

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



(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

## 二〇一〇年中期業績公佈

### 未經審核業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二〇一〇年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製如下：

### 簡明綜合損益表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
收益	3	1,037,347	2,211,526
銷售成本	4	(607,590)	(1,408,801)
毛利		429,757	802,725
出售投資物業收入		702,296	51,651
已售投資物業直接成本		(499,812)	(36,797)
出售投資物業收益		202,484	14,854
投資物業重估公平值增值		187,168	307,564
銷售及分銷開支	4	(92,091)	(74,993)
一般及行政開支	4	(312,619)	(266,903)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一〇年	二〇〇九年
		人民幣千元	人民幣千元
經營盈利		414,699	783,247
財務收入		12,384	35,169
財務活動產生的淨外匯收益		29,039	1,512
財務費用		(73,100)	(12,842)
應佔以下公司盈利			
— 共同控制實體		45,979	133
— 聯營實體		97,486	41,665
		<u>          </u>	<u>          </u>
除稅前盈利		526,487	848,884
稅項	5	(139,361)	(279,250)
		<u>          </u>	<u>          </u>
持續經營業務的期內盈利		387,126	569,634
已終止經營業務			
已終止經營業務的期內盈利		—	179,307
		<u>          </u>	<u>          </u>
期內盈利		<u>387,126</u>	<u>748,941</u>
應佔			
本公司權益持有人		355,660	604,750
少數股東權益		31,466	144,191
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<u>387,126</u>	<u>748,941</u>

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一〇年	二〇〇九年
		人民幣千元	人民幣千元
本公司權益持有人應佔盈利			
持續經營業務		355,660	534,402
已終止經營業務		—	70,348
		<u>355,660</u>	<u>604,750</u>
少數股東權益應佔盈利			
持續經營業務		31,466	35,232
已終止經營業務		—	108,959
		<u>31,466</u>	<u>144,191</u>
本公司權益持有人應佔持續經營業務及 已終止經營業務盈利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)	6		
— 基本			
持續經營業務		0.0498	0.0750
已終止經營業務		—	0.0099
		<u>0.0498</u>	<u>0.0849</u>
— 攤薄			
持續經營業務		0.0495	0.0747
已終止經營業務		—	0.0098
		<u>0.0495</u>	<u>0.0845</u>
		人民幣千元	人民幣千元
股息	7	<u>—</u>	<u>50,451</u>

簡明綜合全面收入報表  
截至二〇一〇年六月三十日止六個月

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

簡明綜合資產負債表  
於二〇一〇年六月三十日

		於	
		二〇一〇年	二〇〇九年
		六月三十日	十二月三十一日
	附註	未經審核	已審核
		人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,890,078	1,579,667
投資物業		7,562,101	7,489,527
租賃土地及土地使用權		556,511	552,514
於共同控制實體的權益		214,934	170,451
於聯營實體的權益		1,579,353	1,527,023
可供出售的財務資產		1,109,821	1,082,483
遞延稅項資產		40,864	41,310
		<u>12,953,662</u>	<u>12,442,975</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		19,140,070	15,112,096
持作出售之物業		756,341	902,225
土地使用權的預付款		1,298,660	1,375,949
存貨		108,559	90,939
應收賬款	8	25,968	53,050
其他應收款項、預付款項及按金		1,726,871	548,356
可收回稅項		515,558	334,069
已抵押銀行存款		1,211,171	1,845,200
現金及現金等價物		6,125,126	4,327,915
		<u>30,908,324</u>	<u>24,589,799</u>

		於	
		二〇一〇年	二〇〇九年
		六月三十日	十二月三十一日
	附註	未經審核	已審核
		人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款	9	101,582	122,107
應付地價		439,182	439,182
預收房款		8,290,004	4,075,049
其他應付款項及應計費用		4,140,078	3,962,375
借貸		3,168,920	1,887,472
應付稅項		839,902	829,204
		<u>16,979,668</u>	<u>11,315,389</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>13,928,656</u>	<u>13,274,410</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>26,882,318</u>	<u>25,717,385</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		11,451,799	10,705,914
遞延稅項負債		2,513,451	2,496,220
		<u>13,965,250</u>	<u>13,202,134</u>
<b>淨資產</b>		<u>12,917,068</u>	<u>12,515,251</u>

	於	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日	十二月三十一日
附註	未經審核	已審核
	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	668,298	668,202
其他儲備	7,262,116	7,260,823
保留盈利	4,500,148	4,146,724
	<u>12,430,562</u>	<u>12,075,749</u>
少數股東權益	486,506	439,502
	<u>12,917,068</u>	<u>12,515,251</u>
<b>總權益</b>	<u><u>12,917,068</u></u>	<u><u>12,515,251</u></u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1 編製基準

