

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



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇二〇年全年業績公告

業績摘要

- 營業收入約為人民幣462.3億元，同比上升20.6%。
- 毛利率約為25.1%，同比下降9.1個百分點。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣42.5億元，同比上升21.9%；核心淨利潤*約為人民幣40.2億元，同比上升14.6%。
- 二〇二〇年累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣957.6億元，同比上升32.8%，完成全年合同銷售目標人民幣802億元約119.4%。二〇二〇年實現「軌交+物業」合同銷售金額為約人民幣170.0億元。
- 二〇二〇年，通過「6+1」特色化的增儲模式，於11個城市新增22幅土地，總建築面積約為560萬平方米。通過「住宅+配建」模式於廣州新增4幅土地，總建築面積約為141萬平方米。截至二〇二〇年底，總土地儲備達到約2,454萬平方米。

- 本集團完成向廣州越秀集團收購廣州星樾山畔和廣州星匯城51%股權，兩個項目總建築面積約為103萬平方米。截至二〇二〇年底，本集團「軌交+物業」項目的土地儲備約388萬平方米，約佔總土地儲備的15.8%。
- 截至二〇二〇年底，本集團的「三道紅線」指標零踩線，剔除預收款後的資產負債率、淨負債率、現金短債比分別為69.2%、47.5%和2.25倍，全部「綠檔」達標。債務結構持續優化，融資渠道多元，二〇二〇年平均借貸成本為4.62%，同比下降31個基點。截至二〇二〇年底，本集團淨借貸比率大幅下降26.5個百分點至47.5%。
- 董事會建議宣派二〇二〇年末期股息每股0.063港元(相當於每股人民幣0.053元)，連同中期股息，全年派息每股0.120港元(相當於每股人民幣0.104元)，按港元計算全年每股派息同比上升17.6%。

• 營業收入	人民幣462.3億元(+20.6%)
• 毛利率	25.1% (-9.1個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣42.5億元(+21.9%)
• 核心淨利潤	人民幣40.2億元(+14.6%)
• 合同銷售金額	人民幣957.6億元(+32.8%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣1,196.2億元(+35.1%)
• 總資產	人民幣2,632.0億元(+12.1%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣373.1億元(+23.6%)
• 淨借貸比率**	47.5% (-26.5個百分點)

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

** 淨借貸比率為借貸扣除現金及現金等價物及監控戶存款除以權益。

業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的綜合業績，根據香港財務報告準則編製如下：

綜合損益表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
營業收入	3	46,234,259	38,339,112
銷售成本	4	<u>(34,608,171)</u>	<u>(25,221,725)</u>
毛利		11,626,088	13,117,387
出售投資物業所得款項		34,333	137,487
已售投資物業直接成本		<u>(30,877)</u>	<u>(103,511)</u>
出售投資物業收益		3,456	33,976
投資物業重估公平值淨增／(跌)值		641,106	(23,434)
其他收益淨額	5	26,805	799,285
銷售及營銷成本	4	(1,210,136)	(999,568)
行政開支	4	<u>(1,343,638)</u>	<u>(1,234,510)</u>
經營盈利		9,743,681	11,693,136
財務收入		458,874	382,497
財務費用	6	(934,624)	(1,160,942)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業		426,557	12,037
— 聯營實體		<u>505,754</u>	<u>486,318</u>
除稅前盈利		10,200,242	11,413,046
稅項	7	<u>(5,517,342)</u>	<u>(6,682,538)</u>
年內盈利		<u><u>4,682,900</u></u>	<u><u>4,730,508</u></u>

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
應佔			
— 本公司權益持有人		4,247,860	3,483,351
— 非控股權益		<u>435,040</u>	<u>1,247,157</u>
		<u>4,682,900</u>	<u>4,730,508</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本及攤薄	8	<u>0.2744</u>	<u>0.2410</u>

綜合全面收入報表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
年內盈利	4,682,900	4,730,508
其他全面收入：		
<u>其後或會重分類至損益的項目</u>		
境外業務換算差額	199,832	(205,091)
現金流量套期(虧損)/收益	(604,395)	31,374
套期收益	58,974	7,597
重新分類至損益的套期虧損	657,397	12,664
<u>其後不會重分類至損益的項目</u>		
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(除稅後)	(31,274)	44,558
年內其他全面收入/(虧損)(除稅後)	280,534	(108,898)
年內全面收入總額	4,963,434	4,621,610
應佔：		
— 本公司權益持有人	4,530,095	3,372,030
— 非控股權益	433,339	1,249,580
	4,963,434	4,621,610

綜合資產負債表

於二〇二〇年十二月三十一日

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,201,114	2,505,924
使用權資產		3,927,325	4,065,788
投資物業		16,076,236	9,438,108
無形資產		386,945	85,995
發展中物業		6,330,244	11,532,544
於合營企業的權益		5,673,259	7,162,021
於聯營實體的權益		13,554,213	12,830,629
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產		1,247,902	1,293,264
衍生財務工具		—	65,179
遞延稅項資產		1,169,981	665,128
		<u>51,567,219</u>	<u>49,644,580</u>
流動資產			
發展中物業		126,110,685	125,407,543
持作出售物業		24,896,445	13,446,673
合同成本		597,440	481,320
土地使用權的預付款		4,142,147	3,086,312
應收賬款	10	161,837	68,309
其他應收款項、預付款項及按金		15,104,853	9,956,283
預繳稅項		3,307,405	2,416,865
監控戶資金		9,094,268	6,083,829
現金及現金等價物		28,213,701	24,105,541
		<u>211,628,781</u>	<u>185,052,675</u>

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	11	2,255,706	2,432,898
合同負債		54,201,054	41,942,500
其他應付款項及應計費用		49,235,822	47,665,154
借貸		16,576,244	7,138,023
租賃負債		151,209	114,542
衍生財務工具		358,703	1,347
應付稅項		8,806,721	7,623,170
		<u>131,585,459</u>	<u>106,917,634</u>
流動資產淨值		<u>80,043,322</u>	<u>78,135,041</u>
總資產減流動負債		<u>131,610,541</u>	<u>127,779,621</u>
非流動負債			
借貸		51,263,116	63,883,633
租賃負債		566,477	563,665
遞延稅項負債		7,134,042	6,911,015
遞延收入		52,035	53,829
衍生財務工具		161,524	—
其他應付款項及應計費用		8,157,232	1,175,663
		<u>67,334,426</u>	<u>72,587,805</u>
淨資產		<u>64,276,115</u>	<u>55,191,816</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		18,035,015	18,035,015
股份獎勵計劃下的股份		(121,282)	(81,577)
其他儲備		1,225,639	567,349
保留盈利		24,608,285	22,202,721
		<u>43,747,657</u>	<u>40,723,508</u>
非控股權益		<u>20,528,458</u>	<u>14,468,308</u>
總權益		<u>64,276,115</u>	<u>55,191,816</u>

1. 編製基準

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

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干財務資產及負債(包括衍生金融工具)以及投資物業—按公允價值入賬除外。

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度業績公告所載截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務資料草案及截至二〇一九年十二月三十一日止年度的相關財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但就截至二〇一九年十二月三十一日止年度而言，有關資料取自該等財務報表。按照《香港公司條例》(第622章)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司核數師尚未報告截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報告，並會適時將其交付予公司註冊處。

本公司已按照《香港公司條例》(第622章)第662(3)條及其附表6第3部的規定，向公司註冊處交付截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報告。

2. 會計政策

除下文所述者之外，所應用之會計政策與截至二〇一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所述之會計政策一致。

(i) 本集團於二〇二〇年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列現有準則及詮釋之修訂：

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
香港財務報告準則第3號(修訂)	對「業務」的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	利率基準改革
二〇一八年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架

大多上文所列修訂並無對於先前期間確認的金額有任何重大影響，且預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

(ii) 新準則及現有準則之修訂已獲頒佈，惟尚未生效亦未被本集團提早採納：

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債	二零二三年一月一日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合約－履行合約之成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第16號(修訂)	利率基準改革－第二階段	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂)	COVID-19相關租金寬免	二零二零年六月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則的年度改進	對香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號的修訂	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯繫人或合營 企業之間的資產出售或投入	待釐定
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	二零二二年一月一日
香港詮釋第5(2020)號	財務報表的呈列－借款人對 含有按要求償還條款的 定期貸款的分類	二零二三年一月一日

