

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。



# 越秀地產股份有限公司

## YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

### 二〇二四年全年業績公告

#### 業績摘要

- 營業收入約為人民幣864.0億元，同比上升7.7%。
- 毛利率約為10.5%，同比下降4.8個百分點。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣10.4億元，同比下降67.3%。
- 核心淨利潤\*約為人民幣15.9億元，同比下降54.4%。
- 年內累計合同銷售(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣1,145.4億元，同比下降19.4%。年內在大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區分別實現合同銷售金額約為人民幣488.4億元、人民幣331.4億元、人民幣196.0億元和人民幣129.6億元，約佔本集團總合同銷售金額的42.7%、28.9%、17.1%和11.3%。

- 年內於8個城市新增24幅土地，總建築面積約為271萬平方米，全部位於一線和二線城市。截至十二月三十一日，本集團總土地儲備約為1,971萬平方米，其中在北京、上海和廣州土地儲備分別為100萬平方米、86萬平方米和652萬平方米。總土地儲備中96%位於一線城市和二線城市。
- 截至十二月三十一日，本集團「三道紅線」保持「綠檔」達標，剔除預收款後的資產負債率、淨借貸比率和現金短債比分別為68.1%、51.7%和2.1倍，財務健康穩健。保持惠譽投資級信用評級。
- 截至十二月三十一日，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500.5億元，較年初上升8.6%。年內實現經營性現金流淨流入，資金流動性充裕安全。
- 本集團全年加權平均借貸利率為3.49%，同比下降33個基點。年內於境內成功發行合共人民幣25億元公司債券，加權平均借貸年利率約為2.61%。境內成功發行人民幣18億元定向債務融資工具，加權平均借貸年利率約為2.27%。境外成功發行人民幣23.9億元點心債，加權平均借貸年利率約為4.07%，其中境外發行首單人民幣16.9億元綠色點心債，加權平均借貸年利率約為4.1%。債務結構和資金成本持續優化，融資渠道多元。
- 本集團持續提升ESG管理，年內成功發行首筆人民幣16.9億元綠色點心債券，越秀iPARK粵港雲谷成為華南地區首個獲得零碳和零能耗「雙零」認證產業園項目，公司入選「恒生ESG 50指數」、「恒生可持續發展企業基準指數」，HKQAA可持續發展評級上調至「A」。

• 董事會建議不予分派二〇二四年末期股息，全年派息每股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44%。	
• 營業收入	人民幣 864.0 億元(+7.7%)
• 毛利率	10.5% (-4.8 個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣 10.4 億元(-67.3%)
• 核心淨利潤	人民幣 15.9 億元(-54.4%)
• 合同銷售金額	人民幣 1,145.4 億元(-19.4%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣 1,700.5 億元(-14.7%)
• 總資產	人民幣 4,104.5 億元(+2.3%)
• 總借貸	人民幣 1,038.9 億元(-0.5%)
• 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 500.5 億元(+8.6%)
• 淨借貸比率**	51.7% (-5.3 個百分點)
• 加權平均借貸利率	3.49% (-33 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)、持續持有投資物業(不含當年處置投資物業)公允值淨增／(跌)值及相關稅項影響及無形資產減值。

\*\* 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。

## 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」)截至二〇二四年十二月三十一日止年度的綜合業績，根據香港財務報告準則編製如下：

### 綜合損益表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

		二〇二四年	二〇二三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	4	86,400,562	80,222,011
銷售成本		<u>(77,346,644)</u>	<u>(67,964,384)</u>
毛利		9,053,918	12,257,627
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	(1,395,268)	(1,348,000)
銷售及營銷開支		(2,718,573)	(2,450,753)
行政開支		<u>(1,488,908)</u>	<u>(1,799,157)</u>
經營盈利		3,451,169	6,670,336
財務收入		646,215	970,575
財務費用	6	(879,651)	(672,375)
應佔以下公司(虧損)/盈利			
— 合營企業		(43,318)	50,528
— 聯營公司		<u>1,021,214</u>	<u>701,579</u>
除稅前盈利		4,195,629	7,720,643
稅項	8	<u>(2,730,508)</u>	<u>(3,145,594)</u>
年內盈利		<u><u>1,465,121</u></u>	<u><u>4,575,049</u></u>

		二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
應佔：			
— 本公司權益持有人		1,040,055	3,185,085
— 非控股權益		<u>425,066</u>	<u>1,389,964</u>
		<u>1,465,121</u>	<u>4,575,049</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	10	<u>0.2584</u>	<u>0.8542</u>

## 綜合全面收入表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
年內盈利	<u>1,465,121</u>	<u>4,575,049</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 (虧損)／收入：		
境外業務換算差額	(46,481)	45,285
現金流量套期	84,366	273,486
應佔一間聯營公司的其他全面虧損 (採用權益法入賬)	<u>(114,530)</u>	<u>(61,870)</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	(76,645)	256,901
於其後期間不會重分類至損益的其他全面虧損：		
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>(88,607)</u>	<u>(18,626)</u>
年內其他全面(虧損)／收入(除稅後)	<u>(165,252)</u>	<u>238,275</u>
年內全面收入總額	<u>1,299,869</u>	<u>4,813,324</u>
應佔：		
— 本公司權益持有人	879,407	3,423,860
— 非控股權益	<u>420,462</u>	<u>1,389,464</u>
	<u>1,299,869</u>	<u>4,813,324</u>

## 綜合財務狀況表

於二〇二四年十二月三十一日

	附註	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,159,869	2,802,071
使用權資產		1,829,855	822,896
投資物業		17,029,312	16,785,640
無形資產		339,265	514,128
發展中物業		7,855,936	8,739,490
於合營企業的權益		5,183,730	6,007,696
於聯營公司的權益		26,251,482	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		967,085	999,130
衍生財務工具		121,037	—
其他應收款項、預付款項及按金		165,478	—
定期存款及其他受限存款		2,293,280	—
遞延稅項資產		4,464,790	3,474,680
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		69,661,119	63,014,367
<b>流動資產</b>			
發展中物業		179,813,083	202,613,968
持作出售物業		45,139,394	36,334,751
合同成本		1,445,157	1,121,745
土地使用權的預付款		5,207,807	5,825,176
應收賬款及票據	11	1,307,480	846,308
其他應收款項、預付款項及按金		52,904,540	37,859,433
衍生財務工具		—	229,536
預繳稅項		7,218,435	7,235,584
定期存款		467,260	—
監控戶存款		17,560,393	16,832,610
現金及現金等價物		29,728,316	29,265,250
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		340,791,865	338,164,361

	附註	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及票據	12	1,559,766	1,330,814
合同負債		83,841,916	87,653,832
其他應付款項及應計費用		106,075,477	90,389,650
借貸		23,268,833	22,975,869
租賃負債		225,687	219,490
應付稅項		5,542,978	7,516,884
<b>流動負債總額</b>		<b>220,514,657</b>	<b>210,086,539</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>120,277,208</b>	<b>128,077,822</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>189,938,327</b>	<b>191,092,189</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸		80,619,909	81,395,029
租賃負債		562,024	619,531
遞延稅項負債		4,006,453	5,870,307
遞延收入		54,584	102,200
衍生財務工具		9,038	55,785
其他應付款項及應計費用		607,151	840,557
<b>非流動負債總額</b>		<b>85,859,159</b>	<b>88,883,409</b>
<b>淨資產</b>		<b>104,079,168</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		(54,337)	(121,530)
其他儲備		2,619,419	2,757,989
保留盈利		27,150,976	27,447,438
		55,261,066	55,628,905
<b>非控股權益</b>		<b>48,818,102</b>	<b>46,579,875</b>
<b>總權益</b>		<b>104,079,168</b>	<b>102,208,780</b>

