

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



二〇一一年中期業績公佈

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（「本集團」）截至二〇一一年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製如下：

簡明綜合損益表

截至二〇一一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 二〇一一年	二〇一〇年
		人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3	4,957,200	1,037,347
銷售成本	4	(2,713,187)	(623,584)
毛利		2,244,013	413,763
出售投資物業收入		445,111	702,296
已售投資物業直接成本		(329,985)	(499,812)
出售投資物業收益		115,126	202,484
投資物業重估公平值增值		4,885,689	187,168
銷售及營銷成本	4	(78,428)	(92,091)
行政開支	4	(290,852)	(296,625)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一一年	二〇一〇年
		人民幣千元	人民幣千元
經營盈利		6,875,548	414,699
財務收入		29,840	12,384
財務成本		(140,074)	(73,100)
理財活動產生的淨外匯收益		54,536	29,039
應佔以下公司盈利			
— 共同控制實體		2,046	45,979
— 聯營實體		298,871	97,486
除稅前盈利		7,120,767	526,487
稅項	5	(2,541,487)	(139,361)
期內盈利		<u>4,579,280</u>	<u>387,126</u>
應佔			
本公司權益持有人		4,481,035	355,660
非控股權益		98,245	31,466
		<u>4,579,280</u>	<u>387,126</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)	6		
— 基本		<u>0.4827</u>	<u>0.0498</u>
— 攤薄		<u>0.4812</u>	<u>0.0495</u>
		<u>304,758</u>	<u>—</u>
股息	7		

未經審核
截至六月三十日止六個月
二〇一一年 二〇一〇年
人民幣千元 人民幣千元

簡明綜合全面收入報表
截至二〇一一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	
	二〇一一年	二〇一〇年
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	4,579,280	387,126
其他全面收入：		
貨幣換算差額	(39,036)	(23,318)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	(95,756)	23,101
期內其他全面虧損(除稅後)	(134,792)	(217)
期內全面收入總額	4,444,488	386,909
應佔		
本公司權益持有人	4,350,141	354,085
非控股權益	94,347	32,824
	4,444,488	386,909

簡明綜合資產負債表
於二〇一一年六月三十日

	於	
	二〇一一年 六月三十日	二〇一〇年 十二月 三十一日
	附註 未經審核 人民幣千元	已審核 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,352,472	2,199,676
投資物業	13,065,979	7,632,075
土地使用權	529,555	547,113
於共同控制實體的權益	112,225	110,289
於聯營實體的權益	1,868,957	1,608,654
可供出售的財務資產	1,054,585	1,154,600
遞延稅項資產	47,361	44,216
應計未收租金	64,294	—
	<u>19,095,428</u>	<u>13,296,623</u>
流動資產		
發展中物業	21,741,725	17,305,880
持作出售物業	2,043,279	2,621,017
土地使用權的預付款	7,672,308	6,254,647
存貨	57,243	47,847
應收賬款	8 22,805	10,041
其他應收款項、預付款項及按金	988,308	3,329,834
可收回稅項	511,171	442,329
已抵押銀行存款	784,931	1,021,635
現金及現金等價物	6,616,980	6,451,077
	<u>40,438,750</u>	<u>37,484,307</u>

	附註	於	
		二〇一一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一〇年 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	9	247,866	171,301
應付地價		45,944	45,944
預收房款		5,698,825	7,900,585
其他應付款項及應計費用		5,265,776	4,633,355
借貸		5,682,106	6,033,686
應付稅項		677,472	536,868
		<u>17,617,989</u>	<u>19,321,739</u>
流動資產淨值		<u>22,820,761</u>	<u>18,162,568</u>
總資產減流動負債		<u>41,916,189</u>	<u>31,459,191</u>
非流動負債			
借貸		15,340,274	11,702,660
遞延稅項負債		5,782,730	3,410,438
		<u>21,123,004</u>	<u>15,113,098</u>
淨資產		<u>20,793,185</u>	<u>16,346,093</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		850,998	850,915
股本溢價		8,871,523	8,870,951
其他儲備		636,976	769,930
保留盈利			
— 擬派股息	7	304,758	—
— 其他		9,546,770	5,368,564
		<u>20,211,025</u>	<u>15,860,360</u>
非控股權益		582,160	485,733
總權益		<u>20,793,185</u>	<u>16,346,093</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 編製基準

截至二〇一一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34「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至二〇一〇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編製的。

2 會計政策

編製本簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策與截至二〇一〇年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致，惟以下所述者除外。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率累計。

