

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇一四年全年業績公告

業績亮點

- **經營業績平穩增長。**二〇一四年，營業收入約為人民幣157.02億元，同比上升10.5%。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匯兌損益)約為人民幣15.75億元，同比上升17.0%。
- **合同銷售再創新高。**二〇一四年，錄得累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約人民幣220.14億元，同比上升50.4%，完成全年銷售目標人民幣220億元的100%。
- **靈活融資方式優化財務結構。**截至二〇一四年十二月三十一日，本集團境內外借貸比例為42%：58%。全年平均融資成本為5.07%，較二〇一三年下降0.52個百分點。
- **回歸一二線城市鞏固全國化佈局。**二〇一四年，本集團分別購入位於杭州和廣州兩地塊，總金額約為人民幣74.51億元，總建築面積為83.43萬平方米。截至二〇一四年十二月三十一日，本集團總土地儲備約1,431萬平方米。
- **回饋股東。**董事會建議宣派二〇一四年末期股息每股0.027港元，連同中期股息每股0.049港元，二〇一四年全年股息總額為每股0.076港元。全年分派股息佔不考慮投資物業評估增值和相關稅項影響及匯兌損益的權益持有人應佔盈利的40%。

業績摘要

- 營業收入 人民幣 157.02 億元 (+10.5%)
- 核心淨利潤 人民幣 15.75 億元 (+17.0%)
- 合同銷售金額 人民幣 220.14 億元 (+50.4%)
- 已售未入賬銷售金額 人民幣 193.30 億元 (+49.7%)
- 總資產 人民幣 930.75 億元 (+19.2%)
- 現金及現金等價物及監控戶存款 人民幣 129.57 億元 (+54.7%)
- 淨借貸比率 63.1% (+1.5 個百分點)

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」)截至二〇一四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

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|-------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 營業收入 | 3 | 15,701,739 | 14,208,873 |
| 銷售成本 | 4 | <u>(11,563,718)</u> | <u>(10,104,420)</u> |
| 毛利 | | 4,138,021 | 4,104,453 |
| 出售投資物業收入 | | 72,358 | 364,150 |
| 已售投資物業直接成本 | | <u>(49,626)</u> | <u>(288,233)</u> |
| 出售投資物業收益 | | 22,732 | 75,917 |
| 投資物業重估公平值增值 | | 1,404,596 | 1,974,765 |
| 其他收益淨額 | 5 | 437,009 | 143,541 |
| 銷售及營銷成本 | 4 | (651,974) | (493,283) |
| 行政開支 | 4 | <u>(840,109)</u> | <u>(816,662)</u> |
| 經營盈利 | | 4,510,275 | 4,988,731 |
| 財務收入 | | 57,278 | 44,081 |
| 財務費用 | 6 | (506,797) | (511,944) |
| 理財活動產生的淨外匯(虧損)/收益 | | (7,525) | 193,747 |
| 應佔以下公司(虧損)/盈利 | | | |
| — 合營企業 | | (10,793) | (3,857) |
| — 聯營實體 | | <u>360,224</u> | <u>198,958</u> |
| 除稅前盈利 | | 4,402,662 | 4,909,716 |
| 稅項 | 7 | <u>(1,786,158)</u> | <u>(2,004,627)</u> |
| 年內盈利 | | <u><u>2,616,504</u></u> | <u><u>2,905,089</u></u> |

| | 附註 | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|-------------------------------|----|------------------|------------------|
| 應佔 | | | |
| 本公司權益持有人 | | 2,471,255 | 2,880,343 |
| 非控股權益 | | <u>145,249</u> | <u>24,746</u> |
| | | <u>2,616,504</u> | <u>2,905,089</u> |
| 本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示) | 8 | | 調整後 |
| — 基本 | | <u>0.2329</u> | <u>0.2901</u> |
| — 攤薄 | | <u>0.2329</u> | <u>0.2894</u> |
| 股息 | | <u>629,926</u> | <u>619,594</u> |

應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註 9。

綜合全面收入報表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

| | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 年內盈利 | 2,616,504 | 2,905,089 |
| 其他全面收入： | | |
| 其後或會重分類至損益的項目 | | |
| 貨幣換算差額 | 7,066 | (50,994) |
| 可供出售財務資產的公平值變動(除稅後) | 63,838 | (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) |
| 出售附屬公司後由儲備轉撥至損益 | — | (6,101) |
| 年內其他全面收入／(虧損)(除稅後) | 70,904 | (116,459) |
| 年內全面收入總額 | 2,687,408 | 2,788,630 |
| 應佔 | | |
| 本公司權益持有人 | 2,538,687 | 2,765,902 |
| 非控股權益 | 148,721 | 22,728 |
| | 2,687,408 | 2,788,630 |

綜合資產負債表

於二〇一四年十二月三十一日

| | 附註 | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|----------------|----|-------------------|-------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 1,286,323 | 1,023,079 |
| 投資物業 | | 12,614,339 | 10,219,375 |
| 土地使用權 | | 255,043 | 265,901 |
| 於合營企業的權益 | | 1,287,803 | 1,164,939 |
| 於聯營實體的權益 | | 6,721,324 | 6,309,075 |
| 可供出售的財務資產 | | 929,622 | 842,226 |
| 遞延稅項資產 | | 152,400 | 130,067 |
| | | <u>23,246,854</u> | <u>19,954,662</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 34,134,730 | 37,554,999 |
| 持作出售物業 | | 11,330,156 | 6,342,773 |
| 土地使用權的預付款 | | 9,324,805 | 3,634,670 |
| 存貨 | | 31,145 | 10,676 |
| 衍生金融工具 | | 12,996 | 47,642 |
| 應收賬款 | 10 | 24,440 | 16,013 |
| 其他應收款項、預付款項及按金 | | 1,450,795 | 1,704,398 |
| 可收回稅項 | | 562,089 | 430,582 |
| 監控戶存款 | | 5,074,695 | 3,319,484 |
| 現金及現金等價物 | | 7,882,648 | 5,054,749 |
| | | <u>69,828,499</u> | <u>58,115,986</u> |

| | | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|-----------------|----|-------------------|-------------------|
| 負債 | | | |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及票據 | 11 | 185,984 | 233,069 |
| 預收房款 | | 12,046,117 | 11,310,525 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 10,950,353 | 9,257,473 |
| 借貸 | | 8,415,093 | 8,330,549 |
| 應付稅項 | | 2,361,554 | 2,658,633 |
| | | <u>33,959,101</u> | <u>31,790,249</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>35,869,398</u> | <u>26,325,737</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>59,116,252</u> | <u>46,280,399</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | | 23,644,280 | 15,534,903 |
| 遞延稅項負債 | | 5,039,661 | 5,367,095 |
| 遞延收入 | | 62,801 | 64,595 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 116,082 | 153,798 |
| | | <u>28,862,824</u> | <u>21,120,391</u> |
| 淨資產 | | <u>30,253,428</u> | <u>25,160,008</u> |

| | 附註 | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|-----------------|----|-------------------|-------------------|
| 權益 | | | |
| 本公司權益持有人應佔資本及儲備 | | | |
| 股本：面值 | | — | 854,089 |
| 其他法定資本儲備 | | — | 8,893,459 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 股本及其他法定資本儲備 | | 12,759,402 | 9,747,548 |
| 其他儲備 | | 464,592 | 396,726 |
| 保留盈利 | | | |
| — 擬派股息 | 9 | 267,508 | 251,704 |
| — 其他 | | 15,612,473 | 13,779,227 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 29,103,975 | 24,175,205 |
| 非控股權益 | | 1,149,453 | 984,803 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 總權益 | | <u>30,253,428</u> | <u>25,160,008</u> |

