



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

股份代號：00123

成就
美好生活

2024 中期報告





目 錄

公司資料	2
董事長報告	3
管理層討論及分析	11
獨立審閱報告	29
中期簡明綜合損益表	30
中期簡明綜合全面收入表	31
中期簡明綜合財務狀況表	32
中期簡明綜合權益變動表	34
中期簡明綜合現金流量表	36
中期簡明綜合財務資料附註	38
其他資料	66



公司資料



董事會

執行董事

林昭遠先生(董事長)
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
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

卓佳雅柏勤有限公司
香港
夏愨道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：
姜永進先生
電郵：ir@yuexiuproperty.com

* 自二〇二四年九月二十日起，蘇俊杰先生獲委任為本公司非執行董事。更多詳情請參閱本公司日期為二〇二四年九月二十日的公告。

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇二四年上半年受通脹、利率高企和地緣政治等多項因素的影響，全球經濟震蕩復蘇。中國經濟雖面對著外部嚴峻環境，投資和消費增長動能不足等不利因素，宏觀經濟總體仍保持平穩的發展態勢，上半年實現國內生產總值同比增長5.0%，主要經濟指標仍保持基本平穩。

二〇二四年上半年，房地產調控政策堅持「因城施策」持續寬鬆，出台了一系列支持房地產市場築底企穩的政策和措施。二〇二四年五月十七日中國人民銀行和國家金融監督管理總局發出通知，允許首套住房商業性個人貸款最低首付款比例調整為不低於15%，二套最低不低於25%；同一日，中國人民銀行發出關於調整商業性個人住房貸款利率政策的通知，取消全國層面首套住房和二套住房商業性個人住房貸款利率政策下限和自二〇二四年五月十八日起，下調個人住房公積金貸款利率0.25個百分點，政府進一步加大對房地產市場穩定恢復的支持力度。在政策利好的催化下，六月份房地產市場出現了較大的反彈和上升。但總體而言，上半年房地產市場仍出現了深度調整，一、二手市場量價齊跌，市場以價換量，整體房地產市場仍處於築底企穩的階段。根據國家統計局公佈的資料，上半年全國商品房銷售面積和金額同比分別下降19.0%和25.0%，其中住宅銷售面積和金額分別下降21.9%和26.9%。房地產開發投資額同比下降10.1%，其中住宅投資下降10.4%。住宅的新開工面積下降23.6%。根據研究機構克而瑞的統計，上半年全國按合約銷售排名前100名房企的合約銷售金額同比下降了39.5%。同時，房地產市場的分化更加明顯，一線和重點二線等核心城市、核心區域的銷售表現相對較優，改善型、高端產品的市場需求較強，剛性需求則表現較弱。房地產市場的信心和預期仍有待恢復。

二〇二四年上半年的土地市場總體表現疲弱，除一線城市和重點省會二線城市核心區域的土地需求仍表現較強外，大部分城市的土地供應和成交量均出現同比大幅下跌。核心城市的核心區域由於房企投資戰略高度集中和市場表現較好，土地的競爭則相對激烈，多數優質地塊溢價成交。由於受銷售市場下行和市場信心和預期較弱的影響，土地市場表現整體低迷。

二〇二四年上半年，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「攻堅克難穩業績，精益管理提能力」的年度工作主題，積極應對市場的變化，採取更加有效的措施，各項主要經營指標保持基本平穩，本集團行業的地位和影響力進一步提升。



經營業績保持基本平穩

二〇二四年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣353.4億元，同比上升10.1%。毛利率約為13.7%，同比下降4.1個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣18.3億元，同比下降15.9%。核心淨利潤約為人民幣17.4億元，同比下降18.8%。截至二〇二四年六月三十日止，已售未入賬銷售金額為人民幣1,909.1億元，較年初下降4.2%。

董事會決議宣派二〇二四年中期股息每股0.189港元(相當於每股人民幣0.173元)。派息總額約佔核心淨利潤的40%。

合同銷售同比下降

二〇二四年上半年，本集團面對市場的深度調整和嚴峻挑戰，在策略上保持以變應變，實施「一盤一策」的精準營銷策略和精準的定價策略。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554.0億元，同比下降33.8%。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。本集團的市場地位也持續提升，根據克而瑞的統計，今年上半年，以合約銷售額計本集團在行業的排名上升至第9位。

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，聚焦深耕一線城市和重點二線城市。上半年本集團在大灣區實現合同銷售金額約人民幣261.1億元，約佔本集團合同銷售金額的47.1%，其中廣州實現合同銷售金額約人民幣230.5億元，約佔本集團合同銷售金額的41.6%。華東地區上半年實現合同銷售金額約人民幣128.8億元，約佔本集團合同銷售金額的23.2%。中西部地區上半年實現合同銷售金額約人民幣89.4億元，約佔本集團合同銷售金額的16.2%。北方地區上半年實現合同銷售金額約人民幣74.7億元，約佔本集團合同銷售金額的13.5%。期內本集團TOD項目實現合同銷售金額約人民幣94.6億元，約佔本集團合同銷售金額的17.1%。

董事長報告

實現高質量增儲

二〇二四年上半年的土地市場總體低迷，但市場高度分化，冷熱不均。本集團重點投資佈局的一線城市及重點二線省會城市優質地塊競爭仍然較為激烈。本集團因應市場和具體城市土地出讓規則的變化及時調整策略，投資佈局更加精準，聚焦核心城市和核心區域深耕。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、合肥等城市新增12幅土地，總建築面積約為172萬平方米。其中，在上海共獲取兩幅優質地塊，新增土地儲備約6萬平方米。在杭州獲取兩幅優質地塊，新增土地儲備約23萬平方米。在成都新獲取兩幅優質地塊，新增土地儲備約13萬平方米。通過向母公司越秀企業(集團)有限公司收購方式，新增廣州琶州南TOD二期項目，總建築面積約58萬平方米。持續完善「6+1」特色化、多元化增儲模式。在上半年的新增土儲中，通過多元化增儲模式獲取的土地儲備佔新增土儲的66%。

截至六月三十日，本集團擁有總土地儲備約2,503萬平方米，94%分佈在一線城市和二線城市，投資佈置的質量和結構不斷優化。本集團在大灣區和廣州分別擁有土地儲備1,032萬平方米和919萬平方米，約佔本集團總土地儲備的41.2%和36.7%。截至六月底，本集團在廣州和杭州共開發10個TOD項目，TOD項目的總土地儲備達到310萬平方米，約佔本集團總土地儲備的12.4%。

深化「商住並舉」戰略

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。上半年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。

本集團寫字樓業態面對疲弱的市場持續優化租戶結構，保持出租率穩定；零售商場加大了項目的招商和租戶結構調整，出租率整體上升。酒店公寓、專業市場和長租公寓的出租率均保持穩定。

上半年本集團直接持有的商業物業實現租賃收入約人民幣2.97億元，同比上升41.3%，本集團於二〇二四年六月三十日持有38.88%單位權益的越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)實現營業收入約人民幣10.34億元，同比下降2.5%。越秀房產基金寫字樓業態上半年實現租賃收入約人民幣5.82億元，同比下降5.0%，零售商場保持經營穩定，同比上升2.4%；四季酒店、雅詩閣公寓實現收入人民幣2.54億元，經營保持穩定。白馬大廈實現出租率為95.6%，同比上升5.1個百分點，實現收入人民幣1.11億元，同比上升3.4%。



上半年本集團於二〇二四年六月三十日持股 66.95% 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，上半年實現營收約人民幣 19.6 億元，同比上升 29.7%；實現股東應佔盈利約人民幣 2.78 億元，同比上升 12.1%；越秀服務的管理規模穩步提升，合約面積達 8,881 萬平方米，在管面積 6,667 萬平方米。社區增值服務收入達約人民幣 6.46 億元，同比上升 61.2%。

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 7,705 張。入住率保持基本穩定。本集團的康養業務位於行業的前列。

全面推行精益管理

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，堅持讀懂城市、讀懂客戶。

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，為精益建造提供數字化基礎平台。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扎實推進。

本集團成本精益管理進一步夯實，致力於減少或消除無效成本，持續降低各項經營、財務費用。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)。

董事長報告

保持財務資金穩健安全

本集團財務健康和流動性充裕安全。截至六月底，本集團的現金及現金等價物、定期存款、監控戶存款、定期存款及其他受限存款總額約為人民幣481.4億元，較年初上升4.4%。剔除預收賬款後的資產負債率為68.3%，淨借貸比率為58.6%，現金短債比為1.53倍，「三道紅線」指標繼續保持「綠檔」達標，財務指標健康安全。

