

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



(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇一三年全年業績公佈

業績亮點

- **經營業績再創新高。**二〇一三年，本集團實現營業收入約為人民幣142.09億元，同比上升75.0%。權益持有人應佔盈利約為人民幣28.80億元，同比上升16.1%。每股基本盈利約為人民幣0.3094元，同比上升15.8%。核心淨利潤（權益持有人應佔盈利不計投資物業評估升值和相關稅項影響及負商譽）約為人民幣15.40億元，同比上升28.8%。
- **物業銷售平穩增長。**二〇一三年，本集團錄得累計合同銷售金額約人民幣146.34億元，累計合同銷售面積約115.52萬平方米，同比分別上升19.0%和11.6%。因銷售業績優於預期，本集團首次提高了全年銷售目標，從原來的人民幣132億元調高至人民幣145億元，本集團亦順利完成了調高後的目標。
- **融資渠道取得新突破。**二〇一三年，本集團完成融資約人民幣130.5億元，其中包括首次發行3.5億美元5年期和5億美元10年期定息債券，以及銀行借貸約人民幣77.5億元。是次發行的債券以及本集團分別獲得國際評級機構惠譽及穆迪授予「BBB-」和「Baa3」評級，成為目前僅有的幾家獲得以上兩家機構投資評級的香港上市內房企業之一。截至二〇一三年底，境內外借貸比例調整至43:57，平均融資成本從二〇一二年的7.03%下降至二〇一三年的5.59%。本集團通過多元化的融資方式，拓寬了融資渠道，降低了融資成本，優化了債務結構。

- **創新合作模式鞏固全國化佈局。**二〇一三年，本集團首次與投資基金合作購地，此種創新的合作模式通過資源整合和優勢互補，大大提高了財務靈活性，在保持較低負債比率的同時，加快實現規模效應。因此，本集團於二〇一三年購入七塊土地，總金額約為人民幣201.24億元，總建築面積約275萬平方米，其中四塊土地是通過創新的合作模式投得，故此本集團應付的土地款金額僅約人民幣58.17億元。截至二〇一三年底，本集團擁有土地儲備約1,526萬平方米，分佈於全國12個城市。
- **回饋股東。**為了更好地回饋股東，董事會建議宣派二〇一三年末期股息每股0.035港元，連同中期股息每股0.049港元，合共每股0.084港元，佔每股不考慮投資物業評估升值和相關稅項影響及負商譽的權益持有人應佔盈利的40%。

業績摘要

- | | |
|-------------|---------------------|
| • 營業收入 | 人民幣142.09億元(+75.0%) |
| • 毛利 | 人民幣41.04億元(+6.4%) |
| • 權益持有人應佔盈利 | 人民幣28.80億元(+16.1%) |
| • 合同銷售金額 | 人民幣146.34億元(+19.0%) |
| • 合同銷售面積 | 115.52萬平方米(+11.6%) |
| • 總資產 | 人民幣780.71億元(+11.5%) |
| • 股東權益 | 人民幣241.75億元(+9.1%) |
| • 股東應佔每股淨資產 | 人民幣2.593元(+8.8%) |
| • 淨借貸比率 | 61.6% (+14.6個百分點) |

業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇一三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

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
營業收入	3	14,208,873	8,119,945
銷售成本	4	<u>(10,104,420)</u>	<u>(4,262,064)</u>
毛利		4,104,453	3,857,881
出售投資物業收入		364,150	856,419
已售投資物業直接成本		<u>(288,233)</u>	<u>(617,232)</u>
出售投資物業收益		75,917	239,187
投資物業重估公平值增值		1,974,765	1,566,979
其他收益	5	143,541	436,938
銷售及營銷成本	4	(493,283)	(465,277)
行政開支	4	<u>(816,662)</u>	<u>(830,923)</u>
經營盈利		4,988,731	4,804,785
財務收入		44,081	60,984
財務成本	6	(511,944)	(552,673)
理財活動產生的淨外匯收益／(虧損)		193,747	(80,363)
應佔所收購資產淨額公平值 高於收購成本之差額		—	155,460
應佔以下公司(虧損)／盈利			
— 合營企業		(3,857)	(89)
— 聯營實體		<u>198,958</u>	<u>246,440</u>
除稅前盈利		4,909,716	4,634,544
稅項	7	<u>(2,004,627)</u>	<u>(2,075,470)</u>
年內盈利		<u>2,905,089</u>	<u>2,559,074</u>

		二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
應佔			
本公司權益持有人		2,880,343	2,481,834
非控股權益		<u>24,746</u>	<u>77,240</u>
		<u>2,905,089</u>	<u>2,559,074</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)	8		
— 基本		<u>0.3094</u>	<u>0.2672</u>
— 攤薄		<u>0.3087</u>	<u>0.2664</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

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
年內盈利	2,905,089	2,559,074
其他全面收入		
<u>其後或會重分類至損益的項目</u>		
貨幣換算差額	(50,994)	2,276
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	(37,039)	147,906
出售持作出售的非流動資產後由儲備轉撥至損益	(22,325)	—
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益	(6,101)	(754)
年內其他全面(虧損)／收入(除稅後)	(116,459)	149,428
年內全面收入總額	2,788,630	2,708,502
應佔		
本公司權益持有人	2,765,902	2,623,412
非控股權益	22,728	85,090
	2,788,630	2,708,502

綜合資產負債表

於二〇一三年十二月三十一日

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,023,079	763,564
投資物業		10,219,375	6,185,441
土地使用權		265,901	283,234
於合營企業的權益		1,164,939	990,734
於聯營實體的權益		6,309,075	5,964,993
可供出售的財務資產		842,226	895,944
遞延稅項資產		130,067	81,679
		<u>19,954,662</u>	<u>15,165,589</u>
流動資產			
發展中物業		37,554,999	34,672,854
持作出售物業		6,342,773	3,147,952
土地使用權的預付款		3,634,670	5,439,939
存貨		10,676	11,645
衍生金融工具		47,642	—
應收賬款	10	16,013	18,424
其他應收款項、預付款項及按金		1,704,398	1,569,860
可收回稅項		430,582	625,729
監控戶存款		3,319,484	2,202,948
現金及現金等價物		5,054,749	7,060,453
		<u>58,115,986</u>	<u>54,749,804</u>
持作出售的非流動資產		—	81,540

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	11	233,069	336,173
應付地價		—	45,944
預收房款		11,310,525	10,002,524
其他應付款項及應計費用		9,257,473	8,809,342
借貸		8,330,549	6,828,742
應付稅項		2,658,633	1,533,756
		<u>31,790,249</u>	<u>27,556,481</u>
流動資產淨值		<u>26,325,737</u>	<u>27,274,863</u>
總資產減流動負債		<u>46,280,399</u>	<u>42,440,452</u>
非流動負債			
借貸		15,534,903	13,302,235
遞延稅項負債		5,367,095	5,707,741
遞延收入		64,595	66,389
其他應付款項及應計費用		153,798	243,872
		<u>21,120,391</u>	<u>19,320,237</u>
淨資產		<u>25,160,008</u>	<u>23,120,215</u>

