



越秀地產股份有限公司

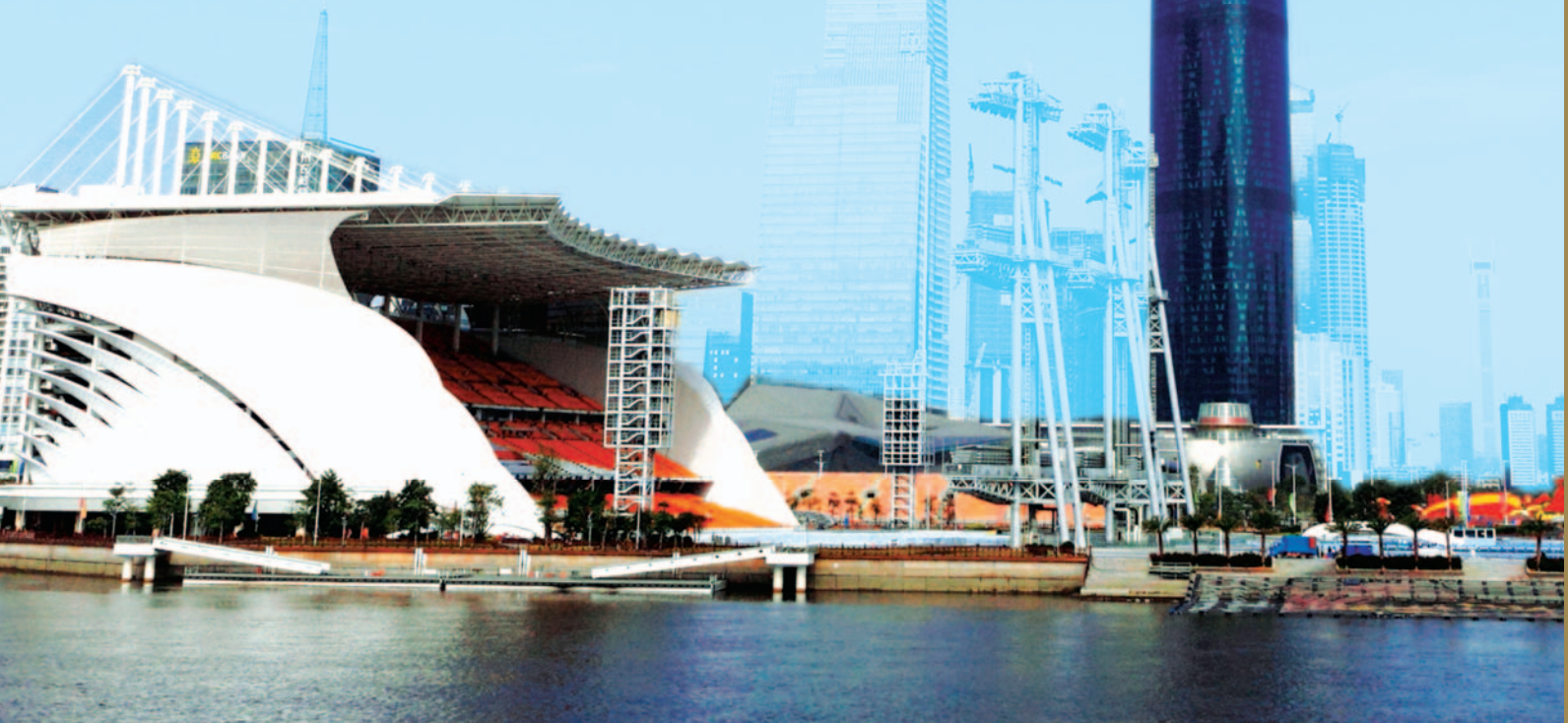
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(股票編號：00123)



2010

年報





目錄

2	公司簡介
4	財務摘要
6	二〇一〇年大事記
8	董事長報告
20	管理層討論及分析
36	董事簡介
38	企業管治報告
44	投資者關係報告
47	董事會報告
56	獨立核數師報告
58	綜合損益表
60	綜合全面收入報表
61	綜合資產負債表
63	資產負債表
65	綜合現金流量表
67	綜合權益變動表
69	財務報表附註
146	集團結構
154	公司及股東關係資料





星滙雲錦

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。本公司的控股股東廣州越秀集團有限公司（「廣州越秀集團」）是隸屬廣州市人民政府國有資產監督管理委員會管理的國有企業。

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，並已逐步擴展至珠三角、長三角、環渤海和中部地區。至二〇一〇年十二月三十一日，本集團擁有的投資物業、在建項目及未開發物業的總建築面積約為 1,059 萬平方米。本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。



廣州國際金融中心

公司簡介



於二〇一〇年十二月三十一日



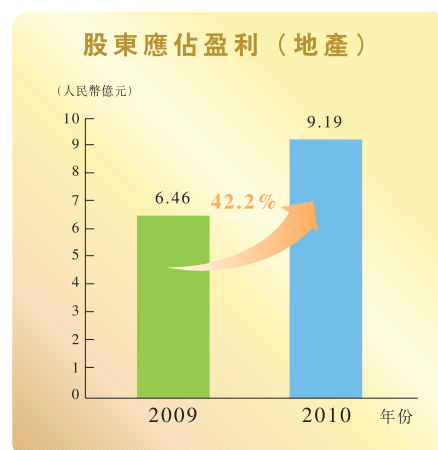
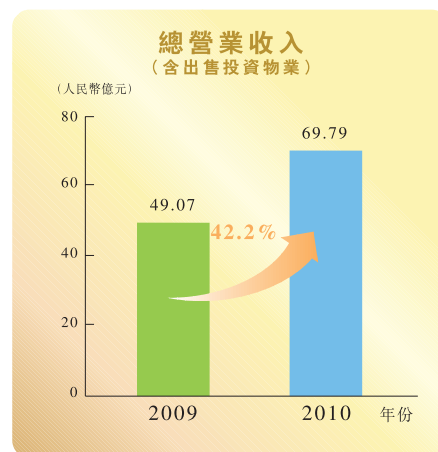
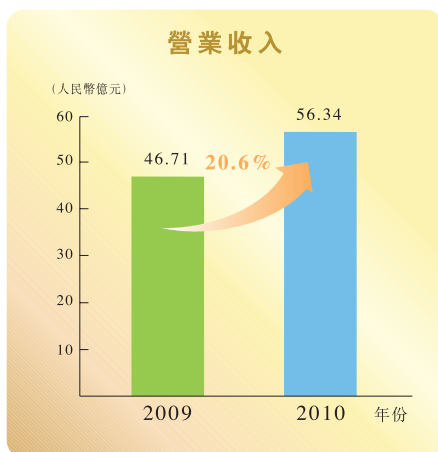
廣州國際金融中心試運營儀式

財務摘要



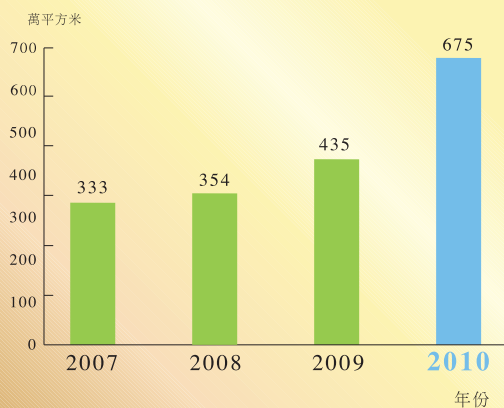
截至十二月三十一日止年度

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元	變動
營業收入	5,633,963	4,670,531	↑ 20.6%
總營業收入(含出售投資物業)	6,979,031	4,906,967	↑ 42.2%
毛利	1,881,263	1,633,903	↑ 15.1%
經營盈利	1,801,246	1,244,074	↑ 44.8%
本公司權益持有人應佔 持續經營業務盈利	918,840	646,013	↑ 42.2%
每股基本盈利 — 持續經營業務(人民幣元)	0.1228	0.0906	↑ 35.5%
房地產合同銷售面積(平方米)	543,000	526,900	↑ 3.1%
房地產合同銷售金額	8,855,000	6,098,000	↑ 45.2%



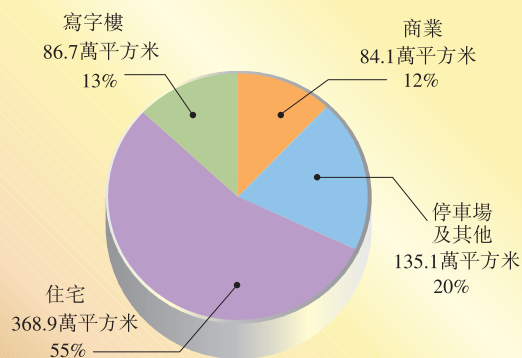


2007-2010年 未開發物業走勢圖

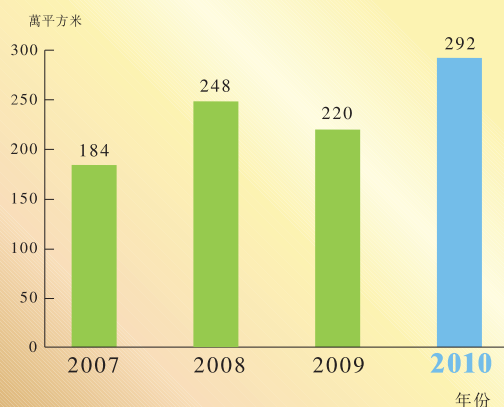


未開發物業按用途分類

(於二〇一〇年十二月三十一日)

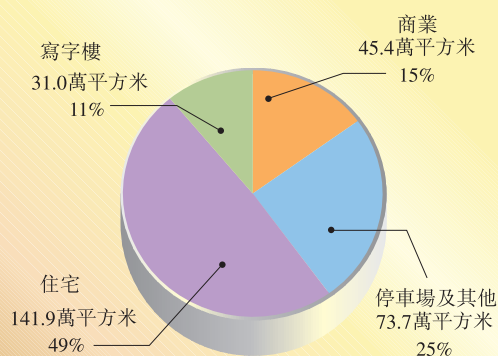


2007-2010年 在建物業走勢圖

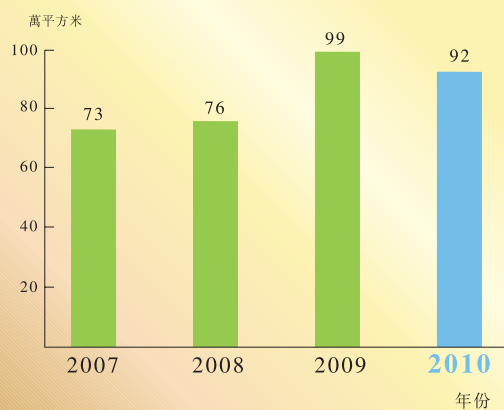


在建物業按用途分類

(於二〇一〇年十二月三十一日)

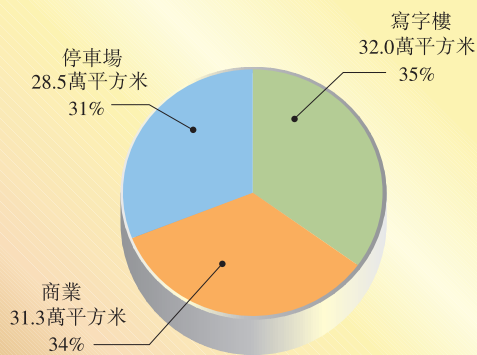


2007-2010年 投資物業走勢圖



投資物業按用途分類

(於二〇一〇年十二月三十一日)





五月

以人民幣2.66億元收購中山岐關地塊，建築面積約148,000平方米。



八月

以人民幣28.75億元奪得番禺南區地塊，建築面積約554,000平方米。

九月

以人民幣13.50億元奪得南海地塊，建築面積約275,000平方米。



九月

以人民幣4.16億元奪得中山博愛地塊，建築面積約475,000平方米。

十月

以每股發售價1.61港元公開發售2,141,822,374股新股份，籌集資金約34億港元，由越秀企業包銷。





十一月

公司股票在時隔兩年後重新成為摩根士丹利資本國際(MSCI)中國指數成分股。

十二月

將超市業務出售予華潤創業，實現了非地產業務的徹底剝離。



十二月

以人民幣5.891億元奪得杭州臨安地塊，建築面積約950,000平方米，首次進入長三角地區。

十二月

以人民幣10.38億元收購瀋陽嶺海明珠項目，建築面積約344,000平方米，是除煙台外佈局的第二個環渤海地區城市。



十二月

以人民幣28.20億元奪得武漢礄口地塊，建築面積約710,000平方米，首次進軍中部地區。



董事長
陸志峰先生



二〇一〇年（「報告期」），面對後國際金融海嘯經濟體系各自採取不同的刺激經濟政策的不明朗形勢，本集團抓準中國領先復甦的先機，全體員工以「調整優化提質量，加快發展上台階」為工作主題，團結一心，共同努力，各項工作呈現「虎虎有生氣，處處現生機」的局面，整體表現令人振奮。

首先，「加快發展上台階」亮點突出。年內合同銷售面積及金額分別達54.30萬平方米及人民幣88.55億元，提前完成集團要在二〇一一年進入「百億港元俱樂部」的發展目標。在短短兩年內從二〇〇八年的約人民幣40億元，迅速躍上了一個新的台階。為進一步實現全國性戰略佈局，二〇一〇年初至本公佈日我們新增約346萬平方米土地儲備，總土地儲備首次突破1,000萬平方米；城市佈局從二〇〇九年的五個拓展到二〇一〇年的九個，基本確立了以珠三角為核心，以長三角、環渤海、中部地區為重點的全國性佈局，形成了一種蓄勢待發的態勢。

其次，「調整優化提質量」成效顯著。繼二〇〇九年成功分拆收費公路業務後，集團在二〇一〇年年底將剩餘的非地產業務—超市業務—轉讓給華潤創業，徹底實現了非地產業務的剝離，令集團可專注於地產業務的發展。在地產業務方面，年內將部份低效和零星的投資物業處置，令集團持有投資物業的比例和結構更趨理性化，資金運用更加靈活化。下半年，在本港資本市場出現初始緊絀的跡象時，順利完成以每股1.61港元的認購價公開發售了2,141,822,374股新股份，籌集了約34億港元的資金，此舉不僅優化了公司資本結構，而且大幅提升了公司擴大發展規模及可持續發展的空間。

本人非常高興，公司在年內不僅獲得香港經濟一週雜誌頒發的「2010傑出內房股」稱號，而且在時隔兩年後重返摩根士丹利資本國際(MSCI)中國指數，充分說明了本公司過去兩年的不斷努力，獲資本市場的認可。

未來展望

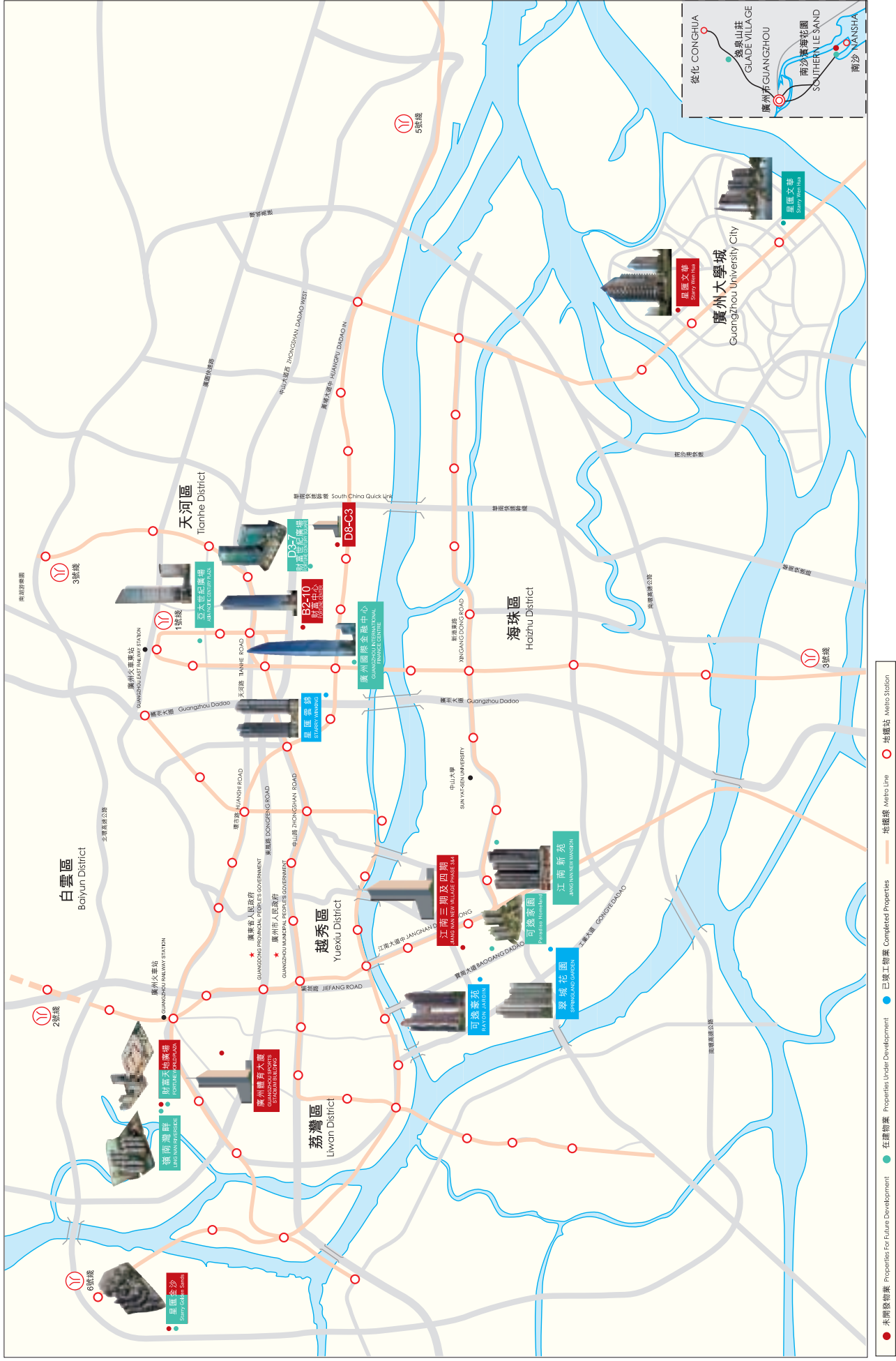
當前全球經濟形勢複雜多變，二〇一一年國內房地產公司面對的挑戰將有增無減。為減低資產泡沫及通貨膨脹的風險，近期中國政府將會繼續加大對穩定房價和物價的調控力度，收緊貨幣政策，預料國內房地產發展短期將由市場主導轉為傾向調控主導。本集團在新的一年將按照董事會的戰略部署，以「強化管理提質量，深化調整促跨越」為主題，繼續把握機遇，適時擴大開發規模及土地儲備，開拓新市場；致力提升開發能力，強化結構調整，推進管理重心下移，打造企業核心競爭力，以更加優質的資產質量和經營質量回報股東和回報社會。

