



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

股份代號: 00123



成就
美好生活

中期報告 2015







目錄

財務摘要	2
公司資料	3
董事長報告	4
管理層討論及分析	9
中期財務資料的審閱報告	21
簡明綜合損益表	22
簡明綜合全面收入報表	23
簡明綜合資產負債表	24
簡明綜合現金流量表	26
簡明綜合權益變動表	28
簡明綜合中期財務資料附註	30
其他資料	62

財務摘要

	截至以下日期止六個月		變動
	二〇一五年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	二〇一四年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	
營業收入	6,624,661	6,325,576	+4.7%
毛利	1,737,056	2,175,599	-20.2%
權益持有人應佔盈利	1,197,623	1,676,085	-28.5%
核心淨利潤*	730,457	992,230	-26.4%

	於		變動
	二〇一五年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	二〇一四年 十二月三十一日 (人民幣千元) 已審核	
總現金	11,274,731	12,957,343	-13.0%
其中：現金及現金等價物	6,745,078	7,882,648	
監控戶存款	4,529,653	5,074,695	
總資產	100,587,019	93,075,353	+8.1%
股東權益	30,313,261	29,103,975	+4.2%
每股股東權益(人民幣元)	2.444	2.347	+4.1%
淨借貸比率**	65.5%	63.1%	+2.4 個百分點

* 核心淨利潤為本公司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匯兌損益。

** 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。

公司資料

董事會

執行董事

張招興先生(董事長)
朱春秀先生
唐壽春先生
陳志鴻先生
李鋒先生
歐俊明先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

余立發先生
李家麟先生
劉漢銓先生

公司秘書

余達峯先生

合資格會計師

林星華小姐

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港法律顧問

貝克 · 麥堅時律師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
永隆銀行有限公司
星展銀行有限公司
馬來亞銀行有限公司

美國預託證券託管銀行

紐約梅隆銀行
美國預託證券
620 Avenue of the Americas, 6th Floor
New York, NY 10011, USA
電話：(646) 885 3218
傳真：(646) 885 3043

公司資料查閱網址

<http://www.yuexiuproperty.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/yuexiuproperty>
<http://www.hkexnews.hk>

註冊辦事處

香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈
26樓

股份過戶登記處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

證券上市交易所

股份

香港聯合交易所有限公司
新加坡證券交易所

股份代號
香港聯合交易所有限公司 - 00123
路透社 - 123.HK
彭博資訊 - 123 HK

票據

香港聯合交易所有限公司

350,000,000 美元於二〇一八年到期之 3.25 厘票據
(代號：4596)
500,000,000 美元於二〇二三年到期之 4.50 厘票據
(代號：4597)
2,300,000,000 港元於二〇二九年到期之 6.10 厘票據
(代號：5846)

投資者關係

如欲進一步查詢越秀地產股份有限公司的資料，
請聯絡：
夏恒良先生
電話：(852) 2593 2326
傳真：(852) 2511 0832
電郵：ir@yuexiuproperty.com

董事長報告



張招興先生
董事長

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增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。

董事長報告

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約為人民幣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。截至本報告之日，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。

董事長報告

截至本報告之日，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。

董事長報告

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。

張招興先生
董事長

香港，二〇一五年八月二十日

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%。

管理層討論及分析

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

管理層討論及分析

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
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

管理層討論及分析

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
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

管理層討論及分析

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
	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%。

管理層討論及分析

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
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	杭州維多利中心	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

管理層討論及分析

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)
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 年上半年 實際 建築面積 (平方米)	二〇一五年 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。

管理層討論及分析

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)。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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	31,925,900	32,059,373
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	(6,745,078)	(7,882,648)
借貸淨額	25,180,822	24,176,725
權益總額	31,509,051	30,253,428
總資本	56,689,873	54,430,153
資本負債率	44.4%	44.4%

管理層討論及分析

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70億元的長中期票據。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)。

管理層討論及分析

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。

根據上市規則第 13.21 條之持續披露規定

本公司若干貸款協議(「貸款協議」)各自包括一項條件，對本公司的控股股東越秀企業(集團)有限公司，或(視情況而定)本公司的最終控股股東廣州越秀集團有限公司，施加一項或以上下列的特定履行的責任：

- (i) 控股股東維持作為本公司單一最大實益擁有股東的地位；
- (ii) 控股股東持有不少於本公司已發行有投票權股份 35% 的控股權益；
- (iii) 控股股東維持對本公司的有效管理控制權。

於二〇一五年六月三十日，港幣、人民幣及美金之貸款餘額總值分別為港幣 13,122,000,000 元、人民幣 220,000,000 元及美金 211,000,000 元，該等貸款協議將於二〇一五年十二月二十日至二〇一九年六月十七日屆滿。