面對房地產市場的深度調整，本集團一方面加快物業的銷售，全力促銷售回款，實現了經營性現金流淨流入；另一方面多元化拓展融資管道，平均融資成本同比進一步下降，上半年加權平均借貸年利率同比下降41個基點至3.57%。期末平均借貸成本進一步下降至3.47%。七月於境內成功發行公司債券合共人民幣15億元，其中5億3+2年期票面利率2.25%，10億10年期票面利率2.75%。於境外發行人民幣23.9億元點心債，其中於期內發行人民幣7.0億元點心債，於七月發行人民幣16.9億元綠色點心債券，加權票面利率為4.07%。本集團的融資成本在行業中處於領先地位。

持續提升 ESG 管理

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 專業委員會的領導下，公司氣候變化應對工作小組及綠色辦公工作小組全面推進落實董事會的 ESG 策略。公司 ESG 信息披露水準持續提升，四月二十九日發佈《越秀地產二〇二三年 ESG 報告》，已連續 14 年發佈 ESG 報告，並首次聘請第三方鑒證機構出具 ESG 報告獨立鑒證報告。公司雙碳目標及雙碳行動方案正式實施，承諾公建項目二〇三〇年較二〇一九年單位面積碳排放強度降低 44%，住宅項目降低 23%；可持續金融取得突破性進展，七月份公司成功發行了首筆綠色點心債券，募集 16.9 億元人民幣，期限為三年，票面利率 4.10%。公司的 ESG 管理系統不斷升級，新增「個人碳足跡」功能，「ESG 資訊動態」功能和「低碳項目管理」功能。



二、業務展望

展望二〇二四年下半年，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，利率水平也將從高位穩步回落，全球經濟仍將在持續波動中復蘇。中國政府將加大對宏觀經濟穩增長的支持力度，預計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更加寬鬆，各地方政府將被賦予更大的自主權進一步優化房地產政策，推出支持房地產市場健康發展的「組合拳」，支持居民的剛需和改善型需求。儘管房地產市場還會持續波動，居民的購房信心和預期仍然較弱，相信在持續寬鬆政策的效果下，房地產市場將在波動中進一步築底企穩。

完成全年經營目標

下半年本集團將圍繞「攻堅克難穩業績，精益管理提能力」為工作主題，聚焦去庫存、優投資、提能力、精組織、控風險，全力以赴力爭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」的精準營銷策略和精準的定價策略，加大客研體系的建設和應用，讀懂城市和客戶，加快銷售和回款，力爭全年銷售目標和現金回款目標的達成；在產品策略方面，堅持以客戶為中心，滿足客戶需求，打造高品質產品，持續開展「高品質建造好產品」行動，全面落實公司「好產品公約」。在經營策略方面，本集團將全面提升七大能力：客研力、投資力、產品力、營銷力、服務力、成本力和大運營能力，深化精益管理，持續提高運營效率、降本增效，提升優化成本管理體系。本集團將堅持「以客為尊、產品為王、長期主義」為價值導向的經營戰略。

堅持穩健投資策略

下半年，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省會城市。嚴把投資質量關，投資項目上以效益為先，聚焦收益確定性高、現金流回籠快的項目。

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。本集團也會持續關注其他多元化增儲的渠道和機會。

董事長報告

穩步推進「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。面對經濟下行，寫字樓業態將多措並舉提升出租率，不斷優化租戶結構，穩定租金水準；零售業態將著力推動品牌升級，優化業態組合和經營提升；酒店公寓要加強銷售和成本管控，繼續推動經營上新的台階，專業市場要加強客戶運營和營銷創新，繼續保持行業的標桿地位。

本集團將繼續穩健發展物業管理與服務業務，堅持以滿足客戶需求的服務力提升為中心，重點發展住宅、商業、大交通、城市服務及公建四大業態和生活服務、企業服務、資產服務和科技服務四大增值服務，努力提升市場發展能力、生態鏈整合能力、數智化能力、組織機制能力和安全風控能力。實施強服務和強產品戰略，重點提升基礎物業管理和服務能力，繼續拓展社區的增值服務業務，實現經營業務的新突破。同時，踐行社會責任，打造可持續發展的核心競爭力。

康養業務方面要不斷提升經營能力，拓展銷售管道，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。

持續加強精益管理

本集團將貫徹精益管理的理念，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；全面推進產品的標準化和設計施工一體化建設，努力提升開發效率，做好生產環節各項成本的管理；通過成本精準適配，減少無效成本；持續優化財務成本；按「提能級、優結構」全面加强組織建設，打造精簡高效總部，提升核心業務能力，優化區域、城市公司管控層級，推行項目的扁平化管理，提高人員效能；構建與新形勢相適應的考核激勵機制，提升考核精準度和精細度；進一步優化人才的選用機制，加強內外複合型人才和領軍人才的培養，優化內部的市場化機制。



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」達標和滿足惠譽信用機構的投資級指標要求。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。有效控制有息負債的規模，繼續降低融資成本。本集團將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，做好資金的流動性風險管理，保障流動性充裕和安全。

致謝

下半年，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

經營收入及毛利

二〇二四年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣353.4億元(二〇二三年上半年：人民幣321.0億元)，同比上升10.1%。毛利約為人民幣48.5億元(二〇二三年上半年：人民幣57.0億元)，同比下降15.0%。毛利率約為13.7%，同比下降4.1個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇二四年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣18.3億元(二〇二三年上半年：人民幣21.8億元)，同比下降15.9%。核心淨利潤*約為人民幣17.4億元(二〇二三年上半年：人民幣21.5億元)，同比下降18.8%，核心淨利率約為4.9%。

合同銷售

二〇二四年上半年，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554.0億元，同比下降33.8%，完成全年合同銷售目標人民幣1,470億元的37.7%；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188萬平方米，同比下降24.0%，均價約為每平方米人民幣29,500元，同比下降12.7%。

按地區分，二〇二四年上半年的合同銷售金額中，大灣區約佔47.1%，華東地區約佔23.2%，中西部地區約佔16.2%，北方地區約佔13.5%。

* 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(不含當期處置投資物業)公允值淨增/(跌)值及相關稅項影響。



大灣區

二〇二四年上半年，大灣區城市購房限制性政策持續鬆綁，主要城市房地產市場深度調整，購房者信心不足，新房市場供求量跌至近十年低位，企業銷售面臨挑戰。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。二〇二四年上半年，本集團於大灣區總計實現合同銷售金額約為人民幣 261.1 億元，約佔本集團合同銷售金額的 47.1%。

廣州房地產市場二〇二四年上半年政策大幅鬆綁，但區域商品住宅成交分化加劇，雖在新政利好刺激下，六月商品住宅成交量有所回升，但上半年總體成交量降至近十五年底位。本集團在廣州保持領先的合同銷售表現，實現合同銷售金額約人民幣 230.5 億元，約佔本集團合同銷售金額的 41.6%。

二〇二四年上半年，深圳優化住房限購政策，二手住宅市場逐步回溫，二手住宅成交量在六月創近兩年新高，但上半年商品住宅市場供應量和成交量均同比下降。二〇二四年上半年本集團在深圳錄得合同銷售金額約為人民幣 9.7 億元。

二〇二四年上半年，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低迷，供需兩端均同比下降。二〇二四年上半年本集團在上述四個城市的合同銷售金額約為人民幣 20.9 億元。

華東地區

二〇二四年上半年，本集團在華東地區已佈局上海、杭州、蘇州、南通、南京、寧波六個城市。二〇二四年上半年，上海樓市政策繼續走向寬鬆，不斷釋放剛需和改善需求，新房成交均價受中高端項目供應活躍影響創近年新高，但商品住宅供求均同比回落。杭州全面放開限購政策，刺激需求釋放，二手成交量大幅領先新房成交量，新房成交規模同比大幅縮減。蘇州、南京、寧波和南通樓市延續築底調整，供需同比均有所下滑。二〇二四年上半年本集團在華東地區的合同銷售金額約為人民幣 128.8 億元，同比下降 30.9%，約佔本集團合同銷售金額的 23.2%。

管理層討論及分析

中西部地區

二〇二四年上半年，本集團在中西部地區已佈局武漢、襄陽、鄭州、合肥、長沙、郴州、重慶、成都和西安九個城市。武漢持續優化寬鬆政策環境，二季度優化政策出台後，市場成交量持續小幅回升，但商品住宅上半年成交規模同比降幅明顯，仍然面臨較大的壓力；合肥樓市優化政策力度持續加大，市場活躍度有所提升，但住宅市場大幅下行；長沙樓市調控政策持續鬆綁，但上半年商品房銷售仍延續築底調整、保持低位運行，市場信心和預期修復仍需時間；鄭州政策端持續發力，新房市場銷售呈現低位回升態勢；重慶落地多項樓市政策激發市場潛力，但市場反饋效果不佳，新房量減價跌，房地產市場延續下探走勢；成都於二季度正式解除房地產限購政策，對商品住宅供求起到托底作用，但上半年成都成交規模下行；西安上半年落地房地產優化政策，但客戶觀望情緒持續。二〇二四年上半年本集團在中西部地區的合同銷售金額約為人民幣 89.4 億元，同比下降 25.8%，約佔本集團合同銷售金額的 16.2%。

