



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

2017



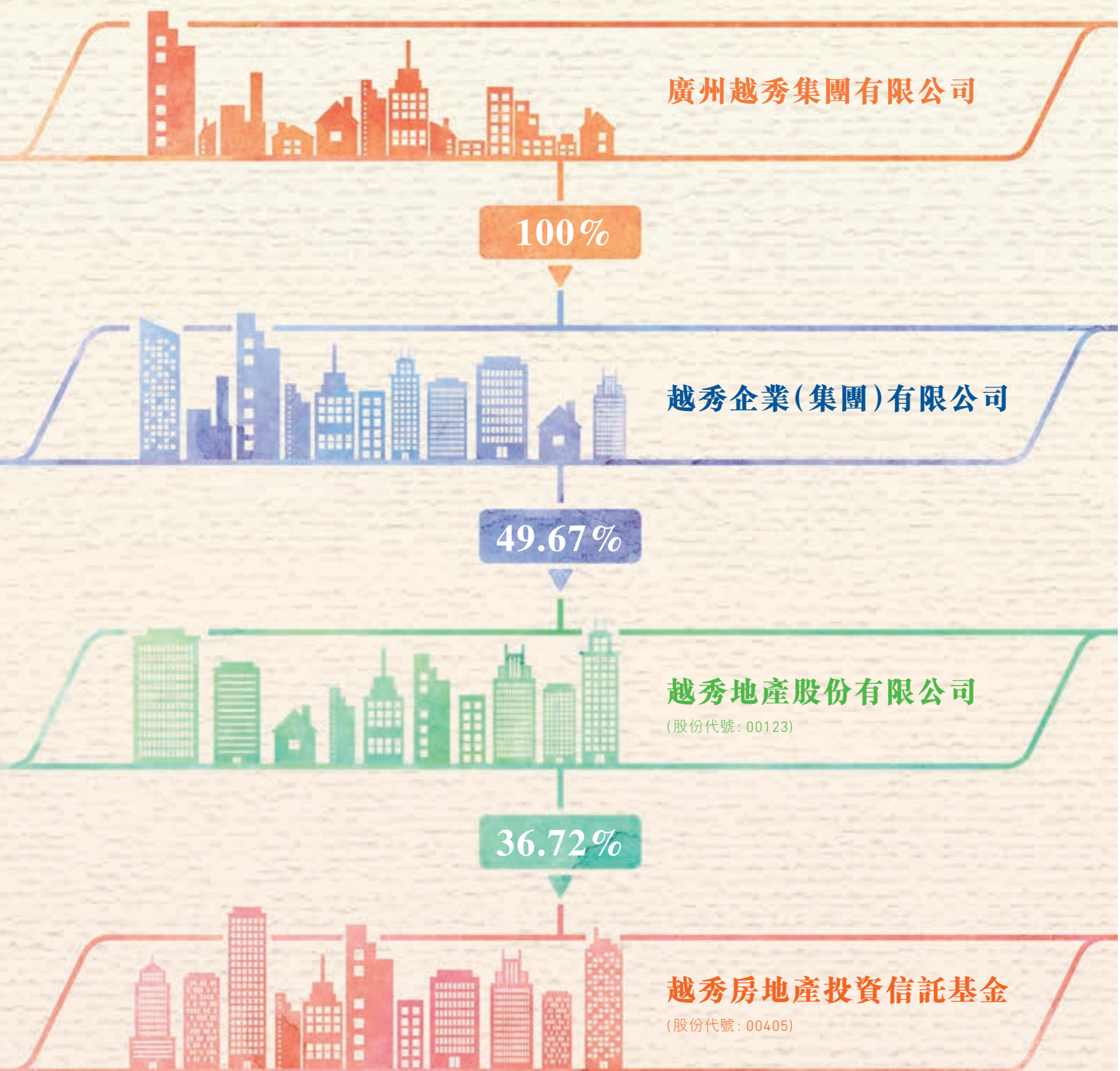
目錄

公司架構	2	董事會報告	64
公司資料	3	風險管理報告	73
財務摘要	4	獨立核數師報告	81
二〇一七年大事記	6	綜合損益表	86
董事長報告	10	綜合全面收入報表	87
管理層討論及分析	20	綜合資產負債表	88
物業發展	38	綜合現金流量表	90
投資者關係報告	48	綜合權益變動表	93
榮譽及獎項	50	財務報表附註	95
董事簡介	51	集團結構	173
企業管治報告	54		



公司架構

於二〇一七年十二月三十一日



公司資料

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
陳靜女士

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
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
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司

公司資料查閱網址

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

註冊辦事處

香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈
26樓

股份過戶登記處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東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

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

票據及債券

香港聯合交易所有限公司

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)

上海證券交易所

人民幣1,000,000,000元於二〇一九年到期之
2.95厘公司債券(16穗建01 代號: 136600)
人民幣2,000,000,000元於二〇二一年到期之
3.00厘公司債券(16穗建02 代號: 136601)
人民幣2,500,000,000元於二〇二二年到期之
2.97厘公司債券(16穗建03 代號: 136678)
人民幣500,000,000元於二〇二一年到期之
3.19厘公司債券(16穗建04 代號: 136679)
人民幣1,500,000,000元於二〇二一年到期之
2.95厘公司債券(16穗建05 代號: 136732)
人民幣500,000,000元於二〇二三年到期之
3.15厘公司債券(16穗建06 代號: 136733)

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

電郵：ir@yuexiuproperty.com

財務摘要

損益表摘要

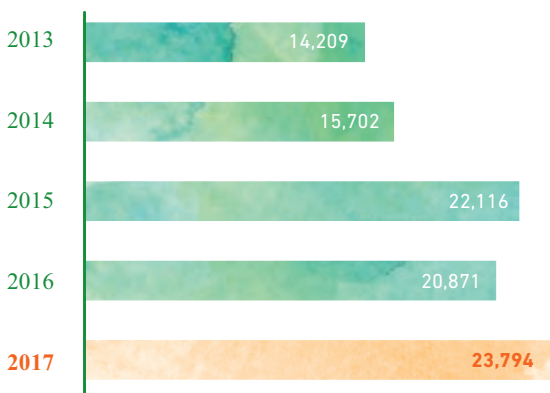
人民幣千元	截至十二月三十一日止年度				
	二〇一七年	二〇一六年	二〇一五年	二〇一四年	二〇一三年
營業收入	23,793,908	20,871,021	22,115,677	15,701,739	14,208,873
毛利	6,108,107	4,339,601	4,658,816	4,138,021	4,104,453
權益持有人應佔盈利					
—來自持續經營業務	2,260,242	1,540,154	1,012,889	2,471,255	2,880,343
每股基本盈利					
—來自持續經營業務(人民幣元)	0.1823	0.1242	0.0817	0.2329	0.2901

資產負債表摘要

人民幣千元	截至十二月三十一日止				
	二〇一七年	二〇一六年	二〇一五年	二〇一四年	二〇一三年
現金總額(包括現金及現金等價物 和監控戶存款)	20,794,411	22,021,982	15,168,118	12,957,343	8,374,233
總資產	133,142,511	125,364,916	112,024,654	93,075,353	78,070,648
總資產減流動負債	80,945,660	72,438,260	69,490,564	59,116,252	46,280,399
股東權益	32,385,638	30,623,986	29,618,176	29,103,975	24,175,205
每股股東權益(人民幣元)	2.611	2.469	2.388	2.347	2.593

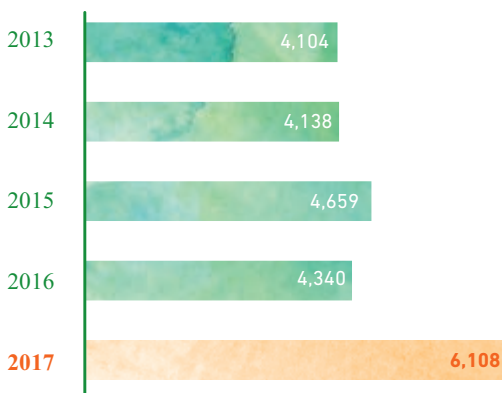
營業收入

(人民幣百萬元)



毛利

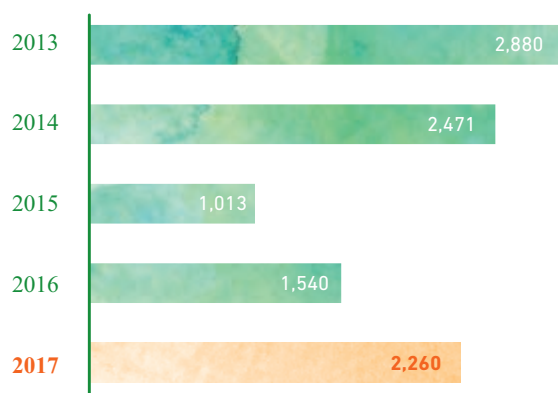
(人民幣百萬元)



財務摘要

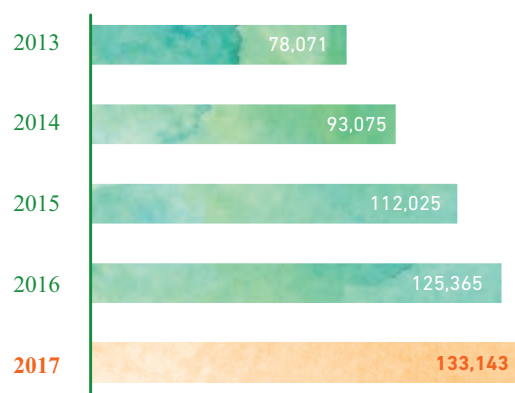
權益持有人應佔盈利來自持續經營業務

(人民幣百萬元)



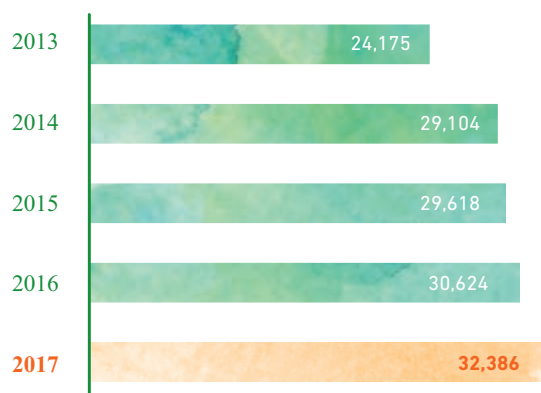
總資產

(人民幣百萬元)



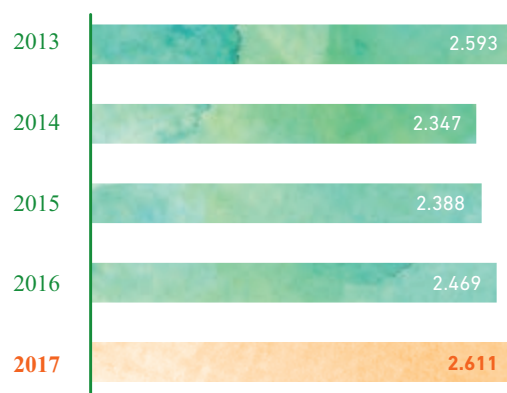
股東權益

(人民幣百萬元)



每股股東權益

(人民幣元)



二〇一七年大事記

1

本集團合共錄得累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約人民幣408.7億元，再創本集團的歷史新高；合同銷售金額同比上升35.1%，並超額完成人民幣360億元的全年銷售目標。

2

本集團新增優質土地19幅，總建築面積約為505萬平方米，進一步鞏固本集團在大灣區、長三角、中部地區三大核心區域的市場地位。

3

本集團向越秀房地產投資信託基金出售武漢礄口區商業物業67%的權益，「開發、運營、金融」的全產業鏈運營模式進一步深化。

4

本集團進一步優化長效激勵機制，推進上市公司核心員工的股票激勵機制，全面推廣項目跟投機制，有效激發組織活力，增強內生成長動力。

5

本集團成立越秀地產城市更新集團，重點開展「軌道+物業」開發，推動國企合作開發及舊廠、舊城、舊村改造業務，使之成為本集團獲取優質土地儲備的重要途徑。



20

二〇一七年大事記

6

本集團成立廣州越秀養老產業投資控股有限公司，並成功收購深圳市銀幸現代養老服務有限公司51%股權，加快養老地產的佈局。

7

本集團響應國家「租購並舉」政策，建立發展專業平臺，積極發展住房租賃業務。

8

本集團旗下廣州南沙越秀喜來登酒店正式開業，成為南沙區首家國際品牌酒店，商業運營能力持續增強。

9

本集團榮獲香港《財資》雜誌頒發「2017企業管治金獎」，為本集團連續第六年獲得該獎項，有助推動本集團的知名度和美譽度提升。

10

本集團出版首份《環境、社會及管治(ESG)》報告，並獲頒多個有影響力的ESG獎項，凸顯資本市場對公司社會責任工作的讚賞。

17

董事長報告





董事長報告



張招興先生
董事長

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一七年全球經濟繼續呈現復蘇上升的態勢，但區域表現仍不穩定、不平衡。美國開始進入加息週期，量化寬鬆措施也逐步退出，經濟呈現強勁增長。歐洲、日本經濟保持回暖復蘇的趨勢，新興市場經濟體總體平穩，但不同地區表現差異較大。二〇一七年中國經濟在穩中求進工作總基調的指導下，投資、消費保持平穩增長，外貿出口隨外需回暖增速反彈，實現了平穩健康發展。中央政府以供給側結構性改革為主線，推動結構優化、動力轉換和品質提升，國民經濟穩中向好、好於預期，全年國內生產總值同比增長6.9%。

二〇一七年中國房地產市場總體上保持著平穩發展的態勢，全年商品房銷售面積約為16.9億平方米，同比增長7.7%，商品房銷售金額約為人民幣13.4萬億元，同比增長13.7%，房地產繼續成為推動宏觀經濟穩增長的重要力量。二〇一七年房地產政策以抑制投機炒房和「因城施策，分類調控」為基調，房地產市場在區域上呈現明顯的分化趨勢，一線和主要二線城市在嚴厲調控下，投資性和投機性需求得到有效控制，交易量總體出現下滑，但因剛性需求強勁、供應不足，市場仍然呈現供不應求的狀態，價格基本保持平穩。三、四線城市隨著一、二線城市因調控導致的需求外溢，部分城市交易量顯著上升，但整體上仍然處在「去庫存」的階段。二〇一七年土地市場在供給側改革方面有所突破，各地方政府按照中央政府的部署，紛紛加大土地的供應，以平衡供求關係，穩定房價，但由於土地資源非常稀缺，土地市場的競爭仍然激烈，土地價格仍然處於高位。「新常態」下的房地產市場出現了深刻而複雜的變化，行業集中度不斷提升，大型房企在規模和資金方面的優勢正逐步凸顯，房地產行業的併購整合不斷增加。行業的創新和轉型速度加快，新的業態、新的發展模式不斷出現，城市更新、長租公寓、養老地產等成為房企尋求新增長的方向。

董事長報告

經營業績快速增長

二〇一七年，本集團圍繞「管理升級提質量，整合資源促發展」的年度工作主題，通過管理全面升級和加快提升經營質量，並充分利用和整合各種資源，打造企業發展的核心能力，實現了經營業務持續穩定增長。

二〇一七年，本集團實現營業收入約為人民幣237.9億元，同比上升14.0%。權益持有人應佔盈利約為人民幣22.6億元，同比上升46.8%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估淨跌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23.5億元，同比上升36.7%。

董事會建議宣派二〇一七年末期股息每股0.052港元(相當於每股人民幣0.042元)，連同中期股息，全年派息每股0.092港元(相當於每股人民幣0.076元)，按港元計算全年每股派息同比增長41.5%，全年派息總額約佔核心淨利潤的40%。

合同銷售再創新高

二〇一七年，在面臨行業調控範圍和力度持續擴大的形勢下，本集團通過把握市場剛性需求和改善型需求仍然十分強勁的契機，利用政府分類調控、因城施策的差異化調控政策給不同市場帶來的機遇，因地制宜採取差異化、針對性強的銷售策略，加快銷售節奏，取得了良好的銷售成績。

本集團全年錄得合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約人民幣408.7億元，同比上升35.1%；合同銷售面積約為222.0萬平方米，同比下降4.7%，完成全年合同銷售目標人民幣360億元的約113.5%。合同銷售均價達到每平方米人民幣18,400元，同比上升41.5%。其中大灣區、長三角和中部地區總計實現合同銷售約人民幣374.3億元，約佔本集團合同銷售的91.6%。

三大區域深耕發展

二〇一七年，本集團於廣州、杭州、武漢、佛山、江門、青島等六個城市新增優質土地19幅，總建築面積約為505萬平方米，按權益計算建築面積約為211萬平方米。

本集團按照「十三五」發展規劃，在區域發展佈局上，以大灣區、長三角和中部地區為三大增長極，並重點配置資源。報告期內，本集團加大在三大區域的資源投入，約85%的新增土地儲備面積位於上述區域。

截至二〇一七年十二月三十一日，本集團的總土地儲備約為1,627萬平方米。本集團的土地儲備分佈於全國12個城市，其中約九成位於大灣區、長三角和中部三大核心增長區域。

董事長報告

「開運金」模式有效實施

二〇一七年，本集團「商住並舉」戰略穩步實施，「開發、運營、金融」的全價值鏈進一步深化。本集團向越秀房地產投資信託基金(簡稱「越秀房產基金」)出售武漢礄口區商業物業67%的權益。這是本集團繼二〇一二年成功向越秀房產基金出售廣州國際金融中心後，越秀地產、越秀房產基金雙平台互動模式的又一次實施，凸顯本集團在商業地產方面的獨特優勢。

報告期內，本集團的商業運營能力繼續不斷增強。截至二〇一七年末，本集團直接持有出租投資物業約79萬平方米，實現約人民幣6.2億元的租金收入，同比上升19.3%。本集團通過越秀房產基金間接持有出租性商業物業約99萬平方米，實現收入約人民幣18.5億元。

運營管理能力不斷提升

為推動、優化全國性區域佈局，本集團繼續優化組織管控體系並有效實施。圍繞項目開發運營的全生命週期，建立起行之有效的項目運營管理機制，提升各項目的運營管理標準，加快項目周轉速度。持續增強產品的設計創新能力和成本管控能力，提高產品的溢價能力和盈利水平。

本集團全面優化績效考核體系和構建市場化薪酬體系。進一步深化長效激勵機制，推進上市公司核心員工的股票激勵計劃。全面推廣項目跟投機制，以共擔風險、共享利潤為目標，有效激勵了項目管理層積極性。本集團推進實施系統化人才發展工程，優化關鍵人才培養體系，並積極從外部引進優秀職業經理人，為公司發展提供強有力的人才保障。

財務資金穩健安全

二〇一七年，本集團充分發揮境內外多元融資渠道的優勢，整合和配置各項財務資源，支援主營業務的發展。報告期內，本集團新增銀行融資約人民幣178.0億元，本集團的平均借貸利率由二〇一六年的4.64%下降至4.30%。報告期內，本集團的現金及現金等價物及監控戶存款總額約為人民幣207.9億元，淨借貸比率為72.8%，處於行業的合理水平。

本集團加快推進管理會計體系的實施，優化管控指標體系，強化各項業績指標對經營的引領作用。本集團推動財務共享中心的建設，致力於提升財務資源的使用效率。

董事長報告

新業務加快佈局

二〇一七年，本集團加快在城市更新、養老地產、長租公寓等新業務的佈局，建立發展專業平台，為未來的快速發展奠定堅實基礎。本集團成立了城市更新集團，重點開展「軌道+物業」開發，推動國企合作開發及舊城、舊廠、舊村改造業務，使之成為本集團獲取優質土地儲備的重要途徑；成立了廣州越秀養老產業投資控股有限公司，加快養老地產的佈局，目前有多個項目正在推進之中；響應國家「租售並舉」政策，積極發展住房租賃業務。

二、業務展望

展望二〇一八年，全球經濟預期仍將繼續復蘇增長。美國經濟在減稅等多種利好消息刺激下預期仍將強勁增長，歐洲、日本等發達經濟體有望持續復蘇，新興經濟體穩中向好。但貿易保護主義、美國加息、貨幣政策收緊和地緣政治風險等不確定因素，仍會對全球經濟的增長帶來挑戰。中國經濟已由高速增長階段轉向高品質發展階段，中央政府將以穩中求進工作總基調，繼續深化供給側結構性改革，採取積極的財政政策和穩健中性的貨幣政策，持續推進經濟體制改革，為經濟增長動力培育新增長點，預期二〇一八年中國宏觀經濟總體仍將保持穩定增長態勢。

二〇一八年，預期政府將保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」的政策基調，並繼續實行差別化調控。房地產市場將繼續分化，一二線熱點城市將維持嚴厲調控，但因供不應求，銷售將保持平穩，三四線城市政策紅利效應逐步減弱。一線城市和重點二線城市將繼續加大計劃供應住宅用地，房企的拿地行為預期將更加理性。融資渠道監管從嚴，流動性趨緊，導致房企資金成本上升，市場併購、合作的機會將增多，有資金實力的房企將迎來較好的擴張時機。房地產市場新業態、新模式也將不斷出現，粵港澳大灣區、長三角、長江中游、環渤海等城市群效應逐漸顯現，繼續為房地產企業提供增長機遇。政府將加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度，完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，房地產作為支柱產業也將繼續在穩定經濟促增長中發揮重要作用。

董事長報告

二〇一八年，本集團將以完成全年銷售、經營指標為目標，以「經營驅動提質量、突破創新促發展」為工作主題，聚焦大灣區、長三角、中部三大核心城市群，致力於做優做強住宅和商業開發經營業務，繼續孵化城市更新、養老產業、長租公寓等新業務，實業經營與資本運作密切聯動，創新發展房地產金融，將本集團發展成為行業內競爭力獨特、綜合實力領先的優秀企業。

多渠道獲取優質資源

本集團將繼續發揮通過多種方式、多種渠道獲取資源的獨特優勢。把握公開市場土地出讓的機會，堅持「勤競拍、慎溢價、謀合作」策略，為公司增加優質的土地資源；利用母公司的資源平台優勢，將「母公司孵化—地產購買」這一獨特增儲模式發展成為常態化的獲取資源的方式；以本集團的城市更新集團為載體，依託本集團發起成立的「廣州國資開發聯盟」，以及由母公司越秀集團牽頭推進的「廣州城市更新基金」，深度參與「軌道+物業」開發，以及舊城、舊廠、舊村改造等城市更新項目；利用國企資源平台，繼續強化同國企的戰略合作拓展優質土地資源；繼續加強與同行優秀企業合作，並積極尋求二級市場的併購機會。

深耕三大核心區域

本集團業務所在的重點城市，均處於大灣區、長三角、長江中游、環渤海等主要城市群範圍，發展勢頭良好。本集團將繼續聚焦大灣區、長三角和中部三大區域，全面提升價值鏈各環節的專業水平和競爭能力，提升盈利能力，加快項目周轉，提高股東的資金回報率。本集團將以粵港澳大灣區國家戰略為契機，深耕區內已進入城市，並加快佈局區內新城市，提升市場份額和影響力。

推進實施「商住並舉」戰略

「商住並舉」是本集團的重要發展戰略之一。本集團將繼續提升商業物業的經營和管理能力，不斷增加商業租金收入和提升商業物業價值，使商業地產成為本集團發展的重要「穩定器」。本集團將繼續深化「開發、運營、金融」的全產業鏈業務模式，加強與越秀房產基金的互動，並進一步探索資產證券化渠道，打造「投、融、建、管、退」一體化商業運營模式，力爭進入中國商業地產一線梯隊。

董事長報告

積極開拓新業務

本集團將大力探索和發展地產新業態和新模式，使之成為本集團未來業務發展的新增長點。本集團將與地方政府及國企深度合作，盤活國有企業存量土地資源，並重點拓展「軌道+物業」發展模式，力爭成為領先的城市更新服務商；積極發展養老地產業務，力爭成為資產管理能力強大、核心運營能力突出的養老行業領先企業；積極發展住房租賃項目，力爭成為具有核心運營能力、擁有知名長租公寓品牌的長租行業領先企業；同時重點加強和探索「+產業」、「+小鎮」、「+文商旅」等房地產相關新業務的發展。