## 1 編製基準

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

截至二〇二四年十二月三十一日止年度業績公告所載截至二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但有關資料取自該等財務報表。按照《香港公司條例》(第622章)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照《公司條例》(第622章)第662(3)條及其附表6第3部的規定，向公司註冊處交付截至二〇二三年十二月三十一日止年度的財務報表，並會適時交付截至二〇二四年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就上述兩個年度本集團之該等財務報表作出報告。該等核數師報告沒有保留意見；並沒有提述該核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜；亦無載有根據《公司條例》第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

## 2 會計政策

(i) 本集團已就本年度的財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

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

除香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)外，採納上述經修訂準則對財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)澄清供應商融資安排的特徵，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。

- (ii) 本集團並未在該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則生效時將其應用(如適用)。

		於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性	二〇二五年一月一日
香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則第7號 (修訂)	對財務工具分類及計量的修訂	二〇二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則的 年度改進－第11卷	對香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號 及香港會計準則 第7號的修訂	二〇二六年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二〇二七年一月一日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司： 披露	二〇二七年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司 或合營企業之間出售 或注入資產	尚未釐定強制生效 日期惟可供採納

編製該等綜合財務報表時，並未提早應用上述於二〇二五年一月一日或之後開始的年度期間生效的現有準則及詮釋之修訂。除香港財務報告準則第18號外，預期該等現有準則及詮釋之修訂不會對本集團的綜合財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。儘管香港財務報告準則第18號沿用香港會計準則第1號的多個章節並作出有限變動，其亦就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定總計及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規

定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料分組(匯總及拆分)及位置提出更嚴格要求。先前載於香港會計準則第1號的若干規定已轉至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及差錯(更名為香港會計準則第8號財務報表的編製基準)。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告亦已作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的相應修訂於二〇二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。本集團現正分析新訂規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

### 3 分部資料

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

執行董事從業務活動的性質的角度考慮業務，並評估房地產發展、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)乃以與綜合財務報表一致的方式計量。

可申報分部總資產不包括遞延稅項資產、預繳稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

各分部間的銷售乃按與公平交易所適用的相若條款進行。向執行董事報告的來自外界各方的收益乃按與綜合損益表一致的方式計量。

	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
截至二〇二四年十二月三十一日					
止年度					
營業收入	80,618,939	3,868,152	807,750	6,830,831	92,125,672
分部間營業收入	—	(902,171)	(139,917)	(4,683,022)	(5,725,110)
來自外界客戶營業收入	<u>80,618,939</u>	<u>2,965,981</u>	<u>667,833</u>	<u>2,147,809</u>	<u>86,400,562</u>
分部業績	<u>2,751,220</u>	<u>213,351</u>	<u>(322,394)</u>	<u>(47,074)</u>	<u>2,595,103</u>
折舊及攤銷	<u>(247,814)</u>	<u>(105,443)</u>	<u>—</u>	<u>(185,594)</u>	<u>(538,851)</u>
投資物業					
重估淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(727,432)</u>	<u>—</u>	<u>(727,432)</u>
長期資產減值損失	<u>(1,390,711)</u>	<u>(236,866)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,627,577)</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
— 合營企業	13,392	961	—	(57,671)	(43,318)
— 聯營公司	<u>1,059,961</u>	<u>—</u>	<u>(62,056)</u>	<u>23,309</u>	<u>1,021,214</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
截至二〇二三年十二月三十一日					
止年度					
營業收入	75,216,351	3,223,623	543,914	6,817,504	85,801,392
分部間營業收入	—	(886,657)	(69,805)	(4,622,919)	(5,579,381)
來自外界客戶營業收入	<u>75,216,351</u>	<u>2,336,966</u>	<u>474,109</u>	<u>2,194,585</u>	<u>80,222,011</u>
分部業績	<u>7,056,130</u>	<u>375,189</u>	<u>(1,107,966)</u>	<u>267,243</u>	<u>6,590,596</u>
折舊及攤銷	<u>(238,244)</u>	<u>(86,372)</u>	<u>—</u>	<u>(61,498)</u>	<u>(386,114)</u>
蘿崗項目及陳頭崗項目投資物業 重估產生的虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,366,252)</u>	<u>—</u>	<u>(1,366,252)</u>
年末持有其他投資物業 重估淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(135,845)</u>	<u>—</u>	<u>(135,845)</u>
應佔以下公司的盈利／(虧損)：					
— 合營企業	52,507	154	—	(2,133)	50,528
— 聯營公司	<u>657,702</u>	<u>—</u>	<u>8,119</u>	<u>35,758</u>	<u>701,579</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
於二〇二四年十二月三十一日					
可申報分部總資產	<u>361,895,119</u>	<u>6,231,019</u>	<u>23,095,523</u>	<u>6,845,712</u>	<u>398,067,373</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>151,095</u>	<u>99,576</u>	<u>4,398,040</u>	<u>205,074</u>	<u>4,853,785</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
於二〇二三年十二月三十一日					
可申報分部總資產	<u>354,617,979</u>	<u>6,118,733</u>	<u>22,908,834</u>	<u>6,143,475</u>	<u>389,789,021</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>162,827</u>	<u>24,838</u>	<u>6,955,477</u>	<u>130,836</u>	<u>7,273,978</u>

附註：非流動資產指除發展中物業、衍生財務工具、合營企業的權益、聯營公司的權益、以公允值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產、計入無形資產之商譽、遞延稅項資產、其他應收款項、預付款項及按金的非即期部分以及定期存款及其他受限存款的非即期部分外之非流動資產。

下文載列分部業績總額與除稅前盈利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	2,595,103	6,590,596
未分配經營成本(附註)	(103,675)	(74,357)
其他收益及虧損淨額(不包含長期資產減值損失以及 年末持有投資物業重估淨跌值)	959,741	154,097
經營盈利	3,451,169	6,670,336
財務收入	646,215	970,575
財務費用	(879,651)	(672,375)
應佔以下公司(虧損)/盈利：		
— 合營企業	(43,318)	50,528
— 聯營公司	1,021,214	701,579
除稅前盈利	<u>4,195,629</u>	<u>7,720,643</u>

附註：未分配經營成本主要包括公司員工薪金及本公司的其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
可申報分部總資產	398,067,373	389,789,021
遞延稅項資產	4,464,790	3,474,680
預繳稅項	7,218,435	7,235,584
公司資產(附註)	702,386	679,443
總資產	<u>410,452,984</u>	<u>401,178,728</u>

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

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

截至二〇二四年十二月三十一日止年度，本集團並無交易值佔本集團外部收益總額超過10%的任何單一客戶(二〇二三年：無)。

#### 4 營業收入

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
房地產發展	80,618,939	75,216,351
房地產管理	2,965,981	2,324,115
其他	2,147,809	2,194,585
	<u>85,732,729</u>	<u>79,735,051</u>
來自其他來源的收入		
房地產投資	667,833	486,960
	<u>667,833</u>	<u>486,960</u>
	<u>86,400,562</u>	<u>80,222,011</u>

來自客戶合約的收入：

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

分部	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
貨品或服務類型				
房地產發展銷售	80,618,939	—	—	80,618,939
房地產管理服務	—	2,965,981	—	2,965,981
其他	—	—	2,147,809	2,147,809
	<u>80,618,939</u>	<u>2,965,981</u>	<u>2,147,809</u>	<u>85,732,729</u>
來自客戶合約的總收入：	<u>80,618,939</u>	<u>2,965,981</u>	<u>2,147,809</u>	<u>85,732,729</u>
收入確認時間				
於某個時間點確認	80,618,939	531,526	1,448,746	82,599,211
隨時間確認	—	2,434,455	699,063	3,133,518
	<u>80,618,939</u>	<u>2,965,981</u>	<u>2,147,809</u>	<u>85,732,729</u>
來自客戶合約的總收入：	<u>80,618,939</u>	<u>2,965,981</u>	<u>2,147,809</u>	<u>85,732,729</u>