編製該等綜合財務報表時，並未應用上述於二〇二〇年六月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂。預期該等新準則及現有準則之修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

3 分部資料

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

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

本集團根據香港財務報告準則第8號分類的經營及可申報分部以及營業額類別如下：

房地產發展	房地產發展活動銷售
房地產管理	房地產管理服務
房地產投資	房地產租賃
其他	地產代理及裝飾服務的營業收入

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

總資產不包括遞延稅項資產、預繳稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

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

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二〇年十二月三十一日					
止年度					
營業收入	43,464,868	1,178,885	635,451	3,617,940	48,897,144
分部間營業收入	—	(376,972)	(32,647)	(2,253,266)	(2,662,885)
來自外界客戶營業收入	<u>43,464,868</u>	<u>801,913</u>	<u>602,804</u>	<u>1,364,674</u>	<u>46,234,259</u>
來自客戶合約的收益					
於某個時間點確認	43,464,868	—	—	549,131	44,013,999
隨著時間確認	—	801,913	—	815,543	1,617,456
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	602,804	—	602,804
分部業績	<u>7,618,416</u>	<u>304,626</u>	<u>1,043,386</u>	<u>885,447</u>	<u>9,851,875</u>
折舊及攤銷	<u>(188,197)</u>	<u>(73,250)</u>	<u>—</u>	<u>(60,011)</u>	<u>(321,458)</u>
投資物業重估公平值淨增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>641,106</u>	<u>—</u>	<u>641,106</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
— 合營企業	438,161	—	—	(11,604)	426,557
— 聯營實體	<u>190,762</u>	<u>—</u>	<u>219,686</u>	<u>95,306</u>	<u>505,754</u>

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一九年十二月三十一日					
止年度					
營業收入	34,453,749	1,205,644	738,725	3,749,363	40,147,481
分部間營業收入	—	(317,458)	(49,161)	(1,441,750)	(1,808,369)
來自外界客戶營業收入	<u>34,453,749</u>	<u>888,186</u>	<u>689,564</u>	<u>2,307,613</u>	<u>38,339,112</u>
來自客戶合約的收益					
於某個時間點確認	34,453,749	—	—	598,384	35,052,133
隨著時間確認	<u>—</u>	<u>888,186</u>	<u>—</u>	<u>1,709,229</u>	<u>2,597,415</u>
來自其他來源的收益：					
租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>689,564</u>	<u>—</u>	<u>689,564</u>
分部業績	<u>9,556,614</u>	<u>130,157</u>	<u>458,045</u>	<u>840,754</u>	<u>10,985,570</u>
折舊及攤銷	<u>(104,047)</u>	<u>(75,605)</u>	<u>—</u>	<u>(30,375)</u>	<u>(210,027)</u>
投資物業重估公平值淨虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(23,434)</u>	<u>—</u>	<u>(23,434)</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
— 合營企業	31,457	—	—	(19,420)	12,037
— 聯營實體	<u>105,601</u>	<u>—</u>	<u>373,384</u>	<u>7,333</u>	<u>486,318</u>

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇二〇年十二月三十一日					
分部資產	217,934,802	1,347,597	16,076,236	2,829,659	238,188,294
於合營企業的權益	5,624,459	—	—	48,800	5,673,259
於聯營實體的權益	4,738,074	—	7,564,256	1,251,883	13,554,213
可申報分部總資產	<u>228,297,335</u>	<u>1,347,597</u>	<u>23,640,492</u>	<u>4,130,342</u>	<u>257,415,766</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>892,900</u>	<u>47,127</u>	<u>106,475</u>	<u>115,838</u>	<u>1,162,340</u>
於二〇一九年十二月三十一日					
分部資產	196,792,224	1,315,120	9,438,108	2,424,198	209,969,650
於合營企業的權益	7,116,910	—	—	45,111	7,162,021
於聯營實體的權益	3,615,060	—	8,224,747	990,822	12,830,629
可申報分部總資產	<u>207,524,194</u>	<u>1,315,120</u>	<u>17,662,855</u>	<u>3,460,131</u>	<u>229,962,300</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>369,203</u>	<u>66,550</u>	<u>—</u>	<u>653,328</u>	<u>1,089,081</u>

附註：非流動資產指除發展中物業、金融工具、合營企業的權益、聯營實體的權益及遞延稅項資產外之非流動資產。

下文載列分部業績總額與除稅前盈利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
分部業績	9,851,875	10,985,570
未分配經營成本(附註)	(134,999)	(91,719)
其他收益淨額	26,805	799,285
經營盈利	9,743,681	11,693,136
財務收入	458,874	382,497
財務費用	(934,624)	(1,160,942)
應佔以下公司盈利：		
— 合營企業	426,557	12,037
— 聯營實體	505,754	486,318
除稅前盈利	<u>10,200,242</u>	<u>11,413,046</u>

附註：未分配經營成本主要包括員工薪金及本公司的其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
可申報分部總資產	257,415,766	229,962,300
遞延稅項資產	1,169,981	665,128
預繳稅項	3,307,405	2,416,865
公司資產(附註)	<u>1,302,848</u>	<u>1,652,962</u>
總資產	<u>263,196,000</u>	<u>234,697,255</u>

附註：公司資產指本公司的物業、廠房及設備、使用權資產、衍生財務工具、其他應收款項及現金及現金等價物。

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。

截至二〇二〇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(二〇一九年：一致)。

4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	32,028,717	23,300,491
僱員福利開支	1,834,363	1,912,748
銷售及推廣開支	1,131,319	878,629
其他稅及附加稅	448,238	382,573
投資物業產生的直接經營開支	133,190	141,884
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	870,591	179,796
與短期租賃有關的開支	69,893	86,467
物業、廠房及設備折舊	88,093	72,260
使用權資產攤銷	189,402	108,157
無形資產攤銷	43,963	29,610
核數師酬金	6,000	6,000
其他開支	318,176	357,188
	<u>37,161,945</u>	<u>27,455,803</u>

5 其他收益淨額

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
於合營企業權益的重新計量收益	—	765,623
出售附屬公司所得的收益	—	22,192
收購折讓的收益	—	10,561
罰款收入淨額	29,030	47,332
根據補貼款契諾的應付款	(22,947)	(32,318)
處置遞延單位收益	8,928	—
其他	11,794	(14,105)
	<u>26,805</u>	<u>799,285</u>

6 財務費用

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	1,635,633	1,609,573
其他借貸的利息	1,798,141	1,780,848
來自股東的借貸利息	587,784	133,935
來自中間控股公司的借貸利息	91,894	69,574
來自聯營實體的借貸利息	32,393	33,564
來自最終控股公司的借貸利息	—	20,634
來自一間同系附屬公司的借貸利息	538	4,908
來自對附屬公司有重大影響的實體的借貸的利息	9,528	160,014
來自非控股權益及其關聯方的借貸的利息	178,099	106,908
租賃負債的利息費用	29,414	19,964
衍生金融工具的公平值淨虧損／(收益)	39,985	(17,138)
融資活動的淨外匯虧損	51,335	24,980
	<hr/>	<hr/>
所產生的借貸成本總額	4,454,744	3,947,764
減：撥充資本的發展中物業以及物業、 廠房及設備款額(附註(a))	(3,520,120)	(2,786,822)
	<hr/>	<hr/>
	<u>934,624</u>	<u>1,160,942</u>

附註：

- (a) 年內已撥充資本的借貸成本按4.91%的加權平均年資本化率計算(二〇一九年：每年5.17%)。

7 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一九年：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% (二〇一九年：25%) 的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後賺取的盈利作股息分派時需要按 5% 至 10% 不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按 5% 至 10% (二〇一九年：5% 至 10%) 稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營實體的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

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

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	2,622,049	2,540,612
中國土地增值稅	3,058,209	4,094,104
企業預扣所得稅	93,573	267,599
遞延稅項		
暫時性差額的產生及轉回	(682,012)	(354,260)
中國土地增值稅	(23,497)	(28,704)
未分派盈利的代扣企業所得稅	449,020	163,187
	<u>5,517,342</u>	<u>6,682,538</u>

8 每股盈利

基本

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

	二〇二〇年	二〇一九年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>4,247,860</u>	<u>3,483,351</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>15,482,280</u>	<u>14,455,290</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.2744</u>	<u>0.2410</u>

