

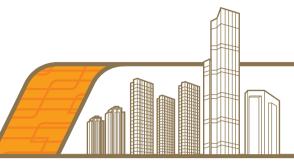






公司架構

於二〇一八年十二月三十一日



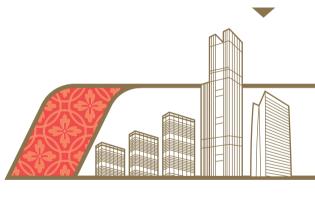
廣州越秀集團 有限公司

100%



越秀企業(集團) 有限公司

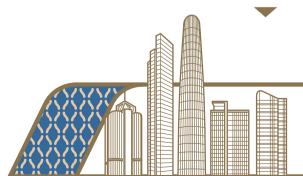
49.67%



越秀地產股份 有限公司

(股份代號:00123)

36.12%



越秀房地產投資 信託基金

(股份代號:00405)

公司資料

董事會

執行董事

林昭遠先生(董事長) 林峰先生 李鋒先生 陳靜女士 劉艷女士

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

余逹峯先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司 恒生銀行有限公司 香港上海滙豐銀行有限公司 中國工商銀行(亞洲)有限公司 永隆銀行有限公司 星展銀行有限公司 中國建設銀行(亞洲)股份有限公司 中國農業銀行股份有限公司

公司資料查閱網址

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

註冊辦事處

香港灣仔 駱克道160號 越秀大廈 26樓

股份過戶登記處

卓佳雅柏勤有限公司香港 皇后大道東183號 合和中心22樓

證券上市交易所

股份

香港聯合交易所有限公司

股份代號 香港聯合交易所有限公司-00123 路透社-123.HK 彭博資訊-123 HK

票據及債券

香港聯合交易所有限公司

500,000,000美元於二〇二三年到期之4.50厘票據(代號:4597) 2,300,000,000港元於二〇二九年到期之6.10厘票據(代號:5846) 800,000,000美元於二〇二一年到期之4.875厘票據(代號:4467) 400,000,000美元於二〇二三年到期之5.375厘票據(代號:4468)

上海證券交易所

人民幣 1,000,000,000 元於二〇一九年到期之 2.95 厘公司債券(16 穗建 01 代號: 136600) 人民幣 2,000,000,000 元於二〇二一年到期之 3.00 厘公司債券(16 穗建 02 代號: 136601) 人民幣 2,500,000,000 元於二〇二二年到期之 2.97 厘公司債券(16 穗建 03 代號: 136678) 人民幣500,000,000元於二〇二一年到期之 3.19厘公司債券(16穗建04 代號:136679) 人民幣 1.500,000,000 元於二〇二一年到期之 2.95 厘公司債券(16 穗建 05 代號: 136732) 人民幣500,000,000元於二〇二三年到期之 3.15 厘公司債券(16 穗建 06 代號: 136733) 人民幣800,000,000元於二〇二一年到期之 4.24 厘公司債券(18 穗建 01 代號: 143854) 人民幣700,000,000元於二〇二三年到期之 4.25 厘公司债券(18 穗建 02 代號: 143855)

投資者關係

如欲進一步查詢越秀地產股份有限公司的資料,請聯絡:

姜永進先生

電郵: ir@yuexiuproperty.com

財務摘要

損益表摘要

截至十二月三十一日止年度

人民幣千元	二〇一八年	二〇一七年	二〇一六年	二〇一五年	二〇一四年
營業收入	26,433,444	23,793,908	20,871,021	22,115,677	15,701,739
毛利	8,392,922	6,108,107	4,339,601	4,658,816	4,138,021
權益持有人應佔盈利 一來自持續經營業務 每股基本盈利	2,727,885	2,260,242	1,540,154	1,012,889	2,471,255
一來自持續經營業務(人民幣元)	0.2200	0.1823	0.1242	0.0817	0.2329

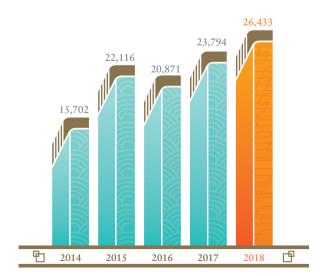
資產負債表摘要

於十二月三十一日

人民幣千元	二〇一八年	二〇一七年	二〇一六年	二〇一五年	二〇一四年
現金總額(包括現金及現金等價物					
和監控戶存款)	27,159,262	20,794,411	22,021,982	15,168,118	12,957,343
總資產	168,820,498	133,142,511	125,364,916	112,024,654	93,075,353
總資產減流動負債	96,191,429	80,945,660	72,438,260	69,490,564	59,116,252
股東權益	33,826,567	32,385,638	30,623,986	29,618,176	29,103,975
每股股東權益(人民幣元)	2.728	2.611	2.469	2.388	2.347

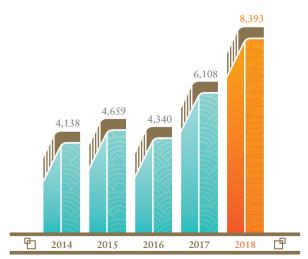
營業收入

(人民幣百萬元)



毛利

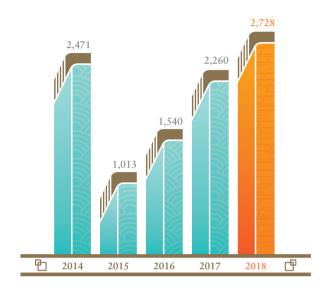
(人民幣百萬元)



財務摘要

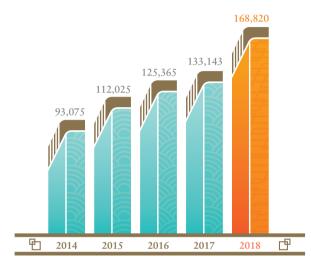
權益持股人應佔盈利來自持續 經營業務

(人民幣百萬元)



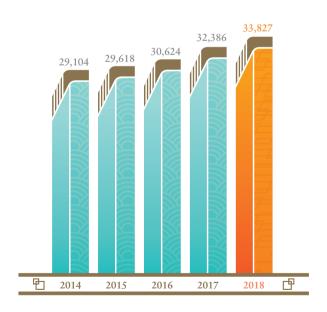
總資產

(人民幣百萬元)



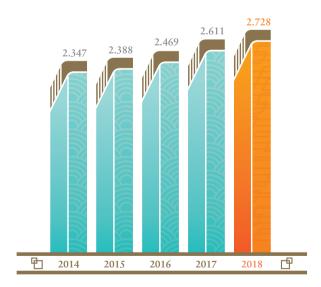
股東權益

(人民幣百萬元)



每股股東權益

(人民幣元)



二〇一八年大事記

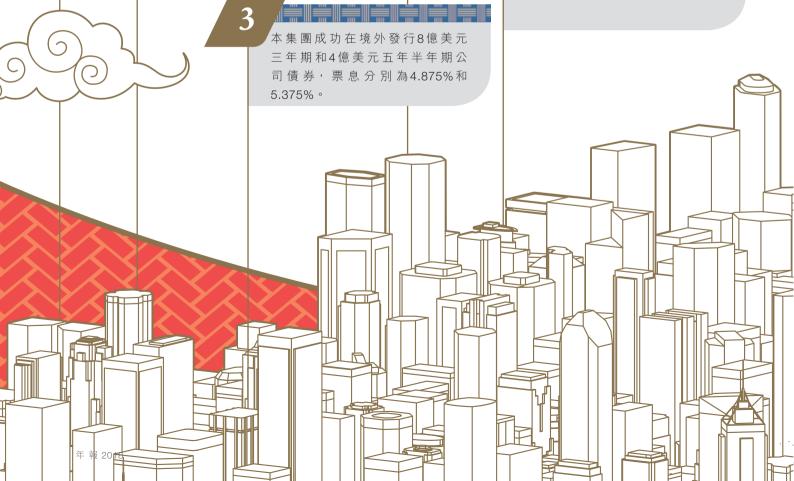
本集團全年錄得累計合同銷售金額 約人民幣577.8億元,再創本集團 的歷史新高;合同銷售金額同比上 升41.4%,並超額完成人民幣550 億元的全年銷售目標。

2 ASSESSED TO SERVICE

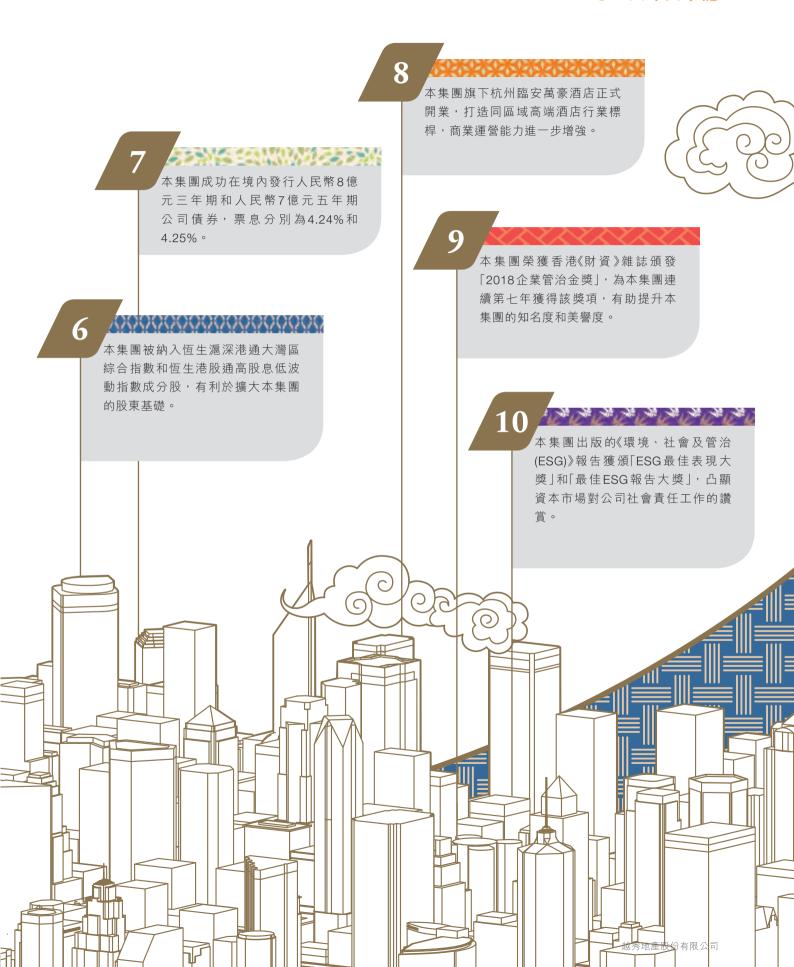
本集團於廣州、蘇州、武漢等重點 城市及襄陽、濟南兩個新進城市新 增優質土地16幅,總建築面積約為 505萬平方米,進一步鞏固本集團 在大灣區、長三角、中部地區三大 核心區域的市場地位。 出售杭州維多利中心,進一步深化 「開發、運營、金融」的全產業鏈運 營模式。

本集團向越秀房地產投資信託基金

本集團與台灣瑞光健康、法國愛德福及珠江醫院簽訂合作協議,共同開拓中國醫養融合市場,建立有序、高效、協同的「醫護與養老」共同體,實現養老與醫護有機融合, 夯實養老地產發展佈局。

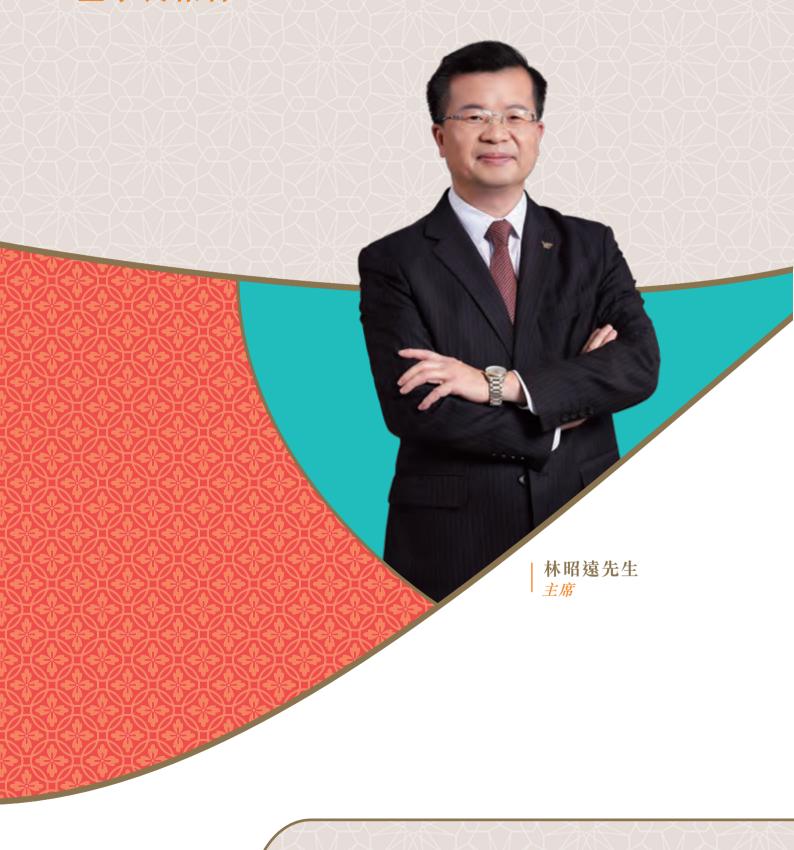


二〇一八年大事記









一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一八年全球經濟延續溫和增長的勢頭,但動能有所減弱,金融市場和大宗商品價格大幅波動,全球經濟下行風險上升。美國經濟增長強勁,表現超出市場預期,但貿易保護主義抬頭、美聯儲加息步伐加快,形成了對全球經濟復蘇的不穩定因素;歐洲經濟增速有所回落,日本經濟復蘇緩慢;新興經濟體表現差異較大,資本流出加劇,金融市場持續震盪。二〇一八年中國經濟發展堅持「穩中求進」工作總基調,在錯綜複雜的國際國內環境下,經濟運行實現了總體平穩、穩中有進,結構調整和轉型升級持續推進,改革開放力度加大,發展質量不斷提高,全年國內生產總值同比增長6.6%。

二〇一八年中國房地產市場總體上呈現平穩增長的勢頭,商品房銷售面積約為17.2億平方米,同比增長1.3%,商品房銷售金額約為人民幣15.0萬億元,同比增長12.2%,房地產業繼續在國民經濟中發揮著支柱作用。二〇一八年房地產政策以「因城施策,分類調控」為基調,各地調控政策體現出穩中偏緊的特點,市場預期逐步回歸理性,調控政策取得階段性效果。房地產市場在區域上繼續呈現明顯的分化趨勢,一線和主要二線城市成交穩定,市場整體仍呈現供不應求的狀態。部分三、四線城市交易量顯著上升,房價上漲明顯,但人口外流的地區則仍存在「去庫存」的壓力。為穩定房價,各地方政府加大了土地的供應,同時隨著市場調整,下半年土地市場的競爭有所降溫。銀行信貸資金持續偏緊,融資成本不斷上升。

經營業績持續提升

二〇一八年,本集團圍繞「經營驅動提質量,突破創新促發展」的年度工作主題,通過提升經營管理能力和創新發展模式,打造提升企業發展的核心能力,實現了經營業務持續穩定增長。

二〇一八年,本集團實現營業收入約為人民幣264.3億元,同比上升11.1%。毛利率約為31.8%,同比上升6.1個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣27.3億元,同比上升20.7%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估淨增值額和相關税項影響及錄入綜合損益表的淨匯兑虧損)約為人民幣28.1億元,同比上升19.6%。二〇一八年十二月三十一日,已售未入賬的銷售金額為人民幣639.0億元,同比上升60.9%。

董事會已決議宣派二〇一八年末期股息每股0.051港元(相當於每股人民幣0.044元),連同中期股息,全年派息每股0.093港元(相當於每股人民幣0.080元),按港元計算全年每股派息同比增長1.1%。

合同銷售大幅增長

二〇一八年,面臨不斷加強的行業調控政策和嚴峻複雜的外部市場環境,本集團因應不同區域市場的具體情況,適時調整銷售策略,加快銷售節奏和資金回款,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577.8億元,同比上升41.4%;合同銷售面積約為277萬平方米,同比上升24.7%,完成全年合同銷售目標人民幣550億元的約105.1%。合同銷售均價達到每平方米人民幣20,900元,同比上升13.6%。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536.8億元,約佔本集團合同銷售的92.9%。

多元化增加優質土儲

二〇一八年,本集團通過國企合作、競拍及併購等多種模式,以較低溢價於廣州、江門、武漢、襄陽、蘇州、煙台、青島、濟南等8個城市新增優質土地16幅,總建築面積約為505萬平方米,按權益計算建築面積約為192萬平方米。



截至二〇一八年十二月三十一日,本集團的總土地儲備約為1,941萬平方米。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。本集團的土地儲備分佈於全國14個城市,其中約86.3%位於大灣區、長三角和中部三大核心增長區域。

財務指標持續優化

二〇一八年,本集團充分發揮境內外多元融資渠道的優勢,加強資金管理,優化融資模式。本集團成功在境外發行8億美元3年期和4億美元5.5年期公司債券,票面息率分別為4.875%和5.375%;在境內發行人民幣8億元3年期和人民幣7億元5年期公司債券,票面息率分別為4.24%和4.25%,優化了債務年期組合和債務結構。截至二〇一八年底,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271.6億元,較年初上升30.6%;淨借貸比率為61.2%,較年初下降11.6個百分點。

商業地產穩健發展

本集團致力於打造商業運營能力,優化「越秀地產-越秀房託」雙平台運作模式,將商業地產發展為本集團業績的「穩定器」。二〇一八年,本集團以人民幣5.57億元的總代價向越秀房產基金出售物業杭州維多利商務中心,進一步落實「開發+運營+金融」的發展模式。截至二〇一八年年底,本集團直接持有出租投資物業約81萬平方米,實現約人民幣6.85億元的租金收入,同比上升10.8%。本集團持股36.12%的越秀房產基金持有出租性商業物業約97萬平方米,全年實現收入約人民幣20.3億元,同比上升9.6%。



運營能力不斷提升

本集團持續對內部管理體系進行提升優化,重點優化工程、產品、成本等業務條線管控。在強調質量和速度並重的基礎上,重點強化「快周轉」體系能力建設,開發效率獲得實質提升;針對不同項目在區域市場和政策變化方面遇到的特點,產品策劃與研發聯動,實現產品力顯著提升;在招採環節開展針對性優化措施,成本管控基礎進一步夯實。同時加快關鍵人才的培養和引進,優化人才評價及發展體系,加大短中長期績效激勵機制的持續優化和全面覆蓋,激發人力資源活力,為公司發展提供人力資本支撐。

新業務順利推進

二〇一八年,本集團城市更新業務整體進展順利,「軌道+物業」開發模式取得實質進展,國企合作開發及舊城、舊廠、舊村改造業務也穩步推進;養老地產發展格局全面打開,運營中的廣州銀幸頤園項目入住率達到90%,並被評為廣東省五星養老機構,其赤崗分項目也於年底開業,市場反響良好;住房租賃業務穩步推進,年內有三個項目落地,並有多個項目正在拓展之中,正積極推動與廣州國企達成戰略合作,多渠道增加優質項目。



二、業務展望

展望二〇一九年,全球經濟預期仍將繼續緩慢增長,中美貿易談判前景將會對全球經濟的復蘇帶來不確定性。外部環境複雜嚴峻,經濟運行穩中有變、變中有憂。中國經濟仍處於並將長期處於重要戰略機遇期,預期政府將繼續堅持「穩中求進」工作總基調,堅持以供給側結構性改革為主線,加快建設現代化經濟體系,創新和完善宏觀調控,統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險工作,繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策,預期二〇一九年中國宏觀經濟總體仍將保持持續穩定增長態勢。

二〇一九年,房地產行業作為國民經濟的重要支柱,預期總體將保持平穩。房地產市場調控政策總體仍將保持連續性和穩定性,著重因城施策和政策優化,加快構建房地產市場的長效機制,保障房地產行業的平穩健康發展。房地產市場預期總體供應穩定,價格趨穩,但不同城市分化加劇,一線城市和部分重點二線城市市場將進入平穩發展期,三四線城市市場需求支撐基礎相對薄弱,銷售下行壓力較大,但剛需剛改主導的城市將有發展機會。政府將繼續加大土地供應,優化供應結構,土地市場逐漸回歸理性。信貸資金總體保持穩健,但因應經濟下行會適度放鬆,融資成本趨降,企業融資環境逐步改善。同時商業地產、養老行業和長租業務等新業務存在不少新機遇,房地產行業總體仍處於穩定發展期。

完成年度業績目標

二〇一九年,本集團將以「深化管理提能力,經營驅動促發展」為工作主題,全力以赴完成年度銷售及經營目標。在銷售方面,通過把握市場節奏、精準推盤、靈活營銷、創新渠道,實現快速銷售去化和現金回流,確保完成全年銷售目標;在經營方面,加快項目開發速度,提升資產周轉率,持續提升盈利能力和ROE水平;在產品開發方面,圍繞客戶需求,持續提升產品力,重點打造和優化高性價比的剛需型和改善型產品線;在人力資源方面,深化實施項目跟投機制和股票激勵機制,加快關鍵人才引進和內部培養,提升業務的組織保障能力。

鞏固特色化資源獲取平台

本集團將繼續打造通過多種方式獲取優質土地資源的獨特優勢,形成「招拍掛+集團孵化+國企合作+軌交+城市更新+收併購+產業聯動」多渠道模式組合:在公開土地市場按照控節奏、優結構、嚴標準、精佈局的要求,重點投向快周轉項目;深度發揮國企合作優勢;加大「軌交+物業」合作拿地的深度和廣度;深入參與城市更新項目;積極尋求二級市場的併購機會。在發展區域戰略上,本集團將重點投向大灣區、長三角和中部三大區域,並以大灣區國家戰略為契機,保持和加強在大灣區的市場優勢地位。

堅持「住商並舉」發展戰略

「住商並舉」是本集團的重要發展戰略之一。本集團將繼續深化「開發+運營+金融」的全價值鏈運營模式,一方面穩步做強基礎商業物業,通過加快提升商業策劃能力、專業運營能力,不斷提升商業租金收入和商業物業價值;另一方面不斷提升投資收購和資本運作能力,積極探索商業輕資產快周轉模式,將商業地產發展成為本集團的重要「穩定器」和核心競爭優勢。

確保財務穩健和資金安全

針對經濟波動加劇帶來的流動性風險、利率風險和匯率風險,本集團將重點加快銷售資金回籠,並通過綜合利用境內外的融資渠道,充分運用各類金融工具,發揮全產業鏈融資優勢,不斷優化資金管理,實現融資成本更低、融資渠道多元、負債結構合理、匯率風險可控的目標。同時,進一步強化風險管控職能,完善財務風險監控體系,做好風險預警。

穩步推進新業態發展

在城市更新方面,充分發揮國企資源優勢,加大開拓城市更新業務力度,深化與廣州地鐵的「軌交+物業」合作模式;加強國企合作,盤活國企存量土地資源;積極參與「三舊」項目改造,持續獲取優質土地資源。在養老地產方面,有效運營現有項目,積極拓展新項目,並整合國內外優質醫療、養老資源,多方式、多層次打造醫養結合養老模式;在長租公寓方面,多平台、多渠道、多方式加快發展住房租賃業務,重點推進國企存量項目合作和輕資產運營模式;在「地產+」業務方面,穩步推進「+產業」、「+小鎮」等業務,整合粵港澳優質教育資源,加快推進「+教育」業務發展。

致謝

二〇一九年是實施本集團「十三五」規劃的關鍵之年。本集團將把握當前重要的戰略發展機遇期,聚焦 大灣區、長三角、中部三大核心城市群,做優做強住宅和商業開發經營業務,重點孵化城市更新、養 老產業、長租公寓等新業務,全面提升房地產價值鏈各環節的專業水平和競爭能力,不斷提高股東的 資金回報率。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。

林昭遠先生

董事長





經營收入及毛利

二〇一八年,本集團實現營業收入約為人民幣264.3億元(二〇一七年:人民幣237.9億元),同比上升11.1%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣265.3億元(二〇一七年:人民幣241.4億元),同比上升9.9%。毛利約為人民幣83.9億元(二〇一七年:人民幣61.1億元),同比上升37.4%。毛利率約為31.8%,同比上升6.1個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇一八年,本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣27.3億元(二〇一七年:人民幣22.6億元),同比上升20.7%。若不考慮投資物業評估淨增值和相關稅項及淨匯兑虧損的影響,核心淨利潤約為人民幣28.1億元(二〇一七年:人民幣23.5億元),同比上升19.6%,核心淨利率約為10.6%。

合同銷售

二〇一八年,本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約為人民幣577.8億元,同比上升41.4%,完成全年合同銷售目標人民幣550億元的105.1%;錄得累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為277萬平方米,同比上升24.7%,均價約為每平方米人民幣20,900元,同比上升13.6%。

按地區分,二〇一八年的合同銷售金額中,廣州約佔52.3%,珠三角(除廣州)約佔7.7%,長三角約佔22.2%,中部地區約佔10.7%,環渤海約佔7.1%。

二〇一八年,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,合同銷售金額達到人民幣536.8億元,約佔本集團合同銷售總金額的92.9%。

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。二〇一八年,大灣區迎來多項 利好政策,推動區內城市房地產市場持續穩健發展。

廣州市房地產市場在二〇一八年受到嚴厲的調控政策影響,全市商品住宅成交面積同比有所回落,但成交均價持續穩步上升,整體成交金額仍錄得一定漲幅。本集團主動應對調控形勢,進一步鞏固和發展在廣州房地產市場的領導地位,二〇一八年在廣州市的合同銷售金額達到約302.0億元,同比上升64.2%;成交均價約為每平方米人民幣28.900元,同比上升7.4%。

廣州市南沙區在國家級自貿區利好政策和區內產業不斷發展的支撐下,二〇一八年房地產市場成交活躍。本集團積極把握市場機遇,加快推出適銷對路的產品,二〇一八年在南沙的合同銷售金額達到約82.9億元,同比上升132.9%;成交均價約為每平方米人民幣18.600元,同比上升6.9%。

受調控政策影響,二〇一八年佛山、中山和江門的房地產市場整體平穩,成交均價保持平穩增長。本集團二〇一八年在上述三個城市的合同銷售金額約44.6億元,同比下降13.0%;成交均價約為每平方米人民幣10,700元,同比上升5.9%。

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。杭州和蘇州二〇一八年房地產市場雖然受到嚴格的調控政策影響,但整體成交量和均價仍維持穩定。本集團二〇一八年在長三角市場的合同銷售金額達到約人民幣128.4億元,同比上升49.2%;成交均價約為每平方米人民幣21,000元,同比上升16.7%。

中部地區

本集團二〇一八年在中部地區的銷售重點城市為武漢市。武漢市二〇一八年房地產市場在支持剛需人群購房及吸引人才落戶政策等利好背景下,樓市去化理想。本集團通過多元化渠道促進銷售,二〇一八年在武漢市場的合同銷售金額達到約人民幣61.7億元,同比上升38.6%;成交均價約為每平方米人民幣18.600元,同比下降31.4%。

合同銷售情況如下:

編號	項目	面積	金額	均價
			(人民幣	(人民幣元
		(平方米)	億元)	/平方米)
1	廣州星匯禦府	4,600	3.33	72,400
2	廣州財富世紀廣場	5,900	3.68	62,400
3	廣州星匯海珠灣	114,200	56.93	49,900
4	廣州越秀綠地海玥	37,500	19.69	52,500
5	廣州星匯金沙	2,600	0.37	14,200
6	廣州星匯雲城	67,200	28.17	41,900
7	廣州紫雲府	106,900	45.86	42,900
8	廣州荔灣公園大道	8,700	4.22	48,500
	(前稱:廣州廣鋼四期地塊)			
9	廣州星匯文華	1,200	0.39	31,600
10	廣州可逸江畔	6,300	0.96	15,200
11	廣州嶺南山畔	4,300	0.45	10,500
12	番禺藏瓏府(前稱:廣州番禺華	13,300	5.07	38,100
	淩空調廠地塊)			
13	廣州嶺南雅築	4,200	0.39	9,300
14	廣州嶺南林語	6,200	0.69	11,100
15	廣州越秀保利愛特城	190,600	43.42	22,800
16	南沙濱海花園	171,500	32.08	18,700
17	南沙濱海新城	247,700	44.61	18,000
18	南沙越秀東坡	27,100	6.23	23,000
19	花都臻悦府	6,900	2.24	32,500
	其他項目	16,500	3.26	19,800
	廣州小計	1,043,400	302.04	28,900

編號	項目	面積	金額	均價
		$(\overrightarrow{x} \rightarrow V)$	(人民幣	(人民幣元
			<i>億元)</i> 	/平方米)
20	南海星匯瀚府	12,000	2.23	18,600
21	南海星匯雲錦	12,300	2.29	18,600
22	佛山嶺南雋庭	13,100	2.08	15,900
23	佛山可逸新勢力	5,000	0.67	13,400
24	佛山龍湖越秀傲雲	12,400	1.05	8,500
25	江門星匯名庭	61,700	3.98	6,500
26	江門西江禦府	14,100	1.76	12,500
27	江門西江悦府	1,300	0.17	13,100
28	江門天悦星院	43,100	5.32	12,300
29	江門越秀濱江盛悦	54,000	5.54	10,300
	(前稱:江門濱江地塊)			
30	鶴山星匯名庭	94,200	7.74	8,200
31	中山星匯雲錦	3,000	0.22	7,300
32	中山星匯品峰	81,800	10.54	12,900
33	中山星匯雋庭	900	0.09	10,000
34	中山可逸豪苑	10,100	0.95	9,400
	珠三角(除廣州)小計	419,000	44.63	10,700
35	杭州星匯城	228,100	32.53	14,300
36	杭州星匯悦城	5,000	0.50	10,000
37	杭州星匯尚城	1,500	0.26	17,300
38	杭州維多利中心	700	0.18	25,700
39	杭州水晶酈城	2,200	0.34	15,500
40	杭州親愛裡	2,700	0.90	33,300
41	杭州悦見山	120,300	21.09	17,500
42	杭州湖山悦	61,300	10.21	16,700
43	杭州公園 1872	60,100	24.01	40,000
44	杭州天悦江灣	71,100	28.28	39,800
45	蘇州可逸蘭亭	20,400	0.76	3,700
46	蘇州江南悦府	30,600	7.43	24,300
	(前稱:蘇州滸關地塊一)			
47	蘇州蘇悦灣	8,500	1.89	22,200
	(前稱:蘇州滸關地塊二)			
	長三角小計	612,500	128.38	21,000

編號	項目	面積	金額	均價
		(平方米)	(人民幣 <u>億元)</u> ————————————————————————————————————	(人民幣元 <i>/平方米)</i>
48	武漢星匯君泊	46,300	5.82	12,600
49	武漢國際金融匯	64,700	23.87	36,900
50	武漢星悦峰	36,000	9.50	26,400
51	武漢星悦灣畔	59,100	9.34	15,800
52	武漢越秀逸府	8,000	1.23	15,400
53	武漢越秀逸境	46,700	5.81	12,400
54	武漢翰悦府	71,900	6.16	8,600
	中部地區小計	332,700	61.73	18,600
55	瀋陽星匯雲錦	2,600	0.28	10,800
56	瀋陽岄湖郡	2,400	0.21	8,800
57	瀋陽星匯藍海	84,300	13.99	16,600
58	煙台星匯金沙	89,000	7.39	8,300
59	煙台星匯鳳凰	2,000	0.12	6,000
60	煙台臻悦府	64,800	7.18	11,100
61	青島星匯藍灣	19,800	2.25	11,400
62	青島君悦府	1,100	0.22	20,000
63	青島臻悦府	71,700	6.30	8,800
64	青島膠州鉑悦府	12,900	1.85	14,300
65	濟南百脈悦府	9,700	1.02	10,500
0.0	(前稱:濟南章丘地塊)	1 000	2 2 4	0.4.000
66	濟南金地越秀鳳鳴藝境	1,000	0.24	24,000
	環渤海小計	361,300	41.05	11,400
	合計	2,768,900	577.83	20,900