		二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
	附註		
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		854,089	852,196
股本溢價		8,891,760	8,878,673
其他儲備		398,425	516,153
保留盈利			
— 擬派股息	9	251,704	399,952
— 其他		13,779,227	11,511,166
		<u>24,175,205</u>	<u>22,158,140</u>
非控股權益		984,803	962,075
		<u>25,160,008</u>	<u>23,120,215</u>

財務報表附註

1 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃採用歷史成本編製，並對按公平值列賬的投資物業、衍生金融工具、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二〇一二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) 本集團採納的新準則及現有準則的修改及修訂：

以下為由二〇一三年一月一日或之後開始之財政年度強制首次應用而與本集團有關的新訂準則及現有準則的修改及修訂。

香港會計準則第1號「呈列財務報表」的修改引入於其他全面收入呈報的一系列項目。可於日後某一時間點分類至損益的項目現時需與永不重新分類的項目分開呈報。採用該修訂僅影響呈報，但對本集團的經營業績或財務狀況並無影響。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」確立一間實體控制一間或以上其他實體呈列財務報表時呈列及編製綜合財務報表的原則。其界定控制原則及確定控制作為綜合基準。

香港財務報告準則第 11 號「合營安排」集中針對合營安排參與方的權利及義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營及合營企業。共同經營指其投資者有權獲得與安排有關的資產及債務。共同經營者確認其享有的資產、負債、收入及開支的份額。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利；合營使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。

香港會計準則第 28 號(二〇一一年修訂)包括要求合營企業及聯營公司遵循香港財務報告準則第 11 號按權益入賬。

香港財務報告準則第 12 號「於其他實體的權益披露」於二〇一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。其引進於其他實體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營及未予整合的結構實體。

香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」旨在為公平值賦予精確定義以改善統一性及減低複雜程度，並於香港財務報告準則內為公平值計量設定單一來源及披露規定。

採納上述新準則、現有準則的修改及修訂並無對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

- (b) 於二〇一三年生效，但對本集團無關的現有準則的修改、修訂及詮釋：

以下為由二〇一三年一月一日開始之財政年度首次強制應用的現有準則的修改、修訂及詮釋。

香港會計準則第 19 號(修改)	僱員福利
香港會計準則第 27 號(二〇一一年修訂)	獨立財務報表
香港財務報告準則第 1 號(修改)	首次採納－政府貸款
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
香港(國際財務報告解釋委員會) －解釋公告第 20 號	露天礦生產階段的剝離成本
年度改進項目	二〇〇九年至二〇一一年週期的年度改進

(c) 已頒佈但尚未生效亦未被本集團提早採用的新準則、現有準則的修改及詮釋：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈報－抵銷金融 資產及金融負債	二〇一四年一月一日
香港會計準則第36號(修改)	資產減值可收回金額披露	二〇一四年一月一日
香港會計準則第39號(修改)	金融工具：確認及 計量－更替衍生金融工具	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第10、第12及 香港會計準則第27號 (二〇一一年修訂)(修改)	綜合財務報表、於其它實體 的權益披露及獨立財務報表	二〇一四年一月一日
香港(國際財務報告解釋委員會) －解釋公告第21號	徵費	二〇一四年一月一日

本集團已開始就採用上述新準則、現有準則的修改及詮釋對本集團的相關影響進行評估。
本集團預期不會對本集團之會計政策及財務報表的呈列造成重大變動。

3 分部資料

執行董事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，再交執行董事審閱以評核業績並分配資源。

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

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

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

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

	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	房地產 投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一三年					
十二月三十一日止年度					
營業收入	13,145,199	425,605	463,872	850,446	14,885,122
分部間營業收入	—	(79,568)	(6,726)	(589,955)	(676,249)
來自外界客戶營業收入	<u>13,145,199</u>	<u>346,037</u>	<u>457,146</u>	<u>260,491</u>	<u>14,208,873</u>
分部業績	<u>2,704,039</u>	<u>11,948</u>	<u>2,270,974</u>	<u>4,435</u>	<u>4,991,396</u>
折舊及攤銷	<u>(42,448)</u>	<u>(480)</u>	<u>—</u>	<u>(15,898)</u>	<u>(58,826)</u>
應佔以下公司的(虧損)/ 盈利：					
— 合營企業	(3,857)	—	—	—	(3,857)
— 聯營實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>175,774</u>	<u>23,184</u>	<u>198,958</u>
截至二〇一二年					
十二月三十一日止年度					
營業收入	6,946,344	410,252	489,251	1,242,381	9,088,228
分部間營業收入	—	(79,430)	(5,438)	(883,415)	(968,283)
來自外界客戶營業收入	<u>6,946,344</u>	<u>330,822</u>	<u>483,813</u>	<u>358,966</u>	<u>8,119,945</u>
分部業績	<u>2,410,082</u>	<u>758</u>	<u>2,030,554</u>	<u>58,035</u>	<u>4,499,429</u>
折舊及攤銷	<u>(54,704)</u>	<u>(1,090)</u>	<u>—</u>	<u>(20,205)</u>	<u>(75,999)</u>
應佔以下公司的(虧損)/ 盈利：					
— 合營企業	(89)	—	—	—	(89)
— 聯營實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>246,440</u>	<u>—</u>	<u>246,440</u>

	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	房地產 投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇一三年 十二月三十一日					
分部資產	58,456,305	435,884	10,219,375	336,729	69,448,293
於合營企業的權益	1,164,939	—	—	—	1,164,939
於聯營實體的權益	—	—	6,199,030	110,045	6,309,075
可申報分部總資產	<u>59,621,244</u>	<u>435,884</u>	<u>16,418,405</u>	<u>446,774</u>	<u>76,922,307</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加 (不含於合營企業的 權益、於聯營實體的 權益、可供出售財務 資產及遞延稅項資產)					
	<u>152,746</u>	<u>787</u>	<u>332,229</u>	<u>304</u>	<u>486,066</u>
於二〇一二年 十二月三十一日					
分部資產	54,081,016	354,674	6,185,441	751,014	61,372,145
於合營企業的權益	990,734	—	—	—	990,734
於聯營實體的權益	—	—	5,964,993	—	5,964,993
可申報分部總資產	<u>55,071,750</u>	<u>354,674</u>	<u>12,150,434</u>	<u>751,014</u>	<u>68,327,872</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加 (不含於合營企業的 權益、於聯營實體的 權益、可供出售財務 資產及遞延稅項資產)					
	<u>966,934</u>	<u>515</u>	<u>39,731</u>	<u>814</u>	<u>1,007,994</u>

