

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



(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

二〇一〇年年度業績公佈

業績摘要

| | |
|--------------------------|--------------------|
| • 營業收入 | 人民幣56.34億元(+20.6%) |
| • 總營業收入(含出售投資物業) | 人民幣69.79億元(+42.2%) |
| • 經營盈利 | 人民幣18.01億元(+44.8%) |
| • 本公司權益持有人應佔 持續經營業務盈利 | 人民幣9.19億元(+42.2%) |
| • 每股基本盈利 | |
| — 持續經營業務 | 人民幣0.1228元(+35.5%) |
| • 房地產合同銷售面積 | 54.30萬平方米(+3.1%) |
| • 房地產合同銷售金額 | 人民幣88.55億元(+45.2%) |

董事長報告

二〇一〇年(「報告期」)，面對後國際金融海嘯經濟體系各自採取不同的刺激經濟政策的不明朗形勢，本集團抓準中國領先復甦的先機，全體員工以「調整優化提質量，加快發展上台階」為工作主題，團結一心，共同努力，各項工作呈現「虎虎有生氣，處處現生機」的局面，整體表現令人振奮。

首先，「加快發展上台階」亮點突出。年內合同銷售面積及金額分別達54.30萬平方米及人民幣88.55億元，提前完成集團要在二〇一一年進入「百億港元俱樂部」的發展目標。在短短兩年內從二〇〇八年的約人民幣40億元，迅速躍上了一個新的台階。為進一步實現全國性戰略佈局，二〇一〇年初至本公佈日新增約346萬平方米土地儲備，總土地儲備首次突破1,000萬平方米；城市佈局從二〇〇九年的五個拓展到九個，基本確立了以珠三角為核心，以長三角、環渤海、中部地區為重點的全國性佈局，形成了一種蓄勢待發的態勢。

其次，「調整優化提質量」成效顯著。繼二〇〇九年成功分拆收費公路業務後，集團在二〇一〇年年底將剩餘的非地產業務—超市業務—轉讓給華潤創業，徹底實現了非地產業務的剝離，令集團可專注於地產業務的發展。在地產業務方面，年內將部份低效和零星的投資物業處置，令集團持有投資物業的比例和結構更趨理性化，資金運用更加靈活化。下半年，在本港資本市場出現初始緊絀的跡象時，順利完成以每股港幣1.61元的認購價公開發售了2,141,822,374股新股份，籌集了約34億港元的資金，此舉不僅優化了公司資本結構，而且大幅提升了公司擴大發展規模及可持續發展的空間。

本人非常高興，公司在年內不僅獲得香港經濟一週雜誌頒發的「2010傑出內房股」稱號，而且在時隔兩年後重返摩根士丹利資本國際(MSCI)中國指數，充分說明了本公司過去兩年的不斷努力，獲資本市場的認可。

未來展望

當前全球經濟形勢複雜多變，二〇一一年國內房地產公司面對的挑戰將有增無減。為減低資產泡沫的風險，近期中國政府將會繼續加大對穩定房價和物價的調控力度，收緊貨幣政策，預料國內房地產發展短期將由市場主導轉為傾向調控主導。本集團在新的一年將按照董事會的戰略部署，以「強化管理提質量，深化調整促跨越」為主題，繼續把握機遇，適時擴大開發規模及土地儲備，開拓新市場；致力提升開發能力，強化結構調整，推進管理重心下移，打造企業核心競爭力，以更加優質的資產質量和經營質量回報股東和回報社會。

致謝

本人藉此機會向各位董事、管理層及全體員工致謝，感謝全體同仁在過去一年中的辛勤工作，及為本集團發展作出的貢獻。同時本人亦感謝所有股東、銀行界和投資界的各位朋友及商業夥伴一直以來對本集團的充分信任和鼎力支持。

董事長
陸志峰

業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的綜合業績，根據香港財務報告準則編製如下：

綜合損益表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 (重列) |
|---------------|----|----------------|------------------------|
| 營業收入 | 3 | 5,633,963 | 4,670,531 |
| 銷售成本 | 4 | (3,752,700) | (3,036,628) |
| 毛利 | | 1,881,263 | 1,633,903 |
| 出售投資物業收入 | | 1,345,068 | 236,436 |
| 已售投資物業直接成本 | | (875,742) | (197,151) |
| 出售投資物業收益 | | 469,326 | 39,285 |
| 投資物業重估公平值增值 | | 258,690 | 275,650 |
| 銷售及營銷成本 | 4 | (214,056) | (187,854) |
| 行政開支 | 4 | (593,977) | (516,910) |
| 經營盈利 | | 1,801,246 | 1,244,074 |
| 財務收入 | | 43,429 | 46,367 |
| 財務成本 | 5 | (219,976) | (63,604) |
| 理財活動產生的淨外匯收益 | | 120,419 | 15,990 |
| 應佔以下公司盈利／(虧損) | | | |
| — 共同控制實體 | | 23,430 | (1,438) |
| — 聯營實體 | | 232,066 | 108,574 |
| 除稅前盈利 | | 2,000,614 | 1,349,963 |
| 稅項 | 6 | (1,021,249) | (633,488) |
| 持續經營業務的年內盈利 | | 979,365 | 716,475 |
| 已終止經營業務 | | | |
| 已終止經營業務的年內虧損 | 7 | — | (963,698) |
| 年內盈利／(虧損) | | 979,365 | (247,223) |

| | 附註 | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 (重列) |
|---|----|----------------|------------------------|
| 應佔 | | | |
| 本公司權益持有人 | | 918,840 | (607,264) |
| 非控股權益 | | 60,525 | 360,041 |
| | | <u>979,365</u> | <u>(247,223)</u> |
| 本公司權益持有人應佔盈利／(虧損) | | | |
| 持續經營業務 | | 918,840 | 646,013 |
| 已終止經營業務 | | — | (1,253,277) |
| | | <u>918,840</u> | <u>(607,264)</u> |
| 非控股權益應佔盈利 | | | |
| 持續經營業務 | | 60,525 | 70,462 |
| 已終止經營業務 | | — | 289,579 |
| | | <u>60,525</u> | <u>360,041</u> |
| 本公司權益持有人應佔持續經營 業務盈利及已終止經營業務 虧損的每股盈利／(虧損) (以每股人民幣元列示) | 8 | | |
| — 基本 | | | |
| 持續經營業務 | | 0.1228 | 0.0906 |
| 已終止經營業務 | | — | (0.1758) |
| | | <u>0.1228</u> | <u>(0.0852)</u> |
| — 攤薄 | | | |
| 持續經營業務 | | 0.1221 | 0.0901 |
| 已終止經營業務 | | — | (0.1748) |
| | | <u>0.1221</u> | <u>(0.0847)</u> |

應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註9。

綜合全面收入報表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

| | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 (重列) |
|---------------------|-----------------|------------------------|
| 年內盈利／(虧損) | <u>979,365</u> | <u>(247,223)</u> |
| 其他全面收入： | | |
| 貨幣換算差額 | (114,064) | (23,269) |
| 可供出售財務資產的公平值變動(除稅後) | 57,121 | 233,049 |
| 出售附屬公司後由儲備轉撥至損益 | <u>(920)</u> | <u>(20,797)</u> |
| 年內其他全面(虧損)／收入(除稅後) | <u>(57,863)</u> | <u>188,983</u> |
| 年內全面收入／(虧損)總額 | <u>921,502</u> | <u>(58,240)</u> |
| 應佔 | | |
| 本公司權益持有人 | 857,664 | (423,662) |
| 非控股權益 | <u>63,838</u> | <u>365,422</u> |
| | <u>921,502</u> | <u>(58,240)</u> |

