

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)

二〇一七年年中期業績公告

業績摘要

- 營業收入約為人民幣119.4億元，同比上升135.0%。
- 毛利約為人民幣29.8億元，同比上升132.9%。
- 實現權益持有人應佔盈利約為人民幣11.0億元，同比上升13.2%；實現核心淨利潤*約為人民幣10.4億元，同比上升21.8%。
- 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200.5億元，同比上升25.1%，完成原全年合同銷售目標人民幣330億元的60.8%。本集團決定將全年合同銷售目標從人民幣330億元調高至人民幣360億元。
- 截至公告日，於廣州、杭州和武漢等地新增12幅土地，總建築面積約309萬平方米，按權益計算總建築面積約147萬平方米。
- 期末現金及現金等價物及監控戶存款總額約為人民幣238.0億元，較年初上升8.1%；淨借貸比率**由年初53.1%下降至52.0%。
- 平均借貸利率由二〇一六年的4.64%下降至二〇一七年上半年的4.54%。
- 董事會建議宣派二〇一七年年中期股息每股0.040港元(相當於每股人民幣0.034元)，按港元計算中期派息同比增長21.2%，中期派息總額約佔核心淨利潤的40%。

•	營業收入	人民幣 119.4 億元 (+135.0%)
•	毛利率	24.9% (-0.3 個百分點)
•	權益持有人應佔盈利	人民幣 11.0 億元 (+13.2%)
•	核心淨利潤	人民幣 10.4 億元 (+21.8%)
•	合同銷售金額	人民幣 200.5 億元 (+25.1%)
•	已售未入賬銷售金額	人民幣 345.7 億元 (+25.2%)
•	總資產	人民幣 1,323.2 億元 (+5.6%)
•	現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣 238.0 億元 (+8.1%)
•	淨借貸比率	52.0% (-1.1 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淨升值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌(虧損)/收益。

** 淨借貸比率為借貸扣除現金及現金等價物及監控戶存款除以權益。

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」)截至二〇一七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

截至二〇一七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	
		二〇一七年	二〇一六年
		人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3	11,937,436	5,079,101
銷售成本	4	<u>(8,961,471)</u>	<u>(3,801,150)</u>
毛利		2,975,965	1,277,951
出售投資物業收入		345,695	43,764
已售投資物業直接成本		<u>(348,037)</u>	<u>(31,569)</u>
出售投資物業(虧損)/收益淨額		(2,342)	12,195
投資物業重估公平值增值淨額		75,254	227,052
其他收益淨額	5	58,449	782,490
銷售及營銷成本	4	(252,347)	(260,397)
行政開支	4	<u>(374,512)</u>	<u>(283,229)</u>
經營盈利		2,480,467	1,756,062
財務收入	6	87,568	56,018
財務費用	7	(650,726)	(412,184)
應佔以下公司(虧損)/盈利			
— 合營企業		(3,175)	12,587
— 聯營實體		<u>374,201</u>	<u>154,611</u>
除稅前盈利		2,288,335	1,567,094
稅項	8	<u>(1,016,338)</u>	<u>(569,836)</u>
期內盈利		<u>1,271,997</u>	<u>997,258</u>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
附註	二〇一七年	二〇一六年
	人民幣千元	人民幣千元
應佔		
本公司權益持有人	1,102,319	974,088
非控股權益	<u>169,678</u>	<u>23,170</u>
	<u>1,271,997</u>	<u>997,258</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>0.0889</u>	<u>0.0785</u>

簡明綜合全面收入報表
截至二〇一七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	
	二〇一七年	二〇一六年
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	1,271,997	997,258
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	69,437	5,898
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	9,663	30,424
期內其他全面收入(除稅後)	79,100	36,322
期內全面收入總額	1,351,097	1,033,580
應佔		
本公司權益持有人	1,180,894	1,008,755
非控股權益	170,203	24,825
	1,351,097	1,033,580

簡明綜合資產負債表
於二〇一七年六月三十日

	附註	於	
		二〇一七年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一六年 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	1,725,396	1,583,815
投資物業	12	13,967,388	14,337,252
土地使用權	13	227,897	233,326
於合營企業的權益		4,137,257	4,241,073
於聯營實體的權益		12,388,374	11,238,601
可供出售的財務資產		1,199,704	1,186,208
遞延稅項資產	17	190,565	221,491
		<u>33,836,581</u>	<u>33,041,766</u>
		-----	-----
流動資產			
發展中物業		36,602,784	44,138,207
持作出售物業		17,010,727	12,683,569
土地使用權的預付款		7,740,572	5,143,797
存貨		105,129	47,308
衍生金融工具		—	79
應收賬款	14	61,357	36,359
其他應收款項、預付款項及按金		12,001,004	6,825,617
可收回稅項		1,166,293	984,691
監控戶存款		4,091,549	4,330,554
現金及現金等價物		19,707,322	17,691,428
		<u>98,486,737</u>	<u>91,881,609</u>
		-----	-----
持作出售的非流動資產		—	441,541
		-----	-----

	附註	於	
		二〇一七年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一六年 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	15	59,967	63,499
預收房款		14,811,989	16,139,912
其他應付款項及應計費用		32,183,739	26,793,143
借貸	16	6,887,959	6,778,340
應付稅項		3,015,014	3,151,762
		<u>56,958,668</u>	<u>52,926,656</u>
流動資產淨值		<u>41,528,069</u>	<u>39,396,494</u>
總資產減流動負債		<u>75,364,650</u>	<u>72,438,260</u>
非流動負債			
借貸	16	35,316,954	33,514,935
遞延稅項負債	17	4,597,794	4,478,236
遞延收入		58,315	59,212
		<u>39,973,063</u>	<u>38,052,383</u>
淨資產		<u>35,391,587</u>	<u>34,385,877</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		646,538	566,555
保留盈利			
— 擬派股息	10	421,644	347,237
— 其他		17,632,869	16,950,792
		<u>31,460,453</u>	<u>30,623,986</u>
非控股權益		3,931,134	3,761,891
總權益		<u>35,391,587</u>	<u>34,385,877</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇一七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	
	二〇一七年	二〇一六年
	人民幣千元	人民幣千元
經營業務		
經營產生的現金淨額	525,348	7,648,281
收取利息	64,402	37,922
支付利息	(842,462)	(1,090,924)
支付香港利得稅	(1,650)	(4,312)
支付中國稅項	(1,183,143)	(1,748,883)
經營業務(所用)／產生的現金淨額	(1,437,505)	4,842,084
投資業務		
購買物業、廠房及設備	(165,737)	(97,598)
購買投資物業	(6,842)	(110,304)
出售投資物業所得款項	345,695	43,764
收取聯營實體的股息	153,213	137,074
聯營實體及合營企業投資的增加	(828,144)	(215,000)
監控銀行存款減少	239,005	159,967
出售物業、廠房及設備所得款項	1,202	14,789
出售持作出售的非流動資產所得款項	488,523	—
應收聯營實體款項增加	(2,653,666)	—
應收非控股股東的款項增加	(796,472)	—
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
投資業務所(所用)／產生的現金淨額	(3,223,223)	3,788,463

