



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 2014





目錄

公司架構	2	董事會報告	65
公司資料	3	獨立核數師報告	73
財務摘要	4	綜合損益表	75
二〇一四年大事記	6	綜合全面收入報表	76
董事長報告	10	綜合資產負債表	77
管理層討論及分析	18	資產負債表	79
物業發展	32	綜合現金流量表	81
企業社會責任報告	46	綜合權益變動表	83
投資者關係報告	48	財務報表附註	85
榮譽及獎項	51	集團結構	165
董事簡介	52		
企業管治報告	55		

公司架構

於二〇一四年十二月三十一日



公司資料

董事會

執行董事

張招興先生(董事長)
朱春秀先生
唐壽春先生
陳志鴻先生
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

合資格會計師

林星華小姐

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
東亞銀行有限公司
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
馬來亞銀行有限公司

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
新加坡證券交易所

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

債券

香港聯合交易所有限公司
350,000,000 美元於二〇一八年到期之 3.25 厘票據
(股份代號：4596)
500,000,000 美元於二〇二三年到期之 4.50 厘票據
(股份代號：4597)
2,300,000,000 港元於二〇二九年到期之 6.10 厘票據
(股份代號：5846)

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：
夏恒良先生
電話：(852) 2593 2326
傳真：(852) 2511 0832
電郵：ir@yuexiuproperty.com

財務摘要

損益表摘要

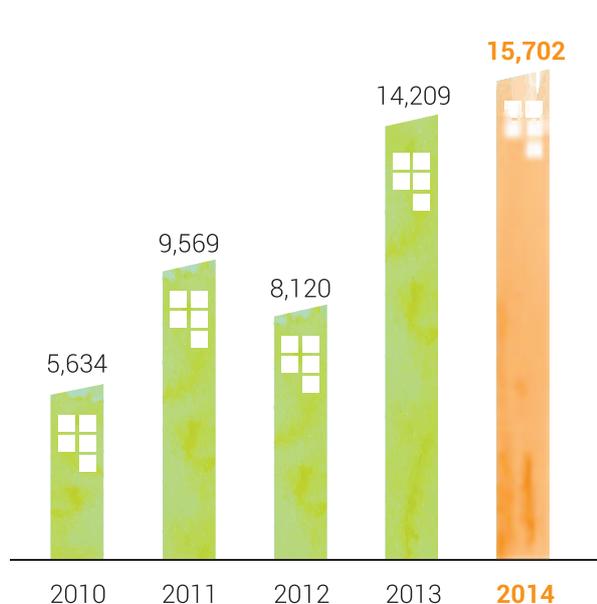
人民幣千元	截至十二月三十一日止年度				
	二〇一四年	二〇一三年	二〇一二年 重列	二〇一一年 重列	二〇一〇年 重列
營業收入	15,701,739	14,208,873	8,119,945	9,569,006	5,633,963
毛利	4,138,021	4,104,453	3,857,881	4,004,094	1,881,263
權益持有人應佔盈利					
—來自持續經營業務	2,471,255	2,880,343	2,481,834	5,235,666	918,840
每股基本盈利					
—來自持續經營業務(人民幣元)	0.2329	0.2901	0.2672	0.5640	0.1228

資產負債表摘要

人民幣千元	截至十二月三十一日止				
	二〇一四年	二〇一三年	二〇一二年 重列	二〇一一年 重列	二〇一〇年 重列
現金總額(包括現金及現金等價物和 監控戶存款)	12,957,343	8,374,233	9,263,401	6,127,658	7,472,712
總資產	93,075,353	78,070,648	69,996,933	61,213,284	50,799,557
總資產減流動負債	59,116,252	46,280,399	42,440,452	37,854,687	31,477,818
股東權益	29,103,975	24,175,205	22,158,140	20,186,647	15,662,746
每股股東權益(人民幣元)	2.347	2.593	2.383	2.174	1.708

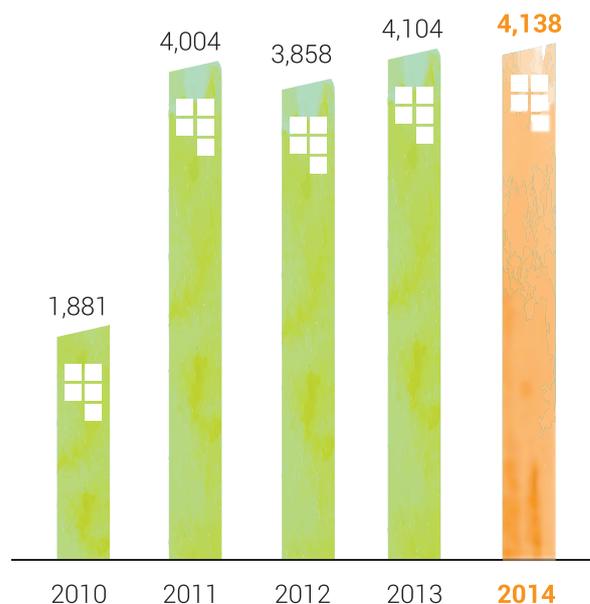
營業收入

(人民幣百萬元)



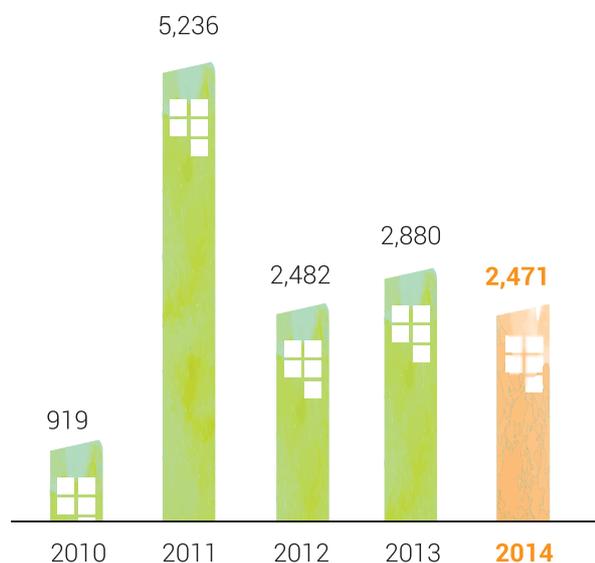
毛利

(人民幣百萬元)



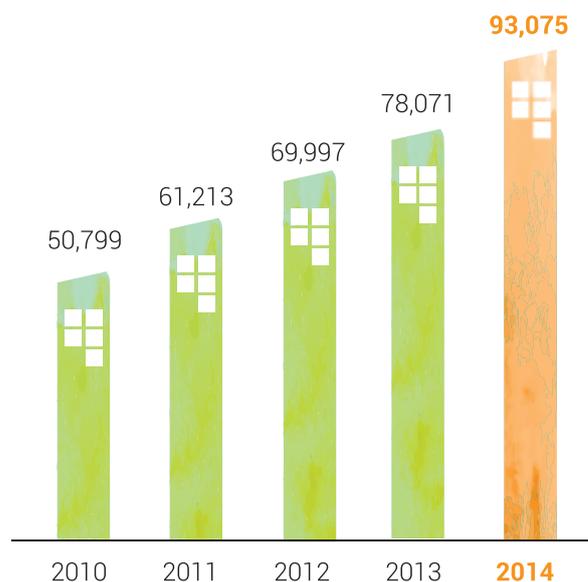
權益持有人應佔盈利— 來自持續經營業務

(人民幣百萬元)



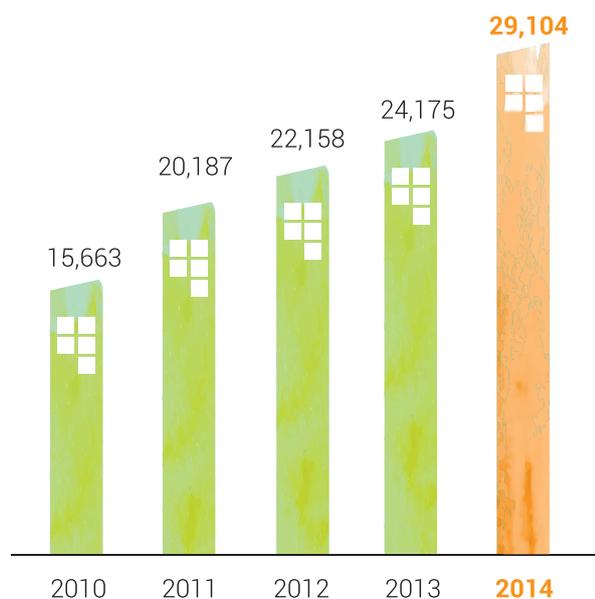
總資產

(人民幣百萬元)



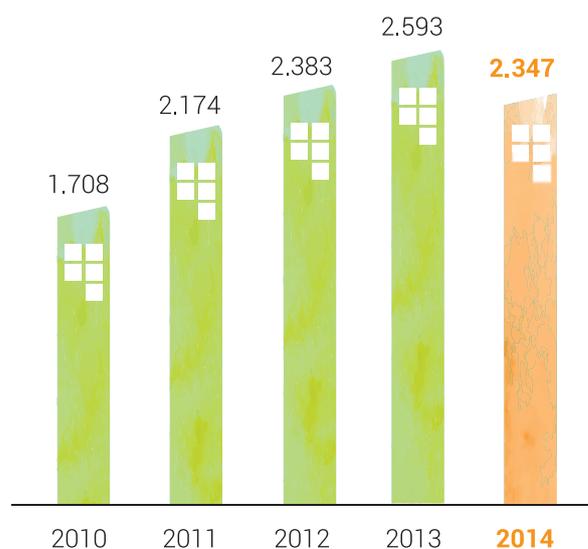
股東權益

(人民幣百萬元)



每股股東權益

(人民幣元)



二〇一四年大事記



本集團再次與投資基金合作，購入杭州星匯悅城地塊。該項目成功實現「當年拿地、當年開工、當年銷售」的快周轉策略，突破開發速度。



本集團成功完成供股，集資約38.46億港元，進一步增強財務靈活性。供股獲得4.19倍超額認購，顯示廣大股東及投資者對本集團未來的發展前景充滿信心。

一月

八月

九月

十月

十月

本集團榮獲《經濟一周》雜誌頒發「2014中國傑出房地產商」稱號，為本集團連續第六年獲得該稱號。



本集團獲得國際評級機構標普的投資級評級，加上此前獲得穆迪和惠譽的投資級評級，本集團成為極少數能獲得以上三家國際評級機構投資級評級的內房股之一。

本集團攜旗下兩大全新商業綜合體武漢星匯雲錦和南海星匯雲錦赴港舉行招商推介會，獲得良好推介效果。



本集團二〇一三年年報獲得美國著名年報評獎機構MERCMM頒發的「Galaxy年報整體設計獎—地產發展組別」銀獎。

本集團榮獲《財資》雜誌頒發「2014企業管治金獎」，為本集團連續第三年獲得該獎項。

十一月

十一月

十二月

十二月

十二月

十月

十二月

本集團成功定向發行23億港元15年期公司債券，年票息率僅為6.1%，為本集團提供較低成本的大額發展資金，也在地產行業的長期債券融資中樹立了新的標竿。本次定向債券成功發行後，本集團的融資結構進一步獲得改善，財務狀況更加穩健。



本集團首次行使認購期權，向投資基金回購佛山嶺南雋庭項目80%股權，充分證明了本集團與投資基金合作的獨特優勢。



由本集團開發的廣州國際金融中心和舊廣州水泥廠社區改造項目(廣州嶺南灣畔和財富天地廣場)雙雙獲得「中國土木工程詹天佑獎」。

本集團以約人民幣64.5億元的代價購得廣州白雲區同和地塊，進一步擴充廣州「大本營」的土地儲備。

二〇一四年，本集團合共錄得累計合同銷售金額約人民幣220.14億元，再創本集團的歷史新高；合同銷售金額同比上升50.4%，並完成人民幣220億元的全年銷售目標，同比增長率和目標完成率在同行中均名列前茅。







董事長 報告

董事長報告

二〇一四年，本集團以「改革創新強實力，轉型升級促跨越」為工作主題，以「三個確保，三個加快，三個強化」為工作主線，在房地產市場環境複雜多變的情況下，通過準確把握市場走勢，適當調整策略，取得了令人滿意的成績。



張招興
董事長

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一四年，受到國際金融危機的持續影響，世界經濟進入新局面。美國經濟有所改善，結束量化寬鬆政策，但日本和歐盟却維持或啟動量化寬鬆。中國經濟進入了「新常態」，經濟發展增速換檔，二〇一四年全國經濟增長速度為一九九〇年以來最低值達7.4%，低於7.5%的目標。但是，從國家經濟總量來說，已達到人民幣63.6萬億元的水平，首次突破60萬億元大關，與美國並列成為全球僅有的兩個超越10萬億美元規模級別的經濟體。總的來看，國民經濟在新常態下保持平穩運行，呈現出增長平穩、結構優化、品質提升、民生改善的良好態勢。

二〇一四年，中國房地產市場出現了較大的調整，主要是由於二〇一三年房地產市場銷售猛漲，發展商擴大開發規模，使二〇一四年的供應量在短時間內釋放，造成局部供求失衡，房價在高位出現合理回歸。但是，經歷了上半年的回落後，中央政府通過放鬆「限購」和降息等手段釋放改善性需求，使房地產市場在下半年有所回暖。二〇一四年商品房銷售面積為12億平方米，同比下降7.6%，商品房銷售金額為人民幣7.6萬億元，同比下降6.3%。

經營業績平穩增長

二〇一四年，本集團以「改革創新強實力，轉型升級促跨越」為工作主題，以「三個確保，三個加快，三個強化」為工作主線，在房地產市場環境複雜多變的情況下，通過準確把握市場走勢，適當調整策略，取得了令人滿意的成績。

二〇一四年，本集團實現營業收入約為人民幣157.02億元，同比上升10.5%。權益持有人應佔盈利約為人民幣24.71億元，同比下降14.2%。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匯兌損益)約為人民幣15.75億元，同比上升17.0%。

董事會建議宣派二〇一四年末期股息每股0.027港元，相當於每股約人民幣0.022元，連同中期股息每股0.049港元，相當於每股約人民幣0.039元，二〇一四年全年股息總額為每股0.076港元，相當於每股約人民幣0.061元。全年分派股息佔不考慮投資物業評估增值和相關稅項影響及匯兌損益的權益持有人應佔盈利的40%。

董事長報告

合同銷售再創新高

二〇一四年，本集團通過認清市場形勢，靈活調整銷售策略，搶佔市場先機，積極應對市場下行變化，通過多樣化和創新的營銷手段完成全年合同銷售目標。本集團錄得累計合同銷售金額約人民幣220.14億元，累計合同銷售面積約188.61萬平方米，同比分別上升50.4%和63.3%。全年合同銷售再創歷史新高，目標完成率和同比增長率在同行中均名列前茅。

靈活融資方式優化財務結構

面對二〇一四年出現流動性普遍收緊的融資環境，本集團充分發揮境內和境外的融資渠道優勢，成功實現資金平衡，並進一步優化融資結構。二〇一四年實現新增融資及再融資總額約為人民幣217.5億元，其中包括以4.19倍的超額認購成功完成38.46億港元的供股集資，以及定向發行23億港元15年期公司債券，年票息率僅為6.1%。截至二〇一四年底，本集團總借貸金額約為人民幣320.59億元，境內外借貸比例為42%:58%，多種融資方式配合，進一步降低融資成本，二〇一四年的平均融資成本下降0.52個百分點至5.07%。

二〇一四年，本集團成功維護了國際評級機構穆迪和惠譽的投資級評級，並再獲得另一家國際評級機構標普的投資級評級，成為目前同時獲得三家國際評級機構投資級評級的極少數內房股之一。穆迪、惠譽和標普對本集團的評級分別為「Baa3／穩定」、「BBB－／穩定」和「BBB－／穩定」。

首次行使認購期權彰顯與投資基金合作的優勢

自二〇一三年，本集團開始與投資基金合作購地，通過創新的合作模式提高了財務靈活性，加快實現規模效應。二〇一四年，本集團首次行使認購期權，向投資基金回購其擁有佛山嶺南雋庭的80%股權。首次行使認購期權充份證明本集團與投資基金合作的獨特優勢，既降低了開發初期的投資風險，又大大縮短了投入產出週期，提高了資產周轉率。

回歸一二線城市鞏固全國化佈局

本集團在「立足廣州、拓展全國」的戰略部署下，按照「回歸一二線城市」的拓展戰略導向，把握市場機遇，及時吸納優質土地儲備，繼上半年通過與投資基金合作購入杭州古墩路地塊後，下半年本集團再透過其擁有100%權益的附屬公司購入廣州白雲同和地塊，兩地塊的總金額約為人民幣74.51億元，總建築面積為83.43萬平方米。

截至二〇一四年十二月三十一日，本集團總土地儲備約1,431萬平方米，按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,162萬平方米。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，全國佈局成效顯著。

加強與資本市場雙向溝通

二〇一四年，本集團繼續加強投資者關係工作，在與投資者及分析師保持及時有效溝通的同時，加強了本集團中高層管理人員對資本市場的了解和認識，建立了公司與資本市場之間的雙向溝通渠道，一方面使股東及投資者對本集團經營和發展情況更為了解，另一方面亦通過反饋資本市場的意見從而為管理層制定未來經營策略提供參考。

本集團的努力亦獲得資本市場的肯定和認可，品牌的美譽度不斷提升。二〇一四年，本集團分別獲得《財資》雜誌頒發的「2014企業管治金獎」、《經濟一周》雜誌頒發的「2014中國傑出房地產商」獎項，2013年年報也獲得由美國著名年報評獎機構MERCMM頒發的「Galaxy年報整體設計獎—地產發展組別」銀獎。

