

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



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇一八年全年業績公告

業績摘要

- 全年錄得合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣577.8億元，同比上升41.4%，完成全年合同銷售目標人民幣550億元的105.1%；合同銷售均價約為每平方米人民幣20,900元，同比上升13.6%。
- 全年錄得營業收入約為人民幣264.3億元，同比上升11.1%。
- 毛利約為人民幣83.9億元，同比上升37.4%。
- 毛利率約為31.8%，同比上升6.1個百分點。
- 實現權益持有人應佔盈利約為人民幣27.3億元，同比上升20.7%；實現核心淨利潤*約為人民幣28.1億元，同比上19.6%。
- 於廣州、蘇州、武漢等城市新增16幅土地，總建築面積約505萬平方米。總土地儲備達到1,941萬平方米，同比增長19.3%。

- 截至12月31日，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣271.6億元，同比上升30.6%，淨借貸率由年初的72.8%下降至61.2%。
- 成功發行8億美元三年期(票息率：4.875%)和4億美元五年半年期(票息率：5.375%)境外公司債券；同時亦成功發行8億元人民幣三年期(票息率：4.24%)和7億元人民幣五年期(票息率：4.25%)境內公司債券。
- 董事會建議宣派二〇一八年末期股息每股0.051港元(相當於每股人民幣0.044元)，連同中期股息，全年派息每股0.093港元(相當於每股人民幣0.080元)，按港元計算全年每股派息同比增長1.1%。

• 營業收入	人民幣264.3億元(+11.1%)
• 毛利	人民幣83.9億元(+37.4%)
• 毛利率	31.8% (+6.1個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣27.3億元(+20.7%)
• 核心淨利潤	人民幣28.1億元(+19.6%)
• 合同銷售金額	人民幣577.8億元(+41.4%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣639.0億元(+60.9%)
• 總資產	人民幣1,688.2億元(+26.8%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣271.6億元(+30.6%)
• 淨借貸比率**	61.2% (-11.6個百分點)

* 核心淨利潤為權益持有人應佔盈利不計投資物業評估淨增／(跌)值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損。

** 淨借貸比率為借貸扣除現金及現金等價物及監控戶存款除以權益。

業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇一八年十二月三十一日止年度的綜合業績，根據香港財務報告準則編製如下：

綜合損益表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
營業收入	4	26,433,444	23,793,908
銷售成本	5	<u>(18,040,522)</u>	<u>(17,685,801)</u>
毛利		8,392,922	6,108,107
出售投資物業所得款項		96,428	350,774
已售投資物業直接成本		<u>(93,753)</u>	<u>(350,266)</u>
出售投資物業收益		2,675	508
投資物業重估公平值淨增／(跌)值		370,875	(119,326)
其他收益淨額	6	1,039,814	670,617
銷售及營銷成本	5	(650,513)	(618,959)
行政開支	5	<u>(1,045,130)</u>	<u>(967,350)</u>
經營盈利		8,110,643	5,073,597
財務收入		169,665	276,557
財務費用	7	(2,002,121)	(1,309,699)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業		58,466	81,715
— 聯營實體		<u>446,749</u>	<u>663,240</u>
除稅前盈利		6,783,402	4,785,410
稅項	8	<u>(3,743,909)</u>	<u>(2,453,764)</u>
年內盈利		<u><u>3,039,493</u></u>	<u><u>2,331,646</u></u>

		二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
應佔			
— 本公司權益持有人		2,727,885	2,260,242
— 非控股權益		<u>311,608</u>	<u>71,404</u>
		<u>3,039,493</u>	<u>2,331,646</u>
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	9	<u>0.2200</u>	<u>0.1823</u>

綜合全面收入報表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
年內盈利	3,039,493	2,331,646
其他全面(虧損)／收入：		
<u>其後或會重分類至損益的項目</u>		
換算境外業務的匯兌差額	(415,210)	275,753
套期儲備	(834)	—
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	14,449
<u>其後不會重分類至損益的項目</u>		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 權益投資的公允值變動(除稅後)	15,161	—
年內其他全面(虧損)／收入(除稅後)	(400,883)	290,202
年內全面收入總額	2,638,610	2,621,848
應佔：		
— 本公司權益持有人	2,326,177	2,549,658
— 非控股權益	312,433	72,190
	2,638,610	2,621,848

綜合資產負債表

於二〇一八年十二月三十一日

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,994,812	1,961,077
投資物業		10,865,470	13,743,710
土地使用權		207,569	217,817
於合營企業的權益		6,473,872	5,570,130
於聯營實體的權益		13,912,313	14,202,652
可供出售的財務資產		—	1,206,645
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產		1,228,635	—
衍生財務工具		9,069	—
遞延稅項資產		492,137	294,853
		35,183,877	37,196,884
流動資產			
發展中物業		73,069,099	45,789,461
持作出售物業		10,164,536	9,322,176
合同成本		334,697	—
土地使用權的預付款		4,862,699	9,192,236
存貨		—	3,698
應收賬款	11	50,916	45,315
其他應收款項、預付款項及按金		16,223,088	9,196,475
預繳稅項		1,772,324	1,289,824
監控戶存款		5,168,750	4,139,112
現金及現金等價物		21,990,512	16,655,299
		133,636,621	95,633,596
持作出售的非流動資產		—	312,031

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	12	1,407,577	157,875
預收賬款		—	17,633,142
合同負債		31,637,956	—
其他應付款項及應計費用		29,371,429	22,122,179
借貸		5,786,145	8,461,626
應付稅項		4,425,962	3,822,029
		<u>72,629,069</u>	<u>52,196,851</u>
流動資產淨值		<u>61,007,552</u>	<u>43,748,776</u>
總資產減流動負債		<u>96,191,429</u>	<u>80,945,660</u>
非流動負債			
借貸		47,619,960	39,247,462
遞延稅項負債		5,604,127	4,651,862
遞延收入		55,624	57,418
		<u>53,279,711</u>	<u>43,956,742</u>
淨資產		<u>42,911,718</u>	<u>36,988,918</u>
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		(55,220)	(21,301)
其他儲備		455,671	857,379
保留盈利		20,666,714	18,790,158
		<u>33,826,567</u>	<u>32,385,638</u>
非控股權益		9,085,151	4,603,280
總權益		<u>42,911,718</u>	<u>36,988,918</u>

1. 編製基準

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，但卻按照會計政策相應入賬。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟以下除外：

- 部分財務資產、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。

截至二〇一八年十二月三十一日止年度業績公告所載截至二〇一八年十二月三十一日止年度的財務資料草案及截至二〇一七年十二月三十一日止年度的相關財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但就截至二〇一七年十二月三十一日止年度而言，有關資料取自該等財務報表。按照香港公司條例(第622章)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司核數師尚未報告截至二〇一八年十二月三十一日止年度的財務報表，並會適時將其交付予公司註冊處處長。

本公司已按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及其附表6第3部的規定，向公司註冊處處長交付截至二〇一七年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就截至二〇一七年十二月三十一日止年度的財務報表作出報告。該核數師報告沒有保留意見；並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜；亦無載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

2. 會計政策

除以下所述者外，所應用的會計政策與截至二〇一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表應用的會計政策(如該等年度財務報表所述)一致。

(i) 本集團於二〇一八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28號(修訂)	於聯營實體或合營企業的長期權益
香港會計準則第40號(修訂)	轉讓投資物業
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎的付款交易之分類及計量
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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
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

本集團已評估採納此等於本年度首次生效的新準則及經修訂準則的影響。本集團因採納以下準則須變更其會計政策及作出修正追溯調整：

- 香港財務報告準則第9號金融工具，及
- 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

採納該等準則及新會計政策的影響於附註3披露。其他準則、修訂及詮釋並無對集團的會計政策產生任何影響，且並無要求追溯調整。

(ii) 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1號及 香港會計準則第8號(修訂)	對「重大」的定義	二〇二〇年 一月一日
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利	二〇一九年 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3號(修訂)	對「業務」的定義	二〇二〇年 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，並未應用上述於二〇一九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16號租賃

