

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



(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

## 二〇一二年全年業績公佈

### 業績亮點

- **銷售業績再創新高。**二〇一二年累計合同銷售金額約為人民幣123億元，累計合同銷售面積約為103.52萬平方米，同比分別上升35.9%和70.1%，分別佔全年合同銷售目標不少於人民幣100億元和96萬平方米的123%及108%，超額完成全年銷售目標。截至二〇一二年底，本集團擁有已售未入賬物業約人民幣118億元，其中約人民幣85億元預計可於二〇一三年入賬，為二〇一三年的業績打下堅實的基礎。
- **創新發展模式。**成功將旗下優質商業項目廣州國際金融中心(「廣州國金中心」)注入越秀房地產投資信托基金(「越秀房產基金」)，為本集團帶來約人民幣49億元的現金回籠，並減少約人民幣45億元的銀行負債，大幅降低了淨借貸比率。利用「越秀地產+越秀房產基金」這個獨特的互動平台，確立了「地產開發+商業運營+資本運作」的創新發展模式，縮短商業物業的投資回報期，加快了資金周轉速度。
- **多元化融資渠道。**二〇一三年一月，首次成功發行3.5億美元5年期和5億美元10年期高級無抵押債券，5年債券票息為3.25%，10年債券票息為4.5%。是次發行的債券分別獲國際評級機構惠譽和穆迪授予「BBB-」和「Baa3」評級，成為目前僅有的三家獲得以上兩家機構投資級評級的香港上市內房企業之一。

- **深化全國佈局**。本集團抓緊土地市場的機遇，共投入約人民幣80.26億元購入12塊土地，總建築面積約378萬平方米。按權益計算，本集團應佔建築面積約316萬平方米。同時本集團亦積極探索多樣化的開發模式，與其他知名的發展商進行合作，為項目的發展增值。截至二〇一二年底，本集團擁有土地儲備<sup>1</sup>約1,440萬平方米，分佈於全國12個城市。按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,350萬平方米。
- **回饋股東**。為了更好地回饋股東，與股東共同分享本集團所取得的成果，董事會建議宣派二〇一二年末期股息每股0.022港元，連同中期股息每股0.042港元，合共每股0.064港元，佔不考慮本集團投資物業評估升值及負商譽<sup>2</sup>影響的權益持有人應佔盈利的40%。此外，董事會亦建議宣派特別股息每股0.031港元。

備註：

1. 土地儲備包含在建及未建的總建築面積。
2. 負商譽為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。

## 業績摘要

• 轉讓廣州國金中心的轉讓價值	人民幣 134.40 億元
• 轉讓東方寶泰廣場的轉讓價值	人民幣 9.84 億元
• 總營業收入(含出售投資物業收入)	人民幣 89.76 億元
• 售樓毛利率(含出售投資物業收益)	47% (+7 個百分點)
• 權益持有人應佔盈利(售樓及相關業務) <sup>1</sup>	人民幣 10.33 億元(+2.5%)
• 合同銷售金額	人民幣 123 億元(+35.9%)
• 合同銷售面積	103.52 萬平方米(+70.1%)
• 總資產	人民幣 699.97 億元(+14.4%)
• 股東權益	人民幣 221.58 億元(+9.8%)
• 每股股東權益	人民幣 2.383 元(+9.6%)
• 淨借貸比率	47% (-28.9 個百分點)

備註：

1. 售樓及相關業務的權益持有人應佔盈利指不考慮投資物業評估升值影響，聯營公司應佔盈利及淨外匯(虧損)/收益的權益持有人應佔盈利。

## 業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇一二年十二月三十一日止年度的綜合業績，根據香港財務報告準則編製如下：

### 綜合損益表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

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

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元 (重列)
應佔			
本公司權益持有人		2,481,834	5,235,666
非控股權益		<u>77,240</u>	<u>120,462</u>
		<u>2,559,074</u>	<u>5,356,128</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)	7		
— 基本		<u>0.2672</u>	<u>0.5640</u>
— 攤薄		<u>0.2664</u>	<u>0.5623</u>

