



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

中期報告 2021



# 目 錄

公司資料	2
董事長報告	3
管理層討論及分析	11
簡明綜合中期財務資料的審閱報告	31
簡明綜合損益表	32
簡明綜合全面收入報表	33
簡明綜合資產負債表	34
簡明綜合現金流量表	36
簡明綜合權益變動表	38
簡明綜合中期財務資料附註	40
其他資料	72



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

林昭遠先生(董事長)  
林峰先生  
李鋒先生  
陳靜女士  
劉艷女士

#### 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

### 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)

# 董事長報告

## 一、業務回顧

### 經濟和市場環境

二〇二一年上半年得益於全球疫苗接種的加快、新冠疫情的有效控制以及世界主要經濟體實施大規模經濟刺激政策，全球經濟增長呈快速恢復。美國和歐洲區經濟快速增長，新興市場和發展中經濟體也實現了較快反彈。中國統籌經濟增長和疫情防控兩手抓成效顯著，宏觀經濟延續穩定恢復發展的態勢，穩中向好，上半年實現國內生產總值同比增長12.7%，兩年平均增長5.3%，消費、投資和出口等主要經濟指標同比顯著改善，經濟的增長速度位於世界主要經濟體的前列。儘管受疫情的衝擊和面對複雜多變的國際環境，中央政府繼續加大財政政策和貨幣政策對經濟的支持力度，新產業、新業態和新商業模式繼續保持快速成長，推動中國經濟結構和產業結構的優化升級，成為中國經濟發展的新動能。

二〇二一年上半年，因應宏觀經濟的快速反彈和疫情的有效控制，中國房地產市場整體表現向好，市場熱度不減，主要市場供不應求，量價齊升，成交持續高位運行，但不同區域、城市市場分化明顯。一線、二線主要城市市場持續熱銷，供不應求，價格升幅較大，三、四線城市市場成交分化，但價格平穩。剛性和改善型需求主導市場。上半年全國房地產投資加快增長，同比增長15%，全國實現商品房合同銷售金額約為人民幣9.3萬億元，同比增長38.9%，其中住宅合同銷售額同比增長41.9%；實現商品房銷售面積約為8.9億平方米，同比增長27.7%，房地產市場恢復動能強勁，繼續在國民經濟的恢復中發揮著支柱作用。

上半年，房地產調控政策繼續堅持「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，總體調控政策趨緊。今年二季度以來，熱點城市調控政策不斷加碼，主要集中在限購、限貸和加強房價的指導和管理，行業調控模式不斷細化、精準。行業的資金端調控趨嚴，「三道紅線」和金融機構房地產貸款和個人住房貸款的「集中度」管理繼續加強，確保房價的穩定和房地產市場的健康發展。土地市場方面，今年上半年，全國22個重點城市開始試點實施土地「兩集中」管理，即集中發佈土地出讓公告和集中進行土地出讓活動，目的是提高土地供應的透明度和計劃性，穩定土地市場的預期，降低土地競爭的溢價，從而達到穩地價和穩房價的目標。從上半年各城市第一批土地集中出讓的情況看，土地集中出讓的效果分化明顯，一線、二線主要城市土地市場熱度不減，區域優勢明顯、好的地塊競爭仍十分激烈，溢價率較高。

## 董事長報告

二〇二一年上半年，本集團緊緊圍繞「優化結構開新局，強化能力提品質」的年度工作主題，堅持經營和疫情防控兩手抓的策略，充分利用宏觀經濟和房地產市場出現強勁恢復增長的契機，實現了各項業務的穩健增長。本集團於六月二十八日成功分拆越秀服務於香港聯交所掛牌上市，香港公開發售和國際發售超多倍認購，上市及行使超額配股權後的所得款淨額約港幣19.6億元，為本集團物業管理業務打造良好的發展平台，奠定快速發展的基礎。

### 經營業績持續穩健增長

上半年本集團實現營業收入約為人民幣242.4億元，同比上升2.2%。毛利率約為26.8%，同比下降1.2個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣23.0億元，同比上升15.3%。核心淨利潤約為人民幣21.0億元，同比上升5.6%。截至二〇二一年六月三十日，已售未入賬銷售金額為人民幣1,373.8億元，較年初上升14.8%。

董事會建議宣派二〇二一年中期股息每股0.326港元(相當於每股人民幣0.271元)，同比上升14.4%。

### 合同銷售穩健增長，再創新高

本集團充分利用國內疫情得到有效控制、市場延續反彈的契機，實施積極有效的營銷策略，創新銷售方式，加強線上和線下的融合營銷，同時加快開發節奏和保貨源供應。儘管上半年五至六月份廣州疫情出現反復，對公司在廣州區域的銷售產生一定的不利影響，但本集團在做好疫情防控的情況下，積極採取有效措施，上半年合同銷售仍實現了快速增長，合同銷售額再創歷史新高。本集團上半年錄得合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣473.8億元，同比上升26.1%，完成全年合同銷售目標人民幣1,122億元的42.2%；合同銷售均價約為每平方米人民幣26,400元，同比上升6.9%。

上半年在大灣區調控政策趨緊、市場日益分化的情況下，本集團堅定不移地實施深耕大灣區市場戰略，大灣區合同銷售再上新台階。上半年本集團在大灣區實現合同銷售金額約人民幣336.7億元，同比上升50.4%，約佔本集團合同銷售金額的71.1%。本集團在大本營廣州實現了合同銷售的快速增長，實現合同銷售金額約人民幣265.9億元，同比上升31.3%，約佔本集團合同銷售金額的56.1%。上半年，根據克爾瑞排名，本集團的全口徑銷售金額和權益銷售金額均排名廣州市場第一名。

本集團繼續深化實施「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。上半年，本集團成功戰略性進入了北京、東莞、寧波和畢節等重點城市，全國性佈局的城市達到25個，區域性佈局持續優化。

## 董事長報告

### 多元化、特色化增加優質土地儲備

因應期內主要城市土地集中出讓方式的變化，本集團積極研究土地集中出讓政策的變化和帶來的影響，加強對當地市場的研究，並同相關政府部門保持積極的溝通，制定相應的應對策略。在上半年的首次集中供地的出讓中，在多個城市增加了優質土儲，特別是在本集團的大本營廣州市場大有斬獲，獲得多個優質地塊，價格合理，為本集團持續穩定的發展積累充足的資源。

本集團上半年繼續利用多元化、特色化增儲平台，以較低溢價分別於廣州、東莞、杭州、蘇州、南京、寧波、武漢、長沙、北京、重慶和畢節新增23幅土地，總建築面積約為500萬平方米，按權益計算建築面積約為274萬平方米。其中，本集團在廣州共獲取8個優質地塊，新增土地儲備約251萬平方米，繼續鞏固本集團在廣州的市場龍頭地位。本集團持續完善豐富TOD、城市更新、「城市運營」、國企合作、收併購、產業勾地和公開市場競拍「6+1」特色化、多元化增儲平台，投資水平不斷提升。

期內，本集團繼續以「城市運營」模式獲取三宗優質地塊，新增加優質土儲約149萬平方米，使得本集團以城市運營方式獲得的項目數累計達到7個，土地儲備達290萬平方米。以TOD方式新獲一宗地塊，新增TOD土地儲備約21萬平方米。本集團國企合作方式繼續深化，通過此方式新增土地儲備約33萬平方米。本集團上半年新增土儲中，非公開市場獲取方式佔了50.9%，其中TOD、「城市運營」、國企合作增儲模式分別佔新增土儲的4.2%、29.8%和6.6%。集團新增土儲方式多元，土地成本有效控制。

截至六月底，本集團擁有總土地儲備約2,809萬平方米，分佈全國25個城市，能夠滿足本集團3-5年持續發展所需。本集團持續增加在大灣區的優質土地儲備，本集團在大灣區和廣州，分別擁有土地儲備1,535萬平方米和1,335萬平方米，約佔本集團總土地儲備的54.6%和47.5%。

### TOD開發戰略深化推進

上半年，本集團於廣州成功收購了一個TOD項目，新增TOD項目土地儲備21萬平方米。截至六月底，本集團在開發的TOD項目共有6個，TOD項目的總土地儲備達到406萬平方米，約佔大灣區土地儲備的26.5%和本集團總土地儲備的14.5%。

上半年本集團在廣州的TOD項目持續熱銷，共實現合同銷售金額約人民幣76.0億元，同比上升50.7%，其中品秀星圖實現合同銷售金額約人民幣25.0億元，同比上升171.8%。品秀星瀚實現合同銷售金額約人民幣25.3億元，同比上升139.7%。

本集團在大灣區外積極尋找機會，繼續拓展新的TOD項目，同其他城市的國有企業開展深度合作，擇機進入潛力巨大的TOD開發新的市場。TOD戰略是本集團重要的發展戰略，對本集團的「十四五」期間的戰略規劃形成重要支撐。本集團已成為中國軌交物業開發的最大發展商之一，TOD業務將給本集團帶來持續的增長。

## 董事長報告

### 運營管控體系優化提升

本集團因應全國區域化佈局的不斷發展，持續優化組織管控體系，在集團內部各區域全面推行實施3.5級運營管控體系，做精總部、做強區域和做好項目。優化產策設計運營體系，產品標準化體系和工程管理體系，構建獨特的TOD產品線和服務體系。強化項目的全週期運營管理，加快項目的周轉和開發效率，強化項目的成本管理，提升成本管理效益。本集團以戰略和業績為導向，繼續優化人力資源管理體系，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，支持本集團的穩健發展。本集團繼續優化考核激勵體系，加大對業績的考核和員工的激勵措施，持續優化項目的跟投機制和核心員工的股票激勵計劃。本集團短中長期激勵措施的有機結合，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。

### 商業運營能力不斷提升

上半年，隨著疫苗接種的普及和疫情的有效控制，國內寫字樓、零售商業、酒店和公寓等業態資產的經營表現也逐步復蘇。國內重點城市的寫字樓、零售商業的空置率有所下降，租金表現穩定。上半年廣州經濟延續穩定恢復趨勢，寫字樓市場持續回暖，成交活躍，TMT、金融業、專業服務類企業的租賃需求旺盛，本集團在廣州的寫字樓出租率和租金均表現穩定。

本集團堅持「商住並舉」發展戰略，不斷致力於商業的運營能力持續上升。上半年，本集團在國內疫情得到有效控制的環境下，積極研究項目所在城市的經濟動能、產業動能，優化相關業態的運營方式和運營策略，拓展招商渠道，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，實現了商業運營收入的穩定增長。上半年本集團實現商業租賃收入人民幣3.5億元，同比上升20.1%。本集團持股38.35%的越秀房產基金上半年實現收入約人民幣8.8億元，同比上升6.1%。本集團位於廣州珠江新城的廣州越秀金融大廈的經營業績表現優異，期末出租率約為91.4%，實現租金收入人民幣1.9億元，同比上升4.4%。越秀房地產基金所屬寫字樓業態持續保持穩定，租金水平保持平穩，上半年寫字樓業態實現人民幣4.7億元租賃收入，展示了較強的抗週期、抗風險的能力；零售業態經營保持穩定；酒店和公寓收入強勁反彈，同比上升62.8%。



## 董事長報告

### 財務健康、「三道紅線」保持「綠檔」達標

本集團財務健康、穩健。截至六月底，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400.0億元，較年初上升7.2%，資金流動性充足；淨借貸比率為49.8%。剔除預收賬款的資產負債率為69.4%；現金短債比為1.8倍。「三道紅線」指標繼續保持「綠檔」達標。公司資金流動性充足，短期償債能力強，資本結構穩健。

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，期內，本集團平均借貸成本同比下降26個基點至4.45%。上半年，本集團抓住了有利的市場視窗，於境外成功發行6.5億5年期和1.5億10年期美元債，票面利率分別為2.8%和3.8%，用於置換到期美元債，融資成本創本集團境外發債的歷史新低。本集團繼續保持穆迪和惠譽投資級信用評級。

本集團在國家對房地產行業資金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。同時，合理安排境內外融資，拓展融資渠道，融資成本在行業中處於領先地位。

## 二、業務展望

展望二〇二一下半年，雖然新冠疫情在全球範圍內得到初步有效控制，但疫情仍有可能出現反復，世界經濟的復蘇增長仍具有很大的不確定性和反復性，疫情仍將在一段時期內繼續影響全球經濟增長的復蘇動能。全球通脹的上升和流動性的收緊都會對全球經濟增長和金融市場帶來不穩定。此外，中美關係的不穩定性以及諸多地緣政治風險都會對全球經濟的增長帶來一定的潛在風險。中國經濟率先從疫情中恢復並實現了強勁的反彈，但疫情的防控仍面臨著較大的壓力，面臨的外部環境的不確定性仍然較多，宏觀經濟仍處於恢復期，經濟恢復的基礎還不牢靠。二〇二一年下半年，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，落實積極的財政政策和穩健貨幣政策，並保持宏觀政策執行上的靈活性，繼續推動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，鞏固經濟恢復的基礎，推動經濟的高品質發展。

