

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



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇一四年中期業績公告

業績亮點

- **經營業績平穩增長。**二〇一四年上半年，營業收入約為人民幣63.26億元，同比上升4.4%。毛利率為34.4%。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滙兌損益)約為人民幣9.92億元，同比上升10.5%。
- **合同銷售逆市上升。**二〇一四年上半年，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106.30億元，同比上升23.4%，完成全年銷售目標人民幣220億元的48%。截至二〇一四年六月三十日，本集團已售未入賬銷售金額約人民幣172.36億元。
- **整體財務狀況理想。**二〇一四年上半年實現融資人民幣86億，截至二〇一四年六月三十日，本集團境內外借貸比例已調整至45%:55%。上半年平均融資成本為5.2%，較二〇一三年下降0.4個百分點。現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣97.53億元，較二〇一三年十二月三十一日上升16.5%。淨借貸比率為62.7%，與二〇一三年相比仍處於健康水平。
- **深化合作模式鞏固全國化佈局。**二〇一四年上半年，本集團繼續通過與投資基金合作的創新模式，以底價購入杭州古墩路地塊，總金額約為人民幣10億元，其中本集團所佔的應付土地款僅為人民幣1億元。截至二〇一四年六月三十日，本集團總土地儲備約1,507萬平方米，按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,225萬平方米。
- **回饋股東。**董事會通過決議宣派二〇一四年中期股息每股0.049港元，相當於每股約人民幣0.039元。

業績摘要

• 營業收入	人民幣 63.26 億元 (+4.4%)
• 毛利	人民幣 21.76 億元 (-12.3%)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣 16.76 億元 (-28.4%)
• 核心淨利潤	人民幣 9.92 億元 (+10.5%)
• 核心淨利率	15.7% (+0.9 個百分點)
• 合同銷售金額	人民幣 106.30 億元 (+23.4%)
• 已售未入賬銷售金額	人民幣 172.36 億元
• 總資產	人民幣 820.27 億元 (+5.1%)
• 現金及現金等價物及監控戶存款	人民幣 97.53 億元 (+16.5%)
• 股東權益	人民幣 256.22 億元 (+6.0%)
• 股東應佔每股淨資產	人民幣 2.748 元 (+6.0%)
• 淨借貸比率	62.7% (+1.1 個百分點)

未經審核業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇一四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

截至二〇一四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 二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
營業收入	3	6,325,576	6,059,401
銷售成本	4	<u>(4,149,977)</u>	<u>(3,579,884)</u>
毛利		2,175,599	2,479,517
出售投資物業收入		17,220	6,910
已售投資物業直接成本		<u>(3,212)</u>	<u>(5,278)</u>
出售投資物業收益		14,008	1,632
投資物業重估公平值增值		1,250,600	1,862,101
其他收益		199,798	95,899
銷售及營銷成本	4	(186,347)	(152,255)
行政開支	4	<u>(352,340)</u>	<u>(403,408)</u>
經營盈利		3,101,318	3,883,486
財務收入		20,900	15,730
財務成本	5	(189,865)	(211,983)
理財活動產生的淨外匯(虧損)/收益		(118,958)	136,043
應佔以下公司(虧損)/盈利			
— 合營企業		(3,385)	195
— 聯營實體		<u>103,735</u>	<u>82,809</u>
除稅前盈利		2,913,745	3,906,280
稅項	6	<u>(1,132,048)</u>	<u>(1,547,178)</u>
期內盈利		<u><u>1,781,697</u></u>	<u><u>2,359,102</u></u>

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一四年	二〇一三年
		附註 人民幣千元	人民幣千元
應佔			
本公司權益持有人		1,676,085	2,340,695
非控股權益		<u>105,612</u>	<u>18,407</u>
		<u>1,781,697</u>	<u>2,359,102</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)	7		
— 基本		<u>0.1798</u>	<u>0.2516</u>
— 攤薄		<u>0.1798</u>	<u>0.2511</u>

應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註8。

簡明綜合全面收入報表

截至二〇一四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	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	1,781,697	2,359,102
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	19,900	(38,336)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	9,615	(60,972)
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益	—	(6,101)
期內其他全面收入／(虧損)(除稅後)	29,515	(105,409)
期內全面收入總額	<u>1,811,212</u>	<u>2,253,693</u>
應佔		
本公司權益持有人	1,705,077	2,237,338
非控股權益	106,135	16,355
	<u>1,811,212</u>	<u>2,253,693</u>

簡明綜合資產負債表

於二〇一四年六月三十日

	於	
	二〇一四年	二〇一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	附註	
	未經審核	已審核
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,222,197	1,023,079
投資物業	12,141,554	10,219,375
土地使用權	259,904	265,901
於合營企業的權益	1,299,740	1,164,939
於聯營實體的權益	6,626,419	6,309,075
可供出售的財務資產	856,173	842,226
遞延稅項資產	144,802	130,067
	<u>22,550,789</u>	<u>19,954,662</u>
流動資產		
發展中物業	38,969,649	37,554,999
持作出售物業	5,267,423	6,342,773
土地使用權的預付款	2,863,341	3,634,670
存貨	20,928	10,676
衍生金融工具	48,143	47,642
應收賬款	9 27,155	16,013
其他應收款項、預付款項及按金	1,978,086	1,704,398
可收回稅項	466,643	430,582
監控戶存款	2,140,969	3,319,484
現金及現金等價物	7,611,800	5,054,749
	<u>59,394,137</u>	<u>58,115,986</u>
持作出售的非流動資產	<u>81,613</u>	—

