



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 2019

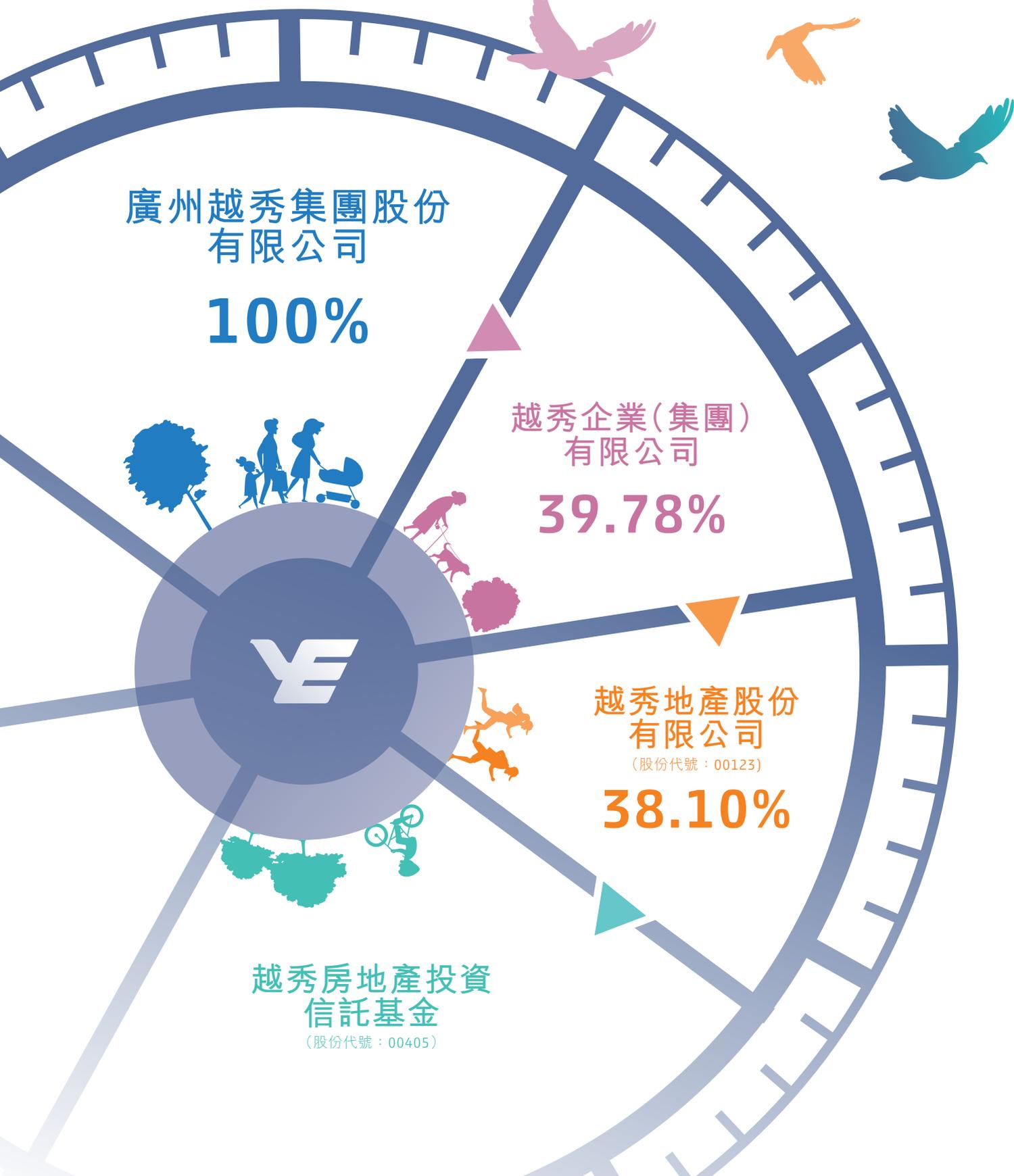


# 目錄

公司架構	2	董事會報告	65
公司資料	3	風險管理報告	77
財務摘要	4	獨立核數師報告	85
二〇一九年大事記	6	綜合損益表	90
董事長報告	10	綜合全面收入報表	91
管理層討論及分析	20	綜合資產負債表	92
物業發展	36	綜合現金流量表	94
投資者關係報告	48	綜合權益變動表	97
榮譽及獎項	50	財務報表附註	99
董事簡介	51	集團結構	198
企業管治報告	54		

# 公司架構

於二〇一九年十二月三十一日



# 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

### 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)

上海證券交易所

人民幣1,000,000,000元於二〇一九年到期之  
2.95厘公司債券(16穗建01 代號: 136600)  
人民幣2,000,000,000元於二〇二一年到期之  
3.75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)

## 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				
	二〇一九年	二〇一八年	二〇一七年	二〇一六年	二〇一五年
營業收入	<b>38,339,112</b>	26,433,444	23,793,908	20,871,021	22,115,677
毛利	<b>13,117,387</b>	8,392,922	6,108,107	4,339,601	4,658,816
權益持有人應佔盈利 — 來自持續經營業務	<b>3,483,351</b>	2,727,885	2,260,242	1,540,154	1,012,889
每股基本盈利 — 來自持續經營業務(人民幣元)	<b>0.2410</b>	0.2200	0.1823	0.1242	0.0817

## 資產負債表摘要

人民幣千元	於十二月三十一日				
	二〇一九年	二〇一八年	二〇一七年	二〇一六年	二〇一五年
現金總額(包括現金及現金等價物 和監控戶存款)	<b>30,189,370</b>	27,159,262	20,794,411	22,021,982	15,168,118
總資產	<b>234,697,255</b>	168,820,498	133,142,511	125,364,916	112,024,654
總資產減流動負債	<b>127,779,621</b>	96,191,429	80,945,660	72,438,260	69,490,564
股東權益	<b>40,723,508</b>	33,826,567	32,385,638	30,623,986	29,618,176
每股股東權益(人民幣元)	<b>2.630</b>	2.728	2.611	2.469	2.388

## 營業收入

(人民幣百萬元)



## 毛利

(人民幣百萬元)



## 財務摘要

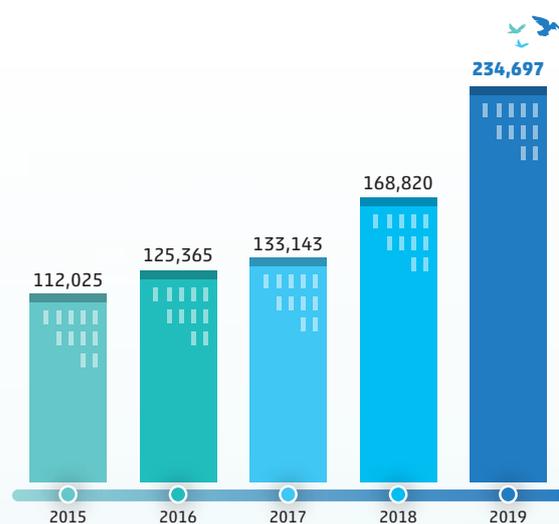
### 權益持有人應佔盈利來自持續經營業務

(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)



## 二〇一九年大事記

**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721.1億元，同比上升24.8%，超額完成人民幣680億元的全年銷售目標。

**02** 本集團新進5城，分別為深圳、鄭州、長沙、嘉興和成都，全國化版圖擴張至19座城市，進一步鞏固本集團「1+4」佈局戰略：深耕大灣區、重點發展華東地區、華中地區、北方地區和西部地區。

**03** 本集團引入廣州地鐵集團成為第二大股東，持股19.9%，並收購三個「軌交+物業」項目——品秀星圖、品秀星樾和品秀星瀚，標誌著本集團「軌交+物業」模式成功落地。

**04** 本集團高票獲得兩個舊村——廣州番禺里仁洞村和廣州南沙東流村的改造資格，穩步推進城市更新業務發展。

**05** 本集團先後與廣州、江門、蘇州、嘉興和成都當地國企合作，成功落地8個國企合作項目，國企合作模式增儲效果顯著。

## 二〇一九年大事記

**06** 本集團經營能力和成果得到認可，獲國際信貸評級機構穆迪上調評級展望至「穩定」，有助於本集團在資本市場上獲取更低成本融資。

**07** 本集團首次入選恒生可持續發展指數系列(HSSUS)成分股(基準指數)，成為港股上市公司可持續發展標杆。

**08** 本集團成功在境內發行各類債券合共人民幣73億元，年期介於3年至5年，票息利率介於3.60%至4.03%。

**09** 本集團首個「中法合作」養老項目越秀海頤苑及首個長租品牌越秀星寓正式開業，新業務取得積極進展。

**10** 本集團攜手名校，與華南師範大學及廣大附中附屬小學正式簽約合作辦學，共同築造學府大城。



# 董事長報告



# 董事長報告



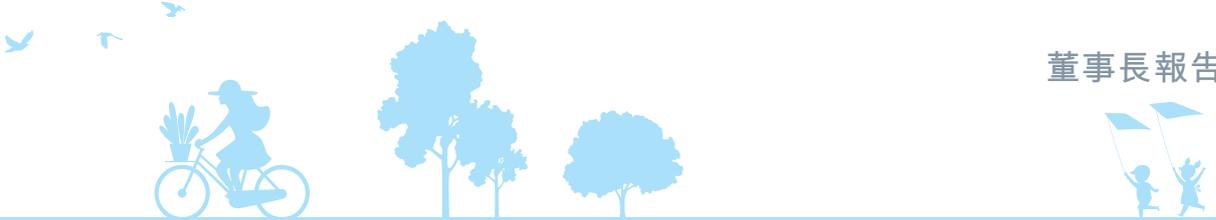
林昭遠先生  
董事長

## 一、業務回顧

### 經濟和市場環境

二〇一九年全球經濟增長持續放緩。中美貿易爭端升級、反復，對全球貿易和經濟的增長帶來了較大風險。雖然美國經濟表現不俗，但主要發達經濟體增長放緩，新興市場和發展中國家的經濟增速下滑。二〇一九年，中國經濟面對的國內外風險較多，外部環境不穩定、不確定因素持續增加，宏觀經濟面臨著一定的下行壓力。由於中國政府堅持穩中求進工作總基調，持續深化供給側改革，加大財政政策和貨幣政策的支持力度，積極落實「穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期」的「六穩」政策，持續進行經濟結構的調整和消費升級，加快改革開放，宏觀經濟仍保持運行於合理的區間。全年國內生產總值同比上升6.1%，保持平穩發展。

## 董事長報告



二〇一九年政府房地產政策仍堅持「房住不炒」、「因城施策、分類調控」的總基調，堅持穩地價、穩房價、穩預期的調控政策，中國房地產市場總體上呈現平穩增長的態勢，全年實現商品房銷售面積約為17.2億平方米，同比下降0.1%，實現商品房銷售金額約為人民幣16.0萬億元，同比上升6.5%，房地產業繼續在國民經濟中發揮著支柱作用。二〇一九年，中國房地產市場調控取得明顯成效，主要城市商品房成交量同比小幅調整，價格上升幅度不大，總體表現平穩，市場呈現明顯的分化趨勢。

土地市場表現總體平穩，住宅土地供應、成交略有增長，成交價格高企，但平均溢價率保持低位。地方政府加大了對土地供應的分類調控，優化土地拍賣規則，控制土地的溢價。由於一、二線城市經濟基本面良好，土地供應增加有限，導致土地競爭比較激烈，土地溢價較高。下半年行業融資環境總體收緊，房地產企業資金壓力增加，土地市場趨於理性。

#### 經營業績穩健提升

二〇一九年，本集團緊緊圍繞「深化管理提能力，經營驅動促發展」的年度工作主題，把握「苦練內功、穩健經營、均衡發展」的工作基調，通過不斷提升經營管理能力，持續打造企業發展的核心競爭力，實現了經營業務的持續、有品質的增長。

二〇一九年，本集團實現營業收入約為人民幣383.4億元，同比上升45.0%。毛利率約為34.2%，同比上升2.4個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣34.8億元，同比上升27.7%。核心淨利潤約為人民幣35.1億元，同比上升24.8%。截至二〇一九年底，已售未入賬的銷售金額為人民幣885.5億元，同比上升38.6%。

董事會建議宣派二〇一九年末期股息每股0.049港元(相當於每股人民幣0.044元)，連同中期股息，全年派息每股0.102港元(相當於每股人民幣0.091元)，按港元計算全年每股派息同比上升9.7%。

#### 合同銷售創歷史新高

二〇一九年，本集團因應「有房不炒」、「一城一策」調控政策和市場變化，有效應對，採取了靈活、適當的銷售策略，準確把握市場機會，加快銷售和現金回流，實現合同銷售大幅增長，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721.1億元，同比上升24.8%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元的106.0%；合同銷售面積約為349萬平方米，同比上升26.1%。合同銷售均價約為每平方米人民幣20,700元，同比基本持平。

## 董事長報告

### 財務狀況穩健安全

截止二〇一九底，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301.9億元，同比上升11.2%；淨借貸比率為74.0%，同比上升12.8個百分點，仍保持合理區間。實現經營性現金流淨流入約為人民幣63.7億元。主要財務指標健康、安全。

二〇一九年，本集團充分發揮境內外多元化融資渠道的優勢，加強資金管理，優化融資模式，努力降低融資成本。本集團境內成功發行各類債券合共約人民幣73.0億元，年期介於三至五年，發行利率介於3.60%至4.03%之間，優化了債務年期組合和債務結構。本集團整體平均借貸成本為4.93%，同比輕微上升。

### 多元化增加優質土地儲備

二〇一九年，本集團通過「軌交+物業」模式、「集團孵化—地產購買」、國企合作、城市更新、產業勾地、公開市場招拍掛等多元化、特色化方式，以較低溢價於廣州、深圳、中山、江門、杭州、蘇州、嘉興、鄭州、長沙、青島和成都等11個城市新增優質土地27幅，總建築面積約為771萬平方米，按權益計算建築面積約為521萬平方米。新拓進入深圳、成都、鄭州、長沙、嘉興等一二線城市和具有潛力的都市圈城市，全國性區域佈局增加至19個城市，區域佈局更加均衡、合理。

截止二〇一九年底，本集團擁有總土地儲備約2,387萬平方米，分佈全國19個城市和地區，足夠未來三至五年的開發所需。

### 深耕大灣區戰略有效推進

本集團實施深耕大灣區市場戰略，已佈局大灣區六座城市，持續優化組織結構，成立灣東、灣中、灣西和軌交四大平台公司，致力於大灣區市場的深耕和拓展，經營業績效果明顯。二〇一九年，本集團大灣區總計實現合同銷售金額約人民幣421.4億元，同比上升21.6%，約佔本集團合同銷售金額的58.5%。

本集團以國家《粵港澳大灣區發展規劃綱要》為戰略契機，深化大灣區的戰略佈局，首次進入大灣區中心城市深圳。按照規劃綱要，深圳在未來的大灣區發展中將發揮獨特的優勢，打造成為創新引領型全球城市。深圳住宅土地供應非常稀缺，需求旺盛，房地產業務發展潛力仍然巨大。

本集團於年內成功獲得位於深圳寶安區一幅優質土地儲備，總建築面積約17萬平方米。除深圳外，本集團還在大灣區的廣州、中山和江門三市增加了13幅優質土地儲備，總建築面積約480萬平方米。

截至二〇一九底，本集團在大灣區共六個城市，擁有總土地儲備1,234萬平方米，約佔本集團總土地儲備的51.7%。

## 董事長報告

### 「軌交+物業」模式成功實施

上半年，本集團成功完成了向廣州越秀集團和廣州地鐵集團收購首個「軌交+物業」項目一品秀星圖86%股權。公司亦成功完成向廣州地鐵以每股2.0港元發行約30.8億股認購股份，廣州地鐵持有本集團擴大股本後19.9%的股份，成為本集團第二大股東。

此次完成收購的品秀星圖為一幅大型住宅用地，總建築面積約為136萬平方米，其中可售建築面積約為94萬平方米。項目規模較大，目標打造住宅為主，商業、教育、文化等社區配套完善的超大型居住綜合體。該項目位於廣州市增城區新塘鎮官湖村，屬廣州地鐵13號線官湖站上蓋物業。

下半年，本集團又成功完成向廣州越秀集團收購其持有的兩項地鐵房地產項目品秀星樾和品秀星瀚51%股權。品秀星樾毗連廣州地鐵6號線香雪站，為廣州黃浦區核心區域僅有的大面積地塊，總建築面積約為91萬平方米，可發展由住宅樓宇及教育設施組成的大型綜合體。品秀星瀚位於地鐵22號線陳頭崗站，屬車輛段上蓋物業，為廣州番禺區罕有的大面積純住宅房地產開發項目，總建築面積約為88萬平方米。地鐵22號線預期將於二〇二〇年啟用，有助提升項目的價值。

本集團「軌交+物業」模式的成功實施將大大提升本集團優質土地項目的獲取能力，有利於推動本集團房地產業務的快速發展。

本集團三個地鐵物業項目的成功收購，使本集團「軌交+物業」項目的總建築面積達到約315萬平方米，約佔本集團總土地儲備的13.2%。年內，本集團軌交物業項目合共實現合同銷售金額約人民幣50.8億元，約佔本集團總合同銷售金額的7.0%。

### 城市更新業務取得顯著進展

二〇一九年，本集團獲得廣州番禺區里仁洞村和廣州南沙東流村兩個村的舊改主體資格。里仁洞村擬改造面積約為172萬平方米，改造後總建築面積將達到約349萬平方米。東流村擬改造面積約為6萬平方米，改造後總建築面積將達到約25萬平方米。今後，本集團將與村民協商具體拆遷方案，待有關步驟逐一落實後，方可正式獲得土地儲備。廣州番禺里仁洞村和南沙大崗鎮東流村舊村改造資格的獲取，開啟了本集團獲取土地資源的新途徑，為本集團繼成功實施「軌交+物業」模式後的又一重大資源獲取模式。

## 董事長報告

### 商業地產持續穩健發展

本集團堅持「住商並舉」發展戰略，優化「越秀地產－越秀房托」雙平台運作，積極推進「開發+運營+金融」的發展模式，持續提升商業運營能力，將商業地產發展為本集團業績的重要增長極和穩定器。截至二〇一九年底，本集團直接持有出租投資物業約70萬平方米，年內實現約人民幣6.9億元的租金收入，同比上升0.7%。本集團持股38.1%的越秀房產基金持有出租性商業物業約97萬平方米，年內實現收入約人民幣20.6億元，同比上升1.3%。

### 組織管控持續優化提升

本集團因應發展規模的不斷增長，持續優化組織管控體系。持續優化以項目運營為中心的運營管理體系，圍繞經營驅動、業績牽引，全面提升工程、產品、成本、招採等業務條線的管控，優化運營體制機制，加快周轉、提質增效。繼續優化完善項目的跟投機制和核心員工的股票激勵計劃，加強關鍵人才的引進和內部培養，通過人才梯隊的建設，打造一支執行力強、擁有共同價值觀和目標的好團隊。

## 二、業務展望

展望二〇二〇年，全球經濟仍將面臨著諸多的風險因素，如中美貿易爭端走向的不確定性，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較大的潛在風險。中美第一階段經貿協定的達成，有利於全球經濟與貿易的穩定增長。同時，因應全球經濟的放緩，主要發達經濟體和發展中國家將轉向更為寬鬆的貨幣政策。預計二〇二〇年美聯儲將繼續維持穩定偏鬆的貨幣政策，有利於全球經濟的企穩回升。中國經濟將會繼續面臨著諸多內外部環境因素的挑戰，中美貿易爭端前景的不確定性以及年初新冠狀病毒疫情帶來的影響將使得中國宏觀經濟面臨著更大的下行壓力。二〇二〇年，是中國全面建成小康和「十三五」規劃的收官之年，穩中求進仍將是經濟工作的主基調，預期中國政府將繼續加大穩定宏觀經濟增長的力度，實行積極的財政政策和穩健偏鬆的貨幣政策，繼續深化供給側改革，強化創新驅動，加快產業升級和消費結構的升級，堅持加快改革開放為動力，完善和強化「六穩」措施。受惠於中美經貿關係的緩和和政府即將推出的更多支持經濟的措施，預期二〇二〇年中國宏觀經濟總體仍將運行在合理區間，保持平穩增長。

## 董事長報告

二〇二〇年，預期房地產市場總體將保持平穩。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，因城施策，不把房地產作為短期刺激經濟手段。政府將繼續推動房地產市場的長效機制的出台，保障房地產市場的平穩健康發展。因應新冠病毒疫情對宏觀經營和房地產市場的較大影響，預計政府對房地產市場的調控政策將出現適當放鬆。預期新冠病毒疫情短期內將對房地產市場產生一定的負面影響，從而導致市場交易總量出現一定的調整，價格增長空間受限，儘管市場表現仍將持續明顯分化。大灣區、長三角城市群由於人口吸引力強，政策利好空間大，整體市場走勢向好。三四線城市市場需求相對薄弱，市場下行壓力較大。剛需和改善型需求仍將主導整體市場需求。政府對不同城市的土地市場將實施「因城施策」的分類調控政策，調節土地供應，穩定地價。信貸資金總體保持寬鬆，但房地產企業的融資環境總體仍將穩中趨緊，政府將繼續加強對房地產融資的監管。但考慮到新冠病毒疫情對房地產行業的短期負面影響，不排除政府會適當放鬆對房地產行業的融資政策，以利於房地產市場的較快恢復。

### 完成年度各項經營業績目標

二〇二〇年，本集團將以「深化變革提能力，經營驅動促發展」為工作主題，按照「活資源、提能力、強商業、調結構、促轉型、謀發展」的戰略要求，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，把握市場變化視窗、加快供貨推盤的節奏，拓寬銷售渠道，加快軌交項目的銷售，確保全年銷售目標和現金回流目標的達成；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；在產品開發方面，堅持「好產品、好服務、好品牌」的經營理念，優化產品標準化體系，持續提升產品力。以「軌交+物業」業務為契機，打造具有創新力的TOD產品線和服務體系。優化實施項目跟投機制和股票激勵機制，加快關鍵人才引進和內部培養，通過人才梯隊的建設，打造一支執行力強，擁有共同奮鬥目標和價值觀的好團隊。

