



GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

越秀投資有限公司

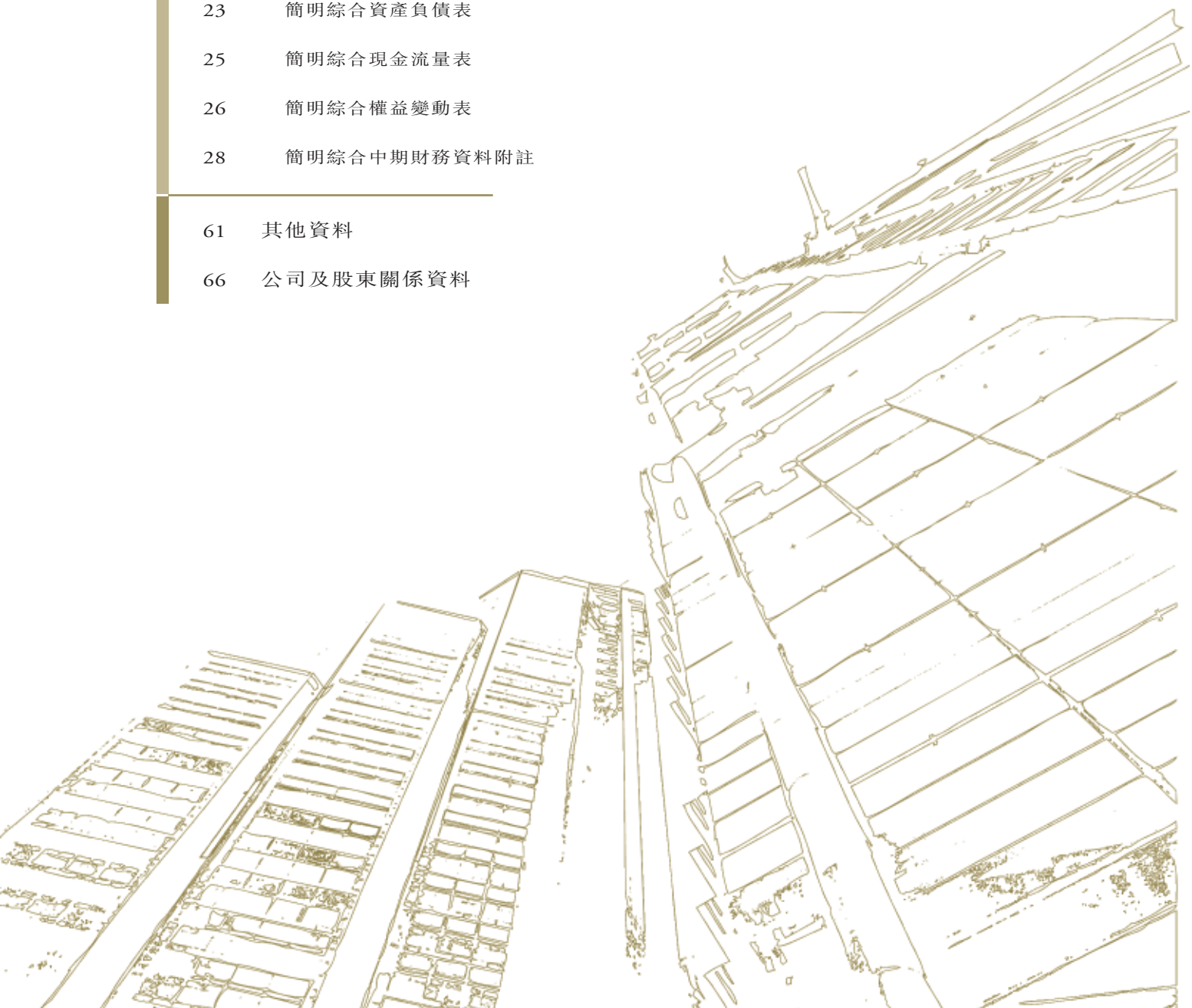
(股票編號：00123)

2009 中期報告



目錄

2	財務摘要
3	管理層論述及分析
<hr/>	
19	中期財務資料的審閱報告
20	中期財務資料
20	簡明綜合損益表
22	簡明綜合全面收入報表
23	簡明綜合資產負債表
25	簡明綜合現金流量表
26	簡明綜合權益變動表
28	簡明綜合中期財務資料附註
<hr/>	
61	其他資料
66	公司及股東關係資料



財務摘要

	截至以下日期止六個月		變動
	二〇〇九年 六月三十日 (千港元) 未經審核	二〇〇八年 六月三十日 (千港元) 未經審核	%
收益	3,015,120	2,119,882	42.2%
經營盈利	1,021,647	609,302	67.7%
本公司權益持有人應佔盈利	684,051	465,189	47.0%
本公司權益持有人應佔盈利之每股盈利 — 基本 (港仙)	9.60	6.53	47.0%

	於二〇〇九年 六月三十日 (千港元) 未經審核	於二〇〇八年 十二月三十一日 (千港元) 經審核	變動
			%
總資產	46,251,845	42,932,994	7.7%
每股股東權益*(港元)	2.158	2.032	6.2%
總資本負債比率	34.5%	31.5%	9.5%

* 不含少數股東權益

越秀投資有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇〇九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

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。

管理層討論及分析

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%。

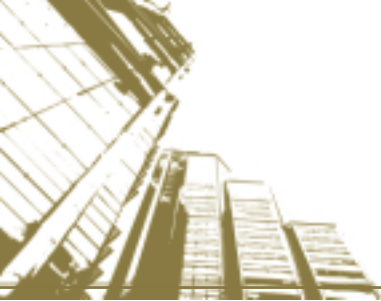
合同銷售面積和金額分別完成全年目標45萬平方米和50億港元的46%和48%，但下半年的九月和十月將會按計劃推出大部分新盤，本集團對完成年度指標抱樂觀態度。

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。

管理層討論及分析

- 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。

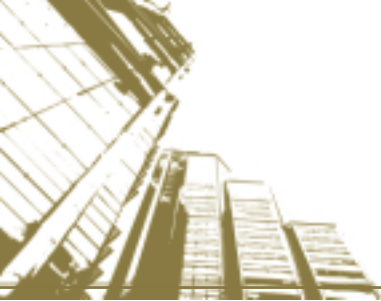
上述地塊的獲得，一方面表明本集團將繼續鞏固和確立主要業務所在地廣州市的優勢地位，另一方面也反映了本集團積極實施「走出廣州」戰略。

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)	金額 (人民幣萬元)	單價 (人民幣元/ 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，商舖面積約佔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。

管理層討論及分析

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%。

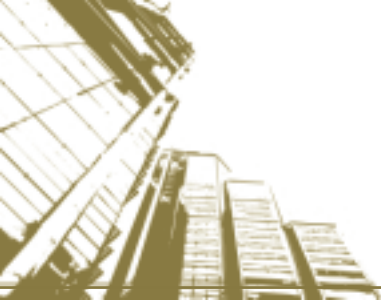
收費公路業務營業收入達約5.07億港元，較去年同期增長2.7%。收入增長主要源自北二環高速公路、西臨高速公路及新收購的蒼郁高速公路。而收費公路毛利則與去年持平。