未經審核
截至六月三十日止六個月
二〇一七年 二〇一六年
人民幣千元 人民幣千元

理財活動

非控股權益的出資	—	9
已付非控股權益的股息	(960)	(68,539)
應付中間控股公司款項增加	—	1
應付合營企業及聯營實體款項減少	(2,582,476)	(1,049,075)
應付同系附屬公司款項增加	6,997,696	15,288
應付非控股權益款項增加	467,417	—
應付非控股權益的關聯方款項減少	(206,650)	—
銀行借款所得款項	8,562,422	9,047,150
償還銀行借款	(7,827,506)	(15,768,397)
償還銀行透支	(3)	—
來自一間中間控股公司的其他借款所得款項	1,901,944	1,767,238
償還中間控股公司的借款	(600,000)	—
	<u>6,711,884</u>	<u>(6,056,325)</u>
理財活動產生／(所用)的現金淨額		
現金及現金等價物的增加	2,051,156	2,574,222
期初的現金及現金等價物	17,691,375	9,545,485
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益	(35,259)	5,709
期終的現金及現金等價物	<u>19,707,272</u>	<u>12,125,416</u>

未經審核
截至六月三十日止六個月
二〇一七年 二〇一六年
人民幣千元 人民幣千元

現金及現金等價物結餘分析

銀行結餘及現金	19,707,322	12,125,484	
銀行透支	(50)	(68)	
	<u>19,707,272</u>	<u>12,125,416</u>	

簡明綜合中期財務資料附註

1 編製基準

截至二〇一七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二〇一六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。

截至二〇一七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二〇一六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。按照第622章《香港公司條例》第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照第622章《香港公司條例》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二〇一六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；亦無載有根據第622章《香港公司條例》第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

2 會計政策

除使用適用於預期總年度盈利的稅率估計所得稅及採納於截至二〇一七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二〇一六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。

於截至二〇一七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。

(a) 本集團採納的現有準則的修改：

以下為本集團於二〇一七年一月一日開始的財政年度強制應用的現有準則的修改：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第7號(修改)	現金流報表	二〇一七年一月一日
香港會計準則第12號(修改)	所得稅	二〇一七年一月一日
香港財務報告準則第12號(修改)	披露於其他實體之權益	二〇一七年一月一日

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) 以下為已頒佈但於二〇一七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28號(修改)	投資聯營公司及合營公司	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納香港財務報告準則	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第2號(修改)	以股份為基礎的付款	二〇一八年一月一日
	交易之分類及計量	
香港財務報告準則第4號(修改)	一併應用香港財務報告準則 第9號金融工具與香港財務 報告準則第4號保險合約	二〇一八年一月一日
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號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者與其合營公司連絡人 之間的資產出售及注資	待公告

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 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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 22 號	外幣交易及墊付代價	二〇一八年一月一日

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及裝飾服務的營業收入

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)乃以與綜合中期財務報表一致的方式計量。

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
截至二〇一七年					
六月三十日止六個月					
營業收入	11,007,465	354,012	296,386	673,358	12,331,221
分部間營業收入	—	(37,052)	(6,102)	(350,631)	(393,785)
來自外界客戶營業收入	<u>11,007,465</u>	<u>316,960</u>	<u>290,284</u>	<u>322,727</u>	<u>11,937,436</u>
分部業績	<u>2,123,954</u>	<u>7,683</u>	<u>292,137</u>	<u>20,071</u>	<u>2,443,845</u>
折舊及攤銷	<u>(26,803)</u>	<u>(1,098)</u>	<u>—</u>	<u>(106)</u>	<u>(28,007)</u>
投資物業重估公平值增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>75,254</u>	<u>—</u>	<u>75,254</u>
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 合營企業	(3,175)	—	—	—	(3,175)
— 聯營實體	<u>(9,793)</u>	<u>—</u>	<u>361,330</u>	<u>22,664</u>	<u>374,201</u>
	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一六年					
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跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>227,052</u>	<u>—</u>	<u>227,052</u>
應佔以下公司的盈利/(虧損)					
— 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>

	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
於二〇一七年六月三十日					
分部資產	96,639,758	1,028,415	13,967,388	694,484	112,330,045
於合營企業的權益	4,137,257	—	—	—	4,137,257
於聯營實體的權益	6,095,231	—	6,062,932	230,211	12,388,374
可申報分部總資產	<u>106,872,246</u>	<u>1,028,415</u>	<u>20,030,320</u>	<u>924,695</u>	<u>128,855,676</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>162,055</u>	<u>2,609</u>	<u>6,842</u>	<u>1,073</u>	<u>172,579</u>
於二〇一六年十二月三十一日					
分部資產	91,296,147	1,031,997	14,778,793	552,268	107,659,205
於合營企業的權益	4,241,073	—	—	—	4,241,073
於聯營實體的權益	4,749,723	—	6,281,340	207,538	11,238,601
可申報分部總資產	<u>100,286,943</u>	<u>1,031,997</u>	<u>21,060,133</u>	<u>759,806</u>	<u>123,138,879</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>447,643</u>	<u>2,728</u>	<u>572,646</u>	<u>1,000</u>	<u>1,024,017</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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
分部業績	2,443,845	995,772
未分配經營成本(附註)	(21,827)	(22,200)
其他收益淨額(附註5)	58,449	782,490
經營盈利	2,480,467	1,756,062
財務收入(附註6)	87,568	56,018
財務費用(附註7)	(650,726)	(412,184)
應佔以下公司(虧損)/盈利		
— 合營企業	(3,175)	12,587
— 聯營實體	374,201	154,611
除稅前盈利	<u>2,288,335</u>	<u>1,567,094</u>

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	
	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
可申報分部總資產	128,855,676	123,138,879
遞延稅項資產(附註17)	190,565	221,491
可收回稅項	1,166,293	984,691
企業資產	2,110,784	1,019,855
總資產	<u>132,323,318</u>	<u>125,364,916</u>

截至二〇一七年六月三十日止六個月，由於本集團超過90%的收益來自中國客戶活動及本集團非流動資產的90%賬面值(不包括遞延所得稅)位於中國，故並無列示地理分部分分析(截至二〇一六年六月三十日止六個月：一致)。

截至二〇一七年六月三十日止六個月，本集團並無交易值佔外部收益總額超過10%的任何單一客戶(截至二〇一六年六月三十日止六個月：一致)。

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	
	二〇一七年	二〇一六年
	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權攤銷(附註13)	5,429	5,703
營業稅及其他徵費	350,899	346,926
折舊(附註11)	22,578	24,162
持作出售物業的減值撥備	80,435	—
物業、廠房及設備減值撥備撥回(附註11)	(830)	(3,731)

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一七年	二〇一六年
	人民幣千元	人民幣千元
出售一間附屬公司所得的收益	50,514	371,791
出售持作出售的非流動資產的損失	(12,004)	—
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(1,186)	332
視作出售一間聯營實體的收益	—	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	(79)	(27)
其他	21,204	23,933

6 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一七年	二〇一六年
	人民幣千元	人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	64,402	37,922
來自向聯營實體貸款的利息收入	23,166	—
補貼款項負債公平值增值	—	18,096

7 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一七年	二〇一六年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	652,204	691,281
來自關聯實體的借貸利息	8,277	10,039
來自中間控股公司的借貸利息	16,717	59,307
其他借貸的利息	263,885	213,843
其他應付款項的利息(附註)	75,321	116,454
理財活動產生的淨外匯虧損	17,639	180,813
	<u>1,034,043</u>	<u>1,271,737</u>
所產生的借貸成本總額		
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>(383,317)</u>	<u>(955,588)</u>
	650,726	316,149
提前歸還銀行借款的攤銷費用	—	96,035
	<u>650,726</u>	<u>412,184</u>

附註：其他應付款項利息為本集團一間附屬子公司與非控股股東借入的往來款利息。該筆往來款在二〇一七年六月三十日的餘額約為人民幣22億元。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(二〇一六年十二月三十一日：一致)。

