



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

中期報告 | 2026





目 錄

公司資料	2
董事長報告	3
管理層討論及分析	8
獨立審閱報告	19
中期簡明綜合損益表	20
中期簡明綜合全面收入表	21
中期簡明綜合財務狀況表	22
中期簡明綜合權益變動表	24
中期簡明綜合現金流量表	26
中期簡明綜合財務資料附註	28
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
中國工商銀行(亞洲)有限公司
華僑銀行
東亞銀行有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
南洋商業銀行有限公司
中國農業銀行股份有限公司香港分行
浙商銀行股份有限公司香港分行
興業銀行股份有限公司香港分行
大新銀行有限公司

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

二〇二六年上半年，全球通脹延續回落態勢，主要經濟體降息週期持續推進，外部流動性邊際改善，為新興市場創造相對寬鬆的外拓機遇。但是，貿易保護主義回潮、地緣衝突反覆及各國債務壓力高企交織，全球經濟增長仍顯韌性不足、區域分化持續加劇。中國經濟緊扣培育新質生產力穩步前行，上半年國內生產總值達人民幣 69.6 萬億元，同比增長 4.7%，宏觀經濟基本盤保持穩健向好。

二〇二六年上半年，中國房地產市場在築底階段呈現「降幅趨穩、分化延續、模式重塑」之勢，行業由規模收縮逐步切換至高品質發展軌道。據國家統計局資料，上半年全國新建商品房銷售面積與銷售額同比分別下降約 11.6% 和 13.6%，降幅較二〇二五年全年小幅擴大，但二季度以來環比企穩信號顯現，三月起全國商品房待售庫存連續回落，去庫存工作取得實質性成效；房地產開發投資額與住宅新開工面積仍處低位，同比分別下降 18.0% 和 24.1%。行業政策導向持續迭代升級，重心由階段性市場提振轉向穩預期、去庫存、提品質，《「十五五」規劃綱要》首將房地產獨立成章，大力推進「好房子」建設、建設現房銷售試點與存量商品房收購用作保障性住房成為三大抓手；各地持續因城施策優化限購、限貸、公積金及城市更新配套政策，政策托底效應逐步釋放，一線、強二線城市率先實現量價築底修復。土地市場維持「縮量提質、聚焦核心」格局，高能級城市優質地塊競爭熱度不減，產品力、品質力成為房企核心賽道，資金、土地資源持續向一二線核心城市集中。

二〇二六年中期經營業績

二〇二六年是本集團落實「十五五」開局部署、深化高品質轉型的開局之年，面對行業持續深度調整、行業盈利承壓的複雜外部環境，本集團緊扣「精益穩業績、改革提能力、轉型促發展」的全年核心工作主題，錨定「四好企業」長期發展戰略，深度融入粵港澳大灣區、國家新型城鎮化發展大局，以國企擔當錨定高品質發展首要任務，全面推進精益管理、提質增效，上半年生產經營實現穩中向新，經營韌性持續凸顯。

董事長報告

銷售堅守千億底盤，行業排名穩固前十

面對市場持續調整，本集團持續深化「一盤一策、價值前置、分階去化」全週期精準營銷體系，依託大數據實現精準定價、精準拓客、精準服務，最大化盤活存量持銷貨值。二〇二六年上半年，本集團實現累計合同銷售金額(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)約人民幣505.1億元，存量持銷項目合同銷售金額佔比同比提升至80.7%，庫存去化效率顯著改善，期內核心六城合同銷售金額佔比為84.5%。根據克而瑞統計，本集團二〇二六年上半年合同銷售金額穩居行業全國前十，位列第八位，持續築牢行業第一梯隊市場地位，充分印證本集團穿越週期的經營韌性與可持續發展的實力。

精準投資聚焦六城，存量盤活持續推進

本集團全面執行「以投促穩、以質為先」投資策略，科學把握投資節奏，持續深化多元化投資模式，聚焦高能級城市優質資源，積極通過招拍掛、城市更新、合作及勾地等多元渠道補充優質土地資源。二〇二六年上半年，本集團於廣州、上海、杭州、成都和青島新增獲取6個項目，新增土地儲備約68萬平方米，權益投資金額約人民幣70.0億元，其中96.8%權益投資金額集中在核心六城。存量盤活工作持續突破，本集團成功完成青島森林公園地塊「商改住」盤活落地，有效盤活沉澱低效資產。截至報告期末，本集團擁有總土地儲備約1,657萬平方米，其中94%位於一線及二線城市，資源結構進一步優化，為本集團未來經營業績穩健增長及高質量發展奠定堅實基礎。

財務精益管控加碼，流動性持續提升

本集團始終堅持穩健審慎的財務策略，持續優化資本結構，強化全週期資金管理。二〇二六年上半年，本集團加權平均借貸年利率同比下降25個基點至2.91%，首次降至3%以下；當期合同銷售回款率同比提高10個百分點至71%；經營性現金流淨流入約人民幣137.7億元，現金結餘(包括現金及銀行結餘、定期存款、定期存款及其他受限存款)超過人民幣500億元。本集團保持多元及暢通的融資渠道。二〇二六年上半年，本集團發行兩期境內公司債券，本金總額為人民幣26億元，票面利率介乎每年1.97%至2.18%；並發行境外綠色點心債券，本金總額為人民幣33.35億元，票面利率為每年3.4%。有息負債餘額及資本負債率較二〇二五年末分別進一步下降0.9%及1.9個百分點，財務抗風險韌性進一步增強。截至報告期末，本集團「三道紅線」指標全部維持「綠檔」，剔除預收賬款後的資產負債率、淨借貸比率和現金短債比分別為65.2%、49.2%和2.1倍，並保持標普及惠譽「BBB-」投資級信用評級，展望穩定，穩健財務實力持續獲國際資本市場認可。

董事長報告

「一主兩翼」協同提速，多元業務對沖週期波動

本集團持續深化「住宅開發為主，商業經營、物業服務為兩翼」戰略佈局，推動開發、經營、服務三位一體協同發展，依託經營性穩定現金流，平滑行業週期波動。商業板塊經營基本面穩健，客戶結構持續優化，期內本集團持續提升為第三方持有商業項目提供運營管理服務，輕資產外拓規模面積同比增長147.8%；物業服務持續深化服務品質及市場化拓展，上半年首拓北京、成都和西安等核心城市；廣州越秀建設科技有限公司（「越建科」，本公司附屬公司，主要從事項目設計研發、造價諮詢及工程管理等），上半年營收同比上升17%，業務逆勢增長，「設計施工一體化」標準化體系持續完善，打造主業增長第二曲線。本集團多元業務協同效應持續釋放，進一步拓寬發展護城河，為公司高品質、可持續發展提供多元支撐。

深耕「好房子」建設，產品力打造行業標杆

本集團全面回應國家「好房子」建設政策要求，落地「4×4好產品理念」，構建「研一建一服」三位一體產品創新體系，以客戶全生命週期人居需求為核心，搭建覆蓋研發、建造、交付、運維全鏈條品質管控機制，融入健康人居科技、綠色低碳、智慧建造體系，打造差異化高品質產品矩陣。二〇二六年上半年，鄭州金水雲啟等多個項目榮獲克而瑞全國「十大作品」獎項，廣州閱璟台、鴻璟台項目入選廣州市首批「好房子」建設試點，以綠色健康、智慧宜居產品標準樹立區域人居標杆，產品銷售溢價能力、品牌影響力持續提升，實現以產品力驅動價值增長。

深耕長期價值，共創永續未來

本集團堅守長期主義核心發展理念，將可持續發展全面貫穿於業務運營、經營管理及戰略發展全流程，致力於實現企業價值與社會環境價值的協同共進。在氣候與自然風險管理方面，本集團主動踐行綠色低碳責任，率先完成六大範圍三碳排放類別的全面盤查與披露。同時，參照自然相關財務資訊披露（TNFD）框架，運用LEAP（定位、評估、評定、準備）方法論，系統完成自然相關風險與機遇的全維度研判，構建覆蓋全生命週期的風險管理體系，築牢可持續發展防線。可持續金融佈局持續深化，綠色融資管道不斷拓寬，報告期內本集團可持續金融佔比提升至42.0%，為綠色業務拓展、低碳轉型及戰略落地提供了堅實資金保障，持續夯實長期發展根基。

