

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



越秀投資有限公司

GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

未經審核之中期業績

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

業績摘要

• 收益	30.15億港元 (+42.2%)
• 毛利	12.05億港元 (+27.9%)
• 經營盈利	10.22億港元 (+67.7%)
• 本公司權益持有人應佔盈利	6.84億港元 (+47.0%)
• 每股基本盈利	9.60港仙 (+47.0%)
• 每股股東權益	2.158港元 (+6.2%)
(不包括少數股東權益)	

未經審核業績

越秀投資有限公司(「本公司」)之董事局(「董事」或「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇〇九年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製如下：

簡明綜合損益表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
收益	3	3,015,120	2,119,882
銷售成本	4	(1,810,065)	(1,178,007)
毛利		1,205,055	941,875
出售投資物業收入		58,581	91,547
已售投資物業賬面值		(41,734)	(67,193)
出售投資物業收益		16,847	24,354
投資物業的公平值增值		348,831	11,653
出售附屬公司之收益		—	28,552
無形經營權減值損失		(172,200)	—
出售無形經營權之收益		65,856	—
出售項目本期的虧損		(5,800)	—
銷售及分銷開支	4	(85,055)	(77,813)
一般及行政開支	4	(351,887)	(319,319)
經營盈利		1,021,647	609,302
融資收入		49,448	36,262
融資活動產生之淨外匯收益		1,925	310,314
融資成本		(39,951)	(185,195)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		(11,389)	(21,095)
— 聯營實體		189,823	207,204
獲得一家聯營實體額外權益之 公平值高於收購成本		—	40,988
除稅前盈利		1,211,503	997,780
稅項	5	(365,644)	(170,502)
持續經營業務的期內盈利		845,859	827,278
已終止經營業務			
已終止經營業務的期內虧損		—	(187,876)
期內盈利		845,859	639,402

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應佔			
本公司權益持有人		684,051	465,189
少數股東權益		161,808	174,213
		<u>845,859</u>	<u>639,402</u>
本公司權益持有人應佔持續經營業務及 已終止經營業務虧損的每股盈利 ／(虧損) (以每股港仙列示)			
	6		
— 基本			
持續經營業務		9.60	7.90
已終止經營業務		—	(1.37)
		<u>9.60</u>	<u>6.53</u>
— 攤薄			
持續經營業務		9.56	7.85
已終止經營業務		—	(1.36)
		<u>9.56</u>	<u>6.49</u>
股息	7	—	185,298

簡明綜合全面收益表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年	二〇〇八年
	千港元	千港元
期內盈利	845,859	639,402
其他全面收入：		
貨幣換算差額	(2,450)	1,047,918
應佔一間聯營實體的現金流對沖公平值改變	—	14,510
可供出售財務資產公平值改變(除稅後)	288,458	40,520
期內全面收益總額	<u>1,131,867</u>	<u>1,742,350</u>
應佔期內全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	959,167	1,219,250
— 少數股東權益	172,700	523,100
	<u>1,131,867</u>	<u>1,742,350</u>

簡明綜合資產負債表
於二〇〇九年六月三十日

		於	
	附註	二〇〇九年 六月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日
		未經審核 千港元	已審核 千港元
資產			
非流動資產			
無形經營權		6,973,025	7,048,250
物業、廠房及設備		1,291,322	633,991
投資物業		8,670,000	5,943,845
租賃土地及土地使用權		4,831,923	4,603,921
於共同控制實體的權益		516,795	458,788
於聯營實體的權益		3,751,084	3,717,392
商譽		156,144	125,994
其他非流動應收賬款		167,748	—
可供出售的財務資產		1,363,527	976,977
遞延稅項資產		92,665	90,592
		<u>27,814,233</u>	<u>23,599,750</u>
流動資產			
發展中物業		3,761,128	5,463,575
持作出售之物業		773,140	582,541
租賃土地及土地使用權		5,312,112	6,727,380
土地使用權的預付款		1,799,728	1,884,375
存貨		74,373	105,716
應收賬款	8	49,719	66,910
其他應收款項、預付款項及按金		655,989	465,255
可收回稅項		373,374	136,951
已抵押銀行存款		1,211,959	403,994
現金及現金等價物		4,122,895	3,496,547
		<u>18,134,417</u>	<u>19,333,244</u>
持有作出售之其他資產		303,195	—
		<u>18,437,612</u>	<u>19,333,244</u>

		於	
	附註	二〇〇九年 六月三十日 未經審核 千港元	二〇〇八年 十二月三十一日 已審核 千港元
負債			
流動負債			
應付賬款	9	80,548	96,877
應付地價		560,300	560,046
來自客戶的預收款		2,512,492	2,395,953
其他應付款項及應計費用		4,574,318	4,885,632
借貸		5,331,109	5,696,028
應付稅項		767,323	595,430
		<u>13,826,090</u>	<u>14,229,966</u>
持有作出售之其他資產有關的負債		5,661	—
		<u>13,831,751</u>	<u>14,229,966</u>
流動資產淨值		<u>4,605,861</u>	<u>5,103,278</u>
總資產減流動負債		<u>32,420,094</u>	<u>28,703,028</u>
非流動負債			
借貸		6,903,986	4,444,650
遞延稅項負債		3,449,419	3,120,876
		<u>10,353,405</u>	<u>7,565,526</u>
淨資產		<u>22,066,689</u>	<u>21,137,502</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		712,752	712,685
其他儲備		9,590,611	9,310,663
保留盈利			
— 擬派股息		—	57,015
— 其他		5,078,611	4,398,755
		<u>15,381,974</u>	<u>14,479,118</u>
少數股東權益		6,684,715	6,658,384
總權益		<u>22,066,689</u>	<u>21,137,502</u>

