

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



越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED
(在香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：00123)

二〇二一年全年業績公告

業績摘要

- 營業收入約為人民幣573.8億元，同比上升24.1%。
- 毛利率約為21.8%，同比下降3.3個百分點。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣35.9億元，同比下降15.5%；核心淨利潤*上升約為人民幣41.5億元，同比上升3.2%。
- 年內累計合同銷售(連同合營及聯營公司項目的合同銷售)金額約為人民幣1,151.5億元，同比上升20.2%，完成全年合同銷售目標人民幣1,122億元約102.6%。年內在大灣區實現合同銷售金額約為人民幣713.7億元，同比上升12.1%。
- 年內新進入北京、上海、寧波、東莞、南通、西安、畢節、郴州8個城市，於18個城市新增37幅土地，總建築面積約為918萬平方米。截至十二月三十一日，總土地儲備達到約2,711萬平方米，其中1,491萬平方米位於大灣區，佔比約為55.0%。
- 年內新增廣州星航(廣州黃埔廟頭)一個TOD項目，總建築面積約21萬平方米。本集團TOD項目總土地儲備約376萬平方米。年內TOD項目實現合同銷售約人民幣178.7億元，同比上升5.1%。

- 截至十二月三十一日，本集團「三道紅線」均保持「綠檔」達標，財務健康穩健。
- 債務結構持續優化，融資渠道多元，境外成功發行6.5億5年期和1.5億10年期美元債，票面利率分別為2.8%和3.8%；境內成功發行人民幣60億元公司債券，平均票面利率為3.29%。二〇二一年平均借貸年利率為4.26%，同比下降36個基點。
- 成功分拆越秀服務並於香港聯交所單獨上市，籌得款項淨額約19.6億港元。分拆後本集團持有越秀服務66.9%股權。
- 成功通過出售目標公司全部股權向越秀房產基金出售廣州越秀金融大廈，越秀地產—越秀房產基金「雙平台」互動模式常態化。
- 董事會建議宣派二〇二一年末期股息每股0.328港元(相當於每股人民幣0.265元)，連同中期股息，全年派息每股0.654港元(相當於每股人民幣0.536元)，按港元計算全年每股派息同比上升9.0%。

• 營業收入	人民幣573.8億元(+24.1%)
• 毛利率	21.8% (-3.3個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣35.9億元(-15.5%)
• 核心淨利潤	人民幣41.5億元(+3.2%)
• 合同銷售金額	人民幣1,151.5億元(+20.2%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣1,506.5億元(+25.9%)
• 總資產	人民幣3,138.5億元(+19.2%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣405.0億元(+8.6%)
• 淨借貸比率**	47.1% (-0.4個百分點)

* 核心淨利潤為權益持有人應佔盈利剔除計入綜合損益表的淨匯兌收益／(虧損)和持續持有投資物業(不含當年處置投資物業)評估淨增／(跌)值及相關稅項影響。

** 淨借貸比率為借貸扣除現金及現金等價物及監控戶存款除以權益。

業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇二一年十二月三十一日止年度的綜合業績，根據香港財務報告準則編製如下：

綜合損益表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
營業收入	3	57,378,861	46,234,259
銷售成本	4	<u>(44,896,396)</u>	<u>(34,608,171)</u>
毛利		12,482,465	11,626,088
出售投資物業所得款項		18,865	34,333
已售投資物業賬面值		<u>(11,666)</u>	<u>(30,877)</u>
出售投資物業收益		7,199	3,456
其他收益淨額	5	1,500,448	667,911
銷售及營銷成本	4	<u>(1,589,675)</u>	<u>(1,210,136)</u>
行政開支	4	<u>(1,623,478)</u>	<u>(1,343,638)</u>
經營盈利		10,776,959	9,743,681
財務收入		729,597	458,874
財務費用	6	<u>(1,079,526)</u>	<u>(934,624)</u>
應佔以下公司盈利			
—合營企業		117,932	426,557
—聯營公司		<u>297,475</u>	<u>505,754</u>
除稅前盈利		10,842,437	10,200,242
稅項	7	<u>(5,568,798)</u>	<u>(5,517,342)</u>
年內盈利		<u>5,273,639</u>	<u>4,682,900</u>

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應佔：		
—本公司權益持有人	3,588,929	4,247,860
—非控股權益	<u>1,684,710</u>	<u>435,040</u>
	<u>5,273,639</u>	<u>4,682,900</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)		
—基本及攤薄	8 <u>1.1590</u>	<u>1.3718</u>

綜合全面收入報表
截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
年內盈利	<u>5,273,639</u>	<u>4,682,900</u>
其他全面收入：		
其後或會重分類至損益的項目		
境外業務換算差額	(73,275)	199,832
現金流量套期虧損	(115,980)	(604,395)
套期收益	(130,421)	58,974
重新分類至損益的套期虧損	190,226	657,397
其後不會重分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 權益投資的公允值變動(除稅後)	<u>(147,484)</u>	<u>(31,274)</u>
年內其他全面(虧損)/收入(除稅後)	<u>(276,934)</u>	<u>280,534</u>
年內全面收入總額	<u>4,996,705</u>	<u>4,963,434</u>
應佔：		
—本公司權益持有人	3,320,017	4,530,095
—非控股權益	<u>1,676,688</u>	<u>433,339</u>
	<u>4,996,705</u>	<u>4,963,434</u>

綜合資產負債表

於二〇二一年十二月三十一日

	二〇二一年 附註 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,896,133	3,201,114
使用權資產	4,026,733	3,927,325
投資物業	10,982,210	16,076,236
無形資產	428,829	386,945
發展中物業	5,185,027	6,330,244
於合營企業的權益	6,597,248	5,673,259
於聯營公司的權益	16,951,174	13,554,213
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	1,033,583	1,247,902
遞延稅項資產	1,950,402	1,169,981
	51,051,339	51,567,219
	51,051,339	51,567,219
流動資產		
發展中物業	153,720,888	126,110,685
持作出售物業	26,639,579	24,896,445
合同成本	1,201,153	597,440
土地使用權的預付款	10,381,810	4,142,147
應收賬款	10 125,785	161,837
其他應收款項、預付款項及按金	25,309,247	15,104,853
預繳稅項	4,926,038	3,307,405
監控戶資金	7,732,591	9,094,268
現金及現金等價物	32,766,455	28,213,701
	262,803,546	211,628,781
	262,803,546	211,628,781

		二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	11	1,612,842	2,255,706
合同負債		73,177,086	54,201,054
其他應付款項及應計費用		67,173,384	49,235,822
借貸		29,801,844	16,576,244
租賃負債		177,195	151,209
衍生金融工具		—	358,703
應付稅項		10,678,441	8,806,721
		<u>182,620,792</u>	<u>131,585,459</u>
流動資產淨值		<u>80,182,754</u>	<u>80,043,322</u>
總資產減流動負債		<u>131,234,093</u>	<u>131,610,541</u>
非流動負債			
借貸		45,732,320	51,263,116
租賃負債		694,008	566,477
遞延稅項負債		5,955,143	7,134,042
遞延收入		50,241	52,035
衍生金融工具		411,599	161,524
其他應付款項		4,024,033	8,157,232
		<u>56,867,344</u>	<u>67,334,426</u>
淨資產		<u>74,366,749</u>	<u>64,276,115</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		18,035,015	18,035,015
股份獎勵計劃下的股份		(193,282)	(121,282)
其他儲備		2,557,363	1,225,639
保留盈利		25,836,974	24,608,285
		<u>46,236,070</u>	<u>43,747,657</u>
非控股權益		<u>28,130,679</u>	<u>20,528,458</u>
總權益		<u>74,366,749</u>	<u>64,276,115</u>

1 編製基準

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

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

截至二〇二一年十二月三十一日止年度業績公告所載截至二〇二〇年及二〇二一年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但有關資料取自該等財務報表。按照《香港公司條例》(第622章)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照《公司條例》(第622章)第662(3)條及其附表6第3部的規定，向公司註冊處交付截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報告，並會適時交付截至二〇二一年十二月三十一日止年度的財務報告。

本公司的核數師已就上述兩個年度本集團之該等財務報表作出報告。該核數師報告沒有保留意見；並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜；亦無載有根據《公司條例》第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

2 會計政策

除下文所述者之外，所應用之會計政策與截至二〇二〇年十二月三十一日止年度之年度財務報表所述之會計政策一致。

(i) 本集團於二〇二一年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列現有準則之修訂：

香港財務報告準則第9號(修訂)、利率基準改革—二期
香港會計準則第39號(修訂)、
香港財務報告準則第7號(修訂)、
香港財務報告準則第4號(修訂)及
香港財務報告準則第16號(修訂)

