

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



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇一九年全年業績公告

業績摘要

- 營業收入約為人民幣383.4億元，同比上升45.0%。
- 毛利率約為34.2%，同比上升2.4個百分點。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣34.8億元，同比上升27.7%；核心淨利潤*約為人民幣35.1億元，同比上升24.8%。
- 全年累計合同銷售(連同合營公司項目的合同銷售)金額約為人民幣721.1億元，同比上升24.8%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元的106.0%。全年實現「軌交+物業」合同銷售金額約人民幣50.8億元。
- 全年主要於廣州、深圳、中山、江門、杭州、蘇州、嘉興、鄭州、長沙、青島和成都等城市新增27幅土地，總建築面積約為771萬平方米。截至二〇一九年底，總土地儲備達到約2,387萬平方米，同比上升23.0%，其中約1,234萬平方米位於大灣區，約佔本集團土地儲備的51.7%。

- 本集團完成向廣州越秀集團、廣州地鐵集團收購品秀星圖86%股權；完成向廣州越秀集團收購品秀星樾和品秀星瀚51%股權；三個地鐵物業項目的成功收購，使本集團「軌交+物業」項目的總建築面積達到約315萬平方米，約佔本集團總土地儲備的13.2%。
- 本集團定向發行約30.8億股予廣州地鐵集團，交易對價約港幣61.6億元，廣州地鐵集團持股約19.9%，成為本集團第二大股東。
- 本集團獲得廣州番禺區里仁洞村和廣州南沙東流村兩個村的舊改主體資格。里仁洞村擬改造面積約為172萬平方米，改造後總建築面積將達到約349萬平方米。東流村擬改造面積約為6萬平方米，改造後總建築面積將達到約25萬平方米。舊改項目預計可為本集團增加潛在土地儲備約163萬平方米。
- 本集團充分發揮境內外多元化融資渠道的優勢，優化融資模式，努力降低融資成本。本集團期末持有現金及現金等價物及監控戶存款總額約人民幣301.9億元，同比上升11.2%；整體平均借貸成本為4.93%，同比輕微上升。
- 董事會建議宣派二〇一九年末期股息每股0.049港元(相當於每股人民幣0.044元)，連同中期股息，全年派息每股0.102港元(相當於每股人民幣0.091元)，按港元計算全年每股派息同比上升9.7%。

• 營業收入	人民幣 383.4 億元(+45.0%)
• 毛利率	34.2% (+2.4 個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣 34.8 億元(+27.7%)
• 核心淨利潤	人民幣 35.1 億元(+24.8%)
• 每股基本盈利	人民幣 0.2410 元(+9.5%)
• 合同銷售金額	人民幣 721.1 億元(+24.8%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣 885.5 億元(+27.8%)
• 總資產	人民幣 2,347.0 億元(+39.0%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣 301.9 億元(+11.2%)
• 淨借貸比率**	74.0% (+12.8 個百分點)

* 核心淨利潤為權益持有人應佔盈利不計投資物業評估淨(跌)／增值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損。

** 淨借貸比率為借貸扣除現金及現金等價物及監控戶存款除以權益。

業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇一九年十二月三十一日止年度的綜合業績，根據香港財務報告準則編製如下：

綜合損益表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

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

		二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
應佔			
— 本公司權益持有人		3,483,351	2,727,885
— 非控股權益		<u>1,247,157</u>	<u>311,608</u>
		<u>4,730,508</u>	<u>3,039,493</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本及攤薄	9	<u>0.2410</u>	<u>0.2200</u>

綜合全面收入報表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
年內盈利	4,730,508	3,039,493
其他全面(虧損)／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	(205,091)	(415,210)
現金流量套期收益／(虧損)	31,374	(834)
套期收益	7,597	—
重新分類至損益的套期虧損	12,664	—
<u>其後不會重分類至損益的項目</u>		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 權益投資的公允值變動(除稅後)	44,558	15,161
年內其他全面虧損(除稅後)	(108,898)	(400,883)
年內全面收入總額	4,621,610	2,638,610
應佔：		
— 本公司權益持有人	3,372,030	2,326,177
— 非控股權益	1,249,580	312,433
	4,621,610	2,638,610