簡明綜合財務資料附註

1 編製基準

截至二〇〇九年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並應與本集團截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

2 會計政策

除下文所述外，編製本簡明綜合中期財務資料所採用的會計政策與截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的年度經審核綜合財務報表所採用者一致。

本中期期間的所得稅按照年度總盈利適用的稅率累計。

以下新準則及準則修訂必須在二〇〇九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1號(經修訂)，「財務報表的呈報」。該經修訂準則禁止在權益變動表內呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」須與擁有人的權益變動分開呈列。所有「非擁有人的權益變動」將需要在業績報表中呈列。

實體可選擇在一份業績報表(綜合收益表)，或在兩份報表(收益報表及綜合收益表)中呈列。

本集團已選擇呈列兩份報表：收益表及綜合收益表。中期財務報表乃根據經修訂披露規定編製。

- 香港會計準則第23號(經修訂)，「借貸成本」。此項修訂要求實體將收購、建造或生產合資格資產(即需一段長時間以達致其用途或可供銷售的資產)的直接應佔借貸成本撥充資本，作為該資產成本的其中部分。有關借貸成本即時支銷的選擇權將予以剔除。香港會計準則第23號(經修訂)的採用對本集團的簡明綜合中期財務資料並沒有影響。
- 香港會計準則第40號(修訂本)「投資物業」(及對香港會計準則第16號的其後修訂)。在建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業，屬於香港會計準則第40號的範圍。如應用公平值模式，該項物業按公平值計量。但如在興建中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業按成本計量，直至建築完成與公平值可靠計量兩者的較早者為止。因採用了香港會計準則第40號(修訂本)，本集團在截至二〇〇九年六月三十日的簡明綜合損益表內確認了以前年度作為發展中物業處理的投資物業約2.74億港元的公允值升值(扣除遞延稅後)。因經修訂準則要求未來應用，故並無對於二〇〇八年十二月三十一日的餘額作出重列。

- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」(經修訂)。該修訂增加有關公允價值計量的披露規定並修訂有關流動性風險的披露。該修訂就金融工具的公允價值計量披露引入一項三級架構，並就分類為該架構下最底層的該等工具規定若干明確量化披露。該等披露將有助改善有關不同實體之間公允價值計量影響的可比較性。此外，該修訂澄清並改善有關流動性風險披露的現有規定，要求就衍生及非衍生金融負債進行獨立流動性風險分析。其亦規定在理解流動性風險性質及背景需要有關資訊的情況下，對金融資產進行到期日分析。本集團將於截至二〇〇九年十二月三十一日止的年度財務報表中作出額外相關披露。
- 香港財務報告準則第8號，「經營分部」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部呈報」。該準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。其導致所呈列的可報告分部數目增加。

經營分部乃以與提供予主要經營決策者的內部報告一致的方式呈報。總經營決策者已確認為作出策略性決策的董事會。

商譽由管理層根據分部層面分配至現金產生單位組別。可報告分部的變動並未導致商譽的額外減值。對本集團的資產及負債計量並無額外的影響。並重列二〇〇八年的可比較數字。

以下新準則及準則修訂及詮釋必須在二〇〇九年一月一日開始的財務年度首次強制採納，但目前與本集團無關。

香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
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
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及單獨財務報表
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司的投資
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
香港會計準則第31號(修訂本)	於合營公司的投資
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	可認沽金融工具及責任
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港會計準則第41號(修訂本)	農業
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號(修訂本)	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計畫
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
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

下列新訂準則、準則的修訂本／修訂及詮釋已頒佈，但於二〇〇九年一月一日開始的財務年度尚未生效，亦無提早採納：

		於以下日期或之 後開始的會計期間生效
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表	二〇〇九年七月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目	二〇〇九年七月一日
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(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	自客戶轉讓資產	二〇〇九年七月一日

本集團已開始評估採用上述新訂準則、準則之修訂本／修訂及詮釋對本集團的相關影響。本集團尚未能說明是否會對本集團的會計政策或財務報表的呈列構成重大影響。

此外，香港會計師公會亦於其年度改進項目中頒佈多項對現行準則的修訂。預期此等修訂不會對本集團的業績及財務狀況構成重大財務影響。

3 分部資料

主要經營決策者已確定為董事會。管理層根據集團的內部報告來釐定經營分部，再交董事會審閱以評核業績並分配資源。

董事會從所進行的業務活動性質的角度考慮業務。就業務而言，管理層評估物業開發、物業管理、物業投資及收費公路業務的表現。

董事會根據分類業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分類的非經常性開支的影響。向董事會提供的其他資料(以下所述除外)乃以與簡明綜合中期財務資料一致的方式計量。