本集團已評估採納上述於本年度首次生效之修訂的影響。採納該等修訂並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

(ii) 新準則及現有準則及詮釋之修訂已獲頒佈，惟尚未生效亦未被本集團提早採納：

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂)	對會計估計的定義	二〇二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂)	來自單一交易有關資產及 負債之遞延稅項	二〇二三年一月一日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備： 作擬定用途前之所得款項	二〇二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合約—履行合約之成本	二〇二二年一月一日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂)	會計政策披露	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第4號(修訂)	延長暫時豁免應用香港財務 報告準則第9號	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號(修訂)	香港財務報告準則第17號之 修訂	二〇二三年一月一日
二〇一八年至二〇二〇年 香港財務報告準則的年度改進	對香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號的修訂	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企 業之間的資產出售或投入	待釐定
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	二〇二二年一月一日
香港詮釋第5號(二〇二〇)	財務報表的呈列—借款人 對含有按要求償還條款的 定期貸款的分類	二〇二三年一月一日

編製該等綜合財務報表時，並未應用上述於二〇二二年一月一日或之後開始的年度期間生效的新準則及現有準則及詮釋之修訂。預期該等新準則及現有準則及詮釋之修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

3 分部資料

本公司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	提供房地產管理服務的營業收入
房地產投資	房地產租賃收入
其他	地產代理及裝飾服務的營業收入等

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。

可申報分部總資產不包括遞延稅項資產、預繳稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

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

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二一年					
十二月三十一日止年度					
營業收入	54,152,844	1,917,849	714,500	3,801,404	60,586,597
分部間營業收入	—	(507,596)	(72,073)	(2,628,067)	(3,207,736)
來自外界客戶營業收入	<u>54,152,844</u>	<u>1,410,253</u>	<u>642,427</u>	<u>1,173,337</u>	<u>57,378,861</u>
來自客戶合約的收益：					
於某個時間點確認	54,152,844	95,300	—	638,676	54,886,820
隨著時間確認	—	1,314,953	—	534,661	1,849,614
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	642,427	—	642,427
分部業績	<u>8,343,407</u>	<u>329,012</u>	<u>711,036</u>	<u>329,748</u>	<u>9,713,203</u>
折舊及攤銷	<u>(150,570)</u>	<u>(76,312)</u>	<u>—</u>	<u>(118,625)</u>	<u>(345,507)</u>
投資物業重估公平值淨增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>298,568</u>	<u>—</u>	<u>298,568</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
—合營企業	124,220	188	—	(6,476)	117,932
—聯營公司	89,249	—	200,164	8,062	297,475

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

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇二一年十二月三十一日					
分部資產	258,672,270	4,931,469	10,982,210	4,243,032	278,828,981
於合營企業的權益	6,516,006	817	—	80,425	6,597,248
於聯營公司的權益	8,321,580	—	7,451,280	1,178,314	16,951,174
可申報分部總資產	<u>273,509,856</u>	<u>4,932,286</u>	<u>18,433,490</u>	<u>5,501,771</u>	<u>302,377,403</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>862,256</u>	<u>41,326</u>	<u>169,090</u>	<u>380,108</u>	<u>1,452,780</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
分部資產	217,934,802	1,347,597	16,076,236	2,829,659	238,188,294
於合營企業的權益	5,624,459	—	—	48,800	5,673,259
於聯營公司的權益	4,738,074	—	7,564,256	1,251,883	13,554,213
可申報分部總資產	<u>228,297,335</u>	<u>1,347,597</u>	<u>23,640,492</u>	<u>4,130,342</u>	<u>257,415,766</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>892,900</u>	<u>47,127</u>	<u>106,475</u>	<u>115,838</u>	<u>1,162,340</u>
附註：非流動資產指除發展中物業、金融工具、合營企業的權益、聯營公司的權益、商譽及遞延稅項資產外之非流動資產。					

下文載列分部業績總額與除稅前盈利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
分部業績	9,713,203	9,851,875
未分配經營成本(附註)	(138,124)	(134,999)
其他收益淨額(不包含投資物業評估增值)	1,201,880	26,805
經營盈利	10,776,959	9,743,681
財務收入	729,597	458,874
財務費用	(1,079,526)	(934,624)
應佔以下公司盈利：		
— 合營企業	117,932	426,557
— 聯營公司	297,475	505,754
除稅前盈利	10,842,437	10,200,242

附註：未分配經營成本主要包括公司員工薪金及本公司的其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
可申報分部總資產	302,377,403	257,415,766
遞延稅項資產	1,950,402	1,169,981
預繳稅項	4,926,038	3,307,405
公司資產(附註)	4,601,042	1,302,848
總資產	313,854,885	263,196,000

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

由於本集團超過90%的收益來自中國客戶活動及本集團非流動資產的90%賬面值(不包括遞延所得稅)位於中國，故並無列示地理分部分析。

截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團並無交易值佔本集團外部收益總額超過10%的任何單一客戶(二〇二〇年：無)。

4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	41,548,047	32,028,717
僱員福利開支	1,949,808	1,834,363
銷售及推廣開支	1,565,264	1,131,319
其他稅及附加稅	480,280	448,238
投資物業產生的直接經營開支	162,406	133,190
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	1,647,789	870,591
與短期租賃有關的開支	74,363	69,893
物業、廠房及設備折舊	88,308	88,093
使用權資產折舊	209,579	189,402
無形資產攤銷	47,620	43,963
核數師酬金	6,000	6,000
其他開支	330,085	318,176
	<u>48,109,549</u>	<u>37,161,945</u>

5 其他收益淨額

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
與Gain Force Investments Ltd. (「Gain Force」) 及其附屬公司相關的收益(附註(a))	2,439,056	—
年末持有投資物業重估公平值淨(跌)／增值	(904,034)	641,106
其他	(34,574)	26,805
	<u>1,500,448</u>	<u>667,911</u>

附註：

- (a) 該金額指Gain Force附屬公司所持越秀金融大廈2021年的公平值增值人民幣1,203百萬元及與出售Gain Force相關的出售所得收益人民幣1,236百萬元。

6 財務費用

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	1,430,664	1,635,633
其他借貸的利息	1,927,703	1,798,141
來自股東的借貸利息	337,028	587,784
來自中間控股公司的借貸利息	172,833	91,894
來自聯營公司的借貸利息	18,896	32,393
來自一間同系附屬公司的借貸利息	5,246	538
來自對附屬公司有重大影響的實體的借貸的利息	9,438	9,528
來自非控股權益及其關聯方的借貸的利息	331,060	178,099
租賃負債的利息費用	25,607	29,414
衍生金融工具的公平值淨虧損	22,950	39,985
融資活動的淨外匯(收益)/虧損	(180,270)	51,335
	<hr/>	<hr/>
所產生的借貸成本總額	4,101,155	4,454,744
減：撥充資本的投資物業、發展中物業以及物業、 廠房及設備款額(附註(a))	(3,021,629)	(3,520,120)
	<hr/>	<hr/>
	1,079,526	934,624

附註：

(a) 年內已撥充資本的借貸成本按4.74%的加權平均年資本化率計算(二〇二〇年：每年4.91%)。

7 稅項

(a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇二〇年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。

(b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營公司和合營企業所獲得的盈利按25%(二〇二〇年：25%)稅率計提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%或10%的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按5%或10%(二〇二〇年：5%或10%)稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營公司的已分派股息及估計將予分派的累計盈利(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%(二〇二〇年：30%至60%)的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	2,658,610	2,622,049
中國土地增值稅	3,033,433	3,058,209
企業預扣所得稅	313,262	93,573
遞延稅項		
暫時性差額的產生及轉回	(539,969)	(682,012)
中國土地增值稅	(36,058)	(23,497)
未分派盈利的代扣企業所得稅	139,520	449,020
	<u>5,568,798</u>	<u>5,517,342</u>

8 每股盈利

基本

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

	二〇二一年	二〇二〇年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>3,588,929</u>	<u>4,247,860</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>3,096,456</u>	<u>3,096,456</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>1.1590</u>	<u>1.3718</u>