(a) 本集團採納的修改和修訂準則：

以下已修改和已修訂的準則必須在二〇一一年一月一日開始的財務年度首次採用。

香港會計準則34「中期財務報告」的修改，在二〇一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改強調香港會計準則34中的現有披露原則，並進一步就如何應用此等原則提供指引。更強調有關重大事件和交易的披露原則。額外披露涵蓋公允價值計量變動的披露(如重大)，以及需要更新自最近期年報以來的相關資料。會計政策的變動導致額外披露。

香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」，在二〇一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改介紹香港會計準則24有關政府相關主體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免。此等披露由一項如下披露規定所取代：(i)政府名稱與它們關係的性質；(ii)任何個別重大交易的性質和數額；及(iii)在意義上或數額上任何整體而言屬重大的交易。此修訂亦澄清和簡化了關聯方的定義。會計政策變動只造成額外披露。

(b) 於二零一一年生效但與本集團無關的修改和對現有準則的解釋：

香港會計準則32(修改)	配股的分類
香港財務報告準則1(修改)	香港財務報告準則7比較披露，對首次採納者有某些豁免
香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋14(修改)	最低資金規定的預付款
香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋19	以權益工具取代金融負債

此外，香港會計師公會公佈年度改進計劃以修改現有的一些會計準則，除了香港會計準則34「中期財務報告」的修改(披露見附註2(a))，預期對本集團的財務狀況不會產生重大影響。

(c) 下列是已發出但在二〇一一年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則1(修改)	財務報表的呈報	二〇一二年七月一日
香港會計準則12(修改)	遞延稅項：相關資產的收回	二〇一二年一月一日
香港會計準則19(修改)	職工福利	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則1(修改)	嚴重惡性通貨膨脹和就首次採納者 刪除固定日期	二〇一一年七月一日
香港財務報告準則7(修改)	披露—金融資產的轉讓	二〇一一年七月一日
香港財務報告準則9	金融工具	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則10	綜合財務報表	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則11	合營安排	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則12	在其他主體權益的披露	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則13	公平價值計量	二〇一三年一月一日

管理層現時正評估該等新準則和準則修改的影響，惟尚無法說明會否對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

3 分部資料

主要經營決策者已確定為董事會。管理層根據集團的內部報告來釐定可申報經營分部，再交董事會審閱以評核業績並分配資源。

董事會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。

董事會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部的非經常性開支的影響。向董事會提供的其他資料(以下所述除外)乃以與簡明綜合損益表一致的方式計量。

總資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項及企業資產。企業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。向董事會報告的來自外界各方的營業收入乃按與簡明綜合損益表一致的方式計量。

	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	房地產 投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一一年					
六月三十日止六個月					
營業收入	4,416,751	214,095	175,443	268,481	5,074,770
分部間營業收入	—	(26,040)	(3,336)	(88,194)	(117,570)
來自外界客戶營業收入	<u>4,416,751</u>	<u>188,055</u>	<u>172,107</u>	<u>180,287</u>	<u>4,957,200</u>
可申報分部業績	<u>1,744,816</u>	<u>7,807</u>	<u>5,134,668</u>	<u>10,067</u>	<u>6,897,358</u>
應佔以下公司盈利					
— 共同控制實體	2,046	—	—	—	2,046
— 聯營實體	<u>298,871</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>298,871</u>
截至二〇一〇年					
六月三十日止六個月					
營業收入	382,662	184,310	157,015	513,932	1,237,919
分部間營業收入	—	(5,403)	(3,900)	(191,269)	(200,572)
來自外界客戶營業收入	<u>382,662</u>	<u>178,907</u>	<u>153,115</u>	<u>322,663</u>	<u>1,037,347</u>
可申報分部業績	<u>54,122</u>	<u>4,133</u>	<u>352,814</u>	<u>24,865</u>	<u>435,934</u>
應佔以下公司盈利					
— 共同控制實體	45,979	—	—	—	45,979
— 聯營實體	<u>97,486</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>97,486</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
於二〇一一年六月三十日					
分部資產	41,921,255	284,119	13,065,979	249,165	55,520,518
於共同控制實體的權益	112,225	—	—	—	112,225
於聯營實體的權益	1,868,957	—	—	—	1,868,957
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總可申報分部資產	<u>43,902,437</u>	<u>284,119</u>	<u>13,065,979</u>	<u>249,165</u>	<u>57,501,700</u>
於二〇一〇年十二月三十一日					
分部資產	38,587,111	241,928	7,632,075	326,743	46,787,857
於共同控制實體的權益	110,289	—	—	—	110,289
於聯營實體的權益	1,608,654	—	—	—	1,608,654
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總可申報分部資產	<u>40,306,054</u>	<u>241,928</u>	<u>7,632,075</u>	<u>326,743</u>	<u>48,506,800</u>