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。

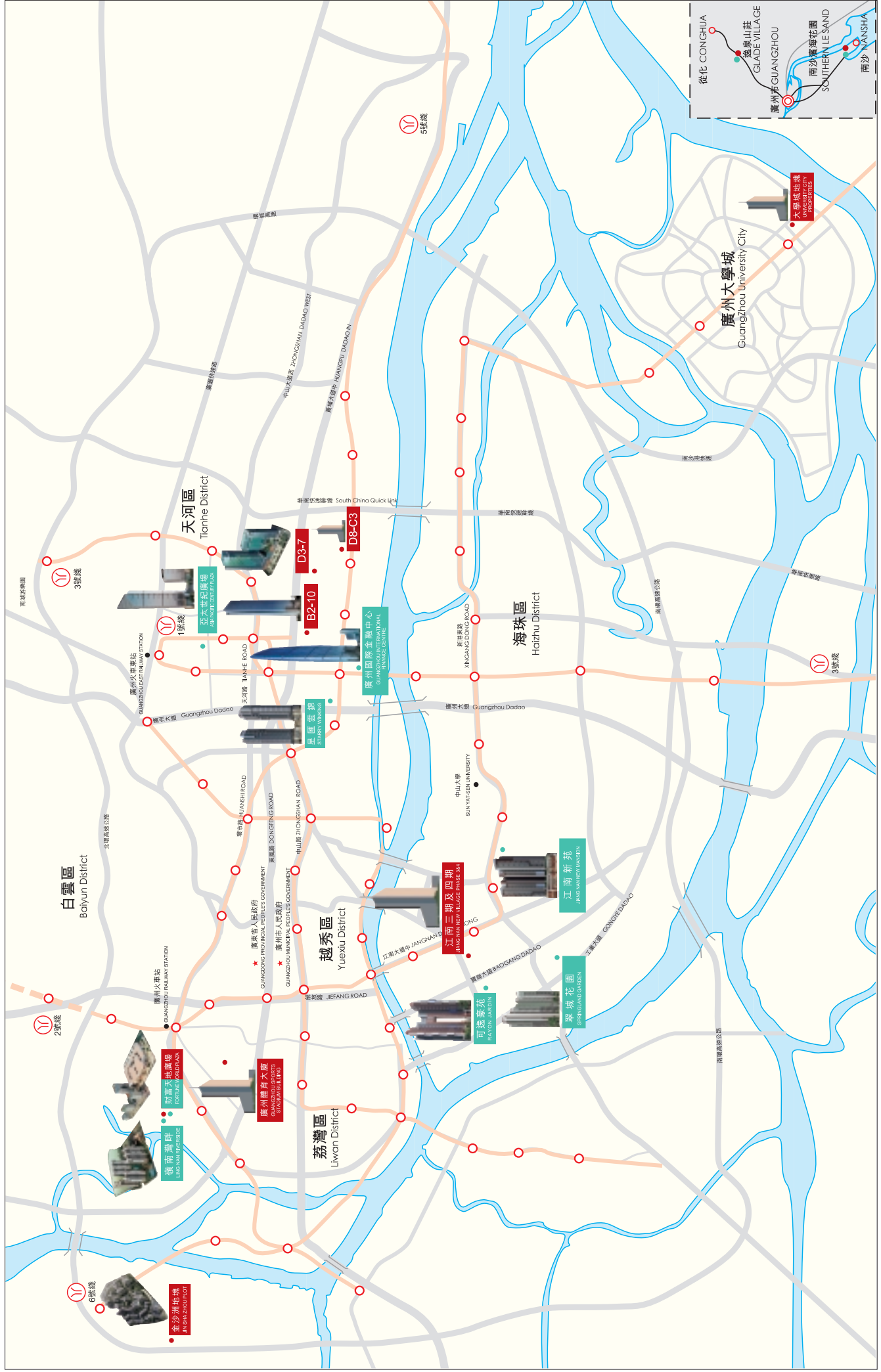
根據上市規則第13.21條作出之披露

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。截至二〇〇九年六月三十日止六個月內，此等責任規定已獲履行。