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

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

攤薄

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，當中計及：

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

由於截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

9 股息

二〇二一年所派付股息約為人民幣16.41億元(二〇二〇年：人民幣14.66億元)。董事會建議就每股普通股派付末期股息0.328港元，總額約為人民幣8.21億元。有關股息待股東於二〇二二年六月二日的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0.326港元等值人民幣0.271元 (二〇二〇年：0.285港元等值人民幣0.255元(股份合併後)／ 0.057港元等值人民幣0.051元(股份合併前))	829,400	765,313
擬派末期股息每股普通股0.328港元等值人民幣0.265元 (二〇二〇年：0.315港元等值人民幣0.265元(股份合併後)／ 0.063港元等值人民幣0.053元(股份合併前))	<u>820,561</u>	<u>820,561</u>
	<u>1,649,961</u>	<u>1,585,874</u>

10 應收賬款

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，自發票日期起應收賬款的賬齡分析如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
1年以內	135,490	171,933
1-2年	13,071	13,318
2-3年	6,712	4,044
3年以上	<u>8,805</u>	<u>8,809</u>
	164,078	198,104
減：減值撥備	<u>(38,293)</u>	<u>(36,267)</u>
	<u>125,785</u>	<u>161,837</u>

11 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
0-30日	663,944	746,187
31-90日	305,863	508,680
91-180日	302,893	716,632
181-365日	310,792	261,142
1-2年	9,338	13,331
2年以上	<u>20,012</u>	<u>9,734</u>
	<u>1,612,842</u>	<u>2,255,706</u>

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇二一年受益於全球新冠疫情的逐步緩解以及普遍實施的量化寬鬆刺激政策，世界經濟增長呈現快速恢復。主要發達經濟體快速增長，新興經濟體也實現了較快反彈。中國統籌經濟增長和疫情防控兩手抓成效顯著，宏觀經濟繼續穩定恢復、穩中向好。全年實現國內生產總值同比增長8.1%，兩年平均增長5.1%，消費、投資和出口等主要經濟指標同比繼續改善，經濟的增長速度位於世界主要經濟體的前列。儘管受全球疫情反覆、國內疫情多點散發以及複雜多變的國際環境的影響，但由於中央政府採取積極的財政政策和穩健靈活的貨幣政策，加大對宏觀經濟的支援力度，中國經濟發展仍實現了較快有品質的增長。

二〇二一年，房地產調控政策繼續堅持「房住不炒」、「因城施策」和穩地價、穩房價、穩預期的主基調不變，但總體調控政策趨緊。上半年，熱點城市調控政策持續加碼，調控模式不斷細化、精準，主要集中在限購、限貸和加強房價的指導和管理，資金端調控趨嚴，「三道紅線」和金融機構貸款「集中度」管理繼續加強。二〇二一年十月，全國人大常委會授權國務院在全國部分地區展開房地產稅改革試點工作，強化房地產調控需求側管理，以穩定市場預期，從長效機制上確保房價的穩定和房地產市場的良性循環和健康發展。

二〇二一年，中國房地產市場上下半年先暖後冷，表現迥異。上半年，因應宏觀經濟的快速恢復和疫情的有效控制，房地產市場整體表現良好，市場熱度持續，一二線城市供不應求，成交活躍，量價穩升。三、四線城市成交分化明顯，但價格表現平穩。剛性和改善型需求繼續主導市場。但從下半年開始，由於房地產調控政策尤其是資金端和價格端的調控全面從嚴，行業全面轉向去槓桿，部分房地產企業出現了境內外債務償付危機，資金鏈出現斷裂，加上房地產稅試點的細節尚未出台，導致市場觀望情緒濃厚，需求逐漸疲弱，交易量呈逐月下降趨勢，主要城市的一、二手房地產市場價格也出現調整。但縱觀全年房地

產市場表現，總體銷售和投資規模仍保持增長，再創歷史高位，價格仍保持小幅上升。全年全國實現商品房合同銷售金額約為人民幣18.2萬億元，同比增長4.8%，其中住宅合同銷售額同比增長5.3%；實現商品房銷售面積約為17.9億平方米，同比增長1.9%，房地產行業繼續在國民經濟的增長中發揮著支柱作用。

土地市場方面，今年開始，全國22個重點城市首次試點土地「兩集中」管理，目的是提高土地供應的透明度和預期性，穩定市場預期，降低土地出讓的溢價，從而達到穩地價、穩房價和穩預期的目的。從今年重點城市三批次土地集中出讓的情況看，各城市、各批次土地集中出讓的效果分化明顯，一批次土地集中出讓熱度和溢價率較高。隨著下半年房地產市場的調控加碼和部分房地產企業出現債務償付危機，市場情緒急轉直下，土地市場出現快速降溫，二批次、三批次土地集中出讓出現了一定比例的流拍，出讓地塊溢價率下降明顯。

二〇二一年，本集團緊緊圍繞「優化結構開新局，強化能力提品質」的年度工作主題，堅持經營和疫情防控兩手抓的策略，努力克服下半年市場出現較大調整帶來的挑戰，積極有為，砥礪前行，實現了各項業務的穩健發展。本集團於二〇二一年六月二十八日成功分拆越秀服務於香港聯交所掛牌上市，為本集團物業管理業務打造良好的發展平台，奠定快速發展的基礎。

經營業績持續穩健增長

二〇二一年，本集團實現營業收入約為人民幣573.8億元，同比上升24.1%。毛利率約為21.8%，同比下降3.3個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣35.9億元，同比下降15.5%。核心淨利潤約為人民幣41.5億元，同比上升3.2%。截至二〇二一年十二月三十一日，已售未入賬銷售金額為人民幣1,506.5億元，較年初上升25.9%。

董事會建議宣派二〇二一年末期股息每股0.328港元(相當於每股人民幣0.265元)，同比增長4.1%。全年派息每股0.654港元(相當於每股人民幣0.536元)，同比增長9.0%。

合同銷售穩健增長，再創新高

本集團實施精準的營銷策略，加強線上和線下營銷方式的融合，同時加快開發節奏和保貨源供應。面對二季度廣州疫情出現反覆和下半年市場出現的調整，本集團根據所在城市的調控政策和市場變化，制定「一城一策」和「一項目一策」的精準營銷策略，實現了全年合同銷售的快速增長，合同銷售額再創歷史新高，銷售增速在行業中名列前茅。本集團全年錄得合同銷售(連同合營及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣1,151.5億元，同比上升20.2%，完成全年合同銷售目標人民幣1,122億元的102.6%；合同銷售均價約為每平方米人民幣27,600元，同比上升9.5%。

本集團充分利用粵港澳大灣區政策和市場優勢，堅定不移地實施深耕大灣區市場戰略，大灣區全年合同銷售再上新台階。本集團在大灣區實現合同銷售金額約人民幣713.7億元，同比上升12.1%，約佔本集團合同銷售金額的62.0%。本集團在廣州實現合同銷售金額約人民幣606.0億元，同比上升8.6%。根據克爾瑞排名，本集團的全口徑銷售金額和權益銷售金額均排名廣州市場第一名。本集團在華東區域的銷售實現了持續增長，全年實現合同銷售金額人民幣259.3億元，同比上升30.1%，已佈局的城市達到7個，並首次進入上海。本集團華中區域實現合同銷售金額約人民幣101.7億元，同比上升48.6%。本集團在北方地區和西南地區也取得了不俗的銷售業績。

本集團持續深化實施「1+4」全國化戰略佈局，除深耕大灣區以外，深化拓展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。今年，本集團成功進入了北京、上海、寧波、東莞、南通、西安、畢節、郴州等8個重點城市，使佈局的城市數量達到29個，實現了一線城市的全覆蓋，全國性佈局持續鞏固與優化。

多元化增加優質土地儲備

因應年內重點城市土地集中出讓方式的變化，本集團積極研究土地集中出讓政策的變化和帶來的影響，加強對當地市場的研究，制定相應的投資策略。全年通過多渠道、多方式，在18個城市增加優質土儲，為本集團持續穩定的發展做好資源上的鋪排。

本集團全年以較低溢價、合理成本分別於廣州、佛山、東莞、中山、上海、杭州、蘇州、南通、南京、寧波、武漢、襄陽、長沙、郴州、北京、重慶、西安、畢節18城市新增37幅土地，總建築面積約為918萬平方米。其中，本集團在廣州共獲取12個優質地塊，新增土地儲備約390萬平方米，繼續鞏固本集團在廣州的市場龍頭地位。本集團持續完善TOD、「城市運營」、城市更新、國企合作、收併購、產業勾地和公開市場競拍「6+1」特色化、多元化增儲平台，投資水準不斷提升。年內，本集團以「城市運營」模式獲取四宗優質地塊，新增加優質土儲約234萬平方米，使得本集團以「城市運營」方式獲得的項目數累計達到8個，土地儲備達370萬平方米。本集團國企合作方式繼續深化，通過此方式新增土地儲備約85萬平方米。本集團全年新增土儲中，通過非公開競爭方式獲取的土地儲備佔比55.6%，其中TOD、「城市運營」、國企合作增儲模式分別佔新增土儲的2.3%、25.5%和9.3%。本集團新增土儲方式多元，土地成本有效控制。