入賬物業

二〇一八年,入賬物業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣243.9億元,同比上升10.1%:入賬物業面積約為171萬平方米,同比下降12.2%;均價約為每平方米人民幣14,300元。

入賬物業情況如下:

編號	項目	面積	金額	均價
		(平方米)	<i>(人民幣</i> <i>億元)</i>	<i>(人民幣元</i> /平方米)
1	—————————————————————————————————————	4,300	2.98	69,300
2	廣州財富世紀廣場	5,200	2.85	54,800
3	廣州星匯海珠灣	42,000	12.93	30,800
4	廣州星匯金沙	1,500	0.25	16,700
5	廣州星匯雲城	49,300	13.25	26,900
6	廣州星匯文華	2,100	0.73	34,800
7	廣州星匯文宇	3,300	0.54	16,400
8	廣州可逸江畔	5,900	0.84	14,200
9	廣州嶺南山畔	36,300	4.20	11,600
10	廣州嶺南雅築	3,100	0.29	9,400
11	南沙濱海花園	108,000	15.24	14,100
	其他項目	14,800	1.83	12,400
	廣州小計	275,800	55.93	20,300
12	南海星匯雲錦	14,600	2.64	18,100
13	佛山嶺南雋庭	12,100	1.75	14,500
14	佛山可逸新勢力	5,700	0.79	13,900
15	江門星匯名庭	4,200	0.39	9,300
16	江門西江悦府	138,000	11.42	8,300
17	江門天悦星院	119,300	12.73	10,700
18	中山星匯雲錦	3,500	0.31	8,900
19	中山星匯品峰	2,700	0.24	8,900
20	中山星匯雋庭	1,000	0.10	10,000
21	中山可逸豪苑	92,200	5.85	6,300
	珠三角(除廣州)小計	393,300	36.22	9,200

編號	項目	面積	金額	均價
		(77 ->)()	(人民幣	(人民幣元
			<i>億元)</i>	/平方米)
22	杭州星匯城	178,500	15.89	8,900
23	杭州星匯悦城	9,000	0.86	9,600
24	杭州星匯尚城	19,800	3.79	19,100
25	杭州維多利中心	1,400	0.36	25,700
26	杭州親愛裡	60,900	16.30	26,800
27	蘇州可逸蘭亭	3,800	0.50	13,200
28	蘇州星匯蘭亭	79,500	10.22	12,900
	長三角小計	352,900	47.92	13,600
29	武漢星匯君泊	75,900	10.23	13,500
30	武漢國際金融匯	170,000	49.56	29,200
31	武漢星悦峰	35,600	7.74	21,700
	中部地區小計	281,500	67.53	24,000
32	瀋陽陽星匯雲錦	70,300	10.86	15,400
33	瀋陽岄湖郡	1,100	0.10	9,100
34	瀋陽星匯藍海	12,900	0.94	7,300
35	煙台星匯金沙	174,900	11.60	6,600
36	煙台星匯鳳凰	1,800	0.10	5,600
37	青島星匯藍灣	12,200	1.27	10,400
38	青島臻悦府	16,600	1.34	8,100
39	青島君悦府	115,400	10.06	8,700
	環渤海小計	405,200	36.27	9,000
	合計	1,708,700	243.87	14,300

已售未入賬銷售

截至二〇一八年十二月三十一日,已售未入賬的銷售金額約為人民幣639.0億元,面積約為273萬平方米,均價約為每平方米人民幣23,400元。

已預售但未入賬銷售情況如下:

編號	項目	面積	金額	均價
		(平方米)	(人民幣 	(人民幣元 /平方米)
1	—————————————————————————————————————	5,600	3.75	67,000
2	廣州星匯海珠灣	197,600	96.10	48,600
3	廣州越秀綠地海玥	128,400	55.26	43,000
4	廣州星匯雲城	111,300	47.00	42,200
5	廣州紫雲府	135,300	58.51	43,200
6	廣州荔灣公園大道 (前稱:廣州廣鋼四期地塊)	8,700	4.21	48,400
7	番禺藏瓏府(前稱:廣州番禺華淩空調廠地塊)	13,300	5.07	38,100
8	廣州越秀保利愛特城	191,200	44.77	23,400
9	南沙濱海花園	128,800	29.47	22,900
10	南沙濱海新城	353,800	62.52	17,700
11	南沙越秀東坡	27,100	6.23	23,000
12	花都臻悦府	6,900	2.24	32,500
	廣州小計	1,308,000	415.13	31,700
13	南海星匯瀚府	12,000	2.23	18,600
14	南海星匯雲錦	4,900	0.96	19,600
15	佛山龍湖越秀傲雲	12,400	1.05	8,500
16	江門星匯名庭	59,900	3.83	6,400
17	江門西江悦府	26,700	2.51	9,400
18	江門天悦星院	5,700	0.98	17,200
19	鶴山星匯名庭	94,200	7.75	8,200
20	江門越秀濱江盛悦	54,000	5.54	10,300
	(前稱:江門濱江地塊)			
21	中山星匯品峰	102,400	13.43	13,100
	珠三角(除廣州)小計	372,200	38.28	10,300

編號	項目	面積	金額	均價
			(人民幣	(人民幣元
			億元)	/平方米)
22	杭州星匯城	255,700	36.83	14,400
23	杭州悦見山	120,300	21.09	17,500
24	杭州湖山悦	61,300	10.22	16,700
25	杭州公園 1872	60,100	24.01	40,000
26	杭州天悦江灣	71,100	28.28	39,800
27	蘇州江南悦府	30,600	7.43	24,300
	(前稱:蘇州滸關地塊一)			
28	蘇州蘇悦灣	8,500	1.89	22,200
	(前稱:蘇州滸關地塊二)			
	長三角小計	607,600	129.75	21,400
29	武漢星匯君泊	18,200	2.08	11,400
30	武漢國際金融匯	12,100	4.97	41,100
31	武漢星悦峰	9,000	2.35	26,100
32	武漢星悦灣畔	59,100	9.34	15,800
33	武漢越秀逸府	8,000	1.23	15,400
34	武漢越秀逸境	46,700	5.81	12,400
35	武漢翰悦府	71,900	6.15	8,600
	中部地區小計	225,000	31.93	14,200
36	瀋陽星匯雲錦	38,500	5.67	14,700
37	煙台星匯金沙	30,000	2.23	7,400
38	煙台臻悦府	64,800	7.18	11,100
39	青島星匯藍灣	7,600	0.92	12,100
40	青島臻悦府	55,200	4.82	8,700
41	青島膠州鉑悦府	12,900	1.86	14,400
42	濟南百脈悦府	9,700	1.02	10,500
	(前稱:濟南章丘地塊)			
43	濟南金地越秀鳳鳴藝境	1,000	0.24	24,000
	環渤海小計	219,700	23.94	10,900
	合計	2,732,500	639.03	23,400

土地儲備

截至二〇一八年十二月三十一日,本集團於廣州、江門、武漢、襄陽、蘇州、煙台、青島、濟南等城市新增16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192萬平方米。

截至二〇一八年十二月三十一日新購土地情況:

			總建築	按權益比例
編號	項目	權益比例	面積	建築面積
			(平方米)	(平方米)
1	番禺藏瓏府(前稱:廣州番禺華淩	13.63%	383,800	52,300
	空調廠地塊)			
2	番禺廣汽汽車小鎮項目	28.64%	527,900	151,200
3	南沙靈山島地塊二	95.00%	405,600	385,300
4	南沙靈山島地塊三	9.50%	130,000	12,400
5	花都鳳凰路地塊二	9.55%	292,200	27,900
6	花都鳳凰路地塊三	9.55%	193,300	18,500
7	江門越秀濱江盛悦	47.50%	351,200	166,800
	(前稱:江門濱江地塊)			
8	蘇州江南悦府	95.00%	210,500	200,000
	(前稱:蘇州滸關地塊一)			
9	蘇州蘇悦灣	15.68%	116,300	18,200
	(前稱:蘇州滸關地塊二)			
10	武漢黃陂地塊	14.25%	231,900	33,000
11	襄陽樂津新區地塊	28.50%	1,092,000	311,200
12	煙台臻悦府	90.25%	78,600	70,900
13	青島李滄海洋化工地塊	51.00%	211,900	108,100
14	青島膠州鉑悦府	99.50%	209,100	208,100
15	濟南百脈悦府	23.51%	565,400	132,900
	(前稱:濟南章丘地塊)			
16	濟南金地越秀鳳鳴藝境	38.00%	52,600	20,000
	合計		5,052,300	1,916,800

截至二〇一八年十二月三十一日,本集團擁有的土地儲備約為1,941萬平方米,共58個項目分佈於全國14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1,092萬平米。按地區分,廣州約佔39.3%,珠三角(除廣州)約佔8.9%,長三角約佔19.4%,中部地區約佔18.7%,環渤海約佔12.8%,海南約佔0.5%,香港約佔0.4%。

土地儲備情況如下:

編號	項目	土地儲備	在建	未開發
		建築面積	建築面積	建築面積
		(平方米)	(平方米)	(平方米)
1	亞太世紀廣場	229,400	229,400	_
2	廣州星匯海珠灣	734,500	530,700	203,800
3	廣州越秀綠地海玥	148,700	148,700	_
4	廣州海珠南洲路地塊	154,900	154,900	_
5	廣州星匯雲城	562,800	562,800	_
6	廣州紫雲府	245,500	245,500	_
7	廣州公園大道	275,500	275,500	_
	(前稱:廣州廣鋼四期地塊)			
8	番禺藏瓏府(前稱:	383,800	383,800	_
	廣州番禺華淩空調廠地塊)			
9	番禺廣汽汽車小鎮項目	527,900	_	527,900
10	廣州越秀保利愛特城	245,200	245,200	_
11	南沙濱海花園	1,190,400	410,500	779,900
12	南沙濱海新城	1,014,100	652,000	362,100
13	南沙越秀東坡	258,300	258,300	_
14	南沙金嶺北地塊	134,300	134,300	_
15	南沙靈山島地塊一	221,400	_	221,400
16	南沙靈山島地塊二	405,600	_	405,600
17	南沙靈山島地塊三	130,000	_	130,000
18	花都臻悦府	222,200	222,200	_
19	花都鳳凰路地塊二	292,200	292,200	_
20	花都鳳凰路地塊三	193,300	_	193,300
	其他項目	50,100		50,100
	廣州小計	7,620,100	4,746,000	2,874,100
21	佛山嶺南雋庭	24,000	24,000	_
22	南海星匯瀚府	567,100	352,300	214,800
23	佛山龍湖越秀傲雲	76,300	76,300	_
24	江門星匯名庭	58,200	58,200	_
25	江門西江悦府	81,200	81,200	_
26	江門天悦星院	2,900	2,900	_
27	鶴山星匯名庭	416,000	416,000	_
28	江門越秀濱江盛悦	351,200	351,200	_
	(前稱:江門濱江地塊)			
29	中山星匯品峰	153,100	153,100	
	珠三角(除廣州)小計	1,730,000	1,515,200	214,800

編號	項目	土地儲備	在建	未開發
		建築面積	建築面積	建築面積
			<i>(平方米)</i>	(平方米)
30	杭州星匯城	1,144,600	536,800	607,800
31	杭州公園 1872	370,500	237,600	132,900
32	杭州天悦江灣	360,700	179,600	181,100
33	杭州湖山悦	224,800	224,800	_
34	杭州悦見山	225,000	225,000	_
35	杭州江幹牛田地塊	122,900	122,900	_
36	蘇州江南悦府(前稱:蘇州滸關地塊一)	210,500	210,500	_
37	蘇州蘇悦灣(前稱:蘇州滸關地塊二)	116,300	116,300	_
38	蘇州太倉向東島地塊	988,300	241,600	746,700
	長三角小計	3,763,600	2,095,100	1,668,500
39	武漢國際金融匯	598,900	598,900	_
40	武漢漢陽星匯雲錦	1,128,600	1,128,600	_
41	武漢星悦灣畔	84,500	84,500	_
42	武漢越秀逸府	42,200	42,200	_
43	武漢蔡甸地塊一	78,800	_	78,800
44	武漢瀚悦府	171,700	171,700	_
45	武漢越秀逸境	210,000	210,000	_
46	武漢黃陂地塊	231,900	231,900	_
47	襄陽樂津新區地塊	1,092,000	130,600	961,400
	中部地區小計	3,638,600	2,598,400	1,040,200
48	瀋陽星匯雲錦	371,800	213,400	158,400
49	瀋陽越秀 岄 湖郡	270,200	_	270,200
50	煙台臻悦府	78,600	78,600	_
51	青島臻悦府	61,700	61,700	_
52	青島李滄海洋化工地塊	211,900	_	211,900
53	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	_	666,300
54	青島膠州鉑悦府	209,100	209,100	_
55	濟南百脈悦府(前稱:濟南章丘地塊)	565,400	565,400	_
56	濟南金地越秀鳳鳴藝境	52,600	52,600	_
	環渤海小計	2,487,600	1,180,800	1,306,800
57	海南司馬坡島項目	100,500	_	100,500
58	香港油塘項目	72,100		72,100
	合計	19,412,500	12,135,500	7,277,000

工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度,期內各項目開發正常開展,新開工和竣工均按進度進行。

新開工、竣工和交付情況如下:

	二〇一八年	二〇一九年
	實際	全年計劃
工程進度	建築面積	建築面積
	(平方米)	(平方米)
新開工	5,927,300	5,057,700
竣工	2,590,000	2,946,200

投資物業

截至二〇一八年十二月三十一日,本集團擁有的出租投資物業共60.05萬平方米,其中,寫字樓約48.3%,商業約32.8%,停車場及其他約18.9%。二〇一八年,本集團錄得的租金收入約為人民幣6.85億元,同比上升10.8%,主要為廣州越秀金融大廈租金收入增加。

二〇一八年,本集團錄得投資物業評估淨升值約人民幣3.71億元,主要是由於年內越秀金融大廈升值。

其他收益淨額

二〇一八年,本集團的其他收益淨額約為人民幣 10.40 億元,同比增加 55.1%。二〇一八年其他收益淨額主要包括本集團轉讓兩間附屬公司股權所錄得的稅前收益合共約人民幣 4.63 億元,及於聯營實體權益重新計量的稅前收益約人民幣 5.54 億元。

銷售及營銷成本

二〇一八年,本集團銷售及營銷成本約為人民幣 6.51 億元,同比上升 5.1%。本集團一直致力執行有效 的營銷策劃,控制銷售及營銷成本在合適水平。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣 10.45 億元,同比上升 8.0%。行政開支佔本年度合同銷售額的 1.8%,較去年的 2.4% 下降 0.6 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。

財務費用淨額

本集團的財務費用淨額約為人民幣20.0億元,較二〇一七年人民幣13.1億元增加52.9%,該增幅主要由於銀行借貸及債券的總金額同比增加11.9%;受融資市場趨緊的影響,本年本集團實際借貸平均年利率由二〇一七年的4.30%上升至4.82%;以及由匯率變動引起的外幣借貸折算差異在本年錄得的淨匯兑虧損。

應佔聯營實體盈利

- 二〇一八年,本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年減少32.6%至約人民幣4.47億元。主要由於來自越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的盈利貢獻有所減少。
- 二〇一八年,越秀房產基金可分派總額約人民幣8.50億元,同比增加2.8%,對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣3.07億元。

每股基本盈利

二〇一八年,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0.2200元(二〇一七年:人民幣0.1823元)。

末期股息

董事會建議派發二〇一八年末期股息每股0.051港元,相等於每股人民幣0.044元(二〇一七年:每股0.052港元,相等於每股人民幣0.042元)予二〇一九年六月六日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東,待股東於應屆股東週年大會批准後,末期股息將於二〇一九年七月八日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.042港元,相當於每股約人民幣0.036元計算,截至二〇一八年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.093港元,相當於約每股人民幣0.080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兑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。

二〇一八年,本集團完成新的融資約人民幣 436.5 億元,其中境內融資約人民幣 257.1 億元,境外融資約人民幣 179.4 億元。於二〇一八年十二月三十一日,總借款為約人民幣 534.1 億元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣 477.1 億元),現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣 271.6 億元,淨借貸比率為61.2%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約11%(二〇一七年十二月三十一日:18%),定息借貸佔總借貸約 57%(二〇一七年十二月三十一日:59%)。受融資市場趨緊的影響,期內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一七年的 4.30% 上升 0.52 個百分點至 4.82%。

於二〇一八年十二月三十一日,本集團總借款中約45%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇一七年十二月三十一日:51%),10%為以港元計值的銀行借款(二〇一七年十二月三十一日:12%),25%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一七年十二月三十一日:11%),20%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一七年十二月三十一日:17%)。

營運資金

於二〇一八年十二月三十一日,本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣610.1億元(二〇一七年十二月三十一日:約人民幣437.5億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.8倍(二〇一七年十二月三十一日:1.8倍),現金及現金等價物約人民幣219.9億元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣166.6億元)。監控戶存款約人民幣51.7億元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣41.4億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣176.3億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下:

	方	*
	二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據 以人民幣結算 以港元結算 以美元結算	34,657,300 7,144,488 11,604,151	32,576,165 7,800,797 3,248,142
總銀行借貸及債券 來自中間控股公司的借款 融資租約的責任 銀行透支	53,405,939 - 109 57	43,625,104 4,083,760 173 51
總借貸	53,406,105	47,709,088
	二〇一八年	C = C = C = C = C = C = C = C = C = C =
賬齡分析: 第一年內 第二年 第三至第五年 超過五年	5,786,145 8,461,171 31,380,146 7,778,643	8,461,626 11,717,282 18,985,178 8,545,002
借貸合計 減:現金及現金等價物	53,406,105 (21,990,512)	47,709,088 (16,655,299)
借貸淨額權益總額	31,415,593 42,911,718	31,053,789 36,988,918
總資本	74,327,311	60.040.707
		68,042,707

利率風險

本集團的利率風險主要來自人民幣、港元及美元相關貸款及存款。於二〇一八年十二月三十一日,本集團總借貸融資中約33.6%為以人民幣計值的浮息銀行貸款,約9.6%為以港元計值的浮息銀行貸款;約13.6%為以人民幣計值的定息銀行貸款,約17.7%為人民幣中長期定息債券,約25.5%為美元/港元中長期定息票據,定息借款佔總借款比約57%。由於定息融資比例較高,且二〇一八年下半年國內流動性開始放鬆,利率風險可控,本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具。期內借貸平均利率約4.82%,較二〇一七年的平均利率4.30%上升了0.52個百分點。

境內人民幣貸款利率方面,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%。二〇一八年上半年境內流動性緊張,市場實際貸款利率有較大升幅,下半年人行降准三次定向釋放流動性,市場流動性趨松,地產行業融資限制仍存在。關注國內經濟轉慢及中美貿易戰持續影響,預計二〇一九年市場不確定性仍較大。市場預期二〇一九年國內貨幣政策中性偏松。

美元及港元貸款利率方面,由於美國經濟增長較好,美聯儲自二〇一五年十二月至二〇一八年底期間已加息九次;二〇一八年內加息四次,累計加幅約1%;美聯儲近日表現偏鴿,市場預期美聯儲二〇一九年將再加息一到兩次。目前香港市場資金較充裕,預計港幣貸款利率調整較美元稍滯後,但會跟隨上升。本集團預期境外美元/港元貸款利率較二〇一八年略升。本集團將持續關注境內外利率市場動態,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,集團積極採取各種措施管理外匯風險。二〇一八年十二月三十一日,外幣借款中有約58.8億以港元計值(等值約人民幣51.5億元)的銀行借款;約17.0億以美元計值(等值約人民幣116.0億元)的中長期票據;約23.0億以港元計值(等值約人民幣20.0億元)的中長期票據。集團總借貸中外幣借款佔比約35%(年初佔比23%),其中等值約人民幣49.9億元外幣借款已安排對沖產品鎖定部分外匯風險。

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,優化債務結構,管控外匯風險;二〇 一八年已適量採用金融工具管理外匯風險,預計二〇一九年在適當成本下仍會繼續安排合適的外匯管 理產品管控外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇一八年十二月三十一日,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7.98億元 (二〇一七年十二月三十一日:人民幣12.7億元)。

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。於二〇一八年十二月三十一日,所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣136.9億元(二〇一七年:人民幣84.3億元)。

截至二〇一八年十二月三十一日,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21.30億元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣4.50億元)的擔保,其中約人民幣11.98億元的擔保已動用,未動用的擔保約人民幣9.32億元。

僱員及薪酬政策

於二〇一八年十二月三十一日,本集團聘用約8,190名僱員(二〇一八年六月三十日:7,390名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬,員工的薪酬增長及晉升與績效掛鈎。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。本集團於二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日採納股份激勵計劃及股份獎勵計劃,皆將:(i)為選定參與者(包括高級管理層、中層管理員及其他僱員)提供獲得本公司所有人權益的機會:(ii)鼓勵及挽留該等個別人士為本公司及本集團工作:及(iii)為他們提供額外激勵以實現表現目標及推動追求本集團、本公司及其股東的長期利益,務求達致使選定參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。股份激勵計劃及股份獎勵計劃之詳情已分別披露於日期為二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日之公告內。

環境、社會及管治(「ESG」)政策

為了更好地將社會責任理念融入本集團戰略與決策,進一步指導本集團社會責任工作實踐,以高級管理層為成員的ESG管理最高決策層,為本集團整體ESG管理工作提供戰略指引,並按時向董事會進行有關風險管控的匯報,以助董事會對越秀地產的環境、社會及管治風險和工作有全面、及時地瞭解並做出有關的決策。本集團遵守相關環境法律法規,制定相關環保政策,從綠色建築工程設計、能源管理、廢棄物回收再用等多方面推進,實現本集團可持續發展的願景。本集團力求為股東及投資者、員工、客戶、供貨商、政府、小區、行業協會及商會和媒體等利益相關方創造長遠價值,與各利益相關方保持緊密良好的溝通,積極傾聽他們的需求,把各利益相關方的反饋作為管理優化的重要參考,以實現共同進步和發展。更多關於本集團本報告年度在環境、社會及管治方面表現的相關資訊,請參閱即將發佈的獨立環境、社會及管治報告。該報告發佈後,歡迎在本集團網頁瀏覽或下載。

根據上市規則第13.21條之持續披露規定

本公司和其附屬公司若干貸款協議(「貸款協議」)各自包括一項條件,對本公司的控股股東越秀企業(集團)有限公司,或(視情況而定)本公司的最終控股股東廣州越秀集團有限公司,施加一項或以上下列特定履行的責任:

- (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。

於二〇一八年十二月三十一日,貸款餘額總值為人民幣 5,885,270,000 元,該等貸款協議將於二〇二〇年一月二十四日至二〇二二年十二月二十九日屆滿。

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

於二〇一三年一月二十四日,本公司根據於二〇一三年一月十一日設立之20億美元中期票據計劃向投資者發行3.50億美元於二〇一八年到期之3.25厘票據(「二〇一八年票據」)及5億美元於二〇二三年到期之4.50厘票據(「二〇二三年票據」)。本公司已完成贖回及註銷所有二〇一八年票據。自二〇一六年八月十七日起,並無已發行未贖回二〇一八年票據。由二〇一六年十二月二十九日起:(i)本公司作為二〇二三年票據的發行人及主要債務人的地位由本公司全資附屬公司泓景有限公司取替;及(ii)二〇二三年票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。根據該計劃之條款及條件,廣州越秀集團有限公司須維持對本公司之控制權(定義見二〇一三年一月十七日之公告)。

於二〇一八年四月十九日,本公司間接全資附屬公司卓裕控股有限公司根據於二〇一八年四月四日設立之30億美元有擔保中期票據計劃向投資者發行8億美元於二〇二一年到期之4.875厘擔保票據及4億美元於二〇二三年到期之5.375厘擔保票據。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(定義見二〇一八年四月十二日之公告)。違反上述責任將件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。

截至二〇一八年十二月三十一日止年度,此等責任規定已獲履行。

區域		建築面積(平方米)
大灣區	48.5%	9,422,200
廣州		7,620,100
佛山		667,400
江門		909,500
中山		153,100
香港		72,100
長三角	19.4%	3,763,600
杭州		2,448,500
蘇州		1,315,100
中部地區	18.8%	3,638,600
武漢		2,546,600
襄陽		1,092,000
環渤海	12.8%	2,487,600
青島		1,149,000
瀋陽		642,000
煙台		78,600
濟南		618,000
海南	0.5%	100,500
海口		100,500
合計	100.0%	19,412,500
發展階段		建築面積(平方米
在建		12,135,500
未建		7,277,000
合計		19,412,500







廣州



花都臻悦府

住宅及商業項目 土地儲備建築面積:222,200平方米

花都臻悦府位於廣州市花都區濱水新城,為廣州 北站新城空港經濟圈和中軸CBD三大經濟圈黃金 腹地,多維立體交通網四通八達。項目配有廣州 圖書館花都分館,與廣州圖書館總館通借通還。 另有一站式教育、購物中心、醫院等周邊核心配 套助力項目成為花都濱水新城人居典範。



南沙濱海新城位於南沙區的蕉門河城市中心區,該區域重點發展城市綜合服務職能,規劃有酒店、醫院等一系列大型市政配套設施。項目規劃38棟高層洋房,將打造一體式幼稚園、小學、中

學。項目還配套社區商業和環形塑膠慢跑道、游泳池等體育設施。項目臨近南沙現時最成熟的金洲商圈,具有較大的升值空間。

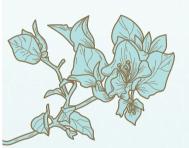




南海星匯瀚府

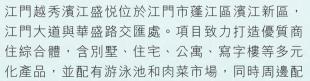
住宅及商業項目 土地儲備建築面積:567,100平方米

南海星匯瀚府位於佛山市南海區桂城深海路與桂 平路交匯處,周邊道路發達,距離廣州市荔灣區 僅15分鐘車程,為本集團「星匯」系列又一力作。 項目規劃建設22棟高層住宅,戶型多樣實用。周邊全齡段教育、大型購物商場、醫院、公園、行政服務機構一應俱全。



江門越秀濱江盛悦

住宅及商業項目 土地儲備建築面積:351,200平方米





套齊全,規劃小學、市政公園、城際輕軌濱江站、醫院、體育中心環繞項目,滿足住戶高質量 生活需求。



杭州



杭州天悦江灣

住宅及商業項目 土地儲備建築面積:360,700平方米

杭州天悦江灣位於浙江省杭州市江幹區艮北新城,臨近杭州地鐵1號線七堡站以及艮北新城東西向主幹道,出行十分便利。項目定位為市區高端大型商住綜合體,周邊教育資源豐富,且與

規劃的公園相鄰,可為項目提供良好休閒景觀 資源。項目所在的艮北新城是杭州東擴的重要區 域,將建設成為江幹區商業新中心和大型居住 區,未來發展潛力巨大。



杭州湖山悦

土地儲備建築面積:224,800平方米

杭州湖山悦位於浙江省杭州市臨安區的核心位置 濱湖新區,臨近在建中的杭臨城際鐵路農林大 站,出入便捷。項目臨近大型商業綜合體,緊鄰 青山湖國家森林公園,生活配套資源與生態景觀



資源皆優。二〇一七年,杭州市撤銷縣級臨安市,設立杭州市臨安區,將進一步促進項目所在地區的城鎮化水平,為項目未來的發展帶來利好。



蘇州與武漢



蘇州江南悦府

住宅項目

土地儲備建築面積:210,500平方米

蘇州江南悦府位於江蘇省蘇州市高新區滸墅關片區,該片區定位為蘇州市重要綜合交通樞紐,項目處於該片區核心位置,三軌交匯極為便利,周

邊商業和教育配套成熟,臨近大型超市和中小學。項目採用東方美學樣板設計,並搭配高級智能家居系統,滿足客戶對高層次居住品質的要求。



武漢越秀逸境

住宅及商業項目 土地儲備建築面積:210,000平方米

武漢越秀逸境位於湖北省武漢市經濟技術開發區全力一路,臨近後官湖,自然景觀較好。項目規劃建設14棟高層住宅,周邊教育、醫療配套較完善,滿足社區業主各項生活需求。項目交通便

利,臨近有軌電車網站。武漢經濟技術開發區已

形成以汽車及零部件、電子電器產業為主導的多功能綜合性區域,是中國境內重要的外資企業聚集地,是湖北省和武漢市重要的經濟增長極,因此項目區位優勢明顯,發展潛力大。





武漢與濟南



武漢漢陽星匯雲錦

住宅及商業項目 土地儲備建築面積:1,128,600平方米

武漢漢陽星匯雲錦位於湖北省武漢市漢陽區楊泗 港區域,屬於武漢新港長江城主軸的核心區段。 項目臨長江而建,擁有一線江景產品,且臨近地 鐵站6號線前進村站,周邊設有成熟的教育、醫 療、購物和公園配套,同時兼顧業主對生活和居住環境的要求。隨著項目旁邊在建楊泗港長江大橋開通,楊泗港區域將迎來更強大的經濟發展動力和升值潛力。



濟南百脈悦府

住宅項目

土地儲備建築面積:565,400平方米



濟南百脈悦府位於山東省濟南市章丘新城片區, 為本集團首入濟南的重要力作。項目北依百脈 泉,南瞰泰沂山脈森林公園,並臨近章丘區政 府、城市文博中心以及章丘五大城市綜合體之一 城東綜合體,同時周邊設有正在規劃的高級醫療中心,重點小學及中學。交通便利,輕軌直通項目,30分鐘到達濟南市中心,啟幕章丘人居新時代。



煙台與瀋陽



煙台臻悦府

住宅項目

土地儲備建築面積:78,600平方米

煙台臻悦府位於山東省煙台市開發區北京中路與 黄河路交匯處。項目容積率低,建築與自然界一 脈交融,採用一梯一戶、一梯兩戶的純小高層規

劃,滿足低密度人居和最佳日照需求。項目內配 有環形跑道、籃球場、花園草坪,讓住戶親近接 觸自然。

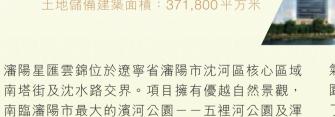


沈陽星匯雲錦

住宅及商業項目

土地儲備建築面積:371,800平方米

河,視野開闊。項目臨近五裡河商圈,周邊商業



氣氛濃厚,優質教育資源配套齊全,臨近幼稚 園、小學和中學。項目規劃建設14棟住宅,延續 了本集團「星匯」系列的高端標準,致力打造瀋陽 的豪宅標杆。



越秀地產股份有限公司

投資者關係報告

投資者關係報告

二〇一八年,本集團在遵循上市公司法例條規的前提下,向資本市場傳遞經營業績及最新發展動態等資訊,並進行合規的資訊披露,以進一步加強投資者對本集團的瞭解和信心。

本集團認真重視每次與股東及投資者的聯繫與互動,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。本集團主席及高級管理人員出席各種投資者關係活動,通過面對面方式直接聽取股東及投資者的意見並回答與公司業績資料和經營策略相關的問題,並進行深入討論。隨著「滬港通」和「深港通」運行日漸成熟,本集團亦繼續保持和國內資本市場密切的溝通,同步進行國內業績路演活動以及參加國內券商舉行的投資研討會,深入拓展內地資本市場。

在積極向資本市場輸出資訊維持聯繫的同時,本集團投資者關係團隊通過搜集整理股東及投資者的意見、編製投資者關係工作報告、組織反向路演等多種方式向董事會和管理層回饋資本市場對本集團經營的意見和建議,為資本市場和公司董事及管理層搭建順暢溝通的橋樑。通過以上努力,提煉整理資本市場回饋意見作為集團管理層對公司未來經營發展策略的重要參考,為股東及投資者創造更大價值。



投資者關係報告

二〇一八年,本集團共組織或參與超過100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:

二〇一八年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
2月	- 香港	越秀地產2017年年度業績發佈會
3月	香港	越秀地產2017年年度業績路演
3月	深圳	越秀地產2017年年度業績路演
3月	香港	摩根士丹利第八屆香港投資者峰會
4月	新加坡	越秀地產美元債發債路演
4月	倫敦	越秀地產美元債發債路演
5月	北京	摩根大通2018年環球中國峰會
6月	香港	越秀地產股東周年大會
6月	香港	瑞信中國香港房地產企業日
6月	香港	花旗亞太房地產研討會
7月	廣州	廣證恒生中期策略會上市公司交流會
8月	香港	越秀地產2018年中期業績發佈會
8月	香港	越秀地產2018年中期業績路演
9月	新加坡	越秀地產2018年中期業績路演
11月	大灣區	賣方分析員大灣區考察及管理層會議
11月	澳門	花旗2018中國投資者峰會
11月	新加坡	第十七屆摩根士丹利亞太投資峰會

