



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

股份代號: 00123

成就
美好生活



中期報告
2016



財務摘要	2
公司資料	3
董事長報告	4
管理層討論及分析	9
中期財務資料的審閱報告	24
簡明綜合損益表	26
簡明綜合全面收入表	27
簡明綜合資產負債表	28
簡明綜合現金流量表	30
簡明綜合權益變動表	32
簡明綜合中期財務資料附註	34
其他資料	63

目錄



截至以下日期止六個月

	二〇一六年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	二〇一五年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	變動
營業收入	5,079,101	6,624,661	-23.3%
毛利	1,277,951	1,737,056	-26.4%
權益持有人應佔盈利	974,088	1,197,623	-18.7%
核心淨利潤*	856,358	730,457	+17.2%

於

	二〇一六年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	二〇一五年 十二月三十一日 (人民幣千元) 已審核	變動
總現金	17,588,087	15,168,118	+16.0%
其中：現金及現金等價物	12,125,484	9,545,548	
監控戶存款	5,462,603	5,622,570	
總資產	113,947,568	112,024,654	+1.7%
股東權益	30,626,931	29,618,176	+3.4%
每股股東權益 (人民幣元)	2.47	2.39	+3.4%
淨借貸比率**	55.7%	73.1%	-17.4個百分點

* 核心淨利潤為本公司權益持有人應佔盈利不計投資物業評估增值和相關稅項影響及匯兌損益。

** 淨借貸比率為借貸扣除現金及現金等價物及監控戶存款除以權益。

董事會

執行董事

張招興先生(董事長)
朱春秀先生
林昭遠先生
李鋒先生
歐俊明先生
歐韶先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

余立發先生
李家麟先生
劉漢銓先生

公司秘書

余達峯先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港法律顧問

貝克 • 麥堅時律師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
永隆銀行有限公司
星展銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

美國預託證券託管銀行

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

公司資料查閱網址

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

註冊辦事處

香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈
26樓

股份過戶登記處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

證券上市交易所

股份

香港聯合交易所有限公司
新加坡證券交易所

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

票據及債券

香港聯合交易所有限公司

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

上海證券交易所

人民幣1,000,000,000元於二〇一九年到期之2.95厘公司
債券(16穗建01 代號：136600)
人民幣2,000,000,000元於二〇二一年到期之3.00厘公司
債券(16穗建02 代號：136601)
人民幣2,500,000,000元於二〇二二年到期之2.97厘公司
債券(16穗建03 代號：136678)
人民幣500,000,000元於二〇二一年到期之3.19厘公司
債券(16穗建04 代號：136679)

投資者關係

如欲進一步查詢越秀地產股份有限公司的資料，
請聯絡：

姜永進先生
電話： (852) 2593 2326
傳真： (852) 2511 0832
電郵： ir@yuexiuproperty.com

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一六年上半年全球經濟復蘇緩慢，經濟增長的不穩定、不確定因素較多。英國「脫歐」給全球經濟帶來新的風險因素。美國經濟復蘇強勁，但仍不穩定。新興市場與發展中經濟體增速下滑，歐元區國家和日本雖不斷加大量化寬鬆措施，但經濟復蘇仍十分困難。在經濟新常态下，上半年中國經濟在穩增長政策效應持續釋放的作用下，工業和消費增長平穩，國內生產總值同比增長穩定在6.7%的較合理水平，但民間投資增長乏力，外需繼續疲弱，房地產投資也出現了放緩的跡象，宏觀經濟增長的下行壓力增大。面對外部經濟偏弱的不利環境，國家繼續加大穩增長政策的支持，推進城鎮化和深化改革釋放紅利，有利於鞏固中國經濟企穩的基本態勢。

上半年，在降首期、減稅和寬鬆信貸等多重利好政策的支持下，中國房地產市場出現了量價齊升的局面，銷售商品房面積約為6.4億平方米，同比增長27.9%，銷售商品房金額約為人民幣4.9萬億元，同比增長44.4%。房地產「去庫存」取得明顯成效，成為上半年推動宏觀經濟穩增長的主要力量。但另一方面，房地產市場分化日趨明顯，一線和主要二線城市量價齊升，供不應求，地王頻現，整體溢價率創歷史新高，市場風險也在逐漸累積上升；三、四線城市依然面臨著供過於求、「去庫存」和價格繼續下行的壓力。

主要經營業績

上半年，本集團把握中央「去庫存、穩增長」的主要經濟工作思路，圍繞「管理升級提能力，變革突破促發展」的工作主題和「活資源、提能力、強商業」的工作目標，實現了經營業務持續穩定增長。

上半年，本集團實現營業收入約為人民幣50.8億元，同比下降23.3%。權益持有人應佔盈利約為人民幣9.7億元，同比下降18.7%。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錄入綜合損益表的匯兌損益）約為人民幣8.6億元，同比上升17.2%。

董事會建議宣派二〇一六年中期股息每股0.033港元，相當於每股約人民幣0.028元，佔每股不考慮投資物業評估增值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的匯兌損益的權益持有人應佔盈利的40%。

合同銷售再創新高

上半年，本集團通過把握利好政策帶來的市場強勁回升的機會，及時加大推貨力度，抓住剛性和改善型需求大量釋放的時機，加快銷售，取得了良好的銷售成績，整體銷售價格也有提升。本集團錄得累計合同銷售（連同合營公司項目的銷售）金額約人民幣160.3億元，累計合同銷售面積約為142.2萬平方米，同比分別上升39.5%和30.5%。

財務指標提升優化

上半年，本集團充分發揮境內外多元融資渠道的優勢，合理調配資源，繼續優化債務結構。基於對人民幣匯率波動的預期，本集團採取了有效措施，有效減低匯率風險，外幣借貸淨減少折合約人民幣125.2億元，外幣借貸比例由年初的53%大幅減低至24%，迄今餘下外幣債務與境外資產大致匹配，有效管控外匯風險敞口。本集團採取有效措施繼續降低借貸利率，二〇一六年上半年的平均借貸利率由二〇一五年上半年的5.02%下降至4.94%。

上半年，本集團實現經營性現金淨流入約為人民幣48.4億元，持有總現金約為人民幣175.9億元，較年初上升16.0%。截至二〇一六年六月三十日，本集團的淨借貸比率由年初的73.1%大幅下降至55.7%，主要得益於上半年經營性活動實現現金淨流入及出售廣州星匯雲城股權取得的現金，以及償還大額債務。穆迪、惠譽和標普均維持對本集團的投資級評級。

區域化佈局持續優化

本集團按照「十三五」發展戰略，在區域拓展佈局上，以廣州、杭州和武漢所在的珠三角地區、長三角地區和中部地區為三大增長區域，並重點配置資源。截至二〇一六年八月十九日，本集團於廣州和杭州新增地塊，總建築面積約為26萬平方米，按權益計算，本集團應佔土地金額約為人民幣12.0億元。

截至二〇一六年六月三十日，本集團的總土地儲備約為1,325萬平方米。按應佔權益計算，應佔土地儲備約為1,035萬平方米。本集團的土地儲備主要分佈於珠三角、長三角、環渤海、中部等地區的12個城市，其中超過八成位於一二線城市。

商業運營能力不斷提高

商業運營能力是本集團的核心競爭能力。為迅速提升本集團商業項目的運營能力，優化商業平台運作模式，本集團新組建了商管公司，全面深化對項目的垂直業務管理，推動與越秀房託的「雙平台」互動，提升商業項目的運營能力。

精細化管理取得進展

本集團全面推動實施作業成本核算與管控體系，提升成本管控能力。本集團優化組織架構，以建立「戰略型總部、統籌經營型區域和操盤型項目」的組織管控體系為目標，搭建區域管控體系，提升區域的資源整合效率。新組建了商業運營、產品中心、財務中心和物業服務四大平台，全面強化四大專業領域的核心競爭能力。

上半年，本集團繼續完善市場化的用人機制，加強人才梯隊的建設。在集團內全面推廣項目跟投機制和事業共贏計劃，以共擔風險、共享利潤為目標，激發組織活力，提升人力資本效能和運營效率，增強內生長動力，有效激勵了項目管理層積極性，為股東創造價值。

