



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

股份代號：00123

中期報告 2025



成就

美好生活



目 錄

公司資料	2
董事長報告	3
管理層討論及分析	9
獨立審閱報告	22
中期簡明綜合損益表	23
中期簡明綜合全面收入表	24
中期簡明綜合財務狀況表	25
中期簡明綜合權益變動表	27
中期簡明綜合現金流量表	29
中期簡明綜合財務資料附註	31
其他資料	61



公司資料

董事會

執行董事

林昭遠先生(董事長)
朱輝松先生
江國雄先生
賀玉平先生
陳靜女士
劉艷女士

非執行董事

張貽兵先生
蘇俊杰先生

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
華僑銀行
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

卓佳證券登記有限公司
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

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，
請聯絡以下電郵地址：
ir@yuexiuproperty.com



董事長報告

一 業務回顧

經濟和市場環境

二〇二五年上半年，全球經濟在關稅戰以及地緣政治緊張態勢尚未根本緩和的背景下，復蘇動能依然脆弱。中國經濟在有效政策支撐和內生動能逐步修復的共同作用下，展現出較強的發展韌性。上半年國內生產總值同比增長約5.3%，增速在全球主要經濟體中繼續保持領先地位，主要宏觀指標運行在合理區間，經濟結構優化升級持續推進。

二〇二五年上半年，中央通過兩會和政府工作報告持續定調房地產市場「止跌回穩」，核心聚焦「防範風險」，強調優化政策與改善市場結構。需求端著力提振消費能力，通過增加居民收入、降低購房門檻與負擔，釋放剛性和改善性住房需求；供給端則多措並舉：一方面持續推進「兩舊一村」更新，另一方面實施「控增量、盤存量、提質量」策略，加大存量商品房收儲力度，盤活存量資源，增加優質房源供給（如推進「好房子」建設），同時落實房企融資「白名單」機制，支持企業提升自身「造血」能力、實現良性循環。此外，金融與財稅政策工具協同運用，打好政策「組合拳」，共同保障房地產市場止跌回穩目標的實現。

二〇二五年上半年，全國房地產市場整體呈「結構性修復、邊際改善」的特徵。隨著密集政策的累積效應逐步釋放，市場活躍度有所提升，銷售端出現邊際改善跡象，特別是核心一、二線城市表現相對穩健。根據國家統計局數據顯示，上半年全國商品房銷售面積和銷售額分別同比下降3.5%和5.5%，降幅較二〇二四年同期顯著收窄。房地產開發投資額同比下降11.2%，降幅雖仍較大，但住宅新開工面積同比降幅改善跡象開始顯現。市場正處於企穩修復的關鍵階段，信心和預期的實質性恢復仍需時間。

土地市場延續並深化了分化格局，核心一、二線城市經濟基本面堅實、人口持續流入、市場安全邊際高，疊加政府加大核心優質地塊供應，土地市場熱度相對較高，優質地塊競爭依然激烈，成交金額同比增長。三、四線城市土地市場需求冷清，成交金額同比下滑。房地產企業投資策略保持審慎，資金和資源進一步向高能級、高安全性城市的優質板塊集中，「以銷定投」策略普遍。

董事長報告

二〇二五年上半年，面對依然複雜嚴峻的外部環境和處於深度轉型期的房地產市場，本集團緊緊圍繞「穩業績，謀突破，精管理，提能力」的年度工作主線，積極洞察市場變化，動態優化投資佈局與營銷策略，狠抓銷售回款與現金流安全；同時，深入推進精益管理，降本增效，持續優化業務結構。通過一系列扎實舉措，本集團成功保持了經營的基本穩定，為未來發展奠定了更堅實基礎，行業地位與品牌影響力持續鞏固。

精心經營，穩健發展

二〇二五年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣475.7億元，同比上升34.6%。毛利率約為10.6%，權益持有人應佔盈利約為人民幣13.7億元，核心淨利潤*約為人民幣15.2億元。

董事會決議宣派二〇二五年中期股息每股0.166港元(相當於每股人民幣0.151元)。派息總額約佔核心淨利潤*的40%。

合同銷售逆勢上升，保持行業領先地位

二〇二五年上半年，本集團抓住市場「築底企穩」的機會，靈活精準施策，深化實施「一盤一策」營銷策略，加快去庫存，並強化庫存去化考核機制，數字營銷全面發力，保持市場領先的地位，根據克而瑞統計，本集團上半年銷售金額排名保持全國前8，其中在廣州排名第2，北京首次排名第1及上海排名第6。二〇二五年上半年，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615.0億元，同比上升11.0%，完成全年合同銷售目標人民幣1,205億元的51.0%。

精準投資，高質量增儲

二〇二五年上半年，土地市場維持分化，本集團重點投資佈局核心城市，採取精準投資策略，獲取多宗優質地塊，分別於北京、上海、廣州、杭州、西安及佛山新增13幅土地，總建築面積約為148萬平方米，增量投資有力驅動業績結構性優化，為去存量、增效益提供有力支撐。截至二〇二五年六月三十日，本集團擁有總土地儲備約2,043萬平方米，94%分佈在一線和二線城市，土地儲備的優質，結構不斷優化，能夠滿足本集團未來可持續發展的需要。

* 有關核心淨利潤作為非公認會計準則財務指標的呈列詳情，請參閱本報告「管理層討論及分析」一節。



董事長報告

「大商業」平穩發展

本集團持續推進「商住並舉」戰略，提升「大商業」運營能力，積極應對市場挑戰，優化租賃策略與模式，二〇二五年上半年本集團直接持有的商業物業租賃收入約為人民幣2.68億元；本集團於二〇二五年六月三十日持股40.61%的越秀房地產投資信託基金上半年實現營業收入約為人民幣9.66億元，整體期末出租率(不含酒店及公寓的出租率)約82%；本集團於二〇二五年六月三十日持股67.81%的越秀服務集團有限公司業績穩健增長，品質持續向好，上半年實現營業收入約為人民幣19.62億元，在管面積約7,231萬平方米；康養業務營收增長，床位入住率顯著提升，保持行業前列。

財務資金穩健安全

本集團財務健康和流動性充裕安全。截至二〇二五年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘、定期存款、定期存款及其他受限存款總額約為人民幣446.4億元。剔除預收賬款後的資產負債率為64.6%，淨借貸比率為53.2%，現金短債比為1.7倍，本集團「三道紅線」指標繼續保持「綠檔」達標，財務指標健康安全。本集團繼續保持惠譽BBB-投資級信用評級，展望調升至穩定，並於八月獲得標普BBB-投資級信用評級，展望穩定。

本集團嚴抓回款，上半年實現經營性現金流淨流入人民幣41.0億元；同時持續優化債務結構，短債佔比24%，融資成本同比進一步下降，上半年加權平均借貸利率同比下降41個基點至3.16%，期末平均借貸利率進一步下降至3%以下，融資成本在行業中處於領先地位。

標準引領，創新「好產品」

通過發佈「樾」、「和樾」、「天」、「星匯」四大產品系列標準指引手冊，全面推進產品標準化與品牌化建設，確保從設計到交付的品質一致性；同時以「4×4好產品理念」為綱領，圍繞安全、舒適、綠色、智慧四大維度打造差異化競爭力，精準響應中央「建設好房子」的號召。

在產品創新方面，本集團持續完善大客研體系，推動創新試點項目及產研基地落地，加速設計施工一體化進程，並依託「悅智造」BIM平台優化全鏈條管控。這一系列舉措不僅提升了開發效率，更保障了工程質量，廣州琶洲南TOD項目成功獲評億翰智庫頒發的「二〇二五年二季度全國優秀交付項目TOP10」，成為行業高品質交付的典範。

董事長報告

可持續發展深入推進

二〇二五年上半年，本集團秉持「長期主義」理念，戰略升級治理架構，將「環境、社會及管治委員會」更名為「可持續發展委員會」，推動集團戰略與可持續發展深度融合。加速推進低碳轉型，積極行動並檢視更新「雙碳」目標，覆蓋全部資產組合。本集團亦高度重視自然資源和生物多樣性保護，已依據自然相關財務信息披露(TNFD)推薦框架，完成對全價值鏈和10個重要項目城市的生物多樣性評估。同時，在可持續金融領域取得新突破，六月成功簽訂首筆可持續發展掛鈎貸款，進一步豐富可持續金融種類；截至二〇二五年六月三十日，本集團可持續金融佔比達35.7%。

本集團深入貫徹綠色發展理念，高度重視綠色建築的實踐與創新，將可持續性與健康福祉置於核心地位。除已獲得的LEED認證、BOMA認證及中國綠色建築認證等認證外，旗下商業項目在上半年新增18個WELL健康建築標準認證，包括3個WELL鉑金級認證和15個WELL健康—安全評級(WELL HSR)認證。在可持續建築技術革新上，上半年成功落地全國第一個集齊「零碳建築認證」、「零能耗建築認證」、「綠建三星預認證」、「健康建築金級認證」及「近零污染金級認證」共5項認證的建築項目—越秀地產研發中心，該項目也是全國第一個近零污染精裝修落地的試驗項目，其「近零污染精裝修」經驗和技術已在廣州四季酒店的客房改造中推廣和應用，實現客戶健康與居住價值提升，打造具有行業示範意義的可持續建築體系。