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

於截至二〇一〇年六月三十日止期間，本集團將財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。董事會認為，是項更改將使本集團的交易更合適地呈列在財務報表。本簡明綜合中期財務資料內的比較數字，各資產負債表所列項目按接近編製資產負債表日的收市匯率由港幣換算為人民幣，而各損益表所列項目按平均匯率換算。因此，比較數字已經重新呈列並導致於二〇一〇年六月三十日的匯兌波動儲備減少約人民幣968,000,000元。

### 2 會計政策

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

本中期期間的所得稅按照年度總盈利適用的稅率累計。

#### (a) 租賃土地及土地使用權的會計政策變更

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

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

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

簡明綜合損益表	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
銷售成本之減少	(56,792)	(5,145)
應佔共同控制實體盈利之增加	153	153
應佔聯營實體盈利之增加	54	21
所得稅之增加	16,808	1,922
本公司權益持有人應佔盈利之增加	37,944	1,871
少數股東權益應佔盈利之增加	2,247	1,526
每股基本及攤薄盈利之增加(人民幣元)	0.0056	0.0005
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		於
簡明綜合資產負債表	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
非即期租賃土地及土地使用權之減少	(6,103,210)	(4,182,098)
於共同控制實體的權益之增加	5,526	5,372
於聯營實體的權益之增加	369	315
遞延稅項資產之減少	(31,899)	(31,872)
發展中物業之增加	12,318,033	10,376,919
持作出售之物業之增加	152,780	197,071
即期租賃土地及土地使用權之減少	(5,782,116)	(5,863,196)
遞延稅項負債之增加	181,955	165,174
保留盈利之增加	354,895	316,951
少數股東權益之增加	22,633	20,386
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

(b) 本集團採納的已修訂準則

以下準則的新修訂必須在二〇一〇年一月一日開始的財政年度首次強制採納：

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

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

分類為融資租賃土地權益的會計方法如下：

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

採納此項修訂之影響如下：

簡明綜合損益表	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
銷售成本之增加／(減少)	350	(42)
本公司權益持有人應佔盈利之(減少)／增加	<u>(350)</u>	<u>42</u>

簡明綜合資產負債表	於	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備之增加	277,474	281,382
非即期租賃土地之減少	(804,348)	(813,148)
發展中物業之增加	723,649	730,368
持作出售之物業之增加	—	3,531
即期租賃土地之減少	(196,775)	(201,796)
保留盈利之增加	—	350
匯兌波動儲備之減少	—	(13)

(i) 物業、廠房及設備

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

(ii) 發展中及持作出售物業

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

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

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

(c) 於二〇一〇年生效但未影響本集團的現有準則的修訂、修改及詮釋：

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(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第17號	向所有者分派非現金資產
香港財務報告準則(修改)	香港財務報告準則第5號之修訂，作為二〇〇八年 十月香港財務報告準則之改進之一部分
香港財務報告準則(修改)	於二〇〇九年五月公佈的香港財務報告準則之 改進

- (d) 以下已頒佈但尚未於二〇一〇年一月一日開始的財政年度生效且未獲提早採納的新準則、新詮釋、準則及詮釋之修改及修訂：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一三年一月一日
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)	配股的分類	二〇一〇年二月一日
香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第14號(修改)	預付款項的最低資金規定	二〇一一年一月一日
香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第19號	以權益工具消除財務負債	二〇一〇年七月一日
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採用者毋須按照香港 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(修改)	於二〇一〇年五月公佈的 香港財務報告準則之改進	二〇一一年一月一日

管理層正評估該等新準則、新詮釋、準則及詮釋之修改及修訂的影響，惟目前未能說明該等新準則、新詮釋、準則及詮釋之修改及修訂會否對本集團的經營業績及財務狀況有重大影響。

### 3 分部資料

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

董事會會從業務活動的性質的角度考慮業務，並評估物業開發、物業管理、物業投資及收費公路業務(於二〇〇九年出售)及其他方面的表現。

董事會根據分類業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分部的非經常性開支的影響。向董事會提供的其他資料(以下所述除外)乃以與簡明綜合損益表一致的方式計量。