下文載列可申報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	
	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	4,991,396	4,499,429
未分配經營成本(附註)	(146,206)	(131,582)
其他收益(附註5)	143,541	436,938
	<u>4,988,731</u>	<u>4,804,785</u>
經營盈利	4,988,731	4,804,785
財務收入	44,081	60,984
財務成本	(511,944)	(552,673)
理財活動產生的淨外匯收益／(虧損)	193,747	(80,363)
應佔所收購資產淨額公平值高於收購成本之差額	—	155,460
應佔以下公司的(虧損)／盈利：		
— 合營企業	(3,857)	(89)
— 聯營實體	198,958	246,440
	<u>4,909,716</u>	<u>4,634,544</u>
除稅前盈利	<u>4,909,716</u>	<u>4,634,544</u>

附註：未分配經營成本主要包括員工薪金、租金及差餉、折舊及其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元
總可申報分部資產	76,922,307	68,327,872
遞延稅項資產	130,067	81,679
可收回稅項	430,582	625,729
企業資產	587,692	961,653
	<u>78,070,648</u>	<u>69,996,933</u>
總資產	<u>78,070,648</u>	<u>69,996,933</u>

	營業收入		總資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇一三年	二〇一二年	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
香港	113,123	166,416	2,231,176	2,254,878
中國	14,094,704	7,952,534	74,682,844	66,065,954
海外地區	1,046	995	8,287	7,040
	<u>14,208,873</u>	<u>8,119,945</u>	<u>76,922,307</u>	<u>68,327,872</u>
未分配資產			<u>1,148,341</u>	<u>1,669,061</u>
			<u>78,070,648</u>	<u>69,996,933</u>

4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元
廣告及宣傳開支	420,775	377,388
已計入銷售成本的已出售物業成本	9,361,992	3,523,520
已計入銷售成本的已出售存貨成本	44,877	82,038
投資物業產生的直接經營開支		
— 帶來租金收入	112,535	182,305
— 並無帶來租金收入	339	549
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	46,284	57,717
— 租賃物業、廠房及設備	85	62
物業、廠房及設備減值撥備撥回	(14,531)	(1,103)
土地使用權攤銷	12,457	18,220
經營租賃—土地及樓宇	74,185	45,609
核數師酬金	6,500	6,500
僱員福利開支	848,686	876,749
發展中物業(減值撥備撥回)/減值撥備	(26,653)	15,901
其他	<u>526,834</u>	<u>372,809</u>
	<u>11,414,365</u>	<u>5,558,264</u>

5 其他收益

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
出售附屬公司所得的收益	59,810	436,938
出售持作出售的非流動資產所得收益	36,089	—
衍生金融工具的公平值增值	47,642	—
	<u>143,541</u>	<u>436,938</u>

6 財務成本

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
五年內可全額償還的銀行借貸及銀行透支的利息	1,153,341	1,396,061
五年後可全額償還的銀行借貸的利息	47,826	249,963
來自關聯公司的借貸利息	87,819	51,585
其他借貸的利息	198,649	—
來自補貼款項負債的利息開支	16,794	9,732
補貼款項負債公平值虧損	15,812	—
	<u>1,520,241</u>	<u>1,707,341</u>
所產生的借貸成本總額	1,520,241	1,707,341
減：撥充資本的投資物業、發展中物業及物業、廠房及 設備款額	<u>(1,008,297)</u>	<u>(1,154,668)</u>
	<u>511,944</u>	<u>552,673</u>

7 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一二年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和合營企業所獲得的盈利作出 25% (二〇一二年：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% (二〇一二年：5% 至 10%) 稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營實體的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

(c) 中國土地增值稅按介乎 30% 至 60% 的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支, 包括土地的成本, 以及發展及建設開支)徵收。

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為:

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	11,004	3,269
中國企業所得稅	746,351	302,720
中國土地增值稅	428,690	1,114,630
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(45,238)	15,284
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	678,490	508,685
未分派盈利的代扣企業所得稅	185,330	130,882
	<u>2,004,627</u>	<u>2,075,470</u>

8 每股盈利

基本

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

	二〇一三年	二〇一二年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>2,880,343</u>	<u>2,481,834</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>9,309,159</u>	<u>9,289,774</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.3094</u>	<u>0.2672</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。

	二〇一三年	二〇一二年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>2,880,343</u>	<u>2,481,834</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	9,309,159	9,289,774
購股權調整(千股)	<u>21,904</u>	<u>25,946</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>9,331,063</u>	<u>9,315,720</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.3087</u>	<u>0.2664</u>

9 股息

	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.049港元等值每股人民幣0.039元 (二〇一二年：0.042港元等值人民幣0.034元)	360,505	319,459
擬派特別股息，每股普通股零 (二〇一二年：0.031港元等值人民幣0.025元)	—	232,530
擬派末期股息每股普通股0.035港元等值每股人民幣0.027元 (二〇一二年：0.022港元等值人民幣0.018元)	<u>251,704</u>	<u>167,422</u>
	<u>612,209</u>	<u>719,411</u>

10 應收賬款

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

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
零至三十日	10,240	10,195
三十一日至九十日	3,620	6,246
一百八十一日至三百六十五日	886	183
一年以上	10,553	11,086
	<u>25,299</u>	<u>27,710</u>
減：應收賬款減值撥備	(9,286)	(9,286)
	<u>16,013</u>	<u>18,424</u>

11 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
零至三十日	76,593	79,610
三十一日至九十日	122,992	221,188
九十一日至一百八十日	23,738	25,800
一百八十一日至三百六十五日	5,706	6,494
一年至兩年	3,985	3,039
兩年以上	55	42
	<u>233,069</u>	<u>336,173</u>

董事長報告

一、 業務回顧

經濟和市場環境

二〇一三年，是國際金融危機發生後的第五年，雖然世界經濟復蘇表現出好轉的跡象，但維持世界經濟平穩向上仍存在較大的阻力，發達國家失業率居高不下，刺激經濟的政策也逐步退出，增加了發達國家經濟復蘇的不確定性和風險。新興市場和發展中國家經濟增長雖然高於發達國家，但增速明顯放緩，進入經濟結構和產業結構升級轉型的階段。

二〇一三年，在中共中央第十八屆三中全會中確定了「全面深化改革」發展基調，中央政府通過一系列的政策措施，提出穩增長、調結構、促改革，使中國經濟實現平穩較快的增長。二〇一三年中國經濟增長7.7%，雖然經濟增長速度超過發達國家及新興市場國家，但中國經濟增長的速度已經由過去的雙位數的高速增長轉向個位數的平穩增長，說明中央政府越來越注重「質」的發展。

在中國房地產市場方面，二〇一三年以中央政府仍然維持各項的宏觀調控政策，但與此同時也明確提出對房地產行業的調控重點是以「促進房地市場平穩健康發展」。中國房地產市場的需求強勁，二〇一三年房地產行業仍取得較好的發展，保持量價齊升的發展態勢。根據國家統計局發佈的資料顯示，二〇一三年商品房銷售金額同比增長26.3%，商品房銷售面積同比增長17.3%，商品房銷售均價同比增長7.7%，增長幅度均高於去年。

