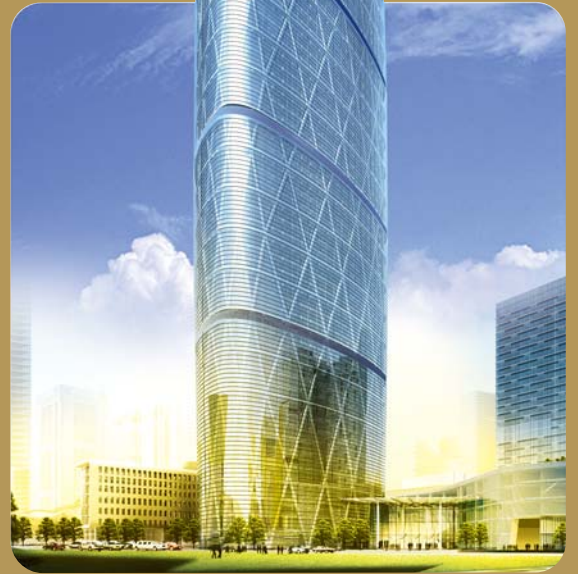




GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

越秀投資有限公司

(股票編號: 00123)

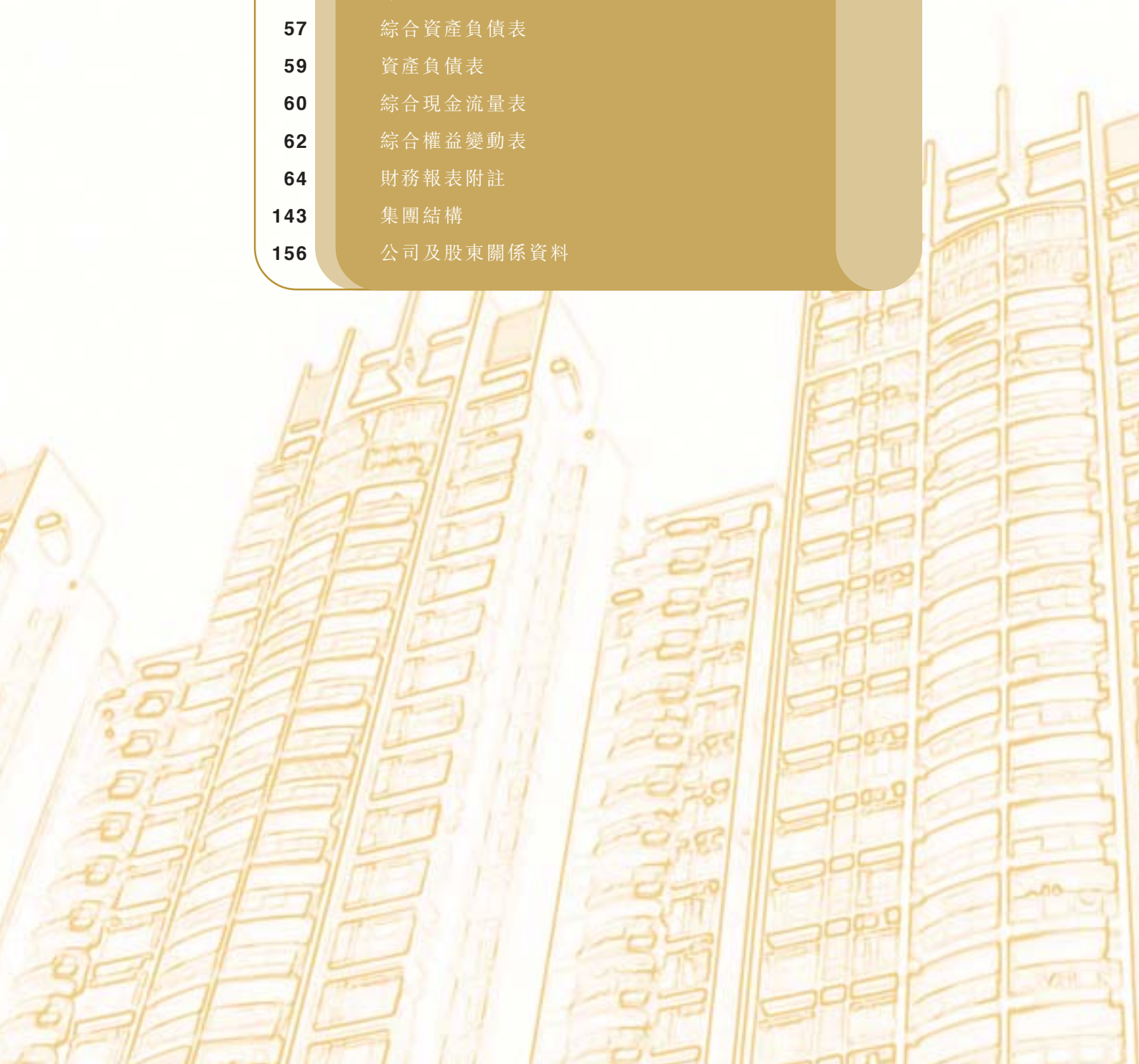


2008年度報告



目錄

2	公司簡介
4	財務摘要
6	二〇〇八年大事記
8	董事長報告
16	管理層討論及分析
35	董事簡介
37	企業管治報告
43	董事會報告
53	獨立核數師報告
55	綜合損益表
57	綜合資產負債表
59	資產負債表
60	綜合現金流量表
62	綜合權益變動表
64	財務報表附註
143	集團結構
156	公司及股東關係資料



公司簡介

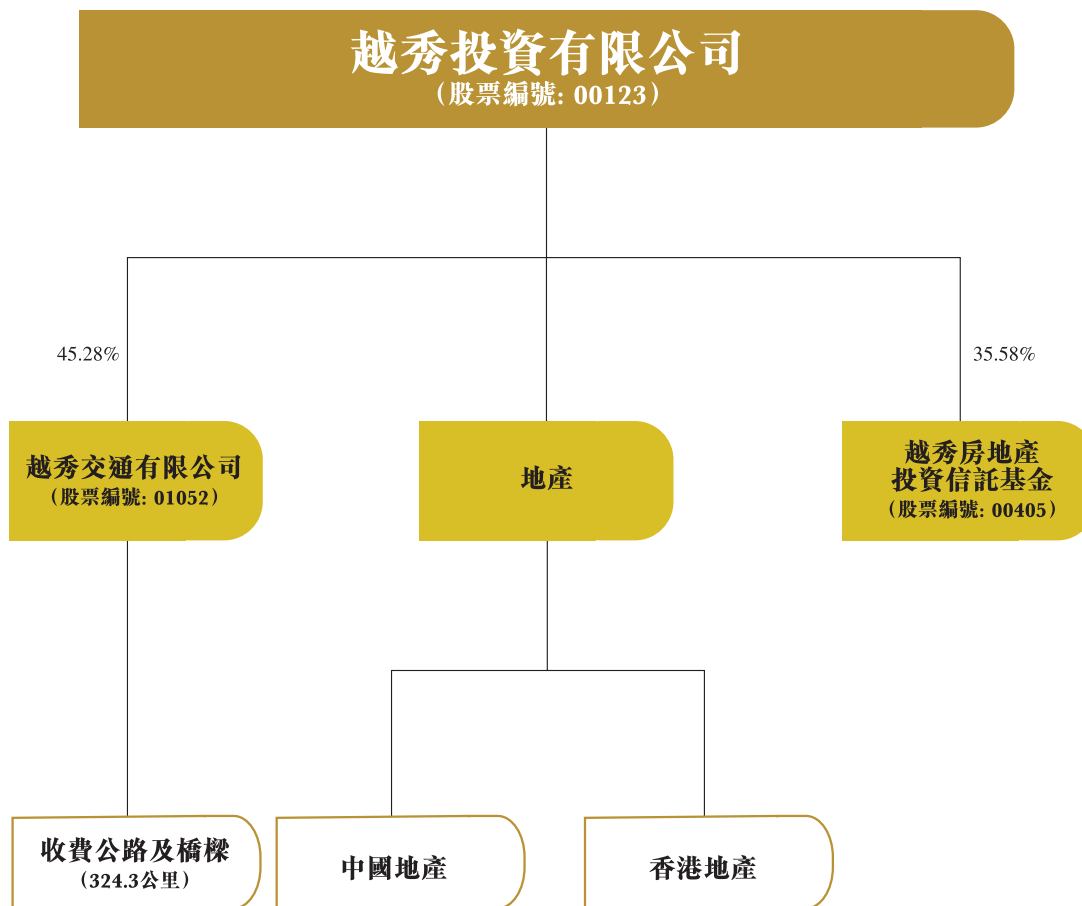


廣州國際金融中心施工

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（「越秀企業」）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（已於二〇〇八年出售）及收費公路。這些業務在華南地區均有龐大的市場佔有率。房地產業務方面，本集團目前在建項目及土地儲備，總建築面積約為602萬平方米。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有限公司（「越秀交通」）經營。越秀交通目前在廣東及中國個別的其他省份經營應佔約324.3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35.58%權益。



於二〇〇八年十二月三十一日



新清明上河圖



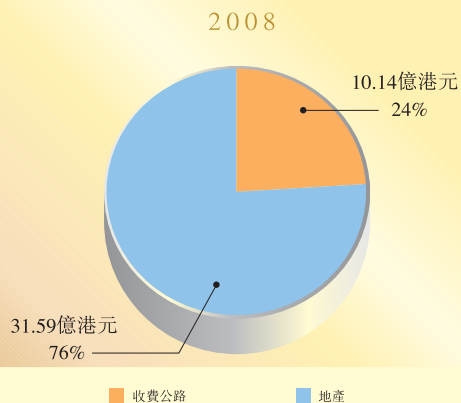
截至十二月三十一日止年度

	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	變動
收益	4,173,009	5,244,380	↓ 20.4%
除稅前盈利	1,376,770	1,756,330	↓ 21.6%
除稅前盈利(不包括投資物業重估公平值(減值)/增值)	1,648,570	1,394,191	↑ 18.2%
本公司權益持有人應佔盈利	607,964	1,031,321	↓ 41.0%
本公司權益持有人應佔盈利(不包括投資物業重估公平值(減值)/增值—除稅及少數股東權益後)	805,461	766,032	↑ 5.1%
每股股息			
— 已付中期股息(港仙)	2.60	2.30	↑ 13.0%
— 擬派末期股息(港仙)	0.80	2.50	↓ 68.0%
— 全年股息(港仙)	3.40	4.80	↓ 29.2%
每股股東權益(不包括少數股東權益)	2.03港元	1.94港元	↑ 4.6%
總資本負債比率*	31.5%	40%	↓ 21%

* 債務減現金除總資本

營業收入

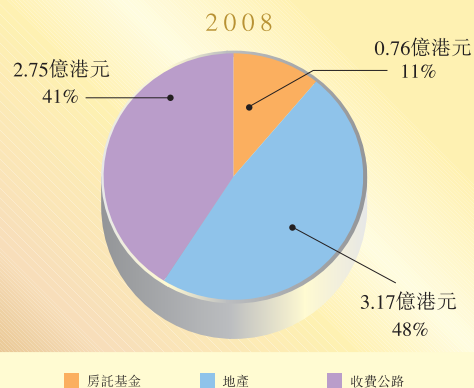
(截至二〇〇八年十二月三十一日)



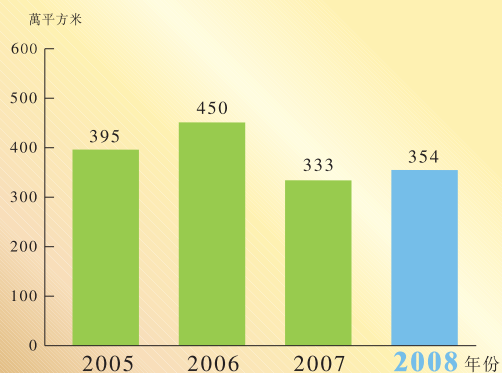
權益持有人應佔盈利

(持續經營業務)

(截至二〇〇八年十二月三十一日)

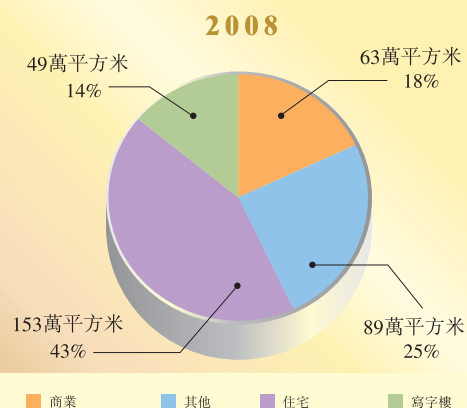


2005-2008年 土地儲備走勢圖

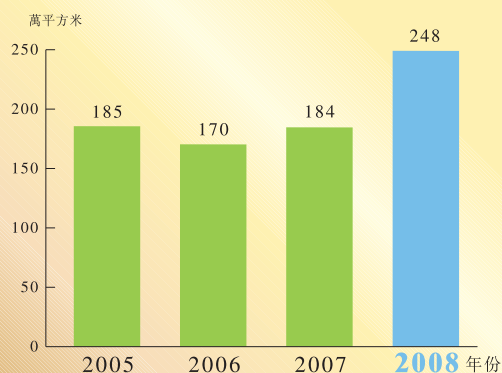


土地儲備按用途分類

(於二〇〇八年十二月三十一日)

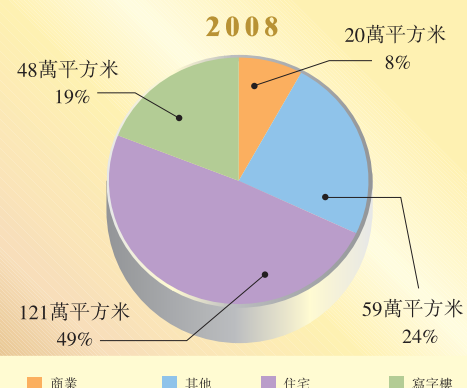


2005-2008年 在建物業走勢圖



在建物業按用途分類

(於二〇〇八年十二月三十一日)



二〇〇八年大事記

一月 二〇〇八年

以人民幣 7.35 億元奪得廣州金沙洲 B3711B03 地塊，該地塊佔地面積約 10.3 萬平方米，地面以上規劃總建築面積約 16 萬平方米。



一月 二〇〇八年

以附屬公司形式出售越秀新都會大廈約 6.2 萬平方米的建築面積予越秀房託基金。



四月 二〇〇八年

本集團地產業務「越秀城建地產」榮獲「2008 年度廣東地產資信 20 強」稱號。



七月 二〇〇八年

陸志峰先生被委任為本公司執行董事兼董事長；張招興先生被委任為本公司執行董事、副董事長兼總經理。



十一月 二〇〇八年

公告出售廣州造紙約 52.55% 的權益予越秀企業，作價 6.5 億港元。



十二月 二〇〇八年

出售廣州造紙的事項在股東特別大會上獲股東正式通過。



十二月 二〇〇八年

本公司附屬公司越秀交通宣佈以約 1.45 億港元收購廣西蒼郁高速公路有限公司 90% 的股權。



十二月 二〇〇八年

本集團地產業務「越秀城建地產」榮獲「2008 年度廣東房地產企業競爭力 20 強」稱號。



十二月 二〇〇八年

高達 432 米的全球十大超高層建築之一——廣州國際金融中心正式封頂。





陸志峰先生
董事長

二〇〇八年是複雜多變的一年，在全球金融海嘯爆發後，資產公平值急速下滑，企業盈利倒退。本集團適時調整業務結構，例如將非核心新聞紙業務剝離，有效控制潛在風險，達致主業突出及大幅削減集團借貸比率，優化了企業資本結構和競爭力，同時積極調整經營策略，採取各項有力措施，主要業務指標基本達致年度目標。

董事會建議每股末期派息0.80港仙（二〇〇七年：2.50港仙），連同中期派息的每股2.60港仙（二〇〇七年：2.30港仙），全年派息率為39.86%。

市場分析

二〇〇八年，雖然受美國次按危機所引發的全球金融海嘯的影響，但是中國經濟仍保持活力，全國國內生產總值同比上升9.0%，中國第三大城市廣州市的國內生產總值同比增長12.3%，達到人民幣8,216億元。

報告期內，國內房地產業經過近年的快速增長後，進入了整固階段。年內，全國商品房交易面積同比下降19.7%，交易金額同比下降19.5%；廣州市商品房交易面積同比下降34.8%至704萬平方米，交易金額同比下降28.9%至人民幣671億元，但交易均價反而同比上升9.1%至每平方米人民幣9,528元，仍低於二〇〇七年十月的歷史高位。

二〇〇八年上半年，中國政府的宏觀調控政策發生穩定市場作用，房地產業明顯降溫。但隨着國際金融市場的急劇變化，中央政府適時調整，以促進經濟增長為主導，出台了一系列經濟刺激政策，包括下調銀行資本充足率和存貸款利率等。同時，國家及地方政府亦推出振興房地產業、鼓勵商品住房消費的優惠政策，積極促進房地產市場的健康發展。

流動資金管理及風險控制

本集團深知良好的流動資金狀況是企業健康發展的關鍵，故對流動資金管理及業務風險控制非常注重，本集團未雨綢繆，積極採取一系列的應對措施，於報告期內，流動資金狀況良好。

依據強大而穩定的日常租金收入、黃金地段的優質物業及專業的管理，本集團持有35.58%基金單位的聯營公司越秀房託基金在美國雷曼兄弟倒閉、各行各業流動資金乾涸、信心動搖的時刻之後不久順利貫通融資渠道，於二〇〇八年十一月初成功簽訂了21億港元的三年定期貸款協議，獲香港主要銀行超額認購達1.5倍。貸款資金被用作為即將於二〇〇八年十二月到期的原有銀行貸款及相關對沖安排的再融資。

在越秀企業的支持下，本集團於報告期內適時將非核心新聞紙業務剝離，令財務狀況大幅改善，總資本負債率由二〇〇七年底的40%下降至本年底的31.5%，銀行借款由二〇〇七年底的122.38億港元降至本年底的97.29億港元，減幅達到21%。



