷探索新的資本運作的方式方法，通過互動達至雙贏。

新聞紙業務

下半年，預期造紙業務的經營仍未樂觀，本集團將考慮該業務在本集團的戰略定位。



財務回顧

營業收入及毛利

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，本集團營業收入增至約37.07億港元，較去年同期增加33.3%。整體毛利率較去年同期的23%增達至30%。

房地產業務營業收入達17.18億港元，與去年同期相若，毛利率由去年同期的21%增至39%。

收費公路業務營業收入亦較去年同期錄得42%增長，達4.94億港元，主要是北二環高速公路公司的首六個月營業收入約2.59億港元全數合併納入本集團（於二〇〇七年上半年北二環高速公路公司只有從收購後第二季度起的收入1.2億港元合併入本集團）。同時西臨高速公路、湘江二橋和廣花公路，其分別增長12.5%、25.8%和16.7%。

新聞紙業務隨著九號機組在二〇〇八年投產和產能為13萬噸的五、六、七號機組的淘汰，總年產能達60萬噸。本期內銷量約39萬噸，營業收入約14.95億港元，較去年同期增加104%，但同時成本上漲，本期內的毛利率降至約9%。

出售一家附屬公司收益

本集團在二〇〇八年六月一日完成了出售屬下一間附屬公司予越秀房產基金，收到現金約4.72億港元及65,972,687的越秀房產基金新發行的基金單位。該交易為本集團帶來約0.29億港元的出售利潤。

而同時本集團應佔越秀房產基金的權益亦由31.33%增至35.58%，65,972,687個越秀房產基金單位按完成日越秀房產基金每股淨資產3.8港元入帳，較每股2.9港元收市價增幅31%，確認被收購淨資產公允值高於收購成本約0.41億港元為收益。

經營盈利

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，本集團的經營盈利錄得約4.08億港元，較二〇〇七年同期的4.48億港元，減少8.8%。其中房地產業務經營盈利約3.53億港元，較二〇〇七年同期增長21%。收費公路業務經營盈利較二〇〇七年同期增長46%。新聞紙業務在廠房及設備減值撥備約2.46億港元後，經營盈利錄得虧損約2.01億港元。

理財成本

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，因人民幣升值的影響，本集團可確認約3.13億港元的淨外匯匯兌收益（主要來自本公司的港元銀行借款）。剔除匯兌收益的影響，因銀行借款增加，本集團理財成本約2.30億港元，較去年同期增加42%。

期內利息保障倍數為4.05倍（除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利），高於去年的3.26倍。

應佔聯營公司盈利減虧損

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，應佔聯營公司稅後盈利約2.07億港元，較二〇〇七年同期增長6%，主要來自收費公路業務。虎門大橋的淨貢獻錄得26.9%增長至約1.23億港元。清連公路的正常收費營運受目前正進行一級公路升級改造為高速公路的改建工程影響，而再度錄得負業績。北環高速公路於二〇〇八年上半年下降11.9%，主要是因為其鄰近的廣深高速公路(深圳至廣州方向)自二〇〇八年二月起為期約四個月封閉維修，阻礙車輛流入北環高速公路。汕頭海灣大橋於二〇〇八年上半年業績因其稅務優惠期於二〇〇七年屆滿而首次錄得下跌14.6%。

同時本期內越秀房產基金的盈利錄得104.82%的增長，而本集團應佔的權益由31.33%增至35.58%，為集團帶來約0.63億港元的盈利貢獻。

稅項

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，本集團稅項支出約1.16億港元。去年同期由於中國企業所得稅稅率降低，使遞延稅預提減少約2.51億港元，扣除此因素外，二〇〇八年上半年的稅項支出較二〇〇七年同期減少25%。

每股盈利

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，本集團每股盈利增長6.7%至6.53港仙(二〇〇七年：6.12港仙)。

中期股息

本公司董事會已決議宣派二〇〇八年中期股息每股2.60港仙(二〇〇七年：每股2.30港仙)，並於二〇〇八年十一月二十六日派發予於二〇〇八年十一月五日名列本公司股東名冊上的股東。中期股息的派息率為39.83%(二〇〇七年：39%)。

流動資金及資金來源

於二〇〇八年六月三十日，本集團營運資金(流動資產減流動負債)約為77億港元(二〇〇七年十二月三十一日：約71億港元)。流動比率為1.64倍(二〇〇七年十二月三十一日：1.7倍)。現金及現金等價物約為42億港元(二〇〇七年十二月三十一日：約36億港元)。已授信未提取之銀行信用額度約71億港元。

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。本集團堅持穩健的流動資金狀況的重要性，以抗衡外圍市況變化的需要，才能保障集團業務的發展，故對流動現金管理及風險控制加以注重。除了維持香港及中國大陸商業銀行現時的友好合作關係，也致力開拓更多融資管道，力爭降低融資成本，並不時監控其資本及負債結構。

資本結構

本集團的債項概述如下：

	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	7,810,617	6,633,992
以歐元及其他結算	1,224,280	1,135,994
以美元結算	108,971	66,088
以港幣結算	4,253,500	4,401,494
總銀行借款	13,397,368	12,237,568
無抵押其他借貸	847,709	387,818
融資租約的責任	80	100
銀行透支	196	362
總債務	14,245,353	12,625,848
賬齡分析：		
一年內	3,333,972	2,550,115
第二年	5,484,546	6,280,623
第三至第五年	1,494,294	1,217,196
超過五年	3,576,731	2,244,494
其他還款期、但不是一年內償還	355,810	333,420
總借貸	14,245,353	12,625,848
減：銀行結餘及現金	(4,182,522)	(3,587,607)
借貸淨額	10,062,831	9,038,241
股東權益(不含少數股東)	14,832,971	13,830,075
總資本	24,895,802	22,868,316
總資本負債率	40%	40%

本期內新增銀行借款約13億港元，主要用於地產項目發展。總銀行借款中約有61億港元是抵押借款。未來一年到期的銀行借款佔總銀行借款24%。

資本性支出

在二〇〇八年首六個月期間，本集團完成虎門大橋公司額外2.78%權益的收購。有關的資本性支出，即其收購價餘款約為1.94億港元（於二〇〇七年後期已支付訂金約0.17億港元）。