變動的性質

香港財務報告準則第16號已於二〇一六年一月頒佈。其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。在新準則下，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。唯一例外情況為短期及低價值租賃。

影響

於二〇一八年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣72,516,000元。根據香港財務報告準則第16號的新租賃會計規則，本集團已於去年審閱本集團所有租賃安排。該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

本集團預計已確認金融負債金額及就重大長期租賃合約的使用權資產將增加。經營現金流量將增加，而融資現金流量減少，乃由於租賃負債的主要部分還款將被分類為融資活動產生的現金流量。

本集團預期該準則不會對本集團作為出租人的活動的財務報表產生任何重大影響。然而，本集團將須於下一個年度作出部分額外披露。

本集團採納日期

本集團將於強制採用日期二〇一九年一月一日應用該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，而不會重列首次採用前之年度的比較數字。物業租賃使用權資產將於過渡時計量，猶如已一直應用新規則。所有其他使用權資產將於採用時按租賃負債的金額計量(經任何預付或應付租賃開支調整)。

3 會計政策的變動

本附註解釋了採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自合約客戶的收益對本集團財務報表的影響。

(a) 對財務報表的影響

本集團按經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，無須重述比較信息。因此，因新會計政策所產生之重分類及調整結果並未反映在二〇一七年十二月三十一日的資產負債表中，但於二〇一八年一月一日的期初資產負債表中確認。

下表呈列了每個報表項目的調整，不受影響的報表項目不包括在內。因此，不能從已提供的數字重新計算所披露的小計及總計。相關調整在下文中按準則進行了更詳盡的說明。

	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	香港財務報告 準則第9號 人民幣千元	香港財務報告 準則第15號 人民幣千元	二〇一八年 一月一日經重列 人民幣千元
綜合資產負債表(摘要)				
非流動資產				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收入的金融資產	—	1,206,645	—	1,206,645
可供出售金融資產	1,206,645	(1,206,645)	—	—
流動資產				
合同成本	—	—	259,530	259,530
總資產	<u>133,142,511</u>	<u>—</u>	<u>259,530</u>	<u>133,402,041</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	4,651,862	—	64,882	4,716,744
流動負債				
合同負債	—	—	17,633,142	17,633,142
預收客戶款項	17,633,142	—	(17,633,142)	—
負債總額	<u>96,153,593</u>	<u>—</u>	<u>64,882</u>	<u>96,218,475</u>
資產淨值	<u>36,988,918</u>	<u>—</u>	<u>194,648</u>	<u>37,183,566</u>
保留盈利	18,790,158	—	154,727	18,944,885
非控股權益	4,603,280	—	39,921	4,643,201
權益總額	<u>36,988,918</u>	<u>—</u>	<u>194,648</u>	<u>37,183,566</u>

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具

(i) 分類及計量

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值。

自二〇一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策的變動及對財務報表中確認的金額調整。

於二〇一八年一月一日(香港財務報告準則第9號首次採納日)，本集團管理層將其金融工具歸類為適合香港財務報告準則第9號的類別。

該等變動對本集團權益的影響如下：

	對以 公允價值計量 且變動計入其他 對可供出售財務 資產儲備的影響 人民幣千元	全面收入的金融 資產儲備的影響 人民幣千元
期初結餘－香港會計準則第39號	731,529	—
將非交易性權益投資由可供出售財務資產重分類至以公允價值計量且變動計入其他全面收入的金融資產(附註)	(731,529)	731,529
影響總額	<u>(731,529)</u>	<u>731,529</u>
期初結餘－香港財務報告準則第9號	<u>—</u>	<u>731,529</u>

附註：

本集團選擇將所有過往分類為可供出售財務資產的權益投資的公允價值變動呈列於其他全面收入。因此，於二〇一八年一月一日，公允價值為人民幣1,206,645,000元的資產由可供出售財務資產重分類至以公允價值計量且變動計入其他全面收入的金融資產及公允價值收益人民幣731,529,000元由可供出售財務資產儲備重分類至以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的儲備。

(ii) 金融資產的減值

現金及現金等價物、監控戶存款、應收賬款、其他應收款項及按金遵遁香港財務報告準則第9號的減值要求，但可識別減值損失並不重大。

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具—自二〇一八年一月一日起應用的會計政策

(i) 投資及其他金融資產

分類

自二〇一八年一月一日起，本集團按下列計量類別對金融資產進行分類

- 其後以公允價值(計入其他全面收入或計入損益)計量；及
- 按攤餘成本計量。

分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量的特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他全面收入。對於非交易性的權益工具投資而言，其利得和損失的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。僅當該等資產的業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重分類。

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。

計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲取該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的費用計入損益。

在確定具有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

(ii) 權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公允價值收益及虧損，則當終止確認投資時，不會將累計的公允價值收益及虧損重分類至損益。當本集團有權收取股息時，該等投資之股息才作為其他收入而計入損益。

按公允價值計入損益之金融資產公允價值變動於損益表確認為其他收益／(虧損)(如適用)。對於以公允價值計量且其交動計入其他全面收入的權益投資，其減值損失(及減值損失撥回)不會因公允價值變動而分開列報。

減值

自二〇一八年一月一日起，本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的其他應收款項及按金相關的預計信用損失進行評估並採用三階段方法評估減值。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收帳款整個存續期的預期信用損失。但是，可識別減值損失並不重大。

(d) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

本集團已自二〇一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益，其導致會計政策的變更及於二〇一八年一月一日的財務報表中確認的金額調整。根據香港財務報告準則第15號中的過渡條文，本集團已採納修訂追溯方法應用新規則，因此並無就自二〇一七年的財務報表重列比較數字。對於二〇一八年一月一日的期初資產負債表中確認的金額滙總調整如下：

	香港會計準則 第18號賬面值 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	香港 財務報告準則 第15號賬面值 二〇一八年 一月一日 人民幣千元
合同成本	—	—	259,530	259,530
合同負債	—	17,633,142	—	17,633,142
預收客戶款項	17,633,142	(17,633,142)	—	—
遞延稅項負債	4,651,862	—	64,882	4,716,744

對本集團於二〇一八年一月一日的保留盈利及非控股權益(「非控股權益」)的影響如下：

	人民幣千元
於二〇一七年十二月三十一日的保留盈利及非控股權益	
保留盈利	18,790,158
非控股權益	4,603,280
就有關獲取合約所產生的成本確認資產	259,530
遞延稅項負債增加	<u>(64,882)</u>
調整自採納香港財務報告準則第15號以來的保留盈利	154,727
調整自採納香港財務報告準則第15號以來的非控股權益	<u>39,921</u>
於二〇一八年一月一日的保留盈利及非控股權益	
保留盈利	18,944,885
非控股權益	<u>4,643,201</u>

對比於在採用香港財務報告準則第15號之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團於二〇一八及截至二〇一八年十二月三十一日的各財務報表項目的金額由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	二〇一八年十二月三十一日		
	未採納香港 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	呈報金額 人民幣千元
綜合資產負債表(摘要)			
合同成本	—	334,697	334,697
遞延稅項負債	5,520,453	83,674	5,604,127
合同負債	—	31,637,956	31,637,956
預收客戶款項	31,637,956	(31,637,956)	—
保留盈利	20,450,642	216,072	20,666,714
非控股權益	9,050,200	34,951	9,085,151

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	未採納香港	採納香港	呈報金額
	財務報告準則	財務報告準則	
	第15號的金額	第15號的影響	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綜合損益表(摘要)			
銷售及營銷成本	(725,680)	75,167	(650,513)
稅項	(3,725,117)	(18,792)	(3,743,909)
期內溢利	2,983,118	56,375	3,039,493
應佔			
母公司股東	2,666,540	61,345	2,727,885
非控股權益	316,578	(4,970)	311,608

