



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

股份代號：00123

成就  
美好生活  
年報 2020





晶秀星图 YUE GALAXY

# 目錄

公司架構	2	風險管理報告	81
公司資料	3	獨立核數師報告	89
財務摘要	4	綜合損益表	94
二〇二〇年大事記	6	綜合全面收入報表	95
董事長報告	8	綜合資產負債表	96
管理層討論及分析	20	綜合現金流量表	98
物業發展	40	綜合權益變動表	101
投資者關係報告	52	財務報表附註	103
榮譽及獎項	53	集團結構	209
董事簡介	54		
企業管治報告	57		
董事會報告	68		

# 公司架構

於二〇二〇年十二月三十一日

廣州越秀集團股份  
有限公司

100  
%

越秀企業(集團)  
有限公司

39.78  
%

越秀地產股份  
有限公司

(股份代號：00123)

38.04  
%

越秀房地產投資  
信託基金

(股份代號：00405)

## 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

### 非執行董事

歐陽長城先生

### 獨立非執行董事及審核委員會成員

余立發先生  
李家麟先生  
劉漢銓先生

## 公司秘書

余達峯先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 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54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)  
1,100,000,000港元於二〇二〇年到期之1.875厘可  
交換債券  
(代號: 6003)(於二〇二〇年四月二十七日全數還  
清)  
650,000,000美元於二〇二六年到期之2.80厘票據  
(代號: 40547)  
150,000,000美元於二〇三一年到期之3.80厘票據  
(代號: 40548)

上海證券交易所

人民幣2,000,000,000元於二〇二一年到期之  
3.75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  
3.80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  
3.60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厘公司債券(18穗建02 代號: 143855)  
人民幣1,950,000,000元於二〇二二年到期之  
3.85厘公司債券(19穗建01 代號: 155436)  
人民幣550,000,000元於二〇二四年到期之  
3.93厘公司債券(19穗建02 代號: 155437)  
人民幣1,500,000,000元於二〇二四年到期之  
3.60厘公司債券(19穗建04 代號: 155760)  
人民幣1,500,000,000元於二〇二四年到期之  
3.83厘公司債券(19穗專01 代號: 155411)  
人民幣1,500,000,000元於二〇二五年到期之  
3.13厘公司債券(20穗建01 代號: 163304)

## 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](mailto:ir@yuexiuproperty.com)

# 財務摘要

## 損益表摘要

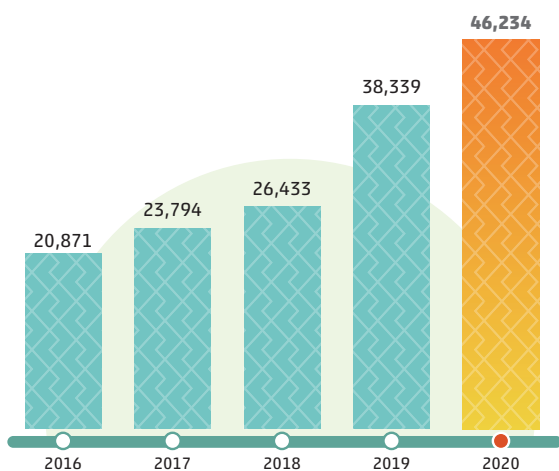
人民幣千元	截至十二月三十一日止年度				
	二〇二〇年	二〇一九年	二〇一八年	二〇一七年	二〇一六年
營業收入	46,234,259	38,339,112	26,433,444	23,793,908	20,871,021
毛利	11,626,088	13,117,387	8,392,922	6,108,107	4,339,601
權益持有人應佔盈利 — 來自持續經營業務	4,247,860	3,483,351	2,727,885	2,260,242	1,540,154
每股基本盈利 — 來自持續經營業務(人民幣元)	0.2744	0.2410	0.2200	0.1823	0.1242

## 資產負債表摘要

人民幣千元	於十二月三十一日				
	二〇二〇年	二〇一九年	二〇一八年	二〇一七年	二〇一六年
現金總額(包括現金及現金等價物 和監控戶存款)	37,307,969	30,189,370	27,159,262	20,794,411	22,021,982
總資產	263,196,000	234,697,255	168,820,498	133,142,511	125,364,916
總資產減流動負債	131,610,541	127,779,621	96,191,429	80,945,660	72,438,260
股東權益	43,747,657	40,723,508	33,826,567	32,385,638	30,623,986
每股股東權益(人民幣元)	2.826	2.630	2.728	2.611	2.469

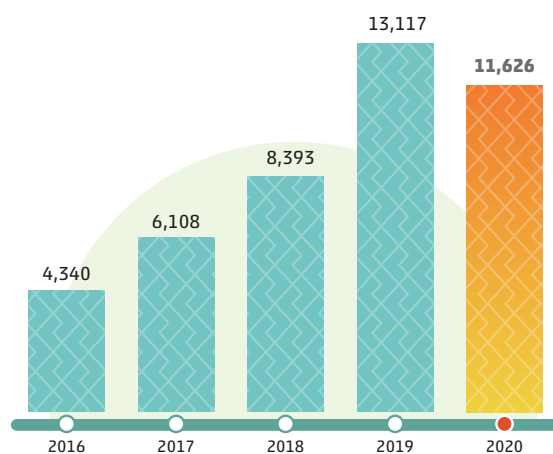
## 營業收入

(人民幣百萬元)



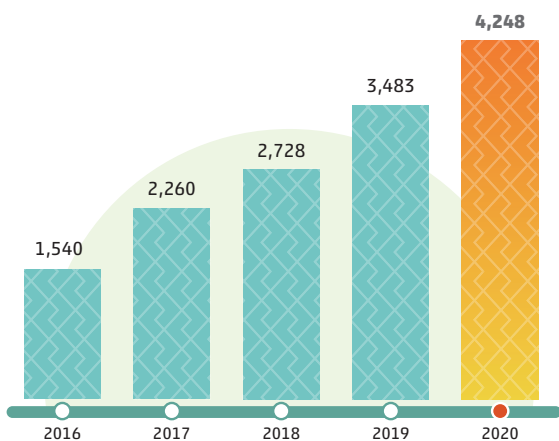
## 毛利

(人民幣百萬元)



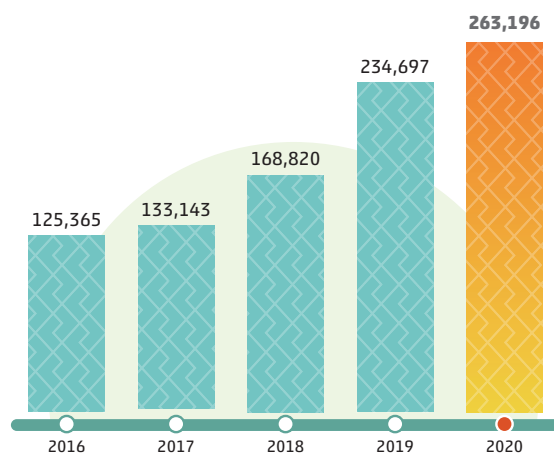
### 權益持有人應佔盈利來自持續經營業務

(人民幣百萬元)



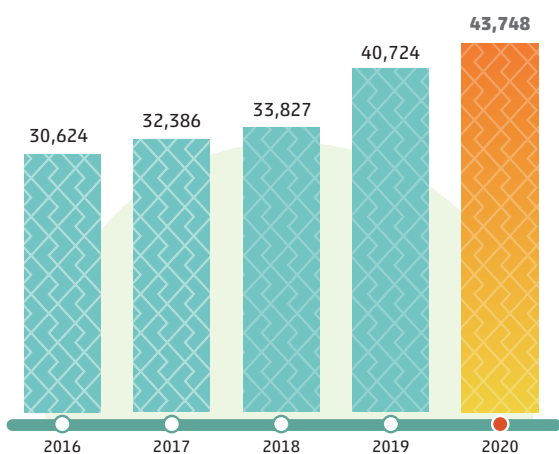
### 總資產

(人民幣百萬元)



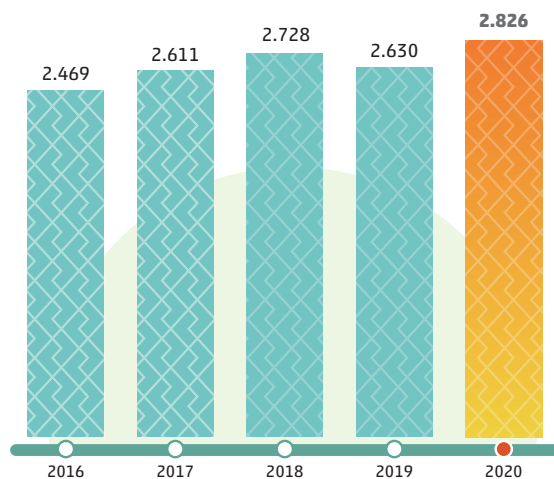
### 股東權益

(人民幣百萬元)



### 每股股東權益

(人民幣元)



# 二〇二〇年大事記

01

本集團累計合同銷售金額再次突破歷史新高，合共錄得約人民幣957.6億元，同比上升32.8%，超額完成人民幣802億元的全年銷售目標，完成率位居行業前列。

02

本集團新進重慶和南京兩個高能級城市，進一步夯實在西南地區和華東地區的策略佈局。全國化業務擴張至21個城市，持續鞏固本集團「1+4」佈局戰略：深耕大灣區，重點發展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。

03

本集團創新增儲模式，通過實施「住宅+配建」模式在廣州獲取四個優質住宅項目，並保質保量建設政府公共建築，實現企業發展與城市運營的均衡向好。

04

本集團收購兩個TOD項目—廣州星樾山畔和廣州星匯城，兩年內一共獲得五個TOD項目，TOD模式升級選代，並設立TOD研究院研發標準技術，開發標準逐步成熟，助力本集團TOD模式深耕大灣區乃至全國佈局。

05

本集團收購廣州地鐵環境工程與物業管理子公司67%股權，為本集團物業公司新增超過500萬平方米在管面積，標誌著本集團物業公司成為行業內為數不多擁有「地鐵環境工程維護+地鐵物業管理運營服務」的複合型物業管理公司，核心競爭力進一步加強。





06

本集團「三道紅線」指標全部「綠檔」達標，剔除預收款後的資產負債率、淨借貸率和現金短債比分別為69.2%、47.5%和2.25倍。本集團債務結構持續優化，融資渠道多元，成功在境內發行人民幣15億元公司債，年期為3+2年，票面利率為3.13%。

07

本集團經營能力和成果得到認可，獲中信里昂、興業證券、中金公司首次覆蓋，給予「買入」及「跑贏行業」評級，中金公司和建銀國際將本集團列為中型股「首選」，有效提升本集團在資本市場關注度及認可度。

08

本集團憑藉穩健的財務表現獲得國際信貸評級機構穆迪和惠譽維持「投資級」評級，展望「穩定」，有助於本集團在資本市場上獲取更低成本融資。

09

本集團多舉措抗擊疫情，第一時間履行國企擔當，向武漢市紅十字會捐助人民幣1,000萬元，支持一線醫護人員及人民群眾；同時全業態積極回應疫情防控號召，有序組織員工安全復工復產，為業主、租戶和員工提供有效防疫工作，並推出「暖商行動計劃」如延長裝修期、取消租金遞增等。

10

本集團克服疫情不利影響，積極探索數位化建設，推出「越秀房寶」小程序，包括「VR看房」、「跑腿看房」、「直播看房」等功能，幫助用戶隨時隨地瞭解在售樓盤的所有資訊，大力促進本集團的銷售業績。





# 董事長報告

# 董事長報告



林昭遠先生  
董事長

## 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約為人民幣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%。

## 董事長報告

### 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。

## 董事長報告

### 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。



## 董事長報告

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。

## 董事長報告

### 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！

林昭遠先生  
董事長

# 管理層討論 及分析





## 管理層討論及分析

### 經營收入及毛利

二〇二〇年，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%。

## 管理層討論及分析

### 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線城市。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
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

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
18	南沙天宇廣場	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
	<b>大灣區小計</b>	<b>2,036,700</b>	<b>636.59</b>	<b>31,300</b>
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

## 管理層討論及分析

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)
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
	<b>華東地區小計</b>	<b>802,300</b>	<b>199.23</b>	<b>24,800</b>
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
	<b>華中地區小計</b>	<b>522,000</b>	<b>68.42</b>	<b>13,100</b>
65	瀋陽星匯雲錦	61,500	14.29	23,200
66	瀋陽岫湖郡	39,700	4.56	11,500
67	青島天悅海灣	23,100	4.35	18,800
68	青島膠州鉑悅府	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
	<b>北方地區小計</b>	<b>304,200</b>	<b>42.78</b>	<b>14,100</b>
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
	<b>西南地區小計</b>	<b>128,100</b>	<b>10.61</b>	<b>8,300</b>
	<b>合計</b>	<b>3,793,300</b>	<b>957.63</b>	<b>25,200</b>

## 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	廣州品秀星樾	19,400	8.28	42,700
10	南沙濱海花園	82,600	16.52	20,000
11	南沙濱海新城	315,700	51.78	16,900
12	南沙越秀東坡	85,500	19.31	22,600
13	花都臻悅府	22,900	6.39	27,900
14	廣州品秀星圖	88,400	20.88	23,600
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
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
	<b>大灣區小計</b>	<b>1,088,100</b>	<b>226.57</b>	<b>20,800</b>

## 管理層討論及分析

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)
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
	<b>華東地區小計</b>	<b>809,700</b>	<b>150.37</b>	<b>18,600</b>
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
	<b>華中地區小計</b>	<b>255,700</b>	<b>28.60</b>	<b>11,200</b>
40	瀋陽星匯雲錦	153,000	24.98	16,300
41	瀋陽岫湖郡	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	青島膠州鉑悅府	32,800	3.89	11,900
47	青島臻悅府	2,100	0.13	6,200
	<b>北方地區小計</b>	<b>276,700</b>	<b>37.43</b>	<b>13,500</b>
	<b>合計</b>	<b>2,430,200</b>	<b>442.97</b>	<b>18,200</b>

## 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
	<b>合計</b>		<b>5,597,400</b>

## 管理層討論及分析

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	—
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	—



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)
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
	<b>大灣區小計</b>	<b>13,525,600</b>	<b>10,500,900</b>	<b>3,024,700</b>
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	—

## 管理層討論及分析

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)
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
	<b>華東地區小計</b>	<b>3,029,900</b>	<b>1,974,700</b>	<b>1,055,200</b>
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
	<b>華中地區小計</b>	<b>3,803,400</b>	<b>3,140,700</b>	<b>662,700</b>
67	瀋陽星匯雲錦	158,300	139,900	18,400
68	瀋陽岫湖郡	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

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)
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	—
	<b>北方地區小計</b>	<b>3,211,100</b>	<b>1,181,300</b>	<b>2,029,800</b>
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
	<b>西南地區小計</b>	<b>970,700</b>	<b>363,100</b>	<b>607,600</b>
	<b>合計</b>	<b>24,540,700</b>	<b>17,160,700</b>	<b>7,380,000</b>

## 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 實際 建築面積 (平方米)	二〇二一年 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約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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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 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
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
總銀行借貸及債券	67,839,328	71,021,615
銀行透支	32	41
總借貸	67,839,360	71,021,656

	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。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。

## 管理層討論及分析

### 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股份有限公司，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% 或 30% 的控股權益；
- (iii) 控股股東對本公司行使有效的管理控制權。

於二〇二〇年十二月三十一日，貸款餘額總值為港幣 7,510,000,000 元，該等貸款協議將於二〇二一年十二月三十一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)。

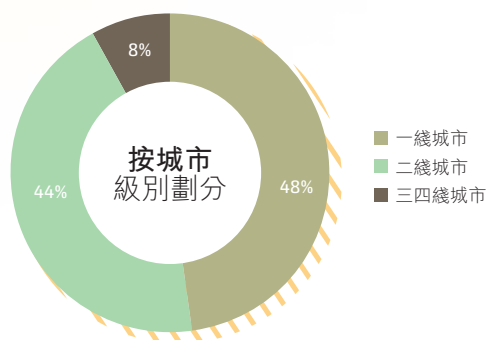
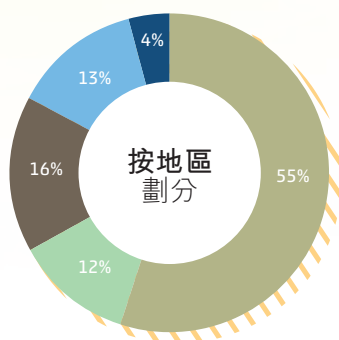
於二〇一八年四月十九日，本公司間接全資附屬公司卓裕控股有限公司根據於二〇一八年四月四日設立之 30 億美元有擔保中期票據計劃向投資者發行 8 億美元於二〇二一年到期之 4.875 厘擔保票據及 4 億美元於二〇二三年到期之 5.375 厘擔保票據。根據該計劃之條款及條件，廣州越秀集團有限公司須維持對本公司之控制權(定義見二〇一八年四月十二日之公告)。違反上述責任將件導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，此等責任規定已獲履行。

# 物業發展

區域	建築面積(平方米)
<b>大灣區</b>	<b>13,525,600</b>
廣州	11,476,000
深圳	169,400
佛山	603,400
江門	974,600
中山	230,100
香港	72,100
<b>華東地區</b>	<b>3,029,900</b>
杭州	1,476,800
蘇州	1,231,700
嘉興	218,000
南京	103,400
<b>華中地區</b>	<b>3,803,400</b>
武漢	1,787,800
襄陽	905,400
鄭州	137,900
長沙	972,300
<b>北方地區</b>	<b>3,211,100</b>
瀋陽	428,600
青島	1,836,000
煙台	146,700
濟南	799,800
<b>西南地區</b>	<b>870,200</b>
成都	663,900
重慶	206,300
<b>海南</b>	<b>100,500</b>
海口	100,500
<b>合計</b>	<b>24,540,700</b>

■ 大灣區  
■ 華東  
■ 華中  
■ 北方  
■ 西南



■ 一線城市  
■ 二線城市  
■ 三四線城市



物業發展

● 大灣區



廣州和樾府  
(前稱：廣州長隆南地塊)

建築面積：457,400 平方米



廣州星匯雲城

建築面積：195,700 平方米



廣州品秀星樾

建築面積：840,400 平方米



### 廣州星匯城

建築面積：703,400 平方米

### 南沙明珠天悅江灣

建築面積：423,800 平方米



### 廣州環貿中心

建築面積：228,600 平方米



物業發展

● 大灣區



廣州品秀星圖

建築面積：1,127,600 平方米



花都臻榮府

建築面積：187,100 平方米



南海星匯瀚府

建築面積：348,700 平方米



### 深圳和樾府

建築面積：169,400 平方米



### 中山天樾灣

建築面積：230,100 平方米



### 江門越秀濱江華悅

建築面積：164,500 平方米

物業發展

● 華東地區



杭州星匯城

建築面積：470,600 平方米

杭州天悅江灣

建築面積：173,500 平方米



南京浦口橋林地塊

建築面積：103,400 平方米





蘇州相悅四季雅苑  
(前稱：蘇州相城長旺地塊)

建築面積：142,500 平方米

蘇州太倉向東島

建築面積：866,700 平方米



嘉興雲悅裡  
(前稱：嘉興南湖餘新地塊)

建築面積：218,000 平方米

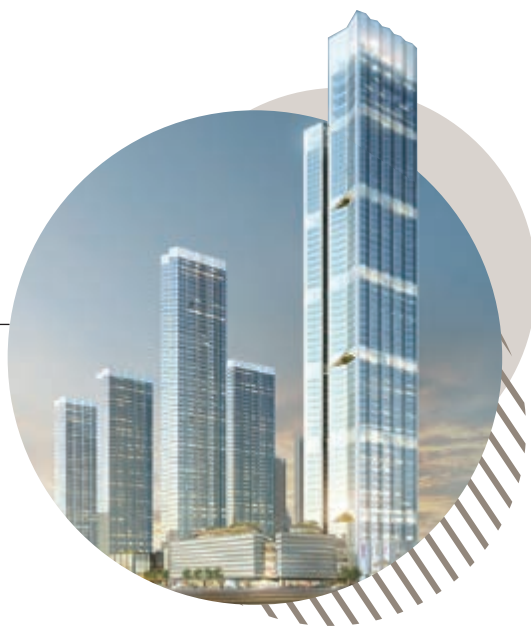


物業發展

● 華中地區



**武漢漢陽星匯雲錦**  
建築面積：1,143,500 平方米



**武漢國際金融匯**  
建築面積：334,800 平方米



**襄陽星匯城**  
建築面積：905,400 平方米



### 鄭州臻悦府

建築面積：137,900 平方米

### 長沙湘江星匯城

建築面積：709,300 平方米



### 長沙悦湖台

建築面積：130,600 平方米

物業發展

# ● 北方和西南地區



## 瀋陽星匯雲錦

建築面積：158,300 平方米

## 青島星匯城

建築面積：480,100 平方米



## 煙臺高新煙臺二中地塊

建築面積：146,700 平方米





### 濟南百脈悅府

建築面積：562,000 平方米

### 成都紫雲府

建築面積：296,900 平方米



### 重慶渝北中央公園地塊

建築面積：206,300 平方米



## 投資者關係報告

本集團相信與投資者維護良好的關係及提高公司信息透明度有助於建立及提升市場對本集團的信心，因此本集團十分重視與投資者有效的雙向溝通。本集團設有投資者關係部以承擔本集團與股東、投資者及分析師的重要溝通渠道。二〇二〇年，本集團積極應對疫情帶來的影響，在遵循上市公司法例條規並保證投資者擁有平等獲取信息機會的前提下與投資者保持良好的互動：

