



越秀地產股份有限公司

Yuexiu Property Company Limited

(股票編號: 00123)



年度報告
2009



目錄

2	公司簡介
4	財務摘要
6	二〇〇九年大事記
9	董事長報告
15	管理層討論及分析
34	董事簡介
36	企業管治報告
42	投資者關係報告
43	董事會報告
53	獨立核數師報告
55	綜合損益表
57	綜合全面收入報表
58	綜合資產負債表
60	資產負債表
61	綜合現金流量表
63	綜合權益變動表
65	財務報表附註
151	集團結構
160	公司及股東關係資料





廣州國際金融中心

越

秀地產股份有限公司（前稱越秀投資有限公司，「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」）主要業務為房地產發展及投資，業務主要集中在廣州地區。至二〇〇九年十二月三十一日，本集團擁有的投資物業、在建項目及未開發土地儲備，總建築面積約為 754 萬平方米。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。

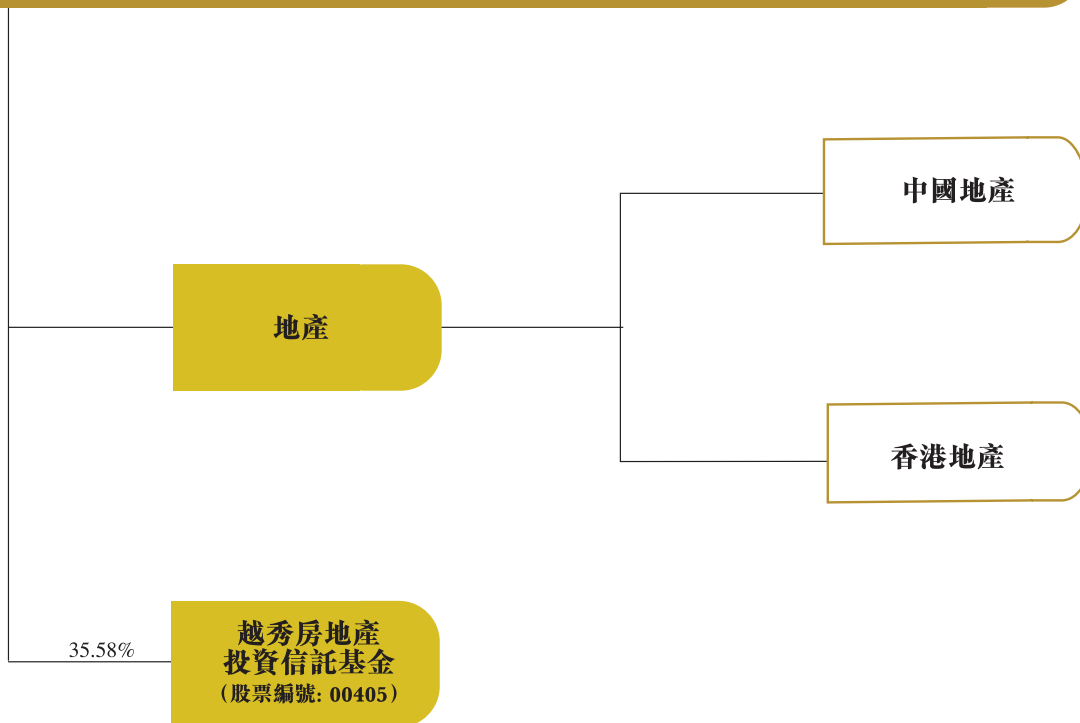


公司簡介



於二〇〇九年十二月三十一日

越秀地產股份有限公司 (股票編號: 00123)



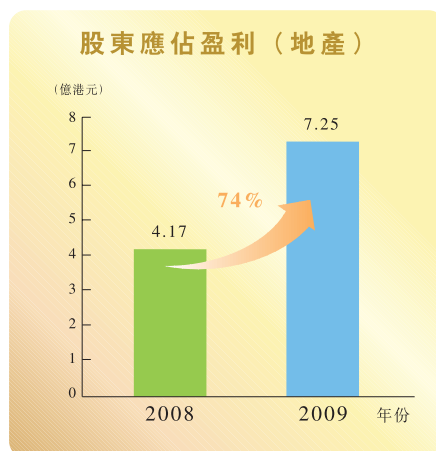
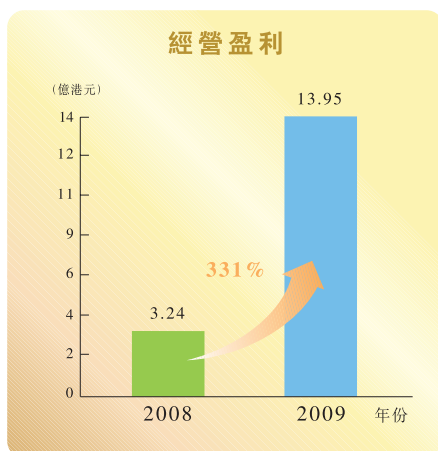
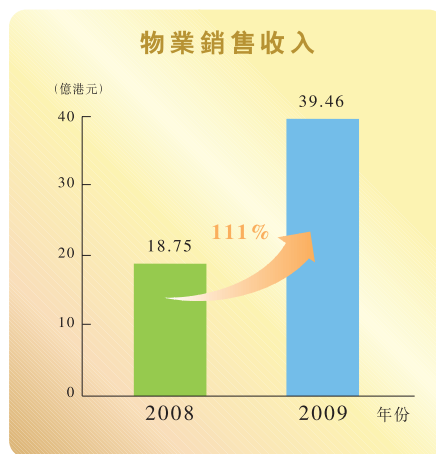
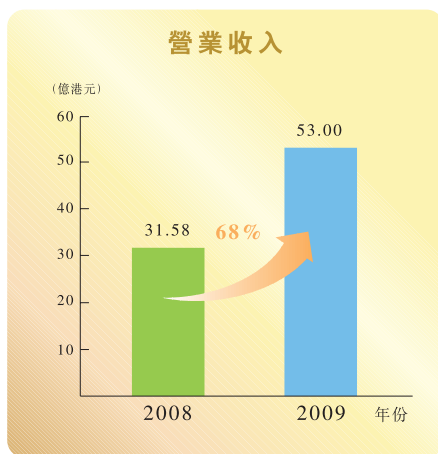
江南新苑

財務摘要



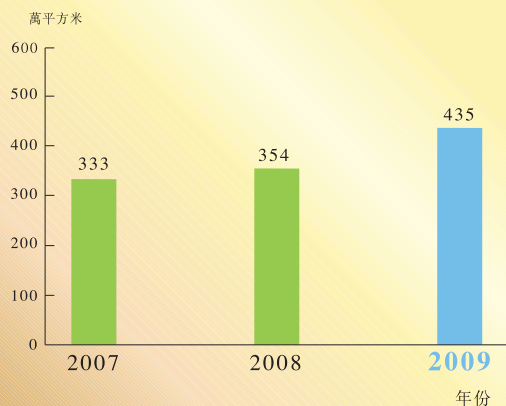
截至十二月三十一日止年度

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	變動
營業收入	5,300,212	3,158,523	↑ 67.8%
毛利	1,839,006	1,208,120	↑ 52.2%
經營盈利	1,395,193	323,935	↑ 330.7%
持續經營業務的年內盈利	801,270	426,412	↑ 87.9%
本公司權益持有人應佔 持續經營業務盈利	724,824	417,455	↑ 73.6%
本公司權益持有人應佔虧損 (持續經營業務及已終止經營業務)	-697,414	607,964	↓ 214.7%
每股基本盈利／(虧損)			
— 持續經營業務(港仙)	10.17	5.86	↑ 73.6%
— 已終止經營業務(港仙)	-19.95	2.67	
	-9.78	8.53	↓ 214.7%
房地產合同銷售面積(平方米)	526,900	298,000	↑ 77%
房地產合同銷售金額	6,930,000	3,500,000	↑ 98%



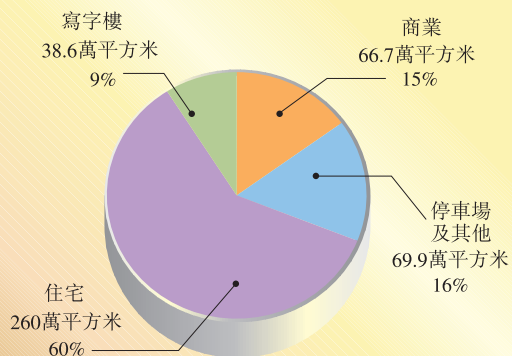


2007-2009年 未開發土地儲備走勢圖

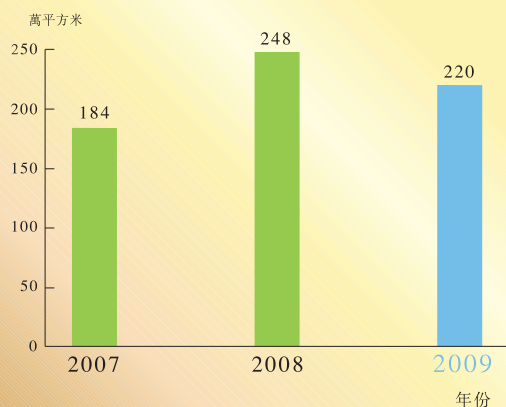


未開發土地儲備按用途分類

(於二〇〇九年十二月三十一日)

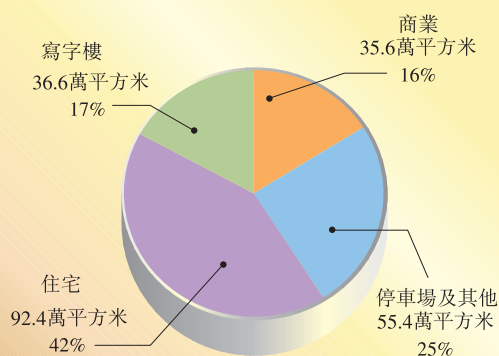


2007-2009年 在建物業走勢圖

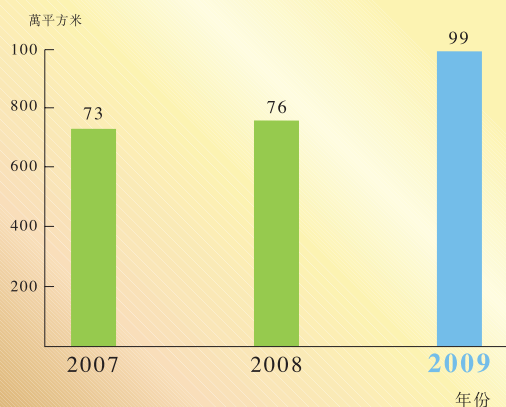


在建物業按用途分類

(於二〇〇九年十二月三十一日)

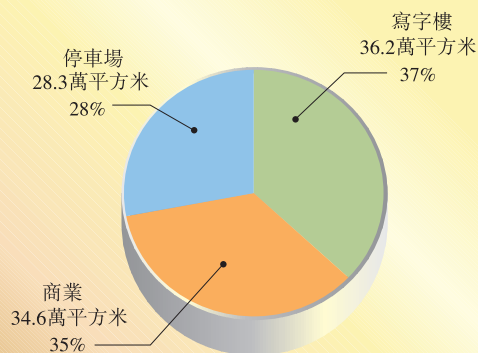


2007-2009年 投資物業走勢圖



投資物業按用途分類

(於二〇〇九年十二月三十一日)





六月

以人民幣9.68億元奪得江門地塊，建築面積約432,000平方米。



六月

以人民幣3.45億元奪得廣州珠江新城D8-C3地塊，建築面積約22,500平方米。

七月

以人民幣6.25億元奪得廣州大學城一號和二號地塊，建築面積約87,000平方米。



八月

廣州國際金融中心與四季酒店集團、仲量聯行、世邦魏理仕簽署相關管理及合作協議。

九月

以人民幣4.27億元奪得廣州大學城三號和四號地塊，建築面積約58,700平方米。





十月

公告分派和出售本集團持有的越秀交通約7.577億股股票與合資格股東。

十一月

分派和出售越秀交通事宜在股東特別大會上獲股東正式通過。



十二月

以人民幣19.15億元奪得廣州大學城五號至九號地塊，建築面積約206,600平方米。

十二月

以人民幣2.60億元奪得煙台地塊，建築面積約154,000平方米。



十二月

以人民幣5.44億元奪得中山地塊，建築面積約418,000平方米。



董事長
陸志峰先生



二〇〇九年本集團以「積極應對危機，調整優化發展」為指導思想應對國際金融海嘯的衝擊，進一步明確了房地產為主業的發展定位，制定了中長期發展規劃，基本完成了集團層面的產業結構、資產結構和組織結構調整目標，逐步推進和落實人力資源管理和信息化建設等工作。同時，緊緊抓住國內金融信貸鬆綁和房地產業回暖的機遇，合理調整開發節奏，大力加強營銷力度，合同銷售和入賬面積創歷史新高，經營效益大幅增長，取得了自成立以來最好的經營業績。

在「保增長」的同時，本集團認真審視自身的資源和能力，進一步明確了「立足廣州，拓展全國」和「住宅為主，商業比例適度」的發展定位，報告期內新增了位於廣州珠江新城、廣州大學城、江門、中山、煙台等地建築面積共約138萬平方米的優質土地儲備，邁出了「佈局全國」的步伐，持續開發能力和發展後勁大幅增強。

與此同時，本集團圍繞做強做大主業的目標，積極推進結構調整優化。繼二〇〇八年底剝離新聞紙業務後，二〇〇九年本集團又創新性地以分派和出售方式將屬下越秀交通有限公司（股票編號：01052）（「越秀交通」）分拆出來，並籌集了約16億港元的現金投入地產業務，同時將名稱由「越秀投資有限公司」變更為「越秀地產股份有限公司」，以突出主業。此舉為本集團和越秀交通今後的持續健康發展打下了堅實的基礎。

未來展望

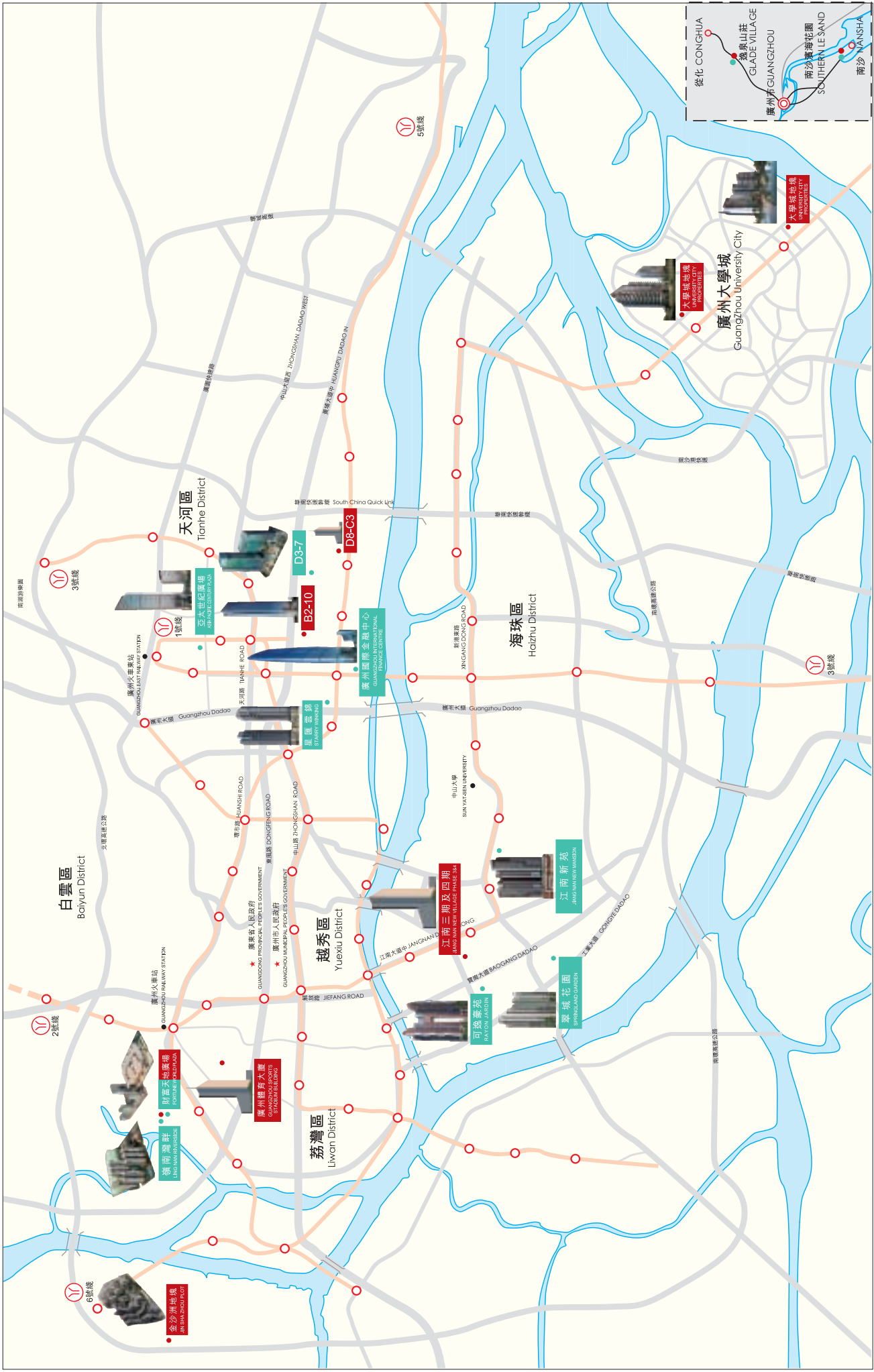
展望未來，世界經濟形勢依然十分複雜，機遇與挑戰並存。我們看到，經濟增長、城市化進程、住房升級換代及人口紅利等支撐房地產行業長期增長的因素沒有改變。為此，本集團將在經營穩健、風險可控的前提下，按照已經明確的發展戰略，以「調整優化提質量、加快發展上台階」為主題開展工作，把握機遇，開拓進取，積極實施新的中長期發展規劃，不斷增強開發能力和土地儲備能力，並積極尋求低成本擴張機會，努力使本集團的規模、效益實現跨越式增長；與此同時，本集團還將不斷優化資產結構、資本結構和組織結構，努力以更加優異的資產品質和經營品質回報股東、回報投資者、回報社會。