違反上述特定履約責任將構成違約事件。若發生該違約事件，相關銀行可宣佈融資終止且相關融資項下的所有債項將到期應付。

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之 20 億美元中期票據計劃向投資者發行 3.50 億美元於二〇一八年到期之 3.25 厘票據及 5 億美元於二〇二三年到期之 4.50 厘票據。根據該計劃之條款及條件，廣州越秀集團有限公司須維持對本公司之控制權(定義見二〇一三年一月十七日之公告)。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

截至二〇一五年六月三十日止六個月，此等責任規定已獲妥為履行。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告

致越秀地產股份有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第22至61頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二〇一五年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月的相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收入報表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇一五年八月二十日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓

總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
營業收入	6	6,624,661	6,325,576
銷售成本	7	(4,887,605)	(4,149,977)
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		(144,277)	(3,212)
出售投資物業收益		71,811	14,008
投資物業重估公平值增值	15	679,285	1,250,600
其他收益淨額	8	39,518	199,798
銷售及營銷成本	7	(198,291)	(186,347)
行政開支	7	(306,196)	(352,340)
經營盈利		2,023,183	3,101,318
財務收入	9	37,379	20,900
財務費用	10	(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
稅項	11	(879,018)	(1,132,048)
期內盈利		1,233,536	1,781,697
應佔			
本公司權益持有人		1,197,623	1,676,085
非控股權益		35,913	105,612
		1,233,536	1,781,697
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	12	0.0966	0.1798

第 30 至 61 頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

應付本公司權益持有人的股息詳情載於附註 13。

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 人民幣千元	二〇一四年 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	1,246,023	1,811,212
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
	1,246,023	1,811,212

第 30 至 61 頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合資產負債表

於二〇一五年六月三十日

	附註	於	
		二〇一五年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一四年 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	14	1,350,635	1,286,323
投資物業	15	14,155,309	12,614,339
土地使用權	16	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	24	181,876	152,400
		24,755,999	23,246,854
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	17	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
		75,794,433	69,828,499
持作出售的非流動資產	18	36,587	—
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	19	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	20	6,900,004	8,415,093
應付稅項		2,120,356	2,361,554
		38,355,545	33,959,101
流動資產淨值		37,475,475	35,869,398
總資產減流動負債		62,231,474	59,116,252

簡明綜合資產負債表

於二〇一五年六月三十日

	附註	於	
		二〇一五年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一四年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
非流動負債			
借貸	20	25,025,896	23,644,280
遞延稅項負債	24	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
		30,722,423	28,862,824
淨資產		31,509,051	30,253,428
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	21	12,759,402	12,759,402
其他儲備	23	476,255	464,592
保留盈利			
— 擬派股息	23	297,631	267,508
— 其他	23	16,779,973	15,612,473
		30,313,261	29,103,975
非控股權益		1,195,790	1,149,453
總權益		31,509,051	30,253,428

第 30 至 61 頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合現金流量表

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 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
經營業務		
經營(所用)／產生的現金淨額	1,585,741	1,628,048
收取利息	31,016	20,900
支付利息	(868,618)	(740,486)
支付香港利得稅	(1,738)	(3)
支付中國稅項	(920,227)	(769,646)
經營業務(所用)／產生的現金淨額	(173,826)	138,813
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	(123,597)	(222,398)
出售物業、廠房及設備所得款項	3,172	38
添置投資物業	(997,469)	(27,149)
出售投資物業所得款項	216,088	17,220
出售附屬公司	—	96,019
收取合營企業及聯營實體的股息	124,767	115,999
於一間聯營實體注資	—	(35,964)
來自／(向)合營企業及聯營實體付款	99,989	(367,008)
監控戶存款減少	545,042	1,178,515
投資業務(所用)／產生的現金淨額	(2,403,946)	755,272

簡明綜合現金流量表

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 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
理財活動		
發行普通股所得款項	—	1,086
已付本公司權益持有人股息	—	(259,089)
已付非控股權益的股息	—	(2,979)
應付中間控股公司款項減少	(526)	—
應付合營企業及聯營實體款項增加／(減少)	2,905,204	(210,846)
應付關聯公司款項減少	(14,268)	(455,690)
銀行借貸所得款項	4,469,673	8,586,094
償還銀行借貸	(5,920,241)	(5,995,802)
新增／(償還)融資租賃承擔	96	(31)
理財活動產生的現金淨額	1,439,938	1,662,743
現金及現金等價物的(減少)／增加	(1,137,834)	2,556,828
期初的現金及現金等價物	7,882,576	5,054,663
現金及現金等價物的匯兌收益	278	2,564
	6,745,020	7,614,055
減：計入持作出售非流動資產的現金及現金等價物	—	(2,367)
期終的現金及現金等價物	6,745,020	7,611,688
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	6,745,078	7,611,800
銀行透支	(58)	(112)
	6,745,020	7,611,688