二、業務展望

二〇一五年，世界經濟環境仍然比較嚴峻，雖然部分發達經濟體已加快復蘇，但這個過程仍然是曲折和漫長的。年初，歐洲啟動量化寬鬆政策，通過釋放流動性降低利率，刺激投資和消費，從而帶動經濟增長，因此預計全球將保持相對穩定的貨幣供給。二〇一五年的中國房地產市場形勢更為複雜，國民經濟下行壓力增大，行業進入新常態，市場競爭和變化加劇，帶來的挑戰更大，但同時也蘊含新的發展機遇，「去行政化」是發展的大方向，而全面取消限購後房地產市場將建立起適應新常態的長效機制，貨幣政策持續放鬆利好房地產市場溫和復蘇。

董事長報告

在這種宏觀經濟新常態形勢下，本集團將會保持發展的緊迫感，以「管理升級增內力，變革創新添活力」為工作主題，以「三個確保、三個突破、三個提升」為工作主線，強化管理和風險控制，提升經營效益，積極適應新常態，實現「十二五」完美收官，為「十三五」蓄勢待發。

穩中求進，落實「三個確保」

確保完成全年主要經營指標。二〇一五年，本集團根據經營情況以及房地產市場的發展形勢，進一步提高銷售目標，合同銷售金額定為人民幣248億元，同比增長12.7%。**確保發展的資金和安全。**根據融資環境的情況，拓展融資渠道，優化財務結構，降低融資成本，加快資金回籠，完善財務風險監控體系，保證資金安全，並維護投資級評級。**確保有效率的投資需求。**按照「回歸一二線城市」的拓展戰略導向，物色價格合理的優質土地，進一步擴大發展規模。

堅定變革，實現「三個突破」

體制機制改革爭取新突破，激發新活力。本集團根據公司業務發展的需求，進行機制改革，以「利益共享、風險共擔」的僱員獎勵計劃為核心，促成操盤人與股東目標高度一致。二〇一五年初，本集團首次在佛山禪城佛平路項目實行僱員獎勵計劃。**資源整合爭取重大突破，打造發展新格局。**本集團將會積極尋求行業優勝劣汰過程中的兼併收購機會，實現規模、效率和效益的明顯提升。**業務模式優化爭取進一步突破，增添增長動力。**優化與投資基金合作的模式，積極探討房地產金融的發展方向。

管理升級，實現「三個提升」

加強效益管理，提升經營品質。嚴控費用，加快周轉，從而提升股東回報率，努力實現「規模增長」向「效益發展」轉型。**優化管控體系，提升組織能力。**進一步優化投資、成本控制、財務、人力資源等管控體系，通過引進專業化人才進一步優化人才結構。**深化價值創造型總部建設，提升總部支撐能力。**加強「價值創造型」總部建設，提升戰略管理工作，使總部加強戰略引領作用，同時亦嚴格控制管理和開發成本，加強財務管理，進行資源統籌整合，加強資金、稅務等方面的統籌管理。

致謝

本集團多年來穩健的發展，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

二〇一四年，本集團實現營業收入約為人民幣157.02億元(二〇一三年：人民幣142.09億元)，同比上升10.5%。毛利約為人民幣41.38億元(二〇一三年：人民幣41.04億元)，同比上升0.8%，毛利率約為26.4%，同比減少2.5個百分點，主要是因為產品結構的變化，二〇一三年同期有較多高毛利的商業產品入賬。

權益持有人應佔盈利

二〇一四年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣24.71億元(二〇一三年：人民幣28.80億元)，同比下降14.2%，主要是由於二〇一四年投資物業評估升值約為人民幣14.05億元(二〇一三年：人民幣19.75億元)，同比下降28.9%。若不考慮投資物業評估升值和相關稅項及匯兌損益的影響，核心淨利潤約為人民幣15.75億元，同比上升17.0%，核心淨利率為10.0%。

合同銷售

二〇一四年累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約為人民幣220.14億元，同比上升50.4%，完成全年合同銷售目標人民幣220億元約100%；累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為188.61萬平方米，同比上升63.3%，均價約每平方米人民幣11,700元，同比下降7.9%，主要是因為產品結構的變化。

按地區分，二〇一四年的累計合同銷售金額中，廣州約佔57.3%，珠三角(除廣州)約佔12.2%，長三角約佔8.6%，中部地區約佔14.0%，環渤海約佔7.9%。按產品類型分，住宅及車位約佔93.2%，商業及其他產品約佔6.8%。

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	廣州星匯御府	住宅	3,600	2.11	58,600
2	廣州星匯雲錦	住宅	1,300	0.49	37,700
3	廣州財富世紀廣場	商業	10,200	3.44	33,700
4	廣州嶺南灣畔／廣州財富公館	商業	18,700	4.43	23,700
5	廣州星匯金沙	住宅	95,200	16.86	17,700
6	廣州星匯文華	住宅	18,800	4.50	23,900
7	廣州星匯文瀚	住宅	5,000	1.27	25,400
8	廣州星匯文宇	住宅	18,900	4.63	24,500
9	廣州可逸江畔	住宅	85,900	12.32	14,300
10	廣州可逸陽光	住宅	11,100	1.29	11,600
11	南沙濱海花園	住宅	188,200	20.02	10,600
12	廣州嶺南山畔	住宅	77,000	14.38	18,700
13	廣州嶺南雅築	住宅	63,900	8.37	13,100
14	廣州嶺南林語	住宅	65,900	9.63	14,600
15	花都逸泉韻翠	住宅	1,100	0.07	6,400
16	從化逸泉山莊	住宅	2,200	0.35	15,900
17	從化逸泉映翠	住宅	101,200	6.68	6,600
	其他項目	不適用	35,400	8.27	23,400
	廣州小計		803,600	119.11	14,800
18	江門星匯名庭	住宅	101,800	6.99	6,900
19	中山星匯雲錦	住宅	49,700	2.97	6,000
20	中山星匯雋庭	住宅、商業	19,600	2.23	11,400
21	中山星匯品峰	住宅	38,600	2.98	7,700
22	中山可逸豪苑	住宅	58,900	3.01	5,100
23	南海星匯雲錦	住宅	16,900	2.65	15,700
24	佛山嶺南雋庭	住宅	75,900	5.92	7,800
	珠三角(除廣州)小計		361,400	26.75	7,400
25	杭州星匯城	住宅	38,000	2.32	6,100
26	杭州星匯悅城	住宅	28,200	3.14	11,100
27	昆山可逸蘭亭	住宅	161,300	13.55	8,400
	長三角小計		227,500	19.01	8,400

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)
28	武漢星匯雲錦	住宅	90,700	15.85	17,500
29	武漢星匯君泊	住宅	135,300	14.92	11,000
	中部地區小計		226,000	30.77	13,600
30	瀋陽越秀岫湖郡	住宅	1,700	0.14	8,200
31	瀋陽星匯藍海	住宅	58,500	4.17	7,100
32	煙台星匯鳳凰	住宅	17,400	1.20	6,900
33	煙台星匯金沙	住宅	71,400	3.83	5,400
34	青島星匯藍灣	住宅	99,300	8.01	8,100
	環渤海小計		248,300	17.35	7,000
35	廣州星匯雲錦商業裙樓	商業	19,300	7.15	37,000
	合計		1,886,100	220.14	11,700

入賬物業

二〇一四年入賬物業收入(含出售投資物業收入為人民幣0.72億元)約人民幣148.83億元，同比上升10.2%；入賬物業面積(含出售投資物業面積為0.39萬平方米)約118.44萬平方米，同比上升26.2%；均價約每平方米人民幣12,600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	廣州財富世紀廣場	商業	6,300	2.02	32,100
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	1,300	0.54	41,500
3	廣州星匯御府	住宅	300	0.20	66,700
4	廣州江南新苑	車位	600	0.19	31,700
5	廣州可逸錦苑	住宅	19,400	4.95	25,500
6	廣州可逸雋軒	住宅	6,800	1.46	21,500
7	廣州嶺南灣畔／廣州財富公館	商業	52,400	12.24	23,400
8	廣州星匯金沙	住宅	9,300	1.47	15,800
9	廣州星匯文華	住宅	27,900	6.89	24,700
10	廣州星匯文瀚	住宅	13,900	3.05	21,900
11	廣州星匯文宇	住宅	14,100	3.55	25,200
12	廣州可逸江畔	住宅	73,800	10.59	14,400
13	廣州可逸陽光	住宅	80,100	9.51	11,900
14	南沙濱海花園	住宅	278,300	27.48	9,900
15	廣州嶺南山畔	住宅	118,200	21.99	18,600
16	花都逸泉韻翠	住宅	2,300	0.17	7,400
17	從化逸泉山莊	住宅	2,100	0.32	15,200
	其他項目	不適用	26,900	2.80	10,400
	投資物業	不適用	3,900	0.72	18,500
	廣州小計		737,900	110.14	14,700
18	江門星匯名庭	住宅	87,700	7.35	8,400
19	中山星匯雲錦	住宅	64,500	4.34	6,700
20	中山星匯雋庭	住宅	25,600	2.28	8,900
	珠三角(除廣州)小計		177,800	13.97	7,900
21	杭州星匯城	住宅	122,600	6.37	5,200
22	昆山可逸蘭亭	住宅	46,300	4.10	8,900
	長三角小計		168,900	10.47	6,200
23	武漢星匯雲錦	住宅	82,100	13.03	15,900
	中部小計		82,100	13.03	15,900
24	瀋陽越秀峒湖郡	住宅	3,900	0.31	7,900
25	煙台星匯鳳凰	住宅	13,800	0.91	6,600
	環渤海小計		17,700	1.22	6,900
	合計		1,184,400	148.83	12,600

管理層討論及分析

已售未入賬物業

截至二〇一四年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣193.30億元，面積約181.58萬平方米，均價約每平方米人民幣10,600元。其中，約人民幣142.18億元預計可於二〇一五年入賬。

已售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	5,900	1.97	33,400
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	700	0.30	42,900
3	廣州星匯御府	住宅	3,300	1.91	57,900
4	廣州嶺南灣畔／廣州財富公館	商業	17,500	3.76	21,500
5	廣州江南新苑	車位	500	0.14	28,000
6	廣州星匯金沙	住宅	95,200	17.05	17,900
7	廣州星匯文華	住宅	20,800	4.53	21,800
8	廣州星匯文瀚	住宅	900	0.19	21,100
9	廣州星匯文宇	住宅	11,200	2.60	23,200
10	廣州可逸江畔	住宅	64,100	9.19	14,300
11	廣州可逸陽光	住宅	4,800	0.55	11,500
12	南沙濱海花園	住宅	112,700	12.64	11,200
13	廣州嶺南山畔	住宅	38,700	7.11	18,400
14	廣州嶺南雅築	住宅	65,300	8.60	13,200
15	廣州嶺南林語	住宅	65,900	9.63	14,600
16	花都逸泉韻翠	住宅	1,500	0.06	4,000
17	從化逸泉山莊	住宅	200	0.03	15,000
18	從化逸泉映翠	住宅	135,300	8.74	6,500
	其他項目	不適用	23,000	6.94	30,200
	廣州小計		667,500	95.94	14,400

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)
19	江門星匯名庭	住宅	91,900	4.50	4,900
20	中山星匯雲錦	住宅	28,500	1.58	5,500
21	中山星匯雋庭	住宅、商業	4,400	0.82	18,600
22	中山星匯品峰	住宅	38,600	2.98	7,700
23	中山可逸豪苑	住宅	58,900	3.01	5,100
24	南海星匯雲錦	住宅	16,900	2.65	15,700
25	佛山嶺南雋庭	住宅	75,900	5.92	7,800
珠三角(除廣州)小計			315,100	21.46	6,800
26	杭州星匯城	住宅	81,500	4.82	5,900
27	杭州星匯悅城	住宅	28,200	3.14	11,100
28	昆山可逸蘭亭	住宅	167,100	13.65	8,200
長三角小計			276,800	21.61	7,800
29	武漢星匯雲錦	住宅	103,200	17.70	17,200
30	武漢星匯君泊	住宅	137,600	15.16	11,000
中部地區小計			240,800	32.86	13,600
31	瀋陽越秀明湖郡	住宅	3,000	0.29	9,700
32	瀋陽星匯藍海	住宅	78,800	5.68	7,200
33	煙台星匯鳳凰	住宅	6,300	0.48	7,600
34	煙台星匯金沙	住宅	128,200	6.97	5,400
35	青島星匯藍灣	住宅	99,300	8.01	8,100
環渤海小計			315,600	21.43	6,800
合計			1,815,800	193.30	10,600

管理層討論及分析

土地儲備

二〇一四年，本集團分別於杭州、廣州購入兩塊土地，總金額約為人民幣74.51億元，總建築面積約83.43萬平方米。杭州余杭古墩路地塊是通過與投資基金合作形式購得，因此本集團應付的土地款僅為人民幣65.47億元。

二〇一四年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)
1	杭州星匯悅城	9.55%	57,300	185,400	10.00
2	廣州白雲同和地塊	100%	147,700	648,900	64.51
合計			205,000	834,300	74.51

截至二〇一四年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約1,431萬平方米，共33個項目分佈於全國12個城市，區域均衡持續優化。按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,162萬平方米。按地區分，廣州約佔39.2%，珠三角（除廣州）約佔12.4%，環渤海約佔14.3%，長三角約佔18.5%，中部地區約佔14.4%，海南約佔0.7%，香港約佔0.5%。按用途分，住宅約佔54.5%，商業及其他約佔45.5%。

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	越秀金融大廈	95%	211,500	211,500	—
2	亞太世紀廣場	95%	232,000	232,000	—
3	廣州海珠南洲路項目	95.48%	152,600	—	152,600
4	廣州財富公館	99.06%	7,900	7,900	—
5	廣州星匯金沙	100%	205,300	205,300	—
6	南沙濱海花園	95.48%	2,396,400	927,500	1,468,900
7	廣州嶺南雅築	95.48%	325,000	325,000	—
8	廣州嶺南林語	47.74%	446,200	446,200	—
9	越秀保利愛特(前稱： 廣州蘿崗雲埔工業區項目)	4.77%	667,900	157,700	510,200
10	從化逸泉映翠	95.48%	189,300	189,300	—
11	廣州白雲同和地塊	100%	648,900	—	648,900
	其他項目	不適用	114,400	69,300	45,100
廣州小計			5,597,400	2,771,700	2,825,700

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)
12	江門星匯名庭	95%	250,100	190,800	59,300
13	中山星匯雲錦	95%	161,700	161,700	—
14	中山星匯品峰	95%	329,700	113,000	216,700
15	中山可逸豪苑	100%	426,300	132,200	294,100
16	南海星匯雲錦	100%	290,700	290,700	—
17	佛山嶺南雋庭	19%	314,900	298,700	16,200
珠三角(除廣州)小計			1,773,400	1,187,100	586,300
18	瀋陽越秀峒湖郡	99.95%	291,000	21,100	269,900
19	瀋陽星匯雲錦	100%	519,900	175,500	344,400
20	瀋陽星匯藍海	100%	181,300	172,700	8,600
21	煙台星匯金沙	100%	601,700	386,700	215,000
22	青島星匯藍灣	100%	465,000	465,000	—
環渤海小計			2,058,900	1,221,000	837,900
23	杭州星匯城	100%	1,718,300	447,700	1,270,600
24	杭州星匯尚城	100%	225,700	225,700	—
25	杭州維多利中心	20%	71,900	71,900	—
26	杭州星匯悅城	9.55%	185,400	185,400	—
27	昆山可逸蘭亭	48.45%	452,000	452,000	—
長三角小計			2,653,300	1,382,700	1,270,600
28	武漢星匯雲錦	100%	553,900	553,900	—
29	武漢星匯君泊	95.48%	603,800	603,800	—
30	武漢國際金融匯 (前稱：武漢江漢精武路項目)	7.64%	890,500	83,900	806,600
中部地區小計			2,048,200	1,241,600	806,600
31	海南司馬坡島項目	47.50%	100,400	6,000	94,400
國內小計			14,231,600	7,810,100	6,421,500
32	香港油塘項目	100%	70,500	—	70,500
33	香港太子道項目	100%	4,000	4,000	—
香港小計			74,500	4,000	70,500
合計			14,306,100	7,814,100	6,492,000

管理層討論及分析

工程進度

本集團立足項目快周轉，提升開發效率。杭州星匯悅城圍繞「當年拿地，當年開工，當年銷售」的快周轉策略，突破開發速度。因此，二〇一四年施工規模繼續增長，項目開發正常推進，以滿足銷售需求，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：

	二〇一三年 實際	二〇一四年 實際	二〇一五年 全年計劃
工程進度	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
在建	7,723,800	7,814,100	6,928,200
新開工	3,828,200	2,162,400	1,933,300
竣工	1,614,700	2,054,700	2,819,200
交付	938,200	1,203,700	1,958,600

投資物業

截至二〇一四年十二月三十一日，本集團擁有的在租投資物業共約59.59萬平方米，其中，寫字樓約佔8.9%，商業約佔61.7%，停車場及其他約佔29.4%。本集團擁有在建投資物業約31.45萬平方米，主要是越秀金融大廈(前稱：廣州財富中心)及南海星匯雲錦的商業部分。二〇一四年本集團錄得的租金收入約為人民幣2.45億元，同比下降46.4%，主要是由於廣州財富天地廣場進行租戶結構調整。

二〇一四年，本集團錄得投資物業評估升值約人民幣14.05億元，主要是廣州越秀金融大廈年內錄得評估升值。

其他收益淨額

年內，本集團其他收益淨額主要為出售持有廣州星匯雲錦項目部分物業的間接全資附屬公司股權，錄得稅前出售利潤約人民幣4.49億元。

銷售及營銷成本

年內，本集團銷售及營銷成本約為人民幣6.52億元，同比上升32.2%，銷售及營銷成本的增加主要是本集團應對市場變化加大了營銷推廣力度，且新推項目亦較去年增加。銷售及營銷成本佔本年合同銷售總額的3.0%，較去年的3.4%，下降0.4個百分點。

行政開支

本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。年內的行政開支約為人民幣8.40億元，同比上升2.9%。主要為人工成本有所上升。行政開支佔本年度合同銷售額的3.8%，較去年的5.6%，下降1.8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15.33億元，同比上升3.0%。本年資本化之利息約人民幣11.33億元。二〇一四年本集團的實際借貸平均年利率約為5.07%(二〇一三年：5.59%)。

