

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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇一六年全年業績公告

業績摘要

- 全年錄得營業收入約為人民幣208.7億元，同比下降5.6%。
- 毛利約為人民幣43.4億元，毛利率約為20.8%。
- 實現權益持有人應佔盈利約為人民幣15.4億元，同比上升52.1%；實現核心淨利潤*約為人民幣17.2億元，同比上升38.6%。
- 全年錄得合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣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117.3%。
- 截至公告日，於廣州、杭州、武漢、青島等城市新增11幅土地，總建築面積約421萬平方米，按權益計算總建築面積約204萬平方米，應佔土地金額約為人民幣105.8億元。
- 成功向母公司廣州越秀集團有限公司收購南沙十期地塊，總建築面積約94萬平方米，進一步鞏固本集團在廣州的市場領先地位。
- 實現經營性現金淨流入約人民幣51.5億元；年末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%。

- 本公司子公司廣州市城市建設開發有限公司成功在境內發行公司債券人民幣80億元，加權平均票面利率約2.9963%。
- 本集團平均借貸利率由2015年的4.95%下降至2016年的4.64%；淨借貸比率**由年初73.1%下降至53.1%。
- 外幣借貸比例由年初的53.4%大幅下降至14.5%，餘下外幣借貸已與境外資產實況大致匹配，外匯風險對合併損益表的影響基本消除。
- 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%。
- 全面推行和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。

• 營業收入	人民幣208.7億元(-5.6%)
• 毛利率	20.8% (-0.3個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣15.4億元(+52.1%)
• 核心淨利潤	人民幣17.2億元(+38.6%)
• 合同銷售金額	人民幣302.5億元(+21.7%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣276.2億元(+22.2%)
• 總資產	人民幣1,253.6億元(+11.9%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣220.2億元(+45.2%)
• 淨借貸比率	53.1% (-20.0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。

** 淨借貸比率為借貸扣除現金及現金等價物及監控戶存款除以權益。

業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇一六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

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

		二〇一六年	二〇一五年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3	20,871,021	22,115,677
銷售成本	4	(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		26,150	94,204
投資物業重估公平值淨(跌值)/增值		(307,595)	439,781
其他收益淨額	5	1,062,904	114,421
銷售及營銷成本	4	(613,279)	(722,128)
行政開支	4	(884,293)	(891,292)
經營盈利		3,623,488	3,693,802
財務收入		201,321	87,729
財務費用	6	(901,962)	(1,127,670)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業		55,061	18,355
— 聯營實體		385,553	323,349
除稅前盈利		3,363,461	2,995,565
稅項	7	(1,636,585)	(1,841,021)
年內盈利		<u>1,726,876</u>	<u>1,154,544</u>

		二〇一六年	二〇一五年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
應佔			
本公司權益持有人		1,540,154	1,012,889
非控股權益		<u>186,722</u>	<u>141,655</u>
		<u>1,726,876</u>	<u>1,154,544</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本及攤薄	8	<u>0.1242</u>	<u>0.0817</u>
股息	9	<u>704,199</u>	<u>493,069</u>

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	<u>1,726,876</u>	<u>1,154,544</u>
其他全面收入：		
其後或會重分類至損益的項目		
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)	<u>136,049</u>	<u>40,851</u>
年內其他全面收入(除稅後)	<u>31,400</u>	<u>65,690</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,758,276</u></u>	<u><u>1,220,234</u></u>
應佔		
本公司權益持有人	1,564,154	1,076,357
非控股權益	<u>194,122</u>	<u>143,877</u>
	<u><u>1,758,276</u></u>	<u><u>1,220,234</u></u>

綜合資產負債表

於二〇一六年十二月三十一日

	二〇一六年	二〇一五年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,583,815	1,462,807
投資物業	14,337,252	14,168,595
土地使用權	233,326	244,458
於合營企業的權益	4,241,073	5,134,642
於聯營實體的權益	11,238,601	7,083,320
可供出售的財務資產	1,186,208	988,875
遞延稅項資產	221,491	208,302
	<u>33,041,766</u>	<u>29,290,999</u>
流動資產		
發展中物業	44,138,207	40,171,217
持作出售物業	12,683,569	12,754,963
土地使用權的預付款	5,143,797	11,888,938
存貨	47,308	36,061
衍生金融工具	79	27
應收賬款	10 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	4,330,554	5,622,570
現金及現金等價物	17,691,428	9,545,548
	<u>91,881,609</u>	<u>82,697,068</u>
持作出售的非流動資產	<u>441,541</u>	<u>36,587</u>

