

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)

二〇二六 年 中 期 業 績 公 告

業績摘要

- 營業收入約為人民幣366.5億元，同比下降23.0%。
- 毛利率約為6.2%，同比下降4.4個百分點。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣0.9億元，同比下降93.6%。
- 核心淨利潤*約為人民幣0.8億元，同比下降94.6%。
- 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505.1億元，其中存量持銷項目合同銷售金額佔比同比提升至80.7%，庫存去化成效明顯，核心六城**合同銷售金額佔比為84.5%。根據克而瑞統計，本集團上半年合同銷售金額排名保持全國第八。
- 期內於5個城市新增6幅土地，總建築面積約為68萬平方米，權益投資金額約為人民幣70.0億元，其中96.8%權益投資金額集中在核心六城。截至六月三十日，總土地儲備達到約1,657萬平方米。總土地儲備中94%位於一線和二線城市。

- 截至六月三十日，本集團「三道紅線」指標全部保持「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65.2%、49.2%和2.1倍，財務健康穩健。保持標普和惠譽「BBB-」投資級信用評級，展望穩定。
- 截至六月三十日，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515.0億元。本集團期內經營性現金流淨流入約為人民幣137.7億元，資金流動性充裕安全。
- 期內加權平均借貸年利率首次下降至3%以下，為2.91%，同比下降25個基點。
- 董事會決議宣派二〇二六年中期股息每股0.009港元(相等於每股人民幣0.008元)。派息總額約佔核心淨利潤*的40%。

• 營業收入	人民幣 366.5 億元 (-23.0%)
• 毛利率	6.2% (-4.4 個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣 0.9 億元 (-93.6%)
• 核心淨利潤*	人民幣 0.8 億元 (-94.6%)
• 合同銷售金額	人民幣 505.1 億元 (-17.9%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣 1,324.4 億元 (+0.3%)
• 總資產	人民幣 3,653.9 億元 (-1.2%)
• 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 515.0 億元 (+10.1%)
• 淨借貸比率***	49.2% (-5.7 個百分點)
• 加權平均借貸年利率	2.91% (-25 個基點)

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

** 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。

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」)截至二〇二六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

截至二〇二六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 二〇二六年 人民幣千元	二〇二五年 人民幣千元
營業收入	4	36,648,532	47,573,703
銷售成本		(34,380,465)	(42,510,795)
毛利		2,268,067	5,062,908
其他收益及虧損	5	151,786	135,710
銷售及營銷開支		(1,019,216)	(1,479,049)
行政開支		(559,394)	(618,862)
經營盈利		841,243	3,100,707
財務收入	6	274,898	269,997
財務費用	7	(357,022)	(480,552)
應佔以下公司(虧損)／盈利			
— 合營企業		(70,841)	(83,566)
— 聯營公司		887,434	1,347,611
除稅前盈利		1,575,712	4,154,197
稅項	9	(691,717)	(1,178,581)
期內盈利		883,995	2,975,616

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二六年	二〇二五年
		人民幣千元	人民幣千元
應佔			
本公司權益持有人		87,234	1,369,652
非控股權益		<u>796,761</u>	<u>1,605,964</u>
		<u>883,995</u>	<u>2,975,616</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>0.0217</u>	<u>0.3403</u>

中期簡明綜合全面收入表
截至二〇二六年六月三十日止六個月

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

中期簡明綜合財務狀況表

於二〇二六年六月三十日

		於	
	附註	二〇二六年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2,402,612	3,066,810
使用權資產		1,771,783	1,892,773
投資物業	13	13,620,481	17,126,904
無形資產		348,749	388,277
發展中物業		7,971,359	7,886,324
於合營企業的權益		6,607,713	5,791,049
於聯營公司的權益		28,631,691	27,600,142
以公允值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產		4,777	966,889
遞延稅項資產		5,764,965	5,757,590
衍生財務工具		577	—
其他應收款項、預付款項及按金		99,118	177,830
定期存款及其他受限存款		3,762	1,404,468
非流動資產總額		67,227,587	72,059,056
流動資產			
發展中物業		126,756,288	126,423,671
持作出售物業		51,417,207	57,904,923
合同成本		690,158	817,629
土地使用權的預付款		—	4,832,007
應收賬款及票據	14	1,512,127	1,515,676
其他應收款項、預付款項及按金		57,073,604	51,987,586
衍生財務工具		—	4,421
預繳稅項		9,221,217	8,843,718
定期存款		1,402,687	4,516
現金及銀行結餘		50,091,190	45,351,667
流動資產總額		298,164,478	297,685,814