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81.1%至約人民幣3.60億元。主要亦是來自本集團持有36.45%的越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的盈利貢獻。

二〇一四年越秀房產基金可分派總額約人民幣6.63億元，同比增加10.7%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣2.42億元。

每股基本盈利

本公司按於二〇一四年九月二十五日每持有100股股份可獲發33股供股股份的基準，以每股1.25港元的認購價進行供股，並在二〇一四年十月二十二日完成發行3,077,015,931股新股。

截至二〇一四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0.2329元(二〇一三年調整後：人民幣0.2901元)。

末期股息

董事會建議派發二〇一四年末期股息每股0.027港元，相等於每股人民幣0.022元(二〇一三年：每股0.035港元，相等於每股人民幣0.027元)予二〇一五年六月十一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，末期股息將於二〇一五年七月六日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.049港元，相當於每股約人民幣0.039元計算，截至二〇一四年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.076港元，相當於約每股人民幣0.061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。

管理層討論及分析

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，提升抵禦風險的能力。

截至二〇一四年十二月三十一日止年度，本集團完成銀行融資約人民幣169億元，其中淨增銀行借款約人民幣64億元。在二〇一四年十月份亦以4.19倍的超額認購成功完成38.46億港元的供股集資。同時，本公司繼續透過中期票據計劃，在二〇一四年十一月定向發行23億港元15年期公司票據，年票息率僅為6.1%。本集團之資金來源更為多元化，整體債務償還年期得到延展，債務結構進一步優化，融資成本持續降低。年內本集團的實際借貸平均年利率由二〇一三年的約5.59%再下降0.52個百分點至約5.07%。未來一年到期的借貸僅佔總借貸的約26%（二〇一三年：35%），定息票據佔總借貸約22%。境內外借貸比例維持在約42%:58%。本集團整體財務狀況維持健康良好。

營運資金

截至二〇一四年十二月三十一日，本集團的營運資金（流動資產減流動負債）為約人民幣358.69億元（二〇一三年十二月三十一日：約人民幣263.26億元）。本集團的流動資產比率（流動資產除流動負債）為2.1倍（二〇一三年十二月三十一日：1.8倍），現金及現金等價物約人民幣78.83億元（二〇一三年十二月三十一日：人民幣50.55億元）。監控戶存款約人民幣50.75億元（二〇一三年十二月三十一日：人民幣33.19億元）。未提取的銀行授信額度約人民幣33.29億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	13,787,880	10,355,330
以港元結算	12,240,383	7,357,686
以美元結算	6,030,900	6,152,157
總銀行借貸及債券	32,059,163	23,865,173
融資租約的責任	138	193
銀行透支	72	86
總借貸	32,059,373	23,865,452
賬齡分析：		
第一年內	8,415,093	8,330,549
第二年	7,195,990	4,817,035
第三至第五年	10,622,550	7,020,496
超過五年	5,825,740	3,697,372
借貸合計	32,059,373	23,865,452
減：現金及現金等價物	(7,882,648)	(5,054,749)
借貸淨額	24,176,725	18,810,703
權益總額	30,253,428	25,160,008
總資本	54,430,153	43,970,711
資本負債率	44.4%	42.8%

管理層討論及分析

資本性支出及投資

年內，本集團用於物業、廠房及設備、在建工程及投資物業的資本性支出約人民幣4.56億元。

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。本集團目前沒有安排利率對沖工具。今年境外利率有向上趨勢，而境內利率估計下調，集團將持續緊密監察利率變化，實施適當風險管理措施。在適當的時候，採用合適的行動及工具減低利率風險，包括安排適量定息融資及利率對沖合約。同時，本集團繼續利用境內外融資的優勢，尋求更多低息貸款。

外匯風險

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。本集團目前沒有安排匯率對沖工具，集團將持續緊密關注人民幣波動及走勢，評估匯率變動對集團的影響，適當的時候，採用合適的行動及工具管理外匯風險，包括調整外幣融資比例，採用適量的外匯對沖工具，以及在利率可接受情況下加大境外人民幣融資等。

資本承擔

於二〇一四年十二月三十一日，本集團就購買物業、廠房及設備的資本承擔約為人民幣16.84億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣9.11億元)。

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。於二〇一四年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣64.92億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣27.81億元)。

截至二〇一四年十二月三十一日，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32.90億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣36.80億元)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

於二〇一四年十二月三十一日，本集團聘用約6,690名僱員(二〇一三年十二月三十一日：6,050名僱員)。本集團給予員工的薪酬主要根據行內慣例，提供包括供款的公積金及其他員工福利。其他員工福利包括供款的公積金、保險、醫療保障、教育補貼和專業培訓。擢升及薪酬調整亦與表現掛鈎。

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，或本公司的最終控股股東廣州越秀集團有限公司(視情況而定)，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。

於二〇一四年十二月三十一日，須受制於上述條件之貸款協議餘額總值為港幣11,820,000,000元、人民幣220,000,000元及美金150,000,000元，該等貸款協議將於二〇一五年五月二十七日至二〇一九年六月十七日屆滿。

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厘票據及5億美元於二〇二三年到期之4.50厘票據。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。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。

截至二〇一四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		建築面積 (平方米)
● 廣州	39.1%	5,597,400
● 珠三角(除廣州外)	12.4%	1,773,400
中山		917,700
江門		250,100
佛山		605,600
● 環渤海	14.4%	2,058,900
煙台		601,700
瀋陽		992,200
青島		465,000
● 長三角	18.6%	2,653,300
杭州		2,201,300
昆山		452,000
● 中部地區	14.3%	2,048,200
武漢		2,048,200
● 海南	0.7%	100,400
海口		100,400
● 香港	0.5%	74,500
合計	100.0%	14,306,100

發展階段	建築面積 (平方米)
在建物業	7,814,100
未建物業	6,492,000





環渤海
濟陽
青島
煙台



中部
地區
武漢



長三角
杭州
昆山



珠三角和香港
廣州
江門
中山
佛山
香港



海南
海口

物業發展

廣東



1. 廣州嶺南林語
2. 廣州星匯金沙
3. 廣州星匯文華
4. 越秀金融大廈
5. 南海星匯雲錦
6. 佛山嶺南雋庭



物業發展

廣東以外

1. 武漢星匯雲錦
2. 杭州星匯城
3. 杭州星匯悅城
4. 杭州維多利中心
5. 青島星匯藍灣
6. 瀋陽越秀明湖郡

1



2



4





3



5

6



廣州

廣州 嶺南山畔

廣州嶺南山畔位於廣州市蘿崗科學城區域，由13棟高層洋房及商業中心等組成。項目位於科翔路和開創大道交界，並臨近在建中的地鐵6號線金峰站，交通便利，並配套大型超市、體育娛樂等商業設施。項目主打嶺南建築風情，關注庭院傳統精華空間的繼承，形成「園中有園，園在林中」的格局。二〇一四年錄得合同銷售金額約人民幣14億元。



住宅項目

發售時間：二〇一三年



廣州 嶺南林語

廣州嶺南林語位於廣州市蘿崗長嶺路南側，規劃由88套別墅和16棟高層洋房組成，由本集團和廣東保利房地產開發有限公司聯合開發。該項目三面環山，自然環境優美，並配套商業街、泳池、醫院、學校等，具有良好的居住氛圍。項目臨近蘿崗汽車客運站、在建的地鐵6號線香雪站和21號線長平站，交通便利。項目所在地為廣州市政府打造的長嶺居國際生態居住區，發展潛力巨大。

住宅項目

建築面積：446,200平方米

發售時間：二〇一四年



廣州 嶺南雅築

廣州嶺南雅築位於廣州市蘿崗開源大道以南，交通便利，距離珠江新城中央商務區僅30分鐘車程。項目東南北三面為山體，自然環境優美，空氣清新，視野開闊，具有良好的居住氛圍。項目規劃建成15棟洋房，屬剛需戶型主導，並配套商業街、幼兒園、游泳池、網球場等，充分滿足業主生活休閒所需。

住宅項目

建築面積：325,000平方米

發售時間：二〇一三年

廣州 星匯金沙

廣州星匯金沙位於廣州市白雲區金沙洲，臨近地鐵六號線始發站滄峰崗站。自二〇一三年年底廣州地鐵6號線正式開通以來，項目交通配套進一步完善，市場關注度進一步提高，二〇一四全年合同銷售金額合共錄得約人民幣17億元。該項目由洋房和別墅兩部分組成，項目北面緊鄰連綿的滄峰山脈，社區緊靠大面積的原生態湖泊，自然環境優美，是市中心極為罕見的低密度綠色居住社區。



住宅項目

建築面積：205,300平方米

發售時間：二〇一一年

廣州

廣州 星匯文華

廣州星匯文華位於廣州大學城，項目周邊雲集了十所頂尖高校，文化底蘊深厚。項目南望珠江及嶺南印象園，緊鄰廣州地鐵4號線的大學城南站，15分鐘即可達廣州市中心，交通便捷。最新推出的「三四裡江」是本集團在學城的壓軸之作，該期產品由3棟15-16層的小高層組成，綠化率高達60%，每戶配置約1.8個車位，讓住戶能高質、私密地享受棲居大學城的詩意生活。



住宅項目

發售時間：二〇一一年

廣州 南沙濱海花園



住宅項目

建築面積：2,396,400平方米

南沙濱海花園位於廣州市南沙區，是本集團經十年磨礪的成熟大盤，是集海濱生活、休閒、度假、投資、商務於一體的濱海新區，共分九期開發建設，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，對南沙濱海花園締造重大利好前景。項目最新一期產品在二〇一四年一路熱銷，全年合同銷售金額合共錄得約人民幣20億元。



廣州 星匯御府

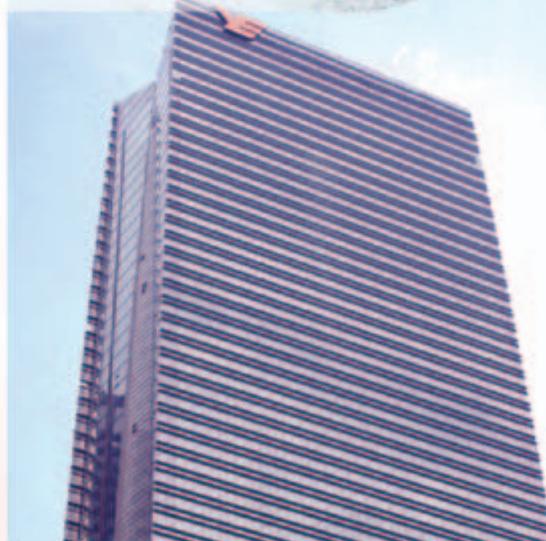
廣州星匯御府位於廣州市中央商務區珠江新城海業路，為單棟37層建築，共有42套單位，其中包括22套面積在300平方米以上的平層單位，以及20套面積在500平方米以上的複式單位。項目位於珠江新城東區的核心地帶，附近彙集了珠江公園、世界級度假酒店、頂級餐廳、大型商場、優質中小學等生活和娛樂設施。為匹配高端買家的需求，項目邀請全球頂級奢華酒店設計業領袖HBA設計公司，打造超一流舒適空間，並配備私家會所和頂層泳池，是本集團高端住宅項目的新代表作。

住宅項目

發售時間：二〇一四年

廣州 越秀金融大廈

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，預計將於二〇一五年全面竣工。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，吸引各類優質租戶青睞。



商業項目

建築面積：211,500平方米

佛山

南海 星匯雲錦

南海星匯雲錦位於廣東省佛山市南海區核心主幹道南海大道與南桂東路交界處，且位於廣佛地鐵線和佛山地鐵3號線交匯處，是佛山市中心罕有的雙地鐵上蓋物業。項目將建設成為包括高端住宅、酒店式公寓、甲級寫字樓、頂級商業購物中心在內的地標性城市綜合體，完善匹配現代都市全能居住體系，創造南海大道上首屈一指的財富中心。項目於二〇一四年年末推出精裝公寓，受到市場熱烈歡迎。



住宅及商業項目
建築面積：290,700平方米
發售時間：二〇一四年

佛山 嶺南雋庭



佛山嶺南雋庭位於廣東省佛山市禪城區同濟路和嶺南大道交匯處。項目處於佛山市中心，同時亦處於佛山城市中軸線區域內，鄰近廣佛地鐵線的同濟路站和普君北路站。項目將打造成大型嶺南風情綜合體，包括獨棟商業體、甲級寫字樓、嶺南風情住宅群、精品公寓、商業街區等。二〇一四年，本集團首次行使認購期權，向投資基金回購其擁有佛山嶺南雋庭的80%股權，充分證明本集團與投資基金合作的獨特優勢。

住宅及商業項目
建築面積：314,900平方米
發售時間：二〇一四年

武漢



武漢 星匯雲錦

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。項目將由一棟超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，未來將建成集居住、購物、商務、娛樂於一體的大型城市綜合體。項目二〇一四年合共錄得合同銷售金額約人民幣16億元。

住宅及商業項目

建築面積：553,900平方米

發售時間：二〇一二年

武漢 國際金融匯

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。

住宅及商業項目

建築面積：890,500平方米

預計發售時間：二〇一五年



青島及瀋陽

青島 星匯藍灣

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。



住宅項目
建築面積：465,000平方米
發售時間：二〇一四年

瀋陽 星匯藍海



瀋陽星匯藍海位於遼寧省瀋陽市和平區長白島長白五路北側，東至城市主幹道勝利大街，北側為綠化帶，景觀優美，周邊環境怡人。長白島是瀋陽市重點打造的居住新城，正處於發展階段，周邊配套不斷完善，未來發展潛力巨大。項目在開發理念、項目規劃、產品設計、景觀營造、配套服務等方面大膽創新，以「沙龍住區」的概念全方位調動電影、音樂、休閒等多主題景觀，滿足城市青年置業者的都市生活需求。

住宅項目
建築面積：181,300平方米
發售時間：二〇一三年

杭州



杭州 星匯悅城

杭州星匯悅城位於浙江省杭州市余杭區古墩路，處於杭州繞城高速以內，是余杭區和西湖區的接壤地，緊鄰主城區。項目交通便利，附近的古墩路為城市主幹道，可直接連通市中心；並且臨近建設中的地鐵2號線新月路站，更為項目增添升值潛力。項目採用明快簡約的港式設計風格，並配置了4萬平方米的園林設置，將構築一個低碳、生態、充滿活力的舒適生活空間。項目於二〇一四年實現了「當年拿地、當年開工、當年銷售」的快周轉策略，開發效率明顯提高。

住宅項目

建築面積：185,400平方米

發售時間：二〇一四年

杭州 維多利中心

杭州維多利中心位於浙江省杭州市江幹區錢江新城一期北區。項目依江佈局，沿聞濤路定制兩棟18層鑽石型塔樓，沿之江路定制四棟獨棟墅式辦公樓，滿足不同企業、不同階段的發展所需。錢江新城是杭州正在高速發展的新城市中心，將建成集行政辦公、金融、貿易、資訊、商業、會展、旅遊、居住等功能於一體的中央商務區。杭州維多利中心作為錢江新城的核心商業配套，未來發展潛力巨大。



商業項目

建築面積：71,900平方米

預計發售時間：二〇一五年

企業社會責任報告

本集團將履行社會責任作為企業發展的根本原則之一。二〇一四年，本集團繼續推動企業社會責任管理體系建設，完成了《社會責任戰略報告》和《社會責任風險分析與評價報告》，進一步將企業社會責任工作融入到企業發展戰略中，致力踐行「回報股東、回報員工、回報社會」的企業使命，取得了更為顯著的成效。

慈善和志願者活動

本集團積極參加扶貧助困等慈善活動。二〇一四年，本集團作出的社會捐贈共約人民幣834萬元，其中包括向「廣東省越秀集團公益基金會」捐贈了原始基金人民幣600萬元，有利更好地統籌資源，更專業和更規範化地踐行公益。該公益基金會目前已經在扶貧、賑災、社區建設方面執行了多個項目。

二〇一四年，本集團對貧困地區廣東省梅州市豐順縣八鄉鎮馬山村的扶貧工作順利開展，對該地區的幫扶也將一直延續至二〇一六年。另外，由本集團參與援建的四川省雅安市蘆山縣地震災區大坪鄉中心小學也於年內建成。作為房地產開發企業，本集團在援建過程中，不僅給予資金支援，而且深度參與到項目選點評估、施工單位選擇、工程設計定價等關鍵環節，使得項目更加高質高效地完成。



本集團積極鼓勵員工參加志願者活動，包括無償獻血、探訪特殊兒童、幫扶困難家庭等。本集團亦在屬下地產項目積極開展社區文化體育活動，致力於建設幸福社區。

綠色環保活動

本集團以「綠色構築和諧空間、低碳成就美好生活」為綠色發展願景，致力打造宜居的綠色家園，並在行業內大力推動綠色建築，引領行業健康發展。二〇一四年，本集團攜手廣東省房地產行業協會、廣東省環保產業協會，舉行綠色建築新視點沙龍活動，呼籲業界同行秉承低碳、綠色、環保、節能的理念，實現可持續發展。本集團還發佈了《城市辦公環境健康調研報告》，呼籲更多的都市白領關注辦公環境的健康問題。

員工健康與關懷

本集團高度重視員工職業健康，建立職業病防治制度，加強職業健康培訓，改善員工工作條件，並每年組織員工進行健康體檢。本集團還大力推行困難員工幫扶慰問制度，重點關注基層特困員工和基層外來員工。

本集團亦舉行豐富多彩的員工活動，如運動會、足球賽、中醫保健、生日派對、戶外拓展等活動，倡導員工重視身心健康發展和工作生活平衡。



投資者關係報告

本集團非常重視與股東及投資者保持良好關係，於二〇一四年進一步加強投資者關係工作水平，致力於建立本集團與資本市場之間的雙向溝通渠道，實現本集團管理層與股東、投資者之間順暢有效的溝通，以促進本集團不斷發展，以更好的業績回報股東和投資者。

