

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)

二〇一五年中期業績公告

業績亮點

- **經營業績平穩增長。**二〇一五年上半年營業收入金額約為人民幣66.25億元，同比上升4.7%。合同銷售再創新高，二〇一五年上半年累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約為人民幣114.87億元，完成全年銷售目標人民幣248億元的46%。
- **財務狀況穩健。**二〇一五年上半年完成銀行融資金額約為人民幣45億元，平均融資成本持續下降至5.02%。於二〇一五年六月三十日，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣112.75億元，淨借貸比率為65.5%。
- **強強聯手擴規模。**攜手綠地集團和平安集團的下屬公司分別開發廣州海珠廣紙兩地塊。截至本公告日，本集團分別於廣州、佛山和昆山購入優質地塊，按權益計算，本集團應佔建築面積約76.29萬平方米，應佔金額約為人民幣63.94億元。總土地儲備約1,477萬平方米，按權益計算，土地儲備約1,175萬平方米。
- **建立長效激勵機制。**以「創造價值，分享價值」為導向，二〇一五年上半年在佛山禪城佛平路項目首次在項目層面設立僱員激勵計劃，使項目管理層的利益與本集團的利益保持一致，旨在提高項目回報率。
- **回饋股東。**董事會建議宣派二〇一五年中期股息每股0.029港元，相當於每股約人民幣0.024元。

業績摘要

•	營業收入	人民幣 66.25 億元 (+4.7%)
•	核心淨利潤*	人民幣 7.30 億元 (-26.4%)
•	合同銷售金額	人民幣 114.87 億元 (+8.1%)
•	已售未入賬銷售金額	人民幣 246.69 億元
•	總資產	人民幣 1,005.87 億元 (+8.1%)
•	現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣 112.75 億元 (-13.0%)
•	淨借貸比率	65.5% (+2.4 個百分點)

* 核心淨利潤為權益持有人應佔盈利不計投資物業評估升值和相關稅項影響及匯兌損益。

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」)截至二〇一五年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製如下：

簡明綜合損益表

截至二〇一五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	
		二〇一五年	二〇一四年
		人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3	6,624,661	6,325,576
銷售成本	4	<u>(4,887,605)</u>	<u>(4,149,977)</u>
毛利		1,737,056	2,175,599
出售投資物業收入		216,088	17,220
已售投資物業直接成本		<u>(144,277)</u>	<u>(3,212)</u>
出售投資物業收益		71,811	14,008
投資物業重估公平值增值		679,285	1,250,600
其他收益淨額	5	39,518	199,798
銷售及營銷成本	4	(198,291)	(186,347)
行政開支	4	<u>(306,196)</u>	<u>(352,340)</u>
經營盈利		2,023,183	3,101,318
財務收入		37,379	20,900
財務費用	6	(169,844)	(189,865)
理財活動產生的淨外匯收益／(虧損)		19,622	(118,958)
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 合營企業		338	(3,385)
— 聯營實體		<u>201,876</u>	<u>103,735</u>
除稅前盈利		2,112,554	2,913,745
稅項	7	<u>(879,018)</u>	<u>(1,132,048)</u>
期內盈利		<u>1,233,536</u>	<u>1,781,697</u>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
附註	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
應佔		
本公司權益持有人	1,197,623	1,676,085
非控股權益	<u>35,913</u>	<u>105,612</u>
	<u>1,233,536</u>	<u>1,781,697</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利		
(以每股人民幣元列示)	8	
— 基本及攤薄	<u>0.0966</u>	<u>0.1798</u>

應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註9。

簡明綜合全面收入報表
截至二〇一五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	
	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	1,233,536	1,781,697
其他全面收入：		
<u>其後或會重分類至損益的項目</u>		
貨幣換算差額	(2,663)	19,900
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	15,150	9,615
期內其他全面收入(除稅後)	12,487	29,515
期內全面收入總額	<u>1,246,023</u>	<u>1,811,212</u>
應佔		
本公司權益持有人	1,209,286	1,705,077
非控股權益	36,737	106,135
	<u>1,246,023</u>	<u>1,811,212</u>

簡明綜合資產負債表
於二〇一五年六月三十日

	於	
	二〇一五年	二〇一四年
	六月三十日	十二月
	未經審核	已審核
附註	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,350,635	1,286,323
投資物業	14,155,309	12,614,339
土地使用權	249,614	255,043
於合營企業的權益	1,298,811	1,287,803
於聯營實體的權益	6,568,160	6,721,324
可供出售的財務資產	951,594	929,622
遞延稅項資產	181,876	152,400
	<u>24,755,999</u>	<u>23,246,854</u>
	-----	-----
流動資產		
發展中物業	42,467,139	34,134,730
持作出售物業	12,317,494	11,330,156
土地使用權的預付款	4,649,854	9,324,805
存貨	38,667	31,145
衍生金融工具	9,443	12,996
應收賬款	10 34,328	24,440
其他應收款項、預付款項及按金	4,230,113	1,450,795
可收回稅項	772,664	562,089
監控戶存款	4,529,653	5,074,695
現金及現金等價物	6,745,078	7,882,648
	<u>75,794,433</u>	<u>69,828,499</u>
	-----	-----
持作出售的非流動資產	36,587	—
	-----	-----