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

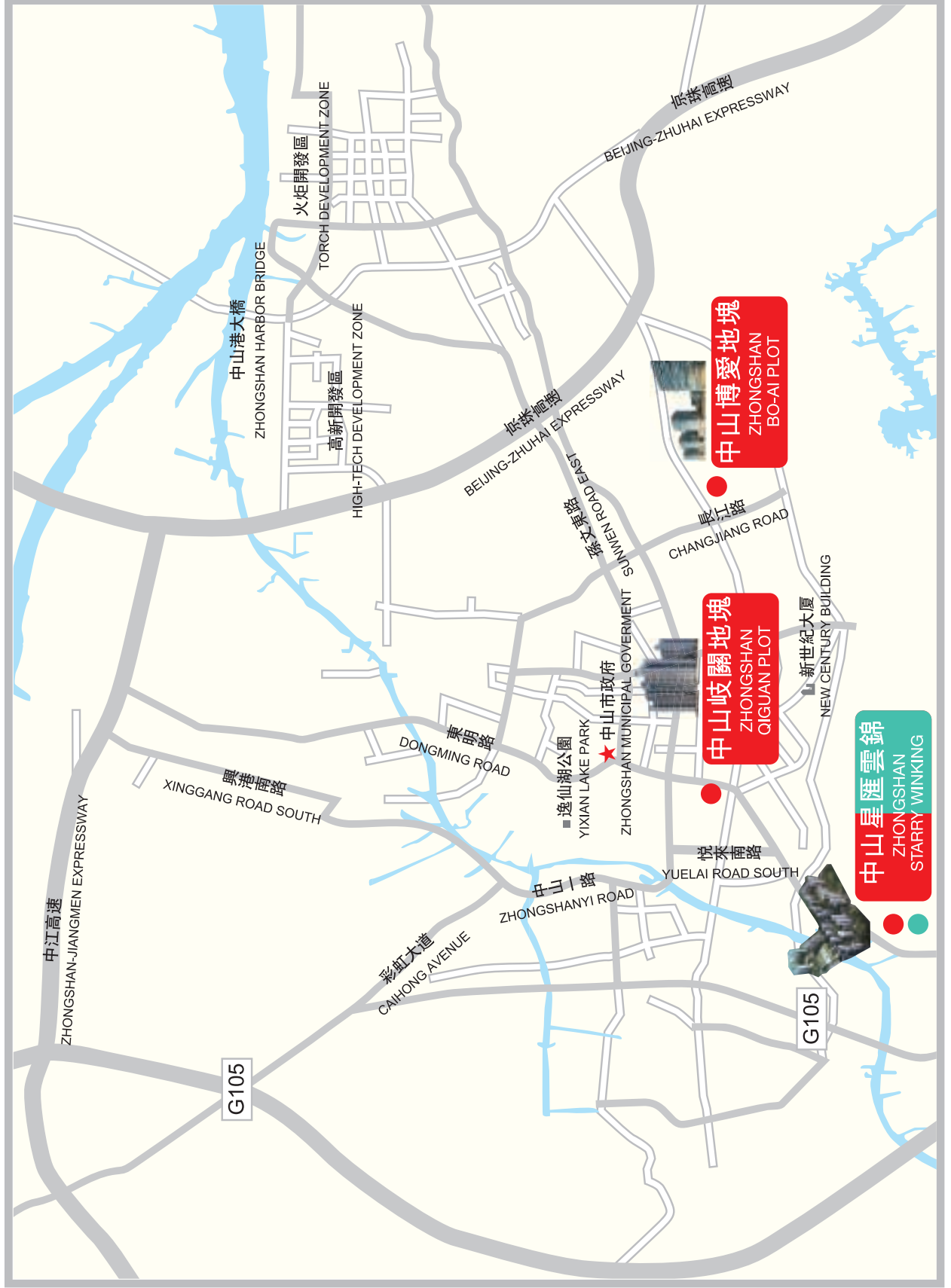
廣州主要房地產項目位置圖



番禺房地產項目位置圖



中山房地產項目位置圖



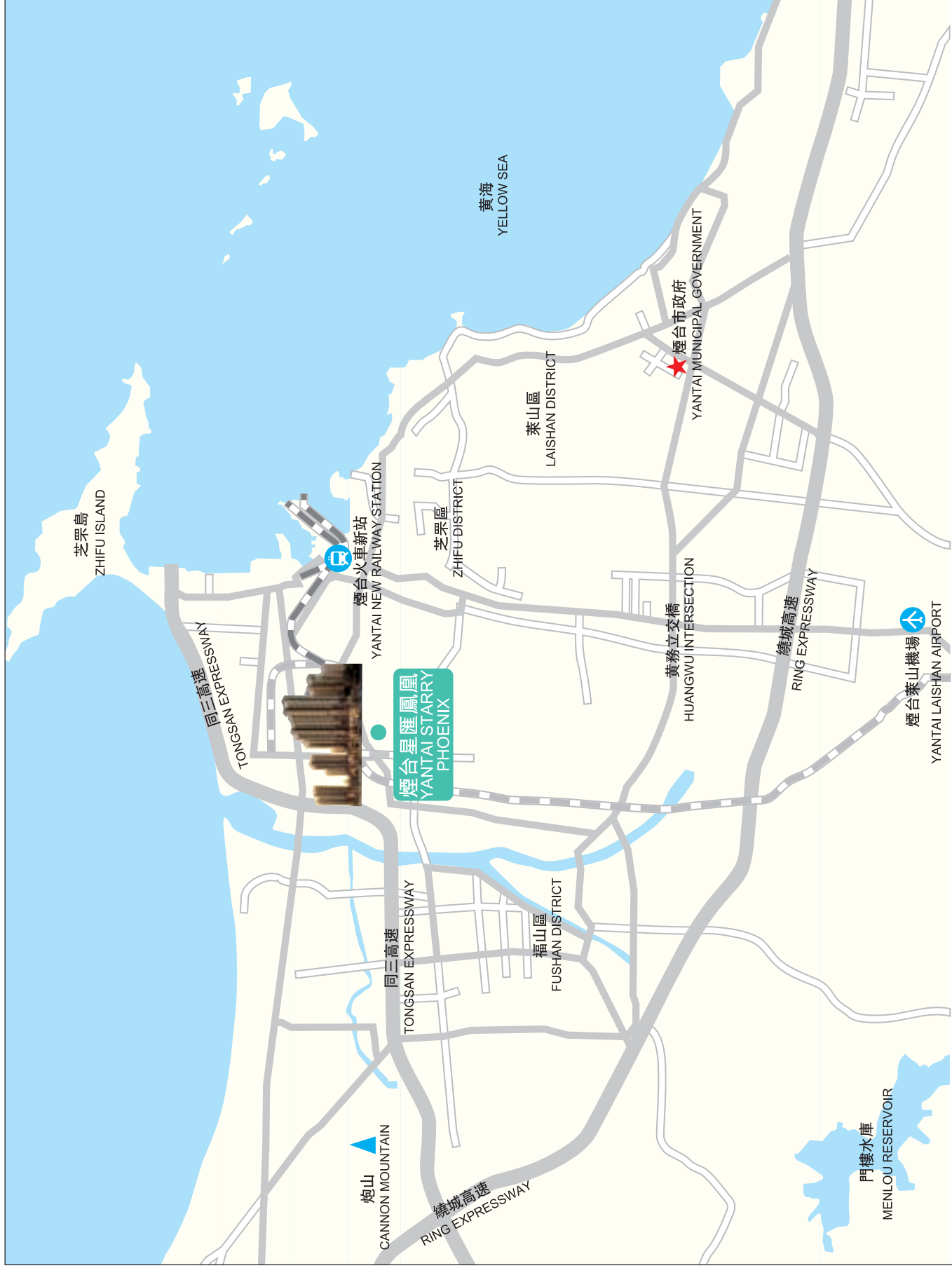
江門房地產項目位置圖



佛山房地產項目位置圖



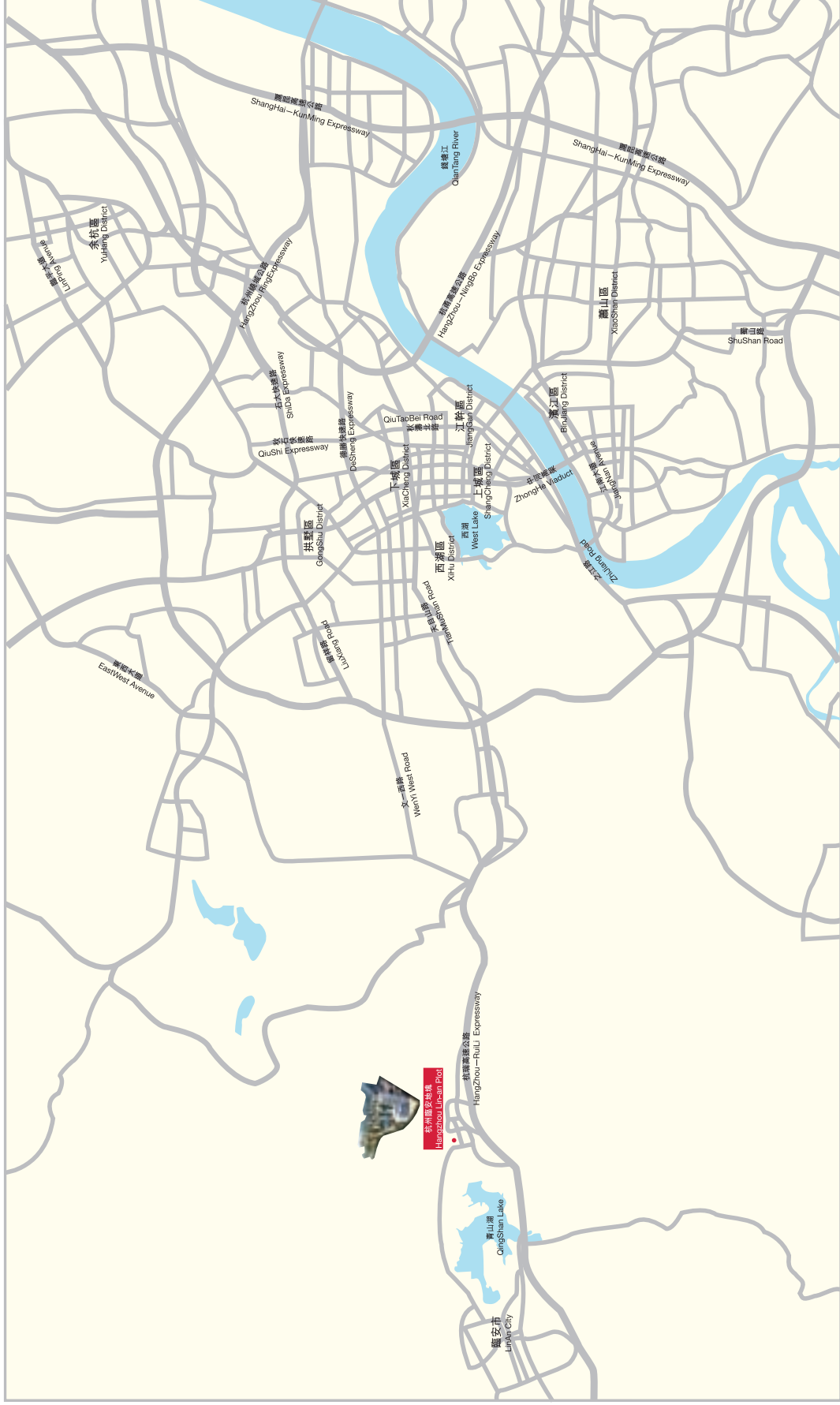
煙台房地產項目位置圖



瀋陽房地產項目位置圖



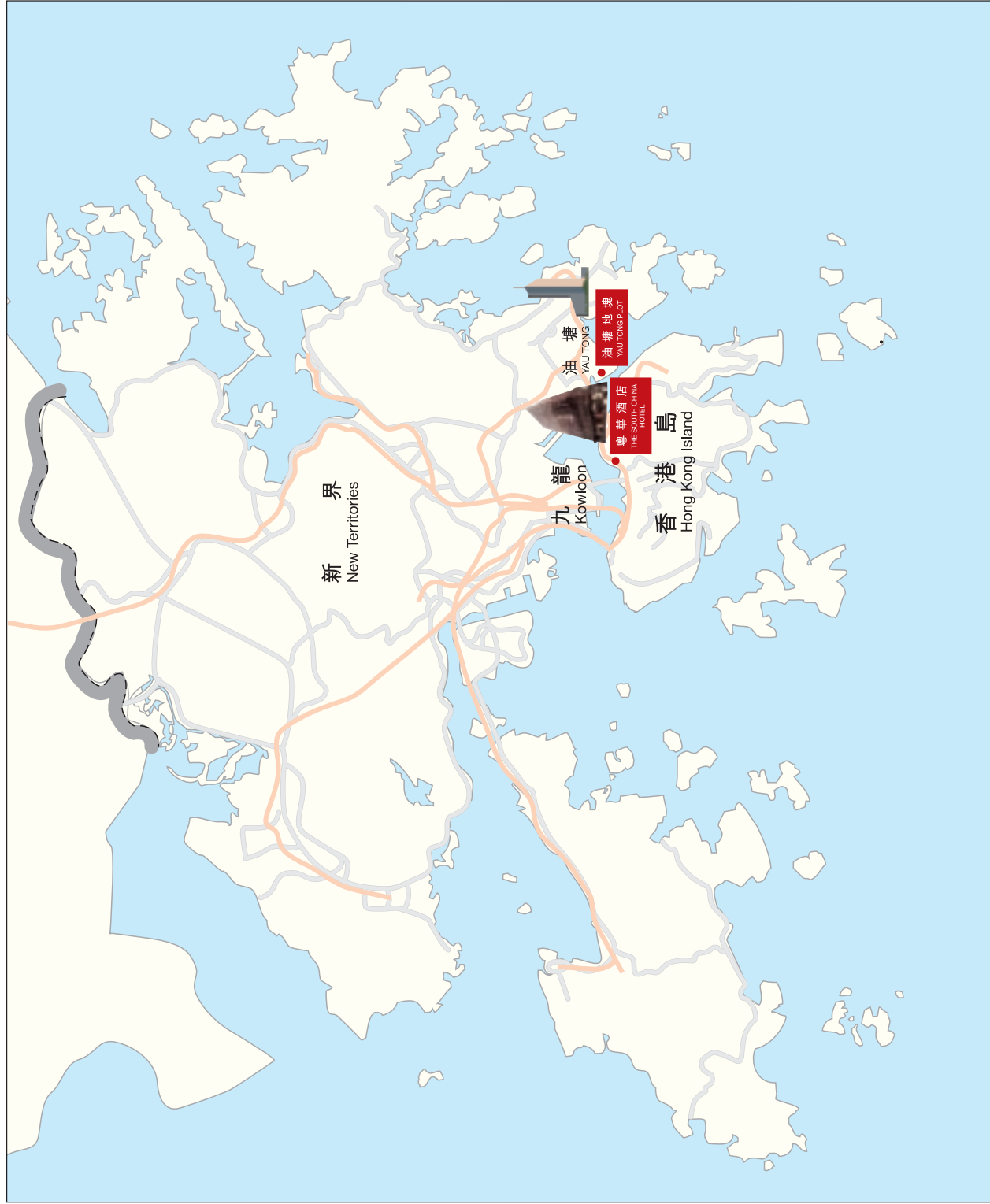
杭州房地產項目位置圖



武漢房地產項目位置圖



香港房地產項目位置圖



管理層討論及分析



業務回顧

二〇一〇年，本集團實現營業收入(含出售投資物業)約人民幣69.79億元，同比增長42.2%。股東應佔盈利—持續經營業務達到人民幣9.19億元，同比增長42.2%。每股基本盈利—持續經營業務為人民幣0.1228元，同比增加35.5%，每股基本盈利的增幅小於股東應佔盈利的增幅的原因是由於年內供股增發了約30%的新股份，從而攤薄了有關盈利。

董事會建議不宣派二〇一〇年末期股息，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

二〇一〇年，面對國內外宏觀經濟環境複雜多變的局面，國民經濟仍保持了較快發展。報告期內，全國國內生產總值達到人民幣397,983億元，同比增長10.3%，廣州市的國內生產總值達到人民幣10,604億元，同比增長13.0%。

對於房地產市場而言，二〇一〇年是不平凡的一年，各項調控政策陸續推出，各地成交有不同程度的下滑。年內，全國商品房交易面積104,349萬平方米，比上年增長10.1%，交易金額人民幣52,479億元，同比增長18.3%，交易均價每平方米人民幣5,029元，同比增長7.4%。廣州市商品房交易面積同比下降29.8%至785萬平方米，交易金額同比下降2.7%至人民幣1,058億元，交易均價同比上升38.6%至每平方米人民幣13,483元。



中山市越秀地產開發有限公司掛牌儀式



物業銷售再創歷史新高

報告期內，本集團積極應對複雜的外部環境，加強了市場研判，及時把握住宅銷售和商業物業市場投資轉熱的契機，果斷推貨，圓滿完成了銷售任務。合同銷售面積完成全年目標，達到54.30萬平方米，同比增長3.1%。合同銷售金額達人民幣88.55億元，同比增長45.2%，完成全年目標人民幣79億元的112%。合同銷售均價達到每平方米人民幣16,300元，同比上升了40.5%。

合同銷售情況如下：

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元 /平方米)	位置
江南新苑	住宅	81,500	15.90	19,500	廣州，海珠
翠城花園	住宅	84,500	12.97	15,300	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	77,600	12.51	16,100	廣州，荔灣
星匯雲錦	住宅	32,500	8.76	27,000	廣州，天河
可逸家園	住宅	33,300	7.68	23,000	廣州，海珠
從化逸泉山莊	洋房／別墅	76,000	5.07	6,700	廣州，從化
南沙濱海花園	洋房／別墅	33,500	2.99	8,900	廣州，南沙
其他項目	不適用	54,700	9.99	18,300	廣州
小計		473,600	75.87	16,000	
投資物業	不適用	69,400	12.68	18,300	廣州
合計		543,000	88.55	16,300	

年內入賬物業銷售面積約42.44萬平方米(含出售投資物業8.10萬平方米)，同比上升了13.4%；入賬物業銷售收入人民幣56.46億元(含出售投資物業人民幣13.45億元)，同比增加了52.1%；均價約每平方米人民幣13,300元(含出售投資物業)，同比增加了33%。

管理層討論及分析



情況概述如下：

項目	用途	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	61,400	13.86	22,600	廣州，天河
翠城花園	住宅	64,100	8.92	13,900	廣州，海珠
維多利廣場	寫字樓	2,500	0.63	25,200	廣州，天河
從化逸泉山莊	洋房／別墅	72,900	4.49	6,200	廣州，從化
南沙濱海花園	洋房／別墅	85,300	5.04	5,900	廣州，南沙
其他項目	不適用	57,200	10.07	17,600	廣州
小計		343,400	43.01	12,500	
投資物業	不適用	81,000	13.45	16,600	廣州
合計		424,400	56.46	13,300	

已預售但尚未能錄入損益表的面積約53.63萬平方米，金額約人民幣84.03億元，均價約每平方米人民幣15,700元。情況如下：

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元 /平方米)	位置
江南新苑	住宅	144,200	25.51	17,700	廣州，海珠
翠城花園	住宅	73,600	11.15	15,200	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	123,800	18.94	15,300	廣州，荔灣
星匯雲錦	住宅	49,900	11.87	23,800	廣州，天河
可逸家園	住宅	33,300	7.68	23,000	廣州，海珠
從化逸泉山莊	洋房／別墅	42,900	2.77	6,500	廣州，從化
南沙濱海花園	洋房／別墅	60,900	4.45	7,300	廣州，南沙
其他項目	不適用	1,200	0.13	10,800	廣州
小計		529,800	82.50	15,600	
投資物業	不適用	6,500	1.53	23,500	廣州
合計		536,300	84.03	15,700	



土地儲備逐步實現全國性戰略佈局

按照「立足廣州，拓展全國」的發展戰略目標，本集團繼續增強可持續發展能力，二〇一〇年初至本公佈日新增346萬平方米土地儲備，包括於二〇一〇年底簽約並於二〇一一年一月完成收購的建築面積34.4萬平方米的瀋陽嶺海明珠項目，從而實現總土地儲備首次突破1,000萬平方米，基本確立了以珠三角為核心，以長三角、環渤海、中部地區為重點的全國性佈局。佈局城市由二〇〇九年的五個增加到目前的九個：其中珠三角城市有五個，分別為廣州、中山、江門、佛山及香港；環渤海地區有兩個，分別為瀋陽和煙台；長三角和中部地區各一個，分別為杭州和武漢。