若有任何疑問,請發關電子郵件至ir@yuexiuproperty.com,我們將根據相關法律法規,儘快作出答覆。此外,本集團的網站www.yuexiuproperty.com亦載有本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治及其他資料的詳情,以供公眾查閱。

榮譽及獎項



2018年度企業管治金獎

最佳企業社會責任倡議獎

《財資》雜誌

2018年度上市公司卓越獎

《信報》

2018年度優質中國房地產企業獎

優質中國房地產企業大獎籌委會

ESG 最佳表現大獎(中型股)

最佳 ESG 報告大獎(中型股)

BDO

本集團2017年年報獲得:

ARC年報傳統年報設計獎-

房地產開發不同類型及多用途組別金獎

ARC年報傳統年報設計獎-房地產開發商業組別銀獎

2018中國上市房企綠色信用指數TOP20

中國投資協會投資諮詢專業委員會

2018年年度企業品牌大獎

南方都市報

2018年度城市價值貢獻力大獎

樂居

LEED EBOM V4 鉑金級認證 - - 越秀金融大廈

美國綠色建築委員會

五星級養老機構 --廣州頤園養老有限公司

廣東省民政廳

董事簡介

執行董事

林昭遠先生,49歲,二〇一八年八月獲委任為本公司董事長。林先生自二〇一五年十一月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。彼亦任廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建開發」)董事長。林先生擁有中山大學經濟學學士學位、工商管理碩士學位以及機械工程師資格。林先生曾擔任廣州造紙集團有限公司董事長、本公司的最終控股公司廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀」)及越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)的總經理助理及副總經理及越秀房託資產管理有限公司(為於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之越秀房地產投資信託基金(股份代號:405)管理人))主席及非執行董事。林先生對於企業管理、精益管理、成本控制、企業轉型發展等領域擁有豐富經驗,在企業經營管理方面的思路具有較好的前瞻性和創新性。

林峰先生,48歲,二〇一八年八月獲委任為本公司副董事長、執行董事及總經理,亦任廣州城建開發董事及總經理、杭州越秀房地產開發有限公司及成都越秀房地產開發有限公司董事長及廣州越秀商業地產投資管理有限公司董事。林先生畢業於廣東財經大學(前稱:廣東商學院)會計學系,擁有經濟學學士學位、澳大利亞西悉尼大學工商管理碩士學位以及中華人民共和國財政部頒授的會計師資格。林先生於一九九四年加入廣州市城市建設開發總公司,曾擔任廣州城建開發財會部副總經理、管理部副總經理、財務部總經理、本公司總經理助理及越秀地產城市更新集團(為本公司旗下的城市更新項目版塊統稱)總經理。彼於二〇一四年起任本公司副總經理,負責分管投資、財務及華東區域公司的經營工作。林先生參與了本公司多項重大資本運作及融資工作,在企業投資決策和資金管理方面擁有豐富經驗。

董事簡介

李鋒先生,50歲,二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。李先生身兼廣州越秀及越秀企業首席資 本運營官,並分管廣州越秀及越秀企業資本經營部、客戶資源管理與協同部及信息中心,主要負責組 織及實施重大資本運營計劃、統籌協調上市公司投資者關係、優化提升客戶資源管理與協同、推動完 善信息建設等工作。李先生亦為廣州城建開發董事及越秀金融控股有限公司(「越秀金控」)董事長兼非 執行董事。李先生亦出任為越秀房託資產管理有限公司(為越秀房地產投資信託基金(股份代號:405) 管理人)非執行董事、創興銀行有限公司(「創興銀行」)(股份代號:1111)非執行董事、越秀交涌基建有 限公司(「越秀交通」)(股份代號:1052)執行董事,上述公司之股份均於聯交所上市及廣州越秀金融控 股集團股份有限公司(「廣州越秀金控」)(於深圳證券交易所上市之公司,股份代號:987)董事。李先生 先後畢業於華南理工大學船舶與海洋工程系及暨南大學工商管理學院,擁有工程系學士學位、工商管 理碩士學位以及中國高級工程師資格。李先生亦獲取由廣州市人民政府頒授為廣州市重大行政決策論 證專家,同時亦擔任廣州市一帶一路投資企業聯合會會長、廣州市穗港澳合作交流促進會秘書長、廣 州市人民對外友好協會理事及香港中國企業協會上市公司委員會副主席。彼於二〇〇一年十二月加入 越秀企業,曾擔任廣州越秀及越秀企業總經理助理、企管部副經理、監察稽核室總經理助理、資本經 營部副總經理、越秀發展有限公司副總經理等職務。李先生熟悉了解上市公司業務及資本市場運作模 式。彼自二〇〇八年起參與廣州越秀及越秀企業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。

陳靜女士,47歲,二〇一七年七月獲委任為本公司執行董事,亦任本公司財務總監,並兼任廣州越秀及越秀企業首席財務官兼財務部總經理、廣州城建開發董事及越秀証券控股有限公司董事長。陳女士亦出任越秀金控、創興銀行非執行董事及越秀交通執行董事。陳女士畢業於西安交通大學審計專業,擁有北京理工大學管理與經濟學院工商管理專業碩士學位,具備審計師、國際註冊內審師專業資格。陳女士於二〇〇四年七月加入廣州越秀,曾擔任監察(審計)室副總經理及審計部總經理等職務。陳女士先後參與廣州越秀重大風險體系及財務系統建設項目,熟悉上市公司風險管理、內部監控及財務管理等業務,在企業建立健全風險管理、內部監控體制及財務管理等方面擁有豐富經驗。陳女士在加入廣州越秀前,曾在湖北大學商學院及海信科龍電器股份有限公司工作。

劉艷女士,40歲,二〇一八年八月獲委任為本公司執行董事,亦任廣州越秀及越秀企業首席人力資源官兼管理部總經理、廣州越秀人力資源(組織)部及越秀企業人力資源部總經理。劉女士亦兼任廣州城建開發、廣州越秀金控、廣州越秀金融控股集團有限公司、廣州越秀融資租賃有限公司、上海越秀融資租賃有限公司及廣州造紙集團有限公司董事。劉女士畢業於南開大學社會學專業及上海交通大學高級管理人員工商管理專業,擁有社會學學士學位及碩士學位,以及高級管理人員工商管理碩士學位,亦持有中級人力資源管理經濟資格。劉女士於二〇〇二年七月加入廣州越秀,曾擔任廣州越秀及越秀企業人力資源總監,亦主導組織實施多項廣州越秀重大人力資源建設及優化工作,考核體系建設及精益管理項目,在大型企業人力資源管理和運營管理方面擁有豐富經驗。

董事簡介

獨立非執行董事

余立發先生,71歲,自一九九二年起出任為本公司獨立非執行董事。余先生亦任越秀金控及創興銀行獨立非執行董事。余先生持有澳洲 Macquarie University 應用財務碩士學位及香港大學管理學文憑。余先生在投資、銀行及財務方面擁有逾40年經驗。

李家麟先生,64歲,自二〇〇〇年起出任為本公司獨立非執行董事。李先生亦任越秀金控及創興銀行獨立非執行董事。李先生為專業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員,並於銀行及審計方面有20多年經驗。彼為周生生集團國際有限公司(股份代號:116)、密迪斯肌控股有限公司(股份代號:8307)、永豐集團控股有限公司(股份代號:1549)及優品360控股有限公司(股份代號:2360)(於二〇一八年十二月十八日生效)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,71歲,自二○○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。劉先生現任中國金茂控股集團有限公司(股份代號:817)、旭日企業有限公司(股份代號:393)、越秀交通、大悦城地產有限公司(股份代號:207)及光滙石油(控股)有限公司(股份代號:933)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、Sun Hon Investment & Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Trillions Profit Nominees & Secretarial Services Limited、Helicoin Limited、Wyman Investments Limited及信達金融控股有限公司的董事。劉先生也曾於一九八八年至一九九四年任中西區區議會主席,於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長,於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員,並於一九九五年至二○○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)。劉先生曾任第十屆、第十一屆及第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。

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。

於截至二〇一八年十二月三十一日止整個年度內,本公司一直遵守守則條文,惟有關守則條文第A.4.1 條規定非執行董事按指定任期委任的條文除外,詳情將於下文詳述。

本公司定期檢討企業管治常規,以確保一直符合企業管治守則的要求。

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

本公司的主要企業管治原則及常規概述如下:

董事會

責任

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

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

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

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

組成

董事會成員應確保具備本公司業務所需適當均衡的技能及經驗,亦能夠作出合適的獨立判斷。截至二 〇一八年十二月三十一日止年度,董事會由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

有關截至二〇一八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65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。

於截至二〇一八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撰人參撰董事。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,本公司為董事安排培訓課程及提供培訓資料,重點包括國家經濟形勢及房地產發展趨勢、上市公司法律法規更新及金融科技最新發展等。根據本公司備存的記錄,董事接受培訓情況如下:

董事

企業管治/有關法律、規則及 規例的更新資料

	閲覽資料	出席講座/ 簡介會
執行董事		
張招興(於二〇一八年八月十四日辭任)	$\sqrt{}$	$\sqrt{}$
朱春秀(於二〇一八年八月十四日辭任)	$\sqrt{}$	$\sqrt{}$
林昭遠	$\sqrt{}$	$\sqrt{}$
林峰(於二〇一八年八月十四日獲委任)	$\sqrt{}$	$\sqrt{}$
李鋒	$\sqrt{}$	$\sqrt{}$
陳靜	$\sqrt{}$	$\sqrt{}$
劉艷(於二〇一八年八月十四日獲委任)	$\sqrt{}$	$\sqrt{}$
獨立非執行董事		
余立發	V	$\sqrt{}$
李家麟	V	V
劉漢銓	2	2
到/夫吐	V	V

董事會會議

會議數目及董事出席率

於二〇一八年,董事會舉行了四次會議和在會議會期之間的期間合共有二十二次向董事會傳閱書面決議以取得董事會批准事宜。董事會各成員的出席記錄載列如下:

出席率/會議數目

董事	董事會會議	股東周年大會	股東大會
<i>執行董事</i>			
張招興(於二〇一八年八月十四日辭任)	3/3	1/1	0/1
朱春秀(於二〇一八年八月十四日辭任)	2/3	0/1	0/1
林昭遠	4/4	1/1	1/1
林峰(於二〇一八年八月十四日獲委任)	1/1	不適用	不適用
李鋒	3/4	0/1	0/1
陳靜	4/4	1/1	1/1
劉艷(於二〇一八年八月十四日獲委任)	1/1	不適用	不適用
獨立非執行董事			
余立發	4/4	1/1	1/1
李家麟	4/4	1/1	1/1
劉漢銓	4/4	1/1	1/1

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

於二〇一八年八月十四日,張招興先生辭任本公司主席一職,之後由林昭遠先生擔任本公司主席;同日,林昭遠先生辭任本公司總經理一職,之後由林峰先生擔任本公司總經理。

主席領導董事會,並負責確保董事會依照良好企業管治常規有效地運作。在高級管理人員的協助下,主席亦負責確保董事適時獲得足夠、完整及可靠的資料以及就董事會會議商討的事項獲得適當簡報。

總經理專注於執行董事會批准並下達的目標、政策及策略。

董事委員會

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

審核委員會

審核委員會成員由三名獨立非執行董事(包括一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事)組成,而余立發先生擔任委員會主席。審核委員會中並無任何成員曾為本公司現時外聘核數師的前合夥人。

審核委員會的主要職責包括下列各項:

- (a) 就外聘核數師的工作、酬金及聘用條款審閱本公司與外聘核數師的關係,並向董事會提供有關外 聘核數師的委任、重新委任及罷免的建議。
- (b) 審閱財務報表及報告並於提交至董事會前考慮任何由合資格會計師或外聘核數師提出的重大或不 尋常事項。
- (c) 審閱本公司財務申報制度、風險管理及內部監控系統、內部審計職能等有關程序是否足夠及有效。

審核委員會於截至二〇一八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,以及一名執行董事林昭遠 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:

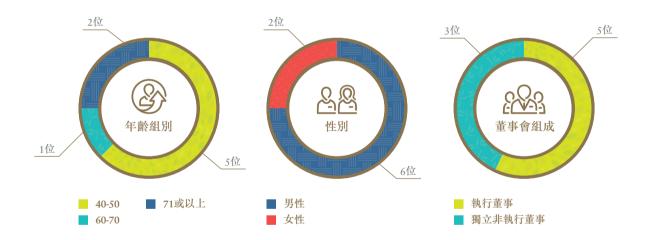
成員	會議出席記錄
獨立非執行董事	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1
<i>執行董事</i> 張招興(於二○一八年八月十四日辭任)	1/1
林昭遠(於二〇一八年八月十四日獲委任)	不適用

薪酬委員會於二〇一八年舉行了一次會議,以審閱及就本公司的薪酬政策及架構,以及執行董事於回顧年度以及新委任董事的薪酬組合作出建議。

提名委員會

董事會於二〇一二年三月一日成立提名委員會。提名委員會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。本委員會主席由董事長出任。

提名委員會的角色及功能包括檢討董事會的架構、人數及組成,評核獨立非執行董事之獨立性以及向董事會提出有關挑選獲提名人士出任董事、委任或重新委任董事及董事繼任計劃的建議。於評估董事會的組成時和提名委員在考慮提名任何人士出任董事時,提名委員會將計及《董事會成員多元化政策》所載的若干方面範疇,包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會成員委任以用人唯才為原則,在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。目前董事會成員多元化,共有董事八名,其中兩名為女士(2017年:一位)。五位執行董事分別具備金融、財務、資本運營、房地產開發、人力資源管理及運營管理領域有豐富的經驗,另外三位為獨立非執行董事,均為董事會帶來豐富的法律合規、併購、資本運營和財務經驗。提名委員會按以下重點範圍制定可計量的目標:性別、年齡、服務年期、專業經驗及技能及知識(包括法律、會計、財務、房地產開發及資本運營等),定期就董事會成員多元化進行檢討和(如有需要)向董事提交建議,確保董事會具備與本公司的戰略相關的經驗和技能,具有掌握新世代不時變化的能力和思維。



委任董事的程序

按照董事會的策略需求,物色適合的人選,以供提名委員會審議。提名委員會甄選人選按《董事會成員多元化政策》所載的若干方面範疇,包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期等作為考慮;委任以用人唯才為原則,以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益,向董事會提出相關建議。董事會最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。新董事委任須按公司章程要求在公司的股東大會中重選。

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(於二〇一八年八月十四日辭任)	1/1
朱春秀(於二〇一八年八月十四日辭任)	1/1
林昭遠(於二〇一八年八月十四日獲委任)	不適用
李鋒(於二〇一八年八月十四日獲委任)	不適用
獨立非執行董事	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1

提名委員會於截至二〇一八年十二月三十一日止年度內舉行一次會議,以檢討董事會的架構、人數及組成。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

本公司已就遵守標準守則事宜向全體董事作出具體查詢,各董事確認於截至二〇一八年十二月三十一日止整個年度內均已遵守標準守則。

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

公司秘書

余達峯先生自二〇〇四年起出任為本公司公司秘書,彼亦為越秀企業總法律顧問及越秀企業、越秀交通及越秀房託資產管理有限公司(越秀房地產投資信託基金(股份代號:405)的管理人)的公司秘書。 余先生於一九八一年獲香港大學頒發社會科學學士學位,並於一九八三年通過英國律師最終考試。余 先生於一九八六年獲認許為香港最高法院律師,亦於一九九五年獲加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認 許。一九九七年加入本公司前,余先生為私人執業律師,專責公司法及商業法。余先生負責向董事會 提供管治事宜方面意見。於二〇一八年間,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二〇一八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。

截至二〇一八年十二月三十一日止年度,本公司對外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所就審核及非審核服務的已付或應付酬金開支分別約為人民幣6,000,000元及人民幣2,000,000元。

內部監控

董事會負責維持足夠水平的內部監控制度,以保障股東的利益及本公司的資產,並經由旗下審核委員會檢討制度的效能。內部審核人員須定期檢討及評估監控程序,並監察任何風險因素,以及就任何違規發現、已確定的風險及相關應對措施向審核委員會報告。本集團內部監控制度的設計乃為實現有效及有效率的運作,確保財務報告的可靠度及遵守適用法律及規例,識別及管理潛在風險,以及保障本集團的資產免受重大誤差、損失或欺詐。然而,任何內部監控制度均僅可對免受重大誤差、損失、欺詐或未能達致其業務目標的全面保障提供合理而非絕對的保證。

為履行其職責,董事會尋求提升業務營運的風險意識,以及透過制訂政策及程序(包括界定授權的參數),藉此確定與管理業務風險。董事會全權負責監察本集團旗下業務單位的運作。執行董事獲委派加入所有經營重大業務之附屬公司的董事會,以出席其董事會會議及監察該等公司的運作。有關的監察工作包括審批業務策略、預算和計劃,以及制訂主要的業務表現指標。每個核心業務部門的行政管理隊伍對其部門內每項業務在協定策略範圍內的營運與表現承擔問責;同樣地,每項業務的管理層亦須為其業務運作與表現承擔問責。

業務計劃與預算由個別企業的管理層按年編製,並須由行政管理隊伍與執行董事審批,作為本集團企業計劃週期的一部分。執行董事每月舉行會議,以檢討各核心業務的業績及主要經營狀況的管理報告。

本集團已為開支的批准與控制訂立指引與程序。經營開支均須根據整體預算作出監管,並由各個業務按各行政人員及主任的職責輕重相應的開支批核水平進行內部監控。

就截至二〇一八年十二月三十一日止年度,董事會已檢討本公司內部監控制度的效能。董事會認為本公司內部監控制度是足夠並有效運行,且無發現有任何重大偏差。

與股東及投資者的溝通

本公司認為與股東作有效溝通對增進投資者關係及提升投資者對本集團業務表現及策略的認識十分重要。本公司亦明白到企業資訊的透明度與及時披露的重要性,有助股東及投資者作出知情的投資決定。

本公司的股東大會為股東與董事會之間的溝通提供了平台。董事會主席以及各董事委員會主席均會出席股東大會回應股東的問題。各重大事項的個別決議案將於股東大會上另行提呈。

本公司持續提升與投資者之間的溝通及關係。本公司會指定高級管理層與機構投資者及分析員保持經常對話,讓他們得悉本公司的最新動態。投資者提出的問題會得到及時而詳盡的回答。

為促進有效溝通,本公司亦設有公司網頁www.yuexiuproperty.com,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二十一日內,未有在召開該股東大會的通知的發出日期後的二十八日內舉行股東大會,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三個月內召開。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;或最少五十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。

本公司致力維持相對穩定、持續的派息政策,本公司股息分派以平衡股東期望和維持公司持續發展為原則,當中考慮本公司業務現時狀況、未來營運和收入、財務狀況、現在及未來宏觀經濟狀況和發展、資金需求和資本儲備、未來重大投資或收購計劃、外部借貸環境、相關稅率變化、行業政策的調整、所有適用法定及監管限制、過往派息政策的連續性和董事會認為相關的其他因素等。一般情況下,本公司每年股息總額佔股東應佔核心淨利潤(核心淨利潤為權益持有人應佔盈利不計投資物業評估淨升值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兑損益)的30-40%。董事會將不時檢討政策的實施情況,確保其效力與應用。

憲章文件

於二〇一八年間,本公司的章程細則概無變動。本公司的章程細則可於本公司及聯交所網頁上閱覽。

董事會欣然提呈截至二〇一八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191頁至第206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89頁的綜合損益表。

董事已宣派中期股息並現在建議派付以下有關截至二〇一八年十二月三十一日止年度之末期股息並概述如下:

人民幣千元

於二〇一八年十一月十六日支付之中期股息 0.042 港元相當於 約每股普通股人民幣 0.036 元 擬派末期股息 0.051 港元相當於約每股普通股人民幣 0.044 元

462,368 545.657

1,008,025

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一九年五月二十四日(星期五)至二〇一九年五月二十九日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續,期間不會進行股份過戶登記。為確定出席本公司將於二〇一九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,必須於二〇一九年五月二十三日(星期四)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,本公司將由二〇一九年六月五日(星期三)至二〇一九年六月六日(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,必須於二〇一九年六月四日(星期二)下午四時三十分前,交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司,以便辦理過戶登記手續。

捐款

本集團年內作出的慈善捐款約為人民幣15萬元。

業務回顧

本集團業務(包括二〇一八年終結後發生並對集團有影響的重大事件及日後於本集團的業務可能出現的 未來發展)的審視,載於本年報董事長報告及管理層討論及分析各節。本集團面對的主要風險及不明朗 因素載於風險管理報告。本集團財務風險管理的詳情載於綜合財務報表附註3。

另外,關於本集團環保政策和表現、與持份者關係及對本集團有重大影響的相關法律及規例之遵守情況,載於董事長報告、管理層討論及分析、企業管治報告、本董事會報告及投資者關係報告中。將由本公司發出之環境、社會及管治報告亦將載有本集團環境政策及表現。

優先購買權

本公司的公司章程細則並無對優先購買權作出任何規定,而香港公司條例並無對優先購買權作出任何 限制。

購買、出售及贖回本公司證券

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

已撥作資本的利息及淨外滙虧損

年內,撥作為投資物業、發展中物業及物業、廠房及設備的開發成本資本化利息及淨外滙虧損,約人 民幣 17.93 億元(二〇一七年:人民幣 9 億元)。

可供分派儲備

按照香港《公司條例》(第622章)第6部分,於二〇一八年十二月三十一日,本公司的可供分派儲備為約人民幣9.62億元(二〇一七年:人民幣10.43億元)。

霍董

於年內及截至本報告日期為止,董事為:

張招興先生 (於二〇一八年八月十四日辭任) 朱春秀先生 (於二〇一八年八月十四日辭任)

林昭遠先生

林峰先生 (於二〇一八年八月十四日獲委任)

李鋒先生 陳靜女士

劉艷女士 (於二〇一八年八月十四日獲委任)

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51頁至第53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,李家麟先生及劉漢銓先生將輪席告退,並合資格及全部願意競選連任。根據本公司章程細則第98條,於二〇一九年四月舉行的股東大會上,林峰先生及劉艷女士將依章告退,並合資格及願意重新獲委任。

董事會建議於本公司應屆股東大會上重新委任所有正待重選的董事。

董事的服務合約

董事概無與本公司訂立不可由僱主在一年內免付補償(法定補償除外)而予以終止的服務合約。

本公司附屬公司董事

於本年度內及直至本報告日期期間所有出任本公司附屬公司董事會的董事名單已載於本公司網站www.yuexiuproperty.com。

董事於重要的交易、安排或合約中的重大權益

在年終或年內任何時間,董事或與董事有關連的實體均無於本公司附屬公司、其控股公司或同集團附屬公司所訂立任何重要交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

獲准許的彌償條文

本公司章程細則規定,每位董事有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之損失或 責任從本公司資產中獲得賠償。本公司於年內已安排及維持董事責任保險,為本公司董事提供適當的 保障。

持續關連交易及關連交易

於報告年度,下列持續關連交易已按正常商業條款進行:

日期	關連方	與本公司的關係	交易性質	報告年度內交易總額
二〇一四年 十月二十九日	創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司	本公司與創與銀行於出議一四年十一四年十二月二〇一四年十二月二〇一六十二月二〇一六日十二月二〇一六日中十二月四年十二月四年十二月四年十二月四年十二月四月日上中國的人工十一日上中國的人工一日上中國的人工一日上中國的人工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工	於二〇一八年 十二月三十一日的 銀行存款總餘額為 人民幣 924,875,000元 截至二〇一八年 十二月三十一 銀行存款單人 總額為人民幣 2,397,528,000元
			本公司與創興銀行於二〇一七年五月十六日訂立新銀行存款主協議(「二〇一七年銀行存款協議」)以增加有關銀行存款的年度上限,據此,本集團在創興銀行集團存置的銀行存款最高總餘額於截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止各年度的任何特定日期將不超過人民幣40億元、人民幣55億元及人民幣70億元	

日期	關連方 	與本公司的關係	交易性質 	報告年度內 交易總額
一一五年十一月三十日	廣州越秀集團 有限公司 (「廣州越秀」)	本公司的最終控股公司	本公司的附屬公司與廣州越秀於二〇一五年十一月三十日訂立租賃框架協議(「二〇一五年租賃框架協議」),由二〇一六年一月一日起為期三年,以規管出租越秀金融大廈租賃物業予廣州越秀及其附屬公司及其聯繫人(不包括本公司及其附屬公司)	人民幣 39,623,223元
			截至二〇一六年、二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日止年度,上述關連方根據具體租賃協議應付之租金總額的年度上限分別為人民幣49,000,000元、人民幣72,000,000元及人民幣75,000,000元	
			本公司的附屬公司與廣州越秀於二〇一九年一月十七日訂立一項新租賃框架協議,追溯至由二〇一九年一月一日起為期三年,截至二〇一九年、二〇二〇年及二〇二一年十二月三十一日止各年度,上述關連方根據具體租賃協議應付之租金總額的年度上限分別為人民幣75,000,000元	

日期	關連方	與本公司的關係	交易性質	報告年度內 交易總額
二〇一六年 十一月二十九日	創興銀行	同系附屬公司	本公司與創興銀行訂立框架協議, 就截至二〇一六年、二〇一七年、 二〇一八年十二月三十一日止年 度期間,訂明資產/負債的外匯 交易初始公平值最高絕對總額分 別不會超過13,000,000港元、 17,000,000港元及20,000,000港 元	9,646,628港元
二〇一八年 一月二十二日	廣州越秀	本公司的 最終控股公司	本公司的附屬公司與廣州越秀於二〇一八年一月二十二日訂立一項為期三年的框架物業管理服務協議,自二〇一八年一月一日起,規管廣州越秀及其附屬公司和其聯繫人(不包括本公司及其附屬公司)之間訂立或將訂立的有關廣州國際金融中心相關租戶管理協議下擬進行的交易。	人民幣 13,552,827元
			截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個年度各年,上述關連方在相關租戶管理協議下應付之管理費總額的年度上限分別為人民幣30,000,000元。	

上述持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認上述持續關連交易乃於(a)本集團之一般及日常業務過程中訂立:(b)按照一般商務條款或更佳條款進行:(c)按照監管該等交易之相關協議進行而條款乃公平合理及符合本公司股東之整體利益。

本公司已聘用本公司核數師,遵照香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」,並參考實務説明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」,對上述持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條,核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件,並附載其發現和結論。核數師並無注意到任何事項令他們相信該等已披露的持續關連交易:(i)未獲董事會批准:(ii)在所有重大方面未有按照規管該等交易的相關協議進行:及(iii)就所披露的持續關連交易超出年度上限。

於二〇一八年二月十四日,本集團行使由廣州越秀仁達四號實業投資合夥(有限合夥)(本集團的關連人士,稱之為合營夥伴)授出的認購期權,以總代價為人民幣3,321,250,000元去收購合營夥伴於中國項目公司的權益。行使認購期權已於二〇一八年三月二十七日舉行的本公司股東大會上獲得獨立股東批准。

於二〇一八年三月三十日,本集團簽訂一份轉讓協議,向廣州市城市建設開發集團有限公司出售位於 廣州市越秀區的一個地下停車場,總代價為人民幣31,963,500元。廣州市城市建設開發集團有限公司 為廣州越秀的間接全資附屬公司,故為本公司的關連人士。

於二〇一八年十二月十日,廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建開發」)(本公司的附屬公司),廣州國資產業發展股權投資基金合夥企業(有限合夥)和廣州越秀中聯股權投資基金管理有限公司簽訂一份有限合夥協議,設立廣州明睿一號實業投資合夥企業(有限合夥)(「一號基金」)以進行資本投資、提供投資諮詢服務,廣州城建開發的資本承擔總額為人民幣700,000,000元。由於一號基金的基金管理人被視為本公司的關連人士,有限合夥協議及其所涉交易構成關連交易。

載有有關交易之公告已根據上市規則刊發。

綜合財務報表附註45(b)(I)所披露租金開支及物業管理費,亦構成本集團於報告年度所訂立或持續進行的關連交易,且根據上市規則被視為「最低豁免水平的交易」。根據上市規則,附註45(b)(I)所披露之利息開支構成獲豁免關連交易。

董事/最高行政人員權益

於二〇一八年十二月三十一日,根據證券及期貨條例第352條規定由本公司置存的登記冊的記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出的通知,本公司董事及最高行政人員在本公司及其他相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部的定義)持有的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉如下:

本公司

本公司股份的好倉:

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率概約
林昭遠先生(附註1)	實益擁有人/信託受益人	2,186,985	0.018
林峰先生(附註2)	實益擁有人/信託受益人/配偶權益	4,415,752	0.036
李鋒先生	實益擁有人	172,900	0.001
劉艷女士	實益擁有人	17,000	0.00014
余立發先生	實益擁有人	4,000,000	0.032
李家麟先生	實益擁有人	3,200,000	0.026
劉漢銓先生	實益擁有人	4,841,200	0.039

附註1:林昭遠先生於2,186,985股股份中擁有權益,其中373,464股股份由其作為實益擁有人擁有,1,813,521 股股份作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。

附註2:林峰先生於4,415,752 股股份中擁有權益,其中1,357,276 股股份由其作為實益擁有人擁有,2,958,476 股股份作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有及100,000 股股份由其配偶持有。

越秀交通基建有限公司

越秀交通基建有限公司股份的好倉:

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率概約
林昭遠先生	實益擁有人	120	0.00001
劉艷女士	實益擁有人	485	0.00003
劉漢銓先生	實益擁有人	195,720	0.012

除本文所披露者外,於二〇一八年十二月三十一日,根據證券及期貨條例第352條規定由本公司置存的登記冊記錄或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知,本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其他任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的涵義)的股份、相關股份或債權證的權益或淡倉。

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

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一八年十二月三十一日,下列人士擁有以下須記錄本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊中的股份或相關股份的權益或淡倉:

名稱	身份	所持股份數目	權益百分率概約
廣州越秀集團有限公司(附註)	所控制法團權益	6,159,447,662 (好倉)	49.67
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀企業」)	所控制法團權益	6,159,447,662 (好倉)	49.67

附註:

根據證券及期貨條例,於二〇一八年十二月三十一日,廣州越秀集團有限公司被視為於本公司的6,159,447,662股股份中擁有權益,其透過其全資附屬公司間接持有該等股份,有關詳情如下:

名稱 	好倉股份
越秀企業	6,159,447,662
暢茂有限公司	401,989,620
Excellence Enterprises Co., Ltd. ([Excellence])	5,749,874,187
Bosworth International Limited(「Bosworth」)(附註i)	4,202,934,153
Sun Peak Enterprises Ltd. (「Sun Peak」)	978,065,907
Novena Pacific Limited(「Novena」)(附註ii)	978,065,907
Shine Wah Worldwide Limited (「Shine Wah」)	273,266,721
Morrison Pacific Limited(「Morrison」)(附註iii)	273,266,721
Perfect Goal Development Co., Ltd. ([Perfect Goal])	234,689,273
Greenwood Pacific Limited(「Greenwood」)(附註iv)	234,689,273
Seaport Development Limited (「Seaport」)	60,918,133
Goldstock International Limited(「Goldstock」)(附註v)	60,918,133
越秀財務有限公司	7,583,855

- (i) Bosworth 持有 4,202,934,153 股股份。Bosworth 為 Excellence 全資擁有,而 Excellence 乃由越秀企業全資擁有。
- (ii) Novena 持有 978,065,907 股股份。Novena 為 Sun Peak 全資擁有,而 Sun Peak 乃由 Excellence 全資擁有。
- (iii) Morrison 持有 273,266,721 股股份。 Morrison 為 Shine Wah 全資擁有,而 Shine Wah 乃由 Excellence 全資擁有。
- (iv) Greenwood持有234,689,273股股份。Greenwood為Perfect Goal全資擁有,而Perfect Goal乃由 Excellence全資擁有。
- (v) Goldstock 持有 60,918,133 股股份。Goldstock 為 Seaport 全資擁有,而 Seaport 乃由 Excellence 全資擁有。

除本文所披露外,於二〇一八年十二月三十一日,本公司並無收到通知其他任何人士擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之股份或相關股份之權益或淡倉。

