



越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(股份代號: 00123)



2011年報



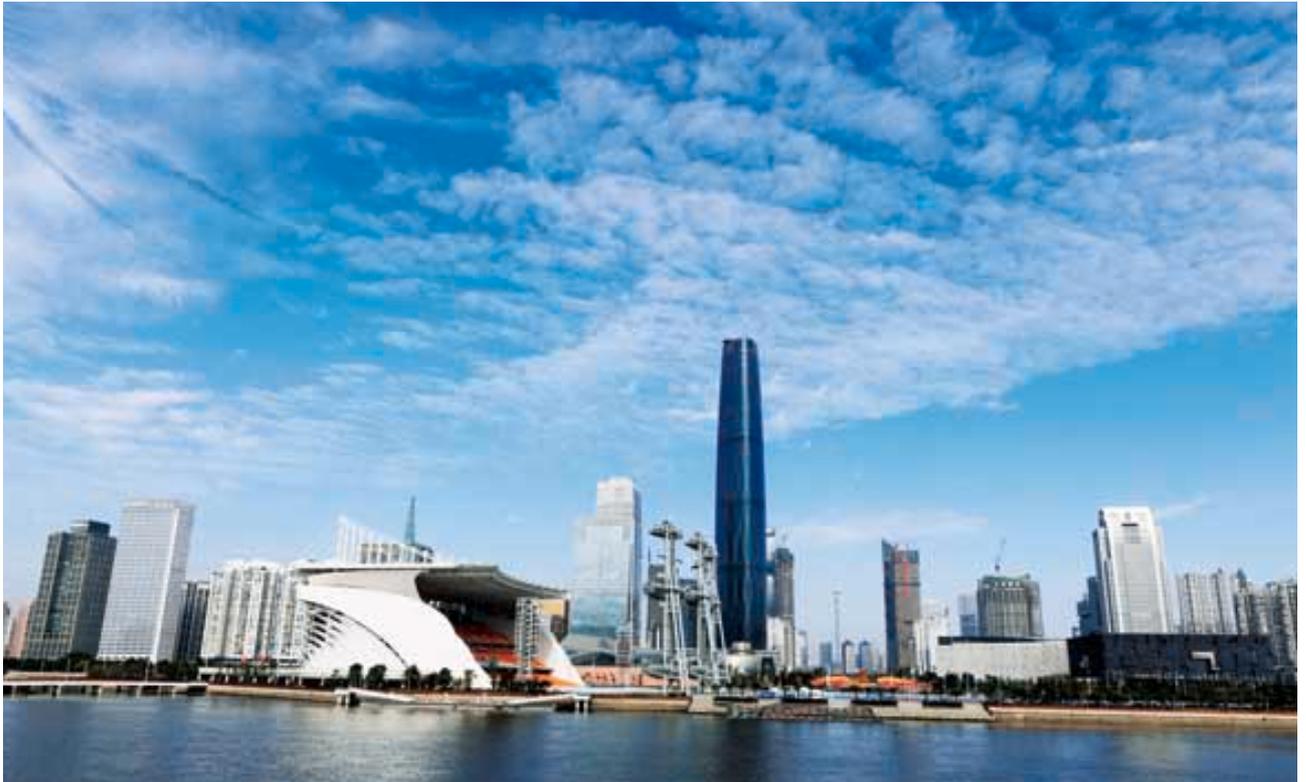


目錄

公司簡介	2
財務摘要	4
二〇一一年大事記	6
董事長報告	8
管理層討論及分析	23
企業社會責任報告	37
投資者關係報告	39
董事簡介	43
企業管治報告	45
董事會報告	52
獨立核數師報告	61
綜合損益表	63
綜合全面收入報表	64
綜合資產負債表	65
資產負債表	67
綜合現金流量表	69
綜合權益變動表	71
財務報表附註	73
集團結構	139
公司及股東關係資料	150



公司簡介



越秀地產股份有限公司(前稱越秀投資有限公司,「本公司」,股票代號:00123)於一九九二年十二月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市,現為摩根士丹利資本國際(MSCI)中國指數成分股。本公司的主要股東廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀集團」)是隸屬廣州市人民政府國有資產監督管理委員會管理的國有企業。

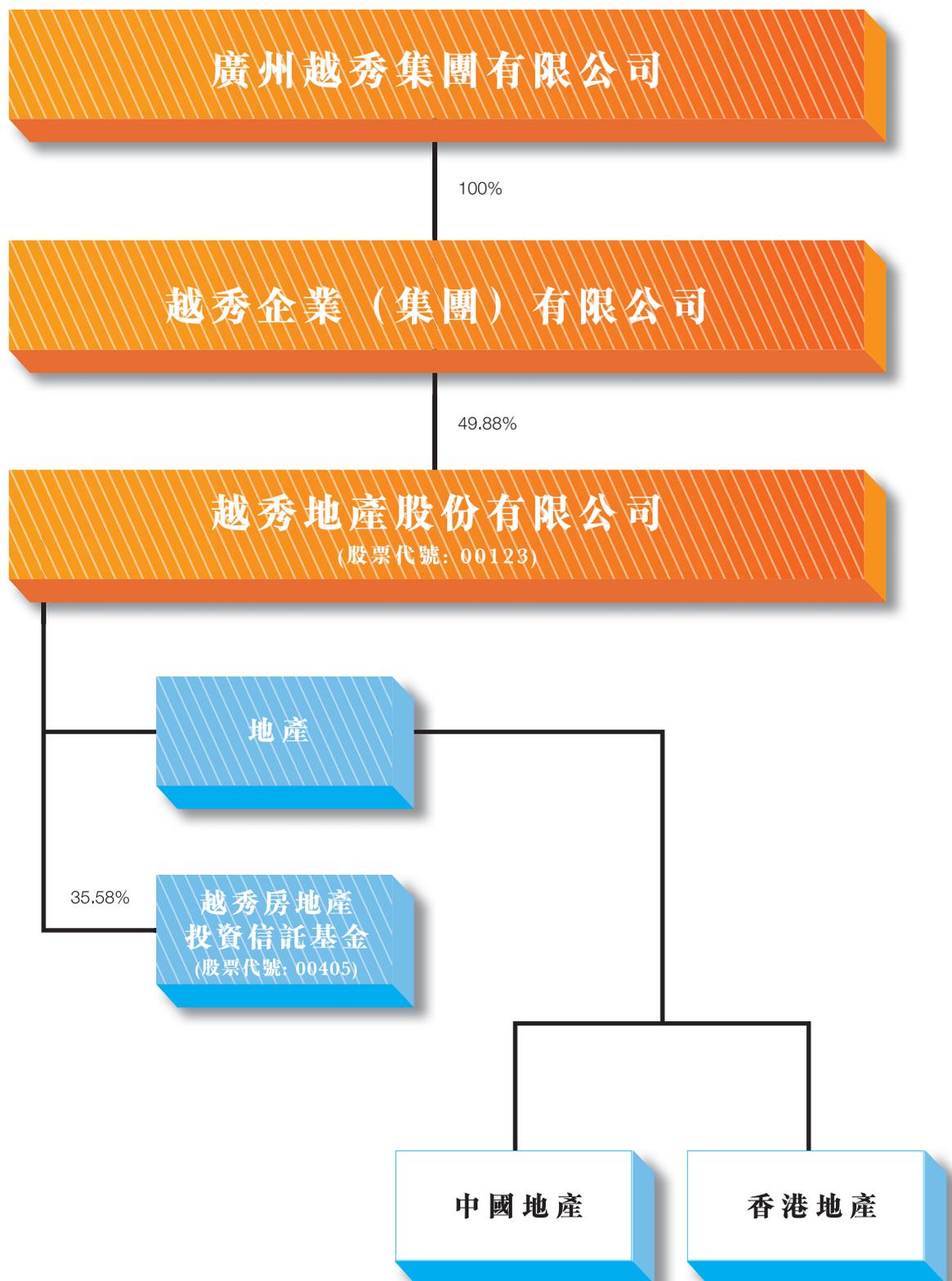
本公司及其附屬公司(「本集團」)主要業務為房地產發展及投資,業務主要集中在廣州地區,並已逐步擴展至珠三角、長三角、環渤海和中部地區。至二〇一一年十二月三十一日,本集團擁有的在建及未開發物業的總建築面積約為1,116萬平方米。

本集團亦持有越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」,股票代號:00405)35.58%的權益。越秀房產基金是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃,並且是全球首只投資於中國房地產市場的上市房地產投資信託基金。



公司簡介

於二〇一一年十二月三十一日



財務摘要

損益表摘要

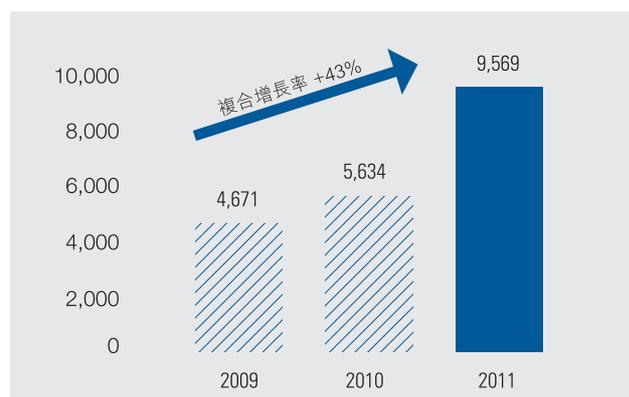
人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一一年	二〇一〇年	變動
營業收入	9,569,006	5,633,963	+69.8%
總營業收入(含出售投資物業)	10,272,148	6,979,031	+47.2%
毛利	4,004,094	1,881,263	+112.8%
經營盈利	8,081,746	1,801,246	+348.7%
本公司權益持有人應佔盈利	5,136,661	918,840	+459.0%
每股基本盈利(人民幣元)	0.5533	0.1228	+350.6%

資產負債表摘要

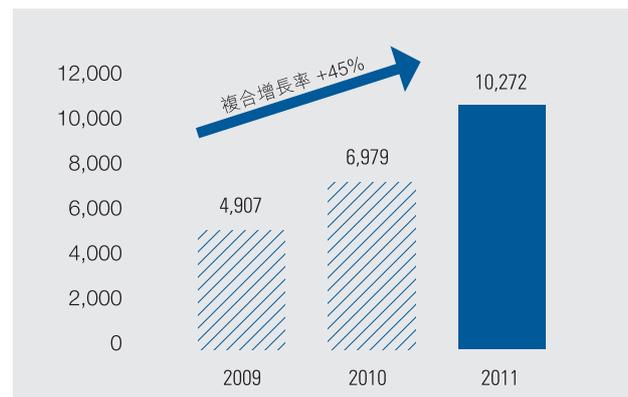
人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一一年	二〇一〇年	變動
現金總額(包括現金及現金等價物和監控戶存款)	6,127,658	7,472,712	-18.0%
總資產	61,195,809	50,780,930	+20.5%
總資產減流動負債	37,837,212	31,459,191	+20.3%
股東權益	20,287,874	15,860,360	+27.9%

營業收入

(人民幣百萬元)

總營業收入
(含出售投資物業)

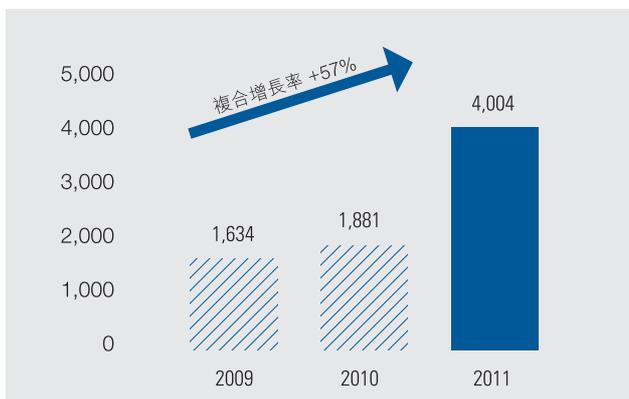
(人民幣百萬元)



財務摘要

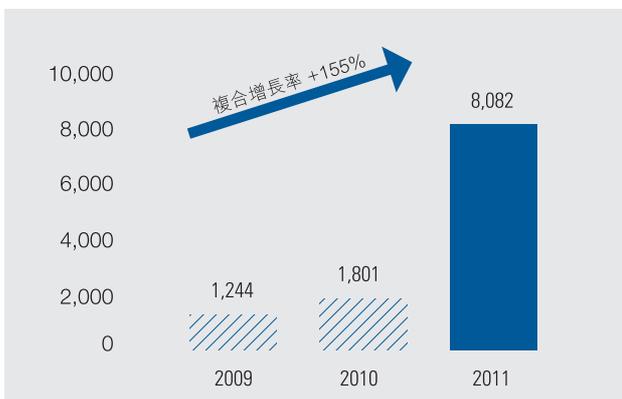
毛利

(人民幣百萬元)



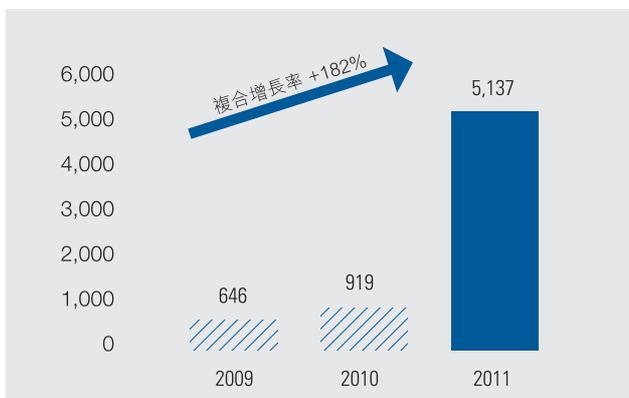
經營盈利

(人民幣百萬元)



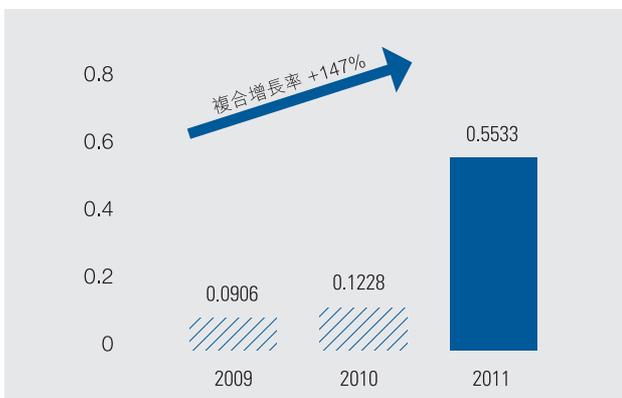
本公司權益持有人應佔盈利

(人民幣百萬元)



每股基本盈利

(人民幣元)



二〇一一年大事記



3月

- 江門星滙名庭獲得由美國綠色建築委員會頒發的「能源與環境設計先導金獎(主體與結構)」的預認證書

3月

- 以約人民幣21.50億元獲得沈陽南塔街項目，建築面積約669,900平方米
- 廣州財富中心正式動工，將會成為珠江新城的第三高樓



4月

- 倫敦金融城市長邁克貝爾先生到訪廣州國際金融中心

5月

- 南沙濱海花園新一期組團濱海雋城正式開售



6月

- 廣州國際金融中心順利交付首批寫字樓

二〇一一年大事記



7月

- 本集團的總部辦公地點搬遷至廣州國際金融中心
- 花都逸泉韻翠和江門星滙名庭正式開售

8月

- 煙台星滙鳳凰正式開售
- 武漢礄口項目正式動工



9月

- 以約人民幣14.10億元獲得廣州科學城項目，建築面積約299,000平方米
- 以約人民幣2.59億元獲得中山東升鎮項目，建築面積約427,300平方米
- 廣州財富世紀廣場、星滙金沙、星滙文華、江南新苑新一期組團正式開售

10月

- 以約人民幣3.96億元獲得杭州臨安二期項目，建築面積約211,000平方米



12月

- 首次榮獲著名財經雜誌《財資》頒發的「2011年社會責任和投資者關係金獎」和「2011年最具潛力中國企業獎」

董事長報告



董事長
陸志峰先生

二〇一一年（「報告期」），全球金融和經濟環境複雜多變，而中央政府對房地產市場調控的各項政策措施漸見成效，面對降溫的市場，本集團嚴格按照「強化管理提品質，深化調整促跨越」的工作主題，積極應對挑戰，採取有效措施，增強突破能力，完成年度銷售目標，落實了對集團長遠發展具有深刻意義的「三年調整優化發展」，集團的銷售和利潤規模實現了跨越式的增長。

董事長報告

二〇一一年（「報告期」），全球金融和經濟環境複雜多變，而中央政府對房地產市場調控的各項政策措施漸見成效，面對降溫的市場，本集團嚴格按照「強化管理提品質，深化調整促跨越」的工作主題，積極應對挑戰，採取有效措施，增強突破能力，完成年度銷售目標，落實了對集團長遠發展具有深刻意義的「三年調整優化發展」，集團的銷售和利潤規模實現了跨越式的增長。

首先，銷售業績穩步攀高。報告期內，應對多個城市實行「限購、限價、限貸」政策，本集團堅持不懈的努力，不斷提升產品和服務品質，實現「高端住宅個性化，普通住宅標準化」，全方位覆蓋不同客戶的需求，因此銷售額再創歷史新高，全年合同銷售金額和合同銷售面積分別約人民幣90.54億元和60.85萬平方米，同比分別上升2.2%和12.1%。

其次，核心業務快速發展。報告期內，本集團為了保持地產業務的快速發展，並在綜合考慮了房地產發展趨勢、集團的現金流狀況、開發規模、成本等因素的前提下，分別在廣州、中山、瀋陽、杭州等地購入六塊優質土地，新增土地儲備約201萬平方米，共投入資金約人民幣55.16億元，以進一步鞏固「以珠三角為核心，以長三角、環渤海、中部地區為重點」的全國性戰略佈局。截至報告期末，本集團土地儲備約1,116萬平方米（含在建物業）。

此外，多渠道融資取得突破。本集團在嚴峻的融資環境下充分發揮自身的資源優勢，報告期內淨新增銀行借款約人民幣41億元，為集團的快速發展提供了強大的資金保障。另外，本集團還充分發揮了粵港兩地的融資優勢，境外融資比例由27%上升到35%，有效地降低了融資成本。報告期末，營運資金充足，現金及監控戶存款約為人民幣61.28億元，另有已承諾未提取之授信額度約為人民幣28億元，總資本負債率約45.50%，維持在合理水準，集團財務穩健。

最後，上市平台優化獲得市場認可。本集團憑藉業績跨越式增長、營運系統持續調整優化以及資本市場有效運作等優勢，榮獲香港著名財經雜誌《財資》頒發的「2011年最具潛力中國企業獎」和「2011社會責任和投資者關係金獎」、香港《資本一周》頒發的「傑出上市企業大獎」，並連續第三年被香港《經濟一周》評為「中國傑出房地產商」，充分展示了本集團上市平台的結構優化及越秀地產品牌獲得了資本市場的廣泛認可。美譽度深入人心，進一步提升公司核心競爭力。

未來展望

二〇一二年，預期世界經濟前景持續不明朗，中央政府將繼續維持對房地產市場調控的力度，抑制投資投機性購房，進一步鞏固調控成果，引導市場往健康、持續、穩定的方向發展。隨著近年中國經濟持續增長，城市化的進程亦步亦趨，住房存在一定的剛性需求，相信房地產行業仍然是中國經濟的支柱產業，而且將會繼續拉動內需。因此，二〇一二年將是充滿挑戰和機遇的一年。

二〇一二年是集團的總體策略從「調整優化發展」階段轉入到「全面提高發展」階段的第一年，標誌集團的業務發展進入一個新的里程碑。面對極為複雜的經濟形勢和激烈競爭的房地產市場，本集團對未來發展仍充滿信心，將全面貫徹董事會的戰略部署，以「苦練內功促提升，積極應對求發展」為工作主題，穩定增長，控制風險，有所作為，著力打造產業發展新格局，努力為實現「全面提高發展」的目標夯定堅實基礎，確保在新的歷史起點上取得新突破。

在經營管理方面，本集團將會積極謀求發揮全國內房獨有的「地產開發與商業投資」並行結合的雙平台優勢，著力增強商業經營能力，推進「地產與房託」常態化互動，冀能取得開發與商業營運雙輪驅動的均衡發展。此外，本集團也會綜觀房地產市場發展的趨勢，結合購房者的消費態勢，在產品設計上融入低碳化、智能化和人性化的理念、技術和要素，打造新型、優質和高端的物業產品。同時，本集團將會繼續密切關注市場的動態，加快對市場變化的應對，保持開發節奏適度平穩，做好財務風險管理，確保現金流穩定健康，並且不斷提高資產和經營的品質，為股東和社會帶來更優厚的回報。

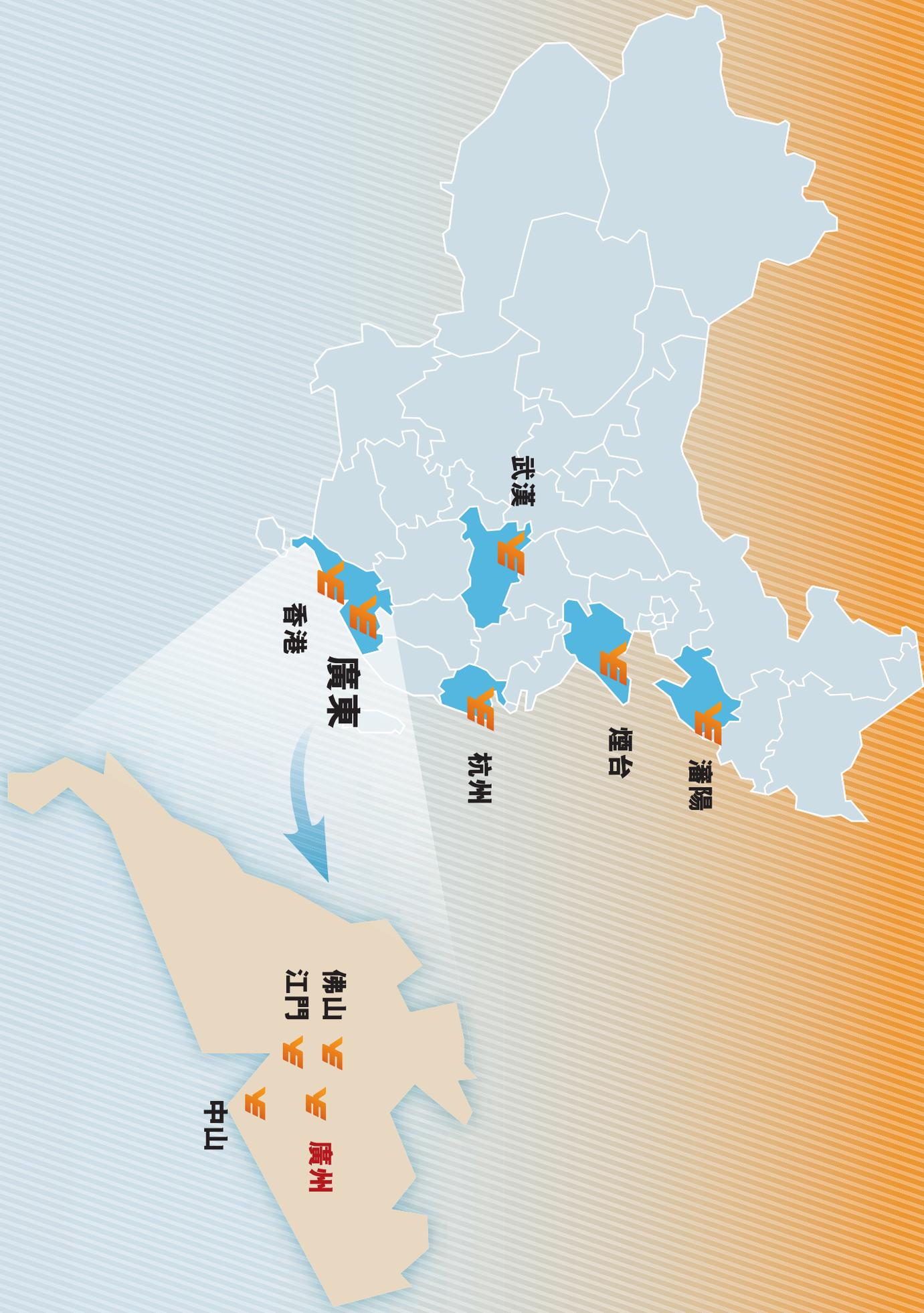
致謝

本集團在過去的一年取得令人滿意的業績，全賴董事會的正確指導及全體管理層和員工的共同努力，本人藉此機會向全體同仁表示衷心的感謝。同時亦非常感謝所有股東、銀行界和投資界各位朋友及合作夥伴一直以來對本集團充分的信任和鼎力的支持。

