



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 2016





# 目錄

公司架構	2	董事會報告	66
公司資料	3	風險管理報告	74
財務摘要	4	獨立核數師報告	82
二〇一六年大事記	6	綜合損益表	87
董事長報告	10	綜合全面收入報表	88
管理層討論及分析	18	綜合資產負債表	89
物業發展	36	綜合現金流量表	91
投資者關係報告	50	綜合權益變動表	94
榮譽及獎項	52	財務報表附註	96
董事簡介	53	集團結構	170
企業管治報告	56		

# 公司架構

於二〇一六年十二月三十一日



# 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  
歐俊明先生

### 獨立非執行董事及審核委員會成員

余立發先生  
李家麟先生  
劉漢銓先生

## 公司秘書

余達峯先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

## 香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
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

## 美國預託證券託管銀行

紐約梅隆銀行  
美國預託證券  
620 Avenue of the Americas, 6th Floor  
New York, NY 10011, USA  
電話：(646) 885 3218  
傳真：(646) 885 3043

## 公司資料查閱網址

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

## 註冊辦事處

香港灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈  
26樓

## 股份過戶登記處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 證券上市交易所

### 股份

香港聯合交易所有限公司  
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  
電話：(852) 2593 2319  
傳真：(852) 2511 0832  
電郵：ir@yuexiu.com.hk

# 財務摘要

## 損益表摘要

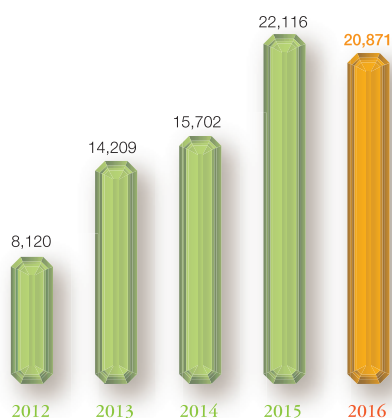
人民幣千元	截至十二月三十一日止年度				
	二〇一六年	二〇一五年	二〇一四年	二〇一三年	二〇一二年 重列
營業收入	20,871,021	22,115,677	15,701,739	14,208,873	8,119,945
毛利	4,339,601	4,658,816	4,138,021	4,104,453	3,857,881
權益持有人應佔盈利					
—來自持續經營業務	1,540,154	1,012,889	2,471,255	2,880,343	2,481,834
每股基本盈利					
—來自持續經營業務(人民幣元)	0.1242	0.0817	0.2329	0.2901	0.2672

## 資產負債表摘要

人民幣千元	截至十二月三十一日止				
	二〇一六年	二〇一五年	二〇一四年	二〇一三年	二〇一二年 重列
金總額(包括現金及現金等價物和 監控戶存款)	22,021,982	15,168,118	12,957,343	8,374,233	9,263,401
總資產	125,364,916	112,024,654	93,075,353	78,070,648	69,996,933
總資產減流動負債	72,438,260	69,490,564	59,116,252	46,280,399	42,440,452
股東權益	30,623,986	29,618,176	29,103,975	24,175,205	22,158,140
每股股東權益(人民幣元)	2.469	2.388	2.347	2.593	2.383

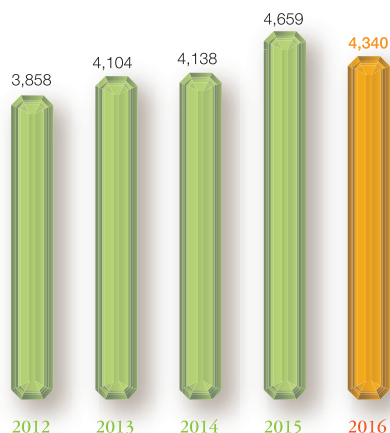
## 營業收入

(人民幣百萬元)



## 毛利

(人民幣百萬元)



### 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)



## 二〇一六年大事記



本集團合共錄得合同銷售（連同合營公司項目的銷售）金額約人民幣302.5億元，再創本集團的歷史新高；合同銷售金額同比上升21.7%，並超額完成人民幣258億元的全年銷售目標。

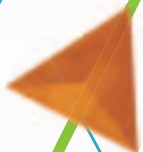


本集團在廣州市場推出星匯海珠灣和星匯雲城兩個全新項目，引起市場的極大關注。兩個項目實現熱銷，合共錄得合同銷售額約人民幣25億元。


本集團於廣州、杭州、武漢、青島等六個城市新增優質土地11幅，進一步鞏固本集團在大廣州、長三角、中部地區等重點區域的市場地位。



本集團成功完成向母公司越秀集團收購南沙十期地塊，「母公司孵化—地產購買」的有效增儲模式成功落地。



本集團成功落實高級管理層股票激勵計劃，有效激發組織活力，提升人力資本效能和運營效率，增強內生成長動力。



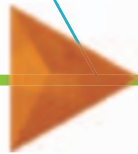
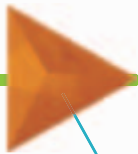




截至2016年底，穆迪、標普和惠譽均維持對本集團的投資級評級，本集團繼續成為少數能獲得以上三家國際評級機構投資級評級的內房企業。



本集團榮獲香港《財資》雜誌頒發「2016企業管治金獎」，為本集團連續第五年獲得該獎項，有助推動本集團的知名度和美譽度提升。



本集團加大力度整合商業資源，優化商業平台的運作，構建和實施「越秀商投—房託」雙輪驅動模式，加快本集團商業物業發展。

本集團利用境內債券市場開放的窗口，成功於境內發行人民幣債券80億元，加權平均票面利率僅為2.9963%，大大降低了整體資金成本。

本集團成功在廣州星匯雲城引入平安不動產作為戰略合作夥伴，進一步深化與大型金融機構的合作。



The background features a collage of elements: green leaves in the top left, a bokeh effect in the top center, a blue and white geometric pattern in the bottom left, and a colorful geometric pattern in the bottom right. A thick orange line curves across the page, starting from the bottom left, rising to a peak, and then falling towards the bottom right. The text "董事長報告" is centered in the middle of the page in a bold, orange font.

# 董事長報告



## 董事長報告

○一六年，本集團把握中央「去庫存、穩增長」的主要經濟工作思路，圍繞「管理升級提能力，變革突破促發展」的工作主題和「活資源、提能力、強商業」的工作目標，實現了經營業務持續穩定增長。



張招興先生  
董事長

## 一、業務回顧

### 經濟和市場環境

二〇一六年全球經濟繼續在不穩定、不確定性中緩慢復蘇。英國「脫歐」給全球經濟增長帶來新的風險因素。美國經濟增長強勁，新興市場與發展中經濟體增速下滑，歐元區國家和日本雖不斷加大量化寬鬆措施，但經濟復蘇仍十分緩慢。在經濟新常态下，二〇一六年中國經濟雖然面臨著穩增長、調結構、去產能和人民幣持續貶值的諸多挑戰，但在供應側改革和穩增長政策效應持續釋放的作用下，工業和消費增長平穩，國內生產總值同比增長穩定在6.7%的較合理水平，但民間投資增長乏力，外需繼續疲弱，房地產投資也出現了放緩的跡象，宏觀經濟增長的下行壓力增大。面對內外部諸多不利因素，中央政府繼續加大穩增長政策的支持，加快供應側改革，推進城鎮化和深化改革釋放紅利，中國經濟開始出現回暖企穩的基本態勢。

二〇一六年在降首期、減稅和寬鬆信貸等多重利好政策的支持下，中國房地產市場強勁增長，量價齊升，全年銷售商品房面積約為15.7億平方米，同比增長22.5%，銷售商品房金額約為人民幣11.8萬億元，同比增長34.8%。房地產「去庫存」取得明顯成效，成為推動穩定宏觀經濟增長的主要動力。伴隨著房地產銷售的強勁增長，房地產市場分化日趨明顯，一線和主要二線城市交易量大幅攀升，價格迅速上漲，市場出現過熱。房地產開發商因銷售暢旺，庫存去化加快，手頭資金寬裕，再加上國內資金渠道增多、獲取資金成本較低，急需補充土地，但由於熱點城市土地供不應求，土地項目的爭奪非常激烈，導致地王頻現，整體溢價率創歷史新高，市場風險也在逐漸累積上升。針對一線城市和主要二線城市房地產市場過熱的情況，從二季度開始部分一、二線城市開始出台或升級調控政策，特別是從三季度末以來，一線和主要二線城市全面加碼調控，從嚴限購、限貸和限價，抑制房價的過快增長，市場的政策風險加大。受政府嚴厲調控的影響，部分一、二線城市的房地產市場的銷售量開始出現下滑，價格增幅出現回落。政府繼續落實因城施策、分類調控，加大三、四線城市「去庫存」力度，庫存狀況有所改善，但去庫存任務依然艱巨。

### 經營業績穩健增長

二〇一六年，本集團把握中央「去庫存、穩增長」的主要經濟工作思路，圍繞「管理升級提能力，變革突破促發展」的工作主題和「活資源、提能力、強商業」的工作目標，實現了經營業務持續穩定增長。

二〇一六年，本集團實現營業收入約為人民幣208.7億元，同比下降5.6%。權益持有人應佔盈利約為人民幣15.4億元，同比上升52.1%。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)/升值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌損益)約為人民幣17.2億元，同比上升38.6%。

董事會建議宣派二〇一六年末期股息每股0.032港元(相當於每股人民幣0.028元)，連同中期股息，全年派息每股0.065港元(相當於每股人民幣0.056元)，按港元計算全年派息同比增長35.4%，全年派息總額約佔核心淨利潤的40%。

### 合同銷售再創新高

二〇一六年，本集團充分利用政府「去庫存、穩增長」利好政策帶來的市場銷售強勁增長時機，合理把握開發和銷售節奏，抓住剛性和改善型需求大量釋放的時機，採取貼近市場靈活的銷售策略，努力提高去化速度，取得了良好的銷售成績，整體銷售價格也有提升。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302.5億元，合同銷售面積約為233萬平方米，同比分別上升21.7%和2.5%，完成全年合同銷售目標人民幣258億元的約117.3%。珠三角、長三角和中部地區總計實現合同銷售人民幣285.5億元，同比增長23.8%，約佔本集團合同銷售的94.4%。

### 多元化增儲，聚集三大極發展

二〇一六年，本集團於廣州、杭州、武漢、青島等六個城市新增優質土地項目11幅，總建築面積約為421萬平方米，按權益計算建築面積約為204萬平方米，應佔土地金額約為人民幣105.8億元。報告期內，本集團成功向母公司越秀集團收購了南沙十期地塊，在廣州市南沙區新增約94萬平方米的優質土地儲備，支付總代價約為人民幣25.9億元，平均樓面地價約為每平方米2,700元。南沙十期地塊的成功收購將進一步鞏固本集團在廣州市場和南沙區市場的市場領先地位。

本集團按照「十三五」發展規劃，在區域發展佈局上，以廣州、杭州和武漢所在的珠三角、長三角和中部地區為三大增長區域，並重點配置資源。報告期內，本集團加大在廣州、杭州和武漢市場的資源配置力度，三大城市總計增加了296萬平方米的優質土地儲備，按權益計算建築面積為130萬平方米，進一步加強本集團在廣州、武漢和杭州的市場地位。

截至二〇一七年二月二十三日，本集團的總土地儲備約為1,462萬平方米，按應佔權益計算，應佔土地儲備約為966萬平方米。本集團的土地儲備分佈於珠三角、長三角、環渤海、中部等地區的12個城市，其中超過九成位於珠三角、長三角和中部三大核心增長區域。

### 財務資金穩健安全

二〇一六年，本集團充分發揮境內外多元融資渠道的優勢和境內資金成本下降的契機，整合和配置各項財務資源，支援主營業務的發展。利用境內債券市場開放和把握資金成本較低的窗口，成功於境內發行了人民幣債券80億元，加權平均票面利率為2.9963%，大大降低了整體資金成本。本集團的平均借貸利率由二〇一五年的4.95%下降至4.64%。

本集團繼續優化境內外債務結構。基於對人民幣匯率波動的預期，本集團利用境內外多元融資渠道，有效配置各項資源，繼續以合理成本償還外幣貸款，外幣借貸比例由年初的53.4%大幅減低至14.5%，餘下外幣債務與境外資產大致匹配，外匯風險對合併損益表的影響基本消除。

報告期內，本集團實現經營性現金淨流入約為人民幣51.5億元，現金及現金等價物及監控戶存款總額約為人民幣220.2億元，較年初上升45.2%。截至二〇一六年十二月三十一日，本集團的淨借貸比率由年初的73.1%大幅下降至53.1%。

#### 商業運營能力持續提升

商業運營能力是本集團致力於打造的核心競爭能力。本集團加大力度整合商業資源，優化商業平台的運作，構建和實施「越秀商投一房託」運作，以本集團轄下的商投公司和本集團持有的上市房地產投資基金雙輪驅動加快本集團商業物業發展。截至二〇一六年末，本集團直接持有出租投資物業約88萬平方米，實現約人民幣5.2億元的租金收入，同比增長85.2%。本集團通過越秀房地產投資基金間接持有出租性商業物業約74萬平方米，實現營業收入人民幣18.4億元，同比增長7.5%。

#### 持續加強精細化管理

本集團全面實施並優化作業成本核算和以管理會計為核心的精細化管理體系，優化組織架構和業務平台，提升成本管控能力。

報告期內，本集團繼續完善市場化的用人機制，加強職業經理人隊伍的建設。在本集團內全面推廣並優化項目跟投機制和事業共贏計劃，成功落實高級管理層股票激勵計劃，激發組織活力，提升人力資本效能和運營效率，增強內生成長動力，為股東創造價值。

## 二、業務展望

展望二〇一七年，全球經濟仍將繼續緩慢復蘇，不穩定、不確定性的因素將繼續增多。全球經濟將繼續呈現不平衡、多極化發展，美國經濟將繼續強勁增長，其它發達經濟體如歐元區、英國和日本已有回暖復蘇跡象，新興和發展中經濟體仍在緩慢復蘇之中。美國新政府政策的不確定性、英國脫歐的後續發展、美國聯儲局加息的頻率等因素勢必會對全球經濟的復蘇與增長帶來更大的挑戰，加劇全球經濟和國際金融市場的波動，全球貿易和投資的風險加大。中國經濟新常态下，經濟正處於結構調整、升級轉型的關鍵時期，經濟的新舊動能仍在轉換之中，實體經濟仍然面臨著較大困難，外需難有實質性好轉，宏觀經濟下行的風險仍然很大。面對經濟下行的挑戰，預計中央政府將會進一步深化「供給側改革」，加快改革和結構調整，為經濟恢復動力培育新增長點，同時加大財政政策的支持力度，實施穩健中性的貨幣政策，因此預計，二〇一七年中國宏觀經濟總體仍會保持穩定，但存在一定的下行風險。

二〇一七年房地產仍將繼續發揮穩定經濟、促增長的作用，行業政策環境將趨緊，政策將回歸住房的居住功能定位，促進房地產市場平穩健康發展。因應去房地產泡沫的需要，政府將繼續維持對房地產市場從嚴調控的總基調，但會因應具體市場的情況進行分類調控、因城施策。房地產市場將繼續分化，一線和主要二線城市將面臨一定的市場調整，但由於供不應求，交易量在向下調整的同時總體價格基本保持穩定，三、四線城市仍面臨著去庫存的壓力，市場呈量價下行的趨勢。在調控從嚴、行業融資收緊和地方政府加大土地供應的大環境下，土地市場的熱度將會有一定程度的降溫，競爭激烈程度將會緩和。行業將加速整合，集中度持續上升，併購重組、合作開發逐步成為增長的主要動力。儘管二〇一七年的房地產市場將面臨著局部的調整，但經濟中高速增長、人均可支配收入的增加以及城鎮化的持續發展仍會為房地產行業帶來新的增長空間，行業的創新和轉型速度將加快，新的業態、新的發展模式將得以不斷嘗試和突破。政府將加快房地產市場的基礎性制度和長效機制的建設，防止市場的大起大落，總體房地產市場將趨於穩定。

二〇一七年，本集團以完成全年銷售、經營指標為目標，以「管理升級提品質，整合資源促發展」為工作主線，落實年度事業發展計劃，積極推動「十三五」規劃各項發展戰略的實施，聚焦珠三角、長三角和中部三大核心區域，做強做優住宅和商業開發經營業務，努力提升商業地產的運營能力，將本集團發展成為行業內優秀企業，不斷為股東創造價值。

#### 經營策略

本集團將實施以經營為導向的精細化管理體系，打造以客戶需求為中心的產品和服務體系，全面提升房地產價值鏈各環節的市場競爭力，追求住宅和商業開發經營主業的持續穩定增長；聚焦深耕珠三角、長三角和中部三大區域，加快項目周轉，努力提高項目的投資回報率；積極推動「越秀商投一房託」雙平台運作，有效整合協調內外部商業資源，提升商業開發與經營的核心競爭能力，加快向「租售並舉」均衡發展模式轉變，努力增加商業經營收入。本集團將以市場為導向，採取積極靈活的營銷策略，拓寬銷售渠道，提高去化率和回款率，實現經營業績的穩定增長。

#### 投資策略

本集團將利用母公司的資源優勢和國企資源平台優勢，深化「母公司孵化—地產購買」有效增儲方式，強化同國企的戰略合作，拓展優質土地資源獲取的新渠道。本集團將加大在二級市場的併購、合作力度，深度參與城市「三舊改造」等城市更新項目，獲取優質土地資源。通過綜合化、多元化方式來實現本集團在土地資源獲取上的市場競爭優勢。本集團將繼續加大在廣州、武漢和杭州等重點城市和所在區域的資源配置力度，繼續優化土地儲備結構，加快項目周轉，提升項目的淨資產回報率。



### 財務策略

本集團將持續優化財務資金管理，提升財務指標的安全性和穩健性；持續優化資產負債結構，降低融資成本，有效管控外匯風險；持續改善經營性現金流，加強銷售回款和融資管理，確保財務流動性和資金安全；全面加强資金預算和資金統籌管理，提高財務資源的使用效率，增強財務管理對業務發展的支持作用。

### 管理策略

本集團將以提升經營效益與效率為目標，繼續優化業務的區域化管控架構和機制，提高組織的效能，有效控制風險。本集團將強化戰略管理職能，優化運營管理體系，重點提升投資、產品、成本、服務等價值鏈關鍵環節的競爭力。在本集團內部全面推廣和優化項目跟投和事業共贏計劃，落實高級管理層及業務骨幹股票激勵計劃。本集團將繼續強化精細化管理，持續落實和完善作業成本核算及以管理會計為核心的精細化管理體系，全面加强對財務、融資、投資和經營風險的管理。

### 致謝

二〇一七年是本集團「十三五」規劃的轉型發展之年，本集團正在全面落實二〇一七年度事業計畫和「十三五」發展規劃，不斷提能力、強商業、活資源，對組織機構和管理機制進行改革與優化。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

二〇一六年，本集團實現營業收入約為人民幣208.7億元(二〇一五年：人民幣221.2億元)，同比下降5.6%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣210.5億元(二〇一五年：人民幣224.0億元)，同比下降6.0%。毛利約為人民幣43.4億元(二〇一五年：人民幣46.6億元)，同比下降6.9%。毛利率約為20.8%，與去年基本持平。

### 權益持有人應佔盈利

二〇一六年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣15.4億元(二〇一五年：人民幣10.1億元)，同比上升52.1%。若不考慮投資物業評估淨(跌值)/增值和相關稅項及淨匯兌損益的影響，核心淨利潤約為人民幣17.2億元(二〇一五年：人民幣12.4億元)，同比上升38.6%，核心淨利率約為8.2%。

### 合同銷售

二〇一六年，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302.5億元，同比上升21.7%，完成全年合同銷售目標人民幣258億元的約117.3%；錄得累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為233萬平方米，同比上升2.5%，均價約為每平方米人民幣13,000元，同比上升19.3%。

按地區分，二〇一六年的合同銷售金額中，廣州約佔43.1%，珠三角(除廣州)約佔21.4%，長三角約佔16.5%，中部地區約佔13.4%，環渤海約佔5.6%。按產品類型分，住宅約佔77.3%，商業、車位及其他產品約佔22.7%。

二〇一六年，廣州、武漢、杭州是主要的銷售城市，三個城市銷售合計約佔67.1%。廣州、武漢市場持續健康發展，二〇一六年，廣州市成交均價及成交金額同比分別上升10%和44%，武漢市成交均價及成交金額同比分別上升7%和43%。杭州市雖因下半年調控，11月及12月的成交量同比略有下降，但全年成交均價及成交金額同比上升9%和58%。預計二〇一七年三個城市市場仍將平穩發展。

合同銷售情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯金沙	住宅	19,600	5.10	26,000
2	廣州星匯文華	住宅	12,000	3.70	30,800
3	廣州可逸江畔	住宅	43,200	5.84	13,500
4	廣州星匯雲錦	商業	6,400	1.08	16,900
5	廣州星匯御府	住宅	4,100	2.18	53,200
6	廣州嶺南山畔	住宅、車位	10,800	1.41	13,100
7	廣州嶺南雅築	住宅	76,300	9.82	12,900
8	廣州嶺南林語	住宅、商業	94,000	14.95	15,900
9	廣州越秀保利愛特城	住宅	67,700	10.08	14,900
10	廣州星匯雲城	住宅	46,400	14.04	30,300
11	廣州星匯海珠灣	住宅、商業	30,400	10.55	34,700
12	廣州越秀綠地海玥	住宅	50,900	16.38	32,200
13	廣州嶺南灣畔	商業	1,300	0.34	26,200
14	南沙濱海花園	住宅、商業	221,900	30.09	13,600
15	從化逸泉山莊	住宅	1,800	0.25	13,900
16	從化逸泉映翠	住宅	2,100	0.18	8,600
	其他項目	不適用	20,400	4.38	21,500
	<b>廣州小計</b>		<b>709,300</b>	<b>130.37</b>	<b>18,400</b>
17	江門星匯名庭	住宅	34,400	3.34	9,700
18	江門西江御府	住宅	146,300	10.88	7,400
19	江門西江悅府	住宅	24,200	2.00	8,300
20	中山星匯雲錦	住宅	110,600	7.29	6,600
21	中山星匯雋庭	住宅、商業	52,600	4.10	7,800
22	中山星匯品峰	住宅	34,500	2.52	7,300
23	中山可逸豪苑	住宅、商業	198,100	9.80	4,900
24	南海星匯雲錦	住宅、商業	39,300	6.71	17,100
25	佛山嶺南雋庭	住宅、商業	57,000	7.66	13,400
26	佛山可逸新勢力	住宅、商業	85,500	10.52	12,300
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>		<b>782,500</b>	<b>64.82</b>	<b>8,300</b>