總資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

各分部間的銷售乃按與公平交易所適用的相若條款進行。向董事會報告的來自外界各方的收益乃按與綜合收益的簡明綜合中期報表一致的方式計量。

	房地產 發展業務 千港元	房地產 管理業務 千港元	房地產 投資業務 千港元	其他 千港元	收費公路 業務 千港元	持續經營 業務合計 千港元	已終止 經營業務 (造紙業務) 千港元	本集團 千港元
截至二〇〇九年								
六月三十日止六個月								
收益	1,871,119	194,191	136,369	424,722	506,858	3,133,259	—	3,133,259
內部分部收益	—	(17,246)	(492)	(100,401)	—	(118,139)	—	(118,139)
外部客戶收益	1,871,119	176,945	135,877	324,321	506,858	3,015,120	—	3,015,120
分部業績	475,107	11,092	474,654	(61,599)	251,284	1,150,538	—	1,150,538
應佔以下公司的								
盈利／(虧損)								
— 共同控制實體	(22)	—	—	—	(11,367)	(11,389)	—	(11,389)
— 聯營實體	47,231	—	—	—	142,592	189,823	—	189,823
截至二〇〇八年								
六月三十日止六個月								
收益	962,751	166,947	161,436	436,608	493,695	2,221,437	1,495,449	3,716,886
內部分部收益	—	(11,879)	(1,126)	(88,550)	—	(101,555)	—	(101,555)
外部客戶收益	962,751	155,068	160,310	348,058	493,695	2,119,882	1,495,449	3,615,331
分部業績	200,940	12,779	165,396	(35,349)	256,549	600,315	45,213	645,528
應佔以下公司的								
盈利／(虧損)								
— 共同控制實體	(2,011)	—	—	—	(19,084)	(21,095)	—	(21,095)
— 聯營實體	61,736	—	—	—	145,468	207,204	—	207,204

	房地產 發展業務 千港元	房地產 管理業務 千港元	房地產 投資業務 千港元	其他 千港元	收費公路 業務 千港元	本集團 千港元
於二〇〇九年六月三十日						
分部資產	21,848,235	131,898	8,670,000	419,900	10,209,339	41,279,372
於共同控制實體的權益	187,575	—	—	—	329,220	516,795
於聯營實體的權益	1,629,673	—	—	—	2,121,411	3,751,084
總資產	<u>23,665,483</u>	<u>131,898</u>	<u>8,670,000</u>	<u>419,900</u>	<u>12,659,970</u>	<u>45,547,251</u>
於二〇〇八年十二月三十一日						
分部資產	21,982,952	141,720	5,943,845	414,882	9,781,674	38,265,073
於共同控制實體的權益	189,637	—	—	—	269,151	458,788
於聯營實體的權益	1,627,160	—	—	—	2,090,232	3,717,392
總資產	<u>23,799,749</u>	<u>141,720</u>	<u>5,943,845</u>	<u>414,882</u>	<u>12,141,057</u>	<u>42,441,253</u>

總體分部業績對應除稅項和已終止經營業務之前的盈利的調節如下所述：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
分部業績	1,150,538	600,315
未分配經營成本	(16,747)	(19,565)
出售一家附屬公司之收益	—	28,552
無形經營權減值損失	(172,200)	—
出售無形經營權之收益	65,856	—
本期出售組別的虧損	(5,800)	—
經營盈利	1,021,647	609,302
融資收入	49,448	36,262
融資活動產生之淨外匯收益	1,925	310,314
融資成本	(39,951)	(185,195)
應佔以下公司盈利／(虧損)：		
— 共同控制實體	(11,389)	(21,095)
— 聯營實體	189,823	207,204
獲得一家聯營實體額外權益之公平值高於收購成本	—	40,988
除稅項和已終止經營業務之前盈利	1,211,503	997,780

報告的分部資產對應總資產的調整如下所述：

	於	
	二〇〇九年 六月三十日 千港元	二〇〇八年 十二月三十一日 千港元
總分部資產	45,547,251	42,441,253
遞延稅項資產	92,665	90,592
可收回稅項	373,374	136,951
公司資產	238,555	264,198
總資產	<u>46,251,845</u>	<u>42,932,994</u>

地理區域信息如下所述：

	持續業務收益		總資產	
	截至六月三十日止六個月		於	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 六月三十日 千港元	二〇〇八年 十二月三十一日 千港元
香港	70,064	57,788	2,170,241	2,076,744
中國	2,944,461	2,060,106	43,334,610	40,322,113
海外地區	595	1,988	42,400	42,396
	<u>3,015,120</u>	<u>2,119,882</u>	<u>45,547,251</u>	<u>42,441,253</u>
未分配資產			704,594	491,741
			<u>46,251,845</u>	<u>42,932,994</u>

4 按性質劃分的開支

持續業務的銷售成本、銷售及分銷開支以及一般及行政開支包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
無形經營權之攤銷	97,954	113,877
租賃土地及土地使用權之攤銷	67,704	45,778
折舊：		
— 自置物業、廠房及設備	30,113	31,600
— 租賃物業、廠房及設備	20	18
呆賬撥備	—	48,565
物業、廠房及設備的減值撥備	10,523	—

5 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇〇八年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 在中國境內的本集團的附屬公司，聯營實體及共同控制實體的盈利是按照介乎20%至25%的稅率計算中國企業所得稅(二〇〇八年：介乎18%至25%)。

另外，外方投資企業在二〇〇八年一月一日之後產生的利潤，分配時需要計提5%或10%的所得稅。本期內已對中國內地的聯營公司未分配的利潤計提了5%或10%(二〇〇八年度：10%)的所得稅。由於集團於二〇〇九年六月三十日擁有充足的現金，在近期內不需要依賴中國內地子公司的現金分紅，所以對中國內地子公司未分配的利潤沒有計提相應的預提所得稅。集團會定期檢討內部股利政策並調整預提所得稅的計提方式。截至二〇〇九年六月三十日，本集團在中國內地的子公司按香港財務報告準則的未分配利潤相關未計提之預提所得稅為1.028億港元。