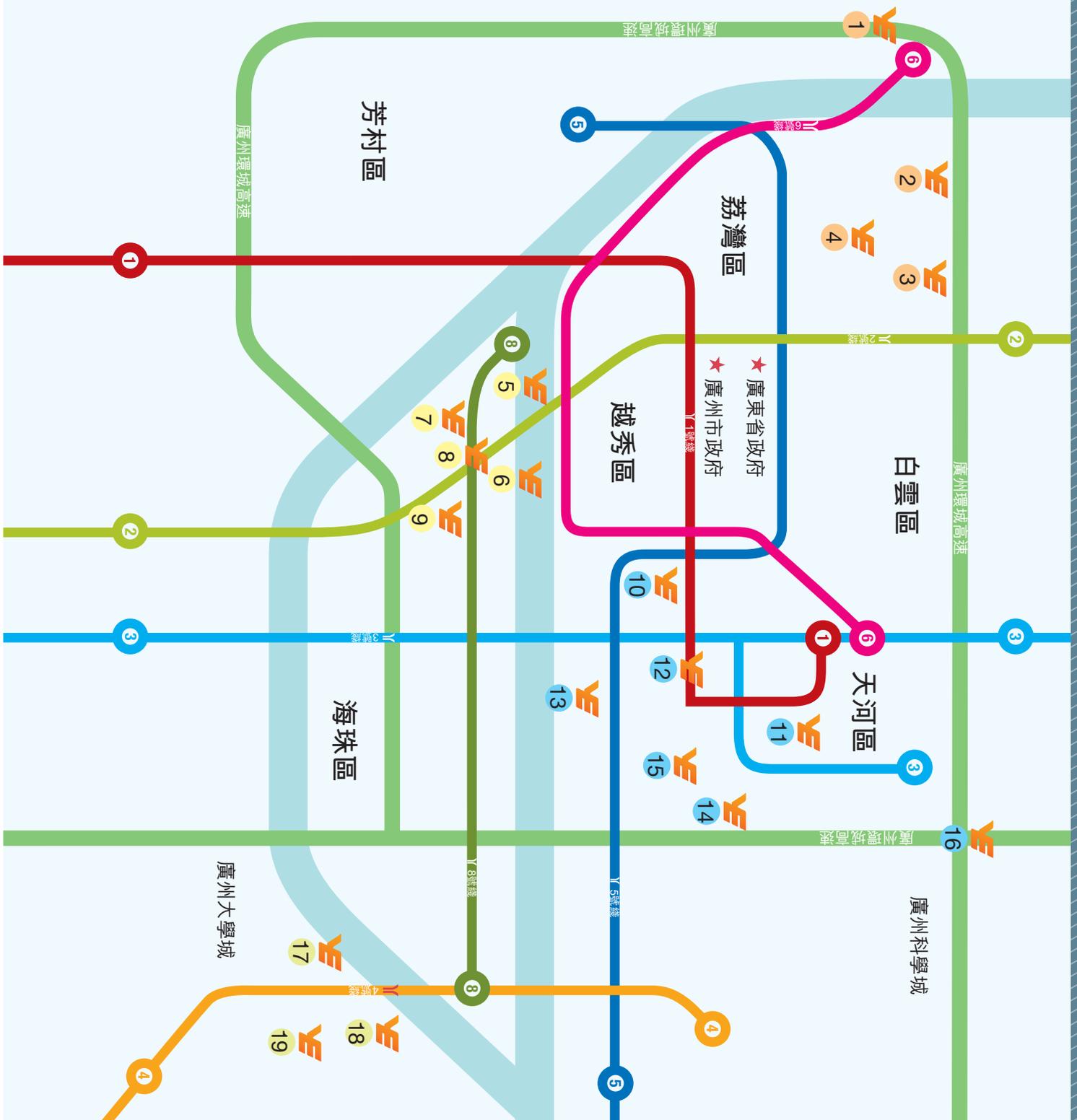
董事長

陸志峰

香港，二〇一二年三月一日

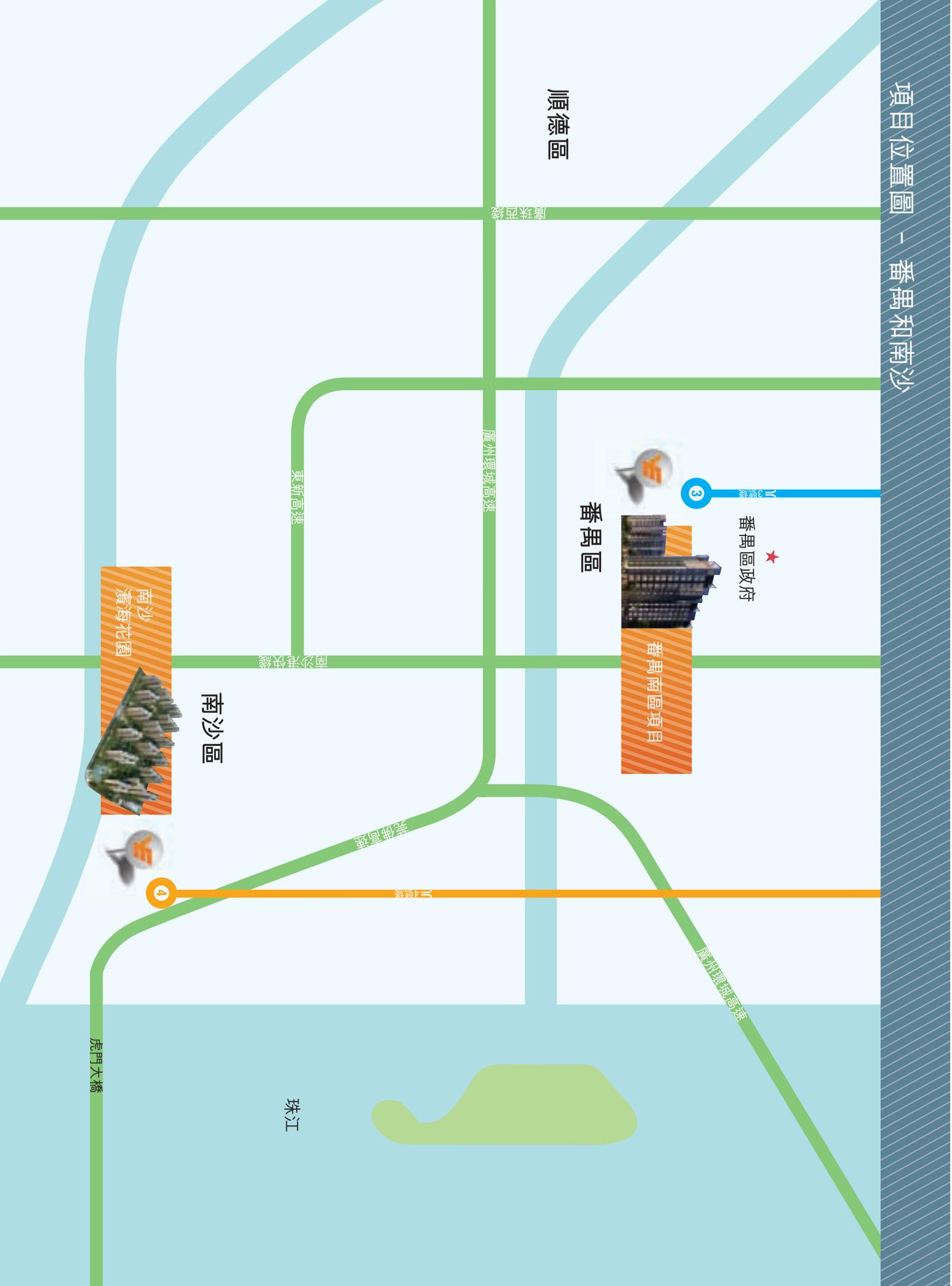


項目位置圖 - 廣州

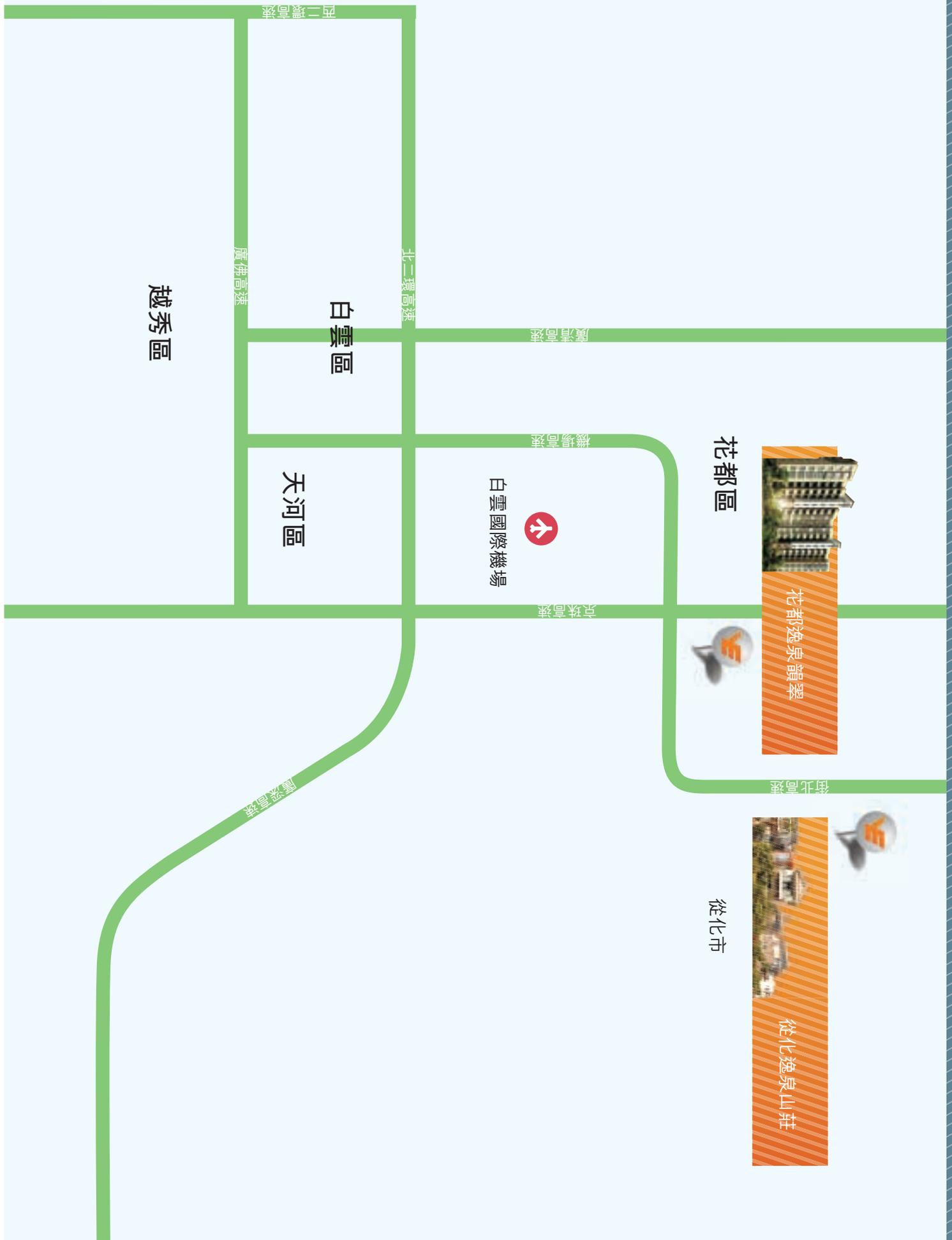


- 1 星滙金沙
- 2 嶺南灣畔
- 3 財富天地廣場
- 4 體育大廈
- 5 可逸豪苑
- 6 江南新村3、4期
- 7 翠城花園
- 8 可逸家園
- 9 江南新苑
- 10 星滙雲錦
- 11 亞太世紀廣場
- 12 財富中心
- 13 廣州國際金融中心
- 14 財富世紀廣場
- 15 珠江新城D8-C3項目
- 16 廣州科學城項目
- 17 星滙文翰
- 18 星滙文字
- 19 星滙文華

