

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)

二〇一一年年度業績公佈

業績亮點

- 總營業收入創歷史新高，約人民幣102.72億元，同比大幅增長47%。
- 經營盈利約人民幣80.82億元，淨資產收益率大幅提升至25%。
- 物業銷售再創佳績，合同銷售金額約人民幣90.54億，完成全年目標的101%。
- 廣州國金中心寫字樓全面交樓，帶來約人民幣47億元的評估升值。
- 進一步鞏固全國性戰略布局，土地儲備約1,116萬平方米。
- 項目建設穩步開展，新開工面積159萬平方米，在建面積約396萬平方米。
- 財務狀況穩健，營運資金充足，與銀行保持良好的信貸合作關係。

未來策略

- 縮短開發建設周期，提高資產周轉率和淨資產收益率。
- 打造卓越的營銷能力，再創百億銷售。
- 提升商業經營能力，推進「地產與房託」常態化的互動。

業績摘要

• 營業收入	人民幣95.69億元 (+70%)
• 總營業收入(含出售投資物業)	人民幣102.72億元 (+47%)
• 經營盈利	人民幣80.82億元 (+349%)
• 本公司權益持有人應佔盈利	人民幣51.37億元 (+459%)
• 每股基本盈利	人民幣0.5533元 (+351%)
• 房地產合同銷售面積	60.85萬平方米 (+12%)
• 房地產合同銷售金額	人民幣90.54億元 (+2%)
• 總資產	人民幣611.96億元 (+21%)
• 股東權益	人民幣202.88億元 (+28%)
• 每股股東權益	人民幣2.185元 (+28%)

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，而中國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」，集團的銷售規模、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%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201.33萬平方米，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，將引導市場往健康、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」常態化的互動，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

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」)截至二〇一一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	3	9,569,006	5,633,963
銷售成本	4	(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		107,340	469,326
投資物業重估公平值增值		4,955,613	258,690
銷售及營銷成本	4	(255,344)	(214,056)
行政開支	4	(729,957)	(593,977)
經營盈利		8,081,746	1,801,246
財務收入		53,339	43,429
財務成本	5	(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		(761)	23,430
— 聯營實體		480,886	232,066
除稅前盈利		8,364,146	2,000,614
稅項	6	(3,107,917)	(1,021,249)
年內盈利		5,256,229	979,365

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
應佔			
本公司權益持有人		5,136,661	918,840
非控股權益		119,568	60,525
		<u>5,256,229</u>	<u>979,365</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)	7		
— 基本		<u>0.5533</u>	<u>0.1228</u>
— 攤薄		<u>0.5517</u>	<u>0.1221</u>

應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註8。

綜合全面收入報表
截至二〇一一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	<u>5,256,229</u>	<u>979,365</u>
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)
	<u> </u>	<u> </u>
年內其他全面虧損(除稅後)	<u>(405,263)</u>	<u>(57,863)</u>
年內全面收入總額	<u><u>4,850,966</u></u>	<u><u>921,502</u></u>
應佔		
本公司權益持有人	4,747,758	857,664
非控股權益	<u>103,208</u>	<u>63,838</u>
	<u><u>4,850,966</u></u>	<u><u>921,502</u></u>

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		2,624,912	2,199,676
投資物業		11,922,571	7,632,075
土地使用權		557,609	547,113
於共同控制實體的權益		100,477	110,289
於聯營實體的權益		2,008,062	1,608,654
可供出售的財務資產		722,573	1,154,600
遞延稅項資產		65,119	44,216
應計未收租金		75,889	—
		<u>18,077,212</u>	<u>13,296,623</u>
流動資產			
發展中物業		29,777,812	17,305,880
持作出售物業		2,666,073	2,621,017
土地使用權的預付款		2,064,505	6,254,647
存貨		100,798	47,847
應收賬款	9	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		1,306,754	1,021,635
現金及現金等價物		4,820,904	6,451,077
		<u>42,089,807</u>	<u>37,484,307</u>
持作出售的非流動資產		<u>1,028,790</u>	—

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	10	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		6,108,568	4,633,355
借貸		10,590,713	6,033,686
應付稅項		770,604	536,868
		<u>23,236,045</u>	<u>19,321,739</u>
與持作出售的非流動資產有關的負債		<u>122,552</u>	—
流動資產淨值		<u>19,760,000</u>	<u>18,162,568</u>
總資產減流動負債		<u>37,837,212</u>	<u>31,459,191</u>
非流動負債			
借貸		11,191,453	11,702,660
遞延稅項負債		5,839,752	3,410,438
遞延收入		68,184	—
		<u>17,099,389</u>	<u>15,113,098</u>
淨資產		<u>20,737,823</u>	<u>16,346,093</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		851,021	850,915
股本溢價		8,871,970	8,870,951
其他儲備		379,865	769,930
保留盈利			
— 擬派股息		343,551	—
— 其他		9,841,467	5,368,564
		<u>20,287,874</u>	<u>15,860,360</u>
非控股權益		<u>449,949</u>	<u>485,733</u>
總權益		<u>20,737,823</u>	<u>16,346,093</u>

