



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 2021





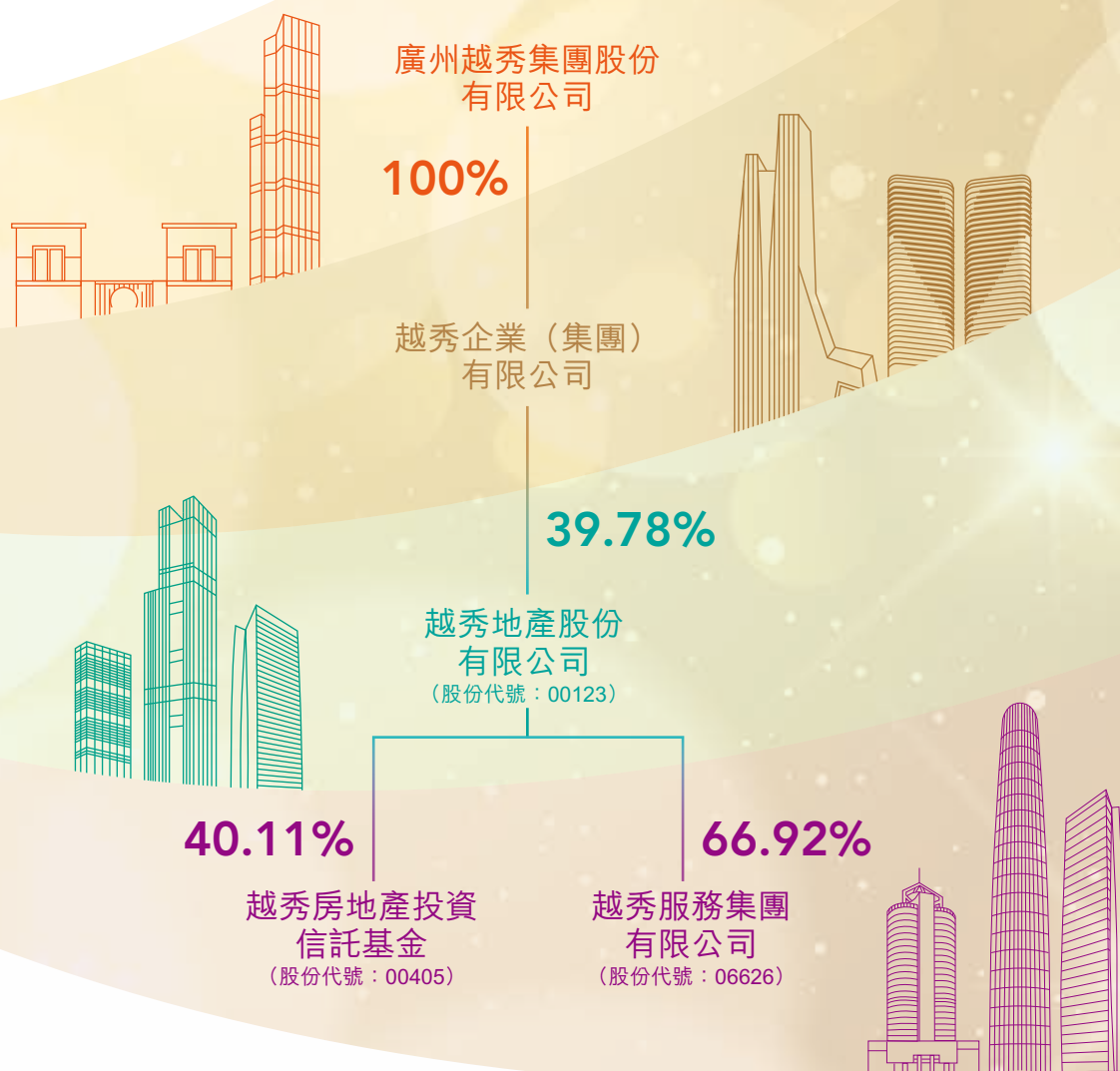
目錄

公司架構	2	風險管理報告	81
公司資料	3	獨立核數師報告	90
財務摘要	4	綜合損益表	95
二〇二一年大事記	6	綜合全面收入報表	96
董事長報告	8	綜合資產負債表	97
管理層討論及分析	20	綜合現金流量表	99
物業發展	40	綜合權益變動表	102
投資者關係報告	52	綜合財務報表附註	104
榮譽及獎項	53	集團架構	210
董事簡介	54		
企業管治報告	57		
董事會報告	68		



公司架構

於二〇二一年十二月三十一日



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

張貽兵先生

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
星辰銀行有限公司
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)(於二〇二一年四月十九日全數還清)
400,000,000美元於二〇二三年到期之5.375厘票據
(代號：4468)
650,000,000美元於二〇二六年到期之2.80厘票據
(代號：40547)
150,000,000美元於二〇三一年到期之3.80厘票據
(代號：40548)

上海證券交易所

人民幣2,500,000,000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元於二〇二二年到期之
3.93厘公司債券(19 穗建02 代號：155437)
人民幣1,500,000,000元於二〇二二年到期之
3.60厘公司債券(19 穗建04 代號：155760)
人民幣1,500,000,000元於二〇二二年到期之
3.83厘公司債券(19穗專01 代號：155411)
人民幣1,500,000,000元於二〇二三年到期之
3.13厘公司債券(20 穗建01 代號：163304)
人民幣1,500,000,000元於二〇二四年到期之
3.20厘公司債券(21 穗建01 代號：188438)
人民幣1,000,000,000元於二〇二六年到期之
3.50厘公司債券(21 穗建02 代號：188439)
人民幣1,500,000,000元於二〇二四年到期之
3.17厘公司債券(21 穗建03 代號：188730)
人民幣500,000,000元於二〇二六年到期之
3.55厘公司債券(21 穗建04 代號：188731)
人民幣1,500,000,000元於二〇二四年到期之
3.29厘公司債券(21 穗建05 代號：188802)

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

財務摘要

損益表摘要

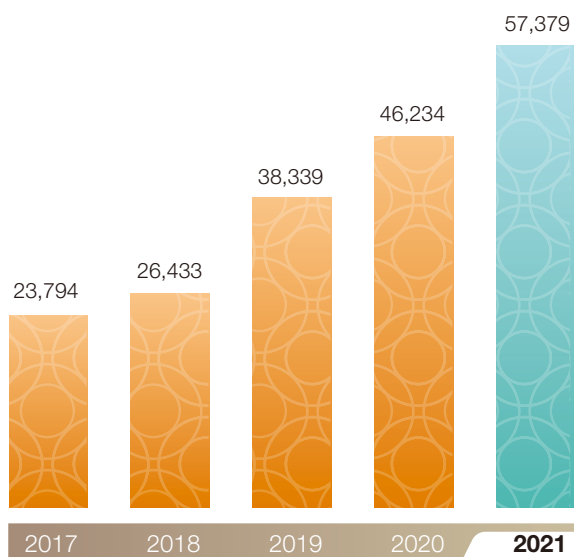
人民幣千元	截至十二月三十一日止年度				
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇一九年	二〇一八年	二〇一七年
營業收入	57,378,861	46,234,259	38,339,112	26,433,444	23,793,908
毛利	12,482,465	11,626,088	13,117,387	8,392,922	6,108,107
權益持有人應佔盈利					
— 來自持續經營業務	3,588,929	4,247,860	3,483,351	2,727,885	2,260,242
每股基本盈利					
— 來自持續經營業務(人民幣元)	1.1590	1.3718	0.2410	0.2200	0.1823

資產負債表摘要

人民幣千元	於十二月三十一日				
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇一九年	二〇一八年	二〇一七年
現金總額(包括現金及現金等價物和 監控戶存款)	40,499,046	37,307,969	30,189,370	27,159,262	20,794,411
總資產	313,854,885	263,196,000	234,697,255	168,820,498	133,142,511
總資產減流動負債	131,234,093	131,610,541	127,779,621	96,191,429	80,945,660
股東權益	46,236,070	43,747,657	40,723,508	33,826,567	32,385,638
每股股東權益(人民幣元)	14.932	14.128	2.630	2.728	2.611

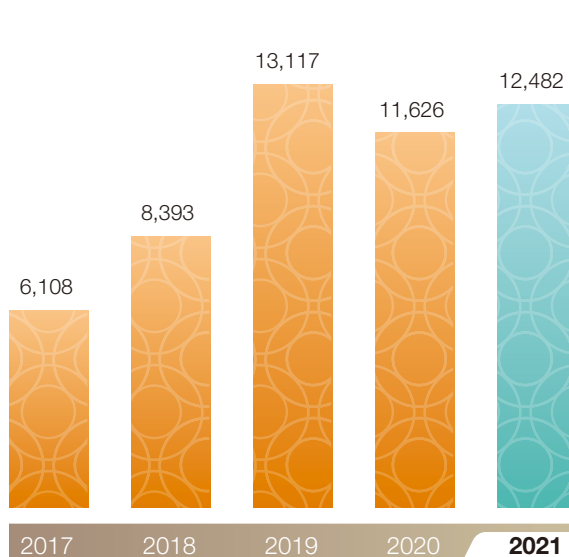
營業收入

(人民幣百萬元)



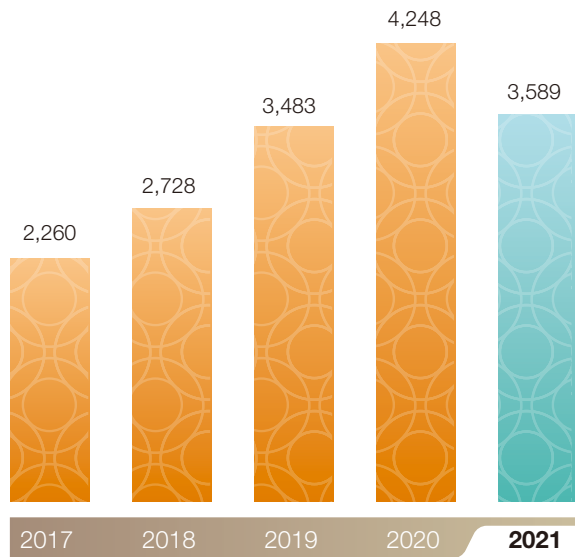
毛利

(人民幣百萬元)

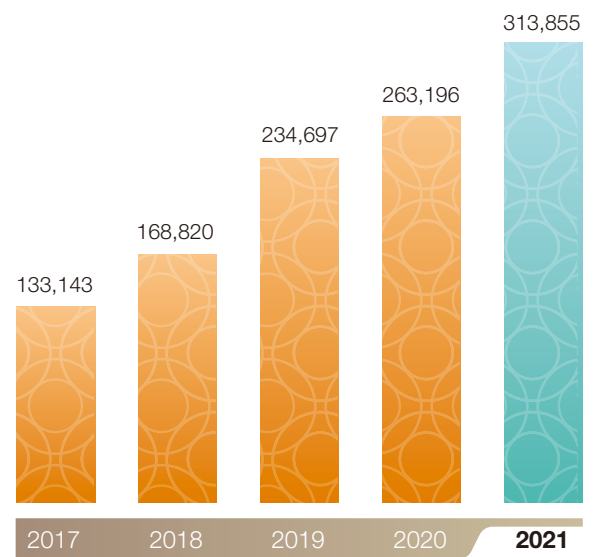


財務摘要

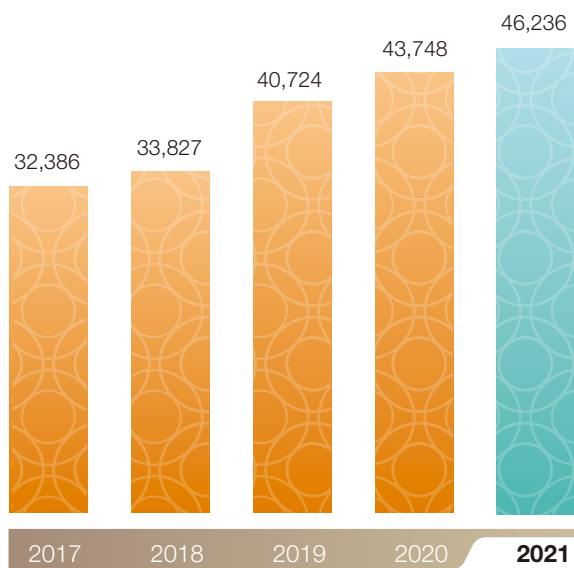
權益持有人應佔盈利來自持續經營業務
(人民幣百萬元)



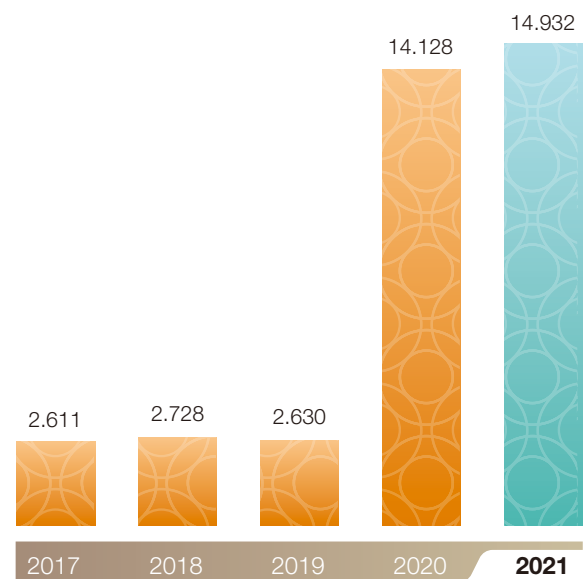
總資產
(人民幣百萬元)



股東權益
(人民幣百萬元)



每股股東權益
(人民幣元)



二〇二一年大事記

本集團累計合同銷售簽約額人民幣 1,151.5 億元，同比上升 20.2%，超額完成人民幣 1,122 億元的年度目標，合同銷售額再創歷史新高。根據克爾瑞排名，本集團在廣州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。

01

本集團堅定發展 TOD 模式，年內新增 TOD 項目土地儲備 21 萬平方米，合計 TOD 項目總土儲達到 376 萬平方米，並通過 TOD 研究院積極推進 TOD 產品綫和開發模式的研究及優化提升，成為全國領先 TOD 開發商。

04

本集團持續深化「城市運營」增儲模式，年內獲取四個優質住宅項目，以合理成本新增土地儲備 234 萬平方米，同時深度參與城市共建，賦能城市升級。

03

02

本集團持續深化「1+4」全國化戰略佈局，年內新進北京、上海、寧波、東莞、南通、西安、畢節、郴州 8 個城市，全國佈局擴張至 29 個城市，實現一線城市全覆蓋，本集團將持續以粵港澳大灣區為核心，重點發展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。

05

本集團「三道紅綫」指標均保持「綠檔」達標，剔除預收賬款後的資產負債率、淨借貸比率和現金短債比分別為 69.1%、47.1% 和 1.36 倍。債務結構持續優化，融資渠道暢通，成功發行境外 8 億美元債及境內 60 億元公司債，全年平均借貸成本同比下降 36 個基點至 4.26%，處於行業領先地位。憑藉健康安全的財務表現繼續保持穆迪和惠譽給予「投資級」信用評級。

二〇二一年大事記

本集團穩健的經營業績及發展前景備受認可，年內獲農銀國際、AMTD尚乘首次覆蓋，並給予「買入」評級，中金公司、花旗銀行、建銀國際等多家投行將本集團列為「積極推薦」、「行業首選」，有效提升資本市場對本集團的關注及認可。

06

本集團於下半年將廣州越秀金融大廈注入越秀房託，「越秀地產—越秀房託」雙平台互動模式實現常態化，有效優化資本結構，助力帶動本集團及越秀房託的長期增長。

08

本集團連續6年獲得香港股票分析師協會頒發的「優質中國房地產企業大獎」及《信報》頒發的「上市公司卓越大獎」，同時年內獲得中國房地產協會評選為「2021中國房地產開發企業綜合實力TOP50」，表明資本市場對本集團經營能力及投資價值的持續肯定。

09

07

本集團旗下越秀服務於二〇二一年六月二十八日在香港聯交所分拆上市，是首家在香港上市的廣州市屬國資物業管理企業，上市所得款項淨額約19.6億港元，為越秀地產物業服務業務打造良好的發展平台，奠定快速發展的基礎。

10

本集團積極相應國家號召，堅定履行使命擔當，多項舉措統籌疫情疫情防控和生產經營。於廣州IFC設立廣州首個商務樓宇新冠疫苗臨時接種點，並調派308名地產物服人員深入高風險地區承擔抗疫任務，累計向廣州各重點防控區域發起超過40批次物資捐贈，協助築牢疫情防控的嚴密防線。





董事長 報告

董事長報告



林昭遠先生

董事長

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇二一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。

董事長報告

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好循環和健康發展。

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待性，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。

董事長報告

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阶。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。

董事長報告

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。

董事長報告

「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。於本報告日期本集團持股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。

董事長報告

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、高槓桿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。

董事長報告

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。

董事長報告

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。

董事長報告

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！

林昭遠先生
董事長

管理層討論 及分析





管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇二一年，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，第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。

管理層討論及分析

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%。

管理層討論及分析

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

管理層討論及分析

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%。

管理層討論及分析

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	廣州星匯文環(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

管理層討論及分析

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
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
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

管理層討論及分析

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	—
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	—

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)
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
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

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)
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	—
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

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)
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

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)
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	—
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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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%)。

管理層討論及分析

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 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
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	75,534,164	67,839,360
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	(32,766,455)	(28,213,701)
借貸淨額	43,638,912	40,343,345
權益總額	74,366,749	64,276,115
總資本	118,005,661	104,619,460
資本負債率	37.0%	38.6%

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

股份合併

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

於二〇二一年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為3,096,456,087股。

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。

環境、社會及管治(「ESG」)政策

本集團董事會高度重視可持續發展管理，根據香港聯合交易所《環境、社會及管治報告指引》要求，越秀地產建立了行之有效的可持續發展管理機制，持續健全本集團的可持續發展治理結構，加強董事會在集團環境、社會及管治事務的監督與參與力度。作為本集團最高的管治機構，董事會全面承擔越秀地產ESG事宜的責任。本集團於2022年3月成立了環境、社會及管治委員會，由公司董事長擔任主席，公司總經理、獨立董事擔任成員，該委員會主要責任於公司管治報告中列出。同時，在該委員會下設ESG領導小組，由總經理擔任組長，相關職能條線或區域分管領導擔任小組成員，負責統籌、監督ESG管理工作落實，並定期向環境、社會與管治委員會彙報ESG相關績效表現。

管理層討論及分析

根據上市規則第13.21條之持續披露規定

本公司和其附屬公司若干貸款協議(「貸款協議」)各自包括一項條件，對本公司的控股股東越秀企業(集團)有限公司，或(視情況而定)本公司的最終控股股東廣州越秀集團股份有限公司，施加一項或以上下列特定履行的責任：

- (i) 控股股東保持作為本公司單一最大實益擁有股東的地位；
- (ii) 控股股東持有不少於本公司已發行有投票權股份35%或30%的控股權益；
- (iii) 控股股東對本公司行使有效的管理控制權。

於二〇二一年十二月三十一日，貸款餘額總值為10,812,000,000港元，該等貸款協議將於二〇二二年六月二日至二〇二四年十一月二十九日屆滿。

違反上述特定履約責任將構成違約事件。若發生該違約事件，相關銀行可宣佈融資終止且相關融資項下的所有債項將到期應付。

於二〇一三年一月二十四日，本公司根據於二〇一三年一月十一日設立之20億美元中期票據計劃向投資者發行3.50億美元於二〇一八年到期之3.25厘票據(「二〇一八年票據」)及5億美元於二〇二三年到期之4.50厘票據(「二〇二三年票據」)。本公司已完成贖回及註銷所有二〇一八年票據。自二〇一六年八月十七日起，並無已發行未贖回二〇一八年票據。由二〇一六年十二月二十九日起：(i)本公司作為二〇二三年票據的發行人及主要債務人的地位由本公司全資附屬公司泓景有限公司取替；及(ii)二〇二三年票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。根據該計劃之條款及條件，廣州越秀集團有限公司須維持對本公司之控制權(定義見二〇一三年一月十七日之公告)。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

於二〇一八年四月十九日，本公司間接全資附屬公司卓裕控股有限公司(「卓裕」)根據於二〇一八年四月四日設立之30億美元有擔保中期票據計劃(「30億美元有擔保中期票據計劃」)向投資者發行8億美元於二〇二一年到期之4.875厘有擔保票據(於二〇二一年四月十九日全數還清)及4億美元於二〇二三年到期之5.375厘有擔保票據。根據該計劃之條款及條件，廣州越秀集團股份有限公司須維持對本公司之控制權(定義見二〇一八年四月十三日之公告)。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

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

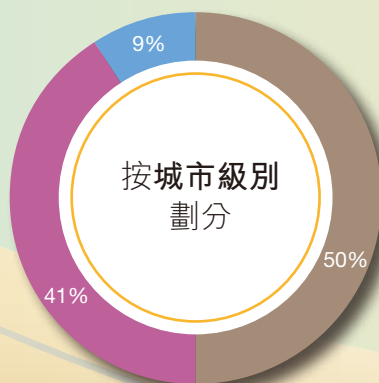
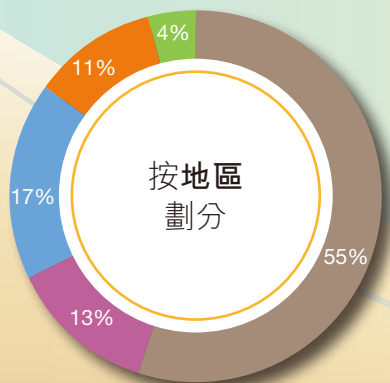
截至二〇二一年十二月三十一日止年度，此等責任規定已獲履行。

物業發展

區域	建築面積(平方米)
大灣區	14,910,100
廣州	12,906,000
深圳	169,400
佛山	585,100
東莞	288,800
江門	597,100
中山	291,600
香港	72,100
華東地區	3,376,100
上海	168,400
杭州	1,197,600
蘇州	1,116,800
南通	168,100
南京	605,400
寧波	119,800
華中地區	4,742,800
武漢	1,367,200
襄陽	720,600
鄭州	137,900
長沙	1,668,800
郴州	848,300
北方地區	2,883,500
北京	329,200
瀋陽	286,800
青島	1,609,200
煙台	146,700
濟南	511,600
西南地區	1,092,400
重慶	393,000
成都	300,800
西安	374,800
畢節	23,800
海南	100,500
海口	100,500
合計	27,105,400