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

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

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

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

下文載列分部業績總額與除稅及已終止經營業務前盈利的對賬：

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

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

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

有關地域的資料載列如下：

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

#### 4 按性質劃分的開支

持續經營業務的銷售成本、銷售及分銷開支以及一般及行政開支包括下列各項：

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

## 5 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇〇九年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和共同控制實體所獲得的盈利作出25%(二〇〇九年：介乎20%至25%)的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後產生的盈利進行股息分派時需要按介乎5%至10%不等的稅率計提代扣企業所得稅。於二〇〇九年十一月出售本集團附屬公司越秀交通有限公司(「越秀交通」)後，本公司重新審查其股息派付政策並認為向中國附屬公司收取股息分派屬必要。因此，於截至二〇一〇年六月三十日止期間，當適用時，按5%或10%(二〇〇九年度：介乎5%至10%)稅率就本集團附屬公司、共同控制實體及聯營公司的年內已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

- (c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。
- (d) 在簡明綜合損益表內扣除的稅項金額為：

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

## 6 每股盈利

### 基本

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

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

### 攤薄

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

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

## 7 股息

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

## 8 應收賬款

本集團就不同業務界定不同的信貸政策。本集團的信貸期一般為三個月。應收賬款的賬齡分析如下：

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

## 9 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

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

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 推進「調整優化提質量，加快發展上台階」的集團策略

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

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

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

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

#### 穩定樓市措施正發揮作用

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

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

### **穗城龍頭獨佔，合同銷售創歷史同期新高**

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

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

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

於報告期達致的合同銷售情況如下：

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

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

上半年的入賬物業(含出售投資物業)情況概述如下：

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

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

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

## 積極調研土地儲備項目

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

至二〇一〇年六月三十日，本集團共擁有約453萬平方米的未開發物業，其中，住宅面積約佔54%，寫字樓面積約佔10%，商業面積約佔15%，停車場及其他類型的面積約佔21%。項目情況如下：

主要項目	建築面積 (平方米)	住宅 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	停車場及 其他	
					(平方米)	位置
南沙濱海花園	1,704,000	872,000	161,000	465,000	206,000	廣州，南沙
中山南區地塊(前稱中山地塊)	545,000	346,000	—	67,000	132,000	中山，南區
大學城地塊	511,000	340,000	—	—	171,000	廣州，番禺
金沙洲地塊(部分)	385,000	263,000	—	9,000	113,000	廣州，白雲
江門星匯名庭(前稱江門地塊)	383,000	266,000	—	21,000	96,000	江門，北新
珠江新城B2-10	210,000	—	157,000	7,000	46,000	廣州，天河
煙台星匯鳳凰(前稱煙台地塊)	209,000	115,000	—	32,000	62,000	煙台，芝罘
中山岐關地塊	137,000	105,000	—	10,000	22,000	中山，石岐
體育大廈	125,000	—	81,000	25,000	19,000	廣州，越秀
財富天地廣場(部分)	119,000	—	78,000	16,000	25,000	廣州，荔灣
油塘地塊	59,000	59,000	—	—	—	香港，油塘
江南新村3、4期(部分)	42,000	27,000	—	—	15,000	廣州，海珠
珠江新城D8-C3	30,000	22,000	—	—	8,000	廣州，天河
其他項目	67,000	31,000	—	7,000	29,000	不適用
合計	4,526,000	2,446,000	477,000	659,000	944,000	

## 全面加快項目開發進度

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

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

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

概述如下：

主要項目	建築面積 (平方米)	住宅 (平方米)	寫字樓 (平方米)	停車場及		位置
				商業 (平方米)	其他 (平方米)	
南沙濱海花園	552,000	308,000	131,000	71,000	42,000	廣州，南沙
亞太世紀廣場	232,000	—	105,000	27,000	100,000	廣州，天河
江南新苑	230,000	148,000	—	29,000	53,000	廣州，海珠
財富天地廣場(部分)	210,000	—	—	180,000	30,000	廣州，荔灣
江門星匯名庭(前稱江門地塊)	195,000	138,000	—	4,000	53,000	江門，北新
嶺南灣畔	192,000	170,000	—	—	22,000	廣州，荔灣
星匯雲錦	186,000	121,000	—	19,000	46,000	廣州，天河
翠城花園	165,000	124,000	—	20,000	21,000	廣州，海珠
廣州國金中心(部分)	164,000	—	—	—	164,000	廣州，天河
從化逸泉山莊	152,000	122,000	—	—	30,000	廣州，從化
珠江新城D3-7	134,000	—	97,000	9,000	28,000	廣州，天河
花都地塊	93,000	71,000	—	—	22,000	廣州，花都
可逸家園(前稱江南新村3期7區)	78,000	57,000	—	1,000	20,000	廣州，海珠
江南新村3、4期(部分)	24,000	12,000	—	—	12,000	廣州，海珠
金沙洲地塊(部分)	22,000	21,000	—	1,000	—	廣州，白雲
其他項目	81,000	22,000	42,000	—	17,000	不適用
合計	2,710,000	1,314,000	375,000	361,000	660,000	

