

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



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

## 二〇二四年中期業績公告

### 業績摘要

- 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%。
- 期內累計合同銷售(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%。
- 期內通過「6+1」多元化增儲模式於7個城市新增12幅土地，總建築面積約為172萬平方米，88%位於一線和重點二線省會城市。截至六月三十日，總土地儲備達到約2,503萬平方米。總土地儲備中94%位於一線城市和重點二線城市。

- 期內向母公司收購廣州琶洲南TOD二期項目，總建築面積約58萬平方米。截至六月三十日，本集團TOD項目總土地儲備約310萬平方米，約佔本集團總土地儲備的12.4%。
- 截至六月三十日，本集團「三道紅線」保持「綠檔」達標，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68.3%、58.6%和1.53倍，財務健康穩健。保持惠譽投資級信用評級。
- 本集團期內加權平均借貸利率為3.57%，同比下降41個基點。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%。
- 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%。

• 營業收入	人民幣 353.4 億元(+10.1%)
• 毛利率	13.7% (-4.1 個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣 18.3 億元(-15.9%)
• 核心淨利潤	人民幣 17.4 億元(-18.8%)
• 合同銷售金額	人民幣 554.0 億元(-33.8%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣 1,909.1 億元(-4.2%)
• 總資產	人民幣 4,235.4 億元(+5.6%)
• 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	人民幣 481.4 億元(+4.4%)
• 淨借貸比率**	58.6% (+1.6 個百分點)
• 加權平均借貸利率	3.57% (-41 個基點)

\* 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。

\*\* 淨借貸比率為淨借貸(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。

## 未經審核業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇二四年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製如下：

### 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

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
營業收入	4	35,340,264	32,095,187
銷售成本		<u>(30,492,905)</u>	<u>(26,394,821)</u>
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	5	91,216	(16,393)
銷售及營銷開支		(1,091,707)	(731,434)
行政開支		<u>(578,900)</u>	<u>(616,355)</u>
經營盈利		3,267,968	4,346,803
財務收入	6	336,622	397,342
財務費用	7	(241,832)	(298,092)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業		69,576	31,146
— 聯營公司		<u>391,407</u>	<u>366,918</u>
除稅前盈利		3,823,741	4,844,117
稅項	9	<u>(1,261,510)</u>	<u>(1,924,676)</u>
期內盈利		<u><u>2,562,231</u></u>	<u><u>2,919,441</u></u>

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二四年	二〇二三年
		人民幣千元	人民幣千元
應佔			
本公司權益持有人		1,831,427	2,177,419
非控股權益		<u>730,804</u>	<u>742,022</u>
		<u>2,562,231</u>	<u>2,919,441</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)			
— 基本及攤薄	11	<u>0.4550</u>	<u>0.6345</u>

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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	<u>2,562,231</u>	<u>2,919,441</u>
其他全面收入：		
於其後期間或會重分類至損益的 其他全面收入／(虧損)：		
境外業務換算差額	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)	<u>(43,946)</u>	<u>(139,433)</u>
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)	<u>2,116</u>	<u>(31,339)</u>
期內其他全面(虧損)／收入(除稅後)	<u>(9,004)</u>	<u>47,572</u>
期內全面收入總額	<u>2,553,227</u>	<u>2,967,013</u>
應佔		
本公司權益持有人	1,822,267	2,226,369
非控股權益	<u>730,960</u>	<u>740,644</u>
	<u>2,553,227</u>	<u>2,967,013</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

二〇二四年六月三十日

	附註	於	
		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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	2,776,113	2,802,071
使用權資產		819,977	822,896
投資物業	13	16,762,452	16,785,640
無形資產		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		1,435,530	—
遞延稅項資產		3,454,628	3,474,680
<b>非流動資產總額</b>		<b>67,180,975</b>	<b>63,014,367</b>
<b>流動資產</b>			
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	14	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		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
<b>流動資產總額</b>		<b>356,360,972</b>	<b>338,164,361</b>

	附註	於	
		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
<b>流動負債</b>			
應付賬款及票據	15	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	16	30,534,574	22,975,869
租賃負債		239,499	219,490
應付稅項		7,314,883	7,516,884
<b>流動負債總額</b>		<b>230,246,868</b>	<b>210,086,539</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>126,114,104</b>	<b>128,077,822</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>193,295,079</b>	<b>191,092,189</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸	16	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
<b>非流動負債總額</b>		<b>87,233,560</b>	<b>88,883,409</b>
<b>淨資產</b>		<b>106,061,519</b>	<b>102,208,780</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本		25,545,008	25,545,008
股份獎勵計劃下的股份		(121,530)	(121,530)
其他儲備		2,805,399	2,757,989
保留盈利		28,681,388	27,447,438
		56,910,265	55,628,905
非控股權益		49,151,254	46,579,875
<b>總權益</b>		<b>106,061,519</b>	<b>102,208,780</b>