**保持信息披露高透明度。**進一步優化中期及全年報告、公告、業績推介材料、新聞稿等內容，並主動發佈月度未經審計銷售及土地收購公告，做到以文字方式按時、及時向資本市場披露公司最新經營動態。

**創新與投資者溝通方式。**因應疫情限制了人口流動和聚集，對投資者關係活動產生一定影響，本集團迅速尋求新方式，將投資者關係活動舉辦方式有效轉為線上模式，創新了以電話會方式舉行業績發佈會、股東大會、路演、專題會議、投資銀行會議、一對一會議等投資者關係活動，投資者無需出門即可全面瞭解集團經營情況和發展戰略。同時通過電子郵件、社交軟件等方式與投資者保持日常順暢的溝通和交流，方便投資者及時更新集團最新動向。

**拓寬推介範圍。**憑藉線上投資者活動的順利開展及下半年疫情穩定控制，本集團進一步拓寬內地投資者的溝通層面，集團管理層積極參與多場線下路演及反向路演，使內地投資者更深入地瞭解本集團的經營發展情況以及未來發展策略。

本集團致力於提高投資者溝通品質，及時準確向集團管理層傳達投資者觀點並進行分析，從而促進本集團發展，為投資者提供創造更大的價值。



## 榮譽及獎項



**2020年優質中國房地產企業大獎**  
優質中國房地產企業大獎籌委會

**2020年上市公司卓越大獎**  
《信報》

**2020金麒麟港股價值風雲榜－最具成長潛力上市公司**  
新浪財經

**中國地產金磚獎－2020年度地產綜合實力企業**  
21世紀經濟報導

**中國地產風尚大獎－2020中國年度影響力地產企業TOP30**  
觀點指數研究院

**2020中國房地產業粵港澳大灣區競爭力十強**  
億翰智庫

**2020中國TOD標桿企業**  
中指研究院

**環境、社會及管治大獎2021**  
最佳報告獎－主板－中市值  
BDO

本集團2019年年報獲得：

**2020 ARC國際大獎－榮譽獎－傳統年報：房地產開發：商業**

**2020 ARC國際大獎－榮譽獎－封面圖片／設計：房地產開發：住宅**

**2020 ARC國際大獎－銅獎－內頁設計：房地產開發：多業務與多用途**

**2020 ARC國際大獎－銅獎－內頁設計：房地產開發：商業**

**IADA Award 2020－銀獎－PDF版－地產發展商－封面設計**

**IADA Award 2020－銅獎－PDF版－地產發展商－內頁設計**

# 董事簡介

## 執行董事

**林昭遠先生**，51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(「廣州造紙集團」)董事長、本公司的最終控股公司廣州越秀集團股份有限公司(原稱「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**，50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、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、客戶資源管理與協同；城市更新集團、大灣區西部區域、大灣區軌道交通開發、西南區域、海南及香港公司的經營工作。林先生參與了本公司多項重大資本運作及融資工作，在企業投資決策和財務管理方面擁有豐富經驗。

**李鋒先生**，52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、越秀金融控股有限公司(「越秀金控」)董事長兼非執行董事；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、越秀交通基建有限公司(「越秀交通」)(股份代號：1052)董事長兼執行董事，上述公司之股份均於聯交所上市；廣州越秀金融控股集團股份有限公司(「廣州越秀金控股份」)(於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：987)董事及越秀証券控股有限公司董事長。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、廣州市住房公積金管理委員會委員、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、資本經營部總經理、企管部副經理、監察稽核室總經理助理及越秀發展有限公司



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**，49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、廣州越秀風行食品集團有限公司(「越秀風行食品」)及廣州越秀風行食品農牧有限公司(「越秀風行農牧」)董事。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、審計部總經理等職務及越秀証券控股有限公司董事長。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**，42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、越秀風行食品、越秀風行農牧及廣州造紙集團董事。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，亦取得中級經濟師(人力資源管理)資格。劉女士於二〇〇二年七月加入廣州越秀，曾擔任廣州越秀金控股份、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及上海越秀融資租賃有限公司董事，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、經營管理、組織管控等方面擁有豐富經驗。

### 非執行董事

**歐陽長城先生**，51歲，二〇一九年七月獲委任為本公司非執行董事。歐陽先生現任廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)總規劃師。歐陽先生擁有西南交通大學工學學士學位和工學碩士學位。歐陽先生曾出任廣州地鐵多個不同職位，包括廣州地鐵副總工程師、廣州中諮城軌工程諮詢有限公司總經理、廣州市地下鐵道總公司副總工程師及廣州地鐵直屬的規劃土儲中心主任。歐陽先生溝通協調和經營外拓能力強，在公司經營管理方面有豐富的經驗。歐陽先生長期負責廣州市城市軌道交通線網規劃和設計工作，並且熟悉城市發展規劃和設計，在項目管理等方面有較強的綜合統籌能力。

## 董事簡介

### 獨立非執行董事

**余立發先生**，73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**，66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，73歲，自二〇〇四年起出任本公司之獨立非執行董事。劉先生持有倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。現為劉漢銓律師行高級合夥人。劉先生現任旭日企業有限公司(股份代號：393)、越秀交通及大悅城地產有限公司(股份代號：207)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、Helicoil 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，並於一九九五年至二〇〇四年任香港立法會議員(於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員)。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。

# 企業管治報告

本公司深明優良的企業管治對本公司健康發展的重要性，故致力尋求及釐定切合其業務守則及增長需要的企業管治常規。

本公司的企業管治常規乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的原則及守則條文(「守則條文」)制定。

於截至二〇二〇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。截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，董事會由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。

有關截至二〇二〇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68頁。董事的最新名單亦載於本公司網頁([www.yuexiuproperty.com](http://www.yuexiuproperty.com))及聯交所網頁。

## 企業管治報告

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，並充分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。

於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則內關於委任至少三名獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事擁有專業資格或具備會計或相關財務管理專業知識的規定。董事會中獨立非執行董事的數目於年內符合上市規則中佔三分之一成員的規定。

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

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

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

股東可根據本公司章程細則提名一位董事候選人參選董事。有關提名程序可參閱本公司及聯交所網頁。

### 董事的培訓

獲委任為董事會成員後，每位董事均獲得全面的履新資料，涵蓋本公司的業務營運、政策及程序，以及擔任董事的一般、法定及監管責任，以確保其充分認知自身在上市規則及相關監管規定下的責任。

董事將定期收到相關法律、規則及規例的修訂更新資料簡報。此外，本公司一向鼓勵所有董事及高級行政人員參加有關上市規則、公司條例及企業管治常規的持續專業課程，以不斷更新及進一步增進彼等對相關知識及技能的認識。董事不時會獲提供書面培訓材料，從而可溫故知新，提升專業知識及技能。

年內，本公司為董事安排培訓課程及提供培訓資料，重點包括投資併購、數字化戰略、人力資源、企業管治及ESG管理等。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	
	閱覽資料	出席講座／簡介會
<b>執行董事</b>		
林昭遠	√	√
林峰	√	√
李鋒	√	√
陳靜	√	√
劉艷	√	√
<b>非執行董事</b>		
歐陽長城	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
余立發	√	√
李家麟	√	√
劉漢銓	√	√

## 企業管治報告

### 董事會會議

#### 會議數目及董事出席率

於二〇二〇年，董事會舉行了四次會議。董事會各成員的出席記錄載列如下：

董事	出席率／會議數目	
	董事會會議	股東週年大會 及股東大會
<b>執行董事</b>		
林昭遠	4/4	2/2
林峰	4/4	2/2
李鋒	4/4	2/2
陳靜	4/4	2/2
劉艷	4/4	2/2
<b>非執行董事</b>		
歐陽長城	4/4	2/2
<b>獨立非執行董事</b>		
余立發	4/4	2/2
李家麟	4/4	2/2
劉漢銓	4/4	2/2

#### 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

林昭遠先生擔任本公司主席。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](http://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。

審核委員會於截至二〇二〇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
<b>獨立非執行董事</b>	
余立發	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2

## 企業管治報告

### 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
<b>獨立非執行董事</b>	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1
<b>執行董事</b>	
林昭遠	1/1

薪酬委員會於二〇二〇年舉行了一次會議，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，共有董事九名，其中兩名為女士。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，一位非執行董事及三位獨立非執行董事，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；以用人唯才及客觀條件為基準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。

## 企業管治報告

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
<b>執行董事</b>	
林昭遠	1/1
李鋒	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1

提名委員會於截至二〇二〇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，各董事確認於截至二〇二〇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。於二〇二〇年間，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二〇二〇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。

截至二〇二〇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。

## 企業管治報告

就截至二〇二〇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](http://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兌損益)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

於二〇二〇年間，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。

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至二〇二〇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 209 頁至第 228 頁「集團結構」一節內。

本集團年內的表現按業務及地區分部分分析載於財務報表附註 5。

## 業績及分派

本集團年內的業績載於第 94 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二〇二〇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
於二〇二〇年十一月十八日支付之中期股息 0.057 港元相當於 約每股普通股人民幣 0.051 元	765,313
擬派末期股息 0.063 港元相當於約每股普通股人民幣 0.053 元	820,561
	<b>1,585,874</b>

## 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。

## 捐款

本集團年內作出的慈善捐款約為人民幣 1,000 萬元。

### 業務回顧

本集團業務(包括二〇二〇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匯虧損

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匯虧損，約人民幣35.20億元(二〇一九年：人民幣27.87億元)。

### 可供分派儲備

按照香港《公司條例》(第622章)第6部分，於二〇二〇年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為人民幣6.06億元(二〇一九年：人民幣11.36億元)。

## 董事會報告

### 董事

於年內及截至本報告日期為止，董事為：

林昭遠先生  
 林峰先生  
 李鋒先生  
 陳靜女士  
 劉艷女士  
 歐陽長城先生<sup>1</sup>  
 余立發先生<sup>2</sup>  
 李家麟先生<sup>2</sup>  
 劉漢銓先生<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 非執行董事

<sup>2</sup> 獨立非執行董事

董事簡介載於第 54 頁至第 56 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，林昭遠先生、劉艷女士及李家麟先生將輪席告退，並合資格及全部願意競選連任。

董事會建議於本公司應屆股東大會上重新委任所有正待重選的董事。

### 董事的服務合約

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](http://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	<p>本公司與創興銀行於二〇一四年十月二十九日訂立主協議，就截至二〇一四年十二月三十一日止期間以及分別截至二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日止兩個年度期間，訂明本集團於創興銀行之銀行存款於任何特定日期的最高總餘額不會超過3億港元</p> <p>本公司與創興銀行於二〇一六年十一月二十九日訂立另一項銀行存款主協議，以重續將於二〇一六年十二月三十一日屆滿的銀行存款協議的期限，訂明當中列載由二〇一七年一月一日至二〇一九年十二月三十一日止期間，本集團存置於創興銀行的銀行存款於任何特定日期的最高總餘額不會超過人民幣5.8億元</p>	<p>於二〇二〇年十二月三十一日的銀行存款總餘額為人民幣2,095,522,642元</p> <p>截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的銀行存款單日最高總額為人民幣6,108,348,174元</p>

## 董事會報告

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
			<p>本公司與創興銀行於二〇一七年五月十六日訂立另一項銀行存款主協議(「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</p>	
			<p>本公司與創興銀行於二〇一九年九月二十三日訂立另一銀行存款主協議(「二〇二〇年銀行存款協議」)以重續二〇一七年銀行存款協議的期限，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二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二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85億元、人民幣100億元及人民幣120億元</p>	

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
二〇一五年 十一月三十日	廣州越秀集團股份 有限公司 (「廣州越秀」)	本公司的 最終控股公司	<p>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)。據此，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</p> <p>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</p>	人民幣 45,022,690元

## 董事會報告

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
二〇一八年 一月二十二日	廣州越秀	本公司的 最終控股公司	<p>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及其聯繫人(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</p> <p>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</p>	人民幣 9,654,400 元
二〇一九年 八月二十一日	創興銀行	同系附屬公司	<p>本公司與創興銀行訂立外匯框架協議，據此，本集團可與創興銀行集團訂立現貨合約及遠期合約，自二〇一九年一月一日起為期三年。就截至二〇一九年、二〇二〇年、二〇二一年十二月三十一日止年度期間的現貨合約而言，該等現貨合約價差總額分別受 12,000,000 港元、14,300,000 港元及 17,200,000 港元的年度上限的規限。就截至二〇一九年、二〇二〇年、二〇二一年十二月三十一日止年度期間的遠期合約而言，該等遠期合約的對沖成本總額分別受 51,000,000 港元、61,000,000 港元及 74,000,000 港元的年度上限的規限。</p>	<p>現貨合約價差總額： 600,000 港元</p> <p>遠期合約 對沖成本總額： 零港元</p>

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
二〇二〇年 十一月二十三日	廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)	本公司的主要股東	<p>於二〇二〇年十一月二十三日，本公司的附屬公司與廣州地鐵訂立股權轉讓協議，收購廣州地鐵環境工程有限公司(「廣州地鐵環境工程」)的67.0%股權及廣州地鐵物業管理有限責任公司(「廣州地鐵物業管理」)的67.0%間接實際股權。於股權轉讓協議交割後，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理成為本公司的附屬公司並繼續向廣州地鐵及其聯繫人提供物業管理及其他配套服務。因此，於二〇二〇年十一月二十三日，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理與廣州地鐵訂立框架物業管理服務協議，以規管其項下擬進行的交易。框架物業管理服務協議的期限自二〇二〇年十一月三十日起直至二〇二二年十二月三十一日(包括該日)為止。</p> <p>二〇二〇年十一月三十日至二〇二〇年十二月三十一日及截至二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止年度，框架物業管理服務協議項下擬進行的年度上限將分別為人民幣22,000,000元、人民幣264,000,000元及人民幣316,800,000元。</p>	人民幣 18,700,000元

## 董事會報告

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」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對上述持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件，並附載其發現和結論。核數師並無注意到任何事項令他們相信該等已披露的持續關連交易：(i)未獲董事會批准；(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。

於二〇二〇年三月十三日，盈俊投資有限公司(「盈俊」)(本公司的間接全資附屬公司)與迪康投資有限公司(「迪康」)(越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)的間接全資附屬公司)訂立酒店改造工程協議，據此，迪康委聘盈俊作為改造香港北角粵華酒店的項目經理。迪康為本公司控股股東越秀企業的間接全資附屬公司，因此，迪康為本公司的關連人士，酒店改造工程協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

於二〇二〇年九月一日，廣州城建開發南沙房地產有限公司(作為買方)和廣州市城市建設開發有限公司(均為本公司附屬公司)與泉佳有限公司(作為賣方)(廣州越秀的全資附屬公司)和廣州越秀訂立交易文件，以收購廣州泉龍實業發展有限公司和廣州泉西實業發展有限公司(分別持有廣州市品輝房地產開發有限公司和廣州市品冠房地產開發有限公司51%的股權)的全部股權及貸款權益，就兩項收購事項應付的總收購金額約為人民幣53.19億元。廣州越秀全資擁有越秀企業(為本公司控股股東)，因此為越秀企業的聯繫人，故而為本公司關連人士。因此，各收購事項構成本公司的關連交易。

於二〇二〇年十一月二十二日，廣州越秀康養產業投資控股有限公司(「越秀康養」)及廣州靜頤投資發展有限公司(「靜頤投資」)(均為本公司附屬公司)、廣州越秀資本管理有限公司(「廣州越秀資本」)及廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司(「廣州越秀投資管理」)(均為廣州越秀附屬公司)以及廣州國企創新基金有限公司(「國企創新基金」)已訂立有關成立合夥基金的合夥協議，設立廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)(「合夥基金」)以進行投資或收購養老領域的項目或公司。各訂約方對合夥基金註冊資本的承諾投資總額為人民幣500,000,000元，越秀康養(作為有限合夥人)及靜頤投資(作為共同普通合夥人)已同意分別認購合夥基金註冊資本的54.8%及0.2%。由於廣州越秀資本及廣州越秀投資管理均為本公司控股股東廣州越秀的附屬公司，彼等各自為本公司的關連人士。因此，通過訂立合夥文件成立合夥基金構成本公司的關連交易。

於二〇二〇年十一月二十三日，廣州地鐵(作為「賣方」)、廣州越秀物業發展有限公司(作為買方)與廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理訂立股權轉讓協議，收購廣州地鐵環境工程的67.0%股權及廣州地鐵物業管理的67.0%間接實際股權(透過廣州地鐵環境工程於廣州地鐵物業管理的股權間接持有)，兩間公司均為物業管理服務公司，總代價為人民幣281,740,000元(包括應付稅項人民幣5,000,000元)。賣方為本公司的主要股東，故為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司的關連交易。

於二〇二〇年十二月二十三日，本公司(作為轉讓人)與越秀資本控股有限公司(「越秀資本」)(作為受讓人)訂立轉讓協議，向越秀資本全權轉讓本公司於二〇二〇年遞延基金單位的全部權利、所有權、權益及利益，代價為223.82百萬港元。由於越秀資本為越秀企業的全資附屬公司，而越秀企業則為本公司的控股股東，因此，訂立轉讓協議構成本公司的關連交易。

載有有關交易之公告已根據上市規則刊發。

### 董事／最高行政人員權益

於二〇二〇年十二月三十一日，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：

## 董事會報告

### 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	7,424,010	0.048
林峰先生(附註2)	實益擁有人／信託受益人／配偶權益	9,122,925	0.059
李鋒先生	實益擁有人	172,900	0.001
劉艷女士	實益擁有人	17,000	0.00011
余立發先生	實益擁有人	4,000,000	0.026
李家麟先生	實益擁有人	3,200,000	0.021
劉漢銓先生	實益擁有人	4,841,200	0.031

附註1：林昭遠先生於7,424,010股股份中擁有權益，其中2,392,222股股份由其作為實益擁有人擁有，5,031,788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9,122,925股股份中擁有權益，其中4,449,524股股份由其作為實益擁有人擁有，4,573,401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，於二〇二〇年十二月三十一日，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

於二〇二〇年十二月三十一日，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
廣州越秀集團股份有限公司 (附註1)	所控制法團權益	6,159,447,662 (好倉)	39.78
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)	39.78
廣州地鐵集團有限公司(附註2)	所控制法團權益	3,080,973,807 (好倉)	19.90

附註1：

根據證券及期貨條例，於二〇二〇年十二月三十一日，廣州越秀集團股份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
Bosworth International Limited (「Bosworth」)(附註i)	4,202,934,153
Novena Pacific Limited (「Novena」)(附註i)	978,065,907
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)(附註i)	273,266,721
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)(附註i)	234,689,273
Goldstock International Limited (「Goldstock」)(附註i)	60,918,133
越秀財務有限公司(「越秀財務」)(附註i)	7,583,855

(i) 暢茂、Bosworth、Novena、Morrison、Greenwood、Goldstock及越秀財務均由越秀企業全資擁有。

## 董事會報告

附註 2：

根據證券及期貨條例，於二〇二〇年十二月三十一日，廣州地鐵集團有限公司被視為於本公司的 3,080,973,807 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
廣州地鐵投融資(香港)有限公司(附註 i)	3,080,973,807

(i) 廣州地鐵投融資(香港)有限公司持有 3,080,973,807 股股份，其為廣州地鐵集團有限公司全資擁有。

除本文所披露外，於二〇二〇年十二月三十一日，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分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，二〇二一年三月十六日