(i) 就有關獲取合約所產生的成本之會計處理

管理層預期主要由於取得物業銷售合約產生的銷售佣金等增加成本乃可收回。本集團已資本化該等金額並在相關收入確認時進行攤銷。於截至二〇一八年十二月三十一日止期間，本集團攤銷人民幣281,711,000元及資本化佣金費用人民幣356,878,000元，減少相同金額的銷售及營銷成本，增加稅項開支人民幣18,792,000元及增加稅後盈利人民幣56,375,000元。並無就資本化成本產生相關減值損失。

(ii) 呈列與客戶的合約相關的資產及負債

本集團亦更改在資產負債表中的以下列報方式以反映香港財務報告準則第15號的術語：

- 有關物業銷售的合同負債，過往計入預收客戶款項內(截至二〇一八年一月一日為人民幣17,633,142,000元)。

(e) 香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約的收益－會計政策

房地產開發活動的會計處理

在以往年度的報告期間，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第 15 號，收入在當資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 如客戶同時收到且消耗所有利益；或
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的該時點確認。

截至二〇一八年十二月三十一日止年度，本集團已評估對迄今已完成履約的客戶的付款概無可強制執行的權利。因此，本集團總結採納香港財務報告準則第 15 號不會對收入確認的時間產生影響。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務控制權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整，如重大。本集團已評估融資組成部分的影響並不重大。

就物業管理業務之會計處理

對於物業管理服務合約，在有權開具發票的金額與本集團當時至今對於客戶的價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權開具發票的金額。作為實際操作適當安排，本集團已選擇以不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

4 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。

	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
截至二〇一八年十二月三十一日					
止年度					
營業收入	24,290,331	1,014,908	718,753	1,492,218	27,516,210
分部間營業收入	—	(168,412)	(34,038)	(880,316)	(1,082,766)
來自外界客戶營業收入	<u>24,290,331</u>	<u>846,496</u>	<u>684,715</u>	<u>611,902</u>	<u>26,433,444</u>
來自客戶合約的收益					
於某個時間點確認	24,290,331	—	—	—	24,290,331
隨著時間確認	<u>—</u>	<u>846,496</u>	<u>—</u>	<u>611,902</u>	<u>1,458,398</u>
來自其他來源的收益：					
租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>684,715</u>	<u>—</u>	<u>684,715</u>
分部業績	<u>6,113,344</u>	<u>66,415</u>	<u>863,947</u>	<u>115,490</u>	<u>7,159,196</u>
折舊及攤銷	<u>(61,984)</u>	<u>(2,686)</u>	<u>—</u>	<u>(302)</u>	<u>(64,972)</u>
投資物業重估公平值淨增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>370,875</u>	<u>—</u>	<u>370,875</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
— 合營企業	61,420	—	—	(2,954)	58,466
— 聯營實體	<u>25,187</u>	<u>—</u>	<u>385,400</u>	<u>36,162</u>	<u>446,749</u>

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
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	<u>21,794,691</u>	<u>731,262</u>	<u>617,822</u>	<u>650,133</u>	<u>23,793,908</u>
分部業績	<u>4,182,419</u>	<u>13,246</u>	<u>250,389</u>	<u>50,502</u>	<u>4,496,556</u>
折舊及攤銷	<u>(41,066)</u>	<u>(2,089)</u>	<u>—</u>	<u>(183)</u>	<u>(43,338)</u>
投資物業重估公平值淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(119,326)</u>	<u>—</u>	<u>(119,326)</u>
應佔以下公司的盈利：					
— 合營企業	81,715	—	—	—	81,715
— 聯營實體	<u>132,724</u>	<u>—</u>	<u>496,372</u>	<u>34,144</u>	<u>663,240</u>
	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇一八年十二月三十一日					
分部資產	131,179,966	1,289,242	10,865,470	2,064,894	145,399,572
於合營企業的權益	6,410,367	—	1,059	62,446	6,473,872
於聯營實體的權益	<u>7,336,060</u>	<u>—</u>	<u>6,298,546</u>	<u>277,707</u>	<u>13,912,313</u>
可申報分部總資產	<u>144,926,393</u>	<u>1,289,242</u>	<u>17,165,075</u>	<u>2,405,047</u>	<u>165,785,757</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>126,332</u>	<u>6,294</u>	<u>5,266</u>	<u>2,947</u>	<u>140,839</u>

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇一七年十二月三十一日					
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	<u>107,114,512</u>	<u>1,191,239</u>	<u>19,948,470</u>	<u>2,546,639</u>	<u>130,800,860</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>535,155</u>	<u>5,899</u>	<u>9,613</u>	<u>9,850</u>	<u>560,517</u>

附註：非流動資產指除金融工具、合營企業的權益、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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
分部業績	7,159,196	4,496,556
未分配經營成本(附註)	(88,367)	(93,576)
其他收益淨額	1,039,814	670,617
經營盈利	8,110,643	5,073,597
財務收入	169,665	276,557
財務費用	(2,002,121)	(1,309,699)
應佔以下公司盈利：		
— 合營企業	58,466	81,715
— 聯營實體	446,749	663,240
除稅前盈利	<u>6,783,402</u>	<u>4,785,410</u>

附註：未分配經營成本主要包括員工薪金、租金及差餉、折舊及其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
可申報分部總資產	165,785,757	130,800,860
遞延稅項資產	492,137	294,853
預繳稅項	1,772,324	1,289,824
公司資產(附註)	770,280	756,974
總資產	<u>168,820,498</u>	<u>133,142,511</u>

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分析。

截至二〇一八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(二〇一七年：一致)。

5 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：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	16,604,384	15,520,786
僱員福利開支	1,464,379	1,332,561
銷售及推廣開支	571,314	494,341
營業稅及其他徵費	324,710	649,425
已計入銷售成本的存貨成本	166,406	431,869
投資物業產生的直接經營開支	133,674	187,649
持作出售物業的減值撥備	85,591	319,496
經營租賃—土地及樓宇	83,205	63,850
折舊	54,724	32,838
土地使用權攤銷	10,248	10,500
核數師酬金	6,000	6,000
其他開支	231,530	222,795
	<u>19,736,165</u>	<u>19,272,110</u>

6 其他收益淨額

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
於聯營實體權益的重新計量收益	553,636	—
出售附屬公司所得的收益	463,494	585,312
收購折讓的收益	40,111	—
根據補貼款契諾的應付款	(22,736)	—
出售持作出售的非流動資產的虧損	(5,550)	(12,004)
出售物業、廠房及設備和土地使用權所得(虧損)/收益	(82)	98,336
其他	10,941	(1,027)
	<u>1,039,814</u>	<u>670,617</u>

7 財務費用

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	1,356,077	1,384,525
來自聯營實體的借貸利息	23,000	20,742
來自同系附屬公司的借貸利息	1,982	—
來自一間中間控股公司的借貸利息	128,785	108,997
其他借貸的利息	1,422,669	524,464
其他應付款項的利息(附註)	218,248	142,368
衍生金融工具的公平值淨收益	(8,394)	—
理財活動產生的淨外匯虧損	653,146	28,197
	<u>3,795,513</u>	<u>2,209,293</u>
所產生的借貸成本總額	3,795,513	2,209,293
減：撥充資本的發展中物業以及物業、 廠房及設備款額	<u>(1,793,392)</u>	<u>(899,594)</u>
	<u>2,002,121</u>	<u>1,309,699</u>

附註：

其他應付款項利息為本集團的附屬公司與一間非控股權益及非控股權益的關聯方借入的往來款利息。該筆往來款在二〇一八年十二月三十一日的餘額約為人民幣46.90億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣22億元)。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。

8 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇一七年：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%(二〇一七年：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%(二〇一七年：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：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	1,472,708	1,250,098
中國土地增值稅	1,870,710	1,068,951
遞延稅項		
暫時性差額的產生及轉回	(10,580)	(116,714)
中國土地增值稅	92,008	19,319
未分派盈利的代扣企業所得稅	319,063	232,110
	<u>3,743,909</u>	<u>2,453,764</u>

9 每股盈利

基本

每股基本盈利的計算方法為本公司權益持有人應佔盈利除以本年度已發行普通股的加權平均數。

	二〇一八年	二〇一七年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>2,727,885</u>	<u>2,260,242</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>12,401,307</u>	<u>12,401,307</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.2200</u>	<u>0.1823</u>

