

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



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇一七年全年業績公告

業績摘要

- 全年錄得營業收入約為人民幣237.9億元，同比上升14.0%。
- 毛利約為人民幣61.1億元，同比上升40.8%；毛利率約為25.7%，同比上升4.9個百分點。
- 實現權益持有人應佔盈利約為人民幣22.6億元，同比上升46.8%；實現核心淨利潤*約為人民幣23.5億元，同比上升36.7%。
- 全年錄得合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣408.7億元，同比上升35.1%，完成全年合同銷售目標人民幣360億元的113.5%；合同銷售均價約為每平方米人民幣18,400元，同比上升41.5%。
- 於廣州、杭州、武漢、青島等城市新增19幅土地，總建築面積約505萬平方米，同比增長62.9%。總土地儲備達到1,627萬平方米，同比增長20.4%。

- 向越秀房地產投資信託基金出售武漢礪口區商業物業67%的權益，對價約為人民幣20.1億元，實現稅前收益約人民幣4.2億元。
- 本集團平均借貸利率由二〇一六年的4.64%下降至二〇一七年的4.30%。
- 董事會建議宣派二〇一七年末期股息每股0.052港元(相當於每股人民幣0.042元)，連同中期股息，全年派息每股0.092港元(相當於每股人民幣0.076元)，按港元計算全年每股派息同比增長41.5%，全年派息總額約佔核心淨利潤的40%。

• 營業收入	人民幣237.9億元(+14.0%)
• 毛利率	25.7% (+4.9個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣22.6億元(+46.8%)
• 核心淨利潤	人民幣23.5億元(+36.7%)
• 合同銷售金額	人民幣408.7億元(+35.1%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣397.1億元(+43.8%)
• 總資產	人民幣1,331.4億元(+6.2%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣207.9億元(-5.6%)
• 淨借貸比率**	72.8% (+19.7個百分點)

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

** 淨借貸比率為借貸扣除現金及現金等價物及監控戶存款除以權益。

業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇一七年十二月三十一日止年度的綜合業績，根據香港財務報告準則編製如下：

綜合損益表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
營業收入	3	23,793,908	20,871,021
銷售成本	4	<u>(17,685,801)</u>	<u>(16,531,420)</u>
毛利		6,108,107	4,339,601
出售投資物業所得款項		350,774	180,193
已售投資物業直接成本		<u>(350,266)</u>	<u>(154,043)</u>
出售投資物業收益		508	26,150
投資物業重估公平值淨跌值		(119,326)	(307,595)
其他收益淨額	5	670,617	1,062,904
銷售及營銷成本	4	(618,959)	(613,279)
行政開支	4	<u>(967,350)</u>	<u>(884,293)</u>
經營盈利		5,073,597	3,623,488
財務收入		276,557	201,321
財務費用	6	(1,309,699)	(901,962)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業		81,715	55,061
— 聯營實體		<u>663,240</u>	<u>385,553</u>
除稅前盈利		4,785,410	3,363,461
稅項	7	<u>(2,453,764)</u>	<u>(1,636,585)</u>
年內盈利		<u><u>2,331,646</u></u>	<u><u>1,726,876</u></u>

		二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
應佔			
— 本公司權益持有人		2,260,242	1,540,154
— 非控股權益		<u>71,404</u>	<u>186,722</u>
		<u>2,331,646</u>	<u>1,726,876</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本及攤薄	8	<u>0.1823</u>	<u>0.1242</u>

綜合全面收入報表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
年內盈利	2,331,646	1,726,876
其他全面收入：		
其後或會重分類至損益的項目		
換算境外業務的匯兌差額	275,753	(104,649)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	14,449	136,049
年內其他全面收入(除稅後)	290,202	31,400
年內全面收入總額	2,621,848	1,758,276
應佔：		
— 本公司權益持有人	2,549,658	1,564,154
— 非控股權益	72,190	194,122
	2,621,848	1,758,276

綜合資產負債表

於二〇一七年十二月三十一日

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,961,077	1,583,815
投資物業		13,743,710	14,337,252
土地使用權		217,817	233,326
於合營企業的權益		5,570,130	4,241,073
於聯營實體的權益		14,202,652	11,238,601
可供出售的財務資產		1,206,645	1,186,208
遞延稅項資產		294,853	221,491
		<u>37,196,884</u>	<u>33,041,766</u>
流動資產			
發展中物業		45,789,461	44,138,207
持作出售物業		9,322,176	12,683,569
土地使用權的預付款		9,192,236	5,143,797
存貨		3,698	47,308
衍生金融工具		—	79
應收賬款	10	45,315	36,359
其他應收款項、預付款項及按金		9,196,475	6,825,617
預繳稅項		1,289,824	984,691
監控戶存款		4,139,112	4,330,554
現金及現金等價物		<u>16,655,299</u>	<u>17,691,428</u>
		<u>95,633,596</u>	<u>91,881,609</u>
持作出售的非流動資產		<u>312,031</u>	<u>441,541</u>

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	11	157,875	63,499
預收房款		17,633,142	16,139,912
其他應付款項及應計費用		22,122,179	26,793,143
借貸		8,461,626	6,778,340
應付稅項		3,822,029	3,151,762
		<u>52,196,851</u>	<u>52,926,656</u>
流動資產淨值		<u>43,748,776</u>	<u>39,396,494</u>
總資產減流動負債		<u>80,945,660</u>	<u>72,438,260</u>
非流動負債			
借貸		39,247,462	33,514,935
遞延稅項負債		4,651,862	4,478,236
遞延收入		57,418	59,212
		<u>43,956,742</u>	<u>38,052,383</u>
淨資產		<u>36,988,918</u>	<u>34,385,877</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		12,759,402	12,759,402
股份獎勵計劃下的股份		(21,301)	—
其他儲備		857,379	566,555
保留盈利		18,790,158	17,298,029
		<u>32,385,638</u>	<u>30,623,986</u>
非控股權益		4,603,280	3,761,891
總權益		<u>36,988,918</u>	<u>34,385,877</u>

1. 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及《香港公司條例》(第622章)的規定編製。

該等綜合財務報表符合《香港公司條例》(第622章)的適用規定，惟第381條規定公司必須在年度綜合財務報表中納入其所有附屬公司企業(按第622章附表1的釋義)。第381條與香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」的規定不一致，當中第381條適用於根據香港財務報告準則第10號並非由集團控制的附屬公司企業。有鑑於此，根據第380(6)條下的條文，本公司不符合第381條的規定，且未有將該等公司視為附屬公司，但卻按照會計政策相應入賬。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟以下除外：

- 可供出售財務資產、財務資產及負債(包括衍生金融工具)以及投資物業—按公平值入賬，及
- 持作出售資產—按公平值減出售成本入賬。

截至二〇一七年十二月三十一日止年度業績公告所載截至二〇一七年十二月三十一日止年度的財務資料草案及截至二〇一六年十二月三十一日止年度的相關財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但就截至二〇一六年十二月三十一日止年度而言，有關資料取自該等財務報表。按照香港公司條例(第622章)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司核數師尚未報告截至二〇一七年十二月三十一日止年度的財務報表，並會適時將其交付予公司註冊處處長。

本公司已按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及其附表6第3部的規定，向公司註冊處處長交付截至二〇一六年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就截至二〇一六年十二月三十一日止年度的財務報表作出報告。該核數師報告沒有保留意見；並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜；亦無載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

2. 會計政策

除以下所述者外，所應用的會計政策與截至二〇一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表應用的會計政策(如該等年度財務報表所述)一致。