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、衍生金融工具、及可供出售財務資產的重估而作出修訂。

根據香港公司條例(第622章)附表11第76至87條所載為香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」作的過渡性安排及保留安排，本財政年度及比較期間綜合財務報表乃按照前身公司條例(第32章)適用規定編製。

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。

2. 會計政策

除以下所述者外，所應用的會計政策與截至二〇一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表應用的會計政策(如該等年度財務報表所述)一致。

(a) 本集團採納與本集團相關的新準則以及經修改及修訂的準則：

以下為由二〇一四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現有準則的修訂及詮釋。

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。此修改澄清，對銷的權利不得依賴於未來事件。其亦必須在日常業務過程中以及當出現違約、無力償債或破產時，均可對所有對手方合法強制執行。此修改亦考慮到結算機制。此修改對本集團財務報表並無重大影響。

香港會計準則第36號(修改)，「資產減值」：非金融資產可收回金額披露。此修改因香港財務報告準則第13號頒佈而取消香港會計準則第36號所包括的若干現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額披露。

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第21號「徵費」，載列有關倘負債屬於香港會計準則第37號「撥備」的範疇而須支付徵費的負債的會計處理方法。詮釋處理導致須支付徵費的責任事件及確認負債的時間。

(b) 於二〇一四年生效但現時對本集團無關的現有準則的修改：

| | |
|---|-------------------------|
| 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 |
| 香港財務報告準則第10號、第12號及 香港會計準則第27號(二〇一一年修訂) (修改) | 投資實體 |

應用上述已採用的經修改香港財務報告準則並無對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

(c) 新香港公司條例(第622章)：

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定已根據該條例第358條自本公司於二〇一四年三月三日或之後開始的首個財政年度起投入運用。本集團正評估公司條例變動對綜合財務報表於首次應用新香港公司條例(第622章)第9部期間的預期影響。目前為止，本公司得出結論，該影響不大可能屬重大且僅將影響綜合財務報表的呈列及資料披露。

(d) 已頒佈但尚未生效亦未被本集團提早採用的新準則及現有準則的修改：

| | | 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) | 披露計劃 | 二〇一六年一月一日 |
| 香港會計準則第16號及38號 (修改) | 澄清折舊及攤銷的可接納方法 | 二〇一六年一月一日 |
| 香港會計準則第16號及第41號 (修改) | 農業：生產性植物 | 二〇一六年一月一日 |
| 香港會計準則第19號(修改) | 界定福利計劃－僱員供款 | 二〇一四年七月一日 |
| 香港會計準則第27號(修改) | 獨立財務報表的權益法 | 二〇一六年一月一日 |
| 香港會計準則第28號及 香港財務報告準則第10號 (修改) | 投資者及其聯營公司或合營企 業間的銷售及注入資產 | 二〇一六年一月一日 |

自下列日期或之後
開始的會計期間生效

| | | |
|--|----------------------|-----------|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 | 二〇一八年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修改) | 投資實體：應用綜合 入賬的例外情況 | 二〇一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第11號(修改) | 收購合營業務權益的會計方式 | 二〇一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延賬目 | 二〇一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約的收益 | 二〇一七年一月一日 |
| 年度改進(二〇一〇年至 二〇一二年週期) | 香港財務報告準則的改進 | 二〇一四年七月一日 |
| 年度改進(二〇一一年至 二〇一三年週期) | 香港財務報告準則的改進 | 二〇一四年七月一日 |
| 年度改進(二〇一二年至 二〇一四年週期) | 香港財務報告準則的改進 | 二〇一六年一月一日 |

本集團已開始就採用上述新準則及現有準則的修改的相關影響進行評估，但尚未能闡明其會否對呈報經營業績及財務狀況構成重大影響。本集團擬於此等新準則及現有準則的修改生效時採用此等新準則及現有準則的修改。

3 分部資料

執行董事被視為主要經營決策者。管理層根據本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。

本集團根據香港財務報告準則第8號分類的經營及可申報分部以及營業額類別如下：

| | |
|-------|------------------------|
| 房地產發展 | 房地產發展活動銷售 |
| 房地產管理 | 房地產管理服務 |
| 房地產投資 | 房地產租賃 |
| 其他 | 地產代理及建設以及住房設計顧問服務的營業收入 |

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 |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| 截至二〇一四年 | | | | | |
| 十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 營業收入 | 14,811,011 | 478,338 | 250,017 | 1,106,035 | 16,645,401 |
| 分部間營業收入 | — | (80,870) | (5,206) | (857,586) | (943,662) |
| 來自外界客戶營業收入 | <u>14,811,011</u> | <u>397,468</u> | <u>244,811</u> | <u>248,449</u> | <u>15,701,739</u> |
| 分部業績 | <u>2,676,262</u> | <u>13,585</u> | <u>1,498,865</u> | <u>20,692</u> | <u>4,209,404</u> |
| 折舊及攤銷 | <u>(58,757)</u> | <u>(440)</u> | <u>—</u> | <u>(13,872)</u> | <u>(73,069)</u> |
| 投資物業重估公平值增值 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>1,404,596</u> | <u>—</u> | <u>1,404,596</u> |
| 應佔以下公司的(虧損)/ 盈利： | | | | | |
| — 合營企業 | (10,793) | — | — | — | (10,793) |
| — 聯營實體 | <u>5,093</u> | <u>—</u> | <u>337,347</u> | <u>17,784</u> | <u>360,224</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 |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| 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 | <u>13,145,199</u> | <u>346,037</u> | <u>457,146</u> | <u>260,491</u> | <u>14,208,873</u> |
| 分部業績 | <u>2,704,039</u> | <u>11,948</u> | <u>2,270,974</u> | <u>4,435</u> | <u>4,991,396</u> |
| 折舊及攤銷 | <u>(42,448)</u> | <u>(480)</u> | <u>—</u> | <u>(15,898)</u> | <u>(58,826)</u> |
| 投資物業重估公平值增值 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>1,974,765</u> | <u>—</u> | <u>1,974,765</u> |
| 應佔以下公司的(虧損)/ 盈利： | | | | | |
| — 合營企業 | (3,857) | — | — | — | (3,857) |
| — 聯營實體 | <u>(11,266)</u> | <u>—</u> | <u>187,040</u> | <u>23,184</u> | <u>198,958</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 |
| 於二〇一四年 | | | | | |
| 十二月三十一日 | | | | | |
| 分部資產 | 67,439,095 | 455,924 | 12,614,339 | 390,443 | 80,899,801 |
| 於合營企業的權益 | 1,287,803 | — | — | — | 1,287,803 |
| 於聯營實體的權益 | <u>534,007</u> | <u>—</u> | <u>6,054,786</u> | <u>132,531</u> | <u>6,721,324</u> |
| 可申報分部總資產 | <u>69,260,905</u> | <u>455,924</u> | <u>18,669,125</u> | <u>522,974</u> | <u>88,908,928</u> |
| 可申報分部總資產包括： | | | | | |
| 非流動資產增加 | <u>320,889</u> | <u>2,123</u> | <u>132,340</u> | <u>242</u> | <u>455,594</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 | <u>330,031</u> | <u>—</u> | <u>5,849,822</u> | <u>129,222</u> | <u>6,309,075</u> |
| 可申報分部總資產 | <u>59,951,275</u> | <u>435,884</u> | <u>16,069,197</u> | <u>465,951</u> | <u>76,922,307</u> |
| 可申報分部總資產包括： | | | | | |
| 非流動資產增加 | <u>152,746</u> | <u>787</u> | <u>332,229</u> | <u>304</u> | <u>486,066</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 | |
|-------------------|------------------|------------------|
| | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
| 分部業績 | 4,209,404 | 4,991,396 |
| 未分配經營成本(附註) | (136,138) | (146,206) |
| 其他收益淨額 | <u>437,009</u> | <u>143,541</u> |
| 經營盈利 | 4,510,275 | 4,988,731 |
| 財務收入 | 57,278 | 44,081 |
| 財務成本 | (506,797) | (511,944) |
| 理財活動產生的淨外匯(虧損)/收益 | (7,525) | 193,747 |
| 應佔以下公司(虧損)/盈利： | | |
| — 合營企業 | (10,793) | (3,857) |
| — 聯營實體 | <u>360,224</u> | <u>198,958</u> |
| 除稅前盈利 | <u>4,402,662</u> | <u>4,909,716</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 | |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| | 二〇一四年 | 二〇一三年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 可申報分部總資產 | 88,908,928 | 76,922,307 |
| 遞延稅項資產 | 152,400 | 130,067 |
| 可收回稅項 | 562,089 | 430,582 |
| 企業資產 | <u>3,451,936</u> | <u>587,692</u> |
| 總資產 | <u><u>93,075,353</u></u> | <u><u>78,070,648</u></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 | |
| | 二〇一四年 | 二〇一三年 | 二〇一四年 | 二〇一三年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 香港 | 116,551 | 113,123 | 2,361,614 | 2,231,176 |
| 中國 | 15,585,188 | 14,094,704 | 86,539,475 | 74,682,844 |
| 海外地區 | <u>—</u> | <u>1,046</u> | <u>7,839</u> | <u>8,287</u> |
| | <u><u>15,701,739</u></u> | <u><u>14,208,873</u></u> | 88,908,928 | 76,922,307 |
| 未分配資產 | | | <u>4,166,425</u> | <u>1,148,341</u> |
| | | | <u><u>93,075,353</u></u> | <u><u>78,070,648</u></u> |