第 30 至 61 頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合權益變動表

截至二〇一五年六月三十日止六個月

	未經審核			
	歸於本公司權益持有人			總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一五年一月一日的結餘	12,759,402	16,344,573	1,149,453	30,253,428
全面收入				
期內盈利	—	1,197,623	35,913	1,233,536
其他全面收入				
貨幣換算差額	—	(2,663)	—	(2,663)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	14,326	824	15,150
期內其他全面收入總額	—	11,663	824	12,487
期內全面收入總額	—	1,209,286	36,737	1,246,023
與擁有人交易				
向一間附屬公司注資	—	—	9,600	9,600
與擁有人交易總額	—	—	9,600	9,600
於二〇一五年六月三十日的結餘	12,759,402	17,553,859	1,195,790	31,509,051

簡明綜合權益變動表

截至二〇一五年六月三十日止六個月

	未經審核				
	歸於本公司權益持有人				總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一四年一月一日的結餘	854,089	8,891,760	14,429,356	984,803	25,160,008
全面收入					
期內盈利	—	—	1,676,085	105,612	1,781,697
其他全面收入					
貨幣換算差額	—	—	19,900	—	19,900
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	—	9,092	523	9,615
期內其他全面收入總額	—	—	28,992	523	29,515
期內全面收入總額	—	—	1,705,077	106,135	1,811,212
與擁有人交易					
於二〇一四年三月三日之前					
因行使購股權而發行股份	20	101	—	—	121
於二〇一四年三月三日之後					
因行使購股權而發行股份	965	—	—	—	965
於二〇一四年三月三日轉撥至無面值股份	8,893,589	(8,891,890)	(1,699)	—	—
因行使購股權而轉撥	235	29	(264)	—	—
已付股息	—	—	(259,089)	(2,979)	(262,068)
與擁有人交易總額	8,894,809	(8,891,760)	(261,052)	(2,979)	(260,982)
於二〇一四年六月三十日的結餘	9,748,898	—	15,873,381	1,087,959	26,710,238

第 30 至 61 頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

越秀地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事發展、經營及管理物業，以及持有投資物業。本集團的業務主要位於中華人民共和國(「中國」)及香港。

本公司為於香港註冊成立的有限公司。其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所上市。

除非另有訂明，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈報。本簡明綜合中期財務資料已於二〇一五年八月二十日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料已經審閱，但未經審核。

2 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。

簡明綜合中期財務資料附註

3 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。

(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。

簡明綜合中期財務資料附註

4 重要會計估算及判斷

編製簡明綜合中期財務資料需要管理層作出影響會計政策的應用及資產和負債、收入與支出的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與此等估計不盡相同。

在編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層對應用本集團會計政策及主要估計不確定因素作出的重大判斷與應用在截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表的判斷一致。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務活動承受多項不同的財務風險：市場風險（包括貨幣風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表規定的披露，應連同本集團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覽。

自年底以來，風險管理政策並無改變。

5.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，旨在保障本集團能持續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團的政策為兼用長期及短期借貸融資進行集中借款，以應付預期資金需求。該等借貸連同經營業務所得現金作為權益出借或注入若干附屬公司。

與業內其他公司相同，本集團按總資本負債比率基準監察資金。該比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額以借貸總額減現金及現金等價物計算。資本總額為簡明綜合資產負債表所示的權益及債務淨額。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.2 資本風險管理(續)

於二〇一五年六月三十日及二〇一四年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	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
借貸總額(附註20)	31,925,900	32,059,373
減：現金及現金等價物	(6,745,078)	(7,882,648)
債務淨額	25,180,822	24,176,725
權益總額(包括非控股權益)	31,509,051	30,253,428
資本總額	56,689,873	54,430,153
總資本負債比率	44.4%	44.4%

資本總額受限於外界資本規定而本集團於本期間已遵守資本規定。

5.3 公平值估計

並無在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法，並根據每個結算日當時的市況作出假設。

應收及應付賬款的賬面值減其減值撥備合理接近其公平值。供披露的財務負債的公平值，乃按本集團同類金融工具現時的市場利率折現未來合約現金流量而估計。

下表分析按公平值計量的金融工具。不同的級別定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入資料(第二級)
- 並非根據可觀察市場數據而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)

