



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

股份代號: 00123



成就
美好生活

年報 2015







目錄

公司架構	2	董事會報告	64
公司資料	3	風險管理報告	72
財務摘要	4	獨立核數師報告	78
二〇一五年大事記	6	綜合損益表	80
董事長報告	10	綜合全面收入報表	81
管理層討論及分析	17	綜合資產負債表	82
物業發展	32	綜合現金流量表	84
企業社會責任報告	46	綜合權益變動表	87
投資者關係報告	48	財務報表附註	89
榮譽及獎項	50	集團結構	165
董事簡介	51		
企業管治報告	54		

公司架構

於二〇一五年十二月三十一日



董事會

執行董事

張招興先生(董事長)
朱春秀先生
林昭遠先生
李鋒先生
歐俊明先生
歐韶先生

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

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
星展銀行有限公司
馬來亞銀行有限公司

美國預託證券託管銀行

紐約梅隆銀行
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

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183號
合和中心22樓

證券上市交易所

股份

香港聯合交易所有限公司
新加坡證券交易所

股份代號

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

票據

香港聯合交易所有限公司

350,000,000美元於二〇一八年到期之3.25厘票據
(代號：4596)
500,000,000美元於二〇二三年到期之4.50厘票據
(代號：4597)
2,300,000,000港元於二〇二九年到期之6.10厘票據
(代號：5846)

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：
姜永進先生
電話：(852) 2593 2326
傳真：(852) 2511 0832
電郵：ir@yuexiuproperty.com

財務摘要

損益表摘要

截至十二月三十一日止年度

人民幣千元	二〇一五年	二〇一四年	二〇一三年	二〇一二年 重列	二〇一一年 重列
營業收入	22,115,677	15,701,739	14,208,873	8,119,945	9,569,006
毛利	4,658,816	4,138,021	4,104,453	3,857,881	4,004,094
權益持有人應佔盈利					
—來自持續經營業務	1,012,889	2,471,255	2,880,343	2,481,834	5,235,666
每股基本盈利					
—來自持續經營業務(人民幣元)	0.0817	0.2329	0.2901	0.2672	0.5640

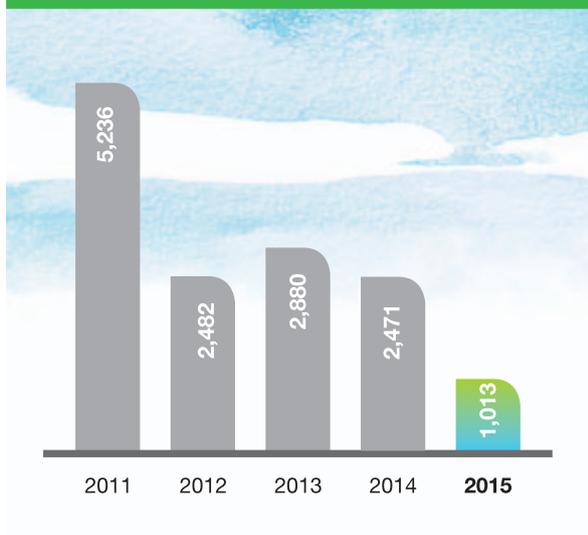
資產負債表摘要

截至十二月三十一日止

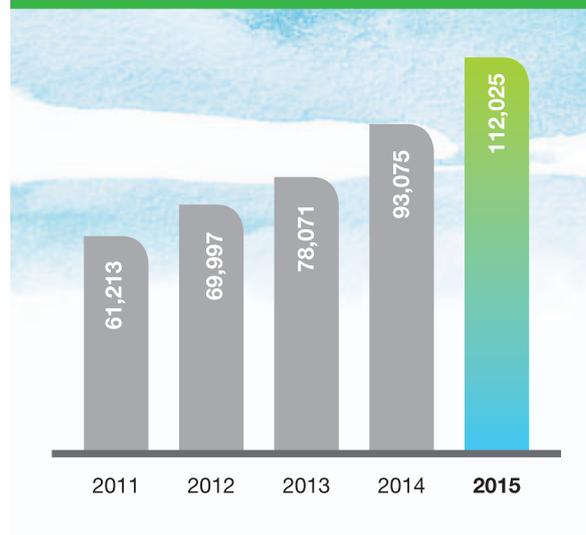
人民幣千元	二〇一五年	二〇一四年	二〇一三年	二〇一二年 重列	二〇一一年 重列
現金總額(包括現金及現金等價物和 監控戶存款)	15,168,118	12,957,343	8,374,233	9,263,401	6,127,658
總資產	112,024,654	93,075,353	78,070,648	69,996,933	61,213,284
總資產減流動負債	69,490,564	59,116,252	46,280,399	42,440,452	37,854,687
股東權益	29,618,176	29,103,975	24,175,205	22,158,140	20,186,647
每股股東權益(人民幣元)	2.388	2.347	2.593	2.383	2.174



權益持有人應佔盈利—
來自持續經營業務(人民幣百萬元)



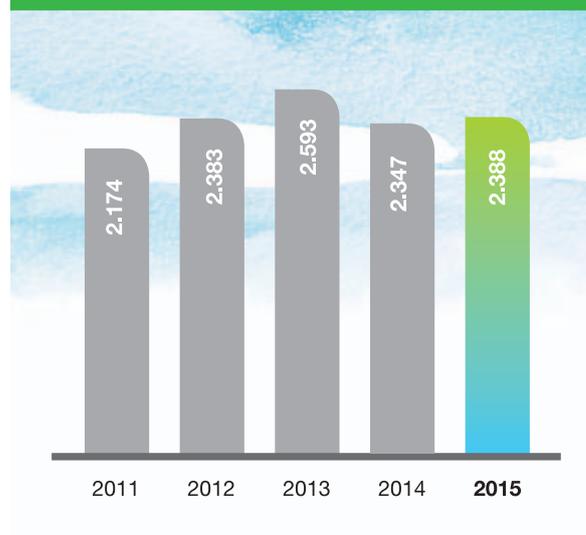
總資產(人民幣百萬元)



股東權益(人民幣百萬元)



每股股東權益(人民幣元)



二〇一五年大事記



2015年2月，本集團以「創造價值、分享價值」為導向，在佛山越秀誠品廣場首次設立僱員跟投共贏獎勵計劃，有效激勵項目管理層積極性，以實現最大效益。



2015年10月，本集團成功奪得廣州白雲棠槎路地塊，年內本集團把握市場機遇，合共在廣州、佛山、蘇州及江門購入六塊優質土地。

二月

七月 九月

十月

十月

2015年7月，本集團與綠地合作開發廣州海珠廣紙地塊，通過強強聯手有效實現了資源整合和優勢互補，是本集團近年來與優秀房地產企業加強合作、創造雙贏的又一突破。

2015年9月，本集團榮獲中國房地產業協會頒發「2015中國房地產開發企業品牌價值30強」稱號，進一步凸顯本集團的行業地位和影響力。

2015年10月，本集團2014年年報獲得美國著名年報評獎機構MerComm, Inc.頒發的「ARC年報大獎－內頁設計銅獎」，進一步凸顯資本市場對本集團年報工作的高度認可。





2015年11月，林昭遠先生獲委任為本集團副董事長、總經理，歐韶先生獲委任為本集團營運總經理，新的管理層帶領本集團開啟新的征程。



截至2015年底，本集團合共錄得累計合同銷售金額約人民幣248.5億元，再創歷史新高；合同銷售金額同比上升12.9%，並順利完成人民幣248億元的全年銷售目標。

截至2015年底，穆迪、標普和惠譽均維持對本集團的投資級評級，本集團繼續成為少數能獲得以上三家國際評級機構投資級評級的內房股之一。

十一月

十二月

十二月

十二月

2015年12月，本集團榮獲香港《財資》雜誌頒發「2015年企業管治金獎」，為本集團連續第四年獲得該獎項，再次證明資本市場對本集團的認可及社會各界對公司過去一年優秀表現的讚賞。

2015年12月，位於廣州珠江新城的國際甲級寫字樓越秀金融大廈開通直飛深圳和珠海的直升機城際航線，越秀金融大廈因其優越的位置和優質的服務受到眾多高端客戶的青睞。



董事長 報告





董事長報告

二〇一五年，本集團緊緊圍繞「管理升級增內力，變革創新添活力」的工作主題和「三個確保、三個突破、三個提升」的工作主線，面對新常態下行業競爭加劇的形勢，積極應對，迎難而上，扎實推進各項業務工作。



張招興先生
董事長

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一五年全球經濟增速放緩，經濟增長低於普遍預期。全球經濟已由國際金融危機前的快速發展期進入深度結構調整期，新興市場與發展中經濟體增速下滑。美國經濟復蘇強勁，歐元區和日本增速有所上升，但回升勢頭減緩。在經濟新常态下，中國經濟雖保持平穩發展，但下行壓力增大。二〇一五年中國經濟增速同比增長6.9%，雖然25年來首次跌破7%，但仍與預期增長目標保持基本一致。隨著綜合國力不斷提升，同時改革創新深入推進，將進一步激發市場活力和經濟的內生動力。

二〇一五年，中國房地產市場供需兩端寬鬆政策頻出促進市場量價穩步回升，行業運行的政策環境顯著改善。今年以來，政府通過取消限購、降准降息、降首付、減免稅費等多項利好措施，降低購房成本，推動需求入市，使得房地產市場在下半年強勁反彈。二〇一五年商品房銷售面積約為12.8億平方米，同比增長6.5%，商品房銷售金額約為人民幣8.7萬億元，同比增長14.4%。但市場分化明顯，一線城市量價齊升；二線城市總體表現平穩；三四線城市由於庫存較大，價格繼續下行。

營業收入和合同銷售再創新高

二〇一五年，本集團緊緊圍繞「管理升級增內力，變革創新添活力」的工作主題和「三個確保、三個突破、三個提升」的工作主線，面對新常态下行業競爭加劇的形勢，積極應對，迎難而上，扎實推進各項業務工作。

二〇一五年，本集團實現營業收入約為人民幣221.2億元，同比上升40.8%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣224.0億元，同比上升42.1%。權益持有人應佔盈利約為人民幣10.1億元，同比下降59.0%。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錄入綜合損益表的淨匯兌虧損)約為人民幣12.4億元，同比下降21.2%。

董事長報告

董事會建議宣派二〇一五年末期股息每股0.019港元，相當於每股約人民幣0.016元，連同中期股息每股0.029港元，相當於每股約人民幣0.024元，截至二〇一五年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.048港元，相當於每股約人民幣0.040元，佔每股不考慮投資物業評估增值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損的權益持有人應佔盈利的40%。

二〇一五年，在房地產市場環境複雜多變的情況下，通過把握第二季度以來由利好政策帶來的市場回暖機會，採用各種靈活的營銷策略，並借力互聯網金融、社區電商營銷等創新手段，同時抓住改善型需求釋放的機會，取得了良好的銷售成績。本集團錄得累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約人民幣248.5億元，累計合同銷售面積約227.2萬平方米，同比分別上升12.9%和20.5%。

財務狀況穩健安全

二〇一五年，本集團充分發揮境內外融資渠道優勢，合理調配資源，進一步優化融資結構，提高資金使用效率，實現總體資金平衡。二〇一五年實現融資金額約人民幣152.0億元，其中境內金額約為人民幣97.2億元，境外融資金額約為人民幣54.8億元。多種融資方式配合，進一步降低借貸利率，二〇一五年平均借貸利率為4.95%，較二〇一四年全年的5.07%繼續下降0.12個百分點。

截至二〇一五年十二月三十一日，本集團的淨借貸比率約為73.1%，較二〇一四年底上升10.0個百分點，處於健康水平。穆迪、惠譽和標普均維持對本集團的投資級評級，分別為「Baa3」、「BBB-」和「BBB-」。

鞏固一二線城市區域化佈局

本集團按照回歸「一二線城市」的拓展戰略導向，把握市場機遇，整合發展資源，及時吸納優質的土地儲備。二〇一五年，本集團分別於廣州、佛山、蘇州及江門購入優質土地，按權益計算，本集團應佔金額約為人民幣70.2億元，應佔建築面積約為103.3萬平方米。

截至二〇一五年十二月三十一日，本集團的總土地儲備約為1,369萬平方米。按應佔權益計算，應佔土地儲備約為1,079萬平方米。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，其中超過八成位於一二線城市。

強強聯手創新發展模式

中國房地產市場的競爭日趨激烈，強強聯手成為優秀房地產企業加強合作、創造雙贏的有效手段。近年來，本集團通過和投資基金和房地產企業合作，有效實現了資源整合和優勢互補。二〇一五年，本集團分別與綠地和碧桂園合作開發廣州海珠廣紙地塊一和江門西江御府(前稱：江門甘化路地塊)。

二〇一五年，本集團向投資基金回購其持有的廣州越秀保利愛特城、杭州維多利中心和杭州星匯悅城的股權。行使認購期權有助快速擴大銷售規模，加快現金回流。

推進長效激勵機制

目前房地產行業進入「新常態」發展時期，本集團適時推進體制機制改革，以共擔風險、共享利潤為目標，提升人力資本效能，同時激發組織活力，提升運營效率，增強內生成長動力。二〇一五年，本集團以「創造價值、分享價值」為導向，在佛山越秀誠品廣場(前稱：佛山禪城佛平路項目)上首次設立僱員跟投共贏獎勵計劃。此後，本集團將加大推進力度，陸續在項目公司全面鋪開，通過管理團隊成員及核心員工參與對各項目公司的股權投資，有效激勵了項目管理層積極性，以實現最大效益。

品牌價值不斷提升

二〇一五年，本集團致力於進一步加強在資本市場的影響力及不斷提升投資者的認知度，在公司品牌價值及美譽度提升方面取得可喜成績。本集團分別獲得知名財經雜誌《財資》頒發的「2015年企業管治金獎」及《經濟一周》雜誌頒發的「2015中國傑出房地產商」；首次榮獲《亞洲企業管治》雜誌頒發的第五屆亞洲卓越大獎「最佳投資者關係企業獎」以及由美國著名獨立機構 MerComm, Inc. 頒發、享有「年報奧斯卡」之稱的「ARC年報大獎—內頁設計銅獎」；獲得美國通訊公關職業聯盟(LACP)頒發的「Vision Awards年報大賽地產組別金獎、商業組別銅獎」；獲得「Galaxy年報大獎—整體設計榮譽獎」。

董事長報告

二、業務展望

展望二〇一六年，世界經濟將繼續呈現復蘇乏力態勢，面臨著更大的挑戰和不確定性。國內經濟進入發展新常態，增速繼續放緩，中央提出「去產能、去庫存、去槓桿、降成本、補短板」五大任務。房地產行業進入「精品化、品牌化、差異化、集中化」發展階段，挑戰前所未有，但也存在重大的發展機遇。房地產作為國民經濟支柱產業的地位不會動搖，行業政策環境將繼續寬鬆，而城鎮化的持續發展也將為房地產行業開闢新的增長空間。去庫存仍是房地產行業的主旋律，隨著行業增速放緩，市場競爭更加劇烈，行業集中度繼續上升，地區分化也將日趨明顯，市場將面臨重新洗牌，有利於競爭優勢明顯的企業抓住機會更好更快地發展。

二〇一六年是「十三五」規劃的開局之年，本集團已制定了未來五年的發展規劃，目標明確，戰略清晰。本集團的發展將聚焦大廣州、中部和長三角三大核心區域，致力於做強做優住宅和商業開發經營業務，追求核心業務的持續穩定增長，努力成為競爭力強、績效良好、綜合實力領先的房地產企業。

經營策略

本集團追求住宅和商業開發經營核心主業的持續穩定增長，持續增加租賃業務在營業收入和利潤中的佔比；盤活和優化現有的項目資源，努力提高項目的投資回報率；繼續推進「開發—運營—金融」有效運營模式和「地產—房托」雙平台互動模式，有效整合內部資源，獲取協同效應；以客戶為中心，以盈利為目標，優化產品結構，提升產品的性價比，全面提升產品競爭力。

投資策略

本集團將堅持效益優先，通過多種方式增持優質土地儲備，同時整合協同母公司的優質資源，積極參與城市「三舊改造」，獲取優質土地；在區域市場投資方面，實施以大廣州為中心，武漢、杭州為增長極的區域市場投資策略；優化土地儲備結構，新增投資以「快周轉」項目為主，以追求項目的淨資產回報率為目標；加大與國企和標桿房企戰略合作，降低土地成本和投資風險。

財務策略

本集團將進一步優化債務結構，降低融資成本，保持境內外合理債務結構；維持主要財務指標於合理水平，積極維護國際評級機構的投資級評級；改善經營性現金流，確保流動性和安全性；深化產融結合，提高財務資源的使用效率和靈活性，增強財務管理對業務發展的支持作用。

管理策略

本集團將以提升投資效益和經營效率為目標，優化組織和流程管理；深化、推進長效激勵機制，全面推廣項目跟投和事業共贏計劃，落實員工持股計劃；構建基於價值創造的成本管控體系，提升全價值鏈成本管控能力；建立體系化、機制化和常態化的風險管控機制，加強風險管理。

致謝

本集團多年來持續穩健的發展，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，亦持續有賴股東、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。

張招興先生
董事長





管理層 討論 及分析

管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇一五年，本集團實現營業收入約為人民幣221.2億元(二〇一四年：人民幣157.0億元)，同比上升40.8%。毛利約為人民幣46.6億元(二〇一四年：人民幣41.4億元)，同比上升12.6%，毛利率約為21.1%，同比減少5.3個百分點，主要是因為期內交付項目的產品結構及地域分布變化所致。

權益持有人應佔盈利

二〇一五年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣10.1億元(二〇一四年：人民幣24.7億元)，同比下降59.0%，主要是由於投資物業評估淨升值減少、其他收益淨額減少及淨匯兌損失增加所致。若不考慮投資物業評估升值和相關稅項的影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損，核心淨利潤約為人民幣12.4億元，同比下降21.2%。

合同銷售

二〇一五年累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣248.5億元，同比上升12.9%，完成全年合同銷售目標人民幣248億元約100.2%；累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)面積約為227萬平方米，同比上升20.5%，均價約每平方米人民幣10,900元，同比下降6.8%，主要是因為產品結構的變化，廣州以外區域的銷售佔比上升。

按地區分，二〇一五年的累計合同銷售金額中，廣州約佔45.6%，珠三角(除廣州)約佔16.1%，長三角約佔13.4%，中部地區約佔17.7%，環渤海約佔7.2%。按產品類型分，住宅約佔92%，商業及其它產品約佔8%。

合同銷售情況如下：

編號	項目	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	1,100	0.25	22,700
2	廣州星匯御府	1,300	0.84	64,600
3	廣州嶺南灣畔／廣州財富公館	11,700	1.10	9,400
4	廣州星匯金沙	54,200	10.81	19,900
5	廣州星匯文華	15,800	4.02	25,400
6	廣州星匯文字	21,000	4.96	23,600
7	廣州可逸江畔	89,300	13.04	14,600
8	南沙濱海花園	318,200	33.58	10,600
9	廣州嶺南山畔	26,900	4.64	17,200
10	廣州嶺南雅築	93,000	11.19	12,000
11	廣州嶺南林語	147,800	19.64	13,300
12	廣州越秀保利愛特城	28,000	3.43	12,300
13	從化逸泉山莊	2,000	0.21	10,500
14	從化逸泉映翠	13,000	0.96	7,400
	其他項目	22,000	4.69	21,300
	廣州小計	845,300	113.36	13,400
15	江門星匯名庭	122,400	9.09	7,400
16	中山星匯雲錦	46,400	2.40	5,200
17	中山星匯雋庭	41,200	2.75	6,700
18	中山星匯品峰	174,300	11.94	6,900
19	中山可逸豪苑	57,400	2.69	4,700
20	南海星匯雲錦	17,200	2.62	15,200
21	佛山嶺南雋庭	38,100	4.82	12,700
22	佛山越秀誠品廣場(前稱：佛山禪城佛平路項目)	54,100	3.71	6,900
	珠三角(除廣州)小計	551,100	40.02	7,300
23	杭州星匯城	62,800	3.70	5,900
24	杭州星匯悅城	61,800	7.27	11,800
25	杭州星匯尚城	21,600	2.83	13,100
26	杭州維多利中心	3,400	1.09	32,100
27	蘇州可逸蘭亭	155,600	12.69	8,200
28	蘇州星匯蘭亭	53,100	5.78	10,900
	長三角小計	358,300	33.36	9,300

管理層討論及分析

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
29	武漢星匯雲錦	113,700	20.62	18,100
30	武漢星匯君泊	111,800	12.88	11,500
31	武漢國際金融匯	40,600	10.32	25,400
	中部地區小計	266,100	43.82	16,500
32	瀋陽星匯雲錦	3,000	0.39	13,000
33	瀋陽星匯藍海	56,800	3.85	6,800
34	煙台星匯金沙	86,600	4.84	5,600
35	青島星匯藍灣	104,900	8.89	8,500
	環渤海小計	251,300	17.97	7,200
	合計	2,272,100	248.53	10,900

入賬物業

二〇一五年入賬物業收入(含出售投資物業收入為人民幣2.9億元)約人民幣213.6億元，同比上升43.5%；入賬物業面積(含出售投資物業面積為1.31萬平方米)約199萬平方米，同比上升68.1%；均價約每平方米人民幣10,700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	4,900	1.73	35,300
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	1,000	0.42	42,000
3	廣州星匯御府	住宅	2,600	1.51	58,100
4	廣州嶺南灣畔	車位	800	0.15	18,800
5	廣州財富公館	商業	24,200	4.45	18,400
6	廣州星匯金沙	住宅、車位	126,500	22.45	17,700
7	廣州星匯文華	住宅、車位	22,800	5.36	23,500
8	廣州星匯文瀚	住宅、車位	4,300	0.69	16,000
9	廣州星匯文宇	住宅、車位	31,200	7.34	23,500
10	廣州可逸江畔	住宅、車位	89,900	12.72	14,100
11	廣州可逸陽光	住宅、車位	6,100	0.73	12,000
12	南沙濱海花園	住宅、商業	204,200	19.50	9,500
13	廣州嶺南山畔	住宅	62,500	11.22	18,000
14	廣州嶺南雅筑	住宅	118,300	14.81	12,500
15	從化逸泉映翠	住宅	144,700	9.32	6,400
16	從化逸泉山莊	住宅	900	0.12	13,300
	其他項目	不適用	11,700	3.32	28,400
	投資物業	不適用	13,100	2.85	21,800
	廣州小計		869,700	118.69	13,600

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)
17	江門星匯名庭	住宅	56,400	4.55	8,100
18	中山星匯雲錦	住宅	37,700	2.35	6,200
19	中山星匯雋庭	住宅、商業	30,700	2.88	9,400
20	中山星匯品峰	住宅、商業	69,300	5.01	7,200
21	中山可逸豪苑	住宅、商業	95,800	4.45	4,600
	珠三角(除廣州)小計		289,900	19.24	6,600
22	杭州星匯城	住宅、商業	72,800	4.25	5,800
23	蘇州可逸蘭亭	住宅	123,900	10.58	8,500
	長三角小計		196,700	14.83	7,500
24	武漢星匯雲錦	住宅	127,800	21.27	16,600
25	武漢星匯君泊	住宅	117,600	13.11	11,100
	中部小計		245,400	34.38	14,000
26	瀋陽星匯藍海	住宅、商業	126,300	8.85	7,000
27	煙台星匯金沙	住宅、商業	139,200	7.66	5,500
28	煙台星匯鳳凰	住宅	6,600	0.49	7,400
29	青島星匯藍灣	住宅	116,900	9.45	8,100
	環渤海小計		389,000	26.45	6,800
	合計		1,990,700	213.59	10,700

