

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)

二〇一六年中期業績公告

業績摘要

- **合同銷售再創新高。**二〇一六年上半年累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣160.3億元，同比上升39.5%，完成全年銷售目標人民幣258億元的62.1%。截至二〇一六年六月底，已售未入賬金額約為人民幣338.7億元，較年初上升49.8%。
- **營業收入下降。**二〇一六年上半年實現營業收入約為人民幣50.8億元，同比下降23.3%，主要原因是入賬物業收入同比下降29.1%。本集團今年計劃交付的項目大部分集中於下半年。
- **核心淨利潤上升。**二〇一六年上半年核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估增值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損)約為人民幣8.6億元，同比上升17.2%。
- **經營性現金流大幅改善。**二〇一六年上半年實現經營性現金淨流入約為人民幣48.4億元，去年同期淨流出約為人民幣1.7億元。於二〇一六年六月三十日，現金、現金等價物及監控戶存款合共約為人民幣175.9億元，較年初上升16.0%。
- **淨借貸比率大幅下降。**於二〇一六年六月三十日，淨借貸比率由年初的73.1%大幅下降至55.7%。二〇一六年上半年平均借貸利率由二〇一五年上半年的5.02%下降至4.94%。

- **外幣匯兌風險敞口有效管控。**二〇一六年上半年本集團外幣借貸淨減少折合約人民幣125.2億元，外幣借貸佔比由年初的53%大幅下降至24%。迄今剩餘外幣借貸已與境外資產實現大致匹配，有效管控了外匯風險敞口。
- **精細化管理取得進展。**本集團全面實施作業成本核算與管控體系；組建商業運營、產品中心、財務中心和物業服務四大平台，強化專業領域的核心經營能力。全面推行項目跟投機制和事業共贏計劃，推進員工股票激勵計劃。
- **回饋股東。**董事會建議宣派二〇一六年中期股息每股0.033港元，相當於每股約人民幣0.028元，佔每股不考慮投資物業評估增值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損的權益持有人應佔盈利的40%。

業績摘要

• 營業收入	人民幣 50.8 億元 (-23.3%)
• 核心淨利潤*	人民幣 8.6 億元 (+17.2%)
• 合同銷售金額	人民幣 160.3 億元 (+39.5%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣 338.7 億元 (+49.8%)
• 總資產	人民幣 1,139.5 億元 (+1.7%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣 175.9 億元 (+16.0%)
• 淨借貸比率	55.7% (-17.4 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增值和相關稅項影響及淨匯兌損益。

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」)截至二〇一六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製如下：

簡明綜合損益表

截至二〇一六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	
		二〇一六年	二〇一五年
		人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3	5,079,101	6,624,661
銷售成本	4	<u>(3,801,150)</u>	<u>(4,887,605)</u>
毛利		1,277,951	1,737,056
出售投資物業收入		<u>43,764</u>	<u>216,088</u>
已售投資物業直接成本		<u>(31,569)</u>	<u>(144,277)</u>
出售投資物業收益淨額		12,195	71,811
投資物業重估公平值增值淨額		227,052	679,285
其他收益淨額	5	782,490	39,518
銷售及營銷成本	4	(260,397)	(198,291)
行政開支	4	<u>(283,229)</u>	<u>(306,196)</u>
經營盈利		1,756,062	2,023,183
財務收入	6	56,018	57,001
財務費用	7	(412,184)	(169,844)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業		12,587	338
— 聯營實體		<u>154,611</u>	<u>201,876</u>
除稅前盈利		1,567,094	2,112,554
稅項	8	<u>(569,836)</u>	<u>(879,018)</u>
期內盈利		<u><u>997,258</u></u>	<u><u>1,233,536</u></u>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	附註 二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
應佔		
本公司權益持有人	974,088	1,197,623
非控股權益	<u>23,170</u>	<u>35,913</u>
	<u>997,258</u>	<u>1,233,536</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	9 <u>0.0785</u>	<u>0.0966</u>

應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註10。

簡明綜合全面收入報表
截至二〇一六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 二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	997,258	1,233,536
其他全面收入：		
其後或會重分類至損益的項目		
貨幣換算差額	5,898	(2,663)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	30,424	15,150
期內其他全面收入(除稅後)	36,322	12,487
期內全面收入總額	1,033,580	1,246,023
應佔		
本公司權益持有人	1,008,755	1,209,286
非控股權益	24,825	36,737
	1,033,580	1,246,023

簡明綜合資產負債表
於二〇一六年六月三十日

	附註	於	
		二〇一六年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,543,696	1,462,807
投資物業	12	14,490,565	14,168,595
土地使用權	13	238,755	244,458
於合營企業的權益		5,072,637	5,134,642
於聯營實體的權益		9,608,933	7,083,320
可供出售的財務資產		1,033,005	988,875
遞延稅項資產	18	198,982	208,302
		<u>32,186,573</u>	<u>29,290,999</u>
流動資產			
發展中物業		45,260,916	40,171,217
持作出售物業		9,892,897	12,754,963
土地使用權的預付款		2,534,737	11,888,938
存貨		37,693	36,061
衍生金融工具		28,039	27
應收賬款	14	39,350	32,465
其他應收款項、預付款項及按金		4,733,912	1,861,832
可收回稅項		1,608,777	783,447
監控戶存款		5,462,603	5,622,570
現金及現金等價物		12,125,484	9,545,548
		<u>81,724,408</u>	<u>82,697,068</u>
持作出售的非流動資產	15	<u>36,587</u>	<u>36,587</u>

	附註	於	
		二〇一六年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	16	83,457	125,105
預收房款		21,981,021	13,915,464
其他應付款項及應計費用		18,502,668	20,374,641
借貸	17	7,493,062	5,511,795
應付稅項		2,125,175	2,607,085
		<u>50,185,383</u>	<u>42,534,090</u>
流動資產淨值		<u>31,575,612</u>	<u>40,199,565</u>
總資產減流動負債		<u>63,762,185</u>	<u>69,490,564</u>
非流動負債			
借貸	17	25,864,609	32,653,146
遞延稅項負債	18	5,403,786	5,275,522
遞延收入		60,109	61,006
其他應付款項及應計費用		2,427	34,686
		<u>31,330,931</u>	<u>38,024,360</u>
淨資產		<u>32,431,254</u>	<u>31,466,204</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		577,222	542,555
保留盈利			
— 擬派股息	10	347,237	198,421
— 其他		16,943,070	16,117,798
		<u>30,626,931</u>	<u>29,618,176</u>
非控股權益		<u>1,804,323</u>	<u>1,848,028</u>
總權益		<u>32,431,254</u>	<u>31,466,204</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇一六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	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
經營業務		
經營產生的現金淨額	7,648,281	1,585,741
收取利息	37,922	31,016
支付利息	(1,090,924)	(868,618)
支付香港利得稅	(4,312)	(1,738)
支付中國稅項	(1,748,883)	(920,227)
經營業務產生／(所用)的現金淨額	4,842,084	(173,826)
投資業務		
收購一間附屬公司，扣除購入的現金	—	(492,338)
土地使用權的預付款項增加	—	(1,779,600)
添置物業、廠房及設備	(97,598)	(123,597)
出售物業、廠房及設備所得款項	14,789	3,172
添置投資物業	(110,304)	(997,469)
出售投資物業所得款項	43,764	216,088
收取合營企業及聯營實體的股息	137,074	124,767
於聯營實體注資	(215,000)	—
出售一間附屬公司的所得款項淨額	3,686,024	—
來自合營企業及聯營實體付款	169,747	99,989
監控戶存款減少	159,967	545,042
投資業務所產生／(所用)的現金淨額	3,788,463	(2,403,946)