北方地區

二〇二四年上半年，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。二〇二四年上半年北京落地多項房地產優化新政，市場短暫回升，但市場表現仍較為低迷，新房和二手房成交量同比均有所下滑，價格出現回落；青島房地產市場深度調整，供求規模持續下降；濟南商品住宅市場走勢整體較弱，供銷量同比下降。二〇二四年上半年本集團在北方地區的合同銷售金額約為人民幣 74.7 億元，同比上升 9.6%，約佔本集團合同銷售金額的 13.5%。

管理層討論及分析



本集團二〇二四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	556,900	230.51	41,400
深圳	11,900	9.68	81,300
佛山	54,300	10.66	19,600
東莞	10,400	2.09	20,100
江門	29,900	2.15	7,200
中山	44,600	6.01	13,500
大灣區小計	708,000	261.10	36,900
上海	8,300	9.98	120,200
杭州	290,600	92.84	31,900
蘇州	37,800	6.31	16,700
南通	10,100	1.87	18,500
南京	59,100	15.82	26,800
寧波	11,000	1.95	17,700
華東地區小計	416,900	128.77	30,900
武漢	66,100	13.12	19,800
合肥	74,800	11.40	15,200
襄陽	26,200	2.00	7,600
鄭州	131,800	18.31	13,900
長沙	59,700	6.82	11,400
郴州	100	0.01	10,000
重慶	38,700	5.56	14,400
成都	122,100	28.83	23,600
西安	14,300	3.36	23,500
中西部地區小計	533,800	89.41	16,700
北京	87,100	55.53	63,800
瀋陽	3,600	0.40	11,100
青島	91,100	14.85	16,300
煙台	7,600	0.57	7,500
濟南	31,400	3.38	10,800
北方地區小計	220,800	74.73	33,800
合計	1,879,500	554.01	29,500

管理層討論及分析

入賬物業

二〇二四年上半年，入賬物業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣328.9億元，同比上升8.9%；入賬物業面積為139萬平方米，同比上升4.4%；均價約為每平方米人民幣23,700元。

本集團二〇二四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	604,000	187.90	31,100
深圳	9,100	3.74	41,100
佛山	109,500	21.73	19,800
江門	11,900	0.85	7,100
中山	38,900	5.65	14,500
大灣區小計	773,400	219.87	28,400
上海	25,500	17.40	68,200
杭州	17,300	1.32	7,600
南京	67,200	16.48	24,500
寧波	10,800	1.79	16,600
蘇州	159,300	27.24	17,100
華東地區小計	280,100	64.23	22,900
武漢	8,400	1.75	20,800
長沙	3,400	0.39	11,500
成都	40,000	8.25	20,600
重慶	103,000	15.49	15,000
鄭州	136,700	15.88	11,600
郴州	14,200	0.78	5,500
中西部地區小計	305,700	42.54	13,900
瀋陽	2,600	0.24	9,200
青島	22,900	1.66	7,200
煙台	500	0.01	2,000
濟南	1,300	0.31	23,800
北方地區小計	27,300	2.22	8,100
合計	1,386,500	328.86	23,700

已售未入賬銷售

截至二〇二四年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,909.1億元，較年初下降4.2%；面積約為512萬平方米，較年初下降5.4%；均價約為每平方米人民幣37,300元，較年初上升1.4%。



土地儲備

二〇二四年上半年，本集團於北京、上海、廣州、杭州、合肥、成都及中山新增12幅土地，總建築面積約為172萬平方米。

本集團二〇二四年上半年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
1	廣州世界大觀地塊三	52.51%	47,700
2	廣州琶洲南TOD二期	19.10%	583,600
3	廣州萬博城	51.39%	136,500
4	中山越秀瑤樾	48.45%	209,300
5	上海靜安中興地塊	95.00%	31,800
6	上海楊浦地塊	95.00%	26,600
7	杭州翡翠嘉運府	31.04%	92,700
8	杭州潮語鳴翠軒	39.94%	134,700
9	合肥濱科城地塊	99.64%	114,200
10	成都武侯地塊	27.73%	80,400
11	成都成華地塊三	99.17%	51,300
12	北京梧桐星辰	32.84%	213,300
	合計		1,722,100

截至二〇二四年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約為2,503萬平方米，分佈於全國27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41.2%，華東地區約佔19.1%，中西部地區約佔29.0%，北方地區約佔10.7%。

管理層討論及分析

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	95,600	57,900
4	廣州世界大觀地塊三	47,700	—	47,700
5	廣州琶洲南TOD	429,100	429,100	—
6	廣州琶洲南TOD二期	583,600	101,500	482,100
7	廣州琶洲樾	128,800	128,800	—
8	廣州琶洲西區地塊	49,500	49,200	300
9	廣州濱江樾	28,400	28,400	—
10	廣州天薈江灣	270,600	108,700	161,900
11	廣州江灣和樾	218,700	10,900	207,800
12	廣州天悅雲山	192,800	192,800	—
13	廣州天悅雲湖	231,000	231,000	—
14	廣州天悅金沙	257,300	257,300	—
15	廣州白雲星匯城	854,600	120,700	733,900
16	廣州白雲廣龍地塊二	90,600	—	90,600
17	廣州天瀛	165,200	165,200	—
18	廣州星瀚TOD	330,100	330,100	—
19	廣州萬博城	136,500	103,100	33,400
20	廣州大學城星匯錦城	399,600	182,000	217,600
21	廣州星匯文璽	46,700	46,700	—
22	廣州大學城星匯城	162,200	162,200	—
23	廣州番禺暨南大學地塊二	329,700	—	329,700

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)
24	廣州大學城和樾府	196,900	196,900	—
25	廣州星航TOD	41,400	41,400	—
26	廣州星樾山畔TOD	22,400	22,400	—
27	廣州星匯城TOD	76,800	76,800	—
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	41,700	41,700	—
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	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	763,400	477,400	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	23,300	23,300	—
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	—

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)
51	中山越秀瑤樾	209,300	209,300	—
52	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	大灣區小計	10,317,700	6,344,300	3,973,400
53	上海靜安悅	17,800	17,800	—
54	上海靜安中興地塊	31,800	—	31,800
55	上海虹口地塊	35,900	—	35,900
56	上海普陀地塊	101,100	101,100	—
57	上海和樾天匯	125,400	125,400	—
58	上海楊浦地塊	26,600	26,600	—
59	上海嘉悅雲上	268,200	268,200	—
60	杭州星匯城	196,100	—	196,100
61	杭州溪映听廬	137,800	137,800	—
62	杭州天瀾海岸	219,500	219,500	—
63	杭州天瀾美境	73,800	73,800	—
64	杭州翡翠嘉運府	92,700	90,200	2,500
65	杭州潮語鳴翠軒	134,700	134,700	—
66	杭州瀾映悅城	266,800	266,800	—
67	杭州濱萃悅府	142,100	142,100	—
68	杭州霞映錦繡里(前稱：杭州湖墅地塊)	72,500	72,500	—
69	杭州悅著雲軒	75,200	75,200	—
70	杭州翠宸里	213,400	213,400	—
71	杭州星縵雲渚	370,700	370,700	—
72	杭州聽翠軒	200,300	200,300	—
73	杭州星縵和潤	478,500	275,000	203,500
74	杭州星頌府	142,800	142,800	—
75	杭州鳴翠悅映軒	69,200	69,200	—
76	杭州雲麓悅映邸	76,900	76,900	—

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)
77	蘇州太倉向東島	519,800	205,600	314,200
78	南通天皓名邸	142,900	142,900	—
79	南京和樾府	89,100	89,100	—
80	南京雲悅藝境	88,700	88,700	—
81	南京拾光藝境	95,400	95,400	—
82	南京天萃	143,500	143,500	—
83	南京玖華府	89,900	89,900	—
84	南京天和	45,600	45,600	—
	華東地區小計	4,784,700	4,000,700	784,000
85	武漢越秀天悅文華 (前稱：武漢礪口地塊)	118,900	118,900	—
86	武漢漢陽星匯雲錦	481,000	203,900	277,100
87	武漢越秀悅府	70,800	70,800	—
88	襄陽星匯城	186,000	186,000	—
89	襄陽悅見雲庭	148,200	148,200	—
90	合肥星匯君瀾	194,900	194,900	—
91	合肥天瑯	169,300	169,300	—
92	合肥中寰天悅(前稱：合肥包河地塊)	99,400	99,400	—
93	合肥濱湖地塊	55,000	55,000	—
94	合肥濱科城地塊	114,200	55,200	59,000
95	合肥和悅雲庭	225,100	225,100	—
96	合肥和悅雲錦	171,500	171,500	—
97	鄭州越秀未來府	410,500	410,500	—
98	鄭州天悅江灣	544,900	77,200	467,700
99	鄭州臻悅府	38,800	38,800	—
100	長沙江悅和鳴	93,300	93,300	—
101	長沙智慧科學城	171,500	171,500	—
102	長沙栖山悅府	196,300	—	196,300
103	長沙湘江星匯城	243,400	243,400	—
104	長沙星悅薈	261,500	186,100	75,400