應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註8。

綜合全面收入報表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

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

## 綜合資產負債表

於二〇一二年十二月三十一日

	二〇一二年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二〇一一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)	二〇一一年 一月一日 人民幣千元 (重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	763,564	2,624,912	2,199,676
投資物業	6,185,441	11,922,571	7,632,075
土地使用權	283,234	557,609	547,113
於共同控制實體的權益	990,734	100,477	110,289
於聯營實體的權益	5,964,993	2,008,062	1,608,654
可供出售的財務資產	895,944	722,573	1,154,600
遞延稅項資產	81,679	82,594	62,843
應計未收租金	—	75,889	—
	<u>15,165,589</u>	<u>18,094,687</u>	<u>13,315,250</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	34,672,854	29,777,812	17,305,880
持作出售物業	3,147,952	2,666,073	2,621,017
土地使用權的預付款	5,439,939	2,064,505	6,254,647
存貨	11,645	100,798	47,847
應收賬款	9 18,424	4,523	10,041
其他應收款項、 預付款項及按金	1,569,860	847,434	3,329,834
可收回稅項	625,729	501,004	442,329
監控戶存款	2,202,948	1,306,754	1,021,635
現金及現金等價物	7,060,453	4,820,904	6,451,077
	<u>54,749,804</u>	<u>42,089,807</u>	<u>37,484,307</u>
持作出售的非流動資產	<u>81,540</u>	<u>1,028,790</u>	<u>—</u>

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



		二〇一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二〇一一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)	二〇一一年 一月一日 人民幣千元 (重列)
	附註			
<b>權益</b>				
本公司權益持有人應佔資本及儲備				
股本		852,196	851,021	850,915
股本溢價		8,878,673	8,871,970	8,870,951
其他儲備		516,153	375,716	768,399
保留盈利				
— 擬派股息	8	399,952	343,551	—
— 其他		11,511,166	9,744,389	5,172,481
		<u>22,158,140</u>	<u>20,186,647</u>	<u>15,662,746</u>
非控股權益		<u>962,075</u>	<u>442,163</u>	<u>477,053</u>
<b>總權益</b>		<u><u>23,120,215</u></u>	<u><u>20,628,810</u></u>	<u><u>16,139,799</u></u>

## 財務報表附註

### 1 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃採用歷史成本編製，並對按公平值列賬的投資物業及可供出售金融資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

### 2 會計政策

除下文所述外，編製本年度財務報表所採用的會計政策與截至二〇一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致。

#### (a) 投資物業重估遞延稅項撥備會計政策的變更：

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

本集團已就截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度追溯採納此修改。

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

採納的影響披露如下：

#### 對綜合損益表的影響

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

#### 對綜合資產負債表的影響

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

(b) 於二〇一二年生效，但對本集團無關的現存準則的修改：

以下為由二〇一二年一月一日開始之財政年度首次強制應用現存準則的修改：

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

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

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

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

### 3 分部資料

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

執行董事從業務活動的性質的角度考慮業務，並評估物業開發、物業管理、物業投資及其他方面的表現。

執行董事根據分類業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分類的非經常性開支和其他未分配經營成本的影響。向執行董事提供的其他資料(以下所述除外)乃以與綜合財務報表一致的方式計量。

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

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

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

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

下文載列分部業績總額與除稅前盈利總額的對賬：

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

附註： 未分配經營成本主要包括員工薪金、租金及差餉、折舊及其他經營開支。



下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元
		(重列)
總可申報分部資產	68,327,872	60,367,301
遞延稅項資產	81,679	82,594
可收回稅項	625,729	501,004
企業資產	961,653	262,385
總資產	<u>69,996,933</u>	<u>61,213,284</u>

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

#### 4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

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

#### 5 財務成本

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

## 6 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一一年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和共同控制實體所獲得的盈利作出 25% (二〇一一年：25%) 的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後產生的盈利進行股息分派時需要按 5% 至 10% 不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按 5% 至 10% (二〇一一年：5% 至 10%) 稅率就本集團的中國附屬公司、共同控制實體及聯營公司的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