經營業績再創新高

二〇一三年，本集團以「穩中求進提質量，轉變方式促發展」為工作主題，以「三個確保、三個突破、三個深化」為工作主線，順利完成年初制定的各項經營目標，取得了理想的經營業績，為新一輪的跨越式發展奠定了堅實的基礎。

二〇一三年，本集團實現營業收入約為人民幣142.09億元，同比上升75.0%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣145.73億元，同比上升62.3%。因產品結構和區域結構的變化，雖然毛利率下降至28.9%，但仍屬於行業正常水平。權益持有人應佔盈利約為人民幣28.80億元，同比上升16.1%。每股基本盈利約為人民幣0.3094元，同比上升15.8%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估增值和相關稅項影響及負商譽*)約為人民幣15.40億元，同比上升28.8%。

董事會建議宣派二〇一三年末期股息每股0.035港元，相當於每股約人民幣0.027元，連同中期股息每股0.049港元，相當於每股約人民幣0.039元，截至二〇一三年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.084港元，相當於每股約人民幣0.066元，佔每股不考慮投資物業評估增值和相關稅項影響及負商譽的權益持有人應佔盈利的40%。

物業銷售平穩增長

二〇一三年，本集團通過提升市場競爭力以及創新營銷渠道和營銷機制等多樣化手段，使全年物業銷售業績保持平衡增長。本集團錄得累計合同銷售金額約人民幣146.34億元，累計合同銷售面積約115.52萬平方米，同比分別上升19.0%和11.6%。因銷售業績優於預期，本集團首次提高了全年銷售目標，從原來的人民幣132億元調高至人民幣145億元，本集團亦順利完成了調高的銷售目標。

* 負商譽指在綜合損益表內的應佔所收購資產淨額公平值高於收購成本之差額

此外，本集團二〇一三年的銷售規模再創新高，「多點支撐」的格局進一步鞏固，本集團已布點的十二個城市中已有八個城市於二〇一三年實現銷售，包括廣州、江門、中山、武漢、杭州、昆山、瀋陽和煙台，降低了單一城市的政策和市場風險，而且為銷售規模的進一步擴大提供了堅實的基礎。

融資渠道取得新突破

二〇一三年一月，本集團首次成功發行3.5億美元5年期和5億美元10年期定息債券，票息率分別為3.25%和4.5%，成功拓寬融資渠道，並且有效降低融資成本，優化債務年期組合和到期債務結構。是次發行的債券以及本集團分別獲得國際評級機構惠譽和穆迪授予「BBB-」和「Baa3」評級，成為目前僅有的幾家獲得以上兩家機構投資級評級的香港上市內房企業之一。

此外，本集團亦最大限度地利用融資成本低的海外市場，適度增加境外的銀行借款，截至二〇一三年底，本集團境內外借貸比例已調整至43:57。多種融資方式配合，進一步降低融資成本，二〇一三年的平均融資成本下降至5.59%。

創新合作模式鞏固全國化佈局

二〇一三年，本集團首次與投資基金合作購地，此種創新的合作模式通過資源整合和優勢互補，大大提高了財務靈活性，在保持較低負債比率的同時，加快實現規模效應。因此，本集團按照「回歸一二線城市」的拓展戰略導向，分別在廣州、杭州、佛山和武漢四個城市購入七塊土地，總金額約為人民幣201.24億元，總建築面積約275萬平方米，其中四塊土地是通過創新的合作模式投得，故此本集團應付的土地款金額僅約人民幣58.17億元。

截至二〇一三年底，本集團總土地儲備約1,526萬平方米，按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,259萬平方米。本集團的土地儲備主要分佈於珠三角、長三角、環渤海、中部等地區的12個城市，全國佈局成效顯著。

兩個平台不斷鞏固

本集團着力提升商業營運能力，商業地產實現有效運行，商業項目經營有序開展。廣州財富天地廣場招商工作進展順利，並於二〇一三年八月十四日正式開業，目前簽約出租率為93%，為進一步執行本集團「地產開發+商業運營+資本運作」的發展戰略奠定了堅實的基礎。此外，本集團另一重點商業物業廣州財富中心的工程建設亦有序進行，並於二〇一三年六月十九日完成了主體結構封頂，已提前開展招商工作，進展順利。本集團屬下聯營實體越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）二〇一三年的經營業績亦平穩增長，旗下六個物業的整體出租率約為92.6%，其中廣州國際金融中心綜合出租率約為88.0%，該物業寫字樓出租率亦達85.4%，較二〇一二年底大幅上升了15.2個百分點。

同時，本集團的研發平台運行持續優化，初步建立了本集團的「產品線體系」，提高了自主研發能力，為標準化研發提速。此外，本集團亦深化了研發成果的應用，標準化研究成果已應用在多個項目建設中，有效地降低建造成本。

與資本市場建立雙向溝通渠道

二〇一三年，本集團進一步加強投資者關係工作，在與投資者及分析師保持及時有效溝通的同時，加強了本集團中高層管理人員對資本市場的了解和認識，建立了公司與資本市場之間的雙向溝通渠道，一方面使股東及投資者對公司經營和發展情況更為了解，另一方面亦通過回饋資本市場的意見從而為管理層制定未來經營策略提供參考。

本集團的努力亦獲得資本市場的肯定和認可，公司品牌的美譽度不斷提升。本集團分別獲得《財資》雜誌頒發的「企業管治金獎」、《經濟一周》雜誌頒發的「2013中國傑出房地產商」以及股票分析師協會頒發的「傑出上市公司年度大獎」。同時，本集團亦因廣州國際金融中心的成功交易，榮獲《資本》雜誌頒發「2013資本中國傑出融資項目」獎項。此外，本集團二〇一二年的年報獲得了由國際ARC年報大獎——財務數據優異獎。

二、業務展望

二〇一四年世界經濟復蘇仍存在不確定因素，中央政府在中共中央第十二屆全國人大二次會議上宣佈了中國二〇一四年經濟增長目標為7.5%左右，中國經濟仍將保持相對強勁的發展。在第十二屆全國人民代表大會上中央政府的工作報告中指出，把完善住房保障機制作為統籌做好保障和改善民生工作之一，並明確「針對不同城市情況分類調控，增加中小套型商品房和共有產權住房供應，抑制投機投資性需求，促進房地產市場持續健康發展」。同時，隨著「單獨二胎」政策的逐步實施以及新型城鎮化的推進，將會為房地產行業的向上發展提供利好因素。但是，國內流動性問題顯著，並且在互聯網金融和利率市場化改革等多方衝擊下，國內資金成本不斷上升，再加上中央政府加快了房產稅等房地產調控政策的立法。總體來看，二〇一四年中國房地產市場是機遇與挑戰並存。

