

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。



越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇一二年中期業績公佈

業績亮點

- **與越秀房產基金互動取得歷史性突破。**本集團將廣州國際金融中心注入越秀房產基金於股東特別大會及基金單位持有人特別大會上獲高票率通過，認同本集團兩個上市平台常態化互動的重要發展戰略，預期完成注入帶來約人民幣40億元的現金回籠，並減少約人民幣45億元的銀行負債，淨借貸比率大幅下降37.8個百分點至約33.5%。
- **銷售業績再創新高。**二〇一二年上半年累計合同銷售金額約為人民幣71.48億元，合同銷售面積約為57.15萬平方米，同比分別大幅上升132.5%和187.0%，分別佔全年合同銷售目標不少於人民幣100億元和96萬平方米約71%及60%。
- **營業收入略有下降，但毛利率仍維持高位水平。**總營業收入(含出售投資物業)約為人民幣48.40億元，同比下降10.4%，受惠於高毛利率的商業和中高端住宅產品入帳，整體毛利率(含出售投資物業收益)上升12.8個百分點至約56.5%。
- **核心業務之權益持有人應佔盈利穩步增長。**若不考慮本集團(包括越秀房產基金)的投資物業評估升值的影響，核心業務的權益持有人應佔盈利約為人民幣9.03億元，同比增長15.9%。
- **現金流穩健，財務狀況良好。**二〇一二年上半年完成融資約人民幣56億元，經營性現金流入約人民幣58億元，現金及監控戶存款(含持作出售的非流動資產中的現金及存款)約人民幣68億元，未使用銀行貸款額度約人民幣11.49億元。

• 營業收入	人民幣 42.64 億元 (-14.0%)
• 總營業收入 (含出售投資物業)	人民幣 48.40 億元 (-10.4%)
• 毛利率 (含出售投資物業收益)	56.5% (+12.8 個百分點)
• 經營盈利 (核心業務)	人民幣 23.88 億元 (+20.0%)
• 權益持有人應佔盈利 (核心業務)	人民幣 9.03 億元 (+15.9%)
• 淨利率 (核心業務)	19.0% (+5 個百分點)
• 房地產合同銷售面積	57.15 萬平方米 (+187.0%)
• 房地產合同銷售金額	人民幣 71.48 億元 (+132.5%)
• 總資產	人民幣 664.57 億元 (+8.6%)
• 股東權益	人民幣 214.34 億元 (+6.2%)
• 每股股東權益	人民幣 2.307 元 (+6.2%)

未經審核業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二〇一二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

截至二〇一二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 二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元 (重列)
營業收入	3	4,264,056	4,957,200
銷售成本	4	<u>(1,680,028)</u>	<u>(2,713,187)</u>
毛利		2,584,028	2,244,013
出售投資物業收入		575,713	445,111
已售投資物業直接成本		<u>(426,279)</u>	<u>(329,985)</u>
出售投資物業收益		149,434	115,126
投資物業重估公平值增值		903,802	4,885,689
出售一家附屬公司的收益		180,464	—
銷售及營銷成本	4	(140,218)	(78,428)
行政開支	4	<u>(385,299)</u>	<u>(290,852)</u>
經營盈利		3,292,211	6,875,548
財務收入		23,675	29,840
財務成本		(213,716)	(140,074)
理財活動產生的淨外匯(損失)/收益		(40,054)	54,536
應佔以下公司盈利			
— 共同控制實體		873	2,046
— 聯營實體		<u>89,891</u>	<u>298,871</u>
除稅前盈利		3,152,880	7,120,767
稅項	5	<u>(1,529,126)</u>	<u>(2,527,103)</u>
期內盈利		<u><u>1,623,754</u></u>	<u><u>4,593,664</u></u>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
附註	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	
應佔		
本公司權益持有人	1,579,881	4,495,372
非控股權益	<u>43,873</u>	<u>98,292</u>
	<u>1,623,754</u>	<u>4,593,664</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>0.1701</u>	<u>0.4842</u>
— 攤薄	<u>0.1697</u>	<u>0.4827</u>

應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註7。

簡明綜合全面收入報表
截至二〇一二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	
	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	
期內盈利	1,623,754	4,593,664
其他全面收入：		
貨幣換算差額	10,099	(40,266)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	(6,667)	(95,756)
出售附屬公司後由儲備撥至損益	(754)	—
期內其他全面利潤／(虧損)(除稅後)	2,678	(136,022)
期內全面收入總額	<u>1,626,432</u>	<u>4,457,642</u>
應佔		
本公司權益持有人	1,583,072	4,363,248
非控股權益	43,360	94,394
	<u>1,626,432</u>	<u>4,457,642</u>

簡明綜合資產負債表

於二〇一二年六月三十日

	於	
	二〇一二年	二〇一一年
	六月三十日	十二月
	未經審核	已審核
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	699,532	2,624,912
投資物業	2,855,249	11,922,571
土地使用權	254,492	557,609
於共同控制實體的權益	101,939	100,477
於聯營實體的權益	2,043,130	2,008,062
可供出售的財務資產	673,895	722,573
遞延稅項資產	88,609	82,594
應計未收租金	—	75,889
	<u>6,716,846</u>	<u>18,094,687</u>
流動資產		
發展中物業	32,802,814	29,777,812
持作出售物業	1,958,258	2,666,073
土地使用權的預付款	1,408,907	2,064,505
存貨	160,424	100,798
應收賬款	8 5,057	4,523
可供出售的財務資產	40,000	—
其他應收款項、預付款項及按金	1,438,843	847,434
可收回稅項	650,528	501,004
監控戶存款	2,273,868	1,306,754
現金及現金等價物	4,035,610	4,820,904
	<u>44,774,309</u>	<u>42,089,807</u>
持作出售的非流動資產	<u>14,965,993</u>	<u>1,028,790</u>