管理合約

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

公眾持股量

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

主要客戶及供應商

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

核數師

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

代表董事會

林昭遠

董事長

香港,二〇一九年二月二十七日

一、風險管理理念

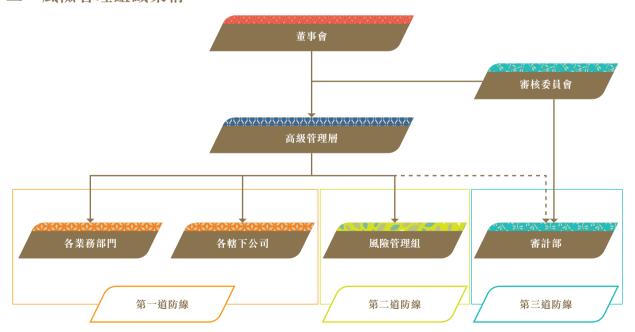
本集團所稱風險是指可能影響本集團實現其戰略目標的任何因素,包括對本集團的成功潛能(如聲譽)、資產、資本、盈利情況或流動性(現金)造成實質性影響的事件、事故或者行為。本集團董事會、管理層和員工共同參與風險管理並將之應用於本集團的戰略制定。風險管理貫穿本集團的各項經營管理活動,識別可能影響本集團的潛在事項並在風險偏好範圍內管理風險,為本集團目標的實現提供合理保證。

二、風險偏好

本集團將繼續執行「積極、穩健、平衡」的整體風險偏好政策,保持穩定的資本負債結構,以平衡 風險與收益回報,並持有充足的資本,抵禦可能面臨的各類風險:

- 1、財務風險和流動性風險。本集團通過資產負債率、回款與簽約比例、現金佔總資產比例、現金流缺口等指標管理財務風險和流動性風險;
- 2、 市場風險。本集團通過融資成本等指標管理市場風險;
- 3、 操作風險。本集團通過完善內部控制體系,加強風險事件問責來管理操作風險;
- 4、 聲譽風險。本集團通過客戶滿意度等指標管理聲譽風險;
- 5、 戰略風險。本集團通過檢視戰略執行效果管理戰略風險。

三、風險管理組織架構



本集團風險管理組織架構包括:董事會(及下設審核委員會)、高級管理層、總部各部門及各轄下公司、風險管理組和審計部。

- 1、董事會(及下設審核委員會)是本集團全面風險管理工作的領導機構,對整體風險管理及內部 監控系統負最終責任,監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施,定期重檢其運 行的有效性。旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險,力爭確保不發生重大的失實陳述 或損失。其主要職責包括:審批全面風險管理組織機構設置及其職責方案,確定風險管理總 體目標和要求;審批年度風險偏好政策和各項風險管理報告,督導公司風險管理文化建設等。
- 2、 高級管理層負責日常風險管理工作的組織,根據董事會授權對風險管理事項進行決策。其主要職責是落實、推進公司全面風險管理體系建設工作。檢討風險管理架構的成效,向董事會(及下設審核委員會)作出確認。
- 3、總部各職能部門及各轄下公司是風險管理的第一道防線,在業務管理過程中履行相應風險管理職責,是風險的承擔者和主要管理者,負責識別和評估職責範圍內的主要風險,作出有效的風險管理策略,實施風險緩解措施。
- 4、 風險管理組是風險管理第二道防線,負責全面風險管理工作的組織、協調和統籌。統籌制定本集團的風險偏好、風險管理制度和政策,匯總、監控各個業務領域的風險暴露及管理情況,並定期向高級管理層匯報。負責推動第一道防線不斷完善風險管控措施,持續促進本集團風險管理水平提升,研究先進的風險管理理念和工具,為重大風險決策事項提供專業意見。
- 5、審計部是風險管理的第三道防線,具有獨立性和客觀性。負責對風險管理框架、內部控制體系的完整性和有效性進行獨立的測試、驗證和評估,對已建立的風險管理體系的有效性提供獨立、客觀的評價,對處理及發佈內幕消息的合規性進行持續監控。將發現的嚴重內部缺失匯報至高管層和董事會,督促相關機構及時糾正和完善。

四、風險管理程序

本集團參照 COSO 的 ERM 框架,依據各類風險發生的頻率以及本集團管理層關注度,結合風險可能造成的財務損失,對運營效率、持續發展能力和聲譽的影響開展風險識別與評估工作。在此基礎上,針對重大風險設計風險管理策略及應對方案,提升管控水平,並在日常經營中貫徹執行。

1、 風險管理初始信息收集

總部各職能部門(如戰略投資中心、財務(金融)部、營銷中心等)及各轄下公司在日常工作中,持續收集風險相關的內外部信息,包括歷史數據、未來預測以及國內外相關企業發生的風險損失事件案例等,重點監控影響公司目標成達的風險及風險表現,對風險信息進行動態管理;根據業務收集風險信息,識別與本單位職能或業務相關的風險,並按要求報送總部風險管理組;風險管理組對各單位識別、報送的風險信息進行專業分析、篩選、提煉及合併,建立公司風險庫,並就風險識別結果向高級管理層匯報。

2、 風險評估

風險管理組對識別出的風險,根據風險類型特點和風險管理實際需要,從風險發生的可能性、風險發生的影響程度等維度制定風險評估標準,組織風險評估。評估方法包括定性和定量兩種:定性方法可採用問卷調查、專家諮詢、管理層訪談等;定量方法可採用統計推論、計算機模擬、事件樹分析等。

風險評估實行定期評估與日常評估相結合的方式。一般情況下,風險評估工作按年度開展,當出現如組織架構調整、業務模式變更、管控模式變更等重大變革,或外部環境、經濟政策發生重大變化等情況時,可視情況就某一領域或專題開展風險評估工作。

3、 風險管理策略制定

風險管理組牽頭制定年度風險偏好政策,上報高級管理層審議,並提交董事會審批,通過設置不同層級的風險偏好指標傳導至各部門和業務條線貫徹執行。針對不同的風險,設計能恰當反應風險因素的定量指標,並制定適合的管理策略。對於可能發生的損失在企業可承受的範圍內、且對本集團總體目標影響輕微的風險,可選擇風險承擔、風險控制等策略;對於其他影響可能較重大的風險,採取風險規避、風險轉移等穩健的風險管理策略,以減少或避免風險帶來的損失。

4、 風險管理措施完善

本集團有完善的流程和機制對年度風險偏好政策的執行情況進行監測。董事會每年審批年度 風險偏好政策,確定風險管理總體目標和要求;高級管理層負責推進總部部門和轄下公司對 風險偏好政策進行落實執行,確定各類風險偏好指標的主管部門,並明確主管部門對指標運 行情況的管理職責;風險管理組定期收集偏好指標數據,對於運行異常的指標深入分析原 因,並對可能帶來負面影響的指標採取相應的管理措施進行改善;總部部門和轄下公司負責 各類具體風險的監控,針對重大風險制定風險管理措施。

5、 監督與改進

審計部負責監督風險管理及內部監控系統的有效性。一方面,定期開展風險管理及內控的評價工作,通過對公司風險種類、特徵和業務經營活動的分析,客觀判斷公司所承擔的風險是否偏離公司的風險偏好;另一方面,對風險管理職責的履行和工作開展情況,對內控系統運行情況進行審計監督,並向高級管理層和董事會匯報,以提升內控的有效性。

五、處理及發佈內部消息的程序和內部監控措施

就根據上市規則及香港法例第571章證券及期貨條例處理及發佈內部消息而言,本集團已採取不同程序及措施,包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向有關董事和僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息,以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會2012年6月頒佈的《內部消息披露指引》。

六、2018年主要風險及管理舉措

在風險管理體系優化方面,本集團在建立風險偏好管理體系的基礎上持續完善,制定年度風險偏好政策和配套的管理機制,通過監控、反饋、考核形成閉環管理確保公司整體經營目標的達成和實現。加強重大風險識別與評估,深化營銷管理、工程管理、成本費用管理等核心業務流程審計,形成風險管理職能和內部審計職能交融互動,強化風險管理體系支撐力。

在財務風險和流動性風險方面,本集團通過合理匹配外幣資產與外幣負債,定期檢視外匯敞口狀況,開展壓力測算評估,減少匯率波動對損益的影響;通過優化資金管理流程,整合財務資源,加強回款管理保障資金安全。

在市場風險方面,本集團涌禍合理安排項目融資,拓寬融資渠道,優化整體資金成本。

在操作風險方面,本集團通過不斷建立完善制度流程和權責體系,梳理不足,補充完善風險的防範控制措施,修訂及完善戰略投資、新業務拓展、營銷管理、工程管理方面的管理細則,同時定期開展內控評估,降低業務操作與運營中的風險。

在戰略風險方面,本集團明確戰略方向和目標,加強對中央及地方公佈的重大宏觀戰略、政策、 區域規劃的響應速度,強化城市研究,保持重點戰略區域項目和業務規模,確保本集團戰略執行 到位。

七、2019年展望及重要舉措

1、 本集團繼續以符合聯交所守則和業界最佳實務來提升風險管理體系:

致力於「戰略保障」的定位,圍繞本集團戰略目標及事業計劃,持續施行風險偏好管理體系。 通過識別、評估、應對、監控匯報風險和持續改善的過程,為本集團健康發展奠定基礎,促 進戰略目標的實現。

堅持風險管理與業務管理相融合的理念,大力推進風險管理與日常業務工作相結合,加強制度建設,完善業務流程,在各項具體管理和業務活動中體現風險管理的思想和要求。

強化[三道防線]職能,健全風險管理體系。通過規範業務流程與內部控制,強化責任主體[第一道防線]的[管理風險]職責:通過加強風險考核和問責機制,提升風險管理約束力,體現風險管理文化,強化風險管理職能部門[第二道防線]的職責;充分發揮內部審計監督[第三道防線]功能。

2、 在具體風險的管理方面,通過風險識別、評估程序,本集團認為以下重大風險應予以關注(除下列風險外,亦可能存在其他本集團未知的風險,或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險):

風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施		
市場供求及政策風險	系統性風險,如市場供求關係、宏觀經濟政策、財稅金融政策等對本集團業務發展的影響等	1.	本集團加強了行業週期、 政策調整和市場變動的信息收集、分析、研究和匯 報工作,提高風險敏感度。	
		2.	針對中央和地方公佈的重 大宏觀戰略、政策、區域 規劃,建立快速響應調整 機制。	
		3.	統籌公司外部數據庫,接 洽大數據策略研究機構。	

風險名稱	風險描述	擬完	E 善的風險管控措施
投資可研及決策風險	投資項目可行性研究缺乏完整性、準確性,或未進行全面風險辨識,可能引起項目決策失誤和本集團利益受損的風險	1.	強化城市研究和城市調研工作,從城市發展、人口、市場、風險四個維度對城市進行分類排位,並設定城市負面清單。
		2.	運用投資風險評估模型, 從城市、項目和團隊三維 度定量評估項目風險程 度,並制定相應的風險防 範措施。
		3.	提高投資標準,提升收益 要求,實現高質量投資, 並實行資源統籌協調機制。
		4.	動態監控投資項目收益與 風險情況。
匯率風險	指本集團持股的公司持有外匯 資產或負債時,因匯率波動造 成損失,從而間接影響本集團	1.	合 理 匹 配 外 幣 資 產 與 負 債,控制外匯敞口。
	財務表現的風險	2.	密切關注外匯市場信息, 與外匯行業資深專家交流 外匯市場變化和風險管理 經驗。

風險名稱	風險描述	擬完	善的風險管控措施
產品定位風險	指本集團產品設計、產品功能 質量、產品入市時機選擇和產 品市場定位等方面與市場需求 出現偏差,可能導致本集團銷 售不暢或業績受損的風險	1.	持續開展競品分析,對市場熱點戶型方案進行搜集,保持對市場、競品、客戶情況變化的高度敏感。
		2.	針對客戶需求,分析客戶 痛觸點,開展關於戶型、 小區配套、景觀、功能空 間等模塊標準化研究,形 成產品創新點並更新產品 標準。
		3.	強化以「提升品質管控」為目標的項目全過程管理。
商業運營風險	商業管控模式、商業物業定位 不恰當,影響本集團商業物業 經營目標的實現的可能性	1.	本集團加強項目策劃、設計能力,推動產品策劃定 制化,提升產品附加值。
		2.	各商業項目精準定位,積 極拓展招商渠道,提升商 業運營能力及盈利能力。



羅兵咸永道

致越秀地產股份有限公司股東(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

越秀地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第89至190頁的 綜合財務報表,包括:

- 於二〇一八年十二月三十一日的綜合資產負債表;
- 截至該日止年度的綜合損益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收入報表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》 (「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二〇一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及其 截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下:

- 貴集團及其聯營實體持有的投資物業的估值
- 貴集團持有的發展中物業及持作出售物業的可變現淨值

關鍵審計事項

貴集團及其聯營實體持有的投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註3.3(b)、4(a)、17及23

管理層估計貴集團投資物業的公平值於二〇一八年十二月三十一日為人民幣108.65億元,而截至二〇一八年十二月三十一日止年度計入綜合損益表的重估收益為人民幣3.71億元。於二〇一八年十二月三十一日, 貴集團應佔越秀房地產投資信託基金(一間聯營實體)所持投資物業的公平值為人民幣105.16億元,而截至二〇一八年十二月三十一日止年度計入綜合全面收入報表的重估收益為人民幣3.27億元。

管理層已委聘獨立外部估值師對全部投資物業進行估值,以支持管理層的估計。對已竣工投資物業的估值有賴於需要管理層作出重大判斷的若干關鍵假設,包括市場租金及資本化比率。

由於涉及重大判斷及估計,專項審計重心放在此方面。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就管理層對投資物業所作估值進行的審計程 序包括:

- 評價獨立外部核數師的資格、專長、能力、 實力及客觀性;
- 取得全部物業的估值報告並評估就財務報表 而言所採納估值方法用於釐定公平值是否適 當:
- 根據我們對房地產業的了解及利用我們內部 的估值專家評估所採用的方法及關鍵假設的 適當性:及
- 就已發佈外部市場數據的準確性及相關性抽 樣核查獨立外部核數師所使用的輸入數據。

我們發現管理層就估值所作假設及估計由可用審 計憑證支持。

關鍵審計事項

貴集團持有的發展中物業及持作出售物業的可變 現淨值

請參閱綜合財務報表附註4(b)、25及26

於二〇一八年十二月三十一日,貴集團的開發中物業及持作出售物業分別為人民幣730.69億元及人民幣101.65億元。管理層根據該等物業的可變現淨值評估賬面值,並計及按現行市況估計的竣工成本及估計的銷售淨值。當事件或情況變化顯示賬面值未必能變現時,將其撇減至可變現淨值。評估需要管理層作出判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就管理層對開發中物業及持作出售物業可變 現淨值所作評估進行的審計程序包括:

- 通過(按抽樣基準)將評估中所用估計售價減可變銷售開支及估計竣工成本,與近期交易的價格及成本數據或可用市場資料進行比較,來評價管理層的評估;
- 就相關物業項目的最新狀況及開發計劃(如預 計項目竣工日期)與管理層進行討論;及
- 如相關物業項目賬面值低於可變現淨值,核 查管理層就其可收回金額所作調整。

我們發現開發中物業及持作出售物業的可變現淨 值由可用憑證支持。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的所有資料,但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料,我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計,我們的責任是閱讀其他資料,在此過程中,考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作,如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述,我們需要報告該事實。在這方面,我們沒有任何報告。

董事及審計委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表,並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時,董事負責評估貴集團持續經營的能力,並在適用情況下披露與持續經營有關的事項,以及使用持續經營為會計基礎,除非董事有意將貴集團清盤或停止經營,或別無其他實際的 替代方案。

審計委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標,是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證,並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)按照香港《公司條例》第405條報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證,但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起,如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定,則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中,我們運用專業判斷,保持了專業懷疑態度。我們亦:

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險,設計及執行審計程序 以應對這些風險,以及獲取充足和適當的審計憑證,作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串 謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述,或凌駕於內部控制之上,因此未能發現因欺詐而導致的重大錯 誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證,確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性,從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性,則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足,則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而,未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容,包括披露,以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證,以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外,我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等,包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明,説明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求,並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項,以及在適用的情況下,相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中,我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要,因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項,除非法律法規不允許公開披露這些事項,或在極端罕見的情況下,如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益,我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為葉冠榮。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二〇一九年二月二十七日

綜合損益表

5 6	26,433,444 (18,040,522) 8,392,922 96,428	23,793,908 (17,685,801) 6,108,107
0.1	96,428	
0.1	· ·	250 774
0.1	(93,753)	350,774 (350,266)
21 17 7 6 6	2,675 370,875 1,039,814 (650,513) (1,045,130)	508 (119,326) 670,617 (618,959) (967,350)
8 9	8,110,643 169,665 (2,002,121) 58,466	5,073,597 276,557 (1,309,699) 81,715
23	446,749	663,240
10	6,783,402 (3,743,909)	4,785,410 (2,453,764)
	3,039,493	2,331,646
	2,727,885 311,608	2,260,242
	3,039,493	2,331,646
11	0.2200	0.1823
	7 6 6 8 9 22 23	17 370,875 7 1,039,814 6 (650,513) 6 (1,045,130)

綜合全面收入報表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元_	人民幣千元
年內盈利	3,039,493	2,331,646
其他全面(虧損)/收入:		
其後或會重分類至損益的項目		
換算境外業務的匯兑差額	(415,210)	275,753
可供出售財務資產的公平值變動(除税後)	_	14,449
套期儲備	(834)	_
其後不會重分類至損益的項目 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資		
的公允值變動(除税後)	15,161	
年內其他全面(虧損)/收入(除税後)	(400,883)	290,202
年內全面收入總額	2,638,610	2,621,848
應佔:		
一本公司權益持有人	2,326,177	2,549,658
一非控股權益	312,433	72,190
	2,638,610	2,621,848

第98頁至第190頁的附註為本綜合財務報表不可分割的一部分。

綜合資產負債表

於二〇一八年十二月三十一日

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,994,812	1,961,077
投資物業	17	10,865,470	13,743,710
土地使用權	18	207,569	217,817
於合營企業的權益	22	6,473,872	5,570,130
於聯營實體的權益	23	13,912,313	14,202,652
可供出售的財務資產	24	-	1,206,645
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	24	1,228,635	_
衍生財務工具 遞延税項資產	39	9,069 492,137	 294,853
<u> </u>	39	492,137	294,603
		35,183,877	37,196,884
流動資產			
發展中物業	25	73,069,099	45,789,461
持作出售物業	26	10,164,536	9,322,176
合同成本	27	334,697	_
土地使用權的預付款		4,862,699	9,192,236
存貨	0.0	-	3,698
應收賬款	28	50,916	45,315
其他應收款項、預付款項及按金 預繳税項		16,223,088 1,772,324	9,196,475 1,289,824
監控戶存款	30	5,168,750	4,139,112
現金及現金等價物	31	21,990,512	16,655,299
, — , , , . — , , ,		133,636,621	95,633,596
持作出售的非流動資產	29	_ _	312,031
負債			
流動負債 應付賬款及票據	32	1 407 577	157 075
應 的 感	33	1,407,577 —	157,875 17,633,142
合同負債	33	31,637,956	17,000,142
其他應付款項及應計費用	34	29,371,429	22,122,179
借貸	35	5,786,145	8,461,626
應付税項		4,425,962	3,822,029
		72,629,069	52,196,851
流動資產淨值		61,007,552	43,748,776
總資產減流動負債		96,191,429	80,945,660

綜合資產負債表

於二〇一八年十二月三十一日

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
非流動負債			
借貸	35	47,619,960	39,247,462
遞延税項負債	39	5,604,127	4,651,862
遞延收入		55,624	57,418
		53,279,711	43,956,742
淨資產		42,911,718	36,988,918
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	36	12,759,402	12,759,402
股份獎勵計劃下的股份	37	(55,220)	(21,301)
其他儲備	38	455,671	857,379
保留盈利	38	20,666,714	18,790,158
		33,826,567	32,385,638
非控股權益		9,085,151	4,603,280
總權益		42,911,718	36,988,918

代表董事會

林昭遠 林峰 ${\it {\it {\pm}}}{\it {\it {\pm}}}{\it {\it {\pi}}}$ ${\it {\it {\pm}}}{\it {\it {\pm}}}{\it {\it {\pm}}}$

第98頁至第190頁的附註為本綜合財務報表不可分割的一部分。

綜合現金流量表

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
經營盈利	8,110,643	5,073,597
調整:		
折舊及攤銷(附註6)	64,972	43,338
出售物業、廠房及設備以及土地使用權所得虧損/(收益)(附註7)	82	(98,336)
出售投資物業收益(附註21)	(2,675)	(508)
投資物業重估公平值淨(增)/跌值(附註17)	(370,875)	119,326
衍生金融工具的公平值虧損	_	79
遞延收入攤銷	(1,794)	(1,794)
持作出售物業的減值撥備(附註6)	85,591	319,496
出售附屬公司所得收益(附註7)	(463,494)	(585,312)
出售持作出售的非流動資產的虧損(附註7)	5,550	12,004
於聯營實體權益的重新計量收益(附註7)	(553,636)	_
收購折讓的收益(附註7)	(40,111)	
營運資金變動前經營現金流量	6,834,253	4,881,890
發展中物業、持作出售物業及土地使用權預付款增加	(1,725,714)	(5,650,165)
合同成本增加淨額	(75,167)	_
存貨減少	3,698	43,610
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金減少/(增加)	843,474	(2,402,777)
應付賬款及票據、合同負債、其他應付款項及應計費用增加	10,030,631	2,266,793
營運資金的淨匯兑差額	(29,472)	55,171
經營產生/(所用)的現金淨額	15,881,703	(805,478)
世宮産生 / (が用) 的現立連領	161,227	(803,478)
支付利息	(2,928,613)	(2,276,518)
支付香港利得税	(2,928,613)	(2,270,316)
支付中國税項	(2,881,628)	(1,892,103)
VIII ₩ W X	(2,001,020)	(1,002,100)
經營業務所得/(所用)現金淨額	10,230,075	(4,703,047)

綜合現金流量表

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
投資業務		
添置物業、廠房及設備和土地使用權	(237,437)	(326,685)
購置可供出售的財務資產(附註24)		(55)
添置投資物業(附註17)	(5,266)	(9,613)
出售投資物業所得款項	95,516	351,667
收取聯營實體的股息(附註23)	278,860	290,550
向合營企業及聯營實體付款	(260,924)	(2,748,476)
監控戶存款(增加)/減少	(1,029,638)	191,442
收購附屬公司的付款,扣除收購的現金(附註19)	(1,934,348)	_
出售物業、廠房及設備和土地使用權所得款項	47,807	242,698
出售可供出售財務資產所得款項	_	75
於一間合營企業注資	(810,900)	(62,459)
收購合營企業	(243,013)	_
於聯營實體注資	_	(302,959)
收購聯營實體	(564,872)	_
出售持作出售的非流動資產所得款項	306,481	429,537
出售附屬公司所得款項,扣除出售的現金(附註20)	502,204	1,936,656
應收聯營實體及合營企業款項減少	19,277	577,728
應收非控股關聯方及非控股權益的款項(增加)/減少	298,296	447,512
投資業務(所用)/所得現金淨額	(3,537,957)	1,017,618
32 22 20 30 (111 13 7) 11 10 20 m 13 HZ		

綜合現金流量表

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
理財活動		
非控股權益的出資	1,287,517	770,160
已付本公司權益持有人的股息(附註12)	(1,006,056)	(766,705)
已付非控股權益的股息	_	(961)
應付中間控股公司款項增加/(減少)	1,499,992	(3)
應付合營企業及聯營實體款項增加/(減少)	2,345,022	(2,695,251)
應付關聯公司款項減少	(6,146)	(36)
應付同系附屬公司款項減少	(108,239)	(3,549,890)
應付非控股關聯方及非控股權益款項增加	768,573	1,135,943
銀行借貸所得款項	12,562,603	17,811,484
償還銀行借貸	(21,994,369)	(13,176,563)
其他借貸所得款項	23,996,979	4,817,117
償還其他借貸	(20,743,754)	(1,634,716)
理財活動(所用)/產生的現金淨額	(1,397,878)	2,710,579
現金及現金等價物增加/(減少)	5,294,240	(974,850)
年初的現金及現金等價物	16,655,248	17,691,375
現金及現金等價物的匯兑收益/(虧損)	40,967	(61,277)
年末的現金及現金等價物	21,990,455	16,655,248
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金(附註31)	21,990,512	16,655,299
銀行透支(附註35)	(57)	(51)
が いた 文 (「II HT OO /	(37)	(31)
	21,990,455	16,655,248

綜合權益變動表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

歸於本公司權益持有人

		股份獎勵 計劃下			
	股本	的股份	儲備	非控股權益	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
原呈列於二〇一七年 一月一日的結餘 會計政策變動(附註2.2)	12,759,402	(21,301) —	19,647,537 154,727	4,603,280 39,921	36,988,918 194,648
於二〇一八年一月一日 的經重列結餘	12,759,402	(21,301)	19,802,264	4,643,201	37,183,566
全面收入 年內盈利	_ _		2,727,885	311,608	3,039,493
其他全面收入 貨幣換算差額 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益投資的	_	_	(415,210)	_	(415,210)
公平值變動(除税後) 套期儲備虧損	_ _	_	14,336 (834)	825 —	15,161 (834)
其他全面收入			(401,708)	825	(400,883)
全面收入總額		_ _	2,326,177	312,433	2,638,610
與擁有人交易 已付股息 於附屬公司注資	_ _	_ _	(1,006,056) —	– 1,287,517	(1,006,056) 1,287,517
業務合併產生的非控股權益 (附註19(a)) 收購股份獎勵計劃下的股份	_	_	-	2,842,000	2,842,000
(附註37)		(33,919)		_	(33,919)
與擁有人交易總額	_ _	(33,919)	(1,006,056)	4,129,517	3,089,542
於二〇一八年十二月三十一日	12,759,402	(55,220)	21,122,385	9,085,151	42,911,718

綜合權益變動表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

歸於本公司權益持有人

	股本_人民幣千元	股份獎勵 計劃下 的股份 人民幣千元	儲備	非控股權益 人民幣千元	總額_人民幣千元_
於二〇一七年一月一日的結餘	12,759,402		17,864,584	3,761,891	34,385,877
全面收入 年內盈利			2,260,242	71,404	2,331,646
其他全面收入 貨幣換算差額 可供出售財務資產的	_	_	275,753	_	275,753
公平值變動(除税後)			13,663	786	14,449
其他全面收入總額			289,416	786	290,202
全面收入總額			2,549,658	72,190	2,621,848
與擁有人交易					
已付股息 於附屬公司注資	_	_	(766,705) —	(961) 770,160	(767,666) 770,160
收購股份獎勵計劃下的股份 (附註37)		(01,001)		770,100	
(別主37)		(21,301)			(21,301)
與擁有人交易總額		(21,301)	(766,705)	769,199	(18,807)
於二〇一七年十二月三十一日	12,759,402	(21,301)	19,647,537	4,603,280	36,988,918

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。 本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除非另有訂明,該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。該等財務報表已於二〇一九年二月 二十七日獲董事會批准刊發。

2 主要會計政策概要

本附註載列編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策。除非另有訂明,該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。綜合財務報表乃為本公司及其附屬公司編製。

2.1 編製基準

(i) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

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,但卻按附註2.3的會計政策相應入賬。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製,惟以下除外:

- 若干財務資產、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
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產或以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產一按公平值減出售成本入賬。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 本集團於二〇一八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28號(修訂) 於聯營實體或合營企業的長期權益 香港會計準則第40號(修訂) 轉讓投資物業 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 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 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

香港財務報告準則第9號 金融工具 香港財務報告準則第15號 來自客戶合約的收益 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

本集團已評估採納此等於本年度首次生效的新準則及經修訂準則的影響。本集團因採納

- 香港財務報告準則第9號金融工具,及
- 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

以下準則須變更其會計政策及作出修正追溯調整:

採納該等準則及新會計政策的影響於附註2.2披露。其他準則、修訂及詮釋並無對集團的會計政策產生任何影響,且並無要求追溯調整。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 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:

		之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂)	對「重大」的定義	二〇二〇年 一月一日
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利	二〇一九年 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
香港財務報告準則第3號(修訂)	對「業務」的定義	二〇二〇年 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23號	所得税處理之不確定性	二〇一九年 一月一日

自下列日期或

編製該等綜合財務報表時,並未應用上述於二〇一九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16號租賃

變動的性質

香港財務報告準則第16號已於二〇一六年一月頒佈。其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。在新準則下,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。唯一例外情況為短期及低價值租賃。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 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:(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

影響

於二〇一八年十二月三十一日,本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣72,516,000元,請參閱附註40。根據香港財務報告準則第16號的新租賃會計規則,本集團已於去年審閱本集團所有租賃安排。該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

本集團預計已確認金融負債金額及就幾乎所有租賃合約的使用權資產將增加。經營現金 流量將增加,而融資現金流量減少,乃由於租賃負債的主要部分還款將被分類為融資活 動產生的現金流量。

本集團預期該準則不會對本集團作為出租人的活動的財務報表產生任何重大影響。然 而,本集團將須於下一個年度作出部分額外披露。

本集團採納日期

本集團將於強制採納日期二〇一九年一月一日採用該準則。本集團擬採用簡易過渡方法,而不會重列首次採用前之年度的比較數字。在過渡日,房產租賃的使用權資產將視同始終採用新準則計量。所有其他使用權資產將於採用時按租賃負債的金額計量(經任何預付或應付租賃開支調整)。

2.2 會計政策的變動

本附註解釋了採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自合約客戶的收益對本集團財務報表的影響。

(i) 對財務報表的影響

本集團按經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號,無須重述比較信息。因此,因新會計政策所產生之重分類及調整結果並未反映在二〇一七年十二月三十一日的資產負債表中,但於二〇一八年一月一日的期初資產負債表中確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(i) 對財務報表的影響(續)

下表呈列了每個報表項目的調整,不受影響的報表項目不包括在內。因此,不能從已提供的數字重新計算所披露的小計及總計。相關調整在下文中按準則進行了更詳盡的説明。

	二〇一七年	香港財務	香港財務	二〇一八年
	十二月	報告準則	報告準則	一月一日
	三十一日	第9號	第15號	經重列
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綜合資產負債表(摘要)				
非流動資產 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	_	1,206,645	_	1,206,645
可供出售金融資產	1,206,645	(1,206,645)	_	1,200,040
可以口音並做具度	1,200,045	(1,200,043)	_	
流動資產				
合同成本	_	_	259,530	259,530
總資產	133,142,511		259,530	133,402,041
非流動負債 遞延税項負債	4,651,862	_	64,882	4,716,744
流動負債 合同負債	_	_	17,633,142	17,633,142
預收客戶款項	17,633,142	_	(17,633,142)	_
負債總額	96,153,593	_	64,882	96,218,475
資產淨值	36,988,918		194,648	37,183,566
保留盈利	18,790,158	_	154,727	18,944,885
非控股權益	4,603,280		39,921	4,643,201
權益總額	36,988,918	_	194,648	37,183,566

2 主要會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(ii) 香港財務報告準則第9號金融工具

(a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值。

自二〇一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策的變動及對財務報表中確認的金額調整。新會計政策載列於附註2.11。

於二〇一八年一月一日(香港財務報告準則第9號首次採納日),本集團管理層將其 金融工具歸類為適合香港財務報告準則第9號的類別。

該等變動對本集團權益的影響如下:

對可供出售 財務資產 儲備的影響 人民幣千元	對以公允 計入 計入 以 上 其 他 的 產 的
731,529	_
(731,529)	731,529
(731,529)	731,529
	731,529
	財務資產儲備的影響人民幣千元731,529

附註:

本集團選擇將所有過往分類為可供出售財務資產的權益投資的公允價值變動呈列於其他全面收入。因此,於二〇一八年一月一日,公允價值為人民幣1,206,645,000元的資產由可供出售財務資產重分類至以公允價值計量且變動計入其他全面收入的金融資產及公允價值收益人民幣731,529,000元由可供出售財務資產儲備重分類至以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的儲備。

(b) 金融資產的減值

現金及現金等價物、監控戶存款、應收賬款、其他應收款項及按金遵遁香港財務報告準則第9號的減值要求,但可識別減值損失並不重大。詳情請參閱附註3.1(b)。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(iii) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