綜合資產負債表

於二〇一〇年十二月三十一日

| | 附註 | 二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列) | 二〇〇九年 一月一日 人民幣千元 (重列) |
|--------------------|----|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 資產 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 無形經營權 | | — | — | 6,215,852 |
| 物業、廠房及設備 | | 2,199,676 | 1,579,667 | 843,880 |
| 投資物業 | | 7,632,075 | 7,489,527 | 5,241,876 |
| 土地使用權 | | 547,113 | 552,514 | 302,199 |
| 於共同控制實體的權益 | | 110,289 | 170,451 | 410,018 |
| 於聯營實體的權益 | | 1,608,654 | 1,527,023 | 3,340,241 |
| 商譽 | | — | — | 111,114 |
| 可供出售的財務資產 | | 1,154,600 | 1,082,483 | 861,596 |
| 遞延稅項資產 | | 44,216 | 41,310 | 50,156 |
| | | <u>13,296,623</u> | <u>12,442,975</u> | <u>17,376,932</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 發展中物業 | | 17,305,880 | 15,112,096 | 14,638,679 |
| 持作出售物業 | | 2,621,017 | 902,225 | 611,820 |
| 土地使用權的預付款 | | 6,254,647 | 1,375,949 | 1,661,830 |
| 存貨 | | 47,847 | 90,939 | 93,231 |
| 應收賬款 | 10 | 10,041 | 53,050 | 59,008 |
| 其他應收款項、 預付款項及按金 | | 3,329,834 | 548,356 | 405,647 |
| 可收回稅項 | | 442,329 | 255,131 | 66,541 |
| 已抵押銀行存款 | | 1,021,635 | 1,845,200 | 356,282 |
| 現金及現金等價物 | | 6,451,077 | 4,327,915 | 3,083,605 |
| | | <u>37,484,307</u> | <u>24,510,861</u> | <u>20,976,643</u> |

| | 附註 | 二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列) | 二〇〇九年 一月一日 人民幣千元 (重列) |
|-----------------|----|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 負債 | | | | |
| 流動負債 | | | | |
| 應付賬款及票據 | 11 | 171,301 | 122,107 | 85,436 |
| 應付地價 | | 45,944 | 439,182 | 493,905 |
| 預收房款 | | 7,900,585 | 4,075,049 | 2,103,958 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 4,633,355 | 3,962,375 | 4,314,212 |
| 借貸 | | 6,033,686 | 1,887,472 | 5,023,327 |
| 應付稅項 | | 536,868 | 513,452 | 308,166 |
| | | <u>19,321,739</u> | <u>10,999,637</u> | <u>12,329,004</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>18,162,568</u> | <u>13,511,224</u> | <u>8,647,639</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>31,459,191</u> | <u>25,954,199</u> | <u>26,024,571</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 借貸 | | 11,702,660 | 10,705,914 | 3,919,737 |
| 遞延稅項負債 | | 3,410,438 | 2,733,034 | 3,077,140 |
| | | <u>15,113,098</u> | <u>13,438,948</u> | <u>6,996,877</u> |
| 淨資產 | | <u>16,346,093</u> | <u>12,515,251</u> | <u>19,027,694</u> |
| 權益 | | | | |
| 本公司權益持有人應佔資本及儲備 | | | | |
| 股本 | | 850,915 | 668,202 | 667,345 |
| 股本溢價 | | 8,870,951 | 6,126,174 | 6,118,188 |
| 其他儲備 | | 769,930 | 830,057 | 1,085,835 |
| 保留盈利 | | | | |
| — 擬派股息 | | — | — | 51,838 |
| — 其他 | | 5,368,564 | 4,451,316 | 5,201,091 |
| | | <u>15,860,360</u> | <u>12,075,749</u> | <u>13,124,297</u> |
| 非控股權益 | | 485,733 | 439,502 | 5,903,397 |
| 總權益 | | <u>16,346,093</u> | <u>12,515,251</u> | <u>19,027,694</u> |

財務報表附註

1 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃採用歷史成本編製，並對按公允值計量且其變動計入損益的投資性房地產及可供出售金融資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵的會計估計，亦同時需要管理層在採用本集團的會計政策過程中作出判斷。

於截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，本集團將編製其財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。董事會認為，是項更改將使本集團的交易更合適地呈列在財務報表。該等綜合財務報表內的比較數字，各資產負債表所列項目按編製資產負債表的收市匯率由港幣換算為人民幣，而各損益表所列項目按與實際匯率接近的平均匯率換算。因此，比較數字已經重新呈列並導致截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的年初匯兌儲備減少約人民幣13.68億元。

2 會計政策

除下文所述外，編製本年度財務報表所採用的會計政策與截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致。

(a) 土地使用權的會計政策變更

於截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，本集團更改其對持作發展及其後出售的土地使用權的會計政策。持作發展及其後出售的土地使用權均符合香港會計準則第2號「存貨」項下的存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下的租賃土地的定義。以往，持作發展及其後出售的土地使用權被分類為預付經營租賃，而付款則根據香港會計準則第17號按直線法於租賃期內攤銷。發展期內的土地使用權攤銷已撥充資本為物業成本造價的一部分。發展前及物業落成後所產生的攤銷支出已於損益表內確認。隨著會計政策改變，持作發展及其後出售的土地使用權根據香港會計準則第2號被分類為存貨並載入「發展中物業」或「持作出售物業」項下，且按成本及變現淨值兩者之間的較低者計量。

管理層相信，土地使用權最新分類使本集團的財務狀況及年度業績以更具關聯性的方式呈列。經修訂的處理方式反映管理層在使用土地使用權方面的意向，亦使呈列方式與行業慣例一致。

會計政策變更已根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及失誤」追溯應用，而綜合財務報表亦已透過撥回過往年度的攤銷支出重列。綜合財務報表的影響如下：

| 綜合損益表 | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 銷售成本之減少 | (15,840) | (13,301) |
| 稅項開支之增加 | 14,479 | 4,400 |
| 應佔共同控制實體盈利／(虧損)之增加／(減少) | 307 | 307 |
| 應佔聯營實體盈利之減少 | (129) | (29) |
| 本公司權益持有人應佔純利之增加 | 461 | 6,078 |
| 非控股權益應佔純利之增加 | 1,078 | 3,101 |
| 每股基本及攤薄盈利之增加(人民幣元) | 0.00006 | 0.00085 |

| 綜合資產負債表 | 二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二〇〇九年 一月一日 人民幣千元 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| 非即期土地使用權之減少 | (6,904,237) | (4,182,098) | (2,958,844) |
| 於共同控制實體的權益之增加 | 5,679 | 5,372 | 5,065 |
| 於聯營實體的權益之增加 | 186 | 315 | 344 |
| 遞延稅項資產之減少 | (31,899) | (31,872) | (29,738) |
| 發展中物業之增加 | 12,798,007 | 10,376,919 | 9,108,049 |
| 持作出售物業之增加 | 373,445 | 197,071 | 94,541 |
| 即期土地使用權之減少 | (5,722,679) | (5,863,196) | (5,728,351) |
| 遞延稅項負債之增加 | 179,626 | 165,174 | 162,908 |
| 保留盈利之增加 | 317,412 | 316,951 | 310,873 |
| 非控股權益之增加 | 21,464 | 20,386 | 17,285 |