未經審核
截至六月三十日止六個月
二〇一六年 二〇一五年
人民幣千元 人民幣千元

理財活動

已付非控股權益的股息	(68,539)	—
非控股權益的注資	9	—
來自中間控股公司的貸款	1,767,238	—
應付中間控股公司款項增加／(減少)	1	(526)
應付合營企業及聯營實體款項(減少)／增加	(1,049,075)	2,905,204
應付關聯公司及同系附屬公司款項增加／(減少)	15,288	(14,268)
新增銀行借貸	9,047,150	4,469,673
償還銀行借貸	(15,768,397)	(5,920,241)
新增融資租賃	—	96
	<hr/>	<hr/>
理財活動(所用)／產生的現金淨額	(6,056,325)	1,439,938
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物的增加／(減少)	2,574,222	(1,137,834)
期初的現金及現金等價物	9,545,485	7,882,576
現金及現金等價物的匯兌收益	5,709	278
	<hr/>	<hr/>
期終的現金及現金等價物	12,125,416	6,745,020
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	12,125,484	6,745,078
銀行透支	(68)	(58)
	<hr/>	<hr/>
	12,125,416	6,745,020
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合中期財務資料附註

1 編製基準

截至二〇一六年六月三十日止六個月的本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。簡明綜合中期財務資料應與截至二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，而該財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

截至二〇一六年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料所載作為比較資料的截至二〇一五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年度的法定年度綜合財務報表，惟有關資料均取自該等財務報表。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：

本公司已按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及其附表6第3部的規定，向公司註冊處處長交付截至二〇一五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該等財務報表作出報告。該核數師報告沒有保留意見；並沒有提述該核數師在不就該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；亦無載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

2 會計政策

除採納於截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修改外，所應用的會計政策與截至二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表應用的會計政策(如該等年度財務報表所述)一致。

於截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修改不會對本集團構成重大影響。

中期所得稅乃採用將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

(a) 本集團採納的新準則、現有準則的修改及改進：

以下為本集團於二〇一六年一月一日開始的財政年度強制應用的與本集團業務營運有關的新準則、現有準則的修改及改進：

		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
年度改進(二〇一二年至 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

本集團已評估採納此等於本中期期間首次生效的新準則、現有準則的修改及改進的影響並認為對本集團並無重大影響。

- (b) 以下為已頒佈但於二〇一六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號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者及其聯營實體或合營企業 間的銷售或注入資產	待公佈
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
香港財務報告準則第16號	租賃	二〇一九年一月一日

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。

下表呈列有關本集團經營分部截至二〇一六年及二〇一五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 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
截至二〇一六年					
六月三十日止六個月					
營業收入	4,474,331	261,914	234,386	717,622	5,688,253
分部間營業收入	—	(38,983)	(1,364)	(568,805)	(609,152)
來自外界客戶營業收入	<u>4,474,331</u>	<u>222,931</u>	<u>233,022</u>	<u>148,817</u>	<u>5,079,101</u>
分部業績	<u>567,910</u>	<u>10,084</u>	<u>405,223</u>	<u>12,555</u>	<u>995,772</u>
折舊及攤銷	<u>(29,679)</u>	<u>(100)</u>	<u>—</u>	<u>(86)</u>	<u>(29,865)</u>
投資物業重估公平值增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>227,052</u>	<u>—</u>	<u>227,052</u>
應佔以下公司的盈利					
— 合營企業	12,587	—	—	—	12,587
— 聯營實體	<u>(4,487)</u>	<u>—</u>	<u>153,089</u>	<u>6,009</u>	<u>154,611</u>
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					
— 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>

	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
於二〇一六年六月三十日					
分部資產	78,145,350	590,840	14,490,565	475,074	93,701,829
於合營企業的權益	5,072,637	—	—	—	5,072,637
於聯營實體的權益	3,156,912	—	6,268,294	183,727	9,608,933
可申報分部總資產	<u>86,374,899</u>	<u>590,840</u>	<u>20,758,859</u>	<u>658,801</u>	<u>108,383,399</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>97,281</u>	<u>273</u>	<u>110,304</u>	<u>44</u>	<u>207,902</u>
於二〇一五年 十二月三十一日					
分部資產	83,153,011	542,040	14,168,595	422,808	98,286,454
於合營企業的權益	5,134,642	—	—	—	5,134,642
於聯營實體的權益	714,605	—	6,191,003	177,712	7,083,320
可申報分部總資產	<u>89,002,258</u>	<u>542,040</u>	<u>20,359,598</u>	<u>600,520</u>	<u>110,504,416</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>163,887</u>	<u>3,018</u>	<u>1,337,935</u>	<u>460</u>	<u>1,505,300</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	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	995,772	2,012,473
未分配經營成本(附註)	(22,200)	(28,808)
其他收益淨額	782,490	39,518
經營盈利	1,756,062	2,023,183
財務收入	56,018	57,001
財務費用	(412,184)	(169,844)
應佔以下公司盈利		
— 合營企業	12,587	338
— 聯營實體	154,611	201,876
除稅前盈利	1,567,094	2,112,554

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。

下文載列總分部資產與總資產的對賬：

	於	
	二〇一六年	二〇一五年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
總可申報分部資產	108,383,399	110,504,416
遞延稅項資產(附註18)	198,982	208,302
可收回稅項	1,608,777	783,447
企業資產	3,756,410	528,489
總資產	113,947,568	112,024,654

截至二〇一五年及二〇一六年六月三十日止六個月，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。

截至二〇一五年及二〇一六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	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權攤銷(附註13)	5,703	5,429
營業稅及其他徵費	346,926	398,509
折舊(附註11)		
— 自置物業、廠房及設備	24,123	21,628
— 租賃物業、廠房及設備	39	36
物業、廠房及設備減值撥備撥回(附註11)	(3,731)	(2,237)
	<u>5,703</u>	<u>5,429</u>

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
	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
出售一間附屬公司所得的收益(附註19)	371,791	—
出售物業、廠房及設備收益	332	—
視作出售一間聯營實體的收益(附註19)	358,422	—
衍生金融工具的公平值增值	28,039	—
衍生金融工具的公平值虧損	(27)	(3,553)
政府補助	—	19,269
其他	23,933	—
	<u>782,490</u>	<u>39,518</u>

6 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	37,922	31,016
補貼款項負債公平值增值	18,096	6,363
理財活動產生的淨外匯收益	—	19,622
	<u>56,018</u>	<u>57,001</u>

7 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	691,281	651,980
來自關聯實體的借貸利息	10,039	16,338
來自中間控股公司的借貸利息	59,307	1,851
其他借貸的利息	213,843	194,745
其他應付款項的利息(附註)	116,454	—
來自補貼款項負債的利息開支	—	3,704
理財活動產生的淨外匯虧損	180,813	—
所產生的借貸成本總額	1,271,737	868,618
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	<u>(955,588)</u>	<u>(698,774)</u>
	316,149	169,844
提前歸還銀行借款的攤銷費用	96,035	—
	<u>412,184</u>	<u>169,844</u>

附註：其他應付款項利息為本集團一間附屬子公司向少數股東借入的往來款利息。該筆往來款在二〇一六年六月三十日和二〇一五年十二月三十一日的餘額約為2,200,000,000。該金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 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇一五年：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%(二〇一五年：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%（二〇一五年：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	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	94	48
中國企業所得稅	255,115	255,333
中國土地增值稅	50,918	206,111
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	189,218	313,867
未分派盈利的代扣企業所得稅	74,491	103,659
	<u>569,836</u>	<u>879,018</u>