截至十二月底，本集團擁有總土地儲備約2,711萬平方米，分佈全國29個城市，能夠滿足本集團3年以上持續發展所需。本集團繼續深耕粵港澳大灣區和廣州，在大灣區和廣州，分別擁有土地儲備1,491萬平方米和1,291萬平方米，約佔本集團總土地儲備的55.0%和47.6%。

TOD開發戰略縱深推進

本集團今年於廣州成功收購了一個TOD項目，新增TOD項目土地儲備約21萬平方米。截至本年底，本集團在開發中的TOD項目共有6個，TOD項目的總土地儲備達到376萬平方米，約佔大灣區土地儲備的25.2%和本集團總土地儲備的13.9%。

本集團在廣州的TOD項目持續熱銷，全年共實現合同銷售金額約人民幣178.7億元，同比上升5.1%，其中，品秀星瀚實現約人民幣40.0億元、品秀星圖實現約人民幣35.0億元、星匯城實現約人民幣45.9億元。

本集團TOD研究院積極推進TOD產品線和開發模式的研究和優化提升，目標進一步拓展大灣區以外的TOD項目，捕捉全國TOD市場的巨大商機。本集團已成為中國軌交物業開發的最大發展商之一，TOD業務將給本集團帶來持續的增長。

「商住並舉」戰略深化實施

報告期內，隨著國內疫情的有效控制和宏觀經濟的穩定恢復，國內寫字樓、零售商業、酒店和公寓等業態的經營表現也逐步恢復。廣州經濟全年延續穩定恢復趨勢，儘管受到二季度疫情反覆的影響，廣州寫字樓市場持續回暖，成交活躍，TMT、金融業、專業服務類企業的租賃需求穩定，本集團在廣州的寫字樓出租率和租金均表現穩定。

本集團堅持「商住並舉」發展戰略，不斷提升商業的運營能力，致力於打造成為中國領先的商業資產管理公司。本集團積極研究商業項目所在城市的經濟動能、產業動能和消費動能，根據市場的變化，持續優化相關業態的運營策略和招商策略，強化線上和線下融合營銷，加強同政府和各協會的合作，拓展招商渠道，優化客戶結構，積極開源節流，實施精細化管理，有效控制運營成本，實現了商業運營收入的穩定增長。本集團直接持有的商業物業全年實現商業租賃收入人民幣6.4億元，同比上升6.6%。報告期內，本集團成功向越秀房產基金出售廣州越秀金融大廈，越秀地產和越秀房產基金雙平台互動再結碩果。於本公告日期本集團持股40.11%的越秀房產基金全年實現收入約人民幣18.0億元，同比上升2.2%。越秀房產基金所屬寫字樓業態持續保持穩定，全年寫字樓業態實現租賃收入人民幣9.7億元，展示了較強的抗週期、抗風險的能力；零售業態經營保持穩定；酒店和公寓收入持續恢復反彈，同比上升10.9%。

「三道紅線」保持「綠檔」達標

二〇二一年，房地產調控全面收緊，行業的流動性下挫，部分房企出現了債務違約。面對外部環境的挑戰，本集團積極有效應對，加快銷售和現金回流，資金統籌有力有效，實現了財務健康和流動性安全。截至十二月底，本集團的現金及現金等價物及監控戶存款總額約為人民幣405.0億元，較年初上升8.6%，淨借貸比率為47.1%，剔除預收賬款後的資產負債率為69.1%，現金短債比為1.36倍。「三道紅線」指標繼續保持「綠檔」達標。公司資金流動性充足，償債能力強，資本結構穩健。

本集團繼續加強資金管理，積極拓展融資渠道，持續降低融資成本。年初，本集團抓住了有利的市場視窗，於境外成功發行6.5億5年期和1.5億10年期美元債券，票面利率分別為2.8%和3.8%，用於置換到期美元債券，融資成本創本集團境外發債的歷史新低。年內，本集團於境內成功發行公司債人民幣60億元，平均票面利率為3.29%。年內，本集團平均借貸成本同比下降36個基點至4.26%，融資成本在行業中處於領先地位。本集團繼續保持穆迪和惠譽投資級信用評級，展望穩定。

運營管控體系優化實施

本集團因應全國區域化佈局的深化發展，持續優化組織管控體系，在各區域優化實施3.5級運營管控體系，做精總部、做強區域和做好項目。本集團持續提升開發效率，合理縮短開發週期，提升戰略採購的集中度和效率，開展精益化管理，提質增效。優化產策設計、產品標準化和工程管理體系，構建獨特的TOD產品線和服務體系，滿足剛需和改善型需求。強化項目的全週期運營管理，加快項目的周轉，優化項目的成本管理和成本配置。本集團持續完善組織架構，年內成立管理諮詢委員會，讓業務前線領軍人物直接參與經營決策；設立大灣區設計中心，集聚資源，強化產品創新，使產品更加貼近客戶需求，不斷提升客戶產品品質的滿意度；成立廣州商管公司，整合提升商業資源和運營能力。本集團以打造「好產品、好服務、好品牌和好團隊」的四好文化為目標和以戰略和業績為導向，繼續優化人力資源管理體系，加強關鍵人才的外部引進和內部培養，加大中高級職業經理人團隊的建設，支持本集團的穩健發展。本集團繼續優化考核激勵體系，加大對業績的考核和員工的激勵措施，持續優化項目的跟投機制和核心員工的股票激勵計劃。

ESG管理水準持續提升

本集團非常重視ESG的管理和提升，關注資本市場對ESG管理水準提升的要求，致力於最大化ESG各利益方訴求。同時，滿足香港聯交所對上市公司ESG管理和披露的更高要求。本集團在業務管理層面成立了由總經理牽頭、各相關部門負責人組成的ESG工作團隊，負責和監督ESG各項工作的實施進度和資訊披露。本集團從二〇一〇年開始每年向市場發佈企業社會責任報告，二〇一六年至今每年發佈環境、社會及管治報告，報告涵蓋股東、投資者、租戶、供應商、員工、政府等利益相關方關心的重要議題。本集團的ESG管理取得明顯成效，自二〇一九年起，連續三年入選恒生可持續發展企業基準指數，ESG評級為A級。二〇二一年MSCI ESG評級提升至BB級，公司在綠色建築和企業管治方面的水準不斷提升。二〇二一年公司獲GRESB評級三星級，處於行業較高水準。本集團亦連續多年在境內外獲得多個權威機構頒發的ESG獎項。

二、業務展望

展望二〇二二年，雖然新冠疫情的控制在全球範圍內取得一定成效，但疫情仍有可能出現反覆。全球通脹的上升、加息步伐的提前和加快、量化寬鬆政策的逐步退出和疫情對全球供應鏈的衝擊等都會對全球經濟增長和金融市場帶來不確定性。此外，諸多地緣政治因素也會對全球經濟的增長構成一定的風險。中國經濟雖然率先從疫情中恢復並實現了強勁的反彈，但疫情的可能反覆、消費動能的疲弱、全球供應鏈的不穩定和房地產下行的風險都會對中國二〇二二年的經濟增長帶來挑戰。二〇二二年，穩定經濟增長仍是中央政府經濟工作的主要目標，預期中央政府將繼續加大穩定宏觀經濟增長的力度，落實積極的財政政策和穩健靈活的貨幣政策，並保持流動性的合理充裕，繼續推動以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局，鞏固經濟恢復的基礎，推動經濟的平穩發展。

在房地產政策方面，政府的調控政策將繼續保持連續性和穩定性，「房住不炒」和穩地價、穩房價和穩預期的調控政策基調將保持不變。預計調控政策將更加「一城一策」和精準。地方政府落實調控主體責任，將因地制宜，因城施策，靈活調控，將會更好地支持商品房市場滿足購房者的合理需求，促進房地產行業的良性循環和健康發展。