有關按公平值計量的投資物業的披露，請參閱附註15。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

下表呈列於二〇一五年六月三十日本集團按公平值計量的財務資產及負債。

	第三級 人民幣千元
資產	
衍生金融工具－認購期權	9,443
可供出售的財務資產	951,594
總資產	961,037

下表呈列於二〇一四年十二月三十一日本集團按公平值計量的財務資產及負債。

	第三級 人民幣千元
資產	
衍生金融工具－認購期權	12,996
可供出售的財務資產	929,622
總資產	942,618

期內估值技巧並無變化。

期內公平值層級之間並無轉換。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

使用重大不可觀察的輸入資料計量公平值(第三級)

二〇一五年六月三十日	可供出售的 財務資產 人民幣千元	衍生金融工具 — 認購期權 人民幣千元	總額 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	929,622	12,996	942,618
於損益確認的虧損	—	(3,553)	(3,553)
於其他全面收入確認的公平值變動	21,972	—	21,972
於六月三十日的期末結餘	951,594	9,443	961,037
於報告期末持有計入資產損益的 期內未變現虧損總額	—	(3,553)	(3,553)

二〇一四年六月三十日	可供出售的 財務資產 人民幣千元	衍生金融工具 — 認購期權 人民幣千元	總額 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	842,226	47,642	889,868
於損益確認的收益，淨值	—	501	501
於其他全面收入確認的公平值變動	13,947	—	13,947
於六月三十日的期末結餘	856,173	48,143	904,316
於報告期末持有計入資產損益的 期內未變現收益總額	—	501	501

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

本集團的估值過程

本集團的財務部門包括審查獨立估值師為財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層及審核委員會(「審核委員會」)報告。管理層、審核委員會及估值師至少每六個月(與本集團的中期及年度報告日期一致)進行有關估值過程及結果的討論。

本集團就可供出售的財務資產所用主要第三級輸入值涉及流動性不足貼現。流動性不足貼現根據相關限制股票研究而量化，指應用以達致公平價值計量的最顯著不可觀察的輸入值。

本集團就補貼負債所用的主要第三級輸入值涉及貼現率。補貼款項負債以人民幣計值並於本集團確認為財務負債。補貼負債初步按公平值確認。為釐定補貼負債的公平值，本集團已應用估值模型，該模型已計及二〇一二年七月一日直至二〇一六年十二月三十一日期間因差額產生的預期未來現金流量，按本集團實際年利率4.2%折現。補貼負債隨後透過實際利率法按攤銷成本列賬。預期未來現金流量會定期修訂。補貼負債的賬面值將透過按原訂實際利率計算估計未來現金流量現值作出調整以反映實際及經修訂估計現金流量，且與其公平值合理相若。調整確認為「財務成本」。

本集團就估計認購期權衍生工具所用的主要第三級輸入值為總開發價值、到期時間、利率及預期波幅。認購期權的公平值乃利用Black-Scholes估值模式，並假設總開發價值的現值(按本集團管理層提供的時間表計算)使用二叉樹法計算。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

本集團的估值過程(續)

於二〇一五年六月三十日計量認購期權所用的主要不可觀察的輸入值如下：

	變動影響	
	上升 0.5% 人民幣千元	下跌 0.5% 人民幣千元
預期波幅	17,030	(8,249)

認購期權的預期波幅介乎 2.03% 至 3.25%。波幅上升，認購期權的價值將會增加。

5.4 財務資產及負債的公平值

以下財務資產及負債的公平值與其賬面值相若：

- 應收賬款
- 現金及現金等價物以及監控戶存款
- 其他應收款項及按金
- 其他應付款項及應計費用
- 應付賬款及票據
- 借貸

簡明綜合中期財務資料附註

6 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。

簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

	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	6,155,839	207,748	169,654	91,420	6,624,661
分部業績	1,153,563	9,890	847,020	2,000	2,012,473
折舊及攤銷	(20,312)	(308)	—	(6,473)	(27,093)
投資物業重估公平值增值	—	—	679,285	—	679,285
應佔以下公司的盈利/(虧損)					
—合營企業	338	—	—	—	338
—聯營實體	(4,466)	—	200,053	6,289	201,876
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	5,905,685	165,585	125,831	128,475	6,325,576
分部業績	1,661,034	4,216	1,266,824	7,967	2,940,041
折舊及攤銷	(21,223)	(325)	—	(6,754)	(28,302)
投資物業重估公平值增值	—	—	1,250,600	—	1,250,600
應佔以下公司的(虧損)/盈利					
—合營企業	(3,385)	—	—	—	(3,385)
—聯營實體	865	—	92,037	10,833	103,735

簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

	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	77,793,477	515,402	20,338,186	610,739	99,257,804
可申報分部總資產包括： 非流動資產增加(附註)	121,794	1,639	997,469	164	1,121,066
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	69,260,905	455,924	18,669,125	522,974	88,908,928
可申報分部總資產包括： 非流動資產增加(附註)	320,889	2,123	132,340	242	455,594

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。

簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

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(附註24)	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%。

簡明綜合中期財務資料附註

7 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 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
土地使用權攤銷(附註16)	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(附註14)	(2,237)	3,880
發展中物業減值撥備撥回	—	(990)

8 其他收益淨額

	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
被收購附屬公司淨資產的公平值超出收購成本的金額(附註25)	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26)	—	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	—
	39,518	199,798

9 財務收入

	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
來自銀行存款的利息收入	31,016	20,900
來自補貼款項負債的公平值收益	6,363	—
	37,379	20,900

簡明綜合中期財務資料附註

10 財務費用

	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
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
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)
	169,844	189,865

11 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。

簡明綜合中期財務資料附註

11 稅項(續)

(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 人民幣千元	二〇一四年 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
	879,018	1,132,048

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

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。

簡明綜合中期財務資料附註

13 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。

14 物業、廠房及設備

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
於一月一日	1,286,323	1,023,079
匯兌差額	(99)	2,943
添置	123,597	222,398
出售	(3,172)	(38)
折舊	(21,664)	(22,305)
轉撥至持作出售的非流動資產	(36,587)	—
減值撥備撥回/(撥備)	2,237	(3,880)
於六月三十日	1,350,635	1,222,197

簡明綜合中期財務資料附註

15 投資物業

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
於一月一日	12,614,339	10,219,375
匯兌差額	(207)	6,281
添置	997,469	27,149
出售	(135,577)	(2,332)
公平值收益	679,285	1,250,600
轉撥自發展中物業	—	2,228,481
轉撥至發展中物業	—	(1,588,000)
於六月三十日	14,155,309	12,141,554

16 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：

	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
於一月一日	255,043	265,901
攤銷	(5,429)	(5,997)
於六月三十日	249,614	259,904

簡明綜合中期財務資料附註

17 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
	34,328	24,440

18 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。預期該項交易將於二〇一五年完成。

19 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
一至兩年	56	296
兩年以上	3,465	3,594
	241,861	185,984

簡明綜合中期財務資料附註

20 借貸

	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
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	9,782,591	8,351,884
— 無抵押	8,307,456	8,357,288
其他借貸—無抵押(附註)	6,935,713	6,935,042
融資租賃承擔	136	66
	25,025,896	23,644,280
即期		
銀行透支	58	72
短期銀行借貸		
— 有抵押	—	1,000,000
— 無抵押	702,116	2,990,834
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	4,479,671	4,062,049
— 無抵押	1,718,061	362,066
融資租賃承擔	98	72
	6,900,004	8,415,093
借貸總額	31,925,900	32,059,373

簡明綜合中期財務資料附註

20 借貸(續)

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	於		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	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
一年之內	6,899,906	8,415,021	98	72
第二年	9,660,148	7,195,952	52	38
第三年至第五年	6,417,399	8,500,720	2,122,604	2,121,830
超過五年	2,012,500	1,012,500	4,813,193	4,813,240
	24,989,953	25,124,193	6,935,947	6,935,180

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二〇一五年六月三十日仍未償還。

簡明綜合中期財務資料附註

21 股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一四年一月一日	9,322,031	854,089	8,891,760	9,745,849
於二〇一四年三月三日之前				
因行使購股權而發行股份(附註22)	251	20	101	121
於二〇一四年三月三日之後				
因行使購股權而發行股份(附註22)	2,009	965	—	965
於二〇一四年三月三日之前				
因行使購股權而轉撥	—	—	29	29
於二〇一四年三月三日轉撥至				
無面值股份(附註(c))	—	8,893,589	(8,891,890)	1,699
於二〇一四年三月三日之後				
因行使購股權而轉撥	—	235	—	235
於二〇一四年六月三十日	9,324,291	9,748,898	—	9,748,898
於二〇一五年一月一日及 二〇一五年六月三十日	12,401,307	12,759,402	—	12,759,402

- (a) 根據於二〇一四年三月三日生效的《香港公司條例》(第622章)，法定股本的概念不再存在。
- (b) 根據《香港公司條例》(第622章)第135條，本公司的股份不再擁有票面值或面值，於二〇一四年三月三日起生效。這項轉變對已發行股份的數目或任何股東的相關權益並無影響。
- (c) 根據《香港公司條例》(第622章)附表11第37條所載的過渡性條文，股本溢價賬的結存款項，已於二〇一四年三月三日成為本公司股本的一部分。