		於	
		二〇一二年	二〇一一年
		六月三十日	十二月
	附註	未經審核	已審核
		人民幣千元	人民幣千元
			(重列)
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	9	436,318	327,476
應付地價		45,944	45,944
預收房款		6,089,566	5,392,740
其他應付款項及應計費用		5,837,097	6,108,568
借貸		10,108,633	10,590,713
應付稅項		793,383	770,604
		<u>23,310,941</u>	<u>23,236,045</u>
與持作出售的非流動資產有關的負債		<u>7,847,888</u>	<u>122,552</u>
流動資產淨值		<u>28,581,473</u>	<u>19,760,000</u>
總資產減流動負債		<u>35,298,319</u>	<u>37,854,687</u>
非流動負債			
借貸		7,818,510	11,191,453
遞延稅項負債		5,485,333	5,966,240
遞延收入		68,184	68,184
		<u>13,372,027</u>	<u>17,225,877</u>
淨資產		<u>21,926,292</u>	<u>20,628,810</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		851,478	851,021
股本溢價		8,874,801	8,871,970
其他儲備		378,972	375,716
保留盈利			
— 擬派股息	7	315,921	343,551
— 其他		11,012,330	9,744,389
		<u>21,433,502</u>	<u>20,186,647</u>
非控股權益		<u>492,790</u>	<u>442,163</u>
總權益		<u>21,926,292</u>	<u>20,628,810</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 編製基準

截至二〇一二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二〇一一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的會計政策與截至二〇一一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，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計提。

(a) 投資物業重估遞延稅項撥備會計政策的變更：

以下對準則的修改就二〇一二年一月一日開始的財政年度首次屬強制性及與本集團相關。

於二〇一〇年十二月，香港會計師公會修改香港會計準則第12號「所得稅」以引入計量按公平值計量的投資物業產生的遞延稅項資產及負債的原則的例行情況。香港會計準則第12號規定實體計量與資產有關的遞延稅項，視乎實體是否預期透過使用或銷售收回資產的賬面金額。此修改引入一項可推翻的假設，即按公平值計量的投資物業可透過出售全數收回。以此修改適用於二〇一二年一月一日或之後開始的年度期間追溯應用。

本集團已就截至二〇一二年六月三十日止財政期間追溯採納此修改，採納的影響披露如下。

本集團截至二〇一二年一月一日按公平值計量的投資物業合共為人民幣11,922,571,000元。按修改所規定，本集團已根據稅務後果追溯重新計量與金額為人民幣2,882,571,000元的若干投資物業有關的遞延稅項(假設可透過追溯出售全數收回)。二〇一一年的比較數字已重列以反映會計政策的變動，概述如下：

對綜合損益表的影響	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
稅項減少	(29,382)	(14,384)
權益持有人應佔盈利增加	29,948	14,337
非控股權益應佔淨利潤(減少)/增加	(566)	47
每股基本盈利增加(人民幣元)	0.0032	0.0015
每股攤薄盈利增加(人民幣元)	<u>0.0032</u>	<u>0.0015</u>

對綜合資產負債表的影響	於	
	二〇一二年 六月三十日 人民幣千元	二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產增加	17,572	17,475
遞延稅項負債增加	96,860	126,488
保留盈利減少	(67,130)	(97,078)
匯兌波動儲備減少	(3,806)	(4,149)
非控股權益減少	<u>(8,352)</u>	<u>(7,786)</u>

金額為人民幣9,040,000,000元的其他投資物業由業務模式為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的若干附屬公司持有，而非透過銷售。就該等投資物業而言，假設遭推翻，而相關遞延稅項並未重新計量。

(b) 於二〇一二年生效，但對本集團無關的現存準則的修改。

以下為由二〇一二年一月一日開始之財政年度首次強制應用準則的修改：

香港財務報告準則第1號(修改)	披露－嚴峻高通脹和免除第一次採用者之固定日子要求
香港財務報告準則第7號(修改)	披露－金融資產轉讓

此外，香港會計師公會亦公佈其年度改進以修改現有的一些會計準則。該等修訂對本集團的業績及財務狀況不會產生重大財務影響。

- (c) 以下為由二〇一二年一月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效亦未被提早採用的新準則、準則的修改、修訂及詮釋。

		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)	財務報表的呈報	二〇一二年七月一日
香港會計準則第19號(修改)	職工福利	二〇一三年一月一日
香港會計準則第27號 (二〇一一年修訂)	獨立財務報表	二〇一三年一月一日
香港會計準則第28號 (二〇一一年修訂)	聯營和合營	二〇一三年一月一日
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈報－抵銷金融資產 及金融負債	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第7號(修改)	金融工具：披露－抵銷金融資產 及金融負債	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第7號 及第9號(修改)	強制性生效日期及過渡披露	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	合併財務報表	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	聯合安排	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其它實體的權益披露	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平價值計算	二〇一三年一月一日
香港(國際財務報告解釋委員會) －解釋公告第20號	露天礦生產階段的剝離成本	二〇一三年一月一日

本集團已開始評估採納上述新準則、準則的修改、修訂及詮釋對本集團的相關影響。本集團尚無法確定本集團的會計政策及財務報表的呈列是否將出現重大變動。

3 分部資料

董事會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類的非經常性開支和其他未分配經營成本的影響。向董事會提供的其他資料(以下所述除外)乃以與簡明綜合財務報表一致的方式計量。

總資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

各分部間的銷售乃按與公平交易所適用的相若條款進行。向董事會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 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
截至二〇一二年					
六月三十日止六個月					
營業收入	3,648,606	210,335	277,537	455,218	4,591,696
分部間營業收入	—	(28,925)	(3,747)	(294,968)	(327,640)
來自外界客戶營業收入	<u>3,648,606</u>	<u>181,410</u>	<u>273,790</u>	<u>160,250</u>	<u>4,264,056</u>
分部業績	<u>1,831,777</u>	<u>(3,982)</u>	<u>1,254,673</u>	<u>47,850</u>	<u>3,130,318</u>
應佔以下公司的盈利					
— 共同控制實體	873	—	—	—	873
— 聯營實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>89,891</u>	<u>—</u>	<u>89,891</u>
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>
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>
應佔以下公司的盈利					
— 共同控制實體	2,046	—	—	—	2,046
— 聯營實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>298,871</u>	<u>—</u>	<u>298,871</u>
於二〇一二年六月三十日					
分部資產	49,582,542	404,458	12,715,169	484,004	63,186,173
於共同控制實體的權益	101,939	—	—	—	101,939
於聯營實體的權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,043,130</u>	<u>—</u>	<u>2,043,130</u>
可申報分部總資產	<u>49,684,481</u>	<u>404,458</u>	<u>14,758,299</u>	<u>484,004</u>	<u>65,331,242</u>
於二〇一一年十二月三十一日					
分部資產	45,686,760	349,060	11,922,571	300,371	58,258,762
於共同控制實體的權益	100,477	—	—	—	100,477
於聯營實體的權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,008,062</u>	<u>—</u>	<u>2,008,062</u>
可申報分部總資產	<u>45,787,237</u>	<u>349,060</u>	<u>13,930,633</u>	<u>300,371</u>	<u>60,367,301</u>

