



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

股份代號：00123

年報 2023



成就
美好生活



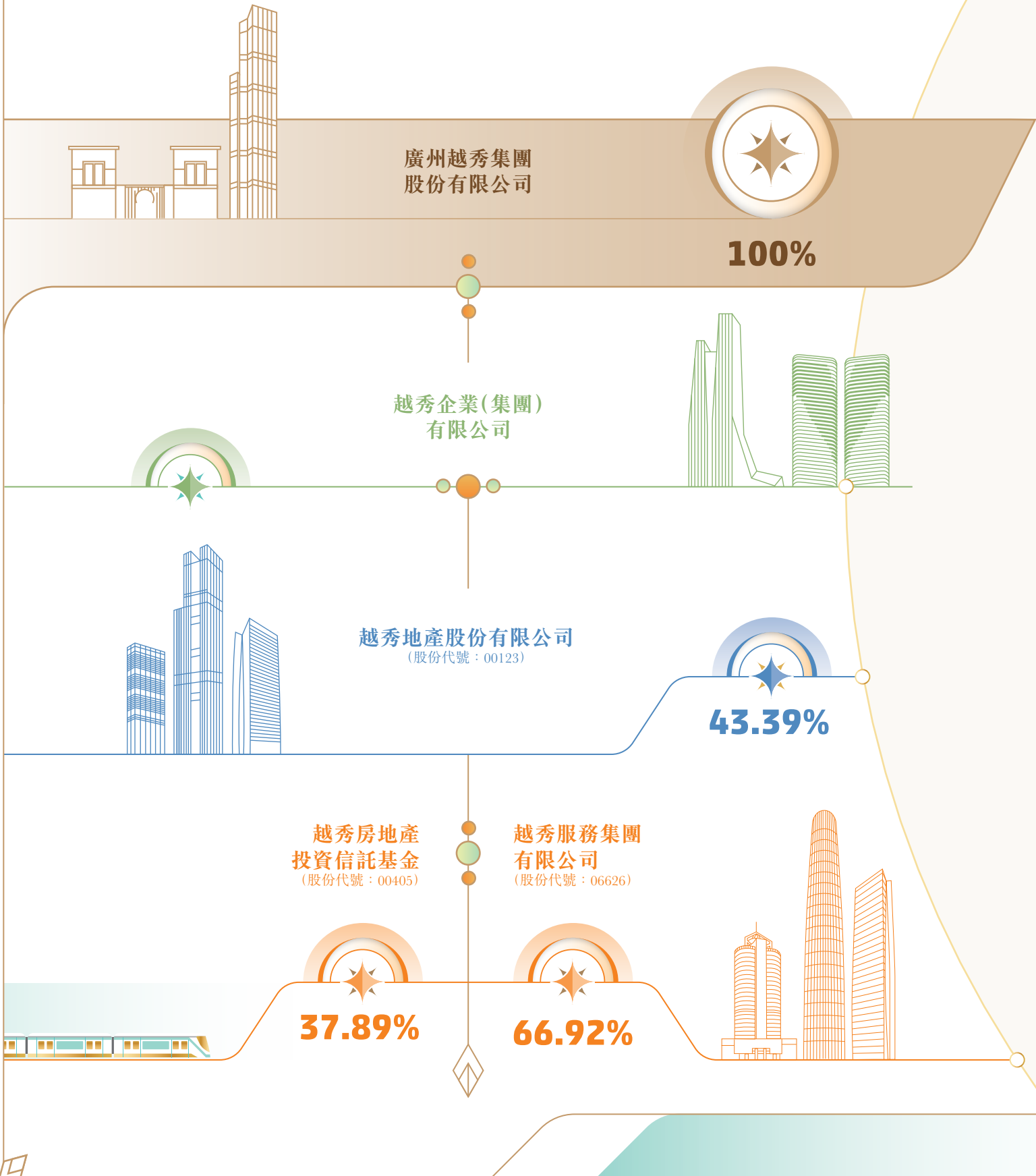


目錄

公司架構	2	董事簡介	61
公司資料	3	企業管治報告	65
財務摘要	4	董事會報告	77
企業可持續發展	6	風險管理報告	98
二〇二三年大事記	10	獨立核數師報告	109
董事長報告	13	綜合損益表	115
管理層討論及分析	24	綜合全面收入表	116
物業發展	46	綜合財務狀況表	117
投資者關係報告	58	綜合權益變動表	119
榮譽及獎項	60	綜合現金流量表	121
		綜合財務報表附註	124
		集團架構	223

公司架構

於二〇二三年十二月三十一日



公司資料

董事會 執行董事

林昭遠先生(董事長)
林峰先生*
朱輝松先生
賀玉平先生
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
張建生先生

公司秘書

余達峯先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
永隆銀行有限公司
星展銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司

公司資料查閱網址

<http://www.yuexiuproperty.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/yuexiuproperty>
<http://www.hkexnews.hk>

註冊辦事處

香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈
26樓

股份過戶登記處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17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

* 林峰先生於二〇二四年四月二十四日辭任本公司副董事長、執行董事及總經理。更多詳情請參閱本公司日期為二〇二四年四月二十四日的公告。

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)
(於二〇二三年一月十九日全數還清)
2,300,000,000 港元於二〇二九年到期之 6.10 厘票據(代號: 5846)
400,000,000 美元於二〇二三年到期之 5.375 厘票據(代號: 4468)
(於二〇二三年十月十八日全數還清)
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)

中華(澳門)金融資產交易股份有限公司

人民幣 1,396,000,000 元於二〇二六年到期之 3.80 厘票據

(代號: MOXTB2305)

人民幣 2,000,000,000 元於二〇二六年到期之 4.00 厘票據

(代號: MOXLB2307)

人民幣 510,000,000 元於二〇二六年到期之 4.00 厘票據*

(代號: MOXTB23083)

* 該筆票據於二〇二四年一月完成人民幣 700,000,000 元增發, 合計人民幣 1,210,000,000 元

上海證券交易所

人民幣 1,500,000,000 元於二〇二四年到期之

2.53 厘公司債券(19 穗建 04 代號: 155760)

人民幣 1,500,000,000 元於二〇二四年到期之

3.20 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)

人民幣 500,000,000 元於二〇二五年到期之

2.90 厘公司債券(22 穗建 01 代號: 185771)

人民幣 1,500,000,000 元於二〇二七年到期之

3.38 厘公司債券(22 穗建 02 代號: 185774)

人民幣 1,000,000,000 元於二〇二五年到期之

2.84 厘公司債券(22 穗建 03 代號: 185772)

人民幣 1,150,000,000 元於二〇二七年到期之

3.35 厘公司債券(22 穗建 04 代號: 185773)

人民幣 1,000,000,000 元於二〇二五年到期之

2.85 厘公司債券(22 穗建 05 代號: 185916)

人民幣 1,000,000,000 元於二〇二七年到期之

3.37 厘公司債券(22 穗建 06 代號: 185917)

人民幣 400,000,000 元於二〇二五年到期之

2.90 厘公司債券(22 穗建 07 代號: 185965)

人民幣 700,000,000 元於二〇二七年到期之

3.43 厘公司債券(22 穗建 08 代號: 155866)

人民幣 1,500,000,000 元於二〇二五年到期之

2.78 厘公司債券(22 穗建 09 代號: 137826)

人民幣 1,090,000,000 元於二〇二七年到期之

3.09 厘公司債券(22 穗建 10 代號: 137827)

人民幣 700,000,000 元於二〇二六年到期之

3.15 厘公司債券(23 穗建 01 代號: 138935)

人民幣 1,200,000,000 元於二〇二八年到期之

3.50 厘公司債券(23 穗建 02 代號: 138936)

人民幣 1,500,000,000 元於二〇二八年到期之

3.40 厘公司債券(23 穗建 04 代號: 115026)

人民幣 900,000,000 元於二〇二六年到期之

2.98 厘公司債券(23 穗建 05 代號: 115478)

人民幣 1,100,000,000 元於二〇三三年到期之

3.63 厘公司債券(23 穗建 06 代號: 115479)

人民幣 600,000,000 元於二〇二六年到期之

3.03 厘公司債券(23 穗建 07 代號: 240203)

人民幣 900,000,000 元於二〇二八年到期之

3.25 厘公司債券(23 穗建 08 代號: 240401)

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

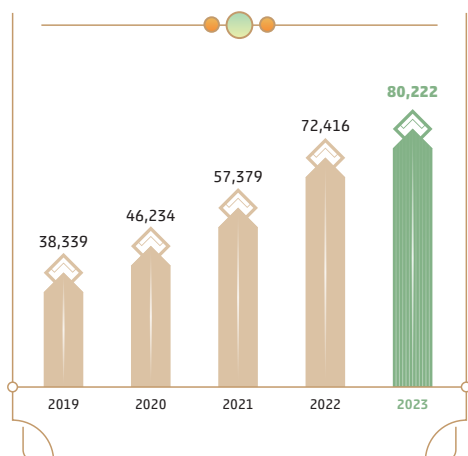
人民幣千元	截至十二月三十一日止年度				
	二〇二三年	二〇二二年	二〇二一年	二〇二〇年	二〇一九年
營業收入	80,222,011	72,415,643	57,378,861	46,234,259	38,339,112
毛利	12,257,627	14,805,616	12,482,465	11,626,088	13,117,387
權益持有人應佔盈利	3,185,085	3,953,352	3,588,929	4,247,860	3,483,351
每股基本盈利(人民幣元)	0.8542	1.1932	1.1590	1.3718	0.2410
核心淨利潤	3,493,235	4,237,930	4,152,049	4,024,032	3,511,604
每股股息(人民幣元)	0.347	0.547	0.536	0.104	0.091

資產負債表摘要

人民幣千元	於十二月三十一日				
	二〇二三年	二〇二二年	二〇二一年	二〇二〇年	二〇一九年
現金總額(包括現金及現金等價物 和監控戶存款)	46,097,860	35,118,452	40,499,046	37,307,969	30,189,370
總資產	401,178,728	346,351,976	313,854,885	263,196,000	234,697,255
總資產減流動負債	191,092,189	167,842,384	131,234,093	131,610,541	127,779,621
股東權益	55,628,905	47,429,623	46,236,070	43,747,657	40,723,508
每股股東權益(人民幣元)	13.82	15.32	14.93	14.13	2.63

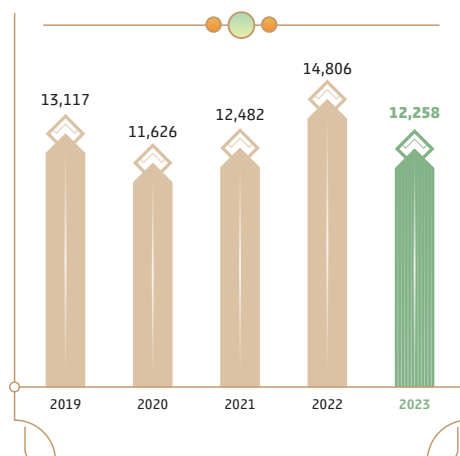
營業收入

(人民幣百萬元)



毛利

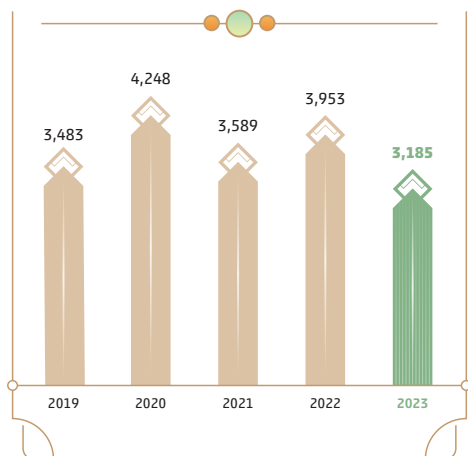
(人民幣百萬元)



財務摘要

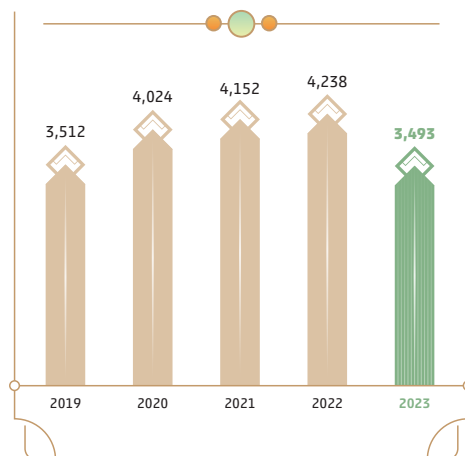
權益持有人應佔盈利

(人民幣百萬元)



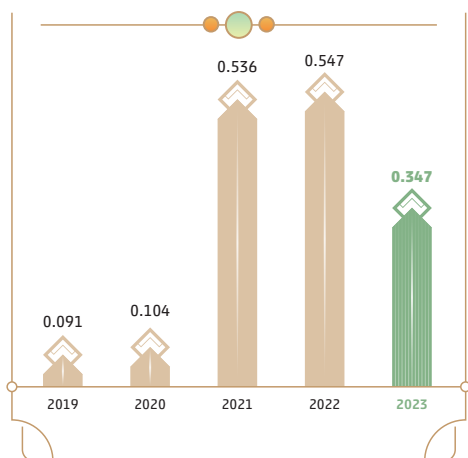
核心淨利潤

(人民幣百萬元)



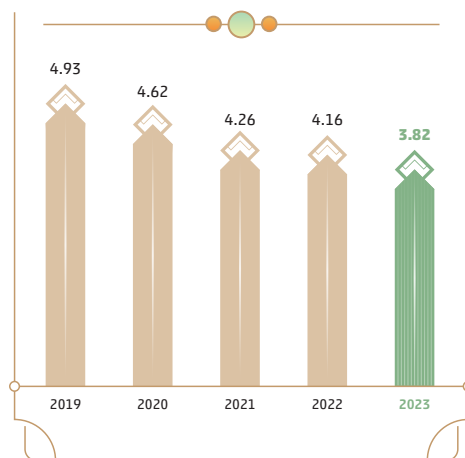
每股股息

(人民幣元)



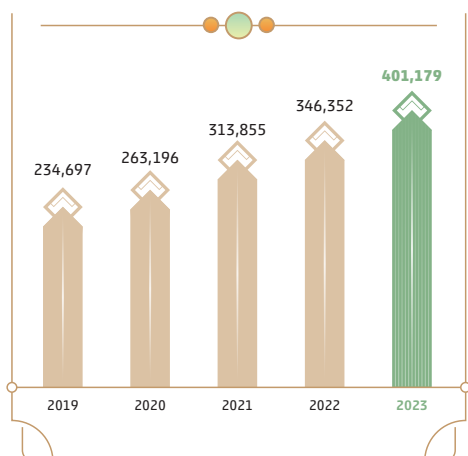
加權平均借貸利率

%



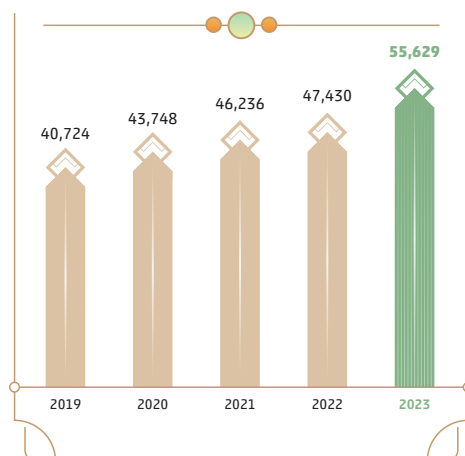
總資產

(人民幣百萬元)



股東權益

(人民幣百萬元)



企業可持續發展

主要成就及 ESG 重點回顧

2023 年度越秀地產可持續發展表現



GRESB 評級從 2022 年的二星級躍升至四星級，得分從 2022 年 79 分躍升至 2023 年 92 分



MSCI ESG 評級達「BB」



被 Sustainalytics 評為「中 ESG 風險」



HKQAA 可持續發展評級由 2022 年「BBB+」提升為 2023 年「A-」



Wind 萬得 ESG 評級從 2022 年的「BBB」提升至「A」，在房地產管理和開發組別的 396 家企業中排名第 14 位



入選「中國 ESG 上市公司大灣區先鋒 50」(第 32 位)



《越秀地產股份有限公司 2022 年環境、社會及管治 (ESG) 報告》獲中國企業 ESG 報告「四星半級」評級



入選「大灣區國企 ESG 發展指數」(第 4 位)



榮獲「BDO 環境、社會及管治大獎」之 ESG 最佳表現大獎優異獎



入選「國有企業上市公司 ESG · 先鋒 100 指數」(第 9 位)



榮獲「香港公司管治與 ESG 卓越獎」表現嘉許獎



榮獲「2023 優質中國房地產企業 ESG 大獎」

企業可持續發展

2023年 ESG 重點回顧

雙碳戰略



設立雙碳戰略目標：2030年或前達峰、
2060年或前實現中和



公建項目 2030 年較 2019 年單位面積碳
排放強度下降 44%

住宅項目 2030 年較 2019 年單位面積碳
排放強度下降 23%



採用氣候風險模型，分析出升溫 1.5℃ 及 3℃ 時越秀地產項目所在的 29 個運營城市的氣候風險影響程度，加強我們對其潛在業務和財務影響的瞭解

可持續發展

推出越秀地產 ESG 管理系統，運用數字化手段提
升 ESG 管理水平



成立綠色辦公工作小組和氣候變化應對工作小
組，優化可持續發展管治架構



社區發展

2023 年，實際支付捐贈金額多達人民幣 2.0 億元
用於促進教育和青少年發展，包括校園建設、教
師培訓、特色教育活動等



投放超人民幣 2,000 萬元維修資金用於 370 項內容
改造，提升社區的現代化水平，推動城市向更加
可持續和智能化的方向發展



企業管治

開展風控審計，覆蓋率達 100%，整改率達 100%



成立數字化管理委員會，統籌數字化戰略規劃和
落地實施



綠色金融

約 25% 債券及借款融資來自綠色金融，綠色金融比例持續提升



企業可持續發展

2030 可持續發展總體規劃的進展

環境與產品生命週期

碳排放強度	<ul style="list-style-type: none"> 公建項目與住宅項目碳排放強度為25.12噸二氧化碳／萬平方米，較2019年單位面積碳排放強度下降24%
環境管理體系	<ul style="list-style-type: none"> 廣州越建工程管理有限公司、廣州城建開發工程造價諮詢有限公司、廣州城建開發設計院有限公司、越秀物業管理有限公司、越秀亞通停車場有限公司已獲得ISO 14001環境管理體系認證，覆蓋率逐步提升
資本化改造	<ul style="list-style-type: none"> 資本化改造總投入超人民幣520萬元，預計年節省電量230萬kWh
綠色建築	<ul style="list-style-type: none"> 住宅項目累計建成與在建符合綠色建築標準項目163個，共計2,667.63萬平方米 2023年住宅項目共新增符合綠色建築標準項目9個，共計133.33萬平方米 商業項目新增綠色建築二星級認證建築面積23.20萬平方米；新增綠色建築三星級認證建築面積9.70萬平方米
超低能耗建築	<ul style="list-style-type: none"> 新增超低能耗建築項目建築面積5.85萬平方米

人力資本

合規僱傭	<ul style="list-style-type: none"> 未發現違反《世界人權宣言》等國際準則和國家法律的事件，零僱傭童工、零強迫勞動
職業健康安全管理體系	<ul style="list-style-type: none"> 廣州越建工程管理有限公司、廣州城建開發工程造價諮詢有限公司、廣州城建開發設計院有限公司、越秀亞通停車場有限公司、越秀物業管理有限公司已獲得ISO 45001職業健康安全管理體系認證
職業健康安全	<ul style="list-style-type: none"> 較大以上安全生產直接責任事故0起 施工現場死亡人數0人 職工健康體檢覆蓋率達100%
人才吸引與留存	<ul style="list-style-type: none"> 「悅學習」線上學習平台課程總數累計超過4,216門 2023年共招聘超130名本科及以上學歷的應屆畢業生及超150名大中專院校畢業生

企業可持續發展



社會關係與和諧

鄉村振興	<ul style="list-style-type: none"> 2023年共計投入人民幣289萬元，用於推動鄉村振興相關產品的發展
城市更新	<ul style="list-style-type: none"> 每年向「春風行動」撥款人民幣2,500萬元，對老舊社區設備進行改造
康養關懷	<ul style="list-style-type: none"> 截至2023年越秀康養為社會提供近8,000張康養床位
社區投資	<ul style="list-style-type: none"> 越秀金融大廈、廣州環貿中心已獲得鉑金級WELL中期認證
產品質量	<ul style="list-style-type: none"> 廣州越建工程管理有限公司、廣州城建開發工程造價諮詢有限公司、廣州城建開發設計院有限公司、越秀物業管理有限公司、越秀亞通停車場有限公司已獲得ISO 9001質量管理體系認證
客戶滿意	<ul style="list-style-type: none"> 2023年度，越秀地產旗下各業態總體滿意度均分達99.48分，越秀地產的住宅產品整體滿意度評分為89分



組織與創新

商業道德	<ul style="list-style-type: none"> 新入職員工《廉潔承諾書》簽署率100% 供應商《廉潔承諾書》簽署率100%
信息安全與客戶隱私	<ul style="list-style-type: none"> 與侵犯客戶隱私有關投訴或法律訴訟事件0起 重大隱私泄漏、盜竊或丟失客戶資料的事件0起
數字化管理	<ul style="list-style-type: none"> 2023年成立數字化管理委員會，並下設5大專業委員會
知識產權	<ul style="list-style-type: none"> 累計有效註冊商標559件 累計有效發明專利6件 累積實用新型專利70件



金融資本

綠色金融政策	<ul style="list-style-type: none"> 發佈綠色金融政策，引導我們的融資更加注重環境保護、社會責任等因素，強化我們在可持續發展領域的承諾和責任
--------	---

二〇二三年大事記

本集團合同銷售額保持逆勢增長，年內累計合同銷售額為人民幣1,420.3億元，同比上升13.6%，超額完成人民幣1,320億元的年度銷售目標。

01

02

本集團年內通過「6+1」多元化增儲模式於11個城市新增28幅土地，總建築面積約為491萬平方米，全部位於一線和重點二線城市，其中於杭州新增星橋TOD項目（現稱杭州星縵和潤），總建築面積48萬平方米，持續深化TOD業務全國化佈局戰略。截至年底，總土地儲備達到約2,567萬平方米。

03

本集團城市更新取得突破進展，年內廣州里仁洞舊村改造項目整體簽約率已達82%，項目總可售貨值約人民幣690億元；廣州南洋電器廠城更項目整體簽約率已達90%，項目總可售貨值約人民幣45億元；年內於上海虹口區獲得首個城市更新項目，項目總可售貨值約人民幣30億元，進一步加強本集團在上海的多元化增儲模式及市場地位。

04

本集團「三道紅線」指標不僅保持「綠檔」達標，而且指標進一步提升優化，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67.4%、57.0%和2.01倍。本集團債務結構和資金成本持續優化，融資渠道多元，全年加權平均借貸成本同比下降34個基點至3.82%。

05

本集團穩健的經營業績及發展前景備受資本市場認可，年內獲14家境內外券商投行的首次覆蓋，合計覆蓋投行券商達到37家，其中花旗、中金、星展、大和、農銀國際、建銀國際、中信建投、交銀國際、海通證券、開源證券10家券商將本集團列為「首選」，有效提升資本市場對本集團的關注及認可。

二〇二三年大事記

06

本集團抓住市場有利窗口圓滿完成供股籌資，供股獲1.15倍超額認購，募資淨額約83億港元，此次供股獲得了兩大股東越秀集團和廣州地鐵集團的全力支持和足額認購，充分反映了股東對本集團未來的發展充滿信心。此次供股籌集的資金將主要聚焦投資大灣區和華東地區主要城市及其他重點省會城市。供股進一步加強本集團的資本基礎，強化本集團的核心競爭力。

本集團產品力邁上新台階，市場影響力顯著提升。二〇二三年本集團在全國房地產企業產品力TOP100排名位列第13名，躋身第一梯隊，「樾系」「天字系」分別入選全國十大頂級豪宅產品系和輕奢精品產品系，北京香山樾、成都天悅雲萃分別入選全國十大高端作品和輕奢作品。

07

本集團ESG管理水平持續提升，年內推出了「越秀地產ESG管理系統」，運用數字化手段提升公司ESG管理水平。ESG指標的評級表現持續提升，年內獲「全球房地產可持續發展基準」(GRESB)評級4星級；首次入選「中國ESG上市公司大灣區先鋒50」；首次獲得「香港公司管治與ESG卓越獎」，是二〇〇七年該獎舉辦以來首個獲獎的大灣區內房企業。

09

10

本集團客戶滿意度躋身行業先進行列。在市場下行加劇環境下，高標準打造交付燈塔項目，客戶滿意度持續提升，提升公司四好企業核心價值，年內客戶總體滿意度達到行業前10%水平。

本集團年內獲得香港股票分析師協會頒發的「上市公司年度大獎」及《信報》頒發的「上市公司卓越大獎」，同時年內獲得億翰智庫評選為「2023中國房企品牌價值TOP10」、獲得北京日報評選為「2023典範國企」，表明市場對本集團經營能力及品牌價值的持續肯定。

08







董事長報告

董事長報告



一 業務回顧

經濟和市場環境

二〇二三年受通脹、利率高企和地緣政治等多項因素的影響，全球經濟復蘇乏力。儘管中國經濟仍面對著外部環境嚴峻，投資、消費和出口動能不足等負面因素，但宏觀經濟總體仍呈現穩中有進的態勢。全年實現國內生產總值同比增長 5.2%，增速位於世界前列，主要經濟指標仍保持基本平穩。

二〇二三年，房地產調控政策仍堅持「房住不炒」、「因城施策」的主基調，但因應市場的持續下行與波動及穩經濟增長的需要，政府出台了一系列支持房地產市場恢復發展的政策與措施，房地產市場的政策環境繼續保持寬鬆。

董事長報告



從二〇二三年的銷售市場表現來看，整體房地產市場仍處於築底企穩的階段，但市場的波動性和差異性較大。整體市場表現上半年優於下半年，一季度銷售市場回升明顯，二季度開始銷售市場降溫明顯，由於買家對市場的信心和預期不足，購房行為更為謹慎，觀望情緒更趨濃厚，全年合同銷售金額和面積同比呈脈衝式下滑。同時，市場的分化日趨明顯，一線和重點二線城市由於有經濟、產業和人口等基本面的支撐，銷售表現相對較優。改善型、高端產品的市場需求較強，剛性需求則表現較弱。根據國家統計局公佈的資料，全年全國商品房銷售面積和金額同比分別下降8.5%和6.5%，其中住宅銷售面積和金額分別下降8.2%和6.0%，房地產開發投資額同比下降9.6%，其中住宅投資下降9.3%。住宅的新開工面積下降20.9%。房地產市場的信心和預期仍有待恢復。

董事長報告

二〇二三年的土地市場分化仍十分明顯，一線城市和主要二線城市的市場潛力和投資吸引力相對較強。由於這些市場的銷售表現相對較好，加上主要房企在戰略佈局上更加聚焦這些城市，因此這些城市核心區域的土地需求比較旺盛，競爭也十分激烈。三、四線城市受市場銷售下行，市場信心和預期較弱的影響，土地市場表現整體低迷。

二〇二三年，面對嚴峻的經濟形勢和深刻調整的房地產市場，本集團緊緊圍繞「攻堅克難穩增長，精益管理提質量」的年度工作主題，積極應對市場的變化，以變應變，圓滿完成了全年的各項主要經營指標，保持了穩中有進，穩中提質的良好態勢，本集團行業的地位和影響力進一步提升，實現了公司經營業務的持續穩健發展。

經營業績基本保持平穩

二〇二三年，本集團實現營業收入約為人民幣802.2億元，同比上升10.8%。毛利率約為15.3%，同比下降5.1個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣31.9億元，同比下降19.4%。核心淨利潤約為人民幣34.9億元，同比下降17.5%。截至二〇二三年十二月三十一日止，已售未入賬銷售金額為人民幣1,992.8億元，較年初上升11.3%。

董事會建議宣派二〇二三年末期股息每股0.148港元(相當於每股人民幣0.134元)。連同中期股息，二〇二三年全年派息每股0.380港元(相當於每股人民幣0.347元)。派息總額約佔核心淨利潤的40%。

合同銷售保持穩健增長

二〇二三年，本集團面對市場的震盪和持續下行，在策略上保持以變應變，有效實施「一盤一策」的精準營銷策略和穩健靈活的經營策略，同時，各區域公司設立專班加大庫存的銷售和考核，數字營銷全面發力，發揮生力軍的作用，在市場極具挑戰的環境下，本集團實現了全年合同銷售額的穩健增長，增速位於行業的前茅。二〇二三年，本集團錄得合同銷售(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣1,420.3億元，同比上升13.6%，完成全年合同銷售目標人民幣1,320億元的107.6%。本集團繼續鞏固在大灣區市場領先和廣州市場份額第一的地位。本集團在其它區域的市場地位也持續提升。

董事長報告

本集團發展戰略佈局聚焦大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區，深耕一線城市和重點二線城市。全年本集團在大灣區實現合同銷售金額約人民幣716.0億元，同比上升20.0%，約佔本集團合同銷售金額的50.4%，其中廣州實現合同銷售金額約人民幣613.2億元，同比上升15.3%，約佔本集團合同銷售金額的43.2%，連續三年蟬聯廣州銷售第一，市佔率達到17.2%。華東地區全年實現合同銷售金額人民幣373.8億元，同比下降13.0%。本集團戰略深耕上海取得明顯成效，全年實現合同銷售金額人民幣135.2億元。中西部地區全年實現合同銷售金額突破人民幣二百億元大關，為人民幣200.6億元，同比上升20.9%。北方地區實現合同銷售金額人民幣129.9億元，同比增長123.8%，本集團深耕北京戰略取得明顯進展，全年實現合同銷售額人民幣79.3億元，同比上升57.3倍。年內本集團TOD項目實現合同銷售金額約為人民幣273.7億元，同比上升23.9%。

精準投資實現高質量增儲

二〇二三年的土地市場高度分化，本集團重點投資佈局的一線城市及重點二線城市優質地塊競爭激烈。本集團因應市場和土地出讓規則的變化及時採取有效策略，投資佈局的城市更加精準，全年新增的土地儲備品質更加優質，年度制定的投資任務有質有量達成。本集團通過「6+1」多元化增儲模式分別於北京、上海、廣州、杭州、成都、武漢、南京、鄭州、合肥、青島和西安新增28幅土地，總建築面積約為491萬平方米。其中，在北京共獲取三幅優質地塊，新增土地儲備約43萬平方米。在上海獲取三幅優質地塊，新增土地儲備約15萬平方米，並於上海獲得了首個城市更新項目。在杭州新獲取一個TOD項目，新增TOD土地儲備48萬平方米。國企合作繼續深化推進，本集團與上海臨港集團、杭州地鐵集團、北京城建集團、青島地鐵集團等知名地方國企建立或深化了合作關係。本集團堅持穩健投資和量入為出的投資理念，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的「6+1」特色化、多元化增儲模式。在全年的新增土儲中，通過TOD、國企合作和產業勾地等多元化增儲模式獲取的土地儲備分別佔新增土儲的10%、19%和23%。

截至十二月三十一日，本集團擁有總土地儲備約2,567萬平方米，95%分佈在一線城市和二線城市，土地儲備的質量和結構不斷優化，能夠滿足本集團未來可持續發展的需要。本集團在大灣區和廣州分別擁有土地儲備1,075萬平方米和980萬平方米，約佔本集團總土地儲備的41.9%和38.2%。截至今年年底，本集團在廣州和杭州共開發9個TOD項目，TOD項目的總土地儲備達到331萬平方米，約佔本集團總土地儲備的12.9%。

董事長報告

「商住並舉」戰略繼續深化推進

本集團紮實推進「商住並舉」發展戰略，不斷提升商業物業穩定收入。本集團面對商業物業市場下行帶來的挑戰，持續優化不同商業業態的運營策略和招商策略，重點提升出租率和優化客戶結構，不斷提升商業物業的運營能力。

全年本集團直接持有的商業物業實現租賃收入約人民幣4.9億元，同比上升49.7%，本集團於二〇二三年十二月三十一日持有37.89%單位權益的越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）實現經營收入約人民幣20.9億元，同比上升11.4%。越秀房產基金寫字樓業態全年實現租賃收入約人民幣12.0億元，零售商場的經營穩步恢復。四季酒店、雅詩閣公寓實現收入大幅增長，專業市場也實現了出租率的上升和收入的大幅提升。

本集團於二〇二三年十二月三十一日持股66.92%的越秀服務集團有限公司（「越秀服務」）也取得了良好的經營業績，全年實現營收約人民幣32.2億元，同比上升29.7%；實現股東應佔盈利約人民幣4.9億元，同比上升17.0%；越秀服務的管理規模穩步提升，合約面積達8,345萬平方米，在管面積6,521萬平方米。市場拓展首次突破1,000萬平方米，獲取了包括全國金融系統首家T4級數據中心農信數據中心以及福州地鐵4號線、鄭州地鐵12號線的基礎物業管理業務，基礎物管服務的質量也不斷提升。社區增值服務收入達約人民幣9.3億元，同比上升43.3%。

本集團的康養業務也實現了營收的同比增長，可經營床位數7,273張。入住率也實現了較大的提升。本集團的康養業務位於行業的前列。

精益管理全面縱深推進

面對市場的持續下行，本集團向管理要效益，持續深化精益管理，加快構建客研體系，形成全週期的客研工作機制，升級迭代數字化客研工具，讀懂城市、讀懂客戶，更好地助力投資和銷售。

董事長報告

本集團深化推進產品的標準化建設，將產品的標準化與建築信息管理系統(BIM)有機結合。產品的標準化在重點城市深耕落地，BIM系統「雲築」一期正式上線，覆蓋圖模、品控、標準化、精裝等全週期業務場景，為精益建造提供數字化基礎平台。本集團的工程管理水平持續提升，在重點城市完成了現場標準化建造體系(SSCS)屬地化建設，高質量交付好產品行動取得扎實成效。

本集團成本精益管理進一步夯實，目標成本持續優化。作業成本核算管理和全成本管理進一步提升。本集團的組織變革深入推進，組織的動力與活力持續釋放。通過優化本集團總部各項職能，強化客戶導向、加強專業協同，提升產品力和大生產運營能力。優化區域平台架構，實現區域平台的升級，落實城市聚焦與深耕戰略。本集團不斷優化人才隊伍的配置，充實中層及骨幹力量和專業關鍵崗位，引進外部專業領軍人才。重點優化總部—區域—員工三個層面的績效考核機制，員工考核全面推行目標與關鍵成果法(OKR)。