## 20 管理層討論及分析

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
27	杭州星匯城	住宅、商業	136,000	9.41	6,900
28	杭州星匯悅城	住宅、商業	46,300	5.60	12,100
29	杭州星匯尚城	住宅、車位	70,100	11.54	16,500
30	杭州維多利中心	商業	1,400	0.34	24,300
31	杭州水晶郦城	住宅	24,800	5.31	21,400
32	蘇州可逸蘭亭	住宅	47,700	3.92	8,200
33	蘇州星匯蘭亭	住宅、車位	94,800	13.74	14,500
	<b>長三角小計</b>		<b>421,100</b>	<b>49.86</b>	<b>11,800</b>
34	武漢星匯雲錦	住宅、商業	42,000	9.25	22,000
35	武漢星匯君泊	住宅、商業	115,300	14.31	12,400
36	武漢國際金融匯	住宅、商業	58,800	16.88	28,700
	<b>華中地區小計</b>		<b>216,100</b>	<b>40.44</b>	<b>18,700</b>
37	瀋陽星匯雲錦	住宅	16,400	1.83	11,200
38	瀋陽星匯藍海	住宅、商業	14,400	1.25	8,700
39	瀋陽越秀玥湖郡	住宅	900	0.07	7,800
40	煙台星匯金沙	住宅、商業	54,100	3.10	5,700
41	煙台星匯鳳凰	住宅	700	0.04	5,700
42	青島星匯藍灣	住宅、商業	114,500	10.74	9,400
	<b>環渤海小計</b>		<b>201,000</b>	<b>17.03</b>	<b>8,500</b>
	<b>合計</b>		<b>2,330,000</b>	<b>302.52</b>	<b>13,000</b>

## 入賬物業

二〇一六年，入賬物業收入約為人民幣195.3億元(含出售投資物業收入人民幣1.8億元)，同比下降8.6%；入賬物業面積約為184萬平方米(含出售投資物業面積約0.62萬平方米)，同比下降7.5%；均價約為每平方米人民幣10,600元。

入賬物業情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯御府	住宅	3,800	2.05	53,900
2	廣州星匯金沙	住宅、車位	28,700	6.56	22,900
3	廣州星匯文華	住宅、車位	11,700	2.99	25,600
4	廣州可逸江畔	住宅、車位	75,200	10.56	14,000
5	廣州星匯雲錦	商業、車位	7,700	1.38	17,900
6	廣州嶺南山畔	住宅、車位	12,800	1.72	13,400
7	廣州嶺南雅築	住宅、車位	104,500	12.91	12,400
8	南沙濱海花園	住宅、車位	221,600	23.85	10,800
9	從化逸泉山莊	住宅	2,800	0.36	12,900
10	從化逸泉映翠	商業、車位	5,000	0.43	8,600
	其他項目	不適用	10,300	1.91	18,500
	投資物業	不適用	6,200	1.80	29,000
	<b>廣州小計</b>		<b>490,300</b>	<b>66.52</b>	<b>13,600</b>
11	江門星匯名庭	住宅、車位	139,900	11.26	8,000
12	中山星匯雲錦	住宅、車位	25,500	1.62	6,400
13	中山星匯雋庭	住宅、車位	75,500	4.86	6,400
14	中山星匯品峰	住宅、車位	11,400	0.83	7,300
15	中山可逸豪苑	住宅、車位	53,700	2.91	5,400
16	南海星匯雲錦	住宅	25,600	4.00	15,600
17	佛山嶺南雋庭	住宅	83,200	10.50	12,600
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>		<b>414,800</b>	<b>35.98</b>	<b>8,700</b>
18	杭州星匯城	住宅、車位	161,300	10.24	6,300
19	杭州星匯悅城	住宅、車位	127,000	15.03	11,800
20	蘇州可逸蘭亭	住宅、車位	239,300	19.07	8,000
	<b>長三角小計</b>		<b>527,600</b>	<b>44.34</b>	<b>8,400</b>

## 22 管理層討論及分析

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
21	武漢星匯雲錦	住宅、車位	118,400	23.22	19,600
22	武漢星匯君泊	住宅、車位	139,200	15.45	11,100
	<b>華中地區小計</b>		<b>257,600</b>	<b>38.67</b>	<b>15,000</b>
23	沈陽星匯雲錦	住宅	4,500	0.38	8,400
24	沈陽星匯藍海	住宅、車位	18,400	0.98	5,300
25	瀋陽越秀玥湖郡	住宅	2,100	0.22	10,500
26	煙台星匯金沙	住宅	87,900	4.78	5,400
27	青島星匯藍灣	住宅	37,900	3.39	8,900
	<b>環渤海小計</b>		<b>150,800</b>	<b>9.75</b>	<b>6,500</b>
	<b>合計</b>		<b>1,841,100</b>	<b>195.26</b>	<b>10,600</b>

## 已售未入賬銷售

截至二〇一六年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣276.2億元，面積約為216萬平方米，均價約為每平方米人民幣12,800元。

已預售但未入賬銷售情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯御府	住宅	2,200	1.35	61,400
2	廣州財富世紀廣場	商業、車位	1,300	0.31	23,800
3	廣州星匯金沙	住宅	13,800	3.96	28,700
4	廣州星匯文華	住宅	15,800	4.16	26,300
5	廣州可逸江畔	住宅	31,500	4.79	15,200
6	廣州星匯雲城	住宅	46,400	14.03	30,200
7	廣州星匯海珠灣	住宅	30,400	10.55	34,700
8	廣州越秀綠地海玥	住宅	50,900	16.38	32,200
9	廣州嶺南山畔	住宅	1,100	0.23	20,900
10	廣州嶺南雅築	住宅	11,700	1.89	16,200
11	廣州嶺南林語	住宅	18,600	4.01	21,600
12	廣州越秀保利愛特城	住宅	66,600	10.00	15,000
13	南沙濱海花園	住宅	227,000	32.96	14,500
14	從化逸泉映翠	住宅	2,000	0.17	8,500
	其他項目	不適用	18,400	6.03	32,800
	<b>廣州小計</b>		<b>537,700</b>	<b>110.82</b>	<b>20,600</b>



編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
15	江門星匯名庭	住宅	11,300	1.11	9,800
16	江門西江御府	住宅	146,300	10.88	7,400
17	江門西江悅府	住宅	24,200	2.00	8,300
18	中山星匯雲錦	住宅	122,200	7.30	6,000
19	中山星匯品峰	住宅	166,800	11.60	7,000
20	中山可逸豪苑	住宅	164,900	8.15	4,900
21	南海星匯雲錦	住宅	47,700	7.99	16,800
22	佛山嶺南雋庭	住宅	87,900	7.90	9,000
23	佛山可逸新勢力	住宅	139,600	14.23	10,200
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>		<b>910,900</b>	<b>71.16</b>	<b>7,800</b>
24	杭州星匯城	住宅	46,200	3.43	7,400
25	杭州星匯悅城	住宅	9,300	0.98	10,500
26	杭州星匯尚城	住宅	91,700	14.36	15,700
27	杭州維多利中心	商業	4,800	1.43	29,800
28	杭州水晶酈城	住宅	24,800	5.31	21,400
29	蘇州可逸蘭亭	住宅	7,100	0.62	8,700
30	蘇州星匯蘭亭	住宅	147,900	19.52	13,200
	<b>長三角小計</b>		<b>331,800</b>	<b>45.65</b>	<b>13,800</b>
31	武漢星匯雲錦	住宅	12,700	3.08	24,300
32	武漢星匯君泊	住宅	108,000	13.79	12,800
33	武漢國際金融匯	住宅、商業	36,700	11.59	31,600
	<b>華中地區小計</b>		<b>157,400</b>	<b>28.46</b>	<b>18,100</b>
34	瀋陽星匯雲錦	住宅	14,900	1.84	12,300
35	瀋陽星匯藍海	住宅	5,200	0.95	18,300
36	煙台星匯金沙	住宅	41,500	2.46	5,900
37	煙台星匯鳳凰	住宅	700	0.04	5,700
38	青島星匯藍灣	住宅	163,900	14.79	9,000
	<b>環渤海小計</b>		<b>226,200</b>	<b>20.08</b>	<b>8,900</b>
	<b>合計</b>		<b>2,164,000</b>	<b>276.17</b>	<b>12,800</b>

## 24 管理層討論及分析

## 土地儲備

截至二〇一七年二月二十三日，本集團於廣州、杭州、武漢、青島等城市新增11幅土地，總建築面積約為421萬平方米，按權益比例計算，本集團應佔建築面積約為204萬平方米，應佔土地金額約為人民幣105.8億元。

截至二〇一七年二月二十三日新購土地情況：

編號	項目	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	按權益比例 建築面積 (平方米)
1	廣州白雲棠槎路地塊二	15.9%	9,100	53,700	8,500
2	南沙十期地塊	95.0%	341,500	941,700	894,600
3	南沙坦頭地塊	6.8%	65,800	270,300	18,400
4	杭州水晶郦城	28.6%	34,200	125,200	35,800
5	杭州江幹牛田地塊	95.0%	23,600	76,900	73,100
6	杭州良北新城東地塊	32.0%	108,400	333,300	106,700
7	蘇州太倉向東島地塊	47.5%	648,000	936,000	444,600
8	武漢武昌中北路地塊	51.4%	10,900	55,800	28,700
9	武漢楊泗港地塊	12.3%	182,900	1,107,800	136,300
10	江門星匯名庭	95.4%	80,100	170,800	162,900
11	青島越秀君悅府	95.1%	60,600	138,100	131,300
	合計		<b>1,565,100</b>	<b>4,209,600</b>	<b>2,040,900</b>

截至二〇一七年二月二十三日，本集團擁有的土地儲備約為1,462萬平方米，共39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966萬平方米。按地區分，廣州約佔40.5%，珠三角(除廣州)約佔12.1%，長三角約佔21.4%，中部地區約佔16.2%，環渤海約佔8.6%，海南約佔0.7%，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	亞太世紀廣場	216,300	216,300	—
2	廣州星匯金沙	3,000	3,000	—
3	廣州星匯雲城	688,200	259,500	428,700
4	廣州越秀星匯海珠灣	776,800	395,800	381,000
5	廣州越秀綠地海玥	237,900	237,900	—
6	南沙濱海花園	1,636,000	1,040,300	595,700
7	南沙十期地塊	941,700	251,300	690,400
8	南沙坦頭地塊	270,300	—	270,300
9	廣州海珠南洲路地塊	152,600	—	152,600
10	廣州越秀保利愛特城	639,900	443,000	196,900
11	廣州紫雲府(前稱：廣州白雲棠槎路地塊)	298,000	150,400	147,600
	其他項目	63,600	63,400	200
	<b>廣州小計</b>	<b>5,924,300</b>	<b>3,060,900</b>	<b>2,863,400</b>
12	江門星匯名庭	228,300	228,300	—
13	江門西江御府	228,800	228,800	—
14	江門西江悅府	239,900	239,900	—
15	中山星匯雲錦	152,100	152,100	—
16	中山星匯品峰	350,400	194,000	156,400
17	中山可逸豪苑	237,300	237,300	—
18	佛山可逸新勢力	226,000	226,000	—
19	佛山嶺南馬庭	102,600	86,200	16,400
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>	<b>1,765,400</b>	<b>1,592,600</b>	<b>172,800</b>
20	杭州星匯城	1,401,100	321,800	1,079,300
21	杭州維多利中心	71,400	71,400	—
22	杭州水晶麗城	125,200	125,200	—
23	杭州江幹牛田地塊	76,900	76,900	—
24	杭州良北新城東地塊	333,300	—	333,300
25	蘇州星匯蘭亭	180,200	180,200	—
26	蘇州太倉向東島地塊	936,000	—	936,000
	<b>長三角小計</b>	<b>3,124,100</b>	<b>775,500</b>	<b>2,348,600</b>
27	武漢星匯雲錦	129,600	129,600	—
28	武漢星匯君泊	190,000	190,000	—
29	武漢國際金融匯	889,800	889,800	—
30	武漢武昌中北路地塊	55,800	—	55,800
31	武漢楊泗港地塊	1,107,800	—	1,107,800
	<b>華中地區小計</b>	<b>2,373,000</b>	<b>1,209,400</b>	<b>1,163,600</b>

## 26 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)
32	瀋陽越秀朔湖郡	251,800	—	251,800
33	瀋陽星匯雲錦	394,300	40,800	353,500
34	瀋陽星匯藍海	9,800	9,800	—
35	煙台星匯金沙	215,000	215,000	—
36	青島星匯藍灣	248,200	248,200	—
37	青島越秀君悅府	138,100	138,100	—
	<b>環渤海小計</b>	<b>1,257,200</b>	<b>651,900</b>	<b>605,300</b>
38	海南司馬坡島項目	100,400	6,000	94,400
	<b>國內小計</b>	<b>14,882,300</b>	<b>7,296,300</b>	<b>7,586,000</b>
39	香港油塘項目	73,400	—	73,400
	<b>香港小計</b>	<b>73,400</b>	<b>—</b>	<b>73,400</b>
	<b>合計</b>	<b>14,617,800</b>	<b>7,296,300</b>	<b>7,321,500</b>

### 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、竣工和交付均按進度進行，加快去庫存和滿足市場新的旺盛需求。

新開工、竣工和交付情況如下：

工程進度	二〇一六年 實際 建築面積 (平方米)	二〇一七年 全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	3,033,700	<b>2,420,400</b>
竣工	3,263,700	<b>2,367,000</b>
交付	1,841,100	<b>1,914,100</b>

## 投資物業

截至二〇一六年十二月三十一日，本集團擁有的出租投資物業共約88萬平方米，其中，寫字樓約佔33.1%，商業約佔50.0%，停車場及其他約佔16.9%。二〇一六年本集團錄得的租金收入約為人民幣5.2億元，同比上升85.2%，主要為廣州越秀金融大廈租金收入增加。

二〇一六年，本集團錄得投資物業評估淨跌值約人民幣3.1億元。主要是期內廣州越秀金融大廈錄得評估升值約人民幣2.7億元；由於營運表現低於預期，期內廣州財富天地廣場錄得評估跌值約人民幣3.8億元，佛山星匯雲錦商業部分錄得評估跌值約人民幣2.2億元。

## 其他收益淨額

二〇一六年，本集團的其他收益淨額約為人民幣10.6億元，同比上升828.9%。主要由於本集團於二〇一六年錄得一項酒店處置收益約人民幣2.3億元；出售持有的一間間接全資附屬公司51%的股權，錄得稅前出售利潤約人民幣3.7億元，本集團持有的餘下49%權益根據有關會計準則重新計量，錄得稅前公允值收益約人民幣3.6億元。

## 銷售及營銷成本

二〇一六年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣6.1億元，同比下降15.1%。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。銷售及營銷成本佔本年合同銷售總額的2.0%，較去年的2.9%下降0.9個百分點。

## 行政開支

本集團行政開支約為人民幣8.8億元，同比下降0.8%。本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。行政開支佔本年度合同銷售額的2.9%，較去年的3.6%下降0.7個百分點。

## 財務費用

二〇一六年，本集團總利息支出約人民幣20.6億元。其中，銀行借款和債券的利息支出為人民幣17.8億元。由於平均借貸利率下降，銀行借款和債券的利息支出同比減少0.5億元。另外，本期向中間控股公司和附屬公司非控股股東的借款利息支出共約人民幣2.6億元，同比增加人民幣2.6億元。本期實際借貸平均年利率由二〇一五年的4.95%下降至4.64%。

人民幣於二〇一五年下半年起貶值，二〇一六年貶值趨勢持續，人民幣對美元匯率較年初下跌6.8%。而本集團之收入主要源於人民幣，其部份美元及港幣借款本期產生匯兌虧損約為人民幣1.8億元，外幣銀行存款所產生的匯兌收益約為人民幣0.4億元。本期淨匯兌虧損合計約為人民幣1.4億元，比去年同期的人民幣10.2億元減少86.4%。

本期利息支出及淨匯兌虧損合共約人民幣22.0億元。根據香港會計準則相關規定，本年資本化之利息支出約為人民幣12.5億元及資本化之匯兌虧損約為人民幣1.8億元，合共約為人民幣14.3億元。計入損益表的財務費用(不包含提前歸還銀行借款及外幣債券的攤銷費用)約人民幣7.7億元。

此外，本期集團積極收窄外匯敞口，降低外幣借款佔比，本期提前贖回部分港幣及美元借款產生的攤銷費用約人民幣1.3億元。

本期財務費用合共約為人民幣9.0億元，同比減少20.0%。

## 應佔聯營實體盈利

年內，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年增加19.2%至約人民幣3.9億元。主要亦是來自越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的盈利貢獻及本期確認收到之遞延基金單位收益。

二〇一六年越秀房產基金可分派總額約人民幣8.2億元，同比增加17.1%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣3.2億元。

## 每股基本盈利

截至二〇一六年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本盈利(以加權平均已發行股份計算)為人民幣0.1242元(二〇一五年：人民幣0.0817元)。

## 末期股息

董事會建議派發二〇一六年末期股息每股0.032港元，相等於每股人民幣0.028元(二〇一五年：每股0.019港元，相等於每股人民幣0.016元)予二〇一七年六月十六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，末期股息將於二〇一七年七月六日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.033港元，相當於每股約人民幣0.028元計算，截至二〇一六年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.065港元，相當於約每股人民幣0.056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。

## 已發行債券

於二〇一六年七月二十七日，廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建」)決定向合資格投資者發行長期無抵押獲擔保的定息債券，本金總額不超過人民幣8,000,000,000元，息率介乎2.8%至3.9%，按不時的市況而釐定。債券的年期將介乎三至七年，發行所得款項淨額將用以償還本集團的銀行借款及作為營運資金。

截至二〇一六年十二月三十一日，廣州城建向合資格投資者本金總額人民幣8,000,000,000元，息率介乎每年2.95%至3.19%，其中本金總額人民幣1,000,000,000元、人民幣4,000,000,000元、人民幣2,500,000,000元及人民幣500,000,000元將分別於二〇一九年、二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年到期。廣州城建的公司債券餘額已於財務報表附註35反映。

### 流動資金及財務資源

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

截至二〇一六年十二月三十一日止年度，本集團完成銀行融資約人民幣273.1億元，其中境內銀行融資約人民幣206.4億元，境外銀行融資約人民幣66.7億元。於二〇一六年十二月三十一日，總借款為約人民幣402.9億元(二〇一五年：人民幣381.6億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣220.2億元，淨借貸比率為53.1%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約17%(二〇一五年：14%)，定息票據佔總借貸約34%(二〇一五年：19%)。由於境內借款的利率下調，期內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一五年的4.95%再下降0.31個百分點至4.64%。

於二〇一六年十二月三十一日，本集團總借款中約63%為以人民幣計值的銀行借款(二〇一五年：47%)，1%為以港元計值的銀行借款(二〇一五年：34%)，14%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一五年：19%)，20%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一五年：無)，2%為以人民幣計值的股東借款(二〇一五年：無)。

### 營運資金

截至二〇一六年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣394.0億元(二〇一五年：約人民幣402.0億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.7倍(二〇一五年：1.9倍)，現金及現金等價物約人民幣176.9億元(二〇一五年：人民幣95.5億元)。監控戶存款約人民幣43.3億元(二〇一五年：人民幣56.2億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣85.9億元。



## 資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	<b>33,534,214</b>	17,775,292
以港元結算	<b>2,413,163</b>	13,324,241
以美元結算	<b>3,444,222</b>	7,065,162
總銀行借貸及債券	<b>39,391,599</b>	38,164,695
來自中間控股公司的借款	<b>901,359</b>	—
融資租約的責任	<b>264</b>	183
銀行透支	<b>53</b>	63
總借貸	<b>40,293,275</b>	38,164,941
<b>賬齡分析：</b>		
第一年內	<b>6,778,340</b>	5,511,795
第二年	<b>3,964,758</b>	14,689,458
第三至第五年	<b>17,274,860</b>	11,079,091
超過五年	<b>12,275,317</b>	6,884,597
借貸合計	<b>40,293,275</b>	38,164,941
減：現金及現金等價物	<b>(17,691,428)</b>	(9,545,548)
借貸淨額	<b>22,601,847</b>	28,619,393
權益總額	<b>34,385,877</b>	31,466,204
總資本	<b>56,987,724</b>	60,085,597
資本負債率	<b>39.7%</b>	47.6%

## 利率風險

本集團的主要利率風險來自人民幣、港元及美元相關貸款及存款。截至二〇一六年十二月三十一日，本集團總借貸融資中約23%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約1%為以港元計值的浮息銀行貸款，約40%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約20%為中長期人民幣定息債券，約14%為中長期美元／港元定息票據，約2%為以人民幣計值的來自中間控股公司的定息借款。經考慮貸款幣種和結構，本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具；平均借貸利率從二〇一五年的4.95%下降至二〇一六年的4.64%。二〇一六年下半年，本集團附屬公司廣州城建首次分三期向中國合資格投資者公開發行共人民幣80億元公司債券，加權平均票面利率2.9963%，為同期市場同類相關發行債券成本的甚低水平，為集團籌集低成本定息資金，降低集團整體融資成本。