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。

由於截至二〇一八年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利(二〇一七年：相同)。

10 股息

二〇一八年所派付股息約為人民幣10.06億元(二〇一七年：人民幣7.67億元)。董事建議就每股普通股派付末期股息0.051港元，總額約為人民幣5.46億元。有關股息待股東於二〇一九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。

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.042港元等值人民幣0.036元 (二〇一七年：0.040港元等值人民幣0.034元)	462,368	442,279
擬派末期股息每股普通股0.051港元等值人民幣0.044元 (二〇一七年：0.052港元等值人民幣0.042元)*	<u>545,657</u>	<u>520,855</u>
	<u><u>1,008,025</u></u>	<u><u>943,134</u></u>

註：如二〇一八年擬派末期股息登記日之已發行普通股總數與本公告日不同，本公司擬派的末期股息總額可能有所改變。

11 應收賬款

於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日，自發票日期起應收賬款的賬齡分析如下：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
0 - 30日	20,216	13,387
31 - 180日	11,393	25,974
181 - 365日	13,623	1,461
1年以上	14,489	13,298
	<u>59,721</u>	<u>54,120</u>
減：減值撥備	<u>(8,805)</u>	<u>(8,805)</u>
	<u>50,916</u>	<u>45,315</u>

12 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
0 - 30日	560,463	86,433
31 - 90日	332,645	40,562
91 - 180日	469,212	14,288
181 - 365日	21,037	8,556
1 - 2年	16,579	4,340
2年以上	7,641	3,696
	<u>1,407,577</u>	<u>157,875</u>

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一八年全球經濟延續溫和增長的勢頭，但動能有所減弱，金融市場和大宗商品價格大幅波動，全球經濟下行風險上升。美國經濟增長強勁，表現超出市場預期，但貿易保護主義抬頭、美聯儲加息步伐加快，形成了對全球經濟復蘇的不穩定因素；歐洲經濟增速有所回落，日本經濟復蘇緩慢；新興經濟體表現差異較大，資本流出加劇，金融市場持續震盪。二〇一八年中國經濟發展堅持「穩中求進」工作總基調，在錯綜複雜的國際國內環境下，經濟運行實現了總體平穩、穩中有進，結構調整和轉型升級持續推進，改革開放力度加大，發展質量不斷提高，全年國內生產總值同比增長6.6%。

二〇一八年中國房地產市場總體上呈現平穩增長的勢頭，商品房銷售面積約為17.2億平方米，同比增長1.3%，商品房銷售金額約為人民幣15.0萬億元，同比增長12.2%，房地產業繼續在國民經濟中發揮著支柱作用。二〇一八年房地產政策以「因城施策，分類調控」為基調，各地調控政策體現出穩中偏緊的特點，市場預期逐步回歸理性，調控政策取得階段性效果。房地產市場在區域上繼續呈現明顯的分化趨勢，一線和主要二線城市成交穩定，市場整體仍呈現供不應求的狀態。部分三、四

線城市交易量顯著上升，房價上漲明顯，但人口外流的地區則仍存在「去庫存」的壓力。為穩定房價，各地方政府加大了土地的供應，同時隨著市場調整，下半年土地市場的競爭有所降溫。銀行信貸資金持續偏緊，融資成本不斷上升。

經營業績持續提升

二〇一八年，本集團圍繞「經營驅動提質量，突破創新促發展」的年度工作主題，通過提升經營管理能力和創新發展模式，打造提升企業發展的核心能力，實現了經營業務持續穩定增長。

二〇一八年，本集團實現營業收入約為人民幣264.3億元，同比上升11.1%。毛利率約為31.8%，同比上升6.1個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣27.3億元，同比上升20.7%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估淨增值額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28.1億元，同比上升19.6%。二〇一八年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額為人民幣639.0億元，同比上升60.9%。

董事會已決議宣派二〇一八年末期股息每股0.051港元(相當於每股人民幣0.044元)，連同中期股息，全年派息每股0.093港元(相當於每股人民幣0.080元)，按港元計算全年每股派息同比增長1.1%。

合同銷售大幅增長

二〇一八年，面臨不斷加強的行業調控政策和嚴峻複雜的外部市場環境，本集團因應不同區域市場的具體情況，適時調整銷售策略，加快銷售節奏和資金回款，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577.8億元，同比上升41.4%；合同銷售面積約為277萬平方米，同比上升24.7%，完成全年合同銷售目標人民幣550億元的約105.1%。合同銷售均價達到每平方米人民幣20,900元，同比上升13.6%。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536.8億元，約佔本集團合同銷售的92.9%。

多元化增加優質土儲

二〇一八年，本集團通過國企合作、競拍及併購等多種模式，以較低溢價於廣州、江門、武漢、襄陽、蘇州、煙台、青島、濟南等8個城市新增優質土地16幅，總建築面積約為505萬平方米，按權益計算建築面積約為192萬平方米。

截至二〇一八年十二月三十一日，本集團的總土地儲備約為1,941萬平方米。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。本集團的土地儲備分佈於全國14個城市，其中約86.3%位於大灣區、長三角和中部三大核心增長區域。

財務指標持續優化

二〇一八年，本集團充分發揮境內外多元融資渠道的優勢，加強資金管理，優化融資模式。本集團成功在境外發行8億美元3年期和4億美元5.5年期公司債券，票面息率分別為4.875%和5.375%；在境內發行人民幣8億元3年期和人民幣7億元5年期公司債券，票面息率分別為4.24%和4.25%，優化了債務年期組合和債務結構。截至二〇一八年底，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271.6億元，較年初上升30.6%；淨借貸比率為61.2%，較年初下降11.6個百分點。

商業地產穩健發展

本集團致力於打造商業運營能力，優化「越秀地產－越秀房託」雙平台運作模式，將商業地產發展為本集團業績的「穩定器」。二〇一八年，本集團以人民幣5.57億元的總代價向越秀房產基金出售物業杭州維多利商務中心，進一步落實「開發+運營+金融」的發展模式。截至二〇一八年年底，本集團直接持有出租投資物業約81萬平方米，實現約人民幣6.85億元的租金收入，同比上升10.8%。本集團持股36.12%的越秀房產基金持有出租性商業物業約97萬平方米，全年實現收入約人民幣20.3億元，同比上升9.6%。

運營能力不斷提升

本集團持續對內部管理體系進行提升優化，重點優化工程、產品、成本等業務條線管控。在強調質量和速度並重的基礎上，重點強化「快周轉」體系能力建設，開發效率獲得實質提升；針對不同項目在區域市場和政策變化方面遇到的特點，產品策劃與研發聯動，實現產品力顯著提升；在招採環節開展針對性優化措施，成本管控基礎進一步夯實。同時加快關鍵人才的培養和引進，優化人才評價及發展體系，加大短中長期績效激勵機制的持續優化和全面覆蓋，激發人力資源活力，為公司發展提供人力資本支撐。

新業務順利推進

二〇一八年，本集團城市更新業務整體進展順利，「軌道+物業」開發模式取得實質進展，國企合作開發及舊城、舊廠、舊村改造業務也穩步推進；養老地產發展格局全面打開，運營中的廣州銀幸頤園項目入住率達到90%，並被評為廣東省五星養老機構，其赤崗分項目也於年底開業，市場反響良好；住房租賃業務穩步推進，年內有三個項目落地，並有多個項目正在拓展之中，正積極推動與廣州國企達成戰略合作，多渠道增加優質項目。

二、業務展望

展望二〇一九年，全球經濟預期仍將繼續緩慢增長，中美貿易談判前景將會對全球經濟的復蘇帶來不確定性。外部環境複雜嚴峻，經濟運行穩中有變、變中有憂。中國經濟仍處於並將長期處於重要戰略機遇期，預期政府將繼續堅持「穩中求進」工作總基調，堅持以供給側結構性改革為主線，加快建設現代化經濟體系，創新和完善宏觀調控，統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險工作，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，預期二〇一九年中國宏觀經濟總體仍將保持持續穩定增長態勢。

