

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇二〇年中期業績公告

業績摘要

- 營業收入約為人民幣237.1億元，同比上升8.8%。
- 毛利率約為28.0%，同比下降2.0個百分點。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣19.9億元，同比上升6.7%；核心淨利潤*約為人民幣19.9億元，同比上升8.5%。
- 期內累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣375.6億元，同比上升1.8%，完成全年合同銷售目標人民幣802億元約46.8%。期內實現「軌交+物業」合同銷售金額為約人民幣50.5億元。
- 期內分別於廣州、杭州和蘇州新增5幅土地，總建築面積約為110萬平方米。截至六月三十日，總土地儲備達到約2,363萬平方米，其中1,273萬平方米位於大灣區，佔比約為53.9%。

- 公告於二〇二〇年六月四日，本集團與控股股東廣州越秀集團訂立兩份期權契約，取得可向廣州越秀集團收購其鎮龍和水西兩個項目51%權益的權利，兩個項目總建築面積約為105萬平方米。如收購完成，本集團軌交項目的土地儲備增加至約419萬平方米，約佔總土地儲備的17.7%。
- 債務結構持續優化，融資渠道多元，境內成功發行15億元公司債，年期為3+2年，票面利率為3.13%。二〇二〇年上半年平均借貸年利率為4.71%，同比下降5個基點。
- 董事會建議宣派二〇二〇年中期股息每股0.057港元(相當於每股人民幣0.051元)，按港元計算同比上升7.5%。

• 營業收入	人民幣237.1億元(+8.8%)
• 毛利率	28.0% (-2.0個百分點)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣19.9億元(+6.7%)
• 核心淨利潤	人民幣19.9億元(+8.5%)
• 合同銷售金額	人民幣375.6億元(+1.8%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣955.4億元(+7.9%)
• 總資產	人民幣2,352.9億元(+0.3%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣301.6億元(-0.1%)
• 淨借貸比率	71.2% (-2.8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跌值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌收益。

** 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」)截至二〇二〇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

截至二〇二〇年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二〇年	二〇一九年
		人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3	23,713,884	21,788,127
銷售成本	4	(17,071,363)	(15,241,498)
毛利		6,642,521	6,546,629
出售投資物業所得款項		7,346	29,572
已售投資物業直接成本		(6,663)	(17,736)
出售投資物業收益淨值		683	11,836
投資物業重估公平值淨跌值		(18,042)	(16,232)
其他收益淨額	5	10,577	797,544
銷售及營銷成本	4	(498,674)	(418,474)
行政開支	4	(561,070)	(600,574)
經營盈利		5,575,995	6,320,729
財務收入	6	326,745	258,670
財務費用	7	(505,379)	(634,102)
應佔以下公司(虧損)/盈利			
— 合營企業		(45,201)	(57,691)
— 聯營實體		54,964	345,898
除稅前盈利		5,407,124	6,233,504
稅項	8	(3,109,908)	(3,474,386)
期內盈利		<u>2,297,216</u>	<u>2,759,118</u>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
附註	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
應佔		
本公司權益持有人	1,994,723	1,870,140
非控股權益	<u>302,493</u>	<u>888,978</u>
	<u>2,297,216</u>	<u>2,759,118</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>0.1288</u>	<u>0.1393</u>

簡明綜合全面收入報表
截至二〇二〇年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	2,297,216	2,759,118
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	(218,092)	(64,896)
現金流量套期	(5,955)	727
套期成本	61,004	(1,658)
<u>其後不會重分類至損益的項目</u>		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 權益投資的公平值變動(除稅後)	(45,501)	63,073
期內其他全面虧損(除稅後)	(208,544)	(2,754)
期內全面收入總額	<u>2,088,672</u>	<u>2,756,364</u>
應佔		
本公司權益持有人	1,788,654	1,863,955
非控股權益	300,018	892,409
	<u>2,088,672</u>	<u>2,756,364</u>

簡明綜合資產負債表

於二〇二〇年六月三十日

	附註	於	
		二〇二〇年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一九年 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	2,618,909	2,505,924
使用權資產		4,029,069	4,065,788
投資物業	12	9,428,580	9,438,108
無形資產		90,976	85,995
發展中物業		11,614,298	11,532,544
於合營企業的權益		6,498,412	7,162,021
於聯營實體的權益		11,984,134	12,830,629
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產		1,227,266	1,293,264
衍生財務工具		63,293	65,179
遞延稅項資產	16	814,830	665,128
		<u>48,369,767</u>	<u>49,644,580</u>
流動資產			
發展中物業		121,394,144	125,407,543
持作出售物業		13,740,233	13,446,673
合同成本		473,587	481,320
土地使用權的預付款		4,974,226	3,086,312
應收賬款	13	99,970	68,309
其他應收款項、預付款項及按金		12,806,380	9,956,283
預繳稅項		3,099,498	2,416,865
衍生財務工具		166,607	—
監控戶存款		8,260,469	6,083,829
現金及現金等價物		21,900,590	24,105,541
		<u>186,915,704</u>	<u>185,052,675</u>

	附註	於	
		二〇二〇年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一九年 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	14	1,784,701	2,432,898
合同負債		37,680,959	41,942,500
其他應付款項及應計費用		48,830,036	47,665,154
借貸	15	10,649,632	7,138,023
租賃負債		140,680	114,542
衍生財務工具		—	1,347
應付稅項		8,516,010	7,623,170
		<u>107,602,018</u>	<u>106,917,634</u>
流動資產淨值		<u>79,313,686</u>	<u>78,135,041</u>
總資產減流動負債		<u>127,683,453</u>	<u>127,779,621</u>
非流動負債			
借貸	15	60,776,875	63,883,633
租賃負債		525,044	563,665
遞延稅項負債	16	6,915,982	6,911,015
遞延收入		52,932	53,829
其他應付款項及應計費用		1,486,773	1,175,663
		<u>69,757,606</u>	<u>72,587,805</u>
淨資產		<u>57,925,847</u>	<u>55,191,816</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		18,035,015	18,035,015
股份獎勵計劃下的股份		(81,577)	(81,577)
其他儲備		619,282	567,349
保留盈利		23,248,084	22,202,721
		<u>41,820,804</u>	<u>40,723,508</u>
非控股權益		16,105,043	14,468,308
總權益		<u>57,925,847</u>	<u>55,191,816</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇二〇年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
經營業務		
經營產生的現金淨額	4,732,695	3,486,477
收取利息	380,471	92,818
支付利息	(1,883,350)	(1,782,174)
支付香港利得稅	(8,866)	(924)
支付中國稅項	(3,015,561)	(2,087,348)
經營業務產生／(所用)的現金淨額	205,389	(291,151)
投資業務		
收購附屬公司，淨現金支出	—	(4,806,427)
購買物業、廠房及設備以及無形資產	(227,127)	(93,296)
出售投資物業所得款項	7,285	29,357
出售物業、廠房、設備所得款項	8,296	7,654
收取聯營實體的股息	228,945	156,547
聯營實體及合營企業權益的減少	1,361,924	426,592
監控戶存款增加	(2,176,640)	(1,910,069)
於聯營實體注資	(5,000)	(95,562)
於合營企業注資	(14,291)	(77,436)
出售一間附屬公司所得款項	355,211	1,450,500
應收關聯方款項減少	8,956	—
應收聯營實體款項增加	(2,060,419)	(5,101,809)
應收非控股股東的款項增加	(790,781)	(1,024,571)
投資業務所用的現金淨額	(3,303,641)	(11,038,520)

未經審核
截至六月三十日止六個月
二〇二〇年 二〇一九年
人民幣千元 人民幣千元

理財活動

非控股權益的出資	424,079	146,756
已付非控股權益的股息	—	(41,352)
應付合營企業及聯營實體款項增加	378,141	4,580,283
應付最終控股公司款項(減少)/增加	(163,356)	4,018,584
應付中間控股公司款項增加/(減少)	485,912	(647,956)
應付關聯公司及同系附屬公司款項增加	13,560	61,584
應付股東款項減少	(28,404)	—
應付非控股權益關聯方及非控股權益的款項減少	(113,238)	(1,462,550)
銀行借款所得款項	9,780,598	7,591,732
償還銀行借款	(9,342,480)	(5,932,207)
來自中間控股公司的其他借款所得款項	—	3,000,000
償還中間控股公司的其他借款	—	(3,000,000)
來自其他借款—其他	1,498,800	6,528,424
償還其他借款—其他	(1,986,784)	(949,000)
銀行透支增加/(減少)	3	(18)
償還租賃負債(含利息)	(73,152)	(41,004)
	<u>873,679</u>	<u>13,853,276</u>
理財活動產生的現金淨額		
現金及現金等價物的(減少)/增加	(2,224,573)	2,523,605
期初的現金及現金等價物	24,105,500	21,990,455
現金及現金等價物的匯兌收益/(虧損)	19,619	(9,791)
	<u>21,900,546</u>	<u>24,504,269</u>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	21,900,590	24,504,308
銀行透支	(44)	(39)
	<u>21,900,546</u>	<u>24,504,269</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 編製基準

截至二〇二〇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。本簡明綜合中期財務資料應與截至二〇一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

計入截至二〇二〇年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料作為比較資料的有關截至二〇一九年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成截至該年度本公司法定年度綜合財務報表，但來源於該等財務報表。須根據香港公司條例(第622章)第436條披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已遵照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二〇一九年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長。

本公司核數師已就該等財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見；並無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項；亦無任何根據香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

