



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

股份代號：00123



成就美好生活

年報

2013



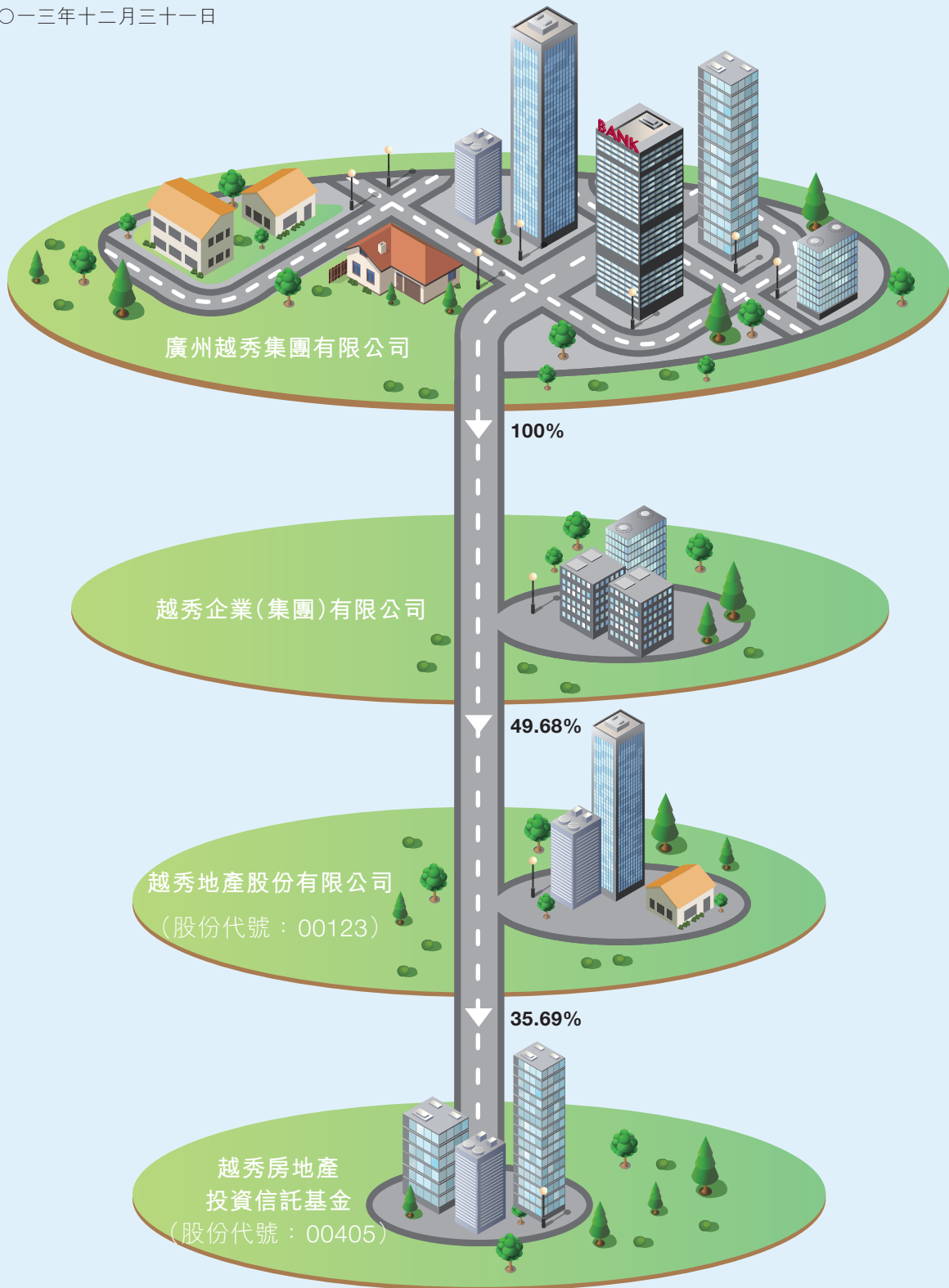
目錄



公司架構	2	董事會報告	65
公司資料	3	獨立核數師報告	73
財務摘要	4	綜合損益表	75
二〇一三年大事記	6	綜合全面收入報表	76
董事長報告	8	綜合資產負債表	77
管理層討論及分析	16	資產負債表	80
物業發展	32	綜合現金流量表	82
企業社會責任報告	46	綜合權益變動表	84
投資者關係報告	48	財務報表附註	86
榮譽及獎項	51	集團結構	169
董事簡介	52		
企業管治報告	55		

公司架構

於二〇一三年十二月三十一日



公司資料

董事會

執行董事

張招興先生(董事長)
朱春秀先生
唐壽春先生
陳志鴻先生
李鋒先生
歐俊明先生

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
星展銀行有限公司
馬來亞銀行有限公司

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 183 號
合和中心 22 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) 2593 2326
傳真：(852) 2511 0832
電郵：ir@yuexiuproperty.com

財務摘要

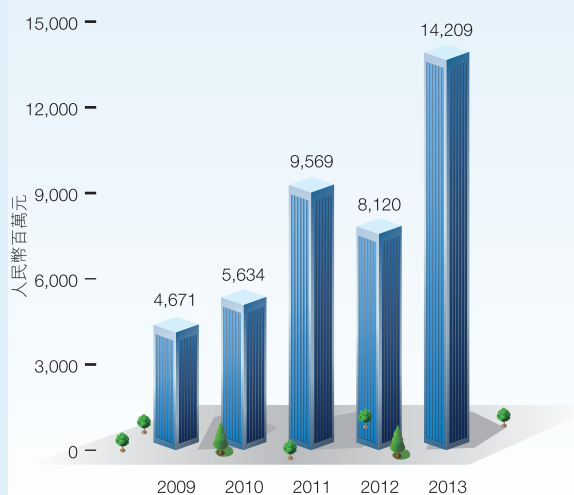
損益表摘要

人民幣千元	截至十二月三十一日止年度				
	二〇一三年	二〇一二年	二〇一一年	二〇一〇年	二〇〇九年
			重列		重列
營業收入	14,208,873	8,119,945	9,569,006	5,633,963	4,670,531
毛利	4,104,453	3,857,881	4,004,094	1,881,263	1,633,903
權益持有人應佔盈利					
—來自持續經營業務	2,880,343	2,481,834	5,235,666	918,840	646,013
每股基本盈利					
—來自持續經營業務(人民幣元)	0.3094	0.2672	0.5640	0.1228	0.0906

資產負債表摘要

人民幣千元	截至十二月三十一日止				
	二〇一三年	二〇一二年	二〇一一年	二〇一〇年	二〇〇九年
			重列	重列	重列
現金總額(包括現金及現金等價物和 監控戶存款)	8,374,233	9,263,401	6,127,658	7,472,712	6,173,115
總資產	78,070,648	69,996,933	61,213,284	50,799,557	36,953,836
總資產減流動負債	46,280,399	42,440,452	37,854,687	31,477,818	25,954,199
股東權益	24,175,205	22,158,140	20,186,647	15,662,746	12,075,749
每股股東權益(人民幣元)	2.593	2.383	2.174	1.708	1.692

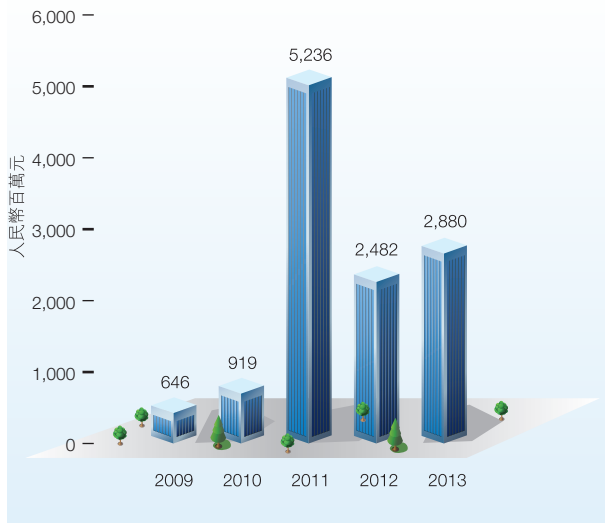
營業收入



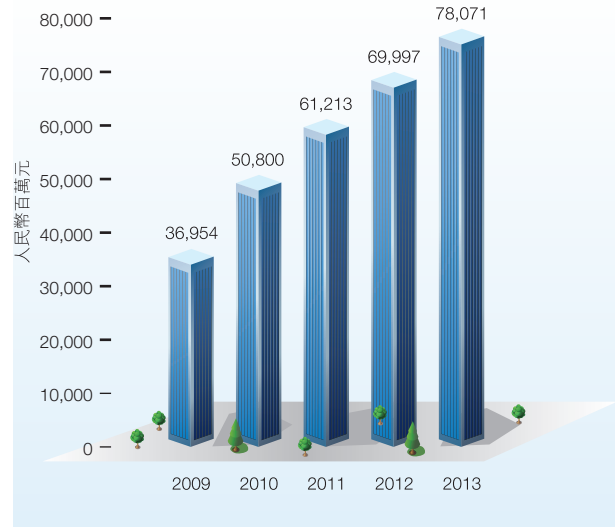
毛利



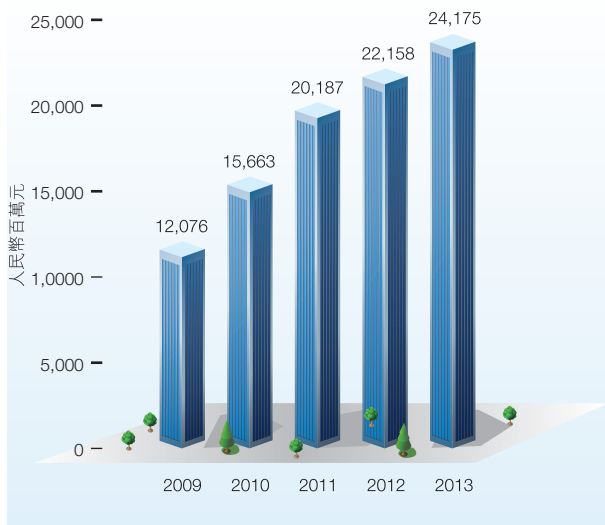
權益持有人應佔盈利－來自持續經營業務



總資產



股東權益



每股股東權益



二〇一三年大事記



本集團首次成功發行3.5億美元5年期和5億美元10年期定息債券，票息率分別為3.25%和4.5%，是次發行的債券以及本集團分別獲國際評級機構惠譽和穆迪授予「BBB-」和「Baa3」投資級評級。



越秀地產研究院正式成立，是本集團整合產業鏈資源，提升產品市場競爭力的重要舉措。

本集團首次通過與投資基金合作購地的形式，購入杭州市江幹區商業地塊，是本集團探索合作開發模式的創新之舉。

位於廣州市珠江新城中央商務區中軸線的廣州財富中心完成主體結構封頂，是本集團繼廣州國際金融中心後，又一國際甲級寫字樓項目。



本集團以人民幣24.61億元的收購代價購得廣州市海珠區南洲路住宅用地，進一步鞏固廣州「大本營」戰略地位及品牌優勢。

一月

二月

三月

四月

五月

六月

本集團董事長張招興先生(時任本集團副董事長兼總經理)正式當選第十二屆全國人民代表大會代表。



本集團榮獲由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家研究機構共同評出的「2013中國房地產百強之星」獎項。

本集團分別於4月及9月啟動香港新界西「青泰路16號」和九龍「太子道西279號」兩個豪宅發展項目，是本集團繼續積極推進香港房地產發展項目的新舉措。





陸志峰先生因退休而辭任本集團董事長，張招興先生獲委任為本集團董事長，朱春秀先生獲委任為本集團副董事長。本集團順利完成領導層新舊更替，開啟新的征程。

本集團榮獲《經濟一周》雜誌「2013中國傑出房地產商」大獎，為本集團連續第五年獲此獎項。



本集團再次通過與投資基金合作購地的形式，以人民幣90.1億元購入武漢市江漢區精武路地塊，繼續鞏固「立足廣州，拓展全國」的戰略佈局。



世界上最高的樓宇登高賽 - 首屆廣州國際金融中心全國登高挑戰賽成功舉行，慶祝本集團成立30周年，並倡導全民運動的綠色生活方式。

本集團榮獲《資本一周》雜誌「2013傑出上市企業大獎」，為本集團連續三年獲此獎項。

七月

八月

九月

十一月

十二月

世界級鞋業主題商城廣州財富天地廣場正式開業，是本集團擴張商業版圖的重要一環。



本集團榮獲《財資》雜誌「2013 企業管治金獎」，充分體現了本集團在企業管治方面的優秀表現。本集團2012年年報也獲得「國際ARC年報大獎-財務資料優異獎」及「MERCURY地產發展組銀獎」兩個國際獎項。

由本集團開發的廣州國際金融中心，獲得「中國建築工程魯班獎」。

截至2013年底，本集團合共錄得累計合同銷售金額約人民幣146.34億元，同比上升19.0%，再創本集團歷史新高，並最終順利完成了調高的目標人民幣145億元。



董事長 報告





董事長 報告

二〇一三年，本集團以「穩中求進提質量，轉變方式促發展」為工作主題，以「三個確保、三個突破、三個深化」為工作主線，順利完成年初制定的各項經營目標，取得了理想的經營業績，為新一輪的跨越式發展奠定了堅實的基礎。



董事長
張招興先生

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一三年，是國際金融危機發生後的第五年，雖然世界經濟復蘇表現出好轉的跡象，但維持世界經濟平穩向上仍存在較大的阻力，發達國家失業率居高不下，刺激經濟的政策也逐步退出，增加了發達國家經濟復蘇的不確定性和風險。新興市場和發展中國家經濟增長雖然高於發達國家，但增速明顯放緩，進入經濟結構和產業結構升級轉型的階段。

二〇一三年，在中共中央第十八屆三中全會中確定了「全面深化改革」發展基調，中央政府通過一系列的政策措施，提出穩增長、調結構、促改革，使中國經濟實現平穩較快的增長。二〇一三年中國經濟增長7.7%，雖然經濟增長速度超過發達國家及新興市場國家，但中國經濟增長的速度已經由過去的雙位數的高速增長轉向個位數的平穩增長，說明中央政府越來越注重「質」的發展。

在中國房地產市場方面，二〇一三年以中央政府仍然維持各項的宏觀調控政策，但與此同時也明確提出對房地產行業的調控重點是以「促進房地產市場平穩健康發展」。中國房地產市場的需求強勁，二〇一三年房地產行業仍取得較好的發展，保持量價齊升的發展態勢。根據國家統計局發佈的資料顯示，二〇一三年商品房銷售金額同比增長26.3%，商品房銷售面積同比增長17.3%，商品房銷售均價同比增長7.7%，增長幅度均高於去年。

經營業績再創新高

二〇一三年，本集團以「穩中求進提質量，轉變方式促發展」為工作主題，以「三個確保、三個突破、三個深化」為工作主線，順利完成年初制定的各項經營目標，取得了理想的經營業績，為新一輪的跨越式發展奠定了堅實的基礎。

二〇一三年，本集團實現營業收入約為人民幣142.09億元，同比上升75.0%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣145.73億元，同比上升62.3%。因產品結構和區域結構的變化，雖然毛利率下降至28.9%，但仍屬於行業正常水平。權益持有人應佔盈利約為人民幣28.80億元，同比上升16.1%。每股基本盈利約為人民幣0.3094元，同比上升15.8%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估增值和相關稅項影響及負商譽)約為人民幣15.40億元，同比上升28.8%。

董事會建議宣派二〇一三年末期股息每股0.035港元，相當於每股約人民幣0.027元，連同中期股息每股0.049港元，相當於每股約人民幣0.039元，截至二〇一三年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.084港元，相當於每股約人民幣0.066元，佔每股不考慮投資物業評估增值和相關稅項影響及負商譽的權益持有人應佔盈利的40%。

* 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。

董事長報告

物業銷售平穩增長

二〇一三年，本集團通過提升市場競爭力以及創新營銷渠道和營銷機制等多樣化手段，使全年物業銷售業績保持平衡增長。本集團錄得累計合同銷售金額約人民幣146.34億元，累計合同銷售面積約115.52萬平方米，同比分別上升19.0%和11.6%。因銷售業績優於預期，本集團首次提高了全年銷售目標，從原來的人民幣132億元調高至人民幣145億元，本集團亦順利完成了調高的銷售目標。

此外，本集團二〇一三年的銷售規模再創新高，「多點支撐」的格局進一步鞏固，本集團已布點的十二個城市中已有八個城市於二〇一三年實現銷售，包括廣州、江門、中山、武漢、杭州、昆山、瀋陽和煙台，降低了單一城市的政策和市場風險，而且為銷售規模的進一步擴大提供了堅實的基礎。

融資渠道取得新突破

二〇一三年一月，本集團首次成功發行3.5億美元5年期和5億美元10年期定息債券，票息率分別為3.25%和4.5%，成功拓寬融資渠道，並且有效降低融資成本，優化債務年期組合和到期債務結構。是次發行的債券以及本集團分別獲得國際評級機構惠譽和穆迪授予「BBB-」和「Baa3」評級，成為目前僅有的幾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。

此外，本集團亦最大限度地利用融資成本低的海外市場，適度增加境外的銀行借款。截至二〇一三年底，本集團境內外借貸比例已調整至43:57。多種融資方式配合，進一步降低融資成本，二〇一三年的平均融資成本下降至5.59%。

創新合作模式鞏固全國化佈局

二〇一三年，本集團首次與投資基金合作購地，此種創新的合作模式通過資源整合和優勢互補，大大提高了財務靈活性，在保持較低負債比率的同時，加快實現規模效應。因此，本集團按照「回歸一二線城市」的拓展戰略導向，分別在廣州、杭州、佛山和武漢四個城市購入七塊土地，總金額約為人民幣201.24億元，總建築面積約275萬平方米，其中四塊土地是通過創新的合作模式投得，故此本集團應付的土地款金額僅約人民幣58.17億元。

截至二〇一三年底，本集團總土地儲備約1,526萬平方米，按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,259萬平方米。本集團的土地儲備主要分佈於珠三角、長三角、環渤海、中部等地區的12個城市，全國佈局成效顯著。

兩個平台不斷鞏固

本集團着力提升商業營運能力，商業地產實現有效運行，商業項目經營有序開展。廣州財富天地廣場招商工作進展順利，並於二〇一三年八月十四日正式開業，目前簽約出租率為93%，為進一步執行本集團「地產開發+商業運營+資本運作」的發展戰略奠定了堅實的基礎。此外，本集團另一重點商業物業廣州財富中心的工程建設亦有序進行，並於二〇一三年六月十九日完成了主體結構封頂，已提前開展招商工作，進展順利。本集團屬下聯營實體越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）二〇一三年的經營業績亦平穩增長，旗下六個物業的整體出租率約為92.6%，其中廣州國際金融中心綜合出租率約為88.0%，該物業寫字樓出租率亦達85.4%，較二〇一二年底大幅上升了15.2個百分點。

同時，本集團的研發平台運行持續優化，初步建立了本集團的「產品線體系」，提高了自主研發能力，為標準化研發提速。此外，本集團亦深化了研發成果的應用，標準化研究成果已應用在多個項目建設中，有效地降低建造成本。