致謝

本人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充分信任和鼎力支持。

董事長
陸志峰

本集團在廣州主要房地產項目位置圖

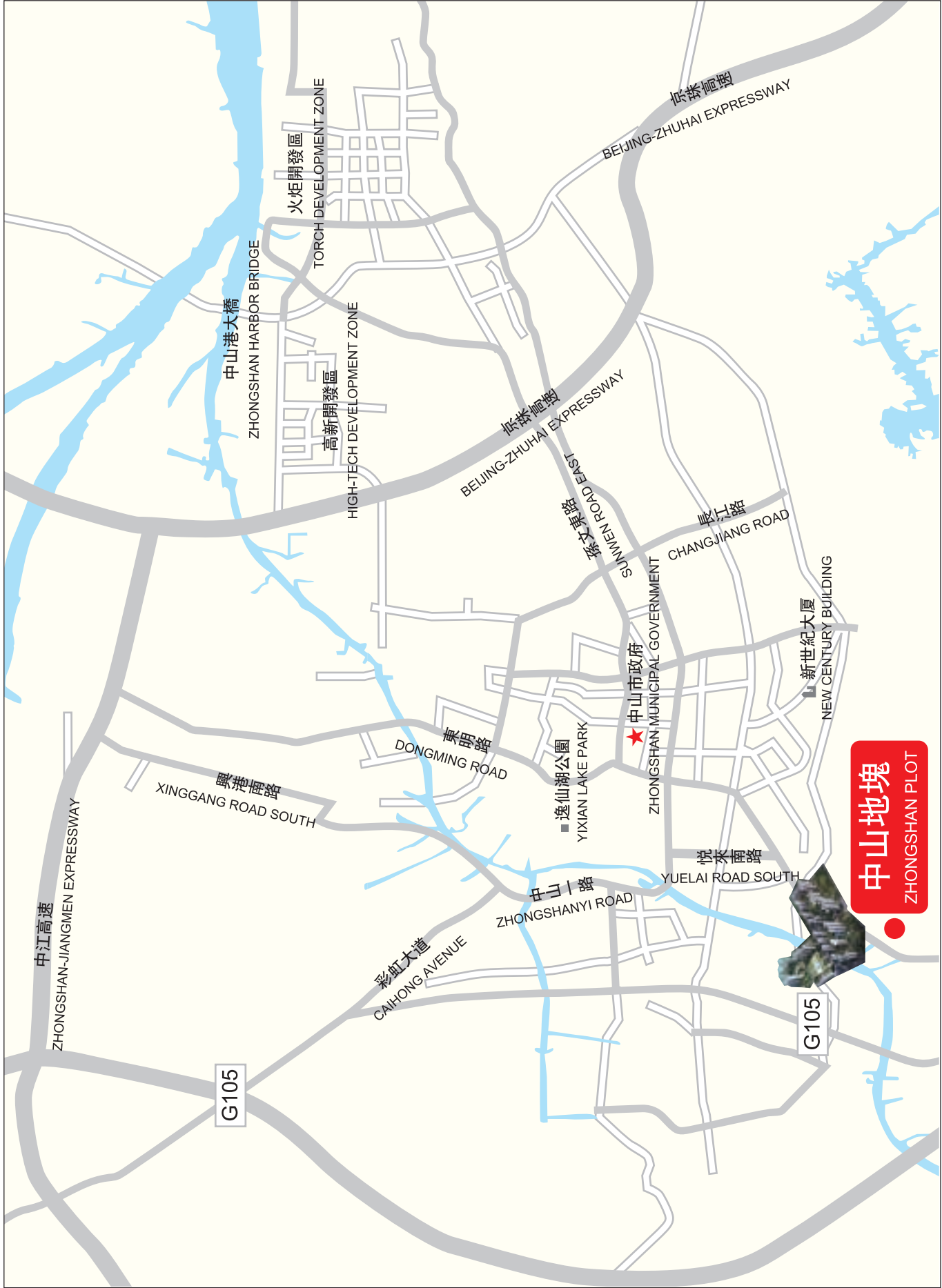


● 未開發物業 Properties For Future Development
 ● 在建物業 Properties Under Development
 — 地鐵線 Metro Line
 ○ 地鐵站 Metro Station

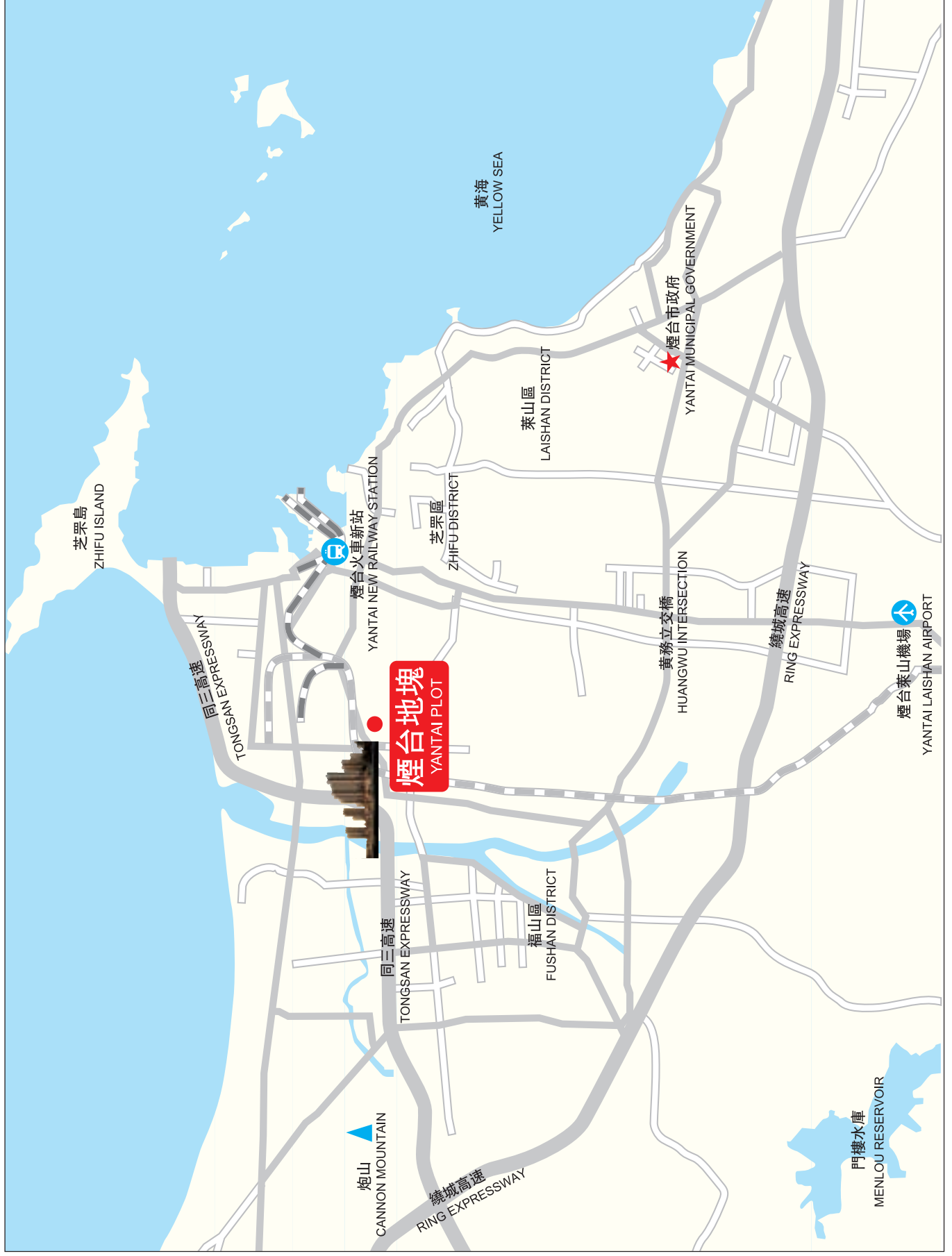
本集團在江門主要房地產項目位置圖



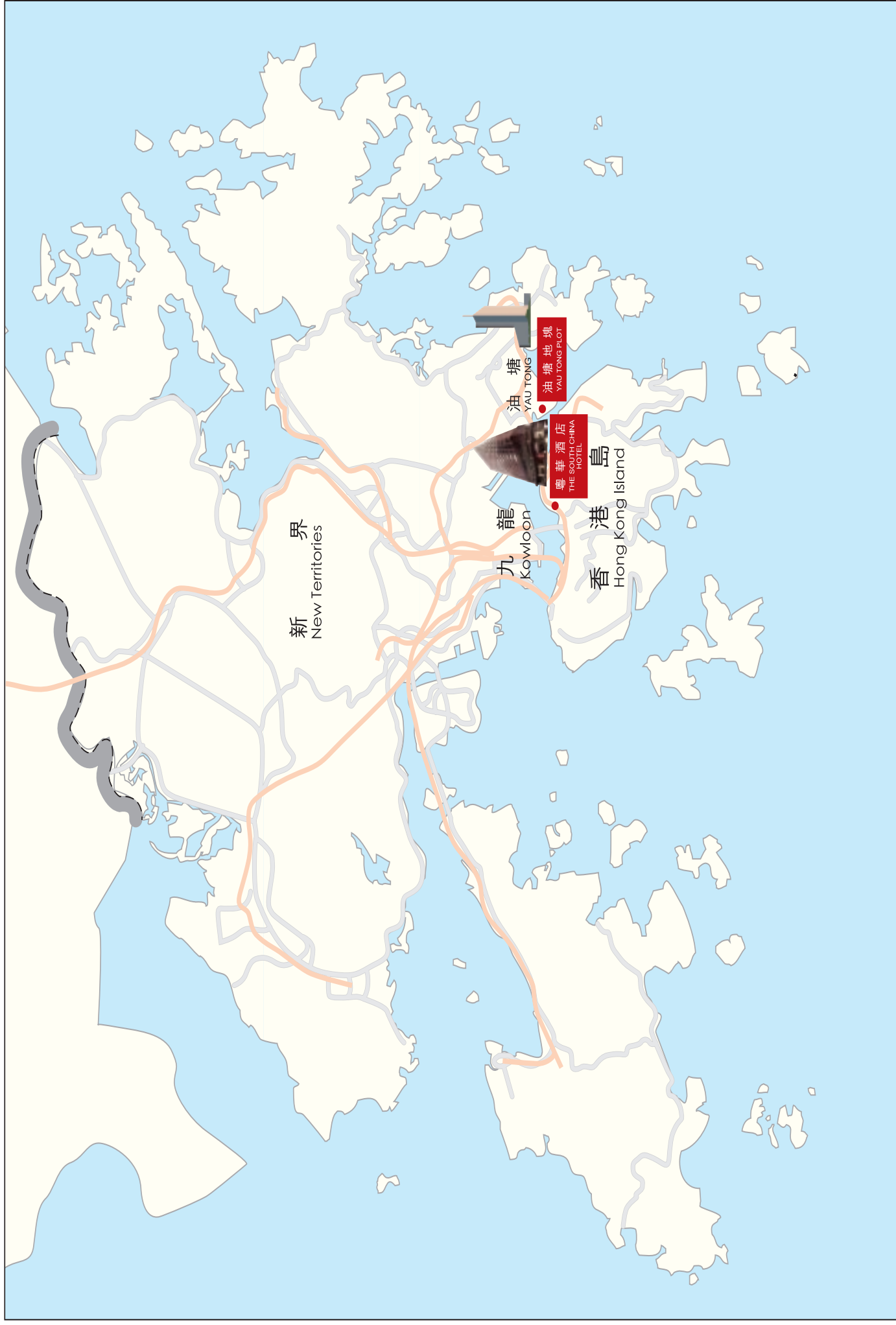
本集團在中山主要房地產項目位置圖



本集團在煙台主要房地產項目位置圖



本集團在香港主要房地產項目位置圖



管理層討論及分析



業務回顧

報告期內，本集團實現營業收入約53億港元，同比增長67.8%。股東應佔盈利－持續經營業務達到約7.25億港元，同比增長73.6%。每股基本盈利－持續經營業務約10.17港仙，同比增加73.6%。

由於剝離交通業務應佔越秀交通的資產淨值與該等股份市價之間的差額產生約15.94億港元的一次性非現金虧損，股東應佔盈利－持續經營業務及已終止經營業務錄得虧損約6.97億港元。並於剝離交通業務過程中，本集團分派相當於每股約0.09港元的特別股息予合資格股東。

董事會建議不宣派二〇〇九年末期股息，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，國家為抵禦全球金融海嘯而出台了一系列刺激經濟的政策及措施，成功實現了經濟「保八」的目標。報告期內，全國國內生產總值達到人民幣335,353億元，同比上升8.7%，廣州市的國內生產總值達到人民幣9,113億元，同比增長11.5%。

在適度寬鬆的貨幣政策、鼓勵商品住房消費的優惠措施及居民巨大的剛性需求共同作用下，二〇〇九年國內房地產市場實現了較快發展。年內，全國商品房交易面積93,713萬平方米，比上年增長42.1%，交易金額人民幣43,995億元，同比增長75.5%。廣州市商品房交易面積同比上升58.8%至1,118萬平方米，交易金額同比增長62.1%至人民幣1,087億元，交易均價微升2.1%至每平方米人民幣9,726元。雖然廣州市全年交易均價維持平穩，但從月度資料來看，12月份廣州中心六區交易均價同比上升了32.9%至每平方米人民幣13,810元，基本上反映了房價上升的幅度。



江南新苑公開發售

管理層討論及分析



物業銷售大幅增長

報告期內，本集團緊緊抓住國內房地產業率先回暖的機遇，合同銷售再創歷史新高。合同銷售面積達到52.69萬平方米，同比增長77%，完成全年目標45萬平方米的117%。合同銷售金額69.30億港元，同比增長98%，完成全年目標50億港元的139%。合同銷售均價達到每平方米13,100港元，同比上升了12%，若剔除位於郊區的逸泉山莊和南沙濱海花園，位於廣州中心城區的合同銷售均價達到每平方米17,000港元，同比上升了41%。

公司在堅持「卓越品質」原則下，精心組織優化戶型平面佈局，有效提高了產品的內在競爭力，各盤業績精彩紛呈，捷報頻傳：星匯雲錦上半年僅用兩個月時間即提前完成年度計劃，全年實現銷售金額約18億港元，均價每平方米24,200港元；江南新苑、翠城花園、嶺南灣畔國慶黃金周前後推售，分別創出「日光盤」記錄並交替高居廣州市成交個盤榜首；南沙濱海和逸泉山莊兩大郊區項目全年合同銷售金額同比分別增長206%和203%。

合同銷售情況如下：

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (億港元)	均價 (港元/ 平方米)	位置
南沙濱海花園	洋房／別墅	117,900	8.05	6,800	廣州，南沙
逸泉山莊	洋房／別墅	76,200	4.60	6,000	廣州，從化
星匯雲錦	住宅	72,800	17.59	24,200	廣州，天河
翠城花園	住宅	71,800	10.42	14,500	廣州，海珠
江南新苑	住宅	62,900	10.98	17,500	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	39,000	6.07	15,600	廣州，荔灣
可逸豪苑	住宅	35,600	5.15	14,500	廣州，海珠
嶺南雅院	住宅	21,200	1.72	8,100	廣州，白雲
其他項目	不適用	29,500	4.72	16,000	廣州
合計		<u>526,900</u>	<u>69.30</u>	13,100	



翠城花園公開發售

年內入賬物業銷售面積約37.42萬平方米(含出售投資物業1.24萬平方米)，同比上升了85.6%；入賬物業銷售收入42.14億港元(含出售投資物業2.68億港元)，同比增加了74.4%；入賬物業銷售均價約每平方米11,300港元(含出售投資物業)，同比減少了6%。

入賬物業(含出售投資物業)情況如下：

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (億港元)	均價 (港元/ 平方米)	位置
南沙濱海花園	洋房／別墅	34,100	3.64	10,700	廣州，南沙
逸泉山莊	洋房／別墅	58,800	3.67	6,200	廣州，從化
翠城花園	住宅	110,400	13.47	12,200	廣州，海珠
可逸豪苑	住宅	103,400	13.91	13,500	廣州，海珠
嶺南雅院	住宅	46,200	3.75	8,100	廣州，白雲
其他項目	不適用	8,900	1.02	11,300	廣州
小計		361,800	39.46	10,900	
投資物業	不適用	12,400	2.68	21,600	廣州
合計		374,200	42.14	11,300	



嶺南灣畔公开发售

而已預售但尚未能錄入損益表的面積約39.24萬平方米，收入約54.64億港元，均價約每平方米13,900港元。

情況如下：

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (億港元)	均價 (港元/ 平方米)	位置
南沙濱海花園	洋房／別墅	109,500	7.25	6,600	廣州，南沙
逸泉山莊	洋房／別墅	39,800	2.58	6,500	廣州，從化
星匯雲錦	住宅	72,800	17.59	24,200	廣州，天河
翠城花園	住宅	50,600	7.76	15,300	廣州，海珠
江南新苑	住宅	62,900	10.98	17,500	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	39,000	6.07	15,600	廣州，荔灣
其他項目	不適用	17,800	2.41	13,500	廣州
合計		<u>392,400</u>	<u>54.64</u>	13,900	

管理層討論及分析



土地儲備積極增加

圍繞「立足廣州，拓展全國」為方向的發展戰略目標，本集團積極推進戰略性調整，優化結構，擴大規模，增強可持續發展的能力。報告期內，成功競得廣州、江門、中山、煙台等地塊，區域拓展初見雛形，全年新增建築面積近138萬平方米優質上規模住宅地塊。其中，廣州大學城地塊形成連片開發的規模優勢；煙台地塊的取得為公司在環渤海經濟圈實現戰略擴張邁出關鍵一步。

上述土地由本集團透過持股95%的附屬公司「廣州市城市建設開發有限公司」投標獲得。

於二〇〇九年收購的土地詳情如下：

項目	用途	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣 萬元)	平均地價 (人民幣元 /平方米)	位置
江門地塊	住宅／商業	187,886	432,000	96,800	2,240	江門，北新
珠江新城D8-C3	住宅	6,349	22,500	34,500	15,324	廣州，天河
大學城地塊(1-9號)	住宅	112,784	352,000	296,700	8,432	廣州，番禺
煙台地塊	住宅／商業／辦公	73,771	154,000	26,000	1,688	煙台，芝罘
中山地塊	住宅／商業	167,188	418,000	54,400	1,302	中山，南區
合計		<u>547,978</u>	<u>1,378,500</u>	<u>508,400</u>	3,688	



南沙濱海花園商業街

本集團認為上述地塊的獲得，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「拓展全國」戰略，取得廣州市以外三城市地塊的主要原因如下：

江門地塊南倚規劃中的郊野公園，具有得天獨厚的景觀資源，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。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。

煙台地塊位於山東省煙台市芝罘區只楚路，屬市區核心老城區，周邊配套設施完善。煙台市常住人口約650萬人，地區生產總值位居山東省前列。煙台市依山傍海，環境優美，氣候溫和，2005年曾獲「聯合國人居獎」，是世界上最適合居住的城市之一。煙台地塊的取得，是公司強化房地產業務戰略實施的重要步驟。

