

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



## 二〇一五年全年業績公告

### 業績摘要

- **營業收入和合同銷售再創新高。**二〇一五年，營業收入約為人民幣221.2億元，同比上升40.8%。二〇一五年累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣248.5億元，完成全年銷售目標人民幣248億元。
- **核心淨利潤下降。**二〇一五年，核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估升值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損)約為人民幣12.4億元，同比下降21.2%。
- **財務狀況穩健安全。**二〇一五年，本集團完成銀行融資金額約為人民幣152.0億元，全年平均借貸利率下降至4.95%。於二〇一五年十二月三十一日，現金、現金等價物及監控戶存款合共約為人民幣151.7億元，淨借貸比率約為73.1%。
- **強強聯手創新發展模式。**二〇一五年，本集團分別與知名房地產企業綠地和碧桂園開發廣州海珠廣紙地塊一和江門西江御府(前稱：江門甘北路地塊)。二〇一五年，本集團分別於廣州、佛山、蘇州和江門購入優質地塊，按權益計算，本集團應佔建築面積約103.3萬平方米，應佔金額約為人民幣70.2億元。截至二〇一五年底，總土地儲備約1,369萬平方米，按權益計算，土地儲備約1,079萬平方米。

- **推進長效激勵機制。**以「創造價值、分享價值」為導向，二〇一五年在佛山越秀誠品廣場(前稱：佛山禪城佛平路項目)首次在項目層面設立僱員激勵計劃，使項目管理層的利益與本集團的利益保持一致，旨在提高項目回報率。此後，本集團將加大推進力度，陸續在項目公司全面鋪開。
- **回饋股東。**董事會建議宣派二〇一五年末期股息每股0.019港元，相當於每股約人民幣0.016元，連同中期股息每股0.029港元，相當於每股約人民幣0.024元，股息總額為每股0.048港元，相當於每股約人民幣0.040元。

• 營業收入	人民幣 221.2 億元(+40.8%)
• 毛利率	21.1%(-5.3 個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣 10.1 億元(-59.0%)
• 核心淨利潤*	人民幣 12.4 億元(-21.2%)
• 合同銷售金額	人民幣 248.5 億元(+12.9%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣 226.1 億元(+17.1%)
• 總資產	人民幣 1,120.2 億元(+20.4%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣 151.7 億元(+17.1%)
• 淨借貸比率	73.1% (+10.0 個百分點)

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

## 業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇一五年十二月三十一日止年度的綜合業績，根據香港財務報告準則編製如下：

### 綜合損益表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

		二〇一五年	二〇一四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3	22,115,677	15,701,739
銷售成本	4	(17,456,861)	(11,563,718)
毛利		4,658,816	4,138,021
出售投資物業收入		285,012	72,358
已售投資物業直接成本		(190,808)	(49,626)
出售投資物業收益		94,204	22,732
投資物業重估公平值淨增值		439,781	1,404,596
其他收益淨額	5	114,421	437,009
銷售及營銷成本	4	(722,128)	(651,974)
行政開支	4	(891,292)	(840,109)
經營盈利		3,693,802	4,510,275
財務收入		87,729	57,278
財務費用	6	(1,127,670)	(514,322)
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 合營企業		18,355	(10,793)
— 聯營實體		323,349	360,224
除稅前盈利		2,995,565	4,402,662
稅項	7	(1,841,021)	(1,786,158)
年內盈利		<u>1,154,544</u>	<u>2,616,504</u>

		二〇一五年	二〇一四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
應佔			
本公司權益持有人		1,012,889	2,471,255
非控股權益		<u>141,655</u>	<u>145,249</u>
		<u>1,154,544</u>	<u>2,616,504</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)	8		
— 基本及攤薄		<u>0.0817</u>	<u>0.2329</u>
股息	9	<u>493,069</u>	<u>629,926</u>

## 綜合全面收入報表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
年內盈利	1,154,544	2,616,504
其他全面收入：		
<u>其後或會重分類至損益的項目</u>		
貨幣換算差額	24,839	7,066
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	40,851	63,838
年內其他全面收入(除稅後)	65,690	70,904
年內全面收入總額	<u>1,220,234</u>	<u>2,687,408</u>
應佔		
本公司權益持有人	1,076,357	2,538,687
非控股權益	143,877	148,721
	<u>1,220,234</u>	<u>2,687,408</u>