9 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	
	二〇一六年	二〇一五年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>974,088</u>	<u>1,197,623</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>12,401,307</u>	<u>12,401,307</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.0785</u>	<u>0.0966</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。截至二〇一六年六月三十日及二〇一五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。

10 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
二〇一五年已宣派及未支付末期股息每股普通股0.019港元 等值人民幣0.016元(二〇一四年：0.027港元等值 人民幣0.022元)	<u>198,421</u>	<u>267,508</u>
二〇一六年擬派中期股息每股普通股0.033港元 等值人民幣0.028元 (二〇一五年：0.029港元等值人民幣0.024元)	<u>347,237</u>	<u>297,631</u>

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為負債，而將於截至二〇一六年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

11 物業、廠房及設備

	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	1,462,807	1,286,323
匯兌差額	5,983	(99)
添置	97,598	123,597
出售	(2,261)	(3,172)
折舊	(24,162)	(21,664)
轉撥至持作出售的非流動資產	—	(36,587)
減值撥備撥回	<u>3,731</u>	<u>2,237</u>
於六月三十日	<u>1,543,696</u>	<u>1,350,635</u>

12 投資物業

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於一月一日	14,168,595	12,614,339
匯兌差額	13,757	(207)
添置	110,304	997,469
出售	(29,143)	(135,577)
公平值收益	227,052	679,285
於六月三十日	<u>14,490,565</u>	<u>14,155,309</u>

13 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於一月一日	244,458	255,043
攤銷	(5,703)	(5,429)
於六月三十日	<u>238,755</u>	<u>249,614</u>

14 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	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	15,212	16,703
三十一日至九十日	11,007	3,279
九十一日至一百八十日	1,536	—
一百八十一日至三百六十五日	1,867	1,375
一年以上	9,728	11,108
	<u>39,350</u>	<u>32,465</u>

15 持作出售的非流動資產

於二〇一五年六月，本集團簽立一份買賣協議出售位於廣州的一間酒店。預期該項交易將於二〇一六年完成。

16 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	23,283	54,655
三十一日至九十日	28,986	60,510
九十一日至一百八十日	12,193	2,265
一百八十一日至三百六十五日	11,589	3,979
一年至兩年	3,859	231
兩年以上	3,547	3,465
	<u>83,457</u>	<u>125,105</u>

17 借貸

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	9,896,504	11,772,953
— 無抵押	7,933,575	13,002,332
其他借貸—無抵押	8,034,438	7,877,747
融資租賃承擔	92	114
	<u>25,864,609</u>	<u>32,653,146</u>
即期		
銀行透支	68	63
短期銀行借貸		
— 無抵押	1,649,521	736,446
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	2,974,810	1,338,550
— 無抵押	1,103,869	3,436,667
其他借貸—無抵押	1,764,738	—
融資租賃承擔	56	69
	<u>7,493,062</u>	<u>5,511,795</u>
借貸總額	<u>33,357,671</u>	<u>38,164,941</u>

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	於		於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年之內	5,728,268	5,511,726	1,764,794	69
第二年	8,286,830	14,189,406	2,803,966	500,052
第三年至第五年	7,918,249	8,820,879	46	2,258,212
超過五年	1,625,000	1,765,000	5,230,518	5,119,597
	<u>23,558,347</u>	<u>30,287,011</u>	<u>9,799,324</u>	<u>7,877,930</u>

附註：

於二〇一三年一月二十四日，本公司根據於二〇一三年一月十一日設立的20億美元(「美元」)中期票據計劃(「該計劃」)向投資者發行及出售本金額為3.5億美元的票據，有關票據的利率為3.25厘，將於二〇一八年到期，以及本金額為5億美元的票據，有關票據的利率為4.50厘，將於二〇二三年到期(統稱為「美元債券」)。於二〇一四年十一月二十四日，本公司根據該計劃進一步發行及出售本金額為23億港元(「港元」)的票據，有關票據的利率為6.10厘，將於二〇二九年到期(「港元債券」)。所有美元債券及港元債券於二〇一六年六月三十日仍未償還。

18 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就暫時差額按適用所得稅率作全數撥備。

於二〇一六年六月三十日及二〇一五年十二月三十一日的遞延稅項為：

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
	遞延稅項資產	
— 中國企業所得稅	<u>198,982</u>	<u>208,302</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	37,006	36,337
— 中國企業所得稅	3,449,883	3,378,947
— 中國土地增值稅	<u>1,916,897</u>	<u>1,860,238</u>
	<u>5,403,786</u>	<u>5,275,522</u>

19 業務合併

於二〇一六年四月十三日，本集團、廣州聯衡置業有限公司(「聯衡公司」)及廣州宏勝房地產開發有限公司(「宏勝公司」)訂立股權轉讓協議，據此，本集團向聯衡公司出售宏勝公司權益的49%，代價為人民幣23.27億元。於二〇一六年五月二十八日，本集團及聯衡公司與廣州雲秀房地產有限公司(「雲秀公司」)訂立另一份股權轉讓協議，以向雲秀公司出售宏勝公司權益的2%，代價為人民幣0.95億元。該等交易已於二〇一六年六月二十八日完成，因此，宏勝公司為本集團的一間聯營實體。

已出售淨資產及出售所得收益的詳情如下：

	二〇一六年 人民幣千元
已出售資產及負債：	
開發中物業	7,226,843
其他應收款項、預付款項及按金	299
現金及現金等價物	4,066
其他應付款項及應計費用	(3,073,322)
遞延稅項負債	(139,440)
	<u>4,018,446</u>
已收代價(含股權轉讓及股東貸款轉讓代價)	3,690,090
應收代價	350,000
於聯營實體的投資	2,327,460
出售應佔直接成本	(1,260)
減：已出售的資產淨值	(4,018,446)
減：股東貸款	(1,617,631)
	<u>730,213</u>
出售一間附屬公司所得的收益及視作出售一間聯營實體的收益	<u>730,213</u>

20 擔保

	於	
	二〇一六年	二〇一五年
	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))	12,266,386	11,407,798
授予聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	<u>2,670,513</u>	<u>2,360,000</u>
	<u>14,936,899</u>	<u>13,767,798</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，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 本集團若干附屬公司為若干聯營實體的借貸提供擔保，其中包括為越秀房產基金借入的銀團貸款提供擔保，直至全數償還該筆銀團貸款滿兩年後當日屆滿。

21 經營租賃承擔

本集團就土地及樓宇持有不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	於	
	二〇一六年	二〇一五年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	33,779	33,508
一至五年內	<u>44,162</u>	<u>48,136</u>
	<u>77,941</u>	<u>81,644</u>

22 資本承擔

	於	
	二〇一六年	二〇一五年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
有關物業、廠房及設備的資本承擔：		
已簽約但未撥備	782,411	659,873
已批准但未簽約	1,206,490	1,358,728
	<u>1,988,901</u>	<u>2,018,601</u>

23 銀行融資的擔保

於二〇一六年六月三十日，本集團所獲授的若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- (a) 抵押本集團若干發展中物業、持作出售物業、投資物業及物業、廠房及設備總賬面值分別約為人民幣224.31億元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣297.75億元)，人民幣3.93億元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣3.38億元)，人民幣76.23億元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣55.38億元)及人民幣6.37億元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣6.27億元)；及
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣700萬元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣700萬元)的若干土地使用權。

24 關聯人士重大交易

(a) 關聯人士

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團有限公司。下表為於二〇一六年六月三十日，於年內與本集團有重大交易的關聯人士名稱及其與本公司關係的概要：