ESG 管理水平持續提升

本集團可持續發展管治架構和運行機制持續優化提升。在董事會 ESG 專業委員會架構下成立並運作了TCFD工作小組，全面推進氣候變化及綠色辦公相關工作。公司於二〇二三年九月份正式推出了「越秀地產 ESG 管理系統」，運用數字化手段提升公司 ESG 管理水平。二〇二三年，公司官網「可持續發展專欄」優化迭代至 3.0 版，推出了越秀地產官微「可持續發展專欄」，為各持份者提供更多的 ESG 披露渠道。公司的 ESG 工作持續賦能前線業務，6 月完成「綠色辦公降本增效」方案發佈；7 月完成《越秀地產供應商行為準則》、《越秀地產可持續採購政策》在公司招採平台頒佈，讓供應商清晰越秀地產供應商行為準則要求。本集團正在制定和推出自己的「雙碳」策略和計劃，致力於建造更多的高標準綠色建築、低能耗和裝配式建築。

本集團 ESG 指標的評級表現持續提升，二〇二三年獲「全球房地產可持續發展基準」(GRESB)評級 4 星級；首次入選「中國 ESG 上市公司大灣區先鋒 50」；首次獲得「香港公司管治與 ESG 卓越獎」，是二〇〇七年該獎舉辦以來首個獲獎的大灣區內房企業。

董事長報告

財務資金狀況穩健安全

本集團財務健康和流動性充裕安全。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461.0億元，較年初上升31.3%。剔除預收賬款後的資產負債率為67.4%，淨借貸比率為57.0%，現金短債比為2.01倍，「三道紅線」指標繼續保持「綠檔」達標，財務指標健康安全。

面對房地產市場的持續下行，本集團一方面加快物業的銷售，全力促銷售回款，本年合同回款率達到了83%，實現了經營性現金流淨流入；另一方面多元化拓展融資渠道，平均融資成本同比進一步下降，全年加權平均借貸年利率同比下降34個基點至3.82%。期末平均借貸成本進一步下降至3.63%。期內於境內成功發行公司債券合共人民幣69億元，加權平均借貸年利率約為3.37%，境內首次發行10年期公司債券，票面利率為3.63%。於上海自貿區成功發行自貿區人民幣債合共人民幣34億元，加權平均借貸年利率約為3.92%，於境外發行了首單人民幣12.1億元點心債^{*}，票面利率為4%。本集團的融資成本在行業中處於領先地位。

年內，本集團抓住市場有利窗口圓滿完成供股籌資，供股獲1.15倍超額認購，募資淨額約83億港元，此次供股獲得了兩大股東越秀集團和廣州地鐵集團的全力支持和足額認購，充分反映了股東對本集團未來的發展充滿信心。此次供股籌集的資金將主要聚焦投資大灣區和華東地區主要城市及其他重點省會城市。同時，此次供股的完成將進一步加強本集團的資本基礎，強化本集團的核心競爭能力。有關供股的詳情請參見本公司日期為二〇二三年四月二十日、二〇二三年五月十四日及二〇二三年六月二日的公告以及本公司日期為二〇二三年五月十一日的招股章程。

^{*} 包括二〇二三年十一月本集團發行的5.1億元4%人民幣點心債（「二〇二三年十一月點心債」）（二〇二六年到期）及二〇二四年一月本集團發行的7億元4%人民幣點心債（二〇二六年到期，與二〇二三年十一月點心債合併為同一筆債券）。

二 業務展望

展望二〇二四年，隨著通脹的持續放緩，美國和歐洲等世界主要經濟體陸續進入降息通道，利率水平也將穩步回落，全球經濟增長將在波動中復蘇向好。中國政府將加大對宏觀經濟穩增長的支持力度，主要經濟指標將逐步改善，經濟將繼續保持穩中求進。預計政府對房地產行業的調控政策將圍繞「因城施策」、「精準施策」、「一城一策」持續寬鬆，各城市因地制宜自主調整房地產政策，支持居民的剛需和改善型需求，旨在加快行業的去庫存和市場的健康發展，預計房地產市場的信心將逐步恢復，房地產市場也將築底企穩。

完成年度各項經營目標

二〇二四年本集團將圍繞「攻堅克難穩增長，精益管理優業績」為工作主題，聚焦去庫存、優投資、提能力、精組織、控風險，全力以赴完成二〇二四年的年度銷售及各項經營目標。

在銷售策略方面，繼續因應市場的變化，實施「一盤一策」的精準營銷策略，加快銷售和回款；深化數字營銷，繼續提升自有銷售渠道的比例，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成；在產品策略方面，構建與完善全週期產品運營體系，以「好產品」為理念，紮實推進客研體系的建設，穩步推進產品標準化和設計施工一體化建設，持續提升產品力，產品設計更加契合滿足客戶的要求；在經營策略方面，本集團將持續提高運營效率、降本增效，提升優化成本管理體系。持續優化組織架構，優化完善短、中、長效激勵機制。

堅持穩健精準的投資策略

二〇二四年，本集團將繼續堅持「精準投資」和「以銷定投」的穩健投資策略，強化投研體系，支撐精準投資，聚焦核心城市、核心地段持續深耕。優化資源配置，重點投向一線城市和優質的二線城市。嚴把投資質量關，保持高水平的投資標準，投資項目上以效益為先，優中選優。

本集團將持續鞏固和優化「6+1」多元化增儲平台，多元化增加優質土地儲備，奠定持續穩健發展的基礎。本集團將持續增加優質TOD項目，強化城市更新業務，力爭城市更新業務在多城市實現突破，聚焦發展好現有的城市更新項目，做到盡快供地和銷售。持續加強產業勾地等土地資源獲取能力，加強同深耕城市政府、國企的戰略合作，同時，也密切關注市場優質項目的收併購機會。

董事長報告

持續推進「商住並舉」戰略

本集團繼續堅持「商住並舉」發展戰略，穩步增加商業物業對財務業績的支持和貢獻。繼續提升商業項目的招商和運營能力，打造本集團業績增長的新增長極。重點提升各業態的出租率和優化租戶的結構和質量。

本集團將繼續穩健發展物業管理與服務業務，精準深耕拓規模，聚焦優勢業態和戰略適配業態，不斷提高業主的滿意度。重點做好社區的增值服務業務，實現經營業務的新突破。

康養業務方面要不斷提升經營能力，拓展銷售渠道，提升整體的入住率和服務品牌，積極探索新業務的增長點和提升業務板塊之間的協同效應。

全面深化推進精益管理

本集團將全面推進「好產品、好服務、好品牌和好團隊」的「四好」企業的建設，加快構建以「產品力、服務力」為目標的系統開發能力和服務運營能力，支撐公司好品牌的市場地位。

本集團將繼續強化對客戶的研究能力，讀懂城市，讀懂客戶；加快產品系列的開發和產品的標準化建設；加強對優質供方的管理，建設高質量的供應鏈體系；重視高效開發運營模式的應用，做好生產環節各項成本的管理，持續優化財務成本；進一步落實精益管理的各項專項活動，打造精簡高效組織，建設價值創造型總部和區域扁平化敏捷組織，達成「總部要精幹、區域重賦能、項目強執行」的組織管控目標；加強內外複合型人才和領軍人才的培養，改革激勵機制創活力，優化內部的市場化機制，突出企業文化的引領作用。

董事長報告

堅持穩健安全的財務政策

本集團將繼續保持「三道紅線」「綠檔」達標。同時，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。

本集團將加強對資金的流動性風險管理，加強銷售回款管理，保持經營性現金流淨流入。根據業務的規模合理匹配有息負債的規模，繼續降低融資成本，保持境內外融資的暢通和渠道的多元化。加強境內外資金的統籌管理，提高資金的運用效率，並持續優化負債結構包括境內外債務結構和債務期限結構。

致謝

二〇二四年，本集團將積極應對市場挑戰，以「精益管理」和「新能力、新機制和新文化」的建設為發展的內在驅動力，在行業新環境和新競爭格局下繼續走高品質可持續發展之路，不斷提高股東的資金回報和股東價值。本集團穩健業績的取得和各項業務的發展，除了憑藉董事會堅強領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝！



管理 層討論及 分析



管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇二三年，本集團實現營業收入約為人民幣802.2億元(二〇二二年：人民幣724.2億元)，同比上升10.8%。毛利約為人民幣122.6億元(二〇二二年：人民幣148.1億元)，同比下降17.2%。毛利率約為15.3%，同比下降5.1個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇二三年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣31.9億元(二〇二二年：人民幣39.5億元)，同比下降19.4%。核心淨利潤*約為人民幣34.9億元(二〇二二年：人民幣42.4億元)，同比下降17.5%，核心淨利率約為4.4%。

合同銷售

二〇二三年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)約為人民幣1,420.3億元，同比上升13.6%，完成全年合同銷售目標人民幣1,320億元的107.6%；錄得累計合同銷售面積(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)約為445萬平方米，同比上升7.5%，均價約為每平方米人民幣31,900元，同比上升5.6%。

按地區分，二〇二三的合同銷售金額中，大灣區約佔50.4%，華東地區約佔26.3%，中西部地區約佔14.1%，北方地區約佔9.2%。

大灣區

二〇二三年，大灣區城市利好調控動作頻繁，政策進入優化寬鬆期，大灣區商品住宅市場全年表現先揚後抑，各城市成交表現各異、分化加劇。本集團持續深耕大灣區，已佈局廣州、深圳、香港、佛山、江門、中山、東莞七個城市。二〇二三年，本集團於大灣區總計實現合同銷售金額約為人民幣716.0億元，同比上升20.0%，約佔本集團全年合同銷售金額的50.4%。

* 核心淨利潤為權益持有人應佔盈利剔除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)公允值淨(跌)/增值及相關稅項影響。

管理層討論及分析

廣州房地產市場二〇二三年在政策持續優化的利好帶動下，商品住宅成交規模有所回升，但總體供求規模仍處於低位運行。本集團在廣州保持平穩增長的合同銷售表現，實現合同銷售金額約人民幣 613.2 億元，同比上升 15.3%，約佔本集團全年合同銷售金額的 43.2%。

二〇二三年，深圳在下半年出台房地產優化政策，帶動部分購房需求釋放，全年商品房供應規模大幅提升，但成交價格同比下降。二〇二三年本集團在深圳錄得合同銷售金額約為人民幣 49.5 億元，同比上升約 10.8 倍。

二〇二三年，佛山、東莞、中山及江門的房地產政策持續寬鬆，房地產市場整體表現較弱，供需兩端均有下降。二〇二三年本集團在上述四個城市的合同銷售金額約為人民幣 53.3 億元，同比下降 12.3%。

華東地區

本集團在華東地區佈局上海、杭州、蘇州、嘉興、南通、南京、寧波七個城市，二〇二三年在上海、杭州、寧波、南京、蘇州和南通產生銷售業績。二〇二三年，上海調控政策由穩趨鬆，新房供應批次及項目數量均有所上升，市場需求全年呈先上升再下降的趨勢，新房成交均價同比略有上升。杭州政策持續鬆綁，力度逐漸加大，在多重政策利好刺激和亞運會召開等作用下，整體市場表現優於去年，成交面積和成交金額均同比增長。蘇州、南京、寧波和南通調控政策不斷優化寬鬆，但市場熱度相對較低，成交面積同比均有所下滑。二〇二三年本集團在華東地區的合同銷售金額約為人民幣 373.8 億元，同比下降 13.0%，約佔本集團全年合同銷售金額的 26.3%。

管理層討論及分析

中西部地區

二〇二三年，本集團在中西部地區佈局武漢、襄陽、鄭州、合肥、長沙、郴州、重慶、成都和西安九個城市。武漢全年調整優化房地產政策力度持續加大，因城施策，多策並舉促進需求釋放，主城區房地產市場量增價穩；合肥政策環境持續寬鬆，全面取消限購限售，住宅市場成交量減價漲；長沙房地產政策持續優化，解綁寬鬆空間較足，市場整體處於溫和修復、運行基本穩定；鄭州政策寬鬆力度進一步加大，全市新房住宅全年成交走勢先揚後抑，成交量同比明顯上漲；重慶全年不斷優化房地產政策環境，穩定房地產投資，全年商品住宅成交量價穩中有升；成都房地產政策環境不斷改善，在全國行業規模縮量的背景下，成都房地產市場韌性十足，成交規模位於全國前列；西安房地產市場伴隨限購放鬆整體供銷回升，全年成交量同比略有上升。二〇二三年本集團在中西部地區的合同銷售金額約為人民幣200.6億元，同比上升20.9%，約佔本集團全年合同銷售金額的14.1%。

北方地區

本集團在北方地區已佈局北京、瀋陽、青島、濟南和煙台五個城市。二〇二三年北京房地產調控呈現逐步放鬆趨勢，商品住宅成交規模同比保持平穩，全年呈前高後低走勢；青島整體政策力度前穩後鬆，通過公積金政策優化，全域取消限購、放寬限售，需求端利好持續加大，但商品住宅供需兩端均走弱；濟南放鬆樓市限制，市場保持平穩。二〇二三年本集團在北方地區的合同銷售金額約為129.9億元，同比上升123.8%，約佔本集團全年合同銷售金額的9.2%。

管理層討論及分析

本集團二〇二三年合同銷售情況如下：

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	1,369,300	613.23	44,800
深圳	62,200	49.47	79,500
佛山	112,400	25.14	22,400
東莞	26,500	7.10	26,800
江門	81,100	6.57	8,100
中山	100,800	14.45	14,300
大灣區小計	1,752,300	715.96	40,900
上海	182,500	135.23	74,100
杭州	566,800	161.83	28,600
蘇州	105,900	17.49	16,500
南通	3,900	0.87	22,300
南京	146,700	54.87	37,400
寧波	15,100	3.54	23,400
華東地區小計	1,020,900	373.83	36,600
武漢	201,000	39.43	19,600
合肥	253,300	51.08	20,200
襄陽	142,300	10.52	7,400
鄭州	187,100	30.03	16,100
長沙	157,400	18.38	11,700
郴州	30,100	1.53	5,100
重慶	67,200	10.75	16,000
成都	152,500	38.87	25,500
西安	400	0.04	10,000
中西部地區小計	1,191,300	200.63	16,800
北京	121,000	79.30	65,500
瀋陽	31,900	2.25	7,100
青島	195,800	29.76	15,200
煙台	34,300	2.39	7,000
濟南	103,300	16.19	15,700
北方地區小計	486,300	129.89	26,700
合計	4,450,800	1,420.31	31,900

管理層討論及分析

入賬物業

二〇二三年，入賬物業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣757.2億元，同比上升9.7%；入賬物業面積為316萬平方米，同比上升10.2%；均價約為每平方米人民幣24,000元，同比基本持平。

本集團二〇二三年入賬物業情況如下：

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	1,716,300	517.36	30,100
深圳	700	1.02	145,700
佛山	117,000	23.62	20,200
江門	115,900	9.88	8,500
中山	158,300	20.36	12,900
大灣區小計	2,108,200	572.24	27,100
上海	76,800	51.70	67,300
杭州	200,100	34.27	17,100
嘉興	5,900	0.31	5,300
寧波	35,000	7.91	22,600
蘇州	47,500	5.71	12,000
華東地區小計	365,300	99.90	27,300
武漢	40,100	8.44	21,000
長沙	344,600	38.81	11,300
成都	300	0.02	6,700
重慶	56,600	8.32	14,700
中西部地區小計	441,600	55.59	12,600
瀋陽	67,700	5.66	8,400
青島	91,000	7.68	8,400
煙台	900	0.02	2,200
濟南	84,700	16.15	19,100
北方地區小計	244,300	29.51	12,100
合計	3,159,400	757.24	24,000

已售未入賬銷售

截至二〇二三年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,992.8億元，較年初上升11.3%；面積約為542萬平方米，較年初下降5.8%；均價約為每平方米人民幣36,800元，較年初上升18.3%。

管理層討論及分析

土地儲備

二〇二三年，本集團於北京、上海、廣州、杭州、南京、武漢、合肥、鄭州、青島、成都及西安新增 28 幅土地，總建築面積約為 491 萬平方米。

本集團二〇二三年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
1	廣州觀樾	27.77%	220,600
2	廣州世界大觀地塊二	27.77%	153,500
3	廣州琶洲西區地塊	95.48%	49,500
4	南沙港人社區	27.77%	478,200
5	上海靜安悅(前稱：上海靜安地塊)	95.00%	17,800
6	上海虹口地塊	46.55%	35,900
7	上海普陀地塊	95.00%	101,100
8	杭州溪映聽廬	32.14%	137,800
9	杭州瀾映悅城	24.23%	266,800
10	杭州湖墅地塊	33.67%	72,500
11	杭州翠宸里	38.86%	213,400
12	杭州聽翠軒	47.98%	200,300
13	杭州星縵和潤(前稱：杭州星橋TOD)	18.05%	478,500
14	南京天和	100.00%	45,600
15	武漢礄口地塊	27.73%	118,900
16	合肥包河地塊	99.64%	99,400
17	合肥濱湖地塊	95.48%	55,000
18	鄭州天悅江灣	76.00%	544,900
19	成都天悅雲萃(前稱：成都成華地塊)	27.73%	133,200
20	成都成華地塊二	27.73%	90,900
21	成都湖與白	27.73%	175,700
22	西安高新地塊一(前稱：西安高新地塊)	49.00%	162,800
23	西安高新地塊二	48.45%	186,800
24	西安高新地塊三	27.73%	303,400
25	北京香山樾(前稱：北京海淀地塊)	48.45%	164,700
26	北京越秀天玥	100.00%	94,100
27	北京越秀星樾	100.00%	175,300
28	青島和樾府	51.00%	132,500
	合計		4,909,100

管理層討論及分析

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約為2,567萬平方米，分佈於全國29個城市，土儲結構和區域佈局持續優化。按地區分，大灣區約佔41.9%，華東地區約佔19.1%，中西部地區約佔28.9%，北方地區約佔10.1%。

本集團土地儲備情況如下：

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	廣州天河和樾府	241,700	241,700	—
2	廣州觀樾	220,600	151,100	69,500
3	廣州世界大觀地塊二	153,500	—	153,500
4	廣州琶洲南TOD	429,100	429,100	—
5	廣州琶洲樾	128,800	128,800	—
6	廣州琶洲西區地塊	49,500	—	49,500
7	廣州濱江樾(前稱：廣州南華地塊)	28,400	28,400	—
8	廣州天薈江灣	270,600	108,700	161,900
9	廣州江灣和樾	218,700	10,900	207,800
10	廣州天悅雲山	192,800	192,800	—
11	廣州天悅雲湖	231,000	231,000	—
12	廣州天悅金沙	257,300	257,300	—
13	廣州白雲星匯城	1,029,400	295,500	733,900
14	廣州白雲廣龍地塊二	90,600	—	90,600
15	廣州天啓	45,000	45,000	—
16	廣州天瀛	165,200	165,200	—
17	廣州星瀚TOD	532,300	532,300	—
18	廣州和樾府二期	156,300	156,300	—
19	廣州大學城星匯錦城(前稱： 廣州興業大道地塊)	399,600	182,000	217,600
20	廣州星匯文璽	46,700	46,700	—
21	廣州大學城星匯城	262,300	262,300	—
22	廣州番禺暨南大學地塊二	329,700	—	329,700
23	廣州大學城和樾府	255,200	255,200	—
24	廣州星航TOD	150,600	150,600	—
25	廣州星樾TOD	24,500	24,500	—
26	廣州星樾山畔TOD	230,000	230,000	—
27	廣州星匯城TOD	233,900	233,900	—

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)
28	廣州居山澗	119,500	119,500	—
29	南沙濱海花園	417,100	—	417,100
30	南沙天宇廣場	50,300	50,300	—
31	南沙國際金融中心	60,000	60,000	—
32	南沙明珠天悅江灣	101,100	101,100	—
33	南沙海語天悅灣	214,800	214,800	—
34	南沙江海潮鳴	87,900	87,900	—
35	南沙旭悅金灣	188,500	188,500	—
36	南沙天悅海灣	90,800	90,800	—
37	南沙濱海花城	494,100	228,000	266,100
38	南沙慶盛產業園(前稱：南沙慶盛地塊)	153,700	75,900	77,800
39	南沙港人社區	478,200	80,000	398,200
40	廣州星圖TOD	858,500	572,500	286,000
41	增城悅見山	85,000	85,000	—
42	從化逸泉錦翠	23,700	—	23,700
43	深圳瑞樾府	80,600	80,600	—
44	深圳潮樾府	96,500	96,500	—
45	南海星匯文瀚	96,000	96,000	—
46	南海禦湖台	54,400	54,400	—
47	東莞松湖雲禧	55,500	55,500	—
48	東莞天悅江灣	199,300	199,300	—
49	江門星匯觀瀾	227,100	227,100	—
50	中山越秀天樾	71,200	71,200	—
51	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	大灣區小計	10,749,200	7,194,200	3,555,000

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)
52	上海靜安悅(前稱：上海靜安地塊)	17,800	17,800	—
53	上海虹口地塊	35,900	—	35,900
54	上海普陀地塊	101,100	—	101,100
55	上海和樾天匯	125,400	125,400	—
56	上海嘉悅雲上	268,200	268,200	—
57	杭州星匯城	196,100	—	196,100
58	杭州溪映聽廬	137,800	137,800	—
59	杭州天瀾海岸	219,500	219,500	—
60	杭州天瀾美境	73,800	73,800	—
61	杭州瀾映悅城	266,800	266,800	—
62	杭州濱萃悅府	142,100	142,100	—
63	杭州湖墅地塊	72,500	—	72,500
64	杭州悅著雲軒	75,200	75,200	—
65	杭州翠宸里	213,400	213,400	—
66	杭州星縵雲渚	370,700	370,700	—
67	杭州聽翠軒	200,300	200,300	—
68	杭州星縵和潤(前稱：杭州星橋TOD)	478,500	275,000	203,500
69	杭州星頌府	142,800	142,800	—
70	杭州鳴翠悅映軒	69,200	69,200	—
71	杭州雲麓悅映邸	76,900	76,900	—
72	蘇州東方雲境	104,200	104,200	—
73	蘇州太倉向東島	626,100	312,000	314,100
74	南通天皓名邸	168,100	168,100	—
75	南京和樾府	89,100	89,100	—
76	南京雲悅藝境	103,400	103,400	—
77	南京拾光藝境	106,300	106,300	—
78	南京天萃	237,700	237,700	—

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)
79	南京玖華府	130,500	130,500	—
80	南京天和	45,600	45,600	—
	華東地區小計	4,895,000	3,971,800	923,200
81	武漢礄口地塊	118,900	118,900	—
82	武漢漢陽星匯雲錦	481,000	203,900	277,100
83	武漢越秀悅府	70,800	70,800	—
84	襄陽星匯城	186,000	186,000	—
85	襄陽悅見雲庭(前稱：襄陽東津地塊)	148,200	148,200	—
86	合肥星匯君瀾	194,900	194,900	—
87	合肥天珺	169,300	169,300	—
88	合肥包河地塊	99,400	99,400	—
89	合肥濱湖地塊	55,000	—	55,000
90	合肥和悅雲庭	225,100	225,100	—
91	合肥和悅雲錦	171,500	171,500	—
92	鄭州越秀未來府	410,500	410,500	—
93	鄭州金悅文華	112,000	112,000	—
94	鄭州天悅江灣	544,900	77,200	467,700
95	鄭州臻悅府	38,800	38,800	—
96	長沙江悅和鳴	133,600	133,600	—
97	長沙智慧科學城	171,500	171,500	—
98	長沙栖山悅府	196,300	—	196,300
99	長沙湘江星匯城	243,400	243,400	—
100	長沙星悅薈	412,500	186,100	226,400
101	郴州星匯城	848,300	331,300	517,000
102	重慶悅映湖山	130,800	130,800	—
103	重慶新山和悅	147,500	147,500	—
104	重慶渝悅江宸	329,600	76,100	253,500
105	成都天樾雲錦	64,700	64,700	—

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)
106 成都天悅雲萃(前稱：成都成華地塊)	133,200	133,200	—
107 成都成華地塊二	90,900	—	90,900
108 成都曦悅府	196,600	196,600	—
109 成都湖與白	175,700	—	175,700
110 西安馨樾府	374,700	374,700	—
111 西安高新地塊一(前稱：西安高新地塊)	162,800	162,800	—
112 西安高新地塊二	186,800	—	186,800
113 西安高新地塊三	303,400	188,500	114,900
114 海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
中西部地區小計	7,429,100	4,767,300	2,661,800
115 北京香山樾(前稱：北京海淀地塊)	164,700	164,700	—
116 北京越秀天玥	94,100	94,100	—
117 北京越秀星樾	175,300	175,300	—
118 北京懷山府	329,200	329,200	—
119 瀋陽星匯雲錦	16,500	16,500	—
120 瀋陽岫湖郡	216,000	38,900	177,100
121 青島和樾府	132,500	98,000	34,500
122 青島天悅海灣	37,400	37,400	—
123 青島森林公園	666,300	464,100	202,200
124 青島星匯城	186,200	45,600	140,600
125 青島平度南部新城地塊二	268,200	—	268,200
126 煙台翰悅府	65,300	65,300	—
127 濟南麓端府	116,800	116,800	—
128 濟南百脈悅府	132,300	132,300	—
北方地區小計	2,600,800	1,778,200	822,600
合計	25,674,100	17,711,500	7,962,600

管理層討論及分析

工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度，二〇二三年各項目開發正常開展。新開工和竣工情況如下：

工程進度	二〇二三年 實際 建築面積 (平方米)	二〇二四年 全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	4,473,700	4,062,300
竣工*	7,680,600	7,792,800

* 二〇二三年實際和二〇二四年計劃合併口徑竣工面積分別為493萬平方米和521萬平方米。

其他收益及虧損

二〇二三年其他虧損淨額約人民幣13.48億元，主要包括投資物業年內重估淨跌值約人民幣15.02億元及其他零星收入淨額約人民幣1.54億元。二〇二二年，本集團的其他收益淨額約人民幣2.11億元，主要包括投資物業重估淨增值約人民幣1.25億元及其他零星收入淨額約人民幣0.86億元。

於二〇二三年十二月三十一日，本集團擁有的已出租投資物業共約97.0萬平方米，其中，寫字樓約佔36.8%，商業約佔49.6%，停車場及其他約佔13.6%。二〇二三年，本集團錄得的租金收入約為人民幣4.87億元，同比上升49.7%，主要為廣州環貿中心及武漢國際金融匯租金收入增加所致。

二〇二三年，本集團持有投資物業年內重估淨跌值約人民幣15.02億元，主要包括：廣州蘿崗項目及陳頭崗項目的自持物業因納入保障性租賃住房用途，年內分別錄得重估跌值約人民幣5.38億元及8.28億元；武漢國際金融匯受市場環境影響，年內重估淨跌值約人民幣1.44億元。

銷售及營銷開支

二〇二三年，本集團銷售及營銷開支約為人民幣24.51億元，同比上升20.1%，主要由於本年營業收入增加所致。銷售及營銷開支佔本年度營業收入的3.1%，較去年上升0.3個百分點。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣17.99億元，同比上升1.7%。行政開支佔本年度營業收入的2.2%，較去年的2.4%下降0.2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。

管理層討論及分析

財務費用

二〇二三年，本集團財務費用約為人民幣6.72億元，主要包括利息支出人民幣8.52億元及匯兌有關的淨收益人民幣1.80億元。本年財務費用較二〇二二年減少人民幣2.44億元，包括利息支出增加人民幣1.19億元及淨匯兌影響減少人民幣3.63億元。其中淨匯兌影響減少是由於公司本年供股募集港幣資金約83.1億元，公司外幣敞口由淨外幣負債轉為淨外幣資產，在人民幣貶值的情況下，本年錄得匯兌收益約人民幣1.80億元，去年錄得匯兌虧損約人民幣1.83億元，同比減少財務費用人民幣3.63億元。二〇二三年以來，整體融資環境鬆緊適度，年內本集團加權平均借貸利率由二〇二二年的4.16%下降至3.82%。

應佔聯營公司盈利

二〇二三年，本集團的應佔聯營公司整體淨盈利約人民幣7.02億元(二〇二二年：淨虧損約人民幣2.60億元)，主要包括來自合作項目的投資收益約人民幣6.79億元以及越秀房產基金的投資收益約人民幣0.23億元。

二〇二三年，越秀房產基金可分派總額約人民幣4.10億元，同比下降23.2%，對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣1.55億元。

每股基本盈利

二〇二三年，本公司權益持有人應佔每股基本盈利(以已發行普通股的加權平均數計算)為人民幣0.8542元(二〇二二年：人民幣1.1932元)。

截至二〇二三年末，本公司完成按於記錄日期(即二〇二三年五月十日)合資格股東每持有100股股份可獲發30股供股股份的基準以9.00港元的認購價進行928,936,826股供股股份的供股。

二〇二三年全年普通股加權平均數3,728,632,295股來自於二〇二三年一月一日已發行的普通股，並已計及上述供股的影響。截至二〇二二年全年用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數已作相應調整。

管理層討論及分析

末期股息

董事會建議派發二〇二三年末期股息每股 0.148 港元，相等於每股人民幣 0.134 元（二〇二二年：每股 0.307 港元，相等於每股人民幣 0.272 元），予二〇二四年七月五日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，待股東於本公司應屆股東週年大會批准後，末期股息將於二〇二四年七月三十一日或該日期前後派發予股東。連同中期股息每股 0.232 港元，相當於每股約人民幣 0.213 元計算，截至二〇二三年十二月三十一日止年度的股息總額為每股 0.380 港元，相當於約每股人民幣 0.347 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董事會決議／建議派息日前五個營業日中國人民銀行（「中國央行」）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。

本年內圓滿完成供股，獲 1.15 倍超額認購，募資淨額約 83 億港元。此次供股的完成進一步加強本集團的資本基礎及強化本集團的核心競爭能力。

二〇二三年，本集團完成新的融資約人民幣 556.2 億元，其中境內融資約人民幣 451.1 億元，境外融資約人民幣 105.1 億元。於二〇二三年十二月三十一日，總借款為約人民幣 1,043.7 億元（二〇二二年十二月三十一日：人民幣 883.0 億元），現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣 461.0 億元，淨借貸比率為 57.0%，是以淨借貸（即借貸總額減去現金及現金等價物及監控戶存款）除以總權益計算得出。未來一年到期的借貸佔總借貸的約 22%（二〇二二年十二月三十一日：18%），定息借貸佔總借貸約 44%（二〇二二年十二月三十一日：51%）。年內本集團加權平均借貸利率較二〇二二年的 4.16% 下降 34 個基點至 3.82%。

於二〇二三年十二月三十一日，本集團總借款中約 54% 為以人民幣計值的銀行借款及其他借款（二〇二二年十二月三十一日：52%），10% 為以港元計值的銀行借款（二〇二二年十二月三十一日：10%），7% 為以港元及美元計值的中長期票據（二〇二二年十二月三十一日：15%），29% 為以人民幣計值的中長期票據（二〇二二年十二月三十一日：23%）。

營運資金

於二〇二三年十二月三十一日，本集團的營運資金（流動資產減流動負債）為約人民幣 1,280.8 億元（二〇二二年十二月三十一日：約人民幣 1,054.6 億元）。本集團的流動資產比率（流動資產除流動負債）為 1.6 倍（二〇二二年十二月三十一日：1.6 倍），現金及現金等價物約人民幣 292.7 億元（二〇二二年十二月三十一日：人民幣 218.5 億元）。監控戶存款約人民幣 168.3 億元（二〇二二年十二月三十一日：人民幣 132.7 億元）。未提取的銀行授信額度約人民幣 688.8 億元。

管理層討論及分析

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸及票據		
以人民幣結算	86,572,838	66,015,520
以港元結算	12,144,144	10,456,797
以美元結算	5,653,881	11,826,017
總借貸及票據	104,370,863	88,298,334
銀行透支	35	29
總借貸	104,370,898	88,298,363
賬齡分析：		
第一年內	22,975,869	15,744,272
第二年	22,785,857	24,001,885
第三至第五年	46,005,776	43,376,890
超過五年	12,603,396	5,175,316
借貸合計	104,370,898	88,298,363
租賃負債	839,021	891,594
減：現金及現金等價物	(29,265,250)	(21,846,458)
借貸淨額	75,944,669	67,343,499
權益總額	102,208,780	84,792,741
總資本	178,153,449	152,136,240
資本負債率(借貸淨額除以總資本)	42.6%	44.3%

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。截至二〇二三年十二月三十一日，本集團總借貸中約46%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約10%為以港元計值的浮息銀行貸款，約8%為以人民幣計值的定息銀行貸款及其他借貸，約29%為以人民幣計值的中長期定息債券，約7%為以美元及港元計值的中長期定息票據。

自二〇二二年初至二〇二三年七月，美聯儲為控高通脹大幅加息，及後停止加息。目前通脹回落，但降幅仍未達預期2%，而二〇二四年一月通脹有一些回升跡象，市場暫時仍估計通脹年內可以受控。預計二〇二四年下半年美聯儲開始減息，但何時減息最終取決於通脹數據。未來港息預計跟隨美息走勢。集團定息融資佔總融資比例約44%，境外浮息借款以港元借款為主。市場預期港元利率將跟隨美元向下，本集團報告年度暫沒有安排利率對沖工具。集團持續跟進市場利率IRS報價，合理成本下適量鎖定借款利率管控風險。二〇二三年全年加權平均借貸年利率約3.82%，較二〇二二年同期4.16%下降34個基點。

人民幣利率方面，二〇二三年中國央行推行寬鬆穩健的貨幣政策，促進經濟復蘇，管控內房市場風險，二〇二四年初，中國央行加大力度降准降息支持經濟。市場預計，中央將推更多政策支持經濟加快復蘇。預計下半年經濟復蘇跡象將更明顯。

美元利率方面，市場預期緊縮貨幣政策可能導致美國出現經濟衰退，但衰退暫未發生，目前美國經濟數據仍比預期偏強，而貨幣收緊與經濟減慢一般有滯後期，估計美聯儲此輪加息週期已完結。今年美國總統選舉預計在11月，市場預計今年6月可能開始減息。

港元利率方面，二〇二四年首兩月港元利率較美元利率略低，源於短期港元貸款需求較弱及港元流動性充足。在通常情況下，港元利率大致跟隨美元利率走勢。

本集團將繼續密切關注境內外利率市場變化，持續優化債務結構，管控利率風險。

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。二〇二三年十二月三十一日，外幣借款中有約111.1億以港元計值(等值約人民幣100.7億元)的銀行借款；約7.98億以美元計值(等值約人民幣56.5億元)的中長期票據；約22.9億以港元計值(等值約人民幣20.7億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約17%(年初佔比25%)，其中等值約人民幣84億元外幣借款已安排金融產品對沖部分外匯風險，目前外匯敞口較低，匯率風險可控。

二〇二三年中國經濟復蘇較預期差，國內經濟面臨多方面挑戰，如房地產市場回穩、出口增長及內部消費均未如預期，人民幣匯率承壓。預計二〇二四年人民幣匯率對美元仍波動，市場估計中國經濟下半年有較明顯改善，疊加美元可能下半年開始降息，將有利支撐人民幣匯率；二〇二三年下半年開始，中央不斷推出支持經濟及穩定人民幣政策，預期人民幣對美元匯率年底可回穩並略向好。