承董事會命
董事長
陸志峰

香港，二〇〇九年八月三十一日

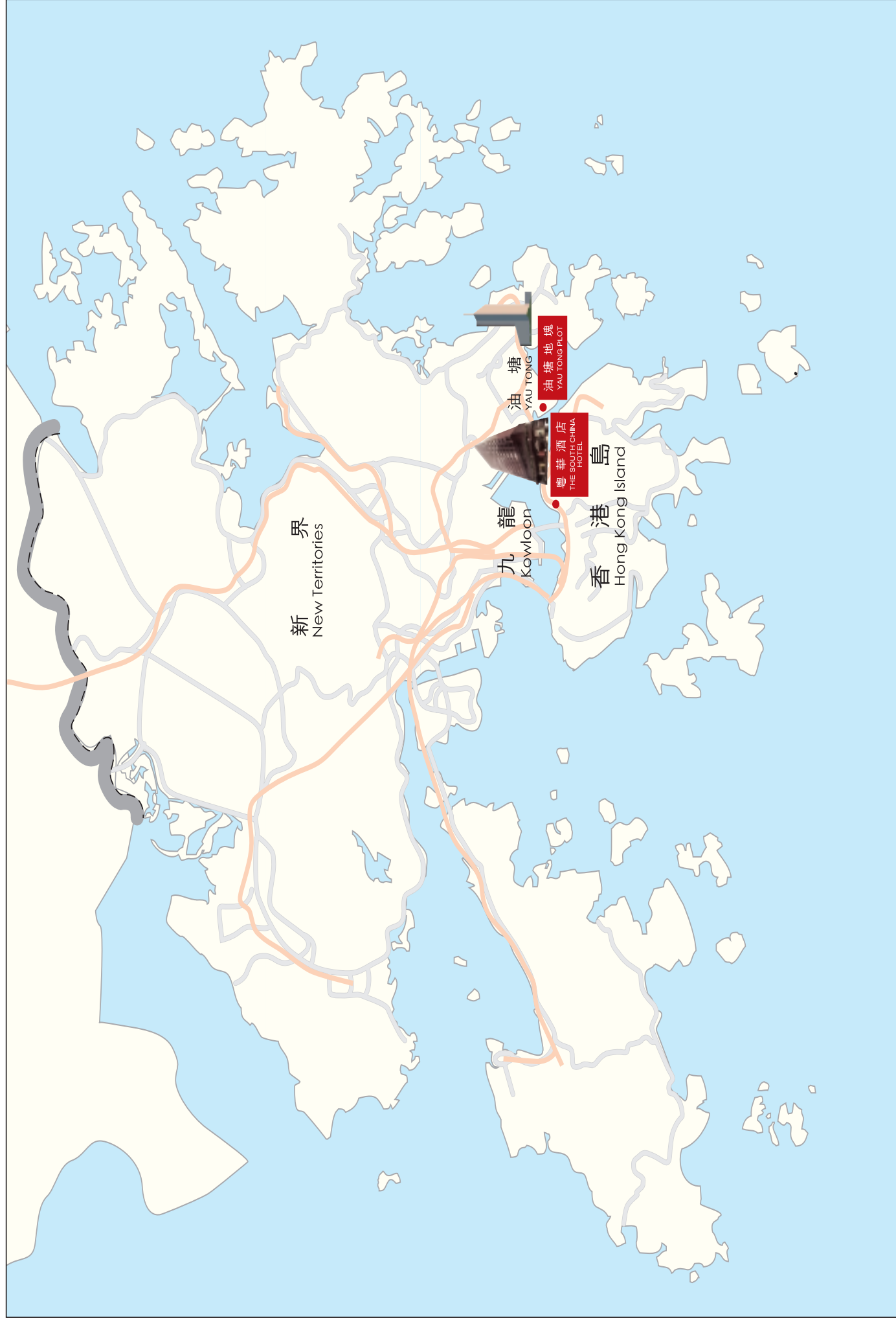
本集團在廣州市區主要房地產項目位置分佈圖



本集團在江門市區主要房地產項目位置分佈圖



本集團在香港市區主要房地產項目位置分佈圖



中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

致越秀投資有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第20至60頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二〇〇九年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、全面收入報表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二〇〇九年八月三十一日

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	5	3,015,120	2,119,882
銷售成本	6	(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
投資物業重估公平值增值		348,831	11,653
出售附屬公司的收益		—	28,552
無形經營權的減值虧損	10	(172,200)	—
出售無形經營權的收益	22	65,856	—
出售項目的期內虧損	23(b)	(5,800)	—
銷售及分銷開支	6	(85,055)	(77,813)
一般及行政開支	6	(351,887)	(319,319)
經營盈利		1,021,647	609,302
理財收入		49,448	36,262
理財活動產生的淨外匯收益		1,925	310,314
理財成本		(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
獲得一家聯營實體淨資產之公平值高於收購成本		—	40,988
除稅前盈利		1,211,503	997,780
稅項	7	(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	23(a)	—	(187,876)
期內盈利		845,859	639,402
應佔			
本公司權益持有人		684,051	465,189
少數股東權益		161,808	174,213
		845,859	639,402

簡明綜合損益表 (續)

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
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的每股盈利／(虧損) (以每股港仙列示)	8		
— 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	9	—	185,298

第28至60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合全面收入報表

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 千港元	二〇〇八年 千港元
期內溢利	845,859	639,402
其他全面收入：		
貨幣換算差額	(2,450)	1,047,918
分佔聯營實體現金套期保值的公平值變動	—	14,510
可供出售財務資產的公平值變動，扣除稅項	288,458	40,520
期內全面收入總額	<u>1,131,867</u>	<u>1,742,350</u>
下列項目應佔全面收入總額		
— 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>

第28至60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合資產負債表

於二〇〇九年六月三十日

	附註	於	
		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 經審核 千港元
資產			
非流動資產			
無形經營權	10	6,973,025	7,048,250
物業、廠房及設備	10	1,291,322	633,991
投資物業	11	8,670,000	5,943,845
租賃土地及土地使用權	12	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	13	156,144	125,994
其他非流動應收款項	22	167,748	—
可供出售的財務資產		1,363,527	976,977
遞延稅項資產	20	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	12	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	14	49,719	66,910
其他應收款項、預付款項及按金	22	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>
持作出售之非流動資產	23(b)	<u>303,195</u>	<u>—</u>
		<u>18,437,612</u>	<u>19,333,244</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二〇〇九年六月三十日

	附註	於	
		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 經審核 千港元
負債			
流動負債			
應付賬款	15	80,548	96,877
應付地價		560,300	560,046
客戶的預付款項		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	16	5,331,109	5,696,028
應付稅項		767,323	595,430
		<u>13,826,090</u>	<u>14,229,966</u>
與持作出售之非流動資產有關的負債	23(b)	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	16	6,903,986	4,444,650
遞延稅項負債	20	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	17	712,752	712,685
其他儲備	19	9,590,611	9,310,663
保留盈利			
— 擬派股息	19	—	57,015
— 其他	19	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>

第28至60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇九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 千港元	二〇〇八年 千港元
經營業務產生的現金流出淨額	(128,440)	(897,420)
投資業務的現金(流出)／流入淨額	(692,749)	180,139
理財活動的現金流入淨額	1,472,137	1,212,990
現金及現金等價物的增加	650,948	495,709
期初的現金及現金等價物	3,496,141	3,587,245
現金及現金等價物的滙兌收益	1,259	99,372
轉撥至持作出售的非流動資產	(25,665)	—
期終的現金及現金等價物	4,122,683	4,182,326
現金及現金等價物結餘分析：		
銀行結餘及現金	4,122,895	4,182,522
銀行透支	(212)	(196)
	4,122,683	4,182,326

第28至60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合權益變動表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	未經審核			
	歸於本公司 權益持有人		少數股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元		
於二〇〇九年一月一日的結餘	712,685	13,766,433	6,658,384	21,137,502
期內盈利	—	684,051	161,808	845,859
滙兌差額	—	1,081	(3,531)	(2,450)
可供出售財務資產的公平值變動，扣除稅項	—	274,035	14,423	288,458
截至二〇〇九年六月三十日止六個月 全面收入總額	—	959,167	172,700	1,131,867
僱員購股權計劃－僱員服務價值	—	256	—	256
發行股份(扣除發行費)	67	384	—	451
收購一間附屬公司	—	—	17,080	17,080
已付股息	—	(57,018)	(163,449)	(220,467)
	67	(56,378)	(146,369)	(202,680)
於二〇〇九年六月三十日的結餘	712,752	14,669,222	6,684,715	22,066,689

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	未經審核			
	歸於本公司 權益持有人		少數股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元		
於二〇〇八年一月一日的結餘	712,192	13,117,883	6,928,613	20,758,688
期內盈利	—	465,189	174,213	639,402
滙兌差額	—	706,021	341,897	1,047,918
分佔聯營實體現金套期保值的公平值變動	—	14,510	—	14,510
可供出售財務資產的公平值變動	—	33,530	6,990	40,520
截至二〇〇八年六月三十日止六個月 全面收入總額	—	1,219,250	523,100	1,742,350
僱員購股權計劃－僱員服務價值	—	901	—	901
發行股份(扣除發行費)	486	2,488	—	2,974
收購一間附屬公司的額外權益	—	—	(12,998)	(12,998)
出售一間附屬公司	—	(42,066)	—	(42,066)
已付股息	—	(178,163)	(140,209)	(318,372)
	486	(216,840)	(153,207)	(369,561)
於二〇〇八年六月三十日的結餘	712,678	14,120,293	7,298,506	22,131,477

