

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)

二〇二五年全年業績公告

業績摘要

- 營業收入約為人民幣864.6億元，同比上升0.1%。
- 毛利率約為7.8%，同比下降2.7個百分點。
- 盈利約為人民幣17.8億元，同比上升21.4%。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣0.6億元，同比下降94.7%。
- 核心淨利潤*約為人民幣2.6億元，同比下降83.5%。

- 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1,062.1億元，同比下降7.3%。年內在核心六城**實現合同銷售金額約為人民幣909.0億元，約佔本集團總合同銷售金額的85.6%。根據克而瑞統計，本集團全年合同銷售金額保持全國行業前十，位列第九。
- 年內於9個城市新增25幅土地，新增土地儲備約278萬平方米，權益投資額約為人民幣244.0億元，聚焦投資核心城市，核心六城的權益投資金額佔比達96.3%。截至十二月三十一日，本集團總土地儲備約為1,855萬平方米，土地資源優質，一二線城市佔比達94.4%。
- 本集團財務穩健安全，截至十二月三十一日，本集團現金及銀行結餘、定期存款、定期存款及其他受限存款總額約為人民幣467.6億元，經營性現金流淨流入約為人民幣139.4億元。「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65.5%、54.9%和1.7倍。
- 新增標普BBB-投資級信用評級，展望「穩定」，保持惠譽BBB-投資級信用評級，並獲得惠譽調升展望至「穩定」。
- 本集團全年加權平均借貸年利率為3.05%，同比下降44個基點，處於行業低位。
- 董事會決議不予分派二〇二五年末期股息，全年派息每股0.166港元(相當於每股人民幣0.151元)。派息總額約佔核心淨利潤的231%。

• 營業收入	人民幣 864.6 億元 (+0.1%)
• 毛利率	7.8% (-2.7 個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣 0.6 億元 (-94.7%)
• 核心淨利潤	人民幣 2.6 億元 (-83.5%)
• 合同銷售金額	人民幣 1,062.1 億元 (-7.3%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣 1,320.1 億元 (-22.4%)
• 總資產	人民幣 3,697.4 億元 (-9.9%)
• 總借貸	人民幣 1,048.3 億元 (+0.9%)
• 現金及銀行結餘、定期存款、 定期存款及其他受限存款	人民幣 467.6 億元 (-6.6%)
• 淨借貸比率	54.9% (+3.2 個百分點)
• 加權平均借貸年利率	3.05% (-44 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／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。

** 核心六城為北京、上海、廣州、深圳、杭州及成都。

*** 淨借貸比率為淨借貸(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。

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」)截至二〇二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，根據香港財務報告準則會計準則編製如下：

綜合損益表

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
營業收入	4	86,457,288	86,400,562
銷售成本		<u>(79,708,919)</u>	<u>(77,346,644)</u>
毛利		6,748,369	9,053,918
其他收益及虧損	5	40,125	(1,395,268)
銷售及營銷開支		(2,810,894)	(2,718,573)
行政開支		<u>(1,329,351)</u>	<u>(1,488,908)</u>
經營盈利		2,648,249	3,451,169
財務收入		699,179	646,215
財務費用	6	(828,323)	(879,651)
應佔以下公司(虧損)/盈利			
— 合營企業		(416,957)	(43,318)
— 聯營公司		<u>1,218,875</u>	<u>1,021,214</u>
除稅前盈利		3,321,023	4,195,629
稅項	8	<u>(1,542,678)</u>	<u>(2,730,508)</u>
年內盈利		<u><u>1,778,345</u></u>	<u><u>1,465,121</u></u>

		二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
應佔：			
— 本公司權益持有人		55,062	1,040,055
— 非控股權益		<u>1,723,283</u>	<u>425,066</u>
		<u>1,778,345</u>	<u>1,465,121</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>0.0137</u>	<u>0.2584</u>

綜合全面收入表

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
年內盈利	<u>1,778,345</u>	<u>1,465,121</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	(29,441)	(46,481)
現金流量套期	94,611	84,366
應佔一間聯營公司的其他全面收入／(虧損) (採用權益法入賬)	<u>42,204</u>	<u>(114,530)</u>
於其後期間或會重分類至損益的其他全面 收入／(虧損)淨額	107,374	(76,645)
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>(147)</u>	<u>(88,607)</u>
年內其他全面收入／(虧損)(除稅後)	<u>107,227</u>	<u>(165,252)</u>
年內全面收入總額	<u>1,885,572</u>	<u>1,299,869</u>
應佔：		
— 本公司權益持有人	162,338	879,407
— 非控股權益	<u>1,723,234</u>	<u>420,462</u>
	<u>1,885,572</u>	<u>1,299,869</u>

綜合財務狀況表

於二〇二五年十二月三十一日

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,066,810	3,159,869
使用權資產		1,892,773	1,829,855
投資物業		17,126,904	17,029,312
無形資產		388,277	339,265
發展中物業		7,886,324	7,855,936
於合營企業的權益		5,791,049	5,183,730
於聯營公司的權益		27,600,142	26,251,482
以公允值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產		966,889	967,085
衍生財務工具		—	121,037
其他應收款項、預付款項及按金		177,830	165,478
定期存款及其他受限存款		1,404,468	2,293,280
遞延稅項資產		5,757,590	4,464,790
		<u>72,059,056</u>	<u>69,661,119</u>
非流動資產總額			
流動資產			
發展中物業		126,423,671	179,813,083
持作出售物業		57,904,923	45,139,394
合同成本		817,629	1,445,157
土地使用權的預付款		4,832,007	5,207,807
應收賬款及票據	11	1,515,676	1,307,480
其他應收款項、預付款項及按金		51,987,586	52,904,540
衍生財務工具		4,421	—
預繳稅項		8,843,718	7,218,435
定期存款		4,516	467,260
現金及銀行結餘		45,351,667	47,288,709
		<u>297,685,814</u>	<u>340,791,865</u>
流動資產總額			

