

越 秀 地 產 股 份 有 限 公 司



不 斷 超 越 更 加 優 越

2012年報

股份代號: 00123



目錄

公司架構	2
公司資料	3
財務摘要	4
二〇一二年大事記	6
董事長報告	10
管理層討論及分析	20
物業發展	38
土地儲備	50
企業社會責任報告	52
投資者關係報告	54
榮譽及獎項	57
董事簡介	58
企業管治報告	60
董事會報告	71
獨立核數師報告	81
綜合損益表	83
綜合全面收入報表	84
綜合資產負債表	85
資產負債表	88
綜合現金流量表	90
綜合權益變動表	92
財務報表附註	94
集團結構	181

公司架構

於二〇一二年十二月三十一日



公司資料

董事會

執行董事

陸志峰先生(董事長)
張招興先生
唐壽春先生
陳志鴻先生
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

美國預託證券託管銀行

紐約梅隆銀行
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

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

證券上市交易所

股份

香港聯合交易所有限公司
新加坡證券交易所

股份代號

香港聯合交易所有限公司 -00123
路透社 -123.HK
彭博資訊 -123 HK

債券

香港聯合交易所有限公司

350,000,000 美元於二〇一八年到期之 3.25 厘票據
(股份代號：4596)

500,000,000 美元於二〇二三年到期之 4.50 厘票據
(股份代號：4597)

投資者關係

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) 2511 0832
電郵：contact@yuexiu.com.hk

財務摘要

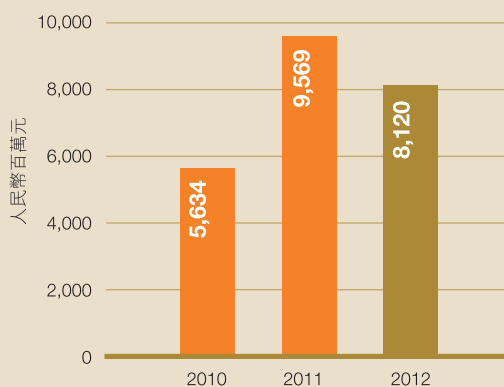
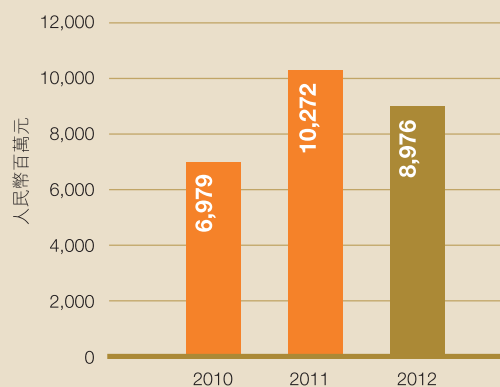
損益表摘要

人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		變動
	二〇一二年	二〇一一年	
營業收入	8,119,945	9,569,006	-15.1%
總營業收入(含出售投資物業)	8,976,364	10,272,148	-12.6%
售樓毛利率(含出售投資物業)	47.0%	40.0%	+7 個百分點
本公司權益持有人應佔盈利	2,481,834	5,235,666	-52.6%
每股基本盈利(人民幣元)	0.2672	0.5640	-52.6%
全年每股派息(港元)	0.095	0.085	+11.8%

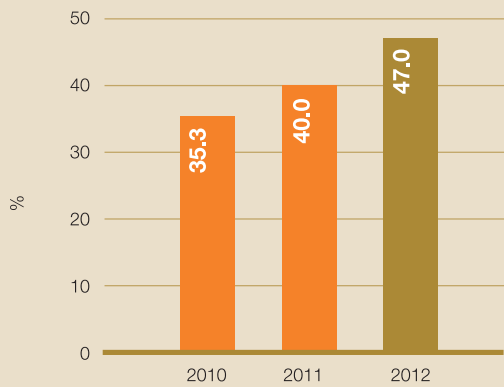
資產負債表摘要

人民幣千元	截至十二月三十一日		變動
	二〇一二年	二〇一一年	
現金總額(包括現金及現金等價物和監控戶存款)	9,263,401	6,127,658	+51.2%
總資產	69,996,933	61,213,284	+14.3%
總資產減流動負債	42,440,452	37,854,687	+12.1%
股東權益	22,158,140	20,186,647	+9.8%
每股股東權益(人民幣元)	2.383	2.174	+9.6%

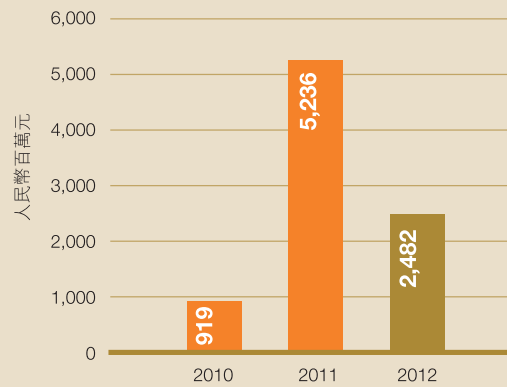
營業收入

總營業收入
(含出售投資物業)

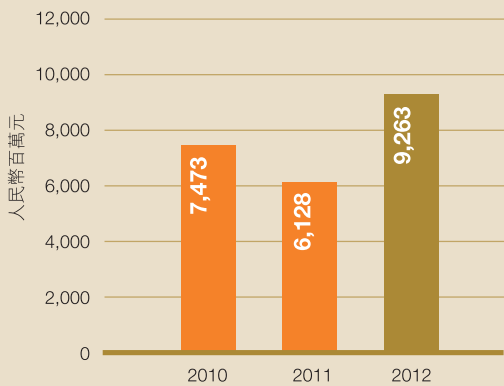
售樓毛利率（含出售投資物業）



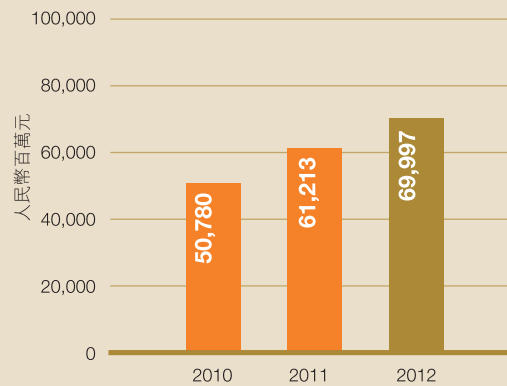
本公司權益持有人應佔盈利



現金總額（包括現金及現金等價物和監控戶存款）



總資產



二〇一二年大事記

一月



- 本集團榮獲著名亞洲金融雜誌《財資》頒發「2011年最具潛力中國企業獎」，為三家獲獎的香港上市房地產公司之一。

四月



- 商業地產事業部正式成立，以促進商業地產項目的整體發展，是本集團堅持住宅與商業地產並舉的重要舉措。

七月



- 越秀地產股東特別大會以大比數(超過九成)贊成票，正式通過廣州國際金融中心注入越秀房產基金的決議。



- 商業項目廣州財富公館正式開售，銷售反應熱烈，推出的300多個單位隨即售罄。

六月



- 本集團榮獲香港著名財經雜誌《資本一周》頒發「2012年傑出上市企業大獎」，為本集團連續第二年獲此獎項。



- 本集團榮獲香港著名財經雜誌《經濟一周》頒發「2012年中國傑出房地產商」獎項，為本集團連續第四年獲此獎項。

八月



- 廣州財富天地廣場啟動招商，標誌著這艘備受矚目的超大型商業航母正式起航，在集團商業地產版圖中佔據重要的戰略地位。

九月



- 廣州國際金融中心全面開業，標誌著這座全球十大超高層建築之一、廣州新城市地標正式亮相。

十一月



- 廣州嶺南新苑(廣州嶺南灣畔)榮獲「2012中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎」。
- 廣州國際金融中心榮獲英國皇家建築師協會頒發的「2012年萊伯金獎」。

十二月

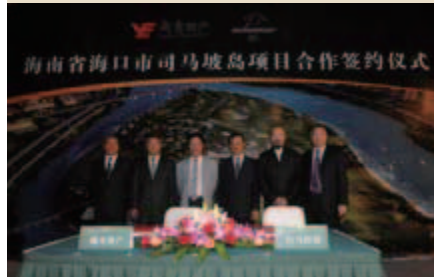


- 本集團在香港四季酒店舉辦了上市20周年慶祝酒會。

十月



- 廣州國際金融中心注入越秀房產基金的交易圓滿完成，實現了「越秀地產+越秀房產基金」常態化互動的重要一步，也是施行「地產開發+商業運營+資本運作」戰略關鍵的第一步。



- 通過收購海南白馬建設開發有限公司50%的股權，獲得海口市司馬坡島土地，正式進軍高端旅遊地產領域。



- 從化江浦街地塊(逸泉映翠)、煙臺開發區地塊正式開工，均落實了「購地後半年內開工」的目標，兩個項目預計將於二〇一三年開售。
- 本集團與廣東保利房地產開發有限公司成立合營公司，共同開發廣州市蘿崗區長嶺路地塊，在探索合作開發模式方面取得突破。

董事長

報告





董事長報告

- 二〇一二年是本集團順利完成「調整優化發展」，進入「全面提高發展」階段的第一年，本集團堅持以「苦練內功促提升，積極應對求發展」的工作主題，開拓進取，逆勢而上，實現了理想的經營業績。 ●●

一、業務回顧

經濟和市場環境

自二〇〇九年暴發國際金融海嘯至今已逾三年，但全球經濟復蘇的步伐仍較為緩慢，世界主要經濟體增長放緩，國際貨幣基金組織多次下調二〇一二年全球經濟增長預測。為此，中央政府先後通過降低存款準備金率和降息等調控手段，使國民經濟緩中企穩，穩中有進。據國家統計局發佈的資料顯示，二〇一二年中國經濟增長7.8%，經濟增長速度在經歷全球金融海嘯後首次回落至8%以下的水平，但在全球範圍內，仍屬於較高的經濟增長水平，並漸向常速增長發展。此外，二〇一二年居民消費價格指數同比上漲2.6%，漲幅比二〇一一年回落2.8個百分點，通貨膨脹壓力明顯趨緩。

二〇一二年，中央政府維持對中國房地產的嚴厲調控力度，繼續實施限購、限價和限貸等調控政策，壓抑房價過快增長。據國家統計局發佈的最新資料顯示，全國房地產開發投資、商品房銷售金額和面積均有一定的增長，但增速同比亦有所回落。雖然中央政府對房地產市場的調控初見成效，但由於剛性需求和改善型需求仍然存在，促使房價仍呈上漲趨勢，因此，中央政府多次強調要穩定和嚴格實施房地產市場調控政策。



董事長
陸志峰先生

經營業績再邁新台階

二〇一二年是本集團順利完成「調整優化發展」，進入「全面提高發展」階段的第一年。本集團堅持以「苦練內功促提升，積極應對求發展」的工作主題，開拓進取，逆勢而上，實現了理想的經營業績。

二〇一二年，本集團實現總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣89.76億元，同比下降12.6%。同時，本集團亦通過轉讓股權的方式轉讓廣州國金中心和東方寶泰廣場，轉讓價值分別約為人民幣134.4億元和人民幣9.84億元。售樓毛利率(含出售投資物業收益)約為47.0%，同比增加7個百分點。售樓及相關業務的權益持有人應佔盈利約為人民幣10.33億元，同比增長2.5%。每股基本盈利約為人民幣0.2672元。

二〇一二年為本集團上市二十週年，在惡劣的經濟和市場環境下，本集團仍能錄得理想的業績，並且完成了把廣州國金中心注入越秀房產基金以及首次發債等重大資本運作。為了更好地回饋股東，與股東共同分享本集團所取得的成果，董事會建議宣派二〇一二年末期股息每股0.022港元，相當於約人民幣0.018元，連同中期股息每股0.042港元，相當於約人民幣0.034元計算，合共每股0.064港元，相當於每股約人民幣0.052元，佔不考慮本集團投資物業

評估升值及負商譽¹影響的權益持有人應佔盈利的40%。此外，董事會亦建議宣派特別股息每股0.031港元，相當於約人民幣0.025元。

物業銷售逆市創新高

為應對複雜多變的房地產市場環境，本集團加強營銷統籌策劃，搶佔市場先機。其次，以銷售為中心，以滿足銷售時間鋪排工程進度，搶抓項目進度，為銷售提供了高效支撐。再者，創新營銷機制、體制和運作方式，整合內外部資源，促進營銷能力進一步提升，實現銷售業績再創新高。

二〇一二年，本集團錄得累計合同銷售金額約為人民幣123億元，累計合同銷售面積約為103.52萬平方米，同比分別上升35.9%和70.1%，分別佔全年合同銷售目標不少於人民幣100億元和96萬平方米約123%及108%，超額完成全年銷售目標。同時，實現累計合同銷售及訂購(正式銷售合同將於訂購後短期內簽署)金額約為人民幣161.28億元，累計合同銷售及訂購面積約為130.36萬平方米。

二〇一二年，本集團推出全新項目共11個，其中包括高端住宅項目廣州星匯文瀚和廣州星匯文宇以及商業項目廣州財富公館等，產品類型豐富，滿足不同客戶的需求。此外，亦推出廣東省外項目杭州星匯城和武漢星匯雲錦，銷售業績較為理想，逐步增加廣東省外項目的銷售貢獻。

截至二〇一二年底，本集團擁有已售未入賬物業金額約人民幣118億元，其中約人民幣85億元預期可於二〇一三年入賬，為二〇一三年的業績打下堅實的基礎。

重大資本運作確立創新發展模式

二〇一二年，本集團利用「越秀地產+越秀房產基金」這個獨特的互動平台，順利將旗下優質商業項目廣州國金中心注入越秀房產基金。為本集團帶來約人民幣49億元的現金回籠，並減少約人民幣45億元的銀行負債，大幅降低了淨借貸比率。同時，本集團作為越秀房產基金主要及單一最大的基金單位持有人，亦可繼續享有該物業長期增值所帶來的穩定收益。交易的完成確立了獨特的「地產開發+商業運營+資本運作」的創新發展模式，縮短商業物業的投資回報期，加快了資金周轉速度。

1. 負商譽指在綜合損益表內的應佔所收購資產淨額公平值高於收購成本之差額。

債券融資取得新突破

成功把廣州國金中心注入越秀房產基金後，本集團的財務狀況得到較大改善，各項財務指標理想。因此，本集團抓緊資本市場的機遇，於二〇一三年一月成功發行3.5億美元5年期和5億美元10年期高級無抵押債券，5年債券票息為3.25%(T+255)，10年債券票息為4.5%(T+275)。是次發行的債券分別獲國際評級機構惠譽和穆迪授予「BBB-」和「Baa3」評級，成為目前僅有的三家獲得以上兩家機構投資級評級的香港上市內房企業之一。此次是公司首次在境外發行債券，市場反應熱烈，獲得超額認購。是次債券融資成功拓寬了融資渠道，並且有效降低了本集團的整體平均融資成本，優化了債務年期組合和到期債務結構，大大提高了公司的財務靈活性。

全國布局進一步鞏固優化

本集團一直貫徹「立足廣州，拓展全國」的戰略方針，綜合考慮土地市場環境、房地產市場的發展趨勢及自身的財務狀況等因素，增加高效益的土地儲備。二〇一二年，本集團抓住土地市場的機遇，共投入約人民幣80.26億元分別於從化、蘿崗、煙臺、瀋陽、青島、杭州、武漢、海南和香港等地購入12塊土地，總建築面積約378萬平方米，進一步鞏固廣州大本營的戰略地位，並且繼續深耕珠三角環渤海、長三角、中部地區等現已進入的區域。按權益計算，本集團應佔總建築面積約316萬平方米。

在增加土地儲備的同時，本集團亦積極探索多樣化的開發模式，與其他知名的發展商進行合作，善用外部資源，為項目的發展增值。截至二〇一二年底，本集團擁有的土地儲備約1,440萬平方米，分佈於廣州、佛山、中山、江門、煙臺、瀋陽、青島、杭州、昆山、武漢、海口及香港等12個城市。按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,350萬平方米。

兩個平台順利搭建

商業平台建設和項目招商齊頭並進，商業運營能力取得突破。二〇一二年，本集團正式成立商業地產事業部，圍繞「總部統籌、做實項目」的思路，確立了兩級管理架構的商業管理團隊，更好地落實項目招商工作，進一步提升商業運營能力，為「越秀地產+越秀房產基金」的雙平台互動提供堅實的支援。廣州國金中心亦整體竣工，並於二〇一二年九月二十六日實現全面開業。廣州財富天地廣場的建設取得新突破，採取超常規的運作方式「工程、裝修、招商」三條主線同步推進，交叉搭接，通過垂直管理方式加強施工現場的協調及執行力度。同時，圍繞「做實項目」，大力

推進招商工作，以項目招商運營帶動項目建設，快速組建招商團隊，多方位拓展客源，抓好主力商家突破，實現預出租率超過50%，每月平均租金約140元/平方米。

本集團整合開發技術部與設計院的資源，成立了越秀地產研究院，為推動本集團產品創新能力建設以及加快全國化發展提供技術支援，為加強成本管控奠定了基礎。同時，建立了公司產品研發基地，開展住宅裝修標準化等研發工作。

資本市場關注度進一步提高

本集團深刻認識到與股東及投資者保持良好關係的重要性，因此近年來不斷改進投資者關係工作，使股東和投資者與公司保持順暢有效的溝通，深入了解公司的經營理念和經營戰略，從而更好地反映到公司的股票價值中。二〇一二年，本集團積極與股東及投資者進行互動，通過一對一會議、電話會議、項目參觀、投資銀行舉辦的投資研討會等方式，與超過1,000名投資者進行會面，積極準確地推介公司的業績和發展情況，使資本市場對公司的關注度不斷提高。各大國際知名投資銀行亦紛紛把本集團納入研究覆蓋範圍，多家投資銀行如花旗銀行和美銀美林等相繼發出首次覆蓋報告，其他已覆蓋的投資銀行亦不斷更新關於本集團的研究報告，總共100多份。

同時，為推動廣州國金中心注入越秀房產基金和發債融資等資本運作順利進行，在刊發相關信息後本集團主動組織和參與各種投資者關係活動，推介各個資本運作項目對公司發展前景的好處等積極信息，讓投資者更為深入地了解公司各資本運作的目的和公司的發展方向及策略。

品牌知名度大幅提升

二〇一二年，本集團以加強「越秀」品牌為指引，品牌效應逐步提升。強化品牌專業線的統籌，引入國際知名公關公司，系統規劃品牌管理及推廣，加強了計劃管理和專業線管理，修訂了產品系列品牌管理制度，品牌管理逐步規範化及專業化。

二〇一二年，本集團憑藉多項出色的資本運作項目、優異的經營業績和明確的發展策略，獲得資本市場和社會各界的肯定和認可，品牌知名度不斷提升，亦屢次獲得知名機構頒發的獎項。本集團連續第四年獲得香港著名財經雜誌《經濟一週》頒發的「2012年中國傑出房地產商」獎項，《資本一週》頒發的「2012年傑出上市企業大獎」，以及連續第二年獲得《財資》雜誌頒發「2012年最具潛力中國企業獎」和「2012年企業金獎(財務表現、企業管治、社會責任、環境責任和投資者關係)」。本集團旗下優質商業項目廣州國金中心亦分別獲得由國際地產獎(亞太區)頒發的「中國地區綜合用途項目高度評價獎」以及由《資本一週》頒發的「資本中國傑出地標建築獎」。

售後服務機制為產品增值

為了更好地為客戶提供售後服務，本集團於二〇一二年在營銷中心成立客戶服務部，開展客戶服務基礎制度建設，為強化品質管理提供了職能保障。同時，亦啟動物業顧問服務評估，有針對性實施項目前期進行品質問題的回饋，促進項目品質持續循環改善的工作已初步開展。售後服務機制的確立使產品得到大幅度的增值。

二、業務展望

二〇一三年，預期全球經濟前景仍存在較多不確定性，中國經濟增長預期保持7.5%的水平，進入常速增長階段，使國內多個行業的市場競爭更加激烈，尤其是一直受宏觀調控影響的房地產行業。目前房價水平尚未達到政府預期，因此二〇一三年初便出台如「國五條」等相關房地產調控政策，相信政府對房地產行業的調控將會進入常態化。但是，二〇一三年亦是新一屆中央領導集體上任後的開局之年，經濟增長企穩回升的態勢基本明確，中央政府將會大力推進城鎮化進程和增加居民收入，推動產業結構轉型升級，預期房地產行業的發展仍有較大空間。在挑戰與機遇並存的情況下，本集團對二〇一三年的業務發展仍充滿信心。

本集團以「穩中求進提質量，轉變方式促發展」為二〇一三年的工作主題，以「三個確保、三個突破、三個深化」為主線，繼續開展「苦練內功」，在堅持「保增長、保安全和保發展」的基礎上，既要加快轉變發展方式，力爭在資源整合和配置、打造核心優勢以及提升發展的品質和效益等方面取得更大突破，同時亦要深化人力資源改革、全面風險管理和強總部管控，推動本集團發展邁上新台階。

確保經營指標平穩增長

本集團將會進一步加強銷售能力的建設，研究和分析營銷戰略、營銷體系及客戶關係管理等方面的優劣，制定銷售能力提升的方案，力爭保持銷售業績有「雙位數」增長。根據目前房地產市場環境和公司自身的發展情況，二〇一三年合同銷售目標初定為人民幣132億元和107萬平方米。預計將會推出3個新項目，包括廣州嶺南山畔、從化江浦街項目和煙臺開發區項目，而廣州、中山、杭州、武漢等城市的在售項目亦會不斷推出新一期的產品，可售資源充足。連同二〇一二年在售項目，預計二〇一三年在售項目超過25個。

確保資金安全和需求

本集團將會繼續高度重視二〇一三年的融資工作，最大限度地發揮本集團的財務優勢，根據資本市場情況，利用最合適的融資方式為公司擴張發展提供低成本的資金，以確保公司發展的資金安全和需求。

確保適度規模擴張

本集團將會繼續遵循「立足廣州，拓展全國」的發展戰略，保持適度的規模擴張，鞏固目前的全國區域佈局，形成以廣州市為中心，以發展潛力大的一二線城市為區域中心協同發展的格局。

在資源整合和配置方面取得突破

除了通過招拍掛方式購入土地儲備外，本集團將會善用和放大公司內外資源，繼續加大戰略合作力度，引入大型並具實力的房地產企業聯合開發。此外，本集團亦會抓緊房地產行業新一輪並購擴張的機遇，探索其他擴張的方式，使擴張模式有所轉變，以實現跨越式發展。

在打造核心優勢方面有所突破

二〇一二年成功把廣州國金中心注入越秀房產基金這一重要資本運作項目實現了「越秀地產+越秀房產基金」互動的重要一步，也是施行「地產開發+商業運營+資本運作」長期發展戰略關鍵的第一步。此後，本集團將會加快轉變發展方式，深化「越秀地產+越秀房產基金」互動，推動「地產開發+商業運營+資本運作」高端發展模式常態化。

在提升品質和效益方面有所突破

截至二〇一二年底，本集團擁有土地儲備約1,440萬平方米，其中在建項目約25個，面積約553萬平方米，未建面積約887萬平方米。本集團已擁有較具規模的資產，因此將會繼續提升開發建設能力，進一步縮短項目開發建設的週期，以提升資產周轉率和淨資產收益率，提高資產質量和經營質量。預計二〇一三年，本集團新開工面積約266萬平方米，竣工面積約154萬平方米。

深化人力資源改革

本集團將會加強人力資源配置規律研究，結合優化人才需求和薪酬體系等模型，合理控制員工數量，提高人均效能。其次，亦會加大人力資源的整合力度，提高資源利用效率，推動組織資源整合。再者，繼續推動學習型企業建設，鞏固擴大內部講師隊伍，深化「星匯高級」和「星匯中級」計劃，開展「領導力培訓項目」的引入工作。

深化全面風險管理

本集團將會開展內控自我評估工作，搭建重大風險預警指標以及風險執行資訊系統。同時，亦會進一步完善合同管理和法律風險管理體系，加強知識產權管理，制訂知識產權保護制度。

深化管控模式

為了更好地支撐本集團未來規模擴張發展，本集團將會持續完善公司權責體系和流程以及對項目公司的管控，提升項目公司的獨立執行能力，以資訊技術手段，推動系統建設和優化，逐步實現管理流水化、決策智能化目標，進一步提升管控效率。

致謝

本集團多年來穩健的發展，除了憑藉董事局正確的領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝。

陸志峰先生

董事長

管理層

討論及分析





管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇一二年，本集團實現總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣89.76億元，同比下降12.6%。同時，本集團亦通過轉讓股權的方式轉讓廣州國金中心和東方寶泰廣場，轉讓價值分別約為人民幣134.4億元和9.84億元。售樓毛利率(含出售投資物業收益)為47.0%，同比增加7個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇一二年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣24.82億元，同比下降52.6%，主要是二〇一一年廣州國金中心竣工錄得較大的投資物業評估增值的因素。同時，因轉讓廣州國金中心和東方寶泰廣場，故此本集團於二〇一二年確認轉讓附屬公司收益約人民幣4.37億元。售樓及相關業務的權益持有人應佔盈利約為人民幣10.33億元，同比增長2.5%。