<u>主要關聯人士</u>	<u>與本公司的關係</u>
廣州越秀集團有限公司(「GYHL」)	最終控股公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	中間控股公司
橋豐有限公司(「橋豐」)	同系附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	同系附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSSL」)	同系附屬公司

<u>主要關聯人士</u>	<u>與本公司的關係</u>
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營實體
創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司
廣州越秀諾成實業投資合夥企業(有限合夥)(「GYNBIE」)	非控股權益

(b) 與關聯人士的交易

除本簡明綜合中期財務資料披露的交易外，本集團在期內與關聯人士的重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
(I) 與越秀企業的交易		
向越秀企業支付的租金及物業管理費	(1,821)	(1,395)
向越秀企業支付的利息支出	(59,307)	(1,851)
(II) 與 YXIDL 的交易		
收取 YXIDL 的租金收入	356	90
向 YXIDL 支付的管理費	(1,250)	(988)
(III) 與 YXCSWL 的交易		
收取 YXCSWL 的租金收入	1,422	1,680
(IV) 與橋豐的交易		
收取橋豐的行政服務費	550	510
(V) 與越秀房產基金的交易		
收取越秀房產基金的租賃服務費	11,288	11,021
向越秀房產基金支付的租金	(34,520)	(36,637)
向越秀房產基金支付的利息	(9,618)	(16,338)
向越秀房產基金支付的補充付款	(35,442)	(38,093)
(VI) 與創興銀行的交易		
向創興銀行支付的借款利息	(6,120)	(8,097)
(VII) 與 GYNBIE 的交易		
向 GYNBIE 支付的代價	—	(544,912)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	於	
		二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應付中間控股公司款項	(ii)	(9)	(8)
應收聯營實體款項	(i)、(iv)	1,967,652	464,134
應付聯營實體款項	(ii)、(vi)、(vii)	(4,603,130)	(5,954,246)
應收合營企業款項	(i)、(iii)、(v)	3,482,908	3,531,691
應付合營企業款項	(i)、(ii)	(1,189,778)	(768,727)
應收關聯公司款項	(i)、(ii)	38,283	21,239
應付關聯公司款項	(i)、(ii)	(35,582)	(50,870)
應收一間同系附屬公司款項	(viii)	5,000	—
應付同系附屬公司款項	(i)	(142,921)	(142,921)
應付非控股權益款項	(i)	(563,885)	(498,395)
來自同系附屬公司的銀行現金	(i)	56,727	220,036
來自同系附屬公司的銀行借款	(ix)	—	(251,334)
來自中間控股公司的其他借款	(x)	(1,767,238)	—
來自同系附屬公司的其他借款	(xi)	(197,907)	(192,498)
來自同系附屬公司的其他借款	(xii)	<u>(492,500)</u>	<u>(500,000)</u>

除應付中間控股公司款項及應收聯營實體款項以港元計值外，所有其他關聯人士結餘均以人民幣計值。

附註：

- (i) 該等結餘為無抵押、免息及按要求償還。
- (ii) 該等結餘已計入其他應收款項、預付款項及按金或其他應付款項及應計費用(如適用)。
- (iii) 結餘已計入於合營企業的權益，惟人民幣63,810,000元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣38,000,000元)的款項已計入其他應收款項、預付款項及按金。
- (iv) 結餘已計入於聯營實體的權益，惟人民幣1,611,703,000元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣12,422,000元)的款項已計入其他應收款項、預付款項及按金。
- (v) 該等結餘並無遭拖欠或減值，惟就應收一間合營企業款項計提減值虧損撥備約人民幣999,000元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣999,000元)。

- (vi) 結餘不包括已計入其他應付款項及應計費用的金額約人民幣67,704,000元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣118,234,000元)的補充付款債務。
- (vii) 除為數約人民幣175,218,000元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣292,900,000元)為無抵押及按每年9.0厘計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (viii) 該結餘為無抵押，年利率4.35%(二〇一五年十二月三十一日：無)，於二〇一九年到期。
- (ix) 該等結餘為無抵押及按香港銀行同業拆息加年利率2.5%計息。
- (x) 該等結餘為無抵押及按4.35%計息，須於十二個月內償還，並以人民幣計值。
- (xi) 該等結餘為中期票據，年票息率為3.25%，於二〇一八年到期。
- (xii) 該結餘為無抵押及按年利率5.88%(二〇一五年十二月三十一日：6.19%)計息，於二〇一七年到期。

(d) 主要管理層酬金

截至二〇一六年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣2,772,000元(截至二〇一五年六月三十日止六個月：人民幣2,814,000元)。

25 期間結算日後事項

二〇一六年七月二十七日，中國證券監督管理委員會批准本公司擁有95%的附屬公司(「發行人」)的申請，向中國合資格投資者公開發行本金總額不超過人民幣8,000,000,000元的有擔保計息公司債券。

二〇一六年八月三日，發行人完成公開發行首批公司債券人民幣3,000,000,000元，其中人民幣1,000,000,000元以固定年期三年按票面利率每年2.95%發行及人民幣2,000,000,000元以固定年期五年按票面利率每年3.00%發行，發行人可選擇於第三年年末調整票面利率。

二〇一六年八月，本公司就二〇一八年到期的本金額為350,000,000美元票面利率為每年3.25%的未贖回中期票據(「二〇一八年票據」)，按購回價及購回收益率分別以每1,000美元為1,012.98美元及2.334%購回本金額260,559,000美元。本公司亦按相等於二〇一八年票據本金額100%的提前贖回價，另加截至(但不包括)二〇一六年八月十五日的累算及未付利息提早贖回本金額為89,441,000美元的剩餘二〇一八年票據。

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一六年上半年全球經濟復蘇緩慢，經濟增長的不穩定、不確定因素較多。英國「脫歐」給全球經濟帶來新的風險因素。美國經濟復蘇強勁，但仍不穩定。新興市場與發展中經濟體增速下滑，歐元區國家和日本雖不斷加大量化寬鬆措施，但經濟復蘇仍十分困難。在經濟新常態下，上半年中國經濟在穩增長政策效應持續釋放的作用下，工業和消費增長平穩，國內生產總值同比增長穩定在6.7%的較合理水平，但民間投資增長乏力，外需繼續疲弱，房地產投資也出現了放緩的跡象，宏觀經濟增長的下行壓力增大。面對外部經濟偏弱的不利環境，國家繼續加大穩增長政策的支持，推進城鎮化和深化改革釋放紅利，有利於鞏固中國經濟企穩的基本態勢。

上半年，在降首期、減稅和寬鬆信貸等多重利好政策的支持下，中國房地產市場出現了量價齊升的局面，銷售商品房面積約為6.4億平方米，同比增長27.9%，銷售商品房金額約為人民幣4.9萬億元，同比增長44.4%。房地產「去庫存」取得明顯成效，成為上半年推動宏觀經濟穩增長的主要力量。但另一方面，房地產市場分化日趨明顯，一線和主要二線城市量價齊升，供不應求，地王頻現，整體溢價率創歷史新高，市場風險也在逐漸累積上升；三、四線城市依然面臨著供過於求、「去庫存」和價格繼續下行的壓力。

主要經營業績

上半年，本集團把握中央「去庫存、穩增長」的主要經濟工作思路，圍繞「管理升級提能力，變革突破促發展」的工作主題和「活資源、提能力、強商業」的工作目標，實現了經營業務持續穩定增長。