## 董事長報告

### 多元化獲取優質土地儲備

本集團將繼續鞏固有自身特色的多元化增儲平台，深化完善「軌交+物業」特色化土地增儲模式；鞏固「集團孵化+地產購買」資源獲取方式；充分利用國企背景優勢，加快推動國企合作，獲取優質的存量土地資源；本集團將以里仁洞村和東流村舊改項目為契機，將舊村改造模式打造成公司獲取優質項目資源的新渠道；繼續推進舊城、舊廠等其他城市更新模式；創新產業勾地、產城融合、配套勾地等獲取土地資源的方式。在公開土地市場方面，本集團將堅持「深化宏觀、強化微觀」的原則，持續完善研究體系，深化城市地圖和客研工作，提升投資決策的可靠性和有效性。在投資資源的投放方面，按照控節奏、優結構、嚴標準、精佈局的要求，向投入產出比高、快周轉、去化率、回款率高的區域、城市和項目傾斜，向優秀團隊傾斜。在投資區域佈局上，堅持「1+4」的城市區域佈局，重點投向大灣區城市，鞏固本集團在大灣區的市場領先地位，同時適度增加在華東、華中、北方和西部四大區域的資源投入。

### 不斷提升管控和運營能力

本集團將以客戶需求為導向，加快客研體系的建立，以業主的全生命週期體驗為導向，提供優質的產品和服務，不斷提升開發運營能力。

伴隨區域佈局的擴張，本集團將加強運營精細化管理水平，做實做好項目的運營管理，提高項目的運營效益。強化工程管理，保證按時供貨和項目交付，優化項目的進度計劃考核體系，強化實施項目管理的標準化，有效提升項目的品質管控水準。不斷優化供應商資源和結構，健全和完善成本與招採各項制度。優化成本管控，強化動態成本管理，實現成本精準投放。

### 穩健提升商業物業的運營能力

本集團堅持「住商並舉」重要發展戰略，將繼續優化「開運金」的全價值鏈運營模式，重點提升商業物業的運營能力和經營效益。一方面，加強對商業物業所在城市的經濟、產業、行業、市場和客戶的研究，優化項目的定位和客戶結構，通過提升商業物業運營能力，不斷提升商業物業的租金水平和出租率水平，提高商業物業的價值；另一方面，全面提升商業物業的產品力，優化商業業態，為客戶提供適銷對路的優質產品。同時，積極探索商業輕資產管理和運營模式，將商業地產發展成為本集團的重要「穩定器」和核心競爭優勢。

## 董事長報告

### 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、利率風險和匯率風險，本集團將加強對資金的統籌管理，重點加快銷售和資金回籠，提高回款率，同時不斷提升資金的運用效率。通過綜合利用境內外的融資渠道多元化優勢，充分運用各類金融手段，不斷拓展資金渠道，降低融資成本、優化負債結構、有效管控匯率風險。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。

### 穩步推進新業態發展

本集團將穩步推進新業態的發展。在大健康產業方面，以養老產業為基礎，整合上下游資源，打造出健康好產品、好服務、好品牌、好團隊，實現大健康業務的穩定增長。對已運營項目，重點提升服務品質和客戶滿意度，優化養老產業的運營標準化體系，努力提升經營效益。同時穩步拓展新項目，並整合國內外優質醫療、養老資源，多方式、多層次打造醫養結合養老模式；在長租公寓方面，多平台、多渠道、多方式加快發展住房租賃業務，提升項目的拓展能力、成本管控能力、運營能力和團隊的組織能力，重點發展長租公寓的輕資產模式，推進業務的穩健發展。繼續推進「地產+」業務的發展，穩步推進「+產業」、「+小鎮」等業務，整合大灣區優質教育資源，加快推進「+教育」業務發展。

## 致謝

二〇二〇年是本集團「十三五」戰略規劃的收官之年，房地產市場調控政策方向明確，行業「穩」字當頭。本集團將繼續堅持高品質穩健發展的宗旨，堅定信心，苦練內功，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，除了憑藉董事會正確的領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝！

林昭遠先生  
董事長

# 管理層 討論及 分析





# 管理層討論及分析

## 經營收入及毛利

二〇一九年，本集團實現營業收入約為人民幣383.4億元(二〇一八年：人民幣264.3億元)，同比上升45.0%。毛利約為人民幣131.2億元(二〇一八年：人民幣83.9億元)，同比上升56.3%。毛利率約為34.2%，同比上升2.4個百分點。

## 權益持有人應佔盈利

二〇一九年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣34.8億元(二〇一八年：人民幣27.3億元)，同比上升27.7%。核心淨利潤約為人民幣35.1億元(二〇一八年：人民幣28.1億元)，同比上升24.8%，核心淨利率約為9.2%。

## 合同銷售

二〇一九年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營公司項目的合同銷售)約為人民幣721.1億元，同比上升24.8%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元的106.0%；錄得累計合同銷售面積(連同合營公司項目的合同銷售)約為349萬平方米，同比上升26.1%，均價約為每平方米人民幣20,700元，同比基本持平。

按地區分，二〇一九年的合同銷售金額中，大灣區約佔58.5%，華東地區約佔23.4%，華中地區約佔9.9%，北方地區約佔7.8%，西部地區約佔0.4%。

### 大灣區

本集團在大灣區已經佈局廣州、深圳、香港、佛山、江門、中山等六個城市。二〇一九年，隨著大灣區規劃綱要正式落地，大灣區各城市相繼迎來多項政策優化，區內城市房地產市場持續穩健發展。

二〇一九年下半年廣州房地產市場調控政策適度放鬆，全市商品住宅成交金額和面積錄得同比增長。本集團積極把握市場機遇，鞏固在廣州房地產市場的領導地位，二〇一九年在廣州市的合同銷售金額達到約366.0億元，同比上升21.2%；銷售均價約為每平方米人民幣26,700元，同比下降7.6%。

廣州市南沙區在國家級自貿區利好政策和人才政策推動下，房地產市場成交總體活躍。本集團根據市場發展動態，深耕南沙區，二〇一九年在南沙的合同銷售金額達到約105.2億元，同比上升26.8%；銷售均價約為每平方米人民幣20,900元，同比上升12.4%。

## 管理層討論及分析

與房地產「三穩」基調符合，二〇一九年佛山、中山和江門的房地產市場整體平穩，成交均價維持平穩增長。本集團二〇一九年在上述三個城市的合同銷售金額約為 55.4 億元，同比上升 24.2%；銷售均價約為每平方米人民幣 14,600 元，同比上升 36.4%。

### 華東地區

本集團在華東地區已經佈局杭州、蘇州和嘉興三個城市。其中銷售重點城市杭州和蘇州二〇一九年房地產市場調控政策依然嚴格，整體成交量和均價維持平穩水平。本集團二〇一九年在華東地區的合同銷售金額達到約人民幣 168.8 億元，同比上升 31.5%；銷售均價約為每平方米人民幣 22,100 元，同比上升 5.2%。

### 華中地區

本集團二〇一九年在華中地區的銷售重點城市為武漢市和襄陽市。受調控措施優化帶來的利好，二〇一九年武漢市和襄陽市總體成交量錄得一定漲幅。本集團二〇一九年在華中地區的合同銷售金額達到約人民幣 71.7 億元，同比上升 16.2%；銷售均價約為每平方米人民幣 12,200 元，同比下降 34.4%。

### 北方地區

本集團在北方地區已經佈局瀋陽、青島、濟南和煙台四個城市。其中銷售重點城市瀋陽、青島和濟南二〇一九年房地產政策依舊穩字當頭，樓市持續平穩，成交均價穩中有升。煙台二〇一九年受到嚴格的限價調控影響導致總體成交量下降，市場趨於理性。本集團二〇一九年在北方地區的合同銷售金額達到約人民幣 56.2 億元，同比上升 36.8%；銷售均價約為每平方米人民幣 16,000 元，同比上升 40.4%。

### 西部地區

本集團二〇一九年首次進入成都，並於當年產生銷售。二〇一九年成都納入「一城一策」試點城市，限購限價政策點狀鬆動，成交均價穩定上升，但成交量錄得小幅下跌。本集團二〇一九年在成都的合同銷售金額達到約人民幣 3.0 億元；銷售均價約為每平方米人民幣 7,700 元。

## 管理層討論及分析

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	83,400	29.79	35,700
2	廣州越秀綠地海玥	22,300	11.56	51,800
3	廣州天悅江灣	6,000	4.22	70,300
4	廣州星匯雲城	60,000	24.18	40,300
5	廣州紫雲府	49,600	19.95	40,200
6	廣州公園大道	76,600	37.56	49,000
7	廣州藏瓏府	37,500	15.50	41,300
8	廣州品秀星瀚	9,900	3.21	32,400
9	廣州智聯汽車小鎮	152,300	25.49	16,700
10	廣州品秀星樾	42,500	15.28	36,000
11	廣州越秀保利愛特城	82,900	16.90	20,400
12	南沙濱海花園	118,300	25.82	21,800
13	南沙濱海新城	281,900	52.74	18,700
14	南沙越秀東坡	67,100	16.42	24,500
15	南沙天宇廣場(前稱：南沙金嶺北地塊)	14,800	3.74	25,300
16	南沙明珠天悅江灣	8,800	2.78	31,600
17	南沙柳岸曉風	11,600	3.67	31,600
18	花都臻悅府	16,300	4.95	30,400
19	花都臻裕府	33,500	9.41	28,100
20	花都臻榮府	28,600	7.29	25,500
21	廣州品秀星圖	126,300	32.27	25,600
22	從化逸泉錦翠(前稱：從化江浦九里步地塊)	700	0.11	15,700
23	南海星匯瀚府	91,800	23.82	25,900
24	佛山嶺南雋庭	21,900	2.62	12,000
25	佛山龍湖越秀傲雲	13,500	3.52	26,100
26	江門星匯名庭	65,400	4.96	7,600
27	江門西江御府	6,500	0.71	10,900
28	江門西江悅府	9,800	0.96	9,800
29	江門越秀濱江盛悅	83,500	10.21	12,200
30	江門天悅文華	41,200	3.90	9,500
31	江門越秀濱江品悅	6,400	0.64	10,000
32	江門越秀濱江華悅	9,600	1.07	11,100
33	中山星匯品峰	29,800	3.02	10,100
	其他項目	40,300	3.17	7,900
	<b>大灣區小計</b>	<b>1,750,600</b>	<b>421.44</b>	<b>24,100</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)
34	杭州星匯城	233,500	39.53	16,900
35	杭州公園1872	58,000	23.17	39,900
36	杭州天悅江灣	80,900	32.22	39,800
37	杭州湖山悅	92,500	15.54	16,800
38	杭州悅見山	42,700	8.84	20,700
39	杭州悅映城(前稱：杭州臨安錦南新城地塊)	7,700	1.26	16,400
40	蘇州江南悅府	84,300	20.97	24,900
41	蘇州蘇悅灣	36,000	8.09	22,500
42	蘇州太倉向東島	121,100	18.67	15,400
43	昆山可逸蘭亭	6,300	0.50	7,900
	<b>華東地區小計</b>	<b>763,000</b>	<b>168.79</b>	<b>22,100</b>
44	武漢國際金融匯	61,400	15.67	25,500
45	武漢星匯君泊	4,700	0.57	12,100
46	武漢漢陽星匯雲錦	61,800	14.92	24,100
47	武漢瀚悅府	49,600	4.36	8,800
48	武漢博悅府	32,500	2.90	8,900
49	武漢越秀逸境	50,000	5.96	11,900
50	武漢悅府	21,600	2.82	13,100
51	襄陽星匯城	297,900	23.56	7,900
52	長沙悅湖台	6,500	0.94	14,500
	<b>華中地區小計</b>	<b>586,000</b>	<b>71.70</b>	<b>12,200</b>
53	瀋陽星匯雲錦	187,900	36.20	19,300
54	瀋陽岫湖郡	17,900	1.56	8,700
55	瀋陽星匯藍海	1,900	0.20	10,500
56	青島星匯藍灣	8,000	0.51	6,400
57	青島膠州鉑悅府	20,100	2.90	14,400
58	青島天悅海灣	17,100	3.38	19,800
59	青島星匯城(前稱：青島城陽上馬地塊)	26,000	2.40	9,200
60	濟南百脈悅府	46,400	4.81	10,400
61	濟南鳳鳴藝境	26,200	4.21	16,100
	<b>北方地區小計</b>	<b>351,500</b>	<b>56.17</b>	<b>16,000</b>
62	成都紫雲府	39,400	3.04	7,700
	<b>西部地區小計</b>	<b>39,400</b>	<b>3.04</b>	<b>7,700</b>
	<b>合計</b>	<b>3,490,500</b>	<b>721.14</b>	<b>20,700</b>

## 管理層討論及分析

### 入賬物業

二〇一九年，入賬物業收入約為人民幣362.0億元，同比上升48.4%；入賬物業面積約為161萬平方米，同比下降6.0%；均價約為每平方米人民幣22,500元。

入賬物業情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯御府	3,000	1.91	63,700
2	廣州星匯雲錦	700	0.21	30,000
3	廣州財富世紀廣場	900	0.70	77,800
4	廣州星匯海珠灣	207,000	94.14	45,500
5	廣州越秀綠地海玥	137,400	57.70	42,000
6	廣州星匯金沙	5,300	0.95	17,900
7	廣州星匯雲城	43,300	16.85	38,900
8	廣州星匯文華	1,100	0.34	30,900
9	廣州可逸江畔	4,300	0.59	13,700
10	廣州嶺南山畔	900	0.10	11,100
11	廣州嶺南雅築	4,000	0.32	8,000
12	南沙濱海花園	123,600	24.59	19,900
13	南沙濱海新城	213,100	34.01	16,000
14	南沙越秀東坡	29,000	6.23	21,500
15	南海星匯雲錦	5,300	0.85	16,000
16	佛山嶺南雋庭	13,700	1.93	14,100
17	佛山可逸新勢力	5,800	0.71	12,200
18	江門星匯名庭	33,800	2.57	7,600
19	江門西江悅府	34,600	2.99	8,600
20	江門天悅星院	14,600	1.66	11,400
21	鶴山星匯名庭	58,300	4.56	7,800
22	中山星匯品峰	124,600	13.48	10,800
23	中山可逸豪苑	3,300	0.23	7,000
	其他項目	11,400	2.27	19,900
	<b>大灣區小計</b>	<b>1,079,000</b>	<b>269.89</b>	<b>25,000</b>
24	杭州星匯城	224,800	29.11	12,900
25	杭州天悅江灣	86,900	29.61	34,100
26	杭州親愛里	1,800	0.68	37,800
27	蘇州可逸蘭亭	2,600	0.11	4,200
	<b>華東地區小計</b>	<b>316,100</b>	<b>59.51</b>	<b>18,800</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)
28	武漢國際金融匯	20,600	13.72	66,600
29	武漢星匯君泊	7,300	0.94	12,900
30	武漢星悅峯	6,200	2.60	41,900
31	武漢越秀逸境	52,800	5.60	10,600
	<b>華中地區小計</b>	<b>86,900</b>	<b>22.86</b>	<b>26,300</b>
32	瀋陽星匯雲錦	6,100	0.99	16,200
33	瀋陽岫湖郡	7,400	0.60	8,100
34	瀋陽星匯藍海	5,200	0.28	5,400
35	煙台星匯金沙	36,700	2.13	5,800
36	煙台星匯鳳凰	2,300	0.16	6,900
37	青島星匯藍灣	13,200	1.30	9,800
38	青島臻悅府	54,100	4.28	7,900
	<b>北方地區小計</b>	<b>125,000</b>	<b>9.74</b>	<b>7,800</b>
	<b>合計</b>	<b>1,607,000</b>	<b>362.00</b>	<b>22,500</b>

### 已售未入賬銷售

截至二〇一九年底，已售未入賬的銷售金額約為人民幣 885.5 億元，面積約為 439 萬平方米，均價約為每平方米人民幣 20,200 元。

### 土地儲備

二〇一九年，本集團於廣州、深圳、中山、江門、杭州、蘇州、嘉興、鄭州、長沙、青島、成都等城市新增 27 幅土地，總建築面積約為 771 萬平方米，按權益比例計算，本集團應佔建築面積約為 521 萬平方米。

## 管理層討論及分析

二〇一九年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
1	廣州智聯汽車小鎮項目二	21.48%	315,100
2	廣州南方智媒大廈項目	48.69%	160,900
3	南沙柳岸曉風	38.23%	140,500
4	南沙華潤越秀瑞府	47.50%	147,000
5	從化逸泉錦翠(前稱：從化江埔街九里步地塊)	95.00%	213,600
6	增城悅見山(前稱：增城中新三逕地塊)	38.19%	94,700
7	廣州品秀星圖	82.11%	1,355,300
8	廣州品秀星樾	48.69%	911,900
9	廣州品秀星瀚	48.69%	878,600
10	深圳和樾府(前稱：深圳寶安尖崗山地塊)	9.55%	169,300
11	中山西區彩虹地塊	95.00%	230,100
12	江門天悅文華	48.45%	83,000
13	江門越秀濱江品悅	47.50%	101,400
14	江門越秀濱江華悅	47.50%	164,500
15	杭州悅映城(前稱：杭州市臨安錦南新城地塊)	100.00%	319,000
16	杭州天萃名邸(前稱：杭州江幹牛田地塊二)	95.00%	46,500
17	杭州縵雲府(前稱：杭州市臨安濱湖新城地塊)	95.00%	75,200
18	蘇州相城長旺地塊	45.60%	142,200
19	嘉興南湖余新地塊	52.25%	224,300
20	鄭州臻悅府	95.00%	137,900
21	長沙悅湖台	95.00%	130,600
22	長沙親愛里	95.00%	132,400
23	長沙湘江星匯城	95.00%	714,200
24	青島星匯城(前稱：青島城陽上馬地塊)	100.00%	403,700
25	青島和悅府	100.00%	50,800
26	成都紫雲府	42.75%	296,900
27	成都親愛里(前稱：成都青白江地塊)	95.00%	66,200
<b>合計</b>			<b>7,705,800</b>

## 管理層討論及分析

截至二〇一九年底，本集團擁有的土地儲備約為2,387萬平方米，共74個項目分佈於全國19個城市，區域佈局持續優化。按地區分，大灣區約佔51.7%，華東地區約佔15.8%，華中地區約佔18.9%，北方地區約佔11.7%，西部地區約佔1.5%，其他地區約佔0.4%。

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	亞太世紀廣場	229,400	229,400	—
2	廣州星匯海珠灣	394,600	190,800	203,800
3	廣州天悅江灣	154,600	154,600	—
4	廣州星匯雲城	574,200	574,200	—
5	廣州公園大道	272,300	272,300	—
6	廣州藏瓏府	382,100	382,100	—
7	廣州品秀星瀚	878,600	70,700	807,900
8	廣州番禺廣汽汽車小鎮	833,400	833,400	—
9	廣州南方智媒大廈項目	160,900	160,900	—
10	廣州品秀星樾	911,900	533,900	378,000
11	廣州越秀保利愛特城	162,000	162,000	—
12	南沙濱海花園	864,300	447,200	417,100
13	南沙濱海新城	701,300	695,200	6,100
14	南沙越秀東坡	123,900	123,900	—
15	南沙天宇廣場 (前稱：南沙金嶺北地塊)	134,500	134,500	—
16	南沙國際金融中心 (前稱：南沙靈山島地塊一)	220,800	220,800	—
17	南沙明珠天悅江灣	410,100	174,100	236,000
18	南沙金茂灣	130,200	130,200	—
19	南沙柳岸曉風	140,500	140,500	—
20	南沙華潤越秀瑞府	147,000	147,000	—
21	花都臻悅府	222,600	222,600	—
22	花都臻裕府	296,100	296,100	—
23	花都臻榮府	187,100	187,100	—
24	廣州品秀星圖	1,355,300	530,100	825,200
25	增城悅見山 (前稱：增城中新三逕地塊)	94,700	94,700	—
26	從化逸泉錦翠 (前稱：從化江埔街九里步地塊)	213,600	136,100	77,500

## 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)
27	深圳和樾府 (前稱：深圳寶安尖崗山地塊)	169,300	169,300	—
28	南海星匯瀚府	567,300	436,500	130,800
29	佛山嶺南雋庭	17,600	17,600	—
30	佛山龍湖越秀傲雲	76,300	76,300	—
31	江門越秀濱江盛悅	350,100	350,100	—
32	江門天悅文華	83,000	83,000	—
33	江門越秀濱江品悅	101,400	101,400	—
34	江門越秀濱江華悅	164,500	164,500	—
35	鶴山星匯名庭	264,900	264,900	—
36	中山西區彩虹地塊	230,100	230,100	—
37	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	其他項目	50,100	8,900	41,200
	<b>大灣區小計</b>	<b>12,342,700</b>	<b>9,147,000</b>	<b>3,195,700</b>
38	杭州星匯城	901,800	435,800	466,000
39	杭州公園1872	230,300	230,300	—
40	杭州天悅江灣	173,500	173,500	—
41	杭州湖山悅	224,800	224,800	—
42	杭州悅見山	225,000	225,000	—
43	杭州悅映城 (前稱：杭州市臨安錦南新城地塊)	319,000	319,000	—
44	杭州天萃名邸 (前稱：杭州江幹牛田地塊二)	46,500	46,500	—
45	杭州縵雲府 (前稱：杭州市臨安濱湖新城地塊)	75,200	75,200	—
46	蘇州江南悅府	210,400	210,400	—
47	蘇州蘇悅灣	116,300	116,300	—
48	蘇州太倉向東島	866,700	240,500	626,200
49	蘇州相城長旺地塊	142,200	—	142,200
50	嘉興南湖余新地塊	224,300	—	224,300
	<b>華東地區小計</b>	<b>3,756,000</b>	<b>2,297,300</b>	<b>1,458,700</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	武漢國際金融匯	573,100	573,100	—
52	武漢漢陽星匯雲錦	1,143,500	866,400	277,100
53	武漢越秀逸府	42,200	42,200	—
54	武漢瀚悅府	97,400	97,400	—
55	武漢博悅府	78,000	78,000	—
56	武漢越秀逸境	143,300	143,300	—
57	武漢悅府	231,500	231,500	—
58	襄陽星匯城	1,078,000	694,000	384,000
59	鄭州臻悅府	137,900	137,900	—
60	長沙悅湖台	130,600	130,600	—
61	長沙親愛里	132,400	132,400	—
62	長沙湘江星匯城	714,200	—	714,200
	<b>華中地區小計</b>	<b>4,502,100</b>	<b>3,126,800</b>	<b>1,375,300</b>
63	瀋陽星匯雲錦	371,400	353,000	18,400
64	瀋陽岫湖郡	270,200	—	270,200
65	青島天悅海灣	213,300	175,800	37,500
66	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	—	666,300
67	青島膠州鉑悅府	209,100	209,100	—
68	青島和悅府	50,800	—	50,800
69	青島星匯城 (前稱：青島城陽上馬地塊)	403,700	176,900	226,800
70	濟南百脈悅府	565,400	565,400	—
71	濟南鳳鳴藝境	52,600	52,600	—
	<b>北方地區小計</b>	<b>2,802,800</b>	<b>1,532,800</b>	<b>1,270,000</b>
72	成都紫雲府	296,900	296,900	—
73	成都親愛里 (前稱：成都青白江地塊)	66,200	66,200	—
	<b>西部地區小計</b>	<b>363,100</b>	<b>363,100</b>	<b>—</b>
74	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	<b>合計</b>	<b>23,867,200</b>	<b>16,467,000</b>	<b>7,400,200</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，年內各項目正常開展，新開工和竣工均按進度進行。