於二〇一四年十二月三十一日，位於中國的非流動資產總值(不包括金融工具及遞延所得稅資產)為人民幣211.75億元(二〇一三年：人民幣180.30億元)，位於香港的非流動資產總值為人民幣9.90億元(二〇一三年：人民幣9.52億元)。

截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度，本集團並無擁有任何單一客戶交易價值超過外界銷售總額的10%。

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：

| | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 廣告及宣傳開支 | 553,364 | 420,775 |
| 營業稅及其他徵費 | 993,342 | 922,096 |
| 已計入銷售成本的已出售物業成本 | 9,917,073 | 8,632,902 |
| 已計入銷售成本的存貨成本 | 30,501 | 44,877 |
| 投資物業產生的直接經營開支 | | |
| — 帶來租金收入 | 106,868 | 112,535 |
| — 並無帶來租金收入 | 322 | 339 |
| 折舊 | | |
| — 自置物業、廠房及設備 | 62,147 | 46,284 |
| — 租賃物業、廠房及設備 | 64 | 85 |
| 物業、廠房及設備減值撥備撥回 | (2,647) | (14,531) |
| 土地使用權攤銷 | 10,858 | 12,457 |
| 經營租賃—土地及樓宇 | 85,459 | 74,185 |
| 核數師酬金 | 6,500 | 6,500 |
| 僱員福利開支 | 938,840 | 848,686 |
| 發展中物業減值撥備撥回 | (21,192) | (26,653) |

5 其他收益淨額

| | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 出售附屬公司所得的收益 | 449,414 | 59,810 |
| 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(虧損)/增值 | (34,646) | 47,642 |
| 出售可供出售財務資產所得的收益 | 19,240 | — |
| 其他 | 3,001 | — |
| | <u>437,009</u> | <u>143,541</u> |

6 財務費用

| | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 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 | 1,138,546 | 1,153,341 |
| 五年後可全額償還的銀行借貸的利息 | 109,772 | 47,826 |
| 五年內可全額償還的來自關聯公司的借貸利息 | 65,970 | 87,819 |
| 五年內可全額償還的其他借貸的利息 | 69,865 | 66,496 |
| 五年後可全額償還的其他借貸的利息 | 148,995 | 132,153 |
| 五年內來自補貼款項負債的利息開支 | 6,711 | 16,794 |
| 五年內補貼款項負債公平值虧損 | 99,447 | 15,812 |
| | <u>1,639,306</u> | <u>1,520,241</u> |
| 所產生的借貸成本總額 | 1,639,306 | 1,520,241 |
| 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 | <u>(1,132,509)</u> | <u>(1,008,297)</u> |
| | <u>506,797</u> | <u>511,944</u> |

7 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一三年：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% (二〇一三年：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賺取的盈利作股息分派時需要按 5% 至 10% 不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按 5% 至 10% (二〇一三年：5% 至 10%) 稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營實體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：

| | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 5,769 | 11,004 |
| 中國企業所得稅 | 437,873 | 746,351 |
| 中國土地增值稅 | 1,681,596 | 428,690 |
| 過往年度超額撥備 | (484) | (45,238) |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時性差異的產生及轉回 | 617,403 | 1,774,838 |
| 中國土地增值稅 | (1,170,456) | (1,096,348) |
| 未分派盈利的代扣企業所得稅 | 214,457 | 185,330 |
| | <u>1,786,158</u> | <u>2,004,627</u> |

8 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。

| | 二〇一四年 | 二〇一三年 經調整 |
|---------------------|-------------------|------------------|
| 本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元) | <u>2,471,255</u> | <u>2,880,343</u> |
| 已發行普通股加權平均數(千股) | <u>10,610,052</u> | <u>9,928,727</u> |
| 每股基本盈利(人民幣元) | <u>0.2329</u> | <u>0.2901</u> |

截至二〇一四年十二月三十一日止年度，3,077,015,931股新股份按於二〇一四年九月二十五日每持有100股股份可獲發33股供股的基準以每股1.25港元的認購價獲發行。

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。

| | 二〇一四年 | 二〇一三年 經調整 |
|---------------------|-------------------|------------------|
| 本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元) | <u>2,471,255</u> | <u>2,880,343</u> |
| 已發行普通股加權平均數(千股) | 10,610,052 | 9,928,727 |
| 購股權調整(千股) | — | 23,362 |
| 每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股) | <u>10,610,052</u> | <u>9,952,089</u> |
| 每股攤薄盈利(人民幣元) | <u>0.2329</u> | <u>0.2894</u> |

截至二〇一三年十二月三十一日止年度每股盈利已作調整，以反映本公司本年度供股的影響。

9 股息

二〇一四年所派付股息約人民幣6.22億元(二〇一三年：人民幣7.61億元)。董事建議就每股普通股派付末期股息0.027港元，總額約人民幣2.68億元。有關股息待股東於二〇一五年五月二十六日的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映此應付股息。

| | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|--|----------------|----------------|
| 已付中期股息每股普通股0.049港元 (二〇一三年：0.049港元等值人民幣0.039元) | 362,418 | 360,505 |
| 擬派末期股息每股普通股0.027港元 (二〇一三年：0.035港元等值人民幣0.027元) | <u>267,508</u> | <u>259,089</u> |
| | <u>629,926</u> | <u>619,594</u> |