## 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可能因素，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)造成實質性影響的正面或者負面事件、事故或者行為。本集團董事會、管理層和員工在制定戰略目標並使之實現的過程中，共同參與風險管理的文化整合、能力塑造和各類實踐，利用風險管理為集團創造、保持和實現價值。風險管理工作貫穿於本集團的各項經營管理活動。我們通過風險管理工作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。

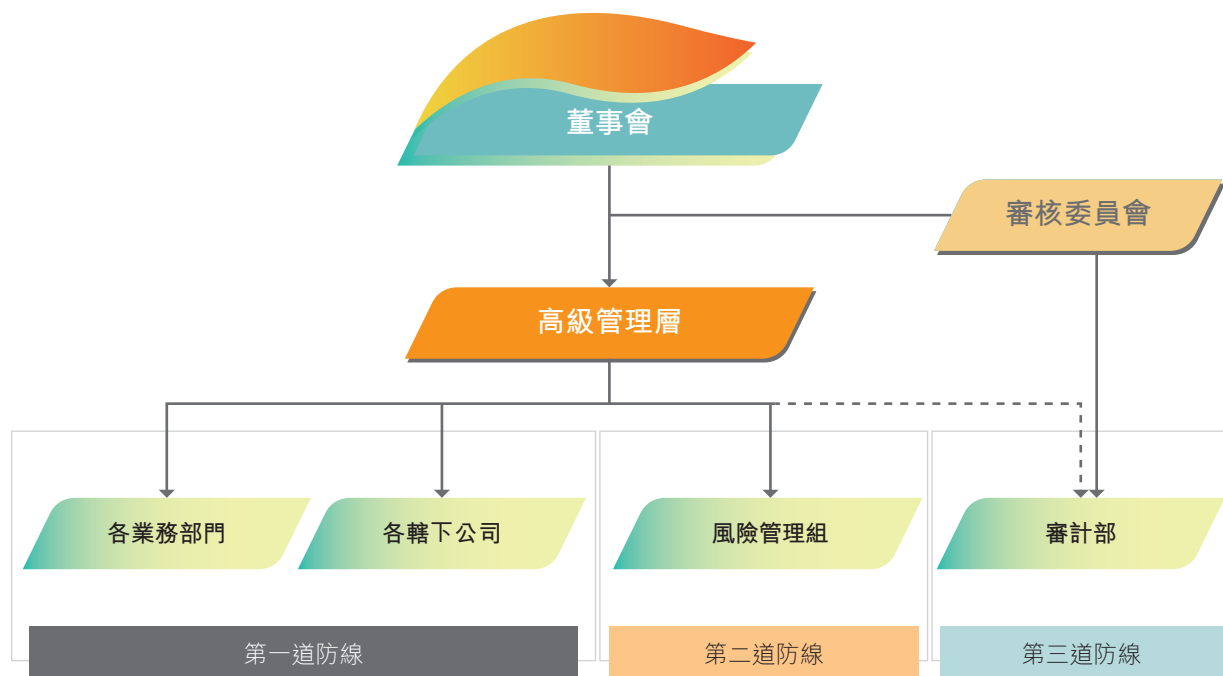
## 二、風險偏好

本集團將繼續保持「穩中求進、平衡兼顧」的整體風險偏好政策，保持穩定的資本負債結構，並持有充足的資本，通過風險控制平衡風險與收益回報，抵禦可能面臨的各類風險：

- 1、 戰略風險，指戰略目標未充分考慮市場環境變化，或戰略目標執行不到位，導致企業價值受到損害的風險。本集團通過檢視戰略執行效果管理戰略風險。
- 2、 財務風險和流動性風險，指財務管理工作不充分、流動性安排不合理，導致對集團經營造成阻礙，或導致資金閒置或使用效率降低。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、總資產周轉率等指標管理財務風險和流動性風險；
- 3、 市場風險，指資本市場、資金市場的劇烈變化，給企業的資金成本、資本成本帶來大幅影響，導致集團企業價值受到損害。本集團通過融資成本、市淨率等指標管理市場風險；
- 4、 操作風險，指集團由於內部控制體系缺陷導致意外損失的風險。本集團通過完善內部控制體系，統籌風險事件管理，加強風險事件問責來管理操作風險；
- 5、 聲譽風險，是指負面的公眾輿論、一定的客戶投訴量，且集團內部應對失效，最終損害集團價值，造成負面效應的風險。本集團通過客戶滿意度等指標管理聲譽風險；

## 風險管理報告

### 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，監督風險管理資源投入，監督風險管理體系落地與持續運行，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，建立健全集團三道防線組織與責任體系，持續運行風險管理流程與機制，檢討風險管理體系的成效，向董事會(及下設審核委員會)作出確認，建設企業風險管理文化。

- 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，盤點各部門核心能力與資源，建立和完善本部門風險管控機制，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，統合外部數據，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、評估及管理工作。在此基礎上，針對重大風險設計風險管理策略、監控模型及應對方案，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)管理中心、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；針對關鍵領域的關鍵風險，風險管理組自行收集一手關鍵風險信息，並定期向高級管理層進行信息報送。

## 風險管理報告

### 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、機器學習等。

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、2020 年主要風險及管理舉措

2020 年，面對新冠疫情的挑戰，本集團在建立風險偏好管理體系的基礎上引入高科技手段，通過高頻監控、高頻反饋、有效考核形成閉環管理確保公司整體經營目標的達成和實現。面對內外部環境的不斷變化，加強重大風險識別與評估，深化投資、開發、營銷等核心業務的風險管理，為公司發展保駕護航。

在戰略風險方面，本集團明確「十四五」戰略方向和目標，加強了內部、外部、專題的研究，提高風險敏感度。加強對中央及地方公佈的重大宏觀戰略、政策、區域規劃、金融政策的響應速度，強化城市研究，將戰略目標落實分解，進一步制定各區域公司和各業務部門分解戰略，保持重點戰略區域項目和業務規模，確保本集團戰略目標的執行到位。

在財務風險和流動性風險方面，面對「三道紅線」的要求，本集團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。提高財務風險意識、優化財務管理與資金管理、建立財務指標分析、預警等措施保證收益及現金流穩定，降低不確定性。

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，修訂及完善設計管理、營銷管理、運營管理、材料採購、營銷管理、工程管理、風險管理等方面的管理細則，同時定期開展內控評估，降低業務操作與運營中的風險。

在市場風險方面，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；通過緊密聯繫資本市場和投資機構，管理和跟進集團上市公司信用評級，減少資金市場和資本市場不確定給集團價值帶來影響。

在聲譽風險方面，完善客戶服務體系，有效響應客戶投訴，降低聲譽風險。

## 風險管理報告

### 七、2021 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
政策調控風險	系統性風險。中央會堅持「房住不炒」的定位，貫徹「穩」字當頭。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 持續開展房地產市場分析、國家政策信息收集、分析、研究和匯報工作，提高風險敏感性。</li> <li>2. 強化資金統籌能力，保障雙集中參拍的資金需求。</li> <li>3. 提升多元拿地能力，拓寬拿地渠道，拓展風險資產組合配置。</li> </ol>



風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施
市場波動風險	系統性風險，如市場供求關係、宏觀經濟政策、財稅金融政策、其他黑天鵝事件等對本集團業務發展的影響等。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 持續統籌公司外部數據庫，接洽大數據策略研究機構。</li> <li>3. 合理配比產品類型，降低其他黑天鵝事件的衝擊。</li> </ol>
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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 運用投資風險評估模型，在更微觀的板塊層面全面描繪地塊風險。</li> <li>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。</li> <li>4. 動態監控投資項目收益與風險情況。</li> </ol>

## 風險管理報告

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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3. 強化以「提升品質管控」為目標的項目全過程管理。</li> <li>4. 根據項目周邊消費氛圍及板塊驅動力，實現對項目更加精準定位。</li> </ol>
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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本集團加強項目策劃、設計能力，推動產品策劃定量化，提升產品附加值。</li> <li>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。</li> <li>3. 通過外部數據，分析商圈內部企業構成及企業聚集效應對商業運營的影響。</li> </ol>



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94至208頁的綜合財務報表，包括：

- 於二〇二〇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二〇二〇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。

## 獨立核數師報告

### 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	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貴集團及其聯營實體持有的投資物業的估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註 3.3(b)、4(a)、18 及 22</p> <p>管理層估計貴集團投資物業的公允價值於二〇二〇年十二月三十一日為人民幣 160.76 億元，而截至二〇二〇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 6.41 億元。於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房地產投資信託基金（一間聯營實體）所持投資物業的公允價值為人民幣 297.00 億元（貴集團應佔人民幣 112.98 億元），而截至二〇二〇年十二月三十一日止年度計入綜合損益表的重估虧損為人民幣 2.98 億元（貴集團應佔人民幣 1.13 億元）。</p> <p>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。亦根據主要假設（包括市價、完工的估計成本及開發商的估計溢利及風險）對發展中投資物業進行估值。</p> <p>由於涉及重大判斷及估計，專項審計重心放在此方面。</p>	<p>我們就管理層對投資物業所作估值進行的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 評價獨立外部核數師的資格、專長、能力、實力及客觀性；</li> <li>• 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允價值是否適當；</li> <li>• 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；</li> <li>• 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；及</li> <li>• 檢驗相關事實包括但不限於本集團的業務計劃及財務資源。</li> </ul> <p>我們發現管理層就估值及用途變動實質憑證所作假設及估計由可用審計憑證支持。</p>

### 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

於二〇二〇年十二月三十一日，貴集團的發展中物業及持作出售物業分別為人民幣1,324.41億元及人民幣248.96億元。管理層根據該等物業的可收回金額評估賬面值，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

我們就管理層對發展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(如管理層所批准的竣工預算估計成本)取得管理層的理解並執行評估；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。

我們發現發展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。

## 獨立核數師報告

### 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，說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，為消除威脅採取的行動及已採用的防範措施。

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 Ho Kwok Fai, Timothy。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二〇二一年三月十六日

# 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	5	46,234,259	38,339,112
銷售成本	6	(34,608,171)	(25,221,725)
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		(30,877)	(103,511)
出售投資物業收益	20	3,456	33,976
投資物業重估公允價值淨增／(跌)值	18	641,106	(23,434)
其他收益淨額	7	26,805	799,285
銷售及營銷成本	6	(1,210,136)	(999,568)
行政開支	6	(1,343,638)	(1,234,510)
經營盈利		9,743,681	11,693,136
財務收入	8	458,874	382,497
財務費用	9	(934,624)	(1,160,942)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業	21	426,557	12,037
— 聯營實體	22	505,754	486,318
除稅前盈利		10,200,242	11,413,046
稅項	10	(5,517,342)	(6,682,538)
年內盈利		4,682,900	4,730,508
應佔			
— 本公司權益持有人		4,247,860	3,483,351
— 非控股權益		435,040	1,247,157
		4,682,900	4,730,508
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	11	0.2744	0.2410



# 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

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
年內盈利		<b>4,682,900</b>	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		<b>199,832</b>	(205,091)
現金流量套期(虧損)/收益	36	<b>(604,395)</b>	31,374
套期收益	36	<b>58,974</b>	7,597
重新分類至損益的套期虧損	36	<b>657,397</b>	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)		<b>(31,274)</b>	44,558
年內其他全面收益/(虧損)(除稅後)		<b>280,534</b>	(108,898)
年內全面收入總額		<b>4,963,434</b>	4,621,610
應佔：			
— 本公司權益持有人		<b>4,530,095</b>	3,372,030
— 非控股權益		<b>433,339</b>	1,249,580
		<b>4,963,434</b>	4,621,610

第 103 頁至第 208 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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	3,201,114	2,505,924
使用權資產	17	3,927,325	4,065,788
投資物業	18	16,076,236	9,438,108
無形資產	24	386,945	85,995
發展中物業	25	6,330,244	11,532,544
於合營企業的權益	21	5,673,259	7,162,021
於聯營實體的權益	22	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	23	1,247,902	1,293,264
衍生財務工具	36	—	65,179
遞延稅項資產	40	1,169,981	665,128
		<b>51,567,219</b>	<b>49,644,580</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	25	126,110,685	125,407,543
持作出售物業	26	24,896,445	13,446,673
合同成本	27	597,440	481,320
土地使用權的預付款		4,142,147	3,086,312
應收賬款	28	161,837	68,309
其他應收款項、預付款項及按金	29	15,104,853	9,956,283
預繳稅項		3,307,405	2,416,865
監控戶資金	30	9,094,268	6,083,829
現金及現金等價物	31	28,213,701	24,105,541
		<b>211,628,781</b>	<b>185,052,675</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款及票據	32	2,255,706	2,432,898
合同負債	33	54,201,054	41,942,500
其他應付款項及應計費用	34	49,235,822	47,665,154
借貸	35	16,576,244	7,138,023
租賃負債	17	151,209	114,542
衍生財務工具	36	358,703	1,347
應付稅項		8,806,721	7,623,170
		<b>131,585,459</b>	<b>106,917,634</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>80,043,322</b>	<b>78,135,041</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>131,610,541</b>	<b>127,779,621</b>

## 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
<b>非流動負債</b>			
借貸	35	51,263,116	63,883,633
租賃負債	17	566,477	563,665
遞延稅項負債	40	7,134,042	6,911,015
遞延收入		52,035	53,829
衍生財務工具	36	161,524	—
其他應付款項及應計費用	34	8,157,232	1,175,663
		<b>67,334,426</b>	<b>72,587,805</b>
<b>淨資產</b>		<b>64,276,115</b>	<b>55,191,816</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	37	18,035,015	18,035,015
股份獎勵計劃下的股份	38	(121,282)	(81,577)
其他儲備	39	1,225,639	567,349
保留盈利	39	24,608,285	22,202,721
		<b>43,747,657</b>	<b>40,723,508</b>
非控股權益		<b>20,528,458</b>	<b>14,468,308</b>
<b>總權益</b>		<b>64,276,115</b>	<b>55,191,816</b>

代表董事會

林昭遠  
董事

林峰  
董事

第 103 頁至第 208 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

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
<b>經營盈利</b>		<b>9,743,681</b>	11,693,136
調整：			
折舊及攤銷	6	321,458	210,027
出售物業、廠房及設備所得收益		(520)	(786)
出售投資物業收益	20	(3,456)	(33,976)
投資物業重估公允價值淨(增)/跌值	18	(641,106)	23,434
衍生金融工具的公允價值(收益)/虧損		(1,347)	1,347
有關保障安排的保障支出	7	22,947	32,318
遞延收入攤銷		(1,794)	(1,795)
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	6	870,591	179,796
處置遞延單位收益	7	(8,928)	—
出售附屬公司所得的收益	7	—	(22,192)
於合營企業權益的重新計量收益	7	—	(765,623)
收購折讓的收益	7	—	(10,561)
營運資金變動前經營現金流量		<b>10,301,526</b>	11,305,125
發展中物業、持作出售物業及土地使用權預付款減少/(增加)		4,266,189	(2,785,525)
合同成本增加		(116,120)	(70,872)
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金(增加)/減少		(3,215,723)	56,499
應付賬款及票據、合同負債、其他應付款項及應計費用增加		13,632,669	5,141,873
營運資金的淨匯兌差額		199,829	3,033
經營產生的現金淨額		<b>25,068,370</b>	13,650,133
收取利息		194,621	158,139
支付利息		(3,825,859)	(3,737,996)
支付香港利得稅		(12,196)	(1,296)
支付中國稅項		(5,468,622)	(3,699,207)
<b>經營業務所得現金淨額</b>		<b>15,956,314</b>	6,369,773

## 綜合現金流量表

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
<b>投資業務</b>			
添置物業、廠房及設備和無形資產		(661,055)	(291,216)
出售物業、廠房及設備所得款項		12,739	2,084
出售投資物業所得款項		34,333	136,614
監控戶存款增加		(3,010,439)	(915,079)
收購附屬公司的付款，扣除收購的現金		(5,494,177)	(12,303,753)
出售附屬公司所得款項，扣除出售的現金		—	2,301,715
於合營企業注資		(191,158)	(476,026)
應收關聯公司款項減少		7,435	—
於聯營實體注資		(2,283,875)	(249,650)
出售遞延基金所得款項	47(b)	196,111	—
收取聯營實體股息		460,758	380,771
應收合營企業及關聯實體款項減少		3,355,732	580,163
應收聯營實體及合營企業款項增加		(1,118,545)	(10,606,465)
應收非控股權益的關聯方及非控股權益的款項(增加)/減少		(1,104,796)	1,271,380
<b>投資業務所用現金淨額</b>		<b>(9,796,937)</b>	<b>(20,169,462)</b>

## 綜合現金流量表

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
<b>理財活動</b>			
非控股權益的出資		4,221,186	534,440
已付本公司權益持有人的股息		(1,466,241)	(1,432,672)
已付非控股權益的股息		—	(51,356)
應付中間控股公司款項增加		1,701,803	400,299
應付合營企業及聯營實體款項增加		1,157,409	9,292,462
應付股東款項減少		(3,019,765)	—
應付關聯公司款項增加		5,488	81
應付同系附屬公司款項增加／(減少)		227,771	(35,974)
應付最終控股公司款項減少		(176,261)	(3,068,068)
應付非控股非控股權益及其關聯方款項減少		(2,623,755)	(2,562,027)
銀行借貸所得款項		16,167,251	18,387,375
償還銀行借貸		(16,743,982)	(14,229,245)
其他借貸所得款項		1,536,819	12,753,828
償還其他借貸		(2,723,804)	(4,001,000)
償還租賃負債		(227,802)	(91,956)
償還銀行透支		(9)	(16)
<b>理財活動(所用)／產生的現金淨額</b>		<b>(1,963,892)</b>	<b>15,896,171</b>
現金及現金等價物增加		4,195,485	2,096,482
年初的現金及現金等價物		24,105,500	21,990,455
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益		(87,316)	18,563
<b>年末的現金及現金等價物</b>		<b>28,213,669</b>	<b>24,105,500</b>
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金	31	28,213,701	24,105,541
銀行透支	35	(32)	(41)
		<b>28,213,669</b>	<b>24,105,500</b>

# 綜合權益變動表

截至二〇二〇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 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日的結餘	18,035,015	(81,577)	22,770,070	14,468,308	55,191,816
<b>全面收入</b>					
年內盈利	—	—	4,247,860	435,040	4,682,900
<b>其他全面收入</b>					
貨幣換算差額	—	—	199,832	—	199,832
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價值變動 (除稅後)	—	—	(29,573)	(1,701)	(31,274)
現金流量套期虧損	—	—	(604,395)	—	(604,395)
套期收益	—	—	58,974	—	58,974
重新分類至損益的套期虧損	—	—	657,397	—	657,397
其他全面收入總額	—	—	282,235	(1,701)	280,534
<b>全面收入總額</b>	—	—	4,530,095	433,339	4,963,434
<b>與擁有人交易</b>					
股息	—	—	(1,466,241)	(50,182)	(1,516,423)
於附屬公司注資	—	—	—	4,221,186	4,221,186
收購附屬公司產生的非控股權益	—	—	—	1,455,807	1,455,807
收購股份獎勵計劃下的股份	—	(72,366)	—	—	(72,366)
向僱員授出的股份	—	32,661	—	—	32,661
與擁有人交易總額	—	(39,705)	(1,466,241)	5,626,811	4,120,865
於二〇二〇年十二月三十一日	18,035,015	(121,282)	25,833,924	20,528,458	64,276,115

## 綜合權益變動表

截至二〇二〇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 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一九年一月一日的結餘	12,759,402	(55,220)	21,122,385	9,085,151	42,911,718
<b>全面收入</b>					
年內盈利	—	—	3,483,351	1,247,157	4,730,508
<b>其他全面收入</b>					
貨幣換算差額	—	—	(205,091)	—	(205,091)
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價值變動 (除稅後)	—	—	42,135	2,423	44,558
現金流量套期收益	—	—	31,374	—	31,374
套期收益	—	—	7,597	—	7,597
重新分類至損益的套期虧損	—	—	12,664	—	12,664
其他全面收入總額	—	—	(111,321)	2,423	(108,898)
<b>全面收入總額</b>	—	—	3,372,030	1,249,580	4,621,610
<b>與擁有人交易</b>					
發行股份	5,275,613	—	(291,673)	—	4,983,940
股息	—	—	(1,432,672)	(187,368)	(1,620,040)
於附屬公司注資	—	—	—	1,421,539	1,421,539
業務合併產生的非控股權益	—	—	—	2,899,406	2,899,406
收購股份獎勵計劃下的股份(附註 38)	—	(51,183)	—	—	(51,183)
向僱員授出的股份(附註 38)	—	24,826	—	—	24,826
與擁有人交易總額	5,275,613	(26,357)	(1,724,345)	4,133,577	7,658,488
於二〇一九年十二月三十一日	18,035,015	(81,577)	22,770,070	14,468,308	55,191,816