綜合資產負債表

於二〇一九年十二月三十一日

	附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,505,924	1,994,812
使用權資產		4,065,788	—
投資物業		9,438,108	10,865,470
無形資產		85,995	—
土地使用權		—	207,569
發展中物業		11,532,544	—
於合營企業的權益		7,162,021	6,473,872
於聯營實體的權益		12,830,629	13,912,313
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產		1,293,264	1,228,635
衍生財務工具		65,179	9,069
遞延稅項資產		665,128	492,137
		<u>49,644,580</u>	<u>35,183,877</u>
流動資產			
發展中物業		125,407,543	73,069,099
持作出售物業		13,446,673	10,164,536
合同成本		481,320	334,697
土地使用權的預付款		3,086,312	4,862,699
應收賬款	11	68,309	50,916
其他應收款項、預付款項及按金		9,956,283	16,223,088
預繳稅項		2,416,865	1,772,324
監控戶資金		6,083,829	5,168,750
現金及現金等價物		24,105,541	21,990,512
		<u>185,052,675</u>	<u>133,636,621</u>

	附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	12	2,432,898	1,407,577
合同負債		41,942,500	31,637,956
其他應付款項及應計費用		47,665,154	29,371,429
借貸		7,138,023	5,786,145
租賃負債		114,542	—
衍生財務工具		1,347	—
應付稅項		7,623,170	4,425,962
		<u>106,917,634</u>	<u>72,629,069</u>
流動資產淨值		<u>78,135,041</u>	<u>61,007,552</u>
總資產減流動負債		<u>127,779,621</u>	<u>96,191,429</u>
非流動負債			
借貸		63,883,633	47,619,960
租賃負債		563,665	—
遞延稅項負債		6,911,015	5,604,127
遞延收入		53,829	55,624
其他應付款項及應計費用		1,175,663	—
		<u>72,587,805</u>	<u>53,279,711</u>
淨資產		<u>55,191,816</u>	<u>42,911,718</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		18,035,015	12,759,402
股份獎勵計劃下的股份		(81,577)	(55,220)
其他儲備		567,349	455,671
保留盈利		22,202,721	20,666,714
		<u>40,723,508</u>	<u>33,826,567</u>
非控股權益		14,468,308	9,085,151
總權益		<u>55,191,816</u>	<u>42,911,718</u>

1. 編製基準

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第622章之規定編製。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，除若干金融資產及負債(包括衍生工具)及投資物業按公允價值計量之外。

截至二〇一九年十二月三十一日止年度業績公告所載截至二〇一九年十二月三十一日止年度的財務資料草案及截至二〇一八年十二月三十一日止年度的相關財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但就截至二〇一八年十二月三十一日止年度而言，有關資料取自該等財務報表。按照《香港公司條例》(第622章)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司核數師尚未報告截至二〇一九年十二月三十一日止年度的財務報告，並會適時將其交付予公司註冊處。

本公司已按照《香港公司條例》(第622章)第662(3)條及其附表6第3部的規定，向公司註冊處交付截至二〇一八年十二月三十一日止年度的財務報告。

2. 會計政策

除下文所述者之外，所應用之會計政策與截至二〇一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所述之會計政策一致。

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

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

因採納香港財務報告準則第16號，本集團須變更其會計政策並進行追溯調整。租賃準則詳情及採納該準則的影響於附註3披露。大多數上文列示的其他準則並無對前期所確認的款項產生任何影響，且預期不會對當前及未來期間產生重大影響。

(ii) 已發行但尚未生效亦未被本集團提早採納的新準則及現有準則之修訂：

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)	對「重大」的定義	二〇二〇年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	對「業務」的定義	二〇二〇年一月一日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂)	標準利率改革	二〇二〇年一月一日
二〇一八年財務報告概念框架	財務報告之經修訂 概念框架	二〇二〇年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二一年一月一日

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

3. 會計政策的變動

- (i) 採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務報表的影響。

誠如上文附註2所示，本集團自二〇一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號「租賃」，根據準則中的特定過渡性條款允許，未對二〇一八年報告期間的比較數字進行重述。全部使用權資產將按準則採用時的租賃負債金額計量(調整任何預付或應計租賃支出後)。

- (a) 所應用的可行權宜方法

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

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

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

(b) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

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

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

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

有關下列類型資產的已確認的使用權資產：

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

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

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

(c) 出租人會計處理

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

(ii) 租賃會計準則

- (a) 自二〇一九年一月一日起，租賃資產自可供本集團使用之日起確認為使用權資產及相應負債。

租賃產生的資產及負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除應收的任何租賃激勵
- 取決於租賃開始日初步計量的指數或比率的可變租賃付款額
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額
- 購買選擇權的行權價，前提是本集團合理確定將行使該選擇權，以及
- 終止租賃的罰款金額，前提是租賃期反映出本集團將行使終止租賃選擇權。

根據合理確定的延期選擇支付的租賃付款也包括在負債計量中。

租賃付款額按照租賃內含利率折現。如果無法確定該利率(此情況普遍存在於本集團租賃中)，則應採用承租人的增量借款利率，即個別承租人為在類似經濟環境下獲得價值與使用權資產相近的資產，以類似抵押及條件借入資金而必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