在房地產政策方面，政府的調控政策將保持連續性和穩定性，堅持「房住不炒」的政策定位，穩地價、穩房價和穩預期。預計熱點城市的房地產調控政策將趨嚴，市場端、土地端和資金端的調控將進一步加強，調控更加精準。各地方政府將因地制宜，因城施策，靈活調控，保持房地產行業和市場的穩定發展。

## 董事長報告

下半年，房地產市場方面，剛需和改善型需求仍將主導整體市場需求，市場總體交易規模和價格保持平穩，但不同級別城市 and 不同區域的市場表現仍會明顯分化，行業的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，但調控的力度會更大。政府將加大土地供應，並根據上半年首批土地集中出讓的情況，優化實施下半年土地集中出讓政策和方式。預計一、二線城市的土地仍會供不應求、競爭激烈，但在房地產企業資金端加強調控的環境下，土地市場總體的表現會趨於理性。政府將繼續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地產行業的融資環境趨緊，但對房企的影響明顯分化。

### 完成年度各項經營業績目標

下半年，本集團將認真研究市場環境和政策變化，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，因應調控政策和市場的差異化特點，堅持「一城一策」和「一項目一策」來制定銷售策略，保供貨、保銷售和保回款，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，保銷售充足貨源，確保竣工項目按計劃交付結轉。持續提升產品力，繼續優化產品的標準化體系，完善特色化的TOD產品線和服務體系。繼續強化和優化項目的全週期運營管理體系，加快項目的周轉和開發效率。

### 鞏固多元化、特色化增儲平台

本集團將持續鞏固「6+1」多元化、特色化增儲平台，增加優質土地儲備，奠定持續穩健發展的基礎。本集團將繼續深化與廣州地鐵集團的戰略合作，完善TOD特色化土地增儲模式，持續增加在大灣區的優質TOD項目，同時，積極拓展同其它城市國有企業的合作，拓展大灣區以外的TOD項目；「城市運營」也是本集團重要的增儲模式，通過服務於城市公共設施的建設，獲取合理成本的優質土儲；深化城市更新獲取優質土儲模式，按照計劃推進對廣州里仁洞村和南沙東流村的更新改造，同時，積極拓展新的城市更新項目；充分利用國企背景優勢，加強同各類國企合作，共同開發存量土地資源；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，做為本集團增加優質土地儲備的補充。在公開市場土地獲取方面，本集團將充分研究政策變化、市場和行業週期的趨勢，做到強研究、精規則、優結構，重點獲取快周轉項目，優化土地儲備結構。在投資區域佈局上，繼續深化「1+4」的全國區域化佈局，重點投向大灣區，同時，在其它區域合理配置投資資源。

## 董事長報告

### 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，以支持本集團的「1+4」全國化區域佈局戰略。堅持「好產品、好服務、好品牌、好團隊」的「四好」經營理念，優化產策設計運營體系、產品標準化體系和工程管理體系。繼續完善獨特的TOD產品線和服務體系。本集團將加強對項目的全週期運營管理，加快項目的周轉和開發效率，不斷強化成本管理，提升成本管理效益。

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，加強業績的考核和獎勵機制，持續優化完善項目的跟投機制和核心員工股票激勵計劃。本集團以客戶需求為中心，以業主的全生命週期體驗為導向，全面管理客戶關係，提供優質的產品和服務，不斷提升客戶的滿意度。

### 穩健提升商業運營能力

下半年，隨著宏觀經濟的快速恢復，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，消費的增長將成為經濟增長的主要動力。本集團將深化實施「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，尋找支持商業項目運營的經濟動能、產業動能和行業動能，優化商業物業的業態和客戶結構，實施有效的租金政策，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，不斷擴大商業物業的管理規模和效益。

### 確保財務穩健安全

因應調控政策的加碼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，和境內外資金的統籌管理，提高資金的運用效率。重點加快銷售和銷售現金回流，提高回款率。繼續維持「三道紅線」零踩線，「綠檔」達標。充分利用境內外的多元化融資渠道優勢，保持合理的融資成本。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。

## 董事長報告

### 穩步推進多元化業態有品質發展

本集團將穩步推進房地產相關的多業態的穩健發展。在物業服務領域，將以越秀服務於香港聯交所上市為契機，加快物業服務規模和效益的提升，重點發展非業主增值服務和社區增值服務，努力提高客戶滿意度。在大健康產業方面，本集團將充分利用國家對養老事業全面支持的有利政策，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，加強社區養老服務設施的規劃和佈局，積極推進社區養老服務，持續弘揚越秀康養集團的廣州市場地位第一、大灣區領先的養老產業品牌。在長租公寓方面，本集團將利用國家加大土地供應，減稅降費、政策扶持的契機，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，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。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」等其它新業務的發展。

### 致謝

本集團將繼續堅持高品質可持續穩健發展之路，積極進取、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和股東價值。本集團優異業績的取得和各項業務的發展，除了憑藉董事會堅強領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝！

## 管理層討論及分析

### 經營收入及毛利

二〇二一年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣242.4億元(二〇二〇年上半年：人民幣237.1億元)，同比上升2.2%。毛利約為人民幣64.9億元(二〇二〇年上半年：人民幣66.4億元)，同比下降2.4%。毛利率約為26.8%，同比下降1.2個百分點。

### 權益持有人應佔盈利

二〇二一年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣23.0億元(二〇二〇年上半年：人民幣19.9億元)，同比上升15.3%。核心淨利潤約為人民幣21.0億元(二〇二〇年上半年：人民幣19.9億元)，同比上升5.6%，核心淨利率約為8.7%。

### 合同銷售

二〇二一年上半年，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473.8億元，同比上升26.1%，完成全年合同銷售目標人民幣1,122億元的42.2%；錄得累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為179萬平方米，同比上升17.9%，均價約為每平方米人民幣26,400元，同比上升6.9%。

按地區分，二〇二一年上半年的合同銷售金額中，大灣區約佔71.1%，華東地區約佔13.7%，華中地區約佔10.7%，北方地區約佔3.8%，西南地區約佔0.7%。

### 大灣區

二〇二一年上半年，大灣區區內城市房地產市場穩健發展。本集團堅持以大灣區為核心，四大區域為重要支撐的「1+4」區域戰略，深耕大灣區，在已佈局廣州、深圳、香港、佛山、江門、中山六個城市的基礎上首進東莞。二〇二一年上半年，本集團於大灣區總計實現合同銷售金額約為人民幣336.7億元，同比上升50.4%，約佔本集團合同銷售金額的71.1%。

廣州房地產市場二〇二一年上半年熱度高企，雖受調控力度加大和五月至六月的疫情影響熱度有所抑制，但仍實現商品住宅成交同比量價齊升。本集團在大本營廣州實現了合同銷售的快速增長，實現合同銷售金額約人民幣265.9億元，同比上升31.3%，約佔本集團合同銷售金額的56.1%。根據克爾瑞排名，本集團的全口徑銷售金額和權益銷售金額均排名廣州市場第一名。

廣州市南沙區位於大灣區的核心區域，是重要的粵港澳合作平台和綜合交通樞紐，享受人才引進、金融開放等利好政策，房地產市場總體平穩發展。作為最早一批進入南沙的開發商，公司一直將南沙視為最重要的戰略投資區域之一。二〇二一年上半年本集團在南沙的合同銷售金額約為人民幣48.5億元，同比下降22.9%，主要受五月至六月的疫情影響和二〇二〇年上半年合同銷售基數較高影響。

## 管理層討論及分析

深圳房地產市場二〇二一年上半年在嚴管購房資格和建立二手住房成交參考價格發佈機制等政策的調控下，一手商品住宅市場熱度仍維持較高水平，成交量和成交價格均同比上升。二〇二一年上半年本集團在深圳錄得合同銷售金額約為人民幣41.6億元。

二〇二一年上半年，周邊城市調控升級使投資需求外溢至佛山，雖佛山的調控有所收緊，臨廣限購板塊仍大幅升溫，市場供求量價齊升。中山和江門房地產市場保持平穩。二〇二一年上半年本集團在上述三個城市的合同銷售金額約為人民幣29.2億元，同比上升49.6%。

### 華東地區

本集團在華東地區已經佈局杭州、蘇州、嘉興、南京、寧波五個城市，其中寧波為二〇二一年上半年新進入的城市。二〇二一年上半年杭州、蘇州和嘉興房地產市場調控政策趨緊，南京鬆緊結合，杭州在積分落戶、人才購房等方面明顯提高門檻。杭州限價力度較大，房地產市場仍火熱依舊。蘇州房地產市場成交穩步上升。嘉興市場需求在二〇二〇年上半年被疫情壓抑後持續釋放。南京市場成交量價齊升但主城區與遠郊分化明顯。二〇二一年上半年本集團在華東地區的合同銷售金額約為人民幣65.2億元，同比下降36.3%，主要是銷售的區域和項目結構變化所致。

### 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。武漢疫情後購房需求持續釋放，雖有部分區域調控升級，量價仍齊升，但市場較為分化。長沙實行精準調控，上半年成交量仍創二〇一六年以來新高，成交價格穩步上升。襄陽房地產市場在二〇二〇年逆勢上升的基礎上穩中有升。二〇二一年上半年本集團在華中地區的合同銷售金額達到約人民幣50.7億元，同比上升96.0%。

### 北方地區

本集團二〇二一年上半年首進北京，在北方地區已佈局北京、瀋陽、青島、濟南和煙台五個城市。二〇二一年上半年青島房地產市場成交量受行政規劃調整和地鐵建設加快等利好消息的刺激下穩步上升，濟南市場持續回暖，煙台市場保持平穩，瀋陽市場受調控和疫情影響而成交量明顯下降。二〇二一年上半年本集團在北方地區的合同銷售金額約為人民幣18.0億元，同比下降10.0%。

## 管理層討論及分析

### 西南地區

截止二〇二一年六月底本集團在西南地區已佈局重慶、成都、畢節三個城市。成都房地產市場二〇二一年上半年推出一系列的調控措施，市場有所降溫，成交量和成交價格均出現下降。二〇二一年上半年本集團在西南地區的合同銷售金額約為人民幣3.28億元，同比下降7.9%。

合同銷售情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯海珠灣	21,600	7.75	35,900
2	廣州天悅江灣	24,600	21.50	87,400
3	廣州星匯雲城	81,100	40.03	49,400
4	廣州紫雲府	300	0.10	33,300
5	廣州公園大道	14,900	8.15	54,700
6	廣州和樾府	3,400	1.79	52,600
7	廣州和樾府二期 (前稱：廣州番禺長隆北地塊)	31,500	18.97	60,200
8	廣州藏瓏府	22,800	10.67	46,800
9	廣州品秀星瀚	64,300	25.26	39,300
10	廣州智睿花園	109,400	21.22	19,400
11	廣州品秀星樾	27,000	11.12	41,200
12	廣州星樾山畔	1,800	0.74	41,100
13	廣州星匯城	51,500	13.89	27,000
14	南沙濱海花園	16,500	3.36	20,400
15	南沙越秀東坡	5,500	1.47	26,700
16	南沙天宇廣場	4,700	1.50	31,900
17	南沙國際金融中心	10,700	5.49	51,300
18	南沙明珠天悅江灣	36,700	15.26	41,600
19	南沙金茂灣	16,200	5.65	34,900
20	南沙柳岸曉風	6,900	2.34	33,900
21	南沙華潤越秀瑞府	35,900	13.46	37,500
22	花都臻悅府	6,100	1.82	29,800
23	花都臻裕府	15,000	4.48	29,900
24	花都臻榮府	5,500	1.48	26,900
25	廣州品秀星圖	88,500	25.03	28,300
26	從化逸泉錦翠	4,400	0.59	13,400
27	深圳和樾府	44,100	41.60	94,300
28	南海星匯瀚府	56,600	17.16	30,300
29	江門天悅文華	1,700	0.16	9,400
30	江門越秀濱江盛悅	8,900	0.87	9,800