中山地塊位於中山市南區區政府旁，處於南區核心位置。中山市常住人口約250萬人，地區生產總值位居廣東省第五。中山市是珠三角的中心城市之一，隨着以廣州為中心的一小時生活圈的逐步形成和港珠澳大橋的動工及廣珠城際軌道交通於二〇一〇年的聯網通車，房地產市場發展前景看好。

管理層討論及分析



至二〇〇九年末，本集團共擁有約435萬平方米的未開發物業，其中，住宅面積約佔60%，寫字樓面積約佔9%，商業面積約佔15%，停車場及其他類型的面積約佔16%。項目情況如下：

主要項目	建築面積 (平方米)	住宅 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	停車場 及其他 (平方米)	位置
南沙濱海花園	1,818,000	912,000	57,000	426,000	423,000	廣州，南沙
江門地塊	432,000	346,000	—	86,000	—	江門，北新
中山地塊	418,000	351,000	—	67,000	—	中山，南區
金沙洲地塊	425,000	284,000	—	10,000	131,000	廣州，白雲
大學城地塊	352,000	352,000	—	—	—	廣州，番禺
珠江新城B2-10	211,000	—	151,000	11,000	49,000	廣州，天河
煙台地塊	154,000	116,000	19,000	19,000	—	煙台，芝罘
體育大廈	125,000	—	81,000	25,000	19,000	廣州，越秀
財富天地廣場(部分)	119,000	—	78,000	16,000	25,000	廣州，荔灣
花都地塊	91,000	91,000	—	—	—	廣州，花都
江南新村3、4期	60,000	34,000	—	—	26,000	廣州，海珠
油塘地塊	59,000	59,000	—	—	—	香港，油塘
珠江新城D8-C3	22,500	22,500	—	—	—	廣州，天河
其他項目	64,700	32,000	—	7,000	25,700	不適用
合計	4,351,200	2,599,500	386,000	667,000	698,700	

管理層討論及分析



開發效率明顯提升

面對競爭激烈的市場環境，公司及時調整並全速推進開發節奏。其中，星匯雲錦從開工到預售僅用了不到17個月時間，較計劃提前2個月達到預售條件，比前期開發項目的速度快了約20%；江南新苑、翠城花園和嶺南灣畔等主力樓盤均提前1個月達到預售條件，為國慶黃金周增加可供貨量近1,800套、貨值超過30億港元。

同時，加速推進前期收地、規劃設計、招標等關鍵工作節點，從源頭上加快建設週期以實現收益最大化。其中，珠江新城B2-10比計劃提前3個月通過設計審查；江門地塊提前2個月完成規劃設計方案，為二〇一〇年順利實現新開工創造了條件。



江門地塊

管理層討論及分析



於二〇〇九年十二月三十一日，本集團在建物業面積約220萬平方米，其中，住宅面積約佔42%，寫字樓面積約佔17%，商業面積約佔16%，停車場及其他類型的面積約佔25%。情況如下：

主要項目	建築面積 (平方米)	住宅 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	停車場 及其他 (平方米)	位置
南沙濱海花園	376,000	154,000	124,000	68,000	30,000	廣州，南沙
財富天地廣場(部分)	210,000	—	—	186,000	24,000	廣州，荔灣
亞太世紀廣場	232,000	—	105,000	27,000	100,000	廣州，天河
江南新苑	229,000	148,000	—	23,000	58,000	廣州，海珠
嶺南灣畔	192,000	176,000	—	—	16,000	廣州，荔灣
星匯雲錦	186,000	121,000	—	19,000	46,000	廣州，天河
翠城花園	165,000	124,000	—	20,000	21,000	廣州，海珠
逸泉山莊	152,000	122,000	—	—	30,000	廣州，從化
廣州國金中心(部分)	159,000	—	—	—	159,000	廣州，天河
珠江新城D3-7	135,000	—	95,000	12,000	28,000	廣州，天河
江南新村3期7區	78,000	57,000	—	1,000	20,000	廣州，海珠
其他項目	86,000	22,000	42,000	—	22,000	不適用
合計	<u>2,200,000</u>	<u>924,000</u>	<u>366,000</u>	<u>356,000</u>	<u>554,000</u>	

投資物業適度培育

圍繞廣州國際金融中心(「國金中心」)、財富天地廣場為核心的大型優質投資物業，本集團加強與國際專業品牌公司和商家的合作，予以重點培育；同時對於無效低效的零星投資物業，則加大處置力度，優化資產結構。其中，國金中心聯合仲量聯行進行物業管理，寫字樓委託世邦魏理仕啟動全球招商，酒店和商場分別引進國內外頂級品牌四季酒店集團和廣州友誼商店進駐。財富天地廣場基本確定零售商場與專業批發市場相結合的市場定位。

至二〇〇九年十二月三十一日，本集團擁有的投資物業共約99萬平方米，其中，寫字樓面積約佔37%，商鋪面積約佔35%，停車場面積約佔28%。租金及物業管理費收入達到約6.92億港元，較去年增長約8.0%。期內，投資物業評估升值約3.13億港元而總價值達到85.06億港元。

本集團在建的華南地區標誌性商業物業之一的廣州國金中心自二〇〇八年十二月封頂後，其被認定為投資物業部分需按最新會計準則而轉入投資物業。

管理層討論及分析



投資物業項目如下：

主要項目	建築面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	停車場 (平方米)	位置
廣州國金中心(部分)	237,300	171,300	44,700	21,300	廣州，天河
東方寶泰廣場	85,000	—	85,000	—	廣州，天河
錦漢大廈	45,800	45,800	—	—	廣州，越秀
香港物業	22,200	11,100	11,100	—	香港
廣源文化中心	32,000	—	20,700	11,300	廣州，越秀
黃石花園	30,900	—	30,900	—	廣州，白雲
祥康商貿大廈	28,900	28,900	—	—	廣州，越秀
維多利廣場塔樓	26,000	26,000	—	—	廣州，天河
江興大廈	17,900	17,900	—	—	廣州，海珠
越秀城市廣場	17,500	—	17,500	—	廣州，越秀
宏發大廈	17,300	17,300	—	—	廣州，天河
其他項目(含停車場)	430,200	44,100	136,200	249,900	不適用
合計	991,000	362,400	346,100	282,500	



中山地塊

管理層討論及分析



成本管理精細化程度提高

通過集中招標採購統籌力度的強化，有效降低了採購成本，取得了較理想的效果。同時，通過加強工程成本的源頭控制、在建工程的事中控制和工程後期的系統評估等有效措施，或採用了更優化的規劃設計方案，或有效地減少了後期成本造價。

體制機制創新取得新進展

報告期內，本集團致力於改革人力資源管理體系，旗下主力地產開發公司聘請了專業的人力資源規劃諮詢顧問公司，初步完成了公司組織架構、職位體系、績效考核體系、薪酬福利體系的設計。同時，探索建立市場化用人機制，通過經營層的市場化選聘引入職業經理人，為集團快速擴張提供了人力資源支持。

另外，着力推進產品標準化建設和建築節能研究，為實現產品標準化、加快開發週期、形成核心競爭力奠定了基礎，部分項目成功獲政府劃撥部分科研經費。

品牌美譽度不斷提升

報告期內，本集團品牌知名度和美譽度不斷提升，分別榮獲：香港「經濟一周」雜誌頒發「2009傑出內房股」稱號；由國家統計局屬下中國行業企業資訊發佈中心組織發起的第八屆「中國房地產業百強企業」評選第35名；由中國房地產測評中心組織發起的「2009廣州房地產開發企業銷售金額20強」；由人民日報社人民網和四大國有商業銀行組織發起的「第八屆廣東地產資信20強」。另外，寫字樓項目維多利廣場榮獲「第九屆中國土木工程詹天佑獎」。

其他業務

二〇〇九年，其他房地產配套收入（主要是裝飾業務及超市業務）收入約6.62億港元，比上年上升3%。

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5.32億港元，同比增長7.4%。由於本集團持有35.58%的基金單位，對應獲得的現金分派達到約0.89億港元。

管理層討論及分析



未來展望

本集團對國內房地產市場的前景充滿信心，隨著房地產業務作為本集團核心發展業務的確立和「立足廣州、拓展全國」發展戰略的明確，以及更加市場化導向的組織管理架構的推進，本集團完全有信心面對各項挑戰，把握各種機遇，實現經營效益的跨越式增長。

具體工作如下：

增強市場營銷能力，合同銷售再創輝煌。二〇一〇年全年完成90億港元和54萬平方米的合同銷售目標，同時，二〇一一年銷售金額進入「百億元俱樂部」，積極回籠資金，加速資金周轉，實現高效利用。根據本集團與買家簽署之買賣合同的初步統計，本集團於二〇一〇年一至二月期間之合同銷售面積及銷售金額分別達到約130,300平方米及人民幣20.30億元(折合約23.07億港元)，同比分別增長157.5%和347.1%，分別達到全年目標的24.1%及25.7%，實現了虎年開門紅。由於廣州中心城區商品房新增供應量減少，預料價格仍將維持高位，而本集團二〇一〇年銷售大部份樓盤位於廣州市中心城區，因此，本集團對完成全年銷售目標充滿信心。

積極增加土地儲備，實施穩健擴張戰略。要繼續調整土地儲備結構，優化土地儲備品質，扭轉土地儲備總量不足和規模偏小的局面。立足廣州，覆蓋珠三角，輻射全國重點一、二線城市，按照土地儲備面積穩定保持在銷售面積1.5倍以上的思路積極增加優質上規模地塊。

加快處置非核心低效資產。要繼續抓緊對規模小、利潤貢獻低的零散商鋪、寫字樓和住宅樓盤車位進行清理。

縮短開發週期，加速資金周轉。通過實施產品標準化、節約項目前期工作時間、縮短銷售週期等措施，加快項目開發，進而提高項目收益。

實施品牌經營，強化品牌管理。在現有「越秀城建」的品牌基礎上，進一步完善品牌發展策略，優化品牌名稱，提升品牌形象。根據區域特徵、產品檔次、客戶需求等因素，與產品標準化相配套，構建多層次品牌體系。



財務回顧

財務摘要

1. 股東應佔盈利－持續經營業務約 7.25 億港元，較去年增長 73.6%

年內，本集團在分派及出售全部持有的越秀交通股份後，營業收入仍達約 53 億港元，較去年增長 67.8%，創歷史新高。經營盈利錄得 13.95 億港元，較去年的 3.24 億港元大幅上升 330.7%。剔除兩年投資物業重估增／減值，經營盈利較去年增長 81.8%。經營盈利率（經營盈利除以營業收入）約 26%，較去年的約 10% 增加 16 個百分點。淨利率－持續經營業務（持續經營業務股東應佔利潤除以營業收入）約 14%，較去年的 13% 增加 1 個百分點。

2. 優化產業結構，成功分拆收費公路業務，突顯房地產主業

本集團在二〇〇九年完成了分派及出售全部持有的越秀交通股份，令本集團成為純經營房地產公司。

本次交易雖然賬面錄得約 15.94 億港元的一次性非現金虧損，但同時由分派及出售越秀交通股份而取得的淨現金（扣除現金付款及相關交易成本後）約 16.10 億港元。全部款項用於房地產項目開發。

本年度，本集團積極推進戰略性調整，擴大規模。相繼以約 50.84 億人民幣成功競得約 138 萬平方米（建築面積）優質住宅地塊，持續開發能力大幅增強。截至二〇〇九年十二月三十一日，本集團的總資產已達約 414.20 億港元。

3. 良好的財務狀況及充足的營運資金

年內，本集團積極應對國際金融海嘯的沖擊，財務狀況仍然維持良好狀態。於二〇〇九年十二月三十一日，營運資金（流動資產減流動負債）為約 91.26 億港元，較去年增加 78.8%。流動資產比率為 1.71 倍。現金及已抵押銀行存款約 70.11 億港元（二〇〇八年十二月三十一日：39 億港元）。已承諾未提取之銀行授信額度約 43 億港元，財務狀況良好及營運資金充裕，為本集團業務發展提供可靠的資本保證。

分派及出售越秀交通股份後，本集團的總資本負債率（總借款減現金除以淨資產加總借款減現金）約 41.4%（二〇〇八年：31.5%）。



營運業績分析

持續經營業務

營業收入及毛利

二〇〇九年，本集團營業收入(不含出售投資物業)錄得約53億港元，較去年上升67.8%。毛利錄得約18.39億港元，較去年約12.08億港元增長52.2%。平均毛利率由去年的38%輕微下降至35%。

其中本年度可入賬物業銷售收入(不含出售投資物業)較去年大幅上升111%至約39.46億港元，毛利約13.89億港元，較去年上升76.4%，毛利率則由去年的42%下降至35%。

本年度本集團出售賬面值約2.24億港元之投資物業，錄得約2.68億港元出售收入，為本集團帶來約0.45億港元的收益。

銷售及行政開支

本年度銷售開支增至約2.13億港元，較去年增加7.7%，主要是二〇〇九年合同銷售面積增加且售樓宣傳廣告的力度有所加大。

由於年度合同銷售額大幅增加，2009年銷售費用率(銷售開支除以合同銷售額)為3.1%，與去年的5.7%下降2.6個百分點。

本年度的行政開支約5.88億港元，較去年的約6.06億港元下跌3%。剔除壞賬因素的影響，本年度的行政開支實質較去年增加6.5%。主要是業務拓展的需要，招聘相關的專業人才，相關費用略有增加。

由於年度合同銷售額大幅增加，2009年的管理費用率(行政開支除以合同銷售額)為8.5%，較去年17.3%下降8.8個百分點。

理財成本

由於銀行借款增加及利率因素，本年度實際利息支出約4.82億港元，較去年約4.23億港元增加13.9%，同時本年度資本化利息亦由去年約2.58億港元增至約4.09億港元，故從損益表內扣除的利息支出約0.72億港元，較去年約1.66億港元減少56.5%。

應佔聯營實體盈利

本年度，本集團應佔聯營實體盈利約1.23億港元，主要來自本集團持有的35.58%越秀房地產投資信託基金的貢獻約1.07億港元，較去年的約0.8億港元增加33%。

稅項支出

本年度稅項支出約7.14億港元，較去年的約1.37億港元增加421%。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。



已終止經營業務

本集團於二〇〇九年完成分派及出售全部持有的越秀交通股份。由於本集團應佔越秀交通的資產淨值與該等股份市價之間的差額，帳面產生了約15.94億港元的一次性非現金虧損。同時，本年度出售前越秀交通為本集團帶來將5.0億港元的貢獻（少數股東前），扣除少數股東應佔的3.28億港元，該已終止經營業務整體對本集團影響為虧損約14.22億港元。

越秀交通於重組完成前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。

本公司權益持有人應佔盈利／（虧損）

二〇〇九年本公司權益持有人應佔持續經營業務盈利錄得約7.25億港元，較去年的約4.17億港元上升73.6%。而本公司權益持有人應佔已終止經營業務虧損為約14.22億港元。整體2009年本集團錄得本公司權益持有人應佔淨虧損約6.97億港元。較去年下跌214.7%。

每股盈利

二〇〇九年本公司權益持有人應佔每股基本盈利－持續經營業務為10.17港仙（二〇〇八年：5.86港仙）。而本公司權益持有人應佔每股基本虧損－已終止經營業務為19.95港仙。

流動資金及資金來源

於二〇〇九年十二月三十一日，營運資金（流動資產減流動負債）為約91.26億港元（二〇〇八年：約51.03億港元）。本集團的流動資產比率為1.71倍，現金及現金等價物約49.15億港元（二〇〇八年：約34.97億港元）。已抵押存款約20.96億港元（二〇〇八年：約4.04億港元）。已承諾未提取的銀行授信額度約43億港元。

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渠道，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。

管理層討論及分析



資本結構

本集團的資本結構概述如下：

	十二月三十一日	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	10,010,221	5,606,927
以港幣結算	4,234,917	4,121,888
總銀行借款	14,245,138	9,728,815
無抵押其他借貸	56,818	411,382
融資租約的責任	124	75
銀行透支	459	406
總債務	14,302,539	10,140,678
賬齡分析：		
一年內	2,143,636	5,696,028
第二年	2,802,319	1,572,655
第三至第五年	6,528,645	1,394,199
超過五年	2,827,939	1,122,576
無固定還款期	—	355,220
借貸合計	14,302,539	10,140,678
減：銀行結餘及現金	(4,915,280)	(3,496,547)
借貸淨額	9,387,259	6,644,131
總權益(不含少數股東)	13,300,880	14,479,118
總資本	22,688,139	21,123,249
總資本負債率	41.4%	31.5%

截至二〇〇九年十二月三十一日，本集團的銀行借款約142.45億港元，其中未來一年到期的借款約21.44億港元，只佔銀行借款總額的15.0%。本年度房地產業務淨新增銀行借款約53億港元，全數投入房地產項目開發。

資本性支出及投資

本集團二〇〇九年用於固定資產、在建工程及投資物業等的資本性支出約3.68億港元。

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，本集團預計目前的低利率環境仍會持續一段時間。本集團在合宜或適當的未來將探索合適的利率對沖工具以減低利率風險。同時，本集團亦繼續利用港元利率較低的優勢，尋求更多港元借款。

管理層討論及分析



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。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

截至二〇〇九年十二月三十一日，本集團就購買土地需付而未付的地價款約為30.16億港元。

除上述之外，本集團就購買物業及投資物業承擔的資本承諾約為36.14億港元（二〇〇八年：6.28億港元）。

或然負債

本集團在本年度為中國大陸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。於二〇〇九年十二月三十一日，所涉及的或然負債總額約為11.76億港元（二〇〇八年：約8.83億港元）。

本集團就二〇〇八年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

於二〇〇九年十二月三十一日，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43。

末期股息

董事會建議不派發截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的末期股息（二〇〇八年末期股息：每普通股0.80港仙）。

僱員及薪酬政策

於二〇〇九年十二月三十一日，不包括收費公路業務，本集團聘用約5,800名僱員（二〇〇九年六月三十日：5,960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，根據僱員表現向其授贈購股權。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

茲提述二〇〇九年十二月八日簽訂之32億港元貸款協議（「貸款協議」）將於二〇一二年十二月到期。根據貸款協議之條款，一旦越秀企業（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，將視作違約。截至二〇〇九年十二月三十一日止年度內，此等責任規定已獲履行。

江南新村三期七區



廣州珠江新城
B2-10 項目



董事簡介



執行董事

陸志峰先生，57歲，二〇〇八年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位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，46歲，二〇〇八年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」)(股票編號：1052)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，57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。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，47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。唐先生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。唐先生現任越秀企業副總經理，協助負責集團的金融、財務等工作。唐先生在大型企業財務管理及資本運作方面積累了豐富的經驗。