攤薄

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，當中計及：

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

由於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利(二〇一九年：相同)。

9 股息

二〇二〇年所派付股息約為人民幣14.66億元(二〇一九年：人民幣14.33億元)。董事會建議就每股普通股派付末期股息0.063港元，總額約為人民幣8.21億元。有關股息待股東於二〇二一年六月一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。

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.057港元等值人民幣0.051元 (二〇一九年：0.053港元等值人民幣0.047元)	765,313	738,513
擬派末期股息每股普通股0.063港元等值人民幣0.053元 (二〇一九年：0.049港元等值人民幣0.044元)	<u>820,561</u>	<u>681,220</u>
	<u><u>1,585,874</u></u>	<u><u>1,419,733</u></u>

10 應收賬款

於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日，自發票日期起應收賬款的賬齡分析如下：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
1年以內	171,933	61,489
1-2年	13,318	5,600
2-3年	4,044	1,149
3年以上	<u>8,809</u>	<u>8,876</u>
	198,104	77,114
減：減值撥備	<u>(36,267)</u>	<u>(8,805)</u>
	<u><u>161,837</u></u>	<u><u>68,309</u></u>

11 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
0 - 30日	746,187	585,856
31 - 90日	508,680	676,356
91 - 180日	716,632	967,073
181 - 365日	261,142	147,875
1 - 2年	13,331	42,680
2年以上	9,734	13,058
	<u>2,255,706</u>	<u>2,432,898</u>

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇二〇年由於新冠疫情的全球蔓延，世界經濟增長出現斷崖式下跌，世界主要發達經濟體因新冠疫情持續反復，經濟急速衰退，出現嚴重的負增長。新興市場和發展中國家的經濟增長出現大幅下滑。中國經濟亦受到新冠疫情的重創，一季度國內生產總值(GDP)負增長6.8%，主要經濟指標大幅下滑。但二季度以來疫情得到快速有效控制，復工複產加快，消費、投資降幅持續收窄，經濟持續復蘇。政府加大了財政政策和貨幣政策的支援力度，宏觀經濟政策的刺激效果顯著。疫情期間，數字經濟、智慧經濟、線上網絡經濟等新經濟形態加快發展，有力地支撐了宏觀經濟的恢復性增長。二季度開始中國經濟增長由負轉正，全年實現了2.3%的正增長，成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。

二〇二〇年，新冠疫情對房地產市場衝擊較大，一季度國內房地產市場基本處在「冰封」狀態。從二季度開始，隨著國內疫情的顯著緩解和有效控制，各地樓市逐步恢復，市場交易逐步活躍，房地產投資、銷售等主要指標出現明顯的改善。下半年開始，房地產市場出現了強勁反彈，因疫情累積的剛性住房需求快速得到釋放，全年實現商品房合同銷售金額約為人民幣17.4萬億元，同比增長8.7%，其中住宅合同銷售額增長10.8%；實現商品房銷售面積約為17.6億平方米，同比增長2.6%，房地產市場恢復動能強勁，在國民經濟的恢復中繼續發揮著支柱作用。

二〇二〇年，房地產調控政策堅持「房住不炒」、「因城施策」的總基調，堅持穩地價、穩房價、穩預期的調控政策。受疫情的影響，房地產市場表現先弱後強。土地市場表現與銷售市場的表現基本同步。一季度由於新冠疫情的影響，土地市場基本處在停滯狀態，二季度隨著房地產市場的顯著回暖和土地供應的大幅增加，土地交易市場開始活躍，交易量大幅增長，特別是一、二線城市由於經濟基本面良好，優質土地供不應求，導致競爭激烈，土地交易溢價較高。二〇二〇年，房地產開發企業土地購置面積達約2.6億平方米，土地交易金額達約人民幣1.7萬億元，同比增長17.4%。

經營業績持續穩健增長

二〇二〇年，本集團緊緊圍繞「優化結構提效益，經營驅動促發展」的年度工作主題，克服新冠疫情帶來的衝擊，堅持防疫和經營兩手抓、兩手硬，打贏了疫情阻擊戰，實現了經營業績的穩健增長。

全年本集團實現營業收入約為人民幣462.3億元，同比上升20.6%。毛利率約為25.1%，同比下降9.1個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣42.5億元，同比上升21.9%。核心淨利潤約為人民幣40.2億元，同比上升14.6%。截至二〇二〇年十二月三十一日，已售未入賬銷售金額為人民幣1,196.2億元，較年初上升35.1%。

董事會建議宣派二〇二〇年末期股息每股0.063港元(相當於每股人民幣0.053元)，連同中期股息，全年派息每股0.120港元(相當於每股人民幣0.104元)，按港元計算全年每股派息同比上升17.6%。

合同銷售快速增長，再創新高

本集團因應新冠疫情給房地產市場帶來的較大衝擊，積極採取有效應對措施，加快項目的復工復產，保證供貨充足。創新銷售方式，積極推進線上、線下融合營銷，全年合同銷售保持了快速增長，合同銷售額再創歷史新高。本集團全年錄得合同銷售(連同合營公司項目的合同銷售)金額約為人民幣957.6億元，同比上升32.8%，完成全年合同銷售目標人民幣802億元的119.4%；合同銷售均價約為每平方米人民幣25,200元，同比上升21.7%。

本集團實施深耕大灣區市場戰略，大灣區合同銷售再上新台階。全年本集團在大灣區實現合同銷售金額約人民幣636.6億元，約佔本集團合同銷售金額的66.5%。本集團大本營廣州實現了合同銷售的快速增長，再創歷史新高，實現合同銷售金額約人民幣557.9億元，同比上升52.4%，約佔本集團合同銷售金額的58.3%。本集團在廣州的合同銷售金額排名第二，在廣州南沙合同銷售金額和增速連續三年穩居南沙第一名。

本集團深化實施「1+4」全國化戰略佈局，除深耕大灣區以外，繼續拓展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。全年華東地區的銷售規模再創新高，實現合同銷售金額約人民幣199.2億元，同比上升18.0%。華中地區積極應對疫情的嚴峻挑戰，進一步降低疫情對銷售的影響，實現合同銷售金額約人民幣68.4億元，其中在長沙實現合同銷售金額約人民幣28.9億元。北方地區和西南地區均實現了不俗的銷售業績，合同銷售金額分別錄得約人民幣42.8億元和人民幣10.6億元。

多元化、特色化增加優質土地儲備

本集團全年通過多元化、特色化增儲模式，以較低溢價分別於廣州、佛山、江門、杭州、蘇州、南京、青島、煙台、濟南、重慶和成都新增22幅土地，總建築面積約為560萬平方米，按權益計算建築面積約為329萬平方米。本集團完善並豐富了TOD、城市更新、「住宅+配建」、國企合作、收併購、產業勾地和公開市場競拍「6+1」獲取土地的模式，投資水平不斷提升。創新「住宅+配建」模式，並以此模式以較低價格獲取廣州和樾府(前稱：廣州番禺長隆南地塊)等四宗優質地塊，增加土儲約141萬平方米。國企合作方式繼續深化，通過與多個城市的國企合作新增土地儲備約58萬平方米。本集團全年新增土儲中，非公開市場獲取方式佔了54.1%，其中TOD、「住宅+配建」、國企合作增儲模式分別佔新增土儲的18.5%、25.2%和10.4%。集團新增土儲方式多元，土地成本有效控制。

截至二〇二〇年底，本集團擁有總土地儲備約2,454萬平方米，分佈全國21個城市，能夠滿足本集團未來三至五年的開發所需。本集團持續增加在大灣區的優質土地儲備，截至二〇二〇年底，本集團在大灣區和廣州，分別擁有土地儲備1,353萬平方米和1,143萬平方米，約佔本集團總土地儲備的55.1%和46.6%。

「軌交+物業」戰略深化推進

二〇二〇年，本集團成功收購了廣州星樾山畔(水西項目)和廣州星匯城(鎮龍項目)兩個TOD項目，新增TOD項目土地儲備103萬平方米。截至二〇二〇年底，本集團TOD項目佈局廣州黃埔、增城、番禺三大片區，TOD項目的總土地儲備達到388萬平方米，約佔大灣區土地儲備的28.7%和本集團總土地儲備的15.8%。