與資本市場建立雙向溝通渠道

二〇一三年，本集團進一步加強投資者關係工作，在與投資者及分析師保持及時有效溝通的同時，加強了本集團中高層管理人員對資本市場的了解和認識，建立了公司與資本市場之間的雙向溝通渠道，一方面使股東及投資者對公司經營和發展情況更為了解，另一方面亦通過回饋資本市場的意見從而為管理層制定未來經營策略提供參考。

本集團的努力亦獲得資本市場的肯定和認可，公司品牌的美譽度不斷提升。本集團分別獲得《財資》雜誌頒發的「企業管治金獎」、《經濟一周》雜誌頒發的「2013中國傑出房地產商」以及股票分析師協會頒發的「傑出上市公司年度大獎」。同時，本集團亦因廣州國際金融中心的成功交易，榮獲《資本》雜誌頒發「2013資本中國傑出融資項目」獎項。此外，本集團二〇一二年的年報獲得了國際ARC年報大獎－財務數據優異獎。

董事長報告

二、業務展望

二〇一四年世界經濟復蘇仍存在不確定因素，中央政府在中共中央第十二屆全國人大二次會議上宣佈了中國二〇一四年經濟增長目標為7.5%左右，中國經濟仍將保持相對強勁的發展。在第十二屆全國人民代表大會上中央政府的工作報告中指出，把完善住房保障機制作為統籌做好保障和改善民生工作之一，並明確「針對不同城市情況分類調控，增加中小套型商品房和共有產權住房供應，抑制投機投資性需求，促進房地產市場持續健康發展」。同時，隨著一孩政策的逐步放寬以及新型城鎮化的推進，將會為房地產行業的向上發展提供利好因素。但是，國內流動性問題顯著，並且在互聯網金融和利率市場化改革等多方衝擊下，國內資金成本不斷上升，再加上中央政府加快了房產稅等房地產調控政策的立法。總體來看，二〇一四年中國房地產市場是機遇與挑戰並存。

在這種市場形勢下，本集團將會保持發展的緊迫感，以「改革創新強實力，轉型升級促跨越」為工作主題，以「三個確保、三個加快和三個強化」為工作主線，繼續推動本集團二〇一四年工作的開展。

三個確保實現穩中有為

確保經營業績和經營品質穩步提升。本集團持續增加優質的土地儲備以及加快項目開發速度，因此可售資源充足，為未來幾年的經營業績持續增長提供了有力的保證。因此，根據本集團的經營情況以及房地產市場的發展，把二〇一四年的銷售目標定為人民幣220億元，與二〇一三年實現累計合同銷售金額人民幣146.34億元比增長50%。

確保適度規模擴張。繼續實施「區域深耕」的發展方式，擴大現已布點城市或區域的發展，集聚優勢資源，重點發展人口密度高、行業市場廣和房地產市場潛力大的一二線城市，並按「量入為出」的原則適當增加土地儲備。

確保可持續發展的資金安全和需求。本集團將會因應宏觀環境的變化，提前做好融資和資金的鋪排，繼續拓寬融資管道，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。此外，本集團未來的發展計劃和策略鋪排都會重點考慮維護公司的投資級評級。

三個加快推動轉型升級

加快收購兼併模式的探索，實現跨越式的突破。繼二〇一二年與其他知名發展商合作開發以及二〇一三年首次與投資基金合作購地後，本集團將會繼續探索新的項目拓展方式，尋找戰略合作夥伴，以實現跨越式發展。

加快商業模式創新，打造差異化核心競爭力。積極打造房地產金融和聯合開發等商業模式，在前端購地環節，深化與投資基金的合作，構建長期可持續的聯營模式；在後端商業項目經營環節，深化與越秀房產基金的雙平台互動，進一步落實「地產開發+商業運營+資本運作」的發展戰略。此外，繼續拓寬合作經營的途徑，強強聯合，有效提高經營效益。

加快資源配置的優化，提高資源配置效益。認真分析與投資基金合作的影響因素，優化和鞏固與投資基金的合作模式。此外，本集團亦會深入研究母公司可用的資源，加大與母公司旗下其他子公司的戰略合作力度，有效提升公司經營效益。

三個強化促進改革創新

強化人力資源管理，建立市場化用人機制。本集團將會加快職業經理人管理制度的實施，在選人、用人、育人和獎懲制度和體系方面進一步完善，制定和實施符合公司實現市場化薪酬體系和考核獎懲機制，促進本集團的加快發展。

強化全面風險控制，保障可持續發展。本集團將會梳理並完善公司內部的風險控制和審計監督體系，深化審計增值業務，充分發揮內部審計參謀的作用。同時，亦會深化法律風險管控以及安全生產潛在風險防控，確保生產的安全有序進行。

強化價值創造型總部建設，持續提升對項目公司的管控。本集團將會對現有管控體系進行檢視和評估，使總部職能部門的職責更為清晰，優化權責體系。此外，深化項目投資全程管理，固化管理機制和考核獎懲機制，逐步實現項目公司在前期購地與後續運營的統一協調，有助提高項目經營的效益。

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。

張招興先生
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

二〇一三年，本集團實現營業收入約為人民幣142.09億元(二〇一二年：人民幣81.20億元)，同比上升75.0%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣145.73億元(二〇一二年：人民幣89.76億元)，同比上升62.3%。毛利約為人民幣41.04億元(二〇一二年：人民幣38.58億元)，同比上升6.4%，毛利率約為28.9%，同比減少18.6個百分點，主要是因為產品結構和區域結構的變化，二〇一二年較高毛利的商業產品入賬，而且二〇一三年入賬的產品大部分是二〇一一年下半年和二〇一二年上半年銷售的受市場調控而影響到售價的產品以及新開售項目的初期產品。

權益持有人應佔盈利

二〇一三年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣28.80億元(二〇一二年：人民幣24.82億元)，同比上升16.1%，主要是由於二〇一三年廣州財富天地廣場錄得較大的投資物業評估升值。若不考慮投資物業評估升值和相關稅項的影響及負商譽，核心淨利潤約為人民幣15.40億元(二〇一二年：人民幣11.96億元)，同比上升28.8%。

合同銷售

二〇一三年，累計合同銷售金額約為人民幣146.34億元，同比上升19.0%，完成調高後的全年合同銷售目標人民幣145億元約100.9%；累計合同銷售面積約為115.52萬平方米，同比上升11.6%，完成全年合同銷售目標119萬平方米約97.1%，均價約每平方米人民幣12,700元，同比上升6.7%，主要是因為二〇一三年有部分項目的售價有所提升以及推出了銷售均價相對高的全新項目。截至二〇一三年底，在售項目共29個，其中有七個為當年新推項目，包括廣州嶺南山畔、廣州嶺南雅築、從化逸泉映翠、昆山可逸蘭亭、武漢星匯君泊、瀋陽星匯藍海和煙台星匯金沙。

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)
1	廣州星匯雲錦	住宅、車位	1,100	0.44	40,000
2	廣州財富世紀廣場	商業	10,900	3.77	34,600
3	廣州江南新苑	住宅、車位	13,300	3.81	28,600
4	廣州可逸錦苑	住宅	1,900	0.54	28,400
5	廣州可逸雋軒	住宅	4,400	0.95	21,600
6	廣州嶺南灣畔／廣州財富公館	商業	4,900	2.63	53,700
7	廣州星匯金沙	住宅	44,800	7.39	16,500
8	廣州星匯文華	住宅	43,500	10.33	23,700
9	廣州星匯文瀚	住宅	40,800	8.68	21,300
10	廣州星匯文宇	住宅	38,200	8.58	22,500
11	廣州可逸江畔	住宅	77,500	11.08	14,300
12	廣州可逸陽光	住宅	47,500	5.77	12,100
13	南沙濱海花園	住宅	176,900	17.85	10,100
14	花都逸泉韻翠	住宅	15,800	1.18	7,500
15	廣州嶺南山畔	住宅	79,900	14.71	18,400
16	廣州嶺南雅築	住宅	1,400	0.23	16,400
17	從化逸泉映翠	住宅	34,100	2.06	6,000
18	從化逸泉山莊	住宅	4,100	0.50	12,200
	其他項目	不適用	29,400	5.28	18,000
	廣州小計		670,600	105.78	15,800
19	江門星匯名庭	住宅	102,200	6.99	6,800
20	中山星匯雲錦	住宅	60,000	4.19	7,000
21	中山星匯雋庭	住宅	10,400	0.86	8,300
	珠三角(除廣州)小計		172,600	12.04	7,000
22	杭州星匯城	住宅	67,600	3.86	5,700
23	昆山可逸蘭亭(前稱：昆山花橋項目)	住宅	52,000	4.20	8,100
	長三角小計		119,600	8.06	6,700
24	武漢星匯雲錦	住宅	86,400	13.69	15,800
25	武漢星匯君泊(前稱：武漢江岸項目)	住宅	2,300	0.24	10,400
	中部地區小計		88,700	13.93	15,700
26	瀋陽越秀峒湖郡	住宅	5,300	0.42	7,900
27	瀋陽星匯藍海	住宅	20,300	1.51	7,400
28	煙台星匯鳳凰	住宅	21,500	1.46	6,800
29	煙台星匯金沙	住宅	56,800	3.14	5,500
	環渤海小計		103,900	6.53	6,300
	合計		1,155,200	146.34	12,700

管理層討論及分析

二〇一三年，本集團「多點支撐」的格局進一步鞏固。按地區分，二〇一三年的累計合同銷售金額中，廣州約佔72.3%，珠三角(除廣州)約佔8.2%，長三角約佔5.5%，中部地區約佔9.5%，環渤海約佔4.5%。按產品類型劃分，住宅及車位約佔90%，商業及其他產品約佔10%。

入賬物業

二〇一三年，入賬物業收入(含出售投資物業收入約人民幣3.64億元)約人民幣135.09億元，同比上升73.1%；入賬物業面積(含出售投資物業面積約2.02萬平方米)約93.82萬平方米，同比上升67.2%；均價約每平方米人民幣14,400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)
1	廣州財富世紀廣場	商業	87,200	25.67	29,400
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	2,900	1.15	39,700
3	廣州江南新苑	車位	13,300	3.80	28,600
4	廣州嶺南灣畔／廣州財富公館	商業	33,700	6.06	18,000
5	廣州星匯金沙	住宅	124,500	18.43	14,800
6	廣州星匯文華	住宅	67,100	14.38	21,400
7	廣州星匯文瀚	住宅	93,900	18.04	19,200
8	廣州星匯文宇	住宅	46,400	9.61	20,700
9	廣州可逸江畔	住宅	58,000	7.61	13,100
10	南沙濱海花園	住宅	103,300	7.01	6,800
11	花都逸泉韻翠	住宅	23,800	1.75	7,400
12	從化逸泉山莊	住宅	4,000	0.48	12,000
	其他項目	不適用	8,000	1.32	16,500
	投資物業	不適用	20,200	3.64	18,000
	廣州小計		686,300	118.95	17,300
13	江門星匯名庭	住宅	33,900	2.74	8,100
14	中山星匯雲錦	住宅	117,600	6.86	5,800
	珠三角(除廣州)小計		151,500	9.60	6,300
15	瀋陽越秀峒湖郡	住宅	4,800	0.37	7,700
16	煙台星匯鳳凰	住宅	95,600	6.17	6,500
	環渤海小計		100,400	6.54	6,500
	合計		938,200	135.09	14,400

已售未入賬物業

截至二〇一三年底，已售未入賬的物業金額約為人民幣129.14億元，面積約113.34萬平方米，均價約每平方米人民幣11,400元。截至二〇一三年底已售未入賬物業金額中約人民幣87.95億元預計可於二〇一四年入賬。

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)
1	廣州財富世紀廣場	商業	2,000	0.55	27,500
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	700	0.35	50,000
3	廣州江南新苑	商業	3,500	0.63	18,000
4	廣州可逸錦苑	住宅	19,600	4.98	25,400
5	廣州可逸雋軒	住宅	4,400	0.95	21,600
6	廣州嶺南灣畔／廣州財富公館	商業	51,200	11.56	22,600
7	廣州星匯金沙	住宅	9,300	1.66	17,800
8	廣州星匯文華	住宅	29,900	6.92	23,100
9	廣州星匯文瀚	住宅	9,800	1.97	20,100
10	廣州星匯文宇	住宅	6,400	1.52	23,800
11	廣州可逸江畔	住宅	51,900	7.46	14,400
12	廣州可逸陽光	住宅	73,800	8.77	11,900
13	南沙濱海花園	住宅	199,800	20.06	10,000
14	廣州嶺南山畔	住宅	79,900	14.71	18,400
15	廣州嶺南雅築	住宅	1,400	0.23	16,400
16	花都逸泉韻翠	住宅	2,700	0.16	5,900
17	從化逸泉山莊	住宅	100	0.01	10,000
18	從化逸泉映翠	住宅	34,100	2.06	6,000
	其他項目	不適用	21,400	2.43	11,400
	廣州小計		601,900	86.98	14,500
19	江門星匯名庭	住宅	77,800	4.86	6,200
20	中山星匯雲錦	住宅	43,300	2.94	6,800
21	中山星匯雋庭	住宅	10,400	0.86	8,300
	珠三角(除廣州)小計		131,500	8.66	6,600
22	杭州星匯城	住宅	166,100	8.87	5,300
23	昆山可逸蘭亭 (前稱：昆山花橋項目)	住宅	52,000	4.20	8,100
	長三角小計		218,100	13.07	6,000
24	武漢星匯雲錦	住宅	94,600	14.88	15,700
25	武漢星匯君泊 (前稱：武漢江岸項目)	住宅	2,300	0.24	10,400
	中部地區小計		96,900	15.12	15,600
26	瀋陽越秀峒湖郡	住宅	5,200	0.47	9,000
27	瀋陽星匯藍海	住宅	20,300	1.51	7,400
28	煙台星匯鳳凰	住宅	2,700	0.19	7,000
29	煙台星匯金沙	住宅	56,800	3.14	5,500
	環渤海小計		85,000	5.31	6,200
	合計		1,133,400	129.14	11,400

管理層討論及分析

土地儲備

二〇一三年，本集團分別於廣州、杭州、佛山和武漢購入七塊土地，總金額約為人民幣201.24億元，總建築面積約274.53萬平方米。

二〇一三年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
1	杭州臨安地塊第四期	100%	161,600	386,100	3.39
2	廣州海珠南洲路地塊	95.48%	42,700	152,600	24.61
3	杭州余杭上園路地塊	100%	67,000	227,200	16.08
4	杭州江幹三堡地塊	20%	12,300	63,800	5.84
5	佛山禪城同濟路地塊	19%	56,000	299,200	17.72
6	武漢江漢精武路地塊	7.6%	189,500	950,000	90.10
7	廣州蘿崗雲埔工業區地塊	4.77%	147,200	666,400	43.50
	合計		676,300	2,745,300	201.24

截至二〇一三年底，本集團擁有的土地儲備約1,526萬平方米，共40個項目分佈於全國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。按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,259萬平方米。按地區分類，廣州約佔37.6%，珠三角(除廣州)約佔15.2%，環渤海約佔13.4%，長三角約佔18.1%，中部地區約佔14.5%，海南約佔0.7%，香港約佔0.5%。按用途分類，住宅約佔57.9%，商業及其他約佔42.1%。

土地儲備情況(按發展階段分類)如下：

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)
1	廣州財富中心	95%	211,500	211,500	—
2	亞太世紀廣場	95%	232,000	232,000	—
3	廣州星匯御府	95%	34,900	34,900	—
4	廣州可逸錦苑	95%	25,600	25,600	—
5	廣州可逸雋軒	95%	9,600	9,600	—
6	廣州海珠南洲路項目	95.48%	152,600	—	152,600
7	廣州財富公館	99.06%	53,000	53,000	—
8	廣州星匯金沙	100%	205,300	205,300	—
9	廣州星匯文華	95%	40,000	40,000	—
10	廣州可逸江畔	95%	305,000	305,000	—
11	廣州可逸陽光	95%	134,000	134,000	—
12	南沙濱海花園	95.48%	2,286,100	958,000	1,328,100
13	廣州嶺南山畔	95%	323,400	323,400	—
14	廣州嶺南雅築	95.48%	325,000	325,000	—
15	廣州嶺南林語(前稱：蘿崗長嶺路項目)	47.74%	446,200	446,200	—
16	廣州蘿崗雲埔工業區項目	4.77%	666,400	—	666,400
17	從化逸泉映翠	95.48%	188,700	188,700	—
	其他項目	不適用	103,800	43,700	60,100
	廣州小計		5,743,100	3,535,900	2,207,200
18	江門星匯名庭	95%	390,400	331,100	59,300
19	中山星匯雲錦	95%	283,000	137,300	145,700
20	中山星匯雋庭	100%	152,700	152,700	—
21	中山星匯品峰(前稱：中山博愛路項目)	95%	478,700	113,000	365,700
22	中山可逸豪苑(前稱：中山東升鎮項目)	100%	427,300	130,600	296,700
23	南海星匯雲錦	95%	290,700	290,700	—
24	佛山禪城同濟路項目	19%	299,200	277,700	21,500
	珠三角(除廣州)小計		2,322,000	1,433,100	888,900

管理層討論及分析

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)
25	瀋陽越秀岫湖郡	99.95%	290,700	20,800	269,900
26	瀋陽星匯雲錦(前稱：瀋陽南塔街項目)	100%	519,900	175,500	344,400
27	瀋陽星匯藍海	100%	181,300	170,000	11,300
28	煙台星匯金沙	100%	589,900	195,200	394,700
29	青島星匯藍灣(前稱：青島李滄項目)	100%	466,400	215,800	250,600
	環渤海小計		2,048,200	777,300	1,270,900
30	杭州星匯城	100%	1,920,800	595,100	1,325,700
31	杭州星匯雲集 (前稱：杭州余杭上園路項目)	100%	227,200	129,100	98,100
32	杭州江幹三堡項目	20%	63,800	—	63,800
33	昆山可逸蘭亭(前稱：昆山花橋項目)	48.45%	549,000	175,000	374,000
	長三角小計		2,760,800	899,200	1,861,600
34	武漢星匯雲錦	100%	661,500	661,500	—
35	武漢星匯君泊(前稱：武漢江岸項目)	95.48%	604,100	414,100	190,000
36	武漢江漢精武路項目	7.6%	950,000	—	950,000
	中部地區小計		2,215,600	1,075,600	1,140,000
37	海南司馬坡島項目	47.50%	98,000	—	98,000
	國內小計		15,187,700	7,721,100	7,466,600
38	香港油塘項目	100%	70,500	—	70,500
39	香港金寶閣項目	100%	900	900	—
40	香港太子道項目	100%	3,800	3,800	—
	香港小計		75,200	4,700	70,500
	合計		15,262,900	7,725,800	7,537,100

工程進度

本集團近年一直致力於加大開發建設力度，縮短項目開發週期，二〇一三年新購入項目通過加強節點管控，提前啟動和加快設計環節，推進標準化應用，使項目的開發速率大大提升。目前在大部分項目已實現「購地後半年內開工一年內開售」目標，最快的項目實現購地後九個月開售。因開發速度不斷加快，因此二〇一三年新開工、竣工和交付的面積均超過全年的目標，並且同比增長較大。