## 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。該等財務報表已於二〇二一年三月十六日獲董事會批准刊發。

二〇一九年新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情爆發給經濟來了前所未有的挑戰並增加了不明朗因素。COVID-19或影響房地產行業的財務業績及狀況，包括建設及交付物業、租金收入、投資物業的入住率、貿易及其他應收款項的預期信用損失撥備、投資財產的公允價值等。自COVID-19疫情爆發以來，本集團一直持續關注COVID-19的狀況並就該疫情對本集團的財務狀況及經營業績造成的影響作出積極反應。截至獲授權發布簡明綜合中期財務資料之日，COVID-19並無對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

## 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。

#### (ii) 歷史成本法

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)以及投資物業一按公允價值入賬除外。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

(iii) 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

本集團已評估採納此等於本年度首次生效的經修訂準則及詮釋的影響。採納該等經修訂準則及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

(iv) 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：

		自下列日期或之後開始的會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二三年一月一日
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	二〇二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合約－履行合約之成本	二〇二二年一月一日
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	二〇二一年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂)	COVID-19相關租金寬免	二〇二〇年六月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二三年一月一日
二〇一八年至二〇二〇年 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	二〇二二年一月一日
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	二〇二二年一月一日
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	二〇二三年一月一日

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

(iv) 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：(續)

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現有準則及詮釋之修訂。預期該等新準則及現有準則及詮釋之修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

### 2.2 綜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2.3)。

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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.2 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。

本集團與聯營企業及合營企業之間的未變現交易收益按本集團於有關實體中的權益進行抵銷。除非交易可提供轉移資產減值的證據，否則未變現虧損亦將予以抵銷。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允價值重新計量，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，公允價值指初始賬面值。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)

### 2.3 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：

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

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允價值計量。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，具體按公允價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允價值。

超過所收購可識別淨資產的公允價值時，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允價值，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允價值重新計量，公允價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允價值重新計量；有關重新計量產生的盈虧於損益中確認。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.4 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進行減值測試。

#### 2.5 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。

#### 2.6 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兌收益及虧損，一般於損益賬內確認。匯兌收益及虧損於損益表中歸入財務收入或財務成本。

按外幣公允價值計量的非貨幣性項目採用公允價值釐定當日的匯率換算。按公允價值入賬的資產及負債的換算差額作為公允價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(如按公允價值計入損益的權益)的換算差額在損益中確認為公允價值增值或虧損的一部分。而非貨幣性資產(如分類為按公允價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)

### 2.6 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兌差額，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兌差額，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，相關的匯兌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允價值調整，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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.7 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	18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)

### 2.8 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，投資物業按公允價值入賬，公允價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。公允價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現金流量預測。

公允價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。

當且僅當實體出現用途變動時，物業將轉至或轉出投資物業。當物業符合或不再符合投資物業定義及存在用途變動證據時，則視作發生用途變動。單獨而言，管理層擬改變物業用途的意向並不構成用途變動的證據。用途變動的證據示例包括：

- 開始業主自用時，或進行開發以作自用，將投資物業轉撥至自用物業；
- 進行開發用以出售時，將投資物業轉撥至存貨；
- 終止業主自用時，將自用物業轉撥至投資物業；及
- 開始向另一方進行經營租賃時，將存貨轉撥至投資物業。

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允價值即為其成本。

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允價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允價值。

從發展中物業或持作出售物業轉撥至投資物業將按公允價值入賬，當日物業公允價值與其早前賬面值之間的任何差額將於損益中確認。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.9 無形資產

##### (i) 商譽

商譽按附註2.3所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽並無攤銷，惟須每年進行減值測試，或當發生事件或情況變動顯示可能減值時更頻繁進行減值測試，乃按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的收益及虧損包括有關所售實體商譽的賬面值。

為進行減值測試，商譽被分配至現金產生單位。該分配乃按預期可從商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單元組而作出。就內部管理而言，該等單元或單元組在商譽監查的最低層次，即經營分部(附註5)。

##### (ii) 客戶關係

於企業合併中的客戶關係按收購日期的公允值確認。彼等有7至10年的有限使用年期，其後按成本減去累計攤銷及減值虧損列賬。

##### (iii) 軟件

所獲得的計算機軟件許可可以獲得及使用特定軟件所產生的成本為基準進行資本化。有關成本在預計的三年使用期限內進行攤銷。

#### 2.10 非財務資產的減值

具無限可使用年期的商譽及無形資產不予攤銷，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允價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 主要會計政策概要(續)

### 2.11 投資與其他財務資產

#### (i) 分類

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。

#### 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)。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減值損失(及減值損失轉回)不會與公允價值其他變動分開進行呈報。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.11 投資與其他財務資產(續)

##### (iv) 減值

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。

#### 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—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—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 主要會計政策概要(續)

### 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允價值初始確認，其後於各報告期間末按公允價值重新計量。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。本集團指定本集團指定若干外匯遠期合約作為有關以外匯計值貸款現金流的外匯風險的對沖。

於對沖開始時，本集團會記錄對沖工具與被對沖項目的擬定關係、其對沖交易的風險管理目標及策略。本集團亦會在開始進行對沖時及於對沖期間內持續評估對沖關係是否滿足對沖有效性的要求，並加以記錄。

有關指定對沖工具之衍生財務工具之公允價值於附註3.3(a)中披露。股權之對沖儲備變動載於附註39。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價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。

#### (i) 符合對沖會計處理要求的現金流量對沖

被指定並符合資格作現金流量對沖的衍生工具公允價值變動的有效部分計入權益中的現金流量對沖儲備。與無效部分有關的利得或虧損即時於損益中的其他收入或其他收益／(損失)內確認。

使用外匯遠期合約對外匯借貸進行對沖時，本集團僅指定與即期要素有關的遠期合約公允價值變動為對沖工具。與對沖工具公允價值變動的有效部分相關的利得或虧損於權益中的現金流量對沖儲備內確認。

權益中的累計金額在被對沖項目影響損益的期間內進行重分類。即期匯率變動由權益轉入損益以抵消兌換對沖外匯借款所產生的外匯損益。相關權益的重新分類將抵銷相關被對沖項目對損益賬的影響，達致整體對沖效果。

在對沖工具到期、出售或終止時，或對沖不再符合對沖會計處理要求時，則從此刻起終止對沖會計。於當時保留在權益中對沖工具的任何累計損益將繼續於權益中確認，並於被對沖項目影響損益時重新分類至損益。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.14 衍生工具及對沖活動(續)

##### (ii) 對沖成本

遠期元素及外幣基礎價差可從指定的對沖工具中分開並剔除在外。在此情況下，本集團將除外元素視為對沖成本。有關對沖項目的該等元素的公允價值變動於權益內的對沖儲備成本確認。於指定日期，該等元素(以與對沖項目有關者為限)乃按系統化及合理基準攤銷至期內損益。

##### (iii) 不符合對沖會計法的衍生工具

若干衍生工具不符合對沖會計法。任何不符合對沖會計法的衍生工具的公允價值變動即時於損益賬內確認，並計入損益。

#### 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說明，請參閱附註2.11(iv)及3.1(b)。

#### 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 主要會計政策概要(續)

### 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 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，初步按公允價值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.19 借貸

借貸最初按公允價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。

### 2.20 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。

其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.21 股本及股份獎勵計劃下的股份

普通股歸類為權益。

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。

#### 2.22 即期及遞延所得稅

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) 即期所得稅

即期所得稅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稅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，並考慮稅務機關是否將接納尚未確定的稅務條款。本集團根據最可能金額或預期價值計量其稅計量其稅項結餘，並採用可以更好地預測不確定性解決方案的方法。

##### (ii) 遞延所得稅

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。

與按公允價值計量的投資物業有關的遞延稅項負債，假定該物業將透過出售全部收回予以釐定。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.22 即期及遞延所得稅(續)

#### (ii) 遞延所得稅(續)

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。

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延稅項負債及資產。

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。

即期及遞延稅項在損益賬中確認，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，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

#### (iii) 投資補貼及類似的稅收優惠

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稅項扣除。本集團將上述補貼入賬列作稅項抵免，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。

### 2.23 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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.23 僱員福利(續)

##### (ii) 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。

##### (iii) 分享盈利及花紅計劃

本集團根據一項公式，在計及經作出若干調整後的本公司股東應佔盈利後，將花紅及盈利分享確認為負債及開支。倘須承擔合約責任或倘以往慣例構成一項推定責任，則本集團會就此確認撥備。

##### (iv) 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 38。

##### (v) 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)

### 2.24 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，仍會確認撥備。

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。

### 2.25 收入確認

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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.25 收入確認(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。

#### 2.26 租賃

租賃於已租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

租賃條款乃按個別基準協商釐定，並載有多項不同的條款及條件。除出租人所持有的租賃資產擔保權益外，租賃協議並不施加任何其他契諾。租賃協議不得用於借款擔保。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.26 租賃(續)

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動，
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

倘若個別租賃可獲得一個易於觀察的攤銷貸款利率(通過最近的融資或市場數據)，且該利率與該項租賃具有類似的支付安排，則本集團實體將該利率作為釐定增量借款利率的基礎。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額，
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠，
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.26 租賃(續)

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期(以較短者為準)內按直線法予以折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與短期設備及車輛租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下不含購買選擇權的租賃。

本集團以出租人身份從經營租賃獲取的租賃收入於租期內以直線法於收入內確認入賬(附註17)。獲取經營租賃產生的初始直接成本會加入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租賃收入的相同基礎確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對以出租人身份持有資產的會計處理作任何調整。

#### 2.27 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，政府補貼按其公允價值確認入賬。

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。

#### 2.28 股息分派

撥備用於在報告期末或報告期末之前但已適當授權且不再由實體釐定但在報告期末未分配的已宣派股息金額。

#### 2.29 利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.30 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，則本集團確認為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負債提交。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、現金流量和公允價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。

#### (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。本集團於二〇二〇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 11.98 億元(二〇一九年：人民幣 5.88 億元)及銀行借貸約人民幣 81.91 億元(二〇一九年：人民幣 95.84 億元)以及以美元(「美元」)計值的現金及銀行結餘約人民幣 4.98 億元(二〇一九年：人民幣 3.67 億元)及銀行借貸約人民幣 110.72 億元(二〇一九年：人民幣 118.16 億元)面對由人民幣匯兌港元和美元而產生的外匯風險。截至二〇二〇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，以對沖其外匯風險。

於二〇二〇年十二月三十一日，倘人民幣兌港元和美元升值／貶值 5%，而所有其他變數維持不變(假設概無資本化匯兌差額)則年內除稅後盈利將增加／減少約人民幣 7.33 億元(二〇一九年：稅後盈利增加／減少人民幣 8.54 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。

## 財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (a) 市場風險(續)

## (i) 外匯風險(續)

對沖會計對財務狀況及表現的影響

外匯相關對沖工具對本集團財務狀況及表現的影響如下：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
外匯遠期		
賬面值(流動負債/資產)	(505,775)	39,646
名義金額	8,526,677	8,526,677
到期日	二〇二一年 四月至 二〇二三年 十月	二〇二一年 四月至 二〇二三年 十月
對沖比率(附註)	1:1	1:1
用於計量期內無效性的對沖工具公允價值的有利/(不利)變動	(604,395)	(31,374)
用於釐定期內對沖有效性的對沖項目公允價值的有利/(不利)變動	604,395	31,374
尚未結算對沖工具(包括遠期要素)遠期匯率加權平均數—美元：人民幣1元	7.11	7.11

附註：遠期外匯乃按與應付承諾貸款相若的貨幣計值(美元)，因此，對沖比率為1:1。

## (ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率變動風險主要歸因於其按固定利率借款，使本集團面臨公允價值利率風險。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。於二〇二〇年十二月三十一日，固定利率借款佔借款總額的約57% (二〇一九年十二月三十一日：58%)。

於二〇二〇年十二月三十一日，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0.66億元(二〇一九年：稅後盈利下跌/增加人民幣0.67億元)，主要是由於浮息借貸的利息支出增加/減少所致。



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (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。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0.81億元(二〇一九年：人民幣0.84億元)。

##### (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。倘若買方在擔保期內拖欠其抵押貸款，則持有擔保的銀行可要求本集團償還貸款的未償還本金及任何利息，以收回本集團向銀行支付的任何款項。在這種情況下，本集團可沒收客戶的押金並轉售物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。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43。

就貿易及其他應收款項而言，本集團管理層設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團於年末審閱該等應收款項的可回收性，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(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、財務狀況或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

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)

(i) 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／或本金還款逾期超過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／或本金還款逾期超過365天	使用年期預期虧損
撇銷	利息及／或本金還款逾期超過3年且並無合理可收回預期	撇銷資產

本集團透過及時就預期信貸虧損適當計提撥備來說明其信貸風險。於計算預期信用虧損率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史損失率，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

##### (ii) 貿易及其他應收款項

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項分組。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撇銷。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。於二〇二〇年十二月三十一日，已根據簡化法對人民幣0.27億元計提虧損撥備。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

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。

於二〇二〇年十二月三十一日，若干客戶拖欠付款，彼等各自的貿易應收款項結餘約為人民幣 900 萬元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣 900 萬元)，因而悉數減值。

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團評定，經考慮政府機關、關聯方、非控股權益(「非控股權益」)及非控股權益關聯方良好的財務狀況及過往信用，對彼等其他應收款項的預期信貸虧損率並不重大。因此，並無確認來自政府機關、關聯方、非控股權益及非控股權益關聯方應收款項的虧損準備撥備。

除來自政府機關、關聯方、非控股權益及非控股權益關聯方的其他應收款項外，本集團採用附註(i)的預期信貸虧損模型釐定其他應收款項的預期虧損撥備。於二〇二〇年十二月三十一日，本集團評定，自初次確認以來，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團採用十二個月信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損(若干可回收物業管理成本除外)。

經評估後得出，屬按金性質的其他應收款項(如收購土地使用權、建築項目及借款的按金)具低至零的預期虧損率，且於年內並無就該等按金作出減值準備撥備。

根據本集團的評估，其他應收款項的減值準備撥備並不重大。

##### (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。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

下表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 人民幣千元
於二〇二〇年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	19,131,768	20,848,203	29,892,160	6,526,081	76,398,212
應付賬款及票據(附註32)	2,255,706	—	—	—	2,255,706
其他應付款項及應計費用	45,266,185	5,770,894	3,229,320	—	54,266,399
租賃負債	181,272	122,738	178,671	382,313	864,994
金融擔保(附註43)	35,443,052	—	—	—	35,443,052
衍生金融工具	358,703	—	161,524	—	520,227
於二〇一九年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	10,371,372	22,789,927	42,350,318	5,019,851	80,531,468
應付賬款及票據(附註32)	2,432,898	—	—	—	2,432,898
其他應付款項及應計費用	44,354,511	84,794	1,253,640	—	45,692,945
租賃負債	131,735	120,802	161,636	435,785	849,958
金融擔保(附註43)	22,125,405	—	—	—	22,125,405
衍生金融工具	1,347	—	—	—	1,347

#### 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。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理(續)

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及租賃負債計算。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。

於二〇二〇年及二〇一九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	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
債務總額(附註35)	67,839,360	71,021,656
租賃負債(附註17)	717,686	678,207
減：現金及現金等價物(附註31)	(28,213,701)	(24,105,541)
債務淨額	40,343,345	47,594,322
權益總額(包括非控股權益)	64,276,115	55,191,816
資本總額	104,619,460	102,786,138
資本負債比率	38.6%	46.3%

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。二〇二〇年的資本負債比率減少主要是由於本集團年末債務淨額下降所致。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計

##### (a) 財務資產及負債

##### (i) 公允價值層級

本節解釋在釐定財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公允價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：

於二〇二〇年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>財務資產</b>		
按公允價值計入其他全面收入的金融資產(附註23)	—	1,247,902
<b>財務負債</b>		
衍生金融工具—外匯遠期	520,227	—

於二〇一九年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>財務資產</b>		
衍生金融工具—外匯遠期	65,179	—
按公允價值計入其他全面收入的金融資產(附註23)	—	1,293,264
<b>財務資產總額</b>	65,179	1,293,264
<b>財務負債</b>		
衍生金融工具—嵌入式衍生可交換債券	—	1,347

年內經常性公允價值計量第一級、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允價值層級的轉入及轉出數額。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (a) 財務資產及負債(續)

##### (i) 公允價值層級(續)

**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)的公允價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)的公允價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。倘釐定工具公允價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。

##### (ii) 使用釐定公允價值估值方法

使用估值金融工具的具體估值方法包括：

- 基於資產負債表日期外匯匯率的未來現金流量現值
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的公允價值使用類似金融工具的所報價格或交易價格釐定

##### (iii) 使用重大不可觀察數據的公允價值計量(第三級)

截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇一九年十二月三十一日止年度，以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的第三級經常性公允價值計量的變動參見附註 23。



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (a) 財務資產及負債(續)

##### (iv) 估值過程

本集團按公允價值計量其按公允價值計入其他全面收入的財務資產及嵌入式可交換債券。第三級財務資產及財務負債由 Jones Lang LaSalle Incorporated (「仲量聯行」) 於二〇二〇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，包括第三級公允價值。該團隊直接向高級管理層報告。管理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。

本集團就按公允價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，指應用以達致公允價值計量的最主要不可觀察的輸入數據。

本集團乃按公允價值計量其以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。有關使用重大不可觀察數據的公允價值計量的量化資料(第三級)如下：

描述	於二〇二〇年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察數據	加權平均數
非上市股本證券	3,236	總和法	各資產/負債的價值	不適用
非上市股本證券	1,244,666	上市公司比較法	(1) 流動資金不足的貼現 (2) 適用市盈率 (3) 適用市賬率	(1) 35%至40% (2) 10.34 (3) 0.47
描述	於二〇一九年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察數據	加權平均數
非上市股本證券	3,236	總和法	各資產/負債的價值	不適用
非上市股本證券	1,290,028	上市公司比較法	(1) 流動資金不足的貼現 (2) 適用市盈率 (3) 適用市賬率	(1) 35%至40% (2) 8.69 (3) 0.60

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (a) 財務資產及負債(續)

##### (v) 其他財務資產及負債的公允價值

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
- 其他應付款項及應計費用
- 應付賬款及票據
- 借貸
- 租賃負債

##### (b) 非財務資產及負債

##### (i) 公允價值層級

本附註解釋在釐定財務報表中按公允價值確認及計量的非財務資產的公允價值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公允價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	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
投資物業(附註18)	16,076,236	9,438,108
非財務資產總額	16,076,236	9,438,108

本集團的政策乃於報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出數額。

年內經常性公允價值計量第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (b) 非財務資產及負債(續)

##### (ii) 釐定公允價值所用估值技術

竣工投資物業的公允價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。

發展中投資物業的公允價值亦取決於市價及估計開發商溢利。用於評估按公允價值計量的投資物業的估值方法及主要假設載於附註18。

本年度的估值技術並無變化。

於二〇二〇年十二月三十一日，所有投資物業均已計入第三級公允價值層級。

##### (iii) 採用主要不可觀察的輸入數據計量公允價值(第三級)

有關截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇一九年十二月三十一日止年度第三級項目的變動，請參閱附註18經常性公允價值計量。

##### (iv) 估值輸入數據及與公允價值的關係

公允價值的最佳證據為活躍市場上擁有類似租賃的物業及彼等合約的現行價格。在不缺少相關資料的情況下，本集團根據多個合理公允價值估計釐定金額。本集團於作出其評判時已考慮來自多個來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)的物業當時於活躍市場上的價格(須就各項差異作出調整)；及
- (ii) 較不活躍市場所提供同類物業的近期價格(該價格會根據自按該等價格進行交易的日期起經濟狀況的轉變作出調整)；及
- (iii) 根據未來現金流量所作可靠估計(源自任何現有租約及其他合約之條款，及(在可能情況下)來自外在證據(如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租值))，並採用足以反映現時市場對現金流量金額及時間之不確定因素所作評估之貼現率計算之貼現現金流量預測；及
- (iv) 估計完工成本及預期發展商利潤率，源自工程預算及類似物業的歷史資料。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (b) 非財務資產及負債(續)