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

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

5 其他收益及虧損

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
ICC項目處置收益	867,816	—
長期資產減值損失	(1,627,577)	—
年末持有其他投資物業重估淨跌值	(491,664)	(135,845)
蘿崗項目及陳頭崗項目投資物業重估產生的虧損	(235,768)	(1,366,252)
其他收益淨額	91,925	154,097
	<u>(1,395,268)</u>	<u>(1,348,000)</u>

## 6 財務費用

	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	2,215,043	2,184,444
其他借貸的利息	1,963,657	1,852,073
應付關聯方款項的利息	489,386	490,258
應付非控股權益及其關聯方款項的利息	264,263	197,459
租賃負債的利息費用	29,785	29,945
衍生財務工具的公允值淨增值	(91,791)	(125,057)
淨匯兌收益	(29,216)	(54,507)
	<u>4,841,127</u>	<u>4,574,615</u>
所產生的借貸成本總額	4,841,127	4,574,615
減：已資本化於投資物業、發展中物業以及物業、廠房及 設備的款項(附註)	<u>(3,961,476)</u>	<u>(3,902,240)</u>
	<u>879,651</u>	<u>672,375</u>

附註：年內已資本化的借貸成本按3.56%的加權平均年資本化率計算(二〇二三年：每年3.81%)。

## 7 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支包括下列各項：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	73,195,257	64,209,104
銷售及推廣開支	2,706,373	2,437,908
其他稅項及附加費	456,056	505,827
投資物業產生的直接經營開支	245,923	215,218
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	2,272,336	1,573,856
與短期租賃有關的開支	67,165	86,945
物業、廠房及設備折舊	191,198	123,127
使用權資產折舊	293,968	203,751
無形資產攤銷	53,685	59,236
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資、薪金	3,052,373	3,743,003
退休金計劃供款	211,446	211,241
	<u>3,263,819</u>	<u>3,954,244</u>
減：已資本化於發展中物業、在建投資物業 及物業、廠房及設備的款項	<u>(1,123,387)</u>	<u>(1,401,143)</u>
	2,140,432	2,553,101
核數師酬金		
— 審計業務	4,370	4,770
— 非審計業務	3,707	2,250
	<u>8,077</u>	<u>7,020</u>

## 退休金計劃安排

本集團根據職業退休計劃條例為若干香港僱員設立一項界定供款計劃（「職業退休計劃條例計劃」）。僱主及僱員分別按僱員基本薪金的5%至20%以及5%向職業退休計劃條例計劃供款。如員工全數供款前離開該計劃，本集團可透過沒收減少自身承擔的職業退休計劃條例計劃供款。於兩個呈報年度內，概無任何沒收的供款。截至二〇二四年十二月三十一日止年度，本集團概無使用沒收供款以降低其當年度供款（二〇二三年：無）。

本集團亦為其他香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自按僱員相關收入（按強制性公積金計劃條例所界定）的5%每月向計劃作出供款。本集團及僱員的每月供款上限均為1,500港元（二〇一四年六月一日之前：1,250港元），其後的供款屬自願性質。一經支付強積金計劃項下的供款，該等供款便全數及即時作為應計福利歸屬於僱員。

本公司於中國內地的附屬公司，須參加由各省或市政府設立的定額供款退休計劃，並按其僱員月薪16%至24%的比率，每月向該退休計劃供款。本集團毋須就超過其供款的退休金實際支付承擔進一步責任。國家設立的退休計劃負責支付應付予退休僱員的全部退休金。

## 8 稅項

- (a) 年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附屬公司、聯營公司和合營企業所獲得的盈利按25%（二〇二三年：25%）稅率計提中國內地企業所得稅撥備，惟享有優惠所得稅稅率的若干附屬公司除外。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後賺取的盈利作股息分派時需要按5%或10%的稅率計提企業預扣所得稅。

(c) 中國內地土地增值稅按介乎 30% 至 60% (二〇二三年：30% 至 60%) 的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅及企業預扣所得稅	3,533,693	2,981,827
中國內地土地增值稅	<u>1,434,868</u>	<u>1,088,189</u>
	<u>4,968,561</u>	<u>4,070,016</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及轉回	(2,228,956)	(922,941)
中國內地土地增值稅	10,216	(10,758)
未分派盈利的企業預扣所得稅	<u>(19,313)</u>	<u>9,277</u>
	<u>(2,238,053)</u>	<u>(924,422)</u>
	<u><u>2,730,508</u></u>	<u><u>3,145,594</u></u>

## 9 股息

董事會建議不予分派截至二〇二四年十二月三十一日止年度的末期股息。

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>現金股息</b>		
已付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：0.232港元等值人民幣0.213元)	696,393	857,409
擬派末期股息每股普通股零 (二〇二三年：0.148港元等值人民幣0.134元)	—	539,403
	<u>696,393</u>	<u>1,396,812</u>

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

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

## 10 每股盈利

### 基本

每股基本盈利的計算方法為本公司權益持有人應佔盈利除以本年度已發行普通股加權平均數。

	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>1,040,055</u>	<u>3,185,085</u>
已發行普通股加權平均數(千股)(附註)	<u>4,025,393</u>	<u>3,728,632</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.2584</u>	<u>0.8542</u>

## 攤薄

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。由於年內並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利(二〇二三年：一致)。

附註：

二〇二三年，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。

二〇二三年普通股加權平均數3,728,632,295股來自於二〇二三年一月一日已發行的普通股，並已計及上述供股的影響。

## 11 應收賬款及票據

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
與客戶之間的合同產生的應收賬款	1,296,533	867,938
應收票據	<u>56,614</u>	<u>23,256</u>
	1,353,147	891,194
減：減值撥備	<u>(45,667)</u>	<u>(44,886)</u>
	<u><u>1,307,480</u></u>	<u><u>846,308</u></u>

於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日，應收賬款及票據按發票日期的賬齡分析如下：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
1年以內	1,065,620	707,245
1-2年	198,450	160,822
2-3年	70,909	6,097
3年以上	18,168	17,030
	<u>1,353,147</u>	<u>891,194</u>

## 12 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 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
90日以內	871,845	654,785
91-180日	159,880	359,338
181-365日	437,228	230,604
1-2年	71,650	69,951
2年以上	19,163	16,136
	<u>1,559,766</u>	<u>1,330,814</u>

## 董事長報告

### 一 業務回顧

#### 經濟和市場環境

二〇二四年，全球經濟在高通脹、高利率及地緣政治衝突等多重因素的持續影響下，復蘇進程緩慢且充滿不確定性。儘管中國經濟面臨外部環境壓力加大、內需不足等挑戰，但宏觀政策精準發力，整體經濟運行穩中有進，全年實現國內生產總值同比增長5.0%，增速位居世界前列，主要經濟指標保持基本平穩，展現出較強的韌性與活力。

二〇二四年，房地產市場政策持續寬鬆，政府「止跌回穩」的政策力度進一步加大，支持房地產市場平穩健康發展的政策措施持續優化。例如，放寬限購限貸政策、降低首付比例、降低貸款利率、優化住房公積金政策等，為市場注入了一定活力。