		於	
		二〇一五年	二〇一四年
		六月三十日	十二月
	附註	未經審核	已審核
		人民幣千元	人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	11	241,861	185,984
預收房款		15,118,074	12,046,117
其他應付款項及應計費用		13,975,250	10,950,353
借貸		6,900,004	8,415,093
應付稅項		2,120,356	2,361,554
		<u>38,355,545</u>	<u>33,959,101</u>
流動資產淨值		<u>37,475,475</u>	<u>35,869,398</u>
總資產減流動負債		<u>62,231,474</u>	<u>59,116,252</u>
非流動負債			
借貸		25,025,896	23,644,280
遞延稅項負債		5,559,277	5,039,661
遞延收入		61,904	62,801
其他應付款項及應計費用		75,346	116,082
		<u>30,722,423</u>	<u>28,862,824</u>
淨資產		<u>31,509,051</u>	<u>30,253,428</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		12,759,402	12,759,402
其他儲備		476,255	464,592
保留盈利			
— 擬派股息	9	297,631	267,508
— 其他		16,779,973	15,612,473
		<u>30,313,261</u>	<u>29,103,975</u>
非控股權益		<u>1,195,790</u>	<u>1,149,453</u>
總權益		<u>31,509,051</u>	<u>30,253,428</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 編製基準

截至二〇一五年六月三十日止六個月的簡明綜合中期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。本簡明綜合中期財務資料應與截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的。

2 會計政策

編製本簡明綜合中期財務資料所採用的會計政策與截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的會計政策一致，惟以下所述者除外。

(a) 本集團採納的經修訂準則：

以下為於二〇一五年一月一日開始的財政年度首次強制應用的現有準則的修改：

香港會計準則第19號(修改)	界定福利計劃－僱員供款
年度改進(二〇一〇至二〇一二年週期)	香港財務報告準則的改進
年度改進(二〇一一至二〇一三年週期)	香港財務報告準則的改進

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並認為對本集團並無重大影響。

- (b) 以下為已頒佈但於二〇一五年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被提早採納的新準則及現有準則的修改：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號(修改)	披露計劃	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修改)	澄清折舊及攤銷的可接納方法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修改)	農業：生產性植物	二〇一六年一月一日
香港會計準則第27號(修改)	獨立財務報表的權益法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第28號及 香港財務報告準則 第10號(修改)	投資者及其聯營實體或 合營企業間的銷售及注入資產	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修改)	投資實體：應用綜合入賬的例外 情況	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修改)	收購合營業務權益的會計方法	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二〇一八年一月一日
年度改進(二〇一二至 二〇一四年週期)	香港財務報告準則的改進	二〇一六年一月一日

本公司董事及管理層現正對該等新訂準則及現有準則的修改的影響進行評估，尚未能闡明其會否對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

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，並評估物業開發、物業管理、物業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	房地產發展活動銷售
房地產管理	房地產管理服務
房地產投資	房地產租賃
其他	地產代理及建設以及住房設計顧問服務的營業收入

執行董事根據分類業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分類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)乃以與簡明綜合中期財務資料一致的方式計量。

總資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項及公司資產。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簡明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
截至二〇一五年					
六月三十日止六個月					
營業收入	6,155,839	238,041	172,225	527,975	7,094,080
分部間營業收入	—	(30,293)	(2,571)	(436,555)	(469,419)
來自外界客戶營業收入	<u>6,155,839</u>	<u>207,748</u>	<u>169,654</u>	<u>91,420</u>	<u>6,624,661</u>
分部業績	<u>1,153,563</u>	<u>9,890</u>	<u>847,020</u>	<u>2,000</u>	<u>2,012,473</u>
折舊及攤銷	<u>(20,312)</u>	<u>(308)</u>	<u>—</u>	<u>(6,473)</u>	<u>(27,093)</u>
投資物業重估公平值增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>679,285</u>	<u>—</u>	<u>679,285</u>
應佔以下公司的 盈利／(虧損)					
— 合營企業	338	—	—	—	338
— 聯營實體	<u>(4,466)</u>	<u>—</u>	<u>200,053</u>	<u>6,289</u>	<u>201,876</u>
截至二〇一四年					
六月三十日止六個月					
營業收入	5,905,685	199,977	128,067	439,305	6,673,034
分部間營業收入	—	(34,392)	(2,236)	(310,830)	(347,458)
來自外界客戶營業收入	<u>5,905,685</u>	<u>165,585</u>	<u>125,831</u>	<u>128,475</u>	<u>6,325,576</u>
分部業績	<u>1,661,034</u>	<u>4,216</u>	<u>1,266,824</u>	<u>7,967</u>	<u>2,940,041</u>
折舊及攤銷	<u>(21,223)</u>	<u>(325)</u>	<u>—</u>	<u>(6,754)</u>	<u>(28,302)</u>
投資物業重估公平值增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,250,600</u>	<u>—</u>	<u>1,250,600</u>
應佔以下公司的 (虧損)／盈利					
— 合營企業	(3,385)	—	—	—	(3,385)
— 聯營實體	<u>865</u>	<u>—</u>	<u>92,037</u>	<u>10,833</u>	<u>103,735</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
於二〇一五年六月三十日					
分部資產	76,248,222	515,402	14,155,309	471,900	91,390,833
於合營企業的權益	1,298,811	—	—	—	1,298,811
於聯營實體的權益	246,444	—	6,182,877	138,839	6,568,160
可申報分部總資產	<u>77,793,477</u>	<u>515,402</u>	<u>20,338,186</u>	<u>610,739</u>	<u>99,257,804</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>121,794</u>	<u>1,639</u>	<u>997,469</u>	<u>164</u>	<u>1,121,066</u>
於二〇一四年 十二月三十一日					
分部資產	67,439,095	455,924	12,614,339	390,443	80,899,801
於合營企業的權益	1,287,803	—	—	—	1,287,803
於聯營實體的權益	534,007	—	6,054,786	132,531	6,721,324
可申報分部總資產	<u>69,260,905</u>	<u>455,924</u>	<u>18,669,125</u>	<u>522,974</u>	<u>88,908,928</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>320,889</u>	<u>2,123</u>	<u>132,340</u>	<u>242</u>	<u>455,594</u>