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)
105	郴州星匯城	848,300	331,300	517,000
106	重慶悅映湖山	40,200	40,200	—
107	重慶新山和悅	117,200	117,200	—
108	重慶渝悅江宸	329,600	76,100	253,500
109	成都天樾雲錦	64,700	64,700	—
110	成都武侯地塊	80,400	—	80,400
111	成都天悅雲萃	133,200	133,200	—
112	成都錦宸望悅(前稱：成都成華地塊二)	90,900	90,900	—
113	成都成華地塊三	51,300	—	51,300
114	成都曦悅府	196,600	196,600	—
115	成都湖與白	175,700	—	175,700
116	西安馨樾府	374,700	374,700	—
117	西安高新地塊一	162,800	162,800	—
118	西安西派天悅(前稱：西安高新地塊二)	186,800	186,800	—
119	西安高新地塊三	303,400	230,000	73,400
120	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	中西部地區小計	7,250,800	4,923,500	2,327,300
121	北京香山樾	164,700	164,700	—
122	北京越秀天玥	94,100	94,100	—
123	北京越秀星樾	175,300	175,300	—
124	北京梧桐星辰	213,300	213,300	—
125	北京懷山府	329,200	329,200	—
126	瀋陽星匯雲錦	16,500	16,500	—
127	瀋陽明湖郡	216,000	38,900	177,100
128	青島和樾府	132,500	98,000	34,500
129	青島天悅海灣	37,400	37,400	—
130	青島森林公園	666,300	464,100	202,200
131	青島星匯城	186,200	45,600	140,600
132	青島平度南部新城地塊二	268,200	—	268,200
133	煙台翰悅府	65,300	65,300	—
134	濟南麓端府	116,800	116,800	—
	北方地區小計	2,681,800	1,859,200	822,600
	合計	25,035,000	17,127,700	7,907,300



工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度，二〇二四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	二〇二四年 上半年實際 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	1,777,400	4,062,300
竣工*	2,361,200	7,792,800

* 二〇二四年上半年實際和二〇二四年計劃合併口徑竣工面積分別為156萬平方米和521萬平方米。

其他收益及虧損

二〇二四年上半年，本集團其他收益淨額約為人民幣0.91億元，主要是期末投資物業重估淨跌值約人民幣0.99億元、違約金收入約人民幣0.82億元及來自以公允值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資的分紅收益約人民幣0.66億元的綜合影響。

截至二〇二四年六月三十日，本集團擁有的出租投資物業共約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%。二〇二四年上半年，本集團錄得的租金收入約為人民幣2.97億元，同比上升41.3%，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。

二〇二四年上半年，本集團錄得投資物業重估淨跌值約人民幣0.99億元，主要為廣州陳頭崗項目納入保障性租賃住房的自持物業因成本投入增加而其期末估值保持平穩，本期錄得重估跌值約人民幣0.73億元。

銷售及營銷開支

二〇二四年上半年，本集團銷售及營銷開支約為人民幣10.92億元，同比上升49.3%，主要由為更好地促進銷售去化，本集團採取更多樣化的營銷方式所致。銷售及營銷開支佔本期營業收入總額的3.1%，較二〇二三年同期的2.3%上升0.8個百分點。

行政開支

二〇二四年上半年，本集團行政開支約為人民幣5.79億元，同比下降6.1%，主要由本集團持續加強費用控制，嚴格執行費用預算所致。行政開支佔本期營業收入總額的1.6%，較二〇二三年同期的1.9%下降0.3個百分點。

管理層討論及分析

財務費用

二〇二四年上半年，本集團財務費用約為人民幣2.42億元，較二〇二三年中期減少人民幣0.56億元，主要由於公司本期加權平均借貸利率有所下降，且利息資本化率略有提升，本期費用化利息同比減少人民幣0.36億元。二〇二四年上半年以來，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二〇二三年同期的3.98%下降至3.57%。

應佔聯營公司盈利

二〇二四年上半年，本集團的應佔聯營公司整體淨盈利約為人民幣3.91億元，其中包括上半年對越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的投資收益約人民幣0.18億元。

二〇二四年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣1.85億元，同比下降29.1%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣0.72億元。

每股基本盈利

二〇二四年上半年，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0.4550元(二〇二三年上半年：人民幣0.6345元)。

截至二〇二三年六月三十日止六個月，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每股供股股份9.00港元的認購價進行928,936,826股供股股份的供股。

二〇二三年上半年普通股加權平均數3,431,871,678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。

中期股息

董事會決議宣派二〇二四年中期股息每股0.189港元，相等於每股人民幣0.173元(二〇二三年中期：每股0.232港元，相等於每股人民幣0.213元)，予二〇二四年十月十八日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇二四年十一月二十一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。



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。

二〇二四年上半年，本集團完成新的融資約人民幣205.8億元，其中境內融資約人民幣173.9億元，境外融資約人民幣31.9億元。於二〇二四年六月三十日，總借款為約人民幣1,102.4億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣1,043.7億元)，現金及現金等價物、定期存款、監控戶存款、定期存款及其他受限存款約為人民幣481.4億元，淨借貸比率為58.6%，是以淨借貸(即借貸總額減去現金及現金等價物、定期存款、監控戶存款、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的約28%(二〇二三年十二月三十一日：22%)，定息借貸佔總借貸約43%(二〇二三年十二月三十一日：44%)。二〇二四年上半年以來，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3.57%，較二〇二三年同期的3.98%下降41個基點。

於二〇二四年六月三十日，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(二〇二三年十二月三十一日：54%)，11%為以港元計值的銀行借款(二〇二三年十二月三十一日：10%)，7%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇二三年十二月三十一日：7%)，28%為以人民幣計值的中長期票據(二〇二三年十二月三十一日：29%)。

營運資金

於二〇二四年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣1,261.1億元(二〇二三年十二月三十一日：約人民幣1,280.8億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.5倍(二〇二三年十二月三十一日：1.6倍)，現金及現金等價物及定期存款的即期部分約人民幣263.4億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣292.7億元)。監控戶存款約人民幣203.7億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣168.3億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣677.2億元。

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	
	二〇二四年 六月三十日 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸及票據		
以人民幣結算	90,283,393	86,572,838
以港元結算	14,265,748	12,144,144
以美元結算	5,690,141	5,653,881
總借貸及票據	110,239,282	104,370,863
銀行透支	36	35
總借貸	110,239,318	104,370,898
賬齡分析：		
第一年內	30,534,574	22,975,869
第二年	28,150,191	22,785,857
第三至第五年	38,474,409	46,005,776
超過五年	13,080,144	12,603,396
借貸合計	110,239,318	104,370,898
租賃負債	858,576	839,021
減：現金及現金等價物及定期存款的即期部分	(26,335,044)	(29,265,250)
借貸淨額	84,762,850	75,944,669
權益總額	106,061,519	102,208,780
總資本	190,824,369	178,153,449
資本負債率(借貸淨額除以總資本)	44.4%	42.6%



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。截至二〇二四年六月三十日，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8%為以人民幣計值的定息銀行貸款及其他借貸，約28%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期間，美聯儲為控制高通脹大幅加息，其後維持高利率至今。市場預期持續緊縮的貨幣政策將會增加美國經濟衰退的風險。二〇二四年以來，隨著美國通脹逐步回落，雖然通脹數據仍未達預期的2%，但市場估計通脹將受控，目前市場主流意見認為美國經濟將逐步放慢，實現軟著陸。美國總統選舉將在11月舉行，市場預計二〇二四年九月美聯儲開始減息，年內減息幅度及次數最終取決於美國經濟數據。

人民幣利率方面，二〇二四年以來，中國央行逐步加大力度推行寬鬆貨幣政策，降準降息，促進經濟復蘇，管控內房市場風險。市場預計，中央年內將繼續推出更多政策加快經濟復蘇。預計未來中國經濟復蘇跡象將更明顯。