董事長報告

本集團可持續發展治理穩居行業前列，獲境內外權威機構廣泛認可。二〇二六年，本集團入選標普全球《可持續發展年鑑(中國版)2026》，萬得ESG評級躍升至最高AAA級，香港品質保證局(HKQAA)可持續發展評級連升三級至AA+，並連續三年入選恆生可持續發展企業基準指數(HSSUSB)成份股。各項權威認證充分印證本集團在環境保護、社會責任及公司治理領域的卓越綜合管理能力，彰顯集團高質量、可持續發展的核心競爭優勢。

二、業務展望

展望下半年，本集團將緊扣「十五五」規劃開局之年的戰略要求，圍繞「精益穩業績、改革提能力、轉型促發展」的工作主題，深耕主業、做強兩翼、改革增效、創新突圍，全力推動全年目標達成。

精耕開發主業，深化城市更新，築牢佈局優勢

本集團將堅持聚焦開發主業，持續優化核心城市戰略佈局，深耕廣州大本營，積極融入粵港澳大灣區建設大局，充分發揮國企使命擔當，服務區域高質量發展。堅持精準投資與精益開發並重，錨定高能級城市優質資源，打造更多城市標杆項目；高標準、高效率推進重大綜合體與城市更新項目落地，深度參與城市更新，以卓越品質煥新城市功能與空間價值。

做優商業賽道，升級資管模式，提升運營效能

本集團將持續提升商業資產經營能力，加快推動商業板塊提質增效。一是持續優化各業態經營策略，不斷提升出租率及租金水平，夯實商業經營基本盤；二是穩步推進綜合重點商業項目研策工作，加快優質商業資產培育，持續提升資產經營價值；三是積極拓展輕資產管理業務，聚焦政府及央國企等重點客戶需求，並探索商業REIT路徑，持續完善資產管理能力，釋放存量商業資產長期價值。

董事長報告

做強服務板塊，拓展增值場景，實現高質增長

本集團將堅定推進服務板塊高質量發展，持續釋放「住宅服務+城市服務」雙輪驅動發展優勢，不斷提升服務品質及市場拓展能力。在住宅服務領域，本集團將始終堅持以客戶價值為核心，依託智慧科技與精細化運營，持續完善全生命週期服務體系，打造更具品質感、幸福感及歸屬感的社區生活。在非住宅賽道方面，本集團將積極拓展商業辦公、產業園區、軌道交通及公共建築等多元業態，持續深化增值服務協同，提升綜合服務能力，以優質服務賦能城市空間價值提升，實現服務規模與經營效益同步增長。

做大代建業務，做強主業支撐，挖掘外拓機會

本集團持續深化「設計施工一體化」管理模式，確保工程高標準化落地，不斷夯實主業支撐能力。同時，本集團將積極探索「第二曲線」增長機遇，加速爭取獲取總承包資質，強化代建及總工程承包(EPC)業務外拓能力，並深度聯動區域發展及城市更新等板塊，以「+越建科」模式拓展項目來源，持續釋放主業與新業務協同發展的綜合競爭力。

致謝

本集團上半年取得的經營成果來之不易，既凝聚了董事會的戰略引領和管理層及全體員工的辛勤付出，更離不開各位股東、客戶、合作夥伴及社會各界一直以來的信任與支持，本集團謹致以最誠摯的謝意！展望下半年，本集團將繼續堅定高質量發展方向，保持戰略定力，主動作為、真抓實幹、創新進取，全力推動全年經營目標順利達成，為股東、客戶及社會創造更大價值。

管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇二六年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣366.5億元(二〇二五年上半年：人民幣475.7億元)，同比下降23.0%。毛利約為人民幣22.7億元(二〇二五年上半年：人民幣50.6億元)，同比下降55.2%。毛利率約為6.2%，同比下降4.4個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇二六年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣0.9億元(二〇二五年上半年：人民幣13.7億元)，同比下降93.6%。核心淨利潤*約為人民幣0.8億元(二〇二五年上半年：人民幣15.2億元)，同比下降94.6%。

權益持有人應佔盈利及核心淨利潤的下降主要由於：(1)受項目結轉週期的影響，二〇二六年上半年入賬物業收入和合營企業及聯營公司的投資收益較二〇二五年上半年減少，導致營業收入和權益持有人應佔盈利出現下滑；及(2)中國房地產市場仍然處於深度調整階段，項目利潤空間承壓，二〇二六年上半年本集團房地產發展銷售業務的毛利同比下降。

合同銷售

二〇二六年上半年，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505.1億元，同比下降17.9%；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170萬平方米，同比上升16.2%，均價約為每平方米人民幣29,700元，同比下降29.5%。

按地區分，二〇二六年上半年的合同銷售金額中，大灣區約佔41.5%，華東地區約佔25.9%，中西部地區約佔13.4%，北方地區約佔19.2%。

* 為補充根據公認會計準則編製及呈列的簡明綜合財務報表，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簡明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

本集團二〇二六年上半年合同銷售情況如下：

地區	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元／ 平方米)
大灣區	652,600	209.65	32,100
華東地區	407,200	130.52	32,100
中西部地區	416,000	67.76	16,300
北方地區	222,900	97.13	43,600
合計	1,698,700	505.06	29,700

入賬物業

二〇二六年上半年，入賬物業收入約為人民幣333.8億元，同比下降24.2%；入賬物業面積約為138萬平方米，同比上升9.9%；均價約為每平方米人民幣24,200元，同比下降31.1%。

本集團二〇二六年上半年入賬物業情況如下：

地區	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元／ 平方米)
大灣區	505,700	130.47	25,800
華東地區	510,900	125.16	24,500
中西部地區	295,400	57.28	19,400
北方地區	64,800	20.86	32,200
合計	1,376,800	333.77	24,200

已售未入賬銷售

截至二〇二六年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,324.4億元，較年初上升0.3%；面積約為300萬平方米，較年初下降1.6%；均價約為每平方米人民幣44,100元，較年初上升2.1%。

管理層討論及分析

土地儲備

二〇二六年上半年，本集團於廣州、上海、杭州、成都及青島新增6幅土地，總建築面積約為68萬平方米。

本集團二〇二六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	廣州琶洲中二區地塊	95.48%	35,300
2	廣州萬博城三期	51.39%	150,300
3	上海浦東高行地塊	95.00%	110,800
4	杭州望舟府	47.98%	129,500
5	成都成華崔家店地塊	95.48%	98,000
6	青島森林公園	22.50%	155,500
	合計		679,400

附註：二〇二六年上半年新購土地數目按將在該等土地上實施的預計開發項目數目統計。

截至二〇二六年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約為1,657萬平方米，土儲結構和區域佈局持續優化。按地區分，大灣區約佔42.8%，華東地區約佔16.9%，中西部地區約佔24.4%，北方地區約佔15.9%。

本集團土地儲備情況如下：

地區	土地儲備 建築面積* (平方米)
大灣區	7,098,400
華東地區	2,792,000
中西部地區	4,044,800
北方地區	2,637,600
合計	16,572,800

* 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

其他收益及虧損

二〇二六年上半年，本集團其他收益淨額約為人民幣 1.52 億元，主要是期末持有投資物業重估淨跌值約人民幣 1.00 億元、出售若干附屬公司收益淨額約人民幣 2.05 億元及違約金收入約人民幣 0.33 億元的綜合影響。

截至二〇二六年六月三十日，本集團擁有的出租投資物業共約 818,000 平方米，其中，寫字樓約佔 29.0%，商業物業約佔 60.7%，停車場及其他約佔 10.3%。二〇二六年上半年，本集團錄得的租金收入約為人民幣 2.62 億元，同比下降 2.2%，主要由於部分商業物業租金下滑所致。