業務調整

期內本集團明確了將以房地產作為戰略性經營方針的核心，對本集團旗下的業務進行了調整，將非核心新聞紙業務出售予主要控股股東，同時收到2.50億港元的現金及評估值約4億港元的香港粵華酒店，作為本集團土地儲備的補充。酒店可自行維持其運作，惟取決於未來發展的合適時機。交易令本集團負債水平（主要是銀行負債）大幅減少了55.32億港元（不含少數股東權益）。

本集團以房地產開發和投資及收費公路為核心得以彰顯。年內，本集團投入更多的資源到地產業務，全年共新增超過30億港元的投入，在土地儲備仍維持可持續發展的情況下，在建面積得到了進一步擴展，勢必為將來帶來更好的經營效益及良好的競爭力。

地產業務

二〇〇八年，本集團地產業務在國內房地產市場整體成交量顯著下滑的情況下，堅持以現金流為核心，積極開展工作，以「加快銷售速度、調整開發節奏、優化物業組合、提高資金效率」為工作重心，物業成交量、在建面積、開發速度均刷新了本集團的歷史紀錄。

房地產業務收入合計約達37億港元（包括出售投資物業），整體毛利率提升七個百分點達37%，另以6.64億港元出售持有越秀新都會大廈項目的附屬公司權益，基本實現年度經營目標。



可逸豪苑銷情熾熱

● 物業成交量

本年合同銷售面積為約29.81萬平方米，合同金額約35億港元，分別比去年同期增長13.4%和7.6%（不包括越秀新都會大廈）。其中位於廣州市海珠區的兩個樓盤翠城花園和可逸豪苑受到市場熱烈追捧，年度銷售面積分別達到9.25萬平方米和7.17萬平方米，銷售金額分別達到10.7億港元和9.1億港元。

● 在建面積

至二〇〇八年末，本集團在建物業面積達到約248萬平方米，為歷年來最多。由於供貨量少，廣州市中心城區的銷售在全球金融危機影響下依然維持強勁，而本集團有大約75%的在建物業位於中心城區。年內，新增開工面積約70萬平方米，包括翠城花園17-22棟、江南新苑A1-A6和F3-F5棟、嶺南灣畔（荔灣物業住宅部分）和逸泉山莊F區一期等，令在建物業面積同比大幅增加約三成，將會為本集團未來二、三年帶來增長穩定的物業銷售量和現金流。

二〇〇八年初，本集團原計劃新增開工面積約118萬平方米，由於市場的變化，預期短期內買樓需求可能有所縮減，最後調整為70萬平方米，目的是為了有效調度資源，以較低地價適時增加土地儲備。

● 開發速度

住宅項目開發速度大幅提高，令到投資週期大幅縮短，資金利用效率大幅提高。本集團深知快速的流轉是企業生存發展的制勝法寶，因此着力簡化業務流程和項目管理措施、縮短開發週期。按此，於二〇〇八年內開工的翠城花園、江南新苑、嶺南灣畔均有新貨可於二〇〇九年內上市。

本集團在建的旗艦商業項目432米高的廣州國際金融中心克服了諸多工程技術難題，創造了多個世界第一，進展十分順利，已於二〇〇八年十二月隆重封頂。目前廣州國際金融中心已進入裝修階段，預計能夠在二〇一〇年按計劃成功投入使用；同時在裝修階段同步開展了招租的前期準備工作，正積極與多個世界500強企業接洽。



翠城花園休憩區一景



收費公路業務

二〇〇八年，本集團附屬公司越秀交通在全體員工的共同努力下，實現了經營的穩定增長，同時致力加大對高速公路的投資，年內主要收購有兩項，一是以人民幣約1.946億元增持了虎門大橋公司2.78%的權益，二是以約1.45億港元收購廣西蒼郁高速公路有限公司90%的股權。

房地產投資信託基金業務

越秀房託基金於年內取得良好營運業績，實現總經營收入約4.96億港元，同比增長了23.3%；可分派收入總額達到約2.62億港元，上升了16.1%。

期內，本集團由於出售越秀新都會大廈予越秀房託基金，從而獲得基金單位作為部分支付對價，因而對越秀房託基金的基金單位持有比例由31.33%增加至35.58%。

未來展望

地產業務

展望未來，預計中國經濟刺激政策作用將逐步顯現，同時經濟繼續增長、住房消費升級、城市化進程等因素將持續拉動市場對房地產的需求。

二〇〇九年一至二月份，本集團合同銷售面積約5.06萬平方米，合同銷售金額約人民幣4.54億元，分別比二〇〇八年同期增長了163.5%和125.4%。針對廣州市區內的物業需求穩固，並未受國際金融海嘯影響而有縮減，我們對二〇〇九年持積極樂觀的態度。我們將密切把握地產市場走勢，始終堅持以現金流為核心，穩健經營，持續發展。

主要計劃有：

- 1、積極增加土地儲備，保持企業可持續發展。本集團植根於中國經濟增長的兩個引擎地區之一的珠江三角洲的中心城市——廣州市，將利用當前市場狀況，積極增加一些優質的土地項目，尤其是中心城區的土地；
- 2、加強市場研究，提高營銷能力。二〇〇九年計劃推出四大新樓盤（星匯雲錦、翠城花園、嶺南灣畔、江南新苑）上市，重點確保實現物業合同銷售達到預期目標，及採用全新視野組織策劃廣州國際金融中心的招租工作；
- 3、計劃實現至少45萬平方米的竣工面積；及
- 4、嚴控成本費用，提升盈利空間。計劃加強成本控制，尤其是嚴格控制財務、管理和銷售三大費用，緊縮開支，以提升股東盈利空間。

收費公路業務

隨着中國政府出台人民幣四萬億元經濟刺激政策，其中包括投入大量資金至基建項目，加上其他用以抗擊經濟下滑的如振興汽車產業的多項新措施的推出，預期長期有利國內的基建增長。本集團預期隨着高速公路的便捷和網路的不斷擴充，高速公路將會比一、二級公路有較佳增長。

越秀交通亦將利用資金較充裕的優勢，加快收購新項目，致力優化收費公路中高速公路所佔比重，重點關注珠江三角洲地區、環渤海經濟圈及長江三角洲地區。

房地產投資信託基金業務

二〇〇八年內，越秀房託基金的單位持有人批准了將其投資區域擴展至全國，因而於未來將積極穩妥推進新的項目收購，以擴大資產規模、優化物業組合、分散經營風險，並為投資者帶來持續、穩定及不斷增長的回報。本集團亦積極謀劃爭取將合適的物業注入越秀房託基金。

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、銀行界和投資界的各位朋友及商業夥伴一直以來對本集團的鼎力支持和信任。

陸志峰
董事長



主塔提模系統
首次提升
二〇〇七年十月



成功吊裝
第一塊玻璃幕牆
二〇〇八年五月



67層核心筒
結構轉換
二〇〇八年六月



主塔樓封頂
二〇〇八年十二月

廣州國際金融中心 施工節點圖



開工
二〇〇五年十二月



基礎底板完工
開始地下室工程
二〇〇六年十二月



地下室完工
暨上部結構開工
二〇〇七年六月



首個「X」節點
試吊成功
二〇〇七年九月





業務回顧

地產業務

- 物業銷售

年內，在中國房地產市場顯著調整的情況下，本集團物業銷售逆市上升，取得令人滿意的成績。房地產合同銷售面積約36萬平方米。情況如下：

項目	用途	面積 (平方米)	地點
翠城花園	住宅	92,500	廣州市海珠區
可逸豪苑	住宅	71,700	廣州市海珠區
嶺南雅院	住宅	45,600	廣州市白雲區
南沙濱海花園	別墅	25,700	廣州市南沙區
逸泉山莊	洋房／別墅	23,700	廣州市從化市
其他項目	不適用	38,900	不適用
小計		約298,100	
越秀新都會大廈*	寫字樓／商業	61,964	廣州市越秀區
合計		約360,000	

* 越秀新都會大廈以附屬公司形式出售

年內可入賬物業銷售面積約20.16萬平方米(含出售投資物業3.37萬平方米)，比去年的約36萬平方米減少43.7%；物業銷售收入24.16億港元(含出售投資物業5.41億港元)，比去年的約34.75億港元(含出售投資物業)下降30.5%。若計算以附屬公司形式出售的越秀新都會大廈，則入賬物業銷售面積為26.4萬平方米。入賬面積、出售投資物業面積及以附屬公司形式出售的物業面積情況如下：



嶺南灣畔開工禮典

項目	用途	面積(平方米)	地點
翠城花園	住宅	45,700	廣州市海珠區
南沙濱海花園	別墅	35,100	廣州市南沙區
嶺南雅院	住宅	26,100	廣州市白雲區
維多利廣場塔樓	寫字樓	25,000	廣州市天河區
逸泉山莊	別墅	18,400	廣州市從化市
其他項目	不適用	17,600	不適用
小計		約167,900	
投資物業	不適用	33,700	不適用
小計		約201,600	
越秀新都會大廈	寫字樓／商業	61,964	廣州市越秀區
合計		約264,000	

而已預售但尚未能錄入損益表的面積約24萬平方米，預售收入約26.7億港元，情況如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
翠城花園	住宅	89,100	廣州市海珠區
可逸豪苑	住宅	71,700	廣州市海珠區
嶺南雅院	住宅	25,700	廣州市白雲區
南沙濱海花園	別墅	25,700	廣州市南沙區
逸泉山莊	洋房／別墅	22,400	廣州市從化市
其他項目	不適用	5,100	不適用
合計		約240,000	



• 土地儲備

二〇〇八年一月，本集團在金沙洲投標獲得一幅地面上可開發樓面面積為16萬平方米的住宅用地，情況如下：



可逸豪苑

地塊名稱	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)	平均地價 (人民幣元/ 平方米)
廣州白雲區金沙洲B3711B03	住宅	103,436	160,326	73,500	4,584

至二〇〇八年末，本集團共擁有約354萬平方米的土地儲備，部分地塊由於規劃調整等原因，面積有所變化。項目情況如下：

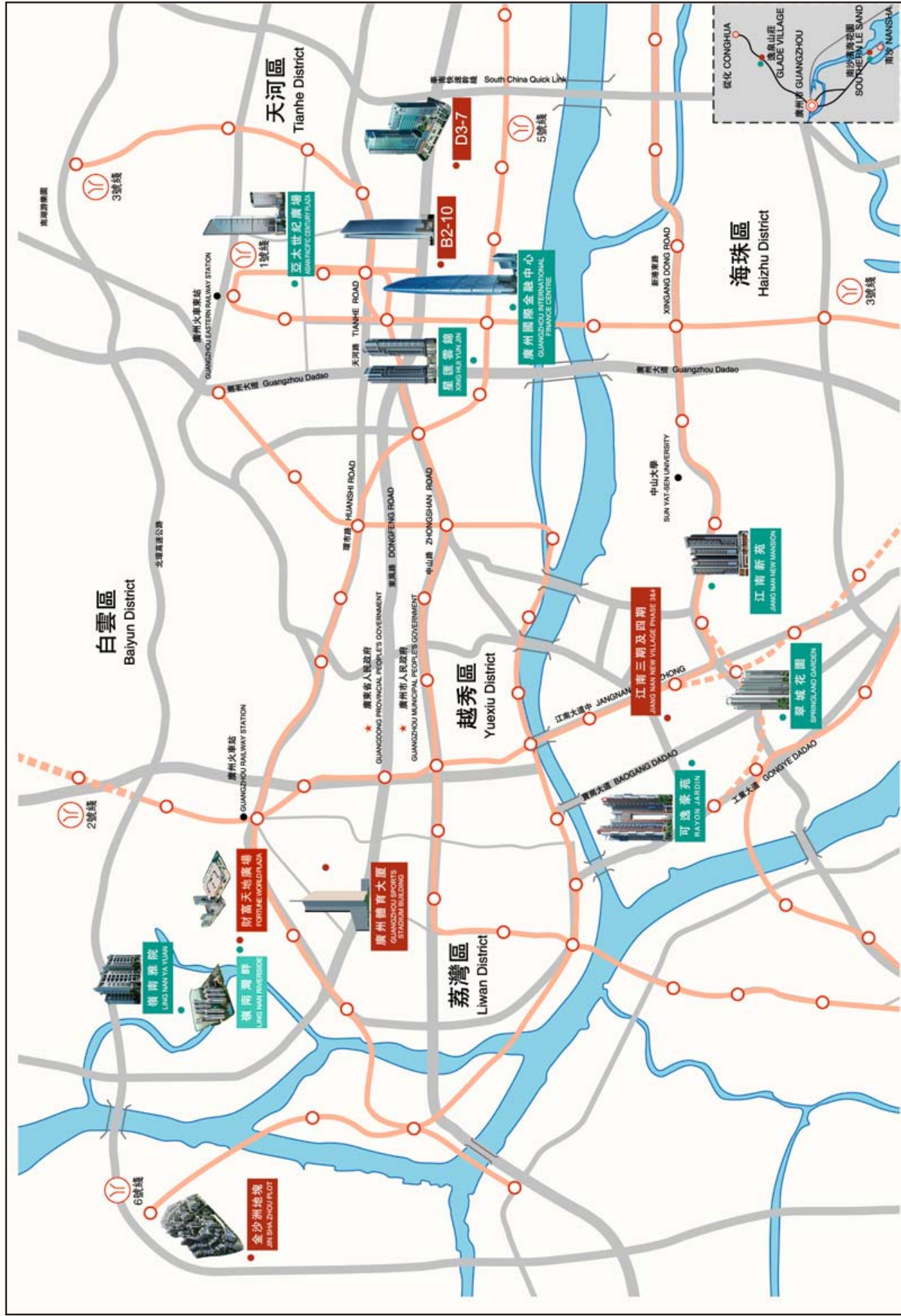
項目	用途	可建面積 (平方米)	地點
南沙濱海花園	別墅／酒店／ 寫字樓／商業	1,869,000	廣州市南沙區
金沙洲地塊	住宅	425,000	廣州市白雲區
財富天地廣場 (荔灣物業商業部分)	寫字樓／商業	334,000	廣州市荔灣區
珠江新城B2-10	寫字樓	211,000	廣州市天河區
江南新村三、四期	住宅	151,000	廣州市海珠區
珠江新城D3-7	寫字樓	135,000	廣州市天河區
體育大廈	寫字樓	125,000	廣州市越秀區
花都地塊	別墅	91,000	廣州市花都區
逸泉山莊	洋房／別墅	67,000	廣州市從化市
油塘地塊	住宅	59,000	香港
其他項目	不適用	74,000	不適用
合計		約3,540,000	

- 在建物業

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團在建物業面積約248萬平方米，為歷年來最多。部分地塊由於規劃調整等原因，面積有所變化。情況如下：

項目	用途	可建面積 (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	451,000	二〇一〇年	廣州市天河區
南沙濱海花園	別墅／寫字樓／商業	499,000	二〇〇九年	廣州市南沙區
翠城花園	住宅	298,000	二〇〇九年	廣州市海珠區
亞太世紀廣場	寫字樓／酒店／商業	232,000	二〇一一年	廣州市天河區
江南新苑	住宅	229,000	二〇一一年	廣州市海珠區
嶺南灣畔	住宅	193,000	二〇一一年	廣州市荔灣區
(荔灣物業住宅部分)				
星匯雲錦	住宅／公寓	186,000	二〇一一年	廣州市天河區
可逸豪苑	住宅	154,000	二〇〇九年	廣州市海珠區
逸泉山莊	洋房／別墅	130,000	二〇〇九年	廣州市從化市
嶺南雅院	住宅	41,000	二〇〇九年	廣州市白雲區
其他項目	不適用	67,000	不適用	不適用
合計		約2,480,000		

本集團在廣州市區主要房地產項目位置分佈圖



● 土地儲備 Land Bank
 ● 在建築物 Properties Under Development
 — 地鐵線 Metro Line
 ○ 地鐵站 Metro Station

廣州國際金融中心

總可建面積：45.1 萬平方米
目前在建面積：45.1 萬平方米
預計下一期完工日期：二〇一〇年
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：二〇一一年
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

總可建面積：18.6 萬平方米
已竣工面積：18.6 萬平方米
預計下一期完工日期：二〇一一年
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。



翠城花園

總可建面積：61.5 萬平方米
已竣工面積：31.7 萬平方米
目前在建面積：29.8 萬平方米
預計下一期完工日期：二〇〇九年
用途：住宅
項目介紹：位於廣州市海珠區，臨近寶崗大道地鐵站。



可逸豪苑

總可建面積：15.4 萬平方米
目前在建面積：15.4 萬平方米
預計下一期完工日期：二〇〇九年
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。



江南新苑

總可建面積：40.5 萬平方米
已竣工面積：17.6 萬平方米
目前在建面積：22.9 萬平方米
預計下一期完工日期：二〇一一年
用途：住宅
項目介紹：位於廣州市海珠區，臨近中山大學及中大地鐵站。



嶺南灣畔

總可建面積：19.3 萬平方米
目前在建面積：19.3 萬平方米
預計下一期完工日期：二〇一一年
用途：住宅
項目介紹：位於廣州市荔灣區，具有嶺南特色的建築風格，臨近西灣地鐵站。



嶺南雅院

總可建面積：9 萬平方米
目前在建面積：4.1 萬平方米
預計下一期完工日期：二〇〇九年
用途：住宅
項目介紹：位於廣州市白雲區同德圍，具有嶺南特色的建築風格。





南沙濱海花園

總可建面積：267 萬平方米
已竣工面積：30.2 萬平方米
目前在建面積：49.9 萬平方米
預計下一期完工日期：二〇〇九年
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：50.7 萬平方米
已竣工面積：31 萬平方米
目前在建面積：13 萬平方米
預計下一期完工日期：二〇〇九年
用途：洋房／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。