二 業務展望

展望二〇二五年下半年，全球通脹放緩推動主要經濟體進入降息週期，流動性環境趨於改善，雖然地緣政治和貿易關稅仍存在不確定性，全球經濟將呈波動性復蘇。中國經濟在宏觀政策強化支持下將穩中求進，財政貨幣協同發力激發內需活力，主要經濟指標將穩步改善。房地產政策聚焦「穩定市場、激活需求、優化供給、化解風險」，進一步支持行業的止跌回穩。雖然房地產市場上半年因寬鬆政策密集釋放而出現邊際改善信號，但購房者觀望程度仍然較高，相信在持續寬鬆政策支持下，房地產市場將在波動中進一步築底企穩。



董事長報告

年度經營目標

下半年本集團將繼續圍繞「穩業績、謀突破、精管理、提能力」為工作主題，聚焦加快銷售和去庫存、提高商業的運營能力、深化組織變革和強化精益管理，全力以赴完成二〇二五年的年度銷售目標及各項經營目標。

本集團將繼續因應市場的變化，實施「一盤一策」的精準營銷策略和定價策略，加強市場研判，把握政策與市場機會，靈活調整營銷策略，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成；持續盤點營銷人才組織，完善營銷考核機制；本集團繼續以客戶為中心強化客研體系，加強產品創新，擴大設計施工一體化範圍，持續提升產品競爭力，全面落實「4×4好產品」；本集團將持續強化投資能力、經營能力、產品能力和服務能力，全面提升運營效率、實現降本增效，深化精益管理。

堅持精準投資策略

本集團將繼續堅持精準投資策略，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，著力增加優質地塊，不斷提高資源質量。優化資源配置，重點投向一線城市和重點二線省會城市的核心區域，同時持續加強與優秀企業合作，整體提升投資能力，有效應對市場競爭，把握結構性機會。

提升「大商業」經營質量

本集團繼續堅持「商住並舉」發展戰略，繼續提升商業項目的招商和運營能力，鞏固本集團「大商業」穩健經營。重點提升寫字樓、零售商場、酒店及服務式公寓、專業市場等業態的出租率和租金水平，持續優化租戶的結構和質量，實現商業經營穩健增長。

本集團將繼續穩健發展物業管理與提升服務能力，進一步深耕住宅、商業、大交通以及城市服務及公建四大業態，持續提升「四保一服」滿意度。精準深耕拓規模，聚焦優勢業態和戰略適配業態。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，積極探索新的增長機遇和提升業務板塊之間的協同效應，推動康養業務的可持續發展。

董事長報告

堅持穩健安全的財務政策

本集團將持續保持「三道紅線」的「綠檔」達標，並維持相關國際評級機構投資級信用評級。本集團將持續完善經營與財務風險監控體系，強化動態風險預警和防範機制，重點加強流動性風險管控，優化銷售回款流程，確保經營性現金流持續淨流入。同時，持續穩定有息負債水平，進一步降低融資成本，並保持境內外融資渠道的暢通與多元化。此外，本集團將強化境內外資金的統籌管理，提升資金使用效率，持續優化債務結構，以實現財務資源的有效配置和風險可控，保證流動性充裕安全。

深化推進精益管理

本集團將進一步深化「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；貫徹國家好房子政策，深化「好產品」技術，加強「產品+運營+服務」，增強產品競爭力，同時持續推進產品標準化和設計施工一體化建設，提升開發效率，確保供貨、結轉等各項生產任務進度和質量；精細化管理融資等各環節成本費用，實際控本增效；以「精總部、輕區域、強城市」為核心，推動組織變革，提升人員效能；加強內外複合型人才和領軍人才的培養，優化業績評價體系，激勵價值創造。

致謝

二〇二五年是「十四五」規劃的收官之年，本集團將積極應對市場挑戰，以「精益管理」和打造「四好」企業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。本集團經營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、客戶和合作夥伴的堅定信任和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝！



管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇二五年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣475.7億元(二〇二四年上半年：人民幣353.4億元)，同比上升34.6%。毛利約為人民幣50.6億元(二〇二四年上半年：人民幣48.5億元)，同比上升4.4%。毛利率約為10.6%，同比下降3.1個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇二五年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣13.7億元(二〇二四年上半年：人民幣18.3億元)，同比下降25.2%。核心淨利潤*約為人民幣15.2億元(二〇二四年上半年：人民幣17.4億元)，同比下降12.7%。

合同銷售

二〇二五年上半年，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615.0億元，同比上升11.0%，完成全年合同銷售目標人民幣1,205億元的51.0%；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146萬平方米，同比下降22.2%，均價約為每平方米人民幣42,100元，同比上升42.7%。

按地區分，二〇二五年上半年的累計合同銷售金額中，大灣區約佔27.4%，華東地區約佔27.8%，中西部地區約佔11.0%，北方地區約佔33.8%。

* 為補充根據公認會計準則編製及呈列的綜合財務報表，我們使用以下非公認會計準則財務指標：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)、持續持有投資物業(不含當年/期處置投資物業)公允價值淨增/(跌)值及相關稅項影響及無形資產減值。我們認為，管理層及投資者廣泛採用該非公認會計準則財務指標衡量本集團的盈利能力，讓投資者有機會加深了解本集團的營運效率。本節所列的非公認會計準則財務指標在公認會計準則下並無標準含義，也不應與其他公司提供的名稱類似的財務指標相比較，因為其他公司對其名稱類似的財務指標的計算方式可能不同，所以限制了其與我們相應指標的可比性。

管理層討論及分析

本集團二〇二五年上半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	441,400	151.90	34,400
深圳	3,300	2.56	77,600
佛山	48,300	8.02	16,600
東莞	7,600	1.11	14,600
江門	16,400	1.25	7,600
中山	30,500	3.46	11,300
大灣區小計	547,500	168.30	30,700
上海	128,900	143.14	111,000
杭州	73,900	17.96	24,300
蘇州	41,700	5.29	12,700
南通	8,700	1.37	15,700
南京	14,700	3.03	20,600
寧波	700	0.10	14,300
華東地區小計	268,600	170.89	63,600
武漢	35,500	4.90	13,800
合肥	30,800	7.45	24,200
襄陽	28,700	2.10	7,300
鄭州	58,600	8.73	14,900
長沙	28,100	3.03	10,800
重慶	15,300	1.72	11,200
成都	97,400	26.47	27,200
西安	58,500	13.43	23,000
中西部地區小計	352,900	67.83	19,200
北京	219,800	197.18	89,700
瀋陽	3,800	0.26	6,800
青島	46,000	8.67	18,800
煙台	6,500	0.48	7,400
濟南	17,000	1.39	8,200
北方地區小計	293,100	207.98	71,000
合計	1,462,100	615.00	42,100



管理層討論及分析

入賬物業

二〇二五年上半年，入賬物業收入約為人民幣440.3億元，同比上升33.9%；入賬物業面積為125萬平方米，同比下降9.7%；均價約為每平方米人民幣35,100元，同比上升48.1%。

本集團二〇二五年上半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	277,100	74.36	26,800
深圳	2,700	1.88	69,600
佛山	24,100	3.68	15,300
東莞	7,500	1.03	13,700
江門	2,400	0.14	5,800
中山	20,400	2.22	10,900
大灣區小計	334,200	83.31	24,900
上海	76,700	81.03	105,600
杭州	363,900	121.04	33,300
蘇州	40,500	5.69	14,000
南京	77,500	36.07	46,500
寧波	1,600	0.25	15,600
華東地區小計	560,200	244.08	43,600
武漢	8,000	1.89	23,600
合肥	46,600	8.40	18,000
鄭州	12,300	1.14	9,300
長沙	6,900	0.76	11,000
重慶	11,700	1.30	11,100
成都	149,200	35.84	24,000
西安	31,700	6.52	20,600
中西部地區小計	266,400	55.85	21,000
北京	57,400	54.54	95,000
瀋陽	1,200	0.10	8,300
青島	31,900	2.21	6,900
濟南	1,400	0.18	12,900
北方地區小計	91,900	57.03	62,100
合計	1,252,700	440.27	35,100

管理層討論及分析

已售未入賬銷售

截至二〇二五年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,490.3億元，較年初下降12.4%；面積約為393萬平方米，較年初下降14.0%；均價約為每平方米人民幣38,000元，較年初上升2.2%。

土地儲備

二〇二五年上半年，本集團於北京、上海、廣州、杭州、西安及佛山新增13幅土地，總建築面積約為148萬平方米。

本集團二〇二五年上半年新購土地情況如下：

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
1	廣州皓悅濱江	52.51%	37,400
2	廣州雲萃	27.77%	57,500
3	廣州嘉禾望崗地塊	21.70%	103,900
4	廣州萬博城二期	51.39%	91,100
5	佛山星匯燈湖	50.35%	84,000
6	上海翡雲悅府二期	48.45%	70,100
7	杭州觀錦宸樾府	59.84%	50,600
8	杭州如壘華院	38.76%	86,500
9	杭州拱墅運河新城地塊	59.84%	49,700
10	西安星匯雲瀾	46.55%	206,200
11	北京朝陽地塊	16.23%	407,000
12	北京和樾玉鳴	49.59%	111,800
13	北京昌平生命科學園地塊	28.64%	128,000
	合計		1,483,800



管理層討論及分析

截至二〇二五年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約為2,043萬平方米，土儲結構和區域佈局持續優化。按地區分，大灣區、華東地區、中西部地區、北方地區及海口分別佔本集團土地儲備總建築面積的約39.2%、18.8%、25.7%、15.8%及0.5%。