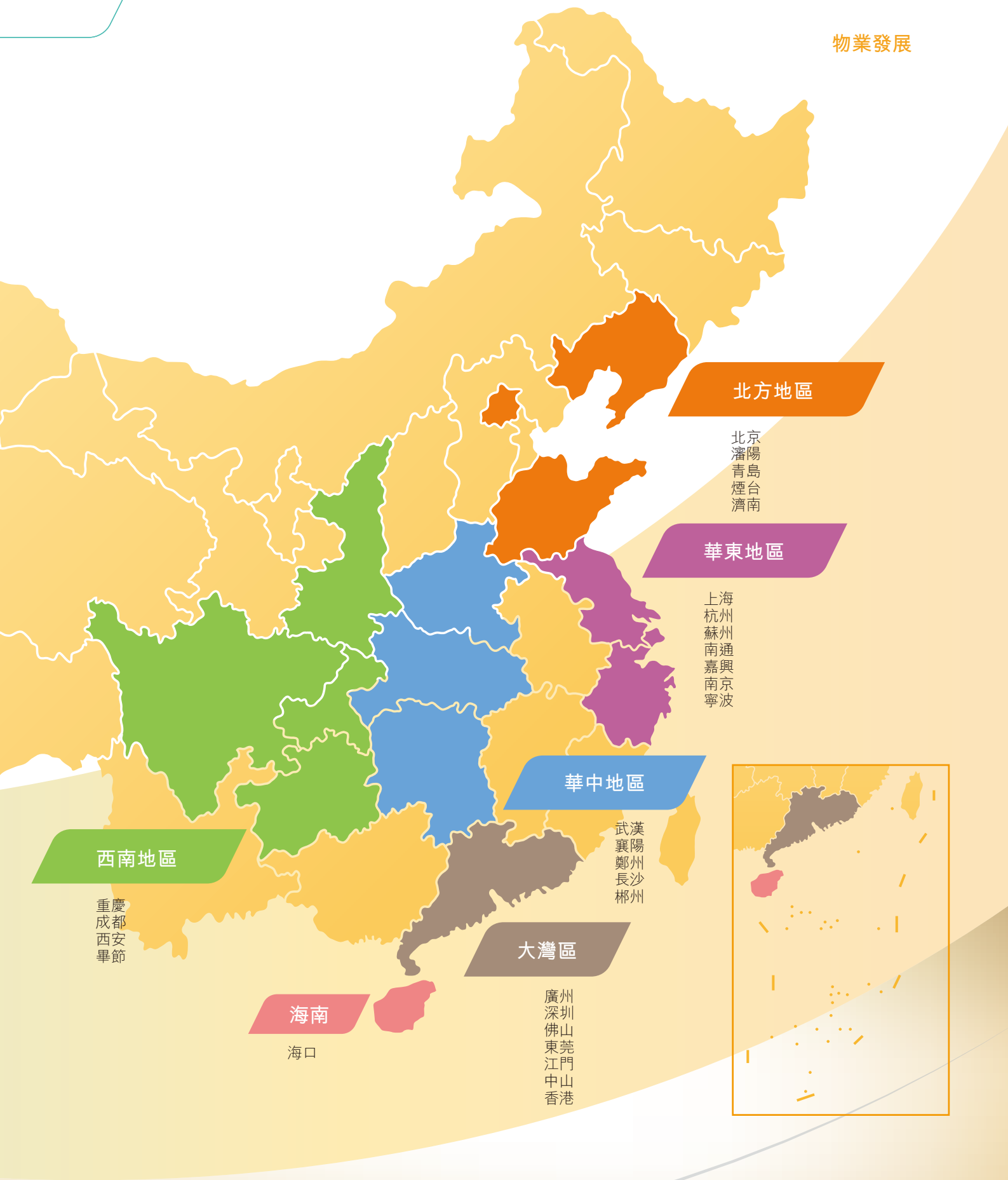


- 大灣區
- 華東
- 華中
- 北方
- 西南



- 一線城市
- 二線城市
- 三四線城市

物業發展



物業發展

大灣區



廣州天薈江灣

建築面積：539,800 平方米



廣州天悅雲湖

建築面積：445,700 平方米



廣州天悅金沙

建築面積：332,000 平方米

物業發展

**廣州和樾府**

建築面積：412,500 平方米

**廣州星寰**
(前稱：廣州番禺
廣州南站地塊)

建築面積：234,300 平方米

**廣州越秀星航**

建築面積：208,400 平方米

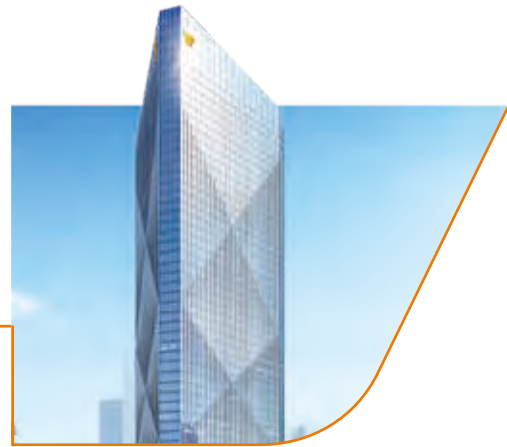


物業發展

大灣區



南沙國際金融中心
建築面積：220,800 平方米



廣州環貿中心
建築面積：228,600 平方米



深圳和樾府
建築面積：169,400 平方米

物業發展

**南海星匯瀚府**

建築面積：274,000 平方米

**鶴山星匯名庭**

建築面積：264,900 平方米

**中山天樾灣**

建築面積：134,200 平方米



物業發展

華東地區



杭州悦映城
建築面積：317,700 平方米



杭州歸悦里
建築面積：163,000 平方米



蘇州太倉向東島
建築面積：626,200 平方米

物業發展

**嘉興雲悦里**

建築面積：218,000 平方米

**南通天皓名邸**
(前稱：南通中創地塊)

建築面積：168,100平方米

**南京拾光藝境**
(前稱：南京浦口橋林地塊二)

建築面積：133,700 平方米



物業發展

華中地區



武漢漢陽星匯雲錦
建築面積：786,800 平方米



武漢星匯園
(前稱：武漢江岸地塊)
建築面積：71,500 平方米



武漢越秀知園
建築面積：215,800 平方米

物業發展



襄陽星匯城

建築面積：572,400 平方米



長沙親愛里

建築面積：75,600 平方米



長沙湘江星匯城

建築面積：709,300 平方米



物業發展

北方地區和西南地區



北京懷山府
(前稱：北京懷柔地塊)
建築面積：329,200 平方米



青島天悅海灣
建築面積：37,400 平方米



濟南麓瑞府
建築面積：237,800 平方米

物業發展



重慶悅映湖山
(前稱：重慶渝北中央公園地塊)
建築面積：206,300 平方米



成都和樾林語
建築面積：300,800 平方米



西安西咸地塊
建築面積：374,800 平方米



投資者關係報告



本集團十分重視與投資者有效的雙向溝通，相信與投資者維護良好的關係及提高公司信息透明度有助於建立並提升市場對本集團的信心，因此。本集團設有投資者關係管理團隊以承擔本集團與股東、投資者及分析師的重要溝通渠道。二〇二一年，本集團在遵循上市公司法例條規並保證投資者擁有平等獲取信息機會的前提下與投資者保持良好的互動：

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

與投資者保持高效有質量的溝通。因應疫情反復，仍對投資者關係活動產生影響，本集團遵守防疫政策靈活應對，延續以線上方式舉辦多場重要的投資者關係活動，與全球各地投資者保持順暢的溝通交流，包括「直播+電話會」同步舉行業績發佈會、以及通過電話及利用第三方會議軟件協助舉行股東大會、路演、投資銀行會議、一對一會議等投資者關係活動，為投資者提供便利有效的溝通渠道以及時全面瞭解集團經營情況和發展戰略，提升活動效果。

本集團致力於提高與投資者溝通質量，在保持線上投資者關係活動順暢舉行的同時，本集團抓住疫情得到穩定控制的時機，集團管理層積極參與多場線下路演及反向路演，使投資者更直觀及深入地瞭解本集團的經營發展情況以及未來發展策略。此外，本集團設有投資者關係郵箱、熱線等渠道，與投資者保持日常順暢的溝通和交流，方便投資者更新集團最新動向。

除了對外傳遞集團經營信息，本集團也注重資本市場反饋聲音，做到及時準確向集團管理層傳達投資者觀點並做相對應研究分析，從而促進本集團提升公司管治水平，建立投資者與管理層之間良好互動，進而為股東提供創造更大的價值。

榮譽及獎項



2021年度上市公司卓越獎
《信報》

2021年度優質中國房地產企業獎
優質中國房地產企業大獎籌委會

2021中國房地產開發企業綜合實力TOP50
中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心

2021中國房地產開發企業商業地產綜合實力TOP30
中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心

2021中國房地產品牌價值百強企業TOP30
《中國房地產報》

2021年度中國房地產最具穩健性公司
《時代周報》

2021中國房地產上市企業30強
觀點指數研究院

2021年度TOD模式標杆企業
《華夏時報》

2021年度房地產行業ESG領先樣本企業
和訊網

廣東地產資信20強
四大國有銀行、中國地產資信強企交流會

本集團2020年年報獲得：
2021 ARC國際大獎－榮譽獎－傳統年報：房地產開發：商業
2021 ARC國際大獎－銅獎－內頁設計：房地產開發：商業

董事簡介

執行董事

林昭遠先生，52歲，二〇一八年八月獲委任為本公司董事長。林先生自二〇一五年十一月起出任本公司執行董事，曾任本公司副董事長、總經理等職務。彼亦任廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建開發」)董事長。林先生擁有中山大學經濟學學士學位、工商管理碩士學位以及機械工程師資格。林先生曾擔任廣州造紙集團有限公司(「廣州造紙集團」)董事長、本公司的最終控股公司廣州越秀集團股份有限公司(原稱「廣州越秀集團有限公司」)(「廣州越秀」)及越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)的總經理助理及副總經理及越秀房託資產管理有限公司(為於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)管理人)主席及非執行董事。林先生對於企業管理、精益管理、成本控制、企業轉型發展等領域擁有豐富經驗，在企業經營管理方面的思路具有較好的前瞻性和創新性。

林峰先生，51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、越秀服務集團有限公司(股份代號：6626)董事會主席兼非執行董事。林先生畢業於廣東財經大學(前稱：廣東商學院)會計學系，擁有經濟學學士學位、澳大利亞西悉尼大學工商管理碩士學位以及中華人民共和國財政部頒授的會計師資格。林先生於一九九四年加入廣州市城市建設開發總公司，曾擔任廣州城建開發財會部副總經理、管理部副總經理、財務部總經理、本公司總經理助理及越秀地產城市更新集團(為本公司旗下的城市更新項目版塊統稱)總經理。彼於二〇一四年起任本公司副總經理，負責分管投資、客戶資源管理與協同；城市更新集團、大灣區西部區域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，53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，主要負責組織及實施全集團重大資本運營計劃、統籌產融及融融協同、優化提升客戶資源管理、推動數字化轉型升級等工作，為越秀集團新聞發言人。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及創興銀行有限公司(「創興銀行」)非執行董事(其股份已於二〇二一年九月三十日在聯交所除牌)；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、越秀交通基建有限公司(「越秀交通」)(股份代號：1052)董事長兼執行董事，上述公司之股份均於聯交所上市；廣州越秀金融控股集團股份有限公司(「廣州越秀金控股份」)(於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：987)董事及越秀証券控股有限公司董事長。李先生先後畢業於華南理工大學及暨南大學，擁有工程系學士學位及工商管理碩士學位。李先生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、香港中國企業協會上市公司委員會副主席及中國恒大集團(股份代號：3333)風險化解委員會委員。彼於二〇〇一年十二月加入越秀企業，熟悉了解上市公司業務及資本市場運作模式，在資本運營方面擁有豐富實踐經驗。

董事簡介

陳靜女士，50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。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，43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及廣州造紙集團董事。劉女士畢業於南開大學社會學專業及上海交通大學高級管理人員工商管理專業，擁有社會學學士學位及碩士學位，以及高級管理人員工商管理碩士學位，亦取得中級經濟師(人力資源管理)資格。劉女士於二〇〇二年七月加入廣州越秀，曾擔任廣州越秀金控股份、廣州越秀金融控股集團有限公司、廣州越秀融資租賃有限公司及上海越秀融資租賃有限公司董事，廣州越秀及越秀企業人力資源總監，亦主導組織實施多項廣州越秀重大人力資源建設及優化工作，考核體系建設及精益管理項目，在大型企業人力資源管理、經營管理、組織管控等方面擁有豐富經驗。

非執行董事

張貽兵先生，55歲，二〇二二年三月獲委任為本公司非執行董事。張先生現任廣州地鐵集團有限公司副總經理。張先生擁有中共中央黨校研究生院經濟學(經濟管理)研究生資格。張先生曾出任多個不同職位，包括廣州市發展和改革委員會社會發展處副處長、廣州市發展和改革委員會人事處處長、廣州市發展和改革委員會城市發展處處長(兼任市地鐵資金辦主任)、廣州市發展和改革委員會軌道交通處處長(兼任市地鐵資金辦主任)、廣州鐵路投資建設集團有限公司副總經理、董事。張先生溝通協調和經營外拓能力強，擅長行政管理、資本運作，在企業經營管理方面擁有豐富的經驗。張先生參與地鐵房地產業務管理，聚焦土地收儲、項目開發和商業物業經營，在房地產項目開發和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，74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，67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，74歲，自二〇〇四年起出任本公司之獨立非執行董事。劉先生持有倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。現為劉漢銓律師行高級合夥人。劉先生現任旭日企業有限公司(股份代號：393)、越秀交通及大悅城地產有限公司(股份代號：207)的獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。他還出任中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、華僑永亨銀行(中國)有限公司、南洋商業銀行有限公司、OCBC Wing Hang Bank Limited、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。

於截至二〇二一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。

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。

董事會高度重視可持續發展管理，對本公司的ESG工作承擔全面責任，監督本公司ESG發展方向及策略；定期討論及審查本公司的ESG發展風險和機遇。環境、社會及管治委員會負責本公司ESG影響的管理及監督，並定期向董事會彙報ESG相關績效表現。每年更新本公司的ESG議題庫，並通過開展利益相關方調研、問卷調研、專家評估、董事會討論等方式開展ESG議題的重大性評估。董事會已就溫室氣體排放、廢棄物處理、能源使用及水資源使用設定相關目標，進行審閱及討論，並將持續檢討及關注目標達成進度。

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。

企業管治報告

組成

董事會成員應確保具備本公司業務所需適當均衡的技能及經驗，亦能夠作出合適的獨立判斷。截至二〇二一年十二月三十一日止年度，董事會由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。

有關截至二〇二一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70頁。董事的最新名單亦載於本公司網頁(www.yuexiuproperty.com)及聯交所網頁。

甄選董事會成員乃將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按甄選董事會成員的長處及可為董事會提供的貢獻，並充分顧及董事會成員多元化的裨益而作決定。董事會成員多元化政策可於本公司網站瀏覽。董事會將不時檢討與監察政策的實施情況，確保其效力與應用。

董事會成員概無與任何其他成員有關連。

於截至二〇二一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。

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，重點包括香港作為國際金融中心的前景、關於須予披露交易及關連交易的香港聯交所紀律制裁案例分析等。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
執行董事		
林昭遠	√	√
林峰	√	√
李鋒	√	√
陳靜	√	√
劉艷	√	√
非執行董事		
歐陽長城	√	√
獨立非執行董事		
余立發	√	√
李家麟	√	√
劉漢銓	√	√

企業管治報告

董事會會議

會議數目及董事出席率

於二〇二一年，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／會議數目	
	董事會會議	股東週年大會 及股東大會
執行董事		
林昭遠	4/4	3/3
林峰	4/4	3/3
李鋒	4/4	3/3
陳靜	4/4	2/3
劉艷	4/4	3/3
非執行董事		
歐陽長城	4/4	3/3
獨立非執行董事		
余立發	4/4	3/3
李家麟	4/4	3/3
劉漢銓	4/4	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會適時獲得足夠、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

董事會已成立四個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會，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。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的完整職權範圍可於本公司網頁(www.yuexiuproperty.com)及聯交所網頁查閱。

審核委員會

審核委員會成員由三名獨立非執行董事(包括一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事)組成，而余立發先生擔任委員會主席。審核委員會中並無任何成員曾為本公司現時外聘核數師的前合夥人。

審核委員會的主要職責包括下列各項：

- (a) 就外聘核數師的工作、酬金及聘用條款審閱本公司與外聘核數師的關係，並向董事會提供有關外聘核數師的委任、重新委任及罷免的建議。
- (b) 審閱財務報表及報告並於提交至董事會前考慮任何由合資格會計師或外聘核數師提出的重大或不尋常事項。
- (c) 審閱本公司財務申報制度、風險管理及內部監控系統、內部審計職能等有關程序是否足夠及有效。

審核委員會於截至二〇二一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
<i>獨立非執行董事</i>	
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
獨立非執行董事	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1
執行董事	
林昭遠	1/1

薪酬委員會於二〇二一年舉行了一次會議，以審閱及就本公司的薪酬政策及架構，以及執行董事於回顧年度的薪酬組合作出建議。

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)向董事會提交建議，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
執行董事	
林昭遠	1/1
李鋒	1/1
獨立非執行董事	
余立發	1/1
李家麟	1/1
劉漢銓	1/1

提名委員會於截至二〇二一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。

環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會(「環境、社會及管治委員會」)於二〇二二年三月十日成立，由兩位執行董事林昭遠先生及林峰先生以及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組成。本委員會主席由董事會主席林昭遠先生出任。

環境、社會及管治委員會的主要職責包括下列各項：

- 審閱、制定及批准本集團有關環境、社會及管治事宜的願景、目標、策略及管理政策，並就相關環境、社會及管治事宜向董事會提出建議；
- 審視及評估於本集團層面環境、社會及管治事宜管理架構的足夠性及有效性；
- 檢討並監察本集團環境、社會及管治的政策，以確保符合法律及監管要求；及
- 審閱並向董事會報告企業環境、社會及管治的立法、規例的主要國際趨勢，識別及評估對本集團營運產生影響的環境、社會及管治相關風險及機遇。

環境、社會及管治委員會須每年至少一次向董事會報告其決定或建議。

企業管治報告

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

本公司已就遵守標準守則事宜向全體董事作出具體查詢，各董事確認於截至二〇二一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、越秀交通基建有限公司(股份代號：1052)、越秀服務集團有限公司(股份代號：6626)及越秀房託資產管理有限公司(越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)的管理人)的公司秘書。余先生於一九八一年獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八三年通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年獲認許為香港最高法院律師，亦於一九九五年獲加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。一九九七年加入本公司前，余先生為私人執業律師，專責公司法及商業法。余先生負責向董事會提供管治事宜方面意見。於二〇二一年間，余先生參加了不少於15小時的相關專業培訓。

問責及核數

有關於財務報表的責任及核數師酬金

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

董事已確認負上編製本公司截至二〇二一年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

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

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

截至二〇二一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。

企業管治報告

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。

就截至二〇二一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。

企業管治報告

為促進有效溝通，本公司亦設有公司網頁www.yuexiuproperty.com，當中載有本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規方面的豐富資料及最新動向以及其他信息。

在本公司股東大會上提呈表決的決議案(會議程序及行政事宜除外)，將會按股數投票的方式進行。於每次股東大會開始時，將會向股東說明按股數投票的程序，亦會回答股東提出與投票程序有關的問題。按股數投票方式表決的結果會於同日分別登載於本公司及聯交所的網頁。

本公司鼓勵股東出席所有股東大會。根據香港法例第622章《公司條例》第566至568條，佔全體有權在本公司股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的本公司股東可要求董事召開本公司股東大會。請求書必須述明有待在有關股東在大會上處理事務的一般性質；及可包含可在該成員大會上恰當地動議並擬在該成員大會上動議的決議的文本。請求書可包含若干份格式相近的文件。請求書可採用印本形式或電子形式送交本公司；及須經提出該要求的人認證。如本公司董事在彼等受到該規定所規限的日期後的二十一日內，未有在召開該股東大會的通知的發出日期後的二十八日內舉行股東大會，則要求召開該股東大會的成員，或佔全體該等成員的總表決權過半數的成員，可自行召開股東大會，而大會必須在有關董事受到召開成員大會的規定所規限的日期後的三個月內召開。根據香港法例第622章《公司條例》第615及616條，佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東，可遞交書面請求提呈可在股東週年大會上提出的決議案。

本公司致力維持相對穩定、持續的派息政策，本公司股息分派以平衡股東期望和維持公司持續發展為原則，當中考慮本公司業務現時狀況、未來營運和收入、財務狀況、現在及未來宏觀經濟狀況和發展、資金需求和資本儲備、未來重大投資或收購計劃、外部借貸環境、相關稅率變化、行業政策的調整、所有適用法定及監管限制、過往派息政策的連續性和董事會認為相關的其他因素等。一般情況下，本公司每年股息總額佔股東應佔核心淨利潤(核心淨利潤為權益持有人應佔盈利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。)的30-40%。董事會將不時檢討政策的實施情況，確保其效力與應用。

憲章文件

於二〇二一年間，本公司的章程細則概無變動。本公司的章程細則可於本公司及聯交所網頁上閱覽。

董事會報告

董事會欣然提呈截至二〇二一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210頁至第228頁「集團架構」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95頁的綜合損益表。

董事已宣派中期股息並現在建議派付以下有關截至二〇二一年十二月三十一日止年度之末期股息並概述如下：

	人民幣千元
於二〇二一年十一月十八日支付之中期股息0.326港元相當於 每股普通股人民幣0.271元	829,400
擬派末期股息0.328港元相當於每股普通股人民幣0.265元	820,561
	1,649,961

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。

捐款

本集團年內未作出慈善捐款。

董事會報告

業務回顧

本集團業務(包括二〇二一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、出售或贖回本公司證券

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30.22億元(二〇二〇年：人民幣35.20億元)。

可供分派儲備

按照香港《公司條例》(第622章)第6部分，於二〇二一年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為人民幣13.27億元(二〇二〇年：人民幣6.06億元)。

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

張貽兵先生¹(於二〇二二年三月十日委任)

歐陽長城先生¹(於二〇二二年三月十日辭任)

余立發先生²

李家麟先生²

劉漢銓先生²

¹ 非執行董事

² 獨立非執行董事

董事簡介載於第54頁至第56頁。

董事告退及競選連任

根據本公司章程細則第91條，於應屆股東週年大會上，林峰先生、余立發先生及劉漢銓先生將輪席告退，並合資格及全部願意競選連任。根據本公司章程細則第98條，於下一次將舉行的股東大會上，張貽兵先生將依章告退，並合資格及願意重新獲委任。

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。

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	<p>本公司與創興銀行於二〇一四年十月二十九日訂立主協議，就截至二〇一四年十二月三十一日止期間以及分別截至二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日止兩個年度，訂明本集團於創興銀行之銀行存款於任何特定日期的最高總餘額不會超過3億港元</p> <p>本公司與創興銀行於二〇一六年十一月二十九日訂立另一項銀行存款主協議，以重續將於二〇一六年十二月三十一日屆滿的銀行存款協議的期限，訂明當中列載由二〇一七年一月一日至二〇一九年十二月三十一日止期間，本集團存置於創興銀行的銀行存款於任何特定日期的最高總餘額不會超過人民幣5.8億元</p>	<p>於二〇二一年十二月三十一日的銀行存款總餘額為人民幣3,028,158,812元</p> <p>截至二〇二一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9,602,034,194元</p>

董事會報告

日期	關連方	與本公司的關係	交易性質	報告年度內 交易總額
			<p>本公司與創興銀行於二〇一七年五月十六日訂立另一項銀行存款主協議(「二〇一七年銀行存款協議」)以增加有關銀行存款的年度上限，據此，本集團在創興銀行集團存置的銀行存款最高總餘額於截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止各年度的任何特定日期將不超過人民幣40億元、人民幣55億元及人民幣70億元</p>	
			<p>本公司與創興銀行於二〇一九年九月二十三日訂立另一銀行存款主協議(「二〇二〇年銀行存款協議」)以重續二〇一七年銀行存款協議的期限，據此，本集團在創興銀行集團存置的銀行存款最高總餘額於截至二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止各年度的任何特定日期將不超過人民幣85億元、人民幣100億元及人民幣120億元</p>	

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 (「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 47,832,800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： 1,475,000港元 遠期合約 對沖成本總額： 70,350,000港元