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

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

## 7 每股盈利

### 基本

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

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

### 攤薄

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

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

## 8 股息

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

## 9 應收賬款

本集團對不同業務界定信貸政策。本集團的信貸期一般為三個月內。應收賬款的賬齡分析如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
零至三十日	10,195	2,112
三十一日至九十日	6,246	409
九十一日至一百八十日	—	125
一百八十一日至三百六十五日	183	77
超過一年	11,086	58,030
	<u>27,710</u>	<u>60,753</u>
減：應收賬款的減值撥備	(9,286)	(56,230)
	<u>18,424</u>	<u>4,523</u>

## 10 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

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

## 11. 期後事項

本公司於二〇一三年一月十一日成立20億美元之中期債券計劃。於二〇一三年一月十六日，本公司發行總額約為8.47億美元的中期債券。

## 董事長報告

### 一、業務回顧

#### 經濟和市場環境

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

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

#### 經營業績再邁新台階

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

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

二〇一二年為本集團上市二十週年，在惡劣的經濟和市場環境下，本集團仍能錄得理想的業績，並且完成了把廣州國金中心注入越秀房產基金以及首次發債等重大資本運作。為了更好地回饋股東，與股東共同分享本集團所取得的成果，董事會建議宣派二〇一二年末期股息每股0.022港元，相當於約人民幣0.018元，連同中期股息每股0.042港元，相當於約人民幣0.034元計算，合共每股0.064港元，相當於每股約人民幣0.052元，佔不考慮本集團投資物業評估升值及負商譽影響的權益持有人應佔盈利的40%。此外，董事會亦建議宣派特別股息每股0.031港元，相當於約人民幣0.025元。

### 物業銷售逆市創新高

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

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



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

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

### **重大資本運作確立創新發展模式**

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

### **債券融資取得新突破**

成功把廣州國金中心注入越秀房產基金後，本集團的財務狀況得到較大改善，各項財務指標理想。因此，本集團抓緊資本市場的機遇，於二〇一三年一月成功發行3.5億美元5年期和5億美元10年期高級無抵押債券，5年債券票息為3.25%(T+255)，10年債券票息為4.5%(T+275)。是次發行的債券分別獲國際評級機構惠譽和穆迪授

予「BBB-」和「Baa3」評級，成為目前僅有的三家獲得以上兩家機構投資級評級的香港上市內房企業之一。此次是公司首次在境外發行債券，市場反應熱烈，獲得超額認購。是次債券融資成功拓寬了融資渠道，並且有效降低了本集團的整體平均融資成本，優化了債務年期組合和到期債務結構，大大提高了公司的財務靈活性。

### 全國布局進一步鞏固優化

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

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

### 兩個平台順利搭建

商業平台建設和項目招商齊頭並進，商業運營能力取得突破。二〇一二年，本集團正式成立商業地產事業部，圍繞「總部統籌、做實項目」的思路，確立了兩級管理架構的商業管理團隊，更好地落實項目招商工作，進一步提升商業運營能力，為「越秀地產+越秀房產基金」的雙平台互動提供堅實的支援。廣州國金中心亦整體竣

工，並於二〇一二年九月二十六日實現全面開業。廣州財富天地廣場的建設取得新突破，採取超常規的運作方式「工程、裝修、招商」三條主線同步推進，交叉搭接，通過垂直管理方式加強施工現場的協調及執行力度。同時，圍繞「做實項目」，大力推進招商工作，以項目招商運營帶動項目建設，快速組建招商團隊，多方位拓展客源，抓好主力商家突破，實現預出租率超過50%，每月平均租金約140元／平方米。