新開工和竣工情況如下：

工程進度	二〇一九年 實際 建築面積 (平方米)	二〇二〇年 全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	6,899,700	6,954,700
竣工	3,040,300	5,511,700

### 投資物業

截至二〇一九年十二月三十一日，本集團擁有的出租投資物業共約45.3萬平方米，其中，寫字樓約57.3%，商業約24.8%，停車場及其他約17.9%。二〇一九年，本集團錄得的租金收入約為人民幣6.90億元，同比上升0.7%。

二〇一九年，本集團錄得投資物業評估淨跌值約人民幣0.23億元，與期初投資物業估值基本持平。

### 其他收益淨額

二〇一九年，本集團的其他收益淨額約為人民幣7.99億元，同比減少23.1%。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

二〇一九年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣10.0億元，同比上升53.7%。主要由於本期結轉收入增加所致。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12.3億元，同比上升18.1%。行政開支佔本年度營業收入的3.2%，較去年的4.0%下降0.8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11.6億元，較二〇一八年人民幣20.0億元減少42.0%，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55%。

## 管理層討論及分析

### 應佔聯營實體盈利

二〇一九年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻約人民幣 4.86 億元，同比上升 8.9%。其中主要來自越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）的盈利貢獻。

二〇一九年，越秀房產基金可分派總額約人民幣 7.61 億元，同比減少 10.4%，對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣 2.90 億元。

### 每股基本盈利

二〇一九年，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 0.2410 元（二〇一八年：人民幣 0.2200 元）。

### 末期股息

董事會建議派發二〇一九年末期股息每股 0.049 港元，相等於每股人民幣 0.044 元（二〇一八年：每股 0.051 港元，相等於每股人民幣 0.044 元）予二〇二〇年六月六日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，待股東於應屆股東週年大會批准後，末期股息將於二〇二〇年七月八日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股 0.053 港元，相當於每股約人民幣 0.047 元計算，截至二〇一九年十二月三十一日止年度的股息總額為每股 0.102 港元，相當於約每股人民幣 0.091 元。

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

### 流動資金及財務資源

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

二〇一九年，本集團完成新的融資約人民幣 375 億元，其中境內融資約人民幣 300 億元，境外融資約人民幣 75 億元。於二〇一九年十二月三十一日，總借款為約人民幣 710.2 億元（二〇一八年十二月三十一日：人民幣 534.1 億元），現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣 301.9 億元，淨借貸比率為 74.0%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約 10%（二〇一八年十二月三十一日：11%），定息借貸佔總借貸約 57.7%（二〇一八年十二月三十一日：57%）。年內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一八年的 4.82% 上升 11 個基點至 4.93%。

## 管理層討論及分析

於二〇一九年十二月三十一日，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(二〇一八年十二月三十一日：45%)，9%為以港元計值的銀行借款(二〇一八年十二月三十一日：10%)，21%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一八年十二月三十一日：25%)，24%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一八年十二月三十一日：20%)。

### 營運資金

於二〇一九年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣781.4億元(二〇一八年十二月三十一日：約人民幣610.1億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.7倍(二〇一八年十二月三十一日：1.8倍)，現金及現金等價物約人民幣241.1億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣219.9億元)。監控戶存款約人民幣60.8億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣51.7億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣213.2億元。

### 資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一八年 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	49,621,641	34,657,300
以港元結算	9,583,648	7,144,488
以美元結算	11,816,326	11,604,151
總銀行借貸及債券	71,021,615	53,405,939
融資租約的責任	—	109
銀行透支	41	57
總借貸	71,021,656	53,406,105

## 管理層討論及分析

	於	
	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>賬齡分析：</b>		
第一年內	<b>7,138,023</b>	5,786,145
第二年	<b>20,270,167</b>	8,461,171
第三至第五年	<b>39,387,355</b>	31,380,146
超過五年	<b>4,226,111</b>	7,778,643
借貸合計	<b>71,021,656</b>	53,406,105
租賃負債	<b>678,207</b>	—
減：現金及現金等價物	<b>(24,105,541)</b>	(21,990,512)
借貸淨額	<b>47,594,322</b>	31,415,593
權益總額	<b>55,191,816</b>	42,911,718
總資本	<b>102,786,138</b>	74,327,311
資本負債率	<b>46.3%</b>	42.3%

## 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。於二〇一九年十二月三十一日，本集團總借貸融資中約 33.1% 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 13.3% 為以人民幣計值的定息銀行貸款，約 23.5% 為人民幣中長期定息債券，約 20.9% 為美元／港元中長期定息票據，定息借款佔總借款比約 57.7%。

目前集團浮定息借款佔比適中，利率風險可控。本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具。年內借貸平均年利率約 4.93%，較二〇一八年的平均年利率 4.82% 上升 11 個基點。

人民幣借款利率方面，中國人民銀行自二〇一四年十一月起降息及降准至今，一年期基準利率自 5.60% 下調至目前 4.35%。二〇一八年上半年境內流動性緊張，市場實際借款利率升幅大，其後人行開始降准及定向釋放流動性，二〇一九年上半年再全面定向降准釋放流動性，境內人民幣實際利率有所降低，但地產行業的融資限制仍存在，政策約束較多，以致地產借款平均利率稍升。

## 管理層討論及分析

美元及港元借款利率方面，美聯儲自二〇一五年十二月至二〇一八年底期間因美國經濟增長穩定已加息九次，二〇一八年累計加息四次加幅約1%；受到中美貿易戰持續、英國脫歐、美國經濟增速放慢等風險因素加大影響，美聯儲二〇一九年中停止加息並在下半年7月、9月及10月共減息三次，降幅約0.75%，受新冠疫情影響美聯儲二〇二〇年三月三日緊急減息半厘，市場預測美聯儲將再減息，或加推量化寬鬆政策。二〇一九年受香港社會事件、較多大型新股上市集資及經濟不確定性增加影響，港元利率維持較高水平。本集團預期境外美元／港元借款利率下降。本集團將持續關注境內外利率市場動態，優化債務結構，適時運用金融工具管理利率風險。

### 外匯風險

本集團主要業務在中國內地，收入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管理外匯風險。二〇一九年十二月三十一日，外幣借款中有約73.2億以港元計值(等值約人民幣65.6億元)的銀行借款；約17.0億以美元計值(等值約人民幣118.2億元)的中長期票據；約34.0億以港元計值(等值約人民幣30.3億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約30%(年初佔比35%)，其中等值約人民幣92.7億元外幣借款已安排對沖產品鎖定部分外匯風險。

因中美貿易戰、美國減息預期影響中美息差變化及中國經濟預期放慢影響，加上新冠病毒疫情挑戰，預計二〇二〇年人民幣匯率仍然波動趨貶，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，預計二〇二〇年在適當成本下仍會繼續安排合適的外匯管理產品管控外匯風險。

### 物業、廠房及設備的承擔

於二〇一九年十二月三十一日，本集團就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔約為人民幣7.26億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣7.98億元)。

### 或然負債

本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得該抵押物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。於二〇一九年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣200.9億元(二〇一八年：人民幣136.9億元)。

## 管理層討論及分析

截至二〇一九年十二月三十一日，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 20.35 億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣 21.30 億元)的擔保，其中約人民幣 10.07 億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣 10.28 億元。

### 僱員及薪酬政策

於二〇一九年十二月三十一日，本集團聘用約 10,100 名僱員(二〇一九年六月三十日：8,450 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。

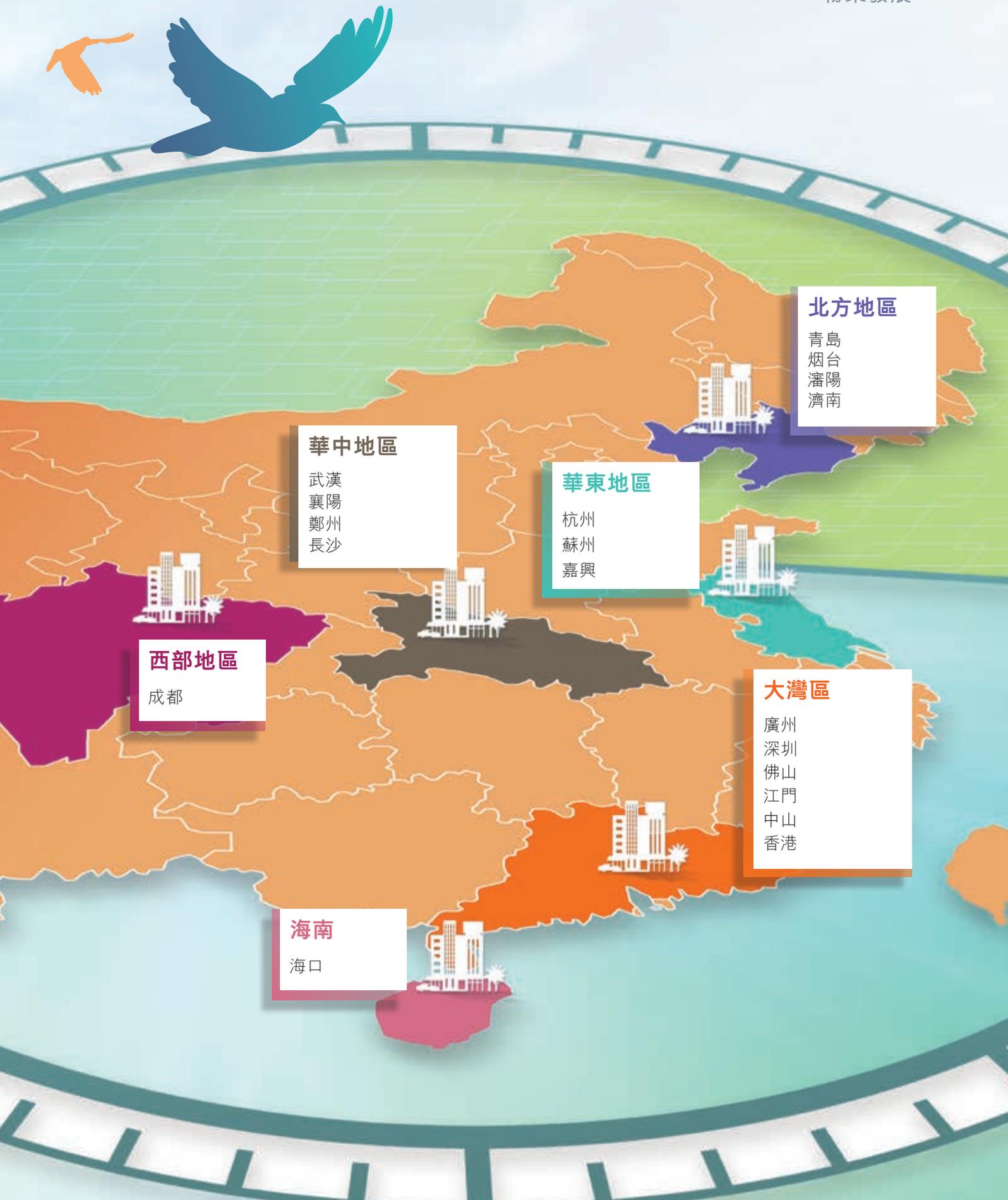
# 物業發展

區域	建築面積(平方米)	
<b>大灣區</b>	<b>51.7%</b>	<b>12,342,700</b>
廣州		10,246,100
深圳		169,300
佛山		661,200
江門		963,900
中山		230,100
香港		72,100
<b>華東地區</b>	<b>15.8%</b>	<b>3,756,000</b>
杭州		2,196,100
蘇州		1,335,600
嘉興		224,300
<b>華中地區</b>	<b>18.9%</b>	<b>4,502,100</b>
武漢		2,309,000
襄陽		1,078,000
鄭州		137,900
長沙		977,200
<b>北方地區</b>	<b>11.7%</b>	<b>2,802,800</b>
青島		1,543,200
瀋陽		641,600
濟南		618,000
<b>西部地區</b>	<b>1.5%</b>	<b>363,100</b>
成都		363,100
<b>海南</b>	<b>0.4%</b>	<b>100,500</b>
海口		100,500
<b>合計</b>	<b>100.0%</b>	<b>23,867,200</b>

發展階段	建築面積(平方米)	
在建		16,467,000
未建		7,400,200
<b>合計</b>		<b>23,867,200</b>



物業發展



**北方地區**

青島  
烟台  
瀋陽  
濟南

**華中地區**

武漢  
襄陽  
鄭州  
長沙

**華東地區**

杭州  
蘇州  
嘉興

**西部地區**

成都

**大灣區**

廣州  
深圳  
佛山  
江門  
中山  
香港

**海南**

海口

物業發展



# 大灣區



## 廣州亞太世紀廣場

土地儲備建築面積：229,400 平方米



## 廣州越秀金融大廈

土地儲備建築面積：211,500 平方米



## 南沙明珠天悦江灣

土地儲備建築面積：410,100 平方米



## 物業發展



### 廣州品秀星圖

土地儲備建築面積：1,355,300 平方米



### 廣州品秀星樾

土地儲備建築面積：911,900 平方米



### 廣州品秀星瀚

土地儲備建築面積：878,600 平方米

物業發展



# 大灣區



## 花都臻悅府

土地儲備建築面積：222,600 平方米



## 從化逸泉錦翠

土地儲備建築面積：213,600 平方米



## 深圳和樾府

土地儲備建築面積：169,300 平方米



## 物業發展



### 南海星匯瀚府

土地儲備建築面積：567,300 平方米



### 江門越秀濱江盛悅

土地儲備建築面積：350,100 平方米



### 鶴山星匯名庭

土地儲備建築面積：264,900 平方米

物業發展

# 華東地區

## 杭州天悅江灣

土地儲備建築面積：173,500 平方米



## 杭州悅映城

土地儲備建築面積：319,000 平方米



## 杭州前灘名邸

土地儲備建築面積：122,900 平方米



## 物業發展



### 杭州天萃名邸

土地儲備建築面積：46,500 平方米



### 蘇州江南悅府

土地儲備建築面積：210,400 平方米



### 蘇州太倉向東島

土地儲備建築面積：866,700 平方米

物業發展



# 華中地區

## 武漢國際金融匯

土地儲備建築面積：573,100 平方米



## 武漢漢陽星匯雲錦

土地儲備建築面積：1,143,500 平方米



## 襄陽星匯城

土地儲備建築面積：1,078,000 平方米



## 物業發展



### 鄭州臻悅府

土地儲備建築面積：137,900 平方米

### 長沙悅湖台

土地儲備建築面積：130,600 平方米



### 長沙親愛里

土地儲備建築面積：132,400 平方米

物業發展



# 北方和西部地區

## 瀋陽星匯雲錦

土地儲備建築面積：371,400 平方米



## 青島膠州鉑悅府

土地儲備建築面積：209,100 平方米



## 青島星匯城

土地儲備建築面積：403,700 平方米



## 物業發展



### 濟南百脈悅府

土地儲備建築面積：565,400 平方米



### 成都紫雲府

土地儲備建築面積：296,900 平方米



### 成都親愛里

土地儲備建築面積：66,200 平方米

## 投資者關係報告

本集團十分重視與投資者的雙向溝通，在向投資者傳遞信息的同時，聽取投資者反饋。二〇一九年，在遵循上市公司法例條規的前提下，本集團與投資者保持良好的互動，有效提升投資者關係管理水平。

信息披露方面，本集團通過優化中期及末期報告、公告、新聞稿、業績推介材料等的內容，主動發佈月度未經審計銷售及土地收購數據公告，不斷提升信息披露的透明度。

投資者溝通方面，本集團積極組織和參與多元化的投資者關係活動。除組織業績發佈會、分析師會議和參加投資銀行會議外，亦為投資者建立與集團管理層及投資者關係團隊直接溝通的平台，通過反向路演、一對一會議、電話會議及實地考察等形式幫助投資者了解集團發展戰略和最新動向，同時管理層可廣泛聽取不同投資者的意見和建議。

本集團致力於提高投資者溝通質量，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。



## 投資者關係報告



## 二〇一九年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
2月	香港	越秀地產2018年年度業績發佈會
2月	香港	越秀地產2018年年度業績路演
3月	新加坡	越秀地產2018年年度業績路演
4月	香港	越秀地產股東大會
5月	上海	越秀地產2018年年度業績路演
5月	北京	越秀地產2018年年度業績路演
5月	香港	越秀地產股東周年大會
6月	香港	花旗亞太房地產研討會
7月	廣州	越秀地產軌交項目考察活動
8月	香港	越秀地產2019年中期業績發佈會
8月	香港	越秀地產2019年中期業績路演
9月	深圳	越秀地產2019年中期業績路演
9月	北京	越秀地產2019年中期業績路演
9月	新加坡	越秀地產2019年中期業績路演
10月	香港	越秀地產股東大會
11月	澳門	花旗2019中國投資者峰會
11月	廣州	越秀地產軌交項目考察活動

## 榮譽及獎項



### 2019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

### 2019年上市公司卓越大獎

《信報》

### 2019年粵港澳大灣區房地產企業綜合實力第5名

### 2019年粵港澳大灣區房地產10強企業

中國指數研究院

### 2019年度美好生活品質企業

樂居

### 2019年中國上市房企社會責任獎

格隆匯

本集團2018年年報獲得：

### 2019 International ARC Awards - Honors

IADA Award 2019－銀獎－印刷版－傳統格式－地產發展商封面設計

2019年度地產綜合實力企業

2019年度典範物業服務公司

21世紀傳媒

中國地產風尚大獎：2019年中國年度影響力地產企業TOP30

博鰲房地產論壇／觀點指數研究院

2019年度最佳城市運營商

中國經營報

金採獎：2019年中國房地產百強房企供應鏈合作誠信典範企業

中國房地產業協會

## 董事簡介

### 執行董事

**林昭遠先生**，50歲，二〇一八年八月獲委任為本公司董事長。林先生自二〇一五年十一月起出任本公司執行董事，曾任本公司副董事長、總經理等職務。彼亦任廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建開發」)董事長。林先生擁有中山大學經濟學學士學位、工商管理碩士學位以及機械工程師資格。林先生曾擔任廣州造紙集團有限公司董事長、本公司的最終控股公司廣州越秀集團股份有限公司(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**，49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及大灣區西部區域、大灣區軌道交通開發、成都公司及海南公司的經營工作。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**，51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」)(於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：987)董事及越秀證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

## 董事簡介

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**，48歲，二〇一七年七月獲委任為本公司執行董事，亦任本公司財務總監，並兼任廣州越秀及越秀企業首席財務官兼財務部總經理、廣州城建開發董事及廣州風行發展集團有限公司(「廣州風行」)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證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**，41歲，二〇一八年八月獲委任為本公司執行董事，亦任廣州越秀及越秀企業首席人力資源官兼管理部總經理、廣州越秀人力資源(組織)部及越秀企業人力資源部總經理。劉女士亦兼任廣州城建開發、廣州越秀金控、廣州越秀金融控股集團有限公司、廣州越秀融資租賃有限公司、上海越秀融資租賃有限公司、廣州造紙集團有限公司及廣州風行董事。劉女士畢業於南開大學社會學專業及上海交通大學高級管理人員工商管理專業，擁有社會學學士學位及碩士學位，以及高級管理人員工商管理碩士學位，亦持有中級人力資源管理經濟師資格。劉女士於二〇〇二年七月加入廣州越秀，曾擔任廣州越秀及越秀企業人力資源總監，亦主導組織實施多項廣州越秀重大人力資源建設及優化工作，考核體系建設及精益管理項目，在大型企業人力資源管理和運營管理方面擁有豐富經驗。

## 獨立非執行董事

**歐陽長城先生**，50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及工學碩士學位。歐陽先生曾出任多個不同職位，包括廣州地鐵副總工程師、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丰富的經驗。歐陽先生參與廣州市城市軌道交通線網規劃設計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**，72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**，65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，72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。劉先生現任中國金茂控股集團有限公司(股份代號：817)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、越秀交通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、Helicoin Limited、Wyman Investments Limited 及信達金融控股有限公司的董事。劉先生也曾於一九八八年至一九九四年任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二〇〇四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。

於截至二〇一九年十二月三十一日止整個年度內，本公司一直遵守守則條文，惟有關守則條文第A.4.1條規定非執行董事按指定任期委任的條文除外，詳情將於下文詳述。

本公司定期檢討企業管治常規，以確保一直符合企業管治守則的要求。

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

本公司的主要企業管治原則及常規概述如下：

## 董事會

### 責任

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

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

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

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

### 組成

董事會成員應確保具備本公司業務所需適當均衡的技能及經驗，亦能夠作出合適的獨立判斷。截至二〇一九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。

有關截至二〇一九年十二月三十一日止年度及截至本年報日期董事的名單，請參閱董事會報告第65頁。董事的最新名單亦載於本公司網頁([www.yuexiuproperty.com](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，並充份顧及董事會成員多元化的裨益而作決定。董事會成員多元化政策可於本公司網站瀏覽。董事會將不時檢討與監察政策的實施情況，確保其效力與應用。

董事會成員概無與任何其他成員有關連。

於截至二〇一九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。

## 企業管治報告

年內，本公司為董事安排培訓課程及提供培訓資料，重點包括國家經濟金融形勢分析，香港反洗黑錢法規的發展、香港反貪污及防止賄賂概述及董事在企業收購和出售中的責任等。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(於二〇一九年七月二十三日獲委任)	√	√
<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

於二〇一九年，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	股東周年大會	股東大會
<b>執行董事</b>			
林昭遠	4/4	1/1	3/3
林峰	4/4	1/1	3/3
李鋒	2/4	0/1	0/3
陳靜	4/4	1/1	3/3
劉艷	3/4	1/1	1/3
<b>非執行董事</b>			
歐陽長城(於二〇一九年七月二十三日獲委任)	2/2	不適用	2/2
<b>獨立非執行董事</b>			
余立發	4/4	1/1	3/3
李家麟	4/4	1/1	3/3
劉漢銓	4/4	1/1	3/3