10 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：

| | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 零至三十日 | 11,305 | 10,240 |
| 三十一日至九十日 | 2,026 | 3,620 |
| 一百八十一日至三百六十五日 | 875 | 886 |
| 一年以上 | 19,520 | 10,553 |
| | <u>33,726</u> | <u>25,299</u> |
| 減：應收賬款減值撥備 | (9,286) | (9,286) |
| | <u>24,440</u> | <u>16,013</u> |

11 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

| | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 零至三十日 | 96,208 | 76,593 |
| 三十一日至九十日 | 70,189 | 122,992 |
| 九十一日至一百八十日 | 10,829 | 23,738 |
| 一百八十一日至三百六十五日 | 4,868 | 5,706 |
| 一年至兩年 | 296 | 3,985 |
| 兩年以上 | 3,594 | 55 |
| | <u>185,984</u> | <u>233,069</u> |

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一四年，受到國際金融危機的持續影響，世界經濟進入新局面。美國經濟有所改善，結束量化寬鬆政策，但日本和歐盟却維持或啟動量化寬鬆。中國經濟進入了「新常態」，經濟發展增速換檔，二〇一四年全國經濟增長速度為一九九〇以來最低值達7.4%，低於7.5%的目標。但是，從國家經濟總量來說，已達到人民幣63.6萬億元的水平，首次突破60萬億元大關，與美國並列成為全球僅有的兩個超越10萬億美元規模級別的經濟體。總的來看，國民經濟在新常態下保持平穩運行，呈現出增長平穩、結構優化、品質提升、民生改善的良好態勢。

二〇一四年，中國房地產市場出現了較大的調整，主要是由於二〇一三年房地產市場銷售猛漲，發展商擴大開發規模，使二〇一四年的供應量在短時間內釋放，造成局部供求失衡，房價在高位出現合理回歸。但是，經歷了上半年的回落後，中央政府通過放鬆「限購」和降息等手段釋放改善性需求，使房地產市場在下半年有所回暖。二〇一四年商品房銷售面積為12億平方米，同比下降7.6%，商品房銷售金額為人民幣7.6萬億元，同比下降6.3%。

經營業績平穩增長

二〇一四年，本集團以「三個確保，三個加快，三個強化」為工作主線，在房地產市場環境複雜多變的情況下，通過準確把握市場走勢，適當調整策略，取得了令人滿意的成績。

二〇一四年，本集團實現營業收入約為人民幣157.02億元，同比上升10.5%。權益持有人應佔盈利約為人民幣24.71億元，同比下降14.2%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估升值和相關稅項影響及匯兌損益)約為人民幣15.75億元，同比上升17.0%。

董事會建議宣派二〇一四年末期股息每股0.027港元，相當於每股約人民幣0.022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，二〇一四年全年股息總額為每股0.076港元，相當於每股約人民幣0.061元。全年分派股息佔不考慮投資物業評估升值和相關稅項影響及匯兌損益的權益持有人應佔盈利的40%。

合同銷售再創新高

二〇一四年，本集團通過認清市場形勢，靈活調整銷售策略，搶佔市場先機，積極應對市場下行變化，通過多樣化和創新的營銷手段完成全年合同銷售目標。本集團錄得累計合同銷售金額約人民幣220.14億元，累計合同銷售面積約188.61萬平方米，同比分別上升50.4%和63.3%。全年合同銷售再創歷史新高，目標完成率和同比增長率在同行中均名列前茅。

靈活融資方式優化財務結構

面對二〇一四年出現流動性普遍收緊的融資環境，本集團充分發揮境內和境外的融資渠道優勢，成功實現資金平衡，並進一步優化融資結構。二〇一四年實現新增融資及再融資總額約為人民幣217.5億元，其中包括以4.19倍的超額認購成功完成38.46億港元的供股集資，以及定向發行23億港元15年期公司債券，年票息率僅為6.1%。截至二〇一四年底，本集團總借貸金額約為人民幣320.59億元，境內外借貸比例為42%:58%，多種融資方式配合，進一步降低融資成本，二〇一四年的平均融資成本下降0.52個百分點至5.07%。

二〇一四年，本集團成功維護了國際評級機構穆迪和惠譽的投資級評級，並再獲得另一家國際評級機構標普的投資級評級，成為目前同時獲得三家國際評級機構投資級評級的極少數內房股之一。穆迪、惠譽和標普對本集團的評級分別為「Baa3／穩定」、「BBB－／穩定」和「BBB－／穩定」。

首次行使認購期權彰顯與投資基金合作的優勢

自二〇一三年，本集團開始與投資基金合作購地，通過創新的合作模式提高了財務靈活性，加快實現規模效應。二〇一四年，本集團首次行使認購期權，向投資基金回購其擁有佛山嶺南雋庭的80%股權。首次行使認購期權充份證明本集團與投資基金合作的獨特優勢，既降低了開發初期的投資風險，又大大縮短了投入產出週期，提高了資產周轉率。

回歸一二線城市鞏固全國化佈局

本集團在「立足廣州、拓展全國」的戰略部署下，按照「回歸一二線城市」的拓展戰略導向，把握市場機遇，及時吸納優質土地儲備，繼上半年通過與投資基金合作購入杭州古墩路地塊後，下半年本集團再透過其擁有100%權益的附屬公司購入廣州白雲同和地塊，兩地塊的總金額約為人民幣74.51億元，總建築面積為83.43萬平方米。

截至二〇一四年十二月三十一日，本集團總土地儲備約1,431萬平方米，按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,162萬平方米。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。

加強與資本市場雙向溝通

二〇一四年，本集團繼續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本集團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，品牌的美譽度不斷提升。二〇一四年，本集團分別獲得《財資》雜誌頒發的「2014 企業管治金獎」、《經濟一周》雜誌頒發的「2014 中國傑出房地產商」獎項，2013 年年報也獲得由美國著名年報評獎機構 MERCOMM 頒發的「Galaxy 年報整體設計獎—地產發展組別」銀獎。

二、業務展望

二〇一五年，世界經濟環境仍然比較嚴峻，雖然部分發達經濟體已加快復蘇，但這個過程仍然是曲折和漫長的。年初，歐洲啟動量化寬鬆政策，通過釋放流動性降低利率，刺激投資和消費，從而帶動經濟增長，因此預計全球將保持相對穩定的貨幣供給。二〇一五年的中國房地產市場形勢更為複雜，國民經濟下行壓力增大，行業進入新常態，市場競爭和變化加劇，帶來的挑戰更大，但同時也蘊含新的發展機遇，「去行政化」是發展的大方向，而全面取消限購後房地產市場將建立起適應新常態的長效機制，貨幣政策持續放鬆利好房地產市場溫和復蘇。

在這種宏觀經濟新常態形勢下，本集團將會保持發展的緊迫感，以「管理升級增內力，變革創新添活力」為工作主題，以「三個確保、三個突破、三個提升」為工作主線，強化管理和風險控制，提升經營效益，積極適應新常態，實現「十二五」完美收官，為「十三五」蓄勢待發。

穩中求進，落實「三個確保」

確保完成全年主要經營指標。二〇一五年，本集團根據經營情況以及房地產市場的發展形勢，進一步提高銷售目標，合同銷售金額定為人民幣248億元，同比增長12.7%。**確保發展的資金和安全。**根據融資環境的情況，拓展融資渠道，優化財務結構，降低融資成本，加快資金回籠，完善財務風險監控體系，保證資金安全，並維護投資級評級。**確保有效率的投資需求。**按照「回歸一二線城市」的拓展戰略導向，物色價格合理的優質土地，進一步擴大發展規模。