本集團土地儲備情況如下：

城市	土地儲備 建築面積* (平方米)
廣州	7,043,400
深圳	2,500
佛山	242,100
東莞	79,000
江門	320,800
中山	249,200
香港	68,800
大灣區小計	8,005,800
上海	559,400
杭州	2,364,300
蘇州	539,000
南通	88,500
南京	252,700
寧波	34,800
華東地區小計	3,838,700
武漢	566,000
襄陽	297,700
合肥	552,100
鄭州	822,300
長沙	816,600
郴州	630,900
重慶	355,200
成都	396,100
西安	812,900
中西部地區小計	5,249,800
北京	1,634,900
瀋陽	505,100
青島	949,300
煙台	50,500
濟南	96,600
北方地區小計	3,236,400
海口	100,500
合計	20,431,200

* 土地儲備建築面積包括已竣工未售建築面積。

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，二〇二五年上半年各項目開發正常開展。新開工和竣工情況如下：

工程進度	二〇二五年 上半年實際 建築面積 (平方米)	二〇二五年 全年計劃 建築面積* (平方米)
新開工	2,135,900	2,726,500
竣工**	3,843,500	7,775,200

* 二〇二五年計劃新開工和竣工面積可能因開發計劃調整發生變化。

** 二〇二五年上半年實際和二〇二五年全年計劃合併口徑竣工面積分別為269萬平方米和595萬平方米。

其他收益及虧損

二〇二五年上半年，本集團其他收益淨額約為人民幣1.36億元，主要是期末持有投資物業重估淨升值約人民幣0.99億元及違約金收入約人民幣0.28億元的影響。

截至二〇二五年六月三十日，本集團擁有的出租投資物業共約109.9萬平方米，其中，寫字樓約佔44.4%，商業物業約佔45.9%，停車場及其他約佔9.7%。二〇二五年上半年，本集團錄得的租金收入約為人民幣2.68億元，同比下降9.7%，主要由於廣州環貿中心寫字樓及停車場已於二〇二四年下半年處置所致。

二〇二五年上半年，本集團錄得投資物業重估淨升值約人民幣0.99億元，主要為廣州南沙一產業園期內因新增出租面積轉入投資物業取得重估升值約人民幣1.19億元所致。

銷售及營銷開支

二〇二五年上半年，本集團銷售及營銷開支約為人民幣14.79億元，同比上升35.5%，主要由於本期營業收入同比上升34.6%，銷售中介費相應增長。銷售及營銷開支佔本期營業收入總額的3.1%，與二〇二四年同期持平。

行政開支

二〇二五年上半年，本集團行政開支約為人民幣6.19億元，同比上升6.9%，主要由於本集團持續推進數字化建設，信息化投入有所增加。行政開支佔本期營業收入總額的1.3%，較二〇二四年同期的1.6%下降0.3個百分點，主要由於本集團持續加強費用控制，嚴格執行費用預算所致。



管理層討論及分析

財務費用

二〇二五年上半年，本集團財務費用約為人民幣4.81億元，較二〇二四年同期增加人民幣2.39億元，主要是由於市場匯率波動，本期錄得淨匯兌虧損及相關衍生財務工具公允值淨虧損合共約人民幣1.09億元(二〇二四年上半年：淨匯兌收益及相關衍生財務工具公允值淨收益合共約人民幣1.53億元)。二〇二五年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，本期本集團加權平均借貸年利率由二〇二四年同期的3.57%下降至3.16%。

應佔聯營公司盈利

二〇二五年上半年，本集團的應佔聯營公司整體淨盈利約為人民幣13.48億元，主要是來自合作項目的投資淨收益約人民幣14.13億元以及越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的投資虧損約人民幣0.65億元的綜合影響。

二〇二五年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣1.71億元，同比下降7.6%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣0.70億元。

每股基本盈利

二〇二五年上半年，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣0.3403元(二〇二四年上半年：人民幣0.4550元)。

中期股息

董事會決議宣派二〇二五年中期股息每股0.166港元，相等於每股人民幣0.151元(二〇二四年中期：每股0.189港元，相等於每股人民幣0.173元)，予二〇二五年十月十七日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇二五年十一月二十日或該日期前後派發予股東。

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

管理層討論及分析

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。在繼續維持中國內地及香港商業銀行現時良好關係的同時，本集團亦著重開拓更多融資渠道、優化其資本結構及降低成本，強化資源保障能力，提升抵禦風險的能力。

二〇二五年上半年，本集團完成新的融資約人民幣234.3億元，其中境內融資約人民幣198.5億元，境外融資約人民幣35.8億元。期內，本公司附屬公司在上海證券交易所發行的公司債券中的兩期進入回售期，按面值計算回售金額分別為人民幣3.70億元及人民幣9.55億元。同時，本集團於期內已全額轉售前述兩期的公司債券回售部分。於二〇二五年六月三十日，總借款為約人民幣1,038.6億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣1,038.9億元)，現金及銀行結餘、定期存款、定期存款及其他受限存款約為人民幣446.4億元，淨借貸比率為53.2%，是以淨借貸(即借貸總額減去現金及銀行結餘、定期存款、定期存款及其他受限存款)除以總權益計算得出。未來一年到期的借貸佔總借貸約24%(二〇二四年十二月三十一日：22%)，定息借貸佔總借貸約43%(二〇二四年十二月三十一日：44%)。二〇二五年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，期內本集團加權平均借貸年利率約3.16%，較二〇二四年同期的3.57%下降41個基點。

於二〇二五年六月三十日，本集團總借款中約51%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇二四年十二月三十一日：51%)，11%為以港元計值的銀行借款(二〇二四年十二月三十一日：11%)，8%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇二四年十二月三十一日：7%)，30%為以人民幣計值的中長期票據(二〇二四年十二月三十一日：31%)。

營運資金

於二〇二五年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣1,178.2億元(二〇二四年十二月三十一日：約人民幣1,202.8億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.6倍(二〇二四年十二月三十一日：1.5倍)，現金及銀行結餘(剔除監控戶存款)及定期存款的即期部分約人民幣296.5億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣302.0億元)。監控戶存款約人民幣127.2億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣175.6億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣501.5億元。



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	
	二〇二五年 六月三十日 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸及票據		
以人民幣結算	84,022,612	85,024,128
以港元結算	14,121,174	13,124,085
以美元結算	5,717,898	5,740,529
總借貸	103,861,684	103,888,742

	於	
	二〇二五年 六月三十日 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	25,389,533	23,268,833
第二年	27,756,629	34,277,646
第三至第五年	38,204,807	33,645,363
超過五年	12,510,715	12,696,900
借貸合計	103,861,684	103,888,742
租賃負債	779,382	787,711
減：現金及銀行結餘(剔除監控戶存款)及 定期存款的即期部分	(29,647,848)	(30,195,576)
借貸淨額	74,993,218	74,480,877
權益總額	111,236,337	104,079,168
總資本	186,229,555	178,560,045
資本負債率(借貸淨額除以總資本)	40.3%	41.7%

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、港元及美元計值的浮息貸款及存款。截至二〇二五年六月三十日，本集團總借貸中約46%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約11%為以港元計值的浮息銀行貸款，約5%為以人民幣計值的定息銀行貸款及其他借貸，約30%為以人民幣計值的定息債券，約8%為以美元及港元計值的定息票據。二〇二五年上半年加權平均借貸年利率約3.16%，較二〇二四年同期3.57%下降41個基點。

美元利率方面，二〇二二年初至二〇二三年七月，美聯儲為控制高通脹大幅加息，之後停止加息，並於二〇二四年九月開始降息三次，目前通脹基本受控，但降幅未達預期2%。雖然美國總統不斷要求減息，但因美國新關稅政策為全球經濟帶來極大不確定性，可能會令通脹升溫，今年聯儲局仍未開始減息，市場預期美國經濟將逐步轉慢。市場預期美聯儲今年九月重啟減息，年內減息2至3次，每次25個基點。最終美聯儲何時減息及減息幅度，將取決於美國通脹數據及美國政府後續政策影響。

港元利率方面，由於美國關稅政策的衝擊，五月份大量資金流入香港，使港元利率由今年五月起大幅下跌，五月至八月中旬1個月HIBOR均值約1.04%（比首4個月均值3.83%下跌約2.79%），遠低於同期1個月SOFR美元利率均值4.32%。期間港元融資利息有所節省。八月中以來，港元利率逐步回升，八月二十六日1個月HIBOR回升到2.81%，短期預計港元利率可能進一步回升收窄與美元利率差距。如九月美聯儲重啟減息，港元與美元利率差將進一步收窄。目前本集團在報告期間沒有安排利率對沖工具，將持續跟進市場利率IRS、CCS報價，合理成本下適量鎖定利率風險敞口。

人民幣利率方面，近年中國央行推行較寬鬆貨幣政策，促進經濟復蘇、管控內房市場風險。二〇二五年以來，中國面對首要風險是美國大幅增加中國貨物入口關稅，在科技領域持續對中國公司加大打壓。國內經濟仍較疲軟，房地產市場尚未見底回升；中美關稅談判仍未達成協議，有可能對經濟帶來較大壓力。市場預計中央下半年將持續推出政策支持經濟，穩定金融市場風險。

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，現金流量、收入及資產以人民幣為主。於二〇二五年六月三十日，本集團存款、現金及銀行結餘中約人民幣 431.3 億元以人民幣計值，約人民幣 15.1 億元以港元、美元及其他外幣計值。本集團有外幣融資，存在外匯風險，本集團積極採取各種措施加強外匯風險管控。於二〇二五年六月三十日，外幣借款中有約 131.9 億以港元計值(等值約人民幣 120.3 億元)的銀行借款；約 8.0 億以美元計值(等值約人民幣 57.2 億元)的票據；約 22.9 億以港元計值(等值約人民幣 20.9 億元)的票據。本集團總借貸中外幣借款佔比約 19%，其中等值約人民幣 79.7 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。