		於	
	附註	二〇二六年	二〇二五年
		六月三十日	十二月三十一日
		未經審核 人民幣千元	已審核 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及票據	15	3,165,726	2,917,782
合同負債		59,662,218	63,058,337
其他應付款項及應計費用		85,129,709	84,036,332
借貸	16	25,036,350	27,201,874
租賃負債		164,353	218,410
衍生財務工具		48,156	80,966
應付稅項		3,390,666	4,531,273
流動負債總額		176,597,178	182,044,974
流動資產淨值		121,567,300	115,640,840
總資產減流動負債		188,794,887	187,699,896
非流動負債			
借貸	16	78,835,641	77,625,088
租賃負債		298,093	462,077
遞延稅項負債		3,008,658	3,693,574
遞延收入		54,651	56,063
衍生財務工具		62,376	30,706
非流動負債總額		82,259,419	81,867,508
淨資產		106,535,468	105,832,388
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		25,545,008	25,545,008
股份獎勵計劃下的股份		(26,309)	(26,309)
其他儲備		2,572,012	3,066,636
保留盈利		27,347,242	26,231,925
		55,437,953	54,817,260
非控股權益		51,097,515	51,015,128
總權益		106,535,468	105,832,388

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二六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	
	二〇二六年 人民幣千元	二〇二五年 人民幣千元
經營業務		
經營產生的現金淨額	17,771,535	9,695,313
收取利息	205,650	246,329
支付利息	(1,716,651)	(1,850,179)
支付中國內地稅項	(2,487,114)	(3,989,753)
經營業務所得的現金淨額	13,773,420	4,101,710
投資業務		
收購附屬公司，扣除被收購附屬公司		
賬面現金後的淨額	66,341	1,597,128
出售附屬公司，扣除被出售附屬公司		
賬面現金後的淨額	3,296,021	(452,471)
視作出售一間附屬公司，扣除被出售附屬公司		
賬面現金後的淨額	(112,407)	—
購買物業、廠房及設備、投資物業及無形資產	(27,919)	(59,259)
出售物業、廠房及設備及無形資產所得款項	9,526	2,753
收取聯營公司的股息	66,392	52,548
監控戶存款(增加)／減少	(2,302,274)	4,837,040
定期存款(增加)／減少	(21,357)	349,401
其他受限存款的減少	23,892	20,655
於合營企業及聯營公司注資	(814,432)	(1,884,270)
合營企業及聯營公司減資	57,953	—
與合營企業及聯營公司的結餘(增加)／減少	(2,953,058)	581,238
投資業務(所用)／所得的現金淨額	(2,711,322)	5,044,763

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

中期簡明綜合財務資料附註

1 編製基準

除非另有訂明，本中期簡明綜合財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈報。

截至二〇二六年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計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並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，且應與截至二〇二五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

計入中期簡明綜合財務狀況表作為比較資料的有關截至二〇二五年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成截至該年度本公司法定年度綜合財務報表，但來源於該等財務報表。須根據香港公司條例第436條披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已遵照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二〇二五年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長。

本公司核數師已就截至二〇二五年十二月三十一日止年度的財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見；並無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項；亦無任何根據香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條的陳述。

2.1 會計政策及披露的變動

編製中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至二〇二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，惟就本期間之財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港會計準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	對財務工具分類及計量的修訂
香港會計準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則年度 改進—第11卷	對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務 報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂

本集團已評估採納此等於本中期期間首次生效的經修訂準則的影響。採納該等經修訂準則並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團並未提早採納以下已頒佈但於截至二〇二六年十二月三十一日止財政年度尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ¹
香港財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第20號	監管資產及監管負債 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 出售或注入資產 ⁴
香港會計準則第21號(修訂)	換算為惡性通脹呈列貨幣 ¹