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
二〇二〇年 十一月二十三日	廣州地鐵集團有限 公司(「廣州地鐵」)	本公司的主要股東	<p>於二〇二〇年十一月二十三日，本公司的附屬公司與廣州地鐵訂立股權轉讓協議，收購廣州地鐵環境工程有限公司(「廣州地鐵環境工程」)的67.0%股權及廣州地鐵物業管理有限責任公司(「廣州地鐵物業管理」)的67.0%間接實際股權。於股權轉讓協議交割後，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理成為本公司的附屬公司並繼續向廣州地鐵及其聯繫人提供物業管理及其他配套服務。因此，於二〇二〇年十一月二十三日，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理與廣州地鐵訂立框架物業管理服務協議，以規管其項下擬進行的交易。框架物業管理服務協議的期限自二〇二〇年十一月三十日起直至二〇二二年十二月三十一日(包括該日)為止。</p> <p>二〇二〇年十一月三十日至二〇二〇年十二月三十一日及截至二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止年度，框架物業管理服務協議項下擬進行交易的年度上限將分別為人民幣22,000,000元、人民幣264,000,000元及人民幣316,800,000元。</p>	人民幣 220,151,000元

董事會報告

上述持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認上述持續關連交易乃於(a)本集團之一般及日常業務過程中訂立；(b)按照一般商務條款或更佳條款進行；(c)按照監管該等交易之相關協議進行而條款乃公平合理及符合本公司股東之整體利益。

本公司已聘用本公司核數師，遵照香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對上述持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件，並附載其發現和結論。核數師並無注意到任何事項令他們相信該等已披露的持續關連交易：(i)未獲董事會批准；(ii)在所有重大方面未有按照規管該等交易的相關協議進行；及(iii)就所披露的持續關連交易超出年度上限。

於二〇二一年二月八日，本公司、城市建設開發集團(中國)有限公司(本公司全資附屬公司)、越秀服務集團有限公司(「越秀服務」)與廣州地鐵投融資(香港)有限公司(「認購人」)訂立投資協議，據此，認購人同意認購且越秀服務同意按認購金額人民幣330.0百萬元發行及配發越秀服務90,359,677股普通股。投資事項完成後，越秀服務將直接由城市建設開發集團(中國)有限公司擁有約91.85%權益及由認購人擁有約8.15%權益。投資事項構成視作出售本公司附屬公司的權益。認購人為本公司的主要股東及本公司的關連人士。因此，投資事項構成本公司的關連交易。

於二〇二一年四月二十日，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3億美元的美元，以管理本集團於二〇二六年到期的6.5億美元2.80%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。因此，訂立外匯遠期合約構成本公司的關連交易。

於二〇二〇年十二月一日，本公司及越秀融資有限公司(「越秀融資」)就建議分拆及越秀服務全球發售訂立保薦人協議，據此，越秀融資同意就建議分拆及全球發售作為聯席保薦人之一。越秀融資於保薦人協議項下擬進行的交易下應付保薦費將為0.3百萬港元。於二〇二一年六月十四日及二〇二一年六月二十二日，本公司、越秀服務、越秀融資及越秀證券有限公司(「越秀證券」)分別就香港公開發售訂立香港包銷協議及就國際發售訂立國際包銷協議。越秀融資及越秀證券均為越秀企業の間接全資附屬公司，故為本公司關連人士，而越秀企業則為廣州越秀(本公司最終控股股東)的全資附屬公司。因此，保薦人協議及包銷協議擬進行的交易(包括向越秀融資支付保薦費、向越秀證券支付任何包銷佣金及獎金(如有)及其根據包銷協議作出的發售股份包銷承諾)構成本公司的關連交易。

董事會報告

於二〇二一年七月二十三日，廣州越秀華城房地產開發有限公司(「買方」)(本公司附屬公司)與廣州越秀集團股份有限公司(「賣方」)(本公司控股股東)訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買廣州市佰城投資發展有限公司(「目標公司」)(擁有項目土地)98%股權，總代價約為人民幣2,292,785,883.14元，其中約人民幣1,873,596,000元為股權轉讓代價及向目標公司注資約人民幣419,189,883.14元為還款金額，用於向賣方支付應付金額。由於賣方為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司的關連交易。

於二〇二一年十二月三十一日，廣州越秀海樾薈健康養老服務有限公司(本公司附屬公司)與廣州水泥股份有限公司(「業主」)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。由於業主為本公司控股股東廣州越秀集團股份有限公司的附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，租賃協議項下擬進行的交易及固定租賃付款構成本公司的關連交易。

載有有關交易之公告已根據上市規則刊發。

董事／最高行政人員權益

於二〇二一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定由本公司置存的登記冊的記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出的通知，本公司董事及最高行政人員在本公司及其他相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部的定義)持有的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉如下：

董事會報告

本公司

本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率概約
林昭遠先生(附註1)	實益擁有人／信託受益人	2,226,199	0.072
林峰先生(附註2)	實益擁有人／信託受益人／配偶權益	2,557,626	0.083
李鋒先生	實益擁有人	34,580	0.001
劉艷女士	實益擁有人	3,400	0.00011
余立發先生	實益擁有人	800,000	0.026
李家麟先生	實益擁有人	640,000	0.021
劉漢銓先生	實益擁有人	968,240	0.031

附註1：林昭遠先生於2,226,199股股份中擁有權益，其中948,480股股份由其作為實益擁有人擁有，1,277,719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2,557,626股股份中擁有權益，其中1,308,520股股份由其作為實益擁有人擁有，1,229,106股股份作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有及20,000股股份由其配偶持有。

越秀交通基建有限公司

越秀交通基建有限公司股份的好倉：

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

除本文所披露者外，於二〇二一年十二月三十一日，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。

董事會報告

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇二一年十二月三十一日，下列人士擁有以下須記錄本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊中的股份或相關股份的權益或淡倉：

名稱	身份	所持股份數目	權益百分率概約
廣州越秀集團股份有限公司(附註1)	所控制法團權益	1,231,889,530 (好倉)	39.78
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀企業」)	所控制法團權益	1,231,889,530 (好倉)	39.78
廣州地鐵集團有限公司(附註2)	所控制法團權益	616,194,761 (好倉)	19.90

附註1：

根據證券及期貨條例，於二〇二一年十二月三十一日，廣州越秀集團股份有限公司被視為於本公司的1,231,889,530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	1,231,889,530
暢茂有限公司(「暢茂」)	80,397,924
Bosworth International Limited(「Bosworth」)(附註i)	840,586,830
Novena Pacific Limited(「Novena」)(附註i)	195,613,181
Morrison Pacific Limited(「Morrison」)(附註i)	54,653,344
Greenwood Pacific Limited(「Greenwood」)(附註i)	46,937,854
Goldstock International Limited(「Goldstock」)(附註i)	12,183,626
越秀財務有限公司(「越秀財務」)(附註i)	1,516,771

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

附註2：

根據證券及期貨條例，於二〇二一年十二月三十一日，廣州地鐵集團有限公司被視為於本公司的616,194,761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)	616,194,761

(i) 廣州地鐵投融資(香港)有限公司持有616,194,761股股份，其為廣州地鐵集團有限公司全資擁有。

董事會報告

除本文所披露外，於二〇二一年十二月三十一日，本公司並無收到通知其他任何人士擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之股份或相關股份之權益或淡倉。

管理合約

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

公眾持股量

根據於本報告編製日期可提供本公司的公開資料及就本公司董事所知，本公司的證券根據上市規則規定有足夠的公眾持股量。

主要客戶及供應商

由於本集團的五大客戶及供應商的銷售及採購總百分比所佔本集團總銷售及採購額均分別少於30%，故並無就主要客戶及供應商作進一步的披露。

核數師

財務報表已經由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟願再度受聘。

代表董事會

林昭遠
董事長

香港，二〇二二年三月十日

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。

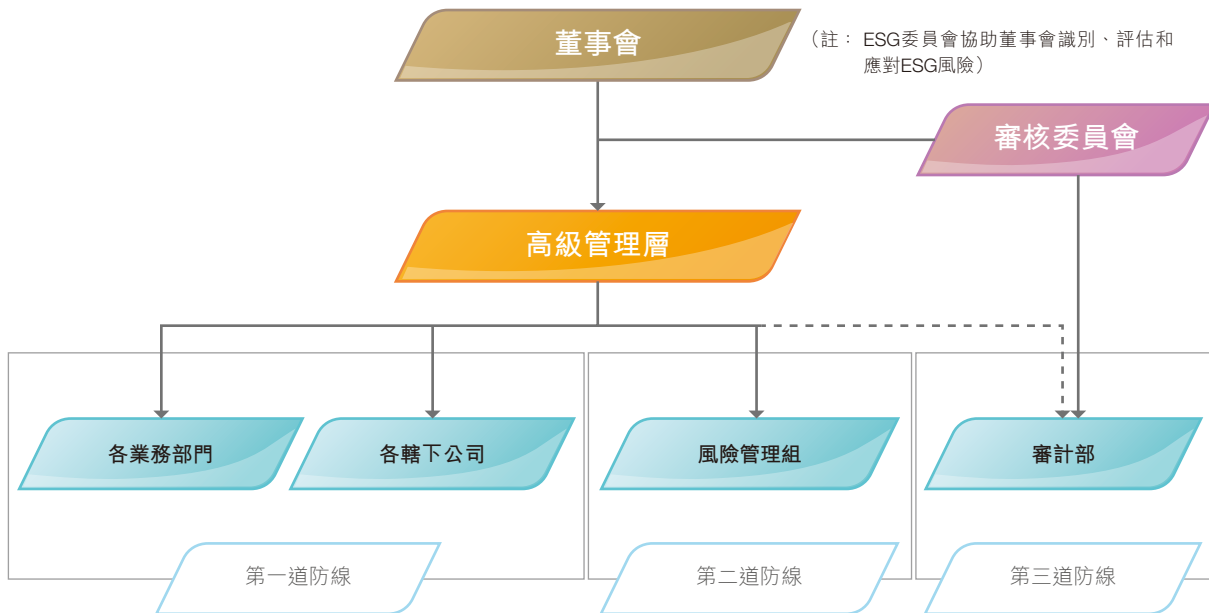
二、風險偏好

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，或導致資金閑置或使用效率降低。本集團通過資產負債率、回款與簽約比例、現金佔總資產比例、總資產周轉率等指標管理財務風險和流動性風險；
- 3、 市場風險，指資本市場、資金市場的劇烈變化，給企業的資金成本、資本成本帶來大幅影響，導致集團企業價值受到損害。本集團通過融資成本、市淨率等指標管理市場風險；
- 4、 操作風險，指集團由於內部控制體系缺陷導致意外損失的風險。本集團通過完善內部控制體系，統籌風險事件管理，加強風險事件問責來管理操作風險；
- 5、 聲譽風險，是指負面的公眾輿論、一定的客戶投訴量，且集團內部應對失效，最終損害集團價值，造成負面效應的風險。本集團通過客戶滿意度等指標管理聲譽風險；
- 6、 環境、社會及管治(ESG)風險，是指企業經營管理過程中，涉及環保和可持續發展、以人為本的理念和社會責任的承擔、企業的公司治理等方面所產生的風險。本集團通過建立ESG委員會，完善相關風險識別、評估和應對機制，加強企業社會責任履行和內部治理等來管理ESG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。董事會下設ESG委員會，該委員會協助董事會識別、評估和應對ESG風險。
- 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綫，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綫，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彙報。負責推動第一道防綫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綫，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，對處理及發布內幕消息的合規性進行持續監控。將發現的嚴重內部缺失彙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、ESG相關職能部門等)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彙報；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。

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。

風險管理報告

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綫貫徹執行。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彙報，以提升內控的有效性。

五、處理及發布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布內部消息而言，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月頒布的《內部信息披露指引》。

六、2021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布的重大宏觀戰略、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。保持嚴格的投資標準和投資韌性，有效支撐公司戰略發展。

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。合理控制負債比率，保持負債結構合理穩定。確保「三條紅綫」處於綠檔，相關指標控制在較優位置。

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。強化精益管理能力，聚焦生產經營「內力」提升。

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，本集團與各類媒體機構建立聯繫，管理集團品牌價值；開展網絡輿情監控，防止網絡負面輿情給集團品牌價值帶來損傷；完善客戶服務體系，有效管理客戶投訴，降低聲譽風險。

在ESG風險方面，本集團每年結合風險識別、政策與熱點、領先企業對標等完善ESG議題庫，並通過利益相關方調研、專家評估等開展重大性評估，董事會已參與ESG議題的重大性評估，就重要的ESG風險與機遇進行定期討論，並對本集團的年度重大性分析結果進行審批確認。

風險管理報告

七、2022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、監控彙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「三道防綫」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「第一道防綫」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「第二道防綫」的職責；充分發揮內部審計監督「第三道防綫」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
全球新冠疫情反復風險	系統性風險，受全球新冠疫情反復影響，2022年可能存在經濟復蘇的不確定、不平衡性，對需求和信心恢復構成挑戰，對房地產行業造成較大影響	<ol style="list-style-type: none"> 1. 持續開展疫情防控制進展跟進、國家政策信息收集、分析、研究和彙報工作，提高風險敏感性。 2. 提升銷售能力，發展線上銷售業務，推進線上線下業務融合，加快銷售去化和回款。 3. 做好資金管理和現金流管理，積極穩健渡過風險周期

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"> 1. 針對中央和地方公布的重大宏觀戰略、政策、區域規劃，建立快速響應調整機制。 2. 持續統籌公司外部數據庫，接洽大數據策略研究機構，對市場供求和形勢進行監控和評估，適時制定有效的應對政策。 3. 合理配比產品類型，降低其他黑天鵝事件的衝擊
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"> 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。 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。 3. 保持嚴格的投資標準和收益要求，保持較高的投資質量與合理的投資節奏，並實行資源統籌協調機制。 4. 動態監控投資項目收益與風險情況。

風險管理報告

風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施
匯率風險	<p>受發達國家退出疫情期間刺激政策、部分地區國際衝突激化等風險事件影響，匯率波動性可能會顯著增加。</p> <p>本集團持股的公司持有外匯資產或負債時，因匯率波動可能造成損失，從而間接影響本集團財務表現的風險</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 合理匹配外幣資產與負債，控制外匯敞口。 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。
產品定位風險	<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 3. 強化以「提升品質管控」為目標的項目全過程管理。 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

風險管理報告

風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施
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">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。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。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。

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95頁至第209頁的綜合財務報表，包括：

- 於二〇二一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，包括主要會計政策及其他解釋資料。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二〇二一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，認為對本期綜合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綜合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：

- 貴集團及其聯營公司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>貴集團及其聯營公司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23</p> <p>貴集團因用途變動將若干金額為人民幣23.63億元的發展中物業轉撥至投資物業。管理層估計 貴集團投資物業的公允價值於二〇二一年十二月三十一日為人民幣109.82億元，而截至二〇二一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2.99億元。於二〇二一年十二月三十一日，越秀房地產投資信託基金（一間聯營公司）所持投資物業的公允價值為人民幣376.57億元（貴集團應佔人民幣151.04億元），而截至二〇二一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0.79億元（貴集團應佔人民幣0.32億元）。</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>由於公允價值的估計涉及高度估計不確定因素，我們將專項審計重心放在此方面。有關投資物業估值的固有風險相對較高，此乃因釐定公允價值涉及重大判斷及估計。</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"> • 取得管理層對投資物業估值程序的內部控制及評估程序的見解並通過考慮估計不確定因素的程度及其他固有風險因素等級評估重大錯誤陳述的固有風險； • 評價獨立外部核數師的資格、專長、能力、實力及客觀性； • 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； • 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關鍵假設的適當性； • 就已發佈外部市場數據的準確性及相關性抽樣核查獨立外部核數師所使用的輸入數據；及 • 檢驗相關事實包括但不限於 貴集團的業務計劃及財務資源。 <p>我們發現管理層就估值及用途變動實質憑證所作假設及估計由可用審計憑證支持。</p>

獨立核數師報告

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貴集團持有的發展中物業及持作出售物業的可變現淨值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(b)、26及27</p> <p>於二〇二一年十二月三十一日，貴集團的發展中物業及持作出售物業分別為人民幣1,589.06億元及人民幣266.40億元。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。當賬面值未必能變現時，將其撇減至可變現淨值。</p> <p>評估需要管理層作出判斷及估計。有關評估發展中物業及持作出售物業可變現淨值的固有風險被視為相對較高，此乃因涉及高度估計不確定因素。</p>	<p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 了解、評估及測試發展中物業及持作出售物業可變現淨值的內部控制並通過考慮估計不確定因素的程度及其他固有風險因素等級評估重大錯誤陳述的固有風險； • 通過(按抽樣基準)將評估中所用估計售價減銷售開支及估計竣工成本，與近期交易的價格及成本數據或可用市場資料進行比較，來評價管理層的評估； • 就相關物業項目的最新狀況及開發計劃(如管理層所批准的竣工預算估計成本)取得管理層的理解並執行評估；及 • 如相關物業項目賬面值低於可變現淨值，核查管理層就其可收回金額所作調整。 <p>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。</p>

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

董事及審核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。

審核委員會須負責監督 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綜合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，以及綜合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，我們與審核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。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅採取的行動及已採用的防範措施。

從與審核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，二〇二二年三月十日

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	5	57,378,861	46,234,259
銷售成本	6	(44,896,396)	(34,608,171)
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		(11,666)	(30,877)
出售投資物業收益	21	7,199	3,456
其他收益淨額	7	1,500,448	667,911
銷售及營銷成本	6	(1,589,675)	(1,210,136)
行政開支	6	(1,623,478)	(1,343,638)
經營盈利		10,776,959	9,743,681
財務收入	8	729,597	458,874
財務費用	9	(1,079,526)	(934,624)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業	22	117,932	426,557
— 聯營公司	23	297,475	505,754
除稅前盈利		10,842,437	10,200,242
稅項	10	(5,568,798)	(5,517,342)
年內盈利		5,273,639	4,682,900
應佔：			
— 本公司權益持有人		3,588,929	4,247,860
— 非控股權益		1,684,710	435,040
		5,273,639	4,682,900
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	1.1590	1.3718

第104頁至第209頁的附註為本綜合財務報表不可分割的一部分。

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

	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
年內盈利		5,273,639	4,682,900
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		(73,275)	199,832
現金流量套期虧損	37	(115,980)	(604,395)
套期成本	37	(130,421)	58,974
重新分類至損益的套期虧損	37	190,226	657,397
<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)		(147,484)	(31,274)
年內其他全面(虧損)/收入(除稅後)		(276,934)	280,534
年內全面收入總額		4,996,705	4,963,434
應佔：			
— 本公司權益持有人		3,320,017	4,530,095
— 非控股權益		1,676,688	433,339
		4,996,705	4,963,434

綜合資產負債表

於二〇二一年十二月三十一日

	附註	二〇二一年 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	16	3,896,133	3,201,114
使用權資產	17	4,026,733	3,927,325
投資物業	18	10,982,210	16,076,236
無形資產	25	428,829	386,945
發展中物業	26	5,185,027	6,330,244
於合營企業的權益	22	6,597,248	5,673,259
於聯營公司的權益	23	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	24	1,033,583	1,247,902
遞延稅項資產	41	1,950,402	1,169,981
		51,051,339	51,567,219
流動資產			
發展中物業	26	153,720,888	126,110,685
持作出售物業	27	26,639,579	24,896,445
合同成本	28	1,201,153	597,440
土地使用權的預付款		10,381,810	4,142,147
應收賬款	29	125,785	161,837
其他應收款項、預付款項及按金	30	25,309,247	15,104,853
預繳稅項		4,926,038	3,307,405
監控戶資金	31	7,732,591	9,094,268
現金及現金等價物	32	32,766,455	28,213,701
		262,803,546	211,628,781
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	33	1,612,842	2,255,706
合同負債	34	73,177,086	54,201,054
其他應付款項及應計費用	35	67,173,384	49,235,822
借貸	36	29,801,844	16,576,244
租賃負債	17	177,195	151,209
衍生金融工具	37	-	358,703
應付稅項		10,678,441	8,806,721
		182,620,792	131,585,459
流動資產淨值		80,182,754	80,043,322
總資產減流動負債		131,234,093	131,610,541

綜合資產負債表

於二〇二一年十二月三十一日

	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
非流動負債			
借貸	36	45,732,320	51,263,116
租賃負債	17	694,008	566,477
遞延稅項負債	41	5,955,143	7,134,042
遞延收入		50,241	52,035
衍生金融工具	37	411,599	161,524
其他應付款項	35	4,024,033	8,157,232
		56,867,344	67,334,426
淨資產			
		74,366,749	64,276,115
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	38	18,035,015	18,035,015
股份獎勵計劃下的股份	39	(193,282)	(121,282)
其他儲備	40	2,557,363	1,225,639
保留盈利	40	25,836,974	24,608,285
		46,236,070	43,747,657
非控股權益		28,130,679	20,528,458
總權益			
		74,366,749	64,276,115

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
經營盈利		10,776,959	9,743,681
調整：			
折舊及攤銷	6	345,507	321,458
遞延收入攤銷		(1,794)	(1,794)
投資物業重估公允價值淨增值	18	(298,568)	(641,106)
衍生金融工具的公允價值收益		-	(1,347)
有關保障安排的保障支出		-	22,947
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	6	1,647,789	870,591
出售物業、廠房及設備所得虧損／(收益)		183	(520)
出售投資物業收益	21	(7,199)	(3,456)
出售附屬公司所得的收益		(1,220,136)	-
出售合營企業所得的收益		(15,812)	-
於聯營公司權益的重新計量收益		(5,626)	-
處置遞延單位收益		-	(8,928)
營運資金變動前經營現金流量		11,221,303	10,301,526
發展中物業、持作出售物業及土地使用權預付款(增加)／減少		(30,822,970)	4,266,189
合同成本增加		(578,516)	(116,120)
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金減少／(增加)		156,687	(3,215,723)
應付賬款及票據、合同負債、其他應付款項及應計費用增加		23,874,892	13,632,669
營運資金的淨匯兌差額		(77,731)	199,829
經營產生的現金淨額		3,773,665	25,068,370
收取利息		337,364	194,621
支付利息		(3,221,758)	(3,825,859)
支付香港利得稅		(1,227)	(12,196)
支付中國稅項		(5,563,751)	(5,468,622)
經營業務(所用)／所得現金淨額		(4,675,707)	15,956,314

綜合現金流量表

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
投資業務			
添置物業、廠房及設備、投資物業和無形資產		(1,272,395)	(661,055)
出售物業、廠房及設備所得款項		987	12,739
出售投資物業所得款項		18,865	34,333
監控戶存款減少／(增加)		1,092,069	(3,010,439)
出售遞延基金所得款項		–	196,111
收購附屬公司的付款，扣除收購的現金		–	(5,494,177)
出售附屬公司所得款項，扣除出售的現金		3,756,143	–
於合營企業注資		(425,284)	(191,158)
於聯營公司注資		(2,827,410)	(2,283,875)
應收合營企業及聯營公司款項減少		(5,682,223)	(1,118,545)
應收合營企業及聯營公司還款		1,939,133	3,355,732
收取合營企業及聯營公司股息		370,509	460,758
出售合營企業所得款項		49,759	–
應收關聯公司款項減少		1,929	7,435
應收對附屬公司有重大影響力實體款項增加		(3,072,300)	–
應收非控股權益及非控股權益關聯方款項增加		(469,274)	(1,104,796)
投資業務所用現金淨額		(6,519,492)	(9,796,937)