二〇二四年房地產市場整體呈現波動走勢。上半年受市場信心不足、購房者觀望情緒濃厚等因素影響，銷售表現較為低迷；下半年隨著政策效應逐步顯現，市場有所回暖，尤其是四季度在「以舊換新」等房地產政策優化的推動下，銷售逐步企穩回升。根據國家統計局公佈的資料，全年全國商品房銷售面積和金額同比分別下降12.9%和17.1%，其中住宅銷售面積和金額分別下降14.1%和17.6%。房地產開發投資額同比下降10.6%，其中住宅投資下降10.5%。住宅新開工面積下降23.0%，顯示市場仍處於築底企穩階段，市場信心和預期仍有待恢復。

二〇二四年的土地市場呈明顯分化格局，一線城市和核心二線城市由於市場潛力大、投資吸引力強，銷售表現較好，土地成交活躍，優質地塊競爭激烈；而三、四線城市土地市場則持續低迷，流拍率較高。房企拿地策略更加謹慎，聚焦高能級城市的核心區域。

二〇二四年，面對複雜多變的經濟形勢和深度調整的房地產市場，本集團緊扣「攻堅克難穩業績，精益管理提能力」的年度工作主題，積極應對市場變化，適時調整投資、營銷策略，加快銷售去化，同時優化業務佈局，強化精益管理，保持經營平穩，本集團的行業地位和影響力進一步提升。

## 經營業績

二〇二四年，本集團實現營業收入約為人民幣864.0億元，同比上升7.7%。毛利率約為10.5%，同比下降4.8個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣10.4億元，同比下降67.3%。核心淨利潤約為人民幣15.9億元，同比下降54.4%。截至二〇二四年十二月三十一日止，已售未入賬銷售金額為人民幣1,700.5億元，較年初下降14.7%。

董事會建議不予分派二〇二四年末期股息，全年派息每股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44%。

## 合同銷售

二〇二四年，本集團面對市場持續下行壓力，靈活精準施策，深化實施「一盤一策」營銷策略，加快去庫存，並強化庫存去化考核機制，數字營銷全面發力，在市場極具挑戰的環境下，本集團市場地位進一步提升，根據克而瑞統計，本集團年度銷售首次進入全國前10，位列第8。二〇二四年，本集團錄得合同銷售(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣1,145.4億元。

本集團發展戰略佈局聚焦大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區，深耕一線城市和重點二線城市。全年本集團在大灣區實現合同銷售金額約人民幣488.4億元，約佔本集團合同銷售金額的42.7%，其中廣州實現合同銷售金額約人民幣433.7億元，約佔本集團合同銷售金額的37.9%。華東地區全年實現合同銷售金額約人民幣331.4億元，約佔本集團合同銷售金額的28.9%，其中杭州全年實現合同銷售金額約人民幣221.0億元。中西部地區全年實現合同銷售金額約人民幣196.0億元，約佔本集團合同銷售金額的17.1%，其中成都全年實現合同銷售金額約人民幣68.0億元。北方地區全年實現合同銷售金額約人民幣129.6億元，約佔本集團合同銷售金額的11.3%，其中北京全年實現合同銷售金額約人民幣87.3億元。

## 高質量增儲

二〇二四年，土地市場持續分化，本集團重點投資佈局一線城市及重點二線城市。本集團採取精準投資策略，把握土地出讓的有利窗口期，以低溢價獲取多宗優質地塊，分別於北京、上海、廣州、杭州、合肥、成都、西安等城市新增24幅土地，總建築面積約為271萬平方米。其中，在北京共獲取3幅優質地塊，新增土地儲備約54萬平方米；在上海共獲取5幅優質地塊，新增土地儲備約30萬平方米；在廣州共獲取8幅優質地塊，新增土地儲備約110萬平方米。一線城市新增土儲佔比超過70%。

本集團積極響應政府盤活存量土地的政策，成功實現了廣州3幅地塊的收儲，累計可盤活資金約人民幣135億元，進一步優化存量土地結構。

截至十二月三十一日，本集團全國佈局27座城市，擁有總土地儲備約1,971萬平方米，96%分佈在一線城市和二線城市。土地儲備的質量和結構不斷優化，能夠滿足本集團未來可持續發展的需要。本集團在北京、上海和廣州分別擁有土地儲備100萬平方米、86萬平方米和652萬平方米。

## 「商住並舉」發展

本集團持續推進「商住並舉」發展戰略，不斷提升商業物業的運營能力。面對商業物業市場的持續下行與挑戰，本集團積極應對挑戰，制定靈活租賃策略，創新運營模式，有效提升物業出租率並優化租戶結構，進一步增強商業物業的市場競爭力。

全年本集團直接持有的商業物業實現租賃收入約人民幣6.68億元，同比上升37.1%，本集團於二〇二四年十二月三十一日持有40.02%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20.32億元，同比下降2.7%，物業收入淨額約人民幣14.45億元，同比下降2.1%。越秀房產基金寫字樓、零售商場、酒店和服務式公寓以及專業市場營業收入佔比分別為56.6%、8.2%、25.0%和10.2%。

本集團於二〇二四年十二月三十一日持股67.4%的越秀服務集團有限公司(「越秀服務」)全年實現營收約人民幣38.68億元，同比上升20.0%。越秀服務的管理規模穩步提升，合約面積88.73百萬平方米，在管面積69.31百萬平方米。承接港珠澳大橋、廣東省政協、湖北省移動等標誌性項目的基礎物業管理業務，品牌影響力大幅提升。社區增值服務收入約人民幣12.17億元，同比上升30.6%。

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7,265張。入住率也實現了較大的提升。本集團的康養業務保持行業的前列。

### **精益管理創價值**

本集團持續深化精益管理，以客戶為中心打造好產品，發佈「4×4好產品理念」和「樾、和樾、天、星匯」四大產品系標準指引手冊，項目嚴格按照標準打造實體展示區，全面提升展示效果，持續完善客研體系，有效助力銷售。

本集團積極推進設計施工一體化，開展項目生產流程精益化工作。「悅智造」BIM平台功能持續優化升級，有效提升生產效率和工程質量。同時，本集團著力提升設計施工一體化業務實施能力，為業務升級提供有力支撐。供應商履約優秀率實現穩步提升，有效保障了優質產品的順利落地。此外，本集團通過實施成本精準適配、擴大物料集採範圍降低採購成本、優化流程減少無效成本等多項舉措，實現了降本增效。

本集團不斷優化人才隊伍的配置，通過內部培養及外部引進充實中層及骨幹力量和專業關鍵崗位。全面優化績效考核機制精細度，細化員工價值創造評價標準。助力精益管理創效益。

### **財務資金穩健安全**

本集團財務健康和資金流動性充裕安全。截至十二月底，本集團的現金及現金等價物、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500.5億元，較年初上升8.6%。剔除預收賬款後的資產負債率為68.1%，淨借貸比率為51.7%，現金短債比為2.1倍，「三道紅線」指標繼續保持「綠檔」達標，財務指標健康安全。本集團繼續保持惠譽BBB-投資級信用評級。

面對房地產市場的持續下行，本集團一方面全力加快銷售回款，本年合同銷售回款率進一步上升至87%，實現了經營性現金流淨流入；另一方面多元化拓展融資渠道，優化債務結構，平均融資成本同比進一步下降，全年加權平均借貸年利率同比下降33個基點至3.49%。年內於境內成功發行公司債券合共人民幣25億元，加權平均借貸年利率約為2.61%。於境內成功發行人民幣18億元定向債務融資工具，加權平均借貸年利率約為2.27%。於境外成功發行人民幣23.9億元點心債，加權平均借貸年利率約為4.07%，其中發行人民幣16.9億元綠色點心債，加權平均借貸年利率約為4.10%。本集團的融資成本在行業中處於領先地位。