## 深入推進資產結構調整

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

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

投資物業項目如下：

主要項目	建築面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	停車場 (平方米)	位置
廣州國金中心(部分)	233,200	167,200	44,700	21,300	廣州，天河
東方寶泰廣場	85,000	—	85,000	—	廣州，天河
錦漢大廈	45,800	45,800	—	—	廣州，越秀
香港物業	18,100	7,100	11,000	—	香港
廣源文化中心	32,000	—	20,700	11,300	廣州，越秀
黃石花園	30,900	—	30,900	—	廣州，白雲
祥康商貿大廈	28,900	28,900	—	—	廣州，越秀
維多利廣場(B塔)	25,700	25,700	—	—	廣州，天河
江興大廈	17,900	17,900	—	—	廣州，海珠
越秀城市廣場	17,500	—	17,500	—	廣州，越秀
宏發大廈	17,300	17,300	—	—	廣州，天河
其他項目(含停車場)	393,200	47,900	97,200	248,100	不適用
合計	<u>945,500</u>	<u>357,800</u>	<u>307,000</u>	<u>280,700</u>	

## 不斷深入體制機制改革

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

## 其他業務的情況

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

本集團屬下聯營實體「越秀房地產投資信託基金」（越秀房產基金）實現總經營收入約人民幣2.40億元，同比增長4.3%。可分派收入總額達到約人民幣1.16億元，上升了4.9%。由於本集團持有35.58%的基金單位，對應獲得的現金分派達到約人民幣0.41億元。

## 未來展望

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

重點工作如下：

積極增加土地儲備，增強可持續發展能力。

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

積極應對市場變化，加快產品銷售速率。

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

培育優質核心投資商用物業。

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

## 營運業績分析

### 呈列貨幣的轉變

於二〇一〇年六月三十日止期間，本集團將財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。董事會認為，是項更改將使本集團的交易更合適地呈列在財務報表。詳情載於簡明綜合中期財務資料附註之附註一。

### 營業收入及毛利

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

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

### **投資物業重估公平值增值**

期內投資物業重估公平值增值約人民幣1.87億元，較去年同期下降39.1%。

### **銷售及一般行政開支**

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

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

### **財務費用**

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

### 應佔聯營公司盈利

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

### 稅項支出

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

### 本公司權益持有人應佔盈利

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

### 每股基本盈利

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

### 中期股息

董事會決議不宣派二〇一〇年上半年中期股息(二〇〇九年上半年：零)。

### 流動資金及資金來源

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

本集團的主要流動資金來源為業務經營性現金收益及已承諾銀行融資。本集團堅持穩健的流動資金狀況的重要性，以抗衡週邊市況變化的需要，才能保障集團業務的發展，故對流動資金管理及風險控制加以注重。除了維持香港及中國大陸商業銀行現時的友好合作關係，也致力開拓更多融資管道，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。

## 資本結構

本集團的債項概述如下：

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

期內，本集團淨新增銀行借款約人民幣20.0億元，全部投入房地產項目開發。

### 資本性支出及投資

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

### 利率風險

本集團大部分的財務費用主要為利息開支，且貸款主要為浮息貸款。本集團將緊密監察市場的利率變動趨勢，實施適當的風險管理措施，因金融海嘯影響，本集團預計目前的低利率環境仍會持續一段時間。本集團在合宜或適當的未來將探索合適的利率對沖工具以減低利率風險。同時，本集團亦繼續利用港幣利率較低的優勢，尋求更多港幣借款。

### 外匯風險

由於本集團的主要業務位於中國內地，收入及現金流量亦主要以人民幣為主。在香港的現金支出主要為股東的現金派息及償還銀行貸款。本集團將不時檢討及監察匯率風險，在市況合適時，採用外匯掉期為其外幣貸款風險作出對沖。

### 資本承擔

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

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

## 或然負債

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

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

## 僱員及薪酬政策

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

## 企業管治

截至二〇一〇年六月三十日止期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」），除對下述有所偏離：

## 守則條文A.4.1

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

## 中期業績審閱

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

## 購買、出售或贖回本公司股份

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

承董事會命  
董事長  
陸志峰

香港，二〇一〇年八月二十日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 陸志峰(董事長)、張招興、梁毅、唐壽春、梁由潘及林右烽  
獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