(b) 本集團採納的已修訂準則及詮釋

以下準則及詮釋的修訂必須在二〇一〇年一月一日開始的財政年度首次強制採納：

- 香港會計準則第17號(經修訂)「租賃」刪除有關土地租賃分類的特定指引，以清除一般指引在租賃分類方面的矛盾。因此，土地租賃應利用香港會計準則第17號的一般原則分類為融資租賃或經營租賃，即該項租賃是否將資產之大部分擁有權的所有風險和回報轉移至承租人。於該項修改前，預期不會於租賃期滿時向本集團移交業權的土地權益被分類為經營租賃－「土地使用權」，並於租賃期內攤銷。

香港會計準則第17號(經修訂)已根據修訂的生效日期及過渡條文追溯應用於二〇一〇年一月一日開始的年度期間。本集團已按租約訂立時存在的資料重新評估於二〇一〇年一月一日尚未屆滿的土地使用權的分類，並追溯確認香港的租賃土地為融資租賃。因進行重新評估，本集團已將若干租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

分類為融資租賃土地權益的會計方法如下：

- 倘物業權益為持作自用，則有關的土地權益將作為物業、廠房及設備入賬，並從資產使用年期或租期(以較短者為準)內可供作為擬定用途的土地權益中計提折舊。
- 倘物業權益為於一般業務過程中持作出售或正在發展過程中以作為該等出售用途，該土地權益分別於「持作出售之物業」或「發展中物業」項下作為存貨入賬，並按成本及可變現淨值之間的較低者列賬。於修訂前，建築期內的土地權益攤銷已資本化。

採納此項修訂之影響如下：

| 綜合損益表 | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 銷售成本之增加／(減少) | 350 | (84) |
| 本公司權益持有人應佔盈利之(減少)／增加 | <u>(350)</u> | <u>84</u> |

| 綜合資產負債表 | 二〇一〇年 | 二〇〇九年 | 二〇〇九年 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 一月一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 物業、廠房及設備之增加 | 270,384 | 281,382 | 285,241 |
| 非即期租賃土地之減少 | (679,859) | (813,148) | (796,743) |
| 發展中物業之增加 | 596,919 | 730,368 | 715,156 |
| 持作出售之物業之增加 | — | 3,531 | 3,536 |
| 即期租賃土地之減少 | (187,444) | (201,796) | (206,937) |
| 保留盈利之增加 | — | 350 | 266 |
| 匯兌波動儲備之減少 | — | (13) | (13) |

- 香港詮釋第5號—香港會計師公會於二〇一〇年十一月二十九日頒布香港詮釋第5號「財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款的定期貸款分類」。此項詮釋(作為現有準則的澄清)即時生效。根據詮釋,按香港會計準則第1號69(d)段的定期貸款分類須視乎借款人是否有無條件權利於報告期後延遲付款最少十二個月。因此,包括給予貸款人無條件權利隨時要求還款的條款的貸款協議下應償還金額,應由借款人於其資產負債表中列作即期貸款。此項詮釋對本集團的財務報表並不構成任何重大影響。

(c) 於二〇一〇年生效但未影響本集團的修改、現有準則及詮釋的修訂:

| | |
|-----------------------------|---|
| 香港會計準則第27號(修訂) | 綜合及獨立財務報表 |
| 香港會計準則第36號(修改) | 資產減值 |
| 香港會計準則第38號(修改) | 無形資產 |
| 香港會計準則第39號(修改) | 合資格套期項目 |
| 香港財務報告準則第1號(修改) | 首次採納者的額外豁免 |
| 香港財務報告準則第1號(修訂) | 首次採納香港財務報告準則 |
| 香港財務報告準則第2號(修改) | 集團現金結算的以股份付款為基礎的支付交易 |
| 香港財務報告準則第3號(修訂) | 業務合併 |
| 香港財務報告準則第5號(修改) | 持作銷售非流動資產及已終止經營業務 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號 | 重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號 — 金融工具: 確認及計量 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號 | 境外經營的淨投資套期 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號 | 向所有者分派非現金資產 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號 | 客戶資產轉讓 |
| 年度改進計劃 | 二〇〇九年香港財務報告準則之改進 |

(d) 新準則及詮釋、現有準則的修改及修訂及詮釋已頒佈但尚未生效，亦未獲本集團提早採納：

| | | 自下列日期或 之後開始的 會計期間生效 |
|--------------------------------|---|---------------------------|
| 香港會計準則第12號(修改) | 遞延稅項－收回相關資產 | 二〇一二年一月一日 |
| 香港會計準則第24號(修訂) | 關連方披露 | 二〇一一年一月一日 |
| 香港會計準則第32號(修改) | 供股的分類 | 二〇一〇年二月一日 |
| 香港財務報告準則第1號(修改) | 首次採納者毋須按照 香港財務報告準則第7號 披露比較資料的有限豁免 | 二〇一〇年七月一日 |
| 香港財務報告準則第1號(修改) | 嚴重惡性通貨膨脹及刪除 首次採納者的固定日期 | 二〇一一年七月一日 |
| 香港財務報告準則第7號(修改) | 披露－轉移金融資產 | 二〇一一年七月一日 |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 | 二〇一三年一月一日 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號(修改) | 最低資金規定的預付款項 | 二〇一一年一月一日 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第19號 | 以權益工具抵銷金融負債 | 二〇一〇年七月一日 |
| 年度改進計劃 | 香港財務報告準則 之改進(二〇一〇年) | 二〇一一年一月一日 |

本集團已開始評估採納上述新準則及詮釋、現有準則及詮釋的修改及修訂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。

3 分部資料

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、物業投資及收費公路業務(於二〇〇九年出售)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。

| | 已終止 經營業務 | | | | | | 本集團 |
|---------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 房地產 發展 | 房地產 管理 | 房地產 投資 | 其他 | 持續經營 業務總額 | (收費 公路業務) | |
| | 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 |
| 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 | — | 5,969,843 |
| 分部間營業收入 | — | (27,344) | (8,638) | (299,898) | (335,880) | — | (335,880) |
| 來自外界客戶營業收入 | <u>4,301,313</u> | <u>344,039</u> | <u>288,848</u> | <u>699,763</u> | <u>5,633,963</u> | <u>—</u> | <u>5,633,963</u> |
| 分部業績 | <u>934,659</u> | <u>7,559</u> | <u>876,001</u> | <u>61,828</u> | <u>1,880,047</u> | <u>—</u> | <u>1,880,047</u> |
| 應佔以下公司的盈利： | | | | | | | |
| — 共同控制實體 | 23,430 | — | — | — | 23,430 | — | 23,430 |
| — 聯營實體 | <u>232,066</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>232,066</u> | <u>—</u> | <u>232,066</u> |
| 截至二〇〇九年 | | | | | | | |
| 十二月三十一日止年度 | | | | | | | |
| 營業收入 | 3,477,078 | 347,069 | 286,722 | 790,024 | 4,900,893 | 872,247 | 5,773,140 |
| 分部間營業收入 | — | (18,808) | (884) | (210,670) | (230,362) | — | (230,362) |
| 來自外界客戶營業收入 | <u>3,477,078</u> | <u>328,261</u> | <u>285,838</u> | <u>579,354</u> | <u>4,670,531</u> | <u>872,247</u> | <u>5,542,778</u> |
| 分部業績 | <u>762,176</u> | <u>10,302</u> | <u>507,602</u> | <u>33,125</u> | <u>1,313,205</u> | <u>382,417</u> | <u>1,695,622</u> |
| 應佔以下公司的 盈利／(虧損)： | | | | | | | |
| — 共同控制實體 | (1,438) | — | — | — | (1,438) | (5,675) | (7,113) |
| — 聯營實體 | <u>108,574</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>108,574</u> | <u>194,691</u> | <u>303,265</u> |