收購的土地詳情如下：

項目	用途	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
番禺南區地塊	住宅／商業	554,000	287,500	5,189	廣州，番禺
中山岐關地塊	住宅	148,000	26,600	1,797	中山，石岐
中山博愛地塊	住宅／商業	475,000	41,600	877	中山，東區
南海地塊	住宅／商業／ 寫字樓	275,000	135,000	4,909	佛山，南海
杭州臨安地塊	住宅／商業／ 寫字樓	950,000	58,910	620	杭州，臨安
武漢礄口地塊	住宅／商業	710,000	282,000	3,971	武漢，礄口
合計(2010年)		3,112,000	831,610	2,673	
瀋陽嶺海明珠	住宅	344,000	103,800	3,018	瀋陽，新區
合計		3,456,000	935,410	2,707	

管理層討論及分析



至本公佈日，本集團共擁有約709萬平方米的未開發物業。按地區分類，廣州約佔47%，中山約佔14%，江門約佔6%，佛山約佔4%，杭州約佔13%，武漢約佔10%，瀋陽約佔5%，香港約佔1%。按用途分類，住宅面積約佔57%，寫字樓面積約佔12%，商業面積約佔12%，停車場及其他類型的面積約佔19%。

項目情況如下：

主要項目	權益比例	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	95%	1,704,000	874,000	161,000	465,000	204,000	廣州，南沙
番禺南區地塊	95%	554,000	351,000	—	49,000	154,000	廣州，番禺
星匯文華 (前稱大學城地塊)	95%	289,000	192,000	—	—	97,000	廣州，番禺
星匯金沙 (前稱金沙洲地塊)	100%	220,000	150,000	—	9,000	61,000	廣州，白雲
財富中心 (前稱珠江新城B2-10)	95%	210,000	—	157,000	7,000	46,000	廣州，天河
財富天地廣場	97.55%	125,000	—	113,000	—	12,000	廣州，荔灣
體育大廈	100%	125,000	—	81,000	25,000	19,000	廣州，越秀
江南新村3、4期(部分)	95%	38,000	27,000	—	—	11,000	廣州，海珠
珠江新城D8-C3	95%	30,000	22,000	—	—	8,000	廣州，天河
其他項目	95%	60,000	31,000	—	7,000	22,000	廣州
小計(廣州)		3,355,000	1,647,000	512,000	562,000	634,000	



烟台越秀地產開發有限公司掛牌儀式

管理層討論及分析



主要項目	權益比例	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		位置
						其他 (平方米)		
中山星匯雲錦								
(前稱中山南區地塊)	95%	393,000	305,000	—	5,000	83,000		中山，南區
中山岐關地塊	100%	148,000	106,000	—	9,000	33,000		中山，石岐
中山博愛地塊	95%	475,000	244,000	127,000	3,000	101,000		中山，東區
小計(中山)		1,016,000	655,000	127,000	17,000	217,000		
江門星匯名庭	95%	383,000	266,000	—	21,000	96,000		江門，北新
南海地塊	95%	275,000	100,000	37,000	81,000	57,000		佛山，南海
杭州臨安地塊	100%	950,000	653,000	48,000	102,000	147,000		杭州，臨安
武漢礄口地塊	95%	710,000	309,000	143,000	58,000	200,000		武漢，礄口
油塘地塊	100%	59,000	59,000	—	—	—		香港，油塘
合計(2010年)		6,748,000	3,689,000	867,000	841,000	1,351,000		
瀋陽嶺海明珠	99.95%	344,000	344,000	—	—	—		瀋陽，新區
合計		7,092,000	4,033,000	867,000	841,000	1,351,000		

整體開發效率顯著提升

為加快建設週期，節約資金佔用成本，同時化解二〇一〇年廣州亞運會停工的不利影響，公司周密部署，強化統籌協調能力，加強設計、招標、收地、施工等各環節的密切配合和交叉作業，最大限度壓縮工作週期，成功實現了樓高30層的高層住宅從投地到開工、開工到銷售及銷售到竣工的時間由兩年前的24個月、14個月和18個月分別縮短至12個月、12個月和15個月，開發周期縮短了17個月，整體效率明顯提高了約30%。

由於開發能力和統籌能力的提高，年內新開工面積比計劃的65萬平方米幾乎翻一番，大幅提高至128萬平方米，為二〇一一年乃至二〇一二年的銷售打下了良好的基礎；竣工方面，廣州珠江新城星匯雲錦和海珠區翠城花園通過努力，順利實現了提前交付。

管理層討論及分析



於二〇一〇年十二月三十一日，本集團在建物業面積約292萬平方米。按地區分類，廣州約佔80%，中山約佔6%，江門約佔7%，煙台約佔7%。按用途分類，住宅面積約佔49%，寫字樓面積約佔11%，商業面積約佔15%，停車場及其他類型的面積約佔25%。

項目情況如下：

主要項目	權益比例	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	95%	473,000	269,000	89,000	71,000	44,000	廣州，南沙
亞太世紀廣場	95%	232,000	—	105,000	27,000	100,000	廣州，天河
江南新苑	95%	231,000	148,000	—	30,000	53,000	廣州，海珠
星匯文華(一期)	95%	222,000	148,000	—	—	74,000	廣州，番禺
財富天地廣場	97.55%	210,000	—	—	210,000	—	廣州，荔灣
嶺南灣畔	97.55%	192,000	170,000	—	—	22,000	廣州，荔灣
星匯金沙(一期)	100%	187,000	134,000	—	1,000	52,000	廣州，白雲
廣州國金中心(部分)	99%	164,000	52,000	19,000	—	93,000	廣州，天河
財富世紀廣場 (前稱珠江新城D3-7)	100%	134,000	—	97,000	9,000	28,000	廣州，天河
花都逸泉韻翠 (前稱花都地塊)	100%	93,000	71,000	—	—	22,000	廣州，花都
可逸家園	95%	74,000	58,000	—	—	16,000	廣州，海珠
從化逸泉山莊	95%	69,000	57,000	—	—	12,000	廣州，從化
江南新村3、4期(部分)	95%	24,000	12,000	—	—	12,000	廣州，海珠
其他項目	95%	37,000	—	—	—	37,000	廣州
小計(廣州)		2,342,000	1,119,000	310,000	348,000	565,000	
江門星匯名庭(一期)	95%	195,000	138,000	—	4,000	53,000	江門，北新
中山星匯雲錦(一期)	95%	163,000	46,000	—	70,000	47,000	中山，南區
煙台星匯鳳凰	95%	220,000	116,000	—	32,000	72,000	煙台，芝罘
合計		2,920,000	1,419,000	310,000	454,000	737,000	



投資物業資產結構調整卓有成效

按照董事會調整優化資產結構的戰略部署，全面加強了處置力度，年內非核心和低效投資物業處置工作取得顯著成效，實現合同金額人民幣12.68億元，合同面積6.94萬平方米。

核心優質商業項目廣州國際金融中心（「國金中心」）於二〇一〇年十月十五日順利實現了內部試運營，其中公寓部分引進了新加坡ASCOTT（「雅詩閣」）進行運營管理，商場部分「廣州友誼國金店」於二〇一〇年十一月十八日正式開業。而隨著廣州亞運會的順利舉行及珠江新城的日益完善和成熟，寫字樓成交和租賃出現了前所未有的活躍，品牌商家和優質客戶紛紛進駐，國金中心寫字樓順利完成年度計劃，出租率達到了預定的25%。

截至二〇一〇年十二月三十一日，本集團擁有的投資物業共約92萬平方米，其中，商鋪面積約佔34%，寫字樓面積約佔35%，停車場面積約佔31%。租金收入約人民幣2.89億元，同比增長約1%。期內，投資物業評估升值約人民幣2.6億元而總價值達到人民幣76億元。

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
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
維多利廣場	10,900	10,900	—	—	廣州，天河
其他項目(含停車場)	384,500	49,800	103,200	231,500	廣州
香港物業	32,000	—	11,000	21,000	香港
合計	918,000	319,900	313,000	285,100	

體制機制創新繼續市場化改革

在年內全面落實市場化的人力資源管理體系的基礎上，依據平衡計分卡績效管理體系，本集團對下屬企業經營團隊二〇一〇年績效進行了考核，並根據考核結果進行了市場化的薪酬管理，標誌著集團市場化改革進入了新的階段。

管理層討論及分析



在落實人力資源和薪酬管理市場化的同時，結合本集團全國化戰略的實施和跨區域發展的特點，形成了組織管控、智能辦公、財務管理、品牌戰略等方面的異地項目管理方案，對於提升企業管理水平、大力推進管理重心下移、打造企業核心競爭力，具有十分重要的意義。

其他業務

二〇一〇年，裝飾業務收入約人民幣2.14億元，按年上升63%；物業管理費收入約人民幣3.44億元，較去年增長約5%。

本集團屬下聯營實體越秀房產基金於年內實現總經營收入約人民幣4.85億元，同比增長3.34%。可分派收入總額達到約人民幣2.20億元，同比增長0.09%。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0.78億元。

未來展望

二〇一一年，本集團將時刻關注市場變化，並適時調整公司策略。重點工作如下：

精心組織策劃，努力實現營銷突破。

二〇一一年可供銷售項目面積大約78萬平方米。鑒於目前市場存在較大的不確定性，二〇一一年合同銷售目標初定不少於54萬平方米和人民幣90億元。

二〇一一年的新盤將於五月份開始陸續推出，下半年為推盤高峰，因此預料二〇一一年全年公司銷售將呈現「前低後高」的局面。銷售重點是：一要在廣州住宅市場宏觀調控下，投資資金轉向商用物業的有利條件，加大商用物業的銷售力度，預計可佔整體銷售的四成；二是計劃於年中推出江門星匯名庭、煙台星匯鳳凰和瀋陽領海明珠三個外地項目，塑造良好品牌形象，實現異地銷售；三要強化廣州大本營客戶資源管理，充分挖掘有效需求，計劃於第四季度推出廣州星匯金沙和廣州星匯文華項目。

積極穩妥擴大土地儲備，充實區域發展佈局。

二〇一一年全年計劃至少安排資金人民幣60億元用於增加土地儲備，一要紮穩廣州大本營的根基，重點爭取廣州市區的「三舊」改造項目；二要對已進入的城市，在原有項目的基礎上，繼續尋找投資機會，爭取擴大和鞏固該區域的發展。

強化協同合作，提高開發運作效率。

二〇一一年計劃新開工138萬平方米，同時將加強計劃鋪排，不斷優化固化生產鏈條上各節點工作流程，強化協同配合和交叉作業，縮短開發週期，加速資金周轉，進而提高項目收益。



全力推進及鞏固核心商業物業的經營。

二〇一一年是集團兩大核心商業物業建設和經營關鍵的一年：廣州國金中心要確保寫字樓出租率達到65%；財富天地廣場商貿城要確保基本完工，招商工作基本完成。

財務回顧

財務摘要

1. 營業收入創歷史新高，本公司權益持有人應佔盈利－持續經營業務同步增長

本集團營業收入(含出售投資物業)約人民幣69.79億元，較上年增長42.2%，其中房地產出售物業收入達人民幣56.46億元，較上年增長52.1%，創歷史新高。經營盈利(剔除投資物業重估增值)較上年增長59%。

本年度，本公司權益持有人應佔盈利－持續經營業務錄得人民幣約9.19億元，較上年增長42.2%。

2. 首次公開發售取得成功，改善資本結構

本集團自上市以來的首次成功公開發售運作，實現了約人民幣30億元的股本融資，改善資本結構。本集團截至二〇一〇年十二月三十一日的總資本負債率(借貸淨額除以總資本)約41.6%，與上年相若。

3. 實現了非地產業務的剝離，專注地產業務發展

本集團在二〇一〇年年底以作價約人民幣3,700萬元出售超市業務，徹底實現了非地產業務的剝離，令集團可專注於地產業務的發展。

4. 良好的財務狀況及充足的營運資金

於二〇一〇年十二月三十一日，營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣181.63億元。現金及已抵押銀行存款約人民幣74.73億元。已承諾未提取之銀行授信額度約人民幣31億元，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。



南沙濱海花園八期開工慶典



營運業績分析

呈列貨幣的轉變

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，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，是項更改使本集團的交易更合適地呈列在財務報表。詳情載於財務資料附註之附錄二。

持續經營業務

營業收入

二〇一〇年，本集團營業收入錄得約人民幣56.34億元，較去年上升20.6%。其中本年度物業銷售收入較去年上升23.7%至約人民幣43.01億元。

出售投資物業

本年度本集團出售了賬面值約人民幣8.76億元之投資物業，錄得約人民幣13.45億元出售收入，為本集團帶來約人民幣4.69億元的毛利。

本年度本集團的物業銷售收入(含出售投資物業)達約人民幣56.46億元，較去年上升52.1%。物業銷售毛利率與去年相若為35%。

銷售及營銷成本

本年度銷售及營銷成本增至約人民幣2.14億元，較去年增加13.9%，主要是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，二〇一〇年銷售及營銷成本佔合同銷售額2.4%，與去年的3.1%略有下降。

行政開支

本年度的行政開支約人民幣5.94億元，較去年的約人民幣5.17億元上升14.9%。剔除固定資產減值撥備的影響，本年度的行政開支實際較去年增加約8.0%。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，二〇一〇年行政開支佔合同銷售額為6.7%，較去年的8.5%下降1.8個百分點。

利息支出

由於本年淨銀行借款增加約人民幣51億元及利率因素，本年度本集團實際利息支出約人民幣7.55億元，較去年約人民幣4.24億元增加77.8%，同時本年度資本化利息亦由去年約人民幣3.60億元增至約人民幣5.35億元，故從損益表內扣除的利息支出約人民幣2.20億元，較去年約人民幣0.64億元增加245.9%。



應佔聯營實體盈利

本年度，本集團應佔聯營實體盈利約人民幣2.32億元，較去年上升113.7%。主要是本集團持有35.58%的越秀房地產投資信託基金本年度錄得約人民幣3.45億元的投資物業升值，稅後盈利較去年上升139.8%至約人民幣6.35億元。本集團應佔其貢獻亦由去年的約人民幣0.94億元增加至約人民幣2.26億元。

稅項

本年度稅項約人民幣10.21億元，較去年的約人民幣6.33億元增加61.2%。主要是本期營業收入及出售投資物業較去年大幅增加所致。

本公司權益持有人應佔盈利－持續經營業務

二〇一〇年本公司權益持有人應佔持續經營業務盈利錄得約人民幣9.19億元，較去年的約人民幣6.46億元上升42.2%。

每股盈利

二〇一〇年本公司權益持有人應佔每股基本盈利－持續經營業務為人民幣0.1228元（二〇〇九年：人民幣0.0906元）。

流動資金及資金來源

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團的營運資金（流動資產減流動負債）為約人民幣181.63億元（二〇〇九年：約人民幣135.11億元）。流動資產比率為1.94倍，現金及現金等價物約人民幣64.51億元（二〇〇九年：約人民幣43.28億元）。已抵押存款約人民幣10.22億元（二〇〇九年：約人民幣18.45億元）。已承諾未提取的銀行授信額度約人民幣31億元。

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管道，力爭降低融資成本，並不時監控其資本及負債結構，作適度調整，以提升承受風險的能力。

管理層討論及分析



資本結構

本集團的債項概述如下：

	十二月三十一日	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	12,871,558	8,814,001
以港幣結算	4,815,481	3,728,844
總銀行借款	17,687,039	12,542,845
無抵押其他借貸	48,940	50,028
融資租約的責任	154	109
銀行透支	213	404
總借貸	17,736,346	12,593,386
賬齡分析：		
一年內	6,033,686	1,887,472
第二年	7,280,071	2,467,441
第三至第五年	1,422,589	5,748,473
超過五年	3,000,000	2,490,000
借貸合計	17,736,346	12,593,386
減：現金及現金等價物	(6,451,077)	(4,327,915)
借貸淨額	11,285,269	8,265,471
總權益(不含非控股權益)	15,860,360	12,075,749
總資本	27,145,629	20,341,220
總資本負債率	41.6%	40.6%

本年度本集團淨新增銀行借款約人民幣51億元，全數投入房地產項目開發。

資本性支出及投資

本集團二〇一〇年用於物業、廠房及設備、在建工程、投資物業及土地使用權的資本性支出約人民幣14.60億元。

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。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人民幣31.45億元。

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22.43億元（二〇〇九年：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。於二〇一〇年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣19.23億元（二〇〇九年：人民幣10.35億元）。

截至二〇一〇年十二月三十一日，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，就土地出讓金，按擔保及遞延稅項等若干負債，承諾彌償共約人民幣0.63億元，該彌償契約於二〇一四年五月三十日期滿。

結算日後事項

於二〇一〇年十二月三十日，本集團以約人民幣6.16億元與一獨立第三方簽署買賣協議收購在香港註冊成立的公司，寶誼有限公司（「寶誼」）的全部股權。寶誼持有中國內地一間附屬公司99%的股權。該附屬公司主要在中國瀋陽從事房地產開發及建設業務。該交易已於二〇一一年一月二十七日完成。

末期股息

董事會建議不派發截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的末期股息（二〇〇九年：無）。

僱員及薪酬政策

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團聘用約5,430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鈎。

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。截至二〇一〇年十二月三十一日止年度內，此等責任規定已獲履行。

武漢礄口地塊





董事簡介



執行董事

陸志峰先生，58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廣州越秀集團有限公司（「廣州越秀集團」）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駿威汽車有限公司副董事長、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，47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，亦任廣州越秀集團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，58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、廣州越秀集團董事。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（集團）有限公司（「越秀企業」）前，梁先生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，彼在行政管理方面有20多年的實際工作經驗。

唐壽春先生，48歲，二〇〇六年獲委任為本公司執行董事。唐先生現任廣州越秀集團副總經理，協助負責集團的金融、財務等工作。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。唐先生在大型企業財務管理及資本運作方面積累了豐富的經驗。



梁由潘先生，55歲，二〇一〇年獲委任為本公司執行董事，亦為本公司及廣州越秀集團的副總經理。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（股票編號：405）（一間於聯交所上市的集體投資計劃公司）的經理人）的非執行董事。

林右烽先生，42歲，二〇一〇年獲委任為本公司執行董事，亦為越秀企業的財務總監。林先生曾擔任中國其中一間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，63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，56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，並於銀行及審計方面有20多年經驗。彼為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。彼曾為駿威汽車有限公司之獨立非執行董事，其股份已於二〇一〇年八月二十六日在聯交所除牌。

劉漢銓先生，獲授金紫荊星章勳銜，太平紳士，現年63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+綠媒體服務有限公司（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。有關截至二〇一〇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49頁及董事簡介。

董事會成員概無與任何其他成員有關連。

於截至二〇一〇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。

根據本公司的組織章程細則，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

於二〇一〇年，董事會舉行十六次會議(包括以傳閱書面決議方式)。董事會每名成員的出席記錄載列如下：

董事	於二〇一〇年 董事會會議的 出席記錄	
執行董事		
陸志峰		14/16
張招興		14/16
梁毅		14/16
唐壽春		16/16
梁由潘		14/16
林右烽		16/16
獨立非執行董事		
余立發		16/16
李家麟		16/16
劉漢銓		14/16

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。

審核委員會於截至二〇一〇年十二月三十一日止年度內舉行兩次會議，以審閱財務業績及報告、財務申報及合規程序、內部監控和風險管理系統，以及重新委任外聘核數師等事宜。各審核委員會成員的出席記錄載列如下：

董事	於二〇一〇年 審核委員會會議的 出席記錄	
余立發		2/2
李家麟		2/2
劉漢銓		2/2

本公司截至二〇一〇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就薪酬政策與架構作出建議以及釐訂執行董事及高級管理層的薪酬待遇。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。

薪酬委員會已於二〇一一年三月十八日舉行一次會議（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二〇一〇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二〇一〇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。

截至二〇一〇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人民幣6,000,000元及人民幣1,800,000元。