本集團軌交物業項目持續熱銷，全年共實現合同銷售金額約人民幣170億元，同比上升236.6%，其中廣州品秀星樾實現合同銷售金額約人民幣75.3億元，單盤銷售成績位居廣州黃埔區第一，廣州前三位，銷售價格持續提升。廣州品秀星圖全年量價齊升，實現合同銷售金額約人民幣29.3億元，成為廣州增城區的標杆。廣州品秀星瀚實現合同銷售金額約人民幣29.9億元，價格穩中有升。廣州星樾山畔和廣州星匯城二〇二〇年第四季度完成收購，分別實現合同銷售約人民幣12.5億元和人民幣23.2億元，首開去化率分別達到了80%和100%。

「軌交+物業」戰略是本集團發展戰略的重要一環，是本集團實現戰略規劃的重要支撐。本集團已成為中國軌交物業開發的最大發展商之一，此項深具特色的軌交物業發展業務，將會給本集團帶來持續的增長。

「商住並舉」下「商業力」穩步提升

本集團堅持「商住並舉」發展戰略，全面拓展商業、康養、物服和教育等領域的佈局，商業的運營能力持續上升。利用獨有的「越秀地產－越秀房托」商業雙平台運作優勢，持續完善「開發+運營+金融」的發展模式。二〇二〇年，本集團面對突如其來的新冠疫情，採取有效措施，出台客戶幫扶和租金減免政策，快速化解疫情對商業運營帶來的不利影響，積極創新調整各業態的運營方式，靈活實施運營策略，創新招商渠道，優化客戶結構，積極開源節流，實施精細化管理，有效控制運營成本，實現了經營的基本穩定。寫字樓業態逆勢增長，本集團位於廣州珠江新城的廣州越秀金融大廈期末出租率約為94%，保持高位運行，租金收入約人民幣3.70億元，較去年有所提升。二〇二〇年本集團實現約人民幣6.0億元的租金收入。本集團持股38.04%的越秀房產基金實現二〇二〇年收入約人民幣17.6億元。

財務和資金狀況穩健良好

截至二〇二〇年底，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373.1億元，較年初上升23.6%，資金流動性充足；淨借貸比率為47.5%，較年初大幅下降26.5個百分點。銷售及管理費用率總體控制良好。主要財務指標健康、安全，財務風險有效控制。

本集團積極拓展融資渠道，加強資金管理，提高資金使用效率，持續降低融資成本，二〇二〇年，本集團平均借貸成本下降31個基點至4.62%。本集團於境內成功發行人民幣15億元公司債，發行期限3+2年，票面利率為3.13%。積極探索供應鏈融資等創新方式，優化債務年期組合和債務結構。本集團繼續保持穆迪和惠譽投資級信用評級。

本集團較好地平衡了資金流動性安全和持續穩健發展的需求。在國家對房地產行業監管環境趨嚴的情況下，保持了財務上的穩健和現金流的充裕。本集團狠抓銷售回款，實現了有品質的銷售。同時，合理安排境內外融資，拓展融資渠道，融資成本在行業中領先。本集團的剔除預收款後的資產負債率、淨負債率和現金短債比率均實現了「三道紅線」零踩線，全部綠檔達標，是中國房地產企業中少數三項指標全部達標的房地產企業之一。

運營管控體系優化提升

本集團堅持「好產品、好服務、好品牌、好團隊」的經營理念，因應發展規模的不斷增長，持續優化組織管控體系。本集團全面優化實施3.5級運營管控體系，做精總部、做強區域和做好項目。強化產策、設計運營體系，優化產品標準化體系和工程管理體系，構建特色化的TOD產品線和服務體系。本集團以戰略和業績為導向，加強關鍵人才的外部引進和內部培養，做好人才梯隊的建設。外部引進高級人才佔本集團中高級管理人員約30%，在過去3年每年吸收高校優秀畢業生近100人，通過內部的蜂鳥、海燕、鴻鵠和鯤鵬多層次的培養計劃，將各類優秀人才源源不斷輸送至重要崗位，成為公司發展的中堅力量。本集團實施有競爭力的激勵機制，將年薪、績效獎和專業獎與業績掛鉤，同時，優化項目的跟投機制和核心員工的股票激勵計劃。這些短中長期的激勵措施的綜合運用，大大地調動了員工的積極性，有力地推動了公司業務的增長。

堅持可持續發展 (ESG)

本集團堅持可持續發展戰略，自二〇一〇年起，本集團已連續10年向社會發佈企業社會責任／環境、社會及管制 (ESG) 報告。本集團連續兩年入選恒生可持續發展指數 (HSSUS) 系列成分股，保持 A 級水平，成為港股上市公司的可持續發展標杆之一，體現了本集團在可持續經營發展、環境、社會及企業管治領域的表現得到社會的充分肯定。二〇二〇年中國經濟和社會生活受到新冠疫情的重大衝擊，本集團牢記社會責任，主動向受疫情衝擊最嚴重的武漢市紅十字會捐款人民幣 1,000 萬元，對受疫情影響比較大的中小微企業推出減免租金的「六大暖商」活動，與客戶共抗疫情。此外，本集團還積極參與扶貧和助學活動。

二、業務展望

展望二〇二一年，由於新冠疫情在全球尚未得到有效控制，世界經濟的復蘇和金融體系的穩定仍具有很大的不確定性。受疫情持續和貿易保護主義的影響，全球貿易投資往來仍會受到抑制。美國新政府上台後，預計中美關係會逐步改善，但仍面臨著較多的風險和不確定性；英國硬脫歐及諸多地緣政治風險的疊加都會對全球經濟的增長帶來巨大的潛在風險。同時，因應新冠疫情全球防控嚴峻的形勢和全球經濟復蘇的不穩定性，世界各國均積極採取量化寬鬆的政策加以應對，這會有利於全球經濟的恢復和市場的穩定。儘管去年中國疫情率先得到控制，成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體，但當前全球疫情的變化和外部環境存在的諸多不確定性，使得中國經濟恢復的基礎還不牢靠，全球經濟仍然複雜嚴峻，對中國經濟的持續恢復構成潛在風險。二〇二一年，穩定經濟增長仍將是經濟工作的主要目標，預期中國政府將繼續加大穩定宏觀經濟增長的力度，保持宏觀經濟政策的連續性、穩定性和可持續性，加快構建以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局，保持經濟穩定可持續增長。

二〇二一年，預計政府的調控政策仍將保持連續性和穩定性，繼續堅持「房住不炒」的政策定位，因城施策，精準調控，不把房地產作為短期刺激經濟手段，持續完善房地產的長效機制。各地方政府會因地制宜，因城施策，落實各城市的主體責任，保持房地產行業和市場的穩定發展。

預期二〇二一年中國的房地產市場調控趨緊的情況下，剛需和改善型需求仍將主導整體市場需求，市場總體交易規模保持平穩，價格增幅有限，市場表現仍會明顯分化，競爭加劇，市場集中度繼續上升。大灣區、長三角等城市群、都市圈的需求強勁，市場表現更優。政府將因城施策，加大土地供應，但會向大城市和政策性、租賃房傾斜，一、二線城市的土地仍會供不應求，但總體市場預期趨於理性。政府將加強對房地產企業的資金監管，「三道紅線」和金融機構貸款集中度管理將會使房企的國內融資環境趨緊，但對房企的影響明顯分化。

完成年度各項經營業績目標

二〇二一年是「十四五」開局之年，本集團將以「優化結構開新局，強化能力提品質」為工作主題，把握市場機遇，全力以赴完成本集團制定的年度銷售及各項經營目標。在銷售方面，堅持「一城一策」制定銷售策略，保供貨、保銷售和保回款，加快軌交物業項目的銷售和現金回流，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成；在經營方面，加快項目開發速度，提升資產周轉率，確保竣工項目按計劃交付結轉，持續提升盈利能力。

鞏固「6+1」多元化、特色化增儲平台

本集團將繼續鞏固「6+1」特色化、多元化增儲平台，持續增加優質土地儲備，奠定穩定發展的基礎。深化與廣州地鐵集團的戰略合作，完善「軌交+物業」特色化土地增儲模式，持續增加優質軌交物業項目土地儲備；充分利用國企背景優勢，加強同各類國企合作，獲取優質的存量土地資源；按照計劃推進對廣州里仁洞村和南沙東流村的更新改造，做廣州舊村改造的領先者和舊城、舊廠改造的領導者；積極推進「住宅+配建」增儲模式，定向獲取較低價格的優質土儲，並通過配建工程的建設，有效管理現金流；通過引進內部和外部產業資源，深化產業勾地增儲的新模式。加強對市場收併購機會的研究，做為公司增加優質土地儲備的有力補充。在公開土地市場競爭方面，本集團將堅持謹慎投資的原則，充分研究市場和行業週期，優結構、嚴標準、精佈局，重點獲取快周轉項目。在投資區域佈局上，完善優化「1+4」的全國性佈局，重點投向大灣區，同時，在其它區域合理配置投資資源。