上半年，本集團實現營業收入約為人民幣50.8億元，同比下降23.3%。權益持有人應佔盈利約為人民幣9.7億元，同比下降18.7%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估增值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損)約為人民幣8.6億元，同比上升17.2%。

董事會建議宣派二〇一六年中期股息每股0.033港元，相當於每股約人民幣0.028元，佔每股不考慮投資物業評估增值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損的權益持有人應佔盈利的40%。

合同銷售再創新高

上半年，本集團通過把握利好政策帶來的市場強勁回升的機會，及時加大推貨力度，抓住剛性和改善型需求大量釋放的時機，加快銷售，取得了良好的銷售成績，整體銷售價格也有提升。本集團錄得累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約人民幣160.3億元，累計合同銷售面積約為142.2萬平方米，同比分別上升39.5%和30.5%。

財務指標提升優化

上半年，本集團充分發揮境內外多元融資渠道的優勢，合理調配資源，繼續優化債務結構。基於對人民幣匯率波動的預期，本集團採取了有效措施，有效減低匯率風險，外幣借貸淨減少折合約人民幣125.2億元，外幣借貸比例由年初的53%大幅減低至24%，迄今餘下外幣債務與境外資產大致匹配，有效管控外匯風險敞口。本集團採取有效措施繼續降低借貸利率，二〇一六年上半年的平均借貸利率由二〇一五年上半年的5.02%下降至4.94%。

上半年，本集團實現經營性現金淨流入約為人民幣48.4億元，持有總現金約為人民幣175.9億元，較年初上升16.0%。截至二〇一六年六月三十日，本集團的淨借貸比率由年初的73.1%大幅下降至55.7%，主要得益於上半年經營性活動實現現金淨流入及出售廣州星匯雲城股權取得的現金，以及償還大額債務。穆迪、惠譽和標普均維持對本集團的投資級評級。

區域化佈局持續優化

本集團按照「十三五」發展戰略，在區域拓展佈局上，以廣州、杭州和武漢所在的珠三角地區、長三角地區和中部地區為三大增長區域，並重點配置資源。截至本公告日，本集團於廣州和杭州新增地塊，總建築面積約為26萬平方米，按權益計算，本集團應佔土地金額約為人民幣12.0億元。

截至二〇一六年六月三十日，本集團的總土地儲備約為1,325萬平方米。按應佔權益計算，應佔土地儲備約為1,035萬平方米。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。

商業運營能力不斷提高

商業運營能力是本集團的核心競爭能力。為迅速提升本集團商業項目的運營能力，優化商業平台運作模式，本集團新組建了商管公司，全面深化對項目的垂直業務管理，推動與越秀房託的「雙平台」互動，提升商業項目的運營能力。

精細化管理取得進展

本集團全面推動實施作業成本核算與管控體系，提升成本管控能力。本集團優化組織架構，以建立「戰略型總部、統籌經營型區域和操盤型項目」的組織管控體系為目標，搭建區域管控體系，提升區域的資源整合效率。新組建了商業運營、產品中心、財務中心和物業服務四大平台，全面強化四大專業領域的核心競爭能力。

上半年，本集團繼續完善市場化的用人機制，加強人才梯隊的建設。在集團內全面推廣項目跟投機制和事業共贏計劃，以共擔風險、共享利潤為目標，激發組織活力，提升人力資本效能和運營效率，增強內生成長動力，有效激勵了項目管理層積極性，為股東創造價值。

二、業務展望

展望二〇一六年下半年，全球經濟仍將繼續呈現復蘇疲弱的態勢，英國脫歐、美國聯儲局加息等因素勢必會加劇全球經濟的波動，全球經濟將面臨著更大的挑戰和不確定性。中國經濟新常態下，經濟正處於結構調整、升級轉型的關鍵時期，實體經濟仍然面臨著較大困難，外需難有實質性好轉，宏觀經濟下行的風險仍然很大。面對經濟的挑戰，預計中央政府將會加快「供給側改革」，加大積極財政政策的力度，繼續實施穩健的貨幣政策，下半年宏觀經濟仍會保持穩定。

房地產仍將發揮穩定經濟促增長的關鍵性作用，行業政策環境仍將較為寬鬆，而經濟中高速增長、人均可支配收入的增加以及城鎮化的持續發展仍會為房地產行業帶來新的增長空間。下半年，預期總體房地產市場仍將維持平穩，但市場走勢分化明顯，一、二線城市去庫存壓力基本得到緩解，三、四線城市去庫存壓力仍然較大。市場競爭更加劇烈，行業集中度繼續上升，市場的併購步伐將會加快。

二〇一六年下半年本集團以完成全年銷售、經營指標為目標，繼續落實年度事業發展計劃，積極推動「十三五」規劃各項發展戰略的實施，聚焦大廣州、長三角和中部三大核心區域，做強做優住宅和商業開發經營業務，將本集團發展成為行業內優秀企業，不斷為股東創造價值。

經營策略

本集團將實施「資源驅動」和「經營驅動」雙輪驅動發展模式，追求住宅和商業開發經營主業的持續穩定增長，堅持住宅與商業的並舉發展。住宅物業的開發把握市場周期，加快周轉，努力提高項目的投資回報率；商業物業的發展通過商管公司和「地產－房託」雙平台互動模式，有效整合協調資源，提升商業開發與經營的核心競爭能力。本集團以客戶為中心，建立了客戶資源管理與協調部門，並借助於大數據分析等技術手段，推動客戶資源的整合和協調，不斷提升產品的競爭力，以更好地滿足市場和客戶需求。持續優化產品的設計和定位，不斷提升產品的品牌度和溢價能力。

投資策略

本集團尋求通過多種方式，包括整合協同母公司的優質資源、深化同地方國企的戰略合作，加大二級市場的兼併與收購，積極參與城市更新計劃等方式，獲取優質土地資源；加大在廣州、武漢和杭州等重點城市和所在區域的資源配置力度；繼續優化土地儲備結構，加快項目周轉，以提升項目的淨資產回報率。

財務策略

本集團將通過維持投資級評級提升財務指標的穩健性；持續優化資產負債結構，降低融資成本，增強外匯管理的能力；持續改善經營性現金流，確保財務流動性的充足，支撐捕捉市場機會。

管理策略

本集團將以提升經營效益與效率為目標，繼續優化業務的區域化管控架構，建立並完善與公司發展戰略相匹配的組織機制。在本集團內部全面推廣項目跟投和事業共贏計劃，推進員工股票激勵計劃，優化考核體系和薪酬激勵體系。本集團將強化精細化管理，持續推進、落實和完善作業成本核算及管控體系，有效控制成本，全面構造以管理會計為核心的精細化管理體系，全面加強對財務、融資、投資和經營風險的管理。

致謝

本集團正在全面落實年度事業計劃和「十三五」發展規劃，不斷對組織機構和管理機制進行改革與優化。本集團多年來各項事業的發展，除了憑藉董事局正確的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

二〇一六年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣50.8億元(二〇一五年同期：人民幣66.2億元)，同比下降23.3%，主要由於入賬物業收入同比下降29.1%。本集團今年計劃交付的項目大部分集中於下半年。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣51.2億元(二〇一五年同期：人民幣68.4億元)，同比下降25.1%。毛利約為人民幣12.8億元(二〇一五年同期：人民幣17.4億元)，同比下降26.4%，毛利率約為25.2%，同比減少1個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇一六年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣9.7億元(二〇一五年同期：人民幣12.0億元)，同比下降18.7%。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8.6億元(二〇一五年同期：人民幣7.3億元)，同比上升17.2%，核心淨利率為16.9%。