## 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)
31	江門越秀濱江品悅	6,700	0.73	10,900
32	江門越秀濱江華悅	16,000	1.98	12,400
33	鶴山星匯名庭	15,800	1.22	7,700
34	中山天樾灣	38,900	7.12	18,300
	其他項目	21,300	2.75	12,900
	<b>大灣區小計</b>	<b>916,800</b>	<b>336.71</b>	<b>36,700</b>
35	杭州星匯城	20,000	1.62	8,100
36	杭州公園1872	1,000	0.34	34,000
37	杭州天悅江灣	6,400	2.53	39,500
38	杭州悅映城	73,000	13.30	18,200
39	杭州前灘名邸	4,700	1.66	35,300
40	杭州天萃名邸	10,200	2.95	28,900
41	杭州歸悅里	34,200	6.89	20,100
42	蘇州江南悅府	5,100	0.47	9,200
43	蘇州蘇悅灣	1,500	0.16	10,700
44	蘇州相悅四季雅苑	8,900	1.44	16,200
45	蘇州雲萃悅庭	10,700	2.43	22,700
46	蘇州太倉向東島	85,700	17.41	20,300
47	蘇州悅映瀾庭	21,300	3.09	14,500
48	嘉興雲悅里	73,700	10.57	14,300
49	南京時代藝境 (前稱：南京浦口橋林地塊二)	1,300	0.30	23,100
	<b>華東地區小計</b>	<b>357,700</b>	<b>65.16</b>	<b>18,200</b>
50	武漢國際金融匯	4,000	1.52	38,000
51	武漢漢陽星匯雲錦	104,100	24.89	23,900
52	武漢星悅灣畔	6,000	0.67	11,200
53	武漢翰悅府	1,600	0.21	13,100
54	武漢越秀逸境	5,400	0.59	10,900
55	武漢越秀悅府	5,600	0.72	12,900
56	武漢越秀知園 (前稱：武漢東湖高新地塊)	20,300	3.52	17,300
57	襄陽星匯城	42,600	3.41	8,000
58	長沙悅湖台	5,900	0.72	12,200
59	長沙親愛里	53,300	6.66	12,500
60	長沙湘江星匯城	78,100	7.77	9,900
	<b>華中地區小計</b>	<b>326,900</b>	<b>50.68</b>	<b>15,500</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)
61	瀋陽星匯雲錦	3,700	0.70	18,900
62	瀋陽岫湖郡	5,700	0.69	12,100
63	青島天悅海灣	14,000	2.68	19,100
64	青島膠州鉅悅府	16,000	1.88	11,800
65	青島和悅府	12,000	1.44	12,000
66	青島星匯城	23,100	2.42	10,500
67	青島越秀星匯城 (前稱：青島平度南部新城地塊一)	20,900	1.66	7,900
68	煙台翰悅府 (前稱：煙台高新煙台二中地塊)	2,600	0.24	9,200
69	濟南百脈悅府	52,100	5.31	10,200
70	濟南鳳鳴藝境	4,600	0.98	21,300
	<b>北方地區小計</b>	<b>154,700</b>	<b>18.00</b>	<b>11,600</b>
71	成都紫雲府	23,900	2.03	8,500
72	成都親愛里	11,600	1.25	10,800
	<b>西南地區小計</b>	<b>35,500</b>	<b>3.28</b>	<b>9,200</b>
	<b>合計</b>	<b>1,791,600</b>	<b>473.83</b>	<b>26,400</b>

### 入賬物業

二〇二一年上半年，入賬物業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣229.7億元，同比上升1.6%；入賬物業面積約為103萬平方米，同比下降23.7%；均價約為每平方米人民幣22,400元，同比上升33.3%。

## 管理層討論及分析

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	1,900	0.45	23,700
2	廣州翠城花園	500	0.32	64,000
3	廣州星匯海珠灣	1,500	0.43	28,700
4	廣州越秀綠地海玥	1,000	0.36	36,000
5	廣州天悅江灣	13,500	8.74	64,700
6	廣州星匯金沙	1,900	0.19	10,000
7	廣州星匯雲城	122,000	47.79	39,200
8	廣州可逸江畔	1,600	0.18	11,300
9	廣州品秀星樾	10,700	4.92	46,000
10	花都臻悅府	11,600	2.71	23,400
11	花都臻裕府	46,300	11.17	24,100
12	花都臻榮府	35,700	7.85	22,000
13	廣州品秀星圖	45,900	10.98	23,900
14	南沙濱海花園	86,900	21.03	24,200
15	南沙濱海新城	159,000	29.79	18,700
16	南沙越秀東坡	12,800	3.13	24,500
17	南沙華潤越秀瑞府	3,000	1.29	43,000
18	南海星匯翰府	60,300	15.86	26,300
19	佛山嶺南雋庭	15,100	1.59	10,500
20	佛山可逸新勢力	1,300	0.10	7,700
21	江門西江悅府	1,500	0.10	6,700
22	鶴山星匯名庭	13,500	0.95	7,000
	其他項目	9,400	1.25	13,300
	<b>大灣區小計</b>	<b>656,900</b>	<b>171.18</b>	<b>26,100</b>
23	杭州星匯城	47,100	9.39	19,900
24	杭州天悅江灣	6,900	2.47	35,800
25	杭州前灘名邸	24,300	9.68	39,800
26	杭州天萃名邸	32,000	10.02	31,300
27	杭州縵雲府	46,700	9.43	20,200
28	蘇州江南悅府	5,600	0.38	6,800
29	蘇州可逸蘭亭	5,100	0.16	3,100
	<b>華東地區小計</b>	<b>167,700</b>	<b>41.53</b>	<b>24,800</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)
30	武漢國際金融匯	29,700	2.77	9,300
31	武漢星匯君泊	1,300	0.10	7,700
32	武漢翰悅府	2,200	0.51	23,200
33	武漢博悅府	57,400	4.70	8,200
34	武漢越秀逸境	6,300	0.82	13,000
35	武漢星悅灣畔	3,400	0.42	12,400
	<b>華中地區小計</b>	<b>100,300</b>	<b>9.32</b>	<b>9,300</b>
36	瀋陽星匯雲錦	81,200	5.73	7,100
37	瀋陽岫湖郡	6,300	0.56	8,900
38	青島星匯藍灣	3,100	0.26	8,400
39	青島膠州鉑悅府	9,700	1.13	11,600
	<b>北方地區小計</b>	<b>100,300</b>	<b>7.68</b>	<b>7,700</b>
	<b>合計</b>	<b>1,025,200</b>	<b>229.71</b>	<b>22,400</b>

### 已售未入賬銷售

截至二〇二一年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,373.8億元，較年初上升14.8%；面積約為544萬平方米，較年初上升5.2%；均價約為每平方米人民幣25,300元。

## 管理層討論及分析

### 土地儲備

二〇二一年上半年，本集團於廣州、東莞、杭州、蘇州、南京、寧波、武漢、長沙、北京、重慶、畢節新增 23 幅土地，總建築面積約為 500 萬平方米，按權益比例計算，本集團應佔建築面積約為 274 萬平方米。

二〇二一年上半年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
1	廣州白雲大道地塊	48.69%	192,800
2	廣州白雲廣龍地塊	95.48%	1,041,000
3	廣州荔灣海中村地塊	9.50%	165,200
4	廣州番禺廣州南站地塊	95.48%	234,300
5	廣州番禺廣州國際創新城地塊	9.55%	319,500
6	廣州星航(前稱：廣州黃埔廟頭地塊)	95.48%	208,400
7	廣州黃埔知識城地塊	95.48%	137,100
8	南沙橫瀝島地塊	42.97%	214,800
9	東莞寮步地塊	9.55%	89,500
10	杭州下城地塊	32.14%	421,900
11	蘇州吳中胥口地塊二	42.79%	164,000
12	蘇州吳中甬直地塊	42.75%	104,200
13	南京時代藝境(前稱：南京浦口橋林地塊二)	31.35%	133,700
14	南京雨花台地塊	51.00%	237,700
15	南京江寧正方新城地塊	23.28%	130,600
16	寧波鄞州薑山地塊	9.50%	119,800
17	武漢江岸地塊	9.50%	71,500
18	武漢越秀知園(前稱：武漢東湖高新地塊)	46.55%	215,800
19	長沙雨花雅塘地塊	50.00%	259,500
20	北京懷柔地塊	46.55%	329,200
21	重慶渝北回興地塊一	31.18%	147,500
22	重慶渝北回興地塊二	95.48%	39,300
23	畢節百里地塊	95.00%	23,800
	<b>合計</b>		<b>5,001,100</b>

截至二〇二一年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約為 2,809 萬平方米，共 100 個項目分佈於全國 25 個城市，區域佈局持續優化。按地區分，大灣區約佔 54.6%，華東地區約佔 15.0%，華中地區約佔 14.6%，北方地區約佔 11.6%，西南地區約佔 4.2%。

## 管理層討論及分析

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	130,600	130,600	—
3	廣州星匯雲城	195,700	195,700	—
4	廣州白雲大道地塊	192,800	—	192,800
5	廣州天悅雲湖 (前稱：廣州白雲亭崗地塊)	445,700	286,200	159,500
6	廣州天悅金沙 (前稱：廣州白雲金沙洲地塊)	332,000	332,000	—
7	廣州白雲廣龍地塊	1,041,000	—	1,041,000
8	廣州公園大道	208,000	208,000	—
9	廣州荔灣芳村大道地塊	154,400	154,400	—
10	廣州荔灣海中村地塊	165,200	—	165,200
11	廣州藏瓏府	222,800	222,800	—
12	廣州品秀星瀚	881,200	881,200	—
13	廣州番禺廣州南站地塊	234,300	234,300	—
14	廣州和樾府	457,400	457,400	—
15	廣州和樾府二期 (前稱：廣州番禺長隆北地塊)	402,800	186,000	216,800
16	廣州星匯文璽 (前稱：廣州番禺華工國際校區二期地塊)	175,000	175,000	—
17	廣州番禺廣州國際創新城地塊	319,500	—	319,500
18	廣州智睿花園	833,400	833,400	—
19	廣州南方智媒大廈	159,800	159,800	—
20	廣州星航 (前稱：廣州黃埔廟頭地塊)	208,400	208,400	—
21	廣州品秀星樾	840,400	731,500	108,900
22	廣州星樾山畔	330,200	330,200	—
23	廣州星匯城	703,400	449,800	253,600
24	廣州黃埔知識城地塊	137,100	—	137,100
25	南沙濱海花園	660,500	243,400	417,100

## 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)
26	南沙濱海新城	51,600	51,600	—
27	南沙天宇廣場	134,500	134,500	—
28	南沙國際金融中心	220,800	220,800	—
29	南沙明珠天悅江灣	423,800	423,800	—
30	南沙金茂灣	130,200	130,200	—
31	南沙柳岸曉風	140,500	140,500	—
32	南沙華潤越秀瑞府	102,000	102,000	—
33	南沙橫瀝島地塊	214,800	214,800	—
34	南沙天悅海灣 (前稱：廣州南沙灣地塊)	149,700	149,700	—
35	花都臻悅府	152,200	152,200	—
36	花都臻裕府	236,900	236,900	—
37	花都臻榮府	136,900	136,900	—
38	廣州品秀星圖	1,098,300	677,000	421,300
39	增城悅見山	94,700	94,700	—
40	從化逸泉錦翠	221,000	197,300	23,700
41	深圳和樾府	169,400	169,400	—
42	南海星匯瀚府	309,700	265,100	44,600
43	南海閱湖台	237,100	123,200	113,900
44	東莞寮步地塊	89,500	—	89,500
45	江門越秀濱江盛悅	221,800	221,800	—
46	江門越秀濱江品悅	101,400	101,400	—
47	江門越秀濱江華悅	164,500	164,500	—
48	江門濱江新區地塊	403,800	176,700	227,100
49	中山天樾灣	230,100	230,100	—
50	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>15,346,500</b>	<b>11,301,600</b>	<b>4,044,900</b>

## 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	杭州星匯城	470,600	274,500	196,100
52	杭州公園 1872	230,300	230,300	—
53	杭州天悅江灣	173,500	173,500	—
54	杭州下城地塊	421,900	421,900	—
55	杭州悅映城	317,700	317,700	—
56	杭州歸悅里	163,000	163,000	—
57	蘇州相悅四季雅苑	142,500	142,500	—
58	蘇州雲萃悅庭	31,900	31,900	—
59	蘇州吳中胥口地塊二	164,000	164,000	—
60	蘇州吳中甬直地塊	104,200	—	104,200
61	蘇州悅見雲庭 (前稱：蘇州工業園勝浦地塊)	129,500	129,500	—
62	蘇州太倉向東島	866,600	552,500	314,100
63	蘇州悅映瀾庭	61,100	61,100	—
64	嘉興雲悅里	218,000	218,000	—
65	南京浦口橋林地塊一	103,400	—	103,400
66	南京時代藝境 (前稱：南京浦口橋林地塊二)	133,700	—	133,700
67	南京雨花台地塊	237,700	—	237,700
68	南京江寧正方新城地塊	130,600	—	130,600
69	寧波鄞州薑山地塊	119,800	—	119,800
	<b>華東地區小計</b>	<b>4,220,000</b>	<b>2,880,400</b>	<b>1,339,600</b>
70	武漢國際金融匯	334,800	334,800	—
71	武漢漢陽星匯雲錦	1,143,500	866,400	277,100
72	武漢江岸地塊	71,500	—	71,500
73	武漢越秀悅府	231,500	231,500	—
74	武漢越秀知園 (前稱：武漢東湖高新地塊)	215,800	215,800	—
75	襄陽星匯城	721,300	711,000	10,300
76	鄭州臻悅府	137,900	137,900	—
77	長沙悅湖台	130,600	130,600	—
78	長沙親愛里	132,400	132,400	—
79	長沙湘江星匯城	709,200	573,600	135,600
80	長沙雨花雅塘地塊	259,500	—	259,500
	<b>中部地區小計</b>	<b>4,088,000</b>	<b>3,334,000</b>	<b>754,000</b>