(i) 本集團採納的經修訂準則：

本集團於二〇一七年一月一日開始的財政年度首次應用下列修訂：

香港會計準則第7號(修訂)	現金流量表
香港會計準則第12號(修訂)	所得稅
香港財務報告準則第12號(修訂)	披露於其他實體之權益

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

(ii) 已頒佈但尚未生效且未被本集團提早採納的新準則、現有準則之修訂及詮釋：

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第28號(修訂)	投資於聯營實體及合營企業	二〇一八年 一月一日
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營實體及合營企業的長期權益	二〇一九年 一月一日
香港會計準則第40號(修訂)	轉讓投資物業	二〇一八年 一月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂)	首次採納香港財務報告準則	二〇一八年 一月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂)	以股份為基礎的付款交易之分類 及計量	二〇一八年 一月一日
香港財務報告準則第4號 (修訂)	一併應用香港財務報告準則第9號 金融工具與香港財務報告準則 第4號保險合約	二〇一八年 一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一八年 一月一日
香港財務報告準則第9號 (修訂)	提早還款特性及負補償	二〇一九年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營實體或合營企業 之間的資產出售或投入	待定
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二〇一八年 一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二〇一九年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二一年 一月一日
年度改進(二〇一五年至 二〇一七年週期)	香港財務報告準則的改進	二〇一九年 一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)第22號	外幣交易及預付代價	二〇一八年 一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)第23號	所得稅處理之不確定性	二〇一九年 一月一日

編製該等綜合財務報表時，並未應用上述於二〇一八年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則、現有準則之修訂及詮釋。除以下所述外，預期該等新準則、現有準則之修訂及詮釋不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響：

香港財務報告準則第9號，金融工具

變動的性質

香港財務報告準則第9號闡述財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及財務資產的新減值模式。

影響

本集團已評估其財務資產與負債並預期於二〇一八年一月一日採納新準則將產生下列影響。本集團所持有財務資產包括目前分類為可供出售財務資產的權益工具，可選擇按公平值計入其他全面收入。

因此，本集團預期新指引不會影響該等財務資產的分類及計量。然而，銷售按公平值計入其他全面收入的財務資產所變現的收益或虧損將不再轉撥至銷售的損益，而是將線下項目自按公平值計入其他全面收入儲備重新分類至保留盈利。

由於新準則僅影響指被指定為按公平值計入損益的財務負債的會計處理，而本集團並無任何該等負債，因此，本集團財務負債的會計處理將不受影響。終止確認的規則引自香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，並無變動。

新對沖會計規則將令對沖工具的會計處理調整至更接近本集團的風險管理常規。作為普遍規則，由於該準則引進較為傾向以原則為基準的方法，故可能有更多合資格採用對沖會計方法的對沖關係。由於本集團並無涉及任何對沖會計處理，故預期並不會對其對沖關係的會計處理產生重大影響。

新減值模型規定以預期信用虧損，而非香港會計準則第39號項下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的財務資產、按公平值計入其他全面收入的債務工具、香港財務報告準則第15號項下來自客戶合約的收益下的合約資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。根據迄今進行的評估，本集團預期應收賬款的虧損撥備不會有大幅增加或減少。

新訂準則亦引入延伸的披露規定及呈列方式變動。該等規定及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露的性質及程度(特別是於採納新訂準則的年度)。

本集團採納日期

於二〇一八年一月一日或其後開始的財政年度強制採納。在該準則容許的實際情況下，本集團將於二〇一八年一月一日起追溯應用有關新準則。二〇一七年的比較數字則不予重列。

香港財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益

變動的性質

香港會計師公會已頒佈確認收益的新準則。這將取代涵蓋貨品及服務合約的香港會計準則第18號及涵蓋建造合約及相關文獻的香港會計準則第11號。該新準則乃基於當貨品或服務的控制權轉移至客戶時才確認收益之原則。此項準則允許全面追溯採納或修訂追溯方式採納。

影響

管理層已評估應用該新準則對本集團財務報表的影響，並已識別下列將受影響的領域：

- 預售發展中物業所得的收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。
- 銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移，將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。

- 本集團為簽訂物業買賣合約的客戶提供不同優惠。若干優惠(如饋贈禮物及物業管理服務)代表合約中單獨的履約義務。合約代價的一部分將分配予該等履約義務，並於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付的任何現金付款，後者並不代表客戶提供的商品或服務的公平值。
- 為取得預售物業合約所產生的若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，將會可以根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約的收入確認模式相符。

本集團採納日期

本集團擬採用修訂追溯方式，對於二〇一八年一月一日所有未完成合約採納該準則，這意味著採納之累計影響將於截至二〇一八年一月一日的保留盈利中確認，並且將不會重列比較數字。

本集團正在評估上述變動對本集團於二〇一八年一月一日的保留盈利的整體影響。

香港財務報告準則第16號，租賃

變動的性質

香港財務報告準則第16號將導致絕大部分租賃於綜合資產負債表內確認，蓋由於對經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的財務負債須予確認入賬。豁免僅適用於短期及低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

影響

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。截至報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣94,061,000元。本集團估計，涉及將以直線法於損益中確認為費用的短期及低價值租賃付款的金額並不重大。

然而，本集團尚未評估須作出何種其他調整(如有)，例如，由於租期的釋義變動以及可變租金與續租及終止選擇權的不同處理。因此，尚未能估計於採納新訂準則時必須確認的使用權資產及租賃負債金額及如何影響本集團的損益與未來現金流量分類。

本集團採納日期

於二〇一九年一月一日或其後開始的財政年度強制採納。現階段本集團無意於生效日期前採納該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，而不會在首次採納時重列比較數字。

概無其他尚未生效且預期將對本集團構成重大影響的香港財務報告準則。

3 分部資料

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

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

本集團根據香港財務報告準則第8號分類的經營及可申報分部以及營業額類別如下：

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

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

總資產不包括遞延稅項資產、預繳稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

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

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一七年十二月三十一日止					
年度					
營業收入	21,794,691	855,095	633,362	1,407,067	24,690,215
分部間營業收入	—	(123,833)	(15,540)	(756,934)	(896,307)
來自外界客戶營業收入	<u>21,794,691</u>	<u>731,262</u>	<u>617,822</u>	<u>650,133</u>	<u>23,793,908</u>
分部業績	<u>4,182,419</u>	<u>13,246</u>	<u>250,389</u>	<u>50,502</u>	<u>4,496,556</u>
折舊及攤銷	<u>(41,066)</u>	<u>(2,089)</u>	<u>—</u>	<u>(183)</u>	<u>(43,338)</u>
投資物業重估公平值淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(119,326)</u>	<u>—</u>	<u>(119,326)</u>
應佔以下公司的盈利：					
— 合營企業	81,715	—	—	—	81,715
— 聯營實體	<u>132,724</u>	<u>—</u>	<u>496,372</u>	<u>34,144</u>	<u>663,240</u>
	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一六年十二月三十一日止					
年度					
營業收入	19,346,285	670,751	523,652	1,400,139	21,940,827
分部間營業收入	—	(71,274)	(5,692)	(992,840)	(1,069,806)
來自外界客戶營業收入	<u>19,346,285</u>	<u>599,477</u>	<u>517,960</u>	<u>407,299</u>	<u>20,871,021</u>
分部業績	<u>2,568,186</u>	<u>61,125</u>	<u>(12,956)</u>	<u>28,649</u>	<u>2,645,004</u>
折舊及攤銷	<u>(54,022)</u>	<u>(492)</u>	<u>—</u>	<u>(156)</u>	<u>(54,670)</u>
投資物業重估公平值淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(307,595)</u>	<u>—</u>	<u>(307,595)</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
— 合營企業	55,061	—	—	—	55,061
— 聯營實體	<u>(28,336)</u>	<u>—</u>	<u>384,073</u>	<u>29,816</u>	<u>385,553</u>

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇一七年十二月三十一日					
分部資產	93,538,000	1,191,239	14,055,308	2,243,531	111,028,078
於合營企業的權益	5,507,671	—	1,059	61,400	5,570,130
於聯營實體的權益	8,068,841	—	5,892,103	241,708	14,202,652
可申報分部總資產	<u>107,114,512</u>	<u>1,191,239</u>	<u>19,948,470</u>	<u>2,546,639</u>	<u>130,800,860</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>535,155</u>	<u>5,899</u>	<u>9,613</u>	<u>9,850</u>	<u>560,517</u>
	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇一六年十二月三十一日					
分部資產	91,296,147	1,031,997	14,778,793	552,268	107,659,205
於合營企業的權益	4,241,073	—	—	—	4,241,073
於聯營實體的權益	4,749,723	—	6,281,340	207,538	11,238,601
可申報分部總資產	<u>100,286,943</u>	<u>1,031,997</u>	<u>21,060,133</u>	<u>759,806</u>	<u>123,138,879</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>447,643</u>	<u>2,728</u>	<u>572,646</u>	<u>1,000</u>	<u>1,024,017</u>