本集團已自二〇一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益, 其導致會計政策的變更及於二〇一八年一月一日的財務報表中確認的金額調整。根據香港財務報告準則第15號中的過渡條文,本集團已採納修訂追溯方法應用新規則,因此並 無就自二〇一七年的財務報表重列比較數字。對於二〇一八年一月一日的期初資產負債 表中確認的金額滙總調整如下:

	香港會計準則 第18號賬面值 二〇一七年 十二月三十一日	重新分類	重新計量	香港財務報告 準則第15號 賬面值 二〇一八年 一月一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同成本合同負債	_	–	259,530	259,530
	_	17,633,142	—	17,633,142
預收客戶款項	17,633,142	(17,633,142)	-	-
遞延税項負債	4,651,862	—	64,882	4,716,744

對本集團於二○一八年一月一日的保留盈利及非控股權益(「非控股權益」)的影響如下:

	人民幣千元
於二〇一七年十二月三十一日的保留盈利及非控股權益	
保留盈利	18,790,158
非控股權益	4,603,280
就有關獲取合約所產生的成本確認資產	259,530
遞延税項負債增加	(64,882)
調整自採納香港財務報告準則第15號以來的保留盈利 調整自採納香港財務報告準則第15號以來的非控股權益	154,727 39,921
於二○一八年一月一日的保留盈利及非控股權益	
保留盈利	18,944,885
非控股權益	4,643,201

2 主要會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(iii) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益(續)

對比於在採用香港財務報告準則第15號之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號,本集團於二〇一八及截至二〇一八年十二月三十一日的各財務報表項目的金額由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下:

二〇一八年十二月三十一日

未採納香港 採納香港 財務報告準則 財務報告準則

第15號的金額 第15號的影響 呈報金額 人民幣千元 人民幣千元 人民幣千元

綜合資產負債表(摘要)			
合同成本	_	334,697	334,697
遞延税項負債	5,520,453	83,674	5,604,127
合同負債	_	31,637,956	31,637,956
預收客戶款項	31,637,956	(31,637,956)	_
保留盈利	20,450,642	216,072	20,666,714
非控股權益	9,050,200	34,951	9,085,151

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

未採納香港 採納香港 財務報告準則 財務報告準則

第15號的金額 第15號的影響 呈報金額

綜合損益表(摘要)			
銷售及營銷成本	(725,680)	75,167	(650,513)
税項	(3,725,117)	(18,792)	(3,743,909)
期內溢利	2,983,118	56,375	3,039,493
應佔			
母公司股東	2,666,540	61,345	2,727,885
非控股權益	316,578	(4,970)	311,608

(a) 就有關獲取合約所產生的成本之會計處理

有關獲取合約所產生的成本之會計處理之詳情請參閱附註27。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(iii) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益(續)

(b) 呈列與客戶的合約相關的資產及負債

本集團亦更改在資產負債表中的以下列報方式以反映香港財務報告準則第15號的 術語:

有關物業銷售的合同負債,過往計入預收客戶款項內(截至二〇一八年一月一日為人民幣17.633,142,000元)。

2.3 综合原則及權益會計法

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有控制權的所有實體(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,且能夠透過其指令實體之權力影響該等回報時,本集團對該實體有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。附屬公司自控制權終止當日起終止綜合入賬。

本集團採用會計收購法計算業務合併(請參閱附註2.4)。

公司間的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對 銷,除非交易有證據表明所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策在必要時會作調 整,以確保與本集團所採納之政策保持一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、全面收入報表、權益變動表 及資產負債表中單獨列示。

(ii) 聯營實體

聯營實體指本集團有重大影響力但非控制權或共同控制權的所有實體。一般而言,本集團持有介乎20%至50%的投票權。於聯營實體的投資在初步按成本確認後以權益會計法入賬,請參閱以下第(iv)項。

(iii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排,合營安排下的投資分類為合營業務或合營企業。分類取決於各投資方的合約權利及義務,而非按合營安排的法定結構。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。於合營企業的權益在綜合資產負債表中初步按成本確認後以權益法入賬,請參閱以下第(iv)項。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 綜合原則及權益會計法(續)

(iv) 權益法

根據權益會計法,投資初步按成本入賬,隨後予以調整以確認本集團在損益中應佔被投資單位的溢利或虧損,以及本集團在其他全面收入報表中應佔被投資單位的其他全面收入變動。聯營實體或合營企業已收或應收股息確認為投資賬面值之減少。

當本集團應佔按權益入賬之投資的虧損相當於或超過其於實體的權益時(包括任何其他 無抵押的長期應收款項),本集團不會確認日後虧損,除非其已代表其他實體產生責任 或作出付款。

按權益入賬之被投資單位的會計政策在必要時會作調整,以確保與本集團所採納之政策保持一致。

按權益入賬之投資的賬面值依照附註2.10所述政策進行減值測試。

(v) 所有權權益變動

本集團將不會導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人進行的交易。 所有權權益變動導致控股權益與非控股權益賬面值之間的調整,以反映彼等於附屬公司 的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有 人應佔權益中的單獨儲備內確認。

倘本集團因為喪失控制權、共同控制權或重大影響而不再對某項投資綜合入賬或按權益 入賬,該實體的任何保留權益將按其公平值重新計量,賬面值的變動則於損益中確認。 就隨後入賬列作聯營實體、合營企業或財務資產的保留權益而言,公平值指初始賬面 值。此外,早前在其他全面收入中確認與該實體有關的任何款項猶如本集團已直接出售 相關資產及負債一般入賬。這可能意味著早前於其他全面收入中確認的款項重新分類至 損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定/許可的另一權益類別。

倘於合營企業或聯營實體的所有權權益減少但共同控制權或重大影響獲保留,則早前於 其他全面收入中確認的款項按比例重新歸類至損益(如適用)。

2 主要會計政策概要(續)

2.4 業務合併

所有的業務合併均採用會計收購法入賬,而不論取得權益工具或其他資產。為收購附屬公司 所轉讓的代價包括:

- 所轉讓資產的公平值,
- 所收購業務之前擁有人所產生負債的公平值,
- 本集團所發行股權的公平值,
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值,及
- 該附屬公司任何先前存在股權的公平值。

在業務合併中所取得的可辨認資產以及所承擔的負債及或然負債(有個別例外情況),初步按 其於收購當日的公平值計量。本集團按個別收購基準確認於被購買方的任何非控股權益,具 體按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別淨資產的比例計量。

收購相關成本於產生時列支。

所轉讓代價

- 被收購方的
- 任何非控股權益金額及
- 任何早前於被收購方的權益於收購日期的公平值

超過所收購可識別淨資產的公平值時,其差額以商譽入賬。如果上述金額少於所收購業務之可識別淨資產的公平值,其差額直接在損益中確認為議價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算,未來應付數額一律折現至交換日期,所用折現率為有關 實體的新增借款利率,即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借款的有關利率。

或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的款項隨後按公平值重新計量,公平值的變動在損益中確認。

倘業務合併分階段進行,收購方早前持有的被收購方股權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盈虧於損益中確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.5 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的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所產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額或倘該等投資於獨立財務報表中的賬面值超過被投資單位淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值,則當收到該等股息時須對相應投資推行減值測試。

2.6 分部報告

經營分部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。

2.7 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

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處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呈列,即本公司的功能貨幣兼本 集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年結日匯率換算外 幣資產及負債所產生的匯兑收益及虧損,一般於損益賬內確認。

有關借貸以及現金及現金等價物的匯兑收益及虧損於損益表中歸入財務收入或財務成本。所有其他匯兑收益及虧損於損益表中歸入「財務成本」。

按外幣公平值計量的非貨幣性項目採用公平值釐定當日的匯率換算。按公平值入賬的資產及負債的換算差額作為公平值收益或虧損的一部分列報。例如,非貨幣性財務資產及負債(如按公平值計入損益的權益)的換算差額在損益中確認為公平值增值或虧損的一部分。而非貨幣性資產(如分類為按公平值計入其他全面收入的權益)的換算差額在其他全面收入中確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.7 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

境外業務(均不採用高通脹經濟體的貨幣)的功能貨幣倘有別於呈列貨幣,其業績及財務 狀況須按如下方式換算為呈列貨幣:

- 各資產負債表所列的資產及負債按相應結算日的收市匯率換算;
- 各損益表所列的收支項目按平均匯率換算,除非該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,此時收支項目則按交易日期的匯率換算;及
- 所有因此產生的貨幣換算差額均於其他全面收入中確認。

在綜合賬目時,換算任何境外實體投資淨額所產生的匯兑差額,以及換算指定為該等投資的對沖工具的借款及其他金融工具所產生的匯兑差額,均在其他全面收入中確認。當境外業務被出售或構成投資淨額一部分的任何借款獲償還時,相關的匯兑差額重新歸入損益作為出售收益或虧損的一部分。

因收購境外業務而產生的商譽及公平值調整,被視作境外實體的資產及負債並按收市匯率換算。

(iv) 境外業務的出售和部分出售

於出售境外業務(即出售本集團於境外業務的全部權益,或涉及喪失對一間擁有境外業務的附屬公司的控制權的出售,涉及喪失對擁有境外業務的合營企業的共同控制權的出售、或涉及喪失對一間擁有境外業務的聯營實體的重大影響力的出售)時,就本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歸類至損益。

倘有關部分出售並未導致本集團喪失擁有境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再次計入非控股權益,而不在損益中確認。就所有其他部分出售 (即減少本集團於聯營實體或合營企業的所有權權益但不會導致本集團喪失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將予重新歸類至損益。

2 主要會計政策概要(續)

2.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本折舊入賬。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置物業、廠房及設備所產生的任何收益或虧損。

結算日後成本僅在本集團有可能獲得與該項目相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)。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於重置時終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間在損益賬中列作開支。

折舊以直線法在其估計可使用年期內分配成本(扣除其剩餘價值),具體如下:

土地50年樓宇25至40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檢討及調整(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 2.10)。

出售收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定,並計入損益賬。

在建工程以成本減累計減值虧損呈列。成本包括所有將資產變為其擬定用途狀態的應佔成本。這包括直接建造成本和建造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,並將在建工程轉撥至物業、廠房及設備的適當類別。在建工程毋須計提折舊。

2 主要會計政策概要(續)

2.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)由本集團持有以獲取長期租金收益,但並非由本集團佔 用。投資物業最初按成本計量,包括相關交易成本及適用的借貸成本。

於首次確認後,投資物業按公平值入賬,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,必要時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金流量預測。

公平值變動於綜合損益表中確認。投資物業於其被出售或投資物業永遠不再使用且預期不會 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,而就會計處理而言,其於 重新分類當日之公平值即為其成本。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業,則該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中確認,惟須撥回之前減值虧損,任何剩餘增長於其他全面收入中確 認,並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中自 先前確認的任何重估盈餘扣除,而任何剩餘減少於損益中扣除。

倘投資物業發生用途變更(以項目開始銷售為證),該物業轉撥至存貨。隨後作為存貨進行會計處理的物業的視作成本為其於用途變更日期的公平值。

從發展中物業或持作出售物業轉撥至投資物業將按公平值入賬,當日物業公平值與其早前賬面值之間的任何差額將於損益中確認。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證據。用途有無變更,以對所有相關事實及情況的評估為基準。相關事實包括但不限於本集團的業務計劃、財務資源及法律規定。

2 主要會計政策概要(續)

2.10 非財務資產的減值

具無限可使用年期的無形資產不予攤銷,並且每年接受減值測試,如有事件發生或情況變化顯示減值跡象,減值測試將更加頻繁。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,乃對其他資產進行減值測試。當該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使用價值兩者之較高者。在評估減值時,資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流量的最低現金流量水平(現金產生單位)進行分類。商譽以外的非財務資產出現減值時,可於每個報告期末考慮回撥。

2.11 投資與其他財務資產

(i) 分類

自二〇一八年一月一日起,本集團按下列計量類別對金融資產進行分類

- 其後以公允價值(計入其他全面收入或計入損益)計量;及
- 按攤餘成本計量。

分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量的特徵。

對於以公允價值計量的金融資產,其利得和損失計入損益或其他全面收入。對於非交易性的權益工具投資而言,其利得和損失的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

僅當該等資產的業務模式發生變動時,本集團才對債務投資進行重分類。

(ii) 確認及終止確認

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。從財務資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓時,而本集團已將所有權的所有風險和回報大部分轉讓時,即終止確認財務資產。

(iii) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產,本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲取該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的費用計入損益。

在確定具有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金及利息時,需從金融資產的整體進行考慮。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 投資與其他財務資產(續)

(iii) 計量(續)

權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權 益投資之公允價值收益及虧損,則當終止確認投資時,不會將累計的公允價值收益及虧 損重分類至損益。當本集團有權收取股息時,該等投資之股息才作為其他收入而計入損 益。

按公允價值計入損益之金融資產公允價值變動於綜合損益表確認為其他收益/(虧損)(如適用)。

(iv) 減值

自二〇一八年一月一日起,本集團按前瞻性原則,對按攤銷成本列賬的其他應收款項及按金相關的預計信用損失進行評估並採用三階段方法評估減值。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。

就應收賬款而言,本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法,在初始確認時計量應收帳款整個存續期的預期信用損失。

(v) 直至二〇一七年十二月三十一日適用之會計政策

(i) 分類

本集團將其財務資產分為以下類別:

- 按公平值計入損益的財務資產,
- 貸款及應收款項,及
- 可供出售財務資產。

分類視乎購置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的分類。

(a) 按公平值計入損益的財務資產

倘購置資產的主要目的是短期內出售,即持作買賣,本集團將其歸類為按公平 值計入損益的財務資產。倘預計在報告期結束後十二個月內出售,則以流動資 產呈列:否則以非流動資產呈列。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 投資與其他財務資產(續)

(v) 直至二〇一七年十二月三十一日適用之會計政策(續)

- (i) 分類(續)
 - (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項屬於非衍生性財務資產,有固定或可釐定的還款,但於活躍市場並無報價。倘預計在一年或一年內收回款項,則將其分類為流動資產。否則以非流動資產呈列。本集團的貸款及應收款項包括貿易及其他應收款項、監控戶存款以及現金及現金等價物(附註30、31及32)。

(c) 可供出售財務資產

如果投資沒有固定的期限以及固定或可釐定的付款,並且管理層擬中長期持有,則將其指定為可供出售財務資產。未歸類為任何其他類別的財務資產(即按公平值計入損益的財務資產、貸款及應收款項)亦歸入可供出售類別。

除非於報告期結束後十二個月內財務資產到期或管理層擬出售之,否則該等財務資產以非流動資產呈列。

(ii) 重新分類

倘本集團持有非衍生交易性財務資產不再於近期出售,則本集團可選擇將該財務資產從持作買賣類別中重新分類出來。僅當非尋常且極不可能於近期內重複出現之單一事件造成的罕見情況下,財務資產(貸款及應收款項除外)方可從持作買賣類別中重新分類出來。此外,倘本集團有意且能夠於可預見未來或直至重新分類日期屆滿時持有該等財務資產,本集團可選擇將符合貸款及應收款項定義之財務資產從持作買賣或可供出售類別中重新分類出來。

重新分類乃按重新分類日期的公平值作出。公平值即新成本或攤銷成本(如適用), 而其後不會撥回於重新分類日期前入賬的公平值損益。重新分類為貸款及應收款項 類別之財務資產的實際利率於重新分類日期釐定,而估計現金流量進一步增加將提 早調整實際利率。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 投資與其他財務資產(續)

(v) 直至二〇一七年十二月三十一日適用之會計政策(續)

(iii) 確認及終止確認

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。從財務資 產收取現金流量的權利已到期或已轉讓時,而本集團已將所有權的所有風險和回報 大部分轉讓時,即終止確認財務資產。

當列作可供出售的證券被出售時,於其他全面收入中確認的累計公平值調整在損益賬中重新分類為投資證券的收益及虧損。

(iv) 計量

本集團於初步確認時按公平值計量財務資產,若財務資產並非按公平值計入損益, 則需加上購置該財務產直接產生的交易成本。按公平值計入損益的財務資產交易成 本於損益中支銷。

貸款及應收款項其後運用實際利率法按攤銷後成本入賬。

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入賬。公平值變 動產生的損益按如下方式確認:

- 就[按公平值計入損益的財務資產|而言,在損益中計入其他收入或其他開支
- 就屬於以外幣為單位之貨幣證券的可供出售財務資產而言,涉及證券攤銷成本 變動的換算差額在損益中予以確認,而其他賬面值變動則在其他全面收入中確認
- 就歸為可供出售類別的其他貨幣及非貨幣證券而言,在其他全面收入中確認。

按公平值計入損益的財務資產及可供出售權益工具的股息,於本集團收取款項之權利獲確立時在損益中確認為來自持續經營業務的收入之一部分。

按公平值計入損益的財務資產的利息收入計入綜合損益表。以實際利率法計算的可供出售證券以及貸款及應收款項的利息在損益表中確認為來自持續經營業務的收入 之一部分。

有關如何釐定金融工具的公平值的詳情,於附註3.3(a)披露。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 投資與其他財務資產(續)

(v) 直至二〇一七年十二月三十一日適用之會計政策(續)

(v) 財務資產的減值

本集團於各報告期末評估是否存在一項或一組財務資產減值的客觀證據。只有當客觀證據表明首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值(「損失事件」),而該宗(或該等)損失事件對一項或一組財務資產的估計未來現金流的影響可以合理估計時,該項或該組財務資產方算減值及產生減值虧損。至於分類為可供出售的權益投資,證券公平值的大幅度或長期跌至低於其成本,則視為資產減值的指標。

(a) 按攤銷成本入賬的資產

就貸款及應收款項而言,虧損金額按資產賬面值與財務資產之估計未來現金流 (不包括尚未產生的未來信貸虧損)按該財務資產原實際利率貼現後現值的差 額計量。資產賬面值予以相應削減,虧損金額則在損益賬中確認。倘貸款按浮 動利率計息,計量任何減值虧損的貼現率即為根據合約釐定的當前實際利率。 作為可行的權宜之計,本集團可利用可觀察的市場價格按工具的公平值計量減 值。

倘期後減值虧損的數額減少,而減幅與減值確認後發生的事件(如債務人的信用評級改善)有客觀聯繫,則撥回早前確認的減值虧損在損益賬中確認。

(b) 可供出售的財務資產

倘有客觀證據表明可供出售財務資產發生減值,則相應的累計虧損(按收購成本與當時公平值的差額,減該財務資產早前於損益中確認的任何減值虧損計量)從權益中撤銷並在損益中確認。

在損益中確認的權益工具的減值虧損不會在隨後期間撥回損益。

2 主要會計政策概要(續)

2.12抵銷財務工具

當本集團有法定可執行權利可抵銷已確認金額,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亦必須可強制執行。

2.13 財務擔保合同

在擔保簽訂同時,財務擔保合同確認為一項金融負債。該負債按公允價值初步計量並且後續按以下較高者計量:

- 按香港財務報告準則第9號一金融工具準則中之預期信用損失模型確定的金額;及
- 初步確認之金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號一來自客戶合約的收益準則確認累計收入

財務擔保之公允價值由基於債務工具下要求之合同支付金額與無需保證之支付金額之間的,或與作為承擔義務應付第三方之預計金額之間之現金流量差異之現值決定。

當與聯營公司之借款或其他應付款項有關之擔保不提供補償時,公允價值作為投入列賬並確認為投資成本的一部分。

2.14 衍生工具及對沖活動

衍生工具於衍生工具合約訂立當日按公平值初始確認,其後於各報告期間末按公平值重新計量。公允價值變動之會計處理取決於該衍生工具是否被指定為對沖工具,如被指定為對沖工具,則取決於對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖,即對沖已確認的金融資產或金融負債的現金流量。

於對沖關係開始時,本集團就對沖工具與被對沖項目的經濟關係(包括預期對沖工具是否將抵銷被對沖項目的現金流量變動)作書面記錄。本集團對各項對沖交易的風險管理目標及策略作書面記錄。

有關指定對沖關係之衍生財務工具之公允價值於附註9中披露。股權之對沖儲備變動載於附註38。當被對沖項目的剩餘期限超過十二個月時,對沖衍生金融工具的全部公允值會被分類為非流動資產或負債。對沖項目的剩餘期限少於十二個月的對沖衍生金融工具則被分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為流動資產或負債。

若干衍生工具並不符合對沖會計處理。任何不符合對沖會計處理的衍生工具之公允價值變動直接於損益確認,並計入「財務成本」。

2 主要會計政策概要(續)

2.15 貿易應收款項

貿易應收款項指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。倘預計在一年或一年內(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,則將其分類為流動資產。否則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按有關代價金額確認,除非其包含重大融資成分,並按公允價值確認。本 集團持有貿易應收款項,目的是收取合同現金流量,因此採用實際利率法按攤銷成本計量。 有關本集團減值政策之説明,請參閱附註2.11(iv)。

2.16 發展中物業與持作出售物業

發展中物業及持作出售物業以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。物業開發成本包括土地 使用權成本、建設成本和建設期間發生的借款成本。竣工後,物業會轉移至已竣工的持作出 售物業。

淨現值根據最終預期將實現的價格,減去適用的可變銷售費用及竣工前所需要的成本釐定。

除非發展中及持作出售物業之發展項目的建造期預期於正常營運週期後結束,否則相關物業 列為流動資產。

2.17 現金及現金等價物

就在現金流量表中呈列而言,現金及現金等價物包括手頭現金,金融機構活期存款,其他原定到期日為三個月以內、隨時可轉換為確定數額的現金及價值變動風險不大的短期、高度流通投資,以及銀行透支。在資產負債表中,銀行透支列作流動負債內的借貸。

2.18 持作出售的非流動資產

當非流動資產的賬面值將主要透過出售交易(而非持續使用)收回且極有可能出售時,將其歸為持作出售類別。此類資產按賬面值與公平值減銷售成本兩者中較低者計量,惟諸如遞延税項資產、員工福利所產生的資產、按公平值入賬的財務資產和投資物業以及保險合約下的合約權利等資產獲特別豁免此項規定。

減值虧損按初始或其後將資產撇減至公平值減出售成本確認,其後公平值減出售成本如有增加則予以確認收益,但不超過早前已確認的累積虧損。出售非流動資產之日前未確認的損益於終止確認之日確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.18 持作出售的非流動資產(續)

非流動資產於歸為持作出售類別時不予折舊或攤銷。

2.19 應付賬款及應付票據

此類款項指財政年度結束前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。貿易及其他應付款項按流動負債呈列,除非付款於報告期後十二個月內尚未到期,初步按公平值確認,隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.20 借貸

借貸最初按公平值扣除所產生的交易成本確認。其後借貸按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本後)與贖回金額之間的任何差額於借貸期內採用實際利率法在綜合損益表中確認。倘有可能提取部分或全部融資,設立貸款融資時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下,費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據表明可能會提取部分或全部融資,則該費用撥作資本列為流動資金服務的預付款項,在有關融資期間內攤銷。

當合約內訂明的責任獲解除、取消或過期時,借貸從資產負債表中剔除。已終止或轉讓予另一方的財務負債的賬面值與已付代價之差額(包括任何轉讓的非現金資產或承擔的負債)在損益中確認為融資成本。

除非本集團有權將債務結算日期無條件遞延至報告期結束後至少十二個月,否則借貸將歸類為流動負債。

2.21 借貸成本

購置、建造或產生合資格資產直接應佔的一般及特定借貸成本,於資產落成及可作擬定用途或出售為止期間撥充資本。合資格資產指須經過很長時間方可作擬定用途或出售的資產。

在特定借貸撥作合資格資產開支前之暫時投資所賺取的投資收入,須從合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產牛期間在損益中確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 股本及股份獎勵計劃下的股份

普通股歸類為權益(附註36)。

發行新股份或購股權直接應佔的增加成本均於權益中列作所得款項的扣減項目(除稅後)。

如果本公司的股份乃由集團員工持股信託在股份獎勵計劃下從市場上購買,從市場上購買股份的總代價(包括任何直接應佔的增加成本)以股份獎勵計劃下的股份呈列並從總權益中扣除。

於授予日期後,從市場所購買的股份的相關成本總代價計入持作股份獎勵計劃的股份

2.23 即期及遞延所得税

期內所得稅開支或抵免乃即期應課稅收入按各司法管轄區適用的所得稅稅率計算的應繳稅項,並透過暫時性差額及未動用稅項虧損所引起的遞延所得稅資產及負債之變動予以調整。

(i) 即期所得税

即期所得税開支乃按報告期末於本公司及其附屬公司、聯營實體及合營企業經營及產生應課税收入的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況,並在適當情況下按預期將繳付予稅務機關的稅款計提撥備。

(ii) 遞延所得税

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值之間產生的暫時性差額計提全額撥備。然而,倘遞延稅項負債乃由商譽之初步確認所致,則不予確認。倘遞延所得稅乃由某宗交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債所致,而在交易時並不影響會計或應課稅溢利或虧損,亦不予入賬處理。遞延所得稅乃基於報告期末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遞延稅項負債清償時應用。

與按公平值計量的投資物業有關的遞延税項負債,假定該物業將透過出售全部收回予以 釐定。

僅當未來應課稅溢利可能用以抵銷暫時性差額及虧損時,才確認遞延稅項資產。

2 主要會計政策概要(續)

2.23 即期及遞延所得税(續)

(ii) 遞延所得税(續)

倘本集團能夠控制暫時性差額撥回的時間,並且在可預見的將來可能不會撥回該差額, 則不會就境外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時性差額確認遞稅項負債及資產。

當有法定可強制執行權利以抵銷即期稅項資產及負債,且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關徵收的所得稅時,乃將遞延稅項資產及負債予以抵銷。當實體有法定可執行的抵銷權利,並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時,即期稅項資產及稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延税項在損益賬中確認,惟以涉及在其他全面收入或直接在權益中確認的項目為限。在此情況下,税項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(iii) 投資補貼及類似的税收優惠

本集團旗下公司可能有權就合資格資產的投資或合資格支出申領特別税項扣除。本集團 將上述補貼入賬列作税項抵免,即補貼減低了應繳所得稅及即期稅項支出。遞延稅項資 產乃就結轉作遞延稅項資產的未申領稅項抵免確認。

2.24 僱員福利

(i) 短期責任

工資及薪金(包括預期將於僱員提供相關服務之期間結束後十二個月內悉數結清的非貨幣福利及累計病假)的負債,乃就直至報告期末的僱員服務確認,並按預期當負債結算時將支付的金額計量。負債在資產負債表中列作即期僱員福利。

(ii) 其他長期僱員福利責任

長期服務假及年假的負債預期不會於僱員提供相關服務之期間結束後十二個月內悉數結清,因此,該等責任按直至報告期末就僱員提供服務而將予支付之預期未來款項的現值採用預計單位信貸法計量。當中考慮預期未來工資和薪金水平、員工離職的經驗和服務期。預期未來付款採用優質企業債券(其到期條款及貨幣須盡可能接近估計未來現金流出)於報告期末的市場收益率貼現。因經驗調整及精算假設變動而導致的重估在損益中確認。

倘實體沒有無條件權利可將結算由報告日期起遞延至少十二個月(不論預期實際結算於何時發生),則責任一概在資產負債表中列作流動負債。

2 主要會計政策概要(續)

2.24 僱員福利(續)

(iii) 退休金責任

本集團參加多項界定供款計劃。界定供款計劃乃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即期或過往期間僱員服務有關的福利, 則本集團亦無法定或推定責任作額外供款。界定福利計劃指並非界定供款計劃的退休金 計劃。

本集團按強制、合約或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款,本集團概無進一步付款責任。該等供款於應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可退回現金或減少未來供款時予以確認。

(iv) 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機備。

(v) 以股份支付的酬金

以股份支付的酬金利益乃透過股份獎勵計劃提供予僱員。有關該等計劃的資料載於附註 37.