8 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇一六年：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%(二〇一六年：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賺取的盈利作股息分派時需要按5%至10%不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按5%至10%(二〇一六年：5%至10%)稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營實體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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
本期稅項		
— 香港利得稅	—	94
— 中國企業所得稅	574,607	255,115
— 中國土地增值稅	234,476	50,918
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生及轉回	58,044	132,559
— 中國土地增值稅	24,369	56,659
— 未分派盈利的代扣企業所得稅	124,842	74,491
	<u>1,016,338</u>	<u>569,836</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	
	二〇一七年	二〇一六年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>1,102,319</u>	<u>974,088</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>0.0889</u>	<u>0.0785</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。由於截至二〇一七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(截至二〇一六年六月三十日止六個月：一致)。

10 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
二〇一六年已宣派及未支付末期股息每股普通股0.032港元 等值人民幣0.028元(二〇一五年：0.019港元等值 人民幣0.016元)	344,427	198,421
二〇一七年擬派中期股息每股普通股0.040港元 等值人民幣0.034元 (二〇一六年：0.033港元等值人民幣0.028元)	421,644	347,237

於結算日後擬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二〇一七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

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於一月一日	1,583,815	1,462,807
匯兌差額	(20)	5,983
添置	165,737	97,598
出售	(2,388)	(2,261)
折舊	(22,578)	(24,162)
減值撥備撥回	830	3,731
於六月三十日	1,725,396	1,543,696

12 投資物業

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於一月一日	14,337,252	14,168,595
匯兌差額	(22,672)	13,757
添置	6,842	110,304
出售	(348,788)	(29,143)
出售一間附屬公司	(80,500)	—
公平值收益淨額	75,254	227,052
於六月三十日	13,967,388	14,490,565

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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於一月一日	233,326	244,458
攤銷	(5,429)	(5,703)
於六月三十日	<u>227,897</u>	<u>238,755</u>

14 應收賬款

本集團對不同業務界定信貸政策。本集團的信貸期一般為六個月內。應收賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	41,756	19,758
三十一日至一百八十日	6,048	3,929
一百八十一日至三百六十五日	4,783	1,207
一年以上	18,056	20,751
	<u>70,643</u>	<u>45,645</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(9,286)	(9,286)
	<u>61,357</u>	<u>36,359</u>

15 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	17,995	44,425
三十一日至九十日	13,720	1,899
九十一日至一百八十日	19,549	11,265
一百八十一日至三百六十五日	5,202	1,999
一年至兩年	107	3,731
兩年以上	3,394	180
	<u>59,967</u>	<u>63,499</u>

16 借貸

	於	
	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	9,727,069	3,341,299
— 無抵押	12,276,038	16,724,944
其他借貸—無抵押	13,313,674	13,448,514
融資租賃承擔	173	178
	<u>35,316,954</u>	<u>33,514,935</u>
即期		
銀行透支	50	53
短期銀行借貸		
— 無抵押	—	1,885,021
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	721,495	404,061
— 無抵押	3,963,062	3,587,760
其他借貸—無抵押	2,203,303	901,359
融資租賃承擔	49	86
	<u>6,887,959</u>	<u>6,778,340</u>
借貸總額	<u><u>42,204,913</u></u>	<u><u>40,293,275</u></u>

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	於		於	
	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年之內	4,684,607	5,876,895	2,203,352	901,445
第二年	7,644,543	3,964,692	64	66
第三年至第五年	11,362,564	12,293,151	4,983,839	4,981,709
超過五年	2,996,000	3,808,400	8,329,944	8,466,917
	<u>26,687,714</u>	<u>25,943,138</u>	<u>15,517,199</u>	<u>14,350,137</u>

17 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。

於二〇一七年六月三十日及二〇一六年十二月三十一日的遞延稅項為：

	於	
	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 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>190,565</u>	<u>221,491</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	24,454	28,678
— 中國企業所得稅	3,446,116	3,287,735
— 中國土地增值稅	<u>1,127,224</u>	<u>1,161,823</u>
	<u>4,597,794</u>	<u>4,478,236</u>

18 擔保

	於	
	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 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)	8,077,943	11,303,638
授予聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註b)	193,770	2,360,000
授予合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註b)	<u>450,000</u>	<u>249,049</u>
	<u>8,721,713</u>	<u>13,912,687</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) 截至二〇一七年六月三十日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣6.44億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣26.09億元)的擔保，其中約人民幣1.41億元的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣5.03億元。

19 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	
	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	61,178	49,493
一至五年內	54,139	43,408
五年以上	6,000	14,430
	<u>121,317</u>	<u>107,331</u>

20 資本承擔

	於	
	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 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	996,444	1,063,676
已批准但未簽約	780,234	789,475
	<u>1,776,678</u>	<u>1,853,151</u>

21 銀行融資的擔保

於二〇一七年六月三十日，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：

- 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237.44億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣68.17億元)、人民幣48.13億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣43.97億元)、人民幣62.24億元(二〇一六年十二月三十一日：零)及人民幣5.87億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣5.72億元)；及
- 抵押本集團總賬面值為人民幣700萬元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣700萬元)的若干土地使用權。

22 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。下表為於二〇一七年六月三十日，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：

主要關聯人士	與本公司的關係
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
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營實體
廣州宏勝房地產開發有限公司(「廣州宏勝」)	聯營實體
創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司
廣州越秀發展集團有限公司(「廣越發展」)	同系附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司(「廣越融資」)	附註

附註：廣越融資，由GYHL部分及非直接持有，於二〇一七年六月三十日受GYHL的重大影響。

(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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 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	(1,671)	(1,821)
向越秀企業支付的利息支出(附註7)	(16,717)	(59,307)
(II) 與越秀房產基金的交易		
收取越秀房產基金的租賃服務費	10,952	11,288
向越秀房產基金支付的租金	(31,191)	(34,520)
向越秀房產基金支付的利息	(8,277)	(9,618)
向越秀房產基金支付／應付的補充付款	—	(35,442)
(III) 與創興銀行的交易		
向創興銀行收取的存款利息	3,245	—
向創興銀行支付的借款利息	—	(6,120)
向創興銀行收取的租金收入	3,801	—
向創興銀行收取的管理費收入	752	—
(IV) 與廣越融資的交易		
向廣越融資收取的租金收入	4,735	—
向廣越融資收取的管理費收入	724	—
(V) 與廣州宏勝的交易		
向廣州宏勝收取的利息收入(附註6)	23,166	—
(VI) 與廣越發展的交易		
向廣越發展銷售物業的收入	<u>426,674</u>	<u>—</u>

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	於	
		二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應付中間控股公司款項	(i), (ii)	(11)	(11)
應收聯營實體款項	(iv), (vii)	7,392,197	3,993,038
應付聯營實體款項	(ii), (vi), (viii)	(2,244,541)	(5,050,440)
應收合營企業款項	(i), (iii), (v)	2,464,480	2,561,703
應付合營企業款項	(i), (ii)	(1,647,530)	(1,549,186)
應收關聯公司款項	(i), (ii)	38,285	38,285
應付關聯公司款項	(i), (ii)	(40,487)	(40,604)
應付同系附屬公司款項	(i), (ii)	(10,942,476)	(3,944,663)
存置於一間同系附屬公司的銀行存款	(ix)	3,568,340	236,063
來自中間控股公司的其他借款	(x)	<u>(2,203,303)</u>	<u>(901,359)</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23,453,000元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣20,642,000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4,872,768,000元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣2,382,812,000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(二〇一六年十二月三十一日：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為零(二〇一六年十二月三十一日：人民幣17,384,000元)的補充付款債務。

(vii) 除為數約人民幣1,590,698,000元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣1,590,698,000元)為無抵押及計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。