穩健提升商業運營能力

二〇二一年，宏觀經濟政策將持續發力，第三產業增長動能將持續加強，金融業、科技業等行業新動能將持續增長，內循環戰略加快實施，消費的增長將成為二〇二一年經濟增長的主要動力。本集團將優化升級「商住並舉」發展戰略，重點提升商業物業的運營能力和經營效益，提升運營標準，實現規模發展上的突破。一方面，加強對城市、行業、市場和客戶的研究，實施靈活的租金政策，優化商業物業的業態和客戶結構，通過提升商業物業運營能力，不斷提升商業物業的經營效益，提高商業物業的價值；另一方面，積極推進商業物業的資管模式和輕資產管理模式。

確保財務穩健和資金安全

因應外部經濟波動和市場環境不確定帶來的流動性風險，本集團將加強經營性現金流的管理，對境內外資金進行統籌管理，提高資金的運用效率。重點加快銷售和資金回籠，提高回款率。確保「三道紅線」零踩線，全部綠檔。綜合利用境內外的多元化融資渠道優勢，降低融資成本。同時，優化負債結構、合理控制有息負債，降低外匯敞口風險，有效管控匯率波動風險。完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。保持穆迪和惠譽的投資級信用評級。

持續提升運營和組織管控能力

本集團將持續優化運營與管控的3.5級管控體系，做精總部、做強區域和做好項目。堅持「好產品、好服務、好品牌、好團隊」的經營理念，強化產策、設計運營體系、優化產品標準化體系和工程管理體系。構建特色化的TOD產品線和服務體系。本集團將強化工程管理，完善工程管理組織體系，強化成本管理，提升成本管控效率。

本集團將以戰略和業績為導向，加強外部關鍵人才引進和內部培養的有機結合，完善績效激勵機制，持續優化完善項目的跟投機制和核心員工股票激勵計劃。本集團以客戶需求為中心，以業主的全生命週期體驗為導向，全面管理客戶關係，提供優質的產品和服務，不斷提升客戶的滿意度。

穩步推進新業態有品質發展

本集團將穩步推進房地產相關的新業態的穩健發展。在大健康產業方面，本集團一直積極推進優質項目的落地，圍繞養老機構、養老公寓、康復醫院構建中高端醫養聯合體運營和服務體系，致力於在十四五末成為「大灣區第一、全國領先」的康養產業集團。目前越秀康養集團已發展成為廣州第一、大灣區領先的養老產業品牌，佈局大灣區、長三角兩大重要經濟區域的9個項目。本集團在康養方面同世界著名的護理、護理培訓、醫養、醫療集團展開了長期的戰略合作，為快速提升康養運營服

務能力奠定堅實基礎。在長租公寓方面，本集團致力於成為具有核心運營能力以及資產管理能力的行業領先運營管理公司，將採取多平台、多渠道、多模式加快發展住房租賃業務，重點發展長租公寓的輕資產模式。本集團持續關注房地產新興業態的發展，繼續推進「地產+」業務的發展，整合大灣區優質教育資源，持續儲備優質教育品牌，加快推進「+教育」業務發展。穩步推進「+產業」、「+小鎮」等其它創新業務的發展。

致謝

二〇二一年是本集團「十四五」戰略規劃開局之年，對完成本集團「十四五」規劃各項經營指標至關重要。本集團將繼續堅持高品質可持續穩健發展的目標，堅定信心，奮力開拓，努力實現各項業務和經營業績的持續穩定增長，不斷提高股東的資金回報率和股東價值。本集團優異業績的取得和各項業務的發展，除了憑藉董事會堅強領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝！

管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇二〇年，本集團實現營業收入約為人民幣462.3億元(二〇一九年：人民幣383.4億元)，同比上升20.6%。毛利約為人民幣116.3億元(二〇一九年：人民幣131.2億元)，同比下降11.4%。毛利率約為25.1%，同比下降9.1個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇二〇年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣42.5億元(二〇一九年：人民幣34.8億元)，同比上升21.9%。核心淨利潤約為人民幣40.2億元(二〇一九年：人民幣35.1億元)，同比上升14.6%，核心淨利率約為8.7%。

合同銷售

二〇二〇年，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957.6億元，同比上升32.8%，完成全年合同銷售目標人民幣802億元的119.4%；錄得累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為379萬平方米，同比上升8.7%，均價約為每平方米人民幣25,200元，同比上升21.7%。

按地區分，二〇二〇年的合同銷售金額中，大灣區約佔66.5%，華東地區約佔20.8%，華中地區約佔7.1%，北方地區約佔4.5%，西南地區約佔1.1%。

大灣區

二〇二〇年，儘管受疫情衝擊，大灣區一體化進程深入推進，城市之間協同發展，開放力度加大，多項重大優惠政策在大灣區先行先試，經濟復蘇持續向好，區內城市房地產市場維持穩健發展。本集團在大灣區已經佈局廣州、深圳、香港、佛山、江門、中山六個城市。二〇二〇年，本集團於大灣區總計實現合同銷售金額約為人民幣636.6億元，同比上升51.1%，約佔本集團合同銷售金額的66.5%；銷售均價約為每平方米人民幣31,300元，同比上升29.9%。

二〇二〇年廣州房地產市場因區施策，部分區域適度放開人才優惠政策，住宅市場在下半年升溫明顯，市商品住宅成交金額和面積均錄得較大增長。本集團在廣州房地產市場保持領先地位，二〇二〇年本集團在廣州的合同銷售金額約為人民幣557.9億元，同比上升52.4%；成交均價約為每平方米人民幣32,600元，同比上升22.1%。

作為大灣區核心、廣州市「南拓」的重要區域之一，南沙區規劃明確、區域建設力度持續加大，且受惠於人才優惠政策，區外客戶群增加，市場熱度提升，成交量保持活躍。本集團把握市場機遇，持續深耕南沙區，二〇二〇年本集團在南沙的合同銷售金額約為人民幣108.5億元，同比上升3.1%；成交均價約為每平方米人民幣29,100元，同比上升39.2%。

二〇二〇年深圳房地產市場熱度不減，新政利好無房剛需客，購房者聚焦新房市場，樓市迎新房購買熱潮，商品住宅成交量保持穩定上升。二〇二〇年本集團在深圳首次錄得合同銷售金額約為人民幣32.7億元，成交均價約每平方米人民幣91,000元。

二〇二〇年，疫情影響下佛山和中山的商品住宅成交量產生一定程度下降，江門商品住宅成交量因政府出台多項需求端利好政策而帶來較為明顯的上升。佛山成交均價在周邊城市的帶動下進一步提升，中山和江門成交價基本維持平穩狀態。二〇二〇年本集團在上述三個城市的合同銷售金額約為人民幣46.0億元，同比下降17.0%；成交均價約為每平方米人民幣15,900元，同比上升8.9%。

華東地區

本集團在華東地區已經佈局杭州、蘇州、嘉興和南京四個城市。作為調控的重點城市，二〇二〇年杭州和蘇州房地產市場維持嚴厲的調控政策，其中杭州新房持續執行限價政策推動交易量上升，疫情後市場復蘇速度快，成交量和成交均價均錄得上升。蘇州在疫情影響下成交量有所回落，但成交均價因改善型需求入市的帶動有所增加。嘉興房地產市場在人才落戶、公積金調整等利好政策下，成交量和成交均價均保持穩中有升。二〇二〇年本集團在華東地區的合同銷售金額達到約人民幣199.2億元，同比上升18.0%；成交均價約為每平方米人民幣24,800元，同比上升12.2%。

華中地區

本集團在華中地區已佈局武漢、襄陽、鄭州、長沙四個城市。武漢和襄陽為受疫情影響較為嚴重的城市，武漢得益於城市整體良好的基本面和政府出台幫扶政策，疫情後市場迅速反彈，全年成交量雖然下降，但成交均價保持穩定增長。襄陽因疫情防控有力，市場需求逐漸釋放，全年成交量逆勢上升。疫情環境下長沙政府出台部分利好政策推動房地產市場復蘇，整體成交量和成交均價平穩上升。二〇二〇年本集團在華中地區的合同銷售金額達到約人民幣68.4億元，同比下降4.6%；成交均價約為每平方米人民幣13,100元，同比上升7.3%。