已售未入賬銷售

截至二〇一五年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣226.1億元，面積約209.0萬平方米，均價約每平方米人民幣10,800元。

已預售但未入賬銷售情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州財富世紀廣場	商業	1,300	0.34	26,200
2	廣州財富公館	商業、車位	4,300	0.26	6,000
3	廣州星匯雲錦	商業	800	0.13	16,300
4	廣州星匯御府	住宅	1,900	1.23	64,700
5	廣州星匯金沙	住宅	22,900	5.42	23,700
6	廣州星匯文華	住宅	13,800	3.19	23,100
7	廣州星匯文宇	住宅	1,000	0.22	22,000
8	廣州可逸江畔	住宅	63,500	9.51	15,000
9	南沙濱海花園	住宅、商業	226,700	26.72	11,800
10	廣州嶺南山畔	住宅	3,100	0.53	17,100
11	廣州嶺南雅築	住宅	39,900	4.98	12,500

管理層討論及分析

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)
12	廣州嶺南林語	住宅	206,500	27.07	13,100
13	廣州越秀保利愛特城	住宅	28,000	3.43	12,300
14	從化逸泉山莊	住宅	1,300	0.12	9,200
15	從化逸泉映翠	住宅	4,900	0.42	8,600
	其他項目	不適用	18,900	5.14	27,200
	廣州小計		638,800	88.71	13,900
16	江門星匯名庭	住宅	157,900	9.04	5,700
17	中山星匯雲錦	住宅	37,100	1.63	4,400
18	中山星匯雋庭	住宅	14,900	0.69	4,600
19	中山星匯品峰	住宅	143,600	9.91	6,900
20	中山可逸豪苑	住宅	20,500	1.25	6,100
21	南海星匯雲錦	住宅	34,100	5.27	15,500
22	佛山嶺南雋庭	住宅	114,100	10.74	9,400
23	佛山越秀誠品廣場(前稱: 佛山禪城佛平路項目)	住宅	54,100	3.71	6,900
	珠三角(除廣州)小計		576,300	42.24	7,300
24	杭州星匯城	住宅	71,500	4.26	6,000
25	杭州星匯尚城	住宅	21,600	2.83	13,100
26	杭州星匯悅城	住宅	61,800	7.27	11,800
27	杭州維多利中心	住宅、商業	3,400	1.09	32,100
28	蘇州可逸蘭亭	住宅	198,800	15.77	7,900
29	蘇州星匯蘭亭	住宅	53,100	5.78	10,900
	長三角小計		410,200	37.00	9,000
30	武漢星匯雲錦	住宅	89,100	17.05	19,100
31	武漢星匯君泊	住宅	131,800	14.93	11,300
32	武漢國際金融匯	住宅、商業	68,900	13.47	19,600
	中部地區小計		289,800	45.45	15,700
33	瀋陽越秀明湖郡	住宅	3,000	0.39	13,000
34	瀋陽星匯藍海	住宅	9,300	0.68	7,300
35	煙台星匯金沙	住宅	75,300	4.14	5,500
36	青島星匯藍灣	住宅	87,300	7.44	8,500
	環渤海小計		174,900	12.65	7,200
	合計		2,090,000	226.05	10,800

土地儲備

二〇一五年，本集團分別於廣州、佛山、蘇州和江門購入優質土地。按權益計算，本集團應佔建築面積約為103萬平方米，應佔金額約為人民幣70.2億元。

新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣億元)	權益金額 (人民幣億元)
1	蘇州星匯蘭亭	48.5%	180,900	4.4	2.1
2	佛山越秀誠品廣場 (前稱：佛山禪城佛平路項目)	93.1%	226,700	6.3	5.9
3	廣州海珠廣紙地塊一	47.7%	229,500	26.3	12.5
4	廣州越秀星匯海珠灣 (前稱：廣州海珠廣紙地塊二)	48.7%	773,300	89.0	43.3
5	江門西江御府(前稱： 江門甘北路地塊)	44.6%	469,400	7.0	3.1
6	廣州白雲棠槎路地塊	16.0%	239,300	20.9	3.3
	合計		2,119,100	153.9	70.2

截至二〇一五年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備1,369萬平方米，共34個項目，分佈於全國12個城市，區域布局持續優化。按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,079萬平方米。按地區分，廣州約佔39.8%，珠三角(除廣州)約佔15.4%，長三角約佔17.4%，中部地區約佔15.3%，環渤海約佔10.8%，其他區域約佔1.3%。按用途分，住宅類約佔77%，商業類佔23%。

管理層討論及分析

土地儲備情況如下：

編號	項目	權益比例	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
1	亞太世紀廣場	95%	232,000	232,000	—
2	廣州星匯云城 (前稱：廣州白雲同和項目)	100%	680,300	275,800	404,500
3	廣州白雲棠槎路地塊	16.0%	239,300	—	239,300
4	廣州海珠南洲路項目	95.48%	152,600	—	152,600
5	廣州海珠廣紙地塊一	47.74%	229,500	229,500	—
6	廣州越秀星匯海珠灣 (前稱：廣州海珠廣紙地塊二)	48.69%	773,300	397,500	375,800
7	南沙濱海花園	95.48%	1,928,700	920,700	1,008,000
8	廣州嶺南林語	47.74%	426,900	426,900	—
9	廣州越秀保利愛特城 其他項目	47.74% 不適用	674,700 111,600	309,000 66,400	365,700 45,200
	廣州小計		5,448,900	2,857,800	2,591,100
10	江門星匯名庭	95%	59,300	2,500	56,800
11	江門西江御府 (前稱：江門甘北路地塊)	44.6%	469,400	238,100	231,300
12	中山星匯雲錦	95%	145,700	145,700	—
13	中山星匯品峰	95%	368,400	194,100	174,300
14	中山可逸豪苑	100%	237,900	157,900	80,000
15	南海星匯雲錦	100%	290,700	290,700	—
16	佛山越秀誠品廣場 (前稱：佛山禪城佛平路項目)	93.1%	226,700	226,700	—
17	佛山嶺南雋庭	95%	314,500	298,300	16,200
	珠三角(除廣州)小計		2,112,600	1,554,000	558,600
18	瀋陽越秀明湖郡	99.95%	283,600	13,400	270,200
19	瀋陽星匯雲錦	100%	529,100	175,600	353,500
20	瀋陽星匯藍海	100%	9,800	—	9,800
21	煙台星匯金沙	100%	407,400	192,400	215,000
22	青島星匯藍灣	100%	248,200	248,200	—
	環渤海小計		1,478,100	629,600	848,500

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)
23	杭州星匯城	100%	1,452,600	182,000	1,270,600
24	杭州星匯尚城	100%	221,800	221,800	—
25	杭州維多利中心	100%	71,900	71,900	—
26	杭州星匯悅城	95.48%	183,400	183,400	—
27	蘇州可逸蘭亭	48.45%	270,600	270,600	—
28	蘇州星匯蘭亭	48.45%	180,900	180,900	—
	長三角小計		2,381,200	1,110,600	1,270,600
29	武漢星匯雲錦	100%	553,900	553,900	—
30	武漢星匯君泊	95.48%	603,800	603,800	—
31	武漢國際金融匯	7.64%	932,600	400,000	532,600
	中部地區小計		2,090,300	1,557,700	532,600
32	海南司馬坡島項目	47.50%	100,400	6,000	94,400
33	香港油塘項目	100%	70,500	—	70,500
34	香港太子道項目	100%	4,000	4,000	—
	海南及香港小計		174,900	10,000	164,900
	合計		13,686,000	7,719,700	5,966,300

工程進度

本集團採取多項措施加快周轉，努力提升開發效率。二〇一五年項目開發正常推進，開發規模保持平穩，新開工、竣工和交付均按進度進行。

新開工、竣工和交付情況如下：

工程進度	二〇一五年 實際 建築面積 (萬平方米)	二〇一六年 全年計劃 建築面積 (萬平方米)
在建	772	648
新開工	264	196
竣工	278	319
交付	199	190

管理層討論及分析

投資物業

截至二〇一五年十二月三十一日，本集團擁有的在租投資物業共約78.9萬平方米，其中，寫字樓約佔33.1%，商業約佔45.1%，停車場及其他約佔21.8%。本集團擁有在建投資物業約11.2萬平方米，主要是南海星匯雲錦的商業部分。二〇一五年本集團錄得的租金收入約為人民幣2.77億元，同比上升14.3%。

二〇一五年，本集團錄得投資物業評估淨升值約人民幣4.40億元。主要是廣州越秀金融大廈期內錄得評估升值約人民幣11.50億元；廣州財富天地廣場由於營運表現低於預期，期內錄得評估跌值約人民幣7.88億元。

其他收益淨額

年內，本集團的其他收益淨額約為人民幣1.14億元，同比下跌73.8%。主要由於本集團於二〇一四年錄得一項約人民幣4.49億元股權轉讓收益，而本年沒有類似收益。

銷售及營銷成本

年內，本集團銷售及營銷成本約為人民幣7.22億元，同比上升10.8%，銷售及營銷成本的增加主要是本期廣東省外項目的銷售增加，對應的中介營銷費用同比增加。本集團一直致力執行有效的營銷策劃，控制銷售及營銷成本在合適水平。銷售及營銷成本佔本年合同銷售總額的2.9%，較去年的3.0%，下降0.1個百分點。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣8.91億元，同比上升6.1%。本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。行政開支佔本年度合同銷售額的3.6%，較去年的3.8%，下降0.2個百分點。

財務費用

年內，本集團借款的利息支出(不包括補貼款項相關利息支出)約為人民幣18.60億元，同比上升21.3%。人民幣於2015年下半年持續貶值，而本集團之收入主要源於人民幣，其部份美元及港元借款按匯率折算所產生的匯兌虧損上升，全年產生淨匯兌虧損約為人民幣10.19億元。本年利息支出及淨匯兌虧損合共約人民幣28.80億元。根據香港會計準則相關規定，本年資本化之利息支出約為人民幣11.95億元及資本化之匯兌虧損約為人民幣5.57億元，合共約為人民幣17.52億元。2015年淨財務費用約為人民幣11.28億元，其中錄入綜合損益表的淨匯兌虧損約為人民幣4.62億元。本集團的實際借貸平均年利率約為4.95%(二〇一四年：5.07%)。

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 10.2% 至約人民幣 3.23 億元。主要亦是來自本集團持有 37.1% 的越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）的盈利貢獻。

二〇一五年越秀房產基金可分派總額約人民幣 7.04 億元，同比增加 6.3%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣 2.61 億元。

每股基本盈利

截至二〇一五年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本盈利（以加權平均已發行股份計算）為人民幣 0.0817 元（二〇一四年：人民幣 0.2329 元）。

末期股息

董事會建議派發二〇一五年末期股息每股 0.019 港元，相等於每股人民幣 0.016 元（二〇一四年：每股 0.027 港元，相等於每股人民幣 0.022 元）予二〇一六年六月十七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，末期股息將於二〇一六年七月六日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股 0.029 港元，相當於每股約人民幣 0.024 元計算，截至二〇一五年十二月三十一日止年度的股息總額為每股 0.048 港元，相當於約每股人民幣 0.040 元。

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

流動資金及財務資源

經營性現金收入及已承諾銀行融資資金為本集團的主要流動資金來源。本集團秉持審慎理財的原則，注重資金管理和風險控制，制訂持續健全的監控體系，應對市場變化，確保維持健康充裕的流動資金，保障其業務的發展。在繼續維持中國大陸及香港商業銀行現時良好關係的同時，本集團亦著重開拓更多融資渠道、優化其資本結構及降低成本，強化資源保障能力，提升抵禦風險的能力。

截至二〇一五年十二月三十一日止年度，本集團完成銀行融資約人民幣 152.0 億元，其中境內銀行融資約人民幣 97.2 億元，境外銀行融資約人民幣 54.8 億元。於二〇一五年十二月三十一日，總借款為約人民幣 381.65 億元（二〇一四年：人民幣 320.59 億元），現金及監控戶存款約為人民幣 151.68 億元，淨借貸比率為 73.1%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約 14%（二〇一四年：26%），定息票據佔總借貸約 19%（二〇一四年：22%）。由於境內借款的利率下調，期內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一四年的 5.07% 再下降 0.12 個百分點至 4.95%。

管理層討論及分析

於二〇一五年十二月三十一日，本集團總借款約47%為以人民幣計值的銀行借款(二〇一四年：44%)，34%為以港元及美元計值的銀行借款(二〇一四年：35%)，19%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一四年：21%)。

營運資金

截至二〇一五年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣402.00億元(二〇一四年：約人民幣358.69億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.9倍(二〇一四年：2.1倍)，現金及現金等價物約人民幣95.46億元(二〇一四年：人民幣78.83億元)。監控戶存款約人民幣56.23億元(二〇一四年：人民幣50.75億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣35.00億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	17,775,292	13,787,880
以港元結算	13,324,241	12,240,383
以美元結算	7,065,162	6,030,900
總銀行借貸及債券	38,164,695	32,059,163
融資租約的責任	183	138
銀行透支	63	72
總借貸	38,164,941	32,059,373
賬齡分析：		
第一年內	5,511,795	8,415,093
第二年	14,689,458	7,195,990
第三至第五年	11,079,091	10,622,550
超過五年	6,884,597	5,825,740
借貸合計	38,164,941	32,059,373
減：現金及現金等價物	(9,545,548)	(7,882,648)
借貸淨額	28,619,393	24,176,725
權益總額	31,466,204	30,253,428
總資本	60,085,597	54,430,153
資本負債率	47.6%	44.4%

利率風險

本集團的主要利率風險來自人民幣、港元及美元相關貸款及存款。截止二零一五年年底，本集團總借款中有約47%為以人民幣計值的浮息銀行借款，約34%為以港元及美元計值的浮息銀行借款，約19%為定息的中長期票據。經考慮貸款幣種和結構組合，本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具；年內平均貸款利率為4.95%，同比下降0.12個百分點。

關於人民幣貸款利率，中國人民銀行自二〇一四年十一月起六次降息及八次降准，1年期基準利率自5.6%下調至目前的4.35%，市場普遍預期二〇一六年中國人民銀行會繼續降息。加上二〇一五年第三季開始，內地企業可以低於中國人民銀行標準利率發行債券籌集資金，有利企業可進一步節省中短期融資成本。

美元及港元貸款利率方面，美聯儲在二〇一五年十二月在環球金融海嘯後首次啟動加息。由於聯繫匯率的關係，預期港元貸款利率將跟隨美元利率上升。市場原預期美聯儲在二〇一六年可能會陸續加息，但美國聯邦公開市場委員會在二〇一六年一月份會議後發表聲明，將審視全球經濟及金融發展對本土經濟展望的影響，方考慮是否會在三月份加息。

綜觀現時複雜多變的全球經濟和金融環境，中國經濟增長放緩，本集團展望二〇一六年人民幣貸款利率有機會繼續下降；另一方面，預期美元貸款利息亦隨著美國本土就業、消費年均改善和進度通漲達致既定水平而調升，但上升幅度和時間表卻是一個不明確因素。預期境內外借款利率差距將進一步收窄。

目前集團人民幣與外幣借貸的比例為47：53，預期人民幣利率下調和美元利率上升，對集團的影響有一定中和作用，不應對集團整體財務狀況構成任何重大影響。因此，本集團目前沒有對利率風險進行任何對沖。惟本集團會持續緊密監察境內、外利率變化，在有需要時，及時採用適當的對沖或其他衍生工具盡量有效管理其面對的利率風險。

管理層討論及分析

外匯風險

報告年度內，由於全球經濟整體形勢錯綜複雜，少數經濟體呈隱定但緩慢復蘇，但大部分其他地區經濟仍然偏軟，中國經濟在轉型之中，進入「新常態」階段。期間人民幣匯率在窄幅之間上落，但自二〇一五年八月十一日匯改突然較大幅貶值以來，市場普遍預期人民幣兌美元中短期內有繼續貶值的壓力。

由於本集團的主要業務在中國內地，收入和現金流量也主要以人民幣為主，在香港的現金支出則主要為股東的現金派息及償還銀行貸款及利息。因此，人民幣對港元或美元匯率的貶值，所產生的差異將影響發展中項目的建築成本及集團一般營運成本。

於二〇一五年十二月三十一日，集團總借款中約有34%為以港元及美元、等值約為人民幣130億元的浮息銀行借款，及約19%為以港元及美元計值、等值約為人民幣74億元的中長期票據。報告年度內，人民幣中間價對美元／港元匯率貶值約6.2%，全年錄得賬面淨匯兌虧損人民幣10.2億元，其中資本化約人民幣5.6億元，錄入綜合損益表的淨匯兌虧損為人民幣4.6億元。

鑒於人民幣兌美元中短期的貶值預期，為合理降低人民幣匯率波動對集團的財務影響，本集團將加強對外匯市場的研究與跟蹤，在平衡利息成本和外匯風險的前提下，適度增加本幣融資以調整與優化境內、外的債務結構，逐步收窄外匯風險敞口；集團並會考慮在成本回復至合理可接受水平時，採取的適當措施及工具進一步管理外匯風險，冀降低人民幣匯率波動常帶來的影響。

就此，二〇一五年底外幣融資佔比已由二〇一五年中期的57%下降到53%。二〇一六年初至今，本集團已安排資金約人民幣38億元(佔二〇一五年底外幣融資總額的19%)於短期內用以置換外幣融資，外匯風險敞口將得以按計劃逐步收窄。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇一五年十二月三十一日，本集團就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔約為人民幣20.19億元(二〇一四年：人民幣16.84億元)。

或然負債

本集團為出售中國內地物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供過渡性擔保。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，本集團需履行擔保責任償還未償還的按揭本金及累計利息，但本集團擁有有關已質押物業合法業權。有關擔保應於相關物業擁有權證發出後終止。於二〇一五年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣 114.08 億元(二〇一四年：人民幣 64.92 億元)。

截至二〇一五年十二月三十一日，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 23.60 億元(二〇一四年：人民幣 32.90 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

於二〇一五年十二月三十一日，本集團聘用約 7,080 名僱員(二〇一四年十二月三十一日：6,690 名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鈎。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。

根據上市規則第 13.21 條之持續披露規定

本公司若干貸款協議(「貸款協議」)各自包括一項條件，對本公司的控股股東越秀企業(集團)有限公司，或(視情況而定)本公司的最終控股股東廣州越秀集團有限公司，施加一項或以上下列的特定履行的責任：

- (i) 控股股東保持作為本公司單一最大實益擁有股東的地位；
- (ii) 控股股東持有不少於本公司已發行有投票權股份 35% 的控股權益；
- (iii) 控股股東對本公司行使有效的管理控制權。

於二〇一五年十二月三十一日，港幣、人民幣及美金之貸款餘額總值分別為港幣 12,102,000,000 元、人民幣 858,420,000 元及美金 247,000,000 元，該等貸款協議將於二〇一六年一月二十九日至二〇一九年六月十七日屆滿。

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。

於二〇一三年一月二十四日，本公司根據於二〇一三年一月十一日設立之 20 億美元中期票據計劃向投資者發行 3.50 億美元於二〇一八年到期之 3.25 厘票據及 5 億美元於二〇二三年到期之 4.50 厘票據。根據該計劃之條款及條件，廣州越秀集團有限公司須維持對本公司之控制權(定義見二〇一三年一月十七日之公告)。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

截至二〇一五年十二月三十一日止年度，此等責任規定已獲履行。

物業發展

區域		建築面積 (平方米)
● 廣州	39.8%	5,448,900
● 珠三角 (除廣州外)	15.4%	2,112,600
中山		752,000
江門		528,700
佛山		831,900
● 環渤海	10.8%	1,478,100
煙台		407,400
瀋陽		822,500
青島		248,200
● 長三角	17.4%	2,381,200
杭州		1,929,700
蘇州		451,500
● 中部地區	15.3%	2,090,300
武漢		2,090,300
● 海南	0.8%	100,400
海口		100,400
● 香港	0.5%	74,500
合計	100%	13,686,000
發展階段		建築面積 (平方米)
在建物業	56.4%	7,719,700
未建物業	43.6%	5,966,300



環渤海

瀋陽
青島
煙台

中部地區

武漢

長三角

杭州
蘇州

珠三角和香港

廣州
江門
中山
佛山
香港

海南

海口

廣東

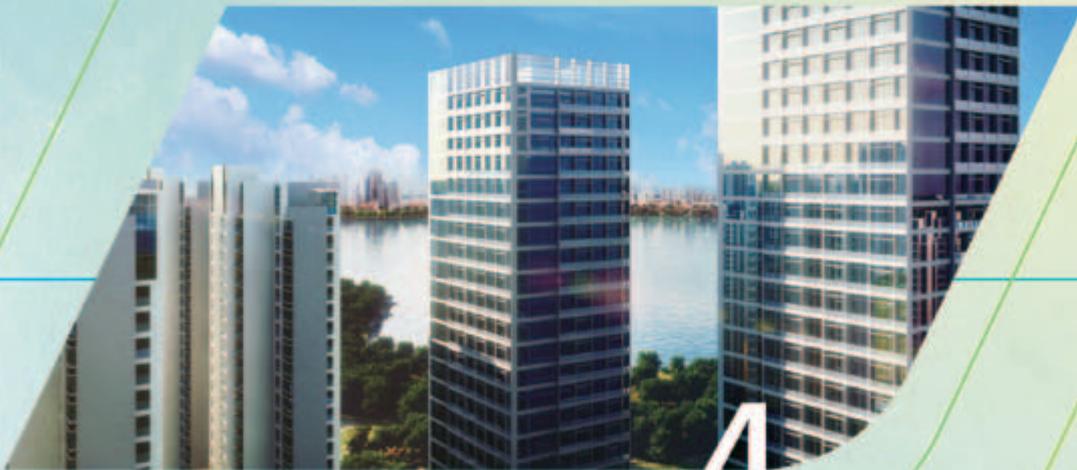




1. 廣州星匯文華
2. 廣州星匯御府
3. 廣州越秀星匯海珠灣
4. 廣州星匯金沙
5. 南海星匯雲錦
6. 佛山越秀誠品廣場

廣東 以外

1



2

3



6

5



1. 杭州維多利中心
2. 蘇州星匯蘭亭
3. 武漢星匯雲錦
4. 武漢星匯君泊
5. 瀋陽越秀明湖郡
6. 煙台星匯金沙

廣州

南沙濱海花園位於廣州市南沙區，是本集團經十年磨礪的成熟大盤，是集海濱生活、休閒、度假、投資、商務於一體的濱海新區，共分九期開發建設，商業配套有商業步行街、商務辦公樓、大型購物中心和超五星級酒店等。二〇一四年，廣州南沙片區被正式確定為廣東自貿區的重要組成部分，對南沙濱海花園締造重大利好前景。項目最新一期產品在二〇一五年一路熱銷，全年合同銷售金額合共錄得約人民幣34億元。



廣州

南沙濱海花園

住宅及商業項目

建築面積：1,928,700 平方米



廣州

星匯金沙

住宅項目

廣州星匯金沙位於廣州市白雲區金沙洲，臨近地鐵六號線始發站滄峰崗站。自二〇一三年年底廣州地鐵6號線正式開通以來，項目交通配套進一步完善，市場關注度進一步提高。該項目由洋房和別墅兩部分組成，項目北面緊鄰連綿的滄峰山脈，社區緊靠大面積的原生態湖泊，自然環境優美，是市中心極為罕見的低密度綠色居住社區。