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

下文載列分部業績總額與除稅前盈利總額的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
分部業績	4,496,556	2,645,004
未分配經營成本(附註)	(93,576)	(84,420)
其他收益淨額	<u>670,617</u>	<u>1,062,904</u>
經營盈利	5,073,597	3,623,488
財務收入	276,557	201,321
財務費用	(1,309,699)	(901,962)
應佔以下公司盈利：		
— 合營企業	81,715	55,061
— 聯營實體	<u>663,240</u>	<u>385,553</u>
除稅前盈利	<u><u>4,785,410</u></u>	<u><u>3,363,461</u></u>

附註：未分配經營成本主要包括員工薪金、租金及差餉、折舊及其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
可申報分部總資產	130,800,860	123,138,879
遞延稅項資產	294,853	221,491
預繳稅項	1,289,824	984,691
公司資產(附註)	<u>756,974</u>	<u>1,019,855</u>
總資產	<u><u>133,142,511</u></u>	<u><u>125,364,916</u></u>

附註：公司資產指除本公司於附屬公司的權益、於聯營實體的權益及應收股息以外的總資產。

由於本集團超過90%的收益來自中國客戶活動及本集團非流動資產的90%賬面值(不包括遞延所得稅)位於中國，故並無列示地理分部分析。

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，本集團並無交易值佔外部收益總額超過10%的任何單一客戶(二〇一六年：一致)。

4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
銷售及推廣開支	494,341	515,108
營業稅及其他徵費	649,425	987,682
已計入銷售成本的已出售物業成本	15,520,786	14,649,149
已計入銷售成本的存貨成本	431,869	138,906
投資物業產生的直接經營開支	187,649	184,711
折舊	32,838	43,538
土地使用權攤銷	10,500	11,132
經營租賃－土地及樓宇	63,850	56,733
核數師酬金	6,000	6,000
僱員福利開支	1,332,561	1,094,996
持作出售物業的減值撥備	319,496	240,243
其他開支	222,795	100,794
	<u>19,272,110</u>	<u>18,028,992</u>

5 其他收益淨額

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
出售附屬公司所得的收益	585,312	958,134
出售持作出售的非流動資產的(虧損)/收益	(12,004)	48,510
罰款(支出)/收入	(3,134)	45,683
出售物業、廠房及設備和土地使用權所得收益	98,336	420
衍生金融工具的公平值(虧損)/收益	(79)	52
其他	2,186	10,105
	<u>670,617</u>	<u>1,062,904</u>

6 財務費用

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	1,384,525	1,415,379
來自聯營實體的借貸利息	20,742	15,798
來自一間中間控股公司的借貸利息	108,997	80,699
其他借貸的利息	524,464	364,633
其他應付款項的利息(附註)	142,368	181,209
理財活動產生的淨外匯虧損	28,197	139,112
	<u>2,209,293</u>	<u>2,196,830</u>
所產生的借貸成本總額	2,209,293	2,196,830
減：撥充資本的投資物業、發展中物業以及物業、 廠房及設備款額	(899,594)	(1,427,960)
	<u>1,309,699</u>	<u>768,870</u>
提前歸還銀行借款及外幣債券的攤銷費用	—	133,092
	<u>1,309,699</u>	<u>901,962</u>

附註：

其他應付款項利息為本集團一間附屬子公司與非控股關聯方借入的往來款利息。該筆往來款在二〇一七年十二月三十一日的餘額約為人民幣22億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣22億元)。該金額列入其他應付款項及應計費用，須按要求償還並以人民幣計價。

7 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一六年：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% (二〇一六年：25%) 的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後賺取的盈利作股息分派時需要按 5% 至 10% 不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按 5% 至 10% (二〇一六年：5% 至 10%) 稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營實體的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

- (c) 中國土地增值稅按介乎 30% 至 60% 的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。
- (d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	—	3,747
中國企業所得稅	1,250,098	938,319
中國土地增值稅	1,068,951	1,400,419
過往年度超額撥備	—	(59)
遞延稅項		
暫時性差額的產生及轉回	(116,714)	(240,897)
中國土地增值稅	19,319	(698,416)
未分派盈利的代扣企業所得稅	232,110	233,472
	<u>2,453,764</u>	<u>1,636,585</u>

8 每股盈利

基本

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

	二〇一七年	二〇一六年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>2,260,242</u>	<u>1,540,154</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>12,401,307</u>	<u>12,401,307</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.1823</u>	<u>0.1242</u>

攤薄

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，當中計及：

- 利息所得稅的稅後影響及其他與具潛在攤薄影響普通股有關的財務費用，以及
- 假設所有具潛在攤薄影響普通股獲轉換後流通的額外普通股的加權平均數。

由於截至二〇一七年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利(二〇一六年：相同)。

9 股息

二〇一七年所派付股息約為人民幣7.67億元(二〇一六年：人民幣5.58億元)。董事建議就每股普通股派付末期股息0.052港元，總額約為人民幣5.21億元。有關股息待股東於二〇一八年五月二十九日的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.040港元等值人民幣0.034元 (二〇一六年：0.033港元等值人民幣0.028元)	442,279	356,962
擬派末期股息每股普通股0.052港元等值人民幣0.042元 (二〇一六年：0.032港元等值人民幣0.028元)	<u>520,855</u>	<u>347,237</u>
	<u><u>943,134</u></u>	<u><u>704,199</u></u>

10 應收賬款

減值虧損於損益賬中其他開支內確認。其後收回先前已撇銷的款項會與其他開支對銷。

於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日，自發票日期起應收賬款的賬齡分析如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
0 - 30日	13,387	19,758
31 - 180日	25,974	3,929
181 - 365日	1,461	1,207
1年以上	13,298	20,751
	<u>54,120</u>	<u>45,645</u>
減：應收賬款減值撥備	<u>(8,805)</u>	<u>(9,286)</u>
	<u><u>45,315</u></u>	<u><u>36,359</u></u>

11 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
0 - 30日	86,433	44,425
31 - 90日	40,562	1,899
91 - 180日	14,288	11,265
181 - 365日	8,556	1,999
1 - 2年	4,340	3,731
2年以上	3,696	180
	<u>157,875</u>	<u>63,499</u>

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一七年全球經濟繼續呈現復蘇上升的態勢，但區域表現仍不穩定、不平衡。美國開始進入加息週期，量化寬鬆措施也逐步退出，經濟呈現強勁增長。歐洲、日本經濟保持回暖復蘇的趨勢，新興市場經濟體總體平穩，但不同地區表現差異較大。二〇一七年中國經濟在穩中求進工作總基調的指導下，投資、消費保持平穩增長，外貿出口隨外需回暖增速反彈，實現了平穩健康發展。中央政府以供給側結構性改革為主線，推動結構優化、動力轉換和品質提升，國民經濟穩中向好、好於預期，全年國內生產總值同比增長6.9%。

二〇一七年中國房地產市場總體上保持著平穩發展的態勢，全年商品房銷售面積約為16.9億平方米，同比增長7.7%，商品房銷售金額約為人民幣13.4萬億元，同比增長13.7%，房地產繼續成為推動宏觀經濟穩增長的重要力量。二〇一七年房地產政策以抑制投機炒房和「因城施策，分類調控」為基調，房地產市場在區域上呈現明顯的分化趨勢，一線和主要二線城市在嚴厲調控下，投資性和投機性需求得到有效控制，交易量總體出現下滑，但因剛性需求強勁、供應不足，市場仍然呈現供不應求的狀態，價格基本保持平穩。三、四線城市隨著一、二線城市因調控導致的需求外溢，部分城市交易量顯著上升，但整體上仍然處在「去庫存」的階段。二〇一七年土地市場在供給側改革方面有所突破，各地方政府按照中央政府的部署，紛紛加大土地的供應，以平衡供求關係，穩定房價，但由於土地資源非常稀缺，土地市場的競