2 會計政策

除適用所得稅估計及採納下文所載新訂及經修訂準則及詮釋外，所應用的會計政策與二〇一九年度及相應中期期間財務報表應用的會計政策一致。

(a) 以下為本集團於二〇二〇年一月一日開始的財政年度強制應用的現有準則之修訂及詮釋：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂)	對「重大」的定義
香港財務報告準則第3號(修訂)	對「業務」的定義
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂)	Covid-19相關租金寬免
二〇一八年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架

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及詮釋的影響。採納該等經修訂準則及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

- (b) 以下為已頒佈但於二〇二〇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之修訂：

		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17號	保險合約	二〇二一年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	企業合併	二〇二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備	二〇二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	撥備、或有負債及或有資產	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第9號 的年度改進	金融工具	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合資 企業的資產出售或投入	待確定

編製該等簡明綜合中期財務資料時，並未應用上述於二〇二一年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂。預期該等新準則及現有準則之修訂不會對本集團的簡明綜合中期財務資料構成重大影響。

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)乃以與簡明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、預繳稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

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

	房地產發展	房地產管理	房地產投資	其他	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇二〇年					
六月三十日止六個月					
營業收入	22,541,774	582,721	304,263	1,397,991	24,826,749
分部間營業收入	—	(130,629)	(13,119)	(969,117)	(1,112,865)
來自外界客戶營業收入	<u>22,541,774</u>	<u>452,092</u>	<u>291,144</u>	<u>428,874</u>	<u>23,713,884</u>
來自客戶合約的收益					
於某個時間點確認	22,541,774	—	—	277,635	22,819,409
隨著時間確認	—	452,092	—	151,239	603,331
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	291,144	—	291,144
	<u>22,541,774</u>	<u>452,092</u>	<u>291,144</u>	<u>428,874</u>	<u>23,713,884</u>
分部業績	<u>5,330,093</u>	<u>59,906</u>	<u>153,700</u>	<u>91,114</u>	<u>5,634,813</u>
折舊及攤銷	<u>(90,882)</u>	<u>(34,140)</u>	<u>—</u>	<u>(26,749)</u>	<u>(151,771)</u>
投資物業重估公平值淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(18,042)</u>	<u>—</u>	<u>(18,042)</u>
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 合營企業	(36,666)	—	—	(8,535)	(45,201)
— 聯營實體	<u>105,728</u>	<u>—</u>	<u>(75,917)</u>	<u>25,153</u>	<u>54,964</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
截至二〇一九年					
六月三十日止六個月					
營業收入	20,510,219	483,786	356,708	1,101,852	22,452,565
分部間營業收入	—	(95,261)	(19,647)	(549,530)	(664,438)
來自外界客戶營業收入	<u>20,510,219</u>	<u>388,525</u>	<u>337,061</u>	<u>552,322</u>	<u>21,788,127</u>
來自客戶合約的收益					
於某個時間點確認	20,510,219	—	—	231,816	20,742,035
隨著時間確認	<u>—</u>	<u>388,525</u>	<u>—</u>	<u>320,506</u>	<u>709,031</u>
來自其他來源的收益：					
租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>337,061</u>	<u>—</u>	<u>337,061</u>
	<u>20,510,219</u>	<u>388,525</u>	<u>337,061</u>	<u>552,322</u>	<u>21,788,127</u>
分部業績	<u>5,186,610</u>	<u>29,941</u>	<u>237,572</u>	<u>112,232</u>	<u>5,566,355</u>
折舊及攤銷	<u>(60,418)</u>	<u>(14,642)</u>	<u>—</u>	<u>(15,358)</u>	<u>(90,418)</u>
投資物業重估公平值淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(16,232)</u>	<u>—</u>	<u>(16,232)</u>
應佔以下公司的 (虧損)/盈利：					
— 合營企業	(46,546)	—	—	(11,145)	(57,691)
— 聯營實體	<u>80,638</u>	<u>—</u>	<u>260,875</u>	<u>4,385</u>	<u>345,898</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
於二〇二〇年六月三十日					
分部資產	198,327,856	1,143,284	9,428,580	2,228,539	211,128,259
於合營企業的權益	6,446,544	—	—	51,868	6,498,412
於聯營實體的權益	3,054,751	—	7,902,558	1,026,825	11,984,134
可申報分部總資產	<u>207,829,151</u>	<u>1,143,284</u>	<u>17,331,138</u>	<u>3,307,232</u>	<u>229,610,805</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>128,230</u>	<u>84,816</u>	<u>—</u>	<u>98,750</u>	<u>311,796</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
於二〇一九年十二月三十一日					
分部資產	196,792,224	1,315,120	9,438,108	2,424,198	209,969,650
於合營企業的權益	7,116,910	—	—	45,111	7,162,021
於聯營實體的權益	3,615,060	—	8,224,747	990,822	12,830,629
可申報分部總資產	<u>207,524,194</u>	<u>1,315,120</u>	<u>17,662,855</u>	<u>3,460,131</u>	<u>229,962,300</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>375,270</u>	<u>60,483</u>	<u>—</u>	<u>653,328</u>	<u>1,089,081</u>

附註：非流動資產指除開發中物業、金融工具、合營企業的權益、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	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	5,634,813	5,566,355
未分配經營成本(附註)	(69,395)	(43,170)
其他收益淨額(附註5)	10,577	797,544
	<u>5,575,995</u>	<u>6,320,729</u>
經營盈利	5,575,995	6,320,729
財務收入(附註6)	326,745	258,670
財務費用(附註7)	(505,379)	(634,102)
應佔以下公司(虧損)/盈利		
— 合營企業	(45,201)	(57,691)
— 聯營實體	54,964	345,898
	<u>54,964</u>	<u>345,898</u>
除稅前盈利	<u>5,407,124</u>	<u>6,233,504</u>

附註：未分配經營成本主要包括員工薪金及本公司的其他經營開支。

下文載列總分部資產與總資產的對賬：

	於	
	二〇二〇年	二〇一九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
可申報分部總資產	229,610,805	229,962,300
遞延稅項資產(附註16)	814,830	665,128
預繳稅項	3,099,498	2,416,865
企業資產(附註)	1,760,338	1,652,962
	<u>235,285,471</u>	<u>234,697,255</u>
總資產	<u>235,285,471</u>	<u>234,697,255</u>

附註：公司資產指除本公司物業、廠房及設備、使用權資產、衍生金融工具、其他應收款項、以及現金及現金等價物。

截至二〇二〇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析(截至二〇一九年六月三十日止六個月：一致)。

截至二〇二〇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(截至二〇一九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	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
其他稅項及附加費	132,570	158,734
使用權資產攤銷	87,797	56,507
物業、廠房及設備折舊(附註11)	42,613	33,911
無形資產攤銷	21,361	29,610
持作出售物業的減值	161,144	20,523

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
於一間合營企業的權益的重新計量收益	—	765,623
折讓收購的收益	—	11,807
於聯營實體的權益的重新計量收益	—	636
其他	10,577	19,478
	<u>10,577</u>	<u>797,544</u>

6 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	120,770	91,803
來自向聯營實體貸款的利息收入 (附註 20 (b)(VI)、(VII)、(X)、(XI))	86,172	165,852
來自向合營企業貸款的利息收入(附註 20(b)(V)、(VIII)、(IX))	119,803	1,015
	<u>326,745</u>	<u>258,670</u>

7 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	866,723	870,453
其他借貸的利息	969,441	731,145
來自對附屬公司有重大影響的非控股權益實體的借貸利息 (附註 20(b)(XIII)、(XIV)、(XV)、(XVI))	4,770	145,088
來自非控股權益實體及其關聯方的借貸利息(附註)	72,958	51,677
來自中間控股公司的借貸利息(附註 20 (b)(I))	32,174	41,166
來自一名股東的借貸利息(附註 20 (b)(XII))	232,180	24,383
來自一間聯營實體的借貸利息(附註 20 (b)(II))	9,355	9,943
來自同系附屬公司的借貸利息(附註 20 (b)(III))	546	2,765
來自租賃負債的利息	15,516	9,569
衍生財務工具的公平值收益	(7,599)	(7,158)
理財活動產生的淨外匯收益	(14,623)	(51,639)
	<u>2,181,441</u>	<u>1,827,392</u>
所產生的借貸成本總額	2,181,441	1,827,392
減：撥充資本的發展中物業及物業、廠房及設備款額	(1,676,062)	(1,193,290)
	<u>505,379</u>	<u>634,102</u>

附註：

該金額指本集團附屬公司應付非控股權益及非控股權益關聯方的利息金額。於二〇二〇年六月三十日總金額約為人民幣40.29億元中的計息部分的餘額為21.02億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣23.32億元)，以每年加權平均利率6.71%計息(二〇一九年：每年5.79%)。該餘額列入其他應付款項及應計費用，須按要求償還，並以人民幣計價。

8 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一九年：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% (二〇一九年：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。期內，按 5% 至 10% (二〇一九年：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) 在簡明綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
— 中國企業所得稅	1,391,340	1,388,666
— 中國土地增值稅	1,714,294	2,086,764
— 企業代扣代繳所得稅	128,512	—
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生及轉回	(272,268)	(182,817)
— 中國土地增值稅	(19,932)	(3,095)
— 未分派盈利的代扣代繳企業所得稅	167,962	184,868
	<u>3,109,908</u>	<u>3,474,386</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	
	二〇二〇年	二〇一九年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>1,994,723</u>	<u>1,870,140</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>15,482,280</u>	<u>13,428,298</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.1288</u>	<u>0.1393</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。由於截至二〇二〇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(截至二〇一九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	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
二〇一九年已宣派未支付末期股息每股普通股0.049港元等值 人民幣0.044元(二〇一八年：0.051港元等值人民幣0.044元)	<u>691,358</u>	<u>694,158</u>
二〇二〇年決議宣派中期股息每股普通股0.057港元等值 人民幣0.051元(二〇一九年：0.053港元等值人民幣0.047元)	<u>789,596</u>	<u>727,667</u>