二〇二五年上半年中國經濟復蘇較為溫和，且尚為不全面，國內經濟面臨多方面挑戰，如房地產市場仍未回穩、內部消費未如預期，及人民幣匯率波動較大。今年中美關稅戰不確定性進一步加劇，對中國經濟帶來一定的挑戰。預計中央將推出更多政策措施，以促進經濟增長及穩定金融與匯率。

本集團將持續關注外匯市場動態，並適時採用金融工具管理外匯敞口，優化債務結構，管控外匯風險。

或然負債

本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得該抵押物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。於二〇二五年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣 421.4 億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣 441.1 億元)。

截至二〇二五年六月三十日，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 65.54 億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣 65.54 億元)的擔保，其中約人民幣 7.14 億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣 7.25 億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣 58.40 億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣 58.29 億元)。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二〇二五年六月三十日，本集團聘用約14,940名僱員(二〇二四年十二月三十一日：15,180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鈎。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。

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。

於二〇二五年六月三十日，貸款餘額總值為13,222,000,000港元，該等貸款協議將於二〇二五年七月十七日至二〇二八年六月二十日期間屆滿。

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。

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

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。



管理層討論及分析

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。

於二〇二四年七月十五日，愉欣向投資者發行16.90億人民幣於二〇二七年到期之4.10厘有擔保綠色票據。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(定義見二〇二四年七月八日之公告)。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。

截至二〇二五年六月三十日止六個月，此等責任規定已獲履行。

獨立審閱報告



安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

電話: +852 2846 9888
傳真: +852 2868 4432
ey.com

致越秀地產股份有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第 23 至 60 頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於二〇二五年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、全面收入表、權益變動表和現金流量表，以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第 34 號*中期財務報告*(「香港會計準則第 34 號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號編製及列報該中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該中期財務資料作出結論。本報告僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)作出，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。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 2410 號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第 34 號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二〇二五年八月二十六日



中期簡明綜合損益表

截至二〇二五年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月			
	附註	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
營業收入	5	47,573,703	35,340,264
銷售成本		(42,510,795)	(30,492,905)
毛利		5,062,908	4,847,359
其他收益及虧損	6	135,710	91,216
銷售及營銷開支		(1,479,049)	(1,091,707)
行政開支		(618,862)	(578,900)
經營盈利		3,100,707	3,267,968
財務收入	7	269,997	336,622
財務費用	8	(480,552)	(241,832)
應佔以下公司(虧損)/盈利			
— 合營企業		(83,566)	69,576
— 聯營公司		1,347,611	391,407
除稅前盈利		4,154,197	3,823,741
稅項	10	(1,178,581)	(1,261,510)
期內盈利		2,975,616	2,562,231
應佔：			
本公司權益持有人		1,369,652	1,831,427
非控股權益		1,605,964	730,804
		2,975,616	2,562,231
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	12	0.3403	0.4550

中期簡明綜合全面收入表

截至二〇二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
期內盈利	2,975,616	2,562,231
其他全面收入：		
於其後期間或會重分類至損益的其他全面(虧損)/收入：		
境外業務換算差額	(45,092)	7,689
現金流量套期	49,341	25,137
應佔一間聯營公司的其他全面收入/(虧損)(採用權益法入賬)	38,057	(43,946)
於其後期間或會重分類至損益的其他全面收入/(虧損)淨額	42,306	(11,120)
於其後期間不會重分類至損益的其他全面收入：		
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)	864	2,116
期內其他全面收入/(虧損)(除稅後)	43,170	(9,004)
期內全面收入總額	3,018,786	2,553,227
應佔：		
本公司權益持有人	1,412,536	1,822,267
非控股權益	1,606,250	730,960
	3,018,786	2,553,227



中期簡明綜合財務狀況表

二〇二五年六月三十日

	附註	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	3,028,248	3,159,869
使用權資產	14	1,984,522	1,829,855
投資物業	15	17,182,214	17,029,312
無形資產	16	343,370	339,265
發展中物業		7,881,746	7,855,936
於合營企業的權益		6,217,184	5,183,730
於聯營公司的權益		32,178,185	26,251,482
以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		968,237	967,085
衍生財務工具		—	121,037
其他應收款項、預付款項及按金		196,044	165,478
定期存款及其他受限存款	17	2,272,625	2,293,280
遞延稅項資產		4,690,016	4,464,790
非流動資產總額		76,942,391	69,661,119
流動資產			
發展中物業		149,275,823	179,813,083
持作出售物業		51,691,121	45,139,394
合同成本		1,141,168	1,445,157
土地使用權的預付款		140,791	5,207,807
應收賬款及票據	18	1,841,268	1,307,480
其他應收款項、預付款項及按金		51,497,215	52,904,540
衍生財務工具		30,732	—
預繳稅項		8,742,390	7,218,435
定期存款	17	117,859	467,260
現金及銀行結餘	17	42,253,342	47,288,709
流動資產總額		306,731,709	340,791,865
流動負債			
應付賬款及票據	19	2,269,377	1,559,766
合同負債		69,799,333	83,841,916
其他應付款項及應計費用		86,728,854	106,075,477
借貸	20	25,389,533	23,268,833
租賃負債		206,654	225,687
衍生財務工具		14,543	—
應付稅項		4,498,550	5,542,978
流動負債總額		188,906,844	220,514,657
流動資產淨值		117,824,865	120,277,208
總資產減流動負債		194,767,256	189,938,327

中期簡明綜合財務狀況表

二〇二五年六月三十日

	附註	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
非流動負債			
借貸	20	78,472,151	80,619,909
租賃負債		572,728	562,024
遞延稅項負債		3,994,154	4,006,453
遞延收入		54,651	54,584
衍生財務工具		39,720	9,038
其他應付款項及應計費用		397,515	607,151
非流動負債總額		83,530,919	85,859,159
淨資產		111,236,337	104,079,168
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	21	25,545,008	25,545,008
股份獎勵計劃下的股份		(54,337)	(54,337)
其他儲備	22	2,720,522	2,619,419
保留盈利	22	28,462,409	27,150,976
		56,673,602	55,261,066
非控股權益		54,562,735	48,818,102
總權益		111,236,337	104,079,168



中期簡明綜合權益變動表

截至二〇二五年六月三十日止六個月

	歸於本公司權益持有人										
	股本 人民幣千元	股份獎勵 計劃下的 股份 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	以公允價值 計量且 其變動 計入其他 全面收入的 金融資產之 公允價值儲備 人民幣千元	套期儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二四年十二月三十一日(已審核)	25,545,008	(54,337)	2,809,809	(977,932)	537,141	(87,809)	338,210	27,150,976	55,261,066	48,818,102	104,079,168
期內盈利	—	—	—	—	—	—	1,369,652	1,369,652	1,605,964	2,975,616	
期內其他全面(虧損)/收入：											
貨幣換算差額	—	—	—	(45,092)	—	—	—	(45,092)	—	(45,092)	
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)	—	—	—	—	578	—	—	578	286	864	
現金流量套期	—	—	—	—	—	49,341	—	49,341	—	49,341	
應佔一間聯營公司的其他全面收入 (採用權益法入賬)	—	—	—	—	—	—	38,057	—	38,057	38,057	
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(45,092)	578	49,341	38,057	1,369,652	1,412,536	1,606,250	3,018,786
收購附屬公司產生的非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,835,369	1,835,369
於附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,976,692	3,976,692
轉撥	—	—	58,219	—	—	—	—	(58,219)	—	—	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,245,122)	(1,245,122)
宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(428,556)	(428,556)
於二〇二五年六月三十日(未經審核)	25,545,008	(54,337)	2,868,028	(1,023,024)	537,719	(38,468)	376,267	28,462,409	56,673,602	54,562,735	111,236,337

中期簡明綜合權益變動表

截至二〇二五年六月三十日止六個月

	歸於本公司權益持有人										
	股本 人民幣千元	股份獎勵 計劃下的 股份 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	以公允價值 計量且 其變動 計入其他 全面收入的 金融資產之 公允價值儲備 人民幣千元	套期儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二三年十二月三十一日(已審核)	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
期內盈利	—	—	—	—	—	—	—	1,831,427	1,831,427	730,804	2,562,231
期內其他全面收入/(虧損)：											
貨幣換算差額	—	—	—	7,689	—	—	—	—	7,689	—	7,689
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)	—	—	—	—	1,960	—	—	—	1,960	156	2,116
現金流量套期	—	—	—	—	—	25,137	—	—	25,137	—	25,137
應佔一間聯營公司的其他全面虧損 (採用權益法入賬)	—	—	—	—	—	—	(43,946)	—	(43,946)	—	(43,946)
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	7,689	1,960	25,137	(43,946)	1,831,427	1,822,267	730,960	2,553,227
於附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,940,016	1,940,016
轉撥	—	—	53,937	—	—	—	—	(53,937)	—	—	—
附屬公司的僱員股份計劃	—	—	—	—	—	—	2,633	—	2,633	1,302	3,935
宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	(543,540)	(543,540)	(100,899)	(644,439)
於二〇二四年六月三十日(未經審核)	25,545,008	(121,530)	2,841,668	(923,762)	623,104	(147,038)	411,427	28,681,388	56,910,265	49,151,254	106,061,519