下文載列可申報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	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
可申報分部業績	6,897,358	435,934
未分配經營成本	(21,810)	(21,235)
	<u> </u>	<u> </u>
經營盈利	6,875,548	414,699
財務收入	29,840	12,384
財務成本	(140,074)	(73,100)
理財活動產生的淨外匯收益	54,536	29,039
應佔以下公司盈利		
— 共同控制實體	2,046	45,979
— 聯營實體	298,871	97,486
	<u> </u>	<u> </u>
除稅前盈利	<u>7,120,767</u>	<u>526,487</u>

下文載列總可申報分部資產與總資產的對賬：

	於	
	二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
總可申報分部資產	57,501,700	48,506,800
遞延稅項資產	47,361	44,216
可收回稅項	511,171	442,329
企業資產	1,473,946	1,787,585
	<u>59,534,178</u>	<u>50,780,930</u>
總資產	<u>59,534,178</u>	<u>50,780,930</u>

有關地域的資料載列如下：

	營業收入		總資產	
	截至六月三十日止六個月		於	
	二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
香港	71,382	85,287	1,817,954	1,755,919
中國	4,884,933	951,549	55,651,914	46,699,036
海外地區	885	511	31,832	51,845
	<u>4,957,200</u>	<u>1,037,347</u>	<u>57,501,700</u>	<u>48,506,800</u>
未分配資產			2,032,478	2,274,130
			<u>59,534,178</u>	<u>50,780,930</u>

4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年	二〇一〇年
	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權攤銷	9,283	9,397
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	26,295	24,773
— 租賃物業、廠房及設備	27	18
物業、廠房及設備減值撥回	(8,415)	—
發展中物業減值撥回	(20,914)	(13,766)

5 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇一〇年：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、聯營實體和共同控制實體所獲得的盈利作出25%(二〇一〇年：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%(二〇一〇年度：5%)稅率就本集團附屬公司、共同控制實體及聯營公司的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

- (c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。

(d) 在簡明綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	2,487	2,960
中國企業所得稅	101,358	22,142
中國土地增值稅	201,258	105,084
代扣企業所得稅	—	277
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	1,882,556	(16,313)
未分派盈利的代扣企業所得稅	353,828	25,211
	<u>2,541,487</u>	<u>139,361</u>

6 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	
	二〇一一年	二〇一〇年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>4,481,035</u>	<u>355,660</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>9,283,497</u>	<u>7,137,409</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.4827</u>	<u>0.0498</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。本公司於期內尚未行使的購股權可發行具潛在攤薄影響的普通股。根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原可按公平值（按本公司股份每日平均市價釐定）收購的股份數目。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年	二〇一〇年
本公司權益持有人應佔盈利（人民幣千元）	<u>4,481,035</u>	<u>355,660</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	9,283,497	7,137,409
購股權調整（千股）	<u>29,128</u>	<u>44,160</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	<u>9,312,625</u>	<u>7,181,569</u>
每股攤薄盈利（人民幣元）	<u>0.4812</u>	<u>0.0495</u>

7 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年	二〇一〇年
	人民幣千元	人民幣千元
二〇一〇年已付末期股息每股為人民幣零元 （二〇〇九年：零）	<u>—</u>	<u>—</u>
二〇一一年擬派中期股息每股0.04港元 等值每股人民幣0.033元 （二〇一〇年：零）	<u>304,758</u>	<u>—</u>

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為負債。

8 應收賬款

本集團就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	
	二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	15,266	6,740
三十一日至九十日	5,578	40
九十一日至一百八十日	150	63
一百八十一日至三百六十五日	129	—
一年以上	1,682	3,198
	<u>22,805</u>	<u>10,041</u>

9 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	238,842	165,993
三十一日至九十日	5,317	3,343
九十一日至一百八十日	2,928	988
一至兩年	165	400
超過兩年	614	577
	<u>247,866</u>	<u>171,301</u>

管理層討論及分析

業務回顧

二〇一一年上半年（「報告期」），本集團積極應對複雜的經濟形勢和嚴厲的宏觀調控，通過提高融資能力和存貨銷售速度，保持企業現金平穩健康，同時加快開發節奏，抓好項目建設經營，資產質量和經營質量逐步提升，品牌知名度和影響力進一步鞏固。

於報告期內，本集團實現營業收入人民幣49.57億元，同比增長377.9%。入帳物業和投資物業公平值重估大幅增加，股權持有人應佔盈利達人民幣44.81億元，同比增長1159.9%，每股基本盈利約人民幣0.4827元，同比增加869.3%。若撇除投資物業重估的影響，股權持有人應佔盈利為人民幣9.98億元，同比增長350.8%，每股基本盈利為人民幣0.1076元。