二〇一九年，房地產行業作為國民經濟的重要支柱，預期總體將保持平穩。房地產市場調控政策總體仍將保持連續性和穩定性，著重因城施策和政策優化，加快構建房地產市場的長效機制，保障房地產行業的平穩健康發展。房地產市場預期總體供應穩定，價格趨穩，但不同城市分化加劇，一線城市和部分重點二線城市市場將進入平穩發展期，三四線城市市場需求支撐基礎相對薄弱，銷售下行壓力較大，但剛需剛改主導的城市將有發展機會。政府將繼續加大土地供應，優化供應結構，土地市場逐漸回歸理性。信貸資金總體保持穩健，但因應經濟下行會適度放鬆，融資成本趨降，企業融資環境逐步改善。同時商業地產、養老行業和長租業務等新業務存在不少新機遇，房地產行業總體仍處於穩定發展期。

完成年度業績目標

二〇一九年，本集團將以「深化管理提能力，經營驅動促發展」為工作主題，全力以赴完成年度銷售及經營目標。在銷售方面，通過把握市場節奏、精準推盤、靈活營銷、創新渠道，實現快速銷售去化和現金回流，確保完成全年銷售目標；在經營方面，加快項目開發速度，提升資產周轉率，持續提升盈利能力和ROE水平；在產品開發方面，圍繞客戶需求，持續提升產品力，重點打造和優化高性價比的剛需型和改善型產品線；在人力資源方面，深化實施項目跟投機制和股票激勵機制，加快關鍵人才引進和內部培養，提升業務的組織保障能力。

鞏固特色化資源獲取平台

本集團將繼續打造通過多種方式獲取優質土地資源的獨特優勢，形成「招拍掛+集團孵化+國企合作+軌交+城市更新+收併購+產業聯動」多渠道模式組合；在公開土地市場按照控節奏、優結構、嚴標準、精佈局的要求，重點投向快周轉項目；深度發揮國企合作優勢；加大「軌交+物業」合作拿地的深度和廣度；深入參與城市更新項目；積極尋求二級市場的併購機會。在發展區域戰略上，本集團將重點投向大灣區、長三角和中部三大區域，並以大灣區國家戰略為契機，保持和加強在大灣區的市場優勢地位。

堅持「住商並舉」發展戰略

「住商並舉」是本集團的重要發展戰略之一。本集團將繼續深化「開發+運營+金融」的全價值鏈運營模式，一方面穩步做強基礎商業物業，通過加快提升商業策劃能力、專業運營能力，不斷提升商業租金收入和商業物業價值；另一方面不斷提升投資收購和資本運作能力，積極探索商業輕資產快周轉模式，將商業地產發展成為本集團的重要「穩定器」和核心競爭優勢。

確保財務穩健和資金安全

針對經濟波動加劇帶來的流動性風險、利率風險和匯率風險，本集團將重點加快銷售資金回籠，並通過綜合利用境內外的融資渠道，充分運用各類金融工具，發揮全產業鏈融資優勢，不斷優化資金管理，實現融資成本更低、融資渠道多元、負債結構合理、匯率風險可控的目標。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警。

穩步推進新業態發展

在城市更新方面，充分發揮國企資源優勢，加大開拓城市更新業務力度，深化與廣州地鐵的「軌交+物業」合作模式；加強國企合作，盤活國企存量土地資源；積極參與「三舊」項目改造，持續獲取優質土地資源。在養老地產方面，有效運營現有項目，積極拓展新項目，並整合國內外優質醫療、養老資源，多方式、多層次打造醫

養結合養老模式；在長租公寓方面，多平台、多渠道、多方式加快發展住房租賃業務，重點推進國企存量項目合作和輕資產運營模式；在「地產+」業務方面，穩步推進「+產業」、「+小鎮」等業務，整合粵港澳優質教育資源，加快推進「+教育」業務發展。

致謝

二〇一九年是實施本集團「十三五」規劃的關鍵之年。本集團將把握當前重要的戰略發展機遇期，聚焦大灣區、長三角、中部三大核心城市群，做優做強住宅和商業開發經營業務，重點孵化城市更新、養老產業、長租公寓等新業務，全面提升房地產價值鏈各環節的專業水平和競爭能力，不斷提高股東的資金回報率。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。

管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇一八年，本集團實現營業收入約為人民幣264.3億元(二〇一七年：人民幣237.9億元)，同比上升11.1%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣265.3億元(二〇一七年：人民幣241.4億元)，同比上升9.9%。毛利約為人民幣83.9億元(二〇一七年：人民幣61.1億元)，同比上升37.4%。毛利率約為31.8%，同比上升6.1個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇一八年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣27.3億元(二〇一七年：人民幣22.6億元)，同比上升20.7%。若不考慮投資物業評估淨增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28.1億元(二〇一七年：人民幣23.5億元)，同比上升19.6%，核心淨利率約為10.6%。

合同銷售

二〇一八年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約為人民幣577.8億元，同比上升41.4%，完成全年合同銷售目標人民幣550億元的105.1%；錄得累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為277萬平方米，同比上升24.7%，均價約為每平方米人民幣20,900元，同比上升13.6%。

按地區分，二〇一八年的合同銷售金額中，廣州約佔52.3%，珠三角(除廣州)約佔7.7%，長三角約佔22.2%，中部地區約佔10.7%，環渤海約佔7.1%。

二〇一八年，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，合同銷售金額達到人民幣536.8億元，約佔本集團合同銷售總金額的92.9%。

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。二〇一八年，大灣區迎來多項利好政策，推動區內城市房地產市場持續穩健發展。

廣州市房地產市場在二〇一八年受到嚴厲的調控政策影響，全市商品住宅成交面積同比有所回落，但成交均價持續穩步上升，整體成交金額仍錄得一定漲幅。本集團主動應對調控形勢，進一步鞏固和發展在廣州房地產市場的領導地位，二〇一八年在廣州市的合同銷售金額達到約302.0億元，同比上升64.2%；成交均價約為每平方米人民幣28,900元，同比上升7.4%。

廣州市南沙區在國家級自貿區利好政策和區內產業不斷發展的支撐下，二〇一八年房地產市場成交活躍。本集團積極把握市場機遇，加快推出適銷對路的產品，二〇一八年在南沙的合同銷售金額達到約82.9億元，同比上升132.9%；成交均價約為每平方米人民幣18,600元，同比上升6.9%。

受調控政策影響，二〇一八年佛山、中山和江門的房地產市場整體平穩，成交均價保持平穩增長。本集團二〇一八年在上述三個城市的合同銷售金額約44.6億元，同比下降13.0%；成交均價約為每平方米人民幣10,700元，同比上升5.9%。

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。杭州和蘇州二〇一八年房地產市場雖然受到嚴格的調控政策影響，但整體成交量和均價仍維持穩定。本集團二〇一八年在長三角市場的合同銷售金額達到約人民幣128.4億元，同比上升49.2%；成交均價約為每平方米人民幣21,000元，同比上升16.7%。

中部地區

本集團二〇一八年中在部地區的銷售重點城市為武漢市。武漢市二〇一八年房地產市場在支持剛需人群購房及吸引人才落戶政策等利好背景下，樓市去化理想。本集團通過多元化渠道促進銷售，二〇一八年在武漢市場的合同銷售金額達到約人民幣61.7億元，同比上升38.6%；成交均價約為每平方米人民幣18,600元，同比下降31.4%。