建立與資本市場雙向溝通渠道

本集團一直致力於建立與資本市場的雙向溝通渠道，一方面與投資者及分析師保持及時有效的溝通，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，以加深廣大投資者對本集團的了解，樹立良好的市場形象。

另一方面，本集團亦加強向董事會和中高層管理人員反饋資本市場的意見，及時匯報針對本集團的研究報告、媒體報導，以及對同行進行對標分析，讓管理層能更多地了解資本市場對本集團的意見和要求。本集團執行董事及高級管理人員亦通過出席股東大會、投資者會議及投資銀行舉辦的研討會，直接聽取股東和投資者意見。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、分析員對行業及本集團業績的預測、股價表現等。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。



主要投資者關係活動

回顧年內，本集團主要開展了下列股東及投資者活動：

- 公佈中期及年度業績，並舉行新聞發佈會及分析員和投資者會議
- 完成中報及年報的製作出版
- 周年股東大會上董事與股東進行直接對話及聽取意見
- 舉行投資者會議及路演，以增加投資者對本集團的策略及業務發展狀況的了解，增強與投資者的互動溝通，提高透明度
- 定期與媒體及股評家會面，以增加公眾對本集團的認識及媒體對本集團的正面真實報導
- 通過電郵及投資者熱線接受查詢並作出適時回應
- 於本集團網站上按上市規則發佈公司資訊，包括董事及高級行政人員簡介、業務狀況及財務資料、公告及新聞稿、集團最新消息等



投資者關係報告

二〇一四年，本集團共組織或參與超過150場投資者關係活動，會見了500多名投資者。其中主要活動如下：

月份	地點	活動
1月	香港	巴克萊銀行地產中國企業日
3月	香港	第五屆北亞年度借方與投資者論壇
3月	香港	二〇一三年全年業績新聞發佈會及分析員會
3月 - 4月	香港、新加坡、北京、上海	二〇一三年全年業績路演
3月	香港	面向股評家的業績推介會
5月	香港	麥格理大中華研討會
5月	香港	星展唯高達亞洲研討會
5月	香港	摩根士丹利第五屆年度香港峰會
5月	香港	巴克萊亞洲金融及地產研討會
5月	新加坡	德意志銀行亞洲研討會
5月	香港	二〇一四年股東周年大會
6月	北京	摩根大通中國峰會
6月	香港	花旗亞太地產研討會
6月	新加坡	瑞信中國地產企業日
8月	香港	二〇一四年中期業績新聞發佈會及分析員會
8月 - 9月	香港、新加坡	二〇一四年中期業績路演
9月	武漢	股評家項目參觀
11月	美國	金英投資亞洲會議
11月	澳門	花旗銀行大中華投資者研討會
11月	新加坡	摩根士丹利年度亞太峰會
11月	香港	高盛大中華行政總裁峰會
11月	深圳	興業證券年度策略會

融資推介

二〇一四年，為配合供股工作，本集團組織了一系列投資者關係活動，包括投資者電話會議、媒體推介會、股評家項目參觀等，讓投資者更為深入地了解本集團供股的目的以及經營發展策略，有力地促進了供股的成功完成。為推動定向發行23億港元15年期債券的順利進行，本集團亦積極開展投資者關係活動，有效協助公司開拓多元化融資渠道和降低融資成本。

榮譽及獎項

「2014年度企業管治金獎」

《財資》雜誌

「2014年度中國傑出房地產商」

《經濟一周》雜誌

本集團2013年年報獲得：

「Galaxy年報整體設計獎－地產發展組別銀獎」

MERCOMM, INC.

本集團2013年年報獲得：

「LACP房地產發展組別白金獎」

「LACP房地產發展組別世界五十強第七名」

「LACP房地產發展組別最佳機構報告獎」

「LACP商業、建築工程組別白金獎」

美國通訊公關職業聯盟(LACP)

「中國卓越物業大獎2014－最佳住房獎(華南)」－廣州星匯御府

「中國卓越物業大獎2014－最佳住房優異獎(華南)」－廣州三四裡江

《透視》雜誌、Ensign Media

「2014年度影響力企業」

《南方都市報》

「2014年度最佳戰略決策獎」

《中國經營報》

「影響中國2014年度最佳品質誠信品牌」

中國企業領袖與媒體領袖年會組委會

「廣東省建築節能優秀企業」

廣東省建築節能協會

「2014年度廣東房地產10強」

廣東省企業聯合會、廣東省企業家協會

「中國土木工程詹天佑獎」－廣州國際金融中心

「中國土木工程詹天佑獎」－廣州財富天地廣場、廣州嶺南灣畔

中國土木工程學會



董事簡介

執行董事

張招興先生，51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，52歲，二〇一三年七月獲委任為本公司副董事長及執行董事，亦任廣州越秀及越秀企業副董事長兼總經理。朱先生亦任越秀金控非執行董事，創興銀行非執行董事及越秀交通董事長兼執行董事。朱先生於二〇一三年加入越秀企業前，曾任廣州金融控股集團有限公司副董事長兼總經理。他亦曾任廣州農村商業銀行董事。朱先生獲中山大學授予高級管理人員工商管理碩士學位，具備中國經濟師的資格，在大型金融銀行類企業的經營和管理方面有豐富的經驗。朱先生為廣州市第14屆人民代表大會代表。

唐壽春先生，52歲，二〇〇六年獲委任為本公司執行董事。唐先生現任廣州越秀、越秀企業副總經理，協助負責集團的公司管理、法律事務、發展及資產處置等工作。唐先生畢業於南京農業大學，具有中國高級會計師、中國高級經濟師和中國註冊資產評估師資格，農業經濟與管理博士學位。二〇〇二年加入越秀企業前，曾執教於成都西南財經大學，並任廣州華南師範大學副教授。唐先生曾經擔任廣州市城市建設開發集團有限公司董事兼總會計師，負責組織公司的會計核算、財務管理和資金運作，參與多項大型房地產項目的策劃及運營管理。唐先生在大型企業財務管理及資本運作方面積累了豐富的經驗。

陳志鴻先生，53歲，二〇一一年六月獲委任為本公司執行董事。陳先生自二〇一四年起出任本公司總經理，之前曾任本公司營運總經理。陳先生為華南理工大學工商管理碩士、經濟師、工程師。二〇〇一年一月正式加入越秀企業，先後任企管部副總經理、總經理及投資部總經理，二〇〇六年一月調任本公司副總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事副總經理。加入越秀企業前，陳志鴻先生在廣州造紙集團工作近二十年，一直從事企業的經營管理，並曾被委派到廣州市政府體制改革委員會參與經濟體制改革工作。陳志鴻先生積累了豐富的房地產行業從業經驗，熟悉了解中國內地房地產行業監管政策。

李鋒先生，46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總經理助理兼資本經營部總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事，主要負責組織及實施廣州越秀集團重大資本運營計劃及統籌協調廣州越秀集團上市公司投資者關係等。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)非執行董事及創興銀行非執行董事。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。彼於二〇〇一年十二月加入越秀企業，曾擔任企管部副經理、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，46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財務總監兼財務部總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事及越秀金控非執行董事。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(原稱「廣東華粵會計師事務所」)等處工作。

董事簡介

獨立非執行董事

余立發先生，67歲，自一九九二年起出任為本公司獨立非執行董事。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，60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獨立非執行董事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)及密迪斯肌控股有限公司(於二〇一四年十二月三日生效)(股份代號：8307)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，67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。劉先生現任方興地產(中國)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(股份代號：1052)、大悅城地產有限公司(原稱「中糧置地控股有限公司」)(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(原稱「永亨銀行有限公司」，其股份已於二〇一四年十月十六日在聯交所除牌)、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment And Finance Limited、Wydoff Limited 及 Wytex Limited 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。

於截至二〇一四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，惟有關非執行董事按指定任期委任及董事長與行政總裁的職責須有區分的條文除外，詳情將於下文詳述。

本公司定期檢討企業管治常規，以確保一直符合企業管治守則的要求。

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

本公司的主要企業管治原則及常規概述如下：

董事會

責任

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

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

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

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

企業管治報告

組成

董事會成員應確保具備本公司業務所需適當均衡的技能及經驗，亦能夠作出合適的獨立判斷。截至二〇一四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。

於二〇一四年三月二十一日，李鋒先生及歐俊明先生獲委任為本公司執行董事。

有關截至二〇一四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)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。

於截至二〇一四年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則內關於委任至少三名獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事擁有專業資格或具備會計或相關財務管理專業知識的規定。董事會中獨立非執行董事的數目於年內符合上市規則中佔三分之一成員的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則的規定發出有關其獨立性的年度書面確認函。根據上市規則所載的獨立性指引，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

透過積極參與董事會會議，推動處理涉及潛在利益衝突的事宜，及出任董事會轄下委員會，所有獨立非執行董事對本公司的有效領導作出寶貴貢獻。

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

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聲譽卓越的國際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，重點在於有關上市規則的最新發展概況、其他適用法例／監管規定的遵守、信息科技、財務風險管理，以及上市公司董事的角色、職能及職責。根據本公司備存的記錄，董事接受培訓情況如下：

董事	企業管治／有關法律、規則及 規例的更新資料	
	閱覽資料	出席講座／ 簡介會
執行董事		
張招興	√	√
朱春秀	√	√
唐壽春	√	√
陳志鴻	√	√
李鋒(於二〇一四年三月二十一日獲委任)	√	√
歐俊明(於二〇一四年三月二十一日獲委任)	√	√
獨立非執行董事		
余立發	√	√
李家麟	√	√
劉漢銓	√	√

企業管治報告

董事會會議

會議數目及董事出席率

於二〇一四年，董事會舉行了38次會議(包括以傳閱書面決議方式)。董事會各成員的出席記錄載列如下：

董事	出席／董事會 會議次數	書面決議案	股東週年大會
執行董事			
張招興	3/6	32/32	√
朱春秀	4/6	32/32	√
唐壽春	5/6	32/32	√
陳志鴻	6/6	32/32	√
李鋒(於二〇一四年三月二十一日獲委任)	3/5	27/27	√
歐俊明(於二〇一四年三月二十一日獲委任)	4/5	27/27	√
獨立非執行董事			
余立發	6/6	32/32	√
李家麟	4/6	32/32	√
劉漢銓	5/6	32/32	√

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

主席一職由張招興先生擔任。於二〇一四年三月二十一日，張招興先生辭任本公司總經理一職，之後由陳志鴻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。

守則條文A.2.1規定，董事長及行政總裁(就本公司而言，即總經理)之間須角色分工且不應由一人同時擔任。自二〇一三年七月三十一日起，由於原董事長陸志峰先生榮休，本公司總經理張招興先生獲委任為本公司董事長。

自二〇一四年三月二十一日起，本公司執行董事陳志鴻先生獲委任為本公司總經理。張招興先生不再擔任總經理但留任本公司董事長及執行董事。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，分別為薪酬委員會，審核委員會及提名委員會，以監察公司不同層面的事務。所有本公司董事委員會的成立均有清晰的書面職權範圍。該等委員會的完整職權範圍可於本公司網頁(www.yuexiuproperty.com)及聯交所網頁查閱。

此外，董事會設有執行委員會以批准根據本公司購股權計劃授出的購股權獲行使時發行股份。執行委員會成員包括三名執行董事，於截至二〇一四年十二月三十一日止年度，執行委員會共舉行10次會議。

企業管治報告

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) 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。
- (b) 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。
- (c) 審閱本公司財務申報制度、內部監控系統、風險管理系統及有關程序是否足夠及有效。

審核委員會於截至二〇一四年十二月三十一日止年度內舉行兩次會議，以審閱財務業績及報告、財務申報及合規程序、內部監控和風險管理系統，以及重新委任外聘核數師等事宜。審核委員會的成員組成及各審核委員會成員的出席記錄載列如下：

成員

會議出席記錄

獨立非執行董事

余立發	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生，以及兩名執行董事張招興先生及唐壽春先生組成。余立發先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要目的包括就薪酬政策與架構作出建議以及就執行董事及高級管理層的薪酬組合作出建議，包括實物福利、退休金權利以及如失去職位或終止委任的應付賠償等。薪酬委員會亦負責制訂具透明度的程序，改善有關薪酬政策及架構，以確保任何董事或其任何聯繫人不得參與訂定其自身的酬金。該酬金將按個人及公司的表現，以及市場的常規及情況而釐定。

薪酬委員會的成員組成及各薪酬委員會成員的出席記錄載列如下：

成員	會議出席記錄
獨立非執行董事	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1
執行董事	
張招興(於二〇一四年三月二十一日獲委任為成員)	不適用
唐壽春	1/1

薪酬委員會於截至二〇一四年十二月三十一日止年度內通過一份書面決議並舉行了一次會議，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的薪酬組合作出建議。

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。提名委員會由兩位執行董事及三位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。

提名委員會的成員組成及各提名委員會成員的出席記錄載列如下：

成員	會議出席記錄
執行董事	
張招興	1/1
朱春秀	1/1
獨立非執行董事	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1

提名委員會於截至二〇一四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。

企業管治報告

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，各董事確認於截至二〇一四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、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。於二〇一四年間，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二〇一四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。

截至二〇一四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6,500,000元及人民幣1,900,000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。

於回顧年度內，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。

企業管治報告

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，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

於二〇一四年間，本公司已採納一套新章程細則以使其符合新公司條例並使章程細則現代化及予以更新，該等修訂已於二〇一四年五月二十九日舉行之股東週年大會通過提呈之特別決議案獲批准。新章程細則可於本公司及聯交所網頁上閱覽。

董事會報告

董事會謹提呈截至二〇一四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165頁至第176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75頁的綜合損益表。

董事已宣派並現在建議派付以下有關截至二〇一四年十二月三十一日止年度之股息：

	人民幣千元
於二〇一四年十一月五日支付之中期股息0.049港元相當於約每股普通股人民幣0.039元	362,418
擬派末期股息0.027港元相當於約每股普通股人民幣0.022元	267,508
	<u>629,926</u>

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一五年五月二十一日(星期四)至二〇一五年五月二十六日(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二〇一五年五月二十六日舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一五年五月二十日(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，本公司將由二〇一五年六月九日(星期二)至二〇一五年六月十一日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，為確定股東有獲派末期股息之權利。為合資格獲派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一五年六月八日(星期一)下午四時三十分前，交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

儲備

本集團及本公司年內的儲備變動情況載於財務報表附註38。

捐款

本集團年內作出的慈善捐款約為人民幣834萬元。

董事會報告

物業、廠房及設備

本集團及本公司的物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註16。

股本

本公司年內有關股本的變動詳情載於財務報表附註36。

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、出售及贖回本公司股份

年內，本公司並無贖回任何股份，而本公司或其任何附屬公司於年內並無購買或出售本公司任何股份。

已撥作資本的利息

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，約人民幣11.33億元(二〇一三年：人民幣10.08億元)。

可供分派儲備

於二〇一四年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約人民幣31.74億元(二〇一三年：人民幣42.97億元)。

董事

於年內及截至本報告日期為止之在任董事為：

張招興先生

朱春秀先生

唐壽春先生

陳志鴻先生

李鋒先生 (於二〇一四年三月二十一日獲委任)

歐俊明先生 (於二〇一四年三月二十一日獲委任)

余立發先生*

李家麟先生*

劉漢銓先生*

* 獨立非執行董事

董事簡介載於第52頁至第54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，陳志鴻先生、余立發先生及李家麟先生輪席告退，惟彼等均願競選連任。

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

本公司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。

董事於合約的權益

在年終或年內任何時間，本公司各董事均無於本公司、其附屬公司或其同集團附屬公司所訂立任何與本集團的業務有關的重要合約中直接或間接擁有重大權益。

董事會報告

關連交易

於報告年度，下列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
二〇一四年一月二十二日 (「公告I」)	廣州越秀仁達二號實業投資合夥企業(有限合夥)	本公司最終控股公司的聯繫人	根據日期為二〇一四年一月二十二日的合作協議，就開發位於杭州市的地塊成立合營公司
二〇一四年十月二十九日 (「公告II」)	創興銀行有限公司(「創興銀行」)	主要股東的附屬公司	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
二〇一四年十二月二十九日 (「公告III」)	廣州越秀諾成實業投資合夥企業(有限合夥)	本公司最終控股公司的聯繫人	根據日期為二〇一四年十二月二十九日的股權轉讓協議及認購期權行使協議，就開發位於佛山市的地塊行使合營公司為收購合營夥伴股權所授出的認購期權

公告I至III已分別於二〇一四年一月二十二日、二〇一四年十月二十九日及二〇一四年十二月二十九日刊發。於二〇一四年十二月三十一日，本集團於創興銀行之銀行結餘合共約人民幣11,490,000元(「持續關連交易」)。

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)未獲本公司董事會批准；(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)就所披露每項持續關連交易的總金額超出年度上限總額。

綜合財務報表附註 44(b)(I) 及 (V) 所披露向關聯人士支付租金開支或自關聯人士收取租金收入，以及附註 44(b)(IV) 所披露向關聯人士支付管理費的其他關聯人士交易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」。綜合財務報表附註 44(b)(III) 所述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。

董事權益

於二〇一四年十二月三十一日，本公司董事在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部的定義）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉須根據證券及期貨條例第 352 條載入本公司置存的登記冊或知會本公司及聯交所如下：

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
李家麟先生	個人	4,200,000	0.034
劉漢銓先生	個人	4,841,200	0.039
陳志鴻先生	個人	764,698	0.006
李 鋒先生	個人	172,900	0.001

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
劉漢銓先生	個人	195,720	0.012
陳志鴻先生	個人	69,900	0.004

除本文所披露者外，於二〇一四年十二月三十一日，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團（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而須根據證券及期貨條例第 352 條載入本公司置存的登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

除本文所披露者外，本公司或附屬公司概無於年內任何時間參與任何安排，使本公司的董事（包括彼等配偶及未滿十八歲子女）可藉認購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲取利益。

董事會報告

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一四年十二月三十一日，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，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。