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及票據	12	2,917,782	1,559,766
合同負債		63,058,337	83,841,916
其他應付款項及應計費用		84,036,332	106,075,477
借貸		27,201,874	23,268,833
租賃負債		218,410	225,687
衍生財務工具		80,966	—
應付稅項		4,531,273	5,542,978
流動負債總額		<u>182,044,974</u>	<u>220,514,657</u>
流動資產淨值		<u>115,640,840</u>	<u>120,277,208</u>
總資產減流動負債		<u>187,699,896</u>	<u>189,938,327</u>
非流動負債			
借貸		77,625,088	80,619,909
租賃負債		462,077	562,024
遞延稅項負債		3,693,574	4,006,453
遞延收入		56,063	54,584
衍生財務工具		30,706	9,038
其他應付款項及應計費用		—	607,151
非流動負債總額		<u>81,867,508</u>	<u>85,859,159</u>
淨資產		<u>105,832,388</u>	<u>104,079,168</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		25,545,008	25,545,008
股份獎勵計劃下的股份		(26,309)	(54,337)
其他儲備		3,066,636	2,619,419
保留盈利		26,231,925	27,150,976
非控股權益		<u>54,817,260</u>	<u>55,261,066</u>
		<u>51,015,128</u>	<u>48,818,102</u>
總權益		<u>105,832,388</u>	<u>104,079,168</u>

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會計準則(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。

截至二〇二五年十二月三十一日止年度業績公告所載截至二〇二四年及二〇二五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二〇二四年十二月三十一日止年度的財務報表，並會適時交付截至二〇二五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香港會計準則第21號(修訂)缺乏可兌換性。本集團並未提早採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則或修訂。

香港會計準則第21號(修訂)訂明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露資料，使財務報表使用者能夠了解不可兌換貨幣的影響。由於本集團進行交易的貨幣及境外附屬公司換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂並無對本集團的財務報表構成任何影響。

此外，香港會計師公會已就香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號關於財務報表中不確定性的披露的說明範例發佈修訂，在相應的香港財務報告準則會計準則中加入說明範例。該等範例反映相應香港財務報告準則會計準則中關於使用氣候相關範例在財務報表中報告不確定性影響的現行規定。因此，該等修訂並無生效日期或過渡性條文。本集團已考慮該等說明範例中的指引，而其對本集團的財務報表並無重大影響。

- (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會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計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 及其修訂	非公共受託責任附屬公司：披露	二〇二七年一月一日
香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則 第7號(修訂)	對財務工具分類及計量的修訂	二〇二六年一月一日
香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則 第7號(修訂)	涉及依賴自然能源 生產電力的合約	二〇二六年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則 第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間出售或注入資產	尚未釐定強制生效 日期惟可供採納
香港會計準則第21號(修訂)	換算為惡性通脹呈列貨幣	二〇二七年一月一日
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	二〇二六年一月一日

編製該等綜合財務報表時，並未提早應用上述於二〇二六年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂準則及現有準則之修訂及詮釋。除香港財務報告準則第18號外，預期該等新訂準則及現有準則之修訂及詮釋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號及其他香港財務報告準則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。

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	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
截至二〇二五年十二月三十一日					
止年度					
營業收入	79,188,034	3,901,890	711,159	9,846,721	93,647,804
分部間營業收入	—	(775,122)	(205,646)	(6,209,748)	(7,190,516)
來自外界客戶營業收入	<u>79,188,034</u>	<u>3,126,768</u>	<u>505,513</u>	<u>3,636,973</u>	<u>86,457,288</u>
分部業績	<u>2,085,010</u>	<u>206,667</u>	<u>347,112</u>	<u>89,659</u>	<u>2,728,448</u>
折舊及攤銷	<u>(194,033)</u>	<u>(96,899)</u>	<u>—</u>	<u>(196,736)</u>	<u>(487,668)</u>
投資物業					
重估淨增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>84,008</u>	<u>—</u>	<u>84,008</u>
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 合營企業	(396,099)	1,264	(22,075)	(47)	(416,957)
— 聯營公司	<u>1,234,959</u>	<u>—</u>	<u>(34,491)</u>	<u>18,407</u>	<u>1,218,875</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
於二〇二五年十二月三十一日					
可申報分部總資產	<u>310,726,353</u>	<u>6,469,137</u>	<u>25,191,545</u>	<u>5,339,193</u>	<u>347,726,228</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>239,675</u>	<u>53,072</u>	<u>81,022</u>	<u>158,511</u>	<u>532,280</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>