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	廣州星匯禦府	4,600	3.33	72,400
2	廣州財富世紀廣場	5,900	3.68	62,400
3	廣州星匯海珠灣	114,200	56.93	49,900
4	廣州越秀綠地海玥	37,500	19.69	52,500
5	廣州星匯金沙	2,600	0.37	14,200
6	廣州星匯雲城	67,200	28.17	41,900
7	廣州紫雲府	106,900	45.86	42,900
8	廣州荔灣公園大道 (前稱：廣州廣鋼四期地塊)	8,700	4.22	48,500
9	廣州星匯文華	1,200	0.39	31,600
10	廣州可逸江畔	6,300	0.96	15,200
11	廣州嶺南山畔	4,300	0.45	10,500
12	番禺藏瓏府(前稱：廣州番禺華 凌空調廠地塊)	13,300	5.07	38,100
13	廣州嶺南雅築	4,200	0.39	9,300
14	廣州嶺南林語	6,200	0.69	11,100
15	廣州越秀保利愛特城	190,600	43.42	22,800
16	南沙濱海花園	171,500	32.08	18,700
17	南沙濱海新城	247,700	44.61	18,000
18	南沙越秀東坡	27,100	6.23	23,000
19	花都臻悅府	6,900	2.24	32,500
	其他項目	16,500	3.26	19,800
	廣州小計	1,043,400	302.04	28,900
20	南海星匯瀚府	12,000	2.23	18,600
21	南海星匯雲錦	12,300	2.29	18,600
22	佛山嶺南雋庭	13,100	2.08	15,900
23	佛山可逸新勢力	5,000	0.67	13,400

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)
24	佛山龍湖越秀傲雲	12,400	1.05	8,500
25	江門星匯名庭	61,700	3.98	6,500
26	江門西江禦府	14,100	1.76	12,500
27	江門西江悅府	1,300	0.17	13,100
28	江門天悅星院	43,100	5.32	12,300
29	江門越秀濱江盛悅 (前稱：江門濱江地塊)	54,000	5.54	10,300
30	鶴山星匯名庭	94,200	7.74	8,200
31	中山星匯雲錦	3,000	0.22	7,300
32	中山星匯品峰	81,800	10.54	12,900
33	中山星匯雋庭	900	0.09	10,000
34	中山可逸豪苑	10,100	0.95	9,400
	珠三角(除廣州)小計	419,000	44.63	10,700
35	杭州星匯城	228,100	32.53	14,300
36	杭州星匯悅城	5,000	0.50	10,000
37	杭州星匯尚城	1,500	0.26	17,300
38	杭州維多利中心	700	0.18	25,700
39	杭州水晶酈城	2,200	0.34	15,500
40	杭州親愛裡	2,700	0.90	33,300
41	杭州悅見山	120,300	21.09	17,500
42	杭州湖山悅	61,300	10.21	16,700
43	杭州公園1872	60,100	24.01	40,000
44	杭州天悅江灣	71,100	28.28	39,800
45	蘇州可逸蘭亭	20,400	0.76	3,700
46	蘇州江南悅府 (前稱：蘇州滄關地塊一)	30,600	7.43	24,300
47	蘇州蘇悅灣 (前稱：蘇州滄關地塊二)	8,500	1.89	22,200
	長三角小計	612,500	128.38	21,000

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)
48	武漢星匯君泊	46,300	5.82	12,600
49	武漢國際金融匯	64,700	23.87	36,900
50	武漢星悅峰	36,000	9.50	26,400
51	武漢星悅灣畔	59,100	9.34	15,800
52	武漢越秀逸府	8,000	1.23	15,400
53	武漢越秀逸境	46,700	5.81	12,400
54	武漢翰悅府	71,900	6.16	8,600
	中部地區小計	332,700	61.73	18,600
55	瀋陽星匯雲錦	2,600	0.28	10,800
56	瀋陽明湖郡	2,400	0.21	8,800
57	瀋陽星匯藍海	84,300	13.99	16,600
58	煙台星匯金沙	89,000	7.39	8,300
59	煙台星匯鳳凰	2,000	0.12	6,000
60	煙台臻悅府	64,800	7.18	11,100
61	青島星匯藍灣	19,800	2.25	11,400
62	青島君悅府	1,100	0.22	20,000
63	青島臻悅府	71,700	6.30	8,800
64	青島膠州鉞悅府	12,900	1.85	14,300
65	濟南百脈悅府 (前稱：濟南章丘地塊)	9,700	1.02	10,500
66	濟南金地越秀鳳鳴藝境	1,000	0.24	24,000
	環渤海小計	361,300	41.05	11,400
	合計	2,768,900	577.83	20,900

入賬物業

二〇一八年，入賬物業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣243.9億元，同比上升10.1%；入賬物業面積約為171萬平方米，同比下降12.2%；均價約為每平方米人民幣14,300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	廣州星匯禦府	4,300	2.98	69,300
2	廣州財富世紀廣場	5,200	2.85	54,800
3	廣州星匯海珠灣	42,000	12.93	30,800
4	廣州星匯金沙	1,500	0.25	16,700
5	廣州星匯雲城	49,300	13.25	26,900
6	廣州星匯文華	2,100	0.73	34,800
7	廣州星匯文字	3,300	0.54	16,400
8	廣州可逸江畔	5,900	0.84	14,200
9	廣州嶺南山畔	36,300	4.20	11,600
10	廣州嶺南雅築	3,100	0.29	9,400
11	南沙濱海花園	108,000	15.24	14,100
	其他項目	14,800	1.83	12,400
	廣州小計	275,800	55.93	20,300
12	南海星匯雲錦	14,600	2.64	18,100
13	佛山嶺南雋庭	12,100	1.75	14,500
14	佛山可逸新勢力	5,700	0.79	13,900
15	江門星匯名庭	4,200	0.39	9,300
16	江門西江悅府	138,000	11.42	8,300
17	江門天悅星院	119,300	12.73	10,700
18	中山星匯雲錦	3,500	0.31	8,900
19	中山星匯品峰	2,700	0.24	8,900
20	中山星匯雋庭	1,000	0.10	10,000

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)
21	中山可逸豪苑	92,200	5.85	6,300
	珠三角(除廣州)小計	393,300	36.22	9,200
22	杭州星匯城	178,500	15.89	8,900
23	杭州星匯悅城	9,000	0.86	9,600
24	杭州星匯尚城	19,800	3.79	19,100
25	杭州維多利中心	1,400	0.36	25,700
26	杭州親愛裡	60,900	16.30	26,800
27	蘇州可逸蘭亭	3,800	0.50	13,200
28	蘇州星匯蘭亭	79,500	10.22	12,900
	長三角小計	352,900	47.92	13,600
29	武漢星匯君泊	75,900	10.23	13,500
30	武漢國際金融匯	170,000	49.56	29,200
31	武漢星悅峰	35,600	7.74	21,700
	中部地區小計	281,500	67.53	24,000
32	沈陽星匯雲錦	70,300	10.86	15,400
33	沈陽明湖郡	1,100	0.10	9,100
34	瀋陽星匯藍海	12,900	0.94	7,300
35	煙台星匯金沙	174,900	11.60	6,600
36	煙台星匯鳳凰	1,800	0.10	5,600
37	青島星匯藍灣	12,200	1.27	10,400
38	青島臻悅府	16,600	1.34	8,100
39	青島君悅府	115,400	10.06	8,700
	環渤海小計	405,200	36.27	9,000
	合計	1,708,700	243.87	14,300

已售未入賬銷售

截至二〇一八年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣639.0億元，面積約為273萬平方米，均價約為每平方米人民幣23,400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	廣州星匯禦府	5,600	3.75	67,000
2	廣州星匯海珠灣	197,600	96.10	48,600
3	廣州越秀綠地海玥	128,400	55.26	43,000
4	廣州星匯雲城	111,300	47.00	42,200
5	廣州紫雲府	135,300	58.51	43,200
6	廣州荔灣公園大道 (前稱：廣州廣鋼四期地塊)	8,700	4.21	48,400
7	番禺藏瓏府(前稱：廣州番禺華凌 空調廠地塊)	13,300	5.07	38,100
8	廣州越秀保利愛特城	191,200	44.77	23,400
9	南沙濱海花園	128,800	29.47	22,900
10	南沙濱海新城	353,800	62.52	17,700
11	南沙越秀東坡	27,100	6.23	23,000
12	花都臻悅府	6,900	2.24	32,500
	廣州小計	1,308,000	415.13	31,700
13	南海星匯瀚府	12,000	2.23	18,600
14	南海星匯雲錦	4,900	0.96	19,600
15	佛山龍湖越秀傲雲	12,400	1.05	8,500
16	江門星匯名庭	59,900	3.83	6,400
17	江門西江悅府	26,700	2.51	9,400
18	江門天悅星院	5,700	0.98	17,200