關於人民幣貸款利率，中國人民銀行自二〇一四年十一月起持續降息及降准，1年期基準利率自5.6%下調至目前的4.35%，市場普遍預期二〇一七年人民幣利率將繼續維持在較低水平。

美元及港幣貸款利率方面，市場預期美國經濟復蘇加快，二〇一六年十二月，美聯儲在二〇一五年十二月加息後再次加息。市場預期美聯儲在二〇一七年將加息二到三次，每次約0.25%。預期港幣貸款利率將跟隨美元利率變動，唯時間上稍微滯後。

目前全球經濟和金融環境不穩定，中國經濟增長放緩，本集團展望二〇一七年人民幣貸款利率持續低位；另一方面，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準而調升。綜合估計，境內外貸款利率差距將進一步收窄。

目前集團融資中人民幣與外幣比例為85:15，預期人民幣利率下調和美元利率上升，對集團整體財務狀況不構成任何重大不利影響。因此，本集團沒有對利率風險進行對沖。惟本集團會持續緊密監察境內、外利率變化，適時採用適當對沖有效管理利率風險。

## 外匯風險

報告年度內，全球經濟不穩定，中國經濟增長放慢，英國脫歐，金融市場波動。美國大選後，市場預期美國經濟進一步增強，人民幣兌美元匯率走勢向下，市場普遍預期人民幣兌美元年內將進一步貶值。

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。截至二〇一六年十二月三十一日，集團總借貸中外幣借款佔比約14.5%（年初佔比53.4%），其中約4.2億（等值約人民幣3.8億元）為以港元計值的銀行借款，約5.0億（等值約人民幣34.4億元）為以美元計值的中長期票據，約23.0億（等值約人民幣20.3億元）為以港元計值的中長期票據。截至二〇一六年十二月三十一日，在岸人民幣兌港元中間價較二〇一五年十二月三十一日的匯價下跌6.8%，本期錄得賬面淨匯兌虧損約人民幣1.4億元，其中資本化的匯兌虧損約人民幣1.8億元，錄入綜合損益表的淨匯兌收益為人民幣0.4億元。

二〇一六年，本集團共安排人民幣資金置換外幣融資折合178億港元，外幣融資下降71%，餘下外幣負債與境外資產基本匹配，外匯風險對綜合損益表的影響基本消除。

本集團將繼續加強對外匯市場的研究與跟蹤，平衡利率成本和外匯風險，調整與優化境內、外債務結構，控制外匯敞口；並考慮在成本合理時，採用適當的金融工具管理外匯風險。

### 物業、廠房及設備的承擔

於二〇一六年十二月三十一日，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18.5億元（二〇一五年：人民幣20.2億元）。

### 或然負債

本集團為出售中國內地物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供過渡性擔保。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，本集團需履行擔保責任償還未償還的按揭本金及累計利息，但本集團擁有有關已質押物業合法業權。有關擔保應於相關物業擁有權證發出後終止。於二〇一六年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣113.0億元（二〇一五年：人民幣114.1億元）。

截至二〇一六年十二月三十一日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業借入的貸款提供約人民幣2.5億元（二〇一五年：無）的擔保。另外，本集團若干附屬公司共同及個別地為越秀房產基金借入的銀團貸款提供約人民幣23.6億元（二〇一五年：人民幣23.6億元）的擔保，有效期於銀團貸款獲悉數償還後滿兩年當日屆滿。該銀團貸款已於二〇一六年度全額償還。

### 僱員及薪酬政策

於二〇一六年十二月三十一日，本集團聘用約6,550名僱員(二〇一五年十二月三十一日：7,080名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鈎。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。於二〇一六年十二月二日，本集團採納股份獎勵計劃，將：(i)為選定高級管理層參與者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公司及其股東的長期利益，務求達致使選定高級管理層參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。股份獎勵計劃之詳情已披露於日期為二〇一六年十二月二日之公告內。

### 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社會責任工作委員會，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。本集團在本年度就環境、社會及管治事宜，向過百名利益相關方進行了專項調研，其調研結果成為本集團可持續發展的重要基石。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。

於二〇一六年十二月三十一日，貸款餘額總值為人民幣 7,382,100,000 元，該等貸款協議將於二〇一七年三月二十七日至二〇一九年五月三十日屆滿。

違反上述特定履約責任將構成違約事件。若發生該違約事件，相關銀行可宣佈融資終止且相關融資項下的所有債項將到期應付。

於二〇一三年一月二十四日，本公司根據於二〇一三年一月十一日設立之 20 億美元中期票據計劃向投資者發行 3.50 億美元於二〇一八年到期之 3.25 厘票據(「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。

截至二〇一六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	<b>40.5%</b>	<b>5,924,300</b>
珠三角 (除廣州外)	<b>12.1%</b>	<b>1,765,400</b>
中山	5.1%	739,800
江門	4.8%	697,000
佛山	2.2%	328,600
<b>環渤海</b>	<b>8.6%</b>	<b>1,257,200</b>
煙台	1.5%	215,000
瀋陽	4.5%	655,900
青島	2.6%	386,300
<b>長三角</b>	<b>21.4%</b>	<b>3,124,100</b>
杭州	13.8%	2,007,900
蘇州	7.6%	1,116,200
<b>華中地區</b>	<b>16.2%</b>	<b>2,373,000</b>
武漢	16.2%	2,373,000
<b>海南</b>	<b>0.7%</b>	<b>100,400</b>
海口	0.7%	100,400
<b>香港</b>	<b>0.5%</b>	<b>73,400</b>
<b>合計</b>	<b>100%</b>	<b>14,617,800</b>

發展階段	佔比	建築面積 (平方米)
在建物業	49.9%	7,296,300
未建物業	50.1%	7,321,500



# 廣東



1. 廣州星匯文華
2. 廣州星匯御府
3. 廣州星匯海珠灣
4. 南沙濱海花園
5. 中山星匯品峰
6. 南海星匯雲錦







# 廣東 以外



1. 武漢國際金融匯
2. 武漢星匯君泊
3. 杭州星匯城
4. 杭州星匯尚城
5. 青島星匯藍灣
6. 沈陽越秀玥湖郡





# 廣州

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規劃中的地鐵11號線南石路路，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 星匯海珠灣

住宅及商業項目  
建築面積：776,800平方米  
發售時間：二〇一六年



## 廣州 越秀綠地海玥

住宅及商業項目  
建築面積：237,900平方米  
發售時間：二〇一六年

廣州越秀綠地海玥與廣州星匯海珠灣同處於廣州市海珠區西部的廣紙片區。項目毗鄰珠江，周邊生活服務配套設施齊全，居住環境十分優越。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。項目由本集團與世界五百強企業綠地集團聯合開發，充份發揮各自的資源優勢和品牌效應。

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



## 廣州 星匯雲城

住宅項目  
建築面積：688,200平方米  
發售時間：二〇一六年



## 廣州 越秀保利愛特城

住宅項目  
建築面積：639,900平方米

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

# 廣州

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。二〇一四年廣州南沙片區被正式確定為廣東自貿區的重要組成部分，二〇一六年南沙區被廣州市政府列為「城市副中心」，對南沙濱海花園締造重大利好前景。



## 廣州 南沙濱海花園

住宅及商業項目  
建築面積：1,636,000平方米



## 廣州 越秀金融大廈

商業項目

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

# 佛山與 江門

佛山可逸新勢力位於廣東省佛山市禪城區，坐落在城市主幹道市東路與佛平路交匯處，交通便利。該項目位處成熟的東方廣場商圈，周邊購物、休閒、娛樂、餐飲配套齊全，地理位置優越。項目周邊還擁有幼稚園、小學、中學等學校資源，以及兩家大型醫院等公共配套設施，生活便利。



## 佛山 可逸新勢力

住宅及商業項目

建築面積：226,000平方米

發售時間：二〇一六年



## 江門 西江御府

住宅項目

建築面積：228,800平方米

發售時間：二〇一六年

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

## 中山與 武漢

中山可逸豪苑位於廣東省中山市東升鎮。項目毗鄰中山交通大動脈 105 國道，交通十分便利。項目配有泳池、健身會所、休閒設施等生活配套，採用皇家園林風格，為住戶提供充裕的公共活動空間，並配套商舖，滿足居住、生活、購物、悠閒、娛樂所需，保證住戶能享受優越的生活品質。



### 中山 可逸豪苑

住宅項目  
建築面積：237,300 平方米



### 武漢 星匯雲錦

住宅及商業項目  
建築面積：129,600 平方米

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



武漢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 國際金融匯

住宅及商業項目  
建築面積：889,800平方米

## 武漢 星匯君泊

住宅及商業項目  
建築面積：190,000平方米

武漢星匯君泊位於湖北省武漢市漢口區，是一個都市綜合體項目，包括4棟高度100米-140米的辦公樓及2-3層商業裙樓，以及16棟10-32層的高層住宅。項目旁邊的塔子湖是漢口地區最大的城中湖，水質清澈，環境優美，生活環境舒適。該地塊距離武漢市中心僅10分鐘的車程，緊鄰建設中的武漢地鐵8號線，交通十分便利。此外，項目周邊有學校、醫院以及大型超市等，生活配套完善。

# 杭州

杭州星匯城位於浙江省杭州市以西的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。項目全部建成後，將成為一座融度假休閒、人居、文創、科研為一體的高新產業之城、創新科技之城和宜居生活之城。該項目所在的青山湖科技城為浙江省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 星匯城

住宅及商業項目  
建築面積：1,401,100平方米



## 杭州 星匯尚城

住宅項目

杭州星匯尚城位於浙江省杭州市余杭區發展核心區，鄰近上塘高架快速路，離杭州市中心僅十分鐘車程，附近還有杭州地鐵10號線的規劃站點，交通便利，區位優勢明顯。該項目由14幢高層住宅和沿街商舖組成，社區外享京杭大運河支流河景資源，內設逾2萬平方米的社區大園林，環境優美。地塊附近已雲集多個由知名發展商開發的大型住宅項目，並吸引了知名商業項目入駐，區域升值潛力巨大。

# 蘇州與 青島

蘇州星匯蘭亭位於江蘇省蘇州市花橋開發區綠地大道北側、梅浦河西側。該項目位處花橋開發區的核心區域，並臨近上海市嘉定區，地理位置優越。該項目與貫穿昆山的主幹道之一綠地大道相鄰，並且臨近上海地鐵11號線的光明路站，交通十分便利，預期上海市和昆山兩地經濟發展將帶動地塊周邊房地產市場的發展，未來發展潛力巨大。該項目由本集團和廣州市廣電房地產開發集團股份有限公司合作開發。



## 蘇州 星匯蘭亭

住宅項目  
建築面積：180,200平方米



## 青島 星匯藍灣

住宅項目  
建築面積：248,200平方米

青島星匯藍灣位於山東省青島市李滄區交通商務核心區內，區位優勢突出，開發前景廣闊。項目的西面為青島市的母親灣膠州灣，項目擁有一線灣景，環境優美，空氣清新。項目處於李滄區重要的交通樞紐區內，鄰近青島火車北站及在建的青島地鐵3號線。同時，隨著項目附近大型城市綜合體及商務總部的陸續建成和招商推進，項目周邊未來配套亦日益完善。

## 投資者關係報告

二〇一六年，本集團適時加強與調整投資者關係的溝通與推介策略，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。

報告期內，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，直面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，內容包括投資者對本集團業績的意見、如何做好投資者關係服務，加強資訊溝通和提升透明度等。通過以上努力，為董事會和管理層制定未來經營策略提供參考，更好地為股東創造價值。

二〇一六年，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，本集團共組織或參與上百場投資者關係會議與活動。



## 2016年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
2月	香港	越秀地產2015年年度業績發佈會
3月	香港	越秀地產2015年年度業績路演
3月	新加坡	越秀地產2015年年度業績路演
4月	香港	星展唯高達2016亞洲研討會
5月	香港	麥格裡大中華投資者會議
5月	香港	越秀地產股東大會
5月	新加坡	德意志銀行第七屆年度亞洲研討會
6月	香港	越秀地產股東周年大會
6月	北京	摩根大通第十二屆年度中國峰會
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2016年中期業績發佈會
8月	香港	越秀地產2016年中期業績路演
9月	新加坡	越秀地產2016年中期業績路演
9月	東京	瑞穗2016投資峰會
11月	北京	美銀美林2016中國投資峰會
11月	澳門	花旗2016中國投資者峰會
11月	新加坡	第十五屆摩根士丹利亞太投資峰會
11月	香港	分析員午餐會
12月	香港	越秀地產股東大會

展望未來，本集團投資者關係團隊將繼續做好對股東和投資者的溝通交流，傳遞溝通本集團的最新資訊，增強資本市場對本集團的認可度和信心，同時做好股東、投資者的意見反饋，不斷為股東創造價值。

若有任何疑問，請發送電子郵件至 [ir@yuexiu.com.hk](mailto:ir@yuexiu.com.hk)，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](http://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



### 2016年度企業管治金獎

《財資》雜誌

### 2016年度傑出上市公司

《信報》、亞洲公關

### 2016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

### 2016中國融資上市公司最佳企業管治獎

《中國融資》雜誌

本集團2015年年報獲得：

**ARC**年報封面設計獎—地產發展組別榮譽獎

**Galaxy**年報整體設計獎—地產發展組別榮譽獎

**Galaxy**年報封面設計獎—藝術設計類榮譽獎

**Mercury**年報整體設計獎—地產組別榮譽獎

MERCOMM, INC.

本集團2015年年報獲得：

**Vision Awards**年報大賽地產組別金獎

**Vision Awards**年報大賽地產組別亞太地區年報最佳財務報告銀獎

**Vision Awards**年報大賽商業服務組別銅獎

美國通訊公關職業聯盟(LACP)

### 2016年度綜合實力大盤

—廣州星匯雲城

樂居

### 2016年度中國房產風雲榜年度典藏價值樓盤

—廣州星匯海珠灣

安居客

### 2016年度中國地產家居冠軍榜

廣州十大暢銷名盤

—南沙濱海花園(越秀濱海御城)

網易房產·廣東省地產商會

### 第四屆湖北地產金邸獎年度影響力高端地標

—武漢國際金融匯

湖北日報

### 中國(杭州)互聯網傳媒大獎

### 2016最具影響力樓盤

—杭州星匯尚城

騰訊

### 第三屆瀋陽房地產金榜評選

### 鏡頭下瀋陽最美樓盤

—沈陽越秀湖郡

瀋陽市房地產業協會

# 董事簡介

## 執行董事

**張招興先生**，53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**，54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及15屆人民代表大會代表。

**林昭遠先生**，47歲，二〇一五年十一月獲委任為本公司副董事長、執行董事及總經理，亦任廣州越秀、越秀企業副總經理、越秀房託資產管理有限公司(為越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)管理人)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。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。

**李鋒先生**，48歲，二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。亦任廣州越秀及越秀企業首席資本運營官兼資本經營部總經理、廣州越秀客戶資源管理與協同部總經理及廣州城建開發董事，主要負責組織及實施廣州越秀集團重大資本運營計劃、統籌協調廣州越秀集團上市公司投資者關係及優化提升廣州越秀集團客戶資源管理與協同等。李先生亦出任為越秀房託資產管理有限公司(為越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)管理人)非執行董事、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集團所有重大資本運營項目；在此之前，彼亦參與越秀房地產投資信託基金成功上市，在資本運營方面擁有豐富實踐經驗。

**歐俊明先生**，48歲，二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。亦任本公司財務總監，並兼任廣州越秀及越秀企業首席風控官兼審計部、管理部總經理、廣州越秀信息中心總經理、廣州城建開發董事、越秀金控非執行董事及廣州越秀金融控股集團股份有限公司董事。歐先生畢業於中山大學管理學院會計專業，擁有經濟學學士學位、中國註冊會計師、註冊評估師以及國際註冊內部審計師等資格。歐先生於二〇〇一年十一月加入越秀企業，曾擔任監察稽核室經理、總經理助理、副總經理及廣州越秀審計室總經理、廣州越秀及越秀企業首席財務官及財務部總經理等職務。歐先生曾參與廣州越秀集團重大資本運營項目的經營管理；彼熟悉了解上市公司內部監控及財務管理等業務，在企業融資決策及資金管理等方面擁有豐富經驗。歐先生在加入越秀企業前，曾在廣東省審計廳外資審計處及廣東天華華粵會計師事務所有限公司等處工作。



### 獨立非執行董事

**余立發先生**，69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**，62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，69歲，自二〇〇四年起出任本公司之獨立非執行董事。劉先生持有倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。現為劉漢銓律師行高級合夥人及中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。劉先生現任中國金茂控股集團有限公司(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、Helicoil 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)。

## 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。

於截至二〇一六年十二月三十一日止整個年度內，本公司一直遵守守則條文，惟有關守則條文第A.4.1條規定非執行董事按指定任期委任的條文除外，詳情將於下文詳述。

本公司定期檢討企業管治常規，以確保一直符合企業管治守則的要求。

本公司董事會(「董事會」)在維持高水平企業管治以及本公司業務的透明度及問責性方面扮演重要的角色。

本公司的主要企業管治原則及常規概述如下：

### 董事會

#### 責任

本公司整體業務由董事會負責管理。董事會承擔領導及控制本公司的責任，並共同以本公司的利益為出發點領導及監管本公司事務。

董事會已將分管本公司業務的日常管理委派予執行董事，並專注處理可影響本公司整體策略方針及財務的事宜，其中包括所有政策事宜的批核及監督、整體業務策略及預算、企業管治、內部監控及風險管理制度、財務報表、派息政策、重大融資安排及重大投資、理財政策、委任董事及其他重大財政及營運上的事宜。

所有董事均有權於適當時候取閱所有相關資料，以及取得公司秘書或外聘法律顧問(如適用)的意見及協助，藉此確保遵從所有董事會的程序、適用規則及規例。

在一般情況下，各董事在向董事會提出要求後，均可於適當時候尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

## 組成

董事會成員應確保具備本公司業務所需適當均衡的技能及經驗，亦能夠作出合適的獨立判斷。截至二〇一六年十二月三十一日止年度，董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

於二〇一七年一月十三日，歐韶先生辭任本公司執行董事、營運總經理等職務。

有關截至二〇一六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67頁。董事的最新名單亦載於本公司網頁([www.yuexiuproperty.com](http://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。

於截至二〇一六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在過去三年輪席告退並已獲重選連任。

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

**董事的培訓**

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

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

年內，本公司曾為董事安排由香港資深大律師及會計師事務所以及其他專業團體度身設計的培訓課程，重點包括有關新常態下的國家監管環境發展趨勢、加快企業創新發展、資源整合與配置等。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
<b>執行董事</b>		
張招興	√	√
朱春秀	√	√
林昭遠	√	√
李鋒	√	√
歐俊明	√	√
歐韶(於二〇一七年一月十三日辭任)	√	—
<b>獨立非執行董事</b>		
余立發	√	√
李家麟	√	√
劉漢銓	√	√

## 董事會會議

### 會議數目及董事出席率

於二〇一六年，董事會舉行了四次定期會議和在定期會議會期之間的期間合共有二十二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
<b>執行董事</b>		
張招興	3/4	1/3
朱春秀	3/4	2/3
林昭遠	4/4	3/3
李鋒	4/4	2/3
歐俊明	4/4	2/3
歐韶(於二〇一七年一月十三日辭任)	4/4	2/3
<b>獨立非執行董事</b>		
余立發	4/4	3/3
李家麟	4/4	3/3
劉漢銓	4/4	3/3

### 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。

## 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](http://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。

審核委員會於截至二〇一六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
<b>獨立非執行董事</b>	
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
<b>獨立非執行董事</b>	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1
<b>執行董事</b>	
張招興	1/1

薪酬委員會於二〇一六年舉行了一次會議，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。於二〇一六年通過兩項書面決議案。

### 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
<b>執行董事</b>	
張招興	1/1
朱春秀	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1

提名委員會於截至二〇一六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，各董事確認於截至二〇一六年十二月三十一日止整個年度內均已遵守標準守則。

特定僱員若可能擁有關於本集團的尚未公開股價敏感資料，已被要求遵守標準守則的規定。本公司並無發現有任何僱員不遵守規定的情況。



## 公司秘書

余達峯先生自二〇〇四年起出任為本公司公司秘書，彼亦為越秀企業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。於二〇一六年間，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二〇一六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。

截至二〇一六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2,880,000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。

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。

就截至二〇一六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。

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

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

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

### 憲章文件

於二〇一六年間，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二〇一六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170頁至第184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87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二〇一六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
於二〇一六年十一月十六日支付之中期股息0.033港元相當於約每股普通股人民幣0.028元	356,962
擬派末期股息0.032港元相當於約每股普通股人民幣0.028元	347,237
	704,199

### 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一七年六月一日(星期四)至二〇一七年六月六日(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二〇一七年六月六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，必須於二〇一七年五月三十一日(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，本公司將由二〇一七年六月十四日(星期三)至二〇一七年六月十六日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，為確定股東有獲派末期股息之權利。為合資格獲派末期股息，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇一七年六月十三日(星期二)下午四時三十分前，交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

### 捐款

本集團年內作出的慈善捐款約為人民幣608萬元。

## 業務回顧

本集團業務(包括二零一六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14.28億元(二〇一五年：人民幣17.52億元)。

## 可供分派儲備

按照新香港《公司條例》(第622章)第6部分，於二〇一六年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約人民幣9.23億元(二〇一五年：人民幣16.43億元)。