第28至60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

越秀投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「合稱「本集團」)主要從事發展、出售及管理物業、持有投資物業，開發、經營及管理收費公路及橋梁及製造及銷售新聞用紙(已於二〇〇八年出售)。本集團的主要業務位於中國大陸(「中國」)及香港。

本公司為一間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。

本簡明綜合中期財務資料已於二〇〇九年八月三十一日獲董事會批准刊發。

該簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 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。

3 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此等年度財務報表所述的截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的年度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。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策 (續)

- 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。採納香港會計準則第23號(經修訂)對本集團的簡明綜合中期財務資料並無重大影響。
- 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。因採納香港會計準則第40號,本集團已就過往入賬列作發展中物業的投資物業在截至二〇〇九年六月三十日止期間的簡明綜合收益表中確認公平值收益約274,000,000港元(扣除遞延稅項)。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結餘作出重列。
- 香港財務報告準則第7號「金融工具:披露」(修訂本)。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信息的情況下,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。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策 (續)

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政年度首次強制採納，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	客戶忠誠度計劃
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。

簡明綜合中期財務資料附註

4 重要會計估算及判斷

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，由此得出之會計估計將甚少與相關實際業績等同。下文討論對下一個財政年度之資產或負債之賬面值造成重大調整之高風險估計及假設。

(a) 無形經營權之攤銷

無形經營權之攤銷乃按一特定期間對資產整段年期之總交通量預測，根據單位使用基準計算以撇銷其成本。

本集團在有關資產之整段年期內定期審閱總交通量預測，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預測每年交通量之增長率約為0%至65%。增長率的範圍廣闊乃由於本集團若干收費公路及橋樑的交通量已經飽和，而本集團一合營公司所擁有的收費公路於二〇〇六年底投入營運，預期該收費公路於未來幾個年度將維持於高水平的增長率。

(b) 無形經營權之減值

倘若減值跡象出現，本集團會就無形經營權檢測減值。現金產生單位之可收回價值以使用價值法釐定。在計算使用價值時，本集團需估計無形經營權所屬的現金單位產生之未來現金流量，並以適當之折現率計算其現值。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現減值虧損。

於二〇〇九年六月三十日，管理層確認本集團營運的若干一級公路的無形經營權（本集團收費公路經營業務分部下）有減值跡象。減值是因為持續不利的市場環境，尤其是國際貿易大幅下跌。在此期間，根據香港會計準則第36號「資產減值」，減值虧損約172,000,000港元於簡明綜合損益表內扣除。

(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。

4 重要會計估算及判斷 (續)

(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發展中物業及持有作出售的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发展中物業及持有作出售的物業之賬面值將因此而作出調整。

(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。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。

4 重要會計估算及判斷 (續)

(f) 於未分派盈利的預扣所得稅撥備

本集團的外資企業須作未分派盈利的預扣所得稅撥備。決定外資企業的股息派發政策和預扣所得稅撥備金額之重要判斷需由本集團控制，本集團監察其股息派發政策及由本集團控制可以要求外資企業派發股息，這樣導致額外稅務撥備披露於附註7。

(g) 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。

(h) 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。

(i) 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。

4 重要會計估算及判斷 (續)

(j) 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，本集團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，本集團的管理層考慮多方面資料，其中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點可供出售財務資產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)。

(k) 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 分部資料

主要經營決策者已確定為董事局。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。

董事會從業務活動性質的角度考慮業務，並評估物業開發、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。

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料 (續)

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簡明綜合中期收益表一致的方式計量。

	房地產 發展 千港元	房地產 管理 千港元	房地產 投資 千港元	其他 千港元	收費公路 業務 千港元	已終止經營		本集團 千港元
						持續經營 業務總額 千港元	業務 (造紙業務) 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
分部間收益	—	(17,246)	(492)	(100,401)	—	(118,139)	—	(118,139)
來自外界客戶收益	<u>1,871,119</u>	<u>176,945</u>	<u>135,877</u>	<u>324,321</u>	<u>506,858</u>	<u>3,015,120</u>	<u>—</u>	<u>3,015,120</u>
分部業績	<u>475,107</u>	<u>11,092</u>	<u>474,654</u>	<u>(61,599)</u>	<u>251,284</u>	<u>1,150,538</u>	<u>—</u>	<u>1,150,538</u>
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	<u>47,231</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>142,592</u>	<u>189,823</u>	<u>—</u>	<u>189,823</u>
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
分部間收益	—	(11,879)	(1,126)	(88,550)	—	(101,555)	—	(101,555)
來自外界客戶收益	<u>962,751</u>	<u>155,068</u>	<u>160,310</u>	<u>348,058</u>	<u>493,695</u>	<u>2,119,882</u>	<u>1,495,449</u>	<u>3,615,331</u>
分部業績	<u>200,940</u>	<u>12,779</u>	<u>165,396</u>	<u>(35,349)</u>	<u>256,549</u>	<u>600,315</u>	<u>45,213</u>	<u>645,528</u>
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	<u>61,736</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>145,468</u>	<u>207,204</u>	<u>—</u>	<u>207,204</u>

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料 (續)

	房地產 發展 千港元	房地產 管理 千港元	房地產 投資 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>

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料 (續)

下文載列分部業績總額與除稅及未計已終止經營業務前盈利總額的對賬：

	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)
出售一間附屬公司之獲利	—	28,552
無形經營權的減值虧損	(172,200)	—
出售無形經營權的收益	65,856	—
出售項目的期內虧損	(5,800)	—
經營盈利	1,021,647	609,302
理財收入	49,448	36,262
理財活動產生之淨外匯收益	1,925	310,314
理財成本	(39,951)	(185,195)
應佔以下公司的盈利／(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允值高於收購成本	—	40,988
除稅及未計已終止經營業務前盈利	1,211,503	997,780

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	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
企業資產	238,555	264,198
總資產	46,251,845	42,932,994

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料 (續)

有關地區範圍的資料載列如下：

	持續經營業務產生的收益 截至六月三十日止六個月		總資產	
	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			<u>704,594</u>	<u>491,741</u>
			<u>46,251,845</u>	<u>42,932,994</u>

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：

	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的攤銷	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、廠房及設備減值撥備	10,523	—
	<u>10,523</u>	<u>—</u>

簡明綜合中期財務資料附註

7 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) 中國企業所得稅乃就本集團的中國附屬公司、聯營實體及共同控制實體的盈利按20%至25%稅率(二〇〇八年：18%至25%)繳付。