二〇二六年上半年，本集團錄得投資物業重估淨跌值約人民幣 1.00 億元，主要為廣州一商業物業受市場經營情況影響，平均租金水平及出租率有所下滑所致。二〇二六年上半年，本集團通過出售持有南沙國際金融中心、雲谷產業園、智谷產業園、畢節酒店以及醫療、護理及養老業務等多項資產及業務的附屬公司取得收益淨額約人民幣 2.05 億元。有關出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二〇二六年五月四日的公告及日期為二〇二六年五月二十六日的通函。

銷售及營銷開支

二〇二六年上半年，本集團銷售及營銷開支約為人民幣 10.19 億元，同比下降 31.1%，主要由於本期營業收入同比下跌 23.0%，銷售中介費相應下降。銷售及營銷開支佔本期營業收入總額的 2.8%，較二〇二五年同期下降 0.3 個百分點。

行政開支

二〇二六年上半年，本集團行政開支約為人民幣 5.59 億元，同比下跌 9.6%，行政開支佔本期營業收入總額的 1.5%，較二〇二五年同期的 1.3% 增加 0.2 個百分點，主要由於本集團推進數字化建設，信息化投入有所增加。本集團將在經營活動各環節貫徹精益管理理念，持續加強費用控制。

財務費用

二〇二六年上半年，本集團財務費用約為人民幣 3.57 億元，較二〇二五年同期減少人民幣 1.24 億元，主要由於市場匯率波動，本期匯兌相關的淨收益(包含衍生財務工具公允值淨變動)約為人民幣 1.32 億元，相比二〇二五年同期匯兌相關的淨虧損(包含衍生財務工具公允值淨變動)約人民幣 1.09 億元，相關財務費用減少約人民幣 2.41 億元；及本期因利息資本化率同比有所下降導致費用化的利息支出較二〇二五年同期增加約人民幣 1.18 億元。二〇二六年上半年，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二〇二五年同期的 3.16% 下降至 2.91%。

管理層討論及分析

應佔聯營公司盈利

二〇二六年上半年，本集團的應佔聯營公司整體淨盈利約為人民幣8.87億元，主要是來自合作項目的投資淨收益約人民幣8.53億元以及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0.34億元的影響。

二〇二六年上半年，本集團一附屬公司成為廣東粵海天河城(集團)股份有限公司及其控股股東天貿控股有限公司(統稱「天河城集團」)法定股東，並向其派駐一名董事，可對其施加重大影響，本集團據此將該投資從以公允值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產(「FVOCI」)重分類為於聯營公司之權益。於轉換日，以本集團持股比例計算應享有天河城集團可辨認淨資產公允值的份額確認於聯營公司之權益的投資成本，其與FVOCI公允值之差額，於期內確認稅前盈利約人民幣5.52億元，包含於本期來自合作項目的投資淨收益約人民幣8.53億元之中。同因終止確認FVOCI，於二〇二六年五月二十二日(終止確認日)按照香港會計準則規定將FVOCI持有期間累計公允價值變動計入儲備的餘額轉入保留盈利，約人民幣11.03億元。

二〇二六年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣1.44億元，同比下降15.6%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣0.62億元。

每股基本盈利

二〇二六年上半年，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣0.0217元(二〇二五年上半年：人民幣0.3403元)。

中期股息

董事會決議宣派二〇二六年中期股息每股0.009港元，相等於每股人民幣0.008元(二〇二五年中期：每股0.166港元，相等於每股人民幣0.151元)，予二〇二六年十月十六日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇二六年十一月十九日或該日期前後派發予股東。派息總額約佔核心淨利潤的40%。

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(「人民銀行」)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。

二〇二六年上半年，本集團完成新的融資約人民幣 283.8 億元，其中境內融資約人民幣 223.3 億元，境外融資約人民幣 60.5 億元。於二〇二六年六月三十日，總借貸為約人民幣 1,038.7 億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣 1,048.3 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 515.0 億元，淨借貸比率為 49.2%，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%(二〇二五年十二月三十一日：26%)，定息借貸佔總借貸約 45%(二〇二五年十二月三十一日：45%)。二〇二六年上半年以來，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 2.91%，較二〇二五年同期的 3.16% 下降 25 個基點。

於二〇二六年六月三十日，本集團總借貸及票據約 51% 為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇二五年十二月三十一日：47%)，12% 為以港元計值的銀行借款(二〇二五年十二月三十一日：13%)，3% 為以港元及美元計值的中長期票據(二〇二五年十二月三十一日：7%)，34% 為以人民幣計值的中長期票據(二〇二五年十二月三十一日：33%)。

營運資金

於二〇二六年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣 1,215.7 億元(二〇二五年十二月三十一日：約人民幣 1,156.4 億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為 1.7 倍(二〇二五年十二月三十一日：1.6 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 363.6 億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣 325.3 億元)。監控戶存款約人民幣 151.3 億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣 128.3 億元)，合計約人民幣 514.9 億元，其中以人民幣計值約人民幣 498.8 億元，以港元計值約人民幣 12.7 億元，以美元計值約人民幣 3.4 億元，其他幣種計值約人民幣 0.01 億元。未提取的銀行授信額度約人民幣 420.8 億元。

管理層討論及分析

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇二六年 六月三十日 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸及票據		
以人民幣結算	88,112,242	84,227,732
以港元結算	14,745,275	15,018,324
以美元結算	1,014,474	5,580,906
總借貸	103,871,991	104,826,962

	於	
	二〇二六年 六月三十日 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	25,036,350	27,201,874
第二年	26,961,737	27,660,121
第三至第五年	38,210,153	36,397,877
超過五年	13,663,751	13,567,090
借貸合計	103,871,991	104,826,962
租賃負債	462,446	680,487
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	(36,364,922)	(32,529,502)
借貸淨額	67,969,515	72,977,947
權益總額	106,535,468	105,832,388
總資本	174,504,983	178,810,335
資本負債率(借貸淨額除以總資本)	38.9%	40.8%

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。截至二〇二六年六月三十日，本集團總借貸中約43%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約12%為以港元計值的浮息銀行貸款，約8%為以人民幣計值的定息銀行貸款及其他借貸，約34%為以人民幣計值的定息債券，約3%為以美元及港元計值的定息票據。二〇二六年上半年加權平均借貸年利率約2.91%，較二〇二五年同期3.16%下降25個基點。

美元利率方面，受地緣政治(如中東衝突引發的能源等供應鏈衝擊)、美國國內通脹持續高位及勞動力市場維持韌性影響，美聯儲於二〇二六年前四次議息會議均維持聯邦基金利率目標區間於3.50%—3.75%不變，打破年初市場預期延續降息的寬鬆預期。六月中旬會議中，美聯儲公佈的經濟預測摘要將全年利率預期中值上調，顯示面對粘性通脹，市場與政策焦點已逐漸從「何時降息」轉向警惕「會否重新加息」風險。

港元利率方面，受聯繫匯率制度影響，港元利率整體跟隨美元利率走勢。上半年港元利率呈現「先跌後升、波幅擴大」走勢。年初至三月下旬，避險資金流入香港令銀行體系總結餘維持在530億至540億港元水平，1個月HIBOR由二〇二五年底約3.9%回落，三月二十三日低見1.95%；其後，因港美息差拉闊觸發市場套息交易、港元匯走弱近7.85弱方保證，港股大型IPO招股抽走流動性，港元利率反彈，目前1個月HIBOR約在2.6%。

人民幣利率方面，二〇二六年上半年中國人民銀行延續穩健寬鬆基調，但未再全面降息降準。7天期逆回購操作利率自二〇二五年五月起穩定於1.40%，1年期LPR維持3.00%、5年期以上LPR維持3.50%，至六月已連續十三個月不變；離岸CNH HIBOR半年累計下行，六月末1個月CNH HIBOR約1.63%，與在岸SHIBOR利差收窄。政策重心「穩息差、扶科技、托樓市」，人民幣貸款定價整體低位運行，透過科技創新再貸款、服務消費再貸款等結構性工具定向滴灌。