簡明綜合中期財務資料附註

22 購股權

購股權的變動如下：

	購股權數目 千份
於二〇一四年一月一日	2,507
期內行使	(2,260)
期內失效	(247)
於二〇一四年六月三十日	—
於二〇一五年一月一日及二〇一五年六月三十日	—

於二〇一四年十二月三十一日及二〇一五年六月三十日，概無尚未行使的購股權。

23 儲備

	法定儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	可供出售 財務資產 公平值儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一五年一月一日	198,061	(284,057)	550,588	15,879,981	16,344,573
貨幣換算差額	—	(2,663)	—	—	(2,663)
可供出售財務資產的公平值變動					
— 總額	—	—	20,873	—	20,873
— 稅項	—	—	(5,218)	—	(5,218)
— 代扣稅項影響	—	—	(1,329)	—	(1,329)
股東應佔盈利	—	—	—	1,197,623	1,197,623
於二〇一五年六月三十日	198,061	(286,720)	564,914	17,077,604	17,553,859
相當於：					
二〇一五年擬派中期股息				297,631	
其他				16,779,973	
				17,077,604	

簡明綜合中期財務資料附註

23 儲備(續)

	資本贖回 儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	可供出售 財務資產 公平值儲備 人民幣千元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一四年一月一日	1,699	197,567	(291,123)	490,222	60	14,030,931	14,429,356
貨幣換算差額	—	—	19,900	—	—	—	19,900
可供出售財務資產的公平值變動							
— 總額	—	—	—	13,424	—	—	13,424
— 稅項	—	—	—	(3,487)	—	—	(3,487)
— 代扣稅項影響	—	—	—	(845)	—	—	(845)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	1,676,085	1,676,085
轉撥	—	481	—	—	239	(720)	—
於二〇一四年三月三日之前							
因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(29)	—	(29)
於二〇一四年三月三日之後							
因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(235)	—	(235)
因購股權失效而轉撥	—	—	—	—	(35)	35	—
已付股息	—	—	—	—	—	(259,089)	(259,089)
於二〇一四年三月三日轉撥至無面值股份	(1,699)	—	—	—	—	—	(1,699)
於二〇一四年六月三十日	—	198,048	(271,223)	499,314	—	15,447,242	15,873,381
相當於：							
二〇一四年擬派中期股息						363,647	
其他						15,083,595	
						<u>15,447,242</u>	

附註：

- (a) 法定儲備指在中國經營的附屬公司、合營企業及聯營實體所成立的企業擴充及一般儲備基金。根據中國法規的規定，本公司於中國成立及經營的附屬公司、合營企業及聯營實體，須按其各自的董事會所釐定的比率，對企業擴充及一般儲備金撥出其一部分的除稅後盈利(經抵銷過往年度虧損後)。根據《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》，經批准後，一般儲備基金可用作補償虧損及增加資本，而企業擴充基金僅可用作增加資本。

簡明綜合中期財務資料附註

24 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。

於二〇一五年六月三十日及二〇一四年十二月三十一日的遞延稅項為：

	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
遞延稅項資產		
香港利得稅	1,532	1,530
中國企業所得稅	180,344	150,870
	181,876	152,400
遞延稅項負債		
香港利得稅	23,890	25,224
中國企業所得稅	3,436,660	2,991,944
中國土地增值稅	2,098,727	2,022,493
	5,559,277	5,039,661

簡明綜合中期財務資料附註

25 業務合併

於二〇一四年十二月二十九日，本集團與廣州越秀諾成實業投資合夥企業(有限合夥)(為本集團最終控股公司的聯營實體)訂立協議，據此，本集團有條件同意收購佛山市禪城區越輝房地產開發有限公司(「被收購方」)80%的股權，現金代價約為人民幣5.45億元。該項交易已於二〇一五年五月二十日(「完成日期」)完成。

收購一間附屬公司取得的資產淨值及資產淨值的公平值高出收購成本的部分詳情如下：

	二〇一五年 人民幣千元
已付現金收購代價(附註)	544,912
已收購可識別資產淨值的公平值(見下表)	(550,971)
收購一間附屬公司資產淨值的公平值高出收購成本的部分	(6,059)

附註：

已付代價以人民幣計值，約為人民幣544,912,000元。

所收購可識別資產淨值的已確認金額如下：

	人民幣千元
發展中物業	1,872,000
現金及現金等價物	42,059
其他資產	19,451
應付賬款及應計費用	(270,407)
借貸	(1,067,200)
遞延稅項負債	(44,932)
本集團收購80%股權應佔可識別資產淨值	550,971