		於	
		二〇一四年	二〇一三年
		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
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	10	359,596	233,069
預收房款		11,027,873	11,310,525
其他應付款項及應計費用		9,422,060	9,257,473
借貸		3,999,656	8,330,549
應付稅項		2,648,455	2,658,633
		<u>27,457,640</u>	<u>31,790,249</u>
流動資產淨值		<u>32,018,110</u>	<u>26,325,737</u>
總資產減流動負債		<u>54,568,899</u>	<u>46,280,399</u>
非流動負債			
借貸		22,509,909	15,534,903
遞延稅項負債		5,134,791	5,367,095
遞延收入		62,801	64,595
其他應付款項及應計費用		151,160	153,798
		<u>27,858,661</u>	<u>21,120,391</u>
淨資產		<u>26,710,238</u>	<u>25,160,008</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本：面值		—	854,089
其他法定資本儲備		—	8,893,459
		<u>—</u>	<u>9,747,548</u>
股本及其他法定資本儲備	11	9,748,898	9,747,548
其他儲備		426,139	396,726
保留盈利			
— 擬派股息	8	363,647	251,704
— 其他		15,083,595	13,779,227
		<u>25,622,279</u>	<u>24,175,205</u>
非控股權益		1,087,959	984,803
總權益		<u>26,710,238</u>	<u>25,160,008</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 編製基準

截至二〇一四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二〇一三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。

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二〇一三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。

(a) 本集團採納的經修訂準則及詮釋：

香港會計準則第32號的修訂澄清有關抵銷資產負債表內金融資產及金融負債的規定的應用指引。

香港會計準則第36號的修訂處理披露有關減值資產可收回金額的資料(倘有關金額乃按公平值減出售成本計算)。

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第21號處理有關倘負債屬於香港會計準則第37號「撥備」的範疇而須支付徵費的負債的會計處理方法。詮釋處理導致須支付徵費的責任事件及確認負債的時間。

並無於本中期期間首次生效的其他經修訂標準或詮釋預期會對本集團構成重大影響。

(b) 於二〇一四年生效但與本集團無關的現有準則的修改：

以下為由二〇一四年一月一日開始的財政年度首次強制應用現有準則的修改：

香港會計準則第39號(修改)	金融工具：確認及計量－更替衍生金融工具
香港財務報告準則第10、第12及香港會計準則第27號(二〇一一年修訂)(修改)	綜合財務報表、於其他實體的權益披露及獨立財務報表

- (c) 以下為已頒佈但由二〇一四年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被提早採用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19號(修改)	界定福利計劃－僱員供款	二〇一四年七月一日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號 (修改)	強制生效日期及過渡披露事項	待定 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號	金融工具	待定 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第11號(修改)	共同安排	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	二〇一七年一月一日
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	二〇一四年七月一日
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	二〇一四年七月一日

⁽¹⁾ 強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未完成部分後釐定。

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訂的影響進行評估，尚未能闡明其會否對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

3 分部資料

執行董事被視為主要經營決策者。管理層根據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。

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。

	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	<u>5,905,685</u>	<u>165,585</u>	<u>125,831</u>	<u>128,475</u>	<u>6,325,576</u>
分部業績	<u>1,661,034</u>	<u>4,216</u>	<u>1,266,824</u>	<u>7,967</u>	<u>2,940,041</u>
應佔以下公司的 (虧損)/盈利					
— 合營企業	(3,385)	—	—	—	(3,385)
— 聯營實體	<u>865</u>	<u>—</u>	<u>92,037</u>	<u>10,833</u>	<u>103,735</u>
截至二〇一三年					
六月三十日止六個月					
營業收入	5,524,581	248,360	216,009	425,041	6,413,991
分部間營業收入	—	(47,604)	(2,926)	(304,060)	(354,590)
來自外界客戶營業收入	<u>5,524,581</u>	<u>200,756</u>	<u>213,083</u>	<u>120,981</u>	<u>6,059,401</u>
分部業績	<u>1,759,417</u>	<u>12,546</u>	<u>2,005,100</u>	<u>44,316</u>	<u>3,821,379</u>
應佔以下公司的盈利					
— 合營企業	195	—	—	—	195
— 聯營實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>82,809</u>	<u>—</u>	<u>82,809</u>
於二〇一四年					
六月三十日					
分部資產	59,962,820	435,363	12,141,554	324,460	72,864,197
於合營企業的權益	1,299,740	—	—	—	1,299,740
於聯營實體的權益	<u>619,561</u>	<u>—</u>	<u>5,881,280</u>	<u>125,578</u>	<u>6,626,419</u>
可申報分部總資產	<u>61,882,121</u>	<u>435,363</u>	<u>18,022,834</u>	<u>450,038</u>	<u>80,790,356</u>
於二〇一三年					
十二月三十一日					
分部資產	58,456,305	435,884	10,219,375	336,729	69,448,293
於合營企業的權益	1,164,939	—	—	—	1,164,939
於聯營實體的權益	<u>330,031</u>	<u>—</u>	<u>5,849,822</u>	<u>129,222</u>	<u>6,309,075</u>
可申報分部總資產	<u>59,951,275</u>	<u>435,884</u>	<u>16,069,197</u>	<u>465,951</u>	<u>76,922,307</u>