¹ 於二〇二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二〇二七年一月一日或之後開始的報告期間生效

³ 於二〇二九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*。儘管香港財務報告準則第18號沿用香港會計準則第1號的多個章節並作出有限變動，其亦就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定總計及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料分組(匯總及拆分)及位置提出更嚴格要求。先前載於香港會計準則第1號的若干規定已轉至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及差錯*(更名為香港會計準則第8號*財務報表的編製基準*)。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號*現金流量表*、香港會計準則第33號*每股盈利*及香港會計準則第34號*中期財務報告*亦已作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港會計準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港會計準則的相應修訂於二〇二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。本集團現正分析新規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

除香港財務報告準則第18號外，編製該等中期簡明綜合財務報表時，並未提早應用上述於二〇二七年一月一日或之後開始年度／報告期間生效的新準則及現有準則之修訂及詮釋。預期該等新準則及現有準則之修訂及詮釋不會對本集團的中期簡明綜合財務報表構成重大影響。

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的計量評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分部的非經常性開支和其他未分配經營成本的影響。向執行董事提供的其他資料(以下所述除外)乃以與中期簡明綜合財務資料一致的方式計量。

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

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

下表分別呈列本集團經營分部截至二〇二六年六月三十日及二〇二五年六月三十日止六個月的營業收入及盈利資料。

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

	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
截至二〇二五年六月三十日止六個月					
營業收入	44,027,345	1,980,135	295,275	4,967,149	51,269,904
分部間營業收入	—	(372,606)	(27,281)	(3,296,314)	(3,696,201)
來自外界客戶營業收入	<u>44,027,345</u>	<u>1,607,529</u>	<u>267,994</u>	<u>1,670,835</u>	<u>47,573,703</u>
分部業績	<u>2,569,962</u>	<u>212,952</u>	<u>247,267</u>	<u>60,333</u>	<u>3,090,514</u>
折舊及攤銷	<u>(84,934)</u>	<u>(49,442)</u>	<u>—</u>	<u>(113,040)</u>	<u>(247,416)</u>
投資物業重估淨升值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>99,049</u>	<u>—</u>	<u>99,049</u>
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 合營企業	(75,592)	837	—	(8,811)	(83,566)
— 聯營公司	<u>1,430,325</u>	<u>—</u>	<u>(64,830)</u>	<u>(17,884)</u>	<u>1,347,611</u>

	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
於二〇二六年六月三十日					
可申報分部總資產	<u>314,709,219</u>	<u>6,555,964</u>	<u>23,415,825</u>	<u>4,321,068</u>	<u>349,002,076</u>
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>

下文載列分部業績總額與除稅前盈利總額的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年	二〇二五年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	602,290	3,090,514
未分配經營成本(附註)	(12,843)	(26,468)
其他收益及虧損淨額(不包括投資物業重估淨(跌)／升值) (附註5)	251,796	36,661
經營盈利	841,243	3,100,707
財務收入(附註6)	274,898	269,997
財務費用(附註7)	(357,022)	(480,552)
應佔以下公司(虧損)／盈利：		
—合營企業	(70,841)	(83,566)
—聯營公司	887,434	1,347,611
除稅前盈利	1,575,712	4,154,197

附註：未分配經營成本主要包括本公司的員工薪金及其他經營開支。

下文載列分部總資產與總資產的對賬：

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

附註：公司資產指本公司物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產、其他應收款項及現金及銀行結餘。

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

截至二〇二六年六月三十日止六個月，本集團並無交易值佔本集團外部銷售總額超過10%的任何單一客戶(截至二〇二五年六月三十日止六個月：無)。

4 營業收入

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

來自客戶合約的收入：

截至二〇二六年六月三十日止六個月

分部	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
貨品或服務類型				
房地產發展銷售	33,377,150	—	—	33,377,150
房地產管理服務	—	1,592,034	—	1,592,034
其他	—	—	1,417,364	1,417,364
來自客戶合約的總收入：	<u>33,377,150</u>	<u>1,592,034</u>	<u>1,417,364</u>	<u>36,386,548</u>
收入確認時間				
於某個時間點確認	33,377,150	269,316	755,153	34,401,619
隨時間確認	—	1,322,718	662,211	1,984,929
來自客戶合約的總收入：	<u>33,377,150</u>	<u>1,592,034</u>	<u>1,417,364</u>	<u>36,386,548</u>