## 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  
歐俊明先生  
歐韶先生  
余立發先生\*  
李家麟先生\*  
劉漢銓先生\*

(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53頁至第55頁。

### 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，朱春秀先生、李家麟先生及劉漢銓先生將輪席告退，並合資格及全部願意競選連任。

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。

## 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	<p>本公司與創興銀行訂立主協議，就截至二〇一四年十二月三十一日止期間以及分別截至二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日止兩個年度期間，訂明本集團於創興銀行之銀行存款於任何特定日期的最高總餘額不會超過3億港元</p> <p>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</p>	於二〇一六年十二月三十一日為人民幣236,063,000元
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6,732,000元
二〇一六年 十一月二十九日	創興銀行	同系附屬公司	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	6,207,713港元

## 70 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。

於二〇一六年十一月七日，本集團與廣州越秀訂立一份股權轉讓協議以收購廣州中環慧富房地產開發有限公司的100%股權，現金代價為人民幣1,396,247,800元及股東貸款轉讓約人民幣1,191,752,260.39元(「南沙收購」)。

於二〇一六年十一月七日，本集團簽訂一份股份購買協議，以向本公司中間控股公司越秀企業(集團)有限公司出售本集團的上述股份購買協議當日的一家附屬公司駿天企業有限公司(最終擁有一間香港酒店)的全部股權，現金代價為309,194,000港元及股東貸款轉讓約334,963,878.20港元(「駿天出售」)。

南沙收購及駿天出售詳情已披露於日期二〇一六年十一月七日之公告及二〇一六年十一月二十三日之通函內。兩項交易均已於二〇一六年十二月九日舉行的本公司股東大會上獲得獨立股東批准。南沙收購的完成及駿天出售的完成互為條件，均於二〇一六年十二月十四日達成。

綜合財務報表附註43(b)(I)及(III)所披露向關聯方支付租金開支及物業管理費及從關聯方收取租金收入及管理費收入，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43(b)(I)及(III)所披露向關聯方支付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

於二〇一六年十二月三十一日，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
歐韶先生*	股份激勵計劃項下之信託受益人	2,019,399	0.016
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

\* 於二〇一七年一月十三日辭任

### 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，於二〇一六年十二月三十一日，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。

### 股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一六年十二月三十一日，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，於二〇一六年十二月三十一日，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，於二〇一六年十二月三十一日，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條規定置存的登記冊之股份或相關股份之權益或淡倉。

### 管理合約

於年內，本公司概無訂立與本公司整體或任何主要部份業務有關的管理及行政合約或有此類合約存在。

### 公眾持股量

根據於本報告編製日期可提供本公司的公開資料及就本公司董事所知，本公司的證券根據上市規則規定有足夠的公眾持股量。

### 主要客戶及供應商

由於本集團的五大客戶及供應商的銷售及採購總百分比所佔本集團總銷售及採購額均分別少於30%，故並無就主要客戶及供應商作進一步的披露。

### 核數師

財務報表已經由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟願再度受聘。

代表董事會

張招興  
董事長

香港，二〇一七年二月二十三日

# 風險管理報告

## 一、風險管理理念

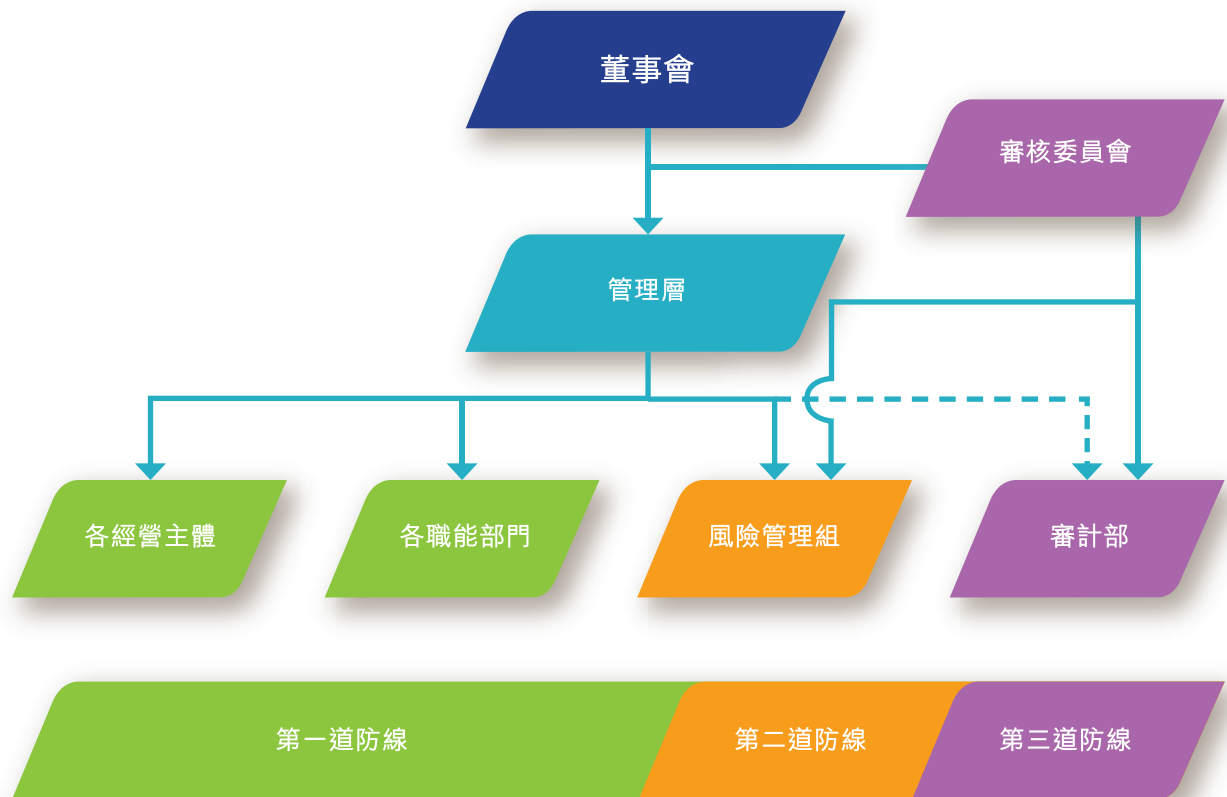
本集團所稱管理風險是指可能影響本集團實現其戰略目標的任何因素，包括對本集團的成功潛能(如聲譽)、資產、資本、盈利情況或流動性(現金)造成實質性影響的事件、事故或者行為。本集團董事會、管理層和員工共同參與風險管理並將之應用於本集團的戰略制定。風險管理貫穿整個本集團的各個部門和各項經營活動，識別可能影響本集團的潛在事項並在其風險偏好範圍內管理風險，為本集團目標的實現提供合理保證。

## 二、風險偏好

本集團將執行「積極、穩健、平衡」的整體風險偏好政策，確保公司戰略願景和相關利益方目標的達成。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，包括利率、匯率、資金等風險。本集團通過回款與簽約比例、現金佔總資產比例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指標管理市場風險；
- 3、 操作風險。本集團通過人員流失率、新增瑕疵地數量等指標管理操作風險；
- 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



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。
- 2、 高級管理層負責日常風險管理工作的組織，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。

## 76 風險管理報告

- 4、 風險管理組是風險管理第二道防線，在高級管理層組織下，負責全面風險管理工作的統籌、匯總和報告。統籌制定本集團的風險偏好、風險管理制度，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報告。
- 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。

### 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(如投資部、管理部、產品中心等)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成達的風險及風險表現，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。

### 3、 風險管理策略制定

風險管理組每年撰寫年度風險偏好政策，上報高級管理層審議，並提交審核委員會／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件貫徹執行。對於可能發生的損失在企業可承受的範圍內、且對本集團總體目標影響輕微的風險，可選擇風險承擔、風險控制等策略；對於其他影響可能較重大的風險，採取風險規避、風險轉移等穩健的風險管理工具，以減少或避免風險帶來的損失。

### 4、 風險管理措施完善

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；高級管理層負責組織總部部門和轄下公司對風險偏好政策進行落實執行；風險管理組定期收集偏好指標數據，協調總部職能部門和轄下公司對於運行異常的指標深入分析原因，制定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管理，針對重大風險制定風險管理措施，與風險管理組溝通後向高級管理層報告，並按照高級管理層的要求落實執行。

### 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審核委員會／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。

## 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二零一二年六月頒佈的《內部消息披露指引》。

## 六、2016年主要風險及管理舉措

在風險管理體系優化方面，本集團根據監管新規建立了風險偏好管理體系，制定年度風險偏好政策和配套的管理機制，確保風險管理具有客觀性、科學性和體系性。加強重大風險識別與評估，深化招投標採購、銷售、工程結算等核心業務流程審計，形成風險管理職能和內部審計職能交融互動，強化風險管理體系支撐力。

在市場風險方面，本集團審慎應對市場上土地價格大幅波動行情，控制拿地成本。

在財務風險和流動性風險方面，本集團通過降低外債比重，合理匹配外幣資產與外幣負債，控制匯率波動風險；通過細化資金鋪排計劃，抓好資金統籌平衡，並與銀行維持良好的合作關係，借貸比例控制在銀行規限範圍內，保障了資金需求和安全。

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、成本管理、品牌、招投標方面的管理細則，降低業務操作與運營中的風險。

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。

## 七、2017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。完善流程體系相結合，在各項具體管理和業務活動中體現風險管理的思想和要求。

強化「三道防線」職能，健全風險管理體系。通過規範業務流程與內部控制，強化職能部門與責任主體「第一道防線」的「管理風險」職責；不斷優化風險管理的組織方式，強化風險管理組及各職能部門「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"> <li>1、本集團在組織架構方面完成商管公司組建，理順商管總部與子公司、商管公司與項目公司的管控邊界；</li> <li>2、各項目按細化的計劃節點推進相關策劃、定位、設計工作，根據關鍵加點加強項目進度管理。加大商家招商力度，提升商業運營能力。</li> </ol>
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"> <li>1、本集團增設投資初審委員會、專業技術委員會，提升投資可研的科學性、精準度和可操作性；</li> <li>2、建立投資風險評估模型，從城市、區域、項目和團隊四維度定量評估項目風險程度，並制定針對的風險防範措施；</li> <li>3、搭建投資收益監控系統平台，關聯成本系統和營銷系統數據，動態更新，並設定費用參數，自動監測各項目動態收益。</li> </ol>

風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施
土地儲備風險	指本集團未以合理成本獲得足夠維持正常經營和業務增長的土地儲備，導致本集團無法實現運營目標的風險。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、完善本集團發展規劃，充分考慮城市發展潛力和區域公司運營效率，制定區域佈局規劃；</li> <li>2、根據發展規劃，確保戰略重點區域維持合理土地儲備；</li> <li>3、季度動態更新土儲及項目動態收益，盤點本集團資源。</li> </ol>
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"> <li>1、各職能部門、各區域公司從本專業和職責或區域市場角度出發，指定人員進行政策調整和市場變動的信息收集、分析、整理和匯報工作；</li> <li>2、從第三方機構購買房地產行業相關數據和報告，通過內部刊物、管理報告等方式進行內部共享和報送，完善快速反應和調整機制。</li> </ol>
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"> <li>1、董事會督促持股公司加強外匯風險管理，適當成本下考慮利用合適工具管控風險；</li> <li>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。</li> </ol>

風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施
<p><b>產品定位風險</b></p>	<p>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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、 本集團產品中心合併了三大部門及四大專業線，集中整合優勢設計資源，提升產品設計質量；</li> <li>2、 設計人員深入一線了解項目實際情況，統籌項目需求，定期對市場暢銷項目進行深入研究，提高產品設計效率和快速反應能力；</li> <li>3、 加強設計人員與營銷人員溝通聯動，啟動了設計語言統一項目，提高設計效率及質量；</li> <li>4、 持續優化客戶細分系統功能及數據，將城市、區域、版塊資源及客戶需求傾向量化，動態評估項目底價及目標客戶定位。</li> </ol>

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

## 獨立核數師報告

致越秀地產股份有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

## 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87至169頁的綜合財務報表，包括：

- 於二〇一六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二〇一六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

貴集團及其聯營實體持有的投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註4、17、22及30

管理層估計貴集團投資物業的公平值於二〇一六年十二月三十一日為人民幣143.37億元，而截至二〇一六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3.08億元。於二〇一六年十二月三十一日，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94.61億元，而截至二〇一六年十二月三十一日止年度計入綜合損益表的重估收益為人民幣3.72億元。

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。

由於涉及重大判斷及估計，專項審計重心放在此方面。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就管理層對投資物業所作估值進行的審計程序包括：

- 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。

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。

**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

於二〇一六年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及持作出售物業分別為人民幣441.38億元及人民幣126.84億元。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。

**其他信息**

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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信息，我們亦不對該等其他信息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信息，在此過程中，考慮其他信息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，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 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。

- 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，二〇一七年二月二十三日



# 綜合損益表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
營業收入	5	20,871,021	22,115,677
銷售成本	6	(16,531,420)	(17,456,861)
毛利		4,339,601	4,658,816
出售投資物業收入		180,193	285,012
已售投資物業直接成本		(154,043)	(190,808)
出售投資物業收益	20	26,150	94,204
投資物業重估公平值淨(跌值)/增值	17	(307,595)	439,781
其他收益淨額	7	1,062,904	114,421
銷售及營銷成本	6	(613,279)	(722,128)
行政開支	6	(884,293)	(891,292)
經營盈利		3,623,488	3,693,802
財務收入	8	201,321	87,729
財務費用	9	(901,962)	(1,127,670)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業	21	55,061	18,355
— 聯營實體	22	385,553	323,349
除稅前盈利		3,363,461	2,995,565
稅項	10	(1,636,585)	(1,841,021)
年內盈利		1,726,876	1,154,544
應佔：			
本公司權益持有人		1,540,154	1,012,889
非控股權益		186,722	141,655
		1,726,876	1,154,544
本公司權益持有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)	11		
— 基本及攤薄		0.1242	0.0817

第96頁至第169頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

# 綜合全面收入報表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
年內盈利	1,726,876	1,154,544
其他全面收入：		
<u>其後或會重分類至損益的項目</u>		
貨幣換算差額	(104,649)	24,839
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	136,049	40,851
年內其他全面收入(除稅後)	31,400	65,690
年內全面收入總額	1,758,276	1,220,234
應佔：		
— 本公司權益持有人	1,564,154	1,076,357
— 非控股權益	194,122	143,877
	1,758,276	1,220,234

# 綜合資產負債表

於二〇一六年十二月三十一日

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	1,583,815	1,462,807
投資物業	17	14,337,252	14,168,595
土地使用權	18	233,326	244,458
於合營企業的權益	21	4,241,073	5,134,642
於聯營實體的權益	22	11,238,601	7,083,320
可供出售的財務資產	23	1,186,208	988,875
遞延稅項資產	38	221,491	208,302
		<b>33,041,766</b>	<b>29,290,999</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	25	44,138,207	40,171,217
持作出售物業	26	12,683,569	12,754,963
土地使用權的預付款		5,143,797	11,888,938
存貨	28	47,308	36,061
衍生金融工具	24	79	27
應收賬款	29	36,359	32,465
其他應收款項、預付款項及按金		6,825,617	1,861,832
可收回稅項		984,691	783,447
監控戶存款	31	4,330,554	5,622,570
現金及現金等價物	32	17,691,428	9,545,548
		<b>91,881,609</b>	<b>82,697,068</b>
持作出售的非流動資產	30	441,541	36,587
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款及票據	33	63,499	125,105
預收房款		16,139,912	13,915,464
其他應付款項及應計費用	34	26,793,143	20,374,641
借貸	35	6,778,340	5,511,795
應付稅項		3,151,762	2,607,085
		<b>52,926,656</b>	<b>42,534,090</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>39,396,494</b>	<b>40,199,565</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>72,438,260</b>	<b>69,490,564</b>

## 綜合資產負債表

於二〇一六年十二月三十一日

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
借貸	35	33,514,935	32,653,146
遞延稅項負債	38	4,478,236	5,275,522
遞延收入		59,212	61,006
其他應付款項及應計費用	34	—	34,686
		<b>38,052,383</b>	<b>38,024,360</b>
<b>淨資產</b>		<b>34,385,877</b>	<b>31,466,204</b>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	36	12,759,402	12,759,402
其他儲備	37	566,555	542,555
保留盈利	37	17,298,029	16,316,219
		<b>30,623,986</b>	<b>29,618,176</b>
非控股權益		<b>3,761,891</b>	<b>1,848,028</b>
<b>總權益</b>		<b>34,385,877</b>	<b>31,466,204</b>

代表董事會

張招興  
董事朱春秀  
董事

# 綜合現金流量表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>經營盈利</b>	<b>3,623,488</b>	3,693,802
就以下各項作出調整：		
折舊及攤銷(附註6)	54,670	57,835
出售物業、廠房及設備以及土地使用權所得的收益(附註7)	(420)	(49,618)
出售投資物業收益(附註20)	(26,150)	(94,204)
投資物業重估公平值淨跌值／(增值)(附註17)	307,595	(439,781)
衍生金融工具的公平值(增值)／跌值(附註7)	(52)	12,969
遞延收入減少	(1,794)	(1,795)
持作出售物業減值撥備(附註6)	240,243	251,000
出售附屬公司所得的收益(附註7)	(599,712)	—
視為收購聯營實體所得的收益(附註7)	(358,422)	—
出售持作出售的非流動資產所得的收益(附註7)	(48,510)	—
被收購附屬公司淨資產的公平值超出收購成本的金額	—	(9,953)
被收購合營企業淨資產的公平值超出收購成本的金額	—	(2,163)
視為出售聯營實體所得的收益	—	(30,676)
營運資金變動前經營現金流量	<b>3,190,936</b>	3,387,416
發展中物業、持作出售物業及土地使用權預付款的減少／(增加)	<b>4,073,040</b>	(4,964,893)
存貨增加(附註28)	(11,247)	(4,916)
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金增加	(2,176,791)	(94,787)
應付賬款及票據、其他應付款項及應計費用以及預收房款增加	<b>3,793,942</b>	4,906,183
與關聯公司的結餘的變動	—	21,298
應付非控股權益款項增加	—	152,873
營運資金的匯兌差額淨額	<b>23,853</b>	21,710
經營產生的現金淨額	<b>8,893,733</b>	3,424,884
收取利息	168,348	81,366
支付利息	(1,910,766)	(1,860,392)
支付香港利得稅及澳門補充所得稅	(3,285)	(6,012)
支付中國稅項	(1,995,353)	(1,649,280)
<b>經營業務產生／(所用)的現金淨額</b>	<b>5,152,677</b>	(9,434)

## 綜合現金流量表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>投資業務</b>		
添置物業、廠房及設備	(451,371)	(167,365)
添置投資物業	(572,646)	(1,337,935)
出售投資物業所得款項	170,493	273,410
收取聯營實體的股息(附註22)	303,767	256,551
向合營企業及聯營實體付款	(205,884)	(2,926,894)
監控戶存款減少/(增加)	1,292,016	(547,875)
收購附屬公司的付款，扣除收購的現金(附註19(c)、(d))	(4,313,167)	(865,697)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,976	57,432
於一間合營企業注資	(4,000)	(1,126,104)
於聯營實體注資	(897,532)	—
出售持作出售的非流動資產所得款項	85,097	—
出售附屬公司所得款項，扣除出售的現金(附註19(a)、(b))	4,561,881	—
應收關聯公司款項減少	36,747	—
應收非控股權益款項增加	(320,814)	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(313,437)</b>	<b>(6,384,477)</b>

## 綜合現金流量表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>理財活動</b>		
非控股權益的出資	55,200	557,600
已付本公司權益持有人的股息	(558,344)	(562,156)
已付非控股權益的股息	(68,539)	(2,902)
應付中間控股公司款項增加／(減少)	3	(526)
應付合營企業及聯營實體款項(減少)／增加	(1,142,419)	3,956,930
應付關聯公司款項增加／(減少)	3,771,017	(13,805)
應付非控股權益款項增加	(27,249)	—
應收非控股權益款項增加	—	(223,727)
償還非控股權益關聯方借貸	(661,351)	—
銀行借貸所得款項	28,338,252	22,176,540
償還銀行借貸	(32,682,034)	(18,347,713)
其他借貸所得款項	7,968,000	500,045
償還其他借貸	(2,641,775)	—
中間控股公司借貸所得款項	4,022,361	—
償還中間控股公司借貸	(3,121,002)	—
<b>理財活動產生的現金淨額</b>	<b>3,252,120</b>	<b>8,040,286</b>
現金及現金等價物的增加	8,091,360	1,646,375
年初的現金及現金等價物	9,545,485	7,882,576
現金及現金等價物的匯兌收益	54,530	16,534
年末的現金及現金等價物	17,691,375	9,545,485
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	17,691,428	9,545,548
銀行透支	(53)	(63)
	<b>17,691,375</b>	<b>9,545,485</b>

# 綜合權益變動表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	歸於本公司權益持有人			總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一六年一月一日的結餘	12,759,402	16,858,774	1,848,028	31,466,204
<b>全面收入</b>				
年內盈利	—	1,540,154	186,722	1,726,876
<b>其他全面收入</b>				
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
<b>全面收入總額</b>	—	1,564,154	194,122	1,758,276
<b>與擁有人交易</b>				
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(附註 19(c))	—	—	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



## 綜合權益變動表

95

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

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

# 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。該等財務報表已於二〇一七年二月二十三日獲董事會批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表所應用的主要會計政策載於下文。除非另有訂明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

### 2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》(第 622 章)的規定編製。綜合財務報表乃採用歷史成本編製，並對按公平值列賬的投資物業、衍生金融工具及可供出售財務資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及很大程度的判斷及複雜性的範疇或對該等綜合財務報表有重大影響的假設及估計的範疇已於附註 4 中披露。