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二〇二〇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

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
於一月一日	2,505,924	1,994,812
匯兌差額	158	35
添置	163,178	93,296
收購附屬公司	—	689
出售	(7,738)	(7,394)
折舊(附註4)	(42,613)	(33,911)
	<u>2,618,909</u>	<u>2,047,527</u>
於六月三十日		

12 投資物業

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
於一月一日	9,438,108	10,865,470
匯兌差額	15,116	3,016
出售	(6,602)	(17,521)
公平值虧損淨值	(18,042)	(16,232)
	<u>9,428,580</u>	<u>10,834,733</u>
於六月三十日		

13 應收賬款

本集團應收賬款的信貸期為自發票日期起計90日。應收賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	52,569	29,920
三十一日至一百八十日	25,190	19,760
一百八十一日至三百六十五日	12,452	11,809
一年以上	18,564	15,625
	<u>108,775</u>	<u>77,114</u>
減：應收賬款減值撥備	<u>(8,805)</u>	<u>(8,805)</u>
	<u>99,970</u>	<u>68,309</u>

14 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	415,384	585,856
三十一日至九十日	819,170	676,356
九十一日至一百八十日	354,716	967,073
一百八十一日至三百六十五日	172,366	147,875
一年至兩年	13,331	42,680
兩年以上	9,734	13,058
	<u>1,784,701</u>	<u>2,432,898</u>

15 借貸

	於	
	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	8,973,540	9,784,060
— 無抵押	17,894,888	15,233,754
其他借貸		
— 有抵押	373,660	570,160
— 無抵押	33,534,787	38,295,659
	<u>60,776,875</u>	<u>63,883,633</u>
即期		
銀行透支	44	41
短期銀行借貸		
— 無抵押	1,000	49,377
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	692,000	2,196,840
— 無抵押	3,094,148	2,790,372
其他借貸		
— 有抵押	550,000	350,000
— 無抵押	6,312,440	1,751,393
	<u>10,649,632</u>	<u>7,138,023</u>
借貸總額	<u><u>71,426,507</u></u>	<u><u>71,021,656</u></u>

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	於		於	
	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年之內	3,787,192	5,036,630	6,862,440	2,101,393
第二年	7,468,621	6,742,277	9,773,572	13,527,890
第三年至第五年	18,439,348	16,431,829	22,051,287	22,955,526
超過五年	960,459	1,843,708	2,083,588	2,382,403
	<u>30,655,620</u>	<u>30,054,444</u>	<u>40,770,887</u>	<u>40,967,212</u>

16 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。

於二〇二〇年六月三十日及二〇一九年十二月三十一日的遞延稅項為：

	於	
	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 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>814,830</u>	<u>665,128</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	30,639	28,956
— 中國企業所得稅	5,718,135	5,694,919
— 中國土地增值稅	<u>1,167,208</u>	<u>1,187,140</u>
	<u>6,915,982</u>	<u>6,911,015</u>

17 擔保

	於	
	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 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))	21,374,104	20,090,477
授予聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	978,228	974,928
授予合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	2,281,820	1,060,000
	<u>24,634,152</u>	<u>22,125,405</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) 截至二〇二〇年六月三十日，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32.60億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣20.35億元)的擔保，其中約人民幣12.80億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣10.07億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣19.80億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣10.28億元)。

18 資本承擔

	於	
	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 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	410,466	449,315
已批准但未簽約	269,351	276,641
	<u>679,817</u>	<u>725,956</u>

19 銀行融資的擔保

於二〇二〇年六月三十日，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236.40億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣290.51億元)、人民幣0.18億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣1.70億元)、人民幣66.90億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣66.90億元)及人民幣7.02億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣6.86億元)；及
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣700萬元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣700萬元)的若干使用權資產。

20 重大關聯人士交易

(a) 關聯人士

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)。下表為截至二〇二〇年六月三十日止期間與本集團有重大交易的關聯人士名稱及於二〇二〇年六月三十日其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司的關係
廣州越秀	最終控股公司
廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)	股東
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
杭州星日房地產開發有限公司(「杭州星日」)	聯營實體
廣州綠嶸房地產開發有限公司(「綠嶸」)	聯營實體
創興銀行有限公司(「創興銀行」)	同系附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司(「廣越融資」)	同系附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司(「廣州城建集團」)	同系附屬公司
廣州越展資產經營管理有限公司(「越展」)	同系附屬公司
廣州造紙集團有限公司(「廣州造紙」)	同系附屬公司
廣州智聯汽車小鎮投資發展有限公司 (「智聯汽車小鎮」)	合營企業
廣州廣宏房地產開發有限公司(「廣宏」)	合營企業
濟南鵬遠置業有限公司(「濟南鵬遠」)	合營企業
深圳安創投資管理有限公司(「深圳安創」)	對附屬公司具有重大影響的 非控股權益實體
桐鄉市安豪投資管理有限公司(「桐鄉安豪」)	對附屬公司具有重大影響的 非控股權益實體
廣州聯衡置業有限公司(「聯衡」)	對附屬公司具有重大影響的 非控股權益實體
深圳聯新投資管理有限公司(「深圳聯新」)	對附屬公司具有重大影響的 非控股權益實體
廣州宏耀房地產開發有限公司(「宏耀」)	附註
廣州萬宏房地產開發有限公司(「萬宏」)	附註

附註：

宏耀及萬宏是聯營實體，於二〇一九年成為本公司的附屬公司。

(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，本集團在其內與關聯人士的重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
(I) 與越秀企業的交易		
利息支出(附註7)	(32,174)	(41,166)
外幣遠期收益	60,163	—
添置使用權資產	—	7,631
租賃負債利息支出	(141)	(164)
償還租賃負債	(1,810)	(1,135)
(II) 與越秀房產基金的交易		
租賃服務費收入	19,867	10,511
利息支出(附註7)	(9,355)	(9,943)
與短期租賃有關的開支	(39,384)	—
有關保障安排的保障支出	(13,161)	(14,630)
添置使用權資產	—	85,890
租賃負債利息支出	(2,484)	(4,355)
償還租賃負債	(36,224)	(33,596)
(III) 與創興銀行的交易		
存款收入	9,101	11,270
租金收入	6,050	6,050
利息支出(附註7)	(546)	(2,765)
銀行存款匯率收益	10,363	9,406
管理服務收入	947	—
外幣遠期收益	46,713	9,978
(IV) 與廣越融資的交易		
租金收入	4,888	5,073

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
(V) 與智聯汽車小鎮的交易		
利息收入(附註6)	107,713	—
(VI) 與綠嶸的交易		
利息收入(附註6)	70,287	—
(VII) 與杭州星日的交易		
利息收入(附註6)	15,885	—
(VIII) 與廣宏的交易		
利息收入(附註6)	11,746	—
(IX) 與濟南鵬遠的交易		
利息收入(附註6)	344	1,015
(X) 與萬宏的交易		
利息收入(附註6)	—	34,227
(XI) 與宏耀的交易		
利息收入(附註6)	—	131,625
(XII) 與廣州地鐵的交易		
利息支出(附註7)	(232,180)	(24,383)
管理服務收入	5,272	3,698

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
(XIII) 與桐鄉安豪的交易		
利息支出(附註7)	(4,770)	(4,240)
(XIV) 與深圳安創的交易		
利息支出(附註7)	—	(57,413)
(XV) 與聯衡的交易		
利息支出(附註7)	—	(44,747)
(XVI) 與深圳聯新的交易		
利息支出(附註7)	—	(38,688)
(XVII) 與越展的交易		
租賃負債利息支出	(2,777)	—
償還租賃負債	(6,010)	—
(XVIII) 與廣州造紙的交易		
租賃負債利息支出	(1,254)	—
償還租賃負債	(2,457)	—

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付最終控股公司款項	(i), (ii)	(19,156)	(182,512)
應付中間控股公司款項	(i), (ii)	(2,386,216)	(1,900,304)
應收聯營實體款項	(i), (iii)	4,304,372	2,914,497
應付聯營實體款項	(ii), (vi)	(9,454,424)	(9,594,294)
應收合營企業款項	(iv), (v), (vii)	3,771,135	4,563,486
應付合營企業款項	(i), (ii)	(3,162,896)	(2,969,800)
應收關聯公司款項	(i), (ii)	38,285	47,241
應付關聯公司款項	(i), (ii)	(42,336)	(34,503)
應付同系附屬公司款項	(i), (ii)	(254,669)	(250,562)
應付股東款項	(viii)	(7,658,766)	(7,538,621)
應收對附屬公司有重大影響的 非控股權益實體款項	(i), (ii)	1,593,002	1,593,002
應付對附屬公司有重大影響的 非控股權益實體款項	(ii), (ix)	(209,324)	(204,554)
於一間同系附屬公司的存款	(x)	1,480,624	2,160,191
向一間同系附屬公司借款	(xi)	—	(40,000)
應付中間控股公司租賃負債	(xii)	(4,785)	(7,374)
應付聯營實體租賃負債	(xii)	(97,653)	(132,823)
應付同系附屬公司租賃負債	(xii)	(163,373)	(172,224)
應付股東應計工程款	(xiii)	<u>(1,543,853)</u>	<u>(1,542,716)</u>