- (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) 在簡明綜合中期損益表內扣除之稅項金額包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
本公司及其附屬公司		
本期稅項		
— 香港利得稅	1,895	3,930
— 中國企業所得稅	31,516	91,591
— 中國土地增值稅	136,735	197,817
遞延稅項		
— 暫時性差異之產生及轉回	176,870	(140,027)
— 股息分派的企業預扣所得稅	18,628	17,191
	<u>365,644</u>	<u>170,502</u>

6 每股盈利

基本

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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年	二〇〇八年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(千港元)	684,051	563,016
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的虧損(千港元)	—	(97,827)
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	684,051	465,189
已發行普通股加權平均數(千股)	7,127,016	7,124,566
每股基本盈利／(虧損)(港仙)		
持續經營業務	9.60	7.90
已終止經營業務	—	(1.37)
	9.60	6.53

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。本公司於期內尚未行使的購股權可發行具潛在攤薄影響的普通股。根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份平均每日市價釐定)收購的股份數目。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年	二〇〇八年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(千港元)	684,051	563,016
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的虧損(千港元)	—	(97,827)
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	684,051	465,189
已發行普通股加權平均數(千股)	7,127,016	7,124,566
購股權調整(千股)	30,912	48,606
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	7,157,928	7,173,172
每股攤薄盈利／(虧損)(港仙)		
持續經營業務	9.56	7.85
已終止經營業務	—	(1.36)
	9.56	6.49

7 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年	二〇〇八年
	千港元	千港元
二〇〇八年已付末期股息每股0.80港仙 (二〇〇七年：2.50港仙)	<u>57,018</u>	<u>178,163</u>
二〇〇九年不擬派中期股息 (二〇〇八年：2.60港仙)	<u>—</u>	<u>185,298</u>

8 應收賬款

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

	於	
	二〇〇九年	二〇〇八年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
0至30日	20,633	35,385
31至90日	2,787	6,219
91至180日	3,013	539
181至365日	—	15
一年以上	23,286	24,752
	<u>49,719</u>	<u>66,910</u>

9 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二〇〇九年	二〇〇八年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
0至30日	32,648	60,083
31至90日	33,521	32,024
91至180日	9,074	—
181至365日	32	19
一至兩年	1,756	4,519
超過兩年	3,517	232
	<u>80,548</u>	<u>96,877</u>

管理層討論及分析

業務回顧

本集團在二〇〇八年底適時完成業務調整，將非核心新聞紙業務剝離，明確了房地產為集團戰略性經營方針的核心，同時令集團的負債比率大幅下降，令集團的財務狀況更為穩固。二〇〇九年上半年(報告期)，本集團充分利用銀行信貸適度寬鬆和房地產市場回穩的市場機遇，加大了投入地產業務的資源，加大開發規模和適量增加土地儲備，積極增強集團的可持續發展能力。

報告期內，本集團實現營業收入約30.15億港元，比去年同期增長42.2%。股東應佔盈利達到6.84億港元，同比增長47.0%。每股基本盈利約9.6港仙，同比增加47.0%。

董事會決議不宣派二〇〇九年上半年中期股息(二〇〇八年上半年：2.60港仙)，董事會相信將更多資金投入發展房地產業務，將會為股東帶來更可觀的回報。

市場分析

二〇〇九年上半年，環球經濟衰退，惟中國經濟在國家及地方政府及時推出一系列刺激經濟措施得以維持平穩，全國國民生產總值約人民幣139,862億元，同比上升約7.1%。本集團主要業務所在地廣州市的國民生產總值同比增長8.5%，達到人民幣3,917億元。

報告期內，中國房地產市場靠穩：全國商品房交易面積達到約3.41億平方米，同比增長31.7%，交易金額達到約人民幣15,800億元，同比上升53.0%，交易均價人民幣4,632元／平方米，同比上升16.2%。廣州市商品房交易面積同比增長60.8%至503萬平方米，交易金額同比上升46.5%至人民幣458億元。雖然，由於郊區的樓價下跌而導致廣州市的交易均價較去年同比下降8.9%至約人民幣9,101元／平方米，但市中心六區的樓價一直保持穩定，而且月度價格環比呈現穩步上升的態勢。

對於二〇〇九年國內房地產市場表現穩定，我們認為主要原因包括：國家在金融風暴之前推行的宏觀調控政策發揮效用，國家金融體系表現穩健，加上一系列積極促進房地產市場健康發展的措施出台，其中包括按揭貸款和購房稅費上的優惠，進一步刺激了購房意欲，在二〇〇八年下半年房價和交易數量出現深度調整後，部分城市房價和交易數量在報告期內強力反彈，售樓面積更勝二〇〇八年同期。

地產業務

報告期內，本集團因應市場的變化，重點在提升市場營銷能力、旗艦商業項目招租等方面開展工作，取得可喜成績。上半年，房地產業務收入合計約達25.67億港元(包括出售投資物業)，比去年同期增長了49%。

物業成交量

二〇〇九年上半年，本集團物業合同銷售面積為約20.72萬平方米，合同金額約23.87億港元，分別比去年同期約15.15萬平方米和約19.24億港元(不包括以附屬公司形式出售的越秀新都會大廈)增長36.8%和24.1%。

合同銷售面積和金額分別完成全年目標45萬平方米和50億港元的46%和48%，但下半年的九月和十月將會按計劃推出大部分新盤，本集團對完成年度指標抱樂觀態度。

二〇〇九年上半年整體平均銷售單價約11,500港元／平方米，比去年同期的12,700港元／平方米的單價下降了9.3%，主要原因是受兩個郊區盤南沙濱海花園和從化逸泉山莊推出洋房而售價較低所致。而位於廣州市中心區域的樓盤則呈現出良好的銷售和價格升勢：剔除上述兩個郊區盤的銷售均價達15,800港元／平方米，比去年同期上升了24.7%。其中，去年底的存貨可逸豪苑、翠城花園(第五期)和嶺南雅院，基本實現100%清貨，只剩極少量尾貨；而於五月底推出的位於珠江新城的高檔新盤「星匯雲錦」，以創新的設計理念、精準的營銷定位，吸引了大量意向購買者，開盤短短數小時，成交金額超過人民幣5億元，而平均單價亦超過人民幣20,000元／平方米。