## 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)
81	北京懷柔地塊	329,200	—	329,200
82	瀋陽星匯雲錦	158,300	158,300	—
83	瀋陽岫湖郡	270,300	34,800	235,500
84	青島天悅海灣	213,200	175,800	37,400
85	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	—	666,300
86	青島和悅府	51,000	51,000	—
87	青島星匯城	480,100	217,800	262,300
88	青島越秀星匯城 (前稱：青島平度南部新城地塊一)	157,200	42,700	114,500
89	青島平度南部新城地塊二	268,200	—	268,200
90	煙台翰悅府 (前稱：煙台高新煙台二中地塊)	146,700	—	146,700
91	濟南麓端府 (前稱：濟南曆下地塊)	237,800	—	237,800
92	濟南百脈悅府	273,800	273,800	—
	<b>北方地區小計</b>	<b>3,252,100</b>	<b>954,200</b>	<b>2,297,900</b>
93	重慶渝北中央公園地塊	206,300	206,300	—
94	重慶渝北回興地塊一	147,500	147,500	—
95	重慶渝北回興地塊二	39,300	—	39,300
96	成都紫雲府	296,900	296,900	—
97	成都親愛里	66,200	66,200	—
98	成都和樾林語 (前稱：成都天府新區地塊)	300,800	300,800	—
99	畢節百里地塊	23,800	—	23,800
100	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	<b>西南地區小計</b>	<b>1,181,300</b>	<b>1,017,700</b>	<b>163,600</b>
	<b>合計</b>	<b>28,087,900</b>	<b>19,487,900</b>	<b>8,600,000</b>



## 管理層討論及分析

### 工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度，二〇二一年上半年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	二〇二一年 上半年實際 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	3,783,000	<b>7,005,200</b>
竣工	1,453,700	<b>6,139,600</b>

### 投資物業

截至二〇二一年六月三十日，本集團擁有的出租投資物業共約77.4萬平方米，其中，寫字樓約佔52.3%，商業約佔31.4%，停車場及其他約佔16.3%。二〇二一年上半年，本集團錄得的租金收入約為人民幣3.50億元，同比上升20.1%，主要由於公司本期新增廣州環貿中心寫字樓開業及廣州越秀金融大廈租金收入的增加。

二〇二一年上半年，本集團錄得投資物業評估淨升值約人民幣0.71億元，主要為廣州環貿中心的評估增值。

### 其他收益淨額

二〇二一年上半年，本集團的其他收益淨額約為人民幣0.15億元，同比上升42.3%，主要為零星違約金收入。

### 銷售及營銷成本

二〇二一年上半年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣5.66億元，同比上升13.4%。銷售及營銷成本佔本期入賬銷售總額的2.3%，較去年同期的2.1%上升0.2個百分點。

### 行政開支

本集團行政開支約為人民幣5.43億元，同比下降3.1%。行政開支佔本期入賬銷售的2.2%，較去年同期的2.4%下降0.2個百分點。

## 管理層討論及分析

### 財務費用

本集團的財務費用約為人民幣1.16億元，較二〇二〇年中期人民幣5.05億元減少人民幣3.89億元，降幅約為77%，一方面由於本期平均借貸利率下降及利息資本化率提升，導致計入損益的利息支出減少約人民幣2.78億元，另一方面由於人民幣升值，本期外幣負債錄得滙兌收益約人民幣1.34億元。二〇二一年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，本期本集團實際借貸平均年利率由二〇二〇年同期的4.71%下降至4.45%。

### 應佔聯營實體盈利

二〇二一年上半年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻約為人民幣0.84億元，較去年同期上升53.2%。主要是來自越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)本期盈利貢獻。

二〇二一年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣3.40億元，較去年同期上升6.7%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣1.30億元。

### 每股基本盈利

二〇二一年上半年，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0.7429元(二〇二〇年上半年：人民幣0.6442元)。

### 中期股息

董事會建議宣派二〇二一年中期股息每股0.326港元，相等於每股人民幣0.271元(二〇二〇年中期：每股0.285港元，相等於每股人民幣0.255元(合股後)／二〇二〇年中期：每股0.057港元，相等於每股人民幣0.051元(合股前))，予二〇二一年十月二十二日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇二一年十一月十八日或該日期前後派發予股東。

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。

## 管理層討論及分析

二〇二一年上半年，本集團完成新的融資約人民幣167.3億元，其中境內融資約人民幣95.5億元，境外融資約人民幣71.8億元。於二〇二一年六月三十日，總借款為約人民幣747.2億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣678.4億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣400.0億元，淨借貸比率為49.8%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約30%(二〇二〇年十二月三十一日：24%)，定息借貸佔總借貸約53.6%(二〇二〇年十二月三十一日：57.4%)。二〇二一年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，期內本集團的實際借貸平均年利率約4.45%，較二〇二〇年同期的4.71%下降26個基點。

於二〇二一年六月三十日，本集團總借款中約49%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇二〇年十二月三十一日：46%)，10%為以港元計值的銀行借款(二〇二〇年十二月三十一日：9%)，18%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇二〇年十二月三十一日：19%)，23%為以人民幣計值的中長期票據(二〇二〇年十二月三十一日：26%)。

## 營運資金

於二〇二一年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣839.1億元(二〇二〇年十二月三十一日：約人民幣800.4億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.5倍(二〇二〇年十二月三十一日：1.6倍)，現金及現金等價物約人民幣290.1億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣282.1億元)。監控戶存款約人民幣109.9億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣90.9億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣106.9億元。

## 資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 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	54,054,621	48,576,306
以港元結算	9,708,000	8,191,311
以美元結算	10,952,519	11,071,711
總銀行借貸及票據	74,715,140	67,839,328
銀行透支	29	32
總借貸	74,715,169	67,839,360

## 管理層討論及分析

	於	
	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>賬齡分析：</b>		
第一年內	<b>22,242,380</b>	16,576,244
第二年	<b>18,473,289</b>	18,802,668
第三至第五年	<b>27,554,311</b>	27,557,816
超過五年	<b>6,445,189</b>	4,902,632
借貨合計	<b>74,715,169</b>	67,839,360
租賃負債	<b>673,489</b>	717,686
減：現金及現金等價物	<b>(29,009,622)</b>	(28,213,701)
借貨淨額	<b>46,379,036</b>	40,343,345
權益總額	<b>69,681,627</b>	64,276,115
總資本	<b>116,060,663</b>	104,619,460
資本負債率	<b>40.0%</b>	38.6%

## 利率風險

本集團的利率風險主要來自以人民幣、港元及美元計值的相關貸款及存款。截至二〇二一年六月三十日，本集團總借貨中約35.9%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約10.5%為以港元計值的浮息銀行貸款，約13.3%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約23.1%為以人民幣計值的中長期定息債券，約17.2%為以美元或港元計值的中長期定息票據。

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51.6%，利率風險可控。本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具，期內實際借貨平均年利率約4.45%，較二〇二〇年同期4.71%下降26個基點。

人民幣利率方面，中國疫情受控，經濟基本恢復，央行維持合理穩健貨幣政策。由於二〇二一年中期中國經濟增長力度較預期為低，七月央行降准0.5%，但維持LPR不變。預計人民幣市場利率維持目前較低水平，但地產行業的融資限制及政策約束較多，不排除行業政策再收緊。

## 管理層討論及分析

美元利率方面，美聯儲維持基準利率在0-0.25%水平，持續量化寬鬆政策以支持經濟。六月美聯儲暗示二〇二三年底前加息，市場短暫混亂，但在聯儲局多次重申通脹只是暫時性，並將在收緊貨幣供應前讓市場有足夠時間準備後，市場回復正常。目前市場美元流動性充裕，整體融資環境寬鬆，隨著美國經濟復蘇，預計美國可能在明年開始收緊貨幣政策，但影響尚待觀察。

港元利率方面，由於疫情影響，上半年港元利率跟隨美元利率保持低水平。目前市場港元流動性充足，港元利率維持在相當低的水平，但香港市場也受新股上市集資、中美博弈等影響，港元利率可能短期波動上升。

本集團將繼續密切關注境內外利率市場變化，持續管理債務結構及利率風險。

## 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。二〇二一年六月三十日，外幣借款中有約93.8億以港元計值(等值約人民幣78.1億元)的銀行借款；約17.0億以美元計值(等值約人民幣109.5億元)的中長期票據；約22.8億以港元計值(等值約人民幣19億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約28%(年初佔比28%)，其中等值約人民幣80.1億元外幣借款已安排金融產品對沖部分外匯風險。

中國疫情受控，二〇二一年上半年中國經濟持續恢復，進出口數據均理想，預計二〇二一年下半年中國經濟增長將稍微轉慢；目前全球新冠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、中美貨幣政策不同步等影響，預計二〇二一年人民幣匯率仍然波動，本集團將持續關注外匯市場動態，平衡對沖成本和外匯風險，管理債務結構，管控外匯風險；集團採用金融工具管理外匯風險，將繼續安排合適的金融工具管控外匯風險。

## 物業、廠房及設備的承擔

於二〇二一年六月三十日，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為零(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣0.61億元)。

## 管理層討論及分析

### 或然負債

本集團為購買中國內地物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供過渡性擔保。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，本集團需履行擔保責任償還未償還的按揭本金及累計利息，但本集團擁有有關已質押物業合法業權。有關擔保應於相關物業擁有權證發出後終止。於二〇二一年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣 354.4 億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 320.4 億元)。

截至二〇二一年六月三十日，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 61.07 億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 34.07 億元)的擔保，其中約人民幣 15.43 億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 10.77 億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣 45.64 億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 23.30 億元)。

### 股份合併

於二〇二一年六月十日，本公司將每五股已發行股份合併為本公司一股股份(每一股為「合併股份」)，並透過撤除任何因股份合併而另外將予產生的零碎合併股份，將本公司已發行股本中的合併股份數目向下湊整至最接近整數(「股份合併」)。自此，合併股份彼此間將在各方面享有同等地位。詳情請參閱本公司日期為二〇二一年四月十九日及二〇二一年六月一日的公告，及本公司日期為二〇二一年四月三十日的通函。由二〇二一年六月十日起，於聯交所買賣的每手買賣單位由股份合併生效前 2,000 股本公司已發行股份更改為 1,000 股合併股份。

於二〇二一年六月三十日，本公司已發行股份總數為 3,096,456,087 股。

### 分拆越秀服務集團有限公司(「越秀服務」)及獨立上市

於二〇二一年二月十日，本公司宣佈其已遞交上市申請表格，內容有關分拆其附屬公司越秀服務並於聯交所主板獨立上市(「分拆」)。越秀服務對 369,660,000 股越秀服務股份進行全球發售(「全球發售」)，包括在香港公开发售及國際發售(其中包括向本公司合資格股東優先發售越秀服務股份)，發售價為每股越秀服務股份 4.88 港元(不包括 1.0% 經紀佣金、0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費)。

越秀服務及其附屬公司主要從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

於完成全球發售(包括優先發售，惟不包括行使超額配股權)後，(i) 越秀服務已於二〇二一年六月二十八日在聯交所主板上市；(ii) 越秀服務股份於二〇二一年六月二十八日下午一時三十分起已在聯交所主板開始買賣；及(iii) 越秀服務仍為本公司附屬公司。此外，於二〇二一年七月二十一日，部分超額配股權獲全球發售聯席代表(代表國際包銷商)行使，涉及合共 43,410,500 股額外越秀服務股份。上述額外越秀服務股份配發已完成，且緊隨上述超額配股權的行使後，本公司間接持有越秀服務全部已發行股份約 66.92% 的權益。

## 管理層討論及分析

根據聯交所證券上市規則第 14.29 條，分拆構成視作出售本公司附屬公司的權益。

分拆詳情已披露於本公司日期為二〇二〇年十一月二十三日、二〇二一年二月八日、二〇二一年二月十日、二〇二一年五月十七日、二〇二一年六月九日、二〇二一年六月十六日、二〇二一年六月二十三日、二〇二一年六月二十五日、二〇二一年六月二十八日及二〇二一年七月二十一日的公告。