購股權

本公司

本公司股東於二〇〇二年六月二十六日通過有關終止舊購股權計劃及採納新購股權計劃(「二〇〇二年購股權計劃」)的決議案。二〇〇二年購股權計劃已於二〇一二年六月屆滿(於該期間後不會進一步授出或接納購股權)；且其後只有為使未行使購股權生效的該等二〇〇二年購股權計劃條文就此目的而將繼續仍具十足效力及作用。

年內根據本公司購股權計劃授予參與人士的購股權的變動情況如下：

購股權數目		購股權數目		每股行使價 港元	授出日期	行使期	加權平均 收市價(b) 港元
於二〇一四年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	於二〇一四年 十二月三十一日 尚未行使				
2,507,144	(2,259,933)	(247,211)	0	0.607	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (a)	1.56

附註：

(a) 授出之購股權分三階段行使。

(b) 股份在緊接購股權行使日期前一天的每股加權平均收市價。

獨立非執行董事的袍金

截至二〇一四年十二月三十一日止年度，三位本公司的獨立非執行董事均各自收取董事袍金港幣 290,000 元。

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。

董事會報告

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，二〇一五年二月二十七日

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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第75頁至第176頁越秀地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一四年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事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》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》附表11第80條僅向整體股東報告，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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括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。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二〇一四年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇一五年二月二十七日

綜合損益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
營業收入	5	15,701,739	14,208,873
銷售成本	6	(11,563,718)	(10,104,420)
毛利		4,138,021	4,104,453
出售投資物業收入		72,358	364,150
已售投資物業直接成本		(49,626)	(288,233)
出售投資物業收益	21	22,732	75,917
投資物業重估公平值增值	17	1,404,596	1,974,765
其他收益淨額	7	437,009	143,541
銷售及營銷成本	6	(651,974)	(493,283)
行政開支	6	(840,109)	(816,662)
經營盈利		4,510,275	4,988,731
財務收入	8	57,278	44,081
財務費用	9	(506,797)	(511,944)
理財活動產生的淨外匯(虧損)/收益		(7,525)	193,747
應佔以下公司(虧損)/盈利			
— 合營企業	22	(10,793)	(3,857)
— 聯營實體	23	360,224	198,958
除稅前盈利		4,402,662	4,909,716
稅項	10	(1,786,158)	(2,004,627)
年內盈利	11	2,616,504	2,905,089
應佔			
本公司權益持有人		2,471,255	2,880,343
非控股權益		145,249	24,746
		2,616,504	2,905,089
本公司權益持有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)	12		經調整
— 基本		0.2329	0.2901
— 攤薄		0.2329	0.2894
股息	13	629,926	619,594

第85頁至第176頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

綜合全面收入報表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
年內盈利	2,616,504	2,905,089
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	7,066	(50,994)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	63,838	(37,039)
出售持作出售的非流動資產後由儲備轉撥至損益	—	(22,325)
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益	—	(6,101)
年內其他全面收入／(虧損)(除稅後)	70,904	(116,459)
年內全面收入總額	2,687,408	2,788,630
應佔		
本公司權益持有人	2,538,687	2,765,902
非控股權益	148,721	22,728
	2,687,408	2,788,630

第85頁至第176頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

綜合資產負債表

於二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,286,323	1,023,079
投資物業	17	12,614,339	10,219,375
土地使用權	18	255,043	265,901
於合營企業的權益	22	1,287,803	1,164,939
於聯營實體的權益	23	6,721,324	6,309,075
可供出售的財務資產	24	929,622	842,226
遞延稅項資產	39	152,400	130,067
		23,246,854	19,954,662
流動資產			
發展中物業	26	34,134,730	37,554,999
持作出售物業	27	11,330,156	6,342,773
土地使用權的預付款		9,324,805	3,634,670
存貨	29	31,145	10,676
衍生金融工具	25	12,996	47,642
應收賬款	30	24,440	16,013
其他應收款項、預付款項及按金		1,450,795	1,704,398
可收回稅項		562,089	430,582
監控戶存款	31	5,074,695	3,319,484
現金及現金等價物	32	7,882,648	5,054,749
		69,828,499	58,115,986
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	33	185,984	233,069
預收房款		12,046,117	11,310,525
其他應付款項及應計費用	34	10,950,353	9,257,473
借貸	35	8,415,093	8,330,549
應付稅項		2,361,554	2,658,633
		33,959,101	31,790,249
流動資產淨值		35,869,398	26,325,737
總資產減流動負債		59,116,252	46,280,399

綜合資產負債表

於二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
非流動負債			
借貸	35	23,644,280	15,534,903
遞延稅項負債	39	5,039,661	5,367,095
遞延收入		62,801	64,595
其他應付款項及應計費用	34	116,082	153,798
		28,862,824	21,120,391
淨資產			
		30,253,428	25,160,008
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本：面值		—	854,089
其他法定資本儲備		—	8,893,459
股本及其他法定資本儲備	36	12,759,402	9,747,548
其他儲備	38	464,592	396,726
保留盈利			
— 擬派股息	38	267,508	251,704
— 其他	38	15,612,473	13,779,227
		29,103,975	24,175,205
非控股權益		1,149,453	984,803
總權益		30,253,428	25,160,008

代表董事會

張招興
董事

朱春秀
董事

第 85 頁至第 176 頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

資產負債表

於二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	8,656	10,177
於附屬公司的權益	19	30,397,745	26,677,146
於聯營實體的權益	23	19,189	9,364
		30,425,590	26,696,687
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		1,901	2,086
應收股息		1,003,599	1,003,599
監控戶存款	31(b)	2,100,000	—
現金及現金等價物	32	1,322,190	575,429
		4,427,690	1,581,114
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	19	52,288	48,588
其他應付款項及應計費用	34	346,257	361,584
借貸	35	4,094,007	4,429,962
		4,492,552	4,840,134
流動負債淨值		(64,862)	(3,259,020)
總資產減流動負債		30,360,728	23,437,667
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	34	116,082	105,228
借貸	35	14,311,066	9,287,731
		14,427,148	9,392,959
淨資產		15,933,580	14,044,708

資產負債表

於二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本；面值		—	854,089
其他法定資本儲備		—	8,893,459
股本及其他法定資本儲備	36	12,759,402	9,747,548
其他儲備			
保留盈利	38	—	60
— 擬派股息	38	267,508	251,704
— 其他	38	2,906,670	4,045,396
總權益		15,933,580	14,044,708

代表董事會

張招興
董事

朱春秀
董事

第85頁至第176頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

綜合現金流量表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
經營盈利	4,510,275	4,988,731
就以下各項作出調整：		
折舊及攤銷	73,069	58,826
出售附屬公司所得的收益	(449,414)	(59,810)
出售物業、廠房及設備以及土地使用權所得的虧損／(收益)	1,391	(40,190)
物業、廠房及設備以及發展中物業減值撥備撥回	(23,839)	(14,531)
出售持作出售的非流動資產所得的收益	—	(36,089)
出售投資物業收益	(22,732)	(75,917)
投資物業重估公平值增值	(1,404,596)	(1,974,765)
衍生金融工具的公平值虧損／(增值)	34,646	(47,642)
遞延收入減少	(1,794)	(1,794)
出售可供出售財務資產的收益	(19,240)	—
營運資金變動前經營現金流量	2,697,766	2,796,819
發展中物業、持作出售物業及土地使用權預付款的增加	(7,251,557)	(6,291,811)
存貨(增加)／減少	(20,469)	969
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金減少／(增加)	177,837	(28,712)
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	2,819,349	1,949,620
與有關連公司的結餘的變動	67,339	(161,776)
應付非控股權益款項增加	192,230	59,186
營運資金的匯兌差額淨額	(12,010)	126,727
經營所用的現金淨額	(1,329,515)	(1,548,978)
收取利息	57,278	44,081
支付利息	(1,639,306)	(1,520,241)
支付香港利得稅	(3)	(1,010)
支付中國稅項	(2,593,265)	(1,006,687)
經營業務所用的現金淨額	(5,504,811)	(4,032,835)

綜合現金流量表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
投資業務		
添置物業、廠房及設備	(323,254)	(153,837)
出售物業、廠房及設備以及土地使用權所得款項	—	76,152
添置投資物業	(132,340)	(332,229)
出售投資物業所得款項淨額	68,509	364,150
出售持作出售的非流動資產所得款項	—	45,000
出售可供出售財務資產所得款項	24,440	—
出售附屬公司	693,188	827,907
收取合營企業及聯營實體的股息	233,822	199,635
於一間合營企業注資	—	(100,000)
於聯營實體注資	(41,093)	(164,000)
向合營企業及聯營實體付款	(272,701)	(110,362)
監控戶存款增加	(1,755,211)	(1,116,536)
投資業務所用的現金淨額	(1,504,640)	(464,120)
理財活動		
發行普通股所得款項	3,011,590	11,853
非控股權益的出資額	18,700	—
已付本公司權益持有人股息	(621,507)	(760,690)
已付非控股權益的股息	(2,771)	—
應付中間控股公司款項增加／(減少)	526	(15,171)
應付合營企業及聯營實體款項減少	(319,533)	(540,482)
應付關聯公司款項(減少)／增加	(450,619)	70,553
銀行借貸所得款項	16,893,370	7,781,965
償還銀行借貸	(10,515,687)	(9,166,288)
其他借貸所得款項	1,816,307	5,118,835
償還其他借貸	(55)	(67)
理財活動產生的現金淨額	9,830,321	2,500,508
現金及現金等價物的增加／(減少)	2,820,870	(1,996,447)
年初的現金及現金等價物	5,054,663	7,060,397
現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)	7,043	(9,287)
年終的現金及現金等價物	7,882,576	5,054,663
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	7,882,648	5,054,749
銀行透支	(72)	(86)
	7,882,576	5,054,663

第85頁至第176頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

綜合權益變動表

截至二〇一四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	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一四年一月一日的結餘	854,089	8,891,760	14,429,356	984,803	25,160,008
全面收入					
年內盈利	—	—	2,471,255	145,249	2,616,504
其他全面收入					
貨幣換算差額	—	—	7,066	—	7,066
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	—	60,366	3,472	63,838
其他全面收入總額	—	—	67,432	3,472	70,904
全面收入總額	—	—	2,538,687	148,721	2,687,408
與擁有人交易					
於二〇一四年三月三日之前					
因行使購股權而發行股份	20	101	—	—	121
因行使購股權而轉撥	235	29	(264)	—	—
於二〇一四年三月三日轉撥至無面值股份	8,893,589	(8,891,890)	(1,699)	—	—
於二〇一四年三月三日之後					
因行使購股權而發行股份	965	—	—	—	965
於供股後發行股份	3,010,504	—	—	—	3,010,504
已付股息	—	—	(621,507)	(2,771)	(624,278)
非控股權益的出資	—	—	—	18,700	18,700
與擁有人交易總額	11,905,313	(8,891,760)	(623,470)	15,929	2,406,012
於二〇一四年十二月三十一日	12,759,402	—	16,344,573	1,149,453	30,253,428

綜合權益變動表

截至二〇一四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	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一三年一月一日的結餘	852,196	8,878,673	12,427,271	962,075	23,120,215
全面收入					
年內盈利	—	—	2,880,343	24,746	2,905,089
其他全面收入					
匯兌差額	—	—	(50,994)	—	(50,994)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	—	(35,021)	(2,018)	(37,039)
出售持作出售的非流動資產後					
由儲備轉撥至損益	—	—	(22,325)	—	(22,325)
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益(附註21)	—	—	(6,101)	—	(6,101)
其他全面虧損總額	—	—	(114,441)	(2,018)	(116,459)
全面收入總額	—	—	2,765,902	22,728	2,788,630
與擁有人交易					
因行使購股權而發行股份	1,893	9,960	—	—	11,853
因行使購股權而轉讓	—	3,127	(3,127)	—	—
已付股息	—	—	(760,690)	—	(760,690)
與擁有人交易總額	1,893	13,087	(763,817)	—	(748,837)
於二〇一三年十二月三十一日	854,089	8,891,760	14,429,356	984,803	25,160,008

第85頁至第176頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

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」)及新加坡證券交易所上市。

除非另有訂明，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。該等財務報表已於二〇一五年二月二十七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金融資產的重估而作出修訂。

根據香港公司條例(第622章)附表11第76至87條所載為香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」作的過渡性安排及保留安排，本財政年度及比較期間綜合財務報表乃按照前身公司條例(第32章)適用規定編製。

於二〇一四年十二月三十一日，本公司的流動負債超出其流動資產約人民幣65,000,000元(二〇一三年十二月三十一日：流動負債淨值人民幣3,259,000,000元)。這主要是由於若干銀行借貸約人民幣4,094,000,000元將於結算日後十二個月內到期。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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

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。

(a) 本集團採納及與本集團相關的新準則及現有準則的修改及修訂：

以下為由二〇一四年一月一日或之後開始之財政年度強制首次應用而與本集團有關的現有準則的修改及詮釋。

香港會計準則第32號(修改)「金融工具：呈報」—抵銷金融資產及金融負債。此修改澄清，對銷的權利不得依賴於未來事件。其亦必須在日常業務過程中以及當出現違約、無力償債或破產時，均可對所有對手方合法強制執行。此修改亦考慮到結算機制。此修改對本集團財務報表並無重大影響。

香港會計準則第36號(修改)「資產減值」：非金融資產可收回金額披露。此修改因香港財務報告準則第13號頒佈而取消香港會計準則第36號所包括的若干現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額披露。其亦增加對減值資產可收回金額資料的披露(假設該金額按公平值減出售成本計算)。

香港(國際財務報告解釋委員會)—解釋公告第21號「徵費」，載列有關倘負債屬於香港會計準則第37號「撥備」的範疇而須支付徵費的負債的會計處理方法。詮釋處理導致須支付徵費的責任事件及確認負債的時間。

(b) 於二〇一四年生效但現時對本集團無關的現有準則的修改：

香港會計準則第39號(修改)

金融工具：確認及計量—
更替衍生金融工具

香港財務報告準則第10號、第12號及

投資實體

香港會計準則第27號(二〇一一年修訂)(修改)

應用上述已採用的經修改香港財務報告準則並無對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

(c) 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「賬目及審計」的規定已根據該條例第358條自本公司於二〇一四年三月三日或之後開始的首個財政年度起投入運用。本集團正評估公司條例變動對綜合財務報表於首次應用新香港公司條例(第622章)第9部期間的預期影響。目前為止，本公司得出結論，該影響不大可能屬重大且僅將影響綜合財務報表的呈列及資料披露。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 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16號及 第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19號(修改)	界定福利計劃－僱員供款	二〇一四年七月一日
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企業間 的銷售及注入資產	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	二〇一七年一月一日
年度改進(二〇一〇年至 二〇一二年週期)	香港財務報告準則的改進	二〇一四年七月一日
年度改進(二〇一一年至 二〇一三年週期)	香港財務報告準則的改進	二〇一四年七月一日
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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目

(a) 附屬公司

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。

(b) 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。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別淨資產已確認金額的比例，確認被收購方的非控股權益。

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。

公司間交易、結餘、集團內公司間交易的收益及支出會互相抵銷。於資產確認的公司間交易產生的損益亦已對銷。本公司會在必要時更改附屬公司之會計政策，確保與本集團採納之政策一致。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(c) 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。

(d) 出售附屬公司

當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、合營企業或金融資產的初始賬面值。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。這可能表示之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益。

(e) 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)於合併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。

(f) 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。

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)。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(f) 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，並於綜合收益表內「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。

(g) 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)

2.3 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。

2.4 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。

有關借款以及現金及現金等價物的外匯損益於綜合全面收益表內「財務收入或財務成本」呈列。所有其他外匯損益於收益表內「理財活動產生的淨外匯(虧損)/收益」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收益或虧損的一部分。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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.4 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(即減少集團於聯營實體或合營企業的擁有權益但不引致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)

2.5 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2.7)。

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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.6 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。

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 重大會計政策概要(續)

2.7 非財務資產的減值

具有無限可使用年期的資產(例如未能使用的商譽或無形資產)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。

2.8 財務資產

2.8.1 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」。

(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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.8 財務資產(續)

2.8.2 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份轉讓時，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。

2.8.3 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，金融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)

2.8 財務資產(續)

2.8.4 金融資產減值

(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金融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金融資產的估計未來現金流的影響可以合理估計時，該項或該組金融資產方算減值及產生減值虧損。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與金融資產之估計未來現金流(不包括尚未產生的未來信用虧損)按該金融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，虧損金額則在綜合收益表確認。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。

貿易及其他應收款項的減值測試載於附註2.12。

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收益表確認。

(b) 可供出售金融資產

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)乃自權益中撇銷，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。

2.9 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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.10 發展中物業與持作出售用途的物業

發展中物業與持作出售用途的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用途的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用途的物業，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。

2.11 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。

2.12 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，然後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

如出現客觀證據顯示本集團將無法根據應收款項原本的期限收回所有欠款，則須為貿易及其他應收款項作減值撥備。債務人如有嚴重財務困難，可能會面臨破產或進行債務重組，及不能履行或違反付款協定均被視為應收款項減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額，並按實際利率折現。應收款項的賬面值透過使用備抵賬戶減少，而虧損金額則於綜合損益表確認。倘應收款項未能收回，則會於備抵賬戶中撇銷。日後收回過往所撇銷的金額乃計入綜合損益表。

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。

2.13 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)

2.14 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。

2.15 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。

倘可能會提取部份或全部融資，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份或全部融資，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。

2.16 借貸成本

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。

2.17 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)。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.18 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。

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。

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。

於未來應課稅盈利可能用以抵銷暫時差異時，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅負債就附屬公司、聯營實體及合營安排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撥回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、聯營公司及合營安排投資產生的可扣減暫時性差異。

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 重大會計政策概要(續)

2.19 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。

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。預付供款會於可退回現金或減少未來供款時確認。

(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，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。本集團在以下日期：(a)本集團不可撤回該等福利要約時；及(b)於實體已制定終止僱用現職僱員的具體正式計劃且不可能撤回時的最早者確認離職福利。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。

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.20 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。

2.21 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，並經撤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。
- (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。

2 重大會計政策概要(續)

2.21 收入確認(續)

- (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。

2.22 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。

由本集團承擔大部分擁有權風險及回報的租賃均為融資租賃。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。