內部監控

董事會負責維持足夠水平的內部監控制度，以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。

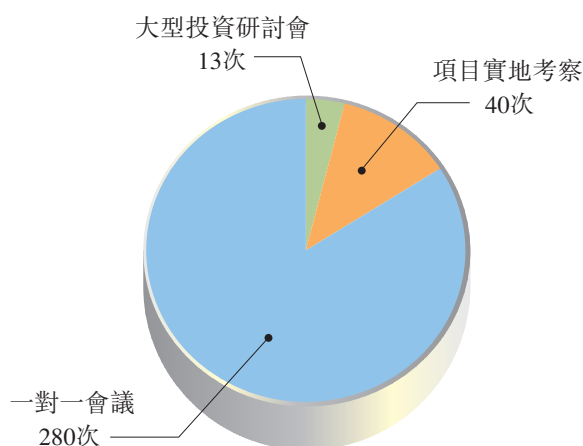


本集團致力加強投資者關係，提升透明度，傳遞集團最新發展戰略和業務進展情況，同時積極採納和吸收投資者提出的有利於公司發展的一些建議和意見，以達到投資者和管理層之間有效地雙向互動溝通。

推介活動

二〇一〇年，我們明顯加強了投資者關係工作，充分利用各類路演推介活動，增進投資者對公司的瞭解和認同。

全年集團管理層和投資者關係工作團隊共出席投資銀行舉辦的大型投資研討會13場，一對一會議約280次，項目實地考察約40次，推介地區也由原先的香港和國內擴展至新加坡和日本等地。通過會面，我們接觸了大量高質素的國際機構投資者，與往年不同的是，二〇一〇年我們接觸的大部分投資者對公司的背景和業務情況已經有了一定程度的瞭解，側面印證了公司受關注程度有了明顯提升。





2010年度集團主要投資者關係活動

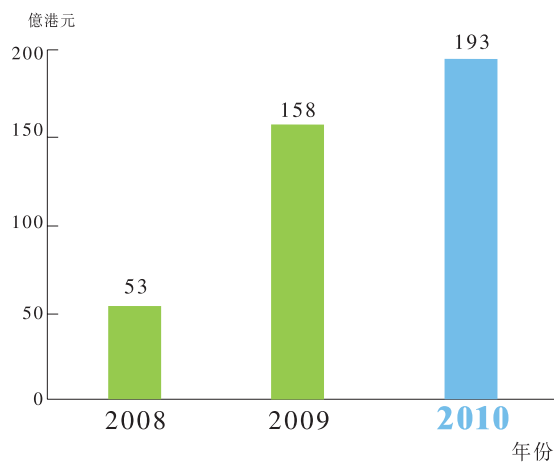
月份	地點	活動
一月	香港	參加花旗銀行舉行的2010年香港和中國小型投資研討會
	香港	參加滙豐銀行舉行的2010年大中華房地產日會議
	香港	參加野村證券舉行的中國房地產日
	上海	參加法國巴黎證券舉行的上海企業投資日
三月	香港	舉行2009年全年業績發佈分析員會議和媒體會議
四月	新加坡	參加由野村證券組織的路演會議
	新加坡	參加由中銀國際組織的路演會議
	深圳	參加由中銀國際組織的路演會議
	上海	參加由中銀國際組織的路演會議
	北京	參加由中銀國際組織的路演會議
五月	東京	參加由野村證券組織的路演會議
六月	新加坡	參加野村證券舉行的研討會
七月	香港	參加瑞士信貸銀行舉行的中國房地產日會議
	香港	參加花旗銀行舉行的中國內房研討會
八月	香港	舉行2010年中期業績發佈分析員會議和媒體會議
	香港	參加由德意志銀行組織的路演會議
	上海	參加由中銀國際組織的路演會議
	北京	參加由中銀國際組織的路演會議
九月	新加坡	參加由德意志銀行組織的路演會議
	香港	參加由匯富金融組織的路演會議
十月	澳門	參加花旗銀行舉行的2010年大中華投資會議
十一月	北京	參加美林美銀舉行的中國投資峰會
	廣州	參加三星證券舉行的中國投資研討會
	香港	參加里昂證券舉行的香港中國房地產日會議
	三亞	參加申銀萬國證券舉行的投資論壇
十二月	香港	參加渣打銀行舉行的房地產企業日會議



市值表現

二〇一〇年，公司市值得到明顯提高，由158億港元升至193億港元，上升了22%；而同期恒生指數僅上升5%。

本公司由2008至2010年的市值



資料來源：公司資料

分析覆蓋

隨著公司業務的定位清晰和未來發展戰略的明確，二〇一〇年，公司受到了資本市場的強烈關注，證券機構紛紛發表研究報告，其中德意志銀行、渣打銀行、三星證券、大華繼顯等金融機構均於年內發表了首次覆蓋報告。

我們欣喜的看到，分析公司的證券機構數量由二〇〇九年的5家躍升至二〇一〇年的12家，而研究報告數量亦由10份大幅攀升至28份，所有的報告評級均為「買入」，表明了分析師們一致看好公司未來的發展前景，不僅如此，當公司發佈每月合同銷售數據及新增土地儲備消息後，他們會及時更新研究報告的內容，對公司的關注程度有明顯加強。

榮獲獎項

年內，憑藉著優秀的企業管治、良好的發展前景和專業的投資者關係工作，越秀地產連續第二年獲得香港「經濟一週」雜誌頒發的「2010傑出內房股」稱號。

另外，於二〇一〇年十一月，本集團被摩根士丹利資本國際(MSCI)納入其中國指數。這是本集團時隔兩年，再次成為該指數成分股。越秀地產被納入MSCI中國指數，顯示了權威投資機構對公司自2008年底以來進行的重組和發展的肯定和認可，對於本集團意義深遠：一則有利於本集團在資本市場形象的提升，二則增加了機構投資者成為本集團股東的機會。

展望

本集團將不斷改善和加強與投資者的溝通，一方面創造機會讓更多投資者對公司有不斷深入的理解，另一方面讓管理層能更多瞭解投資者對公司的意見和要求，以更好的提高公司管治水平，實現股東價值和利益的不斷提升。



董事會謹提呈截至二〇一〇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，及持有投資物業。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146頁至第153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財務報表附註5。

業績及分派

本集團年內的業績載於第58頁的綜合損益表。

董事會並不建議派付截至二〇一〇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38。

捐款

年內本集團作出的慈善捐款約為人民幣800,000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、銷售及投資用途之主要房地產項目載於第23頁至第27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36。

優先購買權

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



五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績及資產與負債之概要如下：

	二〇一〇年 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度			
		重列 二〇〇九年 人民幣千元	二〇〇八年 人民幣千元	重列 二〇〇七年 人民幣千元	二〇〇六年 人民幣千元
業績					
本公司權益持有人應佔盈利	918,840	(607,264)	552,760	1,054,526	728,648
資產及負債					
		於十二月三十一日			
	二〇一〇年 人民幣千元	重列 二〇〇九年 人民幣千元	二〇〇八年 人民幣千元	重列 二〇〇七年 人民幣千元	二〇〇六年 人民幣千元
總資產	50,780,930	36,953,836	38,353,575	41,274,408	27,737,614
總負債	(34,434,837)	(24,438,585)	(19,325,881)	(21,932,223)	(13,713,939)
少數股東權益	(485,733)	(439,502)	(5,903,397)	(6,429,458)	(3,595,093)
股東權益 (不包括少數股東權益)	15,860,360	12,075,749	13,124,297	12,912,727	10,428,582

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，撥作為投資物業、發展中物業及物業、廠房及設備的開發成本資本化利息，約人民幣5.35億元（二〇〇九年：人民幣3.61億元）。

可供分派儲備

於二〇一〇年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約人民幣22.29億元（二〇〇九年：人民幣22.84億元）。



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)
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36頁及第37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，陸志峰先生、張招興先生及余立發先生輪席告退，惟彼等均願競選連任。

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	租賃香港九龍油塘東源街 16號 ¹	每月250,000港元， 不包括差餉	3,000,000港元
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， 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67,291港元	807,492港元
二〇一〇年 十一月三日	越秀企業(集團) 有限公司(「越秀企業」)	控股股東	越秀企業與本公司就公開發售 訂立包銷協議 ³ 越秀企業認購其在公開發售下的 998,980,574股發售股份配額，並根據 二〇一〇年九月十四日訂立的包銷 協議收購未獲合資格股東認購的 147,967,835股發售股份 ⁴	包銷佣金：無	

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. 按於記錄日期(即二〇一〇年十月十二日)每持有10股現有已發行股份獲發3股發售股份的比例，以每股發售股份1.61港元公開發售本公司新股份(「公開發售」)。
4. 公佈已於二〇一〇年九月十四日刊發。通函已於二〇一〇年九月二十四日向股東寄發。交易已獲獨立股東於二〇一〇年十月十二日舉行的股東特別大會上批准。

財務報表附註45(b)(I)及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

於二〇一〇年十二月三十一日，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	4,550,000	0.05
劉漢銓先生	個人	3,640,000	0.04

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	經調整 每股行使價(e) 港元	購股權數目		
				於二〇一〇年 一月一日 尚未行使	於年內行使	於二〇一〇年 十二月三十一日 尚未行使(e)
唐壽春先生	23/06/2004(a)	0.630	0.607	1,560,000	—	1,620,375
梁由潘先生	02/05/2003(b)	0.410	0.395	2,000,000	—	2,077,403
	23/06/2004(a)	0.630	0.607	8,350,000	—	8,673,158
劉漢銓先生	28/05/2008(c)	1.556	不適用	1,120,000	1,120,000(d)	—

附註：

- 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）。
- 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）。
- 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）。
- 緊接購股權獲行使前日期的每股收市價為1.9港元。
- 於公開發售完成後，股份的行使價及數目（須受尚未行使之購股權所限）已作出調整。



除本文所披露者外，於二〇一〇年十二月三十一日，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

於二〇一〇年十二月三十一日，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
廣州越秀集團有限公司 (附註)	所控制法團權益	4,509,045,657 (好倉)	48.57

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4,509,045,657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	4,509,045,657
Superb Master Ltd.	180,129,835
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「Excellence」)	4,323,213,675
Bosworth International Limited (「Bosworth」)	3,160,100,867
Sun Peak Enterprises Ltd. (「Sun Peak」)	735,387,900
Novena Pacific Limited (「Novena」)	735,387,900
Shine Wah Worldwide Limited (「Shine Wah」)	205,463,700
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)	205,463,700
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「Perfect Goal」)	176,458,100
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)	176,458,100
Seaport Development Limited (「Seaport」)	45,803,108
Goldstock International Limited (「Goldstock」)	45,803,108
越秀財務有限公司	5,702,147

- (i) Bosworth持有3,160,100,867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735,387,900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205,463,700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176,458,100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45,803,108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參與人士（包括本公司董事，詳情已於第51頁披露）的購股權的變動情況如下：

購股權數目					於二〇一〇年		經調整		行使期		加權平均
於二〇一〇年					於二〇一〇年	每股行使價	每股行使價	授出日期	行使期	收市價(c)	
一月一日	年內行使	年內授出	年內失效	年內調整	十二月三十一日	港元	港元			港元	
尚未行使					尚未行使						
10,870,000	—	—	—	420,686	11,290,686	0.410	0.395	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (b)	不適用	
7,000,000	—	—	(7,000,000)	—	—	0.540	不適用	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (b)	不適用	
1,840,000	(207,740)	—	—	71,211	1,703,471	0.814	0.784	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (b)	2.05	
9,978,000	(1,292,499)	—	—	355,356	9,040,857	0.846	0.814	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (b)	1.97	
36,360,000	(1,738,883)	—	—	1,371,974	35,993,091	0.630	0.607	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (b)	2.10	
1,120,000	(1,120,000)	—	—	—	—	1.556	不適用	28/05/2008	28/05/2008 - 27/05/2018 (b)	1.90	

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

截至二〇一〇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人民幣180,000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。

董事會報告



核數師

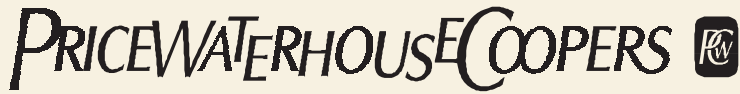
財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟願再度受聘。

代表董事會

陸志峰

董事長

香港，二〇一一年三月二十一日



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」)已審計列載於第58至145頁越秀地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二〇一〇年十二月三十一日的綜合和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資料。

董事就綜合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》編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計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計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

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二〇一〇年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇一一年三月二十一日

綜合損益表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元 (重列)
營業收入	5	5,633,963	4,670,531
銷售成本	6	(3,752,700)	(3,036,628)
毛利		1,881,263	1,633,903
出售投資物業收入		1,345,068	236,436
已售投資物業直接成本		(875,742)	(197,151)
出售投資物業收益	21	469,326	39,285
投資物業重估公平值增值	17	258,690	275,650
銷售及營銷成本	6	(214,056)	(187,854)
行政開支	6	(593,977)	(516,910)
經營盈利		1,801,246	1,244,074
財務收入	7	43,429	46,367
財務成本	8	(219,976)	(63,604)
理財活動產生的淨外匯收益		120,419	15,990
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 共同控制實體	22	23,430	(1,438)
— 聯營實體	23	232,066	108,574
除稅前盈利		2,000,614	1,349,963
稅項	9	(1,021,249)	(633,488)
持續經營業務的年內盈利		979,365	716,475
已終止經營業務			
已終止經營業務的年內虧損	20(a)	—	(963,698)
年內盈利／(虧損)	10	979,365	(247,223)
應佔			
本公司權益持有人		918,840	(607,264)
非控股權益		60,525	360,041
		979,365	(247,223)

綜合損益表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元 (重列)
本公司權益持有人應佔盈利／(虧損)			
持續經營業務		918,840	646,013
已終止經營業務		—	(1,253,277)
		<u>918,840</u>	<u>(607,264)</u>
非控股權益應佔盈利			
持續經營業務		60,525	70,462
已終止經營業務		—	289,579
		<u>60,525</u>	<u>360,041</u>
本公司權益持有人應佔持續經營 業務盈利及已終止經營業務 虧損的每股盈利／(虧損) (以每股人民幣元列示)	11		
— 基本			
持續經營業務		0.1228	0.0906
已終止經營業務		—	(0.1758)
		<u>0.1228</u>	<u>(0.0852)</u>
— 攤薄			
持續經營業務		0.1221	0.0901
已終止經營業務		—	(0.1748)
		<u>0.1221</u>	<u>(0.0847)</u>

載於第69頁至145頁的附註構成該等綜合財務報表的不可分割部分。

應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註12。

綜合全面收入報表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元 (重列)
年內盈利／(虧損)	<u>979,365</u>	<u>(247,223)</u>
其他全面收入：		
貨幣換算差額	(114,064)	(23,269)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	57,121	233,049
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益	<u>(920)</u>	<u>(20,797)</u>
年內其他全面(虧損)／收入(除稅後)	<u>(57,863)</u>	<u>188,983</u>
年內全面收入／(虧損)總額	<u><u>921,502</u></u>	<u><u>(58,240)</u></u>
應佔		
— 本公司權益持有人	857,664	(423,662)
— 非控股權益	<u>63,838</u>	<u>365,422</u>
	<u><u>921,502</u></u>	<u><u>(58,240)</u></u>

載於第69頁至145頁的附註構成該等綜合財務報表的不可分割部分。

綜合資產負債表

於二〇一〇年十二月三十一日

	附註	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元 (重列)
資產				
非流動資產				
無形經營權	15	—	—	6,215,852
物業、廠房及設備	16	2,199,676	1,579,667	843,880
投資物業	17	7,632,075	7,489,527	5,241,876
土地使用權	18	547,113	552,514	302,199
於共同控制實體的權益	22	110,289	170,451	410,018
於聯營實體的權益	23	1,608,654	1,527,023	3,340,241
商譽	24	—	—	111,114
可供出售的財務資產	25	1,154,600	1,082,483	861,596
遞延稅項資產	39	44,216	41,310	50,156
		<u>13,296,623</u>	<u>12,442,975</u>	<u>17,376,932</u>
流動資產				
發展中物業	26	17,305,880	15,112,096	14,638,679
持作出售物業	27	2,621,017	902,225	611,820
土地使用權的預付款	28	6,254,647	1,375,949	1,661,830
存貨	29	47,847	90,939	93,231
應收賬款	30	10,041	53,050	59,008
其他應收款項、預付款項及按金	30	3,329,834	548,356	405,647
可收回稅項		442,329	255,131	66,541
已抵押銀行存款	31	1,021,635	1,845,200	356,282
現金及現金等價物	32	6,451,077	4,327,915	3,083,605
		<u>37,484,307</u>	<u>24,510,861</u>	<u>20,976,643</u>
負債				
流動負債				
應付賬款及票據	33	171,301	122,107	85,436
應付地價		45,944	439,182	493,905
預收房款		7,900,585	4,075,049	2,103,958
其他應付款項及應計費用	34	4,633,355	3,962,375	4,314,212
借貸	35	6,033,686	1,887,472	5,023,327
應付稅項		536,868	513,452	308,166
		<u>19,321,739</u>	<u>10,999,637</u>	<u>12,329,004</u>
流動資產淨值		<u>18,162,568</u>	<u>13,511,224</u>	<u>8,647,639</u>
總資產減流動負債		<u>31,459,191</u>	<u>25,954,199</u>	<u>26,024,571</u>

綜合資產負債表

於二〇一〇年十二月三十一日

	附註	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元 (重列)
非流動負債				
借貸	35	11,702,660	10,705,914	3,919,737
遞延稅項負債	39	3,410,438	2,733,034	3,077,140
		15,113,098	13,438,948	6,996,877
淨資產				
		16,346,093	12,515,251	19,027,694
權益				
本公司權益持有人應佔資本及儲備				
股本	36	850,915	668,202	667,345
股本溢價	36	8,870,951	6,126,174	6,118,188
其他儲備	38	769,930	830,057	1,085,835
保留盈利				
— 擬派股息	38	—	—	51,838
— 其他	38	5,368,564	4,451,316	5,201,091
		15,860,360	12,075,749	13,124,297
非控股權益		485,733	439,502	5,903,397
		16,346,093	12,515,251	19,027,694

代表董事會

張招興
董事

唐壽春
董事

載於第69頁至145頁的附註構成該等綜合財務報表的不可分割部分。

資產負債表

於二〇一〇年十二月三十一日

	附註	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元 (重列)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	9,762	11,472	13,038
投資物業	17	15,403	15,233	10,971
於附屬公司的權益	19	14,171,680	10,974,016	12,293,636
		<u>14,196,845</u>	<u>11,000,721</u>	<u>12,317,645</u>
流動資產				
其他應收款項、預付款項及按金		1,513	1,385	2,974
應收股息		1,007,914	1,011,638	490,674
現金及現金等價物	32	1,760,911	991,752	206,014
		<u>2,770,338</u>	<u>2,004,775</u>	<u>699,662</u>
負債				
流動負債				
應付附屬公司款項	19	28,697	32,814	32,820
其他應付款項及應計費用		113,997	104,538	98,703
借貸	35	933,473	330,068	3,635,119
		<u>1,076,167</u>	<u>467,420</u>	<u>3,766,642</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>1,694,171</u>	<u>1,537,355</u>	<u>(3,066,980)</u>
總資產減流動負債		<u>15,891,016</u>	<u>12,538,076</u>	<u>9,250,665</u>
非流動負債				
借貸	35	3,931,102	3,448,913	49,568
淨資產		<u>11,959,914</u>	<u>9,089,163</u>	<u>9,201,097</u>

資產負債表

於二〇一〇年十二月三十一日

	附註	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元 (重列)
權益				
本公司權益持有人應佔資本及儲備				
股本	36	850,915	668,202	667,345
股份溢價	36	8,870,951	6,126,174	6,118,188
其他儲備	38	9,196	10,813	12,351
保留盈利				
— 擬派股息	38	—	—	—
— 其他	38	2,228,852	2,283,974	2,403,213
總權益		<u>11,959,914</u>	<u>9,089,163</u>	<u>9,201,097</u>

