



越秀地產股份有限公司

Yuexiu Property Company Limited

(股票編號: 00123)

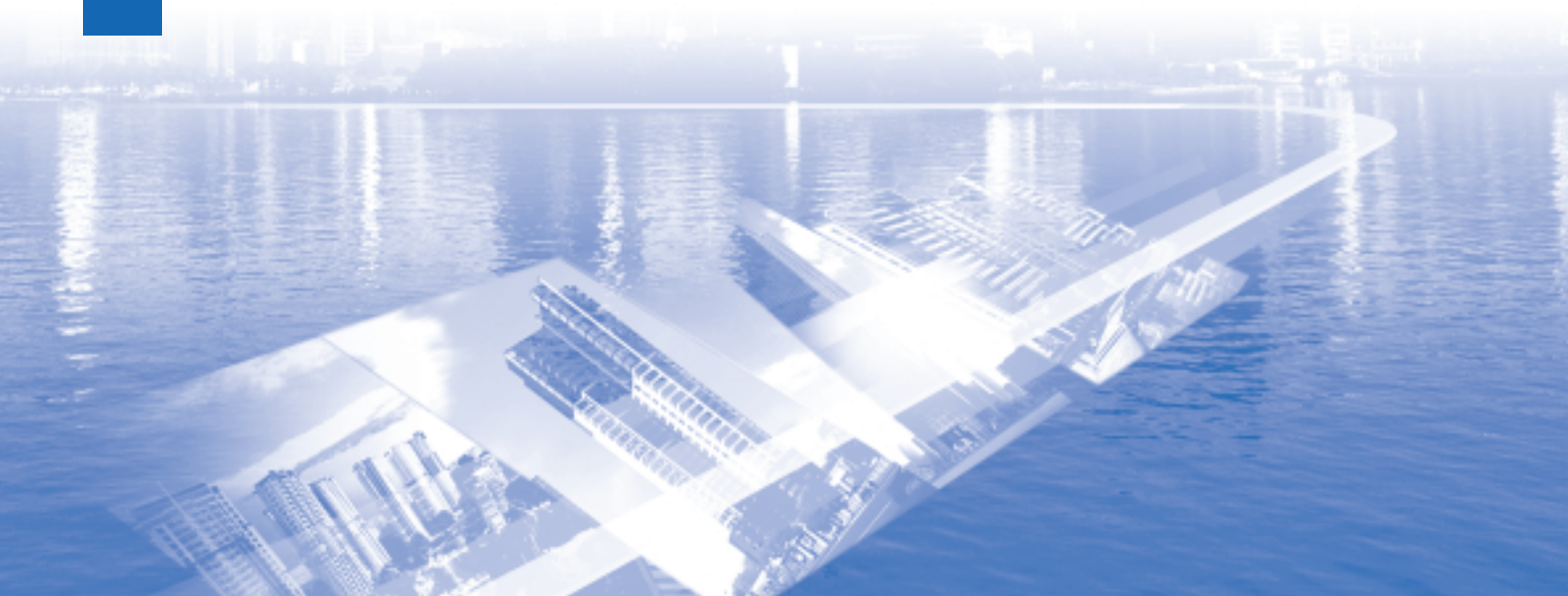


2010

中期報告

目錄

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



財務摘要

越秀地產股份有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二〇一〇年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

	截至以下日期止六個月		變動
	二〇一〇年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	二〇〇九年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	%
收益	1,037,347	2,211,526	↓ 53.1%
經營盈利	414,699	783,247	↓ 47.1%
本公司權益持有人應佔盈利*	355,660	534,402	↓ 33.4%
本公司權益持有人應佔盈利之每股盈利* — 基本(人民幣元)	0.0498	0.0750	↓ 33.6%
* 持續經營業務			
合同銷售面積(平方米)	329,300	207,200	↑ 58.9%
合同銷售金額	5,395,000	2,104,000	↑ 156.4%
已預售未入帳面積(平方米)	653,300	275,400	↑ 137.2%
已預售未入帳金額	9,133,000	2,825,000	↑ 223.3%

	於二〇一〇年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	於二〇〇九年 十二月三十一日 (人民幣千元) 經審核	變動 %
	總現金	7,336,297	6,173,115
其中：現金及現金等價物	6,125,126	4,327,915	↑ 41.5%
已抵押銀行存款	1,211,171	1,845,200	↓ 34.4%
總資產	43,861,986	37,032,774	↑ 18.4%
每股股東權益*(人民幣元)	1.74	1.69	↑ 3.0%
總資本負債比率	40.6%	40.6%	—
* 不含少數股東權益			

業務回顧

推進「調整優化提質量，加快發展上台階」的集團策略

二〇一〇年上半年（「報告期」），本集團全面加快項目銷售速度，加速推進項目建設進度，深入推進資產結構調整，不斷深入體制機制改革，各項工作保持了良好的發展勢頭，為實現集團「調整優化提質量，加快發展上台階」的業務發展戰略打下堅實的基礎。

報告期內，本集團實現營業收入約人民幣10.37億元，本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利達到約人民幣3.56億元，每股基本盈利－持續經營業務約人民幣0.0498元。上半年本集團營業收入和本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利較去年同期分別回落53.1%及33.4%。

上述業績大幅回落的主要原因是年內物業交付計劃將集中在下半年，但上半年因合同銷售規模大幅上升，所增加的營銷費用需當期入賬。

考慮到本集團合同銷售情況的良好進展，本集團將在下半年加大力度，補充土地儲備，因此董事會建議不宣派二〇一〇年中期股息，相信將更多資金投入房地產業務的發展，將會為股東帶來更可觀的回報。

穩定樓市措施正發揮作用

於報告期內，面對複雜多變的宏觀經濟形勢，國家繼續實施應對全球金融海嘯的一攬子計劃，在着力推進經濟結構調整的同時，保持了經濟平穩較快增長。報告期內，全國國內生產總值達到人民幣172,840億元，同比上升11.1%，廣州市的國內生產總值達到人民幣4,886億元，同比增長13.6%。

為壓抑部分城市房價過快上漲，促進國內房地產市場平穩健康發展，上半年，國家出台了一系列穩定房價的措施，房地產市場開始降溫，第二季交投量及房價放緩。上半年，全國商品房交易面積39,353萬平方米，按年增長15%，交易金額人民幣19,820億元，同比增長25%，交易均價每平方米人民幣5,036元，同比上升9%。廣州市商品房交易面積同比下降20%至403萬平方米，交易金額微升8%至人民幣496億元，交易均價同比增長35%至每平方米人民幣12,313元。從年度對比看，廣州市上半年交易均價上升較多，原因是去年同期的均價較低所致，從月度對比來看，價格最近有鬆動的趨勢。

穗城鰲頭獨佔，合同銷售創歷史同期新高

根據中國房產信息集團聯合中國房地產測評中心共同發佈的二〇一〇年中國房地產企業上半年銷售排行榜，越秀地產二〇一〇年上半年銷售金額位列廣州市第1名，全國第19名；翠城花園、江南新苑、嶺南灣畔分列廣州市項目銷售金額第3名、第4名及第8名。

二〇一〇年上半年，面對日益收緊的房地產調控政策，本集團加強市場調研和分析，加快銷售速率，合同銷售再創歷史同期新高。實現了合同銷售面積32.93萬平方米，同比增長58.9%，完成全年目標54萬平方米的61.0%。合同銷售金額人民幣53.95億元，按年增長156.4%，完成全年目標人民幣79億元（相等於約90億港元）的68.3%。合同銷售均價達到每平方米人民幣16,400元，同比上升了61.3%。

面對第一季度火爆的市場行情，本集團敏銳察覺到市場將進入新一輪調整期，果斷推出六盤聯展推廣活動，加快銷售節奏，取得豐碩成果：江南新苑F5棟，翠城花園22棟及20-21棟尾貨，嶺南灣畔C11棟，南沙濱海花園三期洋房等項目點燃了陣陣銷售熱潮，基本售罄。第二季度積極應對市場迅速變化的不利局面，採用靈活創新的銷售模式，星匯雲錦、嶺南灣畔等項目取得了不俗的銷售業績。

於報告期達致的合同銷售情況如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)	位置
星匯雲錦	住宅	24,000	6.15	25,600	廣州，天河
翠城花園	住宅	80,000	12.25	15,300	廣州，海珠
江南新苑	住宅	62,400	11.75	18,800	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	57,500	8.78	15,300	廣州，荔灣
從化逸泉山莊	洋房／別墅	35,800	2.52	7,000	廣州，從化
南沙濱海花園	洋房／別墅	22,800	2.10	9,200	廣州，南沙
其他項目	不適用	15,400	3.65	23,800	廣州
小計		297,900	47.20	15,800	
投資物業	不適用	31,400	6.75	21,500	廣州
合計		329,300	53.95	16,400	

上半年，入賬物業銷售面積約6.85萬平方米（含出售投資物業3.81萬平方米），收入約人民幣10.85億元（含出售投資物業人民幣7.02億元），均價約每平方米人民幣15,800元（含出售投資物業）。

上半年的入賬物業(含出售投資物業)情況概述如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)	位置
翠城花園	住宅	8,200	1.12	13,600	廣州，海珠
可逸豪苑	住宅	4,000	0.51	12,800	廣州，海珠
維多利廣場(A塔)	寫字樓	2,500	0.63	24,600	廣州，天河
從化逸泉山莊	洋房／別墅	10,400	0.91	8,700	廣州，從化
南沙濱海花園	洋房／別墅	3,300	0.40	12,100	廣州，南沙
其他項目	不適用	2,000	0.26	13,600	廣州
小計		30,400	3.83	12,600	
投資物業	不適用	38,100	7.02	18,400	廣州
合計		68,500	10.85	15,800	

截至二〇一〇年六月三十日，已預售但尚未能錄入損益表的面積約65.33萬平方米，金額約人民幣91.33億元，均價約每平方米人民幣14,000元。情況如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)	位置
星匯雲錦	住宅	96,800	21.65	22,400	廣州，天河
翠城花園	住宅	122,700	18.01	14,700	廣州，海珠
江南新苑	住宅	125,300	21.44	17,100	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	96,500	14.13	14,600	廣州，荔灣
從化逸泉山莊	洋房／別墅	65,200	3.88	6,000	廣州，從化
南沙濱海花園	洋房／別墅	129,000	8.09	6,300	廣州，南沙
其他項目	不適用	8,600	2.70	31,500	廣州
小計		644,100	89.90	14,000	
投資物業	不適用	9,200	1.43	15,700	廣州
合計		653,300	91.33	14,000	