• 投資物業

至二〇〇八年十二月三十一日，本集團擁有的投資物業共約76萬平方米，其中，商舖面積約佔40%，寫字樓面積約佔26%，停車場面積約佔34%。而租金及物業管理費收入達到約6.41億港元，較去年增長約22%。期內，由於市場因素，投資物業評估減值約2.72億港元（二〇〇七年：升值約3.62億港元）。投資物業項目如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
天匯城廣場	商業	85,000	廣州市天河區
錦漢大廈	寫字樓	45,800	廣州市越秀區
香港物業	不適用	38,000	香港
廣源文化中心	商業	32,000	廣州市白雲區
祥康商貿大廈	商業	28,900	廣州市白雲區
黃石花園	商業	28,600	廣州市白雲區
維多利廣場塔樓	寫字樓	26,000	廣州市天河區
宏發大廈	寫字樓	17,300	廣州市天河區
江興大廈	寫字樓	16,300	廣州市海珠區
越秀城市廣場	商業	15,500	廣州市越秀區
其他項目(含停車位)	不適用	424,000	不適用
合計		約760,000	

• 其他業務

二〇〇八年，裝飾業務收入約1.35億港元，比上年減少4.6%；超市業務收入約4.42億港元，比上年增長16.2%。

收費公路業務

二〇〇八年，本公司之附屬公司越秀交通實現全年路費收入和股東應佔盈利的穩定增長，分別達到約10.14億港元和約6.08億港元，創造了越秀交通的歷史新高。由於本集團持有越秀交通45.28%的權益，分享錄得約2.75億港元的盈利。

房地產投資信託基金業務

越秀房託基金於二〇〇八年取得良好營運業績，實現總經營收入約4.96億港元，同比增長了23.3%；可分派收入總額達到約2.62億港元，上升了16.1%。本集團獲得的現金分派達到約0.93億港元。

新聞紙業務

年內，新聞紙業務已出售予主要控股股東越秀企業。該交易為本集團帶來約0.90億港元的出售收益，但由於該業務經營虧損，今年內於出售前錄得稅後虧損（少數股東前）約2.68億港元。綜合計算，本公司權益持有人應佔新聞紙業務虧損約0.60億港元。



財務摘要

1. 剔除投資物業重估增／減值，股東應佔盈利較二〇〇七年重列比較數字上升5.1%

年內，本集團除稅前盈利錄得約13.77億港元，較去年17.56億港元下跌21.6%，但如剔除兩年投資物業重估增／減值，除稅前盈利較去年增長18.2%。

本公司權益持有人應佔盈利約6.08億港元，較去年重列比較數字下跌41%。如剔除兩年投資物業重估增／減值，本公司權益持有人應佔盈利約8.05億港元，較去年上升5.1%。

2. 成功的資本運作，為公司帶來現金收入及利潤貢獻的同時，資產結構大幅調整突出房地產主業，優化本集團的財務結構，負債率大幅下降

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託基金，收到現金4.72億港元及65,972,687個越秀房託基金新發行的基金單位，因此本集團應佔越秀房託基金的權益由31.33%增至35.58%，該交易為本集團帶來約0.29億港元的出售利潤及獲得越秀房託基金額外權益之公平值高於收購成本約0.41億港元。



嶺南灣畔

本集團在二〇〇八年十二月二十四日完成了出售非核心的新聞紙業務予其控股股東，令本集團更為突出房地產主業。本次交易收到現金2.50億港元及評估值約4億港元的香港粵華酒店。除為本集團帶來約0.9億港元的出售利潤外，更優化了本集團的財務結構，集團銀行借款由二〇〇七年的122.38億港元降至本年度的97.29億港元，減幅達到21%。令本年度集團總資本負債率(總債務減現金除以總資本)由二〇〇七年的40%下降至31.5%。

本年度本集團加大了房地產業務的投入力度，除以人民幣7.35億元投標購入廣州市金沙洲的一塊面積約16萬平方米的住宅用地外，並增加了超過30億港元投入到發展中物業中去。

3. 良好的財務狀況及現金流

本集團財務狀況維持良好狀態。於二〇〇八年十二月三十一日，營運資金(流動資產減流動負債)為約51.03億港元，流動資產比率為1.36倍，現金及現金等價物約為34.97億港元(二〇〇七年：約35.88億港元)。已承諾未提取之銀行授信額度約29.53億港元，充足的現金，為本集團未來的業務發展提供可靠的資本保證。出售新聞紙業務後，本集團的總資本負債率降至健康水平僅約31.5%(二〇〇七年：40%)。





4. 股東權益穩步增長

截至二〇〇八年十二月三十一日，本集團的總資產約429.33億港元，較去年下跌2.6%。股東權益增加5%至約144.79億港元，受惠於二〇〇八年人民幣升值約6%，本集團的滙兌儲備亦因此而增加約5億港元。每股股東權益約2.03港元，較去年增加4.6%。股東權益的增加，繼續為各位股東帶來可觀的資本增值。

營運業績分析

持續經營業務

營業收入及毛利

二〇〇八年，本集團營業收入(不含出售投資物業)錄得約41.73億港元，較二〇〇七年重列比較數字下跌20.4%。毛利錄得約18.37億港元，較去年約17.94億港元增長2.4%。平均毛利率由去年的34.2%增至44.01%。

房地產業務營業收入(不含出售投資物業)約31.59億，較去年下跌27.8%。毛利錄得約12.09億港元，較去年下跌9%。其中本年度可入賬物業銷售收入(不含出售投資物業)較去年下跌42.6%至約18.75億港元，毛利約7.87億港元，較去年下跌10.5%，平均毛利率則由去年27%增至42%。

收費公路業務營業收入達約10.14億港元，較去年增長16.5%，主要來自北二環高速公路全年收入約5.42億港元已合併納入本集團所致。而收費公路毛利錄得約6.28億港元，較去年增加34.7%。

本年度本集團出售賬面值約3.78億港元的投資物業，錄得約5.41億港元出售收入，為本集團帶來約1.63億港元的收益，較去年約0.59億港元增長178%。

銷售及一般行政開支

本年度銷售費用增至約1.98億港元，較去年增加37.3%，原因是二〇〇八年合同銷售面積增加且售樓宣傳廣告的力度有所加大。

本年度的行政費用增至約6.86億港元，較去年增加42.8%。剔除壞賬因素的影響，本年度的行政費用實際較去年增加16.3%，主要由於開發規模擴大所致。

出售一家附屬公司收益

本年度的其他收益主要來自出售附屬公司予越秀房託基金，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託基金的權益由31.33%增至35.58%，65,972,687個越秀房託基金單位按完成日越秀房託基金每股淨資產3.8港元入賬，較每股2.90港元收市價增幅31%，確認被收購淨資產公平值高於收購成本約0.41億港元為收益。

財務費用

年內，因人民幣升值的影響，本集團可確認約2.77億港元的淨外匯匯兌收益（主要來自本公司的港元銀行借款）。

由於銀行借款增加及利率因素，本年度實際利息支出約5.01億港元，較去年約3.72億港元增加34.52%，同時本年度資本化利息由去年約0.94億港元增至約2.58億港元，故從損益賬內扣除的利息支出約2.43億港元，較去年約2.78億港元減少12.7%。

應佔聯營實體及共同控制實體盈利減虧損

於二〇〇八年來自本集團聯營實體整體淨貢獻較去年上升2.5%至約3.61億港元。主要來自越秀交通的聯營實體（虎門大橋，汕頭海灣大橋，清連公路及北環高速公路）整體淨貢獻較去年增加19.43%至約2.96億港元。同時本集團持有35.58%基金單位的越秀房託基金為集團帶來約0.76億港元的盈利貢獻。

應佔共同控制實體稅後淨虧損約0.21億港元，主要越秀交通的西二環高速公路公司於二〇〇六年十二月後期開始營運。踏入營運的第二個整年，西二環高速公路公司在預期中仍然是營運虧損。



稅項支出

本年度稅項支出約2.25億港元，較去年的4.25億港元下跌47%。主要是本年入賬售樓收入減少及中國企業所得稅稅率降低的影響。同時去年由於中國企業所得稅稅率降低，使去年遞延稅項預提減少約2.51億港元。扣除此因素，本年度稅項支出較去年大幅減少約66.7%。

已終止經營業務

本集團於二〇〇八年十二月二十四日完成出售新聞紙業務予主要控股股東越秀企業。於出售後，新聞紙業務之業績乃根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已經終止經營業務」按已終止經營業務呈報，並於綜合損益表中分開呈列。

每股盈利

本年度本公司權益持有人應佔每股基本盈利為8.53港仙（二〇〇七年重列比較數字：14.88港仙）。

流動資金及資金來源

於二〇〇八年十二月三十一日，營運資金（流動資產減流動負債）為約51.03億港元（二〇〇七年：約71.04億港元）。本集團的流動資產比率為1.36倍，現金及現金等價物為約34.97億港元（二〇〇七年：約35.88億港元）。已承諾未提取的銀行授信額度約29.53億港元。

本集團的主要流動資金來源為業務經營性現金收益及已承諾銀行融資。本集團堅持穩健的流動資金狀況的重要性，以抗衡週邊市況變化的需要，才能保障集團業務的發展，故對流動資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，作適度調整，以提升承受風險的能力。

資本結構

本集團的債項概述如下：

	十二月三十一日	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	5,606,927	6,633,992
以歐元結算	—	1,135,994
以美元結算	—	66,088
以港幣結算	4,121,888	4,401,494
總銀行借款	9,728,815	12,237,568
無抵押其他借貸	411,382	387,818
融資租約的責任	75	100
銀行透支	406	362
總債務	10,140,678	12,625,848
賬齡分析：		
一年內	5,696,028	2,550,115
第二年	1,572,655	6,280,623
第三至第五年	1,394,199	1,217,196
超過五年	1,122,576	2,244,494
其他還款期、但不是一年內償還	355,220	333,420
借貸合計	10,140,678	12,625,848
減：銀行結餘及現金	(3,496,547)	(3,587,607)
借貸淨額	6,644,131	9,038,241
總權益(不含少數股東)	14,479,118	13,789,755
總資本	21,123,249	22,827,996
總資本負債率	31.5%	40%

本年度房地產業務淨新增銀行借款約15.74億港元，全數投入房地產項目開發，因取得優惠的貸款成本，減輕了未來支付利息費用的壓力。



資本性支出及投資

截至二〇〇八年十二月三十一日年度，越秀交通完成虎門大橋公司額外2.78%權益的一項重要收購。有關的資本性支出在二〇〇八年上半年支付，即其收購價餘款約為1.935億港元（於二〇〇七年後期已支付訂金約0.17億港元）。於二〇〇八年下半年支付一間共同控制實體的權益股本的部份注資約0.476億港元。

除上述外，本集團用於物業、廠房及設備和投資物業等的資本性支出約4.97億港元。

利率風險

本集團大部分的財務費用主要為利息開支，且貸款主要為浮息貸款。本集團將緊密監察市場的利率變動趨勢，實施適當的風險管理措施，因金融海嘯影響，估計低利率情況仍會持續一段時間，但隨着未來市況回穩，在低息週期的尾聲，將把握合適的價格，作適量的對沖利率風險措施，以防避利息上升而帶來的風險。因現時人民幣的利率仍較香港的利率為高，將研究以港元借款再融資國內人民幣借款，以儘量減省財務支出。

外匯風險

由於本集團的主要業務位於中國內地，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派息及償還銀行貸款。由於人民幣在過去一年多已累積了很大的升幅，加上國內的投資熱潮已隨着週邊市況轉壞而放緩，估計未來人民幣的匯率將維持橫行狀態，加上國家政策致力保持匯率穩定，估計本集團的匯率風險相對較低。不過，本集團將不時檢討及監察匯率風險，在市況合適時，採用外匯掉期為其外幣貸款風險作出對沖。

資本承擔

於二〇〇八年十二月三十一日，越秀交通對一間共同控制實體有財務承擔，是關於承諾注資入西二環高速公路公司，權益股本出資餘額為人民幣0.63億元（約相等於0.71億港元）。此餘額將會分階段按西二環高速公路公司董事會所釐定的金額及所訂的日期支付。

於二〇〇八年十二月十日，越秀交通訂立股權轉讓協定收購蒼郁高速公路有限公司的90%權益，總代價為約人民幣1.28億元（約相等於1.45億港元）加上註冊資本增資約人民幣0.19億元（約相等於0.22億港元）。於二〇〇八年十二月三十一日，作為關於這項收購的總共財務承擔約為人民幣1.47億元（約相等於1.67億港元）。

除上述之外，本集團就購買物業、廠房及設備和投資物業承擔的資本承諾為約6.28億港元（二〇〇七年：約15.31億港元）。

或然負債

本集團在本年度為部分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。於二〇〇八年十二月三十一日，所涉及的或然負債總額約為8.83億港元（二〇〇七年：7.74億港元）。

本年度，本集團出售一間附屬公司予越秀房託基金，並與越秀房託基金訂立了彌償契約，就土地出讓金，按擔保及遞延稅項等若干負債，承諾彌償共約0.74億港元，該彌償契約於二〇一四年五月三十日期滿。

資產抵押

於二〇〇八年十二月三十一日，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。資產抵押詳情載於財務報表附註45。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股0.8港仙（二〇〇七年：末期股息2.5港仙）予於二〇〇九年六月三日名列本公司股東名冊的股東。待股東於二〇〇九年六月三日舉行的股東周年大會上批准後，末期股息將於二〇〇九年六月二十六日派付。連同中期股息每股2.6港仙（二〇〇七年：2.3港仙）計算，截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的股息總額將為每股3.4港仙（二〇〇七年：4.8港仙）。

本公司將由二〇〇九年五月二十六日（星期二）至二〇〇九年六月三日（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，必須於二〇〇九年五月二十五日（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

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團聘用約7,280名僱員（二〇〇八年六月三十日：7,100名僱員），其中約6,980名僱員（二〇〇八年六月三十日：6,800名僱員）主要參與地產及收費公路業務（新聞紙業務除外）。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。截至二〇〇八年十二月三十一日止年度內，此等責任規定已獲履行。

可逸豪苑



執行董事

陸志峰先生，56歲，於二〇〇八年七月三十一日獲委任為本公司執行董事兼董事長，亦任本公司之控股股東越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)董事長。陸先生具備工商管理碩士學歷及中國高級經濟師資格，在生產經營、資本運營和企業管理等方面積累了近四十年的經驗。陸先生在接任本公司董事長前，原任廣州汽車工業集團有限公司董事總經理、廣州汽車集團股份有限公司副董事長、廣州本田汽車有限公司董事長及在聯交所上市之駿威汽車有限公司(股票編號：203)副董事長、執行董事等職務。之前，他曾任羊城汽車集團公司總經理、廣州羊城汽車有限公司副董事長兼總經理。

張招興先生，45歲，於二〇〇八年七月三十一日獲委任為本公司執行董事、副董事長兼總經理，亦任越秀企業副董事長兼總經理、及於聯交所上市之越秀交通有限公司(「越秀交通」)董事長。張先生獲華中科技大學管理學院授予高級工商管理碩士學位，具備中國高級會計師資格，在大型企業的財務管理、產業經營、資本運作和企業文化建設方面擁有豐富的經驗。張先生在出任本公司副董事長兼總經理職務前，原任廣州無線電集團有限公司董事兼總經理、海華電子企業(中國)有限公司董事長兼總經理、廣州廣電房地產開發集團有限公司董事長、廣州廣電運通金融電子股份有限公司(於深圳證券交易所上市之公司，股票編號：002152)董事等職務。

梁毅先生，56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、越秀企業董事及越秀交通執行董事。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，46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。

董事簡介

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。

周瑾女士，59歲，二〇〇七年獲委任為本公司執行董事。周女士大專文化程度，一九七九年起在廣州市城市建設開發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。

李新民先生，57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，59歲，二〇〇六年獲委任為本公司執行董事，亦為越秀交通執行董事。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，在財務及會計方面累積逾40年經驗，為中國高級會計師。

獨立非執行董事

余立發先生，61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40年經驗，現任卓怡融資有限公司資深顧問。

李家麟先生，54歲，自二〇〇〇年起出任為本公司獨立非執行董事。李先生為專業會計師、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中彩控股有限公司（前稱御泰金融控股有限公司）之獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。

劉漢銓先生，獲授金紫荊星章勳銜，太平紳士，現年61歲，於二〇〇四年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、永亨銀行有限公司及光滙石油（控股）有限公司的獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。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康發展的重要性，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」）制定。

本公司一直遵守守則條文，而就第A.4.1條，本公司有若干偏離，將於下文詳述。

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為出發點領導及監管本公司事務。

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，以及取得公司秘書或外聘法律顧問（如適用）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得以遵從。

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。有關截至二〇〇八年十二月三十一日止年度董事的名單及各董事的簡介，請參閱董事會報告第45頁及董事簡介。

董事會成員概無與任何其他成員有關連。

於截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則內關於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。

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。

根據本公司的細則，本公司全體董事須至少每三年輪席告退一次。

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，以及全面認知在上市規則及相關監管規定下對其本身職責及責任的要求。

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

於二〇〇八年，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	於二〇〇八年 董事會會議的 出席記錄
執行董事	
陸志峰 ¹	6/6
張招興 ¹	6/6
區秉昌 ²	4/4
梁毅	9/10
唐壽春	10/10
王洪濤	9/10
周瑾	9/10
李新民	10/10
何子勵	10/10
獨立非執行董事	
余立發	10/10
李家麟	10/10
劉漢銓	9/9
非執行董事	
張化橋 ³	3/3

附註：

1. 於二〇〇八年七月三十一日獲委任
2. 於二〇〇八年七月三十一日辭任
3. 於二〇〇八年四月十七日獲委任及於二〇〇八年九月二十九日辭任

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

本公司全力支持董事會主席與總經理的職能分工，以確保權力和權限平衡。

主席一職由陸志峰先生擔任，而總經理一職則由張招興先生擔當，自二〇〇八年七月三十一日起生效。

主席領導董事會，並負責確保董事會依照良好企業管治常規有效地運作。在高級管理人員的支援下，主席亦負責確保董事適時獲得足夠、完整及可靠的資料以及就董事會會議商討的事項獲得適當簡報。

總經理專注於執行董事會批准並下達的目標、政策及策略。

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。股東如有需要可要求查閱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並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。

審核委員會於截至二〇〇八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	於二〇〇八年 審核委員會會議的 出席記錄	
余立發		3/3
李家麟		3/3
劉漢銓		3/3

本公司截至二〇〇八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。

薪酬委員會的主要目的包括批核薪酬政策與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，改善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。