##### (iv) 估值輸入數據及與公允價值的關係(續)

下表概述有關經常性第三級公允價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	於二〇二〇年 十二月三十一日 的公允價值 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
中國在建投資物業	3,172,300	剩餘估值法	(1) 市場租金 (2) 開發商溢利	(i) 每月每平方米人民幣 57元至每月每平方米 人民幣256元  (2) 5%
中國竣工投資物業	12,203,965	比較法及收益資本化法	(1) 市場價格 (2) 市場租金 (3) 資本化比率	(1) 每平方米人民幣 15,400元至每平方米 人民幣26,000元 (2) 每月每平方米人民幣 48元至每月每平方米 人民幣696元 (3) 3.8%至7%
香港竣工投資物業	699,971	比較法及收益資本化法	(1) 市場價格 (2) 市場租金 (3) 資本化比率	(1) 每平方呎3,249港元至 每平方呎20,693港元 (2) 每月每平方呎7港元 至每月每平方呎200 港元 (3) 2.8%至5%

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (b) 非財務資產及負債(續)

##### (iv) 估值輸入數據及與公允價值的關係(續)

描述	於二〇一九年 十二月三十一日 的公允價值 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	8,638,619	比較法及收益資本化法	(1) 市場價格 (2) 市場租金 (3) 資本化比率	(1) 每平方米人民幣 15,400元至每平方米 人民幣26,700元 (2) 每月每平方米人民幣 48元至每月每平方米 人民幣680元 (3) 3.8%至7%
香港竣工投資物業	799,489	比較法及收益資本化法	(1) 市場價格 (2) 市場租金 (3) 資本化比率	(1) 每平方呎1,829港元至 每平方呎72,093港元 (2) 每月每平方呎8港元 至每月每平方呎165 港元 (3) 2.8%至5%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 資本化比率越高，公允價值越低；
- 預期空置率越高，公允價值越低；
- 市場租金越高，公允價值越高；
- 市場價格越高，公允價值越高；
- 將產生的預算建設成本越高，公允價值越低；及
- 預計開發商利潤率越高，公允價值越低。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (b) 非財務資產及負債(續)

##### (v) 估值過程

本集團按公允價值計量其投資物業。投資物業由仲量聯行於二〇二〇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報告。管理層、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) 投資物業的公允價值

投資物業的公允價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。

#### 4 重要會計估計及判斷(續)

##### (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。

##### (c) 即期及遞延所得稅

本集團主要須繳納中國及香港的所得稅。於釐定所得稅撥備金額及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稅盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延稅項資產及稅項虧損。倘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) 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。

## 財務報表附註

### 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
其他	地產代理及裝飾服務等的營業收入

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。



## 5 分部資料(續)

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二〇年十二月三十一日 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	43,464,868	801,913	602,804	1,364,674	46,234,259
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	7,618,416	304,626	1,043,386	885,447	9,851,875
折舊及攤銷	(188,197)	(73,250)	—	(60,011)	(321,458)
投資物業重估公允價值淨增值	—	—	641,106	—	641,106
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	190,762	—	219,686	95,306	505,754

## 財務報表附註

## 5 分部資料(續)

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
<b>截至二〇一九年十二月三十一日</b>					
<b>止年度</b>					
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	—	888,186	—	1,709,229	2,597,415
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	689,564	—	689,564
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>
投資物業重估公允價值淨虧損	<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>

## 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
<b>於二〇二〇年十二月三十一日</b>					
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>
<b>於二〇一九年十二月三十一日</b>					
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(附註7)	26,805	799,285
經營盈利	9,743,681	11,693,136
財務收入(附註8)	458,874	382,497
財務費用(附註9)	(934,624)	(1,160,942)
應佔以下公司盈利：		
— 合營企業(附註21)	426,557	12,037
— 聯營實體(附註22)	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。

## 財務報表附註

### 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	<b>257,415,766</b>	229,962,300
遞延稅項資產(附註40)	<b>1,169,981</b>	665,128
預繳稅項	<b>3,307,405</b>	2,416,865
公司資產(附註)	<b>1,302,848</b>	1,652,962
總資產	<b>263,196,000</b>	234,697,255

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)。

### 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	<b>32,028,717</b>	23,300,491
僱員福利開支(附註13)	<b>1,834,363</b>	1,912,748
銷售及推廣開支	<b>1,131,319</b>	878,629
其他稅及附加稅	<b>448,238</b>	382,573
投資物業產生的直接經營開支	<b>133,190</b>	141,884
發展中物業及持作出售物業的減值撥備(附註25及26)	<b>870,591</b>	179,796
與短期租賃有關的開支(附註17)	<b>69,893</b>	86,467
物業、廠房及設備折舊(附註16)	<b>88,093</b>	72,260
使用權資產攤銷(附註17)	<b>189,402</b>	108,157
無形資產攤銷(附註24)	<b>43,963</b>	29,610
核數師酬金	<b>6,000</b>	6,000
其他開支	<b>318,176</b>	357,188
	<b>37,161,945</b>	27,455,803

## 7 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
有關保障安排的保障支出(附註47(b)(II))	(22,947)	(32,318)
處置遞延單位收益	8,928	—
其他	11,794	(14,105)
	<b>26,805</b>	<b>799,285</b>

## 8 財務收入

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	194,620	158,138
應收聯營實體款項的利息收入(附註47(b)(IV)(V)(VI))	90,995	212,626
應收合營公司款項的利息收入(附註47(b)(VII)(VIII)(IX)(X)(XI))	173,259	11,733
	<b>458,874</b>	<b>382,497</b>

## 財務報表附註

## 9 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(附註47(b)(XII))	587,784	133,935
來自中間控股公司的借貸利息(附註47(b)(I))	91,894	69,574
來自聯營實體的借貸利息(附註47(b)(II)(XIII)(XIV)(XV))	32,393	33,564
來自最終控股公司的借貸利息(附註47(b)(XVI))	—	20,634
來自一間同系附屬公司的借貸利息(附註47(b)(III))	538	4,908
來自對附屬公司有重大影響的實體的借貸的利息 (附註47(b)(XVII)(XVIII)(XIX)(XX))	9,528	160,014
來自非控股權益及其關聯方的借貸的利息(附註34(a))	178,099	106,908
租賃負債的利息費用(附註17)	29,414	19,964
衍生金融工具的公允價值淨虧損/(收益)(附註36)	39,985	(17,138)
融資活動的淨外匯虧損	51,335	24,980
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)
	934,624	1,160,942

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%)。

## 10 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
	<b>5,517,342</b>	<b>6,682,538</b>

## 財務報表附註

## 10 稅項(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：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
除稅前盈利減應佔聯營實體及合營企業盈利	<b>9,267,931</b>	10,914,691
按中國企業所得稅稅率 25% (二〇一九年：25%) 計算	<b>2,316,983</b>	2,728,673
不同稅率的影響	<b>119,881</b>	72,428
毋須課稅的收入	<b>(402)</b>	(18,427)
不可扣稅的開支	<b>92,852</b>	391,218
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	<b>169,401</b>	28,810
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	<b>(758,678)</b>	(1,016,350)
代扣企業所得稅	<b>542,593</b>	430,786
	<b>2,482,630</b>	2,617,138
土地增值稅	<b>3,034,712</b>	4,065,400
稅項支出	<b>5,517,342</b>	6,682,538

- (f) 其他全面收入組成部分相關的稅務支出如下：

	二〇二〇年			二〇一九年		
	稅前	稅務支出	稅後	稅前	稅務支出	稅後
按公允價值計入 其他全面收入 的財務資產的 公允價值增值	<b>(45,362)</b>	<b>14,088</b>	<b>(31,274)</b>	64,629	(20,071)	44,558



## 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)	4,247,860	3,483,351
已發行普通股加權平均數(千股)	15,482,280	14,455,290
每股基本盈利(人民幣元)	0.2744	0.2410

### 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)。

## 12 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)	820,561	681,220
	1,585,874	1,419,733

## 財務報表附註

## 13 僱員福利開支

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	2,179,814	2,161,380
退休金(界定供款計劃)	35,056	83,904
醫療福利成本(界定供款計劃)	65,720	67,265
社會保障成本	165,965	189,077
員工福利	88,755	82,424
	<b>2,535,310</b>	<b>2,584,050</b>
減：已資本化的在建物業、在建投資物業及物業、廠房及設備	<b>(700,947)</b>	<b>(671,302)</b>
	<b>1,834,363</b>	<b>1,912,748</b>

## 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：

二〇二〇年十二月三十一日

董事姓名	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								總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 (附註 a (ii)) 人民幣千元	退休金 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	其他福利的 估計貨幣價值 (附註 a (iii)) 人民幣千元	就接受 董事職位而 支付或收取 的薪酬 人民幣千元	就董事擔任 其他有關 本公司或 其附屬公司 事務的管理 職務而支付 或收取的薪酬 人民幣千元	
林昭遠	-	1,540	2,526	3	42	4,733	-	-	8,844
林峰	-	1,540	2,419	3	42	4,733	-	-	8,737
李鋒	-	1,490	2,469	3	42	-	-	-	4,004
陳靜	-	1,490	2,469	3	42	-	-	-	4,004
劉艷	-	1,490	2,469	3	42	-	-	-	4,004
歐陽長城(附註 a (i))	249	-	-	-	-	-	-	-	249
余立發	374	-	-	-	-	-	-	-	374
李家麟	303	-	-	-	-	-	-	-	303
劉漢銓	303	-	-	-	-	-	-	-	303
總額	1,229	7,550	12,352	15	210	9,466	-	-	30,822

## 財務報表附註

## 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)：

二〇一九年十二月三十一日

董事姓名	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 就接受 董事職位而 事務的管理 職務而支付 或收取的薪酬		總額
	袍金	薪金	酌情花紅 (附註 a (ii))	退休金	房屋津貼	其他福利的 估計貨幣價值 (附註 a (iii))	董事職位而 支付或收取 的薪酬	或收取的薪酬	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	人民幣千元	人民幣千元
林昭遠	-	1,540	3,332	32	38	3,803	-	-	8,745	
林峰	-	1,540	3,942	32	38	3,087	-	-	8,639	
李鋒	-	1,490	2,399	32	38	-	-	-	3,959	
陳靜	-	1,490	2,399	32	38	-	-	-	3,959	
劉艷	-	1,490	2,399	32	38	-	-	-	3,959	
歐陽長城(附註 a (i))	109	-	-	-	-	-	-	-	109	
余立發	369	-	-	-	-	-	-	-	369	
李家麟	299	-	-	-	-	-	-	-	299	
劉漢銓	299	-	-	-	-	-	-	-	299	
總額	1,076	7,550	14,471	160	190	6,890	-	-	30,337	

附註：

- (i) 於二〇一九年七月二十三日獲委任。
- (ii) 酌情花紅以本集團的財務表現釐定。
- (iii) 其他福利包括股份獎勵計劃。

## 14 董事利益及權益(續)

### (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(二〇一九年：無)。

### (c) 就獲取董事服務而向第三方支付代價

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(二〇一九年：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(二〇一九年：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(二〇一九年：無)。

## 15 董事及高級管理層酬金

於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，概無董事放棄酬金(二〇一九年：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。

於截至二〇二〇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(二〇一九年：一致)。

## 財務報表附註

## 16 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及				總額 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,044,066	1,321,334	130,800	9,724	2,505,924
匯兌差額	(350)	—	(43)	(5)	(398)
添置	—	730,552	52,748	10,125	793,425
出售	—	—	(11,067)	(1,152)	(12,219)
折舊(附註6)	(57,789)	—	(22,953)	(7,351)	(88,093)
轉撥	627,765	(627,765)	—	—	—
收購附屬公司(附註19)	—	—	2,475	—	2,475
年末賬面淨值	<u>1,613,692</u>	<u>1,424,121</u>	<u>151,960</u>	<u>11,341</u>	<u>3,201,114</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
成本	1,885,466	1,424,121	270,676	69,272	3,649,535
累計折舊及減值	(271,774)	—	(118,716)	(57,931)	(448,421)
賬面淨值	<u>1,613,692</u>	<u>1,424,121</u>	<u>151,960</u>	<u>11,341</u>	<u>3,201,114</u>

16 物業、廠房及設備(續)

	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
截至二〇一九年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	5,425	1,090,632	828,989	61,637	8,129	1,994,812
匯兌差額	156	925	—	35	5	1,121
添置	—	8,638	229,818	28,500	4,031	270,987
出售	—	—	—	(1,077)	(221)	(1,298)
折舊(附註6)	(16)	(56,129)	—	(14,022)	(2,093)	(72,260)
轉撥	—	—	(55,227)	55,227	—	—
收購附屬公司	—	—	317,754	689	—	318,443
出售一間附屬公司	(5,565)	—	—	(189)	(127)	(5,881)
年末賬面淨值	—	1,044,066	1,321,334	130,800	9,724	2,505,924
於二〇一九年十二月三十一日						
成本	—	1,258,051	1,321,334	233,636	66,181	2,879,202
累計折舊及減值	—	(213,985)	—	(102,836)	(56,457)	(373,278)
賬面淨值	—	1,044,066	1,321,334	130,800	9,724	2,505,924

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44。

## 財務報表附註

## 17 租賃

本附註提供有關本集團為承租人的租賃資料。

## (i) 資產負債表確認金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	土地使用權 (附註(a)) 人民幣千元	物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
使用權資產			
於二〇二〇年一月一日	3,412,710	653,078	4,065,788
收購一間附屬公司	—	2,532	2,532
添置	—	235,290	235,290
轉撥至投資物業	(128,861)	—	(128,861)
攤銷	(59,339)	(188,085)	(247,424)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>3,224,510</u>	<u>702,815</u>	<u>3,927,325</u>

	土地使用權 (附註(a)) 人民幣千元	物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
使用權資產			
於二〇一九年一月一日	207,569	47,711	255,280
收購附屬公司	3,216,177	—	3,216,177
添置	—	702,488	702,488
攤銷(附註6)	(11,036)	(97,121)	(108,157)
於二〇一九年十二月三十一日	<u>3,412,710</u>	<u>653,078</u>	<u>4,065,788</u>

附註：

(a) 本集團與中國內地政府有以下土地租賃安排。



## 17 租賃(續)

## (i) 資產負債表確認金額(續)

	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
租賃負債		
流動	151,209	114,542
非流動	566,477	563,665
	<u>717,686</u>	<u>678,207</u>

## (ii) 損益表確認金額

損益表顯示以下與租賃有關的金額：

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
土地使用權折舊		(59,339)	(11,036)
減：撥充資本的物業、廠房及設備款額		58,022	—
		<u>(1,317)</u>	<u>(11,036)</u>
物業折舊	6	(188,085)	(97,121)
利息支出(計入財務成本)	9	(29,414)	(19,964)
短期租賃有關費用(計入銷售成本、銷售及營銷成本以及管理費用)	6	<u>(69,893)</u>	<u>(86,467)</u>

## (iii) 現金流量確認金額

現金流量表列示以下與租賃相關的金額：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
支付租賃負債(融資活動)	227,802	91,956
支付短期租賃(經營業務)	<u>69,893</u>	<u>86,467</u>

## 財務報表附註

## 18 投資物業

	竣工投資物業		發展中投資物業	
	中國 人民幣千元	香港 人民幣千元	中國 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日的年初結餘	8,638,619	799,489	—	9,438,108
匯兌差額	—	(65,934)	—	(65,934)
出售	(30,877)	—	—	(30,877)
添置	—	—	106,475	106,475
轉撥自發展中物業	—	—	5,858,497	5,858,497
轉撥自土地使用權	—	—	128,861	128,861
轉撥	2,148,967	—	(2,148,967)	—
公允價值增／(跌)值淨額(附註(a))	1,447,256	(33,584)	(772,566)	641,106
於二〇二〇年十二月三十一日的 年末結餘	<u>12,203,965</u>	<u>699,971</u>	<u>3,172,300</u>	<u>16,076,236</u>

	竣工投資物業		
	中國 人民幣千元	香港 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一九年一月一日的年初結餘	10,033,249	832,221	10,865,470
匯兌差額	—	17,710	17,710
出售	(102,638)	—	(102,638)
出售附屬公司	(1,319,000)	—	(1,319,000)
公允價值增／(跌)值淨額(附註(a))	27,008	(50,442)	(23,434)
於二〇一九年十二月三十一日的年末結餘	<u>8,638,619</u>	<u>799,489</u>	<u>9,438,108</u>

(a) 投資物業按經營租賃租予租戶，每月支付租金。

儘管本集團在當前租賃期末面臨剩餘價值變動風險，但本集團通常會訂立新的經營租賃，因此在有關租賃期末不會立即變現剩餘價值的減少。對未來剩餘價值的期望反映在物業的公允價值中。

有關租賃投資物業的最低租賃付款，請參閱附註41。

有關本集團抵押擔保的資產的資料，請參閱附註44。

## 18 投資物業(續)

本集團於投資物業的權益按賬面淨值分析如下：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
於香港持有：		
10至50年的租賃	699,971	799,489
於香港以外持有(附註)：		
10至50年的租賃	15,376,265	8,638,619
	<b>16,076,236</b>	<b>9,438,108</b>

附註：香港以外的物業包括位於中國的物業。

損益表顯示以下與投資物業有關的金額：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
來自經營租賃的租金收入	602,804	689,564
來自產生租金收入物業的直接運營費用	125,199	136,209
來自未產生租金收入物業的直接經營費用	7,991	5,675
投資物業重估公允價值增／(跌)值淨額	641,106	(23,434)

## 財務報表附註

## 19 收購附屬公司

## (a) 收購廣州市品輝房地產開發有限公司

於二〇二〇年九月一日，本公司間接非全資附屬公司廣州城建開發南沙房地產有限公司(「南沙公司」)與廣州泉龍實業發展有限公司(「泉龍公司」)的中間控股公司泉佳有限公司(「泉佳」)訂立股權轉讓協議，據此，南沙公司同意購買泉龍公司全部股權，連同應付廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)的相關結餘。泉龍公司持有廣州市品輝房地產開發有限公司(「品輝公司」)51%股權。收購總代價合共為人民幣31.34億元。

上述交易已於二〇二〇年十月二十日完成。於交易完成後，品輝公司成為本公司的一間間接非全資附屬公司。

購買代價及所收購淨資產的詳情如下：

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)	<u>3,134,043</u>

因收購而確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
發展中物業	6,070,310
遞延稅項資產	10,630
現金及現金等價物	73,017
其他應收款項、預付款項及按金	6,122
其他應付款項及應計費用	(120,624)
應付非控股權益款項	(2,185,428)
借款	<u>(20,000)</u>
所收購可識別淨資產	3,834,027
非控股權益	<u>(699,984)</u>
	<u>3,134,043</u>

## 19 收購附屬公司(續)

### (a) 收購廣州市品輝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出淨額分析：

	人民幣千元
已付現金	(3,134,043)
已收購的現金及銀行結餘	<u>73,017</u>
	<u>(3,061,026)</u>

於二〇二〇年十月二十日至二〇二〇年十二月三十一日的期間，已收購業務為本集團貢獻零收入以及淨虧損人民幣0.27億元。

倘收購已於二〇二〇年一月一日發生，本集團截至二〇二〇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462.34億元及人民幣46.65億元。

### (b) 收購廣州市品冠房地產開發有限公司

於二〇二〇年九月一日，南沙公司與廣州泉西實業發展有限公司(「泉西公司」)的中間控股公司泉佳訂立股權轉讓協議，據此，南沙公司同意購買泉西公司全部股權，連同應付廣州越秀的相關結餘。泉西公司持有廣州市品冠房地產開發有限公司(「品冠公司」)51%股權。收購總代價合共為人民幣21.85億元。

交易已於二〇二〇年十月二十日完成。於交易完成後，品冠公司成為本公司間接非全資附屬公司。

購買代價及所收購淨資產的詳情如下：

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)	<u>2,184,745</u>

## 財務報表附註

## 19 收購附屬公司(續)

## (b) 收購廣州市品冠房地產開發有限公司(續)

因收購而確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	32
發展中物業	4,253,141
遞延稅項資產	9,505
現金及現金等價物	27,080
其他應收款項、預付款項及按金	2,897
其他應付款項及應計費用	(71,873)
應付非控股權益款項	<u>(1,489,207)</u>
所收購可識別淨資產	2,731,575
非控股權益	<u>(546,830)</u>
	<u>2,184,745</u>

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	(2,184,745)
已收購的現金及銀行結餘	<u>27,080</u>
	<u>(2,157,665)</u>

於二〇二〇年十月二十日至二〇二〇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零及淨虧損人民幣0.20億元。

倘收購已於二〇二〇年一月一日發生，本集團截至二〇二〇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462.34億元及人民幣46.69億元。