2.23 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。

2.24 股息分派

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

財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.25 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。

2.26 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。

2.27 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收益表中確認。

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。本集團於二〇一四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 578,000,000 元（二〇一三年：人民幣 661,000,000 元）及銀行借貸約人民幣 12,241,000,000 元（二〇一三年：人民幣 7,358,000,000 元）以及以美元（「美元」）計值的現金及銀行結餘約人民幣 45,000,000 元（二〇一三年：人民幣 78,000,000 元）及銀行借貸約人民幣 6,031,000,000 元（二〇一三年：人民幣 6,152,000,000 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。

於二〇一四年十二月三十一日，倘人民幣兌港元和美元升值／貶值 3%，而所有其他變數維持不變，則年內除稅後盈利將增加／減少約人民幣 415,000,000 元（二〇一三年：稅後盈利增加／減少人民幣 323,000,000 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

於二〇一四年十二月三十一日，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 45,000,000 元（二〇一三年：稅後盈利下跌／增加人民幣 49,000,000 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 22%。

(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 63,000,000 元（二〇一三年：人民幣 57,000,000 元）。

財務報表附註

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未付的債務。此外，本集團會定期檢討每項個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回的金額已作出足夠減值虧損。由於有關風險已分散至若干交易對手及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

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

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

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

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。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表展示本集團的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。表內披露金額為合約未貼現現金流量。

	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
本集團					
於二〇一四年					
十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	8,857,615	7,605,426	10,857,467	6,060,685	33,381,193
應付賬款及票據	185,984	—	—	—	185,984
其他應付款項及應計費用	10,556,841	84,500	37,622	—	10,678,963
於二〇一三年					
十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	9,061,221	5,326,646	7,914,188	4,281,667	26,583,722
應付賬款及票據	233,069	—	—	—	233,069
其他應付款項及應計費用	8,578,128	124,570	43,000	—	8,745,698
本公司					
於二〇一四年					
十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	4,238,451	2,674,170	7,155,573	4,974,272	19,042,466
應付聯營實體款項	46,479	—	—	—	46,479
應付附屬公司款項	52,288	—	—	—	52,288
其他應付款項及應計費用	293,738	84,500	37,622	—	415,860
於二〇一三年					
十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	4,815,444	3,334,515	3,962,009	3,623,083	15,735,051
應付聯營實體款項	44,025	—	—	—	44,025
應付附屬公司款項	48,588	—	—	—	48,588
其他應付款項及應計費用	309,672	124,570	43,000	—	477,242

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

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。

於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
借貸總額(附註35)	32,059,373	23,865,452
減：現金及現金等價物(附註32)	(7,882,648)	(5,054,749)
債務淨額	24,176,725	18,810,703
權益總額(包括非控股權益)	30,253,428	25,160,008
資本總額	54,430,153	43,970,711
總資本負債比率	44.4%	42.8%

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。二〇一四年的資本負債率上升乃主要由於若干債務及一般企業用途再融資所致。

3 財務風險管理(續)

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24及有關衍生金融工具的附註25。有關按公平值計量的投資物業的披露，請參閱附註17。

下表呈列於二〇一四年十二月三十一日本集團按公平值計量的財務資產及負債。

	第三級 人民幣千元
資產	
衍生金融工具－認購期權	12,996
可供出售的財務資產	929,622
總資產	942,618

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

下表呈列於二〇一三年十二月三十一日本集團按公平值計量的財務資產及負債。

	第三級 人民幣千元
資產	
衍生金融工具－認購期權	47,642
可供出售的財務資產	842,226
總資產	889,868

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)

二〇一四年十二月三十一日	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	842,226	47,642	889,868
出售	(5,200)	—	(5,200)
於損益確認的未變現公平值虧損	—	(34,646)	(34,646)
於其他全面收入確認的未變現公平值變動	92,596	—	92,596
於十二月三十一日的期末結餘	929,622	12,996	942,618

二〇一三年十二月三十一日	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	895,944	—	895,944
於損益確認的未變現公平值虧損	—	47,642	47,642
於其他全面收入確認的未變現公平值變動	(53,718)	—	(53,718)
於十二月三十一日的期末結餘	842,226	47,642	889,868

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

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。

本集團就補貼負債所用的主要第三級輸入值涉及貼現率。補貼款項負債以人民幣計值並於本集團確認為財務負債。補貼負債初步按公平值確認。為釐定補貼負債的公平值，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，按本集團實際年利率4.2%折現。補貼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，且與其公平值合理相若。調整確認為「財務成本」。

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。

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
- 現金及現金等價物

財務報表附註

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) 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中價值的較高者，並計及最新市場資料及過往經驗而釐定。

(b) 發展中物業及持作出售的物業之可變現淨值

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的物業撇減至根據評估發展中物業及持作出售的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的物業之賬面值將因此而作出調整。

(c) 投資物業的公平值

投資物業的公平值乃採用估值技術釐定。判斷及假設詳情披露於附註17。

(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。

4 重要會計估計及判斷(續)

(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24。

(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25。

財務報表附註

4 重要會計估計及判斷(續)

(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、聯營公司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。

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
截至二〇一四年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	14,811,011	397,468	244,811	248,449	15,701,739
分部業績	2,676,262	13,585	1,498,865	20,692	4,209,404
折舊及攤銷	(58,757)	(440)	—	(13,872)	(73,069)
重估投資物業的公平值收益	—	—	1,404,596	—	1,404,596
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 合營企業	(10,793)	—	—	—	(10,793)
— 聯營實體	5,093	—	337,347	17,784	360,224

財務報表附註

5 分部資料(續)

	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	房地產 投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一三年十二月三十一日止年度					
營業收入	13,145,199	425,605	463,872	850,446	14,885,122
分部間營業收入	—	(79,568)	(6,726)	(589,955)	(676,249)
來自外界客戶營業收入	13,145,199	346,037	457,146	260,491	14,208,873
分部業績	2,704,039	11,948	2,270,974	4,435	4,991,396
折舊及攤銷	(42,448)	(480)	—	(15,898)	(58,826)
重估投資物業的公平值收益	—	—	1,974,765	—	1,974,765
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
—合營企業	(3,857)	—	—	—	(3,857)
—聯營實體	(11,266)	—	187,040	23,184	198,958
	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	69,260,905	455,924	18,669,125	522,974	88,908,928
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	320,889	2,123	132,340	242	455,594
於二〇一三年十二月三十一日					
分部資產	58,456,305	435,884	10,219,375	336,729	69,448,293
於合營企業的權益	1,164,939	—	—	—	1,164,939
於聯營實體的權益	330,031	—	5,849,822	129,222	6,309,075
可申報分部總資產	59,951,275	435,884	16,069,197	465,951	76,922,307
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	152,746	787	332,229	304	486,066

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)、遞延稅項資產及退休福利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	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
分部業績	4,209,404	4,991,396
未分配經營成本(附註)	(136,138)	(146,206)
其他收益	437,009	143,541
經營盈利	4,510,275	4,988,731
財務收入	57,278	44,081
財務成本	(506,797)	(511,944)
理財活動產生的淨外匯(虧損)/收益	(7,525)	193,747
應佔以下公司(虧損)/盈利：		
— 合營企業	(10,793)	(3,857)
— 聯營實體	360,224	198,958
除稅前盈利	4,402,662	4,909,716

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	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
總可申報分部資產	88,908,928	76,922,307
遞延稅項資產	152,400	130,067
可收回稅項	562,089	430,582
企業資產	3,451,936	587,692
總資產	93,075,353	78,070,648

財務報表附註

5 分部資料(續)

	營業收入		總資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
香港	116,551	113,123	2,361,614	2,231,176
中國	15,585,188	14,094,704	86,539,475	74,682,844
海外地區	—	1,046	7,839	8,287
	15,701,739	14,208,873	88,908,928	76,922,307
未分配資產			4,166,425	1,148,341
			93,075,353	78,070,648

於二〇一四年十二月三十一日，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211.75億元(二〇一三年：人民幣180.30億元)，位於香港的非流動資產總值為人民幣9.90億元(二〇一三年：人民幣9.52億元)。

截至二〇一四年及二〇一三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%。

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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
廣告及宣傳開支	553,364	420,775
營業稅及其他徵費	993,342	922,096
已計入銷售成本的已出售物業成本	9,917,073	8,632,902
已計入銷售成本的已出售存貨成本	30,501	44,877
投資物業產生的直接經營開支		
— 帶來租金收入	106,868	112,535
— 並無帶來租金收入	322	339
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	62,147	46,284
— 租賃物業、廠房及設備	64	85
物業、廠房及設備減值撥備撥回(附註16)	(2,647)	(14,531)
土地使用權攤銷(附註18)	10,858	12,457
經營租賃—土地及樓宇	85,459	74,185
核數師酬金	6,500	6,500
僱員福利開支(附註14)	938,840	848,686
發展中物業減值撥備撥回	(21,192)	(26,653)

7. 其他收益淨額

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
出售附屬公司所得的收益(附註20)	449,414	59,810
出售持作出售的非流動資產所得收益	—	36,089
衍生金融工具的公平值(虧損)/增值	(34,646)	47,642
出售可供出售金融資產所得收益	19,240	—
其他	3,001	—
	437,009	143,541

8 財務收入

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	57,278	44,081

財務報表附註

9 財務費用

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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	1,138,546	1,153,341
五年後可全額償還的銀行借貸的利息	109,772	47,826
五年內可全額償還的來自關聯公司的借貸利息	65,970	87,819
五年內可全額償還的其他借貸的利息	69,865	66,496
五年後可全額償還的其他借貸的利息	148,995	132,153
五年內可償還的來自補貼款項負債的利息開支	6,711	16,794
五年內可償還的補貼款項負債公平值虧損	99,447	15,812
所產生的借貸成本總額	1,639,306	1,520,241
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)	(1,132,509)	(1,008,297)
	506,797	511,944

附註：於截至二〇一四年十二月三十一日止年度已撥充資本的借貸成本的平均利率約為每年5.54%(二〇一三年：每年5.74%)。

10 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一三年：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%(二〇一三年：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%(二〇一三年：5% 至 10%) 稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營公司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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	5,769	11,004
中國企業所得稅	437,873	746,351
中國土地增值稅	1,681,596	428,690
過往年度超額撥備	(484)	(45,238)
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	617,403	1,774,838
中國土地增值稅	(1,170,456)	(1,096,348)
未分派盈利的代扣企業所得稅	214,457	185,330
	1,786,158	2,004,627

財務報表附註

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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
除稅前盈利減應佔聯營實體及合營企業盈利減虧損	4,053,231	4,714,615
按中國企業所得稅稅率 25%(二〇一三年：25%)計算	1,013,308	1,178,654
不同稅率的影響	31,224	14,205
毋需課稅的收入	(37,614)	(37,583)
不可扣稅的開支	102,030	97,833
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	53,159	31,818
過往年度超額撥備	(484)	(45,238)
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(136,693)	(193,203)
代扣企業所得稅	214,457	185,330
	1,239,387	1,231,816
土地增值稅	546,771	772,811
稅項支出	1,786,158	2,004,627

11 年內虧損

於本公司的財務報表處理的年內虧損約為人民幣501,000,000元(二〇一三年：年內虧損為人民幣437,000,000元)。

12 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。

	二〇一四年	二〇一三年 經調整
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	2,471,255	2,880,343
已發行普通股加權平均數(千股)	10,610,052	9,928,727
每股基本盈利(人民幣元)	0.2329	0.2901

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。本公司於年內尚未行使的購股權可發行具潛在攤薄影響的普通股。根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份每日平均市價釐定)收購的股份數目。

	二〇一四年	二〇一三年 經調整
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	2,471,255	2,880,343
已發行普通股加權平均數(千股)	10,610,052	9,928,727
購股權調整(千股)	—	23,362
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	10,610,052	9,952,089
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.2329	0.2894

截至二〇一三年十二月三十一日止年度每股盈利已作調整，以反映本公司本年度供股的影響。

財務報表附註

13 股息

於二〇一四年已付的股息約為人民幣6.22億元(二〇一三年：人民幣7.61億元)。董事建議分別派發每股普通股0.027港元的末期股息，總額約人民幣2.68億元。該股息將於二〇一五年五月二十六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。

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.049港元 (二〇一三年：每股普通股0.049港元等值人民幣0.039元)	362,418	360,505
擬派末期股息每股普通股0.027港元 (二〇一三年：0.035港元等值人民幣0.027元)	267,508	259,089
	629,926	619,594

14 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	714,274	660,221
退休金(界定供款計劃)	58,418	43,200
醫療福利成本(界定供款計劃)	22,706	16,719
社會保障成本	77,385	58,296
解僱補償	666	335
員工福利	65,391	69,915
	938,840	848,686

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為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。

15 董事及高級管理層酬金

(a) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度，本公司應付每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 人民幣千元	總額 人民幣千元
張招興	—	1,540	7,528	104	9,172
朱春秀(附註(ii))	—	1,540	2,886	43	4,469
陳志鴻	—	1,410	6,140	72	7,622
唐壽春	—	1,224	1,841	93	3,158
李鋒(附註(iv))	—	918	2,186	54	3,158
歐俊明(附註(iv))	—	918	2,186	54	3,158
李家麟	230	—	—	—	230
余立發	230	—	—	—	230
劉漢銓	230	—	—	—	230
總額	690	7,550	22,767	420	31,427

(b) 截至二〇一三年十二月三十一日止年度，本公司應付每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 人民幣千元	總額 人民幣千元
陸志峰(附註(i))	—	1,071	7,353	54	8,478
張招興	—	1,421	13,678	99	15,198
朱春秀(附註(ii))	—	669	7,512	—	8,181
唐壽春	—	1,718	12,136	120	13,974
陳志鴻	—	2,699	10,693	—	13,392
林右烽(附註(iii))	—	1,825	—	12	1,837
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓	180	—	—	—	180
總額	540	9,403	51,372	285	61,600

附註：

- (i) 於二〇一三年七月三十一日辭任
- (ii) 於二〇一三年七月三十一日獲委任
- (iii) 於二〇一三年十二月三十一日辭任
- (iv) 於二〇一四年三月二十一日獲委任

財務報表附註

15 董事及高級管理層酬金(續)

於截至二〇一四年及二〇一三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。

於截至二〇一四年及二〇一三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，其酬金已載於上文分析。

16 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	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	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
於二〇一三年一月一日						
成本	421,438	541,279	150,633	119,331	82,809	1,315,490
累計折舊及減值	(165,325)	(258,885)	—	(70,623)	(57,093)	(551,926)
賬面淨值	256,113	282,394	150,633	48,708	25,716	763,564
截至二〇一三年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	256,113	282,394	150,633	48,708	25,716	763,564
匯兌差額	(8,046)	(3,687)	—	(700)	(11)	(12,444)
添置	—	11,218	123,476	11,605	7,538	153,837
出售	—	(20,459)	—	(1,441)	(656)	(22,556)
出售附屬公司(附註20)	—	—	—	(15)	—	(15)
折舊	(2,652)	(24,030)	—	(12,112)	(7,575)	(46,369)
減值撥回	—	14,531	—	—	—	14,531
轉撥至投資物業(附註17)	—	(1,295)	—	—	—	(1,295)
轉撥自發展中物業	—	—	173,826	—	—	173,826
年末賬面淨值	245,415	258,672	447,935	46,045	25,012	1,023,079
於二〇一三年十二月三十一日						
成本	408,419	520,618	447,935	128,102	85,142	1,590,216
累計折舊及減值	(163,004)	(261,946)	—	(82,057)	(60,130)	(567,137)
賬面淨值	245,415	258,672	447,935	46,045	25,012	1,023,079

16 物業、廠房及設備(續)

(a) 本集團(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	裝修、 傢俱、 裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至二〇一四年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	245,415	258,672	447,935	46,045	25,012	1,023,079
匯兌差額	926	325	—	(307)	1	945
添置	—	4,273	304,664	12,860	1,457	323,254
出售	—	(557)	—	(235)	(599)	(1,391)
折舊	(18,816)	(23,157)	—	(13,412)	(6,826)	(62,211)
減值撥回	—	2,647	—	—	—	2,647
年末賬面淨值	227,525	242,203	752,599	44,951	19,045	1,286,323
於二〇一四年十二月三十一日						
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

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8.83億元(二〇一三年：人民幣8.57億元)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43)。

財務報表附註

16 物業、廠房及設備(續)

(b) 本公司

	土地及樓宇 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
於二〇一三年一月一日				
成本	13,747	3,068	9,587	26,402
累計折舊	(6,531)	(1,919)	(7,910)	(16,360)
賬面淨值	7,216	1,149	1,677	10,042
截至二〇一三年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	7,216	1,149	1,677	10,042
添置	—	295	1,342	1,637
折舊	(261)	(477)	(764)	(1,502)
年末賬面淨值	6,955	967	2,255	10,177
於二〇一三年十二月三十一日				
成本	13,747	3,119	10,486	27,352
累計折舊	(6,792)	(2,152)	(8,231)	(17,175)
賬面淨值	6,955	967	2,255	10,177
截至二〇一四年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	6,955	967	2,255	10,177
添置	—	159	—	159
出售	—	(11)	—	(11)
折舊	(259)	(423)	(987)	(1,669)
年末賬面淨值	6,696	692	1,268	8,656
於二〇一四年十二月三十一日				
成本	13,747	3,131	10,486	27,364
累計折舊	(7,051)	(2,439)	(9,218)	(18,708)
賬面淨值	6,696	692	1,268	8,656

