

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)

## 二〇〇九年年度業績公佈

### 業績摘要

• 營業收入	53.00億港元(+67.8%)
• 毛利	18.39億港元(+52.2%)
• 經營盈利	13.95億港元(+330.7%)
• 持續經營業務的年內盈利	8.01億港元(+87.9%)
• 本公司權益持有人應佔 持續經營業務盈利	7.25億港元(+73.6%)
• 本公司權益持有人應佔虧損 (持續經營業務及已終止經營業務)	-6.97億港元 (-214.7%)
• 每股基本盈利／(虧損)	
— 持續經營業務	10.17港仙(+73.6%)
— 已終止經營業務	-19.95港仙
	<hr/>
	-9.78港仙 (-214.7%)
• 房地產合同銷售面積	52.69萬平方米(+77%)
• 房地產合同銷售金額	69.30億港元(+98%)

## 董事長報告

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

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

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

## 未來展望

展望二〇一〇年，世界經濟形勢依然十分複雜，機遇與挑戰並存。我們看到，經濟增長、城市化進程、住房升級換代及人口紅利等支撐房地產行業長期增長的因素沒有改變。為此，本集團將在經營穩健、風險可控的前提下，按照已經明確的發展戰略，以「調整優化提質量、加快發展上台階」為主題開展工作，把握機遇，開拓進取，積極實施新的中長期發展規劃，不斷增強開發能力和土地儲備能力，並積極尋求低成本擴張機會，努力使本集團的規模、效益實現跨越式增長；與此同時，本集團還將不斷優化資產結構、資本結構和組織結構，努力以更加優異的資產品質和經營品質回報股東、回報投資者、回報社會。

## 致謝

本人藉此機會向各位董事、管理層及全體員工致謝，感謝全體同仁在過去一年中的辛勤工作，及為本集團發展作出的貢獻。同時本人亦感謝所有股東、銀行界和投資界的各位朋友及商業夥伴一直以來對本集團的充分信任和鼎力支持。

董事長  
陸志峰

## 經審核業績

越秀地產股份有限公司(本公司)的董事會(董事或董事會)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，根據香港財務報告準則編製如下：

### 綜合損益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
收益	2	5,300,212	3,158,523
銷售成本	3	(3,461,206)	(1,950,403)
毛利		1,839,006	1,208,120
出售投資物業收入		268,311	540,717
已售投資物業直接成本		(223,731)	(378,129)
出售投資物業收益		44,580	162,588
投資物業重估公平值增值／(減值)		312,812	(271,050)
出售附屬公司的收益		—	28,552
銷售及分銷開支	3	(213,180)	(198,021)
一般及行政開支	3	(588,025)	(606,254)
經營盈利		1,395,193	323,935
理財收入		52,618	33,108
理財成本	4	(72,179)	(165,813)
理財活動產生的淨外匯收益		18,122	242,988
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 共同控制實體		(1,981)	(786)
— 聯營實體		123,245	89,068
獲得一家聯營實體額外權益的 公平值高於收購成本		—	40,988
除稅前盈利		1,515,018	563,488
稅項	5	(713,748)	(137,076)
持續經營業務的年內盈利		801,270	426,412
已終止經營業務			
已終止經營業務的年內(虧損)／盈利	6	(1,093,620)	547,068
年內(虧損)／盈利		(292,350)	973,480

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應佔			
本公司權益持有人		(697,414)	607,964
少數股東權益		405,064	365,516
		<u>(292,350)</u>	<u>973,480</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)／盈利的每股(虧損)／ 盈利(以每股港仙列示)	7		
— 基本			
持續經營業務		10.17	5.86
已終止經營業務		(19.95)	2.67
		<u>(9.78)</u>	<u>8.53</u>
— 攤薄			
持續經營業務		10.11	5.83
已終止經營業務		(19.84)	2.66
		<u>(9.73)</u>	<u>8.49</u>
股息	8	<u>660,403</u>	<u>242,313</u>