廣州嶺南林語位於廣州市蘿崗長嶺路南側，由88套別墅和16棟高層洋房組成，由本集團和廣東保利房地產開發有限公司聯合開發。該項目三面環山，自然環境優美，並配套商業街、泳池、醫院、學校等，具有良好的居住氛圍。項目臨近蘿崗汽車客運站、在建的地鐵6號線香雪站和21號線長平站，交通便利。項目所在地為廣州市政府打造的長嶺居國際生態居住區，發展潛力巨大。



廣州

嶺南林語

住宅項目

建築面積：426,900 平方米



廣州

嶺南雅築

住宅項目

廣州嶺南雅築位於廣州市蘿崗開源大道以南，交通便利，距離珠江新城中央商務區僅30分鐘車程。項目東南北三面為山體，自然環境優美，空氣清新，視野開闊，具有良好的居住氛圍。項目規劃建成15棟洋房，屬剛需戶型主導，並配套商業街、幼兒園、游泳池、網球場等，充分滿足業主生活休閒所需。

廣州

廣州越秀保利愛特城由本集團和廣東保利房地產開發有限公司聯合開發，位於廣東省廣州市蘿崗區雲埔工業區，項目交通便利，臨近廣深高速、廣園快速兩條城市主幹道，30分鐘可達廣州天河區中心。項目周邊自然山水景觀資源豐富，生活環境優美宜人，附近已聚集了多家知名物業開發商開發的大型居住社區。項目所在片區被規劃為廣州東部山水新城，是未來廣州人口匯聚的主要承載區，發展前景良好。



廣州

越秀保利愛特城

住宅項目

建築面積：674,700 平方米



廣州

越秀金融大廈

商業項目

廣州越秀金融大廈位於廣州市中央商務區珠江新城中軸線上，定位為國際甲級純寫字樓。樓高310米，地上共68層。越秀金融大廈是本集團繼廣州國際金融中心後，又一國際甲級寫字樓項目，其建築、設計及服務管理等，全部遵照嚴格的國際標準，突顯國際商務形象和高端定位。項目於二〇一五年開始正式運營，其優越的位置和優質的服務受到眾多高端客戶的青睞。項目獲得國家住房和城鄉建設部頒發的「國家三星級綠色建築設計標籤」，是綠色建築的代表作。

廣州星匯雲城位於廣州市白雲區同和片區，位屬廣州中心城區。項目處於廣州大道北與華南快速三期交匯處，周邊道路發達，且靠近廣州地鐵3號線同和站，交通便利。項目周邊三面環山，生態景觀資源豐富，居住環境舒適。項目規劃建設30棟高層住宅，南面規劃打造配套休閒餐飲功能商業街、幼兒園、小學，滿足社區業主各項生活需求。項目處於廣州中軸線北延伸區內，商業和居住環境日漸成熟，發展潛力巨大。



廣州

星匯雲城

住宅項目

建築面積：680,300 平方米



廣州

越秀星匯海珠灣

住宅及商業項目

建築面積：773,300 平方米

廣州越秀星匯海珠灣位於廣州市海珠區西部的廣紙片區，項目西向毗鄰珠江，江景資源豐富，周邊生活服務配套設施齊全，居住環境十分優越。項目附近道路發達，並臨近在建的地鐵廣佛線二期燕崗站及規劃中的地鐵11號線南石路站，交通十分便利。項目所在的廣紙片區定位為「海珠西引擎、廣佛活力港」，未來將被打造成廣州產業聚集區、廣佛濱水休閒生活港灣、珠三角西岸配套服務組團之一，地區優勢明顯，未來發展潛力巨大。

佛山

佛山嶺南雋庭位於廣東省佛山市禪城區同濟路和嶺南大道交匯處。項目處於佛山市中心，同時亦處於佛山城市中軸線區域內，鄰近廣佛地鐵線的同濟路站和普君北路站。項目將打造成大型嶺南風情綜合體，包括獨棟商業體、甲級寫字樓、嶺南風情住宅群、精品公寓、商業街區等。



佛山

嶺南雋庭

住宅及商業項目

建築面積：314,500 平方米



佛山

越秀誠品廣場

住宅項目

建築面積：226,700 平方米

佛山越秀誠品廣場位於廣東省佛山市禪城區，坐落在城市主幹道市東路與佛平路交匯處，交通便利。該地塊位處成熟的東方廣場商圈，周邊購物、休閒、娛樂、餐飲配套齊全，地理位置優越。地塊周邊還擁有幼兒園、小學、中學等學校資源，以及兩家大型醫院等公共配套設施，生活便利。

中山與江門

中山星匯品峰位於廣東省中山市東區博愛路南側，位置優越，交通便利。項目由24棟高層住宅組成，並擁有大型商業配套，重點突顯宜住宜商的項目價值。項目沿山而建，高低錯落，採光通風極佳，配合水景園林和超寬樓距，加上現代建築風格群落，滿足客戶對高層次居住品質的要求。



中山 星匯品峰

住宅項目

建築面積：368,400 平方米



江門 西江御府

住宅項目

建築面積：469,400 平方米

江門西江御府所在區域為廣東省江門市傳統老城區，人口密集，居住氛圍濃厚，交通便利，周邊教育、醫療、商業等配套設施成熟。項目臨近西江，有優質的江景資源，環境舒適，是不可多得的坐擁江門城心資源和西江自然資源的高價值項目。西江御府是本集團和碧桂園合作開發的首個項目，通過合作充分利用雙方的優勢資源，實現拿地半年內開盤的快速周轉。

武漢

武漢星匯雲錦位於湖北省武漢市礄口區京漢大道與礄口路交匯處，該地段為武漢市政府規劃的「漢江生態商務帶」核心地段，與武漢輕軌1號線無縫接駁，約五分鐘的車程可達武昌區和漢陽區。項目由一棟超300米甲級寫字樓、頂級商業購物中心及多棟超130米精品高端住宅等組成。項目所屬「星匯維港購物中心」於二〇一五年開業，薈萃國際時尚名店、中西食肆、星級超市、國際影院及娛樂休閒名店於一體。



武漢

星匯雲錦

住宅及商業項目

建築面積：553,900 平方米



武漢

國際金融匯

住宅及商業項目

建築面積：932,600 平方米

武漢國際金融匯位於湖北省武漢市中心，處於解放大道、新華路、精武四路、精武東路、江漢北路和精武一路圍合的區域，所在的武廣商圈為武漢市傳統商業核心區域，周邊高端寫字樓及綜合零售商場林立，商業氛圍濃厚。同時，項目鄰近武漢地鐵2號線的中山公園站和循禮門站，亦靠近中山公園和體育中心，配套設施齊全。項目將建設成以街區商業、奢華酒店、高端寫字樓以及住宅為主的都市綜合體，成為武漢市高端物業新地標。

杭州與蘇州

杭州維多利中心位於浙江省杭州市江幹區錢江新城一期北區。項目依江佈局，沿聞濤路定制兩棟18層鑽石型塔樓，沿之江路定制四棟獨棟墅式辦公樓，滿足不同企業、不同階段的發展所需。錢江新城是杭州正在高速發展的新城市中心，將建成集行政辦公、金融、貿易、資訊、商業、會展、旅遊、居住等功能於一體的中央商務區。杭州維多利中心作為錢江新城的核心商業配套，未來發展潛力巨大。



杭州

維多利中心

商業項目

建築面積：71,900 平方米



蘇州

可逸蘭亭

住宅項目

建築面積：270,600 平方米

蘇州可逸蘭亭位於江蘇省蘇州市昆山花橋經濟開發區，處於上海市與蘇州市的交界處，離昆山市中心僅5分鐘的車程，距離上海市地鐵11號線花橋站約5分鐘車程，且緊鄰312國道，出行十分便捷。項目配建有特色商業街，滿足日常生活需求。該項目由本集團和廣州市廣電房地產開發集團股份有限公司合作開發。

企業社會責任報告

本集團以「成就美好生活」為己任，將履行社會責任作為企業發展的根本原則之一。二〇一五年，本集團繼續推動以可持續發展為目標的企業社會責任管理體系建設，繼續完善《越秀地產社會責任管理體系工作手冊》，有效推動社會責任理念融入運營及管理中，致力踐行「回報股東、回報員工、回報社會」的企業使命，實現社會責任績效的不斷攀升。

慈善活動

本集團積極參加扶貧助困等慈善活動。本集團在母公司越秀集團發起成立的「廣東省越秀集團公益基金會」的指導下，有效整合社會力量和資源，系統、規範地開展慈善活動，已在國內扶貧、賑災等方面執行了多個項目。二〇一五年，本集團作出的社會捐贈約人民幣400萬元。

二〇一五年，本集團對貧困地區廣東省梅州市豐順縣八鄉鎮馬山村的扶貧工作繼續開展，並幫助當地農民打造了以高山雲霧茶、紅薯種植和養蜂為主的產業，達到長效幫扶的目的。由本集團參與援建的雲南省昭通市魯甸縣地震災區新民小學的教學樓於年內落成並投入使用。

志願者和社區活動

本集團積極鼓勵員工參與各項志願者活動，身體力行，用自己的切實行動來推動關愛他人、關愛社會、關愛自然，使得志願服務活動持續深入開展，包括無償獻血、探訪殘疾老人、利用專業知識為鄉村建設提供專業諮詢意見等。本集團亦在屬下地產項目積極開展社區文化體育活動，在中秋節、兒童節等節日舉行各種活動，建設和諧幸福的社區氛圍。



綠色環保活動

本集團非常重視綠色環保活動，致力於節約能源、節約土地資源和減排降污，在施工過程中制訂切實可行的綠色開發制度，創建環境友好型生產活動。同時，本集團還在內部宣導綠色辦公、節能減排管理理念。本集團在綠色建築技術方面也處於行業領先地位，廣州越秀金融大廈入選國家住房和城鄉建設部公佈的二〇一五年度全國綠色建築創新獎獲獎項目名單，是廣州市首個獲得該獎項的辦公建築項目。

員工健康與關懷

本集團注重人文關懷，努力為員工營造健康、舒適的工作環境，增強員工歸屬感，讓每一位員工感受到家的溫馨；建立了困難職工檔案，將幫扶困難員工作為一項長期、系統的工作；建立了職業病防治制度以及工傷預防制度，二〇一五年共組織 1,778 人次參與職業安全健康培訓；設立了員工之家，為員工提供各種文化體育設施，並舉行豐富多彩的員工活動，如歌唱比賽、羽毛球賽、戶外徒步等活動，倡導員工重視身心健康發展和工作生活平衡。



投資者關係報告



二〇一五年，本集團根據資本市場的變化，適時調整投資者關係的推介策略，通過高效準確的溝通，傳遞經營業績及最新發展動態等資訊，進一步加深市場對本集團的瞭解。

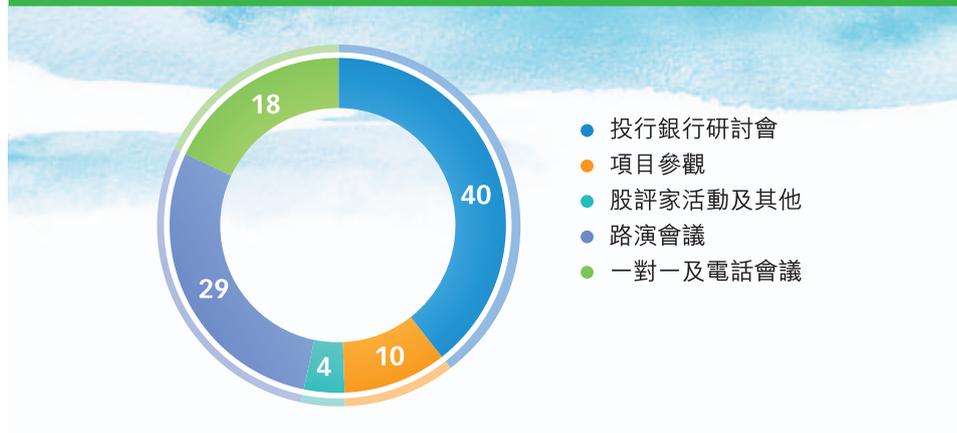
另一方面，投資者關係專責團隊亦加強向董事會和管理層反饋資本市場的意見，讓其更多地瞭解資本市場對本集團的意見和要求。同時，本集團執行董事及高級管理人員亦通過出席各種投資者關係活動，直接聽取股東和投資者意見。董事會亦定期聽取投資者關係工作報告，內容包括投資者對本集團業績的意見、如何做好投資者關係服務，加強資訊溝通和提升透明度等。通過以上努力，為董事會和管理層制定未來經營策略提供參考，更好地為股東創造價值。

二〇一五年，本集團與資本市場保持緊密的溝通，通過路演推介、投資銀行舉辦的大型投資研討會、一對一會議、電話會議以及項目實地考察等多種形式，及時、準確地發放和傳遞關於本集團經營和發展情況的重要資訊，以加深投資者對本集團的瞭解，樹立良好的市場形象。年內，本集團共組織或參與超過100場投資者關係活動，會見了400多名投資者。

2015年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
1月	香港	巴克萊2015中國房地產日
2月	香港	越秀地產2014年年度業績發佈會
3月	香港	越秀地產2014年年度業績路演
3月	新加坡	越秀地產2014年年度業績路演
5月	香港	麥格理大中華研討會
5月	香港	巴克萊亞洲金融和地產會議
5月	香港	越秀地產2015年股東週年大會
5月	北京	摩根士丹利中國峰會
5月	上海	越秀地產2014年年度業績路演
6月	香港	花旗亞太房地產會議
8月	香港	越秀地產2015年中期業績發佈會
8月	香港	越秀地產2015年中期業績路演
9月	新加坡	越秀地產2015年中期業績路演
11月	北京	美銀美林2015年中國會議
11月	澳門	花旗銀行第十屆中國投資者會議
11月	新加坡	摩根士丹利第十四屆亞太峰會

二〇一五年投資者關係活動次數



未來，本集團投資者關係專責團隊將繼續爭取更廣泛的溝通交流，聆聽市場的聲音，傳遞本集團的最新資訊，增強資本市場對本集團的認可度和信心。

若有任何疑問，請發送電子郵件至 ir@yuexiuproperty.com，我們將根據相關法律法規，儘快作出答覆。此外，本集團的網站 www.yuexiuproperty.com 亦載有本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治及其他資料的詳情，以供公眾查閱。

榮譽及獎項

2015年度企業管治金獎

《財資》雜誌

2015年度中國傑出房地產商

《經濟一周》雜誌

第五屆亞洲卓越大獎－最佳投資者關係企業獎

《亞洲企業管治》雜誌

本集團2014年年報獲得：

ARC年報內頁設計獎－地產發展組別綜合類銅獎

Galaxy年報整體設計獎－地產發展組別銀獎

MERCOMM, INC.

本集團2014年年報獲得：

Vision Awards年報大賽地產組別金獎

Vision Awards年報大賽商業服務組別銅獎

美國通訊公關職業聯盟(LACP)

2015年中國房地產開發企業品牌價值30強

中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

社會責任示範企業

廣東省房地產行業協會

年度影響力企業

中國地產年會(第七屆)

2015年廣州房地產陽光企業

廣州市房地產行業協會

2015企業社會責任傑出企業獎

新華網

2015中國房地產新勢力百強企業

騰訊

年度最具價值地產上市公司

《每日經濟新聞》



執行董事

張招興先生，52歲，二〇一三年七月獲委任為本公司董事長。張先生自二〇〇八年起出任本公司執行董事，曾任本公司副董事長、總經理等職務。張先生亦任廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀」)、越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)董事長兼董事，越秀金融控股有限公司(「越秀金控」)董事長兼非執行董事，及於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之創興銀行有限公司(「創興銀行」)(股份代號：1111)主席兼非執行董事。張先生曾任越秀交通基建有限公司(「越秀交通」)(股份代號：1052)董事長兼執行董事。張先生獲華中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。張先生於二〇〇八年加入越秀企業前，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及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，股份代號：2152)董事等職務。張先生為中華人民共和國第12屆全國人民代表大會代表。

朱春秀先生，53歲，二〇一三年七月獲委任為本公司副董事長及執行董事，亦任廣州越秀及越秀企業副董事長兼總經理。朱先生亦任越秀金控非執行董事，創興銀行非執行董事及越秀交通董事長兼執行董事。朱先生於二〇一三年加入越秀企業前，曾任廣州金融控股集團有限公司副董事長兼總經理。他亦曾任廣州農村商業銀行董事。朱先生獲中山大學授予高級管理人員工商管理碩士學位，具備中國經濟師的資格，在大型金融銀行類企業的經營和管理方面有豐富的經驗。朱先生為廣州市第14屆人民代表大會代表。

林昭遠先生，46歲，二〇一五年十一月獲委任為本公司副董事長、執行董事及總經理，亦任廣州越秀、越秀企業副總經理、越秀房託資產管理有限公司(為越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)管理人)非執行董事、主席及廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建開發」)董事長。林先生擁有中山大學經濟學學士學位、工商管理碩士學位以及機械工程師資格。林先生曾擔任廣州造紙集團有限公司董事長以及廣州越秀、越秀企業總經理助理。林先生對於企業管理、精益管理、成本控制、企業轉型發展有著較為豐富的工作經驗，在企業經營管理方面的思路具有較好的前瞻性和創新性。

董事簡介

李鋒先生，47歲，二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。亦任廣州越秀及越秀企業首席資本運營官兼資本經營部總經理、廣州城建開發董事，主要負責組織及實施廣州越秀集團重大資本運營計劃及統籌協調廣州越秀集團上市公司投資者關係等。李先生亦出任為越秀房託資產管理有限公司(為越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)管理人)非執行董事及創興銀行非執行董事。李先生先後畢業於華南理工大學船舶與海洋工程系及暨南大學工商管理學院，擁有工程系學士學位、工商管理碩士學位以及中國高級工程師資格。李先生亦獲取由廣州市人民政府頒授為廣州市重大行政決策論證專家。彼於二〇〇一年十二月加入越秀企業，曾擔任廣州越秀及越秀企業總經理助理、企管部副經理、監察稽核室總經理助理、資本經營部副總經理、越秀發展有限公司副總經理等職務。李先生熟悉了解上市公司業務及資本市場運作模式。彼自二〇〇八年起參與廣州越秀集團所有重大資本運營項目；在此之前，彼亦參與越秀房地產投資信託基金成功上市，在資本運營方面擁有豐富實踐經驗。

歐俊明先生，47歲，二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。亦任本公司財務總監，並兼任廣州越秀及越秀企業首席財務官兼財務部總經理、廣州越秀信息中心總經理、廣州城建開發董事及越秀金控非執行董事。歐先生畢業於中山大學管理學院會計專業，擁有經濟學學士學位、中國註冊會計師、註冊評估師以及國際註冊內部審計師等資格。歐先生於二〇〇一年十一月加入越秀企業，曾擔任監察稽核室經理、總經理助理、副總經理及廣州越秀審計室總經理等職務。歐先生曾參與廣州越秀集團重大資本運營項目的經營管理；彼熟悉了解上市公司內部監控及財務管理等業務，在企業融資決策及資金管理等方面擁有豐富經驗。歐先生在加入越秀企業前，曾在廣東省審計廳外資審計處及廣東天華華粵會計師事務所有限公司(原稱「廣東華粵會計師事務所」)等處工作。

歐韶先生，41歲，二〇一五年十一月獲委任為本公司執行董事及營運總經理，亦任本公司副總經理及營銷中心總經理。此外，歐先生為廣州城建開發副董事長、總經理；以及本公司位於武漢、杭州、瀋陽、煙台和青島的開發地產項目的公司(「項目公司」)的董事長。歐先生擁有中山大學經濟學學士學位、澳門城市大學工商管理碩士學位以及高級經濟師資格。歐先生曾擔任廣州市城市建設開發集團有限公司董事會秘書、廣州城建開發投資部總經理、總經理助理及各項目公司的總經理等職務。歐先生具有近二十年地產行業經驗，在投資、營銷、項目開發及公司管理等工作上取得較為顯著的工作成績，在本公司全國佈局中發揮了積極的作用。

獨立非執行董事

余立發先生，68歲，自一九九二年起出任為本公司獨立非執行董事。余先生亦任越秀金控及創興銀行獨立非執行董事。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，61歲，自二〇〇〇年起出任為本公司獨立非執行董事。李先生亦任越秀金控及創興銀行獨立非執行董事。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(股份代號：116)、御泰中彩控股有限公司(股份代號：555)及密迪斯肌控股有限公司(於二〇一四年十二月三日生效)(股份代號：8307)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，68歲，自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。劉先生現任中國金茂控股集團有限公司(原稱「方興地產(中國)有限公司」)(股份代號：817)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、越秀交通、大悅城地產有限公司(原稱「中糧置地控股有限公司」)(股份代號：207)、光滙石油(控股)有限公司(股份代號：933)及中國人民保險集團股份有限公司(股份代號：1339)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、華僑永亨銀行有限公司(原稱「永亨銀行有限公司」，其股份已於二〇一四年十月十六日在聯交所除牌)、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment And Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Trillions Profit Investment Limited、Helicoïn Limited及Wyman Investments 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需要的企業管治常規。

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守則(「企業管治守則」)所載的原則及守則條文(「守則條文」)制定。

於截至二〇一五年十二月三十一日止整個年度內，本公司一直遵守守則條文，惟有關守則條文第A.4.1條規定非執行董事按指定任期委任的條文除外，詳情將於下文詳述。

本公司定期檢討企業管治常規，以確保一直符合企業管治守則的要求。

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、企業管治、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，藉此確保遵從所有董事會的程序、適用規則及規例。

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

董事會成員應確保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。截至二〇一五年十二月三十一日止年度，董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

於二〇一五年十一月十日，唐壽春先生及陳志鴻先生辭任本公司執行董事，而林昭遠先生獲委任為本公司副董事長及執行董事，歐韶先生獲委任為本公司執行董事。

有關截至二〇一五年十二月三十一日止年度及截至本年報日期董事的名單，請參閱董事會報告第65頁。董事的最新名單亦載於本公司網頁(www.yuexiuproperty.com)及聯交所網頁。

甄選董事會成員乃將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按甄選董事會成員的長處及可為董事會提供的貢獻，並充份顧及董事會成員多元化的裨益而作決定。董事會成員多元化政策可於本公司網站瀏覽。董事會將不時檢討與監察政策的實施情況，確保其效力與應用。

董事會成員概無與任何其他成員有關連。

於截至二〇一五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。董事會中獨立非執行董事的數目於年內符合上市規則中佔三分之一成員的規定。

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。根據上市規則所載的獨立性指引，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。

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。

股東可根據本公司章程細則提名一位董事候選人參選董事。有關提名程序可參閱本公司及聯交所網頁。

企業管治報告

董事的培訓

獲委任為董事會成員後，每位董事均獲得全面的履新資料，涵蓋本公司的業務營運、政策及程序，以及擔任董事的一般、法定及監管責任，以確保其充分認知自身在上市規則及相關監管規定下的責任。

董事將定期收到相關法律、規則及規例的修訂更新資料簡報。此外，本公司一向鼓勵所有董事及高級行政人員參加有關上市規則、公司條例及企業管治常規的持續專業課程，以不斷更新及進一步增進彼等對相關知識及技能的認識。董事不時會獲提供書面培訓材料，從而可溫故知新，提升專業知識及技能。

年內，本公司曾為董事安排由聲譽卓越的國際律師及會計師事務所以及其他專業團體度身設計的培訓課程，重點在於有關上市規則的最新發展概況、其他適用法例／監管規定的遵守、《環境、社會及管治報告指引》、打擊洗錢以及財務風險管理。根據本公司備存的記錄，董事接受培訓情況如下：