本集團將持續關注外匯市場動態，適當採用財務工具管理外匯風險，平衡外匯風險與對沖成本，持續優化債務結構，管控外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇二三年十二月三十一日，本集團無就購買物業、廠房及設備承擔的合約承擔(二〇二二年十二月三十一日：無)。

管理層討論及分析

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。截至二〇二三年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣 423.6 億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣 283.9 億元)。

於二〇二三年十二月三十一日，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 93.16 億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣 109.13 億元)的擔保，其中約人民幣 23.85 億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣 40.48 億元)的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣 69.31 億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣 68.65 億元)。

僱員及薪酬政策

於二〇二三年十二月三十一日，本集團聘用約 19,300 名僱員(二〇二三年六月三十日：19,510 名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鉤。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。本集團於二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日採納股份激勵計劃及股份獎勵計劃，皆將：(i) 為選定參與者(包括高級管理層、中層管理員及其他僱員)提供獲得本公司所有人權益的機會；(ii) 鼓勵及挽留該等個別人士為本公司及本集團工作；及(iii) 為他們提供額外激勵以實現表現目標及推動追求本集團、本公司及其股東的長期利益，務求達致使選定參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。股份激勵計劃及股份獎勵計劃之詳情已分別披露於日期為二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日之公告內。

企業管治

於截至二〇二三年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。本集團之核數師安永會計師事務所已就本集團截至二〇二三年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。安永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，因此安永會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

管理層討論及分析

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有限公司《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。本集團於二〇二二年三月成立了環境、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企業管治報告中列出。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、社會與管治委員會匯報 ESG 相關績效表現。

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」)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約責任：

- (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。

於二〇二三年十二月三十一日，貸款餘額總值為 11,122,000,000 港元，該等貸款協議將於二〇二四年四月十二日至二〇二六年十月十日屆滿。

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，廣州越秀集團股份有限公司須維持對本公司之控制權(定義見二〇一三年一月十七日之公告)。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。二〇二三年票據已於二〇二三年一月全數還清。

管理層討論及分析

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（於二〇二三年十月十八日全數還清）。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序列）。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。

於二〇二三年一月十六日，本公司間接全資附屬公司愉欣國際有限公司（「愉欣」）向投資者發行20億人民幣於二〇二六年到期之4.00厘有擔保票據。根據該票據之條款及條件，廣州越秀集團股份有限公司須維持對本公司之控制權（定義見二〇二三年一月十日之公告）。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。

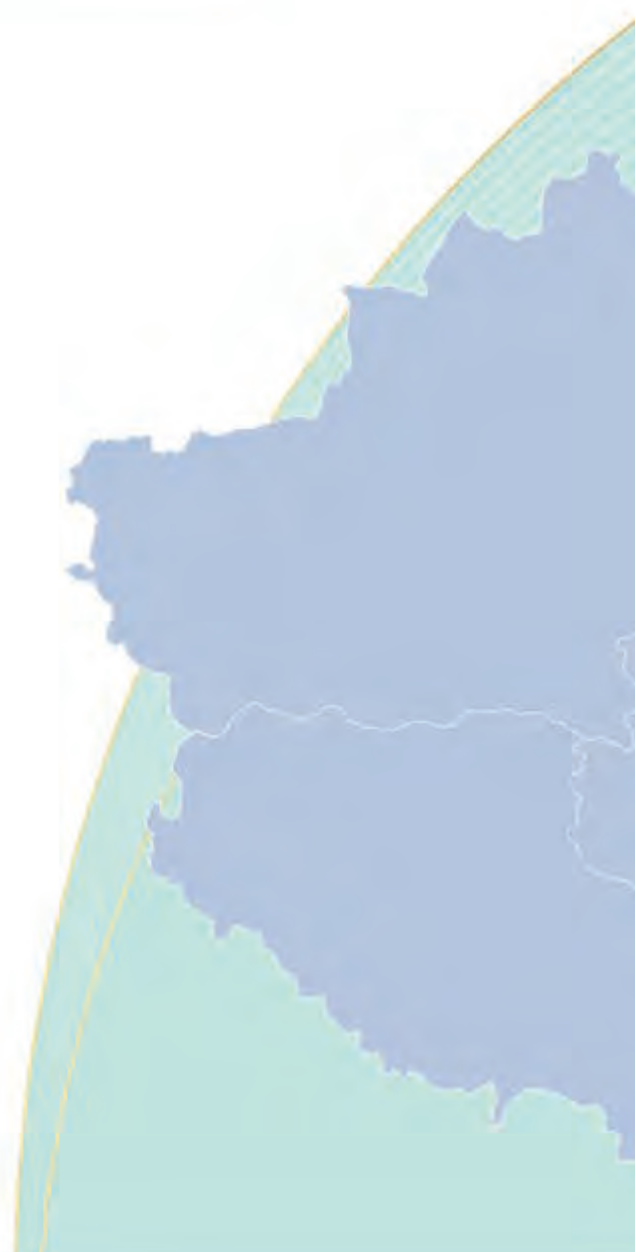
於二〇二三年五月十二日，愉欣向投資者發行13.96億人民幣於二〇二六年到期之3.80厘有擔保票據。根據該票據之條款及條件，廣州越秀集團股份有限公司須維持對本公司之控制權（定義見二〇二三年五月八日之公告）。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

於二〇二三年十一月十五日，愉欣向投資者發行5.10億人民幣於二〇二六年到期之4.00厘有擔保票據（於二〇二四一月十九日擴大規模，使該等票據之本金總額達至12.10億人民幣）。根據該票據之條款及條件，廣州越秀集團股份有限公司須維持對本公司之控制權（定義見二〇二三年十一月九日之公告）。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。

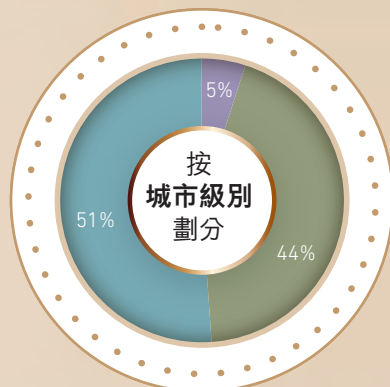
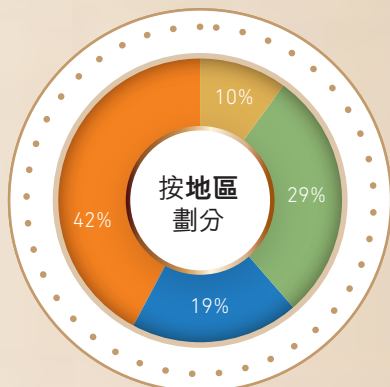
截至二〇二三年十二月三十一日止年度，此等責任規定已獲履行。

物業發展

區域	建築面積(平方米)
大灣區 41.9%	10,749,200
廣州	9,796,500
深圳	177,100
佛山	150,400
東莞	254,800
江門	227,100
中山	71,200
香港	72,100
華東地區 19.1%	4,895,000
上海	548,400
杭州	2,735,600
蘇州	730,300
南通	168,100
南京	712,600
中西部地區 28.5%	7,328,600
武漢	670,700
襄陽	334,200
合肥	915,200
鄭州	1,106,200
長沙	1,157,300
郴州	848,300
重慶	607,900
成都	661,100
西安	1,027,700
北方地區 10.1%	2,600,800
北京	763,300
瀋陽	232,500
青島	1,290,600
煙台	65,300
濟南	249,100
海南 0.4%	100,500
海口	100,500
合計	25,674,100

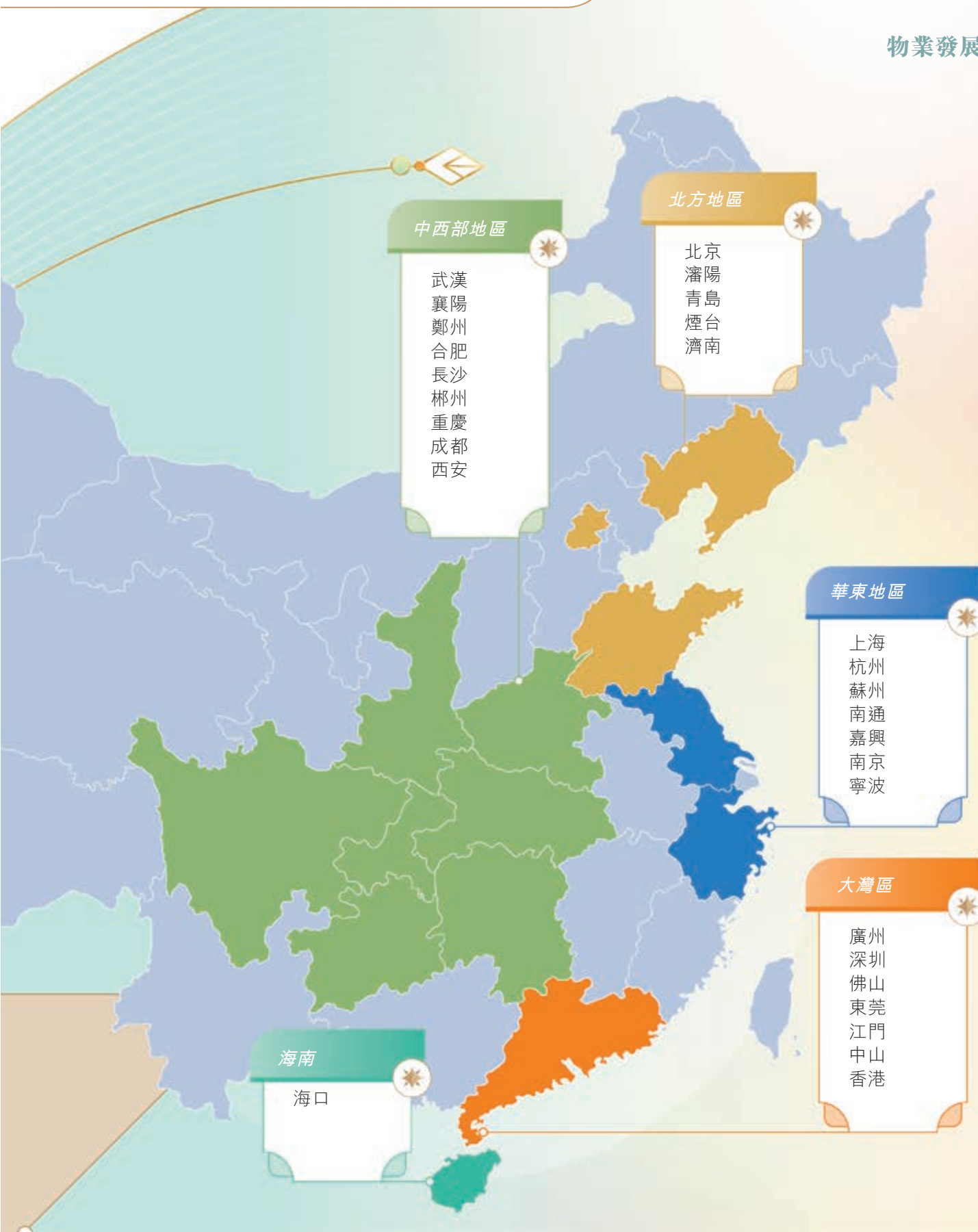


- 大灣區
- 華東
- 中西部
- 北方



- 一線城市
- 二線城市
- 三四線城市

物業發展



物業發展

大灣區

廣州天河和樾府

位置：廣州市天河區
地盤面積：46,100 平方米
土地儲備建築面積：241,700 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：95.48%



廣州觀樾

位置：廣州市天河區
地盤面積：68,700 平方米
土地儲備建築面積：220,600 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2027 年
本集團權益比例：27.77%



廣州琶洲南TOD

位置：廣州市海珠區
地盤面積：211,800 平方米
土地儲備建築面積：429,100 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2026 年
本集團權益比例：46.78%



物業發展

廣州琶洲樾

位置：廣州市海珠區
地盤面積：15,500 平方米
土地儲備建築面積：128,800 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：95.48%



深圳瑞樾府

位置：深圳市寶安區
地盤面積：9,900 平方米
土地儲備建築面積：80,600 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2024 年
本集團權益比例：95.48%



深圳潮樾府

位置：深圳市寶安區
地盤面積：16,800 平方米
土地儲備建築面積：96,500 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2024 年
本集團權益比例：95.48%



物業發展

大灣區

南海御湖台

位置：佛山市南海區
地盤面積：62,700 平方米
土地儲備建築面積：54,400 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2024 年
本集團權益比例：95.00%



東莞天悅江灣

位置：東莞市沙田鎮
地盤面積：66,100 平方米
土地儲備建築面積：199,300 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2024 年
本集團權益比例：48.69%

中山越秀天樾

位置：中山市小欖鎮
地盤面積：40,000 平方米
土地儲備建築面積：71,200 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2024 年
本集團權益比例：57.29%



華東地區

上海靜安悅

位置：上海市靜安區
地盤面積：4,300 平方米
土地儲備建築面積：17,800 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：95.00%



上海和樾天匯

位置：上海市楊浦區
地盤面積：36,000 平方米
土地儲備建築面積：125,400 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2024 年
本集團權益比例：47.50%

上海嘉悅雲上

位置：上海市嘉定區
地盤面積：73,500 平方米
土地儲備建築面積：268,200 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：47.50%



物業發展

華東地區

杭州翠宸里

位置：杭州市餘杭區
地盤面積：120,700平方米
土地儲備建築面積：213,400平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025年
本集團權益比例：38.86%



杭州星縵和潤

位置：杭州市臨平區
地盤面積：283,500平方米
土地儲備建築面積：478,500平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025年
本集團權益比例：18.05%



南京和樾府

位置：南京市建鄴區
地盤面積：25,900平方米
土地儲備建築面積：89,100平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025年
本集團權益比例：98.00%



中西部地區

武漢礄口地塊

位置：武漢市礄口區
地盤面積：19,000 平方米
土地儲備建築面積：118,900 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：27.73%



合肥星匯君瀾

位置：合肥市瑤海區
地盤面積：63,200 平方米
土地儲備建築面積：194,900 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：99.64%

合肥和悅雲庭

位置：合肥市肥西縣
地盤面積：69,300 平方米
土地儲備建築面積：225,100 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：32.88%



物業發展

中西部地區

鄭州金悅文華

位置：鄭州市金水區
地盤面積：23,100 平方米
土地儲備建築面積：112,000 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2024 年
本集團權益比例：76.00%



鄭州天悅江灣

位置：鄭州市金水區
地盤面積：130,300 平方米
土地儲備建築面積：544,900 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2026 年
本集團權益比例：76.00%



長沙栖山悅府

位置：長沙市岳麓區
地盤面積：84,800 平方米
土地儲備建築面積：196,300 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：95.00%



物業發展

重慶悅映湖山

位置：重慶市渝北區
地盤面積：94,500 平方米
土地儲備建築面積：130,800 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：95.48%



成都天悅雲萃

位置：成都市成華區
地盤面積：45,600 平方米
土地儲備建築面積：133,200 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：27.73%



西安高新地塊二

位置：西安市高新區
地盤面積：46,500 平方米
土地儲備建築面積：186,800 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：48.45%



物業發展

北方地區

北京香山樾

位置：北京市海澱區
地盤面積：73,900 平方米
土地儲備建築面積：164,700 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：48.45%



北京越秀天玥

位置：北京市石景山區
地盤面積：26,100 平方米
土地儲備建築面積：94,100 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2024 年
本集團權益比例：100.00%



北京越秀星樾

位置：北京市昌平區
地盤面積：45,100 平方米
土地儲備建築面積：175,300 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：100.00%



物業發展

青島和樾府

位置：青島市嶗山區
地盤面積：39,100 平方米
土地儲備建築面積：132,500 平方米
預計用途：住宅
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：51.00%



青島森林公園

位置：青島市李滄區
地盤面積：203,800 平方米
土地儲備建築面積：666,300 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2025 年
本集團權益比例：22.50%

濟南龍端府

位置：濟南市歷下區
地盤面積：74,600 平方米
土地儲備建築面積：116,800 平方米
預計用途：住宅／商業
項目階段：興建中
預計竣工時間：2024 年
本集團權益比例：95.00%



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。二〇二三年，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。通過「線下+電話會」方式發佈公司全年業績，並與全球各地投資者保持順暢的溝通交流，並通過電話及利用第三方會議軟件協助舉行股東大會、路演、投資者會議、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，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。



投資者關係報告

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，注重業績牽引，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，進而為股東創造更大的價值。

2023 年主要投資者關係活動

- 1 月 瑞士銀行大中華策略論壇
- 3 月 越秀地產 2022 年全年業績發佈會
越秀地產 2022 年全年業績路演
- 5 月 申萬證券策略論壇
花旗銀行策略論壇
- 6 月 中金公司策略論壇
中銀證券策略論壇
越秀地產資本市場開放日
國盛證券投資策略論壇
- 7 月 瑞士銀行投資策略論壇
- 8 月 越秀地產 2023 年中期業績發佈會
越秀地產 2023 年中期業績路演
- 9 月 德邦證券策略會
- 11 月 浙商證券策略論壇
花旗銀行投資策略論壇
中信証券策略論壇
中金公司投資策略論壇
申萬證券投資論壇
- 12 月 中信建投策略論壇
興業證券投資策略論壇

榮譽及獎項



2023 上市公司年度大獎

香港股票分析師協會

2023 年上市公司卓越大獎

信報

2023 香港公司管治與 ESG 卓越獎

香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心

2023 年優質中國房地產企業 ESG 大獎

優質房地產企業優質物業管理大獎委員會

2023 中國房企品牌價值 TOP10

億翰智庫

2023 房地產卓越企業表現

觀點指數研究院

2023 年典範國企

北京日報

2023 廣州房地產最具影響力品牌

廣州日報

2023 年全國十大頂級豪宅產品系

克爾瑞

2023 年全國十大輕奢精品產品系

克爾瑞

董事簡介

執行董事

林昭遠先生，54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」）董事、副董事長及總經理、廣州市城市建設開發有限公司（「廣州城建開發」）董事長、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。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、廣州越秀及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前瞻性和創新性。

林峰先生，53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。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（「中國」）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。林先生曾任廣州城建開發董事及總經理及越秀服務集團有限公司（「越秀服務」）（股份代號：6626）（於聯交所上市）董事會主席兼非執行董事。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；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。

朱輝松先生，49歲，二〇二三年四月獲委任為本公司執行董事兼聯席總經理。於本集團業務營運方面擁有逾十年的高級管理經驗。二〇〇八年一月至二〇〇九年十月期間，朱先生任職於廣州城建開發，最後擔任辦公室主管。二〇〇九年十月至二〇一一年九月期間，彼先後擔任廣州越秀城建國際金融中心有限公司綜合管理部之部門副主管及部門主管。二〇一一年十月至二〇一二年十一月期間，彼擔任廣州城建開發辦公室的高級管理人員。二〇一二年十一月至二〇一八年十一月期間，彼任職於本集團於山東省的眾多區域公司，最後擔任總經理。二〇一八年十一月至二〇二〇年四月期間，彼先後擔任本集團於北方及華東地區的區域公司總經理。二〇二〇年四月至二〇二三年三月期間，彼擔任本公司於北方地區的區域公司董事長。朱先生分別自二〇二〇年四月及二〇二三年四月起擔任(i)本集團於華東地區的區域公司董事長；及(ii)廣州城建開發的董事及聯席總經理。二〇二四年四月起，彼擔任越秀服務（股份代號：6626）（於聯交所上市）董事會主席兼非執行董事。作為本公司執行董事兼聯席總經理，朱先生負責監督本集團的整體管理、業務策略的制定及實施。朱先生於一九九六年七月取得中國廣東石油化工高等專科學校財會專業的高等教育專業證書。彼通過函授學習於二〇〇八年一月進一步取得中國廣東技術師範學院（現稱廣東技術師範大學）的行政管理本科學歷。朱先生於二〇二一年完成中國海洋大學研究生院的企業管理專業研究生課程。朱先生自二〇〇三年十一月起為合資格中級經濟師，專攻商業經濟。朱先生於二〇二三年亦合資格作為高級經濟師，專攻建築與房地產經濟。

董事簡介

賀玉平先生，51歲，二〇二三年四月獲委任為本公司執行董事。於廣州越秀集團的業務發展、法律合規及風險管理方面擁有逾十五年高級管理經驗。二〇〇三年一月至二〇〇三年八月期間，賀先生任職於廣州城建開發，最後擔任企業管理部高級主管。二〇〇三年八月至二〇〇四年四月期間，彼擔任廣州越秀企業管理(投資)部副總經理。二〇〇四年四月至二〇〇八年十一月期間，彼在廣東東方昆侖律師事務所作為律師執業。自二〇一四年七月及二〇一八年一月至二〇二〇年八月，彼分別兼任廣州越秀及越秀企業發展部總經理。賀先生自二〇〇八年十一月及二〇一八年一月起分別擔任廣州越秀及越秀企業法律合規與風險管理部總經理。彼亦自二〇一五年七月及二〇一七年二月起分別擔任廣州越秀董事會秘書及總法律顧問，並自二〇二二年十月起擔任廣州越秀及越秀企業首席合規官。賀先生多年來在廣州越秀集團擔任高級管理職務，包括在廣州越秀多家附屬公司擔任董事職務，負責監督戰略規劃和整體營運及管理。自二〇一八年五月起，彼一直擔任廣州越秀的聯系人(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」)廣州越秀資本控股集團股份有限公司(前稱廣州越秀金融控股集團股份有限公司)(「廣州越秀資本股份」)(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000987.SZ)的董事。作為本公司執行董事，賀先生負責監督本集團的整體管理、業務策略的制定及實施。賀先生分別於一九九五年七月及一九九八年七月取得中國西南政法大學經濟法專業法學學士學位及法學碩士學位。彼於二〇一三年十月進一步取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

陳靜女士，52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、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基建有限公司(「越秀交通」)(股份代號：1052)(於聯交所上市)執行董事、廣州越秀農牧食品科技有限公司及廣州越秀乳業集團有限公司(「越秀乳業」)董事。彼亦兼任Bosworth International Limited、Greenwood Pacific Limited、Morrison Pacific Limited、暢茂有限公司及Goldstock International Limited(均為持有本公司股份的越秀企業之全資擁有附屬公司)的董事。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及廣州越秀及越秀企業財務部總經理。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。

董事簡介

劉艷女士，45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運營官及首席人力資源官。劉女士亦兼任廣州城建開發、廣州造紙集團董事、越秀乳業及遼寧越秀輝山控股股份有限公司之董事，廣州越秀共享服務有限公司副董事長。劉女士亦為越秀交通(股份代號：1052)(於聯交所上市)董事長兼執行董事。劉女士畢業於南開大學，獲法學碩士學位，並獲上海交通大學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，曾擔任廣州越秀資本股份、廣州越秀資本股份集團有限公司、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運營管理、精益管理、體制機制建設及人力資源變革項目，於大型商業企業之運營管理、組織管理及人力資源管理等方面擁有豐富經驗。

非執行董事

張貽兵先生，57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有着豐富的經驗。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。

獨立非執行董事

余立發先生，76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，69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)及永豐集團控股有限公司(股份代號：1549)之獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。彼曾任密迪斯肌控股有限公司(股份代號：8307)及優品360控股有限公司(股份代號：2360)之獨立非執行董事，任期分別直至二〇二二年十一月十五日及二〇二三年九月二十八日。

董事簡介

劉漢銓先生，獲授金紫荊星章勳銜，太平紳士，76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(股份代號：1052)及大悅城地產有限公司(股份代號：207)的獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。他還出任中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、OCBC Wing Hang Bank Limited、Sun Hon Investment & Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Trillions Profit Nominees & Secretarial Services Limited、Helicoil 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。

張建生先生，65歲，二〇二三年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。於企業及商業銀行業擁有逾四十年經驗，涉及多元化的行業、產品和機構業務範疇。張先生自二〇〇九年七月起至二〇二二年十二月期間任職於星展銀行有限公司—香港分行及星展銀行(香港)有限公司(統稱為「星展」)，並自二〇一一年六月起出任香港董事總經理兼企業及機構銀行總監一職，直至二〇二二年十二月退休。彼亦於二〇一二年十二月至二〇二二年十二月期間為星展銀行(香港)有限公司之替任行政總裁。彼於星展在職逾十三年，期間負責星展於香港的企業及商業銀行業務。在加入星展之前，彼曾為華僑銀行東北亞洲區總經理及香港分行總經理。在此等委任之前，彼曾於花旗銀行、荷蘭銀行和荷蘭合作銀行等主要國際銀行出任企業及商業銀行和風險管理方面之高級職位。張先生於一九八一年十一月獲得香港大學社會科學學士學位。張先生現為世界綠色組織董事會主席、香港金融學會成員及香港理工大學會計及金融諮詢委員會成員。彼亦曾於二〇一一年一月至二〇一六年十二月期間為香港出口信用保險局之諮詢委員會及投資委員會之成員及香港資歷架構行業培訓諮詢委員會(銀行業)成員(直至二〇二三年十二月)。彼為嘉華國際集團有限公司(股份代號：173)及大新銀行集團有限公司(股份代號：2356)的獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。張先生亦為大新銀行有限公司(大新銀行集團有限公司的附屬公司)之獨立非執行董事。

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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1(前稱附錄十四)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。

於截至二〇二三年十二月三十一日止整個年度(「本年度」)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集團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、委任董事及高級管理層以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，對本公司的環境、社會及管治(「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，並定期向董事會匯報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集團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。於二〇二三年十二月三十一日，董事會由六名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。

有關截至二〇二三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79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。董事會將不時檢討及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。

於截至二〇二三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本年度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。

張建生先生已與本公司訂立委任函，初始固定任期自二〇二三年四月二十一日起為期三年，除張先生外，本公司獨立非執行董事並無指定任期。然而，根據本公司的章程細則，本公司全體董事，包括獨立非執行董事，須至少每三年輪席退任一次。本公司所有獨立非執行董事已於過去三年輪席告退，均表示願意再度競選並獲重選連任。

股東可根據本公司章程細則提名一位董事候選人參選董事。有關提名程序可參閱本公司及聯交所網頁。

董事的培訓

獲委任為董事會成員後，每位董事均獲得全面的履新資料，涵蓋本集團的業務營運、政策及程序，以及擔任董事的一般、法定及監管責任，以確保他／她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

於本年度內，本公司為董事安排培訓課程及提供培訓資料，重點包括宏觀經濟形勢與未來展望、房地產行業形勢展望、上市公司年報及環境、社會及管治最新披露要求等。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	√	√
朱輝松(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	√	√
賀玉平(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	√	√
李鋒(於二〇二三年四月二十一日辭任)	√	√
陳靜	√	√
劉艷	√	√
非執行董事		
張貽兵	√	√
獨立非執行董事		
余立發	√	√
李家麟	√	√
劉漢銓	√	√
張建生(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	√	√

企業管治報告

董事會會議

會議數目及董事出席率

於二〇二三年，董事會舉行了五次會議。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
執行董事		
林昭遠	5/5	1/1
林峰	5/5	1/1
朱輝松(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	3/3	1/1
賀玉平(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	3/3	1/1
李鋒(於二〇二三年四月二十一日辭任)	2/2	—
陳靜	5/5	1/1
劉艷	5/5	1/1
非執行董事		
張貽兵	2/5	0/1
獨立非執行董事		
余立發	5/5	1/1
李家麟	5/5	1/1
劉漢銓	5/5	1/1
張建生(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	3/3	1/1

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。至於其他董事會和董事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董事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集團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董事委員會的會議記錄。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關聯實體或其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。

企業管治報告

根據本公司的章程細則第143條，本公司董事或本公司其他主管人員就彼在執行及履行職務時或就此而可能承擔或引致之所有費用、支銷、損失、開支及債務，向其作出彌償。本公司已為其董事及其他主管人員安排投保董事及其他主管人員責任保險。本公司章程細則的相關條文及董事及其他主管人員責任保險現時有效並於本年度全年有效。

主席及行政總裁

於本年度內，林昭遠先生擔任本公司主席，林峰先生擔任本公司總經理。聯席總經理由朱輝松先生擔任。

主席領導董事會，並負責確保董事會依照良好企業管治常規有效地運作。在高級管理人員的協助下，主席亦負責確保董事適時獲得足夠、完整及可靠的資料以及就董事會會議商討的事項獲得適當簡報。

總經理專注於執行董事會批准並下達的目標、政策及策略。聯席總經理負責監督本集團業務策略的整體管理、制定及實施。

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

於二〇二三年十二月三十一日，審核委員會成員由四名獨立非執行董事(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。

企業管治報告

審核委員會於截至二〇二三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及內部審計職能，以及更換外聘核數師等事宜。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
獨立非執行董事	
余立發	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2
張建生(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	1/1

薪酬委員會

於二〇二三年十二月三十一日，薪酬委員會由四名獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生、劉漢銓先生及張建生先生，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。該酬金將按個人及本集團的表現，以及市場的常規及情況而釐定。薪酬委員會亦負責檢討及／或批准就上市規則第十七章有關股份計劃的事宜。

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
張建生(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	—
執行董事	
林昭遠	1/1

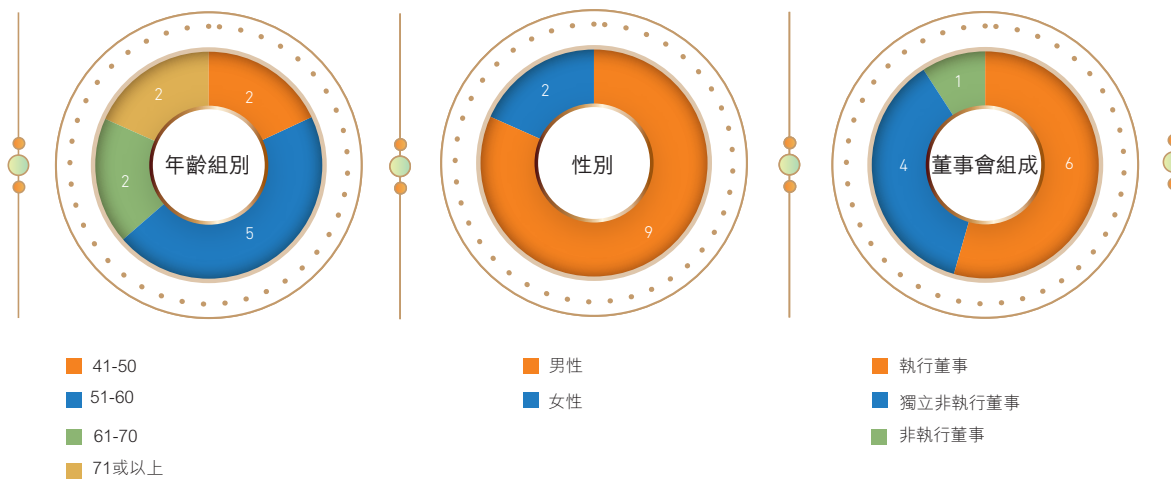
薪酬委員會於二〇二三年舉行了一次會議，以審閱及就本公司的薪酬政策及架構，以及執行董事及高級管理人員於回顧年度的薪酬組合作出建議。

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。於二〇二三年十二月三十一日，提名委員會由兩名執行董事及四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。截至本報告日期為止，董事會成員多元化，共有董事十一名，其中兩名為女士。六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，一位非執行董事及四位獨立非執行董事，均為董事會帶來豐富的法律合規、併購、資本運營和財務經驗。提名委員會按以下重點範圍制定可計量的目標：性別、年齡、服務年期、專業經驗及技能及知識(包括法律、會計、財務、房地產開發及資本運營等)，定期就董事會成員多元化進行檢討和(如有需要)向董事提交建議，確保董事會具備與本公司的戰略相關的經驗和技能，具有掌握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將按《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	2/2
李鋒(於二〇二三年四月二十一日辭任)	2/2
賀玉平(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	—
獨立非執行董事	
余立發	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2
張建生(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	—

提名委員會於截至二〇二三年十二月三十一日止年度內舉行兩次會議，以檢討董事會的架構、人數及組成。於本年度內，提名委員會亦就各新執行董事及獨立非執行董事的委任向董事會作出建議。

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，於二〇二三年十二月三十一日，環境、社會及管治委員會由三位執行董事林昭遠先生、林峰先生及朱輝松先生以及四名獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生、劉漢銓先生及張建生先生組成。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

環境、社會及管治委員會的成員組成及各環境、社會及管治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	2/2
林峰	2/2
朱輝松先生(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	1/1
獨立非執行董事	
余立發	2/2
李家麟	2/2
劉漢銓	2/2
張建生先生(於二〇二三年四月二十一日獲委任)	1/1

環境、社會及管治委員會於截至二〇二三年十二月三十一日止年度內舉行兩次會議，檢討 ESG 工作進展。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 C3 (前稱附錄十) 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，各董事確認於截至二〇二三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內幕消息，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。於二〇二三年間，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、涉及內幕消息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二〇二三年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

企業管治報告

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本公司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。

截至二〇二三年十二月三十一日止年度，本公司對外聘核數師安永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4,770,000元及人民幣2,250,000元。所進行的非審核服務主要包括債券發行服務、諮詢和稅務服務。

風險管理及內部監控

董事會負責維持足夠水平的風險管理及內部監控制度，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。本集團風險管理及內部監控制度的設計涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控，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，任何風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且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監控。

就截至二〇二三年十二月三十一日止年度，董事會每半年檢討本公司風險管理及內部監控制度的效能。董事會認為本公司風險管理及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。

內部審核

本集團的審計與風險管理部在審閱及監管本集團整體內部合規及監管系統時扮演重要角色。該部門直接向審核委員會匯報並將進行特定的內部審核項目。該部門可無限制取得資料以審閱本集團所有業務活動、部門及附屬公司並識別出有關範疇。於本年度內，該部門已完成覆蓋績效審計、經濟責任審計及專項審計等範疇的90項內審項目。

企業管治報告

處理及發佈內幕消息

就根據上市規則及香港法例第 571 章證券及期貨條例處理及發佈內幕消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕消息的保密意識、定期向董事和有關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於二〇一二年六月頒佈的「內幕消息披露指引」。

與股東及投資者的溝通

本公司認為與股東作有效溝通對增進投資者關係及提升投資者對本集團業務表現及策略的認識十分重要。本公司亦明白到企業資訊的透明度與及時披露的重要性，有助股東及投資者作出知情的投資決定。

本公司的股東大會為股東與董事會之間的溝通提供了平台。董事會主席以及各董事委員會主席均會出席股東大會回應股東的問題。各重大事項的個別決議案將於股東大會上另行提呈。

本公司持續提升與投資者之間的溝通及關係。本公司會指定高級管理層與機構投資者及分析員保持經常對話，讓他們得悉本公司的最新動態。投資者提出的問題會得到及時而詳盡的回答。