在這種市場形勢下，本集團將會保持發展的緊迫感，以「改革創新強實力，轉型升級促跨越」為工作主題，以「三個確保、三個加快和三個強化」為工作主線，繼續推動本集團二〇一四年工作的開展。

三個確保實現穩中有為

確保經營業績和經營品質穩步提升。本集團持續增加優質的土地儲備以及加快項目開發速度，因此可售資源充足，為未來幾年的經營業績持續增長提供了有力的保證。因此，根據本集團的經營情況以及房地產市場的發展，把二〇一四年的銷售目標定為人民幣220億元，與二〇一三年實現累計合同銷售金額人民幣146.34億元比增長50%。

確保適度規模擴張。繼續實施「區域深耕」的發展方式，擴大現已布點城市或區域的發展，集聚優勢資源，重點發展人口密度高、行業市場廣和房地產市場潛力大的一二線城市，並按「量入為出」的原則適當增加土地儲備。

確保可持續發展的資金安全 and 需求。本集團將會因應宏觀環境的變化，提前做好融資和資金的鋪排，繼續拓寬融資管道，利用最合適的融資方式為公司擴張發展提供低成本的資金，以確保公司發展的資金安全 and 需求。此外，本集團未來的發展計劃和策略鋪排都會重點考慮維護公司的投資級評級。

三個加快推動轉型升級

加快收購兼併模式的探索，實現跨越式的突破。繼二〇一二年與其他知名發展商合作開發以及二〇一三年首次與投資基金合作購地後，本集團將會繼續探索新的項目拓展方式，尋找戰略合作夥伴，以實現跨越式發展。

加快商業模式創新，打造差異化核心競爭力。積極打造房地產金融和聯合開發等商業模式，在前端購地環節，深化與投資基金的合作，構建長期可持續的聯營模式；在後端商業項目經營環節，深化與越秀房產基金的雙平台互動，進一步落實「地產

開發+商業運營+資本運作」的發展戰略。此外，繼續拓寬合作經營的途徑，強強聯合，有效提高經營效益。

加快資源配置的優化，提高資源配置效益。認真分析與投資基金合作的影響因素，優化和鞏固與投資基金的合作模式。此外，本集團亦會深入研究母公司可用的資源，加大與母公司旗下其他子公司的戰略合作力度，有效提升公司經營效益。

三個強化促進改革創新

強化人力資源管理，建立市場化用人機制。本集團將會加快職業經理人管理制度的實施，在選人、用人、育人和獎懲制度和體系方面進一步完善，制定和實施符合公司實現市場化薪酬體系和考核獎懲機制，促進本集團的加快發展。

強化全面風險控制，保障可持續發展。本集團將會梳理並完善公司內部的風險控制和審計監督體系，深化審計增值業務，充分發揮內部審計參謀的作用。同時，亦會深化法律風險管控以及安全生產潛在風險防控，確保生產的安全有序進行。

強化價值創造型總部建設，持續提升對項目公司的管控。本集團將會對現有管控體系進行檢視和評估，使總部職能部門的職責更為清晰，優化權責體系。此外，深化項目投資全程管理，固化管理機制和考核獎懲機制，逐步實現項目公司在前期購地與後續運營的統一協調，有助提高項目經營的效益。

致謝

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

管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇一三年，本集團實現營業收入約為人民幣142.09億元(二〇一二年：人民幣81.20億元)，同比上升75.0%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣145.73億元(二〇一二年：人民幣89.76億元)，同比上升62.3%。毛利約為人民幣41.04億元(二〇一二年：人民幣38.58億元)，同比上升6.4%，毛利率約為28.9%，同比減少18.6個百分點，主要是因為產品結構和區域結構的變化，二〇一二年較高毛利的商業產品入賬，而且二〇一三年入賬的產品大部分是二〇一一年下半年和二〇一二年上半年銷售的受市場調控而影響到售價的產品以及新開售項目的初期產品。

權益持有人應佔盈利

二〇一三年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣28.80億元(二〇一二年：人民幣24.82億元)，同比上升16.1%，主要是由於二〇一三年廣州財富天地廣場錄得較大的投資物業評估升值。若不考慮投資物業評估升值和相關稅項的影響及負商譽，核心淨利潤約為人民幣15.40億元(二〇一二年：人民幣11.96億元)，同比上升28.8%。

合同銷售

二〇一三年，累計合同銷售金額約為人民幣146.34億元，同比上升19.0%，完成調高後的全年合同銷售目標人民幣145億元約100.9%；累計合同銷售面積約為115.52萬平方米，同比上升11.6%，完成全年合同銷售目標119萬平方米約97.1%，均價約每平方米人民幣12,700元，同比上升6.7%，主要是因為二〇一三年有部分項目的售價有所提升以及推出了銷售均價相對高的全新項目。截至二〇一三年底，在售項目

共29個，其中有七個為當年新推項目，包括廣州嶺南山畔、廣州嶺南雅築、從化逸泉映翠、昆山可逸蘭亭、武漢星匯君泊、瀋陽星匯藍海和煙台星匯金沙。

合同銷售情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州星匯雲錦	住宅、車位	1,100	0.44	40,000
2	廣州財富世紀廣場	商業	10,900	3.77	34,600
3	廣州江南新苑	住宅、車位	13,300	3.81	28,600
4	廣州可逸錦苑	住宅	1,900	0.54	28,400
5	廣州可逸雋軒	住宅	4,400	0.95	21,600
6	廣州嶺南灣畔/ 廣州財富公館	商業	4,900	2.63	53,700
7	廣州星匯金沙	住宅	44,800	7.39	16,500
8	廣州星匯文華	住宅	43,500	10.33	23,700
9	廣州星匯文瀚	住宅	40,800	8.68	21,300
10	廣州星匯文宇	住宅	38,200	8.58	22,500
11	廣州可逸江畔	住宅	77,500	11.08	14,300
12	廣州可逸陽光	住宅	47,500	5.77	12,100
13	南沙濱海花園	住宅	176,900	17.85	10,100
14	花都逸泉韻翠	住宅	15,800	1.18	7,500
15	廣州嶺南山畔	住宅	79,900	14.71	18,400
16	廣州嶺南雅築	住宅	1,400	0.23	16,400
17	從化逸泉映翠	住宅	34,100	2.06	6,000
18	從化逸泉山莊	住宅	4,100	0.50	12,200
	其他項目	不適用	29,400	5.28	18,000
	廣州小計		670,600	105.78	15,800
19	江門星匯名庭	住宅	102,200	6.99	6,800
20	中山星匯雲錦	住宅	60,000	4.19	7,000
21	中山星匯雋庭	住宅	10,400	0.86	8,300
	珠三角(除廣州)小計		172,600	12.04	7,000
22	杭州星匯城	住宅	67,600	3.86	5,700