## 可持續發展

本集團持續完善ESG管理體系，包括在董事會ESG委員會架構下成立了氣候變化應對、綠色辦公、「雙碳」及綠色供應鏈等多個工作小組，全面推進董事會的ESG戰略落地。本集團承諾到二〇六〇年實現價值鏈的淨零排放，並計劃於二〇三〇年達成碳達峰目標，積極響應國家「雙碳」戰略。

二〇二四年，本集團的可持續發展舉措和ESG表現獲得國際及全球權威評級機構的高度認可。本集團入選「恒生ESG 50指數」、「恒生可持續發展企業基準指數」、「恒生氣候變化1.5℃目標指數」成份股，HKQAA可持續發展評級上調至「A」，「全球房地產可持續發展基準」(GRESB)獲「四星」評級，標普全球企業可持續發展評估(CSA) ESG得分提升至49分。本集團還榮獲「香港公司管治與ESG卓越獎」和「BDO環境、社會及管治大獎」。

本集團積極踐行綠色發展理念，致力於開發超低能耗建築、近零能耗建築以及「雙零」能耗建築。二〇二四年，本集團成功落地華南地區首個零碳和零能耗「雙零」認證產業園項目—越秀iPARK粵港雲谷。該項目通過主被動結合的節能技術、可再生能源利用以及產品新技術運用等12大專項技術，全方位降低建築能耗，實現了建築的零碳排放和零能耗運行。

在可持續金融領域，本集團於二〇二四年首次設立可持續融資框架，並於七月成功發行了首筆綠色點心債券，募集資金達人民幣16.9億元，債券期限為3年，票面利率為4.10%，該綠色債券還獲得了香港品質保證局的綠色和可持續金融認證。通過此次發行，本集團不僅展示了其在可持續金融領域的積極探索，也為房地產行業的低碳轉型提供了有力支持。

## 二 業務展望

展望二〇二五年，隨著全球通脹的持續放緩，美國和歐洲等主要經濟體將處於降息週期。雖然地緣政治和美國貿易關稅政策增加了經濟的不確定性，但預計全球經濟增長將在波動中溫和復蘇。二〇二五年中央政府工作報告強調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，同時首次提出「穩住樓市」，並將其納入經濟社會發展總體要求和政策取向，凸顯房地產作為經濟「穩定器」的定位，表明房地產市場的穩定直接關係到宏觀經濟。二〇二五年，中國政府將繼續實施宏觀經濟穩增長的積極措施，大力提振消費，提高投資效益，全方位擴大國內需求。房地產行業政策以「需求提振+

供給優化+金融協同」為核心，通過因城施策調減限制、稅費減免、信貸擴張、保障房擴容、城中村改造、收儲存量和推廣「好房子」等舉措，支持行業的「止跌回穩」，預計房地產市場將迎來逐步回暖的契機。

## 完成年度經營目標

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

本集團將繼續因應市場的變化，實施「一盤一策」的精準營銷策略和定價策略，加快銷售和回款；深化數字營銷，繼續提升自有銷售渠道的比例，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成；本集團將以客戶為中心強化客研體系，建立產品創新管理機制，全方位推進設計施工一體化，持續提升產品力，全面落實「好產品公約」；本集團將持續強化投資能力、經營能力、產品能力和服務能力，全面提升運營效率、實現降本增效，深化精益管理。

## 堅持穩健投資策略

二〇二五年，本集團將繼續堅持「精準投資」和「量入為出」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。投資項目上以效益為先，聚焦收益確定性高和現金流回籠快的項目。加大推動存量資源的置換，持續優化土儲結構。

## 持續推進「商住並舉」戰略

本集團繼續堅持「商住並舉」發展戰略，穩步增加商業物業對財務業績的支持和貢獻。繼續提升商業項目的招商和運營能力，打造本集團業績增長的新增長極。重點提升寫字樓、零售、酒店公寓、專業市場等業態的出租率，優化租戶的結構和質量，穩定租金水平。同時，推動武漢國際金融匯 T5 寫字樓和酒店、西安環貿中心等 7 個商業項目高質量開業，進一步推動品牌升級，實現商業經營穩健增長。

本集團將繼續穩健發展物業管理與服務業務，全面提升服務能力，進一步深耕住宅、商業、大交通及公建物業四大業態，精準深耕拓規模，聚焦優勢業態和戰略適配業態，凝聚「好服務」理念，不斷提高業主的滿意度。重點做好社區的增值服務業務，實現經營業務的新突破。

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

### 深化推進精益管理

本集團將進一步深化「好產品、好服務、好品牌和好團隊」的「四好」企業的建設，加快構建以「產品力、服務力」為目標的系統開發能力和服務運營能力，支撐公司好品牌的市場地位。

本集團將繼續強化對客戶的研究能力，讀懂城市，讀懂客戶；持續加強產品標準化和設計施工一體化建設，提升開發效率，控制建造管理成本；通過成本精準適配，減少無效成本；持續優化財務成本；以「提能級、提效率、降成本」為核心，推動組織建設，打造扁平高效團隊，提升人員效能；加強內外複合型人才和領軍人才的培養，優化業績評價體系，激勵價值創造。

## 堅持穩健安全的財務政策

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

## 致謝

二〇二五年是「十四五」規劃的收官之年，本集團將積極應對市場挑戰，以「精益管理」和打造「四好」企業為發展的內在驅動力，在行業新環境和新競爭格局下繼續走高品質可持續發展之路，持續為股東創造價值。本集團經營業績的取得和各項業務的發展，除了憑藉董事會堅強領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的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，本集團實現營業收入約為人民幣864.0億元(二〇二三年：人民幣802.2億元)，同比上升7.7%。毛利約為人民幣90.5億元(二〇二三年：人民幣122.6億元)，同比下降26.1%。毛利率約為10.5%，同比下降4.8個百分點。

### 權益持有人應佔盈利

二〇二四年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣10.4億元(二〇二三年：人民幣31.9億元)，同比下降67.3%。核心淨利潤\*約為人民幣15.9億元(二〇二三年：人民幣34.9億元)，同比下降54.4%。

### 合同銷售

二〇二四年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)約為人民幣1,145.4億元，同比下降19.4%；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392萬平方米，同比下降11.9%，均價約為每平方米人民幣29,200元。

按地區分，二〇二四年的累計合同銷售金額中，大灣區約佔42.7%，華東地區約佔28.9%，中西部地區約佔17.1%，北方地區約佔11.3%。

\* 核心淨利潤為權益持有人應佔盈利剔除綜合損益表的淨匯兌收益／(虧損)、持續持有投資物業(不含當年處置投資物業)公允值淨增／(跌)值及相關稅項影響及無形資產減值。

本集團二〇二四年合同銷售情況如下：

城市	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元／ 平方米)
廣州	1,190,000	433.69	36,400
深圳	16,400	12.75	77,700
佛山	126,600	22.37	17,700
東莞	20,200	3.54	17,500
江門	69,600	4.33	6,200
中山	97,200	11.76	12,100
<b>大灣區小計</b>	<b>1,520,000</b>	<b>488.44</b>	<b>32,100</b>
上海	64,000	66.00	103,100
杭州	601,000	220.96	36,800
蘇州	73,700	11.76	16,000
南通	13,800	2.49	18,000
南京	104,300	26.67	25,600
寧波	20,700	3.52	17,000
<b>華東地區小計</b>	<b>877,500</b>	<b>331.40</b>	<b>37,800</b>
武漢	119,700	24.08	20,100
襄陽	49,100	3.80	7,700
合肥	96,300	16.40	17,000
鄭州	256,800	36.38	14,200
長沙	107,400	12.00	11,200
郴州	300	0.02	6,700
重慶	71,900	9.93	13,800
成都	283,600	67.96	24,000
西安	102,000	25.40	24,900
<b>中西部地區小計</b>	<b>1,087,100</b>	<b>195.97</b>	<b>18,000</b>
北京	136,900	87.29	63,800
瀋陽	4,900	0.43	8,800
青島	212,800	34.16	16,100
煙台	16,900	1.18	7,000
濟南	65,800	6.54	9,900
<b>北方地區小計</b>	<b>437,300</b>	<b>129.60</b>	<b>29,600</b>
<b>合計</b>	<b>3,921,900</b>	<b>1,145.41</b>	<b>29,200</b>