薪酬委員會已於二〇〇九年三月十九日舉行一次會議(全部成員均有出席)，並檢討及審批本公司的薪酬政策與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二〇〇八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二〇〇八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。

截至二〇〇八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8,423,000港元及2,330,000港元。



內部監控

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，並經由旗下審核委員會檢討制度的效能。內部審核人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。本集團內部監控制度的設計乃為實現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免受重大誤差、損失或欺詐。然而，任何內部監控制度均僅可對免受重大誤差、損失或未能達致其業務目標的全面保障提供合理而非絕對的保證。

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。執行董事獲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。

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，且無發現有任何重大偏差。

股東權利及投資者關係

本公司深信，與股東有效溝通，乃促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略了解的關鍵。本公司亦明白提高透明度及適時披露公司資料極為重要，好讓股東及投資者作出最佳投資決策。

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分資料的回應。

為促進有效通訊，本公司亦已設立 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。

董事會謹提呈截至二〇〇八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(已於二〇〇八年出售)。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143頁至第155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55頁的綜合損益表。

董事會已宣佈於二〇〇八年十一月二十六日派付中期股息每股普通股2.6港仙，合共1.85億港元。

董事會建議派付末期股息每股普通股0.8港仙，合共0.57億港元。

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39。

捐款

年內本集團作出的慈善捐款約為2,000,000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16。

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16頁至第25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37。

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：

	二〇〇八年 千港元	截至十二月三十一日止年度			
		重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	重列 二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
業績					
本公司權益持有人應佔盈利	<u>607,964</u>	<u>1,031,321</u>	<u>712,615</u>	<u>2,527,765</u>	<u>272,736</u>
		於十二月三十一日			
	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	重列 二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
資產及負債					
總資產	<u>42,932,994</u>	44,077,753	29,621,544	27,095,641	24,471,063
總負債	<u>(21,795,492)</u>	(23,421,853)	(14,645,386)	(13,156,154)	(13,999,168)
少數股東權益	<u>(6,658,384)</u>	(6,866,145)	(3,839,271)	(3,550,726)	(3,451,189)
股東權益 (不包括少數股東權益)	<u>14,479,118</u>	<u>13,789,755</u>	<u>11,136,887</u>	<u>10,388,761</u>	<u>7,020,706</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、廠房及設備的資本化利息，約2.58億港元(二〇〇七年：0.94億港元)。

可供分派儲備

於二〇〇八年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約25.58億港元(二〇〇七年：27.17億港元)。

董事

於年內截至本報告日期為止之在任董事為：

陸志峰先生	(由二〇〇八年七月三十一日起獲委任)
張招興先生	(由二〇〇八年七月三十一日起獲委任)
區秉昌先生	(由二〇〇八年七月三十一日起辭任)
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	
張化橋先生#	(由二〇〇八年四月十七日獲委任及由二〇〇八年九月二十九日起辭任)
余立發先生*	
李家麟先生*	
劉漢銓先生*	

非執行董事

* 獨立非執行董事

董事簡介載於第35頁至第36頁。

董事告退及競選連任

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，余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生輪席告退，惟彼等均願競選連任。根據本公司的公司組織章程第97條的規定，陸志峰先生及張招興先生依章告退，惟彼等均願競選連任。

董事會建議於本公司應屆股東週年大會上重新委任所有正待重選的董事。

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或持續進行：

日期	關連方	與本公司的關係	交易性質	代價	於報告年度作出 ／已收的付款
1. 二〇〇八年 一月二十四日	廣州造紙集團 有限公司	廣州造紙股份有限公司 47.19%股權持有人	租賃若干化學熱磨機械漿 設施，自二〇〇八年 一月一日起為期3年 ^{1,2,3}	每月約人民幣 382,934元	人民幣 321,506,000元
二〇〇八年 一月二十四日	廣州造紙集團 有限公司	同上	租賃若干污水處理設施， 自二〇〇八年一月一日起 為期3年 ^{1,2,3}	每月約人民幣 609,114元	
二〇〇二年 十月十七日	廣州造紙集團 有限公司	廣州造紙有限公司 49%股權持有人	電、水、熱供應協議， 由二〇〇二年十一月 二十五日起為期20年 ^{1,2,3}	電力每千瓦時 人民幣0.5002元； 清水每立方米 人民幣0.4689元； 熱每吉焦人民幣40元	
2. 二〇〇八年 一月二十四日	廣州造紙集團 有限公司	廣州造紙股份有限公司 47.19%股權持有人	就日期為二〇〇二年 十月十七日的廠房建築物 原租約訂立補充租約， 以擴大廠房建築物， 由二〇〇二年十一月 二十五日起為期20年 ^{1,2,3}	每月約人民幣 1,485,000元	人民幣 17,497,000元
3. 二〇〇八年 十一月三日	越秀企業	控股股東	銷售Goldkemp Investment Limited的全部股權及 股東貸款；Goldkemp Investment Limited本身持有 廣州造紙股份有限公司 的52.55%股權 ⁴	650,000,000港元 ⁵	

日期	關連方	與本公司的關係	交易性質	代價	於報告年度作出 ／已收的付款
4. 二〇〇八年 一月一日	越秀冷藏倉庫 有限公司	控股股東的附屬公司	租賃位於香港九龍油塘 東源街16號的物業， 由二〇〇八年一月一日起 為期1年 ⁶	每月250,000港元， 不包括差餉	3,000,000港元
5. 二〇〇七年 八月十六日及 二〇〇八年 十二月三日	高力電池實業 有限公司	控股股東的附屬公司	租賃香港九龍油塘 東源街21號高力工業大廈 的部分，163,882平方呎 租賃至二〇〇八年十一月 三十日，由二〇〇八年 十二月一日起租賃34,750平 方呎 ⁶	每月655,528港元， 直至二〇〇八年 十一月三十日 為止，其後則每月 121,625港元， 由二〇〇八年 十二月一日起開始	7,332,433港元

附註：

1. 已於二〇〇八年二月十四日寄發通函予股東，股東亦已於二〇〇八年三月三日舉行的股東特別大會上批准有關交易。
2. 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審閱有關交易，並確認有關交易已按照於報告年度內監管該等交易的有關協議的條款進行。本公司核數師已就有關交易履行若干協定程序，並向董事匯報結果：有關交易(i)已獲董事會批准；(ii)已按照監管該等交易的有關協議的條款進行；及(iii)不超過本公司股東於二〇〇八年三月三日授出的豁免所規定的交易上限。
3. 於第3項交易完成後，該項交易不再為本公司的關連交易或任何交易。
4. 已於二〇〇八年十一月二十四日寄發通函予股東。該交易已於二〇〇八年十二月十日的股東特別大會上獲獨立股東批准，並於二〇〇八年十二月二十四日完成。
5. 4億港元以向迪康投資有限公司轉讓全部股權及股東貸款償付，餘下2.5億港元以現金償付。
6. 有關收購油塘物業(包括此租約)的公佈已於二〇〇七年七月九日刊登。由於根據該等租約擬進行的交易(包括當時本集團與越秀企業及／或其聯繫人士訂立的租約)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。如該公佈所披露，租約已於租戶行使續約權時續期，而根據該等租約每年應收的租金總額並無超出該公佈所載聯交所授出豁免規定的上限。

根據上市規則其他須予披露的關連交易，已在財務報表的附註46(b)(I)內披露。



董事權益

於二〇〇八年十二月三十一日，本公司董事在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例（「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		
			於二〇〇八年 一月一日 尚未行使	於年內授出(c)	於二〇〇八年 十二月三十一日 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

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) 緊接二〇〇八年五月二十八日（即授出日期）的每股收市價為1.53港元。

除本文所披露者外，於二〇〇八年十二月三十一日，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

於二〇〇八年十二月三十一日，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	3,346,735,248 (好倉)	46.96

附註：

根據證券及期貨條例，越秀企業被視為於本公司的3,346,735,248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	8,386,267
龍年實業有限公司	650,000
易滿投資有限公司	8,200,000
立景有限公司	3,950,000

- (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。



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」）購股權認購本公司股份。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獲行使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其他參與人士(本公司董事除外，詳情已於第48頁披露)的購股權的變動情況如下：

購股權數目									
於二〇〇八年 一月一日				於二〇〇八年 十二月三十一日				加權平均	
尚未行使	年內行使	年內授出	年內失效	尚未行使	每股行使價 港元	授出日期	行使期	收市價(c)	港元
12,430,000	(560,000)	—	—	11,870,000	0.410	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (b)	1.59	
7,000,000	—	—	—	7,000,000	0.540	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (b)	不適用	
2,620,000	—	—	—	2,620,000	0.814	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (b)	不適用	
11,620,000	(180,000)	—	—	11,440,000	0.846	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (b)	1.32	
43,802,000	(4,190,000)	—	—	39,612,000	0.630	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (b)	1.64	
—	—	3,000,000	(3,000,000)	—	1.556	28/05/2008	28/05/2008 - 27/05/2018 (b)	不適用	

附註：

- (a) 年內並無購股權註銷。
- (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。

於年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。有關價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

截至二〇〇八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180,000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47。

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。

代表董事會

陸志峰

董事長

香港，二〇〇九年三月二十五日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈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55至142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二〇〇八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損益表、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（續）

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二〇〇八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，二〇〇九年三月二十五日

綜合損益表

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
收益	5	4,173,009	5,244,380
銷售成本	6	(2,336,463)	(3,450,820)
毛利		1,836,546	1,793,560
出售投資物業收入		540,717	210,476
已售投資物業賬面值		(378,129)	(151,892)
出售投資物業收益	21	162,588	58,584
投資物業重估公平值(減值)／增值	17	(271,800)	362,139
出售附屬公司的收益	20(a)	28,552	—
銷售及分銷開支	6	(198,021)	(144,181)
一般及行政開支	6	(685,959)	(480,320)
經營盈利		871,906	1,589,782
理財收入	7	90,044	72,809
理財成本	8	(242,992)	(278,432)
理財活動產生的淨外匯收益		276,845	39,352
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 共同控制實體	22	(20,602)	(18,835)
— 聯營實體	23	360,581	351,654
獲得一家聯營實體淨資產之公平值高於收購成本	20(a)	40,988	—
除稅前盈利		1,376,770	1,756,330
稅項	9	(225,106)	(425,041)
持續經營業務的年內盈利		1,151,664	1,331,289
已終止經營業務			
已終止經營業務的年內(虧損)／盈利	20(b)	(178,184)	37,282
年內盈利	10	973,480	1,368,571
應佔			
本公司權益持有人		607,964	1,031,321
少數股東權益		365,516	337,250
		973,480	1,368,571

綜合損益表（續）

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
本公司權益持有人應佔持續經營業務盈利及已終止經營業務 (虧損)／盈利的每股盈利／(虧損) (以每股港仙列示)	11		
— 基本			
持續經營業務		9.38	14.60
已終止經營業務		(0.85)	0.28
		<u>8.53</u>	<u>14.88</u>
— 攤薄			
持續經營業務		9.33	14.48
已終止經營業務		(0.84)	0.28
		<u>8.49</u>	<u>14.76</u>
股息	12	<u>242,313</u>	<u>341,779</u>

綜合資產負債表

於二〇〇八年十二月三十一日

	附註	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
資產			
非流動資產			
無形經營權	15	7,048,250	6,795,284
物業、廠房及設備	16	633,991	5,222,910
投資物業	17	5,943,845	5,984,228
租賃土地及土地使用權	18	4,603,921	4,277,157
於共同控制實體的權益	22	458,788	419,388
於聯營實體的權益	23	3,717,392	3,052,623
商譽	24	125,994	119,186
其他非流動資產	25	—	17,375
可供出售的財務資產	26	976,977	979,903
遞延稅項資產	40	90,592	71,240
		<u>23,599,750</u>	<u>26,939,294</u>
流動資產			
發展中物業	27	5,463,575	2,370,664
持作出售之物業		582,541	953,934
租賃土地及土地使用權	18	6,727,380	4,399,341
土地使用權的預付款	32	1,884,375	3,139,344
存貨	29	105,716	277,307
應收賬款	30	66,910	477,692
其他應收款項、預付款項及按金	30	465,255	835,558
可收回稅項		136,951	177,575
已抵押銀行存款	28	403,994	96,733
現金及現金等價物	31	3,496,547	3,587,607
		<u>19,333,244</u>	<u>16,315,755</u>
持作出售之非流動資產	33	—	822,704
		<u>19,333,244</u>	<u>17,138,459</u>
負債			
流動負債			
應付賬款	34	96,877	577,319
應付地價		560,046	1,200,083
其他應付款項及應計費用	35	7,281,585	5,155,391
借貸	36	5,696,028	2,550,115
應付稅項		595,430	452,928
		<u>14,229,966</u>	<u>9,935,836</u>
與持作出售之非流動資產有關的負債	33	—	98,748
		<u>14,229,966</u>	<u>10,034,584</u>

綜合資產負債表（續）

於二〇〇八年十二月三十一日

	附註	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
流動資產淨值		<u>5,103,278</u>	<u>7,103,875</u>
總資產減流動負債		<u>28,703,028</u>	<u>34,043,169</u>
非流動負債			
借貸	36	<u>4,444,650</u>	10,075,733
遞延稅項負債	40	<u>3,120,876</u>	<u>3,311,536</u>
		<u>7,565,526</u>	<u>13,387,269</u>
淨資產		<u>21,137,502</u>	<u>20,655,900</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	37	712,685	712,192
其他儲備	39	9,310,663	8,853,108
保留盈利			
— 擬派股息	39	57,015	178,113
— 其他	39	<u>4,398,755</u>	<u>4,046,342</u>
		14,479,118	13,789,755
少數股東權益		<u>6,658,384</u>	<u>6,866,145</u>
總權益		<u>21,137,502</u>	<u>20,655,900</u>

代表董事會

張招興
董事

唐壽春
董事

資產負債表

於二〇〇八年十二月三十一日

	附註	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	14,783	13,523
投資物業	17	12,440	12,530
於附屬公司的權益	19	13,939,943	14,272,788
		<u>13,967,166</u>	<u>14,298,841</u>
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		3,373	2,089
應收股息		556,382	218,859
現金及現金等價物	31	233,603	19,562
		<u>793,358</u>	<u>240,510</u>
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	19	37,215	35,046
其他應付款項及應計費用		111,917	78,629
借貸	36	4,121,918	54,436
		<u>4,271,050</u>	<u>168,111</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(3,477,692)</u>	<u>72,399</u>
總資產減流動負債		<u>10,489,474</u>	<u>14,371,240</u>
非流動負債			
借貸	36	56,207	4,398,400
淨資產		<u>10,433,267</u>	<u>9,972,840</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	37	712,685	712,192
其他儲備	39	7,162,854	6,543,766
保留盈利			
— 擬派股息	39	57,015	178,113
— 其他	39	2,500,713	2,538,769
總權益		<u>10,433,267</u>	<u>9,972,840</u>

代表董事會

張招興
董事

唐壽春
董事

綜合現金流量表

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
經營業務			
經營產生的現金流出淨額	41(a)	(808,698)	(1,194,533)
收取利息		90,044	75,815
支付利息		(242,992)	(534,260)
支付香港利得稅		(4,092)	(4,772)
支付中國稅項		(457,594)	(258,027)
經營業務所得的現金流出淨額		<u>(1,423,332)</u>	<u>(1,915,777)</u>
投資業務			
收取共同控制實體及聯營實體的股息		123,704	278,565
支付收費公路及橋樑權益升級擴建服務的建造成本		(3,818)	(52,245)
購置物業、廠房及設備		(85,544)	(2,648,845)
購置投資物業		(7,387)	(37,135)
購置可供出售財務資產		(52,658)	(3,572)
出售物業、廠房及設備所得款項		260,833	96,187
出售投資物業的所得款項		540,717	210,476
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	20(d)	—	(532,835)
收購於一間附屬公司的額外權益		(20,400)	(14,696)
出售金都	20(a)	434,261	—
出售Goldkemp及收購迪康	20(c)	(887,205)	—
注資於一間共同控制實體		(47,624)	—
收購一間聯營實體的額外權益之所付款項		(193,514)	(17,375)
聯營實體及共同控制實體的還款		254,793	228,169
已質押的銀行存款增加		(307,261)	(24,124)
投資業務的現金流入／(流出)淨額		<u>8,897</u>	<u>(2,502,006)</u>

綜合現金流量表（續）

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
理財活動		
發行普通股	3,017	38,162
附屬公司少數股東的出資額	6,599	900,903
新借銀行貸款	5,305,343	8,445,854
償還銀行貸款	(3,690,474)	(3,060,391)
新借其他借貸	23,564	2,783
償還其他借貸	(25)	(85,112)
已付本公司權益持有人股息	(363,461)	(320,597)
已付附屬公司的少數股東股息	(211,309)	(165,301)
應付主要股東款項增加／(減少)	51,395	(46,750)
	<u>1,124,649</u>	<u>5,709,551</u>
理財活動的現金流入淨額		
現金及現金等價物的(減少)／增加	(289,786)	1,291,768
年初的現金及現金等價物	3,709,023	2,305,639
現金及現金等價物的滙兌收益	76,904	111,616
	<u>3,496,141</u>	<u>3,709,023</u>
減：包括於持作出售的非流動資產	—	(121,778)
	<u>3,496,141</u>	<u>3,587,245</u>
年終的現金及現金等價物		
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	3,496,547	3,587,607
銀行透支	(406)	(362)
	<u>3,496,141</u>	<u>3,587,245</u>