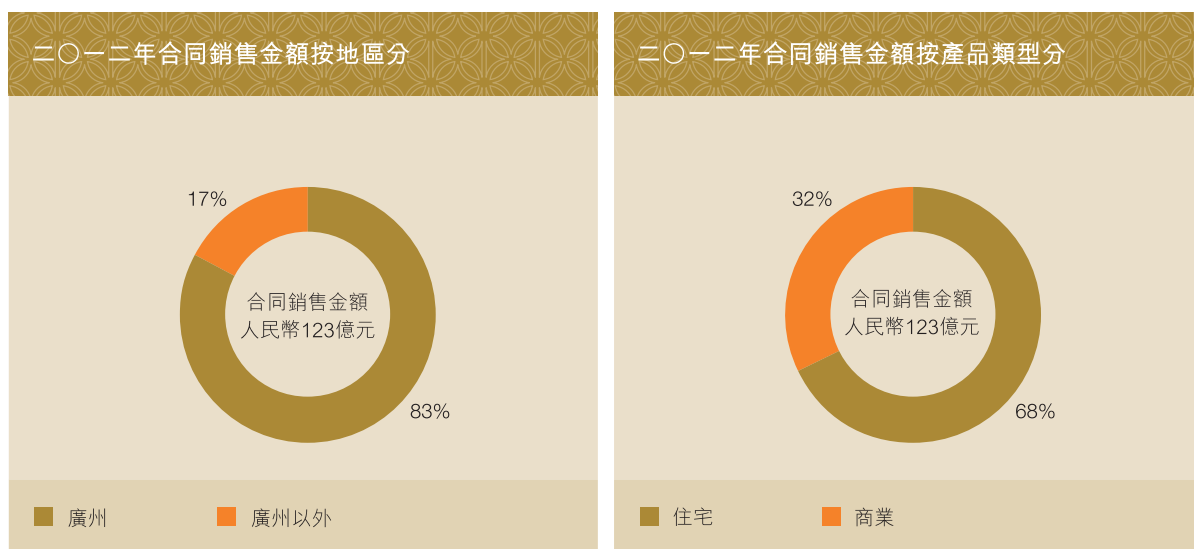
合同銷售

本集團因應市場變化，及時調整產品定位，高效進行工程配合，及時推出適銷對路的產品。二〇一二年，累計合同銷售金額約為人民幣123億元，同比增長35.9%，完成全年銷售目標不少於人民幣100億元約123%；累計合同銷售面積約為103.52萬平方米，同比增長70.1%，完成全年銷售目標不少於96萬平方米約108%，均價約每平方米人民幣11,900元，均價同比下降20.1%，主要是因為產品結構和區域結構的變化。銷售業績理想，符合管理層的預期。

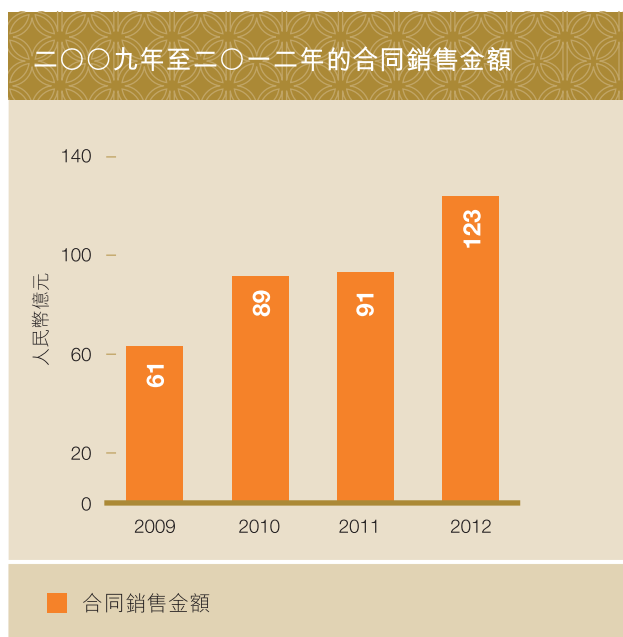
合同銷售情況如下：

編號	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
1	廣州星匯雲錦	住宅、車位	8,500	3.27	38,500	廣州，天河
2	廣州財富世紀廣場	商業	48,400	13.99	28,900	廣州，天河
3	廣州江南新苑	住宅	3,600	0.55	15,300	廣州，海珠
4	廣州翠城花園	住宅	100	0.02	20,000	廣州，海珠
5	廣州可逸錦苑	住宅	17,700	4.44	25,100	廣州，海珠
6	廣州可逸雋軒	住宅	2,400	0.51	21,300	廣州，海珠
7	廣州嶺南灣畔	住宅	16,800	3.41	20,300	廣州，荔灣
8	廣州財富公館	商業	77,900	14.68	18,800	廣州，荔灣
9	廣州星匯金沙	住宅	70,900	10.25	14,500	廣州，白雲
10	廣州星匯文華	住宅	23,800	5.00	21,000	廣州，番禺
11	廣州星匯文瀚	住宅	62,900	11.32	18,000	廣州，番禺
12	廣州星匯文宇	住宅	14,600	2.55	17,500	廣州，番禺
13	廣州可逸江畔	住宅	32,400	3.99	12,300	廣州，番禺
14	廣州可逸陽光	住宅	26,300	3.00	11,400	廣州，番禺
15	南沙濱海花園	住宅	168,900	12.51	7,400	廣州，南沙
16	花都逸泉韻翠	住宅	44,600	2.95	6,600	廣州，花都
17	從化逸泉山莊	住宅	2,200	0.24	10,900	廣州，從化
	投資物業	不適用	17,900	3.40	19,000	廣州
	其他項目	不適用	47,700	5.91	12,400	廣州
	廣州小計		687,600	101.99	14,800	
18	江門星匯名庭	住宅	76,400	5.08	6,600	江門，蓬江
19	中山星匯雲錦	住宅	100,900	5.61	5,600	中山，南區
	珠三角(除廣州)小計		177,300	10.69	6,000	
20	杭州星匯城	住宅	98,500	5.01	5,100	浙江，杭州
21	武漢星匯雲錦	住宅	8,200	1.19	14,500	湖北，武漢
22	瀋陽越秀明湖郡	住宅	9,800	0.78	8,000	瀋陽，沈北
23	煙臺星匯鳳凰	住宅	53,800	3.34	6,200	煙臺，芝罘
	廣東省外小計		170,300	10.32	6,100	
	合計		1,035,200	123.00	11,900	

二〇一二年本集團已有7個城市實現銷售，「多點支撐」的格局逐步增強。二〇一二年的累計合同銷售金額中，廣州市約佔83%，廣州市以外約佔17%。同時，本集團亦因應調控政策，推出不受「限購」影響的商業產品，實現「住宅+商業」雙輪驅動，住宅產品約佔68%，商業產品約佔32%。



二〇一二年合同銷售再創新高，從二〇〇九年的人民幣61億元大幅上升至二〇一二年的人民幣123億元。

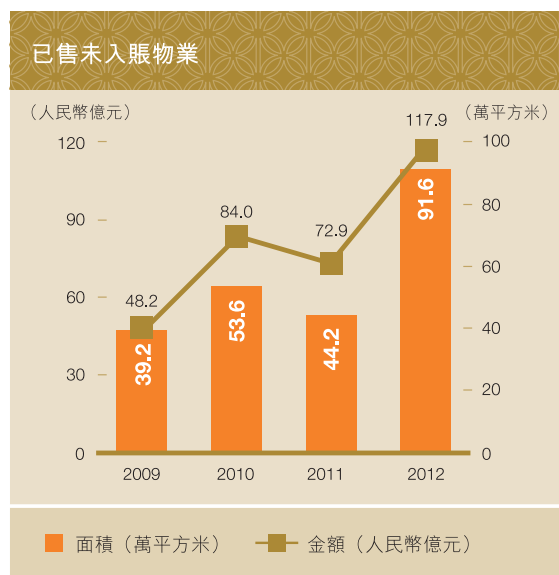


入賬物業

二〇一二年，入賬物業收入約為人民幣78.03億元(含出售投資物業人民幣8.56億元)，同比下降15.0%；入賬物業面積約56.11萬平方米(含出售投資物業6.97萬平方米)，同比下降4.2%；均價約每平方米人民幣13,900元。

入賬物業情況如下：

編號	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
1	廣州財富世紀廣場	商業	6,900	2.02	29,300	廣州·天河
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	10,100	3.89	38,500	廣州·天河
3	廣州江南新苑	商業	23,900	10.00	41,800	廣州·海珠
4	廣州翠城花園	商業、車位	23,600	5.73	24,300	廣州·海珠
5	廣州可逸家園	住宅	42,500	9.92	23,300	廣州·海珠
6	廣州嶺南灣畔	住宅	40,000	8.52	21,300	廣州·荔灣
7	花都逸泉韻翠	住宅	46,400	3.17	6,800	廣州·花都
8	從化逸泉山莊	住宅	6,100	0.97	15,900	廣州·從化
9	南沙濱海花園	住宅	165,300	13.45	8,100	廣州·南沙
10	江門星匯名庭	住宅	90,600	6.22	6,900	江門·蓬江
11	瀋陽越秀明湖郡		13,600	1.27	9,300	瀋陽·沈北
	其他項目	不適用	22,400	4.31	19,000	廣州
	小計		491,400	69.47	14,100	
	投資物業	不適用	69,700	8.56	12,000	廣州
	合計		561,100	78.03	13,900	



已售未入帳物業

截至二〇一二年底，已售未入賬的物業金額約為人民幣117.88億元，面積約91.64萬平方米，均價約每平方米人民幣12,900元，二〇一二年已售未入賬物業金額中約人民幣85億元預計可於二〇一三年入賬。

已預售但未入賬物業情況如下：

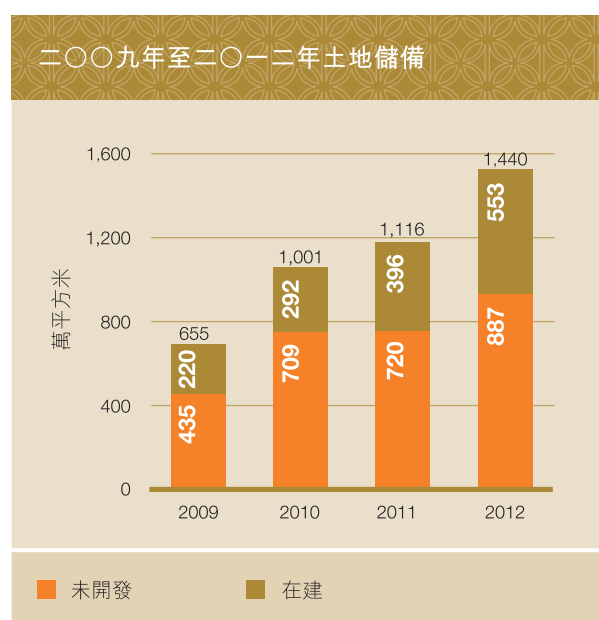
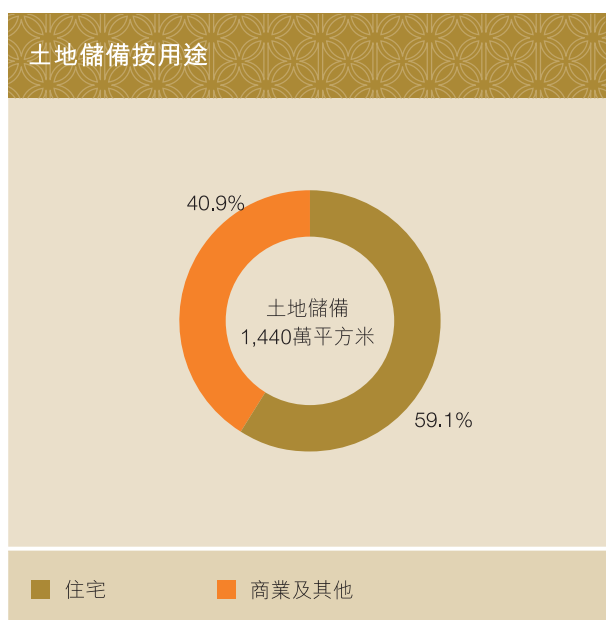
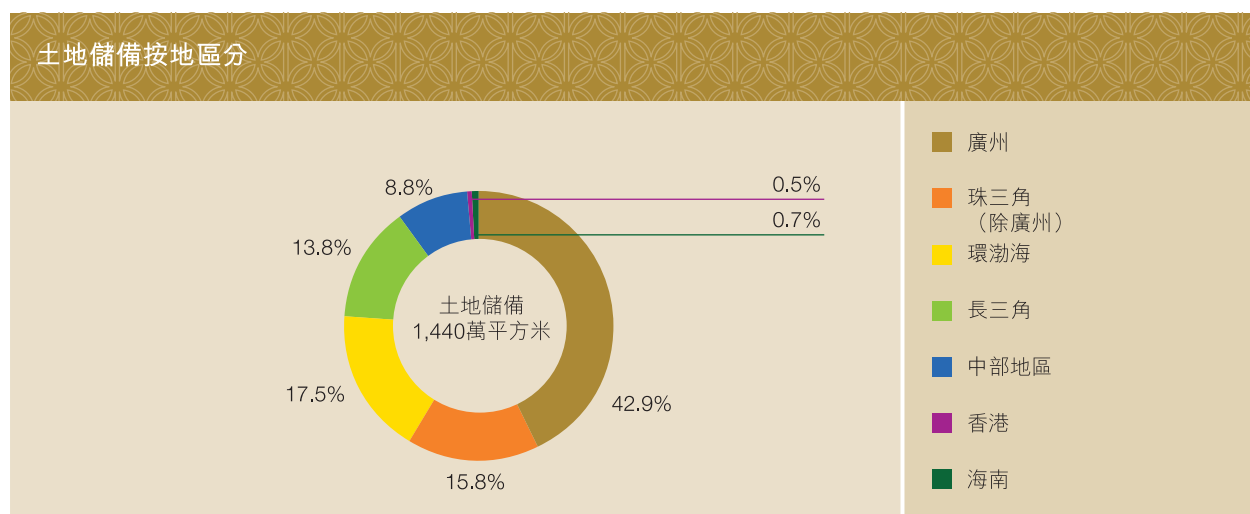
編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)	位置
1	廣州星匯雲錦	住宅	2,600	1.06	40,800	廣州，天河
2	廣州財富世紀廣場	商業	78,300	22.45	28,700	廣州，天河
3	廣州江南新苑	住宅	3,500	0.62	17,700	廣州，海珠
4	廣州可逸錦苑	住宅	17,700	4.44	25,100	廣州，海珠
5	廣州可逸雋軒	住宅	2,400	0.51	21,200	廣州，海珠
6	廣州財富公館	商業	80,100	15.00	18,700	廣州，荔灣
7	廣州星匯金沙	住宅	88,900	12.70	14,300	廣州，白雲
8	廣州星匯文華	住宅	53,500	10.97	20,500	廣州，番禺
9	廣州星匯文瀚	住宅	62,900	11.32	18,000	廣州，番禺
10	廣州星匯文宇	住宅	14,600	2.55	17,500	廣州，番禺
11	廣州可逸江畔	住宅	32,400	3.99	12,300	廣州，番禺
12	廣州可逸陽光	住宅	26,300	3.00	11,400	廣州，番禺
13	南沙濱海花園	住宅	126,200	9.21	7,300	廣州，南沙
14	花都逸泉韻翠	住宅	10,700	0.73	6,800	廣州，花都
	其他項目	不適用	17,700	1.60	9,100	廣州
廣州小計			617,800	100.15	16,200	
15	江門星匯名庭	住宅	9,500	0.60	6,300	江門，蓬江
16	中山星匯雲錦	住宅	100,900	5.61	5,600	中山，南區
17	瀋陽越秀湖郡	住宅	4,700	0.42	8,900	瀋陽，沈北
18	煙臺星匯鳳凰	住宅	76,800	4.90	6,400	煙臺，芝罘
19	杭州星匯城	住宅	98,500	5.01	5,100	浙江，杭州
20	武漢星匯雲錦	住宅	8,200	1.19	14,500	湖北，武漢
合計			916,400	117.88	12,900	

土地儲備

土地市場於二〇一二年下半年不斷推出質優價低的土地，本集團抓住低成本增加土地儲備的機會，使全國化戰略佈局更趨優化。二〇一二年，本集團共投入約人民幣80.26億元分別於從化、蘿崗、煙臺、瀋陽、青島、杭州、武漢、海南和香港等地購入12塊土地，總建築面積約378萬平方米。按權益計算，本集團應佔總建築面積約316萬平方米。此外，本集團亦在探索合作開發模式方面取得重大突破，與廣東保利房地產開發有限公司等具實力的房地產發展商合作開發項目，通過強強聯合和優勢互補，體現「小投資撬動大項目」的規模效應。

編號	項目	用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	平均地價 (人民幣元/ 平方米)	位置
1	從化江浦街地塊	住宅	95.48%	64,300	188,400	1.64	870	廣州·從化
2	蘿崗開源大道地塊	住宅、商業	95.48%	90,500	323,900	12.50	3,900	廣州·蘿崗
3	蘿崗長嶺路地塊	住宅	47.74%	157,200	446,600	16.50	3,700	廣州·蘿崗
4	杭州臨安地塊第三期	住宅	100%	120,700	277,700	2.54	910	杭州·臨安
5	昆山花橋地塊	住宅	48.45%	165,200	536,300	4.96	930	昆山·花橋
6	煙臺開發區地塊	住宅	100%	200,000	601,000	5.30	880	煙臺·開發區
7	青島李滄地塊	住宅	100%	128,500	488,600	10.11	2,100	青島·李滄
8	瀋陽長白島地塊	住宅	100%	45,500	183,600	4.00	2,200	瀋陽·和平
9	武漢江岸地塊	住宅	95.48%	141,800	424,100	12.01	2,800	武漢·江岸
10	武漢江岸地塊第二期	住宅	95.48%	49,300	203,600	5.68	2,800	武漢·江岸
11	海南司馬坡島地塊	住宅、商業	47.5%	1,130,000	98,000	3.50	—	海口
12	香港太子道西地塊	住宅	100%	700	3,900	1.52	39,000	香港
合計				2,293,700	3,775,700	80.26		

截至二〇一二年底，本集團擁有的土地儲備約1,440萬平方米，分佈於全國12個城市，區域均衡持續優化，各區域支撐未來規模增長的能力進一步增強。按地區分類，廣州約佔42.9%，珠三角(除廣州)約佔15.8%，環渤海約佔17.5%，長三角約佔13.8%，中部地區約佔8.8%，海南約佔0.7%，香港約佔0.5%。按用途分類，住宅約佔59.1%，商業及其他約佔40.9%。



土地儲備情況如下(按發展階段分類)：

編號	項目	權益比例	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)	位置
1	廣州財富世紀廣場	100%	62,500	62,500	—	廣州·天河
2	廣州財富中心	95%	210,500	210,500	—	廣州·天河
3	亞太世紀廣場	95%	232,000	232,000	—	廣州·天河
4	體育大廈	100%	125,000	—	125,000	廣州·天河
5	廣州星匯御府	95%	34,900	34,900	—	廣州·天河
6	廣州可逸錦苑	95%	25,600	25,600	—	廣州·海珠
7	廣州可逸雋軒	95%	9,600	9,600	—	廣州·海珠
8	廣州財富公館	99.06%	135,400	135,400	—	廣州·荔灣
9	廣州星匯金沙	100%	397,900	189,600	208,300	廣州·白雲
10	廣州星匯文華	95%	221,900	221,900	—	廣州·番禺
11	廣州星匯文瀚	95%	164,400	164,400	—	廣州·番禺
12	廣州星匯文宇	95%	141,400	141,400	—	廣州·番禺
13	廣州可逸江畔	95%	484,200	484,200	—	廣州·番禺
14	廣州可逸陽光	95%	134,100	134,100	—	廣州·番禺
15	南沙濱海花園	95.48%	2,401,000	405,700	1,995,300	廣州·南沙
16	廣州嶺南山畔	95%	323,400	323,400	—	廣州·蘿崗
17	蘿崗開源大道地塊	95.48%	323,900	—	323,900	廣州·蘿崗
18	蘿崗長嶺路地塊	47.74%	446,600	—	446,600	廣州·蘿崗
19	從化江埔街地塊	95.48%	188,400	188,400	—	廣州·從化
	其他項目	不適用	115,200	55,200	60,000	廣州
	廣州小計		6,177,900	3,018,800	3,159,100	
20	江門星匯名庭	95%	384,700	140,300	244,400	江門·蓬江
21	中山星匯雲錦	95%	536,900	394,900	142,000	中山·南區
22	中山星匯雋庭	100%	152,700	152,700	—	中山·東區
23	中山博愛路項目	95%	476,800	—	476,800	中山·東區
24	中山東升鎮項目	100%	427,300	—	427,300	中山·東升
25	南海星匯雲錦	95%	290,700	290,700	—	佛山·南海
	珠三角(除廣州)小計		2,269,100	978,600	1,290,500	

編號	項目	權益比例	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)	位置
26	瀋陽越秀明湖郡	99.95%	320,600	81,200	239,400	瀋陽，沈北
27	瀋陽南塔街項目	100%	706,700	109,800	596,900	瀋陽，東陵
28	瀋陽長白島地塊	100%	183,600	—	183,600	瀋陽，和平
29	煙臺星匯鳳凰	100%	219,800	219,800	—	煙臺，芝罘
30	煙臺開發區地塊	100%	601,000	—	601,000	煙臺，開發區
31	青島李滄地塊	100%	488,600	—	488,600	青島，李滄
環渤海小計			2,520,300	410,800	2,109,500	
32	杭州星匯城	100%	1,452,200	474,700	977,500	杭州，臨安
33	昆山花橋地塊	48.45%	536,300	—	536,300	昆山，花橋
長三角小計			1,988,500	474,700	1,513,800	
34	武漢星匯雲錦	100%	647,200	647,200	—	武漢，礄口
35	武漢江岸地塊	95.48%	627,700	—	627,700	武漢，江岸
中部地區小計			1,274,900	647,200	627,700	
36	海南司馬坡島地塊	47.50%	98,000	—	98,000	海口
國內小計			14,328,700	5,530,100	8,798,600	
37	香港油塘項目	100%	70,500	—	70,500	香港
38	香港金寶閣項目	100%	1,400	—	1,400	香港
39	香港太子道西項目	100%	3,900	—	3,900	香港
香港小計			75,800	—	75,800	
合計			14,404,500	5,530,100	8,874,400	

土地儲備情況如下(按用途分類)：

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	住宅 建築面積 (平方米)	商業 建築面積 (平方米)	車位及其他 建築面積 (平方米)
1	廣州財富世紀廣場	62,500	—	34,300	28,200
2	廣州財富中心	210,500	—	164,500	46,000
3	亞太世紀廣場	232,000	—	132,600	99,400
4	體育大廈	125,000	—	106,300	18,700
5	廣州星匯御府	34,900	20,700	500	13,700
6	廣州可逸錦苑	25,600	9,600	—	16,000
7	廣州可逸雋軒	9,600	7,000	—	2,600
8	廣州財富公館	135,400	—	97,200	38,200
9	廣州星匯金沙	397,900	285,300	10,400	102,200
10	廣州星匯文華	221,900	141,700	1,800	78,400
11	廣州星匯文瀚	164,400	109,200	—	55,200
12	廣州星匯文字	141,400	88,900	2,500	50,000
13	廣州可逸江畔	484,200	265,500	48,700	170,000
14	廣州可逸陽光	134,100	84,700	—	49,400
15	南沙濱海花園	2,401,000	1,404,700	519,100	477,200
16	廣州嶺南山畔	323,400	184,300	35,000	104,100
17	蘿崗開源大道地塊	323,900	223,600	—	100,300
18	蘿崗長嶺路地塊	446,600	299,000	9,500	138,100
19	從化江埔街地塊	188,400	147,100	—	41,300
	其他項目	115,200	32,800	—	82,400
	廣州小計	6,177,900	3,304,100	1,162,400	1,711,400
20	江門星匯名庭	384,700	268,700	21,900	94,100
21	中山星匯雲錦	536,900	335,000	82,200	119,700
22	中山星匯雋庭	152,700	110,100	4,300	38,300
23	中山博愛路項目	476,800	236,500	130,000	110,300
24	中山東升鎮項目	427,300	338,400	31,100	57,800
25	南海星匯雲錦	290,700	98,500	112,000	80,200
	珠三角(除廣州)小計	2,269,100	1,387,200	381,500	500,400

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	住宅 建築面積 (平方米)	商業 建築面積 (平方米)	車位及其他 建築面積 (平方米)
26	瀋陽越秀湖郡	320,600	312,900	—	7,700
27	瀋陽南塔街項目	706,700	347,900	203,300	155,500
28	瀋陽長白島地塊	183,600	133,400	23,700	26,500
29	煙臺星匯鳳凰	219,800	115,500	32,300	72,000
30	煙臺開發區地塊	601,000	456,500	10,300	134,200
31	青島李滄地塊	488,600	323,000	24,700	140,900
	環渤海小計	2,520,300	1,689,200	294,300	536,800
32	杭州星匯城	1,452,200	1,040,000	157,000	255,200
33	昆山花橋地塊	536,300	400,800	18,100	117,400
	長三角小計	1,988,500	1,440,800	175,100	372,600
34	武漢星匯雲錦	647,200	303,300	204,900	139,000
35	武漢江岸地塊	627,700	306,800	165,600	155,300
	中部地區小計	1,274,900	610,100	370,500	294,300
36	海南司馬坡島地塊	98,000	—	67,600	30,400
	國內小計	14,328,700	8,431,400	2,451,400	3,445,900
37	香港油塘項目	70,500	70,500	—	—
38	香港金寶閣項目	1,400	1,400	—	—
39	香港太子道西項目	3,900	3,900	—	—
	香港小計	75,800	75,800	—	—
	合計	14,404,500	8,507,200	2,451,400	3,445,900