中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
經營業務		
經營產生的現金淨額	9,695,313	11,960,105
收取利息	246,329	263,591
支付利息	(1,850,179)	(2,254,380)
支付中國內地稅項	(3,989,753)	(3,839,063)
經營業務所得的現金淨額	4,101,710	6,130,253
投資業務		
收購附屬公司，淨現金收入	1,597,128	1,331,562
出售附屬公司，淨現金支付	(452,471)	—
購買物業、廠房及設備、投資物業及無形資產	(59,259)	(159,784)
出售物業、廠房及設備所得款項	2,753	672
收取聯營公司的股息	52,548	128,280
監控戶存款減少／(增加)	4,837,040	(3,535,670)
定期存款的即期部分減少／(增加)	349,401	(753,001)
定期存款的非即期部分增加	—	(1,380,000)
其他受限存款的減少／(增加)	20,655	(55,530)
於合營企業及聯營公司注資	(1,884,270)	(2,036,531)
合營企業及聯營公司減資	—	321,188
向合營企業及聯營公司收款	581,238	463,613
投資業務所得／(所用)的現金淨額	5,044,763	(5,675,201)

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二五年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月			
	附註	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
籌資活動			
非控股權益注資		4,024,101	1,940,016
已付非控股權益的股息		(49,872)	(66,482)
與合營企業及聯營公司的結餘(減少)/增加		(2,096,860)	8,294,617
與其他關聯方的結餘(減少)/增加		(510,676)	1,406,236
與非控股權益及其關聯方的結餘減少		(2,675,382)	(3,119,530)
銀行借貸所得款項		16,789,511	6,822,810
償還銀行借貸		(20,660,138)	(14,850,317)
其他借貸所得款項		1,500,000	698,180
償還其他借貸		(2,500,000)	(630,000)
根據供應商結算計劃向外部融資供應商還款		(3,039,499)	(4,516,183)
衍生財務工具付款		(106)	—
償還租賃負債		(112,420)	(126,692)
籌資活動所用的現金淨額		(9,331,341)	(4,147,345)
現金及現金等價物減少		(184,868)	(3,692,293)
期初的現金及現金等價物		29,728,316	29,265,250
現金及現金等價物的匯兌(虧損)/收益		(13,459)	9,086
期末的現金及現金等價物		29,529,989	25,582,043
加：監控戶存款	17	12,723,353	20,368,280
現金及銀行結餘		42,253,342	45,950,323



中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

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、出售及管理物業，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上市。

2 編製基準

除非另有訂明，本中期簡明綜合財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈報。

截至二〇二五年六月三十日止六個月的本中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則第 34 號中期財務報告編製。本中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，且應與截至二〇二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

計入中期簡明綜合財務狀況表作為比較資料的有關截至二〇二四年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成截至該年度本公司法定年度綜合財務報表，但來源於該等財務報表。須根據香港公司條例第 436 條披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已遵照香港公司條例第 662(3) 條及附表 6 第 3 部的規定將截至二〇二四年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長。本公司核數師已就截至二〇二四年十二月三十一日止年度的財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見；並無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項；亦無任何根據香港公司條例第 406(2)、407(2) 或 407(3) 條的陳述。

3.1 會計政策及披露的變動

編製中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至二〇二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，惟就本期間之財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港會計準則第 21 號(修訂) *缺乏可兌換性*

本集團已評估採納此等於本中期期間首次生效的經修訂準則的影響。採納該等經修訂準則並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團並未提早採納以下已頒佈但於截至二〇二五年十二月三十一日止財政年度尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。

		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 18 號	財務報表的呈列及披露	二〇二七年一月一日
香港財務報告準則第 19 號	非公共受託責任附屬公司：披露	二〇二七年一月一日
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號(修訂)	對財務工具分類及計量的修訂	二〇二六年一月一日
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號(修訂)	涉及依賴自然能源生產電力的合約	二〇二六年一月一日
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
香港財務報告準則會計準則 的年度改進 – 第 11 卷	對香港財務報告準則第 1 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 9 號、 香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 7 號的修訂	二〇二六年一月一日

香港財務報告準則第 18 號取代香港會計準則第 1 號*財務報表的呈列*。儘管香港財務報告準則第 18 號沿用香港會計準則第 1 號的多個章節並作出有限變動，其亦就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定總計及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料分組(匯總及拆分)及位置提出更嚴格要求。先前載於香港會計準則第 1 號的若干規定已轉至香港會計準則第 8 號*會計政策、會計估計變動及差錯*(更名為香港會計準則第 8 號*財務報表的編製基準*)。由於頒佈香港財務報告準則第 18 號，香港會計準則第 7 號*現金流量表*、香港會計準則第 33 號*每股盈利*及香港會計準則第 34 號*中期財務報告*亦已作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第 18 號及其他香港財務報告準則的相應修訂於二〇二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。本集團現正分析新訂規定並評估香港財務報告準則第 18 號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

除香港財務報告準則第 18 號外，編製該等中期簡明綜合財務報表時，並未提早應用上述於二〇二六年一月一日或之後開始年度／報告期間生效的新準則及現有準則之修訂及詮釋。預期該等新準則及現有準則之修訂及詮釋不會對本集團的中期簡明綜合財務報表構成重大影響。



中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

4 分部資料

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

執行董事從業務活動的性質的角度考慮業務，並評估房地產發展、房地產管理、房地產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

執行董事根據分部業績的計量評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分部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)乃以與中期簡明綜合財務資料一致的方式計量。

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中期簡明綜合損益表一致的方式計量。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

4 分部資料(續)

下表分別呈列本集團經營分部截至二〇二五年六月三十日及二〇二四年六月三十日止六個月的營業收入及盈利資料。

	房地產發展 (未經審核) 人民幣千元	房地產管理 (未經審核) 人民幣千元	房地產投資 (未經審核) 人民幣千元	其他 (未經審核) 人民幣千元	本集團 (未經審核) 人民幣千元
截至二〇二五年六月三十日 止六個月					
營業收入	44,027,345	1,980,135	295,275	4,967,149	51,269,904
分部間營業收入	—	(372,606)	(27,281)	(3,296,314)	(3,696,201)
來自外界客戶營業收入	44,027,345	1,607,529	267,994	1,670,835	47,573,703
分部業績	2,569,962	212,952	247,267	60,333	3,090,514
折舊及攤銷	(84,934)	(49,442)	—	(113,040)	(247,416)
投資物業重估淨升值	—	—	99,049	—	99,049
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 合營企業	(75,592)	837	—	(8,811)	(83,566)
— 聯營公司	1,430,325	—	(64,830)	(17,884)	1,347,611

	房地產發展 (未經審核) 人民幣千元	房地產管理 (未經審核) 人民幣千元	房地產投資 (未經審核) 人民幣千元	其他 (未經審核) 人民幣千元	本集團 (未經審核) 人民幣千元
截至二〇二四年六月三十日 止六個月					
營業收入	32,796,336	1,960,175	338,611	2,783,961	37,879,083
分部間營業收入	—	(531,768)	(41,749)	(1,965,302)	(2,538,819)
來自外界客戶營業收入	32,796,336	1,428,407	296,862	818,659	35,340,264
分部業績	2,697,809	186,208	128,411	91,112	3,103,540
折舊及攤銷	(107,434)	(53,575)	—	(92,653)	(253,662)
投資物業重估淨跌值	—	—	(99,026)	—	(99,026)
應佔以下公司的盈利/(虧損)：					
— 合營企業	90,148	469	—	(21,041)	69,576
— 聯營公司	363,614	—	17,829	9,964	391,407

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

4 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
於二〇二五年六月三十日 (未經審核)					
可申報分部總資產	<u>333,016,713</u>	<u>6,691,452</u>	<u>23,131,227</u>	<u>6,408,388</u>	<u>369,247,780</u>
於二〇二四年十二月三十一日 (已審核)					
可申報分部總資產	<u>361,895,119</u>	<u>6,231,019</u>	<u>23,095,523</u>	<u>6,845,712</u>	<u>398,067,373</u>

下文載列分部業績總額與除稅前盈利總額的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
分部業績	3,090,514	3,103,540
未分配經營成本(附註)	(26,468)	(25,814)
其他收益及虧損淨額(不包括投資物業重估 淨升/(跌)值)(附註6)	36,661	190,242
經營盈利	3,100,707	3,267,968
財務收入(附註7)	269,997	336,622
財務費用(附註8)	(480,552)	(241,832)
應佔以下公司(虧損)/盈利		
— 合營企業	(83,566)	69,576
— 聯營公司	1,347,611	391,407
除稅前盈利	4,154,197	3,823,741

附註： 未分配經營成本主要包括本公司的員工薪金及其他經營開支。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

4 分部資料(續)

下文載列分部總資產與總資產的對賬：

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
可申報分部總資產	369,247,780	398,067,373
遞延稅項資產	4,690,016	4,464,790
預繳稅項	8,742,390	7,218,435
公司資產(附註)	993,914	702,386
總資產	383,674,100	410,452,984

附註： 公司資產指本公司物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產、其他應收款項及現金及銀行結餘。

由於本集團超過90%的營業收入來自中國內地客戶活動及本集團非流動資產超過90%的賬面值(不包括遞延所得稅)位於中國內地，故並無列示地理分部分分析。

截至二〇二五年六月三十日止六個月，本集團並無交易值佔本集團外部銷售總額超過10%的任何單一客戶(截至二〇二四年六月三十日止六個月：無)。

5 營業收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
來自客戶合約的營業收入		
房地產發展	44,027,345	32,796,336
房地產管理	1,607,529	1,428,407
其他	1,670,835	818,659
	47,305,709	35,043,402
來自其他來源的營業收入		
房地產投資	267,994	296,862
	47,573,703	35,340,264