除上述外，本期內用於物業、廠房及設備，收費公路及橋樑的權益及投資物業等的資本性支出約0.61億港元。

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（越秀交通除外）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他貨幣為單位的借款，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。現時人民幣匯率呈持續穩定狀況，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

於二〇〇八年六月三十日，本集團對一間合營公司和一間聯營實體承諾注資約1.19億港元（二〇〇七年十二月三十一日：3.06億港元）。

除上述之外，於二〇〇八年六月三十日，本集團就購買物業，廠房及設備而承擔的資本承諾約為14.73億港元（二〇〇七年十二月三十一日：15.31億港元）。

或然負債

本期內，本集團在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，但物業將歸集團擁有。於二〇〇八年六月三十日，所涉及的或然負債總額為8.81億港元（二〇〇七年十二月三十一日：7.74億港元）。

本期內，本集團出售一間附屬公司予越秀房產基金，並與越秀房產基金訂立了彌償契約，就土地出讓金，按揭擔保及遞延稅項等若干負債，承諾彌償共約0.88億港元。該彌償契約於二〇一四年五月三十日期滿。



僱員及薪酬政策

於二〇〇八年六月三十日，本集團聘用約9,500名僱員（二〇〇七年十二月三十一日：9,350名僱員），其中約9,180名僱員（二〇〇七年十二月三十一日：9,020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。截至二〇〇八年六月三十日止六個月內，此等責任規定已獲履行。

承董事會命
董事長
陸志峰

香港，二〇〇八年九月十七日

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

致越秀投資有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第13至42頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二〇〇八年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二〇〇八年九月十七日

簡明綜合損益表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
收益	4	3,706,878	2,780,689
銷售成本	5	(2,600,234)	(2,131,781)
毛利		1,106,644	648,908
投資物業的公允值升值		11,653	91,529
出售一家附屬公司之收益	20	28,552	—
廠房和設備的減值撥備	5	(246,263)	—
銷售及分銷開支	5	(105,572)	(82,985)
一般及行政開支	5	(386,757)	(209,813)
經營盈利		408,257	447,639
利息收入		36,845	14,808
理財活動產生之淨外匯收益		313,381	1,698
理財成本		(229,701)	(162,002)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		(21,095)	1,870
— 聯營實體		207,204	196,183
獲得一家聯營實體額外權益之公允值高於收購成本	20	40,988	—
除稅前盈利		755,879	500,196
稅項	6	(116,477)	95,704
期內盈利		639,402	595,900
應佔			
本公司權益持有人		465,189	416,740
少數股東權益		174,213	179,160
		639,402	595,900
本公司權益持有人應佔盈利之			
每股盈利 (以每股港仙列示)	7		
— 基本		6.53	6.12
— 攤薄		6.49	6.07
股息	8	185,298	163,616

第19至42頁之附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合資產負債表

於二〇〇八年六月三十日

	附註	於	
		二〇〇八 六月三十日 未經審核 千港元	二〇〇七 十二月三十一日 已審核 千港元
資產			
非流動資產			
無形經營權	9	7,115,085	6,795,284
物業、廠房及設備	9	5,253,779	5,222,910
投資物業	10	6,283,379	5,984,228
租賃土地及土地使用權	11	4,453,664	4,277,157
於共同控制實體的權益		419,355	419,388
於聯營實體的權益		3,773,106	3,119,252
商譽	12	124,334	119,186
其他非流動資產		—	17,375
可供出售的財務資產		1,147,307	979,903
遞延稅項資產	19	140,543	71,240
		<u>28,710,552</u>	<u>27,005,923</u>
流動資產			
發展中物業		3,573,442	2,370,664
持作出售之物業		833,151	953,934
租賃土地及土地使用權	11	4,498,274	4,399,341
土地使用權的預付款		4,181,090	3,139,344
存貨		363,827	277,307
應收賬款	13	733,314	477,692
其他應收款項、預付款項及按金		509,019	835,558
可收回稅項		155,831	177,575
已抵押銀行存款		660,781	96,733
現金及現金等價物		4,182,522	3,587,607
		<u>19,691,251</u>	<u>16,315,755</u>
持作出售之非流動資產		—	822,704
		<u>19,691,251</u>	<u>17,138,459</u>

簡明綜合資產負債表

於二〇〇八年六月三十日

	附註	於	
		二〇〇八 六月三十日 未經審核 千港元	二〇〇七 十二月三十一日 已審核 千港元
負債			
流動負債			
應付賬款	14	802,521	577,319
應付地價		572,749	1,200,083
其他應付款項及應計費用		6,758,915	5,155,391
借貸	15	3,333,972	2,550,115
應付稅項		530,676	452,928
		<u>11,998,833</u>	<u>9,935,836</u>
與持作出售之非流動資產有關的負債		—	98,748
		<u>11,998,833</u>	<u>10,034,584</u>
流動資產淨值		<u>7,692,418</u>	<u>7,103,875</u>
總資產減流動負債		<u>36,402,970</u>	<u>34,109,798</u>
非流動負債			
借貸	15	10,911,381	10,075,733
遞延稅項負債	19	3,360,112	3,275,377
		<u>14,271,493</u>	<u>13,351,110</u>
淨資產		<u>22,131,477</u>	<u>20,758,688</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	16	712,678	712,192
其他儲備	18	9,561,314	8,853,108
保留盈利			
— 擬派股息	18	185,298	178,113
— 其他	18	4,373,681	4,086,662
		<u>14,832,971</u>	<u>13,830,075</u>
少數股東權益		7,298,506	6,928,613
總權益		<u>22,131,477</u>	<u>20,758,688</u>

第19至42頁之附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
經營業務的現金(流出)／流入淨額	(897,420)	537,810
投資業務的現金流入／(流出)淨額	180,139	(2,398,216)
理財活動的現金流入淨額	1,212,990	1,715,398
現金及現金等價物的增加／(減少)	495,709	(145,008)
期初的現金及現金等價物	3,587,245	2,305,639
現金及現金等價物的匯兌收益	99,372	63,621
期末的現金及現金等價物	<u>4,182,326</u>	<u>2,224,252</u>
現金及現金等價物結餘分析：		
銀行結餘及現金	4,182,522	2,224,480
銀行透支	(196)	(228)
	<u>4,182,326</u>	<u>2,224,252</u>