期內，合同銷售情況如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
逸泉山莊	洋房／別墅	30,100	廣州市從化市
嶺南雅院	住宅	20,300	廣州市白雲區
可逸豪苑	住宅	34,000	廣州市海珠區
南沙濱海花園	洋房／別墅	55,900	廣州市南沙區
翠城花園	住宅	20,300	廣州市海珠區
星匯雲錦	住宅	37,900	廣州市天河區
其他項目	不適用	8,700	不適用
合計		約 207,200	

期內可入賬物業銷售面積約17.15萬平方米(含出售投資物業0.23萬平方米)，比去年同期的約9.38萬平方米(含出售投資物業1.10萬平方米)增加82.8%；物業銷售收入19.30億港元(含出售投資物業0.59億港元)，比去年同期的約10.54億港元(含出售投資物業0.92億港元)增加83.1%。

入賬銷售情況如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
逸泉山莊	別墅	15,100	廣州市從化市
嶺南雅院	住宅	34,600	廣州市白雲區
可逸豪苑	住宅	31,600	廣州市海珠區
南沙濱海花園	別墅	19,900	廣州市南沙區
翠城花園	住宅	60,800	廣州市海珠區
其他項目	不適用	7,200	不適用
小計		約 169,200	
投資物業	不適用	2,300	不適用
合計		約 171,500	

而已預售但尚未能入賬的面積約27.54萬平方米，合同金額約32.05億港元，情況如下：

項目	用途	面積(平方米)	地點
逸泉山莊	洋房／別墅	37,400	廣州市從化市
嶺南雅院	住宅	11,400	廣州市白雲區
可逸豪苑	住宅	74,200	廣州市海珠區
南沙濱海花園	洋房／別墅	61,700	廣州市南沙區
翠城花園	住宅	48,700	廣州市海珠區
星匯雲錦	住宅	37,900	廣州市天河區
其他項目	不適用	4,100	不適用
合計		約275,400	

未開發物業

期內，本集團按照年初制定的「積極增加土地儲備，保持企業可持續發展」的目標開展工作：

- 1、於二〇〇九年六月二日在廣東省江門市投標獲得兩幅地面以上可開發樓面面積合共約43.2萬平方米的住宅用地。

新取得的地塊位於江門市建設中的市級行政辦公區和中央商務區，是城市拓展的核心區域。地塊南倚郊野公園(規劃中)，北臨高爾夫球場，具有得天獨厚的景觀資源。

江門市常住人口414萬人，是珠江西岸「珠中江城市群」的重要節點城市，隨著國家《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要》的出台、港珠澳大橋的動工及珠三角城際軌道交通於二〇一〇年的聯網通車，其城市地位日益提升，房地產市場發展前景看好。

- 2、於二〇〇九年六月十日在廣州市珠江新城投標獲得一幅地面以上可開發樓面面積為約2.25萬平方米的土地，該地塊為珠江新城最後一塊住宅用地。
- 3、於報告期後的二〇〇九年七月十六日，本集團在廣州市大學城投標獲得兩幅地面以上可開發樓面面積合共約為8.67萬平方米的住宅用地。

上述地塊的獲得，一方面表明本集團將繼續鞏固和確立主要業務所在地廣州市的優勢地位，另一方面也反映了本集團積極實施「走出廣州」戰略。

新增地塊情況如下：

地塊名稱	用途	地塊面積 (平方米)	可建面積 (平方米)	單價	
				金額 (人民幣元/ 平方米)	(人民幣萬元/ 平方米)
江門一號地塊	住宅	101,201	232,762	47,600	2,045
江門二號地塊	住宅	86,665	199,330	49,200	2,468
廣州珠江新城D8-C3	住宅	6,349	22,514	34,500	15,324
廣州大學城一號地塊	住宅	15,914	49,652	35,500	7,150
廣州大學城二號地塊	住宅	11,861	37,006	27,000	7,296
合計		221,990	541,264	193,800	3,581

至二〇〇九年六月三十日，本集團共擁有約369.6萬平方米的未開發物業；而至公佈日，本集團共擁有約378.3萬平方米的未開發物業。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	1,818,000	廣州市南沙區
江門地塊	住宅	432,000	廣東省江門市
金沙洲地塊	住宅	425,000	廣州市白雲區
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	144,000	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
財富天地廣場(部分)	寫字樓／商業	106,000	廣州市荔灣區
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
珠江新城D8-C3	住宅	23,000	廣州市天河區
其他項目	不適用	60,000	不適用
合計		約3,696,000	
大學城地塊	住宅	87,000	廣州市番禺區
合計		約3,783,000	

在建面積

於二〇〇九年六月三十日，本集團在建物業面積約210.5萬平方米。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
南沙濱海花園	洋房／別墅／寫字樓／商業	400,000	二〇〇九年	廣州市南沙區
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
翠城花園	住宅	220,000	二〇〇九年	廣州市海珠區
嶺南灣畔	住宅	211,000	二〇一一年	廣州市荔灣區
財富天地廣場(部分)	寫字樓／商業	210,000	二〇一二年	廣州市荔灣區
星匯雲錦	住宅／公寓	186,000	二〇一一年	廣州市天河區
廣州國金中心	酒店／公寓	142,000	二〇一〇年	廣州市天河區
可逸豪苑(部分)	住宅	111,000	二〇〇九年	廣州市海珠區
逸泉山莊	洋房／別墅	86,000	二〇一〇年	廣州市從化市
其他項目	不適用	78,000	不適用	不適用
合計		約2,105,000		