| | 房地產 發展 人民幣千元 | 房地產 管理 人民幣千元 | 房地產 投資 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------------|
| 於二〇一〇年十二月三十一日 | | | | | |
| 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 | <u>40,306,054</u> | <u>241,928</u> | <u>7,632,075</u> | <u>326,743</u> | <u>48,506,800</u> |
| 可申報分部總資產包括： | | | | | |
| 非流動資產增加(不含可供 出售財務資產及遞延 稅項資產) | <u>739,917</u> | <u>937</u> | <u>716,121</u> | <u>2,704</u> | <u>1,459,679</u> |
| 於二〇〇九年十二月三十一日 | | | | | |
| 分部資產 | 25,717,896 | 206,077 | 7,489,527 | 526,581 | 33,940,081 |
| 於共同控制實體的權益 | 170,451 | — | — | — | 170,451 |
| 於聯營實體的權益 | 1,527,023 | — | — | — | 1,527,023 |
| 可申報分部總資產 | <u>27,415,370</u> | <u>206,077</u> | <u>7,489,527</u> | <u>526,581</u> | <u>35,637,555</u> |
| 可申報分部總資產包括： | | | | | |
| 非流動資產增加(不含可供 出售財務資產及遞延 稅項資產) | <u>289,887</u> | <u>1,944</u> | <u>37,146</u> | <u>734</u> | <u>329,711</u> |

下文載列分部業績總額與除稅及已終止經營業務前盈利總額的對賬：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 |
| 分部業績 | 1,880,047 | 1,313,205 |
| 未分配經營成本 | (78,801) | (69,131) |
| 經營盈利 | 1,801,246 | 1,244,074 |
| 財務收入 | 43,429 | 46,367 |
| 財務成本 | (219,976) | (63,604) |
| 理財活動產生的淨外匯收益 | 120,419 | 15,990 |
| 應佔以下公司的盈利／(虧損)： | | |
| － 共同控制實體 | 23,430 | (1,438) |
| － 聯營實體 | 232,066 | 108,574 |
| 除稅及已終止經營業務前盈利 | 2,000,614 | 1,349,963 |

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 | |
|----------|-------------------|-------------------|
| | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 |
| 總可申報分部資產 | 48,506,800 | 35,637,555 |
| 遞延稅項資產 | 44,216 | 41,310 |
| 可收回稅項 | 442,329 | 255,131 |
| 企業資產 | 1,787,585 | 1,019,840 |
| | <u>48,506,800</u> | <u>35,637,555</u> |
| 總資產 | <u>50,780,930</u> | <u>36,953,836</u> |

| | 持續經營業務產生的營業收入 | | 總資產 | |
|-------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | 於十二月三十一日 | |
| | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 |
| 香港 | 142,103 | 140,950 | 1,755,919 | 1,917,944 |
| 中國 | 5,489,368 | 4,526,656 | 46,699,036 | 33,680,765 |
| 海外地區 | 2,492 | 2,925 | 51,845 | 38,846 |
| | <u>5,633,963</u> | <u>4,670,531</u> | <u>48,506,800</u> | <u>35,637,555</u> |
| 未分配資產 | | | <u>2,274,130</u> | <u>1,316,281</u> |
| | | | <u>50,780,930</u> | <u>36,953,836</u> |

4 按性質劃分的開支

持續經營業務的銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

| | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 廣告及宣傳開支 | 142,078 | 130,394 |
| 已計入銷售成本的已出售存貨／物業成本 | 3,307,675 | 2,686,842 |
| 投資物業產生的直接經營開支 | | |
| －帶來租金收入 | 66,643 | 59,759 |
| －並無帶來租金收入 | 201 | 180 |
| 折舊 | | |
| －自置物業、廠房及設備 | 49,281 | 46,008 |
| －租賃物業、廠房及設備 | 36 | 41 |
| 物業、廠房及設備減值撥備 | 34,664 | 4,165 |
| 土地使用權攤銷 | 14,864 | 11,362 |
| 經營租賃－土地及樓宇 | 2,246 | 2,523 |
| 核數師酬金 | 6,000 | 6,500 |
| 僱員福利開支 | 670,401 | 525,384 |
| 發展中物業減值撥備 | 100,668 | — |
| 壞賬撇銷 | — | 1,143 |
| 應收賬款撥備撥回 | — | (12,466) |
| 其他 | 165,976 | 279,557 |
| | <u>4,560,733</u> | <u>3,741,392</u> |

5 財務成本

| | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 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 | 519,787 | 302,485 |
| 五年後可全額償還的銀行貸款的利息 | 175,357 | 113,345 |
| 銀行貸款手續費 | 58,867 | 7,932 |
| 來自關聯公司的貸款利息 | 586 | 578 |
| | <u>754,597</u> | <u>424,340</u> |
| 所產生的借貸成本總額 | | |
| 減：撥充資本的投資物業、發展中物業及物業、 廠房及設備款額 | (534,621) | (360,736) |
| | <u>219,976</u> | <u>63,604</u> |

6 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇〇九年：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%(二〇〇九年：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%或10%不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按5%(二〇〇九年：5%)稅率就本集團的中國附屬公司、共同控制實體及聯營公司的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

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

| | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 |
|-----------------|------------------|----------------|
| <u>本公司及附屬公司</u> | | |
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 3,767 | 1,196 |
| 中國企業所得稅 | 163,364 | 119,210 |
| 中國土地增值稅 | 150,182 | 177,814 |
| 代扣企業所得稅 | 49,297 | 43,205 |
| 過往年度撥備不足 | 1,900 | 21,650 |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時性差異的產生及轉回 | 621,100 | 125,605 |
| 未分派盈利的代扣企業所得稅 | 31,639 | 144,808 |
| | <u>1,021,249</u> | <u>633,488</u> |

7 已終止經營業務的年內虧損

| | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 |
|------------|----------------|------------------|
| 出售附屬公司的虧損 | — | (1,404,554) |
| 已終止經營業務的盈利 | — | 440,856 |
| | <u>—</u> | <u>(963,698)</u> |

8 每股盈利／(虧損)

基本

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

| | 二〇一〇年 | 二〇〇九年 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(人民幣千元) | 918,840 | 646,013 |
| 本公司權益持有人應佔已終止經營業務的虧損(人民幣千元) | — | (1,253,277) |
| 本公司權益持有人應佔盈利／(虧損)(人民幣千元) | <u>918,840</u> | <u>(607,264)</u> |
| 已發行普通股加權平均數(千股) | <u>7,484,311</u> | <u>7,128,839</u> |
| 每股基本盈利／(虧損)(人民幣元) | | |
| 持續經營業務 | 0.1228 | 0.0906 |
| 已終止經營業務 | — | (0.1758) |
| | <u>0.1228</u> | <u>(0.0852)</u> |

攤薄

每股攤薄盈利／(虧損)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。

| | 二〇一〇年 | 二〇〇九年 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(人民幣千元) | 918,840 | 646,013 |
| 本公司權益持有人應佔已終止經營業務的 虧損(人民幣千元) | — | (1,253,277) |
| 本公司權益持有人應佔盈利／(虧損)(人民幣千元) | <u>918,840</u> | <u>(607,264)</u> |
| 已發行普通股加權平均數(千股) | 7,484,311 | 7,128,839 |
| 購股權調整(千股) | 41,235 | 40,799 |
| 每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股) | <u>7,525,546</u> | <u>7,169,638</u> |
| 每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣元) | | |
| 持續經營業務 | 0.1221 | 0.0901 |
| 已終止經營業務 | — | (0.1748) |
| | <u>0.1221</u> | <u>(0.0847)</u> |