## 入賬物業

二〇二四年，入賬物業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣807.6億元，同比上升6.7%；入賬物業面積約為306萬平方米，同比下降3.1%；均價約為每平方米人民幣26,400元。

本集團二〇二四年入賬物業情況如下：

城市	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
廣州	1,114,100	383.85	34,500
深圳	75,100	54.64	72,800
東莞	47,800	11.05	23,100
佛山	199,600	37.51	18,800
江門	34,100	2.09	6,100
中山	75,600	9.79	12,900
<b>大灣區小計</b>	<b>1,546,300</b>	<b>498.93</b>	<b>32,300</b>
上海	27,300	17.72	64,900
杭州	174,700	58.57	33,500
南京	105,000	25.34	24,100
寧波	21,800	3.44	15,800
蘇州	201,400	33.34	16,600
<b>華東地區小計</b>	<b>530,200</b>	<b>138.41</b>	<b>26,100</b>
武漢	21,000	4.47	21,300
合肥	73,400	13.57	18,500
鄭州	265,700	33.33	12,500
長沙	85,300	10.48	12,300
郴州	14,300	0.79	5,500
重慶	154,700	21.83	14,100
成都	168,800	35.31	20,900
<b>中西部地區小計</b>	<b>783,200</b>	<b>119.78</b>	<b>15,300</b>
北京	38,000	24.33	64,000
瀋陽	5,400	0.50	9,300
青島	47,000	2.99	6,400
煙台	1,100	0.02	1,800
濟南	110,900	22.66	20,400
<b>北方地區小計</b>	<b>202,400</b>	<b>50.50</b>	<b>25,000</b>
<b>合計</b>	<b>3,062,100</b>	<b>807.62</b>	<b>26,400</b>

## 已售未入賬銷售

截至二〇二四年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,700.5億元，較年初下降14.7%；面積約為457萬平方米，較年初下降15.6%；均價約為每平方米人民幣37,200元，較年初上升1.1%。

## 土地儲備

二〇二四年，本集團於北京、上海、廣州、杭州、合肥、成都、西安及中山新增24幅土地，總建築面積約為271萬平方米。

本集團二〇二四年新購土地情況概述如下：

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%	50,700
2	廣州廣州大道中地塊	95.48%	29,900
3	廣州琶洲南TOD二期	19.10%	583,700
4	廣州桂悅東曉	95.48%	94,100
5	廣州江灣潮起	95.48%	93,000
6	廣州雲悅	95.48%	64,900
7	廣州瓏悅西關	95.48%	43,200
8	廣州萬博城	51.39%	136,500
9	中山越秀瑯樾	48.45%	197,500
10	上海靜安天玥(前稱：上海靜安中興地塊)	95.00%	32,300
11	上海長寧地塊	66.50%	39,200
12	上海浦東楊思地塊	27.55%	152,200

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
13	上海楊浦天玥(前稱：上海楊浦地塊)	95.00%	26,600
14	上海楊浦長白地塊	46.55%	50,100
15	杭州翡翠嘉運府	31.04%	90,200
16	杭州潮語鳴翠軒	39.94%	131,200
17	合肥和樾府(前稱：合肥濱科城地塊)	99.64%	114,700
18	成都天鷺滿園(前稱：成都武侯地塊)	48.45%	77,900
19	成都天悅臻萃(前稱：成都成華地塊三)	99.17%	49,900
20	成都閱今沙	27.73%	51,600
21	西安璞悅	13.59%	67,100
22	北京和樾望雲	99.64%	143,500
23	北京梧桐星宸	32.84%	207,100
24	北京昌平小沙河地塊	74.73%	184,900
	<b>合計</b>		<b>2,712,000</b>

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約為1,971萬平方米，分佈於全國25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36.5%，華東地區約佔22.4%，中西部地區約佔28.8%，北方地區約佔12.3%。

本集團土地儲備情況概述如下：

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	185,500	185,500	—
2	廣州觀樾	128,500	128,500	—
3	廣州世界大觀地塊二	153,800	300	153,500
4	廣州世界大觀地塊三	50,700	50,700	—
5	廣州廣州大道中地塊	29,900	—	29,900
6	廣州琶洲南TOD	261,400	261,400	—
7	廣州琶洲南TOD二期	583,700	269,400	314,300
8	廣州琶洲樾	69,400	69,400	—
9	廣州琶洲西區地塊	49,100	49,100	—
10	廣州濱江樾	34,100	34,100	—
11	廣州桂悅東曉	94,100	94,100	—
12	廣州天薈江灣	91,800	91,800	—
13	廣州江灣潮起	93,000	—	93,000
14	廣州江灣和樾	189,400	189,400	—
15	廣州雲悅	64,900	64,900	—
16	廣州天悅雲山	108,200	108,200	—
17	廣州天悅雲湖	201,900	201,900	—
18	廣州天悅金沙	183,700	183,700	—
19	廣州白雲星匯城	170,900	9,400	161,500
20	廣州白雲廣龍地塊二	90,600	—	90,600
21	廣州天瀛	93,500	93,500	—
22	廣州瓏悅西關	43,200	43,200	—
23	廣州萬博城	136,500	103,100	33,400
24	廣州大學城星匯錦城	311,300	205,000	106,300
25	廣州大學城星匯城	60,800	60,800	—
26	廣州大學城和樾府	241,900	241,900	—

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)
27	廣州星航TOD	3,900	3,900	—
28	廣州居山澗	131,300	131,300	—
29	南沙濱海花園	438,700	21,600	417,100
30	南沙天宇廣場	53,300	53,300	—
31	南沙海語天悅灣	214,700	214,700	—
32	南沙江海潮鳴	37,700	37,700	—
33	南沙旭悅金灣	120,500	120,500	—
34	南沙天悅海灣	58,100	58,100	—
35	南沙濱海花城	491,100	225,000	266,100
36	南沙慶盛產業園	153,700	75,900	77,800
37	南沙港人社區	478,200	80,000	398,200
38	廣州星圖TOD	475,800	192,800	283,000
39	增城悅見山	86,100	86,100	—
40	從化逸泉錦翠	55,800	32,100	23,700
41	南海禦湖台	7,400	7,400	—
42	東莞天悅江灣	67,800	67,800	—
43	江門星匯觀瀾	185,600	185,600	—
44	中山越秀天樾	44,700	44,700	—
45	中山越秀珺樾	197,500	197,500	—
46	香港油塘項目	68,800	68,800	—
47	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	<b>大灣區小計</b>	<b>7,193,000</b>	<b>4,644,100</b>	<b>2,548,900</b>
48	上海靜安悅	18,500	18,500	—
49	上海靜安天玥 (前稱：上海靜安中興地塊)	32,300	32,300	—
50	上海外灘樾(前稱：上海虹口地塊)	38,300	38,300	—
51	上海和樾府(前稱：上海普陀地塊)	106,200	106,200	—
52	上海長寧地塊	39,200	—	39,200