截至二〇二五年六月三十日止六個月

分部	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
貨品或服務類型				
房地產發展銷售	44,027,345	—	—	44,027,345
房地產管理服務	—	1,607,529	—	1,607,529
其他	—	—	1,670,835	1,670,835
來自客戶合約的總收入：	<u>44,027,345</u>	<u>1,607,529</u>	<u>1,670,835</u>	<u>47,305,709</u>
收入確認時間				
於某個時間點確認	44,027,345	288,871	1,124,748	45,440,964
隨時間確認	—	1,318,658	546,087	1,864,745
來自客戶合約的總收入：	<u>44,027,345</u>	<u>1,607,529</u>	<u>1,670,835</u>	<u>47,305,709</u>

5 其他收益及虧損

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

6 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年	二〇二五年
	人民幣千元	人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	118,281	179,598
應收關聯方款項的利息收入(不包括銀行存款)(附註19(b)(I))	152,997	85,632
應收非控股權益(「非控股權益」)款項的利息收入	3,270	4,256
其他利息收入	350	511
	<u>274,898</u>	<u>269,997</u>

7 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年 人民幣千元	二〇二五年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	736,530	840,532
其他借貸的利息	698,034	799,594
應付關聯方款項的利息(附註 19(b)(II))	144,279	138,408
應付非控股權益及其關聯方款項的利息(附註)	64,865	57,937
租賃負債的利息費用	19,970	11,047
產生的利息開支總額	1,663,678	1,847,518
減：已資本化於發展中物業以及物業、廠房及設備的款項	(1,174,978)	(1,476,394)
計入財務費用的利息開支總額	488,700	371,124
衍生財務工具的公允值淨虧損	42,715	16,838
淨匯兌(收益)/虧損	(174,393)	92,590
	<u>357,022</u>	<u>480,552</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款項的利息。於二〇二六年六月三十日總金額約為人民幣 50.81 億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣 56.02 億元)中的計息部分的餘額約為人民幣 9.65 億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣 10.08 億元)，以每年加權平均利率 3.14% 計息(二〇二五年：每年 3.89%)。該餘額列入其他應付款項及應計費用，須按要求償還，並以人民幣計價。

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	
	二〇二六年	二〇二五年
	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	30,497,951	37,779,870
其他稅項及附加費	130,954	176,748
使用權資產折舊	123,437	114,044
物業、廠房及設備折舊(附註12)	100,849	108,827
無形資產攤銷	26,575	24,545
發展中物業及持作出售物業的減值撥備	<u>551,409</u>	<u>532,109</u>

9 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%(二〇二五年：16.5%)稅率及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國內地的主要附屬公司、合營企業及聯營公司所獲得的盈利作出25%(二〇二五年：25%)稅率計提中國內地企業所得稅撥備，惟享有優惠所得稅稅率的若干附屬公司除外。
- 另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後賺取的盈利作股息分派時需要按5%或10%的稅率計提企業預扣所得稅。
- (c) 中國內地土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。

(d) 在中期簡明綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年	二〇二五年
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
－中國企業所得稅及企業預扣所得稅	1,034,661	1,212,307
－中國內地土地增值稅	148,046	203,799
	<u>1,182,707</u>	<u>1,416,106</u>
遞延稅項	<u>(490,990)</u>	<u>(237,525)</u>
	<u>691,717</u>	<u>1,178,581</u>

10 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年	二〇二五年
	人民幣千元	人民幣千元
現金股息		
二〇二五年末期股息每股普通股零 (二〇二四年末期股息：零)	<u>—</u>	<u>—</u>
二〇二六年決議宣派中期股息每股普通股0.009港元等值 人民幣0.008元(二〇二五年中期股息：0.166港元等值 人民幣0.151元)	<u>32,203</u>	<u>607,834</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二〇二六年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

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

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股加權平均數以假設全數轉換具潛在攤薄影響的普通股計算。由於截至二〇二六年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利(截至二〇二五年六月三十日止六個月：一致)。

12 物業、廠房及設備

	二〇二六年 人民幣千元	二〇二五年 人民幣千元
於一月一日	3,066,810	3,159,869
添置	27,420	30,352
出售	(3,846)	(49,647)
出售附屬公司	(507,610)	—
視作出售一間附屬公司	(19)	—
折舊(附註8)	(100,849)	(108,827)
轉撥	(79,190)	(3,028)
匯兌差額	(104)	(471)
	<u>2,402,612</u>	<u>3,028,248</u>
於六月三十日		