於二〇〇八年內新開工的翠城花園17-22棟、江南新苑A1-A6和F3-F5棟和嶺南灣畔，將按計劃如期於二〇〇九年九月及十月推出市場銷售。

而廣州國際金融中心(「廣州國金中心」)預期在二〇一〇年十月落成啟用。

投資物業

至二〇〇九年六月三十日，本集團擁有投資物業共約101.14萬平方米，其中，商鋪面積約佔34.4%，寫字樓面積約佔38.2%，停車場面積約佔27.4%。本集團在建的432米高的華南地區標誌性商業中心之一的廣州國金中心自去年十二月封頂後，本集團決定廣州國金中心部份轉入投資物業並積極開展招租的前期準備工作。於二〇〇九年八月四日，本集團與四季酒店集團成員、北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司廣州分公司（「世邦魏理仕」）與北京仲量聯行物業管理服務有限公司（「仲量聯行」）分別簽訂酒店管理合約、寫字樓租賃代理協議及物業管理合營協議，成功為廣州國金中心引入國際酒店管理、商業物業租賃代理及物業管理行業的翹楚，為廣州國金中心的璀璨未來奠定了優良的基石。

期內，投資物業評估升值約3.49億港元而總價值達到86.7億港元，主要原因是廣州國際金融中心被認定為投資物業部分按最新會計準則而轉入投資物業。

而租金收入和物業管理費收入分別達到約1.36億港元及1.77億港元，較去年同期分別下降約15%和上升14%。租金收入下降原因是期內亦出售了部分投資物業。投資物業項目如下：

項目	用途	面積 (平方米)	地點
廣州國金中心	寫字樓／商業	256,900	廣州市天河區
東方寶泰廣場	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	商業	38,000	香港
廣源文化中心	商業	32,000	廣州市白雲區
黃石花園	商業	30,900	廣州市白雲區
祥康商貿大廈	商業	28,900	廣州市白雲區
維多利廣場塔樓	寫字樓	26,000	廣州市天河區
江興大廈	寫字樓	17,900	廣州市海珠區
越秀城市廣場	商業	17,500	廣州市越秀區
宏發大廈	寫字樓	17,300	廣州市天河區
其他項目(含停車位)	不適用	415,200	不適用
合計		約1,011,400	

其他業務

二〇〇九年上半年，其他業務收入(包括裝飾及超市業務)約3.24億港元，比去年同期下降7%。

收費公路業務

本集團之附屬公司越秀交通有限公司(「越秀交通」)於二〇〇九年一月中旬完成收購廣西蒼郁高速公路90%的股權，進一步增加了高速公路項目在越秀交通資產中的比重。

上半年，儘管受一級公路的經營表現持續下滑，及廣從公路第一段和湘江二橋於二〇〇九年一月起停止收費的影響，收費公路業務營業收入仍錄得增長2.7%至約5.07億港元。然而受部分一級公路出現減值虧損的影響，股東應佔盈利比去年同期下降46.6%至約1.76億港元。本集團持有越秀交通45.28%的權益，因此對應錄得約0.8億港元的盈利。

房地產投資信託基金業務

越秀房產基金於二〇〇九年上半年積極應對嚴峻的市場形勢，憑藉物業組合的優秀地理位置和管理水平，通過及時採取靈活租賃策略，經營收入繼續實現穩定增長至約2.617億港元，同比增長了12.7%。受去年同期因物業重估錄得可觀升值，稅後盈利同比下降了43%至約1.293億港元。而受中國房地產稅條例變動影響，可分派收入總額同比下降約4.73%至約1.253億港元。由於本集團持有越秀房產基金35.58%的基金單位，相應的，可獲得的現金分派約為0.45億港元。

未來展望

地產業務

由於世界經濟前景仍然存在甚多不明朗的因素，預料中國將繼續同時實行適度量化寬鬆的信貸政策和動態微調的財政措施，旨在保持穩定發展。

針對二〇〇九年上半年房地產市場的回暖伴隨著成交量的放大和房價的止跌回升，部分地區的房價甚至出現了較快的上漲的情況，部分城市收緊了第二套住房首付比例，預料對房地產市場將會更多地採取動態微調的措施而使其健康發展，例如政府增加土地供應和提高置業成本等。儘管房地產行業面臨的政策環境在中短期內可能會出現波動，但預期不會有大的逆轉，本集團對內地房地產的中長期發展維持樂觀看法。

具體到本集團主要業務所在地的廣州，近期市政府對違約未開發土地進行回收，同時限制違約開發商參與回收土地的拍賣，對於本集團而言，是個積極信號。由於市區新增供應少，可以預料價格仍將維持高位，而本集團將於下半年九月和十月推出的翠城花園17-22棟、江南新苑A1-A6和F3-F5棟和嶺南灣畔均位於市中心區，預料熱銷行情仍將延續。

而對於廣州市的未來發展，本集團亦充滿信心：根據國家發展和改革委員會於二〇〇八年底公佈的「珠三角地區改革發展規劃綱要」，廣州市要優先發展高端服務業和先進製造業、強化廣州佛山同城效應、加快建成珠江三角洲地區一小時城市圈的核心，並強化國家中心城市、綜合性門戶城市、區域文化教育中心和區域金融中心的地位。