於二〇一六年十二月三十一日，本公司的流動負債超出其流動資產約人民幣 47.27 億元(二〇一五年十二月三十一日：流動負債淨值約人民幣 30.28 億元)。這主要是由於若干銀行借貸約人民幣 16.00 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 39.63 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事實作出評估，並認為與銀行的往績記錄或關係良好及本集團財務狀況強健，可提升本集團於到期時續新現有銀行借貸或取得其他足夠銀行融資及其他理財活動來源的能力。基於本公司的現金流量預測，經考慮上文所述，本公司預計本公司有足夠現金流應對由本綜合財務報表日期起計十二個月內到期的財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策變動及披露

**(a) 本集團採納的經修訂及新訂準則：**

以下為於二〇一六年一月一日或之後開始的財政年度首次強制應用的現有準則的修改及新訂準則：

香港會計準則第 1 號(修改)	披露計劃
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號 (修改)	澄清折舊及攤銷的可接納方法
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號 (修改)	農業：生產性植物
香港會計準則第 27 號(修改)	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則 第 12 號及香港會計準則第 28 號(修改)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第 11 號(修改)	收購合營業務權益的會計方式
年度改進(二〇一四年週期)	香港財務報告準則的改進

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

**(b) 新香港《公司條例》(第 622 章)**

本綜合併財務報表符合香港《公司條例》(第 622 章)的適用規定，除了第 381 條規定公司必須在其年度綜合財務報表中包括其所有子公司企業(按第 622 章附表 1 的定義)。第 381 條與香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」的規定不一致，當中第 381 條適用於根據香港財務報告準則第 10 號並非由集團控制的子公司企業。基於此原因，根據第 380(6)條下的條文，本公司不符合第 381 條的規定，且未有將該等公司視為子公司，但按附註 2.3 及 2.4 的會計政策相應入賬。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策變動及披露(續)

(c) 已頒佈但尚未生效亦未被本集團提早採用的新準則及現有準則的修改：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第7號(修改)	現金流量表	二〇一七年一月一日
香港會計準則第12號(修改)	所得稅	二〇一七年一月一日
香港財務報告準則第2號	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9號	金融工具	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者與其合營公司或聯營實體之間 的資產出售及注資	待公告
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

編製此等綜合財務報表時，並未應用上述於二〇一六年一月一日之後開始年度期間生效的新訂準則以及準則及詮釋的修訂。除下列所載者外，預期此等新訂準則以及準則及詮釋的修訂不會對本集團綜合財務報表構成重大影響：

#### (i) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

香港會計師公會已頒佈確認收益的新準則。此將取代涵蓋貨品及服務合約的香港會計準則第18號及涵蓋建築合約的香港會計準則第11號。此新準則乃根據當貨品或服務的控制權轉讓予客戶時才確認收益的原則下作出。此準則允許對是次採納採用全面追溯法或經修訂追溯法。

管理層目前正評估應用該新準則對本集團財務報表的影響，並已識別下列該等可能受影響範圍：

- 服務收益－應用香港財務報告準則第15號可能導致界定獨立的履約責任，其可影響確認收益的時間。
- 履行合約所產生若干成本的會計法－目前支銷的若干成本可能須根據香港財務報告準則第15號確認為資產，及
- 退貨權利－香港財務報告準則第15號規定須對向客戶收回貨品的權利及退款責任在資產負債表上獨立呈列。

於此階段，本集團無法估計新準則對本集團財務報表的影響。本集團將會就其在未來十二個月的影響作更詳盡評估。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策變動及披露(續)

#### (c) 已頒佈但尚未生效亦未被本集團提早採用的新準則及現有準則的修改：(續)

##### (ii) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號將導致於資產負債表確認的絕大部分租約取消區分為經營及融資租約。在新準則下，確認資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債。唯一例外情況為短期低價值租約。

對於出租人的會計處理將不會出現重大變動。

此準則將主要影響本集團經營租約的會計處理。於報告日期，本集團有人民幣107,331,000元的不可撤銷經營租約承擔(請參閱附註27)。然而，本集團尚未釐定此等承擔將會導致確認資產與就未來付款的負債程度，以及對於本集團溢利及現金流量分類有何等影響。

部分承擔可能由除外的短期低價值租約涵蓋，而部分承擔則可能與不符合資格作為香港財務報告準則第16號所指租賃的安排有關。

此新準則將於二〇一九年一月一日或之後開始的財務年度強制生效。於此階段，本集團不擬於生效日期前採納此準則。

概無其他香港財務報告準則詮釋尚未生效而預期將對本集團造成重大影響。

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 綜合賬目

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 綜合賬目(續)

##### (a) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司向被收購公司的前擁有人轉讓的代價即本集團所轉讓的資產、所產生的負債及發行的股權的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產和負債的公平值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購當日的公平值計量。

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。被購買方的非控股權益為現時的所有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例分佔實體淨資產的權利，可按公平值或按現時所有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時列為開支。

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

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

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

集團內公司間的交易、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，除非交易提供所轉讓資產減值的證據。附屬公司的呈報金額已按需要調整，以確保與本集團的會計政策一致。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 綜合賬目(續)

##### (b) 不涉及控制權變動的附屬公司所有者權益變動

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

##### (c) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權日期重新計量至公平值，賬面值的變動在損益中確認。公平值為就保留權益的後續入賬而言為聯營實體、合營企業或財務資產的初始賬面值。此外，之前在其他全面收入中確認與該實體有關的任何金額猶如本集團已直接出售相關資產和負債般入賬。其指先前於其他全面收益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/許可的其他權益類別。

#### 2.2.2 獨立財務報表

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

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

### 2.3 聯營實體

聯營實體乃本集團對其有重大影響力但非控制權的所有實體，一般附帶界乎20%至50%投票權的持股量。於聯營實體的投資以權益會計法入賬。根據權益法，有關投資初始按成本確認，繼而增加或減少賬面值以確認收購日後投資者分佔被投資方的溢利或虧損。本集團於聯營實體的投資包括於收購時已辨認的商譽。收購於一間聯營公司的所有權權益後，該聯營公司成本與本集團分佔該聯營公司已識別資產及負債公平值淨額之間的任何差額，入賬列作商譽。

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營實體(續)

本集團應佔收購後的盈利或虧損於綜合損益表內確認，而其應佔收購後其他全面收入的變動則於其他全面收入內確認，投資賬面值會作出相應調整。當本集團應佔聯營實體虧損相當於或多於其於聯營實體的權益時(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認日後虧損，除非其已代表聯營實體產生法律或推定責任或作出付款。

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

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

在聯營實體的權益攤薄收益和虧損於綜合損益表確認。

### 2.4 合營安排

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

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

本集團與其合營企業之間的交易產生的未變現收益，按本集團在該合營企業的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉移的資產出現減值，否則未變現虧損亦應予抵銷。合營企業的會計政策已作出必要更改，以確保與本集團採納的會計政策一致。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.5 分部報告

經營分部乃按照向主要經營決策者提供內部呈報一致的方式報告。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為作出戰略決策的執行董事。

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所列項目均採用有關實體經營所在的主要經濟環境的通用貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。綜合財務報表以人民幣列賬，即本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日或項目重新計量的日期的匯率換算為功能貨幣。此等交易結算以及按年結日的匯率換算外幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均於綜合損益表內確認，但符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖的項目，則於權益列為遞延項目。

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

以外幣為單位及分類為可供出售的貨幣證券的公平值變動乃就其證券攤銷成本變動產生的匯兌差額與該證券賬面值的其他變動之間進行分析。與攤銷成本變動有關的換算差額會在損益內確認，而其他賬面值變動則在其他全面收入中確認。

非貨幣性財務資產及負債(如按公平值計入損益的權益)的匯兌差額在損益內確認為公平值增值或虧損的一部分。非貨幣性財務資產(如分類為可供出售的權益)的匯兌差額列入權益中的可供出售財務資產公平值儲備。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算(續)

#### (c) 集團公司

集團旗下所有實體(全部均非採用高通脹經濟體系的貨幣)的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式兌換為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所列的資產及負債按資產負債表日的收市匯率換算；
- (ii) 各損益表所列的收支按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理地概括反映交易日期適用匯率的累計影響，在此情況下，收支則按交易日期的匯率換算；及
- (iii) 所有因此而產生的貨幣換算差額均於其他全面收入內確認。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整列作有關海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

#### (d) 境外經營的處置和部分處置

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對一間擁有海外業務的附屬公司的控制權的出售，涉及失去對擁有海外業務的合營企業的共同控制權的出售、或涉及失去對一間擁有海外業務的聯營實體的重大影響力的出售)時，就公司權益持有人應佔該業務而於權益內累計的所有貨幣換算差額會重新分類至損益。

倘有關部分出售並未導致本集團失去擁有海外業務的附屬公司的控制權，則累計貨幣換算差額的按比例分佔乃再次計入非控股權益，而不於損益內確認。就所有其他部分出售(即減少本集團於聯營實體或合營企業的擁有權益但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔的累計貨幣換算差額會重新分類至損益。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備

樓宇主要包括酒店及寫字樓。分類為融資租賃的租賃土地及所有其他物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。成本亦可能包括從權益中轉撥有關利用合資格現金流量對沖外幣購買物業、廠房及設備產生的任何收益／虧損。

結算日後成本僅在本集團可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及能可靠計量該項目的成本時，計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。已重置部分的賬面值予以終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間內於綜合損益表列作開支。

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地的攤銷及其他資產的折舊乃以直線法在其估計可使用年期(如下)將其成本分配至其剩餘價值計算：

分類為融資租賃的租賃土地	餘下的租賃年期或可使用年期(以較短者為準)
樓宇	25至50年
租賃物業裝修、傢俱、裝置及辦公室設備	3至5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各呈報期末予以審閱及調整(如適用)。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合損益表確認。

在建工程乃以成本扣除累計損失呈列。成本包括所有將資產變為其擬定用途狀態的應佔成本。這包括建設的直接成本和建設安裝期間撥充資本的利息支出。當建設活動將必需的資產轉變為其擬定用途時，該等成本的資本化將會終止，並將在在建工程轉為物業、廠房及設備的適當類別。在建工程毋須計提折舊。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)由本集團持有以取得長期租金收益或資本增值或兩者兼有,但並非由本集團佔用。投資物業亦包括正在興建或開發作未來投資物業用途的物業。倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義,則入賬列作投資物業。於此情況下,有關經營租賃亦作為融資租賃處理。投資物業最初按成本入賬,包括相關交易成本及(倘適用)借貸成本。就收購、建造或生產合資格投資物業產生的借貸成本撥充資本作為其成本的一部分。借貸成本於收購或建造積極進行時撥充資本並於資產大致完成時停止撥充資本,或於資產暫停開發時暫停撥充資本。

於首次確認後,投資物業乃按公平值入賬,公平值根據外部估值師於各報告日期所釐定公開市場價值計算。公平值乃根據活躍市場價格,若有需要,將根據個別資產的性質、地點或狀況作出調整。倘未能獲取有關資料,本集團會採用其他估值法,例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。

公平值變動於綜合損益表確認。投資物業於其被出售或投資物業永久不再被使用且預期不會就其出售產生未來經濟利益時終止確認。

倘投資物業變成由擁有人佔用,則重新分類為物業、廠房及設備,而就會計目的,其於重新分類日期的公平值成為其成本值。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業,則此項目於轉讓日期的賬面值與公平值之間產生的差額按與根據香港會計準則第16號重估相同的方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於綜合損益表內確認,惟須撥回之前減值虧損,任何剩餘增長於其他全面收入確認,及直接撥入權益中的重估盈餘。該物業產生的任何賬面值減少初步於其他全面收入內自先前確認的任何重估盈餘扣除,而任何剩餘減少於損益扣除。

倘投資物業經歷用途變更(以開始進行開發以供銷售為證),該物業乃轉為存貨。隨後作為存貨進行會計計算的物業視作成本為其於用途變更日期的公平值。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 投資物業(續)

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

### 2.9 非財務資產的減值

具有無限可使用年期的無形資產或未能使用的無形資產不予攤銷，而每年接受減值測試。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對攤銷資產進行減值檢討。若該項資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其可使用價值兩者的較高者。評估資產減值時，資產按可單獨分辨的最小現金流量產生單位予以分類。商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告日期考慮回撥。

### 2.10 財務資產

#### 2.10.1 分類

本集團將其財務資產分類為以下類別：按公平值計入損益、貸款及應收款項及可供出售。分類視乎購入財務資產的目的而定。管理層會於初步確認時釐定其財務資產分類。

#### (a) 按公平值計入損益的財務資產

按公平值計入損益的財務資產為持作買賣的財務資產。主要用作短期出售而收購的財務資產屬於此類別。除非衍生工具專門用作對沖，否則彼等會列作持作買賣的衍生工具。倘此類資產預期於十二個月內結算，則被列作流動資產；否則列作非流動資產。

#### (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生工具財務資產，設有固定或可釐定的還款，但於活躍市場並無報價。此等項目計入流動資產內，惟已結算或預期將於報告期結束後超過十二個月結算者列為非流動資產則除外。本集團的貸款及應收款項包括資產負債表中的「應收及其他應收款項」、「現金及現金等價物」以及「監控戶存款」。(附註29、32及31)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 財務資產(續)

#### 2.10.1 分類(續)

##### (c) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期結束後12個月內出售該項投資，否則此等資產列入非流動資產內。

#### 2.10.2 確認及計量

財務資產的定期買賣會於交易日期(即本集團承諾買賣資產的日期)確認。所有並非按公平值計入損益的財務資產投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的財務資產初步按公平值確認，而交易成本會於綜合損益表中列作開支。自投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓時，而本集團已將擁有權的所有風險和回報大部分轉讓時，即終止確認財務資產。可供出售財務資產及按公平值計入損益的財務資產其後則按公平值列賬。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷後成本列賬。

分類為可供出售的非貨幣證券的公平值變動於其他全面收入確認。

當列為可供出售的證券被出售或減值，於權益內確認的累計公平值調整乃計入綜合損益表。

以實際利率法計算的可供出售證券利息會於綜合損益表確認。在本集團收取款項的權利獲確立後，可供出售股本工具的股息乃於綜合損益表作為其他收益的一部分確認。

#### 2.10.3 抵銷金融工具

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 財務資產(續)

#### 2.10.4 財務資產減值

##### (a) 按攤銷成本入賬的資產

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

減值跡象可包括債務人或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或拖欠利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及可觀測的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

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

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

##### (b) 可供出售財務資產

本集團在各報告期末評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產已經減值。

就股權投資而言，證券公平值大幅或長時間下跌至低於其成本值亦為資產減值的證據。倘若存在有關任何證據，則其累計虧損(按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產以往於損益表內確認的任何減值虧損計量)乃自權益中撤銷，並於綜合損益表內確認。於綜合損益表內就權益工具確認的減值虧損不會於綜合損益表撥回。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.11 衍生金融工具

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

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

### 2.12 發展中物業與持作出售物業

發展中物業與持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。發展中物業與持作出售物業的成本包含土地使用權、發展及建築開支、撥充資本的借貸成本及發展應佔的其他直接成本。可變現淨值乃物業可變現的估計售價減有關費用。

除非發展中及持作出售物業，發展項目的建築期預期於正常營運週期後完成，否則相關物業列為流動資產。

### 2.13 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之間的較低者列賬。成本以加權平均法予以釐定。製成品及在製品的成本包括原材料、直接工資、其他直接成本及相關生產間接成本(按一般經營能力計算)。存貨不包括借貸成本。可變現淨值指於日常業務過程中的估計售價減適用的銷售開支。

### 2.14 貿易及其他應收款項

應收賬款為於日常業務過程中銷售商品或提供服務而應收客戶的款項。如預期於一年或以內(或仍在正常營運週期中，則為較長)收回貿易及其他應收款項，則該等款項分類為流動資產；否則列作非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。有關本集團應收賬款會計處理的進一步資料，請參閱附註2.10.2，而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註2.10.4。

### 2.15 現金及現金等價物

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及銀行透支。於綜合資產負債表中，銀行透支列作流動負債內的借貸。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.16 持作出售的非流動資產

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

### 2.17 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據指就日常業務過程中自供應商獲得的商品或服務付款的責任。倘付款於一年或以內(或仍在正常營運週期中，則為較長)，應付賬款及應付票據分類為流動負債，否則列作非流動負債。

應付賬款及應付票據初步按公平值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.18 借貸

借貸最初按公平值確認入賬，並扣除所產生的交易成本。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值之間的任何差額於借貸期內以實際利率法在綜合損益表中確認入賬。

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

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借貸將被分類為流動負債。

### 2.19 借貸成本

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

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

所有其他借貸成本在產生期間於損益確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.20 股本

普通股乃歸類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增加成本均會於權益內列為所得款項的扣減項目(除稅後)。

### 2.21 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合損益表內確認，惟僅以其與於其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關為限。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按結算日於本公司的附屬公司、聯營實體及合營企業經營及產生應課稅收入的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期將支付予稅務機關的稅款計提撥備。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內部基準差額

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與綜合財務報表內的賬面值之間產生的暫時差額確認。然而，如遞延稅項負債是由商譽初步確認引致，則不會確認；如遞延所得稅是由某一交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債引致，而在交易時並不影響會計或應課稅盈利或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅乃以於結算日頒佈或實質已頒佈的稅率(及法例)釐定，並預期於有關遞延所得稅資產變現或清償遞延所得稅負債時應用。

僅當未來應課稅盈利可能用以抵銷暫時差異時，才確認遞延所得稅資產。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.21 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

##### 外部基準差額

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

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

#### (c) 抵銷

倘在法律上可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並於遞延所得稅資產及負債與同一徵稅機關對應納稅實體或有意按淨額基準結算餘額的不同納稅實體徵收的所得稅有關時，乃將遞延所得稅資產及負債抵銷。

### 2.22 僱員福利

#### (a) 退休金責任

本集團參加多項界定供款計劃。界定供款計劃是本集團向獨立實體支付固定供款的退休金計劃。倘基金沒有充足資產向全體僱員支付與當期或過往期間僱員服務有關的福利，則本集團亦無法定或推定責任作額外供款。界定福利計劃為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。預付供款會於可退回現金或減少未來供款時確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.22 僱員福利(續)

#### (b) 以股份支付的酬金

本集團設有按股權結算以股份支付的酬金計劃。按所得僱員服務以換取獲授購股權的公平值乃確認為開支。支銷的總金額乃參照已授出的購股權的公平值釐定，惟不包括任何非市場歸屬條件的影響(例如盈利能力及銷售增長目標)。

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

於各結算日，本集團會根據非市場歸屬條件修改其估計預期將予歸屬的購股權數目，並於綜合損益表內確認修改原來估計數字(如有)的影響，以及對股本作出的相應調整。

在購股權獲行使時，本公司發行新股份。所收取的所得款扣除任何直接應佔交易成本後，撥入股本。

#### (c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用或僱員接受自願解僱以換取該等福利時支付。本集團於以下較早日期確認離職福利：(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離職福利時。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。

#### (d) 分享盈利及花紅計劃

本集團根據一項公式，在計及經作出若干調整後的本公司股東應佔盈利後，將花紅及盈利分享確認為負債及開支。倘須承擔合約責任或倘以往慣例構成一項推定責任，則本集團會就此確認撥備。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 撥備

如本集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任；承擔該責任可能須動用資源及有關金額能可靠地估計時，則確認撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源乃在考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能須動用資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備利用反映目前市場評估資金的時間價值及責任的個別風險的除稅前利率，以預期須履行責任的支出現值計量。由於時間過去而導致的撥備增加乃確認為利息開支。

### 2.24 收入確認

收入包括於本集團日常業務過程當中就銷售貨品及服務的已收或應收代價的公平值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，並經撇銷本集團內公司間銷售後呈列。

當收入金額能夠可靠計量、實體將可取得未來經濟利益，而本集團每項活動均符合特定條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出回報估計。

- (a) 出售物業所得的收入於完成銷售協議時確認入賬。銷售協議完成指相關物業落成並根據銷售協議交付購買者之時。物業落成前就出售物業收取的誠意金和分期付款已作流動負債核算。
- (b) 經營租賃的租金收入按直線法於租期內確認。
- (c) 物業管理收入在提供服務的期間確認。
- (d) 銷貨收入在擁有權的風險及回報轉移時確認，通常亦即為交付貨品予客戶及所有權轉讓時。
- (e) 利息收入乃以實際利率法確認。倘貸款及應收款項出現減值，本集團會將賬面值扣減至其可收回金額(即按工具的原訂實際利率折現的估計未來現金流量)，並會持續折現回撥作為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入乃採用原訂實際利率確認。
- (f) 股息收入在收取股息的權利確定時確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 收入確認(續)

- (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。

### 2.25 租賃

凡資產擁有權的絕大部分風險及回報由出租人保留的租賃，均列作經營租賃。根據包括土地使用權的經營租賃(扣除出租人給予的任何優惠)作出的付款於租期以直線法於綜合損益表扣除。

本集團租賃若干物業、廠房及設備。由本集團承擔大部分擁有權風險及回報的物業、廠房及設備租賃均為融資租賃。融資租賃的價值乃在租賃開始時按租賃資產的公平值與最低租賃付款的現值的較低者入賬。

每期租金均分攤為負債及財務費用。相應的租金責任(扣除財務費用)乃計入借貸。財務成本的利息部分在有關租期於綜合損益表中扣除，並藉此制定每個期間對負債餘額的穩定利率。

### 2.26 政府補貼

當能夠合理地保證將可收取補貼及本集團會符合所有附帶條件時，政府補貼按其公平值確認入賬。

與成本有關的政府補貼於有關補貼與擬補償成本配對所需期間在綜合損益表中遞延及確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補貼列入非流動負債作為遞延收入，並按有關資產的預期可用年期以直線法撥入綜合損益表。

### 2.27 股息分派

分派予本公司股東的股息在本公司股東或董事(如適用)批准派息期間，於本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 或然負債和或然資產