綜合全面收入報表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

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

## 綜合資產負債表

於二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
無形經營權		—	7,048,250
物業、廠房及設備		1,474,486	633,991
投資物業		8,505,995	5,943,845
租賃土地及土地使用權		6,300,663	4,603,921
於共同控制實體的權益		187,018	458,788
於聯營實體的權益		1,661,729	3,717,392
商譽		—	125,994
可供出售的財務資產		1,229,395	976,977
遞延稅項資產		83,096	90,592
		<u>19,442,382</u>	<u>23,599,750</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		4,551,681	5,463,575
持作出售物業		796,846	582,541
租賃土地及土地使用權		6,888,123	6,727,380
土地使用權的預付款		1,562,689	1,884,375
存貨		103,281	105,716
應收賬款	9	60,250	66,910
其他應收款項、預付款項及按金		624,120	465,255
可收回稅項		379,408	136,951
已抵押銀行存款		2,095,628	403,994
現金及現金等價物		4,915,280	3,496,547
		<u>21,977,306</u>	<u>19,333,244</u>

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	138,680	96,877
應付地價		498,787	560,046
預收房款		4,628,108	2,395,953
其他應付款項及應計費用		4,500,208	4,885,632
借貸		2,143,636	5,696,028
應付稅項		941,743	595,430
		<u>12,851,162</u>	<u>14,229,966</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>9,126,144</u>	<u>5,103,278</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>28,568,526</u>	<u>28,703,028</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		12,158,903	4,444,650
遞延稅項負債		2,648,332	3,120,876
		<u>14,807,235</u>	<u>7,565,526</u>
<b>淨資產</b>		<u>13,761,291</u>	<u>21,137,502</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		713,658	712,685
其他儲備		8,998,815	9,310,663
保留盈利			
— 擬派股息		—	57,015
— 其他		3,588,407	4,398,755
		<u>13,300,880</u>	<u>14,479,118</u>
少數股東權益		<u>460,411</u>	<u>6,658,384</u>
<b>總權益</b>		<u>13,761,291</u>	<u>21,137,502</u>



## 財務報表附註

### 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。

本集團於二〇〇九年一月一日已採納下列新訂及已修改的香港財務報告準則：

香港會計準則第1號（修訂）	「財務報表的列報」；
香港會計準則第23號（修訂）	「借款費用」；
香港會計準則第40號（修改）	「投資性房地產」（及隨之對香港會計準則第16號所作出的修訂）；
香港會計準則第2號（修改）	「以股份為基礎的支付」；
香港會計準則第7號（修訂）	「金融工具：披露」；
香港會計準則第8號	「經營分部」；
香港（國際財務報告解釋委員會） — 解釋公告第15號	「房地產建造協議」。

以下現行準則的修訂及解釋於二〇〇九年生效，惟未影響本集團：

香港會計準則第16號（修改）	不動產、工廠及設備
香港會計準則第19號（修改）	僱員福利
香港會計準則第20號（修改）	政府補助的會計方法和政府援助的披露
香港會計準則第27號（修訂）	綜合及單獨財務報表
香港會計準則第28號（修改）	聯營的投資
香港會計準則第29號（修改）	惡性通貨膨脹經濟中的財務報告
香港會計準則第31號（修改）	合營公司中的權益
香港會計準則第32號及香港 會計準則第1號（修改）	可賣回金融工具及清盤時產生的義務
香港會計準則第36號（修改）	資產減值
香港會計準則第38號（修改）	無形資產
香港會計準則第39號（修訂）	金融工具：確認和計量

香港會計準則第41號(修訂)	農業
香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第9號(修訂)	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第16號	境外經營的淨投資套期
香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告第18號	客戶資產轉讓