深化管理機制改革

本集團將大力引進關鍵人才，包括中高層職業經理人、關鍵專業人才，全面推進人才培養體系落地，加強職業經理人團隊建設；進一步夯實長效激勵體系建設，持續優化項目跟投和事業共贏計劃，深化核心員工股票激勵計劃。持續優化適應全國性業務佈局和規模化擴張需求的組織管控體系，強化總部戰略管控和專業支撐，激發區域公司經營活力，提升投資效率和經營效率，加快項目周轉速度，推動業務快速發展。

確保財務資金穩健安全

本集團將密切跟蹤宏觀政策環境的變化，採取各項有效應對措施，加強風險管理，保障經營資金安全。重點加強銷售回款，多渠道開拓融資來源，重視現金流管理，確保流動性充足。持續優化資產負債結構和融資結構，合理配置境內外財務資源，降低融資成本，有效管理外匯風險。落實優化管理會計體系和作業成本法，提高財務資源的使用效率，優化管控指標體系，增強財務管理對業務發展的支持作用。

董事長報告

致謝

二〇一八年是實施本集團「十三五」規劃承上啟下的關鍵一年。本集團正在全面落實二〇一八年度事業計劃和「十三五」發展規劃，把握重要戰略發展機遇期，通過提升優化、管理升級、創新突破，不斷為股東創造價值。本集團多年來各項事業的發展，除了憑藉董事會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

二〇一七年，本集團實現營業收入約為人民幣237.9億元(二〇一六年：人民幣208.7億元)，同比上升14.0%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣241.4億元(二〇一六年：人民幣210.5億元)，同比上升14.7%。毛利約為人民幣61.1億元(二〇一六年：人民幣43.4億元)，同比上升40.8%。毛利率約為25.7%，同比上升4.9個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇一七年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣22.6億元(二〇一六年：人民幣15.4億元)，同比上升46.8%。若不考慮投資物業評估淨跌值和相關稅項及淨匯兌虧損的影響，核心淨利潤約為人民幣23.5億元(二〇一六年：人民幣17.2億元)，同比上升36.7%，核心淨利率約為9.9%。

合同銷售

二〇一七年，本集團錄得累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣408.7億元，同比上升35.1%，完成全年合同銷售目標人民幣360億元的113.5%；錄得累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)面積約為222.0萬平方米，同比下降4.7%，均價約為每平方米人民幣18,400元，同比上升41.5%。

按地區分，二〇一七年的合同銷售金額中，廣州約佔45.0%，珠三角(除廣州)約佔12.6%，長三角約佔21.0%，中部地區約佔10.9%，環渤海約佔8.4%，香港約佔2.1%。

二〇一七年，本集團重點發展的大灣區、長三角、中部三個區域的房地產市場健康發展。本集團在上述地區的銷售表現亦良好，合同銷售金額達到約人民幣374.3億元，約佔本集團合同銷售總金額的91.6%。

粵港澳大灣區

本集團在大灣區已經佈局廣州、香港、佛山、江門、中山等五個城市。二〇一七年隨著大灣區發展戰略的提出和逐步落實，大灣區城市群迎來了更具活力的發展階段。

廣州市二〇一七年經濟保持中高速增長，全市地區生產總值同比增長7.0%。廣州房地產市場在二〇一七年實施了嚴厲的調控政策，有效抑制了房地產市場的投機性行為，但剛需和改善型需求仍然非常強勁。本集團主動應對調控形勢，通過精準及多渠道的營銷策略，提升市場關注度，全年在廣州市的合同銷售金額達到約人民幣184.0億元，同比上升41.1%；成交均價約為每平方米人民幣26,900元，同比上升46.2%。

管理層討論及分析

廣州市南沙區近年來利好政策不斷，先後成為國家級新區、自由貿易試驗區和廣州市城市副中心，戰略性新興產業快速發展。二〇一七年粵港澳大灣區的提出，進一步增強了南沙的發展潛力。本集團二〇一七年在南沙的合同銷售金額達到約人民幣 35.6 億元，同比上升 18.3%；成交均價約為每平方米人民幣 17,400 元，同比上升 27.9%。

二〇一七年佛山、江門和中山的全市地區生產總值分別增長 8.5%、8.1% 和 6.6%。受調控政策影響，上述三市商品住宅的成交量出現不同程度的下滑，但成交均價保持平穩增長。本集團二〇一七年在上述三市的合同銷售金額達到約人民幣 51.3 億元；成交均價約為每平方米人民幣 10,100 元，同比上升 21.7%。

長三角地區

本集團在長三角已經佈局杭州和蘇州兩個城市。杭州和蘇州二〇一七年經濟增長呈現質優速穩的良好情況，全市地區生產總值分別同比增長 8.0% 和 7.1%。杭州和蘇州房地產市場在二〇一七年亦受到嚴厲的宏觀調控，商品住宅的銷售面積同比出現明顯下降。本集團通過把握市場形勢與推售節奏，推進項目儘早入市，銷售保持良好勢頭，全年長三角市場的成交金額達到約人民幣 86.0 億元，同比增長 72.5%；成交均價約為每平方米人民幣 18,000 元，同比上升 52.5%。

中部地區

本集團在中部地區重點佈局的城市武漢市二〇一七年經濟增長穩中有升，全市地區生產總值同比增長 8.0%。武漢房地產市場在二〇一七年受到限購、限貸等政策的影響，加上市場供應量相對不足，商品住宅的整體成交量明顯下降。本集團根據市場動態適時調整價格策略，銷售取得良好業績，合同銷售金額達到約人民幣 44.5 億元，同比上升 10.1%；成交均價約為每平方米人民幣 27,100 元，同比上升 44.9%。

管理層討論及分析

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	廣州星匯御府	8,700	6.00	69,000
2	廣州財富公館	11,300	4.45	39,400
3	廣州星匯金沙	3,400	0.98	28,800
4	廣州星匯文華	9,400	2.95	31,400
5	廣州可逸江畔	11,600	1.54	13,300
6	廣州星匯雲城	47,100	19.38	41,100
7	廣州紫雲府	48,500	20.18	41,600
8	廣州星匯海珠灣	95,000	42.84	45,100
9	廣州越秀綠地海玥	40,000	19.19	48,000
10	廣州嶺南山畔	37,600	4.59	12,200
11	廣州嶺南雅築	3,400	0.35	10,300
12	廣州嶺南林語	21,400	2.44	11,400
13	廣州越秀保利愛特城	93,500	19.88	21,300
14	南沙濱海花園	99,100	17.69	17,900
15	南沙濱海新城	106,100	17.92	16,900
16	從化逸泉山莊	36,600	2.04	5,600
17	從化逸泉映翠	3,000	0.25	8,300
	其他項目	7,000	1.30	18,600
	廣州小計	682,700	183.97	26,900
18	南海星匯雲錦	19,400	3.71	19,100
19	佛山嶺南雋庭	40,700	5.63	13,800
20	佛山可逸新勢力	34,100	4.45	13,000
21	江門星匯名庭	6,200	0.69	11,100
22	江門西江御府	16,000	1.37	8,600
23	江門西江悅府	139,300	12.92	9,300
24	江門天悅星院	81,900	9.67	11,800
25	中山星匯雲錦	89,500	5.47	6,100
26	中山星匯品峰	23,500	3.23	13,700
27	中山星匯雋庭	2,100	0.17	8,100
28	中山可逸豪苑	54,800	4.01	7,300
	珠三角(除廣州)小計	507,500	51.32	10,100

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	杭州星匯城	206,900	21.71	10,500
30	杭州星匯悅城	6,800	1.18	17,400
31	杭州星匯尚城	88,200	19.37	22,000
32	杭州維多利中心	22,200	7.30	32,900
33	杭州水晶酈城	76,500	15.83	20,700
34	杭州越秀親愛裡	58,000	17.37	29,900
35	蘇州可逸蘭亭	12,400	2.26	18,200
36	蘇州星匯蘭亭	7,300	1.00	13,700
	長三角小計	478,300	86.02	18,000
37	武漢星匯雲錦	9,700	2.16	22,300
38	武漢星匯君泊	63,600	9.37	14,700
39	武漢國際金融匯	82,600	30.28	36,700
40	武漢越秀星悅峯 (前稱：武漢武昌中北路地塊)	8,500	2.73	32,100
	中部地區小計	164,400	44.54	27,100
41	瀋陽星匯雲錦	60,200	8.09	13,400
42	瀋陽越秀玥湖郡	2,300	0.22	9,600
43	瀋陽星匯藍海	3,100	0.38	12,300
44	大連越秀大廈	18,100	1.34	7,400
45	煙台星匯金沙	150,500	9.43	6,300
46	煙台星匯鳳凰	2,600	0.22	8,500
47	青島星匯藍灣	30,600	3.68	12,000
48	青島越秀君悅府	115,800	11.06	9,600
	環渤海小計	383,200	34.42	9,000
49	香港太子道西項目	3,200	6.97	217,800
50	香港青泰路項目	800	1.45	181,300
	合計	2,220,100	408.69	18,400

管理層討論及分析

入賬物業

二〇一七年，入賬物業收入約為人民幣221.5億元(含出售投資物業收入約人民幣4.0億元)，同比上升13.4%；入賬物業面積約為195萬平方米(含出售投資物業面積約90,400平方米)，同比上升5.7%；均價約為每平方米人民幣11,400元。

入賬物業情況如下：

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	廣州星匯金沙	9,900	2.87	29,000
2	廣州星匯文華	14,100	4.04	28,700
3	廣州可逸江畔	15,900	1.97	12,400
4	廣州星匯雲錦	200	0.07	35,000
5	廣州星匯御府	5,600	3.63	64,800
6	廣州嶺南山畔	2,100	0.31	14,800
7	廣州嶺南雅築	13,200	1.55	11,700
8	廣州財富公館	11,500	4.31	37,500
9	南沙濱海花園	260,900	36.19	13,900
	其他項目	10,200	0.82	8,000
	廣州小計	343,600	55.76	16,200
10	南海星匯雲錦	59,900	9.87	16,500
11	佛山嶺南雋庭	40,900	5.23	12,800
12	佛山可逸新勢力	155,000	16.39	10,600
13	江門星匯名庭	15,100	1.47	9,700
14	中山星匯雲錦	123,000	8.25	6,700
15	中山星匯雋庭	2,300	0.18	7,800
16	中山星匯品峰	167,000	11.61	7,000
17	中山可逸豪苑	135,000	6.30	4,700
	投資物業	90,400	4.00	4,400
	珠三角(除廣州)小計	788,600	63.30	8,000
18	杭州星匯城	46,900	3.27	7,000
19	杭州星匯悅城	13,800	1.48	10,700
20	杭州星匯尚城	164,100	28.78	17,500
21	杭州維多利中心	25,200	7.88	31,300
22	蘇州可逸蘭亭	16,300	2.34	14,400
23	蘇州星匯蘭亭	75,500	9.88	13,100
	長三角小計	341,800	53.63	15,700
24	武漢星匯雲錦	19,800	4.19	21,200
25	武漢星匯君泊	123,800	15.65	12,600
	中部地區小計	143,600	19.84	13,800

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)
26	沈陽星匯雲錦	50,600	6.54	12,900
27	沈陽星匯藍海	5,300	0.40	7,500
28	瀋陽越秀湖郡	2,800	0.25	8,900
29	煙台星匯金沙	76,000	4.16	5,500
30	煙台星匯鳳凰	3,700	0.23	6,200
31	青島星匯藍灣	190,100	17.34	9,100
	環渤海小計	328,500	28.92	8,800
	合計	1,946,100	221.45	11,400

已售未入賬銷售

截至二〇一七年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣397.1億元，面積約為214萬平方米，均價約為每平方米人民幣18,600元。

已預售但未入賬銷售情況如下：

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	廣州星匯御府	5,300	3.55	67,000
2	廣州星匯金沙	7,400	1.94	26,200
3	廣州星匯文華	11,100	2.88	25,900
4	廣州可逸江畔	27,100	4.27	15,800
5	廣州星匯雲城	93,500	33.41	35,700
6	廣州紫雲府	48,500	20.18	41,600
7	廣州星匯海珠灣	125,400	53.39	42,600
8	廣州越秀綠地海玥	90,900	35.57	39,100
9	廣州嶺南山畔	36,600	4.50	12,300
10	廣州嶺南雅築	2,000	0.62	31,000
11	廣州嶺南林語	5,200	1.34	25,800
12	廣州越秀保利愛特城	76,200	17.74	23,300
13	南沙濱海花園	65,200	13.39	20,500
14	南沙濱海新城	106,100	17.92	16,900
	廣州小計	700,500	210.70	30,100

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)
15	南海星匯雲錦	7,100	1.44	20,300
16	佛山嶺南雋庭	87,700	7.93	9,000
17	佛山可逸新勢力	18,700	1.66	8,900
18	江門星匯名庭	2,400	0.26	10,800
19	江門西江御府	162,300	12.25	7,500
20	江門西江悅府	163,500	14.92	9,100
21	江門天悅星院	81,900	9.67	11,800
22	中山星匯品峰	23,300	3.15	13,500
23	中山可逸豪苑	84,600	5.69	6,700
	珠三角(除廣州)小計	631,500	56.97	9,000
24	杭州星匯城	206,200	21.71	10,500
25	杭州星匯悅城	2,300	0.60	26,100
26	杭州星匯尚城	15,700	3.52	22,400
27	杭州維多利中心	1,800	0.46	25,600
28	杭州水晶酈城	2,800	0.64	22,900
29	杭州越秀親愛裡	58,000	17.37	29,900
30	蘇州可逸蘭亭	3,100	0.43	13,900
31	蘇州星匯蘭亭	79,800	10.49	13,100
	長三角小計	369,700	55.22	14,900
32	武漢星匯雲錦	2,700	0.85	31,500
33	武漢星匯君泊	47,800	7.00	14,600
34	武漢國際金融匯	117,400	41.08	35,000
35	武漢越秀星悅峯 (前稱：武漢武昌中北路地塊)	8,600	2.73	31,700
	中部地區小計	176,500	51.66	29,300
36	瀋陽星匯雲錦	24,400	3.09	12,700
37	瀋陽星匯藍海	3,000	0.91	30,300
38	煙台星匯金沙	116,000	7.53	6,500
39	青島越秀君悅府	115,800	11.06	9,600
	環渤海小計	259,200	22.59	8,700
	合計	2,137,400	397.14	18,600

管理層討論及分析

土地儲備

截至二〇一七年十二月三十一日，本集團於廣州、杭州、武漢、青島等城市新增19幅土地，總建築面積約為505萬平方米，按權益比例計算，本集團應佔建築面積約為211萬平方米。

截至二〇一七年十二月三十一日新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)	按權益比例 建築面積 (平方米)
1	廣州廣鋼四期地塊	15.91%	259,100	41,200
2	花都鳳凰路地塊	9.55%	218,200	20,800
3	南沙金嶺北地塊	14.25%	126,800	18,100
4	南沙靈山島地塊	100.00%	175,800	175,800
5	江門鶴山星匯名庭(前稱：江門鶴山雅瑤地塊一和二)	95.00%	419,700	398,700
6	佛山禪城朝安路地塊	46.55%	79,500	37,000
7	佛山南海上海村地塊	9.50%	548,100	52,100
8	杭州良北新城西地塊	48.45%	360,700	174,800
9	杭州臨安濱湖新區地塊	95.00%	234,000	222,300
10	杭州余杭興國路地塊	39.18%	232,600	91,100
11	杭州江幹牛田地塊	9.50%	124,100	11,800
12	武漢星悅灣畔 (前稱：武漢國博新城地塊)	95.00%	90,600	86,100
13	武漢蔡甸地塊一	95.00%	78,800	74,900
14	武漢蔡甸地塊二	95.48%	171,900	164,100
15	武漢楊泗港地塊	12.25%	925,900	113,400
16	武漢奧園東地塊	95.48%	44,300	42,300
17	武漢越秀逸境	95.48%	214,600	204,900
18	青島越秀臻悅府	95.00%	81,400	77,300
19	青島李滄青銀高速東地塊	15.75%	666,300	104,900
	合計		5,052,400	2,111,600

管理層討論及分析

截至二〇一七年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約為1,627萬平方米，共49個項目分佈於全國12個城市，區域佈局持續優化。按權益計算，本集團應佔土地儲備約為983萬平方米。按地區分，廣州約佔38.9%，珠三角(除廣州)約佔11.3%，長三角約佔22.8%，中部地區約佔15.2%，環渤海約佔10.7%，海南約佔0.6%，香港約佔0.5%。

土地儲備情況如下：

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
1	廣州亞太世紀廣場	229,400	229,400	—
2	廣州星匯雲城	688,100	688,100	—
3	廣州紫雲府	297,800	297,800	—
4	廣州星匯海珠灣	771,400	391,500	379,900
5	廣州越秀綠地海玥	237,900	237,900	—
6	廣州海珠南洲路地塊	156,400	—	156,400
7	廣州廣鋼四期地塊	259,100	—	259,100
8	廣州越秀保利愛特城	514,000	514,000	—
9	南沙濱海花園	1,357,200	355,900	1,001,300
10	南沙濱海新城	1,000,400	638,300	362,100
11	南沙坦頭地塊	253,600	171,100	82,500
12	南沙金嶺北地塊	126,800	—	126,800
13	南沙靈山島地塊	175,800	—	175,800
14	花都鳳凰路地塊	218,200	—	218,200
	其他項目	52,100	44,000	8,100
	廣州小計	6,338,200	3,568,000	2,770,200
15	佛山嶺南雋庭	22,800	5,800	17,000
16	佛山南海上海村地塊	548,100	—	548,100
17	佛山禪城朝安路地塊	79,500	—	79,500
18	江門星匯名庭	57,500	57,500	—
19	江門西江御府	150,200	150,200	—
20	江門西江悅府	228,400	228,400	—
21	江門天悅星院	170,900	170,900	—
22	江門鶴山星匯名庭(前稱：江門鶴山 雅瑤地塊一和二)	419,700	161,300	258,400
23	中山星匯品峰	158,600	158,600	—
	珠三角(除廣州)小計	1,835,700	932,700	903,000

管理層討論及分析

編號	項目	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)
24	杭州星匯城	1,327,400	579,400	748,000
25	杭州越秀親愛裡	78,000	78,000	—
26	杭州公園 1872	361,000	128,300	232,700
27	杭州艮北新城西地塊	360,700	179,700	181,000
28	杭州臨安濱湖新區地塊	234,000	—	234,000
29	杭州余杭興國路地塊	232,600	232,600	—
30	杭州江幹牛田地塊	124,100	—	124,100
31	蘇州太倉向東島地塊	987,800	—	987,800
	長三角小計	3,705,600	1,198,000	2,507,600
32	武漢星匯君泊	112,600	112,600	—
33	武漢國際金融匯	778,100	778,100	—
34	武漢越秀星悅峯 (前稱：武漢武昌中北路地塊)	57,600	57,600	—
35	武漢楊泗港地塊	925,900	925,900	—
36	武漢星悅灣畔 (前稱：武漢國博新城地塊)	90,600	90,600	—
37	武漢奧園東地塊	44,300	44,300	—
38	武漢蔡甸地塊一	78,800	—	78,800
39	武漢蔡甸地塊二	171,900	—	171,900
40	武漢越秀逸境	214,600	149,100	65,500
	中部地區小計	2,474,400	2,158,200	316,200
41	瀋陽星匯雲錦	383,600	16,200	367,400
42	瀋陽越秀岫湖郡	251,800	—	251,800
43	瀋陽星匯藍海	9,800	9,800	—
44	煙台星匯金沙	215,000	215,000	—
45	青島越秀君悅府	138,100	138,100	—
46	青島越秀臻悅府	81,400	81,400	—
47	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	—	666,300
	環渤海小計	1,746,000	460,500	1,285,500
48	海口司馬坡島項目	100,400	6,000	94,400
49	香港油塘項目	73,400	—	73,400
	合計	16,273,700	8,323,400	7,950,300

管理層討論及分析

工程進度

本集團住宅物業的開發把握市場週期，加快周轉，提升開發效率。各項目開發正常開展，新開工和竣工均按進度進行，加快去庫存和滿足市場新的旺盛需求。

新開工和竣工情況如下：

工程進度	二〇一七年 實際 建築面積 (平方米)	二〇一八年 全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	3,730,000	4,321,700
竣工	2,460,000	2,352,700

投資物業

截至二〇一七年十二月三十一日，本集團擁有的出租投資物業共約 78.82 萬平方米，其中，寫字樓約佔 36.8%，商業約佔 47.8%，停車場及其他約佔 15.4%。二〇一七年，本集團錄得的租金收入約為人民幣 6.18 億元，同比上升 19.3%，主要為廣州越秀金融大廈租金收入增加。

二〇一七年，本集團錄得投資物業評估淨跌值約人民幣 1.19 億元，主要是由於期內廣州財富天地廣場及南海星匯雲錦商業部分營運表現低於預期。

其他收益淨額

二〇一七年，本集團的其他收益淨額約為人民幣 6.71 億元，同比下降 36.9%。二〇一七年其他收益淨額包括本集團轉讓持有的一間間接全資附屬公司 67% 的股權所錄得的稅前收益合共約人民幣 4.23 億元；錄得一項酒店處置收益約人民幣 0.98 億元；錄得香港兩個項目股權及大連一個項目股權轉讓收益合共約為人民幣 1.62 億元及其他淨損失約為人民幣 0.13 億元。

銷售及營銷成本

二〇一七年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣 6.19 億元，同比上升 0.9%。銷售及營銷成本佔本年合同銷售總額的 1.5%，較去年的 2.0% 下降 0.5 個百分點。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。

管理層討論及分析

行政開支

本集團行政開支約為人民幣9.67億元，同比上升9.4%。行政開支佔本年度合同銷售額的2.4%，較去年的2.9%下降0.5個百分點。本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。

財務費用

二〇一七年，本集團總利息支出約人民幣21.8億元。其中，銀行借款和債券的利息支出為人民幣19.1億元，同比增加1.29億元。另外，本期向一間中間控股公司、一間聯營實體和非控股權益的一間關聯實體的借款利息支出共約人民幣2.72億元，同比下降人民幣0.06億元。本期實際借貸平均年利率由二〇一六年的4.64%下降至4.30%。

於二〇一七年十二月三十一日，人民幣對美元匯率較年初上升5.81%。而本集團之收入主要源於人民幣。本集團經二〇一六年採取積極措施收窄外匯敞口後，匯率變動引起的外幣借貸折算差異對本期綜合損益表無重大影響。本期淨匯兌虧損合計約為人民幣0.28億元，去年同期的淨匯兌虧損為人民幣1.39億元。

本期利息支出及淨匯兌虧損合共約人民幣22.1億元。根據香港會計準則相關規定，本期資本化之利息支出約為人民幣9.00億元。由於本期新開工項目主要集中在四季度，資本化之利息支出同比減少28.0%。計入綜合損益表的財務費用(不包含提前歸還銀行借款的攤銷費用)約人民幣13.1億元，同比增加70.3%。

應佔聯營實體盈利

二〇一七年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年增加72.0%至約人民幣6.63億元。主要來自越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的盈利貢獻。

二〇一七年，越秀房產基金可分派總額約人民幣8.26億元，同比增加0.2%，對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣3.03億元。

每股基本盈利

二〇一七年，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0.1823元(二〇一六年：人民幣0.1242元)。

管理層討論及分析

末期股息

董事會建議派發二〇一七年末期股息每股0.052港元，相等於每股人民幣0.042元(二〇一六年：每股0.032港元，相等於每股人民幣0.028元)予二〇一八年六月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，末期股息將於二〇一八年七月六日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.040港元，相當於每股約人民幣0.034元計算，截至二〇一七年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.092港元，相當於約每股人民幣0.076元。

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

流動資金及財務資源

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。

二〇一七年，本集團完成新的銀行融資約人民幣178.0億元，其中境內銀行融資約人民幣116.0億元，境外銀行融資約人民幣62.0億元。於二〇一七年十二月三十一日，總借款為約人民幣477.1億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣402.9億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣207.9億元，淨借貸比率為72.8%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約18%(二〇一六年十二月三十一日：17%)，定息借貸佔總借貸約59%(二〇一六年十二月三十一日：76%)。由於本集團優化融資結構，期內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一六年的4.64%再下降0.34個百分點至4.30%。