合同銷售

二〇一六年上半年，累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約為人民幣160.3億元，同比上升39.5%，完成全年合同銷售目標人民幣258億元約62.1%；累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為142.2萬平方米，同比上升30.5%，均價約為每平方米人民幣11,300元，同比上升7.6%。

按地區分，二〇一六年上半年的累計合同銷售金額中，廣州約佔37.5%，珠三角(除廣州)約佔24.4%，長三角約佔16.9%，中部地區約佔15.4%，環渤海約佔5.8%。按產品類型分，住宅約佔90.3%，商業、車位及其他產品約佔9.7%。

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	廣州星匯御府	住宅	700	0.33	47,100
2	廣州星匯金沙	住宅	7,500	2.12	28,300
3	廣州星匯文華	住宅	3,900	1.08	27,700
4	廣州星匯文宇	住宅	1,400	0.20	14,300
5	廣州可逸江畔	住宅	32,200	4.44	13,800
6	廣州星匯雲錦	商業	6,400	1.08	16,900
7	廣州星匯雲城	住宅	5,600	1.58	28,200
8	南沙濱海花園	住宅、商業	181,000	21.90	12,100
9	廣州嶺南雅築	住宅	59,700	7.93	13,300
10	廣州嶺南林語	住宅	83,400	12.46	14,900
11	廣州越秀保利愛特城	住宅	39,300	5.30	13,500
12	從化逸泉映翠	住宅	1,900	0.15	7,900
	其他項目	不適用	6,300	1.47	23,300
	廣州小計		429,300	60.04	14,000
13	江門星匯名庭	住宅	15,700	1.06	6,800
14	江門西江御府	住宅	65,700	4.71	7,200
15	中山星匯雲錦	住宅	105,900	6.49	6,100
16	中山星匯雋庭	住宅	48,800	3.52	7,200
17	中山星匯品峰	住宅	29,400	1.85	6,300
18	中山可逸豪苑	住宅	149,100	6.81	4,600
19	南海星匯雲錦	住宅	14,200	2.33	16,400
20	佛山嶺南雋庭	住宅	37,300	4.95	13,300
21	佛山可逸新勢力	住宅	61,200	7.33	12,000
	珠三角(除廣州)小計		527,300	39.05	7,400
22	杭州星匯城	住宅	37,200	2.21	5,900
23	杭州星匯悅城	住宅	29,200	3.60	12,300
24	杭州星匯尚城	住宅	36,200	5.35	14,800
25	蘇州可逸蘭亭	住宅	40,900	3.57	8,700
26	蘇州星匯蘭亭	住宅	85,800	12.43	14,500
	長三角小計		229,300	27.16	11,800

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)
27	武漢星匯雲錦	住宅	24,100	4.97	20,600
28	武漢星匯君泊	住宅	57,700	7.21	12,500
29	武漢國際金融匯	住宅、商業	44,700	12.49	27,900
	中部地區小計		126,500	24.67	19,500
30	瀋陽星匯雲錦	住宅	4,800	0.53	11,000
31	瀋陽星匯藍海	住宅	12,900	1.12	8,700
32	煙台星匯金沙	住宅	18,900	1.04	5,500
33	青島星匯藍灣	住宅	73,400	6.66	9,100
	環渤海小計		110,000	9.35	8,500
	合計		1,422,400	160.27	11,300

入賬物業

二〇一六年上半年，入賬物業收入約為人民幣45.2億元(含出售投資物業收入人民幣0.4億元)，同比下降29.1%；入賬物業面積約為47.7萬平方米(含出售投資物業面積約0.1萬平方米)，同比下降15.3%；均價約為每平方米人民幣9,500元，同比下降15.9%。

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	廣州星匯御府	住宅	1,600	0.99	61,900
2	廣州星匯金沙	住宅	10,400	2.40	23,100
3	廣州星匯文華	住宅	3,600	0.93	25,800
4	廣州星匯文宇	住宅	2,700	0.42	15,600
5	廣州可逸江畔	住宅	38,400	5.57	14,500
6	廣州星匯雲錦	車位	300	0.11	36,700
7	廣州嶺南山畔	住宅	2,100	0.36	17,100
8	南沙濱海花園	住宅、商業	28,000	2.66	9,500
9	廣州嶺南雅築	住宅	39,600	4.87	12,300
10	從化逸泉映翠	住宅	4,400	0.37	8,400
	其他項目	不適用	6,100	0.98	16,100
	投資物業	不適用	1,300	0.44	33,800
	廣州小計		138,500	20.10	14,500
11	江門星匯名庭	住宅	114,100	8.81	7,700
12	中山星匯雲錦	住宅	24,900	0.95	3,800
13	中山星匯雋庭	住宅	46,000	3.50	7,600
14	中山星匯品峰	住宅	5,000	0.38	7,600
15	中山可逸豪苑	住宅	41,100	2.26	5,500
	珠三角(除廣州)小計		231,100	15.90	6,900
16	杭州星匯城	住宅	38,700	2.34	6,000
17	蘇州可逸蘭亭	住宅	1,200	0.11	9,200
	長三角小計		39,900	2.45	6,100
18	武漢星匯雲錦	住宅	17,800	2.89	16,200
19	武漢星匯君泊	住宅	10,500	1.17	11,100
	中部地區小計		28,300	4.06	14,300
20	沈陽星匯藍海	住宅	14,000	0.72	5,100
21	煙台星匯金沙	住宅	6,800	0.41	6,000
22	青島星匯藍灣	住宅	18,100	1.54	8,500
	環渤海小計		38,900	2.67	6,900
	合計		476,700	45.18	9,500

已售未入賬銷售

截至二〇一六年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣338.7億元，面積約為298.2萬平方米，均價約為每平方米人民幣11,400元。

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	廣州星匯御府	住宅	1,000	0.58	58,000
2	廣州星匯金沙	住宅	20,000	5.14	25,700
3	廣州星匯文華	住宅	14,100	3.34	23,700
4	廣州可逸江畔	住宅	57,200	8.38	14,700
5	廣州星匯雲錦	商業	6,800	1.11	16,300
6	廣州星匯雲城	住宅	5,600	1.58	28,200
7	南沙濱海花園	住宅、商業	379,700	45.96	12,100
8	廣州嶺南雅築	住宅	60,000	8.03	13,400
9	廣州嶺南林語	住宅	282,600	37.34	13,200
10	廣州越秀保利愛特城	住宅	67,300	8.73	13,000
11	從化逸泉映翠	住宅	2,400	0.20	8,300
	其他項目	不適用	29,000	7.17	24,700
	廣州小計		925,700	127.56	13,800
12	江門星匯名庭	住宅	13,400	1.05	7,800
13	江門西江御府	住宅	65,700	4.71	7,200
14	中山星匯雲錦	住宅	118,100	7.17	6,100
15	中山星匯雋庭	住宅	17,700	0.71	4,000
16	中山星匯品峰	住宅	168,100	11.38	6,800
17	中山可逸豪苑	住宅	128,500	5.80	4,500
18	南海星匯雲錦	住宅	48,300	7.60	15,700
19	佛山嶺南雋庭	住宅	151,300	15.69	10,400
20	佛山可逸新勢力	住宅	115,300	11.04	9,600
	珠三角(除廣州)小計		826,400	65.15	7,900
21	杭州星匯城	住宅	69,900	4.14	5,900
22	杭州星匯悅城	住宅	90,900	10.87	12,000
23	杭州星匯尚城	住宅	57,800	8.18	14,200
24	蘇州可逸蘭亭	住宅	238,500	19.22	8,100