二〇一三年初至本報告日期，本集團以人民幣3.39億元購入佔地面積約16.16萬平方米，建築面積約38.61萬平方米的杭州臨安地塊第四期。截至本報告日期，本集團擁有的土地儲備約1,479萬平方米。

工程進度

本集團以銷售為中心，以滿足開售時間鋪排工程節點，搶抓項目進度，為銷售提供高效支撐。因此，本集團加大了開發建設的力度，縮短項目開發週期取得較大突破，從購地到開工從過往的平均兩年時間縮短至目前約十至十八個月時間。從化江埔街地塊於二〇一二年六月購入，並於同年實現開工，落實了本集團制定的「購地後半年內開工」的目標。二〇一二年，實現新開工面積約258萬平方米，完成全年計劃新開工面積210萬平方米的123%；實現竣工面積約106萬平方米，完成全年竣工面積約100萬平方米的目標的106%。

編號	項目	新開工 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)
1	廣州國際金融中心	—	51,900
2	廣州財富世紀廣場	—	73,400
3	廣州財富天地廣場	—	297,400
4	廣州可逸家園	—	74,300
5	花都逸泉韻翠	—	93,400
6	廣州可逸江畔	305,000	—
7	南沙濱海花園	151,000	206,000
8	廣州嶺南山畔	323,400	—
9	從化江埔街地塊	188,400	—
10	江門星匯名庭	—	196,500
11	中山星匯雲錦	122,200	—
12	南海星匯雲錦	289,100	—
13	杭州星匯城	474,700	—
14	武漢星匯雲錦	541,100	—
15	瀋陽越秀明湖郡	73,400	46,200
16	瀋陽南塔街項目	109,800	—
	其他	—	23,700
	合計	2,578,100	1,062,800

投資物業

截至二〇一二年底，本集團擁有的在租投資物業共約57.19萬平方米，其中，寫字樓面積約佔25.3%，商業面積約佔33.1%，停車場面積約佔41.6%。本集團擁有在建投資物業約35.57萬平方米，主要是武漢星匯雲錦及南海星匯雲錦的商業部分。

編號	主要在租項目	建築面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	車位及	
					其他 (平方米)	位置
1	廣州財富天地廣場	34,300	—	34,300	—	廣州·荔灣
2	中山星匯雲錦(商業)	74,700	—	63,300	11,400	中山·南區
3	祥康商貿大廈	31,500	28,100	—	3,400	廣州·越秀
4	錦漢大廈	45,800	45,800	—	—	廣州·越秀
5	香港物業	32,500	19,200	11,100	2,200	香港
6	廣源文化中心	32,000	—	20,700	11,300	廣州·越秀
7	黃石花園	21,000	—	21,000	—	廣州·白雲
8	維多利廣場	500	500	—	—	廣州·天河
9	越秀城市廣場	35,000	—	16,700	18,300	廣州·越秀
	其他項目(含停車場)	264,600	28,300	87,800	148,500	廣州
	合計	571,900	121,900	254,900	195,100	

編號	主要在租項目	建築面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	車位及	
					其他 (平方米)	位置
1	武漢星匯雲錦(商業)	244,300	162,300	43,300	38,700	武漢·礄口
2	南海星匯雲錦(商業)	111,400	—	111,400	—	佛山·南海
	合計	355,700	162,300	154,700	38,700	

二〇一二年，本集團投資物業評估增值錄得約人民幣15.67億元，較去年大幅減少68%。主要是去年廣州國金中心作為投資物業部份竣工錄得投資物業評估增值約人民幣47.15億元。本年的投資物業評估增值主要亦是來自廣州國金中心在二〇一二年上半年錄得的投資物業評估增值及廣州財富天地廣場等位於廣州市的投資物業評估增值。

銷售及行政開支

年內，本集團銷售開支總額約為人民幣4.65億元，較去年增長82.2%，銷售開支的增加主要是由於二〇一二年有較多項目開售，包括廣州星匯文翰，廣州星匯文宇，廣州可逸錦苑，廣州可逸江畔，廣州可逸陽光和中山星匯雲錦等十一個項目開盤，合同銷售金額再創歷史新高，相應的廣告宣傳費用同比增加。銷售費用率(銷售開支總額佔本年合同銷售金額)約3.8%，較去年的2.8%，只輕微上升1個百分點。

年內行政開支總額約為人民幣8.31億元，較去年增長13.8%。行政開支的增加主要由於本集團經營規模不斷擴大，廣州市外項目陸續進入開發期，新增招聘各方面人員所致。同時，本集團持續加強費用控制，嚴格執行費用年度預算。行政費用率(行政開支總額佔合同銷售金額)約6.8%，較去年的8.1%，下降1.3個百分點。

財務費用

由於二〇一二年借款利率上升及本集團銀行借款增加，利息資本化前的利息支出約為人民幣17.07億元，較去年約人民幣11.91億元增長43%。同時由於在建項目亦較去年增加，資本化利息支出亦由去年的約人民幣7.18億元增至約人民幣11.54億元，故確認為開支的財務費用總額約人民幣5.53億元，較去年的約人民幣4.73億元增長17%。

應佔聯營實體盈利

截至二〇一二年十二月三十一日止年度，本集團的聯營實體整體淨貢獻較去年減少48.8%至人民幣2.46億元。主要來自本集團持有35.14%基金單位的越秀房產基金本年的投資物業重估升值較去年大幅減少，稅後盈利錄得約人民幣6.88億元，較去年下跌48.6%。本集團應佔其盈利約人民幣2.42億元。

稅項

截至二〇一二年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出約人民幣20.75億元，較去年的約人民幣30.08億元大幅減少31%。主要亦是本年確認的營業收入及投資物業評估升值較去年減少所致。

每股盈利

截至二〇一二年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣0.2672元(二〇一一年：人民幣0.5640元)。

末期股息

董事會建議派發二〇一二年末期股息每股0.022港元，相等於每股人民幣0.018元(二〇一一年：每股0.045港元，相等於每股人民幣0.037元)，及特別股息每股0.031港元，相等於約人民幣0.025元。予二〇一三年六月六日下午五時正名列本公司股東名冊的股東，待股東於應屆股東週年大會批准後，末期股息將於二〇一三年六月二十六日或該日期前派發予股東。連同中期股息每股0.042港元，相當於約人民幣0.034元計算，截至二〇一二年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.095港元，相當於約人民幣0.077元。

應付予股東的股息將以港元(「港元」)派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

流動資金及資金來源

於二〇一二年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣272.75億元(二〇一一年十二月三十一日：約人民幣197.60億元)。流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.99倍，現金及現金等價物約人民幣70.60億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣48.21億元)。監控戶存款約人民幣22.03億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣13.07億元)。已承諾未提取的銀行授信額度約人民幣39億元。

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。本集團堅信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特別注重。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。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元 (重列)
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	12,566,252	14,347,503
以港幣結算	7,250,185	6,808,442
以美元結算	314,323	625,679
總銀行借款	20,130,760	21,781,624
融資租約的責任	161	224
銀行透支	56	318
總借貸	20,130,977	21,782,166
賬齡分析：		
第一年內	6,828,742	10,590,713
第二年	7,219,978	4,842,425
第三至第五年	5,490,657	3,349,028
超過五年	591,600	3,000,000
借貸合計	20,130,977	21,782,166
減：現金及現金等價物	(7,060,453)	(4,820,904)
借貸淨額	13,070,524	16,961,262
股東權益(不含非控股權益)	22,158,140	20,186,647
總資本	35,228,664	37,147,909
資本負債率	37.1%	45.7%

二〇一二年，在宏觀經濟政策持續緊縮、信貸環境放寬的不明朗因素的形勢下，本集團積極應對，創新融資渠道，全年完成再融資約人民幣139億元。同時通過置換部份高息借款，從而有效降低融資成本。本年亦通過轉讓廣州國金中心及廣州東站商業廣場，現金回籠約人民幣54億元，減少銀行借款約人民幣45億元，整體優化財務結構。資本負債率由去年的45.7%，下降至37.1%，淨借貸比率由去年的75.9%，下降至47.0%。二〇一三年一月首次成功發行3.5億美元5年期和5億美元10年期公司債券，5年債券票息為3.25%，10年債券票息為4.5%，境內外借款比例調整至50:50，優化融資結構，增加中長期借款比例，整體降低平均借貸成本。

資本性支出及投資

期內，本集團用於物業、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9.32億元。

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。本集團會繼續緊密監察市場的利率變動趨勢，實施適當的風險管理措施，在合宜或適當的未來將探索合適的利率對沖工具以降低利率風險。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。

租賃土地及物業，廠房及設備的承擔

截至二〇一二年十二月三十一日，本集團承諾的土地使用權約人民幣20億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣10.79億元)。

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擔約為人民幣5.54億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣14.56億元)。

或然負債

本集團為出售中國內地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。於二〇一二年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣18.87億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣21.23億元)。

截至二〇一二年十二月三十一日，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，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0.60億元，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

於二〇一二年十二月三十一日，本集團聘用約6,200名僱員(二〇一一年十二月三十一日：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鈎。

根據上市規則第 13.21 條之持續披露規定

根據上市規則第 13.21 條之規定，本公司董事謹此呈報本公司截至二〇一二年十二月三十一日止年度內一直存在且含有關於本公司控股股東履行特定條件之貸款融資的詳情如下：

- (a) 於二〇一一年四月一日，本公司(作為借款人)分別與兩間銀行就總額為 8 億港元之無抵押有期貸款融資訂立兩份雙邊貸款協議。具體而言，第一筆貸款融資最高達 5 億港元，自相關要約函件日期(即二〇一一年三月十日)起計為期 3 年。第二筆貸款融資最高達 3 億港元，自二〇一一年四月一日(相關融資協議的訂立日期)起計為期 3 年。
- (b) 於二〇一一年五月二十六日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資函件，內容有關一項自接受融資之日起最高達 4 億港元之無抵押三年期貸款融資。二〇一二年三月二十六日，本公司(作為借款人)與該銀行訂立一份補充融資函件，內容有關一項最高達 2 億港元的額外貸款融資。
- (c) 於二〇一一年六月十六日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資函件，內容有關自融資函件日期(即二〇一一年六月九日)起最高達 5 億港元之無抵押 3 年期貸款融資。
- (d) 於二〇一一年六月二十九日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資協議，內容有關自融資協議日期起最高達 10 億港元之無抵押 3 年期貸款融資。
- (e) 於二〇一二年六月二十七日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資協議，內容有關自融資協議日期起最高達 5 億港元之無抵押 5 年期貸款融資。
- (f) 於二〇一二年十一月九日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資協議，內容有關自融資協議日期起最高達 3 億港元之無抵押 18 個月貸款融資。
- (g) 於二〇一二年十二月十四日，本公司(作為借款人)與數家銀行訂立一份貸款協議，內容有關一筆 38 億港元之貸款，最終到期日為二〇一五年十二月。

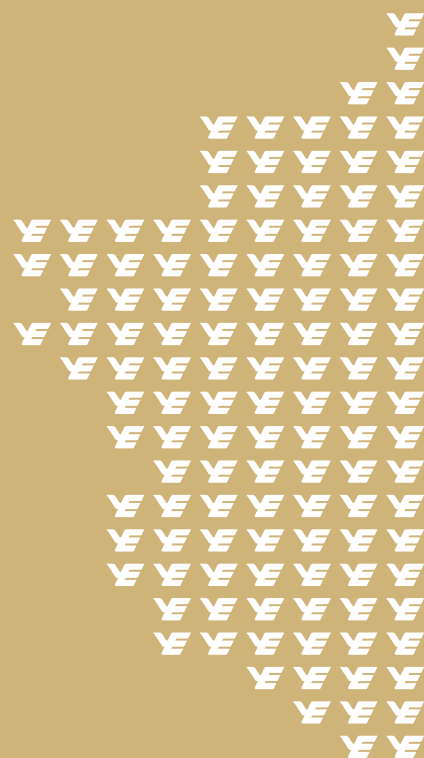
根據上述貸款協議／融資協議或函件，本公司主要股東越秀企業(集團)有限公司須於任何時間保持(i)作為本公司單一最大實益擁有股東的地位；(ii)由廣州市人民政府擁有至少 51% 實益權益(根據上述(b)、(e)及(f)項)；(iii)由廣州市人民政府全資擁有(根據上述(d)及(g)項)；(iv)不少於本公司已發行有投票權股本 35% 的控股權益；及(v)對本公司行使有效的管理控制權(根據上述(a)、(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項)。違反上述特定履約責任將構成違約事件。若發生該違約事件，相關銀行可宣佈融資終止且相關融資項下的所有債項將到期應付。

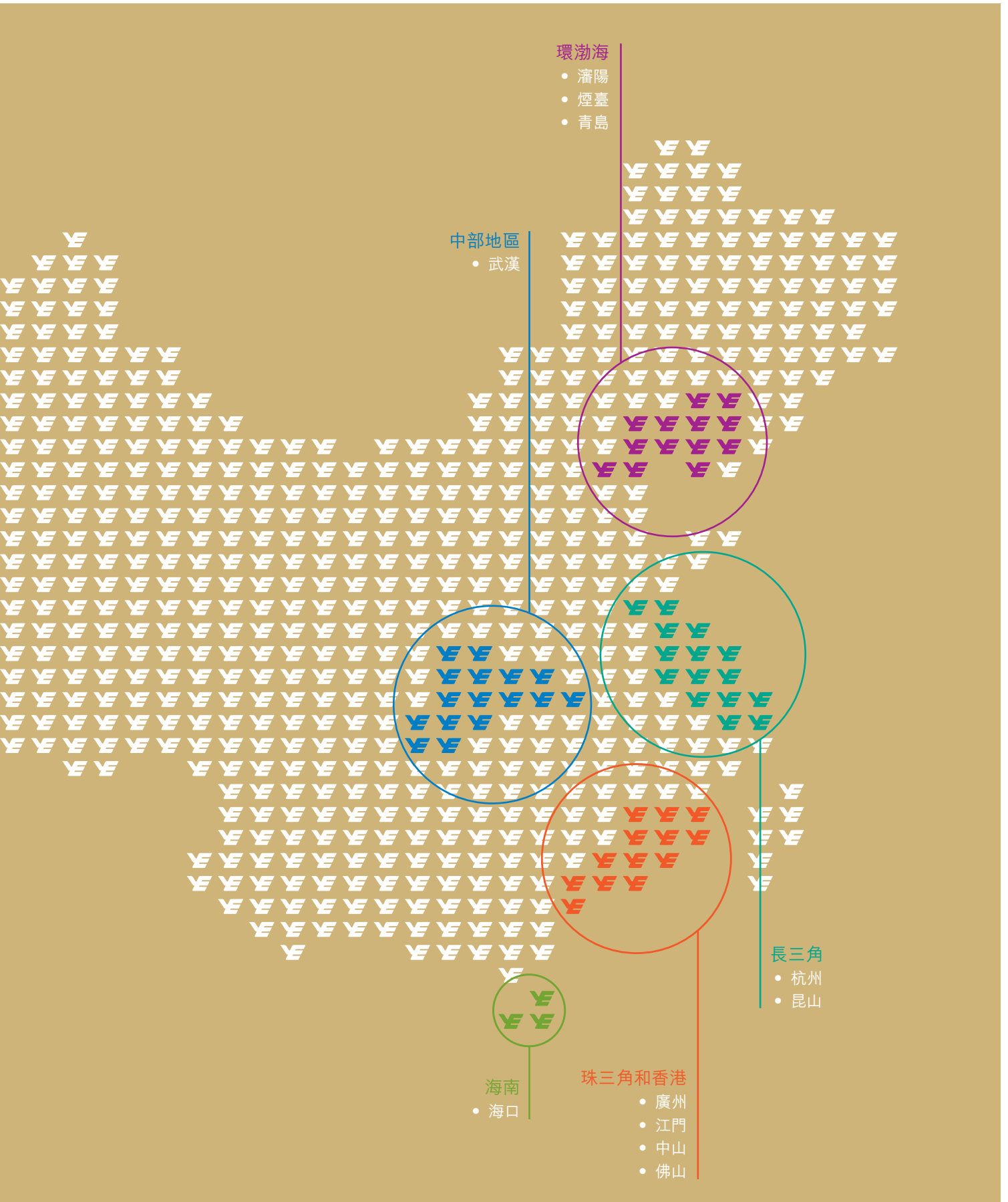
截至二〇一二年十二月三十一日止年度內，此等責任規定已獲履行。

物業發展

區域	面積 (平方米)
■ 廣州	42.9% 6,177,900
■ 珠三角 (除廣州外)	15.8%
中山	1,593,700
江門	384,700
佛山	290,700
■ 環渤海	17.5%
煙臺	820,800
瀋陽	1,210,900
青島	488,600
■ 長三角	13.8%
杭州	1,452,200
昆山	536,300
■ 中部地區	8.8%
武漢	1,274,900
■ 海南	0.7%
海口	98,000
■ 香港	0.5%
75,800	
合計	100% 14,404,500

發展階段	面積 (平方米)
在建物業	38.4% 5,530,100
未建物業	61.6% 8,874,400





廣州

1. 廣州財富中心
2. 廣州星匯文華
3. 南沙濱海花園
4. 廣州星匯雲錦
5. 廣州可逸雋軒
6. 廣州國際金融中心





6.



3.



4.



5.

廣州以外

1. 中山星匯雲錦
2. 江門星匯名庭
3. 瀋陽越秀明湖郡
4. 杭州星匯城
5. 煙臺星匯鳳凰
6. 武漢星匯雲錦





廣州



廣州星匯文華

住宅項目

建築面積：221,900平方米

發售時間：二〇一一年

廣州星匯文華是本集團「星匯系列」住宅新時期代表作之一，位於集人文資源、自然資源、區位資源三位一體的廣州大學城。星匯文華南望珠江及嶺南印象園，東面、西面緊鄰華南理工大學和廣州工業大學，項目周邊雲集了十所頂尖高校，文化底蘊深厚。項目緊鄰廣州地鐵四號線的大學城南站，15分鐘即可達廣州市中心，交通便捷。設計融合嶺南傳統文化與現代簡約風格，打造成為中小戶型創新產品標杆和精英個性社區。目前建築工程進行中，預計於二〇一三年竣工。



南沙濱海花園

住宅項目

建築面積：2,401,000平方米

南沙濱海花園是本集團經十年磨礪的成熟大盤，是集海濱生活、休閒、度假、投資、商務於一體的濱海新區，共分九期開發建設，商業配套有商業步行街、商務辦公樓、大型購物中心、娛樂城和超五星級酒店等。十年的優秀紀錄加上更廣泛的國家政策明確南沙為國家級新區，項目銷售一直領跑地區市場。於二〇一二年九月，南沙濱海花園推出新的一期，獲得廣泛市場好評。

廣州



廣州可逸江畔

住宅項目

建築面積：484,200平方米

發售時間：二〇一二年

廣州可逸江畔位於廣州市番禺區市橋以南，離市橋中心僅10分鐘車程。項目的南面為沙灣水道，是獨享私家江岸線的低密度江畔大盤。建築風格簡約現代，獨具嶺南文化韻味。項目內配套約5萬平方米大型商業、7萬平方米現代中式園林及2萬平方米康體設施。項目周邊還擁有廣東省一級學校番禺中學、醫院和大型超市，是該地區配套最完善的項目之一。目前建築工程進行中，預計於二〇一四年竣工。



廣州嶺南山畔

住宅項目

建築面積：323,400平方米

發售時間：二〇一三年(預計)

廣州嶺南山畔位於廣州市蘿崗科學城。項目主打嶺南風情，採用點式的建築佈局形式，關注庭院傳統精華空間的繼承，形成「園中有園，園在林中」的格局，在建築風格上對傳統嶺南建築形式進行抽象提煉並應用於外牆，營造中式韻味；漫步山林邊，閒庭信步於多變的庭院空間，讓人與自然平靜對話，靜心品味生活。

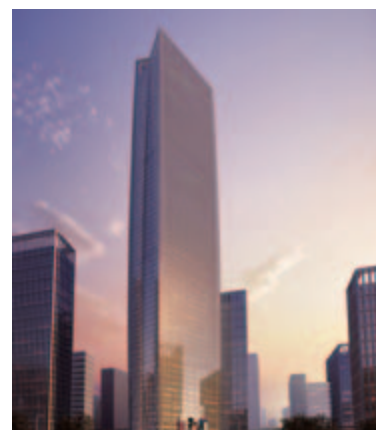
廣州



廣州財富天地廣場

商業項目

建築面積：297,400平方米



廣州財富中心

商業項目

建築面積：210,500平方米

廣州財富天地廣場位於廣州市荔灣區西灣路，是集商品展示、批發零售、資訊交流、設計開發、倉儲物流和商住配套等多功能於一體的大型現代化商貿城，並由專業的團隊進行開發、建設、經營。項目將與周邊的甲級寫字樓、服務式公寓共同形成一個規模巨大、配套完善的商務綜合體，交通便利、配套充足並提供先進的物流配送、商務金融、餐飲娛樂等配套服務，全方位升級傳統專業市場。項目於二〇一二年下半年正式啟動招商，預計於二〇一三年七月全面運營。

廣州財富中心位於廣州市天河區珠江大道東路東側，珠江新城CBD中軸線上，總建築高度約310米。項目將建設成高標準超甲級寫字樓，採用先進的建築節能技術和綠色建築設計概念。純淨而流動的雙弧面外形極具國際感，與遮陽系統完美結合；塔樓彰顯寫字樓商務調性，按國際領先標準設計內部功能，為世界一流企業量身打造。目前建築工程進行中，預計於二〇一六年竣工。

江門及中山



江門星匯名庭

住宅項目

建築面積：384,700 平方米

發售時間：二〇一一年

江門星匯名庭位於江門市北環路和篁莊大道之間，南向緊鄰規劃城市公園，公園南側為市區未來的行政中心，所在區域交通便利。項目設計上體現綠色和澳洲時尚風格。項目已被評為江門「最低碳城市生活典範樓盤」，並獲得美國能源與環境設計先導金獎預認證書。周邊汽車站、會展中心、五星級酒店、少年宮等配套齊全，是首次購房者及換樓者的理想之地。第一期預計於二〇一三年竣工，第二期預計於二〇一六年竣工。



中山星匯雲錦

住宅及商業項目

建築面積：536,900 平方米

發售時間：二〇一二年

中山星匯雲錦位於中山市南區興南路，交通便利，項目到市中心的繁華商圈僅約10分鐘車程。項目以「自然、低碳、舒適、生態」為主要亮點，生活休閒配套齊全，打造宜居、宜商、宜遊的大型商住社區。項目內設建築面積逾6萬平方米的大型商場，並吸引紅星美凱龍家居裝飾建材中心等著名中國家居建設企業成為主要租戶，打造面向珠三角輻射全國的中山最大建材市場，擁有巨大的潛在投資商機。第一期預計於二〇一三年竣工，第二期預計於二〇一六年竣工。

煙臺及瀋陽



煙臺開發區項目

住宅項目

建築面積：601,000平方米

發售時間：二〇一三年(預計)

煙臺開發區項目位於山東省煙臺市經濟技術開發區優越地段，項目周邊為黃金河公園、金沙灘海濱公園以及知名紅酒葡萄園，環境優美。該區域不僅是煙臺經濟技術開發區「十二五」重點規劃發展區域，更是連接開發區東西的橋樑地帶，是理想的投資、居住、旅遊場所。項目規劃為高尚住宅和主題商街，將成為本集團繼越秀星匯鳳凰項目後在煙臺的又一優質產品。項目於二〇一二年底正式動工，預計於二〇一三年正式公開發售。



瀋陽長白島項目

住宅項目

建築面積：183,600平方米

發售時間：二〇一三年(預計)

瀋陽長白島項目位於遼寧省瀋陽市和平區長白島長白五路北側，東至城市主幹道勝利大街，北側為綠化帶，景觀優美，周邊環境怡人。長白島是瀋陽市重點打造的居住新城，正處於發展階段，周邊配套不斷完善，未來發展潛力巨大。該地塊距離本集團於二〇一一年購入的瀋陽南塔街項目約10分鐘的車程，兩個項目通過統籌開發，共用資源，可更好地發揮規模效應。

杭州及武漢



杭州星匯城

住宅及商業項目

建築面積：1,452,200 平方米

發售時間：二〇一二年

杭州星匯城位於浙江省杭州市以西的青山湖科技城核心區。項目總建築面積約 145 萬平方米，其中住宅建築面積約 104 萬平方米，商業及其他建築面積約 41 萬平方米，將打造成集高檔住宅、別墅、五星級酒店、超甲級寫字樓和大型綜合商場於一體的城市綜合體。建成後，將成為一座集度假休閒、人居、文創、科研為一體的高新產業之城、創新科技之城和宜居生活之城。



武漢星匯雲錦

住宅及商業項目

建築面積：647,200 平方米

發售時間：二〇一二年

武漢星匯雲錦位於湖北省武漢市礄口區京漢大道與礄口路交匯處，該地段為武漢市政府「十二五」規劃中的「漢江生態商務帶」核心地段，與武漢輕軌一號線無縫接駁，約五分鐘的車程可達武昌區和漢陽區。項目總建築面積約 65 萬平方米，其中住宅建築面積約為 30 萬平方米，商業及其他建築面積約為 35 萬平方米，規劃建設一棟超 300 米甲級寫字樓、頂級商業購物中心及多棟超 130 米精品高端住宅等，未來將建成集居住、購物、商務、娛樂於一體的大型城市綜合體，成為漢江沿線新標杆。