在調控政策主基調穩定的大背景下，房地產市場總體將保持平穩發展。由於剛需和改善型需求仍將主導整體市場需求，而政策又是支持自住型的合理需求，因此，預計二〇二二年，隨著房產稅試點細節的出台和行業整體資金狀況的改善，市場將逐步企穩並平穩發展。縱觀全年，市場總體交易規模和價格保持穩定，但區域、城市量價表現會明顯分化，行業的洗牌將持續進行，市場集中度會持續上升。財務穩健且有兼併能力的企業在未來的發展中將處於優勢地位。大灣區、長三角等城市群、都市圈的需求仍會保持上升，市場表現繼續優於其它區域。政府仍會繼續加大土地供應，並優化土地集中出讓機制，但在企業資金端加強調控和「三道紅線」的約束下，土地市場總體的表現會趨於理性。政府對房地產企業的資金監管仍將趨嚴，不同房企的財務狀況分化明顯。房地產企業的發展將進入品質競爭的時代，高負債、高損耗的企業將會被逐步淘汰，房企的經營能力標準預期將會提高，企業的精細化管理和成本控制將是今後房企重要的競爭能力。

完成年度各項經營業績目標

本集團將認真研究市場環境和政策變化，把握市場機遇，克服市場和疫情帶來的挑戰，全力以赴完成本集團制定的年度銷售及各項經營目標。在銷售方面，因應調控政策和市場的差異化特點，制定「一城一策」和「一項目一策」的精準銷售策略，保供貨、保銷售和保回款，提高去化率水準，融合線上和線下銷售渠道，利用好「越秀房寶」數字化營銷平台，加強自身銷售渠道的建設，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成；在經營方面，加強對項目開發全週期的管理，優化產品、招採、成本和工程一體化管理，加快項目的周轉和提高開發效率，保證充足銷售貨源，確保竣工項目按計劃、高品質交付結轉。本集團將持續提升產品力，產品設計更契合剛需及改善等自住需求，大力推進產品的標準化

建設，持續完善特色化的TOD產品線和服務體系。本集團將加大資源投放，研發綠色低碳住宅產品，建立本集團的綠色住宅產品標準體系，在住宅、商業等開發項目中助力建築綠色發展，積極引進和使用裝配式建築技術、節能技術。繼續提升本集團的精細化管理水準。

以銷定投、穩健投資

二〇二二年，本集團將基於現金流管理的需要，根據各城市的市場特點及「一城一策」要求，堅持風險和收益相匹配的原則進行穩健投資。在區域的投資佈局上聚焦優勢區域持續深耕，優中選優，把握最佳投資機會。投資資源優先投向已經進入並且具有經濟、產業和人口淨流入優勢的城市。重點投向大灣區，優質的省會城市和重點佈局的核心城市，加強重點城市的深耕和精準投資。

本集團將持續鞏固和優化「6+1」多元化、特色化增儲平台，增加優質土地儲備，奠定持續穩健發展的基礎。本集團將繼續深化與廣州地鐵集團的戰略合作，持續增加在大灣區的優質TOD項目，同時，積極拓展大灣區以外的TOD項目；鞏固「城市運營」增儲模式，通過服務於城市公共設施的建設，獲取合理成本的優質土儲；深化城市更新項目獲取力度，強化對城市更新政策的研究，加強同各級政府城市更新平台的合作以及同擁有城市更新項目的企業的合作，聚焦舊村改造項目，加大更新項目的併購力度；充分利用國企背景優勢，加強同各類國企合作，共同開發存量土地資源；通過引進內外部產業資源，深化產業勾地增儲模式；充分利用市場的有利契機和政府政策的支持，加大市場優質項目的收併購力度。在公開市場土地獲取方面，本集團將充分研究政策變化、市場和行業週期的趨勢，做到強研究、精規則、優結構，精選項目，優中選優，優化土地儲備結構。

深化實施「商住並舉」戰略

本集團堅持「商住並舉」發展戰略，穩步增加商業物業對業績的支持和貢獻，打造全週期的資產管理平台，做大做強商業資產規模和提升商業的專業化運營能力。隨著宏觀經濟的快速恢復，第三產業增長動能將持續加強，金融業、科技業等行業將持續增長，內循環戰略加快實施，消費的增長將成為經濟增長的主要動力。本集團將立足資產管理人的定位，主動管理，提升商業物業經營的能力，打造特色化商業產品線。本集團將持續優化商業物業的組織和管控能力，重點提升商業物業的運營能力和經營效益，提升運營標準，實現規模增長。一方面，加強對城市、行業、市場和客戶的研究，優化商業物業的業態和客戶結構，實施有效的租金政策，通過提升商業物業運營能力，不斷提升商業物業的經營效益，提高商業物業的價值；另一方面，積極推進商業物業的資管模式，不斷提升商業物業的管理規模和效益。

確保「三條紅線」「綠檔」達標

因應調控政策的加碼和市場變化帶來的流動性風險，本集團將持續加強銷售回款、負債管理和經營性現金流的管理。加強境內外資金的統籌，提高資金的運用效率，保持「三道紅線」「綠檔」達標。充分利用境內外多元化融資渠道優勢，保持較低合理的融資成本。同時，持續優化負債結構、保持合理水準的融資規模，積極管控匯率波動風險。持續完善經營、財務風險監控體系，做好動態的風險預警和防範。繼續保持穆迪和惠譽的投資級信用評級。

推進新業態有品質發展

本集團將穩步推進房地產價值鏈相關業態的穩步發展。在服務類業務領域，將以越秀服務於香港聯交所上市為契機，以提升客戶滿意度為根本，加快物業服務規模和效益的提升，重點發展非業主增值服務和社區增值服務，打造全價值鏈、全業態、全服務的行業先進的物業管理公司。在大健康產業方面，本集團將充分利用國家對養老事業的政策支持，圍繞養老機構、養老公寓、康復醫院構建中高端醫養聯合體運營和服務體系，加強社區養老服務設施的規劃和佈局，積極推進社區養老服務，提升在營項目的入住率，培育和提升康養輕資產運營能力，保持越秀康養業務在廣州第一、大灣區領先的市場地位。在長租公寓方面，本集團將利用國家加大長租公寓政策扶持的契機，採取多平台、多渠道、多模式加快發展住房租賃業務，重點發展長租公寓的輕資產模式。本集團將繼續加強「地產+」業務的發展，持續推進「+教育」、「+產業」、「+小鎮」等新業態的發展。

致謝

二〇二二年是本集團實施「十四五」規劃的關鍵一年，本集團將以「精益管理」和「新能力、新機制和新文化」為新的發展目標和驅動力，在行業的新格局中追求持續穩健的發展，走高品質可持續穩健發展之路，努力實現各項業務和經營業績的持續穩定增長，不斷提高股東的資金回報和股東價值。本集團優異業績的取得和各項業務的發展，除了憑藉董事會堅強領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝！

管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇二一年，本集團實現營業收入約為人民幣573.8億元(二〇二〇年：人民幣462.3億元)，同比上升24.1%。毛利約為人民幣124.8億元(二〇二〇年：人民幣116.3億元)，同比上升7.4%。毛利率約為21.8%，同比下降3.3個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇二一年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣35.9億元(二〇二〇年：人民幣42.5億元)，同比下降15.5%。核心淨利潤約為人民幣41.5億元(二〇二〇年：人民幣40.2億元)，同比上升3.2%，核心淨利率約為7.2%。

合同銷售

二〇二一年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營及聯營公司項目的銷售)約為人民幣1,151.5億元，同比上升20.1%，完成全年合同銷售目標人民幣1,122億元的102.6%；錄得累計合同銷售面積(連同合營及聯營公司項目的銷售)約為418萬平方米，同比上升10.1%，均價約為每平方米人民幣27,600元，同比上升9.5%。

按地區分，二〇二一年的合同銷售金額中，大灣區約佔62.0%，華東地區約佔22.5%，華中地區約佔8.8%，北方地區約佔4.0%，西南地區約佔2.6%。

大灣區

二〇二一年是「十四五」的開局之年，大灣區作為中國開放程度高、經濟活力強的區域之一，灣區建設持續優化，產業佈局持續升級，繼續為中國經濟增長做出重要貢獻。雖然二〇二一年房地產行業進入調整期，但大灣區區內城市房地產市場保持平穩發展。本集團堅持以大灣區為發展核心，持續深耕大灣區，已佈局廣州、深圳、香港、佛山、江門、中山、東莞七個城市。二〇二一年，本集團於大灣區總計實現合同銷售金額約為人民幣713.7億元，同比上升12.1%，約佔本集團合同銷售金額的62.0%。