二、業務展望

展望二〇一六年下半年，全球經濟仍將繼續呈現復蘇疲弱的態勢，英國脫歐、美國聯儲局加息等因素勢必會加劇全球經濟的波動，全球經濟將面臨著更大的挑戰和不確定性。中國經濟新常態下，經濟正處於結構調整、升級轉型的關鍵時期，實體經濟仍然面臨著較大困難，外需難有實質性好轉，宏觀經濟下行的風險仍然很大。面對經濟的挑戰，預計中央政府將會加快「供給側改革」，加大積極財政政策的力度，繼續實施穩健的貨幣政策，下半年宏觀經濟仍會保持穩定。

房地產仍將發揮穩定經濟促增長的關鍵性作用，行業政策環境仍將較為寬鬆，而經濟中高速增長、人均可支配收入的增加以及城鎮化的持續發展仍會為房地產行業帶來新的增長空間。下半年，預期總體房地產市場仍將維持平穩，但市場走勢分化明顯，一、二線城市去庫存壓力基本得到緩解，三、四線城市去庫存壓力仍然較大。市場競爭更加劇烈，行業集中度繼續上升，市場的併購步伐將會加快。

二〇一六年下半年本集團以完成全年銷售、經營指標為目標，繼續落實年度事業發展計劃，積極推動「十三五」規劃各項發展戰略的實施，聚焦大廣州、長三角和中部三大核心區域，做強做優住宅和商業開發經營業務，將本集團發展成為行業內優秀企業，不斷為股東創造價值。

經營策略

本集團將實施「資源驅動」和「經營驅動」雙輪驅動發展模式，追求住宅和商業開發經營主業的持續穩定增長，堅持住宅與商業的並舉發展。住宅物業的開發把握市場周期，加快周轉，努力提高項目的投資回報率；商業物業的發展通過商管公司和「地產—房託」雙平台互動模式，有效整合協調資源，提升商業開發與經營的核心競爭能力。本集團以客戶為中心，建立了客戶資源管理與協調部門，並借助於大數據分析等技術手段，推動客戶資源的整合和協調，不斷提升產品的競爭力，以更好地滿足市場和客戶需求。持續優化產品的設計和定位，不斷提升產品的品牌度和溢價能力。

投資策略

本集團尋求通過多種方式，包括整合協同母公司的優質資源、深化同地方國企的戰略合作，加大二級市場的兼併與收購，積極參與城市更新計劃等方式，獲取優質土地資源；加大在廣州、武漢和杭州等重點城市和所在區域的資源配置力度；繼續優化土地儲備結構，加快項目周轉，以提升項目的淨資產回報率。

財務策略

本集團將通過維持投資級評級提升財務指標的穩健性；持續優化資產負債結構，降低融資成本，增強外匯管理的能力；持續改善經營性現金流，確保財務流動性的充足，支撐捕捉市場機會。

管理策略

本集團將以提升經營效益與效率為目標，繼續優化業務的區域化管控架構，建立並完善與公司發展戰略相匹配的組織機制。在本集團內部全面推廣項目跟投和事業共贏計劃，推進員工股票激勵計劃，優化考核體系和薪酬激勵體系。本集團將強化精細化管理，持續推進、落實和完善作業成本核算及管控體系，有效控制成本，全面構造以管理會計為核心的精細化管理體系，全面加強對財務、融資、投資和經營風險的管理。

致謝

本集團正在全面落實年度事業計劃和「十三五」發展規劃，不斷對組織機構和管理機制進行改革與優化。本集團多年來各項事業的發展，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。

張招興先生

董事長

經營收入及毛利

二〇一六年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣50.8億元（二〇一五年同期：人民幣66.2億元），同比下降23.3%，主要由於入賬物業收入同比下降29.1%。本集團今年計劃交付的項目大部分集中於下半年。總營業收入（含出售投資物業收入）約為人民幣51.2億元（二〇一五年同期：人民幣68.4億元），同比下降25.1%。毛利約為人民幣12.8億元（二〇一五年同期：人民幣17.4億元），同比下降26.4%，毛利率約為25.2%，同比減少1個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇一六年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣9.7億元（二〇一五年同期：人民幣12.0億元），同比下降18.7%。若不考慮投資物業評估升值和相關稅項影響及匯兌損益，核心淨利潤約為人民幣8.6億元（二〇一五年同期：人民幣7.3億元），同比上升17.2%，核心淨利率為16.9%。

合同銷售

二〇一六年上半年，累計合同銷售金額（連同合營公司項目的銷售）約為人民幣160.3億元，同比上升39.5%，完成全年合同銷售目標人民幣258億元約62.1%；累計合同銷售面積（連同合營公司項目的銷售）約為142.2萬平方米，同比上升30.5%，均價約為每平方米人民幣11,300元，同比上升7.6%。

按地區分，二〇一六年上半年的累計合同銷售金額中，廣州約佔37.5%，珠三角（除廣州）約佔24.4%，長三角約佔16.9%，中部地區約佔15.4%，環渤海約佔5.8%。按產品類型分，住宅約佔90.3%，商業、車位及其他產品約佔9.7%。

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	700	0.33	47,100
2	廣州星匯金沙	住宅	7,500	2.12	28,300
3	廣州星匯文華	住宅	3,900	1.08	27,700
4	廣州星匯文宇	住宅	1,400	0.20	14,300
5	廣州可逸江畔	住宅	32,200	4.44	13,800
6	廣州星匯雲錦	商業	6,400	1.08	16,900
7	廣州星匯雲城	住宅	5,600	1.58	28,200
8	南沙濱海花園	住宅、商業	181,000	21.90	12,100
9	廣州嶺南雅築	住宅	59,700	7.93	13,300
10	廣州嶺南林語	住宅	83,400	12.46	14,900
11	廣州越秀保利愛特城	住宅	39,300	5.30	13,500
12	從化逸泉映翠	住宅	1,900	0.15	7,900
	其他項目	不適用	6,300	1.47	23,300
	廣州小計		429,300	60.04	14,000
13	江門星匯名庭	住宅	15,700	1.06	6,800
14	江門西江御府	住宅	65,700	4.71	7,200
15	中山星匯雲錦	住宅	105,900	6.49	6,100
16	中山星匯雋庭	住宅	48,800	3.52	7,200
17	中山星匯品峰	住宅	29,400	1.85	6,300
18	中山可逸豪苑	住宅	149,100	6.81	4,600
19	南海星匯雲錦	住宅	14,200	2.33	16,400
20	佛山嶺南雋庭	住宅	37,300	4.95	13,300
21	佛山可逸新勢力	住宅	61,200	7.33	12,000
	珠三角（除廣州）小計		527,300	39.05	7,400

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)
22	杭州星匯城	住宅	37,200	2.21	5,900
23	杭州星匯悅城	住宅	29,200	3.60	12,300
24	杭州星匯尚城	住宅	36,200	5.35	14,800
25	蘇州可逸蘭亭	住宅	40,900	3.57	8,700
26	蘇州星匯蘭亭	住宅	85,800	12.43	14,500
	長三角小計		229,300	27.16	11,800
27	武漢星匯雲錦	住宅	24,100	4.97	20,600
28	武漢星匯君泊	住宅	57,700	7.21	12,500
29	武漢國際金融匯	住宅、商業	44,700	12.49	27,900
	中部地區小計		126,500	24.67	19,500
30	瀋陽星匯雲錦	住宅	4,800	0.53	11,000
31	瀋陽星匯藍海	住宅	12,900	1.12	8,700
32	煙台星匯金沙	住宅	18,900	1.04	5,500
33	青島星匯藍灣	住宅	73,400	6.66	9,100
	環渤海小計		110,000	9.35	8,500
	合計		1,422,400	160.27	11,300

入賬物業

二〇一六年上半年，入賬物業收入約為人民幣45.2億元（含出售投資物業收入人民幣0.4億元），同比下降29.1%；入賬物業面積約為47.7萬平方米（含出售投資物業面積約0.1萬平方米），同比下降15.3%；均價約為每平方米人民幣9,500元，同比下降15.9%。