港元利率預計跟隨美元利率走勢。二〇二四年以來，港元利率較美元利率低，目前1個月HIBOR較美元Term SOFR低逾1%，為歷史較高水平，預計利差將逐步收窄。高利差原因主要為短期港元貸款需求較弱，及市場上未有大型上市集資活動等。集團境外浮息借款以港元借款為主，目前持續跟進市場利率IRS報價，在適當市場走勢預期及合理成本下，將適量鎖定部分借款利率管控利率風險。本集團報告期間暫沒有安排利率對沖工具。

本集團二〇二四年上半年加權平均借貸年利率約3.57%，同比下降41個基點。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。

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。二〇二四年六月三十日，外幣借款中有約133.6億以港元計值(等值約人民幣121.9億元)的銀行借款；約8億以美元計值(等值約人民幣57.0億元)的中長期票據；約23億以港元計值(等值約人民幣21.0億元)的中長期票據。集團總借貸中外幣借款佔比約18%，其中等值約人民幣76.6億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。

管理層討論及分析

二〇二四年以來中國經濟逐步復蘇，但較預期緩慢，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，人民幣匯率持續波動承壓，國家採取多項維穩措施穩定人民幣匯率。七月底日圓加息引發的市場日圓拆倉，一度令全球金融市場震盪，人民幣匯率短期強勢，目前窄幅波動；市場預期美聯儲9月開始降息，預計將有利人民幣匯率穩定並略偏強；預期中國經濟在國內政策加大力度的支持下，二〇二四年四季度可望有較明顯改善，年底人民幣匯率預期如目前穩定略強及窄幅波動。

本集團將持續關注外匯市場動態，管理風險敞口，適當採用財務工具對沖管理風險，持續優化債務結構，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。於二〇二四年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣385.4億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣423.6億元)。

截至二〇二四年六月三十日，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93.80億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣93.16億元)的擔保，其中約人民幣13.82億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣23.85億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣79.98億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣69.31億元)。

僱員及薪酬政策

於二〇二四年六月三十日，本集團聘用約18,800名僱員(二〇二三年十二月三十一日：19,300名僱員)。截至二〇二四年六月三十日止六個月期間，支付予本集團僱員的薪酬總額約為人民幣16.32億元。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(包括董事、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。

於二〇二四年六月三十日，貸款餘額總值為 13,360,000,000 港元，該等貸款協議將於二〇二四年七月十九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。

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 16.9 億人民幣於二〇二七年期到之 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，綠色票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

截至二〇二四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



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 30 至 65 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」)於二〇二四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

香港鰂魚涌

英皇道 979 號

太古坊一座 27 樓

二〇二四年八月二十八日

中期簡明綜合損益表

截至二〇二四年六月三十日止六個月



截至六月三十日止六個月			
	附註	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
營業收入	5	35,340,264	32,095,187
銷售成本		(30,492,905)	(26,394,821)
毛利		4,847,359	5,700,366
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	91,216	(16,393)
銷售及營銷開支		(1,091,707)	(731,434)
行政開支		(578,900)	(616,355)
經營盈利		3,267,968	4,346,803
財務收入	7	336,622	397,342
財務費用	8	(241,832)	(298,092)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業		69,576	31,146
— 聯營公司		391,407	366,918
除稅前盈利		3,823,741	4,844,117
稅項	10	(1,261,510)	(1,924,676)
期內盈利		2,562,231	2,919,441
應佔：			
本公司權益持有人		1,831,427	2,177,419
非控股權益		730,804	742,022
		2,562,231	2,919,441
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	0.4550	0.6345

中期簡明綜合全面收入表

截至二〇二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
期內盈利	2,562,231	2,919,441
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	7,689	131,675
現金流量套期	25,137	86,669
應佔一間聯營公司的其他全面虧損(採用權益法入賬)	(43,946)	(139,433)
於其後期間或會重分類至損益的其他全面(虧損)／收入淨額	(11,120)	78,911
於其後期間不會重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
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)	2,116	(31,339)
期內其他全面(虧損)／收入(除稅後)	(9,004)	47,572
期內全面收入總額	2,553,227	2,967,013
應佔：		
本公司權益持有人	1,822,267	2,226,369
非控股權益	730,960	740,644
	2,553,227	2,967,013

中期簡明綜合財務狀況表

二〇二四年六月三十日

	附註	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 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	2,776,113	2,802,071
使用權資產	14	819,977	822,896
投資物業	15	16,762,452	16,785,640
無形資產	16	510,054	514,128
發展中物業		8,745,937	8,739,490
於合營企業的權益		6,708,538	6,007,696
於聯營公司的權益		24,948,928	22,868,636
以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		1,001,952	999,130
衍生財務工具		16,866	—
定期存款及其他受限存款	17	1,435,530	—
遞延稅項資產		3,454,628	3,474,680
非流動資產總額		67,180,975	63,014,367
流動資產			
發展中物業		207,657,762	202,613,968
持作出售物業		43,077,194	36,334,751
合同成本		924,523	1,121,745
土地使用權的預付款		7,896,361	5,825,176
應收賬款及票據	18	1,075,541	846,308
其他應收款項、預付款項及按金		39,073,390	37,859,433
衍生財務工具		239,204	229,536
預繳稅項		9,713,673	7,235,584
定期存款	17	753,001	—
監控戶存款	17	20,368,280	16,832,610
現金及現金等價物	17	25,582,043	29,265,250
流動資產總額		356,360,972	338,164,361
流動負債			
應付賬款及票據	19	1,653,815	1,330,814
合同負債		88,842,558	87,653,832
其他應付款項及應計費用		101,661,539	90,389,650
借貸	20	30,534,574	22,975,869
租賃負債		239,499	219,490
應付稅項		7,314,883	7,516,884
流動負債總額		230,246,868	210,086,539
流動資產淨值		126,114,104	128,077,822
總資產減流動負債		193,295,079	191,092,189

中期簡明綜合財務狀況表

二〇二四年六月三十日

	附註	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
非流動負債			
借貸	20	79,704,744	81,395,029
租賃負債		619,077	619,531
遞延稅項負債		5,850,181	5,870,307
遞延收入		101,273	102,200
衍生財務工具		9,535	55,785
其他應付款項及應計費用		948,750	840,557
非流動負債總額		87,233,560	88,883,409
淨資產		106,061,519	102,208,780
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		(121,530)	(121,530)
其他儲備	22	2,805,399	2,757,989
保留盈利	22	28,681,388	27,447,438
		56,910,265	55,628,905
非控股權益		49,151,254	46,579,875
總權益		106,061,519	102,208,780

中期簡明綜合權益變動表

截至二〇二四年六月三十日止六個月

	歸於本公司權益持有人										總額
	股本	股份	法定儲備	匯兌波動	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	套期儲備	其他	保留盈利	小計	非控股權益	
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)	—	(543,540)
宣派/已付非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(100,899)	(100,899)
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

中期簡明綜合權益變動表

截至二〇二四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	以公允值 計量且 其變動 計入其他 全面收入的 金融資產 之公允值儲備 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
於二〇二二年十二月三十一日 (已審核)	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
期內盈利	—	—	—	—	—	—	—	2,177,419	2,177,419	742,022	2,919,441
期內其他全面收入/(虧損)：											
貨幣換算差額	—	—	—	131,675	—	—	—	—	131,675	—	131,675
以公允值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產 的公允值變動(除稅後)	—	—	—	—	(29,961)	—	—	—	(29,961)	(1,378)	(31,339)
現金流量套期	—	—	—	—	—	86,669	—	—	86,669	—	86,669
應佔一間聯營公司的其他全面虧損 (採用權益法入賬)	—	—	—	—	—	—	(139,433)	—	(139,433)	—	(139,433)
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	131,675	(29,961)	86,669	(139,433)	2,177,419	2,226,369	740,644	2,967,013
供股	7,509,993	—	—	—	—	—	—	—	7,509,993	—	7,509,993
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,772,850	1,772,850
於附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,239,958	1,239,958
註銷附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,350)	(5,350)
轉撥	—	—	152,744	—	—	—	—	(152,744)	—	—	—
授予股份	—	21,851	—	—	—	—	—	—	21,851	—	21,851
宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,942,320)	(1,942,320)	—	(1,942,320)
已付非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(48,835)	(48,835)
於二〇二三年六月三十日(未經審核)	<u>25,545,008</u>	<u>(153,669)</u>	<u>2,441,348</u>	<u>(845,061)</u>	<u>609,309</u>	<u>(358,992)</u>	<u>370,542</u>	<u>27,636,202</u>	<u>55,244,687</u>	<u>39,854,693</u>	<u>95,099,380</u>