(vi) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用或僱員接受自願解僱以換取該等福利時支付。本集團於以下較早日期確認辭職福利:(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時;及(b)當實體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭職福利時。倘作出建議鼓勵僱員接受自願解僱,則根據預期接受建議的僱員人數計量離職福利。自報告期末起計逾十二個月後到期應付的福利將折現至其現值。

2 主要會計政策概要(續)

2.25 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且有關金額能可靠地估計時,則予以確認法定賠償、服務保證及責任承擔的撥備。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,仍會確認機備。

撥備根據管理層對於報告期末履行現時責任所需支出的最佳估計以現值計量。用以釐定現值 的貼現率即為反映當前市場對貨幣時間價值及負債具體風險之評估的稅前利率。隨著時間過 去導致的撥備增加確認為利息開支。

2.26 收入確認

(i) 收入按就於本集團日常業務活動中於中國銷售房地產及提供服務已收或應收代價的公允 價值計量。收入扣除折讓並對銷集團公司之間的銷售後列示。

(a) 銷售房地產

根據香港財務報告準則第15號,收益於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合同條款及適用於合同的法律,資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉讓。倘本集團在履約過程中滿足下列條件,資產之控制權將經過一段時間轉讓:

- 提供全部利益,而客戶亦同步收到並消耗有關利益;或
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產;或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產,而本集團可強制執行其權利收回累 計至今已完成履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉讓,收益將於整個合同期間參考已完成履約責任之 進度確認。否則,收益於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

釐定交易價時, 倘融資部分的影響重大, 本集團調整承諾的代價金額。

本集團已經評估,並無就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利。 收益於買方取得已落成物業之實質管有權或法定業權時且本集團目前有權可就該等 代價金額予以支付或收繳在某個時間點確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

- (i) (續)
 - (b) 房地產租賃收入 經營租賃的租金收入按直線法於租期內確認。
 - (c) 房地產管理收入 於會計期間,提供房地產管理服務之收入於提供相關服務及有權開具發票時確認。
 - (d) 代理費收入 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。
 - (e) 裝修服務

本集團向客戶提供與室內裝修有關的裝修服務。本集團之履約創造或增強客戶在資產被創造或改良時就控制之資產或在建工程,因此本集團經參考截至報告期末的實際成本佔每份合同估計總成本的百分比評估所完成的特定交易以隨時間履行履約義務並確認收益。

(ii) 直至二〇一七年十二月三十一日適用之會計政策

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

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

- (a) 出售物業所得的收入於完成銷售協議時確認入賬。銷售協議完成指相關物業落成並 根據銷售協議交付購買者之時。物業落成前就出售物業收取的誠意金和分期付款已 作流動負債核算。
- (b) 經營租賃的租金收入按直線法於租期內確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

- (ii) 直至二〇一十年十二月三十一日適用之會計政策(續)
 - (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。
 - (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。

2.27 股息收入

當確定收取付款的權利時,股息在損益中確認為其他收入。

2.28 租賃

由本集團作為承租人承擔絕大部分所有權風險及回報的物業、廠房及設備租賃歸類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的公平值與最低租賃付款的現值之較低者撥充資本。相應的租金責任(扣除財務費用)計入其他短期和長期應付款項。每期租金均在負債與財務費用之間分攤。財務成本在租期內從損益中扣除,並藉此制定各期間對負債餘額的穩定利率。利用融資租賃購置的物業、廠房及設備在資產的可使用年期內,或者(倘無法合理確定本集團將在租期結束時取得所有權)在資產的可使用年期及租期兩者之較短者計提折舊。

凡所有權的絕大部分風險及回報未轉移至本集團(作為承租人)的租賃,均歸類為經營租賃(附註40)。在經營租賃項下作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)在租期內採用直線法於損益賬中扣除。

本集團為出租人的經營租賃的租金收入於租期內按直線法確認為收入(附註40)。各租賃資產根據其性質列入資產負債表。

2 主要會計政策概要(續)

2.29 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。

有關成本的政府補助均會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補助作為遞延收入計入非流動資產,並按有關資產的預計年 期以直線法計入損益。

2.30 股息分派

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

2.31 利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例確認。

2.32 合同費用和合同責任

根據香港財務報告準則第15號確認的取得或履行合約所產生的合約成本。本集團的合約成本 主要為房地產銷售的銷售佣金。倘本集團預期收回該等成本並在確認相關收入時攤銷,則本 集團確認在合同資產內與客戶取得聯繫的上述增量成本。

如果客戶在本集團向客戶轉讓商品或服務之前支付代價,則本集團在付款時將合同作為合同責任提交。合約負債是本集團向本集團已收到客戶代價的客戶轉讓貨品或服務的責任。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動面對多種不同的財務風險:市場風險(包括外匯風險、現金流量和公平值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。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(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。本集團於二〇一八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 5.70億元(二〇一七年:人民幣 11.43億元)及銀行借貸約人民幣 71.45億元(二〇一七年:人民幣 78.01億元)以及以美元(「美元」)計值的現金及銀行結餘約人民幣 3.43億元(二〇一七年:人民幣 1.94億元)及銀行借貸約人民幣 116.04億元(二〇一七年:人民幣 32.48億元)面對由人民幣匯兑港元和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。截至二〇一八年十二月三十一日止年度,本集團已訂立若干外匯遠期合約,以限制其外匯風險。

於二〇一八年十二月三十一日,倘人民幣兑港元和美元升值/貶值5%,而所有其他變數維持不變(假設概無資本化匯兑差額)則年內除稅後盈利將增加/減少約人民幣7.45億元(二〇一七年:稅後盈利增加/減少人民幣4.05億元),主要是由於換算以港元和美元計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益所致。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

本集團的利率變動風險主要歸因於其按固定利率借款,使本集團面臨公平值利率風險。浮動利率借款使本集團面臨現金流量利率風險。本集團密切監控利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。於二〇一八年十二月三十一日,固定利率借款佔借款總額的約57%(二〇一七年十二月三十一日:59%)。

於二〇一八年十二月三十一日,倘借貸利率升高/降低100個基點,而所有其他變數維持不變,年內稅後盈利即分別下跌/增加約人民幣0.78億元(二〇一七年:稅後盈利下跌/增加人民幣0.88億元),主要是由於浮息借貸的利息支出增加/減少所致。

(iii) 價格風險

本集團承受股本證券的價格風險來自於以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(二〇一七年: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。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(二〇一七年: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允價值增加或減少10%,則本集團的股本即增加或減少約人民幣0.79億元(二〇一七年:人民幣0.79億元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團承受有關現金及現金等價物、監控戶存款以及貿易及其他應收款項(包括應收關聯方款項)的信貸風險。

貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及監控戶存款的賬面值為本集團就金融資產而 言承受的最大信貸風險。

為管理該種風險,有關銀行的現金及監控戶存款皆存放於信譽良好的金融機構。本集團已制定政策,確保可向具有適當財力及適當首付比例的購房者進行銷售。本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資,並提供擔保,確保有關買家的還款義務。倘若購房者在擔保期內拖欠其抵押貸款的償還,持有擔保的銀行或要求本集團償還貸款的未償還本金及任何利息,以收回本集團支付予銀行的任何款項。就此董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。本集團亦向聯營及合營公司提供金融擔保。由於聯營及合營公司其儲備滿足其合約現流責任的强大能力,本集團已評估預期信貸虧損並不重大。該等擔保詳情披露於附註42。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損,該等虧損對貿易應收款項計提年限預期虧損撥備。為計算預期信貸虧損,已根據共同信貸風險特徵及逾期日數將貿易應收款分組。各組別應收款項的未來現金流量乃根據歷史違約率進行估計,並加以調整,可反映現有市場條件及前瞻性資料等宏觀經濟因素的影響,有關因素可影響客戶結算應收款項的能力。

已知破產的貿易應收款項已單獨評估為減值撥備,且於並無合理預期收回時撤銷。破產指標包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計畫,以及未能作出合約付款。截至二〇一八年十二月月三十一日,若干客戶不具有與其他人債務人相同的信貸風險特徵,因餘下債務人拖欠付款,故其各自約8.805,000元的貿易應收款項結餘已悉數減值。

並未已知破產的貿易應收款項根據共同信貸風險特徵及集體基準進行評估。根據本集團的評估,該等貿易應收款項的預期信貸虧損率接近於零。因此,該等貿易應收款項結餘的虧損撥備並不重大且並無確認撥備。

就其他應收款項而言,管理層根據歷史結算記錄及過往經驗,定期進行對其他應收款項 可收回性集體評估及個別評估。董事認為,本集團其他應收款項的未償還餘額並無固有 重大信貸風險。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性,也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較,同時也考慮公開且合理的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮:

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況及經濟環境中的重大不利變化預期導致 借款人完成義務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 個別業主或同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化,包括本集團內部借款人付款情況的變化及 借款人經營成果的變化變化。

本集團將應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險,以及如何釐定各類別的虧損撥備。有關內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團預期信貸虧損模型所依據的假設概述如下:

類別	本集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低且有能力滿足 合約現金流量需求	未來12個月的預期虧損。 對於到期日在12個月之內 的資產,預期虧損基於計量
關注	貸款的信用風險顯著增加: 若利息及/或本金逾期 超過90天則推定為信貸 風險顯著增加	使用年期預期虧損
不良	利息及/或本金逾期超過365天	使用年期預期虧損
撤銷	利息及/或本金逾期超過3年 且並無合理可收回預期	撤銷資產

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(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31)。本集團政策乃定期監控現時及預期流 動資金需求及遵守借款契據,以確保維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提 供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

下表載列各結算日按相關到期組別本集團的金融負債的分析。表內披露金額為合約未貼現現金流量。

	一年以內 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
於二〇一八年 十二月三十一日 借貸(本金金額加利息) 應付賬款及票據	7,967,755	10,302,543	32,861,639	7,977,088	59,109,025
(附註32) 其他應付款項及應計費用	1,407,577 27,830,331	-	-	-	1,407,577 27,830,331
金融擔保	15,822,256	_	_	_	15,822,256
於二〇一七年 十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息) 應付賬款及票據	10,345,312	13,163,637	21,360,335	9,973,819	54,843,103
(附註32)	157,875	_	_	_	157,875
其他應付款項及應計費用	20,396,921	_	_	_	20,396,921
金融擔保	8,876,996	_	_	_	8,876,996

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團的資本管理政策,旨在

- 保障本集團能持續營運,以繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益,及
- 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,本集團按資本負債比率基準監察資金。該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額減現金及現金等價物計算。資本總額按權益(如綜合資產負債表中所示)加債務淨額計算。

於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日的資本負債比率如下:

於十二月三十一日 **2018** 2017

	人民幣千元	
債務總額(附註35) 減:現金及現金等價物(附註31)	53,406,105 (21,990,512)	47,709,088 (16,655,299)
債務淨額 權益總額(包括非控股權益)	31,415,593 42,911,718	31,053,789 36,988,918
資本總額	74,327,311	68,042,707
資本負債比率	42.3%	45.6%

資本總額受限於外界資本規定而本集團於本年度已遵守資本規定。二〇一八年的資本負債比率減少主要是由於業務持續穩定增長所致。

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

(a) 財務資產及負債

(i) 公平值層級

本節解釋在釐定財務報表中按公平值確認及計量的金融工具的公平值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公平值所用輸入數據的可信度指標,本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各層級的解釋如下表:

於二〇一八年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
財務資產 衍生金融工具一遠期外匯合約 按公平值計入其他全面收入的金融資產(附註24)	9,069 —	– 1,228,635
財務資產總額	9,069	1,228,635
	第二級	第三級
於二〇一七年十二月三十一日	人民幣千元	人民幣千元

年內經常性公平值計量第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

本集團的政策乃於報告期末確認公平值層級的轉入及轉出數額。

第一級:在活躍市場買賣的金融工具(例如,公開買賣的衍生工具、股本證券)的公平值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的財務資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具歸入第一級。

第二級:不在活躍市場買賣的金融工具(例如,場外衍生工具)的公平值採用估值技術釐定,該等技術最大限度地利用可觀察的市場數據,並盡量減少對特定實體的估計。倘釐定工具公平值所需的主要輸入數據均為可觀察數據,則該工具歸入第二級。

第三級:如一項或多項主要輸入數據並非根據可觀察市場數據得出,則該工具歸入 第三級。非上市股本證券就是這種情況。

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

(a) 財務資產及負債(續)

- (ii) 釐定公平值所用估值技術 評估金融工具所用的特定估值技術包括:
 - 外匯遠期合約的公平值採用資產負債表日期的遠期外匯匯率釐定
 - 按公平值計入其他全面收入的財務資產的公平值採用市場法參考類似工具的市場報價或交易商報價釐定
- (iii) 採用主要不可觀察的輸入數據計量公平值(第三級) 下表呈列截至二〇一八年十二月三十一日止年度第三級項目的變動:

按公平值計入 其他全面收入 的財務資產 人民幣千元

於二〇一八年一月一日的期初結餘1,206,645於其他全面收入確認的未變現公平值變動21,990於二〇一八年十二月三十一日的期末結餘1,228,635

下表呈列截至二〇一七年十二月三十一日止年度第三級項目的變動:

	可供出售的	衍生金融工具	
	財務資產	一認購期權	總額
	人民幣千元	人民幣千元_	人民幣千元
於二〇一七年一月一日的期初結餘	1,186,208	79	1,186,287
添置	55	_	55
出售	(575)	_	(575)
於損益賬中確認的未變現			
公平值虧損	_	(79)	(79)
於其他全面收入中確認的			
未變現公平值變動	20,957		20,957
於二〇一七年十二月三十一日的			
期末結餘	1,206,645		1,206,645

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(a) 財務資產及負債(續)

(iv) 估值過程

本集團按公平值計量其按公平值計入其他全面收入的財務資產及衍生金融工具。第三級財務資產由 Jones Lang LaSalle Incorporated (「仲量聯行」)於二〇一八年十二月三十一日重新估值,該公司乃與本集團無關聯的獨立合資格估值師並持有受認可的相關專業資格。

本集團的財務部門包括審查獨立估值師納入財務報告而進行的估值的團隊,包括第 三級公平值。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。

本集團就按公平值計入其他全面收入的財務資產所用主要第三級輸入數據涉及流動 資金不足貼現。流動資金不足貼現根據相關限制股票研究而量化,指應用以達致公 平值計量的最主要不可觀察的輸入數據。

(v) 其他財務資產及負債的公平值

本集團亦有多項並非於資產負債表按公允價值計量的財務工具。就大多數該等工具 而言,公允價值與其賬面值並無很大差異,原因是應收/應付利息接近現行市場利 率或工具為短期性質。

- 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

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非財務資產及負債

(i) 公平值層級

本附註解釋在釐定財務報表中按公平值確認及計量的非財務資產的公平值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公平值所用輸入數據的可信度指標,本集團根據會計準則將其非財務資產及負債分為三級。各層級的解釋如附註3.3(a):

第三級 於十二月三十一日

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
投資物業(附註17)	10,865,470	13,743,710
非財務資產總額	10,865,470	13,743,710

本集團的政策乃於報告期末確認公平值層級的轉入及轉出數額。

年內經常性公平值計量第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

(ii) 釐定公平值所用估值技術

竣工投資物業的公平值一般採用比較法及收入資本化法計量。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。

本年度的估值技術並無變化。

於二〇一八年十二月三十一日,所有投資物業均已計入第三級公平值層級。

(iii) 採用主要不可觀察的輸入數據計量公平值(第三級)

有關截至二〇一八年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止年度第三級項目的變動,請參閱附註17經常性公平值計量。

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非財務資產及負債(續)

(iv) 估值輸入數據及與公平值的關係

下表概述有關經常性第三級公平值計量所用主要不可觀察的輸入數據的量化資料。 有關所採用的估值技術,請參閱以上第(ii)項。

描述	於二〇一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 的輸入數據	不可觀察 的輸入數據的範圍
中國竣工投資物業	10,032,337	比較法及收益 資本化法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率	(1) 每月每平方米人民 幣 47 元 至 每月每平方米人民 幣 660 元
香港竣工投資物業	833,133	比較法及收金益資本化法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率	(2) 3.8% 至 7%(1) 每月每平方呎 8 港元至每月每平方呎 189港元(2) 2.8% 至 5%
描述	於二〇一七年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察的輸入數據	不可觀察 的輸入數據的範圍
中國竣工投資物業	12,977,160	比較法及收金益資本化法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率	(1) 每月每平方米人民 幣 50 元 至 每月每平方米人民 幣 700 元
香港竣工投資物業	766,550	比較法及收金 益資本化法	(1) 市場租金	(2) 3.5% 至4.5%(1) 每月每平方呎7港元至 每月每平方呎285港元
		<u> </u>	(2) 資本化比率	母月母半万呎285 冷元 (2) 3.5% to 4.5%

不可觀察的輸入數據之間存在相互關係。預計空置率或會影響收益,導致空置率愈高則收益愈高。

資本化比率及貼現率乃由仲量聯行根據所估值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。

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非財務資產及負債(續)

(v) 估值過程

本集團按公平值計量其投資物業。投資物業由仲量聯行於二〇一八年十二月三十一 日重新估值,仲量聯行在所估值投資物業所處地區及部門擁有近期經驗。就所有投 資物業而言,其現時的使用等於最高及最佳使用。

本集團的財務部門包括審查獨立估值師納入財務報告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報告。管理層、審核委員會、估值團隊及估值師至 少每六個月(與本集團的中期及年度報告日期一致)進行有關估值過程及結果的討 論。

於各財政年度末,財務部門:

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據;
- 與過往年度估值報告比較評估物業估值變動;
- 與獨立估值師討論。

4 重要會計估計及判斷

編製財務報表需要使用會計估計,而按定義會計估計極少與實際結果相等。管理層在應用本集團 的會計政策時亦需作出判斷。

估計及判斷會不斷予以評估,評估乃根據過往經驗等因素進行,包括對可能對該實體構成財務影響以及在此情況下認為合理的未來事件的期望。

(a) 投資物業的公平值

投資物業的公平值使用估值技術釐定。有關判斷及假設的詳情在附註3.3(b)披露。

(b) 發展中物業與持作出售物業的可變現淨值

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與持作出售物業撇減至根據評估發展中物業與持作出售物業的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與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。識別撇減須採用判斷及估計。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與持作出售物業的賬面值將因此作出調整。

4 重要會計估計及判斷(續)

(c) 即期及遞延所得税

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相關支付的時間時須作出 重大判斷。有許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,此等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税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。倘預期與原先的估算不同,此等差異會對估 算變動期間內遞延稅項資產及所得稅的確認構成影響。

(d) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產/可供出售財務資產的公平值

公平值的最佳憑證為同類以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(二〇一七年:可供出售財務資產)於活躍市場的最新價格。倘缺乏該等資料,本集團將按合理公平值估計幅度釐定有關金額。以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(二〇一七年:可供出售財務資產)的公平值估計詳情在附註24披露。

(e) 綜合列賬

控制乃綜合列賬的基準。當本集團透過對另一公司營運的參與及權力而影響其盈利能力時則存在控制權。評估實體是否擁有對另一實體的控制權涉及重大判斷。管理層已進行評估,並認為當前對其附屬公司、聯營實體及合營企業的會計處理屬合適。越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)列作聯營實體,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,因為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

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。

總資產不包括遞延税項資產、預繳税項及公司資產。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。

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○一八年十二月三十一日止年度 營業收入 分部間營業收入	24,290,331 —	1,014,908 (168,412)	718,753 (34,038)	1,492,218 (880,316)	27,516,210 (1,082,766)
來自外界客戶營業收入	24,290,331	846,496	684,715	611,902	26,433,444
來自客戶合約的收益 於某個時間點確認 隨著時間確認	24,290,331 	_ 846,496	<u>-</u>	611,902	24,290,331 1,458,398
來自其他來源的收益: 租金收入			684,715		684,715
分部業績	6,113,344	66,415	863,947	115,490	7,159,196
折舊及攤銷	(61,984)	(2,686)		(302)	(64,972)
投資物業重估公平值淨增值			370,875		370,875
應佔以下公司的盈利/(虧損): 一合營企業 一聯營實體	61,420 25,187	_ 	- 385,400	(2,954) 36,162	58,466 446,749
	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 分部間營業收入	21,794,691	855,095 (123,833)	633,362 (15,540)	1,407,067 (756,934)	24,690,215 (896,307)
來自外界客戶營業收入	21,794,691	731,262	617,822	650,133	23,793,908
分部業績					
刀 叩 未 頑	4,182,419	13,246	250,389	50,502	4,496,556
折舊及攤銷	4,182,419 (41,066)	(2,089)	250,389 —	50,502	4,496,556 (43,338)
			250,389 — (119,326)		

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
於二〇一八年十二月三十一日 分部資產 於合營企業的權益 於聯營實體的權益	131,179,966 6,410,367 7,336,060	1,289,242 — —	10,865,470 1,059 6,298,546	2,064,894 62,446 277,707	145,399,572 6,473,872 13,912,313
可申報分部總資產	144,926,393	1,289,242	17,165,075	2,405,047	165,785,757
可申報分部總資產包括: 非流動資產增加(附註)	126,332	6,294	5,266	2,947	140,839
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	107,114,512	1,191,239	19,948,470	2,546,639	130,800,860
可申報分部總資產包括: 非流動資產增加(附註)	535,155	5,899	9,613	9,850	560,517

附註: 非流動資產指除金融工具、合營企業的權益、聯營實體的權益及遞延税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

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	7,159,196	1 106 556
		4,496,556
未分配經營成本(附註)	(88,367)	(93,576)
其他收益淨額(附註7)	1,039,814	670,617
4元 炒 及五千	0.440.640	
經營盈利	8,110,643	5,073,597
財務收入(附註8)	169,665	276,557
財務費用(附註9)	(2,002,121)	(1,309,699)
應佔以下公司盈利:		
-合營企業(附註22)	58,466	81,715
一聯營實體(附註23)	446,749	663,240
除税前盈利	6,783,402	4,785,410

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。

5 分部資料(續)

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

二〇一八年 二〇一七年 人民幣千元 人民幣千元 可申報分部總資產 **165,785,757** 130,800,860 遞延税項資產(附註39) 492,137 294,853 預繳税項 1,772,324 1,289,824 公司資產(附註) 770.280 756,974 總資產 168,820,498 133,142,511

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。

截至二〇一八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(二〇一七年:一致)。

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:

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	16,604,384	15,520,786
僱員福利開支(附註13)	1,464,379	1,332,561
銷售及推廣開支	571,314	494,341
營業税及其他徵費	324,710	649,425
已計入銷售成本的存貨成本	166,406	431,869
投資物業產生的直接經營開支	133,674	187,649
持作出售物業的減值撥備(附註26)	85,591	319,496
經營租賃-土地及樓宇	83,205	63,850
折舊(附註16)	54,724	32,838
土地使用權攤銷(附註18)	10,248	10,500
核數師酬金	6,000	6,000
其他開支	231,530	222,795
	40.700.405	10.070.440
	19,736,165	19,272,110

7. 其他收益淨額

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
於聯營實體權益的重新計量收益(附註 19(a)(b)) 出售附屬公司所得的收益(附註 20(a)(b)) 收購折讓的收益(附註 19(b)) 根據補貼款契諾的應付款(附註 45(b)(II)) 出售持作出售的非流動資產的虧損 出售物業、廠房及設備和土地使用權所得(虧損)/收益 其他	553,636 463,494 40,111 (22,736) (5,550) (82) 10,941	585,312 — — (12,004) 98,336 (1,027)
	1,039,814	670,617

8 財務收入

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元 ————
來自銀行存款的利息收入 應收聯營實體款項的利息收入(附註45(b)(II)(V)) 應收一間合營公司款項的利息收入(附註45(b)(XI))	109,933 57,308 2,424	178,374 98,183 —
	169,665	276,557

9 財務費用

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	4 056 077	1 004 505
	1,356,077	1,384,525
來自聯營實體的借貸利息(附註45(b)(II))	23,000	20,742
來自同系附屬公司的借貸利息(附註45(b)(III))	1,982	_
來自一間中間控股公司的借貸利息(附註45(b)(I))	128,785	108,997
其他借貸的利息	1,422,669	524,464
其他應付款項的利息(附註(a))	218,248	142,368
衍生金融工具的公平值淨收益	(8,394)	_
理財活動產生的淨外匯虧損	653,146	28,197
所產生的借貸成本總額	3,795,513	2,209,293
		, ,
減:撥充資本的發展中物業以及物業、廠房及設備款額(附註(b))	(1,793,392)	(899,594)
	2,002,121	1,309,699
	2,002,121	=======================================

9 財務費用(續)

附註:

- (a) 其他應付款項利息為本集團的附屬公司與非控股權益及其關聯方借入的往來款利息。該筆往來款在二〇一八年十二月三十一日的餘額約為人民幣49.10億元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣22.00億元),以加權平均年利率6.69%(二〇一七年:每年6.83%)計息。該金額列入其他應付款項及應計費用。
- (b) 年內已撥充資本的借貸成本按4.82%的加權平均年資本化率計算(二〇一七年:每年4.56%)。

10 税項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇一七年: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%(二〇一七年: 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%不等的税率計提代扣企業所得税。年內,按5%至10%(二〇一七年:5%至10%)税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)計提代扣企業所得税撥備。

- (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:

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元_	人民幣千元
本期税項 中國企業所得税 中國土地增值税	1,472,708 1,870,710	1,250,098 1,068,951
遞延税項 暫時性差額的產生及轉回 中國土地增值税 未分派盈利的代扣企業所得税	(10,580) 92,008 319,063	(116,714) 19,319 232,110
	3,743,909	2,453,764

10 税項(續)

(e) 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,具體如下:

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
。 哈科並及利達應/上聯級牽牌 R A 然 A 类 及 利	6 070 407	4.040.455
除税前盈利減應佔聯營實體及合營企業盈利	6,278,187	4,040,455
按中國企業所得税税率25%(二〇一七年:25%)計算	1,569,547	1,010,114
不同税率的影響	75,225	95,118
毋須課税的收入	(34,263)	(36,795)
不可扣税的開支	246,686	254,352
動用先前未確認的税務虧損的税務影響淨額	95,613	82,663
就計算所得税的可扣税土地增值税的影響	(490,680)	(272,068)
代扣企業所得税	319,063	232,110
	1,781,191	1,365,494
土地增值税	1,962,718	1,088,270
税項支出	3,743,909	2,453,764

(f) 其他全面收入組成部分相關的税務支出如下:

		二〇一八年			二〇一七年	
	税前_	税務支出	税後	税前_	税務支出	税後
按公平值計入 其他全面收入 的財務資產的 公平值增值	21,990	(6,829)	15,161	20,957	(6,508)	14,449

11 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。

	二〇一八年	二〇一七年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	2,727,885	2,260,242
已發行普通股加權平均數(千股)	12,401,307	12,401,307
每股基本盈利(人民幣元)	0.2200	0.1823

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:

- 利息所得税的税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。

由於截至二〇一八年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股,故每股攤簿盈利等於每股基本盈利(二〇一七年:相同)。

12 股息

二〇一八年所派付股息約為人民幣 10.06 億元(二〇一七年:人民幣 7.67 億元)。董事建議就每股普通股派付末期股息 0.051 港元,總額約為人民幣 5.46 億元。有關股息待股東於二〇一九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。

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股 0.042港元等值人民幣 0.036元 (二〇一七年: 0.040港元等值人民幣 0.034元) 擬派末期股息每股普通股 0.051港元等值人民幣 0.044元 (二〇一七年: 0.052港元等值人民幣 0.042元)	462,368 545,657	422,279 520,855
	1,008,025	943,134

附註:

如擬派末期股息登記日之已發行普通股總數與本公告日不同,本公司擬派的末期股息總額可能有所改變。

13 僱員福利開支

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,166,749	1,120,276
退休金(界定供款計劃)	70,166	40,123
醫療福利成本(界定供款計劃)	46,547	25,462
社會保障成本	108,827	83,537
離職福利	1,801	_
員工福利	70,289	63,163
	1,464,379	1,332,561
	1,404,079	1,002,001

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,本集團可透過沒收減少自身承擔的職業退休計劃條例計劃供款。 於兩個呈報年度內,概無任何沒收的供款。

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

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

14 董事利益及權益

(a) 董事酬金

每名董事的酬金載列如下:

二〇一八年十二月三十一日

就個人擔任本公司或其附屬公司的董事職務而支付或收取的酬金

								就董事擔任	
								其他有關	
								本公司或	
							就接受	其附屬公司	
						其他福利的	董事職位而	事務的管理	
			酌情花紅			估計貨幣價值	支付或收取	職務而支付	
董事姓名	袍金	薪金	(附註a (v))	退休金	房屋津貼	(附註a (vi))	的薪酬	或收取的薪酬	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	人民幣千元	人民幣千元
張招興(附註a (i))	_	1,540	3,590	32	44	_	_	_	5,206
朱春秀(附註a (i))	_	1,540	2,468	32	44	_	_	_	4,084
林昭遠	-	1,540	3,428	32	44	3,300	_	_	8,344
林峰(附註a (ii))	-	586	1,637	32	44	864	_	_	3,163
李鋒	-	1,490	2,240	32	44	-	-	-	3,806
陳靜	-	1,490	2,240	32	44	-	-	-	3,806
劉艷(附註a (ii))	-	568	806	32	44	-	-	-	1,450
余立發	355	-	-	-	-	-	-	-	355
李家麟	288	-	-	-	-	-	-	-	288
劉漢銓	288			_			-		288
總額	931	8,754	16,409	224	308	4,164	_		30,790

14 董事利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

每名董事的酬金載列如下(續):

二〇一七年十二月三十一日

就個人擔任本公司或其附屬公司的董事職務而支付或收取的酬金

								就董事擔任	
								其他有關	
								本公司或	
								其附屬公司	
						其他福利的		事務的管理	
			酌情花紅			估計貨幣價值	支付或收取	職務而支付	
董事姓名	袍金	薪金	(附註a (v))	退休金	房屋津貼	(附註a (vi))	的薪酬	或收取的薪酬	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	人民幣千元	人民幣千元
張招興	_	1,540	6,295	105	510	_	_	_	8,450
朱春秀	_	1,540	3,790	98	513	_	_	_	5,941
林昭遠	_	1,490	6,391	156	228	_	_	_	8,265
李鋒	-	1,490	1,654	127	155	-	_	_	3,426
歐俊明(附註a (iii))	-	804	910	37	98	_	_	_	1,849
陳靜	-	686	750	57	84	-	_	-	1,577
歐韶(附註 a (iv))	-	44	143	6	_	-	_	-	193
余立發	321	-	-	-	_	-	_	-	321
李家麟	252	-	-	-	-	-	-	-	252
劉漢銓	252			_			-		252
總額	825	7,594	19,933	586	1,588		_		30,526

14 董事利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

附註:

- (i) 於二〇一八年八月十四日辭任。
- (ii) 於二〇一八年八月十四日獲委任。
- (iii) 於二〇一七年七月十七日辭任。
- (iv) 於二〇一七年一月十三日辭任。
- (v) 酌情花紅以本集團的財務表現釐定。
- (vi) 其他福利包括股份獎勵計劃。

(b) 董事的離職福利

年內,概無就董事終止董事服務而直接或間接向董事支付或作出任何付款或福利;亦無任何應付款項(二〇一七年:無)。

(c) 就獲取董事服務而向第三方支付的代價

年內,概無就獲取董事服務而已付第三方或第三方應收的代價(二〇一七年:無)。

(d) 有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

年內,概無以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易(二〇一七年:無)。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於年度結束時或年內任何時間,本公司董事概無在與本公司所簽訂並與本公司業務有關的任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益(二〇一七年:無)。

15 董事及高級管理層酬金

於截至二〇一八年十二月三十一日止年度,概無董事放棄酬金(二〇一七年:一致)。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。

於截至二〇一八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,其酬金在附註14分析(二〇一七年:一致)。

16 物業、廠房及設備

	土地 人民幣千元 (附註 (a))	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至二〇一八年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	5,104	623,886	1,272,079	51,035	8,973	1,961,077
匯兑差額	336	1,547	_	67	17	1,967
添置	-	2,351	110,563	20,686	1,973	135,573
出售	_	(47,824)	-	(13)	(52)	(47,889)
折舊(附註6)	(15)	(41,457)	-	(10,564)	(2,688)	(54,724)
轉撥至投資物業(附註17)	_	(1,524)	-	_	_	(1,524)
轉撥	-	553,653	(553,653)	_	_	-
收購附屬公司(附註19)	-	-	-	646	_	646
出售一間附屬公司(附註20)			_	(220)	(94)	(314)
年末賬面淨值	5,425	1,090,632	828,989	61,637	8,129	1,994,812
於二〇一八年 十二月三十一日						
成本	12,430	1,248,488	828,989	160,144	64,482	2,314,533
累計折舊及減值	(7,005)	(157,856)	_	(98,507)	(56,353)	(319,721)
2161 21 H // // // PA	(-,)	(,)		(00,001)	(55,550)	(* , . = .)
賬面淨值	5,425	1,090,632	828,989	61,637	8,129	1,994,812

16 物業、廠房及設備(續)

				租賃物業		
				裝修、傢俱、		
				裝置及		
	土地	樓宇	在建工程	辦公室設備	汽車	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
	(附註(a))					
截至二〇一七年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	5,417	196,718	1,339,877	32,249	9,554	1,583,815
匯兑差額	(299)	(488)	_	(88)	(24)	(899)
添置	_	31,614	477,254	33,362	3,420	545,650
出售	_	(130,663)	_	(2,586)	(850)	(134,099)
出售附屬公司	_	_	_	(406)	(146)	(552)
折舊(附註6)	(14)	(18,347)	_	(11,496)	(2,981)	(32,838)
轉撥	_	545,052	(545,052)		_	_
年末賬面淨值	5,104	623,886	1,272,079	51,035	8,973	1,961,077
於二〇一七年						
十二月三十一日						
成本	11,591	743,095	1,272,079	144,530	66,055	2,237,350
累計折舊及減值	(6,487)	(119,209)	_	(93,495)	(57,082)	(276,273)
	5,104	623,886	1,272,079	51,035	8,973	1,961,077
\n\\\ \text{Led \1 1 \text{IT}	=======================================				=======================================	1,001,011

附註:

- (a) 本集團的所有土地均位於香港,租賃年期50年以下。
- (b) 有關本集團抵押擔保的資產的資料,請參閱附註43。

17 投資物業

竣工投資物業

	中國	香港	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	7(101) 170	7(1011) 1 70	7(1011) 1 70
於二〇一八年一月一日的期初結餘	12,977,160	766,550	13,743,710
	12,577,100	•	
匯兑差額	_	35,936	35,936
轉撥自物業、廠房及設備(附註16)	1,524	_	1,524
添置	_	5,266	5,266
出售	(92,841)	_	(92,841)
出售附屬公司(附註20)	(3,199,000)	_	(3,199,000)
	• • • •		• • •
公平值增值淨額(附註)	346,406	24,469	370,875
\\ \cappa \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \			
於二〇一八年十二月三十一日的期末結餘	10,033,249	832,221	10,865,470
		竣工投資物業	
	小 哥		4肉 安 石
	中國	香港	總額
	中國 人民幣千元		總額 人民幣千元
	人民幣千元	香港 人民幣千元	人民幣千元
於二○一七年一月一日的期初結餘	• • •	香港	
	人民幣千元	香港 人民幣千元	人民幣千元
匯兑差額	人民幣千元	香港 人民幣千元 751,442 (50,560)	人民幣千元 14,337,252 (50,560)
匯	人民幣千元 13,585,810 — —	香港 人民幣千元 751,442	人民幣千元 14,337,252 (50,560) 9,613
匯	人民幣千元 13,585,810 - - (352,769)	香港 人民幣千元 751,442 (50,560)	人民幣千元 14,337,252 (50,560) 9,613 (352,769)
匯兑差額 添置 出售 出售附屬公司	人民幣千元 13,585,810 — —	香港 人民幣千元 751,442 (50,560)	人民幣千元 14,337,252 (50,560) 9,613
匯	人民幣千元 13,585,810 - - (352,769)	香港 人民幣千元 751,442 (50,560)	人民幣千元 14,337,252 (50,560) 9,613 (352,769)
匯兑差額 添置 出售 出售附屬公司 公平值(跌值)/增值淨額	人民幣千元 13,585,810 — — (352,769) (80,500) (175,381)	香港 人民幣千元 751,442 (50,560) 9,613 — — 56,055	人民幣千元 14,337,252 (50,560) 9,613 (352,769) (80,500) (119,326)
匯兑差額 添置 出售 出售附屬公司	人民幣千元 13,585,810 — — (352,769) (80,500)	香港 人民幣千元 751,442 (50,560) 9,613 -	人民幣千元 14,337,252 (50,560) 9,613 (352,769) (80,500)