17 投資物業

	本集團			
	竣工投資物業		發展中	總額
	中國	香港	投資物業 中國	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二〇一四年一月一日的年初結餘	7,076,920	640,455	2,502,000	10,219,375
匯兌差額	—	(331)	—	(331)
添置	6,874	—	125,466	132,340
出售	(45,777)	—	—	(45,777)
轉撥自發展中物業	—	—	2,492,136	2,492,136
轉撥至發展中物業	—	—	(1,588,000)	(1,588,000)
公平值收益(附註)	(160,907)	46,105	1,519,398	1,404,596
於二〇一四年十二月三十一日 的年末結餘	6,877,110	686,229	5,051,000	12,614,339
於二〇一三年一月一日的年初結餘	3,528,230	616,211	2,041,000	6,185,441
匯兌差額	—	(19,668)	—	(19,668)
添置	11,232	6,072	314,925	332,229
轉撥自物業、廠房及設備(附註16)	—	1,295	—	1,295
出售	(228,398)	—	—	(228,398)
轉撥自發展中物業	2,056,111	—	—	2,056,111
出售附屬公司	(82,400)	—	—	(82,400)
公平值收益	1,792,145	36,545	146,075	1,974,765
於二〇一三年十二月三十一日 的年末結餘	7,076,920	640,455	2,502,000	10,219,375

附註：年末持有資產的未變現收益或虧損應佔的公平值收益約人民幣1,405,000,000元(二〇一三年：人民幣1,975,000,000元)已計入損益。

財務報表附註

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」)於二〇一四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。

於二〇一四年十二月三十一日，所有投資物業均已計入三級公平值層級。

17 投資物業(續)

用於釐定公平值的重大輸入值

說明	於二〇一四年 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	5,051,000	殘值法	(1) 市價	(1)	每平方米人民幣9,600元至每平方米人民幣35,000元
			(2) 開發商利潤	(2)	人民幣60,000,000元至人民幣492,000,000元
			(3) 風險保證金	(3)	5.6%至6.0%
中國竣工投資物業	6,877,110	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680元
			(2) 資本化比率	(2)	8.0%至11.5%
			(3) 貼現率	(3)	13.0%
香港竣工投資物業	686,229	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%
說明	於二〇一三年 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	2,502,000	殘值法	(1) 市價	(1)	每平方米人民幣10,000元至每平方米人民幣36,000元
			(2) 開發商利潤	(2)	人民幣360,000,000元至人民幣486,000,000元
			(3) 風險保證	(3)	6.15%至6.4%
中國竣工投資物業	7,076,920	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5元至每月每平方米人民幣600元
			(2) 資本化比率	(2)	7.0%至11.5%
			(3) 貼現率	(3)	13.0%
香港竣工投資物業	640,455	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5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)	9.5%

財務報表附註

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。

資本貼現率乃由「漢華評值有限公司」根據所估物業的風險狀況而估計。該等比率越高，則公平值越低。

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

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

於二〇一四年十二月三十一日，總賬面淨值為人民幣106.82億元(二〇一三年：人民幣21.58億元)的投資物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註43)。

本集團於投資物業的權益按賬面淨值分析如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於香港持有：		
10至50年的租賃	686,229	640,455
於香港以外持有(附註)：		
10至50年的租賃	11,928,110	9,578,920
	12,614,339	10,219,375

附註：香港以外的物業主要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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
年初	265,901	283,234
轉撥自發展中物業	—	8,530
出售	—	(13,406)
攤銷	(10,858)	(12,457)
年末	255,043	265,901
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
分析為：		
中國非即期	255,043	265,901

本集團於土地使用權的賬面淨值分析如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於中國：		
10至50年的土地使用權	255,043	265,901

於二〇一四年十二月三十一日，總賬面淨值約為人民幣1,800萬元(二〇一三年：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43)。

財務報表附註

19 於附屬公司的權益

	本公司	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
非上市股份投資，按成本	50,349	50,349
應收附屬公司款項(附註(a))	30,347,396	26,626,797
	30,397,745	26,677,146
應付附屬公司款項(附註(b))	(52,288)	(48,588)

- (a) 應收附屬公司款項乃無抵押且毋須於一年內償還。除約人民幣274.78億元(二〇一三年：約人民幣243.33億元)的款項為免息外，所有應收附屬公司款項的年利率介乎2.5厘至3厘(二〇一三年：2.5厘至3厘)之間。

於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日的結餘並無遭拖欠或減值。

應收附屬公司款項以下列貨幣計值：

	本公司	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
港元	8,983,947	7,690,665
人民幣	21,363,449	18,936,132
	30,347,396	26,626,797

- (b) 應付附屬公司款項為免息、無抵押及應要求償還。

應付附屬公司款項以下列貨幣計值：

	本公司	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
人民幣	32,770	32,770
新加坡元	19,518	15,818
	52,288	48,588

- (c) 本集團於二〇一四年十二月三十一日的主要附屬公司的詳情載於第165至第175頁。
- (d) 若干其附屬公司的已抵押銀行存款以及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(透過一般股息除外)。
- (e) 於二〇一四年十二月三十一日，非控股權益總額約為人民幣11.49億元(二〇一三年：人民幣9.85億元)。本集團的非控股權益對綜合財務報表而言並不重大。

20 出售附屬公司

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
出售以下公司所得的收益		
— 廣州星匯雲錦公司(附註(a))	449,414	—
— 體育大廈公司(附註(b))	—	59,810
總計	449,414	59,810

(a) 出售廣州星匯雲錦公司

於二〇一四年六月二十三日，本集團簽訂買賣協議以現金代價約人民幣7億元向一名獨立第三方出售於本集團附屬公司添盈發展有限公司及威業國際有限公司(合稱「廣州星匯雲錦公司」)(其最終擁有位於廣州市天河區的開發中物業單位)的全部權益。交易於二〇一四年十月十三日完成。

所出售廣州星匯雲錦公司的資產及負債及出售獲得的收益詳情如下：

	二〇一四年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
持作出售物業	243,873
現金及現金等價物	6,348
其他應付款項及應計費用	(310,174)
所出售的淨負債	(59,953)
已收／應收代價	699,536
加：所出售的淨負債	59,953
減：股東貸款	(310,075)
出售廣州星匯雲錦公司的收益	449,414

(b) 出售體育大廈公司

於二〇一三年五月十五日，本集團以現金代價人民幣8.30億元向本公司的一間同集團附屬公司出售於最終擁有位於廣州市越秀區的一塊土地及建於其上的樓宇的本集團附屬公司展康國際有限公司、德旺國際有限公司及Citiland International Limited(合稱「體育大廈公司」)的全部權益。

財務報表附註

20 出售附屬公司(續)

(b) 出售體育大廈公司(續)

所出售體育大廈公司的資產及負債及出售獲得的收益詳情如下：

	二〇一三年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
物業、廠房及設備	15
投資物業	82,400
發展中物業	744,000
現金及現金等價物	673
應收賬款及其他應收款項	409
可收回稅項	143
其他應付款項及應計費用	(707,463)
遞延稅項負債	(1,336)
其他負債	(2,478)
所出售的淨資產	116,363
已收現金	830,000
出售應佔的直接成本	(1,420)
減：所出售的淨資產	(116,363)
股東貸款	(658,508)
加：撥回儲備	6,101
出售體育大廈公司的收益	59,810

21 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7,200萬元(二〇一三年：人民幣3.64億元)，產生淨收益總額約為人民幣2,300萬元(二〇一三年：人民幣7,600萬元)。

22 於合營企業的權益

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於合營企業的投資		
於一月一日	507,285	411,142
添置	—	100,000
應佔虧損	(10,793)	(3,857)
於十二月三十一日	496,492	507,285
應收合營企業款項(附註44(c))	792,310	658,653
減：應收合營企業款項減值撥備	(999)	(999)
	791,311	657,654
總計	1,287,803	1,164,939

22 於合營企業的權益(續)

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。

於二〇一四年十二月三十一日本集團合營企業的詳情載於第176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。

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
資產		
非流動資產	27,754	1,602
流動資產	1,650,220	1,132,250
	1,677,974	1,133,852
負債		
非流動負債	(164,464)	—
流動負債	(1,017,018)	(626,567)
	(1,181,482)	(626,567)
淨資產	496,492	507,285
收益	—	—
開支	(10,835)	(3,880)
除稅前虧損	(10,835)	(3,880)
稅項	42	23
年內虧損	(10,793)	(3,857)
其他全面收入	—	—
全面虧損總額	(10,793)	(3,857)

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。

於二〇一四年十二月三十一日，本集團的合營企業並無任何重大資本承擔(二〇一三年：無)。

並無任何與本集團於合營企業的權益有關的或然負債。

財務報表附註

23 於聯營實體的權益

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
應佔資產淨值	4,364,545	4,091,340
遞延基金單位(附註)	2,129,581	2,129,581
應收聯營實體款項(附註44(c))	227,198	88,154
於聯營實體的權益	6,721,324	6,309,075

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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
收益	734,071	642,088
稅後盈利	360,224	198,958
資產	10,964,539	9,950,396
負債	(6,599,994)	(5,859,056)
淨資產	4,364,545	4,091,340

本集團於二〇一四年十二月三十一日的聯營實體的詳情載於第176頁。

23 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39.26億元(二〇一三年：人民幣37.20億元)。於該聯營實體權益的公平值約為人民幣31.32億元(二〇一三年：人民幣29.34億元)。

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。

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
非流動資產	23,700,045	22,986,448
現金及現金等價物	986,300	639,786
其他流動資產(不包括現金及現金等價物)	676,259	923,306
總資產	25,362,604	24,549,540
非流動負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(10,555,845)	(10,063,683)
流動負債	(1,578,105)	(1,733,089)
總負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(12,133,950)	(11,796,772)
基金單位持有人應佔淨資產	(13,141,954)	(12,669,468)
總負債	(25,275,904)	(24,466,240)
淨資產	86,700	83,300
收益	1,571,168	1,370,653
折舊及攤銷	(148,144)	(144,335)
財務收入	165,497	234,722
財務開支	(381,203)	(441,431)
除所得稅前盈利	1,105,243	672,661
所得稅開支	(177,276)	(148,594)
與基金單位持有人交易前的稅後盈利	927,967	524,067
與基金單位持有人交易	(1,014,632)	(631,117)
與基金單位持有人交易後的除所得稅後虧損	(86,665)	(107,050)
其他全面收入	90,065	107,731
全面收入總額	3,400	681
已收股息	(233,822)	(199,635)

財務報表附註

23 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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於一月一日的基金單位持有人應佔淨資產	12,669,468	12,524,083
發行基金單位	101,786	77,471
與基金單位持有人交易	1,014,632	631,117
向基金單位持有人支付的分派	(643,932)	(563,203)
於十二月三十一日的淨資產	13,141,954	12,669,468
遞延基金單位持有人應佔淨資產	(2,129,581)	(2,129,581)
基金單位持有人應佔淨資產	11,012,373	10,539,887
於聯營實體的權益	36.45%	35.69%
賬面值	3,925,710	3,720,241

約為人民幣 7.86 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。

於二〇一四年十二月三十一日，本集團聯營實體擁有資本承擔為人民幣 5,600 萬元(二〇一三年：人民幣 6,000 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 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。

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。

24 可供出售的財務資產

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
年初	842,226	895,944
出售	(5,200)	—
於其他全面收入入賬的公平值增加／(減少)	92,596	(53,718)
年末	929,622	842,226

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的公司，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。流動性不足貼現越高，公平值越低。本集團釐定40%的流動性不足貼現為重大不可觀察的輸入資料。

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8百萬元(二〇一三年：人民幣7百萬元)。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。

財務報表附註

25. 衍生金融工具

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
認購期權	12,996	47,642

於本年度，本集團於數個聯營實體及一間合營企業作出投資。該等聯營實體及合營企業直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及合營企業的其他投資者（「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 motion，本集團及其他各方均有權利（但並無義務）發展相應的地塊。

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。

於二〇一四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	18,226	(10,739)

認購期權的預期波動介乎1.99%至4.47%。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金融資產的賬面值。本年度的收益總額於綜合收益表內「其他收益」下入賬。

26 發展中物業

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
發展中物業	34,134,730	37,554,999

發展中物業主要位於中國。

於二〇一四年十二月三十一日，本集團約人民幣 237.64 億元(二〇一三年：人民幣 221.09 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 43)。

27 持作出售物業

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
持作出售物業	11,330,156	6,342,773

持作出售物業主要位於中國。

於二〇一四年十二月三十一日，本集團的持作出售物業約人民幣 3.44 億元(二〇一三年：人民幣 2.92 億元)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註 43)。

財務報表附註

28 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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
一年內	71,766	71,348
一年至五年內	30,707	91,468
	102,473	162,816

於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，本公司並無未來經營租賃承擔。

29 存貨

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
原材料	—	80
在製品	28,331	6,642
製成品	2,814	3,954
	31,145	10,676

確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本約為人民幣31,000,000元(二〇一三年：人民幣45,000,000元)。

30 應收賬款

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
應收賬款	33,726	25,299
減：應收賬款減值撥備	(9,286)	(9,286)
	24,440	16,013

30 應收賬款(續)

應收賬款的公平值與其賬面值相若。

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
零至三十日	11,305	10,240
三十一日至九十日	2,026	3,620
一百八十一日至三百六十五日	875	886
一年以上	19,520	10,553
	33,726	25,299

於二〇一四年十二月三十一日，約人民幣13,000,000元(二〇一三年：人民幣14,000,000元)的應收賬款已全數收回。

於二〇一四年十二月三十一日，約人民幣11,000,000元(二〇一三年：人民幣2,000,000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：

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
超過三個月	11,109	2,153

於二〇一四年十二月三十一日，約人民幣9,000,000元(二〇一三年：人民幣9,000,000元)的應收賬款已發生減值。於二〇一四年十二月三十一日，撥備金額約為人民幣9,000,000元(二〇一三年：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：

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
超過一年	9,286	9,286

財務報表附註

30 應收賬款(續)

應收賬款減值撥備的變動如下：

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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。

31 監控戶存款

(a) 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時(以較早者為準)解除。

(b) 已抵押銀行存款指本集團為獲得短期銀行信貸而抵押予銀行的存款(附註43)。

32 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
銀行現金	7,646,938	4,857,818	1,164,377	378,498
短期銀行存款	235,710	196,931	157,813	196,931
	7,882,648	5,054,749	1,322,190	575,429

32 現金及現金等價物(續)

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
港元	577,795	660,895	367,345	492,423
人民幣	7,253,885	4,314,218	904,831	3,370
美元	44,631	77,939	43,740	77,939
其他	6,337	1,697	6,274	1,697
	7,882,648	5,054,749	1,322,190	575,429

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0.28厘(二〇一三年：0.6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

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
應付賬款	46,906	54,178
應付票據	139,078	178,891
	185,984	233,069

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：

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
零至三十日	96,208	76,593
三十一日至九十日	70,189	122,992
九十一日至一百八十日	10,829	23,738
一百八十一日至三百六十五日	4,868	5,706
一年至兩年	296	3,985
兩年以上	3,594	55
	185,984	233,069

本集團的大部分應付賬款及票據以人民幣計值。

財務報表附註

34 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
建築相關成本的應計費用	8,025,767	5,814,548	—	—
應計僱員福利成本	219,212	248,963	44,189	66,879
應付關聯方款項(附註(b))	1,219,217	1,464,794	47,013	44,025
補貼款項負債(附註(a))	197,208	219,072	197,208	219,072
其他應付款項	1,405,031	1,663,894	173,929	136,836
	11,066,435	9,411,271	462,339	466,812

	本集團		本公司	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
流動負債	10,950,353	9,257,473	346,257	361,584
非流動負債	116,082	153,798	116,082	105,228
	11,066,435	9,411,271	462,339	466,812

本集團及本公司的大部分其他應付款項及應計費用以人民幣計值。

附註：

- (a) 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「財務成本」。該賬面值與其公平值相若。

- (b) 應付關聯方款項包括應付同系附屬公司款項約人民幣143,000,000元。應收同系附屬公司款項約人民幣19,000,000元計入其他應收款項、預付款項及按金。該等結餘為無抵押、免息及應要求償還。

35 借貸

	本集團		本公司	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
非即期				
長期銀行借貸				
— 有抵押	8,351,884	8,492,503	—	2,987,674
— 無抵押	8,357,288	1,923,556	7,375,958	1,181,213
其他借貸—無抵押	6,935,042	5,118,735	6,935,042	5,118,735
融資租賃承擔	66	109	66	109
	23,644,280	15,534,903	14,311,066	9,287,731
即期				
銀行透支	72	86	—	—
短期銀行借貸				
— 有抵押	1,000,000	1,300,000	—	—
— 無抵押	2,990,834	938,294	1,007,834	758,294
長期銀行借貸的即期部分				
— 有抵押	4,062,049	1,100,500	2,972,975	—
— 無抵押	362,066	4,991,585	113,126	3,671,584
融資租賃承擔	72	84	72	84
	8,415,093	8,330,549	4,094,007	4,429,962
借貸總額	32,059,373	23,865,452	18,405,073	13,717,693

財務報表附註

35 借貸(續)

借貸的還款期如下：

本集團

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
一年之內	8,415,021	8,330,465	72	84
第二年	7,195,952	4,816,987	38	48
第三年至第五年	8,500,720	4,907,472	2,121,830	2,113,024
超過五年	1,012,500	691,600	4,813,240	3,005,772
	25,124,193	18,746,524	6,935,180	5,118,928

本公司

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
一年之內	4,093,935	4,429,878	72	84
第二年	2,582,990	3,012,558	38	48
第三年至第五年	4,792,968	1,156,329	2,121,830	2,113,024
超過五年	—	—	4,813,240	3,005,772
	11,469,893	8,598,765	6,935,180	5,118,928

於結算日的實際利率如下：

	二〇一四年			二〇一三年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行透支	6.15%	—	—	6.39%	—	—
銀行借貸	3.53%	6.9%	2.86%	3.19%	7.93%	3.77%
其他借貸	6.19%	—	4.11%	—	—	4.11%

35 借貸(續)

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
港元	12,240,593	7,357,965	12,156,004	7,345,536
人民幣	13,787,880	10,355,330	218,169	220,000
美元	6,030,900	6,152,157	6,030,900	6,152,157
	32,059,373	23,865,452	18,405,073	13,717,693

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	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一三年一月一日	9,298,432	852,196	8,878,673	9,730,869
因行使購股權而發行股份(附註37)	23,599	1,893	9,960	11,853
因行使購股權而轉讓	—	—	3,127	3,127
於二〇一三年十二月三十一日	9,322,031	854,089	8,891,760	9,745,849