綜合權益變動表

截至二〇〇八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 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	股東權益 千港元	
於二〇〇八年一月一日				
按以往呈報	712,192	13,117,883	6,928,613	20,758,688
採納香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號的影響	—	(40,320)	(62,468)	(102,788)
	<u>712,192</u>	<u>13,077,563</u>	<u>6,866,145</u>	<u>20,655,900</u>
滙兌差額	—	698,239	317,825	1,016,064
分佔聯營實體現金套期保值的公平值變動	—	26,266	—	26,266
可供出售財務資產的公平值變動	—	(95,284)	805	(94,479)
	<u>—</u>	<u>629,221</u>	<u>318,630</u>	<u>947,851</u>
直接在權益中確認的收入淨額	—	629,221	318,630	947,851
年內盈利	—	607,964	365,516	973,480
於出售附屬公司時轉入損益	—	(188,887)	—	(188,887)
	<u>—</u>	<u>1,048,298</u>	<u>684,146</u>	<u>1,732,444</u>
截至二〇〇八年十二月三十一日止年度 已確認收入總額	—	1,048,298	684,146	1,732,444
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	1,509	—	1,509
發行股份(扣除發行費)	493	2,524	—	3,017
收購一間附屬公司的額外權益	—	—	(12,998)	(12,998)
附屬公司增資	—	—	6,599	6,599
出售附屬公司	—	—	(674,199)	(674,199)
已付股息	—	(363,461)	(211,309)	(574,770)
	<u>493</u>	<u>(359,428)</u>	<u>(891,907)</u>	<u>(1,250,842)</u>
於二〇〇八年十二月三十一日	<u>712,685</u>	<u>13,766,433</u>	<u>6,658,384</u>	<u>21,137,502</u>

綜合權益變動表（續）

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	歸於本公司 權益持有人			
	股本 千港元	重列 儲備 千港元	重列 少數股東權益 千港元	重列 總計 千港元
於二〇〇七年一月一日	680,354	10,456,533	3,839,271	14,976,158
滙兌差額	—	810,426	318,720	1,129,146
分佔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	—	1,031,321	337,250	1,368,571
截至二〇〇七年十二月三十一日止年度 已確認收入總額	—	2,207,860	709,184	2,917,044
發行股份(扣除發行費)	31,838	512,614	—	544,452
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
已付股息	—	(320,597)	(165,301)	(485,898)
	31,838	413,170	2,317,690	2,762,698
於二〇〇七年十二月三十一日	712,192	13,077,563	6,866,145	20,655,900

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（已於二〇〇八年出售）。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二〇〇九年三月二十五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綜合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。

於二〇〇八年十二月三十一日，本公司的流動負債超出流動資產3,477,692,000港元（二〇〇七年：無），主要由共有4,121,888,000港元的銀行借款於結算日十二個月之內到期所致。董事相信，本公司將繼續營運，並按持續經營基準編製本財務報表。該基準乃假設本公司能夠於到期日或之前對銀行借款進行再融資。

下列新修訂及詮釋必須於二〇〇八年一月一日開始的財政年度首次強制採納：

- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本，財務資產的重列；
- 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，服務特許權的安排；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號，界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係

除了香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號，採納該等修訂及詮釋對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

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號導致本集團及其聯營和共同控制實體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，該等收費公路和橋樑中，部分於有形基礎建設中列示。隨著採用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號，在本集團及其聯營和共同控制實體已取得經營收費權(牌照)的程度上，此等有形基礎建設確認為無形經營權。同時管理層追溯應用按單位使用量基準計提攤銷方法對本集團及其聯營和共同控制實體的無形經營權進行攤銷，並計入相關遞延稅項負債，包括二〇〇七年三月所頒佈中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)(附註9(b))變動的影響。

作為收費公路建築商，本集團、其聯營及共同控制實體對於提供的收費公路建造或改造擴建服務，根據香港會計準則第11號「建造合同」確認收入及相應成本。

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號導致下列調整：

	於二〇〇八年 十二月 三十一日 千港元	於二〇〇七年 十二月 三十一日 千港元
綜合資產負債表		
無形經營權之增加	3,025,970	2,807,912
有形基礎建設之減少	(2,918,864)	(2,807,912)
商譽之增加	4,502	—
聯營實體權益之減少	(66,629)	(66,629)
遞延稅項負債之增加	(61,364)	(36,159)
少數股東權益之減少	1,718	62,468
保留盈利之減少	14,667	40,320
	<u>3,025,970</u>	<u>2,807,912</u>
綜合損益表		
改造服務建造收入之增加	3,818	52,245
改造服務建造成本之增加	(3,818)	(52,245)
無形經營權攤銷之減少	107,106	—
商譽減值之減少	4,502	—
應佔聯營公司盈利／(虧損)之減少	—	(66,629)
稅項之增加	(25,205)	(36,159)
少數股東權益之(增加)／減少	(60,750)	62,468
每股基本和攤薄盈利之增加／(減少)(以每股港仙列示)	0.36	(0.58)
	<u>0.36</u>	<u>(0.58)</u>

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

本集團若干收費公路及橋樑之前曾記錄為無形經營權，並於相關經營期間按直線法攤銷。由於二〇〇七年或以前並無就該等收費公路及橋樑進行獨立交通量預測，於二〇〇七年十二月三十一日其累計攤銷開支於採納香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第12號時按單位使用量基準方法下並無重列。

下列新準則、對準則的修訂及詮釋已頒布但尚未生效，且並未被本集團提早採納：

		自下列日期或之後 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
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第20號(修訂本)	政府補助的會計方法和 對政府援助的披露	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(修訂本)	綜合及單獨財務報表	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司的投資	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第29號(修訂本)	惡性通貨膨脹經濟 的財務報告	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第31號(修訂本)	於合營公司的投資	二〇〇九年一月一日
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
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第41號(修訂本)	農業	二〇〇九年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則	二〇〇九年七月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款的歸屬條件及註銷	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5號(修訂本)	持作出售的非流動資產及 已終止經營業務	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(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃	二〇〇八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第15號	房地產建設協議	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16號	境外業務投資淨額的對沖	二〇〇八年十月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產	二〇〇九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第18號	轉讓自客戶的資產	二〇〇九年七月一日

本集團已開始評估採納上述新準則、準則的修訂及詮釋對本集團的影響。本集團尚無法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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.2 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(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綜合損益表內確認。

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。

(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，均計入綜合損益表。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，不足部分直接於綜合損益表確認。

2 重大會計政策概要 (續)

2.2 綜合賬目 (續)

(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綜合損益表內確認，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。

(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 重大會計政策概要 (續)

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在其他經濟環境經營的分類不同。

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。滙兌差額會在綜合損益表內確認，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綜合損益表中。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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.4 外幣換算 (續)

(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資產負債表日的收市匯率換算；
- (ii) 各綜合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) 所有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綜合損益表確認，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。

2.5 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 重大會計政策概要 (續)

2.6 無形經營權

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收費公路及橋樑經營權。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橋樑及取得相關的設施及設備，亦須於獲批准的營運期間負責收費公路及橋樑營運及管理、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。有關的收費公路／橋樑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。

本集團應用無形資產模式將收費公路及橋樑基建入賬，收費公路及橋樑基建由收費公路及橋樑使用者向本集團支付款項，而特許權授予方(各級地方政府)及並無就收回所涉建築成本數額提供任何合約擔保。各級特許權授予方授予本集團權利向收費公路／橋樑服務的使用者就無形資產進行收費。應用香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第12號產生的無形資產於綜合資產負債表中錄為「無形經營權」。

無形經營權的攤銷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專業交通研究。倘出現重大變動時將作出適當的調整。

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綜合損益表列作開支。

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。

在建工程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，並將在在建工程轉為物業、廠房及設備的適當分類。對於在建工程無需計提折舊。

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，該公平值需由外部估值師最少每年釐定一次，代表公開市值。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。公平值變動於綜合損益表內確認。

2 重大會計政策概要 (續)

2.8 投資物業 (續)

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

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、廠房及設備，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，則該收益於綜合損益表內確認。

2.9 持作出售的非流動資產

當非流動資產的賬面值即將透過銷售交易收回且有關銷售被認為很有可能發生時，有關非流動資產將分類為持作出售資產。如果其賬面值主要透過銷售交易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，資產按可單獨分辦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：按公平值計入綜合損益表、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，該等資產有固定或可予釐定的付款且並無於活躍市場報價。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。

投資的定期買賣會於交易日期(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，而交易成本會於綜合損益表中列作開支。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後成本列賬。

「按公平值計入損益的財務資產」一類的公平值變動產生的損益乃呈報於產生期間內的綜合損益表的「其他(虧損)/收益—淨額」內。來自按公平值計入損益的財務資產的股息收入在本集團收取款項的權利獲確立後，作為其他收入的一部分於綜合損益表內確認。

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。滙兌差額會於綜合損益表確認，賬面值的其他變動則會於權益內確認。貨幣及非貨幣證券的公平值變動列為可供出售類別，而該等證券的滙兌差額會於權益內確認。

2 重大會計政策概要 (續)

2.11 財務資產 (續)

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綜合損益表列為「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綜合損益表確認。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綜合損益表確認。

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綜合損益表內確認的任何減值虧損計量) 會自權益中撤銷，並於綜合損益表內確認。於綜合損益表內就權益性工具確認的減值虧損不會於綜合損益表回撥。繼減值虧損之後的任何公平值增加乃直接於權益內確認。就可供出售債務投資而言，倘若該投資的公平值增加與確認減值虧損之後發生的事件存在客觀關係，則減值虧損可於其後撥回。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綜合損益表確認。

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銷售開支。

2 重大會計政策概要 (續)

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，而虧損金額則於綜合損益表確認。倘應收款項未能收回，則會於備抵賬戶中予以撇銷。日後收回過往所撇銷的金額計入綜合損益表。

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綜合損益表中確認入賬。

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綜合損益表。

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，並於綜合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 (續)

(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。

2.22 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，並經撇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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.22 收益確認 (續)

- (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。

2.23 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綜合損益表扣除。

租賃土地及土地使用權的預付款於租賃年內以直線法於綜合損益表扣除。倘出現減值，則於綜合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綜合損益表中確認，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綜合損益表中確認。

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綜合損益表。

2 重大會計政策概要 (續)

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。

2.26 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。

2.27 財務擔保

本集團通過簽訂財務擔保合同對第三方承擔重大風險，同意當某些不確定事項發生時補償該第三方。這類合同與保險合同相似。當本集團有可能承擔擔保義務並會導致經濟資源流出時，需要確認相應的撥備。

2.28 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務的一個已被出售及具獨特業務範疇的組成部份，其營運及現金流動均可與本集團其他業務分開。

2.29 比較數據

某些過往年度的比較數據被重新分類，以符合本年度呈列變動。

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滙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。

於二〇〇八年十二月三十一日，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230,000,000港元（二〇〇七年：61,000,000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

於二〇〇八年十二月三十一日，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43,000,000港元（二〇〇七年：62,000,000港元），主要是由於浮息借貸的利息開支增加／減少所致。

(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。為管理由投資股本證券而引致的價格風險，本集團將其組合作多元化投資，按照本集團所定的限制，作出多元化的組合。

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70,000,000港元（二〇〇七年：67,000,000港元）。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(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國有銀行或信譽良好的銀行。

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44。

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
本集團						
於二〇〇八年						
十二月三十一日						
借貸	362,774	6,208,324	1,861,055	1,805,032	2,076,130	12,313,315
應付賬款	—	96,877	—	—	—	96,877
應付地價	—	560,046	—	—	—	560,046
其他應付款項及應計費用	—	3,771,455	—	—	—	3,771,455
於二〇〇七年						
十二月三十一日						
借貸	343,423	3,197,508	6,768,009	1,681,287	2,373,668	14,363,895
應付賬款	—	577,319	—	—	—	577,319
應付地價	—	1,200,083	—	—	—	1,200,083
其他應付款項及應計費用	—	2,645,713	—	—	—	2,645,713
本公司						
於二〇〇八年						
十二月三十一日						
借貸	—	4,237,300	2,932	64,882	—	4,305,114
應付附屬公司款項	37,215	—	—	—	—	37,215
其他應付款項及應計費用	—	111,917	—	—	—	111,917
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

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付予股東的股息數額、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本總額計算。債務淨額以借貸總額減現金及現金等價物計算。資本總額包括綜合資產負債表所示的權益及債務淨額。

於二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日的債權比率如下：

	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
借貸總額 (附註36)	10,140,678	12,625,848
減：現金及現金等價物 (附註31)	(3,496,547)	(3,587,607)
債務淨額	6,644,131	9,038,241
權益總額 (不包括少數股東權益)	14,479,118	13,789,755
資本總額	21,123,249	22,827,996
總資本負債比率	31%	40%

二〇〇八年債權比率下降乃主要由於出售一間附屬公司Goldkemp Investment Limited所致 (見附註20)。

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) 無形經營權的攤銷

無形經營權的攤銷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0%至65%。增長率範圍廣乃由於本集團若干收費公路及橋梁的交通量已經飽和，而本集團共同控制實體擁有的一條收費公路於二〇〇六年末投入運營並預期該條收費公路於來年將維持高水平交通增長率。

(b) 無形經營權的減值

本集團於有跡象顯示無形經營權出現減值時測試其是否減值。現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算法釐定。使用價值計算法要求本集團估計無形經營權所屬現金產生單位預期產生的未來現金流量及合適的折現率以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，則已出現減值虧損。

於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日，管理層並未發現任何無形經營權減值跡象。

(c) 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。

(d) 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)

(e) 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。

(f) 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土地增值稅、所得稅及遞延稅項計提。

倘管理層認為未來應課稅溢利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延稅項資產及稅項虧損。倘與其結果與原先的估算不同，有關差異會對有關估算出現變動的期間內遞延稅項資產及所得稅的確認構成影響。

(g) 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)

(h) 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。

(i) 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)。

(j) 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：

	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
出售物業收入	1,874,821	3,264,555
來自收費公路業務的路費收入	1,014,486	870,778
物業管理費收入	330,369	262,689
租金收入	310,268	261,922
其他	643,065	584,436
	4,173,009	5,244,380

本年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(已於二〇〇八年出售)

業務分部之間並無重大銷售。

從屬分部報告形式－地區分部

本集團的三項業務範疇主要在香港及中國營運：

- 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、持作出售物業、土地使用權的預付款、存貨、應收賬款、其他收款項、預付款及按金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。

資本開支包括無形經營權(附註15)、物業、廠房及設備(附註16)，投資物業(附註17)及有關物業、廠房及設備的租賃土地及土地使用權(附註18)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(已終止業務)		本集團	
	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
收益	3,158,523	4,373,602	1,014,486	870,778			4,173,009	5,244,380
分部業績	370,964	1,295,411	546,669	373,513			917,633	1,668,924
出售一間附屬公司的收益	28,552	—	—	—			28,552	—
利息收入							90,044	72,809
未分配經營成本							(74,279)	(79,142)
理財活動產生的 淨外匯收益							276,845	39,352
理財成本							(242,992)	(278,432)
應佔以下公司的 盈利/(虧損)								
— 共同控制實體	(786)	(6,653)	(19,816)	(12,182)			(20,602)	(18,835)
— 聯營實體	89,068	104,057	271,513	247,597			360,581	351,654
獲得一家聯營實體 額外權益之公平值 高於收購成本	40,988	—	—	—			40,988	—
除稅前盈利							1,376,770	1,756,330
稅項							(225,106)	(425,041)
持續經營業務的年內盈利							1,151,664	1,331,289
已終止經營業務的 年內(虧損)/盈利					(178,184)	37,282	(178,184)	37,282
							973,480	1,368,571
資本開支	424,922	88,768	11,066	4,655,774	60,761	3,013,305	496,749	7,757,847
折舊及攤銷	153,453	179,409	169,350	237,092	148,964	44,441	471,767	460,942
減值撥備損失	111,143	23,357	540	3,671	252,637	—	364,320	27,028
減值損失轉回	(11,740)	(82,188)	—	—	—	(9,021)	(11,740)	(91,209)

財務報表附註

5 收益及分部資料 (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(已終止業務)		本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	重列 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	重列 二〇〇七年 千港元
分部資產	28,474,599	24,986,841	9,790,474	9,403,559	—	5,918,826	38,265,073	40,309,226
於共同控制實體 的權益	189,637	191,515	269,151	227,873	—	—	458,788	419,388
於聯營實體的權益	1,627,160	1,363,731	2,090,232	1,688,892	—	—	3,717,392	3,052,623
未分配資產							491,741	296,516
總資產							42,932,994	44,077,753
分部負債	7,749,353	6,144,598	152,727	144,879	—	731,351	7,902,080	7,020,828
未分配負債							13,893,412	16,401,025
總負債							21,795,492	23,421,853

從屬分部報告－地區分部

	持續經營收益		資本開支		總資產	
	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
香港	127,227	121,271	405,541	679,729	2,076,744	1,252,508
中國	4,041,891	5,120,253	91,208	7,078,118	40,322,113	42,489,191
海外地區	3,891	2,856	—	—	42,396	39,538
	4,173,009	5,244,380	496,749	7,757,847	42,441,253	43,781,237
未分配資產					491,741	296,516
總資產					42,932,994	44,077,753

6 按性質劃分的開支

持續經營業務的銷售成本、銷售及分銷開支以及一般及行政開支包括下列各項：

	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
廣告及宣傳開支	119,502	129,626
已計入銷售成本之已售存貨／物業之成本	1,617,738	2,777,537
投資物業產生之直接經營開支		
— 帶來租金收入	67,796	55,994
— 並無帶來租金收入	204	169
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	42,648	47,670
— 租賃物業、廠房及設備	40	36
無形經營權之攤銷 (已計入銷售成本)	163,771	235,299
租賃土地及土地使用權之攤銷	116,344	85,772
經營租賃—土地及樓宇	2,881	8,250
呆賬撥備撥回 (附註30)	—	(7,165)
核數師酬金	10,753	9,530
僱員福利開支 (附註13)	678,043	559,738
物業、廠房及設備減值撥備 (附註16)	1,113	—
可供出售財務資產減值之撥回 (附註26)	—	(2,476)
發展中物業和持作出售的物業減值撥備／(撥回)	3,037	(1,031)
租賃土地減值撥備 (附註18)	53,333	23,357
收費公路及橋樑的維修開支	92,913	61,159
商譽減值撥備 (附註24)	540	3,671
其他應收款項呆賬的撥備／(撥回)	41,920	(71,516)
其他	207,867	159,701
	3,220,443	4,075,321

7 理財收入

	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
來自銀行存款的利息收入	84,082	52,440
來自聯營實體的利息收入	5,962	20,369
	90,044	72,809