董事簡介

梁由潘先生，54歲，二〇一〇年一月一日獲委任為本公司執行董事，亦為本公司及越秀企業的副總經理。一九九八年加盟越秀企業之前，梁先生為中國船舶工業總公司的附屬公司廣州文衝船廠有限責任公司車間主管。於一九九一年至一九九八年之間，梁先生曾任廣州市政府管理監督部門一個單位主任。梁先生對中國企業管治務實，特別於內部監控領域有豐富經驗。梁先生於一九八六年畢業於中國廣州經濟管理幹部學院，持有企業管治文憑。梁先生亦為越秀房托資產管理有限公司（一間獲證券及期貨事務監察委員會許可進行有關資產管理的受規管活動的公司及越秀房地產投資信託基金（一間於聯交所上市的香港集體投資計劃公司）（股票編號：405）的管理人）的非執行董事。

林右烽先生，41歲，二〇一〇年一月一日獲委任為本公司執行董事，亦為越秀企業的財務總監。林先生曾擔任中國最大電器零售商並於聯交所上市的國美電器控股有限公司（股票編號：493）的企業融資及業務發展總監。在加入國美前，彼於寶源投資、荷銀洛希爾及德意志銀行等投資銀行及資本市場任職約十年。林先生在財務管理、投資及交易分析、資本市場及企業融資方面擁有豐富經驗。彼為特許財務分析師，並持有美國萊斯大學企業管理碩士學位。

獨立非執行董事

余立發先生，62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，55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（股票編號：203）、周生生集團國際有限公司（股票編號：116）及御泰中彩控股有限公司（股票編號：555）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62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（股票編號：817）、旭日企業有限公司（股票編號：393）、越秀交通、勤+緣媒體服務有限公司（股票編號：2366）、僑福建設企業機構（股票編號：207）、永亨銀行有限公司（股票編號：302）及光滙石油（控股）有限公司（股票編號：933）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。有關截至二〇〇九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。

於截至二〇〇九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

於二〇〇九年，董事會舉行十八次會議(包括以書面決議案方式)。董事會每名成員的出席記錄載列如下：

董事	於二〇〇九年 董事會會議的 出席記錄	
執行董事		
陸志峰		18/18
張招興		18/18
梁毅		18/18
唐壽春		18/18
王洪濤		16/18
周瑾		16/18
李新民 ¹		10/10
何子勵 ²		2/5
獨立非執行董事		
余立發		18/18
李家麟		18/18
劉漢銓		17/18

附註：

1. 於二〇〇九年十一月三日辭任
2. 於二〇〇九年八月十四日辭任

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任。

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。在高級管理人員的協助下，主席亦負責確保董事會適時獲得足夠、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。

審核委員會於截至二〇〇九年十二月三十一日止年度內舉行三次會議，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：

於二〇〇九年
審核委員會會議的
出席記錄

董事

余立發	3/3
李家麟	3/3
劉漢銓	3/3

本公司截至二〇〇九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。

薪酬委員會已於二〇一〇年三月二十三日舉行一次會議（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二〇〇九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二〇〇九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。

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，本公司對外聘核數師就審核及非審核服務的酬金開支分別為7,376,000港元及2,042,000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合適投資決策。

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.yuexiuproperty.com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。



本集團致力於加強投資者關係，提升透明度，傳遞集團最新發展戰略和業務進展情況。

二〇〇九年內，我們全面改版了集團網站www.yuexiuproperty.com，將月度物業銷售情況和新增土地儲備情況及時於集團網站和社會媒體上公佈，以嶄新的形象展示集團內部最新資訊。

同時，我們積極出席各類投資會議，廣泛接觸世界各地的投資者。二〇〇九年共接待了幾十家機構投資者訪問公司，組織安排了上百人次實地考察集團在廣州的地產項目，參加了瑞士信貸和美林證券組織的投資者推介會。在全年業績發佈、中期業績發佈及公告剝離交通業務的重大舉措後，組織了多場路演活動，同亞洲、歐洲和北美的國際投資者會面，及時溝通公司的最新情況，使他們更好地瞭解集團所在市場、業務發展戰略和財務狀況的最新情況。另外，集團還加強了對內地QDII投資者的推介力度，取得了一定效果。此外，我們還成功擴大了分析員隊伍，年內針對公司的研究報告約有十份。

在與投資者接觸過程中，許多投資者提出了有利於公司發展的一些建議和意見，在此衷心感謝所有股東及投資者給予的積極回饋及建設性意見，公司將依此制定符合股東利益的業務發展策略，更好的回饋股東。

2009年度集團主要投資者關係活動

- 三月 舉行2008年全年業績發佈分析員會議和媒體會議
- 七月 參加由瑞士信貸組織的中國房地產會議
- 九月 舉行2009年中期業績發佈分析員會議和媒體會議
- 十月 舉行分派和出售交通股份的分析員會議和媒體會議
- 十二月 參加由里昂證券組織的中國房地產會議
- 十二月 參加由美林證券組織的中國房地產和建築業研討會議



董事會謹提呈截至二〇〇九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（已於二〇〇九年出售）。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151頁至第159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。

董事會並不建議派付截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的末期股息。

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37。

捐款

年內本集團作出的慈善捐款約為100,000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21頁至第24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35。

優先購買權

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



五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績及資產與負債之概要如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	重列 二〇〇五年 千港元
業績					
本公司權益持有人應佔盈利	<u>(697,414)</u>	<u>607,964</u>	<u>1,031,321</u>	<u>712,615</u>	<u>2,527,765</u>
	於十二月三十一日				
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	重列 二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	重列 二〇〇五年 千港元
資產及負債					
總資產	<u>41,419,688</u>	<u>42,932,994</u>	<u>44,077,753</u>	<u>29,621,544</u>	<u>27,095,641</u>
總負債	<u>(27,658,397)</u>	<u>(21,795,492)</u>	<u>(23,421,853)</u>	<u>(14,645,386)</u>	<u>(13,156,154)</u>
少數股東權益	<u>(460,411)</u>	<u>(6,658,384)</u>	<u>(6,866,145)</u>	<u>(3,839,271)</u>	<u>(3,550,726)</u>
股東權益 (不包括少數股東權益)	<u>13,300,880</u>	<u>14,479,118</u>	<u>13,789,755</u>	<u>11,136,887</u>	<u>10,388,761</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4.09億港元（二〇〇八年：2.58億港元）。

可供分派儲備

於二〇〇九年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約24.22億港元（二〇〇八年：25.58億港元）。



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	
張招興先生	
梁毅先生	
唐壽春先生	
梁由潘先生	(由二〇一〇年一月一日起獲委任)
林右烽先生	(由二〇一〇年一月一日起獲委任)
王洪濤先生	(由二〇一〇年一月一日起辭任)
周瑾女士	(由二〇一〇年一月一日起辭任)
李新民先生	(由二〇〇九年十一月三日起辭任)
何子勵先生	(由二〇〇九年八月十四日起辭任)
余立發先生*	
李家麟先生*	
劉漢銓先生*	

* 獨立非執行董事

董事簡介載於第34頁至第35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，梁毅先生、唐壽春先生及李家麟先生輪席告退，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，梁由潘先生及林右烽先生依章告退，惟彼等均願於即將舉行的股東大會上競選連任。

董事會建議於本公司應屆股東大會上重新委任所有正待重選的董事。

董事的服務合約

本公司與林右烽先生之間訂立了一份服務合約，而該合約可由任何一方以三個月的通知作終止。

除上文披露者外，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、其附屬公司或其共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
二〇〇九年一月一日	越秀冷藏倉庫有限公司	控股股東的附屬公司	月租位於香港九龍油塘東源街16號的物業，由二〇〇九年一月一日起 ¹	每月250,000港元，不包括差餉	3,000,000港元
二〇〇九年三月十七日及二〇一〇年一月十二日	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，34,750平方呎租賃至二〇〇九年十一月三十日，由二〇〇九年十二月一日起租賃19,226平方呎為期2年 ²	每月121,625港元，直至二〇〇九年十一月三十日為止，其後則每月67,291港元，由二〇〇九年十二月一日起開始	1,405,166港元
二〇〇九年十月二十日	越秀企業(集團)有限公司	控股股東	<p>越秀企業與本公司就本公司發售越秀交通有限公司(「越秀交通」)股份訂立包銷協議³</p> <p>越秀企業認購其在股份發售下的289,492,597股發售股份配額，並根據二〇〇九年十月二十日訂立的包銷協議收購未獲合資格股東認購的188,534,284股發售股份⁴</p>	1,434,080,643港元	1,434,080,643港元



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
二〇〇九年十二月一日	廣州市公路開發公司 (「公路開發公司」)	本公司當時六間附屬公司的主要股東	越秀交通集團公司及公路開發公司就廣從公路第一段太和收費站關閉補償80%權益訂立補償協議 ⁵	人民幣217,927,400元	—
二〇〇九年十二月一日	公路開發公司	本公司當時六間附屬公司的主要股東	冠球有限公司就收購廣州新廣35%股權訂立股權轉讓合同 ⁵	人民幣3,519,600元	人民幣3,519,600元
二〇〇九年十二月一日	公路開發公司	本公司當時六間附屬公司的主要股東	冠球有限公司就按逐元基準轉讓現有股東貸款予廣州新廣訂立債權轉讓協議 ⁵	人民幣107,428,000元	—
二〇〇九年十二月一日	公路開發公司	本公司當時六間附屬公司的主要股東	運成有限公司就收購廣州太龍39%股權訂立股權轉讓合同 ⁵	人民幣41,847,200元	人民幣41,847,200元
二〇〇九年十二月一日	公路開發公司	本公司當時六間附屬公司的主要股東	運成有限公司就按逐元基準轉讓現有股東貸款予廣州太龍訂立債權轉讓協議 ⁵	人民幣65,132,600元	—

附註：

1. 該交易構成一項持續關連交易，並根據上市規則第14A章被視為一項「微不足道豁免交易」。
2. 該交易構成一項持續關連交易，並根據上市規則第14A章被視為一項「微不足道豁免交易」。
3. 本公司按每股越秀交通股份3.00港元的比例基準向合資格股東提呈發售於緊隨公司間分派及轉讓以及分派越秀交通股份後所持的全部越秀交通股份（「股份發售」）。
4. 公佈已於二〇〇九年十月二十日刊發。通函已於二〇〇九年十一月十日向股東寄發。交易已獲獨立股東於二〇〇九年十一月二十六日舉行的股東特別大會上批准。
5. 與越秀交通有限公司的聯合公佈已於二〇〇九年十二月一日刊發。就寄發有關通函予股東前，越秀交通有限公司於二〇〇九年十二月十四日已不再為本公司的附屬公司。

財務報表附註44(b)(I)(i)、II(ii)及III(ii)所述交易構成本集團於報告年度訂立或繼續進行之其他關連交易。



董事權益

於二〇〇九年十二月三十一日，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		
			於二〇〇九年 一月一日 尚未行使	於年內行使	於二〇〇九年 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	1,680,000 ^(c)	1,120,000

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) 緊接購股權獲行使前日期的每股收市價為2.33港元。

除本文所披露者外，於二〇〇九年十二月三十一日，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

於二〇〇九年十二月三十一日，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	3,331,435,248 (好倉)	46.68%

附註：

根據證券及期貨條例，越秀企業被視為於本公司的3,331,435,248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	5,886,267

- (i) Bosworth持有2,430,846,821股股份。Bosworth為Excellence全資擁有，而Excellence乃由越秀企業全資擁有。
- (ii) Novena持有565,683,000股股份。Novena為Sun Peak全資擁有，而Sun Peak乃由Excellence全資擁有。
- (iii) Morrison持有158,049,000股股份。Morrison為Shine Wah全資擁有，而Shine Wah乃由Excellence全資擁有。
- (iv) Greenwood持有135,737,000股股份。Greenwood為Perfect Goal全資擁有，而Perfect Goal乃由Excellence全資擁有。
- (v) Goldstock持有35,233,160股股份。Goldstock為Seaport全資擁有，而Seaport乃由Excellence全資擁有。



購股權

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							
於二〇〇九年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二〇〇九年 十二月三十一日 尚未行使	每股行使價 港元	授出日期	行使期	加權平均 收市價(c) 港元	
11,870,000	(1,000,000)	10,870,000	0.410	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (b)	1.87	
7,000,000	—	7,000,000	0.540	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (b)	不適用	
2,620,000	(780,000)	1,840,000	0.814	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (b)	1.50	
11,440,000	(1,462,000)	9,978,000	0.846	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (b)	2.26	
39,612,000	(4,812,000)	34,800,000	0.630	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (b)	1.88	

附註：

- (a) 年內並無購股權授出或註銷。
- (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。

獨立非執行董事的袍金

截至二〇〇九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。

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，二〇一〇年三月二十五日



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

致越秀地產股份有限公司股東

(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150頁越秀地產股份有限公司(「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二〇〇九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、綜合全面收入報表、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。

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二〇〇九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虧損及現金流量，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，二〇一〇年三月二十五日

綜合損益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
收益	5	5,300,212	3,158,523
銷售成本	6	(3,461,206)	(1,950,403)
毛利		1,839,006	1,208,120
出售投資物業收入		268,311	540,717
已售投資物業直接成本		(223,731)	(378,129)
出售投資物業收益	21	44,580	162,588
投資物業重估公平值增值／(減值)	17	312,812	(271,050)
出售附屬公司的收益	20(a)	—	28,552
銷售及分銷開支	6	(213,180)	(198,021)
一般及行政開支	6	(588,025)	(606,254)
經營盈利		1,395,193	323,935
理財收入	7	52,618	33,108
理財成本	8	(72,179)	(165,813)
理財活動產生的淨外匯收益		18,122	242,988
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 共同控制實體	22	(1,981)	(786)
— 聯營實體	23	123,245	89,068
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		1,515,018	563,488
稅項	9	(713,748)	(137,076)
持續經營業務的年內盈利		801,270	426,412
已終止經營業務			
已終止經營業務的年內(虧損)／盈利	20(b),(e)	(1,093,620)	547,068
年內(虧損)／盈利	10	(292,350)	973,480
應佔			
本公司權益持有人		(697,414)	607,964
少數股東權益		405,064	365,516
		(292,350)	973,480

綜合損益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	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)／盈利的每股(虧損)／ 盈利(以每股港仙列示)	11		
—基本			
持續經營業務		10.17	5.86
已終止經營業務		(19.95)	2.67
		<u>(9.78)</u>	<u>8.53</u>
—攤薄			
持續經營業務		10.11	5.83
已終止經營業務		(19.84)	2.66
		<u>(9.73)</u>	<u>8.49</u>
股息	12	<u>660,403</u>	<u>242,313</u>

綜合全面收入報表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年內(虧損)／盈利	<u>(292,350)</u>	<u>973,480</u>
其他全面收入：		
貨幣換算差額	(365)	1,016,064
分佔聯營實體現金套期保值的公平值變動	—	26,266
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	264,440	(94,479)
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益	<u>(23,601)</u>	<u>(188,887)</u>
年內其他全面收入(除稅後)	<u>240,474</u>	<u>758,964</u>
年內全面收入總額	<u><u>(51,876)</u></u>	<u><u>1,732,444</u></u>
下列項目應佔全面收入總額：		
— 本公司權益持有人	(469,106)	1,048,298
— 少數股東權益	<u>417,230</u>	<u>684,146</u>
	<u><u>(51,876)</u></u>	<u><u>1,732,444</u></u>

綜合資產負債表

於二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
資產			
非流動資產			
無形經營權	15	—	7,048,250
物業、廠房及設備	16	1,474,486	633,991
投資物業	17	8,505,995	5,943,845
租賃土地及土地使用權	18	6,300,663	4,603,921
於共同控制實體的權益	22	187,018	458,788
於聯營實體的權益	23	1,661,729	3,717,392
商譽	24	—	125,994
可供出售的財務資產	25	1,229,395	976,977
遞延稅項資產	38	83,096	90,592
		<u>19,442,382</u>	<u>23,599,750</u>
流動資產			
發展中物業	26	4,551,681	5,463,575
持作出售之物業	26	796,846	582,541
租賃土地及土地使用權	18	6,888,123	6,727,380
土地使用權的預付款	27	1,562,689	1,884,375
存貨	28	103,281	105,716
應收賬款	29	60,250	66,910
其他應收款項、預付款項及按金	29	624,120	465,255
可收回稅項		379,408	136,951
已抵押銀行存款	30	2,095,628	403,994
現金及現金等價物	31	4,915,280	3,496,547
		<u>21,977,306</u>	<u>19,333,244</u>
負債			
流動負債			
應付賬款	32	138,680	96,877
應付地價		498,787	560,046
預收房款		4,628,108	2,395,953
其他應付款項及應計費用	33	4,500,208	4,885,632
借貸	34	2,143,636	5,696,028
應付稅項		941,743	595,430
		<u>12,851,162</u>	<u>14,229,966</u>
流動資產淨值		<u>9,126,144</u>	<u>5,103,278</u>
總資產減流動負債		<u>28,568,526</u>	<u>28,703,028</u>

綜合資產負債表

於二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
非流動負債			
借貸	34	12,158,903	4,444,650
遞延稅項負債	38	2,648,332	3,120,876
		14,807,235	7,565,526
淨資產		13,761,291	21,137,502
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	35	713,658	712,685
其他儲備	37	8,998,815	9,310,663
保留盈利			
— 擬派股息	37	—	57,015
— 其他	37	3,588,407	4,398,755
		13,300,880	14,479,118
少數股東權益		460,411	6,658,384
總權益		13,761,291	21,137,502

代表董事會

張招興
董事

唐壽春
董事

資產負債表

於二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	13,030	14,783
投資物業	17	17,300	12,440
於附屬公司的權益	19	12,463,390	13,939,943
		<u>12,493,720</u>	<u>13,967,166</u>
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		1,573	3,373
應收股息		1,148,935	556,382
現金及現金等價物	31	1,126,348	233,603
		<u>2,276,856</u>	<u>793,358</u>
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	19	37,268	37,215
其他應付款項及應計費用		118,717	111,917
借貸	34	374,864	4,121,918
		<u>530,849</u>	<u>4,271,050</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>1,746,007</u>	<u>(3,477,692)</u>
總資產減流動負債		<u>14,239,727</u>	<u>10,489,474</u>
非流動負債			
借貸	34	3,916,995	56,207
淨資產		<u>10,322,732</u>	<u>10,433,267</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	35	713,658	712,685
其他儲備	37	7,186,657	7,162,854
保留盈利			
— 擬派股息	37	—	57,015
— 其他	37	2,422,417	2,500,713
總權益		<u>10,322,732</u>	<u>10,433,267</u>