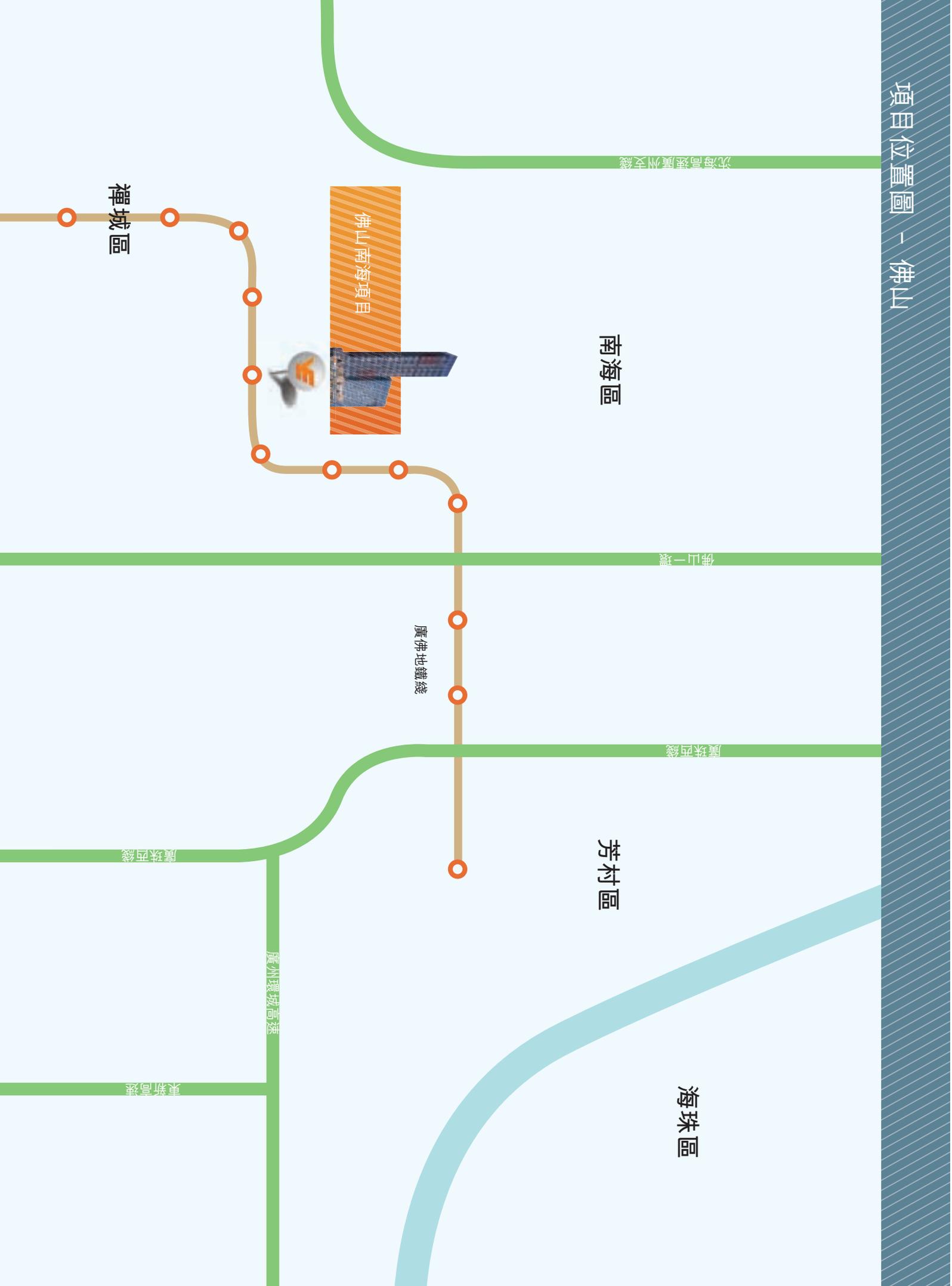
項目位置圖 - 番禺和南沙



項目位置圖 - 花都和從化



項目位置圖 - 佛山



海珠區

芳村區

南海區

佛山南海項目

禪城區

沈海高速廣佛段

佛山一環

廣佛地鐵線

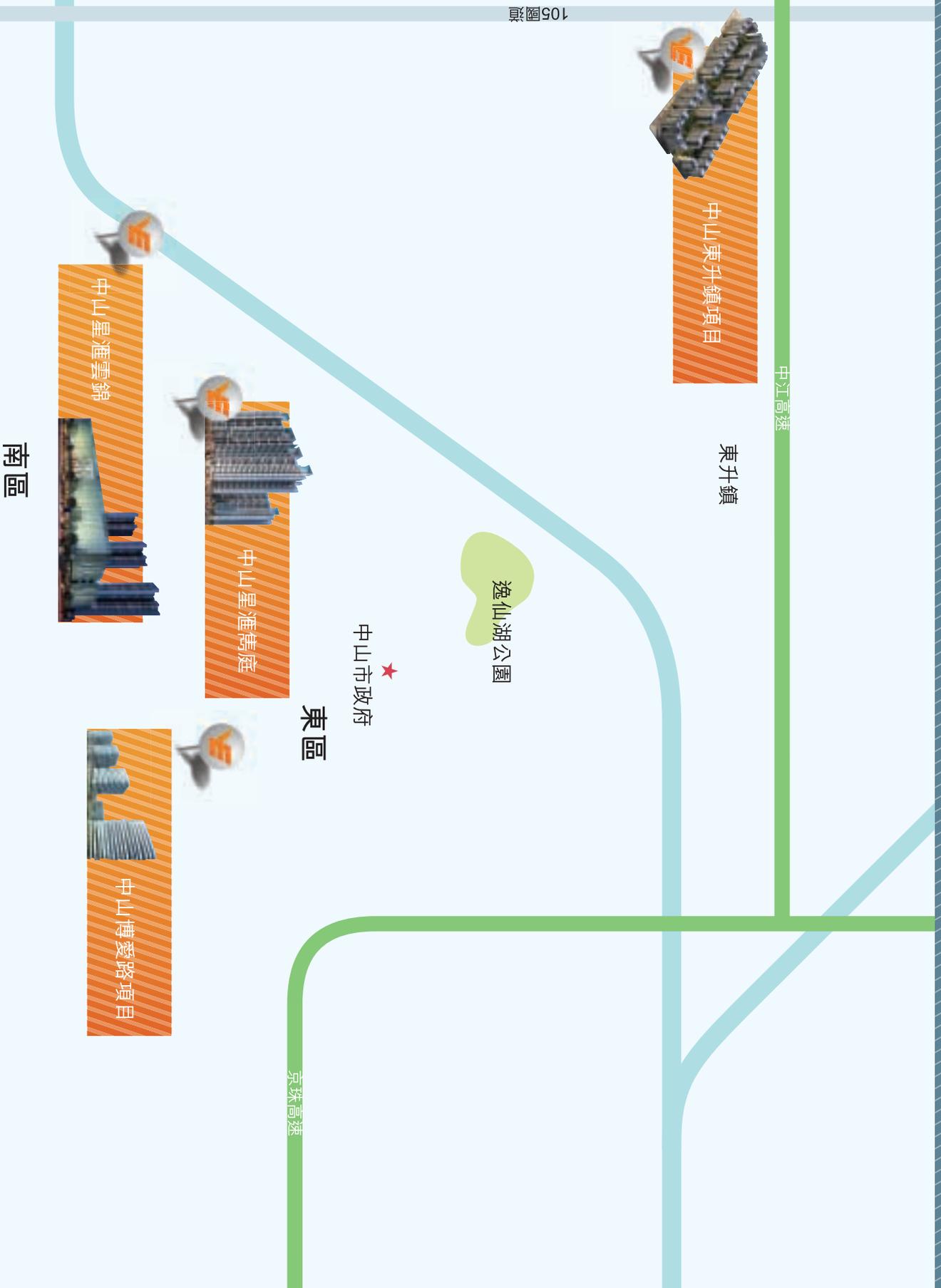
廣珠西線

廣珠西線

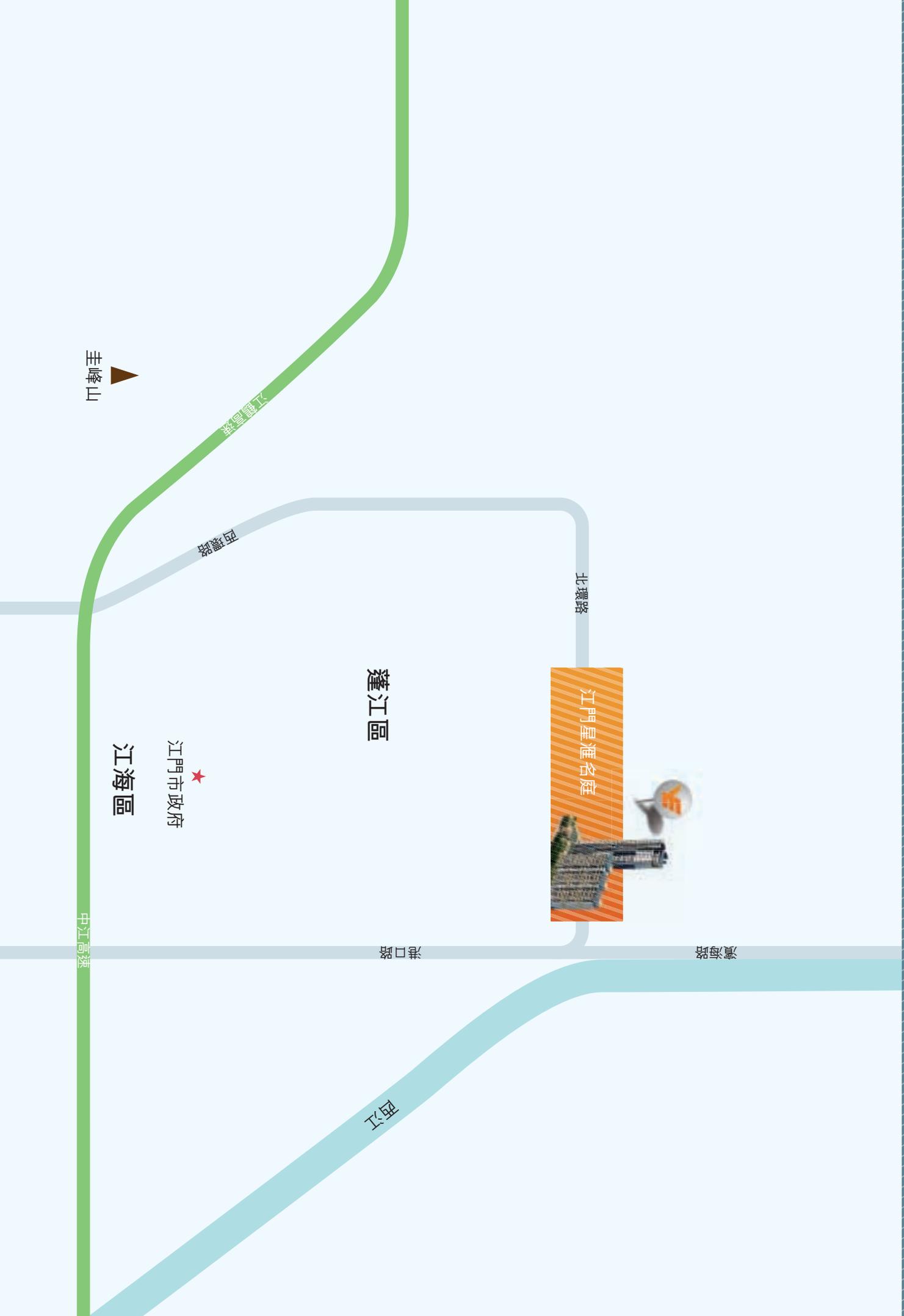
廣州環城高速

東莞佛新

項目位置圖 - 中山



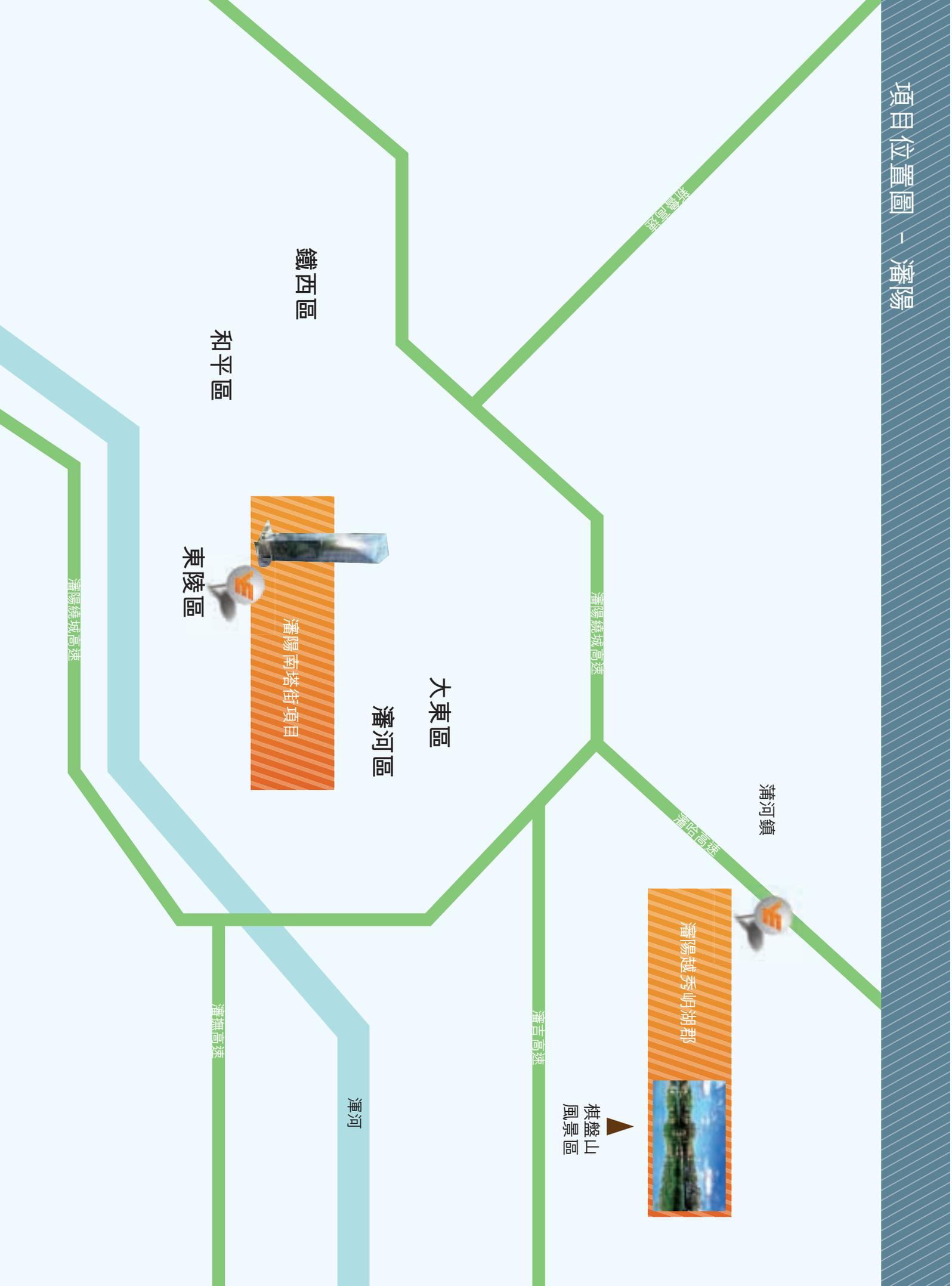
項目位置圖 - 江門



項目位置圖 - 煙台



項目位置圖 - 瀋陽



項目位置圖 - 瀋陽

蒲河鎮



瀋陽越秀明湖郡



棋盤山
風景區

大東區

瀋河區

鐵西區

和平區

東陵區

瀋陽南塔街項目

渾河

新魯高速

瀋陽繞城高速

瀋哈高速

瀋古高速

瀋撫高速

瀋陽繞城高速

項目位置圖 - 杭州

西徑山

青山鎮

杭州臨安項目

臨安市

青山水庫

杭瑞高速

餘杭鎮

閑林鎮

倉前鎮

龍塢鎮

拱墅區

西湖區

西湖

杭州繞城高速

項目位置圖 - 武漢



項目位置圖 - 香港



九龍

維多利亞港

油塘項目

油塘

東區走廊

北角

鰂魚涌

東區海風隧道

粵華酒店

告士打道

紅磡海底隧道

炮台山

天后

上環

中環

金鐘

灣仔

銅鑼灣

港島

跑馬地

太古

西灣河

筲箕灣

柴灣

杏花邨

香港仔隧道

管理層討論及分析

業務回顧

二〇一一年(「報告期」)，本集團實現總營業收入(含出售投資物業)約人民幣102.72億元，同比增長47%。入賬物業銷售收入和投資物業重估公平值大幅增加，權益持有人應佔盈利約人民幣51.37億元，同比增長459%，每股基本盈利約人民幣0.5533元，同比增加351%。若不考慮投資物業評估升值因素後的權益持有人應佔盈利約人民幣16.07億元，同比增長121%。

董事會建議宣派二〇一一年末期股息每股0.045港元，相當於約每股人民幣0.037元，再加上中期股息每股0.04港元，相當於約每股人民幣0.033元，全年股息每股0.085港元，相當於約每股人民幣0.07元，佔不考慮投資物業重估公平值增加後的權益持有人應佔盈利的40%。

市場分析

二〇一一年，由於主要發達國家經濟不穩，全球金融和經濟形勢更趨複雜，但在外圍經濟環境較為動盪的情況下，中國國民經濟仍保持良好的增長。根據國家統計局和廣州統計信息網站資料顯示，二〇一一年國內生產總值(GDP)達到人民幣471,564億元，同比增長9.2%，廣州市實現地區生產總值(GDP)12,303億元，同比增長11.0%。

就房地產市場而言，二〇一一年是充滿挑戰的一年，各項房地產調控政策持續，使得房地產市場增長的速度有所放緩。報告期內，全國商品房銷售面積約10.99億平方米，同比增長4.9%，銷售金額約人民幣59,119億元，同比增長12.1%，銷售均價約每平方米人民幣5,379元，同比增長7.0%。

管理層討論及分析

物業銷售再創佳績

面對多變的房地產市場環境，本集團適時調整產品定位，積極創新營銷策略，在行業內突圍而出，銷售業績理想。報告期內，本集團合同銷售金額和面積分別約人民幣90.54億元和60.85萬平方米，同比分別增長2.2%和12.1%，佔全年合同銷售目標不低於54萬平方米和人民幣90億元的112.7%和100.6%，順利完成全年的合同銷售目標。合同銷售均價約每平方米人民幣14,900元，同比下降9.6%。具體情況如下：

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
江南新苑	住宅／商業	26,100	10.52	40,300	廣州，海珠
翠城花園	住宅	30,200	7.22	23,900	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	38,200	7.96	20,800	廣州，荔灣
星匯雲錦	住宅	3,600	1.34	37,800	廣州，天河
花都逸泉韻翠	住宅	12,500	0.95	7,600	廣州，花都
可逸家園	住宅	9,600	2.37	24,600	廣州，海珠
可逸豪苑	住宅	12,800	2.72	21,200	廣州，海珠
從化逸泉山莊	洋房／別墅	26,300	2.31	8,800	廣州，從化
南沙濱海花園	洋房／別墅	113,700	9.94	8,700	廣州，南沙
財富世紀廣場	寫字樓／公寓	36,800	10.48	28,500	廣州，天河
星匯文華	住宅	29,700	5.97	20,100	廣州，番禺
星匯金沙	住宅	18,000	2.45	13,600	廣州，白雲
江門星匯名庭	住宅	23,700	1.74	7,300	江門，蓬江
煙台星匯鳳凰	住宅	23,000	1.56	6,800	煙台，芝罘
瀋陽越秀峒湖郡(前稱：瀋陽 嶺海明珠項目)	住宅	8,500	0.91	10,700	瀋陽，沈北
其他項目	不適用	15,600	3.51	22,500	廣州
投資物業	不適用	63,000	8.75	13,900	廣州
小計		491,300	80.70	16,400	
東方寶泰廣場	商業	117,200	9.84	8,400	廣州，天河
合計		608,500	90.54	14,900	

管理層討論及分析

年內入賬物業銷售面積約58.57萬平方米(含出售投資物業約3.65萬平方米)，同比增長38.0%；入賬物業銷售收入約人民幣91.80億元(含出售投資物業約人民幣7.03億元)，同比增長62.6%；均價約每平方米人民幣15,700元(含出售投資物業)，同比增長18.0%。情況如下：

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
江南新苑	住宅	146,500	25.98	17,700	廣州，海珠
星匯雲錦	住宅	49,200	11.59	23,600	廣州，天河
可逸豪苑	住宅	13,000	2.77	21,300	廣州，海珠
翠城花園	住宅	81,300	12.77	15,700	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	136,800	21.50	15,700	廣州，荔灣
南沙濱海花園	洋房／別墅	52,300	4.25	8,100	廣州，南沙
從化逸泉山莊	洋房／別墅	62,300	4.45	7,100	廣州，從化
其他項目	不適用	7,800	1.46	18,700	廣州
小計		549,200	84.77	15,400	
投資物業	不適用	36,500	7.03	19,300	廣州
合計		585,700	91.80	15,700	

已預售但尚未能錄入損益表的面積約44.19萬平方米，金額約人民幣72.93億元，均價約每平方米人民幣16,500元。情況如下：

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
江南新苑	商業	23,800	10.07	42,300	廣州，海珠
翠城花園	住宅／商業	22,800	5.67	24,900	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	25,300	5.43	21,500	廣州，荔灣
星匯雲錦	住宅	4,200	1.68	40,000	廣州，天河
可逸家園	住宅	43,000	10.05	23,400	廣州，海珠
從化逸泉山莊	洋房／別墅	6,900	0.63	9,100	廣州，從化
花都逸泉韻翠	住宅	12,500	0.95	7,600	廣州，花都
南沙濱海花園	洋房／別墅	122,600	10.15	8,300	廣州，南沙
財富世紀廣場	寫字樓／公寓	36,800	10.48	28,500	廣州，天河
星匯文華	住宅	29,700	5.97	20,100	廣州，番禺
星匯金沙	住宅	18,000	2.45	13,600	廣州，白雲
江門星匯名庭	住宅	23,700	1.74	7,300	江門，蓬江
煙台星匯鳳凰	住宅	23,000	1.56	6,800	煙台，芝罘
瀋陽越秀峒湖郡(前稱：瀋陽 嶺海明珠項目)	住宅	8,500	0.91	10,700	瀋陽，沈北
其他項目	不適用	8,300	1.99	24,000	廣州
投資物業	不適用	32,800	3.20	9,800	廣州
合計		441,900	72.93	16,500	

管理層討論及分析

土地儲備鞏固全國性戰略佈局

報告期內，本集團進一步鞏固「以珠三角為核心，以長三角、環渤海、中部地區為重點」的全國性戰略佈局，新增土地儲備約201萬平方米，共投入資金約人民幣55.16億元，佔期初預期投入的資金人民幣60億元約92%，但由於土地市場持續調整，正往合理水平發展，宜靜觀其變，審慎購地，因此該新增規模仍符合集團管理層的預期。截至報告期末，本集團土地儲備約1,116萬平方米（包含未開發物業和在建物業），按地區分類，廣州約佔49%，中山約佔15%，江門約佔5%，佛山約佔3%，杭州約佔10%，武漢約佔6%，瀋陽約佔9%，煙台約佔2%，香港約佔1%。按用途分類，住宅面積約佔56%，寫字樓面積約佔10%，商業面積約佔13%，停車場及其他類型的面積約佔21%。

報告期內新增土地情況如下：

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
瀋陽嶺海明珠項目	住宅	366,700	10.38	2,831	瀋陽，沈北
瀋陽南塔街項目	住宅／商業	669,900	21.50	3,209	瀋陽，東陵
廣州科學城項目	住宅	299,000	14.10	4,716	廣州，蘿崗
杭州臨安二期項目	住宅／商業	211,000	3.96	1,877	杭州，臨安
中山東升鎮項目	住宅	427,300	2.59	606	中山，東升
其他項目	住宅	39,400	2.63	6,675	
合計		2,013,300	55.16	2,740	

管理層討論及分析

截至報告期末，本集團共擁有約720萬平方米的未開發物業。按地區分類，廣州約佔37%，中山約佔17%，江門約佔4%，佛山約佔4%，杭州約佔17%，武漢約佔7%，瀋陽約佔13%，香港約佔1%。按用途分類，住宅面積約佔60%，寫字樓面積約佔9%，商業面積約佔14%，停車場及其他類型的面積約佔17%。情況如下：

主要項目	權益比例	建築面積 (平方米)	住宅 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	停車場 及其他 (平方米)	位置
南沙濱海花園	95%	1,703,300	944,500	249,500	444,600	64,700	廣州，南沙
番禺南區項目	95%	266,800	266,800	—	—	—	廣州，番禺
星匯金沙	100%	220,000	153,200	—	5,000	61,800	廣州，白雲
體育大廈	100%	125,000	—	81,300	25,000	18,700	廣州，越秀
廣州科學城項目	95%	299,000	208,500	—	9,800	80,700	廣州，蘿崗
其他項目	95%	60,000	31,500	—	6,800	21,700	廣州
小計(廣州)		2,674,100	1,604,500	330,800	491,200	247,600	
中山星匯雲錦(前稱： 中山南區地塊)	95%	303,900	200,500	—	8,300	95,100	中山，南區
中山博愛路項目	95%	512,600	243,700	126,700	3,000	139,200	中山，東區
中山東升鎮項目	100%	427,300	338,400	—	31,100	57,800	中山，東升
小計(中山)		1,243,800	782,600	126,700	42,400	292,100	
江門星匯名庭	95%	233,700	162,700	—	21,100	49,900	江門，蓬江
佛山南海項目	95%	291,100	100,000	31,600	84,300	75,200	佛山，南海
杭州臨安項目	100%	1,174,500	832,500	48,000	104,000	190,000	杭州，臨安
武漢礄口項目	95%	538,100	160,200	139,500	64,800	173,600	武漢，礄口
瀋陽越秀湖郡(前稱： 瀋陽嶺海明珠項目)	99.95%	276,300	273,800	—	—	2,500	瀋陽，沈北
瀋陽南塔街項目	100%	669,900	311,800	—	197,600	160,500	瀋陽，東陵
香港油塘項目	100%	58,800	58,800	—	—	—	香港，油塘
其他項目	100%	39,400	39,400	—	—	—	不適用
合計		7,199,700	4,326,300	676,600	1,005,400	1,191,400	

管理層討論及分析

項目建設穩步開展

為「全面提高發展階段」第一步奠定堅實的基礎，本集團積極提高開發建設能力，強化項目計劃科學性，加強各方統籌協調力度，推動建設項目穩步開展，以保證有足夠的貨量，為將來市場回暖做好充分的準備。報告期內，本集團實現新開工面積約為159萬平方米，完成全年計劃新開工面積139萬平方米的114.8%。

截至報告期末，本集團在建物業面積約396萬平方米。按地區分類，廣州約佔70%，中山約佔10%，江門約佔9%，煙台約佔6%，武漢約佔3%，瀋陽約佔2%。按用途分類，住宅面積約佔48%，寫字樓面積約佔11%，商業面積約佔12%，停車場及其他類型的面積約佔29%。情況如下：

主要項目	權益比例	建築面積					停車場 及其他 (平方米)	位置
		(平方米)	住宅 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	(平方米)		
南沙濱海花園	95%	473,800	363,400	—	4,000	106,400	廣州，南沙	
亞太世紀廣場	95%	232,000	—	105,000	27,000	100,000	廣州，天河	
星匯文華	95%	221,000	142,000	—	—	79,000	廣州，番禺	
星匯文瀚	95%	164,000	109,000	—	—	55,000	廣州，番禺	
星匯文字	95%	126,100	89,000	—	—	37,100	廣州，番禺	
番禺南區項目	95%	287,300	84,000	—	49,000	154,300	廣州，番禺	
財富天地廣場	97.55%	386,000	—	78,700	197,100	110,200	廣州，荔灣	
星匯金沙	100%	188,800	133,000	—	4,800	51,000	廣州，白雲	
廣州國金中心(部分)	99%	57,700	—	—	57,700	—	廣州，天河	
財富世紀廣場	100%	134,400	—	96,700	9,600	28,100	廣州，天河	
財富中心	95%	210,400	—	157,000	7,000	46,400	廣州，天河	
珠江新城D8-C3項目	95%	35,200	21,000	—	—	14,200	廣州，天河	
花都逸泉韻翠	100%	93,400	71,000	—	—	22,400	廣州，花都	
可逸家園	95%	74,000	58,000	—	—	16,000	廣州，海珠	
江南新村3、4期(部分)	95%	62,200	38,200	—	—	24,000	廣州，海珠	
其他項目	95%	39,700	—	—	—	39,700	廣州	
小計(廣州)		2,786,000	1,108,600	437,400	356,200	883,800		
江門星匯名庭	95%	350,200	250,600	—	5,600	94,000	江門，蓬江	
中山星匯雲錦(前稱： 中山南區地塊)	95%	251,500	140,300	—	70,500	40,700	中山，南區	
中山星匯雋庭(前稱： 中山岐關地塊)	100%	151,700	106,000	—	9,000	36,700	中山，東區	
煙台星匯鳳凰	95%	219,800	116,000	—	32,000	71,800	煙台，芝罘	
瀋陽越秀湖湖郡(前稱： 瀋陽嶺海明珠項目)	99.95%	90,400	80,000	—	—	10,400	瀋陽，沈北	
武漢礪口項目	95%	105,800	105,800	—	—	—	武漢，礪口	
合計		3,955,400	1,907,300	437,400	473,300	1,137,400		

管理層討論及分析

多元組合創造穩定收益

本集團相信，在住宅物業市場受政府宏觀調控影響出現緊縮時，投資物業能為集團帶來穩定的營業收入，並分散了部分經營的風險。在二〇一一年，投資物業重估公平值增值錄得約人民幣49.56億元，其中主要是廣州國金中心寫字樓、商場及停車場落成交付使用，並且在租金水平和出租率等方面有大幅度提升，從而獲得約人民幣47億元的評估升值。寫字樓出租率亦較二〇一〇年底的25%上升到期末的54%，期內最高租金約每平方米人民幣320元，創廣州寫字樓租金最高單價。

截至報告期末，本集團擁有的投資物業面積共約69.81萬平方米，其中，寫字樓面積約佔41%，商業面積約佔28%，停車場面積約佔31%。情況如下：

主要項目	建築面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	停車場 及其他 (平方米)	位置
廣州國金中心(部分)	227,500	162,000	44,300	21,200	廣州，天河
錦漢大廈	45,800	45,800	—	—	廣州，越秀
廣源文化中心	32,000	—	20,700	11,300	廣州，越秀
黃石花園	34,500	—	31,000	3,500	廣州，白雲
祥康商貿大廈	32,200	28,800	—	3,400	廣州，越秀
越秀城市廣場	35,000	—	16,700	18,300	廣州，越秀
維多利廣場	22,400	500	—	21,900	廣州，天河
其他項目(含停車場)	239,000	35,300	84,300	119,400	廣州
香港物業	29,700	11,100	3,200	15,400	香港
小計	698,100	283,500	200,200	214,400	
東方寶泰廣場(已出售)	115,000	—	85,000	30,000	廣州，天河
宏發大廈(已出售)	32,300	17,300	—	15,000	廣州，天河
合計	845,400	300,800	285,200	259,400	

管理體系不斷精細化

為了加快向全國化轉型，本集團對各個管理體系進行精細化，以促進全方位提升。持續強化創新能力，特別是營銷策略創新方面，面對市場的變化，突破常規，通過各種各樣的方式促進銷售；品牌管理邁入正軌，有效地加大品牌推廣力度，並成功在廣州以外的城市建立起品牌形象；加大成本動態管理力度，制定《目標成本管理辦法》，進一步規範了成本管控，通過ERP系統開展項目動態成本追蹤和管理。

其他業務

本集團屬下聯營實體越秀房產基金(「越秀房產基金」)於年內實現總經營收入約人民幣5.22億元，同比增長7.8%。可分派收入總額達到約人民幣2.31億元，同比增長5.08%。由於本集團持有35.58%的權益，對應獲得的現金分派達到約人民幣0.82億元。

管理層討論及分析

未來展望

二〇一二年，無論是全球經濟形勢還是國內的房地產市場，都存在較多不確定因素，本集團將會密切留意市場的發展動態，因時制宜地調整公司策略。本集團二〇一二年的核心工作如下：

縮短開發建設周期，提高資產周轉率和淨資產收益率

本集團將會繼續積極探索加快項目開發速度的新途徑，進一步提高開發建設能力，強化項目計劃科學性，加強各方統籌協調力度，儘量降低項目開發週期，以提高資產周轉率和淨資產收益率，爭取達到標杆企業水準。預計二〇一二年新開工面積約186萬平方米，竣工面積約101萬平方米。

打造卓越的營銷能力，再創百億銷售

銷售在整個房地產開發週期是關鍵的一環，特別在當前嚴峻的房地產市場環境之下，銷售能力的培育和打造是支撐核心競爭力和可持續發展能力的一項非常重要的內容。本集團將會進一步明確行銷策略，確立有別於其他領域的銷售體制和機制，整合內外部行銷資源，積極引入外部優質房地產仲介機構，加快樓盤去庫存化速度和加大非持有商業物業的銷售力度。

本集團預計二〇一二年平均可供銷售面積約145萬平方米，結合目前房地產市場環境和公司情況，二〇一二年合同銷售目標初定為96萬平方米和人民幣100億元。預計二〇一二年推出8個新項目，包括財富公館、星匯文宇、星匯文瀚、廣州番禺南區項目、中山星匯雲錦、中山星匯雋庭、武漢礄口項目和杭州臨安項目，而現有在售項目亦將會有新組團陸續推出，為再創百億銷售的目標提供了堅實的基礎。

提升商業經營能力，推進「地產與房託」常態化互動

在大力推進住宅物業發展的基礎上，本集團還會繼續提升商業經營能力，建立商業運營平台，積極推進「地產與房託」常態化互動。集團兩大核心商業物業：預計廣州國金中心寫字樓二〇一二年的出租率達80%，國金中心內的四季酒店預計在二〇一二年第二季度開業運營，而公寓部分也將於第二季度後交付使用；財富天地廣場的招商工作將會有較大的突破，預計於二〇一二年展開預先招租。

低成本擴張，繼續推進全國性戰略佈局

本集團將會繼續發揮在土地儲備途徑多樣化的優勢，結合自身的資金情況，以增持廣州核心區域優質土地資源為戰略立足點，審慎挖掘具有發展潛力和良好投資效益的項目，探索各種收購方式，低成本、適度地增加優質土地儲備，力求形成住宅開發用地與投資物業用地比例合理，以配合「立足廣州，擴展全國」的策略。

管理層討論及分析

財務回顧

財務摘要

1. 營業收入創歷史新高，本公司權益持有人應佔盈利同步增長

本集團總營業收入(含出售投資物業)約人民幣102.72億元，較去年大幅增長47%，其中房地產出售物業收入(含出售投資物業)達人民幣91.8億元，較去年增長63%，創歷史新高。同時未入賬的合同銷售面積約為44.19萬平方米，合同銷售金額約人民幣73億元。

本公司權益持有人應佔盈利錄得人民幣約51.37億元，較去年大幅增長459%。每股基本盈利為人民幣0.5533元。淨利率(不含投資物業升值)為16%，較去年的11%，增加5個百分點。

2. 良好的財務狀況及充足的營運資金

營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣197.60億元。現金及監控戶存款約人民幣61.28億元。已承諾未提取之銀行授信額度約人民幣28億元，財務狀況良好及營運資金充裕，為本集團業務發展提供可靠的資本保證。

3. 股東應佔權益穩步增長

總資產為約人民幣611.96億元，較去年增長21%，股東應佔權益增加28%至約人民幣202.88億元。每股股東權益人民幣2.185元。淨資產收益率為25%，較去年的7%，增加18個百分點。股東權益的增加，繼續為各位股東帶來可觀的資本增值。

管理層討論及分析

營運業績分析

本公司權益持有人應佔盈利

本集團截至二〇一一年十二月三十一日止年度權益持有人應佔盈利約為人民幣51.37億元，較去年大幅上升459%。不考慮投資物業重估公平值增加的因素，本年權益持有人應佔盈利為人民幣16.07億元，較去年大幅增長121%。

營業收入及毛利

營業收入(不含出售投資物業)錄得約人民幣95.69億元，較去年大幅增長70%。毛利率為42%，較去年上升9個百分點。

因本年度物業銷售入賬面積由去年的42.44萬平方米增至約58.57萬平方米，物業銷售收入(含出售投資物業)錄得約人民幣91.80億元，較去年大幅增長63%。售樓毛利率為40%，較去年上升5個百分點。