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)
19	鶴山星匯名庭	94,200	7.75	8,200
20	江門越秀濱江盛悅 (前稱：江門濱江地塊)	54,000	5.54	10,300
21	中山星匯品峰	102,400	13.43	13,100
	珠三角(除廣州)小計	372,200	38.28	10,300
22	杭州星匯城	255,700	36.83	14,400
23	杭州悅見山	120,300	21.09	17,500
24	杭州湖山悅	61,300	10.22	16,700
25	杭州公園1872	60,100	24.01	40,000
26	杭州天悅江灣	71,100	28.28	39,800
27	蘇州江南悅府 (前稱：蘇州滄關地塊一)	30,600	7.43	24,300
28	蘇州蘇悅灣 (前稱：蘇州滄關地塊二)	8,500	1.89	22,200
	長三角小計	607,600	129.75	21,400
29	武漢星匯君泊	18,200	2.08	11,400
30	武漢國際金融匯	12,100	4.97	41,100
31	武漢星悅峰	9,000	2.35	26,100
32	武漢星悅灣畔	59,100	9.34	15,800
33	武漢越秀逸府	8,000	1.23	15,400
34	武漢越秀逸境	46,700	5.81	12,400
35	武漢翰悅府	71,900	6.15	8,600
	中部地區小計	225,000	31.93	14,200
36	瀋陽星匯雲錦	38,500	5.67	14,700
37	煙台星匯金沙	30,000	2.23	7,400
38	煙台臻悅府	64,800	7.18	11,100
39	青島星匯藍灣	7,600	0.92	12,100
40	青島臻悅府	55,200	4.82	8,700

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)
41	青島膠州鉑悅府	12,900	1.86	14,400
42	濟南百脈悅府 (前稱：濟南章丘地塊)	9,700	1.02	10,500
43	濟南金地越秀鳳鳴藝境	1,000	0.24	24,000
	環渤海小計	219,700	23.94	10,900
	合計	2,732,500	639.03	23,400

土地儲備

截至二〇一八年十二月三十一日，本集團於廣州、江門、武漢、襄陽、蘇州、煙台、青島、濟南等城市新增16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192萬平方米。

截至二〇一八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	番禺藏瓏府(前稱：廣州番禺華凌 空調廠地塊)	13.63%	383,800	52,300
2	番禺廣汽汽車小鎮項目	28.64%	527,900	151,200
3	南沙靈山島地塊二	95.00%	405,600	385,300
4	南沙靈山島地塊三	9.50%	130,000	12,400
5	花都鳳凰路地塊二	9.55%	292,200	27,900
6	花都鳳凰路地塊三	9.55%	193,300	18,500
7	江門越秀濱江盛悅 (前稱：江門濱江地塊)	47.50%	351,200	166,800

編號	項目	權益比例	總建築	按權益比例
			面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
8	蘇州江南悅府 (前稱：蘇州滄關地塊一)	95.00%	210,500	200,000
9	蘇州蘇悅灣 (前稱：蘇州滄關地塊二)	15.68%	116,300	18,200
10	武漢黃陂地塊	14.25%	231,900	33,000
11	襄陽樂津新區地塊	28.50%	1,092,000	311,200
12	煙台臻悅府	90.25%	78,600	70,900
13	青島李滄海洋化工地塊	51.00%	211,900	108,100
14	青島膠州鉞悅府	99.50%	209,100	208,100
15	濟南百脈悅府 (前稱：濟南章丘地塊)	23.51%	565,400	132,900
16	濟南金地越秀鳳鳴藝境	38.00%	52,600	20,000
	合計		5,052,300	1,916,800

截至二〇一八年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約為1,941萬平方米，共58個項目分佈於全國14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1,092萬平方米。按地區分，廣州約佔39.3%，珠三角(除廣州)約佔8.9%，長三角約佔19.4%，中部地區約佔18.7%，環渤海約佔12.8%，海南約佔0.5%，香港約佔0.4%。

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	亞太世紀廣場	229,400	229,400	—
2	廣州星匯海珠灣	734,500	530,700	203,800
3	廣州越秀綠地海玥	148,700	148,700	—
4	廣州海珠南洲路地塊	154,900	154,900	—
5	廣州星匯雲城	562,800	562,800	—
6	廣州紫雲府	245,500	245,500	—
7	廣州公園大道 (前稱：廣州廣鋼四期地塊)	275,500	275,500	—
8	番禺藏瓏府(前稱：廣州番禺華凌 空調廠地塊)	383,800	383,800	—
9	番禺廣汽汽車小鎮項目	527,900	—	527,900
10	廣州越秀保利愛特城	245,200	245,200	—
11	南沙濱海花園	1,190,400	410,500	779,900
12	南沙濱海新城	1,014,100	652,000	362,100
13	南沙越秀東坡	258,300	258,300	—
14	南沙金嶺北地塊	134,300	134,300	—
15	南沙靈山島地塊一	221,400	—	221,400
16	南沙靈山島地塊二	405,600	—	405,600
17	南沙靈山島地塊三	130,000	—	130,000
18	花都臻悅府	222,200	222,200	—
19	花都鳳凰路地塊二	292,200	292,200	—
20	花都鳳凰路地塊三	193,300	—	193,300
	其他項目	50,100	—	50,100
	廣州小計	7,620,100	4,746,000	2,874,100

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)
21	佛山嶺南雋庭	24,000	24,000	—
22	南海星匯瀚府	567,100	352,300	214,800
23	佛山龍湖越秀傲雲	76,300	76,300	—
24	江門星匯名庭	58,200	58,200	—
25	江門西江悅府	81,200	81,200	—
26	江門天悅星院	2,900	2,900	—
27	鶴山星匯名庭	416,000	416,000	—
28	江門越秀濱江盛悅 (前稱：江門濱江地塊)	351,200	351,200	—
29	中山星匯品峰	153,100	153,100	—
	珠三角(除廣州)小計	1,730,000	1,515,200	214,800
30	杭州星匯城	1,144,600	536,800	607,800
31	杭州公園1872	370,500	237,600	132,900
32	杭州天悅江灣	360,700	179,600	181,100
33	杭州湖山悅	224,800	224,800	—
34	杭州悅見山	225,000	225,000	—
35	杭州江幹牛田地塊	122,900	122,900	—
36	蘇州江南悅府 (前稱：蘇州滄關地塊一)	210,500	210,500	—
37	蘇州蘇悅灣 (前稱：蘇州滄關地塊二)	116,300	116,300	—
38	蘇州太倉向東島地塊	988,300	241,600	746,700
	長三角小計	3,763,600	2,095,100	1,668,500

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)
39	武漢國際金融匯	598,900	598,900	—
40	武漢漢陽星匯雲錦	1,128,600	1,128,600	—
41	武漢星悅灣畔	84,500	84,500	—
42	武漢越秀逸府	42,200	42,200	—
43	武漢蔡甸地塊一	78,800	—	78,800
44	武漢瀚悅府	171,700	171,700	—
45	武漢越秀逸境	210,000	210,000	—
46	武漢黃陂地塊	231,900	231,900	—
47	襄陽樂津新區地塊	1,092,000	130,600	961,400
	中部地區小計	3,638,600	2,598,400	1,040,200
48	瀋陽星匯雲錦	371,800	213,400	158,400
49	瀋陽越秀明湖郡	270,200	—	270,200
50	煙台臻悅府	78,600	78,600	—
51	青島臻悅府	61,700	61,700	—
52	青島李滄海洋化工地塊	211,900	—	211,900
53	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	—	666,300
54	青島膠州鉑悅府	209,100	209,100	—
55	濟南百脈悅府 (前稱：濟南章丘地塊)	565,400	565,400	—
56	濟南金地越秀鳳鳴藝境	52,600	52,600	—
	環渤海小計	2,487,600	1,180,800	1,306,800
57	海南司馬坡島項目	100,500	—	100,500
58	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	合計	19,412,500	12,135,500	7,277,000