廣州房地產市場二〇二一年表現呈「先揚後抑再揚」，上半年市場氛圍持續高熱，受人才購房、二手房指導價、信貸等方面的調控力度加大所影響，二季度末起市場熱度有所回落，於年末政策邊際放鬆下再次帶動成交。廣州房地產市場成交依然實現量價齊升。廣州作為本集團的大本營，本集團維持良好的合同銷售的表現，實現合同銷售金額約人民幣606.0億元，同比上升8.6%，約佔本集團合同銷售金額的52.6%。根據克爾瑞排名，本集團的全口徑銷售金額和權益銷售金額均排名廣州市場第一名。

二〇二一年深圳房地產市場雖然受到嚴格的調控，如嚴管購房資格以及推出新房、二手房成交指導價格機制等，但市場仍保持較高熱度，成交量和成交價格均同比上升。二〇二一年本集團在深圳錄得合同銷售金額約為人民幣45.9億元，同比上升40.5%。

二〇二一年，因人才購房門檻提高，導致佛山的購房需求有所下降，市場成交量略有下滑。中山和江門房地產市場維持平穩狀態。二〇二一年本集團在上述三個城市的合同銷售金額約為人民幣61.8億元，同比上升34.3%。

華東地區

本集團二〇二一年新進入上海、寧波和南通三個城市，在華東地區已佈局上海、杭州、蘇州、嘉興、南京、寧波、南通七個城市，已在杭州、蘇州、嘉興、南京和南通產生銷售業績。二〇二一年杭州房地產市場調控依然趨緊，在購房門檻提高、落戶限制、信貸收緊等政策的實施下，市場呈現「先熱後冷」趨勢，但整體成交量依然同比上升。蘇州、嘉興和南京房地產政策繼續以「房住不炒」為基準，限價和限購力度升級，但市場仍保持穩定，全年成交量保持上升。南通房地產政策環境相對穩定，市場平穩。二〇二一年本集團在華東地區的合同銷售金額約為人民幣259.3億元，同比上升30.1%。

華中地區

本集團在華中地區已進入武漢、襄陽、鄭州、長沙、郴州五個城市，並在武漢、襄陽和長沙產生銷售業績。二〇二一年武漢出台預售標準，限價力度加碼，但因落戶政策放寬且疫情後購房需求持續釋放，房地產市場依然實現量價齊升。襄陽房地產市場在積極調控下繼續實現平穩發展。長沙房地產市場調控繼續深化，表現整體穩健，量價齊升，但區域分化較為明顯。二〇二一年本集團在華中地區的合同銷售金額突破百億大關，達到約人民幣101.7億元，同比上升48.6%。

北方地區

本集團二〇二一年首進北京，在北方地區已佈局北京、瀋陽、青島、濟南和煙台五個城市。二〇二一年瀋陽房地產市場在政策的積極引導下維持量價齊升。青島進入新一輪城市規劃，落戶門檻降低，房地產市場表現平穩。濟南和煙台房地產市場保持一定的活躍度。二〇二一年本集團在北方地區的合同銷售金額約為人民幣46.6億元，同比上升9.0%。

西南地區

本集團二〇二一年首進西安，在西南地區已佈局重慶、成都、西安、畢節四個城市，其中在重慶和成都產生銷售業績。二〇二一年重慶精準施策，預售資金監管加強，公積金貸款適當放鬆，房地產市場整體穩中有升。成都加大了購房限制力度，同時提出二手房指導價制度，但也完善公積金提取規定減輕購房還款壓力，整體成交量維持穩健增長，但各區域表現分化明顯。二〇二一年本集團在西南地區的合同銷售金額約為人民幣30.2億元，同比上升184.9%。

合同銷售情況如下：

城市	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
廣州	1,700,900	605.98	35,600
深圳	48,100	45.90	95,400
佛山	162,400	41.33	25,400
江門	130,100	10.85	8,300
中山	54,500	9.64	17,700
大灣區小計	2,096,000	713.70	34,100
杭州	534,100	194.60	36,400
蘇州	238,200	46.54	19,500
嘉興	73,700	10.57	14,300
南通	500	0.12	24,000
南京	32,200	7.45	23,100
華東地區小計	878,700	259.28	29,500
武漢	306,000	62.61	20,500
長沙	293,300	34.92	11,900
襄陽	52,300	4.15	7,900
華中地區小計	651,600	101.68	15,600
北京	2,200	0.72	32,700
瀋陽	29,700	3.47	11,700
青島	178,100	19.55	11,000
煙台	16,500	1.53	9,300
濟南	151,000	21.35	14,100
北方地區小計	377,500	46.61	12,300
重慶	54,300	9.06	16,700
成都	118,600	21.17	17,800
西南地區小計	172,900	30.23	17,500
合計	4,176,700	1,151.50	27,600

入賬物業

二〇二一年，入賬物業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣547.1億元，同比上升23.5%；入賬物業面積為226萬平方米；均價約為每平方米人民幣24,200元，同比上升33.0%。

入賬物業情況如下：

城市	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
廣州	1,152,800	341.90	29,700
佛山	122,300	29.93	24,500
江門	47,700	3.07	6,400
中山	65,900	10.34	15,700
大灣區小計	1,388,700	385.24	27,700
杭州	289,700	89.46	30,900
蘇州	14,600	0.85	5,800
嘉興	157,400	19.76	12,600
華東地區小計	461,700	110.07	23,800
武漢	135,200	14.94	11,100
長沙	48,300	5.74	11,900
華中地區小計	183,500	20.68	11,300
瀋陽	72,300	12.51	17,300
青島	106,600	14.70	13,800
煙台	2,000	0.10	5,000
北方地區小計	180,900	27.31	15,100
成都	44,000	3.81	8,700
西南地區小計	44,000	3.81	8,700
合計	2,258,800	547.11	24,200

已售未入賬銷售

截至二〇二一年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,506.5億元，較年初上升25.9%；面積約為570萬平方米，較年初上升10.3%；均價約為每平方米人民幣26,400元，較年初上升13.8%。

土地儲備

二〇二一年，本集團於廣州、佛山、東莞、中山、上海、杭州、蘇州、南通、南京、寧波、武漢、襄陽、長沙、郴州、北京、重慶、西安、畢節新增37幅土地，總建築面積約為918萬平方米。

二〇二一年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
1	廣州天薈江灣	93.57%	539,800
2	廣州天悅雲山(前稱：廣州白雲白雲大道地塊)	48.69%	192,800
3	廣州白雲廣龍地塊	95.48%	1,041,000
4	廣州荔灣海中村地塊	53.20%	165,200
5	廣州星寰(前稱：廣州番禺廣州南站地塊)	95.48%	234,300
6	廣州星匯文璟(前稱：廣州番禺暨南大學地塊一)	95.48%	325,400
7	廣州番禺暨南大學地塊二	95.48%	329,700
8	廣州番禺廣州國際創新城地塊	9.55%	319,500
9	廣州越秀星航	62.06%	208,400
10	廣州居山澗(前稱：廣州黃埔知識城地塊)	62.06%	137,100
11	南沙橫瀝島地塊	42.96%	214,800
12	南沙旭悅金灣	2.42%	188,500
13	南海和閱玖章	47.41%	74,000
14	東莞松湖雲禧(前稱：東莞寮步地塊)	32.46%	89,500
15	東莞天悅江灣(前稱：東莞沙田地塊)	48.69%	199,300
16	中山越秀天樾(前稱：中山小欖地塊)	57.29%	157,400
17	上海閔行地塊	52.25%	168,400
18	杭州拱墅地塊	95.00%	142,100
19	杭州錦尚和品府(前稱：杭州下城地塊)	32.14%	421,900
20	蘇州悅年華(前稱：蘇州吳中胥口地塊二)	44.53%	164,000
21	蘇州東方雲境(前稱：蘇州吳中甬直地塊)	42.75%	104,100
22	南通天皓名邸(前稱：南通中創地塊)	46.78%	168,100
23	南京拾光藝境(前稱：南京浦口橋林地塊二)	31.35%	133,700

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
24	南京天萃(前稱：南京雨花台地塊)	51.00%	237,700
25	南京玖華府(前稱：南京江甯正方新城地塊)	30.88%	130,600
26	寧波悅見雲庭(前稱：寧波鄞州薑山地塊)	56.53%	119,800
27	武漢星匯園(前稱：武漢江岸地塊)	48.45%	71,500
28	武漢越秀知園	46.55%	215,800
29	襄陽東津地塊	38.00%	148,200
30	長沙智慧科學城(前稱：長沙雨花雅塘地塊)	50.00%	259,500
31	長沙星悅薈	46.55%	517,400
32	郴州星匯城(前稱：郴州西城地塊)	100.00%	848,300
33	北京懷山府(前稱：北京懷柔地塊)	46.55%	329,200
34	重慶新山和悅(前稱：重慶渝北回興地塊一)	34.33%	147,400
35	重慶新山和悅悅璟(前稱：重慶渝北回興地塊二)	95.48%	39,300
36	西安西咸地塊	46.55%	374,800
37	畢節百里地塊	95.00%	23,800
	合計		9,182,300