投資物業重估公平值增值

截至二〇一一年十二月三十一日止年度，本集團投資物業重估公平值增值錄得約人民幣49.56億元，較去年大幅增長1,816%。主要是廣州國金中心作為投資物業部份的年內評估升值約人民幣47億元。

銷售及一般行政開支

截至二〇一一年十二月三十一日止年度，本集團銷售開支約人民幣2.55億元，較去年上升19%，年內一般行政開支約人民幣7.30億元，較去年上升23%。開支的增加主要是公司發展規模持續擴大，全國布點的項目陸續開工並進入樓盤預售的階段所致。銷售開支佔本年合同銷售的2.8%(二〇一〇年：2.4%)。一般行政開支佔本年合同銷售的約8.1%(二〇一〇年：6.7%)。

財務費用

由於借款利率上升及本集團銀行借款增加，年內本集團利息資本化前的利息支出達約人民幣11.91億元，較去年的人民幣7.55億元上升58%。同時由於在建項目較去年增加，資本化利息亦由去年的約人民幣5.35億元增至約人民幣7.18億元，在損益表內確認為利息支出約人民幣4.73億元，較去年的約人民幣2.20億元大幅增加115%。

應佔聯營實體盈利

截至二〇一一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大幅上升107%至人民幣4.81億元。主要來自本集團持有35.58%基金單位的越秀房產基金(股票編號：00405)本年的稅後盈利錄得約人民幣13.37億元，較去年上升110%。本集團應佔其盈利約人民幣4.76億元，較去年上升110%。

稅項

截至二〇一一年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出約人民幣31.08億元，較去年的人民幣10.21億元大幅上升204%。主要是本年度確認收入及投資物業重估公平值增值較去年大幅增加所致。

管理層討論及分析

每股盈利

截至二〇一一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0.5533元（二〇一〇年：人民幣0.1228元）。

末期股息

董事會建議派發二〇一一年末期股息每股0.045港元，相等於每股人民幣0.037元（二〇一〇年：零）予二〇一二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，末期股息將於二〇一二年六月二十八日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.04港元相當於約人民幣0.033元計算，截至二〇一一年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.085港元相當於約人民幣0.07元，派息率相當於剔除投資物業評估升值因素後的權益持有人應佔盈利40%。

應付予股東的股息將以港元派發。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

於二〇一一年十二月三十一日，本集團的營運資金（流動資產減流動負債）為約人民幣197.60億元（二〇一〇年：約人民幣181.63億元）。流動資產比率（流動資產除流動負債）為1.85倍，現金及現金等價物約人民幣48.21億元（二〇一〇年：人民幣64.51億元）。監控戶存款約人民幣13.07億元（二〇一〇年：人民幣10.22億元）。已承諾未提取的銀行授信額度約人民幣28億元。

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。本集團堅持穩健的流動資金狀況的重要性，以抗衡週邊市況變化的需要，才能保障集團業務的發展，故對流動資金管理及風險控制加以注重。除了維持香港及中國大陸商業銀行現時的友好合作關係，也致力開拓更多融資管道，力爭降低融資成本，並不時監控其資本及負債結構，作適度調整，以提升承受風險的能力。

管理層討論及分析

資本結構

本集團的債項概述如下：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	14,347,503	12,871,558
以港幣結算	6,808,442	4,815,481
以美元結算	625,679	—
總銀行借款	21,781,624	17,687,039
無抵押其他借貸	—	48,940
融資租約的責任	224	154
銀行透支	318	213
總借貸	21,782,166	17,736,346
賬齡分析：		
一年內	10,590,713	6,033,686
第二年	4,842,425	7,280,071
第三至第五年	3,349,028	1,422,589
超過五年	3,000,000	3,000,000
借貸合計	21,782,166	17,736,346
減：現金及現金等價物	(4,820,904)	(6,451,077)
借貸淨額	16,961,262	11,285,269
總權益(不含非控股權益)	20,287,874	15,860,360
總資本	37,249,136	27,145,629
資本負債率	45.5%	41.6%

本年度本集團淨新增銀行借款約人民幣41億元，全數投入房地產項目開發。

資本性支出及投資

本年度本集團用於物業、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15.44億元。

管理層討論及分析

利率風險

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

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

截至二〇一一年十二月三十一日，本集團就購買土地需付而未付的地價款為約人民幣10.79億元（二〇一〇年：人民幣31.45億元）。截至本公司的業績公告日，本集團的未付地價款約為人民幣4億元。

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諾約為人民幣14.56億元（二〇一〇年：人民幣22.43億元）。

或然負債

本集團在本年度為部分出售物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供過渡性擔保。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。於二〇一一年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣21.23億元（二〇一〇年：人民幣19.23億元）。

截至二〇一一年十二月三十一日，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。

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

根據上市規則第13章第13.21條之規定，本公司董事謹此呈報本公司截至二〇一一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) 於二〇〇九年十二月八日，本公司(作為借款人)與多間銀行簽訂一份32億港元並將於二〇一二年十二月到期之貸款協議。
- (b) 於二〇一一年四月一日，本公司(作為借款人)分別與兩間銀行就總額為8億港元之無抵押有期貸款融資訂立兩份雙邊貸款協議。具體而言，第一筆貸款融資最高達5億港元，自相關要約函件日期(即二〇一一年三月十日)起計為期3年。第二筆貸款融資最高達3億港元，自二〇一一年四月一日(相關融資協議的訂立日期)起計為期3年。
- (c) 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。
- (d) 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5億港元之無抵押三年期貸款融資。
- (e) 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10億港元之無抵押三年期貸款融資。

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)由廣州市人民政府擁有至少51%實益權益(根據上述(c)項)；(iii)由廣州市人民政府全資擁有(根據上述(e)項)；(iv)不少於本公司已發行有投票權股本35%的控股權益；及(v)對本公司行使有效的管理控制權(根據上述(a),(b),(d)及(e)項)。違反上述特定履約責任將構成違約事件。若發生該違約事件，相關銀行可宣佈融資終止且相關融資項下的所有債項將到期應付。

截至二〇一一年十二月三十一日止年度內，此等責任規定已獲履行。

企業社會責任報告

本集團自創立至今，始終秉持「責任•團隊•激情」的理念，致力打造和諧建築，成就美好生活。報告期內，本集團更深刻理解並積極承擔企業公民責任，以更明確的「大企業社會責任觀」作為指導思想，系統地開展企業社會責任工作，取得了更為顯著的成效。



慈善捐款

報告期內，本集團繼續不遺餘力地支持社會慈善公益活動，特別是在廣州市茂名市和從化市兩地大力開展扶貧工作，作出的慈善捐款總額約為人民幣300萬元。其中，茂名市牛六架村脫貧率達94%，村集體的幫扶目標已經實現，低收入貧困難戶住房改造完成年度扶貧計劃的84%；茂名市坡仔村脫貧率達93.5%，村集體的幫扶目標已經實現；從化市橫坑村已投入幫扶資金約48萬元，脫貧率達56%。

義工服務

本集團一直鼓勵員工更多地參與志願者活動，呼籲員工運用自身的知識和技能投身社會公益活動，擴展視野，提升自我價值。報告期內，本集團組織員工1,680人次參與扶貧幫困、助老助殘公益項目，並組織185人次參與無償獻血活動。



員工培訓

本集團亦非常重視員工的職業發展及心理素質提升，為員工的全面發展提供平等、良好的平臺，幫助員工更好實現自身價值。培訓方面，本集團與權威諮詢公司合作進行了培訓體系的評估和診斷項目。啟動首個人才培養專項計劃——「星匯計劃」，並在此基礎上提出三項子計劃：新員工融入的「星匯•金沙」計劃、培養業務專家的「星匯•雲錦」計劃和培養儲備中層幹部的「星匯•鳳凰」計劃，通過培訓學習、輪崗實踐、晉級選撥鍛煉等方式，為公司發展提供關鍵人才儲備。

環保

作為負責任的房地產開發商，本集團秉承智慧、綠色、低碳的發展理念，推進綠色建築技術研發，積極推廣應用相關研究成果，並制定符合公司實際的適用性技術設計、施工、運營管理指引，以此打造具有自身特色的綠色價值鏈。在規劃設計方面，部分項目按國家綠色建築評價標準、美國「能源與環境設計先導」認證評價標準等開展設計工作；在選材方面，優先選取質量優、節能、低碳及環保的產品；在施工方面，選用符合環保標準的施工工藝，降低施工中的粉塵、噪音、廢氣、廢水對環境的污染和破壞。



未來展望

本集團將進一步完善市場管理機制，通過深化組織架構調整、人才引進、標準化、戰備縱深佈局等工作進一步增加企業核心能力。與此同時，本集團亦會在已取得成績的基礎上進一步鞏固員工發展、扶貧、環境保護等重點工作，積極探索踐行企業社會責任，將會以更強烈的使命感、責任感，為成就美好生活共同奮進，實現公司新的跨越。

投資者關係報告

本集團相信與股東及投資者保持及時有效的溝通，讓其對公司有更好的了解和認同，不但能鞏固和擴大股東基礎，還有利於公司進行市值管理，以及當公司需融資時能更好地開拓融資渠道和降低融資成本。因此，本集團近年來投放更多的資源，大力開展投資者關係的工作。通過各種形式，與股東和投資者保持良好的溝通，同時亦虛心聆聽並積極採納其提出的有利於公司發展的建議和意見，以達到股東及投資者和管理層之間有效地雙向互動溝通。

推介活動

報告期內，本集團積極組織及參與各類投資者關係活動，除了分別在香港、新加坡、北京、上海進行了業績公告後路演外，還參加投資銀行舉辦的大型投資研討會19場，組織一對一會議約300次和項目實地考察約56次。

本集團亦會通過專業的分析報告，更好地了解世界各地的投資機構以及自身的股東架構，主動約見股東以及高質素的投資者，以穩固公司的股東基礎。通過這一年的努力，投資機構對公司有更為深入地了解，並且持續跟進公司的發展狀況。



投資者關係報告

二〇一一年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
一月	杭州	國元(香港)2011年行業精選策略研討會
	北京	德意志銀行中國機遇會議
二月	廣州	財經媒體項目參觀
三月	香港	2010年年度業績發佈分析員會和媒體發布會
	香港	與德意志銀行組織2010年年度業績路演會議
	新加坡	與渣打銀行組織2010年年度業績路演會議
	上海	與三星證券組織2010年年度業績路演會議
四月	廣州	基金經理和分析員項目參觀
	香港	蘇格蘭皇家銀行中國機遇會議
五月	新加坡	花旗銀行亞太地產會議
	北京	里昂證券第十六屆中國論壇
	香港	麥格理大中華會議
六月	北京	摩根大通中國年會
	廣州	香港股評家項目參觀
	新加坡	大和證券2011年地產研討會
	新加坡	野村證券第八屆亞洲股票論壇
	香港	與交銀國際組織非交易路演會議
七月	香港	蘇格蘭皇家銀行香港／中國會議
	香港	花旗銀行2011年香港／中國小型會議
八月	香港	2011年中期業績發佈分析員會和媒體發布會
	香港	與渣打銀行組織2011年中期業績路演會議
	北京	與中銀國際組織2011年中期業績路演會議
	上海	與摩根大通組織2011年中期業績路演會議
	新加坡	與摩根士丹利組織2011年中期業績路演會議
九月	香港	匯富集團香港投資者會議
十月	北京	美銀美林大中華會議
	澳門	花旗銀行大中華投資者會議
十一月	香港	大和證券2011年投資會議(香港)
	香港	里昂證券中國／香港地產企業日
十二月	東京	野村證券2011年投資及全球地產論壇
	香港	美銀美林大中華地產企業日
	香港	蘇格蘭皇家銀行香港／中國機遇會議

投資者關係報告

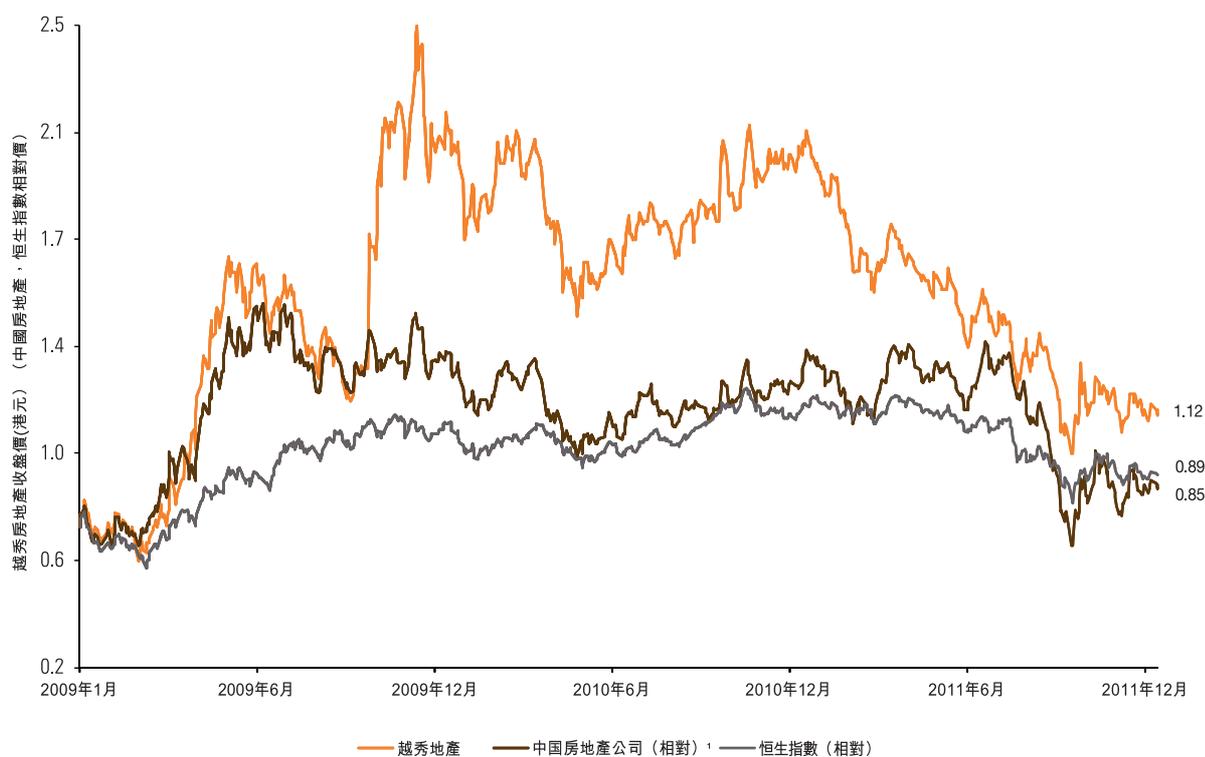
研究覆蓋

本集團通過積極的投資者關係活動，讓公司受關注度得到不斷的提升，而各大投資銀行及證券公司亦紛紛更新關於本集團的研究報告，其中德意志銀行、渣打銀行、工銀國際、交銀國際、中銀國際和大和證券等均於報告期內多次更新對本集團的研究報告，持續關注本集團的發展動態，從側面亦都說明了投資機構對本集團的興趣持續提升。

報告期內，關於本集團的研究報告數量由二〇一〇年的34份增加至42份，所有的報告評級均為「買入」，表明分析師們一致認同公司的營運策略並看好公司未來的發展前景。

股價表現

本集團自二〇〇九年至二〇一一以來的產業結構調整和資本運作得到市場充分的認同，公司股價於過去三年的表現優於部分在香港上市的大型內房股和恒生指數的相對價。



數據來源： 彭博資訊

¹中國房地產公司指：9家在香港上市的大型房地產公司

投資者關係報告

榮獲獎項

本集團憑藉著優秀的企業管治、良好的發展前景和專業的投資者關係工作，屢次獲得知名專業機構頒發的獎項，證明了資本市場對本集團的肯定和認可，有利於本集團品牌的美譽度提升。

2011年社會責任和投資者關係金獎

《財資》雜誌

2011年最具潛力中國企業獎

《財資》雜誌

2011年中國傑出房地產商

《經濟一周》雜誌

2011年傑出上市企業大獎

《資本一周》雜誌



未來展望

隨著公司業務的定位的清晰和未來發展戰略的明確，公司將會受到更多高質素投資者的關注，因此本集團將會不斷通過多樣化的方式，改善和加強與投資者的溝通和聯繫。一方面創造機會讓更多投資者對公司有不斷深入的理解，另一方面讓管理層能更多了解投資者對公司的意見和要求，以更好的提高公司管治水平，實現股東價值和利益的不斷提升。

董事簡介

執行董事

陸志峰先生，59歲，二〇〇八年獲委任為本公司執行董事兼董事長，亦任本公司之主要股東廣州越秀集團有限公司（「廣州越秀集團」）、越秀企業（集團）有限公司（「越秀企業」）董事長。陸先生具備工商管理碩士學位及中國高級經濟師資格，在生產經營、資本運營和企業管理等方面積累了近四十年的經驗。陸先生在接任本公司董事長前，原任廣州汽車工業集團有限公司董事總經理、廣州汽車集團股份有限公司副董事長、廣州本田汽車有限公司董事長及駿威汽車有限公司副董事長、執行董事等職務。之前，他曾任羊城汽車集團公司總經理、廣州羊城汽車有限公司副董事長兼總經理。

張招興先生，48歲，二〇〇八年獲委任為本公司執行董事、副董事長兼總經理，亦任廣州越秀集團、越秀企業副董事長兼總經理及於聯交所上市之越秀交通基建有限公司（前稱「越秀交通有限公司」）（股票編號：1052）董事長。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。張先生在出任本公司副董事長兼總經理職務前，原任廣州無線電集團有限公司董事兼總經理、海華電子企業（中國）有限公司董事長兼總經理、廣州廣電房地產開發集團有限公司董事長、廣州廣電運通金融電子股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股票編號：002152）董事等職務。

梁毅先生，59歲，二〇〇三年獲委任為本公司執行董事，亦為本公司副董事長、廣州越秀集團、越秀企業董事。梁先生於中國人民解放軍工程兵大學行政管理專業本科畢業。於二〇〇一年六月加入越秀企業前，梁先生先後在廣州市化工局和廣州市委機關擔任領導職務，曾為建立廣州市的行政監察系統做出較大貢獻，彼在行政管理方面有20多年的實際工作經驗。

唐壽春先生，49歲，二〇〇六年獲委任為本公司執行董事。唐先生現任廣州越秀集團、越秀企業副總經理，協助負責集團的金融、財務等工作。唐先生畢業於南京農業大學，具有中國高級會計師、中國高級經濟師和中國註冊資產評估師資格，農業經濟與管理博士學位。二〇〇二年加入越秀企業前，曾執教於成都西南財經大學，並任廣州華南師範大學副教授。唐先生曾經擔任廣州市城市建設開發集團有限公司董事兼總會計師，負責組織公司的會計核算、財務管理和資金運作，參與多項大型房地產項目的策劃及運營管理。唐先生在大型企業財務管理及資本運作方面積累了豐富的經驗。

董事簡介

陳志鴻先生，50歲，二〇一一年獲委任為本公司執行董事及營運總經理。陳先生為華南理工大學工商管理碩士，經濟師，工程師。二〇〇一年一月正式加入越秀企業，先後任企管部副總經理、總經理及投資部總經理，二〇〇六年一月調任本公司副總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事副總經理。此前，陳志鴻先生在廣州造紙集團工作近二十年，一直從事企業的經營管理，並曾被委派到廣州市政府體制改革委員會參與經濟體制改革工作。陳志鴻先生積累了豐富的房地產行業從業經驗，熟悉了解中國內地房地產行業監管政策。

林右烽先生，43歲，二〇一〇年獲委任為本公司執行董事，亦為越秀企業的資本運營總監。林先生曾擔任中國其中一間最大電器零售商並於聯交所上市的國美電器控股有限公司(股票編號：493)的企業融資及業務發展總監。在加入國美前，彼於寶源投資、荷銀洛希爾及德意志銀行等投資銀行及資本市場任職約十年。林先生在財務管理、投資及交易分析、資本市場及企業融資方面擁有豐富經驗。彼為特許財務分析師，並持有美國萊斯大學企業管理碩士學位。

獨立非執行董事

余立發先生，64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，57歲，自二〇〇〇年起出任為本公司獨立非執行董事。李先生為專業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員，並於銀行及審計方面有20多年經驗。彼為周生生集團國際有限公司(股票編號：116)及御泰中彩控股有限公司(股票編號：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，64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(股票編號：817)、旭日企業有限公司(股票編號：393)、越秀交通基建有限公司(股票編號：1052)、勤+緣媒體服務有限公司(股票編號：2366)、僑福建設企業機構(股票編號：207)、永亨銀行有限公司(股票編號：302)及光滙石油(控股)有限公司(股票編號：933)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常規守則（「企業管治常規守則」）所載的原則及守則條文（「守則條文」）制定。

本公司一直遵守守則條文，而就第A.4.1條，本公司有若干偏離，將於下文詳述。

本公司定期檢討企業管治常規，以確保其一直符合企業管治常規守則的要求。

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、內部監控及風險管理制度、財務報表、派息政策、重大融資安排及重大投資、理財政策、委任董事及其他重大財政及營運上的事宜。

所有董事均有權於適當時候取閱所有相關資料，以及取得公司秘書或外聘法律顧問（如適用）的意見及協助，藉此確保董事會的程序及所有適用規則及規例均得以遵從。

在一般情況下，各董事在向董事會提出要求後，均可於適當時候尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

組成

董事會成員應具備本公司業務所需適當均衡的技能及經驗，亦能夠作出合適的獨立判斷。有關截至二〇一一年十二月三十一日止年度董事的名單及各董事的簡介，請參閱董事會報告第54頁及董事簡介。

董事會成員概無與任何其他成員有關連。

於截至二〇一一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。

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。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。

董事委任及接任制度

董事會整體負責檢討其成員組合、建立及制訂其遴選及董事委任的程序，並監察其委任及接任制度，以及評核獨立非執行董事的獨立性。

董事會亦定期檢討成員架構、人數及成員組合，務求平衡各方的專業知識、技能及資歷，以符合本公司的業務要求。

倘董事會出現空缺，董事會會參考候選人的專長、資歷、專業知識、個人誠信及願意投放的時間、本公司的需要及其他相關法定要求及規例進行篩選過程。

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應以特定任期委任，並須接受重新選舉。本公司非執行董事並無指定任期。然而，本公司所有非執行董事須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退。本公司所有非執行董事已於過去三年輪席告退並獲重選連任。

根據本公司組織章程細則，本公司全體董事須至少每三年輪席告退一次。

董事的培訓

每位新委任董事均在首次接受委任時獲得全面、正式及特別為其而設的就任須知及董事指引，以確保其對本公司的業務及運作均有適當的理解，以及全面認知在上市規則及相關監管規定下對其本身職責及責任的要求。

本公司亦會在有需要時為董事提供持續簡報及專業培訓。

企業管治報告

董事會會議

會議數目及董事出席率

於二〇一一年，董事會舉行十七次會議（包括以傳閱書面決議方式）。董事會每名成員的出席記錄載列如下：

董事	於二〇一一年 董事會會議的 出席記錄	
執行董事		
陸志峰		17/17
張招興		17/17
梁毅		17/17
唐壽春		17/17
梁由潘 ¹		7/7
陳志鴻 ²		10/10
林右烽		17/17
獨立非執行董事		
余立發		17/17
李家麟		17/17
劉漢銓		14/17

附註：

1. 於二〇一一年六月十三日辭任
2. 於二〇一一年六月十三日獲委任

會議常則及守則

兩次定期的董事會會議的通知均於會議舉行至少十四天前送交全體董事。至於其他董事會和委員會會議則於合理時間前發出通知。

會議文件及有關適當、完備及可靠資訊至少於董事會會議或委員會會議舉行前三天送交全體董事，以確保董事能夠在掌握本公司最新發展及財務狀況下作出決定。董事會及每位董事在彼等認為適當時有自行接觸高級管理人員的獨立途徑。

公司秘書備存所有董事會及委員會的會議記錄。會議記錄初稿在會議後合理期間內先予所有董事傳閱及表達意見，而最後定稿則公開予所有董事查閱。

根據現行董事會常規，任何重大交易，應由董事會召開適當的董事會會議來考慮及處理。本公司組織章程細則亦有條款要求有關董事於董事會會議上表決通過涉及其或其任何聯繫人有重大利益之交易時，必須放棄表決權，且不得計入通過會議的法定人數。