附註：非流動資產指除金融工具(金融工具包括合營企業的權益及聯營實體的權益)及遞延稅項資產外之非流動資產。

下文載列總分部業績與除稅前盈利總額的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
分部業績	2,012,473	2,940,041
未分配經營成本(附註)	(28,808)	(38,521)
其他收益淨額	39,518	199,798
經營盈利	2,023,183	3,101,318
財務收入	37,379	20,900
財務費用	(169,844)	(189,865)
理財活動產生的淨外匯收益／(虧損)	19,622	(118,958)
應佔以下公司盈利／(虧損)		
— 合營企業	338	(3,385)
— 聯營實體	201,876	103,735
除稅前盈利	2,112,554	2,913,745

附註：未分配經營成本主要包括員工薪金、租金及差餉、折舊及其他經營開支。

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於	
	二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
總可申報分部資產	99,257,804	88,908,928
遞延稅項資產	181,876	152,400
可收回稅項	772,664	562,089
企業資產	374,675	3,451,936
總資產	100,587,019	93,075,353

由於本集團超過90%的收益乃來自中國經營的業務及當地客戶，而本集團超過90%的非流動資產的賬面值(不包括遞延所得稅)亦位於中國，故此並無呈列按地域劃分的分類資料。

截至二〇一四年及二〇一五年六月三十日止六個月，本集團並無擁有任何單一客戶交易價值超過外界營業收入總額的10%。

4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權攤銷	5,429	5,997
營業稅及其他徵費	398,509	391,559
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	21,628	22,274
— 租賃物業、廠房及設備	36	31
物業、廠房及設備(減值撥備撥回)/減值撥備	(2,237)	3,880
發展中物業減值撥備撥回	—	(990)

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
被收購附屬公司淨資產的公平值超出收購成本的金額	6,059	—
視為出售聯營實體所得的收益	17,743	—
出售附屬公司所得的收益	—	199,297
衍生金融工具的公平值(虧損)/增值	(3,553)	501
政府補助	19,269	—

6 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	651,980	585,091
來自一間關聯實體公司的借貸利息	16,338	27,749
來自中間控股公司的借貸利息	1,851	—
其他借貸的利息	194,745	106,347
來自補貼款項負債的利息開支	3,704	3,914
來自補貼款項負債的公平值虧損	—	17,385
	<hr/>	<hr/>
所產生的借貸成本總額	868,618	740,486
減：撥充資本的投資物業、 發展中物業及物業、廠房及設備款額	(698,774)	(550,621)
	<hr/>	<hr/>
	<u>169,844</u>	<u>189,865</u>

7 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按 16.5% 稅率 (二〇一四年：16.5%) 及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和合營企業所獲得的盈利作出 25% (二〇一四年：25%) 的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後產生的盈利進行股息分派時需要按 5% 至 10% 不等的稅率計提代扣企業所得稅。期內，按 5% 至 10% (二〇一四年：5% 至 10%) 稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營公司的已分派股息及未分派盈利 (按香港財務報告準則確認) 計提代扣企業所得稅撥備。

- (c) 中國土地增值稅按介乎 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	
	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	48	1,980
中國企業所得稅	255,333	180,442
中國土地增值稅	206,111	1,158,848
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	313,867	(341,077)
未分派盈利的代扣企業所得稅	103,659	131,855
	<u>879,018</u>	<u>1,132,048</u>

8 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	
	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司權益持有人應佔盈利	<u>1,197,623</u>	<u>1,676,085</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>12,401,307</u>	<u>9,322,782</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.0966</u>	<u>0.1798</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。截至二〇一五年六月三十日及二〇一四年六月三十日止六個月，本公司並無可發行具潛在攤薄影響普通股的尚未行使購股權。

9 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
二〇一四年已宣派及已支付末期股息每股普通股為零 (二〇一三年：0.035 港元等值人民幣0.027 元)	—	259,089
二〇一四年已宣派及未支付末期股息每股普通股0.027 港元 等值人民幣0.022 元(二〇一三年：無)	267,508	—
二〇一五年擬派中期股息每股普通股0.029 港元等值 人民幣0.024 元 (二〇一四年：0.049 港元等值人民幣0.039 元)	297,631	363,647

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為負債，而將於截至二〇一五年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

10 應收賬款

本集團對不同業務界定不同的信貸政策。本集團的信貸期一般為三個月內。應收賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	14,907	11,305
三十一日至九十日	4,056	2,026
九十一日至一百八十日	3,456	—
一百八十一日至三百六十五日	1,319	875
一年以上	10,590	10,234
	<u>34,328</u>	<u>24,440</u>

11 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	103,376	96,208
三十一日至九十日	111,560	70,189
九十一日至一百八十日	19,064	10,829
一百八十一日至三百六十五日	4,340	4,868
一年至兩年	56	296
兩年以上	3,465	3,594
	<u>241,861</u>	<u>185,984</u>

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一五年上半年，全球經濟整體溫和復蘇，但地區走勢分化。美國經濟持續緩慢增長，歐元區亦受到希臘債務危機的衝擊，同時國際大宗商品的價格下滑幅度較大，增加了全球經濟復蘇的不確定性。目前，中國經濟正處於調結構、轉方式的關鍵階段，新興動力還難以對沖傳統動力下降的影響，因此中國經濟面臨較大下行壓力。但是，中央政府仍積極主動地創新宏觀調控方式，使上半年中國經濟實現增長7%，呈現緩中趨穩、穩中有好的發展態勢。

在中國房地產市場方面，上半年房地產開發投資增速持續下行，全國樓市銷售仍在積極「去庫存」，隨著財稅、信貸、公積金等相關利好政策的陸續出台，特別是三次降息、兩次降準後，商品房銷售在第二季度出現了整體回暖趨勢。二〇一五年上半年商品房銷售面積約為5.0億平方米，同比增長3.9%，商品房銷售金額約為人民幣3.4萬億元，同比增長10.0%。