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/平方米)
23	昆山可逸蘭亭 (前稱：昆山花橋項目)	住宅	52,000	4.20	8,100
	長三角小計		119,600	8.06	6,700
24	武漢星匯雲錦	住宅	86,400	13.69	15,800
25	武漢星匯君泊 (前稱：武漢江岸項目)	住宅	2,300	0.24	10,400
	中部地區小計		88,700	13.93	15,700
26	瀋陽越秀峒湖郡	住宅	5,300	0.42	7,900
27	瀋陽星匯藍海	住宅	20,300	1.51	7,400
28	煙台星匯鳳凰	住宅	21,500	1.46	6,800
29	煙台星匯金沙	住宅	56,800	3.14	5,500
	環渤海小計		103,900	6.53	6,300
	合計		1,155,200	146.34	12,700

二〇一三年，本集團「多點支撐」的格局進一步鞏固。按地區分，二〇一三年的累計合同銷售金額中，廣州約佔72.3%，珠三角(除廣州)約佔8.2%，長三角約佔5.5%，中部地區約佔9.5%，環渤海約佔4.5%。按產品類型劃分，住宅及車位約佔90%，商業及其他產品約佔10%。

入賬物業

二〇一三年，入賬物業收入(含出售投資物業收入約人民幣3.64億元)約人民幣135.09億元，同比上升73.1%；入賬物業面積(含出售投資物業面積約2.02萬平方米)約93.82萬平方米，同比上升67.2%；均價約每平方米人民幣14,400元。

入賬物業情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州財富世紀廣場	商業	87,200	25.67	29,400
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	2,900	1.15	39,700
3	廣州江南新苑	車位	13,300	3.80	28,600
4	廣州嶺南灣畔/ 廣州財富公館	商業	33,700	6.06	18,000
5	廣州星匯金沙	住宅	124,500	18.43	14,800
6	廣州星匯文華	住宅	67,100	14.38	21,400
7	廣州星匯文瀚	住宅	93,900	18.04	19,200
8	廣州星匯文宇	住宅	46,400	9.61	20,700
9	廣州可逸江畔	住宅	58,000	7.61	13,100
10	南沙濱海花園	住宅	103,300	7.01	6,800
11	花都逸泉韻翠	住宅	23,800	1.75	7,400
12	從化逸泉山莊	住宅	4,000	0.48	12,000
	其他項目	不適用	8,000	1.32	16,500
	投資物業	不適用	20,200	3.64	18,000
	廣州小計		686,300	118.95	17,300
13	江門星匯名庭	住宅	33,900	2.74	8,100
14	中山星匯雲錦	住宅	117,600	6.86	5,800
	珠三角(除廣州)小計		151,500	9.60	6,300
15	瀋陽越秀湖湖郡	住宅	4,800	0.37	7,700
16	煙台星匯鳳凰	住宅	95,600	6.17	6,500
	環渤海小計		100,400	6.54	6,500
	合計		938,200	135.09	14,400

已售未入賬物業

截至二〇一三年底，已售未入賬的物業金額約為人民幣129.14億元，面積約113.34萬平方米，均價約每平方米人民幣11,400元。截至二〇一三年底已售未入賬物業金額中約人民幣87.95億元預計可於二〇一四年入賬。

已預售但未入賬物業情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州財富世紀廣場	商業	2,000	0.55	27,500
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	700	0.35	50,000
3	廣州江南新苑	商業	3,500	0.63	18,000
4	廣州可逸錦苑	住宅	19,600	4.98	25,400
5	廣州可逸雋軒	住宅	4,400	0.95	21,600
6	廣州嶺南灣畔/ 廣州財富公館	商業	51,200	11.56	22,600
7	廣州星匯金沙	住宅	9,300	1.66	17,800
8	廣州星匯文華	住宅	29,900	6.92	23,100
9	廣州星匯文瀚	住宅	9,800	1.97	20,100
10	廣州星匯文字	住宅	6,400	1.52	23,800
11	廣州可逸江畔	住宅	51,900	7.46	14,400
12	廣州可逸陽光	住宅	73,800	8.77	11,900
13	南沙濱海花園	住宅	199,800	20.06	10,000
14	廣州嶺南山畔	住宅	79,900	14.71	18,400
15	廣州嶺南雅築	住宅	1,400	0.23	16,400
16	花都逸泉韻翠	住宅	2,700	0.16	5,900
17	從化逸泉山莊	住宅	100	0.01	10,000
18	從化逸泉映翠	住宅	34,100	2.06	6,000
	其他項目	不適用	21,400	2.43	11,400
	廣州小計		601,900	86.98	14,500
19	江門星匯名庭	住宅	77,800	4.86	6,200
20	中山星匯雲錦	住宅	43,300	2.94	6,800
21	中山星匯雋庭	住宅	10,400	0.86	8,300
	珠三角(除廣州)小計		131,500	8.66	6,600

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
22	杭州星匯城	住宅	166,100	8.87	5,300
23	昆山可逸蘭亭 (前稱：昆山 花橋項目)	住宅	52,000	4.20	8,100
	長三角小計		218,100	13.07	6,000
24	武漢星匯雲錦	住宅	94,600	14.88	15,700
25	武漢星匯君泊 (前稱：武漢江岸項目)	住宅	2,300	0.24	10,400
	中部地區小計		96,900	15.12	15,600
26	瀋陽越秀峴湖郡	住宅	5,200	0.47	9,000
27	瀋陽星匯藍海	住宅	20,300	1.51	7,400
28	煙台星匯鳳凰	住宅	2,700	0.19	7,000
29	煙台星匯金沙	住宅	56,800	3.14	5,500
	環渤海小計		85,000	5.31	6,200
	合計		1,133,400	129.14	11,400

土地儲備

二〇一三年，本集團分別於廣州、杭州、佛山和武漢購入七塊土地，總金額約為人民幣201.24億元，總建築面積約274.53萬平方米。

二〇一三年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
1	杭州臨安地塊第四期	100%	161,600	386,100	3.39
2	廣州海珠南洲路地塊	95.48%	42,700	152,600	24.61
3	杭州余杭上園路地塊	100%	67,000	227,200	16.08
4	杭州江幹三堡地塊	20%	12,300	63,800	5.84
5	佛山禪城同濟路地塊	19%	56,000	299,200	17.72
6	武漢江漢精武路地塊	7.6%	189,500	950,000	90.10
7	廣州蘿崗雲埔工業區地塊	4.77%	147,200	666,400	43.50
	合計		676,300	2,745,300	201.24

截至二〇一三年底，本集團擁有的土地儲備約1,526萬平方米，共40個項目分佈於全國12個城市，區域均衡持續優化，各區域支撐未來規模增長的能力進一步增強。按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,259萬平方米。按地區分類，廣州約佔37.6%，珠三角(除廣州)約佔15.2%，環渤海約佔13.4%，長三角約佔18.1%，中部地區約佔14.5%，海南約佔0.7%，香港約佔0.5%。按用途分類，住宅約佔57.9%，商業及其他約佔42.1%。