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

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

每期租金均在負債與財務費用之間分攤。財務成本在租期內從損益中扣除，並藉此制定各期間對負債餘額的穩定利率。

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。

使用權資產一般按直線基礎以資產可使用年期或租期(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使採購選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年內予以折舊。

與短期設備及物業租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

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

(b) 截至二〇一八年十二月三十一日適用的會計準則

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

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

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入於租期內以直線法於收入內確認。相關租賃資產根據其性質計入資產負債表。

4 分部資料

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

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

本集團根據香港財務報告準則第8號分類的經營及可申報分部以及營業額類別如下：

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

執行董事根據分類業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分類的非經常性開支和其他未分配經營成本的影響。向執行董事提供的其他資料(以下所述除外)乃以與綜合財務報表一致的方式計量。

總資產不包括遞延稅項資產、預繳稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

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

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

	房地產發展	房地產管理	房地產投資	其他	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇一九年十二月三十一日					
止年度					
營業收入	34,453,749	1,205,644	738,725	3,749,363	40,147,481
分部間營業收入	—	(317,458)	(49,161)	(1,441,750)	(1,808,369)
來自外界客戶營業收入	<u>34,453,749</u>	<u>888,186</u>	<u>689,564</u>	<u>2,307,613</u>	<u>38,339,112</u>
來自客戶合約的收益					
於某個時間點確認	34,453,749	—	—	598,384	35,052,133
隨著時間確認	<u>—</u>	<u>888,186</u>	<u>—</u>	<u>1,709,229</u>	<u>2,597,415</u>
來自其他來源的收益：					
租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>689,564</u>	<u>—</u>	<u>689,564</u>
分部業績	<u>9,556,614</u>	<u>130,157</u>	<u>458,045</u>	<u>840,754</u>	<u>10,985,570</u>
折舊及攤銷	<u>(151,107)</u>	<u>(28,545)</u>	<u>—</u>	<u>(30,375)</u>	<u>(210,027)</u>
投資物業重估公平值淨虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(23,434)</u>	<u>—</u>	<u>(23,434)</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
— 合營企業	31,457	—	—	(19,420)	12,037
— 聯營實體	<u>105,601</u>	<u>—</u>	<u>373,384</u>	<u>7,333</u>	<u>486,318</u>

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

	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
於二〇一九年十二月三十一日					
分部資產	196,792,224	1,315,120	9,438,108	2,424,198	209,969,650
於合營企業的權益	7,116,910	—	—	45,111	7,162,021
於聯營實體的權益	3,615,060	—	8,224,747	990,822	12,830,629
可申報分部總資產	<u>207,524,194</u>	<u>1,315,120</u>	<u>17,662,855</u>	<u>3,460,131</u>	<u>229,962,300</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>375,270</u>	<u>60,483</u>	<u>—</u>	<u>653,328</u>	<u>1,089,081</u>
	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
於二〇一八年十二月三十一日					
分部資產	131,179,966	1,289,242	10,865,470	2,064,894	145,399,572
於合營企業的權益	6,410,367	—	1,059	62,446	6,473,872
於聯營實體的權益	7,336,060	—	6,298,546	277,707	13,912,313
可申報分部總資產	<u>144,926,393</u>	<u>1,289,242</u>	<u>17,165,075</u>	<u>2,405,047</u>	<u>165,785,757</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>126,332</u>	<u>6,294</u>	<u>5,266</u>	<u>2,947</u>	<u>140,839</u>

附註：非流動資產指除發展中物業、金融工具、合營企業的權益、聯營實體的權益及遞延稅項資產外之非流動資產。

下文載列分部業績總額與除稅前盈利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
分部業績	10,985,570	7,159,196
未分配經營成本(附註)	(91,719)	(88,367)
其他收益淨額	799,285	1,039,814
經營盈利	11,693,136	8,110,643
財務收入	382,497	169,665
財務費用	(1,160,942)	(2,002,121)
應佔以下公司盈利：		
— 合營企業	12,037	58,466
— 聯營實體	486,318	446,749
除稅前盈利	<u>11,413,046</u>	<u>6,783,402</u>

附註：未分配經營成本主要包括員工薪金及本公司的其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

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

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

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

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，本集團並無交易值佔外部收益總額超過10%的任何單一客戶(二〇一八年：一致)。