土地儲備

於二〇一二年十二月三十一日

編號	項目	權益	土地儲備 (平方米)	按發展階段	
				在建物業 (平方米)	未建物業 (平方米)
1	廣州財富世紀廣場	100%	62,500	62,500	—
2	廣州財富中心	95%	210,500	210,500	—
3	亞太世紀廣場	95%	232,000	232,000	—
4	體育大廈	100%	125,000	—	125,000
5	廣州星匯御府	95%	34,900	34,900	—
6	廣州可逸錦苑	95%	25,600	25,600	—
7	廣州可逸雋軒	95%	9,600	9,600	—
8	廣州財富公館	99.06%	135,400	135,400	—
9	廣州星匯金沙	100%	397,900	189,600	208,300
10	廣州星匯文華	95%	221,900	221,900	—
11	廣州星匯文瀚	95%	164,400	164,400	—
12	廣州星匯文宇	95%	141,400	141,400	—
13	廣州可逸江畔	95%	484,200	484,200	—
14	廣州可逸陽光	95%	134,100	134,100	—
15	南沙濱海花園	95.48%	2,401,000	405,700	1,995,300
16	廣州嶺南山畔	95%	323,400	323,400	—
17	蘿崗開源大道地塊	95.48%	323,900	—	323,900
18	蘿崗長嶺路地塊	47.74%	446,600	—	446,600
19	從化江埔街地塊	95.48%	188,400	188,400	—
	其他項目	不適用	115,200	55,200	60,000
	廣州小計		6,177,900	3,018,800	3,159,100
20	江門星匯名庭	95%	384,700	140,300	244,400
21	中山星匯雲錦	95%	536,900	394,900	142,000
22	中山星匯雋庭	100%	152,700	152,700	—
23	中山博愛路項目	95%	476,800	—	476,800
24	中山東升鎮項目	100%	427,300	—	427,300
25	南海星匯雲錦	95%	290,700	290,700	—
	珠三角(除廣州)小計		2,269,100	978,600	1,290,500
26	瀋陽越秀明湖郡	99.95%	320,600	81,200	239,400
27	瀋陽南塔街項目	100%	706,700	109,800	596,900
28	瀋陽長白島地塊	100%	183,600	—	183,600
29	煙臺星匯鳳凰	100%	219,800	219,800	—
30	煙臺開發區地塊	100%	601,000	—	601,000
31	青島李滄區地塊	100%	488,600	—	488,600
	環渤海小計		2,520,300	410,800	2,109,500
32	杭州星匯城	100%	1,452,200	474,700	977,500
33	昆山花橋地塊	48.45%	536,300	—	536,300
	長三角小計		1,988,500	474,700	1,513,800
34	武漢星匯雲錦	100%	647,200	647,200	—
35	武漢江岸地塊	95.48%	627,700	—	627,700
	中部小計		1,274,900	647,200	627,700
36	海南司馬坡島地塊	47.50%	98,000	—	98,000
	海南小計		98,000	—	98,000
37	香港油塘項目	100%	70,500	—	70,500
38	香港金寶閣項目	100%	1,400	—	1,400
39	香港太子道西項目	100%	3,900	—	3,900
	香港小計		75,800	—	75,800
	合計		14,404,500	5,530,100	8,874,400

	按用途			二〇一三年竣工
	住宅物業 (平方米)	商業物業 (平方米)	車位及其他 (平方米)	(預計) (平方米)
—	34,300	28,200	62,500	
—	164,500	46,000	—	
—	132,600	99,400	—	
—	106,300	18,700	—	
20,700	500	13,700	—	
9,600	—	16,000	—	
7,000	—	2,600	—	
—	97,200	38,200	—	
285,300	10,400	102,200	189,500	
141,700	1,800	78,400	221,900	
109,200	—	55,200	164,400	
88,900	2,500	50,000	141,400	
265,500	48,700	170,000	179,200	
84,700	—	49,400	—	
1,404,700	519,100	477,200	70,900	
184,300	35,000	104,100	—	
223,600	—	100,300	—	
299,000	9,500	138,100	—	
147,100	—	41,300	—	
32,800	—	82,400	—	
3,304,100	1,162,400	1,711,400	1,029,800	
268,700	21,900	94,100	—	
335,000	82,200	119,700	256,200	
110,100	4,300	38,300	—	
236,500	130,000	110,300	—	
338,400	31,100	57,800	—	
98,500	112,000	80,200	—	
1,387,200	381,500	500,400	256,200	
312,900	—	7,700	36,500	
347,900	203,300	155,500	—	
133,400	23,700	26,500	—	
115,500	32,300	72,000	219,800	
456,500	10,300	134,200	—	
323,000	24,700	140,900	—	
1,689,200	294,300	536,800	256,300	
1,040,000	157,000	255,200	—	
400,800	18,100	117,400	—	
1,440,800	175,100	372,600	—	
303,300	204,900	139,000	—	
306,800	165,600	155,300	—	
610,100	370,500	294,300	—	
—	67,600	30,400	—	
—	67,600	30,400	—	
70,500	—	—	—	
1,400	—	—	—	
3,900	—	—	—	
75,800	—	—	—	
8,507,200	2,451,400	3,445,900	1,542,300	

企業社會責任報告



本集團以「成就美好生活」為企業使命，秉持「品質、誠信、卓越」的核心價值觀，將履行社會責任作為企業發展的根本原則之一。二〇一二年，本集團將社會責任融於公司發展戰略，制定了社會責任的實施方案，履行作為企業公民的義務，從而使本集團的經營業績不僅反映於財務績效，也體現於對股東、員工以及社會各利益相關方的回報。

綠色環保

作為負責任的房地產開發商，「低碳、綠色、智慧」是本集團始終宣導的建築理念。二〇一二年，本集團編製了《越秀地產綠色建築白皮書》，將發展綠色建築納入本集團的戰略軌道。同時，針對項目的研發、設計、採購、施工和運營等房地產開發的各個環節，建立了一系列綠色管理的制度與措施，包括在採購中選擇採用綠色原材料和環保工藝的供應商，以及認真監督施工方的環保工序實施情況，切實降低施工對周邊環境和社區的不利影響等。

二〇一二年三月三十一日，本集團回應世界自然基金(WWF)「地球一小時」的環保倡議，旗下的廣州國際金融中心於20:30時至21:30時整體樓宇熄燈一小時，同時舉辦「零聽地球一小時」不插電交響音樂會特別公益活動，讓人們在熄燈一小時裡，感受「零」碳生活的美好，從而激發環保動力。

社區及慈善事業

本集團在屬下地產項目積極開展社區文化活動，建設幸福社區，二〇一二年共組織開展各類社區文化活動近300場。本集團亦大力支持員工參與當地社區的志願者工作，奉獻愛心，回饋社會。二〇一二年，本集團積極組織員工參加慰問敬老院、愛心助學、幫扶困難家庭等活動，累計超過1,500人次參加了志願活動。



二〇一二年，本集團繼續積極參與社會慈善公益活動。本集團於廣東省茂名市牛六架村、坡仔村和從化市橫坑村的扶貧工作，著力與當地群眾共同制訂增收脫貧的長效機制，不僅「授人以魚」，更重視「授人以漁」。二〇一二年用於以上三個幫扶村的扶貧資金累計人民幣341萬元，用於發展特色種養、提供技術培訓、修路及重建橋樑、幫扶購買醫療保險等，並取得了良好實效。

員工關懷與發展

本集團高度重視員工職業健康安全，二〇一二年本集團全年未發生職業病病例，體檢及健康檔案覆蓋率達到100%，並推行個性化體檢，員工可根據自身的需要增加體檢項目，同時安排醫生對體檢出問題的員工進行一對一的諮詢答疑，提出飲食、鍛煉、治療意見。此外，本集團對患有嚴重疾病或遇上其他急切情況的職工，定期走訪、組織捐款，幫助解決困難。

本集團也非常重視員工的職業發展，二〇一二年共舉辦各類培訓近400期，參加培訓的員工接近1.9萬人次。本集團繼續開展和完善涵蓋初級、中級、高級三個層次的系列人才培養計劃——星匯計劃，著力培養模範員工、學科專家和經營管理人才。

未來展望

本集團將對企業社會責任（「企業社會責任」）作更深層次的探索，推動企業社會責任體系建設，將企業社會責任規劃融入企業戰略和企業文化中，達致進一步完善公司企業社會責任管理，推動本集團企業社會責任建設工作邁上新台阶。

投資者關係報告



本集團深刻認識到與股東及投資者保持良好關係的重要性，因此近年來不斷改進投資者關係工作，有效建立產業經營和資本市場信息的雙向渠道，使股東和投資者與公司保持順暢有效的溝通，深入了解公司的經營理念和經營戰略，從而使公司的市值真正反映公司的價值。

投資者關係活動

二〇一二年，本集團積極與股東及投資者進行互動，除了分別在香港、新加坡、上海、北京、日本和歐洲進行了超過10次路演外，還參加了投資銀行舉辦的大型投資研討會16次，組織了一對一會議和電話會議超過200次，項目實地考察超過80次，與合共超過1,000名投資者進行會面，積極準確地推介公司的業績和發展情況，使資本市場對公司的關注度不斷提高。

二〇一二年年度主要投資者關係活動

月份	地點	活動
一月	上海	瑞士銀行大中華投資研討會
	香港	麥格理亞太區金融及地產投資研討會
	北京	二〇一二年德意志銀行中國投資研討會
三月	香港	舉行二〇一一年全年業績新聞發佈會和分析員會
	香港	參加由摩根士丹利組織的路演會議
	新加坡	參加由摩根大通組織的路演會議
	香港	參加由渣打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	參加由高盛組織的路演會議
	新加坡	二〇一二年摩根大通亞太區房地產會議
	廣州	組織股評家項目參觀



月份	地點	活動
四月	香港	二〇一二年麥格理亞太房地產協會投資者日
	廈門	二〇一二年野村證券中國投資者論壇
五月	香港	舉辦越秀地產和越秀房產基金廣州國際金融中心交易聯合公告新聞發佈會和分析員會
	中山	組織股評家項目參觀
六月	北京	二〇一二年摩根大通中國企業投資研討會
七月	香港、中國、日本、新加坡、歐洲	參加由中銀國際、摩根大通、高盛、摩根士丹利及渣打銀行聯合組織的路演會議
八月	香港	舉行二〇一二年中期業績發佈新聞發佈會和分析員會
	香港	參加由德意志銀行組織的中期業績路演會議
	香港	參加由花旗銀行組織的中期業績路演會議
	新加坡	參加由星展高唯達組織的中期業績路演會議
九月	日本	參加由瑞穗證券組織的中期業績路演會議
	香港	新華匯富投資者會議
	廣州	廣州國際金融中心全面開業慶典

月份	地點	活動
十一月	澳門	二〇一二年花旗銀行大中華投資者研討會
	北京	二〇一二年美銀美林中國研討會
	新加坡	摩根士丹利第十一屆年度亞太峰會
	英國、歐洲	參加由摩根士丹利組織的非交易路演
	香港	里昂證券地產研討會
	香港	聯昌國際銀行第八屆香港／中國投資研討會
	廣州	組織香港媒體項目參觀
十二月	東京	野村證券投資論壇
	香港	美銀美林大中華房地產企業日
	上海	交銀國際港股投資策略會
	香港	越秀地產上市二十周年慶典

資本運作

為推動廣州國金中心注入越秀房產基金和發債融資等資本運作順利進行，本集團在項目公佈後主動組織和參與各種投資者關係活動，讓投資者更為深入地了解公司資本運作的目的以及發展方向及策略。本集團相信與股東及投資者保持及時有效的溝通，讓其對公司有更好的了解和認同，不但能鞏固和擴大股東基礎，還有利於公司開拓多元化融資渠道和降低融資成本。

研究報告

二〇一二年，由於本集團在資本市場的知名度不斷提高，從而使各大國際知名投資銀行紛紛把本集團納入研究覆蓋範圍，多家投資銀行如花旗銀行和美銀美林等相繼發出首次覆蓋報告，其他已覆蓋的投資銀行亦不斷更新關於本集團的研究報告，總共 100 多份，研究報告評級均為「買入」。

榮譽及獎項

『中國地區綜合用途項目高度評價獎』

廣州國際金融中心
國際地產獎(亞太區)

『資本中國傑出地標建築獎』

廣州國際金融中心
《資本一周》

『2012年最具潛力中國企業獎』

《財資》雜誌

『LEED-CS預認證金獎』

廣州星匯御府
美國綠色建築委員會

『2012年企業金獎』

《財資》雜誌

『2012中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎』

廣州嶺南新苑(廣州嶺南灣畔)
中國土木工程學會

『2012年中國傑出房地產商』

《經濟一周》

『2012廣東房地產綜合實力10強』

廣東省企業聯合會、廣東省企業家協會

『2012年萊伯金獎』

廣州國際金融中心
英國皇家建築師協會

『2012廣東房地產誠信經營10強』

廣東省企業聯合會、廣東省企業家協會

『2012年傑出上市企業大獎』

《資本一周》

『2012廣東最受尊敬房地產品牌企業10強』

廣東省企業聯合會、廣東省企業家協會



董事簡介

執行董事

陸志峰先生，60歲，二〇〇八年獲委任為本公司執行董事兼董事長，亦任本公司之主要股東廣州越秀集團有限公司（「廣州越秀集團」）、越秀企業（集團）有限公司（「越秀企業」）董事長。陸先生具備工商管理碩士學位及中國高級經濟師資格，在生產經營、資本運營和企業管理等方面積累了近四十年的經驗。陸先生在接任本公司董事長前，原任廣州汽車工業集團有限公司董事總經理、廣州汽車集團股份有限公司副董事長、廣州本田汽車有限公司董事長及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，49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、越秀企業副董事長兼總經理及於聯交所上市之越秀交通基建有限公司（股份代號：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，股份代號：002152）董事等職務。張先生為中華人民共和國第12屆全國人民代表大會代表，亦為廣州市唯一的國有企業代表。

唐壽春先生，50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、越秀企業副總經理，協助負責集團的公司管理、法律事務、內部審計及財務等工作。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。

陳志鴻先生，51歲，二〇一一年獲委任為本公司執行董事及營運總經理。陳先生為華南理工大學工商管理碩士，經濟師，工程師。二〇〇一年一月正式加入越秀企業，先後任企管部副總經理、總經理及投資部總經理，二〇〇六年一月調任本公司副總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事副總經理。此前，陳志鴻先生在廣州造紙集團工作近二十年，一直從事企業的經營管理，並曾被委派到廣州市政府體制改革委員會參與經濟體制改革工作。陳志鴻先生積累了豐富的房地產行業從業經驗，熟悉了解中國內地房地產行業監管政策。

林右烽先生，44歲，二〇一〇年獲委任為本公司執行董事，亦為越秀企業的資本運營總監。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(股份代號：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，65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。

李家麟先生，58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(股份代號：116)及御泰中彩控股有限公司(股份代號：555)之獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。

劉漢銓先生，獲授金紫荊星章勳銜，太平紳士，65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(股份代號：817)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、越秀交通基建有限公司(股份代號：1052)、僑福建設企業機構(股份代號：207)、永亨銀行有限公司(股份代號：302)、光滙石油(控股)有限公司(股份代號：933)及中國人民保險集團股份有限公司(於二〇一二年十月十九日生效)(股份代號：1339)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)。

企業管治報告

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需要的企業管治常規。

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守則(「經修訂企業管治守則」，適用於二〇一二年四月一日後報告期間的財務報告)及前企業管治常規守則(生效至二〇一二年三月三十一日止)(「企業管治守則」)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，惟有關非執行董事按指定任期委任及非執行董事出席股東大會的條文除外，詳情將於下文詳述。

本公司定期檢討企業管治常規，以確保一直符合企業管治守則及經修訂企業管治守則的要求。

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、企業管治、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。董事會由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關截至二〇一二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 73 頁及董事簡介。董事的最新名單載於本公司網頁 (www.yuexiuproperty.com) 及聯交所網頁。

董事會成員概無與任何其他成員有關連。

於截至二〇一二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。董事會中獨立非執行董事的數目於年內符合上市規則中佔三分之一成員的規定。

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。根據上市規則所載的獨立性指引，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。

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。根據本公司組織章程細則，本公司全體董事(包括獨立非執行董事)須至少每三年輪席告退一次。本公司所有非執行董事已於過去三年輪席告退，均表示願意再度競選，並已獲重選連任。

股東可根據本公司組織章程細則提名一位董事候選人參選董事。有關提名程序可參閱本公司及聯交所網頁。

董事的培訓

獲委任為董事會成員後，每位董事均獲得全面的履新資料，涵蓋本公司的業務營運、政策及程序，以及擔任董事的一般、法定及監管責任，以確保其充分認知本身在上市規則及相關監管規定下的責任。

董事將定期收到相關法律、規則及規例的修訂更新資料簡報。此外，本公司一向鼓勵所有董事及高級行政人員參加有關上市規則、公司條例及企業管治常規的持續專業課程，以不斷更新及進一步增進彼等對相關知識及技能的認識。董事不時會獲提供書面培訓材料，從而可溫故知新，提升專業水平。

年內，本公司曾為董事安排由聲譽卓越的國際律師及會計師事務所以及其他專業團體度身設計的培訓課程，重點在於經修訂企業管治守則、有關內幕消息的最新法定披露責任以及上市公司董事的角色、職能及職責。根據本公司備存的記錄，董事接受培訓情況如下：

董事	企業管治／有關法律、規則及規例的更新資料	
	閱覽資料	出席講座／簡介會
執行董事		
陸志峰	√	√
張招興	√	√
唐壽春	√	√
陳志鴻	√	√
林右烽	√	√
獨立非執行董事		
余立發	√	√
李家麟	√	√
劉漢銓	√	√

董事會會議

會議數目及董事出席率

於二〇一二年，董事會舉行了25次會議(包括以傳閱書面決議方式)。除了一名獨立非執行董事因之前在外地公幹而未克出席外，所有其他獨立非執行董事均有出席本公司於二〇一二年六月六日舉行的股東週年大會。董事會各成員的出席記錄載列如下：

董事	出席／董事會		出席／股東大會數目
	會議次數	書面決議案	
執行董事			
陸志峰	4/4	21/21	2/2
張招興 ¹	2/4	21/21	2/2
梁毅 ²	2/3	20/20	1/2
唐壽春	4/4	21/21	2/2
陳志鴻	4/4	21/21	2/2
林右烽	4/4	21/21	2/2
獨立非執行董事			
余立發	4/4	21/21	2/2
李家麟	4/4	21/21	1/2
劉漢銓	4/4	20/21	2/2

附註：

1. 張招興先生已安排替任董事出席董事會會議，替任董事的出席記錄並無計入上表出席記錄中。
2. 於二〇一二年十二月十二日辭任。

會議常則及守則

定期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。

本公司已為屬下董事及高級管理人員安排投保董事及高級管理人員責任保險。

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

董事會已成立三個委員會，分別為薪酬委員會，審核委員會及提名委員會，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清晰的書面職權範圍。該等委員會的完整職權範圍可於本公司網頁(www.yuexiuproperty.com)及聯交所網頁查閱。

此外，董事會設有執行委員會以批准根據本公司購股權計劃授出的購股權獲行使時發行股份。執行委員會成員包括兩名執行董事張招興先生及唐壽春先生，於截至二〇一二年十二月三十一日止年度，執行委員會共舉行15次會議。

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。

審核委員會於截至二〇一二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。審核委員會的成員組成及各審核委員會成員的出席記錄載列如下：

董事	會議出席記錄
獨立非執行董事	
余立發	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生，以及執行董事唐壽春先生組成。余立發先生為薪酬委員會主席。

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就執行董事及高級管理層的薪酬待遇作出建議，包括實物福利、退休金權利以及如失去職位或終止委任的應付賠償等。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。

薪酬委員會的成員組成及各薪酬委員會成員的出席記錄載列如下：

董事	會議出席記錄
獨立非執行董事	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1
執行董事	
唐壽春	1/1

薪酬委員會於年內曾舉行一次會議，全體成員均有出席，並審閱及就本公司的薪酬政策及架構，以及執行董事於回顧年度的薪酬組合作出建議。

提名委員會

董事會於二〇一二年三月一日成立提名委員會。提名委員會由兩位執行董事陸志峰先生及張招興先生及三位獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生組成。本委員會主席由本公司主席陸志峰先生出任。

提名委員會的職責包括檢討董事會的架構、人數及組成，評核獨立非執行董事之獨立性以及向董事會提出有關挑選提名人士出任董事及委任或重新委任及董事繼任計劃的建議。

提名委員會的成員組成及各提名委員會成員的出席記錄載列如下：

董事	會議出席記錄
<i>執行董事</i>	
陸志峰	1/1
張招興	1/1
<i>獨立非執行董事</i>	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1

提名委員會於年內曾舉行了一次會議，全體成員均有出席，並檢討了董事會的架構、人數及組成。

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二〇一二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。

公司秘書

余達峯先生自二〇〇四年起出任為本公司公司秘書，彼亦為越秀交通基建有限公司(股份代號：1052)及越秀房託資產管理有限公司(越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)的資產管理人)的公司秘書。余先生於一九八一年獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八三年通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年獲認許為香港最高法院律師，亦於一九九五年獲加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。一九九七年加盟本公司前，余先生為私人執業律師，專責公司法及商業法。余先生負責向董事會提供管治事宜方面意見。於二〇一二年間，余先生參加了不少於15小時的相關專業培訓。

問責及核數

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二〇一二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。

截至二〇一二年十二月三十一日止年度，本公司對外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所就審核及非審核服務的已付或應付酬金開支分別約為人民幣6,500,000元及人民幣8,500,000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。

與股東及投資者的溝通

本公司認為與股東作有效溝通對增進投資者關係及提升投資者對本集團業務表現及策略的認識十分重要。本公司亦明白到企業資訊的透明度與及時披露的重要性，有助股東及投資者作出知情的投資決定。

本公司的股東大會為股東與董事會之間的溝通提供了平台。董事會主席以及各董事委員會主席均會出席股東大會回應股東的問題。各重大事項的個別決議案將於股東大會上另行提呈。

本公司持續提升與投資者之間的溝通及關係。本公司會指定高級管理層與機構投資者及分析員保持經常對話，讓他們得悉本公司的最新動態。投資者提出的問題會得到及時而詳盡的回答。

為促進有效溝通，本公司亦設有公司網頁 www.yuexiuproperty.com，當中載有本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規方面的豐富資料及最新動向以及其他信息。

在本公司股東大會上提呈表決的決議案(會議程序及行政事宜除外)，將會按股數投票的方式進行。於每次股東大會開始時，將會向股東說明按股數投票的程序，亦會回答股東提出與投票程序有關的問題。按股數投票方式表決的結果會於同日分別登載於本公司及聯交所的網頁。

本公司鼓勵股東出席所有股東大會。根據《公司條例》第113條，在存放請求書當日持有本公司於存放日期附本公司股東大會投票權的不少於二十分之一已繳足股本的股東可要求本公司的董事安排召開股東特別大會，請求書必須述明會議的目的，並由有關的股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處(註明「公司秘書收」)。請求書可包含數份相同格式的文件，而每份文件均由一名或多於一名有關的股東簽署。如本公司董事在該請求書存放日期起計21天內，未有妥為安排在股東大會通知書發出日期後28天內召開的股東大會，則該等股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東，可自行召開股東大會，但如此召開的股東大會不得在上述請求日期起計3個月屆滿後舉行。根據《公司條例》第115A條，持有不少於所有股東的總表決權四十分之一的股東；或不少於50名持有本公司股份的股東，而每名就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元，可向註冊辦事處存放供在本公司股東大會上考慮決議案的書面請求，以在大會上提呈有關決議案供審議。

憲章文件

本公司的章程大綱及章程細則可於本公司及聯交所網頁上閱覽。於二〇一二年間，本公司的章程大綱及章程細則概無變動。

董事會報告

董事會謹提呈截至二〇一二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 181 頁至第 192 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 83 頁的綜合損益表。

董事已宣派並現在建議派付以下有關截至二〇一二年十二月三十一日止年度之股息：

	人民幣千元
於二〇一二年十一月十五日支付之中期股息 0.042 港元相當於約每股人民幣 0.034 元	319,459
擬派特別股息 0.031 港元相當於每股人民幣 0.025 元	232,530
擬派末期股息 0.022 港元相當於約每股人民幣 0.018 元	167,422
	<hr/>
	719,411

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一三年五月二十八日(星期二)至二〇一三年六月三日(星期一)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。於該期間內，概不辦理本公司股份的過戶手續。為確定出席本公司將於二〇一三年六月三日舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一三年五月二十七日(星期一)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，辦理過戶登記手續。

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 3,410,000 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15。

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：

	截至十二月三十一日止年度				
		重列		重列	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 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	二〇〇八年 人民幣千元
業績					
本公司權益持有人應佔盈利	2,481,834	5,235,666	918,840	(607,264)	552,760

	於十二月三十一日				
		重列	重列	重列	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 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	二〇〇八年 人民幣千元
資產及負債					
總資產	69,996,933	61,213,284	50,799,557	36,953,836	38,353,575
總負債	(46,876,718)	(40,584,474)	(34,659,758)	(24,438,585)	(19,325,881)
非控股權益	(962,075)	(442,163)	(477,053)	(439,502)	(5,903,397)
股東權益(不包括非控股權益)	22,158,140	20,186,647	15,662,746	12,075,749	13,124,297

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 11.55 億元(二〇一一年：人民幣 7.18 億元)。

可供分派儲備

於二〇一二年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約人民幣 54.94 億元(二〇一一年：人民幣 18.18 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

(於二〇一二年十二月十二日辭任)