下文載列可申報分部業績總額與除稅前盈利總額的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
分部業績	3,130,318	6,897,358
未分配經營成本	(18,571)	(21,810)
出售一家附屬公司的收益	180,464	—
經營盈利	3,292,211	6,875,548
財務收入	23,675	29,840
財務成本	(213,716)	(140,074)
理財活動產生的淨外匯(損失)/收益	(40,054)	54,536
應佔以下公司的盈利		
— 共同控制實體	873	2,046
— 聯營實體	89,891	298,871
除稅前盈利	<u>3,152,880</u>	<u>7,120,767</u>

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於	
	二〇一二年 六月三十日 人民幣千元	二〇一一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)
總可申報分部資產	65,331,242	60,367,301
遞延稅項資產	88,609	82,594
可收回稅項	650,528	501,004
企業資產	386,769	262,385
總資產	<u>66,457,148</u>	<u>61,213,284</u>

	營業收入		總資產	
	截至六月三十日止六個月		於二〇一二年	於二〇一一年
	二〇一二年	二〇一一年	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
香港	72,212	71,382	2,087,289	1,929,069
中國	4,191,348	4,884,933	63,234,890	58,427,692
海外地區	496	885	9,063	10,540
	<u>4,264,056</u>	<u>4,957,200</u>	<u>65,331,242</u>	<u>60,367,301</u>
未分配資產			<u>1,125,906</u>	<u>845,983</u>
			<u>66,457,148</u>	<u>61,213,284</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	
	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權攤銷	8,806	9,283
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	19,874	26,295
— 租賃物業、廠房及設備	33	27
物業、廠房及設備減值撥備／(減值撥備撥回)	940	(8,415)
發展中物業減值撥備撥回	—	(20,914)
	<u>—</u>	<u>(20,914)</u>

5 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一一年：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%(二〇一一年：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%(二〇一一年度：5% 至 10%) 稅率就本集團的中國附屬公司、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	
	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	
本期稅項		
— 香港利得稅	1,277	2,487
— 中國企業所得稅	71,328	101,358
— 中國土地增值稅	152,164	201,258
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生及轉回	1,191,034	1,868,172
— 未分派盈利的代扣企業所得稅	113,323	353,828
	<u>1,529,126</u>	<u>2,527,103</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	
	二〇一二年	二〇一一年 (重列)
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>1,579,881</u>	<u>4,495,372</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>9,285,540</u>	<u>9,283,497</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.1701</u>	<u>0.4842</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	
	二〇一二年	二〇一一年 (重列)
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>1,579,881</u>	<u>4,495,372</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	9,285,540	9,283,497
購股權調整(千股)	<u>26,878</u>	<u>29,128</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>9,312,418</u>	<u>9,312,625</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.1697</u>	<u>0.4827</u>

7 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元
二〇一一年已付末期股息每股普通股0.045港元 等值人民幣0.037元(二〇一〇年：零)	338,847	—
二〇一二年擬派中期股息每股普通股0.042港元等值人民幣0.034元 (二〇一一年：每股普通股0.04港元等值人民幣0.033元)	315,921	304,758

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	
	二〇一二年	二〇一一年
	六月三十日	十二月
	人民幣千元	三十一日
		人民幣千元
零至三十日	1,630	2,112
三十一日至九十日	1,617	409
九十一日至一百八十日	524	125
一百八十一日至三百六十五日	155	77
一年以上	1,131	1,800
	<u>5,057</u>	<u>4,523</u>

9 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一二年	二〇一一年
	六月三十日	十二月
	人民幣千元	三十一日
		人民幣千元
零至三十日	427,507	33,419
三十一日至九十日	2,187	292,344
九十一日至一百八十日	5,804	744
一百八十一日至三百六十五日	—	296
一年至兩年	—	59
超過兩年	820	614
	<u>436,318</u>	<u>327,476</u>

董事長報告

業務回顧

二〇一二年上半年，受到歐債危機的加深和擴散、美國經濟上升動力表現不足影響，中國經濟增長有所放緩。但自二〇一〇年下半年以來實施的宏觀調控政策漸見成效，國內通脹率開始回落至兩年前較合理水準，賦予中央政府較靈活的調控空間，因而中央政府調控的主基調由「降通脹」轉向「穩增長」。本集團認為雖然中國經濟受到外圍不明朗因素影響而導致近十年的高速增長週期結束，短期內複雜多變的情況將會延續，但國內經濟運行正在出現一些積極變化，包括物價漲幅繼續回落、存款準備金率及基準利率開始下調，因此預料中長期中國經濟應可保持適度增長。

二〇一二年上半年，中央政府維持對內地房地產的嚴厲調控力度，雖然在第二季度貨幣政策出現稍有放寬的跡象，令市場對新一輪的寬鬆政策出台的預期不斷升溫，但是住建部、發改委、央行及銀監會等政府部門亦在短期內多次強調要「穩定和嚴格實施房地產市場調控政策」。因此，報告期內內地房地產市場競爭依然激烈。

在當前複雜多變的宏觀經濟和嚴峻的房地產市場的大環境下，本集團充分發揮自身的優勢，拓展了一條地產開發、商業運營及資本運作的路，迎難而上，大膽創新，採取一系列積極有效的應對措施，報告期內本集團的經營業績理想。

二〇一二年上半年業績及派息

報告期內，本集團實現總營業收入(含出售投資物業)約為人民幣48.40億元，同比下降10.4%；毛利(含出售投資物業收益)約為人民幣27.33億元，同比增長15.9%，整體毛利率(含出售投資物業收益)約為56.5%，同比增加12.8個百分點；若不考慮本集團(包括越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」))投資物業評估升值的影響，核心業務的權益持有人應佔盈利約為人民幣9.03億元，同比增長15.9%；每股基本盈利約為人民幣0.1701元。