於二〇一七年十二月三十一日，本集團總借款中約51%為以人民幣計值的銀行借款(二〇一六年十二月三十一日：63%)，12%為以港元計值的銀行借款(二〇一六年十二月三十一日：1%)，11%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一六年十二月三十一日：14%)，17%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一六年十二月三十一日：20%)，9%為以人民幣計值的來自一間中間控股公司的借款(二〇一六年十二月三十一日：2%)。

營運資金

於二〇一七年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣437.5億元(二〇一六年十二月三十一日：約人民幣394.0億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.8倍(二〇一六年十二月三十一日：1.7倍)，現金及現金等價物約人民幣166.6億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣176.9億元)。監控戶存款約人民幣41.4億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣43.3億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣80.4億元。

管理層討論及分析

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	32,576,165	33,534,214
以港元結算	7,800,797	2,413,163
以美元結算	3,248,142	3,444,222
總銀行借貸及債券	43,625,104	39,391,599
來自中間控股公司的借款	4,083,760	901,359
融資租約的責任	173	264
銀行透支	51	53
總借貸	47,709,088	40,293,275

	於	
	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	8,461,626	6,778,340
第二年	11,717,282	3,964,758
第三至第五年	18,985,178	17,274,860
超過五年	8,545,002	12,275,317
借貸合計	47,709,088	40,293,275
減：現金及現金等價物	(16,655,299)	(17,691,428)
借貸淨額	31,053,789	22,601,847
權益總額	36,988,918	34,385,877
總資本	68,042,707	56,987,724
資本負債率	45.6%	39.7%

管理層討論及分析

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。於二〇一七年十二月三十一日，本集團總借貸融資中約28.2%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約12.4%為以港元計值的浮息銀行貸款；約23.3%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約16.7%為人民幣中長期定息債券，約10.8%為美元／港元中長期定息票據，約8.6%為以人民幣計值的來自中間控股公司的定息借款，定息借款佔總借款比約59%。本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具。年內借貸平均利率約4.30%，較二〇一六年的4.64%有所下降。

關於境內人民幣貸款利率，中國人民銀行自二〇一四年十一月起降息及降准至今，一年期基準利率自5.60%下調至目前的4.35%，市場預期二〇一八年人民幣利率將溫和上升。目前境內流動性趨緊，市場實際利率已有一定幅度上升。

美元及港元貸款利率方面，由於美國經濟復蘇，美聯儲在二〇一七年十二月、六月、三月以及二〇一六年十二月及二〇一五年十二月已五次加息；市場預期美聯儲二〇一八年將加息兩至三次，累計加幅約0.5%至0.75%。目前香港市場資金充裕，預計港幣貸款利率調整較美元貸款利率上升稍滯後，但會跟隨美元貸款利率上調。

目前全球經濟和金融環境仍存在不穩定因素，國內市場流動性趨緊，本集團預期二〇一八年境內人民幣貸款利率將呈現上升趨勢；同時，預期美元貸款利率將隨著美國就業、年均消費改善和通漲達至既定水平而溫和有序調升。

本集團將會持續關注境內、外利率市場動態，調整和優化債務結構，適時運用金融工具管理利率風險。

外匯風險

本集團主要業務在中國內地，收入以人民幣為主，集團有外幣融資，存在外匯風險。二〇一六年以來，集團積極採取各項措施收窄外匯敞口減低風險。二〇一七年十二月三十一日，外幣借款中有約70.6億以港元計值(等值約人民幣59.0億元)的銀行借款；約5.00億以美元計值(等值約人民幣32.5億元)的中長期票據；約23.0億以港元計值(等值約人民幣19.0億元)的中長期票據。集團總借貸中外幣借款佔比約23%(年初佔比15%)。

管理層討論及分析

二〇一七年十二月三十一日在岸人民幣兌港元中間價較二〇一六年十二月三十一日的匯價上升 6.55%，期間賬面淨匯兌虧損約人民幣 0.28 億元，全部錄入綜合損益表。二〇一七年人民幣兌一籃子貨幣的匯率基本保持平穩。

目前美元指數偏弱，人民幣兌美元較二〇一八年初有所升值，對一籃子貨幣略有升幅 0.95%，市場預期二〇一八年人民幣兌美元將雙向波動，全年基本保持穩定。

本集團將持續跟蹤外匯市場動態，平衡利率成本和外匯風險，管控外匯敞口，調整和優化債務結構；在適當成本下，適量採用金融工具管理外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇一七年十二月三十一日，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 12.7 億元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 18.5 億元）。

或然負債

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。於二〇一七年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣 84.3 億元（二〇一六年：人民幣 113.0 億元）。

截至二〇一七年十二月三十一日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣 4.50 億元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 26.1 億元）的擔保，其中約人民幣 0.49 億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣 4.01 億元。

僱員及薪酬政策

於二〇一七年十二月三十一日，本集團聘用約 7,280 名僱員（二〇一七年六月三十日：6,950 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鉤。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。本集團於二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日採納股份激勵計劃及股份獎勵計劃，皆將：(i) 為選定參與者（包括高級管理層、中層管理員及其他僱員）提供獲得本公司所有人權益的機會；(ii) 鼓勵及挽留該等個別人士為本公司及本集團工作；及 (iii) 為他們提供額外激勵以實現表現目標及推動追求本集團、本公司及其股東的長期利益，務求達致使選定參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。股份激勵計劃及股份獎勵計劃之詳情已分別披露於日期為二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日之公告內。

管理層討論及分析

環境、社會及管治(「ESG」)政策

為了更好地將社會責任理念融入本集團戰略與決策，進一步指導本集團社會責任工作實踐，本集團設立由管理層牽頭的ESG工作領導小組，在其帶領下，本集團建立符合自身業務發展的社會責任管理體系，將環境保護及社會責任融入發展戰略。本集團遵守相關環境法律法規，制定相關環保政策，並採取有效措施進行節能減排及廢棄物處理，儘量減少浪費、增加回收，及鼓勵員工積極配合，共同實現本集團可持續發展。本集團將政府機構、媒體、股東及潛在投資者、客戶、員工、供應商、社區等視為重要利益相關方，從社會責任的使命、核心價值觀出發，在營運過程中積極關注利益相關者的訴求，及時溝通，恰當回應，並制定應對措施。通過與利益相關者的溝通協調，積極關注利益相關方在環境、社會及管治領域的期望，以實現有品質、有效益、可持續的增長。更多關於本集團本報告年度在環境、社會及管治方面表現的相關資訊，請參閱即將發佈的獨立環境、社會及管治報告。該報告發佈後，歡迎在本集團網頁瀏覽或下載。

根據上市規則第13.21條之持續披露規定

本公司和其附屬公司若干貸款協議(「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。

於二〇一七年十二月三十一日，貸款餘額總值約為人民幣8,469,716,000元，該等貸款協議將於二〇一八年十二月十六日至二〇二二年十月二十六日屆滿。

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。

管理層討論及分析

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(「二〇一八年票據」)及5億美元於二〇二三年到期之4.50厘票據(「二〇二三年票據」)。本公司已完成贖回及註銷所有二〇一八年票據。自二〇一六年八月十七日起，並無已發行未贖回二〇一八年票據。由二〇一六年十二月二十九日起：(i)本公司作為二〇二三年票據的發行人及主要債務人的地位由本公司全資附屬公司泓景有限公司取替；及(ii)二〇二三年票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。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。

截至二〇一七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	佔比	建築面積(平方米)
廣州	38.9%	6,338,200
珠三角(除廣州外)	11.3%	1,835,700
中山	1.0%	158,600
江門	6.3%	1,026,700
佛山	4.0%	650,400
長三角	22.8%	3,705,600
杭州	16.7%	2,717,800
蘇州	6.1%	987,800
華中地區	15.2%	2,474,400
武漢	15.2%	2,474,400
環渤海	10.8%	1,746,000
煙台	1.3%	215,000
瀋陽	4.0%	645,200
青島	5.5%	885,800
海南	0.6%	100,400
海口	0.6%	100,400
香港	0.4%	73,400
合計	100%	16,273,700

發展階段	佔比	建築面積(平方米)
在建物業	51.1%	8,323,400
未建物業	48.9%	7,950,300

物業發展



環渤海

瀋陽 青島
煙台



中部地區

武漢



長三角

杭州 蘇州



大灣區

廣州 江門
中山 佛山
香港



海南
海口



物業發展

廣州



南沙濱海花園

住宅及商業項目

土地儲備建築面積：1,357,200 平方米

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，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。廣州南沙區近年來利好政策不斷，先後成為國家新區、自由貿易試驗區和廣州市城市副中心，戰略性新型產業快速發展，對南沙濱海花園締造重大利好前景。



南沙濱海新城

住宅項目

土地儲備建築面積：1,000,400 平方米

南沙濱海新城位於廣州市南沙區的蕉門河城市中心區，該區域重點發展城市綜合服務職能，規劃有酒店、醫院等一系列大型市政配套設施。南沙濱海新城規劃38棟高層洋房，計劃打造一體式幼稚園、小學、中學。項目還配套社區商業和環形塑膠慢跑道、游泳池等體育設施。項目臨近南沙現時最成熟的金洲商圈，具有較大的升值空間。

物業發展



廣州星匯海珠灣

住宅及商業項目

土地儲備建築面積：771,400 平方米

廣州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，並臨近地鐵廣佛線二期燕崗站及在建的地鐵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。



廣州星匯雲城

住宅項目

土地儲備建築面積：688,100 平方米

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、以及幼兒園、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。

物業發展

佛山



佛山嶺南雋庭

住宅及商業項目

土地儲備建築面積：22,800 平方米

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。



佛山南海上海村項目

住宅項目

土地儲備建築面積：548,100 平方米

佛山南海上海村項目位於廣東省佛山市南海區桂城街道，處於廣佛核心區之間地段，商業和居住環境日漸成熟。項目處於桂平路與深海路交界處，且靠近佛山一環高速公路，交通便捷。項目規劃建設22棟高層住宅，配建幼稚園、小學，底部商鋪規劃打造成為配套休閒餐飲功能商業街，滿足社區業主各項生活需求。

物業發展

中山與江門



中山星匯品峰

住宅項目

土地儲備建築面積：158,600 平方米

中山星匯品峰位於廣東省中山市東區博愛路南側，臨近南外環路和京珠高速，交通便利。項目包含高層住宅及大型商業配套，重點突顯宜住宜商的項目價值。項目周邊醫療和教育配套成熟，臨近博愛醫院和中小學。項目沿山而建，採光通風良好，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。



江門鶴山星匯名庭

住宅項目

土地儲備建築面積：419,700 平方米

江門鶴山星匯名庭(前稱：江門鶴山雅瑤地塊一和二)位於廣東省江門市鶴山地區，地處東部新城與傳統商業區交匯處，位置優越。項目臨近城市主幹道鶴山大道，交通便利。項目規劃產品包括高層住宅、別墅、複式公寓、臨街商鋪等。項目採用點式樓棟佈局，並結合新中式園林，打造舒適宜居的優質產品。

物業發展

杭州與蘇州



杭州星匯城

住宅及商業項目

土地儲備建築面積：1,327,400 平方米

杭州星匯城位於浙江省杭州市青山湖科技城核心區，將打造成集高檔住宅、別墅、五星級酒店、超甲級寫字樓和大型綜合商場於一體的城市綜合體。項目臨近在建中的輕軌科技城站，交通便利。項目環境優美，周邊擁有幼稚園、小學、中學，配套設施日益完善。該項目所在的青山湖科技城為浙江建設科技強省和創新型省份的重大工程，集聚大批科研機構、高新企業和研發人才，並積極發展現代服務和綜合生活項目，為杭州星匯城帶來巨大的發展機遇。



杭州艮北新城西項目

住宅及商業項目

土地儲備建築面積：360,700 平方米

杭州艮北新城西項目位於浙江省杭州市江幹區艮北新城。項目臨近杭州地鐵1號線七堡站，並臨近艮北新城東西向主幹道，出行十分便利。項目定位為市區高端大型商住綜合體，周邊教育資源豐富，且與規劃的公園相鄰，可為項目提供良好休閒景觀資源。項目所在的艮北新城是杭州市城市東擴的重要區域，將建設成為江幹區商業新中心和大型居住區，未來發展潛力巨大。

物業發展



杭州臨安濱湖新區項目

住宅項目

土地儲備建築面積：234,000 平方米

杭州臨安濱湖新區項目位於浙江省杭州市臨安區的核心位置濱湖新區。項目臨近在建中的杭臨城際鐵路農林大學站，出入便捷。項目臨近大型商業綜合體，緊鄰青山湖國家森林公園，生活配套資源與生態景觀資源皆優。二零一七年，杭州市撤銷縣級臨安市，設立杭州市臨安區，將進一步促進項目所在地區的城鎮化水準，為項目未來的發展帶來利好。



蘇州太倉向東島項目

住宅項目

土地儲備建築面積：987,800 平方米

蘇州太倉向東島項目位於江蘇省蘇州太倉市與上海嘉定區交界處，享受上海購買力外溢效應，地理位置優越。項目交通便捷，距上海11號線嘉定北站約9公里，距G15高速太倉城區出口約2公里。項目四面環水，島內外環境優美，景觀資源豐富，形成獨有的天然濱水生態島居生活氛圍，將打造成為低密度、高舒適度的產品。

物業發展

武漢與瀋陽



武漢國際金融匯

住宅及商業項目

土地儲備建築面積：778,100 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城市綜合體，成為武漢市高端物業新地標。



武漢越秀星悅峯

商業項目

土地儲備建築面積：57,600 平方米

武漢越秀星悅峯(前稱：武漢武昌中北路地塊)位於湖北省武漢市武昌區中北路與秦園路交叉口，屬於武昌內環核心區，周邊配套成熟。項目毗鄰沙湖，湖景視野開闊。項目緊鄰武漢地鐵四號線東亭站，交通便利。地塊所在區域規劃為武漢的金融總部經濟聚集區，區位優勢明顯，發展潛力大。

物業發展



武漢越秀逸境

住宅項目

土地儲備建築面積：214,600 平方米

武漢越秀逸境位於湖北省武漢市經濟技術開發區全力一路，臨近後官湖，自然景觀較好。項目規劃建設 14 棟高層住宅，周邊教育、醫療配套較完善，滿足社區業主各項生活需求。項目交通便利，臨近有軌電車網站。武漢經濟技術開發區已形成以汽車及零部件、電子電器產業為主導的多功能綜合性區域，是中國境內重要的外資企業聚集地，是湖北省和武漢市重要的經濟增長極，因此項目區位優勢明顯，發展潛力大。



瀋陽星匯雲錦

住宅項目

土地儲備建築面積：383,600 平方米

瀋陽星匯雲錦位於遼寧省瀋陽市沈河區核心區域，於南塔街及沈水路交界。項目擁有優越自然景觀，南臨瀋陽市最大的濱河公園——五里河公園及渾河，視野開闊。項目臨近五里河商圈，周邊商業氣氛濃厚。項目優質教育資源配套齊全，臨近幼稚園、小學和中學。項目規劃建設 14 棟住宅，延續了越秀地產「星匯雲錦」系列的高端標準，致力打造瀋陽的豪宅標杆。

投資者關係報告

2017年報內的投資者關係報告

二〇一七年，本集團順應資本市場的變化制定有效的投資者關係溝通及推介策略，通過高效準確的溝通，向股東和投資者傳遞經營業績及最新發展動態等資訊，進一步加深投資者對本集團的了解。

投資者關係團隊亦加強向董事會和管理層反饋投資者的意見，讓其更多地了解投資者對本集團的意見。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的意見。董事會亦定期聽取投資者關係工作報告，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。

本集團與股東與投資者保持緊密的溝通，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了解，樹立良好的市場形象。年內，本集團組織或參加上百場投資者關係會議與活動。此外，在「滬港通」和「深港通」開通的大環境下，本集團亦加強拓展國內資本市場，增加了國內業績路演活動以及參加國內券商舉行的策略會等，進一步拓寬宣傳推介廣度。



投資者關係報告

2017年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
2月	香港	越秀地產2016年年度業績發佈會
2月	香港	越秀地產2016年年度業績路演
3月	新加坡	越秀地產2016年年度業績路演
4月	東京	越秀地產2016年年度業績路演
3月	香港	瑞信第二十屆亞洲投資峰會
4月	香港	瑞銀2017中國及香港地產峰會
5月	上海	越秀地產2016年年度業績路演
5月	深圳	越秀地產2016年年度業績路演
6月	香港	越秀地產股東周年大會
6月	北京	摩根士丹利第三屆中國峰會
6月	北京	摩根大通第十三屆年度中國峰會
6月	香港	花旗亞太房地產研討會
6月	廣州	分析員項目參觀及管理層會議
8月	香港	越秀地產2017年中期業績發佈會
8月	香港	越秀地產2017年中期業績路演
9月	新加坡	越秀地產2017年中期業績路演
9月	深圳	越秀地產2017年中期業績路演
10月	大灣區	賣方分析員大灣區考察
11月	澳門	花旗2017中國投資者峰會
11月	新加坡	第十六屆摩根士丹利亞太投資峰會
11月	上海	興業證券2018年大創新時代策略會
11月	深圳	招商證券2018年度投資策略會

若有任何疑問，請發關電子郵件至 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

2017年度企業管治金獎

2017年度最佳企業社會責任倡議獎
《財資》雜誌

2017年度傑出上市公司

《信報》、亞洲公關

企業交易最佳投資者關係獎(中型股)

香港投資者關係協會

2017年度優質中國房地產企業大獎

優質中國房地產企業大獎籌委會

2017上市公司最佳投資者關係獎

《中國融資》雜誌

ESG最佳表現大獎(中型股)

最佳ESG報告大獎(中型股)

BDO

2017年金港股最具價值房地產股公司

智通財經

社會價值企業

安居客

社會公益責任單位

—廣州越秀養老產業投資控股有限公司

廣東省養老服務業協會

2017年度粵商至臻之選值得期待酒店

—廣州南沙越秀喜來登酒店

《廣州日報》

本集團2016年年報獲得：

ARC年報封面設計獎—房地產開發住宅組別銀獎

ARC年報傳統年報設計獎

—房地產開發商業組別銅獎

Mercury年報整體設計獎—地產發展組別銅獎

MERCOMM, INC.

Vision Awards年報大賽地產組別銅獎

美國通訊公關職業聯盟(LACP)

年報內頁設計獎—地產發展組別銀獎

年報封面設計獎—地產發展組別銅獎

IADA



董事簡介

執行董事

張招興先生，54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(「深交所」)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，55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屆及15屆人民代表大會代表。

林昭遠先生，48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)主席、非執行董事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及副總經理。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，49歲，二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。李先生身兼廣州越秀及越秀企業首席資本運營官，並分管廣州越秀及越秀企業資本經營部、客戶資源管理與協同部及信息中心，主要負責組織及實施重大資本運營計劃、統籌協調上市公司投資者關係、優化提升客戶資源管理與協同、推動完善信息建設等工作。李先生亦為廣州城建開發董事。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、創興銀行非執行董事及廣州越秀金融控股集團股份有限公司(於深交所上市之公司，股份代號：987)(原稱「廣州友誼集團股份有限公司」)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及越秀企業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。

陳靜女士，46歲，二〇一七年七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財務總監兼財務部總經理、越秀證券控股有限公司董事長。陳女士畢業於西安交通大學審計專業，擁有北京理工大學管理與經濟學院工商管理專業碩士學位，具備審計師、國際註冊內審師專業資格。陳女士於二〇〇四年七月加入廣州越秀，曾擔任監察(審計)室副總經理、審計部總經理等職務。陳女士曾參與廣州越秀重大風險體系建設項目，熟悉上市公司風險管理及內部監控管理等業務，在企業建立健全風險管理及內部監控體制等方面擁有豐富經驗。陳女士在加入廣州越秀前，曾在湖北大學商學院及海信科龍電器股份有限公司(前稱「廣東科龍電器股份有限公司」)工作。

董事簡介

獨立非執行董事

余立發先生，70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，63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)、密迪斯肌控股有限公司(股份代號：8307)及永豐集團控股有限公司(股份代號：1549)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，70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。劉先生現任中國金茂控股集團有限公司(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(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、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment & Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Trillions Profit Nominees & Secretarial Services Limited、Helicoin Limited、Wyman Investments Limited 及信達金融控股有限公司的董事。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)。劉先生曾任第十屆、第十一屆及第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。

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。

於截至二〇一七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及第E.1.2條規定董事會主席出席股東大會的條文除外，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。

企業管治報告

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。截至二〇一七年十二月三十一日止年度，董事會由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

有關截至二〇一七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。

於截至二〇一七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。

守則條文 E.1.2 規定，董事會主席應出席股東大會。本公司董事會主席因另有公務在身而未能出席本公司於二〇一七年六月六日舉行之股東週年大會。審核、薪酬及提名委員會之主席或成員均有出席上述股東週年大會。

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，本公司為董事安排培訓課程及提供培訓資料，重點包括國家經濟形勢及金融監管趨勢、風險管理及內部監控、產融結合及企業管治等。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	√	√
李鋒	√	√
陳靜	√	√
歐俊明(於二〇一七年七月十七日辭任)	√	√
獨立非執行董事		
余立發	√	√
李家麟	√	√
劉漢銓	√	√

企業管治報告

董事會會議

會議數目及董事出席率

於二〇一七年，董事會舉行了六次會議和在會議會期之間的期間合共有二十五次向董事會傳閱書面決議以取得董事會批准事宜。董事會各成員的出席記錄載列如下：

董事	出席率／會議數目	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
張招興	4/6	2/2
朱春秀	4/6	2/2
林昭遠	6/6	2/2
李鋒	5/6	2/2
陳靜	2/2	不適用
歐俊明(於二〇一七年七月十七日辭任)	3/3	2/2
獨立非執行董事		
余立發	5/6	2/2
李家麟	5/6	2/2
劉漢銓	6/6	2/2

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

張招興先生擔任本公司主席。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、內部審計職能等有關程序是否足夠及有效。

企業管治報告

審核委員會於截至二〇一七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	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1
執行董事	
張招興	1/1

薪酬委員會於二〇一七年舉行了一次會議，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	1/1
朱春秀	1/1
獨立非執行董事	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1

提名委員會於截至二〇一七年十二月三十一日止年度內舉行一次會議，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，各董事確認於截至二〇一七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。

企業管治報告

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，彼亦為越秀企業總法律顧問及越秀企業、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。於二〇一七年間，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二〇一七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。

截至二〇一七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6,000,000元及人民幣2,000,000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。

就截至二〇一七年十二月三十一日止年度，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。

企業管治報告

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二十一日內，未有在召開該股東大會的通知的發出日期後的二十八日內舉行股東大會，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三個月內召開。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；或最少五十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

於二〇一七年間，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二〇一七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 173 頁至第 188 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 86 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二〇一七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
於二〇一七年十一月十六日支付之中期股息 0.040 港元相當於 約每股普通股人民幣 0.034 元	422,279
擬派末期股息 0.052 港元相當於約每股普通股人民幣 0.042 元	520,855
	943,134

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一八年五月二十四日(星期四)至二〇一八年五月二十九日(星期二)(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二〇一八年五月二十九日舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇一八年五月二十三日(星期三)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，本公司將由二〇一八年六月五日(星期二)至二〇一八年六月七日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，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，必須於二〇一八年六月四日(星期一)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 967 萬元。

董事會報告

業務回顧

本集團業務(包括二〇一七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、管理層討論及分析、企業管治報告、本董事會報告及投資者關係報告中。將由本公司發出之環境、社會及管治報告亦將載有本集團環境政策及表現。

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

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

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9億元(二〇一六年：人民幣14.28億元)。

可供分派儲備

按照香港《公司條例》(第622章)第6部分，於二〇一七年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約人民幣10.43億元(二〇一六年：人民幣9.23億元)。

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
李鋒先生
陳靜女士 (於二〇一七年七月十七日委任)
余立發先生*
李家麟先生*
劉漢銓先生*
歐俊明先生 (於二〇一七年七月十七日辭任)
歐韶先生 (於二〇一七年一月十三日辭任)