綜合現金流量表

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
籌資活動			
附屬公司首次公開發售所得款項	1	1,676,702	–
償還於權益中扣除的上市開支		(44,365)	–
非控股權益的出資		5,878,922	4,221,186
已付本公司權益持有人的股息		(1,640,758)	(1,466,241)
已付非控股權益的股息		(554,405)	–
應付合營企業及聯營公司款項增加		3,092,966	1,157,409
應付股東款項減少		(3,854,918)	(3,019,765)
應付關聯公司款項增加		12,836	5,488
應付同系附屬公司款項減少		(21,875)	227,771
應付最終控股公司款項減少		(796,268)	(176,261)
應付直接控股公司款項增加		1,864,427	1,701,803
應付非控股權益及其關聯方款項增加／(減少)		3,724,798	(2,623,755)
銀行借貸所得款項		28,474,354	16,167,251
償還銀行借貸		(21,148,249)	(16,743,982)
其他借貸所得款項		15,143,329	1,536,819
償還其他借貸		(14,250,490)	(2,723,804)
供應商結算應付款項		(1,150,691)	–
衍生金融工具付款		(385,397)	–
償還租賃負債		(227,502)	(227,802)
償還銀行透支		(2)	(9)
籌資活動產生／(所用)的現金淨額		15,793,414	(1,963,892)
現金及現金等價物增加		4,598,215	4,195,485
年初的現金及現金等價物		28,213,669	24,105,500
現金及現金等價物的匯兌虧損		(45,459)	(87,316)
年末的現金及現金等價物		32,766,425	28,213,669
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金	32	32,766,455	28,213,701
銀行透支	36	(30)	(32)
		32,766,425	28,213,669

第104頁至第209頁的附註為本綜合財務報表不可分割的一部分。

綜合權益變動表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	歸於本公司權益持有人				
	股本 人民幣千元	股份獎勵 計劃下的股份 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二一年一月一日的結餘	18,035,015	(121,282)	25,833,924	20,528,458	64,276,115
全面收入					
年內盈利	-	-	3,588,929	1,684,710	5,273,639
其他全面收入					
貨幣換算差額	-	-	(73,275)	-	(73,275)
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)	-	-	(139,462)	(8,022)	(147,484)
現金流量套期虧損	-	-	(115,980)	-	(115,980)
套期成本	-	-	(130,421)	-	(130,421)
重新分類至損益的套期虧損	-	-	190,226	-	190,226
其他全面虧損總額	-	-	(268,912)	(8,022)	(276,934)
全面收入總額	-	-	3,320,017	1,676,688	4,996,705
與擁有人交易					
股息	-	-	(1,647,758)	(693,964)	(2,341,722)
於附屬公司注資	-	-	888,154	6,623,105	7,511,259
出售附屬公司	-	-	-	(41,844)	(41,844)
收購附屬公司產生的非控股權益 (附註19)	-	-	-	38,236	38,236
收購股份獎勵計劃下的股份(附註39)	-	(121,528)	-	-	(121,528)
向僱員授出的股份(附註39)	-	49,528	-	-	49,528
與擁有人交易總額	-	(72,000)	(759,604)	5,925,533	5,093,929
於二〇二一年十二月三十一日	18,035,015	(193,282)	28,394,337	28,130,679	74,366,749

綜合權益變動表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註

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(「香港聯交所」)上市。

除非另有訂明，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。該等財務報表已於二〇二二年三月十日獲董事會批准刊發。

本公司附屬公司越秀服務集團有限公司(「越秀服務」)於二〇二一年六月二十八日分拆並於香港聯交所主板掛牌上市。首次公開發售所得款項總額為20.16億港元(相當於人民幣16.77億元)，所得款項淨額(扣除資本化上市開支後)為19.61億港元(相當於人民幣16.32億元)。於越秀服務上市後，本公司持股由91.85%攤薄至66.92%。本公司仍就越秀服務擁有控制權。越秀服務及其附屬公司主要從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

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

2 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(「香港財務報告準則」)及《香港公司條例》(第622章)(「香港公司條例」)

本集團綜合財務報表乃根據香港財務報告準則及香港公司條例的規定編製。

(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 本集團於二〇二一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)、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)	利率基準改革—二期
---------------------------------------------------------------------------------	-----------

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。

(iv) 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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計法

(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活動之權力影響該等回報時，本集團對該實體有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。附屬公司自控制權終止當日起終止綜合入賬。

本集團採用會計收購法計算業務合併(請參閱附註2.3)。

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

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

(ii) 聯營公司

聯營公司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。於聯營公司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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**2.2 綜合原則及權益會計法(續)****(iv) 權益法**

根據權益會計法，投資初步按成本入賬，隨後予以調整以確認本集團在損益中應佔被投資單位的溢利或虧損，以及本集團在其他全面收入報表中應佔被投資單位的其他全面收入變動。聯營公司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。

本集團與聯營公司及合營企業之間的未變現交易收益按本集團於有關實體中的權益進行抵銷。除非交易可提供轉移資產減值的證據，否則未變現虧損亦將予以抵銷。按權益入賬之被投資單位的會計政策在必要時會作調整，以確保與本集團所採納之政策保持一致。

按權益入賬之投資的賬面值依照附註2.10所述政策進行減值測試。

(v) 所有權權益變動

本集團將不會導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人進行的交易。所有權權益變動導致控股權益與非控股權益賬面值之間的調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的單獨儲備內確認。

倘本集團因為喪失控制權、共同控制權或重大影響而不再對某項投資綜合入賬或按權益入賬，該實體的任何保留權益將按其公允價值重新計量，賬面值的變動則於損益中確認。就隨後入賬列作聯營公司、合營企業或金融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公司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)。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併

本集團釐定一項交易或其他事項是否為一項業務合併或資產收購。本集團採用簡化評估釐定所收購的一組活動及資產是否屬於業務。本集團可選擇應用或不應用測試並就各交易或其他事項單獨使用該等選擇。集中測試具有下列結果：

- (a) 倘滿足集中度測試，該組活動及資產獲釐定為非業務，則毋須進行進一步評估。
- (b) 倘未能滿足集中度測試，或倘本集團選擇不應用該測試，本集團屆時應進行有關業務元素的評估，並釐定收購流程是否屬實質性。

倘所收購總資產的公允價值基本上都集中於單一可識別資產或一組相似的可識別資產中，則滿足集中度測試。如果所收購資產非業務，本集團應將該交易或其他事項作為資產收購入賬。

就資產收購而言，收購方應識別及確認所收購的個別可識別資產(包括滿足無形資產定義及確認標準的該等資產)及所承擔的負債。本集團的成本應根據於購買日期的相關公允價值分配至個別可識別資產及負債。該等交易或事項不會產生商譽。

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

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

在業務合併中所取得的可辨認資產以及所承擔的負債及或然負債(有個別例外情況)，初步按其於收購當日的公允價值計量。本集團按個別收購基準確認於被購買方的任何非控股權益，具體按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別淨資產的比例計量。

收購相關成本於產生時列支。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**2.3 業務合併(續)**

- 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。

就收購不構成一項資產或一組資產的業務而言，收購方應識別及確認所收購的個別可識別資產(包括滿足無形資產定義及確認標準的該等資產)及所承擔的負債。本集團的成本應根據於購買日期的相關公允價值分配至個別可識別資產及負債。該等交易或事項不會產生商譽。

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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.4 獨立財務報表

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

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

2.5 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者提供內部呈報一致的方式報告。

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

2.6 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

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

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年結日匯率換算外幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損，一般於損益賬內確認。匯兌收益及虧損於損益表中歸入財務收入或財務成本。所有其他外匯收益及虧損於損益表按淨額基準於其他收益/(虧損)內呈列。

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，非貨幣性金融資產及負債(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**2.6 外幣換算(續)****(iii) 集團公司**

境外業務(均不採用高通脹經濟體的貨幣)的功能貨幣倘有別於呈列貨幣,其業績及財務狀況須按如下方式換算為呈列貨幣:

- 各資產負債表所列的資產及負債按相應結算日的收市匯率換算;
- 各損益表所列的收支項目按平均匯率換算,除非該平均匯率不足以合理地概括反映交易日期適用匯率的累計影響,此時收支項目則按交易日期的匯率換算;及
- 所有因此產生的貨幣換算差額均於其他全面收入中確認。

在綜合賬目時,換算任何境外實體投資淨額所產生的匯兌差額,以及換算指定為該等投資的對沖工具的借款及其他金融工具所產生的匯兌差額,均在其他全面收入中確認。當境外業務被出售或構成投資淨額一部分的任何借款獲償還時,相關的匯兌差額重新歸入損益作為出售收益或虧損的一部分。

因收購境外業務而產生的商譽及公允價值調整,被視作境外實體的資產及負債並按收市匯率換算。

(iv) 境外業務的出售和部分出售

於出售境外業務(即出售本集團於境外業務的全部權益,或涉及喪失對一間擁有境外業務的附屬公司的控制權的出售,涉及喪失對擁有境外業務的合營企業的共同控制權的出售、或涉及喪失對一間擁有境外業務的聯營公司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公司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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損入賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

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內分配成本(扣除其剩餘價值)，具體如下：

樓宇	18至40年
租賃物業裝修、傢俱、裝置及辦公室設備	3至5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各呈報期末予以檢討及調整(如適用)。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.10)。

出售收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並計入損益賬。

在建工程以成本減累計減值虧損呈列。成本包括所有將資產變為其擬定用途狀態的應佔成本。這包括直接建造成本和建造安裝期間撥充資本的利息支出。當建設活動將必需的資產轉變為其擬定用途時，該等成本的資本化將會終止，並將在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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.8 投資物業

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

於首次確認後，投資物業按公允價值入賬，公允價值根據外部估值師於各報告日期所釐定公開市場價值計算。公允價值乃根據活躍市場價格，必要時將根據個別資產的性質、地點或狀況作出調整。倘未能獲取有關資料，本集團會採用其他估值法，例如，較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。

公允價值變動於綜合損益表中確認。投資物業於其被出售或投資物業永遠不再使用且預期不會就其出售產生未來經濟利益時終止確認。

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

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

倘投資物業變成由擁有人佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計處理而言，其於重新分類當日之公允價值即為其成本。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業，則該項目於轉讓日期的賬面值與公允價值之間產生的差額按與根據香港會計準則第16號重估相同的方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於綜合損益表中確認，惟須撥回之前減值虧損，任何剩餘增長於其他全面收入中確認，並直接撥入權益中的重估盈餘。該物業產生的任何賬面值減少初步於其他全面收入中自先前確認的任何重估盈餘扣除，而任何剩餘減少於損益中扣除。

倘投資物業發生用途變更(以項目開始銷售為證)，該物業轉撥至存貨。隨後作為存貨進行會計處理的物業的視作成本為其於用途變更日期的公允價值。

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.9 無形資產

(i) 商譽

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

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

(ii) 客戶關係

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

(iii) 軟件

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

2.10 非金融資產的減值

具無限可使用年期的商譽及無形資產不予攤銷，並且每年接受減值測試，如有事件發生或情況變化顯示減值跡象，減值測試將更加頻繁。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對其他資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公允價值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流量的最低現金流量水平(現金產生單位)進行分類。商譽以外的非金融資產出現減值時，可於每個報告期末考慮回撥。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**2.11 投資與其他金融資產****(i) 分類**

本集團按下列計量類別對金融資產進行分類：

- 其後以公允價值(計入其他全面收入或計入損益)計量；及
- 按攤餘成本計量。

分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量的特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他全面收入。對於非交易性的權益工具投資而言，其利得和損失的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

僅當該等資產的業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重分類。

(ii) 確認及終止確認

金融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。從金融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，即終止確認金融資產。

(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入(「其他全面收入」)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淨值(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.11 投資與其他金融資產(續)

(iv) 減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的其他應收款項及按金相關的預計信用損失進行評估並採用三階段方法評估減值。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收帳款整個存續期的預期信用損失。

2.12 抵銷金融工具

當本集團有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

2.13 財務擔保合同

在擔保簽訂同時，財務擔保合同確認為一項金融負債。該負債按公允價值初步計量並且後續按以下較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號「金融工具」準則中之預期信用損失模型確定的金額；及
- 初步確認之金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」準則確認累計收入。

財務擔保之公允價值由基於債務工具下要求之合同支付金額與無需保證之支付金額之間的，或與作為承擔義務應付第三方之預計金額之間之現金流量差異之現值決定。

當與聯營公司之借款或其他應付款項有關之擔保不提供補償時，公允價值作為投入列賬並確認為投資成本的一部分。

2.14 衍生工具及對沖活動

衍生工具於衍生工具合約訂立當日按公允價值初始確認，其後於各報告期間末按公允價值重新計量。公允價值變動之會計處理取決於該衍生工具是否被指定為對沖工具，如被指定為對沖工具，則取決於對沖項目之性質。本集團指定本集團指定若干外匯遠期合約作為有關以外匯計值貸款現金流的外匯風險的對沖。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**2.14 衍生工具及對沖活動(續)**

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

有關指定對沖工具之衍生金融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40。當被對沖項目的剩餘期限超過十二個月時，對沖衍生金融工具的全部公允價值會被分類為非流動資產或負債。對沖項目的剩餘期限少於十二個月的對沖衍生金融工具則被分類為流動資產或負債。

(i) 符合對沖會計處理要求的現金流量對沖

被指定並符合資格作現金流量對沖的衍生工具公允價值變動的有效部分計入權益中的現金流量對沖儲備。與無效部分有關的利得或虧損即時於損益中的財務費用內確認。

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

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

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

(ii) 套期成本

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

(iii) 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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.15 貿易應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中提供服務而應收客戶的款項。倘預計在一年或一年內(或仍在正常營運週期中，則為較長)收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產。否則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按有關代價金額確認，除非其包含重大融資成分，並按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項，目的是收取合同現金流量，因此採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團減值政策之說明，請參閱附註2.11(iv)及3.1(b)。

2.16 發展中物業與持作出售物業

發展中物業及持作出售物業以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、建設成本和建設期間發生的借款成本。竣工後，物業會轉移至已竣工的持作出售物業。

淨現值根據最終預期將實現的價格，減去適用的可變銷售費用及竣工前所需要的成本釐定。

除非發展中及持作出售物業之發展項目的建造期預期於正常營運週期後結束，否則相關物業列為流動資產。

2.17 現金及現金等價物

就在現金流量表中呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金，金融機構活期存款，其他原定到期日為三個月以內、隨時可轉換為確定數額的現金及價值變動風險不大的短期、高度流通投資，以及銀行透支。在資產負債表中，銀行透支列作流動負債內的借貸。

2.18 應付賬款及應付票據

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

2.19 借貸

借貸最初按公允價值扣除所產生的交易成本確認。其後借貸按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本後)與贖回金額之間的任何差額於借貸期內採用實際利率法在綜合損益表中確認。倘有可能提取部分或全部融資，設立貸款融資時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據表明可能會提取部分或全部融資，則該費用撥作資本列為流動資金服務的預付款項，在有關融資期間內攤銷。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**2.19 借貸(續)**

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金融負債的賬面值與已付代價之差額(包括任何轉讓的非現金資產或承擔的負債)在損益中確認為融資成本。

除非本集團有權將債務結算日期無條件遞延至報告期結束後至少十二個月，否則借貸將歸類為流動負債。

2.20 借貸成本

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

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

其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

2.21 股本及股份獎勵計劃下的股份

普通股歸類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增加成本均於權益中列作所得款項的扣減項目(除稅後)。

如果本公司的股份乃由集團員工持股信託在股份獎勵計劃下從市場上購買，從市場上購買股份的總代價(包括任何直接應佔的增加成本)以股份獎勵計劃下的股份呈列並從總權益中扣除。

於授予日期後，從市場所購買的股份的相關成本總代價計入持作股份獎勵計劃的股份。

2.22 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃即期應課稅收入按各司法管轄區適用的所得稅稅率計算的應繳稅項，並透過暫時性差額及未動用稅項虧損所引起的遞延所得稅資產及負債之變動予以調整。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按報告期末於本公司及其附屬公司、聯營公司及合營企業經營及產生應課稅收入的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否將接納尚未確定的稅務條款。本集團根據最可能金額或預期價值計量其稅計量其稅項結餘，並採用可以更好地預測不確定性解決方案的方法。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.22 即期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅

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且並不會產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額，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，惟涉及在其他全面收入或直接在權益中確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(iii) 投資補貼及類似的稅收優惠

本集團旗下公司可能有權就合資格資產的投資或合資格支出申領特別稅項扣除。本集團將上述補貼入賬列作稅項抵免，即補貼減低了應繳所得稅及即期稅項支出。遞延稅項資產乃就結轉作遞延稅項資產的未申領稅項抵免確認。

2.23 僱員福利

(i) 短期責任

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**2.23 僱員福利(續)****(ii) 退休金責任**

本集團參加多項界定供款計劃。界定供款計劃乃本集團向獨立實體支付固定供款的退休金計劃。倘基金沒有充足資產向全體僱員支付與即期或過往期間僱員服務有關的福利，則本集團亦無法定或推定責任作額外供款。界定福利計劃指並非界定供款計劃的退休金計劃。

本集團按強制、合約或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款，本集團概無進一步付款責任。該等供款於應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可退回現金或減少未來供款時予以確認為資產。

(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39。

(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。

2.24 撥備

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

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

撥備根據管理層對於報告期末履行現時責任所需支出的最佳估計以現值計量。用以釐定現值的貼現率即為反映當前市場對貨幣時間價值及負債具體風險之評估的稅前利率。隨著時間過去導致的撥備增加確認為利息開支。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.25 收入確認

收入按就於本集團日常業務活動中於中國銷售房地產及提供服務已收或應收代價的公允價值計量。收入扣除折讓並對銷集團公司之間的銷售後列示。

(a) 銷售房地產

根據香港財務報告準則第15號，收益於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合同條款及適用於合同的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉讓。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉讓：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉讓，收益將於整個合同期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

釐定交易價時，倘融資部分的影響重大，本集團調整承諾的代價金額。

本集團已經評估，並無就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利。收益於買方取得已落成物業之實質管有權或法定業權時且本集團目前有權可就該等代價金額予以支付或收繳在某個時間點確認。

(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.26 租賃

租賃於已租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

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

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

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

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

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

為釐定增量借款利率，本集團：

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

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

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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.26 租賃(續)

使用權資產按成本計量，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內予以折舊。

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

本集團以出租人身份從經營租賃獲取的租賃收入於租期內以直線法於收入內確認入賬。

2.27 政府補貼

當能夠合理地保證將可收取補貼及本集團會符合所有附帶條件時，政府補貼按其公允價值確認入賬。

有關成本的政府補助均會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補助作為遞延收入計入非流動資產，並按有關資產的預計年期以直線法計入損益。

2.28 股息分派

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

2.29 利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例確認。

2.30 合同成本和合同負債

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，則本集團確認在合同資產內與客戶取得聯繫的上述增量成本。

如果客戶在本集團向客戶轉讓商品或服務之前支付代價，則本集團在付款時將合同作為合同負債提交。合約負債是本集團向本集團已收到客戶代價的客戶轉讓貨品或服務的責任。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量和公允價值利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團大部分附屬公司在中國經營業務，大多數交易均以人民幣計值。本集團於二〇二一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20.52億元(二〇二〇年：人民幣11.98億元)及銀行借貸約人民幣106.61億元(二〇二〇年：人民幣81.91億元)以及以美元(「美元」)計值的現金及銀行結餘約人民幣1.90億元(二〇二〇年：人民幣4.98億元)及銀行借貸約人民幣108.15億元(二〇二〇年：人民幣110.72億元)面對由人民幣匯兌港元和美元而產生的外匯風險。截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團已訂立若干外匯遠期合約，以對沖其外匯風險。

於二〇二一年十二月三十一日，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8.10億元(二〇二〇年：稅後盈利增加/減少人民幣7.33億元)，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。

對沖會計對財務狀況及表現的影響

外匯相關對沖工具對本集團財務狀況及表現的影響如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
外匯遠期		
賬面值	(374,197)	(505,776)
名義金額	7,440,381	8,526,677
到期日	二〇二三年 十月至 二〇二六年 一月	二〇二一年 四月至 二〇二三年 十月
對沖比率(附註)	1:1	1:1
用於計量年內無效性的對沖工具公允價值的不利變動	(115,980)	(604,395)
用於釐定年內對沖有效性的對沖項目公允價值的有利變動	115,980	604,395
尚未結算對沖工具(包括遠期要素)		
訂約遠期匯率加權平均數—美元：人民幣1元	7.09	7.11

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

綜合財務報表附註

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。於二〇二一年十二月三十一日，固定利率借款佔借款總額的約58%(二〇二〇年十二月三十一日：57%)，且概無借款受倫敦銀行同業拆息率影響。

於二〇二一年十二月三十一日，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0.72億元(二〇二〇年：稅後盈利下跌／增加人民幣0.66億元)，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0.67億元(二〇二〇年：人民幣0.81億元)。

(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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)**3.1 財務風險因素(續)****(b) 信貸風險(續)**

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。本集團亦向聯營公司及合營企業提供金融擔保。由於聯營及合營公司其儲備滿足其合約現流責任的強大能力，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44。

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

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

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

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

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 本集團預期信貸虧損模型所依據的假設概述如下：

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

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

(ii) 貿易及其他應收款項

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

已知破產的貿易應收款項已單獨評估為減值撥備，且於並無合理預期收回時撇銷。破產指標包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計畫，以及未能作出合約付款。於二〇二一年十二月三十一日，已根據簡化法對人民幣0.29億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣0.27億元)計提虧損撥備。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)**3.1 財務風險因素(續)****(b) 信貸風險(續)***(ii) 貿易及其他應收款項(續)*

並未已知破產的貿易應收款項根據共同信貸風險特徵及集體基準進行評估。

於二〇二一年十二月三十一日，若干客戶拖欠付款，彼等各自的貿易應收款項結餘約為人民幣900萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣900萬元)，因而悉數減值。

於二〇二一年十二月三十一日，本集團評定，經考慮政府機關、關聯方、非控股權益(「非控股權益」)及非控股權益關聯方良好的財務狀況及過往信用，對彼等其他應收款項的預期信貸虧損率並不重大。因此，並無確認來自政府機關、關聯方、非控股權益及非控股權益關聯方應收款項的虧損準備撥備。

除來自政府機關、關聯方、非控股權益及非控股權益關聯方的其他應收款項外，本集團採用附註(i)的預期信貸虧損模型釐定其他應收款項的預期虧損撥備。於二〇二一年十二月三十一日，本集團評定，自初次確認以來，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。

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

就其他應收款項，按本集團的評估計算，虧損撥備並不重大。

(c) 流動資金風險

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

管理層按預期現金流量基準，監察本集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物(附註32)。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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

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

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二一年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	32,269,827	17,121,869	27,696,954	5,081,548	82,170,198
應付賬款及票據(附註33)	1,612,842	-	-	-	1,612,842
其他應付款項及應計費用 (不包括應計僱員福利成本及 應付附加增值稅以及其他應付 稅項)	62,528,013	1,603,270	2,720,859	-	66,852,142
租賃負債	211,039	208,733	268,178	383,765	1,071,715
衍生金融工具	-	271,270	140,329	-	411,599
總計	<u>96,621,721</u>	<u>19,205,142</u>	<u>30,826,320</u>	<u>5,465,313</u>	<u>152,118,496</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	19,131,768	20,848,203	29,892,160	6,526,081	76,398,212
應付賬款及票據(附註33)	2,255,706	-	-	-	2,255,706
其他應付款項及應計費用 (不包括應計僱員福利成本及 應付附加增值稅以及其他應付 稅項)	45,266,185	5,770,894	3,229,320	-	54,266,399
租賃負債	181,272	122,738	178,671	382,313	864,994
衍生金融工具	358,703	-	161,524	-	520,227
總計	<u>67,193,634</u>	<u>26,741,835</u>	<u>33,461,675</u>	<u>6,908,394</u>	<u>134,305,538</u>

綜合財務報表附註

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。

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
債務總額(附註36)	75,534,164	67,839,360
租賃負債(附註17)	871,203	717,686
減：現金及現金等價物(附註32)	(32,766,455)	(28,213,701)
債務淨額	43,638,912	40,343,345
權益總額(包括非控股權益)	74,366,749	64,276,115
資本總額	118,005,661	104,619,460
資本負債比率	37.0%	38.6%

資本總額受限於外界資本規定而本集團於本年度已遵守資本規定。二〇二一年的資本負債比率減少主要是由於業務營運的持續穩定增長及改善所致。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計