堅定變革，實現「三個突破」

體制機制改革爭取新突破，激發新活力。本集團根據公司業務發展的需求，進行機制改革，以「利益共享、風險共擔」的僱員獎勵計劃為核心，促成操盤人與股東目標高度一致。二〇一五年初，本集團首次在佛山禪城佛平路項目實行僱員獎勵計劃。**資源整合爭取重大突破，打造發展新格局。**本集團將會積極尋求行業優勝劣汰過程中的兼併收購機會，實現規模、效率和效益的明顯提升。**業務模式優化爭取進一步突破，增添增長動力。**優化與投資基金合作的模式，積極探討房地產金融的發展方向。

管理升級，實現「三個提升」

加強效益管理，提升經營品質。嚴控費用，加快周轉，從而提升股東回報率，努力實現「規模增長」向「效益發展」轉型。優化管控體系，提升組織能力。進一步優化投資、成本控制、財務、人力資源等管控體系，通過引進專業化人才進一步優化人才結構。深化價值創造型總部建設，提升總部支撐能力。加強「價值創造型」總部建設，提升戰略管理工作，使總部加強戰略引領作用，同時亦嚴格控制管理和開發成本，加強財務管理，進行資源統籌整合，加強資金、稅務等方面的統籌管理。

致謝

本集團多年來穩健的發展，除了憑藉董事會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

二〇一四年，本集團實現營業收入約為人民幣157.02億元(二〇一三年：人民幣142.09億元)，同比上升10.5%。約為人民幣41.38億元(二〇一三年：人民幣41.04億元)，同比上升0.8%，毛利率約為26.4%，同比減少2.5個百分點，主要是因為產品結構的變化，二〇一三年同期有較多高毛利的商業產品入賬。

權益持有人應佔盈利

二〇一四年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣24.71億元(二〇一三年：人民幣28.80億元)，同比下降14.2%，主要是由於二〇一四年投資物業評估升值約為人民幣14.05億元(二〇一三年：人民幣19.75億元)，同比下降28.9%。若不考慮投資物業評估升值和相關稅項及匯兌損益的影響，核心淨利潤約為人民幣15.75億元，同比上升17.0%，核心淨利率為10.0%。

合同銷售

二〇一四年累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約為人民幣220.14億元，同比上升50.4%，完成全年合同銷售目標人民幣220億元約100%；累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為188.61萬平方米，同比上升63.3%，均價約每平方米人民幣11,700元，同比下降7.9%，主要是因為產品結構的變化。

按地區分，二〇一四年的累計合同銷售金額中，廣州約佔57.3%，珠三角(除廣州)約佔12.2%，長三角約佔8.6%，中部地區約佔14.0%，環渤海約佔7.9%。按產品類型分，住宅及車位約佔93.2%，商業及其他產品約佔6.8%。

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 | 廣州星匯御府 | 住宅 | 3,600 | 2.11 | 58,600 |
| 2 | 廣州星匯雲錦 | 住宅 | 1,300 | 0.49 | 37,700 |
| 3 | 廣州財富世紀廣場 | 商業 | 10,200 | 3.44 | 33,700 |
| 4 | 廣州嶺南灣畔／廣州 財富公館 | 商業 | 18,700 | 4.43 | 23,700 |
| 5 | 廣州星匯金沙 | 住宅 | 95,200 | 16.86 | 17,700 |
| 6 | 廣州星匯文華 | 住宅 | 18,800 | 4.50 | 23,900 |
| 7 | 廣州星匯文瀚 | 住宅 | 5,000 | 1.27 | 25,400 |
| 8 | 廣州星匯文字 | 住宅 | 18,900 | 4.63 | 24,500 |
| 9 | 廣州可逸江畔 | 住宅 | 85,900 | 12.32 | 14,300 |
| 10 | 廣州可逸陽光 | 住宅 | 11,100 | 1.29 | 11,600 |
| 11 | 南沙濱海花園 | 住宅 | 188,200 | 20.02 | 10,600 |
| 12 | 廣州嶺南山畔 | 住宅 | 77,000 | 14.38 | 18,700 |
| 13 | 廣州嶺南雅築 | 住宅 | 63,900 | 8.37 | 13,100 |
| 14 | 廣州嶺南林語 | 住宅 | 65,900 | 9.63 | 14,600 |
| 15 | 花都逸泉韻翠 | 住宅 | 1,100 | 0.07 | 6,400 |
| 16 | 從化逸泉山莊 | 住宅 | 2,200 | 0.35 | 15,900 |
| 17 | 從化逸泉映翠 | 住宅 | 101,200 | 6.68 | 6,600 |
| | 其他項目 | 不適用 | 35,400 | 8.27 | 23,400 |
| | 廣州小計 | | 803,600 | 119.11 | 14,800 |

| 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) |
|----|-------------------|-------|------------------|-------------------|----------------------|
| 18 | 江門星匯名庭 | 住宅 | 101,800 | 6.99 | 6,900 |
| 19 | 中山星匯雲錦 | 住宅 | 49,700 | 2.97 | 6,000 |
| 20 | 中山星匯雋庭 | 住宅、商業 | 19,600 | 2.23 | 11,400 |
| 21 | 中山星匯品峰 | 住宅 | 38,600 | 2.98 | 7,700 |
| 22 | 中山可逸豪苑 | 住宅 | 58,900 | 3.01 | 5,100 |
| 23 | 南海星匯雲錦 | 住宅 | 16,900 | 2.65 | 15,700 |
| 24 | 佛山嶺南雋庭 | 住宅 | 75,900 | 5.92 | 7,800 |
| | 珠三角(除廣州)小計 | | 361,400 | 26.75 | 7,400 |
| 25 | 杭州星匯城 | 住宅 | 38,000 | 2.32 | 6,100 |
| 26 | 杭州星匯悅城 | 住宅 | 28,200 | 3.14 | 11,100 |
| 27 | 昆山可逸蘭亭 | 住宅 | 161,300 | 13.55 | 8,400 |
| | 長三角小計 | | 227,500 | 19.01 | 8,400 |
| 28 | 武漢星匯雲錦 | 住宅 | 90,700 | 15.85 | 17,500 |
| 29 | 武漢星匯君泊 | 住宅 | 135,300 | 14.92 | 11,000 |
| | 中部地區小計 | | 226,000 | 30.77 | 13,600 |
| 30 | 瀋陽越秀湖郡 | 住宅 | 1,700 | 0.14 | 8,200 |
| 31 | 瀋陽星匯藍海 | 住宅 | 58,500 | 4.17 | 7,100 |
| 32 | 煙台星匯鳳凰 | 住宅 | 17,400 | 1.20 | 6,900 |
| 33 | 煙台星匯金沙 | 住宅 | 71,400 | 3.83 | 5,400 |
| 34 | 青島星匯藍灣 | 住宅 | 99,300 | 8.01 | 8,100 |
| | 環渤海小計 | | 248,300 | 17.35 | 7,000 |
| 35 | 廣州星匯雲錦商業裙樓 | 商業 | 19,300 | 7.15 | 37,000 |
| | 合計 | | 1,886,100 | 220.14 | 11,700 |