董事會決議宣派二〇一一年中期股息每股0.04港元，相當於約每股人民幣0.033元，佔剔除投資物業重估升值後的股權持有人應佔盈利的30.5%。

市場分析

於報告期內，面對國內外複雜多變的經濟環境，中國不斷加強和改善宏觀調控，經濟保持了平穩增長。全國國內生產總值達到人民幣204,459億元，同比上升9.6%，廣州市的國內生產總值達到人民幣5,730億元，同比增長11.0%。

在各地政府不斷加大保障房建設力度，限購、限貸、限價等政策持續加碼的背景下，部分城市的房地產市場開始平緩回調。上半年，全國商品房交易面積44,419萬平方米，同比增長13%，交易金額人民幣24,589億元，同比增長24%，交易均價每平方米人民幣5,536元，同比上升10%。廣州市商品房交易面積385萬平方米，同比下降4%，交易金額人民幣560億元，同比上升13%，交易均價同比增長18%至每平方米人民幣14,545元。

合同銷售如期推進

上半年唯一的新盤是位於廣州南沙區的南沙濱海花園八期「雋城」，於四月底開售，共推出6.80萬平方米（2-4、7-15、20棟），由於準確定位，銷情良好，金額達到人民幣4.68億元，銷售率超過八成。

報告期內，連同存量盤的銷售，合同銷售面積達19.91萬平方米，同比下降39.5%，完成全年目標54萬平方米的36.9%；合同銷售金額人民幣30.74億元，同比下降43.0%，完成全年目標人民幣90億元的34.2%；合同銷售均價為每平方米人民幣15,400元，同比下降6.1%。銷售成績在管理層預期之內。

而下半年將有多達九個新盤在售，其中廣州將推出星匯金沙、星匯文華、財富世紀廣場、花都逸泉韻翠和雋城（5、6、21棟）五個項目，而外地市場，有江門星匯名庭、煙台星匯鳳凰、瀋陽嶺海項目及中山星匯雲錦。

於報告期達致的合同銷售情況如下：

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)	位置
江南新苑	住宅	2,100	0.49	23,300	廣州，海珠
翠城花園	住宅/商業	23,300	5.57	23,900	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	26,200	5.34	20,400	廣州，荔灣
廣州星匯雲錦	住宅	1,400	0.49	35,000	廣州，天河
可逸家園	住宅	9,200	2.27	24,600	廣州，海珠
從化逸泉山莊	住宅	23,000	2.01	8,700	廣州，從化
南沙濱海花園	住宅	64,800	5.72	8,800	廣州，南沙
其他項目	不適用	21,200	3.83	18,000	廣州
小計		171,200	25.72	15,200	
投資物業	不適用	27,900	5.02	18,000	廣州
合計		199,100	30.74	15,400	

上半年，入賬物業面積約30.47萬平方米（含出售投資物業2.75萬平方米），同比上升了344.8%；入賬物業收入約人民幣48.62億元（含出售投資物業人民幣4.45億元），同比增加了348.1%；均價約每平方米人民幣16,000元（含出售投資物業），同比增加了1.3%。毛利率為43.6%，較去年同期上升4.9個百分點。

情況概述如下：

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)	位置
江南新苑	住宅	83,200	14.40	17,300	廣州，海珠
翠城花園	住宅	82,500	12.23	14,800	廣州，海珠
廣州星匯雲錦	住宅	47,900	11.19	23,400	廣州，天河
南沙濱海花園	住宅	49,300	3.89	7,900	廣州，南沙
其他項目	不適用	14,300	2.46	17,200	廣州
小計		<u>277,200</u>	<u>44.17</u>	16,000	
投資物業	不適用	<u>27,500</u>	<u>4.45</u>	16,200	廣州
合計		<u><u>304,700</u></u>	<u><u>48.62</u></u>	16,000	

已預售但未入賬的物業面積約43.07萬平方米，金額約人民幣66.15億元，均價約每平方米人民幣15,400元。情況如下：

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)	位置
江南新苑	住宅	63,100	11.60	18,400	廣州，海珠
翠城花園	住宅/商業	23,300	5.46	23,400	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	149,800	24.25	16,200	廣州，荔灣
廣州星匯雲錦	住宅	3,400	1.14	34,100	廣州，天河
可逸家園	住宅	42,600	9.95	23,400	廣州，海珠
從化逸泉山莊	住宅	57,300	4.16	7,300	廣州，從化
南沙濱海花園	住宅	76,000	6.27	8,200	廣州，南沙
其他項目	不適用	4,500	0.90	20,000	廣州
小計		420,000	63.73	15,200	
投資物業	不適用	10,700	2.42	22,600	廣州
合計		430,700	66.15	15,400	