中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

5 營業收入(續)

來自客戶合約的營業收入：

截至二〇二五年六月三十日止六個月

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	44,027,345	—	—	44,027,345
房地產管理服務	—	1,607,529	—	1,607,529
其他	—	—	1,670,835	1,670,835
來自客戶合約的總營業收入：	<u>44,027,345</u>	<u>1,607,529</u>	<u>1,670,835</u>	<u>47,305,709</u>
收入確認時間				
於某個時間點確認	44,027,345	288,871	1,124,748	45,440,964
隨時間確認	—	1,318,658	546,087	1,864,745
來自客戶合約的總營業收入：	<u>44,027,345</u>	<u>1,607,529</u>	<u>1,670,835</u>	<u>47,305,709</u>

截至二〇二四年六月三十日止六個月

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	32,796,336	—	—	32,796,336
房地產管理服務	—	1,428,407	—	1,428,407
其他	—	—	818,659	818,659
來自客戶合約的總營業收入：	<u>32,796,336</u>	<u>1,428,407</u>	<u>818,659</u>	<u>35,043,402</u>
收入確認時間				
於某個時間點確認	32,796,336	328,468	533,623	33,658,427
隨時間確認	—	1,099,939	285,036	1,384,975
來自客戶合約的總營業收入：	<u>32,796,336</u>	<u>1,428,407</u>	<u>818,659</u>	<u>35,043,402</u>

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

6 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
投資物業重估淨升／(跌)值	99,049	(99,026)
違約金收入	28,056	81,506
來自以公允值計量且其變動計入其他全面收入的 權益投資的分紅收益	—	65,590
其他收益	8,605	43,146
	135,710	91,216

7 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	179,598	255,453
應收關聯方款項的利息收入(不包括銀行存款)(附註25(b)(i))	85,632	75,450
應收非控股權益款項的利息收入	4,256	2,663
其他利息收入	511	3,056
	269,997	336,622

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

8 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	840,532	1,153,891
其他借貸的利息	799,594	939,524
應付關聯方款項的利息(附註25(b)(III))	138,408	188,102
應付非控股權益及其關聯方款項的利息(附註)	57,937	71,935
租賃負債的利息費用	11,047	15,048
衍生財務工具的公允值淨虧損/(收益)	16,838	(92,635)
淨匯兌虧損/(收益)	92,590	(60,481)
產生的借貸成本總額	1,956,946	2,215,384
減：已資本化於發展中物業以及物業、廠房及設備的款項	(1,476,394)	(1,973,552)
	480,552	241,832

附註：

該金額指本公司附屬公司應付非控股權益及其關聯方款項的利息。於二〇二五年六月三十日總金額約為人民幣41.11億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣77.75億元)中的計息部分的餘額約為人民幣5.67億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣32.88億元)，以每年加權平均利率6.99%計息(二〇二四年：每年6.23%)。該餘額列入其他應付款項及應計費用，須按要求償還，並以人民幣計價。

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	37,779,870	26,681,606
其他稅項及附加費	176,748	153,013
使用權資產折舊(附註14)	114,044	134,118
物業、廠房及設備折舊(附註13)	108,827	73,745
無形資產攤銷(附註16)	24,545	45,799
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	532,109	1,073,432

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

10 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%(二〇二四年：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主要附屬公司、合營企業及聯營公司所獲得的盈利作出25%(二〇二四年：25%)的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%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) 在中期簡明綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
本期稅項		
— 中國企業所得稅及企業預扣所得稅	1,212,307	739,443
— 中國內地土地增值稅	203,799	522,141
	1,416,106	1,261,584
遞延稅項	(237,525)	(74)
	1,178,581	1,261,510

11 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
現金股息		
二〇二四年末期股息每股普通股零 (二〇二三年末期股息：0.148港元等值人民幣0.134元)	—	543,540
二〇二五年決議宣派中期股息每股普通股0.166港元等值 人民幣0.151元(二〇二四年中期股息：0.189港元 等值人民幣0.173元)	607,834	696,393

於結算日後決議宣派的中期股息於結算日並無確認為一項負債。該中期股息將於截至二〇二五年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。



中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

12 每股盈利

基本

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔盈利除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核)	二〇二四年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	1,369,652	1,831,427
已發行普通股加權平均數(千股)	4,025,393	4,025,393
每股基本盈利(人民幣元)	0.3403	0.4550

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股加權平均數以假設全數轉換具潛在攤薄影響的普通股計算。由於截至二〇二五年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利(截至二〇二四年六月三十日止六個月：一致)。

13 物業、廠房及設備

	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	3,159,869	2,802,071
添置	30,352	55,504
出售	(49,647)	(169)
折舊(附註9)	(108,827)	(73,745)
轉撥	(3,028)	(7,991)
匯兌差額	(471)	443
於六月三十日	3,028,248	2,776,113

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

14 使用權資產

	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	1,829,855	822,896
終止	(8,663)	—
添置	277,374	131,199
折舊(附註9)	(114,044)	(134,118)
於六月三十日	1,984,522	819,977

15 投資物業

	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	17,029,312	16,785,640
添置	113,321	70,546
轉撥	(48,700)	—
公允值升/(跌)值淨額	99,049	(99,026)
匯兌差額	(10,768)	5,292
於六月三十日	17,182,214	16,762,452

16 無形資產

	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	339,265	514,128
添置	28,650	41,725
攤銷(附註9)	(24,545)	(45,799)
於六月三十日	343,370	510,054



中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

17 存款、現金及銀行結餘

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
存款及現金的即期部分		
定期存款	117,859	467,260
監控戶存款	12,723,353	17,560,393
現金及現金等價物	29,529,989	29,728,316
	42,371,201	47,755,969
存款的非即期部分		
定期存款	1,150,000	1,150,000
存單	1,080,000	1,080,000
其他受限存款	42,625	63,280
	2,272,625	2,293,280

存款、現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
港元	1,468,664	1,182,928
人民幣	43,133,294	48,845,177
美元	40,802	20,095
其他	1,066	1,049
	44,643,826	50,049,249

本集團的大部分人民幣結餘乃存於中國內地的銀行。在中國內地將該等人民幣結餘兌換為外幣時，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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

18 應收賬款及票據

應收賬款及票據按發票日期的賬齡分析如下：

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
1年以內	1,452,225	1,065,620
1-2年	287,051	198,450
2-3年	97,108	70,909
3年以上	52,441	18,168
	1,888,825	1,353,147
減：減值撥備	(47,557)	(45,667)
	1,841,268	1,307,480

19 應付賬款及票據

應付賬款及票據按發票日期的賬齡分析如下：

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
90日以內	1,236,296	871,845
91-180日	485,878	159,880
181-365日	157,847	437,228
1-2年	336,136	71,650
2年以上	53,220	19,163
	2,269,377	1,559,766



中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

20 借貸

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	18,409,471	18,694,314
— 無抵押	28,484,965	22,153,146
其他借貸(附註)		
— 無抵押	31,577,715	39,772,449
	78,472,151	80,619,909
即期		
短期銀行借貸		
— 無抵押	2,826,515	2,361,731
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	5,428,078	10,432,974
— 無抵押	5,596,971	6,075,912
其他借貸(附註)		
— 無抵押	11,537,969	4,398,216
	25,389,533	23,268,833
借貸總額	103,861,684	103,888,742

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

20 借貸(續)

附註：

(i) 中國公司債券

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，年利率介乎3.17%至3.55%，將於發行後5年至7年到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣59.95億元。合共面值為人民幣15.00億元的公司債券於二〇二四年到期。本集團將合共面值為人民幣30.00億元公司債券餘下期間的年利率調整為2.10%-2.39%。

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年到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣98.30億元。合共面值為人民幣10.00億元的公司債券於二〇二五年上半年到期。本集團將合共面值為人民幣15.00億元公司債券餘下期間的年利率調整為1.95%。

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年到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣68.93億元。

於二〇二四年，本集團發行合共面值為人民幣25.00億元的公司債券，年利率介乎2.15%至2.78%，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24.98億元。

若干中國公司債券享有若干選擇權，據此本集團有利率調整選擇權、贖回選擇權；投資人有回售選擇權。

最終控股公司廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)為上述公司債券提供擔保(附註25(e))。

(ii) 非公開定向債務融資工具

於二〇二四年，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，年利率介乎2.20%至2.32%，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17.99億元。

(iii) 中期票據

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。

於二〇二一年，本集團發行8.00億美元中期票據，年利率介乎2.80%至3.80%，將於發行後5年至10年到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為7.98億美元。合共面值為6.50億美元中期票據將於二〇二六年到期。

於二〇二三年，本集團發行人民幣33.96億元的有擔保票據，年利率介乎3.80%至4.00%，將於二〇二六年到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣33.87億元。

於二〇二三年，本集團發行人民幣5.10億元的有擔保票據，年利率為4.00%，將於二〇二六年到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣5.09億元。於二〇二四年，本集團增發人民幣7.00億元的有擔保票據(與二〇二三年已發行的人民幣5.10億元的有擔保票據合併成單一系列)，年利率為4.00%，將於二〇二六年到期；於二〇二四年，本集團另發行人民幣16.90億元的有擔保票據，年利率為4.10%，將於二〇二七年期到。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣23.84億元。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

20 借貸(續)