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

### 資本市場關注度進一步提高

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

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

## 品牌知名度大幅提升

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

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

## 售後服務機制為產品增值

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

## 二、業務展望

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

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

### 確保經營指標平穩增長

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

## 確保資金安全和需求

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

## 確保適度規模擴張

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

## 在資源整合和配置方面取得突破

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

## 在打造核心優勢方面有所突破

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

## 在提升品質和效益方面有所突破

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

## 深化人力資源改革

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

## 深化全面風險管理

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

## 深化管控模式

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

## 致謝

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

## 管理層討論及分析

### 經營收入及毛利

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

### 權益持有人應佔盈利

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

### 合同銷售

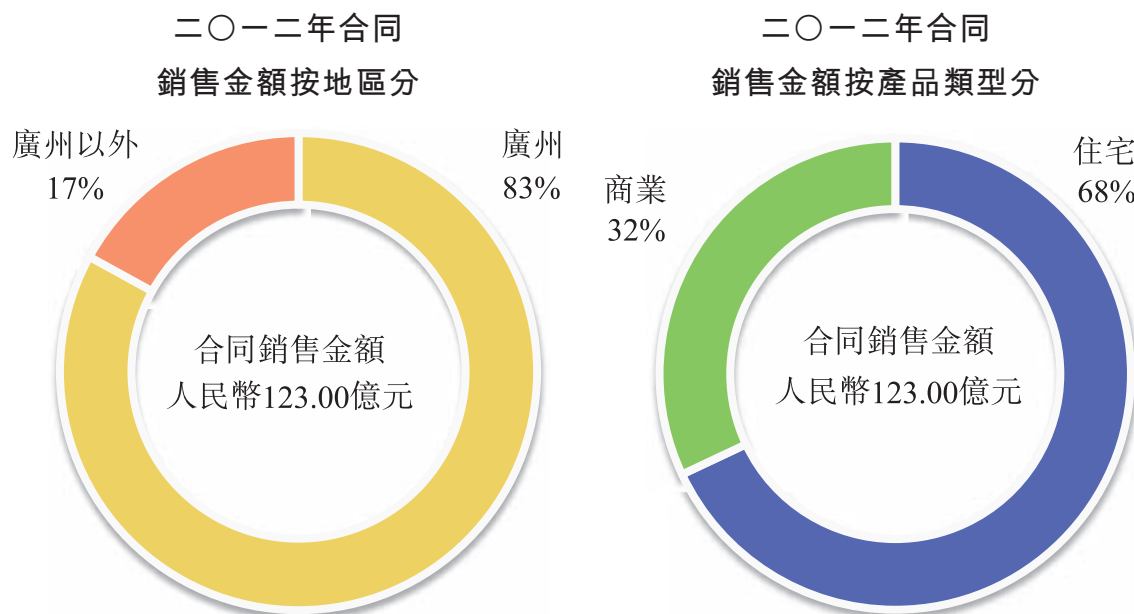
本集團因應市場變化，及時調整產品定位，高效進行工程配合，及時推出適銷對路的產品。二〇一二年，累計合同銷售金額約為人民幣123億元，同比增長35.9%，完成全年銷售目標不少於人民幣100億元約123%；累計合同銷售面積約為103.52萬平方米，同比增長70.1%，完成全年銷售目標不少於96萬平方米約108%，均價約每平方米人民幣11,900元，均價同比下降20.1%，主要是因為產品結構和區域結構的變化。銷售業績理想，符合管理層的預期。