代表董事會

張招興
董事

唐壽春
董事

綜合現金流量表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
經營業務			
經營產生的現金流出淨額	39	(439,120)	(808,698)
收取利息		52,618	90,044
支付利息		(72,179)	(242,992)
支付香港利得稅		(1,433)	(4,092)
支付中國稅項		(381,533)	(457,594)
經營業務所得的現金流出淨額		<u>(841,647)</u>	<u>(1,423,332)</u>
投資業務			
收取共同控制實體及聯營實體的股息		379,247	123,704
支付收費公路及橋樑權益升級擴建服務的建造成本		(12,609)	(3,818)
購置物業、廠房及設備		(326,561)	(85,544)
購置投資物業		(42,152)	(7,387)
購置可供出售財務資產		(1,591)	(52,658)
出售物業、廠房及設備所得款項		7,185	260,833
出售投資物業的所得款項		268,311	540,717
收購附屬公司	20(d)	(195,241)	—
收購於一間附屬公司的額外權益		—	(20,400)
出售金都	20(a)	—	434,261
出售Goldkemp及收購迪康	20(c)	—	(887,205)
出售越秀交通	20(e)	(712,971)	—
注資於一間共同控制實體		(71,437)	(47,624)
收購一間聯營實體的額外權益之所付款項		—	(193,514)
聯營實體及共同控制實體的還款		16,401	254,793
已質押的銀行存款增加		(1,691,634)	(307,261)
投資業務的現金(流出)／流入淨額		<u>(2,383,052)</u>	<u>8,897</u>

綜合現金流量表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
理財活動		
發行普通股	7,922	3,017
附屬公司少數股東的出資額	—	6,599
新借銀行貸款	8,826,432	5,305,343
償還銀行貸款	(3,677,454)	(3,690,474)
新借其他借貸	735	23,564
償還其他借貸	(30)	(25)
已付本公司權益持有人股息	(279,441)	(363,461)
已付附屬公司的少數股東股息	(241,527)	(211,309)
應付主要股東款項增加	1,975	51,395
理財活動的現金流入淨額	4,638,612	1,124,649
現金及現金等價物的增加／(減少)	1,413,913	(289,786)
年初的現金及現金等價物	3,496,141	3,709,023
現金及現金等價物的滙兌收益	4,767	76,904
年終的現金及現金等價物	4,914,821	3,496,141
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	4,915,280	3,496,547
銀行透支	(459)	(406)
	4,914,821	3,496,141

綜合權益變動表

截至二〇〇九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	
於二〇〇九年一月一日	712,685	13,766,433	6,658,384	21,137,502
全面收入				
年內(虧損)/盈利	—	(697,414)	405,064	(292,350)
其他全面收入				
滙兌差額	—	2,354	(2,719)	(365)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	249,555	14,885	264,440
於出售附屬公司時由儲備轉入損益(附註20(e))	—	(23,601)	—	(23,601)
其他全面收入總額	—	228,308	12,166	240,474
全面收入總額	—	(469,106)	417,230	(51,876)
與擁有人交易				
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	367	—	367
發行股份(扣除發行費)	973	6,949	—	7,922
收購一間附屬公司	—	—	17,080	17,080
出售附屬公司(附註20(e))	—	—	(6,390,756)	(6,390,756)
已付股息	—	(717,421)	(241,527)	(958,948)
與擁有人交易總額	973	(710,105)	(6,615,203)	(7,324,335)
於二〇〇九年十二月三十一日	713,658	12,587,222	460,411	13,761,291

綜合權益變動表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	歸於本公司 權益持有人			總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	少數股東權益 千港元	
於二〇〇八年一月一日	712,192	13,077,563	6,866,145	20,655,900
全面收入				
年內盈利	—	607,964	365,516	973,480
其他全面收入				
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(除稅後)	—	(95,284)	805	(94,479)
於出售附屬公司時由儲備轉入損益	—	(188,887)	—	(188,887)
其他全面收入總額	—	440,334	318,630	758,964
全面收入總額	—	1,048,298	684,146	1,732,444
與擁有人交易				
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)
	493	(359,428)	(891,907)	(1,250,842)
於二〇〇八年十二月三十一日	712,685	13,766,433	6,658,384	21,137,502

1 一般資料

越秀地產股份有限公司（「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（已於二〇〇九年出售）、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」）。

本公司中文名稱由越秀投資有限公司更名為越秀地產股份有限公司，於二〇〇九年十二月十六日生效。

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二〇一〇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根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃採用歷史成本編製，並對按公允值計量且其變動計入損益的投資性房地產及可供出售金融資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵的會計估計，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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 本集團採納的新訂及已修改準則

本集團於二〇〇九年一月一日已採納下列新訂及已修改的香港財務報告準則：

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈報」。經修訂準則禁止於權益變動表呈列收入及開支項目(即「非擁有人權益變動」),並規定將「非擁有人權益變動」與擁有人權益變動於綜合收益表分開呈列。因此,本集團於合併權益變動表呈列所有擁有人權益變動,而所有非擁有人權益變動則於合併綜合收益表呈列。比較資料已重新呈列以符合經修訂準則。由於此項會計政策變動僅影響呈列方面,故對每股盈利並無影響。
- 香港會計準則第23號(經修訂)「借貸成本」。此修訂規定實體須將收購、興建或生產一項合資格資產(必須經一段長時間方可投入使用或出售的資產)的借貸成本撥充資本作為該資產成本一部份。將借貸成本即時支銷的選擇權將予剔除。採納香港會計準則第23號(經修訂)不會對本集團綜合收益表構成影響。
- 香港會計準則第40號(經修訂)「投資物業」(及對香港會計準則第16號之相應修訂)。在建物業或發展作未來用作投資物業之物業均屬香港會計準則第40號範圍內。倘應用公平值模式,則該物業將以公平值計量。然而,倘未能可靠計量在建投資物業之公平值,則該物業將按成本計量,直至建設工程竣工日期或能可靠計量其公平值日期(以較早者為準)。由於採納香港會計準則第40號(經修訂),本集團已在此財務報表就先前計為發展中物業的投資物業確認公平值收益約232,000,000港元(扣除遞延稅項後)。由於經修訂準則要求追溯應用,故並無重列於二〇〇八年十二月三十一日的結餘。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 本集團採納的新訂及已修改準則 (續)

- 香港財務報告準則第2號(經修訂)「股份付款的歸屬條件及註銷」。其澄清歸屬條件僅為服務條件及表現條件。以股份為基礎之付款之其他特徵並非歸屬條件。因此，該等特徵須計入與僱員及其他提供類似服務之人士訂立之交易於授出當日之公平值；該等特徵不會對預期歸屬之獎勵數目或其估值構成影響。所有註銷(不論由實體或其他人士)須接受相同之會計處理方法。本集團及本公司已由二〇〇九年一月一日起應用香港財務報告準則第2號(經修訂)。該準則不會對本集團或本公司的財務報表構成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第7號(經修訂)「財務工具：呈列」。該修訂要求加強披露有關公平值計量和流動資金風險。特別是，該修訂要求披露的公平值計量按公平值等級制度分類。由於此會計政策改變只影響額外披露，故此對每股盈利並無影響。
- 香港財務報告準則第8號「業務分部」。香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號「分部申報」。此項新準則規定須採取「管理方針」，即分部資料須按照內部報告所採用的相同基準呈列。此舉導致所呈列的可報告分部數目增加。

業務分部之呈報方式與向主要營運決策者提供之內部報告貫徹一致。主要營運決策者被確認為作出策略性決策之執行委員會。

商譽是由管理層以分部層面分配到現金產生單位群體內。業務分部變動沒有做成額外商譽虧損。並無對計量本集團資產及負債有影響。二〇〇八年比較數字已重列。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號「興建房地產的協議」。該詮釋闡明應就某項交易採用香港會計準則第18號「收益」或香港會計準則第11號「建設合約」。而此極可能導致更大範圍之交易會應用香港會計準則第18號。本集團預期於該等銷售協議中應用香港會計準則第18號；然而，香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號現時與本集團的業務營運並不相關，原因為其尚未就發展中物業訂立任何銷售協議。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 於二〇〇九年生效，惟未影響本集團的現行準則的修訂及解釋

香港會計準則第16號 (修改)	不動產、工廠及設備
香港會計準則第19號 (修改)	僱員福利
香港會計準則第20號 (修改)	政府補助的會計方法和政府援助的披露
香港會計準則第27號 (修訂)	綜合及單獨財務報表
香港會計準則第28號 (修改)	聯營的投資
香港會計準則第29號 (修改)	惡性通貨膨脹經濟中的財務報告
香港會計準則第31號 (修改)	合營公司中的權益
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號 (修改)	可賣回金融工具及清盤時產生的義務
香港會計準則第36號 (修改)	資產減值
香港會計準則第38號 (修改)	無形資產
香港會計準則第39號 (修訂)	金融工具：確認和計量
香港會計準則第41號 (修訂)	農業
香港 (國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第9號 (修訂)	重新評估嵌入式衍生工具
香港 (國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第13號	客戶忠誠度計劃
香港 (國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第16號	境外經營的淨投資套期
香港 (國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第18號	客戶資產轉讓

(c) 尚未生效且未獲本集團提早採納的準則、現行準則的修改／修訂及解釋

以下新準則、現行準則的修改／修訂及解釋已獲公佈，而本集團須於二〇一〇年一月一日或之前的會計期間或其較後期間須強制採納，惟尚未獲本集團提早採納：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第24號 (修訂)	關連方披露	二〇一一年一月一日
香港會計準則第27號 (修改)	綜合及單獨財務報表	二〇〇九年七月一日
香港會計準則第32號 (修改)	配股的分類	二〇一〇年二月一日
香港會計準則第38號 (修改)	無形資產	二〇〇九年七月一日
香港會計準則第39號 (修改)	合資格套期項目	二〇〇九年七月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂)	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1號 (修改)	首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者的額外豁免	二〇一〇年一月一日

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(c) 尚未生效且未獲本集團提早採納的準則、現行準則的修改／修訂及解釋 (續)

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第2號 (修改)	集團現金結算的以股份付款 為基礎的支付交易	二〇一〇年一月一日
香港財務報告準則第3號 (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 (修改)	持有待售非流動資產 (或處置組) 的計量	二〇一〇年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一三年一月一日
香港 (國際財務報告解釋委員會) — 解釋第17號	向所有者分派非現金資產	二〇〇九年七月一日
香港 (國際財務報告解釋委員會) — 解釋第19號	以權益工具消除金融負債	二〇一〇年七月一日

本集團已開始評估採納新準則、準則的修訂及解釋對本集團的影響。本集團尚無法確定本集團的會計政策及財務報表的呈報是否將出現重大變動。

另外，香港會計師公會亦根據於二〇〇八年十月及二〇〇九年五月頒佈的年度改進頒佈若干現行準則的修訂，其中若干準則於二〇〇九年尚未生效。相關修訂尚未獲本集團提早採納，預期將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大財務影響。

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

業務分類以與向主要經營決策者提供內部呈報一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估業務分類的表現，已確認為進行決策的董事局。

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。出售一家實體所產生的損益包括與該出售實體有關的商譽的眼面值。

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二十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。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，並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撤銷其成本。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。

2.7 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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.7 物業、廠房及設備 (續)

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2.9)。

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。從二〇〇九年一月一日起，投資物業亦包括正在興建或開發作未來投資物業用途的物業。

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，包括相關交易成本及借貸成本。就收購、建造或生產合資格投資物業產生的借貸成本撥充資本作為其成本的部分。借貸成本獲資本化為其成本的部分。借貸成本於收購或建造積極進行時資本化並於資產大致完成時停止資本化，或於資產開發中斷時中斷。

2 重大會計政策概要 (續)

2.8 投資物業 (續)

於首次確認後，投資物業乃按公平值入賬。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，本集團會採用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。截至財務狀況日期的估值由持有獲認可及相關專業資格且具有獲估值投資物業所處位置及類別近期估值經驗的專業估值師進行。該等估值構成財務報表內賬面值的基準。獲重新開發持續作投資物業用途或市場活躍程度降低的投資物業繼續按公平值計量。

僅會於公平值被視為能可靠計量時對在建物業進行公平值計量。

有時可能難以可靠釐定在建投資物業的公平值。為評估在建投資物業的公平值是否能可靠釐定，管理層考慮以下因素，其中包括：

- 建設合約條款。
- 完成階段。
- 項目／物業是否標準(一般就市場而言)。
- 竣工後現金流入的可靠水平。
- 物業特定的開發風險。
- 類似建設的過往經驗。
- 建設許可證狀況。

投資物業公平值反映(其中包括)目前租賃的租金收入及根據目前市況有關未來租賃租金收入的假設。公平值亦按相似基準反映就該物業可能預期的任何現金流出。若干該等流出獲確認為負債(包括就租賃土地分類為投資物業的融資租賃負債)；其他流出(包括或然租賃付款)並未於財務報表確認。

其後開支僅於當與項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，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。

投資物業公平值並未反映會改善或提升物業的未來資本開支，且並未反映來自該未來開支的相關未來利益(理智市場參與者於釐定該物業價值時將會計及者除外)。

2 重大會計政策概要 (續)

2.8 投資物業 (續)

公平值變動於損益表確認。投資物業於獲出售或投資物業永久撤銷使用且預期不會就其出售產生未來經濟利益時終止確認。

於採納香港會計準則第40號(修訂本)後，在建投資物業於二〇〇九年一月一日按其公平值由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。其隨後於報告日期獲公平估值。所有公平值收益或虧損(包括於二〇〇九年一月一日之前產生的未經確認公平值收益及虧損(倘虧損仍未透過減值確認))已於年內綜合損益表內確認為公平值收益或虧損。

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。

倘擁有人佔用物業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產生的差額按與根據香港會計準則第16號重估一樣的方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於綜合損益表內確認，惟須撥回之前減值虧損，任何剩餘增長於其他全面收入確認。該物業產生的任何賬面值減少初始相對於之前確認的任何重估盈餘於其他全面收入扣除，而任何剩餘減少於損益扣除。

倘投資物業經歷用途變更(以為出售而開始開發為證)，該物業轉為存貨。隨後會計計算時作為存貨的物業視作成本為其於用途變更日期的公平值。

2 重大會計政策概要 (續)

2.9 非財務資產的減值

當任何事件發生或環境變化顯示其賬面值無法收回時，會對資產進行減值測試。對因可使用年期不確定或不能使用而不予攤銷的無形資產，則至少每年進行減值測試。若該項資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其可使用價值中較高者。評估資產減值時，資產按可單獨分辨的最小現金流量產生單位予以分類。除商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告日期考慮回撥。

2.10 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2.13)。

2 重大會計政策概要 (續)

2.10 財務資產 (續)

(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。

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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.10 財務資產 (續)

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2.13。

2.11 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。

2.12 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。

2.13 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撤銷。日後收回過往所撤銷的金額計入綜合損益表。

2 重大會計政策概要 (續)

2.14 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。

2.15 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。

2.16 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。

2.17 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。

2.18 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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.18 即期及遞延所得稅 (續)

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。

2.19 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)

2.19 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。

2.20 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。

2.21 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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.21 收益確認 (續)

- (a) 出售已完成持有作出售的物業所得的收入，於完成受法律約束的銷售合約時確認入賬。即相關物業已完工並交付購買者，誠意金和分期付款已作流動負債核算。
- (b) 經營租賃的租金收入按直線法基準於租期內確認。
- (c) 物業管理收入在提供服務的期間確認。
- (d) 銷貨收益在擁有權的風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付運予客戶及所有權轉讓時。
- (e) 路費收入乃在收訖時予以確認。
- (f) 利息收入乃按時間比例基準以實際利息法予以確認。倘應收款項出現減值時，本集團會將賬面值扣減至其可收回金額 (即按工具的原有實際利率貼現的估計未來現金流量，並會持續解除貼現作為利息收入。已減值貸款的利息收入乃採用原有實際利率確認。
- (g) 股息收入在收取股息的權利確定時確認。
- (h) 物業經紀的代理費收入於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

2.22 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期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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.22 租賃 (續)

(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。

2.23 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。

2.24 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。

2.25 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 重大會計政策概要 (續)

2.26 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。

2.27 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。

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

於二〇〇九年十二月三十一日，倘人民幣兌港元貶值／升值5%，而所有其他變數維持不變，則年內除稅後虧損／盈利將增加／減少約53,000,000港元（二〇〇八年：減少／增加230,000,000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虧損／收益所致。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 現金流量利率風險

於二〇〇九年十二月三十一日，倘借貸利率高／低100個基點，而所有其他變數維持不變，年內除所得稅後虧損／盈利即分別增加／下跌約17,000,000港元(二〇〇八年：下跌／增加43,000,000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88,000,000港元(二〇〇八年：70,000,000港元)。

(b) 信貸風險

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

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

列入綜合資產負債表的應收款項賬面值指本集團就該等財務資產而面對的最高信貸風險。本集團認為有關銀行存款及銀行結餘的信貸風險甚微，因為有關款項一般存放於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42。

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。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(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。

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。

	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						
於二〇〇九年十二月三十一日						
借貸	—	2,527,876	3,122,291	6,934,820	3,992,838	16,577,825
應付賬款	—	138,680	—	—	—	138,680
應付地價	—	498,787	—	—	—	498,787
其他應付款項及應計費用	—	3,566,943	—	—	—	3,566,943
財務擔保	—	180,841	300,607	694,097	—	1,175,545
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
財務擔保	—	568,959	254,845	59,264	—	883,068
本公司						
於二〇〇九年十二月三十一日						
借貸	—	420,787	717,173	3,270,673	—	4,408,633
應付附屬公司款項	37,268	—	—	—	—	37,268
其他應付款項及應計費用	—	118,717	—	—	—	118,717
財務擔保	41,365	—	—	—	—	41,365
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
財務擔保	40,152	—	—	—	—	40,152

3 財務風險管理 (續)

3.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，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，本集團按總資本負債比率基準監察資金。該比率以債務淨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。

於二〇〇九年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
借貸總額 (附註34)	14,302,539	10,140,678
減：現金及現金等價物 (附註31)	(4,915,280)	(3,496,547)
債務淨額	9,387,259	6,644,131
權益總額 (不包括少數股東權益)	13,300,880	14,479,118
資本總額	22,688,139	21,123,249
總資本負債比率	41%	31%

二〇〇九年總資本負債比率上升乃主要由於為若干大型物業發展項目融資導致銀行借款增加。

3 財務風險管理 (續)

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。

自二〇〇九年一月一日起，本集團就於資產負債表中按公平值計量的金融工具採納香港財務報告準則第7號的修訂，此項修訂要求採用下列公平值計量機制對公平值計量分級作出披露：

- 相同資產或負債的活躍市場報價 (未經調整) (第一級)
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接 (即價格) 或間接 (即源自價格者) 輸入資料 (第二級)
- 並非根據可觀察市場數據而釐定的資產或負債的輸入資料 (即不可觀察的輸入資料) (第三級)