第19至42頁之附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合權益變動表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

未經審核

	本公司權益 持有人應佔		少數 股東權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元		
於二〇〇八年一月一日的結餘	712,192	13,117,883	6,928,613	20,758,688
匯兌差額	—	706,021	341,897	1,047,918
分佔一家聯營實體現金流量 對沖的公平值之變動	—	14,510	—	14,510
可供出售的財務資產公平值之變動	—	33,530	6,990	40,520
直接在權益中確認之收入淨額	—	754,061	348,887	1,102,948
期內盈利	—	465,189	174,213	639,402
截至二〇〇八年六月三十日止六個月 之確認收入總額	—	1,219,250	523,100	1,742,350
僱員購股權計劃－僱員服務價值	—	901	—	901
發行股本(扣除發行費)	486	2,488	—	2,974
收購一家附屬公司之額外權益	—	—	(12,998)	(12,998)
出售一家附屬公司	—	(42,066)	—	(42,066)
已付股息	—	(178,163)	(140,209)	(318,372)
	486	(216,840)	(153,207)	(369,561)
於二〇〇八年六月三十日的結餘	712,678	14,120,293	7,298,506	22,131,477

簡明綜合權益變動表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	未經審核			
	本公司權益 持有人應佔		少數 股東權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	儲備 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
匯兌差額	—	326,342	162,815	489,157
分佔一家聯營實體現金流量				
對沖的公平值之變動	—	4,391	—	4,391
可供出售的財務資產公平值之變動	—	79,911	4,178	84,089
來自附屬公司少數股東之				
貸款公平值之調整	—	2,851	5,463	8,314
直接在權益中確認之收入淨額	—	413,495	172,456	585,951
期內盈利	—	416,740	179,160	595,900
截至二〇〇七年六月三十日止六個月 之確認收入總額	—	830,235	351,616	1,181,851
發行股本(扣除發行費)	1,745	10,265	—	12,010
收購一家附屬公司	—	237,707	1,575,608	1,813,315
收購一家附屬公司之額外權益	—	—	(15,506)	(15,506)
向一家附屬公司注資	—	—	150,412	150,412
已付股息	—	(156,873)	(99,978)	(256,851)
	1,745	91,099	1,610,536	1,703,380
於二〇〇七年六月三十日的結餘	682,099	11,377,867	5,801,423	17,861,389

第19至42頁之附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務資料附註

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。其註冊辦事處地址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。

本簡明綜合中期財務資料已於二〇〇八年九月十七日獲董事會批准刊行。

2 編製基準

截至二〇〇八年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並應與本集團截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

3 會計政策

編製本簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策與截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所採用一致。

本中期期間的所得稅按照年度總盈利適用的稅率累計。

以下新準則、修訂或詮釋必須在二〇〇八年一月一日開始的財務年度首次採納：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號，香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號，服務特許權協議；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號 界定利益資產、最低資金要求的限制及彼等之間的互動關係

除香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號外，採納該等詮釋並不會對本集團的簡明綜合中期財務資料造成重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號適用於由私人營運商參與公營服務基建的發展、融資、營運和維修基礎建設的合約性安排。採用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號導致本集團收費公路和橋樑的會計政策有追溯變更。採用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號之前，本集團的收費公路和橋樑的建築成本是於有形基礎建設中列示。隨着採用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號，在本集團已取得經營收費權(牌照)的程度上，這些有形基礎建設應確認為無形經營權。同時管理層追溯應用按單位使用量基準計提攤銷方法作為本集團的無形經營權的攤銷方法。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策 (續)

作為收費公路合約方，本集團對於提供的收費公路建造或升級擴建服務，需根據香港會計準則第11號「建造合同」確認收入及相應成本。截至二〇〇七年及二〇〇八年六月三十日止六個月期間，並無與本集團有關的在建工程。因此，截至二〇〇七年及二〇〇八年六月三十日止六個月並無建造收入及成本被確認。

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號導致：

	於	
	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
資產負債表		
無形經營權之增加	2,955,923	2,807,912
有形基礎建設之減少	(2,932,472)	(2,807,912)
遞延稅項負債之增加	(5,863)	—
少數股東權益之增加	(12,811)	—
保留盈利之增加	(4,777)	—
	<u> </u>	<u> </u>
截至六月三十日止六個月		
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
無形經營權攤銷之減少	23,451	—
稅項之增加	(5,863)	—
少數股東權益之增加	(12,811)	—
基本和攤薄每股盈利之增加 (以每股港仙列示)	0.07	—
	<u> </u>	<u> </u>

除上文披露的款項之外，採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號並無對截至二〇〇八年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料產生重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策 (續)

下列新準則、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：

		於以下日期起或之後 開始的會計期間生效
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
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時產生的責任	二〇〇九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶獎勵計劃	二〇〇八年七月一日

本集團已開始評估採納上述新準則以及對準則及詮釋的修訂／修改對本集團的有關影響。本集團尚未確定本集團的會計政策及財務報表的呈列是否將出現重大變動。

4 分部資料

期內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下列主要業務：

- － 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。

從屬分部報告－地區分部

本集團的三項業務分部主要在香港及中國營運：

- 香港－房地產
- 中國－房地產、收費公路和造紙
- 其他－房地產

地區分部之間並無重大銷售。

分部資產主要包括無形經營權，物業、廠房及設備，投資物業，租賃土地及土地使用權，其他非流動資產，可供出售財務資產，發展中物業，持有作出售物業，存貨，應收貿易帳款，其他應收款，預付款及按金，土地使用權的預付款，銀行結餘及現金。未分配資產主要包括遞延稅資產，可收回本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。

分部負債主要包括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。

資本開支包括無形經營權以及物業、廠房及設備(附註9)，投資物業(附註10)及有關物業、廠房及設備的租賃土地及土地使用權的增加權益(附註11)，包括透過業務合併進行收購而產生的增加權益。