代表董事會

張招興
董事

唐壽春
董事

載於第69頁至145頁的附註構成該等綜合財務報表的不可分割部分。

綜合現金流量表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元 (重列)
經營業務			
經營(所用)/產生的現金淨額	40	(5,669,614)	493
收取利息		43,429	46,367
支付利息		(754,597)	(424,340)
支付香港利得稅		(3,407)	(1,196)
支付中國稅項		(565,183)	(336,978)
經營業務所用的現金淨額		<u>(6,949,372)</u>	<u>(715,654)</u>
投資業務			
收取共同控制實體及聯營實體的股息		85,538	334,193
支付收費公路及橋樑權益升級擴建服務的建造成本		—	(18,909)
購置物業、廠房及設備		(734,900)	(293,816)
購置投資物業		(716,121)	(37,146)
購置可供出售財務資產		(760)	(1,196)
出售可供出售財務資產所得款項		7,870	—
出售物業、廠房及設備所得款項		5,171	6,912
出售投資物業的所得款項		1,345,068	236,436
收購附屬公司		—	(166,721)
出售超市	20(b)	(12,480)	—
出售越秀交通	20(a)	—	(628,906)
注資於一間共同控制實體		—	(62,950)
聯營實體及共同控制實體的還款		133,690	13,908
已質押的銀行存款減少/(增加)		823,565	(1,488,918)
投資業務產生/(所用)的現金淨額		<u>936,641</u>	<u>(2,107,113)</u>
理財活動			
發行普通股		2,926,869	6,981
附屬公司少數股東的出資額		13,880	—
新借銀行貸款		7,940,820	8,072,796
償還銀行貸款		(2,671,000)	(3,240,572)
新借其他借貸		45	(312,700)
償還其他借貸		(1,088)	(26)
已付本公司權益持有人股息		—	(246,048)
已付附屬公司的少數股東股息		(31,015)	(212,834)
應付主要股東款項增加		1,669	1,625
理財活動的現金流入淨額		<u>8,180,180</u>	<u>4,069,222</u>

綜合現金流量表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元 (重列)
現金及現金等價物的增加		2,167,449	1,246,455
年初的現金及現金等價物		4,327,511	3,083,246
現金及現金等價物的匯兌虧損		(44,096)	(2,190)
		<u>6,450,864</u>	<u>4,327,511</u>
年終的現金及現金等價物		<u>6,450,864</u>	<u>4,327,511</u>
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		6,451,077	4,327,915
銀行透支		(213)	(404)
		<u>6,450,864</u>	<u>4,327,511</u>

載於第69頁至145頁的附註構成該等綜合財務報表的不可分割部分。

綜合權益變動表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	歸於本公司 權益持有人				
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一〇年一月一日的結餘，如過往呈報 採納香港會計準則第17號	668,202	6,126,174	4,964,085	419,116	12,177,577
修訂本的影響 (附註2.1)	—	—	337	—	337
會計政策自動變更的影響 (附註2.1)	—	—	316,951	20,386	337,337
於二〇一〇年一月一日的結餘，重列	<u>668,202</u>	<u>6,126,174</u>	<u>5,281,373</u>	<u>439,502</u>	<u>12,515,251</u>
全面收入					
年內盈利	—	—	918,840	60,525	979,365
其他全面收入					
匯兌差額	—	—	(114,064)	—	(114,064)
可供出售財務資產的公平值變動 (除稅後) 於出售附屬公司時由儲備 轉入損益 (附註20(b))	—	—	53,808	3,313	57,121
	—	—	(920)	—	(920)
其他全面收入總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(61,176)</u>	<u>3,313</u>	<u>(57,863)</u>
全面收入總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>857,664</u>	<u>63,838</u>	<u>921,502</u>
與擁有人交易					
僱員購股權計劃－僱員服務價值	—	—	78	—	78
因開發售而發行股份	182,333	2,740,999	—	—	2,923,332
發行股份 (扣除發行費)	380	3,157	—	—	3,537
因行使購股權而轉讓	—	621	(621)	—	—
向一間附屬公司注資	—	—	—	13,880	13,880
出售一間附屬公司 (附註20(b))	—	—	—	(472)	(472)
已付股息	—	—	—	(31,015)	(31,015)
與擁有人交易總額	<u>182,713</u>	<u>2,744,777</u>	<u>(543)</u>	<u>(17,607)</u>	<u>2,909,340</u>
於二〇一〇年十二月三十一日	<u><u>850,915</u></u>	<u><u>8,870,951</u></u>	<u><u>6,138,494</u></u>	<u><u>485,733</u></u>	<u><u>16,346,093</u></u>

綜合權益變動表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	歸於本公司 權益持有人				總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇〇九年一月一日的結餘，如過往呈報 採納香港會計準則第17號	667,345	6,118,188	6,027,638	5,886,112	18,699,283
修訂本的影響 (附註2.1)	—	—	253	—	253
會計政策自動變更的影響 (附註2.1)	—	—	310,873	17,285	328,158
於二〇〇九年一月一日的結餘，重列	667,345	6,118,188	6,338,764	5,903,397	19,027,694
全面收入					
年內 (虧損) / 盈利	—	—	(607,264)	360,041	(247,223)
其他全面收入					
匯兌差額	—	—	(15,509)	(7,760)	(23,269)
可供出售財務資產的公平值變動 (除稅後)	—	—	219,908	13,141	233,049
於出售附屬公司時由儲備 轉入損益 (附註20(a))	—	—	(20,797)	—	(20,797)
其他全面收入總額	—	—	183,602	5,381	188,983
全面收入總額	—	—	(423,662)	365,422	(58,240)
與擁有人交易					
僱員購股權計劃－僱員服務價值	—	—	324	—	324
發行股份 (扣除發行費)	857	6,124	—	—	6,981
因行使購股權而轉讓	—	1,862	(1,862)	—	—
收購一間附屬公司	—	—	—	15,051	15,051
出售一間附屬公司 (附註20(a))	—	—	—	(5,631,534)	(5,631,534)
已付股息	—	—	(632,191)	(212,834)	(845,025)
與擁有人交易總額	857	7,986	(633,729)	(5,829,317)	(6,454,203)
於二〇〇九年十二月三十一日	668,202	6,126,174	5,281,373	439,502	12,515,251

載於第69頁至145頁的附註構成該等綜合財務報表的不可分割部分。

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、經營及管理物業，及持有投資物業。本集團的業務主要位於香港及中國大陸（「中國」）。

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

本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及新加坡證券交易所上市。

除另有指明外，該等財務報表均以人民幣呈列。該等財務報表已於二〇一一年三月二十一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。

於截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，本集團將編製其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。該等綜合財務報表內的比較數字，各資產負債表所列項目按編製資產負債表的收市匯率由港幣換算為人民幣，而各損益表所列項目按與實際匯率接近的平均匯率換算。因此，比較數字已經重新呈列並導致截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的年初匯兌儲備減少約人民幣13.68億元。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 土地使用權的會計政策變更

於截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，本集團更改其對持作發展及其後出售的土地使用權的會計政策。持作發展及其後出售的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」項下的租賃土地的定義。以往，持作發展及其後出售的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，持作發展及其後出售的土地使用權根據香港會計準則第2號被分類為存貨並載入「發展中物業」或「持作出售物業」項下，且按成本及變現淨值兩者之間的較低者計量。

管理層相信，土地使用權最新分類使本集團的財務狀況及年度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。

會計政策變更已根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及失誤」追溯應用，而綜合財務報表亦已透過撥回過往年度的攤銷支出重列。綜合財務報表的影響如下：

綜合損益表

	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	(15,840)	(13,301)
稅項開支之增加	14,479	4,400
應佔共同控制實體盈利／(虧損)之增加／(減少)	307	307
應佔聯營實體盈利之減少	(129)	(29)
本公司權益持有人應佔純利之增加	461	6,078
非控股權益應佔純利之增加	1,078	3,101
每股基本及攤薄盈利之增加(人民幣元)	0.00006	0.00085

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 土地使用權的會計政策變更 (續)

綜合資產負債表	二〇一〇年	二〇〇九年	二〇〇九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	一月一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期土地使用權之減少	(6,904,237)	(4,182,098)	(2,958,844)
於共同控制實體的權益之增加	5,679	5,372	5,065
於聯營實體的權益之增加	186	315	344
遞延稅項資產之減少	(31,899)	(31,872)	(29,738)
發展中物業之增加	12,798,007	10,376,919	9,108,049
持作出售物業之增加	373,445	197,071	94,541
即期土地使用權之減少	(5,722,679)	(5,863,196)	(5,728,351)
遞延稅項負債之增加	179,626	165,174	162,908
保留盈利之增加	317,412	316,951	310,873
非控股權益之增加	21,464	20,386	17,285

(b) 本集團採納的已修訂準則及詮釋

以下準則及詮釋的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－「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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 本集團採納的已修訂準則及詮釋 (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：

綜合損益表

	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	(84)
本公司權益持有人應佔盈利之(減少)／增加	<u>(350)</u>	<u>84</u>

綜合資產負債表

	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
物業、廠房及設備之增加	270,384	281,382	285,241
非即期租賃土地之減少	(679,859)	(813,148)	(796,743)
發展中物業之增加	596,919	730,368	715,156
持作出售之物業之增加	—	3,531	3,536
即期租賃土地之減少	(187,444)	(201,796)	(206,937)
保留盈利之增加	—	350	266
匯兌波動儲備之減少	—	(13)	(13)

- 香港詮釋第5號－香港會計師公會於二〇一〇年十一月二十九日頒布香港詮釋第5號「財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款分類」。此項詮釋(作為現有準則的澄清)即時生效。根據詮釋，按香港會計準則第1號69(d)段的定期貸款分類須視乎借款人是否有無條件權利於報告期後延遲付款最少十二個月。因此，包括給予貸款人無條件權利隨時要求還款的條款的貸款協議下應償還金額，應由借款人於其資產負債表中列作即期貸款。此項詮釋對本集團的財務報表並不構成任何重大影響。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(c) 於二〇一〇年生效但未影響本集團的修改、現有準則及詮釋的修訂：

香港會計準則第27號 (修訂)	綜合及獨立財務報表
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 (修改)	合資格套期項目
香港財務報告準則第1號 (修改)	首次採納者的額外豁免
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
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
香港財務報告準則第3號 (修訂)	業務合併
香港財務報告準則第5號 (修改)	持作銷售非流動資產及已終止經營業務
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號
— 詮釋第9號	— 金融工具：確認及計量
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	境外經營的淨投資套期
— 詮釋第16號	
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	向所有者分派非現金資產
— 詮釋第17號	
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	客戶資產轉讓
— 詮釋第18號	
年度改進計劃	二〇〇九年香港財務報告準則之改進

(d) 新準則及詮釋、現有準則的修改及修訂及詮釋已頒佈但尚未生效，亦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12號 (修改)	遞延稅項－收回相關資產	二〇一二年一月一日
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32號 (修改)	供股的分類	二〇一〇年二月一日
香港財務報告準則第1號 (修改)	首次採納者毋須按照 香港財務報告準則第7號 披露比較資料的有限豁免	二〇一〇年七月一日
香港財務報告準則第1號 (修改)	嚴重惡性通貨膨脹及刪除 首次採納者的固定日期	二〇一一年七月一日
香港財務報告準則第7號 (修改)	披露－轉移金融資產	二〇一一年七月一日
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 (國際財務報告詮釋委員會)	最低資金規定的預付款項	二〇一一年一月一日
— 詮釋第14號 (修改)		
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	以權益工具抵銷金融負債	二〇一〇年七月一日
— 詮釋第19號		
年度改進計劃	二〇一〇年香港財務報告 準則之改進	二〇一一年一月一日

本集團已開始評估採納上述新準則及詮釋、現有準則及詮釋的修改及修訂對本集團的相關影響。本集團尚無法確定本集團的會計政策及財務報表的呈列是否將出現重大變動。

2 重大會計政策概要 (續)

2.2 綜合賬目

(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所有公司 (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。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買附屬公司所轉讓的對價即本集團於交易日所轉讓的資產、所產生的負債及發行的股本權益的公平值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，初步按其於購買日期的公平值計量。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，確認被收購方的非控制性權益。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。

轉讓的對價被收購方任何非控制性權益，以及被收購方任何之前權益在購買日期的公平值，超過所購買可辨認淨資產公平值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所購入附屬公司淨資產的公平值，該差額直接在全面收入報表中確認 (附註2.5)。

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。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。

(b) 與非控股權益的交易

本集團將其與非控股權益進行的交易視為與本集團權益持有人進行的交易。來自非控股權益的購買，所支付的任何對價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。出售予非控股權益的盈虧亦記錄在權益中。

當集團不再持有控制權或重大影響力，在主體的任何保留權益重新計量至公平值，賬面值的變動在損益中確認。公平值為就保留權益的後續入賬而言為聯營公司、共同控制實體或金融資產的初始賬面值。此外，之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接出售相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益。

如聯營公司的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益 (如適當)。

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，並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，而其應佔收購後其他全面收入的變動則於其他全面收入內確認。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。

在聯營公司的投資所產生的攤薄收益和虧損於綜合收入報表確認。

(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，而其應佔收購後其他全面收入的變動則於其他全面收入內確認。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。綜合財務報表以人民幣列賬，即本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日或項目重新計量的估值日期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匯兌收益及虧損，均於損益表內確認，但符合資格成為現金流量對沖及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匯兌差額及其他證券賬面值轉變之間予以分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額會在損益內確認，而其他賬面值的轉變則在其他全面收入中確認。

非貨幣性財務資產及負債(如按公平值透過損益持有的權益)的匯兌差額在損益內確認為公平值盈虧的一部分。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)的匯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)的匯兌差額列入權益中的可供出售財務資產公平值儲備。

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) 所有因此而產生的匯兌差額均於其他全面收入內確認。

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匯兌差額須撥入其他全面收入處理。當處置部分或出售某項海外業務時，過往計入權益的匯兌差額須列入損益表確認，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。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產出單元。此項分配是根據營運分部對預期可從產生所辨認的商譽的業務合併中得益的現金產出單元或現金產出單元組而作出。

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20至36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撇銷其成本。本集團定期檢討有關資產整段年內預測總交通量，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

樓宇主要包括酒店及寫字樓。分類為融資租賃的租賃土地及所有其他物業、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。成本亦可能包括從權益中轉撥的有關該物業、機器及設備利用外幣購買的合資格現金流量對沖產生的任何收益／虧損。

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。所有其他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。

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地的攤銷及其他資產的折舊採用直線法在其預計使用年期(如下)將其成本分配至其剩餘價值計算：

分類為融資租賃的租賃土地	餘下58-60年的租賃年期或可使用年期的較短者
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呈報期末予以審閱及調整(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)。

2 重大會計政策概要 (續)

2.7 物業、廠房及設備 (續)

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。

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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.8 投資物業 (續)

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）。

公平值變動於綜合損益表確認。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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.8 投資物業 (續)

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，及直接撥入權益中的重估盈餘。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。

2.9 非財務資產的減值

具有無限可使用年期的資產(如不能使用的商譽或無形資產)不予攤銷，而每年接受減值測試。當任何事件發生或環境變化顯示其賬面值無法收回時，會對資產進行減值檢討。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。

(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。倘此類資產預期於12個月內結算，則被列作流動資產；否則，則被列作非流動。

(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，但若到期日由報告期間末起計超過12個月者，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括資產負債表中的「貿易及其他應收款項」(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。除非投資到期或管理層有意在報告期間末後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。貸款及應收款項其後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於綜合損益表內確認。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，於綜合損益表內確認。

列為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動乃於其他全面收入內確認。

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。

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。

本集團會於每個報告期間末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，證券公平值大幅或長時間下跌至低於其成本值亦為資產減值的證據。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損益表內確認的任何減值虧損計量)會自權益中撤銷，並於獨立綜合損益表內確認。於獨立綜合損益表內就權益性工具確認的減值虧損不會於獨立綜合損益表回撥。如在後繼期間，分類為可供出售的債務工具的公平值增加，而該增加與減值虧損於損益表內確認後發生的事件存在客觀關係，則減值虧損於獨立綜合損益表撥回。

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 重大會計政策概要 (續)

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土地使用權、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。

發展中及持有作出售用途的物業列為流動資產，除非相關物業發展項目的建築期預期於正常營運週期後才完成。

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撇銷。日後收回過往所撇銷的金額計入綜合損益表。

如預期於一年或以內(或仍在正常營運週期中，則可延長)收回貿易及其他應收款項，則該等款項分類為流動資產；否則，該等款項呈列為非流動資產。

2.14 現金及現金等價物

於綜合現金流量表中，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。於綜合資產負債表中，銀行透支列作流動負債內的借貸。

2 重大會計政策概要 (續)

2.15 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據指就日常業務過程中自供應商獲得的商品或服務付款的責任。倘付款於一年或以內(或仍在正常營運週期中,則可延長)貿易應付款項及應付票據分類為流動負債。否則,該等款項呈列為非流動負債。

貿易應付款項及應付票據初步按公平值確認,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報告期間末後至少十二個月,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(庫存股),則所支付的代價(包括增加成本(扣除所得稅)直接應佔的任何部分)會於本公司權益持有人應佔權益中扣除,直至股份註銷或重新發行為止。當該等股份日後獲重新發行,所收取的任何代價(扣除直接應佔增量交易成本及有關所得稅影響)會計入本公司權益持有人應佔權益。

2 重大會計政策概要 (續)

2.18 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合損益表內確認，惟以其與其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關為限。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期所得稅開支乃按結算日於本公司的附屬公司、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。其於適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與財務報表內的賬面值之間產生的暫時差額確認。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，則確認遞延稅項資產。

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，但就遞延所得稅負債而言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。

遞延稅項資產及負債於擁有在法律上可強制執行的權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債及於遞延稅項資產及負債與同一徵稅機關對應納稅實體或有意按淨額基準結算餘額的不同納稅實體徵收的所得稅有關時予以抵銷。

2 重大會計政策概要 (續)

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。

(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在實體已制定具體正式計劃終止現職僱員的僱用且不可能撤回承諾時確認離職福利。倘作出提議鼓勵僱員接受自願離職，則離職福利根據預期會接受提議的僱員人數計量。自報告期間末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 重大會計政策概要 (續)

2.20 撥備

如本集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任；承擔該責任可能須動用資源及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。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (a) 出售已完成持有作出售的物業所得的收入，於完成受法律約束的銷售合約時確認入賬。即相關物業已完工並交付購買者，誠意金和分期付款已作流動負債核算。
- (b) 經營租賃的租金收入按直線法基準於租期內確認。
- (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) 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。
- (f) 股息收入在收取股息的權利確定時確認。
- (g) 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 重大會計政策概要 (續)

2.22 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。

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扣除，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。

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。

於二〇一〇年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變數維持不變，則年內除稅後盈利將增加／減少約人民幣5,000,000元(二〇〇九年：稅後虧損減少／增加人民幣1,000,000元)，主要是由於換算以港元計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益所致。

(ii) 現金流量利率風險

於二〇一〇年十二月三十一日，倘借貸利率高／低100個基點，而所有其他變數維持不變，年內除所得稅後盈利即分別下跌／增加約人民幣41,000,000元(二〇〇九年：稅後虧損增加／下跌人民幣17,000,000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人民幣79,000,000元(二〇〇九年：人民幣74,000,000元)。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險

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

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

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

本集團已為若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。有關該等擔保的詳細披露載於附註43。

於報告期間並無超越信貸限額，而管理層預期，概不會因交易對手不履約引致任何虧損。本集團並不持有任何抵押物作為擔保。

正在全面履行的財務資產於去年並無予以重新磋商。

(c) 流動資金風險

本集團雖處於資金密集型行業，但本集團確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。

管理層按預期現金流量基準，監察本集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物(附註32)。本集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

下表展示本集團的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。表內披露金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不大，故在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