## 綜合資產負債表

於二〇一五年十二月三十一日

	二〇一五年	二〇一四年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,462,807	1,286,323
投資物業	14,168,595	12,614,339
土地使用權	244,458	255,043
於合營企業的權益	5,134,642	1,287,803
於聯營實體的權益	7,083,320	6,721,324
可供出售的財務資產	988,875	929,622
遞延稅項資產	208,302	152,400
	<u>29,290,999</u>	<u>23,246,854</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	40,171,217	34,134,730
持作出售物業	12,754,963	11,330,156
土地使用權的預付款	11,888,938	9,324,805
存貨	36,061	31,145
衍生金融工具	27	12,996
應收賬款	10 32,465	24,440
其他應收款項、預付款項及按金	1,861,832	1,450,795
可收回稅項	783,447	562,089
監控戶存款	5,622,570	5,074,695
現金及現金等價物	9,545,548	7,882,648
	<u>82,697,068</u>	<u>69,828,499</u>
持作出售的非流動資產	<u>36,587</u>	—

		二〇一五年	二〇一四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款及票據	11	125,105	185,984
預收房款		13,915,464	12,046,117
其他應付款項及應計費用		20,374,641	10,950,353
借貸		5,511,795	8,415,093
應付稅項		2,607,085	2,361,554
		<u>42,534,090</u>	<u>33,959,101</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>40,199,565</u>	<u>35,869,398</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>69,490,564</u>	<u>59,116,252</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		32,653,146	23,644,280
遞延稅項負債		5,275,522	5,039,661
遞延收入		61,006	62,801
其他應付款項及應計費用		34,686	116,082
		<u>38,024,360</u>	<u>28,862,824</u>
<b>淨資產</b>		<u>31,466,204</u>	<u>30,253,428</u>
<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
其他儲備		542,555	464,592
保留盈利			
— 擬派股息	9	198,421	267,508
— 其他		16,117,798	15,612,473
		<u>29,618,176</u>	<u>29,103,975</u>
非控股權益		<u>1,848,028</u>	<u>1,149,453</u>
<b>總權益</b>		<u>31,466,204</u>	<u>30,253,428</u>

## 附註

### 1. 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃採用歷史成本編製，並對按公平值列賬的投資物業、衍生金融工具、及可供出售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。

### 2. 會計政策

除以下所述者外，所應用的會計政策與截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表應用的會計政策(如該等年度財務報表所述)一致。

#### (a) 本集團採納的經修訂準則：

以下為於二〇一五年一月一日開始的財政年度首次強制應用的現有準則的修改：

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

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

#### (b) 新香港《公司條例》(第622章)

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

本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規定公司必須在其年度合併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「合併財務報表」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，但按本集團會計政策相應入賬。

(c) 已頒佈但尚未生效亦未被本集團提早採用的新準則及現有準則的修改：

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

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

### 3 分部資料

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

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

本集團根據香港財務報告準則第8號分類的經營及可申報分部以及營業額類別如下：

房地產發展	房地產發展活動銷售
房地產管理	房地產管理服務
房地產投資	房地產租賃
其他	地產代理及建設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。

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

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇一五年十二月三十一日					
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	<u>89,002,258</u>	<u>542,040</u>	<u>20,359,598</u>	<u>600,520</u>	<u>110,504,416</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>163,887</u>	<u>3,018</u>	<u>1,337,935</u>	<u>460</u>	<u>1,505,300</u>
於二〇一四年十二月三十一日					
分部資產	67,439,095	455,924	12,614,339	390,443	80,899,801
於合營企業的權益	1,287,803	—	—	—	1,287,803
於聯營實體的權益	534,007	—	6,054,786	132,531	6,721,324
可申報分部總資產	<u>69,260,905</u>	<u>455,924</u>	<u>18,669,125</u>	<u>522,974</u>	<u>88,908,928</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>320,889</u>	<u>2,123</u>	<u>132,340</u>	<u>242</u>	<u>455,594</u>