北方地區

本集團在北方地區已佈局瀋陽、青島、濟南和煙台四個城市。二〇二〇年瀋陽房地產政策在供需兩端均有收緊，加之疫情影響，成交量有所下滑，但成交均價因部分低價區域均價大幅上升帶動整體上揚。濟南在疫情期間出台土地、人才、落戶等政策保障市場健康發展，商品房住宅市場呈現量價齊升。青島和煙台全年政策依然穩字當頭，成交保持穩定。二〇二〇年本集團在北方地區的合同銷售金額達到約人民幣42.8億元，同比下降23.8%；成交均價約為每平方米人民幣14,100元，同比下降11.9%。

西南地區

二〇二〇年本集團進一步拓展西南地區，新進入重慶，目前已佈局重慶和成都兩個重點二綫城市。疫情有效控制後，成都市場房地產需求得到釋放，市場熱度升溫，政府推出新的調控政策保持市場平衡健康，成都全年成交量和均價維持穩健上升。二〇二〇年本集團在西南地區的合同銷售金額達到約人民幣10.6億元，成交均價約為每平方米人民幣8,300元，同比上升7.8%。

合同銷售情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯海珠灣	73,300	29.28	39,900
2	廣州越秀綠地海玥	15,700	5.07	32,300
3	廣州天悅江灣	22,000	16.77	76,200
4	廣州星匯雲城	90,300	39.48	43,700
5	廣州紫雲府	14,200	2.46	17,300
6	廣州公園大道	85,700	43.38	50,600
7	廣州和樾府 (前稱：廣州長隆南地塊)	99,800	51.70	51,800
8	廣州藏瓏府	42,000	16.49	39,300
9	廣州品秀星瀚	85,700	29.87	34,900
10	廣州智睿花園	186,400	32.89	17,600
11	廣州品秀星樾	188,100	75.25	40,000
12	廣州星樾山畔	32,500	12.46	38,300
13	廣州越秀保利愛特城	7,700	1.23	16,000
14	廣州星匯城	93,100	23.21	24,900

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
15	南沙濱海花園	66,600	15.44	23,200
16	南沙濱海新城	56,600	11.10	19,600
17	南沙越秀東坡	34,600	8.93	25,800
18	南沙天宇廣場	14,800	3.50	23,600
19	南沙國際金融中心	3,800	1.63	42,900
20	南沙明珠天悅江灣	59,000	21.11	35,800
21	南沙金茂灣	24,800	8.43	34,000
22	南沙柳岸曉風	68,400	22.09	32,300
23	南沙華潤越秀瑞府	44,100	16.31	37,000
24	花都臻悅府	18,300	5.09	27,800
25	花都臻裕府	41,900	11.58	27,600
26	花都臻榮府	60,400	16.08	26,600
27	廣州品秀星圖	115,300	29.25	25,400
28	增城悅見山	4,900	0.81	16,500
29	從化逸泉錦翠	9,300	1.29	13,900
30	深圳和樾府	35,900	32.66	91,000
31	南海星匯瀚府	76,000	20.27	26,700
32	佛山龍湖越秀傲雲	13,500	3.34	24,700
33	江門西江御府	6,000	0.28	4,700
34	江門西江悅府	6,500	0.37	5,700
35	江門天悅文華	13,000	1.20	9,200
36	江門越秀濱江盛悅	29,000	2.78	9,600
37	江門越秀濱江品悅	22,400	2.35	10,500
38	江門越秀濱江華悅	70,800	8.32	11,800
39	鶴山星匯名庭	20,800	1.57	7,500
40	中山天樾灣	32,100	5.54	17,300
	其他項目	51,400	5.73	11,100
	大灣區小計	2,036,700	636.59	31,300

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
41	杭州星匯城	176,900	35.65	20,200
42	杭州公園1872	57,800	22.98	39,800
43	杭州天悅江灣	64,100	27.74	43,300
44	杭州湖山悅	24,700	3.97	16,100
45	杭州悅映城	146,700	25.49	17,400
46	杭州前灘名邸	87,400	35.40	40,500
47	杭州天萃名邸	23,200	8.95	38,600
48	杭州縵雲府	45,600	10.25	22,500
49	杭州歸悅里 (前稱：杭州臨安雙林地塊)	7,400	1.39	18,800
50	蘇州蘇悅灣	23,500	5.36	22,800
51	蘇州相悅四季雅苑	14,300	2.37	16,600
52	蘇州雲萃悅庭 (前稱：蘇州吳中胥口地塊)	4,300	0.92	21,400
53	蘇州太倉向東島	40,000	7.41	18,500
54	蘇州悅映瀾庭 (前稱：蘇州太倉沙溪地塊)	1,700	0.24	14,100
55	嘉興雲悅里 (前稱：嘉興南湖余新地塊)	84,700	11.12	13,100
	華東地區小計	802,300	199.23	24,800

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
56	武漢漢陽星匯雲錦	105,600	24.48	23,200
57	武漢翰悅府	3,900	0.43	11,000
58	武漢博悅府	24,500	2.21	9,000
59	武漢越秀逸境	14,800	1.77	12,000
60	武漢越秀悅府	19,100	2.53	13,200
61	襄陽星匯城	100,400	8.13	8,100
62	長沙悅湖台	66,100	9.20	13,900
63	長沙親愛里	36,900	4.60	12,500
64	長沙湘江星匯城	150,700	15.07	10,000
	華中地區小計	522,000	68.42	13,100
65	瀋陽星匯雲錦	61,500	14.29	23,200
66	瀋陽明湖郡	39,700	4.56	11,500
67	青島天悅海灣	23,100	4.35	18,800
68	青島膠州鉅悅府	17,300	1.94	11,200
69	青島和悅府	12,500	1.48	11,800
70	青島星匯城	52,500	5.39	10,300
71	濟南百脈悅府	87,200	8.69	10,000
72	濟南鳳鳴藝境	10,400	2.08	20,000
	北方地區小計	304,200	42.78	14,100
73	成都人居越秀紫雲府	96,800	7.84	8,100
74	成都親愛里	31,300	2.77	8,800
	西南地區小計	128,100	10.61	8,300
	合計	3,793,300	957.63	25,200

入賬物業

二〇二〇年，入賬物業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣443.0億元，同比上升22.4%；入賬物業面積約為243萬平方米，同比上升51.2%；均價約為每平方米人民幣18,200元。

入賬物業情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州財富世紀廣場	1,300	0.33	25,400
2	廣州星匯海珠灣	57,500	18.75	32,600
3	廣州越秀綠地海玥	26,100	9.40	36,000
4	廣州星匯金沙	3,700	0.42	11,400
5	廣州星匯雲城	84,000	31.32	37,300
6	廣州星匯文華	1,100	0.22	20,000
7	廣州可逸江畔	2,400	0.31	12,900
8	廣州嶺南山畔	2,000	0.22	11,000
9	花都臻悅府	22,900	6.39	27,900
10	廣州品秀星樾	19,400	8.28	42,700
11	廣州品秀星圖	88,400	20.88	23,600
12	南沙濱海花園	82,600	16.52	20,000
13	南沙濱海新城	315,700	51.78	16,900
14	南沙越秀東坡	85,500	19.31	22,600
15	南海星匯翰府	122,700	26.61	21,700
16	佛山嶺南雋庭	6,600	0.99	15,000
17	佛山可逸新勢力	1,900	0.14	7,400
18	江門星匯名庭	12,900	0.80	6,200
19	江門西江悅府	6,500	0.36	5,500
20	江門天悅星院	2,800	0.22	7,900
21	鶴山星匯名庭	110,000	7.74	7,000