5 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

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

6 其他收益淨額

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

7 財務費用

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

附註：

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

(b) 年內已撥充資本的借貸成本按5.17%的加權平均年資本化率計算(二〇一八年：每年4.82%)。

8 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一八年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和合營企業所獲得的盈利作出 25% (二〇一八年：25%) 的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後賺取的盈利作股息分派時需要按 5% 至 10% 不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按 5% 至 10% (二〇一八年：5% 至 10%) 稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營實體的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

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

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

9 每股盈利

基本

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

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

攤薄

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，當中計及：

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

由於截至二〇一九年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利(二〇一八年：相同)。

10 股息

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

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

11 應收賬款

於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日，自發票日期起應收賬款的賬齡分析如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
0 - 30日	29,920	20,216
31 - 180日	19,760	11,393
181 - 365日	11,809	13,623
1年以上	<u>15,625</u>	<u>14,489</u>
	77,114	59,721
減：減值撥備	<u>(8,805)</u>	<u>(8,805)</u>
	<u>68,309</u>	<u>50,916</u>

12 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

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

13 期後事項

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

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

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

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

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

經營業績穩健提升

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

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

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

合同銷售創歷史新高

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

財務狀況穩健安全

截止二〇一九底，本集團的現金及現金等價物及監控戶存款總額約為人民幣301.9億元，同比上升11.2%；淨借貸比率為74.0%，同比上升12.8個百分點，仍保持合理區間。實現經營性現金流淨流入約為人民幣63.7億元。主要財務指標健康、安全。

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

多元化增加優質土地儲備

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

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

深耕大灣區戰略有效推進

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

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

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

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

「軌交+物業」模式成功實施

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

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

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

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

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

城市更新業務取得顯著進展

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

商業地產持續穩健發展

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

組織管控持續優化提升

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

二、業務展望

展望二〇二〇年，全球經濟仍將面臨著諸多的風險因素，如中美貿易爭端走向的不確定性，英國硬脫歐及諸多地緣政治風險的疊加都會對全球經濟的增長帶來較大的潛在風險。中美第一階段經貿協定的達成，有利於全球經濟與貿易的穩定增長。同時，因應全球經濟的放緩，主要發達經濟體和發展中國家將轉向更為寬鬆的貨幣政策。預計二〇二〇年美聯儲將繼續維持穩定偏鬆的貨幣政策，有利於全球經濟的企穩回升。中國經濟將會繼續面臨著諸多內外部環境因素的挑戰，中美貿易爭端前景的不確定性以及年初新冠狀病毒疫情帶來的影響將使得中國宏觀經濟面臨著更大的下行壓力。二〇二〇年，是中國全面建成小康和「十三五」規劃的收官之年，穩中求進仍將是經濟工作的主基調，預期中國政府將繼續加大穩定宏觀經濟增長的力度，實行積極的財政政策和穩健偏鬆的貨幣政策，繼續深化供給側改革，強化創新驅

動，加快產業升級和消費結構的升級，堅持加快改革開放為動力，完善和強化「六穩」措施。受惠於中美經貿關係的緩和和政府即將推出的更多支持經濟的措施，預期二〇二〇年中國宏觀經濟總體仍將運行在合理區間，保持平穩增長。

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

完成年度各項經營業績目標

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

多元化獲取優質土地儲備

本集團將繼續鞏固有自身特色的多元化增儲平台，深化完善「軌交+物業」特色化土地增儲模式；鞏固「集團孵化+地產購買」資源獲取方式；充分利用國企背景優勢，加快推動國企合作，獲取優質的存量土地資源；本集團將以里仁洞村和東流村舊改項目為契機，將舊村改造模式打造成公司獲取優質項目資源的新渠道；繼續推進舊城、舊廠等其他城市更新模式；創新產業勾地、產城融合、配套勾地等獲取土地資源的方式。在公開土地市場方面，本集團將堅持「深化宏觀、強化微觀」的原則，持續完善研究體系，深化城市地圖和客研工作，提升投資決策的可靠性和有效性。在

投資資源的投放方面，按照控節奏、優結構、嚴標準、精佈局的要求，向投入產出比高、快周轉、去化率、回款率高的區域、城市和項目傾斜，向優秀團隊傾斜。在投資區域佈局上，堅持「1+4」的城市區域佈局，重點投向大灣區城市，鞏固本集團在大灣區的市場領先地位，同時適度增加在華東、華中、北方和西部四大區域的資源投入。

不斷提升管控和運營能力

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

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

穩健提升商業物業的運營能力

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

確保財務穩健和資金安全

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

穩步推進新業態發展

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

致謝

二〇二〇年是本集團「十三五」戰略規劃的收官之年，房地產市場調控政策方向明確，行業「穩」字當頭。本集團將繼續堅持高品質穩健發展的宗旨，堅定信心，苦練內功，努力實現各項業務和經營業績的持續穩定增長，不斷提高股東的資金回報率和股東價值。本集團優異業績的取得和各項業務的發展，除了憑藉董事會正確的領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝！