除應收聯營實體款項為零(二〇一九年十二月三十一日：人民幣54,610,000元)、應收合營企業款項約人民幣106,724,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣106,298,000元)、應付一間聯營實體款項約人民幣172,426,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣179,622,000元)、應付一間合營企業款項約人民幣57,837,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣56,735,000元)、應付中間控股公司租賃負債約人民幣4,785,000元(二〇一九年十二月三十一日：7,374,000元)、應付中間控股公司款項約人民幣32,000元(二〇一九年十二月三十一日：303,000元)及於一間同系附屬公司的銀行存款約人民幣12,753,000元(二〇一九年十二月三十一日：10,286,000元)以港元計值，以及於一間同系附屬公司的銀行存款約人民幣3,638,000元(二〇一九年十二月三十一日：1,836,000元)及應收一間聯營實體款項約人民幣617,688,000元(二〇一九年十二月三十一日：627,858,000元)以美元計值外，其他關聯人士結餘均以人民幣計值。

附註：

- (i) 該等結餘均為無抵押、免息及應要求償還或收回。
- (ii) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金或其他應付款項及應計費用(如適當)。
- (iii) 該等結餘計入於聯營實體的權益內，惟約人民幣2,908,791,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣793,274,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (iv) 該等結餘計入於合營企業的權益內，惟約人民幣3,475,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣103,186,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (v) 該等結餘並無遭拖欠或減值，惟就應收合營企業的款項計提減值虧損撥備約人民幣999,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣999,000元)除外。
- (vi) 除為數約人民幣218,603,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣223,617,000元)為無抵押及按年利率9%(二〇一九年：年利率9%)計息及除為數約人民幣480,626,000元(二〇一九年十二月三十一日：480,626,000元)為無抵押及按年利率4.31%(二〇一九年：年利率4.31%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (vii) 除為數約人民幣1,076,873,000元(二〇一九年十二月三十一日：28,013,000元)為無抵押及按年利率4.75%(二〇一九年：年利率4.75%)計息及金額為零(二〇一九年十二月三十一日：73,312,000元)為無抵押及按年利率8.50%(二〇一九年：年利率8.50%)計息外，其餘結餘為無抵押、免息及應要求收回。

- (viii) 於二〇二〇年六月三十日，來自股東廣州地鐵的貸款結餘約為人民幣7,048,856,000元(二〇一九年十二月三十一日：7,076,856,000元)，年利率為6.50%(二〇一九年：年利率6.50%)。結餘計入其他應付款項及應計費用。約人民幣786,946,000元的款項將於二〇二三年償還，其餘結餘應要求償還。
- (ix) 除為數約人民幣163,311,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣163,311,000元)為無抵押及按年利率5.70%(二〇一九年：年利率5.70%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (x) 該等結餘為按正常商業條款存置於同系附屬公司的存款。
- (xi) 於二〇一九年十二月三十一日該等結餘為無抵押，按年利率5.23%計息。借款已於二〇二〇年償還。
- (xii) 本集團自中間控股公司及聯營實體租賃辦公室物業，自同系附屬公司租賃物業用作養老和醫療服務。本集團於租期應付的月租金乃經參考現行市價後釐定。
- (xiii) 結餘為按正常商業條款應付廣州地鐵項目建設款項。

(d) 主要管理層酬金

截至二〇二〇年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣3,907,000元(截至二〇一九年六月三十日止六個月：人民幣3,525,000元)。

(e) 已收取的擔保

- (i) 於二〇二〇年六月三十日，廣州越秀為本集團一間附屬公司廣州市城市建設開發有限公司的公司債券提供為數約人民幣154.67億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣139.66億元)的擔保。
- (ii) 廣州越秀於二〇二〇年六月三十日為本集團附屬公司武漢康景實業投資有限公司的銀行貸款提供擔保人民幣15.00億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣20.00億元)。
- (iii) 廣州越秀於二〇一九年十二月三十一日為本集團附屬公司蘇州榮熠房地產開發有限公司的銀行貸款提供企業擔保人民幣2.00億元。該銀行貸款已於二〇二〇年償還。
- (iv) 廣州城建集團於二〇二〇年六月三十日為本集團附屬公司廣州城建開發南沙房地產有限公司的銀行貸款提供擔保人民幣0.90億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣0.90億元)。
- (v) 廣州城建集團於二〇二〇年六月三十日為本集團附屬公司武漢康景實業投資有限公司的其他貸款提供企業擔保人民幣0.16億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣0.16億元)。

(f) 提供擔保

本集團為聯營實體及合營企業的借款提供的擔保請參閱附註17。

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇二〇上半年由於新冠疫情的全球蔓延，全球經濟增長出現斷崖式下跌，國際貿易嚴重萎縮。美國新冠疫情持續惡化，經濟急速衰退，出現嚴重的負增長。歐元區經濟和其它發達經濟體步入衰退。新興市場和發展中國家的經濟增長出現大幅下滑。上半年，中國經濟受到新冠疫情的重創，一季度國內生產總值(GDP)負增長6.8%，主要經濟指標大幅下滑。二季度疫情得到快速有效控制，復工複產加快，消費、投資降幅持續收窄，經濟復蘇態勢明顯。各級政府加大了財政政策和貨幣政策的支持力度，宏觀經濟政策的刺激效應持續顯現。疫情期間，數字經濟、智慧經濟、線上網路經濟等新經濟形態加快發展，有力地支持了宏觀經濟的恢復性增長。二季度經濟增長由負轉正，GDP增長3.2%。上半年GDP同比下降1.6%，降幅大幅收窄，經濟運行穩步復蘇。

上半年，新冠疫情對房地產市場帶來了較大的衝擊，2-3月份的國內房地產市場基本處在「冰封」狀態。但從3月下旬開始，隨著國內疫情的顯著緩解和有效控制，各地樓市逐步恢復，市場交易逐步活躍，房地產投資、銷售等主要指標出現明顯的改善。上半年全國房地產開發投資、施工面積等指標出現了正增長。因疫情累積的剛

性住房需求逐步得到釋放，房地產銷售出現了明顯的回暖，累計銷售同比降幅進一步收窄。上半年全國實現商品房銷售面積約為6.9億平方米，同比下降8.4%，降幅較前5個月收窄3.9個百分點，實現商品房銷售金額約為人民幣6.7萬億元，同比下降5.4%，較前5個月收窄了5.2個百分點。房地產市場恢復動能強勁，在國民經濟的恢復中繼續發揮著支柱作用。

上半年房地產調控政策仍堅持「房住不炒」、「因城施策」的總基調，堅持穩地價、穩房價、穩預期的調控政策，除受疫情的影響導致個別月份銷售、投資的大幅下降外，總體而言中國房地產市場仍呈現較平穩的態勢。土地市場表現與銷售市場的表現基本同步。一季度由於新冠疫情的影響，土地市場基本處在停滯狀態，二季度隨著銷售市場的顯著回暖和土地供應的大幅增加，土地交易市場開始活躍，交易量大幅增長，特別是一、二線城市由於經濟基本面良好，優質土地供不應求，導致競爭激烈，土地交易溢價較高。

經營業績穩健提升

二〇二〇年上半年，本集團緊緊圍繞「優化結構提效益，經營驅動促發展」的年度工作主題，積極應對市場的變化，通過不斷提升運營和管理能力，克服了疫情帶來的不利影響，仍實現了經營業績的穩健的增長。

上半年，本集團實現營業收入約為人民幣237.1億元，同比上升8.8%。毛利率約為28.0%，同比下降2個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣19.9億元，同比上升6.7%。核心淨利潤約為人民幣19.9億元，同比上升8.5%。截至二〇二〇年六月三十日，已售未入賬銷售金額為人民幣955.4億元，較年初上升7.9%。

董事會建議宣派二〇二〇年中期股息每股0.057港元(相當於每股人民幣0.051元)，按港元計算中期每股派息同比上升7.5%。

合同銷售創歷史新高

上半年，本集團因應新冠疫情給房地產市場帶來的較大衝擊，積極採取有效應對措施，加快項目的復工復產，創新銷售方式，積極推進線上銷售，力爭將新冠疫情的影響抵銷。同時，把握疫情有效控制後二季度市場出現的快速反彈行情，重點抓好銷售和現金回流，在上半年波動的市場環境中，仍實現了合同銷售同比增長，合同銷售額再創歷史新高。本集團上半年錄得合同銷售(連同合營公司項目的合同銷售)金額約為人民幣375.6億元，同比上升1.8%，完成全年合同銷售目標人民幣802億元的46.8%；合同銷售均價約為每平方米人民幣24,700元，同比上升9.8%。

本集團實施深耕大灣區市場戰略，加強大灣區市場的深耕和拓展。上半年，本集團大灣區總計實現合同銷售金額約人民幣223.9億元，約佔本集團合同銷售金額的59.6%。廣州地區實現合同銷售約人民幣202.5億元，約佔本集團合同銷售金額的53.9%。

本集團實施「1+4」全國化戰略佈局，除深耕大灣區以外，繼續拓展華東地區、中部地區、北方地區和西部地區。上半年華東地區的銷售規模再創新高，首次實現合同銷售規模突破人民幣百億元，同比上升9.4%。其它地區也因應新冠疫情的影響和市場的變化，積極採取各項促銷手段，加快工程建設和銷售，上半年也實現了不俗的銷售業績。

多元化增加優質土地儲備

上半年，本集團通過多元化購地模式，以較低溢價於廣州、杭州、蘇州新增優質土地5幅，總建築面積約為110萬平方米，按權益計算建築面積約為85萬平方米。其中，以「住宅+配建」模式，獲取廣州番禺長隆南地塊，增加土儲約44萬平方米。