入賬物業情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州星匯御府	住宅	1,600	0.99	61,900
2	廣州星匯雲錦	車位	300	0.11	36,700
3	廣州星匯金沙	住宅	10,400	2.40	23,100
4	廣州星匯文華	住宅	3,600	0.93	25,800
5	廣州星匯文宇	住宅	2,700	0.42	15,600
6	廣州可逸江畔	住宅	38,400	5.57	14,500
7	廣州嶺南山畔	住宅	2,100	0.36	17,100
8	南沙濱海花園	住宅、商業	28,000	2.66	9,500
9	廣州嶺南雅築	住宅	39,600	4.87	12,300
10	從化逸泉映翠	住宅	4,400	0.37	8,400
	其他項目	不適用	6,100	0.98	16,100
	投資物業	不適用	1,300	0.44	33,800
	廣州小計		138,500	20.10	14,500
11	江門星匯名庭	住宅	114,100	8.81	7,700
12	中山星匯雲錦	住宅	24,900	0.95	3,800
13	中山星匯雋庭	住宅	46,000	3.50	7,600
14	中山星匯品峰	住宅	5,000	0.38	7,600
15	中山可逸豪苑	住宅	41,100	2.26	5,500
	珠三角（除廣州）小計		231,100	15.90	6,900
16	杭州星匯城	住宅	38,700	2.34	6,000
17	蘇州可逸蘭亭	住宅	1,200	0.11	9,200
	長三角小計		39,900	2.45	6,100
18	武漢星匯雲錦	住宅	17,800	2.89	16,200
19	武漢星匯君泊	住宅	10,500	1.17	11,100
	中部地區小計		28,300	4.06	14,300
20	沈陽星匯藍海	住宅	14,000	0.72	5,100
21	煙台星匯金沙	住宅	6,800	0.41	6,000
22	青島星匯藍灣	住宅	18,100	1.54	8,500
	環渤海小計		38,900	2.67	6,900
	合計		476,700	45.18	9,500

已售未入賬銷售

截至二〇一六年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣338.7億元，面積約為298.2萬平方米，均價約為每平方米人民幣11,400元。

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	廣州星匯御府	住宅	1,000	0.58	58,000
2	廣州星匯金沙	住宅	20,000	5.14	25,700
3	廣州星匯文華	住宅	14,100	3.34	23,700
4	廣州可逸江畔	住宅	57,200	8.38	14,700
5	廣州星匯雲錦	商業	6,800	1.11	16,300
6	廣州星匯雲城	住宅	5,600	1.58	28,200
7	南沙濱海花園	住宅、商業	379,700	45.96	12,100
8	廣州嶺南雅築	住宅	60,000	8.03	13,400
9	廣州嶺南林語	住宅	282,600	37.34	13,200
10	廣州越秀保利愛特城	住宅	67,300	8.73	13,000
11	從化逸泉映翠	住宅	2,400	0.20	8,300
	其他項目	不適用	29,000	7.17	24,700
	廣州小計		925,700	127.56	13,800
12	江門星匯名庭	住宅	13,400	1.05	7,800
13	江門西江御府	住宅	65,700	4.71	7,200
14	中山星匯雲錦	住宅	118,100	7.17	6,100
15	中山星匯雋庭	住宅	17,700	0.71	4,000
16	中山星匯品峰	住宅	168,100	11.38	6,800
17	中山可逸豪苑	住宅	128,500	5.80	4,500
18	南海星匯雲錦	住宅	48,300	7.60	15,700
19	佛山嶺南雋庭	住宅	151,300	15.69	10,400
20	佛山可逸新勢力	住宅	115,300	11.04	9,600
	珠三角（除廣州）小計		826,400	65.15	7,900

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)
21	杭州星匯城	住宅	69,900	4.14	5,900
22	杭州星匯悅城	住宅	90,900	10.87	12,000
23	杭州星匯尚城	住宅	57,800	8.18	14,200
24	蘇州可逸蘭亭	住宅	238,500	19.22	8,100
25	蘇州星匯蘭亭	住宅	138,900	18.21	13,100
長三角小計			596,000	60.62	10,200
26	武漢星匯雲錦	住宅	95,400	19.13	20,100
27	武漢星匯君泊	住宅	179,100	20.96	11,700
28	武漢國際金融匯	住宅、商業	113,600	25.95	22,800
中部地區小計			388,100	66.04	17,000
29	瀋陽星匯雲錦	住宅	7,900	0.92	11,600
30	瀋陽星匯藍海	住宅	8,100	1.07	13,200
31	煙台星匯金沙	住宅	87,500	4.77	5,500
32	青島星匯藍灣	住宅	142,700	12.56	8,800
環渤海小計			246,200	19.32	7,800
合計			2,982,400	338.69	11,400

土地儲備

截至二〇一六年八月十九日，本集團於廣州和杭州購入新土地，總建築面積約為25.6萬平方米，土地金額約為人民幣20.8億元，按權益比例計算，本集團應佔土地金額約為人民幣12.0億元。

截至二〇一六年八月十九日新購土地情況：

編號	項目	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	按權益比例	
					土地金額 (人民幣億元)	土地金額 (人民幣億元)
1	廣州白雲棠槎路地塊二	15.95%	9,100	54,200	4.09	0.65
2	杭州水晶郦城	28.64%	34,200	125,300	6.88	1.97
3	杭州江干牛田地塊	95%	23,500	76,800	9.86	9.37
合計			66,800	256,300	20.83	11.99

截至二〇一六年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約為1,325萬平方米，共36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為1,035萬平方米。按地區分，廣州約佔39.6%，珠三角（除廣州）約佔15.9%，長三角約佔18.9%，中部地區約佔13.2%，環渤海約佔11.1%，海南約佔0.7%，香港約佔0.6%。按用途分，住宅約佔77%，商業及其他約佔23%。

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	亞太世紀廣場	232,000	232,000	—
2	廣州星匯金沙	3,000	3,000	—
3	廣州星匯雲城	680,300	275,800	404,500
4	廣州綠地越秀海玥（前稱：廣州海珠廣紙地塊一）	229,600	229,600	—
5	廣州越秀星匯海珠灣	773,300	397,500	375,800
6	廣州海珠南洲路地塊	152,600	—	152,600
7	南沙濱海花園	1,928,700	1,100,800	827,900
8	廣州嶺南林語	213,400	213,400	—
9	廣州越秀保利愛特城	674,600	309,000	365,600
10	廣州白雲棠槎路地塊	293,500	—	293,500
	其他項目	63,600	63,400	200
廣州小計		5,244,600	2,824,500	2,420,100

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)
11	江門星匯名庭	59,300	2,500	56,800
12	江門西江御府	469,400	469,400	—
13	中山星匯雲錦	145,700	145,700	—
14	中山星匯品峰	368,400	194,100	174,300
15	中山可逸豪苑	237,900	237,900	—
16	南海星匯雲錦	290,700	290,700	—
17	佛山可逸新勢力	226,700	226,700	—
18	佛山嶺南雋庭	314,500	298,300	16,200
	珠三角（除廣州）小計	2,112,600	1,865,300	247,300
19	杭州星匯城	1,452,600	182,000	1,270,600
20	杭州星匯尚城	221,800	221,800	—
21	杭州維多利中心	71,900	71,900	—
22	杭州星匯悅城	183,400	183,400	—
23	杭州水晶薈城	127,700	127,700	—
24	蘇州可逸蘭亭	270,600	270,600	—
25	蘇州星匯蘭亭	180,900	180,900	—
	長三角小計	2,508,900	1,238,300	1,270,600
26	武漢星匯雲錦	365,800	365,800	—
27	武漢星匯君泊	448,600	448,600	—
28	武漢國際金融匯	932,500	614,800	317,700
	中部地區小計	1,746,900	1,429,200	317,700
29	瀋陽越秀湖湖郡	270,200	—	270,200
30	瀋陽星匯雲錦	529,100	175,600	353,500
31	瀋陽星匯藍海	9,900	9,900	—
32	煙台星匯金沙	407,400	192,400	215,000
33	青島星匯藍灣	248,200	248,200	—
	環渤海小計	1,464,800	626,100	838,700
34	海南司馬坡島項目	100,400	6,000	94,400
	國內小計	13,178,200	7,989,400	5,188,800
35	香港太子道項目	4,000	4,000	—
36	香港油塘項目	70,500	—	70,500
	香港小計	74,500	4,000	70,500
	合計	13,252,700	7,993,400	5,259,300

工程進度

本集團住宅物業的開發把握市場周期，加快周轉，提升開發效率。各項目開發正常，新開工、竣工和交付均按進度進行，加快去庫存和滿足市場新的旺盛要求。

新開工、竣工和交付情況如下：

工程進度	二〇一六年 上半年 實際建築面積 (平方米)	二〇一六年 全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	843,800	1,960,000
竣工	570,200	3,190,000
交付	484,000	1,900,000