唐壽春先生

陳志鴻先生

林右烽先生

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 58 頁及第 59 頁。

董事告退及競選連任

根據本公司組織章程第 91 條，於即將舉行的股東週年大會上，張招興先生、余立發先生及李家麟先生輪席告退，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(租賃)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	單位地點/期限	代價	於報告年度作出/ 已收的付款
廣州國際金融中心(「廣州國際金融中心」)					
二〇一二年二月二十七日 (「公佈」)	越秀(中國)交通 基建投資有限公司	主要股東的附屬公司	1701-A 1/1/2012至31/12/2014	截至31/12/2013止每月人 民幣366,475元 其後每月人民幣381,863元	人民幣 3,619,000元
			0601-F 1/1/2012至31/12/2014	截至31/12/2013止每月人 民幣24,963元 其後每月人民幣26,016元	
	廣州越通公路運營 管理有限公司	主要股東的附屬公司	1701-B 1/1/2012至31/12/2014	截至31/12/2013止每月人 民幣60,411元 其後每月人民幣62,948元	人民幣845,000元
			0440-A 1/1/2012至31/12/2012	每月人民幣30,932元	
	廣州越騰信息 有限公司	主要股東的附屬公司	1701-C 1/1/2012至31/12/2014	截至31/12/2013止每月人 民幣61,698元 其後每月人民幣64,289元	人民幣570,000元
	廣州穗橋發展 有限公司	主要股東的附屬公司	1701-D 1/1/2012至31/12/2014	截至31/12/2013止每月人 民幣46,470元 其後每月人民幣48,422元	人民幣430,000元
				廣州越秀產業投資 管理有限公司	

日期	關連方	與本公司的關係	單位地點 / 期限	代價	於報告年度作出 已收的付款
			0440-C 1/1/2012至31/12/2012	每月人民幣9,128元	
	廣州越秀金融投資集團 有限公司	主要股東的附屬公司	6301-B 1/1/2012至31/12/2014	截至31/12/2013止每月人 民幣265,750元 其後每月人民幣276,920元	人民幣 2,942,000元
			0601-B 1/1/2012至31/12/2014	截至31/12/2013止每月人 民幣44,793元 其後每月人民幣46,684元	
			0440-B 1/1/2012至31/12/2012	每月人民幣7,606元	
	廣州證券有限責任 公司	主要股東的附屬公司	1901、2001 1/1/2012至31/12/2014	截至30/9/2013止每月人民 幣1,512,000元 其後截至30/9/2014止每月 人民幣1,577,029元 其後每月人民幣1,645,309 元	人民幣 16,308,000元
			6301-C 自1/1/2012起	繼下述於1/6/2012訂 立的補充協議後，截至 31/5/2012止每月人民幣 231,792元	
			0601-C 1/1/2012至31/12/2014	截至31/12/2013止每月人 民幣48,761元 其後每月人民幣50,819元	
			0440-G 1/1/2012至31/12/2012	每月人民幣78,091元	
二〇一二年六月一日 (「公佈II」)	廣州廣證恒生證券 投資諮詢有限公司	主要股東的附屬公司	6301-C 1/6/2012至31/12/2014	截至31/12/2013止每月人 民幣231,792元 其後每月人民幣241,535元	人民幣988,000元
二〇一二年六月二十二日 (「公佈III」)	廣州越秀融資租賃有限 公司	主要股東的附屬公司	6301-D及F 1/6/2012至31/5/2013	每月人民幣245,814元	人民幣 1,048,000元

本公司分別於二〇一二年二月二十七日、二〇一二年六月一日及二〇一二年六月二十二日刊發有關廣州國際金融中心物業租賃協議(「持續關連交易」)的公佈I、公佈II及公佈III。

持續關連交易亦於綜合財務報表附註45(b)(VII)至(XV)披露為關聯人士交易。於二〇一二年五月二十八日，本集團宣布向越秀房地產投資信託基金(本集團當時持有其35.58%基金單位)出售本集團一間附屬公司Tower Top Development Limited(「Tower Top」)99.99%股權，Tower Top持有廣州國際金融中心99%權益。該項出售已於二〇一二年十月八日完成，而Tower Top不再為本集團之附屬公司。因此，所述代價乃截至二〇一二年十月八日止期間。

持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認持續關連交易乃於(a)本集團之一般及日常業務過程中；(b)按正常商業條款或不遜於本集團向獨立第三方提供或第三方所提供之條款；(c)按照監管該等交易之相關協議而條款乃公平合理及符合本公司股東之整體利益而訂立。

本公司已聘用本公司核數師，遵照香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對上述持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件，並附載其發現和結論。核數師並無注意到任何事項令他們相信該等已披露的持續關連交易：(i)未獲本公司董事會批准；(ii)在所有重大方面未有按照規管該等交易的相關協議進行；及(iii)就所披露每項持續關連交易的總金額超出年度上限總額。

其他關聯人士交易(包括綜合財務報表附註45(b)(I)及(VI)所述向關聯人士支付租金開支或自關聯人士收取租金收入)亦構成本集團於報告年度所訂立或持續進行的關連交易，且根據上市規則被視為「最低豁免水平的交易」。綜合財務報表附註45(b)(V)所述自關聯人士收取行政服務費根據上市規則構成一項獲豁免的持續關連交易。

董事權益

於二〇一二年十二月三十一日，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	權益	
		股份實益權益	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
陳志鴻先生	個人	1,374,961	0.01

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	經調整 每股行使價 港元	購股權數目		
			於二〇一二年 一月一日 尚未行使	於年內行使	於二〇一二年 十二月三十一日 尚未行使
唐壽春先生	23/06/2004(a)	0.607	1,620,375	—	1,620,375
陳志鴻先生	23/06/2004(a)	0.607	623,221	623,221	—

附註：

- (a) 購股權可由二〇〇四年六月二十三日起至二〇一四年六月二十二日止期間內隨時行使，惟限於(i)直至購股權授出日期首週年的期間內，行使最多達所授予購股權的30%；及(ii)直至購股權授出日期第二週年的期間內，行使最多達所授予購股權的60%(包括根據(i)項行使的任何購股權)。

除本文所披露者外，於二〇一二年十二月三十一日，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

於二〇一二年十二月三十一日，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	4,631,163,657 (好倉)	49.81

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4,631,163,657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	4,631,163,657
Superb Master Ltd.	302,247,835
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已於二〇一二年六月屆滿（於該期間後不會進一步授出或接納購股權）；且其後只有為使未行使購股權生效的該等二〇〇二年購股權計劃條文就此目的而將繼續仍具十足效力及作用。

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，而行使價已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 76 頁至第 77 頁披露)的購股權的變動情況如下：

購股權數目		購股權數目		每股行使價 港元	授出日期	行使期	加權平均 收市價(c) 港元
於二〇一二年 一月一日 尚未行使	於二〇一二年 十二月三十一日 年內行使 尚未行使	於二〇一二年 一月一日 尚未行使	於二〇一二年 十二月三十一日 年內行使 尚未行使				
10,251,984	(5,908,364)	4,343,620	0.395	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (b)	2.01	
1,142,572	—	1,142,572	0.784	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (b)	不適用	
6,363,085	(1,090,635)	5,272,450	0.814	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (b)	2.00	
26,436,751	(7,421,053)	19,015,698	0.607	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (b)	1.93	

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

截至二〇一二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。

核數師

財務報表已經由執業會計師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，二〇一三年三月二十一日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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 83 頁至第 192 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二〇一二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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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二〇一二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，二〇一三年三月二十一日

綜合損益表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元 (重列)
營業收入	5	8,119,945	9,569,006
銷售成本	6	(4,262,064)	(5,564,912)
毛利		3,857,881	4,004,094
出售投資物業收入		856,419	703,142
已售投資物業直接成本		(617,232)	(595,802)
出售投資物業收益	21	239,187	107,340
投資物業重估公平值增值	16	1,566,979	4,955,613
出售附屬公司的收益	20	436,938	—
銷售及營銷成本	6	(465,277)	(255,344)
行政開支	6	(830,923)	(729,957)
經營盈利		4,804,785	8,081,746
財務收入	7	60,984	53,339
財務成本	8	(552,673)	(472,950)
理財活動產生的淨外匯(虧損)/收益		(80,363)	221,886
應佔所收購資產淨額公平值高於收購成本之差額	19	155,460	—
應佔以下公司(虧損)/盈利			
— 共同控制實體	22	(89)	(761)
— 聯營實體	23	246,440	480,886
除稅前盈利		4,634,544	8,364,146
稅項	9	(2,075,470)	(3,008,018)
年內盈利	10	2,559,074	5,356,128
應佔			
本公司權益持有人		2,481,834	5,235,666
非控股權益		77,240	120,462
		2,559,074	5,356,128
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)	11		
— 基本		0.2672	0.5640
— 攤薄		0.2664	0.5623

第94頁至第192頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

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

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元 (重列)
年內盈利	2,559,074	5,356,128
其他全面收入：		
貨幣換算差額	2,276	(83,015)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	147,906	(324,866)
出售一家附屬公司後由儲備轉撥至損益	(754)	—
年內其他全面收入／(虧損)(除稅後)	149,428	(407,881)
年內全面收入總額	2,708,502	4,948,247
應佔		
本公司權益持有人	2,623,412	4,844,145
非控股權益	85,090	104,102
	2,708,502	4,948,247

第94頁至第192頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

綜合資產負債表

於二〇一二年十二月三十一日

	附註	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二〇一一年 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	15	763,564	2,624,912	2,199,676
投資物業	16	6,185,441	11,922,571	7,632,075
土地使用權	17	283,234	557,609	547,113
於共同控制實體的權益	22	990,734	100,477	110,289
於聯營實體的權益	23	5,964,993	2,008,062	1,608,654
可供出售的財務資產	24	895,944	722,573	1,154,600
遞延稅項資產	39	81,679	82,594	62,843
應計未收租金		—	75,889	—
		15,165,589	18,094,687	13,315,250
流動資產				
發展中物業	25	34,672,854	29,777,812	17,305,880
持作出售物業	26	3,147,952	2,666,073	2,621,017
土地使用權的預付款		5,439,939	2,064,505	6,254,647
存貨	28	11,645	100,798	47,847
應收賬款	29	18,424	4,523	10,041
其他應收款項、預付款項及按金		1,569,860	847,434	3,329,834
可收回稅項		625,729	501,004	442,329
監控戶存款	30	2,202,948	1,306,754	1,021,635
現金及現金等價物	31	7,060,453	4,820,904	6,451,077
		54,749,804	42,089,807	37,484,307
持作出售的非流動資產	32	81,540	1,028,790	—

綜合資產負債表

於二〇一二年十二月三十一日

	附註	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二〇一一年 一月一日 人民幣千元 (重列)
負債				
流動負債				
應付賬款及票據	33	336,173	327,476	171,301
應付地價		45,944	45,944	45,944
預收房款		10,002,524	5,392,740	7,900,585
其他應付款項及應計費用	34	8,809,342	6,108,568	4,633,355
借貸	35	6,828,742	10,590,713	6,033,686
應付稅項		1,533,756	770,604	536,868
		27,556,481	23,236,045	19,321,739
與持作出售的非流動資產有關的負債	32	—	122,552	—
流動資產淨值		27,274,863	19,760,000	18,162,568
總資產減流動負債		42,440,452	37,854,687	31,477,818
非流動負債				
借貸	35	13,302,235	11,191,453	11,702,660
遞延稅項負債	39	5,707,741	5,966,240	3,635,359
遞延收入		66,389	68,184	—
其他應付款項及應計費用	34	243,872	—	—
		19,320,237	17,225,877	15,338,019
淨資產		23,120,215	20,628,810	16,139,799

	附註	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二〇一一年 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	852,196	851,021	850,915
股本溢價	36	8,878,673	8,871,970	8,870,951
其他儲備	38	516,153	375,716	768,399
保留盈利				
— 擬派股息	38	399,952	343,551	—
— 其他	38	11,511,166	9,744,389	5,172,481
		22,158,140	20,186,647	15,662,746
非控股權益		962,075	442,163	477,053
總權益		23,120,215	20,628,810	16,139,799

代表董事會

張招興
董事

唐壽春
董事

第94頁至第192頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

資產負債表

於二〇一二年十二月三十一日

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	10,042	9,036
投資物業	16	—	4,779
於附屬公司的權益	18	21,617,867	18,541,119
		21,627,909	18,554,934
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		1,622	1,585
應收股息		1,003,599	1,007,914
現金及現金等價物	31	949,988	246,984
		1,955,209	1,256,483
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	18	50,538	46,543
其他應付款項及應計費用		306,860	565,914
借貸	35	1,061,503	4,032,895
		1,418,901	4,645,352
流動資產／(負債)淨值		536,308	(3,388,869)
總資產減流動負債		22,164,217	15,166,065

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		210,891	—
借貸	35	6,723,164	3,618,512
		6,934,055	3,618,512
淨資產			
		15,230,162	11,547,553
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	36	852,196	851,021
股本溢價	36	8,878,673	8,871,970
其他儲備	38	5,431	7,019
保留盈利			
— 擬派股息	38	399,952	343,551
— 其他	38	5,093,910	1,473,992
總權益			
		15,230,162	11,547,553

代表董事會

張招興
董事

唐壽春
董事

綜合現金流量表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
經營業務			
經營所用的現金淨額	40	(1,248,121)	(3,221,581)
收取利息		60,984	53,339
支付利息		(1,707,341)	(1,191,290)
支付香港利得稅		(4,332)	(1,264)
支付中國稅項		(838,911)	(529,543)
經營業務所用的現金淨額		(3,737,721)	(4,890,339)
投資業務			
購置物業、廠房及設備		(892,222)	(535,149)
購置投資物業		(39,731)	(954,084)
購置可供出售的財務資產		—	(752)
出售可供出售的財務資產所得款項		951	—
出售物業、廠房及設備所得款項		60,353	18,967
出售投資物業所得款項		856,419	703,142
出售附屬公司	20	4,905,920	—
收購一間附屬公司	19	(295,467)	(615,739)
收取共同控制實體及聯營實體的股息		99,528	78,683
於一間共同控制實體注資		(350,000)	—
(向共同控制實體及聯營實體付款)／共同控制實體 及聯營實體的還款		(540,393)	11,846
監控戶存款增加		(896,194)	(285,119)
投資業務產生／(所用)的現金淨額		2,909,164	(1,578,205)

綜合現金流量表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
理財活動			
發行普通股		6,290	942
非控股權益的出資額		24,500	9,030
已付本公司權益持有人股息		(658,306)	(303,261)
已付非控股權益的股息		(351)	—
應付主要股東款項(減少)/增加		(474,823)	414,772
共同控制實體及聯營實體款項增加		1,337,265	96,402
關聯公司款項增加		562,484	20,306
新借銀行貸款		13,495,362	10,782,974
償還銀行貸款		(11,181,486)	(5,941,249)
新借其他借貸		—	70
償還其他借貸		(63)	(48,940)
收購非控股權益的額外權益		—	(165,947)
理財活動產生的現金淨額		3,110,872	4,865,099
現金及現金等價物的增加/(減少)		2,282,315	(1,603,445)
年初的現金及現金等價物		4,823,603	6,450,864
現金及現金等價物的匯兌虧損		(45,521)	(23,816)
		7,060,397	4,823,603
減：持作出售的非流動資產的現金及現金等價物	32	—	(3,017)
年終的現金及現金等價物		7,060,397	4,820,586
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		7,060,453	4,820,904
銀行透支		(56)	(318)
		7,060,397	4,820,586

第94頁至第192頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

綜合權益變動表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	歸於本公司權益持有人				
	股本	股份溢價	儲備	非控股權益	總額
	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
於二〇一二年一月一日的結餘(如先前呈報)	851,021	8,871,970	10,564,883	449,949	20,737,823
採納香港會計準則第12號(修訂本)的影響(附註2.1)	—	—	(101,227)	(7,786)	(109,013)
於二〇一二年一月一日的結餘(重列)	851,021	8,871,970	10,463,656	442,163	20,628,810
全面收入					
年內盈利	—	—	2,481,834	77,240	2,559,074
其他全面收入					
匯兌差額	—	—	2,276	—	2,276
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	—	140,056	7,850	147,906
於出售附屬公司時由儲備轉入損益(附註20)	—	—	(754)	—	(754)
其他全面收入總額	—	—	141,578	7,850	149,428
全面收入總額	—	—	2,623,412	85,090	2,708,502
與擁有人交易					
因行使購股權而發行股份	1,175	5,115	—	—	6,290
因行使購股權而轉讓	—	1,588	(1,588)	—	—
收購一間附屬公司	—	—	97	505,460	505,557
向一間附屬公司注資	—	—	—	24,500	24,500
出售附屬公司(附註20)	—	—	—	(94,786)	(94,786)
已付股息	—	—	(658,306)	(352)	(658,658)
與擁有人交易總額	1,175	6,703	(659,797)	434,822	(217,097)
於二〇一二年十二月三十一日	852,196	8,878,673	12,427,271	962,075	23,120,215

綜合權益變動表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	歸於本公司權益持有人				
	股本	股份溢價	儲備	非控股權益	總額
	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
於二〇一一年一月一日的結餘(如先前呈報)	850,915	8,870,951	6,138,494	485,733	16,346,093
採納香港會計準則第12號(修訂本)的影響(附註2.1)	—	—	(197,614)	(8,680)	(206,294)
於二〇一一年一月一日的結餘(重列)	850,915	8,870,951	5,940,880	477,053	16,139,799
全面收入					
年內盈利	—	—	5,235,666	120,462	5,356,128
其他全面收入					
匯兌差額	—	—	(83,015)	—	(83,015)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	—	(308,506)	(16,360)	(324,866)
其他全面收入總額	—	—	(391,521)	(16,360)	(407,881)
全面收入總額	—	—	4,844,145	104,102	4,948,247
與擁有人交易					
因行使購股權而發行股份	106	836	—	—	942
因行使購股權而轉讓	—	183	(183)	—	—
向一間附屬公司注資	—	—	—	9,030	9,030
已付股息	—	—	(303,261)	—	(303,261)
本公司擁有人出資及向本公司擁有人分派總額	106	1,019	(303,444)	9,030	(293,289)
於附屬公司的擁有權益改變而控制權不變	—	—	(17,925)	(148,022)	(165,947)
與擁有人交易總額	106	1,019	(321,369)	(138,992)	(459,236)
於二〇一一年十二月三十一日	851,021	8,871,970	10,463,656	442,163	20,628,810

第94頁至第192頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

財務報表附註

1 一般資料

越秀地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事發展、經營及管理物業，以及持有投資物業。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。

除非另有訂明，該等財務報表乃以人民幣呈報。該等財務報表已於二〇一三年三月二十一日獲董事會批准刊發。

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。除非另有訂明，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，並對按公平值列賬的投資物業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會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。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。

(a) 投資物業重估遞延稅項撥備會計政策的變更：

香港會計師公會(「香港會計師公會」)修改香港會計準則(「香港會計準則」)第12號「所得稅」以引入按公平值計量的投資物業產生的遞延稅項資產及負債的原則的例外情況。香港會計準則第12號規定，實體計量與資產有關的遞延稅項時，須視乎實體是否預期透過使用或銷售收回資產的賬面金額。此修改引入一項可推翻的假設，即按公平值計量的投資物業可透過出售全數收回。此修改於二〇一二年一月一日或之後開始的年度期間追溯應用。

本集團已就截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度追溯採納此修改。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 投資物業重估遞延稅項撥備會計政策的變更：(續)

誠如附註16所披露，截至二〇一二年一月一日，本集團按公平值計量的投資物業共計人民幣11,922,571,000元。按修改規定，管理層已根據稅務結果追溯並重新計量與金額為人民幣2,882,571,000元的若干投資物業有關的遞延稅項，並假設有關投資物業可通過出售而全數收回。就餘下金額為人民幣9,040,000,000元的投資物業而言，管理層認為就計量有關該等物業的遞延稅項而言，利用公平值模型計量的投資物業將通過使用而收回。因此，本集團已推翻對該等投資物業的假設及並無重新計量相關遞延稅項。

採納的影響披露如下：

對綜合損益表的影響

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元
稅項增加／(減少)	19,306	(99,899)
本公司權益持有人應佔淨利潤(減少)／增加	(18,536)	99,005
非控股權益應佔淨利潤(減少)／增加	(770)	894
每股基本盈利(減少)／增加(人民幣元)	(0.0020)	0.0107
每股攤薄盈利(減少)／增加(人民幣元)	(0.0020)	0.0106

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 投資物業重估遞延稅項撥備會計政策的變更：(續)

對綜合資產負債表的影響

	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一一年 一月一日 人民幣千元
淨遞延稅項負債增加	127,841	109,013	206,294
保留盈利減少	(115,614)	(97,078)	(196,083)
匯兌波動儲備減少	(3,671)	(4,149)	(1,531)
非控股權益減少	(8,556)	(7,786)	(8,680)

(b) 於二〇一二年生效，但對本集團無關的現存準則的修改：

以下為由二〇一二年一月一日開始之財政年度首次強制應用現存準則的修改：

香港財務報告準則第1號(修改)	披露－嚴峻高通脹和免除第一次採用者之固定日子要求
香港財務報告準則第7號(修改)	披露－金融資產轉讓

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 以下為已頒佈但尚未生效亦未被本集團提早採用的新準則、準則的修改、修訂及詮釋：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號(修改)	財務報表的呈報	二〇一二年七月一日
香港會計準則第19號(修改)	職工福利	二〇一三年一月一日
香港會計準則第27號 (二〇一一年修訂)	獨立財務報表	二〇一三年一月一日
香港會計準則第28號 (二〇一一年修訂)	聯營和合營	二〇一三年一月一日
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈報－抵銷金融資產 及金融負債	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納－政府借款	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第7號(修改)	金融工具：披露－抵銷金融資產 及金融負債	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第7號 及第9號(修改)	強制性生效日期及過渡披露	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第10、11 和12號(修改)	綜合財務報表、聯合安排、於其他 實體的權益披露：過渡性指引	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第10、 12和27號(二〇一一年)(修改)	綜合財務表、於其他實體的權益 披露及獨立財務報表	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	聯合安排	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計算	二〇一三年一月一日
香港(國際財務報告解釋 委員會)－解釋公告第20號	露天礦生產階段的剝離成本	二〇一三年一月一日
年度改進項目	二〇〇九年至二〇一一年週期的年度改進	二〇一三年一月一日

本集團已開始評估採納上述新準則、現存準則的修改、修訂及詮釋對本集團的相關影響。本集團並不預期本集團的會計政策及財務報表的呈列將出現重大變動。

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間實體時，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。倘本集團並未持有一間公司50%以上投票權，但可透過實際控制權管控其財政及營運政策，亦會評估是否存在控制權。

倘並未持有一間公司50%以上投票權，但可透過實際控制權管控其財政及營運政策，則可能產生實際控制權。

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。

公司間交易、結餘、集團內公司間交易的收益及支出會互相抵銷。於資產確認的公司間交易產生的損益亦已對銷。本公司會在必要時更改附屬公司之會計政策，確保與本集團採納之政策一致。

(b) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司向被收購公司的前擁有人轉讓的代價即本集團所轉讓的資產、所產生的負債及發行的股權的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產和負債的公平值。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然負債，初步按其於收購當日的公平值計量。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別淨資產已確認金額的比例，確認被收購方的非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購人先前持有的被收購人股本權益於收購日期的賬面值應按收購日期的公平值重新計量；有關重新計量產生的損益於損益確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(b) 業務合併(續)

本集團所轉讓的任何或然代價將在購買當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平值後續變動，將按照香港會計準則第39號規定，確認為損益或其他全面收入變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

商譽初步按轉讓代價及非控股權益公平值之總額超出收購所得可識別資產淨值及所承擔負債之公平值之數額計量。倘此代價低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則有關差額於損益確認。

(c) 不涉及控制權變動的附屬公司所有者權益變動

不會導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即與擁有人(以擁有人的身份)進行的交易。任何已付代價公平值與所購買相關應佔附屬公司資產淨值賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

(d) 出售附屬公司

當集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權日期重新計量至公平值，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實體、共同控制實體或金融資產的初始賬面值。此外，之前在其他全面收入中確認與該實體有關的任何金額猶如本集團已直接出售相關資產和負債般入賬。這可能表示之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益。

(e) 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股利超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額或倘該等投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於合併財務報表內的賬面值，則於收到該等股利時須對該等投資進行減值測試。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(f) 聯營實體

聯營實體乃本集團對其有重大影響力但非控制權的所有實體，一般附帶界乎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。根據權益法，有關投資初始按成本確認，繼而增加或減少賬面值以確認收購日後投資者分佔被投資方的溢利或虧損。本集團於聯營實體的投資包括於收購時已辨認的商譽。

倘於聯營實體的所有權權益減少但仍保留重大影響力，先前於其他綜合收益確認的金額按比例重新歸類至損益(如適用)。

本集團應佔收購後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，投資賬面值會作出相應調整。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產生法律或推定責任或作出付款。

本集團於各報告日期釐定有否客觀證據顯示於聯營實體的投資已減值。倘已減值，則本集團按聯營實體的可收回金額與其賬面值的差額計算減值，並於綜合收益表內「應佔聯營實體溢利／(虧損)」確認有關金額。

本集團與其聯營實體之間的上下游交易產生的溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟以非相關投資者所持聯營實體的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予抵銷。聯營實體的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團採用的會計政策一致。

在聯營實體的投資所產生的攤薄收益和虧損於綜合損益表確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(g) 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，初始以成本入賬。本集團於共同控制實體的投資包括於收購時已辨認的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔收購後共同控制實體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作出必要更改，以確保與本集團採納的會計政策一致。

2.3 分部報告

經營分部乃按照向主要經營決策者提供內部呈報一致的方式報告。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為作出戰略決策的董事會。