爭仍然激烈，土地價格仍然處於高位。「新常態」下的房地產市場出現了深刻而複雜的變化，行業集中度不斷提升，大型房企在規模和資金方面的優勢正逐步凸顯，房地產行業的併購整合不斷增加。行業的創新和轉型速度加快，新的業態、新的發展模式不斷出現，城市更新、長租公寓、養老地產等成為房企尋求新增長的方向。

經營業績快速增長

二〇一七年，本集團圍繞「管理升級提質量，整合資源促發展」的年度工作主題，通過管理全面升級和加快提升經營質量，並充分利用和整合各種資源，打造企業發展的核心能力，實現了經營業務持續穩定增長。

二〇一七年，本集團實現營業收入約為人民幣237.9億元，同比上升14.0%。權益持有人應佔盈利約為人民幣22.6億元，同比上升46.8%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估淨跌值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損)約為人民幣23.5億元，同比上升36.7%。

董事會建議宣派二〇一七年末期股息每股0.052港元(相當於每股人民幣0.042元)，連同中期股息，全年派息每股0.092港元(相當於每股人民幣0.076元)，按港元計算全年每股派息同比增長41.5%，全年派息總額約佔核心淨利潤的40%。

合同銷售再創新高

二〇一七年，在面臨行業調控範圍和力度持續擴大的形勢下，本集團通過把握市場剛性需求和改善型需求仍然十分強勁的契機，利用政府分類調控、因城施策的差異化調控政策給不同市場帶來的機遇，因地制宜採取差異化、針對性強的銷售策略，加快銷售節奏，取得了良好的銷售成績。

本集團全年錄得合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約人民幣408.7億元，同比上升35.1%；合同銷售面積約為222.0萬平方米，同比下降4.7%，完成全年合同銷售目標人民幣360億元的約113.5%。合同銷售均價達到每平方米人民幣18,400元，同比上升41.5%。其中大灣區、長三角和中部地區總計實現合同銷售約人民幣374.3億元，約佔本集團合同銷售的91.6%。

三大區域深耕發展

二〇一七年，本集團於廣州、杭州、武漢、佛山、江門、青島等六個城市新增優質土地19幅，總建築面積約為505萬平方米，按權益計算建築面積約為211萬平方米。

本集團按照「十三五」發展規劃，在區域發展佈局上，以大灣區、長三角和中部地區為三大增長極，並重點配置資源。報告期內，本集團加大在三大區域的資源投入，約85%的新增土地儲備面積位於上述區域。

截至二〇一七年十二月三十一日，本集團的總土地儲備約為1,627萬平方米。本集團的土地儲備分佈於全國12個城市，其中約九成位於大灣區、長三角和中部三大核心增長區域。

「開運金」模式有效實施

二〇一七年，本集團「商住並舉」戰略穩步實施，「開發、運營、金融」的全價值鏈進一步深化。本集團向越秀房地產投資信託基金(簡稱「越秀房產基金」)出售武漢礄口區商業物業67%的權益。這是本集團繼二〇一二年成功向越秀房產基金出售廣州國際金融中心後，越秀地產、越秀房產基金雙平台互動模式的又一次實施，凸顯本集團在商業地產方面的獨特優勢。

報告期內，本集團的商業運營能力繼續不斷增強。截至二〇一七年末，本集團直接持有出租投資物業約79萬平方米，實現約人民幣6.2億元的租金收入，同比上升19.3%。本集團通過越秀房產基金間接持有出租性商業物業約99萬平方米，實現收入約人民幣18.5億元。

運營管理能力不斷提升

為推動、優化全國性區域佈局，本集團繼續優化組織管控體系並有效實施。圍繞項目開發運營的全生命週期，建立起行之有效的項目運營管理機制，提升各項目的運營管理標準，加快項目周轉速度。持續增強產品的設計創新能力和成本管控能力，提高產品的溢價能力和盈利水平。

本集團全面優化績效考核體系和構建市場化薪酬體系。進一步深化長效激勵機制，推進上市公司核心員工的股票激勵計劃。全面推廣項目跟投機制，以共擔風險、共享利潤為目標，有效激勵了項目管理層積極性。本集團推進實施系統化人才發展工程，優化關鍵人才培養體系，並積極從外部引進優秀職業經理人，為公司發展提供強有力的人才保障。

財務資金穩健安全

二〇一七年，本集團充分發揮境內外多元融資渠道的優勢，整合和配置各項財務資源，支援主營業務的發展。報告期內，本集團新增銀行融資約人民幣178.0億元，本集團的平均借貸利率由二〇一六年的4.64%下降至4.30%。報告期內，本集團的現金及現金等價物及監控戶存款總額約為人民幣207.9億元，淨借貸比率為72.8%，處於行業的合理水平。

本集團加快推進管理會計體系的實施，優化管控指標體系，強化各項業績指標對經營的引領作用。本集團推動財務共享中心的建設，致力於提升財務資源的使用效率。

新業務加快佈局

二〇一七年，本集團加快在城市更新、養老地產、長租公寓等新業務的佈局，建立發展專業平台，為未來的快速發展奠定堅實基礎。本集團成立了城市更新集團，重點開展「軌道+物業」開發，推動國企合作開發及舊城、舊廠、舊村改造業務，使之成為本集團獲取優質土地儲備的重要途徑；成立了廣州越秀養老產業投資控股有限公司，加快養老地產的佈局，目前有多個項目正在推進之中；響應國家「租售並舉」政策，積極發展住房租賃業務。

二、業務展望

展望二〇一八年，全球經濟預期仍將繼續復蘇增長。美國經濟在減稅等多種利好消息刺激下預期仍將強勁增長，歐洲、日本等發達經濟體有望持續復蘇，新興經濟體穩中向好。但貿易保護主義、美國加息、貨幣政策收緊和地緣政治風險等不確定因素，仍會對全球經濟的增長帶來挑戰。中國經濟已由高速增長階段轉向高品質發展階段，中央政府將以穩中求進工作總基調，繼續深化供給側結構性改革，採取積極的財政政策和穩健中性的貨幣政策，持續推進經濟體制改革，為經濟增長動力培育新增長點，預期二〇一八年中國宏觀經濟總體仍將保持穩定增長態勢。

二〇一八年，預期政府將保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」的政策基調，並繼續實行差別化調控。房地產市場將繼續分化，一二線熱點城市將維持嚴厲調控，但因供不應求，銷售將保持平穩，三四線城市政策紅利效應逐步減弱。一線城市和重點二線城市將繼續加大計劃供應住宅用地，房企的拿地行為預期將更加理性。融資渠道監管從嚴，流動性趨緊，導致房企資金成本上升，市場併購、合作的機會將增多，有資金實力的房企將迎來較好的擴張時機。房地產市場新業態、新模式也將不斷出現，粵港澳大灣區、長三角、長江中游、環渤海等城市群效應逐漸顯現，繼續為房地產企業提供增長機遇。政府將加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度，完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，房地產作為支柱產業也將繼續在穩定經濟促增長中發揮重要作用。

二〇一八年，本集團將以完成全年銷售、經營指標為目標，以「經營驅動提質量、突破創新促發展」為工作主題，聚焦大灣區、長三角、中部三大核心城市群，致力於做優做強住宅和商業開發經營業務，繼續孵化城市更新、養老產業、長租公寓等新業務，實業經營與資本運作密切聯動，創新發展房地產金融，將本集團發展成為行業內競爭力獨特、綜合實力領先的優秀企業。

多渠道獲取優質資源

本集團將繼續發揮通過多種方式、多種渠道獲取資源的獨特優勢。把握公開市場土地出讓的機會，堅持「勤競拍、慎溢價、謀合作」策略，為公司增加優質的土地資源；利用母公司的資源平台優勢，將「母公司孵化—地產購買」這一獨特增儲模式發展成為常態化的獲取資源的方式；以本集團的城市更新集團為載體，依託本集團發起成立的「廣州國資開發聯盟」，以及由母公司越秀集團牽頭推進的「廣州城市更新基金」，深度參與「軌道+物業」開發，以及舊城、舊廠、舊村改造等城市更新項目；利用國企資源平台，繼續強化同國企的戰略合作拓展優質土地資源；繼續加強與同行優秀企業合作，並積極尋求二級市場的併購機會。