主席及行政總裁

本公司全力支持董事會主席與總經理的職能分工，以確保權力和權限平衡。

主席一職由陸志峰先生擔任，而總經理一職則由張招興先生擔任。

主席領導董事會，並負責確保董事會依照良好企業管治常規有效地運作。在高級管理人員的協助下，主席亦負責確保董事適時獲得足夠、完整及可靠的資料以及就董事會會議商討的事項獲得適當簡報。

總經理專注於執行董事會批准並下達的目標、政策及策略。

董事委員會

董事會已成立兩個委員會，分別為薪酬委員會及審核委員會，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書面界定的職權範圍。股東如有需要可要求查閱董事委員會的職權範圍。

審核委員會

審核委員會成員由三名獨立非執行董事(包括一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事)組成，而余立發先生擔任委員會主席。審核委員會中並無任何成員曾為本公司現時外聘核數師的前合夥人。

審核委員會的主要職責包括下列各項：

- (a) 審閱財務報表及報告並考慮所有由合資格會計師或外聘核數師提出的重大或不尋常事項。
- (b) 就外聘核數師的工作、酬金及聘用條款審閱本公司與外聘核數師的關係，並向董事會提供有關外聘核數師的委任、重新委任及罷免的建議。
- (c) 審閱本公司財務申報制度、內部監控系統、風險管理系統及有關程序是否足夠及有效。

審核委員會於截至二〇一一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。各審核委員會成員的出席記錄載列如下：

董事	於二〇一一年 審核委員會會議的 出席記錄	
	出席	缺席
余立發	2/2	
李家麟	2/2	
劉漢銓	2/2	

本公司截至二〇一一年十二月三十一日止年度的年度業績已經由審核委員會審閱。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會成員由三名獨立非執行董事及執行董事唐壽春先生組成。

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釐訂執行董事及高級管理層的薪酬待遇。薪酬委員會亦負責制訂具透明度的程序，改善有關薪酬政策及架構，以確保任何董事或其任何聯繫人不得參與訂定其本身的酬金。該酬金將按個人及公司的表現，以及市場的常規及情況而釐定。

薪酬委員會已於二〇一二年二月二十九日舉行一次會議(全部成員均有出席)，並檢討及審批本公司的薪酬政策與架構以及執行董事於回顧年度內的薪酬待遇。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇一一年十二月三十一日止年度內均遵守標準守則。

特定僱員若可能擁有關於本集團的尚未公開股價敏感資料，已被要求遵守標準守則的規定。本公司並無發現有任何僱員不遵守規定的情況。

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二〇一一年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

本公司並無任何涉及對本公司持續經營能力構成重大疑問之重大不明確因素。

本公司外聘核數師就彼等於綜合財務報表須申報的責任已於「獨立核數師報告」作出聲明。

截至二〇一一年十二月三十一日止年度，本公司對外聘核數師就審核及非審核服務的酬金開支分別為人民幣6,700,000元及人民幣1,800,000元。

內部監控

董事會負責維持足夠水平的內部監控制度，以保障股東的利益及本公司的資產，並經由旗下審核委員會檢討制度的效能。內部審核人員須定期檢討及評估監控程序，並監察任何風險因素，以及就任何違規發現、已確定的風險及相關應對措施向審核委員會報告。本集團內部監控制度的設計乃為實現有效及有效率的運作，確保財務報告的可靠度及遵守適用法律及規例，識別及管理潛在風險，以及保障本集團的資產免受重大誤差、損失或欺詐。然而，任何內部監控制度均僅可對免受重大誤差、損失或未能達致其業務目標的全面保障提供合理而非絕對的保證。

為履行其職責，董事會尋求提升業務營運的風險意識，以及透過制訂政策及程序(包括界定授權的標準)，藉此確定與管理業務風險。董事會全權負責監察本集團旗下業務單位的運作。執行董事獲委派加入所有經營重大業務之附屬公司的董事會，以出席其董事會會議及監察該等公司的運作。有關的監察工作包括審批業務策略、預算和計劃，以及制訂主要的業務表現指標。每個核心業務部門的行政管理隊伍對其部門內每項業務在協定策略範圍內的營運與表現承擔問責；同樣地，每項業務的管理層亦須為其業務運作與表現承擔問責。

業務計劃與預算由個別企業的管理層按年編製，並須由行政管理隊伍與執行董事審批，作為本集團企業計劃週期的一部分。執行董事每月舉行會議，以檢討各核心業務的業績及主要經營狀況的管理報告。

本集團已為開支的批准與控制訂立指引與程序。經營開支均須根據整體預算作出監管，並由各個業務按各行政人員及主任的職責輕重相應的開支批核水平進行內部監控。

於回顧年度內，董事會已檢討本公司內部監控制度的效能。董事會認為本公司內部監控制度是足夠並有效運行，且無發現有任何重大偏差。

企業管治報告

股東權利及投資者關係

本公司深信，與股東有效溝通，乃促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略了解的關鍵。本公司亦明白提高透明度及適時披露公司資料極為重要，好讓股東及投資者作出合適投資決策。

本公司股東大會為股東及董事會提供一個溝通平台。董事會主席以及審核委員會主席可於股東大會上對提問作出回應。

股東大會中已就各項問題提出個別決議案，包括個別董事的選舉。

本公司一直致力加強與投資者的溝通及關係。專責的高級管理層與各機構投資者及分析員保持緊密聯繫，向彼等發放有關本公司最新發展消息。投資者的查詢均能適時獲得充分資料的回應。

為促進有效通訊，本公司亦已設立 www.yuexiuproperty.com 網站，向公眾廣泛發佈有關公司業務發展、營運、財務狀況、企業管治常規與其他資料及其最新情況。

董事會報告

董事會謹提呈截至二〇一一年十二月三十一日止年度報告連同經審核的財務報表。

主要業務

本集團的主要業務包括發展、出售及管理物業，及持有投資物業。本集團主要附屬公司、共同控制實體及聯營實體的主要業務載於第139頁至第149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63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二〇一一年十二月三十一日止年度之股息：

	人民幣千元
於二〇一一年十一月十八日支付之中期股息0.04港元相當於約每股人民幣0.033元	304,758
擬派末期股息0.045港元相當於約每股人民幣0.037元	343,551
	648,309

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一二年五月二十九日(星期二)至二〇一二年六月六日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。於該期間內，概不辦理本公司股份的過戶手續。為確定出席本公司將於二〇一二年六月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，必須於二〇一二年五月二十八日(星期一)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，辦理過戶登記手續。

儲備

本集團及本公司年內的儲備變動情況載於財務報表附註38。

捐款

年內本集團作出的慈善捐款約為人民幣3,000,000元。

物業、廠房及設備

本集團及本公司的物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註15。

董事會報告

主要房地產項目

本集團在廣州持有作日後發展，發展中、銷售及投資用途之主要房地產項目載於第26頁至第29頁「業務回顧」內。

股本

年內有關本公司股本的變動詳情載於財務報表附註36。

優先購買權

本公司的公司組織章程並無對優先購買權作出任何規定，而香港公司條例並無對優先購買權作出任何限制。

五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績及資產與負債之概要如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	重列 二〇〇九年 人民幣千元	二〇〇八年 人民幣千元	重列 二〇〇七年 人民幣千元
業績					
本公司權益持有人應佔盈利	5,136,661	918,840	(607,264)	552,760	1,054,526
	於十二月三十一日				
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	重列 二〇〇九年 人民幣千元	二〇〇八年 人民幣千元	重列 二〇〇七年 人民幣千元
資產及負債					
總資產	61,195,809	50,780,930	36,953,836	38,353,575	41,274,408
總負債	(40,457,986)	(34,434,837)	(24,438,585)	(19,325,881)	(21,932,223)
非控股權益	(449,949)	(485,733)	(439,502)	(5,903,397)	(6,429,458)
股東權益 (不包括非控股權益)	20,287,874	15,860,360	12,075,749	13,124,297	12,912,727

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7.18億元（二〇一〇年：人民幣5.35億元）。

可供分派儲備

於二〇一一年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約人民幣18.18億元（二〇一〇年：人民幣22.29億元）。

董事

於年內截至本報告日期為止之在任董事為：

陸志峰先生
 張招興先生
 梁毅先生
 唐壽春先生
 陳志鴻先生 (於二〇一一年六月十三日獲委任)
 梁由潘先生 (於二〇一一年六月十三日辭任)
 林右烽先生
 余立發先生*
 李家麟先生*
 劉漢銓先生*

* 獨立非執行董事

董事簡介載於第43頁及第44頁。

董事告退及競選連任

根據本公司組織章程第91條，於即將舉行的股東週年大會上，唐壽春先生、林右烽先生及劉漢銓先生輪席告退，惟彼等均願競選連任。陳志鴻先生根據本公司組織章程細則第97條退任，惟彼願意競選連任。

董事會建議於本公司應屆股東大會上重新委任所有正待重選的董事。

董事的服務合約

本公司與林右烽先生之間訂立了一份服務合約，而該合約可由任何一方以三個月的通知作終止。

除上文披露者外，本公司董事概無與本公司訂立不可由僱主在一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止的服務合約。

董事會報告

董事於合約的權益

在年終或年內任何時間，本公司各董事均無於本公司、其附屬公司或其同集團附屬公司所訂立任何與本集團的業務有關的重要合約中直接或間接擁有重大權益。

關連交易

於報告年度，下列關連交易已按正常商業條款進行或持續進行：

日期	關連方	與本公司的關係	交易性質	代價	於報告年度作出／ 已收的付款
二〇〇九年 一月一日	越秀冷藏倉庫 有限公司	主要股東的附屬公司	租賃香港九龍油塘東源街 16號 ¹	每月250,000港元， 不包括差餉	3,000,000港元
二〇一〇年 一月十二日	高力電池實業 有限公司	主要股東的附屬公司	租賃香港九龍油塘東源街21號 高力工業大廈的部分， 由二〇〇九年十二月一日起 租賃19,226平方呎為期2年 ²	每月67,291港元	807,492港元

附註：

1. 該交易構成一項持續關連交易，並根據上市規則第14A章被視為一項「微不足道豁免交易」。
2. 該交易構成一項持續關連交易，並根據上市規則第14A章被視為一項「微不足道豁免交易」。

財務報表附註45(b)(I)及(II)所述交易構成本集團於報告年度訂立或繼續進行之其他關連交易。

董事權益

於二〇一一年十二月三十一日，本公司董事在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的定義）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉而須根據證券及期貨條例第352條載入本公司置存的登記冊或知會本公司及聯交所如下：

1. 本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	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	751,740	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		
			於二〇一一年 一月一日 尚未行使	於年內行使	於二〇一一年 十二月三十一日 尚未行使
唐壽春先生	23/06/2004(a)	0.607	1,620,375	—	1,620,375
陳志鴻先生	23/06/2004(a)	0.607	623,221(b)	—	623,221

附註：

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

(b) 於二〇一一年六月十三日（陳志鴻先生任本公司董事之委任日期）之結餘。

除本文所披露者外，於二〇一二年十二月三十一日，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證的權益或淡倉權益而須根據證券及期貨條例第352條載入本公司置存的登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

除本文所披露者外，本公司、或其控股公司、或其附屬公司或其同集團附屬公司概無於年內任何時間參與任何安排，致令本公司的董事（包括彼等配偶及未滿十八歲子女）可藉認購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲取利益。

董事會報告

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一一年十二月三十一日，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)	49.88

附註：

根據證券及期貨條例，廣州越秀集團有限公司被視為於本公司的4,631,163,657股股份中擁有權益，其透過其全資附屬公司間接持有該等股份，有關詳情如下：

名稱	好倉股份
越秀企業	4,631,163,657
Superb Master Ltd.	302,247,835
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「Excellence」)	4,323,213,675
Bosworth International Limited (「Bosworth」)	3,160,100,867
Sun Peak Enterprises Ltd. (「Sun Peak」)	735,387,900
Novena Pacific Limited (「Novena」)	735,387,900
Shine Wah Worldwide Limited (「Shine Wah」)	205,463,700
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)	205,463,700
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「Perfect Goal」)	176,458,100
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)	176,458,100
Seaport Development Limited (「Seaport」)	45,803,108
Goldstock International Limited (「Goldstock」)	45,803,108
越秀財務有限公司	5,702,147

- (i) Bosworth持有3,160,100,867股股份。Bosworth為Excellence全資擁有，而Excellence乃由越秀企業全資擁有。
- (ii) Novena持有735,387,900股股份。Novena為Sun Peak全資擁有，而Sun Peak乃由Excellence全資擁有。
- (iii) Morrison持有205,463,700股股份。Morrison為Shine Wah全資擁有，而Shine Wah乃由Excellence全資擁有。
- (iv) Greenwood持有176,458,100股股份。Greenwood為Perfect Goal全資擁有，而Perfect Goal乃由Excellence全資擁有。
- (v) Goldstock持有45,803,108股股份。Goldstock為Seaport全資擁有，而Seaport乃由Excellence全資擁有。

購股權

本公司

本公司股東於二〇〇二年六月二十六日通過有關終止舊購股權計劃及採納新購股權計劃(「二〇〇二年購股權計劃」)的決議案。二〇〇二年購股權計劃符合上市規則第17章的修訂，將於二〇一二年六月屆滿。

根據二〇〇二年購股權計劃，本公司董事會(「董事會」)可授予越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司的僱員、高級職員、董事、代理人、顧問或代表(「參與人士」)購股權認購本公司股份。二〇〇二年購股權計劃旨在獎勵參與人士對本集團作出貢獻，並讓本集團聘請、挽留及鼓勵能幹的僱員及吸納對本集團而言屬寶貴的人力資源。根據二〇〇二年購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可予發行的股份總數為本公司於批准二〇〇二年購股權計劃日期已發行股份數目的10%。惟本公司可於股東大會上徵求股東批准續新10%上限。

本公司股東於二〇〇四年六月二日通過有關續新二〇〇二年購股權計劃10%上限。因二〇〇二年購股權計劃及本公司任何其他計劃項下已授出但未獲行使的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過不時已發行股份數目的30%。各參與人士在於緊接建議授出任何購股權日期前十二個月期間內獲授及將獲授的購股權予以行使時的上限為建議授出該等購股權日期已發行股份數目的1%，任何進一步授出超過此限額的購股權須待股東於股東大會上批准後，始可作實。購股權可於購股權期限開始日期行使(購股權期限指董事會於授出購股權時通知的期限，該期限於授出日期或董事會可能決定的較後日期開始，直至該期限的最後一日屆滿止，惟於任何情況下，不能超過由授出日期起計10年)，惟限於(i)直至購股權期限開始日期首週年的期間內，行使最多達有關授出項下所授出購股權的30%；及(ii)直至購股權期限開始日期第二週年的期間內，行使最多達有關授出項下所授出購股權的60%(包括根據(i)項行使的任何購股權)。於購股權期限開始日期第二週年後，該等限制將終止。就身為越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司僱員的參與人士而言，上文所述行使購股權的相同限額亦適用，惟上文(i)及(ii)項所指的期間應由(a)該名參與人士持續受僱於越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司(視情況而定)作為全職員工一年的完成日期；及(b)購股權期限的開始日期(以較後發生為準)起開始，而當限制終止時的日期應據此作出相應修訂。行使價由董事會釐訂，而且該行使價不得低於下列三者中的最高金額：(a)授出日期股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(b)緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(c)股份的面值。每次授出購股權的現金代價為10港元，而行使價將於行使購股權時悉數支付。

董事會報告

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56頁披露)的購股權的變動情況如下：

購股權數目										
於二〇一一年一月一日				於二〇一一年十二月三十一日		經調整		授出日期		加權平均
尚未行使	年內行使	年內授出	年內失效	尚未行使	每股行使價 港元	每股行使價 港元	授出日期	行使期	收市價(c) 港元	
11,290,686	—	—	(1,038,702)	10,251,984	0.410	0.395	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (b)	不適用	
1,703,471	—	—	(560,899)	1,142,572	0.814	0.784	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (b)	不適用	
9,040,857	(344,849)	—	(2,332,923)	6,363,085	0.846	0.814	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (b)	1.75	
35,993,091	(903,956)	—	(8,652,384)	26,436,751	0.630	0.607	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (b)	1.86	

附註：

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

獨立非執行董事的袍金

截至二〇一一年十二月三十一日止年度，三位本公司的獨立非執行董事各自均收取董事袍金人民幣180,000元。

管理合約

於年內，本公司概無訂立與本公司整體或任何主要部份業務有關的管理及行政合約或有此類合約存在。

公眾持股量

根據於本報告編製日期可提供本公司的公開資料及就本公司董事所知，本公司的證券根據上市規則規定有足夠的公眾持股量。

主要客戶及供應商

由於本集團的五大客戶及供應商的銷售及採購總百分比所佔本集團總銷售及採購額均分別少於30%，故並無就主要客戶及供應商作進一步的披露。

核數師

財務報表已經由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟願再度受聘。

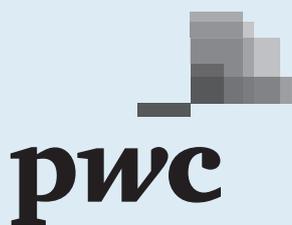
代表董事會

陸志峰

董事長

香港，二〇一二年三月一日

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63至149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二〇一一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。

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二〇一一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，二〇一二年三月一日

綜合損益表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
營業收入	5	9,569,006	5,633,963
銷售成本	6	(5,564,912)	(3,752,700)
毛利		4,004,094	1,881,263
出售投資物業收入		703,142	1,345,068
已售投資物業直接成本		(595,802)	(875,742)
出售投資物業收益	21	107,340	469,326
投資物業重估公平值增值	16	4,955,613	258,690
銷售及營銷成本	6	(255,344)	(214,056)
行政開支	6	(729,957)	(593,977)
經營盈利		8,081,746	1,801,246
財務收入	7	53,339	43,429
財務成本	8	(472,950)	(219,976)
理財活動產生的淨外匯收益		221,886	120,419
應佔以下公司(虧損)/盈利			
— 共同控制實體	22	(761)	23,430
— 聯營實體	23	480,886	232,066
除稅前盈利		8,364,146	2,000,614
稅項	9	(3,107,917)	(1,021,249)
年內盈利	10	5,256,229	979,365
應佔			
本公司權益持有人		5,136,661	918,840
非控股權益		119,568	60,525
		5,256,229	979,365
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)	11		
— 基本		0.5533	0.1228
— 攤薄		0.5517	0.1221

第73頁至149頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註12。

綜合全面收入報表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
年內盈利	5,256,229	979,365
其他全面收入：		
貨幣換算差額	(80,397)	(114,064)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	(324,866)	57,121
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益	—	(920)
年內其他全面虧損(除稅後)	(405,263)	(57,863)
年內全面收入總額	4,850,966	921,502
應佔		
— 本公司權益持有人	4,747,758	857,664
— 非控股權益	103,208	63,838
	4,850,966	921,502

第73頁至149頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合資產負債表

於二〇一一年十二月三十一日

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	2,624,912	2,199,676
投資物業	16	11,922,571	7,632,075
土地使用權	17	557,609	547,113
於共同控制實體的權益	22	100,477	110,289
於聯營實體的權益	23	2,008,062	1,608,654
可供出售的財務資產	24	722,573	1,154,600
遞延稅項資產	39	65,119	44,216
應計未收租金		75,889	—
		18,077,212	13,296,623
流動資產			
發展中物業	25	29,777,812	17,305,880
持作出售物業	26	2,666,073	2,621,017
土地使用權的預付款		2,064,505	6,254,647
存貨	28	100,798	47,847
應收賬款	29	4,523	10,041
其他應收款項、預付款項及按金		847,434	3,329,834
可收回稅項		501,004	442,329
監控戶存款	30	1,306,754	1,021,635
現金及現金等價物	31	4,820,904	6,451,077
		42,089,807	37,484,307
持作出售的非流動資產	32	1,028,790	—
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	33	327,476	171,301
應付地價		45,944	45,944
預收房款		5,392,740	7,900,585
其他應付款項及應計費用	34	6,108,568	4,633,355
借貸	35	10,590,713	6,033,686
應付稅項		770,604	536,868
		23,236,045	19,321,739
與持作出售的非流動資產有關的負債	32	122,552	—
流動資產淨值		19,760,000	18,162,568
總資產減流動負債		37,837,212	31,459,191

綜合資產負債表

於二〇一一年十二月三十一日

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
非流動負債			
借貸	35	11,191,453	11,702,660
遞延稅項負債	39	5,839,752	3,410,438
遞延收入		68,184	—
		17,099,389	15,113,098
淨資產		20,737,823	16,346,093
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	36	851,021	850,915
股本溢價	36	8,871,970	8,870,951
其他儲備	38	379,865	769,930
保留盈利			
— 擬派股息	38	343,551	—
— 其他	38	9,841,467	5,368,564
		20,287,874	15,860,360
非控股權益		449,949	485,733
總權益		20,737,823	16,346,093

代表董事會

張招興
董事唐壽春
董事

第73頁至149頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

資產負債表

於二〇一一年十二月三十一日

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	9,036	9,762
投資物業	16	4,779	15,403
於附屬公司的權益	18	18,541,119	14,171,680
		18,554,934	14,196,845
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		1,585	1,513
應收股息		1,007,914	1,007,914
現金及現金等價物	31	246,984	1,760,911
		1,256,483	2,770,338
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	18	46,543	28,697
其他應付款項及應計費用		565,914	113,997
借貸	35	4,032,895	933,473
		4,645,352	1,076,167
流動(負債)/資產淨值		(3,388,869)	1,694,171
總資產減流動負債		15,166,065	15,891,016
非流動負債			
借貸	35	3,618,512	3,931,102
淨資產		11,547,553	11,959,914

資產負債表

於二〇一一年十二月三十一日

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	36	851,021	850,915
股本溢價	36	8,871,970	8,870,951
其他儲備	38	7,019	9,196
保留盈利			
— 擬派股息	38	343,551	—
— 其他	38	1,473,992	2,228,852
總權益		11,547,553	11,959,914

代表董事會

張招興
董事唐壽春
董事

第73頁至149頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
經營業務			
經營所用的現金淨額	40	(3,221,581)	(5,669,018)
收取利息		53,339	43,429
支付利息		(1,191,290)	(754,597)
支付香港利得稅		(1,264)	(3,407)
支付中國稅項		(529,543)	(565,183)
經營業務所用的現金淨額		(4,890,339)	(6,948,776)
投資業務			
購置物業、廠房及設備		(535,149)	(734,900)
購置投資物業		(954,084)	(716,121)
購置可供出售財務資產		(752)	(760)
出售可供出售財務資產所得款項		—	7,870
出售物業、廠房及設備所得款項		18,967	5,171
出售投資物業所得款項		703,142	1,345,068
出售一間附屬公司	20	—	(12,480)
收購一間附屬公司	19	(615,739)	—
收取共同控制實體及聯營實體的股息		78,683	85,538
共同控制實體及聯營實體的還款		11,846	86,289
監控戶存款(增加)/減少		(285,119)	823,565
投資業務(所用)/產生的現金淨額		(1,578,205)	889,240
理財活動			
發行普通股		942	2,926,869
附屬公司非控股權益的出資額		9,030	13,880
已付本公司權益持有人股息		(303,261)	—
已付附屬公司非控股權益的股息		—	(31,015)
應付主要股東款項增加		414,772	1,669
共同控制實體及聯營實體款項增加		96,402	47,401
關聯公司款項增加/(減少)		20,306	(596)
新借銀行貸款		10,782,974	7,940,820
償還銀行貸款		(5,941,249)	(2,671,000)
新借其他借貸		70	45
償還其他借貸		(48,940)	(1,088)
收購非控股權益的額外權益		(165,947)	—
理財活動產生的現金淨額		4,865,099	8,226,985

綜合現金流量表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
現金及現金等價物的(減少)/增加		(1,603,445)	2,167,449
年初的現金及現金等價物		6,450,864	4,327,511
現金及現金等價物的匯兌虧損		(23,816)	(44,096)
		4,823,603	6,450,864
減：持作出售的非流動資產的現金及現金等價物	32	(3,017)	—
年終的現金及現金等價物		4,820,586	6,450,864
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		4,820,904	6,451,077
銀行透支		(318)	(213)
		4,820,586	6,450,864