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	
	二〇二五年	二〇二四年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	2,728,448	2,595,103
未分配經營成本(附註)	(36,316)	(103,675)
其他收益及虧損(不包含長期資產減值損失以及 年末持有投資物業重估淨增／(跌)值)	(43,883)	959,741
經營盈利	2,648,249	3,451,169
財務收入	699,179	646,215
財務費用	(828,323)	(879,651)
應佔以下公司(虧損)／盈利：		
－合營企業	(416,957)	(43,318)
－聯營公司	1,218,875	1,021,214
除稅前盈利	<u>3,321,023</u>	<u>4,195,629</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	
	二〇二五年	二〇二四年
	人民幣千元	人民幣千元
可申報分部總資產	347,726,228	398,067,373
遞延稅項資產	5,757,590	4,464,790
預繳稅項	8,843,718	7,218,435
公司資產(附註)	<u>7,417,334</u>	<u>702,386</u>
總資產	<u>369,744,870</u>	<u>410,452,984</u>

附註：公司資產指本公司的物業、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。

截至二〇二五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銷售總額超過10%的任何單一客戶(二〇二四年：無)。

4 營業收入

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
來自客戶合約的營業收入		
房地產發展	79,188,034	80,618,939
房地產管理	3,126,768	2,965,981
其他	3,636,973	2,147,809
	<u>85,951,775</u>	<u>85,732,729</u>
來自其他來源的營業收入		
房地產投資	505,513	667,833
	<u>86,457,288</u>	<u>86,400,562</u>

來自客戶合約的營業收入：

截至二〇二五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	79,188,034	—	—	79,188,034
房地產管理服務	—	3,126,768	—	3,126,768
其他	—	—	3,636,973	3,636,973
	<u>79,188,034</u>	<u>3,126,768</u>	<u>3,636,973</u>	<u>85,951,775</u>
來自客戶合約的總營業收入：	<u>79,188,034</u>	<u>3,126,768</u>	<u>3,636,973</u>	<u>85,951,775</u>
收入確認時間				
於某個時間點確認	79,188,034	507,176	2,723,018	82,418,228
隨時間確認	—	2,619,592	913,955	3,533,547
	<u>79,188,034</u>	<u>3,126,768</u>	<u>3,636,973</u>	<u>85,951,775</u>
來自客戶合約的總營業收入：	<u>79,188,034</u>	<u>3,126,768</u>	<u>3,636,973</u>	<u>85,951,775</u>

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
來自客戶合約的總營業收入：	<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
來自客戶合約的總營業收入：	<u>80,618,939</u>	<u>2,965,981</u>	<u>2,147,809</u>	<u>85,732,729</u>

5 其他收益及虧損

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
年末持有投資物業重估淨增／(跌)值	84,008	(727,432)
廣州ICC項目處置收益	—	867,816
長期資產減值損失	—	(1,627,577)
其他(虧損)／收益淨額	<u>(43,883)</u>	<u>91,925</u>
	<u>40,125</u>	<u>(1,395,268)</u>

6 財務費用

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	1,682,924	2,215,043
其他借貸的利息	1,573,605	1,963,657
應付關聯方款項的利息	235,596	489,386
應付非控股權益及其關聯方款項的利息	103,265	264,263
租賃負債的利息費用	21,805	29,785
衍生財務工具的公允值淨跌／(增)值	34,847	(91,791)
淨匯兌虧損／(收益)	64,763	(29,216)
	<u>3,716,805</u>	<u>4,841,127</u>
所產生的借貸成本總額	3,716,805	4,841,127
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>(2,888,482)</u>	<u>(3,961,476)</u>
	<u>828,323</u>	<u>879,651</u>

附註：年內已資本化的借貸成本按2.94%的加權平均年利率計算(二〇二四年：每年3.56%)。

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：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
已計入銷售成本的已出售物業成本	76,646,456	73,195,257
銷售及推廣開支	2,775,050	2,706,373
其他稅項及附加費	357,378	456,056
投資物業產生的直接經營開支	223,913	245,923
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	1,566,766	2,272,336
與短期租賃有關的開支	90,844	67,165
物業、廠房及設備折舊	192,640	191,198
使用權資產折舊	243,571	293,968
無形資產攤銷	51,457	53,685
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資、薪金	2,944,549	3,052,373
退休金計劃供款	221,396	211,446
	<u>3,165,945</u>	<u>3,263,819</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>(864,261)</u>	<u>(1,123,387)</u>
	2,301,684	2,140,432
核數師酬金		
— 審計業務	4,640	4,370
— 非審計業務	4,199	3,707
	<u>4,199</u>	<u>3,707</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。如員工於供款悉數歸屬前離開該計劃，本集團可透過沒收該等員工供款減少自身承擔的職業退休計劃條例計劃供款。

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。

於兩個呈報年度內，概無任何沒收的供款。截至二〇二五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（二〇二四年：無）。

8 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%（二〇二四年：16.5%）稅率及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國內地的附屬公司、聯營公司和合營企業所獲得的盈利按25%（二〇二四年：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) 年內中國內地土地增值稅按介乎 30% 至 60% (二〇二四年：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：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅及企業預扣所得稅	2,637,691	3,533,693
中國內地土地增值稅	<u>510,617</u>	<u>1,434,868</u>
	<u>3,148,308</u>	<u>4,968,561</u>
遞延稅項	<u>(1,605,630)</u>	<u>(2,238,053)</u>
	<u><u>1,542,678</u></u>	<u><u>2,730,508</u></u>