新開工、竣工和交付情況如下：

工程進度	二〇一二年 實際 建築面積 (平方米)	二〇一三年 實際 建築面積 (平方米)	二〇一四年 全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	2,578,100	3,828,200	1,713,000
竣工	1,062,800	1,614,700	1,133,000
交付	561,100	938,200	1,041,200

投資物業

截至二〇一三年底，本集團擁有的在租投資物業共約61.36萬平方米，其中，寫字樓約佔8.5%，商業約佔60.2%，停車場及其他約佔31.3%。本集團擁有在建投資物業約35.56萬平方米，主要是武漢星匯雲錦及南海星匯雲錦的商業部分。二〇一三年本集團錄得的租金收入約為人民幣4.57億元，同比下降5.6%，主要是由於二〇一二年把廣州國際金融中心注入越秀房產基金。

年內，本集團投資物業評估增值錄得約人民幣19.75億元，較去年上升26%，主要是廣州財富天地廣場本年錄得約人民幣16.30億元的評估增值。

其他收益

在二〇一三年五月，本集團通過其間接全資附屬公司完成了出售廣州體育大廈有限公司的交易，作價(含股東貸款)為人民幣8.3億元，年內錄得出售利潤(稅前)約人民幣5,981萬元，扣除預提稅項後，出售利潤(稅後)為約人民幣3,300萬元。年內本集團亦出售了上海浦發廣場的權益，錄得出售利潤約人民幣3,608萬元。同時，本集團亦錄得認購期權評估增值約人民幣4,764萬元。

管理層討論及分析

銷售及行政開支

年內，本集團銷售開支為約人民幣4.93億元，同比上升6%，銷售開支的上升主要是由於廣州市外項目較去年有所增加，而廣州市外項目都是通過第三方中介公司進行銷售，因此中介費較去年有所上升。銷售開支佔本年合同銷售3.4%，較去年的3.8%下降0.4個百分點。

年內，本集團行政開支為約人民幣8.17億元，同比下降1.7%。行政開支佔本年合同銷售5.6%，較去年的6.8%下降1.2個百分點。

財務費用

年內，本集團利息支出為約人民幣15.20億元，同比下降11%。扣除資本化利息約人民幣10.08億元後，確認為開支的財務費用約人民幣5.12億元，較去年的約人民幣5.53億元減少7%。年內亦確認了匯兌收益約人民幣1.94億元，去年為匯兌虧損約人民幣8,000萬元。

應佔聯營實體盈利

年內，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年減少19.3%至約人民幣1.99億元。主要亦是來自本集團持有35.69%的越秀房產基金的盈利貢獻。

二〇一三年越秀房產基金可分派總額約人民幣5.99億元，較去年的約人民幣4.03億元增加48.4%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣2.14億元。

每股盈利

截至二〇一三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0.3094元(二〇一二年：人民幣0.2672元)。

末期股息

董事會建議派發二〇一三年末期股息每股0.035港元，相等於每股人民幣0.027元(二〇一二年：每股0.022港元，相等於每股人民幣0.018元)予二〇一四年六月九日營業時間結束時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，末期股息將於二〇一四年七月三日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.049港元，相當於每股約人民幣0.039元計算，截至二〇一三年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.084港元，相當於約每股人民幣0.066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。

流動資金及財務資源

經營性現金收入及已承諾銀行融資資金為本集團的主要流動資金來源。本集團秉持審慎的財務政策，注重資金管理和風險控制，以確保充裕的流動資金，應對市場的變化，保障其業務的發展。在繼續維持香港及中國大陸商業銀行現時關係的同時，本集團亦著重開拓更多融資渠道、制訂持續的監控程序及優化其資本結構，進而提升其抵禦風險的能力。

本集團抓住市場的適當機遇，於二〇一三年一月首次發行3.5億美元5年期定息票據(票息率為3.25%)和5億美元10年期定息票據(票息率為4.5%)。

年內本集團亦完成銀行融資約人民幣78億元，獲取低成本資金以置換部份成本較高的現有借款。因此，整體融資成本持續降低，從二〇一二年的7.03%下降1.44個百分點至年內平均5.59%。同時，透過一系列對目前債務結構所做的優化工作，到期情況亦有所改善，中長期借貸比例有所提升。境內外借貸比例調整至年底的43:57(二〇一二年：60:40)，債券佔總借貸約21%，5年後到期的借貸佔總借貸約15%(二〇一二年：2.9%)。本集團整體財務狀況維持健康良好。

營運資金

於二〇一三年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣263.26億元(二〇一二年十二月三十一日：約人民幣272.75億元)。流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.8倍，現金及現金等價物約人民幣50.55億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣70.60億元)。監控戶存款約人民幣33.19億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣22.03億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣59億元。

管理層討論及分析

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
銀行借貸及債券		
以人民幣結算	10,355,330	12,566,252
以港幣結算	7,357,686	7,250,185
以美元結算	6,152,157	314,323
總銀行借貸及債券	23,865,173	20,130,760
融資租約的責任	193	161
銀行透支	86	56
總借貸	23,865,452	20,130,977
賬齡分析：		
第一年內	8,330,549	6,828,742
第二年	4,817,035	7,219,978
第三至第五年	7,020,496	5,490,657
超過五年	3,697,372	591,600
借貸合計	23,865,452	20,130,977
減：現金及現金等價物	(5,054,749)	(7,060,453)
借貸淨額	18,810,703	13,070,524
股東權益(不含非控股權益)	24,175,205	22,158,140
總資本	42,985,908	35,228,664
資本負債率	43.8%	37.1%

資本性支出及投資

年內，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4.86億元。

利率風險

本集團的主要利率風險來自人民幣、港幣及美元相關的貸款。集團會持續緊密監察利率變化，實施適當的風險控制管理措施，在適當的時候，集團將採用合適的工具以降低利率風險。同時，集團亦繼續利用港元利率較低的優勢，尋求更多港幣借款。於二〇一三年十二月三十一日，債券佔總借貸約21%，5年後到期的借貸佔總借貸約15%。

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利息及銀行貸款。本集團將密切關注市場匯率的變動，監控匯率風險，在市況合適時，採用合適的工具作外匯風險對沖。

租賃土地及物業，廠房及設備的承擔

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9.11億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣5.54億元)。

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。於二〇一三年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣27.81億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣18.87億元)。

截至二〇一三年十二月三十一日，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0.58億元(二〇一二年十二月三十一日：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。

截至二〇一三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司共同及個別地為越秀房產基金借入的銀團貸款提供約人民幣36.8億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣45億元)的擔保，有效期於銀團貸款獲悉數償還後滿兩年當日屆滿。

僱員及薪酬政策

於二〇一三年十二月三十一日，本集團聘用約6,050名僱員(二〇一二年十二月三十一日：6,200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。擢升及薪酬調整亦與表現掛鉤。

管理層討論及分析

根據上市規則第 13.21 條之持續披露規定

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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二〇一三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貨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。
- (h) 於二〇一三年七月二十五日，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 千萬美元之 3 年期貸款融資。
- (i) 於二〇一三年九月三十日，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(即二〇一三年九月十八日)起最高達 5 億港元之無抵押 3 年期貸款融資。
- (j) 於二〇一三年十二月二十日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資函件，內容有關自提取日期起最高達 1 億港元之 12 個月貸款融資。
- (k) 於二〇一三年十二月二十日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資函件，內容有關自二〇一三年十二月三十日起最高達 2 億港元之 3 年期貸款融資。

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)不少於本公司已發行有投票權股本35%的控股權益；及(iii)對本公司行使有效的管理控制權(根據上述(a)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)及(k)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。

於二〇一三年一月二十四日，本公司根據於二〇一三年一月十一日設立之20億美元中期票據計劃向投資者發行3.50億美元於二〇一八年到期之3.25厘票據及5億美元於二〇二三年到期之4.50厘票據。根據該計劃之條款及條件，本公司之最終控股股東廣州越秀集團有限公司須維持對本公司之控制權。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

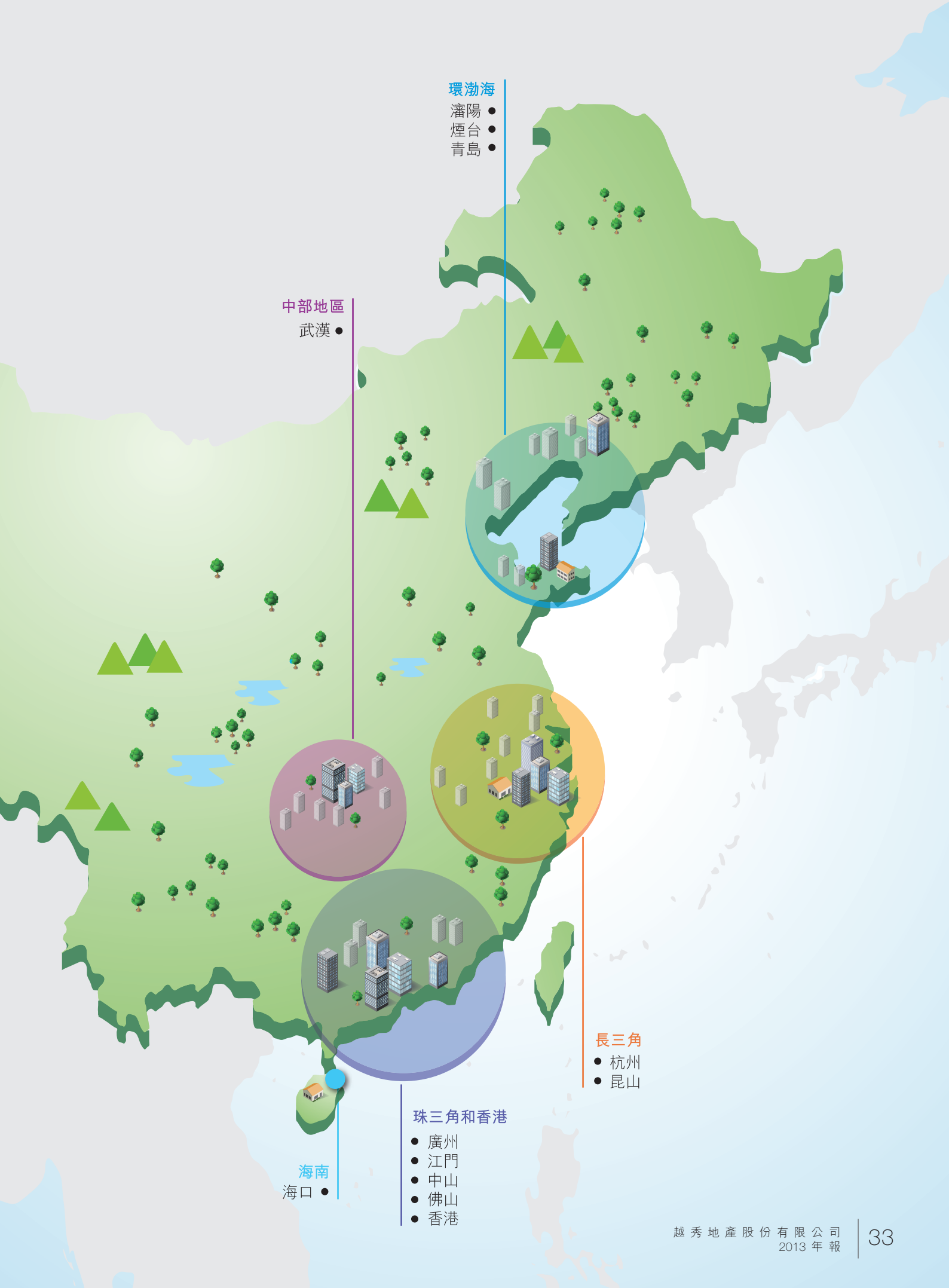
截至二〇一三年十二月三十一日止年度，此等責任規定已獲履行。

物業發展

區域		面積(平方米)
○ 廣州	37.6%	5,743,100
○ 珠三角(除廣州外)	15.2%	2,322,000
中山		1,341,700
江門		390,400
佛山		589,900
○ 環渤海	13.4%	2,048,200
煙台		589,900
瀋陽		991,900
青島		466,400
● 長三角	18.1%	2,760,800
杭州		2,211,800
昆山		549,000
● 中部地區	14.5%	2,215,600
武漢		2,215,600
○ 海南	0.7%	98,000
海口		98,000
○ 香港	0.5%	75,200
合計	100%	15,262,900

發展階段		面積(平方米)
在建物業	50.6%	7,725,800
未建物業	49.4%	7,537,100





環渤海

- 瀋陽
- 煙台
- 青島

中部地區

- 武漢

長三角

- 杭州
- 昆山

珠三角和香港

- 廣州
- 江門
- 中山
- 佛山
- 香港

海南

- 海口

廣州

1. 廣州財富中心
2. 廣州嶺南山畔
3. 南沙濱海花園
4. 廣州星滙文宇
5. 廣州星滙御府
6. 廣州星滙金沙





廣州以外

- 1. 烟台星滙金沙
- 2. 南海星滙雲錦
- 3. 武漢星滙雲錦
- 4. 中山可逸豪苑
- 5. 杭州星滙城
- 6. 武漢星滙君泊





廣州

▶ 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

廣州嶺南山畔位於廣州市蘿崗科學城區域，規劃由13棟高層洋房及商業中心等組成。項目位於科翔路和開創大道交界，並臨近在建中的地鐵6號線金峰站，交通便利，並配套大型超市、體育娛樂等商業設施。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。嶺南山畔於二〇一三年六月推出發售，開盤當日銷情熱爆，於同年十月推出的二期140-170平方米大戶型產品，同樣受到市場熱捧，二〇一三年錄得合同銷售金額約人民幣15億元。

▶ 廣州嶺南雅築

廣州嶺南雅築位於廣州市蘿崗開源大道以南，交通便利，距離珠江新城中央商務區僅30分鐘車程。項目東南北三面為山體，自然環境優美，空氣清新，視野開闊，具有良好的居住氛圍。項目規劃建成15棟洋房，戶型以82至105平方米為主，屬剛需戶型主導，並配套商業街、幼兒園、游泳池、網球場等，充分滿足業主生活休閒所需。



住宅項目

建築面積：325,000 平方米
發售時間：二〇一三年

廣州

▶ 廣州嶺南林語



住宅項目

建築面積：446,200 平方米
發售時間：二〇一四年（預計）

廣州嶺南林語(前稱：蘿崗長嶺路項目)位於廣州市蘿崗長嶺路南側，規劃由88套別墅和16棟高層洋房組成，由本集團和廣東保利房地產開發有限公司聯合開發。該項目三面環山，自然環境優美，並配套商業街、泳池、醫院、學校等，具有良好的居住氛圍。項目到達珠江新城中央商務區僅約30分鐘車程，並臨近蘿崗汽車客運站、在建的地鐵6號線香雪站和規劃中的21號線長平站，交通便利。項目所在地為廣州市政府打造的長嶺居國際生態居住區，發展潛力巨大。

▶ 南沙濱海花園

南沙濱海花園位於廣州市南沙區，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。項目最新一期產品，共由12棟高層洋房組成，二〇一三年一路熱銷，全年合同銷售金額合共錄得約人民幣18億元。



住宅及商業項目

建築面積：2,286,100 平方米

廣州

▶ 廣州星匯御府



住宅項目

建築面積：34,900 平方米
發售時間：二〇一四年（預計）

廣州星匯御府位於廣州市中央商務區珠江新城海業路，為單棟37層建築，共有42套單位，其中包括22套面積在300平方米以上的平層單位，以及20套面積在500平方米以上的複式單位。項目位於珠江新城東區的核心地帶，周邊交通便利，附近彙集了佔地28公頃的珠江公園、世界級度假酒店、頂級餐廳、大型商場、優質中小學等生活和娛樂設施。為匹配高端買家的需求，項目邀請全球頂級奢華酒店設計業領袖HBA設計公司，打造超一流舒適空間，並配備私家會所和頂層泳池，是本集團高端住宅項目的新代表作。

▶ 廣州星匯金沙



住宅項目

建築面積：205,300 平方米
發售時間：二〇一一年

廣州星匯金沙位於廣州市白雲區金沙洲，臨近地鐵六號線始發站滄峰崗站。自二〇一三年年底廣州地鐵六號線正式開通以來，項目交通配套進一步完善，市場關注度進一步提高。該項目由洋房和別墅兩部分組成，項目北面緊鄰連綿的滄峰山脈，社區緊靠大面積的原生態湖泊，自然環境優美，是市中心極為罕見的低密度綠色居住社區。項目擁有超過7萬平方米的超大園林空間，精心設置了多個文化主題區域，更包括網球場、羽毛球場、游泳池等配套。

廣州

▶ 廣州財富中心



商業項目

建築面積：211,500 平方米

廣州財富中心位於廣州市中央商務區珠江新城中軸線上，定位為國際甲級純寫字樓。樓高310米，地上共68層，已於二〇一三年六月完成主體封頂，預計將於二〇一五年全面竣工。廣州財富中心是本集團繼廣州國際金融中心後，又一國際甲級寫字樓項目，其建築、設計及服務管理等，全部遵照嚴格的國際標準，突顯國際商務形象和高端定位，吸引各類優質租戶青睞。

▶ 廣州財富天地廣場

廣州財富天地廣場位於廣州市荔灣區西灣路，是以國際鞋業為主題，集休閒購物、零售、批發、展覽於一體的大型現代化主題商場。項目擁有逾2,500個鋪位及2,600個停車位，並緊臨廣州火車站以及省市客運站等交通樞紐。廣州財富天地廣場於二〇一三年八月正式開業。隨著周邊商業氛圍不斷成熟，以及交通路網全面升級，以廣州財富天地廣場為核心的新興商圈正迅速崛起。



商業項目

建築面積：266,000 平方米
開業時間：二〇一三年

佛山

▶ 南海星匯雲錦



住宅及商業項目

建築面積：290,700 平方米
發售時間：二〇一四年（預計）

南海星匯雲錦位於廣東省佛山市南海區核心主幹道南海大道與南桂東路交界處，且位於廣佛地鐵線和佛山地鐵三號線交匯處。項目將建設成為包括甲級寫字樓、高端住宅、頂級商業購物中心、酒店式公寓在內的地標性城市綜合體，創造南海大道上首屈一指的財富中心。

▶ 佛山禪城同濟路項目

佛山禪城同濟路項目位於廣東省佛山市禪城區同濟路和嶺南大道交匯處。地塊處於佛山市中心，同時亦處於佛山城市中軸線區域內，鄰近廣佛地鐵線的同濟路站和普君北路站。項目將打造成大型嶺南風情綜合體，包括獨棟商業體、甲級寫字樓、嶺南風情住宅群、精品公寓、商業街區等。項目緊鄰佛山市政府、禪城區政府，周邊有大型超市、學校、醫院、公園等，配套設施齊全，地段位置十分優越。



住宅及商業項目

建築面積：299,200 平方米
發售時間：二〇一四年（預計）

中山及青島

▶ 中山星匯品峰



住宅項目

建築面積：478,700 平方米
發售時間：二〇一四年（預計）

中山星匯品峰(前稱：中山博愛路項目)位於中山市東區博愛路南側，位置優越，交通便利。項目規劃由24棟高層住宅組成，並擁有大型商業配套，重點突顯宜住宜商的項目價值。項目沿山體而建，高低錯落，採光通風極佳，配合水景園林和超寬樓距，加上現代建築風格群落，滿足客戶對高層次居住品質的要求。