下文載列分部業績總額與除稅前盈利總額的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	2,940,041	3,821,379
未分配經營成本(附註)	(38,521)	(33,792)
其他收益	199,798	95,899
經營盈利	3,101,318	3,883,486
財務收入	20,900	15,730
財務成本	(189,865)	(211,983)
理財活動產生的淨外匯(虧損)/收益	(118,958)	136,043
應佔以下公司(虧損)/盈利		
— 合營企業	(3,385)	195
— 聯營實體	103,735	82,809
除稅前盈利	2,913,745	3,906,280

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	
	二〇一四年	二〇一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
總可申報分部資產	80,790,356	76,922,307
遞延稅項資產	144,802	130,067
可收回稅項	466,643	430,582
企業資產	624,738	587,692
總資產	82,026,539	78,070,648

	營業收入		總資產	
	截至六月三十日止六個月		於	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
香港	62,851	99,455	2,244,016	2,231,176
中華人民共和國 （「中國」）	6,262,122	5,959,419	78,539,608	74,682,844
海外地區	603	527	6,732	8,287
	<u>6,325,576</u>	<u>6,059,401</u>	80,790,356	76,922,307
未分配資產			<u>1,236,183</u>	<u>1,148,341</u>
			<u>82,026,539</u>	<u>78,070,648</u>

4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權攤銷	5,997	5,730
營業稅及其他徵費	391,559	374,520
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	22,274	22,378
— 租賃物業、廠房及設備	31	29
物業、廠房及設備減值撥備／(減值撥備撥回)	3,880	(8,442)
發展中物業減值撥備撥回	<u>(990)</u>	<u>(27,008)</u>

5 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
借貸及銀行透支的利息	585,091	634,689
來自聯營實體的借貸利息	27,749	38,467
其他借貸的利息	106,347	96,456
來自補貼款項負債的利息開支	3,914	11,560
補貼款項負債公平值虧損	17,385	24,468
	<hr/>	<hr/>
所產生的借貸成本總額	740,486	805,640
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	(550,621)	(593,657)
	<hr/>	<hr/>
	<u>189,865</u>	<u>211,983</u>

6 稅項

- (a) 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。
- (b) 期內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一三年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (c) 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% (二〇一三年：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% (二〇一三年：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。

- (d) 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。

(e) 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	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	1,980	6,131
中國企業所得稅	180,442	56,895
中國土地增值稅	1,158,848	549,630
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	(341,077)	794,118
未分派盈利的代扣企業所得稅	131,855	140,404
	<u>1,132,048</u>	<u>1,547,178</u>

7 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	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>1,676,085</u>	<u>2,340,695</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>9,322,782</u>	<u>9,303,580</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.1798</u>	<u>0.2516</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。本公司於期末並無可發行具潛在攤薄影響普通股的尚未行使購股權。於二〇一三年六月三十日，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	
	二〇一四年	二〇一三年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>1,676,085</u>	<u>2,340,695</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	9,322,782	9,303,580
購股權調整(千股)	<u>—</u>	<u>18,209</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>9,322,782</u>	<u>9,321,789</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.1798</u>	<u>0.2511</u>

8 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
二〇一三年已宣派末期股息每股普通股0.035港元等值 人民幣0.027元 (二〇一二年：0.022港元等值人民幣0.018元)	<u>259,089</u>	<u>165,536</u>
二〇一三年特別股息為零 (二〇一二年：0.031港元等值人民幣0.025元)	<u>—</u>	<u>233,256</u>
二〇一四年擬派中期股息每股普通股0.049港元等值 人民幣0.039元(二〇一三年：0.049港元等值 人民幣0.039元)	<u>363,647</u>	<u>363,179</u>

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為負債，而將於截至二〇一四年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

9 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	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	18,304	10,240
三十一日至九十日	5,592	3,620
九十一日至一百八十日	1,256	—
一百八十一日至三百六十五日	956	886
一年以上	1,047	1,267
	<u>27,155</u>	<u>16,013</u>

10 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	121,296	76,593
三十一日至九十日	172,992	122,992
九十一日至一百八十日	57,552	23,738
一百八十一日至三百六十五日	3,716	5,706
一年至兩年	3,689	3,985
兩年以上	351	55
	<u>359,596</u>	<u>233,069</u>

11 股本及其他法定資本儲備

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一三年一月一日	9,298,432	852,196	8,878,673	9,730,869
因行使購股權而發行股份	13,405	1,084	5,386	6,470
因行使購股權而轉撥	—	—	1,686	1,686
	<u>9,311,837</u>	<u>853,280</u>	<u>8,885,745</u>	<u>9,739,025</u>
於二〇一三年六月三十日				
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	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	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)	—	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
	<u>9,324,291</u>	<u>9,748,898</u>	<u>—</u>	<u>9,748,898</u>
於二〇一四年六月三十日				

附註：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。根據上述條例，本公司的股份不再擁有票面值或面值。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。此外，根據上述條例附表11第37條所載的過渡性條文，股本溢價賬的結存款項，已成為本公司股本的一部分。

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一四年上半年，美國和日本經濟均呈現平穩復蘇的態勢，但歐洲經濟復蘇仍然存在較多不確定性。雖然發展中國家經濟增長有所放緩，但發達國家經濟好轉帶動發展中國家的外需增長，推進結構性改革則成為內生增長動力。二〇一四年上半年，面對錯綜複雜的國內外形勢，中央政府牢牢把握發展主動權，著力發揮市場作用，使中國經濟繼續實現平穩增長。二〇一四年上半年中國經濟增長7.4%，雖然略低於全年7.5%的目標，但總體經濟運行緩中趨穩，結構調整穩中有進，轉型升級勢頭良好。