投資物業

截至二〇一六年六月三十日，本集團擁有的在租投資物業共約78.7萬平方米，其中，寫字樓約佔33.2%，商業約佔45.2%，停車場及其他約佔21.6%。本集團擁有在建投資物業約11.2萬平方米，主要是南海星匯雲錦的商業部分。二〇一六年上半年本集團錄得的租金收入約為人民幣2.33億元，同比上升37.1%。

二〇一六年上半年，本集團錄得投資物業評估增值約人民幣2.27億元，主要是廣州越秀金融大廈期內錄得評估增值約人民幣2.85億元。

其他收益淨額

二〇一六年上半年，本集團的其他收益淨額約為人民幣7.82億元，同比上升1,880%。本集團於本期出售持有的一間間接全資附屬公司51%的股權，錄得稅前出售利潤約人民幣3.72億元，本集團持有的餘下49%權益根據有關會計準則重新計量，錄得稅前公允值收益約人民幣3.58億元。上述兩項錄得除稅後收益約人民幣6.15億元。

銷售及營銷成本

二〇一六年上半年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣2.60億元，同比上升31.3%，銷售及營銷成本的增加主要是本期廣東省外項目的銷售增加，對應的中介營銷費用同比增加。本集團一直致力執行有效的營銷策劃，控制銷售及營銷成本在合適水平。銷售及營銷成本佔本期合同銷售額的1.6%，較去年同期的1.7%輕微下降0.1個百分點。

行政開支

二〇一六年上半年，行政開支約為人民幣2.83億元，較去年同期下降7.5%。本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。行政開支佔本期合同銷售額的1.8%，較去年同期的2.7%下降0.9個百分點。

財務費用

二〇一六年上半年，本集團借款的利息支出合共約人民幣10.91億元，比去年同期的人民幣8.69億元上升26%。其中，銀行借款和債券的利息支出為人民幣9.05億元。由於加權平均借款餘額較去年同期增加13%，銀行借款和債券的利息支出同比增加人民幣0.58億元。另外，本期向中間控股公司和附屬公司少數股東的借款利息支出共約人民幣1.76億元，同比增加人民幣1.74億元。本期實際借貸平均年利率由二〇一五年同期的5.02%下降至4.94%。

人民幣於二〇一五年下半年起貶值，二〇一六年上半年貶值趨勢持續，人民幣對美元匯率較期初下跌2.12%。而本集團之收入主要源於人民幣，其部份美元及港幣借款本期產生淨匯兌虧損約為人民幣1.81億元。

本期利息支出及淨匯兌虧損合共約人民幣12.72億元。根據香港會計準則相關規定，本年資本化之利息支出約為人民幣8.01億元及資本化之匯兌虧損約為人民幣1.55億元，合共約為人民幣9.56億元。計入損益表的淨利息支出及淨匯兌虧損約人民幣3.16億元。

此外，本期集團積極收窄外匯敞口，降低外幣借款佔比，本期提前贖回部分港幣及美元借款產生的攤銷費用約人民幣0.96億元。

本期財務費用合共約為人民幣4.12億元，同比增加143%，其中，淨匯兌虧損為人民幣0.26億元。

應佔聯營實體盈利

二〇一六年上半年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年同期減少23.4%至約人民幣1.55億元。主要由於本集團持有37.45%的越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）的盈利貢獻減少。

二〇一六年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣3.85億元，較去年同期增加12.6%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣1.44億元。

每股基本盈利

二〇一六年上半年，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0.0785元（二〇一五年上半年：人民幣0.0966元）。

中期股息

董事會已決議宣派二〇一六年中期股息每股0.033港元，相等於每股人民幣0.028元（二〇一五年中期：每股0.029港元，相等於每股人民幣0.024元），予二〇一六年十月十九日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇一六年十一月十六日或該日期前後派發予股東。

應付予股東的股息將以港元（「港元」）派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

流動資金及財務資源

經營性現金收入及已承諾銀行融資資金為本集團的主要流動資金來源。本集團秉持審慎理財的原則，注重資金管理和風險控制，制訂持續健全的監控體系，應對市場變化，確保維持健康充裕的流動資金，保障其業務的發展。在繼續維持中國大陸及香港商業銀行現時良好關係的同時，本集團亦著重開拓更多融資渠道、優化其資本結構及降低成本，強化資源保障能力，提升抵禦風險的能力。

二〇一六年上半年，本集團完成銀行融資約人民幣90.47億元，其中境內銀行融資約人民幣15.38億元，境外銀行融資約人民幣75.09億元。於二〇一六年六月三十日，總借款為約人民幣333.58億元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣381.65億元），現金及監控戶存款約為人民幣175.88億元，淨借貸比率為55.7%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約22%（二〇一五年十二月三十一日：14%），定息票據佔總借貸約23%（二〇一五年十二月三十一日：19%）。由於境內借款的利率下調，期內本集團的實際平均借貸利率較二〇一五年上半年的5.02%下降至4.94%。

於二〇一六年六月三十日，本集團總借款約71%為以人民幣計值的銀行借款，1%為以港元及美元計值的銀行借款，5%為以人民幣計值的股東借款，23%為以港元及美元計值的中長期票據。

營運資金

截至二〇一六年六月三十日，本集團的營運資金（流動資產減流動負債）為約人民幣315.76億元（二〇一五年十二月三十一日：約人民幣402.00億元）。本集團的流動資產比率（流動資產除流動負債）為1.6倍（二〇一五年十二月三十一日：1.9倍），現金及現金等價物約人民幣121.25億元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣95.46億元）。監控戶存款約人民幣54.63億元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣56.23億元）。未提取的銀行授信額度約人民幣72.51億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 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	23,716,670	17,775,292
以港元結算	2,275,676	13,324,241
以美元結算	5,597,871	7,065,162
總銀行借貸及票據	31,590,217	38,164,695
股東借款	1,767,238	—
融資租約的責任	148	183
銀行透支	68	63
總借貸	33,357,671	38,164,941
賬齡分析：		
第一年內	7,493,062	5,511,795
第二年	11,090,796	14,689,458
第三至第五年	7,918,295	11,079,091
超過五年	6,855,518	6,884,597
借貸合計	33,357,671	38,164,941
減：現金及現金等價物	(12,125,484)	(9,545,548)
借貸淨額	21,232,187	28,619,393
權益總額	32,431,254	31,466,204
總資本	53,663,441	60,085,597
資本負債率	39.6%	47.6%

利率風險

本集團的主要利率風險來自人民幣、港元及美元相關貸款及存款。截止二〇一六年六月三十日，本集團總借貸融資中約36%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約1%為以港元計值的浮息銀行貸款，約35%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約23%為中長期美元／港元定息票據，約5%為以人民幣計值的定息股東借款。經考慮貸款幣種和結構，本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具；平均借貸利率從二〇一五年上半年的5.02%下降至二〇一六年上半年的4.94%。二〇一六年七月二十七日中國證監會批准本集團擁有95%的一家附屬公司廣州市城市建設開發有限公司向中國的合資格投資者公開發行不超過人民幣80億元公司債券。公司債券將分期發行，首批公司債券發行已於二〇一六年八月三日結束及相關收款於二〇一六年八月四日完成，該發行本金總額為人民幣30億元，其中人民幣10億元3年期以票面利率2.95%發行，人民幣20億元5年期以票面利率3%發行。公司債券的發行後可為集團提供較低成本定息融資，有助進一步降低集團整體融資成本。

關於人民幣貸款利率，中國人民銀行自二〇一四年十一月起持續降息及降准，1年期基準利率自5.6%下調至目前的4.35%，市場普遍預期二〇一六年下半年中國人民銀行會繼續降息及降准。

美元及港幣貸款利率方面，二〇一五年十二月美聯儲在環球金融海嘯後首次啟動加息。由於聯繫匯率的關係，預期港幣貸款利率將跟隨美元利率變動。市場原預期美聯儲在二〇一六年會陸續加息，但因近期英國脫歐，金融市場風險增大，加上日本及歐洲可能再行量化寬鬆，市場預計美國將減慢二〇一六年加息步伐。

目前全球經濟和金融環境不穩定，中國經濟增長放緩，本集團展望二〇一六年人民幣貸款利率有機會繼續下降；另一方面，預期美元貸款利率將隨著美國就業、年均消費改善和通漲達致既定水準而調升，但預計上升幅度溫和同時時間表不明確。綜合估計，境內外貸款利率差距將進一步收窄。