13 投資物業

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

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

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

16 借貸

	於	
	二〇二六年 六月三十日 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	21,127,936	22,768,178
— 無抵押	26,072,975	23,883,561
其他借貸		
— 無抵押	31,634,730	30,973,349
	<u>78,835,641</u>	<u>77,625,088</u>
即期		
短期銀行借貸		
— 無抵押	4,599,323	4,042,556
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	5,973,238	4,067,508
— 無抵押	3,007,976	3,263,353
其他借貸		
— 無抵押	11,455,813	15,828,457
	<u>25,036,350</u>	<u>27,201,874</u>
借貸總額	<u>103,871,991</u>	<u>104,826,962</u>

借貸的還款期如下：

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

17 擔保

	於	
	二〇二六年	二〇二五年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
授予本集團物業若干物業買家的按揭融資擔保(附註(a))	22,680,635	30,356,944
授予關聯方的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	<u>2,241,980</u>	<u>2,170,980</u>
	<u>24,922,615</u>	<u>32,527,924</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) 截至二〇二六年六月三十日，本集團若干附屬公司為本集團的關聯方的借貸提供上限額度為約人民幣22.42億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣21.71億元)的擔保，其中約人民幣6.58億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣5.17億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣15.84億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣16.54億元)。

18 銀行融資及借貸的抵押

於二〇二六年六月三十日，本集團所獲授的若干銀行融資及借貸乃以本集團總賬面值分別約為人民幣320.99億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣365.07億元)的若干發展中物業、人民幣84.69億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣47.35億元)的持作出售物業及人民幣零元的投資物業(二〇二五年十二月三十一日：人民幣12.74億元)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」)。下表為截至二〇二六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二〇二六年六月三十日其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司的關係
廣州越秀	最終控股公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	直接控股公司
廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)	主要股東
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營公司
上海城樾置業有限公司	聯營公司
上海招越置業有限公司	聯營公司
廣州越創房地產開發有限公司	聯營公司
廣州越宏房地產開發有限公司	聯營公司
廣州越合通房地產開發有限公司	聯營公司
廣州市悅匯城商業經營管理有限公司	聯營公司
廣州粵恒房地產開發有限公司	聯營公司
廣州宸茂置業有限公司	聯營公司
廣州南沙科城投資發展有限公司	合營企業
創興銀行有限公司	同系附屬公司
廣州造紙集團有限公司	同系附屬公司
廣州越秀智造科技有限公司	同系附屬公司
廣州越秀健康科技有限公司	同系附屬公司
廣州越秀實業投資有限公司	同系附屬公司

(b) 與關聯人士的交易

		截至六月三十日止六個月	
		二〇二六年	二〇二五年
		人民幣千元	人民幣千元
(I)	利息收入(附註6)		
	— 聯營公司	119,078	59,982
	— 合營企業	33,919	25,650
		<u>152,997</u>	<u>85,632</u>
	— 一間同系附屬公司(銀行存款)	24,875	20,352
		<u>177,872</u>	<u>105,984</u>
(II)	利息支出(附註7)		
	— 直接控股公司	(61,529)	(36,858)
	— 最終控股公司	(60,320)	(73,817)
	— 一間同系附屬公司	(15,051)	(14,990)
	— 聯營公司	(7,379)	(12,743)
		<u>(144,279)</u>	<u>(138,408)</u>
(III)	添置使用權資產		
	— 聯營公司	<u>17,601</u>	<u>89,668</u>
(IV)	租金收入		
	— 聯營公司	29,407	47,684
	— 同系附屬公司	3,887	9,280
		<u>33,294</u>	<u>56,964</u>
(V)	短期租賃費用		
	— 聯營公司	(14,884)	(21,069)
	— 同系附屬公司	(2,327)	—
		<u>(17,211)</u>	<u>(21,069)</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二〇二六年	二〇二五年
		人民幣千元	人民幣千元
(VI)	銷售材料收入		
	— 聯營公司	99,826	493,555
	— 合營企業	20,598	107,178
		<u>120,424</u>	<u>600,733</u>
(VII)	物業管理服務收入		
	— 主要股東	149,990	136,702
	— 聯營公司	88,966	116,557
	— 同系附屬公司	37,728	36,662
	— 合營企業	20,712	28,329
		<u>297,396</u>	<u>318,250</u>
(VIII)	建造服務收入		
	— 聯營公司	19,430	24,760
	— 同系附屬公司	13,952	8,155
	— 合營企業	2,472	4,597
		<u>35,854</u>	<u>37,512</u>
(IX)	租賃服務費收入		
	— 聯營公司	10,130	13,520
	— 同系附屬公司	3,910	—
		<u>14,040</u>	<u>13,520</u>
(X)	向同系附屬公司出售附屬公司收取的股份代價	<u>3,478,786</u>	<u>—</u>
(XI)	向同系附屬公司購買相關採購產品及服務	<u>8,814</u>	<u>8,638</u>