## 19 收購附屬公司(續)

### (c) 收購廣州地鐵物業管理有限責任公司

於二〇二〇年十一月二十三日，廣州越秀物業發展有限公司(「廣州越秀物業發展」)(一間本公司的間接全資附屬公司)、廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)、廣州地鐵環境工程有限公司(「廣州地鐵環境工程」)及廣州地鐵物業管理有限責任公司(「廣州地鐵物業管理」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州地鐵同意出售而廣州越秀物業發展同意收購廣州地鐵環境工程的67%股權及廣州地鐵物業管理的67%股權，兩間公司均為物業管理服務公司，總代價為人民幣2.82億元(包括應付稅項人民幣500萬元)。

交易已於二〇二〇年十一月三十日完成。交易完成後，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理成為本公司的間接非全資附屬公司。

收購附屬公司(廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理)產生在分配收購價過程中識別的商譽約人民幣2.25億元及客戶關係人民幣0.92億元。

購買代價及所收購淨資產的詳情如下：

代價	人民幣千元
已付現金	276,740

收購事項確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	1,254
應收賬款及其他應收款項及預付款項	152,696
使用權資產	2,532
物業、廠房及設備	2,443
遞延稅項資產	1,100
無形資產	92,512
應付賬款及其他應付款項	(61,981)
租賃負債	(2,575)
合約負債	(187)
所收購可識別淨資產	187,794
減：非控股權益	(136,305)
加：商譽	225,251
	276,740

## 財務報表附註

## 19 收購附屬公司(續)

## (c) 收購廣州地鐵物業管理有限責任公司(續)

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	(276,740)
已收購的現金及銀行結餘	1,254
	<u>(275,486)</u>

於二〇二〇年十一月三十日至二〇二〇年十二月三十一日的期間，已收購業務為本集團貢獻收入人民幣0.22億元及淨虧損人民幣0.05億元。

倘收購已於二〇二〇年一月一日發生，本集團截至二〇二〇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464.31億元及人民幣47.15億元。

## 20 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0.34億元(二〇一九年：人民幣1.37億元)，產生淨收益總額約為人民幣0.03億元(二〇一九年：人民幣0.34億元)。

## 21 於合營企業的權益

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
於合營企業的投資		
於一月一日	2,702,720	2,956,566
添置	191,157	476,026
視為出售合營企業	—	(741,909)
應佔盈利	426,557	12,037
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>3,320,434</u>	<u>2,702,720</u>
應收合營企業款項(附註47(c))	2,353,824	4,460,300
減：應收合營企業款項減值撥備	(999)	(999)
	<u>2,352,825</u>	<u>4,459,301</u>
總額	<u>5,673,259</u>	<u>7,162,021</u>



## 21 於合營企業的權益(續)

本集團所持有的合營企業擁有的股本僅包括由本集團直接持有的普通股。所有合營企業均為私營公司，其股份並無任何市場報價。

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團並無個別重大合營企業。

於二〇二〇年十二月三十一日本集團合營企業的詳情載於第 227 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。

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
<b>資產</b>		
非流動資產	604,249	1,354,833
流動資產	10,853,060	11,512,884
	<u>11,457,309</u>	<u>12,867,717</u>
<b>負債</b>		
非流動負債	(3,134,676)	(1,547,745)
流動負債	(5,002,199)	(8,617,252)
	<u>(8,136,875)</u>	<u>(10,164,997)</u>
淨資產	<u>3,320,434</u>	<u>2,702,720</u>
營業收入	2,515,720	1,213,044
開支	(1,946,260)	(1,186,145)
除稅前盈利	569,460	26,899
稅項	(142,903)	(14,862)
年內盈利	<u>426,557</u>	<u>12,037</u>

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

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團的合營企業並無任何重大資本承擔(二〇一九年：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。

## 財務報表附註

## 22 於聯營實體的權益

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
應佔資產淨值	11,282,273	9,369,412
遞延基金單位(附註)	1,159,935	1,339,994
應收聯營實體款項(附註47(c))	1,112,005	2,121,223
於聯營實體的權益	13,554,213	12,830,629

附註：有關出售 Tower Top Development Limited 給越秀房產基金，自二〇一六年十二月三十一日起，本集團將於每年十二月三十一日收取來自越秀房產基金的若干數目基金單位。每年將收取的基金單位數目限於可向本集團發行，而不會觸發本集團根據收購守則規則 26 就本集團於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任的基金單位最高數目。

於二〇二〇年十二月二十三日，本集團與越秀資本控股有限公司(「越秀資本」)訂立轉讓協議，同意於年末作為實益擁有人向越秀資本全權轉讓本集團收取越秀房產基金 62,000,000 個遞延單位的全部權利、所有權、權益及利益。

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：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
營業收入	2,482,365	2,573,155
稅後盈利	505,754	486,318
資產	30,957,916	24,128,735
負債	(19,675,643)	(14,759,323)
淨資產	11,282,273	9,369,412

於二〇二〇年十二月三十一日本集團主要聯營實體的詳情載於第 228 頁。

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 46.55 億元(二〇一九年：人民幣 49.43 億元)。於該聯營實體權益的公允價值約為人民幣 51.58 億元(二〇一九年：人民幣 57.77 億元)。

## 22 於聯營實體的權益(續)

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。

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
投資物業	29,700,000	29,982,000
其他非流動資產(不包括投資物業)	4,329,935	4,286,172
現金及現金等價物	1,802,495	1,319,010
其他流動資產(不包括現金及現金等價物)	177,891	422,346
總資產	36,010,321	36,009,528
非流動負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(16,081,616)	(16,160,688)
流動負債	(4,405,855)	(4,460,013)
總負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(20,487,471)	(20,620,701)
基金單位持有人應佔資產淨值	(14,334,747)	(14,314,894)
總負債	(34,822,218)	(34,935,595)
淨資產	1,188,103	1,073,933
營業收入	1,758,732	2,058,112
投資物業公允價值(虧損)/收益	(297,633)	752,700
折舊及攤銷	(97,703)	(126,069)
財務收入	842,885	33,748
財務開支	(489,217)	(777,633)
經營開支	(794,068)	(961,894)
其他	(97,258)	406,999
除所得稅前盈利	825,738	1,385,963
所得稅開支	(203,967)	(441,828)
與基金單位持有人交易前稅後盈利	621,771	944,135
與基金單位持有人交易	(556,014)	(867,030)
與基金單位持有人交易後除所得稅後盈利	65,757	77,105
其他全面虧損	(44,595)	(525)
全面盈利總額	21,162	76,580
已收股息	(206,377)	(275,771)

## 財務報表附註

## 22 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：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
於一月一日的基金單位持有人應佔資產淨值	14,314,894	14,178,926
發行基金單位	119,494	119,132
與基金單位持有人交易	556,014	867,030
向基金單位持有人支付的分派	(655,655)	(850,194)
於十二月三十一日的基金單位持有人應佔資產淨值	14,334,747	14,314,894
遞延基金單位持有人應佔資產淨值	(1,159,935)	(1,339,994)
一般基金單位持有人應佔資產淨值	13,174,812	12,974,900
於聯營實體的權益	38.04%	38.10%
匯兌儲備前的賬面值	5,011,699	4,943,437
匯兌儲備	(356,505)	—
賬面值	4,655,194	4,943,437

## 23 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
於一月一日期初結餘	1,293,264	1,228,635
於其他全面收入確認的與股本工具有關的公允價值(減少)/增加	(45,362)	64,629
於十二月三十一日期末結餘	1,247,902	1,293,264

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產乃位於中國且無外界信貸評級的公司的非上市證券。

所持普通股的公允價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允價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35%-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允價值將減少或增加約人民幣1,000萬元(二〇一九年：人民幣1,100萬元)。管理層認為，其他不可觀察輸入數據的合理可能變動不會導致估計公允價值大幅變動。

## 財務報表附註

## 24 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇二〇年十二月三十一日止 年度				
年初賬面淨值	—	—	85,995	85,995
添置	—	—	27,150	27,150
收購附屬公司(附註19)	225,251	92,372	140	317,763
攤銷(附註6)	—	(784)	(43,179)	(43,963)
年末賬面淨值	<u>225,251</u>	<u>91,588</u>	<u>70,106</u>	<u>386,945</u>
於二〇二〇年十二月三十一日				
成本	225,251	92,372	142,895	460,518
累計攤銷	—	(784)	(72,789)	(73,573)
賬面淨值	<u>225,251</u>	<u>91,588</u>	<u>70,106</u>	<u>386,945</u>

	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇一九年十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值		
添置	115,605	115,605
攤銷(附註6)	(29,610)	(29,610)
年末賬面淨值	<u>85,995</u>	<u>85,995</u>
於二〇一九年十二月三十一日		
成本	115,605	115,605
累計攤銷	(29,610)	(29,610)
賬面淨值	<u>85,995</u>	<u>85,995</u>

## 25 發展中物業

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
預計完成金額		
— 計入流動資產項下的正常經營週期內	126,110,685	125,407,543
— 計入非流動資產項下的正常經營週期外	6,330,244	11,532,544
	<u>132,440,929</u>	<u>136,940,087</u>
按成本	127,586,375	136,940,087
按公允價值減銷售成本	5,605,046	—
減：發展中物業減值撥備	(750,492)	—
	<u>132,440,929</u>	<u>136,940,087</u>

本集團物業開發的正常運營週期通常為2至3年。

發展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44。

減值撥備人民幣7.50億元(二〇一九年：零)已確認為開支並計入「銷售成本」(附註6)。

## 26 持作出售物業

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
按成本	21,021,702	11,197,710
按公允價值減銷售成本	4,397,333	2,757,483
減：持作出售物業減值撥備	(522,590)	(508,520)
	<u>24,896,445</u>	<u>13,446,673</u>

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44。

於二〇二〇年，本集團確認減值虧損淨額人民幣1.21億元(二〇一九年：人民幣1.80億元)並由於出售持作出售相關物業轉銷先前減值人民幣1.06億元(二〇一九年：人民幣0.51億元)，並計入「銷售成本」(附註6)。

## 財務報表附註

## 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。

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
於十二月三十一日獲取的成本中確認資產 年內確認作銷售開支的攤銷	<b>597,440</b> <b>(619,380)</b>	481,320 <b>(382,434)</b>

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虧損。

## 28 應收賬款

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
應收合同客戶賬款	<b>198,104</b>	77,114
減：減值撥備	<b>(36,267)</b>	(8,805)
	<b>161,837</b>	68,309

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。

本集團應收賬款信貸期為發票日期起計 90 日。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 年內	<b>171,933</b>	61,489
1-2 年	<b>13,318</b>	5,600
2-3 年	<b>4,044</b>	1,149
3 年以上	<b>8,809</b>	8,876
	<b>198,104</b>	77,114

於二〇二〇年十二月三十一日，應收賬款總額中已計提撥備約人民幣 0.36 億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣 0.09 億元)。本集團的應收賬款以人民幣計值。



## 29 其他應收款項、預付款項及按金

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
應收非控股權益及非控股權益關連人士款項(附註(a))	4,798,794	3,545,897
應收關聯方款項(附註47(c))	3,407,816	2,536,703
按金	1,201,882	823,714
其他應收款項	4,412,604	1,914,148
	<b>13,821,096</b>	<b>8,820,462</b>
預付增值稅及其他稅款	744,745	642,888
預付款項	539,012	492,933
	<b>15,104,853</b>	<b>9,956,283</b>

附註：

- (a) 於約人民幣4,799百萬元的總額中，於二〇二〇年十二月三十一日的計息餘額約為人民幣239百萬元(二〇一九年十二月三十一日：零)，並按每年4.35%的利率計息(二〇一九年：零)。餘額應要求收回。

## 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。

## 31 現金及現金等價物

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
銀行存款	28,195,553	24,090,162
短期銀行存款	18,148	15,379
	<b>28,213,701</b>	<b>24,105,541</b>

## 財務報表附註

## 31 現金及現金等價物(續)

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
港元	1,198,046	588,102
人民幣	26,510,384	23,143,201
美元	497,867	366,543
其他	7,404	7,695
	<b>28,213,701</b>	<b>24,105,541</b>

本集團的人民幣結餘已存入中國的銀行。在中國將該等以人民幣計值的結餘兌換為外幣時，須受中國政府頒佈的外匯管制規則及規定的規限。

短期銀行存款的平均實際利率為1厘(二〇一九年：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

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
應付賬款	597,559	407,080
應付票據	1,658,147	2,025,818
	<b>2,255,706</b>	<b>2,432,898</b>

應付賬款及票據的公允價值與其賬面值相若。

### 32 應付賬款及票據(續)

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
	<b>2,255,706</b>	<b>2,432,898</b>

本集團的大部分應付賬款及票據以人民幣計值。

### 33 合同負債

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
合同負債	<b>54,201,054</b>	<b>41,942,500</b>

- (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。合同負債增加主要由於本集團合約銷售增加所致。
- (b) 於二〇二〇年確認的包含於二〇一九年十二月三十一日合同負債結餘中的收入約為人民幣 256.40 億元(二〇一九年：人民幣 236.46 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定期限為一年或更短時間的合約的一部分。

## 財務報表附註

## 34 其他應付款項及應計費用

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
建築相關成本的應計費用	20,062,467	13,843,612
應計僱員福利成本	1,416,624	1,219,534
應付關聯方款項(附註47(c))	25,039,876	22,675,150
應付非控股權益及關聯方款項(附註(a))	4,229,978	5,215,553
其他應付款項	6,644,109	5,886,968
	<b>57,393,054</b>	48,840,817
減：應付關聯方、非控股權益及其關聯方款項的非流動部分	<b>(8,157,232)</b>	(1,175,663)
	<b>49,235,822</b>	47,665,154

附註：

- (a) 於約人民幣42.30億元的總額中，於二〇二〇年十二月三十一日的計息餘額約為人民幣22.14億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣23.32億元)，並按每年6.74%的加權平均利率計息(二〇一九年：每年5.79%)(見附註(9))。除二〇二〇年至二〇二五年應償還款項約人民幣19.14億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣3.61億元)外，其餘餘額為應要求償還。
- (b) 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

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借貸		
— 有抵押	12,393,831	9,784,060
— 無抵押	10,600,691	15,233,754
其他借貸(a)		
— 有抵押	187,500	570,160
— 無抵押	28,081,094	38,295,659
	<b>51,263,116</b>	<b>63,883,633</b>
<b>即期</b>		
銀行透支	32	41
短期銀行借貸		
— 無抵押	90,378	49,377
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	372,968	2,196,840
— 無抵押	5,513,953	2,790,372
其他借貸(a)		
— 有抵押	586,160	350,000
— 無抵押	10,012,753	1,751,393
	<b>16,576,244</b>	<b>7,138,023</b>
借貸總額	<b>67,839,360</b>	<b>71,021,656</b>

## 財務報表附註

### 35 借貸(續)

#### (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，年利率介乎 2.95% 至 3.19%，將於發行後 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。於二〇一九年，金額為人民幣 10.00 億元的公司債券到期及發行人已調整若干票面息率。

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，年利率介乎 4.24% 至 4.25%，將於發行後 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。

於二〇一九年，本集團發行合共面值為人民幣 25.00 億元的公司債券，年利率介乎 3.85% 至 3.93%，將於發行後 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 24.91 億元。

於二〇一九年，本集團發行合共面值為人民幣 15.00 億元的公司債券，年利率為 3.60%，將於發行後 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。

於二〇一九年，本集團發行合共面值為人民幣 15.00 億元的公司債券，年利率為 3.83%，將於發行後 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。

於二〇二〇年，本集團發行合共面值為人民幣 15.00 億元公司債券，年利率為 3.13%，將於發行後 5 年後到期。經扣除發行成本後的所得款項淨額為人民幣 14.94 億元。

除中國公司債券人民幣 92.50 億元外，其他中國公司債券包括提早贖回選擇權，即本集團有權調整票面息率，而投資者有權售回全部或部分債券。

提早贖回選擇權被視為與主合同不緊密相關的嵌入式衍生工具。董事認為於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日提早贖回選擇權的公允價值微乎其微。

最終控股公司廣州越秀為上述公司債券(附註 47(e))提供擔保。

##### (ii) 非公開定向債務融資工具

於二〇一九年，本集團發行合共面值為人民幣 18.00 億元的非公開定向債務融資工具，年利率為 4.03%，將於發行後 5 年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額為人民幣 17.97 億元。

## 35 借貸(續)

## (a) 其他借款(續)

## (iii) 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。

## (iv) 可交換債券

本集團發行可交換債券，所得現金款項總額為11億港元，已於二〇二〇年四月二十七日到期。債券按年利率1.875%計息。概無債券持有人行使轉換權換取越秀房託基金的相關股份且可交換債券於二〇二〇年已獲償還。

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
一年以內	5,977,331	5,036,630	10,598,913	2,101,393
第二年	12,839,679	6,742,277	5,962,989	13,527,890
第三年至第五年	7,172,868	16,431,829	20,384,948	22,955,526
五年以上	2,981,975	1,843,708	1,920,657	2,382,403
	<b>28,971,853</b>	<b>30,054,444</b>	<b>38,867,507</b>	<b>40,967,212</b>

## 財務報表附註

## 35 借貸(續)

## (a) 其他借款(續)

## (iv) 可交換債券(續)

於結算日的實際利率如下：

	二〇二〇年			二〇一九年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	2.82%	4.86%	—	3.09%	5.01%	—
其他借貸	5.53%	4.51%	4.88%	5.06%	4.74%	4.88%
銀行透支	6.03%	—	—	5.50%	—	—

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
港元	8,191,343	9,583,689
人民幣	48,576,306	49,621,641
美元	11,071,711	11,816,326
	<b>67,839,360</b>	<b>71,021,656</b>

借貸的公允價值與其賬面值相若。



### 36 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具如下：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
外匯遠期合約－現金流套期	—	39,646
封頂遠期匯兌合約	—	25,533
非流動衍生金融工具資產總額	—	65,179
<b>流動負債</b>		
嵌入衍生可轉換債券	—	1,347
外匯遠期合約－現金流套期	358,703	—
流動衍生金融工具負債總額	358,703	1,347
<b>非流動負債</b>		
封頂遠期匯兌合約	14,451	—
外匯遠期合約－現金流套期	147,073	—
非流動衍生金融工具負債總額	161,524	—

#### (i) 衍生工具的分類

衍生工具僅用於經濟對沖目的，不用於投機性投資。然而，倘衍生工具未符合對沖會計標準，將就會計處理目的而言分類為「持作買賣」，並以公平價值計量且其變動計入損益列賬。預期將在報告期末後12個月內結算的衍生工具列示為流動資產或流動負債。本集團有關其現金流對沖的會計處理政策載於附註2.14。有關本集團所使用衍生工具的進一步資料載於附註3.1(a)。

#### (ii) 公允價值計量

有關於釐定衍生工具的公允價值時所採用的方法及假設，請參閱附註3.3(a)。

## 財務報表附註

## 36 衍生金融工具(續)

## (iii) 套期儲備

本集團的套期儲備與以下套期工具有關：

	套期儲備成本 人民幣千元	遠期匯率交易 的即期要素 人民幣千元	套期儲備合計 人民幣千元
於二〇一九年一月一日	(834)	—	(834)
加：於其他全面收益中確認的套期工具的公允價值變動	—	31,374	31,374
加：於其他全面收益中遞延及確認的套期收益	7,597	—	7,597
減：自其他全面收益重新分類至損益	38,974	(26,310)	12,664
於二〇一九年十二月三十一日	45,737	5,064	50,801
加：年內於其他全面收益中確認的套期工具的公允價值變動	—	(604,395)	(604,395)
加：於其他全面收益中遞延及確認的套期收益	58,974	—	58,974
減：自其他全面收益重新分類至損益	30,741	626,656	657,397
二〇二〇年十二月三十一日	135,452	27,325	162,777

## (iv) 於損益中確認的金額

除以上所披露套期儲備的金額外，以下金額與衍生工具相關並於損益中確認：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
計入財務費用不符合套期資格的外匯遠期 (虧損)/收益淨額(附註9)	(39,985)	17,138

## 37 股本

	二〇二〇年 股份數目 (千股)	二〇一九年 股份數目 (千股)	二〇二〇年 股本 人民幣千元	二〇一九年 股本 人民幣千元
於一月一日	15,482,280	12,401,307	18,035,015	12,759,402
與收購附屬公司有關的普通股發行， 扣除交易成本及税金	—	3,080,973	—	5,275,613
於十二月三十一日	15,482,280	15,482,280	18,035,015	18,035,015