積極調研土地儲備項目

按照「立足廣州，拓展全國」的發展戰略目標，為進一步增強可持續發展的能力，本集團積極探索和實施多元化和多個市場的增加土地儲備方式，把握市場機遇，謀劃以合理成本擴張，對珠三角、環渤海、西南和中部地區的重點城市的四十多個項目進行了實地考察和調研，上半年通過擁有100%權益的附屬公司以協議收購方式以總額人民幣3.05億元新增建築面積約13.7萬平方米的中山岐關地塊，預計下半年將有更多突破。

至二〇一〇年六月三十日，本集團共擁有約453萬平方米的未開發物業，其中，住宅面積約佔54%，寫字樓面積約佔10%，商業面積約佔15%，停車場及其他類型的面積約佔21%。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	1,704,000	872,000	161,000	465,000	206,000	廣州，南沙
大學城地塊	511,000	340,000	—	—	171,000	廣州，番禺
金沙洲地塊(部分)	385,000	263,000	—	9,000	113,000	廣州，白雲
珠江新城B2-10	210,000	—	157,000	7,000	46,000	廣州，天河
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
江南新村3、4期(部分)	42,000	27,000	—	—	15,000	廣州，海珠
珠江新城D8-C3	30,000	22,000	—	—	8,000	廣州，天河
江門星匯名庭(前稱江門地塊)	383,000	266,000	—	21,000	96,000	江門，北新
中山南區地塊(前稱中山地塊)	545,000	346,000	—	67,000	132,000	中山，南區
中山岐關地塊	137,000	105,000	—	10,000	22,000	中山，石岐
煙台星匯鳳凰(前稱煙台地塊)	209,000	115,000	—	32,000	62,000	煙台，芝罘
油塘地塊	59,000	59,000	—	—	—	香港，油塘
其他項目	67,000	31,000	—	7,000	29,000	不適用
合計	4,526,000	2,446,000	477,000	659,000	944,000	

全面加快項目開發進度

為實現銷售金額進入「百億港元俱樂部」的目標，提供充足的可售貨量，公司致力克服各種不利因素，周密部署，動態調整，全面加快項目開發進度，上半年實現新開工面積約51萬平方米，包括約20萬平方米的江門星匯名庭第一期、約18萬平方米的南沙濱海花園第八期、約9萬平方米的花都地塊、及部分金沙洲地塊和江南新村3、4期項目。

同時，對已開工項目進行攻堅克難搶進度，對星匯雲錦、江南新苑A、F棟和翠城花園17-22棟等項目以提前備料、調整施工次序、錯開工種等措施，加快施工進度，以確保部分項目年內提前落成並交付。

於二〇一〇年六月三十日，本集團在建物業面積約271萬平方米，其中，住宅面積約佔49%，寫字樓面積約佔14%，商業面積約佔13%，停車場及其他類型的面積約佔24%。

概述如下：

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	552,000	308,000	131,000	71,000	42,000	廣州，南沙
亞太世紀廣場	232,000	—	105,000	27,000	100,000	廣州，天河
江南新苑	230,000	148,000	—	29,000	53,000	廣州，海珠
財富天地廣場(部分)	210,000	—	—	180,000	30,000	廣州，荔灣
嶺南灣畔	192,000	170,000	—	—	22,000	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
廣州國金中心(部分)	164,000	—	—	—	164,000	廣州，天河
從化逸泉山莊	152,000	122,000	—	—	30,000	廣州，從化
珠江新城D3-7	134,000	—	97,000	9,000	28,000	廣州，天河
花都地塊	93,000	71,000	—	—	22,000	廣州，花都
可逸家園(前稱江南新村3期7區)	78,000	57,000	—	1,000	20,000	廣州，海珠
江南新村3、4期(部分)	24,000	12,000	—	—	12,000	廣州，海珠
金沙洲地塊(部分)	22,000	21,000	—	1,000	—	廣州，白雲
江門星匯名庭(前稱江門地塊)	195,000	138,000	—	4,000	53,000	江門，北新
其他項目	81,000	22,000	42,000	—	17,000	不適用
合計	<u>2,710,000</u>	<u>1,314,000</u>	<u>375,000</u>	<u>361,000</u>	<u>660,000</u>	

深入推進資產結構調整

按照年初制定的計劃，本集團全面推進資產結構調整，加快處置非核心及低效投資物業，在調整的市場環境下，依託多元化的銷售方式，上半年物業處置合同金額人民幣6.75億元，合同面積3.14萬平方米。

至二〇一〇年六月三十日，本集團擁有的投資物業共約94.55萬平方米，其中，寫字樓面積約佔38%，商業面積約佔32%，停車場面積約佔30%。租金及物業管理費收入達到約人民幣3.32億元，較去年同期增長20.4%。期內，投資物業重估公平值增值約人民幣1.87億元而總價值達到人民幣75.62億元。

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)	233,200	167,200	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
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(B塔)	25,700	25,700	—	—	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
香港物業	18,100	7,100	11,000	—	香港
其他項目(含停車場)	393,200	47,900	97,200	248,100	不適用
合計	945,500	357,800	307,000	280,700	

不斷深入體制機制改革

上半年，根據人力資源規劃顧問公司韜睿惠悅的建議方案，本集團優化了公司組織架構、職位體系、薪酬福利體系，逐步推行市場化的人力資源管理體系，搭建了立體式人才引進體系和人才選聘渠道，引進了多名關鍵專業性崗位人員，一定程度上滿足了公司規模快速擴張的人才需求。同時，推行平衡計分卡和關鍵業績指標等方法，規範了績效管理體系，提高執行力，促進管理模式的深入變革。

其他業務的情況

二〇一〇年上半年，其他業務(主要是裝飾業務及超市業務)收入約人民幣3.23億元，按年上升12.8%。

本集團屬下聯營實體「越秀房地產投資信託基金」(越秀房產基金)實現總經營收入約人民幣2.40億元，同比增長4.3%。可分派收入總額達到約人民幣1.16億元，上升了4.9%。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人民幣0.41億元。

未來展望

下半年，預料房地產調整的趨勢仍將持續，而廣州將有一系列特別安排確保在年底舉行的亞運會順利進行，但本集團對國內房地產市場的中長期前景依然看好。下半年將圍繞既定目標繼續開展各項工作，同時加強業務風險控制，時刻保持良好的流動資金狀況，確保全面完成年度各項生產經營計劃。

重點工作如下：

積極增加土地儲備，增強可持續發展能力。

一方面要積極研究並參與投標廣州下半年擬推地塊，加大力度跟進「三舊」（舊城鎮、舊村莊、舊廠房）改造項目，鞏固公司在廣州大本營的領先地位；另一方面重點關注珠三角、環渤海和中部地區的經濟發達城市，積極佈局全國。

積極應對市場變化，加快產品銷售速率。

要加強對房地產市場研究，制訂多種應對方案，加快銷售速度和資金回籠，確保全年目標的實現。

培育優質核心投資商用物業。

重點項目廣州國際金融中心（廣州國金中心）要以酒店和商場於二〇一〇年十一月召開的廣州亞運會前實現內部試業為目標，同時寫字樓要按照重點向金融服務企業和世界級企業傾斜的原則，加強招商力度。

營運業績分析

呈列貨幣的轉變

於二〇一〇年六月三十日止期間，本集團將財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。董事會認為，是項更改將使本集團的交易更合適地呈列在財務報表。詳情載於簡明綜合中期財務資料附註之附註二。

營業收入及毛利

截至二〇一〇年六月三十日止期間，本集團營業收入錄得約人民幣10.37億元，較去年同期下降53.1%。毛利率為41.4%，較去年同期上升5個百分點。

因期內入賬面積減少，物業銷售收入（含出售投資物業）錄得約人民幣10.85億元，較去年同期下降36%。毛利率與去年同期相約為39%。

投資物業重估公平值增值

期內投資物業重估公平值增值約人民幣1.87億元，較去年同期下降39.1%。

銷售及一般行政開支

期內銷售開支增至約人民幣0.92億元，較去年同期增加22.8%，主要是二〇一〇年上半年合同銷售規模大幅上升所致。期內銷售開支率（銷售開支除以合同銷售額）為2%，較去年同期的4%下降2個百分點。

期內一般行政開支增至約人民幣3.13億元，較去年同期增加17.1%。主要是本集團業務擴張所致。期內一般行政開支率（一般行政開支除以合同銷售額）為6%，與去年的13%相比下降7個百分點。

財務費用

由於港幣借款利率上升及本集團銀行借款增加，期內本集團實際利息支出達人民幣3.28億元，較去年同期人民幣1.72億元上升90.7%。同時由於在建項目較去年同期大幅增加，資本化利息亦由去年同期的約人民幣1.59億元增至約人民幣2.54億元，故從損益表賬內扣除的利息支出約人民幣0.73億元，較去年同期約人民幣0.13億元大幅增加469.2%。

應佔聯營公司盈利

截至二〇一〇年六月三十日止期間，本集團的聯營公司整體淨貢獻較去年同期上升134.0%至人民幣0.97億元。主要來自本集團持有35.58%基金單位的越秀房產基金的盈利貢獻。

稅項支出

期內稅項支出約人民幣1.39億元，較去年同期的人民幣2.79億元下跌50.1%。主要是本期確認收入及投資物業重估公平值增值較去年同期減少所致。

本公司權益持有人應佔盈利

截至二〇一〇年六月三十日止期間，本集團錄得權益持有人應佔盈利約為人民幣3.56億元，較去年同期下跌41.2%。於二〇〇九年上半年，本公司權益持有人應佔盈利包含已終止經營業務的期內盈利約人民幣0.70億元。撇除該影響，本公司權益持有人應佔盈利下跌33%。

每股基本盈利

截至二〇一〇年六月三十日止期間，本公司權益持有人每股應佔基本盈利為人民幣0.0498元（二〇〇九年六月三十日：人民幣0.0849元）。

中期股息

董事會決議不宣派二〇一〇年上半年中期股息（二〇〇九年上半年：零）。

流動資金及資金來源

截至二〇一〇年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣139.29億元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣132.74億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.82倍，現金及現金等價物約為人民幣61.25億元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣43.28億元)。已抵押銀行存款為人民幣12.11億元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣18.45億元)。已承諾未提取的銀行授信額度約人民幣25億元。