### 僱員及薪酬政策

截至二〇二一年六月三十日，本集團聘用約 15,720 名僱員(二〇二〇年十二月三十一日：11,390 名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鉤。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。本集團於二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日採納股份激勵計劃及股份獎勵計劃，皆將：(i) 為選定參與者(包括高級管理層、中層管理員及其他僱員)提供獲得本公司所有人權益的機會；(ii) 鼓勵及挽留該等個別人士為本公司及本集團工作；及 (iii) 為他們提供額外激勵以實現表現目標及推動追求本集團、本公司及其股東的長期利益，務求達致使選定參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。股份激勵計劃及股份獎勵計劃之詳情已分別披露於日期為二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日之公告內。

### 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(「越秀企業」)，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的特定履行的責任：

- (i) 控股股東保持作為本公司單一最大實益擁有股東的地位；
- (ii) 控股股東持有不少於本公司已發行有投票權股份 35% 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。

於二〇二一年六月三十日，貸款餘額總值為 9,422,000,000 港元，該等貸款協議將於二〇二一年十二月三十一日至二〇二四年四月十三日屆滿。

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。

## 管理層討論及分析

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，廣州越秀集團股份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）。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

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（「卓裕」）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（「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厘有擔保票據（於二〇二一年四月十九日全數還清）及4億美元於二〇二三年到期之5.375厘有擔保票據。根據該計劃之條款及條件，廣州越秀集團股份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十三日之公告）。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

於二〇二一年一月二十日，卓裕根據30億美元有擔保中期票據計劃（已於二〇二一年一月十一日更新）向投資者發行6億美元於二〇二六年到期之2.80厘有擔保票據（「二〇二六年票據」）及1.5億美元於二〇三一年到期之3.80厘有擔保票據。於二〇二一年一月二十六日，卓裕向投資者發行0.5億美元於二〇二六年到期之2.80厘有擔保票據（與二〇二六年票據合併並形成單一系列）。根據該計劃之條款及條件，廣州越秀集團股份有限公司須維持對本公司之控制權（定義見二〇二一年一月十三日及二〇二一年一月二十一日之公告）。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

截至二〇二一年六月三十日止六個月，此等責任規定已獲履行。



# 簡明綜合中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致越秀地產股份有限公司董事會  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第32至71頁的簡明綜合中期財務資料，此中期財務資料包括越秀地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二〇二一年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、全面收入報表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就簡明綜合中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等簡明綜合中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱簡明綜合中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的簡明綜合中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二〇二一年八月十八日

## 簡明綜合損益表

截至二〇二一年六月三十日止六個月

		未經審核 截至六月三十日止六個月	
	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
營業收入	6	24,236,131	23,713,884
銷售成本	7	(17,749,816)	(17,071,363)
毛利		6,486,315	6,642,521
出售投資物業所得款項		5,678	7,346
已售投資物業直接成本		(4,979)	(6,663)
出售投資物業收益淨值		699	683
投資物業重估公允價值淨升／(跌)值	16	71,082	(18,042)
其他收益淨額	8	15,046	10,577
銷售及營銷成本	7	(565,734)	(498,674)
行政開支	7	(543,489)	(561,070)
經營盈利		5,463,919	5,575,995
財務收入	9	350,693	326,745
財務費用	10	(116,322)	(505,379)
應佔以下公司的盈利／(虧損)：			
— 合營企業		18,786	(45,201)
— 聯營實體		84,197	54,964
除稅前盈利		5,801,273	5,407,124
稅項	11	(3,100,796)	(3,109,908)
期內盈利		2,700,477	2,297,216
應佔			
本公司權益持有人		2,300,418	1,994,723
非控股權益		400,059	302,493
		2,700,477	2,297,216
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	12	0.7429	0.6442

第 40 至 71 頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

# 簡明綜合全面收入報表

截至二〇二一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
期內盈利	<b>2,700,477</b>	2,297,216
其他全面收入：		
<u>其後或會重分類至損益的項目</u>		
貨幣換算差額	<b>34,462</b>	(218,092)
現金流量套期收益／(虧損)	<b>1,242</b>	(5,955)
套期成本	<b>(35,279)</b>	61,004
<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 的公允價值變動(除稅後)	<b>(25,767)</b>	(45,501)
期內其他全面虧損(除稅後)	<b>(25,342)</b>	(208,544)
期內全面收入總額	<b>2,675,135</b>	2,088,672
應佔		
本公司權益持有人	<b>2,276,478</b>	1,788,654
非控股權益	<b>398,657</b>	300,018
	<b>2,675,135</b>	2,088,672

第40至71頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

## 簡明綜合資產負債表

於二〇二一年六月三十日

		於	
	附註	二〇二一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	3,552,561	3,201,114
使用權資產	15	3,866,964	3,927,325
投資物業	16	16,181,205	16,076,236
無形資產	17	398,563	386,945
發展中物業		5,173,171	6,330,244
於合營企業的權益		6,027,098	5,673,259
於聯營實體的權益		14,488,114	13,554,213
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產		1,210,529	1,247,902
遞延稅項資產	23	1,322,599	1,169,981
		<b>52,220,804</b>	51,567,219
<b>流動資產</b>			
發展中物業		141,815,750	126,110,685
持作出售物業		22,569,303	24,896,445
合同成本		707,465	597,440
土地使用權的預付款		15,342,664	4,142,147
應收賬款	18	121,692	161,837
其他應收款項、預付款項及按金		19,761,157	15,104,853
預繳稅項		4,687,571	3,307,405
監控戶存款		10,993,379	9,094,268
現金及現金等價物		29,009,622	28,213,701
		<b>245,008,603</b>	211,628,781
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付票據	19	2,040,871	2,255,706
合同負債		69,399,928	54,201,054
其他應付款項及應計費用		57,183,871	49,235,822
借貸	20	22,242,380	16,576,244
租賃負債		166,257	151,209
衍生財務工具		—	358,703
應付稅項		10,061,132	8,806,721
		<b>161,094,439</b>	131,585,459
<b>流動資產淨值</b>		<b>83,914,164</b>	80,043,322
<b>總資產減流動負債</b>		<b>136,134,968</b>	131,610,541

## 簡明綜合資產負債表

於二〇二一年六月三十日

	附註	於	
		二〇二一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
借貸	20	<b>52,472,789</b>	51,263,116
租賃負債		<b>507,232</b>	566,477
遞延稅項負債	23	<b>7,118,984</b>	7,134,042
遞延收入		<b>51,138</b>	52,035
衍生財務工具		<b>237,243</b>	161,524
其他應付款項及應計費用		<b>6,065,955</b>	8,157,232
		<b>66,453,341</b>	67,334,426
<b>淨資產</b>		<b>69,681,627</b>	64,276,115
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	21	<b>18,035,015</b>	18,035,015
股份獎勵計劃下的股份		<b>(121,282)</b>	(121,282)
其他儲備	22	<b>2,380,569</b>	1,225,639
保留盈利	22	<b>25,802,160</b>	24,608,285
		<b>46,096,462</b>	43,747,657
非控股權益		<b>23,585,165</b>	20,528,458
<b>總權益</b>		<b>69,681,627</b>	64,276,115

第40至71頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇二一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>經營業務</b>		
經營產生的現金淨額	<b>5,100,229</b>	4,732,695
收取利息	<b>303,390</b>	380,471
支付利息	<b>(2,263,631)</b>	(1,883,350)
支付香港利得稅	<b>(4,519)</b>	(8,866)
支付中國稅項	<b>(2,686,561)</b>	(3,015,561)
<b>經營業務產生的現金淨額</b>	<b>448,908</b>	205,389
<b>投資業務</b>		
收購附屬公司，淨現金支出	<b>(2,208,049)</b>	—
購買物業、廠房及設備以及無形資產	<b>(484,098)</b>	(227,127)
購買投資物業	<b>(308,558)</b>	—
出售投資物業所得款項	<b>5,678</b>	7,285
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>17,835</b>	8,296
收取聯營實體的股息	<b>103,296</b>	228,945
聯營實體及合營企業權益的增加	<b>(328,476)</b>	(180,576)
聯營實體及合營企業權益的減少	<b>213,623</b>	1,542,500
監控戶存款增加	<b>(1,899,111)</b>	(2,176,640)
於聯營實體注資	<b>(677,995)</b>	(5,000)
於合營企業注資	<b>(464,784)</b>	(14,291)
出售一間附屬公司所得款項	<b>—</b>	355,211
應收關聯公司款項減少	<b>1,916</b>	8,956
應收聯營實體及合營企業款項增加	<b>(1,427,606)</b>	(2,060,419)
應收非控股權益關聯方及非控股權益的款項增加	<b>(2,274,873)</b>	(790,781)
<b>投資業務所用的現金淨額</b>	<b>(9,731,202)</b>	(3,303,641)

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇二一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>理財活動</b>		
非控股權益的出資	3,727,988	424,079
應付合營企業及聯營實體款項增加	599,197	378,141
應付最終控股公司款項減少	(6,251)	(163,356)
應付中間控股公司款項(減少)/增加	(1,950,431)	485,912
應付關聯公司及同系附屬公司款項(減少)/增加	(75,098)	13,560
應付股東款項減少	(942,848)	(28,404)
應付非控股權益關聯方及非控股權益的款項增加/(減少)	2,158,305	(113,238)
銀行借款所得款項	15,302,899	9,780,598
償還銀行借款	(9,529,897)	(9,342,480)
來自中間控股公司的其他借款之所得款項	5,246,416	—
償還中間控股公司的其他借款	(5,246,416)	—
來自其他借款—其他	6,668,080	1,498,800
償還其他借款—其他	(5,751,337)	(1,986,784)
銀行透支(減少)/增加	(3)	3
償還租賃負債	(101,891)	(73,152)
<b>理財活動產生的現金淨額</b>	<b>10,098,713</b>	<b>873,679</b>
現金及現金等價物增加/(減少)	816,419	(2,224,573)
期初的現金及現金等價物	28,213,669	24,105,500
現金及現金等價物的匯兌(虧損)/收益	(20,495)	19,619
期終的現金及現金等價物	<b>29,009,593</b>	<b>21,900,546</b>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	29,009,622	21,900,590
銀行透支	(29)	(44)
	<b>29,009,593</b>	<b>21,900,546</b>

第40至71頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

## 簡明綜合權益變動表

截至二〇二一年六月三十日止六個月

未經審核					
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	合計 人民幣千元
於二〇二一年一月一日的結餘	18,035,015	(121,282)	25,833,924	20,528,458	64,276,115
全面收入					
期內盈利	—	—	2,300,418	400,059	2,700,477
其他全面收入					
貨幣換算差額	—	—	34,462	—	34,462
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)	—	—	(24,365)	(1,402)	(25,767)
現金流量套期收益	—	—	1,242	—	1,242
套期成本	—	—	(35,279)	—	(35,279)
期內其他全面收入總額(除稅後)	—	—	(23,940)	(1,402)	(25,342)
期內全面收入總額	—	—	2,276,478	398,657	2,675,135
與擁有人交易					
股息(附註13)	—	—	(815,827)	(181,784)	(997,611)
於附屬公司注資	—	—	888,154	2,839,834	3,727,988
與擁有人交易總額	—	—	72,327	2,658,050	2,730,377
於二〇二一年六月三十日的結餘	18,035,015	(121,282)	28,182,729	23,585,165	69,681,627



## 簡明綜合權益變動表

截至二〇二一年六月三十日止六個月

	未經審核				
	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	合計 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>					
期內盈利	—	—	1,994,723	302,493	2,297,216
<b>其他全面收入</b>					
貨幣換算差額	—	—	(218,092)	—	(218,092)
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)	—	—	(43,026)	(2,475)	(45,501)
現金流量套期虧損	—	—	(5,955)	—	(5,955)
套期成本	—	—	61,004	—	61,004
期內其他全面收入總額(除稅後)	—	—	(206,069)	(2,475)	(208,544)
期內全面收入總額	—	—	1,788,654	300,018	2,088,672
<b>與擁有人交易</b>					
股息(附註13)	—	—	(691,358)	(49,249)	(740,607)
於附屬公司注資	—	—	—	1,385,966	1,385,966
與擁有人交易總額	—	—	(691,358)	1,336,717	645,359
於二〇二〇年六月三十日的結餘	18,035,015	(81,577)	23,867,366	16,105,043	57,925,847

第40至71頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1 一般資料

越秀地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事發展、經營及管理物業，以及持有投資物業。本集團的業務主要位於中國內地(「中國」)及香港。