董事會建議宣派二〇一二年中期股息每股0.042港元，相當於約為每股人民幣0.034元，佔不考慮本集團及越秀房產基金投資物業評估升值影響的核心業務權益持有人應佔盈利的35%。

「住宅+商業」雙輪驅動，銷售業績節節攀升

面對競爭激烈的市場環境，公司因應市場的變化適時調整營銷策略，及時推出適應市場的產品，故此銷售業績令人滿意。報告期內，本集團錄得累計合同銷售金額約為人民幣71.48億元，合同銷售面積約為57.15萬平方米，同比分別大幅上升132.5%和187.0%，分別佔全年合同銷售目標不少於人民幣100億元和96萬平方米約71%及60%，目標完成情況理想。此外，住宅產品的合同銷售金額佔累計合同銷售金額約54%，而餘下為商業產品，產品分佈比例符合預期。

高端品牌「星匯」系列項目表現卓越。廣州星匯文瀚和廣州星匯文宇因應市場需求提前面市，廣州大學城內的三個「星匯」項目並駕齊驅，各有優勢，戶型種類多樣，能滿足不同客戶的需求，因此深受歡迎，報告期內三個項目錄得合同銷售金額近人民

幣10億元。此外，中山星匯雲錦今年三月開售贏得「開門紅」，僅三個月時間便錄得合同銷售金額逾人民幣3億元。

商業經營能力顯著提升，商業產品貢獻比例大增。本集團今年以來一直強調在推進住宅物業發展的基礎上，重視提升商業經營能力。一方面合理推進各商業項目的開發進度，另一方面採用創新的商業營銷策略，針對不同客戶的需求採取多樣化的營銷手段，因此錄得理想的銷售業績。廣州財富公館、廣州財富世紀廣場銷情熾熱，兩大商業項目於報告期內錄得合同銷售金額逾人民幣23億元。

資本運作取得突破性進展，打響常態化互動的頭炮

本集團精心籌備的資本運作項目——將旗下優質商業項目廣州國際金融中心（「廣州國金中心」）注入越秀房產基金，於股東特別大會和基金單位持有人特別大會上獲得高票率票通過，標誌著是次資本運作項目取得突破性進展。如順利在年內完成此項互動，將為本集團帶來約人民幣40億元的現金回籠，並減少約人民幣45億元的銀行負債，將淨借貸比率大幅下降37.8個百分點至約33.5%。本集團作為越秀房產基金主要及單一最大的基金單位持有人，亦可繼續享有該物業長期增值所帶來的收益。這是本集團實現「越秀地產+越秀房產基金」常態化互動的重要一步，也是施行「地產開發+商業運營+資本運作」長期發展戰略關鍵的第一步。

廣州國金中心各方面的運營情況良好。截止本公告日，廣州國金中心寫字樓出租率已達65%，租金水平保持平穩，最高租金超過每月每平方米人民幣300元，遠遠高出廣州市甲級寫字樓的平均水平。此外，廣州國金中心內的四季酒店已於二〇一二年八月初正式對外營業，而雅詩閣服務式公寓將於二〇一二年九月份正式營運。

投資者關係管理與資本運作相輔相成

本集團從近年的資本運作中發現，投資者關係管理與資本運作息息相關，兩者相輔相成。進行資本運作的同時，需要投資者關係管理的輔助，從而使資本運作項目得以順利進行；同時，資本運作完成後，投資者關係管理的覆蓋面更廣，系統更完善，亦有利於進行市值管理。本集團將廣州國金中心注入越秀房產基金便是一個最好的例子。在相關公告刊發後，本集團為了推進該資本運作項目，更為積極主動與股東、潛在投資者及分析師會面，一方面維持與股東的良好關係，另一方面亦不斷拓展潛在投資者，使股東結構更為合理，同時亦爭取提高投資銀行對本集團的研究覆蓋率。期間，本集團分別在香港、新加坡、日本、英國、歐洲、北京和上海進行全年業績路演及非交易路演超過50場，參加由各大知名投資銀行及券商舉行的投資研討會6場。

戰略性增加土地儲備，形成項目規模效應

本集團一直貫徹「立足廣州，拓展全國」的戰略方針，綜合考慮土地市場環境、房地產市場的發展趨勢及自身的財務狀況等因素，慎審增加高效益的土地儲備。報告期內，本集團投入約人民幣1.64億元購入從化江埔街地塊，建築面積(經調整)約18.49萬平方米。此外，在二〇一二年八月份，本集團購入杭州臨安地塊第三期，該地塊建築面積約21.46萬平方米，土地總價約人民幣2.54億元，杭州臨安項目的規模進一步擴大至138.92萬平方米，為本集團在該地區建立「越秀」品牌並形成規模效應提供了強大的支持。同月，本集團亦以約港幣1.86億元購入香港太子道西地塊，建築面積約為3,700平方米(約39,400平方呎)。截止報告期末，本集團未付土地款約人民幣4.88億元。

突出品牌戰略價值，提升核心競爭力

本集團根據「越秀地產30年，激發城市價值，釋放城市潛能」的年度品牌推廣主題，系統性地開展品牌管理及品牌推廣活動，構建「越秀」全國性品牌形象。報告期內，本集團積極參考各項認可度高的評選活動，以提升本集團的品牌形象。本集團連續第四年獲得香港著名財經雜誌《經濟一週》頒發的「二〇一二年中國傑出房地產商」獎項，而本集團旗下優質商業項目廣州國金中心亦分別獲得由國際地產獎(亞太區)頒發的「中國地區綜合用途項目高度評價獎」以及由《資本一週》頒發的「地標建築獎」。

業務展望

雖然二〇一二年上半年的房地產市場的形勢較為嚴峻，但是本集團認為在中國人口結構和城市化進程等因素驅動下，在未來很長一段時期，房地產市場的剛性需求仍十分旺盛。因此，中國經濟保持穩定合理增長及剛性需求旺盛等對房地產市場仍然是利好的因素。二〇一二年下半年將會充滿機遇及挑戰，本集團將會繼續全面推進「苦練內功」，提升核心經營能力，確保各項經營指標保持高位運行。

銷售能力建設取得新進展，力爭超額完成全年目標

雖然本集團在報告期內已完成了全年合同銷售目標的71%，目標完成情況理想，但本集團仍毫不鬆懈，將會繼續以銷售能力建設為重點，研究和分析營銷戰略、營銷體系及客戶關係管理等方面優劣，制定銷售能力提升的方案。採用更加有效、適應市場的營銷策略，整合營銷資源，形成多渠道營銷體系和模式，加快產品的銷售速度，力爭超額完成全年合同銷售目標。