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二四年六月三十日止六個月



	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
經營業務		
經營產生的現金淨額	11,960,105	18,461,090
收取利息	263,591	251,115
支付利息	(2,254,380)	(2,156,947)
支付中國內地稅項	(3,839,063)	(5,238,594)
經營業務所得的現金淨額	6,130,253	11,316,664
投資業務		
收購附屬公司，淨現金收入／(支出)	1,331,562	(482,045)
購買物業、廠房及設備、投資物業及無形資產	(159,784)	(135,126)
出售投資物業所得款項(除增值稅後)	—	14,929
出售物業、廠房及設備所得款項	672	35,142
收取聯營公司的股息	128,280	81,215
監控戶存款增加	(3,535,670)	(5,701,510)
定期存款的即期部分增加	(753,001)	—
定期存款的非即期部分增加	(1,380,000)	—
其他受限存款的增加	(55,530)	—
於合營企業及聯營公司注資	(2,036,531)	(201,281)
合營企業及聯營公司減資	321,188	380,000
合營企業及聯營公司權益的減少	6,289	552,918
應收合營企業及聯營公司款項減少／(增加)	457,324	(744,728)
清算及出售合營企業所得款項	—	1,133
投資業務所用的現金淨額	(5,675,201)	(6,199,353)

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
籌資活動		
供股	—	7,509,993
非控股權益注資	1,940,016	1,240,266
因註銷附屬公司導致的非控股權益減資	—	(5,350)
已付非控股權益的股息	(66,482)	(48,835)
與合營企業及聯營公司的結餘增加／(減少)	8,294,617	(564,509)
與其他關聯方的結餘增加／(減少)	1,406,236	(7,498,276)
與非控股權益及其關聯方的結餘減少	(3,119,530)	(3,382,398)
銀行借貸所得款項	6,822,810	24,130,388
償還銀行借貸	(14,850,317)	(17,287,862)
其他借貸所得款項	698,180	8,785,400
償還其他借貸	(630,000)	(5,043,325)
根據供應商融資安排向金融機構還款	(4,516,183)	(4,448,250)
償還租賃負債	(126,692)	(91,295)
籌資活動(所用)／所得的現金淨額	(4,147,345)	3,295,947
現金及現金等價物的(減少)／增加	(3,692,293)	8,413,258
期初的現金及現金等價物	29,265,215	21,846,429
現金及現金等價物的匯兌收益	9,085	18,924
期末的現金及現金等價物	25,582,007	30,278,611
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	25,582,043	30,278,646
銀行透支	(36)	(35)
於中期簡明綜合現金流量表所述之現金及現金等價物	25,582,007	30,278,611

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日



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。

截至二〇二四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師公會頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告編製。本中期簡明綜合財務資料應與截至二〇二三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

計入截至二〇二四年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料作為比較資料的有關截至二〇二三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622章)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622章)第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二〇二三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622章)第406(2)、407(2)或407(3)條的陳述。

3.1 會計政策及披露的變動

除採納下文所載經修訂香港財務報告準則外，所採納的會計政策與二〇二三年度及相應中期報告期間採納的會計政策一致。

香港財務報告準則第16號(修訂)

香港會計準則第1號(修訂)

香港會計準則第1號(修訂)

香港會計準則第7號及

香港財務報告準則第7號(修訂)

售後租回的租賃負債

負債分類為流動或非流動(「二〇二〇年修訂」)

附帶契諾的非流動負債(「二〇二二年修訂」)

供應商融資安排

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

二〇二四年六月三十日

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未應用以下已頒佈但於二〇二四年一月一日開始的財政年度尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

		自下列日期 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 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或投入	尚未釐定強制生效 日期惟可供採納
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

編製該等中期簡明綜合財務報表時，並未提早應用上述於二〇二五年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂及詮釋。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。

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

二〇二四年六月三十日



4 分部資料(續)

下表分別呈列本集團經營分部截至二〇二四年六月三十日及二〇二三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

	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
截至二〇二三年六月三十日 止六個月					
營業收入	29,773,778	1,444,007	231,781	2,835,122	34,284,688
分部間營業收入	—	(460,240)	(21,700)	(1,707,561)	(2,189,501)
來自外界客戶營業收入	29,773,778	983,767	210,081	1,127,561	32,095,187
分部業績	4,063,407	130,656	6,414	70,068	4,270,545
折舊及攤銷	(98,159)	(42,036)	—	(63,131)	(203,326)
投資物業重估淨跌值	—	—	(110,515)	—	(110,515)
應佔以下公司的盈利/(虧損)					
— 合營企業	34,681	28	—	(3,563)	31,146
— 聯營公司	335,225	—	39,357	(7,664)	366,918

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日

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
於二〇二四年六月三十日 (未經審核)					
可申報分部總資產	<u>370,349,834</u>	<u>6,603,283</u>	<u>22,922,836</u>	<u>6,804,778</u>	<u>406,680,731</u>
於二〇二三年十二月三十一日 (已審核)					
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>

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	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
分部業績	3,103,540	4,270,545
未分配經營成本(附註)	(25,814)	(17,864)
其他收益及虧損(不包括投資物業重估淨跌值)(附註6)	190,242	94,122
經營盈利	3,267,968	4,346,803
財務收入(附註7)	336,622	397,342
財務費用(附註8)	(241,832)	(298,092)
應佔以下公司盈利		
— 合營企業	69,576	31,146
— 聯營公司	391,407	366,918
除稅前盈利	<u>3,823,741</u>	<u>4,844,117</u>

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

二〇二四年六月三十日



4 分部資料(續)

下文載列分部總資產與總資產的對賬：

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
可申報分部總資產	406,680,731	389,789,021
遞延稅項資產	3,454,628	3,474,680
預繳稅項	9,713,673	7,235,584
公司資產(附註)	3,692,915	679,443
總資產	423,541,947	401,178,728

附註： 公司資產指本公司物業、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析。

截至二〇二四年六月三十日止六個月，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(截至二〇二三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	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
房地產發展	32,796,336	29,773,778
房地產管理	1,428,407	983,767
其他	818,659	1,127,561
	35,043,402	31,885,106
來自其他來源的收入		
房地產投資	296,862	210,081
	35,340,264	32,095,187

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日

5 營業收入(續)

來自客戶合約的收入：

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
來自客戶合約的總收入：	<u>32,796,336</u>	<u>1,428,407</u>	<u>818,659</u>	<u>35,043,402</u>

截至二〇二三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	29,773,778	—	—	29,773,778
房地產管理服務	—	983,767	—	983,767
其他	—	—	1,127,561	1,127,561
來自客戶合約的總收入：	<u>29,773,778</u>	<u>983,767</u>	<u>1,127,561</u>	<u>31,885,106</u>
收入確認時間				
於某個時間點確認	29,773,778	188,280	586,975	30,549,033
隨時間確認	—	795,487	540,586	1,336,073
來自客戶合約的總收入：	<u>29,773,778</u>	<u>983,767</u>	<u>1,127,561</u>	<u>31,885,106</u>

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日



6 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
投資物業重估淨跌值	(99,026)	(110,515)
違約金收入	81,506	51,242
來自以公允值計量且其變動計入其他全面收入的 股權投資的分紅收益	65,590	—
來自收購一間聯營公司股份的收益	—	23,389
其他收益	43,146	19,491
	<u>91,216</u>	<u>(16,393)</u>

7 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	255,453	228,085
應收關聯方款項的利息收入(不包括銀行存款)(附註25(b)(I))	75,450	81,510
應收非控股權益款項的利息收入	2,663	12,603
其他利息收入	3,056	75,144
	<u>336,622</u>	<u>397,342</u>

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日

8 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	1,153,891	1,065,681
其他借貸的利息	939,524	819,728
應付關聯方款項的利息(附註25(b)(II))	188,102	333,842
應付非控股權益及其關聯方的款項的利息(附註)	71,935	76,337
租賃負債的利息費用	15,048	14,226
衍生財務工具的公允值淨增值	(92,635)	(52,537)
淨匯兌收益	(60,481)	(80,658)
所產生的借貸成本總額	2,215,384	2,176,619
減：已資本化於發展中物業以及物業、廠房及設備的款項	(1,973,552)	(1,878,527)
	241,832	298,092

附註：

該金額指本集團附屬公司應付非控股權益及其關聯方的款項的利息。於二〇二四年六月三十日總金額約為人民幣96.39億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣112.38億元)中的計息部分的餘額約為人民幣28.07億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣27.53億元)，以每年加權平均利率6.46%(二〇二三年：每年6.41%)計息。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	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	26,681,606	24,474,162
其他稅項及附加費	153,013	193,274
使用權資產折舊	134,118	112,877
物業、廠房及設備折舊(附註13)	73,745	64,997
無形資產攤銷(附註16)	45,799	25,452
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	1,073,432	114,478