土地儲備扎實拓展

報告期內，本集團繼續踐行「立足廣州，拓展全國」的發展戰略目標，並且按優化城市戰略佈局的思路積極拓展，進一步增強可持續發展能力。上半年，通過公開土地拍賣會以人民幣21.5億元獲得總建築面積67萬平方米的瀋陽南塔街地塊，下半年在市場環境和價格合理的情況下，將繼續尋找合適的土地儲備。

於二〇一一年六月三十日，本集團共擁有約678.6萬平方米的未開發物業。按地區分類，廣州約佔38%，珠三角（廣州除外）約佔23%，環渤海約佔15%，長三角約佔14%，中部地區約佔10%。按用途分類，住宅面積約佔56%，寫字樓面積約佔9%，商業面積約佔15%，停車場及其他類型的面積約佔20%。項目情況如下：

主要項目	權益比例	建築面積 (平方米)	住宅 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	停車場及 其他		位置
						(平方米)	(平方米)	
南沙濱海花園	95%	1,635,000	809,000	161,000	465,000	200,000		廣州，南沙
番禺南區地塊	95%	554,000	351,000	—	49,000	154,000		廣州，番禺
星匯金沙	100%	220,000	152,000	—	5,000	63,000		廣州，白雲
體育大廈	100%	125,000	—	81,000	25,000	19,000		廣州，越秀
江南新村								
3、4期(部分)	95%	10,000	7,000	—	—	3,000		廣州，海珠
其他項目	95%	60,000	31,000	—	7,000	22,000		廣州
中山星匯雲錦	95%	298,000	210,000	—	5,000	83,000		中山，南區
中山博愛地塊	95%	513,000	244,000	127,000	3,000	139,000		中山，東區
江門星匯名庭	95%	383,000	266,000	—	21,000	96,000		江門，北新
南海地塊	95%	273,000	100,000	37,000	81,000	55,000		佛山，南海
油塘地塊	100%	59,000	59,000	—	—	—		香港，油塘
杭州臨安地塊	100%	963,000	653,000	48,000	102,000	160,000		杭州，臨安
武漢礄口地塊	99.75%	710,000	309,000	143,000	58,000	200,000		武漢，礄口
瀋陽嶺海項目	99.95%	313,000	305,000	—	—	8,000		瀋陽，新區
瀋陽南塔街地塊	100%	670,000	312,000	—	198,000	160,000		瀋陽，東陵
合計		<u>6,786,000</u>	<u>3,808,000</u>	<u>597,000</u>	<u>1,019,000</u>	<u>1,362,000</u>		

項目開工全線鋪開

為儘早成就為全國一流的房地產綜合開發企業的目標，公司極力突破常規，積極統籌，科學安排，抓緊落實，項目開工全面超計劃進度。上半年實現新開工面積約100萬平方米，完成全年計劃新開工面積138萬平方米的72%，共開工八個項目，包括約廣州財富中心、珠江新城D8-C3、江南新村四期十區、星匯文華二期、財富天地廣場二期、南沙濱海花園八期二區、中山星匯雲錦二期及中山岐關地塊。

同時，對已開工的項目，實施多個業務環節交叉搭接、同步推進，保障下半年開售的九個項目如期推向市場，確保全年目標的實現。

於二〇一一年六月三十日，本集團在建物業面積約367萬平方米，在建物業面積的大幅增加，為下半年及往後有充足的銷售項目奠定了基礎。在建物業按地區分類，廣州約佔76%，珠三角（廣州除外）約佔17%，環渤海約佔7%。按用途分類，住宅面積約佔49%，寫字樓面積約佔15%，商業面積約佔12%，停車場及其他類型的面積約佔24%。項目情況如下：