本公司為於香港註冊成立的有限公司。其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道 160 號越秀大廈 26 樓。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除非另有訂明，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈報。本簡明綜合中期財務資料已於二〇二一年八月十八日獲董事會批准刊發。

截至二〇二一年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料所載作為比較資料的截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表，惟有關資料均取自該等財務報表。按照第 622 章《香港公司條例》第 436 條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

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

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

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務經營業績造成任何重大不利影響。

## 2 編製基準

截至二〇二一年六月三十日止六個月的本簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第 34 號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策

除適用所得稅估計及採納下文所載新訂及經修訂準則及詮釋外，所應用的會計政策與二〇二一年度及相應中期期間財務報表應用的會計政策一致。

(a) 以下為本集團於二〇二一年一月一日開始的財政年度強制應用的現有準則之修訂：

香港財務報告準則第9號(修訂本)、	利率基準改革—二期
香港會計準則第39號(修訂本)、	
香港財務報告準則第7號(修訂本)、	
香港財務報告準則第4號(修訂本)	
及香港財務報告準則第16號(修訂本)	
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid—19相關租金寬免

本集團已評估採納此等於本中期期間首次生效的經修訂準則的影響。採納該等經修訂準則並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

(b) 以下為已頒佈但於二〇二一年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被提早採納的新準則及現有準則之修訂：

		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 (修訂本)	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 (修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的 所得款項	二〇二二年一月一日
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本	二〇二二年一月一日
香港會計準則第12號 (修訂本)	來自單一交易有關資產及負債之 遞延稅項	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架的提述	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第17號 2018年至2020年	保險合約	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則的 年度改進	香港財務報告準則第1號(修訂本)、 香港財務報告準則第9號(修訂本)、 香港財務報告準則第16號(修訂本)及 香港會計準則第41號(修訂本)	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則 第10號(修訂本)及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待定
會計指引第5號(修訂本)	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號 (二〇二〇年)	財務報表的呈列—借款人對包含可隨時 要求償還條款的定期貸款的分類	二〇二三年一月一日

編製該等簡明綜合中期財務資料時，並未應用上述於二〇二二年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則、現有準則及詮釋之修訂。預期該等新準則及現有準則之修訂不會對本集團的簡明綜合中期財務資料構成重大影響。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 4 重要會計估算及判斷

編製簡明綜合中期財務資料需要管理層作出影響會計政策的應用及資產和負債、收入與支出的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與此等估計不盡相同。

在編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層對應用本集團會計政策及主要估計不確定因素作出的重大判斷與應用在截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的年度財務報表的判斷一致。

### 5 財務風險管理

#### 5.1 財務風險因素

本集團的業務活動承受多項不同的財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表規定的披露，應連同本集團截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽。

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

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

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 5 財務風險管理(續)

#### 5.1 財務風險因素(續)

##### (a) 流動資金風險(續)

	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	總計 人民幣千元
於二〇二一年六月三十日					
借貸(本金金額加利息)	25,200,820	20,571,826	29,603,100	8,681,175	84,056,921
應付賬款及票據 (附註19)	2,040,871	—	—	—	2,040,871
其他應付款項及 應計費用	47,635,536	3,715,413	3,068,339	—	54,419,288
租賃負債	173,916	94,425	192,575	353,252	814,168
財務擔保(附註24)	41,547,117	—	—	—	41,547,117
衍生金融工具	—	15,148	222,095	—	237,243
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19)	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
財務擔保(附註24)	35,443,052	—	—	—	35,443,052
衍生金融工具	358,703	—	161,524	—	520,227

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 5 財務風險管理(續)

#### 5.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，旨在

- 保障本集團能持續營運，以繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，及
- 維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團的政策為兼用長期及短期借貸融資進行集中借款，以應付預期資金需求。該等借貸連同經營業務所得現金作為權益出借或注入若干附屬公司。

與業內其他公司相同，本集團按資本負債比率基準監察資金。該比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額及租賃負債減現金及現金等價物計算。資本總額以簡明綜合資產負債表所示的權益加債務淨額計算。

於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
債務總額(附註20)	<b>74,715,169</b>	67,839,360
租賃負債	<b>673,489</b>	717,686
減：現金及現金等價物	<b>(29,009,622)</b>	(28,213,701)
債務淨額	<b>46,379,036</b>	40,343,345
權益總額(包括非控股權益)	<b>69,681,627</b>	64,276,115
資本總額	<b>116,060,663</b>	104,619,460
資本負債比率	<b>40.0%</b>	38.6%

資本總額受限於外界資本規定而本集團於本期間已遵守資本規定。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 5 財務風險管理(續)

#### 5.3 金融工具公允價值計量

##### 公允價值層級

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：

下表呈列於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日本集團以經常性基準按公允價值計量的金融資產及負債。

於二〇二一年六月三十日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>金融資產</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	—	1,210,529
<b>金融資產總額</b>	<b>—</b>	<b>1,210,529</b>
<b>金融負債</b>		
衍生金融工具－外幣遠期	237,243	—

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>金融資產</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	—	1,247,902
<b>金融負債</b>		
衍生金融工具－外幣遠期	520,227	—

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。本集團持有的金融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。

期內公允價值層級之間並無轉換。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 5 財務風險管理(續)

## 5.3 金融工具公允價值計量(續)

## 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：

- 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之所報價格或交易價格釐定
- 基於資產負債表日期外匯匯率的未來現金流量現值
- 可交換債券嵌入式衍生工具的公允價值使用二叉樹法釐定

## 使用重大不可觀察的輸入資料計量公允價值(第三級)

下表呈列截至二〇二一年六月三十日止六個月的第三級項目的變動：

	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收入的 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	1,247,902	1,247,902
於其他全面收入中確認的未變現公允價值變動	(37,373)	(37,373)
於六月三十日的期末結餘	1,210,529	1,210,529
於報告期末持有結餘應佔損益未變現虧損總額	—	—



## 簡明綜合中期財務資料附註

### 5 財務風險管理(續)

#### 5.3 金融工具公允價值計量(續)

使用重大不可觀察的輸入資料計量公允價值(第三級)(續)

下表呈列截至二〇二〇年六月三十日止六個月的第三級項目的變動：

	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收入的 金融資產 人民幣千元	衍生金融 工具－嵌入 衍生可 轉換債券 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	1,293,264	(1,347)	1,291,917
本期內到期	—	1,347	1,347
於其他全面收入中確認的未變現 公允價值變動	(65,998)	—	(65,998)
於六月三十日的期末結餘	<u>1,227,266</u>	<u>—</u>	<u>1,227,266</u>
於報告期末持有結餘應佔損益 未變現虧損總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二〇二〇年十二月三十一日採用的估值方法並無變動。

#### 估值過程

本集團計量其按公允價值計入其他全面收入的金融資產。第三級金融資產由 Jones Lang LaSalle Incorporated (「仲量聯行」) 於二〇二一年六月三十日重新估值，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。管理層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。

本集團就以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 5 財務風險管理(續)

#### 5.4 其他金融資產及負債的公允價值

本集團亦擁有多項未於資產負債表按公允價值計量之金融工具。大多數該等工具的公允價值與其賬面值並無重大不同，原因為應收／應付利息均與現行市價接近或該等工具均屬短期性質。

- 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

### 6 分部資料

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

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

本集團根據香港財務報告準則第8號分類的經營及可申報分部以及營業額類別如下：

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

執行董事根據分部業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分部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)乃以與簡明綜合中期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簡明綜合損益表一致的方式計量。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 6 分部資料(續)

下表分別呈列截至二〇二一年六月三十日及二〇二〇年六月三十日止六個月按本集團經營分部劃分的營業收入及利潤資料。

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二一年 六月三十日止六個月					
營業收入	22,467,611	958,185	367,375	1,705,205	25,498,376
分部間營業收入	—	(255,653)	(17,784)	(988,808)	(1,262,245)
來自外界客戶營業收入	22,467,611	702,532	349,591	716,397	24,236,131
來自客戶合約的收益					
於某個時間點確認	22,467,611	25,090	—	214,652	22,707,353
隨著時間確認	—	677,442	—	501,745	1,179,187
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	349,591	—	349,591
	22,467,611	702,532	349,591	716,397	24,236,131
分部業績	5,007,754	192,402	253,698	8,821	5,462,675
折舊及攤銷	(75,337)	(42,432)	—	(57,257)	(175,026)
投資物業重估公允價值 淨增值	—	—	71,082	—	71,082
應佔以下公司盈利／(虧損)					
— 合營企業	23,242	270	—	(4,726)	18,786
— 聯營實體	(34,046)	—	113,025	5,218	84,197

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 6 分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
<b>截至二〇二〇年</b>					
<b>六月三十日止六個月</b>					
營業收入	22,541,774	582,721	304,263	1,397,991	24,826,749
分部間營業收入	—	(130,629)	(13,119)	(969,117)	(1,112,865)
來自外界客戶營業收入	22,541,774	452,092	291,144	428,874	23,713,884
來自客戶合約的收益					
於某個時間點確認	22,541,774	—	—	277,635	22,819,409
隨著時間確認	—	452,092	—	151,239	603,331
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	291,144	—	291,144
	22,541,774	452,092	291,144	428,874	23,713,884
分部業績	5,330,093	59,906	153,700	91,114	5,634,813
折舊及攤銷	(90,882)	(34,140)	—	(26,749)	(151,771)
投資物業重估公允價值					
虧損淨額	—	—	(18,042)	—	(18,042)
應佔以下公司(虧損)/盈利					
— 合營企業	(36,666)	—	—	(8,535)	(45,201)
— 聯營實體	105,728	—	(75,917)	25,153	54,964

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 6 分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇二一年六月三十日					
分部資產	246,331,021	4,193,507	16,181,205	3,066,341	269,772,074
於合營企業的權益	5,982,046	884	—	44,168	6,027,098
於聯營實體的權益	5,616,048	—	7,632,251	1,239,815	14,488,114
可申報分部總資產	<u>257,929,115</u>	<u>4,194,391</u>	<u>23,813,456</u>	<u>4,350,324</u>	<u>290,287,286</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>407,422</u>	<u>24,472</u>	<u>46,279</u>	<u>87,084</u>	<u>565,257</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
分部資產	217,934,802	1,347,597	16,076,236	2,829,659	238,188,294
於合營企業的權益	5,624,459	—	—	48,800	5,673,259
於聯營實體的權益	4,738,074	—	7,564,256	1,251,883	13,554,213
可申報分部總資產	<u>228,297,335</u>	<u>1,347,597</u>	<u>23,640,492</u>	<u>4,130,342</u>	<u>257,415,766</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>892,900</u>	<u>47,127</u>	<u>106,475</u>	<u>115,838</u>	<u>1,162,340</u>

附註：非流動資產指除開發中物業、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總額的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
分部業績	5,462,675	5,634,813
未分配經營成本(附註)	(13,802)	(69,395)
其他收益淨額(附註8)	15,046	10,577
經營盈利	5,463,919	5,575,995
財務收入(附註9)	350,693	326,745
財務費用(附註10)	(116,322)	(505,379)
應佔以下公司盈利/(虧損)		
— 合營企業	18,786	(45,201)
— 聯營實體	84,197	54,964
除稅前盈利	<u>5,801,273</u>	<u>5,407,124</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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 6 分部資料(續)

下文載列總分部資產與總資產的對賬：

	於	
	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
可申報分部總資產	<b>290,287,286</b>	257,415,766
遞延稅項資產(附註23)	<b>1,322,599</b>	1,169,981
預繳稅項	<b>4,687,571</b>	3,307,405
企業資產(附註)	<b>931,951</b>	1,302,848
總資產	<b>297,229,407</b>	263,196,000

附註：公司資產指本公司物業、廠房及設備、使用權資產、衍生金融工具、其他應收款項、以及現金及現金等價物。

截至二〇二一年六月三十日止六個月，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(截至二〇二〇年六月三十日止六個月：一致)。

截至二〇二一年六月三十日止六個月，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(截至二〇二〇年六月三十日止六個月：一致)。

### 7 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
其他稅項及附加費	<b>207,074</b>	132,570
使用權資產攤銷	<b>95,934</b>	87,797
物業、廠房及設備折舊(附註14)	<b>45,914</b>	42,613
無形資產攤銷(附註17)	<b>33,178</b>	21,361
持作出售物業的減值	<b>218,360</b>	161,144

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 8 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
罰金收入	19,894	8,309
其他	(4,848)	2,268
	<b>15,046</b>	<b>10,577</b>