* 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，林昭遠先生、李鋒先生及余立發先生將輪席告退，並合資格及全部願意競選連任。根據本公司章程則第98條，於二〇一八年三月舉行的股東大會上，陳靜女士將依章告退，並合資格及願意重新獲委任。

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

於本年度內及直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。

董事會報告

持續關連交易及關連交易

於報告年度，下列持續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	報告年度內 交易總額
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	本公司與創興銀行於二〇一四年十月二十九日訂立主協議，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	於二〇一七年十二月三十一日的銀行存款總餘額為人民幣943,692,000元 截至二〇一七年十二月三十一日止年度的銀行存款單日最高總額為人民幣3,568,340,000元
			本公司與創興銀行於二〇一六年十一月二十九日訂立另一項銀行存款主協議，以重續將於二〇一六年十二月三十一日屆滿的銀行存款協議的期限，訂明當中列載由二〇一七年一月一日至二〇一九年十二月三十一日止期間，本集團存置於創興銀行的銀行存款於任何特定日期的最高總餘額不會超過人民幣5.8億元	
			本公司與創興銀行於二〇一七年五月十六日訂立新銀行存款主協議以增加有關銀行存款的年度上限，據此，本集團在創興銀行集團存置的銀行存款最高總餘額於截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止各年度的任何特定日期將不超過人民幣40億元、人民幣55億元及人民幣70億元	

董事會報告

日期	關連方	與本公司的關係	交易性質	報告年度內 交易總額
二〇一五年 十一月三十日	廣州越秀集團 有限公司 (「廣州越秀」)	本公司的 最終控股公司	<p>本公司的附屬公司與廣州越秀於二〇一五年十一月三十日訂立租賃框架協議，由二〇一六年一月一日起為期三年，以規管出租越秀金融大廈租賃物業予廣州越秀及其附屬公司及其聯繫人(不包括本公司及其附屬公司)</p> <p>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，上述關連方根據具體租賃協議應付之租金總額的年度上限分別為人民幣49,000,000元、人民幣72,000,000元及人民幣75,000,000元</p>	人民幣 17,233,507元
二〇一六年 十一月二十九日	創興銀行	同系附屬公司	<p>本公司與創興銀行訂立框架協議，就截至二〇一六年、二〇一七年、二〇一八年十二月三十一日止年度期間，訂明資產／負債的外匯交易初始公平值最高絕對總額分別不會超過13,000,000港元、17,000,000港元及20,000,000港元</p>	6,748,338港元

董事會報告

上述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上述持續關連交易乃於(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。

於二〇一七年六月二十六日，本集團簽訂一份買賣合同，向廣州越秀發展集團有限公司(「越秀發展」)出售位於廣州市荔灣區若干商業單位，總代價為人民幣448,007,700元。越秀發展為廣州越秀的全資附屬公司，故為本公司的關連人士。

於二〇一七年八月三十一日，本集團簽訂一份資產轉讓協議，向廣州雅城房地產開發有限公司(「雅城」)出售位於廣州市從化區的一間酒店，總代價為人民幣199,256,500元。雅城由廣州越秀間接全資擁有，故為本公司的關連人士。

廣州市城市建設開發有限公司(「發行人」)就建議公開發行本金總額最高為人民幣7,000,000,000元的擔保計息債券(「建議發行」)向上海證券交易所提出申請。於二〇一七年十二月十五日，發行人與廣州證券股份有限公司(「廣州證券」)就建議發行訂立包銷協議，據此發行人委聘廣州證券擔任牽頭包銷商。廣州證券為廣州越秀的間接附屬公司，故廣州證券為本公司的關連人士。

本集團已出售若干物業(定義詳見二〇一七年十二月二十五日公告)予獨立買方，獨立買方應付對價餘額為人民幣190,000,000元(「購買價餘額」。廣州越秀小額貸款有限公司(「越秀小貸」)向獨立買方及彼等代名人提供總額相等於購買價餘額的貸款，為獨立買方的相關付款責任提供融資。於二〇一七年十二月二十五日，本集團與越秀小貸訂立一份銷售貸款合作協議，據此本集團已同意向越秀小貸就獨立買方的相關貸款協議項下各項貸款的付款及擔保責任提供擔保，相關貸款金額相等於購買價餘額。越秀小貸由廣州越秀金融控股集團股份有限公司擁有30%，廣州越秀金融控股集團股份有限公司為廣州越秀的非全資附屬公司，故越秀小貸為本公司的關連人士。

載有有關交易之公告已根據上市規則刊發。

董事會報告

綜合財務報表附註45(b)(i)所披露租金開支及物業管理費，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」。根據上市規則，附註45(b)(i)所披露之利息開支構成獲豁免關連交易。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

於二〇一七年十二月三十一日，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
林昭遠先生	實益擁有人	373,464	0.003
李鋒先生	實益擁有人	172,900	0.001
余立發先生	實益擁有人	4,000,000	0.032
李家麟先生	實益擁有人	3,200,000	0.026
劉漢銓先生	實益擁有人	4,841,200	0.039

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
林昭遠先生	實益擁有人	120	0.00001
劉漢銓先生	實益擁有人	195,720	0.012

除本文所披露者外，於二〇一七年十二月三十一日，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

於二〇一七年十二月三十一日，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，於二〇一七年十二月三十一日，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，於二〇一七年十二月三十一日，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。

董事會報告

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，二〇一八年二月二十八日

風險管理報告

一、風險管理理念

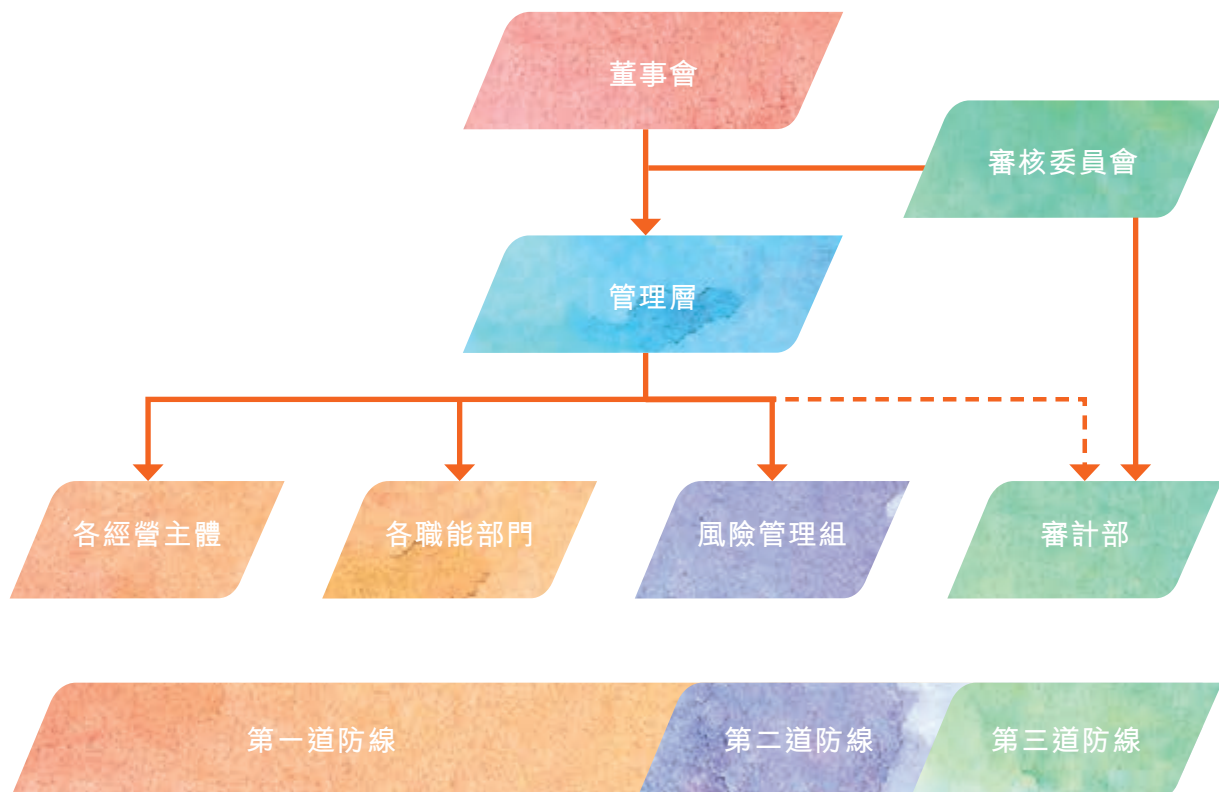
本集團所稱風險是指可能影響本集團實現其戰略目標的任何因素，包括對本集團的成功潛能(如聲譽)、資產、資本、盈利情況或流動性(現金)造成實質性影響的事件、事故或者行為。本集團董事會、管理層和員工共同參與風險管理並將之應用於本集團的戰略制定。風險管理貫穿本集團的各項經營管理活動，識別可能影響本集團的潛在事項並在風險偏好範圍內管理風險，為本集團目標的實現提供合理保證。

二、風險偏好

本集團將繼續執行「積極、穩健、平衡」的整體風險偏好政策，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、財務風險和流動性風險。本集團通過資產負債率、回款與簽約比例、現金佔總資產比例、現金流缺口等指標管理財務風險和流動性風險；
- 2、市場風險。本集團通過融資成本等指標管理市場風險；
- 3、操作風險。本集團通過完善內部控制體系，加強風險事件問責來管理操作風險；
- 4、聲譽風險。本集團通過客戶滿意度等指標管理聲譽風險；
- 5、戰略風險。本集團通過檢視戰略執行效果管理戰略風險。

三、風險管理組織架構



風險管理報告

本集團風險管理組織架構包括：董事會(及下設審核委員會)、高級管理層、總部各職能部門及下屬子公司、風險管理組和審計部。

- 1、 董事會(及下設審核委員會)是本集團全面風險管理工作的領導機構，對整體風險管理及內部監控系統負最終責任，定期重檢其運行的有效性。旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，力爭確保不發生重大的失實陳述或損失。其主要職責包括：審批全面風險管理組織機構設置及其職責方案，確定風險管理總體目標和要求；審批年度風險偏好政策和各項風險管理報告，督導公司風險管理文化建設等。
- 2、 高級管理層負責日常風險管理工作的組織，根據董事會授權對風險管理事項進行決策。其主要職責是落實、推進公司全面風險管理體系建設工作。
- 3、 總部各職能部門及下屬子公司是風險管理的第一道防線，在業務管理過程中履行相應風險管理職責，是風險的承擔者和主要管理者，負責具體風險管理工作的開展。
- 4、 風險管理組是風險管理第二道防線，負責全面風險管理工作的組織、協調和統籌。統籌制定本集團的風險偏好、風險管理制度和政策，匯總、監控各個業務領域的風險暴露及管理情況，並定期向高級管理層匯報。負責推動第一道防線不斷完善風險管控措施，持續促進本集團風險管理水平提升，研究先進的風險管理理念和工具，為重大風險決策事項提供專業意見。
- 5、 審計部是風險管理的第三道防線，具有獨立性和客觀性。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，對處理及發佈內幕消息的合規性進行持續監控。將發現的嚴重內部缺失匯報至高管層和董事會，督促相關機構及時糾正和完善。

風險管理報告

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

總部各職能部門(如戰略投資中心、財務(金融)部、營銷中心等)及下屬子公司在日常工作中，持續收集風險相關的內外部信息，包括歷史數據、未來預測以及國內外相關企業發生的風險損失事件案例等，重點監控影響公司目標達成的風險及風險表現，對風險信息進行動態管理；根據業務收集風險信息，識別與本單位職能或業務相關的風險，並按要求報送總部風險管理組；風險管理組對各單位識別、報送的風險信息進行專業分析、篩選、提煉及合併，建立公司風險庫，並就風險識別結果向高級管理層匯報。

2、 風險評估

風險管理組對識別出的風險，根據風險類型特點和風險管理實際需要，對照風險評估標準，從風險發生的可能性、風險發生的影響程度等維度對各類風險進行評估。評估方法包括定性和定量兩種：定性方法可採用問卷調查、專家諮詢、管理層訪談等；定量方法可採用統計推論、計算機模擬、事件樹分析等。

在評估多項具體風險時，風險管理組根據風險發生可能性的高低和對經營發展目標的影響程度，對各項風險進行比較，確定風險管理關注的重點和管理優先順序。風險評估實行定期評估與日常評估相結合的方式。一般情況下，風險評估工作按年度開展，當出現如組織架構調整、業務模式變更、管控模式變更等重大變革，或外部環境、經濟政策發生重大變化等情況時，可視情況就某一領域或專題開展風險評估工作。

風險管理報告

3、 風險管理策略制定

風險管理組每年制定年度風險偏好政策，上報高級管理層審議，並提交董事會審批，通過設置不同層級的風險偏好指標傳導至各部門和業務條線貫徹執行。針對不同的風險，設計能精確反應風險因素的定量指標，並制定適合的管理策略。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策略，以減少或避免風險帶來的損失。

4、 風險管理措施完善

本集團有完善的流程和機制對年度風險偏好政策的執行情況進行監測。董事會每年審批年度風險偏好政策，確定風險管理總體目標和要求；高級管理層負責推進總部部門和轄下公司對風險偏好政策進行落實執行，確定各類風險偏好指標的主管部門，並明確主管部門對指標運行情況的管理職責；風險管理組定期收集偏好指標數據，對於運行異常的指標深入分析原因，並對可能帶來負面影響的指標採取相應的管理措施進行改善；總部各職能部門及下屬子公司負責各類具體風險的監控，針對重大風險制定風險管理措施：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

審計部負責監督風險管理及內部監控系統的有效性。一方面，定期開展風險管理及內控的評價工作，通過對公司風險種類、特徵和業務經營活動的分析，客觀判斷公司所承擔的風險是否偏離公司的風險偏好；另一方面，組織其他部門及轄下公司通過對各類風險進行定期評估，對業務和管理中的風險狀況以及風險管理的適當性進行評價和反饋。最後由審計部進行匯總並向高級管理層和董事會匯報，在必要時對風險管理措施進行調整，以提升內控的有效性。

風險管理報告

五、處理及發佈內部消息的程序和內部監控措施

就根據上市規則及香港法例第 571 章證券及期貨條例處理及發佈內部消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向有關董事和僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息，以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會 2012 年 6 月頒佈的《內部消息披露指引》。

六、2017 年主要風險及管理舉措

在風險管理體系優化方面，本集團在建立風險偏好管理體系的基礎上持續完善，制定年度風險偏好政策和配套的管理機制，通過監控、反饋、考核形成閉環管理確保公司整體經營目標的達成和實現。加強重大風險識別與評估，深化投資、招投標採購、工程管理、營銷及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，強化風險管理體系支撐力。

在財務風險和流動性風險方面，本集團通過合理匹配外幣資產與外幣負債，定期檢視外匯敞口狀況，開展壓力測算評估，減少匯率波動對損益的影響；通過優化資金管理流程，整合財務資源，加強回款管理，保障資金安全。

在市場風險方面，本集團通過合理安排項目融資，拓寬融資渠道，優化整體資金成本。

在操作風險方面，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、產品質量管理、進度管理方面的管理細則，降低業務操作與運營中的風險。

在聲譽風險方面，本集團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。

在戰略風險方面，本集團明確戰略方向和目標，保持重點戰略區域項目和業務規模，確保本集團戰略執行到位。

風險管理報告

七、2018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，完善風險偏好管理體系。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，加強制度建設，完善業務流程，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；通過加強風險考核和問責機制，提升風險管理約束力，體現風險管理文化，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。

- 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. 本集團加強項目策劃、設計能力，加大產品和模式創新力度。 2. 各商業項目積極拓展招商渠道，完善商業配套，提升商業運營能力及盈利能力。 3. 進一步理順商業板塊和區域(城市)公司以及板塊內部的管控關係。

風險管理報告

風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施
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. 運用投資風險評估模型，從城市、項目和團隊三維度定量評估項目風險程度，並制定相應的風險防範措施。 2. 提高投資標準，提升收益要求，實現高質量投資，並實行資源統籌協調機制。 3. 動態監控投資項目收益與風險情況。
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. 本集團加強行業週期和城市發展潛力研判，加強戰略研究與規劃能力。 2. 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。 3. 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。

風險管理報告

風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施
匯率風險	指本集團持股的公司持有外匯資產或負債時，因匯率波動造成損失，從而間接影響本集團財務表現的風險	<ol style="list-style-type: none"> 1. 合理匹配外幣資產與負債，控制外匯敞口。 2. 密切關注外匯市場信息，與外匯行業資深專家交流外匯市場變化和風險管理經驗。
產品定位風險	指本集團產品設計、產品功能質量、產品入市時機選擇和產品市場定位等方面與市場需求出現偏差，可能導致本集團銷售不暢或業績受損的風險	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本集團產品中心吸納高管級高端人才，充實住宅和商業線專業人才，強化專業能力。 2. 深入開展區域競品研究，建立競品資源庫，制定區域產品配置標準。 3. 建立產品策劃會評審機制，加強設計、投資、運營、營銷、成本、財務各專業線聯動，關注項目概況、市場、貨值、成本、風險規避等因素，選取最優產品策略。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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)

意見

我們已審計的內容

越秀地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 86 至 172 頁的綜合財務報表，包括：

- 於二〇一七年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入報表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二〇一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貴集團及其聯營實體持有的投資物業的估值
- 貴集團持有的發展中物業及持作出售物業的可變現淨值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貴集團及其聯營實體持有的投資物業的估值

我們就管理層對投資物業所作估值進行的審計程序包括：

請參閱綜合財務報表附註 3.3、4、17 及 22

管理層估計貴集團投資物業的公平值於二〇一七年十二月三十一日為人民幣 137.44 億元，而截至二〇一七年十二月三十一日止年度計入綜合損益表的重估虧損為人民幣 1.19 億元。於二〇一七年十二月三十一日，貴集團應佔越秀房地產投資信託基金(一間聯營實體)所持投資物業的公平值為人民幣 105.41 億元，而截至二〇一七年十二月三十一日止年度計入綜合全面收入報表的重估收益為人民幣 3.25 億元。

- 評價獨立外部核數師的資格、專長、能力、實力及客觀性；
- 取得全部物業的估值報告並評估就財務報表而言所採納估值方法用於釐定公平值是否適當；
- 根據我們對房地產業的了解及利用我們內部的估值專家評估所採用的方法及關鍵假設的適當性；及
- 就已發佈外部市場數據的準確性及相關性抽樣核查獨立外部核數師所使用的輸入數據。

管理層已委聘獨立外部估值師對全部投資物業進行估值，以支持管理層的估計。對已竣工投資物業的估值有賴於需要管理層作出重大判斷的若干關鍵假設，包括市場租金及資本化比率。

我們發現管理層就估值所作假設及估計由可用審計憑證支持。

由於涉及重大判斷及估計，專項審計重心放在此方面。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

貴集團持有的發展中物業及持作出售物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註4、25及26

於二〇一七年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及持作出售物業分別為人民幣457.89億元及人民幣93.22億元。管理層根據該等物業的可變現淨值評估賬面值，並計及按現行市況估計的竣工成本及估計的銷售淨值。當事件或情況變化顯示賬面值未必能變現時，將其撇減至可變現淨值。評估需要管理層作出判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就管理層對開發中物業及持作出售物業可變現淨值所作評估進行的審計程序包括：

- 通過(按抽樣基準)將評估中所用估計售價減可變銷售開支及估計竣工成本，與近期交易的價格及成本數據或可用市場資料進行比較，來評價管理層的評估；
- 就相關物業項目的最新狀況及開發計劃(如預計項目竣工日期)與管理層進行討論；及
- 如相關物業項目賬面值低於可變現淨值，核查管理層就其可收回金額所作調整。

我們發現開發中物業及持作出售物業的可變現淨值由可用憑證支持。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事及審計委員會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》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)按照香港《公司條例》第405條報告，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為葉冠榮。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇一八年二月二十八日

綜合損益表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
營業收入	5	23,793,908	20,871,021
銷售成本	6	(17,685,801)	(16,531,420)
毛利		6,108,107	4,339,601
出售投資物業所得款項		350,774	180,193
已售投資物業直接成本		(350,266)	(154,043)
出售投資物業收益	20	508	26,150
投資物業重估公平值跌值	17	(119,326)	(307,595)
其他收益淨額	7	670,617	1,062,904
銷售及營銷成本	6	(618,959)	(613,279)
行政開支	6	(967,350)	(884,293)
經營盈利		5,073,597	3,623,488
財務收入	8	276,557	201,321
財務費用	9	(1,309,699)	(901,962)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業	21	81,715	55,061
— 聯營實體	22	663,240	385,553
除稅前盈利		4,785,410	3,363,461
稅項	10	(2,453,764)	(1,636,585)
年內盈利		2,331,646	1,726,876
應佔			
— 本公司權益持有人		2,260,242	1,540,154
— 非控股權益		71,404	186,722
		2,331,646	1,726,876
本公司權益持有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)			
— 基本及攤薄	11	0.1823	0.1242

綜合全面收入報表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
年內盈利	2,331,646	1,726,876
其他全面收入：		
其後或會重分類至損益的項目		
換算境外業務的匯兌差額	275,753	(104,649)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	14,449	136,049
年內其他全面收入(除稅後)	290,202	31,400
年內全面收入總額	2,621,848	1,758,276
應佔：		
— 本公司權益持有人	2,549,658	1,564,154
— 非控股權益	72,190	194,122
	2,621,848	1,758,276

第 95 頁至第 172 頁的附註為本綜合財務報表不可分割的一部分。

綜合資產負債表

於二〇一七年十二月三十一日

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,961,077	1,583,815
投資物業	17	13,743,710	14,337,252
土地使用權	18	217,817	233,326
於合營企業的權益	21	5,570,130	4,241,073
於聯營實體的權益	22	14,202,652	11,238,601
可供出售的財務資產	23	1,206,645	1,186,208
遞延稅項資產	39	294,853	221,491
		37,196,884	33,041,766
流動資產			
發展中物業	25	45,789,461	44,138,207
持作出售物業	26	9,322,176	12,683,569
土地使用權的預付款		9,192,236	5,143,797
存貨	28	3,698	47,308
衍生金融工具	24	—	79
應收賬款	29	45,315	36,359
其他應收款項、預付款項及按金		9,196,475	6,825,617
預繳稅項		1,289,824	984,691
監控戶存款	31	4,139,112	4,330,554
現金及現金等價物	32	16,655,299	17,691,428
		95,633,596	91,881,609
持作出售的非流動資產	30	312,031	441,541
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	33	157,875	63,499
預收房款		17,633,142	16,139,912
其他應付款項及應計費用	34	22,122,179	26,793,143
借貸	35	8,461,626	6,778,340
應付稅項		3,822,029	3,151,762
		52,196,851	52,926,656
流動資產淨值		43,748,776	39,396,494
總資產減流動負債		80,945,660	72,438,260

綜合資產負債表

於二〇一七年十二月三十一日

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
非流動負債			
借貸	35	39,247,462	33,514,935
遞延稅項負債	39	4,651,862	4,478,236
遞延收入		57,418	59,212
		43,956,742	38,052,383
淨資產		36,988,918	34,385,877
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
股份獎勵計劃下的股份	37	(21,301)	—
其他儲備	38	857,379	566,555
保留盈利	38	18,790,158	17,298,029
		32,385,638	30,623,986
非控股權益		4,603,280	3,761,891
總權益		36,988,918	34,385,877

代表董事會

張招興
董事

朱春秀
董事

綜合現金流量表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
經營盈利	5,073,597	3,623,488
調整：		
折舊及攤銷(附註6)	43,338	54,670
出售物業、廠房及設備以及土地使用權所得收益(附註7)	(98,336)	(420)
出售投資物業收益(附註20)	(508)	(26,150)
投資物業重估公平值淨跌值(附註17)	119,326	307,595
衍生金融工具的公平值虧損／(收益)(附註7)	79	(52)
遞延收入減少	(1,794)	(1,794)
持作出售物業的減值撥備(附註6)	319,496	240,243
出售附屬公司所得收益(附註7)	(585,312)	(958,134)
出售持作出售的非流動資產的虧損／(收益)(附註7)	12,004	(48,510)
營運資金變動前經營現金流量	4,881,890	3,190,936
發展中物業、持作出售物業及土地使用權預付款(增加)／減少	(5,650,165)	4,073,040
存貨減少／(增加)	43,610	(11,247)
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金增加	(2,402,777)	(2,176,791)
應付賬款及票據、其他應付款項及應計費用和預收房款增加	2,266,793	3,793,942
營運資金的淨匯兌差額	55,171	23,853
經營產生的現金淨額	(805,478)	8,893,733
收取利息	272,327	168,348
支付利息	(2,276,518)	(1,910,766)
支付香港利得稅	(1,275)	(3,285)
支付中國稅項	(1,892,103)	(1,995,353)
經營業務(所用)／所得現金淨額	(4,703,047)	5,152,677