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)
53	上海浦東楊思地塊	152,200	152,200	—
54	上海和樾天匯	125,200	125,200	—
55	上海楊浦天玥(前稱：上海楊浦地塊)	26,600	26,600	—
56	上海楊浦長白地塊	50,100	50,100	—
57	上海嘉悅雲上	270,000	270,000	—
58	杭州星匯城	196,100	—	196,100
59	杭州溪映聽廬	156,500	156,500	—
60	杭州天瀾海岸	236,600	236,600	—
61	杭州翡翠嘉運府	90,200	90,200	—
62	杭州潮語鳴翠軒	131,200	131,200	—
63	杭州瀾映悅城	258,000	258,000	—
64	杭州霞映錦繡里	95,000	95,000	—
65	杭州翠宸里	205,300	205,300	—
66	杭州星縵雲渚	405,100	405,100	—
67	杭州聽翠軒	194,100	194,100	—
68	杭州星縵和潤	481,200	481,200	—
69	杭州星頌府	136,400	136,400	—
70	杭州鳴翠悅映軒	67,900	67,900	—
71	杭州雲麓悅映邸	74,200	74,200	—
72	蘇州太倉向東島	496,700	182,500	314,200
73	南通天皓名邸	91,000	91,000	—
74	南京和樾府	89,100	89,100	—
75	南京雲悅藝境	69,300	69,300	—
76	南京拾光藝境	40,300	40,300	—
77	南京天和	45,200	45,200	—
	<b>華東地區小計</b>	<b>4,418,000</b>	<b>3,868,500</b>	<b>549,500</b>
78	武漢國際金融匯	165,900	165,900	—
79	武漢越秀天悅文華	120,400	120,400	—
80	武漢漢陽星匯雲錦	277,100	—	277,100

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)
81	襄陽悅見雲庭	142,500	142,500	—
82	合肥星匯君瀾	113,600	113,600	—
83	合肥中寰天悅	98,800	98,800	—
84	合肥觀樾(前稱：合肥濱湖地塊)	55,000	55,000	—
85	合肥和樾府(前稱：合肥濱科城地塊)	114,700	114,700	—
86	合肥和悅雲庭	215,200	215,200	—
87	合肥和悅雲錦	112,400	112,400	—
88	鄭州越秀未來府	207,200	207,200	—
89	鄭州天悅江灣	544,900	228,800	316,100
90	長沙江悅和鳴	117,600	117,600	—
91	長沙智慧科學城	108,900	108,900	—
92	長沙栖山悅府	134,400	134,400	—
93	長沙湘江星匯城	148,500	148,500	—
94	長沙星悅薈	255,600	180,300	75,300
95	郴州星匯城	676,600	159,600	517,000
96	重慶新山和悅	103,900	103,900	—
97	重慶渝悅江宸	289,400	35,900	253,500
98	成都天鷺滿園(前稱：成都武侯地塊)	77,900	77,900	—
99	成都天悅雲萃	135,800	135,800	—
100	成都天悅臻萃(前稱：成都成華地塊三)	49,900	49,900	—
101	成都錦宸望悅	88,500	88,500	—
102	成都閱今沙	51,600	—	51,600
103	成都湖與白	175,900	175,900	—
104	西安馨樾府	370,100	370,100	—

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	西安環貿中心(前稱：西安高新地塊一)	162,800	162,800	—
106	西安西派天悅	187,300	187,300	—
107	西安樽樾(前稱：西安高新地塊三)	295,400	295,400	—
108	西安璞悅	67,100	—	67,100
	<b>中西部地區小計</b>	<b>5,664,900</b>	<b>4,107,200</b>	<b>1,557,700</b>
109	北京和樾望雲	143,500	—	143,500
110	北京香山樾	167,800	167,800	—
111	北京越秀星樾	170,200	170,200	—
112	北京梧桐星宸	207,100	207,100	—
113	北京昌平小沙河地塊	184,900	—	184,900
114	北京懷山府	125,800	125,800	—
115	瀋陽明湖郡	506,900	47,800	459,100
116	青島和樾府	134,500	134,500	—
117	青島天悅海灣	30,600	30,600	—
118	青島森林公園	309,100	106,900	202,200
119	青島星匯城	141,100	500	140,600
120	青島越秀星匯城 (前稱：青島平度南部新城地塊二)	268,900	—	268,900
121	煙台翰悅府	41,100	41,100	—
	<b>北方地區小計</b>	<b>2,431,500</b>	<b>1,032,300</b>	<b>1,399,200</b>
	<b>合計</b>	<b>19,707,400</b>	<b>13,652,100</b>	<b>6,055,300</b>

## 工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度，二〇二四年各項目開發正常開展。新開工和竣工情況概述如下：

工程進度	二〇二四年	二〇二五年
	實際	全年計劃
	建築面積	建築面積
	(平方米)	(平方米)
新開工	3,708,200	2,726,500
竣工*	7,774,200	7,775,200

\* 二〇二四年實際和二〇二五年計劃合併口徑竣工面積分別為 508 萬平方米和 595 萬平方米。

## 其他收益及虧損

二〇二四年其他虧損淨額約人民幣13.95億元，主要包括ICC項目處置收益約人民幣8.68億元(ICC項目詳情請參閱本公司日期為二〇二四年九月九日、二〇二四年十月二十五日、二〇二四年十一月二十八日及二〇二四年十二月四日的公告)，投資物業年內重估淨跌值約人民幣7.27億元，長期資產減值損失約人民幣16.28億元(主要包括：海南一項目因規劃調整計提減值準備人民幣7.13億元，南沙一自持住宅及武漢一酒店因市場原因分別計提減值準備人民幣4.92億元及人民幣1.86億元)及其他零星收入淨額約人民幣0.92億元。二〇二三年，本集團的其他虧損淨額約人民幣13.48億元，主要包括投資物業重估淨跌值約人民幣15.02億元及其他零星收入淨額約人民幣1.54億元。

於二〇二四年十二月三十一日，本集團擁有的已出租投資物業共約107.4萬平方米，其中，寫字樓約佔44.0%，商業物業約佔44.8%，停車場及其他約佔11.2%。二〇二四年，本集團錄得的租金收入約為人民幣6.68億元，同比上升37.1%，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，本集團持有投資物業年內重估淨跌值約人民幣7.27億元，主要包括：廣州蘿崗及陳頭崗自持物業因成本投入增加，年內重估跌值約人民幣2.36億元；武漢國際金融匯受市場環境影響，年內重估淨跌值約人民幣10.11億元；南沙一產業園年內重估升值約人民幣3.29億元及南沙一寫字樓年內重估升值約人民幣2.19億元。

## 銷售及營銷開支

二〇二四年，本集團銷售及營銷開支約為人民幣27.19億元，同比上升10.9%，主要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年度營業收入的3.1%，與去年持平。

## 行政開支

本集團行政開支約為人民幣14.89億元，同比下降17.2%，主要由於本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算所致。行政開支佔本年度營業收入的1.7%，較去年的2.2%下降0.5個百分點。

## 財務費用

二〇二四年，本集團財務費用約為人民幣8.80億元，主要包括利息支出人民幣10.01億元及匯兌有關的淨收益人民幣1.21億元。本年財務費用較二〇二三年增加人民幣2.07億元，主要由於利息支出增加人民幣1.49億元及匯兌有關的淨收益減少人民幣0.58億元。二〇二四年以來，整體融資環境鬆緊適度，年內本集團加權平均借貸利率由二〇二三年的3.82%下降至3.49%。

## 應佔聯營公司盈利

二〇二四年，本集團的應佔聯營公司整體淨盈利約人民幣10.21億元(二〇二三年：淨盈利約人民幣7.02億元)，主要包括來自合作項目的投資淨收益約人民幣10.83億元以及越秀房產基金的投資虧損約人民幣0.62億元。

二〇二四年，越秀房產基金可分派總額約人民幣3.15億元，同比下降23.2%，對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣1.26億元。