簡明綜合中期財務資料附註

4 分部資料 (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	
	截至六月三十日止六個月							
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
收益	1,717,734	1,699,079	493,695	348,346	1,495,449	733,264	3,706,878	2,780,689
分部業績	343,771	306,780	256,549	176,123	45,213	(19,430)	645,533	463,473
未分配經營成本							(19,565)	(15,834)
出售一間附屬公司之獲利	28,552	—	—	—	—	—	28,552	—
廠房與設備之減值撥備	—	—	—	—	(246,263)	—	(246,263)	—
利息收入							36,845	14,808
理財活動產生之 淨外匯收益							313,381	1,698
理財成本							(229,701)	(162,002)
應佔以下公司的 盈利減虧損：								
— 共同控制實體	(2,011)	—	(19,084)	1,870	—	—	(21,095)	1,870
— 聯營實體	61,736	37,170	145,468	159,013	—	—	207,204	196,183
獲得一家聯營實體 額外權益之公允值 高於收購成本							40,988	—
除稅前盈利							755,879	500,196
稅項							(116,477)	95,704
期內盈利							639,402	595,900
資本開支	16,158	59,761	2,964	4,594,755	42,202	148,492	61,324	4,803,008
折舊及攤銷	74,670	80,549	116,603	93,795	52,365	44,441	243,638	218,785

簡明綜合中期財務資料附註

4 分部資料 (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	
	於 二〇〇八年 六月 三十日 千港元	於 二〇〇七年 十二月 三十一日 千港元	於 二〇〇八年 六月 三十日 千港元	於 二〇〇七年 十二月 三十一日 千港元	於 二〇〇八年 六月 三十日 千港元	於 二〇〇七年 十二月 三十一日 千港元	於 二〇〇八年 六月 三十日 千港元	於 二〇〇七年 十二月 三十一日 千港元
分部資產	27,282,027	24,986,841	9,767,234	9,403,559	6,694,856	5,918,826	43,744,117	40,309,226
於共同控制實體的權益	196,435	191,515	222,920	227,873	—	—	419,355	419,388
於聯營實體的權益	1,643,279	1,363,731	2,129,827	1,755,521	—	—	3,773,106	3,119,252
未分配資產							465,225	296,516
總資產							48,401,803	44,144,382
分部負債	7,030,587	6,144,598	166,768	144,879	930,481	731,351	8,127,836	7,020,828
未分配負債							18,142,490	16,364,866
總負債							26,270,326	23,385,694

從屬分部報告－地區分部

	收益		資本開支		總資產	
	截至六月三十日止六個月					
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元	於二〇〇八年 六月三十日 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
香港	44,706	34,330	—	—	1,926,917	1,252,508
中國	3,660,184	2,732,700	61,324	4,803,008	45,965,822	42,555,820
海外地區	1,988	13,659	—	—	43,839	39,538
	3,706,878	2,780,689	61,324	4,803,008	47,936,578	43,847,866
未分配資產					465,225	296,516
總資產					48,401,803	44,144,382

簡明綜合中期財務資料附註

5 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
無形經營權之攤銷	113,877	92,001
租賃土地及土地使用權的攤銷	46,476	60,959
折舊：		
— 自置物業、廠房及設備	83,267	65,809
— 租賃物業、廠房及設備	18	16
呆賬撥備／(撥回)	53,469	(78,094)
廠房和設備減值撥備	246,263	—
發展中物業／持作出售的物業減值撥回	—	(11,566)

6 稅項

(a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇〇七年：17.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。

(b) 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」)，據此所有內資及外資企業由二〇〇八年一月一日起均按標準企業所得稅率25%繳稅。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，減幅約為250,959,000港元及21,443,000港元已分別於二〇〇七年計入收益表及權益。新中國企業稅法亦規定若干原始撥備及特權，如下文所載。

適用稅率的逐步改變

根據新中國企業稅法，本集團的若干附屬公司，聯營實體及共同控制實體的主要所得稅率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%。

股息分派的企業預扣所得稅

根據新中國企業稅法，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，將須按介乎5%至10%的稅率繳納企業預扣所得稅。

(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。

簡明綜合中期財務資料附註

6 稅項 (續)

(d) 在簡明綜合中期損益表內扣除／(計入)之稅項金額包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
本公司及其附屬公司		
本期稅項		
— 香港利得稅	3,930	1,685
— 中國企業所得稅	99,039	124,418
— 中國土地增值稅	197,817	30,151
遞延稅項		
— 暫時性差異之產生及轉回	(201,500)	(999)
— 稅率變動的影響	—	(250,959)
— 股息分派的企業預扣所得稅	17,191	—
	<u>116,477</u>	<u>(95,704)</u>

7 每股盈利

基本

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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>465,189</u>	<u>416,740</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,124,566</u>	<u>6,813,691</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>6.53</u>	<u>6.12</u>

簡明綜合中期財務資料附註

7 每股盈利 (續)

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。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(按本公司股份平均每日市價釐定)收購的股份數目。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>465,189</u>	<u>416,740</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	7,124,566	6,813,691
購股權調整(千股)	<u>48,606</u>	<u>57,220</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,173,172</u>	<u>6,870,911</u>
每股攤薄盈利(港仙)	<u>6.49</u>	<u>6.07</u>

8 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
二〇〇八年擬派中期股息每股2.60港仙(二〇〇七年：2.30港仙)	<u>185,298</u>	<u>163,616</u>

簡明綜合中期財務資料附註

9 無形經營權以及物業、廠房及設備

	無形經營權 千港元	物業、 廠房及設備 千港元
於二〇〇八年一月一日之期初賬面淨值	6,795,284	5,222,910
滙兌差額	431,699	323,288
添置	2,241	48,449
出售	(262)	(11,320)
減值撥備	—	(246,263)
攤銷／折舊	(113,877)	(83,285)
	<u>7,115,085</u>	<u>5,253,779</u>
於二〇〇八年六月三十日之期終賬面淨值	<u>7,115,085</u>	<u>5,253,779</u>
於二〇〇七年一月一日之期初賬面淨值	1,943,681	2,354,331
滙兌差額	201,492	73,846
添置	—	184,497
收購一家附屬公司	4,592,168	1,419
出售	—	(6,817)
攤銷／折舊	(92,001)	(65,825)
	<u>6,645,340</u>	<u>2,541,451</u>
於二〇〇七年六月三十日之期終賬面淨值	<u>6,645,340</u>	<u>2,541,451</u>