在中國房地產市場方面，由於國內經濟增長放緩，流動性持續趨緊，導致房地產市場量價呈現同步下行。但是，二〇一三年上半年商品房銷售面積為5.1億平方米，同比增長近30%，而二〇一四年上半年則是4.8億平方米，在高基數情況下出現回落屬於理性回歸的正常現象。此外，中國房地產市場經過了十年的快速發展，進入調整期是市場發展的自身需要，使房地產市場向健康、理性的方向發展。

經營業績平穩增長

二〇一四年上半年，本集團以「三個確保、三個加快、三個強化」為工作主線，應對市場從高位下行的不利態勢，完成上半年各項經營目標，取得了預期的經營業績。

二〇一四年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣63.26億元，同比上升4.4%。毛利率回升至34.4%。權益持有人應佔盈利約為人民幣16.76億元，同比下降28.4%。每股基本盈利約為人民幣0.1798元。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不

計投資物業評估升值和相關稅項影響及匯兌損益)約為人民幣9.92億元，同比上升10.5%，核心淨利率15.7%。

董事會建議宣派二〇一四年中期股息每股0.049港元，相當於每股約人民幣0.039元。

合同銷售逆市上升

二〇一四年上半年，本集團認清市場形勢，靈活調整策略，搶佔市場先機，積極應對市場下行變化，通過多樣化的營銷手段使半年合同銷售業績達到管理層的預期。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106.30億元，累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約83.56萬平方米，同比分別上升23.4%和34.7%，完成全年銷售目標人民幣220億元的48%。

截至二〇一四年六月三十日，在售項目共30個，其中有5個為當年新推售項目，包括廣州星匯御府、廣州嶺南林語、中山星匯品峰、中山可逸豪苑和青島星匯藍灣。

整體財務狀況理想

本集團在市場資金偏緊的情況下，積極落實各項貸款安排，合理調配資源，主動調整結構，實現總體資金平衡。二〇一四年上半年實現融資人民幣86億元，其中境內融資人民幣46億元，境外融資人民幣40億元。截至二〇一四年六月三十日，本集團境內外借貸比例已調整至45%:55%。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5.2%，較二〇一三年全年的5.6%下降0.4個百分點。

截至二〇一四年六月三十日，本集團的淨借貸比率為62.7%，較二〇一三年底上升1.1個百分點，但仍處於健康水平。穆迪和惠譽均維持對本集團的投資級評級，分別為「Baa3／展望穩定」和「BBB-／展望穩定」。

深化合作模式鞏固全國化佈局

本集團繼續深化與投資基金的合作，把握市場機遇，適度增加優質土地儲備。二〇一四年上半年，本集團以底價購入杭州古墩路地塊，總金額約為人民幣10億元，建築面積約19.05萬平方米。此地塊是通過與投資基金合作投得，因此本集團應付土地款僅為人民幣1億元。

截至二〇一四年六月三十日，本集團總土地儲備約1,507萬平方米，按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,225萬平方米，擁有39個項目主要分佈於珠三角、長三角、環渤海、中部等地區的12個城市，全國佈局成效顯著。此外，本集團的土地儲備大部分集中在一二線城市，其中一線城市(廣州和香港)佔36%，二線城市(武漢、杭州、青島、瀋陽、海口和佛山)佔45%，其他城市(烟台、昆山、江門和中山)佔19%。

鞏固與資本市場雙向溝通渠道

二〇一四年上半年，本集團繼續加強投資者關係工作，通過多元化的方式與投資者及分析師保持及時有效溝通，使股東及投資者對公司經營和發展情況更為了解。此外，亦著重加強了本集團中高層管理人員對資本市場的了解和認識，建立了公司與資本市場之間的雙向溝通渠道，同時亦通過回饋資本市場的意見從而為管理層制定未來經營策略提供參考。

二、業務展望

二〇一四年七月開始，部分地方政府陸續取消限購，引導房地產市場由「政策主導」回歸「市場主導」，保持房地產行業平穩發展。但是，由於二〇一三年房地產市場銷售增長幅度大，各大房企都加大了開發的投入，使二〇一四年供應量大幅增加，導致市場競爭十分激烈。

在當前市場形勢下，本集團將會保持發展的緊迫感，繼續以「改革創新強實力，轉型升級促跨越」為工作主題，以「三個確保、三個加快、三個強化」為工作主線，沉著應對，抓緊機遇，努力克服宏觀環境變化帶來的不利影響，繼續推動本集團二〇一四年下半年工作的開展。

力爭完成「三個確保」

保增長，維持全年銷售目標人民幣220億元不變，力爭完成該目標。預計二〇一四年下半年，本集團擁有可售面積約219萬平方米，滿足下半年的銷售需求。**保規模**，在土地市場下行的情況下，物色價格合理的優質土地，有效地利用投資基金，適當增加土地儲備。本集團將維持年初制定的工程計劃，預計二〇一四年新開工面積171萬平方米，竣工面積113萬平方米，交付面積104萬平方米。**保安全**，加快資金回籠，完善財務風險監控體系，確保公司發展資金的安全，並維持投資級評級。