深耕三大核心區域

本集團業務所在的重點城市，均處於大灣區、長三角、長江中游、環渤海等主要城市群範圍，發展勢頭良好。本集團將繼續聚焦大灣區、長三角和中部三大區域，全面提升價值鏈各環節的專業水平和競爭能力，提升盈利能力，加快項目周轉，提高股東的資金回報率。本集團將以粵港澳大灣區國家戰略為契機，深耕區內已進入城市，並加快佈局區內新城市，提升市場份額和影響力。

推進實施「商住並舉」戰略

「商住並舉」是本集團的重要發展戰略之一。本集團將繼續提升商業物業的經營和管理能力，不斷增加商業租金收入和提升商業物業價值，使商業地產成為本集團發展的重要「穩定器」。本集團將繼續深化「開發、運營、金融」的全產業鏈業務模式，加強與越秀房產基金的互動，並進一步探索資產證券化渠道，打造「投、融、建、管、退」一體化商業運營模式，力爭進入中國商業地產一線梯隊。

積極開拓新業務

本集團將大力探索和發展地產新業態和新模式，使之成為本集團未來業務發展的新增長點。本集團將與地方政府及國企深度合作，盤活國有企業存量土地資源，並重點拓展「軌道+物業」發展模式，力爭成為領先的城市更新服務商；積極發展養老地產業務，力爭成為資產管理能力強大、核心運營能力突出的養老行業領先企業；積極發展住房租賃項目，力爭成為具有核心運營能力、擁有知名長租公寓品牌的長租行業領先企業；同時重點加強和探索「+產業」、「+小鎮」、「+文商旅」等房地產相關新業務的發展。

深化管理機制改革

本集團將大力引進關鍵人才，包括中高層職業經理人、關鍵專業人才，全面推進人才培養體系落地，加強職業經理人團隊建設；進一步夯實長效激勵體系建設，持續優化項目跟投和事業共贏計劃，深化核心員工股票激勵計劃。持續優化適應全國性業務佈局和規模化擴張需求的組織管控體系，強化總部戰略管控和專業支撐，激發區域公司經營活力，提升投資效率和經營效率，加快項目周轉速度，推動業務快速發展。

確保財務資金穩健安全

本集團將密切跟蹤宏觀政策環境的變化，採取各項有效應對措施，加強風險管理，保障經營資金安全。重點加強銷售回款，多渠道開拓融資來源，重視現金流管理，確保流動性充足。持續優化資產負債結構和融資結構，合理配置境內外財務資源，降低融資成本，有效管理外匯風險。落實優化管理會計體系和作業成本法，提高財務資源的使用效率，優化管控指標體系，增強財務管理對業務發展的支持作用。

致謝

二〇一八年是實施本集團「十三五」規劃承上啟下的關鍵一年。本集團正在全面落實二〇一八年度事業計劃和「十三五」發展規劃，把握重要戰略發展機遇期，通過提升優化、管理升級、創新突破，不斷為股東創造價值。本集團多年來各項事業的發展，除了憑藉董事會正確的領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝。

管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇一七年，本集團實現營業收入約為人民幣237.9億元(二〇一六年：人民幣208.7億元)，同比上升14.0%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣241.4億元(二〇一六年：人民幣210.5億元)，同比上升14.7%。毛利約為人民幣61.1億元(二〇一六年：人民幣43.4億元)，同比上升40.8%。毛利率約為25.7%，同比上升4.9個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇一七年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣22.6億元(二〇一六年：人民幣15.4億元)，同比上升46.8%。若不考慮投資物業評估淨跌值和相關稅項及淨匯兌虧損的影響，核心淨利潤約為人民幣23.5億元(二〇一六年：人民幣17.2億元)，同比上升36.7%，核心淨利率約為9.9%。

合同銷售

二〇一七年，本集團錄得累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣408.7億元，同比上升35.1%，完成全年合同銷售目標人民幣360億元的113.5%；錄得累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)面積約為222.0萬平方米，同比下降4.7%，均價約為每平方米人民幣18,400元，同比上升41.5%。

按地區分，二〇一七年的合同銷售金額中，廣州約佔45.0%，珠三角(除廣州)約佔12.6%，長三角約佔21.0%，中部地區約佔10.9%，環渤海約佔8.4%，香港約佔2.1%。

二〇一七年，本集團重點發展的大灣區、長三角、中部三個區域的房地產市場健康發展。本集團在上述地區的銷售表現亦良好，合同銷售金額達到約人民幣374.3億元，約佔本集團合同銷售總金額的91.6%。

粵港澳大灣區

本集團在大灣區已經佈局廣州、香港、佛山、江門、中山等五個城市。二〇一七年隨著大灣區發展戰略的提出和逐步落實，大灣區城市群迎來了更具活力的發展階段。

廣州市二〇一七年經濟保持中高速增長，全市地區生產總值同比增長7.0%。廣州房地產市場在二〇一七年實施了嚴厲的調控政策，有效抑制了房地產市場的投機性行為，但剛需和改善型需求仍然非常強勁。本集團主動應對調控形勢，通過精準及多渠道的營銷策略，提升市場關注度，全年在廣州市的合同銷售金額達到約人民幣184.0億元，同比上升41.1%；成交均價約為每平方米人民幣26,900元，同比上升46.2%。

廣州市南沙區近年來利好政策不斷，先後成為國家級新區、自由貿易試驗區和廣州市城市副中心，戰略性新興產業快速發展。二〇一七年粵港澳大灣區的提出，進一步增強了南沙的發展潛力。本集團二〇一七年在南沙的合同銷售金額達到約人民幣35.6億元，同比上升18.3%；成交均價約為每平方米人民幣17,400元，同比上升27.9%。

二〇一七年佛山、江門和中山的全市地區生產總值分別增長8.5%、8.1%和6.6%。受調控政策影響，上述三市商品住宅的成交量出現不同程度的下滑，但成交均價保持平穩增長。本集團二〇一七年在上述三市的合同銷售金額達到約人民幣51.3億元；成交均價約為每平方米人民幣10,100元，同比上升21.7%。

長三角地區

本集團在長三角已經佈局杭州和蘇州兩個城市。杭州和蘇州二〇一七年經濟增長呈現質優速穩的良好情況，全市地區生產總值分別同比增長8.0%和7.1%。杭州和蘇州房地產市場在二〇一七年亦受到嚴厲的宏觀調控，商品住宅的銷售面積同比出現明顯下降。本集團通過把握市場形勢與推售節奏，推進項目儘早入市，銷售保持良好勢頭，全年長三角市場的成交金額達到約人民幣86.0億元，同比增長72.5%；成交均價約為每平方米人民幣18,000元，同比上升52.5%。

中部地區

本集團在中部地區重點佈局的城市武漢市二〇一七年經濟增長穩中有升，全市地區生產總值同比增長8.0%。武漢房地產市場在二〇一七年受到限購、限貸等政策的影響，加上市場供應量相對不足，商品住宅的整體成交量明顯下降。本集團根據市場動態適時調整價格策略，銷售取得良好業績，合同銷售金額達到約人民幣44.5億元，同比上升10.1%；成交均價約為每平方米人民幣27,100元，同比上升44.9%。

合同銷售情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯御府	8,700	6.00	69,000
2	廣州財富公館	11,300	4.45	39,400
3	廣州星匯金沙	3,400	0.98	28,800
4	廣州星匯文華	9,400	2.95	31,400
5	廣州可逸江畔	11,600	1.54	13,300
6	廣州星匯雲城	47,100	19.38	41,100
7	廣州紫雲府	48,500	20.18	41,600
8	廣州星匯海珠灣	95,000	42.84	45,100
9	廣州越秀綠地海玥	40,000	19.19	48,000
10	廣州嶺南山畔	37,600	4.59	12,200
11	廣州嶺南雅築	3,400	0.35	10,300
12	廣州嶺南林語	21,400	2.44	11,400
13	廣州越秀保利愛特城	93,500	19.88	21,300
14	南沙濱海花園	99,100	17.69	17,900
15	南沙濱海新城	106,100	17.92	16,900
16	從化逸泉山莊	36,600	2.04	5,600
17	從化逸泉映翠	3,000	0.25	8,300
	其他項目	7,000	1.30	18,600
	廣州小計	682,700	183.97	26,900