▶ 青島星匯藍灣

青島星匯藍灣(前稱：青島李滄項目)位於青島市李滄區交通商務核心區內，區位優勢突出，開發前景廣闊。項目的西面為青島市的母親灣—膠州灣，項目擁有一線灣景，環境優美，空氣清新。項目處於李滄區重要的交通樞紐區內，鄰近青島火車站、在建的青島地鐵一號線和規劃中的地鐵三號線和八號線。同時，隨著項目附近大型城市綜合體及商務總部的陸續建成和招商推進，項目周邊未來配套亦日益完善。作為本集團進駐青島的第一個項目，青島星匯藍灣延續了本集團「星匯」系列的高端品質，打造成為青島李滄區大型濱海景觀社區。



住宅項目

建築面積：466,400 平方米
發售時間：二〇一四年（預計）

武漢

▶ 武漢星匯雲錦



住宅及商業項目

建築面積：661,500 平方米
發售時間：二〇一二年

武漢星匯雲錦位於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。項目住宅產品於二〇一二年第四季推出市場後，一路熱銷，二〇一三年合共錄得合同銷售金額約人民幣14億元。

▶ 武漢星匯君泊

武漢星匯君泊(前稱：武漢江岸項目)位於武漢市江岸區，是一個總規劃建築面積超過60萬平方米的都市綜合體項目，包括4棟高度100米-140米的辦公樓及2-3層商業裙樓，以及16棟10-32層的高層住宅。項目旁邊的塔子湖是漢口地區最大的城中湖，水質清澈，環境優美，生活環境舒適。該地塊距離武漢市中心僅10分鐘的車程，緊鄰建設中的武漢地鐵8號線，交通十分便利。此外，項目周邊有學校、醫院以及大型超市等，生活配套完善。



住宅及商業項目

建築面積：604,100 平方米
發售時間：二〇一三年

杭州

▶ 杭州星匯城



住宅及商業項目

建築面積：1,920,800 平方米
發售時間：二〇一二年

杭州星匯城位於杭州市以西的青山湖科技城，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。項目臨近青山湖國家森林公園，環境優美，並配備會所、游泳池、學校、醫院等生活設施。建成後，將成為一座集度假、休閒、人居、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。

▶ 杭州星匯雲集

杭州星匯雲集(前稱：杭州余杭上園路項目)位於杭州市發展核心區，鄰近上塘高架快速路，離杭州市中心僅十分鐘車程，附近還有杭州地鐵十號線的規劃站點，交通便利，區位優勢明顯。杭州星匯雲集由14幢高層住宅和沿街商舖組成，社區外享京杭大運河支流河景資源，內設逾2萬平方米的社區大園林，環境優美。項目附近已雲集多個由知名發展商開發的大型住宅項目，並吸引了知名商業項目入駐，區域升值潛力巨大。



住宅項目

建築面積：227,200 平方米
發售時間：二〇一四年(預計)

企業社會責任報告

本集團以「成就美好生活」為己任，將履行社會責任作為企業發展的根本原則之一，踐行「回報股東、回報員工、回報社會」的企業使命。二〇一三年，本集團堅持不斷創新，進一步將企業社會責任工作融入到企業經營和企業文化中，推動企業社會責任體系建設，取得了更為顯著的成效。

慈善和志願者活動

本集團積極參加扶貧助困等慈善活動。二〇一三年，本集團啟動了對貧困地區廣東省梅州市豐順縣八鄉鎮馬山村的扶貧工作，對該地區的幫扶也將一直延續至二〇一六年，確保扶貧工作落到實處見到實效。此外，本集團旗下地產項目亦積極與客戶合作，共同踐行社會責任。例如大型主題商城廣州財富天地廣場的管理團隊與場內商戶合作，舉行名為「暖足行動」的美鞋義拍義賣活動，所得款項全數用於購買鞋子捐贈給貧困小學生，引起積極的社會反響。本集團亦積極鼓勵員工參加志願者活動，員工積極參與無償獻血、關愛老人與小孩、為社區群眾提供便民服務、藝術教育活動等，全年累計約1,200人次參加。

二〇一三年四月二十日，在四川省雅安市蘆山縣發生7.0級地震後，本集團迅速伸出援手向災區捐贈賑災款，並向全國業主及全體員工發出志願行動倡議，在社區及其物業現場開通「捐贈綠色通道」，籌集善款及物資並統一發往雅安災區。二〇一三年，本集團作出的社會捐贈共約人民幣900萬元。



綠色環保

本集團秉承「低碳、綠色、智慧」的發展理念，致力打造宜居的綠色家園，提升居住品質。本集團率先採用綠色建築標準規範，並制定符合公司實際的適用性技術指引，指導設計、施工、運營等各個環節；切實推進綠色建築技術研發，積極推廣應用相關研究成果；在行業內大力推動綠色建築，引領行業健康發展。

二〇一三年十一月，本集團舉行了「廣州國際金融中心全國登高挑戰賽」，倡導全民運動綠色生活方式，同時發佈越秀地產《綠色地產白皮書》，推動綠色建築的發展趨勢，呼籲社會一同成就人與自然的和諧共生。

員工關懷與發展

本集團高度重視員工職業健康，建立職業病防治制度，加強職業健康培訓，改善員工勞動條件，關愛員工身心健康。集團每年組織全體員工進行健康體檢，體檢及健康檔案覆蓋率達到100%，二〇一三年全年未發生職業病病例。本集團亦舉行豐富多彩的職工運動會，鼓勵員工增強身體鍛煉。

本集團也非常重視員工的職業發展，二〇一三年，本集團共舉辦各類型培訓550期，參訓員工人數達約1.8萬人次。二〇一三年，本集團在精心打造的「星匯」人才培養計劃基礎上，推出了為優秀畢業生定制的「星秀」人才培養計劃，助力年輕人更快成長。



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，於二〇一三年進一步加強投資者關係工作，通過各種形式與股東和投資者保持及時有效的溝通，一方面創造機會讓更多投資者深入了解公司的經營戰略和運營情況，另一方面也讓管理層能夠更多了解投資者對本集團的意見和要求，以促進本集團不斷發展，以更好的業績回饋股東和投資者。

投資者關係報告

除了負責投資者關係之人員外，本集團執行董事及高級行政人員會經常出席投資者會議及投資銀行主辦的研討會，並與機構投資者定期舉行會議。董事會亦定期聽取投資者關係工作報告，內容包括投資者的反饋意見、分析員之預測、研究報告之資料及分析及股價之表現等資料。

回顧年度內，本集團進行了下列主要股東及投資者活動：

- 公佈中期及年度業績後舉行新聞發佈會及分析員和投資者會議
- 周年股東大會上董事與股東進行直接對話及聽取意見
- 舉行投資者會議及路演，以增加投資者對本集團的策略及業務發展概況的了解，增強與投資者的互動溝通，提高透明度
- 定期與媒體會面，以增加公眾對本集團的認識及媒體對本集團的正面真實報道
- 通過電郵及投資者熱線接受查詢並作出適時回應
- 於本集團網站上按上市規則發佈公司信息，包括董事及高級行政人員簡介、業務狀況及財務資料、公告及新聞稿、集團最新消息及近期發展等



投資者關係活動

二〇一三年，本集團積極與股東及投資者進行互動，在香港、上海、北京、新加坡、歐洲等地進行了49場路演，參加了投資銀行舉辦的大型投資研討會19次，組織了一對一會議和電話會議超過60次，項目實地考察超過20次，合共與超過1,000名投資者進行會面，積極準確地推介本集團的業績和發展情況，使資本市場對本集團的了解程度不斷提高。

二〇一三年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
1月	香港	野村證券中國房地產日
1月	香港	瑞信亞洲房地產研討會
1月	新加坡	星展唯高達亞洲研討會
1月	香港、新加坡、歐洲	交易路演會議
3月	香港	二〇一二年全年業績新聞發佈會和分析員會
3月	香港	面向股評家的業績介紹會
3月	香港、新加坡、北京、上海	二〇一二年全年業績路演會議
4月	香港	星展唯高達亞洲研討會
5月	香港	麥格理大中華研討會
5月	北京	中銀國際第十一屆投資者研討會
5月	香港	摩根士丹利第四屆年度香港投資者峰會

投資者關係報告

月份	地點	活動
6月	香港	二〇一三年股東週年大會
6月	香港	里昂證券地產企業日
6月	香港	花旗亞太區房地產研討會
7月	新加坡	星展唯高達亞洲研討會
7月	香港	美銀美林大中華地產研討會
7月	香港	麥格理中國地產企業日
8月	香港	二〇一三年中期業績新聞發佈會和分析員會
8月	香港、新加坡、北京	二〇一三年中期業績路演會議
8月	廣州	香港媒體項目參觀
9月	上海	野村證券中國投資者峰會
9月	東京	瑞穗證券投資研討會
9月	香港	大和資本企業日
10月	香港	渣打銀行亞太區企業日
11月	北京	美銀美林中國研討會
11月	澳門	花旗大中華投資者研討會
11月	新加坡	摩根士丹利年度亞太區峰會

交易路演

二〇一三年初，為推動3.5億美元5年期和5億美元10年期定息債券的成功發行，本集團主動組織和參與在香港、新加坡和歐洲舉行的路演等投資者推介活動，讓投資者更為深入地了解本集團的經營和財務情況以及發展方向及策略，協助公司開拓多元化融資渠道和降低融資成本。

研究報告

二〇一三年，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，多家投資銀行如摩根士丹利、金英證券和大和證券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，研究報告大部分均為「買入」。

建立雙向溝通渠道

在與投資者及分析師保持及時有效溝通的同時，本集團也加強了中高層管理人員對資本市場的了解和認識，一方面使股東及投資者對公司經營和發展情況更為了解，另一方面亦通過反饋資本市場的意見為管理層制定未來經營策略提供參考，從而有效建立產業經營和資本市場資訊的雙向溝通渠道。

榮譽及獎項

「企業管治金獎」

《財資》雜誌

「2013 中國傑出房地產商」

《經濟一周》雜誌

「資本中國傑出融資項目」

廣州國際金融中心交易

《資本》雜誌

「傑出上市企業大獎 2013」

《資本一周》雜誌

「上市公司年度大獎 2013」

香港股票分析師協會

「國際 ARC 年報大獎 – 財務資料優異獎」

MERCOMM, INC.

「MERCURY 地產發展組銀獎」

MERCOMM, INC.

「2013 中國房地產百強之星」

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

「2013 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

「影響中國 2013 年度最具成長力品牌」

中國企業領袖與媒體領袖年會組委會

「第三屆中國責任地產 30 強」

中國建設報、中國住房和城鄉建設部政策研究中心

「中國建築工程魯班獎」

廣州國際金融中心

中國建築業協會

「第五屆廣東省土木工程詹天佑故鄉杯」

廣州財富天地廣場、廣州國際金融中心

廣東省土木建築學會

「國家三星級綠色建築設計標識」

廣州財富中心

國家住房和城鄉建設部



董事簡介

執行董事

張招興先生，50歲，二〇一三年七月獲委任為本公司董事長。張先生自二〇〇八年起出任本公司執行董事，曾任本公司副董事長、總經理等職務。張先生亦任廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀」)、越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)董事長兼董事，越秀金融控股有限公司(「越秀金控」)董事長兼非執行董事，及於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之創興銀行有限公司(「創興銀行」)(股份代號：1111)主席兼非常務董事。張先生曾任越秀交通基建有限公司(「越秀交通」)(股份代號：1052)董事長兼執行董事。張先生獲華南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。張先生於二〇〇八年加入越秀企業前，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及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：2152)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。

朱春秀先生，51歲，二〇一三年七月獲委任為本公司副董事長及執行董事，亦任廣州越秀及越秀企業副董事長兼總經理。朱先生亦任越秀金控非執行董事，創興銀行非常務董事及越秀交通董事長兼執行董事，以及廣州農村商業銀行(原稱「廣州農村信用合作社聯合社」)董事。朱先生於二〇一三年加入越秀企業前，曾任廣州金融控股集團有限公司(原稱「廣州國際控股集團有限公司」)副董事長兼總經理。朱先生獲中山大學授予高級管理人員工商管理碩士學位，具備中國經濟師的資格，在大型金融銀行類企業的經營和管理方面有豐富的經驗。朱先生為廣州市第14屆人民代表大會代表。

唐壽春先生，51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、越秀企業副總經理，協助負責集團的公司管理、法律事務及資產處置等工作。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，52歲，二〇一四年三月獲委任為本公司總經理。陳先生自二〇一一年起出任本公司執行董事，曾任本公司營運總經理。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。加入越秀企業前，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。

李鋒先生，45歲，二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。亦任廣州越秀及越秀企業總經理助理兼資本經營部總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事，主要負責組織及實施廣州越秀集團重大資本運營計劃及統籌協調廣州越秀集團上市公司投資者關係等。李先生亦出任為越秀房託資產管理有限公司(為越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)管理人)非執行董事及創興銀行非常務董事。李先生先後畢業於華南理工大學船舶與海洋工程系及暨南大學工商管理學院，擁有工程系學士學位、工商管理碩士學位以及中國高級工程師資格。彼於二〇〇一年十二月加入越秀企業，曾擔任企管部副經理、監察稽核室總經理助理、資本經營部副總經理、越秀發展有限公司副總經理等職務。李先生熟悉了解上市公司業務及資本市場運作模式。彼自二〇〇八年起參與廣州越秀集團所有重大資本運營項目；在此之前，彼亦參與越秀房地產投資信託基金成功上市，在資本運營方面擁有豐富實踐經驗。

歐俊明先生，45歲，二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。亦任本公司財務總監，並兼任廣州越秀及越秀企業財務總監兼財務部總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事及越秀金控非執行董事。歐先生畢業於中山大學管理學院會計專業，擁有經濟學學士學位、中國註冊會計師、註冊評估師以及國際註冊內部審計師等資格。歐先生於二〇〇一年十一月加入越秀企業，曾擔任監察稽核室經理、總經理助理、副總經理及廣州越秀審計室總經理等職務。歐先生曾參與廣州越秀集團重大資本運營項目的經營管理；彼熟悉了解上市公司內部監控及財務管理等業務，在企業融資決策及資金管理等方面擁有豐富經驗。歐先生在加入越秀企業前，曾在廣東省審計廳外資審計處及廣東天華華粵會計師事務所有限公司(原稱「廣東華粵會計師事務所」)等處工作。

董事簡介

獨立非執行董事

余立發先生，66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，59歲，自二〇〇〇年起出任為本公司獨立非執行董事。李先生亦任越秀金控獨立非執行董事及創興銀行獨立非常務董事。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，66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(股份代號：1052)、中糧置地控股有限公司(原稱「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(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(「企業管治守則」)所載的原則及守則條文(「守則條文」)制定。

於截至二〇一三年十二月三十一日止整個年度內，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、董事長出席股東週年大會及董事長與行政總裁的職責須有區分的條文除外，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，藉此確保遵從所有董事會的程序、適用規則及規例。

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。

企業管治報告

組成

董事會成員應確保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。截至二〇一三年十二月三十一日止年度，董事會由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

於二〇一三年七月三十一日，陸志峰先生辭任本公司董事長及執行董事，而朱春秀先生獲委任為本公司副董事長及執行董事。

於二〇一三年十二月三十一日，林右烽先生辭任本公司執行董事。

於二〇一四年三月二十一日，李鋒先生及歐俊明先生獲委任為本公司執行董事。

繼上述董事會成員的變更後，董事會已由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

有關截至二〇一三年十二月三十一日止年度及截至本年報日期董事的名單，請參閱董事會報告第67頁。董事的最新名單亦載於本公司網頁 (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。

於截至二〇一三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A.4.1規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司非執行董事並無指定任期，惟本公司所有非執行董事須依據本公司之章程細則之規定，在本公司之股東大會上輪席告退。本公司所有非執行董事均已在過去三年輪席告退並已獲重選連任。

股東可根據本公司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，以確保其充分認知自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，提升專業知識及技能。

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，重點在於有關内幕消息的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(於二〇一三年七月三十一日辭任)	√	√
張招興	√	√
朱春秀(於二〇一三年七月三十一日獲委任)	√	√
唐壽春	√	√
陳志鴻	√	√
林右烽(於二〇一三年十二月三十一日辭任)	√	√
獨立非執行董事		
余立發	√	√
李家麟	√	√
劉漢銓	√	√

企業管治報告

董事會會議

會議數目及董事出席率

於二〇一三年，董事會舉行了27次會議(包括以傳閱書面決議方式)。董事會各成員的出席記錄載列如下：

董事	出席／董事會		
	會議次數	書面決議案	股東週年大會
執行董事			
陸志峰(於二〇一三年七月三十一日辭任)	3/5	2/9	—
張招興	6/6	21/21	√
朱春秀(於二〇一三年七月三十一日獲委任)	1/1	12/12	不適用
唐壽春	5/6	21/21	√
陳志鴻	6/6	21/21	√
林右烽(於二〇一三年十二月三十一日辭任)	6/6	21/21	√
獨立非執行董事			
余立發	6/6	21/21	√
李家麟	6/6	21/21	√
劉漢銓	4/6	20/21	√

守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席本公司股東週年大會。本公司董事會主席因另有公務在身而未能出席本公司於二〇一三年六月三日舉行之股東週年大會。審核、薪酬及提名委員會之主席或成員均有出席上述股東週年大會。

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。

會議文件及所有適當、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

主席一職由陸志峰先生擔任至二〇一三年七月三十一日止，之後由張招興先生擔任本公司主席。總經理一職由張招興先生擔任至二〇一四年三月二十一日止。

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。

守則條文A.2.1規定，董事長及行政總裁(就本公司而言，即總經理)之間須角色分工且不應由一人同時擔任。自二〇一三年七月三十一日起，本公司總經理張招興先生獲委任為本公司董事長。張先生於二〇〇八年獲委任加入董事會以來，一直在制定及實施本公司企業戰略及政策上與卸任的董事長合作無間。鑑於張先生在物業發展及投資的專業知識與豐富經驗，繼續擔任本公司總經理可確保現有企業戰略及政策的連續性。本公司認為張先生能夠在新增長時期為本公司可持續增長及發展方面提供強勢領導。董事長、總經理及董事會之間的權力可通過董事會及董事會各委員會全體成員定期討論及會議而得到平衡。

自二〇一四年三月二十一日起，本公司執行董事陳志鴻先生獲委任為本公司總經理。張招興先生不再擔任總經理但留任本公司董事長及執行董事。

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。於二〇一三年一月一日至二〇一三年七月三十一日期間，執行委員會成員包括兩名執行董事，之後包括三名執行董事，於截至二〇一三年十二月三十一日止年度，執行委員會共舉行28次會議。

企業管治報告

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於提交至董事會前考慮任何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。

審核委員會於截至二〇一三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
<i>獨立非執行董事</i>	
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組合作出建議，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自身的酬金。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	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2
執行董事	
唐壽春	1/2

薪酬委員會於截至二〇一三年十二月三十一日止年度內舉行兩次會議，以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及三位獨立非執行董事組成。本委員會主席由董事長出任。

提名委員會的角色及功能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獲提名人士出任董事、委任或重新委任董事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
執行董事	
陸志峰(由二〇一三年七月三十一日起不再是成員)	1/2
張招興	2/2
朱春秀(於二〇一三年七月三十一日獲委任為成員)	不適用
獨立非執行董事	
余立發	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2