財務報表附註

1 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃採用歷史成本編製，並對按公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會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

2 會計政策

除下文所述外，編製本年度財務報表所採用的會計政策與截至二〇一〇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) 本集團採納的已修訂準則

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24(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24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。

(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：

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

(c) 已公佈但於二〇一一年一月一日財政年度仍未生效及無提早採納的新準則和修改準則：

自下列日期或
之後開始的
會計期間生效

香港會計準則1(修改)	財務報表的呈報	二〇一二年七月一日
香港會計準則12(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19(修改)	職工福利	二〇一三年一月一日
香港會計準則27 (二〇一一年修改)	獨立財務報表	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則1(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7(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9	金融工具	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則10	綜合財務報表	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則11	合營安排	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則12	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13	公平價值計量	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。

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	<u>8,476,738</u>	<u>351,126</u>	<u>445,288</u>	<u>295,854</u>	<u>9,569,006</u>
分部業績	<u>2,679,367</u>	<u>(8,481)</u>	<u>5,470,397</u>	<u>29,117</u>	<u>8,170,400</u>
折舊及攤銷	<u>(47,226)</u>	<u>(898)</u>	<u>—</u>	<u>(19,206)</u>	<u>(67,330)</u>
應佔以下公司的(虧損)/盈利					
— 共同控制實體	(761)	—	—	—	(761)
— 聯營實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>480,886</u>	<u>—</u>	<u>480,886</u>
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	<u>4,301,313</u>	<u>344,039</u>	<u>288,848</u>	<u>699,763</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>
折舊及攤銷	<u>(44,345)</u>	<u>(793)</u>	<u>—</u>	<u>(19,043)</u>	<u>(64,181)</u>
應佔以下公司的盈利					
— 共同控制實體	23,430	—	—	—	23,430
— 聯營實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>232,066</u>	<u>—</u>	<u>232,066</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
於二〇一一年十二月三十一日					
分部資產	45,686,760	349,060	11,922,571	300,371	58,258,762
於共同控制實體的權益	100,477	—	—	—	100,477
於聯營實體的權益	—	—	2,008,062	—	2,008,062
可申報分部總資產	<u>45,787,237</u>	<u>349,060</u>	<u>13,930,633</u>	<u>300,371</u>	<u>60,367,301</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(不含可供 出售財務資產及遞延 稅項資產)	<u>548,567</u>	<u>2,517</u>	<u>984,084</u>	<u>217</u>	<u>1,535,385</u>
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>38,697,400</u>	<u>241,928</u>	<u>9,240,729</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>

下文載列分部業績總額與除稅前盈利總額的對賬：

	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	(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

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	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	
	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

4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	二〇一一年 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	31,202	34,664
土地使用權攤銷	17,514	14,864
經營租賃—土地及樓宇	14,513	24,145
核數師酬金	6,708	6,000
僱員福利開支	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	339,780	144,078
	<u>6,550,213</u>	<u>4,560,733</u>

5 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
	<u>1,191,290</u>	<u>754,597</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	(718,340)	(534,621)
	<u>472,950</u>	<u>219,976</u>

6 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。
- (d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
<u>本公司及附屬公司</u>		
本期稅項		
香港利得稅	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
	<u>3,107,917</u>	<u>1,021,249</u>

7 每股盈利

基本

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

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

攤薄

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

	二〇一一年	二〇一〇年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>5,136,661</u>	<u>918,840</u>
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)	<u>26,444</u>	<u>41,235</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>9,310,193</u>	<u>7,525,546</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.5517</u>	<u>0.1221</u>

8 股息

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
二〇一一年已付中期股息每股0.04港元 等值每股人民幣0.033元(二〇一〇年：零)	304,758	—
二〇一一年擬派末期股息每股為0.045港元 等值每股人民幣0.037元(二〇一〇年：零)	343,551	—
	<u>648,309</u>	<u>—</u>

9 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	—
超過一年	58,030	69,104
	<u>60,753</u>	<u>75,947</u>
減：應收賬款的減值撥備	(56,230)	(65,906)
	<u>4,523</u>	<u>10,041</u>

10 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	二〇一一年 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
	<u>327,476</u>	<u>171,301</u>

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。根據國家統計局網站資料顯示，二〇一一年國內生產總值達到人民幣471,564億元，同比增長9.2%。

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%。廣州市新建商品房銷售面積約778.44萬平方米，同比下降0.8%，銷售金額約人民幣1,110億元，同比增長4.9%，銷售均價約每平方米人民幣14,259元，同比增長5.8%。

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	位置
				(人民幣元/ 平方米)	
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

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價	位置
				(人民幣元／ 平方米)	
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，北新
煙台星匯鳳凰	住宅	23,000	1.56	6,800	煙台，芝罘
瀋陽越秀湖郡 (前稱：瀋陽 嶺海明珠項目)	住宅	8,500	0.91	10,700	瀋陽，新區
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	