9 股息

二〇一〇年並無派付股息。

於二〇〇九年派付的股息約為人民幣6.32億元。董事不建議派發截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的末期股息。

| | 二〇一〇年 人民幣千元 | 二〇〇九年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 已付特別股息零(二〇〇九年：附註) | <u>—</u> | <u>581,740</u> |

附註：

於二〇〇九年，通過以下方式派付特別股息：

- (a) 按於本公司所持每2,000股股份分配越秀交通有限公司(「越秀交通」)60股份的基準分配越秀交通股份；及
- (b) 現金約人民幣1.95億元。

10 應收賬款

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

| | 二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二〇〇九年 一月一日 人民幣千元 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| 零至三十日 | 6,740 | 24,264 | 31,206 |
| 三十一日至九十日 | 40 | 11,965 | 5,486 |
| 九十一日至一百八十日 | 63 | 2,609 | 475 |
| 一百八十一日至三百六十五日 | — | 15 | 13 |
| 超過一年 | 69,104 | 80,103 | 100,300 |
| | <u>75,947</u> | <u>118,956</u> | <u>137,480</u> |
| 減：應收賬款的減值撥備 | (65,906) | (65,906) | (78,472) |
| | <u>10,041</u> | <u>53,050</u> | <u>59,008</u> |

11 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

| | 二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二〇〇九年 一月一日 人民幣千元 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| 零至三十日 | 165,993 | 52,957 | 52,987 |
| 三十一日至九十日 | 3,343 | 48,762 | 28,242 |
| 九十一日至一百八十日 | 988 | 15,482 | — |
| 一百八十一日至三百六十五日 | — | 9 | 17 |
| 一年至兩年 | 400 | 1,295 | 3,985 |
| 超過兩年 | 577 | 3,602 | 205 |
| | <u>171,301</u> | <u>122,107</u> | <u>85,436</u> |

管理層討論及分析

業務回顧

二〇一〇年，本集團實現營業收入(含出售投資物業)約人民幣69.79億元，同比增長42.2%。股東應佔盈利－持續經營業務達到人民幣9.19億元，同比增長42.2%。每股基本盈利－持續經營業務為人民幣0.1228元，同比增加35.5%，每股基本盈利的增幅小於股東應佔盈利的增幅的原因是由於年內供股增發了約30%的新股份。

董事會建議不宣派二〇一〇年末期股息，董事會相信將更多資金投入發展房地產業務，將會為股東帶來更可觀的回報。

市場分析

二〇一〇年，面對國內外宏觀經濟環境複雜多變的局面，國民經濟仍保持了較快發展。報告期內，全國國內生產總值達到人民幣397,983億元，同比增長10.3%，廣州市的國內生產總值達到人民幣10,604億元，同比增長13.0%。

對於房地產市場而言，二〇一〇年是不平凡的一年，各項調控政策陸續推出，各地成交有不同程度的下滑。年內，全國商品房交易面積104,349萬平方米，比上年增長10.1%，交易金額人民幣52,479億元，同比增長18.3%，交易均價每平方米人民幣5,029元，同比增長7.4%。廣州市商品房交易面積同比下降29.8%至785萬平方米，交易金額同比下降2.7%至人民幣1,058億元，交易均價同比上升38.6%至每平方米人民幣13,483元。

物業銷售再創歷史新高

報告期內，本集團積極應對複雜的外部環境，加強了市場研判，及時把握住宅銷售和商業物業市場投資轉熱的契機，果斷推貨，圓滿完成了銷售任務。合同銷售面積完成全年目標，達到54.30萬平方米，同比增長3.1%。合同銷售金額達人民幣88.55億元，同比增長45.2%，完成全年目標人民幣79億元的112%。合同銷售均價達到每平方米人民幣16,300元，同比上升了40.5%。

合同銷售情況如下：

| 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 | 81,500 | 15.90 | 19,500 | 廣州，海珠 |
| 翠城花園 | 住宅 | 84,500 | 12.97 | 15,300 | 廣州，海珠 |
| 嶺南灣畔 | 住宅 | 77,600 | 12.51 | 16,100 | 廣州，荔灣 |
| 星匯雲錦 | 住宅 | 32,500 | 8.76 | 27,000 | 廣州，天河 |
| 可逸家園 | 住宅 | 33,300 | 7.68 | 23,000 | 廣州，海珠 |
| 從化逸泉山莊 | 洋房/別墅 | 76,000 | 5.07 | 6,700 | 廣州，從化 |
| 南沙濱海花園 | 洋房/別墅 | 33,500 | 2.99 | 8,900 | 廣州，南沙 |
| 其他項目 | 不適用 | 54,700 | 9.99 | 18,300 | 廣州 |
| 小計 | | 473,600 | 75.87 | 16,000 | |
| 投資物業 | 不適用 | 69,400 | 12.68 | 18,300 | 廣州 |
| 合計 | | <u>543,000</u> | <u>88.55</u> | 16,300 | |

年內入賬物業銷售面積約42.44萬平方米(含出售投資物業8.10萬平方米)，同比上升了13.4%；入賬物業銷售收入人民幣56.46億元(含出售投資物業人民幣13.45億元)，同比增加了52.1%；均價約每平方米人民幣13,300元(含出售投資物業)，同比增加了33%。情況概述如下：

| 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 |
|--------|-------|-------------|---------------|----------------------|-------|
| 星匯雲錦 | 住宅 | 61,400 | 13.86 | 22,600 | 廣州，天河 |
| 翠城花園 | 住宅 | 64,100 | 8.92 | 13,900 | 廣州，海珠 |
| 維多利廣場 | 寫字樓 | 2,500 | 0.63 | 25,200 | 廣州，天河 |
| 從化逸泉山莊 | 洋房/別墅 | 72,900 | 4.49 | 6,200 | 廣州，從化 |
| 南沙濱海花園 | 洋房/別墅 | 85,300 | 5.04 | 5,900 | 廣州，南沙 |
| 其他項目 | 不適用 | 57,200 | 10.07 | 17,600 | 廣州 |
| 小計 | | 343,400 | 43.01 | 12,500 | |
| 投資物業 | 不適用 | 81,000 | 13.45 | 16,600 | 廣州 |
| 合計 | | 424,400 | 56.46 | 13,300 | |

已預售但尚未能錄入損益表的面積約53.63萬平方米，金額約人民幣84.03億元，均價約每平方米人民幣15,700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 | 住宅 | 144,200 | 25.51 | 17,700 | 廣州，海珠 |
| 翠城花園 | 住宅 | 73,600 | 11.15 | 15,200 | 廣州，海珠 |
| 嶺南灣畔 | 住宅 | 123,800 | 18.94 | 15,300 | 廣州，荔灣 |
| 星匯雲錦 | 住宅 | 49,900 | 11.87 | 23,800 | 廣州，天河 |
| 可逸家園 | 住宅 | 33,300 | 7.68 | 23,000 | 廣州，海珠 |
| 從化逸泉山莊 | 洋房/別墅 | 42,900 | 2.77 | 6,500 | 廣州，從化 |
| 南沙濱海花園 | 洋房/別墅 | 60,900 | 4.45 | 7,300 | 廣州，南沙 |
| 其他項目 | 不適用 | 1,200 | 0.13 | 10,800 | 廣州 |
| 小計 | | 529,800 | 82.50 | 15,600 | |
| 投資物業 | 不適用 | 6,500 | 1.53 | 23,500 | 廣州 |
| 合計 | | 536,300 | 84.03 | 15,700 | |