紮實推進「三個加快」

加快探索項目拓展模式，優化與投資基金的合作機制，加強與其他知名發展商的合作力度，並探索創新的項目拓展模式。**加快核心優勢打造**，深化房地產金融發展模式，落實「地產開發+商業運營+資本運作」的發展戰略。**加快資源配置**，深入研究母公司可用資源，加大與母公司旗下其他子公司的戰略合作，推進產融結合。

貫徹落實「三個強化」

強人才，本集團將深化以職業經理人制度為核心的人力資源管理體系，加大力度引進和培養適應公司戰略發展需要的職業經理人。**強風控**，深入開展全面風險管控，搭建風險預警體系，建立企業風險事件庫，主動防範風險。**強總部**，加強「價值創造型」總部建設，強化戰略管理工作，使總部加強戰略引領作用，同時亦嚴格控制管理和開發成本，加強財務管理，進行資源統籌整合，加強資金、稅務等方面的統管管理。

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

經營收入及毛利

二〇一四年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣63.26億元(二〇一三年同期：人民幣60.59億元)，同比上升4.4%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣63.43億元(二〇一三年同期：人民幣60.66億元)，同比上升4.6%。毛利約為人民幣21.76億元(二〇一三年同期：人民幣24.80億元)，同比下降12.3%，毛利率約為34.4%，同比減少6.5個百分點，主要是因為產品結構的變化，二〇一三年同期有較高毛利的商業產品入賬。

權益持有人應佔盈利

二〇一四年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣16.76億元(二〇一三年同期：人民幣23.41億元)，同比下降28.4%，主要是由於二〇一四年上半年投資物業評估升值約為人民幣12.51億元(二〇一三年同期：人民幣18.62億元)，同比下降32.8%。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9.92億元(二〇一三年同期：人民幣8.98億元)，同比上升10.5%，核心淨利率為15.7%。

合同銷售

二〇一四年上半年，累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約為人民幣106.30億元，同比上升23.4%，完成全年合同銷售目標人民幣220億元約48.3%；累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為83.56萬平方米，同比上升34.7%，均價約每平方米人民幣12,700元，同比下降8.6%，主要是因為產品結構的變化。

按地區分，二〇一四年上半年的累計合同銷售金額中，廣州約佔64.7%，珠三角(除廣州)約佔12.5%，長三角約佔8.8%，中部地區約佔9.9%，環渤海約佔4.1%。按產品類型分，住宅及車位約佔89.0%，商業及其他產品約佔11.0%。

合同銷售情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州星匯御府	住宅	3,000	1.73	57,700
2	廣州財富世紀廣場	商業	4,500	1.46	32,400
3	廣州嶺南灣畔/ 廣州財富公館	商業	8,400	3.09	36,800
4	廣州星匯金沙	住宅	42,000	7.88	18,800
5	廣州星匯文華	住宅	5,200	1.41	27,100
6	廣州星匯文瀚	住宅	5,000	1.28	25,600
7	廣州星匯文字	住宅	7,800	2.06	26,400
8	廣州可逸江畔	住宅	25,600	3.99	15,600
9	廣州可逸陽光	住宅	6,000	0.76	12,700
10	南沙濱海花園	住宅	93,200	11.27	12,100
11	廣州嶺南山畔	住宅	50,100	9.65	19,300
12	廣州嶺南雅築	住宅	32,700	4.67	14,300
13	廣州嶺南林語	住宅	31,100	5.57	17,900
14	從化逸泉映翠	住宅	52,200	3.61	6,900
15	從化逸泉山莊	住宅	1,600	0.28	17,500
	其他項目	不適用	17,800	2.95	16,600
	廣州小計		386,200	61.66	16,000

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
16	江門星匯名庭	住宅	30,200	2.40	7,900
17	中山星匯雲錦	住宅	20,300	1.31	6,500
18	中山星匯雋庭	住宅	9,600	1.24	12,900
19	中山星匯品峰	住宅	16,900	1.10	6,500
20	中山可逸豪苑	住宅	25,200	1.33	5,300
21	佛山嶺南雋庭 (前稱：佛山禪城 同濟路項目)	住宅	75,900	5.92	7,800
	珠三角(除廣州)小計		178,100	13.30	7,500
22	杭州星匯城	住宅	26,500	1.71	6,500
23	昆山可逸蘭亭	住宅	86,500	7.67	8,900
	長三角小計		113,000	9.38	8,300
24	武漢星匯雲錦	住宅	30,800	5.33	17,300
25	武漢星匯君泊	住宅	47,100	5.16	11,000
	中部地區小計		77,900	10.49	13,500
26	瀋陽越秀明湖郡	住宅	1,400	0.11	7,900
27	瀋陽星匯藍海	住宅	7,700	0.55	7,100
28	煙台星匯鳳凰	住宅	9,000	0.61	6,800
29	煙台星匯金沙	住宅	26,700	1.53	5,700
30	青島星匯藍灣	住宅	16,300	1.52	9,300
	環渤海小計		61,100	4.32	7,100
	廣州星匯雲錦商業裙樓	商業	19,300	7.15	37,000
	合計		835,600	106.30	12,700