提名委員會於截至二〇一三年十二月三十一日止年度內舉行兩次會議，以檢討董事會的架構、人數及組成。

企業管治報告

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」)。

本公司已就遵守標準守則事宜向全體董事作出具體查詢，除陳志鴻先生外，各董事確認於截至二〇一三年十二月三十一日止整個年度內均已遵守標準守則。陳志鴻先生於二〇一三年十一月，即緊接公司撤銷執行一年多的禁止董事進行公司證券交易通知之後，出售本公司股份 800,000 股。陳先生進行有關交易時，並不持有任何內幕消息，亦非在本公司股份的禁售期。然而，其謹因不慎，當時未有根據標準守則的規定履行通知義務。陳先生事後已向本公司通報有關事項並補辦有關申報手續。

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，彼亦為越秀企業(集團)有限公司、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。一九九七年加入本公司前，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。於二〇一三年間，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二〇一三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事件或情況的重大不明確因素。

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。

截至二〇一三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 1,900,000 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、欺詐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(包括界定授權的參數)，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。

企業管治報告

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。根據香港法例第622章《公司條例》第566至568條，佔全體有權在本公司股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的本公司股東可要求董事召開本公司股東大會。請求書必須述明有待在有關股東在大會上處理事務的一般性質；及可包含可在該成員大會上恰當地動議並擬在該成員大會上動議的決議的文本。請求書可包含若干份格式相近的文件。請求書可採用印本形式或電子形式送交本公司；及須經提出該要求的人認證。如本公司董事在彼等受到該規定所規限的日期後的21日內，未有在召開該股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行股東大會，則要求召開該股東大會的成員，或佔全體該等成員的總表決權過半數的成員，可自行召開股東大會，而大會必須在有關董事受到召開成員大會的規定所規限的日期後的3個月內召開。根據香港法例第622章《公司條例》第615及616條，佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東，可遞交書面請求提呈可在股東週年大會上提出的決議案。

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。於二〇一三年間，本公司的章程大綱及章程細則概無變動。

董事會報告

董事會謹提呈截至二〇一三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、合營企業及聯營實體的主要業務載於第169頁至第180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75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二〇一三年十二月三十一日止年度之股息：

	人民幣千元
於二〇一三年十一月八日支付之中期股息0.049港元相當於約每股人民幣0.039元	360,505
擬派末期股息0.035港元相當於約每股人民幣0.027元	251,704
	<hr/>
	612,209
	<hr/> <hr/>

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一四年五月二十七日(星期二)至二〇一四年五月二十九日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定出席本公司將於二〇一四年五月二十九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，必須於二〇一四年五月二十六日(星期一)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東183號合和中心22樓本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

此外，本公司將由二〇一四年六月六日(星期五)至二〇一四年六月九日(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，為確定股東有獲派末期股息之權利。為合資格獲派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一四年六月五日(星期四)下午四時三十分前，交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

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40。

捐款

本集團年內作出的慈善捐款約為人民幣900萬元。

董事會報告

物業、廠房及設備

本集團及本公司的物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註16。

股本

本公司年內有關股本的變動詳情載於財務報表附註38。

優先購買權

本公司的公司章程細則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。

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10.08億元(二〇一二年：人民幣11.55億元)。

可供分派儲備

於二〇一三年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約人民幣42.97億元(二〇一二年：人民幣54.94億元)。

董事

於年內及截至本報告日期為止之在任董事為：

陸志峰先生	(於二〇一三年七月三十一日辭任)
張招興先生	
朱春秀先生	(於二〇一三年七月三十一日獲委任)
唐壽春先生	
陳志鴻先生	
李鋒先生	(於二〇一四年三月二十一日獲委任)
歐俊明先生	(於二〇一四年三月二十一日獲委任)
林右烽先生	(於二〇一三年十二月三十一日辭任)
余立發先生*	
李家麟先生*	
劉漢銓先生*	

* 獨立非執行董事

董事簡介載於第52頁至第54頁。

董事告退及競選連任

根據本公司章程細則第91條，於即將舉行的股東週年大會上，唐壽春先生及劉漢銓先生輪席告退，惟彼等均願競選連任。根據本公司章程細則第97條，於即將舉行的股東週年大會上，朱春秀先生、李鋒先生及歐俊明先生告退，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。

董事會報告

關連交易

於報告年度，下列關連交易已按正常商業條款進行：

日期	關連方	與本公司的關係	交易性質
二〇一三年五月十一日 (「公佈」)	晉衡投資有限公司	本公司中間控股公司的聯繫人	本集團根據二〇一三年五月十一日的買賣契約以總代價人民幣830,000,000元出售五間全資附屬公司全部已發行股本及轉讓股東貸款
二〇一三年六月二十五日 (「公佈I」)	深圳市越秀鵬程房地產投資合夥企業 (有限合夥)	本公司最終控股公司的聯繫人	根據日期為二〇一三年六月二十五日的合作協議就開發位於杭州市的地塊成立合營公司
二〇一三年七月九日 (「公佈II」)	廣州越秀諾成實業投資合夥企業 (有限合夥)	本公司最終控股公司的聯繫人	根據日期為二〇一三年七月九日的合作協議就開發位於佛山市的地塊成立合營公司
二〇一三年九月十二日 (「公佈III」)	廣州越秀仁達四號實業投資合夥企業 (有限合夥)	本公司最終控股公司的聯繫人	根據日期為二〇一三年九月十二日的合作協議就開發位於武漢市的地塊成立合營公司
二〇一三年十月三十一日 (「公佈IV」)	廣州越秀仁達五號實業投資合夥企業 (有限合夥)	本公司最終控股公司的聯繫人	根據日期為二〇一三年十月三十一日的合作協議就開發位於廣州市的地塊成立合營公司，經日期為二〇一三年十一月二十二日的第二份合作協議所補充
二〇一三年十一月二十二日 (「公佈V」)			

有關根據日期為二〇一三年五月十一日的買賣契約出售及其項下擬進行的交易的公佈已於二〇一三年五月十二日刊發。有關成立合營公司的公佈I至V已分別於二〇一三年六月二十六日、二〇一三年七月十日、二〇一三年九月十二日、二〇一三年十月三十一日及二〇一三年十一月二十二日刊發。

綜合財務報表附註47(b)(I)及(V)所披露向關聯人士支付租金開支或自關聯人士收取租金收入，以及附註47(b)(III)及(IV)所披露從關聯人士收取及向關聯人士支付管理費的其他關聯人士交易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47(b)(III)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

於二〇一三年十二月三十一日，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：

本公司

1. 本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益
			百分率概約
李家麟先生	個人	4,550,000	0.05
劉漢銓先生	個人	3,640,000	0.04
陳志鴻先生	個人	574,961	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		
			於二〇一三年 一月一日 尚未行使	於二〇一三年 十二月三十一日 尚未行使	
唐壽春先生	23/06/2004	0.607	1,620,375	1,620,375(a)	—

附註：

(a) 緊接購股權獲行使日期前的每股收市價為2.09港元。

董事會報告

越秀交通基建有限公司

越秀交通基建有限公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率概約
劉漢銓先生	個人	195,720	0.012
陳志鴻先生	個人	69,900	0.004

除本文所披露者外，於二〇一三年十二月三十一日，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、相關股份或債權證的權益或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，本公司或附屬公司概無於年內任何時間參與任何安排，使本公司的董事(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權證而獲取利益。

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一三年十二月三十一日，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)	49.68
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	所控制法團權益	4,631,163,657 (好倉)	49.68

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」) (附註 i)	3,160,100,867
Sun Peak Enterprises Ltd. (「Sun Peak」)	735,387,900
Novena Pacific Limited (「Novena」) (附註 ii)	735,387,900
Shine Wah Worldwide Limited (「Shine Wah」)	205,463,700
Morrison Pacific Limited (「Morrison」) (附註 iii)	205,463,700
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「Perfect Goal」)	176,458,100
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」) (附註 iv)	176,458,100
Seaport Development Limited (「Seaport」)	45,803,108
Goldstock International Limited (「Goldstock」) (附註 v)	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。

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 69 頁至第 70 頁披露)的購股權的變動情況如下：

購股權數目								加權平均 收市價 (b) 港元
於二〇一三年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	於二〇一三年 十二月三十一日 尚未行使	每股行使價 港元	授出日期	行使期		
4,343,620	(2,972,534)	(1,371,086)	—	0.395	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (a)	2.38	
1,142,572	(1,142,572)	—	—	0.784	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (a)	2.35	
5,272,450	(4,287,758)	(984,692)	—	0.814	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (a)	2.13	
19,015,698	(15,195,636)	(1,312,918)	2,507,144	0.607	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (a)	2.17	

董事會報告

附註：

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

獨立非執行董事的袍金

截至二〇一三年十二月三十一日止年度，三位本公司的獨立非執行董事均各自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

張招興
董事長

香港，二〇一四年三月二十一日

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75頁至第180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二〇一三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

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二〇一三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，二〇一四年三月二十一日

綜合損益表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
營業收入	5	14,208,873	8,119,945
銷售成本	6	(10,104,420)	(4,262,064)
毛利		4,104,453	3,857,881
出售投資物業收入		364,150	856,419
已售投資物業直接成本		(288,233)	(617,232)
出售投資物業收益	22	75,917	239,187
投資物業重估公平值增值	17	1,974,765	1,566,979
其他收益	7	143,541	436,938
銷售及營銷成本	6	(493,283)	(465,277)
行政開支	6	(816,662)	(830,923)
經營盈利		4,988,731	4,804,785
財務收入	8	44,081	60,984
財務成本	9	(511,944)	(552,673)
理財活動產生的淨外匯收益／(虧損)		193,747	(80,363)
應佔所收購資產淨額公平值高於收購成本之差額	20	—	155,460
應佔以下公司(虧損)／盈利			
— 合營企業	23	(3,857)	(89)
— 聯營實體	24	198,958	246,440
除稅前盈利		4,909,716	4,634,544
稅項	10	(2,004,627)	(2,075,470)
年內盈利	11	2,905,089	2,559,074
應佔			
本公司權益持有人		2,880,343	2,481,834
非控股權益		24,746	77,240
		2,905,089	2,559,074
本公司權益持有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)	12		
— 基本		0.3094	0.2672
— 攤薄		0.3087	0.2664

第86頁至第180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13。

綜合全面收入報表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
年內盈利	2,905,089	2,559,074
其他全面收入		
<u>其後或會重分類至損益的項目</u>		
貨幣換算差額	(50,994)	2,276
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	(37,039)	147,906
出售持作出售的非流動資產後由儲備轉撥至損益	(22,325)	—
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益	(6,101)	(754)
年內其他全面(虧損)/收入(除稅後)	(116,459)	149,428
年內全面收入總額	2,788,630	2,708,502
應佔		
本公司權益持有人	2,765,902	2,623,412
非控股權益	22,728	85,090
	2,788,630	2,708,502

第86頁至第180頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

綜合資產負債表

於二〇一三年十二月三十一日

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,023,079	763,564
投資物業	17	10,219,375	6,185,441
土地使用權	18	265,901	283,234
於合營企業的權益	23	1,164,939	990,734
於聯營實體的權益	24	6,309,075	5,964,993
可供出售的財務資產	25	842,226	895,944
遞延稅項資產	41	130,067	81,679
		19,954,662	15,165,589
流動資產			
發展中物業	27	37,554,999	34,672,854
持作出售物業	28	6,342,773	3,147,952
土地使用權的預付款		3,634,670	5,439,939
存貨	30	10,676	11,645
衍生金融工具	26	47,642	—
應收賬款	31	16,013	18,424
其他應收款項、預付款項及按金		1,704,398	1,569,860
可收回稅項		430,582	625,729
監控戶存款	32	3,319,484	2,202,948
現金及現金等價物	33	5,054,749	7,060,453
		58,115,986	54,749,804
持作出售的非流動資產	34	—	81,540

綜合資產負債表

於二〇一三年十二月三十一日

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	35	233,069	336,173
應付地價		—	45,944
預收房款		11,310,525	10,002,524
其他應付款項及應計費用	36	9,257,473	8,809,342
借貸	37	8,330,549	6,828,742
應付稅項		2,658,633	1,533,756
		31,790,249	27,556,481
流動資產淨值		26,325,737	27,274,863
總資產減流動負債		46,280,399	42,440,452
非流動負債			
借貸	37	15,534,903	13,302,235
遞延稅項負債	41	5,367,095	5,707,741
遞延收入		64,595	66,389
其他應付款項及應計費用	36	153,798	243,872
		21,120,391	19,320,237
淨資產		25,160,008	23,120,215

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	38	854,089	852,196
股本溢價	38	8,891,760	8,878,673
其他儲備	40	398,425	516,153
保留盈利			
— 擬派股息	40	251,704	399,952
— 其他	40	13,779,227	11,511,166
		24,175,205	22,158,140
非控股權益		984,803	962,075
總權益		25,160,008	23,120,215

代表董事會

張招興
董事

朱春秀
董事

第86頁至第180頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

資產負債表

於二〇一三年十二月三十一日

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	10,177	10,042
於附屬公司的權益	19	26,677,146	21,617,867
於聯營實體的權益	24	9,364	—
		26,696,687	21,627,909
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		2,086	1,622
應收股息		1,003,599	1,003,599
現金及現金等價物	33	575,429	949,988
		1,581,114	1,955,209
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	19	48,588	50,538
其他應付款項及應計費用	36	361,584	306,860
借貸	37	4,429,962	1,061,503
		4,840,134	1,418,901
流動(負債)/資產淨值		(3,259,020)	536,308
總資產減流動負債		23,437,667	22,164,217
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	36	105,228	210,891
借貸	37	9,287,731	6,723,164
		9,392,959	6,934,055
淨資產		14,044,708	15,230,162

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	38	854,089	852,196
股本溢價	38	8,891,760	8,878,673
其他儲備	40	1,759	5,431
保留盈利			
— 擬派股息	40	251,704	399,952
— 其他	40	4,045,396	5,093,910
總權益		14,044,708	15,230,162

代表董事會

張招興
董事

朱春秀
董事

第86頁至第180頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

綜合現金流量表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
經營業務			
經營所用的現金淨額	42	(1,548,978)	(1,248,121)
收取利息		44,081	60,984
支付利息		(1,520,241)	(1,707,341)
支付香港利得稅		(1,010)	(4,332)
支付中國稅項		(1,006,687)	(838,911)
經營業務所用的現金淨額		(4,032,835)	(3,737,721)
投資業務			
添置物業、廠房及設備		(153,837)	(892,222)
出售物業、廠房及設備以及土地使用權所得款項		76,152	60,353
添置投資物業		(332,229)	(39,731)
出售投資物業所得款項		364,150	856,419
出售持作出售的非流動資產所得款項		45,000	951
出售附屬公司	21	827,907	4,905,920
收購一間附屬公司	20	—	(295,467)
收取合營企業及聯營實體的股息		199,635	99,528
於一間合營企業注資		(100,000)	(350,000)
於聯營實體注資		(164,000)	—
向合營企業及聯營實體付款		(110,362)	(540,393)
監控戶存款增加		(1,116,536)	(896,194)
投資業務(所用)／產生的現金淨額		(464,120)	2,909,164

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
理財活動		
發行普通股	11,853	6,290
非控股權益的出資額	—	24,500
已付本公司權益持有人股息	(760,690)	(658,306)
已付非控股權益的股息	—	(352)
應付中間控股公司款項減少	(15,171)	(474,823)
應付合營企業及聯營實體款項(減少)/增加	(540,482)	1,337,265
應付關聯公司款項增加	70,553	562,484
新借銀行借貸	7,781,965	13,495,362
償還銀行借貸	(9,166,288)	(11,181,485)
新借其他借貸	5,118,835	—
償還其他借貸	(67)	(63)
理財活動產生的現金淨額	2,500,508	3,110,872
現金及現金等價物的(減少)/增加	(1,996,447)	2,282,315
年初的現金及現金等價物	7,060,397	4,823,603
現金及現金等價物的匯兌虧損	(9,287)	(45,521)
年終的現金及現金等價物	5,054,663	7,060,397
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	5,054,749	7,060,453
銀行透支	(86)	(56)
	5,054,663	7,060,397

第86頁至第180頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

綜合權益變動表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	歸於本公司權益持有人				
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一三年一月一日的結餘	852,196	8,878,673	12,427,271	962,075	23,120,215
全面收入					
年內盈利	—	—	2,880,343	24,746	2,905,089
其他全面收入					
匯兌差額	—	—	(50,994)	—	(50,994)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	—	(35,021)	(2,018)	(37,039)
出售持作出售的非流動資產後					
由儲備轉撥至損益	—	—	(22,325)	—	(22,325)
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益(附註21)	—	—	(6,101)	—	(6,101)
其他全面虧損總額	—	—	(114,441)	(2,018)	(116,459)
全面收入總額	—	—	2,765,902	22,728	2,788,630
與擁有人交易					
因行使購股權而發行股份	1,893	9,960	—	—	11,853
因行使購股權而轉讓	—	3,127	(3,127)	—	—
已付股息	—	—	(760,690)	—	(760,690)
與擁有人交易總額	1,893	13,087	(763,817)	—	(748,837)
於二〇一三年十二月三十一日	854,089	8,891,760	14,429,356	984,803	25,160,008

	歸於本公司權益持有人				
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一二年一月一日的結餘	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
出售一間附屬公司後由儲備 轉撥至損益(附註21)	—	—	(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21)	—	—	—	(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

第86頁至第180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華人民共和國(「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。該等財務報表已於二〇一四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、衍生金融工具及可供出售金融資產的重估而作出修訂。

於二〇一三年十二月三十一日，本公司的流動負債超出其流動資產約人民幣3,259,000,000元(二〇一二年十二月三十一日：流動資產淨值人民幣536,000,000元)。這主要是由於若干銀行借貸約人民幣4,430,000,000元將於結算日後十二個月內到期。董事擬續新該等銀行借貸或取得額外銀行融資，以改善本集團的流動資金狀況。於年結日後，於二〇一三年十二月三十一日尚未償還的銀行借貸人民幣1,300,000,000元已獲續貸。本集團目前亦正與若干銀行磋商於到期時續新餘下銀行借貸。此外，董事亦認為本公司將能夠自其他集團公司取得足夠現金流量，以於到期日償還銀行借貸(如有必要)。董事已對其可獲知的一切相關事實作出評估，並認為與銀行的往績記錄或關係良好，可提升本集團於到期時續新現有銀行借貸或取得其他足夠銀行融資的能力。基於本公司的現金流量預測，經考慮上文所述，本公司預計本公司有足夠現金流應對由本綜合財務報表日期起計十二個月內到期的財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團採納的新準則及現有準則的修改及修訂：

以下為由二〇一三年一月一日或之後開始之財政年度強制首次應用而與本集團有關的新訂準則及現有準則的修改及修訂。

香港會計準則第1號「呈列財務報表」的修改引入於其他全面收入呈報的一系列項目。可於日後某一時間點分類至損益的項目現時需與永不重新分類的項目分開呈報。採用該修訂僅影響呈報，但對本集團的經營業績或財務狀況並無影響。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」確立一間實體控制一間或以上其他實體呈列財務報表時呈列及編製綜合財務報表的原則。其界定控制原則及確定控制作為綜合基準。