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

自下列日期或之後  
開始的會計期間生效

香港會計準則第24號(修訂)	關連方披露	二〇一一年一月一日
香港會計準則第27號(修改)	綜合及單獨財務報表	二〇〇九年七月一日
香港會計準則第32號(修改)	配股的分類	二〇一〇年二月一日
香港會計準則第38號(修改)	無形資產	二〇〇九年七月一日
香港會計準則第39號(修改)	合資格套期項目	二〇〇九年七月一日
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則	二〇〇九年七月一日
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者的額外豁免	二〇一〇年一月一日
香港財務報告準則第2號(修改)	集團現金結算的以股份付款 為基礎的支付交易	二〇一〇年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併	二〇〇九年七月一日
香港財務報告準則第5號(修改)	持有待售非流動資產 (或處置組)的計量	二〇一〇年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一三年一月一日
香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋第17號	向所有者分派非現金資產	二〇〇九年七月一日
香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋第19號	以權益工具消除金融負債	二〇一〇年七月一日

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

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

## 2 分部資料

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

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

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

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

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

	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	本集團
						經營業務 (收費 公路業務 及造紙)	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>截止二〇〇九年</b>							
十二月三十一日止年度							
收益	3,945,844	393,861	320,875	743,709	5,404,289	989,840	6,394,129
分部間收益	—	(21,346)	(984)	(81,747)	(104,077)	—	(104,077)
來自外界客戶收益	<u>3,945,844</u>	<u>372,515</u>	<u>319,891</u>	<u>661,962</u>	<u>5,300,212</u>	<u>989,840</u>	<u>6,290,052</u>
分部業績	<u>1,106,770</u>	<u>10,375</u>	<u>604,146</u>	<u>(99,123)</u>	<u>1,622,168</u>	<u>433,973</u>	<u>2,056,141</u>
應佔以下公司的							
盈利／(虧損)：							
— 共同控制實體	(1,981)	—	—	—	(1,981)	(6,440)	(8,421)
— 聯營實體	<u>123,245</u>	—	—	—	<u>123,245</u>	<u>220,938</u>	<u>344,183</u>

	房地產 發展 千港元	房地產 管理 千港元	房地產 投資 千港元	其他 千港元	持續經營 業務總額 千港元	已終止 經營業務 (收費 公路業務 及造紙)	本集團 千港元
						千港元	
截止二〇〇八年							
十二月三十一日止年度							
收益	1,874,822	362,519	312,608	780,545	3,330,494	3,867,197	7,197,691
分部間收益	—	(32,151)	(2,339)	(137,481)	(171,971)	—	(171,971)
來自外界客戶收益	1,874,822	330,368	310,269	643,064	3,158,523	3,867,197	7,025,720
分部業績	275,981	19,380	141,771	(67,470)	369,662	546,688	916,350
應佔以下公司的							
盈利／(虧損)：							
— 共同控制實體	(786)	—	—	—	(786)	(19,816)	(20,602)
— 聯營實體	89,068	—	—	—	89,068	271,513	360,581

	房地產 發展 千港元	房地產 管理 千港元	房地產 投資 千港元	其他 千港元	已終止 經營業務 (收費 公路業務)	本集團 千港元
					千港元	
於二〇〇九年十二月三十一日						
分部資產	28,612,098	234,046	8,505,995	598,047	—	37,950,186
於共同控制實體的權益	187,018	—	—	—	—	187,018
於聯營實體的權益	1,661,729	—	—	—	—	1,661,729
總資產	30,460,845	234,046	8,505,995	598,047	—	39,798,933
於二〇〇八年						
十二月三十一日						
分部資產	21,982,952	141,720	5,943,845	414,881	9,781,674	38,265,072
於共同控制實體的權益	189,637	—	—	—	269,151	458,788
於聯營實體的權益	1,627,160	—	—	—	2,090,232	3,717,392
總資產	23,799,749	141,720	5,943,845	414,881	12,141,057	42,441,252