8 理財成本

	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
五年內可全額償還的銀行貸款及銀行透支的利息	477,354	361,947
銀行貸款手續費	7,026	5,406
以下各項的利息		
—來自附屬公司少數股東的貸款	14,466	2,012
—來自關聯公司的貸款	1,764	2,784
	<hr/>	<hr/>
所產生的借貸成本總額	500,610	372,149
減：撥充資本的發展中物業及物業、廠房及設備款額 (附註)	(257,618)	(93,717)
	<hr/>	<hr/>
	242,992	278,432
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：於截至二〇〇八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5.53% (二〇〇七年：每年6.12%)。

9 稅項

- (a) 年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。於二〇〇八年，政府頒佈調整利得稅率，由17.5%改為二〇〇八／二〇〇九財政年度的16.5%。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和共同控制實體所獲得的盈利作出18%至25% (二〇〇七年：18%至33%) 不等的中國企業所得稅撥備。

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%。

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基本所得稅率將由二〇〇八年一月一日起計五年期間內由18%逐步上升至較高稅率25%。

9 稅項 (續)

股息分派的代扣企業所得稅

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%的稅率繳納代扣企業所得稅。

- (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。
- (d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
本公司及附屬公司		
本期稅項		
香港利得稅	2,589	2,786
中國企業所得稅	350,101	163,643
中國土地增值稅	266,866	316,148
過往年度過度撥備	(8,815)	—
遞延稅項		
暫時性差異之產生及轉回	(384,380)	100,294
稅率變動之影響	(1,255)	(214,800)
過往年度撥備不足	—	56,970
	<u>225,106</u>	<u>425,041</u>

9 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：

	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 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	1,036,791	1,423,511
按中國企業所得稅稅率25% (二〇〇七年:33%) 計算	259,198	469,759
不同稅率的影響	(44,325)	(89,898)
稅率變動的影響	(1,255)	(214,800)
一間附屬公司免稅期的盈利	(42,027)	(20,246)
毋需課稅的收入	(49,970)	(16,589)
不可扣稅的開支	38,376	56,414
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	8,834	34,733
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(8,815)	56,970
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(11,730)	(73,239)
聯營實體未分派盈利的預扣稅	29,900	—
	178,186	203,104
土地增值稅	46,920	221,937
	225,106	425,041

10 年內盈利

於本公司的財務報表處理的年內盈利為203,527,000港元(二〇〇七年：297,628,000港元)。

11 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。

	二〇〇八年	重列 二〇〇七年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(千港元)	668,302	1,011,730
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的 (虧損)／盈利(千港元)	(60,338)	19,591
	<u>607,964</u>	<u>1,031,321</u>
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	607,964	1,031,321
已發行普通股加權平均數(千股)	7,125,702	6,930,782
每股基本盈利／(虧損)(港仙)		
持續經營業務	9.38	14.60
已終止經營業務	(0.85)	0.28
	<u>8.53</u>	<u>14.88</u>

11 每股盈利 (續)

攤薄

每股攤薄盈利乃按普通股加權平均數調整未行使普通股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。

	二〇〇八年	重列 二〇〇七年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利 (千港元)	668,302	1,011,730
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的 (虧損) / 盈利 (千港元)	(60,338)	19,591
本公司權益持有人應佔盈利 (千港元)	607,964	1,031,321
已發行普通股加權平均數 (千股)	7,125,702	6,930,782
購股權調整 (千股)	37,537	57,732
每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	7,163,239	6,988,514
每股攤薄盈利 / (虧損) (港仙)		
持續經營業務	9.33	14.48
已終止經營業務	(0.84)	0.28
	8.49	14.76

12 股息

於二〇〇八年及二〇〇七年分別支付股息約3.63億港元 (每股5.10港仙) 及3.21億港元 (每股4.60港仙)。董事建議派付末期股息每股普通股0.8港仙，合共0.57億港元。上述股息須待股東於二〇〇九年六月三日的股東週年大會上批准。本財務報表並無反映該應付股息。

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
已付中期股息，每股普通股2.60港仙 (二〇〇七年：2.30港仙)	185,298	163,616
擬派末期股息，每股普通股0.8港仙 (二〇〇七年：2.50港仙)	57,015	178,163
	242,313	341,779

13 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
工資、薪酬及花紅	503,902	411,699
退休成本(界定供款計劃)	29,811	33,159
醫療福利成本(界定供款計劃)	9,880	5,458
社會保障成本	38,175	24,576
解僱補償	1,725	604
員工福利	93,041	84,242
購股權	1,509	—
	678,043	559,738

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。

14 董事及高級管理人員酬金

截至二〇〇八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
陸志峰 (附註(i))	—	509	1,500	90	2,099
張招興 ¹ (附註(i))	—	779	2,102	83	2,964
區秉昌 ¹ (附註(ii))	—	1,180	3,223	187	4,590
梁毅 ¹	—	1,696	4,604	284	6,584
唐壽春	—	1,098	2,500	284	3,882
王洪濤	—	827	2,500	—	3,327
周瑾	—	677	—	—	677
李新民 ¹	—	1,815	4,424	284	6,523
何子勵 ¹	—	1,450	4,104	223	5,777
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓 ¹	360	—	—	—	360
張化橋 (附註(iii))	50	—	—	—	50
總額	770	10,031	24,957	1,435	37,193

附註：

(i) 於二〇〇八年七月三十一日獲委任

(ii) 於二〇〇八年七月三十一日辭任

(iii) 於二〇〇八年四月十七日獲委任及於二〇〇八年九月二十九日辭任

¹ 彼等同時為越秀交通之董事

14 董事及高級管理人員酬金 (續)

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	—	1,661	11,521	163	13,345
梁毅 ¹	—	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
周瑾 (附註(ii))	—	967	—	—	967
李新民 ¹	—	1,528	9,221	145	10,894
何子勵 ¹	—	1,237	8,850	116	10,203
余立發	125	—	—	—	125
李家麟	125	—	—	—	125
劉漢銓 ¹	250	—	—	—	250
總額	500	9,508	53,682	716	64,406

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獲委任

¹ 彼等同時為越秀交通之董事

於截至二〇〇八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。

於截至二〇〇八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。

財務報表附註

15 無形經營權

	重列 無形經營權 千港元	本集團 重列 有形基礎建設 千港元	重列 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			
如前所報	1,612,523	331,159	1,943,682
採納香港(國際財務報告準則 詮釋委員會－詮釋第12號)的影響	331,159	(331,159)	—
重列	1,943,682	—	1,943,682
添置	52,245	—	52,245
收購附屬公司	4,592,168	—	4,592,168
攤銷	(235,299)	—	(235,299)
滙兌差額	442,488	—	442,488
年末賬面淨值	6,795,284	—	6,795,284
於二〇〇七年十二月三十一日			
成本	7,905,189	—	7,905,189
累計攤銷	(1,109,905)	—	(1,109,905)
賬面淨值	6,795,284	—	6,795,284
截至二〇〇八年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值			
如前所報	3,987,372	2,807,912	6,795,284
採納香港(國際財務報告準則 詮釋委員會－詮釋第12號)的影響	2,807,912	(2,807,912)	—
重列	6,795,284	—	6,795,284
添置	3,818	—	3,818
攤銷	(163,771)	—	(163,771)
滙兌差額	412,919	—	412,919
年末賬面淨值	7,048,250	—	7,048,250
於二〇〇八年十二月三十一日			
成本	8,393,290	—	8,393,290
累計攤銷	(1,345,040)	—	(1,345,040)
賬面淨值	7,048,250	—	7,048,250

於二〇〇八年十二月三十一日，賬面淨值為5,031,181,000港元(二〇〇七年：4,798,164,000港元)的收費公路經營權已抵押作為本集團銀行借款的抵押品(附註45)。

16 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	樓宇 千港元	在建工程 千港元	廠房、機器 及工具 千港元	租賃物業		總額 千港元
				裝修、傢俱、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	
於二〇〇七年一月一日						
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	502,228	157,561	1,578,139	83,141	33,262	2,354,331
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	—	—
收購一間附屬公司	—	—	—	1,419	—	1,419
折舊						
— 持續經營業務	(33,090)	—	—	(9,062)	(5,554)	(47,706)
— 已終止經營業務	(7,436)	—	(63,757)	(18,512)	(2,368)	(92,073)
年末賬面淨值	427,419	3,245,026	1,416,307	88,592	45,566	5,222,910
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	427,419	3,245,026	1,416,307	88,592	45,566	5,222,910

財務報表附註

16 物業、廠房及設備 (續)

(a) 本集團 (續)

	樓宇 千港元	在建 工程 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
截至二〇〇八年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	427,419	3,245,026	1,416,307	88,592	45,566	5,222,910
滙兌差額	8,819	107,463	171,774	16,732	3,494	308,282
添置	1,648	58,522	1,497	14,334	9,543	85,544
出售	(6,741)	—	—	(2,475)	(224)	(9,440)
轉撥至投資物業	(3,291)	—	—	—	—	(3,291)
重新分類	—	(3,058,108)	3,050,255	7,853	—	—
收購一家附屬公司 (附註20)	76,351	—	—	5,349	—	81,700
出售一家附屬公司 (附註20)	(36,778)	(252,287)	(4,257,607)	(38,296)	(22,741)	(4,607,709)
折舊						
— 持續經營業務	(24,310)	—	—	(11,379)	(6,999)	(42,688)
— 已終止經營業務	—	—	(129,589)	(14,623)	(3,355)	(147,567)
減值						
— 持續經營業務	(1,113)	—	—	—	—	(1,113)
— 已終止經營業務	—	—	(252,637)	—	—	(252,637)
年末賬面淨值	<u>442,004</u>	<u>100,616</u>	<u>—</u>	<u>66,087</u>	<u>25,284</u>	<u>633,991</u>
於二〇〇八年十二月三十一日						
成本	665,408	100,616	—	186,078	72,444	1,024,546
累計折舊及減值	(223,404)	—	—	(119,991)	(47,160)	(390,555)
賬面淨值	<u>442,004</u>	<u>100,616</u>	<u>—</u>	<u>66,087</u>	<u>25,284</u>	<u>633,991</u>

16 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	
於二〇〇七年一月一日				
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	<u>9,978</u>	<u>753</u>	<u>—</u>	<u>10,731</u>
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	<u>9,681</u>	<u>586</u>	<u>3,256</u>	<u>13,523</u>
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	<u>9,681</u>	<u>586</u>	<u>3,256</u>	<u>13,523</u>
截至二〇〇八年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	9,681	586	3,256	13,523
添置	—	300	3,353	3,653
出售	—	(19)	—	(19)
折舊	(297)	(230)	(1,847)	(2,374)
年末賬面淨值	<u>9,384</u>	<u>637</u>	<u>4,762</u>	<u>14,783</u>
於二〇〇八年十二月三十一日				
成本	15,613	1,751	7,531	24,895
累計折舊	(6,229)	(1,114)	(2,769)	(10,112)
賬面淨值	<u>9,384</u>	<u>637</u>	<u>4,762</u>	<u>14,783</u>

本集團總賬面值為95,000,000港元(二〇〇七年：13,000,000港元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團銀行借款(附註45)的抵押品。

17 投資物業

(a) 本集團

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
年初	5,984,228	5,625,185
滙兌差額	309,892	353,862
添置	7,387	37,135
轉撥自物業、廠房及設備	3,291	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	288,976	444,717
轉撥至持作出售的非流動資產(附註33)	—	(694,148)
出售	(378,129)	(151,892)
公平值(虧損)／收益	(271,800)	362,139
年末	<u>5,943,845</u>	<u>5,984,228</u>

(b) 本公司

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
年初	12,530	10,680
公平值(虧損)／收益	(90)	1,850
年末	<u>12,440</u>	<u>12,530</u>

於二〇〇八年十二月三十一日，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。

於二〇〇八年十二月三十一日，總賬面淨值為2,979,000,000港元(二〇〇七年：2,610,000,000港元)的投資物業已抵押作為本集團銀行借款(附註45)的抵押品。

17 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
於香港持有：				
10至50年的租賃	430,148	415,550	—	—
超過50年的租賃	137,390	135,530	12,440	12,530
於香港以外持有(附註)：				
10至50年的租賃或土地使用權	5,376,307	5,433,148	—	—
	<u>5,943,845</u>	<u>5,984,228</u>	<u>12,440</u>	<u>12,530</u>

附註：香港以外的物業主要包括位於中國的物業。

18 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：

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
年初	8,676,498	6,920,196
添置	2,551,176	2,451,990
出售	(342,385)	(724,687)
轉撥至投資物業	(105,272)	(208,025)
攤銷		
— 持續經營業務	(116,344)	(85,772)
— 已終止經營業務	(1,397)	(92)
於發展中物業資本化的攤銷	(75,298)	(75,107)
滙兌差額	532,792	421,352
減值 (附註6)	(53,333)	(23,357)
收購一間附屬公司 (附註20)	318,300	—
出售一間附屬公司 (附註20)	(53,436)	—
年末	11,331,301	8,676,498
分析如下：		
非即期		
— 有關持作發展的物業	3,942,287	3,890,494
— 有關物業、廠房及設備	661,634	386,663
	4,603,921	4,277,157
即期		
— 有關發展中物業 (附註(i))	6,615,117	4,095,301
— 有關持作出售的物業	112,263	304,040
	6,727,380	4,399,341
	11,331,301	8,676,498

附註：

- (i) 約347,000,000港元(二〇〇七年：340,000,000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。

18 租賃土地及土地使用權 (續)

本集團於租賃土地及土地使用權的賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
於中國：		
超過50年的土地使用權	6,962,210	3,834,327
10至50年的土地使用權	3,231,002	3,946,823
於香港：		
超過50年的租賃	239,124	244,665
10至50年的租賃	898,965	650,683
	<u>11,331,301</u>	<u>8,676,498</u>

於二〇〇八年十二月三十一日，總賬面淨值約為1,073,000,000港元(二〇〇七年：236,000,000港元)土地使用權已抵押作為本集團銀行借款(附註45)的抵押品。

19 於附屬公司權益

	本公司	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
非上市股份投資，按成本	67,710	60,480
應收附屬公司款項 (附註(a))	13,872,233	14,212,308
	<u>13,939,943</u>	<u>14,272,788</u>
應付附屬公司款項 (附註(b))	(37,215)	(35,046)
	<u>(37,215)</u>	<u>(35,046)</u>

- (a) 應收附屬公司款項乃無抵押且並無固定償還年期。除約10,530,000,000港元(二〇〇七年：約11,723,000,000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2.92厘至5.92厘(二〇〇七年：4.25厘至7.29厘)之間。

於二〇〇八年及二〇〇七年十二月三十一日止，該等結餘並無遭拖欠或減值，惟於二〇〇八年十二月三十一日，已就應收一間附屬公司約111,000,000港元的款項悉數計提撥備(二〇〇七年：無)。

本公司應收附屬公司款項大部分以下列貨幣計值：

	本公司	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
港元	7,653,038	8,943,508
人民幣	5,921,124	4,968,800
其他	298,071	300,000
	<u>13,872,233</u>	<u>14,212,308</u>

- (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。

本公司應付附屬公司款項大部分以下列貨幣計值：

	本公司	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
港元	43	—
人民幣	37,172	35,046
	<u>37,215</u>	<u>35,046</u>

- (c) 本公司於二〇〇八年十二月三十一日主要附屬公司詳情載於第143至第153頁。

20 出售及收購附屬公司

(a) 出售金都

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」）（主要從事物業發展）之全部股權，以換取現金及於越秀房託基金的額外單位。

出售全部的資產、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)
所出售淨資產	<u>676,801</u>
購買代價：	
已收現金	472,201
越秀房託基金額外單位之公平值（見下文）	191,320
總代價	<u>663,521</u>
出售產生的直接費用	(8,501)
減：所出售淨資產	<u>(676,801)</u>
	(21,781)
減：未實現部分	8,267
加：滙兌儲備之釋放	42,066
出售一家附屬公司的收益	<u>28,552</u>
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)
出售一家附屬公司的現金流入淨額	<u>434,261</u>

20 出售及收購附屬公司 (續)

(a) 出售金都 (續)

就所收購越秀房託基金淨資產的額外權益及所產生之負面商譽詳情如下：

就越秀房託基金所收購淨資產的公平值份額 (附註(i))

購買代價－已收越秀房託基金額外單位的公平值

獲得一家聯營實體額外權益之公平值高於收購成本 (附註(ii))

二〇〇八年
千港元

232,308

(191,320)

40,988

附註：

- (i) 越秀信託基金所收購淨資產的公平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) 於綜合損益表內確認之金額。

(b) 出售Goldkemp

於二〇〇八年十二月二十四日，本集團向其主要股東之一越秀企業(集團)有限公司出售其於一間附屬公司Goldkemp Investment Limited (「Goldkemp」) 的全部股權，以換取現金及於迪康投資有限公司 (「迪康」) (一間於香港註冊成立的公司) 的股權。

Goldkemp透過Pacific Max Industrial Limited實益擁有52.55%在廣州造紙股份有限公司的權益(主要從事新聞紙業務)，而迪康於香港擁有及經營粵華酒店。

Goldkemp的已終止經營年內(虧損)/盈利包括：

出售一家附屬公司的收益 (附註(i))

已終止經營(虧損)/盈利 (附註(ii))

二〇〇八年
千港元

90,379

(268,563)

(178,184)

二〇〇七年
千港元

—

37,282

37,282

20 出售及收購附屬公司 (續)

(b) 出售Goldkemp (續)

(i) 出售Goldkemp的資產、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	
物業、廠房及設備	4,607,709
租賃土地及土地使用權	53,436
遞延稅項資產	31,815
存貨	555,374
應收賬款及其他應收款項	507,224
現金及現金等價物	1,140,337
應付賬款及其他應付款項	(724,085)
借貸	(4,807,999)
少數股東權益	(674,199)
	<hr/>
所出售淨資產	689,612
	<hr/> <hr/>
購買代價：	
已收現金	250,000
已收購可確認淨資產的公平值 (附註 (c))	385,049
	<hr/>
總代價	635,049
出售產生的直接費用	(1,879)
減：所出售淨資產	(689,612)
加：滙兌儲備之釋放	146,821
	<hr/>
出售一家附屬公司的收益	90,379
	<hr/> <hr/>