	無固 定還款期限 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年 至兩年 人民幣千元	兩年 至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
本集團						
於二〇一〇年十二月三十一日						
借貸	—	6,659,868	7,678,700	1,833,634	4,468,338	20,640,540
貿易應付款項及應付票據	—	171,301	—	—	—	171,301
應付地價	—	45,944	—	—	—	45,944
其他應付款項及應計費用	—	3,792,177	—	—	—	3,792,177
財務擔保	—	230,301	440,520	1,252,427	—	1,923,248
於二〇〇九年十二月三十一日						
借貸	—	2,225,795	2,749,177	6,106,108	3,515,694	14,596,774
貿易應付款項及應付票據	—	122,107	—	—	—	122,107
應付地價	—	439,182	—	—	—	439,182
其他應付款項及應計費用	—	3,140,632	—	—	—	3,140,632
財務擔保	—	159,231	264,684	611,152	—	1,035,067
本公司						
於二〇一〇年十二月三十一日						
借貸	—	1,034,607	3,623,720	397,938	—	5,056,265
應付附屬公司款項	28,697	—	—	—	—	28,697
其他應付款項及應計費用	—	113,997	—	—	—	113,997
財務擔保	35,214	—	—	—	—	35,214
於二〇〇九年十二月三十一日						
借貸	—	370,502	631,470	2,879,829	—	3,881,801
應付附屬公司款項	32,814	—	—	—	—	32,814
其他應付款項及應計費用	—	104,538	—	—	—	104,538
財務擔保	36,422	—	—	—	—	36,422

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。

於二〇一〇年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
借貸總額 (附註35)	17,736,346	12,593,386
減：現金及現金等價物 (附註32)	(6,451,077)	(4,327,915)
債務淨額	11,285,269	8,265,471
權益總額 (不包括非控股權益)	15,860,360	12,075,749
資本總額	27,145,629	20,341,220
總資本負債比率	42%	41%

二〇一〇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。

本集團的金融工具於資產負債表中按公平值計量。公平值計量機制如下：

- 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)

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團持有可供出售財務資產人民幣約1,155,000,000元 (二〇〇九年：人民幣1,082,000,000元)，分類為二級 (二〇〇九年：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) 物業、廠房及設備以及土地使用權的減值

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、廠房及設備以及土地使用權均須就減值作出檢討。物業、廠房及設備以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待售發展中物業及已完成出售物業撇減至可變現淨值。倘發生有跡象顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減規定須採用判斷及估計。倘預期與原有估計出現差異，則於有關估計變動的期間內的發展中物業及持有作出售的物業之賬面值及撇減將因此而作出調整。

4 重要會計估計及假設 (續)

(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。

(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。

4 重要會計估計及假設 (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) 貿易及其他應收款項的減值

貿易及其他應收款項最初按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。貿易及其他應收款項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、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。

	房地產 發展	房地產 管理	房地產 投資	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
	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							
十二月三十一日止年度							
收益	4,301,313	371,383	297,486	999,661	5,969,843	—	5,969,843
分部間收益	—	(27,344)	(8,638)	(299,898)	(335,880)	—	(335,880)
來自外界客戶收益	<u>4,301,313</u>	<u>344,039</u>	<u>288,848</u>	<u>699,763</u>	<u>5,633,963</u>	<u>—</u>	<u>5,633,963</u>
分部業績	<u>934,659</u>	<u>7,559</u>	<u>876,001</u>	<u>61,828</u>	<u>1,880,047</u>	<u>—</u>	<u>1,880,047</u>
應佔以下公司的盈利：							
— 共同控制實體	23,430	—	—	—	23,430	—	23,430
— 聯營實體	<u>232,066</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>232,066</u>	<u>—</u>	<u>232,066</u>
截至二〇〇九年							
十二月三十一日止年度							
收益	3,477,078	347,069	286,722	790,024	4,900,893	872,247	5,773,140
分部間收益	—	(18,808)	(884)	(210,670)	(230,362)	—	(230,362)
來自外界客戶收益	<u>3,477,078</u>	<u>328,261</u>	<u>285,838</u>	<u>579,354</u>	<u>4,670,531</u>	<u>872,247</u>	<u>5,542,778</u>
分部業績	<u>762,176</u>	<u>10,302</u>	<u>507,602</u>	<u>33,125</u>	<u>1,313,205</u>	<u>382,417</u>	<u>1,695,622</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：							
— 共同控制實體	(1,438)	—	—	—	(1,438)	(5,675)	(7,113)
— 聯營實體	<u>108,574</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>108,574</u>	<u>194,691</u>	<u>303,265</u>

財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

	房地產 發展	房地產 管理	房地產 投資	其他	本集團
	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
於二〇一〇年十二月三十一日					
分部資產	38,587,111	241,928	7,632,075	326,743	46,787,857
於共同控制實體的權益	110,289	—	—	—	110,289
於聯營實體的權益	1,608,654	—	—	—	1,608,654
總可申報分部資產	<u>40,306,054</u>	<u>241,928</u>	<u>7,632,075</u>	<u>326,743</u>	<u>48,506,800</u>
總可申報分部資產包括：					
非流動資產(不包括可供出售 財務資產及遞延稅項資產)增加	<u>739,917</u>	<u>937</u>	<u>716,121</u>	<u>2,704</u>	<u>1,459,679</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
總可申報分部資產	<u>27,415,370</u>	<u>206,077</u>	<u>7,489,527</u>	<u>526,581</u>	<u>35,637,555</u>
可申報分部資產包括：					
非流動資產(不包括可供出售 財務資產及遞延稅項資產)增加	<u>289,887</u>	<u>1,944</u>	<u>37,146</u>	<u>734</u>	<u>329,711</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	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
分部業績	1,880,047	1,313,205
未分配經營成本	(78,801)	(69,131)
經營盈利	1,801,246	1,244,074
理財收入	43,429	46,367
理財成本	(219,976)	(63,604)
理財活動產生的淨外匯收益	120,419	15,990
應佔以下公司的盈利／(虧損)：		
－共同控制實體	23,430	(1,438)
－聯營實體	232,066	108,574
除稅及已終止經營業務前盈利	2,000,614	1,349,963

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	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
總可申報分部資產	48,506,800	35,637,555
遞延稅項資產	44,216	41,310
可收回稅項	442,329	255,131
企業資產	1,787,585	1,019,840
總資產	50,780,930	36,953,836

	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	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
香港	142,103	140,950	1,755,919	1,917,944
中國	5,489,368	4,526,656	46,699,036	33,680,765
海外地區	2,492	2,925	51,845	38,846
	5,633,963	4,670,531	48,506,800	35,637,555
未分配資產			2,274,130	1,316,281
			50,780,930	36,953,836

財務報表附註

6 按性質劃分的開支

持續經營業務的銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支包括下列各項：

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
廣告及宣傳開支	142,078	130,394
已計入銷售成本的已出售存貨／物業成本	3,307,675	2,686,842
投資物業產生的直接經營開支		
－帶來租金收入	66,643	59,759
－並無帶來租金收入	201	180
折舊		
－自置物業、廠房及設備	49,281	46,008
－租賃物業、廠房及設備	36	41
物業、廠房及設備減值撥備 (附註16)	34,664	4,165
土地使用權攤銷 (附註18)	14,864	11,362
經營租賃－土地及樓宇	2,246	2,523
核數師酬金	6,000	6,500
僱員福利開支 (附註13)	670,401	525,384
發展中物業減值撥備	100,668	—
壞賬撇銷	—	1,143
應收賬款撥備撥回	—	(12,466)
其他	165,976	279,557
	<u>4,560,733</u>	<u>3,741,392</u>

7 理財收入

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	43,429	15,922
應收第三方款項的利息收入	—	30,445
	<u>43,429</u>	<u>46,367</u>

8 理財成本

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
五年內可全額償還的銀行貸款及銀行透支的利息	519,787	302,485
五年後可全額償還的銀行貸款的利息	175,357	113,345
銀行貸款手續費	58,867	7,932
來自關聯公司的貸款利息	586	578
	<hr/>	<hr/>
所產生的借貸成本總額	754,597	424,340
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)	(534,621)	(360,736)
	<hr/>	<hr/>
	219,976	63,604
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：於截至二〇一〇年十二月三十一日止年度已撥充資本的借貸成本的平均利率約為每年5.98% (二〇〇九年：每年6.34%)。

9 稅項

- (a) 年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：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%至10%不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按5% (二〇〇九年：5%) 稅率就本集團附屬公司、共同控制實體及聯營公司的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。

財務報表附註

9 稅項 (續)

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

本公司及附屬公司	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	3,767	1,196
中國企業所得稅	163,364	119,210
中國土地增值稅	150,182	177,814
代扣企業所得稅	49,297	43,205
過往年度撥備不足	1,900	21,650
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	621,100	125,605
未分派盈利的代扣企業所得稅	31,639	144,808
	1,021,249	633,488

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：

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
除稅前盈利減應佔聯營實體及共同控制實體盈利減虧損	1,745,118	1,242,827
按中國企業所得稅稅率25% (二〇〇九年：25%) 計算	436,280	310,707
不同稅率的影響	11,377	(2,868)
毋需課稅的收入	(19,034)	(5,960)
不可扣稅的開支	19,191	21,566
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	14,761	6,164
過往年度撥備不足	1,900	21,650
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(158,613)	(31,406)
公司預扣所得稅	80,936	188,013
	386,798	507,866
土地增值稅	634,451	125,622
稅項支出	1,021,249	633,488

10 年內盈利／(虧損)

於本公司的財務報表處理的年內虧損為人民幣56,196,000元(二〇〇九年：年內盈利人民幣512,952,000元)。

11 每股盈利／(虧損)

基本

每股基本盈利／(虧損)按本公司權益持有人應佔盈利／(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	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)	918,840	646,013
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的虧損(人民幣千元)	—	(1,253,277)
	<u>918,840</u>	<u>(607,264)</u>
本公司權益持有人應佔盈利／(虧損)(人民幣千元)		
	<u>7,484,311</u>	<u>7,128,839</u>
已發行普通股加權平均數(千股)		
每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)		
持續經營業務	0.1228	0.0906
已終止經營業務	—	(0.1758)
	<u>0.1228</u>	<u>(0.0852)</u>

11 每股盈利／(虧損) (續)

攤薄

每股攤薄盈利／(虧損) 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)	918,840	646,013
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的虧損(人民幣千元)	—	(1,253,277)
	<u>918,840</u>	<u>(607,264)</u>
本公司權益持有人應佔盈利／(虧損)(人民幣千元)	<u>918,840</u>	<u>(607,264)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	7,484,311	7,128,839
購股權調整(千股)	41,235	40,799
	<u>7,525,546</u>	<u>7,169,638</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,525,546</u>	<u>7,169,638</u>
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣元)		
持續經營業務	0.1221	0.0901
已終止經營業務	—	(0.1748)
	<u>0.1221</u>	<u>(0.0847)</u>

12 股息

二〇一〇年並無派付股息。

於二〇〇九年派付的股息約為人民幣6.32億元。董事不建議派發截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的末期股息。

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
已付特別股息零(二〇〇九年：附註)	—	581,740

附註：

於二〇〇九年，通過以下方式派付特別股息：

- 按於本公司所持每2,000股股份分配越秀交通有限公司(「越秀交通」)60股份的基準分配越秀交通股份；及
- 現金約人民幣1.95億元。

13 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
工資、薪酬及花紅	530,522	417,869
退休成本(界定供款計劃)	33,993	32,774
醫療福利成本(界定供款計劃)	13,937	8,928
社會保障成本	54,271	34,824
解僱補償	182	693
員工福利	37,417	29,972
購股權	79	324
	<u>670,401</u>	<u>525,384</u>

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。本集團毋須就超過其供款的退休金實際支付承擔進一步責任。國家設立的退休計劃負責支付應付予退休僱員的全部退休金。

14 董事及高級管理人員酬金

(a) 截至二〇一〇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 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 人民幣千元	總計 人民幣千元
陸志峰	—	1,332	6,640	115	8,087
張招興	—	1,728	6,042	135	7,905
梁毅	—	1,736	5,662	139	7,537
唐壽春	—	1,935	5,243	139	7,317
梁由潘 (附註(i))	—	2,080	5,098	139	7,317
林右烽 (附註(i))	—	1,782	—	11	1,793
王洪濤 (附註(ii))	—	—	—	—	—
周瑾 (附註(ii))	—	—	—	—	—
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓	180	—	—	—	180
總額	<u>540</u>	<u>10,593</u>	<u>28,685</u>	<u>678</u>	<u>40,496</u>

附註：

(i) 於二〇一〇年一月一日獲委任

(ii) 於二〇一〇年一月一日辭任

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，本公司應付每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 人民幣千元	總額 人民幣千元
陸志峰	—	780	4,124	208	5,112
張招興 ¹	—	842	4,036	226	5,104
梁毅 ¹	—	976	3,780	241	4,997
唐壽春	—	976	3,763	241	4,980
王洪濤	—	1,151	—	—	1,151
周瑾	—	940	—	—	940
李新民 ¹ (附註(i))	—	793	2,612	189	3,594
何子勵 ¹ (附註(ii))	—	523	1,199	123	1,845
余立發	159	—	—	—	159
李家麟	159	—	—	—	159
劉漢銓 ¹	159	—	—	—	159
總額	477	6,981	19,514	1,228	28,200

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，本公司附屬公司應付每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 人民幣千元	總額 人民幣千元
張招興 ¹	—	582	1,223	—	1,805
梁毅 ¹	—	441	927	—	1,368
李新民 ¹ (附註(i))	—	582	1,223	—	1,805
何子勵 ¹ (附註(ii))	—	338	785	—	1,123
總額	—	1,943	4,158	—	6,101

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的越秀交通的董事

於截至二〇一〇年及二〇〇九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。

於截至二〇一〇年及二〇〇九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 人民幣千元
於二〇〇九年一月一日	
成本	7,402,042
累計攤銷	(1,186,190)
賬面淨值	<u>6,215,852</u>
截至二〇〇九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	6,215,852
添置	18,909
攤銷	(192,580)
出售	(130,749)
減值	(151,863)
收購一家附屬公司	566,210
出售一家附屬公司 (附註20(a))	(6,325,779)
年末賬面淨值	<u>—</u>
於二〇一〇年一月一日及二〇一〇年十二月三十一日	
成本	—
累計攤銷	—
賬面淨值	<u>—</u>
截至二〇一〇年十二月三十一日止年度	
年初及年末賬面淨值	<u>—</u>

16 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	樓宇 人民幣千元	土地 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃物業 裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇〇九年一月一日						
成本	586,346	448,700	88,733	164,102	63,888	1,351,769
累計折舊及減值	(197,021)	(163,459)	—	(105,820)	(41,589)	(507,889)
賬面淨值	<u>389,325</u>	<u>285,241</u>	<u>88,733</u>	<u>58,282</u>	<u>22,299</u>	<u>843,880</u>
於二〇〇九年一月一日的 年初賬面淨值(早前報告)	389,325	—	88,733	58,282	22,299	558,639
採納香港會計準則第17號 (修訂)的影響(附註2.1)	—	285,241	—	—	—	285,241
於二〇〇九年一月一日的 年初賬面淨值(重列)	389,325	285,241	88,733	58,282	22,299	843,880
匯兌差額	(5,788)	(368)	(415)	(46)	(12)	(6,629)
添置	13,447	—	255,421	16,431	8,517	293,816
出售	(4,485)	(586)	—	(1,649)	(730)	(7,450)
轉撥自發展中物業	—	—	546,261	—	—	546,261
收購一家附屬公司	—	—	—	28,587	320	28,907
出售一家附屬公司(附註20(a))	(8,573)	—	—	(48,658)	(5,001)	(62,232)
折舊—持續經營業務	(29,092)	(2,905)	—	(8,428)	(5,624)	(46,049)
折舊—已終止經營業務	(593)	—	—	(5,324)	(755)	(6,672)
持續經營業務減值	(4,165)	—	—	—	—	(4,165)
年末賬面淨值	<u>350,076</u>	<u>281,382</u>	<u>890,000</u>	<u>39,195</u>	<u>19,014</u>	<u>1,579,667</u>
於二〇〇九年十二月三十一日						
成本	571,286	447,401	890,000	118,071	60,878	2,087,636
累計折舊及減值	(221,210)	(166,019)	—	(78,876)	(41,864)	(507,969)
賬面淨值	<u>350,076</u>	<u>281,382</u>	<u>890,000</u>	<u>39,195</u>	<u>19,014</u>	<u>1,579,667</u>

財務報表附註

16 物業、廠房及設備 (續)

(a) 本集團 (續)

	樓宇 人民幣千元	土地 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃物業 裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一〇年一月一日的 年初賬面淨值(早前報告)	350,076	—	890,000	39,195	19,014	1,298,285
採納香港會計準則第17號 (修訂)的影響	—	281,382	—	—	—	281,382
於二〇一〇年一月一日的 年初賬面淨值(重列)	350,076	281,382	890,000	39,195	19,014	1,579,667
匯兌差額	(2,025)	(9,421)	—	(272)	(22)	(11,740)
添置	6,162	—	710,373	12,426	5,939	734,900
出售	(1,777)	—	—	(3,590)	(122)	(5,489)
出售一家附屬公司(附註20(b))	—	—	—	(13,230)	(451)	(13,681)
折舊	(32,492)	(1,958)	—	(5,799)	(9,068)	(49,317)
減值	(34,664)	—	—	—	—	(34,664)
期末賬面淨值	<u>285,280</u>	<u>270,003</u>	<u>1,600,373</u>	<u>28,730</u>	<u>15,290</u>	<u>2,199,676</u>
於二〇一〇年十二月三十一日						
成本	536,714	432,119	1,600,373	87,840	61,318	2,718,364
累計折舊及減值	(251,434)	(162,116)	—	(59,110)	(46,028)	(518,688)
賬面淨值	<u>285,280</u>	<u>270,003</u>	<u>1,600,373</u>	<u>28,730</u>	<u>15,290</u>	<u>2,199,676</u>

16 物業、廠房及設備 (續)

(b) 本公司

	樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇〇九年一月一日				
成本	13,769	1,544	6,642	21,955
累計折舊	(5,493)	(982)	(2,442)	(8,917)
賬面淨值	<u>8,276</u>	<u>562</u>	<u>4,200</u>	<u>13,038</u>
截至二〇〇九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	8,276	562	4,200	13,038
添置	—	450	801	1,251
出售	—	(1)	—	(1)
折舊	(275)	(252)	(2,289)	(2,816)
年末賬面淨值	<u>8,001</u>	<u>759</u>	<u>2,712</u>	<u>11,472</u>
於二〇〇九年十二月三十一日				
成本	13,747	1,921	7,431	23,099
累計折舊	(5,746)	(1,162)	(4,719)	(11,627)
賬面淨值	<u>8,001</u>	<u>759</u>	<u>2,712</u>	<u>11,472</u>
截至二〇一〇年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	8,001	759	2,712	11,472
添置	—	805	—	805
出售	—	(20)	—	(20)
折舊	(258)	(326)	(1,911)	(2,495)
年末賬面淨值	<u>7,743</u>	<u>1,218</u>	<u>801</u>	<u>9,762</u>
於二〇一〇年十二月三十一日				
成本	13,747	2,310	7,431	23,488
累計折舊	(6,004)	(1,092)	(6,630)	(13,726)
賬面淨值	<u>7,743</u>	<u>1,218</u>	<u>801</u>	<u>9,762</u>

本集團總賬面值為人民幣20.33億元(二〇〇九年：人民幣10.52億元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

17 投資物業

(a) 本集團

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
年初	7,489,527	5,241,876
匯兌差額	(15,355)	(542)
添置	716,121	37,146
轉撥自持作出售的物業、發展中物業及土地使用權	—	2,128,445
出售	(816,908)	(185,300)
出售一家附屬公司 (附註20(a))	—	(7,748)
公平值收益	258,690	275,650
年末	<u>7,632,075</u>	<u>7,489,527</u>

(b) 本公司

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
年初	15,233	10,971
公平值收益	173	4,283
匯兌差額	(3)	(21)
年末	<u>15,403</u>	<u>15,233</u>

於二〇一〇年十二月三十一日，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。

於二〇一〇年十二月三十一日，總賬面淨值為人民幣58.76億元(二〇〇九年：人民幣45.48億元)的投資物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