以上交易價格乃根據相關合約方協定的條款釐定。

(c) 與關聯人士的結餘

		二〇二六年 六月三十日 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
計入流動資產的應收下列各方款項			
— 合營企業	(ii)、(iii)	6,251,264	3,254,471
— 聯營公司	(ii)、(iv)	6,110,173	4,969,385
— 主要股東	(i)、(ii)	1,505,170	1,412,179
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	51,380	66,029
計入非流動資產的應收下列各方款項	(v)		
— 合營企業		1,415,499	1,414,232
— 聯營公司		987,882	1,031,381
應付下列各方款項			
— 聯營公司	(ii)、(vi)	(31,859,189)	(24,332,948)
— 直接控股公司	(ii)、(vii)	(2,791,467)	(3,964,473)
— 合營企業	(i)、(ii)	(1,671,205)	(1,642,652)
— 同系附屬公司	(i)、(ii)	(972,914)	(963,349)
— 主要股東	(ii)、(viii)	(417,793)	(429,069)
— 最終控股公司	(i)、(ii)	(63,830)	(129,535)
於一間同系附屬公司的銀行存款	(ix)	3,850,970	5,547,726
來自一間同系附屬公司的銀行借款	(x)	(766,561)	(1,083,188)
租賃負債	(xi)		
— 聯營公司		(76,350)	(87,960)
— 同系附屬公司		(9,762)	(142,911)
應收下列各方的賬款及票據	(xii)		
— 聯營公司		298,660	410,998
— 合營企業		118,481	110,574
— 主要股東		89,084	86,180
— 同系附屬公司		78,261	89,332

除下表所列款項以港元及美元計值外，與關聯人士的其他結餘以人民幣計值。

	二〇二六年 六月三十日 人民幣千元	二〇二五年 十二月三十一日 人民幣千元
以港元計值		
於一間同系附屬公司的銀行存款	62,355	14,611
應收一間合營企業款項	20,966	21,803
以美元計值		
應收一間聯營公司款項	612,981	632,592
於一間同系附屬公司的銀行存款	<u>141,184</u>	<u>736,515</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1,096,680,000元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣1,076,700,000元)為無抵押及按每年6.36%(二〇二五年：6.31%)的加權平均利率計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求收回。
- (iv) 除為數約人民幣3,340,683,000元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣2,494,671,000元)為無抵押及按每年4.36%(二〇二五年：4.78%)的加權平均利率計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求收回。
- (v) 該等結餘乃計入於合營企業的權益及於聯營公司的權益內。除為數約人民幣167,278,000元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣710,859,000元)為無抵押及按每年3.97%(二〇二五年：5.59%)的加權平均利率計息外，其餘結餘均為無抵押及免息。

- (vi) 除為數約人民幣513,841,000元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣297,846,000元)為無抵押及按每年3.94%(二〇二五年：4.98%)的加權平均利率計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (vii) 於二〇二六年六月三十日的結餘為無抵押、免息及應要求償還。截至二〇二六年六月三十日止六個月，來自直接控股公司貸款產生的利息按年利率3.94%(二〇二五年：5.41%)收取。
- (viii) 應付主要股東廣州地鐵款項為無抵押、免息及應於二〇二六年償還(二〇二五年十二月三十一日：相同)。
- (ix) 該等結餘為按正常商業條款存置於一間同系附屬公司的銀行存款。
- (x) 該等結餘為無抵押及按年利率2.98%(二〇二五年：2.75%)計息。
- (xi) 本集團自聯營公司及同系附屬公司租賃辦公室物業。本集團於租期應付的月租金乃經參考現行市價後釐定。
- (xii) 該等結餘為就按一般商業條款提供物業管理服務、建造服務、代理服務及出售材料應收廣州地鐵、合營企業、聯營公司及同系附屬公司的款項。