### 9 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	193,347	120,770
來自向聯營實體貸款的利息收入 (附註 27 (b) (V), (VI), (VII), (VIII))	80,436	86,172
來自向合營企業貸款的利息收入 (附註 27 (b) (IX), (X), (XI), (XII), (XIII), (XIV))	52,414	119,803
來自非控股權益及其關聯方的借貸利息	24,496	—
	<b>350,693</b>	<b>326,745</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 10 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	660,014	866,723
其他借貸的利息	989,270	969,441
來自對附屬公司有重大影響的非控股權益實體的借貸利息 (附註 27 (b)(XV))	4,680	4,770
來自非控股權益實體及其關聯方的借貸利息(附註)	144,693	72,958
來自中間控股公司的借貸利息(附註 27 (b)(I))	25,175	32,174
來自一名股東的借貸利息(附註 27 (b)(XXI))	192,509	232,180
來自聯營實體的借貸利息(附註 27 (b)(II), (XVI), (XVII), (XVIII))	9,583	9,355
來自同系附屬公司的借貸利息(附註 27 (b)(III))	2,421	546
租賃負債的利息支出	16,457	15,516
衍生金融工具的公允價值淨虧損/(收益)	691	(7,599)
理財活動產生的淨外匯收益	(134,268)	(14,623)
所產生的借貸成本總額	1,911,225	2,181,441
減：撥充資本的發展中物業及物業、廠房及設備款額	(1,794,903)	(1,676,062)
	116,322	505,379

附註：

該金額指本集團附屬公司應付非控股權益及非控股權益關聯方的利息金額。於二〇二一年六月三十日總金額約為人民幣 99.46 億元中的計息部分的餘額約為人民幣 21.70 億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 22.14 億元)，以每年加權平均利率 6.82% 計息(二〇二〇年：每年 6.74%)。該餘額列入其他應付款項及應計費用，須按要求償還，並以人民幣計價。



## 簡明綜合中期財務資料附註

### 11 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇二〇年：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%(二〇二〇年：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。期內，按5%至10%(二〇二〇年：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) 在簡明綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
本期稅項		
— 中國企業所得稅	1,496,020	1,391,340
— 中國土地增值稅	1,447,584	1,714,294
— 企業代扣代繳所得稅	313,262	128,512
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生及轉回	(166,715)	(272,268)
— 中國土地增值稅	(24,363)	(19,932)
— 未分派盈利的代扣代繳企業所得稅	35,008	167,962
	<b>3,100,796</b>	<b>3,109,908</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 12 每股盈利

## 基本

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔盈利除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<b>2,300,418</b>	1,994,723
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>3,096,456</b>	3,096,456
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.7429</b>	0.6442

於二〇二一年六月十日，本公司每五股已發行現有股份合併為本公司一股股份(各自為一股「合併股份」)及透過忽略以其他方式產生的每股及每一股零碎合併股份將合併股份數目四捨五入至最接近的整數位(「股份合併」)。

用以計算每股基本盈利的加權平均股份數目的比較數字已假設股份合併在以往年度生效而予調整。

## 攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。由於截至二〇二一年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利(截至二〇二〇年六月三十日止六個月：一致)。

## 13 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
二〇二〇年已宣派未支付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)	<b>815,827</b>	691,358
二〇二一年決議宣派中期股息每股普通股0.326港元等值 人民幣0.271元(二〇二〇年：0.285港元等值人民幣0.255元 (股份合併後)／0.057港元等值人民幣0.051元(股份合併前))	<b>839,140</b>	789,596

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為一項負債。該中期股息將於截至二〇二一年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 14 物業、廠房及設備

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
於一月一日	3,201,114	2,505,924
匯兌差額	(241)	158
添置	415,400	163,178
出售	(17,798)	(7,738)
折舊(附註7)	(45,914)	(42,613)
於六月三十日	3,552,561	2,618,909

### 15 使用權資產

	土地使用權 人民幣千元	物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二一年一月一日	3,224,510	702,815	3,927,325
添置	—	58,782	58,782
攤銷	(23,971)	(95,172)	(119,143)
於二〇二一年六月三十日	3,200,539	666,425	3,866,964

	土地使用權 人民幣千元	物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日	3,412,710	653,078	4,065,788
添置	—	85,891	85,891
攤銷	(40,074)	(82,536)	(122,610)
於二〇二〇年六月三十日	3,372,636	656,433	4,029,069

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 16 投資物業

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
於一月一日	16,076,236	9,438,108
匯兌差額	(7,413)	15,116
添置	46,279	—
出售	(4,979)	(6,602)
公允價值收益／(虧損)淨額	71,082	(18,042)
於六月三十日	16,181,205	9,428,580

## 17 無形資產

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
於一月一日	386,945	85,995
添置	44,796	26,342
攤銷(附註7)	(33,178)	(21,361)
於六月三十日	398,563	90,976

## 18 應收賬款

本集團應收賬款的信貸期為自發票日期起計90日。應收賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	136,078	171,933
一至兩年	8,954	13,318
二至三年	2,260	4,044
三年以上	8,809	8,809
	156,101	198,104
減：應收賬款減值撥備	(34,409)	(36,267)
	121,692	161,837

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 19 應付賬款及應付票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
〇至三十日	532,564	746,187
三十一日至九十日	1,107,016	508,680
九十一日至一百八十日	332,684	716,632
一百八十一日至三百六十五日	49,660	261,142
一年至兩年	5,612	13,331
兩年以上	13,335	9,734
	<b>2,040,871</b>	<b>2,255,706</b>

### 20 借貸

	於	
	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借貸		
— 有抵押	10,575,352	12,393,831
— 無抵押	12,426,200	10,600,691
其他借貸(a)		
— 有抵押	—	187,500
— 無抵押	29,471,237	28,081,094
	<b>52,472,789</b>	<b>51,263,116</b>
<b>即期</b>		
銀行透支	29	32
短期銀行借貸		
— 無抵押	1,010,741	90,378
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	4,402,611	372,968
— 無抵押	6,261,682	5,513,953
其他借貸(a)		
— 有抵押	577,170	586,160
— 無抵押	9,990,147	10,012,753
	<b>22,242,380</b>	<b>16,576,244</b>
借貸總額	<b>74,715,169</b>	<b>67,839,360</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 20 借貸(續)

## (a) 其他借貸

## (i) 中國公司債券

於二〇一六年，本集團發行合共面值為人民幣80.00億元的公司債券，利率介乎每年2.95%至3.19%，將於3年至7年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣79.68億元。於二〇一九年，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，利率介乎每年4.24%至4.25%，將於3年至5年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣14.94億元。

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，利率介乎每年3.85%至3.93%，將於3年至5年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣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，利率為每年3.60%，將於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，利率為每年3.83%，將於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15.00億元的公司債券，利率為每年3.13%，將於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。

除中國公司債券人民幣92.50億元外，其他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。董事認為於二〇二一年六月三十日及二〇二〇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集團股份有限公司(「廣州越秀」)為上述公司債券(附註27(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，利率為每年4.03%，將於5年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣17.97億元。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 20 借貸(續)

#### (a) 其他借貸(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，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，將於二〇二〇年四月二十七日到期。債券將按年利率1.875%計息。無債券持有人行使轉換越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的相關比例股份的選擇權，該可交換債券已於二〇二〇年償付。

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	於		於	
	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	<b>11,675,063</b>	5,977,331	<b>10,567,317</b>	10,598,913
第二年	<b>9,923,517</b>	12,839,679	<b>8,549,772</b>	5,962,989
第三年至第五年	<b>9,502,035</b>	7,172,868	<b>18,052,276</b>	20,384,948
五年以上	<b>3,576,000</b>	2,981,975	<b>2,869,189</b>	1,920,657
	<b>34,676,615</b>	28,971,853	<b>40,038,554</b>	38,867,507

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 21 股本

	股份數目 二〇二一年 (千股)	股份數目 二〇二〇年 (千股)	股本 二〇二一年 人民幣千元	股本 二〇二〇年 人民幣千元
於一月一日	<b>15,482,280</b>	15,482,280	<b>18,035,015</b>	18,035,015
股份合併(附註)	<b>(12,385,824)</b>	—	<b>—</b>	—
於六月三十日	<b>3,096,456</b>	15,482,280	<b>18,035,015</b>	18,035,015

附註：

於二〇二一年六月十日，本公司每五股已發行現有股份合併為本公司一股股份及透過忽略以其他方式產生的每股及每一股零碎合併股份將合併股份數目四捨五入至最接近的整數位。

### 22 儲備

	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 人民幣千元	套期儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二〇二一年一月一日的結餘	<b>1,104,691</b>	<b>(508,583)</b>	<b>758,427</b>	<b>162,777</b>	<b>(291,673)</b>	<b>24,608,285</b>	<b>25,833,924</b>
貨幣換算差額	—	<b>34,462</b>	—	—	—	—	<b>34,462</b>
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	—	—	<b>(35,504)</b>	—	—	—	<b>(35,504)</b>
—總額	—	—	<b>8,876</b>	—	—	—	<b>8,876</b>
—稅項	—	—	<b>2,263</b>	—	—	—	<b>2,263</b>
—代扣稅項影響	—	—	—	<b>1,242</b>	—	—	<b>1,242</b>
現金流量套期收益	—	—	—	<b>(35,279)</b>	—	—	<b>(35,279)</b>
套期成本	—	—	—	—	—	<b>2,300,418</b>	<b>2,300,418</b>
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	<b>(290,716)</b>	<b>—</b>
轉撥至法定儲備	<b>290,716</b>	—	—	—	—	<b>(815,827)</b>	<b>(815,827)</b>
股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	—
來自非控股權益之注資 (附註(b))	—	—	—	—	<b>888,154</b>	—	<b>888,154</b>
於二〇二一年六月三十日	<b>1,395,407</b>	<b>(474,121)</b>	<b>734,062</b>	<b>128,740</b>	<b>596,481</b>	<b>25,802,160</b>	<b>28,182,729</b>



## 簡明綜合中期財務資料附註

## 22 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 人民幣千元	套期儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日的結餘	728,636	(708,415)	788,000	50,801	(291,673)	22,202,721	22,770,070
貨幣換算差額	—	(218,092)	—	—	—	—	(218,092)
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	—	—	(62,698)	—	—	—	(62,698)
—稅項	—	—	15,675	—	—	—	15,675
—代扣稅項影響	—	—	3,997	—	—	—	3,997
現金流量套期虧損	—	—	—	(5,955)	—	—	(5,955)
套期成本	—	—	—	61,004	—	—	61,004
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	1,994,723	1,994,723
轉撥至法定儲備	258,002	—	—	—	—	(258,002)	—
股息(附註13)	—	—	—	—	—	(691,358)	(691,358)
於二〇二〇年六月三十日	986,638	(926,507)	744,974	105,850	(291,673)	23,248,084	23,867,366

附註：

- (a) 法定儲備指在中國經營的附屬公司、合營企業及聯營實體所成立的企業擴充及一般儲備基金。據中國法規的規定，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) 於二〇二一年二月八日，本集團的附屬公司越秀服務集團有限公司(「越秀服務」)向廣州地鐵投融資(香港)有限公司發行及配發 90,359,677 股股份(「首次公開發售前投資」)，代價為人民幣 330,000,000 元。

於二〇二一年六月二十八日，越秀服務完成在香港聯交所主板上市，按每股 4.88 港元的價格(「發售價」)發行總計 369,660,000 股普通股(「新發行」)。新發行的所得款項淨額為人民幣 1,455,988,000 元，且本集團借出 55,449,000 股越秀服務股份(「借出證券」)予越秀證券有限公司(「越秀證券」)，以便於越秀服務在國際發售中超額配股的結算(附註 28)。

於上述交易完成後，截至二〇二一年六月三十日本公司於越秀服務的股權由 100% 攤薄至 65.14%，且越秀服務依然為本公司的附屬公司。首次公開發售前投資及新發行的所得款項淨額與被攤薄的相關股份所佔越秀股份淨資產賬面價值之間的差額人民幣 888,154,000 元入賬計入其他儲備。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 23 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。

於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日的遞延稅項為：

	於	
	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 中國企業所得稅	<b>1,322,599</b>	1,169,981
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	<b>29,125</b>	28,301
— 中國企業所得稅	<b>5,950,579</b>	5,942,098
— 中國土地增值稅	<b>1,139,280</b>	1,163,643
	<b>7,118,984</b>	7,134,042

## 24 擔保

	於	
	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 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))	<b>35,440,069</b>	32,036,004
授予聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	<b>2,840,228</b>	1,125,228
授予合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	<b>3,266,820</b>	2,281,820
	<b>41,547,117</b>	35,443,052

附註：

- (a) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息及罰款，而本集團有權獲得該抵押物業的法定業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 截至二〇二一年六月三十日，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61.07億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣34.07億元)的擔保，其中約人民幣15.43億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣10.77億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣45.64億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣23.30億元)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 25 資本承擔

	於	
	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 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
已批准但未簽約	—	15,487
	—	60,916