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
18	南海星匯雲錦	19,400	3.71	19,100
19	佛山嶺南雋庭	40,700	5.63	13,800
20	佛山可逸新勢力	34,100	4.45	13,000
21	江門星匯名庭	6,200	0.69	11,100
22	江門西江御府	16,000	1.37	8,600
23	江門西江悅府	139,300	12.92	9,300
24	江門天悅星院	81,900	9.67	11,800
25	中山星匯雲錦	89,500	5.47	6,100
26	中山星匯品峰	23,500	3.23	13,700
27	中山星匯雋庭	2,100	0.17	8,100
28	中山可逸豪苑	54,800	4.01	7,300
	珠三角(除廣州)小計	507,500	51.32	10,100
29	杭州星匯城	206,900	21.71	10,500
30	杭州星匯悅城	6,800	1.18	17,400
31	杭州星匯尚城	88,200	19.37	22,000
32	杭州維多利中心	22,200	7.30	32,900
33	杭州水晶酈城	76,500	15.83	20,700
34	杭州越秀親愛裡	58,000	17.37	29,900
35	蘇州可逸蘭亭	12,400	2.26	18,200
36	蘇州星匯蘭亭	7,300	1.00	13,700
	長三角小計	478,300	86.02	18,000
37	武漢星匯雲錦	9,700	2.16	22,300
38	武漢星匯君泊	63,600	9.37	14,700
39	武漢國際金融匯	82,600	30.28	36,700
40	武漢越秀星悅峯 (前稱：武漢武昌中北路地塊)	8,500	2.73	32,100
	中部地區小計	164,400	44.54	27,100

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
41	瀋陽星匯雲錦	60,200	8.09	13,400
42	瀋陽越秀玥湖郡	2,300	0.22	9,600
43	瀋陽星匯藍海	3,100	0.38	12,300
44	大連越秀大廈	18,100	1.34	7,400
45	煙台星匯金沙	150,500	9.43	6,300
46	煙台星匯鳳凰	2,600	0.22	8,500
47	青島星匯藍灣	30,600	3.68	12,000
48	青島越秀君悅府	115,800	11.06	9,600
	環渤海小計	383,200	34.42	9,000
49	香港太子道西項目	3,200	6.97	217,800
50	香港青泰路項目	800	1.45	181,300
	合計	2,220,100	408.69	18,400

入賬物業

二〇一七年，入賬物業收入約為人民幣221.5億元(含出售投資物業收入約人民幣4.0億元)，同比上升13.4%；入賬物業面積約為195萬平方米(含出售投資物業面積約90,400平方米)，同比上升5.7%；均價約為每平方米人民幣11,400元。

入賬物業情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯金沙	9,900	2.87	29,000
2	廣州星匯文華	14,100	4.04	28,700
3	廣州可逸江畔	15,900	1.97	12,400
4	廣州星匯雲錦	200	0.07	35,000
5	廣州星匯御府	5,600	3.63	64,800
6	廣州嶺南山畔	2,100	0.31	14,800
7	廣州嶺南雅築	13,200	1.55	11,700
8	廣州財富公館	11,500	4.31	37,500
9	南沙濱海花園	260,900	36.19	13,900
	其他項目	10,200	0.82	8,000
	廣州小計	343,600	55.76	16,200
10	南海星匯雲錦	59,900	9.87	16,500
11	佛山嶺南雋庭	40,900	5.23	12,800
12	佛山可逸新勢力	155,000	16.39	10,600
13	江門星匯名庭	15,100	1.47	9,700
14	中山星匯雲錦	123,000	8.25	6,700
15	中山星匯雋庭	2,300	0.18	7,800
16	中山星匯品峰	167,000	11.61	7,000
17	中山可逸豪苑	135,000	6.30	4,700
	投資物業	90,400	4.00	4,400
	珠三角(除廣州)小計	788,600	63.30	8,000

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
18	杭州星匯城	46,900	3.27	7,000
19	杭州星匯悅城	13,800	1.48	10,700
20	杭州星匯尚城	164,100	28.78	17,500
21	杭州維多利中心	25,200	7.88	31,300
22	蘇州可逸蘭亭	16,300	2.34	14,400
23	蘇州星匯蘭亭	75,500	9.88	13,100
	長三角小計	341,800	53.63	15,700
24	武漢星匯雲錦	19,800	4.19	21,200
25	武漢星匯君泊	123,800	15.65	12,600
	中部地區小計	143,600	19.84	13,800
26	沈陽星匯雲錦	50,600	6.54	12,900
27	沈陽星匯藍海	5,300	0.40	7,500
28	瀋陽越秀峒湖郡	2,800	0.25	8,900
29	煙台星匯金沙	76,000	4.16	5,500
30	煙台星匯鳳凰	3,700	0.23	6,200
31	青島星匯藍灣	190,100	17.34	9,100
	環渤海小計	328,500	28.92	8,800
	合計	1,946,100	221.45	11,400

已售未入賬銷售

截至二〇一七年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣397.1億元，面積約為214萬平方米，均價約為每平方米人民幣18,600元。

已預售但未入賬銷售情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯御府	5,300	3.55	67,000
2	廣州星匯金沙	7,400	1.94	26,200
3	廣州星匯文華	11,100	2.88	25,900
4	廣州可逸江畔	27,100	4.27	15,800
5	廣州星匯雲城	93,500	33.41	35,700
6	廣州紫雲府	48,500	20.18	41,600
7	廣州星匯海珠灣	125,400	53.39	42,600
8	廣州越秀綠地海玥	90,900	35.57	39,100
9	廣州嶺南山畔	36,600	4.50	12,300
10	廣州嶺南雅築	2,000	0.62	31,000
11	廣州嶺南林語	5,200	1.34	25,800
12	廣州越秀保利愛特城	76,200	17.74	23,300
13	南沙濱海花園	65,200	13.39	20,500
14	南沙濱海新城	106,100	17.92	16,900
	廣州小計	700,500	210.70	30,100

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
15	南海星匯雲錦	7,100	1.44	20,300
16	佛山嶺南雋庭	87,700	7.93	9,000
17	佛山可逸新勢力	18,700	1.66	8,900
18	江門星匯名庭	2,400	0.26	10,800
19	江門西江御府	162,300	12.25	7,500
20	江門西江悅府	163,500	14.92	9,100
21	江門天悅星院	81,900	9.67	11,800
22	中山星匯品峰	23,300	3.15	13,500
23	中山可逸豪苑	84,600	5.69	6,700
	珠三角(除廣州)小計	631,500	56.97	9,000
24	杭州星匯城	206,200	21.71	10,500
25	杭州星匯悅城	2,300	0.60	26,100
26	杭州星匯尚城	15,700	3.52	22,400
27	杭州維多利中心	1,800	0.46	25,600
28	杭州水晶酈城	2,800	0.64	22,900
29	杭州越秀親愛裡	58,000	17.37	29,900
30	蘇州可逸蘭亭	3,100	0.43	13,900
31	蘇州星匯蘭亭	79,800	10.49	13,100
	長三角小計	369,700	55.22	14,900
32	武漢星匯雲錦	2,700	0.85	31,500
33	武漢星匯君泊	47,800	7.00	14,600
34	武漢國際金融匯	117,400	41.08	35,000
35	武漢越秀星悅峯 (前稱：武漢武昌中北路地塊)	8,600	2.73	31,700
	中部地區小計	176,500	51.66	29,300

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
36	瀋陽星匯雲錦	24,400	3.09	12,700
37	瀋陽星匯藍海	3,000	0.91	30,300
38	煙台星匯金沙	116,000	7.53	6,500
39	青島越秀君悅府	115,800	11.06	9,600
	環渤海小計	259,200	22.59	8,700
	合計	2,137,400	397.14	18,600