綜合現金流量表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
投資業務		
添置物業、廠房及設備和土地使用權	(326,685)	(451,371)
購置可供出售的財務資產	(55)	—
添置投資物業	(9,613)	(572,646)
出售投資物業所得款項	351,667	170,493
收取聯營實體的股息(附註22)	290,550	303,767
向合營企業及聯營實體付款	(2,748,476)	(205,884)
監控戶存款減少	191,442	1,292,016
收購附屬公司的付款，扣除收購的現金	—	(4,313,167)
出售物業、廠房及設備和土地使用權所得款項	242,698	1,976
出售可供出售財務資產所得款項	75	—
於一間合營企業注資	(62,459)	(4,000)
於聯營實體注資	(302,959)	(897,532)
出售持作出售的非流動資產所得款項	429,537	85,097
出售附屬公司所得款項，扣除出售的現金(附註19)	1,936,656	4,561,881
應收關聯公司款項減少	577,728	36,747
應收非控股關聯方及非控股權益的款項減少／(增加)	447,512	(320,814)
投資業務所得／(所用)現金淨額	1,017,618	(313,437)

綜合現金流量表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
理財活動		
非控股權益的出資	770,160	55,200
已付本公司權益持有人的股息	(766,705)	(558,344)
已付非控股權益的股息	(961)	(68,539)
應付中間控股公司款項(減少)/增加	(3)	3
應付合營企業及聯營實體款項減少	(2,695,251)	(1,142,419)
應付關聯公司款項(減少)/增加	(36)	3,771,017
應付同系附屬公司款項減少	(3,549,890)	—
應付非控股關聯方及非控股權益款項增加/(減少)	1,335,618	(27,249)
應付非控股關聯方款項減少	(199,675)	(661,351)
銀行借貸所得款項	17,811,484	28,338,252
償還銀行借貸	(13,176,563)	(32,682,034)
其他借貸—中期票據所得款項	—	7,968,000
償還其他借貸—中期票據	—	(2,641,775)
中間控股公司其他借貸所得款項	4,817,117	4,022,361
償還中間控股公司其他借貸	(1,634,716)	(3,121,002)
理財活動產生的現金淨額	2,710,579	3,252,120
現金及現金等價物(減少)/增加	(974,850)	8,091,360
年初的現金及現金等價物	17,691,375	9,545,485
現金及現金等價物的匯兌(虧損)/收益	(61,277)	54,530
年末的現金及現金等價物	16,655,248	17,691,375
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	16,655,299	17,691,428
銀行透支	(51)	(53)
	16,655,248	17,691,375

綜合權益變動表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	歸於本公司權益持有人				
	股本 人民幣千元	股份獎勵 計劃下 的股份 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一七年一月一日的結餘	12,759,402	—	17,864,584	3,761,891	34,385,877
全面收入					
年內盈利	—	—	2,260,242	71,404	2,331,646
其他全面收入					
貨幣換算差額	—	—	275,753	—	275,753
可供出售財務資產的公平值 變動(除稅後)	—	—	13,663	786	14,449
其他全面收入總額	—	—	289,416	786	290,202
全面收入總額	—	—	2,549,658	72,190	2,621,848
與擁有人交易					
已付股息	—	—	(766,705)	(961)	(767,666)
於附屬公司注資	—	—	—	770,160	770,160
收購股份獎勵計劃下的股份 (附註37)	—	(21,301)	—	—	(21,301)
與擁有人交易總額	—	(21,301)	(766,705)	769,199	(18,807)
於二〇一七年十二月三十一日	12,759,402	(21,301)	19,647,537	4,603,280	36,988,918

綜合權益變動表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	歸於本公司權益持有人				
	股本 人民幣千元	股份獎勵 計劃下 的股份 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一六年一月一日的結餘	12,759,402	—	16,858,774	1,848,028	31,466,204
全面收入					
年內盈利	—	—	1,540,154	186,722	1,726,876
其他全面收入					
貨幣換算差額	—	—	(104,649)	—	(104,649)
可供出售財務資產的公平值 變動(除稅後)	—	—	128,649	7,400	136,049
其他全面收入總額	—	—	24,000	7,400	31,400
全面收入總額	—	—	1,564,154	194,122	1,758,276
與擁有人交易					
已付股息	—	—	(558,344)	(68,539)	(626,883)
於附屬公司注資	—	—	—	55,200	55,200
業務合併產生的非控股權益	—	—	—	1,733,080	1,733,080
與擁有人交易總額	—	—	(558,344)	1,719,741	1,161,397
於二〇一六年十二月三十一日	12,759,402	—	17,864,584	3,761,891	34,385,877

第95頁至第172頁的附註為本綜合財務報表不可分割的一部分。

財務報表附註

1 一般資料

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

本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除非另有訂明，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。該等財務報表已於二〇一八年二月二十八日獲董事會批准刊發。

2 主要會計政策概要

本附註載列編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策。除非另有訂明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。綜合財務報表乃為本公司及其附屬公司編製。

2.1 編製基準

(i) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及《香港公司條例》(第 622 章)的規定編製。

該等綜合財務報表符合《香港公司條例》(第 622 章)的適用規定，惟第 381 條規定公司必須在年度綜合財務報表中納入其所有附屬公司企業(按第 622 章附表 1 的釋義)。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附屬公司企業。有鑑於此，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附屬公司，但卻按附註 2.2 的會計政策相應入賬。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟以下除外：

- 可供出售財務資產、財務資產及負債(包括衍生金融工具)以及投資物業—按公平值入賬，及
- 持作出售資產—按公平值減出售成本入賬。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 持續經營

於二〇一七年十二月三十一日，本公司的流動負債超出其流動資產約人民幣 38.71 億元（二〇一六年十二月三十一日：流動負債淨值約人民幣 47.27 億元）。這主要是由於若干借貸約人民幣 44.35 億元將於結算日後十二個月內到期及若干應付附屬公司款項約人民幣 26.67 億元於結算日須按要求償還。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情況進行評估，並認為與銀行的往績記錄或關係良好及本集團財務狀況穩健，這將提升本集團於到期時續借現有銀行借貸或取得其他足夠銀行融資及其他融資來源的能力。基於本公司的現金流量預測，經考慮上文所述情況，本公司預計其有足夠現金流來應付自該等綜合財務報表日期起十二個月內到期的財務義務。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

(iv) 本集團採納的經修訂準則：

本集團於二〇一七年一月一日開始的財政年度首次應用下列修訂：

香港會計準則第 7 號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第 12 號(修訂本)	所得稅
香港財務報告準則第 12 號(修訂本)	披露於其他實體之權益

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其對本集團並無重大影響。

香港會計準則第 7 號(修訂本)要求披露融資活動所產生的負債變動，請參閱附註 44。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(v) 已頒佈但尚未生效且未被本集團提早採納的新準則、現有準則之修訂及詮釋：

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第 28 號(修訂)	投資於聯營實體及合營企業	二〇一八年一月一日
香港會計準則第 28 號(修訂)	於聯營實體及合營企業 的長期權益	二〇一九年一月一日
香港會計準則第 40 號(修訂)	轉讓投資物業	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 1 號(修訂)	首次採納香港財務報告準則	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 2 號(修訂)	以股份為基礎的付款交易 之分類及計量	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 4 號 (修訂)	一併應用香港財務報告準則 第 9 號金融工具與香港財務 報告準則第 4 號保險合約	二〇一八年一月一日
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 9 號(修訂)	提早還款特性及負補償	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂)	投資者與其聯營實體或合營 企業之間的資產出售或投入	待定
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
香港財務報告準則第 16 號	租賃	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第 17 號	保險合約	二〇二一年一月一日
年度改進(二〇一五年至 二〇一七年週期)	香港財務報告準則的改進	二〇一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)第 22 號	外幣交易及預付代價	二〇一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)第 23 號	所得稅處理之不確定性	二〇一九年一月一日

編製該等綜合財務報表時，並未應用上述於二〇一八年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則、現有準則之修訂及詮釋。除以下所述外，預期該等新準則、現有準則之修訂及詮釋不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響：

香港財務報告準則第 9 號，「金融工具」

變動的性質

香港財務報告準則第 9 號闡述財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及財務資產的新減值模式。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(v) 已頒佈但尚未生效且未被本集團提早採納的新準則、現有準則之修訂及詮釋：(續)

香港財務報告準則第9號，「金融工具」(續)

影響

本集團已評估其財務資產與負債並預期於二〇一八年一月一日採納新準則將產生下列影響。本集團所持有財務資產包括目前分類為可供出售財務資產的權益工具，可選擇按公平值計入其他全面收入。

因此，本集團預期新指引不會影響該等財務資產的分類及計量。然而，銷售按公平值計入其他全面收入的財務資產所變現的收益或虧損將不再轉撥至銷售的損益，而是將線下項目自按公平值計入其他全面收入儲備重新分類至保留盈利。

由於新準則僅影響指被指定為按公平值計入損益的財務負債的會計處理，而本集團並無任何該等負債，因此，本集團財務負債的會計處理將不受影響。終止確認的規則引自香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，並無變動。

新對沖會計規則將令對沖工具的會計處理調整至更接近本集團的風險管理常規。作為普遍規則，由於該準則引進較為傾向以原則為基準的方法，故可能有更多合資格採用對沖會計方法的對沖關係。由於本集團並無涉及任何對沖會計處理，故預期並不會對其對沖關係的會計處理產生重大影響。

新減值模型規定以預期信用虧損，而非香港會計準則第39號項下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的財務資產、按公平值計入其他全面收入的債務工具、香港財務報告準則第15號項下來自客戶合約的收益下的合約資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。根據迄今進行的評估，本集團預期應收賬款的虧損撥備不會有大幅增加或減少。

新訂準則亦引入延伸的披露規定及呈列方式變動。該等規定及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露的性質及程度(特別是於採納新訂準則的年度)。

本集團採納日期

於二〇一八年一月一日或其後開始的財政年度強制採納。在該準則容許的實際情況下，本集團將於二〇一八年一月一日起追溯應用有關新準則。二〇一七年的比較數字則不予重列。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(v) 已頒佈但尚未生效且未被本集團提早採納的新準則、現有準則之修訂及詮釋：(續)

香港財務報告準則第 15 號，「來自客戶合約的收益」

變動的性質

香港會計師公會已頒佈確認收益的新準則。這將取代涵蓋貨品及服務合約的香港會計準則第 18 號及涵蓋建造合約及相關文獻的香港會計準則第 11 號。該新準則乃基於當貨品或服務的控制權轉移至客戶時才確認收益之原則。此項準則允許全面追溯採納或修訂追溯方式採納。

影響

管理層已評估應用該新準則對本集團財務報表的影響，並已識別下列將受影響的領域：

- 預售發展中物業所得的收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。
- 銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移，將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。
- 本集團為簽訂物業買賣合約的客戶提供不同優惠。若干優惠(如饋贈禮物及物業管理服務)代表合約中單獨的履約義務。合約代價的一部分將分配予該等履約義務，並於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付的任何現金付款，後者並不代表客戶提供的商品或服務的公平值。
- 為取得預售物業合約所產生的若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，將會可以根據香港財務報告準則第 15 號作資本化處理，並且與未來相關合約的收入確認模式相符。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(v) 已頒佈但尚未生效且未被本集團提早採納的新準則、現有準則之修訂及詮釋：(續)

香港財務報告準則第15號，「來自客戶合約的收益」(續)

本集團採納日期

本集團擬採用修訂追溯方式，對於二〇一八年一月一日所有未完成合約採納該準則，這意味著採納之累計影響將於截至二〇一八年一月一日的保留盈利中確認，並且將不會重列比較數字。

本集團正在評估上述變動對本集團於二〇一八年一月一日的保留盈利的整體影響。

香港財務報告準則第16號，「租賃」

變動的性質

香港財務報告準則第16號將導致絕大部分租賃於綜合資產負債表內確認，蓋由於對經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的財務負債須予確認入賬。豁免僅適用於短期及低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

影響

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。截至報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣94,061,000元，請參閱附註27。

本集團估計，涉及將以直線法於損益中確認為費用的短期及低價值租賃付款的金額並不重大。

然而，本集團尚未評估須作出何種其他調整(如有)，例如，由於租期的釋義變動以及可變租金與續租及終止選擇權的不同處理。因此，尚未能估計於採納新訂準則時必須確認的使用權資產及租賃負債金額及如何影響本集團的損益與未來現金流量分類。

本集團採納日期

於二〇一九年一月一日或其後開始的財政年度強制採納。現階段本集團無意於生效日期前採納該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，而不會在首次採納時重列比較數字。

概無其他尚未生效且預期將對本集團構成重大影響的香港財務報告準則。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計法

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有控制權的所有實體(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，且能夠透過其指令實體之權力影響該等回報時，本集團對該實體有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。附屬公司自控制權終止當日起終止綜合入賬。

本集團採用會計收購法計算業務合併(請參閱附註2.3)。

公司間的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據表明所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策在必要時會作調整，以確保與本集團所採納之政策保持一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、全面收入報表、權益變動表及資產負債表中單獨列示。

(ii) 聯營實體

聯營實體指本集團有重大影響力但非控制權或共同控制權的所有實體。一般而言，本集團持有介乎20%至50%的投票權。於聯營實體的投資在初步按成本確認後以權益會計法入賬，請參閱以下第(iv)項。

(iii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，合營安排下的投資分類為合營業務或合營企業。分類取決於各投資方的合約權利及義務，而非按合營安排的法定結構。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。於合營企業的權益在綜合資產負債表中初步按成本確認後以權益法入賬，請參閱以下第(iv)項。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計法(續)

(iv) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本入賬，隨後予以調整以確認本集團在損益中應佔被投資單位的溢利或虧，以及本集團在其他全面收入報表中應佔被投資單位的其他全面收入變動。聯營實體或合營企業已收或應收股息確認為投資賬面值之減少。

當本集團應佔按權益入賬之投資的虧損相當於或超過其於實體的權益時(包括任何其他無抵押的長期應收款項)，本集團不會確認日後虧損，除非其已代表其他實體產生責任或作出付款。

按權益入賬之被投資單位的會計政策在必要時會作調整，以確保與本集團所採納之政策保持一致。

按權益入賬之投資的賬面值依照附註2.9所述政策進行減值測試。

(v) 所有權權益變動

本集團將不會導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人進行的交易。所有權權益變動導致控股權益與非控股權益賬面值之間的調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的單獨儲備內確認。

倘本集團因為喪失控制權、共同控制權或重大影響而不再對某項投資綜合入賬或按權益入賬，該實體的任何保留權益將按其公平值重新計量，賬面值的變動則於損益中確認。就隨後入賬列作聯營實體、合營企業或財務資產的保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，早前在其他全面收入中確認與該實體有關的任何款項猶如本集團已直接出售相關資產及負債一般入賬。這可能意味著早前於其他全面收入中確認的款項重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／許可的另一權益類別。

倘於合營企業或聯營實體的所有權權益減少但共同控制權或重大影響獲保留，則早前於其他全面收入中確認的款項按比例重新歸類至損益(如適用)。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併

所有的業務合併均採用會計收購法入賬，而不論取得權益工具或其他資產。為收購附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值，
- 所收購業務之前擁有人所產生負債的公平值，
- 本集團所發行股權的公平值，
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 該附屬公司任何先前存在股權的公平值。

在業務合併中所取得的可辨認資產以及所承擔的負債及或然負債(有個別例外情況)，初步按其於收購當日的公平值計量。本集團按個別收購基準確認於被購買方的任何非控股權益，具體按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別淨資產的比例計量。

收購相關成本於產生時列支。

所轉讓代價

- 被收購方的
- 任何非控股權益金額及
- 任何早前於被收購方的權益於收購日期的公平值

超過所收購可識別淨資產的公平值時，其差額以商譽入賬。如果上述金額少於所收購業務之可識別淨資產的公平值，其差額直接在損益中確認為議價收購。

或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的款項隨後按公平值重新計量，公平值的變動在損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方早前持有的被收購方股權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盈虧於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的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所產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額或倘該等投資於獨立財務報表中的賬面值超過被投資單位淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則當收到該等股息時須對相應投資進行減值測試。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.5 分部報告

經營分部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。

2.6 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

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處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呈列，即本公司的功能貨幣兼本集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年結日匯率換算外幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損，一般於損益賬內確認。

有關借貸以及現金及現金等價物的匯兌收益及虧損於損益表中歸入財務收入或財務成本。所有其他匯兌收益及虧損於損益表中歸入「財務成本」。

按外幣公平值計量的非貨幣性項目採用公平值釐定當日的匯率換算。按公平值入賬的資產及負債的換算差額作為公平值收益或虧損的一部分列報。例如，非貨幣性財務資產及負債(如按公平值計入損益的權益)的換算差額在損益中確認為公平值增值或虧損的一部分。而非貨幣性資產(如分類為可供出售財務資產的權益)的換算差額在其他全面收入中確認。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

境外業務(均不採用高通脹經濟體的貨幣)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換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所列的資產及負債按相應結算日的收市匯率換算；
- 各損益表所列的收支項目按平均匯率換算，除非該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，此時收支項目則按交易日期的匯率換算；及
- 所有因此產生的貨幣換算差額均於其他全面收入中確認。

在綜合賬目時，換算任何境外實體投資淨額所產生的匯兌差額，以及換算指定為該等投資的對沖工具的借款及其他金融工具所產生的匯兌差額，均在其他全面收入中確認。當境外業務被出售或構成投資淨額一部分的任何借款獲償還時，相關的匯兌差額重新歸入損益作為出售收益或虧損的一部分。

因收購境外業務而產生的商譽及公平值調整，被視作境外實體的資產及負債並按收市匯率換算。

(iv) 境外業務的出售和部分出售

於出售境外業務(即出售本集團於境外業務的全部權益，或涉及喪失對一間擁有境外業務的附屬公司的控制權的出售，涉及喪失對擁有境外業務的合營企業的共同控制權的出售、或涉及喪失對一間擁有境外業務的聯營實體的重大影響力的出售)時，就本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歸類至損益。

倘有關部分出售並未導致本集團喪失擁有境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再次計入非控股權益，而不在損益中確認。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所有權權益但不會導致本集團喪失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將予重新歸類至損益。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本折舊入賬。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置物業、廠房及設備所產生的任何收益或虧損。

結算日後成本僅在本集團有可能獲得與該項目相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)。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於重置時終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間在損益賬中列作開支。

折舊以直線法在其估計可使用年期內分配成本(扣除其剩餘價值)，若租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則在較短租期內分配成本，具體如下：

分類為融資租賃的租賃土地	剩餘租期或可使用年期之較短者
樓宇	25至40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檢討及調整(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2.9)。

出售收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並計入損益賬。

在建工程以成本減累計減值虧損呈列。成本包括所有將資產變為其擬定用途狀態的應佔成本。這包括直接建造成本和建造安裝期間撥充資本的利息支出。當建設活動將必需的資產轉變為其擬定用途時，該等成本的資本化將會終止，並將在建工程轉撥至物業、廠房及設備的適當類別。在建工程毋須計提折舊。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.8 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)由本集團持有以獲取長期租金收益，但並非由本集團佔用。投資物業最初按成本計量，包括相關交易成本及適用的借貸成本。

於首次確認後，投資物業按公平值入賬，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，必要時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中確認。投資物業於其被出售或投資物業永遠不再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，而就會計處理而言，其於重新分類當日之公平值即為其成本。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業，則該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中確認，惟須撥回之前減值虧損，任何剩餘增長於其他全面收入中確認，並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中自先前確認的任何重估盈餘扣除，而任何剩餘減少於損益中扣除。

倘投資物業發生用途變更(以項目開始銷售為證)，該物業轉撥至存貨。隨後作為存貨進行會計處理的物業的視作成本為其於用途變更日期的公平值。

從發展中物業或持作出售物業轉撥至投資物業將按公平值入賬，當日物業公平值與其早前賬面值之間的任何差額將於損益中確認。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證據。用途有無變更，以對所有相關事實及情況的評估為基準。相關事實包括但不限於本集團的業務計劃、財務資源及法律規定。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.9 非財務資產的減值

具無限可使用年期的無形資產不予攤銷，並且每年接受減值測試，如有事件發生或情況變化顯示減值跡象，減值測試將更加頻繁。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，乃對其他資產進行減值測試。當該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使用價值兩者之較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流量的最低現金流量水平(現金產生單位)進行分類。商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告期末考慮回撥。

2.10 財務資產

(i) 分類

本集團將其財務資產分為以下類別：

- 按公平值計入損益的財務資產，
- 貸款及應收款項，及
- 可供出售財務資產。

分類視乎購置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的分類。

(a) 按公平值計入損益的財務資產

倘購置資產的主要目的是短期內出售，即持作買賣，本集團將其歸類為按公平值計入損益的財務資產。倘預計在報告期結束後十二個月內出售，則以流動資產呈列；否則以非流動資產呈列。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項屬於非衍生性財務資產，有固定或可釐定的還款，但於活躍市場並無報價。倘預計在一年或一年內收回款項，則將其分類為流動資產。否則以非流動資產呈列。本集團的貸款及應收款項包括貿易及其他應收款項、監控戶存款以及現金及現金等價物。(附註29、31及32)

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.10 財務資產(續)

(i) 分類(續)

(c) 可供出售財務資產

如果投資沒有固定的期限以及固定或可釐定的付款，並且管理層擬中長期持有，則將其指定為可供出售財務資產。未歸類為任何其他類別的財務資產(即按公平值計入損益的財務資產、貸款及應收款項)亦歸入可供出售類別。

除非於報告期結束後十二個月內財務資產到期或管理層擬出售之，否則該等財務資產以非流動資產呈列。

(ii) 重新分類

倘本集團持有非衍生交易性財務資產不再於近期出售，則本集團可選擇將該財務資產從持作買賣類別中重新分類出來。僅當非尋常且極不可能於近期內重複出現之單一事件造成的罕見情況下，財務資產(貸款及應收款項除外)方可從持作買賣類別中重新分類出來。此外，倘本集團有意且能夠於可預見未來或直至重新分類日期屆滿時持有該等財務資產，本集團可選擇將符合貸款及應收款項定義之財務資產從持作買賣或可供出售類別中重新分類出來。

重新分類乃按重新分類日期的公平值作出。公平值即新成本或攤銷成本(如適用)，而其後不會撥回於重新分類日期前入賬的公平值損益。重新分類為貸款及應收款項類別之財務資產的實際利率於重新分類日期釐定，而估計現金流量進一步增加將提早調整實際利率。

(iii) 確認及終止確認

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。從財務資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓時，而本集團已將所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。

當列作可供出售的證券被出售時，於其他全面收入中確認的累計公平值調整在損益賬中重新分類為投資證券的收益及虧損。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.10 財務資產(續)

(iv) 計量

本集團於初步確認時按公平值計量財務資產，若財務資產並非按公平值計入損益，則需加上購置該財務資產直接產生的交易成本。按公平值計入損益的財務資產交易成本於損益中支銷。

貸款及應收款項其後運用實際利率法按攤銷後成本入賬。

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入賬。公平值變動產生的損益按如下方式確認：

- 就「按公平值計入損益的財務資產」而言，在損益中計入其他收入或其他開支
- 就屬於以外幣為單位之貨幣證券的可供出售財務資產而言，涉及證券攤銷成本變動的換算差額在損益中予以確認，而其他賬面值變動則在其他全面收入中確認
- 就歸為可供出售類別的其他貨幣及非貨幣證券而言，在其他全面收入中確認。