截止六月底，本集團擁有總土地儲備約2,363萬平方米，分佈全國19個城市，能夠滿足本集團未來三至五年的開發所需。本集團持續增加在大灣區的優質土地儲備，截至六月底，本集團在大灣區共六個城市，擁有總土地儲備1,273萬平方米，約佔本集團總土地儲備的53.9%。擁有軌交項目土地儲備419萬平方米，約佔本集團總土地儲備的17.7%。

「軌交+物業」戰略順利推進

本集團去年成功收購的三個軌交項目品秀星圖、品秀星樾、品秀星瀚在上半年持續熱銷，合共實現合同銷售人民幣50.5億元，與廣州地鐵集團的戰略合作持續順利開展。

上半年，本集團憑藉與廣州地鐵集團的戰略合作關係，透過同最終控股股東廣州越秀集團訂立兩份期權契約，已落實取得可收購兩個軌交項目水西項目和鎮龍項目51%權益的權利。本集團計劃於今年第四季度行使兩份收購期權並完成項目收購。

水西項目位於廣州黃埔區科學城板塊，是地鐵7號線二期水西北站上蓋項目(預計二〇二三年建成通車)，也臨近已開通的地鐵21號線水西站，位置優越。項目總建築面積約為33.9萬平方米，可發展由住宅及配套設施組成的大型綜合體；鎮龍項目位於廣州市增城區和黃埔區交界，地鐵21號線鎮龍站旁，位置優越，總建築面積約為70.7萬平方米，可發展由住宅和配套設施組成的大型住宅社區。

本集團認為，落實以上兩個軌交項目的收購期權是與廣州地鐵集團建立戰略合作關係以及實現「軌交+物業」戰略的重要步驟，可為本集團提供機會在廣州市增加105萬平方米的優質土地儲備，待收購項目完成時，本集團軌交項目的土地儲備總建築面積將增加至419萬平方米，佔本集團總土地儲備的17.7%。本集團已成為中國軌交物業開發的最大發展商之一，此項深具特色的軌交物業發展業務，將會給本集團帶來持續的增長。

商業地產創新突破經營穩定

本集團堅持「住商並舉」發展戰略，利用獨有的「越秀地產－越秀房托」商業雙平台運作優勢，持續完善「開發+運營+金融」的發展模式。上半年本集團克服疫情對商業運營帶來的不利影響，積極創新調整各業態的運營方式，優化客戶結構，積極開源節流，實施精細化管理，有效控制運營成本，實現了經營的基本穩定。本集團位於廣州珠江新城的越秀金融大廈期末出租率為95%，保持高位運行，租金收入人民幣1.8億元，同比上升3.8%。上半年本集團實現約人民幣2.9億元的租金收入。本集團持股38.37%的越秀房產基金實現收入約人民幣8.3億元。

財務和資金狀況穩健良好

截止六月底，本集團的現金及現金等價物及監控戶存款總額約為人民幣301.6億元，與年初基本持平，資金流動性充足；淨借貸比率為71.2%，較年初下降2.8個百分點。銷售及管理費用率總體控制良好。主要財務指標健康、安全，財務風險有效控制。

上半年，本集團積極拓展融資渠道，加強資金管理，提高資金使用效率，持續降低融資成本，上半年本集團平均借貸成本下降5個基點至4.71%。本集團於境內成功發行人民幣15億元公司債，發行期限3+2年，票面利率為3.13%。積極探索供應鏈融資等創新方式，優化債務年期組合和債務結構。本集團繼續維持穆迪和惠譽投資級信用評級。

運營管控體系優化提升

本集團因應發展規模的不斷增長，持續優化組織管控體系。本集團全面落實實施3.5級運營管控體系，通過做精總部、做強區域和做好項目，提升一線決策與管理效率。圍繞經營驅動、業績牽引，持續提升工程、產品、成本、招採等重要管控環節的管理水平。以戰略和業績為導向，加強關鍵人才的外部引進和內部培養，做好人才梯隊的建設，打造一支執行力強、擁有共同價值觀的好團隊。繼續優化完善項目的跟投機制和核心員工的股票激勵計劃。

二、業務展望

展望下半年，由於新冠疫情在全球尚未得到有效控制，全球經濟仍會繼續衰退；中美關係仍面臨著較多的風險和不確定性；英國硬脫歐及諸多地緣政治風險的疊加都會對全球經濟的增長帶來巨大的潛在風險。同時，因應新冠疫情的蔓延和全球經濟的衰退，世界各國均積極採取量化寬鬆的政策加以應對。預計全球經濟的恢復仍需較長一段時間。儘管中國經濟二季度有明顯的改善，但一些指標同比仍在下降，同時外部環境的挑戰明顯增加，全球疫情的衝擊和世界經濟的衰退也會對中國經濟帶來十分不利的影響，國內經濟恢復仍面臨壓力。二〇二〇年，穩定經濟增長仍將是經濟工作的主要目標，預期中國政府將繼續加大穩定宏觀經濟增長的力度，實行積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，加快改革開放，完善和強化「六穩」措施。

下半年，政府的調控政策仍將保持連續性和穩定性，繼續堅持「房住不炒」的政策定位，因城施策，不把房地產作為短期刺激經濟手段。政府將繼續圍繞穩地價、穩房價、穩預期，持續完善房地產的長效機制，保障房地產市場的平穩健康發展。地方政府會因房價的表現，因城施策，相應調整房地產政策。

預期在疫情有效控制的情況下，因疫情積壓的住房需求會進一步釋放，購房者對健康安全的居住環境與生活服務更加重視，對產品力、服務水平、運營的精細化水平的要求進一步提升，也給房企的發展帶來新的發展機遇。下半年的房地產市場將持續反彈，市場表現仍會明顯分化，市場總體「保量控價」態勢明顯。一、二線城市、大灣區、長三角城市群由於人口吸引力強，政策利好空間大，整體市場走勢向好，三四線城市市場下行壓力較大。剛需和改善型需求仍將主導整體市場需求。政府對不同城市的土地市場將實施分類調控政策，加大土地供應，穩定地價。信貸資金總體保持寬鬆，政府仍會加強對房地產企業的資金監管，房企的國內融資環境會趨緊。

完成年度各項經營業績目標

下半年，本集團將以「優化結構提效益，經營驅動促發展」為工作主題，把握市場出現的復蘇機會，全力以赴完成本集團制定的年度銷售及各項經營目標。在銷售方面，把握下半年市場持續回暖的有利時機，堅持「一城一策」制定銷售策略，保供貨、保銷售和保回款，加快軌交項目的銷售，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成；在經營方面，加快項目開發速度，提升資產周轉率，確保竣工項目按計劃交付結轉，持續提升盈利能力。

多元化獲取優質土地儲備

本集團將繼續鞏固特色化、多元化增儲平台，持續增加優質土地儲備，奠定穩定發展的基礎。深化與廣州地鐵集團的戰略合作，完善「軌交+物業」特色化土地增儲模式，持續增加優質軌交物業土地儲備；充分利用國企背景優勢，加快推動國企合作，獲取優質的存量土地資源；按照計劃加快推進對廣州裡仁洞村和南沙東流村的更新改造，積極獲取「舊村、舊城、舊廠」新的城市更新項目；全面推進配建購地的新模式，構建「住宅+配建」增儲模式，將其打造為本集團增儲的主要模式；通過引進母公司和外部產業資源，打造產業勾地增儲的新模式。加強對市場收併購機會的研究，做為公司增加優質土地儲備的有力補充。在公開土地市場競爭方面，本集團將堅持謹慎投資的原則，在充分研究市場和行業週期的基礎上，優結構、嚴標準、精佈局，重點獲取快周轉項目。在投資區域佈局上，完善優化「1+4」的全國性區域佈局，重點投向大灣區，同時，在其他區域合理配置投資資源。

穩健提升商業物業的運營能力

本集團堅持「住商並舉」重要發展戰略，繼續優化「開運金」運營模式，重點提升商業物業的運營能力和經營效益。一方面，加強對城市、行業、市場和客戶的研究，優化商業物業的業態和客戶結構，通過提升商業物業運營能力，不斷提升商業物業的經營效益，提高商業物業的價值；另一方面，積極推進商業物業的資管模式和輕資產管理模式。積極推進「悅匯時光」社區商業品牌的落地和發展。

確保財務穩健和資金安全

因應外部經濟波動和市場環境不確定帶來的流動性風險，本集團將加強對資金的統籌管理，提高資金的運用效率。重點加快銷售和資金回籠，提高回款率。綜合利用境內外的多元化融資渠道優勢，降低融資成本。同時，優化負債結構、合理控制有息負債，降低外匯敞口風險，有效管控匯率波動風險。完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。保持穆迪和惠譽的投資級信用評級。

持續提升運營和組織管控能力

本集團將全面落實推進優化運營與管控的3.5級管控體系，優化運營會議體系，做好運營管控的制度建設與落實。

本集團將加強運營精細化管理水平，做實做好項目的運營管理，提高項目的運營效益。加快項目的開發進度，確保按時供貨和項目交付。全面推行先進的工程管理體系，有效提升項目的品質管控水平。加強對項目成本的管理，建立成本費用標準體系與考核體系，優化升級作業成本法，優化動態成本管理，實現成本精準投放。持續優化招採管理，建立供應商全週期風險管控體系。

本集團以客戶需求為導向，成立客戶關係中心，以業主的全生命週期體驗為導向，全面管理客戶關係，提供優質的產品和服務，不斷提升客戶的滿意度。

推進新業態有品質發展

本集團將積極推進新業態的穩健發展。在大健康產業方面，本集團將養老產業升級定位為康養產業，以養老產業為基礎，整合上下游資源，加快推進醫養結合，實現大健康業務的穩定增長。優化養老產業的運營標準化體系，努力提升經營效益。同時穩步拓展新項目。在長租公寓方面，多平台、多渠道、多方式加快發展住房租賃業務，重點發展長租公寓的輕資產模式。繼續推進「地產+」業務的發展，整合大灣區優質教育資源，加快推進「+教育」業務發展。穩步推進「+產業」、「+小鎮」等其它創新業務。