土地儲備逐步實現全國性戰略佈局

按照「立足廣州，拓展全國」的發展戰略目標，本集團繼續增強可持續發展能力，二〇一〇年初至本公佈日新增346萬平方米土地儲備，包括於二〇一〇年底簽約並於二〇一一年一月完成收購的建築面積34.4萬平方米的瀋陽領海項目，從而實

現總土地儲備首次突破1,000萬平方米，基本確立了以珠三角為核心，以長三角、環渤海、中部地區為重點的全國性佈局。佈局城市由二〇〇九年的五個增加到目前的九個：其中珠三角城市有五個，分別為廣州、中山、江門、佛山及香港；環渤海地區有兩個，分別為瀋陽和煙台；長三角和中部地區各一個，分別為杭州和武漢。

收購的土地詳情如下：

| 項目 | 用途 | 建築面積 (平方米) | 金額 (人民幣萬元) | 平均地價 (人民幣元 /平方米) | 位置 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|------------------------|-------|
| 番禺南區地塊 | 住宅/商業 | 554,000 | 287,500 | 5,189 | 廣州，番禺 |
| 中山岐關地塊 | 住宅 | 148,000 | 26,600 | 1,797 | 中山，石岐 |
| 中山博愛地塊 | 住宅/商業 | 475,000 | 41,600 | 877 | 中山，東區 |
| 南海地塊 | 住宅/商業/ 寫字樓 | 275,000 | 135,000 | 4,909 | 佛山，南海 |
| 杭州臨安地塊 | 住宅/商業/ 寫字樓 | 950,000 | 58,910 | 620 | 杭州，臨安 |
| 武漢礄口地塊 | 住宅/商業 | 710,000 | 282,000 | 3,971 | 武漢，礄口 |
| 合計(2010年) | | 3,112,000 | 831,610 | 2,673 | |
| 瀋陽領海項目 | 住宅 | 344,000 | 103,800 | 3,018 | 瀋陽，新區 |
| 合計 | | 3,456,000 | 935,410 | 2,707 | |

至本公佈日，本集團共擁有約709萬平方米的未開發物業。按地區分類，廣州約佔47%，中山約佔14%，江門約佔6%，佛山約佔4%，杭州約佔13%，武漢約佔10%，瀋陽約佔5%，香港約佔1%。按用途分類，住宅面積約佔57%，寫字樓面積約佔12%，商業面積約佔12%，停車場及其他類型的面積約佔19%。

項目情況如下：

| 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 | | 位置 |
|-----------------------|--------|---------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--|-------|
| | | | | | | 其他 (平方米) | | |
| 南沙濱海花園 | 95% | 1,704,000 | 874,000 | 161,000 | 465,000 | 204,000 | | 廣州，南沙 |
| 番禺南區地塊 | 95% | 554,000 | 351,000 | — | 49,000 | 154,000 | | 廣州，番禺 |
| 星匯文華 (前稱大學城地塊) | 95% | 289,000 | 192,000 | — | — | 97,000 | | 廣州，番禺 |
| 星匯金沙 (前稱金沙洲地塊) | 100% | 220,000 | 150,000 | — | 9,000 | 61,000 | | 廣州，白雲 |
| 財富中心 (前稱珠江新城B2-10) | 95% | 210,000 | — | 157,000 | 7,000 | 46,000 | | 廣州，天河 |
| 財富天地廣場 | 97.55% | 125,000 | — | 113,000 | — | 12,000 | | 廣州，荔灣 |
| 體育大廈 | 100% | 125,000 | — | 81,000 | 25,000 | 19,000 | | 廣州，越秀 |
| 江南新村3、4期(部分) | 95% | 38,000 | 27,000 | — | — | 11,000 | | 廣州，海珠 |
| 珠江新城D8-C3 | 95% | 30,000 | 22,000 | — | — | 8,000 | | 廣州，天河 |
| 其他項目 | 95% | 60,000 | 31,000 | — | 7,000 | 22,000 | | 廣州 |
| 小計(廣州) | | 3,355,000 | 1,647,000 | 512,000 | 562,000 | 634,000 | | |

| 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 |
|------------|--------|---------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|-------|
| 中山星匯雲錦 | | | | | | | |
| (前稱中山南區地塊) | 95% | 393,000 | 305,000 | — | 5,000 | 83,000 | 中山，南區 |
| 中山岐關地塊 | 100% | 148,000 | 106,000 | — | 9,000 | 33,000 | 中山，石岐 |
| 中山博愛地塊 | 95% | 475,000 | 244,000 | 127,000 | 3,000 | 101,000 | 中山，東區 |
| 小計(中山) | | 1,016,000 | 655,000 | 127,000 | 17,000 | 217,000 | |
| 江門星匯名庭 | 95% | 383,000 | 266,000 | — | 21,000 | 96,000 | 江門，北新 |
| 南海地塊 | 95% | 275,000 | 100,000 | 37,000 | 81,000 | 57,000 | 佛山，南海 |
| 杭州臨安地塊 | 100% | 950,000 | 653,000 | 48,000 | 102,000 | 147,000 | 杭州，臨安 |
| 武漢礄口地塊 | 95% | 710,000 | 309,000 | 143,000 | 58,000 | 200,000 | 武漢，礄口 |
| 油塘地塊 | 100% | 59,000 | 59,000 | — | — | — | 香港，油塘 |
| 合計(2010年) | | 6,748,000 | 3,689,000 | 867,000 | 841,000 | 1,351,000 | |
| 瀋陽領海項目 | 99.95% | 344,000 | 344,000 | — | — | — | 瀋陽，新區 |
| 合計 | | 7,092,000 | 4,033,000 | 867,000 | 841,000 | 1,351,000 | |

整體開發效率顯著提升

為加快建設週期，節約資金佔用成本，同時化解廣州亞運會停工的不利影響，公司周密部署，強化統籌協調能力，加強設計、招標、收地、施工等各環節的密切配合和交叉作業，最大限度壓縮工作週期，成功實現了樓高30層的高層住宅從投

地到開工、開工到銷售及銷售到竣工的時間由兩年前的24個月、14個月和18個月分別縮短至12個月、12個月和15個月，開發周期縮短了17個月，整體效率明顯提高了約30%。

由於開發能力和統籌能力的提高，年內新開工面積比計劃的65萬平方米幾乎翻一番，大幅提高至128萬平方米，為二〇一一年乃至二〇一二年的銷售打下了良好的基礎；竣工方面，廣州珠江新城星匯雲錦和海珠區翠城花園通過努力，順利實現了提前交付。

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團在建物業面積約292萬平方米。按地區分類，廣州約佔80%，中山約佔6%，江門約佔7%，煙台約佔7%。按用途分類，住宅面積約佔49%，寫字樓面積約佔11%，商業面積約佔15%，停車場及其他類型的面積約佔25%。