10 投資物業

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
於一月一日	5,984,228	5,625,185
滙兌差額	344,057	154,910
添置	10,634	24,924
轉撥自持作出售物業、發展中物業及租賃土地及土地使用權	—	313,863
出售	(67,193)	(88,963)
計入損益表之公平值收益	11,653	91,529
	<u>6,283,379</u>	<u>6,121,448</u>
於六月三十日	<u>6,283,379</u>	<u>6,121,448</u>

簡明綜合中期財務資料附註

11 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權中之權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
於一月一日	8,676,498	6,920,196
滙兌差額	492,425	220,036
添置	49,465	1,066,691
出售	(182,169)	(237,340)
轉撥至投資物業	—	(145,426)
於損益表扣除之攤銷	(46,476)	(60,959)
於發展中物業資本化之攤銷	(37,805)	(27,273)
	<u>8,951,938</u>	<u>7,735,925</u>
於六月三十日	<u>8,951,938</u>	<u>7,735,925</u>
於六月三十日，分析如下：		
非即期	4,453,664	5,008,599
即期 (附註(i))	4,498,274	2,727,326
	<u>8,951,938</u>	<u>7,735,925</u>
於二〇〇七年十二月三十一日，分析如下：		
非即期		4,277,157
即期 (附註(i))		4,399,341
		<u>8,676,498</u>

附註：

- (i) 約352,000,000港元(二〇〇七年十二月三十一日: 340,000,000港元)的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。

12 商譽

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
於一月一日	119,186	—
收購一家附屬公司	—	115,043
滙兌差異	7,514	2,309
減值虧損	(2,366)	—
	<u>124,334</u>	<u>117,352</u>
於六月三十日	<u>124,334</u>	<u>117,352</u>

簡明綜合中期財務資料附註

13 應收賬款

本集團對不同業務設有既定信貸政策。本集團之信貸期一般為三個月內。應收賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十日 千港元
0至30日	398,552	211,793
31至90日	206,563	161,820
91至180日	43,849	23,470
181至365日	37,354	46,815
一年以上	46,996	33,794
	<u>733,314</u>	<u>477,692</u>

14 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十日 千港元
0至30日	439,747	109,559
31至90日	311,723	257,029
91至180日	22,459	193,915
181至365日	25,132	6,831
一年以上	3,460	9,985
	<u>802,521</u>	<u>577,319</u>

簡明綜合中期財務資料附註

15 借貸

	於	
	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十日 千港元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	4,916,148	3,977,940
— 無抵押	5,202,739	5,764,311
融資租賃承擔	50	62
應付債券	436,634	—
來自附屬公司少數股東的貸款	355,810	333,420
	<u>10,911,381</u>	<u>10,075,733</u>
即期		
銀行透支	196	362
短期銀行借貸		
— 有抵押	285,649	165,528
— 無抵押	1,019,550	848,233
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	898,064	812,687
— 無抵押	1,075,218	668,869
來自一家關連公司的貸款(附註25(c))	55,265	54,398
融資租賃承擔	30	38
	<u>3,333,972</u>	<u>2,550,115</u>
借貸總額	<u>14,245,353</u>	<u>12,625,848</u>

借貸的還款期如下：

	銀行借款及透支		其他貸款	
	於二〇〇八年 六月三十日 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 千港元	於二〇〇八年 六月三十日 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
一年內	3,278,677	2,495,679	55,295	54,436
第二年內	5,484,496	6,280,599	50	24
第三年至第五年	1,494,294	1,217,158	—	38
五年以上	3,140,097	2,244,494	436,634	—
無固定還款期限	—	—	355,810	333,420
	<u>13,397,564</u>	<u>12,237,930</u>	<u>847,789</u>	<u>387,918</u>

簡明綜合中期財務資料附註

16 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值為0.10港元之普通股	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
於二〇〇七年一月一日	6,803,538	680,354
於行使購股權時發行股份(附註17)	17,448	1,745
於二〇〇七年六月三十日	6,820,986	682,099
於二〇〇八年一月一日	7,121,918	712,192
於行使購股權時發行股份(附註17)	4,860	486
於二〇〇八年六月三十日	7,126,778	712,678

17 購股權

購股權變動如下：

	購股權數目 千股
於二〇〇七年一月一日	140,412
期內行使	(17,448)
於二〇〇七年六月三十日	122,964
於二〇〇八年一月一日	79,032
期內獲授	5,800
期內行使	(4,860)
於二〇〇八年六月三十日	79,972

簡明綜合中期財務資料附註

17 購股權 (續)

於二〇〇八年六月三十日及二〇〇七年十二月三十一日，購股權之詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	未行使購股權數目	
			於二〇〇八年 六月三十日 千股	於二〇〇七年 十二月三十一日 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	11,870	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	7,000	7,000
二〇〇三年十月二十七日	二〇〇三年十月二十七日至 二〇一三年十月二十六日	0.8140	2,620	2,620
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	11,440	11,620
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	41,242	45,362
二〇〇八年五月二十八日	二〇〇八年五月二十八日至 二〇一八年五月二十七日	1.5560	5,800	—
			79,972	79,032

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股份數目之10%。行使價將由本公司董事會釐定，最少將為(i)本公司股份於購股權授出日期之收市價，(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日之平均收市價，及(iii)本公司股份之面值 (以較高者為準)。