第73頁至149頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	歸於本公司 權益持有人				總額 人民幣千元
	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	
於二〇一一年一月一日的結餘	850,915	8,870,951	6,138,494	485,733	16,346,093
全面收入					
年內盈利	—	—	5,136,661	119,568	5,256,229
其他全面收入					
匯兌差額	—	—	(80,397)	—	(80,397)
可供出售財務資產 的公平值變動(除稅後)	—	—	(308,506)	(16,360)	(324,866)
其他全面收入總額	—	—	(388,903)	(16,360)	(405,263)
全面收入總額	—	—	4,747,758	103,208	4,850,966
與擁有人交易					
因行使購股權而發行股份	106	836	—	—	942
因行使購股權而轉讓	—	183	(183)	—	—
向一間附屬公司注資	—	—	—	9,030	9,030
已付股息	—	—	(303,261)	—	(303,261)
本公司擁有人出資及 向本公司擁有人分派總額	106	1,019	(303,444)	9,030	(293,289)
於附屬公司的擁有權益 改變而控制權不變	—	—	(17,925)	(148,022)	(165,947)
與擁有人交易總額	106	1,019	(321,369)	(138,992)	(459,236)
於二〇一一年十二月三十一日	851,021	8,871,970	10,564,883	449,949	20,737,823

綜合權益變動表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	歸於本公司 權益持有人				總額 人民幣千元
	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	
於二〇一〇年一月一日的結餘	668,202	6,126,174	5,281,373	439,502	12,515,251
全面收入					
年內盈利	—	—	918,840	60,525	979,365
其他全面收入					
匯兌差額	—	—	(114,064)	—	(114,064)
可供出售財務資產的 公平值變動(除稅後)	—	—	53,808	3,313	57,121
於出售附屬公司時由儲備 轉入損益(附註20)	—	—	(920)	—	(920)
其他全面收入總額	—	—	(61,176)	3,313	(57,863)
全面收入總額	—	—	857,664	63,838	921,502
與擁有人交易					
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	—	78	—	78
因公開發售而發行股份	182,333	2,740,999	—	—	2,923,332
因行使購股權而發行股份	380	3,157	—	—	3,537
因行使購股權而轉讓	—	621	(621)	—	—
向一間附屬公司注資	—	—	—	13,880	13,880
出售一間附屬公司(附註20)	—	—	—	(472)	(472)
已付股息	—	—	—	(31,015)	(31,015)
與擁有人交易總額	182,713	2,744,777	(543)	(17,607)	2,909,340
於二〇一〇年十二月三十一日	850,915	8,870,951	6,138,494	485,733	16,346,093

第73頁至149頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

財務報表附註

1 一般資料

越秀地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事發展、經營及管理物業，以及持有投資物業。本集團的業務主要位於香港及中國大陸(「中國」)。

本公司為於香港註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及新加坡證券交易所上市。

除非另有訂明，該等財務報表乃以人民幣呈報。該等財務報表已於二〇一二年三月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，並對投資物業及可供出售財務資產的重估作出修訂。

於二〇一一年十二月三十一日，本公司的流動負債超出其流動資產約人民幣3,388,869,000元(二〇一〇年十二月三十一日：流動資產淨值為人民幣1,694,171,000元)。此乃主要因若干銀行借貸約人民幣4,032,895,000元將於結算日後十二個月內到期所致。董事認為，本公司將能於到期日從其他集團公司取得足夠現金流量以償還銀行借貸或能續期該等銀行借貸。因此，董事認為，本公司將繼續持續經營，因此已按持續經營基準編製財務報表。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵的會計估計。這亦需要管理層在採用本集團的會計政策過程中作出判斷。涉及很大程度的判斷及複雜性的範疇或對該等綜合財務報表有重大影響的假設及估計的範疇已於附註4中披露。

(a) 本集團採納的修訂準則：

以下已修訂的準則必須在二〇一一年一月一日開始的財務年度首次採納。

- 香港會計準則第24號(修訂)「關聯方披露」，在二〇一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修訂介紹香港會計準則第24號有關政府相關主體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免。此等披露由一項如下披露規定所取代：(i)政府名稱與它們關係的性質；(ii)任何個別重大交易的性質和數額；及(iii)在意義上或數額上任何整體而言屬重大的交易。此修訂亦澄清和簡化了關聯方的定義。採用此修訂只造成額外披露。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 於二〇一一年生效但未影響本集團的修改、現有準則及詮釋的修訂：

以下現有準則的修訂及詮釋必須在二〇一一年一月一日開始的財政年報首次強制採納。

香港會計準則第32號(修改)	配股的分類
香港財務報告準則第1號(修改)	香港財務報告準則第7號比較披露，對首次採用者有某些豁免
香港(國際財務報告解釋委員會)	最低資金規定的預付款
— 解釋公告第14號(修改)	
香港(國際財務報告解釋委員會)	以權益工具取代金融負債
— 解釋公告第19號	

此外，香港會計師公會亦公佈其年度改進以修改現有的一些會計準則。該等修訂對本集團的業績及財務狀況不會產生重大財務影響。

(c) 已頒佈但仍未生效及未獲本集團提早採納的新準則和現有準則的修改及修訂：

		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12號(修改)	遞延稅項：相關資產的收回	二〇一二年一月一日
香港會計準則第19號(修改)	職工福利	二〇一三年一月一日
香港會計準則第27號(二〇一一年修訂)	獨立財務報表	二〇一三年一月一日
香港會計準則第28號(二〇一一年修訂)	聯營及合營	二〇一三年一月一日
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：列報—抵銷金融資產及金融負債	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第1號(修改)	嚴重惡性通貨膨脹和就首次採納者刪除固定日期	二〇一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修改)	披露—金融資產的轉讓	二〇一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修改)	金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第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	合併財務報表	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	合營安排	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	在其他主體權益的披露	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二〇一三年一月一日

本集團已開始評估採納上述新準則及修改及修訂現有準則對本集團的相關影響。本集團尚無法確定本集團的會計政策及財務報表的呈列是否將出現重大變動。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權監管其財務及營運政策的所有公司(包括特別目的實體)，一般附帶逾半數投票權的持股量。在評估本集團是否控制另一間實體時，須考慮是否存在現時可行使或可兌換的潛在投票權及其影響。附屬公司在控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止當日起終止綜合入賬。

本集團利用會計收購法將業務合併入賬。收購附屬公司所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。收購相關成本在產生時支銷。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淨資產的比例，確認被收購方的非控股權益。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或然代價所產生的代價變動。成本亦包括投資的直接應佔成本。

轉讓的代價、於被收購方的任何非控股權益金額，以及被收購方任何之前股權在收購日期的公平值，超過所收購可辨認淨資產公平值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所收購該附屬公司淨資產的公平值，該差額直接在全面收入報表中確認。

公司間交易、集團內公司間的交易結餘及未變現收益已對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已作出必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

(b) 與非控股權益的交易

本集團將其與非控股權益進行的交易視為與本集團權益持有人進行的交易。來自非控股權益的購買所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。出售予非控股權益的收益或虧損亦記錄在權益中。

當集團不再持有控制權或重大影響力，在實體的任何保留權益重新計量至公平值，賬面值的變動在損益中確認。公平值為就保留權益的後續入賬而言為聯營實體、共同控制實體或金融資產的初始賬面值。此外，之前在其他全面收入中確認與該實體有關的任何金額猶如本集團已直接出售相關資產和負債般入賬。這可能表示之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(c) 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，初始以成本確認。本集團於聯營實體的投資包括於收購時已辨認的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

本集團應佔收購後的聯營實體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。投資賬面值會根據累計的收購後儲備變動而作出調整。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履行承擔或作出付款。

本集團與其聯營實體之間的交易產生的未變現收益，按本集團在該聯營實體的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦應予抵銷。聯營實體的會計政策已作出必要更改，以確保與本集團採納的會計政策一致。

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。

如聯營實體的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收入中確認的金額重新分類至損益(如適當)。

(d) 共同控制實體

共同控制實體乃合營企業，據此，本集團與其他各方經營一項由各方共同控制的經濟活動，而參與方概無任何一方可單獨控制該項經濟活動。於共同控制實體的投資乃以權益會計法處理，初始以成本入賬。本集團於共同控制實體的投資包括於收購時已辨認的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔收購後共同控制實體盈利或虧損於綜合損益表內確認，而其應佔收購後其他全面收入的變動則於其他全面收入內確認。投資賬面值會根據累計的收購後儲備變動而作出調整。當本集團應佔共同控制實體虧損相當於或多於其於該共同控制實體的權益時(包括其他任何無抵押應收款項)時，本集團不會確認日後虧損，除非其已代表共同控制實體履行承擔或作出付款。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(d) 共同控制實體(續)

本集團與其共同控制實體之間的交易產生的未變現收益，按本集團在該共同控制實體的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉移的資產出現減值，否則未變現虧損亦應予抵銷。共同控制實體的會計政策已作出必要更改，以確保與本集團採納的會計政策一致。

2.3 分部報告

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

2.4 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。貨幣換算差額於權益中確認。

(d) 境外經營的處置和部分處置

於出售海外業務(即出售集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對一間擁有海外業務的附屬公司的控制權的出售，涉及失去對擁有海外業務的共同控制實體的共同控制權的出售、或涉及失去對一間擁有海外業務的聯營公司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(即減少集團於聯營公司或共同控制實體的擁有權益但不引致集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔的累計貨幣換算差額會重新分類至損益。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.5 物業、廠房及設備

樓宇主要包括酒店及寫字樓。分類為融資租賃的租賃土地及所有其他物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。成本亦可能包括從權益中轉撥有關利用合資格現金流量對沖外幣購買物業、廠房及設備產生的任何收益／虧損。

結算日後成本僅在本集團可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及能可靠計量該項目的成本時，計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。已重置部分的賬面值予以終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間內於綜合損益表列作開支。

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地的攤銷及其他資產的折舊乃以直線法在其估計可使用年期(如下)將其成本分配至其剩餘價值計算：

分類為融資租賃的租賃土地	餘下的租賃年期或可使用年期(以較短者為準)
樓宇	25至50年
廠房、機器及工具	3至30年
租賃物業裝修、傢俱、裝置及辦公室設備	3至5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各呈報期末予以審閱及調整(如適用)。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.7)。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定。

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

2 重大會計政策概要(續)

2.6 投資物業

持有長期租賃或資本增值或上述兩種目的及並非由經合併集團旗下公司佔用或供一般業務過程中出售用途的物業，則入賬列作投資物業。從二〇〇九年一月一日起，投資物業亦包括正在興建或開發作未來投資物業用途的物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及根據融資租賃持有的樓宇。

倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義，則分類及入賬列作投資物業。有關經營租賃亦作為融資租賃處理。

投資物業最初按成本入賬，包括相關交易成本及借貸成本。就收購、建造或生產合資格投資物業產生的借貸成本撥充資本作為其成本的部分。借貸成本於收購或建造積極進行時撥充資本並於資產大致完成時停止撥充資本，或於資產暫停開發時暫停撥充資本。

於首次確認後，投資物業乃按公平值入賬。公平值乃根據活躍市場價格，若有需要，將根據個別資產的性質、地點或狀況作出調整。倘未能獲取有關資料，本集團會採用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。截至財務狀況日期的估值由持有獲認可及相關專業資格且具有被估值投資物業所處位置及類別近期估值經驗的專業估值師進行。該等估值構成財務報表內賬面值的基準。獲重新開發持續作投資物業用途或市場活躍程度降低的投資物業繼續按公平值計量。

在建物業僅會於公平值被視為能可靠計量時進行公平值計量。

有時可能難以可靠釐定在建投資物業的公平值。為評估在建投資物業的公平值是否能可靠釐定，管理層考慮以下因素，其中包括：

- 建設合約條款。
- 完成階段。
- 項目／物業是否標準(一般就市場而言)。
- 竣工後現金流入的可靠水平。
- 物業特定的開發風險。
- 類似建設的過往經驗。
- 建築工程施工許可證狀況。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.6 投資物業(續)

投資物業公平值反映(其中包括)目前租賃的租金收入及根據目前市況對未來租賃租金收入的假設。公平值亦按相似基準反映就該物業可能預期的任何現金流出。若干該等流出被確認為負債(包括就分類為投資物業的租賃土地的融資租賃負債)；其他流出(包括或然租賃付款)並未於財務報表確認。

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

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

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

倘投資物業變成由擁有人佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計目的，其於重新分類日期的公平值成為其成本值。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業，則此項目於轉讓日期的賬面值與公平值之間產生的差額按與根據香港會計準則第16號重估相同的方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於綜合損益表內確認，惟須撥回之前減值虧損，任何剩餘增長於其他全面收入確認，及直接撥入權益中的重估盈餘。該物業產生的任何賬面值減少初步於其他全面收入內自先前確認的任何重估盈餘扣除，而任何剩餘減少於損益扣除。

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

2.7 非財務資產的減值

具有無限可使用年期的資產(例如未能使用的商譽或無形資產)不予攤銷，而每年接受減值測試。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對攤銷資產進行減值檢討。若該項資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其可使用價值兩者的較高者。評估資產減值時，資產按可單獨分辨的最小現金流量產生單位予以分類。商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告日期考慮回撥。

2 重大會計政策概要(續)

2.8 財務資產

本集團將其財務資產分類為以下類別：按公平值計入損益、貸款及應收款項及可供出售。分類視乎購入財務資產的目的而定。管理層會於初步確認時釐定其財務資產分類。

(a) 按公平值計入損益的財務資產

按公平值計入損益的財務資產為持作買賣的財務資產。主要用作短期出售而收購的財務資產屬於此類別。除非衍生工具專門用作對沖，否則彼等會列作持作買賣的衍生工具。倘此類資產預期於十二個月內結算，則被列作流動資產；否則列作非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生工具財務資產，設有固定或可釐定的還款，但於活躍市場並無報價。此等項目計入流動資產內，惟到期日在報告期結束後超過十二個月者則除外。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2.11)。

(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。

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。

「按公平值計入損益的財務資產」一類的公平值變動所產生收益或虧損乃於產生期間在綜合損益表內確認。來自按公平值計入損益的財務資產的股息收入在本集團收取款項的權利獲確立後，於綜合損益表內確認。

列為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動乃於其他全面收入內確認。

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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.8 財務資產(續)

(c) 可供出售財務資產(續)

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確認。

本集團會於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。倘若歸類為可供出售的股本投資，證券公平值大幅或長時間下跌至低於其成本值亦為資產減值的證據。倘若存在任何證據顯示可供出售財務資產出現減值，則其累計虧損(按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產以往於損益表內確認的任何減值虧損計量)乃自權益中撇銷，並於綜合損益表內確認。於綜合損益表內就權益工具確認的減值虧損不會於綜合損益表撥回。如在後繼期間，分類為可供出售的債務工具的公平值增加，而該增加與減值虧損於損益表內確認後發生的事件存在客觀關係，則於綜合損益表撥回減值虧損。

貿易及其他應收款項的減值測試載述於附註2.11。

2.9 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。

2.10 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 重大會計政策概要(續)

2.11 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。

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。

2.12 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。

2.13 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項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)，貿易應付款項及應付票據分類為流動負債，否則列作非流動負債。

貿易應付款項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。

2.14 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。

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。

2.15 借貸成本

興建任何合資格資產所產生的借貸成本於資產建造須完成及準備作擬定用途的期間內撥充資本。所有其他借貸成本則於其產生期間計入綜合損益表。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.16 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。

2.17 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合損益表內確認，惟僅以其與於其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關為限。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期所得稅開支乃按結算日於本公司的附屬公司、聯營實體及共同控制實體經營及產生應課稅收入的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期將支付予稅務機關的稅款計提撥備。

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與綜合財務報表內的賬面值之間產生的暫時差異確認。然而，如遞延稅項負債是由商譽初步確認引致，則不會確認；如遞延所得稅是由某一交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債引致，而在交易時並不影響會計或應課稅盈利或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅乃以於結算日頒佈或實質已頒佈的稅率(及法例)釐定，並預期於有關遞延所得稅資產變現或清償遞延所得稅負債時應用。

於未來應課稅盈利可能用以抵銷暫時差異時，則確認遞延稅項資產。

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

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，並於遞延稅項資產及負債與同一徵稅機關對應納稅實體或有意按淨額基準結算餘額的不同納稅實體徵收的所得稅有關時，乃將遞延稅項資產及負債抵銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.18 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團參加多項界定供款計劃，據此，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。於歸屬期內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)。於假設預期可予行使的購股權數目時會計入非市場歸屬條件。於各結算日，本集團會修改其估計預期可予行使的購股權數目，並於綜合損益表內確認修改原來估計數字(如有)的影響，以及對股本作出的相應調整。

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

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用或僱員接受自願解僱以換取該等福利時支付。於實體已制定終止僱用現職僱員的具體正式計劃且不可能撤回時，而本集團明確作出解僱，即確認離職福利。倘作出建議鼓勵僱員接受自願解僱，則根據預期接受建議的僱員人數計量離職福利。自報告期末起計逾十二個月後到期應付的福利將折現至其現值。

(d) 分享盈利及花紅計劃

本集團根據一項公式，在計及經作出若干調整後的本公司股東應佔盈利後，將花紅及盈利分享確認為負債及開支。倘須承擔合約責任或倘以往慣例構成一項推定責任，則本集團會就此確認撥備。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.19 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。

2.20 收入確認

收入包括於本集團日常業務過程當中就銷售貨品及服務的已收或應收代價的公平值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，並經撇銷本集團內公司間銷售後呈列。

當收入金額能夠可靠計量、實體將可取得未來經濟利益，而本集團每項活動均符合特定條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (a) 出售物業所得的收入於完成銷售協議時確認入賬。銷售協議完成指相關物業落成並根據銷售協議交付購買者之時。物業落成前就出售物業收取的誠意金和分期付款已作流動負債核算。
- (b) 經營租賃的租金收入按直線法於租期內確認。
- (c) 物業管理收入在提供服務的期間確認。
- (d) 銷貨收入在擁有權的風險及回報轉移時確認，通常亦即為交付貨品予客戶及所有權轉讓時。
- (e) 利息收入乃按時間比例基準以實際利率法確認。倘應收款項出現減值，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 重大會計政策概要(續)

2.21 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。

2.22 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。

2.23 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。

2.24 或然負債和或然資產

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

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

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

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

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.25 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。

2.26 持作出售非流動資產

當資產的帳面值主要透過出售交易收回及當出售極可能發生時，非流動資產列為持作出售資產。非流動資產按帳面值及公平值減出售成本兩者之間的較低者列賬。

2.27 保險合同

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

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

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動承受多項不同的財務風險：市場風險(包括貨幣風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團大部分附屬公司在中國經營業務，大多數交易均以人民幣計值。本集團承受由人民幣匯兌港元和美元而產生的外匯風險。考慮到人民幣兌港元和美元的現貨匯率近年平穩升值，且本集團認為有關升值將以穩定且可預期的趨勢持續，故本集團並無專門對沖該項風險。

於二〇一一年十二月三十一日，倘人民幣兌港元和美元升值／貶值5%，而所有其他變數維持不變，則年內除稅後盈利將增加／減少約人民幣9,000,000元(二〇一〇年：稅後盈利增加／減少人民幣5,000,000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

於二〇一一年十二月三十一日，倘借貸利率高／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66,000,000元(二〇一〇年：稅後盈利下跌／增加人民幣41,000,000元)，主要是由於浮息借貸的利息支出增加／減少所致。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(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49,000,000元(二〇一〇年：人民幣79,000,000元)。

(b) 信貸風險

信貸風險來自現金及現金等價物、監控戶存款、應收關連人士款項及應收賬款以及其他若干應收款項。

本集團的政策是銷售予財務相對強健的買家／顧客，並且會收取相應的訂金。本集團亦制訂其他監控程序，確保採取跟進措施以收回逾期未付的債務。此外，本集團會定期檢討每項個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回的金額已作出足夠減值虧損。由於有關風險已分散至若干交易對手及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

列入綜合資產負債表的應收款項賬面值指本集團就該等財務資產而面對的最高信貸風險。本集團認為有關銀行存款及銀行結餘的信貸風險甚微，因為有關款項一般存放於國有銀行或信譽良好的銀行。

本集團已為若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。有關該等擔保的詳細披露載於附註43。

於報告期並無超越信貸限額，而管理層預期，概不會因交易對手不履約引致任何虧損。本集團並不持有任何抵押物作為擔保。

正在全面履行的財務資產於去年並無予以重新磋商。

(c) 流動資金風險

本集團雖處於資金密集型行業，但本集團確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。

管理層按預期現金流量基準，監察本集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物(附註31)。本集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

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					
於二〇一一年十二月三十一日					
借貸	11,862,070	5,512,141	4,084,430	5,769,699	27,228,340
貿易應付款項及應付票據	327,476	—	—	—	327,476
應付地價	45,944	—	—	—	45,944
其他應付款項及應計費用	5,637,236	—	—	—	5,637,236
於二〇一〇年十二月三十一日					
借貸	6,659,868	7,678,700	1,833,634	4,468,338	20,640,540
貿易應付款項及應付票據	171,301	—	—	—	171,301
應付地價	45,944	—	—	—	45,944
其他應付款項及應計費用	3,792,177	—	—	—	3,792,177
本公司					
於二〇一一年十二月三十一日					
借貸	4,217,036	914,569	2,858,266	—	7,989,871
應付附屬公司款項	46,543	—	—	—	46,543
其他應付款項及應計費用	551,256	—	—	—	551,256
於二〇一〇年十二月三十一日					
借貸	1,034,607	3,623,720	397,938	—	5,056,265
應付附屬公司款項	28,697	—	—	—	28,697
其他應付款項及應計費用	113,997	—	—	—	113,997

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。

於二〇一一年十二月三十一日及二〇一〇年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
借貸總額(附註35)	21,782,166	17,736,346
減：現金及現金等價物(附註31)	(4,820,904)	(6,451,077)
債務淨額	16,961,262	11,285,269
權益總額(不包括非控股權益)	20,287,874	15,860,360
資本總額	37,249,136	27,145,629
總資本負債比率	46%	42%

二〇一一年總資本負債比率上升乃主要由於為若干大型物業發展項目融資導致銀行借款增加。

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。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

本集團的金融工具於資產負債表中按公平值計量。公平值計量機制如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入資料(第二級)
- 並非根據可觀察市場數據而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)

於二〇一一年及二〇一〇年十二月三十一日，本集團並無一級或三級金融工具，僅持有的二級金融工具為可供出售財務資產約人民幣7.23億元(二〇一〇年：人民幣11.55億元)。

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

4 重要會計估計及判斷

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

本集團會就未來作出估計及假設。根據其定義，由此得出的會計估計將甚少與相關實際業績等同。下文討論對資產及負債的賬面值造成重大調整的高風險估計及假設。

(a) 物業、廠房及設備以及土地使用權的減值

無論發生任何有跡象顯示賬面金額可能不獲收回的事件或情況變動，物業、廠房及設備以及土地使用權均須就減值作出檢討。物業、廠房及設備以及土地使用權的可收回金額已根據其公平值減出售成本或使用中價值的較高者，並計及最新市場資料及過往經驗而釐定。

(b) 發展中物業及持作出售的物業之可變現淨值

根據以往經驗所得的完成成本及根據現行市況所得的銷售淨值，本集團將發展中物業及持作出售的物業撇減至根據評估發展中物業及持作出售的物業之可變現能力計算的可變現淨值。倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少並可能導致發展中物業及持作出售物業撇減至可變現淨值。倘發生有跡象顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減規定須採用判斷及估計。倘預期與原有估計出現差異，則於有關估計變動的期間內的發展中物業及持作出售的物業之賬面值將因此而作出調整。

4 重要會計估計及假設 (續)

(c) 投資物業的公平值

公平值的最佳憑證為類似租約及其他合約於當時活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，本集團的董事在合理公平值估計的範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，本集團考慮不同來源的資料，包括：

- (i) 性質、狀況或地點不同(或受不同租約或其他合約規限)的物業當時於活躍市場上的價格(須就各項差異作出調整)；
- (ii) 較不活躍市場所提供類似物業的近期價格(該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易的日期起，經濟狀況的任何轉變)；及
- (iii) 根據未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及(如在可能情況下)外在憑證(如地點及狀況相同的類似物業當時市值租金)，並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期的價格資料，則採用貼現現金流量估值法釐定投資物業的公平值。本集團的董事採用的假設主要以各結算日當時的市況為依據。

有關管理層進行公平值估計時的主要假設涉及：租金收入；預計未來市值租金；空置期；保養規定；及相關貼現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團進行的實際交易及市場提供的交易記錄作比較。

預計未來市值租金會根據地點及狀況相同的類似物業當時的市值租金釐定。

(d) 於未分派盈利的預扣所得稅撥備

本集團於中國的外資企業須作未分派盈利的預扣所得稅撥備。決定外資企業的股息派發政策和預扣所得稅撥備金額的重要判斷需由本集團控制，本集團監察其股息派發政策及由本集團控制可以要求外資企業派發股息，這樣導致額外稅務撥備披露於附註9。