(viii) 除為數約人民幣271,683,000元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣131,351,000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。

(ix) 該結餘為以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4.35%計息，須於十二個月內償還，並以人民幣計值。

(d) 主要管理層酬金

截至二〇一七年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣2,487,000元(截至二〇一六年六月三十日止六個月：人民幣2,772,000元)。

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一七年上半年全球經濟繼續呈復蘇上升之態勢，但依然不穩定、不平衡。美國經濟繼續保持強勁增長勢頭，並開始進入加息週期，量化寬鬆措施也逐步退出。英國「脫歐」給全球經濟帶來的風險基本消除，歐洲和日本經濟的增長已出現回暖的趨勢，新興市場經濟體總體平穩，但表現差異較大。上半年中國經濟在穩增長各項措施的作用下，投資、消費基本保持平穩，外需回暖，外貿出口增速反彈，經濟發展的新動能持續釋放，國內生產總值同比增長6.9%。但同時民間投資增長仍然疲弱，在內地樓市不斷加大調控和金融去槓桿影響下，房地產投資和銷售也出現了增速放緩的跡象。

上半年，房地產政策以「因城施策，分類調控」為基調，儘管部分房價上漲過快的城市實施限購、限貸、限價和限賣嚴厲調控措施，但中國房地產市場總體上仍然保持著平穩發展的態勢，上半年全國銷售商品房面積約為7.5億平方米，同比增長16.1%，銷售商品房金額約為人民幣5.9萬億元，同比增長21.5%，房地產繼續成為推動宏觀經濟穩增長的重要力量。上半年房地產市場表現繼續分化，一線和主要二線城市投資性和投機性需求得到有效控制，但因剛性需求強勁、供應下降，市場仍然呈現供不應求的狀態。在政府的強力調控下，一、二線城市交易量總體出現下滑，但價格仍基本保持平穩，三、四線城市仍然處在「去庫存」的階段，但隨著一、二線城市因調控導致的需求外溢，市場開始回暖，去庫存週期逐漸縮短，部分城市交易量顯著回升，價格也開始上升，政府宏調調控加碼的風險也在增加。上半年儘管各地方政府響應中央政府的號召，加大土地的供應，以平衡供求關係，穩定

房價，但由於新增土地供應有限，土地市場的競爭仍然激烈，土地價格仍然居高不下。為合理引導預期，部分熱點城市公佈了二〇一七年及未來幾年的土地供應計劃並調整了土地出讓的方式，明顯加大了土地的供應，控制土地出讓的溢價率，將有助於市場回歸供需平衡，逐步改變對房價看漲的預期，預期土地的溢價水準將逐漸回落。

經營業績穩健增長

上半年，本集團圍繞「管理升級提品質，整合資源促發展」的年度工作主題，通過管理全面升級和加快提升經營品質和資產品質，打造企業發展的內生動力，強化核心能力，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119.4億元，同比上升135.0%。權益持有人應佔盈利約為人民幣11.0億元，同比上升13.2%。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10.4億元，同比上升21.8%。

董事會建議宣派二〇一七年年中期股息每股0.040港元，相當於每股約人民幣0.034元，按港元計算中期派息同比增長21.2%，中期派息總額約佔核心淨利潤的40%。

合同銷售較快增長

上半年，在面臨行業最嚴調控，「因城施策」調控範圍和力度持續擴大的形勢下，本集團通過把握市場剛性需求仍然強勁的契機，利用政府分類調控、因城施策，穩步去庫存的差異化調控政策給不同市場帶來的影響，因地制宜採取差異化、針對性強的銷售策略，加快銷售節奏，取得了良好的銷售成績，整體銷售價格也實現了較

大提升。上半年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200.5億元，同比上升25.1%，累計合同銷售面積約為125萬平方米，同比下降12.4%。合同銷售均價達到每平方米人民幣16,100元，同比上升42.5%。

土儲持續增加

截至公告日，本集團於廣州、杭州和武漢等地繼續增持優質土地儲備，新增12幅優質地塊，總建築面積約為309萬平方米，按權益計算面積約為147萬平方米。

截至公告日，本集團的總土地儲備約為1,503萬平方米。按應佔權益計算，應佔土地儲備約為930萬平方米。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。

本集團按照「十三五」發展戰略，在區域拓展佈局上，以珠三角地區、長三角地區和中部地區為三大增長區域，並重點配置資源。三大區域約佔本集團總土地儲備的92.1%，上半年新增土地儲備均集中在三大區域。

商業運營能力不斷提升

本集團致力於打造商業運營能力為本集團的核心競爭能力。本集團重點提升商業物業的前期策劃能力，穩定經營現有出租性商業物業。同時，本集團繼續優化商業運營，實施「越秀地產一房託」雙平台運作，推動與越秀房託的互動，不斷提升商業項目的運營能力。

截至二〇一七年六月底，越秀地產直接持有的主要出租性商業物業合共約79萬平方米，實現出租收入約為人民幣2.9億元，同比上升24.6%。通過越秀房託間接持有的出租性商業物業合共約74萬平方米，實現出租收入約為人民幣9.1億元。

運營管理穩步提升

為推動、優化全國性區域佈局，本集團的「戰略型總部、統籌經營型區域和操盤型項目」的組織管控體系順利推進並有效實施。圍繞項目開發運營的全生命週期優化完善項目的運營決策體系，提升各項目的運營管理標準。本集團進一步優化績效和長效激勵體系，推進上市公司核心員工的激勵計劃。全面優化績效考核體系和構建市場化薪酬體系。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，有效激勵了項目管理層積極性，為股東創造價值。

上半年，本集團推進實施系統化人才發展計劃，以業務發展為目標，優化現有人才特別是關鍵人才培養體系，積極從外部引進優秀人才，繼續完善市場化的用人機制，加強職業經理人隊伍的建設。

財務指標提升優化

上半年，本集團加快推進管理會計體系的實施，優化管控指標體系，強化各項業績指標對經營的引領作用。本集團推動財務共享中心的建設，致力於提升財務資源的使用效率。本集團採取有效措施繼續降低借貸利率，二〇一七年上半年的平均借貸利率由二〇一六年的4.64%下降至4.54%。

期末，本集團持有現金及現金等價物及監控戶存款總額約為人民幣238.0億元，較年初上升8.1%。截至二〇一七年六月三十日，本集團的淨借貸比率由年初的53.1%下降至52.0%。

新業務加快佈局

本集團成立城市更新集團，重點開展「軌道+物業」開發，國企合作開發、舊廠、舊城、舊村改造業務，使之成為本集團獲取優質土地儲備的重要途徑。

本集團加快養老地產的佈局，並成立了養老產業投資公司，專注養老地產業務的發展，目前有多個項目正在推進之中。

本集團配合政府政策，積極探索長租公寓經營模式和「地產+」新業務發展，重點加強和探索「+產業」、「+小鎮」、「+教育」等房地產相關新業務的發展。

二、業務展望

展望二〇一七年下半年，全球經濟仍將繼續復蘇增長。貿易保護主義、美國加息節奏、信貸收縮和地緣政治等不確定因素仍會對全球經濟的增長帶來挑戰和風險。中國經濟雖然上半年呈現緩中趨穩的態勢，但樓市嚴厲調控和金融去槓桿的影響也會在下半年逐步顯現，受國際環境諸多因素影響，外需仍存在著較大不確定性，導致投資和出口增速均有可能出現回落，這些都會增大宏觀經濟下行的風險。但隨著「供給側改革」的深化和創新驅動發展戰略的實施，經濟發展的內生動力也將不斷增強，下半年宏觀經濟的增長仍會保持穩定。