(a) 金融資產及負債

(i) 公允價值層級

本節解釋在釐定財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各層級的解釋如下表：

於二〇二一年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
金融資產		
按公允價值計入其他全面收入的金融資產(附註24)	—	1,033,583
金融負債		
衍生金融工具—外匯遠期(附註37)	411,599	—

於二〇二〇年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
金融資產		
按公允價值計入其他全面收入的金融資產(附註24)	—	1,247,902
金融負債		
衍生金融工具—外匯遠期(附註37)	520,227	—

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。

第一級：在活躍市場買賣的金融工具(例如，公開買賣的衍生工具、股本證券)的公允價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具歸入第一級。

第二級：不在活躍市場買賣的金融工具(例如，場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等技術最大限度地利用可觀察的市場數據，並盡量減少對特定實體的估計。倘釐定工具公允價值所需的主要輸入數據均為可觀察數據，則該工具歸入第二級。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)**3.3 公允價值估計(續)****(a) 金融資產及負債(續)***(i) 公允價值層級(續)*

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) 釐定公允價值使用的估值方法

估值金融工具使用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相同或類似行業的可資比較公眾公司同行的適合市場倍數通過上市公司比較法釐定

(iii) 使用重大不可觀察數據的公允價值計量(第三級)

截至二〇二一年及二〇二〇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24。

(iv) 估值過程

本集團乃按公允價值計量其以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。第三級金融資產及金融負債由Jones Lang LaSalle Incorporated(「仲量聯行」)於二〇二一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。

本集團就以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產所用主要第三級輸入數據涉及缺乏流通性的折價率。缺乏流通性的折價率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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 金融資產及負債(續)

(iv) 估值過程(續)

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

描述	於二〇二一年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察數據	加權平均數
非上市股本證券	2,835	總和法	各資產/負債的價值	不適用
非上市股本證券	1,030,748	公眾公司指引法	(1) 缺乏流通性的折价率 (2) 適用市盈率	(1) 40% (2) 10.06

描述	於二〇二〇年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察數據	加權平均數
非上市股本證券	3,236	總和法	各資產/負債的價值	不適用
非上市股本證券	1,244,666	公眾公司指引法	(1) 缺乏流通性的折价率 (2) 適用市盈率 (3) 適用市賬率	(1) 35%至40% (2) 10.34 (3) 0.47

(v) 其他金融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金融工具。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
- 應付賬款及票據
- 借貸
- 其他應付款項及應計費用
- 租賃負債

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 非金融資產及負債

(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金融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金融資產及負債分為三級。各層級的解釋如附註3.3(a)。

	第三級	
	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
投資物業(附註18)	<u>10,982,210</u>	<u>16,076,236</u>
非金融資產總額	<u>10,982,210</u>	<u>16,076,236</u>

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。

於二〇二一年十二月三十一日，所有投資物業均已計入第三級公允價值層級。

(iii) 採用主要不可觀察的輸入數據計量公允價值(第三級)

有關截至二〇二一年十二月三十一日及二〇二〇年十二月三十一日止年度第三級項目的經常性公允價值計量變動，請參閱附註18。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 非金融資產及負債(續)

(iv) 估值輸入數據及與公允價值的關係

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

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

下表概述有關經常性第三級公允價值計量所用主要不可觀察的輸入數據的量化資料。有關所採用的估值技術，請參閱以上第(ii)項。

描述	於二〇二一年十二月三十一日的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察數據	不可觀察數據的範圍
中國竣工投資物業	10,303,855	比較法	市場價格	每平方米 人民幣15,400元至 每平方米 人民幣26,000元
		收益資本化法	(1) 市場租金	(1) 每月每平方米 人民幣48元至 每月每平方米 人民幣672元
			(2) 資本化比率	(2) 3.8%至7.5%
香港竣工投資物業	678,355	比較法	市場價格	每平方呎3,574港元至 每平方呎19,584港元
		收益資本化法	(1) 市場租金	(1) 每月每平方呎 7港元至 每月每平方呎 200港元
			(2) 資本化比率	(2) 2.8%至5%

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 非金融資產及負債(續)

(iv) 估值輸入數據及與公允價值的關係(續)

描述	於二〇二〇年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察數據	不可觀察數據的範圍
中國在建投資物業	3,172,300	剩餘估值法	(1) 市場租金	(1) 每月每平方米 人民幣57元至 每月每平方米 人民幣256元
			(2) 開發商利潤	(2) 5%
			(3) 所產生預算建設成本	
中國竣工投資物業	12,203,965	比較法	市場價格	每平方米 人民幣15,400元至 每平方米 人民幣26,000元
			收益資本化法	(1) 市場租金
			(2) 資本化比率	(2) 3.8%至7%
香港竣工投資物業	699,971	比較法	市場價格	每平方呎3,249港元至 每平方呎20,693港元
			收益資本化法	(1) 市場租金
			(2) 資本化比率	(2) 2.8%至5%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 資本化比率越高，公允價值越低；
- 市場租金越高，公允價值越高；
- 市場價格越高，公允價值越高；
- 將產生的預算建設成本越高，公允價值越低。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 非金融資產及負債(續)

(iv) 估值過程

本集團按公允價值計量其投資物業。投資物業由仲量聯行於二〇二一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就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。

綜合財務報表附註

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。

(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。

綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷(續)

(d) 綜合列賬

控制乃綜合列賬的基準。當本集團透過對另一公司營運的參與及權力而影響其盈利能力時則存在控制權。評估實體是否擁有對另一實體的控制權涉及重大判斷。管理層已進行評估，並認為當前對其附屬公司、聯營公司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」)列作聯營公司，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

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	房地產發展單位銷售
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。

綜合財務報表附註

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
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	<u>89,249</u>	<u>-</u>	<u>200,164</u>	<u>8,062</u>	<u>297,475</u>

綜合財務報表附註

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
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	<u>190,762</u>	<u>—</u>	<u>219,686</u>	<u>95,306</u>	<u>505,754</u>

綜合財務報表附註

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
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)	<u>1,201,880</u>	<u>26,805</u>
經營盈利	10,776,959	9,743,681
財務收入(附註8)	729,597	458,874
財務費用(附註9)	(1,079,526)	(934,624)
應佔以下公司盈利：		
— 合營企業(附註22)	117,932	426,557
— 聯營公司(附註23)	<u>297,475</u>	<u>505,754</u>
除稅前盈利	<u>10,842,437</u>	<u>10,200,242</u>

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。

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 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(附註41)	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)。

6 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	二〇二一年 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(附註13)	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(附註18)	162,406	133,190
發展中物業及持作出售物業的減值撥備(附註26及27)	1,647,789	870,591
與短期租賃有關的開支(附註17)	74,363	69,893
物業、廠房及設備折舊(附註16)	88,308	88,093
使用權資產折舊(附註17)	209,579	189,402
無形資產攤銷(附註25)	47,620	43,963
核數師酬金	6,000	6,000
其他開支	330,085	318,176
	48,109,549	37,161,945

綜合財務報表附註

7 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二〇二一年的公平值增值人民幣12.03億元及與出售Gain Force相關的出售所得收益人民幣12.36億元(附註20)。

8 財務收入

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
來自於第三方銀行機構銀行存款的利息收入	290,142	171,655
應收聯營公司款項的利息收入(附註48(b))	147,653	90,995
應收非控股權益(「非控股權益」)及其關聯方款項的利息收入	136,459	–
應收合營企業款項的利息收入(附註48(b))	74,289	173,259
來自第三方的利息收入	38,242	–
來自於同系附屬公司存款的利息收入(附註48(b))	42,812	22,965
	<u>729,597</u>	<u>458,874</u>

綜合財務報表附註

9 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(附註48(b))	337,028	587,784
來自中間控股公司的借貸利息(附註48(b))	172,833	91,894
來自聯營公司的借貸利息(附註48(b))	18,896	32,393
來自一間同系附屬公司的借貸利息(附註48(b))	5,246	538
來自對附屬公司有重大影響的實體的借貸的利息(附註48(b))	9,438	9,528
來自非控股權益及其關聯方的借貸的利息(附註35(a))	331,060	178,099
租賃負債的利息費用(附註17)	25,607	29,414
衍生金融工具的公平值淨虧損(附註37)	22,950	39,985
融資活動的淨外匯(收益)/虧損	(180,270)	51,335
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)
	<u>1,079,526</u>	<u>934,624</u>

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%)。

綜合財務報表附註

10 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%(二〇二〇年：16.5%)稅率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>

綜合財務報表附註

10 稅項(續)

- (e) 本集團的除稅前盈利減應佔聯營公司及合營企業盈利及虧損的稅項，與採用本集團大部分業務所在地中國的企業所得稅稅率計算的理論金額有所不同，具體如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
除稅前盈利減應佔聯營公司及合營企業盈利	10,427,030	9,267,931
按中國企業所得稅稅率25%(二〇二〇年：25%)計算	2,606,758	2,316,983
不同稅率的影響	79,275	119,881
毋須課稅的收入	(272)	(402)
不可扣稅的開支	33,700	92,852
未確認稅務虧損及動用先前未確認稅務虧損的影響淨額	148,524	169,401
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(749,344)	(758,678)
代扣企業所得稅	452,782	542,593
	2,571,423	2,482,630
土地增值稅	2,997,375	3,034,712
稅項支出	5,568,798	5,517,342

- (f) 其他全面收入組成部分相關的稅務支出如下：

	二〇二一年			二〇二〇年		
	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 金融資產的公允價值增值	(213,919)	66,435	(147,484)	(45,362)	14,088	(31,274)

綜合財務報表附註

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。

綜合財務報表附註

12 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))	820,561	820,561
	<u>1,649,961</u>	<u>1,585,874</u>

綜合財務報表附註

13 僱員福利開支

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	2,995,456	2,357,782
退休金(界定供款計劃)	147,427	35,056
醫療福利成本(界定供款計劃)	85,049	65,720
社會保障成本	245,001	165,965
員工福利	99,315	88,755
	3,572,248	2,713,278
減：已資本化的在建物業、在建投資物業、合同成本及物業、廠房及設備	(1,622,440)	(878,915)
	1,949,808	1,834,363

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。截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團概無使用沒收供款以降低其當年度供款(二〇二〇年：無)。

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。

綜合財務報表附註

14 董事利益及權益

(a) 董事酬金

每名董事的酬金載列如下：

二〇二一年十二月三十一日

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								
	袍金	薪金	酌情花紅 (附註a (i))	退休金	房屋津貼	其他福利 的估計 貨幣價值 (附註a (ii))	就接受 董事職位 而支付或 收取的薪酬	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	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	人民幣千元	人民幣千元
林昭遠	-	1,843	2,141	120	48	4,098	-	-	8,250
林峰	-	1,707	2,011	120	48	4,265	-	-	8,151
李鋒	-	1,490	2,078	120	48	-	-	-	3,736
陳靜	-	1,490	2,078	120	48	-	-	-	3,736
劉艷	-	1,490	2,078	120	48	-	-	-	3,736
歐陽長城	274	-	-	-	-	-	-	-	274
余立發	390	-	-	-	-	-	-	-	390
李家麟	324	-	-	-	-	-	-	-	324
劉漢銓	324	-	-	-	-	-	-	-	324
總額	<u>1,312</u>	<u>8,020</u>	<u>10,386</u>	<u>600</u>	<u>240</u>	<u>8,363</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,921</u>

綜合財務報表附註

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)：

二〇二〇年十二月三十一日

董事姓名	就個人擔任本公司或其附屬公司的董事職務而支付或收取的酬金								總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 (附註a (i)) 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 (ii)) 人民幣千元	就董事擔任 其他有關 本公司或其 附屬公司 董事職位 而支付或 收取的薪酬 人民幣千元	就董事擔任 其他有關 本公司或其 附屬公司 事務的管理 職務而支付或 收取的薪酬 人民幣千元	
林昭遠	-	1,540	2,526	3	42	4,733	-	-	8,844
林峰	-	1,540	2,419	3	42	4,733	-	-	8,737
李鋒	-	1,490	2,469	3	42	-	-	-	4,004
陳靜	-	1,490	2,469	3	42	-	-	-	4,004
劉艷	-	1,490	2,469	3	42	-	-	-	4,004
歐陽長城	249	-	-	-	-	-	-	-	249
余立發	374	-	-	-	-	-	-	-	374
李家麟	303	-	-	-	-	-	-	-	303
劉漢銓	303	-	-	-	-	-	-	-	303
總額	<u>1,229</u>	<u>7,550</u>	<u>12,352</u>	<u>15</u>	<u>210</u>	<u>9,466</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,822</u>

綜合財務報表附註

14 董事利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 酌情花紅以本集團的財務表現釐定。
- (ii) 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(二〇二〇年：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(二〇二〇年：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(二〇二〇年：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(二〇二〇年：無)。

15 董事及高級管理層酬金

於截至二〇二一年十二月三十一日止年度，概無董事放棄酬金(二〇二〇年：無)。於所呈列的兩個年度，本集團概無已支付或應付董事酬金，作為加入或於加入本集團時的獎金或離職補償。

於截至二〇二一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(二〇二〇年：一致)。

綜合財務報表附註

15 董事及高級管理層酬金(續)

五名最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	人士數量	
	二〇二一年	二〇二〇年
酬金範圍(港元)		
4,000,001港元－4,500,000港元	3	3
4,500,001港元－5,000,000港元	—	—
5,000,001港元－5,500,000港元	—	—
5,500,001港元－6,000,000港元	—	—
6,000,001港元－6,500,000港元	—	—
6,500,001港元－7,000,000港元	—	—
7,000,001港元－7,500,000港元	—	—
7,500,001港元－8,000,000港元	—	—
8,000,001港元－8,500,000港元	—	—
8,500,001港元－9,000,000港元	—	—
9,000,001港元－9,500,000港元	—	—
9,500,001港元－10,000,000港元	2	2
	5	5

16 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及 辦公室設備				
	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至二〇二一年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,613,692	1,424,121	151,960	11,341	3,201,114
匯兌差額	(104)	—	(213)	—	(317)
添置	—	833,895	21,370	1,493	856,758
收購附屬公司(附註19)	—	—	774	—	774
出售	—	—	(338)	(832)	(1,170)
出售附屬公司	(72,619)	—	(99)	—	(72,718)
折舊(附註6)	(62,385)	—	(17,106)	(8,817)	(88,308)
年末賬面淨值	1,478,584	2,258,016	156,348	3,185	3,896,133
於二〇二一年十二月三十一日					
成本	1,804,790	2,258,016	286,481	61,581	4,410,868
累計折舊及減值	(326,206)	—	(130,133)	(58,396)	(514,735)
賬面淨值	1,478,584	2,258,016	156,348	3,185	3,896,133

綜合財務報表附註

16 物業、廠房及設備(續)

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

附註：

(a) 有關本集團抵押擔保的資產的資料，請參閱附註45。

綜合財務報表附註

17 租賃

本附註提供有關本集團為承租人的租賃資料。

(i) 資產負債表確認金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	土地使用權 (附註(a)) 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
使用權資產			
於二〇二一年一月一日	3,224,510	702,815	3,927,325
收購一間附屬公司(附註19)	-	4,788	4,788
添置	-	365,509	365,509
終止	-	(14,892)	(14,892)
折舊	(47,771)	(208,226)	(255,997)
於二〇二一年十二月三十一日	3,176,739	849,994	4,026,733
於二〇二〇年一月一日	3,412,710	653,078	4,065,788
收購一間附屬公司	-	2,532	2,532
添置	-	235,290	235,290
轉撥至投資物業	(128,861)	-	(128,861)
折舊	(59,339)	(188,085)	(247,424)
於二〇二〇年十二月三十一日	3,224,510	702,815	3,927,325

附註：

(a) 本集團與中國內地政府有以下租期為40或70年的土地租賃安排。

	二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
租賃負債		
流動	177,195	151,209
非流動	694,008	566,477
	871,203	717,686

綜合財務報表附註

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	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
土地使用權折舊		(47,771)	(59,339)
減：撥充資本的物業、廠房及設備款額		46,418	58,022
	6	(1,353)	(1,317)
租賃物業折舊	6	(208,226)	(188,085)
利息支出(計入財務成本)	9	(25,607)	(29,414)
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	(74,363)	(69,893)

(iii) 現金流量表確認金額

現金流量表列示以下與租賃有關的金額：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
支付租賃負債(融資活動)	227,502	227,802
支付短期租賃(經營活動)	74,363	69,893

綜合財務報表附註

18 投資物業

	竣工投資物業		發展中	總額
	中國	香港	投資物業	
	人民幣千元	人民幣千元	中國 人民幣千元	
於二〇二一年一月一日的年初結餘	12,203,965	699,971	3,172,300	16,076,236
匯兌差額	-	(20,072)	-	(20,072)
添置	55,590	-	113,500	169,090
轉撥自發展中物業	-	-	2,363,256	2,363,256
轉撥	5,649,056	-	(5,649,056)	-
出售	(11,666)	-	-	(11,666)
出售附屬公司(附註20)	(7,893,202)	-	-	(7,893,202)
公允價值增／(跌)值淨額(附註(a))	300,112	(1,544)	-	298,568
於二〇二一年十二月三十一日的年末結餘	<u>10,303,855</u>	<u>678,355</u>	<u>-</u>	<u>10,982,210</u>

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

(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42。

有關本集團抵押擔保的資產的資料，請參閱附註45。

綜合財務報表附註

18 投資物業(續)

本集團於投資物業的權益按賬面值分析如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
於香港持有：		
10至50年的租賃	678,355	699,971
於香港以外持有(附註)：		
10至50年的租賃	10,303,855	15,376,265
	10,982,210	16,076,236

附註：香港以外的物業包括位於中國的物業。

損益表顯示以下與投資物業有關的金額：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
來自經營租賃的租金收入	642,427	602,804
來自產生租金收入物業的直接經營費用	140,536	125,199
來自未產生租金收入物業的直接經營費用	21,870	7,991
投資物業重估公允價值增值淨額	298,568	641,106

綜合財務報表附註

19 收購附屬公司

(a) 收購廣州越璟房地產開發有限公司

於二〇二一年五月三十一日，本公司間接非全資附屬公司廣州城建開發南沙房地產有限公司（「南沙公司」）與廣州越璟房地產開發有限公司（「越璟公司」）的控股公司廣州越秀明睿三號實業投資合夥企業（有限合夥）（「明睿三號」）訂立股權轉讓協議，據此，南沙公司同意以現金代價約人民幣0.51億元購買越璟公司的90%股權，同時南沙公司同意向越璟公司出資約人民幣25.69億元作為股東貸款。

上述交易已於二〇二一年六月三日完成。於交易完成後，越璟公司成為本公司的一間間接非全資附屬公司。

購買代價及所收購淨資產的詳情如下：

代價	人民幣千元
已付現金(股權轉讓代價)	50,638
本集團所持有10%股份的公允價值	5,626
	<u>56,264</u>

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	608
使用權資產	4,788
合同成本	25,228
發展中物業	7,932,877
其他應收款項、預付款項及按金	173,988
預繳稅項	244,318
現金及現金等價物	487,370
合同負債	(6,208,695)
其他應付款項及應計費用	(2,599,423)
租賃負債	<u>(4,795)</u>
所收購淨資產	<u>56,264</u>
於一間聯營公司的權益的公允價值	5,626
減：於一間聯營公司的權益	<u>-</u>
於一間聯營公司的權益的重新計量收益	<u>5,626</u>

綜合財務報表附註

19 收購附屬公司(續)

(a) 收購廣州越璟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	(2,620,138)
已收購的現金及銀行結餘	<u>487,370</u>
	<u>(2,132,768)</u>

於二〇二一年六月三日至二〇二一年十二月三十一日期間，已收購業務為本集團貢獻零收入以及淨利潤人民幣7百萬元。

倘收購已於二〇二一年一月一日發生，本集團截至二〇二一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573.79億元及人民幣52.58億元。

(b) 收購廣州市佰城投資發展有限公司

於二〇二一年七月二十三日，本公司的間接全資附屬公司廣州越秀華城房地產開發有限公司(「華城公司」)與廣州市佰城投資發展有限公司(「佰城公司」)的控股公司廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)訂立股權轉讓協議，據此，華城公司同意以現金代價約人民幣18.74億元購買佰城公司的98%股權，同時華城公司同意向佰城公司出資約人民幣4.19億元作為股東貸款。

交易已於二〇二一年九月二十六日完成。於交易完成後，佰城公司成為本公司間接非全資附屬公司。

購買代價及所收購淨資產的詳情如下：

代價	人民幣千元
已付現金(股權轉讓代價)	<u>1,873,596</u>

綜合財務報表附註

19 收購附屬公司(續)

(b) 收購廣州市佰城投資發展有限公司(續)

因收購而確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	166
發展中物業	3,255,929
其他應收款項、預付款項及按金	104,211
預繳稅項	1,782
監控戶資金	34,858
現金及現金等價物	33,344
合同負債	(1,058,179)
其他應付款項及應計費用	<u>(460,279)</u>
所收購可識別淨資產	1,911,832
減：非控股權益	<u>(38,236)</u>
所收購淨資產	<u><u>1,873,596</u></u>

有關收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析：

	人民幣千元
已付現金	(2,292,786)
已收購的現金及銀行結餘	<u>33,344</u>
	<u><u>(2,259,442)</u></u>

於二〇二一年九月二十六日至二〇二一年十二月三十一日期間，已收購業務為本集團貢獻零收入及淨虧損人民幣6百萬元。

倘收購已於二〇二一年一月一日發生，本集團截至二〇二一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573.79億元及人民幣51.64億元。

綜合財務報表附註

20 出售附屬公司

(a) 出售Gain Force

於二〇二一年十月二十四日，本集團訂立股權轉讓協議以現金代價約人民幣78.73億元向本集團的聯營公司越秀房產基金出售Gain Force及其附屬公司(其擁有越秀金融大廈)的全部股權。於完成日期，即二〇二一年十二月二十三日，本集團收到本次出售的初步付款人民幣43.41億元。

所出售淨資產及收益的詳情如下：

	人民幣千元
所出售資產及負債：	
物業、廠房及設備	72,619
投資物業	7,893,202
應收賬款	7,416
其他應收款項及預付款項	22,667
現金及現金等價物	223,836
應付賬款及票據	(410)
其他應付款項及應計費用	(7,911,350)
合同負債	(15,205)
應付稅項	(303)
遞延稅項負債	<u>(1,455,861)</u>
所出售淨資產	<u>(1,163,389)</u>
已收代價	4,341,057
應收代價(附註)	<u>3,532,008</u>
總代價	7,873,065
減：所出售淨資產	1,163,389
減：股東貸款	<u>(7,800,000)</u>
出售附屬公司收益	<u><u>1,236,454</u></u>

綜合財務報表附註

20 出售附屬公司(續)**(a) 出售Gain Force(續)**

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析：

	人民幣千元
已收現金	4,341,057
所出售現金及銀行結餘	<u>(223,836)</u>
	<u>4,117,221</u>

附註：

於二〇二二年一月已收到款項人民幣3,500,000,000元及餘下款項預期於二〇二二年四月收到。

(b) 攤薄其他附屬公司的股權

年內，若干附屬公司的非控股權益注入資本約人民幣4.20億元，導致本集團於該等附屬公司的股權被攤薄。因此，本集團失去對該等附屬公司的控制權，該等公司成為本集團的合營企業。所出售淨資產約人民幣5.56億元，其中非控股權益人民幣0.42億元。所出售現金及銀行結餘總額為人民幣3.61億元。

21 出售投資物業的收益

截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團出售若干投資物業的銷售所得款項總額約為人民幣0.19億元(二〇二〇年：人民幣0.34億元)，產生淨收益總額約為人民幣7百萬元(二〇二〇年：人民幣3百萬元)。