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約為2,711萬平方米，共102個項目分佈於全國29個城市，區域佈局持續優化。按地區分，大灣區約佔55.0%，華東地區約佔12.5%，華中地區約佔17.5%，北方地區約佔10.6%，西南地區約佔4.4%。

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	廣州星匯海珠灣	366,400	366,400	—
2	廣州天薈江灣	539,800	238,400	301,400
3	廣州天悅江灣	105,700	105,700	—
4	廣州天悅雲山 (前稱：廣州白雲白雲大道地塊)	192,800	115,700	77,100
5	廣州天悅雲湖	445,700	286,200	159,500
6	廣州天悅金沙	332,000	332,000	—

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)
7	廣州白雲廣龍地塊	1,041,000	—	1,041,000
8	廣州天啟 (前稱：廣州荔灣芳村大道地塊)	154,400	154,400	—
9	廣州荔灣海中村地塊	165,200	99,100	66,100
10	廣州品秀星瀚	806,000	806,000	—
11	廣州星寰 (前稱：廣州番禺廣州南站地塊)	234,300	234,300	—
12	廣州和樾府	412,500	412,500	—
13	廣州和樾府二期	402,800	243,200	159,600
14	廣州星匯文璽	175,000	175,000	—
15	廣州星匯文璟 (前稱：廣州番禺暨南大學地塊一)	325,400	—	325,400
16	廣州番禺暨南大學地塊二	329,700	—	329,700
17	廣州番禺廣州國際創新城地塊	319,500	—	319,500
18	廣州智睿花園	705,200	705,200	—
19	廣州南方智媒大廈	159,800	159,800	—
20	廣州越秀星航	208,400	208,400	—
21	廣州品秀星樾	651,400	651,400	—
22	廣州星樾山畔	330,200	330,200	—
23	廣州星匯城	703,400	449,800	253,600
24	廣州居山澗 (前稱：廣州黃埔知識城地塊)	137,100	82,700	54,400
25	南沙濱海花園	648,700	231,600	417,100
26	南沙濱海新城	6,100	6,100	—
27	南沙天宇廣場	134,500	134,500	—
28	南沙國際金融中心	220,800	220,800	—
29	南沙明珠天悅江灣	250,000	250,000	—
30	南沙金茂灣	130,200	130,200	—
31	南沙華潤越秀瑞府	102,000	102,000	—
32	南沙橫瀝島地塊	214,800	214,800	—
33	南沙旭悅金灣	188,500	113,100	75,400
34	南沙天悅海灣	149,700	149,700	—
35	花都臻悅府	70,600	70,600	—
36	花都臻裕府	125,600	125,600	—
37	花都臻榮府	76,100	76,100	—
38	廣州品秀星圖	1,056,600	635,300	421,300
39	增城悅見山	85,000	85,000	—
40	從化逸泉錦翠	161,900	138,200	23,700

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
41	深圳和樾府	169,400	169,400	—
42	南海星匯瀚府	274,000	274,000	—
43	南海閱湖台	237,100	237,100	—
44	南海和閱玖章	74,000	74,000	—
45	東莞松湖雲禧 (前稱：東莞寮步地塊)	89,500	81,100	8,400
46	東莞天悅江灣 (前稱：東莞沙田地塊)	199,300	—	199,300
47	江門越秀濱江盛悅	3,500	3,500	—
48	江門越秀濱江品悅	25,300	25,300	—
49	江門越秀濱江華悅	164,500	164,500	—
50	江門星匯觀瀾 (前稱：江門濱江新區地塊)	403,800	176,700	227,100
51	中山天樾灣	134,200	134,200	—
52	中山越秀天樾(前稱：中山小欖地塊)	157,400	—	157,400
53	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	其他項目	41,200	—	41,200
	大灣區小計	14,910,100	10,179,800	4,730,300
54	上海閔行地塊	168,400	—	168,400
55	杭州星匯城	470,600	274,500	196,100
56	杭州拱墅地塊	142,100	—	142,100
57	杭州錦尚和品府 (前稱：杭州下城地塊)	421,900	421,900	—
58	杭州歸悅里	163,000	163,000	—
59	蘇州雲萃悅庭	31,900	31,900	—
60	蘇州悅年華 (前稱：蘇州吳中胥口地塊二)	164,000	164,000	—
61	蘇州東方雲境 (前稱：蘇州吳中甬直地塊)	104,100	104,100	—
62	蘇州悅見雲庭	129,500	129,500	—
63	蘇州太倉向東島	626,200	312,000	314,200
64	蘇州悅映瀾庭	61,100	61,100	—
65	南通天皓名邸(前稱：南通中創地塊)	168,100	100,900	67,200
66	南京雲悅藝境 (前稱：南京浦口橋林地塊一)	103,400	103,400	—
67	南京拾光藝境 (前稱：南京浦口橋林地塊二)	133,700	133,700	—
68	南京天萃(前稱：南京雨花台地塊)	237,700	237,700	—

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
69	南京玖華府 (前稱：南京江甯正方新城地塊)	130,600	130,600	—
70	寧波悅見雲庭 (前稱：寧波鄞州薑山地塊)	119,800	119,800	—
	華東地區小計	3,376,100	2,488,100	888,000
71	武漢國際金融匯	222,300	222,300	—
72	武漢漢陽星匯雲錦	786,800	509,700	277,100
73	武漢星匯園(前稱：武漢江岸地塊)	71,500	71,500	—
74	武漢越秀悅府	70,800	70,800	—
75	武漢越秀知園	215,800	215,800	—
76	襄陽星匯城	572,400	562,100	10,300
77	襄陽東津地塊	148,200	—	148,200
78	鄭州臻悅府	137,900	137,900	—
79	長沙悅湖台	107,000	107,000	—
80	長沙智慧科學城 (前稱：長沙雨花雅塘地塊)	259,500	121,000	138,500
81	長沙親愛里	75,600	75,600	—
82	長沙湘江星匯城	709,300	573,600	135,700
83	長沙星悅薈	517,400	291,000	226,400
84	郴州星匯城(前稱：郴州西城地塊)	848,300	120,300	728,000
	華中地區小計	4,742,800	3,078,600	1,664,200
85	北京懷山府(前稱：北京懷柔地塊)	329,200	177,700	151,500
86	瀋陽星匯雲錦	16,500	16,500	—
87	瀋陽岫湖郡	270,300	70,700	199,600
88	青島天悅海灣	37,400	—	37,400
89	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	63,000	603,300
90	青島星匯城	480,100	290,900	189,200
91	青島越秀星匯城	157,200	157,200	—
92	青島平度南部新城地塊二	268,200	—	268,200
93	煙台翰悅府	146,700	146,700	—
94	濟南麓端府	237,800	137,900	99,900
95	濟南百脈悅府	273,800	273,800	—
	北方地區小計	2,883,500	1,334,400	1,549,100
96	重慶悅映湖山 (前稱：重慶渝北中央公園地塊)	206,300	206,300	—
97	重慶新山和悅 (前稱：重慶渝北回興地塊一)	147,400	147,400	—

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)
98	重慶新山和悅悅璟 (前稱：重慶渝北回興地塊二)	39,300	39,300	—
99	成都和樾林語	300,800	300,800	—
100	西安西咸地塊	374,800	100,800	274,000
101	畢節百里地塊	23,800	23,800	—
102	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	西南地區小計	1,192,900	818,400	374,500
	合計	27,105,400	17,899,300	9,206,100

工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度，二〇二一年各項目開發正常開展。新開工和竣工情況如下：

工程進度	二〇二一年 實際 建築面積 (平方米)	二〇二二年 全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	7,358,400	7,746,200
竣工	6,617,700	6,734,100

其他收益淨額

二〇二一年，本集團的其他收益淨額約為人民幣15.00億元，主要包括越秀金融大廈處置相關稅前收益約人民幣24.39億元及年末持有投資物業本年評估淨跌值約人民幣9.04億元。二〇二〇年其他收益淨額約人民幣6.68億元，主要包括零星罰款收入約人民幣0.27億元及投資物業評估淨增值約人民幣6.41億元。