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日



10 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%(二〇二三年：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%(二〇二三年：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	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
本期稅項		
— 中國企業所得稅	685,174	1,054,685
— 中國內地土地增值稅	522,141	684,425
— 企業預扣所得稅	54,269	—
	<u>1,261,584</u>	<u>1,739,110</u>
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生及轉回	26,108	141,103
— 中國內地土地增值稅	3,251	3,197
— 未分派盈利的企業預扣所得稅	(29,433)	41,266
	<u>(74)</u>	<u>185,566</u>
	<u>1,261,510</u>	<u>1,924,676</u>

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日

11 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
現金股息		
二〇二三年已宣派未支付末期股息 每股普通股0.148港元等值人民幣0.134元 (二〇二二年末期股息：0.307港元等值人民幣0.272元)	543,540	1,139,379
二〇二四年決議宣派中期股息每股普通股0.189港元等值 人民幣0.173元(二〇二三年中期股息：0.232港元等值 人民幣0.213元)	696,393	857,409

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二〇二四年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

此外，截至二〇二三年六月三十日止六個月，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特別股息(「特別股息」)。截至二〇二三年六月三十日止六個月，已分派特別股息249,574,360個基金單位。

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	
	二〇二四年 (未經審核)	二〇二三年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	1,831,427	2,177,419
已發行普通股加權平均數(千股)(附註)	4,025,393	3,431,872
每股基本盈利(人民幣元)	0.4550	0.6345

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日



12 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。由於截至二〇二四年六月三十日止六個月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(截至二〇二三年六月三十日止六個月：一致)。

附註：

截至二〇二三年六月三十日止六個月，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每股供股股份9.00港元的認購價進行928,936,826股供股股份的供股。

二〇二三年上半年普通股加權平均數3,431,871,678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。

13 物業、廠房及設備

	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	2,802,071	4,748,183
添置	55,504	129,959
出售	(169)	(34,565)
折舊(附註9)	(73,745)	(64,997)
轉撥	(7,991)	—
匯兌差額	443	796
於六月三十日	2,776,113	4,779,376

14 使用權資產

	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	822,896	3,987,324
終止	—	(37,150)
添置	131,199	99,549
折舊	(134,118)	(136,086)
於六月三十日	819,977	3,913,637

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日

15 投資物業

	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	16,785,640	11,123,737
添置	70,546	2,214,135
出售	—	(4,310)
公允值跌值淨額	(99,026)	(110,515)
匯兌差額	5,292	25,757
於六月三十日	16,762,452	13,248,804

16 無形資產

	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	514,128	521,234
添置	41,725	5,167
攤銷(附註9)	(45,799)	(25,452)
於六月三十日	510,054	500,949

17 存款及現金

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 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	753,001	—
監控戶存款	20,368,280	16,832,610
現金及現金等價物	25,582,043	29,265,250
	46,703,324	46,097,860
存款的非即期部分		
定期存款	1,380,000	—
其他受限存款	55,530	—
	1,435,530	—

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日



17 存款及現金(續)

存款及現金以下列貨幣計值：

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
人民幣	45,944,415	45,081,601
港元	2,021,261	858,742
美元	165,271	150,229
其他	7,907	7,288
	48,138,854	46,097,860

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：

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
1年以內	965,927	707,245
1-2年	106,373	160,822
2-3年	40,170	6,097
3年以上	14,885	17,030
	1,127,355	891,194
減：減值撥備	(51,814)	(44,886)
	1,075,541	846,308

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日

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：

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
90日以內	1,097,976	654,785
91-180日	343,313	359,338
181-365日	126,439	230,604
1-2年	51,685	69,951
2年以上	34,402	16,136
	1,653,815	1,330,814

20 借貸

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 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	21,391,582	23,518,139
— 無抵押	25,708,823	23,126,966
其他借貸(附註)		
— 無抵押	32,604,339	34,749,924
	79,704,744	81,395,029
即期		
銀行透支	36	35
短期銀行借貸		
— 無抵押	3,773,026	1,988,524
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	4,444,052	5,872,217
— 無抵押	10,921,186	5,218,366
其他借貸(附註)		
— 無抵押	11,396,274	9,896,727
	30,534,574	22,975,869
借貸總額	110,239,318	104,370,898

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日



20 借貸(續)

附註：

(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%，將於發行後介乎3年至5年到期。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，本集團將餘額為人民幣15.00億元的公司債券餘下期間的年利率調整為2.53%。

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%，將於發行後介乎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。

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%，將於發行後介乎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。

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%，將於發行後介乎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。

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，所得款項淨額約為人民幣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%。

(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%，將於二〇二九年期滿。扣除發行成本後，所得款項淨額約為22.67億港元。

於二〇二一年，本集團發行8.00億美元的中期票據，年利率介乎2.80%至3.80%，將於發行後介乎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。

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3年後到期。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5.10億元的擔保票據，年利率為4.00%，將於發行後3年後到期。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，本集團發行人民幣7.00億元的擔保票據，年利率為4.00%，將於發行後3年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣6.98億元。

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
一年之內	19,138,300	13,079,142	11,396,274	9,896,727
第二年	16,638,869	17,989,031	11,511,322	4,796,826
第三年至第五年	21,636,538	20,285,584	16,837,871	25,720,192
超過五年	8,824,998	8,370,490	4,255,146	4,232,906
	66,238,705	59,724,247	44,000,613	44,646,651

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日

21 股本

	股份數目 二〇二四年 (千股)	股份數目 二〇二三年 (千股)	股本 二〇二四年 人民幣千元	股本 二〇二三年 人民幣千元
於一月一日(已審核)	4,025,393	3,096,456	25,545,008	18,035,015
供股(附註)	—	928,937	—	7,509,993
於六月三十日(未經審核)	4,025,393	4,025,393	25,545,008	25,545,008

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。

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本中期簡明綜合財務資料第34及第35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。

23 擔保

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 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))	38,540,001	42,364,438
授予合營企業及聯營公司的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	9,380,400	9,316,400
總計	47,920,401	51,680,838

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) 截至二〇二四年六月三十日，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93.80億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣93.16億元)的擔保，其中約人民幣13.82億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣23.85億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣79.98億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣69.31億元)。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日



24 銀行融資及借貸的抵押

於二〇二四年六月三十日，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605.99億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣452.43億元)的若干發展中物業、人民幣3.21億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣1.56億元)的持作出售物業、人民幣42.86億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣42.92億元)的投資物業及人民幣4.92億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣5.30億元)的物業、廠房及設備作為抵押。

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」)。下表為截至二〇二四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二〇二四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
廣州越宏房地產開發有限公司	聯營公司
廣州穗昭置業有限公司	聯營公司
廣州裕秀房地產開發有限公司	聯營公司
武漢錦秀嘉合置業有限公司	聯營公司
廣州市悅匯城商業經營管理有限公司	聯營公司
長沙長越房地產開發有限公司	聯營公司
廣州越創房地產開發有限公司	聯營公司
湖北宏秀房地產開發有限公司	合營企業
武漢安和盛泰房地產開發有限公司	合營企業
廣州越秀投資發展有限公司	同系附屬公司
創興銀行有限公司	同系附屬公司
慧怡集團有限公司	同系附屬公司

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日

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	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
(I) 利息收入(附註7)		
— 聯營公司	25,796	36,745
— 合營企業	49,654	44,765
	75,450	81,510
— 一間同系附屬公司	19,746	30,756
	95,196	112,266
(II) 利息支出(附註8)		
— 最終控股公司	(68,234)	(99,491)
— 直接控股公司	(90,257)	(181,385)
— 聯營公司	(7,506)	(24,094)
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(4,680)	(4,680)
— 一間同系附屬公司	(17,425)	(24,192)
	(188,102)	(333,842)
(III) 添置使用權資產		
— 聯營公司	75,004	7,885
(IV) 租金收入		
— 同系附屬公司	13,916	7,568
— 聯營公司	42,538	11,699
	56,454	19,267
(V) 短期租賃費用		
— 聯營公司	(15,672)	(18,080)
— 直接控股公司	(648)	(1,133)
— 主要股東	—	(898)
— 同系附屬公司	(6,531)	(95)
	(22,851)	(20,206)
(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

二〇二四年六月三十日



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	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (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	114,891	56,972
— 合營企業	54,776	83,475
	169,667	140,447
(IX) 物業管理服務收入		
— 聯營公司	27,969	15,444
— 同系附屬公司	18,736	12,655
— 主要股東	92,777	96,266
	139,482	124,365
(X) 建造服務收入		
— 聯營公司	22,343	18,776
— 合營企業	3,226	3,346
— 同系附屬公司	5,746	737
	31,315	22,859
(XI) 其他		
來自一間聯營公司的租賃服務費收入	15,217	14,349
向一間聯營公司支付的冠名權開支	—	(10,000)