入賬物業

二〇一四年上半年，入賬物業收入(含出售投資物業收入為人民幣0.17億元)約人民幣59.23億元，同比上升7.1%；入賬物業面積(含出售投資物業面積為0.14萬平方米)約42.24萬平方米，同比上升14.3%；均價約每平方米人民幣14,000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	廣州財富世紀廣場	商業	4,100	1.07	26,100
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	500	0.18	36,000
3	廣州江南新苑	車位	400	0.11	27,500
4	廣州可逸錦苑	住宅	19,400	4.95	25,500
5	廣州嶺南灣畔/ 廣州財富公館	商業	48,600	10.75	22,100
6	廣州星匯金沙	住宅	5,800	0.98	16,900
7	廣州星匯文華	住宅	17,600	4.47	25,400
8	廣州星匯文瀚	住宅	11,400	2.49	21,800
9	廣州星匯文宇	住宅	7,000	1.77	25,300
10	廣州可逸江畔	住宅	37,400	5.28	14,100
11	廣州可逸陽光	住宅	73,800	8.78	11,900
12	南沙濱海花園	住宅	151,300	14.05	9,300
	其他項目	不適用	22,400	2.22	9,900
	投資物業	不適用	1,400	0.17	12,100
	廣州小計		401,100	57.27	14,300
13	江門星匯名庭	住宅	10,500	1.11	10,600
14	中山星匯雲錦	住宅	2,400	0.23	9,600
	珠三角(除廣州)小計		12,900	1.34	10,400
15	瀋陽越秀峴湖郡	住宅	3,700	0.29	7,800
16	煙台星匯鳳凰	住宅	4,700	0.33	7,000
	環渤海小計		8,400	0.62	7,400
	合計		422,400	59.23	14,000

已售未入賬銷售

截至二〇一四年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣172.36億元，面積約153.26萬平方米，均價約每平方米人民幣11,200元。其中，約人民幣73.85億元預計可於二〇一四年下半年入賬。

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	2,400	0.94	39,200
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	200	0.17	85,000
3	廣州星匯御府	住宅	3,000	1.73	57,700
4	廣州可逸雋軒	住宅	6,800	1.46	21,500
5	廣州嶺南灣畔/ 廣州財富公館	商業	11,000	3.90	35,500
6	廣州星匯金沙	住宅	45,500	8.56	18,800
7	廣州星匯文華	住宅	17,500	3.86	22,100
8	廣州星匯文瀚	住宅	3,400	0.75	22,100
9	廣州星匯文宇	住宅	7,300	1.81	24,800
10	廣州可逸江畔	住宅	40,100	6.17	15,400
11	廣州可逸陽光	住宅	6,000	0.76	12,700
12	南沙濱海花園	住宅	144,800	17.33	12,000
13	廣州嶺南山畔	住宅	130,000	24.36	18,700
14	廣州嶺南雅築	住宅	34,100	4.90	14,400
15	廣州嶺南林語	住宅	31,100	5.57	17,900
16	花都逸泉韻翠	住宅	1,400	0.06	4,300
17	從化逸泉山莊	住宅	1,400	0.22	15,700
18	從化逸泉映翠	住宅	86,300	5.67	6,600
	其他項目	不適用	14,600	3.15	21,600
	廣州星匯雲錦商業裙樓	商業	5,400	3.30	61,100
	廣州小計		592,300	94.67	16,000
19	江門星匯名庭	住宅	97,600	6.15	6,300
20	中山星匯雲錦	住宅	61,200	4.02	6,600
21	中山星匯雋庭	住宅	20,000	2.10	10,500
22	中山星匯品峰	住宅	16,900	1.10	6,500
23	中山可逸豪苑	住宅	25,200	1.33	5,300
24	佛山嶺南雋庭 (前稱：佛山 禪城同濟路項目)	住宅	75,900	5.92	7,800
	珠三角(除廣州)小計		296,800	20.62	6,900

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
25	杭州星匯城	住宅	192,600	10.58	5,500
26	昆山可逸蘭亭	住宅	138,500	11.87	8,600
	長三角小計		331,100	22.45	6,800
27	武漢星匯雲錦	住宅	125,400	20.21	16,100
28	武漢星匯君泊	住宅	49,400	5.40	10,900
	中部地區小計		174,800	25.61	14,700
29	瀋陽越秀明湖郡	住宅	2,900	0.29	10,000
30	瀋陽星匯藍海	住宅	28,000	2.06	7,400
31	煙台星匯鳳凰	住宅	6,900	0.47	6,800
32	煙台星匯金沙	住宅	83,500	4.67	5,600
33	青島星匯藍灣	住宅	16,300	1.52	9,300
	環渤海小計		137,600	9.01	6,500
	合計		1,532,600	172.36	11,200

土地儲備

二〇一四年上半年，本集團於杭州購入一塊土地，總金額約為人民幣10億元，總建築面積約19.05萬平方米。

截至二〇一四年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約1,507萬平方米，共39個項目分佈於全國12個城市，區域均衡持續優化。按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,225萬平方米。按地區分，廣州約佔35.5%，珠三角(除廣州)約佔15.5%，環渤海約佔13.6%，長三角約佔19.5%，中部地區約佔14.7%，海南約佔0.7%，香港約佔0.5%。按用途分，住宅約佔58.1%，商業及其他約佔41.9%。