### 26 銀行融資的擔保

於二〇二一年六月三十日，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、投資物業及物業、廠房及設備總賬面值分別約為人民幣 243.03 億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 231.40 億元)、人民幣 67.52 億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 66.91 億元)及人民幣 7.06 億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 7.06 億元)；及
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣 700 萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 700 萬元)的若干使用權資產。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 27 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。下表為截至二〇二一年六月三十日止期間與本集團有重大交易的關聯人士名稱及於二〇二一年六月三十日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
廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)	股東
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	中間控股公司
越秀房產基金	聯營實體
杭州星日房地產開發有限公司(「杭州星日」)	聯營實體
廣州綠嶸房地產開發有限公司(「綠嶸」)	聯營實體
武漢錦秀嘉合置業有限公司(「武漢錦秀」)	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
廣州璟擘房地產開發有限公司(「廣州璟擘」)	聯營實體
廣州越宏房地產開發有限公司(「廣州越宏」)	聯營實體
廣州智聯汽車小鎮投資發展有限公司(「智聯汽車小鎮」)	合營企業
廣州廣宏房地產開發有限公司(「廣宏」)	合營企業
濟南鵬遠置業有限公司(「濟南鵬遠」)	合營企業
湖北宏秀房地產開發有限公司(「湖北宏秀」)	合營企業
東莞雋瑞房地產開發有限公司(「東莞雋瑞」)	合營企業
成都人居興天府置業有限公司(「興天府置業」)	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(「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
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非控股權益實體

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 27 重大關聯人士交易 (續)

#### (b) 與關聯人士的交易

除本簡明綜合中期財務資料披露的交易外，本集團在期內與關聯人士的重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
(I) 與越秀企業的交易		
利息支出(附註10)	(25,175)	(32,174)
外幣遠期(虧損)/收益	(58,905)	60,163
租賃負債利息支出	(71)	(141)
償還租賃負債	(2,562)	(1,810)
(II) 與越秀房產基金的交易		
租賃服務費收入	21,876	19,867
利息支出(附註10)	(1,843)	(9,355)
與短期租賃有關的開支	(24,019)	(39,384)
有關保障安排的保障支出	—	(13,161)
添置使用權資產	23,765	—
租賃負債利息支出	(1,303)	(2,484)
償還租賃負債	(30,779)	(36,224)
(III) 與創興銀行的交易		
存款利息收入	23,366	9,101
租金收入	6,333	6,050
利息支出(附註10)	(2,421)	(546)
銀行存款匯率(虧損)/收益	(9,817)	10,363
收取管理費款項	897	947
外幣遠期(虧損)/收益	(17,856)	46,713
(IV) 與廣越融資的交易		
租金收入	4,733	4,888
(V) 與廣州越宏的交易		
利息收入(附註9)	44,625	—
(VI) 與武漢錦秀的交易		
利息收入(附註9)	35,811	—
(VII) 與綠嶸的交易		
利息收入(附註9)	—	70,287
(VIII) 與杭州星日的交易		
利息收入(附註9)	—	15,885

簡明綜合中期財務資料附註

27 重大關聯人士交易 (續)

(b) 與關聯人士的交易 (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
(IX) 與湖北宏秀的交易 利息收入(附註9)	45,119	—
(X) 與東莞雋瑞的交易 利息收入(附註9)	3,606	—
(XI) 與智聯汽車小鎮的交易 利息收入(附註9)	1,862	107,713
(XII) 與興天府置業的交易 利息收入(附註9)	1,827	—
(XIII) 與廣宏的交易 利息收入(附註9)	—	11,746
(XIV) 與濟南鵬遠的交易 利息收入(附註9)	—	344
(XV) 與桐鄉安豪的交易 利息支出(附註10)	(4,680)	(4,770)
(XVI) 與廣州宏軒的交易 利息支出(附註10)	(3,531)	—
(XVII) 與廣州宏嘉的交易 利息支出(附註10)	(3,321)	—
(XVIII) 與廣州璟擘的交易 利息支出(附註10)	(888)	—
(XIX) 與越展的交易 租賃負債利息支出 償還租賃負債	(2,615) (6,050)	(2,777) (6,010)
(XX) 與廣州造紙的交易 租賃負債利息支出 償還租賃負債	(1,123) (2,322)	(1,254) (2,457)
(XXI) 與廣州地鐵的交易 利息支出(附註10) 管理服務收入 租金支出 租賃負債利息支出 償還租賃負債	(192,509) 102,778 (327) (36) (866)	(232,180) 5,272 — — —

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 27 重大關聯人士交易 (續)

#### (c) 與關聯人士的結餘

	附註	於	
		二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
應付最終控股公司款項	(i), (ii)	—	(6,251)
應付中間控股公司款項	(i), (ii)	<b>(1,651,676)</b>	(3,602,107)
應收聯營實體款項	(i), (iii)	<b>3,068,337</b>	3,019,948
應付聯營實體款項	(ii), (vi)	<b>(10,672,860)</b>	(10,509,040)
應收合營企業款項	(i), (iv), (v)	<b>5,209,185</b>	2,367,890
應付合營企業款項	(i), (ii)	<b>(3,657,196)</b>	(3,221,819)
應收關聯公司款項	(i), (ii)	<b>37,889</b>	39,805
應付關聯公司款項	(i), (ii)	<b>(31,564)</b>	(39,992)
應付同系附屬公司款項	(i), (ii)	<b>(411,663)</b>	(478,333)
應付股東款項	(vii)	<b>(5,582,661)</b>	(6,968,253)
應收對附屬公司具有重大影響 的非控股權益實體款項	(i), (ii)	<b>2,744,502</b>	1,446,002
應付對附屬公司具有重大影響 的非控股權益實體款項	(ii), (viii)	<b>(218,762)</b>	(214,081)
於一間同系附屬公司的存款	(ix)	<b>1,089,113</b>	2,095,410
應收一間同系附屬公司的銀行借款	(x)	<b>(114,840)</b>	—
應付中間控股公司租賃負債	(xi)	<b>(856)</b>	(3,149)
應付聯營實體租賃負債	(xi)	<b>(60,326)</b>	(67,385)
應付同系附屬公司租賃負債	(xi)	<b>(151,383)</b>	(158,828)
應付股東應計工程款	(xii)	<b>(172,600)</b>	(980,800)

除應收合營企業款項約人民幣104,760,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣104,991,000元)、應付一間聯營實體款項約人民幣217,346,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣202,738,000元)、應付一間合營企業款項約人民幣52,760,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣53,356,000元)、應付中間控股公司租賃負債約人民幣856,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣3,149,000元)、應付中間控股公司款項約人民幣715,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣378,843,000元)及於一間同系附屬公司的銀行存款約人民幣11,686,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣11,749,000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3,203,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣460,096,000元)、應付中間控股公司款項零元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣457,195,000元)及應收一間聯營實體款項約人民幣581,409,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣617,688,000元)以美元計值外，其他關聯人士結餘均以人民幣計值。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 27 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1,711,748,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣1,907,943,000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，惟約人民幣2,985,092,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣14,066,000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(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣999,000元)除外。
- (vi) 除為數約人民幣40,720,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣40,720,000元)為無抵押及按年利率9%(二〇二〇年：年利率9%)計息及除為數約人民幣353,868,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣353,868,000元)為無抵押及按年利率4.35%(二〇二〇年：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) 於二〇二一年六月三十日，來自股東廣州地鐵的貸款結餘約為人民幣5,307,630,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣6,243,301,000元)，年利率為6.50%(二〇二〇年：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。
- (viii) 除為數約人民幣163,311,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣163,311,000元)為無抵押及按年利率5.7%(二〇二〇年：5.70%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ix) 該等結餘為按正常商業條款存置於同系附屬公司的存款。
- (x) 於二〇二一年六月三十日該等結餘為無抵押，按年利率4.51%計息(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣零元)。
- (xi) 本集團自中間控股公司及聯營實體租賃辦公室物業，自同系附屬公司租賃物業用作養老和醫療服務。本集團於租期應付的月租金乃經參考現行市價後釐定。
- (xii) 結餘為按正常商業條款應付廣州地鐵項目建設款項。



## 簡明綜合中期財務資料附註

### 27 重大關聯人士交易 (續)

#### (d) 主要管理層酬金

截至二〇二一年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣5,238,000元(截至二〇二〇年六月三十日止六個月：人民幣3,907,000元)。

#### (e) 已收取的擔保

- (i) 於二〇二一年六月三十日，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的公司債券提供為數約人民幣154.80億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣154.73億元)的擔保。
- (ii) 廣州越秀於二〇二一年六月三十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擔保人民幣11.00億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣15.00億元)。
- (iii) 廣州城建集團於二〇二一年六月三十日為本集團附屬公司廣州城建開發南沙房地產有限公司的銀行貸款提供擔保人民幣0.60億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣0.60億元)。
- (iv) 廣州城建集團於二〇二一年六月三十日為本集團附屬公司武漢康景實業投資有限公司的其他貸款提供企業擔保人民幣0.16億元(二〇二〇年十二月三十一日：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24。

### 28 期後事項

於二〇二一年六月二十二日，本集團同意向越秀證券(國際包銷商的聯席代表)出借及轉讓55,449,000股越秀服務股份，以便於越秀服務在國際發售中超額配股的結算。於二〇二一年七月二十六日，越秀服務透過在交易市場購買12,038,500股股份及按發售價向本集團發行43,410,500股額外股份，向本集團歸還借出股份。本公司於越秀服務的股權為66.92%。

## 其他資料

### 董事／最高行政人員權益

於二〇二一年六月三十日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定由本公司置存之登記冊的紀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任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的定義)持有的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

#### 本公司

本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益 百分率概約
林昭遠先生(附註1)	實益擁有人／ 信託受益人	1,589,527	0.051
林峰先生(附註2)	實益擁有人／ 信託受益人／ 配偶權益	1,920,954	0.062
李鋒先生	實益擁有人	34,580	0.001
劉艷女士	實益擁有人	3,400	0.0001
余立發先生	實益擁有人	800,000	0.026
李家麟先生	實益擁有人	640,000	0.021
劉漢銓先生	實益擁有人	968,240	0.031

附註1：林昭遠先生於1,589,527股股份中擁有權益，其中556,290股股份由其作為實益擁有人擁有，1,023,237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1,920,954股股份中擁有權益，其中970,822股股份由其作為實益擁有人擁有，930,132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20,000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，於二〇二一年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定由本公司置存之登記冊的紀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相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的定義)之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

## 其他資料

除本文所披露者外，本公司或附屬公司概無於二〇二一年上半年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

於二〇二一年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司置存之登記冊的紀錄，下列人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉：

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	1,231,889,530 (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	1,231,889,530 (好倉)	39.78
廣州地鐵集團有限公司(附註2)	所控制法團權益	616,194,761 (好倉)	19.90

附註1：

根據證券及期貨條例，廣州越秀集團股份有限公司被視為於本公司的1,231,889,530股股份中擁有權益，因為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	1,231,889,530
暢茂有限公司(「暢茂」)(附註i)	80,397,924
Bosworth International Limited (「Bosworth」)(附註i)	840,586,830
Novena Pacific Limited (「Novena」)(附註i)	195,613,181
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)(附註i)	54,653,344
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)(附註i)	46,937,854
Goldstock International Limited (「Goldstock」)(附註i)	12,183,626
越秀財務有限公司(「越秀財務」)(附註i)	1,516,771

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

附註2：

根據證券及期貨條例，廣州地鐵集團有限公司被視為於本公司的616,194,761股股份中擁有權益，因為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)	616,194,761

(i) 廣州地鐵投融資(香港)有限公司持有616,194,761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，於二〇二一年六月三十日，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。

## 其他資料

### 企業管治

除下文披露外，於截至二〇二一年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

#### 守則條文 A.4.1

守則條文 A.4.1 規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司非執行董事並無指定任期，惟本公司所有非執行董事須依據本公司之章程細則之規定，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。

### 審閱中期業績

審核委員會及本公司的核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 2410 號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱了本集團截至二〇二一年六月三十日止六個月的業績。

### 董事履歷詳情變動

自本公司二〇二〇年年報日期以來須根據上市規則第 13.51(2) 及 13.51B 條披露的董事履歷詳情變動載列如下：

林峰先生於二〇二一年二月一日調任為越秀服務集團有限公司（「越秀服務」）非執行董事及獲委任為董事會主席。越秀服務之股份已於二〇二一年六月二十八日在聯交所上市，股份代號為 6626。

### 進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇二一年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

### 買賣、出售或贖回本公司證券

截至二〇二一年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於期內亦並無買賣或出售本公司任何股份。

### 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二一年十月二十日（星期三）至二〇二一年十月二十二日（星期五）（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合獲派中期股息的資格，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二一年十月十九日（星期二）下午四時三十分前交回香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司辦理過戶登記手續。