管理層討論及分析

經營收入及毛利

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

權益持有人應佔盈利

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

合同銷售

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

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

大灣區

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

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

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

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

華東地區

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

華中地區

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

北方地區

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

西部地區

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

合同銷售情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯海珠灣	83,400	29.79	35,700
2	廣州越秀綠地海玥	22,300	11.56	51,800
3	廣州天悅江灣	6,000	4.22	70,300
4	廣州星匯雲城	60,000	24.18	40,300
5	廣州紫雲府	49,600	19.95	40,200
6	廣州公園大道	76,600	37.56	49,000
7	廣州藏瓏府	37,500	15.50	41,300
8	廣州品秀星瀚	9,900	3.21	32,400
9	廣州智聯汽車小鎮	152,300	25.49	16,700
10	廣州品秀星樾	42,500	15.28	36,000
11	廣州越秀保利愛特城	82,900	16.90	20,400
12	南沙濱海花園	118,300	25.82	21,800
13	南沙濱海新城	281,900	52.74	18,700
14	南沙越秀東坡	67,100	16.42	24,500
15	南沙天宇廣場 (前稱：南沙金嶺北地塊)	14,800	3.74	25,300

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
16	南沙明珠天悅江灣	8,800	2.78	31,600
17	南沙柳岸曉風	11,600	3.67	31,600
18	花都臻悅府	16,300	4.95	30,400
19	花都臻裕府	33,500	9.41	28,100
20	花都臻榮府	28,600	7.29	25,500
21	廣州品秀星圖	126,300	32.27	25,600
22	從化逸泉錦翠 (前稱：從化江浦九里步地塊)	700	0.11	15,700
23	南海星匯瀚府	91,800	23.82	25,900
24	佛山嶺南雋庭	21,900	2.62	12,000
25	佛山龍湖越秀傲雲	13,500	3.52	26,100
26	江門星匯名庭	65,400	4.96	7,600
27	江門西江御府	6,500	0.71	10,900
28	江門西江悅府	9,800	0.96	9,800
29	江門越秀濱江盛悅	83,500	10.21	12,200
30	江門天悅文華	41,200	3.90	9,500
31	江門越秀濱江品悅	6,400	0.64	10,000
32	江門越秀濱江華悅	9,600	1.07	11,100
33	中山星匯品峰	29,800	3.02	10,100
	其他項目	40,300	3.17	7,900
	大灣區小計	1,750,600	421.44	24,100
34	杭州星匯城	233,500	39.53	16,900
35	杭州公園1872	58,000	23.17	39,900
36	杭州天悅江灣	80,900	32.22	39,800
37	杭州湖山悅	92,500	15.54	16,800
38	杭州悅見山	42,700	8.84	20,700
39	杭州悅映城 (前稱：杭州臨安錦南新城地塊)	7,700	1.26	16,400

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
40	蘇州江南悅府	84,300	20.97	24,900
41	蘇州蘇悅灣	36,000	8.09	22,500
42	蘇州太倉向東島	121,100	18.67	15,400
43	昆山可逸蘭亭	6,300	0.50	7,900
	華東地區小計	763,000	168.79	22,100
44	武漢國際金融匯	61,400	15.67	25,500
45	武漢星匯君泊	4,700	0.57	12,100
46	武漢漢陽星匯雲錦	61,800	14.92	24,100
47	武漢瀚悅府	49,600	4.36	8,800
48	武漢博悅府	32,500	2.90	8,900
49	武漢越秀逸境	50,000	5.96	11,900
50	武漢悅府	21,600	2.82	13,100
51	襄陽星匯城	297,900	23.56	7,900
52	長沙悅湖台	6,500	0.94	14,500
	華中地區小計	586,000	71.70	12,200
53	瀋陽星匯雲錦	187,900	36.20	19,300
54	瀋陽明湖郡	17,900	1.56	8,700
55	瀋陽星匯藍海	1,900	0.20	10,500
56	青島星匯藍灣	8,000	0.51	6,400
57	青島膠州鉞悅府	20,100	2.90	14,400
58	青島天悅海灣	17,100	3.38	19,800
59	青島星匯城 (前稱：青島城陽上馬地塊)	26,000	2.40	9,200
60	濟南百脈悅府	46,400	4.81	10,400
61	濟南鳳鳴藝境	26,200	4.21	16,100
	北方地區小計	351,500	56.17	16,000
62	成都紫雲府	39,400	3.04	7,700
	西部地區小計	39,400	3.04	7,700
	合計	3,490,500	721.14	20,700