經營業績平穩增長

二〇一五年上半年，本集團緊緊圍繞「管理升級增內力，變革創新添活力」的工作主題和「三個確保、三個突破、三個提升」的工作主線，應對宏觀經濟緩中趨穩、地產市場先抑後揚、房企轉型創新加快的複雜形勢，完成上半年各項經營指標，取得預期的經營業績。

二〇一五年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣66.25億元，同比上升4.7%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣68.41億元，同比上升7.9%。權益持有人應佔盈利約為人民幣11.98億元，同比下降28.5%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估升值和相關稅項影響及匯兌損益)約為人民幣7.30億元，同比下降26.4%。

董事會建議宣派二〇一五年中期股息每股0.029港元，相當於每股約人民幣0.024元。

合同銷售再創新高

本集團通過準確把握市場走勢，借助多元化和創新的銷售手段，使合同銷售創下歷史新高。二〇一五年上半年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約人民幣114.87億元，累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約108.96萬平方米，同比分別上升8.1%和30.4%，完成全年銷售目標人民幣248億元的46%。

截至二〇一五年六月三十日，在售項目共29個，其中有2個為當年新推售項目，分別為越秀保利愛特城和瀋陽星匯雲錦。

整體財務狀況穩健

本集團積極運用境內外融資渠道優勢，合理統籌資源，提高資金使用效率，實現總體資金平衡。二〇一五年上半年實現銀行融資金額人民幣45億元，其中境內銀行融資人民幣33億元，境外銀行融資人民幣12億元。截至二〇一五年六月三十日，本集團境內外借貸比例為41%:59%。多種融資方式配合，進一步降低融資成本，上半年平均融資成本為5.02%，較二〇一四年全年的5.07%下降0.05個百分點。

截至二〇一五年六月三十日，本集團的淨借貸比率(借貸扣除現金及現金等價物及監控戶存款除以權益)為65.5%，較二〇一四年底上升2.4個百分點，但仍處於健康水平。穆迪、惠譽和標普均維持對本集團的投資級評級，分別為「Baa3／展望穩定」、「BBB－／展望穩定」和「BBB－／展望穩定」。

鞏固「強強聯手」合作模式

隨著中國房地產市場的競爭加劇，強強聯手成為先進房地產企業加強合作、創造雙贏的有效手段。近年來，本集團通過和投資基金以及知名房地產企業合作，有效實現了資源整合和優勢互補。二〇一五年七月，本集團首次與兩家世界五百強企業綠地集團及平安集團聯合開發廣州海珠廣紙地塊，是創新合作模式、整合發展資源的又一突破，有助本集團穩健快速擴張規模和提升經營品質。

本集團在「立足廣州，拓展全國」的戰略部署下，按照回歸「一二線城市」的拓展戰略導向，把握市場機遇，吸納優質的土地儲備。截至本公告日，本集團分別於廣州、佛山和昆山購入優質地塊，按權益計算，本集團應佔建築面積約76.29萬平方米，應佔金額約為人民幣63.94億元。

截至本公告日，本集團的總土地儲備約為1,477萬平方米，按權益計算，應佔土地儲備約為1,175萬平方米。本集團的土地儲備主要分佈於珠三角、長三角、環渤海、中部等地區的12個城市，其中超過八成位於一二線城市，區位優勢明顯，發展潛力巨大。

大力推進長效激勵機制

在房地產行業轉型發展的新時期，通過推進體制機制改革，激發員工的主動性和工作熱情，提升人力資本效能，是企業適應經濟「新常態」，增強企業內生成長動力的重要途徑。二〇一五年上半年，本集團以「創造價值，分享價值」為導向，在佛山禪城佛平路項目上首次在項目層面設立僱員激勵計劃，該項目管理團隊成員及核心員工參與了對項目公司的股權投資，目前進展順利，有效激勵了項目管理層提高項目回報。

二、業務展望

展望二〇一五年下半年，房地產市場有望延續第二季度以來穩中向好的走勢，利好政策對房地產銷售的支持將逐步顯現。但市場分化的趨勢也將更趨明顯，一線城市和部分二線城市剛需和改善性需求將較為旺盛，而三四線城市的需求則依舊疲弱。同時，由於市場的庫存量仍然比較大，各大房企繼續以「去庫存」為主要目標，預計下半年的供應量也將增加，導致市場競爭十分激烈。

在當前的宏觀經濟和市場形勢下，本集團將保持發展的緊迫感，繼續以「管理升級增內力，變革創新添活力」為工作主題，以「三個確保、三個突破、三個提升」為工作主線，沉著應對，迎難而上，推動本集團二〇一五年下半年工作的開展，在完成經營目標的同時，實現變革創新的突破，走出未來發展的新天地。

力爭完成「三個確保」

確保完成主要經營目標，維持全年合同銷售目標人民幣248億元不變，力爭完成該目標。**確保積極穩妥的投資需求**，按照「回歸一二線城市」的拓展戰略導向，適當吸納合適的優質土地儲備。本集團將維持年初制定的工程計劃，預計二〇一五年新開工面積193萬平方米，竣工面積282萬平方米，交付面積196萬平方米。**確保資金需求和安全**，繼續拓展新的融資渠道，加快資金回籠，做好利率和匯率的風險管理，保證資金安全，並維持投資級評級。

全面實現「三個突破」

體制機制創新爭取全面突破，加快推廣僱員激勵計劃，針對不同類型的項目採取相配套的激勵機制，實現長效激勵機制落地實施，最終實現公司、股東、僱員三方共贏局面。**資源整合爭取重點突破**，繼續關注行業優勝劣汰和國有企業轉型升級過程

中的資源整合機會，推動政府、國企和市場資源的合作。業務拓展模式爭取進一步突破，繼續拓展和創新項目合作新模式，推動產融結合模式的持續優化，關注和探索房地產行業的業務發展新方向。