致謝

二〇二〇年是本集團「十三五」戰略規劃的收官之年，下半年的工作對完成全年各項經營指標至關重要。本集團將繼續堅持高品質穩健發展的宗旨，堅定信心，苦練內功，努力實現各項業務和經營業績的持續穩定增長，不斷提高股東的資金回報率和股東價值。本集團優異業績的取得和各項業務的發展，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

二〇二〇年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣237.1億元(二〇一九年上半年：人民幣217.9億元)，同比上升8.8%。毛利約為人民幣66.4億元(二〇一九年上半年：人民幣65.5億元)，同比上升1.5%。毛利率約為28.0%，同比下降2個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇二〇年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣19.9億元(二〇一九年上半年：人民幣18.7億元)，同比上升6.7%。核心淨利潤約為人民幣19.9億元(二〇一九年上半年：人民幣18.3億元)，同比上升8.5%，核心淨利率約為8.4%。

合同銷售

二〇二〇年上半年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營公司項目的合同銷售)約為人民幣375.6億元，同比上升1.8%，完成全年合同銷售目標人民幣802億元的46.8%；錄得累計合同銷售面積(連同合營公司項目的合同銷售)約為152萬平方米，同比下降7.4%，均價約為每平方米人民幣24,700元，同比上升9.8%。

按地區分，二〇二〇年上半年的合同銷售金額中，大灣區約佔59.6%，華東地區約佔27.2%，華中地區約佔6.9%，北方地區約佔5.3%，西部地區約佔1.0%。

大灣區

大灣區是我國開放程度最高、經濟活動最強的區域之一，在國家發展中具有重要戰略地位。《粵港澳大灣區發展綱要》二〇一九年落地以來，大灣區內打造「1小時生活圈」、人才稅收補貼、惠港政策和金融機構支持措施等相繼推出，區內城市房地產市場持續穩健發展。本集團實施深耕大灣區市場戰略，在大灣區已經佈局廣州、深圳、香港、佛山、江門、中山六個城市。上半年，本集團於大灣區總計實現合同銷售金額約為人民幣223.9億元，約佔本集團合同銷售金額的59.6%；銷售均價約為每平方米人民幣27,700元，同比上升10.4%，主要是由於廣州銷售均價上升明顯。

廣州作為國家中心城市和綜合性門戶城市，疫情以來推出多項支持措施以保障復工復產。GDP同比增速在二季度實現由負轉正，上半年同比微降2.7%。固定資產投資在二〇一九年上半年同比增長24.8%的基礎上，二〇二〇年上半年同比增長1.5%。廣州市上半年「因區施策」，白雲區及番禺區放寬人才落戶政策；增城區和南沙區放寬預售限制。房地產市場年初因疫情影響需求被抑制，3月起供應量和成交量上升，上半年全市商品住宅供應量同比增加9.6%，成交量同比下降16.4%，均價同比

下降1.9%。本集團積極應對市場變化，憑藉多年的本地市場發展經驗，持續鞏固在廣州房地產市場的領導地位，上半年廣州地區實現合同銷售約為人民幣202.5億元，同比基本持平，約佔本集團合同銷售金額的53.9%；銷售均價約為每平方米人民幣30,800元，同比上升8.5%。

廣州市南沙區位於大灣區的核心區域，是重要的粵港澳合作平台和綜合交通樞紐，享受人才引進、金融開放等方面的利好政策，在靈山島多個項目入市拉升下，上半年銷售均價同比大幅上升21.2%。在上半年南沙區整體交易量下降的情況下，本集團持續深耕南沙區，在南沙區實現合同銷售金額約為人民幣62.9億元，同比基本持平；銷售均價約為每平方米人民幣28,000元，同比大幅上升42.9%。

佛山和中山的商品住宅供應量和成交量均受疫情影響顯著下降，江門的降幅較小；佛山銷售均價受中心城區和臨近廣州片區項目拉動同比大幅上升11%，中山、江門銷售均價同比基本持平。本集團上半年在上述三個城市實現合同銷售金額約為人民幣19.5億元，同比下降29.5%，銷售均價約每平方米人民幣14,500元，同比上升5.1%。

華東地區

本集團在華東地區已經佈局杭州、蘇州、嘉興三個城市。上半年GDP杭州同比增長1.5%，蘇州同比增長0.8%，嘉興同比增長0.6%，經濟韌性強。杭州房地產市場在疫情得到控制後大幅反彈，上半年商品住宅供應量和成交金額同比均上升超過30%，銷售均價同比上升超過10%。杭州上半年未推出調控政策，但7月初推出「限搖」政策以防止市場過熱。蘇州上半年預售條件放寬，延長土地出讓金繳納期限，人才落戶條件放寬，商品住宅供應量同比大幅上升32.0%，銷售均價同比大幅上升23.7%。本集團上半年在華東地區實現合同銷售金額約人民幣102.3億元，同比上升9.4%；銷售均價約為每平方米人民幣28,900元，同比上升29.0%。

華中地區

本集團在華中地區已佈局武漢、襄陽、鄭州、長沙四個城市。武漢為此次疫情的重災區，上半年GDP同比下降19.5%，二季度實現逆勢反彈；鄭州上半年同比下降0.2%；長沙上半年同比增長2.2%。武漢和襄陽年初受疫情影響房地產市場供求均同比大幅下降，政府出台降低預售條件、放寬公積金發放標準等政策以幫扶房地產市場，5月以來供應量逐漸回歸去年同期水平，延後的市場需求逐漸釋放，成交量顯

著回升。長沙商品住宅銷售均價上半年同比大幅上升16.2%。本集團上半年在華中地區實現合同銷售金額約人民幣25.9億元，同比下降6.1%；銷售均價約為每平方米人民幣14,800元，同比上升2.1%。

北方地區

本集團在北方地區已佈局瀋陽、青島、濟南和煙台四個城市。上半年GDP濟南同比增長0.7%，煙台同比增長0.4%，青島同比增長0.1%，瀋陽同比下降5.2%。商品住宅市場方面，濟南和煙台受疫情衝擊供應量和成交量大幅下降，瀋陽和青島下降幅度較小；除青島外三個城市銷售均價都穩中有升。本集團上半年在北方地區實現合同銷售金額約為人民幣20.0億元，同比大幅上升22.3%；銷售均價約為每平方米人民幣14,600元，同比上升1.4%。

西部地區

本集團二〇一九年下半年首次進入成都。二〇二〇年上半年成都GDP同比增長0.6%。受疫情影響，成都上半年供應量有所下降，但需求強勁，成交量和銷售均價均同比上升超過10%。本集團上半年在成都實現合同銷售金額約為人民幣3.6億元；銷售均價約為每平方米人民幣8,200元。

二〇二〇年上半年合同銷售情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯海珠灣	32,100	9.84	30,700
2	廣州越秀綠地海玥	6,000	2.37	39,500
3	廣州天悅江灣	8,100	6.02	74,300
4	廣州星匯雲城	18,700	8.02	42,900
5	廣州公園大道	49,800	24.78	49,800
6	廣州藏瓏府	15,600	6.29	40,300
7	廣州品秀星瀚	32,100	10.54	32,800
8	廣州智睿花園 (前稱：廣州番禺廣汽汽車小鎮)	75,900	12.50	16,500
9	廣州品秀星樾	78,500	30.70	39,100
10	廣州越秀保利愛特城	6,900	1.06	15,400
11	南沙濱海花園	31,200	8.17	26,200
12	南沙濱海新城	58,600	11.53	19,700
13	南沙越秀東坡	20,400	5.19	25,400
14	南沙天宇廣場	3,500	0.92	26,300
15	南沙明珠天悅江灣	26,400	9.41	35,600
16	南沙金茂灣	21,200	7.12	33,600
17	南沙柳岸曉風	49,600	15.56	31,400
18	南沙華潤越秀瑞府	13,900	5.03	36,200
19	花都臻悅府	4,100	1.15	28,000
20	花都臻裕府	29,100	7.85	27,000
21	花都臻榮府	32,300	8.46	26,200
22	廣州品秀星圖	37,500	9.21	24,600
23	增城悅見山	700	0.12	17,100
24	從化逸泉錦翠	4,500	0.63	14,000

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
25	南海星匯瀚府	34,000	8.72	25,600
26	佛山嶺南雋庭	5,400	0.56	10,400
27	佛山龍湖越秀傲雲	5,800	1.43	24,700
28	江門西江御府	2,600	0.16	6,200
29	江門西江悅府	3,200	0.18	5,600
30	江門天悅文華	7,200	0.66	9,200
31	江門越秀濱江盛悅	15,100	1.52	10,100
32	江門越秀濱江品悅	11,100	1.15	10,400
33	江門越秀濱江華悅	37,100	4.21	11,300
34	鶴山星匯名庭	10,700	0.79	7,400
35	中山星匯品峰	2,300	0.16	7,000
	其他項目	18,300	1.92	10,500
	大灣區小計	809,500	223.93	27,700
36	杭州星匯城	33,100	7.50	22,700
37	杭州公園1872	45,900	18.17	39,600
38	杭州天悅江灣	55,100	24.29	44,100
39	杭州湖山悅	24,300	3.96	16,300
40	杭州悅映城	75,700	13.12	17,300
41	杭州前灘名邸	55,900	21.56	38,600
42	杭州天萃名邸	2,700	1.08	40,000
43	杭州縵雲府	17,800	4.11	23,100
44	蘇州蘇悅灣	22,500	5.11	22,700
45	蘇州太倉向東島	11,200	2.09	18,700
46	嘉興雲悅裡 (前稱：嘉興南湖餘新地塊)	10,000	1.27	12,700
	華東地區小計	354,200	102.26	28,900