合同銷售情況如下：

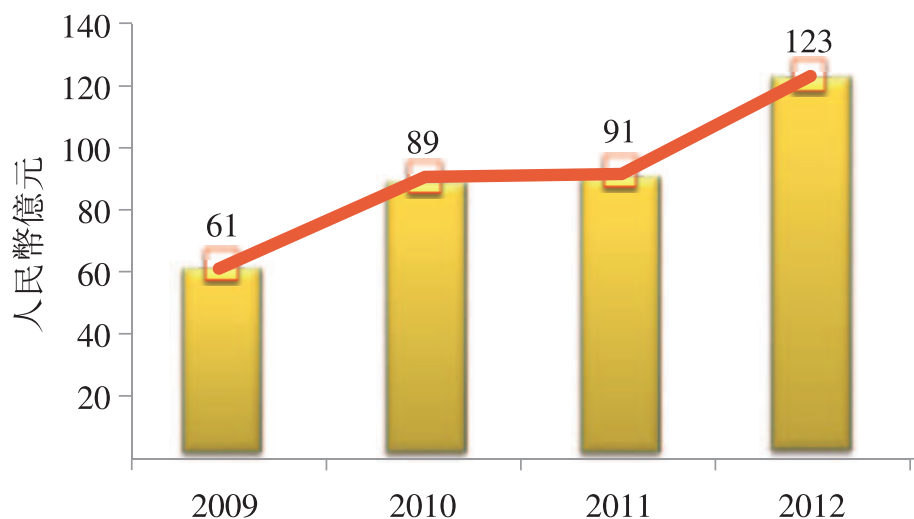
編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)	位置
1	廣州星匯雲錦	住宅、車位	8,500	3.27	38,500	廣州，天河
2	廣州財富世紀廣場	商業	48,400	13.99	28,900	廣州，天河
3	廣州江南新苑	住宅	3,600	0.55	15,300	廣州，海珠
4	廣州翠城花園	住宅	100	0.02	20,000	廣州，海珠
5	廣州可逸錦苑	住宅	17,700	4.44	25,100	廣州，海珠
6	廣州可逸雋軒	住宅	2,400	0.51	21,300	廣州，海珠
7	廣州嶺南灣畔	住宅	16,800	3.41	20,300	廣州，荔灣
8	廣州財富公館	商業	77,900	14.68	18,800	廣州，荔灣
9	廣州星匯金沙	住宅	70,900	10.25	14,500	廣州，白雲
10	廣州星匯文華	住宅	23,800	5.00	21,000	廣州，番禺
11	廣州星匯文瀚	住宅	62,900	11.32	18,000	廣州，番禺
12	廣州星匯文字	住宅	14,600	2.55	17,500	廣州，番禺
13	廣州可逸江畔	住宅	32,400	3.99	12,300	廣州，番禺
14	廣州可逸陽光	住宅	26,300	3.00	11,400	廣州，番禺
15	南沙濱海花園	住宅	168,900	12.51	7,400	廣州，南沙
16	花都逸泉韻翠	住宅	44,600	2.95	6,600	廣州，花都
17	從化逸泉山莊	住宅	2,200	0.24	10,900	廣州，從化
	投資物業	不適用	17,900	3.40	19,000	廣州
	其他項目	不適用	47,700	5.91	12,400	廣州
	<b>廣州小計</b>		<b>687,600</b>	<b>101.99</b>	<b>14,800</b>	
18	江門星匯名庭	住宅	76,400	5.08	6,600	江門，蓬江
19	中山星匯雲錦	住宅	100,900	5.61	5,600	中山，南區
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>		<b>177,300</b>	<b>10.69</b>	<b>6,000</b>	
20	杭州星匯城	住宅	98,500	5.01	5,100	浙江，杭州
21	武漢星匯雲錦	住宅	8,200	1.19	14,500	湖北，武漢
22	瀋陽越秀明湖郡	住宅	9,800	0.78	8,000	瀋陽，沈北
23	煙台星匯鳳凰	住宅	53,800	3.34	6,200	煙台，芝罘
	<b>廣東省外小計</b>		<b>170,300</b>	<b>10.32</b>	<b>6,100</b>	
	<b>合計</b>		<b>1,035,200</b>	<b>123.00</b>	<b>11,900</b>	