董事	企業管治／有關法律、規則及規例的更新資料	
	閱覽資料	出席講座／簡介會
執行董事		
張招興	√	√
朱春秀	√	√
林昭遠(於二〇一五年十一月十日獲委任)	√	√
唐壽春(於二〇一五年十一月十日辭任)	√	√
陳志鴻(於二〇一五年十一月十日辭任)	√	√
李鋒	√	√
歐俊明	√	√
歐韶(於二〇一五年十一月十日獲委任)	√	√
獨立非執行董事		
余立發	√	√
李家麟	√	√
劉漢銓	√	√

董事會會議

會議數目及董事出席率

於二〇一五年，董事會舉行了 25 次會議(包括以傳閱書面決議方式)。董事會各成員的出席記錄載列如下：

董事	出席／董事會 會議次數	書面決議案	股東週年大會
執行董事			
張招興	4/4	21/21	√
朱春秀	3/4	21/21	√
林昭遠(於二〇一五年十一月十日獲委任)	不適用	4/4	不適用
唐壽春(於二〇一五年十一月十日辭任)	3/4	17/17	√
陳志鴻(於二〇一五年十一月十日辭任)	3/4	17/17	√
李鋒	4/4	21/21	√
歐俊明	4/4	21/21	√
歐韶(於二〇一五年十一月十日獲委任)	不適用	4/4	不適用
獨立非執行董事			
余立發	4/4	21/21	√
李家麟	4/4	21/21	√
劉漢銓	3/4	21/21	√

會議常則及守則

定期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。

會議文件及所有適當、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。

本公司已為屬下董事及高級管理人員安排投保董事及高級管理人員責任保險。

企業管治報告

主席及行政總裁

主席一職由張招興先生擔任。於二〇一五年十一月十日，陳志鴻先生辭任本公司總經理一職，之後由林昭遠先生擔任本公司總經理。

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

董事會已成立三個委員會，分別為審核委員會，薪酬委員會及提名委員會，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清晰的書面職權範圍。該等委員會的完整職權範圍可於本公司網頁(www.yuexiuproperty.com)及聯交所網頁查閱。

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) 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。
- (b) 審閱財務報表及報告並於提交至董事會前考慮任何由合資格會計師或外聘核數師提出的重大或不尋常事項。
- (c) 審閱本公司財務申報制度、風險管理及內部監控系統等有關程序是否足夠及有效。

審核委員會於截至二〇一五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。審核委員會的成員組成及各審核委員會成員的出席記錄載列如下：

成員	會議出席記錄
獨立非執行董事	
余立發	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生，以及一名執行董事張招興先生組成。余立發先生為薪酬委員會主席。

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就執行董事及高級管理層的薪酬組合作出建議，包括實物福利、退休金權利以及如失去職位或終止委任的應付賠償等。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自身的酬金。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。

薪酬委員會的成員組成及各薪酬委員會成員的出席記錄載列如下：

成員	會議出席記錄
獨立非執行董事	
余立發	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2
執行董事	
張招興	2/2
唐壽春(於二〇一五年十一月十日起辭任)	1/1

薪酬委員會於二〇一五年舉行了兩次會議，以審閱及就本公司的薪酬政策及架構，以及執行董事於回顧年度以及新委任董事的薪酬組合作出建議。

企業管治報告

提名委員會

董事會於二〇一二年三月一日成立提名委員會。提名委員會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。本委員會主席由董事長出任。

提名委員會的角色及功能包括檢討董事會的架構、人數及組成，評核獨立非執行董事之獨立性以及向董事會提出有關挑選獲提名人士出任董事、委任或重新委任董事及董事繼任計劃的建議。於評估董事會的組成時，提名委員會將計及《董事會成員多元化政策》所載的若干方面範疇，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會成員委任以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

提名委員會的成員組成及各提名委員會成員的出席記錄載列如下：

成員	會議出席記錄
執行董事	
張招興	2/2
朱春秀	2/2
獨立非執行董事	
余立發	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2

提名委員會於截至二〇一五年十二月三十一日止年度內舉行兩次會議，以檢討董事會的架構、人數及組成。

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」）。

本公司已就遵守標準守則事宜向全體董事作出具體查詢，各董事確認於截至二〇一五年十二月三十一日止整個年度內均已遵守標準守則。

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。

公司秘書

余達峯先生自二〇〇四年起出任為本公司公司秘書，彼亦為越秀企業、越秀交通及越秀房託資產管理有限公司(越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)的管理人)的公司秘書。余先生於一九八一年獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八三年通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年獲認許為香港最高法院律師，亦於一九九五年獲加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。一九九七年加入本公司前，余先生為私人執業律師，專責公司法及商業法。余先生負責向董事會提供管治事宜方面意見。於二〇一五年間，余先生參加了不少於15小時的相關專業培訓。

問責及核數

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二〇一五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事件或情況的重大不明確因素。

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。

截至二〇一五年十二月三十一日止年度，本公司對外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所就審核及非審核服務的已付或應付酬金開支分別約為人民幣5,996,000元及人民幣1,900,000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、欺詐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。

企業管治報告

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(包括界定授權的參數)，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。

與股東及投資者的溝通

本公司認為與股東作有效溝通對增進投資者關係及提升投資者對本集團業務表現及策略的認識十分重要。本公司亦明白到企業資訊的透明度與及時披露的重要性，有助股東及投資者作出知情的投資決定。

本公司的股東大會為股東與董事會之間的溝通提供了平台。董事會主席以及各董事委員會主席均會出席股東大會回應股東的問題。各重大事項的個別決議案將於股東大會上另行提呈。

本公司持續提升與投資者之間的溝通及關係。本公司會指定高級管理層與機構投資者及分析員保持經常對話，讓他們得悉本公司的最新動態。投資者提出的問題會得到及時而詳盡的回答。

為促進有效溝通，本公司亦設有公司網頁 www.yuexiuproperty.com，當中載有本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規方面的豐富資料及最新動向以及其他信息。

在本公司股東大會上提呈表決的決議案(會議程序及行政事宜除外)，將會按股數投票的方式進行。於每次股東大會開始時，將會向股東說明按股數投票的程序，亦會回答股東提出與投票程序有關的問題。按股數投票方式表決的結果會於同日分別登載於本公司及聯交所的網頁。

本公司鼓勵股東出席所有股東大會。根據香港法例第622章《公司條例》第566至568條，佔全體有權在本公司股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的本公司股東可要求董事召開本公司股東大會。請求書必須述明有待在有關股東在大會上處理事務的一般性質；及可包含可在該成員大會上恰當地動議並擬在該成員大會上動議的決議的文本。請求書可包含若干份格式相近的文件。請求書可採用印本形式或電子形式送交本公司；及須經提出該要求的人認證。如本公司董事在彼等受到該規定所規限的日期後的21日內，未有在召開該股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行股東大會，則要求召開該股東大會的成員，或佔全體該等成員的總表決權過半數的成員，可自行召開股東大會，而大會必須在有關董事受到召開成員大會的規定所規限的日期後的3個月內召開。根據香港法例第622章《公司條例》第615及616條，佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東，可遞交書面請求提呈可在股東週年大會上提出的決議案。

憲章文件

於二〇一五年間，本公司的章程細則概無變動。本公司的章程細則可於本公司及聯交所網頁上閱覽。

董事會報告

董事會欣然提呈截至二〇一五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、合營企業及聯營實體的主要業務載於第 165 頁至第 176 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 80 頁的綜合損益表。

董事已宣派中期股息並現在建議派付以下有關截至二〇一五年十二月三十一日止年度之末期股息並概述如下：

	人民幣千元
於二〇一五年十一月十日支付之中期股息 0.029 港元相當於約每股普通股人民幣 0.024 元	294,648
擬派末期股息 0.019 港元相當於約每股普通股人民幣 0.016 元	198,421
	<hr/>
	493,069

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一六年六月六日(星期一)至二〇一六年六月八日(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，期間不會進行股份過戶登記。為確定出席本公司將於二〇一六年六月八日舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇一六年六月三日(星期五)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

此外，本公司將由二〇一六年六月十五日(星期三)至二〇一六年六月十七日(星期五)(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，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇一六年六月十四日(星期二)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。

捐款

本集團年內作出的慈善捐款約為人民幣 400 萬元。

業務回顧

本集團業務(包括2015年終結後發生並對集團有影響的重大事件及日後於本集團的業務可能出現的未來發展)的審視，載於本年報董事長報告及管理層討論及分析各節。本集團面對的主要風險及不明朗因素載於風險管理報告。本集團財務風險管理的詳情載於綜合財務報表附註3。

另外，關於本集團環保政策和表現、與持份者關係及對本集團有重大影響的相關法律及規例之遵守情況，載於董事長報告、企業管治報告、本董事會報告、企業社會責任報告及投資者關係報告中。

優先購買權

本公司的公司章程細則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。

購買、出售及贖回本公司證券

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。

已撥作資本的利息及淨外匯虧損

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及淨外匯虧損，約人民幣17.52億元(二〇一四年：人民幣11.33億元)。

可供分派儲備

按照新香港《公司條例》(第622章)第6部分，於二〇一五年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約人民幣16.43億元(二〇一四年：人民幣31.74億元)。

董事

於年內及截至本報告日期為止，董事為：

張招興先生	
朱春秀先生	
林昭遠先生	(於二〇一五年十一月十日獲委任)
唐壽春先生	(於二〇一五年十一月十日辭任)
陳志鴻先生	(於二〇一五年十一月十日辭任)
李鋒先生	
歐俊明先生	
歐韶先生	(於二〇一五年十一月十日獲委任)
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51頁至第53頁。

董事會報告

董事告退及競選連任

根據本公司章程細則第91條，於即將舉行的股東週年大會上，張招興先生、李鋒先生及歐俊明先生將輪席告退，並合資格及全部願意競選連任。根據本公司章程則第98條，於下次舉行的股東大會上，林昭遠先生及歐韶先生將依章告退，並合資格及全部願意重新獲委任。

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

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。

本公司附屬公司董事

於本年度內或二〇一六年一月一日至本報告日期期間所有出任本公司附屬公司董事會的董事名單已載於本公司網站 www.yuexiuproperty.com。

董事於重要的交易、安排或合約中的重大權益

在年終或年內任何時間，董事或與董事有關連的實體均無於本公司附屬公司、其控股公司或同集團附屬公司所訂立任何重要交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

獲准許的彌償條文

本公司章程細則規定，每位董事有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之損失或責任從本公司資產中獲得賠償。本公司於年內已安排及維持董事責任保險，為本公司董事提供適當的保障。

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：

日期	關連方	與本公司的關係	交易性質
二〇一四年 十月二十九日	創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司	本公司與創興銀行訂立主協議，就截至二〇一四年十二月三十一日止期間以及分別截至二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日止兩個年度期間，訂明本集團於創興銀行之銀行存款於任何特定日期的最高總餘額不會超過3億港元
二〇一五年 二月十一日	廣州越秀仁達八號實業投資合夥企業 (有限合夥)	本公司的最終控股公司 的聯繫人	根據日期為二〇一五年二月十一日的合作協議，就收購佛山市的地塊成立項目公司
二〇一五年 八月三十一日	廣州越秀仁達二號實業投資合夥企業 (有限合夥)	本公司的最終控股公司 的聯繫人	根據日期為二〇一五年八月三十一日的股權轉讓協議及認購期權行使協議，就開發於杭州市的地塊行使合營夥伴股權所授出的認購期權
二〇一五年 八月三十一日	深圳市越秀鵬程房地產投資合夥企業 (有限合夥)	本公司的最終控股公司 的聯繫人	根據日期為二〇一五年八月三十一日的股權轉讓協議及認購期權行使協議，就開發於杭州市的地塊行使合營夥伴股權所授出的認購期權
二〇一五年 九月二十三日	廣州越秀融資租賃有限公司	本公司的最終控股公司 的附屬公司	根據日期為二〇一五年九月二十三日的融資租賃合同及租賃交易諮詢合同，轉讓租賃資產及由廣州越秀融資租賃有限公司提供租賃交易諮詢服務

董事會報告

日期	關連方	與本公司的關係	交易性質
二〇一五年十一月三十日	廣州越秀集團有限公司	本公司的最終控股公司	租賃代價包含本金人民幣5億元及租賃利息。於融資租賃合同日期，年度租息率約為6.1905%，而其將於三年期人民幣貸款基準年利率有變時予以調整。按此息率為基準，於整個租賃期限(即自融資租賃合同日期起計36個月)的應付租賃利息總額為約人民幣92,349,867.71元。本公司的附屬公司根據租賃交易諮詢合同應付的諮詢費為固定金額人民幣1,500萬元，已於租賃交易諮詢合同之日全數支付
			本公司的附屬公司與廣州越秀集團有限公司於二〇一五年十一月三十日訂立租賃框架協議，以規管截至二〇一六年、二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日止年度出租租賃物業

於二〇一五年十二月三十一日，本集團於創興銀行之銀行結餘合共約人民幣220,036,000元(「持續關連交易」)。

持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認持續關連交易乃於(a)本集團之一般及日常業務過程中訂立；(b)按照一般商務條款或更佳條款進行；(c)按照監管該等交易之相關協議進行而條款乃公平合理及符合本公司股東之整體利益。

本公司已聘用本公司核數師，遵照香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對上述持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件，並附載其發現和結論。核數師並無注意到任何事項令他們相信該等已披露的持續關連交易：(i)未獲董事會批准；(ii)在所有重大方面未有按照規管該等交易的相關協議進行；及(iii)就所披露的持續關連交易超出年度上限。

綜合財務報表附註43(b)(I)及(V)所披露向關聯人士支付租金開支或自關聯人士收取租金收入，以及附註43(b)(IV)所披露向關聯人士支付管理費的其他關聯人士交易亦構成本集團於報告年度所訂立或持續進行的關連交易，且根據上市規則被視為「最低豁免水平的交易」。綜合財務報表附註43(b)(III)所述自關聯人士收取行政服務費根據上市規則構成一項獲豁免的持續關連交易。

董事／最高行政人員權益

於二〇一五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定由本公司置存的登記冊的記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出的通知，本公司董事及最高行政人員在本公司及其他相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部的定義)持有的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉如下：

本公司

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	3,200,000	0.026	
劉漢銓先生	個人	4,841,200	0.039	
林昭遠先生	個人	373,464	0.003	
李 鋒先生	個人	172,900	0.001	

越秀交通基建有限公司

越秀交通基建有限公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益	
			百分率概約	
劉漢銓先生	個人	195,720	0.012	
林昭遠先生	個人	120	0.00001	

除本文所披露者外，於二〇一五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定由本公司置存的登記冊記錄或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其他任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的涵義)的股份、相關股份或債權證的權益或淡倉。

除本文所披露者外，本公司或附屬公司概無於年內任何時間參與任何安排，使本公司的董事(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權證而獲取利益。

董事會報告

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一五年十二月三十一日，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	6,159,447,662 (好倉)	49.67
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	所控制法團權益	6,159,447,662 (好倉)	49.67

附註：

根據證券及期貨條例，於二〇一五年十二月三十一日，廣州越秀集團有限公司被視為於本公司的6,159,447,662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	6,159,447,662
Superb Master Ltd.	401,989,620
Excellence Enterprises Co., Ltd.(「Excellence」)	5,749,874,187
Bosworth International Limited(「Bosworth」)(附註i)	4,202,934,153
Sun Peak Enterprises Ltd.(「Sun Peak」)	978,065,907
Novena Pacific Limited(「Novena」)(附註ii)	978,065,907
Shine Wah Worldwide Limited(「Shine Wah」)	273,266,721
Morrison Pacific Limited(「Morrison」)(附註iii)	273,266,721
Perfect Goal Development Co., Ltd.(「Perfect Goal」)	234,689,273
Greenwood Pacific Limited(「Greenwood」)(附註iv)	234,689,273
Seaport Development Limited(「Seaport」)	60,918,133
Goldstock International Limited(「Goldstock」)(附註v)	60,918,133
越秀財務有限公司	7,583,855

- (i) Bosworth持有4,202,934,153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978,065,907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273,266,721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234,689,273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60,918,133股股份。Goldstock為Seaport全資擁有，而Seaport乃由Excellence全資擁有。

除本文所披露外，於二〇一五年十二月三十一日，本公司並無收到通知其他任何人士擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之股份或相關股份之權益或淡倉。

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

張招興
董事長

香港，二〇一六年二月二十九日

風險管理報告

一、風險管理理念

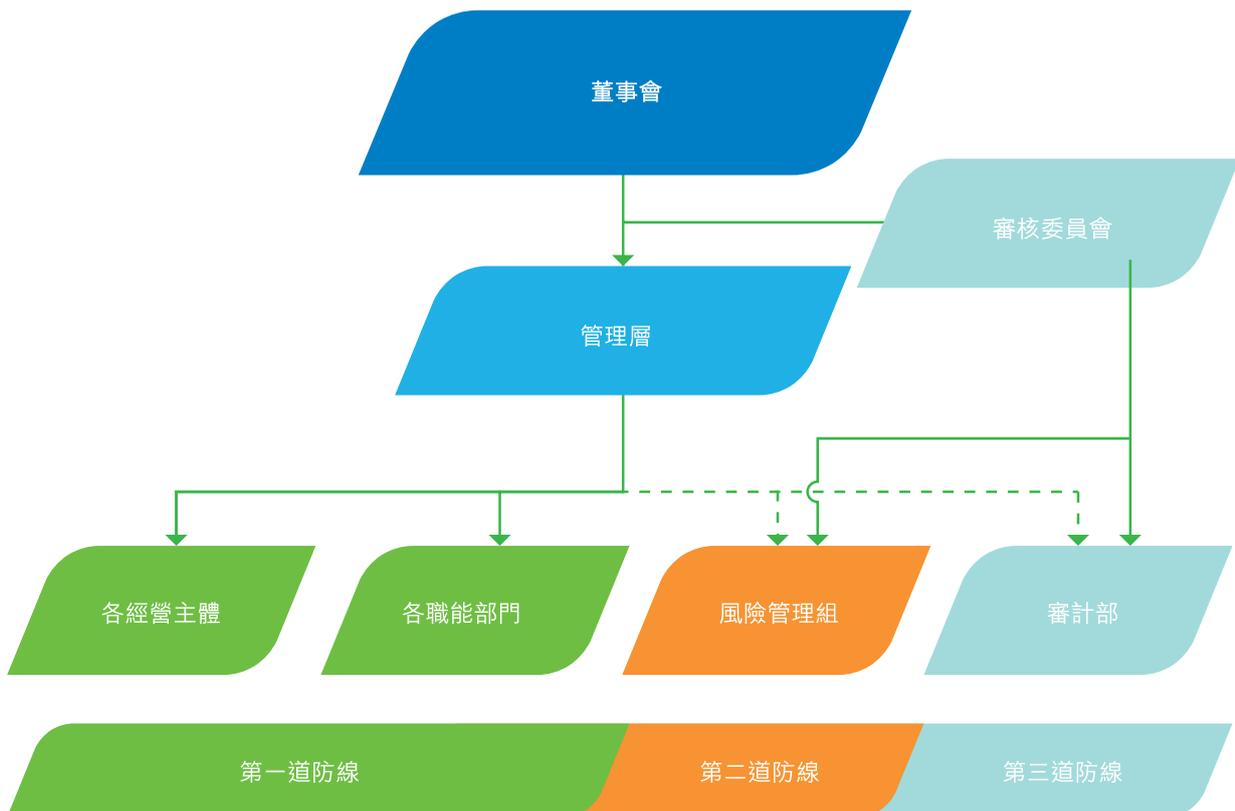
本集團所稱管理風險是指可能影響本集團實現其戰略目標的任何因素，包括對本集團的成功潛能(如聲譽)、資產、資本、盈利情況或流動性(現金)造成實質性影響的事件、事故或者行為。本集團董事會、管理層和員工共同參與風險管理並將之應用於本集團的戰略制定。風險管理貫穿整個本集團的各個部門和各項經營活動，識別可能影響本集團的潛在事項並在其風險偏好範圍內管理風險，為本集團目標的實現提供合理保證。

二、風險偏好

本集團將保持穩定的資本負債結構，以平衡風險與收益回報，並持有充足的資本，抵禦可能面臨的各類風險：

- 1、 財務風險，包括利率、匯率、流動性風險；
- 2、 市場風險，包括投資決策、物業開發、商業物業經營管理風險；
- 3、 法律、合規風險；及
- 4、 信譽風險。

三、風險管理架構



董事會是本集團風險管理的最高領導機構，對整體風險管理體系的建設和有效運行負最終責任，其負責整體風險管理體系的建立、健全和有效運轉並明確高管層、各部門在風險管理體系中的職責分工。董事會及下設審核委員會為風險管理決策機構。風險管理組落實日常風險管理的統籌、指導和檢查，並向審核委員會及董事會提交風險管理工作報告；各部門、各責任主體為風險管理的具體責任單位，指定風險管理責任崗位(部門)及風險管理聯絡人，負責本單位風險管理工作的協調推進。

本集團對各類風險設置了「三道防線」，即各業務部門、責任主體為第一道防線；風險管理組為第二道防線；內部審計為第三道防線。第一道防線是風險的承擔者，也是風險管理的直接責任者，負責識別、計量和監控各自業務領域的風險，對管理和控制其經營活動承擔的風險負有首要、直接的責任。第二道防線負責統籌制定本集團的風險偏好、政策、制度，匯總、監控各個業務領域的風險暴露及管理情況，並推動第一道防線不斷完善風險管控措施。第三道防線負責對風險管理框架、內部控制體系的完整性和有效性進行獨立的測試、驗證和評估，對已建立的風險管理體系的有效性提供獨立、客觀的評價。

四、風險管理程序

本集團參照 COSO 的 ERM 框架，依據各類風險發生的頻率以及本集團管理層關注度，結合風險可能造成的財務損失，對運營效率、持續發展能力和聲譽的影響開展風險識別與評估工作，在此基礎上，針對重大風險設計風險管理策略及應對方案，提升管控水平，並在日常經營中貫徹執行。

(1) 風險管理初始信息收集

各職能部門與下屬子公司根據職責分工，按戰略、財務、市場、運營和法律等五大類風險分類，收集內外部風險管理相關初始信息，包括行業和企業有關歷史數據、風險案例等資料。

(2) 風險評估

本集團按統一的風險語言對辨識出的風險進行分類，描述風險發生的條件，梳理當前的風險管理現狀，並通過問卷調查、高層訪談和統計分析等方式評估風險對企業實現目標的影響程度和機會風險的價值等，從風險發生的可能性和影響大小兩個維度對風險進行定性或定量的分析。

風險管理報告

(3) 風險管理策略制定

對於可能發生的損失在企業可承受的範圍內、且對本集團總體目標影響輕微的風險，可選擇風險承擔、風險控制等策略；對於其他影響可能較重大的風險，採取風險規避、風險轉移等穩健的風險管理工具，以減少或避免風險帶來的損失。

(4) 風險管理措施完善

根據風險管理策略，結合本集團事業計劃，針對重大風險及各類風險完善風險管理措施：包括風險管理的具體目標、所需的組織領導、所需的人財資源、所涉及的管理及業務流程、所採取的風險管理工具和具體應對措施。

(5) 監督與改進

通過制定重大風險預警指標以及開展內部審計等，定期對本集團風險管理體系進行檢討和總結，實現風險管理的功效發揮和持續提升。

五、2015年主要風險及管理舉措

在風險管理體系優化方面，本集團根據監管新規初步搭建了風險偏好指標體系，加強重大風險識別與評估，深化招投標採購、銷售、工程結算等核心業務流程審計，形成風險管理職能和內部審計職能交融互動，強化風險體系支撐力。