二〇一二年下半年，本集團將會繼續推出七個新項目，分別是位於廣州市內的「可逸」品牌系列項目，包括可逸陽光、可逸江畔、可逸錦園及可逸雋軒，以及中山星匯雋庭、武漢礄口項目及杭州臨安項目，進一步深化全國化推進。預計下半年可取得預售證的建築面積約95萬平方米，貨量充足，產品類型豐富，能覆蓋不同層面的客戶群的需求。

進一步提升商業經營能力，深化「越秀地產+越秀房產基金」常態化互動

本集團是國內唯一一間擁有及管控一家在香港上市的房地產投資信託基金的香港上市房地產企業，因此本集團將會穩定推進各項優質商業項目建設，進一步提供商業經營能力的同時，繼續善用這個獨特的平台，深化「越秀地產+越秀房產基金」常態化互動，形成差異化優勢。

除了廣州國金中心外，本集團還擁有多項優質商業項目，包括廣州財富天地廣場、廣州財富中心和亞太世紀廣場等。廣州財富天地廣場建築面積約27萬平方米，已進入內部裝修階段，並於下半年正式啟動招商，預計明年正式營運，該項目將會打造成一個具休閒購物特色，零售、批發、展貿功能一體化的大型皮具主題商場。廣州財富中心建築面積約21萬平方米，目前已開始動工，工程進度如期進行，預計將於二〇一六年竣工。

致謝

本集團多年來穩健的發展，除了憑藉董事局正確的領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦有賴股東、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

經濟環境分析

二〇一二年上半年(「報告期」)，中央政府先後降低存款準備金率和兩次降息，對保持經濟穩定增長起到非常重要的作用，國民經濟運行總體平穩，穩中有進。據國家統計局發佈的資料顯示，報告期內全國國內生產總值達到人民幣227,098億元，同比增長7.8%，經濟增長速度是經歷全球金融海嘯後首次重回8%以下的水平，但在全球範圍內，仍處於較高的經濟增長水平。此外，物價上漲的勢頭亦得到較好的遏制，二〇一二年以來居民消費價格指數同比上漲的幅度逐步縮減，從一月份同比上漲4.5%的高位下降至六月份同比上漲2.2%的水平。通貨膨脹壓力明顯趨緩。這使得中央政府調控的主基調由「降通脹」轉向「穩增長」。

房地產市場分析

中央政府通過一系列的調控政策，對房地產市場的調控初見成效。據國家統計局發佈的國內70個大中城市房價統計顯示，二〇一二年以來70個大中城市房價同比下降的城市個數呈上升趨勢，而六月份房價同比下降的城市個數更增加至57個。此外，北京、上海、廣州、深圳四大主要城市的房價也是從一月份的同比增長轉為同比下降，而六月份這四大城市的新建住宅價格指數同比分別下降1.0%、1.5%、1.6%和2.5%。

但是，資料也顯示，報告期70個大中城市房價環比上漲的城市數量也呈上升趨勢。出現這種情況主要有兩大的原因：(i) 中央政府先後出台降低存款準備金率和兩次降息對房地產市場利好的政策；(ii) 剛性需求和改善性需求仍然存在，並在利好政策出台後得到較大的釋放。雖然房地市場過快增長的勢頭總體上已經得到有效的遏制，但今年以來房價環比亦呈上升趨勢，因此，對房地產市場的調控仍處於關鍵時期，相信中央政府也會繼續穩定和嚴格實施房地產市場調控政策。

業績回顧

於報告期內，本集團實現總營業收入(含出售投資物業)人民幣48.40億元，同比下降10.4%。毛利(含出售投資物業收益)約為人民幣27.33億元，同比增長15.9%，受惠於高毛利率的商業和中高端住宅產品入賬，整體毛利率(含出售投資物業收益)上升12.8個百分點至約56.5%；股東應佔盈利約為人民幣15.80億元，同比下降64.8%，股東應佔盈利下降的主要原因是報告期內投資物業重估公平值增值較去年同期為低；每股基本盈利約為人民幣0.1701元。若不考慮本集團(包括越秀房產基金)的投資物業評估升值的影響，核心業務的權益持有人應佔盈利為人民幣9.03億元，同比增長15.9%。

報告期內，累計合同銷售金額約為人民幣71.48億元，同比增長132.5%，完成全年銷售目標不少於人民幣100億元約71%；合同銷售面積約為57.15萬平方米，同比增長187.0%，完成全年銷售目標不少於96萬平方米約60%，均價約每平方米人民幣12,500元。銷售業績理想，符合管理層的預期。

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
廣州星匯金沙	住宅	54,100	7.99	14,800	廣州，白雲
廣州星匯文華	住宅	10,400	2.17	20,900	廣州，番禺
廣州星匯文瀚	住宅	31,800	5.59	17,600	廣州，番禺
廣州星匯文字	住宅	11,700	2.01	17,200	廣州，番禺
南沙濱海花園	住宅	110,200	7.84	7,100	廣州，南沙
花都逸泉韻翠	住宅	23,700	1.48	6,200	廣州，花都
廣州星匯雲錦	住宅、車位	5,700	2.07	36,300	廣州，天河
嶺南灣畔	住宅	3,300	0.68	20,600	廣州，荔灣
從化逸泉山莊	住宅	800	0.11	13,800	廣州，從化
廣州財富公館	商業	77,400	14.59	18,900	廣州，荔灣
廣州財富世紀廣場	商業	32,400	9.00	27,800	廣州，天河
投資物業	不適用	38,700	5.55	14,300	廣州
其他項目	不適用	<u>25,900</u>	<u>3.93</u>	15,200	廣州
廣州小計		<u>426,100</u>	<u>63.01</u>	14,800	
江門星匯名庭	住宅	53,200	3.40	6,400	江門，蓬江
中山星匯雲錦	住宅	61,700	3.17	5,100	中山，南區
瀋陽越秀明湖郡	住宅	4,000	0.33	8,300	瀋陽，沈北
煙台星匯鳳凰	住宅	<u>26,500</u>	<u>1.57</u>	5,900	煙台，芝罘
合計		<u><u>571,500</u></u>	<u><u>71.48</u></u>	12,500	