或然負債是因企業的過往事件而可能產生的責任，其存在與否只能以本集團不能完全控制而日後不確定是否發生的一件或多件事件所決定。由於動用經濟資源的可能性不大或不能可靠計量有關責任的金額，或然負債亦可以為因過去事件產生的現時責任但不予確認。

或然負債不會被確認，但會於財務報表附註中披露。當動用資源的可能性有變而可能動用資源，則會確認作撥備。

或然資產是因企業的過往事件而可能產生的資產，其存在與否只能以本集團不能完全控制而日後不確定是否發生的一件或多件事件所決定。

或然資產不會被確認，但會於可能取得經濟利益時在財務報表附註內披露。當完全確定能取得資源，則會確認或然資產。

### 2.29 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。

### 2.30 保險合同

本集團將提供予若干物業買家的有關按揭融資的財務擔保合同及提供予附屬公司的擔保視為保險合同。

本集團會於每個報告期末以現時估計的未來現金流量評估其保險合同中的負債。該等保險負債的賬面值變動在綜合損益表中確認。

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的業務活動承受多項不同的財務風險：市場風險(包括貨幣風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

本集團大部分附屬公司在中國經營業務，大多數交易均以人民幣計值。本集團於二〇一六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7.99億元(二〇一五年：人民幣5.70億元)及銀行借貸約人民幣24.13億元(二〇一五年：人民幣133.24億元)以及以美元(「美元」)計值的現金及銀行結餘約人民幣2.20億元(二〇一五年：人民幣1.06億元)及銀行借貸約人民幣34.44億元(二〇一五年：人民幣70.65億元)承受由人民幣匯兌港元(「港元」)和美元(「美元」)而產生的外匯風險。本集團會密切監察外匯波動，並於適當時候採取對沖外匯風險的替代工具。

於二〇一六年十二月三十一日，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2.02億元(二〇一五年：稅後盈利增加／減少人民幣8.23億元)，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

於二〇一六年十二月三十一日，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0.29億元(二〇一五年：稅後盈利下跌／增加人民幣0.78億元)，主要是由於浮息借貸的利息支出增加／減少所致。

定息票據佔總借貸約34%。

###### (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0.77億元(二〇一五年：人民幣0.67億元)。



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險

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

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

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

本集團已為若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。有關該等擔保的詳細披露載於附註41。

於報告期並無超越信貸限額，而管理層預期，概不會因交易對手不履約引致任何虧損。本集團並不持有任何抵押物作為擔保。

正在全面履行的財務資產於去年並無予以重新磋商。

##### (c) 流動資金風險

本集團雖處於資金密集型行業，但本集團確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。

管理層按預期現金流量基準，監察本集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物(附註32)。本集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

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。

### 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)

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一六年 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
於二〇一五年 十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	5,765,389	15,501,632	11,577,849	7,145,408	39,990,278
應付賬款及票據(附註33)	125,105	—	—	—	125,105
其他應付款項及應計費用	19,925,657	36,516	—	—	19,962,173

#### 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，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團的政策為兼用長期及短期借貸融資進行集中借款，以應付預期資金需求。該等借貸連同經營業務所得現金作為權益出借或注入若干附屬公司。

與業內其他公司相同，本集團按總資本負債比率基準監察資金。該比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額以借貸總額減現金及現金等價物計算。資本總額包括綜合資產負債表所示的權益及債務淨額。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理(續)

於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
借貸總額(附註35)	40,293,275	38,164,941
減：現金及現金等價物(附註32)	(17,691,428)	(9,545,548)
債務淨額	22,601,847	28,619,393
權益總額(包括非控股權益)	34,385,877	31,466,204
資本總額	56,987,724	60,085,597
總資本負債比率	39.7%	47.6%

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。二〇一六年的總資本負債比率下降主要是由於經營活動所得強勁現金流入所致。

#### 3.3 公平值估計

並無在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法，並根據每個結算日當時的市況作出假設。

應收及應付賬款的賬面值減其減值撥備合理接近其公平值。供披露的財務負債的公平值，乃按本集團同類金融工具現時的市場利率折現未來合約現金流量而估計。

本集團的若干金融工具於資產負債表中按公平值計量。公平值計量機制如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入資料(第二級)
- 並非根據可觀察市場數據而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)

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

## 3 財務風險管理(續)

## 3.3 公平值估計(續)

下表呈列於二〇一六年十二月三十一日及二〇一五年十二月三十一日本集團按公平值計量的財務資產。

	第三級	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>資產</b>		
衍生金融工具－認購期權(附註24)	79	27
可供出售的財務資產(附註23)	1,186,208	988,875
<b>總資產</b>	<b>1,186,287</b>	<b>988,902</b>

期內估值技巧並無變化。

期內公平值層級之間並無轉換。

使用重大不可觀察的輸入資料計量公平值(第三級)

二〇一六年十二月三十一日	可供出售 的財務資產 人民幣千元	衍生金融工具 －認購期權 人民幣千元	總額 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	988,875	27	988,902
於損益確認的未變現公平值虧損	—	52	52
於其他全面收入確認的未變現公平值變動	197,333	—	197,333
於十二月三十一日的期末結餘	<b>1,186,208</b>	<b>79</b>	<b>1,186,287</b>

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計(續)

使用重大不可觀察的輸入資料計量公平值(第三級)(續)

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

#### 本集團的估值過程

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

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

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

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計(續)

##### 財務資產及負債的公平值

以下財務資產及負債的公平值與其賬面值相若：

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

### 4 重要會計估計及判斷

估計及判斷會不斷按照歷史經驗及其他因素進行評估，包括在各情況下相信是合理的未來事件預測。

本集團會就未來作出估計及假設。根據其定義，由此得出的會計估計將甚少與相關實際業績等同。下文討論對資產及負債的賬面值造成重大調整的高風險估計及假設。

#### (a) 投資物業的公平值

各投資物業的公平值乃按獨立外聘估值師根據市場估值評估於各報告日期個別釐定。已竣工投資物業的公平值乃採用收入資本化法取得，而發展中物業的公平值則以剩餘法取得。估值乃視乎須要運用重大判斷的若干主要假設而定，包括資本化率及市場租金。發展中投資物業估值亦視乎市場價格及估計開發商溢利而定。有關按公平值計量的投資物業估值所用估值技巧及主要假設載於附註 17。

#### (b) 發展中物業及持作出售物業之可變現淨值

根據以往經驗所得的完成成本及根據現行市況所得的銷售淨值，本集團將發展中物業及持作出售物業撇減至根據評估發展中物業及持作出售物業之可變現能力計算的可變現淨值。倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少並可能導致發展中物業及持作出售物業撇減至可變現淨值。倘發生有跡象顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減規定須採用判斷及估計。倘預期與原有估計出現差異，則於有關估計變動的期間內的發展中物業及持作出售物業之賬面值將因此而作出調整。

#### 4 重要會計估計及判斷(續)

##### (c) 物業、廠房及設備以及土地使用權的減值

無論發生任何有跡象顯示賬面金額可能不獲收回的事件或情況變動，物業、廠房及設備以及土地使用權均須就減值作出檢討。物業、廠房及設備以及土地使用權的可收回金額已根據其公平值減出售成本或使用價值的較高者，並計及最新市場資料及過往經驗而釐定。

##### (d) 於未分派盈利的預扣所得稅撥備

本集團於中國的外資企業須作未分派盈利的預扣所得稅撥備。決定外資企業的股息派發政策和預扣所得稅撥備金額的重要判斷需由本集團控制，本集團監察其股息派發政策及由本集團控制可以要求外資企業派發股息，這樣導致額外稅務撥備披露於附註 10。

##### (e) 即期及遞延所得稅

本集團主要須繳納中國及香港的所得稅。於釐定所得稅撥備金額及支付時間時須作出重大判斷。有頗多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，有關差異將影響作出釐定的期間內的土地增值稅、所得稅及遞延稅項計提。

倘管理層認為未來應課稅盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延稅項資產及稅項虧損。倘與其結果與原先的估算不同，有關差異會對有關估算出現變動的期間內遞延稅項資產及所得稅的確認構成影響。

##### (f) 物業、廠房及設備的折舊

本集團的物業、廠房及設備於投產當日起按直線法在估計可使用年限中進行折舊，並考慮有關的估計剩餘價值。估計可使用年期反映董事估計就本集團擬從使用本集團物業、廠房及設備所得的未來經濟利益的時期。

##### (g) 公用設施建築成本的應計費用

本集團須就取得於中國內地建設物業的土地使用權興建若干公用設施。本集團按過往實際建築成本加通脹率就該等建築成本估計應計費用。本集團定期更新公用設施的工程表，並檢討應計結餘是否足夠。

##### (h) 可供出售財務資產的公平值

公平值的最佳憑證為同類可供出售財務資產於活躍市場所提供的最新價格。倘缺乏該等資料，本集團按合理公平值估計幅度釐定有關金額。可供出售財務資產的公平值估計詳情披露於附註 23。

#### 4 重要會計估計及判斷(續)

##### (i) 衍生金融工具的公平值

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

##### (j) 綜合

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

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

#### 5 分部資料

執行董事被視為主要經營決策者。管理層根據集團的內部報告來釐定經營分部，再交執行董事審閱以評核業績並分配資源。

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

本集團根據香港財務報告準則第8號分類的經營及可申報分部以及營業額類別如下：

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

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

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



## 5 分部資料(續)

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

	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	房地產 投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一六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

	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	房地產 投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一五年十二月三十一日止年度					
營業收入	21,074,165	549,668	284,937	1,154,652	23,063,422
分部間營業收入	—	(97,339)	(5,283)	(845,123)	(947,745)
來自外界客戶營業收入	21,074,165	452,329	279,654	309,529	22,115,677
分部業績	2,991,597	15,855	675,105	3,759	3,686,316
折舊及攤銷	(46,468)	(437)	—	(10,930)	(57,835)
投資物業重估公平值增值淨額	—	—	439,781	—	439,781
應佔以下公司的盈利：					
— 合營企業	18,355	—	—	—	18,355
— 聯營實體	2,905	—	275,282	45,162	323,349

## 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
於二〇一五年十二月三十一日					
分部資產	83,153,011	542,040	14,168,595	422,808	98,286,454
於合營企業的權益	5,134,642	—	—	—	5,134,642
於聯營實體的權益	714,605	—	6,191,003	177,712	7,083,320
可申報分部總資產	89,002,258	542,040	20,359,598	600,520	110,504,416
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	163,887	3,018	1,337,935	460	1,505,300

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

## 5 分部資料(續)

下文載列總分部業績與除稅前盈利總額的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
分部業績	2,645,004	3,686,316
未分配經營成本(附註)	(84,420)	(106,935)
其他收益淨額(附註7)	1,062,904	114,421
經營盈利	3,623,488	3,693,802
財務收入(附註8)	201,321	87,729
財務成本(附註9)	(901,962)	(1,127,670)
應佔以下公司盈利：		
— 合營企業(附註21)	55,061	18,355
— 聯營實體(附註22)	385,553	323,349
除稅前盈利	3,363,461	2,995,565

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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
可申報分部總資產	123,138,879	110,504,416
遞延稅項資產(附註38)	221,491	208,302
可收回稅項	984,691	783,447
企業資產	1,019,855	528,489
總資產	125,364,916	112,024,654

由於本集團超過90%的收益乃來自中國經營的業務及當地客戶，而本集團超過90%的非流動資產的賬面值(不包括遞延所得稅)亦位於中國，故此並無呈列按地域劃分的分類資料。

於二〇一六年十二月三十一日，位於中國的非流動資產總值(不包括金融工具及遞延所得稅資產)為人民幣30,865,000,000元(二〇一五年：人民幣27,081,000,000元)，位於香港的非流動資產總值為人民幣769,000,000元(二〇一五年：人民幣1,013,000,000元)。

截至二〇一六年十二月三十一日止年度，本集團並無擁有任何單一客戶交易價值超過外界銷售總額的10%(二〇一五年：相同)。

## 130 財務報表附註

## 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：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
廣告及宣傳開支	515,108	626,328
營業稅及其他徵費	987,682	1,341,179
已計入銷售成本的已出售物業成本	14,649,149	15,409,565
已計入銷售成本的存貨成本	138,906	37,283
投資物業產生的直接經營開支	184,711	107,983
折舊(附註16)	43,538	47,250
土地使用權攤銷(附註18)	11,132	10,585
經營租賃—土地及樓宇	56,733	66,465
核數師酬金	6,000	5,996
僱員福利開支(附註13)	1,094,996	1,082,964
持作出售物業減值撥備	240,243	251,000
其他開支	100,794	83,683
	<b>18,028,992</b>	<b>19,070,281</b>

## 7. 其他收益淨額

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
出售附屬公司所得的收益(附註19(a)、(b))	599,712	—
視為收購聯營實體所得的收益(附註19(a))	358,422	—
出售持作出售的非流動資產的收益	48,510	—
罰款收入	45,683	—
出售物業、廠房及設備所得收益	420	49,618
衍生金融工具的公平值收益/(虧損)	52	(12,969)
視為出售聯營實體所得的收益	—	30,676
政府補助	—	19,269
被收購附屬公司淨資產的公平值超出收購成本的金額	—	9,953
被收購聯營公司淨資產的公平值超出收購成本的金額	—	2,163
其他	10,105	15,711
	<b>1,062,904</b>	<b>114,421</b>

## 8 財務收入

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	168,348	81,366
補貼款項負債公平值增值	32,973	6,363
	<b>201,321</b>	<b>87,729</b>

## 9 財務費用

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	1,415,379	1,516,612
來自關聯公司的借貸利息	15,798	29,647
來自一間中間控股公司的借貸利息(附註43(b))	80,699	—
其他借貸的利息	364,633	314,133
其他應付款項的利息(附註(a))	181,209	—
融資活動的淨外匯損失	139,112	1,019,423
所產生的借貸成本總額	2,196,830	2,879,815
減：撥充資本的投資物業、發展中物業及物業、 廠房及設備款額(附註(b))	(1,427,960)	(1,752,145)
	768,870	1,127,670
提前歸還銀行借款及外幣債券的攤銷費用	133,092	—
	<b>901,962</b>	<b>1,127,670</b>

附註：

- (a) 其他應付款項利息為本集團一間附屬公司應付非控股股東權益的往來款利息。該筆往來款在二〇一六年十二月三十一日的餘額約為人民幣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5.37%的加權平均年資本化率計算(二〇一五年：每年4.15%)。

## 10 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一五年：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%(二〇一五年：25%)的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後產生的盈利進行股息分派時需要按 5% 至 10% 不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按 5% 至 10%(二〇一五年：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：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	3,747	3,429
澳門補充所得稅	—	9,760
中國企業所得稅	938,319	777,140
中國土地增值稅	1,400,419	932,284
過往年度超額撥備	(59)	(124)
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	(240,897)	157,971
中國土地增值稅	(698,416)	(153,229)
未分派盈利的代扣企業所得稅	233,472	113,790
	<b>1,636,585</b>	<b>1,841,021</b>

## 10 稅項(續)

本集團的除稅前盈利減應佔聯營實體及合營企業盈利及虧損的稅項，與採用本集團大部分業務所在地中國的企業所得稅稅率計算的理論金額有所不同，如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
除稅前盈利減應佔聯營實體及合營企業盈利	2,922,847	2,653,861
按中國企業所得稅稅率 25%(二〇一五年：25%)計算	730,712	663,465
不同稅率的影響	(113,492)	79,620
毋須課稅的收入	(44,160)	(43,163)
不可扣稅的開支	83,842	176,755
未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	219,768	266,387
過往年度超額撥備	(59)	(124)
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(175,501)	(194,764)
代扣企業所得稅	233,472	113,790
	934,582	1,061,966
土地增值稅	702,003	779,055
稅項支出	1,636,585	1,841,021

其他全面收入組成部分相關的稅務支出如下：

	二〇一六年			二〇一五年		
	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	197,333	(61,284)	136,049	59,253	(18,402)	40,851

## 11 每股盈利

### 基本

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

	二〇一六年	二〇一五年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	1,540,154	1,012,889
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)	0.1242	0.0817

### 攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。由於截至二〇一六年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利(二〇一五年：相同)。

## 12 股息

於二〇一六年已付的股息約為人民幣558,000,000元(二〇一五年：人民幣562,000,000元)。董事建議分別派發每股普通股0.032港元的末期股息，總額約人民幣347,000,000元。該股息將於二〇一七年六月六日在股東週年大會上由股東批准。該等財務報表並無反映此應付股息。

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.033港元等值人民幣0.028元 (二〇一五年：0.029港元等值人民幣0.024元)	356,962	294,648
擬派末期股息每股普通股0.032港元等值人民幣0.028元 (二〇一五年：0.019港元等值人民幣0.016元)	347,237	198,421
	704,199	493,069



## 13 僱員福利開支

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	842,581	837,240
退休金(界定供款計劃)	45,906	66,654
醫療福利成本(界定供款計劃)	28,274	30,092
社會保障成本	84,287	83,315
解僱補償	25,529	572
員工福利	68,419	65,091
	<b>1,094,996</b>	<b>1,082,964</b>

## 退休金計劃安排

本集團根據職業退休計劃條例為若干香港僱員設立一項界定供款計劃(「職業退休計劃條例計劃」)。僱主及僱員分別按僱員基本薪金的5%至20%以及5%向計劃供款。

如員工全數供款前離開該計劃，本集團可通過沒收減少自身承擔的職業退休計劃條例計劃供款。於兩個呈報年度內，概無任何沒收的供款。

本集團亦為其他香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自按僱員相關收入(按強制性公積金計劃條例所界定)的5%每月向計劃作出供款。本集團及僱員的每月供款上限均為1,500港元(二〇一四年六月一日之前：1,250港元)，其後的供款屬自願性質。一經支付強積金計劃項下的供款，該等供款便全數及即時作為應計福利歸屬於僱員。

本公司於中國的附屬公司，須參加由各省或市政府設立的定額供款退休計劃，並按其僱員月薪16%至24%的比率，每月向該退休計劃供款。本集團毋須就超過其供款的退休金實際支付承擔進一步責任。國家設立的退休計劃負責支付應付予退休僱員的全部退休金。

## 14 董事利益及權益

## (a) 董事酬金

每名董事的酬金載列如下：

二〇一六年十二月三十一日

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								合共 人民幣千元
	袍金		薪金		酌情花紅 (附註 a(iv))		退休金		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	其他福利的 估計貨幣價值 (附註 a(v)) 人民幣千元	就接受董事 職位而支付或 收取的薪酬 人民幣千元	就董事擔任 其他有關 本公司或 其附屬公司 事務的管理 職務而支付或 收取的薪酬 人民幣千元	
張招興	—	1,540	6,391	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	—	1,490	1,692	121	118	—	—	—	3,421
歐韶(附註 a(ii))	—	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

## 14 董事利益及權益(續)

## (a) 董事酬金(續)

二〇一五年十二月三十一日

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

附註：

- (i) 於二〇一七年一月十三日辭任
- (ii) 於二〇一五年十一月十日獲委任
- (iii) 於二〇一五年十一月十日辭任
- (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。

## (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(二〇一五年：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(二〇一五年：無)。

## 14 董事利益及權益(續)

## (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(二〇一五年：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(二〇一五年：無)。

## 15 董事及高級管理層酬金

於截至二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日止年度，概無董事放棄酬金。於所呈列的兩個年度，本集團概無已支付或應付董事酬金，作為加入或於加入本集團時的獎金或離職補償。

於截至二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士亦為董事，其酬金已載於附註14分析。

## 16 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修、 傢俱、 裝置及					總額 人民幣千元
	土地 人民幣千元 (附註)	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 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(附註19(b))	(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

## 16 物業、廠房及設備(續)

	土地 人民幣千元 (附註)	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃物業 裝修、 傢俱、 裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一五年一月一日						
成本	409,660	526,938	752,599	139,038	83,556	1,911,791
累計折舊及減值	(182,135)	(284,735)	—	(94,087)	(64,511)	(625,468)
賬面淨值	227,525	242,203	752,599	44,951	19,045	1,286,323
截至二〇一五年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	227,525	242,203	752,599	44,951	19,045	1,286,323
匯兌差額	13,990	2,481	—	746	5	17,222
添置	—	4,318	148,248	13,462	1,337	167,365
出售	—	(3,913)	—	(616)	(3,285)	(7,814)
折舊	(5,694)	(20,029)	—	(15,065)	(6,462)	(47,250)
轉撥自投資物業(附註17)	—	83,548	—	—	—	83,548
轉撥至持作出售非流動資產(附註30b)	—	(36,587)	—	—	—	(36,587)
年末賬面淨值	235,821	272,021	900,847	43,478	10,640	1,462,807
於二〇一五年十二月三十一日						
成本	435,251	576,271	900,847	150,433	78,685	2,141,487
累計折舊及減值	(199,430)	(304,250)	—	(106,955)	(68,045)	(678,680)
賬面淨值	235,821	272,021	900,847	43,478	10,640	1,462,807

附註：本集團的所有土地均位於香港，租賃年期50年以下。

本集團總賬面值為人民幣5.72億元(二〇一五年：人民幣6.27億元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註42)。

## 140 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	
於二〇一六年一月一日的年初結餘	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(虧損)/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 的年末結餘	13,585,810	751,442	—	14,337,252

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

附註：年末持有資產的未變現收益或虧損應佔的公平值虧損淨額約人民幣3.08億元(二〇一五年：增值淨額約人民幣4.40億元)已計入損益。

## 17 投資物業(續)

### 本集團的估值過程

本集團按公平值計量其投資物業。投資物業由漢華評值有限公司(「漢華評值有限公司」)於二〇一六年十二月三十一日重新估值，該公司為與本集團無關聯的獨立合資格估值師，持有受認可的相關專業資格及於所估值投資物業所處地區及部門擁有近期經驗。就所有投資物業而言，其現時的使用等於最高及最佳使用。