入賬物業

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

入賬物業情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯御府	3,000	1.91	63,700
2	廣州星匯雲錦	700	0.21	30,000
3	廣州財富世紀廣場	900	0.70	77,800
4	廣州星匯海珠灣	207,000	94.14	45,500
5	廣州越秀綠地海玥	137,400	57.70	42,000
6	廣州星匯金沙	5,300	0.95	17,900
7	廣州星匯雲城	43,300	16.85	38,900
8	廣州星匯文華	1,100	0.34	30,900
9	廣州可逸江畔	4,300	0.59	13,700
10	廣州嶺南山畔	900	0.10	11,100
11	廣州嶺南雅築	4,000	0.32	8,000
12	南沙濱海花園	123,600	24.59	19,900
13	南沙濱海新城	213,100	34.01	16,000
14	南沙越秀東坡	29,000	6.23	21,500
15	南海星匯雲錦	5,300	0.85	16,000
16	佛山嶺南雋庭	13,700	1.93	14,100
17	佛山可逸新勢力	5,800	0.71	12,200
18	江門星匯名庭	33,800	2.57	7,600
19	江門西江悅府	34,600	2.99	8,600
20	江門天悅星院	14,600	1.66	11,400
21	鶴山星匯名庭	58,300	4.56	7,800

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
22	中山星匯品峰	124,600	13.48	10,800
23	中山可逸豪苑	3,300	0.23	7,000
	其他項目	11,400	2.27	19,900
	大灣區小計	1,079,000	269.89	25,000
24	杭州星匯城	224,800	29.11	12,900
25	杭州天悅江灣	86,900	29.61	34,100
26	杭州親愛里	1,800	0.68	37,800
27	蘇州可逸蘭亭	2,600	0.11	4,200
	華東地區小計	316,100	59.51	18,800
28	武漢國際金融匯	20,600	13.72	66,600
29	武漢星匯君泊	7,300	0.94	12,900
30	武漢星悅峯	6,200	2.60	41,900
31	武漢越秀逸境	52,800	5.60	10,600
	華中地區小計	86,900	22.86	26,300
32	瀋陽星匯雲錦	6,100	0.99	16,200
33	瀋陽岫湖郡	7,400	0.60	8,100
34	瀋陽星匯藍海	5,200	0.28	5,400
35	煙台星匯金沙	36,700	2.13	5,800
36	煙台星匯鳳凰	2,300	0.16	6,900
37	青島星匯藍灣	13,200	1.30	9,800
38	青島臻悅府	54,100	4.28	7,900
	北方地區小計	125,000	9.74	7,800
	合計	1,607,000	362.00	22,500

已售未入賬銷售

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

土地儲備

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

二〇一九年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築 面積 (平方米)
1	廣州智聯汽車小鎮項目二	21.48%	315,100
2	廣州南方智媒大廈項目	48.69%	160,900
3	南沙柳岸曉風	38.23%	140,500
4	南沙華潤越秀瑞府	47.50%	147,000
5	從化逸泉錦翠(前稱：從化江埔街九里步地塊)	95.00%	213,600
6	增城悅見山(前稱：增城中新三逕地塊)	38.19%	94,700
7	廣州品秀星圖	82.11%	1,355,300
8	廣州品秀星樾	48.69%	911,900
9	廣州品秀星瀚	48.69%	878,600
10	深圳和樾府(前稱：深圳寶安尖崗山地塊)	9.55%	169,300
11	中山西區彩虹地塊	95.00%	230,100
12	江門天悅文華	48.45%	83,000
13	江門越秀濱江品悅	47.50%	101,400

編號	項目	權益比例	總建築 面積 (平方米)
14	江門越秀濱江華悅	47.50%	164,500
15	杭州悅映城(前稱：杭州市臨安錦南新城地塊)	100.00%	319,000
16	杭州天萃名邸(前稱：杭州江幹牛田地塊二)	95.00%	46,500
17	杭州縵雲府(前稱：杭州市臨安濱湖新城地塊)	95.00%	75,200
18	蘇州相城長旺地塊	45.60%	142,200
19	嘉興南湖余新地塊	52.25%	224,300
20	鄭州臻悅府	95.00%	137,900
21	長沙悅湖台	95.00%	130,600
22	長沙親愛里	95.00%	132,400
23	長沙湘江星匯城	95.00%	714,200
24	青島星匯城(前稱：青島城陽上馬地塊)	100.00%	403,700
25	青島和悅府	100.00%	50,800
26	成都紫雲府	42.75%	296,900
27	成都親愛里(前稱：成都青白江地塊)	95.00%	66,200
	合計		7,705,800