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，北新
煙台星匯鳳凰	住宅	23,000	1.56	6,800	煙台，芝罘
瀋陽越秀湖郡 (前稱：瀋陽 嶺海明珠項目)	住宅	8,500	0.91	10,700	瀋陽，新區
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	

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201.33萬平方米，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	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	平均地價 (人民幣元 /平方米)	位置
瀋陽嶺海明珠項目	住宅	366,700	10.38	2,831	瀋陽，新區
瀋陽南塔街地塊	住宅/商業	669,900	21.50	3,209	瀋陽，東陵
廣州科學城地塊	住宅	299,000	14.10	4,716	廣州，蘿崗
杭州臨安二期地塊	住宅/商業	211,000	3.96	1,877	杭州，臨安
中山東升鎮地塊	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		<u>2,013,300</u>	<u>55.16</u>	2,740	

截至報告期末，本集團共擁有約719.97萬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
番禺南區地塊	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
廣州科學城地塊	95%	299,000	208,500	—	9,800	80,700	廣州，海珠
其他項目	95%	60,000	31,500	—	6,800	21,700	廣州
小計(廣州)		<u>2,674,100</u>	<u>1,604,500</u>	<u>330,800</u>	<u>491,200</u>	<u>247,600</u>	
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
中山博愛地塊	95%	512,600	243,700	126,700	3,000	139,200	中山，東區
中山東升鎮地塊	100%	427,300	338,400	—	31,100	57,800	中山，東升
小計(中山)		<u>1,243,800</u>	<u>782,600</u>	<u>126,700</u>	<u>42,400</u>	<u>292,100</u>	
江門星匯名庭	95%	233,700	162,700	—	21,100	49,900	江門，北新
佛山南海地塊	95%	291,100	100,000	31,600	84,300	75,200	佛山，南海
杭州臨安地塊	100%	1,174,500	832,500	48,000	104,000	190,000	杭州，臨安
武漢礄口地塊	95%	538,100	160,200	139,500	64,800	173,600	武漢，礄口

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)	
瀋陽越秀湖湖郡 (前稱：瀋陽 嶺海明珠項目)	99.95%	276,300	273,800	—	—	2,500	瀋陽，新區
瀋陽南塔街地塊	100%	669,900	311,800	—	197,600	160,500	瀋陽，東陵
香港油塘地塊	100%	58,800	58,800	—	—	—	香港，油塘
其他項目	100%	39,400	39,400	—	—	—	不適用
合計		<u>7,199,700</u>	<u>4,326,300</u>	<u>676,600</u>	<u>1,005,400</u>	<u>1,191,400</u>	

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138.5萬平方米的114.8%。

截至報告期末，本集團在建物業面積約395.54萬平方米。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 (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%	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

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		位置
						(平方米)	(平方米)	
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
星匯文宇	95%	126,100	89,000	—	—	37,100		廣州，番禺
番禺南區地塊	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(D3-7)	100%	134,400	—	96,700	9,600	28,100		廣州，天河
財富中心(B2-10)	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，北新
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，石岐
煙台星匯鳳凰	95%	219,800	116,000	—	32,000	71,800		煙台，芝罘

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
瀋陽越秀湖郡 (前稱：瀋陽 嶺海明珠項目)	99.95%	90,400	80,000	—	—	10,400	瀋陽，新區
武漢礄口地塊	95%	105,800	105,800	—	—	—	武漢，礄口
合計		<u>3,955,400</u>	<u>1,907,300</u>	<u>437,400</u>	<u>473,300</u>	<u>1,137,400</u>	

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%，期內最高租金為人民幣320元／平方米，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／		位置
				其他 (平方米)		
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	<u>698,100</u>	<u>283,500</u>	<u>200,200</u>	<u>214,400</u>		
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)	<u>32,300</u>	<u>17,300</u>	<u>—</u>	<u>15,000</u>		廣州，天河
合計	<u><u>845,400</u></u>	<u><u>300,800</u></u>	<u><u>285,200</u></u>	<u><u>259,400</u></u>		

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%的基金單位，對應獲得的現金分派達到約人民幣0.82億元。

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、星匯文翰、廣州番禺南區項目、中山星匯雲錦、中山星匯雋庭、武漢礪口項目、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」常態化的互動。

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」常態化的互動。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要有較大的突破，預計於二〇一二年開業運營。

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，全國地域分佈得當的格局。

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。

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約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。

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約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。

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	—
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
總借貸	<u>21,782,166</u>	<u>17,736,346</u>
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
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>
借貸淨額	16,961,262	11,285,269
總權益(不含非控股權益)	<u>20,287,874</u>	<u>15,860,360</u>
	<hr/>	<hr/>
總資本	<u>37,249,136</u>	<u>27,145,629</u>
	<hr/>	<hr/>
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。

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。

企業管治

截至二〇一一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二〇一一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，二〇一二年三月一日

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、陳志鴻及林右烽

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