借貸的還款期如下：

	銀行借貸		其他借貸	
	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
一年之內	13,851,564	18,870,617	11,537,969	4,398,216
第二年	16,308,208	18,316,417	11,448,421	15,961,229
第三年至第五年	22,045,096	13,807,960	16,159,711	19,837,403
超過五年	8,541,132	8,723,083	3,969,583	3,973,817
	60,746,000	59,718,077	43,115,684	44,170,665

21 股本

	股份數目 二〇二五年 (千股)	股份數目 二〇二四年 (千股)	股本 二〇二五年 人民幣千元	股本 二〇二四年 人民幣千元
於一月一日(已審核)	4,025,393	4,025,393	25,545,008	25,545,008
於六月三十日(未經審核)	4,025,393	4,025,393	25,545,008	25,545,008

22 儲備

本集團於本期間及過往期間的儲備金額及其變動情況載於該等中期簡明綜合財務資料第27及第28頁的中期簡明綜合權益變動表。

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)。經批准後，一般儲備基金可用作彌補虧損及增加資本，而企業擴充基金僅可用作增加資本。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

23 擔保

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 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))	42,135,386	44,114,243
授予合營企業及聯營公司的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	6,553,980	6,553,980
	48,689,366	50,668,223

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及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 截至二〇二五年六月三十日，本公司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65.54億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣65.54億元)的擔保，其中約人民幣7.14億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣7.25億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣58.40億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣58.29億元)。

24 銀行融資及借貸的抵押

於二〇二五年六月三十日，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412.73億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣505.01億元)的若干發展中物業、人民幣82.62億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣16.81億元)的持作出售物業、人民幣12.06億元的投資物業(二〇二四年十二月三十一日：無)及人民幣零元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣9.80億元)的使用權資產作為抵押。



中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

25 重大關聯人士交易

(a) 關聯人士

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)。下表為截至二〇二五年六月三十日止六個月期間與本集團有重大交易的主要關聯人士名稱及於二〇二五年六月三十日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(「越秀企業」)	直接控股公司
廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)	主要股東
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營公司
廣州越創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
廣州越合通房地產開發有限公司	聯營公司
廣州慶越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
肥西和順地產有限公司	聯營公司
廣州粵恒房地產開發有限公司	聯營公司
青島昌明置業有限公司	合營企業
廣州南沙科城投資發展有限公司	合營企業
湖北宏秀房地產開發有限公司	合營企業
創興銀行有限公司	同系附屬公司

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

25 重大關聯人士交易(續)

(b) 與關聯人士的交易

截至六月三十日止六個月		
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
(I) 利息收入(附註7)		
— 聯營公司	59,982	25,796
— 合營企業	25,650	49,654
	85,632	75,450
— 一間同系附屬公司	20,352	19,746
	105,984	95,196
(II) 利息支出(附註8)		
— 最終控股公司	(73,817)	(68,234)
— 直接控股公司	(36,858)	(90,257)
— 聯營公司	(12,743)	(7,506)
— 對附屬公司具有重大影響的實體	—	(4,680)
— 一間同系附屬公司	(14,990)	(17,425)
	(138,408)	(188,102)
(III) 添置使用權資產		
— 聯營公司	89,668	75,004
(IV) 租金收入		
— 同系附屬公司	9,280	13,916
— 聯營公司	47,684	42,538
	56,964	56,454
(V) 短期租賃費用		
— 聯營公司	(21,069)	(15,672)
— 同系附屬公司	—	(6,531)
	(21,069)	(22,203)
(VI) 收購附屬公司的代價		
— 一間同系附屬公司	—	14,972

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

25 重大關聯人士交易(續)

(b) 與關聯人士的交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
(VII) 銷售房地產發展收入		
— 一間同系附屬公司	—	3,165
(VIII) 銷售材料收入		
— 聯營公司	493,555	114,891
— 合營企業	107,178	54,776
	600,733	169,667
(IX) 物業管理服務收入		
— 聯營公司	116,557	27,969
— 合營企業	28,329	3,740
— 同系附屬公司	36,662	18,736
— 主要股東	136,702	92,777
	318,250	143,222
(X) 建造服務收入		
— 聯營公司	24,760	22,343
— 合營企業	4,597	3,226
— 同系附屬公司	8,155	5,746
	37,512	31,315
(XI) 其他		
來自一間聯營公司的租賃服務費收入	13,520	15,217

以上交易價格乃根據相關合約方協定的條款釐定。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

25 重大關聯人士交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
計入流動資產的應收下列各方款項			
— 主要股東	(i)、(ii)	3,241,573	2,940,167
— 聯營公司	(ii)、(iii)	5,125,906	4,456,692
— 合營企業	(ii)、(iv)	2,917,433	1,174,898
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	49,734	37,153
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(i)、(ii)	5,392,217	5,666,617
計入非流動資產的應收下列各方款項	(v)		
— 聯營公司		1,175,952	1,451,677
— 合營企業		1,471,766	1,645,053
應付下列各方款項			
— 最終控股公司	(i)、(ii)	(65,846)	(121,728)
— 直接控股公司	(ii)、(vi)	(1,384,621)	(1,678,024)
— 聯營公司	(ii)、(vii)	(26,117,670)	(28,659,016)
— 合營企業	(i)、(ii)	(1,777,341)	(1,697,420)
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	(866,657)	(876,682)
— 主要股東	(ii)、(viii)	(425,395)	(424,648)
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(ii)、(ix)	(242,395)	(242,395)
於一間同系附屬公司的存款	(x)	5,108,392	3,160,819
來自一間同系附屬公司的銀行借款	(xi)	(890,350)	(926,200)
租賃負債	(xii)		
— 聯營公司		(110,137)	(106,683)
— 同系附屬公司		(161,228)	(169,062)
應收下列各方的賬款及票據	(xiii)		
— 主要股東		114,813	78,326
— 合營企業		262,631	180,337
— 聯營公司		421,492	327,951
— 同系附屬公司		53,552	43,393

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

25 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。

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
以港元計值		
應收一間合營企業款項	22,014	22,354
於一間同系附屬公司的銀行存款	139,615	12,412
以美元計值		
於一間同系附屬公司的銀行存款	337	338
應收一間聯營公司款項	644,274	646,956

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(如適用)。
- (iii) 除為數約人民幣1,964,708,000元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣1,243,210,000元)為無抵押及按每年6.77%(二〇二四年：7.33%)的加權平均利率計息外，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173,137,000元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣8,000,000元)為無抵押及按每年5.11%(二〇二四年：15.00%)的加權平均利率計息外，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737,049,000元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣410,733,000元)為無抵押及按每年6.07%(二〇二四年：6.66%)的加權平均利率計息外，其餘結餘均為無抵押及免息。
- (vi) 於二〇二五年六月三十日的結餘為無抵押、免息及應要求償還。截至二〇二五年六月三十日止六個月，來自直接控股公司貸款產生的利息按年利率5.41%(二〇二四年：6.06%)收取。
- (vii) 除為數約人民幣288,181,000元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣297,846,000元)為無抵押及按每年4.84%(二〇二四年：4.98%)的加權平均利率計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

25 重大關聯人士交易(續)**(c) 與關聯人士的結餘(續)**

附註：(續)

- (viii) 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(二〇二四年十二月三十一日：相同)。
- (ix) 該等結餘為無抵押、免息及應要求償還(二〇二四年十二月三十一日：除人民幣163,311,000元為無抵押及按年利率5.70%計息外，其餘結餘均為無抵押及免息)。
- (x) 該等結餘為按正常商業條款存置於一間同系附屬公司的存款。
- (xi) 該等結餘為無抵押及按年利率2.75%(二〇二四年：3.30%)計息。
- (xii) 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。
- (xiii) 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、代理服務及出售材料應收廣州地鐵、合營企業、聯營公司及同系附屬公司的款項。

(d) 主要管理層酬金

截至二〇二五年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣1,927,000元(截至二〇二四年六月三十日止六個月：人民幣4,956,000元)。

(e) 已收取的擔保

廣州越秀於二〇二五年六月三十日為本公司一間附屬公司廣州市城市建設開發有限公司的公司債券提供為數約人民幣227.21億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣255.24億元)的企業擔保。

(f) 提供擔保

本集團為合營企業及聯營公司的借貸提供擔保的詳情載於中期簡明綜合財務資料附註23。



中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

26 財務風險管理

26.1 金融工具公允值計量

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。各層級的解釋如下表。

下表呈列於二〇二五年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日本集團以經常性基準按公允值計量的金融資產及負債。

於二〇二五年六月三十日	第二級 (未經審核) 人民幣千元	第三級 (未經審核) 人民幣千元
金融資產		
衍生財務工具－外匯遠期	30,732	—
以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	—	968,237
	<u>30,732</u>	<u>968,237</u>
金融負債		
衍生財務工具－外匯遠期	54,263	—
	<u>54,263</u>	<u>—</u>
於二〇二四年十二月三十一日	第二級 (已審核) 人民幣千元	第三級 (已審核) 人民幣千元
金融資產		
衍生財務工具－外匯遠期	121,037	—
以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	—	967,085
	<u>121,037</u>	<u>967,085</u>
金融負債		
衍生財務工具－外匯遠期	9,038	—
	<u>9,038</u>	<u>—</u>

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

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

26 財務風險管理(續)

26.1 金融工具公允值計量(續)

公允值層級(續)

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

第三級：如一項或多項主要輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具歸入第三級。非上市股本證券就是這種情況。