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

土地儲備情況如下：

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
1	亞太世紀廣場	229,400	229,400	—
2	廣州星匯海珠灣	394,600	190,800	203,800
3	廣州天悅江灣	154,600	154,600	—
4	廣州星匯雲城	574,200	574,200	—
5	廣州公園大道	272,300	272,300	—
6	廣州藏瓏府	382,100	382,100	—
7	廣州品秀星瀚	878,600	70,700	807,900
8	廣州番禺廣汽汽車小鎮	833,400	833,400	—
9	廣州南方智媒大廈項目	160,900	160,900	—
10	廣州品秀星樾	911,900	533,900	378,000
11	廣州越秀保利愛特城	162,000	162,000	—
12	南沙濱海花園	864,300	447,200	417,100
13	南沙濱海新城	701,300	695,200	6,100
14	南沙越秀東坡	123,900	123,900	—
15	南沙天宇廣場 (前稱：南沙金嶺北地塊)	134,500	134,500	—
16	南沙國際金融中心 (前稱：南沙靈山島地塊一)	220,800	220,800	—
17	南沙明珠天悅江灣	410,100	174,100	236,000
18	南沙金茂灣	130,200	130,200	—
19	南沙柳岸曉風	140,500	140,500	—
20	南沙華潤越秀瑞府	147,000	147,000	—

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)
21	花都臻悅府	222,600	222,600	—
22	花都臻裕府	296,100	296,100	—
23	花都臻榮府	187,100	187,100	—
24	廣州品秀星圖	1,355,300	530,100	825,200
25	增城悅見山 (前稱：增城中新三逕地塊)	94,700	94,700	—
26	從化逸泉錦翠 (前稱：從化江埔街九里步地塊)	213,600	136,100	77,500
27	深圳和樾府 (前稱：深圳寶安尖崗山地塊)	169,300	169,300	—
28	南海星匯瀚府	567,300	436,500	130,800
29	佛山嶺南雋庭	17,600	17,600	—
30	佛山龍湖越秀傲雲	76,300	76,300	—
31	江門越秀濱江盛悅	350,100	350,100	—
32	江門天悅文華	83,000	83,000	—
33	江門越秀濱江品悅	101,400	101,400	—
34	江門越秀濱江華悅	164,500	164,500	—
35	鶴山星匯名庭	264,900	264,900	—
36	中山西區彩虹地塊	230,100	230,100	—
37	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	其他項目	50,100	8,900	41,200
	大灣區小計	12,342,700	9,147,000	3,195,700
38	杭州星匯城	901,800	435,800	466,000
39	杭州公園1872	230,300	230,300	—
40	杭州天悅江灣	173,500	173,500	—
41	杭州湖山悅	224,800	224,800	—
42	杭州悅見山	225,000	225,000	—
43	杭州悅映城 (前稱：杭州市臨安錦南新城 地塊)	319,000	319,000	—

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)
44	杭州天萃名邸 (前稱：杭州江幹牛田地塊二)	46,500	46,500	—
45	杭州縵雲府 (前稱：杭州市臨安濱湖新城地塊)	75,200	75,200	—
46	蘇州江南悅府	210,400	210,400	—
47	蘇州蘇悅灣	116,300	116,300	—
48	蘇州太倉向東島	866,700	240,500	626,200
49	蘇州相城長旺地塊	142,200	—	142,200
50	嘉興南湖余新地塊	224,300	—	224,300
	華東地區小計	3,756,000	2,297,300	1,458,700
51	武漢國際金融匯	573,100	573,100	—
52	武漢漢陽星匯雲錦	1,143,500	866,400	277,100
53	武漢越秀逸府	42,200	42,200	—
54	武漢瀚悅府	97,400	97,400	—
55	武漢博悅府	78,000	78,000	—
56	武漢越秀逸境	143,300	143,300	—
57	武漢悅府	231,500	231,500	—
58	襄陽星匯城	1,078,000	694,000	384,000
59	鄭州臻悅府	137,900	137,900	—
60	長沙悅湖台	130,600	130,600	—
61	長沙親愛里	132,400	132,400	—
62	長沙湘江星匯城	714,200	—	714,200
	華中地區小計	4,502,100	3,126,800	1,375,300
63	瀋陽星匯雲錦	371,400	353,000	18,400
64	瀋陽明湖郡	270,200	—	270,200
65	青島天悅海灣	213,300	175,800	37,500
66	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	—	666,300
67	青島膠州鉅悅府	209,100	209,100	—
68	青島和悅府	50,800	—	50,800