## 38 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。

	二〇二〇年 股份(千股)	二〇一九年 股份(千股)	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
股份獎勵計劃下的股份	(85,272)	(56,571)	(121,282)	(81,577)

## 財務報表附註

## 38 股份獎勵計劃下的股份(續)

## 運作(續)

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
於二〇一九年一月一日的期初結餘	(44,283)	(55,220)
信託收購股份	(32,233)	(51,183)
向僱員授出股份	19,945	24,826
於二〇一九年十二月三十一日的結餘	(56,571)	(81,577)
信託收購股份	(52,124)	(72,366)
向僱員授出股份	23,423	32,661
於二〇二〇年十二月三十一日的結餘	(85,272)	(121,282)

截至二〇二〇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 1.42 元(二〇一九年：每股人民幣 1.44 元)。

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，已授予有關選定參與者 23,423,104 股股份(二〇一九年：19,944,867 股)。於二〇二〇年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數包括股份獎勵計劃下的 85,272,416 股股份(二〇一九年十二月三十一日：56,571,094 股股份)。

39 儲備

	匯兌波動		以公允價值 計量且 其變動 計入其他 全面收入的 金融資產	套期儲備	其他	保留盈利	總額
	法定儲備 (附註(a))	儲備	儲備 (附註(b))				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元				
於二〇二〇年一月一日	728,636	(708,415)	788,000	50,801	(291,673)	22,202,721	22,770,070
貨幣換算差額	-	199,832	-	-	-	-	199,832
以公允價值計量且其變動 計入其他全面收入 的權益投資的公允價值變動							
—總額	-	-	(43,093)	-	-	-	(43,093)
—稅項	-	-	10,773	-	-	-	10,773
—代扣稅影響	-	-	2,747	-	-	-	2,747
現金流量套期虧損	-	-	-	(604,395)	-	-	(604,395)
套期收益	-	-	-	58,974	-	-	58,974
重新分類至損益的套期虧損	-	-	-	657,397	-	-	657,397
股東應佔盈利	-	-	-	-	-	4,247,860	4,247,860
已付股息	-	-	-	-	-	(1,466,241)	(1,466,241)
轉撥	376,055	-	-	-	-	(376,055)	-
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>1,104,691</u>	<u>(508,583)</u>	<u>758,427</u>	<u>162,777</u>	<u>(291,673)</u>	<u>24,608,285</u>	<u>25,833,924</u>
相當於：							
二〇二〇年擬派末期股息						820,561	
其他						<u>23,787,724</u>	
						<u>24,608,285</u>	

## 財務報表附註

## 39 儲備(續)

	法定儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	以公允價值 計量且 其變動 計入其他 全面收入的 金融資產 儲備 (附註b) 人民幣千元	套期儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一九年一月一日	213,964	(503,324)	745,865	(834)	-	20,666,714	21,122,385
貨幣換算差額	-	(205,091)	-	-	-	-	(205,091)
以公允價值計量且其變動 計入其他全面收入 的權益投資的公允價值變動							
—總額	-	-	61,398	-	-	-	61,398
—稅項	-	-	(15,349)	-	-	-	(15,349)
—代扣稅影響	-	-	(3,914)	-	-	-	(3,914)
現金流量套期收益	-	-	-	31,374	-	-	31,374
套期收益	-	-	-	7,597	-	-	7,597
重新分類至損益的套期虧損	-	-	-	12,664	-	-	12,664
股東應佔盈利	-	-	-	-	-	3,483,351	3,483,351
已付股息	-	-	-	-	-	(1,432,672)	(1,432,672)
發行股份	-	-	-	-	(291,673)	-	(291,673)
轉撥	514,672	-	-	-	-	(514,672)	-
於二〇一九年十二月三十一日	<u>728,636</u>	<u>(708,415)</u>	<u>788,000</u>	<u>50,801</u>	<u>(291,673)</u>	<u>22,202,721</u>	<u>22,770,070</u>
相當於：							
二〇一九年撥派末期股息						681,220	
其他						21,521,501	
						<u>22,202,721</u>	

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。

#### 40 遞延稅項

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

遞延稅項賬目的變動總額如下：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
年初	6,245,887	5,111,990
本年度在損益計入(附註10)	(256,489)	(219,777)
收購附屬公司	(21,235)	1,323,013
於權益中扣除的遞延稅項(附註10)	(14,088)	20,071
匯兌差額	9,986	10,590
年末	5,964,061	6,245,887

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：

	向稅務機構 呈報支出的 不同基準 人民幣千元	物業減值 撥備 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日	287,340	107,332	500,228	1,021	895,921
收購附屬公司(附註19)	—	—	21,235	—	21,235
年內於損益中計入/(扣除)	152,139	60,654	256,156	—	468,949
於二〇二〇年十二月三十一日	439,479	167,986	777,619	1,021	1,386,105
於二〇一九年一月一日	246,690	63,775	196,703	1,021	508,189
收購附屬公司	—	—	240,050	—	240,050
年內於損益中計入	40,650	43,557	63,475	—	147,682
於二〇一九年十二月三十一日	287,340	107,332	500,228	1,021	895,921

## 財務報表附註

## 40 遞延稅項(續)

年內，遞延稅項負債(對銷同一司法權區內的結餘前)變動如下：

	物業重估 人民幣千元	重估以公允 價值計量 且其變動 計入其他 全面收入 的金融資產 人民幣千元	有關 將於未來 分派盈利 的預扣稅 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日	5,024,988	303,802	1,813,018	7,141,808
匯兌差額	9,986	—	—	9,986
本年度於損益中(計入)/扣除 計入儲備	(236,560)	—	449,020	212,460
	—	(11,341)	(2,747)	(14,088)
於二〇二〇年十二月三十一日	4,798,414	292,461	2,259,291	7,350,166
於二〇一九年一月一日	3,686,617	287,645	1,645,917	5,620,179
匯兌差額	10,590	—	—	10,590
本年度於損益中(計入)/扣除 計入儲備	(235,282)	—	163,187	(72,095)
收購附屬公司	—	16,157	3,914	20,071
	1,563,063	—	—	1,563,063
於二〇一九年十二月三十一日	5,024,988	303,802	1,813,018	7,141,808



#### 40 遞延稅項(續)

於可依法強制執行權利將流動稅項資產與流動稅項負債對銷及於遞延稅項與相同財政機構有關時，抵銷遞延稅項資產及負債。以下金額經適當抵銷後釐定，並於綜合資產負債表列賬：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 中國企業所得稅	1,169,981	665,128
	<b>1,169,981</b>	<b>665,128</b>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	28,301	28,956
— 中國企業所得稅	5,942,098	5,694,919
— 中國土地增值稅	1,163,643	1,187,140
	<b>7,134,042</b>	<b>6,911,015</b>

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅盈利變現而就所結轉的稅項虧損作確認。於二〇二〇年十二月三十一日，本集團就有關稅項虧損約人民幣30.56億元(二〇一九年：人民幣23.78億元)的未確認遞延稅項利益約為人民幣6.52億元(二〇一九年：人民幣4.83億元)。稅項虧損人民幣17.43億元(二〇一九年：人民幣10.65億元)將於截至及包括二〇二五年(二〇一九年：二〇二四年)的不同日期屆滿。其餘稅項虧損並無屆滿日期。

#### 41 不可取消經營租賃

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團根據若干不可撤銷租約應收未來最低租金如下：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
一年內	479,725	407,757
一年至五年內	481,813	515,405
五年後	113,742	155,067
	<b>1,075,280</b>	<b>1,078,229</b>

## 財務報表附註

## 42 資本承擔

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 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	45,429	449,315
已批准但未簽約	15,487	276,641
	<b>60,916</b>	<b>725,956</b>

## 43 擔保

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 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))	32,036,004	20,090,477
授予聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	1,125,228	974,928
授予合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	2,281,820	1,060,000
	<b>35,443,052</b>	<b>22,125,405</b>

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) 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(二〇一九年十二月三十一日：人民幣10.07億元)的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣23.30億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣10.28億元)。

#### 44 銀行融資的抵押

於二〇二〇年十二月三十一日，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231.40億元(二〇一九年：人民幣290.51億元)、零(二〇一九年：人民幣1.7億元)、人民幣66.91億元(二〇一九年：人民幣66.90億元)及人民幣7.06億元(二〇一九年：人民幣6.86億元)；及
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣700萬元(二〇一九年：人民幣700萬元)的使用權資產。

#### 45 理財活動產生的負債

	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	租賃負債 人民幣千元	其他應付 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二〇一九年十二月三十一日</b>					
理財活動產生的負債	(7,137,982)	(63,883,633)	(678,207)	(27,970,602)	(99,670,424)
現金流量	6,597,656	(4,833,940)	227,802	2,727,310	4,718,828
匯兌調整	113,629	1,419,108	—	—	1,532,737
一年內到期與一年後到期的 借貸之間轉撥	(16,081,981)	16,081,981	—	—	—
添置租賃負債	—	—	(235,290)	—	(235,290)
租賃負債攤銷	—	—	(29,414)	—	(29,414)
收購附屬公司	—	(20,000)	(2,575)	(3,674,635)	(3,697,210)
其他變動(a)	(67,534)	(26,632)	—	(282,134)	(376,300)
<b>截至二〇二〇年十二月三十一日</b>					
理財活動產生的負債	<u>(16,576,212)</u>	<u>(51,263,116)</u>	<u>(717,684)</u>	<u>(29,200,061)</u>	<u>(97,757,073)</u>

## 財務報表附註

## 45 理財活動產生的負債(續)

	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	租賃負債 人民幣千元	其他應付 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二〇一八年十二月三十一日</b>					
理財活動產生的負債	(5,786,088)	(47,619,960)	-	(14,083,748)	(67,489,796)
會計政策變動	-	-	(47,711)	-	(47,711)
現金流量	6,608,881	(19,519,839)	91,956	(4,026,773)	(16,845,775)
匯兌調整	(2,937)	(393,207)	-	-	(396,144)
一年內到期與一年後到期的 借貸之間轉撥	(7,955,419)	7,955,419	-	-	-
添置租賃負債	-	-	(702,488)	-	(702,488)
租賃負債攤銷	-	-	(19,964)	-	(19,964)
收購附屬公司	-	(4,270,000)	-	(10,286,213)	(14,556,213)
轉移至股本	-	-	-	887,099	887,099
其他變動(a)	(2,419)	(36,046)	-	(460,967)	(499,432)
	<u>(7,137,982)</u>	<u>(63,883,633)</u>	<u>(678,207)</u>	<u>(27,970,602)</u>	<u>(99,670,424)</u>
<b>截至二〇一九年十二月三十一日</b>					
理財活動產生的負債	<u>(7,137,982)</u>	<u>(63,883,633)</u>	<u>(678,207)</u>	<u>(27,970,602)</u>	<u>(99,670,424)</u>

附註：

(a) 其他變動包括非現金變動及已收現金或支付，有關項目在現金流量表中呈列為經營現金流量。

## 46 非控股權益

下文載列擁有對本集團屬重大的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。各附屬公司的披露的金額乃於公司間對銷前的金額。

資產負債表概要	廣州宏勝 房地產開發有限公司		廣州東耀 房地產開發有限公司		海南白馬 建設開發有限公司	
	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	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	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
	流動資產	10,552,694	13,687,960	8,400,211	9,582,436	12,859
流動負債	3,810,588	6,704,164	2,603,388	4,024,525	2,360,446	1,902,719
流動資產/(負債)淨值	6,742,106	6,983,796	5,796,823	5,557,911	(2,347,587)	(1,883,087)
非流動資產	22,064	22,148	188,822	188,717	4,044,112	4,011,683
非流動負債	533,275	1,080,333	1,912,138	1,895,122	1,103,210	1,421,228
非流動(負債)/資產 淨值	(511,211)	(1,058,185)	(1,723,316)	(1,706,405)	2,940,902	2,590,455
資產淨值	6,230,895	5,925,611	4,073,507	3,851,506	593,315	707,368
累計非控制權益	3,055,354	2,905,656	2,041,209	1,929,966	290,292	346,095

全面收入表概要	廣州宏勝 房地產開發有限公司		廣州東耀 房地產開發有限公司		海南白馬 建設開發有限公司	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
	收益	3,132,472	1,684,954	1,874,554	9,414,589	-
期間盈利/(虧損)	305,284	174,076	222,001	2,270,960	(114,053)	(111,716)
其他全面收入	-	-	-	-	-	-
全面收入總額	305,284	174,076	222,001	2,270,960	(114,053)	(111,716)
分配予非控股權益的 盈利/(虧損)	149,698	85,455	111,243	1,165,178	(55,803)	(58,651)
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-

## 財務報表附註

## 46 非控股權益(續)

現金流量概要	廣州宏勝 房地產開發有限公司		廣州東耀 房地產開發有限公司		海南白馬 建設開發有限公司	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
	經營活動產生的現金流量	1,723,949	1,050,550	2,562,824	5,035,164	(231,385)
投資活動產生的現金流量	-	-	-	-	-	-
融資活動產生的現金流量	(1,081,070)	(583,736)	(2,046,302)	(5,123,854)	225,456	166,247
現金及現金等價物 增加/(減少)淨值	642,879	466,814	516,522	(88,690)	(5,929)	(9,952)

資產負債表概要	廣州市品秀 房地產開發有限公司		廣州市品悅 房地產開發有限公司		廣州市品蒼 房地產開發有限公司	
	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	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	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
	流動資產	15,898,011	15,557,855	11,292,827	5,811,683	9,641,877
流動負債	8,431,825	8,668,793	8,901,755	8,703,107	5,330,221	8,313,947
流動資產/(負債)淨值	7,466,186	6,889,062	2,391,072	(2,891,424)	4,311,656	(3,179,035)
非流動資產	3,150,159	3,158,931	2,027,254	4,414,846	1,951,876	4,501,484
非流動負債	3,214,906	2,474,813	3,248,776	293,847	2,711,009	177,889
非流動(負債)/資產淨值	(64,747)	684,118	(1,221,522)	4,120,999	(759,133)	4,323,595
資產淨值	7,401,439	7,573,180	1,169,550	1,229,575	3,552,523	1,144,560
累計非控股權益	1,034,232	1,058,230	572,470	601,851	1,740,189	560,658

## 46 非控股權益(續)

全面收入表概要	廣州市品秀 房地產開發有限公司		廣州市品悅 房地產開發有限公司		廣州市品菁 房地產開發有限公司	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
	收益	2,088,137	–	827,655	–	–
期間虧損	(171,741)	(102,422)	(60,025)	(53,501)	(159,037)	(31,306)
其他全面收入	–	–	–	–	–	–
全面虧損總額	(171,741)	(102,422)	(60,025)	(53,501)	(159,037)	(31,306)
分配予非控股權益的虧損	(23,998)	(18,325)	(29,381)	(27,450)	(77,904)	(16,063)
支付予非控股權益的股息	–	–	–	–	–	–

現金流量概要	廣州市品秀 房地產開發有限公司		廣州市品悅 房地產開發有限公司		廣州市品菁 房地產開發有限公司	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
	營運活動產生的現金流量	2,392,743	2,685,848	1,300,005	118,193	390,076
投資活動產生的現金流量	–	–	–	–	–	–
融資活動產生的現金流量	(1,758,920)	(2,313,942)	(857,584)	(65)	(198,960)	(36)
現金及現金等價物 增加/(減少)淨值	633,823	371,906	442,421	118,128	191,116	(73,517)

## 財務報表附註

## 46 非控股權益(續)

資產負債表概要	廣州市品輝 房地產開發有限公司		廣州市品冠 房地產開發有限公司	
	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	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
流動資產	7,143,463	—	4,848,142	—
流動負債	2,485,597	—	1,666,218	—
流動資產淨值	4,657,866	—	3,181,924	—
非流動資產	11,964	—	9,247	—
非流動負債	1,246,395	—	924,777	—
非流動負債淨值	(1,234,431)	—	(915,530)	—
資產淨值	3,423,435	—	2,266,394	—
累計非控制權益	1,752,212	—	1,162,856	—

全面收入表概要	廣州市品輝 房地產開發有限公司		廣州市品冠 房地產開發有限公司	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
收益	—	—	—	—
期間虧損	(9,263)	—	(8,685)	—
其他全面收入	—	—	—	—
全面收入總額	(9,263)	—	(8,685)	—
分配予非控股權益的虧損	(4,753)	—	(4,456)	—
支付予非控股權益的股息	—	—	—	—

現金流量概要	廣州市品輝 房地產開發有限公司		廣州市品冠 房地產開發有限公司	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量	614,916	—	388,822	—
投資活動產生的現金流量	—	—	—	—
融資活動產生的現金流量	113,848	—	63,203	—
現金及現金等價物增加/(減少)淨值	728,764	—	452,025	—



## 47 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股份有限公司。下表為於二〇二〇年十二月三十一日，於年內與本集團有重大交易的關聯人士名稱及其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司的關係
廣州越秀	最終控股公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	中間控股公司
廣州地鐵	股東
越秀房產基金	聯營實體
杭州星日房地產開發有限公司(「杭州星日」)	聯營實體
廣州宏軒房地產開發有限公司(「廣州宏軒」)	聯營實體
廣州宏嘉房地產開發有限公司(「廣州宏嘉」)	聯營實體
廣州璟曄房地產開發有限公司(「廣州璟曄」)	聯營實體
廣州綠嶸房地產開發有限公司(「廣州綠嶸」)	聯營實體
廣州合錦嘉苑房地產開發有限公司(「合錦嘉苑」)	聯營實體
成都人居興彭置業有限公司(「成都人居」)	合營企業
濟南鵬遠置業有限公司(「濟南鵬遠」)	合營企業
廣州廣宏房地產開發有限公司(「廣州廣宏」)	合營企業
廣州智聯汽車小鎮投資發展有限公司(「智聯汽車」)	合營企業
武漢崇鴻裕業房地產開發有限公司(「武漢崇鴻」)	合營企業
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
廣州越展資產經營管理有限公司(「廣州越展」)	同系附屬公司
廣州造紙集團有限公司(「廣州造紙」)	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
廣州悅錦諮詢有限責任公司(「廣州悅錦」)	聯營實體的附屬公司
深圳安創投資管理有限公司(「深圳安創」)	對附屬公司具有重大影響的實體
桐鄉市安豪投資管理有限公司(「桐鄉安豪」)	對附屬公司具有重大影響的實體
廣州聯衡置業有限公司(「廣州聯衡」)	對附屬公司具有重大影響的實體
深圳聯新投資管理有限公司(「深圳聯新」)	對附屬公司具有重大影響的實體

## 財務報表附註

## 47 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所披露外，本集團在年內與關聯人士的交易如下：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
(I) 與越秀企業的交易		
租金及物業管理費	—	(28)
利息支出(附註9)	(91,894)	(69,574)
外匯遠期(虧損)/收益	(150,707)	3,635
添置使用權資產	—	10,331
租賃負債利息支出	(191)	(405)
償還租賃負債	(3,048)	(3,687)
收購附屬公司付款(附註19)	(5,318,788)	(22,666,189)
出售遞延單位所得款	196,111	—
(II) 與越秀房產基金的交易		
租賃服務費收入	23,804	26,576
與短期租賃有關的開支	(46,577)	(27,592)
利息支出(附註9)	(18,657)	(19,983)
有關保障安排的保障支出(附註7)	(22,947)	(32,318)
添置使用權資產	4,941	175,997
租賃負債利息支出	(4,281)	(7,292)
償還租賃負債	(73,591)	(69,046)
出售投資物業的收入	—	93,333
(III) 與創興銀行的交易		
按金利息收入	22,965	23,375
租金收入	12,458	12,418
利息支出(附註9)	(538)	(4,908)
外匯遠期虧損	(394,714)	(17,566)
管理服務所得款項	836	3,081
銀行存款匯兌(虧損)/收益	(5,347)	22,728
(IV) 與杭州星日的交易		
利息收入(附註8)	15,796	212,626
(V) 與廣州綠嶸的交易		
利息收入(附註8)	70,287	—
(VI) 與合錦嘉苑的交易		
利息收入(附註8)	4,912	—
(VII) 與濟南鵬遠的交易		
利息收入(附註8)	2,462	4,238