## 每股基本盈利

二〇二四年，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0.2584元(二〇二三年：人民幣0.8542元)。

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

二〇二三年全年普通股加權平均數3,728,632,295股來自於二〇二三年一月一日已發行的普通股，並已計及上述供股的影響。

## 末期股息

董事會建議不予分派二〇二四年末期股息(二〇二三年：每股0.148港元，相當於每股人民幣0.134元)，截至二〇二四年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.189港元，相當於每股人民幣0.173元。

應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為董事會決議／建議派息日前最後連續五個營業日中國人民銀行(「中國央行」)公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

## 流動資金及財務資源

經營性現金收入及已承諾銀行融資資金為本集團的主要流動資金來源。本集團秉持審慎理財的原則，注重資金管理和風險控制，制訂持續健全的監控體系，應對市場變化，確保維持健康充裕的流動資金，保障其業務的發展。在繼續維持中國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，本集團完成新的融資約人民幣416.9億元，其中境內融資約人民幣305.0億元，境外融資約人民幣111.9億元。年內，本公司附屬公司在上海證券交易所發行的公司債券中的兩期進入回售期，按面值計算回售金額分別為人民幣11.6億元及人民幣1.93億元。同時，本集團於年內已全額轉售前述兩期的公司債券回售部分。於二〇二四年十二月三十一日，總借款為約人民幣1,038.9億元(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500.5億元，淨借貸比率為51.7%，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22%(二〇二三年十二月三十一日：22%)，定息借貸佔總借貸約44%(二〇二三年十二月三十一日：44%)。年內本集團加權平均借貸利率較二〇二三年的3.82%下降33個基點至3.49%。

於二〇二四年十二月三十一日，本集團總借款中約51%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇二三年十二月三十一日：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%)，31%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

於二〇二四年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣1,202.8億元(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302.0億元(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175.6億元(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619.1億元。

## 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 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸及票據		
以人民幣結算	85,024,128	86,572,838
以港元結算	13,124,046	12,144,144
以美元結算	5,740,529	5,653,881
總借貸及票據	103,888,703	104,370,863
銀行透支	39	35
總借貸	<u>103,888,742</u>	<u>104,370,898</u>
賬齡分析：		
第一年內	23,268,833	22,975,869
第二年	34,277,646	22,785,857
第三至第五年	33,645,363	46,005,776
超過五年	12,696,900	12,603,396
借貸合計	103,888,742	104,370,898
租賃負債	787,711	839,021
減：現金及現金等價物及定期存款的即期部分	(30,195,576)	(29,265,250)
借貸淨額	74,480,877	75,944,669
權益總額	<u>104,079,168</u>	<u>102,208,780</u>
總資本	<u>178,560,045</u>	<u>178,153,449</u>
資本負債率(借貸淨額除以總資本)	<u>41.7%</u>	<u>42.6%</u>

## 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。截至二〇二四年十二月三十一日，本集團總借貸中約45%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6%為以人民幣計值的定息銀行貸款及其他借貸，約31%為以人民幣計值的定息債券，約7%為以美元及港元計值的定息票據。二〇二四年全年加權平均借貸年利率約3.49%，較二〇二三年同期3.82%下降33個基點。

美元利率方面，二〇二二年初至二〇二三年七月，美聯儲為控制高通脹大幅加息，之後停止加息，並於二〇二四年九月開始降息三次，目前通脹回落，但降幅未達預期2%，美國總統新關稅政策為全球帶來極大不確定性，並對下半年美國通脹升溫造成刺激；市場預期美國溫和衰退的機會加大。雖然目前美國經濟數據仍穩健，失業率較低，但市場擔憂經濟未來可能會急速下滑。預計美聯儲今年下半年重啟減息，年內減息兩次，每次25個基點。但具體何時減息及減息幅度，最終取決於美國通脹數據及美國政府後續政策對經濟及地緣政局帶來的影響。

港元利率方面，預計未來港息將跟隨美息走勢向下，目前本集團在報告年度暫沒有安排利率對沖工具。持續跟進市場利率IRS、CCS報價，必要時在合理成本下安排鎖定利率風險。

人民幣利率方面，近年中國央行推行較寬鬆貨幣政策，促進經濟復蘇、管控內房風險。二〇二五年以來，中國面對首要風險是美國大幅增加中國貨物入口關稅及在科技領域持續對中國公司加大打壓。預計中央將持續推出政策支持經濟復蘇，穩定金融市場及匯率大幅波動風險。

本集團將繼續密切關注境內外利率市場變化，持續優化債務結構，管控利率風險。

## 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。二〇一六年以來，本集團積極採取各種措施加強外匯風險管控。二〇二四年十二月三十一日，外幣借款中有約118.8億以港元計值(等值約人民幣110.0億元)的銀行借款；約8.0億以美元計值(等值約人民幣57.4億元)的票據；約22.9億以港元計值(等值約人民幣21.2億元)的票據。本集團總借貸中外幣借款佔比約18%，其中等值約人民幣69.7億元外幣借款已安排金融產品對沖部分外匯風險，目前外匯敞口較低，匯率風險可控。

二〇二四年中國經濟復蘇較預期慢，國內經濟面臨多方面挑戰，如房地產市場回穩、內部消費均未如預期，人民幣匯率承壓。今年美國對中國進口貨品加徵20%關稅及持續對某些中國科技公司進行打壓和禁運，對中國帶來進一步挑戰。預計中國將進行反擊及推出更多政策支持經濟增長及穩定金融及匯率。

二〇二五年以來，人民幣兌美元匯率持續波動及略偏弱。預期年內人民幣美元匯率仍雙向較大幅波動，中國經濟下半年在國家政策大力支持下可能有明顯改善，如果疊加下半年美國經濟放慢及美聯儲重啟減息，有利於支撐人民幣匯率；預期人民幣兌美元匯率年底可回穩。

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

## 物業、廠房及設備的承擔

於二〇二四年十二月三十一日，本集團無就購買物業、廠房及設備承擔的合約承擔（二〇二三年十二月三十一日：無）。

## 或然負債

本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得該抵押物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。截至二〇二四年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣441.1億元（二〇二三年十二月三十一日：人民幣423.6億元）。

於二〇二四年十二月三十一日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營公司的借貸提供上限額度為約人民幣65.54億元（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7.25億元（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，未動用的擔保約人民幣58.29億元（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

於二〇二四年十二月三十一日，本集團聘用約15,180名僱員(二〇二四年六月三十日：18,800名僱員)。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鉤。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。本集團於二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日採納股份激勵計劃及股份獎勵計劃，皆將：(i)為選定參與者(包括高級管理層、中層管理員及其他僱員)提供獲得本公司所有人權益的機會；(ii)鼓勵及挽留該等個別人士為本公司及本集團工作；及(iii)為他們提供額外激勵以實現表現目標及推動追求本集團、本公司及其股東的長期利益，務求達致使選定參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。股份激勵計劃及股份獎勵計劃之詳情已分別披露於日期為二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日之公告內。

## 企業管治

於截至二〇二四年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

## 年度業績審閱

年度業績已經由本公司審核委員會審閱。本集團之核數師安永會計師事務所已就本集團截至二〇二四年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。安永會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公告所披露外，於年內，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年內並無購買或出售本公司的任何上市證券。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二五年六月十七日(星期二)至二〇二五年六月二十日(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。為確定出席本公司將於二〇二五年六月二十日舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇二五年六月十六日(星期一)下午四時三十分前，交回香港夏慤道16號遠東金融中心17樓本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，以便辦理過戶登記手續。

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
林昭遠  
董事長

香港，二〇二五年三月三十一日

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、江國雄、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵及蘇俊杰

獨立非執行董事： 余立發、李家麟、劉漢銓及張建生