報告期內，入賬物業收入約為人民幣42.24億元(含出售投資物業人民幣5.76億元)，同比下降13.1%；入賬物業面積約19.80萬平方米(含出售投資物業4.77萬平方米)，同比下降35.0%；均價約每平方米人民幣21,300元。

入賬物業情況如下：

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	商業	23,900	10.00	41,800	廣州，海珠
翠城花園	住宅、商業	23,000	5.68	24,700	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	25,900	5.61	21,700	廣州，荔灣
可逸家園	住宅	39,300	9.17	23,300	廣州，海珠
從化逸泉山莊	住宅	3,400	0.35	10,300	廣州，從化
廣州星匯雲錦	住宅、車位	5,200	1.85	35,600	廣州，天河
南沙濱海花園	住宅	26,100	1.82	7,000	廣州，南沙
其他項目	不適用	<u>3,500</u>	<u>2.00</u>	57,100	廣州
小計		150,300	36.48	24,300	
投資物業	不適用	<u>47,700</u>	<u>5.76</u>	12,100	廣州
合計		<u>198,000</u>	<u>42.24</u>	21,300	

報告期內，已預售但未入賬的物業金額約為人民幣102.17億元，面積約81.55萬平方米，均價約每平方米人民幣12,500元。

已預售但未入賬物業情況如下：

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
廣州星匯金沙	住宅	72,100	10.44	14,500	廣州，白雲
廣州星匯文華	住宅	40,100	8.14	20,300	廣州，番禺
廣州星匯文瀚	住宅	31,800	5.59	17,600	廣州，番禺
廣州星匯文宇	住宅	11,700	2.01	17,200	廣州，番禺
南沙濱海花園	住宅	206,700	16.17	7,800	廣州，南沙
花都逸泉韻翠	住宅	36,200	2.43	6,700	廣州，花都
廣州星匯雲錦	住宅	4,700	1.91	40,600	廣州，天河
嶺南灣畔	住宅	2,700	0.50	18,500	廣州，荔灣
江南新苑	住宅	3,500	0.62	17,700	廣州，海珠
可逸家園	住宅	3,700	0.88	23,800	廣州，海珠
從化逸泉山莊	住宅	4,400	0.40	9,100	廣州，從化
廣州財富公館	商業	77,400	14.59	18,900	廣州，荔灣
廣州財富世紀廣場	商業	69,200	19.48	28,200	廣州，天河
投資物業	不適用	26,200	2.93	11,200	廣州
其他項目	不適用	<u>24,600</u>	<u>3.41</u>	13,900	廣州
廣州小計		615,000	89.50	14,600	
江門星匯名庭	住宅	76,900	5.14	6,700	江門，蓬江
中山星匯雲錦	住宅	61,700	3.17	5,100	中山，南區
瀋陽越秀明湖郡	住宅	12,400	1.24	10,000	瀋陽，沈北
煙台星匯鳳凰	住宅	<u>49,500</u>	<u>3.12</u>	6,300	煙台，芝罘
合計		<u>815,500</u>	<u>102.17</u>	12,500	

土地儲備

報告期內，本集團以人民幣1.64億元購入佔地面積約6.43萬平方米，建築面積(經調整)約18.49萬平方米的從化江埔街地塊。此外，本集團亦於二〇一二年八月份以人民幣2.54億元購入佔地面積約12.07萬平方米，建築面積21.46萬平方米的杭州臨安地塊第三期。同月，本集團以港幣1.86億元獲得佔地面積約732平方米(約7,900平方呎)，建築面積3,700平方米(約39,400平方呎)的香港太子道西地塊。

截至報告期末，本集團共擁有土地儲備約1,153萬平方米，其中在建物業約564萬平方米，未開發物業約589萬平方米。按地區分類，廣州約佔50.8%，珠三角(廣州除外)約佔21.8%，環渤海約佔10.9%，長三角約佔10.2%，中部地區約佔5.6%，香港約佔0.7%。按用途分類，住宅約佔74.1%，商業約佔25.9%。

土地儲備情況如下：

項目	用途	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)	位置
廣州星匯金沙	住宅、商業	396,500	188,200	208,300	廣州，白雲
廣州星匯文華	住宅	221,900	221,900	—	廣州，番禺
廣州星匯文瀚	住宅	164,400	164,400	—	廣州，番禺
廣州星匯文宇	住宅	141,400	141,400	—	廣州，番禺
南沙濱海花園	住宅、商業	2,359,700	438,100	1,921,600	廣州，南沙
花都逸泉韻翠	住宅	93,400	93,400	—	廣州，花都
嶺南灣畔	住宅	17,000	17,000	—	廣州，荔灣
可逸錦苑(前稱：江南 新村三、四期)	住宅	31,500	31,500	—	廣州，海珠
可逸雋軒(前稱：江南 新村三、四期)	住宅	31,800	31,800	—	廣州，海珠
可逸江畔(前稱：番禺 南區項目)	住宅、商業	469,100	469,100	—	廣州，番禺
可逸陽光(前稱：番禺 南區項目)	住宅	134,100	134,100	—	廣州，番禺
珠江新城D8-C3項目	住宅	34,900	34,900	—	廣州，天河
廣州科學城項目	住宅、商業	323,400	323,400	—	廣州，羅崗
從化江埔街項目	住宅	184,900	—	184,900	廣州，從化
廣州財富公館	商業	128,900	128,900	—	廣州，荔灣
廣州財富天地廣場	商業	266,000	266,000	—	廣州，荔灣