## 47 重大關聯人士交易(續)

## (b) 與關聯人士的交易(續)

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
(VIII) 與成都人居的交易 利息收入(附註8)	9,119	7,495
(IX) 與智聯汽車的交易 利息收入(附註8)	137,387	—
(X) 與廣州宏勝的交易 利息收入(附註8)	11,746	—
(XI) 與武漢崇鴻的交易 利息收入(附註8)	12,545	—
(XII) 與廣州地鐵的交易 利息支出(附註9)	(587,784)	(133,935)
管理服務收入	1,555	4,882
收購附屬公司的付款(附註19)	(276,740)	—
(XIII) 與廣州宏軒的交易 利息支出(附註9)	(7,081)	(3,098)
(XIV) 與廣州宏嘉的交易 利息支出(附註9)	(4,875)	(6,312)
(XV) 與廣州環擘的交易 利息支出(附註9)	(1,780)	(4,171)
(XVI) 與廣州越秀的交易 利息支出(附註9)	—	(20,634)
(XVII) 與深圳安創的交易 利息支出(附註9)	—	(65,639)
(XVIII) 與桐鄉安豪的交易 利息支出(附註9)	(9,528)	(9,644)
(XIX) 與深圳聯新的交易 利息支出(附註9)	—	(39,984)
(XX) 與廣州聯衡的交易 利息支出(附註9)	—	(44,747)

## 財務報表附註

## 47 重大關聯人士交易(續)

## (b) 與關聯人士的交易(續)

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
(XXI) 與廣越融資的交易 租金收入	9,776	9,961
(XXII) 與廣證的交易 租金收入	—	1,868
(XXIII) 與廣州悅錦的交易 出售一間附屬公司	—	355,361
(XXIV) 與廣州越展的交易 添置使用權資產	—	117,808
租賃負債利息支出	(5,474)	(1,895)
償還租賃負債	(12,020)	(4,007)
(XXV) 與廣州造紙的交易 添置使用權資產	—	52,309
租賃負債利息支出	(2,479)	(212)
償還租賃負債	(4,914)	(409)

以上交易價格乃根據相關合約方協定的條款釐定。

## 47 重大關聯人士交易(續)

## (c) 與關聯人士的結餘

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
應付最終控股公司款項	(i), (ii)	(6,251)	(182,512)
應付中間控股公司款項	(i), (ii)	(3,602,107)	(1,900,304)
應收聯營實體款項	(i), (iii)	3,019,948	2,914,497
應付聯營實體款項	(ii), (vi)	(10,509,040)	(9,594,294)
應收合營企業款項	(iv), (v), (vii)	2,367,890	4,563,486
應付合營企業款項	(i), (ii)	(3,221,819)	(2,969,800)
應收關聯公司款項	(i), (ii)	39,805	47,241
應付關聯公司款項	(i), (ii)	(39,992)	(34,503)
應付同系附屬公司款項	(i), (ii)	(478,333)	(250,562)
應付一名股東款項	(viii)	(6,968,253)	(7,538,621)
應收對附屬公司有重大影響的實體款項	(i), (ii)	1,446,002	1,593,002
應付對附屬公司有重大影響的實體款項	(ii), (ix)	(214,081)	(204,554)
於同系附屬公司的存款	(x)	2,095,410	2,160,191
向一間同系附屬公司借款	(xi)	—	(40,000)
中間控股公司租賃負債	(xii)	(3,149)	(7,374)
聯營實體租賃負債	(xii)	(67,385)	(132,823)
同系附屬公司租賃負債	(xii)	(158,828)	(172,224)
應付一名股東的應計建築成本	(xiii)	(980,800)	(1,542,716)

除應收一間聯營實體款項約零(二〇一九年十二月三十一日：人民幣54,610,000元)、應收合營企業款項約人民幣104,991,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣106,298,000元)、應付一間聯營實體款項約人民幣202,738,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣179,622,000元)、應付一間合營企業款項約人民幣53,356,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣56,735,000元)、中間控股公司租賃負債約人民幣3,149,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣7,374,000元)、應付中間控股公司款項約人民幣378,843,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣303,000元)及於一間同系附屬公司的銀行存款約人民幣11,749,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣10,286,000元)以港元計值，以及於一間同系附屬公司的銀行存款約人民幣460,096,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣1,836,000元)、應付一間中間控股公司款項約人民幣457,195,000元(二〇一九年十二月三十一日：無)及應收一間聯營實體款項約人民幣617,688,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣627,858,000元)以美元計值外，其他關聯人士結餘均以人民幣計值。

## 財務報表附註

### 47 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) 該等結餘計入於聯營實體的權益內，惟約人民幣1,907,943,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣793,274,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (iv) 該等結餘計入於合營企業的權益內，惟人民幣14,066,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣103,186,000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(二〇一九年十二月三十一日：人民幣999,000元)除外。
- (vi) 除為數約人民幣40,720,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣223,617,000元)為無抵押及按年利率9%(二〇一九年：年利率9%)計息及除為數約人民幣353,868,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣480,626,000元)為無抵押及按年利率4.31%(二〇一九年：年利率4.31%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (vii) 於二〇一九年十二月三十一日，人民幣73,312,000元及人民幣28,013,000元為無抵押及分別按年利率8.50%及年利率4.75%計息，於二〇二〇年已收取。其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (viii) 於二〇二〇年十二月三十一日，來自一位股東廣州地鐵的貸款結餘約為人民幣6,243,301,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣7,076,856,000元)，年利率為6.50%(二〇一九年：年利率6.50%)將於二〇二二年至二〇二五年償還。其餘結餘按季度付息。
- (ix) 除為數約人民幣163,311,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣163,311,000元)為無抵押及按年利率5.7%(二〇一九年：無抵押及按年利率5.70%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (x) 該等結餘為按正常商業條款存置於同系附屬公司的存款。
- (xi) 於二〇一九年十二月三十一日，該等結餘為無抵押，年利率為5.23%。該等結餘已於二〇二〇年內償還。
- (xii) 本集團自中間控股公司及聯營實體及同系附屬公司租賃辦公室物業。本集團於租期應付的月租金乃經參考現行市價後釐定。
- (xiii) 結餘為正常商業條款應付廣州地鐵項目建設款項。

## 47 重大關聯人士交易(續)

## (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：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
袍金	1,229	1,076
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	29,578	29,096
退休金	15	165
	<b>30,822</b>	<b>30,337</b>

## (e) 已收取的擔保

- (i) 於二〇二〇年十二月三十一日，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154.73億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣139.66億元)的企業擔保。
- (ii) 廣州越秀於二〇二〇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企業擔保人民幣15億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣20億元)。
- (iii) 廣州越秀於二〇二〇年十二月三十一日為本集團附屬公司蘇州樂熠房地產開發有限公司的銀行貸款提供企業擔保人民幣零億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣2億元)。
- (iv) 廣州城建集團於二〇二〇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企業擔保人民幣0.60億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣0.9億元)。
- (v) 廣州城建集團於二〇二〇年十二月三十一日為本集團附屬公司武漢康景實業投資有限公司的銀行貸款提供企業擔保人民幣0.16億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣0.16億元)。

## (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43。

## 財務報表附註

## 48 公司資產負債表

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	6,653	7,303
使用權資產	3,444	6,889
投資物業	11,722	12,639
於附屬公司的權益	37,268,019	38,982,531
於聯營實體的權益	19,276	19,266
衍生財務工具	—	65,179
	<b>37,309,114</b>	<b>39,093,807</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項、預付款項及按金	1,329	2,183
應收股息	8,300,111	6,837,831
現金及現金等價物	1,291,422	1,571,408
	<b>9,592,862</b>	<b>8,411,422</b>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	4,562,341	5,021,278
應付中間控股公司款項	3,602,095	1,900,295
其他應付款項及應計費用	251,491	233,969
衍生金融負債	358,703	—
借貸	—	1,557,590
租賃負債	2,368	3,791
	<b>8,776,998</b>	<b>8,716,923</b>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<b>815,864</b>	<b>(305,501)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>38,124,978</b>	<b>38,788,306</b>



## 48 公司資產負債表(續)

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
應付附屬公司款項	19,441,513	19,561,891
借貸	—	133,298
租賃負債	1,933	3,258
衍生金融負債	161,524	—
	<b>19,604,970</b>	<b>19,698,447</b>
<b>淨資產</b>	<b>18,520,008</b>	<b>19,089,859</b>
<b>權益</b>		
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)
儲備(附註)	606,275	1,136,421
<b>總權益</b>	<b>18,520,008</b>	<b>19,089,859</b>

代表董事會

林昭遠  
董事林峰  
董事

## 財務報表附註

## 48 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
於二〇二〇年一月一日	50,801	1,085,620	1,136,421
年內盈利	—	824,119	824,119
現金流量套期虧損	(604,395)	—	(604,395)
套期收益	58,974	—	58,974
重新分類至損益的套期虧損	657,397	—	657,397
已付股息	—	(1,466,241)	(1,466,241)
於二〇二〇年十二月三十一日	162,777	443,498	606,275

	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
於二〇一九年一月一日	(834)	962,732	961,898
年內盈利	—	1,555,559	1,555,559
現金流量套期收益	31,374	—	31,374
套期收益	7,597	—	7,597
重新分類至損益的套期虧損	12,664	—	12,664
已付股息	—	(1,432,671)	(1,432,671)
於二〇一九年十二月三十一日	50,801	1,085,620	1,136,421

# 集團架構

於二〇二〇年十二月三十一日，本公司於下列主要附屬公司、合營企業及聯營企業中持有股份／權益：

公司	註冊成立／ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本／ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司</b>							
凱榮投資有限公司	香港	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 港元	—	100	—	100	物業投資
俊英發展有限公司	香港	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 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
Elsburg Limited	香港	10,000 港元	—	100	—	100	物業投資
頂卓有限公司	香港	1,000 港元	—	100	—	100	投資控股
港方發展有限公司	香港	500,000 港元	—	100	—	100	物業投資

## 集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
榮新發展有限公司	香港	1港元	—	100	—	100	物業投資
健栢發展有限公司	香港	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19,000,000元	—	100	—	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	—	100	—	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

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
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 500,000,000元	—	<b>95.48</b>	—	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	—	<b>99.75</b>	—	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100,000,000元	—	<b>100</b>	—	99.75	物業發展及投資
廣州越建工程管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣8,921,500元	—	<b>98.25</b>	—	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	—	<b>100</b>	—	80	物業投資
廣州越秀興業地產代理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣37,520,000元	—	<b>97.6</b>	—	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	<b>100</b>	—	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	—	<b>95</b>	—	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	—	<b>95</b>	—	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	—	<b>95</b>	—	95	物業發展

## 集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
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
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

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
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
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
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	—	100	—	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

## 集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
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 港元	—	100	—	100	物業投資
展升有限公司	香港	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
Intellect Aim Management Ltd.	英屬處女群島	每股 1 美元的 1 股普通股	—	100	—	100	融資服務
越宏發展有限公司	香港	2 港元	—	100	—	100	物業投資
健億投資有限公司	香港	1 港元	100	—	100	—	融資服務
詠源有限公司	香港	1 港元	—	100	—	100	物業投資
泓景有限公司	香港	1 港元	—	100	—	100	融資服務
祥啟有限公司	香港	3 港元	—	100	—	100	物業投資
越進發展有限公司	香港	100 港元	—	100	—	100	物業投資
俊盛發展有限公司	香港	2 港元	—	100	—	100	投資控股
華泰發展有限公司	香港	1 港元	—	100	—	100	物業投資
俊雅發展有限公司	香港	100 港元	—	100	—	100	物業投資



公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
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
卓裕控股有限公司	香港	1港元	—	100	—	100	融資服務
偉頓投資有限公司	香港	1港元	—	100	—	100	物業投資
越秀亞通停車場有限公司	香港	10,000港元	—	100	—	100	停車場管理
越秀物業代理有限公司	香港	2港元	—	100	—	100	物業代理服務
越秀物業管理有限公司	香港	10,000港元	—	100	—	100	樓宇管理服務
越秀地產(B.V.I.)有限公司	英屬處女群島	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 1股普通股	—	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 1股普通股	—	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
越秀服務集團有限公司	香港	684,621,000港元	—	100	—	—	投資控股

## 集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
廣州華振科技服務有限公司	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
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
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 1,220,810,000 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

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
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	-	100	-	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	-	50	-	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	-	100	-	99.75	物業管理
瀋陽越秀地產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 港幣2,910,000,000元	-	100	-	100	物業發展
中山市越秀地產物業管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	-	100	-	99.75	物業管理
廣州悅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	-	100	-	99.75	物業管理
廣州市蒼景綠化有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣2,000,000元	-	99.06	-	99.70	綠化服務
廣州市悅冠智能科技有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣20,000,000元	-	100	-	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

## 集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
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	—	100	—	99.75	物業管理
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 5,000,000 元	—	80	—	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

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
武漢市錦熹實業投資合夥 企業(有限合夥)	中國，有限合夥	註冊股本 人民幣1,000,000元	—	99	—	99	投資顧問
杭州樾樂投資管理合夥 企業(有限合夥)	中國，有限合夥	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，有限合夥	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，有限合夥	註冊股本 人民幣10,000元	—	99	—	99	投資控股
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
廣州中環慧富房地產開發 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
杭州燦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
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	—	100	物業投資

## 集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
杭州樂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
廣州越登實業發展有限公司	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
江門越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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	註冊股本 人民幣540,000,000元	—	47.50	—	47.50	物業發展
武漢越武房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 120,000,000元	—	51.42	—	51.42	物業發展
廣州越秀商業地產投資管理有限公司	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

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
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
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元	-	95	-	95	物業發展
武漢悅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	-	48.69	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
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1,500,000,000元	-	100	-	100	物業發展

## 集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
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	—	50.91	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	—	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	—	95	—	95	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	—	51	物業發展
蘇州榮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 100,000,000 元	—	95	—	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 2,000,000,000 元	—	95	—	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	—	99.5	物業發展



公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
廣州越欣房地產開發 有限責任公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣400,000,000元	—	48.45	—	48.45	物業發展
廣州市品秀房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣6,343,780,000元	—	82.11	—	82.11	物業發展
廣州綠楨房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣400,000,000元	—	38.23	—	38.23	物業發展
廣州宏耀房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣900,000,000元	—	62.06	—	62.06	物業發展
廣州市暉邦置業有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣1,633,000,000元	—	47.74	—	47.74	物業發展
廣州雋業房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	—	95.55	—	95.55	物業發展
佛山市南海區越匯房地產 開發有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣2,700,000,000元	—	95	—	95	物業發展
青島康景實業有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣842,011,262元	—	100	—	100	物業發展
廣州市潤意房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 600,000,000元	—	47.5	—	47.5	物業發展
杭州金鈺房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 350,000,000元	—	95	—	95	物業發展
杭州越星房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	95	—	95	物業發展
杭州杭秀房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 1,650,000,000元	—	100	—	100	物業發展
成都越嘉房地產開發經營 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
廣州南方智煤產業園 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	—	48.69	物業發展

## 集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
廣州越冠房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣600,100,000元	—	51.39	—	95	物業發展
青島雲耀實業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣167,843,754元	—	100	—	100	物業發展
杭州鈺杭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
廣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3,490,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
廣州敏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300,000,000元	—	62.06	—	62.06	物業發展
廣州市品悅房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣622,600,000元	—	48.69	—	48.69	物業發展
廣州市品蒼房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣737,860,000元	—	48.69	—	48.69	物業發展
廣州市從化區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720,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
中山越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 1,010,000,000元	—	95	—	95	物業發展
蘇州東桂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	—	45.6	—	45.6	物業發展
廣州越東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	—	95.48	—	95.48	物業發展
廣州越合通房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 60,000,000元	—	48.69	—	48.69	物業發展
廣州越創智數信息科技 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 8,000,000元	—	95	—	95	商業服務
廣州悅秀智訊科技信息 諮詢有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 8,000,000元	—	95	—	95	商業服務
長沙康盛房地產開發 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 200,000,000元	—	95	—	95	物業發展
鄭州東煌房地產開發 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 150,000,000元	—	95	—	95	物業發展
長沙越和房地產開發 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 250,000,000元	—	81.04	—	9.5	物業發展
長沙嘉耀房地產開發 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 620,000,000元	—	53.11	—	9.5	物業發展
太倉越雋房地產開發 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 120,000,000元	—	95	—	—	物業發展
杭州越嘉房地產開發 有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	95	—	—	物業發展

## 集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
<b>主要附屬公司(續)</b>							
廣州越秀城開房地產 開發有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 1,200,000,000元	-	95.48	-	-	物業發展
廣州越秀華城房地產 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	-	-	物業發展
廣州市品輝房地產 開發有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 3,100,000,000元	-	48.69	-	-	物業發展
廣州市品冠房地產 開發有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 1,958,700,000元	-	48.69	-	-	物業發展
重慶越嘉房地產 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	-	95.48	-	-	物業發展
廣州地鐵環境工程 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 10,060,000元	-	67	-	-	綠化服務
廣州地鐵物業管理 有限責任公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 5,010,000元	-	67	-	-	物業管理
蘇州熠秀房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 150,000,000元	-	100	-	-	物業發展
煙台領秀房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 301,400,000元	-	100	-	-	物業發展
青島卓城置業有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 100,000,000元	-	39	-	-	物業發展
青島怡城置業有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本人民幣 50,000,000元	-	39	-	-	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。

合營企業	成立及經營地點	投票權的百分比	實際擁有權益／盈利分成應佔的百分比				主要業務
			二〇二〇年		二〇一九年		
			直接	間接	直接	間接	
海南華城房產開發有限公司	中國，有限責任公司	57.14	—	52	—	52	物業發展
廣州中耀實業投資有限公司	中國，有限責任公司	50	—	47.74	—	47.74	物業發展
廣州越禾房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	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，有限責任公司	30	—	28.64	—	28.64	物業發展
蘇州嶼秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	16.50	—	15.68	—	15.68	物業發展
湖北宏秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	30	—	28.50	—	28.50	物業發展
武漢崇鴻裕業房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	15	—	14.25	—	14.25	物業發展
濟南鵬遠置業有限公司	中國，有限責任公司	40	—	38	—	38	物業發展
江門市濱江房地產開發投資有限公司	中國，有限責任公司	50	—	47.50	—	47.50	物業發展
廣州廣宏房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	40	—	38.19	—	38.19	物業發展
江門市濱江置業房地產開發經營有限公司	中國，有限責任公司	50	—	47.50	—	47.50	物業發展
江門市越通房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	51	—	48.45	—	48.45	物業發展
成都人居興彭置業有限公司	中國，有限責任公司	45	—	42.75	—	42.75	物業發展
蘇州工業園區大正置業有限公司	中國，有限責任公司	30	—	28.50	—	—	物業發展
成都居越房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	49	—	46.55	—	—	物業發展
廣州雋峰房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	45	—	42.96	—	—	物業發展

## 集團架構

聯營企業	成立及 經營地點	實際擁有權益／盈利分成應佔的百分比				主要業務
		二〇二〇年		二〇一九年		
		直接	間接	直接	間接	
越秀房地產投資信託基金	香港 (ii)	—	38.04	—	38.10	物業投資
廣州宏嘉房地產開發有限公司 (i)	中國，有限責任公司	—	15.95	—	15.95	物業發展
廣州宏軒房地產開發有限公司 (i)	中國，有限責任公司	—	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，有限責任公司	—	44.59	—	44.59	物業發展
杭州龍禧房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	—	28.64	—	28.64	物業發展
廣州璟暉房地產開發有限公司 (i)	中國，有限責任公司	—	15.95	—	15.95	物業發展
杭州星日房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	—	49.08	—	49.08	物業發展
武漢越秀地產開發有限公司	中國，有限責任公司	—	33	—	33	物業發展
廣州合錦嘉苑房地產開發有限公司 (i)	中國，有限責任公司	—	14.25	—	14.25	物業發展
杭州添智投資有限公司 (i)	中國，有限責任公司	—	15.91	—	15.91	投資控股
廣州市吳品房地產有限公司	中國，有限責任公司	—	46.55	—	46.55	物業發展
廣州碧森房地產開發有限公司 (i)	中國，有限責任公司	—	13.63	—	13.63	物業發展
濟南元賀置業有限公司	中國，有限責任公司	—	23.51	—	23.51	物業發展
廣州市越匯房地產有限公司	中國，有限責任公司	—	31.45	—	31.45	物業發展
中山市華越宏軒置業發展有限公司	中國，有限責任公司	—	46.55	—	46.55	物業發展
廣州耀恒房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	—	46.78	—	—	物業發展
廣州穗昭置業有限公司	中國，有限責任公司	—	47.50	—	—	物業發展
廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)	中國，有限合夥	—	52.25	—	—	投資控股

附註：

- (i) 本集團擁有董事會席位，並有權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。
- (ii) 根據香港法例 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之香港集體投資計劃。



**越秀地產股份有限公司**

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

[www.yuexiuproperty.com](http://www.yuexiuproperty.com)

香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