目前集團融資中人民幣與外幣比例為76：24，預期人民幣利率下調和美元利率上升，對集團整體財務狀況不構成任何重大不利影響。因此，本集團沒有對利率風險進行對沖。惟本集團會持續緊密監察境內、外利率變化，適時採用適當對沖有效管理利率風險。

外匯風險

報告年度內，全球經濟不穩定，中國經濟增長放慢，英國脫歐，金融市場更加動盪，全球經濟風險增加。期間人民幣兌美元匯率呈向下走勢，市場普遍預期人民幣兌美元中短期內有繼續貶值的壓力。

由於本集團主要業務在中國內地，收入以人民幣為主，但公司有外幣融資，因此，人民幣對美元貶值將影響財務成本。自二〇一五年八月以來，集團積極採取各項措施收窄外匯敞口，減低風險。至二〇一六年六月三十日，集團總借貸中外幣借款佔比約24%（年初佔比53%），其中約1%（等值約人民幣3億元）為以港元計值的銀行借款，約23%（等值約人民幣75億元）為以港元及美元計值的中長期票據。截至二〇一六年六月三十日，在岸人民幣兌港元中間價較二〇一五年十二月三十一日的匯價下跌2%，本期錄得賬面淨匯兌虧損人民幣1.81億元，其中資本化約人民幣1.55億元，錄入綜合損益表的淨匯兌虧損為人民幣0.26億元。

本集團將繼續加強對外匯市場的研究與跟蹤，平衡利率成本和外匯風險，調整與優化境內、外債務結構，進一步收窄外匯敞口；並會考慮在成本合理時，採用適當的金融工具管理外匯風險。

二〇一六年初至今，本集團已安排人民幣資金約145億元（佔二〇一五年底外幣融資總額的70%）用以置換外幣融資，外匯風險敞口已大幅收窄。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇一六年六月三十日，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19.89億元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣20.19億元）。

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。於二〇一六年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣122.66億元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣114.08億元）。

於二〇一六年六月三十日，本集團若干附屬公司為若干聯營實體的借貸提供約人民幣26.71億元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣23.60億元）的擔保，其中，為越秀房產基金借入的銀團貸款提供的擔保，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

截至二〇一六年六月三十日，本集團聘用約6,755名僱員（二〇一五年十二月三十一日：7,080名僱員）。本集團根據行內慣例給予集團員工合理的薪酬，員工的薪酬增長及晉升與績效掛鉤。同時本集團提供員工強積金、醫療保險、教育津貼、專業培訓等福利。

根據上市規則第13.21條之持續披露規定

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

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

於二〇一六年六月三十日，貸款餘額總值為人民幣7,382,121,000元，該等貸款協議將於二〇一七年三月二十七日至二〇一九年六月十七日屆滿。

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

於二〇一三年一月二十四日，本公司根據於二〇一三年一月十一日設立之20億美元中期票據計劃向投資者發行3.50億美元於二〇一八年到期之3.25厘票據（「二〇一八年票據」）及5億美元於二〇二三年到期之4.50厘票據。本公司已完成贖回及註銷所有二〇一八年票據。自二〇一六年八月十七日起，並無已發行未贖回二〇一八年票據。根據該計劃之條款及條件，廣州越秀集團有限公司須維持對本公司之控制權（定義見二〇一三年一月十七日之公告）。違反上述責任將導致該等條款及條件下之違約，據此，票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

截至二〇一六年六月三十日止六個月，此等責任規定已獲妥為履行。



羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告

致越秀地產股份有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師（以下簡稱「我們」）已審閱列載於第26至62頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀地產股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於二〇一六年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月的相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收入報表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

中期財務資料的審閱報告

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二〇一六年八月十九日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

簡明綜合損益表

截至二〇一六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	
		二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
營業收入	6	5,079,101	6,624,661
銷售成本	7	(3,801,150)	(4,887,605)
毛利		1,277,951	1,737,056
出售投資物業收入		43,764	216,088
已售投資物業直接成本		(31,569)	(144,277)
出售投資物業收益淨額		12,195	71,811
投資物業重估公平值增值淨額	15	227,052	679,285
其他收益淨額	8	782,490	39,518
銷售及營銷成本	7	(260,397)	(198,291)
行政開支	7	(283,229)	(306,196)
經營盈利		1,756,062	2,023,183
財務收入	9	56,018	57,001
財務費用	10	(412,184)	(169,844)
應佔以下公司盈利			
— 合營企業		12,587	338
— 聯營實體		154,611	201,876
除稅前盈利		1,567,094	2,112,554
稅項	11	(569,836)	(879,018)
期內盈利		997,258	1,233,536
應佔			
本公司權益持有人		974,088	1,197,623
非控股權益		23,170	35,913
		997,258	1,233,536
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本及攤薄	12	0.0785	0.0966

第34至62頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

應付本公司權益持有人的股息詳情載於附註13。

簡明綜合全面收入表

截至二〇一六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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
期內盈利	997,258	1,233,536
其他全面收入：		
其後或會重分類至損益的項目		
貨幣換算差額	5,898	(2,663)
可供出售財務資產的公平值變動（除稅後）	30,424	15,150
期內其他全面收入（除稅後）	36,322	12,487
期內全面收入總額	1,033,580	1,246,023
應佔		
本公司權益持有人	1,008,755	1,209,286
非控股權益	24,825	36,737
	1,033,580	1,246,023

第34至62頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合資產負債表

於二〇一六年六月三十日

	附註	於	
		二〇一六年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,543,696	1,462,807
投資物業	15	14,490,565	14,168,595
土地使用權	16	238,755	244,458
於合營企業的權益		5,072,637	5,134,642
於聯營實體的權益		9,608,933	7,083,320
可供出售的財務資產		1,033,005	988,875
遞延稅項資產	23	198,982	208,302
		32,186,573	29,290,999
流動資產			
發展中物業		45,260,916	40,171,217
持作出售物業		9,892,897	12,754,963
土地使用權的預付款		2,534,737	11,888,938
存貨		37,693	36,061
衍生金融工具		28,039	27
應收賬款	17	39,350	32,465
其他應收款項、預付款項及按金		4,733,912	1,861,832
可收回稅項		1,608,777	783,447
監控戶存款		5,462,603	5,622,570
現金及現金等價物		12,125,484	9,545,548
		81,724,408	82,697,068
持作出售的非流動資產	18	36,587	36,587
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	19	83,457	125,105
預收房款		21,981,021	13,915,464
其他應付款項及應計費用		18,502,668	20,374,641
借貸	20	7,493,062	5,511,795
應付稅項		2,125,175	2,607,085
		50,185,383	42,534,090
流動資產淨值		31,575,612	40,199,565
總資產減流動負債		63,762,185	69,490,564

簡明綜合資產負債表

於二〇一六年六月三十日

	附註	於	
		二〇一六年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
非流動負債			
借貸	20	25,864,609	32,653,146
遞延稅項負債	23	5,403,786	5,275,522
遞延收入		60,109	61,006
其他應付款項及應計費用		2,427	34,686
		31,330,931	38,024,360
淨資產		32,431,254	31,466,204
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	21	12,759,402	12,759,402
其他儲備	22	577,222	542,555
保留盈利			
— 擬派股息	22	347,237	198,421
— 其他	22	16,943,070	16,117,798
		30,626,931	29,618,176
非控股權益		1,804,323	1,848,028
總權益		32,431,254	31,466,204

第34至62頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合現金流量表

截至二〇一六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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
經營業務		
經營產生的現金淨額	7,648,281	1,585,741
收取利息	37,922	31,016
支付利息	(1,090,924)	(868,618)
支付香港利得稅	(4,312)	(1,738)
支付中國稅項	(1,748,883)	(920,227)
經營業務產生／（所用）的現金淨額	4,842,084	(173,826)
投資業務		
收購一間附屬公司，扣除購入的現金	—	(492,338)
土地使用權的預付款項增加	—	(1,779,600)
添置物業、廠房及設備	(97,598)	(123,597)
出售物業、廠房及設備所得款項	14,789	3,172
添置投資物業	(110,304)	(997,469)
出售投資物業所得款項	43,764	216,088
收取合營企業及聯營實體的股息	137,074	124,767
於聯營實體注資	(215,000)	—
出售一間附屬公司的所得款項淨額	3,686,024	—
來自合營企業及聯營實體付款	169,747	99,989
監控戶存款減少	159,967	545,042
投資業務所產生／（所用）的現金淨額	3,788,463	(2,403,946)