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	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
於香港持有：				
10至50年的租賃	369,004	390,823	—	—
超過50年的租賃	140,774	134,014	15,403	15,233
於香港以外持有 (附註)：				
10至50年的租賃或土地使用權	7,122,297	6,964,690	—	—
	<u>7,632,075</u>	<u>7,489,527</u>	<u>15,403</u>	<u>15,233</u>

附註：香港以外的物業主要包括位於中國的物業。

18 土地使用權

本集團於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：

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
年初 (早前呈報)	11,612,752	9,993,074
採納香港會計準則第17號 (修訂) 的影響 (附註2.1)	(1,014,944)	(1,003,680)
自願更改會計政策的影響 (附註2.1)	(10,045,294)	(8,687,195)
年初 (重列)	552,514	302,199
添置	9,463	—
轉撥自發展中物業	—	262,248
出售一家附屬公司 (附註20(a))	—	(571)
攤銷	(14,864)	(11,362)
年末	<u>547,113</u>	<u>552,514</u>

18 租賃土地及土地使用權 (續)

	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
分析為：			
中國非即期	<u>547,113</u>	<u>552,514</u>	<u>302,199</u>

本集團於土地使用權的賬面淨值分析如下：

	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
於中國：			
10至50年的土地使用權	<u>547,113</u>	<u>552,514</u>	<u>302,199</u>

於二〇一〇年十二月三十一日，總賬面淨值約為零(二〇〇九年：人民幣4.83億元)的土地使用權已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

19 於附屬公司的權益

	本公司		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
非上市股份投資，按成本	59,714	59,714	59,714
應收附屬公司款項 (附註(a))	<u>14,111,966</u>	<u>10,914,302</u>	<u>12,233,922</u>
	<u>14,171,680</u>	<u>10,974,016</u>	<u>12,293,636</u>
應付附屬公司款項 (附註(b))	<u>(28,697)</u>	<u>(32,814)</u>	<u>(32,820)</u>

19 於附屬公司的權益 (續)

- (a) 應收附屬公司款項乃無抵押且並毋須於一年內償還。除約人民幣120.12億元(二〇〇九年：約人民幣89.83億元)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(二〇〇九年：2.5厘至5.5厘)之間。

於二〇一〇年及二〇〇九年十二月三十一日的結餘並無遭拖欠或減值。

應收附屬公司款項大部分以下列貨幣計值：

	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	本公司	
		二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
港元	4,177,853	4,623,641	6,749,214
人民幣	9,934,113	6,028,046	5,221,839
其他	—	262,615	262,869
	<u>14,111,966</u>	<u>10,914,302</u>	<u>12,233,922</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：

	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	本公司	
		二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
港元	—	33	38
人民幣	28,697	32,781	32,782
	<u>28,697</u>	<u>32,814</u>	<u>32,820</u>

- (c) 本公司於二〇一〇年十二月三十一日的主要附屬公司的詳情載於第146至第152頁。

20 出售附屬公司

(a) 出售越秀交通

於二〇〇九年十一月二十六日，本集團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(「越秀企業」)為股份發售的包銷商。

年內，來自越秀交通已終止經營的業務之虧損包括：

	二〇〇九年 人民幣千元
出售一家附屬公司的虧損 (附註(i))	(1,404,554)
來自已終止經營業務的盈利 (附註(iii))	440,856
	<hr/>
	(963,698)
	<hr/> <hr/>

20 出售附屬公司 (續)

(a) 出售越秀交通 (續)

(i) 所出售越秀交通的資產及負債以及出售產生的虧損詳情如下：

	二〇〇九年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
無形經營權	6,325,779
物業、廠房及設備	62,232
投資物業	7,748
土地使用權	571
於共同控制實體的權益	294,217
於聯營公司的權益	1,777,076
商譽	145,540
可供出售的財務資產	130,081
其他非流動資產	171,115
應收賬款及其他應收款項	83,405
現金及現金等價物	2,240,917
應付賬款及其他應付款項	(162,891)
借貸	(1,249,820)
應付稅項	(8,204)
其他流動負債	(83)
遞延稅項負債	(763,146)
非控股權益	(5,631,534)
	<hr/>
所出售的資產淨值	3,423,003
減：以實物分派越秀交通股份的方式分派的特別股息	(385,641)
	<hr/>
經調整所出售的資產淨值	3,037,362
	<hr/> <hr/>
已收現金 (附註)	1,631,843
出售應佔的直接成本	(19,832)
減：經調整所出售的資產淨值	(3,037,362)
加：解除儲備	20,797
	<hr/>
出售一家附屬公司的虧損	(1,404,554)
	<hr/> <hr/>

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478,026,881股股份，總代價約人民幣12.64億元。

20 出售附屬公司 (續)

(a) 出售越秀交通 (續)

(ii) 出售一家附屬公司產生的現金流出

	二〇〇九年 人民幣千元
現金代價	1,631,843
出售應佔的直接成本	(19,832)
出售的附屬公司的現金及現金等價物	<u>(2,240,917)</u>
	<u>(628,906)</u>

(iii) 已終止經營業務的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 人民幣千元
收益	872,247
開支	<u>(356,023)</u>
扣除已終止經營業務的稅項前的盈利	516,224
稅項	<u>(75,368)</u>
來自己終止經營業務的盈利	<u>440,856</u>
經營現金流量	670,656
投資現金流量	24,578
融資現金流量	<u>(528,084)</u>
	<u>167,150</u>

20 出售附屬公司 (續)

(b) 出售廣州宏城超市

於二〇一〇年十二月五日，本集團訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣36,699,000元向一名獨立第三方出售於廣州城建開發宏城連鎖超級市場有限公司（「廣州宏城超市」）的全部98.126%股權。

(i) 所出售的廣州宏城超市的資產及負債以及出售獲得的收益詳情如下：

	二〇一〇年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
物業、廠房及設備	13,681
遞延稅項資產	1,441
存貨	45,779
其他應收款項、預付款項及按金	18,413
現金及現金等價物	48,583
應付賬款及其他應付款項	(119,894)
應付稅項	(2,467)
非控股權益	(472)
	<hr/>
所出售的資產淨值	5,064
	<hr/> <hr/>
已收現金	36,699
出售應佔的直接成本	(596)
減：所出售的資產淨值	(5,064)
股東貸款	(25,630)
	<hr/>
加：解除儲備	920
	<hr/>
出售一家附屬公司的收益	6,329
	<hr/> <hr/>

(ii) 出售一家附屬公司導致的現金流出：

	二〇一〇年 人民幣千元
現金代價	36,699
出售應佔直接成本	(596)
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(48,583)
	<hr/>
	(12,480)
	<hr/> <hr/>

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人民幣13.45億元(二〇〇九年：人民幣2.36億元)，產生淨收益約為人民幣4.69億元(二〇〇九年：人民幣3,900萬元)。

22 於共同控制實體的權益

	本集團		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
應佔資產淨值(早前報告)	56,313	33,190	272,618
自願更改會計政策的影響(附註2.1)	5,679	5,372	5,065
應佔資產淨值(重列)	61,992	38,562	277,683
應收共同控制實體款項(附註45(c))	80,365	163,957	163,403
減：應收共同控制實體款項減值撥備	(32,068)	(32,068)	(31,068)
	<u>110,289</u>	<u>170,451</u>	<u>410,018</u>
應付共同控制實體款項(附註45(c))	<u>(155,489)</u>	<u>(130,564)</u>	<u>(136,673)</u>

22 於共同控制實體的權益 (續)

本集團於共同控制實體 (全部均為非上市) 的權益如下：

	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
收益	121,707	29	45
開支	(98,277)	(1,467)	(759)
本年度溢利／(虧損)	<u>23,430</u>	<u>(1,438)</u>	<u>(714)</u>
資產：			
非流動資產	1,760	1,690	972,697
流動資產	<u>113,956</u>	<u>129,946</u>	<u>164,436</u>
	<u>115,716</u>	<u>131,636</u>	<u>1,137,133</u>
負債：			
非流動負債	—	(47,782)	(684,362)
流動負債	<u>(53,724)</u>	<u>(45,292)</u>	<u>(175,088)</u>
	<u>(53,724)</u>	<u>(93,074)</u>	<u>(859,450)</u>
資產淨值	<u>61,992</u>	<u>38,562</u>	<u>277,683</u>

本集團於二〇一〇年十二月三十一日的共同控制實體的詳情載於第153頁。

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團的共同控制實體並無任何重大資本承擔(二〇〇九年十二月三十一日：無；二〇〇九年一月一日：無)。

23 於聯營實體的權益

	本集團		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
應佔資產淨值(早前報告)	1,549,866	1,466,095	3,277,448
自願更改會計政策的影響(附註2.1)	186	315	344
應佔資產淨值(重列)	1,550,052	1,466,410	3,277,792
應收聯營實體貸款	—	—	1,740
應收聯營實體款項(附註45(c))	58,602	60,613	60,709
	1,608,654	1,527,023	3,340,241
應付聯營實體款項(附註45(c))	(141,324)	(118,848)	(98,905)

本集團持有的所有聯營實體權益乃非上市，惟於一家聯營實體的投資賬面值約為人民幣14.23億元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣12.81億元；二〇〇九年一月一日：人民幣12.69億元)乃於聯交所上市除外。於二〇一〇年十二月三十一日，於該聯營實體的權益的公平值約為人民幣14.01億元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣9.82億元；二〇〇九年一月一日：人民幣5.99億元)。

本集團於聯營實體的權益如下：

	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
收益	190,659	191,501	164,967
稅後盈利	232,066	108,574	80,981
資產	2,425,385	2,295,381	5,588,616
負債	(875,333)	(828,971)	(2,310,824)
淨資產	1,550,052	1,466,410	3,277,792

本集團於二〇一〇年十二月三十一日的聯營實體的詳情載於第153頁。

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團的聯營實體並無任何重大資本承擔(二〇〇九年十二月三十一日：無；二〇〇九年一月一日：無)。

24 商譽

	本集團	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
年初	—	111,114
收購一家附屬公司	—	37,461
匯兌差額	—	(168)
減值虧損	—	(2,867)
出售一家附屬公司 (附註20(a))	—	(145,540)
年末	—	—

於二〇〇九年十二月三十一日，商譽已因出售本集團附屬公司越秀交通有限公司而全數撥回。

25 可供出售的財務資產

	本集團	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
年初	1,082,483	861,596
增加	760	1,196
出售	(7,989)	—
公平值增加	79,346	349,772
出售一家附屬公司 (附註20(a))	—	(130,081)
年末	1,154,600	1,082,483

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

	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
發展中物業	<u>17,305,880</u>	<u>15,112,096</u>	<u>14,638,679</u>

發展中物業主要位於中國。

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團約人民幣80.02億元(二〇〇九年：人民幣52.38億元)的發展中物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

27 持作出售的物業

	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
持作出售的物業	<u>2,621,017</u>	<u>902,225</u>	<u>611,820</u>

持作出售的物業主要位於中國。

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團無(二〇〇九年：人民幣700萬元)持作出售的物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

28 經營租賃承擔

(a) 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	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
一年內	10,831	100,772
一年至五年內	11,737	25,778
五年後	108	50,058
	<u>22,676</u>	<u>176,608</u>

(b) 其他承擔

有關發展中物業的承擔

	本集團	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>3,145,000</u>	<u>2,656,000</u>

該金額包括與尚未取得所有權證的中國若干土地使用權(介乎50至75年)有關的的承擔。於二〇一〇年十二月三十一日，有關土地使用權的總代價約為人民幣88.94億元(二〇〇九年：人民幣40.32億元)，本集團已預付約人民幣57.49億元(二〇〇九年：人民幣13.76億元)。

29 存貨

	本集團		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
原材料	105	422	258
在製品	46,371	48,646	50,479
製成品	1,371	41,871	42,494
	<u>47,847</u>	<u>90,939</u>	<u>93,231</u>

確認為開支並計入持續經營業務「銷售成本」的存貨成本約為人民幣523,777,000元(二〇〇九年：人民幣505,235,000元)。

30 應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金

	本集團		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
應收賬款	75,947	118,956	137,480
減：應收賬款減值撥備	(65,906)	(65,906)	(78,472)
	<u>10,041</u>	<u>53,050</u>	<u>59,008</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內。應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
零至三十日	6,740	24,264	31,206
三十一日至九十日	40	11,965	5,486
九十一日至一百八十日	63	2,609	475
一百八十一日至三百六十五日	—	15	13
一年以上	69,104	80,103	100,300
	<u>75,947</u>	<u>118,956</u>	<u>137,480</u>

於二〇一〇年十二月三十一日，約人民幣6,780,000元(二〇〇九年：人民幣36,229,000元)的應收賬款已全數收回。

30 應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金 (續)

於二〇一〇年十二月三十一日，約人民幣3,261,000元(二〇〇九年：人民幣16,821,000元)的應收賬款已過期但並無減值。該等賬款乃與若干目前並無拖欠記錄的獨立客戶有關。該等應收賬款根據到期日後的賬齡分析如下：

	本集團		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
最多三個月	63	2,609	475
超過三個月	3,198	14,212	21,842
	<u>3,261</u>	<u>16,821</u>	<u>22,317</u>

於二〇一〇年十二月三十一日，約人民幣65,906,000元(二〇〇九年：人民幣65,906,000元)的應收賬款已發生減值。於二〇一〇年十二月三十一日，撥備金額為人民幣65,906,000元(二〇〇九年：人民幣65,906,000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		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
超過三個月	65,906	65,906	78,472

應收賬款減值撥備的變動如下：

	本集團	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
年初	65,906	78,472
持續經營減值撥回 (附註6)	—	(12,466)
匯兌差額	—	(100)
年末	<u>65,906</u>	<u>65,906</u>

新增及撥回已減值應收賬款撥備已於綜合損益表內計入行政開支。

於二〇一〇年十二月三十一日，其他應收款項、預付款項及按金並不包括減值資產。

本集團的應收賬款以人民幣計值。

31 已抵押銀行存款

根據地方國土資源局頒佈的相關文件，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，作為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。

32 現金及現金等價物

	本集團			本公司		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
銀行現金	4,964,464	4,250,653	1,409,738	299,776	940,188	148,550
短期銀行存款	1,486,613	77,262	1,673,867	1,461,135	51,564	57,464
	<u>6,451,077</u>	<u>4,327,915</u>	<u>3,083,605</u>	<u>1,760,911</u>	<u>991,752</u>	<u>206,014</u>

現金及現金等價物結餘以下列貨幣計值：

	本集團			本公司		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
港元	1,903,565	1,043,860	1,814,674	1,752,677	939,069	147,103
人民幣	4,524,942	3,229,967	1,050,214	8	73	79
美元	20,568	52,280	217,061	7,240	51,837	57,612
其他	2,002	1,808	1,656	986	773	1,220
	<u>6,451,077</u>	<u>4,327,915</u>	<u>3,083,605</u>	<u>1,760,911</u>	<u>991,752</u>	<u>206,014</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。

短期銀行存款的平均實際利率為0.5厘（二〇〇九年：0.1厘）。

本集團的大部分銀行存款乃存於主要國有金融機構。

33 應付賬款及票據

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		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
零至三十日	165,993	52,957	52,987
三十一日至九十日	3,343	48,762	28,242
九十一日至一百八十日	988	15,482	—
一百八十一日至三百六十五日	—	9	17
一年至兩年	400	1,295	3,985
超過兩年	577	3,602	205
	<u>171,301</u>	<u>122,107</u>	<u>85,436</u>

本集團的大部分應付賬款及票據以人民幣計值。

34 其他應付款項及應計費用

	本集團		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
建築成本的應計費用	3,264,179	2,764,136	2,815,640
應計僱員福利成本	136,400	129,337	153,834
應付關聯方款項	376,915	328,441	318,378
其他應付款項	855,861	740,461	1,026,360
	<u>4,633,355</u>	<u>3,962,375</u>	<u>4,314,212</u>

財務報表附註

35 借貸

	本集團			本公司		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
非即期						
長期銀行借貸						
— 有抵押	9,552,216	8,048,952	2,339,900	2,691,657	1,901,951	—
— 無抵押	2,101,401	2,606,850	1,217,000	1,190,402	1,496,850	—
融資租賃承擔	103	84	40	103	84	40
來自一家關聯公司的貸款 (附註45(c))	48,940	50,028	49,528	48,940	50,028	49,528
來自附屬公司少數股東的貸款	—	—	313,269	—	—	—
	11,702,660	10,705,914	3,919,737	3,931,102	3,448,913	49,568
即期						
銀行透支	213	404	359	—	—	—
短期銀行借貸						
— 有抵押	270,000	70,000	140,000	—	—	—
— 無抵押	2,699,811	610,043	50,000	339,811	—	—
長期銀行借貸的即期部分						
— 有抵押	825,000	770,000	2,965,825	—	—	1,937,974
— 無抵押	2,238,611	437,000	1,867,117	593,611	330,043	1,697,118
融資租賃承擔	51	25	26	51	25	27
	6,033,686	1,887,472	5,023,327	933,473	330,068	3,635,119
借貸總額	17,736,346	12,593,386	8,943,064	4,864,575	3,778,981	3,684,687

35 借貸(續)

借貸的還款期如下：

本集團

	銀行借貸及透支			其他貸款		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
一年之內	6,033,635	1,887,447	5,023,301	51	25	26
第二年	7,280,033	2,467,420	1,386,899	38	21	26
第三年至第五年	1,373,584	5,698,382	1,180,001	49,005	50,091	49,542
五年以上	3,000,000	2,490,000	990,000	—	—	—
無固定還款期限 (附註(i))	—	—	—	—	—	313,269
	<u>17,687,252</u>	<u>12,543,249</u>	<u>8,580,201</u>	<u>49,094</u>	<u>50,137</u>	<u>362,863</u>

附註：

- (i) 於二〇〇九年一月一日，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

	銀行借貸及透支			其他貸款		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
一年之內	933,422	330,043	3,635,092	51	25	27
第二年	3,542,035	597,420	—	38	21	26
第三年至第五年	340,024	2,801,381	—	49,005	50,091	49,542
	<u>4,815,481</u>	<u>3,728,844</u>	<u>3,635,092</u>	<u>49,094</u>	<u>50,137</u>	<u>49,595</u>

財務報表附註

35 借貸 (續)

於結算日的實際利率如下：

	二〇一〇年		二〇〇九年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行透支	4.08%	—	3.43%	—
銀行借貸	2.38%	6.18%	0.95%	6.54%
其他借貸	1.20%	—	1.16%	—

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	本集團			本公司		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
港元	4,864,788	3,779,385	3,685,046	4,864,575	3,778,981	3,684,687
人民幣	12,871,558	8,814,001	5,258,018	—	—	—
	<u>17,736,346</u>	<u>12,593,386</u>	<u>8,943,064</u>	<u>4,864,575</u>	<u>3,778,981</u>	<u>3,684,687</u>

借貸的公平值與其賬面值相若。

36 股本及股份溢價賬

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇〇九年一月一日	7,126,848	667,345	6,118,188	6,785,533
行使購股權時發行股份 (附註37)	9,734	857	6,124	6,981
行使購股權時轉讓	—	—	1,862	1,862
於二〇〇九年十二月三十一日	7,136,582	668,202	6,126,174	6,794,376
公開發售時發行股份 (附註)	2,141,822	182,333	2,740,999	2,923,332
行使購股權時發行股份 (附註37)	4,359	380	3,157	3,537
行使購股權時轉讓	—	—	621	621
於二〇一〇年十二月三十一日	<u>9,282,763</u>	<u>850,915</u>	<u>8,870,951</u>	<u>9,721,866</u>

法定普通股總數為200億股 (二〇〇九年：100億股) 每股面值0.1港元 (二〇〇九年：每股面值0.1港元) 的股份。所有已發行股份已繳足。

36 股本及股份溢價賬(續)

附註：

於二〇一〇年九月十四日，本公司宣佈建議按於記錄日期(即二〇一〇年十月十二日)每持有10股現有股份獲發3股發售股份之比例，以每股發售股份1.61港元之價格公開發售不少於2,141,422,774股新股份及不超過2,159,024,974股新股份，籌集不少於約34.48億港元及不超過約34.76億港元(未計開支)。