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
22	中山星匯雲錦	3,100	0.18	5,800
23	中山星匯雋庭	1,300	0.15	11,500
24	中山星匯品峰	5,800	1.44	24,800
25	中山可逸豪苑	6,400	0.33	5,200
	其他項目	15,500	3.48	22,500
	大灣區小計	1,088,100	226.57	20,800
26	杭州星匯城	255,700	38.82	15,200
27	杭州天悅江灣	15,900	7.30	45,900
28	杭州湖山悅	179,500	27.23	15,200
29	杭州悅見山	165,800	27.54	16,600
30	杭州前灘名邸	65,300	22.92	35,100
31	蘇州江南悅府	113,800	26.08	22,900
32	蘇州可逸蘭亭	13,700	0.48	3,500
	華東地區小計	809,700	150.37	18,600
33	武漢國際金融匯	13,200	4.62	35,000
34	武漢星匯君泊	11,200	0.71	6,300
35	武漢星悅峰	2,900	0.79	27,200
36	武漢越秀逸府	29,200	3.80	13,000
37	武漢翰悅府	124,000	9.58	7,700
38	武漢越秀逸境	52,300	6.10	11,700
39	武漢星悅灣畔	22,900	3.00	13,100
	華中地區小計	255,700	28.60	11,200

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
40	瀋陽星匯雲錦	153,000	24.98	16,300
41	瀋陽明湖郡	11,200	0.98	8,800
42	煙台星匯金沙	4,100	0.17	4,100
43	煙台臻悅府	65,600	6.63	10,100
44	青島星匯藍灣	6,700	0.50	7,500
45	青島君悅府	1,200	0.15	12,500
46	青島膠州鉅悅府	32,800	3.89	11,900
47	青島臻悅府	2,100	0.13	6,200
	北方地區小計	276,700	37.43	13,500
	合計	2,430,200	442.97	18,200

已售未入賬銷售

截至二〇二〇年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,196.2億元，面積約為517萬平方米，均價約為每平方米人民幣23,200元。

土地儲備

二〇二〇年，本集團於廣州、佛山、江門、杭州、蘇州、南京、青島、煙台、濟南、重慶和成都新增22幅土地，總建築面積約為560萬平方米，按權益比例計算，本集團應佔建築面積約為329萬平方米。

二〇二〇年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築 面積 (平方米)
1	廣州白雲亭崗站地塊	95.48%	445,700
2	廣州白雲金沙洲地塊	95.48%	332,000
3	廣州荔灣芳村大道地塊	47.50%	154,400
4	廣州和樾府(前稱：廣州番禺長隆南地塊)	95.48%	457,400
5	廣州番禺長隆北地塊	46.79%	402,800
6	廣州番禺華工國際校區二期地塊	95.48%	175,000
7	廣州星樾山畔	48.69%	330,200
8	廣州星匯城	48.69%	703,400
9	廣州南沙灣地塊	42.96%	149,700
10	南海閱湖台(前稱：南海獅山地塊)	9.50%	237,100
11	江門濱江新區地塊	9.50%	403,800
12	杭州歸悅里(前稱：杭州臨安雙林地塊)	95.00%	163,000
13	蘇州雲萃悅庭(前稱：蘇州吳中胥口地塊)	100.00%	31,900
14	蘇州工業園勝浦地塊	28.50%	129,500
15	蘇州悅映瀾庭(前稱：蘇州太倉沙溪地塊)	95.00%	61,100
16	南京浦口橋林地塊	100.00%	103,400
17	青島平度南部新城地塊一	37.24%	157,200
18	青島平度南部新城地塊二	38.76%	268,200
19	煙台高新煙台二中地塊	100.00%	146,700
20	濟南曆下地塊	9.50%	237,800
21	重慶渝北中央公園地塊	95.48%	206,300
22	成都天府新區地塊	46.55%	300,800
	合計		5,597,400

截至二〇二〇年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約為2,454萬平方米，共82個項目分佈於全國21個城市，區域佈局持續優化。按地區分，大灣區約佔55.1%，華東地區約佔12.3%，華中地區約佔15.5%，北方地區約佔13.1%，西南地區約佔4.0%。

土地儲備情況如下：

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
1	廣州星匯海珠灣	366,400	366,400	—
2	廣州天悅江灣	154,600	154,600	—
3	廣州星匯雲城	195,700	195,700	—
4	廣州白雲亭崗站地塊	445,700	174,100	271,600
5	廣州白雲金沙洲地塊	332,000	—	332,000
6	廣州公園大道	208,000	208,000	—
7	廣州荔灣芳村大道地塊	154,400	—	154,400
8	廣州藏瓏府	271,600	271,600	—
9	廣州品秀星瀚	881,200	881,200	—
10	廣州和樾府 (前稱：廣州番禺長隆南地塊)	457,400	457,400	—
11	廣州番禺長隆北地塊	402,800	186,000	216,800
12	廣州番禺華工國際校區二期地塊	175,000	175,000	—
13	廣州智睿花園	833,400	833,400	—
14	廣州南方智媒大廈	159,800	159,800	—
15	廣州品秀星樾	840,400	731,500	108,900
16	廣州星樾山畔	330,200	330,200	—
17	廣州星匯城	703,400	449,800	253,600
18	南沙濱海花園	748,600	331,500	417,100
19	南沙濱海新城	305,400	305,400	—
20	南沙天宇廣場	134,500	134,500	—

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
21	南沙國際金融中心	220,800	220,800	—
22	南沙明珠天悅江灣	423,800	423,800	—
23	南沙金茂灣	130,200	130,200	—
24	南沙柳岸曉風	140,500	140,500	—
25	南沙華潤越秀瑞府	156,100	156,100	—
26	廣州南沙灣地塊	149,700	—	149,700
27	花都臻悅府	186,100	186,100	—
28	花都臻裕府	296,700	296,700	—
29	花都臻榮府	187,100	187,100	—
30	廣州品秀星圖	1,127,600	706,300	421,300
31	增城悅見山	94,700	94,700	—
32	從化逸泉錦翠	221,000	197,300	23,700
33	深圳和樾府	169,400	169,400	—
34	南海星匯瀚府	348,700	304,100	44,600
35	南海閱湖台(前稱：南海獅山地塊)	237,100	123,200	113,900
36	佛山嶺南雋庭	17,600	17,600	—
37	江門天悅文華	83,100	83,100	—
38	江門越秀濱江盛悅	221,800	221,800	—
39	江門越秀濱江品悅	101,400	101,400	—
40	江門越秀濱江華悅	164,500	164,500	—
41	江門濱江新區地塊	403,800	—	403,800
42	中山天樾灣	230,100	230,100	—
43	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	其他項目	41,200	—	41,200
	大灣區小計	13,525,600	10,500,900	3,024,700

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
44	杭州星匯城	470,600	274,500	196,100
45	杭州公園1872	230,300	230,300	—
46	杭州天悅江灣	173,500	173,500	—
47	杭州天萃名邸	46,500	46,500	—
48	杭州悅映城	317,700	317,700	—
49	杭州縵雲府	75,200	75,200	—
50	杭州歸悅里 (前稱：杭州臨安雙林地塊)	163,000	163,000	—
51	蘇州相悅四季雅苑 (前稱：蘇州相城長旺地塊)	142,500	142,500	—
52	蘇州雲萃悅庭 (前稱：蘇州吳中胥口地塊)	31,900	31,900	—
53	蘇州工業園勝浦地塊	129,500	—	129,500
54	蘇州太倉向東島	866,700	240,500	626,200
55	蘇州悅映瀾庭 (前稱：蘇州太倉沙溪地塊)	61,100	61,100	—
56	嘉興雲悅里 (前稱：嘉興南湖餘新地塊)	218,000	218,000	—
57	南京浦口橋林地塊	103,400	—	103,400
	華東地區小計	3,029,900	1,974,700	1,055,200

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
58	武漢國際金融匯	334,800	334,800	—
59	武漢漢陽星匯雲錦	1,143,500	866,400	277,100
60	武漢博悅府	78,000	78,000	—
61	武漢越秀悅府	231,500	231,500	—
62	襄陽星匯城	905,400	895,100	10,300
63	鄭州臻悅府	137,900	137,900	—
64	長沙悅湖台	130,600	130,600	—
65	長沙親愛里	132,400	132,400	—
66	長沙湘江星匯城	709,300	334,000	375,300
	華中地區小計	3,803,400	3,140,700	662,700
67	瀋陽星匯雲錦	158,300	139,900	18,400
68	瀋陽明湖郡	270,300	34,800	235,500
69	青島天悅海灣	213,200	175,800	37,400
70	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	—	666,300
71	青島和悅府	51,000	51,000	—
72	青島星匯城	480,100	217,800	262,300
73	青島平度南部新城地塊一	157,200	—	157,200
74	青島平度南部新城地塊二	268,200	—	268,200
75	煙台高新煙台二中地塊	146,700	—	146,700
76	濟南曆下地塊	237,800	—	237,800
77	濟南百脈悅府	562,000	562,000	—
	北方地區小計	3,211,100	1,181,300	2,029,800
78	重慶渝北中央公園地塊	206,300	—	206,300
79	成都紫雲府	296,900	296,900	—
80	成都親愛里	66,200	66,200	—
81	成都天府新區地塊	300,800	—	300,800
82	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	西南地區小計	970,700	363,100	607,600
	合計	24,540,700	17,160,700	7,380,000