## 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。

## 企業管治報告

### 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。

審核委員會於截至二〇一九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

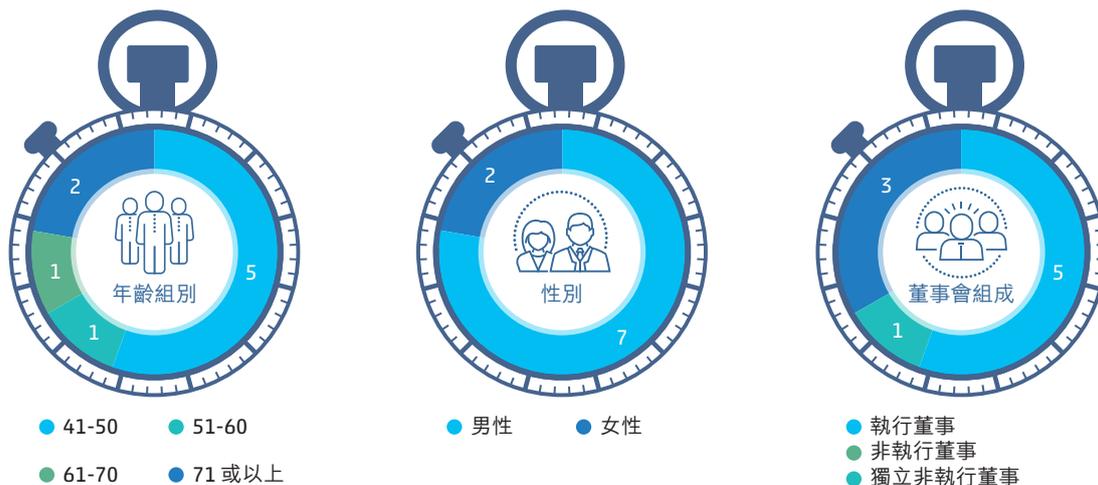
薪酬委員會於二〇一九年舉行了一次會議，以審閱及就本公司的薪酬政策及架構，以及執行董事於回顧年度以及新委任董事的薪酬組合作出建議。

## 企業管治報告

### 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

提名委員會於截至二〇一九年十二月三十一日止年度內舉行一次會議，以檢討董事會的架構、人數及組成。

### 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

本公司已就遵守標準守則事宜向全體董事作出具體查詢，各董事確認於截至二〇一九年十二月三十一日止整個年度內均已遵守標準守則。

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

### 公司秘書

余達峯先生自二〇〇四年起出任為本公司公司秘書，彼亦為越秀企業總法律顧問及越秀企業、越秀交通及越秀房託資產管理有限公司(越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)的管理人)的公司秘書。余先生於一九八一年獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八三年通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年獲認許為香港最高法院律師，亦於一九九五年獲加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。一九九七年加入本公司前，余先生為私人執業律師，專責公司法及商業法。余先生負責向董事會提供管治事宜方面意見。於二〇一九年間，余先生參加了不少於15小時的相關專業培訓。

## 企業管治報告

### 問責及核數

#### 有關於財務報表的責任及核數師酬金

董事會負責平衡、清晰及明白地呈列本公司的年度及中期報告、涉及股價敏感的公佈及根據上市規則及其他監管規條規定的其他須予披露的資料。

董事已確認負上編製本公司截至二〇一九年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

本公司並無任何涉及對本公司持續經營能力構成重大疑問之事件或情況的重大不明確因素。

本公司外聘核數師就彼等於綜合財務報表須申報的責任已於「獨立核數師報告」作出聲明。

截至二〇一九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

就截至二〇一九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期內，未有在召開該股東大會的通知的發出日期後的二十八日期內舉行股東大會，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。

## 企業管治報告

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

於二〇一九年間，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二〇一九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 198 頁至第 216 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 90 頁的綜合損益表。

董事已宣派中期股息並現在建議派付以下有關截至二〇一九年十二月三十一日止年度之末期股息並概述如下：

	人民幣千元
於二〇一九年十一月十八日支付之中期股息 0.053 港元相當於 約每股普通股人民幣 0.047 元	738,513
擬派末期股息 0.049 港元相當於約每股普通股人民幣 0.044 元	681,220
	<b>1,419,733</b>

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二〇年五月二十五日(星期一)至二〇二〇年五月二十八日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定出席本公司將於二〇二〇年五月二十八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，必須於二〇二〇年五月二十二日(星期五)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，本公司將由二〇二〇年六月四日(星期四)至二〇二〇年六月五日(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，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，必須於二〇二〇年六月三日(星期三)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 337 萬元。

## 董事會報告

### 業務回顧

本集團業務(包括二〇一九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27.87億元(二〇一八年：人民幣17.93億元)。

### 可供分派儲備

按照香港《公司條例》(第622章)第6部分，於二〇一九年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約人民幣11.36億元(二〇一八年：人民幣9.62億元)。

## 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

毛建華先生<sup>1</sup> (於二〇一九年六月六日獲委任及於二〇一九年七月二十三日辭任)

歐陽長城先生<sup>1</sup> (於二〇一九年七月二十三日獲委任)

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 51 頁至第 53 頁。

### 董事告退及競選連任

根據本公司章程細則第 91 條，於即將舉行的股東週年大會上，李鋒先生、陳靜女士及余立發先生將輪席告退，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。

## 董事會報告

### 獲准許的彌償條文

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

### 持續關連交易及關連交易

於報告年度，下列持續關連交易已按正常商業條款進行：

日期	關連方	與本公司的關係	交易性質	報告年度內 交易總額
二〇一四年 十月二十九日	創興銀行有限公司 (「創興銀行」)	同系附屬公司	本公司與創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	於二〇一九年十二月三十一日的銀行存款總餘額為人民幣2,100,191,184元
			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	截至二〇一九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5,938,605,663.32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
			<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>	

## 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
二〇一五年 十一月三十日	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」)	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 41,037,678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
二〇一九年 八月二十一日	創興銀行	同系附屬公司	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。	現貨合約價差總額： 295,892.50 港元  遠期合約 對沖成本總額： 8,709,709.64 港元
二〇一八年 一月二十二日	廣州越秀	本公司的 最終控股公司	本公司的附屬公司與廣州越秀於二〇一八年一月二十二日訂立一項為期三年的框架物業管理服務協議，自二〇一八年一月一日起，規管廣州越秀及其附屬公司及其聯繫人(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  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	人民幣 15,603,468 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。

於二〇一九年二月二十七日，廣州雲湖房地產開發有限公司(本公司的附屬公司)訂立一系列協議，以分別向東緯有限公司(廣州越秀的全資附屬公司)和廣州地鐵集團有限公司收購廣州市品秀房地產開發有限公司(「目標公司」)合共86%的股權連同於目標公司及目標公司的控股公司的相關貸款權益，就收購事項應付的總額約為人民幣140.82億元。廣州越秀全資擁有越秀企業(本公司的控股股東)，故為本公司的關連人士。

於二〇一九年八月二日，廣州越秀海樾蒼健康管理有限公司(本公司的附屬公司)與廣州越展資產經營管理有限公司(「廣州越展」)就發展本集團的養老業務訂立有關租賃位於廣州市荔灣區的物業的租賃協議，為期12年。廣州越展及租賃物業業主均為本公司控股股東廣州越秀的附屬公司，故為本公司的關連人士。

於二〇一九年九月十日，廣州城建開發南沙房地產有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)與東緯有限公司(廣州越秀的全資附屬公司)訂立交易文件，以收購廣州市品蒼房地產開發有限公司和廣州市品悅房地產開發有限公司51%的股權及貸款權益，就兩項收購事項應付的總收購金額約為人民幣88.76億元。廣州越秀全資擁有越秀企業(本公司的控股股東)，故為本公司的關連人士。

於二〇一九年十月三十一日，本公司與越秀企業訂立一項外匯遠期合約，按當中所載條款分別以人民幣購買金額4億美元的美元，以管理本集團與二〇二三年十月十九日到期的4億美元5.373%擔保票據有關的外匯風險。越秀企業為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。

於二〇一九年十二月九日，廣州越秀海頤苑健康管理有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)與廣州造紙集團有限公司(「廣州造紙」)就發展本集團的養老業務訂立有關租賃位於廣紙東五街及廣紙北一路的物業的租賃協議，為期12年。廣州造紙為本公司控股股東廣州越秀的附屬公司，故為本公司的關連人士。

## 董事會報告

載有有關交易之公告已根據上市規則刊發。

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

## 董事／最高行政人員權益

於二〇一九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第 352 條規定由本公司置存的登記冊的記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發出的通知，本公司董事及最高行政人員在本公司及其他相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部的定義）持有的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉如下：

### 本公司

本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率概約
林昭遠先生(附註1)	實益擁有人／信託受益人	4,616,224	0.030
林峰先生(附註2)	實益擁有人／信託受益人／配偶權益	6,389,121	0.041
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 4,616,224 股股份中擁有權益，其中 977,970 股股份由其作為實益擁有人擁有，3,638,254 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 6,389,121 股股份中擁有權益，其中 2,805,577 股股份由其作為實益擁有人擁有，3,483,544 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。

## 董事會報告

### 越秀交通基建有限公司

越秀交通基建有限公司股份的好倉：

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

除本文所披露者外，於二〇一九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定由本公司置存的登記冊記錄或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其他任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份或債權證的權益或淡倉。

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

### 股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一九年十二月三十一日，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 (原稱「廣州越秀集團有限公司」) (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

## 董事會報告

## 附註 1 :

根據證券及期貨條例，於二〇一九年十二月三十一日，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 ii)	978,065,907
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)(附註 iii)	273,266,721
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)(附註 iv)	234,689,273
Goldstock International Limited (「Goldstock」)(附註 v)	60,918,133
越秀財務有限公司	7,583,855

- (i) Bosworth 持有 4,202,934,153 股股份。Bosworth 為越秀企業全資擁有。
- (ii) Novena 持有 978,065,907 股股份。Novena 為越秀企業全資擁有。
- (iii) Morrison 持有 273,266,721 股股份。Morrison 為越秀企業全資擁有。
- (iv) Greenwood 持有 234,689,273 股股份。Greenwood 為越秀企業全資擁有。
- (v) Goldstock 持有 60,918,133 股股份。Goldstock 為越秀企業全資擁有。

## 附註 2 :

根據證券及期貨條例，於二〇一九年十二月三十一日，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，於二〇一九年十二月三十一日，本公司並無收到通知其他任何人士擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條規定置存之登記冊之股份或相關股份之權益或淡倉。

## 管理合約

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

## 董事會報告

### 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，二〇二〇年三月十日

# 風險管理報告

## 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。

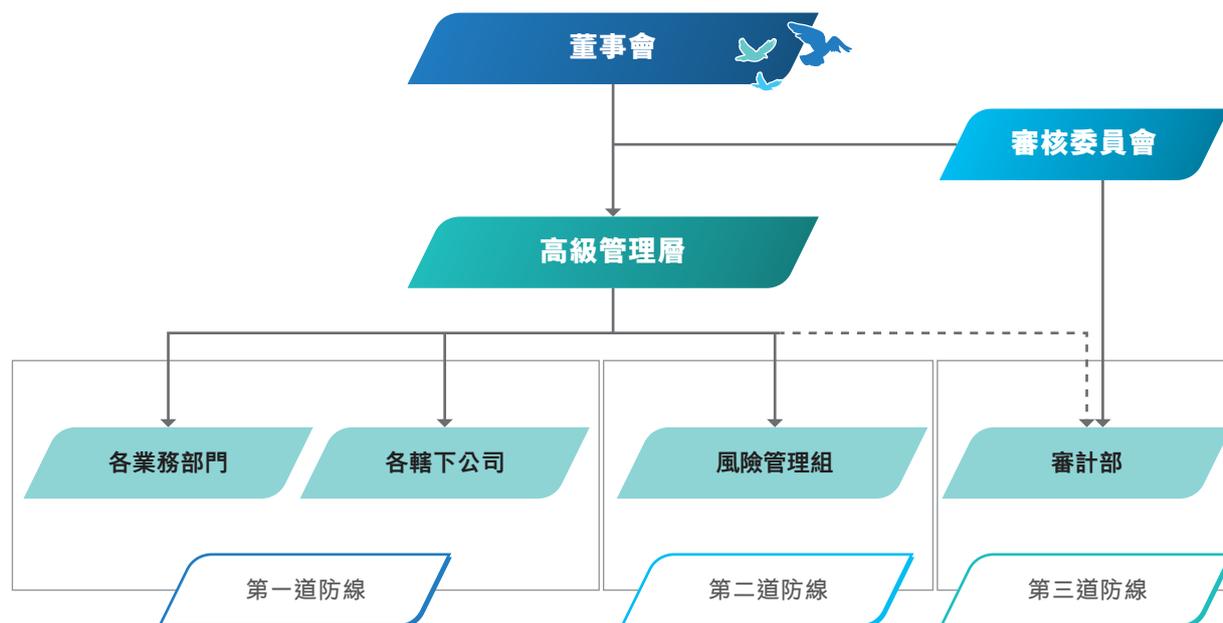
## 二、風險偏好

本集團將執行「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；
- 2、 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；
- 3、 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；
- 4、 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。

## 風險管理報告

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

## 風險管理報告

### 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、二〇一九年主要風險及管理舉措

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

在戰略風險方面，本集團明確戰略方向和目標，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，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，降低不確定性和減少損失。

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

在市場風險方面，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、二〇二〇年展望及重要舉措

- 1、本集團繼續以符合聯交所守則和業界最佳實務來提升風險管理體系：

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

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

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

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

風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施
全球新冠疫情風險	系統性風險，受全球新冠疫情影響，二〇二〇年可能存全球性的金融危機、經濟衰退、反全球化、需求減少、流動性下降的風險，對房地產行業造成較大影響	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 持續開展疫情防控進展跟進、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. 持續跟進中國國內復工複產大趨勢，提升銷售能力，發展線上銷售業務，加快銷售去化和回款。</li> <li>3. 執行審慎的資金管理和現金流管理，積極穩健渡過風險週期</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
市場供求及政策風險	系統性風險，如市場供求關係、宏觀經濟政策、財稅金融政策、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>
匯率風險	指本集團持股的公司持有外匯資產或負債時，因匯率波動造成損失，從而間接影響本集團財務表現的風險	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 合理匹配外幣資產與負債，控制外匯敞口。</li> <li>2. 密切關注外匯市場信息，與外匯行業資深專家交流外匯市場變化和風險管理經驗。</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，推動產品策劃定制化，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>

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致越秀地產股份有限公司股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

越秀地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 90 至 197 頁的綜合財務報表，包括：

- 於二〇一九年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入報表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二〇一九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二〇一九年十二月三十一日為人民幣 94.38 億元，而截至二〇一九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 0.23 億元。於二〇一九年十二月三十一日，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 299.82 億元(貴集團應佔為人民幣 114.23 億元)，而截至二〇一九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 7.53 億元(貴集團應佔人民幣 2.87 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。</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；及</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。</li> </ul> <p>我們發現管理層就估值所作假設及估計由可用審計憑證支持。</p>

## 獨立核數師報告

## 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)、24及25

於二〇一九年十二月三十一日，貴集團的發展中物業及持作出售物業分別為人民幣1,369.40億元及人民幣134.47億元。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(如預計項目竣工日期)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。

## 獨立核數師報告

- 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，相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為 Ho Kwok Fai, Timothy。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二〇二〇年三月十日

# 綜合損益表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
營業收入	5	38,339,112	26,433,444
銷售成本	6	(25,221,725)	(18,040,522)
毛利		13,117,387	8,392,922
出售投資物業的收入		137,487	96,428
已售投資物業直接成本		(103,511)	(93,753)
出售投資物業收益	20	33,976	2,675
投資物業重估公允價值淨(跌)/增值	18	(23,434)	370,875
其他收益淨額	7	799,285	1,039,814
銷售及營銷成本	6	(999,568)	(650,513)
行政開支	6	(1,234,510)	(1,045,130)
經營盈利		11,693,136	8,110,643
財務收入	8	382,497	169,665
財務費用	9	(1,160,942)	(2,002,121)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業	21	12,037	58,466
— 聯營實體	22	486,318	446,749
除稅前盈利		11,413,046	6,783,402
稅項	10	(6,682,538)	(3,743,909)
年內盈利		4,730,508	3,039,493
應佔：			
— 本公司權益持有人		3,483,351	2,727,885
— 非控股權益		1,247,157	311,608
		4,730,508	3,039,493
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	0.2410	0.2200

# 綜合全面收入報表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
年內盈利	<b>4,730,508</b>	3,039,493
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>(205,091)</b>	(415,210)
現金流量套期收益／(虧損)	<b>31,374</b>	(834)
套期收益	<b>7,597</b>	—
重新分類至損益的套期虧損	<b>12,664</b>	—
<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>44,558</b>	15,161
年內其他全面虧損(除稅後)	<b>(108,898)</b>	(400,883)
年內全面收入總額	<b>4,621,610</b>	2,638,610
應佔：		
— 本公司權益持有人	<b>3,372,030</b>	2,326,177
— 非控股權益	<b>1,249,580</b>	312,433
	<b>4,621,610</b>	2,638,610

# 綜合資產負債表

於二〇一九年十二月三十一日

	附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	2,505,924	1,994,812
使用權資產	17	4,065,788	—
投資物業	18	9,438,108	10,865,470
無形資產		85,995	—
土地使用權	17	—	207,569
發展中物業	24	11,532,544	—
於合營企業的權益	21	7,162,021	6,473,872
於聯營實體的權益	22	12,830,629	13,912,313
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	1,293,264	1,228,635
衍生財務工具		65,179	9,069
遞延稅項資產	38	665,128	492,137
		<b>49,644,580</b>	<b>35,183,877</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	24	125,407,543	73,069,099
持作出售物業	25	13,446,673	10,164,536
合同成本	26	481,320	334,697
土地使用權的預付款		3,086,312	4,862,699
應收賬款	27	68,309	50,916
其他應收款項、預付款項及按金	28	9,956,283	16,223,088
預繳稅項		2,416,865	1,772,324
監控戶存款	29	6,083,829	5,168,750
現金及現金等價物	30	24,105,541	21,990,512
		<b>185,052,675</b>	<b>133,636,621</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款及票據	31	2,432,898	1,407,577
合同負債	32	41,942,500	31,637,956
其他應付款項及應計費用	33	47,665,154	29,371,429
借貸	34	7,138,023	5,786,145
租賃負債	17	114,542	—
衍生財務工具		1,347	—
應付稅項		7,623,170	4,425,962
		<b>106,917,634</b>	<b>72,629,069</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>78,135,041</b>	<b>61,007,552</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>127,779,621</b>	<b>96,191,429</b>

## 綜合資產負債表

於二〇一九年十二月三十一日

	附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
借貸	34	63,883,633	47,619,960
租賃負債	17	563,665	—
遞延稅項負債	38	6,911,015	5,604,127
遞延收入		53,829	55,624
其他應付款項及應計費用	33	1,175,663	—
		<u>72,587,805</u>	<u>53,279,711</u>
<b>淨資產</b>		<u>55,191,816</u>	<u>42,911,718</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	35	18,035,015	12,759,402
股份獎勵計劃下的股份	36	(81,577)	(55,220)
其他儲備	37	567,349	455,671
保留盈利	37	22,202,721	20,666,714
		<u>40,723,508</u>	<u>33,826,567</u>
非控股權益		<u>14,468,308</u>	<u>9,085,151</u>
<b>總權益</b>		<u>55,191,816</u>	<u>42,911,718</u>

代表董事會

林昭遠  
董事林峰  
董事

# 綜合現金流量表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
<b>經營盈利</b>	<b>11,693,136</b>	8,110,643
調整：		
折舊及攤銷(附註6)	210,027	64,972
出售物業、廠房及設備所得(收益)/虧損	(786)	82
出售投資物業收益(附註20)	(33,976)	(2,675)
投資物業重估公允價值淨跌/(增)值(附註18)	23,434	(370,875)
衍生金融工具的公允價值虧損	1,347	—
根據補貼款契諾負債的公允價值虧損(附註7)	32,318	22,736
遞延收入攤銷	(1,795)	(1,794)
持作出售物業的減值撥備(附註6)	179,796	85,591
出售附屬公司所得收益(附註7)	(22,192)	(463,494)
出售持作出售的非流動資產的虧損	—	5,550
於合營公司/聯營實體權益的重新計量收益(附註7)	(765,623)	(553,636)
收購折讓的收益(附註7)	(10,561)	(40,111)
<b>營運資金變動前經營現金流量</b>	<b>11,305,125</b>	6,856,989
發展中物業、持作出售物業及土地使用權預付款增加	(2,785,525)	(1,748,450)
合同成本增加	(70,872)	(75,167)
存貨減少	—	3,698
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金減少	56,499	843,474
應付賬款及票據、合同負債、其他應付款項及應計費用增加	5,141,873	10,030,631
營運資金的淨匯兌差額	3,033	(29,472)
<b>經營產生的現金淨額</b>	<b>13,650,133</b>	15,881,703
收取利息	158,139	161,227
支付利息	(3,737,996)	(2,928,613)
支付香港利得稅	(1,296)	(2,614)
支付中國稅項	(3,699,207)	(2,881,628)
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>6,369,773</b>	10,230,075

## 綜合現金流量表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 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	(291,216)	(237,437)
出售物業、廠房及設備所得款項用途	2,084	47,807
購置投資物業(附註18)	—	(5,266)
出售投資物業所得款項	136,614	95,516
監控戶存款增加	(915,079)	(1,029,638)
收購附屬公司的付款，扣除收購的現金	(12,303,753)	(1,934,348)
出售附屬公司所得款項，扣除出售的現金	2,301,715	502,204
於一間合營企業注資	(77,436)	(810,900)
收購合營企業	(398,590)	(243,013)
於聯營實體注資	(244,750)	—
收購聯營實體	(4,900)	(564,872)
收取聯營實體股息	380,771	278,860
收取／(支付)合營企業及聯營實體款項	580,163	(260,924)
出售持作出售的非流動資產所得款項	—	306,481
應收聯營實體及合營企業款項(增加)／減少	(10,606,465)	19,277
應收非控股權益的關聯方及非控股權益的款項減少	1,271,380	298,296
<b>投資業務所用現金淨額</b>	<b>(20,169,462)</b>	<b>(3,537,957)</b>