其他收益淨額－投資物業

於二〇二一年十二月三十一日，本集團擁有的已出租投資物業共約66.4萬平方米，其中，寫字樓約38.4%，商業約39.7%，停車場及其他約21.9%。二〇二一年，本集團錄得的租金收入約為人民幣6.42億元，同比上升6.6%。

二〇二一年，本集團年末持有投資物業本年評估淨跌值約人民幣9.04億元，主要包括：廣州環貿中心本年錄得評估升值約人民幣3.80億元；武漢國際金融匯三、五期商業由於受疫情及市場環境影響，本年錄得評估跌值約人民幣12.50億元。

銷售及營銷成本

二〇二一年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣15.90億元，同比上升31.4%。主要由於本年結轉收入增加所致。銷售及營銷成本佔本年度營業收入的2.8%，較去年增加0.2個百分點。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣16.23億元，同比上升20.8%。行政開支佔本年度營業收入的2.8%，較去年的2.9%下降0.1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10.80億元，較二〇二〇年人民幣9.35億元增加15.5%，該增幅主要由於本集團年度內新獲取土地多為分期開發，導致資本化利息費用同比有所下降。

應佔聯營公司盈利

二〇二一年，本集團的應佔聯營公司盈利約人民幣2.97億元，同比下降41.2%，主要由於本年應佔聯營公司盈利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，上年主要來自大灣區三個聯營項目以及越秀房產基金的盈利貢獻。

二〇二一年，越秀房產基金可分派總額約人民幣7.98億元，同比增加23.0%，對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣3.20億元。

每股基本盈利

二〇二一年，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1.1590元(二〇二〇年：人民幣1.3718元)。

末期股息

董事會建議派發二〇二一年末期股息每股0.328港元，相等於每股人民幣0.265元(二〇二〇年：每股0.315港元，相等於每股人民幣0.265元(合股後)／每股0.063港元，相等於每股人民幣0.053元(合股前))予二〇二二年六月十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，末期股息將於二〇二二年七月八日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股0.326港元，相當於每股約人民幣0.271元計算，截至二〇二一年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.654港元，相當於約每股人民幣0.536元。

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

流動資金及財務資源

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

二〇二一年，本集團完成新的融資約人民幣438.3億元，其中境內融資約人民幣289.4億元，境外融資約人民幣148.9億元。於二〇二一年十二月三十一日，總借款為約人民幣755.3億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣678.4億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣405.0億元，淨借貸比率為47.1%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約39%(二〇二〇年十二月三十一日：24%)，定息借貸佔總借貸約57.6%(二〇二〇年十二月三十一日：57.4%)。年內本集團的實際借貸平均年利率較二〇二〇年的4.62%下降36個基點至4.26%。

於二〇二一年十二月三十一日，本集團總借款中約49%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇二〇年十二月三十一日：46%)，12%為以港元計值的銀行借款(二〇二〇年十二月三十一日：9%)，16%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇二〇年十二月三十一日：19%)，23%為以人民幣計值的中長期票據(二〇二〇年十二月三十一日：26%)。

營運資金

於二〇二一年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣801.8億元(二〇二〇年十二月三十一日：約人民幣800.4億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.4倍(二〇二〇年十二月三十一日：1.6倍)，現金及現金等價物約人民幣327.7億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣282.1億元)。監控戶存款約人民幣77.3億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣90.9億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣256.7億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇二一年	二〇二〇年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	54,058,411	48,576,306
以港元結算	10,661,131	8,191,311
以美元結算	10,814,592	11,071,711
總銀行借貸及票據	75,534,134	67,839,328
銀行透支	30	32
總借貸	<u>75,534,164</u>	<u>67,839,360</u>
賬齡分析：		
第一年內	29,801,844	16,576,244
第二年	15,711,742	18,802,668
第三至第五年	25,900,724	27,557,816
超過五年	4,119,854	4,902,632
借貸合計	75,534,164	67,839,360
租賃負債	871,203	717,686
減：現金及現金等價物	<u>(32,766,455)</u>	<u>(28,213,701)</u>
借貸淨額	43,638,912	40,343,345
權益總額	<u>74,366,749</u>	<u>64,276,115</u>
總資本	<u>118,005,661</u>	<u>104,619,460</u>
資本負債率	<u>37.0%</u>	<u>38.6%</u>

利率風險

本集團的利率風險主要來自以人民幣、港元及美元計值的相關貸款及存款。截至二〇二一年十二月三十一日，本集團總借貸中約31%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約12%為以港元計值的浮息銀行貸款，約18%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約23%為以人民幣計值的中長期定息債券，約16%為以美元或港元計值的中長期定息票據。

目前中港利率處於較低水準，在預期美國加息以控制高通脹環境下，預計今年港元利率將逐步上升，但市場估計加息步伐不會太急。集團定息融資佔總融資比約57.6%，利率風險可控。本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具，年內實際借貸平均年利率約4.26%，較二〇二〇年同期4.62%下降36個基點。

人民幣利率方面，中國經濟有較大下行壓力，估計央行將推較寬鬆貨幣政策，包括降准及減息。由於美國今年開始收緊貨幣政策，啟動加息進程，故預計境內人民幣利率下降幅度不會太大，以維持匯率及資本進出在合理水準。

美元利率方面，美國通脹曾升至近四十年新高水準，美聯儲視控制通脹為重要使命，預計今年三月停止買債，及後三月啟動加息，全年加息三到四次，每次0.25%。市場目前對加息反應正面，未有太大恐慌混亂。

港元利率方面，目前維持較低水準，預計將跟隨美元利率走勢。目前市場港元流動性充足，雖然近半年已有所回升，但仍維持在較低水準，但香港市場也受新股上市集資、中美博弈等影響，港元利率可能短期波動上升。中、長期港元利率預計將跟美元利率上升。

本集團將繼續密切關注境內外利率市場變化，持續管理債務結構及利率風險。

外匯風險

本集團主要業務在中國內地，收入及資產以人民幣為主，集團有外幣融資，存在外匯風險。二〇一六年以來，集團積極採取各種措施加強管控外匯風險。二〇二一年十二月三十一日，外幣借款中有約107.6億以港元計值(等值約人民幣87.9億元)的銀行借款；約17.0億以美元計值(等值約人民幣108.1億元)的中長期票據；約22.8億以港元計值(等值約人民幣18.7億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約28%(年初佔比28%)，其中等值約人民幣79.1億元外幣借款已安排金融產品對沖部分外匯風險。

中國疫情反覆，二〇二一年下半年中國經濟有下行壓力，進出口數據雖然仍然理想，預計二〇二二年中國經濟仍有較大下行壓力，將面對諸多挑戰，房地產市場能否回穩，出口增長可否維持，內部消費能否提升等均存在不確定性；目前全球新冠疫苗接種逐步擴大，全球經濟可望復蘇；受中美博弈持續、中美貨幣政策不同步等影響，預計二〇二二年人民幣匯率仍然波動，本集團將持續關注外匯市場動態，平衡對沖成本和外匯風險，管理債務結構，管控外匯風險；集團採用金融工具管理外匯風險，將繼續安排合適的金融工具管控外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇二一年十二月三十一日，本集團無就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣0.61億元)。

或然負債

本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得該抵押物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。截至二〇二一年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣295.2億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣320.4億元)。

於二〇二一年十二月三十一日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營公司的借貸提供上限額度為約人民幣83.66億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣34.07億元)的擔保，其中約人民幣39.53億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣44.13億元。

僱員及薪酬政策

於二〇二一年十二月三十一日，本集團聘用約16,320名僱員(二〇二一年六月三十日：15,720名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鉤。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。本集團於二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日採納股份激勵計劃及股份獎勵計劃，皆將：(i)為選定參與者(包括高級管理層、中層管理員及其他僱員)提供獲得本公司所有人權益的機會；(ii)鼓勵及挽留該等個別人士為本公司及本集團工作；及(iii)為他們提供額外激勵以實現表現目標及推動追求本集團、本公司及其股東的長期利益，務求達致使選定參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。股份激勵計劃及股份獎勵計劃之詳情已分別披露於日期為二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日之公告內。

企業管治

於截至二〇二一年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇二一年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

買賣或贖回本公司股份

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

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二二年五月三十日(星期一)至二〇二二年六月二日(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二〇二二年六月二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，必須於二〇二二年五月二十七日(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，本公司將由二〇二二年六月九日(星期四)至二〇二二年六月十日(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，必須於二〇二二年六月八日(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。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
林昭遠
董事長

香港，二〇二二年三月十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