另外，二〇〇八年一月一日以後，於外資企業賺取的盈利中進行的股息分派須按5%或10%的稅率繳納企業預扣所得稅。於此期間，本集團在中國的聯營公司之未分派盈利按5%或10%(二〇〇八年：10%)的稅率作預扣所得稅撥備。因為本集團於二〇〇九年六月三十日有足夠現金盈餘，故本集團在中國的附屬公司之未分派盈利並沒有做預扣所得稅撥備及將不會要求在中國的附屬公司於臨近未來分派股息。本集團會監察股息派發政策及當有股息派發政策改變，將考慮調整預扣所得稅撥備。於二〇〇九年六月三十日，就本集團附屬公司根據香港財務報告準則確認的未分派溢利相應未撥備預扣所得稅約為102,800,000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>

簡明綜合中期財務資料附註

8 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虧損(千港元)	—	(97,827)
本公司權益持有人應佔盈利(千港元)	<u>684,051</u>	<u>465,189</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,127,016</u>	<u>7,124,566</u>
每股基本盈利／(虧損)(港仙)		
來自持續經營業務	9.60	7.90
來自已終止經營業務	—	(1.37)
	<u>9.60</u>	<u>6.53</u>

簡明綜合中期財務資料附註

8 每股盈利 (續)

攤薄

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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年	二〇〇八年
本公司權益持有人應佔持續經營業務盈利 (千港元)	684,051	563,016
本公司權益持有人應佔已終止經營業務虧損 (千港元)	—	(97,827)
	<u>684,051</u>	<u>465,189</u>
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
	<u>7,157,928</u>	<u>7,173,172</u>
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)		
來自持續經營業務	9.56	7.85
來自已終止經營業務	—	(1.36)
	<u>9.56</u>	<u>6.49</u>

簡明綜合中期財務資料附註

9 中期股息

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)

二〇〇九年不擬派中期股息(二〇〇八年：2.60港仙)

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
57,018	178,163
—	185,298

10 無形經營權以及物業、廠房及設備

	無形經營權 千港元	物業、 廠房及設備 千港元
於二〇〇九年一月一日之期初賬面淨值	7,048,250	633,991
滙兌差額	—	738
添置	1,587	15,529
出售	(143,682)	(4,374)
轉撥自發展中物業	—	619,554
減值	(172,200)	(10,523)
收購一間附屬公司(附註21)	614,392	66,645
轉撥至持作出售非流動資產(附註23(b))	(277,368)	(105)
攤銷/折舊	(97,954)	(30,133)
於二〇〇九年六月三十日之期終賬面淨值	6,973,025	1,291,322
於二〇〇八年一月一日之期初賬面淨值		
過往呈報	3,987,372	5,222,910
採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號的影響	2,807,912	—
經重列	6,795,284	5,222,910
滙兌差額	431,699	323,288
添置	2,241	48,449
出售	(262)	(11,320)
攤銷/折舊		
— 持續經營業務	(113,877)	(31,618)
— 已終止經營業務	—	(51,667)
減值		
— 已終止經營業務	—	(246,263)
於二〇〇八年六月三十日之期終賬面淨值	7,115,085	5,253,779

簡明綜合中期財務資料附註

11 投資物業

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
於一月一日	5,943,845	5,984,228
滙兌差額	3,049	344,057
添置	615	10,634
轉撥自發展中物業、租賃土地及土地使用權	2,415,394	—
出售	(41,734)	(67,193)
公平值收益	348,831	11,653
	<u>8,670,000</u>	<u>6,283,379</u>
於六月三十日	<u>8,670,000</u>	<u>6,283,379</u>

12 租賃土地及土地使用權

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

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
於一月一日	11,331,301	8,676,498
滙兌差額	4,358	492,425
添置	78,930	49,465
於出售物業時確認為銷售成本	(453,266)	(182,169)
轉撥至投資物業	(707,715)	—
於損益表扣除之攤銷		
— 持續經營業務	(67,704)	(45,778)
— 已終止經營業務	—	(698)
於發展中物業資本化之攤銷	(41,869)	(37,805)
	<u>10,144,035</u>	<u>8,951,938</u>
於六月三十日	<u>10,144,035</u>	<u>8,951,938</u>
於六月三十日，分析如下：		
非即期	4,831,923	4,453,664
即期 (附註(i))	5,312,112	4,498,274
	<u>10,144,035</u>	<u>8,951,938</u>
於二〇〇八年十二月三十一日，分析如下：		
非即期		4,603,921
即期 (附註(i))		6,727,380
		<u>11,331,301</u>

簡明綜合中期財務資料附註

12 租賃土地及土地使用權 (續)

附註：

- (i) 約343,000,000港元(二〇〇八年十二月三十一日: 347,000,000港元)的土地使用權提供予一個相關的物業項目,以換取此項目完工後其中的物業單元。

13 商譽

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
於一月一日	125,994	119,186
收購一家附屬公司(附註21)	31,650	—
滙兌差異	(26)	7,514
減值虧損	(1,474)	(2,366)
	<u>156,144</u>	<u>124,334</u>
於六月三十日	<u>156,144</u>	<u>124,334</u>

商譽乃由於就收購廣州市北二環高速公路有限公司額外20%權益及蒼梧桂海蒼郁高速公路有限公司(「蒼郁高速公路有限公司」)90%權益所致。

14 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 六月三十日 千港元	二〇〇八年 十二月三十一日 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>

簡明綜合中期財務資料附註

15 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	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
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
兩年以上	3,517	232
	<u>80,548</u>	<u>96,877</u>

16 借貸

	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
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	5,340,906	2,653,248
— 無抵押	1,165,910	1,379,975
融資租賃承擔	96	45
來自一家關連公司的貸款	56,510	56,162
來自附屬公司少數股東的貸款	340,564	355,220
	<u>6,903,986</u>	<u>4,444,650</u>
即期		
銀行透支	212	406
短期銀行借貸		
— 有抵押	79,410	158,748
— 無抵押	158,820	56,696
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	3,522,542	3,362,995
— 無抵押	1,570,077	2,117,153
融資租賃承擔	48	30
	<u>5,331,109</u>	<u>5,696,028</u>
借貸總額	<u>12,235,095</u>	<u>10,140,678</u>

簡明綜合中期財務資料附註

16 借貸 (續)

借貸的還款期如下：

	銀行借款及透支		其他貸款	
	於二〇〇九年 六月三十日 千港元	於二〇〇八年 十二月三十一日 千港元	於二〇〇九年 六月三十日 千港元	於二〇〇八年 十二月三十一日 千港元
一年內	5,331,061	5,695,998	48	30
第二年內	3,003,574	1,572,626	40	29
第三年至第五年	1,186,355	1,338,021	56,566	56,178
五年以上	2,316,887	1,122,576	—	—
無固定還款期限	—	—	340,564	355,220
	<u>11,837,877</u>	<u>9,729,221</u>	<u>397,218</u>	<u>411,457</u>

17 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值為0.10港元之普通股	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
於二〇〇八年一月一日	7,121,918	712,192
於行使購股權時發行股份(附註18)	4,860	486
於二〇〇八年六月三十日	<u>7,126,778</u>	<u>712,678</u>
於二〇〇九年一月一日	7,126,848	712,685
於行使購股權時發行股份(附註18)	668	67
於二〇〇九年六月三十日	<u>7,127,516</u>	<u>712,752</u>