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

下文載列分部業績總額與除稅前盈利總額的對賬：

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

附註：未分配經營成本主要包括員工薪金、租金及差餉、折舊及其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
可申報分部總資產	110,504,416	88,908,928
遞延稅項資產	208,302	152,400
可收回稅項	783,447	562,089
企業資產	528,489	3,451,936
總資產	112,024,654	93,075,353

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。

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

#### 4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

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

#### 5 其他收益淨額

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

附註：該等衍生金融工具為授予本集團的認購期權。

## 6 財務費用

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
五年內可全額償還的銀行借貸及銀行透支的利息	1,232,323	1,138,546
五年後可全額償還的銀行借貸的利息	284,289	109,772
五年內可全額償還的來自關聯公司的借貸利息	29,647	65,970
五年內可全額償還的其他借貸的利息	179,446	69,865
五年後可全額償還的其他借貸的利息	134,687	148,995
五年內來自補貼款項負債的利息開支	—	6,711
五年內補貼款項負債公平值虧損	—	99,447
融資活動的淨匯兌損失	<u>1,019,423</u>	<u>7,525</u>
所產生的借貸成本總額	2,879,815	1,646,831
減：撥充資本的投資物業、發展中物業及物業、 廠房及設備款額(附註)	<u>(1,752,145)</u>	<u>(1,132,509)</u>
	<u><u>1,127,670</u></u>	<u><u>514,322</u></u>

附註：淨匯兌損失中資本化計入投資物業、發展中物業及物業、廠房及設備的金額為人民幣557,047,000元。

## 7 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇一四年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和合營企業所獲得的盈利作出25%(二〇一四年：25%)的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後賺取的盈利作股息分派時需要按5%至10%不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按5%至10%(二〇一四年：5%至10%)稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營實體的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

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

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

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

## 8 每股盈利

### 基本

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

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

### 攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。由於截至二〇一五年十二月三十一日及二〇一四年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

## 9 股息

二〇一五年所派付股息約人民幣5.62億元(二〇一四年：人民幣6.22億元)。董事建議就每股普通股派付末期股息0.019港元，總額約人民幣1.98億元。有關股息待股東於二〇一六年六月八日的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映此應付股息。

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

## 10 應收賬款

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

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
零至三十日	16,703	11,305
三十一日至九十日	3,279	2,026
一百八十一日至三百六十五日	1,375	875
一年以上	20,394	19,520
	<u>41,751</u>	<u>33,726</u>
減：應收賬款減值撥備	(9,286)	(9,286)
	<u>32,465</u>	<u>24,440</u>

## 11 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

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

## 董事長報告

### 一、業務回顧

#### 經濟和市場環境

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

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

## 營業收入和合同銷售再創新高

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

二〇一五年，本集團實現營業收入約為人民幣221.2億元，同比上升40.8%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣224.0億元，同比上升42.1%。權益持有人應佔盈利約為人民幣10.1億元，同比下降59.0%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估增值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損)約為人民幣12.4億元，同比下降21.2%。

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

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

## 財務狀況穩健安全

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

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

## 鞏固一二線城市區域化佈局

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

截至二〇一五年十二月三十一日，本集團的總土地儲備約為1,369萬平方米。按應佔權益計算，應佔土地儲備約為1,079萬平方米。本集團的土地儲備主要分佈於珠三角、長三角、環渤海、中部等地區的12個城市，其中超過八成位於一二線城市。

## 強強聯手創新發展模式

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

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

### 推進長效激勵機制

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

### 品牌價值不斷提升

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

## 二、業務展望

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

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

### 經營策略

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

## 投資策略

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

## 財務策略

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

## 管理策略

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

## 致謝

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

## 管理層討論及分析

### 經營收入及毛利

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

### 權益持有人應佔盈利

二〇一五年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣10.1億元(二〇一四年：人民幣24.7億元)，同比下降59.0%，主要是由於二〇一五年投資物業評估淨升值減少、其他收益淨額減少及淨匯兌損失增加所致。若不考慮投資物業評估升值和相關稅項的影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損，核心淨利潤約為人民幣12.4億元，同比下降21.2%。