9 股息

董事會決議不予分派截至二〇二五年十二月三十一日止年度的末期股息。

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
現金股息		
已付中期股息每股普通股0.166港元等值人民幣0.151元 (二〇二四年：0.189港元等值人民幣0.173元)	607,834	696,393
擬派末期股息每股普通股零 (二〇二四年：零)	—	—
	<u>607,834</u>	<u>696,393</u>

將上述中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。

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。

	二〇二五年	二〇二四年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>55,062</u>	<u>1,040,055</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>4,025,393</u>	<u>4,025,393</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.0137</u>	<u>0.2584</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(二〇二四年：一致)。

11 應收賬款及票據

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
與客戶之間的合同產生的應收賬款	1,557,579	1,296,533
應收票據	<u>25,524</u>	<u>56,614</u>
	1,583,103	1,353,147
減：減值撥備	<u>(67,427)</u>	<u>(45,667)</u>
	<u><u>1,515,676</u></u>	<u><u>1,307,480</u></u>

於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，應收賬款及票據按發票日期的賬齡分析如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
1年以內	1,307,286	1,065,620
1-2年	181,034	198,450
2-3年	60,008	70,909
3年以上	<u>34,775</u>	<u>18,168</u>
	<u><u>1,583,103</u></u>	<u><u>1,353,147</u></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：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
90日以內	1,500,165	871,845
91-180日	561,319	159,880
181-365日	580,172	437,228
1-2年	245,407	71,650
2年以上	30,719	19,163
	<u>2,917,782</u>	<u>1,559,766</u>

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇二五年，全球通脹持續放緩，主要經濟體步入降息週期，為全球經濟復甦提供了一定貨幣政策空間。然而，地緣政治衝突與全球貿易格局演變仍帶來不確定性，世界經濟在波動中實現溫和增長。在多重壓力下，中國經濟砥礪前行，並通過創新驅動持續優化發展質效，全年國內生產總值首次突破人民幣140萬億元，同比增長5.0%，這一增速在全球主要經濟體中繼續領先，主要宏觀指標運行在合理區間。經濟結構優化升級態勢延續，新質生產力得到加快發展，為實現「十四五」規劃目標畫上了圓滿句號。

二〇二五年，中國房地產市場在深度調整中呈現築底探穩態勢，正從規模擴張轉向高品質發展。根據國家統計局資料，二〇二五年全國新建商品房銷售面積和銷售額分別同比下降8.7%和12.6%，降幅較二〇二四年顯著收窄。房地產開發投資額同比下降17.2%，降幅雖仍較大，但住宅新開工面積同比降幅已有所改善。政策層面，重心從「托底紓困」轉向「優化提振」，著力「控增量、去庫存、優供給」，促進供求關係平衡。通過因城施策調整限制性措施、加大「保交樓」金融支持、推進城中村改造

及保障性住房建設等舉措，力促房地產市場止跌回穩。土地市場延續「分化加劇、聚焦核心」的格局。憑藉堅實的基本面、人口流入及優質地塊供應，核心一、二線城市市場熱度維持高位，優質地塊競爭激烈。房企投資策略極度審慎，「聚焦核心」成為普遍共識，資金與資源持續向高能級城市的核心區域集中。

二〇二五年經營業績

面對複雜的市場環境，本集團圍繞「穩業績，謀突破，精管理，提能力」的年度工作主線，始終堅定融入國家發展大局，錨定高質量發展首要任務，深化「商住並舉」，全面推行精益管理，持續升級產品力與服務力。在市場淬煉中彰顯強勁韌性，於轉型升級中積蓄澎湃動能，實現「十四五」順利收官。

銷售穩居行業前十

本集團以「一盤一策，精準賦能」營銷策略為基礎，構建動態化營銷矩陣，對全新項目以「價值前置」理念強化產品定位與客戶需求觸達，對庫存項目實施「分階啟動」策略，通過大數據分析實現精準定價、精準推廣及精準服務。二〇二五年，本集團實現合同銷售金額（連同合營企業及聯營公司項目的銷售）約人民幣1,062.1億元，連續三年穩居千億規模陣營。年內在核心六城實現合同銷售約為人民幣909.0億元，約佔本集團總合同銷售金額的85.6%。根據克而瑞統計，本集團全年合同銷售金額穩居全國行業前十，位列第九位，彰顯了本集團穩固的市場地位與強大的發展韌性。

以投促穩成效卓著

本集團通過科學把握投資節奏、深化拓展合作和深耕高能級核心城市，全年成功獲取25幅優質地塊，新增土地儲備約278萬平方米，權益投資金額約人民幣244.0億元。核心城市聚焦，核心六城的權益投資金額佔比達96.3%，土地儲備結構持續向高能級城市聚攏。成本優勢顯著，全年整體投資溢價率約9.3%，以較低成本獲得優質土地儲備。

戰略深耕資源優化

截至二〇二五年末，本集團擁有總土地儲備約1,855萬平方米。區域佈局高度聚焦，94.4%的土地資源集中於一線及二線城市，大灣區、華東地區、中西部地區及北方地區分別約佔本集團總土地儲備42.6%、17.8%、23.7%及15.9%；資源結構持續優化，核心六城可售貨值佔比約75%，為未來高質量發展奠定了堅實基礎。

財務穩健融資成本低

本集團財務安全穩健，堅持嚴格管理現金流動性。融資成本處於行業低位，二〇二五年本集團加權平均借貸年利率進一步降低44個基點至3.05%。現金流韌性強勁，二〇二五年經營性現金流淨流入人民幣139.4億元，連續四年保持淨流入。多