		二〇一六年	二〇一五年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	11	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		26,793,143	20,374,641
借貸		6,778,340	5,511,795
應付稅項		3,151,762	2,607,085
		<u>52,926,656</u>	<u>42,534,090</u>
流動資產淨值		<u>39,396,494</u>	<u>40,199,565</u>
總資產減流動負債		<u>72,438,260</u>	<u>69,490,564</u>
非流動負債			
借貸		33,514,935	32,653,146
遞延稅項負債		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		—	34,686
		<u>38,052,383</u>	<u>38,024,360</u>
淨資產		<u>34,385,877</u>	<u>31,466,204</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		12,759,402	12,759,402
其他儲備		566,555	542,555
保留盈利			
— 擬派股息	9	347,237	198,421
— 其他		16,950,792	16,117,798
		<u>30,623,986</u>	<u>29,618,176</u>
非控股權益		<u>3,761,891</u>	<u>1,848,028</u>
總權益		<u>34,385,877</u>	<u>31,466,204</u>

附註

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)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。

截至二〇一六年十二月三十一日止年度業績公告所載截至二〇一六年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料及截至二〇一五年十二月三十一日止年度的相關財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但就截至二〇一五年十二月三十一日止年度而言，有關資料取自該等財務報表。按照香港公司條例(第622章)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司核數師尚未報告截至二〇一六年十二月三十一日止年度的財務報表，並會適時將其交付予公司註冊處處長。

本公司已按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及其附表6第3部的規定，向公司註冊處處長交付截至二〇一五年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就截至二〇一五年十二月三十一日止年度的財務報表作出報告。該核數師報告沒有保留意見；並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜；亦無載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

2. 會計政策

除以下所述者外，所應用的會計政策與截至二〇一五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及新準則：

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：應用綜合入帳的例外情況
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法
香港財務報告準則第14號 年度改進(二〇一四年週期)	監管遞延帳目 香港財務報告準則的改進

本集團已評估採納此等於本財政年度首次生效的經修訂準則及新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「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號並非由本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，但按本集團的會計政策相應入帳。

(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)	現金流報表	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

自下列日期或之後
開始的會計期間生效

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連絡人 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

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
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	<u>19,346,285</u>	<u>599,477</u>	<u>517,960</u>	<u>407,299</u>	<u>20,871,021</u>
分部業績	<u>2,568,186</u>	<u>61,125</u>	<u>(12,956)</u>	<u>28,649</u>	<u>2,645,004</u>
折舊及攤銷	<u>(54,022)</u>	<u>(492)</u>	<u>—</u>	<u>(156)</u>	<u>(54,670)</u>
投資物業重估公平值跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(307,595)</u>	<u>—</u>	<u>(307,595)</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)					
— 合營企業	55,061	—	—	—	55,061
— 聯營實體	<u>(28,336)</u>	<u>—</u>	<u>384,073</u>	<u>29,816</u>	<u>385,553</u>
	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一五年					
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	<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
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	<u>100,286,943</u>	<u>1,031,997</u>	<u>21,060,133</u>	<u>759,806</u>	<u>123,138,879</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>447,643</u>	<u>2,728</u>	<u>572,646</u>	<u>1,000</u>	<u>1,024,017</u>
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>

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	<u>1,062,904</u>	<u>114,421</u>
經營盈利	3,623,488	3,693,802
財務收入	201,321	87,729
財務費用	(901,962)	(1,127,670)
應佔以下公司盈利		
— 合營企業	55,061	18,355
— 聯營實體	<u>385,553</u>	<u>323,349</u>
除稅前盈利	<u><u>3,363,461</u></u>	<u><u>2,995,565</u></u>

附註：未分配經營成本主要包括員工薪金、租金及差餉、折舊及其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇一六年 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	221,491	208,302
可收回稅項	984,691	783,447
企業資產	<u>1,019,855</u>	<u>528,489</u>
總資產	<u><u>125,364,916</u></u>	<u><u>112,024,654</u></u>

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。

截至二〇一六年及二〇一五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	43,538	47,250
土地使用權攤銷	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	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
	<u>18,028,992</u>	<u>19,070,281</u>

5 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	599,712	—
視為收購聯營實體所得的收益	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) (附註)	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
	<u>1,062,904</u>	<u>114,421</u>

附註：該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	80,699	—
其他借貸的利息	364,633	314,133
其他應付款項的利息(附註)	181,209	—
融資活動的淨匯兌損失	<u>139,112</u>	<u>1,019,423</u>
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	<u>(1,427,960)</u>	<u>(1,752,145)</u>
	768,870	1,127,670
提前歸還銀行借款及外幣債券的攤銷費用	<u>133,092</u>	<u>—</u>
	<u>901,962</u>	<u>1,127,670</u>

附註： 其他應付款項利息為本集團一間附屬子公司與非控股股東借入的往來款利息。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。

7 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
	<u>1,636,585</u>	<u>1,841,021</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。

	二〇一六年	二〇一五年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>1,540,154</u>	<u>1,012,889</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>12,401,307</u>	<u>12,401,307</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.1242</u>	<u>0.0817</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。由於截至二〇一六年十二月三十一日及二〇一五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