在財務風險方面，本集團細化了資金鋪排計劃，抓好資金統籌平衡，並與銀行維持良好的合作關係，借貸比例控制在銀行規限範圍內，保障了資金需求和安全，維護了本集團投資級評級。

在運營風險方面，本集團通過不斷建立完善制度流程和權責體系，梳理不足，補充完善風險的防範控制措施，修訂及完善財務管理、成本管理、品牌、招投標方面的管理細則，降低業務操作與運營風險。

在法律合規風險方面，本集團緊扣房地產金融、事業合夥人等新領域，以及重大投融資、物業銷售、商業運營等關鍵環節，加強法務審核及廉潔監督，強化法律合規風險管控。

在信譽風險方面，加強對各類主題策劃活動的內部審核，並借助信息技術，完善對主流媒體的日常監測。

六、2016年展望及重要舉措

- (1) 本集團繼續以符合聯交所守則和業界最佳實務來提升風險管理體系：

致力於「戰略保障」的定位，圍繞本集團戰略目標及事業計劃，完善風險偏好與限額指標體系。通過識別、評估、應對、監控匯報風險和持續改善的過程，為本集團健康發展奠定基礎，促進戰略目標的實現。

堅持風險管理與業務管理相融合的理念，大力推進風險管理與日常業務工作相結合，與加強制度建設、完善流程體系相結合，在各項具體管理和業務活動中體現風險管理的思想和要求。

強化「三道防線」職能，健全風險管理體系。通過規範業務流程與內部控制強化職能部門與責任主體「第一道防線」的「管理風險」職責；不斷優化風險管理的組織方式，強化風險管理職能部門「第二道防線」的職責；充分發揮內部審計監督「第三道防線」功能。

風險管理報告

(2) 在具體風險的管理方面，通過風險識別、評估程序，本集團認為以下重大風險應予以關注(除下列風險外，亦可能存在其他本集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險)：

風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施
商業運營風險	商業管控模式、商業物業定位不恰當，影響本集團商業物業經營目標的實現的可能性。	<ol style="list-style-type: none"> 1、 加大市場研究力度，為項目的市場定位、開發策略及項目規劃提供指導性意見。 2、 高效收集市場資訊，完善商業數據庫，聘請專業機構作為合作顧問，為動態掌控商業地產信息和區域拓展提供策劃依據。
投資可研及決策風險	投資項目可行性研究缺乏完整性、準確性，或未進行全面風險辨識，可能引起項目決策失誤和本集團利益受損的風險。	<ol style="list-style-type: none"> 1、 完善投資項目資訊數據庫，輔助決策； 2、 完善可研報告編製指引，組織跨部門可行性研究報告評審，確保可研報告的規範和精準。
土地儲備風險	指本集團未合理儲備、使用土地資源，導致本集團無法實現運營目標的風險。	<ol style="list-style-type: none"> 1、 完善本集團發展規劃，充分考慮城市發展潛力和區域公司運營效率，制定區域佈局規劃； 2、 根據發展規劃，結合區域土儲情況制定年度投資計劃並落實； 3、 季度動態更新土儲及項目動態收益，盤點本集團資源。

風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施
匯率風險	指本集團因持有外匯資產或負債時，因匯率波動造成損失的風險。	<ol style="list-style-type: none"> 1、 調整融資策略，優化借款幣種結構；適當成本下考慮利用部分對沖工具； 2、 完善外匯風險通報機制，每月預測外匯波動對本集團盈利及資產的影響，及時預警和提交應對方案。
市場供求及政策風險	系統性風險，如市場供求關係、宏觀經濟政策、財稅金融政策等對本集團業務發展的影響等。	<ol style="list-style-type: none"> 1、 各職能部門、各區域公司從本專業和職責或區域市場角度出發，指定人員進行政策調整和市場變動的信息收集、分析、整理和匯報工作； 2、 從第三方機構購買房地產行業相關數據和報告，通過內部刊物、管理報告等方式進行內部共享和報送，完善快速反應和調整機制。

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 80 頁至第 176 頁越秀地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一五年十二月三十一日的綜合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 405 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。

審計涉及執行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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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 貴公司及其附屬公司於二〇一五年十二月三十一日的財務狀況，及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，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，二〇一六年二月二十九日

綜合損益表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
營業收入	5	22,115,677	15,701,739
銷售成本	6	(17,456,861)	(11,563,718)
毛利		4,658,816	4,138,021
出售投資物業收入		285,012	72,358
已售投資物業直接成本		(190,808)	(49,626)
出售投資物業收益	20	94,204	22,732
投資物業重估公平值增值淨額	17	439,781	1,404,596
其他收益淨額	7	114,421	437,009
銷售及營銷成本	6	(722,128)	(651,974)
行政開支	6	(891,292)	(840,109)
經營盈利		3,693,802	4,510,275
財務收入	8	87,729	57,278
財務費用	9	(1,127,670)	(514,322)
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 合營企業	21	18,355	(10,793)
— 聯營實體	22	323,349	360,224
除稅前盈利		2,995,565	4,402,662
稅項	10	(1,841,021)	(1,786,158)
年內盈利		1,154,544	2,616,504
應佔			
本公司權益持有人		1,012,889	2,471,255
非控股權益		141,655	145,249
		1,154,544	2,616,504
本公司權益持有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)	11		
— 基本及攤薄		0.0817	0.2329
股息	12	493,069	629,926

第89頁至第176頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合全面收入報表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
年內盈利	1,154,544	2,616,504
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	24,839	7,066
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	40,851	63,838
年內其他全面收入(除稅後)	65,690	70,904
年內全面收入總額	1,220,234	2,687,408
應佔：		
— 本公司權益持有人	1,076,357	2,538,687
— 非控股權益	143,877	148,721
	1,220,234	2,687,408

第 89 頁至第 176 頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合資產負債表

於二〇一五年十二月三十一日

	附註	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,462,807	1,286,323
投資物業	17	14,168,595	12,614,339
土地使用權	18	244,458	255,043
於合營企業的權益	21	5,134,642	1,287,803
於聯營實體的權益	22	7,083,320	6,721,324
可供出售的財務資產	23	988,875	929,622
遞延稅項資產	38	208,302	152,400
		29,290,999	23,246,854
流動資產			
發展中物業	25	40,171,217	34,134,730
持作出售物業	26	12,754,963	11,330,156
土地使用權的預付款		11,888,938	9,324,805
存貨	28	36,061	31,145
衍生金融工具	24	27	12,996
應收賬款	29	32,465	24,440
其他應收款項、預付款項及按金		1,861,832	1,450,795
可收回稅項		783,447	562,089
監控戶存款	31	5,622,570	5,074,695
現金及現金等價物	32	9,545,548	7,882,648
		82,697,068	69,828,499
持作出售的非流動資產	30	36,587	—
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	33	125,105	185,984
預收房款		13,915,464	12,046,117
其他應付款項及應計費用	34	20,374,641	10,950,353
借貸	35	5,511,795	8,415,093
應付稅項		2,607,085	2,361,554
		42,534,090	33,959,101
流動資產淨值		40,199,565	35,869,398
總資產減流動負債		69,490,564	59,116,252

綜合資產負債表

於二〇一五年十二月三十一日

	附註	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
非流動負債			
借貸	35	32,653,146	23,644,280
遞延稅項負債	38	5,275,522	5,039,661
遞延收入		61,006	62,801
其他應付款項及應計費用	34	34,686	116,082
		38,024,360	28,862,824
淨資產		31,466,204	30,253,428
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	36	12,759,402	12,759,402
其他儲備	37	542,555	464,592
保留盈利	37	16,316,219	15,879,981
		29,618,176	29,103,975
非控股權益		1,848,028	1,149,453
權益總額		31,466,204	30,253,428

代表董事會

張招興
董事

朱春秀
董事

第89頁至第176頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
經營盈利	3,693,802	4,510,275
就以下各項作出調整：		
折舊及攤銷	57,835	73,069
出售物業、廠房及設備以及土地使用權所得的(收益)/虧損	(49,618)	1,391
出售投資物業收益	(94,204)	(22,732)
投資物業重估公平值增值淨額	(439,781)	(1,404,596)
衍生金融工具的公平值虧損	12,969	34,646
遞延收入減少	(1,795)	(1,794)
持作出售物業減值撥備	251,000	—
被收購附屬公司淨資產的公平值超出收購成本的金額	(9,953)	—
被收購合營企業淨資產的公平值超出收購成本的金額	(2,163)	—
視為出售聯營公司所得的收益	(30,676)	—
物業、廠房及設備以及發展中物業減值撥備撥回	—	(23,839)
出售附屬公司所得的收益	—	(449,414)
出售可供出售財務資產的收益	—	(19,240)
營運資金變動前經營現金流量	3,387,416	2,697,766
發展中物業、持作出售物業及土地使用權預付款的增加	(4,964,893)	(7,251,557)
存貨增加	(4,916)	(20,469)
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金(增加)/減少	(94,787)	177,837
應付賬款及票據、其他應付款項及應計費用以及預收房款增加	4,906,183	2,819,349
與關聯公司的結餘的變動	21,298	67,339
應付非控股權益款項增加	152,873	192,230
營運資金的匯兌差額淨額	21,710	(12,010)
經營產生/(所用)的現金淨額	3,424,884	(1,329,515)
收取利息	81,366	57,278
支付利息	(1,860,392)	(1,639,306)
支付香港利得稅及澳門補充所得稅	(6,012)	(3)
支付中國稅項	(1,649,280)	(2,593,265)
經營業務所用的現金淨額	(9,434)	(5,504,811)

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
投資業務		
添置物業、廠房及設備	(167,365)	(323,254)
添置投資物業	(1,337,935)	(132,340)
出售投資物業所得款項淨額	273,410	68,509
收取合營企業的股息	256,551	233,822
向合營企業及聯營實體付款	(2,926,894)	(272,701)
監控戶存款增加	(547,875)	(1,755,211)
收購附屬公司，扣除收購的現金	(865,697)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	57,432	—
於一間合營企業注資	(1,126,104)	—
於聯營實體注資	—	(41,093)
出售可供出售財務資產所得款項	—	24,440
出售附屬公司	—	693,188
投資業務所用的現金淨額	(6,384,477)	(1,504,640)

第 89 頁至第 176 頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
理財活動		
非控股權益的出資	557,600	18,700
已付本公司權益持有人股息	(562,156)	(621,507)
已付非控股權益的股息	(2,902)	(2,771)
應付中間控股公司款項(減少)/增加	(526)	526
應付合營企業及聯營實體款項增加/(減少)	3,956,930	(319,533)
應付關聯公司款項減少	(13,805)	(450,619)
應收非控股權益款項增加	(223,727)	—
銀行借貸所得款項	22,176,540	16,893,370
償還銀行借貸	(18,347,713)	(10,515,687)
其他借貸所得款項	500,045	1,816,307
償還其他借貸	—	(55)
發行普通股所得款項	—	3,011,590
理財活動產生的現金淨額	8,040,286	9,830,321
現金及現金等價物的增加	1,646,375	2,820,870
年初的現金及現金等價物	7,882,576	5,054,663
現金及現金等價物的匯兌收益	16,534	7,043
年末的現金及現金等價物	9,545,485	7,882,576
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	9,545,548	7,882,648
銀行透支	(63)	(72)
	9,545,485	7,882,576

第89頁至第176頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至二〇一五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	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一五年一月一日的結餘	12,759,402	16,344,573	1,149,453	30,253,428
全面收入				
年內盈利	—	1,012,889	141,655	1,154,544
其他全面收入				
貨幣換算差額	—	24,839	—	24,839
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	38,629	2,222	40,851
其他全面收入總額	—	63,468	2,222	65,690
全面收入總額	—	1,076,357	143,877	1,220,234
與擁有人交易				
已付股息	—	(562,156)	(2,902)	(565,058)
於附屬公司注資	—	—	557,600	557,600
與擁有人交易總額	—	(562,156)	554,698	(7,458)
於二〇一五年十二月三十一日	12,759,402	16,858,774	1,848,028	31,466,204

綜合權益變動表

截至二〇一五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	
於二〇一四年一月一日的結餘	854,089	8,891,760	14,429,356	984,803	25,160,008
全面收入					
年內盈利	—	—	2,471,255	145,249	2,616,504
其他全面收入					
貨幣換算差額	—	—	7,066	—	7,066
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	—	60,366	3,472	63,838
其他全面虧損總額	—	—	67,432	3,472	70,904
全面收入總額	—	—	2,538,687	148,721	2,687,408
與擁有人交易					
於二〇一四年三月三日前					
因行使購股權而發行股份	20	101	—	—	121
因行使購股權而轉讓	235	29	(264)	—	—
於二〇一四年三月三日					
過渡至無面值制度	8,893,589	(8,891,890)	(1,699)	—	—
於二〇一四年三月三日之後					
因行使購股權而發行股份	965	—	—	—	965
於供股後發行股份	3,010,504	—	—	—	3,010,504
已付股息	—	—	(621,507)	(2,771)	(624,278)
非控股權益的出資	—	—	—	18,700	18,700
與擁有人交易總額	11,905,313	(8,891,760)	(623,470)	15,929	2,406,012
於二〇一四年十二月三十一日	12,759,402	—	16,344,573	1,149,453	30,253,428

第89頁至第176頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

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中國內地(「中國」)及香港。

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(「人民幣」)呈報。該等財務報表已於二〇一六年二月二十九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，並對按公平值列賬的投資物業、衍生金融工具及可供出售財務資產的重估而作出修訂。

於二〇一五年十二月三十一日，本公司的流動負債超出其流動資產約人民幣3,028,000,000元(二〇一四年十二月三十一日：流動負債淨值約人民幣65,000,000元)。這主要是由於若干銀行借貸約人民幣3,314,000,000元將於結算日後十二個月內到期。董事擬續新該等銀行借貸或取得額外銀行融資，以改善本集團的流動資金狀況。此外，董事亦認為本公司將能夠自其他集團公司取得足夠現金流量，以於到期日償還銀行借貸(如有必要)。董事已對其可獲知的一切相關事實作出評估，並認為與銀行的往績記錄或關係良好及本集團財務狀況強健，可提升本集團於到期時續新現有銀行借貸或取得其他足夠銀行融資及其他理財活動來源的能力。

基於本公司的現金流量預測，經考慮上文所述，本公司預計本公司有足夠現金流應對由本綜合財務報表日期起計十二個月內到期的財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團採納的經修訂準則：

以下為於二〇一五年一月一日開始的財政年度首次強制應用的現有準則的修改：

香港會計準則第 19 號(修改)	界定福利計劃－僱員供款
年度改進(二〇一〇至二〇一二年週期)	香港財務報告準則的改進
年度改進(二〇一一至二〇一三年週期)	香港財務報告準則的改進

本集團已評估採納此等於本財政年度首次生效的經修訂準則的影響並認為對本集團並無重大影響。

(b) 新香港《公司條例》(第 622 章)：

此外，新香港《公司條例》(第 622 章)第 9 部「賬目和審計」的規定已於本財政年度內生效，因此，綜合財務報表的若干資料的呈報和披露有所變動。

本綜合財務報表符合香港《公司條例》(第 622 章)的適用規定，除了第 381 條規定公司必須在其年度綜合財務報表中包括其所有子公司企業(按第 622 章附表 1 的定義)。第 381 條與香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」的規定不一致，當中第 381 條適用於根據香港財務報告準則第 10 號並非由集團控制的子公司企業。基於此原因，根據第 380(6)條下的條文，本公司不符合第 381 條的規定，且未有將該等公司視為子公司，但按附註 2.2(f) 及 2.2(g) 的會計政策相應入賬。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 已頒佈但尚未生效亦未被本集團提早採用的新準則及現有準則的修改：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號(修改)	披露計劃	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號(修改)	澄清折舊及攤銷的可接納方法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則 第41號(修改)	農業：生產性植物	二〇一六年一月一日
香港會計準則第27號(修改)	獨立財務報表的權益法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第28號及 香港財務報告準則第10號(修改)	投資者及其聯營公司或合營 企業間的銷售及注入資產	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修改)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修改)	收購合營業務權益的會計方式	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二〇一八年一月一日
年度改進(二〇一二年至 二〇一四年週期)	香港財務報告準則的改進	二〇一六年一月一日

(d) 已頒佈但尚未生效亦未被本集團提早採用的新準則及現有準則的修改：

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

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控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團當日綜合入賬。附屬公司在控制權終止當日起終止綜合入賬。

(b) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司向被收購公司的前擁有人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。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可識別淨資產已確認金額的比例，確認被收購方的非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購人先前持有的被收購人股本權益於收購日期的賬面值應按收購日期的公平值重新計量；有關重新計量產生的損益於損益確認。

本集團所轉讓的任何或然代價將在購買當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平值後續變動，將按照香港會計準則第39號規定，確認為損益或其他全面收入變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可辨認資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額直接在綜合損益表確認。

公司間交易、結餘、集團內公司間交易的收益及支出會互相抵銷。於資產確認的公司間交易產生的損益亦已對銷。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦將予抵銷。本公司會在必要時更改附屬公司之會計政策，確保與本集團採納之政策一致。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(c) 不涉及控制權變動的附屬公司所有者權益變動

不會導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即與附屬公司擁有人(以擁有人的身份)進行的交易。任何已付代價公平值與所購買相關應佔附屬公司資產淨值賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

(d) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權日期重新計量至公平值，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、合營企業或財務資產的初始賬面值。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。

(e) 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股利超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額或倘該等投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股利時須對該等投資進行減值測試。

(f) 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。根據權益法，有關投資初始按成本確認，繼而增加或減少賬面值以確認收購日後投資者分佔被投資方的溢利或虧損。本集團於聯營實體的投資包括於收購時已辨認的商譽。

倘於聯營實體的所有權權益減少但仍保留重大影響力，先前於其他綜合收益確認的金額按比例重新歸類至損益(如適用)。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(f) 聯營實體(續)

本集團應佔收購後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，投資賬面值會作出相應調整。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產生法律或推定責任或作出付款。

本集團於各報告日期釐定有否客觀證據顯示於聯營實體的投資已減值。倘已減值，則本集團按聯營實體的可收回金額與其賬面值的差額計算減值，並於綜合損益表內「應佔聯營實體溢利／(虧損)」確認有關金額。

本集團與其聯營實體之間的上下游交易產生的溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟以非相關投資者所持聯營實體的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予抵銷。聯營實體的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團採用的會計政策一致。

在聯營實體的權益攤薄收益和虧損於綜合損益表確認。

(g) 合營安排

本集團已就全部合營安排採用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，合營安排下的投資視乎各投資方的合約權利及責任分類為合營業務或合營企業。本集團已評估其合營安排的性質，並判定該等合營安排為合營企業。合營企業採用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，隨後作出調整以確認本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收益的變動。當本集團應佔合營企業虧損相當於或多於其於合營企業的權益時(包括實際上構成本集團於合營企業的投資淨額部分的任何長期權益)，本集團不會確認日後虧損，除非其已代表合營企業產生法律或推定責任或作出付款。

本集團與其合營企業之間的交易產生的未變現收益，按本集團在該合營企業的權益抵銷。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。合營企業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 重大會計政策概要(續)

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執行董事。

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。

有關借貸以及現金及現金等價物的外匯損益於綜合損益表內「財務收入或財務成本」呈列。所有其他外匯損益於損益表內「財務成本」呈列。

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增值或虧損的一部分。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) 所有因此而產生的貨幣換算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。貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

(d) 境外經營的處置和部分處置

於出售海外業務(即出售本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合營企業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實體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本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(即減少本集團於聯營實體或合營企業的擁有權益但不引致本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。

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
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，並於綜合損益表確認。

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

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)由本集團持有以取得長期租金收益或資本增值或兩者兼有，但並非由本集團佔用。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。倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義，則入賬列作投資物業。於此情況下，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(倘適用)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，公平值根據外部估值師於各報告日期所釐定公開市場價值計算。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。

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。

就自發展中物業或持作出售物業轉撥至投資物業而言，將按公平值列賬，當日物業公平值與其之前賬面值之間的任何差額將於損益內確認。轉撥至投資物業須於且僅於用途發生變更(通過開始經營租賃予另一方證明)時作出。開始經營租賃通常為用途變更的一項證據。根據對所有相關事實及情況的評估，用途變更已發生。相關事實包括但不限於本集團業務計劃、財務資源及法律規定。

2 重大會計政策概要(續)

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。

2.8 財務資產

2.8.1 分類

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,惟已結算或預期將於報告期結束後超過十二個月結算者列為非流動資產則除外。本集團的貸款及應收款項包括資產負債表中的「應收及其他應收款項」、「現金及現金等價物」以及「監控戶存款」。

(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。

2 重大會計政策概要(續)

2.8 財務資產(續)

2.8.2 確認及計量

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分轉讓時，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。

分類為可供出售的非貨幣證券的公平值變動於其他全面收入確認。

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。

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作為其他收益的一部分確認。

2.8.3 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

2 重大會計政策概要(續)

2.8 財務資產(續)

2.8.4 財務資產減值

(a) 按攤銷成本入賬的資產

本集團於各報告期末評估是否存在一項或一組財務資產減值的客觀證據。只有當存在客觀證據證明首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對一項或一組財務資產的估計未來現金流的影響可以合理估計時，該項或該組財務資產方算減值及產生減值虧損。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與財務資產之估計未來現金流(不包括尚未產生的未來信用虧損)按該財務資產原實際利率折現後的現值的差額計量。資產賬面值相應削減，虧損金額則在綜合損益表確認。倘貸款按浮動利率計息，計量任何減值虧損的貼現率則為根據合約釐定的當前實際利率。作為可行的權宜之計，本集團可利用可觀察的市場價格按工具的公平值計量減值。

貿易及其他應收款項的減值測試載於附註2.12。

倘期後減值虧損的數額減少，而減幅與減值確認後發生的事件(例如債務人的信用評級改善)有客觀關係，則撥回之前確認的減值虧損在綜合損益表確認。

(b) 可供出售財務資產

就股權投資而言，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。倘若存在有關任何證據，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。

2 重大會計政策概要(續)

2.9 衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平值初始確認，其後按公平值重新計量。倘公平值為正數值，所有衍生工具均以資產列賬；倘為負數值，則均以負債列賬。

就不合資格作對沖會計處理的衍生金融工具而言，公平值變動即時於綜合損益表確認。

2.10 發展中物業與持作出售物業

發展中物業與持作出售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。

除非發展中及持作出售物業，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。

2.11 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。

2.12 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。

應收賬款為於日常業務過程中銷售商品或提供服務而應收客戶的款項。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 重大會計政策概要(續)

2.13 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。

2.14 持作出售的非流動資產

當非流動資產的賬面值將主要通過出售交易收回且該項出售被視為極有可能發生時，則將其分類為持作出售。非流動資產按賬面值與公平值減銷售成本兩者中的較低者列賬。遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、財務資產(於附屬公司及聯營公司投資除外)及投資物業即使分類為持作出售，將繼續根據附註2其他地方所載政策計量。

2.15 應付賬款及應付票據

應付賬款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)，應付賬款及應付票據分類為流動負債，否則列作非流動負債。

應付賬款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。

2.16 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。

倘可能會提取部分或全部融資，設立貸款融資時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明可能會提取部分或全部融資，則該費用撥作資本列為流動資金服務的預付款項，於有關融資期間攤銷。

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12個月，否則借貸將被分類為流動負債。

2 重大會計政策概要(續)

2.17 借貸成本

借貸成本包括利用實際利率法計算的利息開支、已確認融資租約的財務費用、外幣借貸產生的匯兌差額(但須視為利息成本的調整)。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方可達致擬定用途或出售的資產)的一般及特定借貸成本計入該等資產的成本，直至資產已大致可作擬定用途或出售為止。