### 合同銷售

二〇一五年累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣248.5億元，同比上升12.9%，完成全年合同銷售目標人民幣248億元約100.2%；累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)面積約為227.2萬平方米，同比上升20.5%，均價約每平方米人民幣10,900元，同比下降6.8%，主要是因為產品結構的變化，廣州以外區域的銷售佔比上升。

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

合同銷售情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州星匯雲錦	1,100	0.25	22,700
2	廣州星匯御府	1,300	0.84	64,600
3	廣州嶺南灣畔 ／廣州財富公館	11,700	1.10	9,400
4	廣州星匯金沙	54,200	10.81	19,900
5	廣州星匯文華	15,800	4.02	25,400
6	廣州星匯文宇	21,000	4.96	23,600
7	廣州可逸江畔	89,300	13.04	14,600
8	南沙濱海花園	318,200	33.58	10,600
9	廣州嶺南山畔	26,900	4.64	17,200
10	廣州嶺南雅築	93,000	11.19	12,000
11	廣州嶺南林語	147,800	19.64	13,300
12	廣州越秀保利愛特城	28,000	3.43	12,300
13	從化逸泉山莊	2,000	0.21	10,500
14	從化逸泉映翠	13,000	0.96	7,400
	其他項目	22,000	4.69	21,300
	<b>廣州小計</b>	<b>845,300</b>	<b>113.36</b>	<b>13,400</b>
15	江門星匯名庭	122,400	9.09	7,400
16	中山星匯雲錦	46,400	2.40	5,200
17	中山星匯雋庭	41,200	2.75	6,700
18	中山星匯品峰	174,300	11.94	6,900
19	中山可逸豪苑	57,400	2.69	4,700
20	南海星匯雲錦	17,200	2.62	15,200
21	佛山嶺南雋庭	38,100	4.82	12,700
22	佛山越秀誠品廣場 (前稱：佛山禪城佛平路項目)	54,100	3.71	6,900
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>	<b>551,100</b>	<b>40.02</b>	<b>7,300</b>

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
23	杭州星匯城	62,800	3.70	5,900
24	杭州星匯悅城	61,800	7.27	11,800
25	杭州星匯尚城	21,600	2.83	13,100
26	杭州維多利中心	3,400	1.09	32,100
27	蘇州可逸蘭亭	155,600	12.69	8,200
28	蘇州星匯蘭亭	53,100	5.78	10,900
	<b>長三角小計</b>	<b>358,300</b>	<b>33.36</b>	<b>9,300</b>
29	武漢星匯雲錦	113,700	20.62	18,100
30	武漢星匯君泊	111,800	12.88	11,500
31	武漢國際金融匯	40,600	10.32	25,400
	<b>中部地區小計</b>	<b>266,100</b>	<b>43.82</b>	<b>16,500</b>
32	沈陽星匯雲錦	3,000	0.39	13,000
33	瀋陽星匯藍海	56,800	3.85	6,800
34	煙台星匯金沙	86,600	4.84	5,600
35	青島星匯藍灣	104,900	8.89	8,500
	<b>環渤海小計</b>	<b>251,300</b>	<b>17.97</b>	<b>7,200</b>
	<b>合計</b>	<b>2,272,100</b>	<b>248.53</b>	<b>10,900</b>

## 入賬物業

二〇一五年入賬物業收入(含出售投資物業收入為人民幣2.9億元)約人民幣213.6億元，同比上升43.5%；入賬物業面積(含出售投資物業面積為1.3萬平方米)約199.1萬平方米，同比上升68.1%；均價約每平方米人民幣10,700元。