項目	用途	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)	位置
廣州財富世紀廣場	商業	135,900	135,900	—	廣州，天河
廣州國際金融中心	商業	51,600	51,600	—	廣州，天河
廣州財富中心	商業	210,500	210,500	—	廣州，天河
亞太世紀廣場	商業	232,000	232,000	—	廣州，天河
體育大廈	商業	125,000	—	125,000	廣州，天河
其他項目	不適用	110,900	50,900	60,000	廣州
廣州小計		5,864,800	3,365,000	2,499,800	
江門星匯名庭	住宅、商業	582,000	334,100	247,900	江門，蓬江
中山星匯雲錦	住宅、商業	555,800	257,300	298,500	中山，南區
中山星匯雋庭	住宅、商業	151,700	151,700	—	中山，東區
中山博愛路項目	住宅、商業	512,600	—	512,600	中山，東區
中山東升鎮項目	住宅、商業	427,300	—	427,300	中山，東升
佛山南海項目	住宅、商業	289,300	289,300	—	佛山，南海
珠三角小計 (不包括廣州)		2,518,700	1,032,400	1,486,300	
瀋陽越秀明湖郡	住宅	366,700	85,200	281,500	瀋陽，沈北
瀋陽南塔街項目	住宅、商業	669,900	118,000	551,900	瀋陽，東陵
煙台星匯鳳凰	住宅、商業	219,800	219,800	—	煙台，芝罘
環渤海小計		1,256,400	423,000	833,400	
杭州臨安項目	住宅、商業	1,174,600	180,400	994,200	杭州，臨安
長三角小計		1,174,600	180,400	994,200	
武漢礄口項目	住宅	643,900	643,900	—	武漢，礄口
中部地區小計		643,900	643,900	—	
國內小計		11,458,400	5,644,700	5,813,700	
香港油塘項目	住宅	70,500	—	70,500	香港
香港金寶閣項目	住宅	1,400	—	1,400	香港
香港太子道西項目	住宅	3,700	—	3,700	香港
香港小計		75,600	—	75,600	
合計		11,534,000	5,644,700	5,889,300	

工程進度

報告期內，實現新開工面積約181萬平方米，完成全年計劃新開工面積210萬平方米的86%；竣工面積約11萬平方米，但預計下半年較多項目竣工，因此相信能完成全年竣工面積約100萬平方米的目標。預計下半年可取得預售證的建築面積約95萬平方米，貨量充足，為超額完成全年目標提供強大的支持。

投資物業

截至報告期末，本集團擁有的投資物業共約43.82萬平方米，其中，寫字樓面積約佔25.3%，商業面積約佔33.1%，停車場面積約佔41.6%。報告期內，本集團擁有的投資物業租金收入約人民幣2.74億元。

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)	停車場及	
				其他 (平方米)	位置
錦漢大廈	45,800	45,800	—	—	廣州，越秀
香港物業	14,300	2,000	11,100	1,200	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	22,300	400	—	21,900	廣州，天河
越秀城市廣場	35,000	—	16,700	18,300	廣州，越秀
其他項目 (含停車場)	222,100	34,000	65,400	122,700	廣州
合計	<u>438,200</u>	<u>111,000</u>	<u>144,900</u>	<u>182,300</u>	

其他業務

報告期內，裝飾業務收入約為人民幣0.6億元，同比下降41.2%；物業管理收入約為人民幣1.81億元，同比下降3.7%。

本集團屬下聯營實體越秀房產基金於期內實現總經營收入約為人民幣2.71億元，同比增長5.4%。可分派收入總額約為人民幣1.19億元，同比增長0.5%。由於本集團持有35.58%的基金單位，應佔越秀房產基金的利潤約人民幣0.9億元，同比下降約69.9%，主要是由於越秀房產基金於報告期內的投資物業重估公平值增值大幅減少，對應獲得的現金分派約為人民幣0.42億元。

財務回顧

財務摘要

1. 二〇一二年上半年銷售創新高

二〇一二年上半年合同銷售金額約人民幣71.48億元，同比增長132.5%，完成年度銷售目標的71%；合同銷售面積約57.15萬平方米，同比增長約187.0%。已出售未確認收入之物業約人民幣102.17億元，將在今年下半年及明後年陸續入帳。

2. 與越秀房產基金互動取得歷史性突破

股東特別大會批准國金中心注入越秀房托基金的交易，本集團與越秀房產基金互動戰略取得歷史性突破，將為本集團帶來約人民幣40億現金回籠，減少人民幣45億銀行負債，淨借貸比率將大幅下降37.8個百分點至33.5%。

3. 營業收入略有下跌，毛利率仍維持高位水準

整體營業收入(含出售投資物業)約人民幣48.40億元，同比下跌10.4%；整體毛利率(含出售投資物業收益)約56.5%，同比增長12.8個百分點；主要是本集團積極應對市場，調整銷售策略，適時推售大宗商業物業，錄得售樓毛利率(含出售投資物業收益)約59.0%，同比增長15個百分點所致。

4. 核心業務之權益持有人應佔盈利穩步增長

本集團截至二〇一二年六月三十日止期間，權益持有人應佔盈利約人民幣15.80億，由於去年同期廣州國金中心落成錄得高額評估值的因素，同比下跌64.8%，而核心業務(不考慮本集團及越秀房產基金的投資物業評估升值影響)的權益持有人應佔盈利約人民幣9.03億，同比上升15.9%。淨利率為約19%，同比上升5個百分點。

5. 現金流整體平穩健康，保持良好的財務狀況

在嚴峻的融資環境下，本集團資金狀況整體平穩健康，二〇一二年上半年完成融資約人民幣56億元，經營性現金流入約人民幣58億元，確保項目的開發和拓展；上半年現金及銀行存款(含列在財務報表內持作出售的非流動資產中的現金及存款)餘額約人民幣68億，未使用的銀行貸款額度約人民幣11.49億元，保持良好的財務狀況。

營運業績分析

本集團將廣州國際金融中心注入越秀房產基金的交易建議已於二〇一二年七月二十三日召開的股東特別大會批准通過，Tower Top集團的資產和負債在本集團財務報表中列為持作出售的非流動資產和與持作出售的非流動資產有關的負債。

權益持有人應佔盈利

本集團截至二〇一二年六月三十日止期間權益持有人應佔盈利約為人民幣15.80億元，由於去年同期廣州國金中心落成錄得高額評估值升值的因素，同比下跌64.8%。核心業務(不考慮本集團及越秀房產基金之投資物業評估升值因素)，本期權益持有人應佔盈利為約人民幣9.03億元，較去年同期增長15.9%。

營業收入及毛利

截至二〇一二年六月三十日止期間，營業收入(含出售投資物業)錄得約人民幣48.40億元，較去年同期減少10.4%。而毛利(含出售投資物業收益)錄得較去年同期增加15.9%至27.33億元，毛利率(含出售投資物業收益)為56.5%，較去年同期上升12.8個百分點。