所有其他借貸成本在產生期間於損益確認。

2.18 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)。

2.19 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、聯營實體及合營企業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。管理層就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額確認。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。

僅當未來應課稅盈利可能用以抵銷暫時差異時，才確認遞延所得稅資產。

2 重大會計政策概要(續)

2.19 即期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債就附屬公司、聯營實體及合營企業投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，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。通常本集團無法控制就聯營實體的暫時性差異撥回。僅當有協議使得本集團有權控制於可預見未來的暫時性差異撥回，有關聯營公司的未分派盈利產生的應課稅暫時性差異的遞延稅項負債不會被確認。

於暫時性差異可能將於未來回撥及有足夠應課稅盈利用以抵銷暫時性差異時，則確認遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生的可扣減暫時性差異。

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，並於遞延所得稅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，乃將遞延所得稅資產及負債抵銷。

2.20 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團參加多項界定供款計劃。界定供款計劃是本集團向獨立實體支付固定供款的退休金計劃。倘基金沒有充足資產向全體僱員支付與當期或過往期間僱員服務有關的福利，則本集團亦無法定或推定責任作額外供款。

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。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。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）。

於假設預期將予歸屬的購股權數目時會計入非市場歸屬條件。總開支於歸屬期間確認，歸屬期為所有訂明的歸屬條件均獲達成的期間。

2 重大會計政策概要(續)

2.20 僱員福利(續)

(b) 以股份支付的酬金(續)

於各結算日，本集團會根據非市場歸屬條件修改其估計預期將予歸屬的購股權數目，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。

(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。本集團在以下日期：(a)本集團不可撤回該等福利要約時；及(b)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的最早者確認離職福利。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。

2.21 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 重大會計政策概要(續)

2.22 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回報估計。

- (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) 利息收入乃以實際利率法確認。倘貸款及應收款項出現減值，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。已減值貸款及應收款項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且並無進一步責任須履行。
- (h) 於能夠可靠估計建設合約的成果時，收入及成本則參照報告期末合約活動的完成進度(按工程進行迄今所產生的合約成本與估計總合約成本的比例計量)確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.23 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。

2.24 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。

2.25 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，於本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 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。

2.27 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。

2.28 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。該等保險負債的賬面值變動在綜合損益表中確認。

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。本集團於二〇一五年十二月三十一日以港元(「港元」)計值的若干現金及銀行結餘約人民幣570,000,000元(二〇一四年：人民幣578,000,000元)及銀行借貸約人民幣13,324,000,000元(二〇一四年：人民幣12,241,000,000元)以及以美元(「美元」)計值的現金及銀行結餘約人民幣106,000,000元(二〇一四年：人民幣45,000,000元)及銀行借貸約人民幣7,065,000,000元(二〇一四年：人民幣6,031,000,000元)承受由人民幣匯兌港元(「港元」)和美元(「美元」)而產生的外匯風險。本集團會密切監察外匯波動，並於適當時候採取對沖外匯風險的替代工具。

於二〇一五年十二月三十一日，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(假設概無資本化匯兌差額)則年內除稅後盈利將增加／減少約人民幣823,000,000元(二〇一四年：稅後盈利增加／減少人民幣692,000,000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) 現金流量及公平值利率風險

於二〇一五年十二月三十一日，倘借貸利率升高／降低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78,000,000元(二〇一四年：稅後盈利下跌／增加人民幣45,000,000元)，主要是由於浮息借貸的利息支出增加／減少所致。

定息票據佔總借貸約19%。

(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67,000,000元(二〇一四年：人民幣63,000,000元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(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末付的債務。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41。

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32)。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。

	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
於二〇一五年 十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	5,765,389	15,501,632	11,577,849	7,145,408	39,990,278
應付賬款及票據	125,105	—	—	—	125,105
其他應付款項及應計費用	19,925,657	36,516	—	—	19,962,173
於二〇一四年 十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	8,857,615	7,605,426	10,857,467	6,060,685	33,381,193
應付賬款及票據	185,984	—	—	—	185,984
其他應付款項及應計費用	10,556,841	84,500	37,622	—	10,678,963

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。

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理(續)

於二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
借貸總額(附註35)	38,164,941	32,059,373
減：現金及現金等價物(附註32)	(9,545,548)	(7,882,648)
債務淨額	28,619,393	24,176,725
權益總額(包括非控股權益)	31,466,204	30,253,428
資本總額	60,085,597	54,430,153
總資本負債比率	47.6%	44.4%

資本總額受限於外界資本規定而本集團於本年度已遵守資本規定。二〇一五年的資本負債率上升乃主要由於若干債務及一般企業用途再融資所致。

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。

本集團的若干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)

就本集團按公平值列賬的財務資產及負債而言，請參閱有關可供出售財務資產的附註23及有關衍生金融工具的附註24。有關按公平值計量的投資物業的披露，請參閱附註17。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

下表呈列於二〇一五年十二月三十一日本集團按公平值計量的財務資產。

	第三級 人民幣千元
資產	
衍生金融工具－認購期權	27
可供出售的財務資產	988,875
總資產	988,902

下表呈列於二〇一四年十二月三十一日本集團按公平值計量的財務資產及負債。

	第三級 人民幣千元
資產	
衍生金融工具－認購期權	12,996
可供出售的財務資產	929,622
總資產	942,618

期內估值技巧並無變化。

期內公平值層級之間並無轉換。

使用重大不可觀察的輸入資料計量公平值(第三級)

二〇一五年十二月三十一日	可供出售 的財務資產 人民幣千元	衍生金融工具 －認購期權 人民幣千元	總額 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	929,622	12,996	942,618
衍生金融工具已變現公平值虧損	—	(1,297)	(1,297)
於損益確認的未變現公平值虧損	—	(11,672)	(11,672)
於其他全面收入確認的未變現公平值變動	59,253	—	59,253
於十二月三十一日的期末結餘	988,875	27	988,902

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

使用重大不可觀察的輸入資料計量公平值(第三級)(續)

二〇一四年十二月三十一日	可供出售 的財務資產 人民幣千元	衍生金融工具 — 認購期權 人民幣千元	總額 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	842,226	47,642	889,868
出售	(5,200)	—	(5,200)
於損益確認的未變現公平值虧損	—	(34,646)	(34,646)
於其他全面收入確認的未變現公平值變動	92,596	—	92,596
於十二月三十一日的期末結餘	929,622	12,996	942,618

本集團的估值過程

本集團的財務部門包括審查獨立估值師為財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層及審核委員會(「審核委員會」)報告。管理層、審核委員會及估值師至少每六個月(與本集團的中期及年度報告日期一致)進行有關估值過程及結果的討論。

本集團就可供出售的財務資產所用主要第三級輸入值涉及流動性不足貼現。流動性不足貼現根據相關限制股票研究而量化，指應用以達致公平價值計量的最顯著不可觀察的輸入值。

本集團就補貼負債所用的主要第三級輸入值涉及貼現率。補貼款項負債以人民幣計值並於本集團確認為財務負債。補貼負債初步按公平值確認。為釐定補貼負債的公平值，本集團已應用估值模型，該模型已計及二〇一二年七月一日直至二〇一六年十二月三十一日期間因差額產生的預期未來現金流量，按本集團實際年利率4.2%折現。補貼負債隨後透過實際利率法按攤銷成本列賬。預期未來現金流量會定期修訂。補貼負債的賬面值將透過按原訂實際利率計算估計未來現金流量現值作出調整以反映實際及經修訂估計現金流量，且與其公平值合理相若。調整確認為「財務成本」。

本集團就估計認購期權衍生工具所用的主要第三級輸入值為總開發價值、到期時間、利率及預期波幅。認購期權的公平值乃利用Black-Scholes估值模式，並假設總開發價值的現值(按本集團管理層提供的時間表計算)使用二叉樹法計算。

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

財務資產及負債的公平值

以下財務資產及負債的公平值與其賬面值相若：

- 應收賬款
- 現金及現金等價物以及監控戶存款
- 其他應收款項及按金
- 其他應付款項及應計費用
- 應付賬款及票據
- 借貸
- 現金及現金等價物

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物業撇減至根據評估發展中物業及持作出售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物業之賬面值將因此而作出調整。

4 重要會計估計及判斷(續)

(c) 投資物業的公平值

投資物業的公平值乃採用估值技術釐定。判斷及假設詳情披露於附註 17。

(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 10。

(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。於釐定所得稅撥備金額及支付時間時須作出重大判斷。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。

(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。可供出售財務資產的公平值估計詳情披露於附註 23。

4 重要會計估計及判斷(續)

(i) 衍生金融工具的公平值

並無在活躍市場買賣的衍生金融工具的公平值利用估值技術釐定。本集團管理層利用多種方法，並根據各報告期末當時的市況作出假設。衍生金融工具的公平值估計詳情披露於附註24。

(j) 綜合

控制乃綜合基準。當本集團通過對另一公司營運的參與及權力而影響其盈利能力則存在控制。評估實體是否擁有對另一實體的控制涉及重大判斷。管理層已進行評估，並認為現行對其附屬公司、聯營實體及合營企業的會計處理乃屬合適。越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)列作聯營實體，原因為(其中包括)本集團僅對越秀房產基金擁有重大影響力但並無控制權。越秀房產基金的重要決策主要由一名獨立受託人及一間資產管理公司處理及監督。

本集團並無於獨立受託人擁有股權及／或對其擁有控制權。除其他主要因素外，本集團無權控制越秀房產基金的資產管理公司的董事的委任，原因是全體董事均由提名委員會提名，而該委員會多數成員為獨立非執行董事。因此，本集團對越秀房產基金無控制權。

5 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。

本集團根據香港財務報告準則第8號分類的經營及可申報分部以及營業額類別如下：

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

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

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

5 分部資料(續)

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
截至二〇一五年十二月三十一日止年度					
營業收入	21,074,165	549,668	284,937	1,154,652	23,063,422
分部間營業收入	—	(97,339)	(5,283)	(845,123)	(947,745)
來自外界客戶營業收入	21,074,165	452,329	279,654	309,529	22,115,677
分部業績	2,991,597	15,855	675,105	3,759	3,686,316
折舊及攤銷	(46,468)	(437)	—	(10,930)	(57,835)
投資物業重估公平值增值淨額	—	—	439,781	—	439,781
應佔以下公司的盈利：					
— 合營企業	18,355	—	—	—	18,355
— 聯營實體	2,905	—	275,282	45,162	323,349
	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	房地產 投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一四年十二月三十一日止年度					
營業收入	14,811,011	478,338	250,017	1,106,035	16,645,401
分部間營業收入	—	(80,870)	(5,206)	(857,586)	(943,662)
來自外界客戶營業收入	14,811,011	397,468	244,811	248,449	15,701,739
分部業績	2,676,262	13,585	1,498,865	20,692	4,209,404
折舊及攤銷	(58,757)	(440)	—	(13,872)	(73,069)
投資物業重估公平值增值	—	—	1,404,596	—	1,404,596
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 合營企業	(10,793)	—	—	—	(10,793)
— 聯營實體	5,093	—	337,347	17,784	360,224

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
於二〇一五年十二月三十一日					
分部資產	83,153,011	542,040	14,168,595	422,808	98,286,454
於合營企業的權益	5,134,642	—	—	—	5,134,642
於聯營實體的權益	714,605	—	6,191,003	177,712	7,083,320
可申報分部總資產	89,002,258	542,040	20,359,598	600,520	110,504,416
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	163,887	3,018	1,337,935	460	1,505,300
於二〇一四年十二月三十一日					
分部資產	67,439,095	455,924	12,614,339	390,443	80,899,801
於合營企業的權益	1,287,803	—	—	—	1,287,803
於聯營實體的權益	534,007	—	6,054,786	132,531	6,721,324
可申報分部總資產	69,260,905	455,924	18,669,125	522,974	88,908,928
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	320,889	2,123	132,340	242	455,594

附註：非流動資產指除金融工具(金融工具包括合營企業權益及聯營公司權益)及遞延稅項資產外之非流動資產。

5 分部資料(續)

下文載列總分部業績與除稅前盈利總額的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
分部業績	3,686,316	4,209,404
未分配經營成本(附註)	(106,935)	(136,138)
其他收益淨額	114,421	437,009
經營盈利	3,693,802	4,510,275
財務收入	87,729	57,278
財務成本	(1,127,670)	(514,322)
應佔以下公司盈利／(虧損)：		
— 合營企業	18,355	(10,793)
— 聯營實體	323,349	360,224
除稅前盈利	2,995,565	4,402,662

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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
可申報分部總資產	110,504,416	88,908,928
遞延稅項資產	208,302	152,400
可收回稅項	783,447	562,089
企業資產	528,489	3,451,936
總資產	112,024,654	93,075,353

財務報表附註

5 分部資料(續)

	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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
香港	124,705	116,551	2,005,058	2,361,614
中國	21,990,972	15,585,188	108,444,619	86,539,475
海外地區	—	—	54,739	7,839
	22,115,677	15,701,739	110,504,416	88,908,928
未分配資產			1,520,238	4,166,425
			112,024,654	93,075,353

於二〇一五年十二月三十一日，位於中國的非流動資產總值(不包括金融工具及遞延所得稅資產)為人民幣27,081,000,000元(二〇一四年：人民幣21,175,000,000元)，位於香港的非流動資產總值為人民幣1,013,000,000元(二〇一四年：人民幣990,000,000元)。

截至二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止年度，本集團並無擁有任何單一客戶交易價值超過外界銷售總額的10%。

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：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
廣告及宣傳開支	626,328	553,364
營業稅及其他徵費	1,341,179	993,342
已計入銷售成本的已出售物業成本	15,409,565	9,917,073
已計入銷售成本的存貨成本	37,283	30,501
投資物業產生的直接經營開支		
— 帶來租金收入	107,659	106,868
— 並無帶來租金收入	324	322
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	47,148	62,147
— 租賃物業、廠房及設備	102	64
土地使用權攤銷(附註18)	10,585	10,858
經營租賃—土地及樓宇	66,465	85,459
核數師酬金	5,996	6,500
僱員福利開支(附註13)	1,082,964	938,840
持作出售物業減值撥備	251,000	—
物業、廠房及設備減值撥備撥回(附註16)	—	(2,647)
發展中物業減值撥回	—	(21,192)

7. 其他收益淨額

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
出售附屬公司所得的收益	—	449,414
被收購附屬公司淨資產的公平值超出收購成本的金額(附註19)	9,953	—
視為出售聯營實體所得的收益	30,676	—
被收購合營企業淨資產的公平值超出收購成本的金額	2,163	—
出售可供出售財務資產所得的收益	—	19,240
出售物業、廠房及設備所得收益	49,618	—
政府補助	19,269	—
衍生金融工具的公平值虧損	(12,969)	(34,646)
其他	15,711	3,001
	114,421	437,009

財務報表附註

8 財務收入

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	81,366	57,278
五年內可償還的補貼款項負債公平值增值	6,363	—
	87,729	57,278

9 財務費用

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 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	1,232,323	1,138,546
五年後可全額償還的銀行借貸的利息	284,289	109,772
五年內可全額償還的來自關聯公司的借貸利息	29,647	65,970
五年內可全額償還的其他借貸的利息	179,446	69,865
五年後可全額償還的其他借貸的利息	134,687	148,995
五年內可償還的來自補貼款項負債的利息開支	—	6,711
五年內可償還的補貼款項負債公平值虧損	—	99,447
理財活動產生的淨外匯虧損	1,019,423	7,525
所產生的借貸成本總額	2,879,815	1,646,831
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)	(1,752,145)	(1,132,509)
	1,127,670	514,322

附註：年內已撥充資本的借貸成本按4.15%的加權平均年資本化率計算(二〇一四年：每年5.54%)。

10 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一四年：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%(二〇一四年：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%(二〇一四年：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：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	3,429	5,769
澳門補充所得稅	9,760	—
中國企業所得稅	777,140	437,873
中國土地增值稅	932,284	1,681,596
過往年度超額撥備	(124)	(484)
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	157,971	617,403
中國土地增值稅	(153,229)	(1,170,456)
未分派盈利的代扣企業所得稅	113,790	214,457
	1,841,021	1,786,158

財務報表附註

10 稅項(續)

本集團的除稅前盈利減應佔聯營實體及合營企業盈利及虧損的稅項，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：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
除稅前盈利減應佔聯營實體及合營企業損益	2,653,861	4,053,231
按中國企業所得稅稅率 25%(二〇一四年：25%)計算	663,465	1,013,308
不同稅率的影響	79,620	31,224
毋須課稅的收入	(43,163)	(37,614)
不可扣稅的開支	176,755	102,030
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	266,387	53,159
過往年度超額撥備	(124)	(484)
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(194,764)	(136,693)
代扣企業所得稅	113,790	214,457
	1,061,966	1,239,387
土地增值稅	779,055	546,771
稅項支出	1,841,021	1,786,158

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。

	二〇一五年	二〇一四年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	1,012,889	2,471,255
已發行普通股加權平均數(千股)	12,401,307	10,610,052
每股基本盈利(人民幣元)	0.0817	0.2329

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。由於截至二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

12 股息

於二〇一五年已付的股息約為人民幣562,000,000元(二〇一四年：人民幣622,000,000元)。董事建議分別派發每股普通股0.019港元的末期股息，總額約人民幣198,000,000元。該股息將於二〇一六年六月八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。

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.029港元等值人民幣0.024元 (二〇一四年：0.049港元等值人民幣0.039元)	294,648	362,418
擬派末期股息每股普通股0.019港元等值人民幣0.016元 (二〇一四年：0.027港元等值人民幣0.022元)	198,421	267,508
	493,069	629,926

13 僱員福利開支

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	837,240	714,274
退休金(界定供款計劃)	66,654	58,418
醫療福利成本(界定供款計劃)	30,092	22,706
社會保障成本	83,315	77,385
解僱補償	572	666
員工福利	65,091	65,391
	1,082,964	938,840

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1,500港元(二〇一四年六月一日之前：1,250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。

財務報表附註

13 僱員福利開支(續)

退休金計劃安排(續)

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 董事利益及權益

(a) 董事酬金

每名董事的酬金載列如下：

二〇一五年十二月三十一日

董事姓名	就個人擔任本公司或其附屬公司的董事職務而支付或收取的酬金								合共 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 (附註 a(iv)) 人民幣千元	退休金 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	其他福利的 估計貨幣價值 (附註 a(v)) 人民幣千元	就接受董事 職位而支付或 收取的薪酬 人民幣千元	就董事擔任 其他有關 本公司或 其附屬公司 事務的管理 職務而支付或 收取的薪酬 人民幣千元	
張招興	—	1,540	6,331	53	399	—	—	—	8,323
朱春秀	—	1,540	3,973	58	467	—	—	—	6,038
林昭遠(附註 a(i))	—	248	1,044	—	34	—	—	—	1,326
李鋒	—	1,490	1,631	92	110	—	—	—	3,323
歐俊明	—	1,490	1,631	92	111	—	—	—	3,324
歐韶(附註 a(i))	—	223	619	73	—	21	—	—	936
唐壽春(附註 a(ii))	—	787	1,846	44	—	—	—	—	2,677
陳志鴻(附註 a(ii))	—	1,175	5,204	80	—	98	—	—	6,557
余立發	300	—	—	—	—	—	—	—	300
李家麟	236	—	—	—	—	—	—	—	236
劉漢銓	236	—	—	—	—	—	—	—	236
總額	772	8,493	22,279	492	1,121	119	—	—	33,276

14 董事利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

二〇一四年十二月三十一日(重列)

董事姓名	就個人擔任本公司或其附屬公司的董事職務而支付或收取的酬金							就董事擔任 其他有關 本公司或 其附屬公司 事務的管理 職務而支付或 收取的薪酬 人民幣千元	合共 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 (附註 a(iv)) 人民幣千元	退休金 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	其他福利的 估計貨幣價值 (附註 a(v)) 人民幣千元	就接受董事 職位而支付或 收取的薪酬 人民幣千元		
張招興	—	1,540	7,528	104	386	—	—	—	9,558
朱春秀	—	1,540	2,886	43	834	—	—	—	5,303
李鋒(附註 a(iii))	—	918	2,186	54	139	—	—	—	3,297
歐俊明(附註 a(iii))	—	918	2,186	54	174	—	—	—	3,332
唐壽春	—	1,224	1,841	93	139	—	—	—	3,297
陳志鴻	—	1,410	6,140	72	—	120	—	—	7,742
余立發	230	—	—	—	—	—	—	—	230
李家麟	230	—	—	—	—	—	—	—	230
劉漢銓	230	—	—	—	—	—	—	—	230
總額	690	7,550	22,767	420	1,672	120	—	—	33,219

先前按照前身公司條例披露截至二〇一四年十二月三十一日止年度董事酬金的若干比較資料已予重列，以符合香港公司條例(第622章)的新範疇及規定。

附註：

- (i) 於二〇一五年十一月十日獲委任
- (ii) 於二〇一五年十一月十日辭任
- (iii) 於二〇一四年三月二十一日獲委任。
- (iv) 酌情花紅以本集團的財務表現釐定。
- (v) 其他福利可能包括員工宿舍。

14 董事利益及權益(續)

(b) 董事的離職福利

年內，概無就董事終止董事服務而直接或間接向董事支付或作出任何付款或福利；亦無任何應付款項(二〇一四年：無)。

(c) 就獲取董事服務而向第三方支付代價

年內，概無就獲取董事服務而已付第三方或第三方應收的代價(二〇一四年：無)。

(d) 有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

年內，概無以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易(二〇一四年：無)。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於年度結束時或年內任何時間，本公司董事概無在與本公司所簽訂並與本公司業務有關的任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益(二〇一四年：無)。

15 董事及高級管理層酬金

於截至二〇一五年及二〇一四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。

於截至二〇一五年及二〇一四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，其酬金已載於附註14分析。

16 物業、廠房及設備

	土地 人民幣千元 (附註)	樓宇 人民幣千元	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
於二〇一四年一月一日						
成本	408,419	520,618	447,935	128,102	85,142	1,590,216
累計折舊及減值	(163,004)	(261,946)	—	(82,057)	(60,130)	(567,137)
賬面淨值	245,415	258,672	447,935	46,045	25,012	1,023,079
截至二〇一四年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	245,415	258,672	447,935	46,045	25,012	1,023,079
匯兌差額	926	325	—	(307)	1	945
添置	—	4,273	304,664	12,860	1,457	323,254
出售	—	(557)	—	(235)	(599)	(1,391)
折舊	(18,816)	(23,157)	—	(13,412)	(6,826)	(62,211)
減值撥回	—	2,647	—	—	—	2,647
年末賬面淨值	227,525	242,203	752,599	44,951	19,045	1,286,323
於二〇一四年十二月三十一日						
成本	409,660	526,938	752,599	139,038	83,556	1,911,791
累計折舊及減值	(182,135)	(284,735)	—	(94,087)	(64,511)	(625,468)
賬面淨值	227,525	242,203	752,599	44,951	19,045	1,286,323

財務報表附註

16 物業、廠房及設備(續)