元暢通融資渠道，二〇二五年本集團發行了兩期境內公司債券合共人民幣29億元，票息率在每年1.95%-2.5%之間，以及發行一筆境外點心債人民幣28.5億元，票息率為每年3.3%。截至二〇二五年末，本集團「三道紅線」指標全部維持「綠檔」，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65.5%、54.9%和1.7倍，並成功獲得了標普「BBB-」投資級信用評級，展望「穩定」，以及維持惠譽「BBB-」投資級信用評級，展望上調至「穩定」，財務穩健性獲國際資本市場廣泛認可。

「好房子」建設全面推進

本集團以「客戶全生命週期需求」為核心，構建「研—建—服」三位一體的產品創新體系，全面升級「越秀」產品系並加快健康人居技術研發應用，以「產品+服務+運營」一體化推進「好房子、好小區」建設，實現從「產品交付」到「價值共生」的跨越式升級，助力銷售轉化。通過持續深化客研體系，落地「4x4好產品理念」，完成四大產品線標準化升級，差異化滿足高端改善、品質剛需等核心客群；大力推進設計施工一體化與「悅智造」體系升級，實現產品品質、建造效率與客戶滿意度的同步提升。多個項目榮獲行業設計與品質大獎，越秀「好房子」品牌形象深入人心。

「第二曲線」業務向優發展

本集團「商住並舉」戰略持續深化。商業物業運營能力增強，出租率與租金水平保持穩定，西安環貿中心等新開業項目表現符合預期。越秀服務集團有限公司管理規模與營收穩步增長，服務品質穩步提升，成功拓展多個標杆項目，並持續加強地產和物業服務之間的協同。代建服務等輕資產業務實現突破，獲取廣州東流村城中村改造項目，業務生態更加多元健康。

秉持長期主義，篤行永續發展

本集團堅守長期主義發展理念，將可持續發展全面提升至企業核心戰略層級，全面貫穿業務經營與內部管理全流程。本年度，集團穩步深耕永續治理各項工作，將「環境、社會及管治委員會」更名為「可持續發展委員會」，發佈首份《可持續發展報告》，系統開展年度「雙重重要性」評估工作；深耕「雙碳」實踐，完成全業態碳盤查，落地全國首單專業市場建築領域碳信用產品掛牌，有序搭建範圍三全價值鏈碳排放管控體系；拓寬綠色融資路徑，落地港幣15.6億元可持續發展掛鉤貸款，成功發行人民幣28.50億元綠色點心債，年末可持續融資規模佔比達35.0%，整體管

理成效獲境內外權威機構廣泛認可。年內首度獲評「全球房地產可持續發展基準」(GRESB)「五星」最高評級，綜合評分位列內地房企前列；萬得ESG評級上調至「AA」級；恒生可持續發展指數評級提升至「A+」級並連續兩年納入恒生可持續發展企業基準指數成分股；標普CSA表現位列全球同業前8%，同時榮膺《彭博商業週刊(中文版)》頒發的「ESG領先企業大獎」，可持續影響力實現穩步提升。

二、業務展望

展望二〇二六年，中國經濟將堅持穩中求進、以進促穩。中央明確提出「著力穩定房地產市場」，政策方向聚焦「因城施策控增量、去庫存、優供給」，並鼓勵收購存量商品房用於保障性住房等。同時，「深化住房公積金制度改革」與「有序推動好房子建設」被列為重要政策抓手，行業正加快構建以人為本、高質量發展的新模式。

二〇二六年是「十五五」開局之年，是本集團轉型發展的關鍵一年，也是行業從「規模速度」邁向「高質精效」的關鍵期。本集團積極回應中央「穩定房地產市場」核心戰略，以客戶為中心，堅持「四好企業」引領，打造「一主兩翼」的業務組合，實現開發、經營、服務三位一體，全方位多維度滿足居民對美好生活的多元需求。

精耕開發主業，深化城市更新，築牢佈局優勢

本集團將堅定以廣州大本營為中心，推進大灣區業務發展，並持續深化六大核心城市的佈局，全力打造更多標杆項目，讓越秀「好房子」獲得更廣泛的市場認可，提高市場溢價能力。保持行業頭部地位，銷售力爭千億規模，不斷強化營銷力，聚焦加快銷售和去庫存。確保財務穩健資金安全，保持經營性現金流淨流入，通過優化財務結構和年期，保持降低融資成本，維持標普和惠譽的投資級信用評級。

做強物服板塊，拓展增值業務，實現高質增長

本集團將堅持以物業服務支撐美好生活，以專業運營服務城市發展。一方面，持續深耕住宅服務，注重服務細節，依託智能化手段提升響應效率與居住安全感，營造溫暖、和諧的社區環境。另一方面，積極拓展多元業態服務，在商寫園、大交通、大公建等領域，秉承精細化管理、專業化運作、人性化服務的理念，提升公共空間品質與服務體驗，使物業服務成為連接人、生活與城市的可靠紐帶。