香港財務報告準則第11號「合營安排」集中針對合營安排參與方的權利及義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營及合營企業。共同經營指其投資者有權獲得與安排有關的資產及債務。共同經營者確認其享有的資產、負債、收入及開支的份額。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利；合營使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。

香港會計準則第28號(二〇一一年修訂)包括要求合營企業及聯營公司遵循香港財務報告準則第11號按權益入賬。

香港財務報告準則第12號「於其他實體的權益披露」於二〇一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。其引進於其他實體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營及未予整合的結構實體。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」旨在為公平值賦予精確定義以改善統一性及減低複雜程度，並於香港財務報告準則內為公平值計量設定單一來源及披露規定。

採納上述新準則、現有準則的修改及修訂並無對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 於二〇一三年生效，但對本集團無關的現有準則的修改、修訂及詮釋：

以下為由二〇一三年一月一日開始之財政年度首次強制應用現有準則的修改、修訂及詮釋：

香港會計準則第19號(修改)	僱員福利
香港會計準則第27號(二〇一一年修訂)	獨立財務報表
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納－政府貸款
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
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
年度改進項目	二〇〇九年至二〇一一年週期的年度改進

(c) 已頒佈但尚未生效亦未被本集團提早採用的新準則、現有準則的修改及詮釋：

		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
香港會計準則第36號(修改)	資產減值可收回金額披露	二〇一四年一月一日
香港會計準則第39號(修改)	金融工具：確認及計量－更替衍生金融工具	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、 第12及香港會計準則 第27號(二〇一一年修訂) (修改)	綜合財務報表、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(國際財務報告解釋 委員會)－解釋公告第21號	徵費	二〇一四年一月一日

本集團已開始就採用上述新準則、現有準則的修改及詮釋對本集團的相關影響進行評估。本集團預期不會對本集團之會計政策及財務報表的呈列造成重大變動。

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控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團當日綜合入賬。附屬公司在控制權終止當日起終止綜合入賬。

(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。

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。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可辨認資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額直接在綜合損益表確認。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(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、合營企業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。附屬公司業績由本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。

(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)。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(f) 聯營實體(續)

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。

(g) 合營安排

本集團已就全部合營安排採用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，合營安排下的投資視乎各投資方的合約權利及責任分類為合營業務或合營企業。本集團已評估其合營安排的性質，並判定該等合營安排為合營企業。合營企業採用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，隨後作出調整以確認本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收益的變動。當本集團應佔合營企業虧損相當於或多於其於合營企業的權益時(包括實際上構成本集團於合營企業的投資淨額部分的任何長期權益)，本集團不會確認日後虧損，除非其已代表合營企業產生法律或推定責任或作出付款。

本集團與其合營企業之間的交易產生的未變現收益，按本集團在該合營企業的權益抵銷。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。合營企業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 重大會計政策概要(續)

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。

2.4 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合營企業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合營企業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
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，並於綜合損益表確認。

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

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)由本集團持有以取得長期租金收益或資本增值或兩者兼有，但並非由本集團佔用。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。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。於此情況下，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一部分。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，公平值根據外部估值師於各報告日期所釐定公開市場價值計算。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。

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。

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 重大會計政策概要(續)

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、合營企業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。

2.9 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。

2 重大會計政策概要(續)

2.9 財務資產(續)

2.9.1 分類(續)

(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2.13)。

(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。

2.9.2 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2.13。

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)乃自權益中撤銷，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 衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平值初始確認，其後按公平值重新計量。倘公平值為正數值，所有衍生工具均以資產列賬；倘為負數值，則均以負債列賬。

就不合資格作對沖會計處理的衍生金融工具而言，公平值變動即時於綜合損益表確認。

2.11 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。

2.12 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之間的較低者列賬。成本以加權平均法予以釐定。製成品及在製品的成本包括原材料、直接工資、其他直接成本及相關生產間接成本(按一般經營能力計算)。存貨不包括借貸成本。可變現淨值指於日常業務過程中的估計售價減適用的銷售開支。

2.13 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，然後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

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)

2.14 現金及現金等價物

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及銀行透支。於綜合資產負債表中，銀行透支列作流動負債內的借貸。

2.15 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。

2.16 借貸

借貸最初按公平值確認入賬，並扣除所產生的交易成本。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值之間的任何差額於借貸期內以實際利率法在綜合損益表中確認入賬。

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。

2.17 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)

2.18 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。

2.19 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、聯營實體及合營企業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，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅就附屬公司、聯營實體及合營安排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所得稅負債則除外。

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，並於遞延所得稅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，乃將遞延所得稅資產及負債抵銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.20 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。

(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。

2 重大會計政策概要(續)

2.20 僱員福利(續)

(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。

2.21 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。

2.22 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，並經撤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。

2 重大會計政策概要(續)

2.22 收入確認(續)

- (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。
- (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。

2.23 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。

2.24 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)

2.25 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。

2.26 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，則會確認為撥備。

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。

2.27 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。

2.28 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，本集團並無專門對沖該項風險，但會密切監察外匯波動，並於適當時候採取對沖外匯風險的替代工具。

於二〇一三年十二月三十一日，倘人民幣兌港元和美元升值／貶值3%，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3,230,000,000元（二〇一二年：稅後盈利增加／減少人民幣1,620,000,000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

於二〇一三年十二月三十一日，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49,000,000元（二〇一二年：稅後盈利下跌／增加人民幣54,000,000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57,000,000元（二〇一二年：人民幣61,000,000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45。

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33)。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。

財務報表附註

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					
於二〇一三年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	9,061,221	5,326,646	7,914,188	4,281,667	26,583,722
應付賬款及票據	233,069	—	—	—	233,069
其他應付款項及應計費用	8,578,128	124,570	43,000	—	8,745,698
於二〇一二年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	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
本公司					
於二〇一三年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	4,815,444	3,334,515	3,962,009	3,623,083	15,735,051
應付附屬公司款項	48,588	—	—	—	48,588
其他應付款項及應計費用	309,672	124,570	43,000	—	477,242
於二〇一二年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	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

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。

於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
借貸總額(附註37)	23,865,452	20,130,977
減：現金及現金等價物(附註33)	(5,054,749)	(7,060,453)
債務淨額	18,810,703	13,070,524
權益總額(不包括非控股權益)	24,175,205	22,158,140
資本總額	42,985,908	35,228,664
總資本負債比率	44%	37%

二〇一三年的資本負債率上升乃主要由於若干債務及一般企業用途再融資所致。

財務報表附註

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)

就本集團按公平值列賬的財務資產及負債而言，請參閱有關可供出售財務資產的附註25及有關衍生金融工具的附註26。有關按公平值計量的投資物業的披露，請參閱附註17。

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。

4 重要會計估計及判斷(續)

(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。

(c) 投資物業的公平值

投資物業的公平值乃採用估值技術釐定。判斷及假設詳情披露於附註17。

(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10。

(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。於釐定所得稅撥備金額及支付時間時須作出重大判斷。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。

4 重要會計估計及判斷(續)

(f) 物業、廠房及設備的折舊

本集團的物業、廠房及設備於投產當日起按直線法在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。可供出售財務資產的公平值估計詳情披露於附註25。

(i) 衍生金融工具的公平值

並無在活躍市場買賣的衍生金融工具的公平值利用估值技術釐定。本集團管理層利用多種方法，並根據各報告期末當時的市況作出假設。衍生金融工具的公平值估計詳情披露於附註26。

(j) 綜合

控制乃綜合基準。當本集團通過對另一公司營運的參與及權力而影響其盈利能力則存在控制。評估實體是否擁有對另一實體的控制涉及重大判斷。管理層已進行評估，並認為現行對其附屬公司、聯營公司及合營企業的會計處理乃屬合適。越秀房產基金列作聯營實體，原因為(其中包括)本集團僅對越秀房產基金擁有重大影響力但並無控制權。越秀房產基金的重要決策主要由一名獨立受託人及一間資產管理公司處理及監督。本集團並無於獨立受託人擁有股權及/或對其擁有控制權。除其他主要因素外，本集團無權控制越秀房產基金的資產管理公司的董事的委任，原因是全體董事均由提名委員會提名，而該委員會多數成員為獨立非執行董事。因此，本集團對越秀房產基金無控制權。

5 分部資料

執行董事被視為主要經營決策者。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。

5 分部資料(續)

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。

	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
截至二〇一三年十二月三十一日止年度					
營業收入	13,145,199	425,605	463,872	850,446	14,885,122
分部間營業收入	—	(79,568)	(6,726)	(589,955)	(676,249)
來自外界客戶營業收入	13,145,199	346,037	457,146	260,491	14,208,873
分部業績	2,704,039	11,948	2,270,974	4,435	4,991,396
折舊及攤銷	(42,448)	(480)	—	(15,898)	(58,826)
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 合營企業	(3,857)	—	—	—	(3,857)
— 聯營實體	—	—	175,774	23,184	198,958
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：					
— 合營企業	(89)	—	—	—	(89)
— 聯營實體	—	—	246,440	—	246,440

財務報表附註

5 分部資料(續)

	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	房地產 投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇一三年十二月三十一日					
分部資產	58,456,305	435,884	10,219,375	336,729	69,448,293
於合營企業的權益	1,164,939	—	—	—	1,164,939
於聯營實體的權益	—	—	6,199,030	110,045	6,309,075
可申報分部總資產	59,621,244	435,884	16,418,405	446,774	76,922,307
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(不含於合營企業的權益、於聯營實體的權益、可供出售財務資產及遞延稅項資產)	152,746	787	332,229	304	486,066
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
於合營企業的權益	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(不含於合營企業的權益、於聯營實體的權益、可供出售財務資產及遞延稅項資產)	966,934	515	39,731	814	1,007,994

5 分部資料(續)

下文載列可申報分部業績與除稅前盈利總額的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
分部業績	4,991,396	4,499,429
未分配經營成本(附註)	(146,206)	(131,582)
其他收益	143,541	436,938
經營盈利	4,988,731	4,804,785
財務收入	44,081	60,984
財務成本	(511,944)	(552,673)
理財活動產生的淨外匯收益／(虧損)	193,747	(80,363)
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(虧損)／盈利：		
— 合營企業	(3,857)	(89)
— 聯營實體	198,958	246,440
除稅前盈利	4,909,716	4,634,544

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。

財務報表附註

5 分部資料(續)

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
總可申報分部資產	76,922,307	68,327,872
遞延稅項資產	130,067	81,679
可收回稅項	430,582	625,729
企業資產	587,692	961,653
總資產	78,070,648	69,996,933

	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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
香港	113,123	166,416	2,231,176	2,254,878
中國	14,094,704	7,952,534	74,682,844	66,065,954
海外地區	1,046	995	8,287	7,040
	14,208,873	8,119,945	76,922,307	68,327,872
未分配資產			1,148,341	1,669,061
			78,070,648	69,996,933

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：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
廣告及宣傳開支	420,775	377,388
已計入銷售成本的已出售物業成本	9,361,992	3,523,520
已計入銷售成本的已出售存貨成本	44,877	82,038
投資物業產生的直接經營開支		
— 帶來租金收入	112,535	182,305
— 並無帶來租金收入	339	549
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	46,284	57,717
— 租賃物業、廠房及設備	85	62
物業、廠房及設備減值撥備撥回(附註16)	(14,531)	(1,103)
土地使用權攤銷(附註18)	12,457	18,220
經營租賃—土地及樓宇	74,185	45,609
核數師酬金	6,500	6,500
僱員福利開支(附註14)	848,686	876,749
發展中物業(減值撥備撥回)/減值撥備	(26,653)	15,901
其他	526,834	372,809
	11,414,365	5,558,264

7. 其他收益

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
出售附屬公司所得的收益(附註21)	59,810	436,938
出售持作出售的非流動資產所得收益	36,089	—
衍生金融工具的公平值增值	47,642	—
	143,541	436,938

財務報表附註

8 財務收入

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	44,081	60,984

9 財務成本

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
五年內可全額償還的銀行借貸及銀行透支的利息	1,153,341	1,396,061
五年後可全額償還的銀行借貸的利息	47,826	249,963
來自關聯公司的借貸利息	87,819	51,585
其他借貸的利息	198,649	—
來自補貼款項負債的利息開支	16,794	9,732
補貼款項負債公平值虧損	15,812	—
所產生的借貸成本總額	1,520,241	1,707,341
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)	(1,008,297)	(1,154,668)
	511,944	552,673

附註：於截至二〇一三年十二月三十一日止年度已撥充資本的借貸成本的平均利率約為每年5.74%(二〇一二年：每年8.15%)。

10 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一二年：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、聯營實體和合營企業所獲得的盈利作出 25%(二〇一二年：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%(二〇一二年：5% 至 10%) 稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業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：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	11,004	3,269
中國企業所得稅	746,351	302,720
中國土地增值稅	428,690	1,114,630
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(45,238)	15,284
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	678,490	508,685
未分派盈利的代扣企業所得稅	185,330	130,882
	2,004,627	2,075,470

財務報表附註

10 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合營企業盈利及虧損的稅項，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：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
除稅前盈利減應佔聯營實體及合營企業盈利減虧損	4,714,615	4,388,193
按中國企業所得稅稅率 25%(二〇一二年：25%)計算	1,178,654	1,097,048
不同稅率的影響	14,205	68,558
毋需課稅的收入	(37,583)	(141,274)
不可扣稅的開支	97,833	96,309
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	31,818	(5,004)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(45,238)	15,284
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(193,203)	(271,223)
代扣企業所得稅	185,330	130,882
	1,231,816	990,580
土地增值稅	772,811	1,084,890
稅項支出	2,004,627	2,075,470

11 年內(虧損)/溢利

於本公司的財務報表處理的年內虧損約為人民幣437,000,000元(二〇一二年：年內溢利為人民幣4,335,000,000元)。

12 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。

	二〇一三年	二〇一二年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	2,880,343	2,481,834
已發行普通股加權平均數(千股)	9,309,159	9,289,774
每股基本盈利(人民幣元)	0.3094	0.2672

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。

	二〇一三年	二〇一二年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	2,880,343	2,481,834
已發行普通股加權平均數(千股)	9,309,159	9,289,774
購股權調整(千股)	21,904	25,946
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	9,331,063	9,315,720
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.3087	0.2664

財務報表附註

13 股息

於二〇一三年已付的股息約為人民幣7.61億元(二〇一二年：人民幣6.58億元)。董事會建議分別派發每股普通股人民幣0.027元(0.035港元)的末期股息，總額約人民幣2.52億元。該股息將於二〇一四年五月二十九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。

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.049港元等值每股人民幣0.039元 (二〇一二年：每股普通股0.042港元等值人民幣0.034元)	360,505	319,459
擬派特別股息，零(二〇一二年：0.031港元等值人民幣0.025元)	—	232,530
擬派末期股息每股普通股0.035港元等值每股人民幣0.027元 (二〇一二年：0.022港元等值人民幣0.018元)	251,704	167,422
	612,209	719,411

14 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	660,221	681,030
退休金(界定供款計劃)	43,200	48,745
醫療福利成本(界定供款計劃)	16,719	19,245
社會保障成本	58,296	66,308
解僱補償	335	345
員工福利	69,915	61,076
	848,686	876,749

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。

14 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

退休金計劃安排(續)

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)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。

15 董事及高級管理層酬金

(a) 截至二〇一三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(附註(ii))	—	1,071	7,353	54	8,478
張招興	—	1,421	13,678	99	15,198
朱春秀(附註(i))	—	669	7,512	—	8,181
唐壽春	—	1,718	12,136	120	13,974
陳志鴻	—	2,699	10,693	—	13,392
林右烽(附註(iii))	—	1,825	—	12	1,837
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓	180	—	—	—	180
總額	540	9,403	51,372	285	61,600

財務報表附註

15 董事及高級管理層酬金(續)

(b) 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(iv))	—	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) 於二〇一三年七月三十一日獲委任
- (ii) 於二〇一三年七月三十一日辭任
- (iii) 於二〇一三年十二月三十一日辭任
- (iv) 於二〇一二年十二月十二日辭任

於截至二〇一三年及二〇一二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。

於截至二〇一三年及二〇一二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。

16 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	土地 人民幣千元 (附註)	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃物業 裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一二年一月一日						
成本	421,088	539,738	2,008,547	98,842	70,170	3,138,385
累計折舊及減值	(162,357)	(237,215)	—	(62,591)	(51,310)	(513,473)
賬面淨值	258,731	302,523	2,008,547	36,251	18,860	2,624,912
截至二〇一二年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	258,731	302,523	2,008,547	36,251	18,860	2,624,912
匯兌差額	213	38	—	5	—	256
添置	—	40,028	811,195	24,758	16,241	892,222
收購一間附屬公司(附註20)	—	—	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21)	—	(4,055,804)	—	(492)	(9,504)	(4,065,800)
折舊	(2,831)	(38,278)	—	(10,958)	(5,712)	(57,779)
減值撥回	—	1,103	—	—	—	1,103
轉撥自投資物業(附註17)	—	94,431	—	—	—	94,431
轉撥自發展中物業	—	—	1,265,819	—	—	1,265,819
年末賬面淨值	256,113	282,394	150,633	48,708	25,716	763,564
於二〇一二年十二月三十一日						
成本	421,438	541,279	150,633	119,331	82,809	1,315,490
累計折舊及減值	(165,325)	(258,885)	—	(70,623)	(57,093)	(551,926)
賬面淨值	256,113	282,394	150,633	48,708	25,716	763,564

財務報表附註

16 物業、廠房及設備(續)

(a) 本集團(續)

	土地	樓宇	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 (附註)	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
截至二〇一三年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	256,113	282,394	150,633	48,708	25,716	763,564
匯兌差額	(8,046)	(3,687)	—	(700)	(11)	(12,444)
添置	—	11,218	123,476	11,605	7,538	153,837
出售	—	(20,459)	—	(1,441)	(656)	(22,556)
出售附屬公司(附註21)	—	—	—	(15)	—	(15)
折舊	(2,652)	(24,030)	—	(12,112)	(7,575)	(46,369)
減值撥回	—	14,531	—	—	—	14,531
轉撥至投資物業(附註17)	—	(1,295)	—	—	—	(1,295)
轉撥自發展中物業	—	—	173,826	—	—	173,826
年末賬面淨值	245,415	258,672	447,935	46,045	25,012	1,023,079
於二〇一三年十二月三十一日						
成本	408,419	520,618	447,935	128,102	85,142	1,590,216
累計折舊及減值	(163,004)	(261,946)	—	(82,057)	(60,130)	(567,137)
賬面淨值	245,415	258,672	447,935	46,045	25,012	1,023,079

附註：本集團的所有土地均位於香港，租賃年期逾50年。

本集團總賬面值為人民幣8.57億元(二〇一二年：人民幣5.68億元)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46)。

16 物業、廠房及設備(續)

(b) 本公司

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一二年一月一日				
成本	13,747	2,955	7,431	24,133
累計折舊	(6,268)	(1,465)	(7,364)	(15,097)
賬面淨值	7,479	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	7,479	1,490	67	9,036
添置	—	113	2,156	2,269
折舊	(263)	(454)	(546)	(1,263)
年末賬面淨值	7,216	1,149	1,677	10,042
於二〇一二年十二月三十一日				
成本	13,747	3,068	9,587	26,402
累計折舊	(6,531)	(1,919)	(7,910)	(16,360)
賬面淨值	7,216	1,149	1,677	10,042
截至二〇一三年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	7,216	1,149	1,677	10,042
添置	—	295	1,342	1,637
折舊	(261)	(477)	(764)	(1,502)
年末賬面淨值	6,955	967	2,255	10,177
於二〇一三年十二月三十一日				
成本	13,747	3,119	10,486	27,352
累計折舊	(6,792)	(2,152)	(8,231)	(17,175)
賬面淨值	6,955	967	2,255	10,177