本集團密切關注境內外利率市場變化，持續優化債務結構，合理成本下適量鎖定利率風險敞口，管控利率風險。

管理層討論及分析

外匯風險

本集團主要業務在中國內地，收入及資產以人民幣為主，本集團有外幣融資，存在外匯風險，本集團積極運用各類衍生金融工具，加強外匯風險管控。於二〇二六年六月三十日，外幣借款中有約146.8億以港元計值(等值約人民幣127.5億元)的銀行借款；約1.5億以美元計值(等值約人民幣10.1億元)的票據；約22.9億以港元計值(等值約人民幣19.9億元)的票據。本集團總借貸中外幣借款佔比約15%，其中等值約人民幣23.4億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，外匯風險可控。

二〇二六年上半年，人民幣匯率兌美元及港元匯率中間價均呈現出穩步上升的走勢，較年初匯率分別上升逾3.1%、3.8%。美元指數在年初短暫探底後，呈現「先抑後揚、震盪走強」走勢，在美聯儲維持高利率政策及美國經濟保持韌性下，目前美元指數在100-101附近，較一月低位上升逾5%；人民幣匯率在中國貿易順差、企業結匯需求及央行預期等影響下，保持強勢。外匯市場呈現少見的「美元與人民幣雙強」格局。市場預期二〇二六年下半年，在中美關稅邊際緩和、國內貨幣政策靈活適度及結匯需求支撐下，人民幣對美元、港元匯率維持穩定波動略偏強；同時預期國內將繼續推出穩經濟、穩樓市、穩匯率政策措施，促進經濟，穩定金融市場。

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。於二〇二六年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣226.8億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣303.6億元)。

截至二〇二六年六月三十日，本集團若干附屬公司為本集團的關聯方的借貸提供上限額度為約人民幣22.42億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣21.71億元)的擔保，其中約人民幣6.58億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣5.17億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣15.84億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣16.54億元)。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二〇二六年六月三十日，本集團聘用約13,440名僱員(二〇二五年十二月三十一日：14,000名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鉤。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。本集團於二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日採納股份激勵計劃及股份獎勵計劃，皆將：(i)為選定參與者(包括高級管理層、中層管理員及其他僱員)提供獲得本公司所有人權益的機會；(ii)鼓勵及挽留該等個別人士為本公司及本集團工作；及(iii)為他們提供額外激勵以實現表現目標及推動追求本集團、本公司及其股東的長期利益，務求達致使選定參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。股份激勵計劃及股份獎勵計劃之詳情已分別披露於日期為二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日之公告內。

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。

於二〇二六年六月三十日，貸款餘額總值為15,066,712,682港元，該等貸款協議將於二〇二六年七月十日至二〇二九年六月十八日期間屆滿。

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已立即到期應付。

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。上述二〇二六年票據已於二〇二六年一月二十日全數還清。

管理層討論及分析

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」)向投資者發行人民幣20億元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。該票據已於二〇二六年一月十六日全數還清。

於二〇二三年五月十二日，愉欣向投資者發行人民幣13.96億元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。該票據已於二〇二六年五月十二日全數還清。

於二〇二三年十一月十五日，愉欣向投資者發行人民幣5.10億元於二〇二六年到期之4.00厘有擔保票據(於二〇二四年一月十九日擴大規模，使該等票據之本金總額達至人民幣12.10億元)。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，愉欣向投資者發行人民幣16.90億元於二〇二七年期到期之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。

於二〇二五年十一月四日，愉欣向投資者發行人民幣28.50億元於二〇二八年期到期之3.30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(定義見二〇二五年十月二十七日之公告)。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

於二〇二六年二月九日，愉欣向投資者發行人民幣17.35億元於二〇二九年期到期之3.40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(定義見二〇二六年二月二日之公告)。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。

於二〇二六年五月二十九日，愉欣向投資者發行人民幣16.00億元於二〇二九年期到期之3.40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(定義見二〇二六年五月二十一日之公告)。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

截至二〇二六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 20 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」)於二〇二六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委聘準則第 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

二〇二六年八月二十八日

中期簡明綜合損益表

截至二〇二六年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月			
	附註	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
營業收入	5	36,648,532	47,573,703
銷售成本		(34,380,465)	(42,510,795)
毛利		2,268,067	5,062,908
其他收益及虧損	6	151,786	135,710
銷售及營銷開支		(1,019,216)	(1,479,049)
行政開支		(559,394)	(618,862)
經營盈利		841,243	3,100,707
財務收入	7	274,898	269,997
財務費用	8	(357,022)	(480,552)
應佔以下公司(虧損)/盈利			
— 合營企業		(70,841)	(83,566)
— 聯營公司		887,434	1,347,611
除稅前盈利		1,575,712	4,154,197
稅項	10	(691,717)	(1,178,581)
期內盈利		883,995	2,975,616
應佔：			
本公司權益持有人		87,234	1,369,652
非控股權益		796,761	1,605,964
		883,995	2,975,616
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	0.0217	0.3403

中期簡明綜合全面收入表

截至二〇二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
期內盈利	883,995	2,975,616
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	(71,333)	(45,092)
現金流量套期	60	49,341
應佔一間聯營公司的其他全面收入(採用權益法入賬)	45,442	38,057
於其後期間或會重分類至損益的其他全面(虧損)/收入淨額	(25,831)	42,306
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)	290,562	864
以公允值計量且其變動計入其他		
全面收入的權益投資終止確認的稅務影響	298,124	—
於其後期間不會重分類至損益的其他全面收入淨額	588,686	864
期內其他全面收入(除稅後)	562,855	43,170
期內全面收入總額	1,446,850	3,018,786
應佔：		
本公司權益持有人	620,693	1,412,536
非控股權益	826,157	1,606,250
	1,446,850	3,018,786

中期簡明綜合財務狀況表

二〇二六年六月三十日

	附註	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 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	2,402,612	3,066,810
使用權資產	14	1,771,783	1,892,773
投資物業	15	13,620,481	17,126,904
無形資產	16	348,749	388,277
發展中物業		7,971,359	7,886,324
於合營企業的權益		6,607,713	5,791,049
於聯營公司的權益		28,631,691	27,600,142
以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		4,777	966,889
遞延稅項資產		5,764,965	5,757,590
衍生財務工具		577	—
其他應收款項、預付款項及按金		99,118	177,830
定期存款及其他受限存款	17	3,762	1,404,468
非流動資產總額		67,227,587	72,059,056
流動資產			
發展中物業		126,756,288	126,423,671
持作出售物業		51,417,207	57,904,923
合同成本		690,158	817,629
土地使用權的預付款		—	4,832,007
應收賬款及票據	18	1,512,127	1,515,676
其他應收款項、預付款項及按金		57,073,604	51,987,586
衍生財務工具		—	4,421
預繳稅項		9,221,217	8,843,718
定期存款	17	1,402,687	4,516
現金及銀行結餘	17	50,091,190	45,351,667
流動資產總額		298,164,478	297,685,814
流動負債			
應付賬款及票據	19	3,165,726	2,917,782
合同負債		59,662,218	63,058,337
其他應付款項及應計費用		85,129,709	84,036,332
借貸	20	25,036,350	27,201,874
租賃負債		164,353	218,410
衍生財務工具		48,156	80,966
應付稅項		3,390,666	4,531,273
流動負債總額		176,597,178	182,044,974
流動資產淨值		121,567,300	115,640,840
總資產減流動負債		188,794,887	187,699,896

續／...