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



二〇一二合同銷售再創新高，從二〇〇九年的人民幣61億元大幅上升至二〇一二年的人民幣123億元。

二〇〇九年至二〇一二年的合同銷售金額



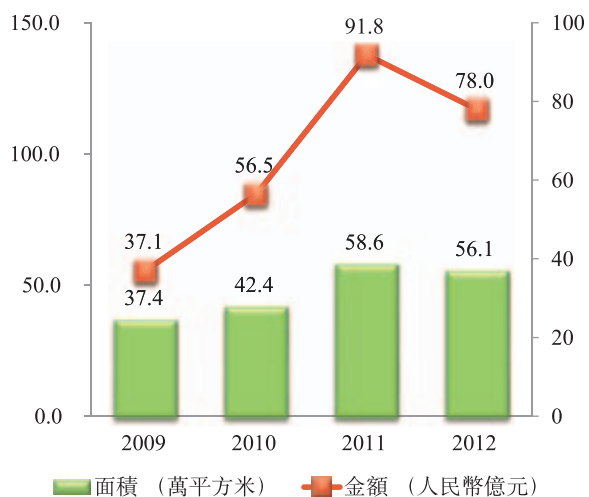
## 入賬物業

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

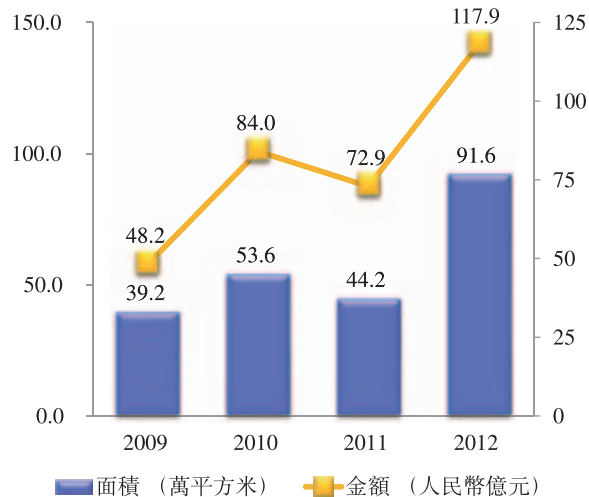
入賬物業情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)	位置
1	廣州財富世紀廣場	商業	6,900	2.02	29,300	廣州，天河
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	10,100	3.89	38,500	廣州，天河
3	廣州江南新苑	商業	23,900	10.00	41,800	廣州，海珠
4	廣州翠城花園	商業、車位	23,600	5.73	24,300	廣州，海珠
5	廣州可逸家園	住宅	42,500	9.92	23,300	廣州，海珠
6	廣州嶺南灣畔	住宅	40,000	8.52	21,300	廣州，荔灣
7	花都逸泉韻翠	住宅	46,400	3.17	6,800	廣州，花都
8	從化逸泉山莊	住宅	6,100	0.97	15,900	廣州，從化
9	南沙濱海花園	住宅	165,300	13.45	8,100	廣州，南沙
10	江門星匯名庭	住宅	90,600	6.22	6,900	江門，蓬江
11	瀋陽越秀湖郡		13,600	1.27	9,300	瀋陽，沈北
	其他項目	不適用	22,400	4.31	19,000	廣州
	<b>小計</b>		<b>491,400</b>	<b>69.47</b>	<b>14,100</b>	
	投資物業	不適用	69,700	8.56	12,000	廣州
	<b>合計</b>		<b>561,100</b>	<b>78.03</b>	<b>13,900</b>	