因此，本集團未來的發展仍將以廣州為大本營，但同時堅決果敢而有序地實施「走出廣州，面向未來」的發展戰略，並繼續完善管理機制、人才儲備、發展規模等綜合配套發展能力。

而針對目前逐步增強的市場風險，公司管理層將加強對市場發展環境和未來趨勢的判斷，及早採取相應的措施加以預防。同時，加強成本效益控制，加快房屋銷售和資金回籠速度，保持合理負債，增加股東回報。

針對目前的發展機遇和對前景的信心，本集團決定以更積極的態度來迎接挑戰，並更有效地利用資源投入發展房地產業務。

收費公路業務

預料二〇〇九年下半年經營仍受一些潛在的不利因素影響：(1) 為以全新面貌迎接二〇一〇年將於廣州舉辦的亞運會，北環高速公路部分路段從二〇〇九年七月起雙向全封閉維修約五個月。雖車輛需繞道行駛北二環高速公路、西二環高速公路，但目前尚未能估計其車流量增長是否可抵銷北環高速公路的不利影響。(2) 西臨高速公路鄰近快速幹道將建成通車，預計會造成分流影響。

同時，亦將積極尋求投資機會，不斷提高高速公路在投資組合中的比重，並將探究其他基建項目的機會。

房地產投資信託基金業務

展望未來，預計廣州房地產市場將會隨國內經濟發展而步向穩定，同時透過實施積極穩健的租務策略和配合有效的資產增值措施，越秀房產基金管理人謹慎樂觀地相信將能夠繼續為基金單位持有人帶來較為穩定的回報。

營運業績分析

持續經營業務

營業收入及毛利

截至二〇〇九年六月三十日止六個月，本集團營業收入(不含出售投資物業)錄得約30.15億港元，較去年同期上升42.2%。毛利錄得約12.05億港元，較去年同期約9.42億港元增長27.9%。平均毛利率由去年的44%輕微下降至40%。

房地產及相關業務營業收入(不含出售投資物業)約25.08億港元，較去年同期上升54.2%。毛利錄得約9.05億港元，較去年同期上升41.5%。其中期內可入賬物業銷售收入(不含出售投資物業)較去年同期上升94.4%至約18.71億港元，毛利約7.15億港元，較去年同期上升94%，毛利率則維持在約38%的水平。期內出售投資物業錄得約0.59億港元出售收入，為本集團帶來約0.17億港元的收益，較去年同期下降29%。

收費公路業務營業收入達約5.07億港元，較去年同期增長2.7%。收入增長主要源自北二環高速公路、西臨高速公路及新收購的蒼郁高速公路。而收費公路毛利則與去年持平。

投資物業的公平值增值收益

期內，本集團管理層已明確了廣州國金中心的經營策略。根據二〇〇九年生效的香港會計準則第40號(修訂本)的要求，將來作為出租投資物業的發展項目，在建造期間就必須分類為投資物業(根據集團的會計政策以公平值入賬)。因此，國金中心完工後計劃用於出租的部分已經以公平值入賬，並為集團截至二〇〇九年六月三十日止六個月的損益表帶來約3.65億港元的公平值增值收益。

無形經營權減值損失

於二〇〇九年上半年，越秀交通對部份一級公路進行了相關減值撥備約1.72億港元。而對應的越秀投資有限公司的股東應佔其虧損為約0.54億港元。

銷售開支及行政費用

期內銷售費用增至約0.85億港元，較去年同期增加9.3%，主要由於二〇〇九年售樓宣傳廣告略有增加。

期內行政費用增至約3.52億港元，較去年同期增加10.2%。主要由於本集團開發規模擴大所致。

出售無形經營權之收益

越秀交通的湘江二橋自二〇〇九年一月一日起已被終止收費經營權，期內錄得一次性資產處理收益約0.66億港元。而對應的越秀投資有限公司的股東應佔其收益為約0.24億港元。

經營盈利

截至二〇〇九年六月三十日止六個月，本集團的經營盈利錄得約10.22億港元，較去年同期上升67.7%。其中來自房地產及相關業務的經營盈利為8.83億港元，較去年同期的約3.53億港元上升150%。

融資成本

受惠於中國大陸及香港的利率下調，期內本集團實際利息支出達2.21億港元，較去年同期2.28億港元下跌3.1%。同時由於在建項目較去年同期有大幅增加，資本化利息亦由去年同期的約0.43億港元增至約1.81億港元，故從損益表賬內扣除的利息支出約0.40億港元，較去年同期約1.85億港元大幅減少78.4%。

應佔聯營公司及共同控制實體盈利減虧損

於二〇〇九年上半年，本集團聯營公司整體淨貢獻較去年同期下降8.4%至1.90億港元。主要來自越秀交通的聯營公司，虎門大橋及北環高速公路整體淨貢獻較去年同期減少。同時期內本集團持有35.58%基金單位的越秀房產基金為集團帶來約0.46億港元的盈利貢獻。

應佔共同控制實體稅後淨虧損約0.11億港元，主要來自越秀交通的西二環高速公路公司。

稅項支出

期內稅項支出約3.66億港元，較去年同期的1.71億港元上升114.5%。主要是本期確認收入及投資物業公允值升值較去年同期大幅增加所致。

本公司權益持有人應佔盈利

本集團於二〇〇九年上半年報告本公司權益持有人應佔盈利約為6.84億港元，較去年同期大幅上升47%。主要是房地產業務較去年同期錄得較大的增長。期內，本公司權益持有人應佔盈利中房地產及相關業務佔約6.04億港元，較去年同期的約4.14億港元上升46%。而越秀交通為本公司權益持有人帶來約0.80億港元盈利貢獻，較去年同期的約1.49億港元下降46.6%。