做優商業賽道，升級資管模式，提升運營效能

本集團將聚焦寫字樓、商場與商旅三大核心業務，系統構建覆蓋全週期的運營管理能力。一是扎實做好寫字樓業務，針對多元辦公需求優化租戶結構與服務配套，提升資產價值；二是穩步推動商場運營，順應消費趨勢調整品牌組合、優化空間體驗，切實提升客流與銷售表現；三是持續鞏固商旅業務標杆，把握市場回暖機遇，通過精細化運營提升服務品質與客戶滿意度。將依託數字化賦能管理，強化資產協同效能，持續提升專業運營效率，助力資產保值增值。

致謝

本集團將錨定高質量發展，堅持穩中求進，守正創新。我們將以更加進取的姿態、更加務實的作風，凝心聚力，砥礪前行，在行業發展的新週期中持續創造價值，以優異的業績回報廣大股東的信任與支持。

最後，本集團取得的每一分成績，皆離不開董事會的戰略指引、管理層與全體員工的辛勤耕耘，更離不開各位股東、客戶、合作夥伴及社會各界長久以來的厚愛與信任。在此，謹致以最誠摯的謝意！

管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇二五年，本集團實現營業收入約為人民幣864.6億元(二〇二四年：人民幣864.0億元)，同比上升0.1%。毛利約為人民幣67.5億元(二〇二四年：人民幣90.5億元)，同比下降25.5%。毛利率約為7.8%，同比下降2.7個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇二五年，權益持有人應佔盈利約為人民幣0.6億元(二〇二四年：人民幣10.4億元)，同比下降94.7%。核心淨利潤*約為人民幣2.6億元(二〇二四年：人民幣15.9億元)，同比下降83.5%。

權益持有人應佔盈利及核心淨利潤的下降主要由於：(1)二〇二五年度房地產市場仍處於深度調整期，市場信心與預期的實質性恢復仍需時間，城市間市場分化明顯，本集團二〇二五年度售樓業務的入賬銷售毛利率同比有所下降；及(2)二〇二五年本集團整體入賬銷售項目結構出現階段性變動，導致本年度入賬銷售項目的平均權益佔比相較二〇二四年度有所下降，權益持有人應佔盈利隨之減少。

* 為補充根據公認會計準則編製及呈列的綜合財務報表，我們使用以下非公認會計準則財務指標：核心淨利潤。核心淨利潤為權益持有人應佔盈利剔除綜合損益表的淨匯兌收益／(虧損)、持續持有投資物業(不含當年／期處置投資物業)公允值淨增／(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。

合同銷售

二〇二五年，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1,062.1億元，同比下降7.3%；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295萬平方米，同比下降24.7%，均價約為每平方米人民幣36,000元，同比上升23.3%。

按地區分，二〇二五年的合同銷售金額中，大灣區約佔30.6%，華東地區約佔26.2%，中西部地區約佔11.2%，北方地區約佔32.0%。

本集團二〇二五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	1,209,200	324.90	26,900
華東地區	536,700	278.74	51,900
中西部地區	667,300	118.41	17,700
北方地區	539,300	340.09	63,100
合計	2,952,500	1,062.14	36,000

入賬物業

二〇二五年，入賬物業收入約為人民幣792.2億元，同比下降1.9%；入賬物業面積約為268萬平方米，同比下降12.6%；均價約為每平方米人民幣29,600元，同比上升12.1%。

本集團二〇二五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	687,800	176.08	25,600
華東地區	900,900	323.97	36,000
中西部地區	808,700	148.57	18,400
北方地區	277,900	143.54	51,700
合計	2,675,300	792.16	29,600

已售未入賬銷售

截至二〇二五年十二月三十一日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣1,320.1億元，較年初下降22.4%；面積約為305萬平方米，較年初下降33.3%；均價約為每平方米人民幣43,200元，較年初上升16.1%。

土地儲備

二〇二五年，本集團於北京、上海、廣州、深圳、杭州、成都、鄭州、西安及佛山新增25幅土地，總建築面積約為278萬平方米。

本集團二〇二五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	廣州璞樾墅	38.19%	57,700
2	廣州廣棠地塊	95.48%	166,200
3	廣州皓悅濱江	52.51%	37,400
4	廣州雲萃	95.48%	57,500
5	廣州嘉悅雲啟(前稱：廣州嘉禾望崗地塊)	21.70%	103,900
6	廣州萬博城二期	51.39%	91,100
7	廣州鴻璟台	95.48%	115,800
8	深圳錦和玉鳴	47.74%	85,500
9	深圳星科源啟	8.89%	307,300
10	佛山星匯燈湖	50.35%	84,000
11	上海靜安地塊	19.00%	153,900
12	上海翡雲悅府二期	48.45%	57,200
13	杭州觀錦宸樾府	59.84%	50,600
14	杭州如璽華院	38.76%	86,500
15	杭州潮語江瀾府	36.46%	127,800
16	杭州運河樾(前稱：杭州拱墅運河新城地塊)	59.84%	49,700
17	杭州風華錦瀾里	95.00%	98,000
18	鄭州觀萃	48.45%	77,600
19	成都天悅瑾萃	95.00%	116,900
20	西安星匯雲瀾	46.55%	206,200
21	北京璞樾(前稱：北京朝陽地塊一)	16.23%	117,800
22	北京紫京宸園(前稱：北京朝陽地塊二)	16.23%	289,200
23	北京和樾玉鳴	49.59%	111,900
24	北京昌平生命科學園地塊一	28.64%	61,200
25	北京昌平生命科學園地塊二	28.64%	66,800
	合計		2,777,700