簡明綜合中期財務資料附註

18 購股權

購股權變動如下：

	購股權數目 千股
於二〇〇八年一月一日	79,032
期內獲授	5,800
期內行使	(4,860)
	<u>79,972</u>
於二〇〇八年六月三十日	79,972
於二〇〇九年一月一日	76,902
期內行使	(668)
	<u>76,234</u>
於二〇〇九年六月三十日	<u>76,234</u>

於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年十二月三十一日，購股權之詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	未行使購股權數目	
			於二〇〇九年 六月三十日 千股	於二〇〇八年 十二月三十一日 千股
二〇〇三年五月二日	二〇〇三年五月二日至 二〇一三年五月一日	0.4100	11,670	11,870
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	2,240	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	11,420	11,440
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	41,104	41,172
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	2,800
			<u>76,234</u>	<u>76,902</u>

簡明綜合中期財務資料附註

18 購股權 (續)

於二〇〇二年六月二十六日，本公司採納一項購股權計劃，據此，本公司可向僱員(包括本公司執行董事)授出購股權以認購本公司股份，惟上限為於二〇〇二年六月二十六日已發行股份數目之10%。行使價將由本公司董事會釐定，最少將為(i)本公司股份於購股權授出日期之收市價，(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日之平均收市價，及(iii)本公司股份之面值(以較高者為準)。

於二〇〇九年六月三十日，75,114,000份未行使購股權(二〇〇八年十二月三十一日：74,942,000份)可予行使。

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

19 儲備

	股份溢價 千港元	資本		匯兌 波動儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元 (附註(a))	可供出售 之財務資 產公平值 儲備 千港元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
		贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註(a))						
於二〇〇九年一月一日	6,533,828	1,815	223,527	1,814,431	210,759	514,927	11,376	4,455,770	13,766,433
匯兌差額	—	—	—	(1,666)	—	2,747	—	—	1,081
可供出售財務資產 公平值變動									
—總數	—	—	—	—	—	365,380	—	—	365,380
—稅款	—	—	—	—	—	(91,345)	—	—	(91,345)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	684,051	684,051
轉撥	—	—	7,388	—	(3,196)	—	—	(4,192)	—
僱員購股權計劃— 僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	256	—	256
發行股本(扣除發行費)	384	—	—	—	—	—	—	—	384
於行使購股權時轉撥	130	—	—	—	—	—	(130)	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(57,018)	(57,018)
於二〇〇九年 六月三十日	<u>6,534,342</u>	<u>1,815</u>	<u>230,915</u>	<u>1,812,765</u>	<u>207,563</u>	<u>791,709</u>	<u>11,502</u>	<u>5,078,611</u>	<u>14,669,222</u>
相當於：									
二〇〇九年擬派中期股息								—	
其他								<u>5,078,611</u>	
								<u>5,078,611</u>	

簡明綜合中期財務資料附註

19 儲備 (續)

	股份溢價	資本 贖回儲備	法定儲備	匯兌 波動儲備	現金流 對沖儲備	資產 重估儲備	可供出售 之財務資 產公平價 值儲備	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備	保留盈利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
			(附註(a))			(附註(a))				
於二〇〇八年一月一日										
之結餘	6,530,583	1,815	208,693	1,335,130	(26,266)	211,625	580,160	11,368	4,264,775	13,117,883
匯兌差額	—	—	—	668,047	—	—	37,974	—	—	706,021
聯營實體現金流量										
對沖的公平值變動	—	—	—	—	14,510	—	—	—	—	14,510
可供出售財務資產										
公平值變動										
—總數	—	—	—	—	—	—	43,201	—	—	43,201
—稅款	—	—	—	—	—	—	(9,671)	—	—	(9,671)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	465,189	465,189
出售一家附屬公司	—	—	—	(42,066)	—	—	—	—	—	(42,066)
轉撥	—	—	(417)	—	—	(6,761)	—	—	7,178	—
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	—	901	—	901
發行股本(扣除發行費)	2,488	—	—	—	—	—	—	—	—	2,488
於行使購股權時轉撥	595	—	—	—	—	—	—	(595)	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(178,163)	(178,163)
	<u>6,533,666</u>	<u>1,815</u>	<u>208,276</u>	<u>1,961,111</u>	<u>(11,756)</u>	<u>204,864</u>	<u>651,664</u>	<u>11,674</u>	<u>4,558,979</u>	<u>14,120,293</u>
於二〇〇八年										
六月三十日	<u>6,533,666</u>	<u>1,815</u>	<u>208,276</u>	<u>1,961,111</u>	<u>(11,756)</u>	<u>204,864</u>	<u>651,664</u>	<u>11,674</u>	<u>4,558,979</u>	<u>14,120,293</u>
相當於：										
二〇〇八年擬派中期股息									185,298	
其他									<u>4,373,681</u>	
									<u>4,558,979</u>	

附註：

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

資產重估儲備指因於二〇〇七年收購廣州市北二環高速公路有限公司(「北二環」)20%的額外股權而對於本集團先前持有的北二環的40%股權作出的公平值調整。

簡明綜合中期財務資料附註

20 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就短暫時差按適用所得稅率作全數撥備。

於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年十二月三十一日之遞延稅項指：

	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
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	13,545	12,278
— 中國企業所得稅	79,120	78,314
	<u>92,665</u>	<u>90,592</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	43,725	43,694
— 中國企業所得稅	2,749,518	2,345,361
— 中國土地增值稅	656,176	731,821
	<u>3,449,419</u>	<u>3,120,876</u>

21 業務合併

於二〇〇八年十二月十日，本集團已就收購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為人民幣162,000,000元（相當於183,800,000港元）。收購已於二〇〇九年一月十九日完成。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	千港元
購買代價：	
— 已付現金	183,783
— 與收購有關的直接成本	1,587
	<u>185,370</u>
總購買代價	185,370
所收購可識別資產淨值之公允值（如下）	<u>(153,720)</u>
商譽	<u>31,650</u>

商譽乃由於就收購蒼郁高速公路有限公司90%股權產生的公允值收益而確認的遞延稅項負債所致。

簡明綜合中期財務資料附註

21 業務合併 (續)

因收購產生的資產和負債如下：

	公平值 千港元	被收購方 賬面額 千港元
現金及現金等價物	956	956
無形經營權	614,392	461,016
物業、廠房及設備	66,645	66,645
應收賬款	910	910
其他應收款項、預付款項及按金	26,070	26,070
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(50,179)	(50,179)
應付少數股東款項	(18,082)	(18,082)
借貸	(431,568)	(431,568)
遞延稅項負債	(38,344)	—
	<u>170,800</u>	<u>55,768</u>
已收購可識別資產淨額		
	<u>153,720</u>	<u>50,191</u>
本集團收購額外90%權益應佔可識別資產淨額		
收購業務的現金流出 (扣除收購的現金)：		
收購代價		185,370
已收購附屬公司的現金及現金等價物		(956)
		<u>184,414</u>
收購產生的現金流出		