中期簡明綜合財務狀況表

二〇二六年六月三十日

	附註	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
非流動負債			
借貸	20	78,835,641	77,625,088
租賃負債		298,093	462,077
遞延稅項負債		3,008,658	3,693,574
遞延收入		54,651	56,063
衍生財務工具		62,376	30,706
非流動負債總額		82,259,419	81,867,508
淨資產		106,535,468	105,832,388
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		(26,309)	(26,309)
其他儲備	22	2,572,012	3,066,636
保留盈利	22	27,347,242	26,231,925
		55,437,953	54,817,260
非控股權益		51,097,515	51,015,128
總權益		106,535,468	105,832,388

中期簡明綜合權益變動表

截至二〇二六年六月三十日止六個月

	歸於本公司權益持有人										
	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										
	股本	股份獎勵計劃下的股份	法定儲備	匯兌波動儲備	公允價值儲備	套期儲備	其他	保留盈利	小計	非控股權益	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇二五年十二月三十一日(已審核)	25,545,008	(26,309)	3,149,750	(1,007,373)	537,043	6,802	380,414	26,231,925	54,817,260	51,015,128	105,832,388
期內盈利	—	—	—	—	—	—	—	87,234	87,234	796,761	883,995
期內其他全面(虧損)/收入：											
貨幣換算差額	—	—	—	(71,333)	—	—	—	—	(71,333)	—	(71,333)
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)	—	—	—	—	276,072	—	—	—	276,072	14,490	290,562
現金流量套期	—	—	—	—	—	60	—	—	60	—	60
應佔一間聯營公司的其他全面收入(採用權益法入賬)	—	—	—	—	—	—	45,442	—	45,442	—	45,442
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資終止確認的稅務影響	—	—	—	—	283,218	—	—	—	283,218	14,906	298,124
期內全面(虧損)/收入總額	—	—	—	(71,333)	559,290	60	45,442	87,234	620,693	826,157	1,446,850
收購附屬公司產生的非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	396,000	396,000
於一間附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	240,000	240,000
對一間附屬公司的減資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(437,500)	(437,500)
轉撥	—	—	74,668	—	—	—	—	(74,668)	—	—	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(492)	(492)
視作出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(825,740)	(825,740)
宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(116,038)	(116,038)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資終止確認時轉撥公允價值儲備	—	—	—	—	(1,102,751)	—	—	1,102,751	—	—	—
於二〇二六年六月三十日(未經審核)	25,545,008	(26,309)	3,224,418	(1,078,706)	(6,418)	6,862	425,856	27,347,242	55,437,953	51,097,515	106,535,468

續／...

中期簡明綜合權益變動表

截至二〇二六年六月三十日止六個月

	歸於本公司權益持有人										
	股份獎勵		法定儲備	匯兌 波動儲備	以公允 值計量且其變動 計入其他 全面收入的 金融資產之 公允價值儲備	套期儲備	其他	保留盈利	小計	非控股權益	總額
	股本	計劃下的股份									
	人民幣千元	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(虧損)/收入總額	—	—	—	(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)	<u>25,545,008</u>	<u>(54,337)</u>	<u>2,868,028</u>	<u>(1,023,024)</u>	<u>537,719</u>	<u>(38,468)</u>	<u>376,267</u>	<u>28,462,409</u>	<u>56,673,602</u>	<u>54,562,735</u>	<u>111,236,337</u>

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
經營業務		
經營產生的現金淨額	17,771,535	9,695,313
收取利息	205,650	246,329
支付利息	(1,716,651)	(1,850,179)
支付中國內地稅項	(2,487,114)	(3,989,753)
經營業務所得的現金淨額	13,773,420	4,101,710
投資業務		
收購附屬公司，扣除被收購附屬公司賬面現金後的淨額	66,341	1,597,128
出售附屬公司，扣除被出售附屬公司賬面現金後的淨額	3,296,021	(452,471)
視作出售一間附屬公司，扣除被出售附屬公司賬面現金後的淨額	(112,407)	—
購買物業、廠房及設備、投資物業及無形資產	(27,919)	(59,259)
出售物業、廠房及設備及無形資產所得款項	9,526	2,753
收取聯營公司的股息	66,392	52,548
監控戶存款(增加)/減少	(2,302,274)	4,837,040
定期存款(增加)/減少	(21,357)	349,401
其他受限存款的減少	23,892	20,655
於合營企業及聯營公司注資	(814,432)	(1,884,270)
合營企業及聯營公司減資	57,953	—
與合營企業及聯營公司的結餘(增加)/減少	(2,953,058)	581,238
投資業務(所用)/所得的現金淨額	(2,711,322)	5,044,763

續/...

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二六年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月			
	附註	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
籌資活動			
非控股權益注資		240,000	4,024,101
已付非控股權益的股息		(24,371)	(49,872)
與聯營公司的結餘增加／(減少)		9,023,847	(2,096,860)
與其他關聯方的結餘減少		(1,360,685)	(510,676)
與非控股權益及其關聯方的結餘減少		(3,985,662)	(2,675,382)
銀行借貸所得款項		13,060,903	16,789,511
償還銀行借貸		(19,129,450)	(20,660,138)
其他借貸所得款項		5,935,000	1,500,000
償還其他借貸		(9,476,567)	(2,500,000)
根據供應商結算計劃向外部融資供應商還款		(2,561,906)	(3,039,499)
衍生財務工具付款		(82,781)	(106)
償還租賃負債		(132,376)	(112,420)
籌資活動所用的現金淨額		(8,494,048)	(9,331,341)
現金及現金等價物增加／(減少)		2,568,050	(184,868)
期初的現金及現金等價物		32,524,986	29,728,316
現金及現金等價物的匯兌虧損		(130,801)	(13,459)
期末的現金及現金等價物		34,962,235	29,529,989
加：監控戶存款	17	15,128,955	12,723,353
現金及銀行結餘		50,091,190	42,253,342

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

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。

截至二〇二六年六月三十日止六個月的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，且應與截至二〇二五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二〇二五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部的規定將截至二〇二五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二〇二五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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

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二〇二五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
香港會計準則第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
香港財務報告準則會計準則年度改進—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

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。

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二〇二六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。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ¹
香港財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第20號	監管資產及監管負債 ³
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 ⁴
香港會計準則第21號(修訂)	換算為惡性通脹呈列貨幣 ¹

¹ 於二〇二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二〇二七年一月一日或之後開始的報告期間生效

³ 於二〇二九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

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，其他香港會計準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港會計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二〇二七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。

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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

4 分部資料(續)

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。

下表分別呈列本集團經營分部截至二〇二六年六月三十日及二〇二五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
截至二〇二六年六月三十日 止六個月					
營業收入	33,377,150	1,914,592	332,842	3,135,243	38,759,827
分部間營業收入	—	(322,558)	(70,858)	(1,717,879)	(2,111,295)
來自外界客戶營業收入	33,377,150	1,592,034	261,984	1,417,364	36,648,532
分部業績	360,841	212,374	(10,168)	39,243	602,290
折舊及攤銷	(111,918)	(42,265)	—	(96,678)	(250,861)
投資物業重估淨跌值	—	—	(100,010)	—	(100,010)
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 合營企業	(54,199)	753	(16,856)	(539)	(70,841)
— 聯營公司	304,864	—	567,463	15,107	887,434

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

4 分部資料(續)

	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
於二〇二六年六月三十日					
(未經審核)					
可申報分部總資產	314,709,219	6,555,964	23,415,825	4,321,068	349,002,076
於二〇二五年十二月三十一日					
(已審核)					
可申報分部總資產	310,726,353	6,469,137	25,191,545	5,339,193	347,726,228

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

4 分部資料(續)

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	
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
分部業績	602,290	3,090,514
未分配經營成本(附註)	(12,843)	(26,468)
其他收益及虧損淨額(不包括投資物業重估淨(跌)/升值)(附註6)	251,796	36,661
經營盈利	841,243	3,100,707
財務收入(附註7)	274,898	269,997
財務費用(附註8)	(357,022)	(480,552)
應佔以下公司(虧損)/盈利：		
— 合營企業	(70,841)	(83,566)
— 聯營公司	887,434	1,347,611
除稅前盈利	1,575,712	4,154,197

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。

下文載列分部總資產與總資產的對賬：

	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
可申報分部總資產	349,002,076	347,726,228
遞延稅項資產	5,764,965	5,757,590
預繳稅項	9,221,217	8,843,718
公司資產(附註)	1,403,807	7,417,334
總資產	365,392,065	369,744,870

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。

截至二〇二六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(截至二〇二五年六月三十日止六個月：無)。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