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。

資本結構

本集團的債項概述如下：

	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	於 二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	10,864,300	8,814,000
以港幣結算	3,706,153	3,728,845
總銀行借款	14,570,453	12,542,845
無抵押其他借貸	49,838	50,028
融資租約	183	109
銀行透支	245	404
總債務	14,620,719	12,593,386
賬齡分析：		
一年內	3,168,920	1,887,472
第二年	4,153,970	2,467,441
第三至第五年	4,597,829	5,748,473
超過五年	2,700,000	2,490,000
借貸合計	14,620,719	12,593,386
減：現金及現金等價物	(6,125,126)	(4,327,915)
借貸淨額	8,495,593	8,265,471
總權益(不含少數股東)	12,430,562	12,075,749
總資本	20,926,155	20,341,220
總資本負債率	40.6%	40.6%

期內，本集團淨新增銀行借款約人民幣20.0億元，全部投入房地產項目開發。

資本性支出及投資

截至二〇一〇年六月三十日，本集團用於物業、廠房及設備及投資物業的資本性支出為約人民幣7.02億元（二〇〇九年六月三十日：人民幣0.16億元）。

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幣利率較低的優勢，尋求更多港幣借款。

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

截至二〇一〇年六月三十日，本集團就購買土地需付而未付的地價款為約人民幣6.11億元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣26.57億元）。

除上述之外，本集團就購買物業、廠房及設備及投資物業承擔的資本承諾約為人民幣29.80億元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣31.85億元）。

或然負債

本集團在本年度為部分出售物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供過渡性擔保。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，集團需履行擔保責任償還有關按揭本金及累計利息，但物業將劃歸集團擁有，直至房產證正式出具予買方為止。於二〇一〇年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣18.75億元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣10.35億元）。

截至二〇一〇年六月三十日，本集團就二〇〇八年出售一間附屬公司予越秀房產基金，並與越秀房產基金訂立了彌償契約，對土地出讓金，抵押擔保及遞延稅項等若干負債，承諾彌償共約人民幣0.65億元，該彌償契約於二〇一四年五月三十日期滿。

僱員及薪酬政策

於二〇一〇年六月三十日，本集團聘用約5,800名僱員（二〇〇九年十二月三十一日：5,800名僱員）。本集團給予員工的薪酬主要根據行內慣例，提供包括供款的公積金及其他員工福利。其他員工福利包括供款的公積金、保險、醫療保障、教育補貼和專業培訓。本集團亦已採納購股權計劃，根據個別員工的表現而授出購股權。擢升及薪酬調整亦與表現掛鉤。

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。截至二〇一〇年六月三十日止六個月內，此等責任規定已獲履行。

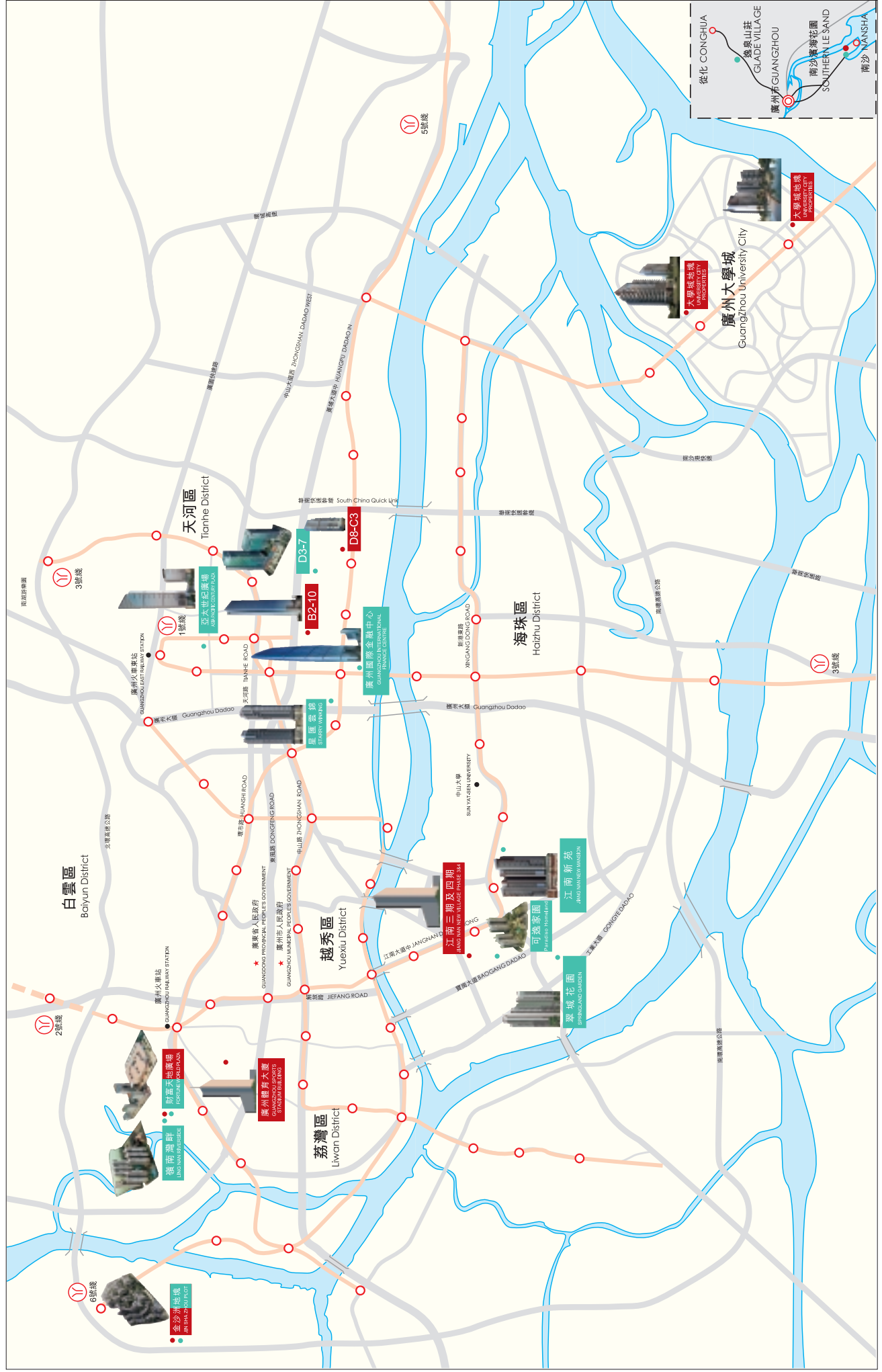
承董事會命

董事長

陸志峰

香港，二〇一〇年八月二十日

本集團在廣州主要房地產項目位置圖

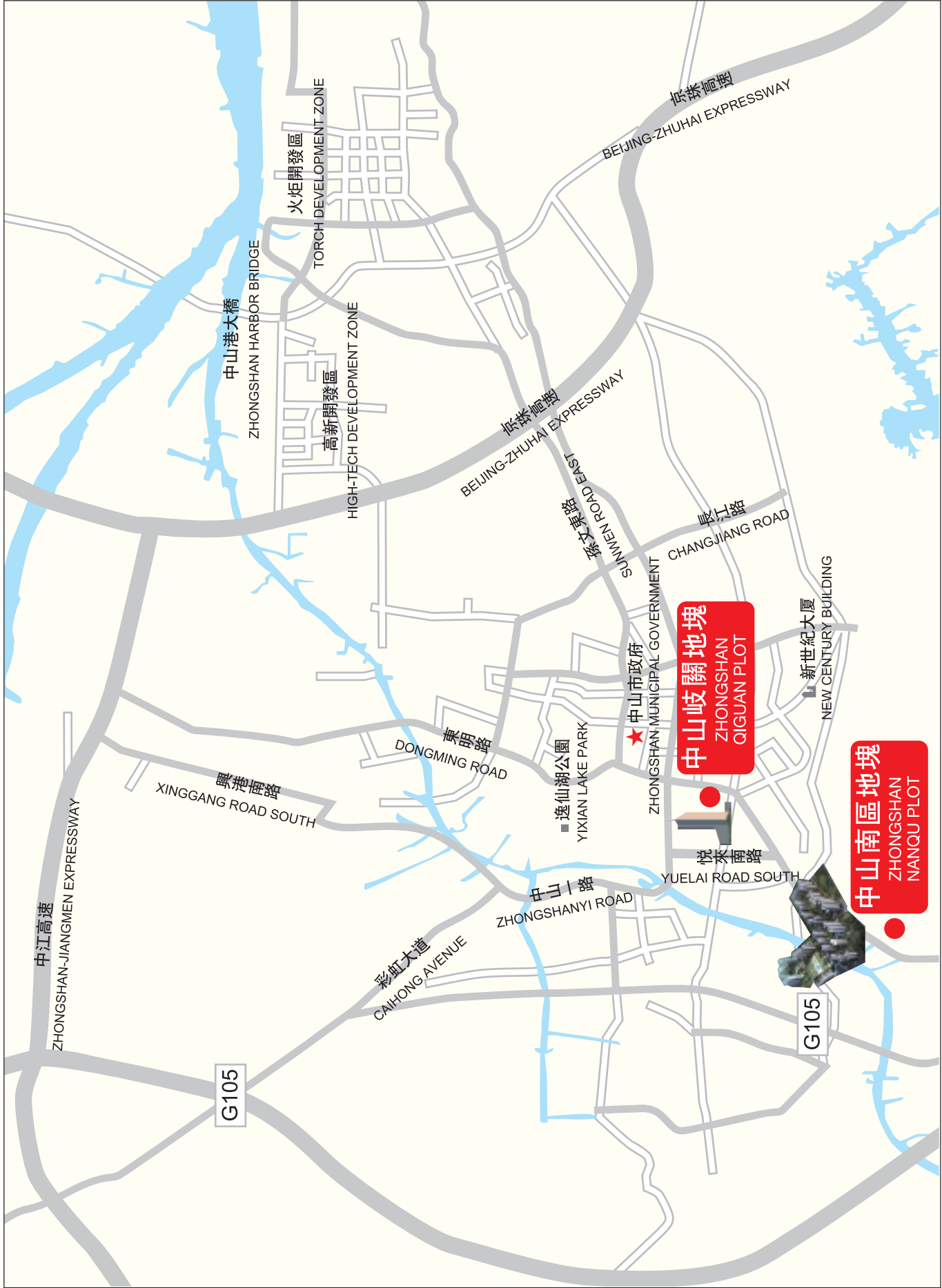


● 未開發物業 Properties For Future Development ● 在建物業 Properties Under Development ● 地鐵線 Metro Line ● 地鐵站 Metro Station