入賬物業情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州財富世紀廣場	商業	4,900	1.73	35,300
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	1,000	0.42	42,000
3	廣州星匯御府	住宅	2,600	1.51	58,100
4	廣州嶺南灣畔	車位	800	0.15	18,800
5	廣州財富公館	商業	24,200	4.45	18,400
6	廣州星匯金沙	住宅、車位	126,500	22.45	17,700
7	廣州星匯文華	住宅、車位	22,800	5.36	23,500
8	廣州星匯文瀚	住宅、車位	4,300	0.69	16,000
9	廣州星匯文宇	住宅、車位	31,200	7.34	23,500
10	廣州可逸江畔	住宅、車位	89,900	12.72	14,100
11	廣州可逸陽光	住宅、車位	6,100	0.73	12,000
12	南沙濱海花園	住宅、商業	204,200	19.50	9,500
13	廣州嶺南山畔	住宅	62,500	11.22	18,000
14	廣州嶺南雅筑	住宅	118,300	14.81	12,500
15	從化逸泉映翠	住宅	144,700	9.32	6,400
16	從化逸泉山莊	住宅	900	0.12	13,300
	其他項目	不適用	11,700	3.32	28,400
	投資物業	不適用	13,100	2.85	21,800
	<b>廣州小計</b>		<b>869,700</b>	<b>118.69</b>	<b>13,600</b>
17	江門星匯名庭	住宅	56,400	4.55	8,100
18	中山星匯雲錦	住宅	37,700	2.35	6,200
19	中山星匯雋庭	住宅、商業	30,700	2.88	9,400
20	中山星匯品峰	住宅、商業	69,300	5.01	7,200
21	中山可逸豪苑	住宅、商業	95,800	4.45	4,600
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>		<b>289,900</b>	<b>19.24</b>	<b>6,600</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)
22	杭州星匯城	住宅、商業	72,800	4.25	5,800
23	蘇州可逸蘭亭	住宅	123,900	10.58	8,500
	<b>長三角小計</b>		<b>196,700</b>	<b>14.83</b>	<b>7,500</b>
24	武漢星匯雲錦	住宅	127,800	21.27	16,600
25	武漢星匯君泊	住宅	117,600	13.11	11,100
	<b>中部小計</b>		<b>245,400</b>	<b>34.38</b>	<b>14,000</b>
26	瀋陽星匯藍海	住宅、商業	126,300	8.85	7,000
27	煙台星匯金沙	住宅、商業	139,200	7.66	5,500
28	煙台星匯鳳凰	住宅	6,600	0.49	7,400
29	青島星匯藍灣	住宅	116,900	9.45	8,100
	<b>環渤海小計</b>		<b>389,000</b>	<b>26.45</b>	<b>6,800</b>
	<b>合計</b>		<b>1,990,700</b>	<b>213.59</b>	<b>10,700</b>

#### 已售未入賬銷售

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

已預售但未入賬銷售情況如下：

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

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)
10	廣州嶺南山畔	住宅	3,100	0.53	17,100
11	廣州嶺南雅築	住宅	39,900	4.98	12,500
12	廣州嶺南林語	住宅	206,500	27.07	13,100
13	廣州越秀保利愛特城	住宅	28,000	3.43	12,300
14	從化逸泉山莊	住宅	1,300	0.12	9,200
15	從化逸泉映翠	住宅	4,900	0.42	8,600
	其他項目	不適用	18,900	5.14	27,200
	<b>廣州小計</b>		<b>638,800</b>	<b>88.71</b>	<b>13,900</b>
16	江門星匯名庭	住宅	157,900	9.04	5,700
17	中山星匯雲錦	住宅	37,100	1.63	4,400
18	中山星匯雋庭	住宅	14,900	0.69	4,600
19	中山星匯品峰	住宅	143,600	9.91	6,900
20	中山可逸豪苑	住宅	20,500	1.25	6,100
21	南海星匯雲錦	住宅	34,100	5.27	15,500
22	佛山嶺南雋庭	住宅	114,100	10.74	9,400
23	佛山越秀誠品廣場 (前稱：佛山禪城佛平路 項目)	住宅	54,100	3.71	6,900
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>		<b>576,300</b>	<b>42.24</b>	<b>7,300</b>
24	杭州星匯城	住宅	71,500	4.26	6,000
25	杭州星匯尚城	住宅	21,600	2.83	13,100
26	杭州星匯悅城	住宅	61,800	7.27	11,800
27	杭州維多利中心	住宅、商業	3,400	1.09	32,100
28	蘇州可逸蘭亭	住宅	198,800	15.77	7,900
29	蘇州星匯蘭亭	住宅	53,100	5.78	10,900
	<b>長三角小計</b>		<b>410,200</b>	<b>37.00</b>	<b>9,000</b>
30	武漢星匯雲錦	住宅	89,100	17.05	19,100
31	武漢星匯君泊	住宅	131,800	14.93	11,300
32	武漢國際金融匯	住宅、商業	68,900	13.47	19,600
	<b>中部地區小計</b>		<b>289,800</b>	<b>45.45</b>	<b>15,700</b>
33	瀋陽越秀峴湖郡	住宅	3,000	0.39	13,000
34	瀋陽星匯藍海	住宅	9,300	0.68	7,300
35	煙台星匯金沙	住宅	75,300	4.14	5,500
36	青島星匯藍灣	住宅	87,300	7.44	8,500
	<b>環渤海小計</b>		<b>174,900</b>	<b>12.65</b>	<b>7,200</b>
	<b>合計</b>		<b>2,090,000</b>	<b>226.05</b>	<b>10,800</b>