### 入賬物業



### 已售未入賬物業



## 已售未入帳物業

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

已預售但未入帳物業情況如下：

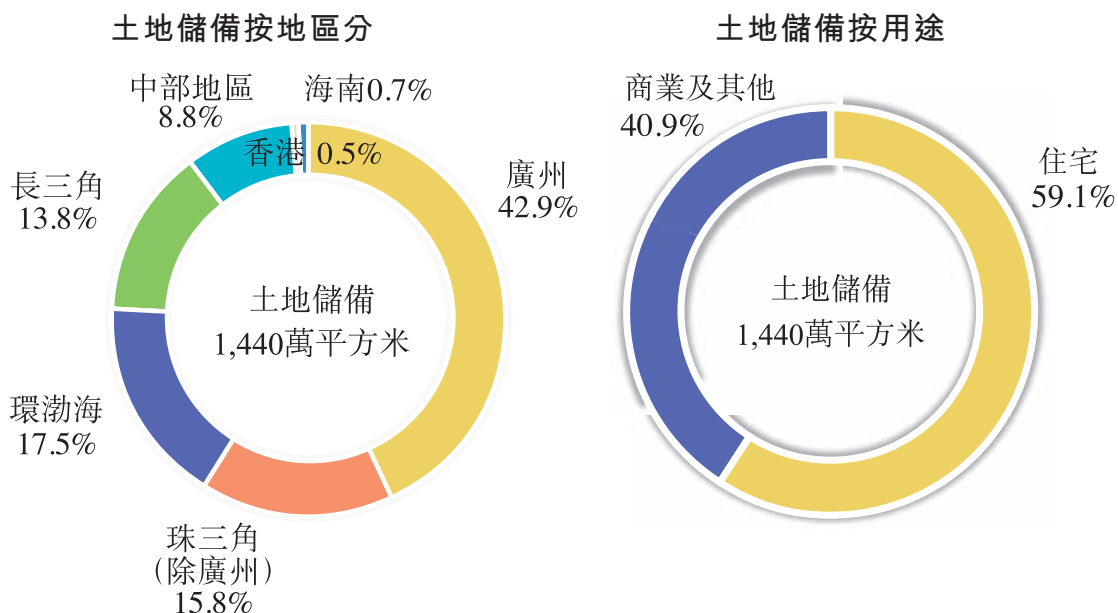
編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)	位置
1	廣州星匯雲錦	住宅	2,600	1.06	40,800	廣州，天河
2	廣州財富世紀廣場	商業	78,300	22.45	28,700	廣州，天河
3	廣州江南新苑	住宅	3,500	0.62	17,700	廣州，海珠
4	廣州可逸錦苑	住宅	17,700	4.44	25,100	廣州，海珠
5	廣州可逸雋軒	住宅	2,400	0.51	21,200	廣州，海珠
6	廣州財富公館	商業	80,100	15.00	18,700	廣州，荔灣
7	廣州星匯金沙	住宅	88,900	12.70	14,300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

## 土地儲備

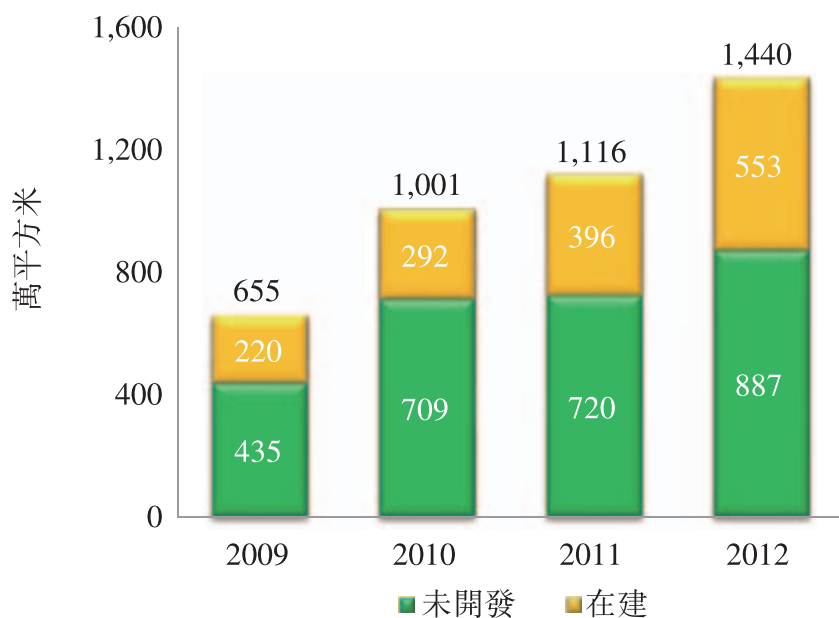
土地市場於二〇一二年下半年不斷推出質優價低的土地，本集團抓住低成本增加土地儲備的機會，使全國化戰略佈局更趨優化。二〇一二年，本集團共投入約人民幣80.26億元分別於從化、蘿崗、煙台、瀋陽、青島、杭州、武漢、海南和香港等地購入12塊土地，總建築面積約378萬平方米。按權益計算，本集團應佔總建築面積約316萬平方米。此外，本集團亦在探索合作開發模式方面取得重大突破，與廣東保利房地產開發有限公司等具實力的房地產發展商合作開發項目，通過強強聯合和優勢互補，體現「小投資撬動大項目」的規模效應。