本集團的財務部門包括審查獨立估值師為財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層及審核委員會(「審核委員會」)報告。管理層、審核委員會、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：

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

### 估值技術

#### 採用其他可觀察重大輸入值的公平值計量

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

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

本年度的估值技術並無變化。

於二〇一六年十二月三十一日，所有投資物業均已計入第三級公平值層級。

## 17 投資物業(續)

## 用於釐定公平值的重大輸入值

說明	於二〇一六年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值		不可觀察輸入值範圍
			(1)	(2)	
中國竣工投資物業	13,585,810	比較法、收益資本化 法	(1) 市場租金	(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) 資本化比率	(2)	3.5%至10.5%
香港竣工投資物業	751,442	比較法、收益資本化 法	(1) 市場租金	(1)	每月每平方呎6港元至每 月每平方呎285港元
			(2) 資本化比率	(2)	3.8%至4.5%
說明	於二〇一五年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值		不可觀察輸入值範圍
中國在建投資物業	1,331,000	殘值法	(1) 市價	(1)	每平方米人民幣8,800元至每 平方米人民幣32,000元
			(2) 開發商利潤	(2)	人民幣36,000,000元至人民 幣118,000,000元
			(3) 風險保證金	(3)	4.35%
中國竣工投資物業	12,146,700	比較法、收益 資本化法及 貼現現金流量法	(1) 市場租金	(1)	每月每平方米人民幣20元至 每月每平方米人民幣760元
			(2) 資本化比率	(2)	4.5%至11.5%
			(3) 貼現率	(3)	13.0%
香港竣工投資物業	690,895	比較法、收益 資本化法及 貼現現金流量法	(1) 市場租金	(1)	每月每平方呎6港元至每 月每平方呎300港元
			(2) 資本化比率	(2)	3.7%至4.5%
			(3) 貼現率	(3)	9.0%



## 17 投資物業(續)

### 用於釐定公平值的重大輸入值(續)

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

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

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

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

於二〇一六年十二月三十一日，總賬面淨值為零(二〇一五年：人民幣55.38億元)的投資物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註42)。

本集團於投資物業的權益按賬面淨值分析如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於香港持有：		
10至50年的租賃	751,442	690,895
於香港以外持有(附註)：		
10至50年的租賃	13,585,810	13,477,700
	<b>14,337,252</b>	<b>14,168,595</b>

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：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
年初	244,458	255,043
攤銷	(11,132)	(10,585)
年末	233,326	244,458
分析為：		
中國非即期	233,326	244,458

本集團於土地使用權的賬面淨值分析如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於中國：		
10至50年的土地使用權	233,326	244,458

於二〇一六年十二月三十一日，總賬面淨值約為人民幣700萬元(二〇一五年：人民幣700萬元)的土地使用權已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註42)。

## 19 業務合併

### (a) 出售廣州宏勝房地產開發有限公司

於二〇一六年四月十三日，本集團、廣州聯衡置業有限公司(「聯衡公司」)及廣州宏勝房地產開發有限公司(「宏勝公司」)訂立股權轉讓協議，據此，本集團向聯衡公司出售宏勝公司權益的49%，代價為人民幣23.27億元。於二〇一六年五月二十八日，本集團及聯衡公司與廣州雲秀房地產有限公司(「雲秀公司」)訂立另一份股權轉讓協議，以向雲秀公司出售宏勝公司權益的2%，代價為人民幣0.95億元。該等交易已於二〇一六年六月二十八日完成，因此，宏勝公司為本集團的一間聯營實體。

已出售淨資產及出售所得收益的詳情如下：

	二〇一六年 人民幣千元
已出售資產及負債：	
開發中物業	7,226,843
其他應收款項、預付款項及按金	299
現金及現金等價物	4,066
其他應付款項及應計費用	(3,073,322)
遞延稅項負債	(139,440)
已出售資產淨值	<u>4,018,446</u>
已收代價(含股權轉讓及股東貸款轉讓代價)	4,040,090
於聯營實體的投資	2,327,460
出售應佔直接成本	(1,260)
減：已出售的資產淨值	(4,018,446)
減：股東貸款	(1,617,631)
出售一間附屬公司所得的收益及視作收購一間聯營實體的收益	<u>730,213</u>
有關出售一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析	
已收現金	4,040,090
出售的現金及銀行結餘	(4,066)
	<u>4,036,024</u>

## 19 業務合併(續)

## (b) 出售駿天企業有限公司

於二〇一六年十一月七日，本集團簽訂一份股份購買協議，向中間控股公司越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)出售本集團的一家附屬公司駿天企業有限公司(「駿天」)(最終擁有一間香港酒店)的股權，現金代價約人民幣2.68億元，並轉讓股東借款約人民幣2.90億元。交易於二〇一六年十二月十四日完成。

截至完成日期的已出售駿天資產及負債以及出售所得收益的詳情如下：

	二〇一六年 人民幣千元
已出售資產及負債：	
物業、廠房及設備	296,961
其他應收款項、預付款項及按金	74,039
現金及現金等價物	32,073
其他應付款項及應計費用	(352,985)
遞延稅項負債	(10,202)
已出售資產淨值	<u>39,886</u>
已收代價(含股權轉讓及股東貸款轉讓代價)	557,930
減：已出售的資產淨值	(39,886)
減：股東貸款	(290,123)
出售駿天的收益	<u>227,921</u>
有關出售一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析	
已收現金	557,930
出售的現金及銀行結餘	(32,073)
	<u>525,857</u>

## 19 業務合併(續)

## (c) 收購舟山欣德商貿發展有限公司

於二〇一六年十月二十七日，本集團自本集團的第三方欣德發展有限公司(「欣德」)收購舟山欣德商貿發展有限公司(「舟山欣德」)50%股權，對應未開發部分(定義見下文(附註))50%權益且指明不包括已開發部分(定義見下文(附註))，代價為人民幣17.33億元。

由於大多數董事由本集團委任且董事會決議案將以簡單大多數票通過，故舟山欣德將成為本集團的一家間接非全資附屬公司。

下表概述就舟山欣德支付的代價以及於收購日期所收購資產、所承擔負債及非控股權益的公平值。

代價	人民幣千元
二〇一六年十月二十七日	
已轉讓代價總額－現金	1,733,080
可識別所收購資產與所承擔負債的確認數額	
現金及現金等價物	10
開發中物業	4,849,990
應收非控股權益款項	192,160
其他應付款項	(1,383,840)
已開發部分的負債	(192,160)
可識別淨資產總值	3,466,160
非控股權益	(1,733,080)
	1,733,080
有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析	
已支現金	1,733,080
購入的現金及銀行結餘	(10)
	1,733,070

附註：已開發部分指於收購日期已完成開發的地塊部分。未開發部分指將由舟山欣德開發的地塊部分(不包括已開發部分)

## 19 業務合併(續)

## (d) 收購廣州中環慧富房地產開發有限公司

於二〇一六年十一月七日，本集團與廣州越秀集團(「廣越集團」)有限公司訂立一份協議以收購廣州中環慧富房地產開發有限公司(「中環慧富」)的100%股權，現金代價約人民幣13.96億元並接受股東貸款轉讓約人民幣11.92億元。該交易於二〇一六年十二月十四日完成。

下表概述就中環慧富支付的代價及於收購日期認購的資產公平值。

代價	人民幣千元
二〇一六年十二月二十四日	
—現金	1,396,248
—股東貸款	1,191,752
已轉讓代價總額	2,588,000
可識別所收購資產與所承擔負債的確認數額	
現金及現金等價物	7,903
開發中物業	2,591,457
可收回稅項	355
其他應付款項	(11,715)
可識別淨資產總值	2,588,000
有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析	
已支現金	2,588,000
購入的現金及銀行結餘	(7,903)
	2,580,097

## 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1.8億元(二〇一五年：人民幣2.85億元)，產生淨收益總額約為人民幣2,600萬元(二〇一五年：人民幣9,400萬元)。

## 21 於合營企業的權益

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於合營企業的投資		
於一月一日	1,640,951	496,492
添置	4,000	1,123,941
被收購合營企業淨資產的公平值超出收購成本的金額	—	2,163
應佔盈利	55,061	18,355
於二〇一六年十二月三十一日	1,700,012	1,640,951
應收合營企業款項(附註43(c))	2,542,060	3,494,690
減：應收合營企業款項減值撥備	(999)	(999)
	2,541,061	3,493,691
總計	4,241,073	5,134,642

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。

於二〇一六年十二月三十一日本集團合營企業的詳情載於第99頁。

下文所載為本集團於合營企業的權益(採用權益法入賬)總財務資料概要。

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>資產</b>		
非流動資產	39,500	106,635
流動資產	6,572,603	6,310,450
	6,612,103	6,417,085
<b>負債</b>		
非流動負債	(900,000)	(231,864)
流動負債	(4,012,091)	(4,544,270)
	(4,912,091)	(4,776,134)
淨資產	1,700,012	1,640,951
收益	2,075,961	109,639
開支	(2,002,471)	(85,458)
除稅前盈利	73,490	24,181
稅項	(18,429)	(5,826)
年內盈利	55,061	18,355

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。

於二〇一六年十二月三十一日，本集團的合營企業並無任何重大資本承擔(二〇一五年：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。

## 22 於聯營實體的權益

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
應佔資產淨值	7,687,215	4,502,027
遞延基金單位(附註)	1,941,160	2,129,581
應收聯營實體款項(附註43(c))	1,610,226	451,712
於聯營實體的權益	11,238,601	7,083,320

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

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

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

本集團於其聯營實體的權益的總財務資料概要如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
收益	1,001,648	798,569
稅後盈利	385,553	323,349
資產	21,270,485	13,115,831
負債	(13,583,270)	(8,613,804)
淨資產	7,687,215	4,502,027

本集團於二〇一六年十二月三十一日的聯營實體的詳情載於第 101 頁。



## 22 於聯營實體的權益(續)

所有本集團於聯營實體持有的權益均非上市，惟於一間重大聯營實體越秀房產基金的投資於香港聯交所上市除外，該投資賬面值約為人民幣40.20億元(二〇一五年：人民幣40.61億元)。於該聯營實體權益的公平值約為人民幣42.07億元(二〇一五年：人民幣36.58億元)。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。

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
非流動資產	29,208,736	28,178,385
現金及現金等價物	1,180,828	682,596
其他流動資產(不包括現金及現金等價物)	231,711	474,071
總資產	30,621,275	29,335,052
非流動負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(14,538,335)	(11,935,916)
流動負債	(2,448,556)	(3,906,020)
總負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(16,986,891)	(15,841,936)
基金單位持有人應佔淨資產	(13,534,400)	(13,400,472)
總負債	(30,521,291)	(29,242,408)
淨資產	99,984	92,644
收益	1,837,579	1,709,645
折舊及攤銷	(156,878)	(151,800)
財務收入	26,243	44,963
財務開支	(938,229)	(793,232)
除所得稅前盈利	997,327	1,000,716
所得稅開支	(285,183)	(260,033)
與基金單位持有人交易前的稅後盈利	712,144	740,683
與基金單位持有人交易	(775,488)	(838,171)
與基金單位持有人交易後的除所得稅後虧損	(63,344)	(97,488)
其他全面收入	70,684	103,432
全面收入總額	7,340	5,944
已收股息	(303,767)	(256,551)

## 22 於聯營實體的權益(續)

所呈報財務資料概要與本集團於一間重大聯營實體投資的賬面值的對賬如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於一月一日的基金單位持有人應佔淨資產	13,400,472	13,141,954
發行基金單位	105,661	100,754
與基金單位持有人交易	775,488	838,171
向基金單位持有人支付的分派	(747,221)	(680,407)
於十二月三十一日的淨資產	13,534,400	13,400,472
遞延基金單位持有人應佔淨資產	(1,941,160)	(2,129,581)
基金單位持有人應佔淨資產	11,593,240	11,270,891
於聯營實體的權益	35.21%	37.10%
賬面值	4,020,136	4,061,422

約為人民幣10億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。

於二〇一六年十二月三十一日，本集團聯營實體擁有資本承擔為人民幣3,100萬元(二〇一五年：人民幣4,600萬元)。

本集團若干附屬公司共同及個別地為越秀房產基金借入的銀團貸款提供約人民幣23.60億元(二〇一五年：人民幣23.60億元)的融資擔保，有效期於銀團貸款獲悉數償還後滿兩年當日屆滿。該銀團貸款已於二〇一六年度全額償還。

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

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
年初	988,875	929,622
於其他全面收入入賬的公平值增加	197,333	59,253
年末	1,186,208	988,875

### 23 可供出售的財務資產(續)

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。

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

倘流動性不足貼現將變至+0.5%或-0.5%，則投資及其他全面收入的公平值將減少或增加約人民幣1千萬元(二〇一五年：人民幣8百萬元)。管理層認為，其他不可觀察輸入值的合理可能變動會導致估計公平值大幅變動。

### 24. 衍生金融工具

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
認購期權	79	27

本集團於一個聯營實體作出投資。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。

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

#### 24. 衍生金融工具(續)

該模式使用以下輸入值：總開發價值、到期時間、利率及預期波幅。

於二〇一六年十二月三十一日計量認購期權所用的顯著不可觀察的輸入值如下：

	變動影響	
	上升0.5% 人民幣千元	下跌0.5% 人民幣千元
預期波幅	448	(74)

認購期權的預期波幅為3.01%至4.01%。波幅較高，認購期權價值會上升。

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

#### 25 發展中物業

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
發展中物業	44,138,207	40,171,217

發展中物業主要位於中國。

於二〇一六年十二月三十一日，本集團約人民幣68.17億元(二〇一五年：人民幣297.75億元)的發展中物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註42)。

#### 26 持作出售物業

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
持作出售物業	12,683,569	12,754,963

持作出售物業主要位於中國。

於二〇一六年十二月三十一日，本集團的持作出售物業約人民幣43.97億元(二〇一五年：人民幣3.38億元)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註42)。

減值撥備人民幣2.40億元(二〇一五年：人民幣2.51億元)確認為開支並計入「銷售成本」。

## 27 經營租賃承擔

本集團就土地及樓宇持有不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
一年內	49,493	33,508
一年至五年內	43,408	48,136
五年以上	14,430	—
	<b>107,331</b>	<b>81,644</b>

## 28 存貨

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
在製品	44,800	33,231
製成品	2,508	2,830
	<b>47,308</b>	<b>36,061</b>

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本約為人民幣 1.39 億元(二〇一五年：人民幣 0.37 億元)。

## 29 應收賬款

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
應收賬款	45,645	41,751
減：應收賬款減值撥備	(9,286)	(9,286)
	<b>36,359</b>	<b>32,465</b>

應收賬款的公平值與其賬面值相若。

於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日，自發票日期起應收賬款的賬齡分析如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
零至三十日	19,758	16,703
三十一日至一百八十日	3,929	3,279
一百八十一日至三百六十五日	1,207	1,375
一年以上	20,751	20,394
	<b>45,645</b>	<b>41,751</b>

**29 應收賬款(續)**

於二〇一六年十二月三十一日，約人民幣23,000,000元(二〇一五年：人民幣20,000,000元)的應收賬款已全數收回。

於二〇一六年十二月三十一日，約人民幣13,000,000元(二〇一五年：人民幣12,000,000元)的應收賬款已逾期但並無減值。該等賬款乃與若干近期並無拖欠記錄的獨立客戶有關。該等應收賬款根據到期日的賬齡分析如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
超過六個月	12,672	12,483

於二〇一六年十二月三十一日，約人民幣9,000,000元(二〇一五年：人民幣9,000,000元)的應收賬款已發生減值。於二〇一六年十二月三十一日，撥備金額約為人民幣9,000,000元(二〇一五年：人民幣9,000,000元)。各項已減值應收賬款主要與處於意外經濟困境的客戶有關。該等應收賬款根據到期日的賬齡分析如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
超過一年	9,286	9,286

應收賬款減值撥備的變動如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
年初	9,286	9,286
年內列為不能收回而撇銷的應收款項	—	—
年末	9,286	9,286

新增及撥回已減值應收賬款撥備已於綜合損益表內計入行政開支。

本集團的應收賬款以人民幣計值。

**30 持作出售的非流動資產**

(a) 於二〇一六年十二月，本集團擬出售越秀房產基金3.89%的股權。該交易預期將於二〇一七年完成。

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

### 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擔保存款。相關存款僅可用於購置建材及支付相關物業項目的建築費。相關擔保存款僅將於完成相關預售物業或簽發房地產所有權證後(以較早者為準)解除。

### 32 現金及現金等價物

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
銀行現金	17,385,793	9,540,991
短期銀行存款	305,635	4,557
	<b>17,691,428</b>	<b>9,545,548</b>

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
港元	799,425	569,699
人民幣	16,664,452	8,863,117
美元	220,274	106,243
其他	7,277	6,489
	<b>17,691,428</b>	<b>9,545,548</b>

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(二〇一五年：0.29厘)。

本集團的大部分銀行存款乃存於主要國有金融機構。

## 33 應付賬款及票據

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
應付賬款	56,370	55,098
應付票據	7,129	70,007
	<b>63,499</b>	<b>125,105</b>

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：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
零至三十日	44,425	54,655
三十一日至九十日	1,899	60,510
九十一日至一百八十日	11,265	2,265
一百八十一日至三百六十五日	1,999	3,979
一年至兩年	3,731	231
兩年以上	180	3,465
	<b>63,499</b>	<b>125,105</b>

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

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
建築相關成本的應計費用	9,785,261	9,115,961
應計僱員福利成本	311,623	281,532
應付關聯方款項(附註43(c))	10,584,904	6,916,772
補貼款項負債(附註)	17,384	118,234
其他應付款項	6,093,971	3,976,828
	<b>26,793,143</b>	<b>20,409,327</b>

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
流動負債	26,793,143	20,374,641
非流動負債	—	34,686
	<b>26,793,143</b>	<b>20,409,327</b>

本集團的大部分其他應付款項及應計費用以人民幣計值。



### 34 其他應付款項及應計費用(續)

附註：

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

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

### 35 借貸

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借貸		
— 有抵押	3,341,299	11,772,953
— 無抵押	16,724,944	13,002,332
其他借貸—無抵押	13,448,514	7,877,747
融資租賃承擔	178	114
	<b>33,514,935</b>	<b>32,653,146</b>
<b>即期</b>		
銀行透支	53	63
短期銀行借貸		
— 有抵押	—	—
— 無抵押	1,885,021	736,446
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	404,061	1,338,550
— 無抵押	3,587,760	3,436,667
其他借貸-無抵押	901,359	—
融資租賃承擔	86	69
	<b>6,778,340</b>	<b>5,511,795</b>
<b>借貸總額</b>	<b>40,293,275</b>	<b>38,164,941</b>

## 35 借貸(續)

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
一年之內	5,876,895	5,511,726	901,445	69
第二年	3,964,692	14,189,406	66	500,052
第三年至第五年	12,293,151	8,820,879	4,981,709	2,258,212
超過五年	3,808,400	1,765,000	8,466,917	5,119,597
	<u>25,943,138</u>	<u>30,287,011</u>	<u>14,350,137</u>	<u>7,877,930</u>

於結算日的實際利率如下：

	二〇一六年			二〇一五年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	3.28%	5.12%	3.29%	3.45%	6.55%	2.52%
其他借貸	6.17%	3.80%	5.44%	6.20%	6.19%	4.19%
銀行透支	5.44%	—	—	6.60%	—	—

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
港元	2,413,480	13,324,487
人民幣	34,435,573	17,775,292
美元	3,444,222	7,065,162
	<u>40,293,275</u>	<u>38,164,941</u>

借貸的公平值與其賬面值相若。

## 36 股本及股份溢價

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一五年十二月三十一日	12,401,307	12,759,402	12,759,402
於二〇一六年十二月三十一日	12,401,307	12,759,402	12,759,402

## 37 儲備

	法定儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	可供出售 財務資產 公平值 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一六年一月一日	212,556	(259,218)	589,217	16,316,219	16,858,774
匯兌差額	—	(104,649)	—	—	(104,649)
可供出售財務資產的公平值變動	—	—	187,467	—	187,467
—總額	—	—	(46,867)	—	(46,867)
—稅項	—	—	(11,951)	—	(11,951)
—代扣稅項影響	—	—	—	1,540,154	1,540,154
股東應佔盈利	—	—	—	(558,344)	(558,344)
已付股息	—	—	—	—	—
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：					
二〇一六年建議末期股息				347,237	
其他				16,950,792	
				17,298,029	

## 37 儲備(續)

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

附註：

- (a) 法定儲備指在中國經營的附屬公司、合營企業及聯營實體所成立的企業擴充及一般儲備基金。據中國法規所規定，本公司於中國成立及經營的附屬公司、合營企業及聯營實體，須按其各自的董事會所釐定的比率，對企業擴充及一般儲備基金撥出其一部分的除稅後盈利(經抵銷過往年度虧損後)。根據《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》，經批准後，一般儲備基金可用作補償虧損及增加資本，而企業擴充基金僅可用作增加資本。

### 38 遞延稅項

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

遞延稅項賬項的變動總額如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
年初	5,067,220	4,887,261
本年度(計入)/扣除(附註10)	(705,841)	118,532
收購一間附屬公司	—	44,932
出售附屬公司(附註19(a)、(b))	(149,642)	—
於權益中扣除的遞延稅項(附註10)	61,284	18,402
匯兌差額	(16,276)	(1,907)
年末	4,256,745	5,067,220

年內，遞延稅項資產(對銷同一稅務司法權區內的結餘前)變動如下：

	向稅務機構 呈報支出的 不同基準				物業 減值撥備	稅務虧損	其他	總額
	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	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	
於二〇一五年一月一日	105,556	18,608	27,208	1,021			152,393	
匯兌差額	342	—	—	—			342	
本年度於損益中(扣除)/計入	(83,705)	—	139,356	—			55,651	
於二〇一五年十二月三十一日	22,193	18,608	166,564	1,021			208,386	