土地儲備情況(按發展階段分類)如下：

編號	項目	權益比例	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
1	廣州財富中心	95%	211,500	211,500	—
2	亞太世紀廣場	95%	232,000	232,000	—
3	廣州星匯禦府	95%	34,900	34,900	—
4	廣州可逸錦苑	95%	25,600	25,600	—
5	廣州可逸雋軒	95%	9,600	9,600	—
6	廣州海珠南洲路項目	95.48%	152,600	—	152,600
7	廣州財富公館	99.06%	53,000	53,000	—
8	廣州星匯金沙	100%	205,300	205,300	—
9	廣州星匯文華	95%	40,000	40,000	—
10	廣州可逸江畔	95%	305,000	305,000	—
11	廣州可逸陽光	95%	134,000	134,000	—
12	南沙濱海花園	95.48%	2,286,100	958,000	1,328,100
13	廣州嶺南山畔	95%	323,400	323,400	—
14	廣州嶺南雅築	95.48%	325,000	325,000	—
15	廣州嶺南林語 (前稱：蘿崗長嶺路項目)	47.74%	446,200	446,200	—
16	廣州蘿崗雲埔工業區項目	4.77%	666,400	—	666,400
17	從化逸泉映翠	95.48%	188,700	188,700	—
	其他項目	不適用	103,800	43,700	60,100
	廣州小計		5,743,100	3,535,900	2,207,200
18	江門星匯名庭	95%	390,400	331,100	59,300
19	中山星匯雲錦	95%	283,000	137,300	145,700
20	中山星匯雋庭	100%	152,700	152,700	—
21	中山星匯品峰 (前稱：中山博愛路項目)	95%	478,700	113,000	365,700
22	中山可逸豪苑 (前稱：中山東升鎮項目)	100%	427,300	130,600	296,700
23	南海星匯雲錦	95%	290,700	290,700	—
24	佛山禪城同濟路項目	19%	299,200	277,700	21,500
	珠三角(除廣州)小計		2,322,000	1,433,100	888,900

編號	項目	權益比例	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
25	瀋陽越秀峴湖郡	99.95%	290,700	20,800	269,900
26	瀋陽星匯雲錦 (前稱：瀋陽南塔街項目)	100%	519,900	175,500	344,400
27	瀋陽星匯藍海	100%	181,300	170,000	11,300
28	煙台星匯金沙	100%	589,900	195,200	394,700
29	青島星匯藍灣 (前稱：青島李滄項目)	100%	466,400	215,800	250,600
	環渤海小計		2,048,200	777,300	1,270,900
30	杭州星匯城	100%	1,920,800	595,100	1,325,700
31	杭州星匯雲集 (前稱：杭州余杭上 園路項目)	100%	227,200	129,100	98,100
32	杭州江幹三堡項目	20%	63,800	—	63,800
33	昆山可逸蘭亭 (前稱：昆山花橋項目)	48.45%	549,000	175,000	374,000
	長三角小計		2,760,800	899,200	1,861,600
34	武漢星匯雲錦	100%	661,500	661,500	—
35	武漢星匯君泊 (前稱：武漢江岸項目)	95.48%	604,100	414,100	190,000
36	武漢江漢精武路項目	7.6%	950,000	—	950,000
	中部地區小計		2,215,600	1,075,600	1,140,000
37	海南司馬坡島項目	47.50%	98,000	—	98,000
	國內小計		15,187,700	7,721,100	7,466,600
38	香港油塘項目	100%	70,500	—	70,500
39	香港金寶閣項目	100%	900	900	—
40	香港太子道項目	100%	3,800	3,800	—
	香港小計		75,200	4,700	70,500
	合計		15,262,900	7,725,800	7,537,100

工程進度

本集團近年一直致力於加大開發建設力度，縮短項目開發週期，二〇一三年新購入項目通過加強節點管控，提前啟動和加快設計環節，推進標準化應用，使項目的開發速率大大提升。目前在大部分項目已實現「購地後半年內開工一年內開售」目標，最快的項目實現購地後九個月開售。因開發速度不斷加快，因此二〇一三年新開工、竣工和交付的面積均超過全年的目標，並且同比增長較大。

新開工、竣工和交付情況如下：

工程進度	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年
	實際	實際	全年計劃
	建築面積	建築面積	建築面積
	(平方米)	(平方米)	(平方米)
新開工	2,578,100	3,828,200	1,713,000
竣工	1,062,800	1,614,700	1,133,000
交付	561,100	938,200	1,041,200

投資物業

截至二〇一三年底，本集團擁有的在租投資物業共約61.36萬平方米，其中，寫字樓約佔8.5%，商業約佔60.2%，停車場及其他約佔31.3%。本集團擁有在建投資物業約35.56萬平方米，主要是武漢星匯雲錦及南海星匯雲錦的商業部分。二〇一三年本集團錄得的租金收入約為人民幣4.57億元，同比下降5.6%，主要是由於二〇一二年把廣州國際金融中心注入越秀房產基金。

年內，本集團投資物業評估升值錄得約人民幣19.75億元，較去年上升26%，主要是廣州財富天地廣場本年錄得約人民幣16.30億元的評估值升值。

其他收益

在二〇一三年五月，本集團通過其間接全資附屬公司完成了出售廣州體育大廈有限公司的交易，作價(含股東貸款)為人民幣8.3億元，年內錄得出售利潤(稅前)約人民幣5,981萬元，扣除預提稅項後，出售利潤(稅後)為約人民幣3,300萬元。年內本集團亦出售了上海浦發廣場的權益，錄得出售利潤約人民幣3,608萬元。同時，本集團亦錄得認購期權評估值升值約人民幣4,764萬元。

銷售及行政開支

年內，本集團銷售開支為約人民幣4.93億元，同比上升6%，銷售開支的上升主要是由於廣州市外項目較去年有所增加，而廣州市外項目都是通過第三方中介公司進行銷售，因此中介費較去年有所上升。銷售開支佔本年合同銷售3.4%，較去年的3.8%下降0.4個百分點。

年內，本集團行政開支為約人民幣8.17億元，同比下降1.7%。行政開支佔本年合同銷售5.6%，較去年的6.8%，下降1.2個百分點。

財務費用

年內，本集團利息支出為約人民幣15.20億元，同比下降11%。扣除資本化利息約人民幣10.08億元後，確認為開支的財務費用約人民幣5.12億元，較去年的約人民幣5.53億元減少7%。年內亦確認了匯兌收益約人民幣1.94億元，去年為匯兌虧損約人民幣8,000萬元。

應佔聯營實體盈利

年內，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年減少19.3%至約人民幣1.99億元。主要亦是來自本集團持有35.69%的越秀房產基金的盈利貢獻。

二〇一三年越秀房產基金可分派總額約人民幣5.99億元，較去年的約人民幣4.03億元增加48.4%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣2.14億元。

每股盈利

截至二〇一三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0.3094元(二〇一二年：人民幣0.2672元)。