持續推進「三個提升」

加強管控體系，提升經營品質。通過進一步提升投資決策、成本控制等核心能力，從而實現進一步提升淨資產收益率的目標。加強風險管理，提升風控能力。進一步完善風控體系，力爭維持投資級評級。加強組織能力，提升管控效能。強化總部價值創造和專業服務能力，進一步加強人力資本、財務資源統籌等組織能力，推動形成創新的文化氛圍。

致謝

本集團多年來穩健的發展，除了憑藉董事會正確的領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦有賴股東、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

二〇一五年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣66.25億元(二〇一四年同期：人民幣63.26億元)，同比上升4.7%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣68.41億元(二〇一四年同期：人民幣63.43億元)，同比上升7.9%。毛利約為人民幣17.37億元(二〇一四年同期：人民幣21.76億元)，同比下降20.2%，毛利率約

為 26.2%，同比減少 8.2 個百分點，主要是因為商業產品入賬比例減少至 14%（二〇一四年同期：20%），且廣州以外毛利率相對較低的項目入賬比例上升至 26%（二〇一四年同期：3%）。

權益持有人應佔盈利

二〇一五年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣 11.98 億元（二〇一四年同期：人民幣 16.76 億元），同比下降 28.5%，主要是由於二〇一五年上半年投資物業評估升值約為人民幣 6.79 億元（二〇一四年同期：人民幣 12.51 億元），同比下降 45.7%。若不考慮投資物業評估升值和相關稅項及匯兌損益的影響，核心淨利潤約為人民幣 7.30 億元（二〇一四年同期：人民幣 9.92 億元），同比下降 26.4%，核心淨利率為 11.0%。

合同銷售

二〇一五年上半年，累計合同銷售金額（連同合營公司項目的銷售）約為人民幣 114.87 億元，同比上升 8.1%，完成全年合同銷售目標人民幣 248 億元約 46%；累計合同銷售面積（連同合營公司項目的銷售）約為 108.96 萬平方米，同比上升 30.4%，均價約每平方米人民幣 10,500 元，同比下降 17.3%，主要是因為住宅產品佔比以及廣州市外產品佔比上升所致。

按地區分，二〇一五年上半年的累計合同銷售金額中，廣州約佔 53.3%，珠三角（除廣州）約佔 15.4%，長三角約佔 9.8%，中部地區約佔 13.5%，環渤海約佔 8.0%。按產品類型分，住宅及車位約佔 98%，商業及其他產品約佔 2%。

合同銷售情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州財富公館	商業	1,300	0.23	17,700
2	廣州星匯金沙	住宅	32,900	6.53	19,800
3	廣州星匯文華	住宅	9,400	2.36	25,100
4	廣州星匯文宇	住宅	16,600	4.09	24,600
5	廣州可逸江畔	住宅	38,600	5.58	14,500
6	南沙濱海花園	住宅	215,800	22.07	10,200
7	廣州嶺南山畔	住宅	25,300	4.35	17,200
8	廣州嶺南雅築	住宅	44,100	5.26	11,900
9	廣州嶺南林語	住宅	55,900	7.17	12,800
10	越秀保利愛特城	住宅	5,700	0.69	12,100
11	從化逸泉映翠	住宅	9,400	0.65	6,900
12	從化逸泉山莊	住宅	900	0.08	8,900
	其他項目	不適用	10,700	2.15	20,100
	廣州小計		466,600	61.21	13,100
13	江門星匯名庭	住宅	76,400	5.68	7,400
14	中山星匯雲錦	住宅	20,200	0.91	4,500
15	中山星匯雋庭	住宅	22,200	1.39	6,300
16	中山星匯品峰	住宅	23,200	1.55	6,700
17	中山可逸豪苑	住宅	30,800	1.51	4,900
18	南海星匯雲錦	住宅	6,200	0.98	15,800
19	佛山嶺南雋庭	住宅	16,500	2.03	12,300
20	佛山禪城佛平路項目	住宅	54,100	3.71	6,900
	珠三角(除廣州)小計		249,600	17.76	7,100
21	杭州星匯城	住宅	41,500	2.37	5,700
22	杭州星匯悅城	住宅	31,500	3.66	11,600
23	昆山可逸蘭亭	住宅	64,800	5.25	8,100
	長三角小計		137,800	11.28	8,200
24	武漢星匯雲錦	住宅	49,300	8.91	18,100
25	武漢星匯君泊	住宅	56,500	6.56	11,600
	中部地區小計		105,800	15.47	14,600
26	瀋陽星匯雲錦	住宅	400	0.05	12,500
27	瀋陽星匯藍海	住宅	48,900	3.52	7,200
28	煙台星匯金沙	住宅	38,700	2.10	5,400
29	青島星匯藍灣	住宅	41,800	3.48	8,300
	環渤海小計		129,800	9.15	7,000
	合計		1,089,600	114.87	10,500

入賬物業

二〇一五年上半年，入賬物業收入(含出售投資物業收入為人民幣2.16億元)約人民幣63.72億元，同比上升7.6%；入賬物業面積(含出售投資物業面積為8,300平方米)約56.31萬平方米，同比上升33.3%；均價約每平方米人民幣11,300元。

入賬物業情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州星匯雲錦	住宅／車位	900	0.39	43,300
2	廣州星匯御府	住宅	2,300	1.33	57,800
3	廣州財富世紀廣場	商業	4,800	1.69	35,200
4	廣州財富公館	商業／車位	14,300	3.65	25,500
5	廣州星匯金沙	住宅	1,500	0.31	20,700
6	廣州星匯文華	住宅	13,800	3.13	22,700
7	廣州星匯文瀚	住宅	1,300	0.20	15,400
8	廣州星匯文字	住宅	13,700	3.14	22,900
9	廣州可逸江畔	住宅	53,700	7.52	14,000
10	廣州可逸陽光	住宅	2,800	0.34	12,100
11	南沙濱海花園	住宅	33,000	2.97	9,000
12	廣州嶺南山畔	住宅	45,200	8.22	18,200
13	廣州嶺南雅築	住宅	37,200	5.05	13,600
14	花都逸泉韻翠	住宅	200	0.02	10,000
15	從化逸泉映翠	住宅	74,300	4.65	6,300
16	從化逸泉山莊	住宅	200	0.02	10,000
	其他項目	不適用	7,400	2.18	29,500
	投資物業	不適用	8,300	2.16	26,000
	廣州小計		314,900	46.97	14,900