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母公司越秀企業。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，並於綜合收益表中分開呈列。

每股盈利

截至二〇〇九年六月三十日止期間，本年度本公司權益持有人每股應佔盈利為9.60港仙(二〇〇八年六月三十日：6.53港仙)。

中期股息

董事會決議不宣派二〇〇九年上半年中期股息(二〇〇八年上半年：2.60港仙)。

流動資金及資金來源

於二〇〇九年六月三十日，營運資金(流動資產減流動負債)為約46.06億港元(二〇〇八年十二月三十一日：51.03億港元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.33倍，現金及現金等價物約為41.23億港元(二〇〇八年十二月三十一日：34.97億港元)。已抵押銀行存款為12.12億港元(二〇〇八年十二月三十一日：4.04億港元)。已承諾未提取的銀行授信額度約59.42億港元。

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，不時監控其資本及負債結構，並作適度調整，以提升承受風險的能力。

資本結構

本集團的債項概述如下：

	二〇〇九年 六月三十日 千港元	二〇〇八年 十二月三十一日 千港元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	7,739,002	5,606,927
以港幣結算	4,098,663	4,121,888
總銀行借款	11,837,665	9,728,815
無抵押其他借貸	397,074	411,382
融資租約的責任	144	75
銀行透支	212	406
總債務	12,235,095	10,140,678
賬齡分析：		
一年內	5,331,109	5,696,028
第二年	3,003,614	1,572,655
第三至第五年	1,242,921	1,394,199
超過五年	2,316,887	1,122,576
無固定還款期	340,564	355,220
總借貸	12,235,095	10,140,678
減：銀行結餘及現金	(4,122,895)	(3,496,547)
借貸淨額	8,112,200	6,644,131
總權益(不含少數股東權益)	15,381,974	14,479,118
總資本	23,494,174	21,123,249
總資本負債率	34.5%	31.5%

期內，本集團淨新增銀行借款約21億港元，其中超過17億港元投入房地產項目開發。

資本性支出及投資

越秀交通於二〇〇九年一月中旬以約1.85億港元完成收購蒼郁高速公路有限公司90%權益。在本期內，已付注資入西二環高速公路公司的餘款約0.71億港元。

除上述外，本集團用於固定資產及投資物業等的資本性支出為0.97億港元(二〇〇八年十二月三十一日：4.97億港元)。

利率風險

本集團大部分的融資成本主要為利息開支，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。同時，待合適的議價機會，將再融資或訂立新的銀行貸款以降低融資成本，如現時人民幣的利率仍較香港的利率為高，集團將研究以港元借款再融資國內人民幣借款，以盡量減省財務支出。

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。估計國家將維持積極財務政策，保持人民幣的匯率穩定，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

截至二〇〇九年六月三十日，本集團就購買土地需付而未付的地價款為約17.6億港元。

除上述之外，本集團就購買固定資產及投資物業承擔的資本承諾約為6.28億港元(二〇〇八年十二月三十一日：6.28億港元)。

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。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本金及累計利息，但物業將劃歸集團擁有，直至房產證正式出具予買方為止。於二〇〇九年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為8.39億港元(二〇〇八年十二月三十一日：8.83億港元)。

截至二〇〇九年六月三十日，本集團就二〇〇八年出售一間附屬公司予越秀房產基金，並與越秀房產基金訂立了彌償契約，對土地出讓金，抵押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。

結算日後事項

- (a) 於二〇〇九年七月十六日，本公司透過其95%控股的附屬公司分別以人民幣3.55億元(相等於約4.03億港元)及人民幣2.70億元(相等於約3.06億港元)的代價購入大學城一號及大學城二號地塊，其許可建築面積最多為約50,000平方米及約37,000平方米。
- (b) 於二〇〇九年八月四日，本公司透過其附屬公司與四季酒店集團的成員公司訂立酒店管理協議及該等附屬協議，據此，廣州國金中心的若干部分將以廣州四季酒店名義作為一家世界級豪華酒店發展及經營。

於二〇〇九年八月四日，本公司亦透過其附屬公司與仲量聯行訂立物業管理合營協議，據此，將成立物業管理合營公司，以(其中包括)向廣州國金中心(作為一家高級地標性商業中心)提供綜合物業管理服務。

另外，於二〇〇九年八月四日，本公司亦透過其附屬公司與世邦魏理仕訂立租賃代理協議，據此，世邦魏理仕獲委聘以(其中包括)推廣廣州國金中心，並為廣州國金中心的辦公物業物色著名國際企業(包括世界500強企業)租戶。

僱員及薪酬政策

於二〇〇九年六月三十日，本集團聘用約7,200名僱員（二〇〇八年十二月三十一日：7,280名僱員）。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鈎。

企業管治

截至二〇〇九年六月三十日止期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」），除對下述有所偏離：

守則條文A.4.1

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

中期業績審閱

審核委員會及本公司的核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由公司之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱了本集團截至二〇〇九年六月三十日止六個月的業績。

購買、出售或贖回本公司股份

截止二〇〇九年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於期內並無購買或出售本公司的股份。

承董事會命
董事長
陸志峰

香港，二〇〇九年八月三十一日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 陸志峰(董事長)、張招興、梁毅、唐壽春、王洪濤、周瑾及李新民

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