本集團在江門主要房地產項目位置圖



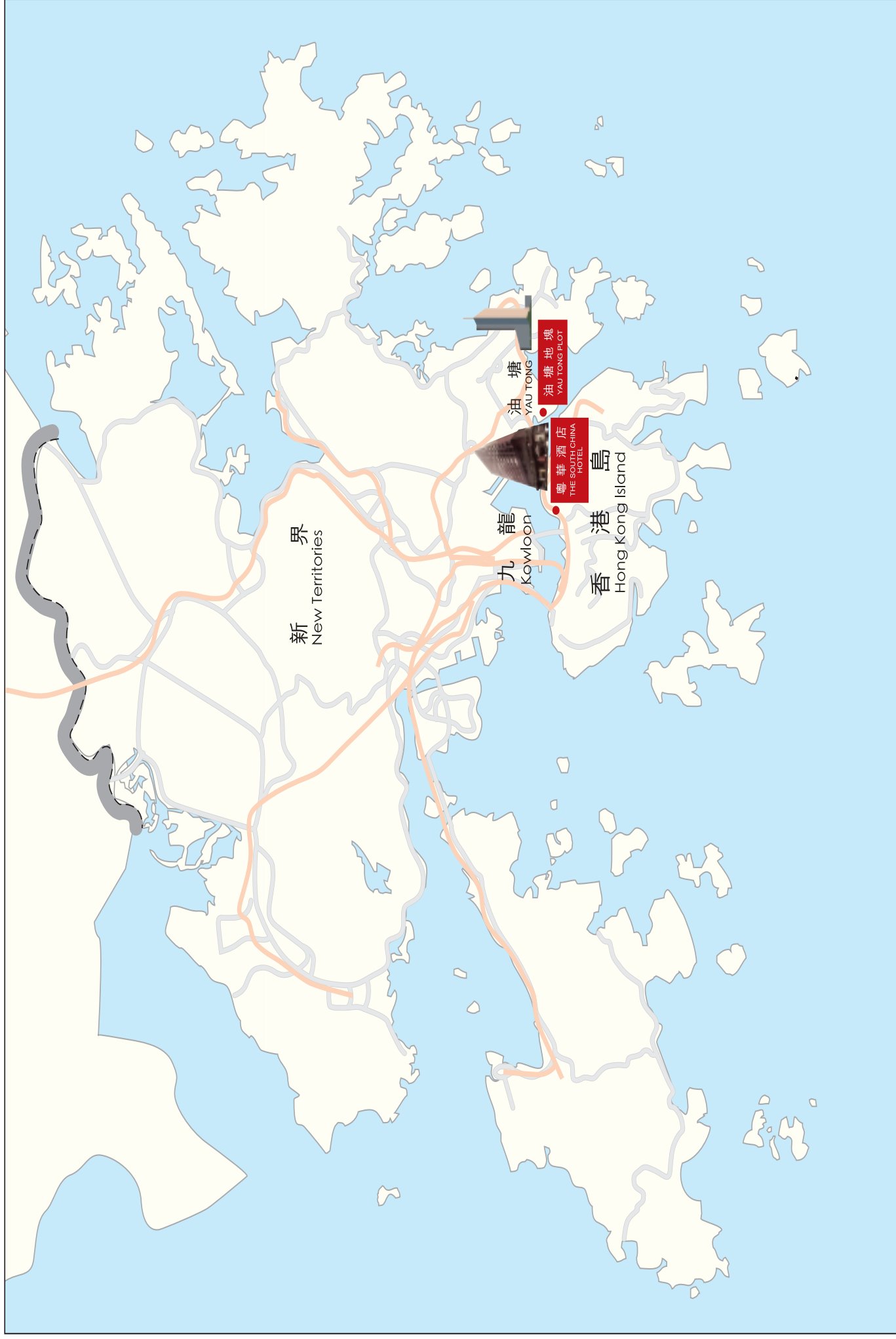
本集團在中山主要房地產項目位置圖



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



中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

致越秀地產股份有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第20至60頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二〇一〇年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、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和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二〇一〇年八月二十日

簡明綜合損益表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
收益	5	1,037,347	2,211,526
銷售成本	6	(607,590)	(1,408,801)
毛利		429,757	802,725
出售投資物業收入		702,296	51,651
已售投資物業直接成本		(499,812)	(36,797)
出售投資物業收益		202,484	14,854
投資物業重估公平值增值		187,168	307,564
銷售及分銷開支	6	(92,091)	(74,993)
一般及行政開支	6	(312,619)	(266,903)
經營盈利		414,699	783,247
財務收入		12,384	35,169
財務活動產生的淨外匯收益		29,039	1,512
財務費用		(73,100)	(12,842)
應佔以下公司盈利			
— 共同控制實體		45,979	133
— 聯營實體		97,486	41,665
除稅前盈利		526,487	848,884
稅項	7	(139,361)	(279,250)
持續經營業務的期內盈利		387,126	569,634
已終止經營業務			
已終止經營業務的期內盈利	22	—	179,307
期內盈利		387,126	748,941
應佔			
本公司權益持有人		355,660	604,750
少數股東權益		31,466	144,191
		387,126	748,941

簡明綜合損益表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔盈利			
持續經營業務		355,660	534,402
已終止經營業務		—	70,348
		<u>355,660</u>	<u>604,750</u>
少數股東權益應佔盈利			
持續經營業務		31,466	35,232
已終止經營業務		—	108,959
		<u>31,466</u>	<u>144,191</u>
本公司權益持有人應佔持續經營業務及 已終止經營業務盈利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)	8		
— 基本			
持續經營業務		0.0498	0.0750
已終止經營業務		—	0.0099
		<u>0.0498</u>	<u>0.0849</u>
— 攤薄			
持續經營業務		0.0495	0.0747
已終止經營業務		—	0.0098
		<u>0.0495</u>	<u>0.0845</u>
		人民幣千元	人民幣千元
股息	9	—	50,451

第28至60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合全面收入報表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
期內盈利	387,126	748,941
其他全面收入：		
貨幣換算差額	(23,318)	(11,566)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	23,101	254,265
期內其他全面收入(除稅後)	(217)	242,699
期內全面收入總額	386,909	991,640
應佔		
本公司權益持有人	354,085	840,642
少數股東權益	32,824	150,998
	386,909	991,640

第28至60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合資產負債表

於二〇一〇年六月三十日

	附註	於	
		二〇一〇年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	1,890,078	1,579,667
投資物業	11	7,562,101	7,489,527
租賃土地及土地使用權	12	556,511	552,514
於共同控制實體的權益		214,934	170,451
於聯營實體的權益		1,579,353	1,527,023
可供出售的財務資產		1,109,821	1,082,483
遞延稅項資產	20	40,864	41,310
		<u>12,953,662</u>	<u>12,442,975</u>
流動資產			
發展中物業		19,140,070	15,112,096
持作出售之物業		756,341	902,225
土地使用權的預付款		1,298,660	1,375,949
存貨		108,559	90,939
應收賬款	14	25,968	53,050
其他應收款項、預付款項及按金		1,726,871	548,356
可收回稅項		515,558	334,069
已抵押銀行存款		1,211,171	1,845,200
現金及現金等價物		6,125,126	4,327,915
		<u>30,908,324</u>	<u>24,589,799</u>
負債			
流動負債			
應付賬款	15	101,582	122,107
應付地價		439,182	439,182
預收房款		8,290,004	4,075,049
其他應付款項及應計費用		4,140,078	3,962,375
借貸	16	3,168,920	1,887,472
應付稅項		839,902	829,204
		<u>16,979,668</u>	<u>11,315,389</u>
流動資產淨值		<u>13,928,656</u>	<u>13,274,410</u>
總資產減流動負債		<u>26,882,318</u>	<u>25,717,385</u>

簡明綜合資產負債表

於二〇一〇年六月三十日

	附註	於	
		二〇一〇年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
非流動負債			
借貸	16	11,451,799	10,705,914
遞延稅項負債	20	2,513,451	2,496,220
		<u>13,965,250</u>	<u>13,202,134</u>
淨資產		<u>12,917,068</u>	<u>12,515,251</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	17	668,298	668,202
其他儲備	19	7,262,116	7,260,823
保留盈利	19	4,500,148	4,146,724
		<u>12,430,562</u>	<u>12,075,749</u>
少數股東權益		486,506	439,502
總權益		<u>12,917,068</u>	<u>12,515,251</u>

第28至60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合現金流量表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
經營業務產生的現金流出淨額	(920,139)	(112,944)
投資業務的現金流入／(流出)淨額	659,456	(610,797)
理財活動的現金流入淨額	2,058,680	1,297,983
現金及現金等價物的增加	1,797,997	574,242
期初的現金及現金等價物	4,327,511	3,083,247
轉撥至持作出售的非流動資產	—	(22,629)
現金及現金等價物的滙兌收益	(627)	(712)
期終的現金及現金等價物	6,124,881	3,634,148
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	6,125,126	3,634,335
銀行透支	(245)	(187)
	6,124,881	3,634,148

第28至60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合權益變動表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	未經審核			
	歸於本公司 權益持有人		少數股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元		
於二〇一〇年一月一日的結餘，過往呈報 採納香港會計準則第17號修訂本之影響 會計政策變動之影響	668,202	11,090,259	419,116	12,177,577
	—	337	—	337
	—	316,951	20,386	337,337
於二〇一〇年一月一日的結餘，經重列	<u>668,202</u>	<u>11,407,547</u>	<u>439,502</u>	<u>12,515,251</u>
全面收入				
期內盈利	—	355,660	31,466	387,126
其他全面收入				
貨幣換算差額	—	(23,318)	—	(23,318)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	21,743	1,358	23,101
期內其他全面收入(除稅後)	—	(1,575)	1,358	(217)
期內全面收入總額	—	354,085	32,824	386,909
與擁有人的交易				
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	78	—	78
發行股份(扣除發行費)	96	554	—	650
向一間附屬公司注資	—	—	14,180	14,180
與擁有人的交易總額	96	632	14,180	14,908
於二〇一〇年六月三十日的結餘	<u>668,298</u>	<u>11,762,264</u>	<u>486,506</u>	<u>12,917,068</u>