2 重大會計政策概要(續)

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日期的匯率換算為功能貨幣。此等交易結算以及按年結日的匯率換算外幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均於綜合損益表內確認，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。

以外幣為單位及分類為可供出售的貨幣證券的公平值變動乃就其證券攤銷成本變動產生的匯兌差額與該證券賬面值的其他變動之間進行分析。與攤銷成本變動有關的換算差額會在損益內確認，而其他賬面值變動則在其他全面收入中確認。

非貨幣性財務資產及負債(如按公平值計入損益的權益)的匯兌差額在損益內確認為公平值收益或虧損的一部分。非貨幣性財務資產(如分類為可供出售的權益)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計影響，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。

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，並按收市匯率換算。貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

(d) 境外經營的處置和部分處置

於出售海外業務(即出售集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對一間擁有海外業務的附屬公司的控制權的出售，涉及失去對擁有海外業務的共同控制實體的共同控制權的出售、或涉及失去對一間擁有海外業務的聯營實體的重大影響力的出售)時，就公司權益持有人應佔該業務而於權益內累計的所有貨幣換算差額會重新分類至損益。

倘有關部分出售並未導致集團失去擁有海外業務的附屬公司的控制權，則累計貨幣換算差額的按比例分佔乃再次計入非控股權益，而不於損益內確認。就所有其他部分出售(即減少集團於聯營實體或共同控制實體的擁有權益但不引致集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔的累計貨幣換算差額會重新分類至損益。

2 重大會計政策概要(續)

2.5 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累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。成本亦可能包括從權益中轉撥有關利用合資格現金流量對沖外幣購買物業、廠房及設備產生的任何收益／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能可靠計量該項目的成本時，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乃以直線法在其估計可使用年期(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	餘下的租賃年期或可使用年期(以較短者為準)
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

資產的剩餘價值及可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2.7)。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定。

在建工程乃以成本扣除累計損失呈列。成本包括所有將資產變為其擬定用途狀態的應佔成本。這包括建設的直接成本和建設安裝期間撥充資本的利息支出。當建設活動將必需的資產轉變為其擬定用途時，該等成本的資本化將會終止，並將在在建工程轉為物業、廠房及設備的適當類別。在建工程毋須計提折舊。

2 重大會計政策概要(續)

2.6 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(倘適用)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。借貸成本於收購或建造積極進行時撥充資本並於資產大致完成時停止撥充資本，或於資產暫停開發時暫停撥充資本。

於首次確認後，投資物業乃按公平值入賬。公平值乃根據活躍市場價格，若有需要，將根據個別資產的性質、地點或狀況作出調整。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被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。

在建物業僅會於公平值被視為能可靠計量時進行公平值計量。

2 重大會計政策概要(續)

2.6 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。
- 建築工程施工許可證狀況。

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對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。若干該等流出被確認為負債(包括就分類為投資物業的租賃土地的融資租賃負債)；其他流出(包括或然租賃付款)並未於財務報表確認。

其後開支僅於本集團可能獲得與項目有關的未來經濟利益及能夠可靠計量項目的成本時，方會在資產賬面值扣除。維修及保養成本於產生的財政期間自綜合損益表扣除。

投資物業公平值並不反映會改善或提升物業的未來資本開支，亦不反映於釐定該物業價值時理智市場參與者將會計及的該未來開支的相關未來利益以外的利益。

公平值變動於綜合損益表確認。投資物業於其被出售或投資物業永久不再被使用且預期不會就其出售產生未來經濟利益時終止確認。

倘投資物業變成由擁有人佔用，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)

2.6 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 號重估相同的方式處理。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步於其他全面收入內自先前確認的任何重估盈餘扣除，而任何剩餘減少於損益扣除。

倘投資物業經歷用途變更(以開始進行開發以供銷售為證)，該物業乃轉為存貨。隨後作為存貨進行會計計算的物業視作成本為其於用途變更日期的公平值。

2.7 非財務資產的減值

具有無限可使用年期的資產(例如未能使用的商譽或無形資產)不予攤銷，而每年接受減值測試。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對攤銷資產進行減值檢討。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兩者的較高者。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。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。

2.8 持有待售的非流動資產

倘非流動資產的賬面值主要透過一項出售交易收回且出售極有可能發生，該資產會分類為持有待售的資產。該非流動資產(除下文所述的若干資產外)以賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產(於附屬公司、共同控制實體及聯營實體的投資除外)及投資物業即使持有待售將根據附註 2 其他部分載列的政策繼續計量。

2 重大會計政策概要(續)

2.9 財務資產

2.9.1 分類

本集團將其財務資產分類為以下類別：按公平值計入損益、貸款及應收款項及可供出售。分類視乎購入財務資產的目的而定。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。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。倘此類資產預期於十二個月內結算，則被列作流動資產；否則列作非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生工具財務資產，設有固定或可釐定的還款，但於活躍市場並無報價。此等項目計入流動資產內，惟已結算或預期將於報告期結束後超過十二個月結算者則除外。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2.12)。

(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結束後12個月內出售該項投資，否則此等資產列入非流動資產內。

2 重大會計政策概要(續)

2.9 財務資產(續)

2.9.2 確認及計量

財務資產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。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。自投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓時，而本集團已將擁有權的所有風險和回報大部份轉讓時，即終止確認財務資產。可供出售財務資產及按公平值計入損益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率法按攤銷後成本列賬。

當列為可供出售的證券被出售或減值，於權益內確認的累計公平值調整乃計入綜合損益表。

以實際利率法計算的可供出售證券利息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乃於綜合損益表作為其他收益的一部分確認。

2.9.3 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

2 重大會計政策概要(續)

2.9 財務資產(續)

2.9.4 金融資產減值

(a) 按攤銷成本入賬的資產

本集團於各報告期末評估是否存在一項或一組金融資產減值的客觀證據。只有當存在客觀證據證明首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對一項或一組金融資產的估計未來現金流的影響可以合理估計時，該項或該組金融資產方算減值及產生減值虧損。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與金融資產之估計未來現金流(不包括尚未產生的未來信用虧損)按該金融資產原實際利率折現後的現值的差額計量。資產賬面值相應削減，虧損金額則在綜合收益表確認。倘貸款或持至到期投資利率浮動，則計量減值虧損所用折現率為根據合約釐定之當時實際利率。在實際運作上，本集團可能採用可觀察的市價基於工具的公平值計量減值。

貿易及其他應收款項的減值測試載於附註2.12。

倘期後減值虧損的數額減少，而減幅與減值確認後發生的事件(例如債務人的信用評級改善)有客觀關係，則撥回之前確認的減值虧損在綜合收益表確認。

(b) 可供出售金融資產

本集團會於每個報告期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投資，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)乃自權益中撇銷，並於綜合損益表內確認。於綜合損益表內就權益工具確認的減值虧損不會於綜合損益表撥回。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，則於綜合損益表撥回減值虧損。

2 重大會計政策概要(續)

2.10 發展中物業與持作出售用途的物業

發展中物業與持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、撥充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售價減有關費用。來自附帶業務的收入乃於綜合損益表確認。

除非發展中及持作出售用途的物業，發展項目的建築期預期於正常營運週期後完成，否則相關物業列為流動資產。

2.11 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。

2.12 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量。

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，則須為貿易及其他應收款項作減值撥備。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，並按實際利率折現。應收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，則會於備抵賬戶中撇銷。日後收回過往所撇銷的金額乃計入綜合損益表。

應收賬款為於日常業務過程中銷售商品或提供服務而應收客戶的款項。如預期於一年或以內(或仍在正常營運週期中，則為較長)收回貿易及其他應收款項，則該等款項分類為流動資產；否則列作非流動資產。

2 重大會計政策概要(續)

2.13 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。

2.14 應付賬款及應付票據

應付賬款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，則為較長），應付賬款及應付票據分類為流動負債，否則列作非流動負債。

應付賬款及應付票據初步按公平值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.15 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。

倘可能會提取部份或全部融資，設立貸款融資時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明可能會提取部份或全部融資，則該費用撥作資本列為流動資金服務的預付款項，於有關融資期間攤銷。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少十二個月，否則借貸將被分類為流動負債。

2.16 借貸成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產（需要一段長時間方可達致擬定用途或出售的資產）的一般及特定借貸成本計入該等資產的成本，直至資產已大致可作擬定用途或出售為止。

所有其他借貸成本在產生期間於損益確認。

2 重大會計政策概要(續)

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(包括任何直接應佔增加成本(扣除所得稅))會於本公司擁有人應佔權益中扣除，直至股份註銷或重新發行為止。當該等普通股日後獲重新發行，所收取的任何代價(扣除直接應佔增加交易成本及有關所得稅影響)乃計入本公司擁有人應佔權益。

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，惟僅以其與於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頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期將支付予稅務機關的稅款計提撥備。

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與綜合財務報表內的賬面值之間產生的暫時差額確認。然而，如遞延稅項負債是由商譽初步確認引致，則不會確認；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盈利或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅乃以於結算日頒佈或實質已頒佈的稅率(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。

於未來應課稅盈利可能用以抵銷暫時差異時，則確認遞延稅項資產。

2 重大會計政策概要(續)

2.18 即期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅就附屬公司、聯營實體及共同控制實體投資產生的暫時差異作出撥備，但就撥回暫時差異的時間由本集團控制，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回的遞延稅項負債則除外。

倘在法律上可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並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，乃將遞延稅項資產及負債抵銷。

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。界定供款計劃是本集團向獨立實體支付固定供款的退休金計劃。倘基金沒有充足資產向全體僱員支付與當期或過往期間僱員服務有關的福利，則本集團亦無法定或推定責任作額外供款。

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。在到期支付供款時，會將供款確認為僱員福利開支，並因僱員於供款金數全數歸屬前退出計劃而被沒收的供款所減少。預付供款會於可退回現金或減少未來供款時確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.19 僱員福利(續)

(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。按所得僱員服務以換取獲授購股權的公平值乃確認為開支。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條件的影響(例如盈利能力及銷售增長目標)。

於假設預期將予歸屬的購股權數目時會計入非市場歸屬條件。總開支於歸屬期間確認，歸屬期為所有訂明的歸屬條件均獲達成的期間。

於各結算日，本集團會根據非市場歸屬條件修改其估計預期將予歸屬的購股權數目，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。

在購股權獲行使時，所收取的所得款扣除任何直接應佔交易成本後，撥入股本(面值)和股份溢價。

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用或僱員接受自願解僱以換取該等福利時支付。於實體已制定終止僱用現職僱員的具體正式計劃且不可能撤回時，而本集團明確作出解僱，即確認離職福利。倘作出建議鼓勵僱員接受自願解僱，則根據預期接受建議的僱員人數計量離職福利。自報告期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公司股東應佔盈利後，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有關金額能可靠地估計時，則確認撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源乃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，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，以預期須履行責任的支出現值計量。由於時間過去而導致的撥備增加乃確認為利息開支。

2.21 收入確認

收入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。收入在扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，並經撇銷本集團內公司間銷售後呈列。

當收入金額能夠可靠計量、實體將可取得未來經濟利益，而本集團每項活動均符合特定條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。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回報估計。

- (a) 出售物業所得的收入於完成銷售協議時確認入賬。銷售協議完成指相關物業落成並根據銷售協議交付購買者之時。物業落成前就出售物業收取的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) 銷貨收入在擁有權的風險及回報轉移時確認，通常亦即為交付貨品予客戶及所有權轉讓時。

2 重大會計政策概要(續)

2.21 收入確認(續)

- (e) 利息收入乃以實際利率法確認。倘貸款及應收款項出現減值，本集團會將賬面值扣減至其可收回金額(即按工具的原訂實際利率折現的估計未來現金流量)，並會持續折現回撥作為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入乃採用原訂實際利率確認。
- (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。

2.22 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。根據包括土地使用權的經營租賃(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擁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的較低者入賬。

每期租金均分攤為負債及財務費用。相應的租金責任(扣除財務費用)乃計入借貸。財務成本的利息部分在有關租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率。

2.23 政府補貼

當能夠合理地保證將可收取補貼及本集團會符合所有附帶條件時，政府補貼按其公平值確認入賬。

與成本有關的政府補貼於有關補貼與擬補償成本配對所需期間在綜合損益表中遞延及確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補貼列入非流動負債作為遞延收入，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 重大會計政策概要(續)

2.24 股息分派

分派予本公司股東的股息在本公司股東或董事(如適用)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

或然負債是因企業的過往事件而可能產生的責任，其存在與否只能以本集團不能完全控制而日後不確定是否發生的一件或多件事件所決定。由於動用經濟資源的可能性不大或不能可靠計量有關責任的金額，或然負債亦可以為因過去事件產生的現時責任但不予確認。

或然負債不會被確認，但會於財務報表附註中披露。當動用資源的可能性有變而可能動用資源，則會確認作撥備。

或然資產是因企業的過往事件而可能產生的資產，其存在與否只能以本集團不能完全控制而日後不確定是否發生的一件或多件事件所決定。

或然資產不會被確認，但會於可能取得經濟利益時在財務報表附註內披露。當完全確定能取得資源，則會確認或然資產。

2.26 財務擔保

本集團簽訂財務擔保合同，同意當某些不確定事件發生時補償該第三方，因而承擔來自第三方的重大風險。這類合同與保險合同的入賬方式相似。當本集團可能承擔擔保責任並會須動用經濟資源以承擔責任，乃確認財務擔保。

2.27 保險合同

本集團將提供予若干物業買家的有關按揭融資的財務擔保合同及提供予附屬公司的擔保視為保險合同。

本集團會於每個報告期末以現時估計的未來現金流量評估其保險合同中的負債。該等保險負債的賬面值變動在綜合收益表中確認。

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匯兌港元和美元而產生的外匯風險。考慮到人民幣兌港元和美元的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。

於二〇一二年十二月三十一日，倘人民幣兌港元和美元升值／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3,000,000元(二〇一一年：稅後盈利增加／減少人民幣9,000,000元)，主要是由於換算以港元和美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

於二〇一二年十二月三十一日，倘借貸利率升高／降低100個基點，而所有其他變數維持不變，年內稅後盈利即分別下跌／增加約人民幣54,000,000元(二〇一一年：稅後盈利下跌／增加人民幣66,000,000元)，主要是由於浮息借貸的利息支出增加／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61,000,000元(二〇一一年：人民幣49,000,000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、監控戶存款、應收關連人士款項及應收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31)。本集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

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。

	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	總額 人民幣千元
本集團					
於二〇一二年十二月三十一日					
借貨	8,307,545	8,088,594	5,920,028	1,301,417	23,617,584
應付賬款及票據	336,173	—	—	—	336,173
應付地價	45,944	—	—	—	45,944
其他應付款項及應計費用	8,327,597	123,431	104,940	15,501	8,571,469
於二〇一一年十二月三十一日					
借貨	11,862,070	5,512,141	4,084,430	5,769,699	27,228,340
應付賬款及票據	327,476	—	—	—	327,476
應付地價	45,944	—	—	—	45,944
其他應付款項及應計費用	5,637,236	—	—	—	5,637,236
本公司					
於二〇一二年十二月三十一日					
借貨	1,095,055	3,869,178	3,064,797	—	8,029,030
應付附屬公司款項	50,538	—	—	—	50,538
其他應付款項及應計費用	306,860	119,061	91,830	—	517,751
於二〇一一年十二月三十一日					
借貨	4,217,036	914,569	2,858,266	—	7,989,871
應付附屬公司款項	46,543	—	—	—	46,543
其他應付款項及應計費用	551,256	—	—	—	551,256

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。

於二〇一二年十二月三十一日及二〇一一年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元 (重列)
借貸總額(附註35)	20,130,977	21,782,166
減：現金及現金等價物(附註31)	(7,060,453)	(4,820,904)
債務淨額	13,070,524	16,961,262
權益總額(不包括非控股權益)	22,158,140	20,186,647
資本總額	35,228,664	37,147,909
總資本負債比率	37%	46%

二〇一二年總資本負債比率下降乃主要由於出售附屬公司所致。

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，乃按本集團同類金融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)

於二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日，本集團並無一級或三級金融工具，僅持有的二級金融工具為可供出售財務資產約人民幣8.96億元(二〇一一年：人民幣7.23億元)。

非於活躍市場買賣的可供出售財務資產，使用估值技術釐定其公平值。可供出售財務資產公平值所需的主要輸入數據為有關行業的市場資料，乃屬觀察可得資料。

4 重要會計估計及判斷

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

本集團會就未來作出估計及假設。根據其定義，由此得出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公平值減出售成本或使用中價值的較高者，並計及最新市場資料及過往經驗而釐定。

(b) 發展中物業及持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作出售的物業撇減至根據評估發展中物業及持作出售的物業之可變現能力計算的可變現淨值。倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少並可能導致發展中物業及持作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作出售的物業之賬面值將因此而作出調整。

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。在作出判斷時，本集團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。

4 重要會計估計及假設(續)

(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盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延稅項資產及稅項虧損。倘與其結果與原先的估算不同，有關差異會對有關估算出現變動的期間內遞延稅項資產及所得稅的確認構成影響。

(f) 物業、廠房及設備的折舊

本集團的物業、廠房及設備於投產當日起按直線法在估計可使用年限中進行折舊，並考慮有關的估計剩餘價值。估計可使用年期反映董事估計就本集團擬從使用本集團物業、廠房及設備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)。

5 分部資料

主要經營決策者被視為執行董事。管理層根據集團的內部報告來釐定經營分部，再交執行董事審閱以評核業績並分配資源。

執行董事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、物業投資及其他方面的表現。

執行董事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和其他未分配經營成本的影響。向執行董事提供的其他資料(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。向執行董事報告的來自外界各方的收益乃按與綜合損益表一致的方式計量。

5 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
截至二〇一二年					
十二月三十一日止年度					
營業收入	6,946,344	410,252	489,251	1,242,381	9,088,228
分部間營業收入	—	(79,430)	(5,438)	(883,415)	(968,283)
來自外界客戶營業收入	6,946,344	330,822	483,813	358,966	8,119,945
分部業績	2,410,082	758	2,030,554	58,035	4,499,429
折舊及攤銷	(54,704)	(1,090)	—	(20,205)	(75,999)
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 共同控制實體	(89)	—	—	—	(89)
— 聯營實體	—	—	246,440	—	246,440
截至二〇一一年					
十二月三十一日止年度					
營業收入	8,476,738	401,702	453,777	753,943	10,086,160
分部間營業收入	—	(50,576)	(8,489)	(458,089)	(517,154)
來自外界客戶營業收入	8,476,738	351,126	445,288	295,854	9,569,006
分部業績	2,679,367	(8,481)	5,470,397	29,117	8,170,400
折舊及攤銷	(47,226)	(898)	—	(19,206)	(67,330)
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 共同控制實體	(761)	—	—	—	(761)
— 聯營實體	—	—	480,886	—	480,886

5 分部資料(續)

	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	房地產 投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇一二年十二月三十一日					
分部資產	54,081,016	354,674	6,185,441	751,014	61,372,145
於共同控制實體的權益	990,734	—	—	—	990,734
於聯營實體的權益	—	—	5,964,993	—	5,964,993
可申報分部總資產	55,071,750	354,674	12,150,434	751,014	68,327,872
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(不含可供出售 財務資產及遞延稅項資產)	966,934	515	39,731	814	1,007,994
於二〇一一年十二月三十一日					
分部資產	45,686,760	349,060	11,922,571	300,371	58,258,762
於共同控制實體的權益	100,477	—	—	—	100,477
於聯營實體的權益	—	—	2,008,062	—	2,008,062
可申報分部總資產	45,787,237	349,060	13,930,633	300,371	60,367,301
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(不含可供出售 財務資產及遞延稅項資產)	548,567	2,517	984,084	217	1,535,385

5 分部資料(續)

下文載列分部業績總額與除稅前盈利總額的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
分部業績	4,499,429	8,170,400
未分配經營成本(附註)	(131,582)	(88,654)
出售附屬公司的收益(附註20)	436,938	—
經營盈利	4,804,785	8,081,746
財務收入	60,984	53,339
財務成本	(552,673)	(472,950)
理財活動產生的淨外匯(虧損)/收益	(80,363)	221,886
應佔所收購資產淨額公平值高於收購成本之差額	155,460	—
應佔以下公司的(虧損)/盈利：		
— 共同控制實體	(89)	(761)
— 聯營實體	246,440	480,886
除稅前盈利	4,634,544	8,364,146

附註：未分配經營成本主要包括員工薪金、租金及差餉、折舊及其他經營開支。

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	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元 (重列)
總可申報分部資產	68,327,872	60,367,301
遞延稅項資產(附註39)	81,679	82,594
可收回稅項	625,729	501,004
企業資產	961,653	262,385
總資產	69,996,933	61,213,284

5 分部資料(續)

	營業收入		總資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
香港	166,416	147,741	2,254,878	1,929,069
中國	7,952,534	9,364,683	66,065,954	58,427,692
海外地區	995	56,582	7,040	10,540
	8,119,945	9,569,006	68,327,872	60,367,301
未分配資產			1,669,061	845,983
			69,996,933	61,213,284

6 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
廣告及宣傳開支	377,388	188,596
已計入銷售成本的已出售存貨／物業成本	3,605,558	5,085,660
投資物業產生的直接經營開支		
— 帶來租金收入	182,305	42,699
— 並無帶來租金收入	549	128
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	57,717	49,754
— 租賃物業、廠房及設備	62	62
物業、廠房及設備(減值撥備撥回)／減值撥備(附註15)	(1,103)	31,202
土地使用權攤銷(附註17)	18,220	17,514
經營租賃—土地及樓宇	45,609	14,513
核數師酬金	6,500	6,700
僱員福利開支(附註13)	876,749	777,620
發展中物業減值撥備／(減值撥備撥回)	15,901	(4,023)
其他	372,809	339,788
	5,558,264	6,550,213

7 財務收入

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	60,984	53,339

8 財務成本

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 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	1,396,061	997,103
五年後可全額償還的銀行貸款的利息	249,963	193,673
來自關聯公司的貸款利息	51,585	514
來自補貼款項負債的利息開支	9,732	—
所產生的借貸成本總額	1,707,341	1,191,290
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)	(1,154,668)	(718,340)
	552,673	472,950

附註：於截至二〇一二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8.15%(二〇一一年：每年5.88%)。

9 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一一年：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%(二〇一一年：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% 至 10%(二〇一一年：5% 至 10%) 稅率就本集團的中國附屬公司、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。
- (d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元 (重列)
本期稅項		
香港利得稅	3,269	25
中國企業所得稅	302,720	262,669
中國土地增值稅	1,114,630	415,094
過往年度撥備不足/(超額撥備)	15,284	(6,501)
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	508,685	1,945,478
未分派盈利的代扣企業所得稅	130,882	391,253
	2,075,470	3,008,018

9 稅項(續)

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：(續)

本集團的除稅前盈利減應佔聯營實體及共同控制實體盈利及虧損的稅項，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：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元 (重列)
除稅前盈利減應佔聯營實體及共同控制實體盈利減虧損	4,388,193	7,884,021
按中國企業所得稅稅率 25%(二〇一一年：25%)計算	1,097,048	1,971,005
不同稅率的影響	68,558	2,667
毋需課稅的收入	(141,274)	(41,266)
不可扣稅的開支	96,309	28,056
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	(5,004)	(4,774)
過往年度撥備不足/(超額)	15,284	(6,501)
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(271,223)	(222,526)
代扣企業所得稅	130,882	391,253
	990,580	2,117,914
土地增值稅	1,084,890	890,104
稅項支出	2,075,470	3,008,018

10 年內溢利

於本公司的財務報表處理的年內溢利為人民幣4,334,625,000元(二〇一一年：年內虧損人民幣110,042,000元)。

11 每股盈利

基本

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

	二〇一二年	二〇一一年 (重列)
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	2,481,834	5,235,666
已發行普通股加權平均數(千股)	9,289,774	9,283,749
每股基本盈利(人民幣元)	0.2672	0.5640

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。

	二〇一二年	二〇一一年 (重列)
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	2,481,834	5,235,666
已發行普通股加權平均數(千股)	9,289,774	9,283,749
購股權調整(千股)	25,946	26,444
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	9,315,720	9,310,193
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.2664	0.5623

12 股息

於二〇一二年派付的股息約為人民幣6.58億元(每股0.087港元)(二〇一一年：人民幣3.05億元(每股0.045港元))。董事建議分別派發每股普通股人民幣0.018元(0.022港元)的末期股息及每股普通股人民幣0.025元(0.031港元)的特別股息，總額約人民幣4.00億元。該股息將於二〇一三年六月三日在股東週年大會上由股東批准。該等財務報表並無反映此應付股息。

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.042港元等值每股人民幣0.034元 (二〇一一年：0.04港元等值人民幣0.033元)	319,459	304,758
擬派特別股息，每股普通股0.031港元等值每股人民幣0.025元 (二〇一一年：零)	232,530	—
擬派末期股息每股普通股0.022港元等值每股人民幣0.018元 (二〇一一年：0.045港元等值人民幣0.037元)	167,422	343,551
	719,411	648,309

13 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	681,030	614,071
退休金(界定供款計劃)	48,745	38,994
醫療福利成本(界定供款計劃)	19,245	18,082
社會保障成本	66,308	59,821
解僱補償	345	78
員工福利	61,076	46,574
	876,749	777,620