下文載列分部業績總額與除稅及已終止經營業務前盈利總額的對賬：

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

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

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

	持續經營業務產生的收益		總資產	
	截止十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇〇九年	二〇〇八年	二〇〇九年	二〇〇八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	160,475	127,045	2,254,894	2,076,744
中國	5,138,543	3,030,267	37,499,919	40,322,112
海外地區	1,194	1,211	44,120	42,396
	<u>5,300,212</u>	<u>3,158,523</u>	<u>39,798,933</u>	<u>42,441,252</u>
未分配資產			<u>1,620,755</u>	<u>491,742</u>
			<u>41,419,688</u>	<u>42,932,994</u>

### 3 按性質劃分的開支

持續經營業務的銷售成本、銷售及分銷開支以及一般及行政開支包括下列各項：

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

#### 4 理財成本

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

#### 5 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇〇八年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和共同控制實體所獲得的盈利作出25%(二〇〇八年：25%)的中國企業所得稅撥備。

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

- (c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。



(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
本公司及附屬公司		
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅	1,357	2,589
中國企業所得稅	107,272	310,970
中國土地增值稅	313,912	266,866
代扣企業所得稅	49,030	—
過往年度撥備不足／(過度撥備)	24,569	(13,649)
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生及轉回	53,277	(428,445)
稅率變動的影響	—	(1,255)
未分派盈利的代扣企業所得稅	164,331	—
	<u>713,748</u>	<u>137,076</u>
<b>6 已終止經營業務的年內(虧損)／盈利</b>		
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
出售附屬公司(虧損)／盈利	(1,593,911)	90,379
已終止經營業務的盈利	500,291	456,689
	<u>(1,093,620)</u>	<u>547,068</u>

## 7 每股盈利

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

	二〇〇九年	二〇〇八年
<b>基本</b>		
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(千港元)	724,824	417,455
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的 (虧損)／盈利(千港元)	(1,422,238)	190,509
本公司權益持有人應佔(虧損)／盈利(千港元)	<u>(697,414)</u>	<u>607,964</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,128,839</u>	<u>7,125,702</u>
每股基本(虧損)／盈利(港仙)		
持續經營業務	10.17	5.86
已終止經營業務	(19.95)	2.67
	<u>(9.78)</u>	<u>8.53</u>

## 攤薄

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

	二〇〇九年	二〇〇八年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(千港元)	724,824	417,455
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的 (虧損)／盈利(千港元)	(1,422,238)	190,509
本公司權益持有人應佔(虧損)／盈利(千港元)	<u>(697,414)</u>	<u>607,964</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	7,128,839	7,125,702
購股權調整(千股)	40,799	37,537
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,169,638</u>	<u>7,163,239</u>
每股攤薄(虧損)／盈利(港仙)		
持續經營業務	10.11	5.83
已終止經營業務	(19.84)	2.66
	<u>(9.73)</u>	<u>8.49</u>

## 8 股息

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

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

附註：

通過以下方式派付特別股息：

- (a) 按於本公司所持每2,000股股份分配越秀交通174股股份的基準分配越秀交通股份約4.38億港元；及
- (b) 現金約2.22億港元。

## 9 應收賬款

本集團對不同業務採用既定信貸政策。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：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
零至三十日	27,557	35,385
三十一日至九十日	13,589	6,219
九十一日至一百八十日	2,964	539
一百八十一日至三百六十五日	—	15
超過一年	90,998	113,733
	<u>135,108</u>	<u>155,891</u>
減：應收賬款的減值撥備	(74,858)	(88,981)
	<u>60,250</u>	<u>66,910</u>

## 10 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

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

## 11 比較數字

若干上年度比較數字已經重列，以符合本年度的呈列方式。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

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

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

董事會建議不宣派二〇〇九年末期股息，董事會相信將更多資金投入發展房地產業務，將會為股東帶來更可觀的回報。

### 市場分析

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

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

## 物業銷售大幅增長

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

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

合同銷售情況如下：

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

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

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

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

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

#### 土地儲備積極增加

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



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

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

本集團認為上述地塊的獲得，一方面表明本集團將繼續鞏固和確立主要業務所在地廣州市的優勢地位，另一方面也反映了本集團積極實施「拓展全國」戰略，取得廣州市以外三城市地塊的主要原因如下：