簡明綜合權益變動表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

未經審核

	歸於本公司 權益持有人		少數股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元		
於二〇〇九年一月一日的結餘，過往呈報	667,345	12,145,826	5,886,112	18,699,283
採納香港會計準則第17號修訂本之影響	—	253	—	253
會計政策變動之影響	—	310,873	17,285	328,158
於二〇〇九年一月一日的結餘，經重列	667,345	12,456,952	5,903,397	19,027,694
全面收入				
期內盈利	—	604,750	144,191	748,941
其他全面收入				
貨幣換算差額	—	(5,660)	(5,906)	(11,566)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	241,552	12,713	254,265
期內其他全面收入(除稅後)	—	235,892	6,807	242,699
期內全面收入總額	—	840,642	150,998	991,640
與擁有人的交易				
僱員購股權計劃－僱員服務價值	—	226	—	226
發行股份(扣除發行費)	58	338	—	396
收購一間附屬公司	—	—	15,059	15,059
已付股息	—	(50,451)	(144,113)	(194,564)
與擁有人的交易總額	58	(49,887)	(129,054)	(178,883)
於二〇〇九年六月三十日的結餘	667,403	13,247,707	5,925,341	19,840,451

第28至60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

越秀地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要從事開發、經營及管理收費公路及橋梁(已於二〇〇九年出售)、發展、出售及管理物業、持有投資物業。本集團的主要業務位於香港及中國大陸(「中國」)。

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司。其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所上市。

除非另有訂明，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣呈報。本簡明綜合中期財務資料已於二〇一〇年八月二十日獲董事會批准刊發。

該簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二〇一〇年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

於截至二〇一〇年六月三十日止期間，本集團將財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。董事會認為，是項更改將使本集團的交易更合適地呈列在財務報表。本簡明綜合中期財務資料內的比較數字，各資產負債表所列項目按接近編製資產負債表日的收市匯率由港幣換算為人民幣，而各損益表所列項目按平均匯率換算。因此，比較數字已經重新呈列並導致於二〇一〇年六月三十日的匯兌波動儲備減少約人民幣9.68億元。

3 會計政策

除下文所述外，編製本簡明綜合中期財務資料所採用的會計政策與截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致。

本中期期間的所得稅按照年度總盈利適用的稅率累計。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策 (續)

(a) 租賃土地及土地使用權的會計政策變更

於截至二〇一〇年六月三十日止期間，本集團更改其對持作發展出售的租賃土地及土地使用權的會計政策。持作發展出售的租賃土地及土地使用權均符合香港會計準則第2號「存貨」項下的存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下的租賃土地及土地使用權的定義。以往，持作發展出售的租賃土地及土地使用權被分類為預付經營租賃，而付款則根據香港會計準則第17號按直線法於租賃期內攤銷。發展期內的租賃土地及土地使用權攤銷已撥充資本為物業成本造價的一部分。發展前及物業落成後所產生的攤銷支出已於損益表內確認。隨著會計政策改變，持作發展出售的租賃土地及土地使用權根據香港會計準則第2號被分類為存貨，並按成本及變現淨值兩者之間的較低者計量。

管理層相信，租賃土地及土地使用權最新分類為存貨使本集團的財務狀況及期內業績以更具關聯性的方式呈列。經修訂的處理方式反映管理層在使用租賃土地及土地使用權方面的意向，亦使呈列方式與行業慣例一致。

會計政策變更已追溯應用，而簡明綜合中期財務資料亦已透過撥回過往年度的攤銷支出重列。簡明綜合中期財務資料的影響如下：

簡明綜合損益表	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
銷售成本之減少	(56,792)	(5,145)
應佔共同控制實體盈利之增加	153	153
應佔聯營實體盈利之增加	54	21
所得稅之增加	16,808	1,922
本公司權益持有人應佔盈利之增加	37,944	1,871
少數股東權益應佔盈利之增加	2,247	1,526
每股基本及攤薄盈利之增加 (人民幣元)	<u>0.0056</u>	<u>0.0005</u>

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策 (續)

(a) 租賃土地及土地使用權的會計政策變更 (續)

簡明綜合資產負債表	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期租賃土地及土地使用權之減少	(6,103,210)	(4,182,098)
於共同控制實體的權益之增加	5,526	5,372
於聯營實體的權益之增加	369	315
遞延稅項資產之減少	(31,899)	(31,872)
發展中物業之增加	12,318,033	10,376,919
持作出售之物業之增加	152,780	197,071
即期租賃土地及土地使用權之減少	(5,782,116)	(5,863,196)
遞延稅項負債之增加	181,955	165,174
保留盈利之增加	354,895	316,951
少數股東權益之增加	22,633	20,386

(b) 本集團採納的已修訂準則

以下準則的新修訂必須在二〇一〇年一月一日開始的財政年度首次強制採納：

香港會計準則第17號(經修訂)「租賃」刪除有關土地租賃分類的特定指引，以清除一般指引在租賃分類方面的矛盾。因此，土地租賃應利用香港會計準則第17號的一般原則分類為融資租賃或經營租賃，即該項租賃是否將資產之大部分擁有權的所有風險和回報轉移至承租人。於該項修改前，預期不會於租賃期滿時向本集團移交業權的土地權益被分類為經營租賃－「租賃土地及土地使用權」，並於租賃期內攤銷。

香港會計準則第17號(經修訂)已根據修訂的生效日期及過渡條文追溯應用於二〇一〇年一月一日開始的年度期間。本集團已按租約訂立時存在的資料重新評估於二〇一〇年一月一日尚未屆滿的租賃土地及土地使用權的分類，並追溯確認香港的租賃土地為融資租賃。因進行重新評估，本集團已將若干租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策 (續)

(b) 本集團採納的已修訂準則 (續)

分類為融資租賃土地權益的會計方法如下：

- 倘物業權益為持作自用，則有關的土地權益將作為物業、廠房及設備入賬，並從資產使用年期或租期 (以較短者為準) 內可供作為擬定用途的土地權益中計提折舊。
- 倘物業權益為於一般業務過程中持作出售或正在發展過程中以作為該等出售用途，該土地權益分別於「持作出售之物業」或「發展中物業」項下作為存貨入賬，並按成本及可變現淨值之間的較低者列賬。於修訂前，建築期內的土地權益攤銷已資本化。

採納此項修訂之影響如下：

簡明綜合損益表	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
銷售成本之增加／(減少)	350	(42)
本公司權益持有人應佔盈利之(減少)／增加	<u>(350)</u>	<u>42</u>
於		
簡明綜合資產負債表	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備之增加	277,474	281,382
非即期租賃土地之減少	(804,348)	(813,148)
發展中物業之增加	723,649	730,368
持作出售之物業之增加	—	3,531
即期租賃土地之減少	(196,775)	(201,796)
保留盈利之增加	—	350
匯兌波動儲備之減少	—	(13)
	<u>—</u>	<u>(13)</u>

(i) 物業、廠房及設備

租賃土地分類為融資租賃，按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購土地權益應佔的直接開支。折舊由土地權益可供用作擬定用途時開始計提，並採用直線法計算將成本分配至餘下的58至60年租賃期。

3 會計政策 (續)

(b) 本集團採納的已修訂準則 (續)

(ii) 發展中及持作出售物業

發展中及持作出售物業按成本及可變現淨值之間的較低者列賬。物業的發展成本包括於建築期間產生的土地使用權成本、建築成本及借貸成本。於竣工後，有關物業轉為持作出售物業。

可變現淨值計及最終預期可變現的價格，減去適用的可變銷售開支及預計至落成之成本。

除有關物業發展項目的建築期完成日預計將超越一般營運週期外，發展中及持作出售物業分類為流動資產。

(c) 於二〇一〇年生效但與本集團無關的準則、修改和對現有準則的解釋：

- 香港會計準則第39號(修改)「合資格套期項目」由二〇〇九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何套期。
- 「首次採納者的額外豁免」(香港財務報告準則第1號的修改)，由二〇一〇年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改與本集團無關，因為本集團為香港財務報告準則的現行編製者。
- 香港財務報告準則第2號(修改)「集團現金結算的以股份為基礎的支付交易」，由二〇一〇年一月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何以股份為基礎的支付交易。
- 香港財務報告準則第3號(修訂)「業務合併」，以及香港會計準則第27號(修訂)「綜合和獨立財務報表」、香港會計準則第28號「聯營投資」及香港會計準則第31號「合營中的權益」的相應修改，提前應用於收購日期為二〇〇九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。此項準則現時並不適用於本集團，乃由於本集團並無在二〇〇九年七月一日或之後進行業務合併。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第17號「向所有者分派非現金資產」，由二〇〇九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何非現金分派。
- 香港會計師公會在二〇〇八年十月公佈了第一個對香港財務報告準則(二〇〇八年)的年度改進計劃。涉及香港財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及終止經營」的改進由二〇〇九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計師公會在二〇〇九年五月公佈了第二個對香港財務報告準則(二〇〇九年)的年度改進計劃。所有改進由二〇一〇年財政年度起生效。

3 會計政策 (續)