(ii) 已終止經營的業績及就重估出售集團的資產所確認的業績的分析如下：

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
收益	2,852,711	1,609,717
開支	(3,156,325)	(1,541,268)
	<hr/>	<hr/>
已終止經營除稅前 (虧損) / 盈利	(303,614)	68,449
稅項	35,051	(31,167)
	<hr/>	<hr/>
已終止經營 (虧損) / 盈利	(268,563)	37,282
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
經營現金流量	59,057	83,700
投資現金流量	(60,752)	(2,874,702)
融資現金流量	1,316,076	1,898,110
	<hr/>	<hr/>
	1,314,381	(892,892)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

20 出售及收購附屬公司 (續)

(c) 收購迪康

(i) 因收購迪康產生的資產及負債的詳情如下：

	公平值 千港元	被收購方 賬面額 千港元
物業、廠房及設備	81,700	75,842
租賃土地	318,300	191,264
存貨	127	127
其他應收款項、預付款項及按金	3,652	3,652
現金及現金等價物	5,011	5,011
應付賬款	(1,813)	(1,813)
遞延稅項負債	(21,928)	—
	<u>385,049</u>	<u>274,083</u>
已收購可確認淨資產		

(ii) 因出售Goldkemp及收購迪康產生的現金流出：

現金代價	250,000
出售產生的直接費用	(1,879)
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(1,140,337)
所收購附屬公司的現金及現金等價物	5,011
	<u>(887,205)</u>
現金流出淨額	

於收購之日起至二〇〇八年十二月三十一日止，迪康分別帶來約1,101,000港元的收入貢獻和帶給本公司權益持有人約289,000港元的虧損。假設收購於二〇〇八年一月一日完成，迪康為本集團帶來的收入貢獻將約為23,237,000港元，而本公司權益持有人應佔盈利將約為8,171,000港元。

20 出售及收購附屬公司 (續)

(d) 收購北二環高速公路公司

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，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，代價為人民幣6.66億元。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%權益的一間共同控制實體。此收購於二〇〇七年三月二十八日完成，其後北二環高速公路公司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52,000,000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%時產生之公平值升值相應的遞延稅項負債確認。

20 出售及收購附屬公司 (續)

(d) 收購北二環高速公路公司 (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
無形經營權	4,592,168	2,345,255
物業、廠房及設備	1,419	1,419
應收賬款	4,896	4,896
其他應收款項、預付款項及按金	4,409	4,409
應付賬款及應計費用	(70,784)	(70,784)
借貸	(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>(211,765)</u>
二〇〇七年收購產生的現金流出		<u>532,835</u>

21 出售投資物業的收益

年內，本集團出售若干投資物業的銷售所得款項總額約為541,000,000港元(二〇〇七年：210,000,000港元)，而淨收益約為163,000,000港元(二〇〇七年：59,000,000港元)。

22 於共同控制實體的權益

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
應佔資產淨值	308,732	270,164
應收共同控制實體款項 (附註46(c))	185,285	182,403
減：應收共同控制實體款項減值撥備	(35,229)	(33,179)
	<u>458,788</u>	<u>419,388</u>
應付共同控制實體款項 (附註46(c))	<u>(154,976)</u>	<u>(146,044)</u>

本集團於其共同控制實體 (全部均為非上市) 的權益如下：

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
收益	41,106	80,400
開支	(61,708)	(102,401)
稅項	—	3,166
本年度虧損	<u>(20,602)</u>	<u>(18,835)</u>
資產		
非流動資產	1,102,956	1,031,753
流動資產	180,715	257,490
	<u>1,283,671</u>	<u>1,289,243</u>
負債		
非流動負債	(776,405)	(696,921)
流動負債	(198,534)	(322,158)
	<u>(974,939)</u>	<u>(1,019,079)</u>
淨資產	<u>308,732</u>	<u>270,164</u>

本集團的共同控制實體的詳情載於第154頁。

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團應佔一間共同控制實體的資本承擔於附註43中披露。

23 於聯營實體的權益

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
應佔資產淨值	3,646,580	2,764,376
應收聯營實體貸款 (附註46(c))	1,973	149,665
應收聯營實體款項 (附註46(c))	68,839	138,582
	<u>3,717,392</u>	<u>3,052,623</u>
應付聯營實體款項 (附註46(c))	(112,150)	(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約為1,439,000,000港元(二〇〇七年：1,107,000,000港元)乃於香港聯合交易所有限公司上市除外。於二〇〇八年十二月三十一日，於該聯營實體權益公平值約為679,000,000港元(二〇〇七年：965,000,000港元)。

本集團於聯營實體的權益如下：

	重列	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
收益	<u>590,323</u>	<u>678,748</u>
稅後盈利	<u>360,581</u>	<u>351,654</u>
資產	6,336,628	4,604,553
負債	(2,690,048)	(1,840,177)
淨資產	<u>3,646,580</u>	<u>2,764,376</u>

本集團聯營實體的詳情載於第155頁。

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團於其聯營實體並無任何重大資本承擔(二〇〇七年：無)。

24 商譽

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
年初	119,186	—
收購一間附屬公司 (附註20(d))	—	115,043
滙兌差額	7,348	7,814
減值虧損 (附註6)	(540)	(3,671)
年末	125,994	119,186

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。

25 其他非流動資產

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
收購一間共同控制實體的額外權益預付款項	—	17,375

26 可供出售的財務資產

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
年初	979,903	418,269
增加	52,658	3,572
公平值(減少)/增加	(116,068)	527,532
減值虧損轉回 (附註6)	—	2,476
出售	—	(424)
滙兌差額	60,484	28,478
年末	976,977	979,903

可供出售的財務資產乃位於中國且無外界信貸評級的公司的非上市證券。

27 發展中物業

於二〇〇八年十二月三十一日，5,166,000,000港元（二〇〇七年：1,392,000,000港元）的發展中物業已抵押作為本集團銀行借款（附註45）抵押品。

28 已抵押銀行存款

根據當地國土資源局發出的相關文件，集團公司的若干物業發展須將若干物業預售所得款額存入指定銀行賬戶，作為建造相關物業的擔保按金。當取得當地國土資源局批准後，按金僅可用於購買建築材料及支付相關物業項目的建造費用。該等擔保按金將僅可於相關預售物業竣工後或獲發房地產所有權證（以較早者為準）後得以解除。

29 存貨

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
原材料	293	116,361
在製品	57,238	55,535
製成品	48,185	105,411
	<u>105,716</u>	<u>277,307</u>

確認為開支並計入持續經營「銷售成本」的存貨成本達530,155,000港元（二〇〇七年：420,260,000港元）。

30 應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
應收賬款	155,891	580,260
減：應收賬款減值撥備	(88,981)	(102,568)
	<u>66,910</u>	<u>477,692</u>

應收賬款及其他應收款項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	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
零至三十日	35,385	211,793
三十一日至九十日	6,219	161,820
九十一日至一百八十日	539	23,470
一百八十一日至三百六十五日	15	65,581
一年以上	113,733	117,596
	<u>155,891</u>	<u>580,260</u>

於二〇〇八年十二月三十一日，約41,604,000港元(二〇〇七年：373,613,000港元)的應收賬款已全數收回。

於二〇〇八年十二月三十一日，約25,306,000港元(二〇〇七年：104,079,000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	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
最多三個月	539	23,470
超過三個月	24,767	80,609
	<u>25,306</u>	<u>104,079</u>

30 應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金 (續)

於二〇〇八年十二月三十一日，約88,981,000港元(二〇〇七年：102,568,000港元)的應收賬款已發生減值。於二〇〇八年十二月三十一日，撥備金額為88,981,000港元(二〇〇七年：102,568,000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	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
超過三個月	88,981	102,568

應收賬款減值撥備的變動如下：

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
年初	102,568	118,754
持續經營減值撥回	—	(7,165)
已終止經營減值撥回	—	(9,021)
滙兌差額	6,651	—
出售附屬公司	(20,238)	—
年末	88,981	102,568

新增及轉回已減值應收賬款撥備已於綜合損益表內計入一般及行政開支。

於二〇〇八年十二月三十一日，已就其他應收款項作出53,660,000港元的減值撥備。餘下其他應收款項及按金並不包括減值資產。

本集團大部分應收賬款乃以下列貨幣計值：

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
港元	—	71,268
人民幣	155,891	508,992
	155,891	580,260

31 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	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
銀行及手頭現金	1,598,524	1,603,312	168,443	2,166
短期銀行存款	1,898,023	1,984,295	65,160	17,396
	<u>3,496,547</u>	<u>3,587,607</u>	<u>233,603</u>	<u>19,562</u>

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
港元	2,057,686	2,115,082	166,802	15,900
人民幣	1,190,854	1,215,351	90	1,024
美元	246,129	190,633	65,327	2,638
其他	1,878	66,541	1,384	—
	<u>3,496,547</u>	<u>3,587,607</u>	<u>233,603</u>	<u>19,562</u>

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3.13厘（二〇〇七年：3.48厘）。

本集團的銀行存款乃存於主要國有金融機構。

32 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46 (b)所述的關聯人士交易)：

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
一年內 (附註(i))	458,044	433,807
一年後但於五年內	95,948	126,721
五年以上	44,491	230,412
	<u>598,483</u>	<u>790,940</u>

附註：

- (i) 於二〇〇八年十二月三十一日，就若干於中國介乎50至75年的土地使用權(尚未取得所有權證)歸入該款項的承擔總計約429,000,000港元(二〇〇七年：372,000,000港元)。於二〇〇八年十二月三十一日，該等土地使用權的總代價約為2,313,000,000港元(二〇〇七年：3,511,000,000港元)，本集團已就此預付約1,884,000,000港元(二〇〇七年：3,139,000,000港元)。

於二〇〇八年十二月三十一日，本公司並無任何重大經營租賃承擔(二〇〇七年：無)。

33 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的全部股權。因此，於二〇〇七年十二月三十一日，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。出售已於二〇〇八年六月一日完成(請參閱附註20)。

歸為持作出售的非流動資產：

	本集團
	二〇〇七年 千港元
投資物業 (附註17)	694,148
可供出售財務資產	—
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>

33 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(續)

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
遞延稅項負債 (附註40)	64,011
其他應付款項及應計費用	34,737
	<u>98,748</u>

34 應付賬款

應付賬款的公平值與其賬面值相若。

應付賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
零至三十日	60,083	109,559
三十一日至九十日	32,024	257,029
九十一日至一百八十日	—	193,915
一百八十一日至三百六十五日	19	6,831
一至兩年	4,519	9,858
超過兩年	232	127
	<u>96,877</u>	<u>577,319</u>

本集團的大部份應付賬款乃以人民幣計值。

35 其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
建築成本的應計費用	3,192,698	2,515,552
預收客戶款項	2,395,953	1,399,372
應計僱員福利成本	174,435	159,703
應付關連人士款項 (附註46(c))	876,862	354,614
其他應付款項	641,637	726,150
	<u>7,281,585</u>	<u>5,155,391</u>

財務報表附註

36 借貸

	本集團		本公司	
	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
非即期				
長期銀行借貸				
— 有抵押	2,653,248	3,977,940	—	2,915,000
— 無抵押	1,379,975	5,764,311	—	1,483,338
融資租賃承擔	45	62	45	62
來自一間關聯公司的貸款 (附註46(c))	56,162	—	56,162	—
來自附屬公司少數股東的貸款 (附註46(c))	355,220	333,420	—	—
	<u>4,444,650</u>	<u>10,075,733</u>	<u>56,207</u>	<u>4,398,400</u>
即期				
銀行透支	406	362	—	—
短期銀行借貸				
— 有抵押	158,748	165,528	—	—
— 無抵押	56,696	848,233	—	—
長期銀行借貸的即期部分				
— 有抵押	3,362,995	812,687	2,197,500	—
— 無抵押	2,117,153	668,869	1,924,388	—
來自一間關聯公司的貸款 (附註46(c))	—	54,398	—	54,398
融資租賃承擔	30	38	30	38
	<u>5,696,028</u>	<u>2,550,115</u>	<u>4,121,918</u>	<u>54,436</u>
借貸總額	<u><u>10,140,678</u></u>	<u><u>12,625,848</u></u>	<u><u>4,178,125</u></u>	<u><u>4,452,836</u></u>

36 借貸 (續)

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
一年之內	5,695,998	2,495,679	30	54,436
第二年內	1,572,626	6,280,599	29	24
第三年至第五年	1,338,021	1,217,158	56,178	38
五年以上	1,122,576	2,244,494	—	—
無固定還款期限 (附註(i))	—	—	355,220	333,420
	<u>9,729,221</u>	<u>12,237,930</u>	<u>411,457</u>	<u>387,918</u>

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5.31% (二〇〇七年：7.47%) 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
一年之內	4,121,888	—	30	54,436
第二年內	—	4,398,338	29	24
第三年至第五年	—	—	56,178	38
	<u>4,121,888</u>	<u>4,398,338</u>	<u>56,237</u>	<u>54,498</u>

於結算日的實際利率如下：

	二〇〇八年				二〇〇七年			
	港元	人民幣	美元	歐元	港元	人民幣	美元	歐元
銀行透支	6.66%	—	—	—	7.47%	—	—	—
銀行借款	2.73%	7.08%	4.17%	6.27%	3.71%	6.29%	6.28%	5.23%
其他貸款	5.16%	—	—	—	5.39%	—	—	—

財務報表附註

36 借貸 (續)

借款的賬面值乃按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	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
港元	4,178,530	4,456,353	4,178,125	4,452,836
人民幣	5,962,148	6,967,413	—	—
歐元	—	1,135,994	—	—
美元	—	66,088	—	—
	<u>10,140,678</u>	<u>12,625,848</u>	<u>4,178,125</u>	<u>4,452,836</u>

借款的公平值與其賬面值相若。

37 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	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
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a)	61,380	6,138
於收購租賃土地及一棟樓宇時發行股份 (附註b)	<u>257,000</u>	<u>25,700</u>
於二〇〇七年十二月三十一日	<u>7,121,918</u>	<u>712,192</u>
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a)	<u>4,930</u>	<u>493</u>
於二〇〇八年十二月三十一日	<u>7,126,848</u>	<u>712,685</u>

附註：

(a) 年內因行使購股權 (附註38) 而發行每股面值0.1港元的普通股4,930,000股 (二〇〇七年：61,380,000股)。

(b) 於二〇〇七年，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。

38 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
年內行使	(61,380)
於二〇〇七年十二月三十一日	<u>79,032</u>
於二〇〇八年一月一日	79,032
年內授出	5,800
年內行使	(4,930)
年內失效	(3,000)
於二〇〇八年十二月三十一日	<u>76,902</u>

於二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日，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	
			二〇〇八年 千股	二〇〇七年 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	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	41,172	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	2,800	—
			<u>76,902</u>	<u>79,032</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）。

於二〇〇八年十二月三十一日，74,942,000股（二〇〇七年：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。

39 儲備

(a) 本集團

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	法定儲備 (附註a) 千港元	滙兌波動 儲備 千港元	現金流量 對沖儲備 千港元	資產 重估儲備 (附註a) 千港元	可供出售 財務資產 公平值 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
	6,530,583	1,815	208,693	1,335,130	(26,266)	211,625	580,160	11,368	4,264,775	13,117,883
	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,320)	(40,320)
	6,530,583	1,815	208,693	1,335,130	(26,266)	211,625	580,160	11,368	4,224,455	13,077,563
	—	—	—	668,188	—	—	30,051	—	—	698,239
	—	—	—	—	26,266	—	—	—	—	26,266
	—	—	—	—	—	—	(122,560)	—	—	(122,560)
	—	—	—	—	—	—	27,276	—	—	27,276
	—	—	—	—	—	—	—	—	607,964	607,964
	—	—	(54,716)	(188,887)	—	—	—	—	54,716	(188,887)
	—	—	69,550	—	—	(866)	—	—	(68,684)	—
	—	—	—	—	—	—	—	1,509	—	1,509
	2,524	—	—	—	—	—	—	—	—	2,524
	721	—	—	—	—	—	—	(721)	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	(780)	780	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	(363,461)	(363,461)
	6,533,828	1,815	223,527	1,814,431	—	210,759	514,927	11,376	4,455,770	13,766,433
									57,015	
									4,398,755	
									4,455,770	

於二〇〇八年一月一日，如先前所呈報
採納香港(國際財務報告詮釋委員會)
一詮釋第12號的影響

於二〇〇八年一月一日，重列

滙兌差額

一間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

股東應佔盈利

出售附屬公司

轉撥

僱員購股權計劃

— 僱員服務價值

發行股本(扣除發行費)

行使購股權時轉撥

購股權失效時轉撥

已付股息

於二〇〇八年十二月三十一日

相當於：

二〇〇八年擬派末期股息

其他

39 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	匯兌波動 儲備 千港元	資本儲備 千港元	現金流量 對沖儲備 千港元	資產 重估儲備 (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
於二〇〇七年一月一日	6,008,649	1,815	133,747	547,522	16,415	(11,155)	—	179,586	20,688	3,559,266	10,456,533
匯兌差額	—	—	3,468	787,608	—	—	—	19,350	—	—	810,426
聯營實體現金流量對沖 的公平值變動	—	—	—	—	—	(15,111)	—	—	—	—	(15,111)
財務資產公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	469,663	—	—	469,663
— 總額	—	—	—	—	—	—	—	(109,882)	—	—	(109,882)
— 稅項	—	—	—	—	—	—	—	21,443	—	—	21,443
— 稅率變動影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,031,321	1,031,321
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	221,153	—	—	—	221,153
轉撥	—	—	71,478	—	(16,415)	—	(9,528)	—	—	(45,535)	—
發行股本 (扣除發行費)	512,614	—	—	—	—	—	—	—	—	—	512,614
於行使購股權時轉撥	9,320	—	—	—	—	—	—	—	(9,320)	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(320,597)	(320,597)
於二〇〇七年十二月三十一日	6,530,583	1,815	208,693	1,335,130	—	(26,266)	211,625	580,160	11,368	4,224,455	13,077,563