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
47	武漢國際金融匯	8,600	3.14	36,500
48	武漢漢陽星匯雲錦	27,100	6.39	23,600
49	武漢翰悅府	2,600	0.23	8,800
50	武漢博悅府	6,800	0.62	9,100
51	武漢越秀逸境	5,400	0.66	12,200
52	武漢越秀悅府	7,400	0.97	13,100
53	襄陽星匯城	25,200	2.02	8,000
54	長沙悅湖台	59,300	8.33	14,000
55	長沙親愛裡	12,300	1.48	12,000
56	長沙湘江星匯城	20,600	2.02	9,800
	華中地區小計	175,300	25.86	14,800
57	瀋陽星匯雲錦	34,000	7.72	22,700
58	瀋陽明湖郡	8,500	0.93	10,900
59	青島星匯藍灣	3,400	0.24	7,100
60	青島天悅海灣	9,500	1.93	20,300
61	青島膠州鉅悅府	11,100	1.26	11,400
62	青島和悅府	1,800	0.20	11,100
63	青島星匯城	34,700	3.53	10,200
64	濟南百脈悅府	27,800	2.83	10,200
65	濟南鳳鳴藝境	5,900	1.36	23,100
	北方地區小計	136,700	20.00	14,600
66	成都紫雲府	38,600	3.16	8,200
67	成都親愛裡	4,800	0.40	8,300
	西部地區小計	43,400	3.56	8,200
	合計	1,519,100	375.61	24,700

入賬物業

二〇二〇年上半年，入賬物業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣226.2億元，同比上升8.7%；入賬物業面積約為134萬平方米，同比上升65.2%；均價約為每平方米人民幣16,800元。

二〇二〇年上半年入賬物業情況如下：

編號	項目	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	2,800	0.33	11,800
2	廣州星匯雲城	24,400	8.89	36,400
3	廣州星匯海珠灣	16,000	5.38	33,600
4	廣州越秀綠地海玥	6,200	2.94	47,400
5	花都臻悅府	16,400	4.40	26,800
6	南沙濱海花園	13,600	2.33	17,100
7	南沙濱海新城	305,500	51.45	16,800
8	南沙越秀東坡	15,800	3.55	22,500
9	佛山嶺南雋庭	3,300	0.60	18,200
10	江門星匯名庭	12,900	0.80	6,200
11	鶴山星匯名庭	65,400	4.51	6,900
12	中山星匯雲錦	2,000	0.12	6,000
13	中山星匯品峰	3,900	0.28	7,200
14	中山可逸豪苑	2,500	0.15	6,000
	其他項目	12,300	1.08	8,800
	大灣區小計	503,000	86.81	17,300

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
15	杭州星匯城	187,800	29.00	15,400
16	杭州天悅江灣	10,800	3.68	34,100
17	杭州湖山悅	167,500	25.38	15,200
18	杭州悅見山	152,100	25.91	17,000
19	杭州前灘名邸	34,900	12.48	35,800
20	蘇州江南悅府	113,000	25.90	22,900
	華東地區小計	666,100	122.35	18,400
21	武漢國際金融匯	3,500	1.16	33,100
22	武漢星悅峯	500	0.18	36,000
23	武漢翰悅府	71,900	5.18	7,200
24	武漢越秀逸境	1,800	0.43	23,900
25	武漢星悅灣畔	20,400	2.52	12,400
	華中地區小計	98,100	9.47	9,700
26	煙台星匯金沙	3,500	0.11	3,100
27	煙台臻悅府	64,700	6.56	10,100
28	瀋陽星匯雲錦	2,100	0.33	15,700
29	瀋陽明湖郡	6,000	0.52	8,700
	北方地區小計	76,300	7.52	9,900
	合計	1,343,500	226.15	16,800

已售未入賬銷售

截至二〇二〇年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣955.4億元，面積約為437萬平方米，均價約為每平方米人民幣21,900元。

土地儲備

二〇二〇年上半年，本集團於廣州、杭州、蘇州城市新增5幅土地，總建築面積約為110萬平方米，按權益比例計算，本集團應佔建築面積約為85萬平方米。

二〇二〇年上半年新購土地情況如下：

編號	項目	權益比例	按權益比例	
			總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	廣州番禺長隆南地塊	95.48%	442,500	422,500
2	廣州番禺長隆北地塊	46.79%	402,800	188,500
3	蘇州太倉沙溪地塊	95.00%	61,100	58,000
4	蘇州吳中胥口地塊	100.00%	30,700	30,700
5	杭州臨安雙林地塊	95.00%	162,800	154,700
	合計		1,099,900	854,400

截至二〇二〇年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約為2,363萬平方米，共76個項目分佈於全國19個城市，區域佈局持續優化。按地區分，大灣區約佔53.9%，華東地區約佔13.0%，華中地區約佔19.0%，北方地區約佔12.2%，西部地區約佔1.5%，其他約佔0.4%。

截至二〇二〇年六月三十日土地儲備情況如下：

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	廣州環貿中心(前稱：亞太世紀廣場)	229,400	229,400	—
2	廣州星匯海珠灣	394,600	394,600	—
3	廣州天悅江灣	154,600	154,600	—
4	廣州星匯雲城	558,800	558,800	—
5	廣州公園大道	272,300	272,300	—
6	廣州藏瓏府	382,100	382,100	—
7	廣州品秀星瀚	878,600	70,700	807,900
8	廣州南方智媒大廈	159,800	159,800	—
9	廣州番禺長隆南地塊	442,500	148,400	294,100
10	廣州番禺長隆北地塊	402,800	—	402,800
11	廣州智睿花園 (前稱：廣州番禺廣汽汽車小鎮)	833,400	833,400	—
12	廣州品秀星樾	911,900	674,700	237,200
13	廣州越秀保利愛特城	162,000	162,000	—
14	南沙濱海花園	864,300	447,200	417,100
15	南沙濱海新城	309,900	309,900	—

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)
16	南沙越秀東坡	86,900	86,900	—
17	南沙天宇廣場	134,500	134,500	—
18	南沙國際金融中心	220,800	220,800	—
19	南沙明珠天悅江灣	410,100	410,100	—
20	南沙金茂灣	130,200	130,200	—
21	南沙柳岸曉風	140,500	140,500	—
22	南沙華潤越秀瑞府	151,900	151,900	—
23	花都臻悅府	200,300	200,300	—
24	花都臻裕府	296,700	296,700	—
25	花都臻榮府	187,100	187,100	—
26	廣州品秀星圖	1,355,300	934,000	421,300
27	增城悅見山	94,700	94,700	—
28	從化逸泉錦翠	213,600	136,100	77,500
29	深圳和樾府	169,400	169,400	—
30	南海星匯瀚府	567,300	522,700	44,600
31	佛山嶺南雋庭	17,600	17,600	—
32	佛山龍湖越秀傲雲	76,300	76,300	—
33	江門天悅文華	83,000	83,000	—
34	江門越秀濱江盛悅	350,100	350,100	—
35	江門越秀濱江品悅	101,400	101,400	—
36	江門越秀濱江華悅	164,500	164,500	—
37	鶴山星匯名庭	264,900	264,900	—
38	中山天越灣 (前稱：中山西區彩虹地塊)	230,100	230,100	—
39	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	其他項目	50,100	8,900	41,200
	大灣區小計	12,726,400	9,910,600	2,815,800

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)
40	杭州星匯城	621,800	425,700	196,100
41	杭州公園1872	230,300	230,300	—
42	杭州天悅江灣	173,500	173,500	—
43	杭州悅映城	317,700	317,700	—
44	杭州天萃名邸	46,500	46,500	—
45	杭州縵雲府	75,200	75,200	—
46	杭州臨安雙林地塊	162,800	—	162,800
47	蘇州蘇悅灣	116,300	116,300	—
48	蘇州太倉向東島	866,700	240,500	626,200
49	蘇州相悅四季雅苑 (前稱：蘇州相城長旺地塊)	141,900	141,900	—
50	蘇州吳中胥口地塊	30,700	—	30,700
51	蘇州太倉沙溪地塊	61,100	61,100	—
52	嘉興雲悅裡 (前稱：嘉興南湖餘新地塊)	217,900	217,900	—
	華東地區小計	3,062,400	2,046,600	1,015,800
53	武漢國際金融匯	573,100	573,100	—
54	武漢漢陽星匯雲錦	1,143,500	866,400	277,100
55	武漢越秀逸府	42,200	42,200	—
56	武漢翰悅府	97,400	97,400	—
57	武漢博悅府	78,000	78,000	—
58	武漢越秀逸境	143,300	143,300	—
59	武漢越秀悅府	231,500	231,500	—
60	襄陽星匯城	1,078,000	694,000	384,000
61	鄭州臻悅府	137,900	137,900	—
62	長沙悅湖台	130,600	130,600	—
63	長沙親愛裡	132,400	132,400	—
64	長沙湘江星匯城	714,200	337,100	377,100
	華中地區小計	4,502,100	3,463,900	1,038,200