財務報表附註

17 投資物業

	竣工投資物業		本集團		
	中國	香港	發展中 投資物業 中國	二〇一三年 總額	二〇一二年 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
年初	3,528,230	616,211	2,041,000	6,185,441	11,922,571
匯兌差額	—	(19,668)	—	(19,668)	483
添置	11,232	6,072	314,925	332,229	39,731
轉撥自／(至)物業、廠房 及設備(附註16)	—	1,295	—	1,295	(94,431)
出售	(228,398)	—	—	(228,398)	(328,717)
轉撥自發展中物業	2,056,111	—	—	2,056,111	2,829,365
出售附屬公司(附註21)	(82,400)	—	—	(82,400)	(9,709,000)
公平值收益	1,792,145	36,545	146,075	1,974,765	1,566,979
轉撥至持作出售的 非流動資產(附註34)	—	—	—	—	(41,540)
年末	7,076,920	640,455	2,502,000	10,219,375	6,185,441

本集團的估值過程

本集團按公平值計量其投資物業。投資物業由漢華評值有限公司(「漢華評值有限公司」)於二〇一三年十二月三十一日重新估值，該公司為與本集團無關聯的獨立合資格估值師，持有受認可的相關專業資格及於所估值物業所處地區及部門擁有近期經驗。就所有投資物業而言，其現時的使用等於最高及最佳使用。

本集團的財務部門包括審查獨立估值師為財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層及審核委員會(「審核委員會」)報告。管理層、審核委員會及估值師至少每六個月(與本集團的中期及年度報告日期一致)進行有關估值過程及結果的討論。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實所有獨立估值報告的主要輸入值；
- 與過往年度估值報告比較評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

17 投資物業(續)

估值技術

採用其他可觀察重大輸入值的公平值計量

竣工投資物業的公平值一般採用收入資本化法計量。該估值方法乃基於透過採用適當的資本化率(自分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求或期望得出)將收入淨額及復歸收入潛力資本化。估值所採用的現行的市場租金乃參照目標物業及其他可資比較物業內的近期租賃。

中國的開發中投資物業公平值一般採用剩餘法計量。該估值方法為透過參照透過扣減開發成本及開發商的盈利以及來自建議開發(假設已於估值日期完工)估計資本價值的風險而計算的開發潛力對開發中投資物業進行估值的必要方法。

本年度的估值技術並無變化。

用於釐定公平值的重大輸入值

資本化率乃由「漢華評值有限公司」根據所估值物業的風險狀況而估計。該等比率越高，則公平值越低。於二〇一三年十二月三十一日，就香港及中國的物業而言，收入資本化法中分別使用3.7%至4.5%及7.0%至11.5%的資本化率。

現行市場租金乃分別根據於目標物業及其他可資比較物業內香港物業每平方呎每月5港元至300港元及中國物業每平方米每月人民幣5元至人民幣600元的近期租金估計。租金越低，則公平值越低。

中國物業分別所需的直至竣工估計成本人民幣627,000,000元至人民幣1,023,000,000元、開發商盈利人民幣360,000,000元至人民幣486,000,000元以及風險率6.2%至6.4%由「漢華評值有限公司」於二〇一三年十二月三十一日根據市場狀況估計。有關估計在很大程度上與本集團根據管理層經驗及對市場狀況的了解而作出的內部預算一致。成本及風險率越高，則公平值越低。

於二〇一三年十二月三十一日，總賬面淨值為人民幣21.58億元(二〇一二年：人民幣40.31億元)的投資物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註46)。

財務報表附註

17 投資物業(續)

本集團於投資物業的權益按賬面淨值分析如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
於香港持有：		
10至50年的租賃	640,455	616,211
於香港以外持有(附註)：		
10至50年的租賃或土地使用權	9,578,920	5,569,230
	10,219,375	6,185,441

附註：香港以外的物業主要包括位於中國的物業。

18 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
年初	283,234	557,609
收購一間附屬公司(附註20)	—	7,288
轉撥自發展中物業	8,530	164,706
出售一間附屬公司(附註21)	—	(428,149)
出售	(13,406)	—
攤銷	(12,457)	(18,220)
年末	265,901	283,234

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
分析為：		
中國非即期	265,901	283,234

18 土地使用權(續)

本集團於土地使用權的賬面淨值分析如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
於中國：		
10至50年的土地使用權	265,901	283,234

於二〇一三年十二月三十一日，總賬面淨值約為人民幣700萬元(二〇一二年：人民幣0.26億元)的土地使用權已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註46)。

19 於附屬公司的權益

	本公司	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
非上市股份投資，按成本	50,349	59,714
應收附屬公司款項(附註(a))	26,626,797	21,558,153
	26,677,146	21,617,867
應付附屬公司款項(附註(b))	(48,588)	(50,538)

19 於附屬公司的權益(續)

- (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243.33億元(二〇一二年：約人民幣193.12億元)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3厘(二〇一二年：2.5厘至5.5厘)之間。

於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日的結餘並無遭拖欠或減值。

應收附屬公司款項以下列貨幣計值：

	本公司	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
港元	7,690,665	6,782,762
人民幣	18,936,132	14,775,391
	26,626,797	21,558,153

- (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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
人民幣	32,770	32,776
新加坡元	15,818	17,762
	48,588	50,538

- (c) 本集團於二〇一三年十二月三十一日的主要附屬公司的詳情載於第169至第179頁。
- (d) 若干其附屬公司的已抵押銀行存款以及現金及現金等價物乃於中國持有並受當地匯兌管制法規的規限。該等當地匯兌管制法規對自該國家輸出資本作出限制(透過一般股息除外)。
- (e) 於二〇一三年十二月三十一日，非控股權益總額約為人民幣9.85億元(二〇一二年：人民幣9.62億元)。本集團的非控股權益對綜合財務報表而言並不重大。

20 業務合併

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	(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>

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>

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。

21 出售附屬公司

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
出售以下獲得的收益：		
－體育大廈公司(附註(a))	59,810	—
－Tower Top(附註(b))	—	256,474
－速華(附註(c))	—	180,464
總計	59,810	436,938

(a) 出售體育大廈公司

於二〇一三年五月十五日，本集團以現金代價人民幣8.30億元向本公司的一間同集團附屬公司出售於最終擁有位於廣州市越秀區的一塊土地及建於其上的樓宇的本集團附屬公司展康國際有限公司、德旺國際有限公司及Citiland International Limited(合稱「體育大廈公司」)的全部權益。

(i) 所出售體育大廈公司的資產及負債及出售獲得的收益詳情如下：

	二〇一三年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
物業、廠房及設備	15
投資物業	82,400
發展中物業	744,000
現金及現金等價物	673
應收賬款及其他應收款項	409
可收回稅項	143
其他應付款項及應計費用	(707,463)
遞延稅項負債	(1,336)
其他負債	(2,478)
所出售的淨資產	116,363
已收現金	830,000
出售應佔的直接成本	(1,420)
減：所出售的淨資產	(116,363)
股東貸款	(658,508)
加：撥回儲備	6,101
出售體育大廈公司的收益	59,810

21 出售附屬公司(續)

(a) 出售體育大廈公司(續)

(ii) 售體育大廈公司產生的現金流入：

	二〇一三年 人民幣千元
現金代價	830,000
出售應佔的直接成本	(1,420)
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(673)
出售時的現金流入	827,907

(b) 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。

財務報表附註

21 出售附屬公司(續)

(b) 出售 Tower Top(續)

- (i) 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36)	(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。

21 出售附屬公司(續)

(b) 出售 Tower Top(續)

(ii) 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	<u>4,423,903</u>

(c) 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	<u>314,290</u>
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	<u>180,464</u>

財務報表附註

21 出售附屬公司(續)

(c) 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

22 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3.64億元(二〇一二年：人民幣8.56億元)，產生淨收益總額約為人民幣0.76億元(二〇一二年：人民幣2.39億元)。

23 於合營企業的權益

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
於合營企業的投資		
於一月一日	411,142	61,231
添置	100,000	350,000
應佔虧損	(3,857)	(89)
於十二月三十一日	507,285	411,142
應收合營企業款項(附註47(c))	658,653	580,591
減：應收合營企業款項減值撥備	(999)	(999)
	657,654	579,592
總計	1,164,939	990,734

本集團所持有的合營企業擁有的股本僅包括由本集團直接持有的普通股。所有合營企業均為私營公司，其股份並無任何市場報價。

於二〇一三年十二月三十一日本集團合營企業的詳情載於第179頁。

下文所載為本集團於合營企業的權益(採用權益法入賬)總財務資料概要。

23 於合營企業的權益(續)

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
資產		
非流動資產	1,602	1,559
流動資產	1,132,250	775,932
	1,133,852	777,491
負債		
非流動負債	—	—
流動負債	(626,567)	(366,349)
	(626,567)	(366,349)
淨資產	507,285	411,142
收益	—	1,930
開支	(3,880)	(2,019)
除稅前虧損	(3,880)	(89)
稅項	23	—
年內虧損	(3,857)	(89)
其他全面收入	—	—
全面虧損總額	(3,857)	(89)

若干現金及現金等價物乃於中國持有並受當地匯兌管制法規的規限。該等當地匯兌管制法規對自該國家輸出資本作出限制。

於二〇一三年十二月三十一日，本集團的合營企業並無任何重大資本承擔(二〇一二年：無)。

並無任何與本集團於合營企業的權益有關的或然負債。

24 於聯營實體的權益

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
應佔資產淨值	4,091,340	3,779,558
遞延基金單位(附註)	2,129,581	2,129,581
應收聯營實體款項(附註47(c))	88,154	55,854
於聯營實體的權益	6,309,075	5,964,993

附註：有關按附註21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，本集團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集團發行，而不會觸發本集團根據收購守則規則26就本集團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。

遞延基金單位為業務收購代價的部分。將向本集團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，將使本集團對越秀房產基金的投票權／獲派股息權生效。

本集團於其聯營實體的權益的總財務資料概要如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
收益	642,088	261,024
稅後盈利	198,958	246,440
資產	9,950,396	8,975,078
負債	(5,859,056)	(5,195,520)
淨資產	4,091,340	3,779,558

本集團於二〇一三年十二月三十一日的聯營實體的詳情載於第180頁。

24 於聯營實體的權益(續)

所有本集團於聯營實體持有的權益均非上市，惟於一間重大聯營實體的投資於聯交所上市除外，該投資賬面值約為人民幣37.20億元(二〇一二年：人民幣36.57億元)。於該聯營實體權益的公平值約為人民幣29.34億元(二〇一二年：人民幣28.78億元)。

下文所載為本集團重大聯營實體(採用權益法入賬)的財務資料概要。

	越秀房產基金	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
非流動資產	22,986,448	22,736,259
現金及現金等價物	639,786	774,021
其他流動資產(不包括現金及現金等價物)	923,306	1,363,832
總資產	24,549,540	24,874,112
非流動負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(10,063,683)	(10,405,495)
流動負債	(1,733,089)	(1,861,915)
總負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(11,796,772)	(12,267,410)
基金單位持有人應佔淨資產	(12,669,468)	(12,524,083)
總負債	(24,466,240)	(24,791,493)
淨資產	83,300	82,619
收益	1,370,653	712,201
折舊及攤銷	(144,335)	(35,151)
財務收入	234,722	53,752
財務開支	(441,431)	(163,827)
除所得稅前盈利	672,661	738,202
所得稅開支	(148,594)	(50,400)
與基金單位持有人交易前的稅後盈利	524,067	687,802
與基金單位持有人交易	(631,117)	(692,312)
與基金單位持有人交易後的除所得稅後虧損	(107,050)	(4,510)
其他全面收入	107,731	6,243
全面收入總額	681	1,733
已收股息	(199,635)	(82,640)

財務報表附註

24 於聯營實體的權益(續)

所呈報財務資料概要與本集團於一間重大聯營實體投資的賬面值的對賬如下：

	越秀房產基金	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
於一月一日的基金單位持有人應佔淨資產	12,524,083	5,095,264
發行基金單位	77,471	4,882,001
發行遞延基金單位	—	2,129,581
與基金單位持有人交易	631,117	692,312
向基金單位持有人支付的分派	(563,203)	(275,075)
於十二月三十一日的淨資產	12,669,468	12,524,083
遞延基金單位持有人應佔淨資產	(2,129,581)	(2,129,581)
基金單位持有人應佔淨資產	10,539,887	10,394,502
於聯營實體的權益	35.69%	35.14%
賬面值	3,720,241	3,656,760

約為人民幣5.75億元的現金及現金等價物乃於中國持有並受當地匯兌管制法規的規限。該等當地匯兌管制法規對自該國家輸出資本作出限制。

於二〇一三年十二月三十一日，本集團聯營實體並無擁有任何重大資本承擔(二〇一二年：無)。

本集團若干附屬公司共同及個別地為越秀房產基金借入的銀團貸款提供約人民幣36.80億元的擔保，有效期於銀團貸款獲悉數償還後滿兩年當日屆滿。

本公司於一間聯營實體的權益指於越秀房託資產管理有限公司的權益。

25 可供出售的財務資產

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
年初	895,944	722,573
出售	—	(951)
於其他全面收入入賬的公平值(減少)/增加	(53,718)	214,322
轉撥至持作出售的非流動資產(附註34)	—	(40,000)
年末	842,226	895,944

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。

所持普通股的公平值乃採用類比公眾公司法計算。在應用該方法時本集團已選出相同或類似行業的公司，為有關投資者願意買賣該行業公司權益的價值提供客觀證據，並利用為其投資相關表現計量的適合估值倍數得出結論。

估值倍數來自所呈報的盈利及期末同行集團內公司的股票價格。於應用估值倍數時，計算出價格對盈利倍數及價值對賬面值倍數後作為其投資相關表現的的計量。本集團亦調整所示公平值以反映較上市同行集團的流動性不足的貼現(倘本集團確定市場參與者在為投資定價時會將其納入考慮範圍)。流動性不足貼現根據相關限制股票研究而量化，指應用以達致權益證券公平價值計量的最顯著不可觀察的輸入值。流動性不足貼現越高，公平值越低。

倘流動性不足貼現將變至+0.5%或-0.5%，則投資及其他全面收入的公平值將減少或增加約人民幣7百萬元(二〇一二年：人民幣7百萬元)。管理層認為，其他不可觀察輸入值的合理可能變動會導致估計公平值大幅變動。

26. 衍生金融工具

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
認購期權	47,642	—

於本年度，本集團於數個聯營實體及一間合營企業作出投資。該等聯營實體及合營企業直接投資於透過成立項目公司於中國收購的若干土地。

根據本集團與聯營實體及合營企業的其他投資者（「其他方」）訂立的合作協議條款，本集團獲其他方授予認購期權以按協定代價收購所有相關項目公司的全部股權。認購期權可於各合作協議規定的期間內行使，行使價等於其他方在項目公司的出資總額加每年超過 12% 的回報率。

認購期權歸類為衍生金融工具，並按公平值入賬。認購期權的公平值乃利用 Black-Scholes 估值模式，並假設各項目公司總開發價值的現值（按本集團管理層提供的時間表計算）使用二叉樹法計算，並遵循 Geometric Brownian motion，本集團及其他各方均有權利（但並無義務）發展相應的地塊。

該模式使用以下輸入值：總開發價值、到期時間、利率及預期波幅。

於二〇一三年十二月三十一日計量認購期權所用的顯著不可觀察的輸入值如下：

		變動影響	
		上升 0.5% 人民幣千元	下跌 0.5% 人民幣千元
預期波幅	2.62%	33,517	(27,825)

波幅較高，認購期權價值會上升。

所面臨的最大信貸風險為衍生金融資產的賬面值。本年度的收益總額於綜合收益表內「其他收益」下入賬。

27 發展中物業

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
發展中物業	37,554,999	34,672,854

發展中物業主要位於中國。

於二〇一三年十二月三十一日，本集團約人民幣221.09億元(二〇一二年：人民幣252.72億元)的發展中物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註46)。

28 持作出售物業

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
持作出售物業	6,342,773	3,147,952

持作出售物業主要位於中國。

於二〇一三年十二月三十一日，本集團的持作出售物業約人民幣292,000,000元(二〇一二年：人民幣172,000,000元)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註46)。

財務報表附註

29 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：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
一年內	11,516	19,557
一年至五年內	12,513	44,273
	24,029	63,830

於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日，本公司並無未來經營租賃承擔。

30 存貨

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
原材料	80	93
在製品	6,642	8,455
製成品	3,954	3,097
	10,676	11,645

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本約為人民幣45,000,000元(二〇一二年：人民幣82,000,000元)。

31 應收賬款

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
應收賬款	25,299	27,710
減：應收賬款減值撥備	(9,286)	(9,286)
	16,013	18,424

應收賬款的公平值與其賬面值相若。

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
零至三十日	10,240	10,195
三十一日至九十日	3,620	6,246
一百八十一日至三百六十五日	886	183
一年以上	10,553	11,086
	25,299	27,710

於二〇一三年十二月三十一日，約人民幣 14,000,000 元(二〇一二年：人民幣 16,000,000 元)的應收賬款已全數收回。

於二〇一三年十二月三十一日，約人民幣 2,000,000 元(二〇一二年：人民幣 2,000,000 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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
超過三個月	2,153	1,983

財務報表附註

31 應收賬款(續)

於二〇一三年十二月三十一日，約人民幣9,000,000元(二〇一二年：人民幣9,000,000元)的應收賬款已發生減值。於二〇一三年十二月三十一日，撥備金額約為人民幣9,000,000元(二〇一二年：人民幣9,000,000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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
超過一年	9,286	9,286

應收賬款減值撥備的變動如下：

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
年初	9,286	56,230
年內列為不能收回而撤銷的應收款項	—	(46,944)
年末	9,286	9,286

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。

32 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。

33 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
銀行現金	4,857,818	6,719,894	378,498	624,870
短期銀行存款	196,931	340,559	196,931	325,118
	5,054,749	7,060,453	575,429	949,988

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
港元	660,895	1,001,870	492,423	812,952
人民幣	4,314,218	5,927,110	3,370	5,563
美元	77,939	128,671	77,939	128,671
其他	1,697	2,802	1,697	2,802
	5,054,749	7,060,453	575,429	949,988

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0.6厘(二〇一二年：0.5厘)。

本集團的大部分銀行存款乃存於主要國有金融機構。

財務報表附註

34 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。交易已於二〇一三年十一月完成。

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。該交易已於二〇一三年五月完成。

主要資產類別已按持作出售呈列如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
投資物業	—	41,540
可供出售財務資產	—	40,000
	—	81,540

35 應付賬款及票據

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
應付賬款	54,178	43,778
應付票據	178,891	292,395
	233,069	336,173

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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
零至三十日	76,593	79,610
三十一日至九十日	122,992	221,188
九十一日至一百八十日	23,738	25,800
一百八十一日至三百六十五日	5,706	6,494
一年至兩年	3,985	3,039
兩年以上	55	42
	233,069	336,173