相當於：

二〇〇七年擬派末期股息

178,113

4,046,342

其他

4,224,455

39 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

附註a

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。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 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
於二〇〇八年一月一日	6,530,583	1,815	—	11,368	2,716,882	9,260,648
匯兌差額	—	—	615,835	—	—	615,835
發行股本(扣除發行費)	2,524	—	—	—	—	2,524
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	—	—	1,509	—	1,509
於行使購股權時轉撥	721	—	—	(721)	—	—
於購股權失效時轉撥	—	—	—	(780)	780	—
本年度盈利	—	—	—	—	203,527	203,527
已付股息	—	—	—	—	(363,461)	(363,461)
於二〇〇八年十二月三十一日	<u>6,533,828</u>	<u>1,815</u>	<u>615,835</u>	<u>11,376</u>	<u>2,557,728</u>	<u>9,720,582</u>
相當於：						
二〇〇八年擬派末期股息					57,015	
其他					<u>2,500,713</u>	
					<u>2,557,728</u>	

39 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
於行使購股權時轉撥	9,320	—	(9,320)	—	—
本年度盈利	—	—	—	297,628	297,628
已付股息	—	—	—	(320,597)	(320,597)
	<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>	

40 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	
	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
年初，如先前所呈報	3,204,137	2,425,232
採納香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第12號的影響	36,159	—
重列	3,240,296	2,425,232
於損益表(計入)／扣除的遞延稅項		
— 持續經營 (附註9(d))	(385,635)	(57,536)
— 已終止經營	(34,799)	27,086
收購一家附屬公司 (附註20)	21,928	622,462
出售一間附屬公司 (附註20)	31,815	—
自權益中扣除的遞延稅項	(21,589)	93,094
轉撥至與持作出售的非流動資產有關的負債 (附註33)	—	(64,011)
滙兌差額	178,268	193,969
年末	<u>3,030,284</u>	<u>3,240,296</u>

40 遞延稅項 (續)

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				總額 千港元
	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	
	於二〇〇七年一月一日	159,991	30,099	9,387	
滙兌差額	13,877	2,091	205	496	16,669
於損益表計入／(扣除)					
－持續經營	172,913	(22,421)	12,279	—	162,771
－已終止經營	(22,331)	—	—	—	(22,331)
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>
於二〇〇八年一月一日	322,833	9,769	21,871	2,703	357,176
滙兌差額	15,064	523	1,229	3,552	20,368
於損益表計入／(扣除)					
－持續經營	(19,473)	(2,466)	7,555	6,247	(8,137)
－已終止經營	31,815	—	—	—	31,815
出售一間附屬公司	(31,815)	—	—	—	(31,815)
於二〇〇八年十二月三十一日	<u>318,424</u>	<u>7,826</u>	<u>30,655</u>	<u>12,502</u>	<u>369,407</u>

40 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	聯營公司 不可分派盈利 千港元	總額 千港元
於二〇〇七年一月一日	2,375,051	21,540	—	93,417	118,684	19,237	—	2,627,929
滙兌差額	135,625	3,948	38,153	5,005	27,740	167	—	210,638
於損益表 (計入) / 扣除								
— 持續經營	(366,061)	75,997	(17,587)	8,279	414,682	(10,075)	—	105,235
— 已終止經營	—	—	—	—	4,755	—	—	4,755
於儲備扣除	—	—	—	93,094	—	—	—	93,094
收購一間附屬公司	—	56,504	565,958	—	—	—	—	622,462
轉撥至與持作出售的非 流動資產有關的負債	(66,641)	—	—	—	—	—	—	(66,641)
於二〇〇七年 十二月三十一日	<u>2,077,974</u>	<u>157,989</u>	<u>586,524</u>	<u>199,795</u>	<u>565,861</u>	<u>9,329</u>	<u>—</u>	<u>3,597,472</u>
於二〇〇八年一月一日 如先前所呈報	2,077,974	121,830	586,524	199,795	565,861	9,329	—	3,561,313
採納香港 (國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第12號的影響	—	36,159	—	—	—	—	—	36,159
重列	2,077,974	157,989	586,524	199,795	565,861	9,329	—	3,597,472
滙兌差額	121,583	6,029	36,031	10,960	22,343	1,690	—	198,636
於損益表 (計入) / 扣除								
— 持續經營	(141,728)	49,456	(12,295)	—	(317,111)	(1,994)	29,900	(393,772)
— 已終止經營	—	—	—	—	(2,984)	—	—	(2,984)
於儲備扣除	—	—	—	(21,589)	—	—	—	(21,589)
收購一家附屬公司	—	21,928	—	—	—	—	—	21,928
於二〇〇八年 十二月三十一日	<u>2,057,829</u>	<u>235,402</u>	<u>610,260</u>	<u>189,166</u>	<u>268,109</u>	<u>9,025</u>	<u>29,900</u>	<u>3,399,691</u>

40 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	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	12,278	6,377
— 中國企業所得稅	78,314	64,863
	<u>90,592</u>	<u>71,240</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	43,694	27,608
— 中國企業所得稅	2,345,361	2,381,144
— 中國土地增值稅	731,821	902,784
	<u>3,120,876</u>	<u>3,311,536</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。於二〇〇八年十二月三十一日，本集團就香港利得稅有並無屆滿日期的有關稅損約20.20億港元(二〇〇七年：13.09億港元)的未確認遞延稅項利益約3.33億港元(二〇〇七年：2.29億港元)，而有關物業減值撥備約2.51億港元(二〇〇七年：2.51億港元)的未確認遞延稅項利益約為0.41億港元(二〇〇七年：0.44億港元)。

41 綜合現金流量表附註

(a) 經營盈利與經營的現金流出淨額對賬表：

	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元
經營盈利	871,906	1,589,782
折舊及攤銷	322,803	444,268
出售物業、廠房及設備的收益	(93)	—
出售投資物業的收益	(162,588)	(58,584)
投資物業的公平值減值／(升值)	271,800	(362,139)
商譽減值撥備	540	3,671
出售一家附屬公司的收益	(28,552)	—
呆賬及其他應收款項撥備／(撥回)	41,920	(78,681)
發展中物業及持作出售的物業減值撥備／(撥回)	3,037	(1,031)
可供出售的財務資產減值撥回	—	(2,476)
物業、廠房及設備減值撥備	1,113	—
租賃土地減值撥備	53,333	23,357
僱員購股權計劃	1,509	—
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淨額	(4,426,820)	(2,958,413)
存貨增加	(426,913)	(43,412)
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金的增加淨額	(27,824)	(78,889)
應付賬款、其他應付款項及應計費用增加淨額	2,158,898	311,124
於有關連公司的結餘淨額的變動	18,510	(21,147)
應付附屬公司的少數股東款項增加／(減少)	459,666	(45,663)
持續經營業務的現金流出淨額	(867,755)	(1,278,233)
已終止經營業務的現金流入淨額	59,057	83,700
經營業務的現金流出淨額	(808,698)	(1,194,533)

(b) 主要非現金交易

- (i) 於二〇〇七年，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37(b))。
- (ii) 於二〇〇七年，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。

42 應收未來最低租金

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團及本公司根據若干不可註銷租約應收未來最低租金如下：

	本集團		本公司	
	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
第一年內	221,429	215,180	685	1,522
第二至第五年內	390,049	376,256	7	692
五年後	61,620	78,822	—	—
	<u>673,098</u>	<u>670,258</u>	<u>692</u>	<u>2,214</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）。

43 其他承擔

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
有關物業、廠房及設備的資本承擔：		
已簽約但未撥備	226,809	669,327
已批准但未簽約	401,049	861,985
	<u>627,858</u>	<u>1,531,312</u>

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團注資於一間共同控制實體及一間聯營實體的股本的財務承擔總額約為238,632,000港元（二〇〇七年：305,600,000港元）。

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團並無重大分佔一間共同控制實體的財務承擔（二〇〇七年：94,242,000港元）。

於二〇〇八年十二月三十一日，本公司並無其他重大資本承擔（二〇〇七年：無）。

44 或然負債

	本集團		本公司	
	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
授予本集團物業若干物業買家的按揭融資擔保 (附註(a))	883,068	774,723	—	—
為附屬公司的銀行及貸款融資作出擔保 (附註(b))	—	—	40,152	62,115
	<u>883,068</u>	<u>774,723</u>	<u>40,152</u>	<u>62,115</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) 本公司就附屬公司獲授的若干銀行及貸款融資提供擔保。
- (c) 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74,000,000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。

45 銀行借貸的擔保

於二〇〇八年十二月三十一日，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：

- (a) 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，賬面值分別約為51.66億港元（二〇〇七年：13.92億港元）、無（二〇〇七年：1.80億港元）、29.79億港元（二〇〇七年：26.10億港元）及0.95億港元（二〇〇七年：0.13億港元）；
- (b) 抵押本集團總賬面值約為10.73億港元（二〇〇七年：2.36億港元）的若干租賃土地及土地使用權；
- (c) 於二〇〇七年，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，而該等附屬公司已於年內出售；
- (d) 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約35.29億港元（二〇〇七年：39.74億港元）；及
- (e) 本集團收費公路的經營權的賬面淨額50.31億港元（二〇〇七年：47.98億港元）。

46 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。下表為於二〇〇八年十二月三十一日，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
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSSL」)	越秀企業的附屬公司
越秀證券有限公司(「YXSEC」)	越秀企業的附屬公司
高力電池實業有限公司(「高力」)	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」)	一家於二〇〇八年出售的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

46 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：

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 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	(2,213)	(1,449)
收取越秀企業的租金收入	24	120
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一棟樓宇	—	(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))	(372,858)	(245,012)
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支付的服務費	(362)	(362)
收取YXF的租金收入	80	80
(IV) 與YXIDL的交易		
向YXIDL支付的貸款利息	(1,763)	(2,784)
(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	32,158	26,163
收取越秀房託基金的租賃服務費	16,944	13,407
向越秀房託基金支付的租金	(3,129)	(3,046)
(VI) 與GXHD的交易		
向GXHD支付的貸款利息	(25,560)	(16,627)
(VII) 與GHB的交易		
收取GHB的貸款利息	5,829	20,082
(VIII) 與GSB的交易		
收取GSB的貸款利息	133	287
(IX) 與YXCSSL的交易		
收取YXCSSL的租金收入	3,048	3,048
(X) 與YXSEC的交易		
收取YXSEC的租金收入	28	—
(XI) 與高力的交易		
收取高力的租金收入	7,332	2,950
	<u>7,332</u>	<u>2,950</u>

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二〇〇八年初所授出豁免的條款進行。

46 關聯人士重大交易 (續)

(b) 與關聯人士的交易 (續)

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。

(c) 與關聯人士的結餘

	本集團	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
應付主要股東款項 (附註(i)及(vi))	(81,569)	(30,174)
應收聯營實體貸款 (附註(iv)、(vii)及(x))	1,973	149,665
應收聯營實體款項 (附註(ii)、(viii)及(x))	89,245	154,045
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))	185,285	182,403
應付共同控制實體款項 (附註(ii)及(vi))	(154,976)	(146,044)
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))	(515,848)	(56,182)
應付有關聯公司貸款 (附註(iii)及(ix))	(56,162)	(54,398)
應付附屬公司少數股東貸款 (附註(v)及(ix))	(355,220)	(333,420)
應收有關聯公司款項 (附註(ii)、(vi)及(x))	2,915	6,772
應付有關聯公司款項 (附註(ii)及(vi))	(12,319)	(10,064)
	<u>(81,569)</u>	<u>(30,174)</u>
	本公司	
	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
應付主要股東款項 (附註(i)及(vi))	(80,318)	(29,002)
來自一家關連公司的貸款 (附註(iii)及(ix))	(56,162)	(54,398)
	<u>(80,318)</u>	<u>(29,002)</u>

除應付主要股東款項與來自一家關連公司的貸款以港元計值外，所有其他關連人士結餘均以人民幣計值。

46 關聯人士重大交易 (續)

(c) 與關聯人士的結餘 (續)

附註：

- (i) 於二〇〇八年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。於二〇〇七年十二月三十一日的結餘須於一年內償還，而於二〇〇八年十二月三十一日的結餘毋須於隨後十二月個月償還。
- (iv) 應收貸款為無抵押、無固定還款期及按現行美元優惠利率3.25% (二〇〇七年：7.25%) (年息) 或中國財務機構的借貸率5.31% (二〇〇七年：7.47%) (年息) 計息。
- (v) 除146,275,000港元 (二〇〇七年：137,762,000港元) 以現行中國人民銀行長期借貸利率5.94% (二〇〇七年：7.83%) (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) 除於二〇〇八年十二月三十一日為數約20,406,000港元 (二〇〇七年：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。
- (ix) 該等結餘乃計入短期或長期借款 (如適當)。
- (x) 於二〇〇八年及二〇〇七年十二月三十一日，該等結餘並無遭拖欠或減值，惟於二〇〇八年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分別計提減值虧損撥備約35,229,000港元 (二〇〇七年：33,179,000港元) 除外。

46 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：

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
袍金	770	500
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	34,988	63,190
退休金	1,435	716
	<u>37,193</u>	<u>64,406</u>

47 結算日後事項

- (a) 於二〇〇八年十二月十日，本集團已就收購蒼梧桂海蒼郁高速公路有限公司的90%權益與獨立第三方訂立股權轉讓協議，蒼梧桂海蒼郁高速公路有限公司的主要資產為蒼郁高速公路的收費公路經營權。根據上述協議，收購的代價及額外註冊注資分別為人民幣128,100,000元(約145,200,000港元)及人民幣19,400,000元(約22,000,000港元)，其中人民幣62,700,000元及人民幣3,900,000元已分別於二〇〇九年一月十九日支付。同日，收購已獲廣西省政府批准，而交易已經完成。
- (b) 隨着長(沙)株(洲)(湘)潭一體化的不斷推進以及於合併地區建議推行年度交通通行證系統，本集團已於二〇〇九年一月與湘潭市政府訂立協議，出售湘江二橋(一級公路)的經營權，總現金代價為人民幣271,000,000元。代價乃經參考本集團自二〇〇九年一月一日至特許權營運期完結時(即二〇二一年十一月三十日)的預期收入及回報磋商達成，並將自二〇〇九年五月三十日起分26期每半年支付，而最後一期的付款日期為二〇二一年十一月三十日。分期付款/應收款項的折現值經獨立估值師估值後為人民幣1.696億元(相當於約1.924億港元)。於二〇〇八年十二月三十一日，湘江二橋的賬面值約為1.22億港元。
- (c) 廣從公路第一段(一級公路)的太和收費站已於二〇〇九年一月應廣州市政府要求關閉遷移，而條件為有關遷移所產生的虧損(如有)將由政府補償。現時，本集團正就太和收費站與有關政府當局磋商其他可能選擇，包括但不限於回購。
- (d) 本集團於二〇〇九年三月二十四日與五家銀行簽署了約19億人民幣的銀團貸款協議，該貸款用於位於廣州市的財富天地廣場項目建設。該貸款以本集團若干租賃土地及土地使用權作為抵押。貸款期超過五年。

主要附屬公司

於二〇〇八年十二月三十一日，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
			二〇〇八年		二〇〇七年		
			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
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元及 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元及 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

集團結構

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
			二〇〇八年		二〇〇七年		
			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
聯華投資國際有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	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	—	100	物業投資
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
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

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
			二〇〇八年		二〇〇七年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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

集團結構

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
			二〇〇八年		二〇〇七年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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

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
			二〇〇八年		二〇〇七年		
			直接	間接	直接	間接	
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
¹ 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	—	36.22	發展及管理連 接廣州及深圳 之廣深公路
¹ 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	—	27.17	發展及管理 廣州北二環 高速公路
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
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
¹ 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	—	45.28	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

集團結構

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
			二〇〇八年		二〇〇七年		
			直接	間接	直接	間接	
¹ 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	—	36.22	發展及管理 連接廣州與 從化之廣從 公路一段
¹ 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	—	23.09	—	23.09	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	—	95	—	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	—	100	—	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	—	95	—	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	—	95	—	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	—	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				主要業務
			權益應佔之百分比				
			二〇〇八年 直接	二〇〇八年 間接	二〇〇七年 直接	二〇〇七年 間接	
¹ 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	—	36.22	—	36.22	發展及管理連接 廣州及汕頭之 廣汕公路
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
¹ 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	—	24.90	—	24.90	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
¹ 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	—	45.28	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	—	100	投資控股

集團結構

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
			二〇〇八年		二〇〇七年		
			直接	間接	直接	間接	
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	—	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	—	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	—	100	投資控股
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
¹ 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	45.27	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
¹ 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	—	33.96	開發及管理 湖南省之 湘江二橋

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
			二〇〇八年		二〇〇七年		
			直接	間接	直接	間接	
豪華(中國)有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
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
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
詠源有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
¹ 橋豐有限公司	英屬處女群島	2股普通股 每股1港元	—	45.28	—	45.28	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	—	100	投資控股
祥啓有限公司	香港	3股普通股 每股1港元	—	100	—	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
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	—	100	投資控股
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

集團結構

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
			二〇〇八年		二〇〇七年		
			直接	間接	直接	間接	
生輝集團有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
¹ 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	—	45.28	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
¹ 駿佳企業有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	45.28	—	45.28	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
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
迪康投資有限公司	香港	1,000股普通股 每股1港元	—	100	—	—	酒店營運
Treasure House Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	—	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

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
			二〇〇八年		二〇〇七年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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。

附註1 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。

集團結構

主要共同控制實體

於二〇〇八年十二月三十一日，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
			二〇〇八年		二〇〇七年		
			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 44	—	45 44	物業發展
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	—	15.85	開發及管理廣州 之廣州西二環 高速公路

主要聯營實體

於二〇〇八年十二月三十一日，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				
		二〇〇八年 直接	二〇〇八年 間接	二〇〇七年 直接	二〇〇七年 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
¹ 廣東虎門大橋有限公司	中國	—	12.58	—	11.32	開發及管理 虎門之虎門大橋
¹ 廣東清連公路發展有限公司	中國	—	10.69	—	10.69	開發及管理連接清遠 與連州之107國道
¹ 廣東汕頭海灣大橋有限公司	中國	—	13.58	—	13.58	開發及管理 汕頭之海灣大橋
¹ 廣州北環高速公路有限公司	中國	—	11.00	—	11.00	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	—	35.58	—	31.33	物業投資

¹ 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

陸志峰先生 (董事長)
張招興先生
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

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
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
永隆銀行有限公司

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－00123
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