5 營業收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
房地產發展	33,377,150	44,027,345
房地產管理	1,592,034	1,607,529
其他	1,417,364	1,670,835
	36,386,548	47,305,709
來自其他來源的收入		
房地產投資	261,984	267,994
	36,648,532	47,573,703

來自客戶合約的收入：

截至二〇二六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	33,377,150	—	—	33,377,150
房地產管理服務	—	1,592,034	—	1,592,034
其他	—	—	1,417,364	1,417,364
來自客戶合約的總收入：	33,377,150	1,592,034	1,417,364	36,386,548
收入確認時間				
於某個時間點確認	33,377,150	269,316	755,153	34,401,619
隨時間確認	—	1,322,718	662,211	1,984,929
來自客戶合約的總收入：	33,377,150	1,592,034	1,417,364	36,386,548

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

5 營業收入(續)

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
來自客戶合約的總收入：	<u>44,027,345</u>	<u>1,607,529</u>	<u>1,670,835</u>	<u>47,305,709</u>

6 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
投資物業重估淨(跌)／升值	(100,010)	99,049
出售附屬公司收益淨額(附註23)	204,646	—
違約金收入	33,449	28,056
其他收益	13,701	8,605
	<u>151,786</u>	<u>135,710</u>

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

7 財務收入

截至六月三十日止六個月		
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	118,281	179,598
應收關聯方款項的利息收入(不包括銀行存款)(附註26(b)(I))	152,997	85,632
應收非控股權益款項的利息收入	3,270	4,256
其他利息收入	350	511
	274,898	269,997

8 財務費用

截至六月三十日止六個月		
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	736,530	840,532
其他借貸的利息	698,034	799,594
應付關聯方款項的利息(附註26(b)(II))	144,279	138,408
應付非控股權益及其關聯方款項的利息(附註)	64,865	57,937
租賃負債的利息費用	19,970	11,047
產生的利息開支總額	1,663,678	1,847,518
減：已資本化於發展中物業以及物業、廠房及設備的款項	(1,174,978)	(1,476,394)
計入財務費用的利息開支總額	488,700	371,124
衍生財務工具的公允值淨虧損	42,715	16,838
淨匯兌(收益)/虧損	(174,393)	92,590
	357,022	480,552

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。於二〇二六年六月三十日總金額約為人民幣50.81億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣56.02億元)中的計息部分的餘額約為人民幣9.65億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣10.08億元)，以每年加權平均利率3.14%計息(二〇二五年：每年3.89%)。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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

9 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	30,497,951	37,779,870
其他稅項及附加費	130,954	176,748
使用權資產折舊(附註14)	123,437	114,044
物業、廠房及設備折舊(附註13)	100,849	108,827
無形資產攤銷(附註16)	26,575	24,545
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	551,409	532,109

10 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%(二〇二五年：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%(二〇二五年：25%)稅率計提中國內地企業所得稅撥備，惟享有優惠所得稅稅率的若干附屬公司除外。
- 另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後賺取的盈利作股息分派時需要按5%或10%的稅率計提企業預扣所得稅。
- (c) 中國內地土地增值稅按介乎30%至60%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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

10 稅項(續)

(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		
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (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	1,034,661	1,212,307
— 中國內地土地增值稅	148,046	203,799
	1,182,707	1,416,106
遞延稅項	(490,990)	(237,525)
	691,717	1,178,581

11 股息

截至六月三十日止六個月		
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
現金股息		
二〇二五年末期股息每股普通股零(二〇二四年末期股息：零)	—	—
二〇二六年決議宣派中期股息每股普通股0.009港元等值 人民幣0.008元(二〇二五年中期股息：0.166港元等值 人民幣0.151元)	32,203	607,834

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二〇二六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

二〇二六年六月三十日

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	
	二〇二六年 (未經審核)	二〇二五年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	87,234	1,369,652
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)	0.0217	0.3403

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。由於截至二〇二六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(截至二〇二五年六月三十日止六個月：一致)。

13 物業、廠房及設備

	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	3,066,810	3,159,869
添置	27,420	30,352
出售	(3,846)	(49,647)
出售附屬公司(附註23)	(507,610)	—
視作出售一間附屬公司	(19)	—
折舊(附註9)	(100,849)	(108,827)
轉撥	(79,190)	(3,028)
匯兌差額	(104)	(471)
於六月三十日	2,402,612	3,028,248

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

14 使用權資產

	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	1,892,773	1,829,855
終止	(109,938)	(8,663)
出售附屬公司(附註23)	(378,520)	—
添置	411,715	277,374
轉撥	79,190	—
折舊(附註9)	(123,437)	(114,044)
於六月三十日	1,771,783	1,984,522

15 投資物業

	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	17,126,904	17,029,312
添置	—	113,321
轉撥	—	(48,700)
出售附屬公司(附註23)	(3,379,300)	—
公允值淨(跌)/升值	(100,010)	99,049
匯兌差額	(27,113)	(10,768)
於六月三十日	13,620,481	17,182,214

16 無形資產

	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日	388,277	339,265
添置	16,846	28,650
出售附屬公司(附註23)	(24,139)	—
出售	(5,660)	—
攤銷(附註9)	(26,575)	(24,545)
於六月三十日	348,749	343,370

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

17 存款、現金及銀行結餘

	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
存款、現金及銀行結餘的即期部分		
於一年內到期的定期存款	1,402,687	4,516
監控戶存款	15,128,955	12,826,681
現金及現金等價物	34,962,235	32,524,986
	51,493,877	45,356,183
存款的非即期部分		
於一年後到期的定期存款	3,186	300,000
存單	—	1,080,000
原到期日為一年後的其他受限存款	576	24,468
	3,762	1,404,468

存款、現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
存款、現金及銀行結餘的即期部分		
港元	1,274,377	3,170,729
人民幣	49,878,807	38,410,380
美元	339,687	3,774,326
其他	1,006	748
	51,493,877	45,356,183
存款的非即期部分		
人民幣	3,762	1,404,468

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

二〇二六年六月三十日

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：

	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
1年以內	1,263,068	1,307,286
1-2年	247,667	181,034
2-3年	55,901	60,008
3年以上	32,111	34,775
	1,598,747	1,583,103
減：減值撥備	(86,620)	(67,427)
	1,512,127	1,515,676

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：

	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
90日以內	1,368,170	1,500,165
91-180日	210,001	561,319
181-365日	893,635	580,172
1-2年	435,788	245,407
2年以上	258,132	30,719
	3,165,726	2,917,782

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

20 借貸

	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 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	21,127,936	22,768,178
— 無抵押	26,072,975	23,883,561
其他借貸(附註)		
— 無抵押	31,634,730	30,973,349
	78,835,641	77,625,088
即期		
短期銀行借貸		
— 無抵押	4,599,323	4,042,556
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	5,973,238	4,067,508
— 無抵押	3,007,976	3,263,353
其他借貸(附註)		
— 無抵押	11,455,813	15,828,457
	25,036,350	27,201,874
借貸總額	103,871,991	104,826,962

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

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年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣59.95億元。於二〇二四年，本集團將部分公司債券利率分別下調為2.10%和2.39%，金額合計為人民幣30.00億元。人民幣15.00億元的公司債券於二〇二四年贖回。

於二〇二二年，本集團發行合共面值為人民幣98.40億元的公司債券，年利率介乎2.78%至3.43%，將於發行後5年至7年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣98.30億元。於二〇二五年，本集團將部分公司債券利率下調為1.95%，金額合計為人民幣15.00億元。人民幣29.00億元的公司債券於二〇二五年贖回。

於二〇二三年，本集團發行合共面值為人民幣69.00億元的公司債券，年利率介乎2.98%至3.63%，將於發行後5年至10年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣68.93億元。人民幣16.00億元的公司債券於二〇二六年上半年贖回。

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。

於二〇二五年，本集團發行合共面值為人民幣29.00億元的公司債券，年利率介乎1.95%至2.50%，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28.97億元。

於二〇二六年，本集團發行合共面值為人民幣26.00億元的公司債券，年利率介乎1.97%至2.18%，將於發行後7年後到期。扣除發行成本後，所得款項淨額約為人民幣25.97億元。