(d) 下列是已發出但在二〇一〇年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則、新解釋和對現有準則的修改和解釋，而本集團並無提早採納：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」針對金融工具的分類和計量，有可能影響本集團金融資產的會計處理。該準則不需在二〇一三年一月一日前應用，但可提早採納。本集團仍未評估國際財務報告準則/香港財務報告準則第9號的全面影響。然而，初步顯示此準則或會影響本集團對其可供出售金融資產的會計處理，因為香港財務報告準則第9號只容許非為交易目的所持有權益工具在其他綜合收益中確認利得和虧損。例如，可供出售債務投資的公允價值利得和虧損，因此將需要直接在損益中確認。在本報告期，本集團在其他全面收益中確認有關收益(扣除稅金後)約人民幣0.23億元。本集團仍未決定何時採納香港財務報告準則第9號。
- 香港會計準則第24號(修訂)「關聯方披露」取代在二〇〇三年發佈的香港會計準則第24號「關聯方披露」。此修訂的香港會計準則第24號規定必須在二〇一一年一月一日起應用。容許提早採納整項準則或只提早採納與政府相關主體部份。本集團將由二〇一〇年一月一日起應用香港會計準則第24號。
- 根據「配股的分類」(對香港會計準則第32號的修改)，對於獲得固定外幣金額的配股，當前規定此等配股必須作為衍生負債入賬。此修改說明若該等配股按比例提供予主體中同一類別權益的全部所有者，則應分類為權益，而不論行使價以何種貨幣為單位。此修改必須由二〇一〇年二月一日或之後開始的年度期間起應用。容許提早採納。其目前並不適用於本集團。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第14號「最低資金規定的預付款」的修改，更正了香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第14號「香港會計準則第19號－設定受益資產限額、最低資金規定及其相互關係」中非其解釋意向的後果。在沒有此修改的情況下，主體不容許就未來服務的最低資金供款的自願性預付款，確認任何盈餘作為資產。在香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第14號發佈時，此情況並非預料之中，該修改將此問題修正。此修改由二〇一一年一月一日以後開始的年度期間起生效，容許提早採納。此修改必須以追溯應用於所提呈的最早比較期間。此解釋目前不適用於本集團。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第19號「以權益工具消除金融負債」，澄清了當主體與其債權人重新商討其金融負債的條款，而債權人同意接納主體股份或其他權益工具以全部或部份消除該金融負債時的規定。此解釋適用於二〇一〇年七月一日或之後開始的年度期間。容許提早採納。
- 「香港財務報告準則第7號對首次採納者的比較信息披露的有限度豁免」(對香港財務報告準則第1號的修改)，為首次採納者提供了與香港財務報告準則第7號的修改中所列的相同過渡條款，涉及豁免呈列截至二〇〇九年十二月三十一日前對新公允價值披露規定的比較資料。此準則須於二〇一〇年七月一日或之後開始的年度期間應用。容許提早採納。此準則與本集團無關，因為本集團現為香港財務報告準則的現行編製者。

3 會計政策 (續)

(d) 下列是已發出但在二〇一〇年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則、新解釋和對現有準則的修改和解釋，而本集團並無提早採納：(續)

- 香港會計師公會在二〇一〇年五月發出第三個對香港財務報告準則(二〇一〇年)的年度改進計劃。所有改進在二〇一一年財政年度生效。

管理層現時正評估該等新準則、新詮釋、修訂以及準則及詮釋的修訂的影響，惟尚未能說明會否對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

4 重要會計估算及判斷

估計及判斷會不斷按照歷史經驗及其他因素進行評估，包括在各情況下相信是合理的未來事件預測。

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

(a) 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。

(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發展中物業及持有作出售的物業撇減至可變現淨值。倘發生有跡象顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減規定須採用判斷及估計。倘預期與原有估計出現差異，則於有關估計變動的期間內的發展中物業及持有作出售的物業之賬面值將因此而作出調整。

4 重要會計估算及判斷 (續)

(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。在作出判斷時，本集團的董事會考慮不同來源的資料，包括：

- (i) 性質、狀況或地點不同 (或受不同租約或其他合約規限) 的物業當時於活躍市場上的價格 (須就各項差異作出調整)；
- (ii) 較不活躍市場所提供類似物業的近期價格 (該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易的日期起，經濟狀況的任何轉變)；及
- (iii) 根據未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及 (如在可能情況下) 外在憑證 (如地點及狀況相同的類似物業當時市值租金)，並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期的價格資料，則採用貼現現金流量估值法釐定投資物業的公平值。本集團的董事採用的假設主要以各結算日當時的市況為依據。

有關管理層進行公平值估計時的主要假設涉及：租金收入；預計未來市值租金；空置期；保養規定；及相關貼現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團的實際交易及市場提供的交易記錄作比較。

預計未來市值租金會根據地點及狀況相同的類似物業當時的市值租金釐定。

(d) 於未分派盈利的預扣所得稅撥備

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

(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。

4 重要會計估算及判斷 (續)

(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。

(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合約於活躍市場所提供的最新價格。倘缺乏該等資料，本集團的管理層按合理公平值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團的管理層考慮多方面資料，其中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點可供出售財務資產當時在活躍市場上的最新價格(須就各項差異作出調整)；及
- (ii) 活躍程度稍遜的市場所提供相類可供出售的財務資產最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現的任何變化作出調整)。

(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 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部的非經常性開支的影響。向董事會提供的其他資料(以下所述除外)乃以與簡明綜合損益表一致的方式計量。

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簡明綜合損益表一致的方式計量。

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料 (續)

	房地產	房地產	房地產	其他	持續經營 業務總額	已終止 經營業務 (收費公路 業務)	本集團
	發展	管理	投資			人民幣千元	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇一〇年							
六月三十日止六個月							
收益	382,662	184,310	154,103	513,932	1,235,007	—	1,235,007
分部間收益	—	(5,403)	(988)	(191,269)	(197,660)	—	(197,660)
來自外界客戶收益	382,662	178,907	153,115	322,663	1,037,347	—	1,037,347
分部業績	54,122	4,133	352,814	24,865	435,934	—	435,934
應佔以下公司盈利							
— 共同控制實體	45,979	—	—	—	45,979	—	45,979
— 聯營實體	97,486	—	—	—	97,486	—	97,486
截至二〇〇九年六月三十日止六個月							
收益	1,649,758	171,218	120,236	374,477	2,315,689	446,998	2,762,687
分部間收益	—	(15,206)	(434)	(88,523)	(104,163)	—	(104,163)
來自外界客戶收益	1,649,758	156,012	119,802	285,954	2,211,526	446,998	2,658,524
分部業績	346,851	9,780	418,502	17,739	792,872	221,557	1,014,429
應佔以下公司盈利／(虧損)							
— 共同控制實體	133	—	—	—	133	(10,042)	(9,909)
— 聯營實體	41,665	—	—	—	41,665	125,723	167,388

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料 (續)

	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	房地產 投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇一〇年六月三十日					
分部資產	32,495,086	256,625	7,562,101	460,038	40,773,850
於共同控制實體的權益	214,934	—	—	—	214,934
於聯營實體的權益	1,579,353	—	—	—	1,579,353
總資產	<u>34,289,373</u>	<u>256,625</u>	<u>7,562,101</u>	<u>460,038</u>	<u>42,568,137</u>
於二〇〇九年十二月三十一日					
分部資產	25,717,896	206,077	7,489,527	526,581	33,940,081
於共同控制實體的權益	170,451	—	—	—	170,451
於聯營實體的權益	1,527,023	—	—	—	1,527,023
總資產	<u>27,415,370</u>	<u>206,077</u>	<u>7,489,527</u>	<u>526,581</u>	<u>35,637,555</u>

下文載列分部業績總額與除稅及已終止經營業務前盈利的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
分部業績	435,934	792,872
未分配經營成本	(21,235)	(9,625)
經營盈利	<u>414,699</u>	<u>783,247</u>
財務收入	12,384	35,169
財務活動產生的淨外匯收益	29,039	1,512
財務費用	(73,100)	(12,842)
應佔以下公司盈利		
— 共同控制實體	45,979	133
— 聯營實體	97,486	41,665
除稅及已終止經營業務前盈利	<u>526,487</u>	<u>848,884</u>

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料 (續)

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部資產	42,568,137	35,637,555
遞延稅項資產	40,864	41,310
可收回稅項	515,558	334,069
公司資產	737,427	1,019,840
總資產	<u>43,861,986</u>	<u>37,032,774</u>

有關地域的資料載列如下：

	持續經營業務產生的收益 截至六月三十日止六個月		總資產	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元	於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
香港	85,287	61,795	1,975,108	1,986,255
中國	951,549	2,149,208	40,554,229	33,612,454
海外地區	511	523	38,800	38,846
	<u>1,037,347</u>	<u>2,211,526</u>	42,568,137	35,637,555
未分配資產			1,293,849	1,395,219
			<u>43,861,986</u>	<u>37,032,774</u>

簡明綜合中期財務資料附註

6 按性質劃分的開支

持續經營業務的銷售成本、銷售及分銷開支以及一般及行政開支包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
租賃土地及土地使用權攤銷折舊	9,397	5,681
— 自置物業、廠房及設備	24,773	23,146
— 租賃物業、廠房及設備	18	18
物業、廠房及設備減值撥備	—	9,278
發展中物業減值回撥	(13,766)	—
	<u>9,397</u>	<u>5,681</u>

7 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇〇九年：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%(二〇〇九年：介乎20%至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介乎5%至10%不等的稅率計提代扣企業所得稅。於二〇〇九年十一月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，於截至二〇一〇年六月三十日止期間，當適用時，按5%或10%(二〇〇九年度：介乎5%至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。

簡明綜合中期財務資料附註

7 稅項 (續)

(d) 在簡明綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	2,960	1,670
中國企業所得稅	22,142	1,951
中國土地增值稅	105,084	120,491
代扣企業所得稅	277	—
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	(16,313)	155,138
未分派盈利的代扣企業所得稅	25,211	—
	<u>139,361</u>	<u>279,250</u>

8 每股盈利

基本

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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利 (人民幣千元)	355,660	534,402
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的盈利 (人民幣千元)	—	70,348
本公司權益持有人應佔盈利 (人民幣千元)	<u>355,660</u>	<u>604,750</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>7,137,409</u>	<u>7,127,016</u>
每股基本盈利 (人民幣元)		
持續經營業務	0.0498	0.0750
已終止經營業務	—	0.0099
	<u>0.0498</u>	<u>0.0849</u>

簡明綜合中期財務資料附註

8 每股盈利 (續)

攤薄

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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(人民幣千元)	355,660	534,402
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的盈利(人民幣千元)	—	70,348
	<u>355,660</u>	<u>604,750</u>
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	355,660	604,750
已發行普通股加權平均數(千股)	7,137,409	7,127,016
購股權調整(千股)	44,160	30,912
	<u>7,181,569</u>	<u>7,157,928</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	7,181,569	7,157,928
每股攤薄盈利(人民幣元)		
持續經營業務	0.0495	0.0747
已終止經營業務	—	0.0098
	<u>0.0495</u>	<u>0.0845</u>

9 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
二〇〇九年已付末期股息每股為人民幣零元 (二〇〇八年：港幣0.80仙)	—	50,451
	<u>—</u>	<u>50,451</u>
二〇一〇年不擬派中期股息(二〇〇九年：零)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合中期財務資料附註