主要項目	權益比例	建築面積 (平方米)	住宅 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	停車場及 其他		位置
						(平方米)	(平方米)	
南沙濱海花園	95%	498,000	315,000	89,000	71,000	23,000		廣州，南沙
亞太世紀廣場	95%	232,000	—	105,000	27,000	100,000		廣州，天河
星匯文華（一期）	95%	222,000	148,000	—	—	74,000		廣州，番禺
星匯文華（二期）	95%	289,000	192,000	—	—	97,000		廣州，番禺
財富中心（B2-10）	95%	210,000	—	157,000	7,000	46,000		廣州，天河
財富天地廣場（一期）	97.55%	210,000	—	—	210,000	—		廣州，荔灣
財富天地廣場（二期）	97.55%	125,000	—	113,000	—	12,000		廣州，荔灣
嶺南灣畔	97.55%	192,000	170,000	—	—	22,000		廣州，荔灣
星匯金沙（一期）	100%	187,000	134,000	—	1,000	52,000		廣州，白雲
廣州國際金融中心 （「廣州國金中心」）（部分）	99%	138,000	54,000	—	—	84,000		廣州，天河
財富世紀廣場（D3-7）	100%	134,000	—	97,000	9,000	28,000		廣州，天河
花都逸泉韻翠	100%	93,000	71,000	—	—	22,000		廣州，花都
可逸家園	95%	74,000	58,000	—	—	16,000		廣州，海珠
從化逸泉山莊	95%	69,000	57,000	—	—	12,000		廣州，從化
江南新村3、4期（部分）	95%	52,000	32,000	—	—	20,000		廣州，海珠
珠江新城D8-C3	95%	35,000	21,000	—	—	14,000		廣州，天河
其他項目	95%	36,000	—	—	—	36,000		廣州
江門星匯名庭（一期）	95%	195,000	138,000	—	4,000	53,000		江門，北新
中山星匯雲錦（一期）	95%	163,000	46,000	—	70,000	47,000		中山，南區
中山星匯雲錦（二期）	95%	95,000	95,000	—	—	—		中山，南區
中山岐關地塊	100%	148,000	106,000	—	9,000	33,000		中山，石岐
瀋陽嶺海項目（一期）	99.95%	54,000	48,000	—	—	6,000		瀋陽，新區
煙台星匯鳳凰	95%	220,000	116,000	—	32,000	72,000		煙台，芝罘
合計		<u>3,671,000</u>	<u>1,801,000</u>	<u>561,000</u>	<u>440,000</u>	<u>869,000</u>		

資產調整持續深化

上半年抓住宏觀調控下商業地產出現的發展機遇，繼續深化推進非核心投資物業的處置，實現合同金額人民幣5.02億元，合同面積2.79萬平方米。自2008年至今，累計出售非核心投資物業共人民幣25.18億元，進一步優化了投資物業的結構。

核心優質商業項目廣州國金中心自商場部分「廣州友誼國金店」於二〇一〇年十一月正式開業後，寫字樓部分亦在今年上半年底開始交樓，而本集團率先進駐，標誌著本集團以全新的形象、全新的狀態和全新的面貌投入到企業發展的新徵程。

隨著廣州經濟的持續增長及珠江新城的日益成熟，寫字樓租賃保持了去年的活躍狀態，不僅空置率維持較低水平，而且租金水平有更進一步提升，在此影響下，廣州國金中心今年的最新月租金已達到人民幣280元／平方米，超過了上年最高的人民幣245元／平方米，創廣州寫字樓租金單價的新高，出租率亦從去年年底的25%上升到今年六月底的45%。期內，廣州國金中心投資物業重估，帶來其公平值重估上升了人民幣46.99億元。

截至二〇一一年六月三十日，本集團擁有的投資物業共約87萬平方米，其中，寫字樓面積約佔34%，商業面積約佔35%，停車場面積約佔31%。期內，本集團擁有的投資物業租金收入約人民幣1.72億元，而公平值重估大約上升了人民幣48.86億元而總價值達到人民幣130.66億元。

投資物業項目如下：

主要項目	建築面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	停車場 (平方米)	位置
廣州國金中心 (部分)	227,100	158,900	46,900	21,300	廣州，天河
東方寶泰廣場	85,000	—	85,000	—	廣州，天河
錦漢大廈	45,800	45,800	—	—	廣州，越秀
香港物業	29,700	11,100	3,200	15,400	香港
廣源文化中心	32,000	—	20,700	11,300	廣州，越秀
黃石花園	34,500	—	31,000	3,500	廣州，白雲
祥康商貿大廈	32,200	28,800	—	3,400	廣州，越秀
維多利廣場	23,000	1,100	—	21,900	廣州，天河
越秀城市廣場	36,400	1,400	16,700	18,300	廣州，越秀
宏發大廈	32,300	17,300	—	15,000	廣州，天河
其他項目 (含停車場)	291,900	32,700	102,200	157,000	廣州
合計	<u>869,900</u>	<u>297,100</u>	<u>305,700</u>	<u>267,100</u>	

管理水平不斷增強

為進一步縮短開發週期，並適應集團拓展全國規模擴張的發展戰略，集團不斷加強產品標準化體系建設和應用；為著力提升品牌影響力，完成了品牌使用和管理系統的制定，確定了品牌應用的標準化規則和品牌宣傳的實施計劃；同時成立科技委員會，確定了近三十個研究課題，有序推進安全、節能、綠色建築的研發工作，部分科研成果轉化實際應用。為加強與政府及其他商業實體的研究合作，公司更是成為廣東省綠色建築委員會委員。