## 綜合現金流量表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
<b>理財活動</b>		
非控股權益的出資	534,440	1,287,517
已付本公司權益持有人的股息	(1,432,672)	(1,006,056)
已付非控股權益的股息	(51,356)	—
應付中間控股公司款項增加	400,299	1,499,992
應付合營企業及聯營實體款項增加	9,292,462	2,345,022
應付關聯公司款項增加／(減少)	81	(6,146)
應付同系附屬公司款項減少	(35,974)	(108,239)
應付最終控股公司款項減少	(3,068,068)	—
應付非控股關聯方及非控股權益款項(減少)／增加	(2,562,027)	768,573
銀行借貸所得款項	18,387,375	12,562,603
償還銀行借貸	(14,229,245)	(21,994,369)
其他借貸所得款項	12,753,828	23,996,979
償還其他借貸	(4,001,000)	(20,743,754)
償還租賃負債	(91,956)	—
償還銀行透支	(16)	—
<b>理財活動產生／(所用)的現金淨額</b>	<b>15,896,171</b>	<b>(1,397,878)</b>
現金及現金等價物增加	2,096,482	5,294,240
年初的現金及現金等價物	21,990,455	16,655,248
現金及現金等價物的匯兌收益	18,563	40,967
<b>年末的現金及現金等價物</b>	<b>24,105,500</b>	<b>21,990,455</b>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金(附註30)	24,105,541	21,990,512
銀行透支(附註34)	(41)	(57)
	<b>24,105,500</b>	<b>21,990,455</b>

# 綜合權益變動表

截至二〇一九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(附註19(a))	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(附註19)	—	—	—	2,899,406	2,899,406
收購股份獎勵計劃下的股份(附註36)	—	(51,183)	—	—	(51,183)
向僱員授出的股份	—	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

## 綜合權益變動表

截至二〇一九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
於二〇一八年一月一日的結餘	12,759,402	(21,301)	19,802,264	4,643,201	37,183,566
<b>全面收入</b>					
年內盈利	—	—	2,727,885	311,608	3,039,493
<b>其他全面收入</b>					
貨幣換算差額	—	—	(415,210)	—	(415,210)
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)	—	—	14,336	825	15,161
現金流量套期虧損	—	—	(834)	—	(834)
其他全面收入總額	—	—	(401,708)	825	(400,883)
<b>全面收入總額</b>	—	—	2,326,177	312,433	2,638,610
<b>與擁有人交易</b>					
已付股息	—	—	(1,006,056)	—	(1,006,056)
於附屬公司注資	—	—	—	1,287,517	1,287,517
業務合併產生的非控制性權益	—	—	—	2,842,000	2,842,000
收購股份獎勵計劃下的股份(附註36)	—	(33,919)	—	—	(33,919)
與擁有人交易總額	—	(33,919)	(1,006,056)	4,129,517	3,089,542
於二〇一八年十二月三十一日	12,759,402	(55,220)	21,122,385	9,085,151	42,911,718

# 財務報表附註

## 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。該等財務報表已於二〇二〇年三月十日獲董事會批准刊發。

## 2 主要會計政策概要

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

### 2.1 編製基準

#### (i) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

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

#### (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—按公允價值入賬除外。

#### (iii) 本集團於二〇一九年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列新準則、現有準則及詮釋之修訂：

香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、削減及結算、
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營實體及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第9號(修訂)	提早還款特性及負補償
香港財務報告準則第16號	租賃
年度改進(二〇一五年至二〇一七年週期)	香港財務報告準則的改進
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理之不確定性

因採納香港財務報告準則第16號，本集團須變更其會計政策並進行追溯調整。採納租賃準則的影響於附註2.2披露。大多數上文列示的其他準則並無對前期所確認的款項產生任何影響，且預期不會對當前及未來期間產生重大影響。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

(iv) 已發行但尚未生效亦未被本集團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號及香港會計準則第8號(修訂)	對「重大」的定義	二〇二〇年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	對「業務」的定義	二〇二〇年一月一日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂)	標準利率改革	二〇二〇年一月一日
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	二〇二〇年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二一年一月一日

編製該等綜合財務報表時，並未應用上述於二〇二〇年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂。預期該等新準則及現有準則之修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

#### 2.2 會計政策的變動

本附註解釋了採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務報表的影響。

誠如上文附註2.1所示，本集團自二〇一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號「租賃」，根據準則中的特定過渡性條款允許，未對二〇一八年報告期間的比較數字進行重述。全部使用權資產將按準則採用時的租賃負債金額計量(調整任何預付或應計租賃支出後)。新會計政策披露於附註2.27。

##### (i) 所應用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率，
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估作為進行減值審閱之替代方案—於二〇一九年一月一日並無虧損合約，
- 對於二〇一九年一月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃的會計處理為短期租賃，及
- 在首次採納日排除初始直接成本以計量使用權資產。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」作出的評估。

## 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

## 2.2 會計政策的變動(續)

## (ii) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至二〇一九年一月一日的增量借款利率進行貼現。於二〇一九年一月一日應用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為4.82%。

	人民幣千元
於二〇一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	72,516
使用於首次採納日的承租人增量借款利率進行貼現	60,684
減：按直線法確認為開支的短期租賃	(12,973)
<b>於二〇一九年一月一日確認的租賃負債</b>	<b>47,711</b>
其中：	
流動租賃負債	12,330
非流動租賃負債	35,381
	<b>47,711</b>

物業租賃的相關使用權資產按採用時的租賃負債金額計量(調整任何預付或應計租賃支出後)。概無須於首次採納日調整使用權資產的虧損性租賃合約。

有關下列類型資產的已確認的使用權資產：

	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一九年 一月一日 人民幣千元
物業	653,078	47,711
土地使用權	3,412,710	207,569
	<b>4,065,788</b>	<b>255,280</b>

## 財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.2 會計政策的變動(續)***(ii) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)*

二〇一九年的分部資產及非流動資產增加乃由於會計政策變動。二〇一九年的下列分部受到了政策變動的影響：

	分部資產 人民幣千元	增加 非流動資產 人民幣千元
物業發展	87,171	131,639
物業管理	51,584	47,189
其他	514,323	523,660
	<b>653,078</b>	<b>702,488</b>

*(iii) 出租人會計處理*

由於採納香港財務報告準則第16號，本集團無須對經營租賃項下作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

**2.3 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2.4)。

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

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

## 財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.3 綜合原則及權益會計法(續)***(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。

*(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 2.11 所述政策進行減值測試。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.3 綜合原則及權益會計法(續)

##### (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)。

#### 2.4 業務合併

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

- 所轉讓資產的公允價值，
- 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。

## 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.4 業務合併(續)

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。

### 2.5 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資所產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額或倘該等投資於獨立財務報表中的賬面值超過被投資單位淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則當收到該等股息時須對相應投資進行減值測試。

### 2.6 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者提供內部呈報一致的方式報告。

主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為作出戰略決策的執行董事。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.7 外幣換算

##### (i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所列項目均採用有關實體經營所處的主要經濟環境的通用貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。綜合財務報表以人民幣呈列，即本公司的功能貨幣兼本集團的呈列貨幣。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年結日匯率換算外幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損，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。

##### (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。

## 財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.7 外幣換算(續)***(iv) 境外業務的出售和部分出售*

於出售境外業務(即出售本集團於境外業務的全部權益，或涉及喪失對一間擁有境外業務的附屬公司的控制權的出售，涉及喪失對擁有境外業務的合營企業的共同控制權的出售、或涉及喪失對一間擁有境外業務的聯營實體的重大影響力的出售)時，就本公司權益持有人應佔該業務而於權益內累計的所有貨幣換算差額會重新歸類至損益。

倘有關部分出售並未導致本集團喪失擁有境外業務的附屬公司的控制權，則累計貨幣換算差額的按比例分佔再次計入非控股權益，而不在損益中確認。就所有其他部分出售(即減少本集團於聯營實體或合營企業的所有權權益但不會導致本集團喪失重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔的累計貨幣換算差額將予重新歸類至損益。

**2.8 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按歷史成本折舊入賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。成本亦可能包括從權益中轉撥有關利用合資格現金流量對沖外幣購置物業、廠房及設備所產生的任何收益或虧損。

結算日後成本僅在本集團有可能獲得與該項目相關的未來經濟利益及能可靠計量該項目的成本時，計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於重置時終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間在損益賬中列作開支。

折舊以直線法在其估計可使用年期內分配成本(扣除其剩餘價值)，具體如下：

土地	50年
樓宇	25至40年
租賃物業裝修、傢俱、裝置及辦公室設備	3至5年
汽車	5年

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.8 物業、廠房及設備(續)

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2.11)。

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。

#### 2.9 投資物業

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

於首次確認後，投資物業按公允價值入賬，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。

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。

## 財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.9 投資物業(續)**

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。轉撥至投資物業須於且僅於用途發生變更(通過開始經營租賃予另一方證明)時作出。開始經營租賃通常為用途變更的證據。用途有無變更，以對所有相關事實及情況的評估為基準。相關事實包括但不限於本集團的業務計劃、財務資源及法律規定。

**2.10 無形資產**

所獲得的計算機軟件許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。

**2.11 非財務資產的減值**

具無限可使用年期的無形資產不予攤銷，並且每年接受減值測試，如有事件發生或情況變化顯示減值跡象，減值測試將更加頻繁。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對其他資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公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。

**2.12 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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.12 投資與其他財務資產(續)

##### (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。

##### (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。

#### 2.13 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。

## 財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.14 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。

**2.15 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。本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖，即對沖已確認的金融資產或金融負債的現金流量。

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

有關指定對沖關係之衍生財務工具之公允價值於附註3.3(a)中披露。股權之對沖儲備變動載於附註37。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。交易性衍生工具分類為流動資產或負債。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.15 衍生工具及對沖活動(續)

##### (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。

使用遠期合約對預測交易進行對沖時，本集團通常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。與遠期合約即期要素變動的有效部分相關的利得或虧損，計入權益中的現金流量對沖儲備。被對沖項目有關合約的遠期要素變動(「校準遠期要素」)於權益內的對沖儲備成本中的其他全面收益內確認。在某些情況下，實體可將遠期合約的公允價值變動(包括遠期要素)全部指定為對沖工具。在這樣的情況下，與整個遠期合約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。

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，權益中的累計對沖遞延利得或虧損以及遞延成本仍留在權益，直至預測交易發生為止。當預測交易預計不再發生時，權益中累計的對沖利得或虧損以及遞延成本立即重新分類至損益。

##### (ii) 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。

#### 2.16 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2.12(iv)及3.1(b)。

## 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.17 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。

### 2.18 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。

### 2.19 應付賬款及應付票據

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

### 2.20 借貸

借貸最初按公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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.21 借貸成本

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

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

其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

#### 2.22 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。

#### 2.23 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，並在適當情況下按預期將繳付予稅務機關的稅款計提撥備。

## 財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.23 即期及遞延所得稅(續)***(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。

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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.24 僱員福利

##### (i) 短期責任

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

##### (ii) 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 36。

##### (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離職福利：(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離職福利時。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。

## 財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.25 撥備**

如本集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任，承擔該責任可能須動用資源且有關金額能可靠地估計時，則予以確認法定賠償、服務保證及責任承擔的撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源乃在考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能須動用資源的機會不大，仍會確認撥備。

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。

**2.26 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)

#### 2.26 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。

#### 2.27 租賃

- (i) 如附註2.2所述，本集團已更改本集團為承租人的租賃會計政策。新政策描述如下，而變動影響載於附註2.2。

自二〇一九年一月一日起，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)。

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。

## 財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.27 租賃(續)**

## (i) (續)

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。

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。

## (i) 其他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。

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内予以折舊。

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18)。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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.27 租賃(續)

(ii) 直至二〇一八年十二月三十一日適用之會計政策

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

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

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

#### 2.28 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。

#### 2.29 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。

#### 2.30 利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例確認。

## 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.31 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責任提交。合約負債是本集團向本集團已收到客戶代價的客戶轉讓貨品或服務的責任。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量和公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。本集團於二〇一九年十二月三十一日以港元(「港元」)計值的若干現金及銀行結餘約人民幣 5.88 億元(二〇一八年：人民幣 5.70 億元)及銀行借貸約人民幣 95.84 億元(二〇一八年：人民幣 71.45 億元)以及以美元(「美元」)計值的現金及銀行結餘約人民幣 3.67 億元(二〇一八年：人民幣 3.43 億元)及銀行借貸約人民幣 118.16 億元(二〇一八年：人民幣 116.04 億元)面對由人民幣匯兌港元和美元而產生的外匯風險。截至二〇一九年十二月三十一日止年度，本集團已訂立若干外匯遠期合約，以限制其外匯風險。

於二〇一九年十二月三十一日，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 8.54 億元(二〇一八年：稅後盈利增加／減少人民幣 7.45 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)

##### (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。於二〇一九年十二月三十一日，固定利率借款佔借款總額的約58%（二〇一八年十二月三十一日：57%）。

於二〇一九年十二月三十一日，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0.67億元（二〇一八年：稅後盈利下跌／增加人民幣0.78億元），主要是由於浮息借貸的利息支出增加／減少所致。

##### (iii) 價格風險

本集團承受股本證券的價格風險來自於以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。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0.84億元（二〇一八年：人民幣0.79億元）。

##### (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41。

## 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)*

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

已知破產的貿易應收款項已單獨評估為減值撥備，且於並無合理預期收回時撤銷。破產指標包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計畫，以及未能作出合約付款。截至二〇一九年十二月三十一日，若干客戶不具有與其他債務人相同的信貸風險特徵，因餘下債務人拖欠付款，故其各自約人民幣9,000,000元(二〇一八年：人民幣9,000,000元)的貿易應收款項結餘已悉數減值。

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

就其他應收款項(包括應收關聯方款項)而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗以及前瞻資料，定期進行對其他應收款項可收回性集體評估及個別評估。董事認為，本集團其他應收款項的未償還餘額並無固有重大信貸風險。

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

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

## 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)*

本集團預期信貸虧損模型所依據的假設概述如下：

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

## 財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (c) 流動資金風險

本集團雖處於資金密集型行業，但本集團確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。

管理層按預期現金流量基準，監察本集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物(附註30)。本集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

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

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
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31)	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41)	22,125,405	—	—	—	22,125,405
衍生金融工具	1,347	—	—	—	1,347
於二〇一八年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	7,967,755	10,302,543	32,861,639	7,977,088	59,109,025
應付賬款及票據(附註31)	1,407,577	—	—	—	1,407,577
其他應付款項及應計費用	27,830,331	—	—	—	27,830,331
金融擔保(附註41)	15,822,256	—	—	—	15,822,256

## 財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## 3.2 資本管理

本集團的資本管理政策，旨在

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

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

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

與業內其他公司相同，本集團按資本負債比率基準監察資金。該比率按債務淨額除以資本總額及租賃負債計算。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。

於二〇一九年及二〇一八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	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
債務總額(附註34)	<b>71,021,656</b>	53,406,105
租賃負債	<b>678,207</b>	—
減：現金及現金等價物(附註30)	<b>(24,105,541)</b>	(21,990,512)
債務淨額	<b>47,594,322</b>	31,415,593
權益總額(包括非控股權益)	<b>55,191,816</b>	42,911,718
資本總額	<b>102,786,138</b>	74,327,311
資本負債比率	<b>46.3%</b>	42.3%

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。二〇一九年的資本負債比率增加主要是由於業務持續穩定增長所致。

## 財務報表附註

## 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－遠期外匯合約	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>	<b>65,179</b>	<b>1,293,264</b>
<b>財務負債</b>		
衍生金融工具－嵌入式衍生可交換債券	—	1,347
於二〇一八年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>財務資產</b>		
衍生金融工具－遠期外匯合約	9,069	—
按公允價值計入其他全面收入的金融資產(附註23)	—	1,228,635
<b>財務資產總額</b>	<b>9,069</b>	<b>1,228,635</b>

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
- 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

**(iii) 使用重大不可觀察數據的公允價值計量(第三級)**

截至二〇一九年十二月三十一日及二〇一八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。

## 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)

##### (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」)於二〇一九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。

##### (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

## 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

## (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	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
投資物業(附註18)	<b>9,438,108</b>	10,865,470
非財務資產總額	<b>9,438,108</b>	10,865,470

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。

## (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。

本年度的估值技術並無變化。

於二〇一九年十二月三十一日，所有投資物業均已計入第三級公允價值層級。

## 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)

## (iii) 採用主要不可觀察的輸入數據計量公允價值(第三級)

有關截至二〇一九年十二月三十一日及二〇一八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

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%

## 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)

描述	於二〇一八年 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	10,032,337	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 15,333元至每平方米 人民幣26,667元  (2) 每月每平方米人民幣 47元至每月每平方米 人民幣660元  (3) 3.8%至7%
香港竣工投資物業	833,133	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73,256港元  (2) 每月每平方呎8港元至 每月每平方呎189港 元  (3) 2.8%至5%

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

資本化比率及貼現率乃由仲量聯行根據所估物業的風險狀況而估計。該等比率越高，則公允價值越低。

現行市場租金乃根據於目標物業及其他可資比較物業內近期租金估計。租金越低，則公允價值越低。

## 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二〇一九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。

## 財務報表附註

**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) 其他應收款項的可收回性**

管理層根據前瞻性評估有關其他應收款項的預期信用損失。所採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。倘若預期與初始估計不同，則該撥備適用於其他應款項，有關差額將影響其他應收款項的賬面價值及相關估計已變動期間的減值費用。

## 財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (e) 綜合列賬

控制乃綜合列賬的基準。當本集團透過對另一公司營運的參與及權力而影響其盈利能力時則存在控制權。評估實體是否擁有對另一實體的控制權涉及重大判斷。管理層已進行評估，並認為當前對其附屬公司、聯營實體及合營企業的會計處理屬合適。越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)列作聯營實體，因為(其中包括)本集團僅對越秀房產基金擁有重大影響力但並無控制權。越秀房產基金的重要決策主要由一名獨立受託人及一間資產管理公司處理及監督。

本集團並無於獨立受託人擁有股權及／或對其擁有控制權。除其他主要因素外，本集團無權控制越秀房產基金的資產管理公司的董事的委任，因為全體董事均由提名委員會提名，而該委員會多數成員為獨立非執行董事。因此，本集團對越秀房產基金無控制權。

### 5 分部資料

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

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

本集團根據香港財務報告準則第8號分類的經營及可申報分部以及營業額類別如下：

房地產發展	房地產發展活動銷售
房地產管理	房地產管理服務
房地產投資	房地產租賃
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。

## 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	<b>34,453,749</b>	<b>1,205,644</b>	<b>738,725</b>	<b>3,749,363</b>	<b>40,147,481</b>
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	<b>34,453,749</b>	<b>888,186</b>	<b>689,564</b>	<b>2,307,613</b>	<b>38,339,112</b>
來自客戶合約的收益：					
於某個時間點確認	<b>34,453,749</b>	—	—	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	<b>9,556,614</b>	<b>130,157</b>	<b>458,045</b>	<b>840,754</b>	<b>10,985,570</b>
折舊及攤銷	(151,107)	(28,545)	—	(30,375)	(210,027)
投資物業重估公允價值淨跌值	—	—	(23,434)	—	(23,434)
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	105,601	—	373,384	7,333	486,318

## 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>截至二〇一八年十二月三十一日</b>					
<b>止年度</b>					
營業收入	24,290,331	1,014,908	718,753	1,492,218	27,516,210
分部間營業收入	—	(168,412)	(34,038)	(880,316)	(1,082,766)
來自外界客戶營業收入	<u>24,290,331</u>	<u>846,496</u>	<u>684,715</u>	<u>611,902</u>	<u>26,433,444</u>
來自客戶合約的收益：					
於某個時間點確認	24,290,331	—	—	439,646	24,729,977
隨著時間確認	—	846,496	—	172,256	1,018,752
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	684,715	—	684,715
分部業績	<u>6,113,344</u>	<u>66,415</u>	<u>863,947</u>	<u>115,490</u>	<u>7,159,196</u>
折舊及攤銷	<u>(61,984)</u>	<u>(2,686)</u>	—	<u>(302)</u>	<u>(64,972)</u>
投資物業重估公允價值淨增值	—	—	370,875	—	370,875
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
— 合營企業	61,420	—	—	(2,954)	58,466
— 聯營實體	25,187	—	385,400	36,162	446,749

## 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>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>375,270</u>	<u>60,483</u>	<u>—</u>	<u>653,328</u>	<u>1,089,081</u>
<b>於二〇一八年十二月三十一日</b>					
分部資產	131,179,966	1,289,242	10,865,470	2,064,894	145,399,572
於合營企業的權益	6,410,367	—	1,059	62,446	6,473,872
於聯營實體的權益	7,336,060	—	6,298,546	277,707	13,912,313
可申報分部總資產	<u>144,926,393</u>	<u>1,289,242</u>	<u>17,165,075</u>	<u>2,405,047</u>	<u>165,785,757</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>126,332</u>	<u>6,294</u>	<u>5,266</u>	<u>2,947</u>	<u>140,839</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。

## 財務報表附註

## 5 分部資料(續)

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	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
分部業績	<b>10,985,570</b>	7,159,196
未分配經營成本(附註)	<b>(91,719)</b>	(88,367)
其他收益淨額(附註7)	<b>799,285</b>	1,039,814
經營盈利	<b>11,693,136</b>	8,110,643
財務收入(附註8)	<b>382,497</b>	169,665
財務費用(附註9)	<b>(1,160,942)</b>	(2,002,121)
應佔以下公司盈利：		
— 合營企業(附註21)	<b>12,037</b>	58,466
— 聯營實體(附註22)	<b>486,318</b>	446,749
除稅前盈利	<b>11,413,046</b>	6,783,402

附註： 未分配經營成本主要包括員工薪金及本公司的其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
可申報分部總資產	<b>229,962,300</b>	165,785,757
遞延稅項資產(附註38)	<b>665,128</b>	492,137
預繳稅項	<b>2,416,865</b>	1,772,324
公司資產(附註)	<b>1,652,962</b>	770,280
總資產	<b>234,697,255</b>	168,820,498

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。

截至二〇一九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(二〇一八年：一致)。

## 財務報表附註

## 6 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	23,300,491	16,604,384
僱員福利開支(附註13)	1,912,748	1,464,379
銷售及推廣開支	878,629	571,314
其他稅及附加稅	382,573	324,710
投資物業產生的直接經營開支	141,884	133,674
持作出售物業的減值撥備(附註25)	179,796	85,591
經營租賃—土地及樓宇	—	83,205
與短期租賃有關的開支(附註17)	86,467	—
物業、廠房及設備折舊(附註16)	72,260	54,724
使用權資產攤銷(附註17)	108,157	—
無形資產攤銷	29,610	—
土地使用權攤銷	—	10,248
核數師酬金	6,000	6,000
其他開支	357,188	397,936
	<b>27,455,803</b>	<b>19,736,165</b>