本期物業銷售入賬面積約19.80萬平方米，物業銷售收入(含出售投資物業)錄得約人民幣42.24億元，較去年同期減少13.1%。本集團積極應對嚴控的市場環境，適時調整銷售策略，推售部份毛利率較高的大宗商業物業，本期售樓毛利率(含出售投資物業收益)為59.0%，較去年同期上升15個百分點。

合同銷售約人民幣71.48億元，較去年同期大幅增長132.5%；合同銷售面積約57.15萬平方米，較去年同期大幅增長187.0%。合同銷售已完成年度銷售目標的約71%；合同銷售及訂購合計更達人民幣78.51億元，佔全年銷售目標人民幣100億的79%。

投資物業評估升值

截至二〇一二年六月三十日止期間，本集團投資物業評估升值錄得約人民幣9.04億元，較去年同期大幅減少81.5%。主要是去年同期廣州國金中心作為投資物業部份落成錄得期內評估升值約人民幣46.99億元。本期的投資物業評估升值主要亦是來自廣州國金中心的評估升值。

銷售及行政開支

截至二〇一二年六月三十日止期間，本集團銷售開支約人民幣1.40億元，較去年同期上升78.8%，期內行政開支約人民幣3.85億元，較去年同期上升32.5%。銷售開支的增加主要是由於二〇一二年上半年有較多項目，包括星匯文翰和中山星匯雲錦等項目開盤所致。行政開支的增加主要由於業務拓展需要，人員增加所致。銷售開支佔本期合同銷售的約2.0%（二〇一一年六月三十日：2.6%）。行政開支佔本期合同銷售的約5.4%（二〇一一年六月三十日：9.6%）。

財務費用

由於借款利率上升及本集團銀行借款增加，期內本集團利息資本化前的利息支出達人民幣8.21億元，較去年同期的人民幣4.70億元上升74.7%。同時由於在建項目較去年同期增加，資本化利息亦由去年同期的約人民幣3.30億元增至約人民幣6.07億元，在損益表內確認為利息支出約人民幣2.14億元，較去年同期的約人民幣1.40億元增加52.9%。

應佔聯營實體盈利

截至二〇一二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減少69.9%至人民幣0.90億元。主要來自本集團持有35.58%基金單位的越秀房產基金(股票編號：00405)本期的投資物業評估升值大幅減少，稅後盈利錄得約人民幣2.53億元，較去年同期亦下跌69.9%。本集團應佔其盈利約人民幣0.90億元，較去年同期亦下跌69.9%。

稅項

截至二〇一二年六月三十日止期間，本集團的稅項支出約人民幣15.29億元，較去年同期的人民幣25.27億元大幅減少39.5%。主要是本期確認收入及投資物業評估升值較去年同期大幅減少所致。

每股盈利

截至二〇一二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0.1701元(二〇一一年六月三十日：人民幣0.4842元)。

中期股息

董事會已決議宣派二〇一二年上半年中期股息每股0.042港元，相等於每股人民幣0.034元(二〇一一年上半年：每股0.04港元，相等於每股人民幣0.033元)，佔剔除本集團及越秀房產基金投資物業評估升值因素後的權益持有人應佔盈利的約35%，並於二〇一二年十一月十五日派發予於二〇一二年十月十九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

於二〇一二年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣285.81億元(二〇一一年十二月三十一日：約人民幣197.60億元)。流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.92倍，現金及現金等價物(含列在持作出售的非流動資產中的現金及存款)約人民幣45.26億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣48.21億元)。監控戶存款約人民幣22.74億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣13.07億元)。已承諾未提取的銀行授信額度約人民幣11.49億元。

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	
	二〇一二年	二〇一一年
	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*	14,726,312	14,347,503
以港幣結算	7,384,955	6,808,442
以美元結算	315,613	625,679
總銀行借款	22,426,880	21,781,624
融資租約的責任	194	224
銀行透支	69	318
總借貸	<u>22,427,143</u>	<u>21,782,166</u>
賬齡分析：		
一年內	10,358,674	10,590,713
第二年	6,830,717	4,842,425
第三至第五年	2,262,752	3,349,028
超過五年	2,975,000	3,000,000
借貸合計	22,427,143	21,782,166
減：現金及現金等價物**	(4,526,414)	(4,820,904)
借貸淨額	17,900,729	16,961,262
總權益(不含非控股權益)	<u>21,433,502</u>	<u>20,186,647</u>
總資本	<u>39,334,231</u>	<u>37,147,909</u>
資本負債率	45.5%	45.7%

* 含列在本集團財務報表內與持作出售的非流動資產有關的負債中的銀行借款。

** 含列在本集團財務報表內持作出售的非流動資產中的現金及存款。

資本性支出及投資

期內，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10.41億元。

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。

租賃土地及物業，廠房及設備的承擔

截至二〇一二年六月三十日，本集團就購買土地需付而未付的地價款為約人民幣4.88億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣10.79億元)。截至本公司的業績公告日，本集團的未付地價款約為人民幣6.04億元。

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5.54億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣14.56億元)。

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。於二〇一二年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣31.39億元(二〇一一年十二月三十一日：人民幣21.23億元)。

截至二〇一二年六月三十日，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0.60億元，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

於二〇一二年六月三十日，本集團聘用約6,080名僱員(二〇一一年十二月三十一日：5,810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

截至二〇一二年六月三十日止六個月內，本公司遵守《企業管治常規守則》(前載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄14)及《企業管治守則》(《企業管治常規守則》之新版本，適用於涵蓋二〇一二年四月一日之後期間之財務報告)之守則條文，惟守則條文第A.4.1和A.6.7除外。

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，在本公司之股東週年大會上輪席告退。本公司所有非執行董事均已在過去三年內輪席告退並已獲重選連任。

守則條文 A.6.7

守則條文 A.6.7 規定獨立非執行董事應出席股東大會。本公司獨立非執行董事李家麟先生因於海外處理事務而未能出席本公司於二〇一二年六月六日舉行之股東週年大會。

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」審閱了本集團截至二〇一二年六月三十日止六個月的業績。

買賣或贖回本公司股份

本公司於截至二〇一二年六月三十日止六個月期間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

本公司將由二〇一二年十月十七日(星期三)至二〇一二年十月十九日(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，必須於二〇一二年十月十六日(星期二)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，二〇一二年八月二十一日

於本公佈刊發日期，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