為促進有效溝通，本公司亦設有公司網頁 www.yuexiuproperty.com，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。

本年度內董事會已審閱股東通訊政策，對股東通訊政策成效表示滿意。

企業管治報告

提出查詢的程序

為確保本公司與股東之間的有效溝通：

- (1) 股東如就持股有任何疑問，可向本公司的香港股份過戶登記處提出。
- (2) 股東可隨時以書面形式向本公司的資本經營部發出彼等對董事會的查詢及關注事項。其聯絡詳情如下：

越秀地產股份有限公司
資本經營部
香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈
26樓

- (3) 股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。

派息政策

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）公允值淨（跌）／增值及相關稅項影響。）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

於二〇二三年，本公司採納經修訂及重訂的新章程細則以納入涉及以下內容的若干修訂：(i)使章程細則符合《公司條例》及上市規則的有關規定；(ii)為本公司就召開股東大會提供靈活性；及(iii)作出其他相應及內務修訂。股東於二〇二三年五月十八日召開的股東週年大會上正式通過了有關採納本公司經修訂及重訂新章程細則的特別決議案。更多詳情，請參閱本公司日期為二〇二三年四月二十五日的通函。

本公司經修訂及重訂的章程細則可於本公司網頁及聯交所網站查閱。

董事會報告

董事會欣然提呈截至二〇二三年十二月三十一日止整個年度(「本年度」)報告連同經審核綜合財務報表。

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 223 頁至第 244 頁「集團架構」一節內。

本集團本年度內的表現按業務及地區分部分分析載於財務報表附註 4。

業績及分派

本集團本年度內的業績載於第 115 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二〇二三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
於二〇二三年十一月二十一日支付之中期股息 0.232 港元相當於 每股普通股人民幣 0.213 元	857,409
擬派末期股息 0.148 港元相當於每股普通股人民幣 0.134 元	539,403
	<u>1,396,812</u>

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二四年六月二十一日(星期五)至二〇二四年六月二十六日(星期三)(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二〇二四年六月二十六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，必須於二〇二四年六月二十日(星期四)下午四時三十分前，交回香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 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，本公司將由二〇二四年七月四日(星期四)至二〇二四年七月五日(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，必須於二〇二四年七月三日(星期三)下午四時三十分前，交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。

捐款

公益捐贈人民幣 63,250,000 元記錄於本公司截至二〇二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表。

董事會報告

業務回顧

本集團業務(包括二〇二三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46。

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

本公司於本年度內並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於本年度內並無買賣本公司的股份。

已撥作資本的利息

本年度內，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，約人民幣39.02億元(二〇二二年：人民幣37.97億元)。

可供分派儲備

按照香港《公司條例》(第622章)第6部分，於二〇二三年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為人民幣19.92億元(二〇二二年：人民幣30.08億元)。

董事會報告

董事

於本年度及截至本報告日期為止，董事為：

林昭遠先生

林峰先生

朱輝松先生(於二〇二三年四月二十一日獲委任)

賀玉平先生(於二〇二三年四月二十一日獲委任)

李鋒先生(於二〇二三年四月二十一日辭任)

陳靜女士

劉艷女士

張貽兵先生¹

余立發先生²

李家麟先生²

劉漢銓先生²

張建生先生²(於二〇二三年四月二十一日獲委任)

¹ 非執行董事

² 獨立非執行董事

董事簡介載於第 61 頁至第 64 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，林昭遠先生、張貽兵先生、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。

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。

董事及高級管理層酬金以及五名最高薪酬人士

本公司董事酬金及五名最高薪酬人士的酬金詳情分別載於綜合財務報表附註 10 及 11。

董事及本公司高級管理層可收取費用、薪金、退休金計劃供款、其他津貼、其他實物利益及／或酌情花紅形式的薪酬，乃經參照同類公司所付薪酬、董事及高級管理層投放的時間及表現，以及本集團的表現釐定。概無董事參與釐定其自身薪酬。

董事會報告

董事於重要的交易、安排或合約中的重大權益

在本年度末或本年度內任何時間，董事或與董事有關連的實體均無於本公司、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與本集團之業務有關之重要交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

與控股股東的重大合約

於年結日或於年內任何時間，除本報告中「持續關連交易及關連交易」一段所披露內容以及綜合財務報表附註43(b)及(c)所披露的其他關聯方交易及結餘外，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司之間並無其他的重大合約，亦無任何由控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

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及履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。本公司於本年度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

持續關連交易：

於報告年度，下列持續關連交易已按正常商業條款進行：

(1)	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
	二〇二二年 十一月三日	創興銀行 有限公司 (「創興銀行」)	同系附屬公司	本公司與創興銀行於二〇二二年十一月三日訂立銀行存款主協議(「二〇二三年銀行存款協議」)，據此，本集團在創興銀行及其附屬公司存置的銀行存款最高總餘額於截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五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130億元、人民幣145億元及人民幣160億元。	於二〇二三年十二月三十一日的銀行存款總餘額為人民幣3,233,544,759元 截至二〇二三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12,867,216,376元

董事會報告

(2)

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
二〇二二年一月五日	創興銀行	同系附屬公司	本公司與創興銀行於二〇二二年一月五日訂立外匯框架協議(「二〇二二年外匯框架協議」)，據此，本集團與創興銀行集團訂立外匯交易(即現貨合約及遠期合約)，自二〇二二年一月一日起為期三年。就截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四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的年度上限分別為2,280,000港元、2,840,000港元及3,550,000港元。就截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四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的年度上限分別為96,730,000港元、120,910,000港元及151,140,000港元。	現貨合約價差總額： 1,406,990港元 遠期合約對沖成本總額： 無

董事會報告

(3)	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
	二〇二二年十一月二十二日	廣州地鐵集團有限公司 (「廣州地鐵」)	本公司的主要股東	於二〇二二年十一月二十二日，越秀服務集團有限公司(「越秀服務」，連同其附屬公司「越秀服務集團」)(本公司的間接非全資附屬公司)與廣州地鐵訂立二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議(「二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議」)，據此，越秀服務集團可提供，而廣州地鐵及其聯繫人可購買二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務，自二〇二三年一月一日起為期三年。	人民幣 187,515,000元
				截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度，二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的年度上限分別為人民幣335,219,000元、人民幣420,547,000元及人民幣504,657,000元。	

董事會報告

(4)

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
二〇二一年六月七日	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	於二〇二一年六月七日，越秀服務與廣州越秀及本公司訂立(i)物業管理服務框架協議；(ii)商業運營及管理服務框架協議；(iii)增值服務框架協議；及(iv)市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議。越秀服務集團根據上述框架協議持續向廣州越秀、本公司及彼等各自聯繫人的非商業物業及商業物業提供物業管理及增值服務(「越秀服務框架協議」)。	
二〇二二年十一月二十二日	(i) 廣州越秀及 (ii) 廣州地鐵與本公司合資持有的公司(「廣州地鐵與本公司合資公司」)	(i) 本公司的最終控股公司及 (ii) 關連附屬公司	於二〇二二年十一月二十二日，越秀服務與廣州越秀及本公司訂立二〇二二年物業管理及增值服務框架協議(「二〇二二年物業管理及增值服務框架協議」)以重續及合併越秀服務框架協議，據此，於自協議生效日期起至二〇二四年十二月三十一日止期間，越秀服務集團可提供，而廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人(包括廣州地鐵與本公司合資公司)可購買物業管理及增值服務。	

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
			由廣州越秀及其聯繫人：截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度，物業管理服務的年度上限分別為人民幣3,535,000元、人民幣36,229,000元及人民幣43,357,000元；商業運營及管理服務的年度上限分別為人民幣17,004,000元、人民幣87,867,000元及人民幣92,009,000元；增值服務的年度上限分別為人民幣17,542,000元、人民幣24,854,000元及人民幣33,766,000元；市場定位諮詢及租戶招攬服務的年度上限分別為人民幣20,176,000元、人民幣22,318,000元及人民幣24,134,000元。	由廣州越秀及其聯繫人： 物業管理服務： 人民幣15,541,000元 商業運營及管理服務： 人民幣9,662,000元 增值服務： 人民幣19,630,000元 市場定位諮詢及租戶招攬服務： 人民幣1,264,000元
			由廣州地鐵與本公司合資公司：截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度，物業管理服務的年度上限分別為人民幣43,000元、人民幣294,000元及人民幣362,000元；商業運營及管理服務的年度上限分別為人民幣3,000,000元、人民幣3,630,000元及人民幣4,175,000元；增值服務的年度上限分別為人民幣58,564,000元、人民幣92,183,000元及人民幣131,855,000元。	由廣州地鐵與本公司合資公司： 物業管理服務： 人民幣199,000元 商業運營及管理服務： 人民幣179,000元 增值服務： 人民幣65,256,000元

董事會報告

(5)

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
二〇二二年十二月九日	廣州越秀	本公司的最終控股公司	<p>於二〇二二年十二月九日，本公司與廣州越秀訂立建築服務框架協議，據此，本集團同意向廣州越秀及其附屬公司及聯繫人(不包括本公司及其附屬公司)(「廣州越秀實體」)提供建築服務。</p> <p>截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度，建築服務框架協議項下之年度上限分別為人民幣50,000,000元、人民幣63,000,000元及人民幣80,000,000元。</p>	人民幣20,803,200元

董事會報告

(6)	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
	二〇二二年十一月三日	廣州越秀	本公司的最終控股公司	於二〇二二年十一月三日，本公司與廣州越秀訂立主租賃協議，據此，本集團應在其對租賃物業進行翻新工程後，不時將本集團於中國擁有或租賃的物業出租或轉租(視情況而定)予廣州越秀實體，用作廣州越秀實體的員工宿舍。截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度，租賃交易的年度上限分別為人民幣31,000,000元、人民幣63,000,000元及人民幣70,000,000元。	人民幣14,811,400元

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)按照一般商業條款進行；(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。

董事會報告

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) 倘交易涉及本集團所提供的貨品或服務，在所有重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(iii) 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 (iv) 就所披露的持續關連交易超出年度上限。

關聯交易：

商辦物業出售及停車位出售

於二〇二三年十二月二十一日（交易時段後），廣州越秀城開房地產開發有限公司、廣州東耀房地產開發有限公司及廣州市品輝房地產開發有限公司（「賣方」，均為本公司的間接非全資附屬公司）與廣州越秀住房租賃發展投資有限公司（「買方」，本公司控股股東廣州越秀的間接全資附屬公司）就位於中國廣州市的 73 套商辦物業及一個停車位訂立 73 項商辦物業出售協議及一項停車位出售協議，據此，根據相關協議，賣方同意出售而買方同意購買商辦物業及停車位。商辦物業出售代價總額約為人民幣 67,073,000 元。停車位出售代價總額約為人民幣 769,000 元。

有關進一步詳情請參閱本公司日期為二〇二三年十二月二十一日的公告。

綜合財務報表附註 43(b)（除 43(b)(VII) 及 43(b)(X) 外）及附註 43(c) 披露之其他關聯方交易亦構成本集團於本年度訂立或繼續進行之關連交易或持續關連交易（視情況而定），並被視為根據上市規則之「受豁免交易」或「符合最低豁免水平交易」。本公司確認已遵守根據上市規則第 14A 章的披露要求（如有）。

董事會報告

股本

本年度內，本公司按合資格股東每持有100股現有股份可獲發30股供股股份的基準以認購價每股供股股份9.00港元成功完成928,936,826股供股股份的供股。認購價每股供股股份9.00港元較股份於二〇二三年四月十九日(即本公司日期為二〇二三年四月二十日之供股公告發佈前股份在聯交所的最後交易日期)在聯交所所報之每股收市價12.56港元折讓約28.3%。供股獲超額認購1.15倍，並籌集所得款項淨額約83億港元。本公司根據供股配發及發行共928,936,826股普通股。按此基準，每股供股股份淨發行價約為8.93港元。此次供股的完成進一步加強本集團的資本基礎及強化本集團的核心競爭能力。於二〇二三年十二月三十一日，本集團已動用所得款項淨額如下：

類別	所得款項淨額之擬定用途 (百萬港元)		所得款項 於截至 二〇二三年 十二月三十一日 止年度之 實際用途 (百萬港元)
	所得款項淨額 之擬定用途 (百萬港元)	佔所得款項 總額百分比%	
本公司於大灣區、華東地區核心城市和其他重點省會城市之進一步投資，包括TOD項目及城市重新開發項目等	5,810	70%	5,810
營運資金及／或優化本公司融資結構	2,490	30%	2,490
總計	8,300	100%	8,300

有關供股的進一步詳情，請參閱本公司日期為二〇二三年五月十一日的供股章程及本公司日期為二〇二三年六月二日的公告。

本公司於本年度內之股本變動詳情載列於綜合財務報表附註35。

銀行貸款及其他借款

本集團於二〇二三年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款之分析以及有關本集團資產抵押的資料，載於綜合財務報表附註32及附註40。

董事會報告

發行的債權證

本年度內，本集團發行公司債券及中期票據合共人民幣 108.1 億元以償還本集團的銀行借款、公司債券及中期票據。本集團應付債券的詳情，載於綜合財務報表附註 32。

董事／最高行政人員權益

於二〇二三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第 352 條規定由本公司置存的登記冊的記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發出的通知，本公司董事及最高行政人員在本公司及其他相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部的定義）持有的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉如下：

本公司

本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率概約 (附註 3)
林昭遠先生(附註 1)	實益擁有人／信託受益人	1,515,560	0.03765
林峰先生(附註 2)	實益擁有人／信託受益人／配偶權益	2,102,835	0.05224
朱輝松先生	實益擁有人	64,757	0.00161
劉艷女士	實益擁有人	3,400	0.00008
余立發先生	實益擁有人	260,000	0.00646
李家麟先生	實益擁有人	858,000	0.02131
劉漢銓先生	實益擁有人	1,258,712	0.03127

附註 1：林昭遠先生於 1,515,560 股股份中擁有權益，其中 1,048,185 股股份由其作為實益擁有人擁有，467,375 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 2,102,835 股股份中擁有權益，其中 1,401,492 股股份由其作為實益擁有人擁有，675,343 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 26,000 股股份由其配偶持有。

附註 3：計算概約百分率時採用截至二〇二三年十二月三十一日的本公司已發行股份總數 4,025,392,913 股。

董事會報告

越秀交通基建有限公司

越秀交通基建有限公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率概約 (附註)
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

附註： 計算概約百分率時採用截至二〇二三年十二月三十一日的越秀交通基建有限公司已發行股份總數1,673,162,295股。

除本文所披露者外，於二〇二三年十二月三十一日，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，本公司董事及最高行政人員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。

除本報告所披露者外，本公司或附屬公司概無於本年度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。

主要股東及其他人士根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇二三年十二月三十一日，下列人士(除本公司董事和主要行政人員外)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 (附註3)
廣州越秀集團股份有限公司(附註1)	所控制法團權益	1,746,724,198 (好倉)	43.39
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀企業」)	所控制法團權益	1,746,724,198 (好倉)	43.39
廣州地鐵集團有限公司 (附註2)	所控制法團權益	801,053,190 (好倉)	19.90

董事會報告

附註 1：

根據證券及期貨條例，於二〇二三年十二月三十一日，廣州越秀集團股份有限公司被視為於本公司的 1,746,724,198 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	1,746,724,198
暢茂有限公司(「暢茂」)	104,517,301
Bosworth International Limited (「Bosworth」)(附註 i)	1,238,030,690
Novena Pacific Limited (「Novena」)(附註 i)	254,297,135
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)(附註 i)	71,049,347
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)(附註 i)	61,019,210
Goldstock International Limited (「Goldstock」)(附註 i)	15,838,713
越秀財務有限公司(「越秀財務」)(附註 i)	1,971,802

- (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，於二〇二三年十二月三十一日，廣州地鐵集團有限公司被視為於本公司的 801,053,190 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)	801,053,190

- (i) 據本公司作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廣州地鐵投融資(香港)有限公司(其為廣州地鐵集團有限公司全資擁有)就供股認購其所有按比例獲配發之供股股份，使其權益增至 801,053,190 股股份。有關供股的進一步詳情，請參閱本公司日期為二〇二三年五月十一日的供股章程及本公司日期為二〇二三年六月二日的公告。

附註 3：

計算概約百分率時採用截至二〇二三年十二月三十一日的本公司已發行股份總數 4,025,392,913 股。

除本文所披露外，於二〇二三年十二月三十一日，本公司並無收到通知其他任何人士(除本公司董事和主要行政人員外)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。

董事會報告

股份激勵計劃

本公司於二〇一六年十二月二日(「採納日期」)採納股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，以(i)為董事會選定的任何高級管理人員(「選定高級管理層參與者」)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公司及其股東的長期利益，務求達致使選定高級管理層參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。根據股份激勵計劃的計劃規則(「計劃規則」)，董事會可不時全權酌情揀選任何高級管理人員為選定高級管理層參與者，並就各選定高級管理層參與者釐定被適用於購買股份激勵計劃項下的本公司普通股(「股份」)的金額(「參考授出金額」)。高級管理人員同意，倘彼等獲董事會選為選定高級管理層參與者，彼等有意申請其截至每年十二月三十一日止財政期間應計的花紅及其原應以現金支付的花紅，以購買股份激勵計劃項下股份。

股份激勵計劃於採納日期(即二〇一六年十二月二日)起生效及自該日起九年內有效(「計劃期限」)，惟董事會可決定提早予以終止。根據計劃規則，中銀國際英國保誠信託有限公司(「受託人」)將動用收取自本公司的參考授出金額於市場購買最高數目股份，並於計劃期限以信託方式持有該等股份。受託人以董事會釐定的參考授出金額購買的有關股份(「計劃股份」)及其相關收入將根據計劃規則所載的發放時間表發放予有關選定高級管理層參與者。計劃股份的歸屬期將於董事會批准計劃股份之日起第二年至第四年平分三次歸屬。

根據股份激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%(相當於股份合併生效後92,893,682股股份)(「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計劃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%。股份激勵計劃並無提及各參與者於股份激勵計劃項下的最高股份數目。計劃規則的詳情載於本公司日期為二〇一六年十二月二日的公告。

於二〇二三年，合共1,583,691股股份(相當於本公司於二〇二三年一月一日的已發行股份總數的0.05%)已授出或配發予選定參與者。

自採納日期起及直至本報告日期，已根據股份激勵計劃授出合共22,563,706股股份，相當於本公司於採納日期(股份合併生效後)的已發行股份數目的約0.73%。股份激勵計劃項下可供進一步授出的股份總數(即70,329,976股股份)相當於本公司於本報告日期的已發行股份總數的1.75%。已授出股份的歸屬須待股份激勵計劃所載條款及董事會指明的有關條款獲達成後，方可作實。

於二〇二三年十二月三十一日，經計及根據信託持有的股份所獲股息而取得的股份，受託人根據股份激勵計劃以信託方式持有的股份為6,619,503股(不包括已歸屬但尚未轉移予獲授人的股份)。

董事會報告

截至二〇二三年十二月三十一日止年度，選定高級管理層參與者於股份激勵計劃項下的權益詳情如下：

授出日期	已授出 股份數目	歸屬期 ¹	股份數目							歸屬 日期前 股份 收市價 (港元)	
			於 二〇二三年 一月一日 的結餘	本年度內供股 完成後增加 ²	本年度內 已收購股份	本年度內歸屬	本年度內失效	本年度內註銷	於二〇二三年 十二月三十一日 的結餘		
董事											
林昭遠	二〇二〇年三月二十六日	185,419	二〇二一年四月十三日－ 二〇二三年四月十三日	61,807	-	-	61,807	-	-	-	8.85
	二〇二〇年九月三十日	376,138	二〇二一年十一月二十七日－ 二〇二三年十月十七日	125,380	-	-	125,380	-	-	-	8.51
	二〇二一年四月二十六日	104,726	二〇二二年四月二十七日－ 二〇二四年四月二十七日	69,818	-	-	34,908	-	-	34,910	8.85
	二〇二一年十月七日	636,672	二〇二二年十二月七日－ 二〇二四年十二月一日	424,448	-	-	212,224	-	-	212,224	7.12
	二〇二二年五月二十三日	330,361	二〇二三年七月一日－ 二〇二五年七月一日	330,361	-	-	110,120	-	-	220,241	8.60
林峰	二〇二〇年三月二十六日	170,622	二〇二一年四月十三日－ 二〇二三年四月十三日	56,874	17,062	-	56,874	-	-	-	8.85
	二〇二〇年九月三十日	376,137	二〇二一年十一月二十七日－ 二〇二三年十月十七日	125,380	37,614	-	125,380	-	-	-	8.51
	二〇二一年四月二十六日	96,369	二〇二二年四月二十七日－ 二〇二四年四月二十七日	64,246	9,637	-	32,123	-	-	32,123	8.85
	二〇二一年十月七日	636,672	二〇二二年十二月七日－ 二〇二四年十二月一日	424,448	3,194	-	212,224	-	-	212,224	7.12
	二〇二二年五月二十三日	324,933	二〇二三年七月一日－ 二〇二五年七月一日	324,933	32,493	-	108,310	-	-	216,623	8.60
	二〇二三年六月二十八日	83,585 ³	二〇二四年七月一日－ 二〇二六年七月一日	-	-	83,585	-	-	-	83,585	-
	二〇二三年十月十六日	130,788 ⁴	二〇二四年十月二十六日－ 二〇二六年十月二十六日	-	-	130,788	-	-	-	130,788	-

董事會報告

授出日期	已授出		股份數目							歸屬日期前 股份 收市價 (港元)
	股份數目	歸屬期 ¹	於 二〇二三年 一月一日 的結餘	本年度內供股 完成後增加 ⁶	本年度內 已收購股份	本年度內歸屬	本年度內失效	本年度內註銷	於二〇二三年 十二月三十一日 的結餘	
高級管理層										
二〇一六年十二月二日	1,692,933	-	750,544	-	-	-	-	-	750,544	-
二〇一七年十一月十四日	1,508,579	-	62,649	-	-	-	-	-	62,649	-
二〇一八年七月十二日	1,900,152	-	73,950	-	-	-	-	-	73,950	-
二〇一九年十月九日	1,606,147	二〇二〇年九月三日－ 二〇二二年七月八日	234,292	-	-	-	-	-	234,292	-
二〇二〇年三月二十六日	1,176,744	二〇二一年四月十三日－ 二〇二三年四月十三日	392,246	41,616	-	392,246	-	-	-	8.85
二〇二〇年九月三十日	2,020,408	二〇二一年十一月二十七日－ 二〇二三年十月十七日	830,551	28,927	-	597,562	-	-	232,989	8.51
二〇二一年四月二十六日	516,739	二〇二二年四月二十七日－ 二〇二四年四月二十七日	344,495	-	-	172,244	-	-	172,251	8.85
二〇二一年十月七日	3,590,914	二〇二二年十二月七日－ 二〇二四年十二月一日	2,528,774	42,384	-	1,062,140	-	-	1,466,634	7.12
二〇二二年五月二十三日	1,527,916	二〇二三年七月一日－ 二〇二五年七月一日	1,527,916	44,618	-	509,300	-	-	1,018,616	8.60
二〇二三年六月二十八日	547,506 ²	二〇二四年七月一日－ 二〇二六年七月一日	-	-	547,506	-	-	-	547,506	-
二〇二三年十月十六日	821,812 ³	二〇二四年十月二十六日－ 二〇二六年十月二十六日	-	-	821,812	-	-	-	821,812	-

附註：

1. 獎授股份及相關收益在授出後第二年至第四年平分三次歸屬。
2. 股份於緊接獎勵日期二〇二三年六月二十八日前的收市價為每股9.24港元。
3. 股份於緊接獎勵日期二〇二三年十月十六日前的收市價為每股8.51港元。
4. 獎授股份的公平值乃根據HKFRS 13按照獎授股份的成本而定。二〇二三年內，授出的獎授股份的公平值合共13,331,426港元。
5. 股份於二〇二三年緊接獎勵歸屬日期前的加權平均收市價為每股8.30港元。
6. 於二〇二三年六月五日，尚未行使的股份數目已隨著本公司按100供30基準之供股完成後予以增加。

股份獎勵計劃

本公司於二〇一七年三月十七日(「股份獎勵採納日期」)採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以(i)為董事會不時批准及由董事會轉授權力及授權以管理股份獎勵計劃的任何人士或組別人士(「董事會授權代表」)選定的任何僱員(「選定參與者」)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廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建開發」)(由本公司間接擁有95%權益)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廣州城建開發及本集團的長期利益，務求達致增加本集團的價值以及致使選定參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。合資格參與者為廣州城建開發的任何僱員或本集團成員公司(視情況而定)或董事會授權代表(經諮詢廣州城建開發董事會)釐定為就計劃而言的合資格僱員的任何其他人士。根據計劃規則，董事會授權代表(經諮詢廣州城建開發董事會並計及其推薦意見後)可不時全權酌情揀選任何僱員為選定參與者，並根據計劃規則釐定及分配根據獎勵待授予選定參與者的本公司普通股(「股份」)數目。

股份獎勵計劃於股份獎勵採納日期(即二〇一七年三月十七日)起生效及自該日起九年內有效(「計劃期限」)，惟董事會可決定提早予以終止。視乎該等限制而言，廣州城建開發將促成向中銀國際英國保誠信託有限公司(「受託人」)支付董事會授權代表批准的款項(「購買款項」)，用於購買就股份獎勵計劃而言的股份，以及受託人將悉數動用收取自廣州城建開發的該等購買款項於市場購買最高數目股份，並於計劃期限以信託方式持有該等股份。受託人以董事會授權代表釐定的購買款項購買的有關股份(「獎勵股份」)及其相關收入將根據計劃規則所載的歸屬時間表及條款歸屬予有關選定參與者。計劃股份的歸屬期將於董事會批准計劃股份之日起第二年至第四年平分三次歸屬。

根據股份獎勵計劃授出的股份總數不得超過於股份獎勵採納日期已發行股份數目的3%(相當於股份合併生效後92,893,682股股份)(「股份獎勵計劃限額」)，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%。股份獎勵計劃並無提及各參與者於股份獎勵計劃項下的最高股份數目。股份獎勵計劃規則的詳情載於本公司日期為二〇一七年三月十七日的公告。

於二〇二三年，合共3,558,400股股份(相當於本公司於二〇二三年一月一日的已發行股份總數的0.11%)已授出或配發予選定參與者。

自股份獎勵採納日期起及直至本報告日期，已根據股份獎勵計劃授出合共57,257,024股股份，相當於本公司於股份獎勵採納日期(股份合併生效後)的已發行股份數目的約1.85%。股份獎勵計劃項下可供進一步授出的股份總數(即35,636,658股股份)相當於本公司於本報告日期的已發行股份總數的0.89%。已授出股份的歸屬須待股份獎勵計劃所載條款及董事會指明的有關條款獲達成後，方可作實。

於二〇二三年十二月三十一日，經計及根據信託持有的股份所獲股息而取得的股份，受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有的股份為17,612,947股(不包括已歸屬但尚未轉移予獲授人的股份)。

股份獎勵計劃的進一步詳情載列於綜合財務報表附註36。

董事會報告

截至二〇二三年十二月三十一日止年度，選定參與者於股份獎勵計劃項下的權益詳情如下：

授出日期	已授出 股份數目	歸屬期 ¹	股份數目					於 二〇二三年 十二月 三十一日 的結餘	歸屬 日期前 股份 收市價 (港元)
			於 二〇二三年 一月一日 的結餘	年內已 收購股份	年內歸屬	年內失效	年內註銷		
僱員									
二〇一七年十一月十四日	3,438,493	-	154,874	-	-	-	-	154,874	-
二〇一八年七月六日	5,418,155	-	491,844	-	-	-	-	491,844	-
二〇一九年十月九日	6,333,132	二〇二〇年九月三日－ 二〇二二年七月八日	511,333	-	-	-	-	511,333	-
二〇二〇年九月三十日	10,257,061	二〇二一年十一月二十七日－ 二〇二三年十月十七日	3,552,585	-	3,211,948	-	-	340,637	8.51
二〇二一年十月七日	20,343,065	二〇二二年十二月七日－ 二〇二四年十二月一日	13,714,573	-	6,491,701	-	-	7,222,872	7.12
二〇二二年五月二十三日	7,908,718	二〇二三年七月一日－ 二〇二五年七月一日	7,908,718	-	2,575,731	-	-	5,332,987	8.60
二〇二三年十月十六日	3,558,400	二〇二四年十月二十六日－ 二〇二六年十月二十六日	-	3,558,400	-	-	-	3,558,400	-

附註：

1. 獎授股份及相關收益在授出後第二年至第四年平分三次歸屬。
2. 股份於緊接獎勵日期前於二〇二三年十月十六日的收市價為每股8.51港元。
3. 獎授股份的公平值乃根據HKFRS 13按照獎授股份的成本而定。二〇二三年內，授出的獎授股份的公平值合共28,681,237港元。
4. 股份於二〇二三年緊接獎勵歸屬日期前的加權平均收市價為每股7.78港元。

股票掛鈎協議

本公司於二〇二三年內並無訂立任何股票掛鈎協議，於二〇二三年年終時亦無此類協議存在。

管理合約

於本年度內，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

根據於本報告發佈前的最後實際可行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。

董事會報告

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截至二〇二三年十二月三十一日止年度總銷售及採購額均分別少於 30%，故並無就本集團之主要客戶及供應商作出披露。

核數師

綜合財務報表已經由執業會計師及註冊公眾利益實體核數師安永會計師事務所（「安永」）所審核。

於二〇二三年五月十八日舉行的本公司股東週年大會上，羅兵咸永道會計師事務所退任本公司核數師，而安永獲委任為本公司新任核數師。

安永將任滿告退，惟願於本公司即將舉行的股東週年大會上再度受聘。

代表董事會

林昭遠
董事長

香港，二〇二四年三月二十六日

風險管理報告

一、風險管理理念

本集團所稱風險是指可能影響本集團實現其戰略目標的任何可能因素，包括對本集團的成功潛能(如聲譽)、資產、資本、盈利情況或流動性(現金)造成實質性影響的正面或者負面事件、事故或者行為。本集團董事會、管理層和員工在制定戰略目標並使之實現的過程中，共同參與風險管理的文化整合、能力塑造和各類實踐，利用風險管理為集團創造、保持和實現價值。風險管理工作貫穿於本集團的各項經營管理活動。我們通過風險管理工作識別可能影響本集團的潛在事項並在風險偏好範圍內管理風險，為本集團目標的實現提供合理保證。

二、風險偏好

本集團將執行「穩中求進、平衡兼顧」的整體風險偏好政策，保持穩定的資本負債結構，並持有充足的資本，通過風險控制平衡風險與收益回報，抵禦可能面臨的各類風險：

- 1、 戰略風險，指戰略目標未充分考慮市場環境變化，或戰略目標執行不到位，導致企業價值受到損害的風險。本集團通過檢視戰略執行效果管理戰略風險；
- 2、 財務風險和流動性風險，指財務管理工作不充分、流動性安排不合理，導致對集團經營造成阻礙，或導致資金閒置或使用效率降低。本集團通過資產負債率、回款與簽約比例、現金佔總資產比例、總資產周轉率等指標管理財務風險和流動性風險；
- 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。

風險管理報告

- 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。
- 3、總部各職能部門及各轄下公司是風險管理的第一道防線，在業務管理過程中履行相應風險管理職責，是風險的承擔者和主要管理者，負責識別和評估職責範圍內的主要風險，盤點各部門核心能力與資源，建立和完善本部門風險管控機制，作出有效的風險管理策略，實施風險緩解措施。
- 4、風險管理組是風險管理第二道防線，負責全面風險管理工作的組織、協調和統籌。統籌制定本集團的風險偏好、風險管理制度和政策，匯總、監控各個業務領域的風險暴露及管理情況，並定期向高級管理層匯報。負責推動第一道防線不斷完善風險管控措施，持續促進本集團風險管理水平提升，研究先進的風險管理理念和工具，統合外部數據，為重大風險決策事項提供專業意見。
- 5、審計部是風險管理的第三道防線，具有獨立性和客觀性。負責對風險管理框架、內部控制體系的完整性和有效性進行獨立的測試、驗證和評估，對已建立的風險管理體系的有效性提供獨立、客觀的評價，對處理及發佈內幕消息的合規性進行持續監控。將發現的嚴重內部缺失匯報至高管層和董事會，督促相關機構及時糾正和完善。

風險管理報告

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達成的風險及風險表現，對風險信息進行動態管理；根據業務收集風險信息，識別與本單位職能或業務相關的風險，並按要求報送總部風險管理組；風險管理組對各單位識別、報送的風險信息進行專業分析、篩選、提煉及合併，建立公司風險庫，並就風險識別結果向高級管理層匯報；針對關鍵領域的關鍵風險，風險管理組自行收集一手關鍵風險信息，並定期向高級管理層進行信息報送。

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線貫徹執行。針對不同的風險，設計能恰當反應風險因素的定量指標，並制定適合的管理策略。對於可能發生的損失在企業可承受的範圍內、且對本集團總體目標影響輕微的風險，可選擇風險承擔、風險控制等策略；對於其他影響可能較重大的風險，採取風險規避、風險轉移等穩健的風險管理策略，以減少或避免風險帶來的損失。

4、風險管理措施完善

本集團有完善的流程和機制對年度風險偏好政策的執行情況進行監測。董事會每年審批年度風險偏好政策，確定風險管理總體目標和要求；高級管理層負責推進總部部門和轄下公司對風險偏好政策進行落實執行，確定各類風險偏好指標的主管部門，並明確主管部門對指標運行情況的管理職責；風險管理組定期收集偏好指標數據，對於運行異常的指標深入分析原因，並對可能帶來負面影響的指標採取相應的管理措施進行改善；總部部門和轄下公司負責各類具體風險的監控，針對重大風險制定風險管理措施。

5、監督與改進

審計部負責監督風險管理及內部監控系統的有效性。一方面，定期開展風險管理及內控的評價工作，通過對公司風險種類、特徵和業務經營活動的分析，客觀判斷公司所承擔的風險是否偏離公司的風險偏好；另一方面，對風險管理職責的履行和工作開展情況，對內控系統運行情況進行審計監督，並向高級管理層和董事會匯報，以提升內控的有效性。

五、處理及發佈內部消息的程序和內部監控措施

就根據上市規則及香港法例第571章證券及期貨條例處理及發佈內部消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向有關董事和僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息，以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會二〇一二年六月頒佈的《內部消息披露指引》。

六、二〇二三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、考核形成閉環管理以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，本集團持續深化「1+4」全國化戰略佈局，針對市場及土地出讓規則變化及時採取有效策略，精準投資佈局一線城市及重點二線城市。堅持穩健投資和量入為出的投資理念，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的「6+1」特色化、多元化增儲模式。銷售上以變應變，有效實施「一盤一策」的精準營銷策略和穩健靈活的經營策略。各區域公司設立專班加大庫存的銷售及考核，數字營銷全面發力，發揮生力軍作用。紮實推進「商住並舉」發展戰略，不斷提升商業物業穩定收入，持續優化不同商業業態的運營策略和招商策略，重點提升出租率和優化客戶結構，不斷提升商業物業的運營能力。