附註：2025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。

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備約為1,855萬平方米，土儲結構和區域佈局持續優化。按地區分，大灣區、華東地區、中西部地區及北方地區分別約佔本集團土地儲備總建築面積的42.6%、17.8%、23.7%及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	7,903,400
華東地區	3,300,700
中西部地區	4,398,000
北方地區	2,949,000
合計	18,551,100

* 土地儲備建築面積包括已竣工未售建築面積。

其他收益及虧損

二〇二五年，本集團其他收益淨額約人民幣0.4億元，主要是本年度末持有投資物業重估淨增值約人民幣0.84億元及其他零星支出約人民幣0.44億元的綜合影響。二〇二四年其他虧損淨額約人民幣13.95億元，主要包括廣州ICC項目處置收益約人民幣8.68億元，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16.28億元及其他零星收入淨額約人民幣0.92億元。

於二〇二五年十二月三十一日，本集團擁有的已出租投資物業共約110.0萬平方米，其中，寫字樓約佔44.5%，商業物業約佔45.8%，停車場及其他約佔9.7%。二〇二五年，本集團錄得的租金收入約為人民幣5.06億元，同比下降24.3%，主要由於廣州ICC項目已於二〇二四年下半年處置所致。

二〇二五年，本集團持有投資物業年內重估淨增值約人民幣0.84億元，主要由於：南沙一產業園年內因新增出租面積轉入投資錄得重估增值約人民幣1.40億元；廣州部分商業物業因續約租金上升或出租率上升錄得重估增值約人民幣1.96億元；及武漢國際金融匯及南沙一商業物業受市場環境影響，年內分別錄得重估跌值約人民幣1.38億元及人民幣1.14億元。

銷售及營銷開支

二〇二五年，本集團銷售及營銷開支約為人民幣28.11億元，同比上升3.4%，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3.3%，較二〇二四年的3.1%略增0.2個百分點。

行政開支

二〇二五年，本集團行政開支約為人民幣13.29億元，同比下降10.7%，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1.5%，較二〇二四年的1.7%下降0.2個百分點。

財務費用

二〇二五年，本集團財務費用約為人民幣8.28億元，較二〇二四年下降人民幣0.51億元，主要由於本年度利息支出同比減少人民幣2.72億元及本年度淨匯兌虧損同比增加人民幣2.21億元綜合影響導致。因市場匯率波動，本年度錄得淨匯兌虧損及相關衍生財務工具公允值跌值合共約人民幣1.00億元(二〇二四年：淨匯兌收益及相關衍生財務工具公允值增值約人民幣1.21億元)；二〇二五年以來，整體融資環境鬆緊適度，本年度本集團加權平均借貸年利率由二〇二四年的3.49%下降至3.05%。

應佔聯營公司盈利

二〇二五年，本集團的應佔聯營公司整體淨盈利約人民幣12.19億元(二〇二四年：淨盈利約人民幣10.21億元)，主要是來自合作項目的投資淨收益。

二〇二五年，越秀房產基金可分派總額約人民幣2.71億元，同比下降14.0%，對應本集團可獲得的現金分派約為人民幣1.14億元。

每股基本盈利

二〇二五年，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0.0137元(二〇二四年：人民幣0.2584元)。

末期股息

董事會決議不予分派二〇二五年末期股息(二〇二四年：零)，截至二〇二五年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.166港元，相當於每股人民幣0.151元(二〇二四年：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。

二〇二五年，本集團完成新的融資約人民幣476.2億元，其中境內融資約人民幣360.8億元，境外融資約人民幣115.4億元。本年度內，本公司附屬公司在上海證券交易所發行的公司債券中的兩期進入回售期，按面值計算回售金額分別為人民幣3.70億元及人民幣9.55億元。同時，本集團於本年度內已全額轉售前述兩期的公司債券回售部分。於二〇二五年十二月三十一日，總借款為約人民幣1,048.3億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣1,038.9億元)，現金及銀行結餘、定期存款、定期存款及其他受限存款約為人民幣467.6億元，淨借貸比率為54.9%，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26%(二〇二四年十二月三十一日：

22%)，定息借貸佔總借貸約45% (二〇二四年十二月三十一日：44%)。本年度內本集團加權平均借貸年利率較二〇二四年的3.49%下降44個基點至3.05%。

於二〇二五年十二月三十一日，本集團總借款中約47%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇二四年十二月三十一日：51%)，13%為以港元計值的銀行借款(二〇二四年十二月三十一日：11%)，7%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇二四年十二月三十一日：7%)，33%為以人民幣計值的中長期票據(二〇二四年十二月三十一日：31%)。