13 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

退休金計劃安排

本集團根據職業退休計劃條例為若干香港僱員設立一項界定供款計劃(「職業退休計劃條例計劃」)。僱主及僱員分別按僱員基本薪金的5%至20%以及5%向計劃供款。

如員工全數供款前離開該計劃，本集團可通過沒收減少自身承擔的職業退休計劃條例計劃供款。於兩個呈報年度內，概無任何沒收的供款。

本集團亦為其他香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自按僱員相關收入(按強制性公積金計劃條例所界定)的5%每月向計劃作出供款。本集團及僱員的每月供款上限均為1,250港元，其後的供款屬自願性質。一經支付強積金計劃項下的供款，該等供款便全數及即時作為應計福利歸屬於僱員。

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 董事及高級管理層酬金

(a) 截至二〇一二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	—	1,537	11,917	77	13,531
張招興	—	1,595	10,900	112	12,607
唐壽春	—	1,626	9,339	93	11,058
陳志鴻	—	2,275	9,337	—	11,612
梁毅(附註(i))	—	1,332	7,323	56	8,711
林右烽	—	1,930	—	11	1,941
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓	180	—	—	—	180
總額	540	10,295	48,816	349	60,000

附註：

(i) 於二〇一二年十二月十二日辭任。

14 董事及高級管理層酬金(續)

(b) 截至二〇一一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	薪金	酌情花紅	退休金	總額
	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
陸志峰	—	1,759	10,760	66	12,585
張招興	—	1,948	9,818	110	11,876
陳志鴻(附註(i))	—	1,558	4,211	—	5,769
梁毅	—	1,834	9,356	64	11,254
唐壽春	—	1,846	8,426	89	10,361
梁由潘(附註(ii))	—	1,662	4,211	72	5,945
林右烽	—	1,660	—	10	1,670
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓	180	—	—	—	180
總額	540	12,267	46,782	411	60,000

附註：

(i) 於二〇一一年六月十三日獲委任

(ii) 於二〇一一年六月十三日辭任

於截至二〇一二年及二〇一一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。

於截至二〇一二年及二〇一一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 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	樓宇	土地	在建工程	租賃物業 裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備	汽車	總額
	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
	(附註)					
於二〇一一年一月一日						
成本	526,500	442,333	1,600,373	87,840	61,318	2,718,364
累計折舊及減值	(246,964)	(166,586)	—	(59,110)	(46,028)	(518,688)
賬面淨值	279,536	275,747	1,600,373	28,730	15,290	2,199,676
截至二〇一一年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	279,536	275,747	1,600,373	28,730	15,290	2,199,676
匯兌差額	(1,789)	(13,092)	—	(336)	(23)	(15,240)
添置	55,029	—	449,860	19,027	11,233	535,149
收購一間附屬公司(附註19)	646	—	—	11	576	1,233
出售	(19,891)	—	—	(1,371)	(496)	(21,758)
於完成時轉撥	41,686	—	(41,686)	—	—	—
折舊	(28,362)	(3,924)	—	(9,810)	(7,720)	(49,816)
減值	(31,202)	—	—	—	—	(31,202)
轉撥自投資物業(附註16)	6,870	—	—	—	—	6,870
年末賬面淨值	302,523	258,731	2,008,547	36,251	18,860	2,624,912
於二〇一一年十二月三十一日						
成本	539,738	421,088	2,008,547	98,842	70,170	3,138,385
累計折舊及減值	(237,215)	(162,357)	—	(62,591)	(51,310)	(513,473)
賬面淨值	302,523	258,731	2,008,547	36,251	18,860	2,624,912

15 物業、廠房及設備(續)

(a) 本集團(續)

	樓宇	土地	在建工程	租賃物業 裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備	汽車	總額
	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
						(附註)
截至二〇一二年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	302,523	258,731	2,008,547	36,251	18,860	2,624,912
匯兌差額	38	213	—	5	—	256
添置	40,028	—	811,195	24,758	16,241	892,222
收購一間附屬公司(附註19)	—	—	60,711	1,738	6,304	68,753
出售	(57,286)	—	—	(2,594)	(473)	(60,353)
於完成時轉撥	3,995,639	—	(3,995,639)	—	—	—
出售一間附屬公司(附註20)	(4,055,804)	—	—	(492)	(9,504)	(4,065,800)
折舊	(38,278)	(2,831)	—	(10,958)	(5,712)	(57,779)
減值撥回	1,103	—	—	—	—	1,103
轉撥自投資物業(附註16)	94,431	—	—	—	—	94,431
轉撥自發展中物業	—	—	1,265,819	—	—	1,265,819
年末賬面淨值	282,394	256,113	150,633	48,708	25,716	763,564
於二〇一二年十二月三十一日						
成本	541,279	421,438	150,633	119,331	82,809	1,315,490
累計折舊及減值	(258,885)	(165,325)	—	(70,623)	(57,093)	(551,926)
賬面淨值	282,394	256,113	150,633	48,708	25,716	763,564

附註：本集團的所有土地均位於香港，租賃年期逾50年。

15 物業、廠房及設備(續)

(b) 本公司

	租賃物業 裝修、傢俱 、裝置及				總額
	樓宇	土地	辦公室設備	汽車	
	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
於二〇一一年一月一日					
成本	3,533	10,214	2,310	7,431	23,488
累計折舊	(1,534)	(4,470)	(1,092)	(6,630)	(13,726)
賬面淨值	1,999	5,744	1,218	801	9,762
截至二〇一一年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,999	5,744	1,218	801	9,762
添置	—	—	669	—	669
出售	—	—	(5)	—	(5)
折舊	(71)	(193)	(392)	(734)	(1,390)
年末賬面淨值	1,928	5,551	1,490	67	9,036
於二〇一一年十二月三十一日					
成本	3,533	10,214	2,955	7,431	24,133
累計折舊	(1,605)	(4,663)	(1,465)	(7,364)	(15,097)
賬面淨值	1,928	5,551	1,490	67	9,036
截至二〇一二年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,928	5,551	1,490	67	9,036
添置	—	—	113	2,156	2,269
折舊	(70)	(193)	(454)	(546)	(1,263)
年末賬面淨值	1,858	5,358	1,149	1,677	10,042
於二〇一二年十二月三十一日					
成本	3,533	10,214	3,068	9,587	26,402
累計折舊	(1,675)	(4,856)	(1,919)	(7,910)	(16,360)
賬面淨值	1,858	5,358	1,149	1,677	10,042

本集團總賬面值為人民幣5.68億元(二〇一一年：人民幣23.75億元)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)。

16 投資物業

(a) 本集團

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
年初	11,922,571	7,632,075
匯兌差額	483	(25,510)
添置	39,731	954,084
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	(94,431)	(6,870)
出售	(328,717)	(561,221)
轉撥自發展中物業	2,829,365	—
出售一間附屬公司(附註20)	(9,709,000)	—
公平值收益	1,566,979	4,955,613
轉撥至持作出售的非流動資產(附註32)	(41,540)	(1,025,600)
年末	6,185,441	11,922,571

(b) 本公司

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
年初	4,779	15,403
公平值收益	—	431
出售	(4,779)	(11,055)
年末	—	4,779

於二〇一二年十二月三十一日，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。

於二〇一二年十二月三十一日，總賬面淨值為人民幣40.31億元(二〇一一年：人民幣104.64億元)的投資物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

16 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	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
於香港持有：				
10至50年的租賃	616,211	505,447	—	—
超過50年的租賃	—	52,854	—	4,779
於香港以外持有(附註)：				
10至50年的租賃或土地使用權	5,569,230	11,364,270	—	—
	6,185,441	11,922,571	—	4,779

附註：香港以外的物業主要包括位於中國的物業。

17 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：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
年初	557,609	547,113
添置	—	53,849
收購一間附屬公司(附註19)	7,288	—
轉撥自發展中物業	164,706	—
出售一間附屬公司(附註20)	(428,149)	—
轉撥至持作出售物業	—	(25,839)
攤銷	(18,220)	(17,514)
年末	283,234	557,609

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
分析為：		
中國非即期	283,234	557,609

本集團於土地使用權的賬面淨值分析如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
於中國：		
10至50年的土地使用權	283,234	557,609

於二〇一二年十二月三十一日，總賬面淨值約為人民幣0.26億元(二〇一一年：人民幣2.70億元)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)。

18 於附屬公司的權益

	本公司	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
非上市股份投資，按成本	59,714	59,714
應收附屬公司款項(附註(a))	21,558,153	18,481,405
	21,617,867	18,541,119
應付附屬公司款項(附註(b))	(50,538)	(46,543)

- (a) 應收附屬公司款項乃無抵押且毋須於一年內償還。除約人民幣193.12億元(二〇一一年：約人民幣155.48億元)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(二〇一一年：2.5厘至5.5厘)之間。

於二〇一二年及二〇一一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：

	本公司	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
港元	6,782,762	2,973,397
人民幣	14,775,391	15,508,008
	21,558,153	18,481,405

- (b) 應付附屬公司款項為免息、無抵押及應要求償還。

應付附屬公司款項以下列貨幣計值：

	本公司	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
人民幣	32,776	32,781
新加坡元	17,762	13,762
	50,538	46,543

- (c) 本集團於二〇一二年十二月三十一日的主要附屬公司的詳情載於第181至第191頁。

19 業務合併

(a) 收購海南白馬

於二〇一二年十一月二十四日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議收購海南白馬建設開發有限公司（「海南白馬」）50%股權，總代價為人民幣3.50億元。海南白馬於中國海南省從事房地產開發及建設。該交易已於二〇一二年十二月十四日完成。

收購一間附屬公司資產淨值的公平值超出收購成本的部分的詳情如下：

	人民幣千元
總現金代價	350,000
減：已收購可識別資產淨值的公平值(附註(i))	(505,460)
收購一間附屬公司資產淨值的公平值超出收購成本的部分	<u>(155,460)</u>

(i) 因收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	68,753
土地使用權	7,288
發展中物業	2,330,000
其他應收款項、預付款項及按金	23,726
現金及現金等價物	54,533
借款	(591,600)
貿易及其他應付款項及應計費用	(69,368)
遞延稅項負債	(812,412)
	<u>1,010,920</u>
非控股權益	(505,460)
已收購可識別資產淨值	<u>505,460</u>
收購業務的現金流出(扣除收購的現金)：	
收購代價	350,000
已收購附屬公司的現金及現金等價物	(54,533)
收購產生的現金流出	<u>295,467</u>

19 業務合併(續)

(a) 收購海南白馬(續)

約為人民幣500,000元的收購有關成本已於截至二〇一二年十二月三十一日止年度記錄為行政開支。

並無自二〇一二年十二月十四日起計入綜合損益表的收益來自海南白馬。海南白馬同期亦無貢獻盈利／虧損。倘海南白馬自二〇一二年一月一日綜合入賬，海南白馬將不會貢獻收益，並將貢獻虧損約人民幣0.10億元。

(b) 收購瀋陽嶺海

於二〇一〇年十二月三十日，本集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議收購瀋陽嶺海房地產有限公司(「瀋陽嶺海」)的全部股權，瀋陽嶺海的股權由一間香港公司及一名個人分別直接持有99%及1%，總代價為人民幣6.18億元。瀋陽嶺海在中國瀋陽從事房地產開發及建設。該交易已於二〇一一年一月二十七日完成。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價：	
已付現金	388,326
已承擔及支付負債	229,674
	<hr/>
	618,000
減：所收購可識別資產淨值之公平值(附註(i))	(618,000)
	<hr/>
商譽	—
	<hr/>

19 業務合併(續)

(b) 收購瀋陽嶺海(續)

(i) 因收購產生的資產和負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,233
發展中物業	1,169,000
其他應收款項、預付款項及按金	1,903
現金及現金等價物	2,261
貿易及其他應付款項及應計費用	(426,317)
遞延稅項負債	(130,080)
已收購可識別資產淨額	<u>618,000</u>
收購業務的現金流出(扣除收購的現金)：	
收購代價	618,000
已收購附屬公司的現金及現金等價物	(2,261)
收購產生的現金流出	<u>615,739</u>

約為人民幣 1,000,000 元的收購有關成本已於截至二〇一一年十二月三十一日止年度記錄為行政開支。

並無於二〇一一年一月二十七日至二〇一一年十二月三十一日期間計入綜合損益表的收益來自瀋陽嶺海。瀋陽嶺海同期亦貢獻虧損約人民幣 0.10 億元。倘瀋陽嶺海自二〇一一年一月一日綜合入賬，瀋陽嶺海將不會貢獻收益，並將貢獻虧損約人民幣 0.10 億元。

20 出售附屬公司

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
出售以下獲得的收益：		
– Tower Top(附註(a))	256,474	—
– 速華(附註(b))	180,464	—
出售附屬公司的收益	436,938	—

(a) 出售 Tower Top

於二〇一二年五月二十八日，本集團宣布向本公司一間聯營實體越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)出售本集團一間附屬公司 Tower Top Development Limited(「Tower Top」)99.99% 股權。Tower Top 持有廣州國際金融中心(「廣州國際金融中心」)99% 權益，廣州國際金融中心是廣州一項綜合用途商業物業。該項交易的轉讓總值約為人民幣 134.40 億元，此乃參考廣州國際金融中心的公平值釐定。根據有關協議，本集團將應收 Tower Top 的未償還款項轉讓予越秀房產基金。代價乃部分以現金及部分以越秀房產基金發行的基金單位及遞延基金單位結付。

20 出售附屬公司(續)

(a) 出售Tower Top(續)

該項交易已於二〇一二年十月八日完成及所出售的Tower Top的資產及負債以及出售獲得的收益詳情如下：

	二〇一二年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
物業、廠房及設備	4,065,800
投資物業	9,709,000
土地使用權	428,149
應計應收租金	60,883
存貨	3,272
貿易及其他應收款項	1,084,618
現金及現金等價物	425,105
貿易及其他應付款項	(10,352,861)
借款	(4,430,802)
遞延稅項負債	(1,773,181)
非控股權益	(77,906)
所出售的負債淨額	(857,923)
已收現金	4,868,728
已收代價基金單位	1,697,763
已收遞延基金單位	2,129,581
已承擔補貼款項負債(附註34)	(410,402)
	8,285,670
有關債項安排(附註)	(8,850,027)
出售應佔的直接成本	(19,720)
減：所出售的負債淨額	857,923
於越秀房產基金所持基金單位變動的攤薄虧損	(17,372)
出售Tower Top的收益	256,474

附註：

根據債項協議的條款，本公司已同意向越秀房產基金轉讓及出讓於出售完成日期Tower Top欠付本公司的全部款項。

20 出售附屬公司(續)

(a) 出售 Tower Top(續)

出售 Tower Top 導致的現金流入：

	二〇一二年 人民幣千元
現金代價	4,868,728
出售應佔直接成本	(19,720)
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(425,105)
出售時的現金流入	4,423,903

(b) 出售速華

於二〇一二年五月二十九日，本集團以現金代價人民幣 4.94 億元向一名獨立第三方出售擁有廣州東站投資物業的本集團附屬公司速華有限公司(「速華」)的全部權益。

(i) 所出售的速華的資產及負債以及出售獲得的收益詳情如下：

	二〇一二年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
投資物業	783,000
現金及現金等價物	11,983
可收回稅項	1,043
其他應收款項	1,314
其他應付款項及應計費用	(401,735)
應付稅項	(148)
遞延稅項負債	(58,392)
其他負債	(5,895)
非控股權益	(16,880)
所出售的資產淨值	314,290
已收現金	494,000
減：所出售的資產淨值	(314,290)
加：撥回儲備	754
出售速華的收益	180,464

20 出售附屬公司(續)

(b) 出售速華(續)

(ii) 出售速華導致的現金流入：

	二〇一二年 人民幣千元
現金代價	494,000
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(11,983)
出售時的現金流入	482,017

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8.56億元(二〇一一年：人民幣7.03億元)，產生淨收益總額約為人民幣2.39億元(二〇一一年：人民幣1.07億元)。

22 於共同控制實體的權益

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
應佔資產淨值	411,142	61,231
應收共同控制實體款項(附註45(c))	580,591	59,589
減：應收共同控制實體款項減值撥備	(999)	(20,343)
	990,734	100,477
應付共同控制實體款項(附註45(c))	(556,849)	(236,344)

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：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
收益	1,930	3,508
開支	(2,019)	(4,269)
年內虧損	(89)	(761)
資產：		
非流動資產	1,559	1,599
流動資產	775,932	94,828
	777,491	96,427
負債：		
流動負債	(366,349)	(35,196)
資產淨值	411,142	61,231

本集團於二〇一二年十二月三十一日的共同控制實體的詳情載於第 192 頁。

於二〇一二年十二月三十一日，本集團的共同控制實體並無任何重大資本承擔(二〇一一年：無)。

23 於聯營實體的權益

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
應佔資產淨值	3,779,558	1,952,255
遞延基金單位(附註)	2,129,581	—
應收聯營實體款項(附註45(c))	55,854	55,807
	5,964,993	2,008,062
應付聯營實體款項(附註45(c))	(1,153,531)	(156,871)

附註：

有關按附註20所披露出售Tower Top給越秀房產基金，自二〇一六年十二月三十一日起，本公司將於每年十二月三十一日收取來自越秀房產基金的若干數目基金單位。每年將收取的基金單位數目限於可向本公司發行，而不會觸發本公司根據收購守則規則26就本公司於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任的基金單位最高數目。

23 於聯營實體的權益(續)

附註：(續)

遞延基金單位為業務收購代價的部分。將向本公司發行的基金單位數目於出售日釐定，日後不得更改。此實際上是在事先收到代價後，交付固定數目基金單位的預付遠期合約。遞延基金單位安排並無現金選擇權或衍生成份。此乃合約安排，以根據發行時間表實質發行基金單位，並無贖回選擇權。遞延基金單位一旦發行，將使本公司對越秀房產基金的投票權／獲派股息權生效。

本集團持有的所有聯營實體權益乃非上市，惟於一間聯營實體的投資賬面值約人民幣36.57億元(二〇一一年：人民幣18.20億元)乃於聯交所上市除外。於二〇一二年十二月三十一日，於該聯營實體的權益的公平值約為人民幣28.78億元(二〇一一年：人民幣10.55億元)。

本集團於聯營實體的權益如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
收益	261,024	206,435
稅後盈利	246,440	480,886
資產	8,975,078	2,901,058
負債	(5,195,520)	(948,803)
資產淨值	3,779,558	1,952,255

本集團於二〇一二年十二月三十一日的聯營實體的詳情載於第192頁。

於二〇一二年十二月三十一日，本集團的聯營實體並無任何重大資本承擔(二〇一一年：無)。

24 可供出售的財務資產

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
年初	722,573	1,154,600
增加	—	752
出售	(951)	(6,500)
公平值增加／(減少)	214,322	(426,279)
轉撥至持作出售的非流動資產(附註32)	(40,000)	—
年末	895,944	722,573

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。

25 發展中物業

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
發展中物業	34,672,854	29,777,812

發展中物業主要位於中國。

於二〇一二年十二月三十一日，本集團約人民幣252.72億元(二〇一一年：人民幣189.65億元)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)。

26 持作出售物業

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
持作出售物業	3,147,952	2,666,073

持作出售物業主要位於中國。

於二〇一二年十二月三十一日，本集團的持作出售物業約人民幣172,000,000元(二〇一一年：人民幣43,000,000元)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

27 經營租賃承擔

本集團就土地及樓宇持有不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
一年內	19,557	18,819
一年至五年內	44,273	34,207
	63,830	53,026

28 存貨

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
原材料	93	99
在製品	8,455	99,069
製成品	3,097	1,630
	11,645	100,798

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本約為人民幣82,038,000元(二〇一一年：人民幣165,231,000元)。

29 應收賬款

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
應收賬款	27,710	60,753
減：應收賬款減值撥備	(9,286)	(56,230)
	18,424	4,523

應收賬款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	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
零至三十日	10,195	2,112
三十一日至九十日	6,246	409
九十一日至一百八十日	—	125
一百八十一日至三百六十五日	183	77
一年以上	11,086	58,030
	27,710	60,753

於二〇一二年十二月三十一日，約人民幣 16,441,000 元(二〇一一年：人民幣 2,521,000 元)的應收賬款已全數收回。

於二〇一二年十二月三十一日，約人民幣 1,983,000 元(二〇一一年：人民幣 2,002,000 元)的應收賬款已逾期但並無減值。該等賬款乃與若干近期並無拖欠記錄的獨立客戶有關。該等應收賬款根據到期日的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
最多三個月	—	125
超過三個月	1,983	1,877
	1,983	2,002

29 應收賬款(續)

於二〇一二年十二月三十一日，約人民幣9,286,000元(二〇一一年：人民幣56,230,000元)的應收賬款已發生減值。於二〇一二年十二月三十一日，撥備金額為人民幣9,286,000元(二〇一一年：人民幣56,230,000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的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
超過三個月	9,286	56,230

應收賬款減值撥備的變動如下：

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
年初	56,230	65,906
年內列為不能收回而撇銷的應收款項	(46,944)	(9,676)
年末	9,286	56,230

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。

本集團的應收賬款以人民幣計值。

30 監控戶存款

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。

31 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二〇一二年	二〇一一年	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金	6,719,894	4,630,781	624,870	84,844
短期銀行存款	340,559	190,123	325,118	162,140
	7,060,453	4,820,904	949,988	246,984

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二〇一二年	二〇一一年	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元	1,001,870	522,493	812,952	222,580
人民幣	5,927,110	3,630,865	5,563	1,135
美元	128,671	650,727	128,671	6,450
其他	2,802	16,819	2,802	16,819
	7,060,453	4,820,904	949,988	246,984

本集團的人民幣結餘已存入中國的銀行。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(二〇一一年：0.8厘)。

本集團的大部分銀行存款乃存於主要國有金融機構。

32 持作出售的非流動資產

於二〇一二年三月二十九日，本集團簽訂一項出售廣州越秀城市廣場的買賣協議。交易預期將於二〇一三年完成。

於二〇一二年六月十六日，本集團訂立一項出售上海一項可供出售財務資產的買賣協議。該交易預期將於二〇一三年完成。

於二〇一一年九月，本集團簽訂一項出售廣州宏發大廈的買賣協議。該交易已於二〇一二年五月完成。

於二〇一一年十二月九日，本集團簽訂另一項買賣協議，以現金及承擔股東貸款為代價出售擁有廣州東站投資物業的速華有限公司予一名獨立第三方。因此，於二〇一一年十二月三十一日，資產及負債已呈列為持作出售的非流動資產及持作出售的非流動資產的相關負債。該項出售已於二〇一二年五月二十九日完成(見附註20)。

資產及負債已按持作出售呈列如下：

(a) 持作出售的非流動資產

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
投資物業	41,540	1,025,600
可供出售財務資產	40,000	—
現金及現金等價物	—	3,017
其他資產	—	173
	81,540	1,028,790

(b) 持作出售的非流動資產的相關負債

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
其他應付款項及應計支出	—	67,472
遞延稅項負債	—	55,080
	—	122,552

33 應付賬款及票據

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
應付賬款	43,778	22,111
應付票據	292,395	305,365
	336,173	327,476

應付賬款及票據的公平值與其賬面值相若。

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
零至三十日	79,610	33,419
三十一日至九十日	221,188	292,344
九十一日至一百八十日	25,800	744
一百八十一日至三百六十五日	6,494	296
一年至兩年	3,039	59
超過兩年	42	614
	336,173	327,476

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	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
建築相關成本的應計費用	5,110,750	4,188,168
應計僱員福利成本	204,198	152,116
應付關聯方款項	2,313,221	908,395
補貼款項負債(附註)	420,134	—
其他應付款項	1,004,911	859,889
	9,053,214	6,108,568

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
流動負債	8,809,342	6,108,568
非流動負債	243,872	—
	9,053,214	6,108,568

本集團的大部分其他應付款項及應計費用以人民幣計值。

附註：

有關出售廣州國際金融中心，本集團已同意於二〇一二年七月一日直至二〇一六年十二月三十一日期間就酒店及服務式公寓業務向越秀房產基金提供收入支持。補貼款項為酒店及服務式公寓的實際經營毛利(「經營毛利」)與擔保經營毛利之間的差額。有關出售的進一步詳情請參見附註20。

補貼款項負債以人民幣計值並於本集團確認為財務負債。

補貼款項負債初步按公平值確認。為釐定補貼款項負債的公平值，本集團已應用估值模型，該模型已計及二〇一二年七月一日直至二〇一六年十二月三十一日期間因差額產生的預期未來現金流量，按每年7.28%的市場利率折現。補貼款項負債隨後透過實際利率法按攤銷成本列賬。預期未來現金流量會定期修訂。補貼款項負債的賬面值將透過按原訂實際利率計算估計未來現金流量現值作出調整以反映實際及經修訂估計現金流量。調整確認為「財務成本」。

35 借貸

	本集團		本公司	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
非即期				
長期銀行借貸				
— 有抵押	7,716,554	6,732,744	2,596,384	14,803
— 無抵押	5,585,587	4,458,552	4,126,686	3,603,552
融資租賃承擔	94	157	94	157
	13,302,235	11,191,453	6,723,164	3,618,512
即期				
銀行透支	56	318	—	—
短期銀行借貸				
— 有抵押	520,000	680,000	—	—
— 無抵押	1,617,031	936,623	314,322	636,623
長期銀行借貸的即期部分				
— 有抵押	3,944,474	5,651,562	—	2,551,062
— 無抵押	747,114	3,322,143	747,114	845,143
融資租賃承擔	67	67	67	67
	6,828,742	10,590,713	1,061,503	4,032,895
借貸總額	20,130,977	21,782,166	7,784,667	7,651,407

借貸的還款期如下：

本集團

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
一年之內	6,828,675	10,590,646	67	67
第二年	7,219,929	4,842,387	49	38
第三年至第五年	5,490,612	3,348,909	45	119
超過五年	591,600	3,000,000	—	—
	20,130,816	21,781,942	161	224

35 借貸(續)