	土地 人民幣千元 (附註)	樓宇 人民幣千元	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
截至二〇一五年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	227,525	242,203	752,599	44,951	19,045	1,286,323
匯兌差額	13,990	2,481	—	746	5	17,222
添置	—	4,318	148,248	13,462	1,337	167,365
出售	—	(3,913)	—	(616)	(3,285)	(7,814)
折舊	(5,694)	(20,029)	—	(15,065)	(6,462)	(47,250)
轉撥自投資物業(附註17)	—	83,548	—	—	—	83,548
轉撥至持作出售非流動資產(附註30)	—	(36,587)	—	—	—	(36,587)
年末賬面淨值	235,821	272,021	900,847	43,478	10,640	1,462,807
於二〇一五年十二月三十一日						
成本	435,251	576,271	900,847	150,433	78,685	2,141,487
累計折舊及減值	(199,430)	(304,250)	—	(106,955)	(68,045)	(678,680)
賬面淨值	235,821	272,021	900,847	43,478	10,640	1,462,807

附註：本集團的所有土地均位於香港，租賃年期50年以下。

本集團總賬面值為人民幣627,000,000元(二〇一四年：人民幣883,000,000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42)。

17 投資物業

	竣工投資物業		發展中	總額
	中國	香港	投資物業	
	人民幣千元	人民幣千元	中國 人民幣千元	
於二〇一五年一月一日的年初結餘	6,877,110	686,229	5,051,000	12,614,339
匯兌差額	—	39,294	—	39,294
添置	1,153,873	—	184,062	1,337,935
出售	(113,741)	(65,465)	—	(179,206)
轉撥	3,925,000	—	(3,925,000)	—
轉撥至物業、廠房及設備(附註16)	(83,548)	—	—	(83,548)
公平值增值淨額(附註)	388,006	30,837	20,938	439,781
於二〇一五年十二月三十一日 的年末結餘	12,146,700	690,895	1,331,000	14,168,595

	竣工投資物業		發展中	總額
	中國	香港	投資物業	
	人民幣千元	人民幣千元	中國 人民幣千元	
於二〇一四年一月一日的年初結餘	7,076,920	640,455	2,502,000	10,219,375
匯兌差額	—	(331)	—	(331)
添置	6,874	—	125,466	132,340
出售	(45,777)	—	—	(45,777)
轉撥自發展中物業	—	—	2,492,136	2,492,136
轉撥至發展中物業	—	—	(1,588,000)	(1,588,000)
公平值增值(附註)	(160,907)	46,105	1,519,398	1,404,596
於二〇一四年十二月三十一日 的年末結餘	6,877,110	686,229	5,051,000	12,614,339

附註：年末持有資產的未變現收益或虧損應佔的公平值增值約人民幣440,000,000元(二〇一四年：人民幣1,405,000,000元)已計入損益。

17 投資物業(續)

本集團的估值過程

本集團按公平值計量其投資物業。投資物業由漢華評值有限公司(「漢華評值有限公司」)於二〇一五年十二月三十一日重新估值，該公司為與本集團無關聯的獨立合資格估值師，持有受認可的相關專業資格及於所估值投資物業所處地區及部門擁有近期經驗。就所有投資物業而言，其現時的使用等於最高及最佳使用。

本集團的財務部門包括審查獨立估值師為財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層及審核委員會(「審核委員會」)報告。管理層、審核委員會及估值師至少每六個月(與本集團的中期及年度報告日期一致)進行有關估值過程及結果的討論。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實所有獨立估值報告的主要輸入值；
- 與過往年度估值報告比較評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

採用其他可觀察重大輸入值的公平值計量

竣工投資物業的公平值一般採用收入資本化法計量。該估值方法乃基於透過採用適當的資本化率(自分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求或期望得出)將收入淨額及復歸收入潛力資本化。估值所採用的現行的市場租金乃參照目標物業及其他可資比較物業內的近期租賃。

中國的開發中投資物業公平值一般採用剩餘法計量。該估值方法為透過參照透過扣減開發成本及開發商的盈利以及來自建議開發(假設已於估值日期完工)估計資本價值的風險而計算的開發潛力對開發中投資物業進行估值的必要方法。

本年度的估值技術並無變化。

於二〇一五年十二月三十一日，所有投資物業均已計入三級公平值層級。

17 投資物業(續)

用於釐定公平值的重大輸入值

說明	於二〇一五年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍
中國在建投資物業	1,331,000	殘值法	(1) 市價 (2) 開發商利潤 (3) 風險保證金	(1) 每平方米人民幣8,800元至每 平方米人民幣32,000元 (2) 人民幣36,000,000元至人民 幣118,000,000元 (3) 4.35%
中國竣工投資物業	12,146,700	比較法、收益 資本化法及 貼現現金流量法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率 (3) 貼現率	(1) 每月每平方米人民幣20元至 每月每平方米人民幣760元 (2) 4.5%至11.5% (3) 13.0%
香港竣工投資物業	690,895	比較法、收益 資本化法及 貼現現金流量法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率 (3) 貼現率	(1) 每月每平方呎6港元至每 月每平方呎300港元 (2) 3.7%至4.5% (3) 9.0%
說明	於二〇一四年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍
中國在建投資物業	5,051,000	殘值法	(1) 市價 (2) 開發商利潤 (3) 風險保證金	(1) 每平方米人民幣9,600元至每 平方米人民幣35,000元 (2) 人民幣60,000,000元至人民 幣492,000,000元 (3) 5.6%至6.0%
中國竣工投資物業	6,877,110	比較法、收益資本化 法及貼現現金流量法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率 (3) 貼現率	(1) 每月每平方米人民幣20元至 每月每平方米人民幣680元 (2) 8.0%至11.5% (3) 13.0%
香港竣工投資物業	686,229	比較法、收益資本化 法及貼現現金流量法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率 (3) 貼現率	(1) 每月每平方呎6港元至每 月每平方呎300港元 (2) 3.7%至4.5% (3) 9.0%

財務報表附註

17 投資物業(續)

用於釐定公平值的重大輸入值(續)

不可觀察輸入值之間存在相互關係。預計空置率或會影響收益，導致空置率愈高則收益愈高。就在建投資物業而言，令物業特色增加的建築成本上升或會令日後的租金價值上升。日後租金收入增加或會與成本較高相關。倘餘下租賃年期增加，則收益或會減少。

資本化比率及貼現率乃由漢華評值有限公司根據所估物業的風險狀況而估計。該等比率越高，則公平值越低。

現行市場租金乃根據於目標物業及其他可資比較物業內近期租金估計。租金越低，則公平值越低。

估計成本在很大程度上與本集團根據管理層經驗及對市場狀況的了解而作出的內部預算一致。成本及保證金越高，則公平值越低。

於二〇一五年十二月三十一日，總賬面淨值為人民幣55.38億元(二〇一四年：人民幣106.82億元)的投資物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註42)。

本集團於投資物業的權益按賬面淨值分析如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
於香港持有：		
10至50年的租賃	690,895	686,229
於香港以外持有(附註)：		
10至50年的租賃	13,477,700	11,928,110
	14,168,595	12,614,339

附註：香港以外的物業包括位於中國的物業。

18 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：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
年初	255,043	265,901
攤銷	(10,585)	(10,858)
年末	244,458	255,043

18 土地使用權(續)

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
分析為：		
中國非即期	244,458	255,043

本集團於土地使用權的賬面淨值分析如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
於中國：		
10至50年的土地使用權	244,458	255,043

於二〇一五年十二月三十一日，總賬面淨值約為人民幣700萬元(二〇一四年：人民幣1,800萬元)的土地使用權已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註42)。

19 業務合併

- (a) 於二〇一四年十二月二十九日，本集團與廣州越秀諾成實業投資合夥企業(有限合夥)(為本集團最終控股公司的聯營實體)訂立協議，據此，本集團有條件同意收購佛山市禪城區越輝房地產開發有限公司(「被收購方」)80%的股權，現金代價約為人民幣5.45億元。該項交易已於二〇一五年五月二十日(「完成日期」)完成。

收購一間附屬公司取得的資產淨值及資產淨值的公平值高出收購成本的部分詳情如下：

	人民幣千元
已付現金收購代價(附註)	544,912
已收購可識別資產淨值的公平值(見下文)	(550,971)
收購一間附屬公司資產淨值的公平值高出收購成本的部分	(6,059)

附註：

已付代價以人民幣計值，約為人民幣544,912,000元。

財務報表附註

19 業務合併(續)

(a) (續)

所收購可識別資產淨值的已確認金額如下：

	人民幣千元
發展中物業	1,872,000
現金及現金等價物	42,059
其他資產	19,451
應付賬款及應計費用	(270,407)
借貸	(1,067,200)
遞延所得稅負債	(44,932)
本集團收購 80% 股權應佔可識別資產淨值	<u>550,971</u>

有關收購一間附屬公司產生的現金及現金等價物流出淨額分析

	人民幣千元
已付現金	544,912
購入的現金及銀行結餘	(52,574)
	<u>492,338</u>

自完成日期以來，綜合損益表內概無計入由被收購方貢獻的任何營業收入。

倘被收購方於二〇一五年一月一日綜合入賬，本集團綜合損益表內不會計入任何營業收入或盈利。

- (b) 於二〇一五年八月三十一日，本集團與深圳市越秀鵬程房地產投資合夥企業(有限合夥)(為本集團最終控股公司的聯營實體)訂立協議，據此，本集團有條件同意收購杭州越輝房地產開發有限公司(「被收購方」) 80% 的股權，現金代價約為人民幣 1.95 億元。該項交易已於二〇一五年十月一日(「完成日期」)完成。

收購一間附屬公司取得的資產淨值及資產淨值的公平值高出收購成本的部分詳情如下：

	人民幣千元
已付現金收購代價(附註)	194,846
已收購可識別資產淨值的公平值(見下文)	(196,794)
收購一間附屬公司資產淨值的公平值高出收購成本的部分	<u>(1,948)</u>

附註：

已付代價以人民幣計值，約為人民幣 194,846,000 元。

19 業務合併(續)

(b) (續)

所收購可識別資產淨值的已確認金額如下：

	人民幣千元
發展中物業	603,440
現金及現金等價物	16,205
其他資產	440
應付賬款及應計費用	(423,291)
本集團收購 80% 股權應佔可識別資產淨值	<u>196,794</u>

有關收購一間附屬公司產生的現金及現金等價物流出淨額分析

	人民幣千元
已付現金	194,846
購入的現金及銀行結餘	(20,256)
	<u>174,590</u>

自完成日期以來，綜合損益表內概無計入由被收購方貢獻的任何營業收入。

倘被收購方於二〇一五年一月一日綜合入賬，本集團綜合損益表內不會計入任何營業收入或盈利。

- (c) 於二〇一五年八月三十一日，本集團與廣州越秀仁達二號實業投資合夥企業(有限合夥)(為本集團最終控股公司的聯營實體)訂立協議，據此，本集團有條件同意收購杭州越港實業投資有限公司(「被收購方」) 90% 的股權，現金代價約為人民幣 3.73 億元。該項交易已於二〇一五年十月一日(「完成日期」)完成。

收購一間附屬公司取得的資產淨值及資產淨值的公平值高出收購成本的部分詳情如下：

	人民幣千元
已付現金收購代價(附註)	372,739
已收購可識別資產淨值的公平值(見下文)	(374,685)
收購一間附屬公司資產淨值的公平值高出收購成本的部分	<u>(1,946)</u>

附註：

已付代價以人民幣計值，約為人民幣 372,739,000 元。

財務報表附註

19 業務合併(續)

(c) (續)

所收購可識別資產淨值的已確認金額如下：

	人民幣千元
發展中物業	1,137,150
現金及現金等價物	156,573
其他資產	74,001
應付賬款及應計費用	(993,039)
本集團收購90%股權應佔可識別資產淨值	<u>374,685</u>

有關收購一間附屬公司產生的現金及現金等價物流出淨額分析

	人民幣千元
已付現金	372,739
購入的現金及銀行結餘	(173,970)
	<u>198,769</u>

自完成日期以來，綜合損益表內概無計入由被收購方貢獻的任何營業收入。

倘被收購方於二〇一五年一月一日綜合入賬，本集團綜合損益表內不會計入任何營業收入或盈利。

20 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2.85億元(二〇一四年：人民幣7,200萬元)，產生淨收益總額約為人民幣9,400萬元(二〇一四年：人民幣2,300萬元)。

21 於合營企業的權益

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
於合營企業的投資		
於一月一日	496,492	507,285
添置	1,123,941	—
被收購合營企業淨資產的公平值超出收購成本的金額	2,163	—
應佔盈利／(虧損)	18,355	(10,793)
於二〇一五年十二月三十一日	1,640,951	496,492
應收合營企業款項(附註43(c))	3,494,690	792,310
減：應收合營企業款項減值撥備	(999)	(999)
	3,493,691	791,311
總計	5,134,642	1,287,803

本集團所持有的合營企業擁有的股本僅包括由本集團直接持有的普通股。所有合營企業均為私營公司，其股份並無任何市場報價。

於二〇一五年十二月三十一日本集團合營企業的詳情載於第175頁。

下文所載為本集團於合營企業的權益(採用權益法入賬)總財務資料概要。

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
資產		
非流動資產	106,635	27,754
流動資產	6,310,450	1,650,220
	6,417,085	1,677,974
負債		
非流動負債	(231,864)	(164,464)
流動負債	(4,544,270)	(1,017,018)
	(4,776,134)	(1,181,482)
淨資產	1,640,951	496,492
收益	109,639	—
開支	(85,458)	(10,835)
除稅前盈利／(虧損)	24,181	(10,835)
稅項	(5,826)	42
年內盈利／(虧損)	18,355	(10,793)

若干現金及現金等價物乃於中國持有並受當地匯兌管制法規的規限。該等當地匯兌管制法規對自該國家輸出資本作出限制。

財務報表附註

21 於合營企業的權益(續)

於二〇一五年十二月三十一日，本集團的合營企業並無任何重大資本承擔(二〇一四年：無)。

並無任何與本集團於合營企業的權益有關的或然負債。

22 於聯營實體的權益

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
應佔資產淨值	4,502,027	4,364,545
遞延基金單位(附註)	2,129,581	2,129,581
應收聯營實體款項(附註43(c))	451,712	227,198
於聯營實體的權益	7,083,320	6,721,324

附註：有關出售 Tower Top Development Limited (「Tower Top」)給越秀房產基金，自二〇一六年十二月三十一日起，本集團將於每年十二月三十一日收取來自越秀房產基金的若干數目基金單位。每年將收取的基金單位數目限於可向本集團發行，而不會觸發本集團根據收購守則規則26就本集團於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任的基金單位最高數目。

遞延基金單位為業務收購代價的部分。將向本集團發行的基金單位數目於出售日釐定，日後不得更改。此實際上是在事先收到代價後，交付固定數目基金單位的預付遠期合約。遞延基金單位安排並無現金選擇權或衍生成份。此乃合約安排，以根據發行時間表實質發行基金單位，並無贖回選擇權。遞延基金單位一旦發行，將使本集團對越秀房產基金的投票權／獲派股息權生效。

越秀房產基金作為聯營實體入賬，因為本集團(其中包括)僅對越秀房產基金擁有重大影響力而無控制權。越秀房產基金的關鍵決策主要由一名獨立受託人及一間資產管理公司處理及監控。本集團於該獨立受託人並無股權及／或不對該獨立受託人擁有控制權。此外，由於本集團並無任何權力委任越秀房產基金的資產管理公司的董事，本集團並不控制越秀房產基金的管理人。因此，本集團亦不控制越秀房產基金。

本集團於其聯營實體的權益的總財務資料概要如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
收益	798,569	734,071
稅後盈利	323,349	360,224
資產	13,115,831	10,964,539
負債	(8,613,804)	(6,599,994)
淨資產	4,502,027	4,364,545

本集團於二〇一五年十二月三十一日的聯營實體的詳情載於第176頁。

22 於聯營實體的權益(續)

所有本集團於聯營實體持有的權益均非上市，惟於一間重大聯營實體越秀房產基金的投資於香港聯交所上市除外，該投資賬面值約為人民幣40.61億元(二〇一四年：人民幣39.26億元)。於該聯營實體權益的公平值約為人民幣36.58億元(二〇一四年：人民幣31.32億元)。下文所載為本集團重大聯營實體(採用權益法入賬)的財務資料概要。

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
非流動資產	28,178,385	23,700,045
現金及現金等價物	682,596	986,300
其他流動資產(不包括現金及現金等價物)	474,071	676,259
總資產	29,335,052	25,362,604
非流動負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(11,935,916)	(10,555,845)
流動負債	(3,906,020)	(1,578,105)
總負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(15,841,936)	(12,133,950)
基金單位持有人應佔淨資產	(13,400,472)	(13,141,954)
總負債	(29,242,408)	(25,275,904)
淨資產	92,644	86,700
收益	1,709,645	1,571,168
折舊及攤銷	(151,800)	(148,144)
財務收入	44,963	165,497
財務開支	(793,232)	(381,203)
除所得稅前盈利	1,000,716	1,105,243
所得稅開支	(260,033)	(177,276)
與基金單位持有人交易前的稅後盈利	740,683	927,967
與基金單位持有人交易	(838,171)	(1,014,632)
與基金單位持有人交易後的除所得稅後虧損	(97,488)	(86,665)
其他全面收入	103,432	90,065
全面收入總額	5,944	3,400
已收股息	(256,551)	(233,822)

財務報表附註

22 於聯營實體的權益(續)

所呈報財務資料概要與本集團於一間重大聯營實體投資的賬面值的對賬如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
於一月一日的基金單位持有人應佔淨資產	13,141,954	12,669,468
發行基金單位	100,754	101,786
與基金單位持有人交易	838,171	1,014,632
向基金單位持有人支付的分派	(680,407)	(643,932)
於十二月三十一日的淨資產	13,400,472	13,141,954
遞延基金單位持有人應佔淨資產	(2,129,581)	(2,129,581)
基金單位持有人應佔淨資產	11,270,891	11,012,373
於聯營實體的權益	37.10%	36.45%
賬面值	4,061,422	3,925,710

約為人民幣5.72億元的現金及現金等價物乃於中國持有並受當地匯兌管制法規的規限。該等當地匯兌管制法規對自該國家輸出资本作出限制。

於二〇一五年十二月三十一日，本集團聯營實體擁有資本承擔為人民幣4,600萬元(二〇一四年：人民幣5,600萬元)。

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23.60億元(二〇一四年：人民幣32.90億元)的擔保，有效期於銀團貸款獲悉數償還後滿兩年當日屆滿。

本公司於一間聯營實體的權益指於越秀房託資產管理有限公司的權益。

23 可供出售的財務資產

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
年初	929,622	842,226
出售	—	(5,200)
於其他全面收入入賬的公平值增加	59,253	92,596
年末	988,875	929,622

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。

23 可供出售的財務資產(續)

所持普通股的公平值乃採用類比公眾公司法計算。在應用該方法時本集團已選出相同或類似行業中的可資比較公眾公司，為有關投資者願意買賣該行業公司權益的價值提供客觀證據，並利用為其投資相關表現計量的適合估值倍數得出結論。

估值倍數來自所呈報的盈利及期末同行集團內公司的股票價格。於應用估值倍數時，計算出價格對盈利倍數及價值對賬面值倍數後作為其投資相關表現的計量。本集團亦調整所示公平值以反映較上市同行集團的流動性不足的貼現(倘本集團確定市場參與者在為投資定價時會將其納入考慮範圍)。流動性不足貼現根據相關限制股票研究而量化，指應用以達致權益證券公平價值計量的最顯著不可觀察的輸入值。本集團釐定40%的流動性不足貼現為重大不可觀察的輸入值。

倘流動性不足貼現將變至+0.5%或-0.5%，則投資及其他全面收入的公平值將減少或增加約人民幣8百萬元(二〇一四年：人民幣8百萬元)。管理層認為，其他不可觀察輸入值的合理可能變動會導致估計公平值大幅變動。

24. 衍生金融工具

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
認購期權	27	12,996

本集團於數個聯營實體及一間合營企業作出投資。該等聯營實體及合營企業間接投資於透過成立項目公司於中國收購的若干土地。

根據本集團與聯營實體及合營企業的其他投資者(「其他方」)訂立的合作協議條款，本集團獲其他方授予認購期權以按協定代價收購所有相關項目公司的全部股權。認購期權可於各合作協議規定的期間內行使，行使價等於其他方在項目公司的出資總額加每年不超過12%的回報率。

認購期權歸類為衍生金融工具，並按公平值入賬。認購期權的公平值乃利用Black-Scholes估值模式，並假設各項目公司總開發價值的現值(按本集團管理層提供的時間表計算)使用二叉樹法計算，並遵循Geometric Brownian動議，本集團及其他方均有權利(但並無義務)發展相應的地塊。

財務報表附註

24. 衍生金融工具(續)

該模式使用以下輸入值：總開發價值、到期時間、利率及預期波幅。

於二〇一五年十二月三十一日計量認購期權所用的顯著不可觀察的輸入值如下：

	變動影響	
	上升0.5% 人民幣千元	下跌0.5% 人民幣千元
預期波幅	784	(27)

認購期權的預期波幅為1.91%。波幅較高，認購期權價值會上升。

所面臨的最大信貸風險為衍生財務資產的賬面值。本年度的收益總額於綜合損益表內「其他收益淨額」下入賬。

25 發展中物業

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
發展中物業	40,171,217	34,134,730

發展中物業主要位於中國。

於二〇一五年十二月三十一日，本集團約人民幣297.75億元(二〇一四年：人民幣237.64億元)的發展中物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註42)。

26 持作出售物業

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
持作出售物業	12,754,963	11,330,156

持作出售物業主要位於中國。

於二〇一五年十二月三十一日，本集團的持作出售物業約人民幣3.38億元(二〇一四年：人民幣3.44億元)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註42)。

減值撥備人民幣2.51億元(二〇一四年：無)確認為開支並計入「銷售成本」。

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：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
一年內	33,508	71,766
一年至五年內	48,136	30,707
	81,644	102,473

28 存貨

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
在製品	33,231	28,331
製成品	2,830	2,814
	36,061	31,145

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本約為人民幣37,000,000元(二〇一四年：人民幣31,000,000元)。

29 應收賬款

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
應收賬款	41,751	33,726
減：應收賬款減值撥備	(9,286)	(9,286)
	32,465	24,440

應收賬款的公平值與其賬面值相若。

於二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日，自發票日期起應收賬款的賬齡分析如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
零至三十日	16,703	11,305
三十一日至九十日	3,279	2,026
一百八十一日至三百六十五日	1,375	875
一年以上	20,394	19,520
	41,751	33,726

財務報表附註

29 應收賬款(續)

於二〇一五年十二月三十一日，約人民幣20,000,000元(二〇一四年：人民幣13,000,000元)的應收賬款已全數收回。

於二〇一五年十二月三十一日，約人民幣12,000,000元(二〇一四年：人民幣11,000,000元)的應收賬款已逾期但並無減值。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的賬齡分析如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
超過三個月	12,483	11,109

於二〇一五年十二月三十一日，約人民幣9,000,000元(二〇一四年：人民幣9,000,000元)的應收賬款已發生減值。於二〇一五年十二月三十一日，撥備金額約為人民幣9,000,000元(二〇一四年：人民幣9,000,000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的賬齡分析如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
超過一年	9,286	9,286

應收賬款減值撥備的變動如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
年初	9,286	9,286
年內列為不能收回而撤銷的應收款項	—	—
年末	9,286	9,286

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 持作出售的非流動資產

於二〇一五年六月，本集團簽立一份買賣協議出售位於廣州的一間酒店。預期該項交易將於二〇一六年完成。

31 監控戶存款

- (a) 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後(以較早者為準)解除。
- (b) 已抵押銀行存款指本集團為獲得短期銀行信貸而抵押予銀行的存款(附註42)。

32 現金及現金等價物

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
銀行現金	9,540,991	7,646,938
短期銀行存款	4,557	235,710
	9,545,548	7,882,648