10 無形經營權以及物業、廠房及設備

	無形經營權 人民幣千元	物業、 廠房及設備 人民幣千元
於二〇一〇年一月一日之期初賬面淨值，過往呈報 採納香港會計準則第17號修訂本之影響	—	1,298,285
	—	281,382
於二〇一〇年一月一日之期初賬面淨值，經重列	—	1,579,667
滙兌差額	—	(3,412)
添置	—	340,704
出售	—	(2,090)
折舊	—	(24,791)
於二〇一〇年六月三十日之期終賬面淨值	—	1,890,078
於二〇〇九年一月一日之期初賬面淨值，過往呈報 採納香港會計準則第17號修訂本之影響	6,215,852	558,639
	—	285,241
於二〇〇九年一月一日之期初賬面淨值，經重列	6,215,852	843,880
滙兌差額	—	(3,548)
添置	1,400	13,692
出售	(126,713)	(3,857)
轉撥自發展中物業	—	546,261
減值	(151,863)	(9,278)
收購一間附屬公司(附註21)	578,872	21,734
轉撥至持作出售非流動資產	(244,611)	(93)
攤銷／折舊		
— 持續經營業務	—	(23,164)
— 已終止經營業務	(86,386)	(4,956)
於二〇〇九年六月三十日之期終賬面淨值	6,186,551	1,380,671

簡明綜合中期財務資料附註

11 投資物業

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
於一月一日	7,489,527	5,241,876
滙兌差額	(4,813)	(239)
添置	361,633	543
出售	(471,414)	(36,797)
轉撥自發展中物業	—	2,129,653
公平值收益	187,168	307,564
	<u>7,562,101</u>	<u>7,642,600</u>
於六月三十日		

12 租賃土地及土地使用權

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

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
於一月一日，過往呈報	11,612,752	9,993,074
採納香港會計準則第17號修訂本之影響	(1,014,944)	(1,003,680)
會計政策變動之影響	(10,045,294)	(8,687,195)
	<u>552,514</u>	<u>302,199</u>
於一月一日，經重列	552,514	302,199
添置	13,394	—
轉撥自發展中物業	—	226,338
攤銷	(9,397)	(5,681)
	<u>556,511</u>	<u>522,856</u>
於六月三十日		

13 商譽

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
於一月一日	—	111,114
滙兌差異	—	(23)
減值	—	(1,300)
收購一家附屬公司(附註21)	—	27,912
	<u>—</u>	<u>137,703</u>
於六月三十日		

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

簡明綜合中期財務資料附註

14 應收賬款

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：

	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	8,157	24,264
三十一日至九十日	4,095	11,965
九十一日至一百八十日	8,388	2,610
一百八十一日至三百六十五日	31	—
一年以上	5,297	14,211
	<u>25,968</u>	<u>53,050</u>

15 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	40,111	52,957
三十一日至九十日	35,624	48,762
九十一日至一百八十日	20,537	15,482
一百八十一日至三百六十五日	775	9
一至兩年	777	1,295
超過兩年	3,758	3,602
	<u>101,582</u>	<u>122,107</u>

簡明綜合中期財務資料附註

16 借貸

	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	8,581,455	8,048,952
— 無抵押	2,820,380	2,606,850
融資租賃承擔	126	84
來自一家關連公司的貸款	49,838	50,028
	<u>11,451,799</u>	<u>10,705,914</u>
即期		
銀行透支	245	404
短期銀行借貸		
— 有抵押	70,000	70,000
— 無抵押	388,618	610,043
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	1,250,000	770,000
— 無抵押	1,460,000	437,000
融資租賃承擔	57	25
	<u>3,168,920</u>	<u>1,887,472</u>
借貸總額	<u><u>14,620,719</u></u>	<u><u>12,593,386</u></u>

借貸的還款期如下：

	銀行借款及透支		其他貸款	
	於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	3,168,863	1,887,447	57	25
第二年內	4,153,925	2,467,420	45	21
第三年至第五年	4,547,910	5,698,382	49,919	50,091
五年以上	2,700,000	2,490,000	—	—
	<u>14,570,698</u>	<u>12,543,249</u>	<u>50,021</u>	<u>50,137</u>

簡明綜合中期財務資料附註

17 股本

	股份數目 千股	金額 人民幣千元
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值為0.10港元之普通股	10,000,000	936,400
已發行及繳足股本：		
於二〇〇九年一月一日	7,126,848	667,345
於行使購股權時發行股份(附註18)	668	58
於二〇〇九年六月三十日	7,127,516	667,403
於二〇一〇年一月一日	7,136,582	668,202
於行使購股權時發行股份(附註18)	1,094	96
於二〇一〇年六月三十日	7,137,676	668,298

18 購股權

購股權變動如下：

	購股權數目 千股
於二〇〇九年一月一日	76,902
期內行使	(668)
於二〇〇九年六月三十日	76,234
於二〇一〇年一月一日	67,168
期內行使	(1,094)
於二〇一〇年六月三十日	66,074

簡明綜合中期財務資料附註

18 購股權 (續)

於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年十二月三十一日，購股權之詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	未行使購股權數目	
			於二〇一〇年 六月三十日 千股	於二〇〇九年 十二月三十一日 千股
二〇〇三年五月二日	二〇〇三年五月二日至 二〇一三年五月一日	0.410	10,870	10,870
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	0.540	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	0.814	1,840	1,840
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	0.846	9,730	9,978
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	0.630	35,514	36,360
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	1.556	1,120	1,120
			66,074	67,168

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

於二〇一〇年六月三十日，所有份未行使購股權 (二〇〇九年十二月三十一日：66,048,000份) 可予行使。

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

簡明綜合中期財務資料附註

19 儲備

	股份溢價 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(a))	匯兌 波動儲備 人民幣千元	可供出售 之財務資 產公平值 儲備 人民幣千元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一〇年一月一日， 過往呈報	6,126,174	1,699	200,829	260,810	662,210	9,114	3,829,423	11,090,259
採納香港會計準則 第17號修訂本之影響	—	—	—	(13)	—	—	350	337
會計政策變動之影響	—	—	—	—	—	—	316,951	316,951
於二〇一〇年一月一日，經重列	6,126,174	1,699	200,829	260,797	662,210	9,114	4,146,724	11,407,547
匯兌差額	—	—	—	(23,318)	—	—	—	(23,318)
可供出售財務資產 公平值變動								
— 總數	—	—	—	—	30,390	—	—	30,390
— 稅款	—	—	—	—	(7,597)	—	—	(7,597)
— 代扣企業所得稅影響	—	—	—	—	(1,050)	—	—	(1,050)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	355,660	355,660
轉撥	—	—	2,236	—	—	—	(2,236)	—
僱員購股權計劃— 僱員服務價值	—	—	—	—	—	78	—	78
發行股本(扣除發行費)	554	—	—	—	—	—	—	554
於行使購股權時轉撥	164	—	—	—	—	(164)	—	—
於二〇一〇年 六月三十日	<u>6,126,892</u>	<u>1,699</u>	<u>203,065</u>	<u>237,479</u>	<u>683,953</u>	<u>9,028</u>	<u>4,500,148</u>	<u>11,762,264</u>
相當於：								
二〇一〇年擬派中期股息							—	
其他							4,500,148	
							<u>4,500,148</u>	

簡明綜合中期財務資料附註

19 儲備 (續)

	股份溢價 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(a))	匯兌 波動儲備 人民幣千元	資產 重估儲備 人民幣千元 (附註(a))	可供出售 之財務資 產公平值 儲備 人民幣千元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇〇九年一月一日，									
過往呈報	6,118,188	1,699	206,903	283,081	431,768	456,337	10,652	4,637,198	12,145,826
採納香港會計準則									
第17號修訂本之影響	—	—	—	(13)	—	—	—	266	253
會計政策變動之影響	—	—	—	—	—	—	—	310,873	310,873
於二〇〇九年一月一日，經重列	6,118,188	1,699	206,903	283,068	431,768	456,337	10,652	4,948,337	12,456,952
匯兌差額	—	—	—	(5,660)	—	—	—	—	(5,660)
可供出售財務資產									
公平值變動									
—總數	—	—	—	—	—	322,069	—	—	322,069
—稅款	—	—	—	—	—	(80,517)	—	—	(80,517)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	604,750	604,750
轉撥	—	—	6,510	—	(2,993)	—	—	(3,517)	—
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	226	—	226
發行股本(扣除發行費)	338	—	—	—	—	—	—	—	338
於行使購股權時轉撥	115	—	—	—	—	—	(115)	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(50,451)	(50,451)
於二〇〇九年 六月三十日	<u>6,118,641</u>	<u>1,699</u>	<u>213,413</u>	<u>277,408</u>	<u>428,775</u>	<u>697,889</u>	<u>10,763</u>	<u>5,499,119</u>	<u>13,247,707</u>
相當於：									
二〇〇九年擬派中期股息								—	
其他								5,499,119	
								<u>5,499,119</u>	

附註：

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

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

簡明綜合中期財務資料附註

20 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就短暫時差按適用所得稅率作全數撥備。

於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年十二月三十一日之遞延稅項指：

	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產		
香港利得稅	8,628	9,388
中國企業所得稅	32,236	31,922
	<u>40,864</u>	<u>41,310</u>
遞延稅項負債		
香港利得稅	46,993	40,216
中國企業所得稅	2,002,130	1,891,493
中國土地增值稅	464,328	564,511
	<u>2,513,451</u>	<u>2,496,220</u>

簡明綜合中期財務資料附註

21 業務合併

於二〇〇八年十二月十日，本集團已就收購蒼郁高速公路有限公司的90%權益與獨立第三方訂立股權轉讓協議，蒼郁高速公路有限公司的主要資產為蒼郁高速公路的收費公路經營權。根據上述協議，收購的代價及額外註冊注資為人民幣162,000,000元。收購已於二〇〇九年一月十九日完成。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價：	
已付現金	161,950
與收購有關的直接成本	1,528
	<hr/>
總購買代價	163,478
所收購可識別資產淨值之公允值(如下)	(135,566)
	<hr/>
商譽	27,912
	<hr/> <hr/>

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

簡明綜合中期財務資料附註

21 業務合併 (續)

因收購產生的資產和負債如下：

	公平值 人民幣千元	被收購方 賬面額 人民幣千元
現金及現金等價物	844	844
無形經營權	578,872	443,609
物業、廠房及設備	21,734	21,734
應收賬款	803	803
其他應收款項、預付款項及按金	22,991	22,991
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(44,253)	(44,253)
應付少數股東款項	(15,946)	(15,946)
借貸	(380,600)	(380,600)
遞延稅項負債	(33,816)	—
	<u>150,629</u>	<u>49,182</u>
已收購可識別資產淨額		
	<u>150,629</u>	<u>49,182</u>
本集團收購額外90%權益應佔可識別資產淨額	<u>135,566</u>	<u>44,264</u>
收購業務的現金流出(扣除收購的現金)：		
收購代價		163,478
已收購附屬公司的現金及現金等價物		(844)
		<u>162,634</u>
收購產生的現金流出		<u>162,634</u>