簡明綜合中期財務資料附註

22 其他非流動應收款項

截至二〇〇九年六月三十日止六個月內，本集團出售湘江二橋收費公路經營權。出售的收益如下：

	截至 二〇〇九年 六月三十日 止六個月 千港元
代價	192,312
豁免股東貸款	15,434
	<hr/>
	207,746
於湘江二橋的權益的賬面值	(143,682)
解除遞延稅項負債	1,792
	<hr/>
	65,856
	<hr/> <hr/>

應收代價將會由二〇〇九年一月一日起至二〇二一年十一月三十日分26期每半年支付。應收代價計入簡明綜合資產負債表的以下項目：

	於 二〇〇九年 六月三十日 千港元
其他非流動應收款項(附註)	167,748
其他應收款項、預付款項及按金	24,564
	<hr/>
	192,312
	<hr/> <hr/>

附註： 其他非流動應收款項指應收代價的現值，其乃按5.32%的貼現率貼現。

簡明綜合中期財務資料附註

23 已終止經營業務及出售項目

(a) 已終止經營業務

於二〇〇八年十二月二十四日，本集團向其主要股東越秀企業(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已終止經營業務的業績分析如下：

	截至二〇〇八年 六月三十日止六個月 千港元
收益	1,495,449
開支	(1,737,350)
已終止經營業務除稅前虧損	(241,901)
稅項	54,025
已終止經營業務期內虧損	(187,876)

(b) 出售項目

廣州市太和公路發展有限公司(「太和公路公司」)持有的廣從公路第一段(一級公路)的太和收費站已於二〇〇九年一月應廣州市人民政府(「廣州市政府」)要求關閉遷移。在商議遷移與補償有關損失的期間，於二〇〇九年四月三十日，廣州市政府向本集團提出：太和公路公司的國內合作公司—廣州公路開發公司(「公路開發公司」)將收購本集團於太和公路公司的全部80%權益和應收款項淨額。於中期財務資料獲批准發佈日，此交易尚未定案直到本集團與公路開發公司於建議出售的代價及其他條款達成協議。

於二〇〇九年四月三十日，太和公路公司被分類為持有待售的出售項目。

簡明綜合中期財務資料附註

23 已終止經營業務及出售項目 (續)

(b) 出售項目 (續)

太和公路有限公司自其被分類為出售項目起期間的業績載列如下：

	截至 二〇〇九年 六月三十日 止六個月 千港元
收益	367
開支	(6,167)
	<hr/>
出售項目的期內虧損	(5,800)
	<hr/> <hr/>

太和公路有限公司的主要資產及負債類別載列如下：

	於 二〇〇九年 六月三十日 千港元
資產	
無形經營權	277,368
物業、廠房及設備	105
其他應收款項、預付款項及按金	57
現金及現金等價物	25,665
	<hr/>
持作出售的非流動資產	303,195
	<hr/>
負債	
遞延稅項負債	5,545
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	116
	<hr/>
與持作出售的非流動資產有關的負債	5,661
	<hr/> <hr/>
持作出售淨資產	297,534
	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註

24 或然負債

	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
授予本集團物業若干物業買家之按揭融資擔保 (附註(a))	839,081	883,068

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) 二〇〇八年，本集團就向越秀房地產投資信託基金（「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（二〇〇八年十二月三十一日：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。

25 經營租賃承擔

本集團根據有關土地及樓宇之不可撤銷經營租賃而於未來支付的最低租賃付款總額如下：

	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
一年內 (附註(a))	1,802,005	458,044
一年後但於五年內	108,288	95,948
五年以上	41,361	44,491
	1,951,654	598,483

附註：

- (a) 於二〇〇九年六月三十日，就中國若干為期50年至75年尚未取得所有權證的土地使用權歸入該款項的承擔總計約1,760,000,000港元（二〇〇八年十二月三十一日：429,000,000港元）。於二〇〇九年六月三十日，該等土地使用權的總代價約為3,560,000,000港元（二〇〇八年十二月三十一日：2,313,000,000港元），本集團已就此預付約1,800,000,000港元（二〇〇八年十二月三十一日：1,884,000,000港元）。

簡明綜合中期財務資料附註

26 其他承擔

	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
有關物業、廠房及設備的資本承擔：		
— 已簽約但未撥備	226,912	226,809
— 已批准但未簽約	401,231	401,049
	<u>628,143</u>	<u>627,858</u>

於二〇〇九年六月三十日，本集團並無就注資於共同控制實體及聯營實體的股本而有財務承擔（二〇〇八年十二月三十一日：238,632,000港元）。

27 銀行借貸之擔保

於二〇〇九年六月三十日，本集團所獲授之若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- 本集團若干發展中物業、投資物業及物業、廠房及設備，賬面總值分別約為6.33億港元（二〇〇八年十二月三十一日：40.54億港元）、57.09億港元（二〇〇八年十二月三十一日：29.79億港元）及7.08億港元（二〇〇八年十二月三十一日：0.95億港元）之按揭；
- 抵押本集團總賬面值約為42.63億港元（二〇〇八年十二月三十一日：21.85億港元）之若干租賃土地及土地使用權按揭；
- 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約22.82億港元（二〇〇八年十二月三十一日：35.29億港元）；及
- 本集團收費高速公路賬面淨值49.78億港元（二〇〇八年十二月三十一日：50.31億港元）的收費公路經營權。

簡明綜合中期財務資料附註

28 關聯人士重大交易及結餘

(a) 關聯人士

關聯人士為有能力直接或間接控制他方或在他方作出財政及營運決定時可對他方行使重大影響力的人士。倘若可對他方行使一般控制或一般重大影響力亦視作關聯人士。下表為於二〇〇九年六月三十日，於期內與本集團有重大交易的主要關聯人士名稱及其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司之關係
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	主要股東
越秀財務有限公司(「YXF」)	越秀企業之附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	越秀企業之附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSWL」)	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」)	若干附屬公司之少數股東
廣州造紙集團有限公司(「GZPHL」)	於二〇〇八年出售之 一家附屬公司之少數股東
廣州市新廣公路發展有限公司(「新廣」)	一家附屬公司之少數股東
廣東省虎門大橋有限公司(「GHB」)	聯營實體
廣東汕頭海灣大橋有限公司(「GSB」)	聯營實體
越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)	聯營實體

簡明綜合中期財務資料附註

28 關聯人士重大交易及結餘 (續)