有關收購一間附屬公司產生的現金及現金等價物流出淨額分析：

	人民幣千元
已付現金	544,912
購入的現金及銀行結餘	(52,574)
	492,338

自完成日期以來，簡明綜合損益表內概無計入由被收購方貢獻的任何營業收入。

簡明綜合中期財務資料附註

25 業務合併(續)

倘被收購方於二〇一五年一月一日綜合入賬，本集團簡明綜合損益表內不會計入任何營業收入或盈利。

於業務合併前持有股權的公平值約為人民幣 137,743,000 元。

26 出售一間附屬公司

於二〇一四年六月二十三日，本集團以現金代價人民幣 3.85 億元向一名獨立第三方出售其於本集團附屬公司添盈發展有限公司及威業國際有限公司(合稱「廣州星匯雲錦公司」)的全部權益，該公司最終擁有位於廣州市天河區的開發中物業單位。

所出售廣州星匯雲錦公司的資產及負債以及出售獲得的收益詳情如下：

	二〇一四年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
持作出售物業	181,294
現金及現金等價物	3,981
其他應付款項及應計費用	(188,019)
所出售的淨負債	(2,744)
已收／應收代價	384,536
加：所出售的淨負債	2,744
減：股東貸款	(187,983)
出售廣州星匯雲錦公司的收益	199,297

簡明綜合中期財務資料附註

27 擔保

	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
授予本集團物業若干物業買家的按揭融資擔保(附註(a))	4,575,754	6,492,358
授予一間聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	2,675,000	3,290,000
	7,250,754	9,782,358

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已共同及個別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。

28 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
一年內	61,211	71,766
一至五年內	20,744	30,707
	81,955	102,473

簡明綜合中期財務資料附註

29 資本承擔

	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
有關物業、廠房及設備以及投資物業的資本承擔：		
已簽約但未撥備	616,228	633,313
已批准但未簽約	1,443,866	1,051,126
	2,060,094	1,684,439

30 銀行融資的擔保

於二〇一五年六月三十日，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 276.98 億元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 237.64 億元)，人民幣 3.08 億元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 3.44 億元)，人民幣 122.95 億元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 106.82 億元)及人民幣 5.79 億元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 8.83 億元)；
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣 700 萬元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 1,800 萬元)的若干土地使用權；
- (c) 轉讓本集團內若干公司間的股東貸款，總額約人民幣 212.26 億元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 184.09 億元)；及
- (d) 已抵押銀行存款為零(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 21.00 億元)。

簡明綜合中期財務資料附註

31 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。下表為於二〇一五年六月三十日，於期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
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
創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營實體
廣州越秀諾成實業投資合夥企業(有限合夥)(「GYNBIE」)	聯營實體

簡明綜合中期財務資料附註

31 關聯人士重大交易(續)

(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交易如下：

	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
(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	(1,395)	(1,393)
向越秀企業支付的利息支出	(1,851)	—
(II) 與YXIDL的交易		
收取YXIDL的租金收入	90	92
向YXIDL支付的管理費	(988)	(514)
(III) 與YXCSSL的交易		
收取YXCSSL的租金收入	1,680	1,327
(IV) 與橋豐的交易		
收取橋豐的行政服務費	510	511
(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	11,021	10,024
向越秀房產基金支付的租金	(36,637)	(41,877)
向越秀房產基金支付的冠名權開支	—	(10,000)
向越秀房產基金支付的利息	(16,338)	(27,749)
(VI) 與創興銀行的交易		
向創興銀行支付的借款利息	(8,097)	(3,825)
(VII) 與GYNBIE的交易		
向GYNBIE支付的代價	(544,912)	—

簡明綜合中期財務資料附註

31 關聯人士重大交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	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
應付中間控股公司款項	(ii)	(8)	(534)
應收聯營實體款項	(i)、(iv)	76,715	242,306
應付聯營實體款項	(ii)、(vi)、(vii)	(3,528,324)	(740,430)
應收合營企業款項	(i)、(iii)、(v)	843,418	829,311
應付合營企業款項	(i)、(ii)	(387,967)	(270,657)
應付關聯公司款項	(i)、(ii)	(50,407)	(64,675)
應付同系附屬公司款項	(i)	(142,921)	(142,921)
來自同系附屬公司的銀行現金	(i)	14,426	11,490
來自同系附屬公司的銀行借款	(viii)	(236,583)	(236,661)
來自同系附屬公司的其他借款	(ix)	(182,236)	(182,184)