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一三年十二月三十一日	9,322,031	854,089	8,891,760	9,745,849
於二〇一四年三月三日前因行使 購股權而發行股份(附註37)	251	20	101	121
於二〇一四年三月三日前因行使 購股權而轉讓	—	—	29	29
於二〇一四年三月三日轉撥至 無面值股份(附註(c))	—	8,893,589	(8,891,890)	1,699
於二〇一四年三月三日之後因行使 購股權而發行股份(附註37)	2,009	965	—	965
於二〇一四年三月三日之後因行使 購股權而轉撥	—	235	—	235
於供股後發行股份(附註(d))	3,077,016	3,010,504	—	3,010,504
於二〇一四年十二月三十一日	12,401,307	12,759,402	—	12,759,402

財務報表附註

36 股本及股份溢價(續)

- (a) 根據於二〇一四年三月三日生效的《香港公司條例》(第 622 章)，法定股本的概念不再存在。
- (b) 根據《香港公司條例》(第 622 章)第 135 條，本公司的股份不再擁有票面值或面值，於二〇一四年三月三日起生效。這項轉變對已發行股份的數目或任何股東的相關權益並無影響。
- (c) 根據《香港公司條例》(第 622 章)附表 11 第 37 條所載的過渡性條文，股本溢價賬的結存款項，已於二〇一四年三月三日成為本公司股本的一部分。
- (d) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度，3,077,015,931 股新股份已於二〇一四年九月二十五日按每持有 100 股股份換發 33 股供股股份的基準按認購價每股 1.25 港元根據供股發行及配發。

37 購股權

購股權的變動如下：

	購股權數目 千份
於二〇一三年一月一日	29,774
年內行使	(23,599)
年內失效	(3,668)
於二〇一三年十二月三十一日	2,507
於二〇一四年一月一日	2,507
年內行使	(2,260)
年內失效	(247)
於二〇一四年十二月三十一日	—

37 購股權(續)

於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日的購股權的詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	未行使購股權數目	
			二〇一四年 千份	二〇一三年 千份
二〇〇四年 六月二十三日	二〇〇四年六月二十三日至 二〇一四年六月二十二日	0.6070	—	2,507

於二〇〇二年六月二十六日，本公司採納一項購股權計劃，據此，本公司可向僱員(包括本公司執行董事)授出購股權以認購本公司股份，惟上限為於二〇〇二年六月二十六日已發行的股份數目的10%。行使價將由本公司董事會釐定，最少將為(i)本公司股份於購股權授出日期的收市價，(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日的平均收市價，及(iii)本公司股份的面值(以最高者為準)。

於二〇一四年十二月三十一日，概無尚未行使購股權(二〇一三年十二月三十一日：2,507,000份)。

所授出購股權的公平值由獨立估值師漢華評值有限公司採用柏力克－舒爾斯定價模式釐定。該模型的主要參數包括於授出日期的股價、行使價、預期股價回報的標準偏差、購股權的預期有效期、預期派息率及全年無風險利率。按預期股價回報的標準偏差計算的波動率乃依據購股權授出日期前一年的每日股價統計分析得出。

財務報表附註

38 儲備

(a) 本集團

	資本贖回 儲備	法定儲備 (附註(a))	匯兌波動 儲備	可供出售 財務資產 公平值 儲備	僱員 以股份 為基礎的 補償儲備	保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一四年一月一日	1,699	197,567	(291,123)	490,222	60	14,030,931	14,429,356
貨幣換算差額	—	—	7,066	—	—	—	7,066
可供出售財務資產的公平值變動							
— 總額	—	—	—	87,965	—	—	87,965
— 稅項	—	—	—	(21,991)	—	—	(21,991)
— 代扣稅項影響	—	—	—	(5,608)	—	—	(5,608)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	2,471,255	2,471,255
轉撥	—	494	—	—	239	(733)	—
於二〇一四年三月三日							
— 之前因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(29)	—	(29)
於二〇一四年三月三日							
— 之後因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(235)	—	(235)
因購股權失效而轉撥	—	—	—	—	(35)	35	—
已付股息	—	—	—	—	—	(621,507)	(621,507)
於二〇一四年三月三日							
— 轉撥至無面值股份	(1,699)	—	—	—	—	—	(1,699)
於二〇一四年十二月三十一日	—	198,061	(284,057)	550,588	—	15,879,981	16,344,573
相當於							
— 二〇一四年擬派中期股息						267,508	
— 其他						15,612,473	
						15,879,981	

38 儲備(續)

(a) 本集團(續)

	資本贖回 儲備	法定儲備 (附註(a))	匯兌波動 儲備	可供出售 財務資產 公平值 儲備	僱員 以股份 為基礎的 補償儲備	保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一三年一月一日	1,699	203,283	(240,129)	547,568	3,732	11,911,118	12,427,271
匯兌差額	—	—	(50,994)	—	—	—	(50,994)
可供出售財務資產的公平值變動							
—總額	—	—	—	(51,032)	—	—	(51,032)
—稅項	—	—	—	12,758	—	—	12,758
—代扣稅項影響	—	—	—	3,253	—	—	3,253
出售持作出售的非流動資產後							
由儲備轉撥至損益	—	—	—	(22,325)	—	—	(22,325)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	2,880,343	2,880,343
轉撥	—	385	—	—	—	(385)	—
因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(3,127)	—	(3,127)
因購股權失效而轉撥	—	—	—	—	(545)	545	—
出售附屬公司由儲備轉撥至損益	—	(6,101)	—	—	—	—	(6,101)
已付股息	—	—	—	—	—	(760,690)	(760,690)
於二〇一三年十二月三十一日	1,699	197,567	(291,123)	490,222	60	14,030,931	14,429,356
相當於：							
二〇一三年建議末期股息						251,704	
其他						13,779,227	
						<u>14,030,931</u>	

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。

財務報表附註

38 儲備(續)

(b) 本公司

	資本贖回 儲備 人民幣千元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一四年一月一日	1,699	60	4,297,100	4,298,859
於二〇一四年三月三日 之前因行使購股權而轉撥	—	(29)	—	(29)
於二〇一四年三月三日 轉撥至無面值股份	(1,699)	—	—	(1,699)
於二〇一四年三月三日 之後因行使購股權而轉撥	—	(235)	—	(235)
因購股權失效而轉撥儲備	—	(35)	35	—
儲備之間轉撥	—	239	(239)	—
年內虧損	—	—	(501,211)	(501,211)
已付股息	—	—	(621,507)	(621,507)
於二〇一四年十二月三十一日	—	—	3,174,178	3,174,178
相當於：				
二〇一四年擬派末期股息			267,508	
其他			2,906,670	
			<u>3,174,178</u>	
於二〇一三年一月一日	1,699	3,732	5,493,862	5,499,293
因行使購股權而轉撥	—	(3,127)	—	(3,127)
因購股權失效而轉撥	—	(545)	545	—
本年度虧損	—	—	(436,617)	(436,617)
已付股息	—	—	(760,690)	(760,690)
於二〇一三年十二月三十一日	1,699	60	4,297,100	4,298,859
相當於：				
二〇一三年建議末期股息			251,704	
其他			4,045,396	
			<u>4,297,100</u>	

39 遞延稅項

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

遞延稅項負債賬項的變動如下：

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
年初	5,237,028	5,626,062
本年度計入	(338,596)	(348,535)
出售附屬公司	(39,216)	(1,336)
出售持作出售的非流動資產	—	(8,763)
於權益中扣除／(計入)的遞延稅項	28,757	(16,683)
匯兌差額	(712)	(13,717)
年末	4,887,261	5,237,028

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：

	本集團				
	向稅務機構 呈報支出的 不同基準 人民幣千元	物業 減值撥備 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一四年一月一日	255,950	18,608	34,481	1,021	310,060
匯兌差額	71	—	—	—	71
本年度於損益中扣除	(150,465)	—	(7,273)	—	(157,738)
於二〇一四年十二月三十一日	105,556	18,608	27,208	1,021	152,393
於二〇一三年一月一日	299,304	18,608	17,834	863	336,609
匯兌差額	(238)	—	—	—	(238)
本年度於損益中(扣除)／計入	(43,116)	—	16,647	158	(26,311)
於二〇一三十二月三十一日	255,950	18,608	34,481	1,021	310,060

財務報表附註

39 遞延稅項(續)

年內，遞延稅項負債(對銷同一司法權區內的結餘前)的變動如下：

	本集團					附屬公司、 合營企業 及聯營 實體不可	總額 人民幣千元
	物業重估 人民幣千元	加速折舊 人民幣千元	重估投資 人民幣千元	向稅務機構 呈報收入的 不同基準 人民幣千元	其他 人民幣千元	分派盈利 人民幣千元	
於二〇一四年一月一日	2,845,544	70,668	189,876	1,724,431	23,107	693,462	5,547,088
匯兌差額	(637)	(4)	—	—	—	—	(641)
本年度於損益中扣除/(計入)	472,090	(2,006)	—	(1,170,456)	(10,419)	214,457	(496,334)
於儲備計入	—	—	23,149	—	—	5,608	28,757
出售一間附屬公司	—	—	—	(39,216)	—	—	(39,216)
於二〇一四年十二月三十一日	3,316,997	68,658	213,025	514,759	12,688	913,527	5,039,654
於二〇一三年一月一日	2,289,331	69,668	254,814	2,813,541	20,609	514,708	5,962,671
匯兌差額	—	(81)	—	(2,332)	(11,542)	—	(13,955)
本年度於損益中扣除/(計入)	564,787	1,081	(43,736)	(1,096,348)	14,040	185,330	(374,846)
於儲備計入	—	—	(13,430)	—	—	(3,253)	(16,683)
出售附屬公司(附註21)	(8,574)	—	—	9,570	—	(2,332)	(1,336)
出售持作出售的非流動資產	—	—	(7,772)	—	—	(991)	(8,763)
於二〇一三年十二月三十一日	2,845,544	70,668	189,876	1,724,431	23,107	693,462	5,547,088

39 遞延稅項(續)

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厘定，並於綜合資產負債表列賬：

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	1,530	5,016
— 中國企業所得稅	150,870	125,051
	152,400	130,067
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	25,224	22,705
— 中國企業所得稅	2,991,944	2,187,071
— 中國土地增值稅	2,022,493	3,157,319
	5,039,661	5,367,095

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。於二〇一四年十二月三十一日，本集團就有關稅項虧損約人民幣15.09億元(二〇一三年：人民幣14.81億元)的未確認遞延稅項利益約為人民幣2.61億元(二〇一三年：人民幣2.56億元)。稅項虧損人民幣1.38億元(二〇一三年：人民幣1.38億元)將於截至及包括二〇一九年(二〇一三年：二〇一八年)的不同日期屆滿。其餘稅項虧損並無屆滿日期。

40 應收未來最低租金

於二〇一四年十二月三十一日，本集團根據若干不可撤銷租約應收未來最低租金如下：

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
一年內	373,312	387,439
一年至五年內	923,873	1,254,498
五年後	136,914	82,025
	1,434,099	1,723,962

於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，本公司並無任何應收未來最低租金。

財務報表附註

41 資本承擔

	本集團	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備以及在建物業的資本承擔：		
已簽約但未撥備	633,313	199,840
已批准但未簽約	1,051,126	711,538
	1,684,439	911,378

於二〇一四年十二月三十一日，本集團就收購一間聯營實體擁有的財務承擔為人民幣5.45億元(二〇一三年：無)。

於二〇一四年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔(二〇一三年：無)。

42 擔保

	本集團		本公司	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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))	6,492,358	2,781,108	—	—
授予附屬公司的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	—	—	478,540	476,939
授予一間聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(d))	3,290,000	3,680,000	—	—
	9,782,358	6,461,108	478,540	476,939

附註：

- 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，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- 本公司就附屬公司獲授的若干銀行及貸款融資提供擔保。
- 於二〇〇八年，本集團就向越秀房產基金出售一間附屬公司訂立一份彌償保證契據，以就地價及遞延稅項的若干負債於二〇一四年十二月三十一日向越秀房產基金作出金額為零(二〇一三年：人民幣58,000,000元)之彌償。彌償保證契據於二〇一四年五月三十日屆滿。
- 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，直至全數償還該筆銀團貸款滿兩年後當日屆滿。

43 銀行融資的擔保

於二〇一四年十二月三十一日，本集團及本公司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237.64億元(二〇一三年：人民幣221.09億元)，人民幣3.44億元(二〇一三年：人民幣2.92億元)，人民幣106.82億元(二〇一三年：人民幣21.58億元)及人民幣8.83億元(二〇一三年：人民幣8.57億元)；
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣1,800萬元(二〇一三年：人民幣700萬元)的若干土地使用權；
- (c) 轉讓本集團內若干公司間的股東貸款，總額約人民幣184.09億元(二〇一三年：人民幣160.99億元)；及
- (d) 總金額約人民幣21.00億元的已抵押銀行存款(二〇一三年：無)。

44 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州越秀集團有限公司。下表為於二〇一四年十二月三十一日，於年內與本集團有重大交易的關聯人士名稱及其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司的關係
廣州越秀集團有限公司(「GYHL」)	最終控股公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	中間控股公司
橋豐有限公司(「橋豐」)	同系附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	同系附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSSL」)	同系附屬公司
創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司

財務報表附註

44 關聯人士重大交易(續)

(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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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	(2,793)	(2,175)
收取越秀企業的租金收入	295	153
(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	20,759	19,151
向越秀房產基金支付的租金	(80,753)	(86,447)
向越秀房產基金支付的冠名權開支	(20,000)	(20,000)
向越秀房產基金支付的利息	(52,249)	(75,207)
向越秀房產基金已付／應付的補貼款項	(104,399)	(105,812)
(III) 與橋豐的交易		
收取橋豐的行政服務費	1,024	1,038
(IV) 與YXIDL的交易		
向YXIDL支付的管理費	(1,926)	(1,381)
(V) 與YXCSSL的交易		
收取YXCSSL的租金收入	2,646	2,684
(VI) 與創興銀行的交易		
向創興銀行支付的借款利息	(13,228)	—

44 關聯人士重大交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	本集團	
		二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
應付中間控股公司款項	(ii)	(534)	(8)
應收聯營實體款項	(i), (iv)	242,306	116,400
應付聯營實體款項	(ii), (vi), (vii)	(740,430)	(966,499)
應收合營企業款項	(i), (iii), (v)	829,311	695,654
應付合營企業款項	(i), (ii)	(270,657)	(270,457)
應付有關聯公司款項	(i), (ii)	(64,675)	(54,909)
應付同系附屬公司款項	(i)	(142,921)	(142,921)
來自同系附屬公司的銀行現金	(i)	11,490	—
來自同系附屬公司借款	(viii)	(236,661)	—
來自同系附屬公司的其他借款	(ix)	(182,184)	—

	附註	本公司	
		二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
應付中間控股公司款項	(ii)	(534)	—
應付聯營實體款項	(i), (ii)	(46,479)	(44,025)

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。

財務報表附註

44 關聯人士重大交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘(續)

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，惟約人民幣38,000,000元(二〇一三年：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15,108,000元(二〇一三年：人民幣28,246,000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，惟就應收一間共同控制實體的款項計提減值虧損撥備約人民幣999,000元(二〇一三年：人民幣999,000元)除外。
- (vi) 結餘不計入已計入其他付款及應計費用的金額約人民幣194,862,000元(二〇一三年：人民幣219,072,000元)的補充付款債務。
- (vii) 除為數約人民幣508,000,000元(二〇一三年：人民幣729,000,000元)為無抵押及按每年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按香港銀行同業拆息加年利率2.5%計息。
- (ix) 該等結餘為中期票據，年票息率為3.25%，於二〇一八年到期。

(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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
袍金	690	540
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	30,317	60,775
退休金	420	285
	31,427	61,600

集團結構

主要附屬公司

於二〇一四年十二月三十一日，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
			二〇一四年		二〇一三年		
			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
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

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一四年		二〇一三年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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

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
			二〇一四年		二〇一三年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一四年		二〇一三年		
			直接	間接	直接	間接	
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
			二〇一四年		二〇一三年		
			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	—	99.84	—	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	—	99.06	物業發展

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一四年		二〇一三年		
			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、新加坡	2股普通股(2港元)	100	—	100	—	物業投資
詠源有限公司	香港	1股普通股(1港元)	—	100	—	100	物業投資
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
			二〇一四年		二〇一三年		
			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
迪康投資有限公司	香港	1,000股普通股 (1,000港元)	—	100	—	100	酒店營運
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

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一四年		二〇一三年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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
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 100,000,000 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	物業管理
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	物業管理
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	物業管理
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

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
			二〇一四年		二〇一三年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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
廣東秀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(煙台)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 2,280,000,000 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

集團結構

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇一四年		二〇一三年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州城建物業家政服務有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 500,000 元	—	99.75	—	99.75	物業管理
廣州市蒼景綠化有限公司	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
廣州城建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	物業管理
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 150,000,000 元	—	95.48	—	95.48	物業管理
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
廣州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	物業管理
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
廣州宏勝房地產開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,800,000,000 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

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
			二〇一四年		二〇一三年		
			直接	間接	直接	間接	
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 500,000,000 元	—	95.48	—	95.48	物業管理
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 60,000,000 元	—	95.48	—	95.48	物業管理
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	物業管理
廣州盈勝投資有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 30,000,000 元	—	95.48	—	95.48	物業管理

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份。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。

集團結構

主要合營企業

於二〇一四年十二月三十一日，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
			二〇一四年		二〇一三年		
			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	33.33	—	4.77	—	4.77	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

主要聯營實體

於二〇一四年十二月三十一日，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
		二〇一四年		二〇一三年		
		直接	間接	直接	間接	
越秀房地產投資信託基金	香港	—	36.45	—	35.69	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
佛山市禪城區越輝房地產開發有限公司	中國	—	19	—	19	物業發展
杭州越輝房地產開發有限公司	中國	—	20	—	20	物業發展
杭州越港實業投資有限公司	中國	—	9.55	—	—	物業發展



越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

www.yuexiuproperty.com

香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