本公司

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇一二年	二〇一一年	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年之內	1,061,436	4,032,828	67	67
第二年	3,751,928	827,446	49	38
第三年至第五年	2,971,142	2,790,909	45	119
	7,784,506	7,651,183	161	224

於結算日的實際利率如下：

	二〇一二年			二〇一一年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行透支	6.60%	—	—	5.72%	1.23%	—
銀行借貸	3.15%	9.88%	3.18%	2.43%	7.65%	2.11%

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二〇一二年	二〇一一年	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元	7,250,402	6,808,984	7,250,344	6,808,667
人民幣	12,566,252	14,347,503	220,000	217,061
美元	314,323	625,679	314,323	625,679
	20,130,977	21,782,166	7,784,667	7,651,407

借貸的公平值與其賬面值相若。

36 股本及股份溢價

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一一年一月一日	9,282,763	850,915	8,870,951	9,721,866
因行使購股權而發行股份(附註37)	1,249	106	836	942
因行使購股權而轉讓	—	—	183	183
於二〇一一年十二月三十一日	9,284,012	851,021	8,871,970	9,722,991
因行使購股權而發行股份(附註37)	14,420	1,175	5,115	6,290
因行使購股權而轉讓	—	—	1,588	1,588
於二〇一二年十二月三十一日	9,298,432	852,196	8,878,673	9,730,869

法定普通股總數為200億股(二〇一一年：200億股)每股面值0.1港元(二〇一一年：每股0.1港元)的股份。所有已發行股份均已繳足。

37 購股權

購股權的變動如下：

	購股權數目 千份
於二〇一一年一月一日	58,028
年內行使	(1,249)
年內失效	(12,585)
於二〇一一年十二月三十一日	44,194
於二〇一二年一月一日	44,194
年內行使	(14,420)
於二〇一二年十二月三十一日	29,774

37 購股權(續)

於二〇一二年及二〇一一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	
			二〇一二年 千份	二〇一一年 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	4,344	10,252
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	1,143	1,142
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	5,272	6,363
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	19,015	26,437
			29,774	44,194

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(以最高者為準)。

所有(二〇一一年：所有)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估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	法定儲備 (附註 a)	匯兌波動 儲備	可供出售 財務資產 公平值 儲備	僱員 以股份 為基礎的 補償儲備	保留盈利	總額
	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
於二〇一二年一月一日 (如先前所呈報)	1,699	203,590	(238,256)	407,512	5,320	10,185,018	10,564,883
採納香港會計準則第12號 (修訂本)的影響(附註2.1)	—	—	(4,149)	—	—	(97,078)	(101,227)
於二〇一二年一月一日(重列)	1,699	203,590	(242,405)	407,512	5,320	10,087,940	10,463,656
匯兌差額	—	—	2,276	—	—	—	2,276
可供出售財務資產的公平值變動							
— 總額	—	—	—	203,856	—	—	203,856
— 稅項	—	—	—	(50,964)	—	—	(50,964)
— 代扣稅項影響	—	—	—	(12,836)	—	—	(12,836)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	2,481,834	2,481,834
轉撥	—	350	—	—	—	(350)	—
因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(1,588)	—	(1,588)
收購一間附屬公司	—	97	—	—	—	—	97
於出售附屬公司時由儲備 轉入損益(附註20)	—	(754)	—	—	—	—	(754)
已付股息	—	—	—	—	—	(658,306)	(658,306)
於二〇一二年十二月三十一日	1,699	203,283	(240,129)	547,568	3,732	11,911,118	12,427,271
相當於：							
二〇一二年建議末期和特別股息						399,952	
其他						11,511,166	
						11,911,118	

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	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
於二〇一一年一月一日 (如先前所呈報)	1,699	202,575	(157,859)	716,018	7,497	5,368,564	6,138,494
採納香港會計準則第12號 (修訂本)的影響(附註2.1)	—	—	(1,531)	—	—	(196,083)	(197,614)
於二〇一一年一月一日(重列)	1,699	202,575	(159,390)	716,018	7,497	5,172,481	5,940,880
匯兌差額	—	—	(83,015)	—	—	—	(83,015)
可供出售財務資產的公平值變動							
— 總額	—	—	—	(404,465)	—	—	(404,465)
— 稅項	—	—	—	101,116	—	—	101,116
— 代扣稅項影響	—	—	—	(5,157)	—	—	(5,157)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	5,235,666	5,235,666
轉撥	—	1,015	—	—	—	(1,015)	—
因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(183)	—	(183)
因購股權失效而轉撥	—	—	—	—	(1,994)	1,994	—
於附屬公司的擁有權益 改變而控制權不變(附註)	—	—	—	—	—	(17,925)	(17,925)
已付股息	—	—	—	—	—	(303,261)	(303,261)
於二〇一一年十二月三十一日	1,699	203,590	(242,405)	407,512	5,320	10,087,940	10,463,656
相當於：							
二〇一一年建議末期股息						343,551	
其他						9,744,389	
						10,087,940	

附註：於二〇一一年十二月六日，本集團收購若干附屬公司的餘下權益，總代價為人民幣1.66億元。於收購日期該等已收購附屬公司的非控股權益賬面值總額為人民幣1.48億元。本集團確認非控股權益減少人民幣1.48億元及股東應佔權益減少約人民幣0.18億元。

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擴充及一般儲備基金。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分的除稅後盈利(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實施條例，經批准後，一般儲備基金可用作補償虧損及增加資本，而企業擴充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	總額 人民幣千元
於二〇一二年一月一日	1,699	5,320	1,817,543	1,824,562
因行使購股權而轉撥	—	(1,588)	—	(1,588)
本年度盈利	—	—	4,334,625	4,334,625
已付股息	—	—	(658,306)	(658,306)
於二〇一二年十二月三十一日	1,699	3,732	5,493,862	5,499,293
相當於				
二〇一二年建議末期和特別股息			399,952	
其他			5,093,910	
			5,493,862	
於二〇一一年一月一日	1,699	7,497	2,228,852	2,238,048
因行使購股權而轉撥	—	(183)	—	(183)
因購股權失效而轉撥	—	(1,994)	1,994	—
本年度虧損	—	—	(110,042)	(110,042)
已付股息	—	—	(303,261)	(303,261)
於二〇一一年十二月三十一日	1,699	5,320	1,817,543	1,824,562
相當於				
二〇一一年建議末期股息			343,551	
其他			1,473,992	
			1,817,543	

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。

遞延稅項負債賬項的變動如下：

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元 (重列)
年初(如先前所呈報)	5,774,633	3,366,222
採納香港會計準則第12號(修訂本)的影響(附註2.1)	109,013	206,294
年初(重列)	5,883,646	3,572,516
於綜合損益表扣除的遞延稅項(附註9(d))	639,567	2,336,731
收購一間附屬公司(附註19)	812,412	130,080
出售一間附屬公司(附註20)	(1,773,181)	—
自權益中扣除的遞延稅項	66,416	(101,413)
匯兌差額	(2,798)	812
轉撥至持作出售的非流動資產的相關負債(附註32)	—	(55,080)
年末	5,626,062	5,883,646

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 呈報支出的 不同基準	物業 減值撥備	稅務虧損	其他	總額
	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
於二〇一二年一月一日(如先前所呈報)	272,325	18,608	42,843	625	334,401
採納香港會計準則第12號 (修訂本)的影響	—	—	17,475	—	17,475
於二〇一二年一月一日(重列)	272,325	18,608	60,318	625	351,876
匯兌差額	118	—	—	—	118
於損益表計入/(扣除)	17,688	—	(21,377)	238	(3,451)
出售一間附屬公司(附註20)	9,173	—	(21,107)	—	(11,934)
於二〇一二年十二月三十一日	299,304	18,608	17,834	863	336,609

39 遞延稅項(續)

	本集團				
	向稅務機構 呈報支出的 不同基準	物業 減值撥備	稅務虧損	其他	總額
	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
於二〇一一年一月一日(如先前所呈報)	254,647	—	22,415	—	277,062
採納香港會計準則第12號(修訂本) 的影響	—	—	18,626	—	18,626
於二〇一一年一月一日(重列)	254,647	—	41,041	—	295,688
於損益表計入	17,678	18,608	19,277	625	56,188
於二〇一一年十二月三十一日(重列)	272,325	18,608	60,318	625	351,876

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						
	物業重估	加速折舊	重估投資	向稅務機構 呈報收入的 不同基準	其他	附屬公司、 共同控制 實體及聯營 實體不可 分派盈利	總額
	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
於二〇一二年一月一日(如先前所呈報)	2,631,034	80,028	121,729	2,649,327	20,521	606,395	6,109,034
採納香港會計準則第12號(修訂本)的影響	138,777	—	—	—	—	(12,289)	126,488
於二〇一二年一月一日(重列)	2,769,811	80,028	121,729	2,649,327	20,521	594,106	6,235,522
匯兌差額	(2,685)	5	—	—	—	—	(2,680)
於損益表扣除/(計入)	251,843	(10,365)	79,505	184,163	88	130,882	636,116
於儲備扣除	—	—	53,580	—	—	12,836	66,416
收購一間附屬公司(附註19)	812,412	—	—	—	—	—	812,412
出售一間附屬公司(附註20)	(1,542,050)	—	—	(19,949)	—	(223,116)	(1,785,115)
於二〇一二年十二月三十一日	2,289,331	69,668	254,814	2,813,541	20,609	514,708	5,962,671

39 遞延稅項(續)

	本集團						附屬公司、 共同控制 實體及聯營 實體不可 分派盈利	總額
	物業重估	加速折舊	重估投資	向稅務機構 呈報收入的 不同基準	其他			
	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	
於二〇一一年一月一日(如先前所呈報)	1,162,041	64,469	264,068	1,914,287	16,995	221,424	3,643,284	
採納香港會計準則第12號(修訂本)的影響	242,695	—	—	—	—	(17,775)	224,920	
於二〇一一年一月一日(重列)	1,404,736	64,469	264,068	1,914,287	16,995	203,649	3,868,204	
匯兌差額	3,184	(2,372)	—	—	—	—	812	
於損益表扣除/(計入)	1,280,938	17,931	(35,769)	735,040	3,526	391,253	2,392,919	
於儲備扣除	—	—	(106,570)	—	—	5,157	(101,413)	
收購一間附屬公司(附註19)	130,080	—	—	—	—	—	130,080	
轉撥至持作出售的非流動資產的 相關負債(附註32)	(49,127)	—	—	—	—	(5,953)	(55,080)	
於二〇一一年十二月三十一日(重列)	2,769,811	80,028	121,729	2,649,327	20,521	594,106	6,235,522	

39 遞延稅項(續)

於可依法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厘定，並於綜合資產負債表列賬：

	本集團		
	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二〇一一年 一月一日 人民幣千元 (重列)
遞延稅項資產			
— 香港利得稅	9,643	36,968	40,292
— 中國企業所得稅	72,036	45,626	22,551
	81,679	82,594	62,843
遞延稅項負債			
— 香港利得稅	20,685	13,561	11,923
— 中國企業所得稅	2,873,743	3,772,899	1,898,165
— 中國土地增值稅	2,813,313	2,179,780	1,725,271
	5,707,741	5,966,240	3,635,359

遞延稅項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項虧損作確認。於二〇一二年十二月三十一日，本集團就有關稅項虧損約人民幣 14.39 億元(二〇一一年：人民幣 11.02 億元)的未確認遞延稅項利益約為人民幣 2.48 億元(二〇一一年：人民幣 1.90 億元)。稅項虧損人民幣 1.23 億元(二〇一一年：人民幣 0.91 億元)將於截至及包括二〇一七年(二〇一一年：二〇一六年)的不同日期屆滿。其餘稅項虧損並無屆滿日期。

40 綜合現金流量表附註

經營盈利與經營所用現金淨額對賬表：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
經營盈利	4,804,785	8,081,746
折舊及攤銷	75,999	67,330
出售物業、廠房及設備的虧損	—	2,791
物業、廠房及設備減值(撥回)/撥備	(1,103)	31,202
銷售投資物業的收益	(239,187)	(107,340)
投資物業重估公平值增值	(1,566,979)	(4,955,613)
出售附屬公司的收益	(436,938)	—
年內列為不能回收而撇銷的應收賬款	46,944	9,676
應計未收租金的減少/(增加)	15,006	(75,889)
發展中物業、持作出售物業以及土地使用權預付款的增加	(9,527,577)	(6,467,516)
存貨減少/(增加)	85,881	(52,951)
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金的(增加)/減少	(1,794,733)	2,470,780
應付賬款及票據、其他應付款項及應計費用增加/(減少)	7,442,610	(1,760,008)
遞延收入的減少/(增加)	(1,795)	68,184
與有關連公司的結餘的變動	(51,614)	15,692
應付非控股權益款項增加/(減少)	58,910	(6,774)
營運資金的匯兌差額淨額	(158,330)	(542,891)
經營所用現金淨額	(1,248,121)	(3,221,581)

41 應收未來最低租金

於二〇一二年十二月三十一日，本集團及本公司根據若干不可撤銷租約應收未來最低租金如下：

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
一年內	157,551	415,400
一年至五年內	335,388	1,074,865
五年後	287,778	287,882
	780,717	1,778,147

於二〇一二年十二月三十一日，本公司並無任何應收未來最低租金(二〇一一年：無)。

42 資本承擔

	本集團	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備以及投資物業的資本承擔：		
已簽約但未撥備	200,023	626,790
已批准但未簽約	353,685	829,463
	553,708	1,456,253

於二〇一二年十二月三十一日，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(二〇一一年：無)。

於二〇一二年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔(二〇一一年：無)。

43 擔保

	本集團		本公司	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 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))	1,886,682	2,122,850	—	—
授予附屬公司的銀行及 貸款融資擔保(附註(b))	—	—	33,491	37,545
	1,886,682	2,122,850	33,491	37,545

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，本集團就向越秀房產基金出售一間附屬公司訂立一份彌償保證契據，以就地價及遞延稅項的若干負債向越秀房產基金作出估計總金額約人民幣60,000,000元(二〇一一年：人民幣60,000,000元)之彌償。彌償保證契據將於二〇一四年五月三十日屆滿。
- 本集團若干附屬公司已共同及個別為越秀房產基金借入人民幣4,500,000,000元的銀團貸款提供擔保，直至全數償還該筆銀團貸款滿兩年後當日屆滿。

44 銀行融資的擔保

於二〇一二年十二月三十一日，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) 抵押本集團若干發展中物業、持作出售物業、投資物業及物業、廠房及設備總賬面值分別約為人民幣252.72億元(二〇一一年：人民幣189.65億元)，人民幣1.72億元(二〇一一年：人民幣0.43億元)，人民幣40.31億元(二〇一一年：人民幣104.64億元)及人民幣5.68億元(二〇一一年：人民幣23.75億元)；
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣0.26億元(二〇一一年：人民幣2.70億元)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111.64億元(二〇一一年：人民幣102.54億元)。

45 關聯人士重大交易

(a) 關聯人士

本公司的主要股東為越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)。下表為於二〇一二年十二月三十一日，於年內與本集團有重大交易的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	主要股東
廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀集團」)	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
越秀(中國)交通基建投資有限公司(「YCTIIC」)	越秀企業的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司(「GYTEOM」)	越秀企業的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「GYPIIL」)	越秀企業的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「GSDCL」)	越秀企業的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司(「GYFL」)	GYHL的附屬公司
廣州證券有限責任公司(「GSSL」)	GYHL的附屬公司
廣州越秀金融投資集團有限公司(「GYFIG」)	GYHL的附屬公司
廣州越秀產業投資管理有限公司(「GYIIM」)	GYHL的附屬公司
廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司(「GGHSSIA」)	GYHL的附屬公司
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營實體

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交易如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 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	(2,207)	(1,793)
收取越秀企業的租金收入	156	129
向越秀企業支付的貸款利息	(24,606)	(228)
(II) 與 YXF 的交易		
向 YXF 支付的服務費	—	(301)
(III) 與 YXIDL 的交易		
向 YXIDL 支付的貸款利息	—	(286)
(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	49,756	34,414
收取越秀房產基金的租賃服務費	20,569	17,828
向越秀房產基金支付的租金	(26,209)	(3,519)
向越秀房產基金支付的冠名權開支	(4,565)	—
向越秀房產基金支付的利息	(22,129)	—
(V) 與橋豐的交易		
收取橋豐的行政服務費	1,058	1,078
(VI) 與 YXCSSL 的交易		
收取 YXCSSL 的租金收入	2,433	2,493

45 關聯人士重大交易(續)

(b) 與關聯人士的交易(續)

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
(VII) 與YCTIIC的交易 收取YCTIIC的租金收入	3,619	—
(VIII) 與GYTEOM的交易 收取GYTEOM的租金收入	845	—
(IX) 與GYPIL的交易 收取GYPIL的租金收入	570	—
(X) 與GSDCL的交易 收取GSDCL的租金收入	430	—
(XI) 與GYFL的交易 收取GYFL的租金收入	1,048	—
(XII) 與GSSL的交易 收取GSSL的租金收入	16,308	—
(XIII) 與GYFIG的交易 收取GYFIG的租金收入	2,942	—
(XIV) 與GYIIM的交易 收取GYIIM的租金收入	1,924	—
(XV) 與GGHSSIA的交易 收取GGHSSIA的租金收入	988	—

45 關聯人士重大交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	本集團	
		二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
應付主要股東款項	(ii)、(iii)	(15,179)	(490,002)
應收聯營實體款項	(i)、(v)、(vi)	106,065	76,579
應付聯營實體款項	(iii)、(vii)	(1,153,531)	(156,871)
應收共同控制實體款項	(i)、(iv)、(vi)	579,592	39,246
應付共同控制實體款項	(i)、(iii)	(556,849)	(236,344)
應付有關聯公司款項	(i)、(iii)	(587,662)	(25,178)

	附註	本公司	
		二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
應付主要股東款項	(ii)、(iii)	(15,171)	(489,700)

除應付主要股東款項及應收聯營實體款項以港元計值外，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) 除為數約人民幣15,171,000元(二〇一一年：人民幣486,420,000元)為無抵押、按年利率4.2厘計息及須於未來12個月償還，餘下款項結餘為無抵押、免息及應要求償還。
- (iii) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金或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的權益內。
- (v) 除為數約人民幣50,211,000元(二〇一一年：人民幣20,772,000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) 該等結餘並無遭拖欠或減值，惟就應收一間共同控制實體的款項計提減值虧損撥備約人民幣999,000元(二〇一一年：人民幣20,343,000元)除外。
- (vii) 除為數約人民幣977,679,000元(二〇一一年：無)為無抵押及按每年9.0厘計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。

45 關聯人士重大交易(續)

(d) 主要管理層酬金

已付或應付予本集團主要管理層的酬金總額如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
袍金	540	540
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	59,111	59,049
退休金	349	411
	60,000	60,000

46. 報告期後事件

本公司於二〇一三年一月十一日制訂20億美元中期票據計劃。本公司於二〇一三年一月十六日發行中期票據所得款項總額約8.47億美元。

集團結構

主要附屬公司

於二〇一二年十二月三十一日，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
			二〇一二年		二〇一一年		
			直接	間接	直接	間接	
高業發展有限公司	香港	1 股普通股每股 1 港元	—	100	—	100	物業投資
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
雅康投資有限公司	英屬處女群島	1 股普通股每股 1 美元	—	100	—	100	投資控股
碧秀實業(深圳)有限公司	中國，有限公司	註冊股本 7,000,000 港元	—	100	—	100	物業發展
經合有限公司	香港	1 股普通股每股 1 港元	—	100	—	100	物業投資
俊英發展有限公司	香港	2 股普通股每股 1 港元	—	100	—	100	物業發展
越秀置業(澳門)有限公司	澳門	1 股澳門幣 198,000 元 及 1 股澳門幣 2,000 元	—	100	—	100	物業發展
恒秀物業管理有限公司	澳門	1 股澳門幣 99,000 元 及 1 股澳門幣 1,000 元	—	100	—	100	物業管理
寶途投資有限公司	香港	1 股普通股每股 1 港元	—	100	—	100	物業投資
大連堅柏房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 7,500,000 美元	—	100	—	100	物業發展
越龍控股有限公司	英屬處女群島	1 股普通股每股 1 美元	100	—	100	—	投資控股

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
			二〇一二年		二〇一一年		
			直接	間接	直接	間接	
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
頂卓有限公司	香港	1,000股普通股 每股1港元	-	100	-	100	投資控股
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
廣州市高展城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣88,315,800元	-	95	-	95	物業發展
廣州市致勝城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣28,684,800元	-	95	-	95	物業發展
廣州市中基城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣37,236,300元	-	95	-	95	物業發展
廣州市祥港房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 259,670,000港元	-	100	-	100	物業發展
廣州市祥發房地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣111,450,000元	-	75	-	75	物業發展

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
			二〇一二年		二〇一一年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州祥荷房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣190,000,000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1,908,610,000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380,000,000元	—	95.48	—	95.48	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	—	99.75	—	99.75	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	—	99.75	—	99.75	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	—	98.25	—	98.25	項目管理
廣州城建開發偉城實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣955,300元	—	80	—	80	物業投資
廣州城建開發興業房地產中介 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣37,520,000元	—	97.60	—	100	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

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
			二〇一二年		二〇一一年		
			直接	間接	直接	間接	
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	—	99.06	—	99.06	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
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

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
			二〇一二年		二〇一一年		
			直接	間接	直接	間接	
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	—	99.84	—	99.84	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

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
			二〇一二年		二〇一一年		
			直接	間接	直接	間接	
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	—	99.75	—	99.75	物業投資
廣州怡城物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 5,000,000 元	—	99.28	—	99.28	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
廣州市越滙房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,612,244,900 元	—	98.84	—	98.84	物業發展
廣州越秀資產管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 12,000,000 港元	—	100	—	100	資產管理
杭州越秀房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 299,480,000 美元	—	100	—	100	物業發展
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，有限公司	註冊股本 人民幣 570,000,000 元	—	95	—	95	物業發展
越宏發展有限公司	香港	2 股普通股每股 1 港元	—	100	—	100	物業投資
越成發展有限公司	香港、新加坡	2 股普通股每股 1 港元	100	—	100	—	物業投資

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
			二〇一二年		二〇一一年		
			直接	間接	直接	間接	
詠源有限公司	香港	1 股普通股每股 1 港元	—	100	—	100	物業投資
祥啟有限公司	香港	3 股普通股每股 1 港元	—	100	—	100	物業投資
常陞有限公司	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
俊盈發展有限公司	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 及 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
力超發展有限公司	英屬處女群島	10,000 股普通股 每股 1 港元	—	100	—	100	投資控股

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一二年		二〇一一年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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 及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

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
			二〇一二年		二〇一一年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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
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	-	95	物業發展
海南白馬建設開發有限公司	中國, 有限公司	註冊股本 人民幣523,613,085元	-	47.50	-	-	物業發展
昆山市越秀廣電投資發展 有限公司	中國, 有限公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	48.45	-	-	物業管理
煙台越秀地產開發有限公司	中國, 有限公司	註冊股本 人民幣560,000,000元	-	100	-	95	物業發展
煙台越星地產開發有限公司	中國, 有限公司	註冊股本 人民幣261,416,400元	-	100	-	-	物業管理
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	-	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605,000,000元	-	95	-	95	物業發展

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一二年		二〇一一年		
			直接	間接	直接	間接	
中山市金滿房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,994,528 元	-	100	-	100	物業發展
瀋陽嶺海房地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 2,980,000 美元	-	99.95	-	99.95	物業發展
越秀地產(瀋陽)物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 3,000,000 元	-	99.95	-	99.95	物業管理
廣州市富城物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 800,000 元	-	49.88	-	49.88	物業管理
越秀地產(煙台)物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 3,000,000 元	-	100	-	95	物業管理
瀋陽越秀地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 2,280,000,000 港元	-	100	-	100	物業發展
武漢越秀地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,920,000,000 元	-	99.75	-	99.75	物業發展
中山市越秀地產物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 3,000,000 元	-	95	-	95	物業管理
廣州城建物業家政服務有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 500,000 元	-	99.74	-	99.74	園林工程服務
廣州市薈景綠化有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 2,000,000 元	-	99.70	-	99.70	項目綠化
廣州城建物業設備工程有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 500,000 元	-	99.70	-	99.70	樓宇建築服務
武漢越秀嘉潤房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 200,000,000 元	-	95.48	-	-	物業管理

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
			二〇一二年		二〇一一年		
			直接	間接	直接	間接	
武漢越秀嘉益房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 150,000,000 元	—	95.48	—	—	物業管理
廣州市城秀房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95	—	95	物業發展
廣州東輝房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 300,000,000 元	—	95	—	—	物業管理
廣州市宏秀房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	100	—	100	物業發展
廣州市宏錦房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 650,000,000 元	—	100	—	100	物業發展
廣州宏景房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 500,000,000 元	—	95.48	—	—	物業管理
越秀地產(江門)物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 3,000,000 元	—	95	—	95	物業管理
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 5,000,000 元	—	57	—	57	物業管理
廣州祥錦房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 60,000,000 元	—	95.48	—	—	物業管理
廣州越港房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 300,000,000 元	—	100	—	—	物業管理
廣州盈勝投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 30,000,000 元	—	95.48	—	—	物業管理

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。

主要共同控制實體

於二〇一二年十二月三十一日，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/ 盈利分成 應佔之百分比				主要業務
			二〇一二年		二〇一一年		
			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	—	45/44	—	45/44	物業發展
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

於二〇一二年十二月三十一日，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／盈利分成 應佔之百分比				主要業務
		二〇一二年		二〇一一年		
		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	—	35.14	—	35.58	物業投資



www.yuexiuproperty.com