土地儲備

截至二〇一七年十二月三十一日，本集團於廣州、杭州、武漢、青島等城市新增19幅土地，總建築面積約為505萬平方米，按權益比例計算，本集團應佔建築面積約為211萬平方米。

截至二〇一七年十二月三十一日新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築 面積 (平方米)	按權益比例 建築面積 (平方米)
1	廣州廣鋼四期地塊	15.91%	259,100	41,200
2	花都鳳凰路地塊	9.55%	218,200	20,800
3	南沙金嶺北地塊	14.25%	126,800	18,100
4	南沙靈山島地塊	100.00%	175,800	175,800
5	江門鶴山星匯名庭(前稱：江門鶴山 雅瑤地塊一和二)	95.00%	419,700	398,700
6	佛山禪城朝安路地塊	46.55%	79,500	37,000
7	佛山南海上海村地塊	9.50%	548,100	52,100
8	杭州艮北新城西地塊	48.45%	360,700	174,800
9	杭州臨安濱湖新區地塊	95.00%	234,000	222,300
10	杭州余杭興國路地塊	39.18%	232,600	91,100

編號	項目	權益比例	總建築	按權益比例
			面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
11	杭州江幹牛田地塊	9.50%	124,100	11,800
12	武漢星悅灣畔 (前稱：武漢國博新城地塊)	95.00%	90,600	86,100
13	武漢蔡甸地塊一	95.00%	78,800	74,900
14	武漢蔡甸地塊二	95.48%	171,900	164,100
15	武漢楊泗港地塊	12.25%	925,900	113,400
16	武漢奧園東地塊	95.48%	44,300	42,300
17	武漢越秀逸境	95.48%	214,600	204,900
18	青島越秀臻悅府	95.00%	81,400	77,300
19	青島李滄青銀高速東地塊	15.75%	666,300	104,900
	合計		5,052,400	2,111,600

截至二〇一七年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約為1,627萬平方米，共49個項目分佈於全國12個城市，區域佈局持續優化。按權益計算，本集團應佔土地儲備約為983萬平方米。按地區分，廣州約佔38.9%，珠三角(除廣州)約佔11.3%，長三角約佔22.8%，中部地區約佔15.2%，環渤海約佔10.7%，海南約佔0.6%，香港約佔0.5%。

土地儲備情況如下：

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
1	廣州亞太世紀廣場	229,400	229,400	—
2	廣州星匯雲城	688,100	688,100	—
3	廣州紫雲府	297,800	297,800	—
4	廣州星匯海珠灣	771,400	391,500	379,900
5	廣州越秀綠地海玥	237,900	237,900	—
6	廣州海珠南洲路地塊	156,400	—	156,400
7	廣州廣鋼四期地塊	259,100	—	259,100
8	廣州越秀保利愛特城	514,000	514,000	—
9	南沙濱海花園	1,357,200	355,900	1,001,300
10	南沙濱海新城	1,000,400	638,300	362,100
11	南沙坦頭地塊	253,600	171,100	82,500
12	南沙金嶺北地塊	126,800	—	126,800
13	南沙靈山島地塊	175,800	—	175,800
14	花都鳳凰路地塊	218,200	—	218,200
	其他項目	52,100	44,000	8,100
	廣州小計	6,338,200	3,568,000	2,770,200
15	佛山嶺南雋庭	22,800	5,800	17,000
16	佛山南海上海村地塊	548,100	—	548,100
17	佛山禪城朝安路地塊	79,500	—	79,500
18	江門星匯名庭	57,500	57,500	—
19	江門西江御府	150,200	150,200	—
20	江門西江悅府	228,400	228,400	—
21	江門天悅星院	170,900	170,900	—
22	江門鶴山星匯名庭(前稱：江門鶴山 雅瑤地塊一和二)	419,700	161,300	258,400
23	中山星匯品峰	158,600	158,600	—
	珠三角(除廣州)小計	1,835,700	932,700	903,000

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
24	杭州星匯城	1,327,400	579,400	748,000
25	杭州越秀親愛裡	78,000	78,000	—
26	杭州公園1872	361,000	128,300	232,700
27	杭州艮北新城西地塊	360,700	179,700	181,000
28	杭州臨安濱湖新區地塊	234,000	—	234,000
29	杭州余杭興國路地塊	232,600	232,600	—
30	杭州江幹牛田地塊	124,100	—	124,100
31	蘇州太倉向東島地塊	987,800	—	987,800
	長三角小計	3,705,600	1,198,000	2,507,600
32	武漢星匯君泊	112,600	112,600	—
33	武漢國際金融匯	778,100	778,100	—
34	武漢越秀星悅峯 (前稱：武漢武昌中北路地塊)	57,600	57,600	—
35	武漢楊泗港地塊	925,900	925,900	—
36	武漢星悅灣畔 (前稱：武漢國博新城地塊)	90,600	90,600	—
37	武漢奧園東地塊	44,300	44,300	—
38	武漢蔡甸地塊一	78,800	—	78,800
39	武漢蔡甸地塊二	171,900	—	171,900
40	武漢越秀逸境	214,600	149,100	65,500
	中部地區小計	2,474,400	2,158,200	316,200
41	瀋陽星匯雲錦	383,600	16,200	367,400
42	瀋陽越秀明湖郡	251,800	—	251,800
43	瀋陽星匯藍海	9,800	9,800	—
44	煙台星匯金沙	215,000	215,000	—
45	青島越秀君悅府	138,100	138,100	—
46	青島越秀臻悅府	81,400	81,400	—
47	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	—	666,300
	環渤海小計	1,746,000	460,500	1,285,500
48	海口司馬坡島項目	100,400	6,000	94,400
49	香港油塘項目	73,400	—	73,400
	合計	16,273,700	8,323,400	7,950,300

工程進度

本集團住宅物業的開發把握市場週期，加快周轉，提升開發效率。各項目開發正常開展，新開工和竣工均按進度進行，加快去庫存和滿足市場新的旺盛需求。

新開工和竣工情況如下：

工程進度	二〇一七年	二〇一八年
	實際	全年計劃
	建築面積	建築面積
	(平方米)	(平方米)
新開工	3,730,000	4,321,700
竣工	2,460,000	2,352,700

投資物業

截至二〇一七年十二月三十一日，本集團擁有的出租投資物業共約78.82萬平方米，其中，寫字樓約佔36.8%，商業約佔47.8%，停車場及其他約佔15.4%。二〇一七年，本集團錄得的租金收入約為人民幣6.18億元，同比上升19.3%，主要為廣州越秀金融大廈租金收入增加。

二〇一七年，本集團錄得投資物業評估淨跌值約人民幣1.19億元，主要是由於期內廣州財富天地廣場及南海星匯雲錦商業部分營運表現低於預期。

其他收益淨額

二〇一七年，本集團的其他收益淨額約為人民幣6.71億元，同比下降36.9%。二〇一七年其他收益淨額包括本集團轉讓持有的一間間接全資附屬公司67%的股權所錄得的稅前收益合共約人民幣4.23億元；錄得一項酒店處置收益約人民幣0.98億元；錄得香港兩個項目股權及大連一個項目股權轉讓收益合共約為人民幣1.62億元及其他淨損失約為人民幣0.13億元。

銷售及營銷成本

二〇一七年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣6.19億元，同比上升0.9%。銷售及營銷成本佔本年合同銷售總額的1.5%，較去年的2.0%下降0.5個百分點。本集團一直致力執行有效的營銷策劃，控制銷售及營銷成本在合適水平。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣9.67億元，同比上升9.4%。行政開支佔本年度合同銷售額的2.4%，較去年的2.9%下降0.5個百分點。本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。

財務費用

二〇一七年，本集團總利息支出約人民幣21.8億元。其中，銀行借款和債券的利息支出為人民幣19.1億元，同比增加1.29億元。另外，本期向一間中間控股公司、一間聯營實體和非控股權益的一間關聯實體的借款利息支出共約人民幣2.72億元，同比下降人民幣0.06億元。本期實際借貸平均年利率由二〇一六年的4.64%下降至4.30%。