綜合財務報表附註

22 於合營企業的權益

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
於合營企業的投資		
於一月一日	3,320,434	2,702,720
新增	425,284	191,157
由於非控股權益注資失去附屬公司的控制權	497,548	–
註銷合營企業	(33,947)	–
已收股息	(894,497)	–
應佔盈利	117,932	426,557
於十二月三十一日	3,432,754	3,320,434
應收合營企業款項(附註48(c))	3,164,494	2,353,824
減：應收合營企業款項減值撥備	–	(999)
	3,164,494	2,352,825
總額	6,597,248	5,673,259

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

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，本集團並無個別重大合營企業。

於二〇二一年十二月三十一日本集團合營企業的詳情載於第225頁至第226頁。

綜合財務報表附註

22 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。

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
資產		
非流動資產	57,631	604,249
流動資產	15,739,199	10,853,060
	15,796,830	11,457,309
負債		
非流動負債	(2,427,951)	(3,134,676)
流動負債	(9,936,125)	(5,002,199)
	(12,364,076)	(8,136,875)
淨資產	3,432,754	3,320,434
營業收入	3,110,155	2,515,720
開支	(2,938,971)	(1,946,260)
除稅前盈利	171,184	569,460
稅項	(53,252)	(142,903)
年內盈利	117,932	426,557

合營企業的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中國輸出資本施加限制。

於二〇二一年十二月三十一日，本集團的合營企業並無任何重大資本承擔(二〇二〇年：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。

綜合財務報表附註

23 於聯營公司的權益

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應估資產淨值		
於一月一日	11,282,273	9,369,412
新增	3,062,648	2,378,494
出售	-	(147,000)
已收股息	(518,013)	(460,758)
應估盈利	297,475	505,754
匯兌差額	(116,700)	(363,629)
	<u>14,007,683</u>	<u>11,282,273</u>
遞延基金單位(附註)	924,696	1,159,935
應收聯營公司款項(附註48(c))	<u>2,018,795</u>	<u>1,112,005</u>
於聯營公司的權益	<u><u>16,951,174</u></u>	<u><u>13,554,213</u></u>

附註：有關於二〇一二年出售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。

遞延基金單位為越秀房產基金的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公司的權益的總財務資料概要如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
營業收入	<u>4,130,047</u>	<u>2,482,365</u>
稅後盈利	<u>297,475</u>	<u>505,754</u>
資產	39,266,989	30,957,916
負債	<u>(25,259,306)</u>	<u>(19,675,643)</u>
淨資產	<u><u>14,007,683</u></u>	<u><u>11,282,273</u></u>

於二〇二一年十二月三十一日本集團主要聯營公司的詳情載於第227頁至第228頁。

綜合財務報表附註

23 於聯營公司的權益(續)

所有本集團於聯營公司持有的權益均非上市，惟於一間重大聯營公司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49.71億元(二〇二〇年：人民幣46.55億元)。於該聯營公司權益的公允價值約為人民幣45.45億元(二〇二〇年：人民幣51.58億元)。

下文所載為本集團重大聯營公司越秀房產基金(採用權益法入賬)的財務資料概要。

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
投資物業	37,657,000	29,700,000
其他非流動資產(不包括投資物業)	4,300,716	4,329,935
現金及現金等價物	1,453,356	1,802,495
其他流動資產(不包括現金及現金等價物)	232,310	177,891
總資產	43,643,382	36,010,321
非流動負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(20,215,717)	(16,081,616)
流動負債	(7,722,653)	(4,405,855)
總負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(27,938,370)	(20,487,471)
基金單位持有人應佔資產淨值	(14,498,986)	(14,334,747)
總負債	(42,437,356)	(34,822,218)
淨資產	1,206,026	1,188,103
營業收入	1,796,686	1,758,732
投資物業公允價值收益/(虧損)	78,668	(297,633)
折舊及攤銷	(102,375)	(97,703)
財務收入	366,703	842,885
財務開支	(390,821)	(489,217)
經營開支	(747,286)	(794,068)
其他	(32,455)	(97,258)
除稅前盈利	969,120	825,738
稅項	(263,608)	(203,967)
與基金單位持有人交易前稅後盈利	705,512	621,771
與基金單位持有人交易	(722,973)	(556,014)
與基金單位持有人交易後除所得稅後(虧損)/盈利	(17,461)	65,757
全面(虧損)/盈利總額	(17,461)	65,757
已收股息	(210,309)	(206,377)

綜合財務報表附註

23 於聯營公司的權益(續)

所呈報財務資料概要與本集團於重大聯營公司的權益的賬面值的對賬如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
於一月一日的基金單位持有人應佔資產淨值	14,334,747	14,314,894
發行基金單位	111,478	119,494
與基金單位持有人交易	722,973	556,014
向基金單位持有人支付的分派	(670,212)	(655,655)
於十二月三十一日的基金單位持有人應佔資產淨值	14,498,986	14,334,747
遞延基金單位持有人應佔資產淨值	(924,696)	(1,159,935)
一般基金單位持有人應佔資產淨值	13,574,290	13,174,812
於聯營公司的權益	40.11%	38.04%
匯兌儲備前的賬面值	5,444,648	5,011,699
匯兌儲備	(473,205)	(356,505)
賬面值	4,971,443	4,655,194

綜合財務報表附註

24 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
於一月一日期初結餘	1,247,902	1,293,264
轉撥至一間附屬公司	(400)	–
於其他全面收入確認的與股本投資有關的公允價值減少	(213,919)	(45,362)
於十二月三十一日期末結餘	1,033,583	1,247,902

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

所持普通股的公允價值乃採用類比公眾公司法計算。在應用該方法時本集團已選出相同或類似行業中的可資比較公眾公司，為有關投資者願意買賣該行業公司權益的價值提供客觀證據，並利用為其投資相關表現計量的適合估值倍數得出結論。

估值倍數來自所呈報的盈利及期末同行集團內公司的股票價格。於應用估值倍數時，計算出市盈率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9百萬元（二〇二〇年：人民幣10百萬元）。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投資公允價值大幅變動。

綜合財務報表附註

25 無形資產

	商譽(附註(a)) 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇二一年十二月三十一日 止年度				
年初賬面淨值	225,251	91,588	70,106	386,945
添置	28,081	-	61,423	89,504
攤銷(附註6)	-	(9,413)	(38,207)	(47,620)
年末賬面淨值	<u>253,332</u>	<u>82,175</u>	<u>93,322</u>	<u>428,829</u>
於二〇二一年十二月三十一日				
成本	253,332	92,372	204,318	550,022
累計攤銷	-	(10,197)	(110,996)	(121,193)
賬面淨值	<u>253,332</u>	<u>82,175</u>	<u>93,322</u>	<u>428,829</u>

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

(a) 商譽減值測試

管理層按有關廣州地鐵環境工程有限公司(「廣州地鐵環境工程」)及廣州地鐵環境工程的全資附屬公司廣州地鐵物業管理有限責任公司(「廣州地鐵物業管理」)(統稱「廣州地鐵環境工程集團」)的非商業物業管理及增值服務現金產生單位(「現金產生單位」)水平進行監察商譽。商譽已按有關現金產生單位評估以進行減值測試。

綜合財務報表附註

25 無形資產(續)

(a) 商譽減值測試(續)

現金產生單位的可收回金額按使用價值(「使用價值」)算法釐定。該算法要求本集團估計預期產生自現金產生單位的未來現金流量及合適的貼現率以計算現值。

下表載列於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日管理層據以就其現金流預測以進行商譽減值測試的各個主要假設：

	二〇二一年	二〇二〇年
營業收入(年增長率%)	10%-20%	10% - 20%
毛利率(佔營業收入%)	21%-23%	26%
長期增長率	3%	3%
除稅前貼現率	19.29%	19.33%

管理層按下列方式釐定分配至上述各項主要假設的數值：

假設	釐定數值所用方法
營業收入	根據過往表現及管理層對市場發展的預期釐定的五年預測期內的年增長率。
毛利率	根據過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	此乃用於推斷預算期後現金流量的加權平均增長率。有關增長率與行業報告所載預測一致。
除稅前貼現率	反映與有關現金產生單位有關的特定風險。

參考獨立外部估值師於二〇二一年十二月三十一日評估的可收回金額，本公司董事釐定於二〇二一年十二月三十一日毋須作出商譽減值撥備(二〇二〇年：無)。

綜合財務報表附註

26 發展中物業

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 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	153,720,888	126,110,685
— 計入非流動資產項下的正常經營週期外	5,185,027	6,330,244
	<u>158,905,915</u>	<u>132,440,929</u>
按成本		
— 並無減值撥備的物業	153,103,815	127,586,375
— 有減值撥備的物業	7,262,768	5,605,046
減：發展中物業減值撥備	<u>(1,460,668)</u>	<u>(750,492)</u>
	<u>158,905,915</u>	<u>132,440,929</u>

本集團物業開發的正常運營週期通常為2至3年。

發展中物業主要位於中國。

有關本集團作為抵押擔保的資產的資料，請參閱附註45。

截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團將減值撥備約人民幣6.42億元轉撥至持作出售物業減值撥備，乃由於有關物業已於二〇二一年完成建設。除轉撥至持作出售物業的減值外，本集團確認減值虧損約人民幣13.53億元(二〇二〇年：人民幣7.50億元)，並計入「銷售成本」(附註6)。

綜合財務報表附註

27 持作出售物業

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
按成本		
— 並無減值撥備的物業	21,338,035	21,021,702
— 有減值撥備的物業	6,444,993	4,397,333
減：持作出售物業減值撥備	(1,143,449)	(522,590)
	<u>26,639,579</u>	<u>24,896,445</u>

持作出售物業主要位於中國。

有關本集團作為抵押擔保的資產的資料，請參閱附註45。

截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團確認減值虧損淨額約人民幣2.95億元(二〇二〇年：人民幣1.21億元)，並由於本集團於二〇二一年出售相關持作出售物業而轉銷減值撥備約人民幣3.17億元(包括轉撥自發展中物業的減值撥備人民幣1.73億元)(二〇二〇年：人民幣1.06億元)，並計入「銷售成本」(附註6)。

28 合同成本

本集團已就獲得物業銷售合同的成本確認資產。

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
於十二月三十一日獲取的合同產生的成本中確認資產	1,201,153	597,440
年內確認作銷售開支的攤銷	<u>(956,455)</u>	<u>(619,380)</u>

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。管理層的結論為不存在與已資本化成本相關的減值虧損。

綜合財務報表附註

29 應收賬款

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應收合同客戶賬款	164,078	198,104
減：減值撥備	(38,293)	(36,267)
	125,785	161,837

由於流動應收款項的短期性質，其賬面價值被視為與其公允價值相同。

本集團應收賬款信貸期為發票日期起計90日。於二〇二一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	8,805	8,809
	164,078	198,104

於二〇二一年十二月三十一日，應收賬款總額中已計提撥備約人民幣0.38億元(二〇二〇年：人民幣0.36億元)。本集團的應收賬款主要以人民幣計值。

綜合財務報表附註

30 其他應收款項、預付款項及按金

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應收非控股權益及非控股權益關聯方款項(附註(a))	5,404,527	4,798,794
應收關聯方款項(附註48(c)及附註(b))	12,948,492	3,407,816
按金	774,966	1,201,882
其他應收款項	4,381,131	4,412,604
	23,509,116	13,821,096
預付增值稅及其他稅款	1,525,054	744,745
預付款項	275,077	539,012
	25,309,247	15,104,853

附註：

- (a) 於約人民幣54.05億元(二〇二〇年：人民幣47.99億元)的總額中，於二〇二一年十二月三十一日的計息餘額約為人民幣8.16億元(二〇二〇年：人民幣2.39億元)，其按介乎每年0.35%至4.35%(二〇二〇年：0.35%至4.35%)的利率計息。餘額應要求收回。本集團的其他應收款項、預付款項及按金主要以人民幣計值。
- (b) 人民幣35.32億元為應收越秀房產基金的款項，其乃由於向越秀房產基金出售Gain Force及其附屬公司(附註20(a))而產生。

31 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。

綜合財務報表附註

32 現金及現金等價物

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銀行存款	32,727,277	28,195,553
短期銀行存款	39,178	18,148
	32,766,455	28,213,701

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
港元	2,051,652	1,198,046
人民幣	30,517,567	26,510,384
美元	190,003	497,867
其他	7,233	7,404
	32,766,455	28,213,701

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(二〇二〇年：1厘)。

本集團的大部分銀行存款乃存於大型國有金融機構。

33 應付賬款及票據

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應付賬款	394,758	597,559
應付票據	1,218,084	1,658,147
	1,612,842	2,255,706

應付賬款及票據的公允價值與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

33 應付賬款及票據(續)

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	二〇二一年 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	20,012	9,734
	1,612,842	2,255,706

本集團的大部分應付賬款及票據以人民幣計值。

34 合同負債

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
合同負債	73,177,086	54,201,054

- (a) 於二〇二一年確認的計入於二〇二〇年十二月三十一日合同負債結餘中的收入約為人民幣265.56億元(二〇二〇年：人民幣256.40億元)。
- (b) 就出售物業而言，本集團根據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，主要來自物業銷售。合同負債增加主要由於本集團合約銷售增加所致。
- (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。

綜合財務報表附註

35 其他應付款項及應計費用

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應付關聯方款項(附註48(c))	25,962,998	25,039,876
建築相關成本的應計費用	23,286,386	18,900,133
應付非控股權益及其關聯方款項(附註(a))	8,124,671	4,229,978
供應商結算應付款項	4,148,013	1,162,334
應計僱員福利成本	1,647,752	1,416,624
應付增值稅及其他稅項的應付款項	3,975,305	3,269,195
其他應付款項	4,052,292	3,374,914
	71,197,417	57,393,054
減：應付關聯方、非控股權益及其關聯方款項的非流動部分	(4,024,033)	(8,157,232)
	67,173,384	49,235,822

附註：

- (a) 於約人民幣81.25億元(二〇二〇年：人民幣42.30億元)的總額中，於二〇二一年十二月三十一日的計息餘額約為人民幣38.56億元(二〇二〇年：人民幣22.14億元)，並按每年6.95%(二〇二〇年：6.74%)的加權平均利率計息。除二〇二三年至二〇二五年應付款項約人民幣27.08億元(二〇二〇年十二月三十一日：二〇二二年至二〇二五年應付款項人民幣19.14億元)外，其餘餘額為應要求支付。

本集團的大部分其他應付款項及應計費用以人民幣計值。

綜合財務報表附註

36 借貸

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	6,189,243	12,393,831
— 無抵押	17,170,766	10,600,691
其他借貸(a)		
— 有抵押	—	187,500
— 無抵押	22,372,311	28,081,094
	45,732,320	51,263,116
即期		
銀行透支	30	32
短期銀行借貸		
— 無抵押	1,431,411	90,378
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	4,952,137	372,968
— 無抵押	6,291,103	5,513,953
其他借貸(a)		
— 有抵押	377,170	586,160
— 無抵押	16,749,993	10,012,753
	29,801,844	16,576,244
借貸總額	75,534,164	67,839,360

(a) 其他借款

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
中國公司債券(i)	15,476,747	15,473,381
中期票據(ii)	12,682,037	12,991,472
非公開定向債務融資工具(iii)	1,798,520	1,797,994
信託貸款	9,542,170	8,604,660
其他借款總額	39,499,474	38,867,507

綜合財務報表附註

36 借貸(續)

(a) 其他借款(續)

(i) 中國公司債券

於二〇一六年，本集團發行合共面值為人民幣80.00億元的公司債券，年利率介乎2.95%至3.19%，將於發行後3年至7年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣79.68億元。本金總額人民幣50.00億元的公司債券已到期，本集團於二〇二一年到期日前贖回人民幣5.00億元的公司債券。餘額按3.80%計息及將於二〇二二年八月到期。

於二〇一八年，本集團發行合共面值為人民幣15.00億元的公司債券，年利率介乎4.24%至4.25%，將於發行後3年至5年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣14.94億元。人民幣8.00億元的公司債券已於二〇二一年到期。本集團於二〇二一年到期日前贖回人民幣7.00億元的公司債券。

於二〇一九年，本集團發行合共面值為人民幣55.00億元的公司債券，年利率介乎3.60%至3.93%，將於發行後3年至5年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣54.79億元。

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

於二〇二一年，本集團發行合共面值為人民幣60.00億元公司債券，年利率為3.17%至3.55%，將於發行後5年至7年後到期。經扣除發行成本後的所得款項淨額為人民幣59.95億元。

除中國公司債券人民幣44.47億元外，其他中國公司債券包括提早贖回選擇權，即本集團有權調整票面息率，而投資者有權售回全部或部分債券。

提早贖回選擇權被視為與主合同不緊密相關的嵌入式衍生工具。本公司董事認為於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日提早贖回選擇權的公允價值微乎其微。

最終控股公司廣州越秀為上述所有公司債券提供擔保(附註48(e))。

(ii) 中期票據

於二〇一三年，本集團發行5.00億美元的中期票據，年利率為4.50%，將於二〇二三年到期。

於二〇一四年，本集團發行23.00億港元的中期票據，年利率為6.10%，將於二〇二九年到期。

綜合財務報表附註

36 借貸(續)

(a) 其他借款(續)

(ii) 中期票據(續)

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約11.91億美元。一筆8.00億美元的中期票據於二〇二一年到期。

於二〇二一年，本集團發行總面值8.00億美元的公司債券，年利率介乎2.80%至3.80%，到期日為5至10年。扣除發行成本後的所得款項淨額為7.98億美元。

(iii) 非公開定向債務融資工具

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

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
一年以內	12,674,681	5,977,331	17,127,163	10,598,913
第二年	6,986,723	12,839,679	8,725,019	5,962,989
第三年至第五年	15,073,520	7,172,868	10,827,204	20,384,948
五年以上	1,299,766	2,981,975	2,820,088	1,920,657
	<u>36,034,690</u>	<u>28,971,853</u>	<u>39,499,474</u>	<u>38,867,507</u>

由於貼現影響並不重大或借貸按浮動利率計息，本集團於各結算日的非流動借貸的公允價值與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

36 借貸(續)

(a) 其他借款(續)

(iii) 非公開定向債務融資工具(續)

於結算日的實際利率如下：

	二〇二一年			二〇二〇年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	1.32%	4.59%	-	2.82%	4.86%	-
其他借貸	6.10%	4.26%	3.99%	5.53%	4.51%	4.88%
銀行透支	5.89%	-	-	6.03%	-	-

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
港元	10,661,161	8,191,343
人民幣	54,058,411	48,576,306
美元	10,814,592	11,071,711
	<u>75,534,164</u>	<u>67,839,360</u>

37 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
流動負債		
外匯遠期合約－現金流套期	-	358,703
流動衍生金融工具負債總額	<u>-</u>	<u>358,703</u>
非流動負債		
封頂遠期匯兌合約	37,402	14,451
外匯遠期合約－現金流套期	374,197	147,073
非流動衍生金融工具負債總額	<u>411,599</u>	<u>161,524</u>

綜合財務報表附註

37 衍生金融工具(續)

(i) 衍生工具的分類

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

(ii) 公允價值計量

有關於釐定衍生工具的公允價值時所採用的方法及假設資料，請參閱附註3.3(a)。

(iii) 套期儲備

附註40所披露本集團的套期儲備與以下套期工具有關：

	現金流量套期儲備		
	套期儲備成本 人民幣千元	遠期匯率交易 的即期要素 人民幣千元	套期儲備合計 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日	45,737	5,064	50,801
加：年內於其他全面收入中確認的套期工具的 公允價值變動	–	(604,395)	(604,395)
加：於其他全面收入中遞延及確認的套期成本	58,974	–	58,974
減：自其他全面收入重新分類至損益	30,741	626,656	657,397
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>135,452</u>	<u>27,325</u>	<u>162,777</u>
於二〇二一年一月一日	135,452	27,325	162,777
加：年內於其他全面收入中確認的套期工具的 公允價值變動	–	(115,980)	(115,980)
加：於其他全面收入中遞延及確認的套期成本	(130,421)	–	(130,421)
減：自其他全面收入重新分類至損益	62,747	127,479	190,226
於二〇二一年十二月三十一日	<u>67,778</u>	<u>38,824</u>	<u>106,602</u>

綜合財務報表附註

37 衍生金融工具(續)

(iv) 於損益中確認的金額

除以上套期儲備對賬所披露的金額外，以下金額與衍生工具相關並於損益中確認：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
計入財務費用不符合套期資格的外匯遠期虧損淨額(附註9)	(22,950)	(39,985)

38 股本

	股份數目 二〇二一年 (千股)	股份數目 二〇二〇年 (千股)	股本 二〇二一年 人民幣千元	股本 二〇二〇年 人民幣千元
於一月一日	15,482,280	15,482,280	18,035,015	18,035,015
股份合併(附註)	(12,385,824)	—	—	—
於十二月三十一日	3,096,456	15,482,280	18,035,015	18,035,015

附註：

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

39 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(「計劃期限」)有效，惟董事會可決定提早予以終止。

綜合財務報表附註

39 股份獎勵計劃下的股份(續)

計劃限額

根據股份獎勵計劃授出的股份總數不得超過於採納日期已發行股份數目的3%〔計劃限額〕，而董事會可不時「更新」計劃限額，前提為已授出及將予授出的獎勵股份總數不得超過於批准「經更新」限額決議案當日的已發行股份數目的5%。

運作

根據股份獎勵計劃的計劃規則〔計劃規則〕，本公司董事會可不時全權酌情揀選任何員工為選定高級管理層參與者，並根據計劃規則釐定及分配待授予根據獎勵的選定參與者的股份數目。本公司已就實施股份獎勵計劃與受託人〔受託人〕訂立受託契約。本集團將向受託人支付購買款項，用於購買就股份獎勵計劃而言的股份，而受託人將悉數動用自本集團收取的購買款項從市場購買最大數目股份，並於計劃期限內以信託方式持有該等股份。

	二〇二一年 股份數目 (千股)	二〇二〇年 股份數目 (千股)	二〇二一年 收購股份成本 人民幣千元	二〇二〇年 收購股份成本 人民幣千元
股份獎勵計劃下的股份	(30,720)	(85,272)	(193,282)	(121,282)

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)	收購股份成本 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日	(56,571)	(81,577)
信託收購股份	(52,124)	(72,366)
向僱員授出股份	23,423	32,661
於二〇二〇年十二月三十一日	(85,272)	(121,282)
於二〇二一年一月一日	(85,272)	(121,282)
股份合併(附註38)	68,218	-
股份合併後的股份	(17,054)	(121,282)
信託收購股份	(20,670)	(121,528)
向僱員授出股份	7,004	49,528
於二〇二一年十二月三十一日	(30,720)	(193,282)

綜合財務報表附註

39 股份獎勵計劃下的股份(續)

運作(續)

截至二〇二一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6.29元(二〇二〇年：人民幣7.11元，假設股份合併已於上一年度生效)。

二〇二一年，由於股份合併，股份獎勵計劃下的股份數目合併為17,054,483股股份。截至二〇二一年十二月三十一日止年度，已授予有關選定參與者7,004,000股股份(二〇二〇年：23,423,104股，等值於4,684,621股，假設股份合併已於上一年度生效)。於二〇二一年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數包括股份獎勵計劃下的30,720,421股股份(二〇二〇年：85,272,416股股份，等值於17,054,483股，假設股份合併已於上一年度生效)。