(d) 主要管理層酬金

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

(e) 已收取的擔保

廣州越秀於二〇二六年六月三十日為本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265.22億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣255.19億元)的企業擔保。

(f) 提供擔保

本集團為關聯方的借貸提供擔保的詳情載於中期簡明綜合財務資料附註17。

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

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

二〇二六年上半年，中國房地產市場在築底階段呈現「降幅趨穩、分化延續、模式重塑」之勢，行業由規模收縮逐步切換至高品質發展軌道。據國家統計局資料，上半年全國新建商品房銷售面積與銷售額同比分別下降約11.6%和13.6%，降幅較二〇二五年全年小幅擴大，但二季度以來環比企穩信號顯現，三月起全國商品房待售庫存連續回落，去庫存工作取得實質性成效；房地產開發投資額與住宅新開工面積仍處低位，同比分別下降18.0%和24.1%。行業政策導向持續迭代升級，重心由階段性市場提振轉向穩預期、去庫存、提品質，《「十五五」規劃綱要》首將房地產獨

立成章，大力推進「好房子」建設、建設現房銷售試點與存量商品房收購用作保障性住房成為三大抓手；各地持續因城施策優化限購、限貸、公積金及城市更新配套政策，政策托底效應逐步釋放，一線、強二線城市率先實現量價築底修復。土地市場維持「縮量提質、聚焦核心」格局，高能級城市優質地塊競爭熱度不減，產品力、品質力成為房企核心賽道，資金、土地資源持續向一二線核心城市集中。

二〇二六年中期經營業績

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

銷售堅守千億底盤，行業排名穩固前十

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

精準投資聚焦六城，存量盤活持續推進

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

財務精益管控加碼，流動性持續提升

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

「一主兩翼」協同提速，多元業務對沖週期波動

本集團持續深化「住宅開發為主，商業經營、物業服務為兩翼」戰略佈局，推動開發、經營、服務三位一體協同發展，依託經營性穩定現金流，平滑行業週期波動。商業板塊經營基本面穩健，客戶結構持續優化，期內本集團持續提升為第三方持有商業項目提供運營管理服務，輕資產外拓規模面積同比增長147.8%；物業服務持續

深化服務品質及市場化拓展，上半年首拓北京、成都和西安等核心城市；廣州越秀建設科技有限公司（「越建科」，本公司附屬公司，主要從事項目設計研發、造價諮詢及工程管理等），上半年營收同比上升17%，業務逆勢增長，「設計施工一體化」標準化體系持續完善，打造主業增長第二曲線。本集團多元業務協同效應持續釋放，進一步拓寬發展護城河，為公司高品質、可持續發展提供多元支撐。

深耕「好房子」建設，產品力打造行業標杆

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

深耕長期價值，共創永續未來

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

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

二、業務展望

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

精耕開發主業，深化城市更新，築牢佈局優勢

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

做優商業賽道，升級資管模式，提升運營效能

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

做強服務板塊，拓展增值場景，實現高質增長

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

做大代建業務，做強主業支撐，挖掘外拓機會

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

致謝

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

管理層討論及分析

經營收入及毛利

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

權益持有人應佔盈利

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

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

* 為補充根據公認會計準則編製及呈列的簡明綜合財務報表，我們使用以下非公認會計準則財務指標：核心淨利潤。核心淨利潤為權益持有人應佔盈利剔除簡明綜合損益表的淨匯兌收益／(虧損)、持續持有投資物業(不含當年／期處置投資物業)公允值淨增／(跌)值及相關稅項影響及無形資產減值。我們認為，管理層及投資者廣泛採用該非公認會計準則財務指標衡量本集團的盈利能力，讓投資者有機會加深了解本集團的營運效率。本節所列的非公認會計準則財務指標在公認會計準則下並無標準含義，也不應與其他公司提供的名稱類似的財務指標相比較，因為其他公司對其名稱類似的財務指標的計算方式可能不同，所以限制了其與我們相應指標的可比性。