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
17	江門星匯名庭	住宅	23,000	1.96	8,500
18	中山星匯雋庭	住宅	16,400	1.62	9,900
19	中山星匯雲錦	住宅／商業	12,400	0.90	7,300
	珠三角(除廣州)小計		51,800	4.48	8,600
20	杭州星匯城	住宅	5,900	0.32	5,400
21	昆山可逸蘭亭	住宅	1,000	0.09	9,000
	長三角小計		6,900	0.41	5,900
22	武漢星匯雲錦	住宅	3,000	0.49	16,300
	中部地區小計		3,000	0.49	16,300
23	煙台星匯金沙	住宅	114,200	6.24	5,500
24	煙台星匯鳳凰	住宅	1,000	0.06	6,000
25	沈陽星匯藍海	住宅	71,300	5.07	7,100
	環渤海小計		186,500	11.37	6,100
	合計		563,100	63.72	11,300

已售未入賬銷售

截至二〇一五年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣246.69億元，面積約235.06萬平方米，均價約每平方米人民幣10,500元。其中，約人民幣147.52億元預計可於二〇一五年下半年入賬。

已預售但未入賬銷售情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州財富世紀廣場	商業	1,100	0.28	25,500
2	廣州星匯御府	住宅	1,000	0.58	58,000
3	廣州星匯金沙	住宅	126,600	23.28	18,400
4	廣州星匯文華	住宅	16,300	3.76	23,100
5	廣州星匯文瀚	住宅	14,200	3.55	25,000
6	廣州可逸江畔	住宅	48,900	7.24	14,800
7	南沙濱海花園	住宅	295,400	31.83	10,800
8	廣州嶺南山畔	住宅	18,700	3.23	17,300
9	廣州嶺南雅築	住宅	72,200	8.80	12,100
10	廣州嶺南林語	住宅	121,800	16.80	13,800
11	越秀保利愛特城	住宅	5,700	0.69	12,200
12	從化逸泉映翠	住宅	71,800	4.78	6,700
	其他項目	不適用	36,600	7.90	21,600
	廣州小計		830,300	112.72	13,600
13	江門星匯名庭	住宅	145,300	8.21	5,700
14	中山星匯雲錦	住宅	36,300	1.58	4,400
15	中山星匯雋庭	住宅	10,300	0.59	5,700
16	中山星匯品峰	住宅	61,800	4.53	7,300
17	中山可逸豪苑	住宅	89,800	4.52	5,000
18	南海星匯雲錦	住宅	23,100	3.63	15,700
19	佛山嶺南雋庭	住宅	92,500	7.95	8,600
20	佛山禪城佛平路項目	住宅	54,100	3.71	6,900
	珠三角(除廣州)小計		513,200	34.72	6,800

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
21	杭州星匯城	住宅	117,100	6.87	5,900
22	杭州星匯悅城	住宅	59,700	6.81	11,400
23	昆山可逸蘭亭	住宅	230,800	18.82	8,200
	長三角小計		407,600	32.50	8,000
24	武漢星匯雲錦	住宅	149,500	26.12	17,500
25	武漢星匯君泊	住宅	194,100	21.72	11,200
	中部地區小計		343,600	47.84	13,900
26	瀋陽星匯雲錦	住宅	400	0.05	12,500
27	瀋陽星匯藍海	住宅	56,400	4.13	7,300
28	煙台星匯金沙	住宅	58,000	3.25	5,600
29	青島星匯藍灣	住宅	141,100	11.48	8,100
	環渤海小計		255,900	18.91	7,400
	合計		2,350,600	246.69	10,500

土地儲備

截至本公告日，本集團分別於廣州、佛山及昆山購入優質地塊，總金額約為人民幣126.08億元，總建築面積約137.07萬平方米。按權益計算，本集團應佔建築面積約76.29萬平方米，應佔金額約為人民幣63.94億元。

新購土地情況：

編號	項目	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
1	昆山星匯蘭亭(前稱： 昆山市花橋開發區地塊)	48.45%	58,800	184,700	4.43
2	佛山禪城佛平路項目	93.1%	34,000	220,800	6.33
3	廣州海珠廣紙地塊一	47.74%	22,200	229,600	26.34
4	廣州海珠廣紙地塊二	48.69%	103,000	735,600	88.98

編號	項目	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
	合計		218,000	1,370,700	126.08

截至本公告日，本集團擁有的土地儲備約1,477萬平方米，共35個項目分佈於全國12個城市，區域佈局持續優化。按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,175萬平方米。按地區分，廣州約佔40.9%，珠三角(除廣州)約佔14.5%，長三角約佔18.0%，中部地區約佔13.9%，環渤海約佔11.5%，海南約佔0.7%，香港約佔0.5%。按用途分，住宅約佔52.4%，商業及其他約佔47.6%。