其他業務

上半年，裝飾業務收入約人民幣1.02億元，同比上升3.9%；物業管理費收入約人民幣1.88億元，同比增長5.1%。

本集團屬下聯營實體越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）於期內實現總經營收入約人民幣2.57億元，同比增長7.1%。可分派收入總額達到約人民幣1.18億元，同比增長2.0%。由於本集團持有35.58%的基金單位，對應獲得的現金分派約人民幣0.42億元。本集團亦積極謀劃加強與越秀房產基金的互動。

未來展望

展望未來，鑒於下半年有充足的貨量，管理層對完成全年目標不少於54萬平方米和人民幣90億元信心十足。值得一提的是，下半年在江門、煙台、瀋陽和中山等外地推出的四個新盤，將是越秀地產挺進全國市場的開篇力作。其中江門星滙名庭7月底開盤，煙台星滙鳳凰8月初開盤，首次推出的銷售率分別達到56%和60%，為下半年的銷售奠定了良好的開局。本集團將全力以赴做好銷售工作，包括下半年推出的九個新盤，通過精心部署，實現快速銷售，加快資金回籠。

*進一步加強項目新開工力度。*在上半年新開工面積創歷史同期最好水平的基礎上，再接再厲，確保完成全年最少138萬平方米的目標，並力爭200萬平方米的新開工面積，為實現快速發展奠定基礎。

*密切關注低成本增加土地儲備的機遇。*當前土地市場價格趨於合理，而行業收購兼併的機會亦大幅增強，同時公司資金充裕，應當適當抓住目前有利發展機遇，繼續積極拓展中心城市及周邊二三線城市的房地產市場，鞏固全國性戰略佈局。

財務回顧

營運業績分析

本公司權益持有人應佔盈利

截至二〇一一年六月三十日止期間，本集團錄得股權持有人應佔盈利約為人民幣44.81億元，較去年同期大幅上升1,159.9%。剔除投資物業重估公平值增加，本期股權持有人應佔盈利為人民幣9.98億元，較去年的同期大幅增長350.8%。

營業收入及毛利

截至二〇一一年六月三十日止期間，本集團營業收入(不含出售投資物業)錄得約人民幣49.57億元，較去年同期大幅增長377.9%。毛利率為45.3%，較去年同期上升5.4個百分點。

因期內入賬面積由去年同期的6.85萬平方米增至約30.47萬平方米，物業銷售收入(含出售投資物業)錄得約人民幣48.62億元，較去年同期大幅增長348.1%。毛利率為43.6%，較去年同期上升4.9個百分點。

投資物業重估公平值增值

期內投資物業重估公平值增值約人民幣48.86億元，較去年同期大幅增長2,510.3%。主要是廣州國金中心作為投資物業部份的期內評估升值約人民幣46.99億元。

銷售及一般行政開支

期內銷售開支減至約人民幣0.78億元，較去年同期下跌14.8%，期內一般行政開支減至約人民幣2.91億元，較去年同期微跌1.9%。開支的減少主要是加強了費用控制所致。

財務費用

由於借款利率上升及本集團銀行借款增加，期內本集團資本化前的利息支出達人民幣4.70億元，較去年同期人民幣3.28億元上升43%。同時由於在建項目較去年同期大幅增加，資本化利息亦由去年同期的約人民幣2.55億元增至約人民幣3.30億元，故從損益表賬內扣除的利息支出約人民幣1.40億元，較去年同期約人民幣0.73億元大幅增加91.6%。

應佔聯營實體盈利

截至二〇一一年六月三十日止期間，本集團的聯營實體整體淨貢獻較去年同期大幅上升206.6%至人民幣2.99億元。主要來自本集團持有35.58%基金單位的越秀房產基金的盈利貢獻。

稅項

期內稅項約人民幣25.41億元，較去年同期的人民幣1.39億元大幅上升1,723.7%。主要是本期確認收入及投資物業重估公平值增值較去年同期大幅增加所致。

每股盈利

截至二〇一一年六月三十日止期間，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣0.4827元（二〇一〇年六月三十日：人民幣0.0498元）。

中期股息

本公司董事會已決議宣派二〇一一年上半年中期股息每股0.04港元，等值每股人民幣0.033元（二〇一〇年上半年：零），佔剔除投資物業評估升值後的股權持有人應佔盈利的30.5%，並於二〇一一年十一月十八日派發予於二〇一一年十月二十一日名列本公司股東名冊上的股東。

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。

流動資金及資金來源

截至二〇一一年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣228.21億元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣181.63億元)。流動資產比率(流動資產除流動負債)為2.30倍，現金及現金等價物約人民幣66.17億元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣64.51億元)。已抵押銀行存款約人民幣7.85億元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣10.22億元)。已承諾未提取的銀行授信額度約人民幣14.72億元。