合同銷售

二〇二六年上半年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)約為人民幣505.1億元，同比下降17.9%；錄得累計合同銷售面積(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)約為170萬平方米，同比上升16.2%，均價約為每平方米人民幣29,700元，同比下降29.5%。

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

本集團二〇二六年上半年合同銷售情況如下：

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

入賬物業

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

本集團二〇二六年上半年入賬物業情況如下：

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

已售未入賬銷售

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

土地儲備

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

本集團二〇二六年上半年新購土地情況如下：

編號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)
1	廣州琶洲中二區地塊	95.48%	35,300
2	廣州萬博城三期	51.39%	150,300
3	上海浦東高行地塊	95.00%	110,800
4	杭州望舟府	47.98%	129,500
5	成都成華崔家店地塊	95.48%	98,000
6	青島森林公園	22.50%	155,500
	合計		679,400

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

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

本集團土地儲備情況如下：

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

* 土地儲備建築面積包括已竣工未售建築面積。

其他收益及虧損

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

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

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

銷售及營銷開支

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

行政開支

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

財務費用

二〇二六年上半年，本集團財務費用約為人民幣3.57億元，較二〇二五年同期減少人民幣1.24億元，主要由於市場匯率波動，本期匯兌相關的淨收益(包含衍生財務工具公允值淨變動)約為人民幣1.32億元，相比二〇二五年同期匯兌相關的淨虧損(包含衍生財務工具公允值淨變動)約人民幣1.09億元，相關財務費用減少約人民幣2.41億元；及本期因利息資本化率同比有所下降導致費用化的利息支出較二〇二五年同期增加約人民幣1.18億元。二〇二六年上半年，整體融資環境鬆緊適度，本期本集團加權平均借貸年利率由二〇二五年同期的3.16%下降至2.91%。

應佔聯營公司盈利

二〇二六年上半年，本集團的應佔聯營公司整體淨盈利約為人民幣8.87億元，主要是來自合作項目的投資淨收益約人民幣8.53億元以及越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）的投資收益約人民幣0.34億元的影響。

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

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

每股基本盈利

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

中期股息

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

應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行(「人民銀行」)公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

流動資金及財務資源

經營性現金收入及已承諾銀行融資資金為本集團的主要流動資金來源。本集團秉持審慎理財的原則，注重資金管理和風險控制，制訂持續健全的監控體系，應對市場變化，確保維持健康充裕的流動資金，保障其業務的發展。在繼續維持中國內地及香港商業銀行現時良好關係的同時，本集團亦著重開拓更多融資渠道、優化其資本結構及降低成本，強化資源保障能力，提升抵禦風險的能力。

二〇二六年上半年，本集團完成新的融資約人民幣283.8億元，其中境內融資約人民幣223.3億元，境外融資約人民幣60.5億元。於二〇二六年六月三十日，總借款為約人民幣1,038.7億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣1,048.3億元)，現金及銀行結餘、定期存款、定期存款及其他受限存款約為人民幣515.0億元，淨借貸比率為49.2%，是以淨借貸(即借貸總額減去現金及銀行結餘、定期存款、定期存款及其他受限存款)除以總權益計算得出。未來一年到期的借貸佔總借貸約24%(二〇二五年十二月三十一日：26%)，定息借貸佔總借貸約45%(二〇二五年十二月三十一日：45%)。二〇二六年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，期內本集團加權平均借貸年利率約2.91%，較二〇二五年同期的3.16%下降25個基點。

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

營運資金

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

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

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

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

利率風險

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

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

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

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

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

外匯風險

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

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

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

或然負債

本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。於二〇二六年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣226.8億元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣303.6億元)。

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

僱員及薪酬政策

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

企業管治

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

審閱中期業績

董事會審核委員會及本公司的核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱審閱了本集團截至二〇二六年六月三十日止六個月的業績。

購回、出售或贖回上市證券

截至二〇二六年六月三十日止六個月內，本公司或其附屬公司並無購回、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。

暫停辦理過戶登記手續

中期股息的記錄日期將為二〇二六年十月十六日(星期五)。本公司將由二〇二六年十月十四日(星期三)至二〇二六年十月十六日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東有獲發中期股息之權利。如欲符合獲派中期股息的資格，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二六年十月十三日(星期二)下午四時三十分前交回香港夏慤道16號遠東金融中心17樓本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

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、江国雄、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