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。

簡明綜合中期財務資料附註

31 關聯人士重大交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘(續)

附註：

- (i) 除應收聯營實體款項約人民幣 64,119,000 元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 227,198,000 元)及應收合營企業款項約人民幣 802,059,000 元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 791,311,000)為無抵押、免息及無法於十二個月內收回，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求收回／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 41,359,000 元(二〇一四年十二月三十一日：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 12,596,000 元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 15,108,000 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(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 999,000 元)。
- (vi) 結餘不計入已計入其他應付款項及應計費用的金額約人民幣 156,237,000 元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 194,862,000 元)的補充付款債務。
- (vii) 除為數約人民幣 336,281,000 元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣 508,000,000 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。
- (ix) 該等結餘為中期票據，年票息率為 3.25%，於二〇一八年到期。

(d) 主要管理層酬金

截至二〇一五年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣 2,814,000 元(截至二〇一四年六月三十日止六個月：人民幣 2,037,000 元)。

其他資料

董事／最高行政人員權益

於二〇一五年六月三十日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定由本公司置存之登記冊的紀錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出的通知，本公司董事及最高行政人員持有的本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

本公司

本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益
			百分率概約
李家麟先生	個人	3,200,000	0.026
劉漢銓先生	個人	4,841,200	0.039
陳志鴻先生	個人	764,698	0.006
李鋒先生	個人	172,900	0.001

越秀交通基建有限公司

越秀交通基建有限公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益
			百分率概約
劉漢銓先生	個人	195,720	0.012
陳志鴻先生	個人	69,900	0.004

除本文所披露者外，於二〇一五年六月三十日根據證券及期貨條例第352條規定由本公司置存之登記冊的紀錄或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉。

其他資料

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一五年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司置存之登記冊的紀錄，下列人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉：

名稱	身份	所持股份數目	權益百分率 概約
廣州越秀集團有限公司(附註)	所控制法團權益	6,159,447,662 (好倉)	49.67
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	所控制法團權益	6,159,447,662 (好倉)	49.67

附註：

根據證券及期貨條例，廣州越秀集團有限公司被視為為本公司的6,159,447,662股股份中擁有權益，因為其透過其全資附屬公司間接持有該等股份，有關詳情如下：

名稱	好倉股份
越秀企業	6,159,447,662
Superb Master Ltd.	401,989,620
Excellence Enterprises Co., Ltd.(「Excellence」)	5,749,874,187
Bosworth International Limited(「Bosworth」)(附註 i)	4,202,934,153
Sun Peak Enterprises Ltd.(「Sun Peak」)	978,065,907
Novena Pacific Limited(「Novena」)(附註 ii)	978,065,907
Shine Wah Worldwide Limited(「Shine Wah」)	273,266,721
Morrison Pacific Limited(「Morrison」)(附註 iii)	273,266,721
Perfect Goal Development Co., Ltd.(「Perfect Goal」)	234,689,273
Greenwood Pacific Limited(「Greenwood」)(附註 iv)	234,689,273
Seaport Development Limited(「Seaport」)	60,918,133
Goldstock International Limited(「Goldstock」)(附註 v)	60,918,133
越秀財務有限公司	7,583,855

- (i) Bosworth 持有 4,202,934,153 股股份。Bosworth 為 Excellence 全資擁有，而 Excellence 乃由越秀企業全資擁有。
- (ii) Novena 持有 978,065,907 股股份。Novena 為 Sun Peak 全資擁有，而 Sun Peak 乃由 Excellence 全資擁有。
- (iii) Morrison 持有 273,266,721 股股份。Morrison 為 Shine Wah 全資擁有，而 Shine Wah 乃由 Excellence 全資擁有。
- (iv) Greenwood 持有 234,689,273 股股份。Greenwood 為 Perfect Goal 全資擁有，而 Perfect Goal 乃由 Excellence 全資擁有。
- (v) Goldstock 持有 60,918,133 股股份。Goldstock 為 Seaport 全資擁有，而 Seaport 乃由 Excellence 全資擁有。

除本文所披露外，於二〇一五年六月三十日，本公司並無收到通知其他任何人士擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之股份或相關股份之權益或淡倉。

其他資料

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之核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第 2410 號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱了本集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的業績。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇一五年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

董事履歷詳情變動

自本公司二〇一四年年報日期以來須根據上市規則第 13.51B 條披露的董事履歷詳情變動載列如下：

余立發先生獲委任為創興銀行有限公司（股份代號：1111）獨立非執行董事，自二〇一五年八月四日生效。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二〇一五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無購買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，所有填妥過戶表格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。