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26(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。最終控股公司廣州越秀為上述非公開定向債務融資工具提供擔保。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

20 借貸(續)

附註：(續)

(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 億美元的中期票據，年利率介乎 2.80% 至 3.80%，將於發行後 5 年至 10 年後到期。扣除發行成本後的所得款項淨額約為 7.98 億美元。合共面值為 6.50 億美元的中期票據於二〇二六年到期。

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

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。扣除發行成本後的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 億元的擔保票據(與二〇二三年已發行的人民幣 5.10 億元的擔保票據合併成單一系類)，年利率為 4.00%，將於二〇二六年十一月到期；於二〇二四年，本集團另發行人民幣 16.90 億元的擔保票據，年利率為 4.10%，將於二〇二七年期到。扣除發行成本後的所得款項淨額約為人民幣 23.84 億元。

於二〇二五年，本集團發行人民幣 28.50 億元的擔保票據，年利率為 3.30%，將於發行後 3 年後到期。扣除發行成本後的所得款項淨額約為人民幣 28.40 億元。

於二〇二六年，本集團發行人民幣 33.35 億元的擔保票據，年利率為 3.40%，將於發行後 3 年後到期。扣除發行成本後的所得款項淨額約為人民幣 33.22 億元。

(iv) 於二〇二六年六月三十日，本集團借貸為人民幣 93.53 億元(二〇二五年：人民幣 93.54 億元)，由本集團及非控股權益及其關聯方共同擔保。本集團並無以附屬公司的股權作抵押之借貸(二〇二五年：無)。

借貸的還款期如下：

	銀行借貸		其他借貸	
	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
一年之內	13,580,537	11,373,417	11,455,813	15,828,457
第二年	19,287,279	17,537,582	7,674,458	10,122,539
第三年至第五年	17,647,138	19,995,800	20,563,015	16,402,077
超過五年	10,266,494	9,118,357	3,397,257	4,448,733
	<u>60,781,448</u>	<u>58,025,156</u>	<u>43,090,543</u>	<u>46,801,806</u>

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

21 股本

	股份數目 二〇二六年 (千股)	股份數目 二〇二五年 (千股)	股本 二〇二六年 人民幣千元	股本 二〇二五年 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24及25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

二〇二六年六月三十日

23 出售附屬公司

截至二〇二六年六月三十日止期間，重大附屬公司出售的影響概要如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	507,610
使用權資產(附註14)	378,520
投資物業(附註15)	3,379,300
無形資產(附註16)	24,139
於合營企業的權益	12,062
於聯營公司的權益	138,928
遞延稅項資產	5,665
持作出售物業	755,694
應收賬款及票據	49,001
其他應收款項、預付款項及按金	989,442
現金及銀行結餘	182,765
應付賬款及票據	(159,528)
合同負債	(8,814)
其他應付款項及應計費用	(1,945,810)
租賃負債	(396,258)
借貸	(512,990)
遞延稅項負債	(124,257)
遞延收入	(1,329)
小計	3,274,140
出售附屬公司收益淨額(附註6)	204,646
合計	3,478,786
按以下方式結付：	
已收現金	3,478,786
出售產生的現金流淨流入：	
已收現金	3,478,786
出售的銀行結餘及現金	(182,765)
現金流淨流入總額	3,296,021

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

24 擔保

	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 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))	22,680,635	30,356,944
授予關聯方的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	2,241,980	2,170,980
	24,922,615	32,527,924

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) 截至二〇二六年六月三十日，本公司若干附屬公司為本集團的關聯方的貸款提供上限額度為約人民幣22.42億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣21.71億元)的擔保，其中約人民幣6.58億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣5.17億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣15.84億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣16.54億元)。

25 銀行融資及借貸的抵押

於二〇二六年六月三十日，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320.99億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣365.07億元)的若干發展中物業、人民幣84.69億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣47.35億元)的持作出售物業及人民幣零元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣12.74億元)的投資物業作為抵押。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

26 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」)。下表為截至二〇二六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二〇二六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
上海城樾置業有限公司	聯營公司
上海招越置業有限公司	聯營公司
廣州越創房地產開發有限公司	聯營公司
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
廣州市悅匯城商業經營管理有限公司	聯營公司
廣州粵恒房地產開發有限公司	聯營公司
廣州宸茂置業有限公司	聯營公司
廣州南沙科城投資發展有限公司	合營企業
創興銀行有限公司	同系附屬公司
廣州造紙集團有限公司	同系附屬公司
廣州越秀智造科技有限公司	同系附屬公司
廣州越秀健康科技有限公司	同系附屬公司
廣州越秀實業投資有限公司	同系附屬公司

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

26 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		
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
(I) 利息收入(附註7)		
— 聯營公司	119,078	59,982
— 合營企業	33,919	25,650
	152,997	85,632
— 一間同系附屬公司(銀行存款)	24,875	20,352
	177,872	105,984
(II) 利息支出(附註8)		
— 直接控股公司	(61,529)	(36,858)
— 最終控股公司	(60,320)	(73,817)
— 一間同系附屬公司	(15,051)	(14,990)
— 聯營公司	(7,379)	(12,743)
	(144,279)	(138,408)
(III) 添置使用權資產		
— 聯營公司	17,601	89,668
(IV) 租金收入		
— 聯營公司	29,407	47,684
— 同系附屬公司	3,887	9,280
	33,294	56,964
(V) 短期租賃費用		
— 聯營公司	(14,884)	(21,069)
— 同系附屬公司	(2,327)	—
	(17,211)	(21,069)

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

26 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		
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
(VI) 銷售材料收入		
— 聯營公司	99,826	493,555
— 合營企業	20,598	107,178
	<u>120,424</u>	<u>600,733</u>
(VII) 物業管理服務收入		
— 主要股東	149,990	136,702
— 聯營公司	88,966	116,557
— 同系附屬公司	37,728	36,662
— 合營企業	20,712	28,329
	<u>297,396</u>	<u>318,250</u>
(VIII) 建造服務收入		
— 聯營公司	19,430	24,760
— 同系附屬公司	13,952	8,155
— 合營企業	2,472	4,597
	<u>35,854</u>	<u>37,512</u>
(IX) 租賃服務費收入		
— 聯營公司	10,130	13,520
— 同系附屬公司	3,910	—
	<u>14,040</u>	<u>13,520</u>
(X) 向同系附屬公司出售附屬公司收取的股份代價	<u>3,478,786</u>	<u>—</u>
(XI) 向同系附屬公司購買相關採購產品及服務	<u>8,814</u>	<u>8,638</u>

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

二〇二六年六月三十日

26 重大關聯人士交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 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			
— 合營企業	(ii)、(iii)	6,251,264	3,254,471
— 聯營公司	(ii)、(iv)	6,110,173	4,969,385
— 主要股東	(i)、(ii)	1,505,170	1,412,179
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	51,380	66,029
計入非流動資產的應收下列各方款項	(v)		
— 合營企業		1,415,499	1,414,232
— 聯營公司		987,882	1,031,381
應付下列各方款項			
— 聯營公司	(ii)、(vi)	(31,859,189)	(24,332,948)
— 直接控股公司	(ii)、(vii)	(2,791,467)	(3,964,473)
— 合營企業	(i)、(ii)	(1,671,205)	(1,642,652)
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	(972,914)	(963,349)
— 主要股東	(ii)、(viii)	(417,793)	(429,069)
— 最終控股公司	(i)、(ii)	(63,830)	(129,535)
於一間同系附屬公司的銀行存款	(ix)	3,850,970	5,547,726
來自一間同系附屬公司的銀行借貸	(x)	(766,561)	(1,083,188)
租賃負債	(xi)		
— 聯營公司		(76,350)	(87,960)
— 同系附屬公司		(9,762)	(142,911)
應收下列各方的賬款及票據	(xii)		
— 聯營公司		298,660	410,998
— 合營企業		118,481	110,574
— 主要股東		89,084	86,180
— 同系附屬公司		78,261	89,332