下半年政府對房地產市場仍將堅持分類調控、因城施策，預計對房地產市場調控仍將保持高壓的態勢。房地產市場仍將持續分化，一、二線城市房地產市場將會出現一定的降溫和調整，三、四線城市仍將維持去庫存的基調，量價回升，市場表現相對平穩，但因應房價的表現也不排除調控加碼的可能性。房地產持續的調控和金融去槓桿帶來的信貸政策的收緊將是未來中國房地產市場的主要風險。土地市場由於樓市信貸收縮，流動性趨緊，資金成本上升將會適度降溫，隨著下半年房價熱點城市的土地供應的逐步增加，土地市場競爭的激烈程度將會有所緩和。

儘管房地產企業面臨著政府持續嚴厲調控的壓力，但調控政策差異化帶來的不同市場的表現，也為房地產企業提供了增長的機遇。同時，房地產做為支柱產業仍將在穩定經濟促增長中發揮重要作用。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將支持居民的購房需求，因此，預期今年下半年總體房地產市場仍將維持平穩健康發展。

二〇一七年下半年本集團將以完成全年銷售、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。繼續聚焦珠三角、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。

投資策略

本集團尋求通過多種方式、多渠道獲取資源上的優勢。利用母公司的資源平台優勢，使本集團「母公司孵化—地產購買」這一獨特增儲模式成為常態化的獲取資源的方式。本集團已成立城市更新集團，將依托本集團發起成立的「廣州國資開發聯盟」，以及由母公司牽頭推進的目標總規模為人民幣2,000億元的「廣州城市更新基金」深度參與「軌道+物業」開發、舊廠、舊城、舊村改造等城市更新項目，利用國企資源平台，繼續強化同國企的戰略合作拓展優質土地資源。本集團加強與同行優秀企業合作，並積極尋求二級市場的併購機會。公開市場獲取土地資源也是本集團增儲的重要方式之一。本集團將堅持「勤競拍、慎溢價、謀合作」策略，把握公開市場土地出讓的機會，為公司增加優質的土地資源。

經營策略

本集團將以粵港澳大灣區國家戰略為契機，深耕區內現有城市，佈局新城市，開拓新業態，加快該區域業務的增長。聚焦深耕珠三角、長三角和中部三大區域，全面提升價值鏈各環節的專業水平和競爭能力，提升盈利能力，加快項目周轉，提高股東的資金回報率。提升商業物業的經營和管理能力，加強與房託的互動，打造

「投、融、管、退」一體化商業運營模式，提升商業運營的核心競爭能力，以增加商業出租收入。針對市場變化制定有效的銷售策略，拓寬銷售渠道，加快銷售，重點加強銷售現金的回籠。

本集團積極發展養老地產業務，已落實並推進多個項目。探索和發展長租公寓和「+教育」、「+小鎮」、「+產業」等「地產+」新業態、新模式，使之成為本集團未來業務發展的新增長點。

管理策略

本集團將持續優化全國性業務佈局的區域化管控體系，致力於提升投資效率和經營效率，加快推動業務發展。構建市場化薪酬體系，持續優化項目跟投和事業共贏計劃，深化長效激勵體系建設。本集團將以「提業績、提能力」為導向，全面優化績效考核體系，不斷提升經營業績。本集團正在實施系統化人才發展計劃，優化關鍵人才培養體系，加強職業經理人團隊建設。

財務策略

本集團密切跟蹤宏觀政策環境的變化，採取各項有效應對措施，加強風險管理，保障經營資金安全。重點加強銷售回款，多渠道開拓融資來源，重視現金流管理，確保流動性充足。落實優化管理會計體系，提高財務資源的使用效率，優化管控指標體系，增強財務管理對業務發展的支持作用。持續優化資產負債結構和融資結構，合理配置境內外財務資源，降低融資成本，有效管理外匯風險。

致謝

本集團正在順利推進二〇一七年度事業計劃和全面落實「十三五」發展規劃，並根據市場的變化採取有效策略加以應對，推動本集團業務快速發展。本集團繼續推動精細化管理和以管理會計體系為核心的管控體系建設，為業務的快速發展提供堅實的保障。本集團多年來各項事業的發展，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

二〇一七年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣119.4億元(二〇一六年同期：人民幣50.8億元)，同比上升135.0%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣122.8億元(二〇一六年同期：人民幣51.2億元)，同比上升139.8%。毛利約為人民幣29.8億元(二〇一六年同期：人民幣12.8億元)，同比上升132.9%，毛利率約為24.9%，同比下降0.3個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇一七年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣11.0億元(二〇一六年同期：人民幣9.7億元)，同比上升13.2%。若不考慮投資物業評估升值和相關稅項及匯兌虧損的影響，核心淨利潤約為人民幣10.4億元(二〇一六年同期：人民幣8.6億元)，同比上升21.8%，核心淨利率為8.7%。

合同銷售

二〇一七年上半年，累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約為人民幣200.5億元，同比上升25.1%，完成原全年合同銷售目標人民幣330億元的約60.8%；累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為125萬平方米，同比下降12.4%，均價約為每平方米人民幣16,100元，同比上升42.5%。本集團決定將全年合同銷售目標從人民幣330億元調高至人民幣360億元。

按地區分，二〇一七年上半年的合同銷售金額中，廣州約佔37.6%，珠三角(除廣州)約佔17.0%，長三角約佔26.8%，中部地區約佔9.4%，環渤海約佔8.4%，香港約佔0.8%。按產品類型分，住宅約佔71.5%，商業、車位及其他產品約佔28.5%。

二〇一七年上半年，廣州、武漢、杭州是本集團三大區域的主要銷售城市，三個城市銷售合計約佔73.2%。廣州作為一線城市盡管面對嚴厲調控，房地產市場仍保持理性、平穩上升；二線重點城市武漢、杭州，在一系列調控政策下需求仍然保持強勁，供不應求。預計二〇一七年下半年三大城市的房地產市場仍將平穩發展。

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	廣州星匯金沙	住宅、商業、車位	2,800	0.88	31,400
2	廣州星匯文華	住宅、商業、車位	7,100	2.15	30,300
3	廣州可逸江畔	住宅、商業、車位	8,300	1.08	13,000
4	廣州星匯御府	住宅、車位	6,100	4.08	66,900
5	廣州嶺南山畔	住宅、商業、車位	36,800	4.48	12,200
6	廣州嶺南雅築	住宅、商業、車位	2,100	0.22	10,500
7	廣州嶺南林語	住宅、商業、車位	1,200	0.24	20,000
8	廣州越秀保利愛特城	住宅	47,500	9.87	20,800
9	廣州星匯雲城	住宅、商業	18,600	7.22	38,800
10	廣州星匯海珠灣	住宅、商業	51,300	20.97	40,900
11	廣州越秀綠地海玥	住宅	16,400	7.18	43,800
12	廣州嶺南灣畔	商業、車位	13,300	4.75	35,700
13	廣州紫雲府	住宅	13,300	5.04	37,900

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)
14	南沙濱海花園	住宅、商業、車位	32,800	6.07	18,500
	其他項目	不適用	8,300	1.22	14,700
	廣州小計		265,900	75.45	28,400
15	江門星匯名庭	住宅、車位	11,400	0.55	4,800
16	江門西江御府	住宅	15,900	1.36	8,600
17	江門西江悅府	住宅	101,000	9.05	9,000
18	江門天悅星院	住宅、商業	27,500	3.14	11,400
19	中山星匯雲錦	住宅、商業、車位	107,300	5.37	5,000
20	中山星匯雋庭	車位	2,300	0.07	3,000
21	中山星匯品峰	住宅、商業、車位	5,500	0.20	3,600
22	中山可逸豪苑	住宅、商業、車位	50,500	3.02	6,000
23	南海星匯雲錦	住宅、車位	21,900	3.67	16,800
24	佛山嶺南雋庭	住宅、商業、車位	34,500	4.59	13,300
25	佛山可逸新勢力	住宅、商業、車位	25,600	3.18	12,400
	珠三角(除廣州)小計		403,400	34.20	8,500