簡明綜合現金流量表

截至二〇一六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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
理財活動		
已付非控股權益的股息	(68,539)	—
非控股權益的注資	9	—
來自中間控股公司的貸款	1,767,238	—
應付中間控股公司款項增加／(減少)	1	(526)
應付合營企業及聯營實體款項(減少)／增加	(1,049,075)	2,905,204
應付關聯公司及同系附屬公司款項增加／(減少)	15,288	(14,268)
新增銀行借貸	9,047,150	4,469,673
償還銀行借貸	(15,768,397)	(5,920,241)
新增融資租賃	—	96
理財活動(所用)／產生的現金淨額	(6,056,325)	1,439,938
現金及現金等價物的增加／(減少)	2,574,222	(1,137,834)
期初的現金及現金等價物	9,545,485	7,882,576
現金及現金等價物的匯兌收益	5,709	278
期終的現金及現金等價物	12,125,416	6,745,020
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	12,125,484	6,745,078
銀行透支	(68)	(58)
	12,125,416	6,745,020

第34至62頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合權益變動表

截至二〇一六年六月三十日止六個月

	未經審核			
	歸於本公司權益持有人			
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一六年一月一日的結餘	12,759,402	16,858,774	1,848,028	31,466,204
全面收入				
期內盈利	—	974,088	23,170	997,258
其他全面收入				
貨幣換算差額	—	5,898	—	5,898
可供出售財務資產的公平值變動（除稅後）	—	28,769	1,655	30,424
期內其他全面收入總額	—	34,667	1,655	36,322
期內全面收入總額	—	1,008,755	24,825	1,033,580
與擁有人交易				
向一間附屬公司注資	—	—	9	9
已付股息	—	—	(68,539)	(68,539)
與擁有人交易總額	—	—	(68,530)	(68,530)
於二〇一六年六月三十日的結餘	12,759,402	17,867,529	1,804,323	32,431,254

簡明綜合權益變動表

截至二〇一六年六月三十日止六個月

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

第34至62頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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

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

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除非另有訂明，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈報。本簡明綜合中期財務資料已於二〇一六年八月十九日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料已經審閱，但未經審核。

截至二〇一六年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料所載作為比較資料的截至二〇一五年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表，惟有關資料均取自該等財務報表。按照香港公司條例（第622章）第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例（第622章）第662(3)條及其附表6第3部的規定，向公司註冊處處長交付截至二〇一五年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該等財務報表作出報告。該核數師報告沒有保留意見；並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜；亦無載有根據香港公司條例（第622章）第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

2 編製基準

截至二〇一六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二〇一五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。

3 會計政策

除採納於截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修改外，所應用的會計政策與截至二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表應用的會計政策（如該等年度財務報表所述）一致。

於截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修改不會對本集團構成重大影響。

中期所得稅乃採用將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

(a) 本集團採納的新準則、現有準則的修改及改進：

以下為本集團於二〇一六年一月一日開始的財政年度強制應用的與本集團業務營運有關的新準則、現有準則的修改及改進：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號（修改）	披露計劃	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修改）	澄清折舊及攤銷的可接納方法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修改）	農業：生產性植物	二〇一六年一月一日
香港會計準則第27號（修改）	獨立財務報表的權益法	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修改）	投資實體：應用綜合入賬的例外情況	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第11號（修改）	收購合營業務權益的會計方法	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二〇一六年一月一日
年度改進（二〇一二年至 二〇一四年週期）	香港財務報告準則的改進	二〇一六年一月一日

本集團已評估採納此等於本中期期間首次生效的新準則、現有準則的修改及改進的影響並認為對本集團並無重大影響。

3 會計政策 (續)

(b) 以下為已頒佈但於二〇一六年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被提早採納的新準則及現有準則的修改：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修改)	投資者及其聯營實體或合營企業間 的銷售或注入資產	待公佈
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二〇一九年一月一日

本公司董事及管理層現正對該等新訂準則及現有準則的修改的影響進行評估，尚未能闡明其會否對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

4 重要會計估算及判斷

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

在編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層對應用本集團會計政策及主要估計不確定因素作出的重大判斷與應用在截至二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表的判斷一致。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

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

簡明綜合中期財務資料並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表規定的披露，應連同本集團截至二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽。

自年底以來，風險管理政策並無改變。

5 財務風險管理 (續)

5.2 資本風險管理

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

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

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

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

於二〇一六年六月三十日及二〇一五年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額 (附註20)	33,357,671	38,164,941
減：現金及現金等價物	(12,125,484)	(9,545,548)
債務淨額	21,232,187	28,619,393
權益總額 (包括非控股權益)	32,431,254	31,466,204
資本總額	53,663,441	60,085,597
總資本負債比率	39.6%	47.6%

資本總額受限於外界資本規定而本集團於本期間已遵守資本規定。

5 財務風險管理 (續)

5.3 公平值估計

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

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

下表分析以估值方法按公平值計量的金融工具。不同的級別定義如下：

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

有關按公平值計量的投資物業的披露，請參閱附註15。

下表呈列於二〇一六年六月三十日本集團按公平值計量的財務資產及負債。

	第二級 人民幣千元
資產	
衍生金融工具－遠期外匯合約	28,039
	<hr/>
	第三級 人民幣千元
資產	
衍生金融工具－認購期權	—
可供出售的財務資產	1,033,005
	<hr/>
	1,033,005
	<hr/>
總資產	1,061,044

5 財務風險管理 (續)

5.3 公平值估計 (續)

下表呈列於二〇一五年十二月三十一日本集團按公平值計量的財務資產及負債。

	第三級 人民幣千元
資產	
衍生金融工具－認購期權	27
可供出售的財務資產	988,875
總資產	988,902

期內估值技巧並無變化。

期內公平值層級之間並無轉換。

推斷第二級公平值所用的估值方法

第二級金融工具包括遠期外匯合約。此等遠期外匯合約乃使用於活躍市場所報遠期匯率釐定公平值。第二級衍生工具的貼現影響一般而言並不重大。

5 財務風險管理 (續)

5.3 公平值估計 (續)

使用重大不可觀察的輸入資料計量公平值 (第三級)

二〇一六年六月三十日	可供出售的 財務資產 人民幣千元	衍生金融工具 — 認購期權 人民幣千元	總額 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	988,875	27	988,902
於損益確認的虧損	—	(27)	(27)
於其他全面收入確認的公平值變動	44,130	—	44,130
於六月三十日的期末結餘	1,033,005	—	1,033,005
於報告期末持有計入資產損益的 期內未變現虧損總額	—	(27)	(27)

使用重大不可觀察的輸入資料計量公平值 (第三級)

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

5 財務風險管理 (續)

5.3 公平值估計 (續)

本集團的估值過程

本集團的財務部門包括審查獨立估值師為財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層及審核委員會（「審核委員會」）報告。管理層、審核委員會及估值師至少每六個月（與本集團的中期及年度報告日期一致）進行一次有關估值過程及結果的討論。

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

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

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

5 財務風險管理（續）

5.3 公平值估計（續）

本集團的估值過程（續）

於二〇一六年六月三十日計量認購期權所用的主要不可觀察的輸入值如下：

	變動影響	
	上升0.5% 人民幣千元	下跌0.5% 人民幣千元
預期波幅	—	—

認購期權的預期波幅為2.37%。波幅上升，認購期權的價值將會增加。

5.4 財務資產及負債的公平值

以下財務資產及負債的公平值與其賬面值相若：

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

6 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	地產代理及建設以及住房設計顧問服務的營業收入

執行董事根據分部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。

6 分部資料 (續)