簡明綜合中期財務資料附註

22 已終止經營業務

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。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）有限公司為股份發售的包銷商。

已終止經營業務的業績及於重新計量出售集團資產確認的業績分析如下：

	截至二〇〇九年 六月三十日止六個月 人民幣千元
收益	446,998
開支	(222,724)
	<hr/>
已終止經營業務除稅前溢利	224,274
稅項	(44,967)
	<hr/>
已終止經營業務期內溢利	179,307
	<hr/> <hr/>
經營現金流量	271,064
投資現金流量	(126,261)
融資現金流量	(212,963)
	<hr/>
	(68,160)
	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註

23 或然負債

	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
授予本集團物業若干物業買家之按揭融資擔保 (附註(a))	1,874,693	1,035,067

附註：

- (a) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出《房地產權證》及《房地產他項權證》時終止。
- (b) 二〇〇八年，本集團就向一間聯營實體越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）出售一家附屬公司訂立一份彌償保證契據，以就地價、按揭擔保、遞延稅項之若干負債向越秀房產基金作出估計總金額約人民幣65,000,000元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣65,000,000元）之彌償。彌償保證契據將於二〇一四年五月三十日屆滿。

24 經營租賃承擔

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

	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	24,216	100,772
一年後但於五年內	52,592	25,778
五年以上	44,577	50,058
	121,385	176,608

簡明綜合中期財務資料附註

25 其他承擔

(a) 有關發展中物業的承擔

	於	
	二〇一〇年 六月三十日	二〇〇九年 十二月三十一日
已簽約但未撥備	610,629	2,657,000

該等金額指中國若干為期50年至75年尚未取得所有權證的土地使用權的承擔。於二〇一〇年六月三十日，該等土地使用權的總代價約為人民幣1,150,000,000元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣4,032,000,000元)，本集團已就此預付約人民幣539,000,000元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣1,375,000,000元)。

(b) 有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔：

	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
已簽約但未撥備	1,590,601	1,629,955
已批准但未簽約	1,389,589	1,554,921
	2,980,190	3,184,876

於二〇一〇年六月三十日，本集團並無就注資於共同控制實體及聯營實體的股本而有財務承擔(二〇〇九年十二月三十一日：零)。

26 銀行借貸之擔保

於二〇一〇年六月三十日，本集團所獲授之若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團若干發展中物業、持作銷售物業、投資物業及物業、廠房及設備，賬面總值分別約為人民幣51.98億元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣52.38億元）、人民幣零元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣7百萬元）、人民幣49.71億元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣45.48億元）及人民幣13.71億元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣10.52億元）之按揭；
- (b) 抵押本集團總賬面值約為人民幣4.87億元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣4.38億元）之若干租賃土地及土地使用權按揭；及
- (c) 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約人民幣30.06億元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣27.84億元）。

27 關聯人士重大交易及結餘

(a) 關聯人士

關聯人士為有能力直接或間接控制他方或在他方作出財政及營運決定時可對他方行使重大影響力的人士。倘若可對他方行使一般控制或一般重大影響力亦視作關聯人士。下表為於二〇一〇年六月三十日，於期內與本集團有重大交易的主要關聯人士名稱及其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司之關係
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	主要股東
越秀財務有限公司(「YXF」)	越秀企業之附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	越秀企業之附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSSL」)	越秀企業的附屬公司
高力電池實業有限公司(「高力」)	越秀企業的附屬公司
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營實體
廣東省虎門大橋有限公司(「GHB」)	於二〇〇九年內出售之一間聯營實體

簡明綜合中期財務資料附註

27 關聯人士重大交易及結餘 (續)

(b) 與關聯人士進行之交易

除在此中期財務資料的其他披露外，本集團在期內與關聯人士的重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
(I) 與越秀企業進行之交易		
(i) 付予越秀企業之租金及物業管理費	(944)	(870)
(ii) 收取越秀企業的租金收入	—	63
(iii) 付予越秀企業之服務費	(263)	(265)
(II) 與YXF進行之交易		
付予YXF之管理費	(159)	(159)
(III) 與YXIDL進行之交易		
付予YXIDL之貸款利息	(273)	(309)
(IV) 與YXCSSL進行之交易		
收取YXCSSL之租金收入	1,315	1,323
(V) 與高力進行之交易		
收取高力之租金收入	354	643
(VI) 與越秀房產基金進行之交易		
(i) 收取越秀房產基金之資產管理費	14,054	14,162
(ii) 收取越秀房產基金之租賃服務費	8,292	7,834
(iii) 付予越秀房產基金之租金	(1,976)	(1,589)
(VII) 與GHB進行之交易		
收取GHB之貸款利息	—	15
(VIII) 向一家國有企業出售		
湘江二橋之收費經營權之收益	—	58,065

簡明綜合中期財務資料附註

27 關聯人士重大交易及結餘 (續)

(c) 與關聯方之結餘

	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付主要股東款項 (附註(i)及(iii))	(67,727)	(73,561)
應收聯營實體貸款 (附註(i), (v)及(vii))	75,375	76,164
應付聯營實體款項 (附註(i)及(iii))	(117,939)	(118,848)
應收共同控制實體款項 (附註(i)、(iv)及(vii))	162,461	163,959
應付共同控制實體款項 (附註(i)及(iii))	(131,186)	(130,564)
關聯公司貸款 (附註(ii)及(vi))	(49,838)	(50,028)
應付關聯公司款項 (附註(i)及(iii))	(2,239)	(5,468)

除應付主要股東款項、應收聯營實體貸款及關聯公司貸款以港幣計值外，所有其他關聯方結餘均以人民幣計值。

附註：

- (i) 結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九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。結餘毋需於未來十二個月內償還。
- (iii) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金以及其他應付款項及應計費用 (如適當)。
- (iv) 該等結餘乃計入於共同控制實體。
- (v) 除於二〇一〇年六月三十日為數約人民幣15,320,000元 (二〇〇九年十二月三十一日：人民幣15,552,000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。
- (vi) 該等結餘乃計入長期借款。
- (vii) 該等結餘於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年十二月三十一日並無遭拖欠或出現減值，惟就應收一間共同控制實體的款項計提減值虧損撥備約人民幣32,068,000元 (二〇〇九年十二月三十一日：人民幣32,068,000元) 除外。

(d) 主要管理人員酬金

截至二〇一〇年六月三十日止六個月之主要管理人員酬金為人民幣2,416,000元 (截至二〇〇九年六月三十日止六個月：人民幣37,467,000元)。

董事權益

於二〇一〇年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定本公司董事在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之定義）須載入本公司置存之登記冊或知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率概約
李家麟先生	個人	3,500,000	0.049
劉漢銓先生	個人	1,680,000	0.024

2. 於本公司股本衍生工具之相關股份中之好倉：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目		
			於二〇一〇年 一月一日 尚未行使	於期內行使	於二〇一〇年 六月三十日 尚未行使
唐壽春先生	23/06/2004(a)	0.630	1,560,000	—	1,560,000
梁由潘先生	02/05/2003(b)	0.410	2,000,000	—	2,000,000
	23/06/2004(a)	0.630	8,350,000	—	8,350,000
劉漢銓先生	28/05/2008(c)	1.556	1,120,000	—	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) 購股權可由二〇〇三年五月二日起至二〇一三年五月一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) 購股權可由二〇〇八年五月二十八日起至二〇一八年五月二十七日止期間內隨時行使，惟限於(i)直至購股權授出日期首週年的期間內，行使最多達所授予購股權的30%；及(ii)直至購股權授出日期第二週年的期間內，行使最多達所授予購股權的60%（包括根據(i)項行使的任何購股權）。

除本文所披露者外，於二〇一〇年六月三十日，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉權益而須根據證券及期貨條例第352條載入本公司置存之登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一〇年六月三十日，下列人士擁有以下須記錄本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊中之股份或相關股份之權益或淡倉：

名稱	身份	好倉股份	權益百分率概約
廣州越秀集團有限公司	所控制法團權益	3,329,935,248	46.65

附註：

根據證券及期貨條例，廣州越秀集團有限公司被視為於本公司的3,329,935,248股股份中擁有權益，其透過其全資附屬公司間接持有該等股份，有關詳情如下：

名稱	好倉股份
越秀企業	3,329,935,248
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	4,386,267

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

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第17章的修訂。

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

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

期內並無購股權註銷或失效。期內根據本公司購股權計劃授予參與人士包括本公司董事（詳情已於第61頁披露）的購股權之變動情況如下：

購股權數目		購股權數目		每股 行使價 港元	授出日期	行使期	加權平均 收市價 (b) 港元
於二〇一〇年 一月一日 尚未行使	期內行使	於二〇一〇年 六月三十日 尚未行使					
10,870,000	—	10,870,000		0.410	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (a)	不適用
7,000,000	—	7,000,000		0.540	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (a)	不適用
1,840,000	—	1,840,000		0.814	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (a)	不適用
9,978,000	(248,000)	9,730,000		0.846	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (a)	2.09
36,360,000	(846,000)	35,514,000		0.630	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (a)	2.18
1,120,000	—	1,120,000		1.556	28/05/2008	28/05/2008 - 27/05/2018 (a)	不適用

附註：

- (a) 授出之購股權分三階段行使。
- (b) 股份在緊接購股權行使日期前一天的每股加權平均收市價。

企業管治

截至二〇一〇年六月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載之「企業管治常規守則」（「守則」）之守則條文，除對下述有所偏離：

守則條文A.4.1

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

中期業績審閱

審核委員會及本公司之核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱了本集團截至二〇一〇年六月三十日止六個月的業績。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇一〇年六月三十日止六個月期間內均遵守標準守則。

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

購買、出售或贖回本公司股份

截至二〇一〇年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於期內亦無購買或出售本公司任何股份。

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
林右烽先生

獨立非執行董事及 審核委員會成員

余立發先生
李家麟先生
劉漢銓先生

公司秘書

余達峯先生

合資格會計師

林星華小姐

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所
眾達國際法律事務所

主要往來銀行

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

公司資料查閱網址

<http://www.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