營運資金

於二〇二五年十二月三十一日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣1,156.4億元(二〇二四年十二月三十一日：約人民幣1,202.8億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.6倍(二〇二四年十二月三十一日：1.5倍)，現金及銀行結餘(剔除監控戶存款)及定期存款的即期部分約人民幣325.3億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣302.0億元)，監控戶存款約人民幣128.3億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣175.6億元)，合計約人民幣453.6億元，其中以人民幣計值約人民幣384.2億元，以港元計值約人民幣31.7億元，以美元計值約人民幣37.7億元，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465.7億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇二五年	二〇二四年
	十二月三十一日	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	84,227,732	85,024,128
以港元結算	15,018,324	13,124,046
以美元結算	5,580,906	5,740,529
總借貸及票據	104,826,962	103,888,703
銀行透支	—	39
總借貸	<u>104,826,962</u>	<u>103,888,742</u>
賬齡分析：		
第一年內	27,201,874	23,268,833
第二年	27,660,121	34,277,646
第三至第五年	36,397,877	33,645,363
超過五年	13,567,090	12,696,900
借貸合計	104,826,962	103,888,742
租賃負債	680,487	787,711
減：現金及銀行結餘(剔除監控戶存款)及定期存款的即期部分	<u>(32,529,502)</u>	<u>(30,195,576)</u>
借貸淨額	72,977,947	74,480,877
權益總額	<u>105,832,388</u>	<u>104,079,168</u>
總資本	<u>178,810,335</u>	<u>178,560,045</u>
資本負債率(借貸淨額除以總資本)	<u>40.8%</u>	<u>41.7%</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。截至二〇二五年十二月三十一日，本集團總借貸中約42%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約13%為以港元計值的浮息銀行貸款，約5%為以人民幣計值的定息銀行貸款及其他借貸，約33%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。二〇二五年加權平均借貸年利率約3.05%，較二〇二四年的3.49%下降44個基點。

美元利率方面，二〇二五年初美國通脹雖然基本受控，但仍高於2%的目標水準，加上之後美國總統推出新關稅政策，鑒於政策影響的高度不確定性，二〇二五年上半年美聯儲未降息，直至二〇二五年九月重啟降息，分別於九月、十一月、十二月共計降息三次，每次降幅為25個基點，將聯邦基金利率下調至3.5%至3.75%區間；同時美聯儲於二〇二五年十二月啟動400億美元國債購買計劃，向市場注入流動性。二〇二六年美元利率走勢仍將取決於美國通脹數據、勞動力市場表現、美國政府後續政策及地緣政治與衝突發展的影響，預期美聯儲在二〇二六年上半年大概率維持利率不變，下半年降息1次，約降25個基點。

港元利率方面，二〇二五年四月受美國關稅政策衝擊，五月大量資金流入香港觸發強方保證，金管局投放流動性令銀行體系總結餘大幅攀升，1個月HIBOR隨即大幅下跌，五月至八月期間均值約1%，八月下旬1個月HIBOR逐步回升，其後港元在2.3%至3.9%區間波動。受聯繫匯率制度影響，預期二〇二六年港元利率將跟隨美

元利率走勢，受港元市場流動性影響可能階段性波動，預計港美利差維持在1%左右。本集團於本年度內沒有安排利率對沖工具，將持續跟進市場利率IRS、CCS報價，在合理成本下適量鎖定利率風險敞口，規避利率波動風險。

人民幣利率方面，近年中國央行持續推行寬鬆貨幣政策，助力經濟復甦、管控內房市場風險。二〇二五年以來，中國經濟面對的首要風險為美國大幅增加中國貨物入口關稅，同時美國在科技領域持續對中國企業加大打壓，國內經濟整體仍較疲軟，房地產市場尚未見底回升。二〇二六年三月以來，中東衝突升級、國際油價飆升為市場帶來更多不確定性風險。二〇二六年預計中央於將繼續推出穩經濟、穩樓市的相關政策，貨幣政策將保持靈活適度，支持國內經濟穩定復甦。

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，本集團積極採取各種措施加強外匯風險管控。於二〇二五年十二月三十一日，外幣借款中有約143.4億以港元計值(等值約人民幣129.5億元)的銀行借款；約7.9億以美元計值(等值約人民幣55.8億元)的票據；約22.9億以港元計值(等值約人民幣20.7億元)的票據。本集團總借貸中外幣借款佔比約20%，其中等值約人民幣78.5億元外幣借款已安排金融產品對沖部分外匯風險，目前外匯敞口較低，匯率風險可控。

二〇二五年上半年中國經濟復甦較為溫和且尚不全面，國內經濟面臨多方面挑戰，房地產市場仍未回穩、內部消費未如預期，疊加中美關稅戰的不確定性，令人民幣匯率出現較大波動。下半年隨國內穩經濟政策持續落地、美聯儲開啟降息，人民幣匯率雙向波動偏強。二〇二六年受中東衝突升級影響，美聯儲降息預期大幅減小，但預計美聯儲降息周期持續，人民幣對美元、港元匯率將維持在合理均衡水平上的基本穩定略升，同時預期中央將繼續推出相關政策措施，促進經濟增長，穩定金融市場與外匯匯率。

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

物業、廠房及設備的承擔

於二〇二五年十二月三十一日，本集團無就購買物業、廠房及設備承擔的合約承擔（二〇二四年十二月三十一日：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。截至二〇二五年十二月三十一日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣303.6億元（二〇二四年十二月三十一日：人民幣441.1億元）。

於二〇二五年十二月三十一日，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21.71億元（二〇二四年十二月三十一日：人民幣65.54億元）的擔保，其中約人民幣5.17億元（二〇二四年十二月三十一日：人民幣7.25億元）的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣16.54億元（二〇二四年十二月三十一日：人民幣58.29億元）。

僱員及薪酬政策

於二〇二五年十二月三十一日，本集團聘用約14,000名僱員(二〇二五年六月三十日：14,940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

於截至二〇二五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二〇二五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、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，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

截至二〇二五年十二月三十一日止年度，本公司或其附屬公司均沒有購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
林昭遠
董事長

香港，二〇二六年三月三十一日

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