於二〇一七年十二月三十一日，人民幣對美元匯率較年初上升5.81%。而本集團之收入主要源於人民幣。本集團經二〇一六年採取積極措施收窄外匯敞口後，匯率變動引起的外幣借貸折算差異對本期綜合損益表無重大影響。本期淨匯兌虧損合計約為人民幣0.28億元，去年同期的淨匯兌虧損為人民幣1.39億元。

本期利息支出及淨匯兌虧損合共約人民幣22.1億元。根據香港會計準則相關規定，本期資本化之利息支出約為人民幣9.00億元。由於本期新開工項目主要集中在四季度，資本化之利息支出同比減少28.0%。計入綜合損益表的財務費用(不包含提前歸還銀行借款的攤銷費用)約人民幣13.1億元，同比增加70.3%。

應佔聯營實體盈利

二〇一七年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年增加72.0%至約人民幣6.63億元。主要來自越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）的盈利貢獻。

二〇一七年，越秀房產基金可分派總額約人民幣8.26億元，同比增加0.2%，對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣3.03億元。

每股基本盈利

二〇一七年，本公司權益持有人應佔每股基本盈利（以加權平均已發行股份計算）為人民幣0.1823元（二〇一六年：人民幣0.1242元）。

末期股息

董事會建議派發二〇一七年末期股息每股0.052港元，相等於每股人民幣0.042元（二〇一六年：每股0.032港元，相等於每股人民幣0.028元）予二〇一八年六月七日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，待股東於應屆股東週年大會批准後，末期股息將於二〇一八年七月六日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.040港元，相當於每股約人民幣0.034元計算，截至二〇一七年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.092港元，相當於約每股人民幣0.076元。

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

流動資金及財務資源

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

二〇一七年，本集團完成新的銀行融資約人民幣178.0億元，其中境內銀行融資約人民幣116.0億元，境外銀行融資約人民幣62.0億元。於二〇一七年十二月三十一日，總借款為約人民幣477.1億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣402.9億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣207.9億元，淨借貸比率為72.8%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約18%(二〇一六年十二月三十一日：17%)，定息借貸佔總借貸約59%(二〇一六年十二月三十一日：76%)。由於本集團優化融資結構，期內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一六年的4.64%再下降0.34個百分點至4.30%。

於二〇一七年十二月三十一日，本集團總借款中約51%為以人民幣計值的銀行借款(二〇一六年十二月三十一日：63%)，12%為以港元計值的銀行借款(二〇一六年十二月三十一日：1%)，11%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一六年十二月三十一日：14%)，17%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一六年十二月三十一日：20%)，9%為以人民幣計值的來自一間中間控股公司的借款(二〇一六年十二月三十一日：2%)。

營運資金

於二〇一七年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣437.5億元(二〇一六年十二月三十一日：約人民幣394.0億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.8倍(二〇一六年十二月三十一日：1.7倍)，現金及現金等價物約人民幣166.6億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣176.9億元)。監控戶存款約人民幣41.4億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣43.3億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣80.4億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一七年	二〇一六年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	32,576,165	33,534,214
以港元結算	7,800,797	2,413,163
以美元結算	3,248,142	3,444,222
總銀行借貸及債券	43,625,104	39,391,599
來自中間控股公司的借款	4,083,760	901,359
融資租約的責任	173	264
銀行透支	51	53
總借貸	<u>47,709,088</u>	<u>40,293,275</u>

	於	
	二〇一七年	二〇一六年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	8,461,626	6,778,340
第二年	11,717,282	3,964,758
第三至第五年	18,985,178	17,274,860
超過五年	8,545,002	12,275,317
借貸合計	47,709,088	40,293,275
減：現金及現金等價物	(16,655,299)	(17,691,428)
借貸淨額	31,053,789	22,601,847
權益總額	36,988,918	34,385,877
總資本	<u>68,042,707</u>	<u>56,987,724</u>
資本負債率	<u>45.6%</u>	<u>39.7%</u>

利率風險

本集團的主要利率風險來自人民幣、港元及美元相關貸款及存款。於二〇一七年十二月三十一日，本集團總借貸融資中約28.2%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約12.4%為以港元計值的浮息銀行貸款；約23.3%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約16.7%為人民幣中長期定息債券，約10.8%為美元／港元中長期定息票據，約8.6%為以人民幣計值的來自中間控股公司的定息借款，定息借款佔總借款比約59%。本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具。年內借貸平均利率約4.30%，較二〇一六年的4.64%有所下降。

關於境內人民幣貸款利率，中國人民銀行自二〇一四年十一月起降息及降准至今，一年期基準利率自5.60%下調至目前的4.35%，市場預期二〇一八年人民幣利率將溫和上升。目前境內流動性趨緊，市場實際利率已有一定幅度上升。

美元及港元貸款利率方面，由於美國經濟復蘇，美聯儲在二〇一七年十二月、六月、三月以及二〇一六年十二月及二〇一五年十二月已五次加息；市場預期美聯儲二〇一八年將加息兩至三次，累計加幅約0.5%至0.75%。目前香港市場資金充裕，預計港幣貸款利率調整較美元貸款利率上升稍滯後，但會跟隨美元貸款利率上調。

目前全球經濟和金融環境仍存在不穩定因素，國內市場流動性趨緊，本集團預期二〇一八年境內人民幣貸款利率將呈現上升趨勢；同時，預期美元貸款利率將隨著美國就業、年均消費改善和通漲達至既定水平而溫和有序調升。

本集團將會持續關注境內、外利率市場動態，調整和優化債務結構，適時運用金融工具管理利率風險。

外匯風險

本集團主要業務在中國內地，收入以人民幣為主，集團有外幣融資，存在外匯風險。二〇一六年以來，集團積極採取各項措施收窄外匯敞口減低風險。二〇一七年十二月三十一日，外幣借款中有約70.6億以港元計值(等值約人民幣59.0億元)的銀行借款；約5.00億以美元計值(等值約人民幣32.5億元)的中長期票據；約23.0億以港元計值(等值約人民幣19.0億元)的中長期票據。集團總借貸中外幣借款佔比約23%(年初佔比15%)。

二〇一七年十二月三十一日在岸人民幣兌港元中間價較二〇一六年十二月三十一日的匯價上升6.55%，期間賬面淨匯兌虧損約人民幣0.28億元，全部錄入綜合損益表。二〇一七年人民幣兌一籃子貨幣的匯率基本保持平穩。

目前美元指數偏弱，人民幣兌美元較二〇一八年初有所升值，對一籃子貨幣略有升幅0.95%，市場預期二〇一八年人民幣兌美元將雙向波動，全年基本保持穩定。

本集團將持續跟蹤外匯市場動態，平衡利率成本和外匯風險，管控外匯敞口，調整和優化債務結構；在適當成本下，適量採用金融工具管理外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇一七年十二月三十一日，本集團就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔約為人民幣12.7億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣18.5億元)。

或然負債

本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得該抵押物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。於二〇一七年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣84.3億元(二〇一六年：人民幣113.0億元)。

截至二〇一七年十二月三十一日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣4.50億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣26.1億元)的擔保，其中約人民幣0.49億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣4.01億元。

僱員及薪酬政策

於二〇一七年十二月三十一日，本集團聘用約7,280名僱員(二〇一七年六月三十日：6,950名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鉤。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一七年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

守則條文 A.4.1

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

守則條文 E.1.2

守則條文 E.1.2 規定，董事會主席應出席股東大會。本公司董事會主席因另有公務在身而未能出席本公司於二〇一七年六月六日舉行之股東週年大會。審核、薪酬及提名委員會之主席或成員均有出席上述股東週年大會。

年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇一七年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表草案所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

買賣或贖回本公司股份

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

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一八年五月二十四日(星期四)至二〇一八年五月二十九日(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二〇一八年五月二十九日舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇一八年五月二十三日(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，本公司將由二〇一八年六月五日(星期二)至二〇一八年六月七日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，為確定股東有獲派末期股息之權利。為合資格獲派末期股息，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇一八年六月四日(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。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
張招興
董事長

香港，二〇一八年二月二十八日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 張招興(董事長)、朱春秀、林昭遠、李鋒及陳靜

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