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 (前稱：廣州財富中心)	95%	211,500	211,500	—
2	亞太世紀廣場	95%	232,000	232,000	—
3	廣州星匯御府	95%	34,900	34,900	—
4	廣州可逸雋軒	95%	9,600	9,600	—
5	廣州海珠南洲路項目	95.48%	152,600	—	152,600
6	廣州財富公館	99.06%	7,900	7,900	—
7	廣州星匯金沙	100%	205,300	205,300	—
8	廣州星匯文華	95%	40,000	40,000	—
9	廣州可逸江畔	95%	305,000	305,000	—
10	南沙濱海花園	95.48%	2,103,200	775,100	1,328,100
11	廣州嶺南山畔	95%	323,400	323,400	—
12	廣州嶺南雅築	95.48%	325,000	325,000	—
13	廣州嶺南林語	47.74%	446,200	446,200	—
14	廣州蘿崗雲埔工業區項目	4.77%	666,400	222,100	444,300
15	從化逸泉映翠	95.48%	188,700	188,700	—
	其他項目	不適用	103,900	46,700	57,200
	廣州小計		5,355,600	3,373,400	1,982,200
16	江門星匯名庭	95%	390,400	331,100	59,300
17	中山星匯雲錦	95%	283,000	137,300	145,700
18	中山星匯雋庭	100%	152,700	152,700	—
19	中山星匯品峰	95%	478,700	113,000	365,700
20	中山可逸豪苑	100%	426,300	132,200	294,100
21	南海星匯雲錦	100%	290,700	290,700	—
22	佛山嶺南雋庭 (前稱：佛山禪城 同濟路項目)	19%	314,500	298,300	16,200
	珠三角(除廣州)小計		2,336,300	1,455,300	881,000

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)
23	瀋陽越秀峒湖郡	99.95%	290,700	20,800	269,900
24	瀋陽星匯雲錦	100%	519,900	175,500	344,400
25	瀋陽星匯藍海	100%	181,300	170,000	11,300
26	煙台星匯金沙	100%	590,000	387,700	202,300
27	青島星匯藍灣	100%	463,300	215,800	247,500
	環渤海小計		2,045,200	969,800	1,075,400
28	杭州星匯城	100%	1,913,400	580,100	1,333,300
29	杭州星匯尚城 (前稱：杭州星匯雲集)	100%	227,200	129,100	98,100
30	杭州維多利廣場 (前稱：杭州江幹三堡 項目)	20%	63,800	—	63,800
31	杭州星匯悅城 (前稱：杭州古墩路項目)	9.55%	190,500	—	190,500
32	昆山可逸蘭亭	48.45%	550,500	334,400	216,100
	長三角小計		2,945,400	1,043,600	1,901,800
33	武漢星匯雲錦	100%	661,500	661,500	—
34	武漢星匯君泊	95.48%	604,100	414,100	190,000
35	武漢江漢精武路項目	7.64%	950,000	83,200	866,800
	中部地區小計		2,215,600	1,158,800	1,056,800
36	海南司馬坡島項目	47.50%	98,000	5,100	92,900
	國內小計		14,996,100	8,006,000	6,990,100
37	香港油塘項目	100%	70,500	—	70,500
38	香港青泰路項目 (前稱：香港金寶閣項目)	100%	900	900	—
39	香港太子道項目	100%	3,800	3,800	—
	香港小計		75,200	4,700	70,500
	合計		15,071,300	8,010,700	7,060,600

工程進度

本集團立足項目快周轉，提升開發效率。杭州星匯悅城(前稱：杭州古墩路項目)圍繞「當年拿地，當年開工，當年銷售」的快周轉策略，突破開發速度。因此，二〇一四年上半年施工規模繼續增長，項目開發正常推進，以滿足銷售需求，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	二〇一四年	二〇一四年
	上半年 實際 建築面積 (平方米)	全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	670,600	1,713,000
竣工	387,700	1,133,000
交付	436,100	1,041,200

投資物業

截至二〇一四年六月三十日，本集團擁有的在租投資物業共約61.51萬平方米，其中，寫字樓約佔8.7%，商業約佔60.1%，停車場及其他約佔31.2%。本集團擁有在建投資物業約31.45萬平方米，主要是越秀金融大廈(前稱：廣州財富中心)及南海星匯雲錦的商業部分。二〇一四年上半年本集團錄得的租金收入約為人民幣1.26億元，同比下降40.8%，主要是由於廣州財富天地廣場進行租戶結構調整。

二〇一四年上半年，本集團錄得投資物業評估升值約人民幣12.51億元，主要是廣州越秀金融大廈期內錄得評估增值約人民幣11.62億元。

其他收益

在二〇一四年六月，本集團通過其間接非全資附屬公司完成了出售首批廣州星匯雲錦項目部份物業的權益，錄得稅前出售利潤約人民幣1.99億元。

銷售及行政開支

二〇一四年上半年，本集團銷售開支約為人民幣1.86億元，同比上升22.4%，銷售開支的上升主要是由於廣州星匯御府、嶺南雅築以及青島等地新項目陸續開盤所致。銷售開支佔本期合同銷售額的1.8%，與去年同期相若。

本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。二〇一四年上半年的行政開支約為人民幣3.52億元，較去年同期下降12.7%。行政開支佔本期合同銷售額的3.3%，較去年同期的4.7%，下降1.4個百分點。

財務費用

二〇一四年上半年，本集團利息支出約為人民幣7.40億元，較去年同期下降8.1%。扣除資本化利息約人民幣5.50億元後，確認為開支的財務費用約人民幣1.90億元，較去年同期的約人民幣2.12億元下降10.4%。二〇一四年上半年亦確認了匯兌虧損約人民幣1.19億元，去年同期為匯兌收益約人民幣1.36億元。

應佔聯營實體盈利

二〇一四年上半年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年同期上升25.3%至約人民幣1.04億元。主要來自本集團持有36.11%的越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）的盈利貢獻。