土地儲備情況如下：

編號	項目	權益比例	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	越秀金融大廈	95%	211,500	211,500	—
2	亞太世紀廣場	95%	232,000	232,000	—
3	廣州財富公館	99.06%	7,900	7,900	—
4	廣州海珠南洲路項目	95.48%	152,600	—	152,600
5	廣州海珠廣紙地塊一	47.74%	229,600	—	229,600
6	廣州海珠廣紙地塊二	48.69%	735,600	—	735,600
7	廣州星匯金沙	100%	201,700	201,700	—
8	廣州白雲同和項目	100%	648,900	—	648,900
9	南沙濱海花園	95.48%	2,397,300	928,400	1,468,900
10	廣州嶺南林語	47.74%	446,200	446,200	—
11	越秀保利愛特城	4.77%	667,800	302,200	365,600
	其他項目	不適用	114,200	69,200	45,000
	廣州小計		6,045,300	2,399,100	3,646,200

編號	項目	權益比例	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)
12	江門星匯名庭	95%	250,100	190,800	59,300
13	中山星匯雲錦	95%	161,700	161,700	—
14	中山星匯品峰	95%	482,600	308,300	174,300
15	中山可逸豪苑	100%	426,100	290,100	136,000
16	南海星匯雲錦	100%	290,700	290,700	—
17	佛山禪城佛平路項目	93.1%	220,800	220,800	—
18	佛山嶺南雋庭	100%	314,500	298,300	16,200
	珠三角(除廣州)小計		2,146,500	1,760,700	385,800
19	杭州星匯城	100%	1,546,100	275,500	1,270,600
20	杭州星匯尚城	100%	225,700	225,700	—
21	杭州維多利廣場	20%	71,900	71,900	—
22	杭州星匯悅城	9.55%	185,400	185,400	—
23	昆山星匯蘭亭 (前稱：昆山市花橋 開發區地塊)	48.45%	184,700	—	184,700
24	昆山可逸蘭亭	48.45%	452,000	452,000	—
	長三角小計		2,665,800	1,210,500	1,455,300
25	武漢星匯雲錦	100%	553,900	553,900	—
26	武漢星匯君泊	95.48%	603,800	603,800	—
27	武漢國際金融匯	7.64%	890,400	171,100	719,300
	中部地區小計		2,048,100	1,328,800	719,300
28	瀋陽越秀玥湖郡	99.95%	291,000	21,100	269,900
29	瀋陽星匯雲錦	100%	519,900	175,500	344,400
30	瀋陽星匯藍海	100%	8,600	—	8,600
31	煙台星匯金沙	100%	407,400	192,400	215,000
32	青島星匯藍灣	100%	465,000	465,000	—
	環渤海小計		1,691,900	854,000	837,900
33	海南司馬坡島項目	47.50%	100,400	6,000	94,400
	國內小計		14,698,000	7,559,100	7,138,900
34	香港太子道項目	100%	4,000	4,000	—
35	香港油塘項目	100%	70,500	—	70,500
	香港小計		74,500	4,000	70,500
	合計		14,772,500	7,563,100	7,209,400

工程進度

本集團立足項目快周轉，提升開發效率。佛山禪城佛平路項目突破開發速度，實現「上半年拿地，上半年開工，上半年銷售」的快周轉策略。各項目開發正常推進，新開工、竣工和交付均按進度進行。

新開工、竣工和交付情況如下：

工程進度	二〇一五	二〇一五年
	年上半年 實際 建築面積 (平方米)	全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	800,000	1,930,000
竣工	1,050,000	2,820,000
交付	560,000	1,960,000

投資物業

截至二〇一五年六月三十日，本集團擁有的在租投資物業共約78.98萬平方米，其中，寫字樓約佔32.31%，商業約佔45.64%，停車場及其他約佔22.05%。本集團擁有在建投資物業約11.21萬平方米，主要是南海星匯雲錦的商業部分。二〇一五年上半年本集團錄得的租金收入約為人民幣1.70億元，同比上升34.8%。

二〇一五年上半年，本集團錄得投資物業評估升值約人民幣6.79億元，主要是廣州越秀金融大廈期內錄得評估值升值約人民幣6.17億元。

銷售及營銷成本

二〇一五年上半年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣1.98億元，同比上升6.4%，銷售及營銷成本的增加主要是本期廣東省外項目的銷售增加，對應的中介營銷費用同比增加。本集團一直致力執行有效的營銷策劃，控制銷售及營銷成本在合適水

平。銷售及營銷成本佔本期合同銷售額的1.7%，較去年同期的1.8%輕微下降0.1個百分點。

行政開支

二〇一五年上半年，行政開支約為人民幣3.06億元，較去年同期下降13.1%。本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。行政開支佔本期合同銷售額的2.7%，較去年同期的3.3%下降0.6個百分點。

財務費用

二〇一五年上半年，本集團的利息支出約為人民幣1.70億元，較去年同期下降10.5%。本期資本化之利息約人民幣6.99億元。二〇一五年上半年本集團的實際借貸平均年利率約為5.02%（二〇一四年同期：5.20%）。

應佔聯營實體盈利

二〇一五年上半年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年同期增加94.6%至約人民幣2.02億元。主要來自本集團持有36.8%的越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）的盈利貢獻。

二〇一五年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣3.42億元，較去年同期增加5.4%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣1.26億元。

每股基本盈利

截至二〇一四年十二月三十一日止年度，本公司按於二〇一四年九月二十五日每持有100股股份可獲發33股供股股份的基準，以每股1.25港元的認購價進行供股，並在二〇一四年十月二十二日完成發行3,077,015,931股新股。

二〇一五年上半年，本公司權益持有人應佔每股基本盈利（以加權平均已發行股份計算）為人民幣0.0966元（二〇一四年上半年：人民幣0.1798元）。

中期股息

董事會已決議宣派二〇一五年中期股息每股0.029港元，相等於每股人民幣0.024元（二〇一四年中期：每股0.049港元，相等於每股人民幣0.039元），予二〇一五年十月十六日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇一五年十一月十日或該日期前後派發予股東。

應付予股東的股息將以港元（「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。在繼續維持中國大陸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。