於二〇一〇年十一月三日，本公司根據公開發售向現有合資格股東發行及配發2,141,822,374股每股面值0.1港元之普通股。公開發售所得款項淨額約為人民幣2,923,332,000元。

37 購股權

購股權之變動如下：

	購股權數目 千股
於二〇〇九年一月一日	76,902
年內行使	(9,734)
於二〇〇九年十二月三十一日	<u>67,168</u>
於二〇一〇年一月一日	67,168
年內調整	2,219
年內行使	(4,359)
年內失效	(7,000)
於二〇一〇年十二月三十一日	<u>58,028</u>

於二〇一〇年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日的購股權的詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	未行使購股權數目	
			二〇一〇年 千份	二〇〇九年 千份
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	0.3950	11,291	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	0.5400	—	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	0.7840	1,703	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	0.8140	9,041	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	0.6070	35,993	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	1.5560	—	1,120
			<u>58,028</u>	<u>67,168</u>

附註：於根據公開發售發行股份後，未行使購股權的數目及行使價按照上市規則第17.03(13)條及聯交所於二〇〇五年九月五日頒佈的補充指引作出調整。

37 購股權 (續)

於二〇〇二年六月二十六日，本公司採納一項購股權計劃，據此，本公司可向僱員(包括本公司執行董事)授出購股權以認購本公司股份，惟上限為於二〇〇二年六月二十六日已發行的股份數目的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)。

所有(二〇〇九年：66,048,000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。

38 儲備

(a) 本集團

	資本贖回 儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註a) 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	可供出售 財務資產 公平值 儲備 人民幣千元	僱員 以股份 為基礎的 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， 先前呈報	1,699	200,829	(43,782)	662,210	9,114	4,134,015	4,964,085
採納香港會計準則 第17號(經修訂)的影響	—	—	(13)	—	—	350	337
會計政策變動的影響	—	—	—	—	—	316,951	316,951
於二〇一〇年一月一日， 經重列	1,699	200,829	(43,795)	662,210	9,114	4,451,316	5,281,373
匯兌差額	—	—	(114,064)	—	—	—	(114,064)
財務資產公平值變動							
— 總額	—	—	—	74,928	—	—	74,928
— 稅項	—	—	—	(18,732)	—	—	(18,732)
— 代扣企業所得稅影響	—	—	—	(2,388)	—	—	(2,388)
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	918,840	918,840
出售附屬公司	—	(920)	—	—	—	—	(920)
轉撥	—	2,666	—	—	—	(2,666)	—
僱員購股權計劃							
— 僱員服務價值	—	—	—	—	78	—	78
於行使購股權時轉撥	—	—	—	—	(621)	—	(621)
於購股權失效時轉撥	—	—	—	—	(1,074)	1,074	—
於二〇一〇年十二月三十一日	1,699	202,575	(157,859)	716,018	7,497	5,368,564	6,138,494

38 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

	資本贖回 儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註a) 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	資產 重估儲備 人民幣千元	可供出售 財務資產 公平價值 儲備 人民幣千元	僱員 以股份 為基礎的 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，								
先前呈報	1,699	206,903	(21,511)	431,768	456,337	10,652	4,941,790	6,027,638
採納香港會計準則第17號 (經修訂)的影響	—	—	(13)	—	—	—	266	253
會計政策變動的影響	—	—	—	—	—	—	310,873	310,873
於二〇〇九年一月一日 經重列	1,699	206,903	(21,524)	431,768	456,337	10,652	5,252,929	6,338,764
匯兌差額	—	—	(22,271)	—	6,762	—	—	(15,509)
財務資產公平價值變動								
— 總額	—	—	—	—	332,282	—	—	332,282
— 稅項	—	—	—	—	(83,071)	—	—	(83,071)
— 代扣企業所得稅影響	—	—	—	—	(29,303)	—	—	(29,303)
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	—	(607,264)	(607,264)
出售附屬公司	—	(14,788)	—	(428,951)	(20,797)	—	443,739	(20,797)
轉撥	—	8,714	—	(2,817)	—	—	(5,897)	—
僱員購股權計劃								
— 僱員服務價值	—	—	—	—	—	324	—	324
行使購股權時轉撥	—	—	—	—	—	(1,862)	—	(1,862)
已付股息	—	—	—	—	—	—	(632,191)	(632,191)
於二〇〇九年十二月三十一日	1,699	200,829	(43,795)	—	662,210	9,114	4,451,316	5,281,373

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。

38 儲備 (續)

(b) 本公司

	資本贖回 儲備 人民幣千元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一〇年一月一日	1,699	9,114	2,283,974	2,294,787
僱員購股權計劃				
— 僱員服務價值	—	78	—	78
於行使購股權時轉撥	—	(621)	—	(621)
於購股權失效時轉撥儲備	—	(1,074)	1,074	—
本年度虧損	—	—	(56,196)	(56,196)
	<u>1,699</u>	<u>7,497</u>	<u>2,228,852</u>	<u>2,238,048</u>
於二〇一〇年十二月三十一日	<u>1,699</u>	<u>7,497</u>	<u>2,228,852</u>	<u>2,238,048</u>

	資本贖回 儲備 人民幣千元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇〇九年一月一日	1,699	10,652	2,403,213	2,415,564
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	324	—	324
於行使購股權時轉撥	—	(1,862)	—	(1,862)
本年度盈利	—	—	512,952	512,952
已付股息	—	—	(632,191)	(632,191)
	<u>1,699</u>	<u>9,114</u>	<u>2,283,974</u>	<u>2,294,787</u>
於二〇〇九年十二月三十一日	<u>1,699</u>	<u>9,114</u>	<u>2,283,974</u>	<u>2,294,787</u>

39 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	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
年初，先前呈報	2,494,678	2,834,342
會計政策變動的影響 (附註2.1)	197,046	192,646
年初，經重列	2,691,724	3,026,988
於綜合損益表扣除的遞延稅項		
－ 持續經營業務 (附註9(d))	652,739	270,413
－ 已終止經營業務	—	9,401
收購一家附屬公司	—	33,789
出售一家附屬公司 (附註20(a),(b))	1,441	(763,146)
自權益中扣除的遞延稅項	22,225	116,723
匯兌差額	(1,907)	(2,444)
年末	3,366,222	2,691,724

財務報表附註

39 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				
	向稅務機構	物業			
	呈報支出的	減值撥備	稅務虧損	其他	總額
	不同基準				
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	
於二〇一〇年一月一日，					
先前呈報	326,704	6,110	25,750	—	358,564
會計政策變動的影響	(49,982)	—	—	—	(49,982)
於二〇一〇年一月一日，經重列	276,722	6,110	25,750	—	308,582
匯兌差額	559	—	(77)	—	482
於損益表扣除					
— 持續經營業務	(21,193)	(6,110)	(3,258)	—	(30,561)
出售一家附屬公司	(1,441)	—	—	—	(1,441)
於二〇一〇年					
十二月三十一日	254,647	—	22,415	—	277,062
於二〇〇九年一月一日，					
先前呈報	282,271	6,902	27,034	9,573	325,780
會計政策變動的影響	(57,269)	—	—	—	(57,269)
於二〇〇九年一月一日，					
經重列	225,002	6,902	27,034	9,573	268,511
匯兌差額	2,060	—	(7)	108	2,161
於損益表計入／(扣除)					
— 持續經營業務	49,660	(792)	(1,277)	(9,681)	37,910
於二〇〇九年十二月三十一日	276,722	6,110	25,750	—	308,582

39 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 人民幣千元
	物業重估 人民幣千元	加速折舊 人民幣千元	收購一家附屬 公司產生的於 收費公路的 權益的 公平值收益 人民幣千元	重估投資 人民幣千元	向稅務機構 呈報收入的 不同基準 人民幣千元	其他 人民幣千元	附屬公司、 共同控制 實體及聯營 公司不可 分派盈利 人民幣千元	
於二〇一〇年一月一日，先前呈報會計政策變動的影響	1,647,134	64,595	—	244,298	707,676	15,428	174,111	2,853,242
	82,360	—	—	—	51,418	—	13,286	147,064
於二〇一〇年一月一日，重經列匯兌差額	1,729,494	64,595	—	244,298	759,094	15,428	187,397	3,000,306
於損益表 (計入) / 扣除	—	(1,358)	—	(67)	—	—	—	(1,425)
— 持續經營業務	(567,453)	1,232	—	—	1,155,193	1,567	31,639	622,178
於儲備計入	—	—	—	19,837	—	—	2,388	22,225
於二〇一〇年十二月三十一日	<u>1,162,041</u>	<u>64,469</u>	<u>—</u>	<u>264,068</u>	<u>1,914,287</u>	<u>16,995</u>	<u>221,424</u>	<u>3,643,284</u>
於二〇〇九年一月一日，先前呈報會計政策變動的影響	1,814,800	208,256	538,188	166,824	397,728	7,957	26,369	3,160,122
	79,987	—	—	—	42,150	—	13,240	135,377
於二〇〇九年一月一日，重經列匯兌差額	1,894,787	208,256	538,188	166,824	439,878	7,957	39,609	3,295,499
於損益表 (計入) / 扣除	—	(176)	(427)	362	—	(19)	(23)	(283)
— 持續經營業務	(165,293)	—	—	2,033	319,216	7,490	144,877	308,323
— 已終止經營業務	—	(6,478)	(8,539)	—	—	—	24,418	9,401
出售一家附屬公司	—	(137,007)	(563,011)	(12,364)	—	—	(50,764)	(763,146)
於儲備扣除	—	—	—	87,443	—	—	29,280	116,723
收購一家附屬公司	—	—	33,789	—	—	—	—	33,789
於二〇〇九年十二月三十一日	<u>1,729,494</u>	<u>64,595</u>	<u>—</u>	<u>244,298</u>	<u>759,094</u>	<u>15,428</u>	<u>187,397</u>	<u>3,000,306</u>

39 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稅項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		
	二〇一〇年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
遞延稅項資產			
— 香港利得稅	21,665	9,388	10,835
— 中國企業所得稅	22,551	31,922	39,321
	<u>44,216</u>	<u>41,310</u>	<u>50,156</u>
遞延稅項負債			
— 香港利得稅	39,781	40,216	38,342
— 中國企業所得稅	2,006,125	1,812,555	2,106,343
— 中國土地增值稅	1,364,532	880,263	932,455
	<u>3,410,438</u>	<u>2,733,034</u>	<u>3,077,140</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。於二〇一〇年十二月三十一日，本集團就香港利得稅有並無屆滿日期的有關稅損約人民幣33.60億元(二〇〇九年：人民幣37.30億元)的未確認遞延稅項利益約人民幣5.54億元(二〇〇九年：人民幣6.16億元)，而有關物業減值撥備約人民幣2.14億元(二〇〇九年：人民幣2.21億元)的未確認遞延稅項利益約為人民幣0.35億元(二〇〇九年：人民幣0.36億元)。

40 綜合現金流量表附註

經營盈利現金(流出)／流入淨額對賬表：

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
經營盈利	1,801,246	1,244,074
折舊及攤銷	64,181	57,411
出售物業、廠房及設備的虧損	318	538
物業、廠房及設備減值撥備	34,664	4,165
銷售投資物業的收益	(469,326)	(39,285)
投資物業重估公平值增值	(258,690)	(275,650)
發展中物業、持作出售的物業以及 土地使用權的增加淨額	(8,659,354)	(3,108,898)
出售一家附屬公司的收益	(6,329)	—
抵銷壞賬	—	1,143
出售可供出售財務資產虧損	119	—
應收賬款撥備的撥回	—	(12,466)
僱員購股權計劃	78	324
存貨(增加)／減少	(2,687)	2,292
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金的增加淨額	(2,757,568)	(171,644)
應付賬款及票據、其他應付款項及應計費用增加淨額	4,571,431	1,812,695
於有關連公司的結餘淨額的變動	(596)	(2,825)
營運資金的匯兌差額淨額	12,899	(182,037)
持續經營業務的現金流出淨額	(5,669,614)	(670,163)
已終止經營業務的現金流入淨額	—	670,656
現金(流出)／流入淨額	(5,669,614)	493

41 應收未來最低租金

於二〇一〇年十二月三十一日，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	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
第一年內	143,856	209,424	—	84
第二至第五年內	293,803	394,462	—	33
五年後	178,407	81,710	—	—
	<u>616,066</u>	<u>685,596</u>	<u>—</u>	<u>117</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)。

42 其他承擔

	本集團	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
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	1,215,405	1,629,955
已批准但未簽約	1,027,989	1,554,921
	<u>2,243,394</u>	<u>3,184,876</u>

於二〇一〇年十二月三十一日，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（二〇〇九年：無）。

於二〇一〇年十二月三十一日，本公司並無其他重大資本承擔（二〇〇九年：無）。

43 或然負債

	本集團		本公司	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
授予本集團物業若干物業買家的按揭融資擔保 (附註(a))	1,923,248	1,035,067	—	—
為附屬公司的銀行及貸款融資作出擔保 (附註(b))	—	—	39,425	36,422
	<u>1,923,248</u>	<u>1,035,067</u>	<u>39,425</u>	<u>36,422</u>

附註：

- 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。
- 本公司就附屬公司獲授的若干銀行及貸款融資提供擔保。
- 於二〇〇八年，本集團就越秀房地產投資信託基金向（「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人民幣63,000,000元（二〇〇九年：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。

44 銀行融資的擔保

於二〇一〇年十二月三十一日，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，賬面值分別約為人民幣80.02億元(二零零九年：人民幣52.38億元)，零(二零零九年：人民幣0.07億元)，人民幣58.76億元(二零零九年：人民幣45.48億元)及人民幣20.33億元(二零零九年：人民幣10.52億元)；
- (b) 抵押本集團總賬面值為零(二〇〇九年：人民幣4.83億元)的若干土地使用權；及
- (c) 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約人民幣48.74億元(二〇〇九年：人民幣27.84億元)。

45 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。下表為於二〇一〇年十二月三十一日，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
橋豐有限公司(「橋豐」)	越秀企業的附屬公司
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
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
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營實體

45 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：

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
(I) 與越秀企業的交易		
向越秀企業支付的租金及物業管理費	(1,878)	(1,435)
收取越秀企業的租金收入	84	126
向越秀企業支付的服務費	—	(529)
(II) 與YXF的交易		
向YXF支付的服務費	(314)	(319)
收取YXF的租金收入	—	42
(III) 與YXIDL的交易		
向YXIDL支付的貸款利息	(586)	(578)
向YXIDL支付的廣告費	—	(176)
(IV) 與越秀房產基金的交易		
收取越秀房產基金的資產管理費	29,449	28,375
收取越秀房產基金的租賃服務費	16,669	15,959
向越秀房產基金支付的租金	(3,977)	(3,347)
(V) 與GHB的交易		
收取GHB的貸款利息	—	15
(VI) 與橋豐的交易		
收取橋豐的管理費	1,132	—
(VII) 與YXCSSL的交易		
收取YXCSSL的租金收入	2,598	2,644
(VIII) 與HWB的交易		
收取HWB的租金收入	699	1,238

45 關聯人士重大交易 (續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	本集團	
		二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
應付主要股東款項	(i),(iii)	(75,230)	(73,561)
應收聯營實體款項	(i),(v),(vii)	73,469	76,165
應付聯營實體款項	(i),(iii)	(141,324)	(118,848)
應收共同控制實體款項	(i),(iv),(vii)	48,297	131,889
應付共同控制實體款項	(i),(iii)	(155,489)	(130,564)
應付有關聯公司貸款	(ii),(vi)	(48,940)	(50,028)
應付有關聯公司款項	(i),(iii)	(4,872)	(5,468)
		<u>(75,230)</u>	<u>(73,561)</u>
		<u>73,469</u>	<u>76,165</u>
		<u>(141,324)</u>	<u>(118,848)</u>
		<u>48,297</u>	<u>131,889</u>
		<u>(155,489)</u>	<u>(130,564)</u>
		<u>(48,940)</u>	<u>(50,028)</u>
		<u>(4,872)</u>	<u>(5,468)</u>
		<u>(75,230)</u>	<u>(73,561)</u>
		<u>73,469</u>	<u>76,165</u>
		<u>(141,324)</u>	<u>(118,848)</u>
		<u>48,297</u>	<u>131,889</u>
		<u>(155,489)</u>	<u>(130,564)</u>
		<u>(48,940)</u>	<u>(50,028)</u>
		<u>(4,872)</u>	<u>(5,468)</u>
		<u>(75,230)</u>	<u>(73,561)</u>
		<u>73,469</u>	<u>76,165</u>
		<u>(141,324)</u>	<u>(118,848)</u>
		<u>48,297</u>	<u>131,889</u>
		<u>(155,489)</u>	<u>(130,564)</u>
		<u>(48,940)</u>	<u>(50,028)</u>
		<u>(4,872)</u>	<u>(5,468)</u>

	附註	本公司	
		二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
應付主要股東款項	(i),(iii)	(74,913)	(72,705)
來自一家有關聯公司的貸款	(ii),(vi)	(48,940)	(50,028)
		<u>(74,913)</u>	<u>(72,705)</u>
		<u>(48,940)</u>	<u>(50,028)</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) 結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 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，毋須於隨後十二月個月償還。
- (iii) 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）。
- (iv) 該等結餘乃計入於共同控制實體。
- (v) 除為數約人民幣14,867,000元（二〇〇九年：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) 該等結餘並無遭拖欠或減值，惟就應收一間共同控制實體的款項分別計提減值虧損撥備約人民幣32,068,000元（二〇〇九年：人民幣32,068,000元）除外。

45 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：

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
袍金	540	477
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	39,278	32,596
退休金	678	1,228
	<u>40,496</u>	<u>34,301</u>

46 結算日後事項

於二〇一〇年十二月三十日，本集團以約人民幣6.16億元與一獨立第三方簽署買賣協議收購在香港註冊成立的公司，寶誼有限公司（「寶誼」）的全部股權。寶誼持有中國一間附屬公司99%的股權。該附屬公司主要在中國瀋陽從事房地產開發及建設業務。該交易已於二〇一一年一月二十七日完成。

主要附屬公司

於二〇一〇年十二月三十一日，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
			二〇一〇年		二〇〇九年		
			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 人民幣 7,000,000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
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

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
			二〇一〇年		二〇〇九年		
			直接	間接	直接	間接	
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 人民幣 259,670,000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
廣州城建開發景城房 地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 13,712,500元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發物業 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,994,800元	—	95	—	95	物業發展 及投資
廣州城建開發工程諮詢 監理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 8,921,500元	—	65	—	65	項目管理

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
			二〇一〇年		二〇〇九年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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
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

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
			二〇一〇年		二〇〇九年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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

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
			二〇一〇年		二〇〇九年		
			直接	間接	直接	間接	
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 人民幣 300,000,000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 人民幣 300,000,000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 人民幣 300,000,000元	—	100	—	100	投資控股
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 1,212,244,900元	—	98.76	—	97.55	物業發展
廣州越力實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 300,000,000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
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 220,000,000元	—	95	—	95	物業發展

集團結構

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
			二〇一〇年		二〇〇九年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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	—	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
			二〇一〇年		二〇〇九年		
			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
越秀地產(B.V.I.) 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
越秀地產(中國) 有限公司	英屬處女群島	5,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越秀地產(香港) 有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越秀地產(澳門) 有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
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
佛山市南海區越秀地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 100,000,000元	—	95	—	—	物業發展
杭州臨安越秀實業 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 99,600,000美元	—	100	—	—	物業發展
烟台越秀地產開發 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 260,000,000元	—	95	—	—	物業發展
中山越星房地產開發 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 50,000,000美元	—	100	—	—	物業發展
中山市越秀地產開發 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 250,000,000元	—	95	—	—	物業發展

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

於二〇一〇年十二月三十一日，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
			二〇一〇年		二〇〇九年		
			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
				144		144	
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

於二〇一〇年十二月三十一日，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
		二〇一〇年		二〇〇九年		
		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
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
執業會計師

香港法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

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