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

二〇二四年六月三十日

25 重大關聯人士交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 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)	2,508,674	2,132,629
— 聯營公司	(ii)、(iii)	3,704,904	2,151,044
— 合營企業	(ii)、(iv)	806,435	769,940
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	35,910	35,337
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(i)、(ii)	5,623,987	5,613,697
計入非流動資產的應收下列各方款項	(v)		
— 聯營公司		1,531,550	1,527,581
— 合營企業		1,737,591	1,743,591
應付下列各方款項			
— 最終控股公司	(ii)、(vi)	(1,106,465)	(100,504)
— 直接控股公司	(ii)、(vii)	(5,572,852)	(3,735,956)
— 聯營公司	(ii)、(viii)	(30,122,601)	(19,318,826)
— 合營企業	(i)、(ii)	(2,282,370)	(2,261,178)
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	(839,027)	(857,406)
— 主要股東	(ii)、(ix)	(420,935)	(409,162)
— 對若干附屬公司具有重大影響的實體	(ii)、(x)	(242,395)	(242,395)
於一間同系附屬公司的存款	(xi)	4,294,211	3,231,483
來自一間同系附屬公司的銀行借貸	(xii)	(936,560)	(956,920)
租賃負債	(xiii)		
— 聯營公司		(109,320)	(112,266)
— 同系附屬公司		(188,204)	(193,665)
應收下列各方的賬款	(xiv)		
— 主要股東		84,206	55,132
— 合營企業		207,938	233,022
— 聯營公司		202,608	148,017
— 同系附屬公司		30,508	25,072
應收聯營公司票據	(xv)	23,416	—

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日



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。

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 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	22,032	21,876
於一間同系附屬公司的銀行存款	126,057	5,515
以美元計值		
於一間同系附屬公司的銀行存款	—	2,457
應收一間聯營公司款項	641,412	637,443

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278,498,000元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣126,700,000元)為無抵押及按每年9.09%(二〇二三年：8.00%)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。
- (iv) 除為數約人民幣29,172,000元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣28,440,000元)為無抵押及按每年12.51%(二〇二三年：12.61%)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410,733,000元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣1,454,063,000元)為無抵押及按每年6.66%(二〇二三年：6.64%)的加權平均利率計息外，其餘結餘均為無抵押及免息。
- (vi) 除為數約人民幣1,034,376,000元(二〇二三年十二月三十一日：無)為無抵押及按年利率4.50%(二〇二三年：無)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (vii) 於二〇二四年六月三十日的結餘為無抵押、免息及應要求償還。截至二〇二四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6.35%(二〇二三年：6.04%)收取。
- (viii) 除為數約人民幣297,846,000元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣606,727,000元)為無抵押及按每年4.98%(二〇二三年：4.99%)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。
- (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(二〇二三年十二月三十一日：相同)。
- (x) 除為數約人民幣163,311,000元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣163,311,000元)為無抵押及按年利率5.70%(二〇二三年：5.70%)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

二〇二四年六月三十日

25 重大關聯人士交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘(續)

附註：(續)

- (xi) 該等結餘為按一般商業條款存置於一間同系附屬公司的存款。
- (xii) 該等結餘為無抵押及按年利率 3.30% (二〇二三年：3.65%) 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。
- (xv) 該結餘為就按一般商業條款出售材料應收聯營公司票據。

(d) 主要管理層酬金

截至二〇二四年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣 4,956,000 元(截至二〇二三年六月三十日止六個月：人民幣 5,190,000 元)。

(e) 已收取的擔保

廣州越秀於二〇二四年六月三十日為本集團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 242.25 億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣 242.22 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

二〇二四年六月三十日



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。

下表呈列於二〇二四年六月三十日及二〇二三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。

於二〇二四年六月三十日	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	256,070	—
以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	—	1,001,952
總額	256,070	1,001,952
金融負債		
衍生財務工具－外匯遠期	9,535	—
於二〇二三年十二月三十一日	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	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	—	999,130
總額	229,536	999,130
金融負債		
衍生財務工具－外匯遠期	55,785	—

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

第二級：不在活躍市場買賣的金融工具(例如，場外衍生工具)的公允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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日

26 財務風險管理(續)

26.1 金融工具公允值計量(續)

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)

下表呈列截至二〇二四年六月三十日及二〇二三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

	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	999,130	1,023,964
於其他全面收入中確認的未變現公允值變動	2,822	(43,706)
於六月三十日的期末結餘	1,001,952	980,258

截至二〇二四年及二〇二三年六月三十日止六個月採用的估值方法並無變動。

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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日



26 財務風險管理(續)

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
- 現金及現金等價物、定期存款、其他受限存款及監控戶存款
- 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、現金流量和公允值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所有財務風險管理資料及年度財務報表規定的披露，應連同本集團截至二〇二三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽。

(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。於二〇二四年六月三十日，固定利率借款佔借款總額的約57%(二〇二三年十二月三十一日：44%)。

於二〇二四年六月三十日，倘借貸利率升高／降低100個基點，而所有其他變數維持不變，期內除稅後盈利即分別下跌／增加約人民幣0.77億元(二〇二三年：除稅後盈利下跌／增加人民幣0.72億元)，主要是由於浮息借貸的利息支出增加／減少所致。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二四年六月三十日

26 財務風險管理(續)

26.3 財務風險因素(續)

(b) 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。本集團於二〇二四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 12.56 億元(二〇二三年：人民幣 5.44 億元)及借貸約人民幣 40.61 億元(二〇二三年：人民幣 23.11 億元)以及以美元(「美元」)計值的現金及銀行結餘約人民幣 1.64 億元(二〇二三年：人民幣 1.50 億元)及借貸約人民幣 56.90 億元(二〇二三年：人民幣 56.53 億元)面對由人民幣匯兌港元和美元而產生的外匯風險。截至二〇二四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。

於二〇二四年六月三十日，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)，則年內除稅後盈利將增加／減少約人民幣 1.10 億元(二〇二三年：除稅後盈利增加／減少人民幣 0.67 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財務機構承諾提供充足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

二〇二四年六月三十日

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	總計 人民幣千元
於二〇二四年六月三十日 (未經審核)					
借貸(本金金額加利息)	32,264,357	29,876,908	41,246,342	14,217,293	117,604,900
應付賬款及票據(附註19)	1,653,815	—	—	—	1,653,815
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)	94,503,421	30,258	811,203	—	95,344,882
租賃負債	244,318	154,273	307,375	273,699	979,665
衍生財務工具	—	9,535	—	—	9,535
總計	128,665,911	30,070,974	42,364,920	14,490,992	215,592,797
於二〇二三年十二月三十一日 (已審核)					
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19)	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	111,203,949	25,499,477	50,256,864	14,536,760	201,497,050

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

二〇二四年六月三十日

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，本集團可能會調整宣派或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現金等價物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。

於二〇二四年六月三十日及二〇二三年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	二〇二四年 六月三十日 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額(附註20)	110,239,318	104,370,898
租賃負債	858,576	839,021
減：現金及現金等價物及定期存款的即期部分	(26,335,044)	(29,265,250)
借貸淨額	84,762,850	75,944,669
權益總額(包括非控股權益)	106,061,519	102,208,780
總資本	190,824,369	178,153,449
資本負債比率(借貸淨額除以總資本)	44.4%	42.6%

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二〇二四年八月二十八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

於二〇二四年六月三十日，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2)
林昭遠先生(附註1)	實益擁有人／信託受益人	1,515,560	0.03765
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1,083,095股股份由其作為實益擁有人擁有，432,465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：計算概約百分率時採用截至二〇二四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二〇二四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。

除本文所披露者外，於二〇二四年六月三十日，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。

其他資料

除本報告所披露者外，截至二〇二四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

於二〇二四年六月三十日，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	1,746,724,198 (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

附註1：根據證券及期貨條例，於二〇二四年六月三十日，廣州越秀集團股份有限公司被視為於本公司的1,746,724,198股股份中擁有權益，因為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」)(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

(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，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，因為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二〇二四年六月三十日的本公司已發行股份總數4,025,392,913股。



除本文所披露者外，於二〇二四年六月三十日，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。截至二〇二四年六月三十日止六個月內，本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文。

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」審閱了本集團截至二〇二四年六月三十日止六個月的業績。

董事履歷詳情變動

自本公司二〇二三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：

本公司執行董事陳靜女士及劉艷女士於二〇二四年九月十八日辭任廣州越秀乳業集團有限公司董事。

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二〇二四年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

買賣、出售或贖回本公司上市證券

截至二〇二四年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券，而本公司或其任何附屬公司於期內亦並無購買或出售本公司任何上市證券。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二四年十月十六日(星期三)至二〇二四年十月十八日(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二〇二四年十月十五日(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雅柏勤有限公司辦理過戶登記手續。