於二〇〇八年六月三十日，75,912,000份未行使購股權 (二〇〇七年十二月三十一日：全部) 可予行使。

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

簡明綜合中期財務資料附註

18 儲備

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註(a))	匯兌 波動儲備 千港元	現金流 對沖儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元 (附註(a))	可供出售 之財務資 產公平值 儲備 千港元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二〇〇八年一月一日之結餘	6,530,583	1,815	208,693	1,335,130	(26,266)	211,625	580,160	11,368	4,264,775	13,117,883
匯兌差額	—	—	—	668,047	—	—	37,974	—	—	706,021
聯營實體現金流量對沖 的公平值變動	—	—	—	—	14,510	—	—	—	—	14,510
可供出售財務資產 公平值變動	—	—	—	—	—	—	43,201	—	—	43,201
—總數	—	—	—	—	—	—	(9,671)	—	—	(9,671)
—稅款	—	—	—	—	—	—	—	—	465,189	465,189
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
出售一家附屬公司 轉撥	—	—	(417)	—	—	(6,761)	—	—	7,178	—
僱員購股權計劃— 僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	—	901	—	901
發行股本(扣除發行費)	2,488	—	—	—	—	—	—	—	—	2,488
於行使購股權時轉撥	595	—	—	—	—	—	—	(595)	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(178,163)	(178,163)
於二〇〇八年 六月三十日	<u>6,533,666</u>	<u>1,815</u>	<u>208,276</u>	<u>1,961,111</u>	<u>(11,756)</u>	<u>204,864</u>	<u>651,664</u>	<u>11,674</u>	<u>4,558,979</u>	<u>14,120,293</u>
相當於：										
二〇〇八年擬派中期股息									185,298	
其他									4,373,681	
									<u>4,558,979</u>	

簡明綜合中期財務資料附註

18 儲備 (續)

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註(a))	匯兌 波動儲備 千港元	資本儲備 千港元	現金流 對沖儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元 (附註(a))	可供出售 之財務資 產公平值 儲備 千港元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二〇〇七年一月一日											
之結餘	6,008,649	1,815	133,747	547,522	16,415	(11,155)	—	179,586	20,688	3,559,266	10,456,533
匯兌差額	—	—	—	326,342	—	—	—	—	—	—	326,342
聯營實體現金流量											
對沖的公平值變動	—	—	—	—	—	4,391	—	—	—	—	4,391
可供出售財務資產											
公平值變動											
—總數	—	—	—	—	—	—	—	77,958	—	—	77,958
—稅款	—	—	—	—	—	—	—	(19,490)	—	—	(19,490)
—稅率變動影響	—	—	—	—	—	—	—	21,443	—	—	21,443
附屬公司少數											
股東貸款的											
公平值調整	—	—	—	—	2,851	—	—	—	—	—	2,851
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	416,740	416,740
轉撥	—	—	3,269	—	—	—	—	—	—	(3,269)	—
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	237,707	—	—	—	237,707
發行股本(扣除發行費)	10,265	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,265
於行使購股權時轉撥	2,650	—	—	—	—	—	—	—	(2,650)	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(156,873)	(156,873)
於二〇〇七年											
六月三十日	<u>6,021,564</u>	<u>1,815</u>	<u>137,016</u>	<u>873,864</u>	<u>19,266</u>	<u>(6,764)</u>	<u>237,707</u>	<u>259,497</u>	<u>18,038</u>	<u>3,815,864</u>	<u>11,377,867</u>
相當於：											
二〇〇七年擬派中期股息										163,616	
其他										3,652,248	
										<u>3,815,864</u>	

簡明綜合中期財務資料附註

18 儲備 (續)

附註：

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

資產重估儲備指因收購廣州市北二環高速公路有限公司(「北二環」)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的40%股權。

19 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就短暫時差按適用所得稅率作全數撥備。

於二〇〇八年六月三十日及二〇〇七年十二月三十一日之遞延稅項指：

	於	
	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十日 千港元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	728	6,377
— 中國企業所得稅	139,815	64,863
	<u>140,543</u>	<u>71,240</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	20,854	27,608
— 中國企業所得稅	2,497,467	2,401,034
— 中國土地增值稅	841,791	846,735
	<u>3,360,112</u>	<u>3,275,377</u>

簡明綜合中期財務資料附註

20 出售一家附屬公司

於二〇〇八年六月一日，本集團向本集團之一家聯營實體越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）出售附屬公司金都發展有限公司（「金都」）之全部股權，以換取現金及於越秀房託基金的額外單位。

出售資產、負債及出售所得收益的詳情如下：

	二〇〇八年 千港元
出售之資產、負債	
投資物業	730,255
商譽	7,402
其他應收款項、預付款項及按金	9,955
現金及現金等價物	29,439
其他應付款項及應計費用	(29,935)
應付稅項	(728)
遞延稅項負債	(69,587)
	<hr/>
所出售淨資產	676,801
	<hr/> <hr/>
購買代價：	
已收現金	472,201
越秀房託基金額外單位之公允值	191,320
	<hr/>
總代價	663,521
出售產生的直接費用	(8,501)
減：所出售淨資產	(676,801)
	<hr/>
	(21,781)
減：未實現部分	8,267
加：滙兌儲備之釋放	42,066
	<hr/>
出售一家附屬公司的收益	28,552
	<hr/> <hr/>
出售一家附屬公司引起之現金流入：	
現金代價	472,201
出售產生的直接費用	(8,501)
出售的一家附屬公司的現金及現金等價物	(29,439)
	<hr/>
出售一家附屬公司的現金流入淨額	434,261
	<hr/> <hr/>

20 出售一家附屬公司 (續)

就越秀房託基金額外權益及所產生之商譽詳情如下：

	二〇〇八年 千港元
購買代價－已收額外越秀房託基金的公允值	191,320
就越秀房託基金所收購淨資產的公允值份額 (附註 (i))	<u>(232,308)</u>
獲得一家聯營實體額外權益之公允值高於收購成本 (附註 (ii))	<u>(40,988)</u>

附註：

- (i) 越秀信託基金所收購淨資產的公允值份額代表分佔於二〇〇八年六月一日，越秀房託基金之資產淨值 (歸屬於越秀房託基金之額外單位)。
- (ii) 於簡明綜合損益表內確認之金額。

21 或然負債

	於	
	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
授予本集團物業若干物業買家之按揭融資擔保 (附註(a))	<u>881,056</u>	<u>774,723</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 期內，本集團就向越秀房託基金出售一家附屬公司訂立一份彌償保證契據，以就地價、按揭擔保、遞延稅項之若干負債向越秀房託基金作出估計總金額約88,000,000港元之彌償。彌償保證契據將於二〇一四年五月三十日屆滿。