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)
65	瀋陽星匯雲錦	371,400	353,000	18,400
66	瀋陽岫湖郡	270,300	34,800	235,500
67	青島天悅海灣	213,200	175,800	37,400
68	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	—	666,300
69	青島膠州鉅悅府	209,100	209,100	—
70	青島和悅府	50,800	50,800	—
71	青島星匯城	479,800	176,900	302,900
72	濟南百脈悅府	562,000	562,000	—
73	濟南鳳鳴藝境	52,600	52,600	—
	北方地區小計	2,875,500	1,615,000	1,260,500
74	成都紫雲府	296,900	296,900	—
75	成都親愛裡	66,200	66,200	—
	西部地區小計	363,100	363,100	—
76	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	合計	23,630,000	17,399,200	6,230,800

工程進度

本集團自2月初起迅速部署復工復產事宜，持續密切跟進政府對各城市的建設項目復工要求，與承包商一同加快工人回流並督促其做好安排；與材料供應商一同做好短缺、受限物資的加快補貨運輸工作；產銷聯動，優先確保庫存緊張、竣工進度緊張項目的建設進度。各區域主要城市在3月初實現項目復產，湖北地區4月底前基本實現項目復產。本集團上半年各項目正常開展，新開工和竣工均按進度進行。

新開工和竣工情況如下：

工程進度	二〇二〇年	二〇二〇年
	上半年實際	全年計劃
	建築面積	建築面積
	(平方米)	(平方米)
新開工	2,763,100	6,950,000
竣工	1,831,000	5,511,700

投資物業

截至二〇二〇年六月三十日，本集團擁有的出租投資物業共約45.23萬平方米，其中，寫字樓約佔57.3%，商業約佔24.8%，停車場及其他約佔17.9%。二〇二〇年上半年，本集團錄得的租金收入約為人民幣2.91億元，同比下降13.6%，主要由於公司於二〇一九年底出售一個位於佛山的商業購物中心。

二〇二〇年上半年，本集團錄得投資物業評估淨跌值約人民幣0.18億元，投資物業估值與期初基本持平。

其他收益淨額

二〇二〇年上半年，本集團的其他收益淨額約為人民幣0.11億元，同比下降98.7%。二〇一九年其他的收益淨額主要包括對一間合營企業權益的重新計量收益約人民幣7.66億元，該收益是基於相關會計準則規定，在本集團獲取對一間合營企業的控制權時，按照公允價值重新計量本集團原持有該合營企業的權益而產生。

銷售及營銷成本

二〇二〇年上半年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣4.99億元，同比上升19.2%。銷售及營銷成本佔本年入帳銷售總額的2.1%，較去年的1.9%上升0.2個百分點。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣5.61億元，同比下降6.6%。行政開支佔本年度入帳銷售的2.4%，較去年的2.8%下降0.4個百分點。

財務費用

本集團的財務費用淨額約為人民幣5.05億元，較二〇一九年中期人民幣6.34億元減少20.3%，該降幅主要由於本集團期內項目整體建造周轉速度有所提升，導致本期資本化利息同比增加40.5%。2020年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，本期本集團實際借貸平均年利率由二〇一九年同期的4.76%下降至4.71%。

應佔聯營實體盈利

二〇二〇年上半年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻約為人民幣0.55億元，較去年同期下降84.1%。主要是由於越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）本期出現經營虧損，導致其盈利貢獻減少。

二〇二〇年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣3.19億元，較去年同期下降24.9%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣1.22億元。

每股基本盈利

二〇二〇年上半年，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0.1288元(二〇一九年上半年：人民幣0.1393元)。

中期股息

董事會已決議宣派二〇二〇年中期股息每股0.057港元，相等於每股人民幣0.051元(二〇一九年中期：每股0.053港元，相等於每股人民幣0.047元)，予二〇二〇年十月二十二日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇二〇年十一月十八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。

二〇二〇年上半年，本集團完成新的融資約人民幣112.6億元，其中境內融資約人民幣99.2億元，境外融資約人民幣13.4億元。於二〇二〇年六月三十日，總借款為約人民幣714.3億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣710.2億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣301.6億元，淨借貸比率為71.2%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約15%(二〇一九年十二月三十一日：10%)，定息借貸佔總借貸約57.1%(二〇一九年十二月三十一日：57.7%)。二〇二〇年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，期內本集團的實際借貸平均年利率約4.71%，較二〇一九年同期的4.76%下降5個基點。

於二〇二〇年六月三十日，本集團總借款中約48%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇一九年十二月三十一日：46%)，8%為以港元計值的銀行借款(二〇一九年十二月三十一日：9%)，20%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一九年十二月三十一日：21%)，24%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一九年十二月三十一日：24%)。

營運資金

於二〇二〇年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣793.1億元(二〇一九年十二月三十一日：約人民幣781.4億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.7倍(二〇一九年十二月三十一日：1.7倍)，現金及現金等價物約人民幣219.0億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣241.1億元)。監控戶存款約人民幣82.6億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣60.8億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣205.0億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 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	51,415,294	49,621,641
以港元結算	8,009,164	9,583,648
以美元結算	12,002,005	11,816,326
總銀行借貸及債券	71,426,463	71,021,615
銀行透支	44	41
總借貸	<u>71,426,507</u>	<u>71,021,656</u>
	於	
	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	10,649,632	7,138,023
第二年	17,242,193	20,270,167
第三至第五年	40,490,635	39,387,355
超過五年	3,044,047	4,226,111
借貸合計	71,426,507	71,021,656
租賃負債	665,724	678,207
減：現金及現金等價物	(21,900,590)	(24,105,541)
借貸淨額	50,191,641	47,594,322
權益總額	57,925,847	55,191,816
總資本	<u>108,117,488</u>	<u>102,786,138</u>
資本負債率	<u>46.4%</u>	<u>46.3%</u>

利率風險

本集團的利率風險主要來自人民幣、港元及美元相關貸款及存款。於二〇二〇年六月三十日，本集團總借貸融資中約34.6%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約8.3%為以港元計值的浮息銀行貸款，約13.2%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約24.2%為人民幣中長期定息債券，約19.7%為美元／港元中長期定息票據。

目前集團定息借款佔總借款比約57.1%，利率風險可控。本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具，期內實際借貸平均年利率約4.71%，較二〇一九年同期平均年利率4.76%下降5個基點。

人民幣借款利率方面，國內為應對新冠疫情影響，採取寬鬆貨幣政策穩定流動性支持經濟發展，境內人民幣實際利率有所降低，但地產行業的融資限制仍存在，政策約束較多，平均借款利率降幅相對較小。

美元及港元借款利率方面，受到中美貿易戰持續、英國脫歐、美國經濟增速放慢等風險因素加大影響，美聯儲二〇一九年中停止加息並在下半年減息三次，減幅0.75%；二〇二〇年受新冠疫情影響，美國及全球金融市場震盪，經濟急速下滑，失業嚴重，美聯儲二〇二〇年上半年將基準利率減至近零水平，推出無限量化寬鬆。美國及西方國家推出大量財政政策救經濟及保就業，但效果未見顯著。二〇二〇年香港受新冠疫情打擊，經濟下滑，失業上升。但全球央行採取寬鬆貨幣政策，

釋放流動性，港元利息亦隨美元利息下降。但香港受社會事件、較多大型新股上市集資、中美博弈加大及經濟等不確定因素影響，未來港元利率也可能短期波動上升。本集團預期境外美元／港元借款利率持續處於低水平。本集團將持續關注境內外利率市場動態，優化債務結構，適時運用金融工具管理利率風險。

外匯風險

本集團主要業務在中國內地，收入及資產以人民幣為主，集團有外幣融資，存在外匯風險。二〇一六年以來，集團積極採取各種措施加強管控外匯風險。二〇二〇年六月三十日，外幣借款中有約65.7億以港元計值(等值約人民幣59.3億元)的銀行借款；約17.0億以美元計值(等值約人民幣120.0億元)的中長期票據；約23.0億以港元計值(等值約人民幣20.9億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約28%(年初佔比30%)，其中等值約人民幣95.5億元外幣借款已安排金融產品對沖部分外匯風險。

受中美博弈、美國大幅減息令中美息差加大、中國經濟增長放緩及新冠疫情影響，預計二〇二〇年下半年人民幣匯率仍然波動，本集團將持續跟蹤外匯市場動態，平衡對沖成本和外匯風險，優化債務結構，管控外匯風險；集團已適量採用金融工具

管理外匯風險，預計下半年在適當成本下仍會繼續安排合適的金融工具管控外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇二〇年六月三十日，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6.80億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣7.26億元)。

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。於二〇二〇年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣213.7億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣200.9億元)。

截至二〇二〇年六月三十日，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32.60億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣20.35億元)的擔保，其中約人民幣12.80億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣10.07億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣19.80億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣10.28億元)。

僱員及薪酬政策

截至二〇二〇年六月三十日，本集團聘用約10,740名僱員(二〇一九年十二月三十一日：10,100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。本集團於二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日採納股份激勵計劃及股份獎勵計劃，皆將：(i) 為選定參與者(包括高級管理層、中層管理員及其他僱員)提供獲得本公司所有人權益的機會；(ii) 鼓勵及挽留該等個別人士為本公司及本集團工作；及(iii) 為他們提供額外激勵以實現表現目標及推動追求本集團、本公司及其股東的長期利益，務求達致使選定參與者的利益與本公司股東利益相符之目的。股份激勵計劃及股份獎勵計劃之詳情已分別披露於日期為二〇一六年十二月二日及二〇一七年三月十七日之公告內。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇二〇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」審閱了本集團截至二〇二〇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

截至二〇二〇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

本公司將由二〇二〇年十月二十日(星期二)至二〇二〇年十月二十二日(星期四)(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二〇二〇年十月十九日(星期一)下午四時三十分前交回香港皇后大道東183號合和中心54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
林昭遠
董事長

香港，二〇二〇年八月二十四日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 歐陽長城

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