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
69	青島星匯城 (前稱：青島城陽上馬地塊)	403,700	176,900	226,800
70	濟南百脈悅府	565,400	565,400	—
71	濟南鳳鳴藝境	52,600	52,600	—
	北方地區小計	2,802,800	1,532,800	1,270,000
72	成都紫雲府	296,900	296,900	—
73	成都親愛里 (前稱：成都青白江地塊)	66,200	66,200	—
	西部地區小計	363,100	363,100	—
74	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	合計	23,867,200	16,467,000	7,400,200

工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度，年內各項目正常開展，新開工和竣工均按進度進行。

新開工和竣工情況如下：

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

投資物業

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

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

其他收益淨額

二〇一九年，本集團的其他收益淨額約為人民幣7.99億元，同比減少23.1%。二〇一九年其他收益淨額主要包括於一間合營企業的權益重新計量的稅前收益約7.66億元。

銷售及營銷成本

二〇一九年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣10.0億元，同比上升53.7%。主要由於本期結轉收入增加所致。銷售及營銷成本佔本年度營業收入的2.6%，與去年基本持平。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣12.3億元，同比上升18.1%。行政開支佔本年度營業收入的3.2%，較去年的4.0%下降0.8個百分點。本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。

財務費用

本集團的財務費用約為人民幣11.6億元，較二〇一八年人民幣20.0億元減少42.0%，該降幅主要由於本集團年度內項目整體建造周轉速度有所提升，導致本年資本化利息同比增加55%。

應佔聯營實體盈利

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

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

每股基本盈利

二〇一九年，本公司權益持有人應佔每股基本盈利(以加權平均已發行股份計算)為人民幣0.2410元(二〇一八年：人民幣0.2200元)。

末期股息

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

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

流動資金及財務資源

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

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

於二〇一九年十二月三十一日，本集團總借款中約46%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇一八年十二月三十一日：45%)，9%為以港元計值的銀行借款(二〇一八年十二月三十一日：10%)，21%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一八年十二月三十一日：25%)，24%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一八年十二月三十一日：20%)。

營運資金

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

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

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

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

利率風險

本集團的利率風險主要來自人民幣、港元及美元相關貸款及存款。於二〇一九年十二月三十一日，本集團總借貸融資中約33.1%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約9.2%為以港元計值的浮息銀行貸款；約13.3%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約23.5%為人民幣中長期定息債券，約20.9%為美元／港元中長期定息票據，定息借款佔總借款比約57.7%。

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

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

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

外匯風險

本集團主要業務在中國內地，收入及資產以人民幣為主，集團有外幣融資，存在外匯風險。二〇一六年以來，集團積極採取各種措施管理外匯風險。二〇一九年十二月三十一日，外幣借款中有約73.2億以港元計值(等值約人民幣65.6億元)的銀行借款；約17.0億以美元計值(等值約人民幣118.2億元)的中長期票據；約34.0億以港元計值(等值約人民幣30.3億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約30%(年初佔比35%)，其中等值約人民幣92.7億元外幣借款已安排對沖產品鎖定部分外匯風險。

因中美貿易戰、美國減息預期影響中美息差變化及中國經濟預期放慢影響，加上新冠病毒疫情挑戰，預計二〇二〇年人民幣匯率仍然波動趨貶，本集團將持續跟蹤外匯市場動態，平衡對沖成本和外匯風險，優化債務結構，管控外匯風險；集團已適量採用金融工具管理外匯風險，預計二〇二〇年在適當成本下仍會繼續安排合適的外匯管理產品管控外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

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

或然負債

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

截至二〇一九年十二月三十一日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣20.35億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣21.30億元)的擔保，其中約人民幣10.07億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣10.28億元。

僱員及薪酬政策

於二〇一九年十二月三十一日，本集團聘用約10,100名僱員(二〇一九年六月三十日：8,450名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鉤。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一九年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

守則條文 A.4.1

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

年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二〇一九年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表草案所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

買賣或贖回本公司股份

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

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二〇年五月二十五日(星期一)至二〇二〇年五月二十八日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定出席本公司將於二〇二〇年五月二十八日舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇二〇年五月二十二日(星期五)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東183號合和中心54樓本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

此外，本公司將由二〇二〇年六月四日(星期四)至二〇二〇年六月五日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，為確定股東有獲派末期股息之權利。為合資格獲派末期股息，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇二〇年六月三日(星期三)下午四時三十分前，交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
林昭遠
董事長

香港，二〇二〇年三月十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 歐陽長城

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