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)
25	蘇州星匯蘭亭	住宅	138,900	18.21	13,100
	長三角小計		596,000	60.62	10,200
26	武漢星匯雲錦	住宅	95,400	19.13	20,100
27	武漢星匯君泊	住宅	179,100	20.96	11,700
28	武漢國際金融匯	住宅、商業	113,600	25.95	22,800
	中部地區小計		388,100	66.04	17,000
29	瀋陽星匯雲錦	住宅	7,900	0.92	11,600
30	瀋陽星匯藍海	住宅	8,100	1.07	13,200
31	煙台星匯金沙	住宅	87,500	4.77	5,500
32	青島星匯藍灣	住宅	142,700	12.56	8,800
	環渤海小計		246,200	19.32	7,800
	合計		2,982,400	338.69	11,400

土地儲備

截至本公告日，本集團於廣州和杭州購入新土地，總建築面積約為25.6萬平方米，土地金額約為人民幣20.8億元，按權益比例計算，本集團應佔土地金額約為人民幣12.0億元。

截至本公告日新購土地情況：

編號	項目	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	按權益比例	
					土地金額 (人民幣億元)	土地金額 (人民幣億元)
1	廣州白雲棠槎路地塊二	15.95%	9,100	54,200	4.09	0.65
2	杭州水晶郦城	28.64%	34,200	125,300	6.88	1.97
3	杭州江干牛田地塊	95%	23,500	76,800	9.86	9.37
	合計		66,800	256,300	20.83	11.99

截至二〇一六年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約為1,325萬平方米，共36個項目分佈於全國12個城市，區域均衡持續優化。按權益計算，本集團應佔土地儲備約為1,035萬平米。按地區分，廣州約佔39.6%，珠三角(除廣州)約佔15.9%，長三角約佔18.9%，中部地區約佔13.2%，環渤海約佔11.1%，海南約佔0.7%，香港約佔0.6%。按用途分，住宅約佔77%，商業及其他約佔23%。

土地儲備情況如下：

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
1	亞太世紀廣場	232,000	232,000	—
2	廣州星匯金沙	3,000	3,000	—
3	廣州星匯雲城	680,300	275,800	404,500
4	廣州綠地越秀海玥 (前稱：廣州海珠廣紙地塊一)	229,600	229,600	—
5	廣州越秀星匯海珠灣	773,300	397,500	375,800
6	南沙濱海花園	1,928,700	1,100,800	827,900
7	廣州海珠南洲路地塊	152,600	—	152,600
8	廣州嶺南林語	213,400	213,400	—
9	廣州越秀保利愛特城	674,600	309,000	365,600
10	廣州白雲棠槎路地塊	293,500	—	293,500
	其他項目	63,600	63,400	200
	廣州小計	5,244,600	2,824,500	2,420,100
11	江門星匯名庭	59,300	2,500	56,800
12	江門西江御府	469,400	469,400	—
13	中山星匯雲錦	145,700	145,700	—
14	中山星匯品峰	368,400	194,100	174,300
15	中山可逸豪苑	237,900	237,900	—
16	南海星匯雲錦	290,700	290,700	—
17	佛山可逸新勢力	226,700	226,700	—
18	佛山嶺南雋庭	314,500	298,300	16,200
	珠三角(除廣州)小計	2,112,600	1,865,300	247,300
19	杭州星匯城	1,452,600	182,000	1,270,600

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)
20	杭州星匯尚城	221,800	221,800	—
21	杭州維多利中心	71,900	71,900	—
22	杭州星匯悅城	183,400	183,400	—
23	杭州水晶酈城	127,700	127,700	—
24	蘇州可逸蘭亭	270,600	270,600	—
25	蘇州星匯蘭亭	180,900	180,900	—
	長三角小計	2,508,900	1,238,300	1,270,600
26	武漢星匯雲錦	365,800	365,800	—
27	武漢星匯君泊	448,600	448,600	—
28	武漢國際金融匯	932,500	614,800	317,700
	中部地區小計	1,746,900	1,429,200	317,700
29	瀋陽越秀峒湖郡	270,200	—	270,200
30	瀋陽星匯雲錦	529,100	175,600	353,500
31	瀋陽星匯藍海	9,900	9,900	—
32	煙台星匯金沙	407,400	192,400	215,000
33	青島星匯藍灣	248,200	248,200	—
	環渤海小計	1,464,800	626,100	838,700
34	海南司馬坡島項目	100,400	6,000	94,400
	國內小計	13,178,200	7,989,400	5,188,800
35	香港太子道項目	4,000	4,000	—
36	香港油塘項目	70,500	—	70,500
	香港小計	74,500	4,000	70,500
	合計	13,252,700	7,993,400	5,259,300

工程進度

本集團住宅物業的開發把握市場周期，加快周轉，提升開發效率。各項目開發正常，新開工、竣工和交付均按進度進行，加快去庫存和滿足市場新的旺盛要求。

新開工、竣工和交付情況如下：

工程進度	二〇一六年 上半年	二〇一六年 全年計劃
	實際建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
新開工	843,800	1,960,000
竣工	570,200	3,190,000
交付	484,000	1,900,000

投資物業

截至二〇一六年六月三十日，本集團擁有的在租投資物業共約78.7萬平方米，其中，寫字樓約佔33.2%，商業約佔45.2%，停車場及其他約佔21.6%。本集團擁有在建投資物業約11.2萬平方米，主要是南海星匯雲錦的商業部分。二〇一六年上半年本集團錄得的租金收入約為人民幣2.33億元，同比上升37.1%。

二〇一六年上半年，本集團錄得投資物業評估升值約人民幣2.27億元，主要是廣州越秀金融大廈期內錄得評估值升值約人民幣2.85億元。

其他收益淨額

二〇一六年上半年，本集團的其他收益淨額約為人民幣7.82億元，同比上升1,880%。本集團於本期出售持有的一間間接全資附屬公司51%的股權，錄得稅前出售利潤約人民幣3.72億元，本集團持有的餘下49%權益根據有關會計準則重新計量，錄得稅前公允值收益約人民幣3.58億元。上述兩項錄得除稅後收益約人民幣6.15億元。

銷售及營銷成本

二〇一六年上半年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣2.60億元，同比上升31.3%，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1.6%，較去年同期的1.7%輕微下降0.1個百分點。

行政開支

二〇一六年上半年，行政開支約為人民幣2.83億元，較去年同期下降7.5%。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1.8%，較去年同期的2.7%下降0.9個百分點。

財務費用

二〇一六年上半年，本集團借款的利息支出合共約人民幣10.91億元，比去年同期的人民幣8.69億元上升26%。其中，銀行借款和債券的利息支出為人民幣9.05億元。由於加權平均借款餘額較去年同期增加13%，銀行借款和債券的利息支出同比增加0.58億元。另外，本期向中間控股公司和附屬公司少數股東的借款利息支出共約人民幣1.76億元，同比增加人民幣1.74億元。本期實際借貸平均年利率由二〇一五年同期的5.02%下降至4.94%。

人民幣於2015年下半年起貶值，2016年上半年貶值趨勢持續，人民幣對美元匯率較期初下跌2.12%。而本集團之收入主要源於人民幣，其部份美元及港幣借款本期產生淨匯兌虧損約為人民幣1.81億元。

本期利息支出及淨匯兌虧損合共約人民幣12.72億元。根據香港會計準則相關規定，本年資本化之利息支出約為人民幣8.01億元及資本化之匯兌虧損約為人民幣1.55億元，合共約為人民幣9.56億元。計入損益表的淨利息支出及淨匯兌虧損約人民幣3.16億元。