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

26 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。

	二〇二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 (已審核) 人民幣千元
以港元計值		
於一間同系附屬公司的銀行存款	62,355	14,611
應收一間合營企業款項	20,966	21,803
以美元計值		
應收一間聯營公司款項	612,981	632,592
於一間同系附屬公司的銀行存款	141,184	736,515

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1,096,680,000元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣1,076,700,000元)為無抵押及按每年6.36%(二〇二五年：6.31%)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3,340,683,000元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣2,494,671,000元)為無抵押及按每年4.36%(二〇二五年：4.78%)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167,278,000元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣710,859,000元)為無抵押及按每年3.97%(二〇二五年：5.59%)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513,841,000元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣297,846,000元)為無抵押及按每年3.94%(二〇二五年：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

二〇二六年六月三十日

26 重大關聯人士交易(續)**(c) 與關聯人士的結餘(續)**

附註：(續)

- (vii) 於二〇二六年六月三十日的結餘為無抵押、免息及應要求償還。截至二〇二六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3.94%(二〇二五年：5.41%)收取。
- (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(二〇二五年十二月三十一日：相同)。
- (ix) 該等結餘為按一般商業條款存置於一間同系附屬公司的銀行存款。
- (x) 該等結餘為無抵押及按年利率2.98%(二〇二五年：2.75%)計息。
- (xi) 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。
- (xii) 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

截至二〇二六年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣1,495,000元(截至二〇二五年六月三十日止六個月：人民幣1,927,000元)。

(e) 已收取的擔保

廣州越秀於二〇二六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265.22億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣255.19億元)的企業擔保。

(f) 提供擔保

本集團為關聯方的借貸提供擔保的詳情載於中期簡明綜合財務資料附註24。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

27 財務風險管理

27.1 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。

下表呈列於二〇二六年六月三十日及二〇二五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。

於二〇二六年六月三十日	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	577	—
以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	—	4,777
	<u>577</u>	<u>4,777</u>
金融負債		
衍生財務工具－外匯遠期	110,532	—
	<u>110,532</u>	<u>—</u>

於二〇二五年十二月三十一日	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	4,421	—
以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	—	966,889
	<u>4,421</u>	<u>966,889</u>
金融負債		
衍生財務工具－外匯遠期	111,672	—
	<u>111,672</u>	<u>—</u>

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

27 財務風險管理(續)

27.1 金融工具公允值計量(續)

公允值層級(續)

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。

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)

下表呈列截至二〇二六年六月三十日及二〇二五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

	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	966,889	967,085
於其他全面收入中確認的未變現公允值變動	387,417	1,152
終止確認以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	(1,349,529)	—
於六月三十日的期末結餘	4,777	968,237

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二六年六月三十日

27 財務風險管理(續)

27.1 金融工具公允值計量(續)

使用重大不可觀察數據的公允值計量(第三級)(續)

截至二〇二六年及二〇二五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。

27.2 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

27.3 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，應連同本集團截至二〇二五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

二〇二六年六月三十日

27 財務風險管理(續)**27.3 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。於二〇二六年六月三十日，固定利率借貸佔借貸總額的約45%(二〇二五年十二月三十一日：45%)。

於二〇二六年六月三十日，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0.84億元(二〇二五年：稅後盈利下跌／增加人民幣0.87億元)，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。本集團於二〇二六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12.74億元(二〇二五年：人民幣31.71億元)及借貸約人民幣61.82億元(二〇二五年：人民幣65.81億元)以及以美元(「美元」)計值的現金及銀行結餘約人民幣3.40億元(二〇二五年：人民幣37.74億元)及借貸約人民幣10.14億元(二〇二五年：人民幣55.81億元)面對由人民幣兌港元和美元而產生的外匯風險。截至二〇二六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。

於二〇二六年六月三十日，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)，則年內稅後盈利將減少約人民幣0.09億元(二〇二五年：稅後盈利增加／減少人民幣0.16億元)，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

二〇二六年六月三十日

27 財務風險管理(續)

27.3 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
於二〇二六年六月三十日 (未經審核)					
借貸(本金金額加利息)	27,725,147	28,844,994	40,473,836	14,601,157	111,645,134
應付賬款及票據(附註19)	3,165,726	—	—	—	3,165,726
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)	81,191,527	—	—	—	81,191,527
租賃負債	196,761	110,963	149,786	75,107	532,617
衍生財務工具	48,156	62,376	—	—	110,532
	<u>112,327,317</u>	<u>29,018,333</u>	<u>40,623,622</u>	<u>14,676,264</u>	<u>196,645,536</u>
於二〇二五年 十二月三十一日(已審核)					
借貸(本金金額加利息)	29,936,884	29,220,566	38,909,708	14,478,418	112,545,576
應付賬款及票據(附註19)	2,917,782	—	—	—	2,917,782
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)	79,711,828	—	—	—	79,711,828
租賃負債	228,284	148,703	262,858	130,635	770,480
衍生財務工具	80,966	30,706	—	—	111,672
	<u>112,875,744</u>	<u>29,399,975</u>	<u>39,172,566</u>	<u>14,609,053</u>	<u>196,057,338</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24。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

二〇二六年六月三十日

27 財務風險管理(續)

27.4 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。

於二〇二六年六月三十日及二〇二五年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	二〇二六年 六月三十日 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額(附註20)	103,871,991	104,826,962
租賃負債	462,446	680,487
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	(36,364,922)	(32,529,502)
債務淨額	67,969,515	72,977,947
權益總額(包括非控股權益)	106,535,468	105,832,388
總資本	174,504,983	178,810,335
資本負債比率	38.9%	40.8%

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。

28 批准中期簡明綜合財務資料

中期簡明綜合財務資料已於二〇二六年八月二十八日獲董事會批准並授權刊發。

其他資料

董事／最高行政人員權益

於二〇二六年六月三十日，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發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出的通知，本公司董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團(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 3)
林昭遠先生	實益擁有人	1,194,560	0.02968
朱輝松先生(附註 1)	實益擁有人／信託受益人	270,627	0.00672
江国雄先生(附註 2)	實益擁有人／信託受益人	1,988,842	0.04941
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：朱輝松先生於 270,627 股股份中擁有權益，其中 98,983 股股份由其作為實益擁有人擁有，171,644 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：江国雄先生於 1,988,842 股股份中擁有權益，其中 1,780,393 股股份由其作為實益擁有人擁有，208,449 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：計算概約百分率時採用截至二〇二六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二〇二六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，於二〇二六年六月三十日，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，截至二〇二六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

於二〇二六年六月三十日，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（除本公司董事和最高行政人員外）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	1,874,957,198 (好倉)	46.58
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，於二〇二六年六月三十日，廣州越秀集團股份有限公司被視為於本公司的1,874,957,198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)	128,233,000

(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，於二〇二六年六月三十日，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二〇二六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，於二〇二六年六月三十日，本公司並無收到通知其他任何人士(除本公司董事和最高行政人員外)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

本公司執行董事陳靜女士已獲委任為董事會提名委員會成員，自二〇二六年三月二十五日起生效。於上述委任後，本公司已符合《企業管治守則》守則條文第B.3.5條的規定，即提名委員會應委任至少一名不同性別的董事。除上文所披露者外，截至二〇二六年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《企業管治守則》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二〇二六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

自本公司二〇二五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	變動詳情
賀玉平先生	自二〇二六年九月十一日起不再擔任廣州越秀資本控股集團股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000987.SZ))之董事
劉漢銓先生	於二〇二六年六月三十日辭任大悅城地產有限公司(於二〇二五年十一月除牌，股份代號：00207.HK)之獨立非執行董事

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二〇二六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

截至二〇二六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(包括出售庫存股份(如有))。

暫停辦理過戶登記手續

中期股息的記錄日期將為二〇二六年十月十六日(星期五)。本公司將由二〇二六年十月十四日(星期三)至二〇二六年十月十六日(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，以確定股東有獲發中期股息之權利。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二〇二六年十月十三日(星期二)下午四時三十分前交回香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓本公司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。