入賬物業

二〇一四年入賬物業收入(含出售投資物業收入為人民幣0.72億元)約人民幣148.83億元，同比上升10.2%；入賬物業面積(含出售投資物業面積為0.39萬平方米)約118.44萬平方米，同比上升26.2%；均價約每平方米人民幣12,600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 | 6,300 | 2.02 | 32,100 |
| 2 | 廣州星匯雲錦 | 住宅、車位 | 1,300 | 0.54 | 41,500 |
| 3 | 廣州星匯御府 | 住宅 | 300 | 0.20 | 66,700 |
| 4 | 廣州江南新苑 | 車位 | 600 | 0.19 | 31,700 |
| 5 | 廣州可逸錦苑 | 住宅 | 19,400 | 4.95 | 25,500 |
| 6 | 廣州可逸雋軒 | 住宅 | 6,800 | 1.46 | 21,500 |
| 7 | 廣州嶺南灣畔/ 廣州財富公館 | 商業 | 52,400 | 12.24 | 23,400 |
| 8 | 廣州星匯金沙 | 住宅 | 9,300 | 1.47 | 15,800 |
| 9 | 廣州星匯文華 | 住宅 | 27,900 | 6.89 | 24,700 |
| 10 | 廣州星匯文瀚 | 住宅 | 13,900 | 3.05 | 21,900 |
| 11 | 廣州星匯文宇 | 住宅 | 14,100 | 3.55 | 25,200 |
| 12 | 廣州可逸江畔 | 住宅 | 73,800 | 10.59 | 14,400 |
| 13 | 廣州可逸陽光 | 住宅 | 80,100 | 9.51 | 11,900 |
| 14 | 南沙濱海花園 | 住宅 | 278,300 | 27.48 | 9,900 |
| 15 | 廣州嶺南山畔 | 住宅 | 118,200 | 21.99 | 18,600 |
| 16 | 花都逸泉韻翠 | 住宅 | 2,300 | 0.17 | 7,400 |
| 17 | 從化逸泉山莊 | 住宅 | 2,100 | 0.32 | 15,200 |
| | 其他項目 | 不適用 | 26,900 | 2.80 | 10,400 |
| | 投資物業 | 不適用 | 3,900 | 0.72 | 18,500 |
| | 廣州小計 | | 737,900 | 110.14 | 14,700 |

| 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) |
|----|-------------------|----|------------------|-------------------|----------------------|
| 18 | 江門星匯名庭 | 住宅 | 87,700 | 7.35 | 8,400 |
| 19 | 中山星匯雲錦 | 住宅 | 64,500 | 4.34 | 6,700 |
| 20 | 中山星匯雋庭 | 住宅 | 25,600 | 2.28 | 8,900 |
| | 珠三角(除廣州)小計 | | 177,800 | 13.97 | 7,900 |
| 21 | 杭州星匯城 | 住宅 | 122,600 | 6.37 | 5,200 |
| 22 | 昆山可逸蘭亭 | 住宅 | 46,300 | 4.10 | 8,900 |
| | 長三角小計 | | 168,900 | 10.47 | 6,200 |
| 23 | 武漢星匯雲錦 | 住宅 | 82,100 | 13.03 | 15,900 |
| | 中部小計 | | 82,100 | 13.03 | 15,900 |
| 24 | 瀋陽越秀湖郡 | 住宅 | 3,900 | 0.31 | 7,900 |
| 25 | 煙台星匯鳳凰 | 住宅 | 13,800 | 0.91 | 6,600 |
| | 環渤海小計 | | 17,700 | 1.22 | 6,900 |
| | 合計 | | 1,184,400 | 148.83 | 12,600 |

已售未入賬物業

截至二〇一四年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣193.30億元，面積約181.58萬平方米，均價約每平方米人民幣10,600元。其中，約人民幣142.18億元預計可於二〇一五年入賬。

已售未入賬銷售情況如下：

| 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 | 廣州財富世紀廣場 | 商業 | 5,900 | 1.97 | 33,400 |
| 2 | 廣州星匯雲錦 | 住宅、車位 | 700 | 0.30 | 42,900 |
| 3 | 廣州星匯御府 | 住宅 | 3,300 | 1.91 | 57,900 |
| 4 | 廣州嶺南灣畔/ 廣州財富公館 | 商業 | 17,500 | 3.76 | 21,500 |
| 5 | 廣州江南新苑 | 車位 | 500 | 0.14 | 28,000 |
| 6 | 廣州星匯金沙 | 住宅 | 95,200 | 17.05 | 17,900 |
| 7 | 廣州星匯文華 | 住宅 | 20,800 | 4.53 | 21,800 |
| 8 | 廣州星匯文瀚 | 住宅 | 900 | 0.19 | 21,100 |

| 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) |
|----|-------------------|-------|------------------|-------------------|----------------------|
| 9 | 廣州星匯文字 | 住宅 | 11,200 | 2.60 | 23,200 |
| 10 | 廣州可逸江畔 | 住宅 | 64,100 | 9.19 | 14,300 |
| 11 | 廣州可逸陽光 | 住宅 | 4,800 | 0.55 | 11,500 |
| 12 | 南沙濱海花園 | 住宅 | 112,700 | 12.64 | 11,200 |
| 13 | 廣州嶺南山畔 | 住宅 | 38,700 | 7.11 | 18,400 |
| 14 | 廣州嶺南雅築 | 住宅 | 65,300 | 8.60 | 13,200 |
| 15 | 廣州嶺南林語 | 住宅 | 65,900 | 9.63 | 14,600 |
| 16 | 花都逸泉韻翠 | 住宅 | 1,500 | 0.06 | 4,000 |
| 17 | 從化逸泉山莊 | 住宅 | 200 | 0.03 | 15,000 |
| 18 | 從化逸泉映翠 | 住宅 | 135,300 | 8.74 | 6,500 |
| | 其他項目 | 不適用 | 23,000 | 6.94 | 30,200 |
| | 廣州小計 | | 667,500 | 95.94 | 14,400 |
| 19 | 江門星匯名庭 | 住宅 | 91,900 | 4.50 | 4,900 |
| 20 | 中山星匯雲錦 | 住宅 | 28,500 | 1.58 | 5,500 |
| 21 | 中山星匯雋庭 | 住宅、商業 | 4,400 | 0.82 | 18,600 |
| 22 | 中山星匯品峰 | 住宅 | 38,600 | 2.98 | 7,700 |
| 23 | 中山可逸豪苑 | 住宅 | 58,900 | 3.01 | 5,100 |
| 24 | 南海星匯雲錦 | 住宅 | 16,900 | 2.65 | 15,700 |
| 25 | 佛山嶺南雋庭 | 住宅 | 75,900 | 5.92 | 7,800 |
| | 珠三角(除廣州)小計 | | 315,100 | 21.46 | 6,800 |
| 26 | 杭州星匯城 | 住宅 | 81,500 | 4.82 | 5,900 |
| 27 | 杭州星匯悅城 | 住宅 | 28,200 | 3.14 | 11,100 |
| 28 | 昆山可逸蘭亭 | 住宅 | 167,100 | 13.65 | 8,200 |
| | 長三角小計 | | 276,800 | 21.61 | 7,800 |
| 29 | 武漢星匯雲錦 | 住宅 | 103,200 | 17.70 | 17,200 |
| 30 | 武漢星匯君泊 | 住宅 | 137,600 | 15.16 | 11,000 |
| | 中部地區小計 | | 240,800 | 32.86 | 13,600 |
| 31 | 瀋陽越秀湖湖郡 | 住宅 | 3,000 | 0.29 | 9,700 |
| 32 | 瀋陽星匯藍海 | 住宅 | 78,800 | 5.68 | 7,200 |
| 33 | 煙台星匯鳳凰 | 住宅 | 6,300 | 0.48 | 7,600 |
| 34 | 煙台星匯金沙 | 住宅 | 128,200 | 6.97 | 5,400 |
| 35 | 青島星匯藍灣 | 住宅 | 99,300 | 8.01 | 8,100 |
| | 環渤海小計 | | 315,600 | 21.43 | 6,800 |
| | 合計 | | 1,815,800 | 193.30 | 10,600 |