在財務風險和流動性風險方面，本集團保障財務健康和流動性充裕安全，保持「三道紅線」指標「綠檔」達標，財務指標健康安全。加快物業銷售，全力促銷售回款，實現經營性現金流淨流入。多元化拓展融資渠道，平均融資成本同比進一步下降。抓住市場有利窗口圓滿完成供股籌資，進一步加強資本基礎，強化核心競爭力。

在操作風險方面，本集團加快構建客研體系，形成全週期的客研工作機制，升級迭代數字化客研工具，讀懂城市、讀懂客戶，更好地助力投資和銷售。深化推進產品標準化建設，將產品標準化與建築信息管理系統(BIM)有機結合，產品標準化在重點城市深耕落地。持續提升工程管理水平，在重點城市完成了現場標準化建造體系(SSCS)屬地化建設。持續優化目標成本，作業成本核算管理和全成本管理管理水平進一步提升。組織變革深入推進，優化總部各項職能及區域平台架構。不斷優化人才隊伍配置，充實中層及骨幹力量和專業關鍵崗位，引進外部專業領軍人才。

風險管理報告

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。

七、二〇二四年展望及重要舉措

1、本集團繼續以符合聯交所守則和業界最佳實務來提升風險管理體系：

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

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

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

風險管理報告

- 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
房地產市場風險	房地產市場具有一定不確定性，若市場信心恢復不及預期、部分房企出險進一步引發市場擔憂，可能造成市場延續下行或震盪趨勢	<ol style="list-style-type: none"> 1、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。 2、實施「一盤一策」精準營銷策略，加快銷售回款，深化數字營銷，提升自有渠道比例。

風險管理報告

風險名稱	風險描述	擬完善的風險管控措施
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、堅持「精準投資」和「以銷定投」的穩健投資策略，強化投研體系，支撐精準投資，聚焦核心城市、核心地段持續深耕。 2、繼續鞏固優化「6+1」多元化增儲平台，多元化增加優質土儲。 3、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	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	<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	指本集團產品設計、產品功能質量、產品入市時機選擇和產品市場定位等方面與市場需求出現偏差，可能導致本集團銷售不暢或業績受損的風險	<ol style="list-style-type: none"> 1、構建與完善全週期產品運營體系。 2、扎實推進客研體系建設。 3、穩步推進產品標準化和設計施工一體化建設。 4、持續提升產品力。

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"><li data-bbox="1037 454 1447 573">1、堅持「商住並舉」發展戰略，穩步增加商業物業對財務業績的支持和貢獻。<li data-bbox="1037 616 1447 735">2、提升商業項目的招商和運營能力，打造業績增長的新增長極。<li data-bbox="1037 778 1447 840">3、提升各業態的出租率和優化租戶的結構和質量。

獨立核數師報告



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 115 頁至第 222 頁的綜合財務報表，包括於二〇二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

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 貴集團於二〇二三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。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。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。

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。我們對下述各事項在審計中的處理方式描述亦以此為背景。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節闡述的責任，包括與該等審核事項相關的責任。因此，我們的審核工作包括執行為應對評估綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審核程序。我們執行審核程序的結果，包括處理下述事項所執行的程序，為隨附綜合財務報表之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

◀ 關鍵審計事項

貴集團持有的投資物業的估值

管理層估計 貴集團投資物業的公允值於二〇二三年十二月三十一日為人民幣 167.86 億元，而截至二〇二三年十二月三十一日止年度計入綜合損益表的重估虧損為人民幣 13.02 億元。

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。

由於公允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，此乃因釐定公允值涉及重大判斷及估計。

有關 貴集團所持投資物業估值的相關披露載於財務報表附註 3 及 17。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就管理層對投資物業所作估值進行的審計程序包括：

- 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；
- 評價獨立外部估值師的資格、專長、能力、實力及客觀性；
- 取得全部投資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(按抽樣基準)關鍵假設的適當性；
- 以支持性證據抽樣核查面積、租賃期限及入住率的相關數據，並核查估值的數學準確性；
- 就按比較法進行估值的投資物業而言，將市場價格與類似類型、規模及位置的可資比較物業的市場價格進行比較；及
- 評估在適用的財務報告框架內與投資物業估值有關的披露是否充分。



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

貴集團持有的發展中物業及持作出售物業的可變現淨值

於二〇二三年十二月三十一日，貴集團的發展中物業及持作出售物業分別為人民幣 2,113.53 億元及人民幣 363.35 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。

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。

有關 貴集團所持發展中物業及持作出售物業可變現淨值的相關披露載於財務報表附註 3、22 及 23。

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：

- 了解及評估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；尤其是，透過將管理層估計的售價與近期相同項目的已訂約平均售價或類似類型、規模及位置的可資比較物業的當前市價進行比較，以評估估計售價是否合理；
- 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；
- 如相關物業項目賬面值低於可變現淨值，核查管理層就相關物業項目所作賬面值的調整；及
- 評估在適用的財務報告框架內與發展中物業及已竣工的持作出售物業減值有關的披露是否充分。



獨立核數師報告

刊載於年報的其他資料

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。

董事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，貴公司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，除非貴公司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。

貴公司董事在審核委員會的協助下履行彼等監督貴集團的財務報告過程的職責。

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。

獨立核數師報告

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。
- 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。

獨立核數師報告

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或已採用的防範措施。

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許建輝。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二〇二四年三月二十六日

綜合損益表

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
營業收入	5	80,222,011	72,415,643
銷售成本		(67,964,384)	(57,610,027)
毛利		12,257,627	14,805,616
出售投資物業收入		14,929	—
已售投資物業賬面值		(4,310)	—
出售投資物業收益		10,619	—
其他收益及虧損	6	(1,348,000)	211,266
銷售及營銷開支		(2,450,753)	(2,041,242)
行政開支		(1,799,157)	(1,769,337)
經營盈利		6,670,336	11,206,303
財務收入	7	970,575	636,540
財務費用	8	(672,375)	(916,036)
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 合營企業	18	50,528	162,976
— 聯營公司	19	701,579	(260,149)
除稅前盈利		7,720,643	10,829,634
稅項	12	(3,145,594)	(4,692,266)
年內盈利		4,575,049	6,137,368
應佔：			
— 本公司權益持有人		3,185,085	3,953,352
— 非控股權益		1,389,964	2,184,016
		4,575,049	6,137,368
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	14	0.8542	1.1932

綜合全面收入表

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
年內盈利	<u>4,575,049</u>	<u>6,137,368</u>
其他全面收入：		
於其後期間或會重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
境外業務換算差額	45,285	(394,878)
現金流量套期	273,486	(552,263)
應佔一間聯營公司的其他全面虧損(採用權益法入賬)	<u>(61,870)</u>	<u>(249,366)</u>
於其後期間或會重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	256,901	(1,196,507)
於其後期間不會重分類至損益的其他全面(虧損)／收入：		
以公允值計量且其變動計入其他全面收入的 權益投資的公允值變動(除稅後)	<u>(18,626)</u>	<u>19,944</u>
年內其他全面收入／(虧損)(除稅後)	<u>238,275</u>	<u>(1,176,563)</u>
年內全面收入總額	<u>4,813,324</u>	<u>4,960,805</u>
應佔：		
— 本公司權益持有人	3,423,860	2,777,150
— 非控股權益	<u>1,389,464</u>	<u>2,183,655</u>
	<u>4,813,324</u>	<u>4,960,805</u>

綜合財務狀況表

二〇二三年十二月三十一日

	附註	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	2,802,071	4,748,183
使用權資產	16	822,896	3,987,324
投資物業	17	16,785,640	11,123,737
無形資產	21	514,128	521,234
發展中物業	22	8,739,490	8,677,923
於合營企業的權益	18	6,007,696	5,787,070
於聯營公司的權益	19	22,868,636	23,841,285
以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	20	999,130	1,023,964
衍生財務工具	33	—	15,697
遞延稅項資產	34	3,474,680	2,651,493
非流動資產總額		63,014,367	62,377,910
流動資產			
發展中物業	22	202,613,968	178,450,964
持作出售物業	23	36,334,751	31,293,125
合同成本	24	1,121,745	1,080,517
土地使用權的預付款		5,825,176	7,059,107
應收賬款及票據	25	846,308	569,686
其他應收款項、預付款項及按金	26	37,859,433	24,649,320
衍生財務工具	33	229,536	—
預繳稅項		7,235,584	5,752,895
監控戶存款	27	16,832,610	13,271,994
現金及現金等價物	28	29,265,250	21,846,458
流動資產總額		338,164,361	283,974,066
流動負債			
應付賬款及票據	29	1,330,814	1,641,773
合同負債	30	87,653,832	74,472,323
其他應付款項及應計費用	31	90,389,650	76,318,514
借貸	32	22,975,869	15,744,272
租賃負債	16	219,490	178,709
衍生財務工具	33	—	212,258
應付稅項		7,516,884	9,941,743
流動負債總額		210,086,539	178,509,592
流動資產淨值		128,077,822	105,464,474
總資產減流動負債		191,092,189	167,842,384

綜合財務狀況表

二〇二三年十二月三十一日

	附註	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
非流動負債			
借貸	32	81,395,029	72,554,091
租賃負債	16	619,531	712,885
遞延稅項負債	34	5,870,307	6,116,776
遞延收入		102,200	273,624
衍生財務工具	33	55,785	184,073
其他應付款項及應計費用	31	840,557	3,208,194
非流動負債總額		88,883,409	83,049,643
淨資產		102,208,780	84,792,741
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	35	25,545,008	18,035,015
股份獎勵計劃下的股份	36	(121,530)	(175,520)
其他儲備	37	2,757,989	2,016,281
保留盈利	37	27,447,438	27,553,847
非控股權益		55,628,905	47,429,623
總權益		46,579,875	37,363,118
		102,208,780	84,792,741

林昭遠
董事朱輝松
董事

綜合權益變動表

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	歸於本公司權益持有人											
	股份獎勵計		法定儲備	匯兌波動儲備	以公允價值計量 且其變動計入 其他全面收入		套期儲備	其他	保留盈利	小計	非控股權益	總額
	股本	劃下的股份			的金融資產	其他全面收入						
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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二〇二二年十二月三十一日	18,035,015	(175,520)	2,288,604	(976,736)	639,270	(445,661)	510,804	27,553,847	47,429,623	37,363,118	84,792,741	
年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	3,185,085	3,185,085	1,389,964	4,575,049	
年內其他全面收入／(虧損)：												
貨幣換算差額	-	-	-	45,285	-	-	-	-	45,285	-	45,285	
現金流量套期	-	-	-	-	-	273,486	-	-	273,486	-	273,486	
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產 的公允價值變動(除稅後)	-	-	-	-	(18,126)	-	-	-	(18,126)	(500)	(18,626)	
應佔一間聯營公司的其他 全面虧損(採用權益法 入賬)	-	-	-	-	-	-	(61,870)	-	(61,870)	-	(61,870)	
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	-	45,285	(18,126)	273,486	(61,870)	3,185,085	3,423,860	1,389,464	4,813,324	
供股	7,509,993	-	-	-	-	-	-	-	7,509,993	-	7,509,993	
於附屬公司注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,213,266	7,213,266	
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,350)	(5,350)	
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	(829)	-	(829)	(1,207,692)	(1,208,521)	
收購附屬公司產生的 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,207,759	2,207,759	
轉撥	-	-	499,127	-	-	-	-	(499,127)	-	-	-	
收購股份獎勵計劃下的股份 (附註36)	-	(27,382)	-	-	-	-	-	-	(27,382)	-	(27,382)	
授予股份(附註36)	-	81,372	-	-	-	-	-	-	81,372	-	81,372	
附屬公司的僱員股份計劃 已付股息	-	-	-	-	-	-	4,635	-	4,635	2,292	6,927	
	-	-	-	-	-	-	-	(2,792,367)	(2,792,367)	(382,982)	(3,175,349)	
於二〇二三年十二月三十一日	25,545,008	(121,530)	2,787,731*	(931,451)*	621,144*	(172,175)*	452,740*	27,447,438	55,628,905	46,579,875	102,208,780	

綜合權益變動表

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	歸於本公司權益持有人										
	股本	股份獎勵計 劃下的股份	法定儲備	匯兌波動儲備	以公允價值計量 且其變動計入 其他全面收入	套期儲備	其他	保留盈利	小計	非控股權益	總額
					的金融資產						
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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇二一年十二月三十一日	18,035,015	(193,282)	1,817,173	(581,858)	618,965	106,602	596,481	25,836,974	46,236,070	28,130,679	74,366,749
年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	3,953,352	3,953,352	2,184,016	6,137,368
年內其他全面收入／(虧損)：											
貨幣換算差額	-	-	-	(394,878)	-	-	-	-	(394,878)	-	(394,878)
現金流量套期	-	-	-	-	-	(552,263)	-	-	(552,263)	-	(552,263)
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產 的公允價值變動(除稅後)	-	-	-	-	20,305	-	-	-	20,305	(361)	19,944
應佔一間聯營公司的其他 全面虧損(採用權益法 入賬)	-	-	-	-	-	-	(249,366)	-	(249,366)	-	(249,366)
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	-	(394,878)	20,305	(552,263)	(249,366)	3,953,352	2,777,150	2,183,655	4,960,805
於附屬公司注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,139	5,000,139
附屬公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,511)	(48,511)
收購附屬公司產生的 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,462,030	2,462,030
轉發	-	-	471,431	-	-	-	-	(471,431)	-	-	-
收購股份獎勵計劃下的股份 (附註36)	-	(61,023)	-	-	-	-	-	-	(61,023)	-	(61,023)
授予股份(附註36)	-	78,785	-	-	-	-	-	-	78,785	-	78,785
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,765,048)	(1,765,048)	(364,874)	(2,129,922)
與非控股權益交易	-	-	-	-	-	-	163,689	-	163,689	-	163,689
於二〇二二年十二月三十一日	<u>18,035,015</u>	<u>(175,520)</u>	<u>2,288,604*</u>	<u>(976,736)*</u>	<u>639,270*</u>	<u>(445,661)*</u>	<u>510,804*</u>	<u>27,553,847</u>	<u>47,429,623</u>	<u>37,363,118</u>	<u>84,792,741</u>

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣2,757,989,000元(二〇二二年：人民幣2,016,281,000元)。

綜合現金流量表

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
經營盈利		6,670,336	11,206,303
調整：			
折舊及攤銷	9	386,114	428,810
遞延收入攤銷		(1,833)	(1,794)
蘿崗項目及陳頭崗項目投資物業重估產生的虧損	6	1,366,252	—
年末持有其他投資物業重估淨跌／(增)值	6	135,845	(125,185)
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	9	1,573,856	1,422,395
出售物業、廠房及設備所得收益		(528)	(132)
出售投資物業收益		(10,619)	—
金融資產減值虧損淨額		9,787	1,825
營運資金變動前經營現金流量		10,129,210	12,932,222
發展中物業、持作出售物業及土地使用權預付款增加		(6,826,710)	(13,343,902)
合同成本減少		70,186	120,636
應收賬款及票據、其他應收款項、預付款項及按金減少，以及 應付賬款及票據、合同負債、其他應付款項及應計費用增加		16,730,022	14,514,516
營運資金的淨匯兌差額		117,765	143,358
經營產生的現金淨額		20,220,473	14,366,830
收取利息		773,115	310,200
支付利息		(4,671,978)	(4,191,940)
支付香港利得稅		—	(3,604)
支付中國內地稅項		(7,759,434)	(6,762,112)
經營業務所得現金流量淨額		8,562,176	3,719,374

綜合現金流量表

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
投資業務		
購買物業、廠房及設備、投資物業及無形資產	(342,672)	(1,166,216)
出售物業、廠房及設備所得款項	10,536	60,909
出售投資物業所得款項	14,929	—
監控戶存款增加	(3,560,616)	(5,539,403)
收購附屬公司，淨現金收入／(支出)	454,741	(5,172)
出售附屬公司所得款項，扣除出售的現金	—	3,532,008
收購及於合營企業及聯營公司注資	(1,058,824)	(7,779,034)
清算及出售合營企業及聯營公司所得款項	579,929	3,951
向合營企業及聯營公司付款	(6,283,916)	(5,483,779)
從合營企業及聯營公司收款	10,124,221	8,666,747
收取聯營公司的股息	281,770	625,824
應收同系附屬公司款項減少	—	6,175
應收關聯公司款項減少	—	20,049
投資業務所得／(所用)現金流量淨額	220,098	(7,057,941)

綜合現金流量表

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
籌資活動			
供股		7,509,993	—
因註銷附屬公司導致的非控股權益減資		(5,350)	—
非控股權益的出資		7,213,266	4,127,939
已付本公司權益持有人的股息		(1,859,049)	(1,771,691)
已付非控股權益的股息		(375,814)	(43,920)
與合營企業及聯營公司的結餘減少		(1,643,619)	(1,563,216)
與股東的結餘減少		(474,168)	(4,477,611)
與其他關聯公司的結餘減少		—	(34,503)
與同系附屬公司的結餘增加／(減少)		602,311	(248,620)
與最終控股公司的結餘增加		100,504	—
與直接控股公司的結餘(減少)／增加		(4,108,381)	2,133,018
與對附屬公司有重大影響力實體的結餘減少		(505,062)	(580,895)
與其他非控股權益及非控股權益關聯方的結餘減少		(5,600,492)	(10,847,507)
銀行借貸所得款項		37,427,501	43,235,190
償還銀行借貸		(32,085,701)	(35,141,655)
其他借貸所得款項		10,788,944	17,616,108
償還其他借貸		(7,821,285)	(15,131,000)
根據供應商融資安排向金融機構還款		(10,347,824)	(4,713,751)
衍生財務工具付款		(5,415)	—
租賃負債付款	16(b)	(185,402)	(271,598)
銀行透支減少		—	(1)
籌資活動所用的現金流量淨額		(1,375,043)	(7,713,713)
現金及現金等價物增加／(減少)		7,407,231	(11,052,280)
年初的現金及現金等價物		21,846,429	32,766,425
現金及現金等價物的匯兌收益		11,555	132,284
年末的現金及現金等價物		29,265,215	21,846,429
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金	28	29,265,250	21,846,458
銀行透支	32	(35)	(29)
		29,265,215	21,846,429

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

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。

於二〇二三年十二月三十一日本集團重要附屬公司的詳情載於第223頁至第240頁。

2 會計政策

2.1 編製基準

該等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」)(包括所有的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及《香港公司條例》編製。其乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業、衍生財務工具及權益投資按公允值計量除外。除另有註明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報，且所有數值均已約整至最接近的千位數。

綜合列賬基準

該等綜合財務報表由本公司及其附屬公司截至二〇二三年十二月三十一日止年度的財務報表組成。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(如本集團獲賦予現有或未來能力控制投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權的推定。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合列賬基準(續)

附屬公司的財務報表使用與本公司一致的會計政策且按同一報告期間編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起計入綜合入賬，並持續計入綜合入賬，直至失去控制權當日為止。

損益及其他全面收入的各部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉引致非控股權益有虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素的一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權的附屬公司擁有權權益變動以權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認任何非控股權益及匯兌波動儲備的相關資產(包括商譽)及負債，並確認任何獲保留投資的公允值及任何因而產生計入損益的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已就本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
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)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅務改革—支柱二立法模板

採納上述新訂及經修訂準則對財務報表並無重大財務影響。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未在該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等經修訂香港財務報告準則生效時將其應用(如適用)。

		於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第 16 號(修訂)	售後租回的租賃負債	二〇二四年一月一日
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 或合營企業之間出售 或注入資產	尚未釐定強制生效 日期惟可供採納
香港會計準則第 1 號(修訂)	負債分類為流動或非流動 (「二〇二〇年修訂」)*	二〇二四年一月一日
香港會計準則第 1 號(修訂)	附帶契諾的非流動負債 (「二〇二二年修訂」)*	二〇二四年一月一日
香港會計準則第 7 號 及香港財務報告準則第 7 號(修訂)	供應商融資安排	二〇二四年一月一日
香港會計準則第 21 號(修訂)	缺乏可兌換性	二〇二五年一月一日

* 由於二〇二〇年修訂及二〇二二年修訂，香港詮釋第 5 號呈列財務報表－借款人對包含按要求償還條款之有期貸款之分類予以修訂，使相應措詞保持一致而結論不變。

編製該等綜合財務報表時，並未提早應用上述於二〇二四年一月一日或之後開始的年度期間生效的現有準則及詮釋之修訂。預期該等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。

2.4 重大會計政策

2.4.1 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為一家實體，而本集團對其擁有一般不少於 20% 股本投票權的長期權益，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與被投資方的財務和經營決策的權力，但不是控制或者是共同控制這些決策的權力。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排共同控制權的人士均有權享有合營企業的淨資產。共同控制為合約協定應佔安排控制權，其僅在相關活動決策必須獲應佔控制權的人士一致同意方存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資根據會計權益法按本集團分佔淨資產減任何減值虧損計算，並於綜合財務狀況表列賬。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.1 於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團應佔聯營公司及合營企業的收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入。此外，當聯營公司或合營企業的權益內直接確認一項變動，則本集團在適當情況下會在綜合權益變動表確認其應佔的任何變動。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易產生的未變現收益及虧損按本集團應佔該等聯營公司或合營企業的投資撇銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業投資的一部分。

倘於一間聯營公司之投資成為於一間合營企業之投資(或反之亦然)，則不會重新計量保留權益。相反，投資繼續根據權益法入賬。於所有其他情況下，一旦本集團喪失對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權，則任何保留投資將按其公允值進行計量及確認。於喪失重大影響力或共同控制權後聯營公司或合營企業之賬面值與保留投資及出售所得款項之公允值之間的任何差額，將於損益中確認。

倘於聯營公司或合營企業的投資分類為持有待售，其根據香港財務報告準則第5號持有待售的非流動資產及已終止業務入賬。

2.4.2 業務合併及商譽

業務合併採用購買法入賬。轉讓的代價乃按收購日期的公允值計量，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前擁有人承擔的負債及本集團為換取被收購方控制權而發行的股權的總和。就每項業務合併而言，本集團選擇是否以公允值或按被收購方的可辨別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分按公允值計量。收購成本於產生時支付。

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，本集團認為其已收購一項業務。

本集團會於收購一項業務時根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括分開被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

若分步驟進行業務合併，則先前持有的股權按收購日期的公允值重新計量，而產生的任何收益或虧損則於損益中確認。

收購方所轉讓的任何或然代價將按收購日期的公允值確認。分類為資產或負債的或然代價按公允值計量，而公允值變動則於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.2 業務合併及商譽(續)

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前由持有的被收購方股權的任何公允值總額，超逾與所收購可識別資產及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購淨資產的公允值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。倘有事件或情況變動顯示賬面值出現減值跡象，商譽須每年或更頻繁進行減值測試。本集團於十二月三十一日對商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，無論本集團其他資產或負債是否已分配至現金產生單位或現金產生單位組別，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可受惠於合併的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別。

減值按與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額進行評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，並已出售該單位的部分業務，則於釐定出售事項的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的賬面值。在此等情況下出售的商譽根據已出售業務的相對價值及所保留的現金產生單位部分計量。

2.4.3 公允值計量

本集團在各報告期末按公允值計量其投資物業、衍生財務工具及權益投資。公允值是指市場參與者在計量日期的有序交易中，出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允值計量是基於出售資產或轉移負債的交易在資產或負債的主要市場進行，或在不存在主要市場的情況下，則在資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場必須是本集團能夠進入的市場。資產或負債的公允值是基於市場參與者在對該資產或負債定價時(假設市場參與者依照彼等最佳經濟利益行事)所採用的假設計量。

非金融資產的公允值計量會考慮市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途，或透過將該資產出售給能夠以最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者產生經濟利益的能力。

本集團採用在當前情況下適用並且有足夠可得數據支持的估值方法計量公允值，盡量使用相關可觀察數據及盡量減少使用不可觀察數據。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.3 公允值計量(續)

在財務報表內計量或披露公允值的所有資產及負債均根據對公允值計量整體具有重大影響的最低層級數據在下述公允值層級內進行分類：

- 第一級 - 基於相同資產或負債在活躍市場上的未經調整報價
- 第二級 - 基於對公允值計量具有重大影響的最低層級數據可直接或間接被觀察的估值方法
- 第三級 - 基於對公允值計量具有重大影響的最低層級數據不可觀察的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末透過(基於對公允值計量整體具有重大影響的最低層級數據)重新評估分類，以決定層級制度中各個層級間是否有轉移。

2.4.4 非金融資產減值

如有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(不包括發展中物業、持作出售物業、投資物業、合同成本、預繳稅項、遞延稅項資產及金融資產)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與公允值減出售成本兩者之較高者計量，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則在此情況下，會就資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

為現金產生單位進行減值測試時，企業資產(如總部大廈)的部分賬面值會被分配至個別現金產生單位(倘能根據合理性及一致性進行分配)，否則會被分配至最小現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損乃於產生期間自損益表與減值資產功能相符的相關開支類別扣除。

於各報告期末均會評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少。倘出現任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前就商譽以外的資產所確認的減值虧損僅於用作釐定該資產的可收回金額的估計有變動時，方可撥回，惟撥回金額不可高於假設過往年度並無確認該資產的減值虧損的情況下，該資產應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回該等減值虧損將計入其產生期間的損益表內。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.5 關聯方

符合以下條件的一方會被視為本集團的關聯方：

(a) 該名人士為一名人士或與其關係密切的家庭成員，而該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該名人士為符合下列任何一項條件的實體：

- (i) 該實體與本集團同屬於一個集團；
- (ii) 該實體為其他實體的聯營公司或合營企業(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 其中一方為第三方的合營企業，而另一方為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或本集團相關實體的僱員提供僱傭後福利計劃作為福利；(倘本集團為該計劃)及僱傭後福利計劃的贊助僱主；
- (vi) 該實體由(a)項中所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項中所述人士對該實體具有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
- (viii) 實體或其屬一部分的任何集團成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

2.4.6 物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及使其達到運作狀況及地點作擬定用途的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支(例如維修及維護開支)一般於產生期間自損益表扣除。於符合確認標準的情況下，大型檢查開支於資產賬面值撥充資本以作代替。倘物業、廠房及設備的主要部分須分期替換，本集團會確認該等部分為具有特定可使用年期的個別資產並據此將其折舊。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.6 物業、廠房及設備以及折舊(續)

折舊乃於各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內以直線法攤銷其成本至剩餘價值計算得出。就此所使用的主要使用年期如下：

樓宇	20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

倘若物業、廠房及設備項目內部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將獨立計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少會於各財政年度末審閱，並於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何初步已確認的重大部分)於出售或預期日後使用或出售不會產生任何經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度的損益表內確認的任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建工程以成本減任何減值虧損呈列及不會折舊。其於工程完成及可供使用時將轉撥至物業、廠房及設備項下的適當分類。

2.4.7 投資物業

投資物業是指為了賺取租金收入及／或資本升值而持有的土地及樓宇(包括使用權資產)權益。該等物業初始按成本計量，包括交易成本。初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公允值列賬。

投資物業公允值變動所產生的盈虧於其產生年度計入損益表。

任何投資物業報廢或出售盈虧於報廢或出售年度於損益表內確認。

倘本集團持有的自用物業成為投資物業，則截至改變用途當日，按「物業、廠房及設備以及折舊」所述政策將有關物業入賬列作自有物業及／或按「使用權資產」所述政策將有關物業入賬列作持作為使用權資產之物業，而因此導致該物業賬面值的任何減少於損益確認。由存貨轉撥至投資物業時，該物業於當日的公允值與先前的賬面值的任何差額於損益表中確認。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.8 無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併時收購的無形資產成本相等於收購日期的公允值。無形資產的可使用年期將獲評為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，當有跡象顯示無形資產可能減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少須於各財政年度末檢討一次。

無限可使用年期的無形資產須每年個別或按現金產生單位級別進行減值測試。此等無形資產不予攤銷。無限可使用年期的無形資產的可使用年期須每年進行檢討，以釐定無限年期的評估是否仍然適當。如不適當，則按預期基準將可使用年期的評估由無限變更為有限入賬。

以下各項有限年期的無形資產均以成本減任何減值虧損列賬，並按直線法基準作攤銷，以於該等各項無形資產各自的估計可使用年期撤銷其成本：

客戶關係	7至10年
軟件	2至10年

2.4.9 租賃

本集團在合約開始日評估合約是否為租賃或者包含租賃，倘合約讓渡了在一定期間內控制已識別資產使用的權利以換取對價，則該合約為租賃或者包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認用以支付租賃付款的租賃負債及代表使用相關資產權利的使用權資產。

(a) 使用權資產

使用權資產在租賃開始之日(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產於租期及資產估計使用年期之較短者按直線法計提折舊，具體如下：

土地使用權	40至70年
租賃物業	1至14年

倘租賃資產的所有權在租期結束時轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計使用年期計算折舊。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.9 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內支付的租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款), 扣除任何應收的租賃獎勵、取決於某一指數或比率的可變租賃付款以及預期根據餘值擔保應付的金額。租賃付款亦包括本集團可合理確定將行使的購買選擇權的行使價, 以及倘租賃期反映本集團將行使終止租賃的選擇權, 則包括終止租賃的罰款金額。不取決於任何指數或比率的可變租賃付款在觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時, 由於租賃內所隱含的利率不易釐定, 因此本集團於租賃開始日期使用其增量借款利率。於開始日期後, 租賃負債金額就反映利息的累積而增加及因作出的租賃付款而減少。此外, 如有修改、租期變化、租賃付款變動(例如指數或利率變動導致未來租賃付款變動)或購買相關資產的選擇權評估變更, 租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團應用短期租賃確認豁免其於機械及設備的短期租賃(自開始日期起計租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃), 亦就被認為低價值的辦公室設備及桌面電腦租賃應用低價值資產租賃確認豁免。

短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團擔任出租人時, 其於租賃開始時(或出現租賃修改時)釐定各租賃是否為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉讓資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃, 均分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部分, 本集團按相對單獨售價基準分配合約的代價至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬, 並因其經營性質於損益表內列為收益。於協商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃加至租賃資產的賬面值, 並按與租金收入相同之基準於租期內確認。或然租金於賺取期間確認為收入。

將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃, 入賬列作融資租賃。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.10 投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、以公允值計量且其變動計入其他全面收入及以公允值計量且其變動計入損益計量。

初始確認時，金融資產的分類取決於金融資產的合約現金流量特性及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已就其應用不調整重大融資部分的影響的可行的權宜辦法的應收賬款外，本集團初始按公允值加上交易成本(倘金融資產並非以公允值計量且其變動計入損益)計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行的權宜辦法的應收賬款根據下文「收入確認」載列的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或以公允值計量且其變動計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式均以公允值計量且其變動計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其管理其金融資產以產生現金流量的方式。業務模式將決定現金流量是否由於收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者所致。按攤銷成本分類及計量的金融資產按持有目的為收取合約現金流量的業務模式持有，而以公允值計量且其變動計入其他全面收入分類及計量的金融資產則按持有目的為收取合約現金流量及出售的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產以公允值計量且其變動計入損益分類及計量。

購買或出售金融資產須於監管或市場慣例通常規定的期間內交付資產，則於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

後續計量

金融資產按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.10 投資及其他金融資產(續)

*後續計量(續)**指定為以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(權益投資)*

於初步確認時，本集團可選擇於權益投資符合香港會計準則第 32 號金融工具：呈報項下的股權定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類指定為以公允值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會結轉至損益表。當付款權確立時，股息於損益表中確認為其他收入，惟倘本集團因收回部分金融資產成本而自該等所得款項中受益除外，於此等情況下，該等收益計入其他全面收入。指定為以公允值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資毋須進行減值評估。

以公允值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允值計量且其變動計入損益的金融資產按公允值於財務狀況表中列賬，公允值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為以公允值計量且其變動計入其他全面收入的衍生工具及股權投資。股權投資的股息亦於支付權確立時於損益表確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包括金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非以公允值計量且其變動計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公允值計量，且其變動於損益表確認。僅當合約條款出現變動，以致大幅改變其他情況下所需現金流量時或當原分類至以公允值計量且其變動計入損益的金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入式混合合約(包括金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為以公允值計量且其變動計入損益的金融資產。

2.4.11 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)將初步在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取資產所得現金流量的權利屆滿；或
- 本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在並無重大延誤的情況下，將所得現金流量全數付予第三方；且 (a) 本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或 (b) 本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.11 終止確認金融資產(續)

倘本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，則本集團會評估有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。於並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權時，本集團就持續參與已轉讓資產的程度確認有關資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團所保留權利及義務的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價金額兩者中的較低者計量。

2.4.12 金融資產減值

本集團就所有並非以公允值計量且其變動計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而計算，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來十二個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提減值撥備(不論違約的時間)(全期預期信貸虧損)。

本集團於各個報告日期評估金融工具的信貸風險是否自初始確認以來顯著增加。於評估時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮了無需不必要成本或精力即可取得的合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期超過30天時，信貸風險會顯著增加。

本集團將逾期90日的合約付款視為金融資產違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料反映，在沒有計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可將其視為金融資產違約。

當沒有合理預期可收回合約現金流量時，金融資產將予以撇銷。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.12 金融資產減值(續)

一般方法(續)

以公允值計量且其變動計入其他全面收入的債務投資及按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，以及分類在計量預期信貸虧損的以下階段內，惟應收賬款及合同資產應用以下詳述的簡化法除外。

- | | |
|------|---|
| 第一階段 | — 信用風險自初始確認以來並無大幅增加且其虧損撥備按等於十二個月預期信貸虧損的數額計量的金融工具 |
| 第二階段 | — 信用風險自初始確認以來大幅增加但並非信貸減值金融資產且其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融工具 |
| 第三階段 | — 於報告日期出現信貸減值(但並非購入或源生信貸減值)且其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融資產 |

簡化方法

就並無包含重大融資成份的應收賬款及合同資產而言，或當本集團應用並未調整重大融資成份的影響的可行的權宜辦法時，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信用風險的變化，但於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團構建了一個基於本集團歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行了調整。

2.4.13 金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時被分類為以公允值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項或被指定為一項有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公允值確認及倘為貸款及借貸以及應付款項，則應減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付最終控股公司款項、衍生財務工具及計息銀行以及其他借貸。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類如下：

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.13 金融負債(續)

後續計量(續)

按攤銷成本計量的金融負債(貿易及其他應付款項以及借貸)

於初始確認後，貿易及其他應付款項以及計息借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響屬微不足道，在該情況下，其按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約指因特定債務人不能按照債務工具條款於到期時償付款項而須就持有人產生的虧損向其支付賠償款項的該等合約。財務擔保合約按其公允值初步確認為負債，並就發出擔保直接應佔的交易成本進行調整。於初步確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i) 按照「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii) 初步確認的金額減(如適用)確認的累計收入金額。