末期股息

董事會建議派發二〇一三年末期股息每股0.035港元，相等於每股人民幣0.027元(二〇一二年：每股0.022港元，相等於每股人民幣0.018元)予二〇一四年六月九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，末期股息將於二〇一四年七月三日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.049港元，相當於每股約人民幣0.039元計算，截至二〇一三年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.084港元，相當於約每股人民幣0.066元。

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

流動資金及財務資源

經營性現金收入及已承諾銀行融資資金為本集團的主要流動資金來源。本集團秉持審慎的財務政策，注重資金管理和風險控制，以確保充裕的流動資金，應對市場的變化，保障其業務的發展。在繼續維持香港及中國大陸商業銀行現時關係的同時，本集團亦著重開拓更多融資渠道、制訂持續的監控程序及優化其資本結構，進而提升其抵禦風險的能力。

本集團抓住市場的適當機遇，於二〇一三年一月首次發行3.5億美元5年期定息票據(票息率為3.25%)和5億美元10年期定息票據(票息率為4.5%)。

年內本集團亦完成銀行融資約人民幣78億元，獲取低成本資金以置換部份成本較高的現有借款。因此，整體融資成本持續降低，從二〇一二年的7.03%下降1.44個百分點至年內平均5.59%。同時，透過一系列對目前債務結構所做的優化工作，到期情況亦有所改善，中長期借貸比例有所提升。境內外借貸比例調整至年底的43:57(二〇一二年：60:40)，債券佔總借貸約21%，5年後到期的借貸佔總借貸約15%(二〇一二年：2.9%)。本集團整體財務狀況維持健康良好。

營運資金

於二〇一三年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣263.26億元(二〇一二年十二月三十一日：約人民幣272.75億元)。流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.8倍，現金及現金等價物約人民幣50.55億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣70.60億元)。監控戶存款約人民幣33.19億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣22.03億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣59億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
銀行借貸及債券		
以人民幣結算	10,355,330	12,566,252
以港幣結算	7,357,686	7,250,185
以美元結算	<u>6,152,157</u>	<u>314,323</u>
總銀行借貸及債券	23,865,173	20,130,760
融資租約的責任	193	161
銀行透支	<u>86</u>	<u>56</u>
總借貸	<u><u>23,865,452</u></u>	<u><u>20,130,977</u></u>
賬齡分析：		
第一年內	8,330,548	6,828,742
第二年	4,817,036	7,219,978
第三至第五年	7,020,496	5,490,657
超過五年	<u>3,697,372</u>	<u>591,600</u>
借貸合計	23,865,452	20,130,977
減：現金及現金等價物	<u>(5,054,749)</u>	<u>(7,060,453)</u>
借貸淨額	18,810,703	13,070,524
股東權益(不含非控股權益)	<u>24,175,205</u>	<u>22,158,140</u>
總資本	<u><u>42,985,908</u></u>	<u><u>35,228,664</u></u>
資本負債率	<u><u>43.8%</u></u>	<u><u>37.1%</u></u>

資本性支出及投資

年內，本集團用於物業、廠房及設備、在建工程、投資物業及土地使用權的資本性支出約人民幣4.86億元。

利率風險

本集團的主要利率風險來自人民幣、港幣及美元相關的貸款。集團會持續緊密監察利率變化，實施適當的風險控制管理措施，在適當的時候，集團將採用合適的工具以降低利率風險。同時，集團亦繼續利用港元利率較低的優勢，尋求更多港幣借款。於二〇一三年十二月三十一日，債券佔總借貸約21%，5年後到期的借貸佔總借貸約15%。

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利息及銀行貸款。本集團將密切關注市場匯率的變動，監控匯率風險，在市況合適時，採用合適的工具作外匯風險對沖。

租賃土地及物業，廠房及設備的承擔

除上述之外，本集團就購買物業、廠房及設備及投資物業承擔的資本承擔約為人民幣9.11億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣5.54億元)。

或然負債

本集團為出售中國內地物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供過渡性擔保。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，集團需履行擔保責任償還有關按揭本金及累計利息，但物業將劃歸集團擁有，直至房產證正式出具予買方為止。於二〇一三年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣27.81億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣18.87億元)。

截至二〇一三年十二月三十一日，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0.58億元(二〇一二年十二月三十一日：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。

截至二〇一三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司共同及個別地為越秀房產基金借入的銀團貸款提供約人民幣36.8億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣45億元)的擔保，有效期於銀團貸款獲悉數償還後滿兩年當日屆滿。

僱員及薪酬政策

於二〇一三年十二月三十一日，本集團聘用約6,050名僱員(二〇一二年十二月三十一日：6,200名僱員)。本集團給予員工的薪酬主要根據行內慣例，提供包括供款的公積金及其他員工福利。其他員工福利包括供款的公積金、保險、醫療保障、教育補貼和專業培訓。本集團亦已採納購股權計劃，根據個別員工的表現而授出購股權。擢升及薪酬調整亦與表現掛鉤。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一三年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

守則條文 A.4.1

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

守則條文 E.1.2

守則條文 E.1.2 規定，董事會主席應出席股東大會。本公司董事會主席因另有公務在身而未能出席本公司於二〇一三年六月三日舉行之股東週年大會。審核、薪酬及提名委員會之主席或成員均有出席上述股東週年大會。

守則條文 A.2.1

守則條文 A.2.1 規定，董事長及行政總裁(就本公司而言，即總經理)之間須角色分工且不應由一人同時擔任。自二〇一三年七月三十一日起，本公司總經理張招興先生獲委任為本公司董事長。張先生於二〇〇八年獲委任加入董事會以來，一直在制定及實施本公司企業戰略及政策上與卸任的董事長合作無間。鑑於張先生在物業發展及投資的專業知識與豐富經驗，繼續擔任本公司總經理可確保現有企業戰略及政策的連續性。本公司認為張先生能夠在新增長時期為本公司可持續增長及發展方面提供強勢領導。董事長、總經理及董事會之間的權力平衡可通過董事會及董事會各委員會全體成員定期討論及會議而得到平衡。

自二〇一四年三月二十一日起，本公司執行董事陳志鴻先生獲委任為本公司總經理。張招興先生不再擔任總經理但留任本公司董事長及執行董事。

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二〇一三年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表草稿所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

買賣或贖回本公司股份

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

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一四年五月二十七日(星期二)至二〇一四年五月二十九日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定出席本公司將於二〇一四年五月二十九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，必須於二〇一四年五月二十六日(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樓直至二〇一四年三月三十日，而隨後自二〇一四年三月三十一日起交回香港皇后大道東183號合和中心22樓本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

此外，本公司將由二〇一四年六月六日(星期五)至二〇一四年六月九日(星期一)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，為確定股東有獲派末期股息之權利。為合資格獲派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一四年六月五日(星期四)下午四時三十分前，交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
張招興

香港，二〇一四年三月二十一日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、唐壽春、陳志鴻、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