(e) 即期及遞延所得稅

本集團主要須繳納中國及香港的所得稅。於釐定相關稅項的稅項撥備金額及支付時間時須作出重大判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，有關差異將影響作出釐定的期間內的土地增值稅、所得稅及遞延稅項計提。

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

財務報表附註

4 重要會計估計及假設(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。在作出判斷時，本集團考慮多方面資料，其中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點的可供出售財務資產在活躍市場上的最新價格(須就各項差異作出調整)；及
- (ii) 活躍程度稍遜的市場所提供相同可供出售財務資產最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現的任何變化作出調整)。

(i) 貿易及其他應收款項的減值

貿易及其他應收款項最初按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。貿易及其他應收款項減值撥備於有客觀證據表明本集團無法按應收款項的原有條款收回所有到期金額時確認。撥備的金額為應收款項賬面值與估計未來現金流量的現值(按實際利率貼現計算)之間的差額。撥備金額於綜合損益表內確認。於釐定有否減值時，須作出重大判斷。於作出該判斷時，本集團會評估(其中包括)以任何方式收回金額的時間及情況。

財務報表附註

5 分部資料

董事會(「董事會」)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，再交董事會審閱以評核業績並分配資源。

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

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

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

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

	房地產發展 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
截至二〇一一年					
十二月三十一日止年度					
營業收入	8,476,738	401,702	453,777	753,943	10,086,160
分部間營業收入	—	(50,576)	(8,489)	(458,089)	(517,154)
來自外界客戶營業收入	8,476,738	351,126	445,288	295,854	9,569,006
分部業績	2,679,367	(8,481)	5,470,397	29,117	8,170,400
折舊及攤銷	(47,226)	(898)	—	(19,206)	(67,330)
應佔以下公司的(虧損)/盈利					
— 共同控制實體	(761)	—	—	—	(761)
— 聯營實體	—	—	480,886	—	480,886
截至二〇一〇年					
十二月三十一日止年度					
營業收入	4,301,313	371,383	297,486	999,661	5,969,843
分部間營業收入	—	(27,344)	(8,638)	(299,898)	(335,880)
來自外界客戶營業收入	4,301,313	344,039	288,848	699,763	5,633,963
分部業績	934,659	7,559	876,001	61,828	1,880,047
折舊及攤銷	(44,345)	(793)	—	(19,043)	(64,181)
應佔以下公司的盈利					
— 共同控制實體	23,430	—	—	—	23,430
— 聯營實體	—	—	232,066	—	232,066

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
於二〇一一年十二月三十一日					
分部資產	45,686,760	349,060	11,922,571	300,371	58,258,762
於共同控制實體的權益	100,477	—	—	—	100,477
於聯營實體的權益	—	—	2,008,062	—	2,008,062
可申報分部總資產	45,787,237	349,060	13,930,633	300,371	60,367,301
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(不含可供出售 財務資產及遞延稅項資產)	548,567	2,517	984,084	217	1,535,385
於二〇一〇年十二月三十一日					
分部資產	38,587,111	241,928	7,632,075	326,743	46,787,857
於共同控制實體的權益	110,289	—	—	—	110,289
於聯營實體的權益	—	—	1,608,654	—	1,608,654
可申報分部總資產	38,697,400	241,928	9,240,729	326,743	48,506,800
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)	739,917	937	716,121	2,704	1,459,679

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	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
分部業績	8,170,400	1,880,047
未分配經營成本(附註)	(88,654)	(78,801)
經營盈利	8,081,746	1,801,246
財務收入	53,339	43,429
財務成本	(472,950)	(219,976)
理財活動產生的淨外匯收益	221,886	120,419
應佔以下公司的(虧損)/盈利		
— 共同控制實體	(761)	23,430
— 聯營實體	480,886	232,066
除稅前盈利	8,364,146	2,000,614

附註：未分配經營成本主要包括員工薪酬、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			
	二〇一一年 人民幣千元		二〇一〇年 人民幣千元	
總可申報分部資產	60,367,301		48,506,800	
遞延稅項資產	65,119		44,216	
可收回稅項	501,004		442,329	
企業資產	262,385		1,787,585	
總資產	61,195,809		50,780,930	

	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	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
香港	147,741	142,103	1,929,069	1,755,919
中國	9,364,683	5,489,368	58,427,692	46,699,036
海外地區	56,582	2,492	10,540	51,845
	9,569,006	5,633,963	60,367,301	48,506,800
未分配資產			828,508	2,274,130
			61,195,809	50,780,930

財務報表附註

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：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
廣告及宣傳開支	188,596	142,078
已計入銷售成本的已出售存貨／物業成本	5,085,660	3,307,675
投資物業產生的直接經營開支		
— 帶來租金收入	42,699	66,643
— 並無帶來租金收入	128	201
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	49,754	49,281
— 租賃物業、廠房及設備	62	36
物業、廠房及設備減值撥備(附註15)	31,202	34,664
土地使用權攤銷(附註17)	17,514	14,864
經營租賃—土地及樓宇	14,513	24,145
核數師酬金	6,700	6,000
僱員福利開支(附註13)	777,620	670,400
發展中物業(減值撥備撥回)／減值撥備	(4,023)	100,668
其他	339,788	144,078
	6,550,213	4,560,733

7 財務收入

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	53,339	43,429

財務報表附註

8 財務成本

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 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	997,103	578,654
五年後可全額償還的銀行貸款的利息	193,673	175,357
來自關聯公司的貸款利息	514	586
所產生的借貸成本總額	1,191,290	754,597
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）	(718,340)	(534,621)
	472,950	219,976

附註：於截至二〇一一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5.88%（二〇一〇年：每年5.98%）。

9 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率（二〇一〇年：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%（二〇一〇年：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%（二〇一〇年：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。

財務報表附註

9 稅項(續)

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

本公司及附屬公司	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	25	3,767
中國企業所得稅	262,669	163,364
中國土地增值稅	415,094	150,182
代扣企業所得稅	—	49,297
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(6,501)	1,900
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	2,050,863	621,100
未分派盈利的代扣企業所得稅	385,767	31,639
	3,107,917	1,021,249

本集團的除稅前盈利減應佔聯營實體及共同控制實體盈利減虧損的稅項，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：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
除稅前盈利減應佔聯營實體及共同控制實體盈利減虧損	7,884,021	1,745,118
按中國企業所得稅稅率25%(二〇一〇年：25%)計算	1,971,005	436,280
不同稅率的影響	2,667	11,377
毋需課稅的收入	(24,845)	(19,034)
不可扣稅的開支	28,056	19,191
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	(4,774)	14,761
過往年度撥備(超額)/不足	(6,501)	1,900
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(252,180)	(158,613)
代扣企業所得稅	385,767	80,936
	2,099,195	386,798
土地增值稅	1,008,722	634,451
稅項支出	3,107,917	1,021,249

10 年內虧損

於本公司的財務報表處理的年內虧損為人民幣110,042,000元(二〇一〇年：人民幣56,196,000元)。

11 每股盈利

基本

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

	二〇一一年	二〇一〇年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	5,136,661	918,840
已發行普通股加權平均數(千股)	9,283,749	7,484,311
每股基本盈利(人民幣元)	0.5533	0.1228

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。

	二〇一一年	二〇一〇年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	5,136,661	918,840
已發行普通股加權平均數(千股)	9,283,749	7,484,311
購股權調整(千股)	26,444	41,235
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	9,310,193	7,525,546
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.5517	0.1221

財務報表附註

12 股息

於二〇一一年派付的股息約為人民幣3.05億元(每股4港仙)(二〇一〇年：零)。董事建議派發每股普通股人民幣3.7分(4.5港仙)的末期股息，總額約人民幣3.44億元。該股息將於二〇一二年六月二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。

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.04港元等值 人民幣0.033元(二〇一〇年：零)	304,758	—
擬派末期股息每股普通股0.045港元等值 人民幣0.037元(二〇一〇年：零)	343,551	—
	648,309	—

13 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	614,071	530,522
退休金(界定供款計劃)	38,994	33,993
醫療福利成本(界定供款計劃)	18,082	13,937
社會保障成本	59,821	54,271
解僱補償	78	182
員工福利	46,574	37,417
購股權	—	78
	777,620	670,400

退休金計劃安排

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

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

本集團亦為其他香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自按僱員相關收入(按強制性公積金計劃條例所界定的)5%每月向計劃作出供款。本集團及僱員的每月供款上限均為1,000港元，其後的供款屬自願性質。一經支付強積金計劃項下的供款，該等供款便全數及即時作為應計福利歸屬於僱員。

本公司於中國的附屬公司，須參加由各省或市政府設立的定額供款退休計劃，並按其僱員月薪16%至24%的比率，每月向該退休計劃供款。本集團毋須就超過其供款的退休金實際支付承擔進一步責任。國家設立的退休計劃負責支付應付予退休僱員的全部退休金。

14 董事及高級管理人員酬金

(a) 截至二〇一一年十二月三十一日止年度，本公司應付每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	退休金	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陸志峰	—	1,759	10,760	66	12,585
張招興	—	1,948	9,818	110	11,876
梁毅	—	1,834	9,356	64	11,254
唐壽春	—	1,846	8,426	89	10,361
梁由潘 (附註(i))	—	1,662	4,211	72	5,945
林右烽	—	1,660	—	10	1,670
陳志鴻 (附註(ii))	—	1,558	4,211	—	5,769
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓	180	—	—	—	180
總額	540	12,267	46,782	411	60,000

附註：

(i) 於二〇一一年六月十三日辭任

(ii) 於二〇一一年六月十三日獲委任

財務報表附註

14 董事及高級管理人員酬金(續)

(a) 截至二〇一〇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	—	1,332	6,640	115	8,087
張招興	—	1,728	6,042	135	7,905
梁毅	—	1,736	5,662	139	7,537
唐壽春	—	1,935	5,243	139	7,317
梁由潘(附註(i))	—	2,080	5,098	139	7,317
林右烽(附註(i))	—	1,782	—	11	1,793
王洪濤(附註(ii))	—	—	—	—	—
周瑾(附註(ii))	—	—	—	—	—
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓	180	—	—	—	180
總額	540	10,593	28,685	678	40,496

附註：

(i) 於二〇一〇年一月一日獲委任

(ii) 於二〇一〇年一月一日辭任

於截至二〇一一年及二〇一〇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。

於截至二〇一一年及二〇一〇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。

財務報表附註

15 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	樓宇 人民幣千元	土地 人民幣千元 (附註)	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
於二〇一〇年一月一日						
成本	571,286	447,401	890,000	118,071	60,878	2,087,636
累計折舊及減值	(221,210)	(166,019)	—	(78,876)	(41,864)	(507,969)
賬面淨值	350,076	281,382	890,000	39,195	19,014	1,579,667
截至二〇一〇年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	350,076	281,382	890,000	39,195	19,014	1,579,667
匯兌差額	(2,025)	(9,421)	—	(272)	(22)	(11,740)
添置	6,162	—	710,373	12,426	5,939	734,900
出售	(1,777)	—	—	(3,590)	(122)	(5,489)
出售一間附屬公司(附註20)	—	—	—	(13,230)	(451)	(13,681)
折舊	(32,492)	(1,958)	—	(5,799)	(9,068)	(49,317)
減值	(34,664)	—	—	—	—	(34,664)
年末賬面淨值	285,280	270,003	1,600,373	28,730	15,290	2,199,676
於二〇一〇年十二月三十一日						
成本	536,714	432,119	1,600,373	87,840	61,318	2,718,364
累計折舊及減值	(251,434)	(162,116)	—	(59,110)	(46,028)	(518,688)
賬面淨值	285,280	270,003	1,600,373	28,730	15,290	2,199,676

財務報表附註

15 物業、廠房及設備(續)

(a) 本集團(續)

	樓宇 人民幣千元	土地 人民幣千元 (附註)	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
截至二〇一一年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	285,280	270,003	1,600,373	28,730	15,290	2,199,676
匯兌差額	(1,789)	(13,092)	—	(336)	(23)	(15,240)
添置	55,029	—	449,860	19,027	11,233	535,149
出售	(19,891)	—	—	(1,371)	(496)	(21,758)
收購一間附屬公司(附註19)	646	—	—	11	576	1,233
重新分類	41,686	—	(41,686)	—	—	—
折舊	(28,555)	(3,731)	—	(9,810)	(7,720)	(49,816)
減值	(31,202)	—	—	—	—	(31,202)
轉撥自投資物業(附註16)	6,870	—	—	—	—	6,870
期末賬面淨值	308,074	253,180	2,008,547	36,251	18,860	2,624,912
於二〇一一年十二月三十一日						
成本	549,952	410,874	2,008,547	98,842	70,170	3,138,385
累計折舊及減值	(241,878)	(157,694)	—	(62,591)	(51,310)	(513,473)
賬面淨值	308,074	253,180	2,008,547	36,251	18,860	2,624,912

附註：本集團的所有土地均位於香港，租賃年期逾50年。

財務報表附註

15 物業、廠房及設備(續)

(b) 本公司

	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
於二〇一〇年一月一日				
成本	13,747	1,921	7,431	23,099
累計折舊	(5,746)	(1,162)	(4,719)	(11,627)
賬面淨值	8,001	759	2,712	11,472
截至二〇一〇年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	8,001	759	2,712	11,472
添置	—	805	—	805
出售	—	(20)	—	(20)
折舊	(258)	(326)	(1,911)	(2,495)
年末賬面淨值	7,743	1,218	801	9,762
於二〇一〇年十二月三十一日				
成本	13,747	2,310	7,431	23,488
累計折舊	(6,004)	(1,092)	(6,630)	(13,726)
賬面淨值	7,743	1,218	801	9,762
截至二〇一一年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	7,743	1,218	801	9,762
添置	—	669	—	669
出售	—	(5)	—	(5)
折舊	(264)	(392)	(734)	(1,390)
年末賬面淨值	7,479	1,490	67	9,036
於二〇一一年十二月三十一日				
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

本集團總賬面值為人民幣23.75億元(二〇一〇年：人民幣20.33億元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

財務報表附註

16 投資物業

(a) 本集團

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
年初	7,632,075	7,489,527
匯兌差額	(25,510)	(15,355)
添置	954,084	716,121
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	(6,870)	—
出售	(561,221)	(816,908)
公平值收益	4,955,613	258,690
轉撥至持作出售的非流動資產(附註32)	(1,025,600)	—
年末	11,922,571	7,632,075

(b) 本公司

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
年初	15,403	15,233
匯兌差額	—	(3)
公平值收益	431	173
出售	(11,055)	—
年末	4,779	15,403

於二〇一一年十二月三十一日，本集團僱用獨立專業合資格估值師漢華評估有限公司按公開市值基準對投資物業重新估值。估價是根據由任何現有租賃及其他合約的條款，以及外在證據(如相同地點及狀況的類似物業的市值租金)得出的估計未來現金流量推斷的折現現金流量計算。採用的折現率可反映現時市場就現金流量的金額及時間而言不可確定因素的評估。

於二〇一一年十二月三十一日，總賬面淨值為人民幣104.64億元(二〇一〇年：人民幣58.76億元)的投資物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

財務報表附註

16 投資物業(續)

本集團及本公司於投資物業的權益按賬面淨值分析如下：

	本集團		本公司	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
於香港持有：				
10至50年的租賃	505,447	369,004	—	—
超過50年的租賃	52,854	140,774	4,779	15,403
於香港以外持有(附註)：				
10至50年的租賃或土地使用權	11,364,270	7,122,297	—	—
	11,922,571	7,632,075	4,779	15,403

附註：香港以外的物業主要包括位於中國的物業。

17 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
年初	547,113	552,514
添置	53,849	9,463
轉撥至持作出售物業	(25,839)	—
攤銷	(17,514)	(14,864)
年末	557,609	547,113
分析為：		
中國非即期	557,609	547,113

財務報表附註

17 土地使用權 (續)

本集團於土地使用權的賬面淨值分析如下：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
於中國：		
10至50年的土地使用權	557,609	547,113

於二〇一一年十二月三十一日，總賬面淨值約為人民幣2.70億元(二〇一〇年：零)的土地使用權已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

18 於附屬公司的權益

	本公司	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
非上市股份投資，按成本	59,714	59,714
應收附屬公司款項(附註(a))	18,481,405	14,111,966
	18,541,119	14,171,680
應付附屬公司款項(附註(b))	(46,543)	(28,697)

- (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155.48億元(二〇一〇年：約人民幣120.12億元)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5.5厘(二〇一〇年：2.5厘至5.5厘)之間。

於二〇一一年及二〇一〇年十二月三十一日的結餘並無遭拖欠或減值。

應收附屬公司款項大部分以下列貨幣計值：

	本公司	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
港元	2,973,397	4,177,853
人民幣	15,508,008	9,934,113
	18,481,405	14,111,966

18 於附屬公司的權益(續)

(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	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
港元	32,781	28,697
新加坡元	13,762	—
	46,543	28,697

(c) 本集團於二〇一一年十二月三十一日的主要附屬公司的詳情載於第139至第148頁。

19 業務合併

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

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價：	
已付現金	388,326
負債承擔及支付	229,674
	618,000
減：所收購可識別資產淨值之公平值(如下)*	(618,000)
商譽	—

財務報表附註

19 業務合併(續)

因收購產生的資產和負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,233
發展中物業	1,169,000
其他應收款項、預付款項及按金	1,903
現金及現金等價物	2,261
應付及其他應付款項及應計費用	(426,317)
遞延稅項負債	(130,080)
已收購可識別資產淨額	<u>618,000</u>
收購業務的現金流出(扣除收購的現金)：	
收購代價	388,326
負債承擔及支付	229,674
已收購附屬公司的現金及現金等價物	(2,261)
收購產生的現金流出	<u>615,739</u>

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

20 出售一間附屬公司**出售廣州宏城超市**

於二〇一〇年十二月五日，本集團訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣36,699,000元向一名獨立第三方出售於廣州城建開發宏城連鎖超級市場有限公司（「廣州宏城超市」）的全部98.126%股權。

(i) 所出售的廣州宏城超市的資產及負債以及出售獲得的收益詳情如下：

	二〇一〇年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
物業、廠房及設備	13,681
遞延稅項資產	1,441
存貨	45,779
其他應收款項、預付款項及按金	18,413
現金及現金等價物	48,583
應付及其他應付款項	(119,894)
應付稅項	(2,467)
非控股權益	(472)
所出售的資產淨值	<u>5,064</u>
已收現金	36,699
出售應佔的直接成本	(596)
減：所出售的資產淨值	(5,064)
股東貸款	(25,630)
加：撥回儲備	920
出售一間附屬公司的收益	<u><u>6,329</u></u>

(ii) 出售一間附屬公司導致的現金流出：

	二〇一〇年 人民幣千元
現金代價	36,699
出售應佔直接成本	(596)
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(48,583)
	<u><u>(12,480)</u></u>

財務報表附註

21 出售投資物業的收益

年內，本集團出售若干投資物業的銷售所得款項總額約為人民幣7.03億元(二〇一〇年：人民幣13.45億元)，產生淨收益約為人民幣1.07億元(二〇一〇年：人民幣4.69億元)。

22 於共同控制實體的權益

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
應佔資產淨值	61,231	61,992
應收共同控制實體款項(附註45(c))	59,589	80,365
減：應收共同控制實體款項減值撥備	(20,343)	(32,068)
	100,477	110,289
應付共同控制實體款項(附註45(c))	(236,344)	(155,489)

本集團於共同控制實體(全部均為非上市)的權益如下：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
收益	3,508	121,707
開支	(4,269)	(98,277)
年內(虧損)/盈利	(761)	23,430
資產：		
非流動資產	1,599	1,760
流動資產	94,828	113,956
	96,427	115,716
負債：		
流動負債	(35,196)	(53,724)
資產淨值	61,231	61,992

本集團於二〇一一年十二月三十一日的共同控制實體的詳情載於第149頁。

於二〇一一年十二月三十一日，本集團的共同控制實體並無任何重大資本承擔(二〇一〇年：無)。

財務報表附註

23 於聯營實體的權益

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
應佔資產淨值	1,952,255	1,550,052
應收聯營實體款項(附註45(c))	55,807	58,602
	2,008,062	1,608,654
應付聯營實體款項(附註45(c))	(156,871)	(141,324)

本集團持有的所有聯營實體權益乃非上市，惟於一間聯營實體的投資賬面值約為人民幣18.20億元(二〇一〇年：人民幣14.23億元)乃於聯交所上市除外。於二〇一一年十二月三十一日，於該聯營實體的權益的公平值約為人民幣10.55億元(二〇一〇年：人民幣14.01億元)。

本集團於聯營實體的權益如下：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
收益	206,435	190,659
稅後盈利	480,886	232,066
資產	2,901,058	2,425,385
負債	(948,803)	(875,333)
資產淨值	1,952,255	1,550,052

本集團於二〇一一年十二月三十一日的聯營實體的詳情載於第149頁。

於二〇一一年十二月三十一日，本集團的聯營實體並無任何重大資本承擔(二〇一〇年：無)。

24 可供出售的財務資產

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
年初	1,154,600	1,082,483
增加	752	760
出售	(6,500)	(7,989)
公平值(減少)/增加	(426,279)	79,346
年末	722,573	1,154,600

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。

財務報表附註

25 發展中物業

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
發展中物業	29,777,812	17,305,880

發展中物業主要位於中國。

於二〇一一年十二月三十一日，本集團約人民幣189.65億元(二〇一〇年：人民幣80.02億元)的發展中物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

26 持作出售物業

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
持作出售物業	2,666,073	2,621,017

持作出售物業主要位於中國。

於二〇一一年十二月三十一日，本集團的持作出售物業約人民幣43,000,000元(二〇一〇年：無)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註44)。

27 經營租賃承擔

本集團就土地及樓宇持有不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
一年內	18,819	10,831
一年至五年內	34,207	11,737
五年後	—	108
	53,026	22,676

財務報表附註

28 存貨

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
原材料	99	105
在製品	99,069	46,371
製成品	1,630	1,371
	100,798	47,847

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本約為人民幣165,231,000元(二〇一〇年：人民幣523,777,000元)。

29 應收賬款

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
應收賬款	60,753	75,947
減：應收賬款減值撥備	(56,230)	(65,906)
	4,523	10,041

應收賬款的公平值與其賬面值相若。

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

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
零至三十日	2,112	6,740
三十一日至九十日	409	40
九十一日至一百八十日	125	63
一百八十一日至三百六十五日	77	—
一年以上	58,030	69,104
	60,753	75,947

於二〇一一年十二月三十一日，約人民幣2,521,000元(二〇一〇年：人民幣6,780,000元)的應收賬款已全數收回。

財務報表附註

29 應收賬款(續)

於二〇一一年十二月三十一日，約人民幣2,002,000元(二〇一〇年：人民幣3,261,000元)的應收賬款已過期但並無減值。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後的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
最多三個月	125	63
超過三個月	1,877	3,198
	2,002	3,261

於二〇一一年十二月三十一日，約人民幣56,230,000元(二〇一〇年：人民幣65,906,000元)的應收賬款已發生減值。於二〇一一年十二月三十一日，撥備金額為人民幣56,230,000元(二〇一〇年：人民幣65,906,000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後的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
超過三個月	56,230	65,906

應收賬款減值撥備的變動如下：

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
年初	65,906	65,906
減值撥回	(9,676)	—
年末	56,230	65,906

新增及撥回已減值應收賬款撥備已於綜合損益表內計入行政開支。

本集團的應收賬款以人民幣計值。

30 監控戶存款

根據地方國土資源局頒佈的相關文件，本集團的若干物業開發公司須向指定銀行賬戶存入物業的若干預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。相關存款僅可用於購置建材及支付相關物業項目的建築費。相關擔保存款僅將於完成相關預售物業或簽發房地產所有權證時(以較早者為準)解除。

財務報表附註

31 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
銀行現金	4,630,781	4,964,464	84,844	299,776
短期銀行存款	190,123	1,486,613	162,140	1,461,135
	4,820,904	6,451,077	246,984	1,760,911

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
港元	522,493	1,903,565	222,580	1,752,677
人民幣	3,630,865	4,524,942	1,135	8
美元	650,727	20,568	6,450	7,240
其他	16,819	2,002	16,819	986
	4,820,904	6,451,077	246,984	1,760,911

本集團的人民幣結餘已存入中國銀行。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0.8厘（二〇一〇年：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

32 本集團的持作出售的非流動資產

於二〇一一年九月，本集團簽訂一項出售廣州宏發大廈的買賣協議。交易預期將於二〇一二年完成。

於二〇一一年十二月九日，本集團簽訂另一項買賣協議，以現金及承擔股東貸款為代價出售擁有廣州東站投資物業的速華有限公司予一名獨立第三方，該項交易預期將於二〇一二年十二月完成。