下表分別呈列截至二〇一六年及二〇一五年六月三十日止六個月按本集團經營分部劃分的營業收入及利潤資料。

	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
截至二〇一六年六月三十日止六個月					
營業收入	4,474,331	261,914	234,386	717,622	5,688,253
分部間營業收入	—	(38,983)	(1,364)	(568,805)	(609,152)
來自外界客戶營業收入	4,474,331	222,931	233,022	148,817	5,079,101
分部業績	567,910	10,084	405,223	12,555	995,772
折舊及攤銷	(29,679)	(100)	—	(86)	(29,865)
投資物業重估公平值增值	—	—	227,052	—	227,052
應佔以下公司的盈利					
— 合營企業	12,587	—	—	—	12,587
— 聯營實體	(4,487)	—	153,089	6,009	154,611
	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一五年六月三十日止六個月					
營業收入	6,155,839	238,041	172,225	527,975	7,094,080
分部間營業收入	—	(30,293)	(2,571)	(436,555)	(469,419)
來自外界客戶營業收入	6,155,839	207,748	169,654	91,420	6,624,661
分部業績	1,153,563	9,890	847,020	2,000	2,012,473
折舊及攤銷	(20,312)	(308)	—	(6,473)	(27,093)
投資物業重估公平值增值	—	—	679,285	—	679,285
應佔以下公司的盈利					
— 合營企業	338	—	—	—	338
— 聯營實體	(4,466)	—	200,053	6,289	201,876

6 分部資料 (續)

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇一六年六月三十日					
分部資產	78,145,350	590,840	14,490,565	475,074	93,701,829
於合營企業的權益	5,072,637	—	—	—	5,072,637
於聯營實體的權益	3,156,912	—	6,268,294	183,727	9,608,933
可申報分部總資產	86,374,899	590,840	20,758,859	658,801	108,383,399
可申報分部總資產包括： 非流動資產增加 (附註)	97,281	273	110,304	44	207,902
於二〇一五年十二月三十一日					
分部資產	83,153,011	542,040	14,168,595	422,808	98,286,454
於合營企業的權益	5,134,642	—	—	—	5,134,642
於聯營實體的權益	714,605	—	6,191,003	177,712	7,083,320
可申報分部總資產	89,002,258	542,040	20,359,598	600,520	110,504,416
可申報分部總資產包括： 非流動資產增加 (附註)	163,887	3,018	1,337,935	460	1,505,300

附註：非流動資產指除金融工具（金融工具包括於合營企業的權益及於聯營實體的權益）及遞延稅項資產外之非流動資產。

6 分部資料 (續)

下文載列總分部業績與除稅前盈利總額的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
分部業績	995,772	2,012,473
未分配經營成本 (附註)	(22,200)	(28,808)
其他收益淨額	782,490	39,518
經營盈利	1,756,062	2,023,183
財務收入	56,018	57,001
財務費用	(412,184)	(169,844)
應佔以下公司盈利		
— 合營企業	12,587	338
— 聯營實體	154,611	201,876
除稅前盈利	1,567,094	2,112,554

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。

下文載列總分部資產與總資產的對賬：

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
可申報分部總資產	108,383,399	110,504,416
遞延稅項資產 (附註23)	198,982	208,302
可收回稅項	1,608,777	783,447
公司資產	3,756,410	528,489
總資產	113,947,568	112,024,654

截至二〇一五年及二〇一六年六月三十日止六個月，由於本集團超過90%的收益乃來自中國經營的業務及當地客戶，而本集團超過90%的非流動資產的賬面值（不包括遞延所得稅）亦位於中國，故此並無呈列按地域劃分的分部資料。

截至二〇一五年及二〇一六年六月三十日止六個月，本集團並無擁有任何單一客戶交易價值超過外界營業收入總額的10%。

7 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
土地使用權攤銷（附註16）	5,703	5,429
營業稅及其他徵費	346,926	398,509
折舊（附註14）		
— 自置物業、廠房及設備	24,123	21,628
— 租賃物業、廠房及設備	39	36
物業、廠房及設備減值撥備撥回（附註14）	(3,731)	(2,237)

8 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
被收購附屬公司淨資產的公平值超出收購成本的金額	—	6,059
視為出售聯營實體所得的收益	—	17,743
出售一間附屬公司所得的收益（附註24）	371,791	—
出售物業、廠房及設備所得的收益	332	—
視為收購一間聯營實體所得的收益（附註24）	358,422	—
衍生金融工具的公平值增值	28,039	—
衍生金融工具的公平值虧損	(27)	(3,553)
政府補助	—	19,269
其他	23,933	—
	782,490	39,518

9 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	37,922	31,016
補貼款項負債公平值增值	18,096	6,363
理財活動產生的淨外匯收益	—	19,622
	56,018	57,001

10 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	691,281	651,980
來自關聯實體的借貸利息	10,039	16,338
來自中間控股公司的借貸利息	59,307	1,851
其他借貸的利息	213,843	194,745
其他應付款項的利息（附註）	116,454	—
來自補貼款項負債的利息開支	—	3,704
理財活動產生的淨外匯虧損	180,813	—
所產生的借貸成本總額	1,271,737	868,618
減：撥充資本為投資物業、發展中物業及物業、廠房及設備的款額	(955,588)	(698,774)
	316,149	169,844
提前歸還銀行借款的攤銷費用	96,035	—
	412,184	169,844

附註：

其他應付款項利息為本集團一間附屬公司向少數股東借入的往來款利息。該筆往來款在二〇一六年六月三十日和二〇一五年十二月三十一日的餘額約為人民幣2,200,000,000元。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。

11 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率（二〇一五年：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%（二〇一五年：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%（二〇一五年：5%至10%）稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營公司的已分派股息及未分派盈利（按香港財務報告準則確認）計提代扣企業所得稅撥備。

- (c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率及按土地價值增值（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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
本期稅項		
— 香港利得稅	94	48
— 中國企業所得稅	255,115	255,333
— 中國土地增值稅	50,918	206,111
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生及轉回	189,218	313,867
— 未分派盈利的代扣企業所得稅	74,491	103,659
	569,836	879,018

12 每股盈利

基本

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔盈利除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
本公司權益持有人應佔盈利（人民幣千元）	974,088	1,197,623
已發行普通股加權平均數（千股）	12,401,307	12,401,307
每股基本盈利（人民幣元）	0.0785	0.0966

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整發行在外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。由於截至二〇一六年六月三十日及二〇一五年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

13 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
二〇一五年已宣派及未支付末期股息每股普通股0.019港元 等值人民幣0.016元（二〇一四年：0.027港元等值人民幣0.022元）	198,421	267,508
二〇一六年擬派中期股息每股普通股0.033港元等值人民幣0.028元 （二〇一五年：0.029港元等值人民幣0.024元）	347,237	297,631

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為負債，而將於截至二〇一六年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

14 物業、廠房及設備

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於一月一日	1,462,807	1,286,323
匯兌差額	5,983	(99)
添置	97,598	123,597
出售	(2,261)	(3,172)
折舊	(24,162)	(21,664)
轉撥至持作出售的非流動資產	—	(36,587)
減值撥備撥回	3,731	2,237
於六月三十日	1,543,696	1,350,635

15 投資物業

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於一月一日	14,168,595	12,614,339
匯兌差額	13,757	(207)
添置	110,304	997,469
出售	(29,143)	(135,577)
公平值收益	227,052	679,285
於六月三十日	14,490,565	14,155,309

16 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於一月一日	244,458	255,043
攤銷	(5,703)	(5,429)
於六月三十日	238,755	249,614

17 應收賬款

本集團對不同業務界定不同的信貸政策。本集團的信貸期一般為三個月內。應收賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	15,212	16,703
三十一日至九十日	11,007	3,279
九十一日至一百八十日	1,536	—
一百八十一日至三百六十五日	1,867	1,375
一年以上	9,728	11,108
	39,350	32,465

18 持作出售的非流動資產

於二〇一五年六月，本集團簽立一份買賣協議出售位於廣州的一間酒店。預期該項交易將於二〇一六年完成。

19 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	23,283	54,655
三十一日至九十日	28,986	60,510
九十一日至一百八十日	12,193	2,265
一百八十一日至三百六十五日	11,589	3,979
一至兩年	3,859	231
兩年以上	3,547	3,465
	83,457	125,105

20 借貸

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	9,896,504	11,772,953
— 無抵押	7,933,575	13,002,332
其他借貸—無抵押	8,034,438	7,877,747
融資租賃承擔	92	114
	25,864,609	32,653,146
即期		
銀行透支	68	63
短期銀行借貸		
— 無抵押	1,649,521	736,446
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	2,974,810	1,338,550
— 無抵押	1,103,869	3,436,667
其他借貸—無抵押	1,764,738	—
融資租賃承擔	56	69
	7,493,062	5,511,795
借貸總額	33,357,671	38,164,941