## 7 其他收益淨額

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於合營企業／聯營實體權益的重新計量收益(附註19(b))	765,623	553,636
出售附屬公司所得的收益	22,192	463,494
收購折讓的收益	10,561	40,111
罰款收入／(開支)淨額	47,332	(17,373)
根據補貼款契諾的應付款(附註45(b)(II))	(32,318)	(22,736)
其他	(14,105)	22,682
	<b>799,285</b>	<b>1,039,814</b>

## 財務報表附註

## 8 財務收入

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	158,138	109,933
應收聯營實體款項的利息收入(附註45(b)(II)(IV)(VII))	212,626	57,308
應收合營公司款項的利息收入(附註45(b)(V)(VI))	11,733	2,424
	<b>382,497</b>	<b>169,665</b>

## 9 財務費用

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	1,609,573	1,356,077
其他借貸的利息	1,780,848	1,422,669
來自股東的借貸利息(附註45(b)(VIII))	133,935	—
來自中間控股公司的借貸利息(附註45(b)(I))	69,574	128,785
來自聯營實體的借貸利息(附註45(b)(II)(IX)(X)(XI))	33,564	23,000
來自最終控股公司的借貸利息(附註45(b)(XII))	20,634	—
來自一間同系附屬公司的借貸利息(附註45(b)(III))	4,908	1,982
來自對附屬公司有重大影響的實體的借貸的利息 (附註45(b)(XIII)(XIV)(XV)(XVI))	160,014	194,602
來自非控股權益及其關聯方的借貸的利息(附註(a))	106,908	23,646
租賃負債的利息費用(附註(17))	19,964	—
衍生金融工具的公允價值淨收益	(17,138)	(8,394)
指定作為現金流套期遠期合約的公允價值虧損 — 轉移自其他綜合收益	12,664	—
融資活動的淨外匯虧損	12,316	653,146
所產生的借貸成本總額	<b>3,947,764</b>	<b>3,795,513</b>
減：撥充資本的發展中物業以及物業、 廠房及設備款額(附註(b))	<b>(2,786,822)</b>	<b>(1,793,392)</b>
	<b>1,160,942</b>	<b>2,002,121</b>

## 財務報表附註

## 9 財務費用(續)

附註：

- (a) 該餘額為本集團的附屬公司與非控股權益及其關聯方借入的往來款利息。該往來款餘額約為人民幣52.16億元，其中應計息部分在二〇一九年十二月三十一日的餘額約為人民幣23.32億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣2.93億元)，以加權平均年利率5.79%(二〇一八年：每年5.70%)計息。該金額列入其他應付款項及應計費用且以人民幣計價。
- (b) 年內已撥充資本的借貸成本按5.17%的加權平均年資本化率計算(二〇一八年：每年4.82%)。

## 10 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇一八年：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%(二〇一八年：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%(二〇一八年：5%至10%)稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營實體的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

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

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	2,540,612	1,472,708
中國土地增值稅	4,094,104	1,870,710
企業預扣所得稅	267,599	—
遞延稅項		
暫時性差額的產生及轉回	(354,260)	(10,580)
中國土地增值稅	(28,704)	92,008
未分派盈利的代扣企業所得稅	163,187	319,063
	<b>6,682,538</b>	<b>3,743,909</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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 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>10,914,691</b>	6,278,187
按中國企業所得稅稅率 25% (二〇一八年：25%) 計算 不同稅率的影響	<b>2,728,673</b> <b>72,428</b>	1,569,547 75,225
毋須課稅的收入	<b>(18,427)</b>	(34,263)
不可扣稅的開支	<b>391,218</b>	246,686
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	<b>28,810</b>	95,613
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	<b>(1,016,350)</b>	(490,680)
代扣企業所得稅	<b>430,786</b>	319,063
	<b>2,617,138</b>	1,781,191
土地增值稅	<b>4,065,400</b>	1,962,718
稅項支出	<b>6,682,538</b>	3,743,909

- (f) 其他全面收入組成部分相關的稅務支出如下：

	二〇一九年			二〇一八年		
	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>64,629</b>	<b>(20,071)</b>	<b>44,558</b>	21,990	<b>(6,829)</b>	15,161

## 財務報表附註

## 11 每股盈利

## 基本

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

	二〇一九年	二〇一八年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<b>3,483,351</b>	2,727,885
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>14,455,290</b>	12,401,307
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.2410</b>	0.2200

## 攤薄

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，當中計及：

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

由於截至二〇一九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(二〇一八年：相同)。

## 12 股息

二〇一九年所派付股息約為人民幣 14.33 億元(二〇一八年：人民幣 10.06 億元)。董事會建議就每股普通股派付末期股息 0.049 港元，總額約為人民幣 6.81 億元。有關股息待股東於二〇二〇年五月二十八日的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
已付二〇一九年中期股息每股普通股 0.053 港元等值人民幣 0.047 元 (二〇一八年：0.042 港元等值人民幣 0.036 元)	<b>738,513</b>	462,368
擬派末期股息每股普通股 0.049 港元等值人民幣 0.044 元 (二〇一八年：0.051 港元等值人民幣 0.044 元)	<b>681,220</b>	545,657
	<b>1,419,733</b>	1,008,025

附註：

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

## 財務報表附註

## 13 僱員福利開支

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,565,206	1,166,749
退休金(界定供款計劃)	83,904	70,166
醫療福利成本(界定供款計劃)	53,484	46,547
社會保障成本	130,913	108,827
離職福利	—	1,801
員工福利	79,241	70,289
	<b>1,912,748</b>	<b>1,464,379</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。

## 財務報表附註

## 14 董事利益及權益

## (a) 董事酬金

每名董事的酬金載列如下：

二〇一九年十二月三十一日

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								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 (iv)) 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 (v)) 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	3,332	32	38	3,803	-	-	8,745
林峰(附註 a (ii))	-	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(附註 a (ii))	-	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

## 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)

二〇一八年十二月三十一日

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 (iv)) 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 (v)) 人民幣千元	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	
張招興(附註 a (iii))	-	1,540	3,590	32	44	-	-	-	5,206
朱春秀(附註 a (iii))	-	1,540	2,468	32	44	-	-	-	4,084
林昭遠	-	1,540	3,428	32	44	3,300	-	-	8,344
林峰(附註 a (ii))	-	586	1,637	32	44	864	-	-	3,163
李鋒	-	1,490	2,240	32	44	-	-	-	3,806
陳靜	-	1,490	2,240	32	44	-	-	-	3,806
劉艷(附註 a (ii))	-	568	806	32	44	-	-	-	1,450
余立發	355	-	-	-	-	-	-	-	355
李家麟	288	-	-	-	-	-	-	-	288
劉漢銓	288	-	-	-	-	-	-	-	288
總額	931	8,754	16,409	224	308	4,164	-	-	30,790

## 財務報表附註

**14 董事利益及權益(續)****(a) 董事酬金(續)**

附註：

- (i) 於二〇一九年七月二十三日獲委任。
- (ii) 於二〇一八年八月十四日獲委任。
- (iii) 於二〇一八年八月十四日辭任。
- (iv) 酌情花紅以本集團的財務表現釐定。
- (v) 其他福利包括股份獎勵計劃。

**(b) 董事的離職福利**

年內，概無就董事終止董事服務而直接或間接向董事支付或作出任何付款或福利；亦無任何應付款項(二〇一八年：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(二〇一八年：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(二〇一八年：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(二〇一八年：無)。

**15 董事及高級管理層酬金**

於截至二〇一九年十二月三十一日止年度，概無董事放棄酬金(二〇一八年：一致)。於所呈列的兩個年度，本集團概無已支付或應付董事酬金，作為加入或於加入本集團時的獎金或離職補償。

於截至二〇一九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(二〇一八年：一致)。

## 財務報表附註

## 16 物業、廠房及設備

	土地 人民幣千元 (附註(a))	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至二〇一九年 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(附註19)	—	—	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

## 財務報表附註

## 16 物業、廠房及設備(續)

	土地	樓宇	在建工程	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及 辦公室設備	汽車	總額
	人民幣千元 (附註(a))	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
截至二〇一八年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	5,104	623,886	1,272,079	51,035	8,973	1,961,077
匯兌差額	336	1,547	—	67	17	1,967
添置	—	2,351	110,563	20,686	1,973	135,573
出售	—	(47,824)	—	(13)	(52)	(47,889)
折舊(附註6)	(15)	(41,457)	—	(10,564)	(2,688)	(54,724)
轉撥至投資物業(附註18)	—	(1,524)	—	—	—	(1,524)
轉撥	—	553,653	(553,653)	—	—	—
收購附屬公司	—	—	—	646	—	646
出售一間附屬公司	—	—	—	(220)	(94)	(314)
年末賬面淨值	<u>5,425</u>	<u>1,090,632</u>	<u>828,989</u>	<u>61,637</u>	<u>8,129</u>	<u>1,994,812</u>
於二〇一八年						
十二月三十一日						
成本	12,430	1,248,488	828,989	160,144	64,482	2,314,533
累計折舊及減值	<u>(7,005)</u>	<u>(157,856)</u>	<u>—</u>	<u>(98,507)</u>	<u>(56,353)</u>	<u>(319,721)</u>
賬面淨值	<u>5,425</u>	<u>1,090,632</u>	<u>828,989</u>	<u>61,637</u>	<u>8,129</u>	<u>1,994,812</u>

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42。

## 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(b)) 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(附註(a))	207,569	47,711	255,280
添置	—	702,488	702,488
收購附屬公司(附註19)	3,216,177	—	3,216,177
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) 有關於二〇一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所確認的調整，請參閱附註2.2。
- (b) 本集團與中國內地政府有以下土地租賃安排。

	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一九年 一月一日 (附註) 人民幣千元
租賃負債		
流動	114,542	12,330
非流動	563,665	35,381
	<u>678,207</u>	<u>47,711</u>

附註：有關於二〇一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所確認的調整，請參閱附註2.2。

## 財務報表附註

## 17 租賃(續)

## (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	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
使用權資產的折舊開支			
土地使用權	6	(11,036)	—
物業	6	(97,121)	—
利息支出(計入財務成本)	9	(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	(86,467)	—

## (iii) 現金流量確認金額

支付的租賃負債及短期租賃分別為人民幣 0.92 億元及人民幣 0.86 億元。

## 18 投資物業

	竣工投資物業		總額 人民幣千元
	中國 人民幣千元	香港 人民幣千元	
於二〇一九年一月一日的期初結餘	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期末結餘	8,638,619	799,489	9,438,108

## 財務報表附註

## 18 投資物業(續)

	竣工投資物業		總額 人民幣千元
	中國 人民幣千元	香港 人民幣千元	
於二〇一八年一月一日的期初結餘	12,977,160	766,550	13,743,710
匯兌差額	—	35,936	35,936
轉撥自物業、廠房及設備(附註16)	1,524	—	1,524
添置	—	5,266	5,266
出售	(92,841)	—	(92,841)
出售附屬公司	(3,199,000)	—	(3,199,000)
公允價值增值淨額(附註(a))	346,406	24,469	370,875
於二〇一八年十二月三十一日的期末結餘	<u>10,033,249</u>	<u>832,221</u>	<u>10,865,470</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39。

有關本集團抵押擔保的資產的資料，請參閱附註42。

本集團於投資物業的權益按賬面淨值分析如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於香港持有：		
10至50年的租賃	<b>799,489</b>	832,221
於香港以外持有(附註)：		
10至50年的租賃	<b>8,638,619</b>	10,033,249
	<u><b>9,438,108</b></u>	<u>10,865,470</u>

附註：香港以外的物業包括位於中國的物業。

## 財務報表附註

## 18 投資物業(續)

損益表顯示以下與投資物業有關的金額：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
來自經營租賃的租金收入	689,564	684,715
來自產生租金收入物業的直接運營費用	136,209	131,000
來自未產生租金收入物業的直接經營費用	5,675	2,674
投資物業重估公允價值(跌)/增值淨額	(23,434)	370,875

## 19 業務合併

## (a) 收購廣州市品秀房地產開發有限公司

於二〇一九年二月二十七日，本公司與廣州地鐵投融資(香港)有限公司(廣州地鐵集團有限公司「廣州地鐵」)的一間全資附屬公司)訂立有條件認購協議(「認購協議」)，內容有關建議廣州地鐵投融資(香港)有限公司按每股認購股份2.00港元的認購價認購3,080,973,807股本公司的認購股份(「認購股份」)總代價為61.62億港元(相當於人民幣52.76億元)。認購股份相當於配發及發行認購股份後的經擴大的已發行股份總數約19.9%。

與此同時，訂立上述認購協議後，廣州雲湖房地產開發有限公司(「雲湖公司」)(本公司的一間間接非全資附屬公司)分別與廣州越秀集團有限公司(「越秀集團」)、越秀集團的一間全資附屬公司及廣州地鐵訂立一組收購協議(「收購協議」)，據此，雲湖公司已有條件同意直接或間接收購廣州市品秀房地產開發有限公司(「品秀公司」)合共86%的股權，連同相關應付越秀集團及廣州地鐵的款項。收購協議的總代價合共為人民幣140.82億元。收購協議完成受限於達成完成上述認購協議已發生的條件。

上述交易已於二〇一九年四月十一日完成。於交易完成後，品秀公司成為本公司的一間間接非全資附屬公司。

## 財務報表附註

## 19 業務合併(續)

## (a) 收購廣州市品秀房地產開發有限公司(續)

購買代價、所收購淨資產及折讓的詳情如下：

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)	14,081,683
收取向廣州地鐵發行股份的現金	(5,275,613)
代價股份公允價值	4,983,940
	<u>13,790,010</u>

已發行3,080,973,807股認購股份的公允價值作為本公司支付的部分代價(人民幣4,983,940,000元)，乃根據於收購日期二〇一九年四月十一日已公佈的股份價格每股1.89港元(相當於人民幣1.62元)。

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	689
發展中物業	16,571,000
合同成本	9,010
其他應收款項、預付款項及按金	32,079
現金及現金等價物	417,916
應付賬款及票據	(84,180)
其他應付款項及應計費用	(2,518,930)
遞延稅項負債	(446,449)
所收購可識別淨資產	13,981,135
非控股權益	(186,992)
收購折讓的收益	(4,133)
	<u>13,790,010</u>

## 財務報表附註

**19 業務合併(續)****(a) 收購廣州市品秀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	(14,081,683)
已收現金	5,275,613
已收購的現金及銀行結餘	417,916
	<u>(8,388,154)</u>

於二〇一九年四月十一日至二〇一九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 1.08 億元。

倘收購已於二〇一九年一月一日發生，本集團截至二〇一九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 383.39 億元及人民幣 46.17 億元。

**(b) 收購廣州市暉邦置業有限公司**

於二〇一九年四月二十六日，廣州盈勝投資有限公司(「盈勝公司」)(本公司的一間間接非全資附屬公司)與廣州綠地房地產開發有限公司(「綠地公司」)(第三方)訂立投票權轉讓協議，綠地公司同意以零代價向盈勝公司轉讓於廣州市暉邦置業有限公司(「暉邦公司」)的股東投票權的 1%。交易已於二〇一九年四月三十日完成。

於交易完成後，盈勝公司於暉邦公司的投票權自 50% 增加至 51%，盈勝公司由此擁有對暉邦公司股東會及董事會投票的控制權。因此，暉邦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：

	人民幣千元
本集團持有的 50% 股份的公允價值	<u>1,507,532</u>

## 財務報表附註

## 19 業務合併(續)

## (b) 收購廣州市暉邦置業有限公司(續)

因收購而確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
發展中物業	5,707,700
合同成本	66,741
其他應收款項、預付款項及按金	2,557,730
預繳稅項	471,620
現金及現金等價物	688,783
應付賬款及票據	(294)
合同負債	(5,561,764)
借貸	(370,000)
應付稅項	(1,959)
其他應付款項及應計費用	(33,094)
遞延稅項負債	(510,399)
	<u>3,015,064</u>
所收購可識別淨資產	3,015,064
非控股權益	(1,507,532)
	<u>1,507,532</u>
於合營公司的權益的公允價值	1,507,532
減：於合營公司的權益	(741,909)
	<u>765,623</u>
重新計量於合營公司的權益的收益(附註7)	<u>765,623</u>

有關收購附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析：

	人民幣千元
已付現金	—
已收購的現金及銀行結餘	688,783
	<u>688,783</u>

於二〇一九年四月三十日至二〇一九年十二月三十一日的期間，已收購業務為本集團貢獻營業收入人民幣 57.70 億元及淨利潤人民幣 0.50 億元。

倘收購已於二〇一九年一月一日發生，本集團截至二〇一九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 383.39 億元及人民幣 47.46 億元。

## 財務報表附註

## 19 業務合併(續)

## (c) 收購廣州市品悅房地產開發有限公司

於二〇一九年九月十日，廣州城建開發南沙房地產有限公司(「南沙公司」，本公司之間接非全資附屬公司)與東緯有限公司(「東緯」，廣州東越實業發展有限公司(「東越公司」)之中間控股公司)訂立一份股權轉讓協議，據此，南沙公司同意購買東越公司100%的股權以及應付越秀集團的相關餘額。東越公司持有廣州市品悅房地產開發有限公司(「品悅公司」)51%的股權。收購總代價為人民幣48.62億元。

交易已於二〇一九年十月二十三日完成。交易完成後，品悅公司成為本公司的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代價)	<u>4,862,314</u>

收購事項確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
使用權資產	1,809,964
發展中物業	7,446,036
其他應收款項、預付款項及按金	7,108
現金及現金等價物	555,343
其他應付款項及應計費用	(75,445)
應付非控股權益款項	(4,031,825)
遞延稅項負債	<u>(220,160)</u>
已收購可識別資產淨值	5,491,021
非控股權益	<u>(628,707)</u>
	<u>4,862,314</u>

## 財務報表附註

## 19 業務合併(續)

## (c) 收購廣州市品悅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	(4,862,314)
已收購的現金及銀行結餘	<u>555,343</u>
	<u>(4,306,971)</u>

於二〇一九年十月二十三日至二〇一九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及淨虧損人民幣0.51億元。

倘收購已於二〇一九年一月一日發生，本集團截至二〇一九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383.39億元及人民幣45.40億元。

## (d) 收購廣州市品薈房地產開發有限公司

於二〇一九年九月十日，南沙公司與東緯(廣州緯信實業發展有限公司(「緯信公司」)之中間控股公司)訂立一份股權轉讓協議，據此，南沙公司同意購買緯信公司100%的股權以及應付越秀集團的相關餘額。緯信公司持有廣州市品薈房地產開發有限公司(「品薈公司」)51%的股權。收購總代價為人民幣40.14億元。

交易已於二〇一九年十月二十三日完成。交易完成後，品薈公司成為本公司的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代價)	<u>4,013,865</u>

## 財務報表附註

## 19 業務合併(續)

## (d) 收購廣州市品薈房地產開發有限公司(續)

收購事項確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	317,754
使用權資產	1,406,213
發展中物業	7,285,033
其他應收款項、預付款項及按金	1,813
現金及現金等價物	514,680
其他應付款項及應計費用	(1,518,703)
應付非控股權益款項	(3,270,745)
遞延稅項負債	(146,005)
已收購可識別資產淨值	4,590,040
非控股權益	(576,175)
	<u>4,013,865</u>

就收購一間附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	人民幣千元
已付現金	(4,013,865)
已收購的現金及銀行結餘	514,680
	<u>(3,499,185)</u>

於二〇一九年十月二十三日至二〇一九年十二月三十一日期間，所收購業務為本集團貢獻零收入及淨虧損人民幣0.29億元。

倘若收購發生在二〇一九年一月一日，則本集團截至二〇一九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分別為人民幣383.39億元及人民幣46.56億元。

## 財務報表附註

**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1.37億元(二〇一八年：人民幣0.96億元)，產生淨收益總額約為人民幣0.34億元(二〇一八年：人民幣0.03億元)。

**21 於合營企業的權益**

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於合營企業的投資		
於一月一日	2,956,566	1,844,186
添置	476,026	1,053,914
視為出售合營企業(附註19(b))	(741,909)	—
應佔盈利	12,037	58,466
於二〇一九年十二月三十一日	2,702,720	2,956,566
應收合營企業款項(附註45(c))	4,460,300	3,518,305
減：應收合營企業款項減值撥備	(999)	(999)
	4,459,301	3,517,306
總額	7,162,021	6,473,872

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

於二〇一九年十二月三十一日，本集團並無個別重大合營企業。

於二〇一九年十二月三十一日本集團合營企業的詳情載於第215頁。

## 財務報表附註

**21 於合營企業的權益(續)**

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。

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
<b>資產</b>		
非流動資產	<b>1,354,833</b>	160,916
流動資產	<b>11,512,884</b>	11,776,825
	<b>12,867,717</b>	11,937,741
<b>負債</b>		
負債	<b>(1,547,745)</b>	(917,500)
流動負債	<b>(8,617,252)</b>	(8,063,675)
	<b>(10,164,997)</b>	(8,981,175)
淨資產	<b>2,702,720</b>	2,956,566
營業收入	<b>1,213,044</b>	793,466
開支	<b>(1,186,145)</b>	(713,969)
除稅前盈利	<b>26,899</b>	79,497
稅項	<b>(14,862)</b>	(21,031)
年內盈利	<b>12,037</b>	58,466

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。

於二〇一九年十二月三十一日，本集團的合營企業並無任何重大資本承擔(二〇一八年：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

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
應佔資產淨值	<b>9,369,412</b>	8,714,028
遞延基金單位(附註)	<b>1,339,994</b>	1,554,904
應收聯營實體款項(附註45(c))	<b>2,121,223</b>	3,643,381
於聯營實體的權益	<b>12,830,629</b>	13,912,313

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。

遞延基金單位為業務收購代價的一部分。將發行予本集團的基金單位數目於出售日釐定，日後不得更改。這實際上是在事先收到代價後，交付固定數目基金單位的預付遠期合約。遞延基金單位安排並無現金選擇權或衍生成份。此乃合約安排，以根據發行時間表實質發行基金單位，並無贖回選擇權。遞延基金單位一旦發行，將使本集團對越秀房產基金的投票權／獲派股息權生效。

本集團分佔於其聯營實體的權益的總財務資料概要如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
營業收入	<b>2,573,155</b>	1,386,470
稅後盈利	<b>486,318</b>	446,749
資產	<b>24,128,735</b>	23,868,020
負債	<b>(14,759,323)</b>	(15,153,992)
淨資產	<b>9,369,412</b>	8,714,028