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、竣工和交付情況如下：

工程進度	二〇二〇年	二〇二一年
	實際 建築面積 (平方米)	全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	6,302,200	7,005,200
竣工	5,608,200	6,139,600

投資物業

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團擁有的已出租投資物業共77.4萬平方米，其中，寫字樓約52.3%，商業約31.4%，停車場及其他約16.3%。二〇二〇年，本集團錄得的租金收入約為人民幣6.0億元，同比下降12.6%。

二〇二〇年，本集團錄得投資物業評估淨升值約人民幣6.4億元，其中：位於天河北商圈的廣州環貿中心由於早期地塊取得成本較低，本年錄得評估升值約14.4億元；武漢國際金融匯三期商業由於受疫情影響，本年錄得評估跌值約7.7億元。

其他收益淨額

二〇二〇年，本集團的其他收益淨額約為人民幣0.27億元，同比減少96.6%。二〇一九年其他收益淨額主要包括於一間合營企業的權益重新計量的稅前收益約7.66億元。

銷售及營銷成本

二〇二〇年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣12.1億元，同比上升21.1%。主要由於本年結轉收入增加所致。銷售及營銷成本佔本年度營業收入的2.6%，與去年基本持平。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣13.4億元，同比上升8.8%。行政開支佔本年度營業收入的2.9%，較去年的3.2%下降0.3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

本集團的財務費用約為人民幣9.3億元，較二〇一九年人民幣11.6億元減少19.5%，該降幅主要由於本集團年度內項目整體建造周轉速度有所提升，導致本年資本化利息同比增加26.3%。

應佔聯營實體盈利

二〇二〇年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻約人民幣5.06億元，同比上升4.0%。本年應佔聯營實體盈利主要包括來自大灣區三個合作項目以及越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的盈利貢獻。

二〇二〇年，越秀房產基金可分派總額約人民幣6.49億元，同比減少14.8%，對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣2.47億元。

每股基本盈利

二〇二〇年，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0.2744元(二〇一九年：人民幣0.2410元)。

末期股息

董事會建議派發二〇二〇年末期股息每股0.063港元，相等於每股人民幣0.053元(二〇一九年：每股0.049港元，相等於每股人民幣0.044元)予二〇二一年六月九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，末期股息將於二〇二一年七月八日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.057港元，相當於每股約人民幣0.051元計算，截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.120港元，相當於約每股人民幣0.104元。

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

流動資金及財務資源

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

二〇二〇年，本集團完成新的融資約人民幣177.1億元，其中境內融資約人民幣142.3億元，境外融資約人民幣34.8億元。於二〇二〇年十二月三十一日，總借款為約人民幣678.4億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣710.2億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣373.1億元，淨借貸比率為47.5%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約24%(二〇一九年十二月三十一日：10%)，定息借貸佔總借貸約57.4%(二〇一九年十二月三十一日：57.7%)。年內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一九年的4.93%下降31個基點至4.62%。

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團總借款中約46%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇一九年十二月三十一日：46%)，9%為以港元計值的銀行借款(二〇一九年十二月三十一日：9%)，19%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一九年十二月三十一日：21%)，26%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一九年十二月三十一日：24%)。

營運資金

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣800.4億元(二〇一九年十二月三十一日：約人民幣781.4億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.6倍(二〇一九年十二月三十一日：1.7倍)，現金及現金等價物約人民幣282.1億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣241.1億元)。監控戶存款約人民幣90.9億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣60.8億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣199億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇二〇年	二〇一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	48,576,306	49,621,641
以港元結算	8,191,311	9,583,648
以美元結算	11,071,711	11,816,326
	<hr/>	<hr/>
總銀行借貸及債券	67,839,328	71,021,615
銀行透支	32	41
	<hr/>	<hr/>
總借貸	<u>67,839,360</u>	<u>71,021,656</u>

	於	
	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	16,576,244	7,138,023
第二年	18,802,668	20,270,167
第三至第五年	27,557,816	39,387,355
超過五年	4,902,632	4,226,111
借貸合計	67,839,360	71,021,656
租賃負債	717,686	678,207
減：現金及現金等價物	(28,213,701)	(24,105,541)
借貸淨額	40,343,345	47,594,322
權益總額	64,276,115	55,191,816
總資本	104,619,460	102,786,138
資本負債率	38.6%	46.3%

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。於二〇二〇年十二月三十一日，本集團總融資中約33.4%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約9.2%為以港元計值的浮息銀行貸款，約12.7%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約25.5%為人民幣中長期定息債券，約19.2%為美元／港元中長期定息票據。

目前中、港利率處於較低水平，預計今年將維持目前的較低利息水平。集團定息融資佔總融資比約57.4%，利率風險可控。本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具，期內實際借貸平均年利率約4.62%，較二〇一九年同期平均年利率4.93%下降31個基點。

人民幣利率方面，中國疫情受控，經濟基本恢復，人行維持合理穩健的貨幣政策。預計今年人民幣市場利率將維持在目前較低水平或略有上升。但地產行業的融資限制仍存在，政策約束較多。

美元利率方面，受疫情影響，全球經濟急速下滑，美聯儲二〇二〇年上半年將基準利率大幅減至0-0.25%水平，並推無限量化寬鬆貨幣政策，持續至今。市場美元流動性充裕，整體融資環境保持寬鬆，預計美元利率將維持目前較低水平一段較長時間。

港元利率方面，受疫情影響香港經濟嚴重下滑，二〇二〇年港元利率跟隨美元利率下降而大幅回落，目前接近美元利率水平。目前市場港元流動性充足，港元利率維持在較低利率水平。但香港市場也受新股上市集資、中美衝突及經濟放緩等影響，未來港元利率也可能短期波動上升。

本集團將持續關注境內外利率市場變化，優化債務結構，管理利率風險。

外匯風險

本集團主要業務在中國內地，收入及資產以人民幣為主，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加強管控外匯風險。二〇二〇年十二月三十一日，外幣借款中有約74.5億以港元計值(等值約人民幣62.7億元)的銀行借款；約17.0億以美元計值(等值約人民幣110.7億元)的中長期票據；約22.8億以港元計值(等值約人民幣19.2億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約28%(年初佔比30%)，其中等值約人民幣80.9億元外幣借款已安排金融產品對沖部分外匯風險。

二〇二〇年中國是全球較大經濟體中唯一經濟正增長國家，預計二〇二一年經濟將持續恢復；目前全球疫情持續，疫苗接種正逐步擴大，全球經濟可望下半年復蘇；受中美博弈持續、中美貨幣政策等影響，預計二〇二一年人民幣匯率仍然波動，本集團將持續跟蹤外匯市場動態，平衡對沖成本和外匯風險，優化債務結構，管控外匯風險；集團已適量採用金融工具管理外匯風險，仍會繼續安排合適的金融工具管控外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇二〇年十二月三十一日，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0.61億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣7.26億元)。

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。截至二〇二〇年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣320.4億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣200.9億元)。

於二〇二〇年十二月三十一日，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34.07億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣20.35億元)的擔保，其中約人民幣10.77億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣23.30億元。

僱員及薪酬政策

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團聘用約11,390名僱員(二〇二〇年六月三十日：10,740名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鉤。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。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。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇二〇年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

守則條文 A.4.1

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

年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表草案所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

買賣或贖回本公司股份

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

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二一年五月二十七日(星期四)至二〇二一年六月一日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定出席本公司將於二〇二一年六月一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，必須於二〇二一年五月二十六日(星期三)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東183號合和中心54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，本公司將由二〇二一年六月八日(星期二)至二〇二一年六月九日(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，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，必須於二〇二一年六月七日(星期一)下午四時三十分前，交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
林昭遠
董事長

香港，二〇二一年三月十六日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 歐陽長城

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