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團持有可供出售財務資產約1,229,000,000港元，分類為二級金融工具。

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) 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 重要會計估計及假設 (續)

(b) 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。

(c) 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。

4 重要會計估計及假設 (續)

(d) 於未分派盈利的預扣所得稅撥備

本集團於中國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的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9。

(e) 即期及遞延所得稅

本集團主要須繳納中國及香港的所得稅。於釐定相關稅項的稅項撥備金額及支付時間時須作出重大判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，有關差異將影響作出釐定的期間內的土地增值稅、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。

(f) 物業、廠房及設備的折舊

本集團的物業、廠房及設備於投產當日起按直線法在可使用年限中進行折舊，並考慮有關的估計剩餘價值。本集團估計用作生產的物業及設備的可使用年期及日期反映董事估計就本集團擬從使用本集團資產所得的未來經濟利益的時期。

(g) 公用設施建築成本的應計費用

本集團須就取得於中國內地建設物業的土地使用權興建若干公用設施。本集團按過往實際建築成本加通脹率就該等建築成本估計應計費用。本集團定期更新公用設施的工程表，並檢討應計結餘是否足夠。

4 重要會計估計及假設 (續)

(h) 可供出售財務資產的公平值

公平值的最佳憑證為同類可供出售的財務資產於活躍市場所提供的最新價格。倘缺乏該等資料，本集團按合理公平值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團考慮多方面資料，其中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點的可供出售的財務資產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同可供出售的財務資產最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現的任何變化作出調整)。

(i) 應收賬款的減值

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

5 收益及分部資料

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。

董事會從業務活動的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(於二〇〇九年出售)及其他方面的表現。

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)乃以與綜合財務報表一致的方式計量。

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損益表一致的方式計量。

5 收益及分部資料 (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	持續經營 業務總額 千港元	已終止 經營業務 (收費 公路業務 及造紙) 千港元	本集團 千港元
截至二〇〇九年							
十二月三十一日止年度							
收益	3,945,844	393,861	320,875	743,709	5,404,289	989,840	6,394,129
分部間收益	—	(21,346)	(984)	(81,747)	(104,077)	—	(104,077)
來自外界客戶收益	<u>3,945,844</u>	<u>372,515</u>	<u>319,891</u>	<u>661,962</u>	<u>5,300,212</u>	<u>989,840</u>	<u>6,290,052</u>
分部業績	<u>1,106,770</u>	<u>10,375</u>	<u>604,146</u>	<u>(99,123)</u>	<u>1,622,168</u>	<u>433,973</u>	<u>2,056,141</u>
應佔以下公司的							
盈利／(虧損)：							
— 共同控制實體	(1,981)	—	—	—	(1,981)	(6,440)	(8,421)
— 聯營實體	<u>123,245</u>	—	—	—	<u>123,245</u>	<u>220,938</u>	<u>344,183</u>
截至二〇〇八年							
十二月三十一日止年度							
收益	1,874,822	362,519	312,608	780,545	3,330,494	3,867,197	7,197,691
分部間收益	—	(32,151)	(2,339)	(137,481)	(171,971)	—	(171,971)
來自外界客戶收益	<u>1,874,822</u>	<u>330,368</u>	<u>310,269</u>	<u>643,064</u>	<u>3,158,523</u>	<u>3,867,197</u>	<u>7,025,720</u>
分部業績	<u>275,981</u>	<u>19,380</u>	<u>141,771</u>	<u>(67,470)</u>	<u>369,662</u>	<u>546,688</u>	<u>916,350</u>
應佔以下公司的							
盈利／(虧損)：							
— 共同控制實體	(786)	—	—	—	(786)	(19,816)	(20,602)
— 聯營實體	<u>89,068</u>	—	—	—	<u>89,068</u>	<u>271,513</u>	<u>360,581</u>

財務報表附註

5 收益及分部資料(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	已終止 經營業務 (收費 公路業務) 千港元	本集團 千港元
於二〇〇九年十二月三十一日						
分部資產	28,612,098	234,046	8,505,995	598,047	—	37,950,186
於共同控制實體的權益	187,018	—	—	—	—	187,018
於聯營實體的權益	1,661,729	—	—	—	—	1,661,729
總資產	<u>30,460,845</u>	<u>234,046</u>	<u>8,505,995</u>	<u>598,047</u>	<u>—</u>	<u>39,798,933</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	414,881	9,781,674	38,265,072
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>414,881</u>	<u>12,141,057</u>	<u>42,441,252</u>

5 收益及分部資料 (續)

下文載列分部業績總額與除稅及已終止經營業務前盈利總額的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
分部業績	1,622,168	369,662
未分配經營成本	(226,975)	(74,279)
出售附屬公司收益	—	28,552
經營盈利	1,395,193	323,935
理財收入	52,618	33,108
理財成本	(72,179)	(165,813)
理財活動產生的淨外匯收益	18,122	242,988
應佔以下公司的盈利／(虧損)：		
— 共同控制實體	(1,981)	(786)
— 聯營實體	123,245	89,068
獲得一家聯營實體額外權益的 公平值高於收購成本	—	40,988
除稅及已終止經營業務前盈利	1,515,018	563,488

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
總分部資產	39,798,933	42,441,252
遞延稅項資產	83,096	90,592
可收回稅項	379,408	136,951
企業資產	1,158,251	264,199
總資產	41,419,688	42,932,994

財務報表附註

5 收益及分部資料 (續)

	持續經營業務產生的收益 截至十二月三十一日止年度		總資產 於十二月三十一日	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
香港	160,475	127,045	2,254,894	2,076,744
中國	5,138,543	3,030,267	37,499,919	40,322,112
海外地區	1,194	1,211	44,120	42,396
	<u>5,300,212</u>	<u>3,158,523</u>	<u>39,798,933</u>	<u>42,441,252</u>
未分配資產			1,620,755	491,742
			<u>41,419,688</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：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
廣告及宣傳開支	147,973	119,502
已計入銷售成本的已出售存貨／物業成本	3,130,457	1,617,738
投資物業產生的直接經營開支		
— 帶來租金收入	67,816	67,796
— 並無帶來租金收入	204	204
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	48,914	37,087
— 租賃物業、廠房及設備	46	40
物業、廠房及設備減值撥備 (附註16)	4,730	1,113
租賃土地及土地使用權攤銷	123,662	116,326
租賃土地及土地使用權減值(撥回)／撥備 (附註18)	(39,199)	53,333
經營租賃—土地及樓宇	2,863	1,044
核數師酬金	7,376	7,937
僱員福利開支 (附註13)	596,214	567,944
發展中物業和持作出售的物業減值撥備	—	3,037
其他應收款項撥備	—	41,920
壞賬撇銷	1,297	—
應收賬款撥備撥回	(14,147)	—
其他	184,205	119,657
	<u>4,262,411</u>	<u>2,754,678</u>

7 理財收入

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
來自銀行存款的利息收入	18,069	33,108
應收第三方款項的利息收入	34,549	—
	<u>52,618</u>	<u>33,108</u>

8 理財成本

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
五年內可全額償還的銀行貸款及銀行透支的利息	343,267	376,912
五年後可全額償還的銀行貸款的利息	128,626	37,729
銀行貸款手續費	8,999	7,026
來自關聯公司的貸款利息	656	1,764
	<u>481,548</u>	<u>423,431</u>
所產生的借貸成本總額	481,548	423,431
減：撥充資本的投資物業、發展中物業及物業、廠房及設備款額 (附註)	(409,369)	(257,618)
	<u>72,179</u>	<u>165,813</u>

附註：於截至二〇〇九年十二月三十一日止年度已撥充資本的借貸成本的平均利率約為每年6.34% (二〇〇八年：每年5.53%)。

9 稅項

- (a) 年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) 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25%(二〇〇八年：25%)的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後產生的盈利進行股息分派時需要按5%或10%不等的稅率計提代扣企業所得稅。於二〇〇八年，由於集團於二〇〇八年十二月三十一日擁有充足的現金盈餘，在近期內不需要依賴中國附屬公司的股息分派，所以對中國附屬公司未分派盈利沒有計提代扣企業所得稅撥備。於二〇〇九年出售本集團附屬公司越秀交通有限公司(「越秀交通」)後，本公司重新審查其股息派付政策並認為向中國附屬公司收取股息分派屬必要。因此，於截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，當適用時，按5%或10%稅率就本集團附屬公司、共同控制實體及聯營公司的年內已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

- (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：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
本公司及附屬公司		
本期稅項		
香港利得稅	1,357	2,589
中國企業所得稅	107,272	310,970
中國土地增值稅	313,912	266,866
代扣企業所得稅	49,030	—
過往年度撥備不足／(過度撥備)	24,569	(13,649)
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	53,277	(428,445)
稅率變動的影響	—	(1,255)
未分派盈利的代扣企業所得稅	164,331	—
	713,748	137,076

9 稅項 (續)

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：(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：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
除稅前盈利減應佔聯營實體及共同控制實體盈利減虧損	1,393,754	475,206
按中國企業所得稅稅率25% (二〇〇八年：25%) 計算	348,438	118,801
不同稅率的影響	(3,255)	(5,100)
稅率變動的影響	—	(931)
毋需課稅的收入	(6,764)	(33,965)
不可扣稅的開支	24,737	27,896
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	6,995	8,834
過往年度撥備不足／(超額撥備)	24,569	(13,649)
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(35,223)	(11,730)
公司預扣所得稅	213,361	—
	572,858	90,156
土地增值稅	140,890	46,920
	713,748	137,076

10 年內盈利

於本公司的財務報表處理的年內盈利為582,110,000港元 (二〇〇八年：203,527,000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(虧損)/盈利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	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)	724,824	417,455
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)	(1,422,238)	190,509
本公司權益持有人應佔(虧損)/盈利(千港元)	<u>(697,414)</u>	<u>607,964</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,128,839</u>	<u>7,125,702</u>
每股基本(虧損)/盈利(港仙)		
持續經營業務	10.17	5.86
已終止經營業務	(19.95)	2.67
	<u>(9.78)</u>	<u>8.53</u>

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。本公司於年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(按本公司股份每日平均市價釐定)收購的股份數目。

	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)	724,824	417,455
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)	(1,422,238)	190,509
本公司權益持有人應佔(虧損)/盈利(千港元)	<u>(697,414)</u>	<u>607,964</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,128,839</u>	<u>7,125,702</u>
購股權調整(千股)	40,799	37,537
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,169,638</u>	<u>7,163,239</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)		
持續經營業務	10.11	5.83
已終止經營業務	(19.84)	2.66
	<u>(9.73)</u>	<u>8.49</u>

12 股息

於二〇〇九年及二〇〇八年分別支付股息約7.17億港元(每股10.05港仙)及3.63億港元(每股5.10港仙)。董事不建議派發截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的末期股息。

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
已付中期股息，每股普通股零港仙(二〇〇八年：2.60港仙)	—	185,298
特別支付(二〇〇八年：零)(附註)	660,403	—
擬派末期股息，每股普通股零港仙(二〇〇八年：0.8港仙)	—	57,015
	660,403	242,313

附註：

通過以下方式派付特別股息：

- (a) 按於本公司所持每2,000股股份分配越秀交通60股股份的基準分配越秀交通股份約4.38億港元；及
- (b) 現金約2.22億港元。

13 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
工資、薪酬及花紅	474,204	415,511
退休成本(界定供款計劃)	37,193	24,334
醫療福利成本(界定供款計劃)	10,132	9,880
社會保障成本	39,519	30,973
解僱補償	785	1,725
員工福利	34,013	84,012
購股權	368	1,509
	596,214	567,944

13 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

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

(a) 截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，本公司應付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	—	885	4,680	236	5,801
張招興 ¹	—	955	4,580	257	5,792
梁毅 ¹	—	1,108	4,290	273	5,671
唐壽春	—	1,108	4,270	273	5,651
王洪濤	—	1,306	—	—	1,306
周瑾	—	1,067	—	—	1,067
李新民 ¹ (附註(i))	—	900	2,964	215	4,079
何子勵 ¹ (附註(ii))	—	593	1,360	140	2,093
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓 ¹	180	—	—	—	180
總額	540	7,922	22,144	1,394	32,000

14 董事及高級管理人員酬金 (續)

(a) 截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，越秀交通應付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
張招興 ¹	—	660	1,388	—	2,048
梁毅 ¹	—	500	1,052	—	1,552
李新民 ¹ (附註(i))	—	660	1,388	—	2,048
何子勵 ¹ (附註(ii))	—	384	891	—	1,275
總額	—	2,204	4,719	—	6,923

附註：

(i) 於二〇〇九年十一月三日辭任

(ii) 於二〇〇九年八月十四日辭任

¹ 彼等同時為於二〇〇九年出售之越秀交通之董事

(b) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，本公司應付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))	—	479	1,300	83	1,862
區秉昌 ¹ (附註(ii))	—	760	2,100	187	3,047
梁毅 ¹	—	1,096	3,000	284	4,380
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	—	1,095	2,500	284	3,879
何子勵 ¹	—	850	2,500	223	3,573
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓 ¹	180	—	—	—	180
張化橋 (附註(iii))	50	—	—	—	50
總額	590	7,391	17,900	1,435	27,316

14 董事及高級管理人員酬金 (續)

(b) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，越秀交通應付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
張招興 ¹ (附註(i))	—	300	802	—	1,102
區秉昌 ¹ (附註(ii))	—	420	1,123	—	1,543
梁毅 ¹	—	600	1,604	—	2,204
李新民 ¹	—	720	1,924	—	2,644
何子勵 ¹	—	600	1,604	—	2,204
劉漢銓 ¹	180	—	—	—	180
	<u>180</u>	<u>2,640</u>	<u>7,057</u>	<u>—</u>	<u>9,877</u>
總額	<u>180</u>	<u>2,640</u>	<u>7,057</u>	<u>—</u>	<u>9,877</u>

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

於截至二〇〇九年及二〇〇八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。

於截至二〇〇九年及二〇〇八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。

15 無形經營權

	本集團 千港元
於二〇〇八年一月一日	
成本	7,905,189
累計攤銷	(1,109,905)
年末賬面淨值	<u>6,795,284</u>
截至二〇〇八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	6,795,284
添置	3,818
攤銷	(163,771)
滙兌差額	412,919
年末賬面淨值	<u>7,048,250</u>
於二〇〇八年十二月三十一日	
成本	8,393,290
累計攤銷	(1,345,040)
賬面淨值	<u>7,048,250</u>
截至二〇〇九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	7,048,250
添置	12,609
攤銷	(208,934)
出售	(143,682)
減值	(172,200)
收購一家附屬公司(附註20(d))	648,260
出售一家附屬公司(附註20(e))	(7,184,303)
年末賬面淨值	<u>—</u>
於二〇〇九年十二月三十一日	
成本	—
累計攤銷	—
賬面淨值	<u>—</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，賬面淨值為零港元(二〇〇八年：5,031,000,000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。

財務報表附註

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 裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二〇〇八年一月一日						
成本	620,292	3,245,026	2,011,441	287,075	105,408	6,269,242
累計折舊及減值	(192,873)	—	(595,134)	(198,483)	(59,842)	(1,046,332)
賬面淨值	<u>427,419</u>	<u>3,245,026</u>	<u>1,416,307</u>	<u>88,592</u>	<u>45,566</u>	<u>5,222,910</u>
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(c))	76,351	—	—	5,349	—	81,700
出售一家附屬公司 (附註20(b))	(36,778)	(252,287)	(4,257,607)	(38,296)	(22,741)	(4,607,709)
折舊						
— 持續經營業務	(23,576)	—	—	(7,330)	(6,221)	(37,127)
— 已終止經營業務	(734)	—	(129,589)	(18,672)	(4,133)	(153,128)
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)

(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
截至二〇〇九年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	442,004	100,616	—	66,087	25,284	633,991
滙兌差額	412	768	—	74	84	1,338
添置	8,380	289,855	—	18,661	9,665	326,561
出售	(5,094)	—	—	(1,873)	(828)	(7,795)
轉撥至投資物業	—	619,554	—	—	—	619,554
收購一家附屬公司(附註20(d))	—	—	—	32,467	310	32,777
出售一家附屬公司(附註20(e))	(9,736)	—	—	(55,262)	(5,680)	(70,678)
折舊						
— 持續經營業務	(33,014)	—	—	(9,564)	(6,382)	(48,960)
— 已終止經營業務	(673)	—	—	(6,042)	(857)	(7,572)
持續經營業務的減值	(4,730)	—	—	—	—	(4,730)
年末賬面淨值	<u>397,549</u>	<u>1,010,793</u>	<u>—</u>	<u>44,548</u>	<u>21,596</u>	<u>1,474,486</u>
於二〇〇九年十二月三十一日						
成本	643,487	1,010,793	—	139,725	68,815	1,862,820
累計折舊及減值	(245,938)	—	—	(95,177)	(47,219)	(388,334)
賬面淨值	<u>397,549</u>	<u>1,010,793</u>	<u>—</u>	<u>44,548</u>	<u>21,596</u>	<u>1,474,486</u>

財務報表附註

16 物業、廠房及設備 (續)

(b) 本公司

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二〇〇八年一月一日				
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>
截至二〇〇九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	9,384	637	4,762	14,783
添置	—	511	909	1,420
出售	—	(1)	—	(1)
折舊	(297)	(285)	(2,590)	(3,172)
年末賬面淨值	<u>9,087</u>	<u>862</u>	<u>3,081</u>	<u>13,030</u>
於二〇〇九年十二月三十一日				
成本	15,613	2,182	8,440	26,235
累計折舊	(6,526)	(1,320)	(5,359)	(13,205)
賬面淨值	<u>9,087</u>	<u>862</u>	<u>3,081</u>	<u>13,030</u>

本集團總賬面值為879,000,000港元(二〇〇八年：95,000,000港元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團銀行借款(附註43)的抵押品。

17 投資物業

(a) 本集團

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	5,943,845	5,984,228
滙兌差額	10,874	309,892
添置	42,152	7,387
轉撥自物業、廠房及設備	—	3,291
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	2,415,394	288,976
出售	(210,282)	(378,129)
公平值收益／(虧損)		
— 持續經營業務	312,812	(271,050)
— 已終止經營業務	—	(750)
出售一家附屬公司(附註20(e))	(8,800)	—
	<u>8,505,995</u>	<u>5,943,845</u>
年末	<u>8,505,995</u>	<u>5,943,845</u>

(b) 本公司

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	12,440	12,530
公平值收益／(虧損)	4,860	(90)
	<u>17,300</u>	<u>12,440</u>
年末	<u>17,300</u>	<u>12,440</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，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。