2.4.14 終止確認金融負債

當負債項下的責任解除或取消或屆滿時，會終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則有關更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而各項賬面值之間的差額將在損益表確認。

2.4.15 抵銷金融工具

倘目前有可強制執行的法律權力抵銷已確認的金額且有意按照淨額結清，或變現資產同時結清負債，則金融資產和金融負債可予抵銷並於財務狀況表中呈報淨額。

2.4.16 衍生財務工具及對沖會計

初步確認及後續計量

本集團利用衍生財務工具(例如遠期貨幣合約及利率掉期)分別對沖其外匯風險及利率風險。該等衍生財務工具初步以訂立衍生合約當日的公允值確認，並隨後以公允值重新計量。倘公允值為正數，衍生工具以資產入賬，而公允值倘為負數，則以負債入賬。

衍生工具的公允值變動所產生的任何收益或虧損乃直接計入損益表中，惟倘對沖項目影響損益，現金流量套期之有效部分於其他全面收入確認及於其後重新分類至損益。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.16 衍生財務工具及對沖會計(續)

初步確認及後續計量(續)

就對沖會計而言，對沖分類為：

- 公允值對沖，當對沖涉及經確認資產或負債或未確認之確定承諾之公允值變動風險；或
- 現金流量套期，當對沖涉及與所確認資產或負債相關之特定風險或極有可能發生之預期交易，或未經確認之確定承諾中之外幣風險之現金流量變動風險；或
- 海外業務淨投資對沖。

於對沖關係開始時，本集團正式指定和記錄本集團有意應用對沖會計的對沖關係、風險管理目標和進行對沖的策略。

文件記錄包括辨別對沖工具、被對沖項目、被對沖風險的性質和本集團將如何評核對沖關係是否符合對沖有效性規定(包括分析對沖無效的來源及如何釐定對沖比率)。如滿足以下所有有效性規定，則符合對沖會計的對沖關係：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 信貸風險影響並無主導因該經濟關係而引致之價值變動。
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目數量及本集團實際用作對沖被對沖項目數量的對沖工具數量而引致者相同。

滿足所有對沖會計標準的對沖按以下基準入賬：

現金流量套期

對沖工具的收益或虧損的有效部分直接於其他全面收入確認作現金流量套期儲備，而無效部分則即時於損益表確認。現金流量套期儲備調整至對沖工具累計收益或虧損與對沖項目累計公允值變動的較低者。

於其他全面收入累計的金額按相關對沖交易的性質入賬。若對沖交易其後導致確認非金融項目，則於權益累計的金額從權益的獨立組成部分中移除，計入被對沖資產或負債的初始成本或其他賬面值。此舉並非重新分類調整，且不會於期內其他全面收入中確認，亦適用於非金融資產或非金融負債的對沖預計交易其後成為公允值對沖會計所適用的確定承諾。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.16 衍生財務工具及對沖會計(續)

現金流量套期(續)

就任何其他現金流量套期而言，於其他全面收入累計的金額重新分類至損益表，作為同期或被對沖現金流量影響損益表的期間內的重新分類調整。

若現金流量套期會計終止，則已於其他全面收入累計的金額必須於對沖未來現金流量預期仍會產生時仍保留在累計其他全面收入。否則，有關金額將即時被重新分類至損益表作為重新分類調整。於終止後，一旦對沖現金流量產生，仍於累計其他全面收入中保留的任何金額則按上述相關交易的性質入賬。

2.4.17 現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金，以及上文所界定的短期存款，減須按要求償還並構成本集團現金管理組成部分的銀行透支。

2.4.18 撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但有關債務金額須能可靠估計。

如貼現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，計入損益表的財務成本。

2.4.19 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。損益外確認的項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據報告期末已制訂或實際上已制定的稅率(及稅法)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時性差額計提撥備。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.19 所得稅(續)

所有應課稅暫時性差額均確認為遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- 倘若遞延稅項負債產生自一項交易(並非業務合併)初始確認的商譽或資產或負債，而於該項交易進行時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額；及
- 就有關於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資的應課稅暫時性差額而言，倘若撥回暫時性差額的時間可以控制，以及暫時性差額不大可能在可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產乃以將可能有應課稅利潤可動用以抵銷可扣減暫時性差額，及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限確認，惟下列情況除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產產生自一項交易(並非業務合併)初始確認的資產或負債，而於該項交易進行時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤可動用以抵銷暫時性差額的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以轉回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已制訂或實際上已制訂的稅率(及稅法)計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.20 政府補貼

政府補貼是在合理確保將可收取補貼及符合所有附帶條件時，按公允值確認。倘補貼與一項開支項目有關，則該補貼於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

若補貼與資產相關，公允值將計入遞延收入賬戶，並在相關資產的預期使用年期內每年按等額分期計入損益表，或自資產的賬面值扣除，以經扣減折舊開支撥至損益表。

倘若本集團收到非貨幣資產補貼，則有關補貼會以非貨幣資產的公允值記錄，並在相關資產的預期使用年期內每年按等額分期撥至損益表。

倘本集團就建造合資格資產而收取政府補貼的貸款不付息或按低於市場利率計息，則政府貸款的初始賬面值使用實際利率法(上文「金融負債」的會計政策有進一步詮釋)釐定。不付息或按低於市場利率計息授出的政府貸款的福利(即貸款的初始賬面值與所得款項之差額)視作政府補貼，於有關資產的預期使用年期內每年按等額分期撥至損益表。

2.4.21 收入確認

客戶合約收入

客戶合約收入於貨品或服務的控制權按反映本集團預期有權就交換該等貨品或服務收取的對價金額轉移至客戶時確認。

倘合約對價包括可變金額，則對價金額按本集團就轉移貨品或服務予客戶而有權收取的金額進行估計。可變代價於合約開始時估計並受到限制，直至與可變代價相關的不確定性於其後解除時，已確認累計收入金額極可能不會出現重大收入撥回時為止。

倘合約包括給予客戶有關向其轉讓貨物或服務的重大融資利益(一年以上)的融資組成部分，則收入以應收金額現值計量，並按可反映於合約開始時本集團及客戶獨立融資交易的貼現率進行貼現。倘合約包括向本集團提供超過一年的重大融資利益的融資組成部分時，則合約項下確認的收入包括按實際利率法於合約負債列賬的利息開支。倘合約中有關客戶付款與轉讓承諾貨物或服務的期間為一年或以下，則交易價格不會使用香港財務報告準則第15號中的可行的權宜辦法就重大融資成分的影響作出調整。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)**2.4.21 收入確認(續)***客戶合約收入(續)***(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分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉讓，收入將於整個合同期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入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物業買家付款的可執行權利。收入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) 房地產管理收入

提供房地產管理服務之收益於提供相關服務的計劃期間確認。

(c) 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。

(d) 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

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.21 收入確認(續)

來自其他來源的收益

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。並不取決於指數或利率的可變租賃款項於產生的會計期間確認為收入。

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用於金融工具的預期有效期內或較短期間內(倘適用)將估計未來現金收益準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

股息收入於股東收取付款的權利確立、與股息相關的經濟收益可能將流入本集團及股息金額能可靠計量時確認。

2.4.22 合同負債

於本集團轉移相關貨品或服務前，在收到客戶的款項或應收客戶款項到期(以較早者為準)時，確認合同負債。當本集團履行合同(即將相關貨品或服務的控制權轉移至客戶)時，合同負債確認為收入。

2.4.23 合同成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，為履行客戶合同所產生的成本如滿足以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 成本與實體可具體識別的合同或預計合同直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於達成(或持續達成)未來履約責任的資源。
- (c) 預期將可收回成本。

資本化合同成本按與向客戶轉移有關該資產之貨物或服務一致之系統基準於損益表攤銷及扣除。其他合同成本於產生時支銷。

2.4.24 其他僱員福利

退休金計劃

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%向職業退休計劃條例計劃供款。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。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.24 其他僱員福利(續)

退休金計劃(續)

本集團亦根據強制性公積金計劃條例設有一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，以供其所有僱員參與。供款乃根據僱員基本薪金的一定百分比作出，並於其根據強積金計劃的規則成為應付款項時自損益表扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開，於獨立管理的基金內持有。本集團所作之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸僱員所有。

本公司於中國內地的附屬公司，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。

2.4.25 借貸成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借貸成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借貸成本不再撥充資本。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

2.4.26 股息

末期股息在於股東大會上獲股東批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註披露。中期股息同時予以擬派及宣派，是因為本公司的組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

2.4.27 外幣

該等財務報表以本公司的功能貨幣人民幣呈列。本集團內各實體自行釐定各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目以其功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初步按交易日現行的各自功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。因結算或換算貨幣項目產生的差額於損益表確認。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

2.4.27 外幣(續)

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用計量公允值當日的匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(即於其他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末當時的匯率換算為人民幣，而其損益表按與交易日期當時匯率相若的匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額，於其他全面收入確認並於外匯換算儲備累計，惟歸屬於非控股權益的差額則屬例外。出售海外業務時，儲備內有關該特定海外業務相關的累計金額於損益表確認。

收購外國業務而產生的任何商譽及對資產與負債賬面值的任何公允值調整作為外國業務之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

編製綜合現金流量表時，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度產生的經常性現金流量則按年度加權平均匯率換算為人民幣。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債的報告金額與其隨附披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致受到影響的資產或負債的賬面值於未來作出重大調整。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計者外，管理層已作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

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。為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，並考慮當前對其附屬公司、聯營公司及合營企業的會計處理是否屬合適。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。

稅項

本集團主要須繳納中國內地及香港的所得稅。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額或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差額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。

本集團須繳納中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅撥備乃管理層根據其對相關中國內地稅務法律及法規所載規定之認知所作最佳估計。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干物業發展項目確定土地增值稅的計算方法及金額。實際稅務結果可能有別於初步確認之金額，而任何差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之土地增值稅開支及相關土地增值稅撥備。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整的重大風險之主要估計不明朗因素載述如下。

投資物業的公允值

公允值的最佳證據為活躍市場上擁有同一地點及條件下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，本集團考慮來自多個來源的資料，包括：(i) 參考獨立估值；(ii) 不同性質、狀況及地點(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)；(iii) 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(iv) 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。

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。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

4. 經營分部資料

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

二〇二三年十二月三十一日

4. 經營分部資料(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
截至二〇二三年十二月三十一日止年度					
營業收入	75,216,351	3,223,623	543,914	6,817,504	85,801,392
分部間營業收入	—	(886,657)	(69,805)	(4,622,919)	(5,579,381)
來自外界客戶營業收入	<u>75,216,351</u>	<u>2,336,966</u>	<u>474,109</u>	<u>2,194,585</u>	<u>80,222,011</u>
分部業績	<u>7,056,130</u>	<u>375,189</u>	<u>(1,107,966)</u>	<u>267,243</u>	<u>6,590,596</u>
折舊及攤銷	<u>(238,244)</u>	<u>(86,372)</u>	—	<u>(61,498)</u>	<u>(386,114)</u>
蘿崗項目及陳頭崗項目投資物業 重估產生的虧損	—	—	<u>(1,366,252)</u>	—	<u>(1,366,252)</u>
年末持有其他投資物業重估淨跌值	—	—	<u>(135,845)</u>	—	<u>(135,845)</u>
應佔以下公司的盈利/(虧損)：					
—合營企業	52,507	154	—	(2,133)	50,528
—聯營公司	<u>657,702</u>	—	<u>8,119</u>	<u>35,758</u>	<u>701,579</u>
截至二〇二二年十二月三十一日止年度					
營業收入	68,728,194	2,486,205	370,312	4,918,462	76,503,173
分部間營業收入	—	(645,241)	(45,731)	(3,396,558)	(4,087,530)
來自外界客戶營業收入	<u>68,728,194</u>	<u>1,840,964</u>	<u>324,581</u>	<u>1,521,904</u>	<u>72,415,643</u>
分部業績	<u>10,654,041</u>	<u>182,507</u>	<u>233,557</u>	<u>125,081</u>	<u>11,195,186</u>
折舊及攤銷	<u>(252,275)</u>	<u>(78,962)</u>	—	<u>(97,573)</u>	<u>(428,810)</u>
投資物業重估淨增值	—	—	125,185	—	125,185
應佔以下公司的盈利/(虧損)：					
—合營企業	164,054	116	—	(1,194)	162,976
—聯營公司	<u>(133,240)</u>	—	<u>(181,307)</u>	<u>54,398</u>	<u>(260,149)</u>

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

4. 經營分部資料(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
於二〇二三年十二月三十一日					
可申報分部總資產	<u>354,617,979</u>	<u>6,118,733</u>	<u>22,908,834</u>	<u>6,143,475</u>	<u>389,789,021</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>162,827</u>	<u>24,838</u>	<u>6,955,477</u>	<u>130,836</u>	<u>7,273,978</u>
於二〇二二年十二月三十一日					
可申報分部總資產	<u>306,821,946</u>	<u>5,472,291</u>	<u>19,611,933</u>	<u>4,805,612</u>	<u>336,711,782</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>1,047,223</u>	<u>92,682</u>	<u>-</u>	<u>311,093</u>	<u>1,450,998</u>

附註：非流動資產指除發展中物業、衍生財務工具、於合營企業的權益、於聯營公司的權益、以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產、計入無形資產之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：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
分部業績	6,590,596	11,195,186
未分配經營成本(附註)	(74,357)	(74,964)
其他收益及虧損淨額(不包含蘿崗項目及陳頭崗項目投資物業重估產生的虧損以及年末持有其他投資物業重估淨(跌)/增值)	154,097	86,081
經營盈利	6,670,336	11,206,303
財務收入(附註7)	970,575	636,540
財務費用(附註8)	(672,375)	(916,036)
應佔以下公司盈利/(虧損)：		
— 合營企業(附註18)	50,528	162,976
— 聯營公司(附註19)	701,579	(260,149)
除稅前盈利	<u>7,720,643</u>	<u>10,829,634</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

二〇二三年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
可申報分部總資產	389,789,021	336,711,782
遞延稅項資產(附註34)	3,474,680	2,651,493
預繳稅項	7,235,584	5,752,895
公司資產(附註)	679,443	1,235,806
總資產	401,178,728	346,351,976

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

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

截至二〇二三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(二〇二二年：無)。

5. 營業收入

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
房地產發展	75,216,351	68,728,194
房地產管理	2,324,115	1,840,180
其他	2,194,585	1,521,904
	79,735,051	72,090,278
來自其他來源的收入		
房地產投資	486,960	325,365
	80,222,011	72,415,643

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

5. 營業收入(續)

來自客戶合約的收入：

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

分部	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
貨品或服務類型				
房地產發展銷售	75,216,351	—	—	75,216,351
房地產管理服務	—	2,324,115	—	2,324,115
其他	—	—	2,194,585	2,194,585
來自客戶合約的總收入：	<u>75,216,351</u>	<u>2,324,115</u>	<u>2,194,585</u>	<u>79,735,051</u>
收入確認時間				
於某個時間點確認	75,216,351	417,831	1,636,422	77,270,604
隨時間確認	—	1,906,284	558,163	2,464,447
來自客戶合約的總收入：	<u>75,216,351</u>	<u>2,324,115</u>	<u>2,194,585</u>	<u>79,735,051</u>

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

分部	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
貨品或服務類型				
房地產發展銷售	68,728,194	—	—	68,728,194
房地產管理服務	—	1,840,180	—	1,840,180
其他	—	—	1,521,904	1,521,904
來自客戶合約的總收入：	<u>68,728,194</u>	<u>1,840,180</u>	<u>1,521,904</u>	<u>72,090,278</u>
收入確認時間				
於某個時間點確認	68,728,194	246,194	1,110,766	70,085,154
隨時間確認	—	1,593,986	411,138	2,005,124
來自客戶合約的總收入：	<u>68,728,194</u>	<u>1,840,180</u>	<u>1,521,904</u>	<u>72,090,278</u>

於二〇二三年十二月三十一日分配予出售物業的剩餘履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格為人民幣100,092,000,000元(二〇二二年：人民幣87,248,000,000元)，預期於三年內確認。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

6. 其他收益及虧損

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
蘿崗項目及陳頭崗項目投資物業重估產生的虧損(附註)	(1,366,252)	—
年末持有其他投資物業重估淨(跌)/增值	(135,845)	125,185
收購一間聯營公司股份的收益	23,389	—
其他收益淨額	130,708	86,081
	<u>(1,348,000)</u>	<u>211,266</u>

附註： 包括蘿崗項目及陳頭崗項目轉撥至投資物業時重估產生的虧損人民幣2億元。

7. 財務收入

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	665,576	327,715
來自向關聯方貸款的利息收入(不包括銀行存款)(附註43(b))	258,717	168,925
應收非控股權益(「非控股權益」)及其關聯方款項的利息收入	29,230	125,613
其他利息收入	17,052	14,287
	<u>970,575</u>	<u>636,540</u>

8. 財務費用

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	2,184,444	1,804,446
其他借貸的利息	1,852,073	1,971,098
應付關聯方的款項的利息(附註43(b))	490,258	409,432
應付非控股權益及其關聯方的款項的利息	197,459	307,811
租賃負債的利息費用(附註16)	29,945	37,961
衍生財務工具的公允值淨增值(附註33)	(125,057)	(46,900)
淨匯兌(收益)/虧損	(54,507)	229,490
所產生的借貸成本總額	4,574,615	4,713,338
減：已資本化於投資物業、發展中物業 以及物業、廠房及設備的款項(附註)	(3,902,240)	(3,797,302)
	<u>672,375</u>	<u>916,036</u>

附註： 年內已資本化的借貸成本按3.81%的加權平均年資本化率計算(二〇二二年：每年4.33%)。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

9. 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支包括下列各項：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	64,209,104	53,931,462
銷售及推廣開支	2,437,908	2,022,173
其他稅及附加稅	505,827	514,231
投資物業產生的直接經營開支	215,218	166,947
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	1,573,856	1,422,395
與短期租賃有關的開支(附註16(c))	86,945	97,285
物業、廠房及設備折舊(附註15)	123,127	127,544
使用權資產折舊	203,751	247,019
無形資產攤銷(附註21)	59,236	54,247
應收賬款及票據的減值虧損(附註25)	4,460	2,133
其他應收款項的減值虧損	5,327	9,526
僱員福利開支：		
工資、薪金	3,743,003	3,417,724
退休金計劃供款	211,241	185,545
	3,954,244	3,603,269
減：已資本化於發展中物業、在建投資物業 及物業、廠房及設備的款項	(1,401,143)	(1,183,514)
	2,553,101	2,419,755
核數師酬金		
— 審計業務	4,770	8,530
— 非審計業務	2,250	11,879

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

9. 按性質劃分的開支(續)

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%向職業退休計劃條例計劃供款。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。截至二〇二三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(二〇二二年：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。

本公司於中國內地的附屬公司，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。

10. 董事及高級管理層薪酬

根據上市規則、《香港公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的本年度董事及高級管理層薪酬如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
袍金	1,667	1,357
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	11,168	14,696
表現相關花紅	10,188	13,274
退休金計劃供款	600	600
小計	21,956	28,570
合計	23,623	29,927

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

10. 董事及高級管理層薪酬(續)

每名董事的酬金載列如下：

二〇二三年十二月三十一日

董事姓名	袍金		薪金		酌情花紅 (附註(i))		退休金		房屋津貼		其他福利 的估計 貨幣價值 (附註(ii))		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	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(附註(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
林峰	—	1,707	3,042	120	52	1,758	6,679							
朱輝松(附註(b))	—	1,623	2,679	120	52	1,350	5,824							
賀玉平(附註(b))	—	1,490	1,489	120	52	—	3,151							
陳靜	—	1,490	1,489	120	52	—	3,151							
劉艷	—	1,490	1,489	120	52	—	3,151							
李鋒(附註(a)、(d))	—	—	—	—	—	—	—							
張貽兵	297	—	—	—	—	—	297							
余立發	423	—	—	—	—	—	423							
李家麟	351	—	—	—	—	—	351							
劉漢銓	351	—	—	—	—	—	351							
張建生(附註(c))	245	—	—	—	—	—	245							
總額	1,667	7,800	10,188	600	260	3,108	23,623							

附註：

- (a) 截至二〇二三年十二月三十一日止年度，有關林昭遠先生及李鋒先生向本集團提供服務的酬金由本集團關聯方承擔。彼等的酬金並無分配予本集團，這是由於本公司管理層認為並無合理分配基準。
- (b) 朱輝松先生及賀玉平先生於二〇二三年四月二十一日獲委任為執行董事。
- (c) 張建生先生於二〇二三年四月二十一日獲委任為獨立非執行董事。
- (d) 李鋒先生已於二〇二三年四月二十一日辭任執行董事。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

10. 董事及高級管理層薪酬(續)

二〇二二年十二月三十一日

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 (附註(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	總額 人民幣千元
						的估計 貨幣價值 (附註(ii)) 人民幣千元	
林昭遠	-	1,843	3,315	120	52	3,208	8,538
林峰	-	1,707	3,347	120	52	3,208	8,434
李鋒	-	1,490	2,204	120	52	-	3,866
陳靜	-	1,490	2,204	120	52	-	3,866
劉艷	-	1,490	2,204	120	52	-	3,866
張貽兵	283	-	-	-	-	-	283
余立發	404	-	-	-	-	-	404
李家麟	335	-	-	-	-	-	335
劉漢銓	335	-	-	-	-	-	335
總額	1,357	8,020	13,274	600	260	6,416	29,927

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。

(a) 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應付任何付款或福利(二〇二二年：無)。

(b) 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(二〇二二年：無)。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

10. 董事及高級管理層薪酬(續)

(c) 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(二〇二二年：無)。

(d) 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(二〇二二年：無)。

於截至二〇二三年十二月三十一日止年度，概無董事放棄酬金(二〇二二年：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。

11. 五名最高薪酬僱員

於截至二〇二三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(二〇二二年：五名)。

五名最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	人數	
	二〇二三年	二〇二二年
酬金範圍(港元)		
3,500,001 港元－4,000,000 港元	3	—
4,000,001 港元－4,500,000 港元	—	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	1	—
6,500,001 港元－7,000,000 港元	—	—
7,000,001 港元－7,500,000 港元	1	—
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
	5	5

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

12. 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% (二〇二二年：16.5%) 稅率及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國內地的附屬公司、聯營公司和合營企業所獲得的盈利按 25% (二〇二二年：25%) 稅率計提中國內地企業所得稅撥備，惟享有優惠所得稅稅率的若干附屬公司除外。

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% 的稅率計提企業預扣所得稅。

- (c) 中國內地土地增值稅按介乎 30% 至 60% (二〇二二年：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：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅及企業預扣所得稅	2,981,827	2,764,739
中國內地土地增值稅	1,088,189	2,437,422
	<u>4,070,016</u>	<u>5,202,161</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及轉回	(922,941)	(697,847)
中國內地土地增值稅	(10,758)	(17,522)
未分派盈利的企業預扣所得稅	9,277	205,474
	<u>(924,422)</u>	<u>(509,895)</u>
	<u>3,145,594</u>	<u>4,692,266</u>

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

12. 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內地的企業所得稅稅率計算的理論金額有所不同，具體如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
除稅前盈利減應佔聯營公司及合營企業盈利／(虧損)	6,968,536	10,926,807
按中國內地企業所得稅稅率 25% (二〇二二年：25%) 計算 不同稅率的影響	1,742,134	2,731,702
毋須課稅的收入	77,447	72,933
不可扣稅的開支	(1,488)	(1,828)
未確認稅務虧損及動用先前未確認稅務虧損的影響淨額	139,763	179,123
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	370,388	388,312
企業預扣所得稅	(269,358)	(604,975)
	9,277	(492,901)
土地增值稅	2,068,163	2,272,366
稅項支出	1,077,431	2,419,900
	3,145,594	4,692,266

- (f) 其他全面收入組成部分相關的稅務支出如下：

	二〇二三年			二〇二二年		
	稅前	稅務支出	稅後	稅前	稅務支出	稅後
以公允值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產 的公允值跌值	(24,834)	6,208	(18,626)	(9,619)	29,563	19,944

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

13. 股息

董事會建議就每股普通股派付末期股息0.148港元，總額約為人民幣5.39億元。有關股息待股東於二〇二四年六月二十六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。

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
現金股息		
已付中期股息每股普通股0.232港元等值人民幣0.213元 (二〇二二年：0.319港元等值人民幣0.275元)	857,409	851,525
擬派末期股息每股普通股0.148港元等值人民幣0.134元 (二〇二二年：0.307港元等值人民幣0.272元)	539,403	842,236
	1,396,812	1,693,761

將上述中期及末期股息每股由港元換算為人民幣所用的匯率，為董事會決議／建議派息日前最後連續五個營業日中國人民銀行公佈的匯率中間價的平均值。

此外，於二〇二三年三月，董事會以本集團持有越秀房地產投資信託基金的若干基金單位(「基金單位」)的實物分派形式，以合資格股東每持有1,000股股份可獲派62個基金單位的基準按彼等各自於本公司的持股比例向合資格股東宣派有關截至二〇二二年十二月三十一日止年度的特別股息(「特別股息」)。截至二〇二三年末，已分派特別股息249,574,360個基金單位。

14. 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。

	二〇二三年	二〇二二年 (重述)
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	3,185,085	3,953,352
已發行普通股加權平均數(千股)(附註)	3,728,632	3,313,167
每股基本盈利(人民幣元)	0.8542	1.1932

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

14. 每股盈利(續)

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。由於年內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(二〇二二年：一致)。

附註：

本年度，本公司完成按於記錄日期(即二〇二三年五月十日)合資格股東每持有100股股份可獲發30股供股股份的基準以9.00港元的認購價進行928,936,826股供股股份的供股。

二〇二三年普通股加權平均數3,728,632,295股來自於二〇二三年一月一日已發行的普通股，並已計及上述供股的影響。二〇二二年用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數已作相應調整。

15. 物業、廠房及設備



	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及				
	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
截至二〇二三年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,370,252	3,195,569	179,448	2,914	4,748,183
添置	11,595	181,706	89,035	4,405	286,741
出售	—	—	(9,907)	(101)	(10,008)
轉撥	288,695	(2,520,303)	130,992	—	(2,100,616)
折舊(附註9)	(84,898)	—	(36,170)	(2,059)	(123,127)
匯兌差額	631	—	267	—	898
年末賬面淨值	1,586,275	856,972	353,665	5,159	2,802,071
於二〇二三年十二月三十一日					
成本	2,083,226	856,972	558,619	52,495	3,551,312
累計折舊及減值	(496,951)	—	(204,954)	(47,336)	(749,241)
賬面淨值	1,586,275	856,972	353,665	5,159	2,802,071



綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇	在建工程	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及 辦公室設備	汽車	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇二二年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,478,584	2,258,016	156,348	3,185	3,896,133
添置	13,785	938,287	83,500	2,484	1,038,056
出售	(30,808)	(734)	(28,478)	(757)	(60,777)
折舊(附註9)	(92,479)	—	(32,838)	(2,227)	(127,544)
匯兌差額	1,170	—	916	229	2,315
年末賬面淨值	<u>1,370,252</u>	<u>3,195,569</u>	<u>179,448</u>	<u>2,914</u>	<u>4,748,183</u>
於二〇二二年十二月三十一日					
成本	1,786,001	3,195,569	345,067	50,796	5,377,433
累計折舊及減值	<u>(415,749)</u>	<u>—</u>	<u>(165,619)</u>	<u>(47,882)</u>	<u>(629,250)</u>
賬面淨值	1,370,252	3,195,569	179,448	2,914	4,748,183

有關本集團作為抵押擔保的資產的詳細資料載於財務報表附註40。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

16. 租賃

作為承租人

本集團就其業務營運使用的各種土地及樓宇項目訂有租賃合約。已向擁有人預付一筆過款項以獲得租賃土地，租期為40至70年，且根據該等土地租賃的條款，將不會持續支付任何款項。樓宇租賃的租期一般為1年至14年。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	土地使用權 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二〇二三年一月一日	3,121,038	866,286	3,987,324
添置	—	129,671	129,671
終止	—	(25,073)	(25,073)
轉撥至投資物業	(3,018,857)	—	(3,018,857)
折舊	(47,721)	(202,448)	(250,169)
於二〇二三年十二月三十一日	<u>54,460</u>	<u>768,436</u>	<u>822,896</u>
於二〇二二年一月一日	3,176,739	849,994	4,026,733
添置	—	273,470	273,470
終止	—	(19,442)	(19,442)
折舊	(55,701)	(237,736)	(293,437)
於二〇二二年十二月三十一日	<u>3,121,038</u>	<u>866,286</u>	<u>3,987,324</u>

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

16. 租賃(續)

作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	891,594	871,203
新租賃	129,671	273,470
終止	(26,787)	(19,442)
年內確認利息增加(附註8)	29,945	37,961
付款	(185,402)	(271,598)
於十二月三十一日的賬面值	839,021	891,594
分析為：		
流動部分	219,490	178,709
非流動部分	619,531	712,885

租賃負債的到期分析披露於財務報表附註46。

(c) 於損益中確認與租賃相關的金額如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
土地使用權折舊	(47,721)	(55,701)
減：已資本化於物業、廠房及設備項下在建工程款額	46,418	46,418
	(1,303)	(9,283)
租賃物業折舊	(202,448)	(237,736)
利息支出(計入財務成本)(附註8)	(29,945)	(37,961)
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)(附註9)	(86,945)	(97,285)

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

16. 租賃(續)

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，包括位於中國內地及香港的若干商業物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金並根據當時市況定期調整租金。本集團於本年度確認租金收入人民幣486,960,000元(二〇二二年：人民幣325,365,000元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於二〇二三年十二月三十一日，本集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
不遲於一年	569,930	416,715
遲於一年但不遲於五年	1,257,851	987,365
遲於五年	226,114	172,741
	<u>2,053,895</u>	<u>1,576,821</u>

17. 投資物業

竣工投資物業

	中國內地 人民幣千元	香港 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二三年一月一日的年初結餘	10,422,883	700,854	11,123,737
添置	—	3,801	3,801
已轉撥	6,951,676	—	6,951,676
出售	(4,310)	—	(4,310)
公允值跌值淨額	(1,286,557)	(15,540)	(1,302,097)
匯兌差額	—	12,833	12,833
於二〇二三年十二月三十一日的年末結餘	<u>16,083,692</u>	<u>701,948</u>	<u>16,785,640</u>

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

17. 投資物業(續)

	竣工投資物業		
	中國內地 人民幣千元	香港 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二二年一月一日的年初結餘	10,303,855	678,355	10,982,210
公允值增值淨額	119,028	6,157	125,185
匯兌差額	—	16,342	16,342
於二〇二二年十二月三十一日的年末結餘	<u>10,422,883</u>	<u>700,854</u>	<u>11,123,737</u>

竣工投資物業按營業租賃出租予第三方，有關進一步詳情概要載於財務報表附註16。

有關本集團作為抵押擔保的資產的詳細資料載於財務報表附註40。

估值過程

本集團按公允值計量其投資物業。投資物業由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二〇二三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。

公允值層級及釐定公允值所用估值技術

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，所有投資物業均已計入第三級公允值層級。

竣工投資物業的公允值一般採用比較法及收入法計量。收入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的詮釋得出)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的近期租金釐定。

本年度的估值技術並無變化。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

17. 投資物業(續)

估值輸入數據及與公允值的關係

公允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)；
- 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)；
- 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(如地點及狀況相同或相近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

下表概述有關經常性第三級公允值計量所用主要不可觀察數據的量化資料。

描述	於二〇二三年 十二月三十一日			
	的公允值 人民幣千元	估值方法	不可觀察數據	不可觀察數據的範圍
中國內地竣工投資物業	237,720	比較法	市場價格	每平方米人民幣 13,100 元至 每平方米人民幣 25,700 元
	15,845,972	收益法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率	(1) 每月每平方米人民幣 40 元至每月每平方米 人民幣 673 元 (2) 2.75% 至 7.5%
香港竣工投資物業	35,554	比較法	市場價格	每平方呎 4,762 港元至 每平方呎 18,093 港元
	666,394	收益法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率	(1) 每月每平方呎 6.6 港元 至每月每平方呎 190 港 元 (2) 2.8% 至 5%

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

17. 投資物業(續)

估值輸入數據及與公允值的關係(續)



描述	於二〇二二年 十二月三十一日		不可觀察數據	不可觀察數據的範圍
	的公允值 人民幣千元	估值方法		
中國內地竣工投資物業	237,720	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
	10,185,163	收益法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率	(1) 每月每平方米人民幣 43 元至每月每平方米 人民幣 673 元 (2) 3.8% 至 7.5%
香港竣工投資物業	46,115	比較法	市場價格	每平方呎 4,762 港元至 每平方呎 16,782 港元
	654,739	收益法	(1) 市場租金 (2) 資本化比率	(1) 每月每平方呎 7 港元至 每月每平方呎 166 港元 (2) 2.8% 至 5%



不可觀察數據與公允值的關係如下：

- 市場價格越高，公允值越高；
- 市場租金越高，公允值越高；
- 資本化比率越高，公允值越低。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

18. 於合營企業的權益

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
於合營企業的投資		
於一月一日	3,669,855	3,432,754
新增	543,722	193,296
減資	—	(40,000)
清算合營企業	—	(3,951)
轉為一間附屬公司	—	(75,220)
應佔盈利	50,528	162,976
於十二月三十一日	4,264,105	3,669,855
應收合營企業款項(附註43(c))	1,743,591	2,117,215
總額	6,007,696	5,787,070

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。

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，本集團並無個別重大合營企業。於二〇二三年十二月三十一日本集團合營企業的詳情載於第241頁至第242頁。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

18. 於合營企業的權益(續)

下表列示本集團個別不重大合營企業的財務資料匯總：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
應佔合營企業年內盈利及全面收入總額	50,528	162,976
本集團於合營企業的投資之賬面值合計	<u>4,264,105</u>	<u>3,669,855</u>

於二〇二三年十二月三十一日，本集團的合營企業並無任何重大資本承擔(二〇二二年：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。

19. 於聯營公司的權益

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
應佔資產淨值		
於一月一日	21,060,187	14,007,683
新增	1,148,046	8,078,548
減資	(1,994,770)	(195,510)
聯營公司宣派股息	(281,770)	(674,334)
應佔盈利/(虧損)	701,579	(260,149)
應佔其他全面虧損	(61,870)	(249,366)
匯兌差額	116,920	353,315
	<u>20,688,322</u>	<u>21,060,187</u>
遞延基金單位(附註)	652,733	714,415
應收聯營公司款項(附註43(c))	1,527,581	2,066,683
於聯營公司的權益	<u>22,868,636</u>	<u>23,841,285</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。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

19. 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 54.70 億元(二〇二二年：人民幣 61.59 億元)。於該聯營公司權益的公允值約為人民幣 27.80 億元(二〇二二年：人民幣 41.99 億元)。公允值的下降主要是由於越秀房產基金股份的市值減少。