二〇一六年所派付股息約人民幣5.58億元(二〇一五年：人民幣5.62億元)。董事建議就每股普通股派付末期股息0.032港元，總額約人民幣3.47億元。有關股息待股東於二〇一七年六月六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
	<u>704,199</u>	<u>493,069</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六個月內。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
	<u>45,645</u>	<u>41,751</u>
減：應收賬款減值撥備	<u>(9,286)</u>	<u>(9,286)</u>
	<u>36,359</u>	<u>32,465</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
	<u>63,499</u>	<u>125,105</u>

董事長報告

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117.3%。珠三角、長三角和中部地區總計實現合約銷售人民幣285.5億元，同比增長23.8%，約佔本集團合約銷售的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。

截至本公告日，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－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。中國經濟新常態下，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－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；全面加強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，全面加強對財務、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。

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(二〇一五年同期：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
	廣州小計		709,300	130.37	18,400
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

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)
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
	珠三角(除廣州)小計		782,500	64.82	8,300
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	杭州水晶酈城	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
	長三角小計		421,100	49.86	11,800
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
	中部地區小計		216,100	40.44	18,700
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
	環渤海小計		201,000	17.03	8,500
	合計		2,330,000	302.52	13,000

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0.6萬平方米)，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	商舖、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	商舖、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
	廣州小計		490,300	66.52	13,600
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
	珠三角(除廣州)小計		414,800	35.98	8,700
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
	長三角小計		527,600	44.34	8,400
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
	中部地區小計		257,600	38.67	15,000
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
	環渤海小計		150,800	9.75	6,500
	合計		1,841,100	195.26	10,600

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
	廣州小計		537,700	110.82	20,600
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
	珠三角(除廣州)小計		910,900	71.16	7,800
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

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)
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
	長三角小計		331,800	45.65	13,800
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
	中部地區小計		157,400	28.46	18,100
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
	環渤海小計		226,200	20.08	8,900
	合計		2,164,000	276.17	12,800

土地儲備

截至本公告日，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。

截至本公告日新購土地情況：

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	杭州水晶酈城	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	杭州艮北新城東地塊	32.0%	108,400	333,300	106,700

編號	項目	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築	按權益比例
				面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
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		1,565,100	4,209,600	2,040,900

截至本公告日，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	在建	未開發
		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	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

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)
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
	廣州小計	5,924,300	3,060,900	2,863,400
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	佛山嶺南雋庭	102,600	86,200	16,400
	珠三角(除廣州)小計	1,765,400	1,592,600	172,800
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	杭州水晶酈城	125,200	125,200	—
23	杭州江幹牛田地塊	76,900	76,900	—
24	杭州艮北新城東地塊	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
	長三角小計	3,124,100	775,500	2,348,600
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
	中部地區小計	2,373,000	1,209,400	1,163,600
32	瀋陽越秀峴湖郡	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	—

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)
	環渤海小計	1,257,200	651,900	605,300
38	海南司馬坡島項目	100,400	6,000	94,400
	國內小計	14,882,300	7,296,300	7,586,000
39	香港油塘項目	73,400	—	73,400
	香港小計	73,400	—	73,400
	合計	14,617,800	7,296,300	7,321,500

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	二〇一七年 全年計劃
	實際建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
新開工	3,033,700	2,420,400
竣工	3,263,700	2,367,000
交付	1,841,100	1,914,100

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

年內，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

年內，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

年內，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2015年下半年起貶值，2016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。

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	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	33,534,214	17,775,292
以港元結算	2,413,163	13,324,241
以美元結算	3,444,222	7,065,162
總銀行借貸及債券	39,391,599	38,164,695
來自中間控股公司的借款	901,359	—
融資租約的責任	264	183
銀行透支	53	63
總借貸	<u>40,293,275</u>	<u>38,164,941</u>

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	6,778,340	5,511,795
第二年	3,964,758	14,689,458
第三至第五年	17,274,860	11,079,091
超過五年	<u>12,275,317</u>	<u>6,884,597</u>
借貸合計	40,293,275	38,164,941
減：現金及現金等價物	<u>(17,691,428)</u>	<u>(9,545,548)</u>
借貸淨額	22,601,847	28,619,393
權益總額	<u>34,385,877</u>	<u>31,466,204</u>
總資本	<u>56,987,724</u>	<u>60,085,597</u>
資本負債率	<u>39.7%</u>	<u>47.6%</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市城市建設開發有限公司首次分三期向中國合資格投資者公開發行共80億人民幣公司債券，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。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(二零一五年：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2016年度金額償還。

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，於截至二〇一六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二〇一六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未經審核的綜合財務報表所載數字核對一致。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。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
張招興
董事長

香港，二〇一七年二月二十三日

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、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