有關一項投資物業及速華有限公司(本公司全資附屬公司)的資產及負債已按持作出售呈列。

(a) 持作出售的非流動資產

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
投資物業	1,025,600	—
現金及現金等價物	3,017	—
其他資產	173	—
	1,028,790	—

(b) 持作出售的非流動資產的相關負債

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
其他應付款項及應計支出	67,472	—
遞延稅項負債	55,080	—
	122,552	—

財務報表附註

33 應付賬款及票據

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
應付賬款	22,111	26,944
應付票據	305,365	144,357
	327,476	171,301

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	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
零至三十日	33,419	165,993
三十一日至九十日	292,344	3,343
九十一日至一百八十日	744	988
一百八十一日至三百六十五日	296	—
一年至兩年	59	400
超過兩年	614	577
	327,476	171,301

本集團的大部分應付賬款及票據以人民幣計值。

34 其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
建築成本的應計費用	4,188,168	3,264,179
應計僱員福利成本	152,116	136,400
應付關聯方款項	908,395	376,915
其他應付款項	859,889	855,861
	6,108,568	4,633,355

財務報表附註

35 借貸

	本集團		本公司	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
非即期				
長期銀行借貸				
— 有抵押	6,732,744	9,552,216	14,803	2,691,657
— 無抵押	4,458,552	2,101,401	3,603,552	1,190,402
融資租賃承擔	157	103	157	103
來自一間關聯公司的貸款(附註45(c))	—	48,940	—	48,940
	11,191,453	11,702,660	3,618,512	3,931,102
即期				
銀行透支	318	213	—	—
短期銀行借貸				
— 有抵押	680,000	270,000	—	—
— 無抵押	936,623	2,699,811	636,623	339,811
長期銀行借貸的即期部分				
— 有抵押	5,651,562	825,000	2,551,062	—
— 無抵押	3,322,143	2,238,611	845,143	593,611
融資租賃承擔	67	51	67	51
	10,590,713	6,033,686	4,032,895	933,473
借貸總額	21,782,166	17,736,346	7,651,407	4,864,575

借貸的還款期如下：

本集團

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
一年之內	10,590,646	6,033,635	67	51
第二年	4,842,387	7,280,033	38	38
第三年至第五年	3,348,909	1,373,584	119	49,005
五年以上	3,000,000	3,000,000	—	—
	21,781,942	17,687,252	224	49,094

財務報表附註

35 借貸(續)

本公司

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
一年之內	4,032,828	933,422	67	51
第二年	827,446	3,542,035	38	38
第三年至第五年	2,790,909	340,024	119	49,005
	7,651,183	4,815,481	224	49,094

於結算日的實際利率如下：

	二〇一一年			二〇一〇年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行透支	5.72%	1.23%	—	4.08%	—	—
銀行借貸	2.43%	7.65%	2.11%	2.38%	6.18%	—
其他借貸	2.10%	—	—	1.20%	—	—

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
港元	6,808,984	4,864,788	6,808,667	4,864,575
人民幣	14,347,503	12,871,558	217,061	—
美元	625,679	—	625,679	—
	21,782,166	17,736,346	7,651,407	4,864,575

借貸的公平值與其賬面值相若。

財務報表附註

36 股本及股份溢價

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一〇年一月一日	7,136,582	668,202	6,126,174	6,794,376
公開發售時發行股份	2,141,822	182,333	2,740,999	2,923,332
行使購股權時發行股份(附註37)	4,359	380	3,157	3,537
行使購股權時轉讓	—	—	621	621
於二〇一〇年十二月三十一日	9,282,763	850,915	8,870,951	9,721,866
行使購股權時發行股份(附註37)	1,249	106	836	942
行使購股權時轉讓	—	—	183	183
於二〇一一年十二月三十一日	9,284,012	851,021	8,871,970	9,722,991

法定普通股總數為200億股(二〇一〇年：200億股)每股面值0.1港元(二〇一〇年：每股面值0.1港元)的股份。所有已發行股份已繳足。

37 購股權

購股權之變動如下：

	購股權數目 千份
於二〇一〇年一月一日	67,168
年內調整	2,219
年內行使	(4,359)
年內失效	(7,000)
於二〇一〇年十二月三十一日	58,028
於二〇一一年一月一日	58,028
年內行使	(1,249)
年內失效	(12,585)
於二〇一一年十二月三十一日	44,194

37 購股權 (續)

於二〇一一年十二月三十一日及二〇一〇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	
			二〇一一年 千份	二〇一〇年 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	10,252	11,291
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	1,142	1,703
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	6,363	9,041
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	26,437	35,993
			44,194	58,028

於二〇〇二年六月二十六日，本公司採納一項購股權計劃，據此，本公司可向僱員（包括本公司執行董事）授出購股權以認購本公司股份，惟上限為於二〇〇二年六月二十六日已發行的股份數目的10%。行使價將由本公司董事會釐定，最少將為(i)本公司股份於購股權授出日期的收市價，(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日的平均收市價，及(iii)本公司股份的面值（以最高者為準）。

所有（二〇一〇年：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。

財務報表附註

38 儲備

(a) 本集團

	資本贖回 儲備	法定儲備 (附註a)	匯兌波動 儲備	可供出售 財務資產 公平值 儲備	僱員 以股份 為基礎的 補償儲備	保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一一年一月一日	1,699	202,575	(157,859)	716,018	7,497	5,368,564	6,138,494
匯兌差額	—	—	(80,397)	—	—	—	(80,397)
財務資產公平值變動							
— 總額	—	—	—	(404,465)	—	—	(404,465)
— 稅項	—	—	—	101,116	—	—	101,116
— 代扣企業所得稅影響	—	—	—	(5,157)	—	—	(5,157)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	5,136,661	5,136,661
轉撥	—	1,015	—	—	—	(1,015)	—
於行使購股權時轉撥	—	—	—	—	(183)	—	(183)
於購股權失效時轉撥	—	—	—	—	(1,994)	1,994	—
附屬公司所有權權益之 變動(不改變控制權)(附註)	—	—	—	—	—	(17,925)	(17,925)
已付股息	—	—	—	—	—	(303,261)	(303,261)
於二〇一一年十二月三十一日	1,699	203,590	(238,256)	407,512	5,320	10,185,018	10,564,883
相當於：							
二〇一一年建議末期股息						343,551	
其他						9,841,467	
						<u>10,185,018</u>	

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

財務報表附註

38 儲備(續)

(a) 本集團(續)

	資本贖回 儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註a) 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	可供出售 財務資產 公平值 儲備 人民幣千元	僱員 以股份 為基礎的 補償儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一〇年一月一日	1,699	200,829	(43,795)	662,210	9,114	4,451,316	5,281,373
匯兌差額	—	—	(114,064)	—	—	—	(114,064)
財務資產公平值變動							
— 總額	—	—	—	74,928	—	—	74,928
— 稅項	—	—	—	(18,732)	—	—	(18,732)
— 代扣企業所得稅影響	—	—	—	(2,388)	—	—	(2,388)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	918,840	918,840
出售一間附屬公司	—	(920)	—	—	—	—	(920)
轉撥	—	2,666	—	—	—	(2,666)	—
僱員購股權計劃							
— 僱員服務價值	—	—	—	—	78	—	78
行使購股權時轉撥	—	—	—	—	(621)	—	(621)
於購股權失效時轉撥	—	—	—	—	(1,074)	1,074	—
於二〇一〇年十二月三十一日	1,699	202,575	(157,859)	716,018	7,497	5,368,564	6,138,494
相當於：							
二〇一〇年建議末期股息						—	
其他						5,368,564	
						5,368,564	

附註：

- (a) 法定儲備指在中國經營的附屬公司、共同控制實體及聯營實體所成立的企業發展及一般儲備基金。據中國法規所規定，本公司於中國成立及經營的附屬公司、共同控制實體及聯營實體，須按其各自的董事會所釐定的比率，對企業擴充及一般儲備金撥出其一部分的除稅後盈利(經抵銷過往年度虧損後)。根據中華人民共和國中外合資經營企業法，經批准後，一般儲備基金可用作補償虧損及增加資本，而企業發展基金僅可用作增加資本。

財務報表附註

38 儲備(續)

(b) 本公司

	資本贖回 儲備 人民幣千元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一一年一月一日	1,699	7,497	2,228,852	2,238,048
於行使購股權時轉撥	—	(183)	—	(183)
於購股權失效時轉撥儲備	—	(1,994)	1,994	—
本年度虧損	—	—	(110,042)	(110,042)
已付股息	—	—	(303,261)	(303,261)
於二〇一一年十二月三十一日	1,699	5,320	1,817,543	1,824,562
相當於				
二〇一一年建議末期股息			343,551	
其他			1,473,992	
			<u>1,817,543</u>	
於二〇一〇年一月一日	1,699	9,114	2,283,974	2,294,787
僱員購股權計劃－僱員服務價值	—	78	—	78
於行使購股權時轉撥	—	(621)	—	(621)
於購股權失效時轉撥儲備	—	(1,074)	1,074	—
本年度虧損	—	—	(56,196)	(56,196)
於二〇一〇年十二月三十一日	1,699	7,497	2,228,852	2,238,048
相當於				
二〇一〇年建議末期股息			—	
其他			2,228,852	
			<u>2,228,852</u>	

財務報表附註

39 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就暫時差額按適用所得稅率作全數撥備。

遞延稅項負債賬項的變動如下：

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
年初	3,366,222	2,691,724
於綜合損益表扣除的遞延稅項(附註9(d))	2,436,630	652,739
收購一間附屬公司(附註19)	130,080	—
出售一間附屬公司(附註20)	—	1,441
自權益中扣除的遞延稅項	(101,413)	22,225
匯兌差額	(1,806)	(1,907)
轉撥至持作出售的非流動資產的相關負債(附註32)	(55,080)	—
年末	5,774,633	3,366,222

年內，遞延稅項資產(對銷同一稅務司法權區內的結餘前)變動如下：

	本集團				
	向稅務機構 呈報支出的 不同基準	物業 減值撥備	稅務虧損	其他	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一一年一月一日	254,647	—	22,415	—	277,062
於損益表計入	17,678	18,608	20,428	625	57,339
於二〇一一年十二月三十一日	272,325	18,608	42,843	625	334,401
於二〇一〇年一月一日	276,722	6,110	25,750	—	308,582
匯兌差額	559	—	(77)	—	482
於損益表扣除	(21,193)	(6,110)	(3,258)	—	(30,561)
出售一間附屬公司	(1,441)	—	—	—	(1,441)
於二〇一〇年十二月三十一日	254,647	—	22,415	—	277,062

財務報表附註

39 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						總額
	物業重估	加速折舊	重估投資	向稅務機構 呈報收入的 不同基準	其他	附屬公司、 共同控制 實體及聯營 實體不可 分派盈利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一一年一月一日	1,162,041	64,469	264,068	1,914,287	16,995	221,424	3,643,284
匯兌差額	566	(2,372)	—	—	—	—	(1,806)
於損益表扣除／(計入)	1,387,474	17,931	(35,769)	735,040	3,526	385,767	2,493,969
於儲備扣除	—	—	(106,570)	—	—	5,157	(101,413)
收購一間附屬公司(附註19)	130,080	—	—	—	—	—	130,080
轉撥至持作出售的非流動資產的 相關負債(附註32)	(49,127)	—	—	—	—	(5,953)	(55,080)
於二〇一一年十二月三十一日	2,631,034	80,028	121,729	2,649,327	20,521	606,395	6,109,034
於二〇一〇年一月一日	1,729,494	64,595	244,298	759,094	15,428	187,397	3,000,306
匯兌差額	—	(1,358)	(67)	—	—	—	(1,425)
於損益表(計入)／扣除	(567,453)	1,232	—	1,155,193	1,567	31,639	622,178
於儲備扣除	—	—	19,837	—	—	2,388	22,225
於二〇一〇年十二月三十一日	1,162,041	64,469	264,068	1,914,287	16,995	221,424	3,643,284

39 遞延稅項 (續)

於合法可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於綜合資產負債表列賬：

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	19,493	21,665
— 中國企業所得稅	45,626	22,551
	65,119	44,216
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	56,374	39,781
— 中國企業所得稅	3,845,719	2,006,125
— 中國土地增值稅	1,937,659	1,364,532
	5,839,752	3,410,438

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損及物業重估作確認。於二〇一一年十二月三十一日，本集團就有關稅損約人民幣11.02億元(二〇一〇年：人民幣11.18億元)的未確認遞延稅項利益約人民幣1.90億元(二〇一〇年：人民幣1.92億元)。稅項虧損人民幣0.91億元(二〇一〇年：人民幣0.84億元)將於截至及包括二〇一六年(二〇一〇年：二〇一五年)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

40 綜合現金流量表附註

經營盈利現金流出淨額對賬表：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
經營盈利	8,081,746	1,801,246
折舊及攤銷	67,330	64,181
出售物業、廠房及設備的虧損	2,791	318
物業、廠房及設備減值撥備	31,202	34,664
銷售投資物業的收益	(107,340)	(469,326)
投資物業重估公平值增值	(4,955,613)	(258,690)
出售一間附屬公司的收益	—	(6,329)
出售可供出售財務資產虧損	—	119
應收賬的減值撥回	9,676	—
僱員購股權計劃	—	78
發展中物業、持作出售物業以及 土地的使用權預付款的增加	(6,467,516)	(8,659,354)
應收應計租金的增加	(75,889)	—
存貨增加	(52,951)	(2,687)
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金的減少／(增加)淨額	2,470,780	(2,733,413)
應付賬款及票據、其他應付款項及應計費用(減少)／增加	(1,760,008)	4,582,298
遞延收入的增加	68,184	—
於有關連公司的結餘的變動	15,692	(24,155)
應付非控股權益的減少	(6,774)	(10,867)
營運資金的匯兌差額淨額	(542,891)	12,899
經營所用現金淨額	(3,221,581)	(5,669,018)

財務報表附註

41 應收未來最低租金

於二〇一一年十二月三十一日，本集團及本公司根據若干不可註銷租約應收未來最低租金如下：

	本集團		本公司	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
第一年內	415,400	143,856	—	—
一年至五年內	1,074,865	293,803	—	—
五年後	287,882	178,407	—	—
	1,778,147	616,066	—	—

於二〇〇六年，本集團就某一物業與第三方簽訂一份15年的租賃協議，以其作為主要租客並於該物業經營購物中心。作為回報，本集團可以分享該第三方於租賃期間得到的部分租金(已計入上述分析)。

42 資本承擔

	本集團	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔：		
已簽約但未撥備	626,790	1,215,405
已批准但未簽約	829,463	1,027,989
	1,456,253	2,243,394

於二〇一一年十二月三十一日，本集團並無注資於任何共同控制實體或聯營實體的股本的財務承擔(二〇一〇年：無)。

於二〇一一年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔(二〇一〇年：無)。

財務報表附註

43 擔保

	本集團		本公司	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
授予本集團物業若干物業買家的 按揭融資擔保(附註(a))	2,122,850	1,923,248	—	—
為附屬公司的銀行及 貸款融資作出擔保(附註(b))	—	—	37,545	39,425
	2,122,850	1,923,248	37,545	39,425

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，本集團就越秀房地產投資信託基金向(「越秀房託基金」)出售一間附屬公司訂立一份彌償保證契據，以就地價、及遞延稅項之若干負債向越秀房託基金作出估計總金額約人民幣60,000,000元(二〇一〇年：人民幣63,000,000元)之彌償。彌償保證契據將於二〇一四年五月三十日屆滿。

44 銀行融資的擔保

於二〇一一年十二月三十一日，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) 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189.65億元(二〇一〇年：人民幣80.02億元)，人民幣0.43億元(二〇一〇年：零)，人民幣104.64億元(二〇一〇年：人民幣58.76億元)及人民幣23.75億元(二〇一〇年：人民幣20.33億元)；
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣2.70億元(二〇一〇年：零)的若干土地使用權；及
- (c) 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約人民幣102.54億元(二〇一〇年：人民幣48.74億元)。

45 關聯人士重大交易

(a) 關聯人士

本公司的主要股東為越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)。下表為於二〇一一年十二月三十一日，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」)	主要股東
橋豐有限公司(「橋豐」)	越秀企業的附屬公司
越秀財務有限公司(「YXF」)	越秀企業的附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	越秀企業的附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSWL」)	越秀企業的附屬公司
高力電池實業有限公司(「HWB」)(註)	越秀企業的附屬公司
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營實體

註：越秀企業已於2011年12月出售HWB。

(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重大交易如下：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 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	(1,793)	(1,878)
收取越秀企業的租金收入	129	84
向越秀企業支付的貸款利息	(228)	—
(II) 與YXF的交易		
向YXF支付的服務費	(301)	(314)
(III) 與YXIDL的交易		
向YXIDL支付的貸款利息	(286)	(586)
(IV) 與越秀房產基金的交易		
收取越秀房產基金的資產管理費	34,414	29,449
收取越秀房產基金的租賃服務費	17,828	16,669
向越秀房產基金支付的租金	(3,519)	(3,977)
(M) 與橋豐的交易		
收取橋豐的管理費	1,078	1,132
(VI) 與YXCSWL的交易		
收取 YXCSWL的租金收入	2,493	2,598
(VII) 與HWB的交易		
收取HWB的租金收入	671	699

財務報表附註

45 關聯人士重大交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	本集團	
		二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
應付主要股東款項	(iii),(viii)	(490,002)	(75,230)
應收聯營實體款項	(i),(v),(vii)	76,579	73,469
應付聯營實體款項	(i),(iii)	(156,871)	(141,324)
應收共同控制實體款項	(i),(iv),(vii)	39,246	48,297
應付共同控制實體款項	(i),(iii)	(236,344)	(155,489)
來自一間有關聯公司的貸款	(ii),(vi)	—	(48,940)
應付有關聯公司款項	(i),(iii)	(25,178)	(4,872)

	附註	本公司	
		二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
應付主要股東款項	(iii),(viii)	(489,700)	(74,913)
來自一間有關聯公司的貸款	(ii),(vi)	—	(48,940)

除應付主要股東款項、應收聯營實體款項及來自一間有關聯公司的貸款以港元計值外，所有其他關聯人士結餘均以人民幣計值。

附註：

- (i) 結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 貸款結餘均為無抵押、以香港銀行同業拆息加上年息百分之一計息，毋須於隨後十二月個月償還。
- (iii) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金以及其他應付款項及應計費用(如適當)。
- (iv) 該等結餘乃計入於共同控制實體的權益內。
- (v) 除為數約人民幣20,771,595元(二〇一〇年：人民幣14,867,000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) 該等結餘乃計入長期借款。
- (vii) 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分別計提減值虧損撥備約人民幣20,343,000元(二〇一〇年：人民幣32,068,000元)除外。
- (viii) 除為數約人民幣486,420,000元(二〇一〇年：零)為無抵押、按年利率3.3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。

45 關聯人士重大交易 (續)**(d) 主要管理人員酬金**

已付或應付予本集團主要管理層的酬金總額如下：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
袍金	540	540
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	59,049	39,278
退休金	411	678
	60,000	40,496

集團結構

主要附屬公司

於二〇一一年十二月三十一日，本公司於下列主要附屬公司中持有股份／權益：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一一年		二〇一〇年		
			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
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

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 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一一年		二〇一〇年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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

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 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一一年		二〇一〇年		
			直接	間接	直接	間接	
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	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	—	95	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	—	95	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	—	65	項目管理
廣州城建開發偉城實業 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 955,300元	—	80	—	80	物業投資
廣州城建開發興業房 地產中介有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 37,520,000元	—	97.60	—	52	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 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一一年		二〇一〇年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市廣運城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市東盛城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,734,400元	—	95	—	95	物業發展
廣州市忠勝城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 16,231,400元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發宏城車場 物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 2,730,600元	—	99.06	—	81.26	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

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 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一一年		二〇一〇年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市灣華城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 23,074,600元	—	95	—	95	物業發展
廣州市誠安城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
廣州市瑞峰城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,440,300元	—	95	—	95	物業發展
廣州市聚賢城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州體育大廈 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 26,700,000美元	—	100	—	100	物業發展 及投資
廣州市廣基城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市東威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市聯威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 19,776,700元	—	95	—	95	物業發展
廣州白馬服裝市場 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 118,873,900元	—	100	—	100	物業投資
廣州白馬物業管理 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 5,000,000元	—	99.84	—	96.75	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	—	95	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 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一一年		二〇一〇年		
			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	—	85.68	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
廣州越程實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 300,000,000港元	—	100	—	100	投資控股
廣州越聲實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 300,000,000港元	—	100	—	100	投資控股
廣州越匯實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 300,000,000港元	—	100	—	100	投資控股
廣州越滙房地產開發 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,294,610,300元	—	98.84	—	97.55	物業發展
廣州越力實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 300,000,000港元	—	100	—	100	投資控股
廣州越秀城建國際金融 中心有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 2,650,000,000元	—	99	—	99	物業發展
廣州市致威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 59,618,800元	—	95	—	95	物業發展
杭州臨安越秀實業 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 199,600,000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

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 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一一年		二〇一〇年		
			直接	間接	直接	間接	
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 220,000,000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
祥啓有限公司	香港	3股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
常陞有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	—	100	—	100	投資控股
越進發展有限公司	香港	100股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
俊盛發展有限公司	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 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

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 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一一年		二〇一〇年		
			直接	間接	直接	間接	
堅興有限公司	香港	100股普通股 每股100港元	—	100	—	100	物業投資
偉頓投資有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
越秀亞通停車場 有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	停車場管理
越秀物業代理有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業代理服務
越秀物業顧問有限公司	香港	100股普通股 每股1港元 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
越秀房託資產管理 有限公司	香港	10,000,000股 普通股 每股1港元	100	—	100	—	資產管理
廣州華振科技投資 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 20,000,000元	—	100	—	100	投資控股
佛山市南海區越秀地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 100,000,000元	—	95	—	95	物業發展

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 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一一年		二〇一〇年		
			直接	間接	直接	間接	
烟台越秀地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 260,000,000元	—	95	—	95	物業發展
中山越星房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 50,000,000美元	—	100	—	100	物業發展
中山市越秀地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 330,000,000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 28,994,528元	—	100	—	—	物業發展
瀋陽嶺海房地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 2,980,000美元	—	99.95	—	—	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	—	—	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(烟台)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	—	95	—	95	物業管理
瀋陽越秀地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 2,280,000,000港元	—	100	—	—	物業發展
武漢越秀地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,920,000,000元	—	99.75	—	—	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	—	—	物業管理
廣州城建物業家政服務有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 500,000元	—	99.74	—	99.74	物業管理
廣州市薈景綠化有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 2,000,000元	—	99.70	—	99.70	項目綠化
廣州城建物業設備工程有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 500,000元	—	99.70	—	99.70	樓宇建築服務
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

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 權益應佔之百分比				主要業務
			二〇一一年		二〇一〇年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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

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。

集團結構

主要共同控制實體

於二〇一一年十二月三十一日，本集團有下列之主要共同控制實體：

共同控制實體名稱	成立及 經營地點	投票權 之百分比	實際擁有權益／ 盈利分成 應佔之百分比				主要業務
			二〇一一年		二〇一〇年		
			直接	間接	直接	間接	
海南華城房產開發有限公司	中國	57.14	—	52	—	52	物業發展
廣東新時代房地產有限公司	中國	33.33	—	45/44	—	45/44	物業發展
廣州南方房產實業有限公司	中國	28.57	—	30	—	30	物業發展及管理

主要聯營實體

於二〇一一年十二月三十一日，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
		二〇一一年		二〇一〇年		
		直接	間接	直接	間接	
廣州新越房地產開發有限公司	中國	—	28.20	—	28.20	物業發展
越秀房地產投資信託基金	香港	—	35.58	—	35.58	物業投資

公司及投資者關係資料

董事會

執行董事

陸志峰先生 (董事長)
張招興先生
梁毅先生
唐壽春先生
陳志鴻先生
林右烽先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

余立發先生
李家麟先生
劉漢銓先生

公司秘書

余達峯先生

合資格會計師

林星華小姐

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
永隆銀行有限公司

公司資料查閱網址

<http://www.yuexiuproperty.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/yuexiuproperty>
<http://www.hkexnews.hk>

註冊辦事處

香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈
26樓

股份過戶登記處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股份上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所上市

股票編號為：

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

投資者關係

如欲進一步查詢越秀地產股份有限公司的資料，請聯絡：

夏恒良先生

電話：(852) 2511 6671

傳真：(852) 2598 7688

電郵：contact@yuexiu.com.hk

美國預託證券託管銀行

紐約銀行

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