附註:年末持有資產的未變現收益或虧損應佔的公平值增值淨額約人民幣3.71億元(二〇一七年:公平值跌值淨額約人民幣1.19億元)已計入損益。

17 投資物業(續)

有關本集團抵押擔保的資產的資料,請參閱附註43。

本集團於投資物業的權益按賬面淨值分析如下:

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元 ————————————————————————————————————
於香港持有: 10至50年的租賃	832,221	766,550
於香港以外持有(附註): 10至50年的租賃	10,033,249	12,977,160
	10,865,470	13,743,710

附註:香港以外的物業包括位於中國的物業。

18 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付經營租賃付款,其賬面淨值分析如下:

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	217,817	233,326
	211,011	
添置	_	5,254
出售	_	(10,263)
攤銷(附註6)	(10,248)	(10,500)
年末	207,569	217,817
	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	一人 人 市 十九	一大氏帝(九
分析為:		
中國非即期	207,569	217,817
* * * * * * * * * * * * * * * * * * *		
本集團的土地使用權按賬面淨值分析如下:		
	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
於中國:		
10至50年的土地使用權	207,569	217,817
· • · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		

有關本集團抵押擔保的資產的資料,請參閱附註43。

19 業務合併

(a) 收購廣州宏勝房地產開發有限公司

於二〇一八年五月三十日,本集團、廣州明睿一號實業投資合夥企業(有限合伙)(「明睿一號」)及廣州宏勝房地產開發有限公司(「廣州宏勝」)訂立一份股權轉讓協議,據此,明睿一號向本集團出售廣州雲秀房地產有限公司(「雲秀公司」)的100%股權,代價為人民幣1.16億元,此外,本集團同意向廣州宏勝投入0.65億作為股東借款。雲秀公司擁有廣州宏勝的2%股權。此交易已於二〇一八年六月六日完成。

股權轉讓完成後,本公司於廣州宏勝的間接實際權益由49%增至約50.91%,因此,廣州宏 勝將成為本集團的間接非全資附屬公司。

代價	人民幣十元
已付現金(包括股權轉讓及股東貸款轉讓的代價)本集團持有的49%的股份的公平值	180,926 2,842,000
	3,022,926

已收購的可識別資產淨額的確認金額如下:

	人民幣千元
物業、廠房及設備	551
遞延税項資產	84,349
開發中物業	11,122,930
其他應收款項、預付款項及按金	4,354,329
合約成本	35,331
現金及現金等價物	397,844
預付税項	215,829
貿易及其他應付税項	(13,172)
合約負債	(3,211,875)
其他應付款項及應計費用	(3,257,547)
借款	(3,094,345)
應付税項	(6,363)
遞延税項負債	(762,935)
已收購可識別資產淨額	5,864,926
非控股權益	(2,842,000)
	3,022,926
於聯營實體的權益的公平值	2,842,000
減:於聯營實體的權益	(2,293,724)
重新計量於聯營實體的權益的收益(附註7)	548,276

19 業務合併(續)

(a) 收購廣州宏勝房地產開發有限公司(續)

有關收購附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析

	人民幣千元
已付現金	(180,926)
已收購的現金及銀行結餘	397,844
	216,918

於二〇一八年六月六日至二〇一八年十二月三十一日的期間,已收購業務為本集團貢獻營業收入人民幣13.25億元及淨虧損人民幣0.48億元。

倘收購已於二〇一八年一月一日發生,本集團截至二〇一八年十二月三十一日止年度的綜合營業收入及除稅後綜合利潤將分別為人民幣264.33億元元及人民幣30.29億元。

(b) 收購武漢康景實業投資有限公司

於二〇一八年二月十四日,本集團行使一項認購期權,與廣州越秀仁達四號實業投資合夥企業(有限合夥)(「仁達四號」)訂立股權轉讓協議,據此,仁達四號向本集團出售武漢康景實業投資有限公司(「康景公司」)的92%股權,現金代價約為人民幣0.71億元,此外,本集團同意向康景公司投入32.50億元作為股東借款。代價與認購期權合約中協定的行權價格一致,等於仁達四號於康景公司的出資總額加每年不超過12%的回報率。此交易已於二〇一八年三月三十一日完成。

代價	人民幣千元
已付現金(包括股權轉讓及股東貸款轉讓的代價)本集團持有的8%的股份的公平值	3,321,250 9,684
	3,330,934

19 業務合併(續)

(b) 收購武漢康景實業投資有限公司(續)

已收購的可識別資產淨額的確認金額如下:

	人民幣千元
物業、廠房及設備	95
開發中物業	14,027,000
其他應收款項、預付款項及按金	104,021
合約成本	45,673
現金及現金等價物	1,169,984
預付税項	180,160
貿易及其他應付税項	(336,884)
合約負債	(4,152,080)
其他應付款項及應計費用	(68,605)
借款	(7,559,910)
遞延税項負債	(38,409)
已收購可識別資產淨額	3,371,045
有關收購的議價購買收益(附註7)	(40,111)
	3,330,934
於聯營實體的權益的公平值	9,684
減:於聯營實體的權益	(4,324)
重新計量於聯營實體的權益的收益(附註7)	5,360
有關收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析	
	人民幣千元
已付現金	(3,321,250)
已收購的現金及銀行結餘	1,169,984
	(2,151,266)

於二〇一八年三月三十一日至二〇一八年十二月三十一日的期間,已收購業務為本集團貢獻 營業收入人民幣49.56億元及淨利潤人民幣2.99億元。

倘收購已於二〇一八年一月一日發生,本集團截至二〇一八年十二月三十一日止年度的綜合營業收入及除稅後綜合利潤將分別為人民幣264.51億元及人民幣29.51億元。

20 出售附屬公司

(a) 出售廣州越滙房地產有限公司

於二〇一八年十二月二十一日,本集團訂立一份股權轉讓協議,出售本集團附屬公司廣州 越滙房地產有限公司(「廣州越匯」)的77.79%股權予本集團聯營實體廣州嘉創經濟信息諮詢 有限公司(「廣州嘉創」),現金代價約人民幣24.18億元,進行股東貸款轉讓約人民幣2.8億 元。該交易已於二〇一八年十二月二十五日完成,自此,廣州越秀成為本集團的聯營實體。

已出售淨資產及出售所得收益的詳情如下:

二〇一八年 人民幣千元

已出售資產及負債	
物業、廠房及設備	314
投資物業	3,199,000
持作出售物業	70,811
其他應收款項、預付款項及按金	2,944
預付税項	190,704
現金及現金等價物	28,371
其他應付款項及應計費用	(371,364)
應付税項	(245,483)
遞延税項負債	(182,709)
已出售資產淨值	2,692,588
應收代價(包括股權轉讓及股東貸款轉讓的代價)	2,697,544
於聯營實體的投資	690,226
減:已出售資產淨值	(2,692,588)
減:股東貸款	(280,044)
出售附屬公司收益(附註7及附註45(b)(X))	415,138

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析:

已收現金一出售的現金及銀行結餘(28,371)(28,371)

出售廣州越匯的收益包括出售一間附屬公司的收益人民幣322,936,000元及可歸屬於計量一間聯營實體權益的公平值的收益人民幣92,202,000元。

20 出售附屬公司(續)

(b) 出售達富控股有限公司

於二〇一八年十二月二十三日,本集團訂立一份股份購買契約,出售達富控股有限公司及其附屬公司100%股權予本集團聯營實體越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」,現金代價約人民幣5.63億元,包含股東貸款轉讓約人民幣5.50億元。此交易已於二〇一八年十二月二十八日完成。

出售的資產淨值及出售收益之詳情乃載列如下:

二〇一八年 人民幣千元

已出售資產及負債:	
持作出售物業	562,329
其他應收款項、預付款項及按金	12,830
現金及現金等價物	26,136
合約負債	(4,268)
其他應付款項及應計費用	(584,034)
應付税項	(26,482)
遞延税項負債	(21,551)
已出售負債淨值	(35,040)
已收代價(包括股權轉讓及股東貸款轉讓的代價)	556,711
應收代價	6,710
減:已出售負債淨值	35,040
減:股東貸款	(550,105)
出售附屬公司所得的收益(附註7及附註45(b)(II))	48,356
右周山	
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析:	550 744
已收現金	556,711
出售的現金及銀行結餘	(26,136)
	530,575
	330,375

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0.96億元(二〇一七年:人民幣3.51億元),產生淨收益總額約為人民幣300萬元(二〇一七年:人民幣100萬元)。

22 於合營企業的權益

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
於合營企業的投資 於一月一日 添置 應佔盈利	1,844,186 1,053,914 58,466	1,700,012 62,459 81,715
於二〇一八年十二月三十一日	2,956,566	1,844,186
應收合營企業款項(附註 45(c)) 減:應收合營企業款項減值撥備	3,518,305 (999)	3,726,943 (999)
	3,517,306	3,725,944
總額	6,473,872	5,570,130

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。

於二〇一八年十二月三十一日,本集團並無個別重大合營企業。

於二〇一八年十二月三十一日本集團合營企業的詳情載於第205頁。

下文所載為本集團佔單個不重大合營企業的權益(採用權益法入賬)總財務資料概要。

資產160,916非流動資產11,776,825	
11,937,741	8,622,035
負債 負債 流動負債(917,500 (8,063,675(8,981,175	(6,627,849)
净資產 2,956,566	
營業收入793,466開支(713,969)	
除税前盈利79,497税項(21,031	
年內盈利 58,466	81,715

22 於合營企業的權益(續)

若干現金及現金等價物乃於中國持有並受當地匯兑管制法規的規限。該等當地匯兑管制法規對自該國家輸出資本作出限制。

於二〇一八年十二月三十一日,本集團的合營企業並無任何重大資本承擔(二〇一七年:無)。

並無任何與本集團於合營企業的權益有關的重大或然負債。

23 於聯營實體的權益

	二〇一八年	二〇一七年 人民幣千元 ————————————————————————————————————
應佔資產淨值	8,714,028	9,279,349
遞延基金單位(附註) 應收聯營實體款項	1,554,904 3,643,381	1,749,484 3,173,819
於聯營實體的權益	13,912,313	14,202,652

附註:有關出售Tower Top Development Limited(「Tower Top」)給越秀房產基金,自二〇一七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一部分。將發行予本集團的基金單位數目於出售日釐定,日後不得更改。這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。

本集團分佔於其聯營實體的權益的總財務資料概要如下:

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
營業收入	1,386,470	1,749,610
税後盈利	446,749	663,240
資產 負債	23,868,020 (15,153,992)	27,347,431 (18,068,082)
淨資產	8,714,028	9,279,349

於二〇一八年十二月三十一日本集團主要聯營實體的詳情載於第206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45.60億元(二〇一七年:人民幣41.43億元)。於該聯營實體權益的公平值約為人民幣49.35億元(二〇一七年:人民幣43.90億元)。

下文所載為本集團重大聯營實體越秀房托(採用權益法入賬)的財務資料概要。

	二〇一八年	二〇一七年 人民幣千元
投資物業	29,115,000	28,706,000
其他非流動資產(不包括投資物業)	4,525,423	4,505,208
現金及現金等價物	1,458,755	1,303,904
其他流動資產(不包括現金及現金等價物)	460,693	375,817
總資產	35,559,871	34,890,929
非流動負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(16,326,630)	(13,091,440)
流動負債	(3,912,502)	(6,835,480)
總負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(20,239,132)	(19,926,920)
基金單位持有人應佔資產淨值	(14,178,927)	(13,876,589)
總負債	(34,418,059)	(33,803,509)
淨資產	1,141,812	1,087,420
營業收入	2,031,876	1,853,899
投資物業公平值收益	905,159	885,792
折舊及攤銷	(117,426)	(136,143)
財務收入	58,253	573,527
財務開支	(1,008,160)	(366,987)
經營開支	(921,657)	(973,584)
其他	488,989	(112,231)
除所得税前盈利	1,437,034	1,724,273
所得税開支	(458,369)	(277,544)
與基金單位持有人交易前税後盈利	978,665	1,446,729
與基金單位持有人交易	(1,046,319)	(1,066,582)
與基金單位持有人交易後除所得税後收益	(67,654)	380,147
其他全面收入	(35,407)	82,238
全面收入總額	(103,061)	462,385
已收利息	(278,860)	(290,550)

23 於聯營實體的權益(續)

所呈報財務資料概要與本集團於重大聯營實體的權益的賬面值的對賬如下:

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日的基金單位持有人應佔資產淨值	13,876,589	13,534,400
發行基金單位	110,780	111,106
與基金單位持有人交易	1,046,319	1,066,582
向基金單位持有人支付的分派	(854,762)	(835,499)
於十二月三十一日的資產淨值	14 179 006	10.076.500
於 二月二 一日的貝座/伊坦	14,178,926	13,876,589
遞延基金單位持有人應佔資產淨值	(1,554,904)	(1,749,484)
サ ∧ 四 △ ↓ ↑ ↓ 声 / L 次 ❖ 河 / Ė	40.004.000	10 107 105
基金單位持有人應佔資產淨值	12,624,022	12,127,105
於聯營實體的權益	36.12%	24 160/
パ ササ 呂 貝 脰 H J 惟 皿	30.12%	34.16%
賬面值	4,559,797	4,142,619
太山	4,009,191	7,172,019

24 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產/可供出售的財務資產

	按公平值計 入其他全面 收入的財務 二〇一八年 人民幣千元	可供出售的 財務資產 二〇一七年 人民幣千元
於一月一日期初結餘 添置 出售 於其他全面收入確認的公平值增加	1,206,645 - - 21,990	1,186,208 55 (575) 20,957
於十二月三十一日期末結餘	1,228,635	1,206,645

24 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產/可供出售的財務資產(續)

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(二〇一七年:可供出售的財務資產)乃位 於中國且無外界信貸評級的公司的非上市證券。

所持普通股的公平值乃採用類比公眾公司法計算。在應用該方法時本集團已選出相同或類似行業中的可資比較公眾公司,為有關投資者願意買賣該行業公司權益的價值提供客觀證據,並利用為 其投資相關表現計量的適合估值倍數得出結論。

估值倍數來自所呈報的盈利及期末同行集團內公司的股票價格。於應用估值倍數時,計算出市盈率及市賬率後作為其投資相關表現的計量。本集團亦調整所示公平值以反映較上市同行集團的流動資金不足的貼現(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)。流動資金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主要不可觀察的輸入數據。本集團釐定40%的流動資金不足貼現為主要的不可觀察的輸入數據。

倘流動資金不足貼現將改變 +0.5% 或 −0.5%,則投資及其他全面收入的公平值將減少或增加約人民幣 1,000 萬元(二○一七年:人民幣 1,000 萬元)。管理層認為,其他不可觀察輸入數據的合理可能變動會導致估計公平值大幅變動。

25 開發中物業

 二〇一八年 人民幣千元
 二〇一七年 人民幣千元

 開發中物業
 73,069,099
 45,789,461

開發中物業主要位於中國。

有關本集團作為抵押的資產質押的資料,請參閱附註43。

26 持作出售物業

二〇一八年
人民幣千元二〇一七年
人民幣千元持作出售物業10,164,5369,322,176

持作出售物業主要位於中國。

有關本集團抵押擔保的資產的資料,請參閱附註43。

減值撥備人民幣 0.86 億元(二〇一七年:人民幣 3.19 億元)獲確認為開支並計入「銷售成本」(附註 6)。

27 合同成本

本集團已就獲得物業銷售合同的成本確認資產。

二〇一八年 十二月 三十一日 人民幣千元

於十二月三十一日獲取的合同產生的成本中確認資產 年內確認作銷售開支的攤薄

334,697 (281,711)

管理層預期主要由於取得物業銷售合約產生的銷售佣金等增量成本乃可收回。本集團已資本化該等金額並在相關收入確認時進行攤銷。並且不存在與已資本化成本相關的減值損失。

28 應收賬款

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款 減:應收賬款減值撥備	59,721 (8,805)	54,120 (8,805)
77.70 77.70 77.70 June 332 11 3	50,916	45,315

由於流動應收款項的短期性質,其賬面價值被視為與其公允價值相同。

於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日,自發票日期起應收賬款的賬齡分析如下:

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
0 - 30 日 31 - 180 日 181 - 365 日 1年以上	20,216 11,393 13,623 14,489	13,387 25,974 1,461 13,298
	59,721	54,120

本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法,在初始確認時計量應收帳款整個存續期的預期信貸虧損。參閱附註3.1(b)了解有關本集團貿易應收帳款信貸風險分析的更多詳情。

本集團的應收賬款以人民幣計值。

29 持作出售的非流動資產

於二〇一七年十二月三十一日,本集團與配售代理訂立配售協議,據此,本集團同意出售而配售代理同意根據若干條件促使承配人購買(否則將由配售代理購買)77,000,000個基金單位(相當於越秀房產基金2.55%的股權),購買價為每個基金單位4.89港元。該交易已於二〇一八年完成。

30 監控戶存款

根據地方國土資源局頒佈的相關文件,本集團的若干物業開發公司須向指定銀行賬戶存入物業的若干預售所得款項,作為興建相關物業的保證金。保證金僅可用於購置建材及支付相關物業項目的建築費。該保證金於相關預售物業竣工或房地產所有權證獲簽發後(以較早者為準)方可解除。

16,655,299

194,443

7,319

343,059

21,990,512

7,479

31 現金及現金等價物

美元

其他

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款	21,915,107	16,416,972
短期銀行存款	75,405	238,327
	21,990,512	16,655,299
現金及現金等價物以下列貨幣計值:	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
港元	570,046	1,142,812
人民幣	21,069,928	15,310,725

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兑換為外幣時,須受 中國政府頒佈的外匯管制規則及規定的規限。

短期銀行存款的平均實際利率為1厘(二〇一七年:1厘)。

本集團的大部分銀行存款乃存於大型國有金融機構。

32 應付賬款及票據

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
應付賬款 應付票據	260,055 1,147,522	110,326 47,549
	1,407,577	157,875

應付賬款及票據的公平值與其賬面值相若。

應付賬款及票據的賬齡分析如下:

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元_	人民幣千元_
0 - 30 日	560,463	86,433
31 - 90 日	332,645	40,562
91 - 180日	469,212	14,288
181 - 365 日	21,037	8,556
1 - 2年	16,579	4,340
2年以上	7,641	3,696
	4 407 577	457.075
	1,407,577	157,875

本集團的大部分應付賬款及票據以人民幣計值。

33 合約負債及預收賬款

二〇一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 31,637,956 二〇一七年

> 人民幣千元 17.633.142

十二月三十一日

預收客戶款項

合約負債

- (a) 本集團根據物業銷售合約所載的結算時間表收取客戶付款。付款通常在合約履行之前收到, 主要來自房地產開發及銷售。合約負債增加主要由於本集團合約銷售增加所致。
- (b) 於二〇一八年確認的包含於二〇一八年一月一日合約負債結餘中的收入約為人民幣 110.83 億元。
- (c) 就物業管理服務合約而言,本集團確認的收入相當於有權開具發票的金額,直接與本集團對該種合約履行責任的客戶價值對應。多數物業管理服務合約並無固定期限。
- (d) 對於其他合約,作為一種可行的權宜辦法,本集團無需披露分配予剩餘履約責任的交易價格,因為履約責任是原先預期期限為一年或更短時間的合約的一部分。

34 其他應付款項及應計費用

	二〇一八年 民幣千元	二〇一七年 民幣千元
建築相關成本的應計費用 應計僱員福利成本 應付關聯方款項(附註45 (c)) 其他應付款項	10,763,974 790,887 6,410,487 11,406,081	8,997,724 573,097 4,689,187 7,862,171
	29,371,429	22,122,179

本集團的大部分其他應付款項及應計費用以人民幣計值。

35 借貸

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
一有抵押	10,855,895	11,282,160
一無抵押	9,623,606	14,838,102
其他借貸 (a) 一有抵押	920,160	
一無抵押	26,220,249	13,127,034
融資租賃承擔	50	166
	47,619,960	39,247,462
即期		
銀行透支	57	51
短期銀行借貸		
一無抵押	383,527	550,773
長期銀行借貸的即期部分 一有抵押	2,204,200	1,014,750
一無抵押	100	2,812,285
其他借貸 (a)		, ,
一有抵押	300,000	_
一無抵押 融資租賃承擔	2,898,202	4,083,760
似貝但貝件頒	59	7
	5,786,145	8,461,626
借貸總額	53,406,105	47,709,088

(a) 其他借款

(i) 中國公司債券

於二〇一六年,本集團發行合共面值為人民幣80.00億元的公司債券,利息介乎每年2.95%至3.19%,將於3年至7年後到期。扣除發行成本後,所得款項淨額約為人民幣79.68億元。

於二〇一八年,本集團發行合共面值為人民幣15.00億元的公司債券,利息介乎每年4.24%至4.25%,將於3年至5年後到期。扣除發行成本後,所得款項淨額約為人民幣14.94億元。

廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀」),最終控股公司,為上述公司債券(附註45(e))提供擔保。

35 借貸(續)

(a) 其他借款(續)

(ii) 中期票據

於二〇一三年,本集團發行5.00億美元的中期票據,年利率為4.50%,將於二〇二三年到期。

於二〇一四年,本集團發行23.00億港元的中期票據的年利率為6.10%,將於二〇二九年到期。

於二〇一八年,本集團取得一筆價值人民幣11.11億元的九年期貸款,年利率介乎4.98%至5.50%。

於二〇一八年,本集團發行12.00億美元的中期票據,年利率介乎4.875%至5.375%,將於二〇二一年至二〇二三年到期。扣除發行成本後的所得款項淨額為11.91億美元。

借貸的還款期如下:

		銀行借貸	其代		其他	他貸款	
		二〇一八年 人民幣千元	二〇一 人民幣			一八年 幣千元	二〇一七年 人民幣千元
一年以內 第二年 第三年至第五年 五年以上		2,587,884 6,805,171 11,096,030 2,578,300	10,719 12,504		1,69 20,28	98,261 56,000 84,116 00,343	4,083,767 997,914 6,480,284 5,649,002
		23,067,385	30,498	3,121	30,3	38,720	17,210,967
於結算日的實際利率如	下:		l				
		二〇一八年			_	_O-Ł	年
	港元	人民幣	美元		港元	人民	幣 美元 —————
銀行借貸 其他借貸 銀行透支	2.62% 6.27% 3.48%	5.57% 4.37% —	- 4.83% -	7	.70% .07% .48%	4.16 3.42	
借貸的賬面值乃按以下	貨幣計值:						
						一八年 幣千元	二〇一七年 人民幣千元
港元 人民幣 美元					34,6	44,654 57,300 04,151	7,801,021 36,659,925 3,248,142
					53,40	06,105	47,709,088

借貸的公平值與其賬面值相若。

36 股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一七年十二月三十一日	12,401,307	12,759,402	12,759,402
	股份數目 (千股)	股本人民幣千元	總額 人民幣千元

普通股不設面值。

37 股份獎勵計劃下的股份

採納股份獎勵計劃

本集團員工的股份獎勵計劃已於二〇一七年三月十七日(「採納日期」)獲本公司董事會採納。股份 獎勵計劃於採納日期起生效及自該日起九年內有效(「計劃期限」),惟董事會可決定提早予以終止。

計劃限額

根據股份獎勵計劃授出的股份總數不得超過於採納日期已發行股份數目的3%(「計劃限額」),而董事會可不時「更新」計劃限額,前提為已授出及將予授出的獎勵股份總數不得超過於批准「經更新」限額決議案當日的已發行股份數目的5%。

運作

根據股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」),本公司董事會可不時全權酌情揀選任何員工為選定高級管理層參與者,並根據計劃規則釐定及分配待授予根據獎勵的選定參與者的股份數目。本公司已就實施股份獎勵計劃與受託人(「受託人」)訂立受託契約。本集團將向受託人支付購買款項,用於購買就股份獎勵計劃而言的股份,而受託人將悉數動用自本集團收取的購買款項從市場購買最大數目股份,並於計劃期限內以信託方式持有該等股份。

37 股份獎勵計劃下的股份(續)

	二〇一八年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一七年
	股份(千股)	股份(千股)	人民幣千元	人民幣千元
股份獎勵計劃下的股份	(44,283)	(17,192)	(55,220)	(21,301)

該等股份乃本集團的僱員股份信託根據股份獎勵計劃從市場購得。

	股份數目 (千股)	人民幣千元
於二〇一七年一月一日的期初結餘	_	_
信託收購股份	(17,192)	(21,301)
於二〇一七年十二月三十一日的結餘	(17,192)	(21,301)
信託收購股份	(27,091)	(33,919)
於二〇一八年十二月三十一日的結餘	(44,283)	(55,220)

截至二〇一八年十二月三十一日止年度所持有獎勵股份的加權平均價格約為每股人民幣 1.25 元 (二〇一八年:每股人民幣 1.24 元)。

於二〇一八年十二月三十一日,本公司已發行普通股總數包括股份獎勵計劃下的44,283,335股股份(二〇一七年十二月三十一日:17,192,473股股份),而於年內概無授予有關選定參與者股份。

38 儲備

				以公允價值			
				計量且			
				其變動			
				計入其他			
			可供出售	全面收入的			
		匯兑波動	財務資產	金融資產			
	法定儲備	儲備	公平值儲備	儲備	套期儲備	保留盈利	總額
	(附註(a))		(附註c)	(附註 b)			
	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
於二〇一七年							
十二月三十一日	213,964	(88,114)	731,529	_	_	18,790,158	19 647 537
會計政策變動		(00,114)	(731,529)	731,529	_	154,727	154,727
於二〇一八年一月一日	213,964	(88,114)	(101,020)	731,529	_	18,944,885	19,802,264
貨幣換算差額	_	(415,210)	_	-	_	-	(415,210)
以公允價值計量且其變動		(,=,					(110,210)
計入其他全面收入							
的權益投資的公平值變動							
- 總額	_	_	_	20,891	_	_	20,891
一税項	_	_	_	(5,223)	_	_	(5,223)
一代扣税影響	_	_	_	(1,332)	_	_	(1,332)
套期儲備	_	_	_	_	(834)	_	(834)
股東應佔盈利	_	_	_	_	_	2,727,885	2,727,885
已付股息	_	-	-	_	-	(1,006,056)	(1,006,056)
於二〇一八年							
十二月三十一日	042.064	(502.204)		745 065	(024)	00 666 714	04 400 205
十二月二十一日	213,964	(503,324)		745,865	(834)	20,666,714	21,122,385
相當於:							
二〇一八年擬派末期股息						545,657	
其他						20,121,057	
							1
						20,666,714	

38 儲備(續)

	法定儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兑波動 儲備 人民幣千元	可供出售 財務資產 公平值儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一七年一月一日	212,556	(363,867)	717,866	17,298,029	17,864,584
貨幣換算差額	_	275,753	_	_	275,753
可供出售財務資產的公平值變動					
一總額	_	_	19,909	_	19,909
一税項	_	_	(4,977)	_	(4,977)
- 代扣税項影響	_	_	(1,269)	_	(1,269)
股東應佔盈利	_	_	_	2,260,242	2,260,242
已付股息	_	_	_	(766,705)	(766,705)
轉撥至法定儲備	1,408	_		(1,408)	
於二〇一七年十二月三十一日	213,964	(88,114)	731,529	18,790,158	19,647,537
相當於:					
二〇一七年擬派末期股息				520,855	
其他				18,269,303	
				18,790,158	

附註:

(a) 法定儲備

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。據中國法規的規定,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,向企業擴充及一般儲備基金撥出其一部分的除稅後盈利(經抵銷過往年度虧損後)。根據《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》,經批准後,一般儲備基金可用作彌補虧損及增加資本,而企業擴充基金僅可用作增加資本。

(b) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

如附註 2.11 所述,本集團已選擇確認其他全面收入若干股權證券投資的公允價值變動。該等變動於權益中的以公允價值計量且其變動計入其他全面收入儲備中累計。當終止確認有關股本證券時,本集團將該儲備的金額轉入保留盈利。

(c) 直至二〇一七年十二月三十一日的可供出售金融資產

分類為可供出售金融資產(例如權益)的投資轉換所產生的公允價值及匯兑差額變動乃於其他綜合收入中確認,並於權益的單獨儲備中累計。當相關資產出售或減值時,該金額會重新分類至損益,詳情請參見會計政策附註2.11。

39 遞延税項

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

遞延税項賬目的變動總額如下:

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	4,357,009	4,256,745
本年度在損益扣除(附註10)	400,491	134,715
出售附屬公司(附註20)	(204,260)	(38,055)
收購附屬公司(附註19)	716,995	_
於權益中扣除的遞延税項(附註10)	6,829	6,508
支付	(167,132)	_
匯兑差額	2,058	(2,904)
年末	5,111,990	4,357,009

年內,遞延稅項資產(對銷同一稅務司法權區內的結餘前)變動如下:

	向税務機構 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	税務虧損	其他 人民幣千元	總額
於二〇一八年一月一日 收購附屬公司(附註19) 年內於損益中扣除/(計入)	45,687 84,349 116,654	42,377 — 21,398	246,674 — (49,971)	1,021 — —	335,759 84,349 88,081
於二〇一八年十二月三十一日	246,690	63,775	196,703	1,021	508,189
於二〇一七年一月一日 本年度於損益中扣除	45,687 —	18,608 23,769	169,703 76,971	1,021 —	235,019 100,740
於二〇一七年十二月三十一日	45,687	42,377	246,674	1,021	335,759

39 遞延税項(續)

年內,遞延稅項負債(對銷同一司法權區內的結餘前)變動如下:

						附屬公司、	
				向税務機構		合營企業及	
				呈報收入的		聯營實體的	
	物業重估	加速折舊	重估投資	不同基準	其他	未分派盈利	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
於二〇一八年一月一日	2 050 266	53,919	282,148	4 041	0.420	1 400 655	4 600 760
	2,850,366	33,313	202,140	4,241	9,439	1,492,655	4,692,768
匯兑差額	2,058	_	_	_	_	_	2,058
本年度於損益中扣除/(計入)	237,109	(53,919)	-	(4,241)	(9,439)	319,063	488,572
計入儲備	_	-	5,497	-	-	1,332	6,829
出售附屬公司(附註20)	(204,260)	_	_	_	_	_	(204,260)
收購附屬公司(附註19)	801,344	_	_	_	_	_	801,344
付款	_	_	_	_	_	(167,132)	(167,132)
1.7 19/						(107,132)	(107,132)
於二〇一八年十二月三十一日	3,686,617		287,645			1,645,917	5,620,179
於二〇一七年一月一日	2,857,074	67,490	277,171	4,241	9,459	1,276,329	4,491,764
匯兑差額	(2,904)	_	_	_	_	_	(2,904)
本年度於損益中扣除/(計入)	16,936	(13,571)	_	_	(20)	232,110	235,455
計入儲備	10,000	(10,011)	4,977		(20)	1,531	6,508
	(00.740)	_	4,911	_	_		
出售附屬公司	(20,740)					(17,315)	(38,055)
於二〇一七年十二月三十一日5	4,692,768	53,919	282,148	4,241	9,439	1,492,655	4,692,768

39 遞延税項(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釐定,並於綜合資產負債表列賬:

	二〇一八年	二〇一七年 人民幣千元
远延税項資產 中國企業系得報	400 407	004.050
一中國企業所得税	492,137 492,137	294,853 294,853
遞延税項負債	102,101	
一香港利得税 一中國企業所得税	26,842 4,361,441	23,543 3,504,483
一中國土地增值税	1,215,844	1,123,836
	5,604,127	4,651,862

遞延税項資產乃因應相關税務利益可透過未來應課税盈利變現而就所結轉的税項虧損作確認。於 二〇一八年十二月三十一日,本集團就有關税項虧損約人民幣11.61億元(二〇一七年:人民幣24.74億元)的未確認遞延税項利益約為人民幣5.07億元(二〇一七年:人民幣4.49億元)。税項虧損人民幣9.44億元(二〇一七年:人民幣9.30億元)將於截至及包括二〇二三年(二〇一七年:二〇二二年)的不同日期屆滿。其餘稅項虧損並無屆滿日期。

40 不可取消經營租賃

於二〇一八年十二月三十一日,本集團根據若干不可撤銷租約應收未來最低租金如下:

	人民幣千元	ユ〇一七年 人民幣千元
一年內 一年至五年內 五年後	388,138 741,384 185,839	394,018 934,369 165,224
	1,315,361	1,493,611

本集團擁有有關土地及樓宇的不可撤銷租約的應未來最低租賃付款承擔的總額如下:

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
一年內 一年至五年內	22,051 50,465	47,574 46,487
	72,516	94,061

41 資本承擔

	二〇一八年	二〇一七年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備的資本承擔: 已簽約但未撥備 已批准但未簽約	486,092 311,906	719,610 553,797
	797,998	1,273,407

42 擔保

	二〇一八年	二〇一七年 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)) 授予聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(b)) 授予合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	13,692,282 779,974 1,350,000	8,426,996 — 450,000
	15,822,256	8,876,996

附註:

- (a) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款,若該等買家拖欠按揭付款,本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金,連同所產生的利息及罰款,而本集團有權獲得該抵押物業的法定業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 截至二〇一八年十二月三十一日,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21.30億元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣4.50億元)的擔保,其中約人民幣11.98億元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣0.49億元)的擔保已動用,未動用的擔保約人民幣9.32億元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣4.01億元)。

43 銀行融資的擔保

於二〇一八年十二月三十一日,本集團所獲授的若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押:

- (a) 抵押本集團若干發展中物業、持作出售物業、投資物業及物業、廠房及設備,總賬面值分別 約為人民幣293.65億元(二〇一七年:人民幣235.04億元)、人民幣14.35億元(二〇一七 年:人民幣12.37億元)、人民幣66.50億元(二〇一七年:人民幣62.48億元)及人民幣6.39 億元(二〇一七年:人民幣5.95億元);及
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣700萬元(二〇一七年:人民幣700萬元)的若干土地使用權。

44 理財活動產生的負債

	一年內到期的			
	借貸(不包括	一年後到期的	其他應付	
	透支)	借貸	款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇一七年十二月三十一日 理財活動產生的負債 現金流量 匯兑調整 一年內到期與一年後到期的 借貸之間轉撥 宣派股息 收購附屬公司 其他變動(a)	(8,461,575) 7,620,583 91,159 (3,517,852) — (1,517,000) (1,403)	(39,247,462) (1,442,042) (1,208,917) 3,517,852 — (9,137,255) (102,136)	(9,589,067) (3,493,146) — — (1,006,056) 544,601 (540,080)	(57,298,104) 2,685,395 (1,117,758) — (1,006,056) (10,109,654) (643,619)
截至二〇一八年十二月三十一日	(5 786 088)	(47,619,960)	(14,083,748)	(67,489,796)
理財活動產生的負債 	(3,780,088)	(47,019,900)	(14,003,740)	(07,409,790)
连划 冶	一年內到期的 借貸(不包括 透支) 人民幣千元	一年後到期的 借貸 人民幣千元	其他應付 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
世別沿動産生的負債 截至二○一六年十二月三十一日 理財活動産生的負債 現金流量 匯兑調整 一年內到期與一年後到期的 借貸之間轉撥 其他變動(a)	一年內到期的 借貸(不包括 透支)	一年後到期的 借貸	其他應付 款項	總計

附註:

(a) 其他變動包括非現金變動及利息支付,有關項目在現金流量表中呈列為經營現金流量。

45 重大關聯人士交易

(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。下表為於二〇一八年十二月三十一日,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
	->//// 1=/// 1
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	中間控股公司
越秀房產基金	聯營實體
廣州嘉創	聯營實體
創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司(「廣越融資」)	同系附屬公司
廣州證券股份有限公司(「廣證」)	同系附屬公司
廣州越秀發展集團有限公司(「廣越發展」)	同系附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司(「廣州城建集團」)	同系附屬公司
廣州雅城房地產開發有限公司(「雅城」)	同系附屬公司
廣州宏勝	附註
濟南鵬遠置業有限公司(「濟南鵬遠」)	合營企業
廣州資產管理有限公司(「資產管理」)	同系附屬公司的聯營實體
金鷹基金管理有限公司(「金鷹」)	同系附屬公司的聯營實體

附註:廣州宏勝是一家聯營實體,並自二〇一八年六月六日起成為一家附屬公司。

45 重大關聯人士交易(續)

(b) 與關聯人士的交易

除此財務報表附註19及20所披露外,本集團在年內與關聯人士的交易如下:

	二〇一八年	二〇一七年 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 利息支出(附註9)	(2,390) (128,785)	(3,215) (108,997)
(II) 與越秀房產基金的交易 出售一間附屬公司的收益(附註20(b)) 租賃服務費收入 租金收入 利息支出(附註9) 利息收入(附註8) 根據補貼款契諾負債的公平值虧損(附註7)	48,356 24,547 (75,941) (23,000) 18,354 (22,736)	422,885 19,025 (57,791) (20,742) —
(III) 與創興銀行的交易 按金利息收入 租金收入 利息支出(附註9) 外匯交易虧損 管理層服務所得款項 外匯遠期收益	14,065 11,177 (1,982) (4,250) 2,307 29,218	10,445 7,641 — (4,655) 1,611
(IV) 與廣越融資的交易 租金收入	10,136	3,642
(V) 與廣州宏勝的交易 利息收入(附註8)	38,954	98,183
(VI) 與資產管理的交易 租金收入	6,369	1,470
(VII) 與金鷹的交易 租金收入	9,593	3,382
(VIII) 與廣證的交易 租金收入	1,914	279
(IX) 與廣州城建集團的交易 銷售投資物業	30,441	_

45 重大關聯人士交易(續)

(b) 與關聯人士的交易(續)

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
(X) 與廣州嘉創的交易		
出售一間附屬公司(附註20(a))	2,697,544	_
(XI) 與濟南鵬遠的交易	2,424	_
利息收入(附註8)		
(XII) 與廣越發展的交易		
銷售物業	_	426,674
(XIII) 與雅城的交易		
出售物業、廠房及設備和土地使用權的收益	_	98,336

以上交易價格乃根據相關合約方協定的條款釐定。

(c) 與關聯人士的結餘

		二〇一八年	二〇一七年
		人民幣千元	人民幣千元
應付中間控股公司款項	(i), (ii)	(1,500,000)	(8)
應收聯營實體款項	(iv), (vi)	9,880,716	5,992,792
應付聯營實體款項	(ii), (vii)	(1,270,717)	(2,458,010)
應收合營企業款項	(iii), (v), (vi)	3,577,445	3,737,365
應付合營企業款項	(i), (ii)	(3,318,814)	(1,795,828)
應收關聯公司款項	(i), (ii)	38,282	38,282
應付關聯公司款項	(i), (ii)	(34,422)	(40,568)
應付同系附屬公司款項	(i), (ii)	(286,534)	(394,773)
來自同系附屬公司的銀行存款	(∨iii)	924,875	943,692
來自同系附屬公司的銀行借款	(ix)	83,526	_
來自中間控股公司的其他借款	(x)	_	(4,083,760)

除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。

45 重大關聯人士交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘(續)

附註:

- (i) 該等結餘均為無抵押、免息及應要求償還或收回。
- (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) 該等結餘計入於合營企業的權益內,惟人民幣60,139,000元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣11,422,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (iv) 該等結餘計入於聯營實體的權益內,惟約人民幣6,237,335,000元(二〇一七年十二月三十一日: 人民幣2,818,973,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (v) 該等結餘並無遭拖欠或減值,惟就應收合營企業的款項計提減值虧損撥備約人民幣999,000元(二 〇一七年十二月三十一日:人民幣999,000元)除外。
- (vi) 除為數約人民幣103,319,000元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣2,394,620,000元)為無抵押及按年利率4.75%(二〇一七年:年利率6.18%)計息外,其餘結餘均為無抵押、免息及應要求收回。
- (vii) 除為數約人民幣 238,915,000元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣 266,357,000元)為無抵押及按年利率 9%(二〇一七年:年利率 9%)計息外,其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (viii) 該等結餘為按正常商業條款存置於同系附屬公司的存款。
- (ix) 該等結餘為無抵押,年利率為5.22%,並將於二〇一九年支付。
- (x) 借款已償還,截至二〇一八年十二月三十一日並無其他結餘(二〇一七年十二月三十一日:人民幣 4,083,760,000元,年利率為4.57%)。

(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:

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
袍金 其他酬金:	931	825
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	29,635	29,115
退休金	224	586
	30,790	30,526

45 重大關聯人士交易(續)

(e) 已收取的擔保

- (i) 於二〇一八年十二月三十一日,廣州越秀為本集團一間附屬公司廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建」)的債券提供人民幣94.77億元(二〇一七年十二月三十一日:人民幣79.76億元)的擔保。
- (ii) 廣州越秀於二〇一八年十二月三十一日為本集團附屬公司康景公司的銀行貸款提供擔保 人民幣11.55億元(二〇一七年十二月三十一日:無)。
- (iii) 廣州越秀於二〇一八年十二月三十一日為本集團附屬公司蘇州燊熠房地產開發有限公司 的銀行貸款提供擔保人民幣3.00億元(二〇一七年十二月三十一日:無)。
- (iv) 廣州城建集團於二〇一八年十二月三十一日為本集團附屬公司廣州城建開發南沙房地產有限公司的銀行貸款提供擔保人民幣1.36億元(二〇一七年十二月三十一日:無)。

(f) 提供擔保

本集團為聯營實體及合營企業的借款提供的擔保請參閱附註42。

46 報告期後事件

於二〇一九年二月二十七日,本公司與廣州地鐵投融資(香港)有限公司(廣州地鐵集團有限公司(廣州地鐵」)全資附屬公司)訂立有條件認購協議,內容有關建議廣州地鐵認購方按每股認購股份2.00港元的認購價(即總代價61.62億港元)認購3,080,973,807股認購股份。認購股份相當於通過配發及發行認購股份經擴大的已發行股份總數的約19.9%。

與此同時,隨著訂立上文認購協議,廣州雲湖房地產開發有限公司(「買方」,本公司間接非全資附屬公司)分別與廣州越秀、廣州越秀全資附屬公司及廣州地鐵訂立一系列協議,據此買方有條件同意直接或間接收購廣州市品秀房地產開發有限公司合共86%股權連同分別於廣州越秀及廣州地鐵的相關貸款權益。未考慮上述認購的收購事項總代價估計合共約為人民幣141.08億元。收購事項完成須待認購完成的條件滿足後方可作實。

47 公司資產負債表

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	5,284	5,887
投資物業	11,566	10,407
於附屬公司的權益	33,882,116	31,026,854
於聯營實體的權益	19,253	19,234
衍生財務資產	9,069	_
	00 007 000	01.000.000
	33,927,288	31,062,382
流動資產		
其他應收款項、預付款項及按金	2,095	3,095
應收股息	4,572,831	2,687,599
現金及現金等價物	742,266	737,585
	5,317,192	3,428,279
負債		
流動負債		
應付附屬公司款項	4,293,458	2,667,339
應付中間控股公司款項	1,499,992	_
其他應付款項及應計費用 借貸	218,377 131,489	197,787
	131,469	4,434,540
	6,143,316	7,299,666
流動負債淨值	(826,124)	(3,871,387)
總資產減流動負債	33,101,164	27,190,995

47 公司資產負債表(續)

	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元_	人民幣千元
應付附屬公司款項	17,462,961	9,085,057
借貸	1,972,123	4,324,386
	10 105 001	10,400,440
	19,435,084	13,409,443
淨資產	13,666,080	13,781,552
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	(55,220)	(21,301)
儲備(附註)	961,898	1,043,451
總權益	13,666,080	13,781,552

代表董事會

林昭遠 $ilde{b}$ $ilde{b}$ ild

47 公司資產負債表(續)

附註:

儲備

	套期儲備人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一八年一月一日 年內盈利 套期儲備 已付股息	(834) —	1,043,451 925,337 — (1,006,056)	1,043,451 925,337 (834) (1,006,056)
於二〇一八年十二月三十一日	<u> </u>	962,732	961,898
		保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一七年一月一日 年內盈利 已付股息		922,756 887,400 (766,705)	922,756 887,400 (766,705)
於二〇一七年十二月三十一日	=	1,043,451	1,043,451

主要附屬公司

於二〇一八年十二月三十一日,本公司於下列主要附屬公司中持有股份/權益:

註冊成立/

成立及經營地點及	已發行及繳足股本/
----------	-----------

附屬公司名稱	法定地位	註冊股本	本公司			占之實際百分比 二○一七年	
			直接	間接	直接	間接	
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	每股1美元的 1股普通股	-	100	-	100	投資控股
碧秀實業(深圳)有限公司	中國,有限責任 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
越龍控股有限公司	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	100	-	100	-	投資控股
越東發展有限公司	香港	2股普通股 (2港元)	_	100	-	100	物業投資
Elsburg Limited	香港	10,000股普通股 (10,000港元)	_	100	-	100	物業投資
頂卓有限公司	香港	1,000股普通股 (1,000港元)	-	100	-	100	投資控股

主要附屬公司(續)

註冊成立/

W = 2 7 4 W		已發行及繳足股本/		+		V 11	\ \\
附屬公司名稱	法定地位	註冊股本			應佔之實際百分		主要業務
			二〇- 直接	-八平 間接	二〇一 直接	七年 間接	
港方發展有限公司	香港	500,000股普通股 (500,000港元)	_	100		100	物業投資
榮新發展有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	-	100	_	100	物業投資
健栢發展有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	-	100	_	100	物業投資
廣州白馬商業經營管理 有限公司	中國,有限責任 公司	註冊股本 人民幣 5,000,000 元	-	99.84	_	99.84	物業管理
廣州市高展城市房產 有限公司	中國,有限責任 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,有限責任 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,有限責任 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,有限責任 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,有限責任 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,有限責任 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,有限責任公司	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,有限責任 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,有限責任 公司	註冊股本 人民幣35,882,800元	_	98.62	_	98.62	裝修及設計

主要附屬公司(續)

註冊成立/

附屬公司名稱	成立及經宮地點及 法定地位	. 已發行及繳定股本/ 註冊股本			應佔之實際百分		主要業務
			=0-	•	_0-		
			直接	間接	直接	間接	
廣州城建開發南沙房地產 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣 380,000,000元	-	95.48	_	95.48	物業發展
廣州城建開發景城房地產 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣13,712,500元	-	99.75	_	99.75	物業發展
廣州越秀物業發展有限公司	中國,有限責任公司	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,有限責任公司	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,有限責任公司	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,有限責任公司	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	每股1美元的 1股普通股	100	-	100	-	投資控股
廣州市廣運城市房產 有限公司	中國,有限責任公司	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,有限責任公司	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,有限責任公司	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,有限責任公司	註冊股本 人民幣2,730,600元	-	99.06	-	99.06	停車場管理
廣州宏城發展有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣 539,578,600元	-	100	_	100	物業發展

主要附屬公司(續)

註冊成立/

附屬公司名稱	成立及經宮地點 <i>1</i> 法定地位	文 已發行及繳定股本/ 註冊股本			應佔之實際百分		主要業務
			二〇一 <i>厂</i> 直接	\年 間接	二〇一~ 直接	L年 間接	
廣州市廣秀城市房產 有限公司	中國,有限責任公司	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,有限責任 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	_	融資
廣州市祺東城市房產 有限公司	中國,有限責任 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,有限責任 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,有限責任 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,有限責任公司	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,有限責任 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,有限責任公司	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,有限責任公司	註冊股本 人民幣14,440,300元	-	95	_	95	物業發展
廣州市聚賢城市房產 有限公司	中國,有限責任公司	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,有限責任公司	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,有限責任公司	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,有限責任公司	註冊股本 人民幣19,776,700元	-	95	_	95	物業發展

主要附屬公司(續)

註冊成立/

附屬公司名稱	法定地位	註冊股本	本公	主要業務			
			二〇一 直接	間接	二〇一 直接	七年 間接	
廣州白馬服裝市場有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣118,873,900元	_	100	_	100	物業投資
廣州市勝基城市房產 有限公司	中國,有限責任公司	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,有限責任公司	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,有限責任公司	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,有限責任公司	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,有限責任公司	註冊股本 人民幣14,083,200元	_	95	_	95	物業發展
杭州越秀房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 499,070,000美元	-	100	_	100	物業發展
Honstar Investments Limited	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	_	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,有限責任公司	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
健億投資有限公司	香港	1 股普通股 (1港元)	100	-	100	-	融資

主要附屬公司(續)

註冊成立/

W로 3 그 4 15		已發行及繳足股本/	± a :	⊐ 1+ 1- 14⊧ 27 1	· / L 入 会 咖 工 A II	ı.	入
附屬公司名稱	法定地位	註冊股本	<u> </u>		應佔之實際百分比		主要業務
			_⊖-/ 直接	間接	二〇一七	間接	
			且按	<u> </u>	直接	目妆	
詠源有限公司	香港	1 股普通股 (1港元)	-	100	_	100	物業投資
泓景有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	100	-	100	-	融資
祥啟有限公司	香港	3股普通股 (3港元)	-	100	_	100	物業投資
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
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	每股1港元的 350,000股普通股	-	100	_	100	投資控股
Superland Development Ltd.	英屬處女群島	每股1港元的 10,000股普通股	-	100	-	100	投資控股
卓裕控股有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	-	100	-	100	融資
偉頓投資有限公司	香港	1 股普通股 (1港元)	_	100	-	100	物業投資

主要附屬公司(續)

註冊成立/

附屬公司名稱	法定地位	註冊股本	本公司 二〇一八		應佔之實際百分比 二○一七 ⁴		主要業務
			直接	間接	直接	間接	
越秀亞通停車場有限公司	香港	10,000股普通股 (1,000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 (1,000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	每股1美元的 1股普通股	100	-	100	-	投資控股
越秀地產(中國)有限公司	英屬處女群島	每股1港元的 5,000股普通股	-	100	-	100	投資控股
越秀地產(香港)有限公司	英屬處女群島	每股1港元的 普通股	-	100	_	100	投資控股
越秀地產(澳門)有限公司	英屬處女群島	每股1港元的 普通股	-	100	-	100	投資控股
越秀國際投資有限公司	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	100	-	100	-	投資控股
廣州華振科技投資有限公司	中國,有限責任 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,有限責任 公司	註冊股本 人民幣600,000,000元	-	100	-	100	物業發展
海南白馬建設開發有限公司	中國,有限責任 公司	註冊股本 人民幣523,613,085元	-	47.5	_	47.5	物業發展

主要附屬公司(續)

註冊成立/

附屬公司名稱	法定地位	已發11.反繳足放平/ 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, 直接	八年 間接	二〇一- 直接	七年 間接	
昆山市越秀廣電投資發展 有限公司	- 中國,有限責任 公司	: 註冊股本 人民幣 50,000,000元		48.45		48.45	物業發展
煙台越秀地產開發有限公司	中國,有限責任公司	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,有限責任 公司	註冊股本 1,165,940,000港元	-	100	-	100	物業發展
中山越星房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	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,有限責任公司	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,有限責任 公司	註冊股本 人民幣700,000,000元	-	100	_	100	物業發展
青島越秀地產開發有限公司	中國,有限責任 公司	註冊股本 2,289,000,000港元	-	100	_	100	物業發展
瀋陽越星房地產開發 有限公司	中國,有限責任 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,有限責任 公司	註冊股本 290,000,000美元	-	100	_	100	物業發展
廣州東秀房地產開發 有限公司	中國,有限責任 公司	註冊股本 人民幣820,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
瀋陽嶺海房地產有限公司	中國,有限責任公司	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,有限責任公司	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,有限責任公司	註冊股本 人民幣800,000元	-	49.88	-	49.88	物業管理
越秀地產(山東)物業管理 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	-	99.75	-	99.75	物業管理

主要附屬公司(續)

註冊成立/

附屬公司名稱	成立及經营地 新及 法定地位	已發行及繳定股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比			主要業務	
				−八年 間接	二〇一	七年 間接	
瀋陽越秀地產有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 2,910,000,000元	直接	100	直接 	100	物業發展
中山市越秀地產物業管理 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	_	99.75	_	99.75	物業管理
廣州悦秀會信息科技有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣500,000元	_	99.75	_	99.75	物業管理
廣州市薈景綠化有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣2,000,000元	-	99.70	-	99.70	綠化服務
廣州市悦冠物業設備工程 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣2,000,000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,有限責任公司	註冊股本 人民幣200,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
武漢越秀嘉益房地產開發有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣500,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣州市城秀房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	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,有限責任公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	-	95	_	95	物業發展
廣州越投商業保理有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	-	100	_	100	貿易融資
廣州市宏秀房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	100	-	100	物業發展
廣州市宏錦房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣650,000,000元	-	100	_	100	物業發展
廣州宏景房地產開發有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣850,000,000元	-	95.48	_	95.48	物業發展
越秀地產(江門)物業管理有限公司	中國,有限責任 公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	_	99.75	_	99.75	物業管理

主要附屬公司(續)

註冊成立/

附屬公司名稱	成立及經營地點及 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	
				二〇一八年		<u>_</u> 年		
			直接	間接	直接	間接 —————		
廣州越秀城建仲量聯行 物業服務有限公司	中國,有限責任 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,有限責任 公司	註冊股本 人民幣250,000,000元	-	95.48	_	95.48	物業發展	
廣州越港房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	-	100	_	100	物業發展	
廣州盈勝投資有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	_	95.48	_	95.48	物業管理	
佛山市禪城區越輝房地產 開發有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣600,000,000元	-	95	-	95	物業發展	
杭州越港實業投資有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣360,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展	
江門越港房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	_	46.41	_	46.41	物業發展	
廣州東耀房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣 2,000,000,000元	-	48.69	_	48.69	物業發展	
武漢市錦熹實業投資合夥 企業(有限合夥)	中國,合夥	註冊股本 人民幣 1,000,000元	_	99	-	99	投資顧問	
杭州樾燊投資管理合夥 企業(有限合夥)	中國,合夥	註冊股本 人民幣 1,000,000元	_	99	_	99	投資顧問	
青島合勝投資合夥企業 (有限合夥)	中國,合夥	註冊股本 人民幣 1,000,000元	-	99	-	99	物業投資	
江門市群輝實業投資中心 (有限合夥)	中國,合夥	註冊股本 人民幣 10,000元	_	99	_	99	投資控股	
廣州速榮實業發展有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000元	-	95	_	95	金屬製造	
廣州市耀維實業發展有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	-	95	金屬製造	

主要附屬公司(續)

註冊成立/

附屬公司名稱	法定地位	註冊股本	本公司持有權益於 二〇一八年		應佔之實際百分 り 二〇一七年	主要業務	
			直接	間接	直接	間接	
廣州中璟慧富房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣 4,160,000元	-	95	_	95	物業發展
杭州燚樂實業投資有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業投資
廣州城迅實業發展有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業發展
青島越星房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業發展
廣州堅秀實業發展有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業發展
廣州安翠實業發展有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業發展
杭州誠鑒實業投資有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業投資
杭州松炎實業投資有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	-	95	_	95	物業投資
杭州松炬實業投資有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	100	_	95	物業投資
杭州炎盛實業投資有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業投資
杭州燊熠實業投資有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業投資
武漢炎勝置業有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業發展
武漢東焱置業有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業發展
武漢東偉置業有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業發展

主要附屬公司(續)

註冊成立/

附屬公司名稱	法定地	1位	註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
					二〇一八年		-七年	
				直接	間接 	直接	間接 	
廣州越登實業發展有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣 10,000,000元	-	95	_	95	物業發展
江門越佳房地產開發 有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣 10,000,000元	-	95.40	_	95.40	物業發展
青島宏秀房地產開發 有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95.12	_	95.12	物業發展
杭州東桂房地產開發 有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣 100,000,000元	-	95.04	_	95.04	物業發展
舟山宏智經濟信息諮詢 有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	信息諮詢
舟山欣德商貿發展有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣60,000,000元	-	47.50	_	47.50	貿易
杭州慧盛企業管理有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣 50,000,000 元	-	47.50	_	47.50	管理諮詢
太倉和融商貿有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	47.50	_	47.50	貿易
蘇州向東島房地產開發 有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣 380,000,000元	-	47.50	_	47.50	物業發展
武漢越武房地產開發有限公司	中國, 公司	有限責任	註冊股本 人民幣 120,000,000元	-	51.42	_	51.42	物業發展
青島越成投資管理有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	100	_	100	投資控股
廣州展康投資管理有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣 1,000,000元	_	100	_	100	商業服務
廣州越秀商業地產投資 管理有限公司	中國,公司	有限責任	註冊股本 人民幣 1,000,000元	-	100	_	100	商業服務
杭州東日經濟信息諮詢 有限公司	中國, 公司	有限責任	註冊股本 人民幣 10,000,000元	-	100	_	100	信息諮詢服務

主要附屬公司(續)

註冊成立/

成立及經營地點及	已發行及繳足股本/	
法定地位	註冊股本	本公司持有權益應佔之實

附屬公司名稱	法定地位	註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務	
				二〇一八年		-七年		
			直接	間接 	直接	間接		
杭州春焱實業投資有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	100	_	100	物業投資	
廣州鉅熹經濟信息諮詢 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣 10,000,000元	-	100	_	100	商業服務	
廣州顯昌投資管理有限公司	中國,有限責任 公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	100	_	100	投資控股	
廣州裕永投資管理有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣 1,000,000元	-	100	_	100	商業服務	
杭州東智經濟信息諮詢 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	100	_	100	信息諮詢服務	
武漢東雄置業發展有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	100	_	100	物業發展	
武漢嘉耀房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣90,000,000元	_	95	_	95	物業發展	
武漢嘉盛房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000	-	95	_	95	物業發展	
武漢悦盛房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	_	48.69	_	95.48	物業發展	
武漢嘉萱房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	_	95.48	_	95.48	物業發展	
武漢嘉祺房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	_	95.48	_	95.48	物業發展	
杭州盛寅房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣 2,100,000,000元	-	48.45	_	48.45	物業發展	
杭州豐勝房地產開發 有限公司	中國,有限責任 公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	-	95	_	95	物業發展	
杭州越榮房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣 1,350,000,000元	-	39.18	_	39.18	物業發展	

主要附屬公司(續)

註冊成立/

附屬公司名稱	法定地位	註冊股本	本公司持有權益應 二〇一八年		應 佔之實際百分比 二○一七年		主要業務
			直接	間接	直接	間接	
廣州雋景一號房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	100	_	100	物業發展
青島越港房地產開發 有限公司	中國,有限責任 公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	95	_	95	物業發展
鶴山市越恒房地產開發 有限公司	中國,有限責任 公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	_	95	物業發展
廣州景耀置業有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	_	95	_	95	物業投資
廣州譽耀置業有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	_	95	_	95	物業投資
廣州佳耀置業有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	_	95	_	95	物業投資
廣州晉耀置業有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	_	95	_	95	物業投資
廣州宏勝房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣3,598,000,000 元	-	50.91	_	49	物業發展
武漢康景實業投資 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	99.64	_	-	物業發展
煙台中越置業有限 責任公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣150,000,000元	-	90.25	_	-	物業發展
青島東耀房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 120,000,000美元	-	51	_	-	物業發展
蘇州燊熠房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	-	95	_	-	物業發展
廣州雋越房地產開發 有限責任公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	95	_	-	物業發展
青島雲佳房地產開發 有限公司	中國,有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	99.5	_	-	物業發展

董事認為,上表所包括的本公司的附屬公司對本集團當年度業績有重大影響或構成資產淨值的主要部分。倘提供其他附屬公司的詳情,董事認為會使資料過於冗長。

主要合營企業

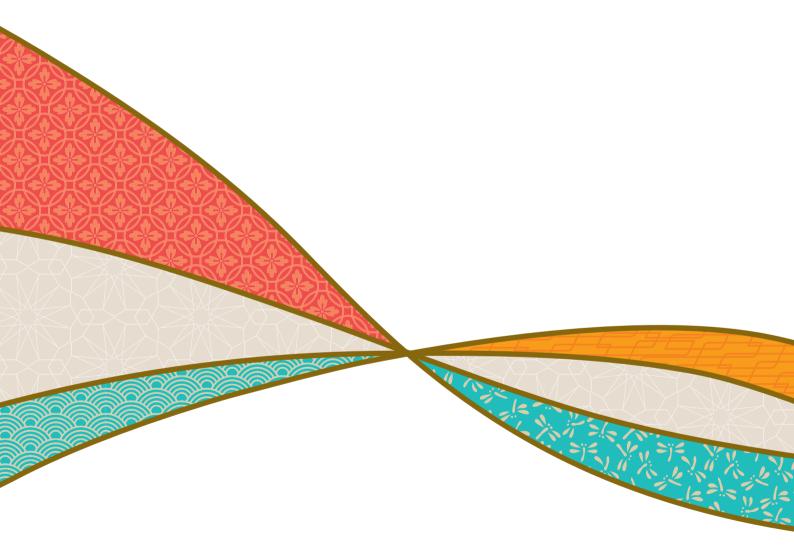
於二〇一八年十二月三十一日,本集團持有股份或權益的主要合營企業如下:

合營企業名稱	成立及經營地點	投票權的百分比	實際擁有權益/盈利 二〇一八年		盈利分成應佔的百分比 二○一七年		主要業務
			直接	間接	直接	間接	
海南華城房產開發有限公司	中國	57.14	_	52	_	52	物業發展
廣州中耀實業投資有限公司	中國	50	_	47.74	_	47.74	物業發展
廣州越禾房地產開發有限公司	中國	50	_	47.74	_	47.74	物業發展
廣州市暉邦置業有限公司	中國	50	_	47.74	_	47.74	物業發展
深圳市銀幸現代養老 服務有限公司	中國	51	_	48.45	_	48.45	養老服務
武漢中建越秀港投開發 有限公司	中國	35	_	35	_	35	物業發展
廣州智聯汽車小鎮投資發展 有限公司	中國	30	_	28.64	_	-	物業發展
蘇州嶼秀房地產開發有限公司	中國	16.50	_	15.68	_	_	物業發展
湖北宏秀房地產開發有限公司	中國	30	_	28.50	_	_	物業發展
武漢崇鴻裕業房地產開發 有限公司	中國	15	_	14.25	_	_	物業發展
濟南鵬遠置業有限公司	中國	40	_	38	_	_	物業發展
江門市濱江房地產開發投資 有限公司	中國	50	_	47.50	_	_	物業發展

主要聯營實體

於二〇一八年十二月三十一日,本集團於下列主要聯營實體中持有股份/權益:

was about the pulle of the start	成立及	لل حضا وللو وشو	- 141- 3.4 / - 7 - 4	a seri	. —) NV
聯營實體名稱			有權益/盈利分成應佔的百分比 一 八年 二○一七年			主要業務
		直接	間接	直接	間接	
越秀房地產投資信託基金	香港	_	36.12	_	36.72	物業投資
廣州宏嘉房地產開發有限公司(i)	中國	_	15.95	_	15.95	物業發展
廣州宏軒房地產開發有限公司(i)	中國	_	15.95	_	15.95	物業發展
江門市蓬江區碧桂園房地產開發 有限公司	中國	-	44.59	_	44.59	物業發展
杭州龍禧房地產開發有限公司	中國	_	28.64	_	28.64	物業發展
廣州璟曄房地產開發有限公司(i)	中國	_	15.95	_	15.95	物業發展
杭州星日房地產開發有限公司	中國	_	49.03	_	49.03	物業發展
武漢越秀地產開發有限公司	中國	_	33	_	33	物業發展
廣州合錦嘉苑房地產開發有限公司(i)	中國	_	14.25	_	14.25	物業發展
杭州添智投資有限公司(i)	中國	_	15.91	_	15.91	投資控股
廣州市昊品房地產有限公司	中國	_	46.55	_	46.55	物業發展
廣州碧森房地產開發有限公司(i)	中國	_	13.63	_	_	物業發展
濟南元賀置業有限公司	中國	_	23.51	_	_	物業發展
廣州市越匯房地產有限公司	中國	_	31.45	_	98.89	物業發展
廣州隽業房地產開發有限公司(i)	中國	_	6.75	_	6.75	物業發展
江門越嘉房地產開發有限公司(i)	中國	_	9.50	_	9.50	物業發展
杭州杭榮房地產開發有限公司(i)	中國	_	9.50	_	9.50	物業發展
廣州宏耀房地產開發有限公司(i)	中國	_	9.55	_	9.55	物業發展
廣州宏睿房地產開發有限公司(i)	中國	_	9.55	_	9.55	物業發展
廣州萬宏房地產開發有限公司(i)	中國	_	9.55	_	9.55	物業發展
(i) 本集團擁有董事會席位,並有權	İ 參與財務及經營	方針決策,	因此本集團	認為對該等	實體具有	重大影響。





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