江門地塊南倚規劃中的郊野公園，具有得天獨厚的景觀資源，位於江門市建設中的市級行政辦公區和中央商務區，是城市拓展的核心區域。江門市常住人口414萬人，是珠江西岸「珠中江城市群」的重要節點城市，隨著國家《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要》的出台、港珠澳大橋的動工及珠三角城際軌道交通於二〇一〇年的聯網通車，其城市地位日益提升，房地產市場發展前景看好。

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

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

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

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

## 開發效率明顯提升

面對競爭激烈的市場環境，公司及時調整並全速推進開發節奏。其中，星匯雲錦從開工到預售僅用了不到17個月時間，較計劃提前2個月達到預售條件，比前期開發項目的速度快了約20%；江南新苑、翠城花園和嶺南灣畔等主力樓盤均提前1個月達到預售條件，為國慶黃金周增加可供貨量近1800套、貨值超過30億港元。

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

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

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

## 投資物業適度培育

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

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

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

投資物業項目如下：

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

## 成本管理精細化程度提高

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

## 體制機制創新取得新進展

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

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

## 品牌美譽度不斷提升

報告期內，本集團品牌知名度和美譽度不斷提升，分別榮獲：由國家統計局屬下中國行業企業資訊發佈中心組織發起的第八屆「中國大型100強房地產企業」評選第35名；由中國房地產測評中心組織發起的「2009廣州房地產開發企業銷售金額20強」；由人民日報社人民網和四大國有商業銀行組織發起的「第八屆廣東地產資信20強」。另外，寫字樓項目維多利廣場榮獲「第九屆中國土木工程詹天佑獎」。

## 其他業務

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

越秀房託基金於年內取得良好營運業績，實現總經營收入約5.32億港元，同比增長7.4%。由於本集團持有35.58%的基金單位，對應獲得的現金分派達到約0.89億港元。

## 未來展望

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

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

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

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

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

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

## 財務回顧

### 財務摘要

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

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

#### 2. 優化產業結構，成功分拆收費公路業務，突顯房地產主業

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

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

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

#### 3. 良好的財務狀況及充足的營運資金

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

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

## 營運業績分析

### 持續經營業務

#### 營業收入及毛利

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

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

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

#### 銷售及行政開支

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

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

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



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

## 理財成本

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

## 應佔聯營實體盈利

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

## 稅項支出

本年度稅項支出約7.14億港元，較去年的約1.37億港元增加421%。主要是本期確認收入及投資物業公允值升值較去年同期大幅增加所致。

## 已終止經營業務

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

越秀交通於重組完成前之業績乃根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已經終止經營業務」按已終止經營業務呈報，並於綜合收益表中分開呈列。

## 本公司權益持有人應佔盈利／(虧損)

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

## 每股盈利

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

## 流動資金及資金來源

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

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

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

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

## 資本性支出及投資

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

## 利率風險

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

## 外匯風險

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

## 資本承擔

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

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

## 或然負債

本集團在本年度為中國大陸部分出售物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供提供過渡性擔保，直至房產證正式出具予買方為止。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，集團需履行擔保責任償還有關按揭欠款，但物業將劃歸集團擁有。於二〇〇九年十二月三十一日，所涉及的或然負債總額約為11.76億港元（二〇〇八年：約8.83億港元）。

截至二〇〇九年十二月三十一日，本集團就二〇〇八年出售一間附屬公司予越秀房託基金，並與越秀房託基金訂立了彌償契約，就土地出讓金，按擔保及遞延稅項等若干負債，承諾彌償共約0.74億港元，該彌償契約於二〇一四年五月三十日期滿。

## 末期股息

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

## 企業管治

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度內，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十四所載的企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」），除對下述情況有所偏離：

### 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。

## 年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表草稿所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

### 買賣或贖回本公司股份

本公司於年內並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內並無買賣本公司的股份。

承董事會命  
董事長  
陸志峰

香港，二〇一〇年三月二十五日

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