40 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						總額
	法定儲備 (附註(a))	匯兌波動 儲備	全面收入的 金融資產 (附註(b))	套期儲備	其他	保留盈利	
	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	
於二〇二一年一月一日	1,104,691	(508,583)	758,427	162,777	(291,673)	24,608,285	25,833,924
貨幣換算差額	-	(73,275)	-	-	-	-	(73,275)
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	-	-	(203,223)	-	-	-	(203,223)
— 稅項	-	-	50,806	-	-	-	50,806
— 代扣稅影響	-	-	12,955	-	-	-	12,955
現金流量套期虧損	-	-	-	(115,980)	-	-	(115,980)
套期成本	-	-	-	(130,421)	-	-	(130,421)
重新分類至損益的套期虧損	-	-	-	190,226	-	-	190,226
股東應佔盈利	-	-	-	-	-	3,588,929	3,588,929
已付股息	-	-	-	-	-	(1,647,758)	(1,647,758)
非控股權益注資	-	-	-	-	888,154	-	888,154
轉撥	712,482	-	-	-	-	(712,482)	-
於二〇二一年十二月三十一日	<u>1,817,173</u>	<u>(581,858)</u>	<u>618,965</u>	<u>106,602</u>	<u>596,481</u>	<u>25,836,974</u>	<u>28,394,337</u>
相當於：							
二〇二一年擬派末期股息						820,561	
其他						25,016,413	
						<u>25,836,974</u>	

綜合財務報表附註

40 儲備(續)

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

附註：

(a) 法定儲備

法定儲備指在中國經營的附屬公司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、合營企業及聯營公司，須按其各自的董事會所釐定的比率，向企業擴充及一般儲備基金撥出其一部分的除稅後盈利(經抵銷過往年度虧損後)。根據《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》，經批准後，一般儲備基金可用作彌補虧損及增加資本，而企業擴充基金僅可用作增加資本。

(b) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

如附註2.11所述，本集團已選擇確認其他全面收入若干股權證券投資的公允價值變動。該等變動於權益中的以公允價值計量且其變動計入其他全面收入儲備中累計。當終止確認有關股本證券時，本集團將該儲備的金額轉入保留盈利。

綜合財務報表附註

41 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。

遞延稅項負債淨額的變動如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
年初	5,964,061	6,245,887
本年度在損益計入(附註10)	(436,507)	(256,489)
出售附屬公司	(1,457,015)	-
收購一間附屬公司	-	(21,235)
於權益中扣除的遞延稅項(附註10)	(66,435)	(14,088)
匯兌差額	637	9,986
年末	<u>4,004,741</u>	<u>5,964,061</u>

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：

	利息資本化 及其他 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	總計 人民幣千元
於二〇二一年一月一日	440,500	167,986	777,619	1,386,105
年內於損益中計入	<u>253,052</u>	<u>204,259</u>	<u>198,778</u>	<u>656,089</u>
於二〇二一年十二月三十一日	<u>693,552</u>	<u>372,245</u>	<u>976,397</u>	<u>2,042,194</u>
於二〇二〇年一月一日	288,361	107,332	500,228	895,921
收購附屬公司	-	-	21,235	21,235
年內於損益中計入	<u>152,139</u>	<u>60,654</u>	<u>256,156</u>	<u>468,949</u>
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>440,500</u>	<u>167,986</u>	<u>777,619</u>	<u>1,386,105</u>

綜合財務報表附註

41 遞延稅項(續)

年內，遞延稅項負債(對銷同一司法權區內的結餘前)變動如下：

	物業重估 人民幣千元	重估以公允 價值計量 且其變動 計入其他 全面收入 的金融資產 人民幣千元	利息資本化 人民幣千元	有關 將於未來 分派盈利 的預扣稅 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二一年一月一日	4,798,414	292,461	-	2,259,291	7,350,166
匯兌差額	637	-	-	-	637
本年度於損益中(計入)/扣除	(139,208)	-	219,270	139,520	219,582
計入儲備	-	(53,480)	-	(12,955)	(66,435)
出售附屬公司	(1,457,015)	-	-	-	(1,457,015)
於二〇二一年十二月三十一日	<u>3,202,828</u>	<u>238,981</u>	<u>219,270</u>	<u>2,385,856</u>	<u>6,046,935</u>
於二〇二〇年一月一日	5,024,988	303,802	-	1,813,018	7,141,808
匯兌差額	9,986	-	-	-	9,986
本年度於損益中(計入)/扣除	(236,560)	-	-	449,020	212,460
計入儲備	-	(11,341)	-	(2,747)	(14,088)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>4,798,414</u>	<u>292,461</u>	<u>-</u>	<u>2,259,291</u>	<u>7,350,166</u>

綜合財務報表附註

41 遞延稅項(續)

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

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
遞延稅項資產	2,042,194	1,386,105
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(91,792)	(216,124)
	1,950,402	1,169,981
遞延稅項負債	(6,046,935)	(7,350,166)
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	91,792	216,124
	(5,955,143)	(7,134,042)
遞延所得稅負債淨額	(4,004,741)	(5,964,061)

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅盈利變現而就所結轉的稅項虧損作確認。於二〇二一年十二月三十一日，本集團就稅項虧損約人民幣34.41億元(二〇二〇年：人民幣30.56億元)的未確認遞延稅項利益約為人民幣7.48億元(二〇二〇年：人民幣6.52億元)。稅項虧損人民幣21.28億元(二〇二〇年：人民幣17.43億元)將於截至及包括二〇二六年(二〇二〇年：二〇二五年)的不同日期屆滿。其餘稅項虧損並無屆滿日期。

42 不可取消經營租賃

於二〇二一年十二月三十一日，本集團根據若干不可撤銷租約應收未來最低租金如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
一年內	341,323	479,725
一年至五年內	842,609	481,813
五年後	194,319	113,742
	1,378,251	1,075,280

綜合財務報表附註

43 資本承擔

	二〇二一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備的資本承擔：		
已簽約但未撥備	-	45,429
已批准但未簽約	-	15,487
	<u>-</u>	<u>60,916</u>

44 擔保

	二〇二一年 人民幣千元	二〇一〇年 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))	29,521,899	32,036,004
授予聯營公司的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	4,766,454	1,125,228
授予合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	3,599,200	2,281,820
	<u>37,887,553</u>	<u>35,443,052</u>

附註：

- (a) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息及罰款，而本集團有權獲得該抵押物業的法定業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 於二〇二一年十二月三十一日，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：人民幣34.07億元)的擔保，其中約人民幣39.53億元(二〇二〇年：人民幣10.77億元)的擔保已動用，未動用的擔保為約人民幣44.13億元(二〇二〇年：人民幣23.30億元)。

綜合財務報表附註

45 銀行融資的抵押

於二〇二一年十二月三十一日，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188.17億元(二〇二〇年：人民幣231.40億元)、人民幣17.87億元(二〇二〇年：零)、人民幣3.64億元(二〇二〇年：人民幣66.91億元)及人民幣7.06億元(二〇二〇年：人民幣7.06億元)；及
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣700萬元(二〇二〇年：人民幣700萬元)的若干使用權資產。

46 籌資活動產生的負債

	一年內	一年後	衍生金融工具	供應商結算	租賃負債	其他應付款項	總計
	到期的借貸	到期的借貸		應付款項			
	(不包括透支)						
	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
截至二〇二一年一月一日							
籌資活動產生的負債	(16,576,212)	(51,263,116)	(520,227)	(1,162,334)	(717,686)	(29,200,061)	(99,439,636)
籌資現金流量	10,750,343	(18,969,287)	385,397	1,150,691	227,502	(4,021,966)	(10,477,320)
匯兌調整	136,952	428,605	-	-	-	-	565,557
一年內到期與一年後到期的借貸之間轉撥	(24,077,660)	24,077,660	-	-	-	-	-
新租賃	-	-	-	-	(365,509)	-	(365,509)
租賃負債攤銷	-	-	-	-	(25,607)	-	(25,607)
收購附屬公司	-	-	-	-	(4,795)	(805,523)	(810,318)
出售附屬公司	-	51,563	-	-	-	177,275	228,838
公允價值變動	-	-	(271,566)	-	-	-	(271,566)
其他變動(a)	(35,237)	(57,745)	(5,203)	(4,136,370)	14,892	(237,394)	(4,457,057)
截至二〇二一年十二月三十一日	<u>(29,801,814)</u>	<u>(45,732,320)</u>	<u>(411,599)</u>	<u>(4,148,013)</u>	<u>(871,203)</u>	<u>(34,087,669)</u>	<u>(115,052,618)</u>

綜合財務報表附註

46 籌資活動產生的負債(續)

	一年內	一年後 到期的借貸 人民幣千元	衍生金融工具 人民幣千元	供應商結算	租賃負債 人民幣千元	其他應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
	到期的借貸 (不包括透支) 人民幣千元			應付款項 人民幣千元			
截至二〇二〇年一月一日							
籌資活動產生的負債	(7,137,982)	(63,883,633)	(1,347)	-	(678,207)	(27,970,602)	(99,671,771)
籌資現金流量	6,597,656	(4,833,940)	-	-	227,802	2,727,310	4,718,828
匯兌調整	113,629	1,419,108	-	-	-	-	1,532,737
一年內到期與一年後							
到期的借貸之間轉撥	(16,081,981)	16,081,981	-	-	-	-	-
新租賃	-	-	-	-	(235,290)	-	(235,290)
租賃負債攤銷	-	-	-	-	(29,414)	-	(29,414)
收購附屬公司	-	(20,000)	-	-	(2,577)	(3,674,635)	(3,697,212)
公允價值變動	-	-	(518,880)	-	-	-	(518,880)
其他變動(a)	(67,534)	(26,632)	-	(1,162,334)	-	(282,134)	(1,538,634)
截至二〇二〇年十二月三十一日							
籌資活動產生的負債	<u>(16,576,212)</u>	<u>(51,263,116)</u>	<u>(520,227)</u>	<u>(1,162,334)</u>	<u>(717,686)</u>	<u>(29,200,061)</u>	<u>(99,439,636)</u>

附註：

(a) 其他變動包括非現金變動，主要包括應計利息開支、供應商結算應付款項及經抵銷已收股息的應付關聯方款項。

綜合財務報表附註

47 非控股權益

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

資產負債表概要	廣州宏勝 房地產開發有限公司		廣州東耀 房地產開發有限公司		海南白馬 建設開發有限公司	
	二〇二一年 十二月三十一日	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二一年 十二月三十一日	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二一年 十二月三十一日	二〇二〇年 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	10,340,747	10,552,694	9,990,950	8,400,211	12,016	12,859
流動負債	2,787,321	3,810,588	5,926,391	2,603,388	3,034,439	2,360,446
流動資產/(負債)淨值	7,553,426	6,742,106	4,064,559	5,796,823	(3,022,423)	(2,347,587)
非流動資產	23,450	22,064	188,464	188,822	4,064,105	4,044,112
非流動負債	317,619	533,275	98,729	1,912,138	617,000	1,103,210
非流動(負債)/資產淨值	(294,169)	(511,211)	89,735	(1,723,316)	3,447,105	2,940,902
資產淨值	7,259,257	6,230,895	4,154,294	4,073,507	424,682	593,315
累計非控制權益	3,559,617	3,055,354	2,081,691	2,041,209	207,785	290,292

全面收入表概要	廣州宏勝 房地產開發有限公司		廣州東耀 房地產開發有限公司		海南白馬 建設開發有限公司	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
	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	8,301,271	3,132,472	104,970	1,874,554	-	-
年內盈利/(虧損)	1,028,361	305,284	80,787	222,001	(168,632)	(114,053)
其他全面收入	-	-	-	-	-	-
全面收入/(虧損)總額	1,028,361	305,284	80,787	222,001	(168,632)	(114,053)
分配予非控股權益的盈利/(虧損)	504,263	149,698	40,482	111,243	(82,507)	(55,803)
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-

綜合財務報表附註

47 非控股權益(續)

現金流量概要	廣州宏勝 房地產開發有限公司		廣州東耀 房地產開發有限公司		海南白馬 建設開發有限公司	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
	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	5,232,246	1,723,949	1,814,763	2,562,824	(57,878)	(231,385)
投資活動產生的現金流量	(1,817,881)	-	(759,009)	-	(890)	-
融資活動產生的現金流量	(2,783,215)	(1,081,070)	(740,234)	(2,046,302)	58,848	225,456
現金及現金等價物增加/(減少)淨值	631,150	642,879	315,520	516,522	80	(5,929)

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		廣州市品善 房地產開發有限公司	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
	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
流動資產	17,489,869	15,898,011	9,198,294	11,292,827	9,635,303	9,641,877
流動負債	10,242,910	8,431,825	9,236,199	8,901,755	7,346,856	5,330,221
流動資產淨值	7,246,959	7,466,186	(37,905)	2,391,072	2,288,447	4,311,656
非流動資產	2,078,217	3,150,159	2,267,423	2,027,254	2,075,677	1,951,876
非流動負債	2,313,409	3,214,906	336,802	3,248,776	606,173	2,711,009
非流動(負債)/資產淨值	(235,192)	(64,747)	1,930,621	(1,221,522)	1,469,504	(759,133)
資產淨值	7,011,767	7,401,439	1,892,716	1,169,550	3,757,951	3,552,523
累計非控股權益	979,782	1,034,232	926,444	572,470	1,840,817	1,740,189

綜合財務報表附註

47 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		廣州市品薈 房地產開發有限公司	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
	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	1,543,093	2,088,137	4,123,933	827,655	1,257,090	-
年內(虧損)/盈利	(389,672)	(171,741)	723,166	(60,025)	205,427	(159,037)
其他全面收入	-	-	-	-	-	-
全面(虧損)/收入總額	(389,672)	(171,741)	723,166	(60,025)	205,427	(159,037)
分配予非控股權益的(虧損)/盈利	(54,450)	(23,998)	353,974	(29,381)	100,628	(77,904)
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		廣州市品薈 房地產開發有限公司	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
	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	2,619,744	2,392,743	3,919,465	1,300,005	2,408,292	390,076
投資活動產生的現金流量	(1,069,151)	-	1,067,839	-	429,936	-
融資活動產生的現金流量	(1,483,670)	(1,758,920)	(4,631,311)	(857,584)	(2,741,570)	(198,960)
現金及現金等價物(減少)/增加淨值	66,923	633,823	355,993	442,421	96,658	191,116

綜合財務報表附註

47 非控股權益(續)

資產負債表概要	廣州市品輝 房地產開發有限公司		廣州市品冠 房地產開發有限公司	
	二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	9,569,262	7,143,463	5,540,961	4,848,142
流動負債	5,541,707	2,485,597	2,709,665	1,666,218
流動資產淨值	4,027,555	4,657,866	2,831,296	3,181,924
非流動資產	23,740	11,964	12,124	9,247
非流動負債	662,637	1,246,395	585,214	924,777
非流動負債淨值	(638,897)	(1,234,431)	(573,090)	(915,530)
資產淨值	3,388,658	3,423,435	2,258,206	2,266,394
累計非控制權益	1,734,412	1,752,212	1,158,655	1,162,856

全面收入表概要	廣州市品輝 房地產開發有限公司		廣州市品冠 冠房地產開發有限公司	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
收益	-	-	-	-
期間虧損	(34,777)	(9,263)	(8,188)	(8,685)
其他全面收入	-	-	-	-
全面收入總額	(34,777)	(9,263)	(8,188)	(8,685)
分配予非控股權益的虧損	(17,800)	(4,753)	(4,201)	(4,456)
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-

現金流量概要	廣州市品輝 房地產開發有限公司		廣州市品冠 房地產開發有限公司	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量	3,380,997	614,916	1,393,237	388,822
投資活動產生的現金流量	(826,141)	-	(90,015)	-
融資活動產生的現金流量	(2,131,843)	113,848	(1,097,571)	63,203
現金及現金等價物增加/(減少)淨值	423,013	728,764	205,651	452,025

綜合財務報表附註

48 重大關聯人士交易

(a) 關聯人士

本公司的最終控股公司為於中國註冊成立的廣州越秀集團股份有限公司。下表為於二〇二一年十二月三十一日，於年內與本集團有重大交易的關聯人士名稱及其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司的關係
廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)	最終控股公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	直接控股公司
廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)	股東
越秀房產基金	聯營公司
杭州星日房地產開發有限公司(「杭州星日」)	聯營公司
廣州宏軒房地產開發有限公司(「廣州宏軒」)	聯營公司
廣州宏嘉房地產開發有限公司(「廣州宏嘉」)	聯營公司
廣州環暉房地產開發有限公司(「廣州環暉」)	聯營公司
廣州綠嶸房地產開發有限公司(「廣州綠嶸」)	聯營公司
廣州合錦嘉苑房地產開發有限公司(「合錦嘉苑」)	聯營公司
廣州樾然房地產開發有限公司(「廣州樾然」)	聯營公司
廣州越宏房地產開發遊俠公司(「廣州越宏」)	聯營公司
廣州裕秀房地產開發有限公司(「廣州裕秀」)	聯營公司
武漢錦秀嘉合置業有限公司(「錦秀嘉合」)	聯營公司
湖北宏秀文苑城市開發有限公司(「湖北宏秀文苑」)	聯營公司
長沙長越房地產開發有限公司(「長沙長越」)	聯營公司
成都人居興彭置業有限公司(「成都人居」)	合營企業
濟南鵬遠置業有限公司(「濟南鵬遠」)	合營企業
廣州廣宏房地產開發有限公司(「廣州廣宏」)	合營企業
廣州智聯汽車小鎮投資發展有限公司(「智聯汽車」)	合營企業
武漢崇鴻裕業房地產開發有限公司(「武漢崇鴻」)	合營企業
成都人居興天府置業有限公司(「成都興天府」)	合營企業
湖北宏秀房地產開發有限公司(「湖北宏秀」)	合營企業
蘇州工業園區大正置業有限公司(「蘇州大正」)	合營企業
東莞雋瑞房地產開發有限公司(「東莞雋瑞」)	合營企業
創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司(「廣越融資」)	同系附屬公司
廣州越展資產經營管理有限公司(「廣州越展」)	同系附屬公司
廣州造紙集團有限公司(「廣州造紙」)	同系附屬公司
廣州水泥股份有限公司(「廣州水泥」)	同系附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司(「廣州城建集團」)	同系附屬公司
桐鄉市安豪投資管理有限公司(「桐鄉安豪」)	對若干附屬公司具有重大影響的實體

綜合財務報表附註

48 重大關聯人士交易(續)

(b) 與關聯人士的交易

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
(I) 利息收入(附註8)		
— 聯營公司	147,653	90,995
— 合營企業	74,289	173,259
— 同系附屬公司	42,812	22,965
	<u>264,754</u>	<u>287,219</u>
(II) 利息支出(附註9)		
— 股東	(337,028)	(587,784)
— 直接控股公司	(172,833)	(91,894)
— 聯營公司	(18,896)	(32,393)
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(9,438)	(9,528)
— 同系附屬公司	(5,246)	(538)
	<u>(543,441)</u>	<u>(722,137)</u>
(III) 添置使用權資產		
— 同系附屬公司	38,397	—
— 聯營公司	10,179	4,941
	<u>48,576</u>	<u>4,941</u>
(IV) 租賃負債利息支出		
— 同系附屬公司	(8,608)	(7,953)
— 聯營公司	(1,947)	(4,281)
— 直接控股公司	(65)	(191)
— 股東	(53)	—
	<u>(10,673)</u>	<u>(12,425)</u>
(V) 租金收入		
— 同系附屬公司	22,719	22,234
— 最終控股公司	289	—
	<u>23,008</u>	<u>22,234</u>

綜合財務報表附註

48 重大關聯人士交易(續)

(b) 與關聯人士的交易(續)

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
(VI) 與短期租賃有關的開支		
— 聯營公司	(42,927)	(46,577)
— 股東	(766)	—
	<u>(43,693)</u>	<u>(46,577)</u>
(VII) 償還租賃負債		
— 聯營公司	(81,161)	(73,591)
— 同系附屬公司	(4,979)	(16,934)
— 直接控股公司	(2,401)	(3,048)
— 股東	(1,888)	—
	<u>(90,429)</u>	<u>(93,573)</u>
(VIII) 外匯遠期虧損		
— 直接控股公司	(144,665)	(150,707)
— 同系附屬公司	(25,715)	(394,714)
	<u>(170,380)</u>	<u>(545,421)</u>
(IX) 收購附屬公司之代價		
— 最終控股公司(附註19)	(2,292,786)	—
— 直接控股公司	—	(5,318,788)
— 股東	—	(276,740)
	<u>(2,292,786)</u>	<u>(5,595,528)</u>

綜合財務報表附註

48 重大關聯人士交易(續)

(b) 與關聯人士的交易(續)

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
(X) 其他		
向聯營公司出售附屬公司之代價(附註20)	7,873,065	—
向直接控股公司出售遞延基金單位所得款項	—	196,111
來自聯營公司的租賃服務費收入	24,966	23,804
向聯營公司支付的冠名權開支	(20,000)	—
向聯營公司支付的支持安排開支	—	(22,947)
來自同系附屬公司的管理服務所得款項	868	836
來自同系附屬公司的銀行存款匯兌虧損	(9,573)	(5,347)
來自股東的管理服務收入	207,690	1,555

以上交易價格乃根據相關合約方協定的條款釐定。

綜合財務報表附註

48 重大關聯人士交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
計入流動資產的應收下列各方款項			
— 聯營公司	(i)	6,632,683	1,907,943
— 合營企業	(iv)	1,759,631	14,066
— 關聯公司	(i), (ii)	20,049	39,805
— 一間同系附屬公司	(i), (ii)	17,827	—
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(i), (ii)	4,518,302	1,446,002
計入非流動資產的應收下列各方款項	(iii)		
— 聯營公司		2,018,795	1,112,005
— 合營企業		3,164,494	2,353,824
應付下列各方款項			
— 最終控股公司	(i), (ii)	—	(6,251)
— 直接控股公司	(i), (ii)	(5,639,367)	(3,602,107)
— 聯營公司	(ii), (v)	(12,952,084)	(10,509,040)
— 合營企業	(ii)	(3,183,133)	(3,221,819)
— 關聯公司	(i), (ii)	(34,503)	(39,992)
— 同系附屬公司	(i), (ii)	(480,029)	(478,333)
— 一名股東	(vi)	(3,450,363)	(6,968,253)
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(ii), (vii)	(223,519)	(214,081)
於同系附屬公司的存款	(viii)	3,028,159	2,095,410
來自一間同系附屬公司的銀行借款	(ix)	(153,600)	—
應付最終控股公司的借款		(2,500,000)	—
租賃負債	(x)		
— 直接控股公司		(31)	(3,149)
— 聯營公司		(12,619)	(67,385)
— 一名股東		(1,836)	—
— 同系附屬公司		(201,269)	(158,828)
應付一名股東的應計建築成本	(xi)	—	(980,800)
應收一名股東的賬款	(xii)	59,868	58,103

除下表所列款項以港元及美元計值外，與關聯人士的其他結餘以人民幣計值。

綜合財務報表附註

48 重大關聯人士交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘(續)

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
以港元計值		
應收一間合營企業款項	19,736	104,991
應付一間聯營公司款項	(217,062)	(202,738)
應付一間合營企業款項	-	(53,356)
應付直接控股公司款項	(379,157)	(378,843)
直接控股公司租賃負債	(31)	(3,149)
於一間同系附屬公司的銀行存款	583,865	11,749
以美元計值		
於一間同系附屬公司的銀行存款	3,162	460,096
應付直接控股公司款項	-	(457,195)
應收一間聯營公司款項	573,813	617,688