期內公允值層級之間概無轉撥。

釐定公允值使用的估值方法

估值金融工具使用的具體估值方法包括：

- 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使用相同或類似行業的可資比較公眾公司同行的適合市場倍數通過上市公司比較法釐定。
- 使用資產負債表日期遠期匯率的未來現金流量現值釐定外匯遠期的公允值。

使用重大不可觀察數據的公允值計量(第三級)

下表呈列截至二〇二五年六月三十日及二〇二四年六月三十日止六個月的第三級項目的變動：

以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	967,085	999,130
於其他全面收入中確認的未變現公允值變動	1,152	2,822
於六月三十日的期末結餘	968,237	1,001,952

截至二〇二五年及二〇二四年六月三十日止六個月採用的估值方法並無變動。



中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

26 財務風險管理(續)

26.1 金融工具公允值計量(續)

估值過程

本集團乃按公允值計量其以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。本集團的財務部門為財務報告而進行第三級公允值估值。第三級金融資產由獨立合資格估值師估值，且管理層及估值師至少每六個月進行一次有關估值過程及結果的討論。

本集團就以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產所用主要第三級輸入數據涉及缺乏流通性的折價率。缺乏流通性的折價率根據相關限制股票研究而量化，指應用以達致公允值計量的最主要不可觀察的輸入數據。缺乏流通性的折價率越高，則公允值越低。

26.2 其他金融資產及負債的公允值

本集團亦有多項並非於資產負債表按公允值計量的金融工具。就大多數該等工具而言，公允值與其賬面值並無很大差異，原因是應收／應付利息接近現行市場利率或工具為短期性質。

- 應收賬款及票據
- 現金及銀行結餘、定期存款及其他受限存款
- 其他應收款項
- 應付賬款及票據
- 計入其他應付款項及應計費用的金融負債
- 借貸
- 租賃負債

26.3 財務風險因素

本集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，應連同本集團截至二〇二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

26 財務風險管理(續)**26.3 財務風險因素(續)****(a) 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。於二〇二五年六月三十日，固定利率借貸佔借貸總額的約43%（二〇二四年十二月三十日：44%）。

於二〇二五年六月三十日，倘借貸利率升高／降低100個基點，而所有其他變數維持不變，期內稅後盈利即分別下跌／增加約人民幣0.87億元（二〇二四年：稅後盈利下跌／增加人民幣0.77億元），主要是由於浮息借貸的利息支出增加／減少所致。

(b) 外匯風險

本公司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。本集團於二〇二五年六月三十日以港元（「港元」）計值的若干現金及銀行結餘約人民幣9.60億元（二〇二四年：人民幣12.56億元）及借貸約人民幣54.41億元（二〇二四年：人民幣40.61億元）以及以美元（「美元」）計值的現金及銀行結餘約人民幣0.40億元（二〇二四年：人民幣1.64億元）及借貸約人民幣57.17億元（二〇二四年：人民幣56.90億元）面對由人民幣匯兌港元和美元而產生的外匯風險。截至二〇二五年六月三十日止六個月，本集團已訂立若干外匯遠期合約，以對沖其外匯風險。

於二〇二五年六月三十日，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1.48億元（二〇二四年：稅後盈利增加／減少人民幣1.10億元），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。

(c) 流動資金風險

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

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

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

26 財務風險管理(續)

26.3 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表載列根據由結算日至合約到期日的剩餘期間按相關的到期組別的本集團金融負債的分析。表內披露金額為合約未貼現現金流量。

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二五年六月三十日 (未經審核)					
借貸(本金金額加利息)	28,032,293	29,652,051	40,218,059	13,672,387	111,574,790
應付賬款及票據(附註19)	2,269,377	—	—	—	2,269,377
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)	84,185,245	2,034,915	645,791	—	86,865,951
租賃負債	250,698	173,328	302,701	193,628	920,355
衍生財務工具	14,543	15,677	24,043	—	54,263
	<u>114,752,156</u>	<u>31,875,971</u>	<u>41,190,594</u>	<u>13,866,015</u>	<u>201,684,736</u>
於二〇二四年 十二月三十一日(已審核)					
借貸(本金金額加利息)	27,459,858	36,755,226	36,134,804	14,239,252	114,589,140
應付賬款及票據(附註19)	1,559,766	—	—	—	1,559,766
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)	100,494,200	496,334	112,241	—	101,102,775
租賃負債	274,330	189,009	334,526	110,836	908,701
衍生財務工具	—	—	9,038	—	9,038
	<u>129,788,154</u>	<u>37,440,569</u>	<u>36,590,609</u>	<u>14,350,088</u>	<u>218,169,420</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23。擔保可被要求履行的最早期間為十二個月以內。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

26 財務風險管理(續)

26.4 資本風險管理

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總資本計算。債務淨額按借貸總額及租賃負債減現金及銀行結餘(不包括監控戶存款)及定期存款的即期部分計算。總資本按權益(如中期簡明綜合財務狀況表中所示)加債務淨額計算。

於二〇二五年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	二〇二五年 六月三十日 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額(附註20)	103,861,684	103,888,742
租賃負債	779,382	787,711
減：現金及銀行結餘(不包括監控戶存款)及 定期存款的即期部分	(29,647,848)	(30,195,576)
債務淨額	74,993,218	74,480,877
權益總額(包括非控股權益)	111,236,337	104,079,168
總資本	186,229,555	178,560,045
資本負債比率	40.3%	41.7%

資本總額受限於外界資本規定，而本集團於本期間已遵守資本規定。

27 批准中期簡明綜合財務資料

中期簡明綜合財務資料已於二〇二五年八月二十六日獲董事會批准並授權刊發。

其他資料

董事／主要行政人員權益

於二〇二五年六月三十日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定由本公司置存之登記冊的紀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，本公司董事及主要行政人員在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的定義)持有的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

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4)
林昭遠先生(附註1)	實益擁有人／信託受益人	1,194,560	0.02968
朱輝松先生(附註2)	實益擁有人／信託受益人	167,437	0.00416
江国雄先生(附註3)	實益擁有人／信託受益人	1,900,238	0.04721
劉艷女士	實益擁有人	3,400	0.00008
余立發先生	實益擁有人	600,000	0.01491
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1,194,560股股份中擁有權益，其中1,084,439股股份由其作為實益擁有人擁有，110,121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：朱輝松先生於167,437股股份中擁有權益，其中64,757股股份由其作為實益擁有人擁有，102,680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3：江国雄先生於1,900,238股股份中擁有權益，其中1,565,888股股份由其作為實益擁有人擁有，204,537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，以及129,813股股份作為「越秀地產股份有限公司僱員的股份獎勵計劃信託」的受益人持有。

附註4：計算概約百分率時採用截至二〇二五年六月三十日的本公司已發行股份總數4,025,392,913股。

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二〇二五年六月三十日的越秀交通基建有限公司已發行股份總數1,673,162,295股。

其他資料

除本中期報告所披露者外，於二〇二五年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定由本公司置存之登記冊的紀錄或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司董事及主要行政人員概無擁有或被視作擁有本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的定義）之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除本中期報告所披露者外，截至二〇二五年六月三十日止六個月，本公司或附屬公司概無於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。

主要股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇二五年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司置存之登記冊的紀錄，下列人士（除本公司董事和主要行政人員外）持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉：

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	1,825,106,198 (好倉)	45.34
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

附註1：據本公司作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據證券及期貨條例，於二〇二五年六月三十日，廣州越秀集團股份有限公司被視為於本公司的1,825,106,198股股份中擁有權益，其透過其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」)(附註i)	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
廣州資產管理有限公司(附註ii)	78,382,000

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

(ii) 廣州資產管理有限公司為廣州越秀集團股份有限公司的間接附屬公司。



其他資料

附註2：根據證券及期貨條例，於二〇二五年六月三十日，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(其由廣州地鐵集團有限公司全資擁有)就本公司於二〇二三年進行的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刊發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二〇二五年六月三十日的本公司已發行股份總數4,025,392,913股。

除本中期報告所披露者外，於二〇二五年六月三十日，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。

企業管治

董事會深知維持高水準企業管治對保障及提升股東利益的重要性，並已採用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)守則條文的原則。截至二〇二五年六月三十日止六個月內，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文。

審閱中期業績

董事會審核委員會及本公司的核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱了本集團截至二〇二五年六月三十日止六個月的業績。

其他資料

董事履歷詳情變動

自本公司二〇二四年年報日期以來須根據上市規則第 13.51(2) 及 13.51B 條披露的董事履歷詳情變動載列如下：

董事	委任 (生效日期)	辭任 (生效日期)
林昭遠先生 越秀金融控股有限公司 — 董事長及非執行董事		二〇二五年六月二十七日
朱輝松先生 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) — 董事會主席及非執行董事		二〇二五年五月二十二日
江國雄先生 越秀服務(股份代號：6626)(於聯交所上市) — 董事會主席及非執行董事	二〇二五年五月二十二日	
越秀房託資產管理有限公司(為於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) — 董事會主席及非執行董事	二〇二五年五月二十二日	
劉艷女士 廣州造紙集團有限公司 — 董事		二〇二五年六月十八日
廣州越秀共享服務有限公司 — 副董事長及董事		二〇二五年六月十八日

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄 C3 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇二五年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

購回、出售或贖回本公司上市證券

截至二〇二五年六月三十日止六個月內，本公司或其附屬公司並無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二五年十月十五日(星期三)至二〇二五年十月十七日(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，期間不會進行股份過戶登記。如欲符合獲派中期股息的資格，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二五年十月十四日(星期二)下午四時三十分前交回香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續。