## 土地儲備

二〇一五年，本集團分別於廣州、佛山、蘇州和江門購入優質土地。按權益計算，本集團應佔建築面積約為103.3萬平方米，應佔金額約為人民幣70.2億元。

新購土地情況：

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

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

土地儲備情況如下：

編號	項目	權益比例	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
1	亞太世紀廣場	95%	232,000	232,000	—
2	廣州星匯雲城 (前稱：廣州白雲同和項目)	100%	680,300	275,800	404,500
3	廣州白雲棠槎路地塊	16.0%	239,300	—	239,300
4	廣州海珠南洲路項目	95.48%	152,600	—	152,600
5	廣州海珠廣紙地塊一	47.74%	229,500	229,500	—
6	廣州越秀星匯海珠灣 (前稱：廣州海珠廣紙 地塊二)	48.69%	773,300	397,500	375,800
7	南沙濱海花園	95.48%	1,928,700	920,700	1,008,000
8	廣州嶺南林語	47.74%	426,900	426,900	—
9	廣州越秀保利愛特城 其他項目	47.74% 不適用	674,700 111,600	309,000 66,400	365,700 45,200
	<b>廣州小計</b>		<b>5,448,900</b>	<b>2,857,800</b>	<b>2,591,100</b>
10	江門星匯名庭	95%	59,300	2,500	56,800
11	江門西江御府 (前稱：江門甘北路地塊)	44.6%	469,400	238,100	231,300
12	中山星匯雲錦	95%	145,700	145,700	—
13	中山星匯品峰	95%	368,400	194,100	174,300
14	中山可逸豪苑	100%	237,900	157,900	80,000
15	南海星匯雲錦	100%	290,700	290,700	—
16	佛山越秀城品廣場 (前稱：佛山禪城佛平路 項目)	93.1%	226,700	226,700	—
17	佛山嶺南雋庭 <b>珠三角(除廣州)小計</b>	95%	314,500 <b>2,112,600</b>	298,300 <b>1,554,000</b>	16,200 <b>558,600</b>
18	瀋陽越秀峒湖郡	99.95%	283,600	13,400	270,200
19	瀋陽星匯雲錦	100%	529,100	175,600	353,500
20	瀋陽星匯藍海	100%	9,800	—	9,800
21	煙台星匯金沙	100%	407,400	192,400	215,000
22	青島星匯藍灣 <b>環渤海小計</b>	100%	248,200 <b>1,478,100</b>	248,200 <b>629,600</b>	— <b>848,500</b>
23	杭州星匯城	100%	1,452,600	182,000	1,270,600
24	杭州星匯尚城	100%	221,800	221,800	—
25	杭州維多利中心	100%	71,900	71,900	—

編號	項目	權益比例	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
26	杭州星匯悅城	95.48%	183,400	183,400	—
27	蘇州可逸蘭亭	48.45%	270,600	270,600	—
28	蘇州星匯蘭亭	48.45%	180,900	180,900	—
	<b>長三角小計</b>		<b>2,381,200</b>	<b>1,110,600</b>	<b>1,270,600</b>
29	武漢星匯雲錦	100%	553,900	553,900	—
30	武漢星匯君泊	95.48%	603,800	603,800	—
31	武漢國際金融匯	7.64%	932,600	400,000	532,600
	<b>中部地區小計</b>		<b>2,090,300</b>	<b>1,557,700</b>	<b>532,600</b>
32	海南司馬坡島項目	47.50%	100,400	6,000	94,400
33	香港油塘項目	100%	70,500	—	70,500
34	香港太子道項目	100%	4,000	4,000	—
	<b>海南及香港小計</b>		<b>174,900</b>	<b>10,000</b>	<b>164,900</b>
	<b>合計</b>		<b>13,686,000</b>	<b>7,719,700</b>	<b>5,966,300</b>