工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度，期內各項目開發正常開展，新開工和竣工均按進度進行。

新開工、竣工和交付情況如下：

工程進度	二〇一八年	二〇一九年
	實際	全年計劃
	建築面積	建築面積
	(平方米)	(平方米)
新開工	5,927,300	5,057,700
竣工	2,590,000	2,946,200

投資物業

截至二〇一八年十二月三十一日，本集團擁有的出租投資物業共60.05萬平方米，其中，寫字樓約48.3%，商業約32.8%，停車場及其他約18.9%。二〇一八年，本集團錄得的租金收入約為人民幣6.85億元，同比上升10.8%，主要為廣州越秀金融大廈租金收入增加。

二〇一八年，本集團錄得投資物業評估淨升值約人民幣3.71億元，主要是由於年內越秀金融大廈升值。

其他收益淨額

二〇一八年，本集團的其他收益淨額約為人民幣10.40億元，同比增加55.1%。二〇一八年其他收益淨額主要包括本集團轉讓兩間附屬公司股權所錄得的稅前收益合共約人民幣4.63億元，及於聯營實體權益重新計量的稅前收益約人民幣5.54億元。

銷售及營銷成本

二〇一八年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣6.51億元，同比上升5.1%。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。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣10.45億元，同比上升8.0%。行政開支佔本年度合同銷售額的1.8%，較去年的2.4%下降0.6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。

財務費用淨額

本集團的財務費用淨額約為人民幣20.0億元，較二〇一七年人民幣13.1億元增加52.9%，該增幅主要由於銀行借貸及債券的總金額同比增加11.9%；受融資市場趨緊的影響，本年本集團實際借貸平均年利率由二〇一七年的4.30%上升至4.82%；以及由匯率變動引起的外幣借貸折算差異在本年錄得的淨匯兌虧損。

應佔聯營實體盈利

二〇一八年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年減少32.6%至約人民幣4.47億元。主要由於來自越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）的盈利貢獻有所減少。

二〇一八年，越秀房產基金可分派總額約人民幣8.50億元，同比增加2.8%，對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣3.07億元。

每股基本盈利

二〇一八年，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0.2200元(二〇一七年：人民幣0.1823元)。

末期股息

董事會建議派發二〇一八年末期股息每股0.051港元，相等於每股人民幣0.044元(二〇一七年：每股0.052港元，相等於每股人民幣0.042元)予二〇一九年六月六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，末期股息將於二〇一九年七月八日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.042港元，相當於每股約人民幣0.036元計算，截至二〇一八年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.093港元，相當於約每股人民幣0.080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。

二〇一八年，本集團完成新的融資約人民幣436.5億元，其中境內融資約人民幣257.1億元，境外融資約人民幣179.4億元。於二〇一八年十二月三十一日，總借款為約人民幣534.1億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣477.1億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣271.6億元，淨借貸比率為61.2%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約11%(二〇一七年十二月三十一日：18%)，定息借貸佔總借貸約57%(二〇一七年十二月三十一日：59%)。受融資市場趨緊的影響，期內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一七年的4.30%上升0.52個百分點至4.82%。

於二〇一八年十二月三十一日，本集團總借款中約45%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇一七年十二月三十一日：51%)，10%為以港元計值的銀行借款(二〇一七年十二月三十一日：12%)，25%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一七年十二月三十一日：11%)，20%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一七年十二月三十一日：17%)。

營運資金

於二〇一八年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣610.1億元(二〇一七年十二月三十一日：約人民幣437.5億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.8倍(二〇一七年十二月三十一日：1.8倍)，現金及現金等價物約人民幣219.9億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣166.6億元)。監控戶存款約人民幣51.7億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣41.4億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣176.3億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一八年	二〇一七年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	34,657,300	32,576,165
以港元結算	7,144,488	7,800,797
以美元結算	11,604,151	3,248,142
總銀行借貸及債券	53,405,939	43,625,104
來自中間控股公司的借款	—	4,083,760
融資租約的責任	109	173
銀行透支	57	51
總借貸	<u>53,406,105</u>	<u>47,709,088</u>

	於	
	二〇一八年	二〇一七年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	5,786,145	8,461,626
第二年	8,461,171	11,717,282
第三至第五年	31,380,146	18,985,178
超過五年	7,778,643	8,545,002
	<hr/>	<hr/>
借貸合計	53,406,105	47,709,088
減：現金及現金等價物	(21,990,512)	(16,655,299)
	<hr/>	<hr/>
借貸淨額	31,415,593	31,053,789
權益總額	42,911,718	36,988,918
	<hr/>	<hr/>
總資本	74,327,311	68,042,707
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資本負債率	42.3%	45.6%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

利率風險

本集團的利率風險主要來自人民幣、港元及美元相關貸款及存款。於二〇一八年十二月三十一日，本集團總借貸融資中約33.6%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約9.6%為以港元計值的浮息銀行貸款；約13.6%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約17.7%為人民幣中長期定息債券，約25.5%為美元／港元中長期定息票據，定息

借款佔總借款比約57%。由於定息融資比例較高，且二〇一八年下半年國內流動性開始放鬆，利率風險可控，本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具。期內借貸平均利率約4.82%，較二〇一七年的平均利率4.30%上升了0.52個百分點。

境內人民幣貸款利率方面，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%。二〇一八年上半年境內流動性緊張，市場實際貸款利率有較大升幅，下半年人行降准三次定向釋放流動性，市場流動性趨松，地產行業融資限制仍存在。關注國內經濟轉慢及中美貿易戰持續影響，預計二〇一九年市場不確定性仍較大。市場預期二〇一九年國內貨幣政策中性偏松。

美元及港元貸款利率方面，由於美國經濟增長較好，美聯儲自二〇一五年十二月至二〇一八年底期間已加息九次；二〇一八年內加息四次，累計加幅約1%；美聯儲近日表現偏鴿，市場預期美聯儲二〇一九年將再加息一到兩次。目前香港市場資金較充裕，預計港幣貸款利率調整較美元稍滯後，但會跟隨上升。本集團預期境外美元／港元貸款利率較二〇一八年略升。本集團將持續關注境內外利率市場動態，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，集團積極採取各種措施管理外匯風險。二〇一八年十二月三十一日，外幣借款中有約58.8億以港元計值(等值約人民幣51.5億元)的銀行借款；約17.0億以美元計值(等值約人民幣116.0億元)的中長期票據；約23.0億以港元計值(等值約人民幣20.0億元)的中長期票據。集團總借貸中外幣借款佔比約35%(年初佔比23%)，其中等值約人民幣49.9億元外幣借款已安排對沖產品鎖定部分外匯風險。

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，優化債務結構，管控外匯風險；二〇一八年已適量採用金融工具管理外匯風險，預計二〇一九年在適當成本下仍會繼續安排合適的外匯管理產品管控外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇一八年十二月三十一日，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7.98億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣12.7億元)。

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。於二〇一八年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣136.9億元（二〇一七年：人民幣84.3億元）。

截至二〇一八年十二月三十一日，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21.30億元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣4.50億元）的擔保，其中約人民幣11.98億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣9.32億元。

僱員及薪酬政策

於二〇一八年十二月三十一日，本集團聘用約8,190名僱員（二〇一八年六月三十日：7,390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。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一八年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

守則條文 A.4.1

守則條文 A.4.1 規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司非執行董事並無指定任期，惟本公司所有非執行董事須依據本公司章程細則之規定，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。

年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇一八年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表草案所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

買賣或贖回本公司股份

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

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一九年五月二十四日(星期五)至二〇一九年五月二十九日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定出席本公司將於二〇一九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，必須於二〇一九年五月二十三日(星期四)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，本公司將由二〇一九年六月五日(星期三)至二〇一九年六月六日(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，必須於二〇一九年六月四日(星期二)下午四時三十分前，交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
林昭遠
董事長

香港，二〇一九年二月二十七日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