土地儲備

二〇一四年，本集團分別於杭州、廣州購入兩塊土地，總金額約為人民幣74.51億元，總建築面積約83.43萬平方米。杭州余杭古墩路地塊是通過與投資基金合作形式購得，因此本集團應付的土地款僅為人民幣65.47億元。

二〇一四年新購土地情況：

| 編號 | 項目 | 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) |
|----|----------|-------|----------------|----------------|-------------------|
| 1 | 杭州星匯悅城 | 9.55% | 57,300 | 185,400 | 10.00 |
| 2 | 廣州白雲同和地塊 | 100% | 147,700 | 648,900 | 64.51 |
| | 合計 | | 205,000 | 834,300 | 74.51 |

截至二〇一四年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約1,431萬平方米，共33個項目分佈於全國12個城市，區域均衡持續優化。按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,162萬平方米。按地區分，廣州約佔39.2%，珠三角(除廣州)約佔12.4%，環渤海約佔14.3%，長三角約佔18.5%，中部地區約佔14.4%，海南約佔0.7%，香港約佔0.5%。按用途分，住宅約佔54.5%，商業及其他約佔45.5%。

土地儲備情況如下：

| 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 | 越秀金融大廈 | 95% | 211,500 | 211,500 | — |
| 2 | 亞太世紀廣場 | 95% | 232,000 | 232,000 | — |
| 3 | 廣州海珠南洲路項目 | 95.48% | 152,600 | — | 152,600 |
| 4 | 廣州財富公館 | 99.06% | 7,900 | 7,900 | — |
| 5 | 廣州星匯金沙 | 100% | 205,300 | 205,300 | — |
| 6 | 南沙濱海花園 | 95.48% | 2,396,400 | 927,500 | 1,468,900 |
| 7 | 廣州嶺南雅築 | 95.48% | 325,000 | 325,000 | — |
| 8 | 廣州嶺南林語 | 47.74% | 446,200 | 446,200 | — |
| 9 | 越秀保利愛特 (前稱：廣州蘿崗雲埔 工業區項目) | 4.77% | 667,900 | 157,700 | 510,200 |
| 10 | 從化逸泉映翠 | 95.48% | 189,300 | 189,300 | — |
| 11 | 廣州白雲同和地塊 其他項目 | 100% 不適用 | 648,900 114,400 | — 69,300 | 648,900 45,100 |
| | 廣州小計 | | 5,597,400 | 2,771,700 | 2,825,700 |
| 12 | 江門星匯名庭 | 95% | 250,100 | 190,800 | 59,300 |
| 13 | 中山星匯雲錦 | 95% | 161,700 | 161,700 | — |
| 14 | 中山星匯品峰 | 95% | 329,700 | 113,000 | 216,700 |
| 15 | 中山可逸豪苑 | 100% | 426,300 | 132,200 | 294,100 |
| 16 | 南海星匯雲錦 | 100% | 290,700 | 290,700 | — |
| 17 | 佛山嶺南雋庭 | 19% | 314,900 | 298,700 | 16,200 |
| | 珠三角(除廣州)小計 | | 1,773,400 | 1,187,100 | 586,300 |
| 18 | 瀋陽越秀湖郡 | 99.95% | 291,000 | 21,100 | 269,900 |
| 19 | 瀋陽星匯雲錦 | 100% | 519,900 | 175,500 | 344,400 |
| 20 | 瀋陽星匯藍海 | 100% | 181,300 | 172,700 | 8,600 |
| 21 | 煙台星匯金沙 | 100% | 601,700 | 386,700 | 215,000 |
| 22 | 青島星匯藍灣 | 100% | 465,000 | 465,000 | — |
| | 環渤海小計 | | 2,058,900 | 1,221,000 | 837,900 |
| 23 | 杭州星匯城 | 100% | 1,718,300 | 447,700 | 1,270,600 |
| 24 | 杭州星匯尚城 | 100% | 225,700 | 225,700 | — |

| 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 | 杭州維多利廣場 | 20% | 71,900 | 71,900 | — |
| 26 | 杭州星匯悅城 | 9.55% | 185,400 | 185,400 | — |
| 27 | 昆山可逸蘭亭 | 48.45% | 452,000 | 452,000 | — |
| | 長三角小計 | | 2,653,300 | 1,382,700 | 1,270,600 |
| 28 | 武漢星匯雲錦 | 100% | 553,900 | 553,900 | — |
| 29 | 武漢星匯君泊 | 95.48% | 603,800 | 603,800 | — |
| 30 | 武漢國際金融匯 (前稱：武漢江漢精武路 項目) | 7.64% | 890,500 | 83,900 | 806,600 |
| | 中部地區小計 | | 2,048,200 | 1,241,600 | 806,600 |
| 31 | 海南司馬坡島項目 | 47.50% | 100,400 | 6,000 | 94,400 |
| | 國內小計 | | 14,231,600 | 7,810,100 | 6,421,500 |
| 32 | 香港油塘項目 | 100% | 70,500 | — | 70,500 |
| 33 | 香港太子道項目 | 100% | 4,000 | 4,000 | — |
| | 香港小計 | | 74,500 | 4,000 | 70,500 |
| | 合計 | | 14,306,100 | 7,814,100 | 6,492,000 |

工程進度

本集團立足項目快周轉，提升開發效率。杭州星匯悅城圍繞「當年拿地，當年開工，當年銷售」的快周轉策略，突破開發速度。因此，二〇一四年施工規模繼續增長，項目開發正常推進，以滿足銷售需求，新開工、竣工和交付均按進度進行。

新開工、竣工和交付情況如下：

| 工程進度 | 二〇一三年 | 二〇一四年 | 二〇一五年 |
|------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| | 實際 建築面積 (平方米) | 實際 建築面積 (平方米) | 全年計劃 建築面積 (平方米) |
| 在建 | 7,723,800 | 7,814,100 | 6,928,200 |
| 新開工 | 3,828,200 | 2,162,400 | 1,933,300 |
| 竣工 | 1,614,700 | 2,054,700 | 2,819,200 |
| 交付 | 938,200 | 1,203,700 | 1,958,600 |

投資物業

截至二〇一四年十二月三十一日，本集團擁有的在租投資物業共約59.59萬平方米，其中，寫字樓約佔8.9%，商業約佔61.7%，停車場及其他約佔29.4%。本集團擁有在建投資物業約31.45萬平方米，主要是越秀金融大廈(前稱：廣州財富中心)及南海星匯雲錦的商業部分。二〇一四年本集團錄得的租金收入約為人民幣2.45億元，同比下降46.4%，主要是由於廣州財富天地廣場進行租戶結構調整。