簡明綜合中期財務資料附註

22 經營租賃承擔

本集團根據有關土地、樓宇、廠房及車間之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(a)所披露之承擔外，主要來自附註25(b)所述的關聯人士交易)：

	於	
	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
一年內(附註(a))	475,817	433,807
一年後但於五年內	197,895	126,721
五年以上	375,572	230,412
	<u>1,049,284</u>	<u>790,940</u>

附註：

- (a) 於二〇〇八年六月三十日，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429,000,000港元(二〇〇七年十二月三十一日：372,000,000港元)。於二〇〇八年六月三十日，該等土地使用權的總代價約為4,610,000,000港元(二〇〇七年十二月三十一日：3,511,000,000港元)，本集團已就此預付約4,181,000,000港元(二〇〇七年十二月三十一日：3,139,000,000港元)。

23 其他承擔

	於	
	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
有關物業、廠房及設備的資本承擔：		
— 已簽約但未撥備	675,105	669,327
— 已批准但未簽約	798,036	861,985
	<u>1,473,141</u>	<u>1,531,312</u>

於二〇〇八年六月三十日，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119,345,000港元(二〇〇七年十二月三十一日：約305,600,000港元)。

24 銀行借貸之擔保

於二〇〇八年六月三十日，本集團所獲授之若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團若干發展中物業、持作出售之物業、投資物業及物業、廠房及設備，賬面總值分別約為18.09億港元(二〇〇七年十二月三十一日：13.92億港元)、3.20億港元(二〇〇七年十二月三十一日：1.80億港元)、31.63億港元(二〇〇七年十二月三十一日：26.10億港元)及0.13億港元(二〇〇七年十二月三十一日：0.13億港元)之按揭；
- (b) 抵押本集團總賬面值約為2.34億港元(二〇〇七年十二月三十一日：2.36億港元)之若干租賃土地及土地使用權按揭；
- (c) 抵押本集團於若干附屬公司的投資，淨資產值約5.49億港元(二〇〇七年十二月三十一日：5.44億港元)；
- (d) 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約26.76億港元(二〇〇七年十二月三十一日：39.74億港元)；
- (e) 由一家附屬公司的少數股東提供企業擔保約26.85億港元(二〇〇七年十二月三十一日：23.88億港元)；及
- (f) 本集團收費公路的收費權。

25 關聯人士重大交易及結餘

(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人士。下表為於二〇〇八年六月三十日，於期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	與本公司之關係
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」)	越秀企業之附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	越秀企業之附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司(「GCDGL」)	若干附屬公司之少數股東
廣州造紙集團有限公司(「GZPHL」)	一家附屬公司之少數股東
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

簡明綜合中期財務資料附註

25 關聯人士重大交易及結餘 (續)

(b) 與關聯人士進行之交易

除在此中期財務資料的其他披露外，本集團在期內與關聯人士的重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
與越秀企業進行之交易		
付予越秀企業之租金及物業管理費	(999)	(950)
付予越秀企業之服務費	(300)	(300)
與GZPHL進行之交易		
付予GZPHL之租金及公共設施開支(附註(i))	(213,850)	(155,700)
與YXF進行之交易		
付予YXF之管理費	(181)	(181)
與YXIDL進行之交易		
付予YXIDL之貸款利息	(868)	(1,329)
與越秀房託基金進行之交易		
收取越秀房託基金之資產管理費	13,423	11,883
收取越秀房託基金之租賃服務費	7,809	6,524
付予越秀房託基金之租金	(1,192)	(1,584)
與GHB進行之交易		
收取GHB之貸款利息	4,517	11,740
與GSB進行之交易		
收取GSB之貸款利息	115	135

附註：

(i) 付予GZPHL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之前應允的公共設施建築業務。

簡明綜合中期財務資料附註

25 關聯方重大交易及結餘 (續)

(c) 與關聯方之結餘

	於	
	二〇〇八年 六月三十日 千港元	二〇〇七年 十二月三十一日 千港元
應付主要股東款項 (附註(i)及(v))	(78,034)	(30,174)
應收聯營實體貸款 (附註(iv), (vi)及(ix))	81,105	149,665
應收聯營實體款項 (附註(ii)、(vii)及(ix))	83,220	154,045
應付聯營實體款項 (附註(ii)及(v))	(112,150)	(112,150)
應收共同控制實體款項 (附註(ii)、(vi)及(ix))	152,643	149,224
應付共同控制實體款項 (附註(ii)及(v))	(153,992)	(146,044)
應收一家附屬公司的一名少數股東款項 (附註(ii)、(v)及(ix))	—	251,300
應付附屬公司少數股東款項 (附註(ii)及(v))	(772,869)	(56,182)
應付關聯公司貸款 (附註(iii)及(viii))	(55,265)	(54,398)
應收關聯公司款項 (附註(ii)、(v)及(ix))	—	6,772
應付關聯公司款項 (附註(ii)及(v))	(25,677)	(10,064)
	<u>(78,034)</u>	<u>(30,174)</u>

附註：

- (i) 於二〇〇八年六月三十日及二〇〇七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) 於二〇〇八年六月三十日及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。
- (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6% (二〇〇七年十二月三十一日：7.25%至8.25%) (年息) 計息，而中國財務機構的借貸率為7.83% (二〇〇七年十二月三十一日：6.12%至7.47%) (年息)。
- (v) 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)。
- (vi) 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)。
- (vii) 除於二〇〇八年六月三十日為數約14,381,000港元 (二〇〇七年十二月三十一日：15,463,000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。
- (viii) 該等結餘乃計入短期或長期借款。
- (ix) 於二〇〇八年六月三十日及二〇〇七年十二月三十一日，該等結餘並無遭拖欠或出現減值，惟於二〇〇八年六月三十日及二〇〇七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。

(d) 主要管理人員酬金

截至二〇〇八年六月三十日止六個月之主要管理人員酬金為33,700,000港元 (截至二〇〇七年六月三十日止六個月：21,184,000港元)。

董事權益

於二〇〇八年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定本公司董事在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之定義）須載入本公司置存之登記冊或知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉：