二〇一五年上半年，本集團完成銀行融資約人民幣45億元，其中境內銀行融資約人民幣33億元，境外銀行融資約人民幣12億元。於二〇一五年六月三十日，總借款為約人民幣319.26億元（二〇一四年十二月三十一日：人民幣320.59億元），現金及監控戶存款約為人民幣112.75億元，淨借貸比率為65.5%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約22%（二〇一四年十二月三十一日：26%），定息票據佔總借貸約22%（二〇一四年十二月三十一日：22%）。由於境內借款的利率下調，期內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一四年的5.07%再下降0.05個百分點至5.02%。

於二〇一五年六月三十日，本集團總借款約41%為以人民幣計值的銀行借款，37%為以港元及美元計值的銀行借款，22%為以港元及美元計值的中長期票據。

營運資金

截至二〇一五年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣374.75億元(二〇一四年十二月三十一日：約人民幣358.69億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為2.0倍(二〇一四年十二月三十一日：2.1倍)，現金及現金等價物約人民幣67.45億元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣78.83億元)。監控戶存款約人民幣45.30億元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣50.75億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣35億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	13,371,755	13,787,880
以港元結算	12,123,539	12,240,383
以美元結算	6,430,314	6,030,900
總銀行借貸及票據	31,925,608	32,059,163
融資租約的責任	234	138
銀行透支	58	72
總借貸	<u>31,925,900</u>	<u>32,059,373</u>
賬齡分析：		
第一年內	6,900,004	8,415,093
第二年	9,660,200	7,195,990
第三至第五年	8,540,003	10,622,550
超過五年	6,825,693	5,825,740
借貸合計	31,925,900	32,059,373
減：現金及現金等價物	<u>(6,745,078)</u>	<u>(7,882,648)</u>
借貸淨額	25,180,822	24,176,725
權益總額	<u>31,509,051</u>	<u>30,253,428</u>
總資本	<u>56,689,873</u>	<u>54,430,153</u>
資本負債率	<u>44.4%</u>	<u>44.4%</u>

利率風險

本集團的主要利率風險來自人民幣、港元及美元相關貸款及存款。本集團目前沒有安排利率對沖工具。本集團總借款中有約41%為以人民幣計值的浮息銀行借款，約37%為以港元及美元計值的浮息銀行借款，約22%為定息的中長期票據。關於利率，中國人民銀行自二〇一四年十一月起已四次降息及兩次降准，另一方面，預計美聯儲可能在二〇一五年第三季加息，將導致境內外借款利息的息差進一步收窄，預計有關趨勢將會延續。目前集團境內外浮息借款比例相若，因而預期目前的境內外利率調整對集團整體財務狀況而言影響不大，因此，集團並沒有對利率風險做有關對沖。本集團會持續緊密監察利率變化，實施合適的風險管理措施。

外匯風險

由於本集團的主要業務在中國內地，收入和現金流量也主要以人民幣為主，在香港的現金支出則主要為股東的現金派息及償還銀行貸款及利息。於二〇一五年六月三十日，總借款中約有37%為以港元及美元計值、等值約為人民幣116億元的浮息銀行借款，及約22%為以港元及美元計值、等值約為人民幣70億元的中長期票據。人民幣對港元或美元匯率的波動，所產生的差異預計將影響發展中項目的建築成本及一般營運成本。

自二〇〇五年以來，人民幣匯率持續升值，雖然在進行匯率改革期間，人民幣匯率出現輕微波動，但總體保持升值態勢。於二〇一五年八月十一日開始，中國人民銀行對人民幣中間價與市場匯率的點差一次性校正，完善人民幣匯率中間價報價。二〇一五年八月十九日的人民幣中間價對港元匯率較二〇一四年十二月三十一日貶值

約4.6%，本集團將持續緊密關注人民幣波動及走勢，評估匯率變動對集團的影響，適當的時候，採用合適的行動及工具管理外匯風險，包括調整融資策略，採用適量的外匯對沖工具，以及在利率可接受情況下加大境外人民幣融資等，以減低外匯波動對財務報表的影響。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇一五年六月三十日，本集團就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔約為人民幣20.60億元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣16.84億元)。

或然負債

本集團為出售中國內地物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供過渡性擔保。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，本集團需履行擔保責任償還未償還的按揭本金及累計利息，但本集團擁有有關已質押物業合法業權。有關擔保應於相關物業擁有權證發出後終止。於二〇一五年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣45.76億元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣64.92億元)。

於二〇一五年六月三十日，本集團若干附屬公司共同及個別地為越秀房產基金借入的銀團貸款提供約人民幣26.75億元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣32.90億元)的擔保，有效期於銀團貸款獲悉數償還後滿兩年當日屆滿。

僱員及薪酬政策

截至二〇一五年六月三十日，本集團聘用約6,860名僱員(二〇一四年十二月三十一日：6,690名僱員)。本集團給予員工的薪酬主要根據行內慣例，提供包括供款的公積金及其他員工福利。其他員工福利包括供款的公積金、保險、醫療保障、教育補貼和專業培訓。擢升及薪酬調整亦與表現掛鉤。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一五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。

守則條文 A.4.1

守則條文 A.4.1 規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司非執行董事並無指定任期，惟本公司所有非執行董事須依據本公司之章程細則之規定，在本公司之股東大會上輪席告退。本公司所有非執行董事均已在過去三年輪席告退並已獲重選連任。

審閱中期業績

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「由公司之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱了本集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的業績。

買賣或贖回本公司股份

本公司於截至二〇一五年六月三十日止六個月期間並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於期內並無買賣本公司的股份。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一五年十月十四日(星期三)至二〇一五年十月十六日(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。如欲符合獲派中期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一五年十月十三日(星期二)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，辦理過戶登記手續。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
張招興

香港，二〇一五年八月二十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、唐壽春、陳志鴻、李鋒及歐俊明
獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