按公平值計入損益的財務資產及可供出售權益工具的股息，於本集團收取款項之權利獲確立時在損益中確認為來自持續經營業務的收入之一部分。

按公平值計入損益的財務資產的利息收入計入綜合損益表。以實際利率法計算的可供出售證券以及貸款及應收款項的利息在損益表中確認為來自持續經營業務的收入之一部分。

有關如何釐定金融工具的公平值的詳情，於附註3.3披露。

2.11 抵銷金融工具

當本集團有法定可執行權力以抵銷已確認金額，並有意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，並在資產負債表中報告其淨額。

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本公司或對手方一旦出現違約、無力償債或破產時，亦須具有約束力。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.12 財務資產的減值

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。只有當客觀證據表明首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值(「損失事件」)，而該宗(或該等)損失事件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。至於分類為可供出售的權益投資，證券公平值的大幅度或長期跌至低於其成本，則視為資產減值的指標。

(i) 按攤銷成本入賬的資產

就貸款及應收款項而言，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貸虧損)按該財務資產原實際利率貼現後現值的差額計量。資產賬面值予以相應削減，虧損金額則在損益賬中確認。倘貸款按浮動利率計息，計量任何減值虧損的貼現率即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。

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(如債務人的信用評級改善)有客觀聯繫，則撥回早前確認的減值虧損在損益賬中確認。

應收賬款的減值測試詳情載於附註 29。

(ii) 可供出售的財務資產

倘有客觀證據表明可供出售財務資產發生減值，則相應的累計虧損(按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產早前於損益中確認的任何減值虧損計量)從權益中撇銷並在損益中確認。

在損益中確認的權益工具的減值虧損不會在隨後期間撥回損益。

2.13 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較低者入賬。發展中物業與持作出售物業的成本包含土地使用權、發展及建造開支、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之發展項目的建造期預期於正常營運週期後結束，否則相關物業列為流動資產。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。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。

2.15 貿易及其他應收款項

應收賬款指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。倘預計在一年或一年內(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,則將其分類為流動資產。否則以非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認,其後運用實際利率法按攤銷後成本扣除減值撥備計量。有關本集團貿易及其他應收款項之會計處理的其他資料,請參閱附註2.10,而有關本集團減值政策的說明,請參閱附註2.12。

2.16 現金及現金等價物

就在現金流量表中呈列而言,現金及現金等價物包括手頭現金,金融機構活期存款,其他原定期日為三個月以內、隨時可轉換為確定數額的現金及價值變動風險不大的短期、高度流通投資,以及銀行透支。在資產負債表中,銀行透支列作流動負債內的借貸。

2.17 持作出售的非流動資產

當非流動資產的賬面值將主要透過出售交易(而非持續使用)收回且極有可能出售時,將其歸為持作出售類別。此類資產按賬面值與公平值減銷售成本兩者中較低者計量,惟諸如遞延稅項資產、員工福利所產生的資產、按公平值入賬的財務資產和投資物業以及保險合約下的合約權利等資產獲特別豁免此項規定。

減值虧損按初始或其後將資產撇減至公平值減出售成本確認,其後公平值減出售成本如有增加則予以確認收益,但不超過早前已確認的累積虧損。出售非流動資產之日前未確認的損益於終止確認之日確認。

非流動資產於歸為持作出售類別時不予折舊或攤銷。

歸為持作出售類別的非流動資產以及歸為持作出售類別的出售集團資產,與資產負債表中的其他資產分別呈列。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.18 應付賬款及應付票據

此類款項指財政年度結束前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。貿易及其他應付款項按流動負債呈列，除非付款於報告期後十二個月內尚未到期，初步按公平值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 借貸

借貸最初按公平值扣除所產生的交易成本確認。其後借貸按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本後)與贖回金額之間的任何差額於借貸期內採用實際利率法在綜合損益表中確認。倘有可能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。如沒有證據表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，在有關融資期間內攤銷。

當合約內訂明的責任獲解除、取消或過期時，借貸從資產負債表中剔除。已終止或轉讓予另一方的財務負債的賬面值與已付代價之差額(包括任何轉讓的非現金資產或承擔的負債)在損益中確認為融資成本。

除非本集團有權將債務結算日期無條件遞延至報告期結束後至少十二個月，否則借貸將歸類為流動負債。

2.20 借貸成本

購置、建造或產生合資格資產直接應佔的一般及特定借貸成本，於資產落成及可作擬定用途或出售為止期間撥充資本。合資格資產指須經過很長時間方可作擬定用途或出售的資產。

在特定借貸撥作合資格資產開支前之暫時投資所賺取的投資收入，須從合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

2.21 股本及股份獎勵計劃下的股份

普通股歸類為權益(附註36)。

發行新股份或購股權直接應佔的增加成本均於權益中列作所得款項的扣減項目(除稅後)。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.21 股本及股份獎勵計劃下的股份(續)

如果本公司的股份乃由集團員工持股信託在股份獎勵計劃下從市場上購買，從市場上購買股份的總代價(包括任何直接應佔的增加成本)以股份獎勵計劃下的股份呈列並從總權益中扣除。

2.22 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃即期應課稅收入按各司法管轄區適用的所得稅稅率計算的應繳稅項，並透過暫時性差額及未動用稅項虧損所引起的遞延所得稅資產及負債之變動予以調整。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按報告期末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，並在適當情況下按預期將繳付予稅務機關的稅款計提撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值之間產生的暫時性差額計提全額撥備。然而，倘遞延稅項負債乃由商譽之初步確認所致，則不予確認。倘遞延所得稅乃由某宗交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債所致，而在交易時並不影響會計或應課稅溢利或虧損，亦不予入賬處理。遞延所得稅乃基於報告期末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遞延稅項負債清償時應用。

與按公平值計量的投資物業有關的遞延稅項負債，假定該物業將透過出售全部收回予以釐定。

僅當未來應課稅溢利可能用以抵銷暫時性差額及虧損時，才確認遞延稅項資產。

倘本集團能夠控制暫時性差額撥回的時間，並且在可預見的將來可能不會撥回該差額，則不會就境外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時性差額確認遞稅項負債及資產。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.22 即期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅(續)

當有法定可強制執行權利以抵銷即期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關徵收的所得稅時，乃將遞延稅項資產及負債予以抵銷。當實體有法定可執行的抵銷權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，即期稅項資產及稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項在損益賬中確認，惟以涉及在其他全面收入或直接在權益中確認的項目為限。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(iii) 投資補貼及類似的稅收優惠

本集團旗下公司可能有權就合資格資產的投資或合資格支出申領特別稅項扣除。本集團將上述補貼入賬列作稅項抵免，即補貼減低了應繳所得稅及即期稅項支出。遞延稅項資產乃就結轉作遞延稅項資產的未申領稅項抵免確認。

2.23 僱員福利

(i) 短期責任

工資及薪金(包括預期將於僱員提供相關服務之期間結束後十二個月內悉數結清的非貨幣福利及累計病假)的負債，乃就直至報告期末的僱員服務確認，並按預期當負債結算時將支付的金額計量。負債在資產負債表中列作即期僱員福利。

(ii) 其他長期僱員福利責任

長期服務假及年假的負債預期不會於僱員提供相關服務之期間結束後十二個月內悉數結清，因此，按直至報告期末就僱員提供服務而將予支付之預期未來款項的現值採用預計單位信貸法計量。當中考慮預期未來工資和薪金水平、員工離職的經驗和服務期。預期未來付款採用優質企業債券(其到期條款及貨幣須盡可能接近估計未來現金流出)於報告期末的市場收益率貼現。因經驗調整及精算假設變動而導致的重估在損益中確認。

倘實體沒有無條件權利可將結算由報告日期起遞延至少十二個月(不論預期實際結算於何時發生)，則責任一概在資產負債表中列作流動負債。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.23 僱員福利(續)

(iii) 退休金責任

本集團參加多項界定供款計劃。界定供款計劃乃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即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。界定福利計劃指並非界定供款計劃的退休金計劃。

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。該等供款於應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可退回現金或減少未來供款時予以確認。

(iv) 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。

(v) 以股份支付的酬金

以股份支付的酬金利益乃透過股份獎勵計劃提供予僱員。有關該等計劃的資料載於附註37。

(vi) 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。本集團於以下較早日期確認辭職福利：(a) 當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b) 當實體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭職福利時。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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.24 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且有關金額能可靠地估計時，則予以確認法定賠償、服務保證及責任承擔的撥備。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。

撥備根據管理層對於報告期末履行現時責任所需支出的最佳估計以現值計量。用以釐定現值的貼現率即為反映當前市場對貨幣時間價值及負債具體風險之評估的稅前利率。隨著時間過去導致的撥備增加確認為利息開支。

2.25 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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.25 收入確認(續)

- (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。

2.26 租賃

由本集團作為承租人承擔絕大部分所有權風險及回報的物業、廠房及設備租賃歸類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的公平值與最低租賃付款的現值之較低者撥充資本。相應的租金責任(扣除財務費用)計入其他短期和長期應付款項。每期租金均在負債與財務費用之間分攤。財務成本在租期內從損益中扣除，並藉此制定各期間對負債餘額的穩定利率。利用融資租賃購置的物業、廠房及設備在資產的可使用年期內，或者(倘無法合理確定本集團將在租期結束時取得所有權)在資產的可使用年期及租期兩者之較短者計提折舊。

凡所有權的絕大部分風險及回報未轉移至本集團(作為承租人)的租賃，均歸類為經營租賃(附註27)。在經營租賃項下作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)在租期內採用直線法於損益賬中扣除。

2.27 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。

2.28 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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.29 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。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量和公平值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。本集團於二〇一七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11.43億元(二〇一六年：人民幣7.99億元)及銀行借貸約人民幣78.01億元(二〇一六年：人民幣24.13億元)以及以美元(「美元」)計值的現金及銀行結餘約人民幣1.94億元(二〇一六年：人民幣2.20億元)及銀行借貸約人民幣32.48億元(二〇一六年：人民幣34.44億元)面對由人民幣匯兌港元和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。

於二〇一七年十二月三十一日，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4.05億元(二〇一六年：稅後盈利增加／減少人民幣2.02億元)，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

於二〇一七年十二月三十一日，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0.88億元(二〇一六年：稅後盈利下跌／增加人民幣0.29億元)，主要是由於浮息借貸的利息支出增加／減少所致。

定息借貸佔總借貸約59%。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 價格風險

本集團承受股本證券的價格風險來自於可供出售財務資產。本集團並無面對商品價格風險。為管理由投資股本證券而引致的價格風險，本集團將其組合作多元化投資，按照本集團所定的限制，作出多元化的組合。

可供出售財務資產主要指中國未上市股本工具，倘該等股本工具的公平值增加或減少10%，則本集團的股本即增加或減少約人民幣0.79億元(二〇一六年：人民幣0.77億元)。

(b) 信貸風險

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

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

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

本集團已為若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。有關該等擔保的詳細披露載於附註42。

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。

(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。

財務負債的合約到期日	一年以內 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
於二〇一七年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	10,345,312	13,163,637	21,360,335	9,973,819	54,843,103
應付賬款及票據(附註33)	157,875	—	—	—	157,875
其他應付款項及應計費用	20,396,921	—	—	—	20,396,921
於二〇一六年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	8,810,797	5,172,128	19,194,527	13,838,280	47,015,732
應付賬款及票據(附註33)	63,499	—	—	—	63,499
其他應付款項及應計費用	26,145,842	—	—	—	26,145,842

3.2 資本管理

本集團的資本管理政策，旨在

- 保障本集團能持續營運，以繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，及
- 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，本集團按資本負債比率基準監察資金。該資本負債比率債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額減現金及現金等價物計算。資本總額按權益(如綜合資產負債表中所示)加債務淨額計算。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理(續)

於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
債務總額(附註35)	47,709,088	40,293,275
減：現金及現金等價物(附註32)	(16,655,299)	(17,691,428)
債務淨額	31,053,789	22,601,847
權益總額(包括非控股權益)	36,988,918	34,385,877
資本總額	68,042,707	56,987,724
資本負債比率	45.6%	39.7%

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。二〇一七年的資本負債比率上升主要是由於業務持續穩定增長所致。

3.3 公平值估計

(a) 財務資產及負債

(i) 公平值層級

本節解釋在釐定財務報表中按公平值確認及計量的金融工具的公平值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公平值所用輸入數據的可信度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各層級的解釋如下表：

	第三級 於十二月三十一日	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
經常性公平值計量		
財務資產		
衍生金融工具－認購期權(附註24)	—	79
可供出售的財務資產(附註23)	1,206,645	1,186,208
財務資產總額	1,206,645	1,186,287

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(a) 財務資產及負債(續)

(i) 公平值層級(續)

年內經常性公平值計量第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

本集團的政策乃於報告期末確認公平值層級的轉入及轉出數額。

第一級：在活躍市場買賣的金融工具(例如，公開買賣的衍生工具、交易型和可供出售的證券)的公平值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的財務資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具歸入第一級。

第二級：不在活躍市場買賣的金融工具(例如，場外衍生工具)的公平值採用估值技術釐定，該等技術最大限度地利用可觀察的市場數據，並盡量減少對特定實體的估計。倘釐定工具公平值所需的主要輸入數據均為可觀察數據，則該工具歸入第二級。

第三級：如一項或多項主要輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具歸入第三級。非上市股本證券就是這種情況。

(ii) 釐定公平值所用估值技術

評估金融工具所用的特定估值技術包括：

- 衍生金融工具的公平值採用二叉樹法計算為總發展價值
- 可供出售財務資產的公平值採用類似工具的市場報價或交易商報價釐定

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(a) 財務資產及負債(續)

(iii) 採用主要不可觀察的輸入數據計量公平值(第三級)

下表呈列截至二〇一七年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日止年度第三級項目的變動：

	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
於二〇一七年一月一日的期初結餘	1,186,208	79	1,186,287
添置	55	—	55
出售	(575)	—	(575)
於損益賬中確認的未變現 公平值虧損	—	(79)	(79)
於其他全面收入中確認的未變現 公平值變動	20,957	—	20,957
於二〇一七年十二月三十一日 的期末結餘	1,206,645	—	1,206,645

	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
於二〇一六年一月一日的期初結餘	988,875	27	988,902
於損益賬中確認的未變現 公平值收益	—	52	52
於其他全面收入中確認的未變現 公平值變動	197,333	—	197,333
於二〇一六年十二月三十一日 的期末結餘	1,186,208	79	1,186,287

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(a) 財務資產及負債(續)

(iv) 估值過程

本集團按公平值計量其可供出售財務資產及衍生金融工具。第三級財務資產由漢華評值有限公司(「漢華評值」)於二〇一七年十二月三十一日重新估值，該公司乃與本集團無關聯的獨立合資格估值師並持有受認可的相關專業資格。

本集團的財務部門包括審查獨立估值師納入財務報告而進行的估值的團隊，包括第三級公平值。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數據涉及流動資金不足貼現。流動資金不足貼現根據相關限制股票研究而量化，指應用以達致公平值計量的最主要不可觀察的輸入數據。

本集團就估計認購期權衍生工具所用的主要第三級輸入數據為總發展價值、到期時間、利率及預期波幅。認購期權的公平值乃假設總發展價值的現值(按本集團管理層提供的時間表計算)遵循幾何布朗運動，使用柏力克-舒爾斯估值模型結合二叉樹法計算。

(v) 其他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

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非財務資產及負債

(i) 公平值層級

本附註解釋在釐定財務報表中按公平值確認及計量的非財務資產的公平值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公平值所用輸入數據的可信度指標，本集團根據會計準則將其非財務資產及負債分為三級。各層級的解釋如附註3.3(a)：

	第三級	
	於十二月三十一日	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
投資物業(附註17)	13,743,710	14,337,252
非財務資產總額	13,743,710	14,337,252

本集團的政策乃於報告期末確認公平值層級的轉入及轉出數額。

年內經常性公平值計量第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

(ii) 釐定公平值所用估值技術

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。

本年度的估值技術並無變化。

於二〇一七年十二月三十一日，所有投資物業均已計入第三級公平值層級。

(iii) 採用主要不可觀察的輸入數據計量公平值(第三級)

有關截至二〇一七年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日止年度第三級項目的變動，請參閱附註17經常性公平值計量。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非財務資產及負債(續)

(iv) 估值輸入數據及與公平值的關係

下表概述有關經常性第三級公平值計量所用主要不可觀察的輸入數據的量化資料。有關所採用的估值技術，請參閱以上第(ii)項。

描述	於二〇一七年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 的輸入數據	不可觀察 的輸入數據的範圍
中國竣工投資物業	12,977,160	比較法及收益資本化法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率	(1) 每月每平方米人民幣50元至每月每平方米人民幣700元 (2) 4%至10.5%
香港竣工投資物業	766,550	比較法及收益資本化法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率	(1) 每月每平方呎7港元至每月每平方呎285港元 (2) 3.5%至4.5%
描述	於二〇一六年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 的輸入數據	不可觀察 的輸入數據的範圍
中國竣工投資物業	13,585,810	比較法及收益資本化法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率	(1) 每月每平方米人民幣55元至每月每平方米人民幣700元 (2) 3.5%至10.5%
香港竣工投資物業	751,442	比較法及收益資本化法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率	(1) 每月每平方呎6港元至每月每平方呎285港元 (2) 3.8%至4.5%

不可觀察的輸入數據之間存在相互關係。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。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非財務資產及負債(續)

(iv) 估值輸入數據及與公平值的關係(續)

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。

(v) 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於二〇一七年十二月三十一日重新估值，漢華評值在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納入財務報告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報告。管理層、審核委員會、估值團隊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：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 與過往年度估值報告比較評估物業估值變動；
- 與獨立估值師討論。

財務報表附註

4 重要會計估計及判斷

編製財務報表需要使用會計估計，而按定義會計估計極少與實際結果相等。管理層在應用本集團的會計政策時亦需作出判斷。

估計及判斷會不斷予以評估，評估乃根據過往經驗等因素進行，包括對可能對該實體構成財務影響以及在此情況下認為合理的未來事件的期望。

(a) 投資物業的公平值

投資物業的公平值使用估值技術釐定。有關判斷及假設的詳情在附註 3.3(b) 披露。

(b) 發展中物業與持作出售物業的可變現淨值

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與持作出售物業撇減至根據評估發展中物業與持作出售物業的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與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。識別撇減須採用判斷及估計。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與持作出售物業的賬面值將因此作出調整。

(c) 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相關支付的時間時須作出重大判斷。有許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，此等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。倘預期與原先的估算不同，此等差異會對估算變動期間內遞延稅項資產及所得稅的確認構成影響。

(d) 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的最新價格。倘缺乏該等資料，本集團將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在附註 23 披露。

財務報表附註

4 重要會計估計及判斷(續)

(e) 綜合列賬

控制乃綜合列賬的基準。當本集團透過對另一公司營運的參與及權力而影響其盈利能力時則存在控制權。評估實體是否擁有對另一實體的控制權涉及重大判斷。管理層已進行評估，並認為當前對其附屬公司、聯營實體及合營企業的會計處理屬合適。越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)列作聯營實體，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，因為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。管理層根據本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、住房設計顧問服務及裝飾服務的營業收入

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、預繳稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

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

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
截至二〇一七年十二月三十一日止年度					
營業收入	21,794,691	855,095	633,362	1,407,067	24,690,215
分部間營業收入	—	(123,833)	(15,540)	(756,934)	(896,307)
來自外界客戶營業收入	21,794,691	731,262	617,822	650,133	23,793,908
分部業績	4,182,419	13,246	250,389	50,502	4,496,556
折舊及攤銷	(41,066)	(2,089)	—	(183)	(43,338)
投資物業重估公平值虧損淨額	—	—	(119,326)	—	(119,326)
應佔以下公司的盈利：					
— 合營企業	81,715	—	—	—	81,715
— 聯營實體	132,724	—	496,372	34,144	663,240
截至二〇一六年十二月三十一日止年度					
營業收入	19,346,285	670,751	523,652	1,400,139	21,940,827
分部間營業收入	—	(71,274)	(5,692)	(992,840)	(1,069,806)
來自外界客戶營業收入	19,346,285	599,477	517,960	407,299	20,871,021
分部業績	2,568,186	61,125	(12,956)	28,649	2,645,004
折舊及攤銷	(54,022)	(492)	—	(156)	(54,670)
投資物業重估公平值虧損淨額	—	—	(307,595)	—	(307,595)
應佔以下公司的盈利/(虧損)：					
— 合營企業	55,061	—	—	—	55,061
— 聯營實體	(28,336)	—	384,073	29,816	385,553

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
於二〇一七年十二月三十一日					
分部資產	93,538,000	1,191,239	14,055,308	2,243,531	111,028,078
於合營企業的權益	5,507,671	—	1,059	61,400	5,570,130
於聯營實體的權益	8,068,841	—	5,892,103	241,708	14,202,652
可申報分部總資產	107,114,512	1,191,239	19,948,470	2,546,639	130,800,860
可申報分部總資產包括： 非流動資產增加(附註)	535,155	5,899	9,613	9,850	560,517
於二〇一六年十二月三十一日					
分部資產	91,296,147	1,031,997	14,778,793	552,268	107,659,205
於合營企業的權益	4,241,073	—	—	—	4,241,073
於聯營實體的權益	4,749,723	—	6,281,340	207,538	11,238,601
可申報分部總資產	100,286,943	1,031,997	21,060,133	759,806	123,138,879
可申報分部總資產包括： 非流動資產增加(附註)	447,643	2,728	572,646	1,000	1,024,017

附註：非流動資產指除金融工具(金融工具包括合營企業的權益及聯營實體的權益)及遞延稅項資產外之非流動資產。

下文載列分部業績總額與除稅前盈利總額的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
分部業績	4,496,556	2,645,004
未分配經營成本(附註)	(93,576)	(84,420)
其他收益淨額(附註7)	670,617	1,062,904
經營盈利	5,073,597	3,623,488
財務收入(附註8)	276,557	201,321
財務費用(附註9)	(1,309,699)	(901,962)
應佔以下公司盈利：		
— 合營企業(附註21)	81,715	55,061
— 聯營實體(附註22)	663,240	385,553
除稅前盈利	4,785,410	3,363,461

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。

財務報表附註

5 分部資料(續)

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
可申報分部總資產	130,800,860	123,138,879
遞延稅項資產(附註39)	294,853	221,491
預繳稅項	1,289,824	984,691
企業資產(附註)	756,974	1,019,855
總資產	133,142,511	125,364,916

附註：公司資產指除本公司於附屬公司的權益、於聯營實體的權益及應收股息以外的總資產。

由於本集團超過90%的收益來自中國客戶活動及本集團非流動資產的90%賬面值(不包括遞延所得稅)位於中國，故並無列示地理分部分析。

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，本集團並無交易值佔外部收益總額超過10%的任何單一客戶(二〇一六年：一致)。

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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
銷售及推廣開支	494,341	515,108
營業稅及其他徵費	649,425	987,682
已計入銷售成本的已出售物業成本	15,520,786	14,649,149
已計入銷售成本的存貨成本(附註28)	431,869	138,906
投資物業產生的直接經營開支	187,649	184,711
折舊(附註16)	32,838	43,538
土地使用權攤銷(附註18)	10,500	11,132
經營租賃—土地及樓宇	63,850	56,733
核數師酬金	6,000	6,000
僱員福利開支(附註13)	1,332,561	1,094,996
持作出售物業的減值撥備(附註26)	319,496	240,243
其他開支	222,795	100,794
	19,272,110	18,028,992

財務報表附註

7. 其他收益淨額

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
出售附屬公司所得收益(附註19)	585,312	958,134
出售持作出售的非流動資產的(虧損)/收益	(12,004)	48,510
罰款(開支)/收入	(3,134)	45,683
出售物業、廠房及設備和土地使用權所得收益	98,336	420
衍生金融工具的公平值(虧損)/收益	(79)	52
其他	2,186	10,105
	670,617	1,062,904

8 財務收入

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	178,374	168,348
應收聯營實體款項的利息收入(附註45(b))	98,183	—
補貼款項負債公平值增值	—	32,973
	276,557	201,321

9 財務費用

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	1,384,525	1,415,379
來自聯營實體的借貸利息(附註45(b))	20,742	15,798
來自一間中間控股公司的借貸利息(附註45(b))	108,997	80,699
其他借貸的利息	524,464	364,633
其他應付款項的利息(附註(a))	142,368	181,209
淨外匯虧損	28,197	139,112
所產生的借貸成本總額	2,209,293	2,196,830
減：撥充資本的投資物業、發展中物業以及物業、 廠房及設備款額(附註(b))	(899,594)	(1,427,960)
	1,309,699	768,870
提前歸還銀行借款的攤銷費用	—	133,092
	1,309,699	901,962