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

2. 於本公司股本衍生工具之相關股份中之好倉：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目		
			於二〇〇八年 一月一日 尚未行使	於期內授出(c)	於二〇〇八年 六月三十日 尚未行使
唐壽春先生	23/06/2004(a)	0.630	1,560,000	—	1,560,000
劉漢銓先生	28/05/2008(b)	1.556	—	2,800,000	2,800,000
張化橋先生	28/05/2008(b)	1.556	—	3,000,000	3,000,000

附註：

- (a) 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）。
- (b) 購股權可由二〇〇八年五月二十八日起至二〇一八年五月二十七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）。
- (c) 股份於緊接二〇〇八年五月二十八日（授出日期）前的收市價為每股1.53港元。

除本文所披露者外，於二〇〇八年六月三十日，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉權益而須根據證券及期貨條例第352條載入本公司置存之登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇〇八年六月三十日，下列人士擁有以下須記錄本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊中之股份或相關股份之權益或淡倉：

名稱	身份	好倉股份	權益百分率概約
越秀企業 ^(a)	所控制法團權益	3,333,935,248	46.78
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP ^(b)	投資經理	365,482,000	5.13
The Children's Investment Master Fund ^(b)	實益擁有人	365,482,000	5.13

附註：

- (a) 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。

- (b) The Children's Investment Fund Management (UK) LLP作為The Children's Investment Master Fund的投資經理，因此被視為於The Children's Investment Master Fund所持有之股份中擁有權益。



購股權

(i) 本公司

本公司股東於二〇〇二年六月二十六日通過有關終止舊購股權計劃及採納新購股權計劃（「二〇〇二年購股權計劃」）的決議案。二〇〇二年購股權計劃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第17章的修訂。

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

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

期內並無購股權註銷或失效。期內根據本公司購股權計劃授予本集團僱員（本公司董事除外，詳情已於第43頁披露）的購股權之變動情況如下：

購股權數目						
於二〇〇八年 一月一日 尚未行使	於二〇〇八年 六月三十日 尚未行使	每股 行使價 港元	授出日期	行使期	加權平均 收市價 (b) 港元	
12,430,000	(560,000)	0.4100	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (a)	1.59	
7,000,000	—	0.5400	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (a)	不適用	
2,620,000	—	0.8140	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (a)	不適用	
11,620,000	(180,000)	0.8460	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (a)	1.32	
43,802,000	(4,120,000)	0.6300	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (a)	1.65	

附註：

(a) 授出之購股權分三階段行使。

(b) 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。

於期內授出每股行使價為1.556港元之購股權的公平值乃採用二項式期權定價模式按加權平均公平值0.4236港元進行估算。有關值乃按照無風險年利率3.124%，經參考香港外匯基金票據及債券現行收益率及10年期間之歷史波幅約46.134%評定，並假設每年股息收益率為2.96%及購股權之預期有效期為10年。有關假設於歸屬比例表各不相同的二項式期權定價模式貫徹採用。

二項式定價模式須加入主觀性之假設，例如預計之股價波幅。主觀性假設之變動可能對估計之公平值構成重大影響。

(ii) 越秀交通

越秀交通股東於二〇〇二年六月二十五日通過有關終止舊越秀交通購股權計劃及採納新購股權計劃（「二〇〇二年越秀交通計劃」）的決議案。二〇〇二年越秀交通計劃符合上市規則第17章的修訂。

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



企業管治

截至二〇〇八年六月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載之「企業管治常規守則」（「守則」）之守則條文，除對下述有所偏離：

守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

於二〇〇八年六月三十日，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。

本公司於二〇〇八年七月三十一日舉行的董事會會議上，區秉昌先生辭任本公司董事長及總經理，由二〇〇八年七月三十一日起生效。同日，陸志峰先生獲委任為本公司董事長，而張招興先生則獲委任為本公司副董事長兼總經理。因此，上述偏離於緊接新董事長及新總經理之委任後不再適用。

守則條文A.4.1

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

中期業績審閱

本公司審核委員會已審閱並批准截至二〇〇八年六月三十日止六個月的中期業績公佈及中期報告，有關的財務資料未經審計。

本公司之審計師，羅兵咸永道會計師事務所，對本集團按照香港會計準則34「中期財務報告」編製的截至二〇〇八年六月三十日止六個月的中期財務資料，根據香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行了審閱，並於二〇〇八年九月十七日出具了審閱報告。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇〇八年六月三十日止六個月期間內均遵守標準守則。

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

購買、出售或贖回本公司股份

截至二〇〇八年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於期內亦無購買或出售本公司任何股份。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇〇八年十一月三日星期一至二〇〇八年十一月五日星期三（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合獲派中期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二〇〇八年十月三十一日星期五下午四時正前，交回本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），辦理過戶登記手續。

公司及股東關係資料

董事會

執行董事

陸志峰先生 (董事長)

(於二〇〇八年七月三十一日獲委任)

張招興先生

(於二〇〇八年七月三十一日獲委任)

梁毅先生

唐壽春先生

王洪濤先生

周瑾女士

李新民先生

何子勵先生

非執行董事

張化橋先生

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.irasia.com/listco/hk/gzinvestment>

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

<http://www.hkexnews.hk>

註冊辦事處

香港灣仔

駱克道160號

越秀大廈

26樓

股份過戶登記處

卓佳雅柏勤有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

股份上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所上市

股票編號為：

香港聯合交易所有限公司－123

路透社－123.HK

彭博資訊－123 HK

股東關係

如欲進一步查詢越秀投資有限公司的資料，請聯絡：

何子勵先生

電話：(852) 2511 6671

傳真：(852) 2598 7688

電郵：contact@gzinvestment.com.hk

美國預託證券託管銀行

紐約銀行

美國預託證券

620 Avenue of the Americas, 6th Floor

New York, NY 10011, USA

電話：(646) 885 3218

傳真：(646) 885 3043

本集團在廣州市區主要房地產項目位置分佈圖
 Location Map of Major Property Projects of the Group in Guangzhou Urban Area