於二〇〇九年十二月三十一日，總賬面淨值為5,165,000,000港元(二〇〇八年：2,979,000,000港元)的投資物業已抵押作為本集團銀行借款(附註43)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	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
於香港持有：				
10至50年的租賃	443,866	430,148	—	—
超過50年的租賃	152,200	137,390	17,300	12,440
於香港以外持有(附註)：				
10至50年的租賃或土地使用權	7,909,929	5,376,307	—	—
	<u>8,505,995</u>	<u>5,943,845</u>	<u>17,300</u>	<u>12,440</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：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	11,331,301	8,676,498
添置	3,308,253	2,551,176
於出售物業時確認為銷售成本	(647,393)	(342,385)
轉撥至投資物業	(649,437)	(105,272)
於損益表扣除之攤銷		
— 持續經營業務	(123,662)	(116,326)
— 已終止經營業務	(18)	(1,415)
於發展中物業資本化的攤銷	(86,452)	(75,298)
滙兌差額	17,644	532,792
撥回／(撥備) 減值(附註6)	39,199	(53,333)
收購一間附屬公司(附註20(c))	—	318,300
出售一間附屬公司(附註20(e)：(b))	(649)	(53,436)
年末	<u>13,188,786</u>	<u>11,331,301</u>
分析如下：		
非即期		
— 有關持作發展的物業	5,353,623	3,942,287
— 有關物業、廠房及設備	947,040	661,634
	<u>6,300,663</u>	<u>4,603,921</u>
即期		
— 有關發展中物業(附註(i))	6,717,068	6,615,117
— 有關持作出售的物業	171,055	112,263
	<u>6,888,123</u>	<u>6,727,380</u>
	<u>13,188,786</u>	<u>11,331,301</u>

附註：

- (i) 約338,000,000港元(二〇〇八年：347,000,000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：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
於中國：		
超過50年的土地使用權	9,800,937	6,962,210
10至50年的土地使用權	2,235,157	3,231,002
於香港：		
超過50年的租賃	229,954	239,124
10至50年的租賃	922,738	898,965
	<u>13,188,786</u>	<u>11,331,301</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，總賬面淨值約為5,151,000,000港元(二〇〇八年：2,185,000,000港元)土地使用權已抵押作為本集團銀行借款(附註43)的抵押品。

19 於附屬公司權益

	本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
非上市股份投資，按成本	67,818	67,710
應收附屬公司款項 (附註(a))	12,395,572	13,872,233
	<u>12,463,390</u>	<u>13,939,943</u>
應付附屬公司款項 (附註(b))	(37,268)	(37,215)

19 於附屬公司權益 (續)

- (a) 應收附屬公司款項乃無抵押且並無固定償還年期。除約8,983,000,000港元(二〇〇八年：約10,530,000,000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2.5厘至5.5厘(二〇〇八年：2.92厘至5.92厘)之間。

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。

應收附屬公司款項大部分以下列貨幣計值：

	本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
港元	5,251,154	7,653,038
人民幣	6,846,161	5,921,124
其他	298,257	298,071
	<u>12,395,572</u>	<u>13,872,233</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。

應付附屬公司款項大部分以下列貨幣計值：

	本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
港元	38	43
人民幣	37,230	37,172
	<u>37,268</u>	<u>37,215</u>

- (c) 本公司於二〇〇九年十二月三十一日主要附屬公司詳情載於第151至第158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」）出售本集團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)
	<hr/>
所出售淨資產	676,801
	<hr/> <hr/>
購買代價：	
已收現金	472,201
越秀房託基金額外單位之公平值（見下文）	191,320
	<hr/>
總代價	663,521
出售產生的直接費用	(8,501)
減：所出售淨資產	(676,801)
	<hr/>
	(21,781)
減：未實現部分	8,267
加：滙兌儲備之釋放	42,066
	<hr/>
出售一家附屬公司的收益	28,552
	<hr/> <hr/>
出售一家附屬公司引起之現金流入：	
現金代價	472,201
出售產生的直接費用	(8,501)
出售的一家附屬公司的現金及現金等價物	(29,439)
	<hr/>
出售一家附屬公司的現金流入淨額	434,261
	<hr/> <hr/>

20 出售及收購附屬公司 (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：

	二〇〇八年 千港元
就越秀房託基金所收購淨資產的公平值份額 (附註(i))	232,308
購買代價－已收越秀房託基金額外單位的公平值	(191,320)
	<hr/>
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))	40,988
	<hr/> <hr/>

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包括：

	二〇〇八年 千港元
出售一家附屬公司的收益 (附註 (i))	90,379
已終止經營虧損 (附註 (ii))	(268,563)
	<hr/>
	(178,184)
	<hr/> <hr/>

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
出售之資產及負債：	
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
收益	2,852,711
開支	(3,156,325)
	<hr/>
已終止經營除稅前虧損	(303,614)
稅項	35,051
	<hr/>
已終止經營虧損	(268,563)
	<hr/> <hr/>
經營現金流量	59,057
投資現金流量	(60,752)
融資現金流量	1,316,076
	<hr/>
	1,314,381
	<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：

	二〇〇八年	
	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：

	二〇〇八年 千港元
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	

20 出售及收購附屬公司 (續)

(c) 收購迪康 (續)

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。

(d) 收購蒼郁高速公路有限公司

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173,000,000元(相當於194,600,000港元)。收購已於二〇〇九年一月十九日完成。

有關收購的淨資產和商譽的詳細如下：

	二〇〇九年 千港元
收購代價：	
現金支付	194,610
有關收購的直接成本	1,587
收購代價總額	196,197
已收購可確認淨資產的公平值(見下文)	(153,720)
商譽(附註24)	42,477

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

20 出售及收購附屬公司 (續)

(d) 收購蒼郁高速公路有限公司 (續)

因收購產生的資產和負債如下：

	二〇〇九年	
	公平值 千港元	被收購方 賬面額 千港元
無形經營權	648,260	494,884
物業、廠房及設備	32,777	32,777
應收賬款	910	910
其他應收款項、預付款項及按金	26,070	26,070
現金及現金等價物	956	956
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)
遞延所得稅項負債	(38,344)	—
	<u>170,800</u>	<u>55,768</u>
已收購可確認資產淨額	<u>170,800</u>	<u>55,768</u>
本集團收購90%權益應佔可確認資產淨額	<u>153,720</u>	<u>50,191</u>
收購業務的現金流出 (扣除收購的現金)：		
收購代價		196,197
已收購附屬公司的現金及現金等價物		(956)
收購產生的現金流出		<u>195,241</u>

20 出售及收購附屬公司 (續)

(e) 出售越秀交通

於二〇〇九年十一月二十六日，本集團已透過股份分派及股份發售方式出售本集團之一間附屬公司越秀交通之全部股權45.28%。根據股份分派安排，本公司透過以實物分派越秀交通股份的方式(附以現金選擇)，向股東分派特別股息(附註12)。根據股份發售安排，本公司就銷售其持有的所有餘下越秀交通股份按其持股量比例向股東發售。本公司主要股東越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)為股份發售的包銷商。

年內，來自己終止經營越秀交通之(虧損)/盈利包括：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
出售一家附屬公司的虧損(附註(i))	(1,593,911)	—
來自己終止營運的盈利(附註(iii))	500,291	725,252
	<u>(1,093,620)</u>	<u>725,252</u>

20 出售及收購附屬公司 (續)

(e) 出售越秀交通 (續)

(i) 出售越秀交通產生的資產及負債以及出售產生的虧損詳情如下：

	二〇〇九年 千港元
出售越秀交通產生的資產及負債：	
無形經營權	7,184,303
物業、廠房及設備	70,678
投資物業	8,800
租賃土地及土地使用權	649
於共同控制實體的權益	334,148
於聯營公司的權益	2,018,258
商譽	165,292
可供出售的財務資產	147,735
其他非流動資產	194,338
應收賬款及其他應收款項	94,725
現金及現金等價物	2,545,051
應付賬款及其他應付款項	(190,076)
借貸	(1,419,443)
應付稅項	(9,317)
其他流動負債	(94)
遞延稅項負債	(866,719)
少數股東權益	(6,390,756)
	<hr/>
出售資產淨值	3,887,572
減：以實物分派越秀交通股份的方式分派的特別股息 (附註12)	(437,980)
	<hr/>
經調整出售資產淨值	<u>3,449,592</u>
	<hr/>
已收現金 (附註)	1,853,314
出售應佔的直接成本	(21,234)
減：經調整出售資產淨值	(3,449,592)
加：撥回儲備	23,601
	<hr/>
出售一家附屬公司的虧損	<u>(1,593,911)</u>

附註：根據股份發售安排及包銷協議，越秀企業收購越秀交通股份478,026,881股，總代價約1,434,000,000港元。

20 出售及收購附屬公司 (續)

(e) 出售越秀交通 (續)

(ii) 出售一間附屬公司產生的現金流出

	二〇〇九年 千港元
現金代價	1,853,314
出售的直接成本	(21,234)
出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>(2,545,051)</u>
	<u><u>(712,971)</u></u>

(iii) 已終止經營業績及重新計量出售組別的資產而確認的業績如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
收益	989,840	1,014,486
開支	<u>(404,021)</u>	<u>(201,204)</u>
扣除已終止經營的稅項前的盈利	585,819	813,282
稅項	<u>(85,528)</u>	<u>(88,030)</u>
來自己終止經營的盈利	<u><u>500,291</u></u>	<u><u>725,252</u></u>
經營現金流量	761,071	696,918
投資現金流量	27,891	(29,344)
融資現金流量	<u>(599,278)</u>	<u>(475,827)</u>
	<u><u>189,684</u></u>	<u><u>191,747</u></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268,000,000港元(二〇〇八年：541,000,000港元)，產生淨收益約為45,000,000港元(二〇〇八年：163,000,000港元)。

22 於共同控制實體的權益

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應佔資產淨值	37,227	308,732
應收共同控制實體款項 (附註44(c))	186,211	185,285
減：應收共同控制實體款項減值撥備	(36,420)	(35,229)
	<u>187,018</u>	<u>458,788</u>
應付共同控制實體款項 (附註44(c))	<u>(148,284)</u>	<u>(154,976)</u>

本集團於其共同控制實體(全部均為非上市)的權益如下：

	二〇〇九年	二〇〇八年
	千港元	千港元
收益	33	49
開支	(2,014)	(835)
稅項	—	—
本年度虧損	<u>(1,981)</u>	<u>(786)</u>
資產：		
非流動資產	1,920	1,102,956
流動資產	141,480	180,715
	<u>143,400</u>	<u>1,283,671</u>
負債：		
非流動負債	(54,734)	(776,405)
流動負債	(51,439)	(198,534)
	<u>(106,173)</u>	<u>(974,939)</u>
淨資產	<u>37,227</u>	<u>308,732</u>

本集團於二〇〇九年十二月三十一日的共同控制實體的詳情載於第159頁。

23 於聯營實體的權益

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應佔資產淨值	1,592,890	3,646,580
應收聯營實體貸款 (附註44(c))	—	1,973
應收聯營實體款項 (附註44(c))	68,839	68,839
	1,661,729	3,717,392
應付聯營實體款項 (附註44(c))	(134,978)	(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1,455,000,000港元(二〇〇八年：1,439,000,000港元)乃於香港聯合交易所有限公司上市除外。於二〇〇九年十二月三十一日，於該聯營實體權益公平值約為1,115,000,000港元(二〇〇八年：679,000,000港元)。

本集團於聯營實體的權益如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
收益	217,318	181,442
稅後盈利	123,245	89,068
資產	2,606,549	6,336,628
負債	(1,013,659)	(2,690,048)
淨資產	1,592,890	3,646,580

本集團於二〇〇九年十二月三十一日的聯營實體的詳情載於第159頁。

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團於其聯營實體並無任何重大資本承擔(二〇〇八年：無)。

24 商譽

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	125,994	119,186
收購一家附屬公司 (附註20(d))	42,477	—
滙兌差額	(26)	7,348
減值虧損	(3,153)	(540)
出售一家附屬公司 (附註20(e))	(165,292)	—
年末	—	125,994

於二〇〇八年十二月三十一日，商譽主要乃由於就收購廣州市北二環高速公路有限公司額外20%權益產生的公平值收益而確認的遞延稅項負債所致。

25 可供出售的財務資產

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	976,977	979,903
增加	1,591	52,658
公平值增加／(減少)	396,926	(116,068)
出售一間附屬公司 (附註20(e))	(147,735)	—
滙兌差額	1,636	60,484
年末	1,229,395	976,977

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。

26 發展中物業及持作銷售物業

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團分別約1,611,000,000港元(二〇〇八年：4,054,000,000港元)及8,000,000港元(二〇〇八年：零)的發展中物業及持作銷售物業已抵押作為本集團銀行借款(附註43)抵押品。

27 經營租賃承擔

本集團就土地及樓宇持有不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
一年內 (附註(i))	3,132,053	458,044
一年至五年內	29,276	95,948
五年後	56,852	44,491
	3,218,181	598,483

附註：

- (i) 於二〇〇九年十二月三十一日，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3,016,000,000港元（二〇〇八年：429,000,000港元）。於二〇〇九年十二月三十一日，該等土地使用權的總代價約為4,579,000,000港元（二〇〇八年：2,313,000,000港元），本集團已就此預付約1,563,000,000港元（二〇〇八年：1,884,000,000港元）。

於二〇〇九年十二月三十一日，本公司並無任何重大經營租賃承擔（二〇〇八年：無）。

28 存貨

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
原材料	479	293
在製品	55,248	57,238
製成品	47,554	48,185
	103,281	105,716

確認為開支並計入持續經營「銷售成本」的存貨成本約達573,349,000港元（二〇〇八年：530,155,000港元）。

29 應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應收賬款	135,108	155,891
減：應收賬款減值撥備	(74,858)	(88,981)
	<u>60,250</u>	<u>66,910</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	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
零至三十日	27,557	35,385
三十一日至九十日	13,589	6,219
九十一日至一百八十日	2,964	539
一百八十一日至三百六十五日	—	15
一年以上	90,998	113,733
	<u>135,108</u>	<u>155,891</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，約41,146,000港元(二〇〇八年：41,604,000港元)的應收賬款已全數收回。

於二〇〇九年十二月三十一日，約19,104,000港元(二〇〇八年：25,306,000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	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
最多三個月	2,964	539
超過三個月	16,140	24,767
	<u>19,104</u>	<u>25,306</u>

29 應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金 (續)

於二〇〇九年十二月三十一日，約74,858,000港元(二〇〇八年：88,981,000港元)的應收賬款已發生減值。於二〇〇九年十二月三十一日，撥備金額為74,858,000港元(二〇〇八年：88,981,000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	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
超過三個月	<u>74,858</u>	<u>88,981</u>

應收賬款減值撥備的變動如下：

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	88,981	102,568
持續經營減值撥回(附註6)	(14,147)	—
滙兌差額	24	6,651
出售附屬公司	—	(20,238)
年末	<u>74,858</u>	<u>88,981</u>

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。

於二〇〇九年十二月三十一日，除二〇〇八年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、預付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人民幣計值。

30 已抵押銀行存款

根據地方國土資源局頒行的相關文件，本集團的若干物業開發公司須向指定銀行賬戶存入物業的若干預售所得款項，作興建相關物業的擔保存款。相關存款僅可用於購置建材及支付相關物業項目的建築費。相關擔保存款僅將於完成相關預售物業或簽發房地產所有權證時(以較早者為準)解除。

31 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
銀行及手頭現金	4,827,534	1,598,524	1,067,786	168,443
短期銀行存款	87,746	1,898,023	58,562	65,160
	<u>4,915,280</u>	<u>3,496,547</u>	<u>1,126,348</u>	<u>233,603</u>

現金及現金等價物結餘以下列幣種計值：

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
港元	1,185,529	2,057,686	1,066,515	166,802
人民幣	3,668,324	1,190,854	83	90
美元	59,374	246,129	58,872	65,327
其他	2,053	1,878	878	1,384
	<u>4,915,280</u>	<u>3,496,547</u>	<u>1,126,348</u>	<u>233,603</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0.1厘(二〇〇八年：3.13厘)。

本集團的大部分銀行存款乃存於主要國有金融機構。

32 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	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
零至三十日	60,144	60,083
三十一日至九十日	55,380	32,024
九十一日至一百八十日	17,583	—
一百八十一日至三百六十五日	10	19
一年至兩年	1,471	4,519
超過兩年	4,092	232
	<u>138,680</u>	<u>96,877</u>

本集團的大部分應付賬款乃以人民幣計值。

33 其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
建築成本的應計費用	3,118,837	3,192,698
應計僱員福利成本	146,890	174,435
應付關連人士款項	373,013	361,014
其他應付款項	861,468	1,157,485
	<u>4,500,208</u>	<u>4,885,632</u>

34 借貸

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
非即期				
長期銀行借貸				
— 有抵押	9,141,342	2,653,248	2,160,081	—
— 無抵押	2,960,647	1,379,975	1,700,000	—
融資租賃承擔	96	45	96	45
來自一間關聯公司的貸款 (附註44(c))	56,818	56,162	56,818	56,162
來自附屬公司少數股東的貸款	—	355,220	—	—
	<u>12,158,903</u>	<u>4,444,650</u>	<u>3,916,995</u>	<u>56,207</u>
即期				
銀行透支	459	406	—	—
短期銀行借貸				
— 有抵押	79,500	158,748	—	—
— 無抵押	692,837	56,696	—	—
長期銀行借貸的即期部分				
— 有抵押	874,503	3,362,995	—	2,197,500
— 無抵押	496,309	2,117,153	374,836	1,924,388
融資租賃承擔	28	30	28	30
	<u>2,143,636</u>	<u>5,696,028</u>	<u>374,864</u>	<u>4,121,918</u>
借貸總額	<u><u>14,302,539</u></u>	<u><u>10,140,678</u></u>	<u><u>4,291,859</u></u>	<u><u>4,178,125</u></u>

34 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	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
一年之內	2,143,608	5,695,998	28	30
第二年內	2,802,294	1,572,626	25	29
第三年至第五年	6,471,756	1,338,021	56,889	56,178
五年以上	2,827,939	1,122,576	—	—
無固定還款期限 (附註(i))	—	—	—	355,220
	<u>14,245,597</u>	<u>9,729,221</u>	<u>56,942</u>	<u>411,457</u>

附註：

- (i) 於二〇〇八年十二月三十一日，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%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	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
一年之內	374,836	4,121,888	28	30
第二年內	678,501	—	25	29
第三年至第五年	3,181,580	—	56,889	56,178
	<u>4,234,917</u>	<u>4,121,888</u>	<u>56,942</u>	<u>56,237</u>

34 借貸(續)

於結算日的實際利率如下：

	二〇〇九年		二〇〇八年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行透支	3.43%	—	6.66%	—
銀行借款	0.95%	6.54%	2.73%	7.08%
其他貸款	1.16%	—	5.16%	—