(b) 與關聯人士進行之交易

除在此中期財務資料的其他披露外，本集團在期內與關聯人士的重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
與越秀企業進行之交易		
付予越秀企業之租金及物業管理費	(987)	(999)
收取越秀企業的租金收入	72	96
付予越秀企業之服務費	(300)	(300)
與GZPHL進行之交易		
付予GZPHL之租金及公共設施開支 (附註(i))	—	(213,850)
與YXF進行之交易		
付予YXF之管理費	(181)	(181)
與YXIDL進行之交易		
付予YXIDL之貸款利息	(348)	(868)
與越秀房託基金進行之交易		
收取越秀房託基金之資產管理費	16,068	13,423
收取越秀房託基金之租賃服務費	8,888	7,809
付予越秀房託基金之租金	(1,803)	(1,192)
與GHB進行之交易		
收取GHB之貸款利息	17	4,517
與GSB進行之交易		
收取GSB之貸款利息	—	115
與YXCSSL進行之交易		
收取YXCSSL之租金收入	1,500	1,500
與高力進行之交易		
收取高力之租金收入	730	3,933
與新廣進行之交易		
付予新廣之貸款利息	(4,237)	(5,623)
向一家國有企業出售		
湘江二橋之收費經營權之收益	65,856	—

簡明綜合中期財務資料附註

28 關聯人士重大交易及結餘 (續)

(b) 與關聯人士進行之交易 (續)

附註：

- (i) 付予GZPHL的租金及公用設施開支乃按股東於二〇〇五年初所授出豁免的條款進行。

有關本集團於二〇〇二年收購一家附屬公司城市建設開發集團(中國)有限公司，GCDGL同意，若所產生的實際成本總額超出GCDGL之前所應允者，其將承擔公共設施建築業務的任何責任。

(c) 與關聯方之結餘

	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
應付主要股東款項 (附註(i)及(vi))	(110,681)	(81,569)
應收聯營實體貸款 (附註(iv), (vii)及(x))	—	1,973
應收聯營實體款項 (附註(ii)、(viii)及(x))	86,213	89,245
應付聯營實體款項 (附註(ii)及(vi))	(134,952)	(112,150)
應收共同控制實體款項 (附註(ii)、(vii)及(x))	185,294	185,285
應付共同控制實體款項 (附註(ii)及(vi))	(154,744)	(154,976)
應付附屬公司少數股東款項 (附註(ii)及(vi))	(307,423)	(515,848)
關聯公司貸款 (附註(iii)及(ix))	(56,510)	(56,162)
附屬公司少數股東貸款 (附註(v)及(ix))	(340,564)	(355,220)
應收關聯公司款項 (附註(ii)、(vi)及(x))	2,661	2,915
應付關聯公司款項 (附註(ii)及(vi))	(10,655)	(12,319)

除應付主要股東款項及關聯公司貸款以港元計值外，所有其他關聯方結餘均以人民幣計值。

- (i) 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) 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。結餘毋需於未來十二個月內償還。
- (iv) 於二〇〇八年十二月三十一日的貸款應收款項為無抵押、無固定還款期及按現行美元優惠利率3.25% (年息) 或中國內地財務機構的借貸率5.31% (年息) 計息。
- (v) 除金額146,275,000港元 (二〇〇八年十二月三十一日：146,275,000港元) 按適用的中國人民銀行人民幣長期借貸率5.94% (二〇〇八年十二月三十一日：7.83%) (年息) 計息外，附屬公司少數股東貸款為免息及毋需於未來十二個月內償還。
- (vi) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金以及其他應付款項及應計費用 (如適當)。

28 關聯方重大交易及結餘 (續)

(c) 與關聯方之結餘 (續)

- (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) 除於二〇〇九年六月三十日為數約17,375,000港元 (二〇〇八年十二月三十一日：20,406,000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) 該等結餘並無遭拖欠或出現減值，惟就應收一間共同控制實體的款項計提減值虧損撥備約35,245,000港元 (二〇〇八年十二月三十一日：35,229,000港元) 除外。

(d) 主要管理人員酬金

截至二〇〇九年六月三十日止六個月之主要管理人員酬金為42,495,000港元 (截至二〇〇八年六月三十日止六個月：33,700,000港元)。

29 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。

董事權益

於二〇〇九年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定本公司董事在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之定義）須載入本公司置存之登記冊或知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率概約
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之相關股份中之好倉：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目		
			於二〇〇九年 一月一日 尚未行使	於期內行使	於二〇〇九年 六月三十日 尚未行使
唐壽春先生	23/06/2004(a)	0.630	1,560,000	—	1,560,000
劉漢銓先生	28/05/2008(b)	1.556	2,800,000	—	2,800,000

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）。

除本文所披露者外，於二〇〇九年六月三十日，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉權益而須根據證券及期貨條例第352條載入本公司置存之登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇〇九年六月三十日，下列人士擁有以下須記錄本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊中之股份或相關股份之權益或淡倉：

名稱	身份	好倉股份	權益百分率概約
越秀企業	所控制法團權益	3,346,735,248	46.96
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人、投資經理 及核准借出代理人	637,563,352 (好倉)	8.95
		431,766,291 (可借出的股份)	6.06

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第17章的修訂。

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

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

期內並無購股權註銷或失效。期內根據本公司購股權計劃授予本集團僱員(本公司董事除外，詳情已於第61頁披露)的購股權之變動情況如下：

購股權數目			每股 行使價 港元	授出日期	行使期	加權平均 收市價 (b) 港元
於二〇〇九年 一月一日 尚未行使	期內行使	於二〇〇九年 六月三十日 尚未行使				
11,870,000	(200,000)	11,670,000	0.4100	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (a)	0.94
7,000,000	—	7,000,000	0.5400	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (a)	不適用
2,620,000	(380,000)	2,240,000	0.8140	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (a)	1.63
11,440,000	(20,000)	11,420,000	0.8460	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (a)	1.12
39,612,000	(68,000)	39,544,000	0.6300	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (a)	1.12

附註：

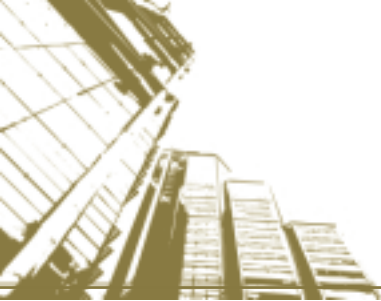
(a) 授出之購股權分三階段行使。

(b) 股份在緊接購股權行使日期前一天的每股加權平均收市價。

(ii) 越秀交通

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

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



企業管治

截至二〇〇九年六月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載之「企業管治常規守則」（「守則」）之守則條文，除對下述有所偏離：

守則條文A.4.1

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

中期業績審閱

審核委員會及本公司之核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體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。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇〇九年六月三十日止六個月期間內均遵守標準守則。

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

購買、出售或贖回本公司股份

截至二〇〇九年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於期內亦無購買或出售本公司任何股份。

公司及股東關係資料

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

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
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
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－123
路透社－123.HK
彭博資訊－123 HK

股東關係

如欲進一步查詢越秀投資有限公司的資料，請聯絡：

夏恒良先生
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