此外，本期集團積極收窄外匯敞口，降低外幣借款佔比，本期提前贖回部分港幣及美元借款產生的攤銷費用約0.96億元。

本期財務費用合共約為人民幣4.12億元，同比增加143%，其中，淨匯兌虧損為人民幣0.26億元。

應佔聯營實體盈利

二〇一六年上半年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年同期減少23.4%至約人民幣1.55億元。主要由於本集團持有37.45%的越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）的盈利貢獻減少。

二〇一六年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣3.85億元，較去年同期增加12.6%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣1.44億元。

每股基本盈利

二〇一六年上半年，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0.0785元（二〇一五年上半年：人民幣0.0966元）。

中期股息

董事會已決議宣派二〇一六年中期股息每股0.033港元，相等於每股人民幣0.028元（二〇一五年中期：每股0.029港元，相等於每股人民幣0.024元），予二〇一六年十月十九日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇一六年十一月十六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。

二〇一六年上半年，本集團完成銀行融資約人民幣90.47億元，其中境內銀行融資約人民幣15.38億元，境外銀行融資約人民幣75.09億元。於二〇一六年六月三十日，總借款為約人民幣333.58億元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣381.65億元)，現金及監控戶存款約為人民幣175.88億元，淨借貸比率為55.7%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約22%(二〇一五年十二月三十一日：14%)，定息票據佔總借貸約23%(二〇一五年十二月三十一日：19%)。由於境內借款的利率下調，期內本集團的實際平均借貸利率較二〇一五年上半年的5.02%下降至4.94%。

於二〇一六年六月三十日，本集團總借款約71%為以人民幣計值的銀行借款，1%為以港元及美元計值的銀行借款，5%為以人民幣計值的股東借款，23%為以港元及美元計值的中長期票據。

營運資金

截至二〇一六年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣315.76億元(二〇一五年十二月三十一日：約人民幣402.00億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.6倍(二〇一五年十二月三十一日：1.9倍)，現金

及現金等價物約人民幣121.25億元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣95.46億元)。監控戶存款約人民幣54.63億元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣56.23億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣72.51億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 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	23,716,670	17,775,292
以港元結算	2,275,676	13,324,241
以美元結算	5,597,871	7,065,162
總銀行借貸及票據	31,590,217	38,164,695
股東借款	1,767,238	—
融資租約的責任	148	183
銀行透支	68	63
總借貸	<u>33,357,671</u>	<u>38,164,941</u>
賬齡分析：		
第一年內	7,493,062	5,511,795
第二年	11,090,796	14,689,458
第三至第五年	7,918,295	11,079,091
超過五年	6,855,518	6,884,597
借貸合計	33,357,671	38,164,941
減：現金及現金等價物	(12,125,484)	(9,545,548)
借貸淨額	21,232,187	28,619,393
權益總額	32,431,254	31,466,204
總資本	<u>53,663,441</u>	<u>60,085,597</u>
資本負債率	<u>39.6%</u>	<u>47.6%</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。截止二〇一六年六月三十日，本集團總借貸融資中約36%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約1%為以港元計值的浮息銀行貸款，約35%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約23%為中長期美元／港元定息票據，約5%為以人民幣計值的定息股東借款。經考慮貸款幣種和結構，本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具；平均借貸利率從二〇一五年上半年的5.02%下降至二〇一六年上半年的4.94%。二〇一六年七月二十七日中國證監會批准本集團擁有95%的一家附屬公司廣州市城市建設開發有限公司向中國的合資格投資者公開發行不超過80億人民幣公司債券。公司債券將分期發行，首批公司債券發行已於二〇一六年八月三日結束及相關收款於二〇一六年八月四日完成，該發行本金總額為人民幣30億元，其中人民幣10億元3年期以票面利率2.95%發行，人民幣20億元5年期以票面利率3%發行。公司債券的發行後可為集團提供較低成本定息融資，有助進一步降低集團整體融資成本。

關於人民幣貸款利率，中國人民銀行自二〇一四年十一月起持續降息及降准，1年期基準利率自5.6%下調至目前的4.35%，市場普遍預期二〇一六年下半年中國人民銀行會繼續降息及降准。

美元及港幣貸款利率方面，二〇一五年十二月美聯儲在環球金融海嘯後首次啟動加息。由於聯繫匯率的關係，預期港幣貸款利率將跟隨美元利率變動。市場原預期美

聯儲在二〇一六年會陸續加息，但因近期英國脫歐，金融市場風險增大，加上日本及歐洲可能再行量化寬鬆，市場預計美國將減慢二〇一六年加息步伐。

目前全球經濟和金融環境不穩定，中國經濟增長放緩，本集團展望二〇一六年人民幣貸款利率有機會繼續下降；另一方面，預期美元貸款利率將隨著美國就業、年均消費改善和通漲達致既定水準而調升，但預計上升幅度溫和同時時間表不明確。綜合估計，境內外貸款利率差距將進一步收窄。

目前集團融資中人民幣與外幣比例為76：24，預期人民幣利率下調和美元利率上升，對集團整體財務狀況不構成任何重大不利影響。因此，本集團沒有對利率風險進行對沖。惟本集團會持續緊密監察境內、外利率變化，適時採用適當對沖有效管理利率風險。

外匯風險

報告年度內，全球經濟不穩定，中國經濟增長放慢，英國脫歐，金融市場更加動盪，全球經濟風險增加。期間人民幣兌美元匯率呈向下走勢，市場普遍預期人民幣兌美元中短期內有繼續貶值的壓力。

由於本集團主要業務在中國內地，收入以人民幣為主，但公司有外幣融資，因此，人民幣對美元貶值將影響財務成本。自二〇一五年八月以來，集團積極採取各項措施收窄外匯敞口，減低風險。至二〇一六年六月三十日，集團總借貸中外幣借款佔比約24%（年初佔比53%），其中約1%（等值約人民幣3億元）為以港元計值的銀行借款，約23%（等值約人民幣75億元）為以港元及美元計值的中長期票據。截至二〇

一六年六月三十日，在岸人民幣兌港元中間價較二〇一五年十二月三十一日的匯價下跌2%，本期錄得賬面淨匯兌虧損人民幣1.81億元，其中資本化約人民幣1.55億元，錄入綜合損益表的淨匯兌虧損為人民幣0.26億元。

本集團將繼續加強對外匯市場的研究與跟蹤，平衡利率成本和外匯風險，調整與優化境內、外債務結構，進一步收窄外匯敞口；並會考慮在成本合理時，採用適當的金融工具管理外匯風險。

二〇一六年初至今，本集團已安排人民幣資金約145億元(佔二〇一五年底外幣融資總額的70%)用以置換外幣融資，外匯風險敞口已大幅收窄。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇一六年六月三十日，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19.89億元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣20.19億元)。

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122.66億元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣114.08億元)。

於二〇一六年六月三十日，本集團若干附屬公司為若干聯營實體的借貸提供擔保約人民幣26.71億元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣23.60億元)的擔保，其中，為越秀房產基金借入的銀團貸款提供的擔保，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

截至二〇一六年六月三十日，本集團聘用約6,755名僱員(二〇一五年十二月三十一日：7,080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鈎。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。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一六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。

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」審閱了本集團截至二〇一六年六月三十日止六個月的業績。

買賣、出售或贖回本公司證券

截至二〇一六年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於期內亦並無買賣或出售本公司任何股份。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一六年十月十七日(星期一)至二〇一六年十月十九日(星期三)(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，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇一六年十月十四日(星期五)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
張招興
董事長

香港，二〇一六年八月十九日

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、林昭遠、李鋒、歐俊明及歐韶

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