於二〇二三年十二月三十一日本集團聯營公司的詳情載於第 243 頁至第 244 頁。

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。

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
投資物業	37,771,146	37,702,232
其他非流動資產(不包括投資物業)	4,053,740	4,194,923
現金及現金等價物	1,527,727	1,333,773
其他流動資產(不包括現金及現金等價物)	196,101	305,703
總資產	43,548,714	43,536,631
非流動負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(20,040,219)	(21,074,871)
流動負債	(6,870,824)	(5,367,136)
總負債(基金單位持有人應佔資產淨值除外)	(26,911,043)	(26,442,007)
基金單位持有人應佔資產淨值	(15,436,532)	(15,882,939)
總負債	(42,347,575)	(42,324,946)
淨資產	1,201,139	1,211,685
營業收入	2,086,855	1,872,860
投資物業公允值收益/(虧損)	27,579	(95,813)
折舊及攤銷	(99,287)	(154,902)
財務收入	36,180	25,511
財務開支	(1,069,506)	(1,521,724)
經營開支	(828,959)	(804,674)
衍生財務工具的公允值變動	145,327	397,763
除稅前盈利/(虧損)	298,189	(280,979)
稅項	(264,125)	(164,192)
與基金單位持有人交易前稅後盈利/(虧損)	34,064	(445,171)
與基金單位持有人交易	162,467	1,089,435
與基金單位持有人交易後除所得稅後盈利	196,531	644,264
其他全面虧損	(205,109)	(626,159)
全面(虧損)/收入總額	(8,578)	18,105
本集團自越秀房產基金收取的現金股息	(178,801)	(368,716)

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

19. 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：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
於一月一日的基金單位持有人應佔資產淨值	15,882,939	14,498,986
發行基金單位	167,832	3,359,022
與基金單位持有人交易	(162,467)	(1,089,435)
向基金單位持有人支付的分派	(451,772)	(885,634)
於十二月三十一日的基金單位持有人應佔資產淨值	15,436,532	15,882,939
遞延基金單位持有人應佔資產淨值	(652,733)	(714,415)
一般基金單位持有人應佔資產淨值	14,783,799	15,168,524
於一間聯營公司的權益	37.89%	41.39%
匯兌儲備前的賬面值	5,601,581	6,278,655
匯兌儲備	(131,120)	(119,890)
賬面值	5,470,461	6,158,765

下表列示本集團個別不重大聯營公司的財務資料匯總：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
應佔聯營公司年內盈利／(虧損)及全面收入總額	678,119	(79,702)
本集團於聯營公司的投資之賬面值合計	15,217,861	14,901,422

於二〇二三年十二月三十一日，本集團的聯營公司並無任何重大資本承擔(二〇二二年：無)。

並無任何與本集團於聯營公司的權益有關的重大或然負債。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

20. 以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
於一月一日的年初結餘	1,023,964	1,033,583
於其他全面收入確認的與股本投資有關的公允值減少	(24,834)	(9,619)
於十二月三十一日的年末結餘	999,130	1,023,964

以公允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內地且無外界信貸評級的公司的非上市證券。

所持普通股的公允值乃主要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。本集團亦使用較上市同行集團的缺乏流通性的折價率（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）對所示公允值作出調整。缺乏流通性的折價率根據相關限制股票研究而量化，指應用以達致權益證券公允值計量的最主要不可觀察數據。本集團釐定40%的缺乏流通性的折價率為主要的不可觀察數據。

倘缺乏流通性的折價率改變+0.5%或-0.5%，則投資及其他全面收入的公允值將減少或增加約人民幣8百萬元（二〇二二年：人民幣9百萬元）。管理層認為，其他不可觀察數據的合理可能變動不會導致估計投資公允值大幅變動。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

21. 無形資產

	商譽 (附註) 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
截至二〇二三年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	260,408	72,762	188,064	521,234
添置	—	—	52,130	52,130
攤銷(附註9)	—	(9,413)	(49,823)	(59,236)
年末賬面淨值	260,408	63,349	190,371	514,128
於二〇二三年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	396,024	748,804
累計攤銷	—	(29,023)	(205,653)	(234,676)
賬面淨值	260,408	63,349	190,371	514,128
截至二〇二二年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	253,332	82,175	93,322	428,829
添置	—	—	139,472	139,472
收購附屬公司	7,076	—	104	7,180
攤銷(附註9)	—	(9,413)	(44,834)	(54,247)
年末賬面淨值	260,408	72,762	188,064	521,234
於二〇二二年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	343,894	696,674
累計攤銷	—	(19,610)	(155,830)	(175,440)
賬面淨值	260,408	72,762	188,064	521,234

附註：

商譽減值測試

商譽自二〇二〇年收購廣州地鐵環境工程有限公司(「廣州地鐵環境工程」)及其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」)以及二〇二二年收購廣州市秉信物業管理有限公司(「秉信物業管理」)產生，賬面值分別為人民幣2.53億元及人民幣700萬元。管理層分別按非商業物業管理及增值服務現金產生單位(「現金產生單位」)水平監察收購廣州地鐵環境工程集團及秉信物業管理所產生的商譽。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

二〇二三年十二月三十一日

21. 無形資產(續)

下表載列於二〇二三年及二〇二二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：

	二〇二三年	二〇二二年
廣州地鐵環境工程集團現金產生單位：		
營業收入(年增長率%)	15%-29%	7%-28%
毛利率(佔營業收入%)	15%-17%	16%-18%
長期增長率	2.5%	3%
除稅前貼現率	19.55%	19.85%
秉信物業管理現金產生單位：		
營業收入(年增長率%)	(11%)-23%	1%-32%
毛利率(佔營業收入%)	15%-20%	28%-36%
長期增長率	2.5%	3%
除稅前貼現率	18.99%	18.66%

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	用於推斷預算期後現金流量的加權平均增長率，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二〇二三年十二月三十一日評估的可收回金額，本公司董事釐定於二〇二三年十二月三十一日毋須作出商譽減值撥備(二〇二二年：無)。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

22. 發展中物業



	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 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	202,613,968	178,450,964
— 計入非流動資產項下的正常經營週期外	8,739,490	8,677,923
	<u>211,353,458</u>	<u>187,128,887</u>
按成本		
— 並無減值撥備的物業	200,309,494	177,911,538
— 有減值撥備的物業	11,989,579	10,226,515
減：發展中物業減值撥備	(945,615)	(1,009,166)
	<u>211,353,458</u>	<u>187,128,887</u>



發展中物業主要位於中國內地。本集團物業開發的正常運營週期通常為2至3年。

有關本集團作為抵押擔保的資產的詳細資料載於財務報表附註40。

23. 持作出售物業



	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
按成本		
— 並無減值撥備的物業	26,316,476	21,055,856
— 有減值撥備的物業	12,468,296	12,000,373
減：持作出售物業減值撥備	(2,450,021)	(1,763,104)
	<u>36,334,751</u>	<u>31,293,125</u>



持作出售物業主要位於中國內地。

有關本集團作為抵押擔保的資產的詳細資料載於財務報表附註40。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

24. 合同成本

本集團已就獲得物業銷售合同的成本確認資產。

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
於十二月三十一日獲取的成本中確認資產	1,121,745	1,080,517
年內確認作銷售開支的攤銷	<u>(1,159,999)</u>	<u>(1,124,184)</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確認為開支。管理層的結論為不存在與已資本化成本相關的減值虧損。

25. 應收賬款及票據

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
與客戶之間的合同產生的應收賬款	867,938	549,126
應收票據	23,256	60,986
	891,194	610,112
減：虧損撥備	<u>(44,886)</u>	<u>(40,426)</u>
	<u>846,308</u>	<u>569,686</u>

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，應收賬款及票據按發票日期的賬齡分析如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
1年以內	707,245	551,081
1-2年	160,822	41,480
2-3年	6,097	6,295
3年以上	17,030	11,256
	<u>891,194</u>	<u>610,112</u>

於二〇二三年十二月三十一日，應收賬款總額中已計提撥備約人民幣44,886,000元(二〇二二年：人民幣40,426,000元)。本集團的應收賬款及票據主要以人民幣計值。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

25. 應收賬款及票據(續)

應收賬款的減值虧損撥備變動如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
於一月一日	40,426	38,293
減值虧損(附註9)	4,460	2,133
於十二月三十一日	44,886	40,426

26. 其他應收款項、預付款項及按金

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 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)	18,276,648	9,703,553
應收關聯方款項(附註43(c))	10,702,647	8,660,398
按金	1,690,378	993,612
其他應收款項	3,780,485	2,470,243
	34,450,158	21,827,806
減：虧損撥備	(22,870)	(17,543)
	34,427,288	21,810,263
預付增值稅及其他稅款	2,823,755	2,459,094
預付款項	608,390	379,963
	37,859,433	24,649,320

附註：

於約人民幣182.77億元(二〇二二年：人民幣97.04億元)的總額中，於二〇二三年十二月三十一日的計息餘額約為人民幣9.08億元(二〇二二年：人民幣9.23億元)，並按每年3.01%(二〇二二年：3.10%)的加權平均利率計息。

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。

計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠及逾期金額記錄的應收款項有關。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

27. 監控戶存款

監控戶存款主要指建造保證金。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。

28. 現金及現金等價物

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
銀行存款	29,256,962	21,844,832
短期銀行存款	8,288	1,626
	29,265,250	21,846,458

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
港元	809,021	1,356,705
人民幣	28,298,712	20,339,056
美元	150,229	142,808
其他	7,288	7,889
	29,265,250	21,846,458

本集團的人民幣結餘已存入中國內地的銀行。在中國內地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。

本集團的大部分銀行存款乃存於大型國有金融機構。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

29. 應付賬款及票據

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
應付賬款	982,747	718,751
應付票據	348,067	923,022
	1,330,814	1,641,773

應付賬款及票據按發票日期的賬齡分析如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
90日以內	654,785	1,109,020
91-180日	359,338	363,842
181-365日	230,604	142,249
1-2年	69,951	7,242
2年以上	16,136	19,420
	1,330,814	1,641,773

30. 合同負債

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
合同負債	87,653,832	74,472,323

- (a) 於二〇二三年確認的計入於二〇二二年十二月三十一日合同負債結餘中的收入約為人民幣565.98億元(二〇二二年：人民幣555.06億元)。
- (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的客戶履行責任的價值對應。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

二〇二三年十二月三十一日

31. 其他應付款項及應計費用

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
建築相關成本的應計費用	30,208,748	27,676,446
應付關聯方款項(附註43(c))	26,925,427	23,773,075
應付非控股權益及其關聯方款項(附註(a))	11,237,885	8,770,343
供應商結算應付款項(附註(b)及附註38(b))	11,127,195	9,709,019
應計僱員福利成本	1,479,196	1,711,145
應付增值稅及其他稅項的應付款項	5,546,137	3,805,455
其他應付款項	4,705,619	4,081,225
	91,230,207	79,526,708
減：		
應付關聯方、非控股權益及其關聯方款項的非流動部分	(779,031)	(3,126,555)
其他	(61,526)	(81,639)
	90,389,650	76,318,514

附註：

- (a) 於約人民幣112.38億元(二〇二二年：人民幣87.70億元)的總額中，於二〇二三年十二月三十一日的計息餘額約為人民幣27.53億元(二〇二二年：人民幣31.29億元)，並按每年6.41%(二〇二二年：6.12%)的加權平均利率計息。除二〇二四年至二〇二六年應付款項約人民幣20.62億元(二〇二二年十二月三十一日：二〇二三年至二〇二六年應付款項人民幣35.92億元)外，其餘餘額為應要求支付。
- (b) 本集團與若干供應商訂立供應商結算計劃。根據該計劃，當供應商將收取本集團應付現金的合法權利轉讓予其他實體時，本集團對供應商的還款義務依法終止。本集團將應付供應商款項重新分類為「供應商結算應付款項」。

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

二〇二三年十二月三十一日

32. 借貸

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押(c)	23,518,139	21,508,491
— 無抵押	23,126,966	17,529,392
其他借貸(a)		
— 無抵押	34,749,924	33,516,208
	<u>81,395,029</u>	<u>72,554,091</u>
即期		
銀行透支	35	29
短期銀行借貸		
— 無抵押	1,988,524	1,637,612
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押(c)	5,872,217	1,190,588
— 無抵押	5,218,366	3,244,980
其他借貸(a)		
— 無抵押	9,896,727	9,671,063
	<u>22,975,869</u>	<u>15,744,272</u>
借貸總額	<u>104,370,898</u>	<u>88,298,363</u>

(a) 其他借貸

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
中國公司債券(i)	24,221,809	18,821,709
中期票據(ii)	11,625,846	13,867,495
非公開定向債務融資工具(iii)	1,799,996	1,799,067
不動產債權計劃	6,999,000	8,699,000
其他借貸總額	<u>44,646,651</u>	<u>43,187,271</u>

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

32. 借貸(續)

(a) 其他借貸(續)

(i) 中國公司債券

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。於二〇二二年，人民幣 40.00 億元的公司債券到期，本集團將餘額人民幣 15.00 億元公司債券餘下期間的年利率調整為 2.53%。

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約為人民幣 14.94 億元。人民幣 15.00 億元的公司債券於二〇二三年到期。

於二〇二一年，本集團發行合共面值為人民幣 60.00 億元的公司債券，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約為人民幣 59.95 億元。

於二〇二二年，本集團發行合共面值為人民幣 98.40 億元的公司債券，年利率介乎 2.78% 至 3.43%，將於發行後 5 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 98.30 億元。

於二〇二三年，本集團發行合共面值為人民幣 69.00 億元的公司債券，年利率介乎 2.98% 至 3.63%，將於發行後 5 年至 10 年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣 68.93 億元。

若干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。

最終控股公司廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)為上述所有公司債券提供擔保。

(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%。該等中期票據於二〇二三年到期。

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

於二〇一八年，本集團發行 12.00 億美元的中期票據，年利率介乎 4.875% 至 5.375%，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。金額為 8.00 億美元及 4.00 億美元的中期票據分別於二〇二一年及二〇二三年到期。

於二〇二一年，本集團發行合共面值為 8.00 億美元的中期票據，年利率介乎 2.80% 至 3.80%，將於發行後 5 年至 10 年後到期。扣除發行成本後的所得款項淨額約為 7.98 億美元。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

32. 借貸(續)

(a) 其他借貸(續)

(ii) 中期票據(續)

於二〇二三年，本集團發行人民幣33.96億元的擔保票據，年利率介乎3.80%至4.00%，將於發行後三年後到期。扣除發行成本後的所得款項淨額為人民幣33.87億元。

於二〇二三年，本集團發行人民幣5.10億元的擔保票據，年利率為4.00%，將於發行後三年後到期。扣除發行成本後的所得款項淨額為人民幣5.09億元。

(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。於二〇二二年，本集團將餘下期間的年利率調整為3.2%。

- (b) 於二〇二三年十二月三十一日，本集團借貸為人民幣91.94億元(二〇二二年：人民幣33.39億元)，由本集團及非控股權益及其關聯方共同擔保。

於二〇二三年十二月三十一日，本集團借貸為人民幣14.38億元(二〇二二年：人民幣17.93億元)，乃以若干附屬公司的股權作抵押。

- (c) 有抵押借貸的擔保詳情載於財務報表附註40。

- (d) 借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
一年以內	13,079,142	6,073,209	9,896,727	9,671,063
第二年	17,989,031	14,307,463	4,796,826	9,694,422
第三年至第五年	20,285,584	22,639,106	25,720,192	20,737,784
五年以上	8,370,490	2,091,314	4,232,906	3,084,002
	<u>59,724,247</u>	<u>45,111,092</u>	<u>44,646,651</u>	<u>43,187,271</u>

由於貼現影響並不重大或借貸按浮動利率計息，本集團於於報告期末的非流動借貸的公允值與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

32. 借貸(續)

(d) 於結算日的實際利率如下：

	二〇二三年			二〇二二年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	5.48%	3.52%	—	1.95%	4.55%	1.14%
其他借貸	6.22%	3.64%	3.69%	6.22%	4.00%	4.00%
銀行透支	6.96%	—	—	5.89%	—	—

借貸的賬面值乃按以下貨幣計值：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
港元	12,144,179	10,456,826
人民幣	86,572,838	66,015,520
美元	5,653,881	11,826,017
	104,370,898	88,298,363

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

33. 衍生財務工具

本集團的衍生財務工具如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
流動資產		
封頂遠期匯兌合約	40,096	—
外匯遠期合約	189,440	—
流動衍生財務工具資產總額	<u>229,536</u>	<u>—</u>
非流動資產		
封頂遠期匯兌合約	—	3,274
外匯遠期合約	—	12,423
非流動衍生財務工具資產總額	<u>—</u>	<u>15,697</u>
流動負債		
封頂遠期匯兌合約	—	(3,585)
外匯遠期合約	—	(208,673)
流動衍生財務工具負債總額	<u>—</u>	<u>(212,258)</u>
非流動負債		
封頂遠期匯兌合約	—	(788)
外匯遠期合約	(55,785)	(183,285)
非流動衍生財務工具負債總額	<u>(55,785)</u>	<u>(184,073)</u>

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，將入賬列為「持作買賣」，且收益(虧損)於損益中確認。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。

現金流量套期－外匯風險

於二〇二三年十二月三十一日，本集團擁有若干外匯遠期合約，用於對沖若干定息銀行貸款的外匯風險。

由於該等外匯遠期合約的條款與相關銀行貸款的條款(即名義金額及預期付款日)相匹配，被對沖項目與對沖工具之間存在一定經濟關係。由於匯兌合約的潛在風險與被對沖項目風險相同，本集團已就對沖關係確定1:1的對沖比率。為了衡量對沖有效性，本集團採用假定衍生工具法來對比對沖工具的公允值變動與對沖風險所涉及被對沖項目的公允值變動。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

33. 衍生財務工具(續)

現金流量套期－外匯風險(續)

本集團的套期儲備變動列示如下：

	現金流量 套期儲備－ 遠期匯率 交易的		
	套期儲備成本 人民幣千元	即期要素 人民幣千元	套期儲備合計 人民幣千元
於二〇二二年一月一日	67,778	38,824	106,602
加：年內於其他全面收入(「其他全面收入」)中 確認的套期工具的公允值變動	—	590,368	590,368
加：於其他全面收入中遞延及確認的套期成本	(611,841)	—	(611,841)
減：自其他全面收入重新分類至損益	113,965	(644,755)	(530,790)
於二〇二二年十二月三十一日及二〇二三年一月一日	(430,098)	(15,563)	(445,661)
加：年內於其他全面收入中確認的套期工具 的公允值變動	—	340,388	340,388
加：於其他全面收入中遞延及確認的套期成本	133,445	—	133,445
減：自其他全面收入重新分類至損益	105,359	(305,706)	(200,347)
於二〇二三年十二月三十一日	(191,294)	19,119	(172,175)

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：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
計入財務費用不符合套期資格的外匯遠期合約收益淨額 (附註8)	125,057	46,900
外匯遠期合約的對沖有效性－於財務費用確認的金額	4,364	16,209

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

34. 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就暫時性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：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
年初	3,465,283	4,004,741
收購一間附屬公司	(139,026)	—
本年度在損益計入(附註12)	(924,422)	(509,895)
於權益中扣除的遞延稅項(附註12)	(6,208)	(29,563)
年末	<u>2,395,627</u>	<u>3,465,283</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：

	應計土地 增值稅撥備 及其他 人民幣千元	物業減值 撥備及 物業重估 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二三年一月一日	783,731	1,176,547	715,103	2,675,381
收購一間附屬公司	—	—	139,026	139,026
年內於損益中計入/(扣除)	(138,971)	333,527	689,700	884,256
於二〇二三年十二月三十一日	<u>644,760</u>	<u>1,510,074</u>	<u>1,543,829</u>	<u>3,698,663</u>

	應計土地 增值稅撥備 及其他 人民幣千元	物業減值 撥備及 物業重估 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二二年一月一日	693,552	372,245	976,397	2,042,194
年內於損益中計入/(扣除)	90,179	804,302	(261,294)	633,187
於二〇二二年十二月三十一日	<u>783,731</u>	<u>1,176,547</u>	<u>715,103</u>	<u>2,675,381</u>

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

34. 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 及其他 人民幣千元	重估以公允 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	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
於二〇二三年一月一日	3,339,916	236,576	2,564,172	6,140,664
本年度於損益中(計入)/扣除	(49,443)	—	9,277	(40,166)
計入儲備	—	(6,208)	—	(6,208)
於二〇二三年十二月三十一日	<u>3,290,473</u>	<u>230,368</u>	<u>2,573,449</u>	<u>6,094,290</u>

	物業重估 及其他 人民幣千元	重估以公允 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	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
於二〇二二年一月一日	3,422,098	238,981	2,385,856	6,046,935
本年度於損益中(計入)/扣除	(82,182)	—	205,474	123,292
計入儲備	—	(2,405)	(27,158)	(29,563)
於二〇二二年十二月三十一日	<u>3,339,916</u>	<u>236,576</u>	<u>2,564,172</u>	<u>6,140,664</u>

於二〇二三年十二月三十一日，本集團並未就與附屬公司的未匯付溢利人民幣452,383,000元(二〇二二年：無)有關的暫時性差額確認因分派此等保留溢利而應付的遞延稅項負債人民幣22,619,000元(二〇二二年：無)，原因是本公司控制該等附屬公司的股息政策，而該等溢利於可預見將來可能不會分派。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

34. 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：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
遞延稅項資產	3,698,663	2,675,381
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(223,983)	(23,888)
	3,474,680	2,651,493
遞延稅項負債	(6,094,290)	(6,140,664)
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	223,983	23,888
	(5,870,307)	(6,116,776)
遞延所得稅負債淨額	(2,395,627)	(3,465,283)

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。於二〇二三年十二月三十一日，本集團就稅項虧損約人民幣64.75億元(二〇二二年：人民幣49.94億元)的未確認遞延稅項利益約為人民幣15.07億元(二〇二二年：人民幣11.37億元)。稅項虧損人民幣51.62億元(二〇二二年：人民幣36.81億元)將於截至及包括二〇二八年(二〇二二年：二〇二七年)的不同日期屆滿。其餘稅項虧損並無屆滿日期。

35. 股本

	股份數目 二〇二三年 (千股)	股份數目 二〇二二年 (千股)	股本 二〇二三年 人民幣千元	股本 二〇二二年 人民幣千元
於一月一日	3,096,456	3,096,456	18,035,015	18,035,015
供股(附註)	928,937	—	7,509,993	—
於十二月三十一日	4,025,393	3,096,456	25,545,008	18,035,015

附註：

按每股供股股份9.00港元的發行價進行供股，名列股東名冊的合資格股東於二〇二三年五月十日每持有100股現有股份可獲發30股供股股份，因此發行928,936,826股股份，現金代價總額(扣除開支前)為83.60億港元。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

36. 股份獎勵計劃下的股份

採納股份獎勵計劃

本集團員工的股份獎勵計劃已於二〇一七年三月十七日(「採納日期」)獲本公司董事會採納。股份獎勵計劃於採納日期起生效及自該日起九年內(「計劃期限」)有效，惟董事會可決定提早予以終止。

計劃限額

根據股份獎勵計劃授出的股份總數不得超過於採納日期已發行股份數目的3%(「計劃限額」)，而董事會可不時「更新」計劃限額，前提為已授出及將予授出的計劃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。

	股份數目 (千股)	收購股份成本 人民幣千元
於二〇二二年一月一日	30,325	193,282
信託收購股份	7,909	61,023
授予股份	(11,900)	(78,785)
於二〇二二年十二月三十一日及二〇二三年一月一日	26,334	175,520
信託收購股份	3,558	27,382
授予股份	(12,279)	(81,372)
於二〇二三年十二月三十一日	17,613	121,530

截至二〇二三年十二月三十一日止年度，已授予12,279,380股股份(二〇二二年：11,899,906股股份)。於二〇二三年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數包括股份獎勵計劃下以信託方式持有的17,612,947股股份(二〇二二年：26,333,927股股份)。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

37. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動情況載於財務報表第 119 及第 120 頁的綜合權益變動表。

法定儲備指在中國內地經營的附屬公司、合營企業及聯營公司所成立的企業擴充及一般儲備基金。據中國內地法規的規定，本公司於中國內地成立及經營的附屬公司、合營企業及聯營公司，須按其各自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）。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。

38. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於截至二〇二三年十二月三十一日止年度，董事會已以實物分派本集團所持越秀房地產投資信託基金單位的形式向合資格股東宣派特別股息。有關詳情請參閱財務報表附註 13。

於截至二〇二三年十二月三十一日止年度，其他應收款項人民幣 3,300,310,000 元（二〇二二年：人民幣 879,497,000 元）與其他應付款項相互抵銷。

(b) 融資活動產生的負債變動

	借貸 (不包括透支) 人民幣千元	衍生 財務工具 人民幣千元	供應商結算 應付款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他 應付款項 人民幣千元
截至二〇二三年一月一日					
融資活動產生的負債	(88,298,334)	(396,331)	(9,709,019)	(891,594)	(24,875,714)
融資現金流量	(8,309,459)	5,415	10,347,824	185,402	2,509,942*
匯兌調整	(309,973)	—	—	—	—
新租賃	—	—	—	(129,671)	—
租賃負債的利息費用	—	—	—	(29,945)	—
收購附屬公司	(7,429,397)	—	—	—	99,990
公允值變動	—	121,621	—	—	—
其他變動(附註)	(23,700)	213,510	(11,766,000)	26,787	5,176
截至二〇二三年十二月三十一日					
融資活動產生的負債	<u>(104,370,863)</u>	<u>(55,785)</u>	<u>(11,127,195)</u>	<u>(839,021)</u>	<u>(22,260,606)</u>

* 融資現金流量不包括應收關聯方、非控股權益及其關聯方款項的變動人民幣 9,118,965,000 元。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債變動(續)

	借貸 (不包括透支) 人民幣千元	衍生 財務工具 人民幣千元	供應商結算 應付款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他 應付款項 人民幣千元
截至二〇二二年一月一日					
融資活動產生的負債	(75,534,134)	(411,599)	(4,148,013)	(871,203)	(34,087,669)
融資現金流量	(10,578,643)	—	4,713,751	271,598	15,619,334
匯兌調整	(2,057,010)	—	—	—	—
新租賃	—	—	—	(273,470)	—
租賃負債的利息費用	—	—	—	(37,961)	—
收購附屬公司	—	—	—	—	(7,910,056)
公允值變動	—	(21,473)	—	—	—
其他變動(附註)	(128,547)	36,741	(10,274,757)	19,442	1,502,677
截至二〇二二年十二月三十一日	<u>(88,298,334)</u>	<u>(396,331)</u>	<u>(9,709,019)</u>	<u>(891,594)</u>	<u>(24,875,714)</u>

附註：其他變動包括非現金交易，主要包括應計利息開支、供應商結算應付款項、將應付關聯方款項與應收關聯方股息相互抵銷以及應付非控股權益的款項轉換為非控股權益向附屬公司的注資。

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
經營活動內	86,945	97,285
融資活動內	185,402	271,598
	<u>272,347</u>	<u>368,883</u>

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

39. 擔保



	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 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))	42,364,438	28,385,590
授予聯營公司及合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	9,316,400	10,913,450
	51,680,838	39,299,040



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，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得相關物業的法定業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 於二〇二三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司為本集團的若干合營企業及聯營公司的借貸提供上限額度為約人民幣93.16億元(二〇二二年：人民幣109.13億元)的擔保，其中約人民幣23.85億元(二〇二二年：人民幣40.48億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣69.31億元(二〇二二年：人民幣68.65億元)。

40. 銀行融資及借貸的抵押

於二〇二三年十二月三十一日，本集團所獲授的若干銀行融資及借貸乃以本集團總賬面值分別約為人民幣452.43億元(二〇二二年：人民幣348.97億元)的若干發展中物業、人民幣1.56億元(二〇二二年：人民幣0.40億元)的持作出售物業、人民幣42.92億元(二〇二二年：人民幣42.74億元)的投資物業及人民幣5.30億元(二〇二二年：人民幣5.56億元)的物業、廠房及設備作為抵押。

41. 承擔

於二〇二三年十二月三十一日，本集團無就購買物業、廠房及設備承擔的合約承擔(二〇二二年：無)。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

42. 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。

財務狀況表概要	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	
	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
	流動資產	9,354,421	10,050,586	5,281,179
流動負債	1,470,421	2,223,766	923,302	4,963,208
流動資產淨值	7,884,000	7,826,820	4,357,877	4,196,744
非流動資產	44,081	38,130	188,040	188,224
非流動負債	—	—	—	—
非流動資產淨值	44,081	38,130	188,040	188,224
資產淨值	7,928,081	7,864,950	4,545,917	4,384,968
累計非控制權益	3,884,760	3,853,826	2,227,499	2,148,634

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	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
	收入	433,195	2,970,696	4,808,765
年內盈利	63,131	465,243	160,949	221,945
其他全面收入	—	—	—	—
全面收入總額	63,131	465,243	160,949	221,945
分配予非控股權益的盈利	30,934	227,970	78,865	108,753
支付予非控股權益的股息	—	—	—	44,100

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

42. 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	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
經營活動(所用)/產生的現金流量	(728,214)	127,265	175,933	1,635,053
投資活動所用的現金流量	(161)	—	(146)	—
融資活動所用的現金流量	(62,349)	(1,070,949)	(452,416)	(2,594,508)
現金及現金等價物減少淨值	(790,724)	(943,684)	(276,629)	(959,455)



財務狀況表概要	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		廣州市品菁房地產 開發有限公司	
	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	9,696,055	13,252,525	4,486,944	7,920,203	6,832,957	7,204,782
流動負債	3,320,288	6,586,137	2,953,458	7,563,550	3,436,953	3,140,754
流動資產淨值	6,375,767	6,666,388	1,533,486	356,653	3,396,004	4,064,028
非流動資產	1,905,419	1,892,833	2,048,182	2,475,420	1,518,530	2,266,167
非流動負債	1,802,596	1,920,124	—	208,805	436,297	1,464,380
非流動資產/(負債)淨值	102,823	(27,291)	2,048,182	2,266,615	1,082,233	801,787
資產淨值	6,478,590	6,639,097	3,581,668	2,623,268	4,478,237	4,865,815
累計非控股權益	907,002	929,474	1,755,017	1,285,401	2,194,335	2,384,249



綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

42. 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		廣州市品菁房地產 開發有限公司	
	二〇二三年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二二年
	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
收入	3,392,788	2,263,261	5,473,631	4,285,461	1,411,301	5,253,347
年內(虧損)/盈利	(160,507)	(372,670)	958,400	730,443	(387,578)	1,107,864
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
全面(虧損)/收入總額	(160,507)	(372,670)	958,400	730,443	(387,578)	1,107,864
分配予非控股權益的(虧損)/盈利	(22,472)	(52,173)	469,616	357,917	(189,914)	542,853
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		廣州市品菁房地產 開發有限公司	
	二〇二三年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二二年
	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(所用)/產生的現金流量	(325,803)	1,618,992	(261,869)	3,346,848	605,906	1,525,583
投資活動所用的現金流量	(19)	—	—	—	(13)	—
融資活動所用的現金流量	(55,612)	(2,016,368)	(2,695)	(3,626,076)	(961,374)	(1,743,837)
現金及現金等價物減少淨值	(381,434)	(397,376)	(264,564)	(279,228)	(355,481)	(218,254)

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

42. 非控股權益(續)

財務狀況表概要	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	
	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	7,307,225	10,319,042	6,258,574	5,386,819
流動負債	2,958,792	6,510,579	3,536,281	2,611,395
流動資產淨值	4,348,433	3,808,463	2,722,293	2,775,424
非流動資產	363	9,611	267	369
非流動負債	210,743	146,384	96,568	353,927
非流動負債淨值	(210,380)	(136,773)	(96,301)	(353,558)
資產淨值	4,138,053	3,671,690	2,625,992	2,421,866
累計非控制權益	2,027,646	1,799,128	1,286,736	1,186,714

全面收入表概要	廣州市品輝房地產 開發有限公司		廣州市品冠房地產 開發有限公司	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
收入	5,681,837	2,808,817	1,675,062	1,195,451
年內盈利	653,890	283,032	204,126	163,660
其他全面收入	—	—	—	—
全面收入總額	653,890	283,032	204,126	163,660
分配予非控股權益的盈利	320,406	138,686	100,022	80,193
支付予非控股權益的股息	91,888	—	—	—

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	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量	619,898	3,000,440	1,567,049	702,641
投資活動所用的現金流量	(14)	—	—	—
融資活動所用的現金流量	(442,464)	(3,699,854)	(1,020,080)	(1,117,354)
現金及現金等價物增加/(減少)淨值	177,420	(699,414)	546,969	(414,713)

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

43. 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內地成立的廣州越秀集團股份有限公司。下表為於二〇二三年十二月三十一日，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	最終控股公司
越秀企業(集團)有限公司	直接控股公司
廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)	主要股東
越秀房產基金	聯營公司
廣州東鑫房地產開發有限公司	聯營公司
武漢錦秀嘉合置業有限公司	聯營公司
廣州穗昭置業有限公司	聯營公司
廣州越創房地產開發有限公司	聯營公司
長沙長越房地產開發有限公司	聯營公司
廣州越宏房地產開發有限公司	聯營公司
佛山市南海區龍光駿惠房地產有限公司	聯營公司
廣州裕秀房地產開發有限公司	聯營公司
廣州天盈房地產開發有限公司	聯營公司
廣州市悅匯城商業經營管理有限公司	聯營公司
上海藥秀房地產開發有限公司	聯營公司
湖北宏秀房地產開發有限公司	合營企業
江門市濱江房地產開發投資有限公司	合營企業
廣州雲秀健康投資有限公司	合營企業
武漢安和盛泰房地產開發有限公司	合營企業
煙台領秀房地產開發有限公司	合營企業
廣州智聯置業投資發展有限公司	合營企業
廣州萬宏房地產開發有限公司	合營企業
青島昌明置業有限公司	合營企業
西咸新區紫原泊漢置業有限公司	合營企業
創興銀行有限公司	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

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

43. 重大關聯人士交易(續)

(b) 與關聯人士的交易

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
(I) 利息收入(附註7)		
— 聯營公司	119,408	117,411
— 合營企業	139,309	51,514
	<u>258,717</u>	<u>168,925</u>
— 一間同系附屬公司(銀行存款)	75,869	34,166
	<u>334,586</u>	<u>203,091</u>
(II) 利息支出(附註8)		
— 主要股東	—	(66,488)
— 直接控股公司	(309,529)	(218,747)
— 最終控股公司	(90,254)	(87,057)
— 一間同系附屬公司	(45,634)	(24,042)
— 聯營公司	(35,403)	(3,660)
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(9,438)	(9,438)
	<u>(490,258)</u>	<u>(409,432)</u>
(III) 添置使用權資產		
— 同系附屬公司	—	7,259
— 聯營公司	37,041	179,841
	<u>37,041</u>	<u>187,100</u>
(IV) 租金收入		
— 聯營公司	18,233	1,346
— 同系附屬公司	29,284	7,958
	<u>47,517</u>	<u>9,304</u>
(V) 短期租賃費用		
— 聯營公司	(36,218)	(31,684)
— 直接控股公司	(2,359)	—
— 主要股東	(699)	(1,959)
	<u>(39,276)</u>	<u>(33,643)</u>