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)
26	杭州星匯城	住宅、商業、車位	153,500	14.70	9,600
27	杭州星匯悅城	商業、車位	3,300	0.68	20,600
28	杭州星匯尚城	住宅、商業、車位	79,300	17.35	21,900
29	杭州維多利中心	商業	18,300	5.67	31,000
30	杭州水晶酈城	住宅	63,900	14.04	22,000
31	蘇州可逸蘭亭	住宅、商業、車位	6,600	1.27	19,200
32	蘇州星匯蘭亭	車位	300	0.02	6,700
	長三角小計		325,200	53.73	16,500
33	武漢星匯雲錦	住宅、商業、車位	7,000	1.72	24,600
34	武漢星匯君泊	住宅、商業、車位	18,400	2.72	14,800
35	武漢國際金融匯	住宅、商業	38,700	14.37	37,100
	中部地區小計		64,100	18.81	29,300
36	沈陽星匯雲錦	住宅	28,800	3.84	13,300
37	沈陽星匯藍海	住宅、商業、車位	1,300	0.16	12,000

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)
38	沈陽越秀峴湖郡	住宅	1,000	0.08	8,000
39	煙台星匯金沙	住宅、商業、車位	75,300	4.43	5,900
40	煙台星匯鳳凰	住宅、車位	2,300	0.19	8,300
41	青島星匯藍灣	住宅、商業、車位	20,300	2.51	12,400
42	青島君悅府	住宅、車位	39,200	4.26	10,900
43	大連越秀大廈	商業	18,100	1.35	7,500
	環渤海小計		186,300	16.82	9,000
44	香港青泰路16號項目	住宅	800	1.53	191,300
	合計		1,245,700	200.54	16,100

入賬物業

二〇一七年上半年，入賬物業收入約為人民幣113.5億元(含出售投資物業收入人民幣3.5億元)，同比上升151.1%；入賬物業面積約為108萬平方米(含出售投資物業面積約9萬平方米)，同比上升126.9%；均價約為每平方米人民幣10,500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	廣州星匯御府	住宅、車位	1,300	0.70	54,600
2	廣州星匯金沙	住宅、商業、車位	7,400	1.87	25,300
3	廣州星匯文華	住宅、商業、車位	6,400	1.94	30,300
4	廣州可逸江畔	住宅、商業、車位	7,500	0.92	12,300
5	廣州星匯雲錦	車位	100	0.05	50,000
6	廣州嶺南山畔	住宅、商業、車位	1,200	0.16	13,300
7	廣州嶺南雅築	住宅、商業、車位	10,200	1.43	14,000
8	廣州財富公館	商業	11,600	4.32	37,200

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)
9	南沙濱海花園	住宅、商業、車位	99,400	12.94	13,000
	其他項目	不適用	6,000	0.79	13,200
	廣州小計		151,100	25.12	16,600
10	江門星匯名庭	住宅、車位	8,600	0.91	10,600
11	中山星匯雲錦	住宅、商業、車位	2,000	0.14	7,000
12	中山星匯雋庭	車位	1,000	0.08	8,000
13	中山星匯品峰	住宅、商業、車位	160,600	11.09	6,900
14	中山可逸豪苑	住宅、商業、車位	114,800	5.17	4,500
15	南海星匯雲錦	住宅、車位	48,700	7.80	16,000
16	佛山嶺南雋庭	住宅、商業、車位	4,500	0.72	16,000
	珠三角(除廣州)小計		340,200	25.91	7,600
17	杭州星匯城	住宅、商業、車位	33,800	2.46	7,300
18	杭州星匯悅城	商業、車位	8,100	0.77	9,500

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)
19	杭州星匯尚城	住宅、商業、車位	114,700	18.32	16,000
20	杭州維多利中心	商業	7,500	1.78	23,700
21	蘇州可逸蘭亭	住宅、商業、車位	8,400	1.07	12,700
22	蘇州星匯蘭亭	住宅、車位	72,200	9.65	13,400
	長三角小計		244,700	34.05	13,900
23	武漢星匯雲錦	住宅、商業、車位	11,400	2.49	21,800
24	武漢星匯君泊	住宅、商業、車位	28,200	3.49	12,400
	中部地區小計		39,600	5.98	15,100
25	沈陽星匯雲錦	住宅	17,400	1.99	11,400
26	沈陽星匯藍海	住宅、商業、車位	2,100	0.10	4,800
27	沈陽越秀峒湖郡	住宅	400	0.03	7,500
28	煙台星匯金沙	住宅、商業、車位	25,700	1.35	5,300

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)
29	青島星匯藍灣	住宅、商業、車位	174,500	15.54	8,900
	環渤海小計		220,100	19.01	8,600
	投資物業	不適用	85,800	3.46	4,000
	合計		1,081,500	113.53	10,500

已售未入賬銷售

截至二〇一七年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣345.7億元，面積約為222萬平方米，均價約為每平方米人民幣15,600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、車位	7,000	4.69	67,000
2	廣州星匯金沙	住宅、商業、車位	9,200	2.97	32,300
3	廣州星匯文華	住宅、商業、車位	16,500	4.27	25,900
4	廣州可逸江畔	住宅、商業、車位	32,200	4.91	15,200
5	廣州星匯雲城	住宅	65,000	21.25	32,700

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)
6	廣州星匯海珠灣	住宅	81,700	31.52	38,600
7	廣州越秀綠地海玥	住宅	67,300	23.56	35,000
8	廣州嶺南山畔	住宅、商業、車位	36,800	4.55	12,400
9	廣州嶺南雅築	住宅、商業、車位	3,600	0.62	17,200
10	廣州嶺南林語	住宅、商業、車位	10,600	2.39	22,500
11	廣州越秀保利愛特城	住宅	42,800	9.13	21,300
12	廣州嶺南灣畔	商業、車位	1,700	0.22	12,900
13	廣州紫雲府	住宅	13,300	5.04	37,900
14	南沙濱海花園	住宅、商業、車位	160,100	25.74	16,100
	其他項目	不適用	28,900	6.73	23,300
	廣州小計		576,700	147.59	25,600
15	江門星匯名庭	住宅、車位	7,300	0.72	9,900
16	江門西江御府	住宅	162,200	12.24	7,500
17	江門西江悅府	住宅	125,200	11.06	8,800
18	江門天悅星院	住宅、商業	27,500	3.14	11,400

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)
19	中山星匯雲錦	住宅、商業、車位	132,100	8.32	6,300
20	中山星匯品峰	住宅、商業、車位	7,700	0.51	6,600
21	中山可逸豪苑	住宅、商業、車位	94,000	5.88	6,300
22	南海星匯雲錦	住宅、車位	18,200	3.57	19,600
23	佛山嶺南雋庭	住宅、商業、車位	117,800	11.73	10,000
24	佛山可逸新勢力	住宅、商業、車位	165,200	17.40	10,500
	珠三角(除廣州)小計		857,200	74.57	8,700
25	杭州星匯城	住宅、商業、車位	166,000	15.55	9,400
26	杭州星匯悅城	商業、車位	4,600	0.84	18,300
27	杭州星匯尚城	住宅、商業、車位	55,200	12.50	22,600
28	杭州維多利中心	商業	15,500	5.23	33,700
29	杭州水晶郿城	住宅	88,700	19.36	21,800
30	蘇州可逸蘭亭	住宅、商業、車位	5,300	0.78	14,700