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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>經營業務</b>		
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)
<b>經營業務所得的現金淨額</b>	<b>6,130,253</b>	<b>11,316,664</b>
<b>投資業務</b>		
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
<b>投資業務所用的現金淨額</b>	<b>(5,675,201)</b>	<b>(6,199,353)</b>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>籌資活動</b>		
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)
<b>籌資活動(所用)／所得的現金淨額</b>	<u>(4,147,345)</u>	<u>3,295,947</u>
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	<u>25,582,007</u>	<u>30,278,611</u>
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)
<b>於中期簡明綜合現金流量表所述之現金及 現金等價物</b>	<u>25,582,007</u>	<u>30,278,611</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 1 編製基準

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(「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。

本公司核數師已就該等財務報表提交報告。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(3)條的陳述。

## 2 會計政策

- (i) 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)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動(「二〇二〇年修訂」)
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(「二〇二二年修訂」)
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排

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。

- (ii) 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	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)	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)	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。

### 3 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。

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	房地產管理	房地產投資	其他	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二〇二四年六月三十日止六個月</b>					
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	<u>32,796,336</u>	<u>1,428,407</u>	<u>296,862</u>	<u>818,659</u>	<u>35,340,264</u>
分部業績	<u>2,697,809</u>	<u>186,208</u>	<u>128,411</u>	<u>91,112</u>	<u>3,103,540</u>
折舊及攤銷	<u>(107,434)</u>	<u>(53,575)</u>	<u>—</u>	<u>(92,653)</u>	<u>(253,662)</u>
投資物業重估淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(99,026)</u>	<u>—</u>	<u>(99,026)</u>
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	<u>363,614</u>	<u>—</u>	<u>17,829</u>	<u>9,964</u>	<u>391,407</u>

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二三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	<u>29,773,778</u>	<u>983,767</u>	<u>210,081</u>	<u>1,127,561</u>	<u>32,095,187</u>
分部業績	<u>4,063,407</u>	<u>130,656</u>	<u>6,414</u>	<u>70,068</u>	<u>4,270,545</u>
折舊及攤銷	<u>(98,159)</u>	<u>(42,036)</u>	<u>—</u>	<u>(63,131)</u>	<u>(203,326)</u>
投資物業重估淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(110,515)</u>	<u>—</u>	<u>(110,515)</u>
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	<u>335,225</u>	<u>—</u>	<u>39,357</u>	<u>(7,664)</u>	<u>366,918</u>

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇二四年六月三十日					
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					
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 人民幣千元	二〇二三年 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5)	190,242	94,122
經營盈利	3,267,968	4,346,803
財務收入(附註6)	336,622	397,342
財務費用(附註7)	(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。

下文載列分部總資產與總資產的對賬：

	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
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)	<u>3,692,915</u>	<u>679,443</u>
總資產	<u>423,541,947</u>	<u>401,178,728</u>

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)。

#### 4 營業收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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
	<u>35,043,402</u>	<u>31,885,106</u>
來自其他來源的收入		
房地產投資	296,862	210,081
	<u>296,862</u>	<u>210,081</u>
	<u>35,340,264</u>	<u>32,095,187</u>

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
<b>貨品或服務類型</b>				
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>
<b>收入確認時間</b>				
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
<b>貨品或服務類型</b>				
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>
<b>收入確認時間</b>				
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>

## 5 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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>

## 6 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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19(b)(I))	75,450	81,510
應收非控股權益(「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>

## 7 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 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 19(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)
	<u>2,215,384</u>	<u>2,176,619</u>
減：已資本化於發展中物業以及物業、廠房及設備的款項	<u>(1,973,552)</u>	<u>(1,878,527)</u>
	<u>241,832</u>	<u>298,092</u>

### 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利息金額。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%計息(二〇二三年：每年6.41%)。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。

## 8 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	二〇二三年
	人民幣千元	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12)	73,745	64,997
無形資產攤銷	45,799	25,452
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	<u>1,073,432</u>	<u>114,478</u>

## 9 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	二〇二三年
	人民幣千元	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>

## 10 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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)	<u>543,540</u>	<u>1,139,379</u>
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)	<u>696,393</u>	<u>857,409</u>

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。

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

### 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。

## 12 物業、廠房及設備

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 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8)	(73,745)	(64,997)
轉撥	(7,991)	—
匯兌差額	443	796
	<u>2,776,113</u>	<u>4,779,376</u>
於六月三十日	<u>2,776,113</u>	<u>4,779,376</u>

## 13 投資物業

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 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
	<u>16,762,452</u>	<u>13,248,804</u>
於六月三十日	<u>16,762,452</u>	<u>13,248,804</u>

## 14 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：

	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
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
	<u>1,127,355</u>	<u>891,194</u>
減：減值撥備	(51,814)	(44,886)
	<u>1,075,541</u>	<u>846,308</u>

## 15 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：

	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
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
	<u>1,653,815</u>	<u>1,330,814</u>

## 16 借貸

	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
<b>非即期</b>		
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		
— 無抵押	32,604,339	34,749,924
	<u>79,704,744</u>	<u>81,395,029</u>
<b>即期</b>		
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		
— 無抵押	11,396,274	9,896,727
	<u>30,534,574</u>	<u>22,975,869</u>
<b>借貸總額</b>	<u><u>110,239,318</u></u>	<u><u>104,370,898</u></u>