二〇一四年上半年越秀房產基金分派總額約為人民幣3.24億元，較去年同期的約人民幣2.79億元上升16.1%。而本集團的應佔二〇一四年上半年分派總額約為人民幣11,700萬元，較去年同期的約人民幣9,800萬元增加19.4%。

每股盈利

二〇一四年上半年，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣0.1798元(二〇一三年上半年：人民幣0.2516元)。

中期股息

董事會已決議宣派二〇一四年中期股息每股0.049港元，相等於每股人民幣0.039元(二〇一三年中期：每股0.049港元，相等於每股人民幣0.039元)，予二〇一四年九月二十五日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇一四年十一月五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。

每股股東權益

截至二〇一四年六月三十日，股東應佔淨資產為人民幣256.22億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣241.75億元)。每股股東權益為人民幣2.748元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣2.593元)。

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，以確保充裕的流動資金，應對市場的變化，保障其業務的發展。在繼續維持香港及中國大陸商業銀行現時關係的同時，本集團亦著重開拓更多融資渠道、制訂持續的監控程序及優化其資本結構，進而提升其抵禦風險的能力。

期內本集團完成銀行融資約人民幣86億元，融資成本持續降低，平均融資成本從二〇一三年全年的約5.6%再下降0.4個百分點至約5.2%。未來一年到期的借款僅佔總借貸的約15.1%，債券佔總借貸約19.5%。境內外借貸比例維持在45%:55%。本集團整體財務狀況維持健康良好。

營運資金

截至二〇一四年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣320.18億元(二〇一三年十二月三十一日：約人民幣263.26億元)。流動資產比率(流動資產除流動負債)為2.2倍(二〇一三年十二月三十一日：1.8倍)，現金及現金等價物約人民幣76.12億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣50.55億元)。監控戶存款約人民幣21.41億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣33.19億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣57.25億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及債券		
以人民幣結算	12,176,277	10,355,330
以港幣結算	8,364,887	7,357,686
以美元結算	5,968,127	6,152,157
總銀行借貸及債券	26,509,291	23,865,173
融資租約的責任	162	193
銀行透支	112	86
總借貸	<u>26,509,565</u>	<u>23,865,452</u>
賬齡分析：		
第一年內	3,999,656	8,330,549
第二年	7,639,176	4,817,035
第三至第五年	10,807,646	7,020,496
超過五年	4,063,087	3,697,372
借貸合計	26,509,565	23,865,452
減：現金及現金等價物	(7,611,800)	(5,054,749)
借貸淨額	18,897,765	18,810,703
股東權益	26,710,238	25,160,008
總資本	<u>45,608,003</u>	<u>43,970,711</u>
資本負債率	<u>41.4%</u>	<u>42.8%</u>

利率風險

本集團的主要利率風險來自人民幣、港幣及美元相關的貸款。本集團會持續緊密監察利率變化，實施適當的風險控制管理措施，在適當的時候，本集團將採用合適的工具以降低利率風險。同時，本集團亦繼續發揮境內外融資的優勢，尋求更多較低息借款。截至二〇一四年六月三十日，債券佔總借貸約19.5%（二〇一三年十二月三十一日：21.4%），五年後到期的借貸佔總借貸約15.3%（二〇一三年十二月三十一日：15.5%）。

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利息及銀行貸款。本集團持續密切關注人民幣匯率變動的潛在因素，評估對集團的影響，在市況合適時，採用合適的工具作外匯風險對沖。

物業、廠房及設備的承擔

截至二〇一四年六月三十日，本集團就購買物業、廠房及設備及投資物業承擔的資本承擔約為人民幣16.50億元（二〇一三年十二月三十一日：人民幣9.11億元）。

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。截至二〇一四年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣28.96億元（二〇一三年十二月三十一日：人民幣27.81億元）。

截至二〇一三年十二月三十一日，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0.58億元，該彌償契已於二〇一四年五月三十日期滿。

截至二〇一四年六月三十日，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33.35億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣36.80億元)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

截至二〇一四年六月三十日，本集團聘用約6,150名僱員(二〇一三年十二月三十一日：6,050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。擢升及薪酬調整亦與表現掛鈎。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一四年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

守則條文 A.4.1

守則條文 A.4.1 規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司非執行董事並無指定任期，惟本公司所有非執行董事須依據本公司之章程細則之規定，在本公司之股東大會上輪席告退。本公司所有非執行董事均已在過去三年輪席告退並已獲重選連任。

守則條文 A.2.1

守則條文 A.2.1 規定，董事長及行政總裁(就本公司而言，即總經理)之間須角色分工且不應由一人同時擔任。自二〇一三年七月三十一日起，由於原董事長陸志峰先生榮休，本公司總經理張招興先生獲委任為本公司董事長。

自二〇一四年三月二十一日起，本公司執行董事陳志鴻先生獲委任為本公司總經理。張招興先生不再擔任總經理但留任本公司董事長及執行董事。

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」審閱了本集團截至二〇一四年六月三十日止六個月的業績。

買賣或贖回本公司股份

本公司於截至二〇一四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

本公司將由二〇一四年九月二十二日(星期一)至二〇一四年九月二十五日(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，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一四年九月十九日(星期五)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東183號合和中心22樓本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，辦理過戶登記手續。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
張招興

香港，二〇一四年八月二十七日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、唐壽春、陳志鴻、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