財務報表附註

9 財務費用(續)

附註：

- (a) 其他應付款項利息為本集團一間附屬子公司與非控股關聯方借入的往來款利息。該筆往來款在二〇一七年十二月三十一日的餘額約為人民幣 22.00 億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣 22.00 億元)。該金額列入其他應付款項及應計費用，須按要求償還並以人民幣計價。
- (b) 年內已撥充資本的借貸成本按 4.56% 的加權平均年資本化率計算(二〇一六年：每年 5.37%)。

10 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一六年：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%(二〇一六年：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賺取的盈利作股息分派時需要按 5% 至 10% 不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按 5% 至 10%(二〇一六年：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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	—	3,747
中國企業所得稅	1,250,098	938,319
中國土地增值稅	1,068,951	1,400,419
過往年度超額撥備	—	(59)
遞延稅項		
暫時性差額的產生及轉回	(116,714)	(240,897)
中國土地增值稅	19,319	(698,416)
未分派盈利的代扣企業所得稅	232,110	233,472
	2,453,764	1,636,585

財務報表附註

10 稅項(續)

- (e) 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，具體如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
除稅前盈利減應佔聯營實體及合營企業盈利	4,040,455	2,922,847
按中國企業所得稅稅率 25% (二〇一六年：25%) 計算	1,010,114	730,712
不同稅率的影響	95,118	(113,492)
毋須課稅的收入	(36,795)	(44,160)
不可扣稅的開支	254,352	83,842
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	82,663	219,768
過往年度超額撥備	—	(59)
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(272,068)	(175,501)
代扣企業所得稅	232,110	233,472
	1,365,494	934,582
土地增值稅	1,088,270	702,003
稅項支出	2,453,764	1,636,585

- (f) 其他全面收入組成部分相關的稅務支出如下：

	二〇一七年			二〇一六年		
	稅前	稅務支出	稅後	稅前	稅務支出	稅後
可供出售財務 資產的公平值 增值	20,957	(6,508)	14,449	197,333	(61,284)	136,049

財務報表附註

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本年度流通普通股的加權平均數計算。

	二〇一七年	二〇一六年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	2,260,242	1,540,154
已發行普通股加權平均數(千股)	12,401,307	12,401,307
每股基本盈利(人民幣元)	0.1823	0.1242

攤薄

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，當中計及：

- 利息所得稅的稅後影響及其他與具潛在攤薄影響普通股有關的財務費用，以及
- 假設所有具潛在攤薄影響普通股獲轉換後流通的額外普通股的加權平均數。

由於截至二〇一七年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響普通股，每股攤薄盈利等於每股基本盈利(二〇一六年：一致)。

12 股息

二〇一七年所派付股息約為人民幣7.67億元(二〇一六年：人民幣5.58億元)。董事建議就每股普通股派付末期股息0.052港元，總額約為人民幣5.21億元。有關股息待股東於二〇一八年五月二十九日的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.040港元等值人民幣0.034元 (二〇一六年：0.033港元等值人民幣0.028元)	422,279	356,962
擬派末期股息每股普通股0.052港元等值人民幣0.042元 (二〇一六年：0.032港元等值人民幣0.028元)	520,855	347,237
	943,134	704,199

財務報表附註

13 僱員福利開支

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,120,276	842,581
退休金(界定供款計劃)	40,123	45,906
醫療福利成本(界定供款計劃)	25,462	28,274
社會保障成本	83,537	84,287
離職福利	—	25,529
員工福利	63,163	68,419
	1,332,561	1,094,996

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，本集團可透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。

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。

財務報表附註

14 董事利益及權益

(a) 董事酬金

每名董事的酬金載列如下：

二〇一七年十二月三十一日

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								
	就董事擔任						就接受 其他有關本公司		總額
	袍金	薪金	酌情花紅	退休金	房屋津貼	其他福利	董事職位	或其附屬公司	
人民幣千元	人民幣千元	(附註 a (iv)) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	的估計	而支付或	事務的管理職務	而支付或收取的	
					貨幣價值	收取的	薪酬	薪酬	
					(附註 a (v))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
張招興	—	1,540	6,295	105	510	—	—	—	8,450
朱春秀	—	1,540	3,790	98	513	—	—	—	5,941
林昭遠	—	1,490	6,391	156	228	—	—	—	8,265
李鋒	—	1,490	1,654	127	155	—	—	—	3,426
歐俊明 (附註 a (i))	—	804	910	37	98	—	—	—	1,849
陳靜(附註 a (ii))	—	686	750	57	84	—	—	—	1,577
歐韶 (附註 a (iii))	—	44	143	6	—	—	—	—	193
余立發	321	—	—	—	—	—	—	—	321
李家麟	252	—	—	—	—	—	—	—	252
劉漢銓	252	—	—	—	—	—	—	—	252
總額	825	7,594	19,933	586	1,588	—	—	—	30,526

財務報表附註

14 董事利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

每名董事的酬金載列如下(續)：

二〇一六年十二月三十一日

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								總額 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	就董事擔任 其他有關本公司 或附屬公司 董事職務 事務的管理職務 而支付或收取的 薪酬		
							收取的薪酬 人民幣千元	而支付或收取的 薪酬 人民幣千元	
張招興	—	1,540	6,391	83	425	—	—	—	8,439
朱春秀	—	1,540	3,809	87	497	—	—	—	5,933
林昭遠	—	1,490	6,711	53	—	—	—	—	8,254
李鋒	—	1,490	1,676	118	137	—	—	—	3,421
歐俊明 (附註 a (i))	—	1,490	1,692	121	118	—	—	—	3,421
歐韶 (附註 a (iii))	—	1,335	4,299	101	—	111	—	—	5,846
余立發	320	—	—	—	—	—	—	—	320
李家麟	251	—	—	—	—	—	—	—	251
劉漢銓	251	—	—	—	—	—	—	—	251
總額	822	8,885	24,578	563	1,177	111	—	—	36,136

附註：

- (i) 於二〇一七年七月十七日辭任。
- (ii) 於二〇一七年七月十七日獲委任。
- (iii) 於二〇一七年一月十三日辭任。
- (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。

財務報表附註

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(二〇一六年：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(二〇一六年：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(二〇一六年：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(二〇一六年：無)。

15 董事及高級管理層酬金

於截至二〇一七年十二月三十一日止年度，概無董事放棄酬金(二〇一六年：一致)。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。

於截至二〇一七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，其酬金在附註14分析(二〇一六年：一致)。

財務報表附註

16 物業、廠房及設備

	土地	樓宇	在建工程	租賃物業 裝修、 傢俱、 裝置及 辦公室設備	汽車	總額
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇一七年十二月 三十一日止年度						
年初賬面淨值	5,417	196,718	1,339,877	32,249	9,554	1,583,815
匯兌差額	(299)	(488)	—	(88)	(24)	(899)
添置	—	31,614	477,254	33,362	3,420	545,650
出售	—	(130,663)	—	(2,586)	(850)	(134,099)
出售附屬公司	—	—	—	(406)	(146)	(552)
折舊	(14)	(18,347)	—	(11,496)	(2,981)	(32,838)
轉撥	—	545,052	(545,052)	—	—	—
年末賬面淨值	5,104	623,886	1,272,079	51,035	8,973	1,961,077
於二〇一七年 十二月三十一日						
成本	11,591	743,095	1,272,079	144,530	66,055	2,237,350
累計折舊及減值	(6,487)	(119,209)	—	(93,495)	(57,082)	(276,273)
賬面淨值	5,104	623,886	1,272,079	51,035	8,973	1,961,077

財務報表附註

16 物業、廠房及設備(續)

	土地 人民幣千元 (附註(a))	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
截至二〇一六年十二月 三十一日止年度						
年初賬面淨值	235,821	272,021	900,847	43,478	10,640	1,462,807
匯兌差額	6,910	6,116	—	255	17	13,298
添置	—	—	439,030	9,431	2,910	451,371
出售	—	—	—	(1,391)	(165)	(1,556)
折舊	(519)	(27,966)	—	(11,205)	(3,848)	(43,538)
轉撥至投資物業 (附註17)	(1,158)	(448)	—	—	—	(1,606)
出售附屬公司	(235,637)	(53,005)	—	(8,319)	—	(296,961)
年末賬面淨值	5,417	196,718	1,339,877	32,249	9,554	1,583,815
於二〇一六年 十二月三十一日						
成本	12,812	449,658	1,339,877	112,789	75,223	1,990,359
累計折舊及減值	(7,395)	(252,940)	—	(80,540)	(65,669)	(406,544)
賬面淨值	5,417	196,718	1,339,877	32,249	9,554	1,583,815

附註：

(a) 本集團的所有土地均位於香港，租賃年期50年以下。

(b) 有關本集團抵押擔保的資產的資料，請參閱附註43。

財務報表附註

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	
於二〇一七年一月一日的期初結餘	13,585,810	751,442	—	14,337,252
匯兌差額	—	(50,560)	—	(50,560)
添置	—	9,613	—	9,613
出售	(352,769)	—	—	(352,769)
出售附屬公司	(80,500)	—	—	(80,500)
公平值(跌值)/增值淨額	(175,381)	56,055	—	(119,326)
於二〇一七年十二月三十一日 的期末結餘	12,977,160	766,550	—	13,743,710

	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	
於二〇一六年一月一日的期初結餘	12,146,700	690,895	1,331,000	14,168,595
匯兌差額	—	46,343	—	46,343
添置	—	—	572,646	572,646
出售	(144,343)	—	—	(144,343)
轉撥	1,903,646	—	(1,903,646)	—
轉撥自物業、廠房及設備(附註16)	—	1,606	—	1,606
公平值(跌值)/增值淨額(附註)	(320,193)	12,598	—	(307,595)
於二〇一六年十二月三十一日 的期末結餘	13,585,810	751,442	—	14,337,252

附註： 年末持有資產的未變現收益或虧損應佔的公平值跌值淨額約人民幣1.19億元(二〇一六年：約人民幣3.08億元)已計入損益。

財務報表附註

17 投資物業(續)

有關本集團抵押擔保的資產的資料，請參閱附註43。

本集團於投資物業的權益按賬面淨值分析如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於香港持有：		
10至50年的租賃	766,550	751,442
於香港以外持有(附註)：		
10至50年的租賃	12,977,160	13,585,810
	13,743,710	14,337,252

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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
年初	233,326	244,458
添置	5,254	—
出售	(10,263)	—
攤銷	(10,500)	(11,132)
年末	217,817	233,326
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
分析為：		
中國非即期	217,817	233,326

本集團的土地使用權按賬面淨值分析如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於中國：		
10至50年的土地使用權	217,817	233,326

有關本集團抵押擔保的資產的資料，請參閱附註43。

財務報表附註

19 出售附屬公司

(a) 出售武漢越秀地產開發有限公司

於二〇一七年十一月十四日，本集團與其聯營實體越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)訂立收購契約，據此，本集團向越秀房產基金出售武漢越秀地產開發有限公司(「武漢越秀」)的67%股權，代價為人民幣20.10億元。該交易已於二〇一七年十二月二十一日完成，自此，武漢越秀成為本集團的聯營實體。

已出售淨資產及出售所得收益的詳情如下：

	二〇一七年 人民幣千元
已出售資產及負債：	
物業、廠房及設備	536
持作出售物業	2,953,676
其他應收款項、預付款項及按金	13,767
現金及現金等價物	235,963
預收客戶款項	(30)
其他應付款項及應計費用	(529,759)
應付稅項	(77,032)
遞延稅項負債	(20,740)
已出售資產淨值	2,576,381
已收代價	1,212,052
應收代價	797,456
於聯營實體的投資	989,758
減：已出售資產淨值	(2,576,381)
出售附屬公司所得的收益(附註45(b))	422,885
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析	
已收現金	1,212,052
出售的現金及銀行結餘	(235,963)
	976,089

(b) 出售其他附屬公司

年內，除出售武漢越秀外，本集團還向第三方出售若干附屬公司，總代價約為人民幣9.61億元，其中包括股東貸款約人民幣7.89億元，總收益約為人民幣1.62億元。有關代價已由本集團悉數收到。

財務報表附註

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3.51億元(二〇一六年：人民幣1.8億元)，產生淨收益總額約為人民幣100萬元(二〇一六年：人民幣2,600萬元)。

21 於合營企業的權益

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於合營企業的投資		
於一月一日	1,700,012	1,640,951
添置	62,459	4,000
應佔盈利	81,715	55,061
於二〇一七年十二月三十一日	1,844,186	1,700,012
應收合營企業款項(附註45(c))	3,726,943	2,542,060
減：應收合營企業款項減值撥備	(999)	(999)
	3,725,944	2,541,061
總額	5,570,130	4,241,073

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。

於二〇一七年十二月三十一日本集團合營企業的詳情載於第187頁。

財務報表附註

21 於合營企業的權益(續)

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。

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
資產		
非流動資產	129,728	39,500
流動資產	8,492,307	6,572,603
	8,622,035	6,612,103
負債		
非流動負債	(150,000)	(900,000)
流動負債	(6,627,849)	(4,012,091)
	(6,777,849)	(4,912,091)
淨資產	1,844,186	1,700,012
營業收入	876,041	2,075,961
開支	(771,464)	(2,002,471)
除稅前盈利	104,577	73,490
稅項	(22,862)	(18,429)
年內盈利	81,715	55,061

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。

於二〇一七年十二月三十一日，本集團的合營企業並無任何重大資本承擔(二〇一六年：無)。

並無任何與本集團於合營企業的權益有關的重大或然負債。

財務報表附註

22 於聯營實體的權益

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
應佔資產淨值	9,279,349	7,687,215
遞延基金單位(附註)	1,749,484	1,941,160
應收聯營實體款項(附註45(c))	3,173,819	1,610,226
於聯營實體的權益	14,202,652	11,238,601

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一部分。將發行予本集團的基金單位數目於出售日釐定，日後不得更改。這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。

本集團於其聯營實體的權益的總財務資料概要如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
營業收入	1,749,610	1,001,648
稅後盈利	663,240	385,553
資產	27,347,431	21,270,485
負債	(18,068,082)	(13,583,270)
淨資產	9,279,349	7,687,215

於二〇一七年十二月三十一日本集團主要聯營實體的詳情載於第188頁。

財務報表附註

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41.43億元(二〇一六年：人民幣40.20億元)。於該聯營實體權益的公平值約為人民幣43.90億元(二〇一六年：人民幣42.07億元)。

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。

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
投資物業	28,706,000	24,197,500
其他非流動資產(不包括投資物業)	4,505,208	5,011,236
現金及現金等價物	1,303,904	1,180,828
其他流動資產(不包括現金及現金等價物)	375,817	231,711
總資產	34,890,929	30,621,275
非流動負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(13,091,440)	(14,538,335)
流動負債	(6,835,480)	(2,448,556)
總負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(19,926,920)	(16,986,891)
基金單位持有人應佔資產淨值	(13,876,589)	(13,534,400)
總負債	(33,803,509)	(30,521,291)
淨資產	1,087,420	99,984
營業收入	1,853,899	1,837,579
投資物業的公平值增值	885,792	952,422
折舊及攤銷	(136,143)	(156,878)
財務收入	573,527	26,243
財務開支	(366,987)	(938,229)
經營開支	(973,584)	(955,244)
其他	(112,231)	231,434
除所得稅前盈利	1,724,273	997,327
所得稅開支	(277,544)	(285,183)
與基金單位持有人交易前的稅後盈利	1,446,729	712,144
與基金單位持有人交易	(1,066,582)	(775,488)
與基金單位持有人交易後的除所得稅後收益/(虧損)	380,147	(63,344)
其他全面收入	82,238	70,684
全面收入總額	462,385	7,340
已收股息	(290,550)	(303,767)

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聯營實體的權益的賬面值的對賬如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於一月一日的基金單位持有人應佔資產淨值	13,534,400	13,400,472
發行基金單位	111,106	105,661
與基金單位持有人交易	1,066,582	775,488
向基金單位持有人支付的分派	(835,499)	(747,221)
於十二月三十一日的資產淨值	13,876,589	13,534,400
遞延基金單位持有人應佔資產淨值	(1,749,484)	(1,941,160)
基金單位持有人應佔資產淨值	12,127,105	11,593,240
於聯營實體的權益	34.16%	35.21%
賬面值	4,142,619	4,020,136

約為人民幣 10.87 億元(二〇一六年：人民幣 10.00 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資本作出限制。

於二〇一七年十二月三十一日，聯營實體的資本承擔為人民幣 6,500 萬元(二〇一六年：人民幣 3,100 萬元)。

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

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
年初	1,186,208	988,875
添置	55	—
出售	(575)	—
於其他全面收入確認的公平值增加	20,957	197,333
年末	1,206,645	1,186,208

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。

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。

財務報表附註

23 可供出售的財務資產(續)

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，計算出市盈率及市賬率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資金不足的貼現(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)。流動資金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主要不可觀察的輸入數據。本集團釐定40%的流動資金不足貼現為主要的不可觀察的輸入數據。

倘流動資金不足貼現將變至+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1,000萬元(二〇一六年：人民幣1,000萬元)。管理層認為，其他不可觀察輸入數據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

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
認購期權	—	79

本集團對一間聯營實體作出投資。該聯營實體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。認購期權將於二零一八年行使。

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假設各項目公司總發展價值的現值(按本集團管理層提供的時間表計算)遵循幾何布朗運動，且本集團及其他方均有權利(但並無義務)發展相應的地塊，使用柏力克-舒爾斯估值模型結合二叉樹法計算。

該模型使用以下輸入數據：總發展價值、到期時間、利率及預期波幅。

於二〇一七年十二月三十一日計量認購期權所用的主要不可觀察的輸入數據如下：

	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	—	—

財務報表附註

24. 衍生金融工具(續)

認購期權的預期波幅為3.15%至4.15%。波幅愈高，認購期權的價值愈高。

所面臨的最大信貸風險為衍生財務資產的賬面值。本年度的收益總額歸入綜合損益表中「其他收益淨額」項下。

25 發展中物業

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
發展中物業	45,789,461	44,138,207

發展中物業主要位於中國。

有關本集團抵押擔保的資產的資料，請參閱附註43。

26 持作出售物業

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
持作出售物業	9,322,176	12,683,569

持作出售物業主要位於中國。

有關本集團抵押擔保的資產的資料，請參閱附註43。

減值撥備人民幣3.19億元(二〇一六年：人民幣2.40億元)獲確認為開支並計入「銷售成本」(附註6)。

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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
一年內	47,574	49,493
一年至五年內	46,487	43,408
五年以上	—	14,430
	94,061	107,331

財務報表附註

28 存貨

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
在製品	—	44,800
製成品	3,698	2,508
	3,698	47,308

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本約為人民幣4.32億元(二〇一六年：人民幣1.39億元)(附註6)。

29 應收賬款

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
應收賬款	54,120	45,645
減：應收賬款減值撥備	(8,805)	(9,286)
	45,315	36,359

應收賬款的公平值與其賬面值相若。

已知為無法收回的個別應收款項會直接撇減至其賬面值。其他應收款項會整體評估有無客觀證據顯示已發生減值但尚未識別。對該等應收款項而言，於單獨減值撥備中確認估計減值虧損。本集團認為倘出現下列跡象即為減值證據：

- 債務人出現嚴重財政困難；
- 債務人可能破產或財務重組；

如預期不能收回額外現金，則已確認減值撥備的應收款項會與撥備撇銷。

應收款項減值撥備的計提及撥回已計入綜合損益表中的行政開支。有關如何計算減值虧損的資料，請參閱附註2.12。

於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日，自發票日期起應收賬款的賬齡分析如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
0 - 30日	13,387	19,758
31 - 180日	25,974	3,929
181 - 365日	1,461	1,207
1年以上	13,298	20,751
	54,120	45,645

財務報表附註

29 應收賬款(續)

於二〇一七年十二月三十一日，約人民幣 3,900 萬元(二〇一六年：人民幣 2,300 萬元)的應收賬款已全數收回。

於二〇一七年十二月三十一日，約人民幣 600 萬元(二〇一六年：人民幣 1,300 萬元)的應收賬款已逾期但並無減值。該等賬款涉及若干近期並無拖欠記錄的獨立客戶。該等應收賬款按到期日的賬齡分析如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
超過六個月	5,954	12,672

於二〇一七年十二月三十一日，約人民幣 900 萬元(二〇一六年：人民幣 900 萬元)的應收賬款已發生減值。於二〇一七年十二月三十一日，撥備金額約為人民幣 900 萬元(二〇一六年：人民幣 900 萬元)。個別已減值應收款項主要涉及處於意外經濟困境的客戶。該等應收款項按到期日的賬齡分析如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
1 年以上	8,805	9,286

應收賬款減值撥備的變動如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
年初	9,286	9,286
年內因不能收回而撇銷	(481)	—
年末	8,805	9,286

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

於二〇一七年十二月三十一日，本集團與配售代理訂立配售協議，據此，本集團同意出售而配售代理同意根據若干條件促使承配人購買(否則將由配售代理購買)77,000,000 個基金單位(相當於越秀房產基金 2.55% 的股權)，購買價為每個基金單位 4.89 港元。該交易預期於二〇一八年完成。有關資產已在附註 5 房地產投資分部的總資產中呈列。

財務報表附註

31 監控戶存款

根據地方國土資源局頒佈的相關文件，本集團的若干物業開發公司須向指定銀行賬戶存入物業的若干預售所得款項，作為興建相關物業的保證金。保證金僅可用於購置建材及支付相關物業項目的建築費。該保證金於相關預售物業竣工或房地產所有權證獲簽發後(以較早者為準)方可解除。

32 現金及現金等價物

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
銀行存款	16,416,972	17,385,793
短期銀行存款	238,327	305,635
	16,655,299	17,691,428

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
港元	1,142,812	799,425
人民幣	15,310,725	16,664,452
美元	194,443	220,274
其他	7,319	7,277
	16,655,299	17,691,428

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1厘(二〇一六年：1厘)。

本集團的大部分銀行存款乃存於大型國有金融機構。

財務報表附註

33 應付賬款及票據

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
應付賬款	110,326	56,370
應付票據	47,549	7,129
	157,875	63,499

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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
0 - 30 日	86,433	44,425
31 - 90 日	40,562	1,899
91 - 180 日	14,288	11,265
181 - 365 日	8,556	1,999
1 - 2 年	4,340	3,731
2 年以上	3,696	180
	157,875	63,499

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

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
建築相關成本的應計費用	8,997,724	9,785,261
應計僱員福利成本	573,097	311,623
應付關聯方款項(附註 45(c))	4,689,187	10,584,904
補貼款項負債(附註)	—	17,384
其他應付款項	7,862,171	6,093,971
	22,122,179	26,793,143

本集團的大部分其他應付款項及應計費用以人民幣計值。

財務報表附註

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。補貼款項負債其後運用實際利率法按攤銷後成本入賬。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

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	11,282,160	3,341,299
— 無抵押	14,838,102	16,724,944
其他借貸—無抵押	13,127,034	13,448,514
融資租賃承擔	166	178
	39,247,462	33,514,935
即期		
銀行透支	51	53
短期銀行借貸		
— 無抵押	550,773	1,885,021
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	1,014,750	404,061
— 無抵押	2,812,285	3,587,760
其他借貸—無抵押(附註45(c))	4,083,760	901,359
融資租賃承擔	7	86
	8,461,626	6,778,340
借貸總額	47,709,088	40,293,275

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
一年以內	4,377,859	5,876,895	4,083,767	901,445
第二年	10,719,368	3,964,692	997,914	66
第三年至第五年	12,504,894	12,293,151	6,480,284	4,981,709
五年以上	2,896,000	3,808,400	5,649,002	8,466,917
	30,498,121	25,943,138	17,210,967	14,350,137

於結算日的實際利率如下：

	二〇一七年			二〇一六年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	2.70%	4.16%	—	3.28%	5.12%	3.29%
其他借貸	7.07%	3.42%	4.33%	6.17%	3.80%	5.44%
銀行透支	3.48%	—	—	5.44%	—	—