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) 該等結餘乃計入於合營企業的權益及於聯營公司的權益內。除為數約人民幣1,158,992,000元及人民幣18,000,000元(二〇二〇年：無)為無抵押及分別按年利率8.00%及10.00%計息外，其餘結餘均為無抵押及免息。
- (iv) 除為數約人民幣65,083,000元(二〇二〇年：無)為無抵押及按年利率8.50%計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (v) 除為數約人民幣40,106,000元(二〇二〇年：人民幣40,720,000元)為無抵押及按年利率9%(二〇二〇年：按利率9%)計息及除為數約人民幣206,363,000元(二〇二〇年：人民幣353,868,000元)為無抵押及按年利率4.31%(二〇二〇年：4.31%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (vi) 於二〇二一年十二月三十一日，來自一名股東廣州地鐵的貸款結餘約為人民幣3,227,347,000元(二〇二〇年：人民幣6,243,301,000元)，年利率為6.50%(二〇二〇年：6.50%)將於二〇二二年至二〇二五年償還。其餘結餘按季度付息。
- (vii) 除為數約人民幣163,311,000元(二〇二〇年：人民幣163,311,000元)為無抵押及按年利率5.70%(二〇二〇年：5.70%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (viii) 該等結餘為按正常商業條款存置於同系附屬公司的存款。
- (ix) 該等結餘為無抵押，年利率為4.54%(二〇二〇年：無)。
- (x) 本集團自直接控股公司及聯營公司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。
- (xi) 結餘為按正常商業條款應付廣州地鐵項目建設款項。
- (xii) 該結餘為就按一般商業條款提供物業管理服務應收廣州地鐵的款項。

綜合財務報表附註

48 重大關聯人士交易(續)

(d) 主要管理層酬金

已付或應付予本集團主要管理層的酬金總額如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
袍金	1,312	1,229
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	27,009	29,578
退休金	600	15
	28,921	30,822

(e) 已收取的擔保

- (i) 廣州越秀於二〇二一年十二月三十一日為本集團附屬公司廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建開發」)的債券提供人民幣154.77億元(二〇二〇年：人民幣154.73億元)的企業擔保。
- (ii) 廣州越秀於二〇二一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4.40億元(二〇二〇年：人民幣15.00億元)。
- (iii) 廣州城建集團於二〇二一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0.30億元(二〇二〇年：人民幣0.60億元)。
- (iv) 廣州城建集團於二〇二一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(二〇二〇年：人民幣0.16億元)。
- (v) 廣州造紙於二〇二一年十二月三十一日為本集團附屬公司廣州越秀海頤苑健康养老服务有限公司的銀行貸款提供企業擔保人民幣0.28億元(二〇二〇年：無)。

(f) 提供擔保

本集團為聯營公司及合營企業的借款提供的擔保請參閱附註44。

綜合財務報表附註

49 公司資產負債表

	二〇二一年 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	6,415	6,653
使用權資產	—	3,444
投資物業	11,540	11,722
於附屬公司的權益	35,824,596	37,268,019
於聯營公司的權益	19,287	19,276
	<u>35,861,838</u>	<u>37,309,114</u>
流動資產		
其他應收款項、預付款項及按金	3,502,090	1,329
應收股息	11,307,532	8,300,111
現金及現金等價物	1,092,537	1,291,422
	<u>15,902,159</u>	<u>9,592,862</u>
負債		
流動負債		
應付附屬公司款項	4,603,870	4,562,341
應付直接控股公司款項	5,639,355	3,602,095
其他應付款項及應計費用	258,164	251,491
借貸	1,381,744	—
租賃負債	—	2,368
衍生金融工具	—	358,703
	<u>11,883,133</u>	<u>8,776,998</u>
流動資產淨值	<u>4,019,026</u>	<u>815,864</u>
總資產減流動負債	<u>39,880,864</u>	<u>38,124,978</u>

綜合財務報表附註

49 公司資產負債表(續)

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
非流動負債		
應付附屬公司款項	19,809,801	19,441,513
借貸	490,560	–
租賃負債	–	1,933
衍生金融工具	411,599	161,524
	20,711,960	19,604,970
淨資產	19,168,904	18,520,008
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)
儲備(附註)	1,327,171	606,275
總權益	19,168,904	18,520,008

代表董事會

林昭遠
董事林峰
董事

綜合財務報表附註

49 公司資產負債表(續)

附註：

儲備

	套期儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二一年一月一日	162,777	443,498	606,275
年內盈利	-	2,424,829	2,424,829
現金流量套期虧損	(115,980)	-	(115,980)
套期成本	(130,421)	-	(130,421)
重新分類至損益的套期虧損	190,226	-	190,226
已付股息	-	(1,647,758)	(1,647,758)
於二〇二一年十二月三十一日	<u>106,602</u>	<u>1,220,569</u>	<u>1,327,171</u>
於二〇二〇年一月一日	50,801	1,085,620	1,136,421
年內盈利	-	824,119	824,119
現金流量套期虧損	(604,395)	-	(604,395)
套期成本	58,974	-	58,974
重新分類至損益的套期虧損	657,397	-	657,397
已付股息	-	(1,466,241)	(1,466,241)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>162,777</u>	<u>443,498</u>	<u>606,275</u>

集團架構

於二〇二一年十二月三十一日，本公司於下列主要附屬公司、合營企業及聯營企業中持有股份／權益：

公司	註冊成立／ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本／ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司							
凱榮投資有限公司	香港	1港元	-	100	-	100	物業投資
雅康投資有限公司	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	-	100	-	100	投資控股
碧秀實業(深圳)有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 7,000,000港元	-	100	-	100	物業發展
經合有限公司	香港	1港元	-	100	-	100	物業投資
俊英發展有限公司	香港	2港元	-	100	-	100	物業發展
越秀置業(澳門)有限公司	澳門	1股澳門幣198,000元 及1股澳門幣2,000元	-	100	-	100	物業發展
恒秀物業管理有限公司	澳門	1股澳門幣99,000元 及1股澳門幣1,000元	-	100	-	100	物業管理
寶途投資有限公司	香港	1港元	-	100	-	100	物業投資
越龍控股有限公司	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	100	-	100	-	投資控股
Elsburg Limited	香港	10,000港元	-	100	-	100	物業投資
頂卓有限公司	香港	1,000港元	-	100	-	100	投資控股
港方發展有限公司	香港	500,000港元	-	100	-	100	物業投資
榮新發展有限公司	香港	1港元	-	100	-	100	投資控股
健栢發展有限公司	香港	1港元	-	100	-	100	物業投資
廣州白馬商業經營管理 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣19,000,000元	-	66.92	-	100	物業管理
廣州市高展城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣88,315,800元	-	95	-	95	物業發展
廣州市致勝城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣28,684,800元	-	95	-	95	物業發展
廣州市中基城市房產 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣37,236,300元	-	95	-	95	物業發展

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
廣州市祥港房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 259,670,000港元	-	100	-	100	物業發展
廣州市祥發房地產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣111,450,000元	-	100	-	100	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
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	-	66.92	-	100	物業管理
廣州越建工程管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣8,921,500元	-	100	-	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	-	66.92	-	100	物業管理
廣州越秀興業地產代理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣37,520,000元	-	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

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
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
廣州匯城實業發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣2,730,600元	-	99.06	-	99.06	停車場管理
廣州宏城發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣539,578,600元	-	100	-	100	物業發展
廣州市廣秀城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣18,287,700元	-	95	-	95	物業發展
廣州市安威城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣16,386,800元	-	95	-	95	物業發展
越秀投資財務有限公司	香港	2港元	100	-	100	-	融資
廣州市祺東城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣14,083,200元	-	95	-	95	物業發展
廣州市美華城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣12,853,900元	-	95	-	95	物業發展
廣州市萬升城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣28,684,800元	-	95	-	95	物業發展
廣州市峻威城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣14,448,600元	-	95	-	95	物業發展
廣州市灣華城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣23,074,600元	-	95	-	95	物業發展
廣州市誠安城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣14,083,200元	-	95	-	95	物業發展
廣州市瑞峰城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣14,440,300元	-	95	-	95	物業發展
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

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
廣州白馬服裝市場有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣118,873,900元	-	100	-	100	物業投資
廣州市勝基城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣11,952,000元	-	95	-	95	物業發展
廣州市永力城市房產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣28,684,800元	-	95	-	95	物業發展
廣州市興城實業發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣154,612,700元	-	99.75	-	99.75	物業投資
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	-	66.92	-	100	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
Honstar Investments Limited	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	-	100	-	100	投資控股
豪華(中國)有限公司	香港	1港元	-	100	-	100	投資控股
展升有限公司	香港	2港元	100	-	100	-	持有物業
江門越秀城建房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣570,000,000元	-	95	-	95	物業發展
Intellect Aim Management Ltd.	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	-	100	-	100	融資服務
越宏發展有限公司	香港	2港元	-	100	-	100	物業投資
健億投資有限公司	香港	1港元	100	-	100	-	融資服務
詠源有限公司	香港	1港元	-	100	-	100	物業投資
泓景有限公司	香港	1港元	-	100	-	100	融資服務
祥啟有限公司	香港	3港元	-	100	-	100	投資控股
越進發展有限公司	香港	100港元	-	100	-	100	物業投資
俊盛發展有限公司	香港	2港元	-	100	-	100	投資控股
華泰發展有限公司	香港	1港元	-	100	-	100	物業投資
俊雅發展有限公司	香港	100港元	-	100	-	100	物業投資
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

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
卓裕控股有限公司	香港	1港元	-	100	-	100	融資服務
偉頓投資有限公司	香港	1港元	-	100	-	100	物業投資
越秀亞通停車場有限公司	香港	28,010,000港元	-	66.92	-	100	停車場管理
越秀物業代理有限公司	香港	2港元	-	100	-	100	物業代理服務
越秀物業管理有限公司	香港	10,000港元	-	66.92	-	100	樓宇管理服務
越秀地產(B.V.I.)有限公司	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	100	-	100	-	投資控股
越秀地產(中國)有限公司	英屬處女群島	每股1港元的 5,000股普通股	-	100	-	100	投資控股
越秀地產(香港)有限公司	英屬處女群島	每股1港元的 1股普通股	-	100	-	100	投資控股
越秀地產(澳門)有限公司	英屬處女群島	每股1港元的 1股普通股	-	100	-	100	投資控股
越秀國際投資有限公司	英屬處女群島	每股1美元的 1股普通股	100	-	100	-	投資控股
越秀服務集團有限公司	香港	3,041,453,175.20港元	-	66.92	-	100	投資控股
廣州華振科技服務 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣20,000,000元	-	100	-	100	投資控股
海南白馬建設開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣523,613,085元	-	47.5	-	47.5	物業發展
昆山市越秀廣電投資發展 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	48.45	-	48.45	物業發展
煙台越秀地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣560,000,000元	-	100	-	100	物業發展
煙台越星地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 1,220,810,000港元	-	100	-	100	物業發展
中山越星房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 99,800,000美元	-	100	-	100	物業發展
中山市越秀地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣605,000,000元	-	95	-	95	物業發展

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
中山市金滿房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣700,000,000元	-	100	-	100	物業發展
青島越秀地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 2,289,000,000港元	-	100	-	100	物業發展
瀋陽越星房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 624,000,000港元	-	100	-	100	物業發展
杭州越雋房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 290,000,000美元	-	100	-	100	物業發展
廣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	-	66.92	-	100	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	-	66.92	-	100	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港元	-	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	-	66.92	-	100	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	-	66.92	-	100	物業管理
廣州市薈景綠化有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣2,000,000元	-	99.06	-	99.06	綠化服務
廣州市悅冠智能科技有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣20,000,000元	-	66.92	-	100	物業管理
武漢越秀嘉潤房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣200,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
武漢越秀嘉益房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣500,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣東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

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
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	-	96.69	-	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	-	66.92	-	100	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	-	53.54	-	80	物業管理
廣州祥錦房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣250,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣州越港房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	-	100	-	100	物業發展
廣州盈勝投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業管理
佛山市禪城區越輝房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣600,000,000元	-	95	-	95	物業發展
杭州越港實業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣360,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
江門越港房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	-	50.95	-	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，有限合夥	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	99	-	99	投資顧問
杭州樾樂投資管理合夥企業(有限合夥)	中國，有限合夥	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	99	-	99	投資顧問
青島合勝投資合夥企業(有限合夥)	中國，有限合夥	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	99	-	99	物業投資
江門市群輝實業投資中心(有限合夥)	中國，有限合夥	註冊股本 人民幣10,000元	-	99	-	99	投資控股
廣州市耀維實業發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	-	95	金屬製造
廣州中環慧富房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣4,160,000元	-	95.48	-	95	物業發展

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
杭州燦樂實業投資 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	-	95	物業投資
青島越星房地產開發 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	-	95	物業發展
廣州安翠實業發展 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	-	95	物業發展
杭州松炬實業投資 有限公司	中國，有限責任 公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	100	-	100	物業投資
杭州燦熠實業投資 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
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

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
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
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
廣州宏勝房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣3,598,000,000元	-	50.91	-	50.91	物業發展
武漢康景實業投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	99.64	-	99.64	物業發展
煙台中越置業有限責任公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣150,000,000元	-	95	-	95	物業發展

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
青島東耀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 120,000,000美元	-	51	-	51	物業發展
蘇州樂耀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	-	95	-	95	物業發展
廣州雋越房地產開發有限公司	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公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣400,000,000元	-	48.45	-	48.45	物業發展
廣州市品秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣6,343,780,000元	-	82.11	-	82.11	物業發展
廣州綠楨房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣400,000,000元	-	38.23	-	38.23	物業發展
廣州宏耀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣900,000,000元	-	62.06	-	62.06	物業發展
廣州市暉邦置業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,633,000,000元	-	47.74	-	47.74	物業發展
廣州雋業房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95.55	-	95.55	物業發展
佛山市南海區越匯房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣2,700,000,000元	-	95	-	95	物業發展
青島康景實業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣842,011,262元	-	100	-	100	物業發展
廣州市潤意房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣600,000,000元	-	47.5	-	47.5	物業發展
杭州金鈺房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣350,000,000元	-	95	-	95	物業發展
杭州越星房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	95	-	95	物業發展
杭州杭秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,650,000,000元	-	100	-	100	物業發展
成都越嘉房地產開發經營有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	-	95	物業發展

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
廣州南方智煤產業園有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	-	48.69	-	48.69	物業發展
廣州越冠房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣600,100,000元	-	51.39	-	51.39	物業發展
青島雲耀實業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣167,843,754元	-	100	-	100	物業發展
杭州鈺杭房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	95	-	95	物業發展
廣州越榮房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣3,490,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣州市品悅房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣622,600,000元	-	48.69	-	48.69	物業發展
廣州市品薈房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣737,860,000元	-	48.69	-	48.69	物業發展
廣州市從化區越恒房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣720,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
中山越佳房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,010,000,000元	-	95	-	95	物業發展
蘇州東桂房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣200,000,000元	-	45.6	-	45.6	物業發展
廣州越東房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣700,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣州越合通房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣60,000,000元	-	48.69	-	48.69	物業發展
廣州越創智數信息科技有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣8,000,000元	-	95	-	95	商業服務
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣8,000,000元	-	95	-	95	商業服務
長沙康盛房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣200,000,000元	-	95	-	95	物業發展
鄭州東煌房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣150,000,000元	-	95	-	95	物業發展
長沙越和房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣250,000,000元	-	81.04	-	81.04	物業發展
長沙嘉耀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣620,000,000元	-	53.11	-	53.11	物業發展

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
太倉越雋房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣120,000,000元	-	95	-	95	物業發展
杭州越嘉房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	95	-	95	物業發展
廣州越秀城開房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,200,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣州越秀華城房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣州市品輝房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣3,100,000,000元	-	48.69	-	48.69	物業發展
廣州市品冠房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,958,700,000元	-	48.69	-	48.69	物業發展
重慶越嘉房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣300,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣州地鐵環境工程有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,060,000元	-	44.84	-	67	物業管理
廣州地鐵物業管理有限責任公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣5,010,000元	-	44.84	-	67	物業管理
蘇州熠秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣150,000,000元	-	100	-	100	物業發展
青島卓城置業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	-	39	-	39	物業發展
青島怡城置業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	39	-	39	物業發展
南京鈺秀企業管理有限責任公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	62.13	-	-	物業發展
南京越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50,000,000元	-	32.31	-	-	物業發展
南京市越碧金裝飾有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000元	-	32.31	-	-	建築裝飾
杭州越琛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	-	56.53	-	-	物業發展
寧波悅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500,000,000元	-	56.53	-	-	物業發展
蘇州越嘉企業管理有限責任公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣306,000,000元	-	87.32	-	-	物業發展
蘇州樂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600,000,000元	-	44.53	-	-	物業發展

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
佛山市越泓房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000,000元	-	53.20	-	-	物業發展
廣州市越達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	-	53.20	-	-	物業發展
佛山市越江房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	95	-	-	物業發展
武漢楚棋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	-	48.45	-	-	物業發展
武漢嘉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50,000,000元	-	48.45	-	-	物業發展
長沙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50,000,000元	-	85.50	-	-	物業發展
上海閔瀾房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣2,310,500,000元	-	52.25	-	-	物業發展
廣州為民康復醫院有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	-	-	醫院
廣州頤璟健康養老服務有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣8,250,000元	-	93.10	-	-	養護服務
廣州樾濱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	-	62.06	-	-	物業發展
廣州樾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1,500,000,000元	-	62.06	-	-	物業發展
廣州市佰城投資發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	93.57	-	-	物業發展
廣州新越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	-	95.48	-	-	物業發展
廣州新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	-	95.48	-	-	物業發展
廣州樾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875,000,000元	-	62.06	-	-	物業發展
廣州嶺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875,000,000元	-	62.06	-	-	物業發展
重慶越樂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	-	95.48	-	-	物業發展
廣州南沙科城投資發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	-	42.96	-	-	商務服務

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
廣州越璟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	-	9.55	物業發展
深圳鵬躍房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	-	95.48	-	9.55	物業發展
東莞市沙田雋越房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣937,290,000元	-	48.69	-	-	物業發展
東莞秀美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	-	48.69	-	-	物業發展
廣州明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50,000,000元	-	95.48	-	-	物業發展
中山市泰佳房地產有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣424,520,000元	-	57.29	-	-	物業發展
東莞市盈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50,000,000元	-	95.48	-	-	物業發展
畢節越嘉房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣10,000,000元	-	95	-	-	物業發展
廣州越興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	-	57.29	-	-	物業發展
廣州越拓智城技術發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣20,000,000元	-	95	-	-	技術服務
西安越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	-	-	物業發展
廣州越秀南方智媒商業運營有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	-	40.15	-	-	物業管理
廣州市悅雲智慧科技有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣8,000,000元	-	66.92	-	-	物業管理
湖北越秀工建運營管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	-	34.13	-	-	物業管理
廣州悅美居實業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	-	66.92	-	-	物業管理
廣越物業管理(廣州)有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	40.15	-	-	物業管理
廣州海樾物業服務有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣3,000,000元	-	66.92	-	-	物業管理
寧波越秀物業服務有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	-	66.92	-	-	物業管理

集團架構

公司	註冊成立/ 成立及經營地點 及法定地位	已發行及繳足股本/ 註冊股本	本公司持有權益應佔之實際百分比				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
廣州越服房地產經紀有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣5,000,000元	-	66.92	-	-	房地產經紀
廣州天河區越服房地產經紀有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	66.92	-	-	房地產經紀
杭州越服房地產經紀有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	66.92	-	-	房地產經紀
廣州南沙區越服房地產經紀有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	66.92	-	-	房地產經紀
蘇州越服房地產經紀有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	66.92	-	-	房地產經紀
無錫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2,000,000元	-	34.13	-	-	物業管理
廣東越之盾保安服務有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣12,000,000元	-	66.92	-	-	安保服務
廣州越秀服務有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣850,000,000元	-	66.92	-	-	投資控股
廣州城建開發工程造價諮詢有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣1,000,000元	-	100	-	39.30	技術服務
長沙秀雅投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣25,000,000元	-	100	-	-	物業投資
長沙秀茂置業有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣350,000,000元	-	50	-	-	物業發展
南京樾弘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	-	51	-	-	物業發展
南京樾駿裝飾有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣100,000元	-	51	-	-	建築裝飾
郴州秀城房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本 人民幣50,000,000元	-	100	-	-	物業發展
廣州樾樂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	-	100	-	-	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。

集團架構

於二〇二一年十二月三十一日本集團的主要合營企業如下：

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				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
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	-	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	-	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	-	48.45	物業發展
成都人居興彭置業有限公司	中國	45	-	42.75	-	42.75	物業發展
蘇州工業園區大正置業有限公司	中國	30	-	28.50	-	28.50	物業發展
廣州雲秀健康投資有限公司	中國	51	-	48.45	-	48.45	商業服務

集團架構

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				主要業務
			二〇二一年		二〇二〇年		
			直接	間接	直接	間接	
成都居越房地產開發有限公司	中國	49	-	46.55	-	46.55	物業發展
廣州萬宏房地產開發有限公司	中國	49	-	46.78	-	62.06	物業發展
煙臺領秀房地產開發有限公司	中國	49	-	49	-	100	物業發展
北京恒秀立懷置業有限公司	中國	49	-	46.55	-	-	物業發展
重慶越輝房地產開發有限公司	中國	10	-	34.33	-	-	物業發展
廣州智能裝備科技創意園 有限公司	中國	41	-	38.95	-	-	物業發展
西安天越航空發展有限公司	中國	49	-	49	-	-	物業發展
西咸新區紫塬泊漢置業有限公司	中國	49	-	46.55	-	-	物業發展

集團架構

於二〇二一年十二月三十一日本集團主要聯營公司的詳情載列如下：

聯營公司名稱	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
		二〇二一年		二〇二〇年		
		直接	間接	直接	間接	
越秀房地產投資信託基金	香港(ii)	-	40.11	-	38.04	物業投資
廣州宏嘉房地產開發有限公司(i)	中國	-	15.95	-	15.95	物業發展
廣州宏軒房地產開發有限公司(i)	中國	-	15.95	-	15.95	物業發展
江門市蓬江區碧桂園房地產開發有限公司	中國	-	44.59	-	44.59	物業發展
杭州龍禧房地產開發有限公司	中國	-	28.64	-	28.64	物業發展
廣州璟擘房地產開發有限公司(i)	中國	-	15.95	-	15.95	物業發展
杭州星日房地產開發有限公司	中國	-	49.08	-	49.08	物業發展
武漢越秀地產開發有限公司	中國	-	33	-	33	物業發展
廣州合錦嘉苑房地產開發有限公司(i)	中國	-	14.25	-	14.25	物業發展
杭州添智投資有限公司(i)	中國	-	15.91	-	15.91	投資控股
廣州市吳品房地產有限公司	中國	-	46.55	-	46.55	物業發展
廣州碧森房地產開發有限公司(i)	中國	-	13.63	-	13.63	物業發展
濟南元賀置業有限公司	中國	-	23.51	-	23.51	物業發展
廣州市越匯房地產有限公司	中國	-	31.45	-	31.45	物業發展
中山市華越宏軒置業發展有限公司	中國	-	46.55	-	46.55	物業發展
廣州耀恒房地產開發有限公司	中國	-	46.78	-	46.78	物業發展
廣州穗昭置業有限公司	中國	-	47.50	-	47.50	物業發展

集團架構

聯營公司名稱	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
		二〇二一年		二〇二〇年		
		直接	間接	直接	間接	
廣州越秀康養投資合夥企業 (有限合夥)	中國	-	52.25	-	52.25	商業服務
廣州雋峰房地產開發有限公司	中國	-	42.96	-	42.96	物業發展
武漢錦秀嘉合置業有限公司	中國	-	46.55	-	-	物業發展
南京駿玖房地產有限公司	中國	-	23.28	-	-	物業發展
南京金璨房地產開發有限公司	中國	-	31.35	-	-	物業發展
長沙長越房地產開發有限公司	中國	-	46.55	-	-	物業發展
湖北宏秀文苑城市開發有限公司	中國	-	38.00	-	-	物業發展
南通駿秀房地產開發有限公司	中國	-	46.78	-	-	物業發展
青島城秀投資開發有限公司	中國	-	46.55	-	-	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。
- (ii) 根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

www.yuexiuproperty.com

香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