項目情況如下：

| 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% | 473,000 | 269,000 | 89,000 | 71,000 | 44,000 | 廣州，南沙 |
| 亞太世紀廣場 | 95% | 232,000 | — | 105,000 | 27,000 | 100,000 | 廣州，天河 |
| 江南新苑 | 95% | 231,000 | 148,000 | — | 30,000 | 53,000 | 廣州，海珠 |
| 星匯文華(一期) | | | | | | | |
| (前稱大學城地塊) | 95% | 222,000 | 148,000 | — | — | 74,000 | 廣州，番禺 |
| 財富天地廣場 | 97.55% | 210,000 | — | — | 210,000 | — | 廣州，荔灣 |
| 嶺南灣畔 | 97.55% | 192,000 | 170,000 | — | — | 22,000 | 廣州，荔灣 |

| 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 |
|--------------------------|------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| 星匯金沙(一期) (前稱金沙洲地塊) | 100% | 187,000 | 134,000 | — | 1,000 | 52,000 | 廣州, 白雲 |
| 廣州國金中心(部分) | 99% | 164,000 | 52,000 | 19,000 | — | 93,000 | 廣州, 天河 |
| 財富世紀廣場 (前稱珠江新城D3-7) | 100% | 134,000 | — | 97,000 | 9,000 | 28,000 | 廣州, 天河 |
| 花都逸泉韻翠 (前稱花都地塊) | 100% | 93,000 | 71,000 | — | — | 22,000 | 廣州, 花都 |
| 可逸家園 | 95% | 74,000 | 58,000 | — | — | 16,000 | 廣州, 海珠 |
| 從化逸泉山莊 | 95% | 69,000 | 57,000 | — | — | 12,000 | 廣州, 從化 |
| 江南新村3、4期(部分) | 95% | 24,000 | 12,000 | — | — | 12,000 | 廣州, 海珠 |
| 其他項目 | 95% | 37,000 | — | — | — | 37,000 | 廣州 |
| 小計(廣州) | | <u>2,342,000</u> | <u>1,119,000</u> | <u>310,000</u> | <u>348,000</u> | <u>565,000</u> | |
| 江門星匯名庭(一期) | 95% | 195,000 | 138,000 | — | 4,000 | 53,000 | 江門, 北新 |
| 中山星匯雲錦(一期) (前稱中山南區地塊) | 95% | 163,000 | 46,000 | — | 70,000 | 47,000 | 中山, 南區 |
| 煙台星匯鳳凰 | 95% | 220,000 | 116,000 | — | 32,000 | 72,000 | 煙台, 芝罘 |
| 合計 | | <u><u>2,920,000</u></u> | <u><u>1,419,000</u></u> | <u><u>310,000</u></u> | <u><u>454,000</u></u> | <u><u>737,000</u></u> | |

投資物業資產結構調整卓有成效

按照董事會調整優化資產結構的戰略部署，全面加強了處置力度，年內非核心和低效投資物業處置工作取得顯著成效，實現合同金額人民幣12.68億元，合同面積6.94萬平方米。

核心優質商業項目廣州國際金融中心（「國金中心」）於二〇一〇年十月十五日順利實現了內部試運營，其中公寓部分引進了新加坡ASCOTT（「雅詩閣」）進行運營管理，商場部分「廣州友誼國金店」於十一月十八日正式開業。而隨著廣州亞運會的順利舉行及珠江新城的日益完善和成熟，寫字樓成交和租賃出現了前所未有的活躍，品牌商家和優質客戶紛紛進駐，國金中心寫字樓順利完成年度計劃，出租率達到了預定的25%。

至二〇一〇年十二月三十一日，本集團擁有的投資物業共約92萬平方米，其中，商鋪面積約佔34%，寫字樓面積約佔35%，停車場面積約佔31%。租金收入約人民幣2.89億元，同比增長約1%。期內，投資物業評估升值約人民幣2.6億元而總價值達到人民幣76億元。

投資物業項目如下：

| 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 (平方米) | 位置 |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 廣州國金中心(部分) | 233,200 | 167,200 | 44,700 | 21,300 | 廣州，天河 |
| 東方寶泰廣場 | 85,000 | — | 85,000 | — | 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 | 30,900 | — | 30,900 | — | 廣州，白雲 |
| 祥康商貿大廈 | 28,900 | 28,900 | — | — | 廣州，越秀 |
| 越秀城市廣場 | 17,500 | — | 17,500 | — | 廣州，越秀 |
| 宏發大廈 | 17,300 | 17,300 | — | — | 廣州，天河 |
| 維多利廣場 | 10,900 | 10,900 | — | — | 廣州，天河 |
| 其他項目(含停車場) | 384,500 | 49,800 | 103,200 | 231,500 | 廣州 |
| 香港物業 | 32,000 | — | 11,000 | 21,000 | 香港 |
| 合計 | <u>918,000</u> | <u>319,900</u> | <u>313,000</u> | <u>285,100</u> | |

體制機制創新繼續市場化改革

在年內全面落實市場化的人力資源管理體系的基礎上，依據平衡計分卡績效管理體系，本集團對下屬企業經營團隊二〇一〇年績效進行了考核，並根據考核結果進行了市場化的薪酬管理，標誌著集團市場化改革進入了新的階段。

在落實人力資源和薪酬管理市場化的同時，結合本集團全國化戰略的實施和跨區域發展的特點，形成了組織管控、智能辦公、財務管理、品牌戰略等方面的異地項目管理方案，對於提升企業管理水平、大力推進管理重心下移、打造企業核心競爭力，具有十分重要的意義。

其他業務

二〇一〇年，裝飾業務收入約人民幣2.14億元，按年上升63%；物業管理費收入約人民幣3.44億元，較去年增長約5%。

本集團屬下聯營實體越秀房產基金於年內實現總經營收入約人民幣4.85億元，同比增長3.34%。可分派收入總額達到約人民幣2.20億元，同比增長0.09%。由於本集團持有35.58%的基金單位，對應獲得的現金分派達到約人民幣0.78億元。

未來展望

二〇一一年，本集團將時刻關注市場變化，並適時調整公司策略。重點工作如下：

精心組織策劃，努力實現營銷突破。

二〇一一年可供銷售項目面積大約78萬平方米。鑒於目前市場存在較大的不確定性，二〇一一年合同銷售目標初定不少於54萬平方米和人民幣90億元。

新盤將於五月份開始陸續推出，下半年為推盤高峰，因此預料全年公司銷售將呈現「前低後高」的局面。銷售重點是：一要在廣州住宅市場宏觀調控下，投資資金轉向商用物業的有利條件，加大商用物業的銷售力度，預計可佔整體銷售的四成；二是計劃於年中推出江門星匯名庭、煙台星匯鳳凰和瀋陽領海明珠三個外地項目，

塑造良好品牌形象，實現異地銷售；三要強化廣州大本營客戶資源管理，充分挖掘有效需求，計劃於第四季度推出廣州星匯金沙和廣州星匯文華項目。

積極穩妥擴大土地儲備，充實區域發展佈局。

二〇一一年全年計劃至少安排資金人民幣60億元用於增加土地儲備，一要紮穩廣州大本營的根基，重點爭取廣州市區的「三舊」改造項目；二要對已進入的城市，在原有項目的基礎上，繼續尋找投資機會，爭取擴大和鞏固該區域的發展。

強化協同合作，提高開發運作效率。

二〇一一年計劃新開工138萬平方米，同時將加強計劃鋪排，不斷優化固化生產鏈條上各節點工作流程，強化協同配合和交叉作業，縮短開發週期，加速資金周轉，進而提高項目收益。