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
港元	7,801,021	2,413,480
人民幣	36,659,925	34,435,573
美元	3,248,142	3,444,222
	47,709,088	40,293,275

借貸的公平值與其賬面值相若。

財務報表附註

36 股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一六年十二月三十一日	12,401,307	12,759,402	12,759,402

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一七年十二月三十一日	12,401,307	12,759,402	12,759,402

37 股份獎勵計劃下的股份

採納股份獎勵計劃

本集團員工的股份獎勵計劃已於二〇一七年三月十七日(「採納日期」)獲本公司董事會採納。股份獎勵計劃於採納日期起生效及自該日起九年內有效(「計劃期限」)，惟董事會可決定提早予以終止。

計劃限額

根據股份獎勵計劃授出的股份總數不得超過於採納日期已發行股份數目的3%(「計劃限額」)，而董事會可不時「更新」計劃限額，前提為已授出及將予授出的獎勵股份總數不得超過於批准「經更新」限額決議案當日的已發行股份數目的5%。

運作

根據股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)，本集團可不時全權酌情揀選任何員工為選定參與者，並根據計劃規則釐定及分配待授予選定參與者的股份數目。本公司已就實施股份獎勵計劃與受託人(「受託人」)訂立受託契約。本集團將向受託人支付購買款項，用於購買就股份獎勵計劃而言的股份，而受託人將悉數動用自本集團收取的購買款項從市場購買最大數目股份，並於計劃期限內以信託方式持有該等股份。

財務報表附註

37 股份獎勵計劃下的股份(續)

	二〇一七年 股份(千股)	二〇一六年 股份(千股)	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
股份獎勵計劃下的股份	(17,192)	—	(21,301)	—

該等股份乃受託人根據股份獎勵計劃從市場購得。

	股份數目 (千股)	人民幣千元
於二〇一七年一月一日的期初結餘	—	—
信託收購股份	(17,192)	(21,301)
於二〇一七年十二月三十一日的結餘	(17,192)	(21,301)

截至二〇一七年十二月三十一日止年度所持有獎勵股份的加權平均價格約為每股人民幣1.24元。

於二〇一七年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數包括股份獎勵計劃下的17,192,473股股份，而概無授予有關選定參與者股份。

38 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
於二〇一七年一月一日	212,556	(363,867)	717,866	17,298,029	17,864,584
貨幣換算差額	—	275,753	—	—	275,753
可供出售財務資產的公平值變動					
— 總額	—	—	19,909	—	19,909
— 稅項	—	—	(4,977)	—	(4,977)
— 代扣稅項影響	—	—	(1,269)	—	(1,269)
股東應佔盈利	—	—	—	2,260,242	2,260,242
已付股息	—	—	—	(766,705)	(766,705)
轉撥至法定儲備	1,408	—	—	(1,408)	—
於二〇一七年十二月三十一日	213,964	(88,114)	731,529	18,790,158	19,647,537
相當於：					
二〇一七年擬派末期股息				520,855	
其他				18,269,303	
				18,790,158	

財務報表附註

38 儲備(續)

	法定儲備	匯兌波動	可供出售		
	(附註(a))	儲備	財務資產	公平值儲備	保留盈利
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一六年一月一日	212,556	(259,218)	589,217	16,316,219	16,858,774
貨幣換算差額	—	(104,649)	—	—	(104,649)
可供出售財務資產的公平值變動					
— 總額	—	—	187,467	—	187,467
— 稅項	—	—	(46,867)	—	(46,867)
— 代扣稅項影響	—	—	(11,951)	—	(11,951)
股東應佔盈利	—	—	—	1,540,154	1,540,154
已付股息	—	—	—	(558,344)	(558,344)
於二〇一六年十二月三十一日	212,556	(363,867)	717,866	17,298,029	17,864,584
相當於：					
二〇一六年擬派末期股息				347,237	
其他				16,950,792	
				17,298,029	

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。據中國法規的規定，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，向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彌補虧損及增加資本，而企業擴充基金僅可用作增加資本。

財務報表附註

39 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就暫時差額按適用所得稅率作全數撥備。大部分遞延稅項資產及負債預期將於超過12個月以後收回。

遞延稅項賬目的變動總額如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
年初	4,256,745	5,067,220
本年度在損益扣除／(計入)(附註10)	134,715	(705,841)
出售附屬公司	(38,055)	(149,642)
於權益中扣除的遞延稅項(附註10)	6,508	61,284
匯兌差額	(2,904)	(16,276)
年末	4,357,009	4,256,745

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				總額 人民幣千元
	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	
於二〇一七年一月一日	45,687	18,608	169,703	1,021	235,019
匯兌差額	—	—	—	—	—
本年度於損益中扣除	—	23,769	76,971	—	100,740
於二〇一七年十二月三十一日	45,687	42,377	246,674	1,021	335,759
於二〇一六年一月一日	22,193	18,608	166,564	1,021	208,386
匯兌差額	—	—	—	—	—
本年度於損益中扣除	23,494	—	3,139	—	26,633
於二〇一六年十二月三十一日	45,687	18,608	169,703	1,021	235,019

財務報表附註

39 遞延稅項(續)

年內，遞延稅項負債(對銷同一司法權區內的結餘前)變動如下：

	向稅務機構 呈報收入的					附屬公司、 合營企業及 聯營實體的		總額 人民幣千元
	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	不同基準 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分派盈利 人民幣千元	人民幣千元	
於二〇一七年一月一日	2,857,074	67,490	277,171	4,241	9,459	1,276,329	4,491,764	
匯兌差額	(2,904)	—	—	—	—	—	(2,904)	
本年度於損益中扣除/(計入)	16,936	(13,571)	—	—	(20)	232,110	235,455	
計入儲備	—	—	4,977	—	—	1,531	6,508	
出售附屬公司	(20,740)	—	—	—	—	(17,315)	(38,055)	
於二〇一七年十二月三十一日	2,850,366	53,919	282,148	4,241	9,439	1,492,655	4,692,768	
於二〇一六年一月一日	3,523,609	77,345	227,839	406,462	9,446	1,030,905	5,275,606	
匯兌差額	(16,276)	—	—	—	—	—	(16,276)	
本年度於損益中扣除/(計入)	(500,617)	(9,855)	—	(402,221)	13	233,472	(679,208)	
計入儲備	—	—	49,332	—	—	11,952	61,284	
出售附屬公司	(149,642)	—	—	—	—	—	(149,642)	
於二〇一六年十二月三十一日	2,857,074	67,490	277,171	4,241	9,459	1,276,329	4,491,764	

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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 中國企業所得稅	294,853	221,491
	294,853	221,491
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	23,543	28,678
— 中國企業所得稅	3,504,483	3,287,735
— 中國土地增值稅	1,123,836	1,161,823
	4,651,862	4,478,236

財務報表附註

39 遞延稅項(續)

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。於二〇一七年十二月三十一日，本集團就有關稅項虧損約人民幣22.43億元(二〇一六年：人民幣19.12億元)的未確認遞延稅項利益約為人民幣4.49億元(二〇一六年：人民幣3.66億元)。稅項虧損人民幣9.30億元(二〇一六年：人民幣6.00億元)將於截至及包括二〇二二年(二〇一六年：二〇二一年)的不同日期屆滿。其餘稅項虧損並無屆滿日期。

40 應收未來最低租金

於二〇一七年十二月三十一日，本集團根據若干不可撤銷租約應收未來最低租金如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
一年內	394,018	636,258
一年至五年內	934,369	1,540,236
五年後	165,224	179,209
	1,493,611	2,355,703

41 資本承擔

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備的資本承擔：		
已簽約但未撥備	719,610	1,063,676
已批准但未簽約	553,797	789,475
	1,273,407	1,853,151

42 擔保

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 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))	8,426,996	11,303,638
授予一間聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	—	2,360,000
授予合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	450,000	249,049
	8,876,996	13,912,687

財務報表附註

42 擔保(續)

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，連同所產生的利息及罰款，而本集團有權獲得該抵押物業的法定業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 截至二〇一七年十二月三十一日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣4.50億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣26.09億元)的擔保，其中約人民幣0.49億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣4.01億元。

43 銀行融資的擔保

於二〇一七年十二月三十一日，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235.04億元(二〇一六年：人民幣68.17億元)、人民幣12.37億元(二〇一六年：人民幣43.97億元)、人民幣62.48億元(二〇一六年：無)及人民幣5.95億元(二〇一六年：人民幣5.72億元)；及
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣700萬元(二〇一六年：人民幣700萬元)的若干土地使用權。

44 理財活動產生的負債

	一年內 到期的借貸 (不包括透支) 人民幣千元	一年後到期 的借貸 人民幣千元	其他應付 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇一六年十二月三十一日				
理財活動產生的負債	(6,778,287)	(33,514,935)	(14,348,841)	(54,642,063)
現金流量	(356,597)	(7,460,725)	5,109,237	(2,708,085)
匯兌調整	44,118	359,599	—	403,717
一年內到期與一年後到期 的借貸之間轉撥	(1,370,809)	1,370,809	—	—
其他非現金變動	—	(2,210)	(349,463)	(351,673)
截至二〇一七年十二月三十一日				
理財活動產生的負債	(8,461,575)	(39,247,462)	(9,589,067)	(57,298,104)

財務報表附註

45 重大關聯人士交易

(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。下表為於二〇一七年十二月三十一日，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(「越秀集團」)	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
越秀房產基金	聯營實體
廣州宏勝房地產開發有限公司(「廣州宏勝」)	聯營實體
廣州越禾房地產開發有限公司(「越禾」)	合營企業
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(「廣越融資」)	同系附屬公司
廣州證券股份有限公司(「廣證」)	同系附屬公司
廣州越秀發展集團有限公司(「廣越發展」)	同系附屬公司
廣州雅城房地產開發有限公司(「雅城」)	同系附屬公司
廣州越秀小額貸款有限公司(「越秀小貸」)	同系附屬公司的聯營實體
廣州資產管理有限公司(「資產管理」)	同系附屬公司的聯營實體
金鷹基金管理有限公司(「金鷹」)	同系附屬公司的聯營實體

財務報表附註

45 重大關聯人士交易(續)

(b) 與關聯人士的交易

除此財務報表附註19(a)所披露外，本集團在年內與關聯人士的交易如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 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	(3,215)	(3,193)
利息支出(附註9)	(108,997)	(80,699)
(II) 與越秀房產基金的交易		
出售一間附屬公司的收益(附註19)	422,885	—
租賃服務費收入	19,025	22,490
租金支出	(57,791)	(68,503)
利息支出(附註9)	(20,742)	(15,798)
補充付款支出	—	(52,626)
(III) 與創興銀行的交易		
存款收入	10,445	—
租金收入	7,641	6,732
利息支出	—	(7,226)
匯兌交易(虧損)/收益	(4,655)	3,093
收取管理費款項	1,611	1,195
(IV) 與廣越融資的交易		
租金收入	3,642	6,129
(V) 與廣州宏勝的交易		
利息收入(附註8)	98,183	—
(VI) 與廣越發展的交易		
銷售物業的收入	426,674	—
(VII) 與雅城的交易		
出售物業、廠房及設備和土地使用權的收益	98,336	—
(VIII) 與越禾的交易		
佣金收入	—	20,034
(IX) 與資產管理的交易		
租金收入	1,470	—
(X) 與金鷹的交易		
租金收入	3,382	—
(XI) 與廣證的交易		
租金收入	279	—

財務報表附註

45 重大關聯人士交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
應付中間控股公司款項	(i), (ii)	(8)	(11)
應收聯營實體款項	(iv), (vii)	5,992,792	3,993,038
應付聯營實體款項	(ii), (vi), (viii)	(2,458,010)	(5,050,440)
應收合營企業款項	(iii), (v)	3,737,365	2,561,703
應付合營企業款項	(i), (ii)	(1,795,828)	(1,549,186)
應收關聯公司款項	(i), (ii)	38,282	38,285
應付關聯公司款項	(i), (ii)	(40,568)	(40,604)
應付同系附屬公司款項	(i), (ii)	(394,773)	(3,944,663)
來自同系附屬公司的銀行存款	(ix)	943,692	236,063
來自中間控股公司的其他借款	(x)	(4,083,760)	(901,359)

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、免息及應要求償還或收回。
- (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) 該等結餘計入於合營企業的權益內，惟人民幣11,422,000元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣20,642,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (iv) 該等結餘計入於聯營實體的權益內，惟約人民幣2,818,973,000元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣2,382,812,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (v) 該等結餘並無遭拖欠或減值，惟就應收合營企業的款項計提減值虧損撥備約人民幣999,000元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣999,000元)除外。
- (vi) 二〇一六年的結餘不包括已計入其他應付款項及應計費用的金額約人民幣17,384,000元的補充付款債務。
- (vii) 除為數約人民幣2,394,620,000元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣1,590,698,000元)為無抵押及計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求收回。
- (viii) 除為數約人民幣266,357,000元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣131,351,000元)為無抵押及按每年9厘(二〇一六年：每年9厘)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ix) 該等結餘為按正常商業條款存置於同系附屬公司的存款。
- (x) 該等結餘為無抵押，按年利率4.57%(二〇一六年十二月三十一日：4.35%)計息，須於十二個月內償還，並且以人民幣計值。

財務報表附註

45 重大關聯人士交易(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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
袍金	825	822
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	29,115	34,751
退休金	586	563
	30,526	36,136

(e) 擔保

- (i) 於二〇一七年十二月三十一日，越秀集團為本集團一間附屬公司廣州市城市建設開發有限公司的債券提供為數人民幣79.76億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣79.70億元)的擔保。
- (ii) 本集團已出售若干物業予獨立買方，獨立買方應付對價餘額為人民幣190,000,000元(「購買價餘額」)。越秀小貸向獨立買方提供總額相等於購買價餘額的貸款。本集團向越秀小貸就越秀小貸向獨立買方提供的各項貸款的付款及擔保責任提供擔保。

財務報表附註

46 公司資產負債表

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	5,887	6,277
投資物業	10,407	9,974
於附屬公司的權益	31,026,854	29,692,681
於聯營實體的權益	19,234	19,209
	31,062,382	29,728,141
流動資產		
其他應收款項、預付款項及按金	3,095	2,723
應收股息	2,687,599	1,003,599
現金及現金等價物	737,585	1,000,881
	3,428,279	2,007,203
負債		
流動負債		
應付附屬公司款項	2,667,339	3,963,119
其他應付款項及應計費用	197,787	1,170,266
借貸	4,434,540	1,600,367
	7,299,666	6,733,752
流動負債淨值	(3,871,387)	(4,726,549)
總資產減流動負債	27,190,995	25,001,592

財務報表附註

46 公司資產負債表(續)

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
非流動負債		
應付附屬公司款項	9,085,057	7,824,891
借貸	4,324,386	3,494,543
	13,409,443	11,319,434
淨資產	13,781,552	13,682,158
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
股份獎勵計劃下的股份	(21,301)	—
儲備(附註)	1,043,451	922,756
總權益	13,781,552	13,682,158

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
於二〇一七年一月一日	922,756	922,756
年內盈利	887,400	887,400
已付股息	(766,705)	(766,705)
於二〇一七年十二月三十一日	1,043,451	1,043,451

	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一六年一月一日	1,643,463	1,643,463
年內虧損	(162,363)	(162,363)
已付股息	(558,344)	(558,344)
於二〇一六年十二月三十一日	922,756	922,756

集團結構

主要附屬公司

於二〇一七年十二月三十一日，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
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
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，有限責任公司	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
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

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
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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
廣州白馬商業經營管理 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 5,000,000 元	—	99.84	—	99.84	物業管理
廣州市高展城市房產有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣 1,908,610,000 元	—	95	—	95	物業發展

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州城建開發投資顧問有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣380,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
廣州城建開發景城房地產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣13,712,500元	—	99.75	—	99.75	物業發展
廣州越秀物業發展有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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
廣州市廣連城市房產有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣12,734,400元	—	95	—	95	物業發展

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市忠勝城市房產有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣2,730,600元	—	99.06	—	99.06	停車場管理
廣州宏城發展有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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	—	融資
廣州市祺東城市房產有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市廣基城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣11,952,000元	—	95	—	95	物業發展

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市東威城市房產有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣118,873,900元	—	100	—	100	物業投資
廣州市勝基城市房產有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,612,244,900元	—	98.89	—	99.07	物業發展
杭州越秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 499,070,000美元	—	100	—	100	物業發展
Honstar Investments Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	—	100	—	100	投資控股
豪華(中國)有限公司	香港	1股普通股(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

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
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
江門越秀城建房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	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
健億投資有限公司	香港	1 股普通股(1 港元)	100	—	100	—	融資
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	—	100	—	融資
祥啟有限公司	香港	3 股普通股(3 港元)	—	100	—	100	物業投資
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

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
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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

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
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
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, 有限責任公司	註冊股本 人民幣20,000,000元	—	100	—	100	投資控股
佛山市南海區越秀地產開發有限公司	中國, 有限責任公司	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, 有限責任公司	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, 有限責任公司	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, 有限責任公司	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, 有限責任公司	註冊股本 人民幣1,165,940,000元	—	100	—	100	物業發展
中山越星房地產開發有限公司	中國, 有限責任公司	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, 有限責任公司	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, 有限責任公司	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, 有限責任公司	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, 有限責任公司	註冊股本 624,000,000港元	—	100	—	100	物業發展
杭州越雋房地產開發有限公司	中國, 有限責任公司	註冊股本 290,000,000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
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州東秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣20,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
瀋陽嶺海房地產有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	—	99.75	—	100	物業管理
瀋陽越秀地產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 2,910,000,000港元	—	100	—	100	物業發展
中山市越秀地產物業管理 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	—	99.75	—	95	物業管理
廣州悅秀會信息科技有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣500,000元	—	99.75	—	99.75	物業管理
廣州市薈景綠化有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣2,000,000元	—	99.70	—	99.70	綠化服務
廣州市悅冠物業設備工程 有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣500,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
廣州市城秀房地產開發 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95	—	95	物業發展

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州東輝房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	100	—	100	物業發展
廣州市宏錦房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣 3,000,000 元	—	99.75	—	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣 300,000,000 元	—	100	—	100	物業發展
廣州盈勝投資有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣 600,000,000 元	—	95	—	95	物業發展
杭州越輝房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 200,000,000 元	—	100	—	100	物業發展
杭州越港實業投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 360,000,000 元	—	95.48	—	95.48	物業發展
江門越港房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 100,000,000 元	—	46.41	—	46.41	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
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
武漢市錦熹實業投資合夥企業 (有限合夥)	中國, 合夥	註冊股本 人民幣1,000,000元	—	99	—	99	投資顧問
杭州樾榮投資管理合夥企業 (有限合夥)	中國, 合夥	註冊股本 人民幣1,000,000元	—	99	—	99	投資顧問
青島合勝投資合夥企業 (有限合夥)	中國, 合夥	註冊股本 人民幣1,000,000元	—	99	—	99	物業投資
江門市群輝實業投資中心 (有限合夥)	中國, 合夥	註冊股本 人民幣10,000元	—	99	—	99	投資控股
廣州速榮實業發展有限公司	中國, 有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95	—	95	金屬生產
廣州耀維實業發展有限公司	中國, 有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95	—	95	金屬生產
廣州中環慧富房地產開發 有限公司	中國, 有限責任公司	註冊股本 人民幣4,160,000元	—	95	—	95	物業發展
杭州燄樂實業投資有限公司	中國, 有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95	—	95	物業投資
廣州城迅實業發展有限公司	中國, 有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95	—	95	物業發展
青島越星房地產開發有限公司	中國, 有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州堅秀實業發展有限公司	中國, 有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95	—	95	物業發展

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州安翠實業發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95	—	95	物業發展
杭州誠鑒實業投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95	—	95	物業投資
杭州松炎實業投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 5,000,000 元	—	95	—	95	物業投資
杭州松炬實業投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95	—	95	物業投資
杭州炎盛實業投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95	—	95	物業投資
杭州燦熠實業投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95	—	95	物業投資
武漢炎勝置業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95	—	95	物業發展
武漢東焱置業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95	—	95	物業發展
武漢東偉置業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95	—	95	物業發展
廣州越登實業發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95	—	95	物業發展
江門越佳房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.40	—	95.40	物業發展
青島宏秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.12	—	95.12	物業發展
杭州東桂房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 100,000,000 元	—	95.04	—	95.04	物業發展
舟山宏智經濟信息諮詢 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95	—	95	信息諮詢

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
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
舟山欣德商貿發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣60,000,000元	—	47.50	—	47.50	貿易
杭州慧盛企業管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	47.50	—	47.50	管理諮詢
太倉和融商貿有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	47.50	—	47.50	貿易
蘇州向東島房地產開發 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣380,000,000元	—	47.50	—	47.50	物業發展
武漢越武房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣120,000,000元	—	51.42	—	51.42	物業發展
青島越成投資管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	100	—	100	投資控股
廣州展康投資管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	—	100	—	100	商業服務
廣州越秀商業地產投資管理 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	—	100	—	100	商業服務
杭州東日經濟信息諮詢 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	100	—	100	信息諮詢服務
杭州春焱實業投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	100	—	100	物業投資
廣州鉅熹經濟信息諮詢 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	100	—	100	商業服務
廣州顯昌投資管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	—	100	—	100	投資控股
廣州裕永投資管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	—	100	—	100	商業服務
杭州東智經濟信息諮詢 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	100	—	100	信息諮詢服務

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一七年		二〇一六年		
			直接	間接	直接	間接	
武漢東雄置業發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	100	—	100	物業發展
武漢嘉耀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 90,000,000元	—	95	—	—	物業發展
武漢嘉盛房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	95	—	—	物業發展
武漢悅盛房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	95.48	—	—	物業發展
武漢嘉萱房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	95.48	—	—	物業發展
武漢嘉祺房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	95.48	—	—	物業發展
杭州盛寅房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 300,000,000元	—	48.45	—	—	物業發展
杭州豐勝房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	95	—	—	物業發展
杭州越榮房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 1,350,000,000元	—	39.18	—	—	物業發展
廣州雋景一號房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	100	—	—	物業發展
青島越港房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	95	—	—	物業發展
鶴山市越恒房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	95	—	—	物業發展
廣州景耀置業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 1,000,000元	—	95	—	—	物業投資
廣州譽耀置業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 1,000,000元	—	95	—	—	物業投資
廣州佳耀置業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 1,000,000元	—	95	—	—	物業投資
廣州晉耀置業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 1,000,000元	—	95	—	—	物業投資

集團結構

董事認為，上表所包括的本公司的附屬公司對本集團當年度業績有重大影響或構成資產淨值的主要部分。倘提供其他附屬公司的詳情，董事認為會使資料過於冗長。

主要合營企業

於二〇一七年十二月三十一日，本集團持有股份或權益的主要合營企業如下：

合營企業名稱	成立及 經營地點	投票權 的百分比	實際擁有權益／盈利分成應佔的百分比				主要業務
			二〇一七年		二〇一六年		
			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	—	47.74	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	—	47.74	物業發展
深圳銀幸現代養老服務有限公司	中國	51	—	48.45	—	—	養老服務
武漢中建越秀港投開發有限公司	中國	35	—	35	—	—	物業發展

集團結構

主要聯營實體

於二〇一七年十二月三十一日，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／盈利分成應佔的百分比				主要業務
		二〇一七年		二〇一六年		
		直接	間接	直接	間接	
越秀房地產投資信託基金	香港	—	36.72	—	39.10	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	—	15.95	物業發展
廣州宏軒房地產開發有限公司	中國	—	15.95	—	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	—	44.59	物業發展
杭州龍禧房地產開發有限公司	中國	—	28.64	—	28.64	物業發展
廣州璟擘房地產開發有限公司	中國	—	15.95	—	15.95	物業發展
杭州星日房地產開發有限公司	中國	—	49.03	—	31.95	物業發展
廣州宏勝房地產開發有限公司	中國	—	49	—	49	物業發展
武漢越秀地產開發有限公司	中國	—	33	—	—	物業發展
廣州合錦嘉苑房地產開發有限公司	中國	—	14.25	—	—	物業發展
杭州添智投資有限公司	中國	—	15.91	—	—	投資控股
廣州市昊品房地產有限公司	中國	—	46.55	—	—	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