於二〇一九年十二月三十一日本集團主要聯營實體的詳情載於第 216 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 49.43 億元(二〇一八年：人民幣 45.60 億元)。於該聯營實體權益的公允價值約為人民幣 57.77 億元(二〇一八年：人民幣 49.35 億元)。

## 財務報表附註

## 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。

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
投資物業	29,982,000	29,115,000
其他非流動資產(不包括投資物業)	4,286,172	4,525,423
現金及現金等價物	1,319,010	1,458,755
其他流動資產(不包括現金及現金等價物)	422,346	460,693
總資產	36,009,528	35,559,871
非流動負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(16,160,688)	(16,326,630)
流動負債	(4,460,013)	(3,912,502)
總負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(20,620,701)	(20,239,132)
基金單位持有人應佔資產淨值	(14,314,894)	(14,178,927)
總負債	(34,935,595)	(34,418,059)
淨資產	1,073,933	1,141,812
營業收入	2,058,112	2,031,876
投資物業公允價值收益	752,700	905,159
折舊及攤銷	(126,069)	(117,426)
財務收入	33,748	58,253
財務開支	(777,633)	(1,008,160)
經營開支	(961,894)	(921,657)
其他	406,999	488,989
除所得稅前盈利	1,385,963	1,437,034
所得稅開支	(441,828)	(458,369)
與基金單位持有人交易前稅後盈利	944,135	978,665
與基金單位持有人交易	(867,030)	(1,046,319)
與基金單位持有人交易後除所得稅後盈利/(虧損)	77,105	(67,654)
其他全面虧損	(525)	(35,407)
全面盈利/(虧損)總額	76,580	(103,061)
已收股息	(275,771)	(278,860)

## 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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於一月一日的基金單位持有人應佔資產淨值	<b>14,178,926</b>	13,876,589
發行基金單位	<b>119,132</b>	110,780
與基金單位持有人交易	<b>867,030</b>	1,046,319
向基金單位持有人支付的分派	<b>(850,194)</b>	(854,762)
於十二月三十一日的基金單位持有人應佔資產淨值	<b>14,314,894</b>	14,178,926
遞延基金單位持有人應佔資產淨值	<b>(1,339,994)</b>	(1,554,904)
一般基金單位持有人應佔資產淨值	<b>12,974,900</b>	12,624,022
於聯營實體的權益	<b>38.10%</b>	36.12%
賬面值	<b>4,943,437</b>	4,559,797

**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**

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於一月一日期初結餘	<b>1,228,635</b>	1,206,645
於其他全面收入確認的與股本工具有關的公允價值增加	<b>64,629</b>	21,990
於十二月三十一日期末結餘	<b>1,293,264</b>	1,228,635

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。

## 財務報表附註

**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(續)**

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 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 1,100 萬元(二〇一八年：人民幣 1,000 萬元)。管理層認為，其他不可觀察輸入數據的合理可能變動不會導致估計公允價值大幅變動。

**24 發展中物業**

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 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	<b>125,407,543</b>	73,069,099
— 計入非流動資產項下的正常經營週期外	<b>11,532,544</b>	—
	<b>136,940,087</b>	73,069,099

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 42。

## 財務報表附註

**25 持作出售物業**

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
按成本	<b>11,197,710</b>	9,086,265
按公允價值減銷售成本	<b>2,248,963</b>	1,078,271
	<b>13,446,673</b>	10,164,536

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42。

減值撥備人民幣1.80億元(二〇一八年：人民幣0.86億元)獲確認為開支並計入「銷售成本」(附註6)。

**26 合同成本**

本集團已就獲得物業銷售合同的成本確認資產。

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於十二月三十一日獲取合同產生的成本中確認資產	<b>481,320</b>	334,697
年內確認作銷售開支的攤薄	<b>(382,434)</b>	(281,711)

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

**27 應收賬款**

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
應收合同客戶賬款	<b>77,114</b>	59,721
減值撥備	<b>(8,805)</b>	(8,805)
	<b>68,309</b>	50,916

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。

## 財務報表附註

**27 應收賬款(續)**

本集團應收賬款信貸期為發票日期起計 90 日。於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日，自發票日期起應收賬款的賬齡分析如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
0 - 30 日	29,920	20,216
31 - 180 日	19,760	11,393
181 - 365 日	11,809	13,623
1 年以上	15,625	14,489
	<u>77,114</u>	<u>59,721</u>

本集團採用香港財務報告準則第 9 號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收帳款整個存續期的預期信貸虧損。

本集團的應收賬款以人民幣計值。

**28 其他應收款項、預付款項及按金**

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
應收非控股權益及非控股權益關連人士款項	3,545,897	1,769,631
應收關聯方款項(附註 45(c))	2,536,703	9,568,456
按金	823,714	89,405
預付增值稅及其他稅款	642,888	911,250
預付款項	492,933	338,236
其他應收款項	1,914,148	3,546,110
	<u>9,956,283</u>	<u>16,223,088</u>

本集團大部分其他應收款項均以人民幣計值，且無息。

各資產負債表日期的最大信貸風險敞口為上述每類應收款項的賬面價值。其他應收款項的公允價值接近其賬面價值。

**29 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。

## 財務報表附註

## 30 現金及現金等價物

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
銀行存款	24,090,162	21,915,107
短期銀行存款	15,379	75,405
	<u>24,105,541</u>	<u>21,990,512</u>

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
港元	588,102	570,046
人民幣	23,143,201	21,069,928
美元	366,543	343,059
其他	7,695	7,479
	<u>24,105,541</u>	<u>21,990,512</u>

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(二〇一八年：1厘)。

本集團的大部分銀行存款乃存於大型國有金融機構。

## 31 應付賬款及票據

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
應付賬款	407,080	260,055
應付票據	2,025,818	1,147,522
	<u>2,432,898</u>	<u>1,407,577</u>

應付賬款及票據的公允價值與其賬面值相若。

## 財務報表附註

**31 應付賬款及票據(續)**

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
0 - 30 日	585,856	560,463
31 - 90 日	676,356	332,645
91 - 180 日	967,073	469,212
181 - 365 日	147,875	21,037
1 - 2 年	42,680	16,579
2 年以上	13,058	7,641
	<b>2,432,898</b>	<b>1,407,577</b>

本集團的大部分應付賬款及票據以人民幣計值。

**32 合同負債**

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
合同負債	<b>41,942,500</b>	<b>31,637,956</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) 於二〇一九年確認的包含於二〇一八年十二月三十一日合同負債結餘中的收入約為人民幣 236.46 億元(二〇一八年：人民幣 110.83 億元)。
- (c) 就物業管理服務合約而言，本集團確認的收入相當於有權開具發票的金額，直接與本集團對該種合約履行責任的客戶價值對應。多數物業管理服務合約並無固定期限。
- (d) 對於其他合約，作為一種可行的權宜辦法，本集團無需披露分配予剩餘履約責任的交易價格，因為履約責任是原先預定期限為一年或更短時間的合約的一部分。

## 財務報表附註

## 33 其他應付款項及應計費用

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
建築相關成本的應計費用	13,843,612	10,763,974
應計僱員福利成本	1,219,534	790,887
應付關聯方款項(附註45(c))	22,675,150	10,873,571
應付非控股權益及關聯方款項(附註(a))	5,215,553	3,172,557
其他應付款項	5,886,968	3,770,440
	48,840,817	29,371,429
減：應付關聯方款項的非流動部分	(1,175,663)	—
	<u>47,665,154</u>	<u>29,371,429</u>

附註：

- (a) 於人民幣52.16億元的總額中，於二〇一九年十二月三十一日的計息餘額約為人民幣23.32億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣2.93億元)，並按每年5.79%的加權平均利率計息(二〇一八年：每年5.70%)(見附註(9))。除於二〇二二年應償還款項約人民幣360,717,000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。

## 財務報表附註

## 34 借貸

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借貸		
— 有抵押	9,784,060	10,855,895
— 無抵押	15,233,754	9,623,606
其他借貸(a)		
— 有抵押	570,160	920,160
— 無抵押	38,295,659	26,220,249
融資租賃承擔	—	50
	<b>63,883,633</b>	<b>47,619,960</b>
<b>即期</b>		
銀行透支	41	57
短期銀行借貸		
— 無抵押	49,377	383,527
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	2,196,840	2,204,200
— 無抵押	2,790,372	100
其他借貸(a)		
— 有抵押	350,000	300,000
— 無抵押	1,751,393	2,898,202
融資租賃承擔	—	59
	<b>7,138,023</b>	<b>5,786,145</b>
<b>借貸總額</b>	<b>71,021,656</b>	<b>53,406,105</b>

## 財務報表附註

### 34 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，利息介乎每年 2.95% 至 3.19%，將於 3 年至 7 年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣 79.68 億元。於二〇一九年，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。於二〇一九年十二月三十一日，公司債券的金額減至人民幣 70.00 億元，利息介乎每年 3.15% 至 3.80%。

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

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，利息介乎每年 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，利息為每年 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，利息為每年 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。

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。董事認為於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日提早贖回選擇權的公允價值微乎其微。

最終控股公司越秀集團為上述公司債券(附註 45(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，利息為每年 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。

## 財務報表附註

## 34 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，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。各債券持有人有權向本集團或根據其命令存入所有或任何其債券並按相關轉換日期收取轉換越秀房託基金的相關比例股份。

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
一年以內	5,036,630	2,587,884	2,101,393	3,198,261
第二年	6,742,277	6,805,171	13,527,890	1,656,000
第三年至第五年	16,431,829	11,096,030	22,955,526	20,284,116
五年以上	1,843,708	2,578,300	2,382,403	5,200,343
	<b>30,054,444</b>	<b>23,067,385</b>	<b>40,967,212</b>	<b>30,338,720</b>

於結算日的實際利率如下：

	二〇一九年			二〇一八年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	3.09%	5.01%	—	2.62%	5.57%	—
其他借貸	5.06%	4.74%	4.88%	6.27%	4.37%	4.83%
銀行透支	5.50%	—	—	3.48%	—	—

## 財務報表附註

**34 借貸(續)****(a) 其他借款(續)***(iii) 可交換債券(續)*

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
港元	<b>9,583,689</b>	7,144,654
人民幣	<b>49,621,641</b>	34,657,300
美元	<b>11,816,326</b>	11,604,151
	<b>71,021,656</b>	<b>53,406,105</b>

借貸的公允價值與其賬面值相若。

**35 股本**

	二〇一九年 股份數目 (千股)	二〇一八年 股份數目 (千股)	二〇一九年 股本 人民幣千元	二〇一八年 股本 人民幣千元
於一月一日	<b>12,401,307</b>	12,401,307	<b>12,759,402</b>	12,759,402
與收購附屬公司有關的普通股發行， 扣除交易成本及稅金(附註19(a))	<b>3,080,973</b>	—	<b>5,275,613</b>	—
於十二月三十一日	<b>15,482,280</b>	<b>12,401,307</b>	<b>18,035,015</b>	<b>12,759,402</b>

普通股不設面值。

**36 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%。

## 財務報表附註

## 36 股份獎勵計劃下的股份(續)

## 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。

	二〇一九年 股份(千股)	二〇一八年 股份(千股)	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
股份獎勵計劃下的股份	<b>(56,571)</b>	<b>(44,283)</b>	<b>(81,577)</b>	<b>(55,220)</b>

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
於二〇一八年一月一日的期初結餘	<b>(17,192)</b>	(21,301)
信託收購股份	<b>(27,091)</b>	(33,919)
於二〇一八年十二月三十一日的結餘	<b>(44,283)</b>	(55,220)
信託收購股份	<b>(32,233)</b>	(51,183)
向僱員授出股份	<b>19,945</b>	24,826
於二〇一九年十二月三十一日的結餘	<b>(56,571)</b>	(81,577)

截至二〇一九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 1.44 元(二〇一八年：每股人民幣 1.25 元)。

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，已授予有關選定參與者 19,944,867 股股份(二〇一八年：無)。於二〇一九年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數包括股份獎勵計劃下的 56,571,094 股股份(二〇一八年十二月三十一日：44,283,335 股股份)。

## 財務報表附註

## 37 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 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的 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
套期成本	—	—	—	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：							
二〇一九年擬派末期股息						681,220	
其他						<u>21,521,501</u>	
						<u>22,202,721</u>	

## 財務報表附註

## 37 儲備(續)

	法定儲備 (附註(a))	匯兌波動 儲備	可供出售 財務資產 公允價值 儲備	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))	套期儲備	保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一七年十二月三十一日	213,964	(88,114)	731,529	-	-	18,790,158	19,647,537
會計政策變動	-	-	(731,529)	731,529	-	154,727	154,727
於二〇一八年一月一日重列	213,964	(88,114)	-	731,529	-	18,944,885	19,802,264
貨幣換算差額	-	(415,210)	-	-	-	-	(415,210)
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益投資的 公允價值變動							
—總額	-	-	-	20,891	-	-	20,891
—稅項	-	-	-	(5,223)	-	-	(5,223)
—代扣稅影響	-	-	-	(1,332)	-	-	(1,332)
現金流量套期虧損	-	-	-	-	(834)	-	(834)
股東應佔盈利	-	-	-	-	-	2,727,885	2,727,885
已付股息	-	-	-	-	-	(1,006,056)	(1,006,056)
於二〇一八年十二月三十一日	<u>213,964</u>	<u>(503,324)</u>	<u>-</u>	<u>745,865</u>	<u>(834)</u>	<u>20,666,714</u>	<u>21,122,385</u>
相當於：							
二〇一八年擬派末期股息						545,657	
其他						<u>20,121,057</u>	
						<u>20,666,714</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2.12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。

## 財務報表附註

## 38 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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
年初	5,111,990	4,357,009
本年度在損益(計入)/扣除(附註10)	(219,777)	400,491
出售一間附屬公司	—	(204,260)
收購附屬公司(附註19)	1,323,013	716,995
於權益中扣除的遞延稅項(附註10)	20,071	6,829
股息支付	—	(167,132)
匯兌差額	10,590	2,058
年末	6,245,887	5,111,990

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
於二〇一八年一月一日	45,687	42,377	246,674	1,021	335,759
收購附屬公司	84,349	—	—	—	84,349
本年度於損益中計入/(扣除)	116,654	21,398	(49,971)	—	88,081
於二〇一八年十二月三十一日	246,690	63,775	196,703	1,021	508,189

## 財務報表附註

## 38 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	加速折舊 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	向稅務機構 呈報收入的 不同基準 人民幣千元	其他 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	(235,282)	—	—	—	—	163,187	(72,095)
計入儲備	—	—	16,157	—	—	3,914	20,071
收購附屬公司	1,563,063	—	—	—	—	—	1,563,063
於二〇一九年十二月三十一日	<u>5,024,988</u>	<u>—</u>	<u>303,802</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,813,018</u>	<u>7,141,808</u>
於二〇一八年一月一日	2,850,366	53,919	282,148	4,241	9,439	1,492,655	4,692,768
匯兌差額	2,058	—	—	—	—	—	2,058
本年度於損益中扣除/(計入)	237,109	(53,919)	—	(4,241)	(9,439)	319,063	488,572
計入儲備	—	—	5,497	—	—	1,332	6,829
出售附屬公司	(204,260)	—	—	—	—	—	(204,260)
收購附屬公司	801,344	—	—	—	—	—	801,344
股息支付	—	—	—	—	—	(167,132)	(167,132)
於二〇一八年十二月三十一日	<u>3,686,617</u>	<u>—</u>	<u>287,645</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,645,917</u>	<u>5,620,179</u>

## 財務報表附註

**38 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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 中國企業所得稅	665,128	492,137
	<b>665,128</b>	<b>492,137</b>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	28,956	26,842
— 中國企業所得稅	5,694,919	4,361,441
— 中國土地增值稅	1,187,140	1,215,844
	<b>6,911,015</b>	<b>5,604,127</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。於二〇一九年十二月三十一日，本集團就有關稅項虧損約人民幣23.78億元(二〇一八年：人民幣11.61億元)的未確認遞延稅項利益約為人民幣4.83億元(二〇一八年：人民幣5.07億元)。稅項虧損人民幣10.65億元(二〇一八年：人民幣9.44億元)將於截至及包括二〇二四年(二〇一八年：二〇二三年)的不同日期屆滿。其餘稅項虧損並無屆滿日期。

**39 不可取消經營租賃**

於二〇一九年十二月三十一日，本集團根據若干不可撤銷租約應收未來最低租金如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
一年內	407,757	388,138
一年至五年內	515,405	741,384
五年後	155,067	185,839
	<b>1,078,229</b>	<b>1,315,361</b>

## 財務報表附註

## 40 資本承擔

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 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	449,315	486,092
已批准但未簽約	276,641	311,906
	<b>725,956</b>	<b>797,998</b>

## 41 擔保

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 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))	20,090,477	13,692,282
授予聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	974,928	779,974
授予合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	1,060,000	1,350,000
	<b>22,125,405</b>	<b>15,822,256</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) 截至二〇一九年十二月三十一日，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20.35億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣21.30億元)的擔保，其中約人民幣10.07億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣11.98億元)的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣10.28億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣9.32億元)。

## 42 銀行融資的抵押

於二〇一九年十二月三十一日，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290.51億元(二〇一八年：人民幣293.65億元)、人民幣1.70億元(二〇一八年：人民幣14.35億元)、人民幣66.90億元(二〇一八年：人民幣66.50億元)及人民幣6.86億元(二〇一八年：人民幣6.39億元)；及
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣700萬元(二〇一八年：人民幣700萬元)的使用權資產。

## 財務報表附註

## 43 理財活動產生的負債

	一年內到期的		租賃負債	其他應付	
	借貸(不包括	一年後到期的		款項	總計
	透支)	借貸			
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	
<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>(5,786,088)</u>	<u>(47,619,960)</u>	<u>-</u>	<u>(14,083,748)</u>	<u>(67,489,796)</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	(7,137,982)	(63,883,633)	(678,207)	(27,970,602)	(99,670,424)

	一年內到期的		租賃負債	其他應付	
	借貸(不包括	一年後到期的		款項	總計
	透支)	借貸			
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	
<b>截至二〇一七年十二月三十一日</b>					
理財活動產生的負債	(8,461,575)	(39,247,462)	(9,589,067)	(57,298,104)	
現金流量	7,620,583	(1,442,042)	(4,499,202)	1,679,339	
匯兌調整	91,159	(1,208,917)	-	(1,117,758)	
一年內到期與一年後到期的					
借貸之間轉撥	(3,517,852)	3,517,852	-	-	
收購附屬公司	(1,517,000)	(9,137,255)	544,601	(10,109,654)	
其他變動(a)	(1,403)	(102,136)	(540,080)	(643,619)	
	<u>(8,461,575)</u>	<u>(39,247,462)</u>	<u>(9,589,067)</u>	<u>(57,298,104)</u>	
<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)	

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。

## 財務報表附註

## 44 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	
	二〇一九年 十二月三十一日	二〇一八年 十二月三十一日	二〇一九年 十二月三十一日	二〇一八年 十二月三十一日	二〇一九年 十二月三十一日	二〇一八年 十二月三十一日
	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
流動資產	<b>13,687,960</b>	16,234,997	<b>9,582,436</b>	15,836,463	<b>19,632</b>	3,398,033
流動負債	<b>6,704,164</b>	7,831,467	<b>4,024,525</b>	12,364,553	<b>1,902,719</b>	1,587,593
流動資產/(負債)淨值	<b>6,983,796</b>	8,403,530	<b>5,557,911</b>	3,471,910	<b>(1,883,087)</b>	1,810,440
非流動資產	<b>22,148</b>	12,492	<b>188,717</b>	160,831	<b>4,011,683</b>	647,110
非流動負債	<b>1,080,333</b>	2,664,487	<b>1,895,122</b>	2,052,195	<b>1,421,228</b>	1,638,467
非流動(負債)/資產淨值	<b>(1,058,185)</b>	(2,651,995)	<b>(1,706,405)</b>	(1,891,364)	<b>2,590,455</b>	(991,357)
資產淨值	<b>5,925,611</b>	5,751,535	<b>3,851,506</b>	1,580,546	<b>707,368</b>	819,083
累計非控制權益	<b>2,905,656</b>	2,820,201	<b>1,929,966</b>	764,788	<b>346,095</b>	404,746

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	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
收益	<b>1,684,954</b>	1,325,388	<b>9,414,589</b>	1,305,276	-	-
期間盈利/(虧損)	<b>174,076</b>	(48,465)	<b>2,270,960</b>	7,959	<b>(111,716)</b>	(95,735)
其他全面收入	-	-	-	-	-	-
全面收入總額	<b>174,076</b>	(48,465)	<b>2,270,960</b>	7,959	<b>(111,716)</b>	(95,735)
分配予非控股權益的盈利/(虧損)	<b>85,455</b>	(23,792)	<b>1,165,178</b>	4,083	<b>(58,651)</b>	(50,261)
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-

## 財務報表附註

## 44 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	
	二〇一九年	二〇一八年	二〇一九年	二〇一八年	二〇一九年	二〇一八年
	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
經營活動產生的現金流量	1,050,550	810,555	5,035,164	4,388,376	(176,199)	(53,259)
投資活動產生的現金流量	-	-	-	-	-	-
融資活動產生的現金流量	(583,736)	(588,677)	(5,123,854)	(3,539,629)	166,247	43,147
現金及現金等價物增加/(減少)淨值	466,814	221,878	(88,690)	848,747	(9,952)	(10,112)

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		廣州市品薈 房地產開發有限公司	
	二〇一九年	二〇一八年	二〇一九年	二〇一八年	二〇一九年	二〇一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	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
流動資產	15,557,855	-	5,811,683	-	5,134,912	-
流動負債	8,668,793	-	8,703,107	-	8,313,947	-
流動資產/(負債)淨值	6,889,062	-	(2,891,424)	-	(3,179,035)	-
非流動資產	3,158,931	-	4,414,846	-	4,501,484	-
非流動負債	2,474,813	-	293,847	-	177,889	-
非流動資產淨值	684,118	-	4,120,999	-	4,323,595	-
資產淨值	7,573,180	-	1,229,575	-	1,144,560	-
累計非控股權益	1,058,230	-	601,851	-	560,658	-