全力推進核心商業物業的建設和經營。

二〇一一年是集團兩大核心商業物業建設和經營關鍵的一年：廣州國金中心要確保寫字樓出租率達到65%；財富天地廣場商貿城要確保基本完工，招商工作基本完成。

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－持續經營業務同步增長

本集團營業收入(含出售投資物業)約人民幣69.79億元，較上年增長42.2%，其中房地產出售物業收入達人民幣56.46億元，較上年增長52.1%，創歷史新高。經營盈利(剔除投資物業重估增值)較上年增長59%。

本年度，本公司權益持有人應佔盈利－持續經營業務錄得人民幣約9.19億元，較上年增長42.2%。

2. 首次供股取得成功，改善資本結構

本集團自上市以來的首次成功供股運作，實現了約人民幣30億元的股本融資，改善資本結構。本集團截至二〇一〇年十二月三十一日的總資本負債率(借貸淨額除以總資本)約41.6%，與上年相若。

3. 實現了非地產業務的剝離，專注地產業務發展

本集團在二〇一〇年年底以作價人民幣約3,700萬元出售超市業務，徹底實現了非地產業務的剝離，令集團可專注於地產業務的發展。

4. 良好的財務狀況及充足的營運資金

於二〇一〇年十二月三十一日，營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣181.63億元。現金及已抵押銀行存款約人民幣74.73億元。已承諾未提取之銀行授信額度約人民幣31億元，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。

營運業績分析

呈列貨幣的轉變

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，本集團將財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。董事會認為，是項更改使本集團的交易更合適地呈列在財務報表。詳情載於財務資料附註之附錄一。

持續經營業務

營業收入

二〇一〇年，本集團營業收入錄得約人民幣56.34億元，較去年上升20.6%。其中本年度物業銷售收入較去年上升23.7%至約人民幣43.01億元。

出售投資物業

本年度本集團出售了賬面值約人民幣8.76億元之投資物業，錄得約人民幣13.45億元出售收入，為本集團帶來約人民幣4.69億元的毛利。

本年度本集團的物業銷售收入(含出售投資物業)達約人民幣56.46億元，較去年上升52.1%。物業銷售毛利率與去年相若為35%。

銷售及營銷成本

本年度銷售及營銷成本增至約人民幣2.14億元，較去年增加13.9%，主要是合同銷售面積增加且售樓宣傳廣告的力度有所加大。

由於年度合同銷售額大幅增加，二〇一〇年銷售及營銷成本佔合同銷售額2.4%，與去年的3.1%略有下降。

行政開支

本年度的行政開支約人民幣5.94億元，較去年的約人民幣5.17億元上升14.9%。剔除固定資產減值撥備的影響，本年度的行政開支實際較去年增加約8.0%。主要是業務拓展的需要，招聘相關的專業人才，相關費用略有增加。

由於年度合同銷售額大幅增加，二〇一〇年行政開支佔合同銷售額為6.7%，較去年的8.5%下降1.8個百分點。

利息支出

由於本年淨銀行借款增加約人民幣51億元及利率因素，本年度本集團實際利息支出約人民幣7.55億元，較去年約人民幣4.24億元增加77.8%，同時本年度資本化利息亦由去年約人民幣3.60億元增至約人民幣5.35億元，故從損益表內扣除的利息支出約人民幣2.20億元，較去年約人民幣0.64億元增加245.9%。

應佔聯營實體盈利

本年度，本集團應佔聯營實體盈利約人民幣2.32億元，較去年上升113.7%。主要是本集團持有35.58%的越秀房地產投資信託基金本年度錄得約人民幣3.45億元的投資物業升值，稅後盈利較去年上升139.8%至約人民幣6.35億元。本集團應佔其貢獻亦由去年的約人民幣0.94億元增加至約人民幣2.26億元。

稅項

本年度稅項約人民幣10.21億元，較去年的約人民幣6.33億元增加61.2%。主要是本期營業收入及出售投資物業較去年大幅增加所致。

本公司權益持有人應佔盈利－持續經營業務

二〇一〇年本公司權益持有人應佔持續經營業務盈利錄得約人民幣9.19億元，較去年的約人民幣6.46億元上升42.2%。

每股盈利

二〇一〇年本公司權益持有人應佔每股基本盈利－持續經營業務為人民幣0.1228元(二〇〇九年：人民幣0.0906元)。

流動資金及資金來源

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣181.63億元(二〇〇九年：約人民幣135.11億元)。流動資產比率為1.94倍，現金及現金等價物約人民幣64.51億元(二〇〇九年：約人民幣43.28億元)。已抵押存款約人民幣10.22億元(二〇〇九年：約人民幣18.45億元)。已承諾未提取的銀行授信額度約人民幣31億元。

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。

資本結構

本集團的債項概述如下：

| | 十二月三十一日 | |
|--------------|-------------|-------------|
| | 二〇一〇年 | 二〇〇九年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 銀行借貸(浮息) | | |
| 以人民幣結算 | 12,871,558 | 8,814,001 |
| 以港幣結算 | 4,815,481 | 3,728,844 |
| 總銀行借款 | 17,687,039 | 12,542,845 |
| 無抵押其他借貸 | 48,940 | 50,028 |
| 融資租約的責任 | 154 | 109 |
| 銀行透支 | 213 | 404 |
| 總借貸 | 17,736,346 | 12,593,386 |
| 賬齡分析： | | |
| 一年內 | 6,033,686 | 1,887,472 |
| 第二年 | 7,280,071 | 2,467,441 |
| 第三至第五年 | 1,422,589 | 5,748,473 |
| 超過五年 | 3,000,000 | 2,490,000 |
| 借貸合計 | 17,736,346 | 12,593,386 |
| 減：現金及現金等價物 | (6,451,077) | (4,327,915) |
| 借貸淨額 | 11,285,269 | 8,265,471 |
| 總權益(不含非控股權益) | 15,860,360 | 12,075,749 |
| 總資本 | 27,145,629 | 20,341,220 |
| 總資本負債率 | 41.6% | 40.6% |

本年度本集團淨新增銀行借款約人民幣51億元，全數投入房地產項目開發。

資本性支出及投資

本集團二〇一〇年用於物業、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14.60億元。

利率風險

本集團大部分的財務費用主要為利息開支，且貸款主要為浮息貸款。本集團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。

資本承擔

截至二〇一〇年十二月三十一日，本集團就購買土地需付而未付的地價款約為人民幣31.45億元。

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22.43億元（二〇〇九年：人民幣31.85億元）。

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。於二〇一〇年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣19.23億元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣10.35億元）。

截至二〇一〇年十二月三十一日，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，就土地出讓金，按擔保及遞延稅項等若干負債，承諾彌償共約人民幣0.63億元，該彌償契約於二〇一四年五月三十日期滿。

結算日後事項

於二〇一〇年十二月三十日，本集團以約人民幣6.16億元與一獨立第三方簽署買賣協議收購在香港註冊成立的公司，寶誼有限公司（「寶誼」）的全部股權。寶誼持有中國內地一間附屬公司99%的股權。該附屬公司主要在中國瀋陽從事房地產開發及建設業務。該交易已於二〇一一年一月二十七日完成。

末期股息

董事會建議不派發截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的末期股息（二〇〇九年：無）。

企業管治

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」），除對下述情況有所偏離：

守則條文A.4.1

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

年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表草稿所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師

公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

買賣或贖回本公司股份

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

承董事會命
董事長
陸志峰

香港，二〇一一年三月二十一日

於本公佈刊發日期，本公司董事會成員包括：

執行董事： 陸志峰(董事長)、張招興、梁毅、唐壽春、梁由潘及林右烽
獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