## 38 遞延稅項(續)

年內，遞延稅項負債(對銷同一司法權區內的結餘前)的變動如下：

	向稅務機構 呈報收入的					附屬公司、 合營企業 及聯營 實體不可 分派盈利	總額
	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	人民幣千元	
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)
於儲備計入	—	—	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
於二〇一五年一月一日	3,316,997	68,658	213,025	514,759	12,688	913,527	5,039,654
匯兌差額	(1,765)	200	—	—	—	—	(1,565)
本年度於損益中扣除/(計入)	208,377	8,487	—	(153,229)	(3,242)	113,790	174,183
於儲備計入	—	—	14,814	—	—	3,588	18,402
收購一間附屬公司	—	—	—	44,932	—	—	44,932
於二〇一五年十二月三十一日	3,523,609	77,345	227,839	406,462	9,446	1,030,905	5,275,606

於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：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	221,491	208,302
	221,491	208,302
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	28,678	36,337
— 中國企業所得稅	3,287,735	3,378,947
— 中國土地增值稅	1,161,823	1,860,238
	4,478,236	5,275,522

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。於二〇一六年十二月三十一日，本集團就有關稅項虧損約人民幣19.12億元(二〇一五年：人民幣10.20億元)的未確認遞延稅項利益約為人民幣3.66億元(二〇一五年：人民幣2.55億元)。稅項虧損人民幣6億元(二〇一五年：人民幣1.32億元)將於截至及包括二〇二一年(二〇一五年：二〇二〇年)的不同日期屆滿。其餘稅項虧損並無屆滿日期。

### 39 應收未來最低租金

於二〇一六年十二月三十一日，本集團根據若干不可撤銷租約應收未來最低租金如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
一年內	636,258	471,480
一年至五年內	1,540,236	1,318,172
五年後	179,209	177,065
	<b>2,355,703</b>	<b>1,966,717</b>

### 40 資本承擔

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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	1,063,676	659,873
已批准但未簽約	789,475	1,358,728
	<b>1,853,151</b>	<b>2,018,601</b>

於二〇一六年十二月三十一日，本集團就收購一間聯營實體擁有的財務承擔為零(二〇一五年：人民幣6.40億元)。

### 41 擔保

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
授予本集團物業若干物業買家的按揭融資擔保(附註(a))	11,303,638	11,407,798
授予一間聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	2,360,000	2,360,000
授予合營企業的銀行及貸款融資擔保	249,049	—
	<b>13,912,687</b>	<b>13,767,798</b>

附註：

- (a) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得該抵押物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 本集團若干附屬公司已共同及個別為越秀房產基金借入的銀團貸款提供擔保，有效期直至全數償還該筆銀團貸款滿兩年後當日屆滿。

### 42 銀行融資的擔保

於二〇一六年十二月三十一日，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68.17億元(二〇一五年：人民幣297.75億元)、人民幣43.97億元(二〇一五年：人民幣3.38億元)、零(二〇一五年：人民幣55.38億元)及人民幣5.72億元(二〇一五年：人民幣6.27億元)；及
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣700萬元(二〇一五年：人民幣700萬元)的若干土地使用權。

## 43 關聯人士重大交易

## (a) 關聯人士

本公司的最終控股公司為廣越集團。下表為於二〇一六年十二月三十一日，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
廣越集團	最終控股公司
越秀企業	中間控股公司
創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司(「融資租賃」)	附註
廣州越禾房地產開發有限公司(「越禾」)	合營企業

附註：截至二〇一六年十二月三十一日，融資租賃由廣越集團部分及間接持有，並受其重大影響。

## (b) 與關聯人士的交易

除在此財務報表的其他披露外，本集團在年內與關聯人士的交易如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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	(3,193)	(2,815)
收取越秀企業的租金收入	368	259
向越秀企業支付的利息(附註9)	80,699	—
(II) 與越秀房產基金的交易		
收取越秀房產基金的租賃服務費	22,490	22,612
向越秀房產基金支付的租金	(68,503)	(125,983)
向越秀房產基金支付的利息	(15,798)	(30,327)
向越秀房產基金已付／應付的補貼款項	(52,626)	(66,823)
(III) 與創興銀行的交易		
向創興銀行支付的借款利息	(7,226)	(16,260)
收取創興銀行的租金收入	6,732	—
與創興銀行的外匯交易的收益	3,093	—
收取創興銀行的管理費收入	1,195	—
(IV) 與融資租賃的交易		
收取融資租賃的租金收入	6,129	—
(V) 與越禾的交易		
應收取越禾的中介費收入	20,034	—



## 43 關聯人士重大交易(續)

## (c) 與關聯人士的結餘

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
應付中間控股公司款項	(i), (ii)	(11)	(8)
應收聯營實體款項	(i), (iv)	3,993,038	464,134
應付聯營實體款項	(ii), (vi), (vii)	(5,050,440)	(5,954,246)
應收合營企業款項	(i), (iii), (v)	2,561,703	3,531,691
應付合營企業款項	(i), (ii)	(1,549,186)	(768,727)
應收有關聯公司款項	(i), (ii)	38,285	21,239
應付有關聯公司款項	(i), (ii)	(40,604)	(50,870)
應付同系附屬公司款項	(i)	(3,944,663)	(142,921)
來自同系附屬公司的銀行現金	(viii)	236,063	220,036
來自同系附屬公司的銀行借款	(ix)	—	(251,334)
來自中間控股公司的其他借款	(x)	(901,359)	—
來自同系附屬公司的其他借款	(xi)	—	(192,498)
來自同系附屬公司的其他借款	(xii)	—	(500,000)

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

附註：

- (i) 該等結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金或其他應付款項及應計費用(如適當)。
- (iii) 該等結餘乃計入於合營企業的權益內，惟人民幣20,642,000元(二〇一五年：人民幣38,000,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (iv) 除為數約人民幣2,382,812,000元(二〇一五年：人民幣12,422,000元)計入其他應收款項、預付款項及按金內外，結餘均計入於聯營實體的權益內。
- (v) 該等結餘並無遭拖欠或減值，惟就應收一間合營企業的款項計提減值虧損撥備約人民幣999,000元(二〇一五年：人民幣999,000元)除外。
- (vi) 結餘不包括已計入其他應付款項及應計費用的約人民幣17,384,000元(二〇一五年：人民幣118,234,000元)的補充付款債務。
- (vii) 除為數約人民幣131,351,000元(二〇一五年：人民幣292,900,000元)為無抵押及按每年9.0厘(二〇一五年：每年9.0厘)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (viii) 該等結餘為無抵押及應要求償還。
- (ix) 二〇一五年的結餘為無抵押，按香港銀行同業拆息加年利率2.5%計息，已於二〇一六年提早贖回。
- (x) 該等結餘為無抵押及按4.35%的利率計息，須於十二個月內償還，以人民幣計量。
- (xi) 二〇一五年的結餘為中期票據，年票息率為3.25%，於二〇一八年到期，已於二〇一六年提早贖回。
- (xii) 二〇一五年的結餘為無抵押及按年利率6.19%計息，於二〇一七年期到，已於二〇一六年提早贖回。

## 43 關聯人士重大交易(續)

## (d) 主要管理層酬金

已付或應付予本集團主要管理層的酬金總額如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
袍金	822	772
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	34,751	32,012
退休金	563	492
	<b>36,136</b>	<b>33,276</b>

## 44 公司資產負債表

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	6,277	7,905
投資物業	9,974	—
於附屬公司的權益	29,692,681	34,269,397
於聯營實體的權益	19,209	19,199
	<b>29,728,141</b>	<b>34,296,501</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項、預付款項及按金	2,723	1,487
應收股息	1,003,599	1,003,599
現金及現金等價物	1,000,881	519,098
	<b>2,007,203</b>	<b>1,524,184</b>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	3,963,119	852,455
其他應付款項及應計費用	1,170,266	385,601
借貸	1,600,367	3,313,829
	<b>6,733,752</b>	<b>4,551,885</b>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(4,726,549)</b>	<b>(3,027,701)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>25,001,592</b>	<b>31,268,800</b>

## 44 公司資產負債表(續)

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
應付附屬公司款項	7,824,891	—
其他應付款項及應計費用	—	34,686
借貸	3,494,543	16,831,249
	11,319,434	16,865,935
<b>淨資產</b>	<b>13,682,158</b>	<b>14,402,865</b>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	12,759,402	12,759,402
儲備(附註)	922,756	1,643,463
<b>總權益</b>	<b>13,682,158</b>	<b>14,402,865</b>

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
於二〇一六年一月一日	1,643,463	1,643,463
年內虧損	(162,363)	(161,826)
已付股息	(558,344)	(558,344)
於二〇一六年十二月三十一日	922,756	923,293
	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一五年一月一日	3,174,178	3,174,178
年內虧損	(968,559)	(968,559)
已付股息	(562,156)	(562,156)
於二〇一五年十二月三十一日	1,643,463	1,643,463

## 170 集團結構

## 主要附屬公司

於二〇一六年十二月三十一日，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
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
高業發展有限公司	香港	1股普通股(1港元)	—	100	—	100	物業投資
凱榮投資有限公司	香港	1股普通股(1港元)	—	100	—	100	物業投資
雅康投資有限公司	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	—	100	—	100	投資控股
碧秀實業(深圳)有限公司	中國，有限公司	註冊股本7,000,000港元	—	100	—	100	物業發展
經合有限公司	香港	1股普通股(1港元)	—	100	—	100	物業投資
俊英發展有限公司	香港	2股普通股(2港元)	—	100	—	100	物業發展
越秀置業(澳門)有限公司	澳門	1股澳門幣198,000元 及1股澳門幣2,000元	—	100	—	100	物業發展
恒秀物業管理有限公司	澳門	1股澳門幣99,000元 及1股澳門幣1,000元	—	100	—	100	物業管理
寶途投資有限公司	香港	1股普通股(1港元)	—	100	—	100	物業投資
大連堅柏房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本7,500,000美元	—	100	—	100	物業發展
越龍控股有限公司	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	—	100	—	投資控股
越東發展有限公司	香港	2股普通股(2港元)	—	100	—	100	物業投資
Elsburg Limited	香港	10,000股普通股 (10,000港元)	—	100	—	100	物業投資
頂卓有限公司	香港	1,000股普通股 (1,000港元)	—	100	—	100	投資控股

## 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
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
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
廣州市高展城市房產有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣88,315,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市致勝城市房產有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市中基城市房產有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣37,236,300元	—	95	—	95	物業發展
廣州市祥港房地產開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 259,670,000港元	—	100	—	100	物業發展
廣州市祥發房地產有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣111,450,000元	—	75	—	75	物業發展
廣州祥荷房地產開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣190,000,000元	—	100	—	100	物業發展
廣州市城市建設開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣1,908,610,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發投資顧問有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣2,145,800元	—	98.13	—	98.13	物業發展顧問 服務
廣州城建開發裝飾有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣35,882,800元	—	98.62	—	98.62	裝飾及設計

## 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
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州城建開發南沙房地產 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣380,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
廣州城建開發景城房地產 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣13,712,500元	—	99.75	—	99.75	物業發展
廣州城建開發物業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣12,994,800元	—	99.75	—	99.75	物業發展及投資
廣州越秀地產工程管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣8,921,500元	—	98.25	—	98.25	項目管理
廣州城建開發偉城實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣955,300元	—	80	—	80	物業投資
廣州城建開發興業房地產中介 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣37,520,000元	—	97.6	—	97.6	地產代理
城市建設開發集團(中國) 有限公司	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	—	100	—	投資控股
廣州市廣運城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市東盛城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣12,734,400元	—	95	—	95	物業發展
廣州市忠勝城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣16,231,400元	—	95	—	95	物業發展

## 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
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣2,730,600元	—	99.06	—	99.06	停車場管理
廣州宏城發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣539,578,600元	—	100	—	100	物業發展
廣州市廣秀城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣18,287,700元	—	95	—	95	物業發展
廣州市安威城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣16,386,800元	—	95	—	95	物業發展
越秀投資財務有限公司	香港	2股普通股(2港元)	100	—	100	—	財務服務
廣州市祺東城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
廣州市美華城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣12,853,900元	—	95	—	95	物業發展
廣州市萬升城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市峻威城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣14,448,600元	—	95	—	95	物業發展
廣州市灣華城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣23,074,600元	—	95	—	95	物業發展
廣州市誠安城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
廣州市瑞峰城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣14,440,300元	—	95	—	95	物業發展

## 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
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市聚賢城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市廣基城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市東威城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市聯威城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣19,776,700元	—	95	—	95	物業發展
廣州白馬服裝市場有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣118,873,900元	—	100	—	100	物業投資
廣州白馬商業經營 管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	—	99.84	—	99.84	物業管理
廣州市勝基城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市永力城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市興城實業發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣154,612,700元	—	99.75	—	99.75	物業投資
廣州怡城物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	—	99.28	—	99.28	物業管理
廣州市益豐城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
廣州市越滙房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣1,612,244,900元	—	99.07	—	99.07	物業發展



## 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
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
杭州越秀房地產開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 499,070,000美元	—	100	—	100	物業發展
Honstar Investments Limited	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	—	100	—	100	投資控股
豪華(中國)有限公司	香港	1股普通股(1港元)	—	100	—	100	物業投資
展升有限公司	香港	2股普通股(2港元)	100	—	100	—	持有物業
江門越秀城建房地產開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣570,000,000元	—	95	—	95	物業發展
越宏發展有限公司	香港	2股普通股(2港元)	—	100	—	100	物業投資
越成發展有限公司	香港	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	—	—	—	融資服務
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	—	融資服務
祥啟有限公司	香港	3股普通股(3港元)	—	100	—	100	物業投資
常陞有限公司	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	—	100	—	100	投資控股
越進發展有限公司	香港	100股普通股(100港元)	—	100	—	100	物業投資
俊盛發展有限公司	香港	2股普通股(2港元)	—	100	—	100	投資控股
華泰發展有限公司	香港	1股普通股(1港元)	—	100	—	100	物業投資
俊雅發展有限公司	香港	100股普通股(100港元)	—	100	—	100	物業投資

## 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
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
高度發展(澳門)有限公司	澳門	1股澳門幣99,000元 及1股澳門幣1,000元	—	100	—	100	物業發展
崇大投資有限公司	香港	2股普通股(2港元)	—	100	—	100	物業投資
Super Gain Development Limited	英屬處女群島	350,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
力超發展有限公司	英屬處女群島	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
堅興有限公司	香港	100股普通股 (10,000港元)	—	100	—	100	物業投資
偉頓投資有限公司	香港	1股普通股(1港元)	—	100	—	100	物業投資
越秀亞通停車場有限公司	香港	10,000股普通股 (10,000港元)	—	100	—	100	停車場管理
越秀物業代理有限公司	香港	2股普通股(2港元)	—	100	—	100	物業代理服務
越秀物業顧問有限公司	香港	100股普通股(100港元) 及500,000股無投票權 遞延股(500,000港元)	—	100	—	100	物業管理顧問 服務
越秀物業管理有限公司	香港	10,000股普通股 (10,000港元)	—	100	—	100	樓宇管理服務
越秀地產(B.V.I.)有限公司	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100	—	100	—	投資控股
越秀地產(中國)有限公司	英屬處女群島	5,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越秀地產(香港)有限公司	英屬處女群島	1股普通股每股1港元	—	100	—	100	投資控股

## 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
			二〇一六年		二〇一五年		
			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·有限公司	註冊股本 人民幣600,000,000元	—	100	—	100	物業發展
海南白馬建設開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣523,613,085元	—	47.5	—	47.5	物業發展
昆山市越秀廣電投資發展 有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	48.45	—	48.45	物業發展
煙台越秀地產開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣560,000,000元	—	100	—	100	物業發展
煙台越星地產開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 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·有限公司	註冊股本 99,800,000美元	—	100	—	100	物業發展
中山市越秀地產開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣605,000,000元	—	95	—	95	物業發展
中山市金滿房地產開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 人民幣700,000,000元	—	100	—	100	物業發展
青島越秀地產開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 2,154,000,000港元	—	100	—	100	物業發展
瀋陽越星房地產開發有限公司	中國·有限公司	註冊股本 624,000,000港元	—	100	—	100	物業發展

## 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
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
杭州越雋房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 290,000,000美元	—	100	—	100	物業發展
廣州東秀房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣20,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
瀋陽嶺海房地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本59,800,000美元	—	99.95	—	99.95	物業發展
越秀地產(瀋陽)物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	—	99.95	—	99.95	物業管理
廣州市富城物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣800,000元	—	49.88	—	49.88	物業管理
越秀地產(山東)物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	—	100	—	100	物業管理
瀋陽越秀地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 2,910,000,000港元	—	100	—	100	物業發展
武漢越秀地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣2,200,000,000元	—	100	—	100	物業發展
中山市越秀地產物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	—	95	—	95	物業管理
廣州悅秀會信息科技有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣500,000元	—	99.75	—	99.75	物業管理
廣州市薈景綠化有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣2,000,000元	—	99.70	—	99.70	綠化服務
廣州市悅冠物業設備工程有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣500,000元	—	99.70	—	99.70	提供建築服務
武漢越秀嘉潤房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣200,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展

## 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
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
武漢越秀嘉益房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣500,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
廣州市城秀房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95	—	95	物業發展
廣東東輝房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州越投商業保理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	100	—	100	貿易融資
廣州市宏秀房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	100	—	100	物業發展
廣州市宏錦房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣650,000,000元	—	100	—	100	物業發展
廣州宏景房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣850,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
越秀地產(江門)物業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	—	95	—	95	物業管理
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	—	57	—	57	物業管理
廣州祥錦房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣250,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
廣州越港房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	—	100	—	100	物業發展
廣州盈勝投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業管理

## 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
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
佛山市禪城區越輝房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣600,000,000元	—	95	—	95	物業發展
杭州越輝房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣200,000,000元	—	100	—	100	物業發展
杭州越港實業投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣360,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
江門越港房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	—	46.41	—	46.41	物業發展
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	—	99.00	—	—	投資顧問
杭州樾樂投資管理合夥企業 (有限合夥)	中國，合夥	註冊股本 人民幣1,000,000元	—	99.00	—	—	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	—	99.00	—	—	物業投資
廣州速榮實業發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95.00	—	—	金屬生產
廣州耀維實業發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95.00	—	—	金屬生產
廣州中環慧富房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣4,160,000元	—	95.00	—	—	物業發展

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
杭州幾樂實業投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業投資
廣州城迅實業發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業發展
青島越星房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業發展
廣州堅秀實業發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業發展
廣州安翠實業發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業發展
杭州誠鑒實業投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業投資
杭州松炎實業投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 5,000,000 元	—	95.00	—	—	物業投資
杭州松炬實業投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業投資
杭州炎盛實業投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業投資
杭州藥熠實業投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業投資
武漢炎勝置業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業發展
武漢東焱置業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業發展

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
武漢東偉置業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95.00	—	—	物業發展
廣州越登實業發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95.00	—	—	物業發展
江門越佳房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95.40	—	—	物業發展
青島宏秀房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95.12	—	—	物業發展
杭州東桂房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	—	95.04	—	—	物業發展
舟山宏智經濟信息諮詢有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95.00	—	—	信息諮詢
舟山欣德商貿發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣60,000,000元	—	47.50	—	—	貿易
杭州慧盛企業管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	47.50	—	—	管理諮詢
太倉和融商貿有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	—	47.50	—	—	貿易
蘇州向東島房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣380,000,000元	—	47.50	—	—	物業發展
武漢越武房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣120,000,000元	—	51.42	—	—	物業發展
青島越成投資管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	100.00	—	—	投資控股
廣州展康投資管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本人民幣 1,000,000元	—	100.00	—	—	商業服務



## 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
			二〇一六年		二〇一五年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州越秀商業地產投資管理 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,000,000 元	—	100.00	—	—	商業服務
杭州東日經濟信息諮詢有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	100.00	—	—	信息諮詢服務
杭州春焱實業投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	100.00	—	—	物業投資
廣州鉅熹經濟信息諮詢有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	100.00	—	—	商業服務
廣州顯昌投資管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,000,000 元	—	100.00	—	—	投資控股
廣州裕永投資管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,000,000 元	—	100.00	—	—	商業服務
杭州東智經濟信息諮詢有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	100.00	—	—	信息諮詢服務
武漢東雄置業發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	100.00	—	—	物業發展
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	—	99.00	—	—	投資控股
武漢市東煌實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	—	95.00	—	—	物業發展
杭州裕饒投資管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 100,000 元	—	95.48	—	—	投資控股

董事認為，上表所包括之本公司之附屬公司，對本集團是年度業績有重大影響或構成資產淨值之主要部分。而倘提供其他附屬公司之詳情，董事認為則會使資料過於冗長。

## 184 集團結構

## 主要合營企業

於二〇一六年十二月三十一日，本集團有下列之主要合營企業：

合營企業名稱	成立及 經營地點	投票權 之百分比	實際擁有權益/ 盈利分成 應佔之百分比				主要業務
			二〇一六年		二〇一五年		
			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

## 主要聯營實體

於二〇一六年十二月三十一日，本集團於下列主要聯營實體中持有股份／權益：

聯營實體名稱	成立及經營地點	實際擁有權益/ 盈利分成 應佔之百分比				主要業務
		二〇一六年		二〇一五年		
		直接	間接	直接	間接	
越秀房地產投資信託基金	香港	—	39.1	—	37.10	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	—	—	物業發展
廣州璟擘房地產開發有限公司	中國	—	15.95	—	—	物業發展
杭州星日房地產開發有限公司	中國	—	31.95	—	—	物業發展
廣州宏勝房地產開發有限公司	中國	—	49	—	100	物業發展



**越秀地產股份有限公司**

**YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED**

**[www.yuexiuproperty.com](http://www.yuexiuproperty.com)**

香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