## 財務報表附註

## 44 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		廣州市品蒼 房地產開發有限公司	
	二〇一九年	二〇一八年	二〇一九年	二〇一八年	二〇一九年	二〇一八年
	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
收益	-	-	-	-	-	-
期間虧損	102,422	-	53,501	-	31,306	-
其他全面收入	-	-	-	-	-	-
全面收入總額	102,422	-	53,501	-	31,306	-
分配予非控股權益的虧損	18,325	-	27,450	-	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		廣州市品蒼 房地產開發有限公司	
	二〇一九年	二〇一八年	二〇一九年	二〇一八年	二〇一九年	二〇一八年
	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
營運活動產生的現金流量	2,685,848	-	118,193	-	(73,481)	-
投資活動產生的現金流量	-	-	-	-	-	-
融資活動產生的現金流量	(2,313,942)	-	(65)	-	(36)	-
現金及現金等價物增加/(減少)淨值	371,906	-	118,128	-	(73,517)	-

## 財務報表附註

## 45 重大關聯人士交易

## (a) 關聯人士

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司。下表為於二〇一九年十二月三十一日，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
越秀集團	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
廣州嘉創經濟信息諮詢有限公司(「廣州嘉創」)	聯營實體的附屬公司
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
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
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
廣州資產管理有限公司(「資產管理」)	同系附屬公司的聯營實體
金鷹基金管理有限公司(「金鷹」)	同系附屬公司的聯營實體
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
廣州宏勝房地產開發有限公司(「廣州宏勝」)	附註

附註：廣州宏勝是一家聯營公司，並自二〇一八年六月六日起成為一家附屬公司。

## 財務報表附註

## 45 重大關聯人士交易(續)

## (b) 與關聯人士的交易

除此財務報表附註19所披露外，本集團在年內與關聯人士的交易如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
(I) 與越秀企業的交易		
租金及物業管理費	(28)	(2,390)
利息支出(附註9)	(69,574)	(128,785)
外匯遠期收益	3,635	—
添置使用權資產	10,331	—
租賃負債利息支出	(405)	—
償還租賃負債	(3,687)	—
收購附屬公司	(22,666,189)	—
(II) 與越秀房產基金的交易		
出售一間附屬公司的收益	—	48,356
租賃服務費收入	26,576	24,547
租金開支	—	(75,941)
與短期租賃有關的開支	(27,592)	—
利息支出(附註9)	(19,983)	(23,000)
利息收入(附註8)	—	18,354
根據補貼款契諾的應付款(附註7)	(32,318)	(22,736)
添置使用權資產	175,997	—
租賃負債利息支出	(7,292)	—
償還租賃負債	(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	23,375	14,065
租金收入	12,418	11,177
利息支出(附註9)	(4,908)	(1,982)
外匯遠期(虧損)/收益	(17,566)	29,218
管理服務所得款項	3,081	2,307
銀行存款匯兌收益/(虧損)	22,728	(4,250)
(IV) 與杭州星日的交易		
利息收入(附註8)	212,626	—
(V) 與濟南鵬遠的交易		
利息收入(附註8)	4,238	2,424
(VI) 與成都人居的交易		
利息收入(附註8)	7,495	—
(VII) 與廣州宏勝的交易		
利息收入(附註8)	—	38,954

## 財務報表附註

## 45 重大關聯人士交易(續)

## (b) 與關聯人士的交易(續)

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
(VIII) 與廣州地鐵的交易		
利息支出(附註9)	(133,935)	—
管理服務收入	4,882	—
(IX) 與廣州宏軒的交易		
利息支出(附註9)	(3,098)	—
(X) 與廣州宏嘉的交易		
利息支出(附註9)	(6,312)	—
(XI) 與廣州環擘的交易		
利息支出(附註9)	(4,171)	—
(XII) 與越秀集團的交易		
利息支出(附註9)	(20,634)	—
(XIII) 與深圳安創的交易		
利息支出(附註9)	(65,639)	(134,059)
(XIV) 與桐鄉安豪的交易		
利息支出(附註9)	(9,644)	(1,598)
(XV) 與深圳聯新的交易		
利息支出(附註9)	(39,984)	(555)
(XVI) 與廣州聯衡的交易		
利息支出(附註9)	(44,747)	(58,390)
(XVII) 與廣越融資的交易		
租金收入	9,961	10,136
(XVIII) 與資產管理的交易		
租金收入	8,197	6,369
(XIX) 與金鷹的交易		
租金收入	8,594	9,593
(XX) 與廣證的交易		
租金收入	1,868	1,914

## 財務報表附註

## 45 重大關聯人士交易(續)

## (b) 與關聯人士的交易(續)

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
(XXI) 與廣州城建集團的交易 銷售投資物業	—	30,441
(XXII) 與廣州悅錦的交易 出售一間附屬公司	355,361	—
(XXIII) 與廣州嘉創的交易 出售一間附屬公司	—	2,697,544
(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	(1,895)	—
償還租賃負債	(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	(212)	—
償還租賃負債	(409)	—

以上交易價格乃根據相關合約方協定的條款釐定。

## 財務報表附註

## 45 重大關聯人士交易(續)

## (c) 與關聯人士的結餘

	附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
應付最終控股公司款項	(i), (ii)	(182,512)	—
應付中間控股公司款項	(i), (ii)	(1,900,304)	(1,500,000)
應收聯營實體款項	(iii), (v)	2,914,497	9,880,716
應付聯營實體款項	(ii), (vii)	(9,594,294)	(1,270,717)
應收合營企業款項	(iv), (vi), (viii)	4,563,486	3,577,445
應付合營企業款項	(i), (ii)	(2,969,800)	(3,318,814)
應收關聯公司款項	(i), (ii)	47,241	38,282
應付關聯公司款項	(i), (ii)	(34,503)	(34,422)
應付同系附屬公司款項	(i), (ii)	(250,562)	(286,534)
應付一名股東款項	(ix)	(7,538,621)	—
應收對附屬公司有重大影響的實體款項	(i), (ii)	1,593,002	3,232,700
應付對附屬公司有重大影響的實體款項	(ii), (x)	(204,554)	(4,463,084)
於同系附屬公司的存款	(xi)	2,160,191	924,875
向一間同系附屬公司借款	(xii)	(40,000)	(83,526)
中間控股公司租賃負債	(xiii)	(7,374)	—
聯營實體租賃負債	(xiii)	(132,823)	—
同系附屬公司租賃負債	(xiii)	(172,224)	—

除應收一間聯營實體款項約人民幣54,610,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣60,329,000元)、應收合營企業款項約人民幣106,298,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣105,216,000元)、應付一間聯營實體款項約人民幣179,622,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣168,985,000元)、應付一間合營企業款項約人民幣56,735,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣55,513,000元)、中間控股公司租賃負債約人民幣7,374,000元(二〇一八年十二月三十一日：無)、應付中間控股公司款項約人民幣303,000元(二〇一八年十二月三十一日：無)及於一間同系附屬公司的銀行存款約人民幣10,286,000元(二〇一八年十二月三十一日：無)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1,836,000元(二〇一八年十二月三十一日：無)及應收一間聯營實體款項約人民幣627,858,000元(二〇一八年十二月三十一日：無)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

## 45 重大關聯人士交易(續)

## (c) 與關聯人士的結餘(續)

附註：

- (i) 該等結餘均為無抵押、免息及應要求償還或收回。
- (ii) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金或其他應付款項及應計費用(如適當)。
- (iii) 該等結餘計入於聯營實體的權益內，惟約人民幣793,274,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣6,237,335,000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103,186,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣60,139,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (v) 該等結餘均為無抵押、免息及應要求償還(二〇一八年十二月三十一日：金額約人民幣7,371,000元為無抵押及按年利率4.35%計息)。
- (vi) 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(二〇一八年十二月三十一日：人民幣999,000元)除外。
- (vii) 除為數約人民幣223,617,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣238,915,000元)為無抵押及按年利率9%(二〇一八年：年利率9%)計息及除為數約人民幣480,626,000元(二〇一八年十二月三十一日：無)為無抵押及按年利率4.31%計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (viii) 除為數約人民幣73,312,000元(二〇一八年十二月三十一日：無)為無抵押及按年利率8.50%計息及除為數約人民幣28,013,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣103,319,000元)為無抵押及按年利率4.75%(二〇一八年：年利率4.75%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ix) 於二〇一九十二月三十一日，來自一位股東廣州地鐵的貸款結餘約為人民幣7,076,856,000元(二〇一八年十二月三十一日：無)，年利率為6.50%。結餘計入其他應付款項及應計費用。約人民幣814,946,000元的款項將於二〇二三年償還，約人民幣307,714,000元的款項將於二〇二〇年償還。其餘結餘應要求償還。
- (x) 除為數約人民幣163,311,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣4,617,413,000元)為無抵押及按年利率5.70%(二〇一八年：加權平均年利率6.51%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (xi) 該等結餘為按正常商業條款存置於同系附屬公司的存款。
- (xii) 該等結餘為無抵押，年利率為5.23%(二〇一八年：年利率5.22%)。
- (xiii) 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。

## 財務報表附註

## 45 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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
袍金	1,076	931
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	29,096	29,635
退休金	165	224
	<u>30,337</u>	<u>30,790</u>

## (e) 已收取的擔保

- (i) 於二〇一九年十二月三十一日，越秀集團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139.66億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣94.77億元)的企業擔保。
- (ii) 越秀集團於二〇一九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20.00億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣11.55億元)。
- (iii) 越秀集團於二〇一九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2.00億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣3.00億元)。
- (iv) 廣州城建集團於二〇一九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0.90億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣1.36億元)。
- (v) 廣州城建集團於二〇一九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(二〇一八年十二月三十一日：人民幣1.36億元)。

## (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41。

## 財務報表附註

## 46 期後事項

於二〇二〇年初爆發二〇一九年新型冠狀病毒疫症(「新冠肺炎爆發」)後，中國已經及將繼續於全國落實多項預防及監控措施。本集團將密切關注新冠肺炎爆發的發展情況，並評估新冠肺炎爆發對本集團財務狀況及營運業績的影響。

## 47 公司資產負債表

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	7,303	5,284
使用權資產	6,889	—
投資物業	12,639	11,566
於附屬公司的權益	38,982,531	33,882,116
於聯營實體的權益	19,266	19,253
衍生財務工具	65,179	9,069
	<b>39,093,807</b>	<b>33,927,288</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項、預付款項及按金	2,183	2,095
應收股息	6,837,831	4,572,831
現金及現金等價物	1,571,408	742,266
	<b>8,411,422</b>	<b>5,317,192</b>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	5,021,278	4,293,458
應付中間控股公司款項	1,900,295	1,499,992
其他應付款項及應計費用	233,969	218,377
借貸	1,557,590	131,489
租賃負債	3,791	—
	<b>8,716,923</b>	<b>6,143,316</b>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(305,501)</b>	<b>(826,124)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>38,788,306</b>	<b>33,101,164</b>

## 財務報表附註

## 47 公司資產負債表(續)

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
應付附屬公司款項	19,561,891	17,462,961
借貸	133,298	1,972,123
租賃負債	3,258	—
	<u>19,698,447</u>	<u>19,435,084</u>
<b>淨資產</b>	<u>19,089,859</u>	<u>13,666,080</u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	18,035,015	12,759,402
股份獎勵計劃下的股份	(81,577)	(55,220)
儲備(附註)	1,136,421	961,898
<b>總權益</b>	<u>19,089,859</u>	<u>13,666,080</u>

代表董事會

林昭遠  
董事林峰  
董事

## 財務報表附註

## 47 公司資產負債表(續)

附註：

儲備

	套期儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一九年一月一日	(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	<u>50,801</u>	<u>1,085,620</u>	<u>1,136,421</u>

	套期儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一八年一月一日	—	1,043,451	1,043,451
年內盈利	—	925,337	925,337
現金流量套期虧損	(834)	—	(834)
已付股息	—	(1,006,056)	(1,006,056)
於二〇一八年十二月三十一日	<u>(834)</u>	<u>962,732</u>	<u>961,898</u>

# 集團結構

## 主要附屬公司

於二〇一九年十二月三十一日，本公司於下列主要附屬公司中持有股份／權益：

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
凱榮投資有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	—	100	—	100	物業投資
雅康投資有限公司	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	—	100	—	100	投資控股
碧秀實業(深圳)有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 7,000,000港元	—	100	—	100	物業發展
經合有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	—	100	—	100	物業投資
俊英發展有限公司	香港	2股普通股 (2港元)	—	100	—	100	物業發展
越秀置業(澳門)有限公司	澳門	1股澳門幣198,000元 及1股澳門幣2,000元	—	100	—	100	物業發展
恒秀物業管理有限公司	澳門	1股澳門幣99,000元 及1股澳門幣1,000元	—	100	—	100	物業管理
寶途投資有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	—	100	—	100	物業投資
越龍控股有限公司	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	100	—	100	—	投資控股
越東發展有限公司	香港	2股普通股 (2港元)	—	100	—	100	物業投資
Elsburg Limited	香港	10,000股普通股 (10,000港元)	—	100	—	100	物業投資
頂卓有限公司	香港	1,000股普通股 (1,000港元)	—	100	—	100	投資控股

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
港方發展有限公司	香港	500,000 股普通股 (500,000 港元)	-	100	-	100	物業投資
榮新發展有限公司	香港	1 股普通股 (1 港元)	-	100	-	100	物業投資
健栢發展有限公司	香港	1 股普通股 (1 港元)	-	100	-	100	物業投資
廣州白馬商業經營管理 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣 5,000,000 元	-	99.84	-	99.84	物業管理
廣州市高展城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣 88,315,800 元	-	100	-	95	物業發展
廣州市致勝城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣 28,684,800 元	-	95	-	95	物業發展
廣州市中基城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣 37,236,300 元	-	95	-	95	物業發展
廣州市祥港房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 259,670,000 港元	-	100	-	100	物業發展
廣州市祥發房地產有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣 111,450,000 元	-	75	-	75	物業發展
廣州祥荷房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣 190,000,000 元	-	100	-	100	物業發展
廣州市城市建設開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣 1,908,610,000 元	-	95	-	95	物業發展
廣州城建開發投資顧問 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣 2,145,800 元	-	98.13	-	98.13	物業發展顧問 服務
廣州城建開發裝飾有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣 35,882,800 元	-	98.62	-	98.62	裝修及設計

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
廣州城建開發南沙房地產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 500,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣州城建開發景城房地產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣13,712,500元	-	99.75	-	99.75	物業發展
廣州越秀物業發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	-	99.75	-	99.75	物業發展及投資
廣州越秀地產工程管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣8,921,500元	-	98.25	-	98.25	項目管理
廣州城建開發偉城實業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣955,300元	-	80	-	80	物業投資
廣州城建開發興業房地產中介有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣37,520,000元	-	97.6	-	97.6	地產代理
城市建設開發集團(中國)有限公司	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	100	-	100	-	投資控股
廣州市廣運城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣28,684,800元	-	95	-	95	物業發展
廣州市東盛城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣12,734,400元	-	95	-	95	物業發展
廣州市忠勝城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣16,231,400元	-	95	-	95	物業發展

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
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股普通股(2港元)	100	-	100	-	融資
廣州市祺東城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣14,083,200元	-	95	-	95	物業發展
廣州市美華城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣12,853,900元	-	95	-	95	物業發展
廣州市萬升城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣28,684,800元	-	95	-	95	物業發展
廣州市峻威城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣14,448,600元	-	95	-	95	物業發展
廣州市灣華城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣23,074,600元	-	95	-	95	物業發展
廣州市誠安城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣14,083,200元	-	95	-	95	物業發展
廣州市瑞峰城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣14,440,300元	-	95	-	95	物業發展

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
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
廣州怡城物業管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	-	99.28	-	99.28	物業管理
廣州市益豐城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣14,083,200元	-	95	-	95	物業發展
杭州越秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 499,070,000美元	-	100	-	100	物業發展

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
Honstar Investments Limited	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	-	100	-	100	投資控股
豪華(中國)有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	-	100	-	100	物業投資
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
展升有限公司	香港	2股普通股 (2港元)	100	-	100	-	持有物業
江門越秀城建房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣570,000,000元	-	95	-	95	物業發展
越宏發展有限公司	香港	2股普通股 (2港元)	-	100	-	100	物業投資
健億投資有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	100	-	100	-	融資
詠源有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	-	100	-	100	物業投資
泓景有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	-	100	100	-	融資
祥啟有限公司	香港	3股普通股 (3港元)	-	100	-	100	物業投資
越進發展有限公司	香港	100股普通股 (100港元)	-	100	-	100	物業投資
俊盛發展有限公司	香港	2股普通股 (2港元)	-	100	-	100	投資控股
華泰發展有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	-	100	-	100	物業投資
俊雅發展有限公司	香港	100股普通股 (100港元)	-	100	-	100	物業投資

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
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股普通股 (1港元)	-	100	-	100	融資
偉頓投資有限公司	香港	1股普通股 (1港元)	-	100	-	100	物業投資
越秀亞通停車場有限公司	香港	10,000股普通股 (10,000港元)	-	100	-	100	停車場管理
越秀物業代理有限公司	香港	2股普通股 (2港元)	-	100	-	100	物業代理服務
越秀物業管理有限公司	香港	10,000股普通股 (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

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
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
廣州華振科技投資有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣20,000,000元	-	100	-	100	投資控股
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

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
杭州越雋房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 290,000,000美元	-	100	-	100	物業發展
廣州東秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣820,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
瀋陽嶺海房地產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 59,800,000美元	-	99.95	-	99.95	物業發展
越秀地產(瀋陽)物業管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	-	99.95	-	99.95	物業管理
廣州市富城物業管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣800,000元	-	49.88	-	49.88	物業管理
越秀地產(山東)物業管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	-	99.75	-	99.75	物業管理
瀋陽越秀地產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 2,910,000,000元	-	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	-	99.75	-	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	-	99.75	-	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	-	99.70	-	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2,000,000元	-	99.70	-	99.70	提供建築服務
武漢越秀嘉潤房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣200,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
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
廣州市宏錦房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣650,000,000元	-	100	-	100	物業發展
廣州宏景房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣850,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
越秀地產(江門)物業管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	-	99.75	-	99.75	物業管理
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	-	57	-	57	物業管理
廣州祥錦房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣250,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣州越港房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	-	100	-	100	物業發展
廣州盈勝投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業管理
佛山市禪城區越輝房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣600,000,000元	-	95	-	95	物業發展
杭州越港實業投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣360,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
江門越港房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	-	46.41	-	46.41	物業發展
廣州東耀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣 2,000,000,000元	-	48.69	-	48.69	物業發展
武漢市錦熹實業投資合夥企業(有限合夥)	中國，合夥	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	99	-	99	投資顧問
杭州懋樂投資管理合夥企業(有限合夥)	中國，合夥	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	99	-	99	投資顧問
青島合勝投資合夥企業(有限合夥)	中國，合夥	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	99	-	99	物業投資
江門市群輝實業投資中心(有限合夥)	中國，合夥	註冊股本 人民幣10,000元	-	99	-	99	投資控股
廣州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
杭州懋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
廣州堅秀實業發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	-	95	物業發展
廣州安翠實業發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	-	95	物業發展
杭州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

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
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

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
杭州東日經濟信息諮詢有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	100	-	100	信息諮詢服務
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	-	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

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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	—	90.25	物業發展
青島東耀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 120,000,000美元	—	51	—	51	物業發展

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
蘇州樂熠房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	-	95	-	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
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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	物業發展

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
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	-	-	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	-	-	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	-	-	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1,500,000,000元	-	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	-	-	物業發展
廣州南方智媒產業園有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣100,000,000元	-	48.69	-	-	物業發展
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100,000元	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	物業發展

## 集團結構

## 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	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
			二〇一九年		二〇一八年		
			直接	間接	直接	間接	
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	-	-	物業發展
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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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 2,000,000元	-	95	-	-	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。

## 集團結構

## 主要合營企業

於二〇一九年十二月三十一日，本集團於下列主要合營企業中持有股份／權益：

合營企業名稱	成立及經營地點	投票權的百分比	實際擁有權益／盈利分成應佔的百分比		二〇一八年		主要業務
			二〇一九年	二〇一八年	直接	間接	
海南華城房產開發有限公司	中國	57.14	—	52	—	52	物業發展
廣州中耀實業投資有限公司	中國	50	—	47.74	—	47.74	物業發展
廣州越禾房地產開發有限公司	中國	50	—	47.74	—	47.74	物業發展
深圳市銀幸現代養老服務有限公司	中國	51	—	48.45	—	48.45	養老服務
武漢中建越秀港投開發有限公司	中國	35	—	35	—	35	物業發展
廣州智聯汽車小鎮投資發展有限公司	中國	30	—	28.64	—	28.64	物業發展
蘇州嶼秀房地產開發有限公司	中國	16.50	—	15.68	—	15.68	物業發展
湖北宏秀房地產開發有限公司	中國	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	15	—	14.25	—	14.25	物業發展
濟南鵬遠置業有限公司	中國	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	50	—	47.50	—	47.50	物業發展
廣州廣宏房地產開發有限公司	中國	40	—	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	50	—	47.50	—	—	物業發展
江門市越通房地產開發有限公司	中國	51	—	48.45	—	—	物業發展
成都人居興彭置業有限公司	中國	45	—	42.75	—	—	物業發展

## 集團結構

### 主要聯營實體

於二〇一九年十二月三十一日，本集團於下列主要聯營實體中持有股份／權益：

聯營實體名稱	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
		二〇一九年		二〇一八年		
		直接	間接	直接	間接	
越秀房地產投資信託基金	香港	—	<b>38.10</b>	—	36.12	物業投資
廣州宏嘉房地產開發有限公司(i)	中國	—	<b>15.95</b>	—	15.95	物業發展
廣州宏軒房地產開發有限公司(i)	中國	—	<b>15.95</b>	—	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	—	<b>44.59</b>	—	44.59	物業發展
杭州龍禧房地產開發有限公司	中國	—	<b>28.64</b>	—	28.64	物業發展
廣州環擘房地產開發有限公司(i)	中國	—	<b>15.95</b>	—	15.95	物業發展
杭州星日房地產開發有限公司	中國	—	<b>49.08</b>	—	49.03	物業發展
武漢越秀地產開發有限公司	中國	—	<b>33</b>	—	33	物業發展
廣州合錦嘉苑房地產開發有限公司(i)	中國	—	<b>14.25</b>	—	14.25	物業發展
杭州添智投資有限公司(i)	中國	—	<b>15.91</b>	—	15.91	投資控股
廣州市昊品房地產有限公司	中國	—	<b>46.55</b>	—	46.55	物業發展
廣州碧森房地產開發有限公司(i)	中國	—	<b>13.63</b>	—	13.63	物業發展
濟南元賀置業有限公司	中國	—	<b>23.51</b>	—	23.51	物業發展
廣州市越匯房地產有限公司	中國	—	<b>31.45</b>	—	31.45	物業發展
中山市華越宏軒置業發展有限公司	中國	—	<b>46.55</b>	—	—	物業發展

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。



**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