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

43. 重大關聯人士交易(續)

(b) 與關聯人士的交易(續)

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
(VI) 收購附屬公司及聯營公司之代價		
— 一間同系附屬公司	—	30,400
— 最終控股公司	—	4,045,953
	—	4,076,353
(VII) 銷售材料收入		
— 合營企業	230,048	188,220
— 聯營公司	218,945	107,541
	448,993	295,761
(VIII) 物業管理服務收入		
— 主要股東	187,515	253,195
— 聯營公司	53,858	36,484
— 同系附屬公司	33,330	21,529
— 合營企業	20,311	39,510
	295,014	350,718
(IX) 建造服務收入		
— 聯營公司	47,169	47,333
— 合營企業	11,775	11,938
— 同系附屬公司	19,179	25,759
	78,123	85,030
(X) 其他		
來自一間聯營公司的租賃服務費收入	28,548	27,670
向一間聯營公司支付的冠名權開支	(20,000)	(20,000)

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

二〇二三年十二月三十一日

43. 重大關聯人士交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
計入流動資產的應收下列各方款項			
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(i)、(ii)	5,613,697	5,099,197
— 聯營公司	(ii)、(iii)	2,151,044	1,246,376
— 主要股東	(i)、(ii)	2,132,629	1,647,815
— 合營企業	(ii)、(iv)	769,940	655,358
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	35,337	11,652
計入非流動資產的應收下列各方款項	(v)		
— 聯營公司		1,527,581	2,066,683
— 合營企業		1,743,591	2,117,215
應付下列各方款項			
— 聯營公司	(ii)、(vi)	(19,318,826)	(13,083,376)
— 直接控股公司	(ii)、(vii)	(3,735,956)	(7,844,337)
— 合營企業	(ii)、(viii)	(2,261,178)	(1,982,479)
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	(857,406)	(231,410)
— 主要股東	(ii)、(ix)	(409,162)	(398,516)
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(ii)、(x)	(242,395)	(232,957)
— 最終控股公司	(i)、(ii)	(100,504)	—
於一間同系附屬公司的銀行存款	(xi)	3,231,483	2,506,444
來自一間同系附屬公司的銀行借貸	(xii)	(956,920)	(997,640)
租賃負債	(xiii)		
— 同系附屬公司		(193,665)	(227,892)
— 聯營公司		(112,266)	(178,481)
應收下列各方的賬款	(xiv)		
— 合營企業		233,022	157,367
— 聯營公司		148,017	86,079
— 同系附屬公司		25,072	14,620
— 主要股東		55,132	44,557
應收聯營公司票據	(xv)	—	49,373

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

43. 重大關聯人士交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘(續)

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。

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
以港元計值		
應收一間合營企業款項	21,876	21,563
於一間同系附屬公司的銀行存款	5,515	70,775
以美元計值		
於一間同系附屬公司的銀行存款	2,457	3,454
應收一間聯營公司款項	637,443	638,982

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) 除為數約人民幣126,700,000元(二〇二二年：無)為無抵押及按年利率8.00%(二〇二二年：無)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求收回。
- (iv) 除為數約人民幣28,440,000元(二〇二二年：人民幣105,717,000元)為無抵押及按年利率12.61%(二〇二二年：10.47%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求收回。
- (v) 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1,454,063,000元(二〇二二年：人民幣1,782,075,000元)為無抵押及按年利率6.64%(二〇二二年：7.47%)計息外，其餘結餘均為無抵押及免息。
- (vi) 除為數約人民幣606,727,000元(二〇二二年：人民幣451,706,000元)為無抵押及按年利率4.99%(二〇二二年：5.36%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (vii) 於二〇二三年十二月三十一日的結餘為無抵押、免息及應要求償還。截至二〇二三年十二月三十一日止年度，來自直接控股公司的貸款產生之利息乃按年利率6.04%(二〇二二年：5.3%)計算。
- (viii) 該等結餘均為無抵押、免息及應要求償還(二〇二二年十二月三十一日：除人民幣62,700,000元為無抵押及按年利率8%計息外，其餘結餘均為無抵押及免息)。
- (ix) 應付主要股東廣州地鐵款項為無抵押、免息及應於二〇二六年償還(二〇二二年：相同)。
- (x) 除為數約人民幣163,311,000元(二〇二二年：人民幣163,311,000元)為無抵押及按年利率5.7%(二〇二二年：5.7%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (xi) 該等結餘為按一般商業條款存置於同系附屬公司的銀行存款。
- (xii) 該等結餘為無抵押及按年利率3.65%(二〇二二年：4.78%)計息。
- (xiii) 本集團自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。
- (xiv) 該等結餘為就按一般商業條款提供物業管理服務、建造服務、代理服務或材料應收廣州地鐵、合營企業、聯營公司及同系附屬公司的款項。
- (xv) 該結餘為就按一般商業條款提供材料應收聯營公司票據。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

43. 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：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
袍金	1,667	1,357
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	21,356	27,970
退休金	600	600
	23,623	29,927

(e) 已收取的擔保

- (i) 廣州越秀於二〇二三年十二月三十一日為本集團的借貸提供約人民幣 242.22 億元(二〇二二年：人民幣 188.22 億元)的企業擔保。
- (ii) 廣州造紙於二〇二二年十二月三十一日為本集團的借貸提供人民幣 0.25 億元的企業擔保。該等借貸已於二〇二三年償還。

(f) 提供擔保

本集團為聯營公司及合營企業的借貸提供擔保，進一步詳情請參閱財務報表附註 39。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

44. 金融工具類別

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

二〇二三年

金融資產

	以公允值計量 且其變動計入 損益的 金融資產－ 強制指定 人民幣千元	以公允值計量 且其變動計入 其他全面收入 的金融資產－ 權益投資 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 金融資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
以公允值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	—	999,130	—	999,130
衍生財務工具	229,536	—	—	229,536
應收賬款及票據	—	—	846,308	846,308
計入其他應收款項、預付款項及 按金的金融資產	—	—	34,427,288	34,427,288
監控戶存款	—	—	16,832,610	16,832,610
現金及現金等價物	—	—	29,265,250	29,265,250
總額	229,536	999,130	81,371,456	82,600,122

金融負債

	以公允值計量 且其變動計入 損益的 金融負債 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元	總額 人民幣千元
應付賬款及票據	—	1,330,814	1,330,814
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	—	84,204,874	84,204,874
借貸	—	104,370,898	104,370,898
衍生財務工具	55,785	—	55,785
總額	55,785	189,906,586	189,962,371

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

44. 金融工具類別(續)

二〇二二年

金融資產



	以公允值計量 且其變動計入 損益的 金融資產— 強制指定 人民幣千元	以公允值計量 且其變動計入 其他全面收入 的金融資產— 權益投資 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 金融資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
以公允值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	—	1,023,964	—	1,023,964
衍生財務工具	15,697	—	—	15,697
應收賬款及票據	—	—	569,686	569,686
計入其他應收款項、預付款項及 按金的金融資產	—	—	21,810,263	21,810,263
監控戶存款	—	—	13,271,994	13,271,994
現金及現金等價物	—	—	21,846,458	21,846,458
總額	15,697	1,023,964	57,498,401	58,538,062



金融負債



	以公允值計量 且其變動 計入損益的 金融負債 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元	總額 人民幣千元
應付賬款及票據	—	1,641,773	1,641,773
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	—	74,010,108	74,010,108
借貸	—	88,298,363	88,298,363
衍生財務工具	396,331	—	396,331
總額	396,331	163,950,244	164,346,575



綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

45. 金融工具的公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團金融工具的賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
金融資產				
以公允值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	999,130	1,023,964	999,130	1,023,964
衍生財務工具	229,536	15,697	229,536	15,697
總額	<u>1,228,666</u>	<u>1,039,661</u>	<u>1,228,666</u>	<u>1,039,661</u>
金融負債				
借貸	104,370,898	88,298,363	104,370,898	88,298,363
衍生財務工具	55,785	396,331	55,785	396,331
總額	<u>104,426,683</u>	<u>88,694,694</u>	<u>104,426,683</u>	<u>88,694,694</u>

管理層已評估應收賬款及票據、其他應收款項、監控戶存款、現金及現金等價物、應付賬款及票據、計入其他應付款項及應計費用的金融工具之公允值與其賬面值相若，主要由於應收／應付款項的利率接近當前市場費率或該等工具為短期性質。

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。

金融資產及負債的公允值按自願方之間的當前交易（強迫或清算銷售除外）中可交換工具的金額列賬。估計公允值時已採用以下方法及假設：

- 計息銀行貸款之公允值乃採用類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具現時可獲得之利率貼現預期未來現金流量的方式計算。經評估，於二〇二三年十二月三十一日，本集團借貸的自有不履約風險導致的公允值變動並不重大。
- 以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的公允值乃(1)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；或(2)通過將其組成部分的單獨價值相加的總和法釐定。
- 使用報告期末遠期匯率的未來現金流量現值釐定外匯遠期合約的公允值。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

45. 金融工具的公允值及公允值層級(續)

下文載列金融工具估值所用重大不可觀察數據概要：

描述	於二〇二三年 十二月三十一日 的公允值 人民幣千元	估值方法	不可觀察數據	加權平均數
非上市權益證券	4,885	總和法	各資產／負債的價值	不適用
非上市權益證券	994,245	公眾公司指引法	(1) 缺乏流通性的折價率 (2) 適用市盈率	(1) 40% (2) 11.39

描述	於二〇二三年 十二月三十一日 的公允值 人民幣千元	估值方法	不可觀察數據	加權平均數
非上市權益證券	2,835	總和法	各資產／負債的價值	不適用
非上市權益證券	1,021,129	公眾公司指引法	(1) 缺乏流通性的折價率 (2) 適用市盈率	(1) 40% (2) 11.39

公允值層級

為得出釐定公允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。下表列明本集團金融工具的公允值計量層級：

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

45. 金融工具的公允值及公允值層級(續)

按公允值計量的資產：

於二〇二三年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察數據 (第三級) 人民幣千元	總額 人民幣千元
衍生財務工具－外匯遠期合約 (附註33)	—	229,536	—	229,536
以公允值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產(附註20)	—	—	999,130	999,130
總計	—	229,536	999,130	1,228,666

於二〇二二年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察數據 (第三級) 人民幣千元	總額 人民幣千元
衍生財務工具－外匯 遠期合約(附註33)	—	15,697	—	15,697
以公允值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產(附註20)	—	—	1,023,964	1,023,964
總計	—	15,697	1,023,964	1,039,661

按公允值計量的負債：

於二〇二三年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察數據 (第三級) 人民幣千元	總額 人民幣千元
衍生財務工具	—	55,785	—	55,785

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

45. 金融工具的公允值及公允值層級(續)

按公允值計量的負債：(續)

於二〇二二年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總額 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察數據 (第三級) 人民幣千元	
衍生財務工具	-	396,331	-	396,331

年內經常性公允值計量第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

按公允值披露的負債：

於二〇二三年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總額 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察數據 (第三級) 人民幣千元	
借貸	-	104,370,898	-	104,370,898

於二〇二二年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總額 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察數據 (第三級) 人民幣千元	
借貸	-	88,298,363	-	88,298,363

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策

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。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團大部分附屬公司在中國內地經營業務，大多數交易均以人民幣計值。本集團於二〇二三年十二月三十一日以港元（「港元」）計值的若干現金及銀行結餘約人民幣 5.44 億元（二〇二二年：人民幣 11.39 億元）及借貸約人民幣 23.11 億元（二〇二二年：人民幣 10.99 億元）以及以美元（「美元」）計值的現金及銀行結餘約人民幣 1.50 億元（二〇二二年：人民幣 1.43 億元）及借貸約人民幣 56.53 億元（二〇二二年：人民幣 83.42 億元）面對由人民幣匯兌港元和美元而產生的外匯風險。截至二〇二三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。

於二〇二三年十二月三十一日，倘人民幣兌港元和美元升值／貶值 5%，而所有其他變數維持不變（假設概無資本化匯兌差額），則年內稅後盈利將增加／減少約人民幣 0.67 億元（二〇二二年：稅後盈利增加／減少人民幣 0.09 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淨匯兌收益所致。

(ii) 現金流量及公允值利率風險

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。於二〇二三年十二月三十一日，固定利率借貸佔借貸總額的約 44%（二〇二二年：51%）。

於二〇二三年十二月三十一日，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 0.15 億元（二〇二二年：稅後盈利下跌／增加人民幣 0.54 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，本集團將其投資組合作多元化，按照本集團所定的限制，作出多元化的組合。

以公允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內地未上市權益工具，倘該等權益投資的公允值增加或減少 10%，則本集團於二〇二三年的權益即增加或減少約人民幣 0.68 億元（二〇二二年：人民幣 0.70 億元）。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團承受有關現金及現金等價物、監控戶存款、應收賬款及票據以及其他應收款項(包括應收關聯方款項)的信貸風險。

應收賬款及票據、其他應收款項、現金及現金等價物及監控戶存款的賬面值為本集團就金融資產而言承受的最大信貸風險。

為管理該種風險，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。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若干財務擔保。由於聯營及合營公司其儲備滿足其合約現金流責任的強大能力，本集團已評估預期信貸虧損並不重大。該等擔保詳情披露載於財務報表附註 39。

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撤銷。破產指標包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合約付款。於二〇二三年十二月三十一日，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0.09億元(二〇二二年：人民幣0.09億元)，因而悉數減值。

並未已知破產的貿易應收款項根據共同信貸風險特徵及集體基準進行評估。於二〇二三年十二月三十一日，已根據簡化法對人民幣0.36億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣0.31億元)計提虧損撥備。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

有關本集團採用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險資料載列如下：

於二〇二三年十二月三十一日

	物業管理分部				其他分部		總額
	1年以內	1-2年	2-3年	3年以上	已知破產 的結餘	並未已知 破產的結餘	
預期信貸虧損率 賬面總值 (人民幣千元)	5%	30%	50%	100%	100%	—*	
預期信貸虧損 (人民幣千元)	224,980	22,593	3,962	15,754	9,124	591,525	867,938
	<u>11,249</u>	<u>6,778</u>	<u>1,981</u>	<u>15,754</u>	<u>9,124</u>	<u>—</u>	<u>44,886</u>

於二〇二二年十二月三十一日

	物業管理分部				其他分部		總額
	1年以內	1-2年	2-3年	3年以上	已知破產 的結餘	並未已知 破產的結餘	
預期信貸虧損率 賬面總值 (人民幣千元)	5%	30%	50%	100%	100%	—*	
預期信貸虧損 (人民幣千元)	144,220	32,383	6,296	11,157	9,195	345,875	549,126
	<u>7,211</u>	<u>9,715</u>	<u>3,148</u>	<u>11,157</u>	<u>9,195</u>	<u>—</u>	<u>40,426</u>

* 於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日的結餘主要為應收關聯方款項，而預期信貸虧損率低於0.01%。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

最大敞口及年末階段

下表列示於十二月三十一日基於本集團信貸政策(主要根據過往逾期資料, 除非其他資料毋須花費不必要的成本或努力即可獲得)而得出的信貸質素及最大信貸風險敞口及年末階段分類。

所呈列金額為金融資產的賬面總值。

於二〇二三年十二月三十一日

	十二個月預期 信貸虧損 第一階段 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 簡化法 人民幣千元	總額 人民幣千元
應收賬款及票據	—	891,194	891,194
計入其他應收款項、預付款項及按金的金融資產*	34,450,158	—	34,450,158
監控戶存款	16,832,610	—	16,832,610
現金及現金等價物	29,265,250	—	29,265,250
總計	80,548,018	891,194	81,439,212

於二〇二二年十二月三十一日

	十二個月預期 信貸虧損 第一階段 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 簡化法 人民幣千元	總額 人民幣千元
應收賬款及票據	—	610,112	610,112
計入其他應收款項、預付款項及按金的金融資產*	21,827,806	—	21,827,806
監控戶存款	13,271,994	—	13,271,994
現金及現金等價物	21,846,458	—	21,846,458
總計	56,946,258	610,112	57,556,370

* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產在並未逾期且無資料顯示其信貸風險自初始確認以來有顯著上升時被視為信貸質素「正常」。否則, 該等金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

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

下表載列報告期末按到期組別本集團的金融負債及租賃負債的分析。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
於二〇二三年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	26,195,463	25,298,535	49,126,527	14,217,293	114,837,818
應付賬款及票據(附註29)	1,330,814	—	—	—	1,330,814
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增值稅以及 其他應付稅項)	83,417,958	34,094	770,825	—	84,222,877
租賃負債	259,714	166,848	303,727	319,467	1,049,756
衍生財務工具	—	—	55,785	—	55,785
總計	<u>111,203,949</u>	<u>25,499,477</u>	<u>50,256,864</u>	<u>14,536,760</u>	<u>201,497,050</u>

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二二年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	18,795,153	26,413,592	46,790,082	5,933,168	97,931,995
應付賬款及票據(附註29)	1,641,773	—	—	—	1,641,773
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增值稅以及 其他應付稅項)	71,223,882	2,370,708	1,005,474	—	74,600,064
租賃負債	216,589	179,613	280,435	377,461	1,054,098
衍生財務工具	212,258	51,890	132,183	—	396,331
總計	<u>92,089,655</u>	<u>29,015,803</u>	<u>48,208,174</u>	<u>6,310,629</u>	<u>175,624,261</u>

本集團亦透過授出財務擔保而面臨流動資金風險，其進一步詳情披露於財務報表附註39。擔保可被要求履行的最早期間為十二個月以內。

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計算。債務淨額按借貸總額及租賃負債減現金及現金等價物計算。資本總額按權益(如綜合財務狀況表中所示)加債務淨額計算。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

於二〇二三年及二〇二二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	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
借貸總額(附註32)	104,370,898	88,298,363
租賃負債(附註16)	839,021	891,594
減：現金及現金等價物(附註28)	(29,265,250)	(21,846,458)
借貸淨額	75,944,669	67,343,499
權益總額(包括非控股權益)	102,208,780	84,792,741
總資本	178,153,449	152,136,240
資本負債比率(借貸淨額除以總資本)	42.6%	44.3%

二〇二三年的資本負債比率減少主要是由於本公司於二〇二三年間供股導致的股本增加。

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

47. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	6,934	5,816
無形資產	18	—
投資物業	9,968	12,365
於附屬公司的權益	38,340,066	37,917,205
於聯營公司的權益	27,116	19,299
衍生金融資產	—	15,697
	38,384,102	37,970,382
流動資產		
其他應收款項、預付款項及按金	866	2,404
應收附屬公司款項	18,282,119	16,280,185
衍生金融資產	229,536	—
現金及現金等價物	671,768	1,227,586
	19,184,289	17,510,175
負債		
流動負債		
應付附屬公司款項	2,145,132	3,888,028
應付直接控股公司款項	3,730,019	7,840,279
其他應付款項及應計費用	28,503	12,486
借貸	226,555	1,098,722
衍生財務工具	—	212,258
	6,130,209	13,051,773
流動資產淨值	13,054,080	4,458,402
總資產減流動負債	51,438,182	42,428,784

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

47. 本公司財務狀況表(續)

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
非流動負債		
應付附屬公司款項	21,882,572	21,376,987
借貸	2,084,306	—
衍生財務工具	55,785	184,073
	<u>24,022,663</u>	<u>21,561,060</u>
淨資產	<u>27,415,519</u>	<u>20,867,724</u>
權益		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	25,545,008	18,035,015
股份獎勵計劃下的股份 儲備(附註)	(121,530)	(175,520)
	<u>1,992,041</u>	<u>3,008,229</u>
總權益	<u>27,415,519</u>	<u>20,867,724</u>

林昭遠
董事朱輝松
董事

綜合財務報表附註

二〇二三年十二月三十一日

47. 本公司財務狀況表(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
於二〇二三年一月一日	(445,661)	3,453,890	3,008,229
年內盈利	—	1,502,693	1,502,693
現金流量套期收益	340,388	—	340,388
套期成本	133,445	—	133,445
重新分類至損益的套期收益	(200,347)	—	(200,347)
已付股息	—	(2,792,367)	(2,792,367)
於二〇二三年十二月三十一日	<u>(172,175)</u>	<u>2,164,216</u>	<u>1,992,041</u>



	套期儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二二年一月一日	106,602	1,220,569	1,327,171
年內盈利	—	3,998,369	3,998,369
現金流量套期收益	590,368	—	590,368
套期成本	(611,841)	—	(611,841)
重新分類至損益的套期收益	(530,790)	—	(530,790)
已付股息	—	(1,765,048)	(1,765,048)
於二〇二二年十二月三十一日	<u>(445,661)</u>	<u>3,453,890</u>	<u>3,008,229</u>



48. 比較數字

誠如財務報表附註14所述，由於本公司於二〇二三年進行供股，截至二〇二二年十二月三十一日止年度的每股基本盈利及每股攤薄盈利已予重述。

49. 批准財務報表

財務報表已於二〇二四年三月二十六日獲董事會批准並授權刊發。

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

於二〇二三年十二月三十一日，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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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
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
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	—	66.92	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

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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 6,600,000,000 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 18,200,000 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	-	66.92	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 11,520,000 元	-	100	-	100	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	-	66.92	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

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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 3,000,000 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	-	融資服務
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

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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100,000,000元	-	66.92	-	66.92	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529,070,000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
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3,000,000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
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

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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	-	66.92	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	-	66.92	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	-	66.92	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3,005,000,000元	-	95	-	95	物業發展

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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
廣州東秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣3,000,000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	—	66.92	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	—	66.92	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	—	66.92	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	—	66.92	物業管理
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	—	66.92	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3,000,000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3,000,000元	—	95.48	—	95.48	物業發展
廣州東輝房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣300,000,000元	—	95	—	95	物業發展

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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	-	96.69	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 3,000,000 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 50,000,000 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	-	66.92	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	-	53.54	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 1,000,000 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 4,170,000,000 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 2,660,000,000 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 1,000,000 元	-	50.95	-	50.95	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
青島島勝投資合夥企業(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 77,000,000 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	-	95.48	物業發展

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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
杭州樂熠實業投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣3,000,000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3,000,000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3,000,000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3,000,000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	-	47.74	-	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	-	47.74	-	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	-	47.74	-	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	-	47.74	-	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
廣州越秀商業地產經營管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣1,000,000元	-	100	-	100	商業服務

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
杭州春焱實業投資有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣10,000,000元	-	100	-	100	物業投資
廣州鉅熹經濟信息諮詢有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣10,000,000元	-	100	-	100	商業服務
廣州裕永投資管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣1,000,000元	-	100	-	100	商業服務
武漢東雄置業發展有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣10,000,000元	-	100	-	100	物業發展
武漢嘉耀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣3,000,000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1,141,000,000元	-	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1,500,000,000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3,000,000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310,000,000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610,000,000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11,570,800,000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

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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 50,000,000 元	—	95	—	95	物業發展
廣州雋越房地產開發有限責任公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 2,000,000,000 元	—	95	—	95	物業發展
青島雲佳房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 850,000,000 元	—	99.5	—	99.5	物業發展
廣州越欣房地產開發有限責任公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣 400,000,000 元	—	48.45	—	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 3,000,000,000 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 3,000,000 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

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
廣州南方智媒產業園有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣1,000,000,000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2,098,820,000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450,000,000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	-	52.25	-	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1,200,000,000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830,000,000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

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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3,700,000,000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9,160,000,000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6,740,200元	-	44.84	-	44.84	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	-	44.84	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	-	38.76	-	38.76	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	-	38.76	-	38.76	物業發展
南京鈺秀企業管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣169,520,000元	-	62.13	-	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326,000,000元	-	32.31	-	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	-	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684,030,000元	-	56.53	-	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684,030,000元	-	56.53	-	56.53	物業發展
蘇州越嘉企業管理有限公司	中國，有限責任公司	註冊股本人民幣306,000,000元	-	87.32	-	87.32	物業發展

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
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	-	44.53	物業發展
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1,290,270,000元	-	53.20	-	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1,290,270,000元	-	53.20	-	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	-	95	物業發展
武漢楚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400,000,000元	-	48.45	-	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	-	48.45	物業發展
上海閱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	-	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	-	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	-	94.09	-	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1,670,950,000元	-	62.06	-	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1,670,950,000元	-	62.06	-	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	-	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178,000,000元	-	95.48	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	42.96	商務服務

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
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	-	95.48	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	-	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937,290,000元	-	48.69	-	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254,710,000元	-	95.48	-	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	-	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	-	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	-	95	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	40.15	物業管理
廣州越秀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	-	66.92	物業管理

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
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	-	66.92	物業管理
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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	100	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 25,000,000美元	-	100	-	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	-	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2,484,000,000元	-	97.55	-	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	-	97.55	-	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 50,000,000美元	-	100	-	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588,000,000元	-	100	-	100	物業發展

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
廣州天越房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣2,360,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣州樾海房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
廣州南沙橫越置業有限公司	中國，有限責任公司	人民幣560,000,000元	-	95.48	-	95.48	物業發展
杭州越藥房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣600,000,000元	-	59.84	-	59.84	物業發展
杭州越瓏房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣400,000,000元	-	95	-	95	物業發展
南京越嘉房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,350,000,000元	-	98	-	98	物業發展
合肥越合房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣400,000,000元	-	100	-	99.64	物業發展
成都雋辰房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣764,060,000元	-	95	-	95	物業發展
成都雋藥房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣741,500,000元	-	95	-	95	物業發展
廣州越秀產業發展有限公司	中國，有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100	-	95	計算機、 通信和其他 電子設備 製造業
廣州越鑫房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	-	52.42	-	52.42	物業發展
杭州越文房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣850,000,000元	-	42.7	-	42.7	物業發展
杭州北匯置業有限公司	中國，有限責任公司	人民幣20,000,000元	-	51	-	51	物業發展
杭州濱泓房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣2,500,000,000元	-	24.47	-	24.47	物業發展
杭州濱揚房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣900,000,000元	-	47.98	-	47.98	物業發展

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
上海錦鈺置業有限公司	中國，有限責任公司	人民幣2,400,000,000元	-	47.5	-	47.5	物業發展
鄭州越武房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,428,000,000元	-	76	-	76	物業發展
重慶駿勵房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,754,800,124.02元	-	48.69	-	48.69	物業發展
佛山市越通項目投資有限公司	中國，有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	48.45	-	48.45	物業發展
鄭州茂秀置業有限公司	中國，有限責任公司	人民幣500,000,000元	-	48.45	-	48.45	物業發展
中山建秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣800,000,000元	-	48.45	-	48.45	物業發展
佛山南海區越博房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣750,000,000元	-	95	-	27.73	物業發展
佛山市南海區越金房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣887,570,000元	-	48.45	-	14.14	物業發展
江門越盛房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣880,000,000元	-	95	-	9.5	物業發展
佛山市南海區越佳房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,100,000,000元	-	95	-	9.5	物業發展
上海樾秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	95	-	-	物業發展
杭州濱程房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣3,000,000,000元	-	38.86	-	-	物業發展
濟南越秀地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	95	-	9.5	物業發展
青島青鐵樾秀置業有限公司	中國，有限責任公司	人民幣2,054,833,800元	-	51	-	-	物業發展
北京越華房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣3,967,500,000元	-	48.45	-	-	物業發展
廣州樾馳房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,930,467,000元	-	48.69	-	-	物業租賃

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			直接	間接	直接	間接	
主要附屬公司(續)							
深圳越勝房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,098,000,000元	-	95.48	-	27.77	物業發展
深圳越泰房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣957,000,000元	-	95.48	-	27.77	物業發展
杭州濱良房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,390,000,000元	-	47.98	-	-	物業發展
杭州龍塢盛和置業有限公司	中國，有限責任公司	人民幣2,633,000,000元	-	32.14	-	-	物業發展
杭州濱躍實業有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,250,000,000元	-	24.23	-	-	物業發展
上海越富房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	95	-	-	物業發展
長沙興秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	95	-	27.73	物業發展
西安越雋恒鐵房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣708,000,000元	-	48.45	-	-	物業發展
杭州杭景房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,220,000,000元	-	33.67	-	-	物業發展
南京越昕房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣400,000,000元	-	100	-	-	物業發展
北京雋秀房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣3,312,000,000元	-	100	-	-	物業發展
北京越星房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣2,599,000,000元	-	100	-	-	物業發展
合肥越廬房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣300,000,000元	-	99.64	-	-	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

二〇二三年十二月三十一日

於二〇二三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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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
廣州智聯置業投資發展有限公司	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

二〇二三年十二月三十一日

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
			二〇二三年		二〇二二年		
			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	—	46.78	物業發展
煙台領秀房地產開發有限公司	中國	49	—	49	—	49	物業發展
北京恒秀立懷置業有限公司	中國	49	—	46.55	—	46.55	物業發展
重慶越輝房地產開發有限公司	中國	10	—	49.82	—	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	—	38.95	物業發展
西安天越航空發展有限公司	中國	49	—	49	—	49	物業發展
西咸新區紫源泊漢置業有限公司	中國	49	—	46.55	—	46.55	物業發展
長沙悅夢置業有限公司	中國	30	—	28.5	—	28.5	物業發展

集團架構

二〇二三年十二月三十一日

於二〇二三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
		二〇二三年		二〇二二年		
		直接	間接	直接	間接	
越秀房地產投資信託基金	香港 (ii)	-	37.89	-	41.39	物業投資
廣州宏嘉房地產開發有限公司 (i)	中國	-	15.94	-	15.94	物業發展
廣州宏軒房地產開發有限公司 (i)	中國	-	15.94	-	15.94	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	-	15.94	-	15.94	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
廣州市昊品房地產有限公司	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
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

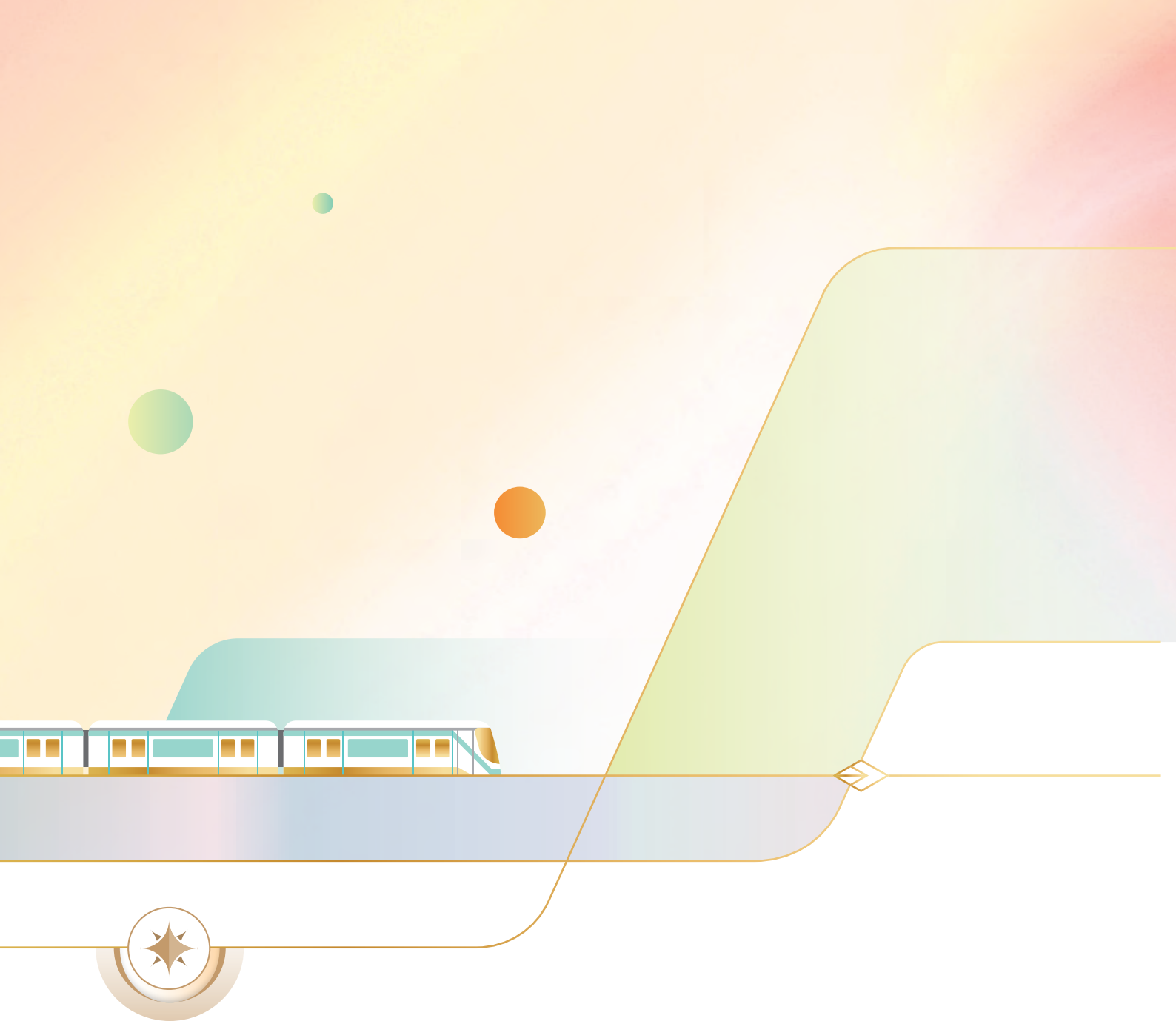
集團架構

二〇二三年十二月三十一日

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
		二〇二三年		二〇二二年		
		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	—	46.55	物業發展
南京駿玖房地產有限公司	中國	—	23.28	—	23.28	物業發展
南京金璨房地產開發有限公司	中國	—	31.35	—	31.35	物業發展
長沙長越房地產開發有限公司	中國	—	46.55	—	46.55	物業發展
湖北宏秀文苑城市開發有限公司	中國	—	38.00	—	38.00	物業發展
南通駿秀房地產開發有限公司	中國	—	46.78	—	46.78	物業發展
青島城秀投資開發有限公司	中國	—	46.55	—	46.55	物業發展
杭州中海海蔘房地產有限公司	中國	—	19	—	19	物業發展
杭州疆悅置業有限公司	中國	—	46.55	—	46.55	物業發展
肥西縣和粵置業發展有限公司	中國	—	33	—	32.88	物業發展
合肥和冉房地產開發有限公司	中國	—	31.35	—	31.35	物業發展
上海樂秀房地產開發有限公司	中國	—	47.5	—	47.5	物業發展
上海漕越經濟發展有限公司	中國	—	46.55	—	—	物業發展
杭州北星置業有限公司	中國	—	18.05	—	—	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