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
港元	569,699	577,795
人民幣	8,863,117	7,253,885
美元	106,243	44,631
其他	6,489	6,337
	9,545,548	7,882,648

本集團的人民幣結餘已存入中國的銀行。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0.29厘(二〇一四年：0.28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

33 應付賬款及票據

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
應付賬款	55,098	46,906
應付票據	70,007	139,078
	125,105	185,984

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：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
零至三十日	54,655	96,208
三十一日至九十日	60,510	70,189
九十一日至一百八十日	2,265	10,829
一百八十一日至三百六十五日	3,979	4,868
一年至兩年	231	296
兩年以上	3,465	3,594
	125,105	185,984

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

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
建築相關成本的應計費用	9,115,961	8,025,767
應計僱員福利成本	281,532	219,212
應付關聯方款項	6,916,772	1,219,217
補貼款項負債(附註)	118,234	197,208
其他應付款項	3,976,828	1,405,031
	20,409,327	11,066,435

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
流動負債	20,374,641	10,950,353
非流動負債	34,686	116,082
	20,409,327	11,066,435

本集團的大部分其他應付款項及應計費用以人民幣計值。

34 其他應付款項及應計費用(續)

附註：

有關出售廣州國際金融中心，本集團已同意於二〇一二年七月一日直至二〇一六年十二月三十一日期間就酒店及服務式公寓業務向越秀房產基金提供收入支持。補貼款項為酒店及服務式公寓的實際經營毛利(「經營毛利」)與擔保經營毛利之間的差額。

補貼款項負債以人民幣計值並於本集團確認為財務負債。補貼款項負債初步按公平值確認。為釐定補貼款項負債的公平值，本集團已應用估值模型，該模型已計及二〇一二年七月一日直至二〇一六年十二月三十一日期間因差額產生的預期未來現金流量，按每年4.2%的本集團實際利率折現。補貼款項負債隨後透過實際利率法按攤銷成本列賬。預期未來現金流量會定期修訂。補貼款項負債的賬面值將透過按原訂實際利率計算估計未來現金流量現值作出調整以反映實際及經修訂估計現金流量。調整確認為「財務收入」。該賬面值與其公平值相若。

35 借貸

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	11,772,953	8,351,884
— 無抵押	13,002,332	8,357,288
其他借貸—無抵押	7,877,747	6,935,042
融資租賃承擔	114	66
	32,653,146	23,644,280
即期		
銀行透支	63	72
短期銀行借貸		
— 有抵押	—	1,000,000
— 無抵押	736,446	2,990,834
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	1,338,550	4,062,049
— 無抵押	3,436,667	362,066
融資租賃承擔	69	72
	5,511,795	8,415,093
借貸總額	38,164,941	32,059,373

財務報表附註

35 借貸(續)

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
一年之內	5,511,726	8,415,021	69	72
第二年	14,189,406	7,195,952	500,052	38
第三年至第五年	8,820,879	8,500,720	2,258,212	2,121,830
超過五年	1,765,000	1,012,500	5,119,597	4,813,240
	30,287,011	25,124,193	7,877,930	6,935,180

於結算日的實際利率如下：

	二〇一五年			二〇一四年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	3.45%	6.55%	2.52%	3.53%	6.9%	2.86%
其他借貸	6.20%	6.19%	4.19%	6.19%	—	4.11%
銀行透支	6.60%	—	—	6.15%	—	—

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
港元	13,324,487	12,240,593
人民幣	17,775,292	13,787,880
美元	7,065,162	6,030,900
	38,164,941	32,059,373

借貸的公平值與其賬面值相若。

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
於二〇一四年一月一日	9,322,031	854,089	8,891,760	9,745,849
於二〇一四年三月三日前因行使 購股權而發行股份	251	20	101	121
於二〇一四年三月三日前因行使 購股權而轉讓	—	—	29	29
於二〇一四年三月三日過渡至 無面值制度(附註(a))	—	8,893,589	(8,891,890)	1,699
於二〇一四年三月三日之後因行使 購股權而發行股份	2,009	965	—	965
於二〇一四年三月三日之後因行使 購股權而轉讓	—	235	—	235
於供股後發行股份(附註(b))	3,077,016	3,010,504	—	3,010,504
於二〇一四年十二月三十一日	12,401,307	12,759,402	—	12,759,402
	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
於二〇一五年十二月三十一日	12,401,307	12,759,402	—	12,759,402

- (a) 根據《香港公司條例》(第622章)附表11第37條所載的過渡性條文，股本溢價賬的任何結存款項，已於二〇一四年三月三日成為本公司股本的一部分。
- (b) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度，3,077,015,931股新股份已於二〇一四年九月二十五日按每持有100股股份換發33股供股股份的基準按認購價每股1.25港元根據供股發行及配發。

財務報表附註

37 儲備

	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	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一五年一月一日	198,061	(284,057)	550,588	15,879,981	16,344,573
匯兌差額	—	24,839	—	—	24,839
可供出售財務資產的公平值變動					
— 總額	—	—	56,290	—	56,290
— 稅項	—	—	(14,073)	—	(14,073)
— 代扣稅項影響	—	—	(3,588)	—	(3,588)
股東應佔盈利	—	—	—	1,012,889	1,012,889
轉撥	14,495	—	—	(14,495)	—
已付股息	—	—	—	(562,156)	(562,156)
於二〇一五年十二月三十一日	212,556	(259,218)	589,217	16,316,219	16,858,774
相當於：					
二〇一五年建議末期股息				198,421	
其他				16,117,798	
				16,316,219	

37 儲備(續)

	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
於二〇一四年一月一日	1,699	197,567	(291,123)	490,222	60	14,030,931	14,429,356
貨幣換算差額	—	—	7,066	—	—	—	7,066
可供出售財務資產的公平值變動							
— 總額	—	—	—	87,965	—	—	87,965
— 稅項	—	—	—	(21,991)	—	—	(21,991)
— 代扣稅項影響	—	—	—	(5,608)	—	—	(5,608)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	2,471,255	2,471,255
轉撥	—	494	—	—	239	(733)	—
於二〇一四年三月三日							
之前因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(29)	—	(29)
於二〇一四年三月三日							
之後因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(235)	—	(235)
因購股權失效而轉撥	—	—	—	—	(35)	35	—
已付股息	—	—	—	—	—	(621,507)	(621,507)
於二〇一四年三月三日							
過渡至無面值制度	(1,699)	—	—	—	—	—	(1,699)
於二〇一四年十二月三十一日	—	198,061	(284,057)	550,588	—	15,879,981	16,344,573
相當於：							
二〇一四年擬派末期股息						267,508	
其他						15,612,473	
						15,879,981	

附註：

- (a) 法定儲備指在中國經營的附屬公司、合營企業及聯營實體所成立的企業擴充及一般儲備基金。據中國法規所規定，本公司於中國成立及經營的附屬公司、合營企業及聯營實體，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基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實施條例》，經批准後，一般儲備基金可用作補償虧損及增加資本，而企業擴充基金僅可用作增加資本。

財務報表附註

38 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。大部分遞延稅項資產及負債預期將於超過12月以後收回。

遞延稅項負債賬項的變動如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
年初	4,887,261	5,237,028
本年度扣除／(計入)	118,532	(338,596)
收購附屬公司	44,932	—
出售附屬公司	—	(39,216)
於權益中扣除的遞延稅項	18,402	28,757
匯兌差額	(1,907)	(712)
年末	5,067,220	4,887,261

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：

	向稅務機構 呈報支出的 不同基準 人民幣千元	物業 減值撥備 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一五年一月一日	105,556	18,608	27,208	1,021	152,393
匯兌差額	342	—	—	—	342
本年度於損益中(扣除)／計入	(83,705)	—	139,356	—	55,651
於二〇一五年十二月三十一日	22,193	18,608	166,564	1,021	208,386
於二〇一四年一月一日	255,950	18,608	34,481	1,021	310,060
匯兌差額	71	—	—	—	71
本年度於損益中扣除	(150,465)	—	(7,273)	—	(157,738)
於二〇一四年十二月三十一日	105,556	18,608	27,208	1,021	152,393

38 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：

	物業重估 人民幣千元	加速折舊 人民幣千元	重估投資 人民幣千元	向稅務機構 呈報收入的 不同基準 人民幣千元	其他 人民幣千元	附屬公司、 合營企業 及聯營 實體不可 分派盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一五年一月一日	3,316,997	68,658	213,025	514,759	12,688	913,527	5,039,654
匯兌差額	(1,765)	200	—	—	—	—	(1,565)
本年度於損益中扣除/(計入)	208,377	8,487	—	(153,229)	(3,242)	113,790	174,183
於儲備計入	—	—	14,814	—	—	3,588	18,402
收購一間附屬公司	—	—	—	44,932	—	—	44,932
於二〇一五年十二月三十一日	3,523,609	77,345	227,839	406,462	9,446	1,030,905	5,275,606
於二〇一四年一月一日	2,845,544	70,668	189,876	1,724,431	23,107	693,462	5,547,088
匯兌差額	(637)	(4)	—	—	—	—	(641)
本年度於損益中扣除/(計入)	472,090	(2,006)	—	(1,170,456)	(10,419)	214,457	(496,334)
於儲備計入	—	—	23,149	—	—	5,608	28,757
出售附屬公司	—	—	—	(39,216)	—	—	(39,216)
於二〇一四年十二月三十一日	3,316,997	68,658	213,025	514,759	12,688	913,527	5,039,654

財務報表附註

38 遞延稅項(續)

於可依法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釐定，並於綜合資產負債表列賬：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	—	1,530
— 中國企業所得稅	208,302	150,870
	208,302	152,400
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	36,337	25,224
— 中國企業所得稅	3,378,947	2,991,944
— 中國土地增值稅	1,860,238	2,022,493
	5,275,522	5,039,661

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項虧損作確認。於二〇一五年十二月三十一日，本集團就有關稅項虧損約人民幣10.20億元(二〇一四年：人民幣15.09億元)的未確認遞延稅項利益約為人民幣2.55億元(二〇一四年：人民幣2.61億元)。稅項虧損人民幣1.32億元(二〇一四年：人民幣1.38億元)將於截至及包括二〇二〇年(二〇一四年：二〇一九年)的不同日期屆滿。其餘稅項虧損並無屆滿日期。

39 應收未來最低租金

於二〇一五年十二月三十一日，本集團根據若干不可撤銷租約應收未來最低租金如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
一年內	471,480	373,312
一年至五年內	1,318,172	923,873
五年後	177,065	136,914
	1,966,717	1,434,099

40 資本承擔

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備以及在建物業的資本承擔：		
已簽約但未撥備	659,873	633,313
已批准但未簽約	1,358,728	1,051,126
	2,018,601	1,684,439

於二〇一五年十二月三十一日，本集團就收購一間聯營實體擁有的財務承擔為人民幣6.40億元(二〇一四年：人民幣5.45億元)。

41 擔保

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 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))	11,407,798	6,492,358
授予一間聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	2,360,000	3,290,000
	13,767,798	9,782,358

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，而本集團有權獲得該抵押物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 本集團若干附屬公司已共同及個別為越秀房產基金借入的銀團貸款提供擔保，有效期直至全數償還該筆銀團貸款滿兩年後當日屆滿。

財務報表附註

42 銀行融資的擔保

於二〇一五年十二月三十一日，本集團所獲授的若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- (a) 抵押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 297.75 億元(二〇一四年：人民幣 237.64 億元)、人民幣 3.38 億元(二〇一四年：人民幣 3.44 億元)、人民幣 55.38 億元(二〇一四年：人民幣 106.82 億元)及人民幣 6.27 億元(二〇一四年：人民幣 8.83 億元)；
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣 700 萬元(二〇一四年：人民幣 1,800 萬元)的若干土地使用權；
- (c) 無轉讓本集團內若干公司間的股東貸款(二〇一四年：人民幣 184.09 億元)；及
- (d) 無已抵押銀行存款(二〇一四年：人民幣 21.00 億元)。

43 關聯人士重大交易

(a) 關聯人士

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團有限公司。下表為於二〇一五年十二月三十一日，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
廣州越秀集團有限公司(「GYHL」)	最終控股公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	中間控股公司
橋豐有限公司(「橋豐」)	同系附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	同系附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSSL」)	同系附屬公司
創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司	同系附屬公司

43 關聯人士重大交易(續)

(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交易如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 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	(2,815)	(2,793)
收取越秀企業的租金收入	259	295
(II) 與越秀房產基金的交易		
收取越秀房產基金的租賃服務費	22,612	20,759
向越秀房產基金支付的租金	(125,983)	(134,965)
向越秀房產基金支付的冠名權開支	—	(20,000)
向越秀房產基金支付的利息	(30,327)	(52,249)
向越秀房產基金已付／應付的補貼款項	(66,823)	(104,399)
(III) 與橋豐的交易		
收取橋豐的行政服務費	1,051	1,024
(IV) 與YXIDL的交易		
向YXIDL支付的管理費	(2,088)	(1,926)
(V) 與YXCSSL的交易		
收取YXCSSL的租金收入	2,733	2,646
(VI) 與創興銀行的交易		
向創興銀行支付的借款利息	(16,260)	(13,228)

財務報表附註

43 關聯人士重大交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
應付中間控股公司款項	(ii)	(8)	(534)
應收聯營實體款項	(i), (iv)	464,134	242,306
應付聯營實體款項	(ii), (vi), (vii)	(5,954,246)	(740,430)
應收合營企業款項	(i), (iii), (v)	3,531,691	829,311
應付合營企業款項	(i), (ii)	(768,727)	(270,657)
應收有關聯公司款項	(i), (ii)	21,239	20,473
應付有關聯公司款項	(i), (ii)	(50,870)	(64,675)
應付同系附屬公司款項	(i)	(142,921)	(142,921)
來自同系附屬公司的銀行現金	(i)	220,036	11,490
來自同系附屬公司的銀行借款	(viii)	(251,334)	(236,661)
來自同系附屬公司的其他借款	(ix)	(192,498)	(182,184)
來自同系附屬公司的其他借款	(x)	(500,000)	—

除應付中間控股公司款項及應收聯營實體款項以港元計值外，所有其他關聯人士結餘均以人民幣計值。

附註：

- (i) 該等結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金或其他應付款項及應計費用(如適當)。
- (iii) 該等結餘乃計入於合營企業的權益內，惟人民幣38,000,000元(二〇一四年：人民幣38,000,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (iv) 除為數約人民幣12,422,000元(二〇一四年：人民幣15,108,000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。
- (v) 該等結餘並無遭拖欠或減值，惟就應收一間合營企業的款項計提減值虧損撥備約人民幣999,000元(二〇一四年：人民幣999,000元)除外。
- (vi) 結餘不包括已計入其他應付款項及應計費用的約人民幣118,234,000元(二〇一四年：人民幣197,208,000元)的補充付款債務。
- (vii) 除為數約人民幣292,900,000元(二〇一四年：人民幣508,000,000元)為無抵押及按每年9.0厘(二零一四年：每年9.0厘)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (viii) 該等結餘為無抵押及按香港銀行同業拆息加年利率2.5%計息。
- (ix) 該等結餘為中期票據，年票息率為3.25%，於二〇一八年到期。
- (x) 結餘為無抵押及按年利率6.19%計息，於二〇一七年到期。

43 關聯人士重大交易(續)

(d) 主要管理層酬金

已付或應付予本集團主要管理層的酬金總額如下：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元 (重列)
袍金	772	690
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	32,012	32,109
退休金	492	420
	33,276	33,219

44 公司資產負債表

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,905	8,656
於附屬公司的權益	34,269,397	30,397,745
於聯營實體的權益	19,199	19,189
	34,296,501	30,425,590
流動資產		
其他應收款項、預付款項及按金	1,487	1,901
應收股息	1,003,599	1,003,599
監控戶存款	—	2,100,000
現金及現金等價物	519,098	1,322,190
	1,524,184	4,427,690
負債		
流動負債		
應付附屬公司款項	852,455	52,288
其他應付款項及應計費用	385,601	346,257
借貸	3,313,829	4,094,007
	4,551,885	4,492,552
流動負債淨值	(3,027,701)	(64,862)
總資產減流動負債	31,268,800	30,360,728

財務報表附註

44 公司資產負債表(續)

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
非流動負債		
其他應付款項及應計費用	34,686	116,082
借貸	16,831,249	14,311,066
	16,865,935	14,427,148
淨資產	14,402,865	15,933,580
權益		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	12,759,402	12,759,402
儲備(附註)	1,643,463	3,174,178
總權益	14,402,865	15,933,580

代表董事會

張招興
董事

朱春秀
董事

附註：

儲備

	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一五年一月一日	3,174,178	3,174,178
年內虧損	(968,559)	(968,559)
已付股息	(562,156)	(562,156)
於二〇一五年十二月三十一日	1,643,463	1,643,463

	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
於二〇一四年一月一日	1,699	60	4,297,100	4,298,859
於二〇一四年三月三日之前因行使 購股權而轉撥	—	(29)	—	(29)
於二〇一四年三月三日過渡至無面值制度 於二〇一四年三月三日之後因行使 購股權而轉撥	(1,699)	—	—	(1,699)
因購股權失效而轉撥儲備	—	(235)	—	(235)
儲備之間轉撥	—	(35)	35	—
年內虧損	—	239	(239)	—
已付股息	—	—	(501,211)	(501,211)
於二〇一四年十二月三十一日	—	—	(621,507)	(621,507)
於二〇一四年十二月三十一日	—	—	3,174,178	3,174,178

主要附屬公司

於二〇一五年十二月三十一日，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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一五年		二〇一四年		
			直接	間接	直接	間接	
高業發展有限公司	香港	1股普通股(1港元)	—	100	—	100	物業投資
凱榮投資有限公司	香港	1股普通股(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(1港元)	—	100	—	100	物業投資
俊英發展有限公司	香港	2股普通股(2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(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(2港元)	—	100	—	100	物業投資
Elsburg Limited	香港	10,000股普通股 (10,000港元)	—	100	—	100	物業投資
頂卓有限公司	香港	1,000股普通股 (1,000港元)	—	100	—	100	投資控股
港方發展有限公司	香港	500,000股普通股 (500,000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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一五年		二〇一四年		
			直接	間接	直接	間接	
榮新發展有限公司	香港	1股普通股(1港元)	—	100	—	100	物業投資
健栢發展有限公司	香港	1股普通股(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
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	—	95.48	物業發展

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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一五年		二〇一四年		
			直接	間接	直接	間接	
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	—	99.75	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	—	99.75	物業發展及投資
廣州越秀地產工程管理有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣 8,921,500 元	—	98.25	—	98.25	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	—	97.6	—	97.6	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
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	—	99.06	停車場管理

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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一五年		二〇一四年		
			直接	間接	直接	間接	
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(2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
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

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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一五年		二〇一四年		
			直接	間接	直接	間接	
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	—	99.84	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	—	99.75	物業投資
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	—	99.28	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
廣州市越滙房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,612,244,900 元	—	99.07	—	99.07	物業發展
杭州越秀房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 499,070,000 美元	—	100	—	100	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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一五年		二〇一四年		
			直接	間接	直接	間接	
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(1 港元)	—	100	—	100	物業投資
展升有限公司	香港	2 股普通股(2 港元)	100	—	100	—	持有物業
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 570,000,000 元	—	95	—	95	物業發展
越宏發展有限公司	香港	2 股普通股(2 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(2 港元)	100	—	100	—	物業投資
詠源有限公司	香港	1 股普通股(1 港元)	—	100	—	100	物業投資
泓景有限公司	香港	1 股普通股(1 港元)	100	—	—	—	融資服務
祥啟有限公司	香港	3 股普通股(3 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(100 港元)	—	100	—	100	物業投資
俊盛發展有限公司	香港	2 股普通股(2 港元)	—	100	—	100	投資控股
華泰發展有限公司	香港	1 股普通股(1 港元)	—	100	—	100	物業投資
俊雅發展有限公司	香港	100 股普通股(100 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 及 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(2 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

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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一五年		二〇一四年		
			直接	間接	直接	間接	
迪康投資有限公司	香港	1,000股普通股 (1,000港元)	—	100	—	100	酒店營運
堅興有限公司	香港	100股普通股 (10,000港元)	—	100	—	100	物業投資
偉頓投資有限公司	香港	1股普通股(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 (10,000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(2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(100港元) 及500,000股無投票權 遞延股(500,000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 (10,000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
越秀國際投資有限公司	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	—	100	—	投資控股
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

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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一五年		二〇一四年		
			直接	間接	直接	間接	
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600,000,000元	—	100	—	100	物業發展
海南白馬建設開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣523,613,085元	—	47.5	—	47.5	物業發展
昆山市越秀廣電投資發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	48.45	—	48.45	物業發展
煙台越秀地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣560,000,000元	—	100	—	100	物業發展
煙台越星地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 1,165,940,000港元	—	100	—	100	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 99,800,000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605,000,000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700,000,000元	—	100	—	100	物業發展
青島越秀地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 2,154,000,000港元	—	100	—	100	物業發展
瀋陽越星房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 624,000,000港元	—	100	—	100	物業發展
杭州越馬房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 290,000,000美元	—	100	—	100	物業發展
廣州東秀房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣20,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展

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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一五年		二〇一四年		
			直接	間接	直接	間接	
瀋陽嶺海房地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本59,800,000美元	—	99.95	—	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	—	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(山東)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	—	100	—	100	物業管理
瀋陽越秀地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 2,910,000,000港元	—	100	—	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2,200,000,000元	—	100	—	100	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	—	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	—	99.75	—	99.75	物業管理
廣州市蒼景綠化有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣2,000,000元	—	99.70	—	99.70	綠化服務
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	提供建築服務
武漢越秀嘉潤房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣200,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
武漢越秀嘉益房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣500,000,000元	—	95.48	—	95.48	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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一五年		二〇一四年		
			直接	間接	直接	間接	
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
廣州東輝房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州越投商業保理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	100	—	100	貿易融資
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
廣州宏勝房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣3,598,000,000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
廣州宏景房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣850,000,000元	—	95.48	—	95.48	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
廣州祥錦房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣250,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
廣州越港房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	—	100	—	100	物業發展

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 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一五年		二〇一四年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州盈勝投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 300,000,000 元	—	95.48	—	95.48	物業管理
佛山市禪城區越輝房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 600,000,000 元	—	95	—	19	物業發展
杭州越輝房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 200,000,000 元	—	100	—	20	物業發展
杭州越港實業投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 360,000,000 元	—	95.48	—	9.55	物業發展
江門越港房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 100,000,000 元	—	46.41	—	—	物業發展

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分。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

主要合營企業

於二〇一五年十二月三十一日，本集團有下列之主要合營企業：

合營企業名稱	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
			二〇一五年		二〇一四年		
			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
廣州中耀實業投資有限公司	中國	50	—	47.74	—	4.77	物業發展
廣州越禾房地產開發有限公司	中國	50	—	47.74	—	47.74	物業發展
廣州市暉邦置業有限公司	中國	50	—	47.74	—	—	物業發展

主要聯營實體

於二〇一五年十二月三十一日，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／盈利分成應佔之百分比				主要業務
		二〇一五年		二〇一四年		
		直接	間接	直接	間接	
越秀房地產投資信託基金	香港	—	37.10	—	36.45	物業投資
武漢康景實業投資有限公司	中國	—	7.64	—	7.64	物業發展
廣州宏嘉房地產開發有限公司	中國	—	15.95	—	—	物業發展
廣州宏軒房地產開發有限公司	中國	—	15.95	—	—	物業發展
江門市蓬江區碧桂園房地產開發有限公司	中國	—	44.59	—	—	物業發展



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

www.yuexiuproperty.com

香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