二〇一四年，本集團錄得投資物業評估升值約人民幣14.05億元，主要是廣州越秀金融大廈年內錄得評估值升值。

其他收益淨額

年內，本集團其他收益淨額主要為出售持有廣州星匯雲錦項目部分物業的間接全資附屬公司股權，錄得稅前出售利潤約人民幣4.49億元。

銷售及營銷成本

年內，本集團銷售及營銷成本約為人民幣6.52億元，同比上升32.2%，銷售及營銷成本的增加主要是本集團應對市場變化加大了營銷推廣力度，且新推項目亦較去年增加。銷售及營銷成本佔本年合同銷售總額的3.0%，較去年的3.4%，下降0.4個百分點。

行政開支

本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。年內的行政開支約為人民幣8.40億元，同比上升2.9%。主要為人工成本有所上升。行政開支佔本年度合同銷售額的3.8%，較去年的5.6%，下降1.8個百分點。

財務費用

年內，本集團借款的利息支出(不包括補貼款項相關利息支出)約為人民幣15.33億元，同比上升3.0%。本年資本化之利息約人民幣11.33億元。二〇一四年本集團的實際借貸平均年利率約為5.07%(二〇一三年：5.59%)。

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增加81.1%至約人民幣3.60億元。主要亦是來自本集團持有36.45%的越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的盈利貢獻。

二〇一四年越秀房產基金可分派總額約人民幣6.63億元，同比增加10.7%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣2.42億元。

每股基本盈利

本公司按於二〇一四年九月二十五日每持有100股股份可獲發33股供股股份的基準，以每股1.25港元的認購價進行供股，並在二〇一四年十月二十二日完成發行3,077,015,931股新股。

截至二〇一四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(以加權平均已發行股份計算)為人民幣0.2329元(二〇一三年調整後：人民幣0.2901元)。

末期股息

董事會建議派發二〇一四年末期股息每股0.027港元，相等於每股人民幣0.022元(二〇一三年：每股0.035港元，相等於每股人民幣0.027元)予二〇一五年六月十一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，末期股息將於二〇一五年七月六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，截至二〇一四年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.076港元，相當於約每股人民幣0.061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。本集團秉持審慎理財的原則，注重資金管理和風險控制，制訂持續健全的監控體系，應對市場變化，確保維持健康充裕的流動資金，保障其業務的發展。在繼續維持中國大陸及香港商業銀行現時良好關係的同時，本集團亦著重開拓更多融資渠道、優化其資本結構及降低成本，提升抵禦風險的能力。

截至二〇一四年十二月三十一日止年度，本集團完成銀行融資約人民幣169億元，其中淨增銀行借款約人民幣64億元。在二〇一四年十月份亦以4.19倍的超額認購成功完成38.46億港元的供股集資。同時，本公司繼續透過中期票據計劃，在二〇一四年十一月定向發行23億港元15年期公司票據，年票息率僅為6.1%。本集團之資金來源更為多元化，整體債務償還年期得到延展，債務結構進一步優化，融資成本持續降低。年內本集團的實際借貸平均年利率由二〇一三年的約5.59%再下降0.52個百分點至約5.07%。未來一年到期的借貸僅佔總借貸的約26%（二〇一三年：35%），定息票據佔總借貸約22%。境內外借貸比例維持在約42%:58%。本集團整體財務狀況維持健康良好。

營運資金

截至二〇一四年十二月三十一日，本集團的營運資金（流動資產減流動負債）為約人民幣358.69億元（二〇一三年十二月三十一日：約人民幣263.26億元）。本集團的流動資產比率（流動資產除流動負債）為2.1倍（二〇一三年十二月三十一日：1.8倍），現金及現金等價物約人民幣78.83億元（二〇一三年十二月三十一日：人民幣50.55億元）。監控戶存款約人民幣50.75億元（二〇一三年十二月三十一日：人民幣33.19億元）。未提取的銀行授信額度約人民幣33.29億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

| | 二〇一四年 人民幣千元 | 二〇一三年 人民幣千元 |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| 銀行借貸及票據 | | |
| 以人民幣結算 | 13,787,880 | 10,355,330 |
| 以港元結算 | 12,240,383 | 7,357,686 |
| 以美元結算 | <u>6,030,900</u> | <u>6,152,157</u> |
| 總銀行借貸及債券 | 32,059,163 | 23,865,173 |
| 融資租約的責任 | 138 | 193 |
| 銀行透支 | <u>72</u> | <u>86</u> |
| 總借貸 | <u><u>32,059,373</u></u> | <u><u>23,865,452</u></u> |
| 賬齡分析： | | |
| 第一年內 | 8,415,093 | 8,330,549 |
| 第二年 | 7,195,990 | 4,817,035 |
| 第三至第五年 | 10,622,550 | 7,020,496 |
| 超過五年 | <u>5,825,740</u> | <u>3,697,372</u> |
| 借貸合計 | 32,059,373 | 23,865,452 |
| 減：現金及現金等價物 | <u>(7,882,648)</u> | <u>(5,054,749)</u> |
| 借貸淨額 | 24,176,725 | 18,810,703 |
| 權益總額 | <u>30,253,428</u> | <u>25,160,008</u> |
| 總資本 | <u><u>54,430,153</u></u> | <u><u>43,970,711</u></u> |
| 資本負債率 | <u><u>44.4%</u></u> | <u><u>42.8%</u></u> |

資本性支出及投資

年內，本集團用於物業、廠房及設備、在建工程及投資物業的資本性支出約人民幣4.56億元。

利率風險

本集團的主要利率風險來自人民幣、港元及美元相關貸款及存款。本集團目前沒有安排利率對沖工具。今年境外利率有向上趨勢，而境內利率估計下調，集團將持續緊密監察利率變化，實施適當風險管理措施。在適當的時候，採用合適的行動及工具減低利率風險，包括安排適量定息融資及利率對沖合約。同時，本集團繼續利用境內外融資的優勢，尋求更多低息貸款。

外匯風險

由於本集團的主要業務在中國內地，收入和現金流量也主要以人民幣為主，在香港的現金支出則主要為股東的現金派息及償還銀行貸款及利息。本集團目前沒有安排匯率對沖工具，集團將持續緊密關注人民幣波動及走勢，評估匯率變動對集團的影響，適當的時候，採用合適的行動及工具管理外匯風險，包括調整外幣融資比例，採用適量的外匯對沖工具，以及在利率可接受情況下加大境外人民幣融資等。

資本承擔

於二〇一四年十二月三十一日，本集團就購買物業、廠房及設備的資本承擔約為人民幣16.84億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣9.11億元)。

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，本集團需履行擔保責任償還未償還的按揭本金及累計利息，但本集團擁有有關已質押物業合

法業權。有關擔保應於相關物業擁有權證發出後終止。於二〇一四年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣64.92億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣27.81億元)。

截至二〇一四年十二月三十一日，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32.90億元(二〇一三年十二月三十一日：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。

僱員及薪酬政策

於二〇一四年十二月三十一日，本集團聘用約6,690名僱員(二〇一三年十二月三十一日：6,050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。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一四年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

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，在本公司之股東大會上輪席告退。本公司所有非執行董事均已在過去三年輪席告退並已獲重選連任。

年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇一四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

本公司將由二〇一五年五月二十一日(星期四)至二〇一五年五月二十六日(星期二)(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二〇一五年五月二十六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，必須於二〇一五年五月二十日(星期三)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，本公司將由二〇一五年六月九日(星期二)至二〇一五年六月十一日(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，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，必須於二〇一五年六月八日(星期一)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。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
張招興

香港，二〇一五年二月二十七日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、唐壽春、陳志鴻、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