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

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



二〇〇九年至二〇一二年土地儲備



土地儲備情況如下(按發展階段分類)：

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

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



土地儲備情況如下(按用途分類)：

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

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

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

## 工程進度

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

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

## 投資物業

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

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

主要在建項目	建築面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	車位及 其他 (平方米)	位置
武漢星匯雲錦 (商業)	244,300	162,300	43,300	38,700	武漢，礄口
南海星匯雲錦 (商業)	111,400	—	111,400	—	佛山，南海
<b>合計</b>	<b>355,700</b>	<b>162,300</b>	<b>154,700</b>	<b>38,700</b>	

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

### 銷售及行政開支

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

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

## 財務費用

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

## 應佔聯營實體盈利

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

## 稅項

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

## 每股盈利

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

## 末期股息

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

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

## 流動資金及資金來源

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

本集團的主要流動資金來源為業務經營性現金收益及已承諾銀行融資。本集團堅信穩健的流動資金狀況的重要性，以抗衡週邊市況變化的需要，才能保障集團業務的發展，故對流動資金管理及風險控制特別注重。除了維持香港及中國大陸商業銀行現時的友好合作關係，也致力開拓更多融資管道，力爭降低融資成本，並不時監控其資本及負債結構，作適度調整，以提升承受風險的能力。

## 資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

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



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

### 資本性支出及投資

期內，本集團用於物業、廠房及設備、在建工程、投資物業及土地使用權的資本性支出約人民幣9.32億元。

### 利率風險

本集團大部分的財務費用主要為利息開支，且貸款主要為浮息貸款。本集團會繼續緊密監察市場的利率變動趨勢，實施適當的風險管理措施，在合宜或適當的未來將探索合適的利率對沖工具以降低利率風險。同時，本集團亦繼續利用港元利率較低的優勢，尋求更多港幣借款。

### 外匯風險

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

## 租賃土地及物業，廠房及設備的承擔

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

除上述之外，本集團就購買物業、廠房及設備及投資物業承擔的資本承擔約為人民幣5.54億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣14.56億元)。

## 或然負債

本集團為出售中國內地物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供過渡性擔保。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，集團需履行擔保責任償還有關按揭本金及累計利息，但物業將劃歸集團擁有，直至房產證正式出具予買方為止。於二〇一二年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣18.87億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣21.23億元)。

截至二〇一二年十二月三十一日，本集團就二〇〇八年出售一間附屬公司予越秀房產基金，並與越秀房產基金訂立了彌償契約，對土地出讓金，抵押擔保及遞延稅項等若干負債，承諾彌償共約人民幣0.60億元，該彌償契約於二〇一四年五月三十日期滿。

## 僱員及薪酬政策

於二〇一二年十二月三十一日，本集團聘用約6,200名僱員(二〇一一年十二月三十一日：5,800名僱員)。本集團給予員工的薪酬主要根據行內慣例，提供包括供款的公積金及其他員工福利。其他員工福利包括供款的公積金、保險、醫療保障、教育補貼和專業培訓。本集團亦已採納購股權計劃，根據個別員工的表現而授出購股權。擢升及薪酬調整亦與表現掛鉤。

## 企業管治

截至二〇一二年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守《企業管治守則》(適用於涵蓋二〇一二年四月一日後期間的財務報告)及其先前版本《企業管治常規守則》的守則條文，惟守則條文A.4.1及A.6.7除外。

### 守則條文 A.4.1

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

### 守則條文 A.6.7

守則條文 A.6.7 規定獨立非執行董事應出席股東大會。本公司獨立非執行董事李家麟先生因於海外處理事務而未能出席本公司於二〇一二年六月六日舉行之股東週年大會。

## 年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇一二年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表草稿所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

## 買賣或贖回本公司股份

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

## 暫停辦理過戶登記手續

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

本公司股份將於二〇一三年六月五日(星期三)除權買賣。有權享有末期股息之記錄日期為二〇一三年六月六日(星期四)下午五時正。為合資格獲派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一三年六月六日下午四時三十分前，交回香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，辦理過戶登記手續。

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
董事長  
陸志峰

香港，二〇一三年三月二十一日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 陸志峰(董事長)、張招興、唐壽春、陳志鴻及林右烽

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