本集團的主要流動資金來源為業務經營性現金收益及已承諾銀行融資。本集團堅持穩健的流動資金狀況的重要性，以抗衡週邊市況變化的需要，才能保障集團業務的發展，故對流動資金管理及風險控制加以注重。除了維持香港及中國大陸商業銀行現時的友好合作關係，也致力開拓更多融資管道，力爭降低融資成本，並不時監控其資本及負債結構，作適度調整，以提升承受風險的能力。

資本結構

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一一年	二〇一〇年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸(浮息)		
以人民幣結算	13,308,868	12,871,558
以港幣結算	7,665,156	4,815,481
總銀行借款	20,974,024	17,687,039
無抵押其他借貸	48,089	48,940
融資租約的責任	158	154
銀行透支	109	213
總借貸	21,022,380	17,736,346
賬齡分析：		
一年內	5,682,106	6,033,686
第二年	8,327,635	7,280,071
第三至第五年	4,012,639	1,422,589
超過五年	3,000,000	3,000,000
借貸合計	21,022,380	17,736,346
減：現金及現金等價物	(6,616,980)	(6,451,077)
借貸淨額	14,405,400	11,285,269
股東權益(不含非控股權益)	20,211,025	15,860,360
總資本	34,616,425	27,145,629
資本負債率	41.6%	41.6%

期內，本集團淨新增銀行借款約人民幣32.86億元，全數投入房地產項目開發。

資本性支出及投資

截至二〇一一年六月三十日，本集團用於物業、廠房及設備、在建工程、投資物業及土地使用權的資本性支出約人民幣10.49億元（二〇一〇年六月三十日：人民幣7.02億元）。

利率風險

本集團大部分的財務費用主要為利息開支，且貸款主要為浮息貸款。本集團將緊密監察市場的利率變動趨勢，實施適當的風險管理措施。本集團在合宜或適當的未來將探索合適的利率對沖工具以減低利率風險。同時，本集團亦繼續利用港元利率較低的優勢，尋求更多港幣借款。

外匯風險

由於本集團的主要業務位於中國內地，收入及現金流量亦主要以人民幣為主。在香港的現金支出主要為股東的現金派息及償還銀行貸款。本集團將不時檢討及監察匯率風險，在市況合適時，採用外匯掉期為其外幣貸款風險作出對沖。

資本承擔

截至二〇一一年六月三十日，本集團就購買土地需付而未付的地價款為約人民幣11.03億元（二〇一〇年十二月三十一日：人民幣31.45億元）。

除上述之外，本集團就購買物業、廠房及設備及投資物業承擔的資本承諾約為人民幣17.53億元（二〇一〇年十二月三十一日：人民幣22.43億元）。

或然負債

本集團在本年度為部分出售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，集團需履行擔保責任償還有關按揭本金及累計利息，但物業將劃歸集團擁有，直

至房產證正式出具予買方為止。於二〇一一年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣19.23億元（二〇一〇年十二月三十一日：人民幣19.23億元）。

截至二〇一一年六月三十日，本集團就二〇〇八年出售一間附屬公司予越秀房產基金，並與越秀房產基金訂立了彌償契約，對土地出讓金，抵押擔保及遞延稅項等若干負債，承諾彌償共約人民幣0.62億元，該彌償契約於二〇一四年五月三十日期滿。

僱員及薪酬政策

於二〇一一年六月三十日，本集團聘用約5,647名僱員（二〇一〇年十二月三十一日：5,430名僱員）。本集團給予員工的薪酬主要根據行內慣例，提供包括供款的公積金及其他員工福利。其他員工福利包括供款的公積金、保險、醫療保障、教育補貼和專業培訓。本集團亦已採納購股權計劃，根據個別員工的表現而授出購股權。擢升及薪酬調整亦與表現掛鈎。

企業管治

截至二〇一一年六月三十日止期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」），除對下述情況有所偏離：

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組織章程細則之規定，在本公司之股東周年大會上輪席告退。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。

中期業績審閱

審核委員會及本公司的核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由公司之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱了本集團截至二〇一一年六月三十日止六個月的業績。

買賣或贖回本公司股份

截至二〇一一年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於期內並無買賣本公司的股份。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一一年十月十八日星期二至二〇一一年十月二十一日星期五（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合獲派中期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一一年十月十七日星期一下午四時三十分前，交回香港皇后大道東28號金鐘匯中心26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
董事長
陸志峰

香港，二〇一一年八月十七日

於本公佈刊發日期，本公司董事會成員包括：

執行董事： 陸志峰（董事長）、張招興、梁毅、唐壽春、陳志鴻及林右烽

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