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)
31	蘇州星匯蘭亭	住宅、商業、車位	76,000	9.88	13,000
	長三角小計		411,300	64.14	15,600
32	武漢星匯雲錦	住宅、商業、車位	8,200	2.20	26,800
33	武漢星匯君泊	住宅、商業、車位	97,000	12.85	13,200
34	武漢國際金融匯	住宅、商業	74,200	25.59	34,500
	中部地區小計		179,400	40.64	22,700
35	沈陽星匯雲錦	住宅	26,300	3.62	13,800
36	沈陽星匯藍海	住宅、商業、車位	4,500	1.00	22,200
37	煙台星匯金沙	住宅、商業、車位	91,200	5.47	6,000
38	青島星匯藍灣	住宅、商業、車位	12,800	1.56	12,200
39	青島越秀君悅府	住宅、車位	39,200	4.26	10,900
40	大連越秀大廈	商業	18,100	1.34	7,400
	環渤海小計		192,100	17.25	9,000

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)
41	香港青泰路16號	住宅	800	1.53	191,300
	合計		2,217,500	345.72	15,600

土地儲備

截至公告日，本集團於廣州、杭州和武漢等地新增12幅土地，總建築面積約為309萬平方米，按權益比例計算，本集團應佔建築面積約為147萬平方米。

截至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 建築面積 (平方米)
1	廣州廣鋼四期地塊	16.7%	38,800	263,200	43,900
2	南沙金嶺北地塊	15.0%	31,300	122,000	18,300
3	南沙靈山島地塊	100.0%	49,500	175,800	175,800
4	江門鶴山雅瑤地塊一	95.0%	56,700	223,000	211,900
5	江門鶴山雅瑤地塊二	95.0%	49,000	190,400	180,900
6	杭州艮北新城西地塊	48.5%	114,000	337,900	163,700
7	杭州臨安濱湖新區地塊	95.0%	61,800	225,100	213,900

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
					建築面積 (平方米)
8	杭州余杭興國路地塊	51.0%	77,600	227,300	115,900
9	武漢楊泗港地塊	12.3%	182,900	1,107,800	135,700
10	武漢國博新城地塊	95.0%	15,100	90,600	86,100
11	武漢奧園東地塊	95.5%	9,400	44,300	42,300
12	武漢蔡甸地塊	95.0%	16,200	83,100	78,900
	合計		702,300	3,090,500	1,467,300

截至公告日，本集團擁有的土地儲備約為 1,503 萬平方米，共 47 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 930 萬平方米。按地區分，廣州約佔 39.9%，珠三角(除廣州)約佔 11.6%，長三角約佔 24.7%，中部地區約佔 15.9%，環渤海約佔 6.7%，海南約佔 0.7%，香港約佔 0.5%。

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	216,300	216,300	—
2	廣州星匯雲城	688,100	337,200	350,900
3	廣州星匯海珠灣	776,800	415,800	361,000
4	廣州越秀綠地海玥	237,900	237,900	—
5	廣州海珠南洲路地塊	152,600	—	152,600
6	廣州越秀保利愛特城	510,200	510,200	—
7	廣州紫雲府	297,800	297,800	—
8	廣州廣鋼四期地塊	263,200	—	263,200
9	南沙濱海花園	1,312,400	716,700	595,700
10	南沙越秀濱海新城 (前稱：南沙十期地塊)	952,600	262,200	690,400
11	南沙坦頭地塊	250,400	—	250,400
12	南沙金嶺北地塊	122,000	—	122,000
13	南沙靈山島地塊	175,800	—	175,800
	其他項目	44,000	44,000	—
	廣州小計	6,000,100	3,038,100	2,962,000
14	江門西江悅府	228,800	228,800	—
15	江門西江御府	239,900	239,900	—
16	江門天悅星院	170,800	170,800	—
17	江門星匯名庭	57,500	57,500	—
18	江門鶴山雅瑤地塊一	223,000	—	223,000

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)
19	江門鶴山雅瑤地塊二	190,400	—	190,400
20	中山星匯雲錦	152,100	152,100	—
21	中山星匯品峰	158,600	158,600	—
22	中山可逸豪苑	79,900	79,900	—
23	佛山可逸新勢力	226,000	226,000	—
24	佛山嶺南雋庭	22,100	5,700	16,400
	珠三角(除廣州)小計	1,749,100	1,319,300	429,800
25	杭州星匯城	1,356,200	276,800	1,079,400
26	杭州水晶酈城	125,200	125,200	—
27	杭州越秀親愛裡 (前稱：杭州江幹牛田地塊)	77,900	77,900	—
28	杭州公園1872 (前稱：杭州艮北新城東地塊)	333,300	—	333,300
29	杭州艮北新城西地塊	337,900	—	337,900
30	杭州臨安濱湖新區地塊	225,100	—	225,100
31	杭州余杭興國路地塊	227,300	—	227,300
32	蘇州星匯蘭亭	91,000	91,000	—
33	蘇州太倉向東島地塊	936,000	—	936,000
	長三角小計	3,709,900	570,900	3,139,000
34	武漢星匯君泊	113,600	113,600	—
35	武漢國際金融匯	889,800	889,800	—

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)
36	武漢武昌中北路地塊	55,800	55,800	—
37	武漢楊泗港地塊	1,107,800	—	1,107,800
38	武漢國博新城地塊	90,600	90,600	—
39	武漢奧園東地塊	44,300	—	44,300
40	武漢蔡甸地塊	83,100	—	83,100
	中部地區小計	2,385,000	1,149,800	1,235,200
41	沈陽越秀峯湖郡	251,800	—	251,800
42	沈陽星匯雲錦	394,300	40,800	353,500
43	沈陽星匯藍海	9,800	9,800	—
44	煙台星匯金沙	215,000	215,000	—
45	青島越秀君悅府	138,100	138,100	—
	環渤海小計	1,009,000	403,700	605,300
46	海南司馬坡島項目	100,500	6,100	94,400
	國內小計	14,953,600	6,487,900	8,465,700
47	香港油塘項目	73,400	—	73,400
	香港小計	73,400	—	73,400
	合計	15,027,000	6,487,900	8,539,100

工程進度

上半年，本集團物業的竣工和交付均快於時間進度，新開工完成情況落後於時間進度，但隨着下半年新增項目的陸續開工建設，預計本集團仍能按計劃完成年度新開工目標。

新開工、竣工和交付情況如下：

工程進度	二〇一七年 上半年	二〇一七年 全年計劃
	實際建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
新開工	745,200	2,420,400
竣工	1,567,400	2,367,000

投資物業

截至二〇一七年六月三十日，本集團擁有的出租投資物業共約78.85萬平方米，其中，寫字樓約佔36.8%，商業約佔47.8%，停車場及其他約佔15.4%。二〇一七年上半年，本集團錄得的租金收入約為人民幣2.90億元，同比上升24.6%，主要為廣州越秀金融大廈租金收入增加。

二〇一七年上半年，本集團錄得投資物業評估升值約人民幣0.75億元，主要為廣州越秀金融大廈期內錄得評估升值約人民幣0.43億元。

其他收益淨額

二〇一七年上半年，本集團的其他收益淨額約為人民幣0.58億元，同比下降92.5%。主要由於本集團錄得大連堅柏股權轉讓收益約人民幣0.51億元。二〇一六年同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，錄得稅前公允價值收益約人民幣3.58億元。