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	於		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	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
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
	<u>66,238,705</u>	<u>59,724,247</u>	<u>44,000,613</u>	<u>44,646,651</u>

## 17 擔保

	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
	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
授予合營企業及聯營公司的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	<u>9,380,400</u>	<u>9,316,400</u>
	<u>47,920,401</u>	<u>51,680,838</u>

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)。

## 18 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。

## 19 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
創興銀行有限公司	同系附屬公司
廣州越秀投資發展有限公司	同系附屬公司
慧怡集團有限公司	同系附屬公司

(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	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
(I) 利息收入(附註6)		
— 聯營公司	25,796	36,745
— 合營企業	49,654	44,765
	<u>75,450</u>	<u>81,510</u>
— 一間同系附屬公司	19,746	30,756
	<u>95,196</u>	<u>112,266</u>
(II) 利息支出(附註7)		
— 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)
	<u>(188,102)</u>	<u>(333,842)</u>
(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
	<u>56,454</u>	<u>19,267</u>
(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)
	<u>(22,851)</u>	<u>(20,206)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
(VI) 收購附屬公司的代價		
— 一間同系附屬公司	<u>14,972</u>	<u>—</u>
(VII) 銷售房地產發展收入		
— 一間同系附屬公司	<u>3,165</u>	<u>—</u>
(VIII) 銷售材料收入		
— 聯營公司	114,891	56,972
— 合營企業	<u>54,776</u>	<u>83,475</u>
	<u>169,667</u>	<u>140,447</u>
(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	<u>92,777</u>	<u>96,266</u>
	<u>139,482</u>	<u>124,365</u>
(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	<u>5,746</u>	<u>737</u>
	<u>31,315</u>	<u>22,859</u>
(XI) 其他		
來自一間聯營公司的租賃服務費收入	<u>15,217</u>	<u>14,349</u>
向一間聯營公司支付的冠名權開支	<u>—</u>	<u>(10,000)</u>

以上交易價格乃根據相關合約方協定的條款釐定。

(c) 與關聯人士的結餘

		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
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款	(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	—

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 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 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	<u>641,412</u>	<u>637,443</u>

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%)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。
- (xi) 該等結餘為按正常商業條款存置於一間同系附屬公司的存款。
- (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**

本集團為聯營公司及合營企業的借貸提供擔保的詳情載於中期簡明綜合財務資料附註17。

## 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，6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%。

## 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」）實現經營收入約人民幣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)。

## 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7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，4月29日發佈《越秀地產2023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2030年較2019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，7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。

### 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，寫字樓業態將多措并举提升出租率，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，繼續保持行業的標杆地位。

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，6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低位。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6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%。

## 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%。

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
<b>大灣區小計</b>	<b>708,000</b>	<b>261.10</b>	<b>36,900</b>
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
<b>華東地區小計</b>	<b>416,900</b>	<b>128.77</b>	<b>30,900</b>
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
<b>中西部地區小計</b>	<b>533,800</b>	<b>89.41</b>	<b>16,700</b>
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
<b>北方地區小計</b>	<b>220,800</b>	<b>74.73</b>	<b>33,800</b>
<b>合計</b>	<b>1,879,500</b>	<b>554.01</b>	<b>29,500</b>

## 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
<b>大灣區小計</b>	<b>773,400</b>	<b>219.87</b>	<b>28,400</b>
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
<b>華東地區小計</b>	<b>280,100</b>	<b>64.23</b>	<b>22,900</b>
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
<b>中西部地區小計</b>	<b>305,700</b>	<b>42.54</b>	<b>13,900</b>
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
<b>北方地區小計</b>	<b>27,300</b>	<b>2.22</b>	<b>8,100</b>
<b>合計</b>	<b>1,386,500</b>	<b>328.86</b>	<b>23,700</b>

## 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	中山越秀瑯樾	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	北京梧桐星宸	32.84%	213,300
	<b>合計</b>		<b>1,722,100</b>

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%。

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

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	—

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
	<b>大灣區小計</b>	<b>10,317,700</b>	<b>6,344,300</b>	<b>3,973,400</b>
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	—

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	—
	<b>華東地區小計</b>	<b>4,784,700</b>	<b>4,000,700</b>	<b>784,000</b>
85	武漢越秀天悅文華 (前稱：武漢礄口地塊)	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	合肥天珺	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

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
	<b>中西部地區小計</b>	<b>7,250,800</b>	<b>4,923,500</b>	<b>2,327,300</b>
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	北京梧桐星宸	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

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)
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	<b>2,681,800</b>	<b>1,859,200</b>	<b>822,600</b>
合計	<b>25,035,000</b>	<b>17,127,700</b>	<b>7,907,300</b>

#### 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，主要是期末持有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價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。

## 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。

## 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	二〇二三年 十二月三十一日
	人民幣千元	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	<u>110,239,318</u>	<u>104,370,898</u>

	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
<b>賬齡分析：</b>		
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。

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

## 企業管治

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。

## 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雅柏勤有限公司辦理過戶登記手續。

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
林昭遠  
董事長

香港，二〇二四年八月二十八日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、朱輝松、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟、劉漢銓及張建生