## 工程進度

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

新開工、竣工和交付情況如下：

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

## 投資物業

截至二〇一五年十二月三十一日，本集團擁有的在租投資物業共約78.9萬平方米，其中，寫字樓約佔33.1%，商業約佔45.1%，停車場及其他約佔21.8%。本集團擁有在建投資物業約11.2萬平方米，主要是南海星匯雲錦的商業部分。二〇一五年本集團錄得的租金收入約為人民幣2.8億元，同比上升14.3%。

二〇一五年，本集團錄得投資物業評估淨升值約人民幣4.4億元。主要是廣州越秀金融大廈期內錄得評估升值約人民幣11.5億元；廣州財富天地廣場由於營運表現低於預期，期內錄得評估跌值約人民幣7.88億元。

## 其他收益淨額

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

## 銷售及營銷成本

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

## 行政開支

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

## 財務費用

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

## 應佔聯營實體盈利

年內，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年減少10.2%至約人民幣3.23億元。主要亦是來自本集團持有37.1%的越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的盈利貢獻。

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

## 每股基本盈利

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

## 末期股息

董事會建議派發二〇一五年末期股息每股0.019港元，相等於每股人民幣0.016元（二〇一四年：每股0.027港元，相等於每股人民幣0.022元）予二〇一六年六月十七日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，待股東於應屆股東週年大會批准後，末期股息將於二〇一六年七月六日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.029港元，相當於每股約人民幣0.024元計算，截至二〇一五年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.048港元，相當於約每股人民幣0.040元。

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

## 流動資金及財務資源

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

截至二〇一五年十二月三十一日止年度，本集團完成銀行融資約人民幣152.0億元，其中境內銀行融資約人民幣97.2億元，境外銀行融資約人民幣54.8億元。於二〇一五年十二月三十一日，總借款為約人民幣381.6億元（二〇一四年：人民幣320.59億元），現金及監控戶存款約為人民幣151.68億元，淨借貸比率為73.1%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約14%（二〇一四年：26%），定息票據佔總借貸約19%（二〇一四年：22%）。由於境內借款的利率下調，期內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一四年的5.07%再下降0.12個百分點至4.95%。

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

## 營運資金

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

## 資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

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

## 利率風險

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

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

美元及港幣貸款利率方面，美聯儲在二〇一五年十二月在環球金融海嘯後首次啟動加息。由於聯繫匯率的關係，預期港幣貸款利率將跟隨美元利率上升。市場原預期美聯儲在二〇一六年可能會陸續加息，但美國聯邦公開市場委員會在二〇一六年一月份會議後發表聲明，將審視全球經濟及金融發展對本土經濟展望的影響，方考慮是否會在3月份加息。

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

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

## 外匯風險

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

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

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

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

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

### 物業、廠房及設備的承擔

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

### 或然負債

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

截至二〇一五年十二月三十一日，本集團若干附屬公司共同及個別地為越秀房產基金借入的銀團貸款提供約人民幣23.60億元(二〇一四年：人民幣32.90億元)的擔保，有效期於銀團貸款獲悉數償還後滿兩年當日屆滿。

## 僱員及薪酬政策

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

## 企業管治

除下文披露外，於截至二〇一五年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

### 守則條文 A.4.1

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

## 年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇一五年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表草稿所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

## 買賣或贖回本公司股份

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

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一六年六月六日(星期一)至二〇一六年六月八日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定出席本公司將於二〇一六年六月八日舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇一六年六月三日(星期五)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東183號合和中心22樓本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

此外，本公司將由二〇一六年六月十五日(星期三)至二〇一六年六月十七日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，為確定股東有獲派末期股息之權利。為合資格獲派末期股息，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇一六年六月十四日(星期二)下午四時三十分前，交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
董事長  
張招興

香港，二〇一六年二月二十九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 張招興(董事長)、朱春秀、林昭遠、李鋒、歐俊明及歐韶

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