銷售及營銷成本

二〇一七年上半年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣2.52億元，同比下降3.1%。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年合同銷售總額的1.3%，較去年的1.6%下降0.3個百分點。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣3.75億元，同比上升32.2%。本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。行政開支佔本年度合同銷售額的1.9%，較去年的1.8%上升0.1個百分點。

財務費用

二〇一七年上半年，本集團總利息支出約人民幣10.2億元。其中，銀行借款和債券的利息支出為人民幣9.16億元，同比增加0.11億元。另外，本期向中間控股公司、關聯實體和附屬公司非控股股東的借款利息支出共約人民幣1.00億元，同比減少人民幣0.85億元。本期實際借貸平均年利率由二〇一六年的4.64%下降至4.54%。

於二〇一七年六月三十日，人民幣對美元匯率較年初上升2.3%。而本集團之收入主要源於人民幣。本集團經二〇一六年採取積極措施收窄外匯敞口後，匯率變動引起的外幣借貸折算差異對本期綜合損益表無重大影響；外幣銀行存款所產生的滙兌虧損約為人民幣0.18億元。本期滙兌虧損合計約為人民幣0.18億元，比去年同期的人民幣1.81億元減少90.2%。

本期利息支出及淨匯兌虧損合共約人民幣10.3億元。根據香港會計準則相關規定，本期資本化之利息支出約為人民幣3.83億元。由於本期新開工項目減少，資本化之利息支出同比減少52.1%。計入損益表的財務費用(不包含提前歸還銀行借款及外幣債券的攤銷費用)約人民幣6.51億元，同比增加57.9%。

應佔聯營實體盈利

二〇一七年上半年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年增加142.0%至約人民幣3.74億元。主要來自越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的盈利貢獻。

二〇一七年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣3.95億元，同比增加2.8%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣1.39億元。

每股基本盈利

二〇一七年上半年，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0.0889元(二〇一六年上半年：人民幣0.0785元)。

中期股息

董事會已決議宣派二〇一七年年中期股息每股0.040港元，相等於每股人民幣0.034元(二〇一六年中期：每股0.033港元，相等於每股人民幣0.028元)，予二〇一七年十月十八日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇一七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。

二〇一七年上半年，本集團完成新的銀行融資約人民幣85.6億元，其中境內銀行融資約人民幣62.2億元，境外銀行融資約人民幣23.4億元。於二〇一七年六月三十日，總借款為約人民幣422.0億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣402.9億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣238.0億元，淨借貸比率為52.0%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約16%(二〇一六年十二月三十一日：17%)，定息借貸佔總借貸約65%(二〇一六年十二月三十一日：76%)。由於本集團優化融資結構，期內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一六年的4.64%再下降0.1個百分點至4.54%。

於二〇一七年六月三十日，本集團總借款中約56%為以人民幣計值的銀行借款(二〇一六年十二月三十一日：63%)，7%為以港元計值的銀行借款(二〇一六年十二月三十一日：1%)，13%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一六年十二月三十一日：14%)，19%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一六年十二月三十一日：20%)，5%為以人民幣計值的股東借款(二〇一六年十二月三十一日：2%)。

營運資金

於二〇一七年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣415.3億元(二〇一六年十二月三十一日：約人民幣394.0億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.7倍(二〇一六年十二月三十一日：1.7倍)，現金及現金等價物約人民幣197.1億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣176.9億元)。監控戶存款約人民幣40.9億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣43.3億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣79.5億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 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	31,938,876	33,534,214
以港元結算	4,696,519	2,413,163
以美元結算	3,365,943	3,444,222
總銀行借貸及債券	40,001,338	39,391,599
來自中間控股公司的借款	2,203,303	901,359
融資租約的責任	222	264
銀行透支	50	53
總借貸	<u>42,204,913</u>	<u>40,293,275</u>
	於	
	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月 三十一日 人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	6,887,959	6,778,340
第二年	7,644,607	3,964,758
第三至第五年	16,346,403	17,274,860
超過五年	11,325,944	12,275,317
借貸合計	42,204,913	40,293,275
減：現金及現金等價物	<u>(19,707,322)</u>	<u>(17,691,428)</u>
借貸淨額	22,497,591	22,601,847
權益總額	<u>35,391,587</u>	<u>34,385,877</u>
總資本	<u>57,889,178</u>	<u>56,987,724</u>
資本負債率	<u>38.9%</u>	<u>39.7%</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。於二〇一七年六月三十日，本集團總借貸融資中約28.3%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約6.4%為以港元計值的浮息銀行貸款，約28.5%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約18.9%為中長期人民幣定息債券，約12.7%為中長期美元／港元定息票據，約5.2%為以人民幣計值的來自中間控股公司的定息借款。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；平均借貸利率從二〇一六年的4.64%下降至二〇一七年上半年的4.54%。

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%，市場普遍預期二〇一七年人民幣利率將在較低水平略有上升。

美元及港幣貸款利率方面，市場預期美國經濟復蘇加快，二〇一七年六月美聯儲在二〇一七年三月、二〇一六年十二月及二〇一五年十二月加息後再次加息。市場預期美聯儲將在二〇一七年十二月可能再加息。預期港幣貸款利率將跟隨美元利率變動，唯時間上稍滯後。

目前全球經濟和金融環境不穩定，國內市場流動性略為收緊，本集團展望二〇一七年人民幣貸款利率將略有上升；同時，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至既定水準而調升。

目前集團融資中人民幣與外幣比例為81:19，外幣融資主要為定息融資，預期利率上升短期對集團整體財務狀況不構成任何重大不利影響。因此，本集團暫沒有對利

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，將適時對沖管理利率風險。

外匯風險

目前人民幣兌美元較年初有所升值，但市場預期第四季度人民幣兌美元將仍有小幅貶值，全年基本保持穩定。

本集團主要業務在中國內地，收入以人民幣為主，集團有外幣融資，存在外匯風險。二〇一六年以來，集團積極採取各項措施收窄外匯敞口，減低風險。於二〇一七年六月三十日，集團總借貸中外幣借款佔比約19%（年初佔比15%），其中約31.4億港元（等值約人民幣27.2億元）為以港元計值的銀行借款，約5.00億美元（等值約人民幣33.7億元）為以美元計值的中長期票據，約23.0億港元（等值約人民幣19.8億元）為以港元計值的中長期票據。截至二〇一七年六月三十日，在岸人民幣兌港元中間價較二〇一六年十二月三十一日的匯價上升2.97%，本期錄得賬面淨匯兌虧損約人民幣0.18億元，全部錄入綜合損益表。

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，控制外匯敞口；並考慮在成本合理時，採用適當的金融工具管理外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇一七年六月三十日，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17.8億元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣18.5億元）。

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。於二〇一七年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣80.8億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣113.0億元)。

截至二〇一七年六月三十日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣6.44億元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣26.09億元)的擔保，其中約人民幣1.41億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣5.03億元。

僱員及薪酬政策

截至二〇一七年六月三十日，本集團聘用約6,950名僱員(二〇一六年十二月三十一日：6,550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。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一七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。

守則條文 E.1.2

守則條文 E.1.2 規定，董事會主席應出席股東週年大會。本公司董事會主席因另有公務在身而未能出席本公司於二〇一七年六月六日舉行之股東週年大會。審核、薪酬及提名委員會之主席或成員有出席股東週年大會。

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」審閱了本集團截至二〇一七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

截至二〇一七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

本公司將由二〇一七年十月十六日(星期一)至二〇一七年十月十八日(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二〇一七年十月十三日(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，二〇一七年八月十八日

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、李鋒及陳靜

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