本集團的大部分應付賬款及票據以人民幣計值。

36 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
建築相關成本的應計費用	5,814,548	5,110,750	—	—
應計僱員福利成本	248,963	204,198	66,879	60,150
應付關聯方款項(附註(b))	1,464,794	2,313,221	44,025	25,171
補貼款項負債(附註(a))	219,072	420,134	219,072	420,134
其他應付款項	1,663,894	1,004,911	136,836	12,296
	9,411,271	9,053,214	466,812	517,751

	本集團		本公司	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
流動負債	9,257,473	8,809,342	361,584	306,860
非流動負債	153,798	243,872	105,228	210,891
	9,411,271	9,053,214	466,812	517,751

本集團及本公司的大部分其他應付款項及應計費用以人民幣計值。

附註：

- (a) 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21。

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5.59%的本集團實際利率折現。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，且與其公平值合理相若。調整確認為「財務成本」。

- (b) 應付關聯方款項包括應付同系附屬公司款項約人民幣143,000,000元。應收同系附屬公司款項約人民幣99,000,000元計入其他應收款項、預付款項及按金。該等結餘為無抵押、免息及應要求償還。

財務報表附註

37 借貸

	本集團		本公司	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
非即期				
長期銀行借貸				
— 有抵押	8,492,503	7,716,554	2,987,674	2,596,384
— 無抵押	1,923,556	5,585,587	1,181,213	4,126,686
其他借貸—無抵押	5,118,735	—	5,118,735	—
融資租賃承擔	109	94	109	94
	15,534,903	13,302,235	9,287,731	6,723,164
即期				
銀行透支	86	56	—	—
短期銀行借貸				
— 有抵押	1,300,000	520,000	—	—
— 無抵押	938,294	1,617,031	758,294	314,322
長期銀行借貸的即期部分				
— 有抵押	1,100,500	3,944,474	—	—
— 無抵押	4,991,585	747,114	3,671,584	747,114
融資租賃承擔	84	67	84	67
	8,330,549	6,828,742	4,429,962	1,061,503
借貸總額	23,865,452	20,130,977	13,717,693	7,784,667

37 借貸(續)

借貸的還款期如下：

本集團

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇一三年	二〇一二年	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年之內	8,330,465	6,828,675	84	67
第二年	4,816,987	7,219,929	48	49
第三年至第五年	4,907,472	5,490,612	2,113,024	45
超過五年	691,600	591,600	3,005,772	—
	18,746,524	20,130,816	5,118,928	161

本公司

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇一三年	二〇一二年	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年之內	4,429,878	1,061,436	84	67
第二年	3,012,558	3,751,928	48	49
第三年至第五年	1,156,329	2,971,142	2,113,024	45
超過五年	—	—	3,005,772	—
	8,598,765	7,784,506	5,118,928	161

於結算日的實際利率如下：

	二〇一三年			二〇一二年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行透支	6.39%	—	—	6.60%	—	—
銀行借貸	3.19%	7.93%	3.77%	3.15%	9.88%	3.18%

財務報表附註

37 借貸(續)

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
港元	7,357,965	7,250,402	7,345,536	7,250,344
人民幣	10,355,330	12,566,252	220,000	220,000
美元	6,152,157	314,323	6,152,157	314,323
	23,865,452	20,130,977	13,717,693	7,784,667

借貸的公平值與其賬面值相若。

38 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
於二〇一二年一月一日	9,284,012	851,021	8,871,970	9,722,991
因行使購股權而發行股份(附註39)	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
因行使購股權而發行股份(附註39)	23,599	1,893	9,960	11,853
因行使購股權而轉讓	—	—	3,127	3,127
於二〇一三年十二月三十一日	9,322,031	854,089	8,891,760	9,745,849

法定普通股總數為200億股(二〇一二年：200億股)每股面值0.1港元(二〇一二年：每股0.1港元)的股份。所有已發行股份均已繳足。

39 購股權

購股權的變動如下：

	購股權數目 千份
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
於二〇一三年一月一日	29,774
年內行使	(23,599)
年內失效	(3,668)
於二〇一三年十二月三十一日	2,507

於二〇一三年及二〇一二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	
			二〇一三年 千份	二〇一二年 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
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
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
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	2,507	19,015
			2,507	29,774

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)。

財務報表附註

39 購股權(續)

所有(二〇一二年：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值有限公司採用柏力克－舒爾斯定價模式釐定。該模型的主要參數包括於授出日期的股價、行使價、預期股價回報的標準偏差、購股權的預期有效期、預期派息率及全年無風險利率。按預期股價回報的標準偏差計算的波動率乃依據購股權授出日期前一年的每日股價統計分析得出。

40 儲備

(a) 本集團

	資本贖回 儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註a) 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	可供出售 財務資產 公平值 儲備 人民幣千元	僱員 以股份 為基礎的 補償儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一三年一月一日	1,699	203,283	(240,129)	547,568	3,732	11,911,118	12,427,271
匯兌差額	—	—	(50,994)	—	—	—	(50,994)
可供出售財務資產的公平值變動							
—總額	—	—	—	(51,032)	—	—	(51,032)
—稅項	—	—	—	12,758	—	—	12,758
—代扣稅項影響	—	—	—	3,253	—	—	3,253
出售持作出售的非流動資產後							
由儲備轉撥至損益	—	—	—	(22,325)	—	—	(22,325)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	2,880,343	2,880,343
轉撥	—	385	—	—	—	(385)	—
因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(3,127)	—	(3,127)
因購股權失效而轉撥	—	—	—	—	(545)	545	—
出售附屬公司由儲備轉撥至損益(附註21)	—	(6,101)	—	—	—	—	(6,101)
已付股息	—	—	—	—	—	(760,690)	(760,690)
於二〇一三年十二月三十一日	1,699	197,567	(291,123)	490,222	60	14,030,931	14,429,356
相當於：							
二〇一三年建議末期股息						251,704	
其他						13,779,227	
						<u>14,030,931</u>	

40 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
於二〇一二年一月一日	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
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益(附註21)	—	(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及特別股息						399,952	
其他						11,511,166	
						11,911,118	

附註：

- (a) 法定儲備指在中國經營的附屬公司、合營企業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、合營企業及聯營實體，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。

財務報表附註

40 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
於二〇一三年一月一日	1,699	3,732	5,493,862	5,499,293
因行使購股權而轉撥	—	(3,127)	—	(3,127)
因購股權失效而轉撥	—	(545)	545	—
本年度虧損	—	—	(436,617)	(436,617)
已付股息	—	—	(760,690)	(760,690)
於二〇一三年十二月三十一日	1,699	60	4,297,100	4,298,859
相當於：				
二〇一三年建議末期股息			251,704	
其他			4,045,396	
			4,297,100	
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及特別股息			399,952	
其他			5,093,910	
			5,493,862	

41 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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
年初	5,626,062	5,883,646
本年度(計入)/扣除	(348,535)	639,567
收購附屬公司(附註20)	—	812,412
出售附屬公司(附註21)	(1,336)	(1,773,181)
出售持作出售的非流動資產	(8,763)	—
於權益中(計入)/扣除的遞延稅項	(16,683)	66,416
匯兌差額	(13,717)	(2,798)
年末	5,237,028	5,626,062

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 人民幣千元	物業 減值撥備 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一三年一月一日	299,304	18,608	17,834	863	336,609
匯兌差額	(238)	—	—	—	(238)
本年度(扣除)/計入	(43,116)	—	16,647	158	(26,311)
於二〇一三年十二月三十一日	255,950	18,608	34,481	1,021	310,060
於二〇一二年一月一日	272,325	18,608	60,318	625	351,876
匯兌差額	118	—	—	—	118
本年度計入/(扣除)	17,688	—	(21,377)	238	(3,451)
出售一間附屬公司	9,173	—	(21,107)	—	(11,934)
於二〇一二十二月三十一日	299,304	18,608	17,834	863	336,609

財務報表附註

41 遞延稅項(續)

年內，遞延稅項負債(對銷同一司法權區內的結餘前)的變動如下：

	本集團					附屬公司、 合營企業 及聯營 實體不可 分派盈利		總額 人民幣千元
	物業重估 人民幣千元	加速折舊 人民幣千元	重估投資 人民幣千元	向稅務機構 呈報收入的 不同基準 人民幣千元	其他 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二〇一三年一月一日	2,289,331	69,668	254,814	2,813,541	20,609	514,708	5,962,671	
匯兌差額	—	(81)	—	(2,332)	(11,542)	—	(13,955)	
本年度扣除/(計入)	564,787	1,081	(43,736)	(1,096,348)	14,040	185,330	(374,846)	
於儲備計入	—	—	(13,430)	—	—	(3,253)	(16,683)	
出售附屬公司(附註21)	(8,574)	—	—	9,570	—	(2,332)	(1,336)	
出售持作出售的非流動資產	—	—	(7,772)	—	—	(991)	(8,763)	
於二〇一三年十二月三十一日	2,845,544	70,668	189,876	1,724,431	23,107	693,462	5,547,088	
於二〇一二年一月一日	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)	
本年度扣除/(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20)	812,412	—	—	—	—	—	812,412	
出售一間附屬公司	(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	

41 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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	5,016	9,643
— 中國企業所得稅	125,051	72,036
	130,067	81,679
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	22,705	20,685
— 中國企業所得稅	2,187,071	2,873,743
— 中國土地增值稅	3,157,319	2,813,313
	5,367,095	5,707,741

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。於二〇一三年十二月三十一日，本集團就有關稅項虧損約人民幣 14.81 億元(二〇一二年：人民幣 14.39 億元)的未確認遞延稅項利益約為人民幣 2.56 億元(二〇一二年：人民幣 2.48 億元)。稅項虧損人民幣 1.38 億元(二〇一二年：人民幣 1.23 億元)將於截至及包括二〇一八年(二〇一二年：二〇一七年)的不同日期屆滿。其餘稅項虧損並無屆滿日期。

財務報表附註

42 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：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
經營盈利	4,988,731	4,804,785
折舊及攤銷	58,826	75,999
出售附屬公司的收益	(59,810)	(436,938)
出售物業、廠房及設備及土地使用權的收益	(40,190)	—
物業、廠房及設備減值撥備撥回	(14,531)	(1,103)
出售持作出售的非流動資產的收益	(36,089)	—
出售投資物業的收益	(75,917)	(239,187)
投資物業重估公平值增值	(1,974,765)	(1,566,979)
衍生金融工具的公平值增值	(47,642)	—
年內列為不能回收而撇銷的應收賬款	—	46,944
應計未收租金的減少	—	15,006
發展中物業、持作出售物業以及土地使用權預付款的增加	(6,291,811)	(9,527,577)
存貨減少	969	85,881
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金的增加	(28,712)	(1,794,733)
應付賬款及票據、其他應付款項、應計費用及預收房款增加	1,949,620	7,442,610
遞延收入的減少	(1,794)	(1,795)
與有關連公司的結餘的變動	(161,776)	(51,614)
應付非控股權益款項增加	59,186	58,910
營運資金的匯兌差額淨額	126,727	(158,330)
經營所用現金淨額	(1,548,978)	(1,248,121)

43 應收未來最低租金

於二〇一三年十二月三十一日，本集團根據若干不可撤銷租約應收未來最低租金如下：

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
一年內	620,097	157,551
一年至五年內	2,278,432	335,388
五年後	82,025	287,778
	2,980,554	780,717

於二〇一三年及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。

44 資本承擔

	本集團	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 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	199,840	200,023
已批准但未簽約	711,538	353,685
	911,378	553,708

於二〇一三年十二月三十一日，本集團並無注資於任何合營企業或聯營實體的股本的財務承擔(二〇一二年：無)。

於二〇一三年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔(二〇一二年：無)。

財務報表附註

45 擔保

	本集團		本公司	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 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))	2,781,108	1,886,682	—	—
授予附屬公司的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	—	—	29,307	33,491
授予一間聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(d))	3,680,000	4,500,000	—	—
	6,461,108	6,386,682	29,307	33,491

附註：

- (a) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 本公司就附屬公司獲授的若干銀行及貸款融資提供擔保。
- (c) 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58,000,000元(二〇一二年：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。
- (d) 本集團若干附屬公司已共同及個別為越秀房產基金借入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。

46 銀行融資的擔保

於二〇一三年十二月三十一日，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221.09億元(二〇一二年：人民幣252.72億元)，人民幣2.92億元(二〇一二年：人民幣1.72億元)，人民幣21.58億元(二〇一二年：人民幣40.31億元)及人民幣8.57億元(二〇一二年：人民幣5.68億元)；
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣700萬元(二〇一二年：人民幣0.26億元)的若干土地使用權；及
- (c) 轉讓本集團內若干公司間的股東貸款，總額約人民幣160.99億元(二〇一二年：人民幣111.64億元)。

47 關聯人士重大交易

(a) 關聯人士

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團有限公司。下表為於二〇一三年十二月三十一日，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(「越秀企業」)	中間控股公司
廣州越秀集團有限公司(「GYHL」)	最終控股公司
橋豐有限公司(「橋豐」)	同系附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	同系附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSSL」)	同系附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司(「YCTIIC」)	同系附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司(「GYTEOM」)	同系附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「GYPIL」)	同系附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「GSDCL」)	同系附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司(「GYFL」)	同系附屬公司
廣州證券有限責任公司(「GSLL」)	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
越秀房產基金	聯營實體

財務報表附註

47 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：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 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	(2,175)	(2,207)
收取越秀企業的租金收入	153	156
向越秀企業支付的貸款利息	—	(24,606)
(II) 與越秀房產基金的交易		
收取越秀房產基金的資產管理費	—	49,567
收取越秀房產基金的租賃服務費	19,151	20,569
向越秀房產基金支付的租金	(86,447)	(26,209)
向越秀房產基金支付的冠名權開支	(20,000)	(4,565)
向越秀房產基金支付的利息	(75,207)	(22,129)
(III) 與橋豐的交易		
收取橋豐的管理費	1,038	1,058
(IV) 與YXIDL的交易		
向YXIDL支付的管理費	(1,381)	(1,345)
(V) 與YXCSSL的交易		
收取YXCSSL的租金收入	2,684	2,433
(VI) 與YCTIIC的交易		
收取YCTIIC的租金收入	—	3,619
(VII) 與GYTEOM的交易		
收取GYTEOM的租金收入	—	845
(VIII) 與GYPIL的交易		
收取GYPIL的租金收入	—	570

47 關聯人士重大交易(續)

(b) 與關聯人士的交易

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
(IX) 與GSDCL的交易 收取GSDCL的租金收入	—	430
(X) 與GYFL的交易 收取GYFL的租金收入	—	1,048
(XI) 與GSLL的交易 收取GSLL的租金收入	—	16,308
(XII) 與GYFIG的交易 收取GYFIG的租金收入	—	2,942
(XIII) 與GYIIM的交易 收取GYIIM的租金收入	—	1,924
(XIV) 與GGHSSIA的交易 收取GGHSSIA的租金收入	—	988

(c) 與關聯人士的結餘

		本集團	
	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
應付中間控股公司款項	(ii), (iii)	(8)	(15,179)
應收聯營實體款項	(i), (v)	116,400	106,065
應付聯營實體款項	(iii), (vii)	(1,215,571)	(1,153,531)
應收合營企業款項	(i), (iv), (vi)	695,654	579,592
應付合營企業款項	(i), (iii)	(270,457)	(556,849)
應付有關聯公司款項	(i), (iii)	(54,908)	(587,662)

財務報表附註

47 關聯人士重大交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘(續)

	附註	本公司	
		二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
應付中間控股公司款項	(ii), (iii)	—	(15,171)
應付聯營實體款項	(i), (iii)	(44,025)	(10,000)

除應付中間控股公司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) 該等結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 除為數約零(二〇一二年：人民幣15,171,000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) 該等結餘乃計入於合營企業的權益內，惟約人民幣38,000,000元(二〇一二年：零)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (v) 除為數約人民幣28,246,000元(二〇一二年：人民幣50,211,000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(二〇一二年：人民幣999,000元)除外。
- (vii) 除為數約人民幣729,000,000元(二〇一二年：人民幣926,000,000元)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。

(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：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 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	60,775	59,111
退休金	285	349
	61,600	60,000

集團結構

主要附屬公司

於二〇一三年十二月三十一日，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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一三年		二〇一二年		
			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

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一三年		二〇一二年		
			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
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

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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一三年		二〇一二年		
			直接	間接	直接	間接	
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	—	97.6	—	97.6	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

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一三年		二〇一二年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市廣連城市房產有限公司	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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一三年		二〇一二年		
			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
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

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一三年		二〇一二年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州怡城物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣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	—	99.06	—	98.84	物業發展
杭州越秀房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 399,470,000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
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

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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一三年		二〇一二年		
			直接	間接	直接	間接	
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
俊盛發展有限公司	香港	2股普通股每股1港元	—	100	—	100	投資控股
華泰發展有限公司	香港	1股普通股每股1港元	—	100	—	100	物業投資
俊雅發展有限公司	香港	100股普通股每股1港元	—	100	—	100	物業投資
高度發展(澳門)有限公司	澳門	1股澳門幣99,000元 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
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

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一三年		二〇一二年		
			直接	間接	直接	間接	
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
越秀地產(澳門)有限公司	英屬處女群島	1股普通股每股1港元	—	100	—	100	投資控股
廣州華振科技投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣20,000,000元	—	100	—	100	投資控股
佛山市南海區越秀地產開發 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣600,000,000元	—	100	—	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	—	47.5	—	47.5	物業管理
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	—	48.45	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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一三年		二〇一二年		
			直接	間接	直接	間接	
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	—	100	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 1,165,940,000 元	—	100	—	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 99,800,000 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
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 700,000,000 元	—	100	—	100	物業發展
青島越秀地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 1,404,000,000 港元	—	100	—	—	物業發展
沈陽越星房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 624,000,000 港元	—	100	—	—	物業發展
杭州越隽房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 290,000,000 美元	—	100	—	—	物業發展
廣東東秀房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 20,000,000 元	—	95.48	—	—	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 59,800,000 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	—	100	物業管理

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一三年		二〇一二年		
			直接	間接	直接	間接	
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	—	100	—	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	—	99.75	—	99.74	物業管理
廣州市蒼景綠化有限公司	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	—	95.48	物業管理
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	—	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
廣東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	—	95	物業管理
廣州越投商業保理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	100	—	—	貿易融資
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

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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一三年		二〇一二年		
			直接	間接	直接	間接	
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	—	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	—	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	—	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	—	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。

主要合營企業

於二〇一三年十二月三十一日，本集團有下列之主要合營企業：

合營企業名稱	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
			二〇一三年		二〇一二年		
			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
廣州中耀實業投資有限公司	中國	33.33	—	4.77	—	—	物業發展

集團結構

主要聯營實體

於二〇一三年十二月三十一日，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
		二〇一三年		二〇一二年		
		直接	間接	直接	間接	
越秀房地產投資信託基金	香港	—	35.69	—	35.14	物業投資
武漢康景實業投資有限公司	中國	—	7.64	—	—	物業發展
佛山市禪城區越輝房地產開發有限公司	中國	—	19	—	—	物業發展
杭州越輝房地產開發有限公司	中國	—	20	—	—	物業發展



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

www.yuexiuproperty.com

香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