借款的賬面值乃按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
港元	4,292,318	4,178,530	4,291,859	4,178,125
人民幣	10,010,221	5,962,148	—	—
	<u>14,302,539</u>	<u>10,140,678</u>	<u>4,291,859</u>	<u>4,178,125</u>

借款的公平值與其賬面值相若。

35 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值0.10港元的普通股	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
於二〇〇八年一月一日	7,121,918	712,192
於行使購股權時發行股份(附註36)	4,930	493
於二〇〇八年十二月三十一日	<u>7,126,848</u>	<u>712,685</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36)	9,734	973
於二〇〇九年十二月三十一日	<u>7,136,582</u>	<u>713,658</u>

36 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
年內授出	5,800
年內行使	(4,930)
年內失效	(3,000)
	<hr/>
於二〇〇八年十二月三十一日	76,902
	<hr/>
於二〇〇九年一月一日	76,902
年內行使	(9,734)
	<hr/>
於二〇〇九年十二月三十一日	<u>67,168</u>

36 購股權 (續)

於二〇〇九年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日，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	
			二〇〇九年 千股	二〇〇八年 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	10,870	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	1,840	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	9,978	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	36,360	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	1,120	2,800
			67,168	76,902

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)。

於二〇〇九年十二月三十一日，66,048,000股 (二〇〇八年：74,942,000股) 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。

37 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	資產 重估儲備 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
於二〇〇九年一月一日	6,533,828	1,815	223,527	1,485,591	539,599	514,927	11,376	4,455,770	13,766,433
滙兌差額	—	—	—	(1,163)	—	3,517	—	—	2,354
財務資產公平價值變動	—	—	—	—	—	377,079	—	—	377,079
— 總額	—	—	—	—	—	(94,270)	—	—	(94,270)
— 稅項	—	—	—	—	—	(33,254)	—	—	(33,254)
— 代扣企業所得稅影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	—	—	(697,414)	(697,414)
出售附屬公司	—	—	(17,762)	—	(536,402)	(23,601)	—	554,164	(23,601)
轉撥	—	—	9,889	—	(3,197)	—	—	(6,692)	—
僱員購股權計劃	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	367	—	367
發行股本 (扣除發行費)	6,949	—	—	—	—	—	—	—	6,949
於行使購股權時轉撥	2,113	—	—	—	—	—	(2,113)	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(717,421)	(717,421)
於二〇〇九年十二月三十一日	6,542,890	1,815	215,654	1,484,428	—	744,398	9,630	3,588,407	12,587,222

37 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

	股份溢價	資本贖回儲備	法定儲備 (附註a)	滙兌波動儲備	現金流量對沖儲備	資產重估儲備	可供出售財務資產公平值儲備	僱員以股份為基礎的補償儲備	保留盈利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二〇〇八年一月一日	6,530,583	1,815	208,693	1,006,290	(26,266)	540,465	580,160	4,224,455	13,077,563	698,239
滙兌差額	—	—	—	668,188	—	—	30,051	—	—	—
一間聯營實體現金流量對沖的公平值變動	—	—	—	—	26,266	—	—	—	—	26,266
財務資產公平值變動	—	—	—	—	—	—	(122,560)	—	—	(122,560)
— 總額	—	—	—	—	—	—	27,276	—	—	27,276
— 稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	607,964	607,964	607,964
出售附屬公司	—	—	(54,716)	(188,887)	—	—	—	54,716	(188,887)	(188,887)
轉撥	—	—	69,550	—	—	(866)	—	(68,684)	—	—
僱員購股權計劃	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	—	1,509	—	1,509
發行股本 (扣除發行費)	2,524	—	—	—	—	—	—	—	—	2,524
行使購股權時轉撥	721	—	—	—	—	—	—	(721)	—	—
購股權失效時轉撥	—	—	—	—	—	—	—	(780)	780	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(363,461)	(363,461)	(363,461)
於二〇〇八年十二月三十一日	6,533,828	1,815	223,527	1,485,591	—	539,599	514,927	4,455,770	13,766,433	—
相當於：										
二〇〇八年擬派末期股息									57,015	
其他									4,398,755	
									4,455,770	

37 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。

(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
於二〇〇九年一月一日	6,533,828	1,815	615,835	11,376	2,557,728	9,720,582
匯兌差額	—	—	16,487	—	—	16,487
發行股本(扣除發行費)	6,949	—	—	—	—	6,949
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	—	—	—	367	—	367
於行使購股權時轉撥	2,113	—	—	(2,113)	—	—
本年度盈利	—	—	—	—	582,110	582,110
已付股息	—	—	—	—	(717,421)	(717,421)
	<u>6,542,890</u>	<u>1,815</u>	<u>632,322</u>	<u>9,630</u>	<u>2,422,417</u>	<u>9,609,074</u>
於二〇〇九年十二月三十一日						

37 儲備 (續)

(b) 本公司 (續)

	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					2,500,713	
					<u>2,557,728</u>	

38 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	
	二〇〇九年 千港元	重列 二〇〇八年 千港元
年初	3,030,284	3,240,296
於綜合損益表扣除／(計入) 的遞延稅項		
－ 持續經營業務 (附註9(d))	217,608	(429,700)
－ 已終止經營業務	10,669	9,266
收購一家附屬公司 (附註20(c),(d))	38,344	21,928
出售一家附屬公司 (附註20(b),(e))	(866,719)	31,815
自權益中扣除／(計入) 的遞延稅項	132,486	(21,589)
匯兌差額	2,564	178,268
年末	<u>2,565,236</u>	<u>3,030,284</u>

38 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	
	於二〇〇八年一月一日	322,833	9,769	21,871	
滙兌差額	15,064	523	1,229	3,552	20,368
於損益表(扣除)／計入					
－持續經營業務	(19,473)	(2,339)	7,555	6,247	(8,010)
－已終止經營業務	31,815	(127)	—	—	31,688
出售一家附屬公司	(31,815)	—	—	—	(31,815)
	<u>318,424</u>	<u>7,826</u>	<u>30,655</u>	<u>12,502</u>	<u>369,407</u>
於二〇〇八年十二月三十一日	318,424	7,826	30,655	12,502	369,407
	<u>318,424</u>	<u>7,826</u>	<u>30,655</u>	<u>12,502</u>	<u>369,407</u>
於二〇〇九年一月一日	318,424	7,826	30,655	12,502	369,407
滙兌差額	2,822	12	38	10	2,882
於損益表計入／(扣除)					
－持續經營業務	48,086	(899)	(1,449)	(12,512)	33,226
	<u>369,332</u>	<u>6,939</u>	<u>29,244</u>	<u>—</u>	<u>405,515</u>
於二〇〇九年十二月三十一日	369,332	6,939	29,244	—	405,515

38 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							總額 千港元
	物業重估 千港元	收購一家附屬 公司產生的於 收費公路的 權益的 加速折舊 千港元	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	附屬公司、 共同控制 實體及聯營 公司不可 分派盈利 千港元	
於二〇〇八年一月一日	2,077,974	157,989	586,524	199,795	565,861	9,329	—	3,597,472
匯兌差額	121,583	6,029	36,031	10,960	22,343	1,690	—	198,636
於損益表 (計入) / 扣除								
— 持續經營業務	(141,728)	23,123	—	—	(317,111)	(1,994)	—	(437,710)
— 已終止經營業務	—	26,333	(12,295)	—	(2,984)	—	29,900	40,954
於儲備計入	—	—	—	(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>
於二〇〇九年一月一日	2,057,829	235,402	610,260	189,166	268,109	9,025	29,900	3,399,691
匯兌差額	3,105	695	—	779	692	27	148	5,446
於損益表 (計入) / 扣除								
— 持續經營業務	(190,270)	—	—	2,307	279,291	6,829	152,677	250,834
— 已終止經營業務	—	(7,351)	(9,690)	—	—	—	27,710	10,669
出售一家附屬公司	—	(156,166)	(638,914)	(14,031)	—	—	(57,608)	(866,719)
於儲備扣除	—	—	—	99,232	—	—	33,254	132,486
收購一家附屬公司	—	—	38,344	—	—	—	—	38,344
於二〇〇九年十二月三十一日	<u>1,870,664</u>	<u>72,580</u>	<u>—</u>	<u>277,453</u>	<u>548,092</u>	<u>15,881</u>	<u>186,081</u>	<u>2,970,751</u>

38 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	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	10,645	12,278
— 中國企業所得稅	72,451	78,314
	<u>83,096</u>	<u>90,592</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	45,697	43,694
— 中國企業所得稅	2,042,812	2,345,361
— 中國土地增值稅	559,823	731,821
	<u>2,648,332</u>	<u>3,120,876</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。於二〇〇九年十二月三十一日，本集團就香港利得稅有並無屆滿日期的有關稅損約26.4億港元(二〇〇八年：20.20億港元)的未確認遞延稅項利益約4.36億港元(二〇〇八年：3.33億港元)，而有關物業減值撥備約2.51億港元(二〇〇八年：2.51億港元)的未確認遞延稅項利益約為0.41億港元(二〇〇八年：0.41億港元)。

39 綜合現金流量表附註

經營盈利現金流出淨額對賬表：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
經營盈利	1,395,193	323,935
折舊及攤銷	172,622	153,453
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	610	(93)
銷售投資物業的收益	(44,580)	(162,588)
投資物業的公平值(升值)／減值	(312,812)	271,050
發展中物業及持作出售的物業減值撥備	—	3,037
物業、廠房及設備減值撥備	4,730	1,113
租賃土地減值(撥回)／撥備	(39,199)	53,333
發展中物業、持作出售的物業以及租賃土地 及土地使用權的增加淨額	(4,001,903)	(4,426,838)
出售一家附屬公司的收益	—	(28,552)
其他應收款項撥備	—	41,920
抵銷壞賬	1,297	—
應收賬款撥備的撥回	(14,147)	—
僱員購股權計劃	367	1,509
存貨減少／(增加)	2,435	(426,913)
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金的增加淨額	(177,058)	(4,512)
應付賬款、其他應付款項及應計費用增加淨額	2,307,036	2,165,131
於有關連公司的結餘淨額的變動	(20,860)	18,510
應付附屬公司的少數股東款項(減少)／增加	(473,922)	451,832
持續經營業務的現金流出淨額	(1,200,191)	(1,564,673)
已終止經營業務的現金流入淨額	761,071	755,975
現金流出淨額	(439,120)	(808,698)

40 應收未來最低租金

於二〇〇九年十二月三十一日，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	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
第一年內	237,847	221,429	95	685
第二至第五年內	447,998	390,049	37	7
五年後	92,800	61,620	—	—
	<u>778,645</u>	<u>673,098</u>	<u>132</u>	<u>692</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)。

41 其他承擔

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔：		
已簽約但未撥備	1,849,699	226,809
已批准但未簽約	1,764,549	401,049
	<u>3,614,248</u>	<u>627,858</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團並無注資於任何共同控制實體或聯營實體的股本的財務承擔(二〇〇八年：238,632,000港元)。

於二〇〇九年十二月三十一日，本公司並無其他重大資本承擔(二〇〇八年：無)。

42 或然負債

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 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))	1,175,545	883,068	—	—
為附屬公司的銀行及貸款融資作出擔保 (附註(b))	—	—	41,365	40,152
	<u>1,175,545</u>	<u>883,068</u>	<u>41,365</u>	<u>40,152</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。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (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) 於二〇〇八年，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、及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：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。

43 銀行融資的擔保

於二〇〇九年十二月三十一日，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、持作出售物業、投資物業及物業、廠房及設備，賬面值分別約為16.11億港元(二〇〇八年：40.54億港元)、0.08億港元(二〇〇八年：無)、51.65億港元(二〇〇八年：29.79億港元)及8.79億港元(二〇〇八年：0.95億港元)；
- (b) 抵押本集團總賬面值約為51.51億港元(二〇〇八年：21.85億港元)的若干租賃土地及土地使用權；及
- (c) 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約31.62億港元(二〇〇八年：35.29億港元)。

44 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。下表為於二〇〇九年十二月三十一日，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(「HWB」)	越秀企業的附屬公司
廣東省虎門大橋有限公司(「GHB」)	一家於二〇〇九年出售的聯營實體
廣東汕頭海灣大橋有限公司(「GSB」)	一家於二〇〇九年出售的聯營實體
越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)	聯營實體

44 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：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
(I) 與越秀企業的交易		
(i) 向越秀企業支付的租金及物業管理費	(1,628)	(2,213)
(ii) 收取越秀企業的租金收入	—	24
(iii) 向越秀企業支付的服務費	(600)	(600)
(II) 與YXF的交易		
(i) 向YXF支付的服務費	(362)	(362)
(ii) 收取YXF的租金收入	48	80
(III) 與YXIDL的交易		
(i) 向YXIDL支付的貸款利息	(656)	(1,763)
(ii) 向YXIDL支付的廣告費	(200)	—
(IV) 與越秀房託基金的交易		
(i) 收取越秀房託基金的資產管理費	32,200	32,158
(ii) 收取越秀房託基金的租賃服務費	18,110	16,944
(iii) 向越秀房託基金支付的租金	(3,858)	(3,129)
(V) 與GHB的交易		
收取GHB的貸款利息	17	5,829
(VI) 與GSB的交易		
收取GSB的貸款利息	—	133
(VII) 與YXCSSL的交易		
收取 YXCSSL的租金收入	3,048	3,048
(VIII) 與YXSEC的交易		
收取YXSEC的租金收入	—	28
(IX) 與HWB的交易		
收取HWB的租金收入	1,405	7,332

44 關聯人士重大交易 (續)

(c) 與關聯人士的結餘

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應付主要股東款項 (附註(i)及(v))	(83,544)	(81,569)
應收聯營實體貸款 (附註(iv)、(vi)及(ix))	—	1,973
應收聯營實體款項 (附註(ii)、(vii)及(ix))	86,502	89,245
應付聯營實體款項 (附註(ii)及(v))	(134,978)	(112,150)
應收共同控制實體款項 (附註(ii)、(vi)及(ix))	186,211	185,285
應付共同控制實體款項 (附註(ii)及(v))	(148,284)	(154,976)
應付有關聯公司貸款 (附註(iii)及(viii))	(56,818)	(56,162)
應收有關聯公司款項 (附註(ii)、(v)及(ix))	—	2,915
應付有關聯公司款項 (附註(ii)及(v))	(6,207)	(12,319)
	<u>(83,544)</u>	<u>(132,811)</u>

	本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應付主要股東款項 (附註(i)及(v))	(82,572)	(80,318)
來自一家有關聯公司的貸款 (附註(iii)及(viii))	(56,818)	(56,162)
	<u>(139,390)</u>	<u>(136,480)</u>

除應付主要股東款項、應收聯營實體款項及應收有關聯公司的貸款以港元計值外，所有其他關聯人士結餘均以人民幣計值。

附註：

- (i) 於二〇〇九年及二〇〇八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) 於二〇〇九年及二〇〇八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。於二〇〇八年十二月三十一日的結餘須於一年內償還，而於二〇〇九年十二月三十一日的結餘毋須於隨後十二月個月償還。
- (iv) 於二〇〇八年十二月三十一日，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% (年息) 或中國財務機構的借貸率5.31% (年息) 計息。
- (v) 該等結餘乃計入其他應收款、預付賬款及按金以及其他應付款項及應計費用 (如適當)。
- (vi) 該等結餘乃計入於共同控制實體或聯營實體的權益 (如適當)。
- (vii) 除於二〇〇九年十二月三十一日為數約17,663,000港元 (二〇〇八年：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。
- (viii) 該等結餘乃計入長期借款。
- (ix) 於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日，該等結餘並無遭拖欠或減值，惟於二〇〇九年及二〇〇八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36,420,000港元 (二〇〇八年：35,229,000港元) 除外。

44 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：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
袍金	540	770
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	36,989	34,988
退休金	1,394	1,435
	<u>38,923</u>	<u>37,193</u>

集團結構

主要附屬公司

於二〇〇九年十二月三十一日，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
			二〇〇九年		二〇〇八年		
			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
Elsburg Limited	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
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

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
			二〇〇九年		二〇〇八年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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

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
			二〇〇九年		二〇〇八年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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

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
			二〇〇九年 直接	二〇〇九年 間接	二〇〇八年 直接	二〇〇八年 間接	
Guangzhou Investment (China Property) Company Limited	英屬處女群島	5,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越秀投資財務有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	100	—	100	—	財務服務
Guangzhou Investment (HK Property) Company Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
Guangzhou Investment (Macau Property) Company Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
Guangzhou Investment Property Holdings Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	—	100	—	投資控股
廣州市祺東城市 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
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
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
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

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
			二〇〇九年		二〇〇八年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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
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
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
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
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

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
			二〇〇九年		二〇〇八年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州越滙房地產開發 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 612,244,000元	—	97.55	—	95	物業發展
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
杭州臨安越秀實業 有限公司	中國	註冊股本 49,800,000美元	—	100	—	—	物業投資
Honstar Investments Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	—	100	—	100	投資控股
豪華(中國)有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
展升有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	100	—	100	—	持有物業
江門越秀城建房地產 開發有限公司	中國	註冊股本 人民幣 100,000,000元	—	95	—	—	物業發展
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
祥啓有限公司	香港	3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
			二〇〇九年		二〇〇八年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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
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
Super Gain Development Limited	英屬處女群島	350,000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
堅興有限公司	香港	100股普通股 每股100港元	—	100	—	100	物業投資
偉頓投資有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
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

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
			二〇〇九年		二〇〇八年		
			直接	間接	直接	間接	
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
廣州華振科技投資 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 20,000,000元	—	100	—	100	投資控股

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。

集團結構

主要共同控制實體

於二〇〇九年十二月三十一日，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
			二〇〇九年		二〇〇八年		
			直接	間接	直接	間接	
海南華城房產開發有限公司	中國	57.14	—	52	—	52	物業發展
廣東新時代房地產有限公司	中國	33.33	—	45	—	45	物業發展
				44		44	
廣州南方房產實業有限公司	中國	28.57	—	30	—	30	物業發展及管理

主要聯營實體

於二〇〇九年十二月三十一日，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 應佔之百分比				主要業務
		二〇〇九年		二〇〇八年		
		直接	間接	直接	間接	
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	—	35.58	物業投資

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
梁由潘先生 (於二〇一〇年一月一日獲委任)
林右烽先生 (於二〇一〇年一月一日獲委任)

獨立非執行董事及 審核委員會成員

余立發先生
李家麟先生
劉漢銓先生

公司秘書

余達峯先生

合資格會計師

林星華小姐

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所
眾達國際法律事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
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.yuexiuproperty.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/yuexiuproperty>
<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地產股份有限公司的資料，請聯絡：
夏恒良先生
電話：(852) 2511 6671
傳真：(852) 2598 7688
電郵：contact@yuexiu.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