20 借貸（續）

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	於		於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年之內	5,728,268	5,511,726	1,764,794	69
第二年	8,286,830	14,189,406	2,803,966	500,052
第三年至第五年	7,918,249	8,820,879	46	2,258,212
超過五年	1,625,000	1,765,000	5,230,518	5,119,597
	23,558,347	30,287,011	9,799,324	7,877,930

於二〇一三年一月二十四日，本公司根據於二〇一三年一月十一日設立的20億美元（「美元」）中期票據計劃（「該計劃」）向投資者發行及出售本金額為3.5億美元的票據，有關票據的利率為3.25厘，將於二〇一八年到期，以及本金額為5億美元的票據，有關票據的利率為4.50厘，將於二〇二三年到期（統稱為「美元債券」）。於二〇一四年十一月二十四日，本公司根據該計劃進一步發行及出售本金額為23億港元（「港元」）的票據，有關票據的利率為6.10厘，將於二〇二九年到期（「港元債券」）。所有美元債券及港元債券於二〇一六年六月三十日仍未償還。

21 股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一五年六月三十日、二〇一六年一月一日 及二〇一六年六月三十日	12,401,307	12,759,402	12,759,402

22 儲備

	法定儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌 波動儲備 人民幣千元	可供出售 財務資產 公平值儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一六年一月一日	212,556	(259,218)	589,217	16,316,219	16,858,774
貨幣換算差額	—	5,898	—	—	5,898
可供出售財務資產的公平值變動					
—總額	—	—	41,923	—	41,923
—稅項	—	—	(10,481)	—	(10,481)
—代扣稅項影響	—	—	(2,673)	—	(2,673)
股東應佔盈利	—	—	—	974,088	974,088
於二〇一六年六月三十日	212,556	(253,320)	617,986	17,290,307	17,867,529
相當於：					
二〇一六年擬派中期股息				347,237	
其他				16,943,070	
				<u>17,290,307</u>	

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

22 儲備 (續)

附註：

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

23 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就暫時差額按適用所得稅率作全數撥備。

於二〇一六年六月三十日及二〇一五年十二月三十一日的遞延稅項為：

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 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	198,982	208,302
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	37,006	36,337
— 中國企業所得稅	3,449,883	3,378,947
— 中國土地增值稅	1,916,897	1,860,238
	5,403,786	5,275,522

24 業務合併

於二〇一六年四月十三日，本集團、廣州聯衡置業有限公司（「聯衡公司」）與廣州宏勝房地產開發有限公司（「宏勝公司」）訂立股權轉讓協議，其中本集團向聯衡公司出售宏勝公司的49%權益，代價為人民幣2,327百萬元。於二〇一六年五月二十八日，本集團及聯衡公司與廣州雲秀房地產有限公司（「雲秀公司」）訂立另一股權轉讓協議，以向雲秀公司再次出售2%權益，代價為人民幣95百萬元。交易已於二〇一六年六月二十八日完成，此後，宏勝公司成為本集團的一間聯營實體。

所出售的資產淨值及出售的收益詳情如下：

	二〇一六年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
在建物業	7,226,843
其他應收款項、預付款項及按金	299
現金及現金等價物	4,066
其他應付款項及應計費用	(3,073,322)
遞延稅項負債	(139,440)
	4,018,446
已收代價（包括股權轉讓及股東貸款轉讓的代價）	3,690,090
應收代價	350,000
於聯營實體的投資	2,327,460
出售應佔直接成本	(1,260)
減：所出售的資產淨值	(4,018,446)
減：股東貸款	(1,617,631)
出售一間附屬公司收益及視作收購一間聯營實體收益	730,213

25 擔保

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 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))	12,266,386	11,407,798
授予一間聯營實體的銀行及貸款融資擔保 (附註(b))	2,670,513	2,360,000
	14,936,899	13,767,798

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及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 本集團若干附屬公司已為若干聯營實體借入的貸款（包括越秀房產基金借入的銀團貸款）提供擔保，直至全數償還該筆銀團貸款滿兩年後當日屆滿。

26 經營租賃承擔

本集團就土地及樓宇持有不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	33,779	33,508
一至五年內	44,162	48,136
	77,941	81,644

27 資本承擔

	於	
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 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	782,411	659,873
已批准但未簽約	1,206,490	1,358,728
	1,988,901	2,018,601

28 銀行融資的擔保

於二〇一六年六月三十日，本集團獲授的若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- 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人民幣22,431百萬元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣29,775百萬元）、人民幣393百萬元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣338百萬元）、人民幣7,623百萬元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣5,538百萬元）及人民幣637百萬元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣627百萬元）；
- 抵押本集團總賬面值為人民幣7百萬元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣7百萬元）的若干土地使用權；

29 關聯人士重大交易

(a) 關聯人士

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團有限公司。下表為於二〇一六年六月三十日，於年內與本集團有重大交易的關聯人士名稱及其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司的關係
廣州越秀集團有限公司（「GYHL」）	最終控股公司
越秀企業（集團）有限公司（「越秀企業」）	中間控股公司
橋豐有限公司（「橋豐」）	同系附屬公司
越秀發展有限公司（「YXIDL」）	同系附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司（「YXCSSL」）	同系附屬公司
越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）	聯營實體
創興銀行有限公司（「創興銀行」）	同系附屬公司
廣州越秀諾成實業投資合夥企業（有限合夥）（「GYNBIE」）	非控股權益

29 關聯人士重大交易 (續)

(b) 與關聯人士的交易

除本簡明綜合中期財務資料披露的交易外，本集團在期內與關聯人士的重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
(I) 與越秀企業的交易		
向越秀企業支付的租金及物業管理費	(1,821)	(1,395)
向越秀企業支付的利息支出	(59,307)	(1,851)
(II) 與YXIDL的交易		
收取YXIDL的租金收入	356	90
向YXIDL支付的管理費	(1,250)	(988)
(III) 與YXCSSL的交易		
收取YXCSSL的租金收入	1,422	1,680
(IV) 與橋豐的交易		
收取橋豐的行政服務費	550	510
(V) 與越秀房產基金的交易		
收取越秀房產基金的租賃服務費	11,288	11,021
向越秀房產基金支付的租金	(34,520)	(36,637)
向越秀房產基金支付的利息	(9,618)	(16,338)
向越秀房產基金支付的補貼款項	(35,442)	(38,093)
(VI) 與創興銀行的交易		
向創興銀行支付的借款利息	(6,120)	(8,097)
(VII) 與GYNBIE的交易		
向GYNBIE支付的代價	—	(544,912)

29 關聯人士重大交易（續）

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	於	
		二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應付中間控股公司款項	(ii)	(9)	(8)
應收聯營實體款項	(i)、(iv)	1,967,652	464,134
應付聯營實體款項	(ii)、(vi)、(vii)	(4,603,130)	(5,954,246)
應收合營企業款項	(i)、(iii)、(v)	3,482,908	3,531,691
應付合營企業款項	(i)、(ii)	(1,189,778)	(768,727)
應收關聯公司款項	(i)、(ii)	38,283	21,239
應付關聯公司款項	(i)、(ii)	(35,582)	(50,870)
應收同系附屬公司款項	(viii)	5,000	—
應付同系附屬公司款項	(i)	(142,921)	(142,921)
應付非控股權益款項	(i)	(563,885)	(498,395)
來自同系附屬公司的銀行現金	(i)	56,727	220,036
來自同系附屬公司的銀行借款	(ix)	—	(251,334)
來自中間控股公司的其他借款	(x)	(1,767,238)	—
來自同系附屬公司的其他借款	(xi)	(197,907)	(192,498)
來自同系附屬公司的其他借款	(xii)	(492,500)	(500,000)

除應付中間控股公司款項及應收聯營實體款項以港元計值外，所有其他關聯人士結餘均以人民幣計值。

附註：

- (i) 該等結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 該等結餘已計入其他應收款項、預付款項及按金或其他應付款項及應計費用（如適用）。
- (iii) 結餘已計入於合營企業的權益，惟人民幣63,810,000元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣38,000,000元）的款項已計入其他應收款項、預付款項及按金。
- (iv) 結餘已計入於聯營實體的權益，惟人民幣1,611,703,000元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣12,422,000元）的款項已計入其他應收款項、預付款項及按金。

29 關聯人士重大交易 (續)

(c) 與關聯人士的結餘 (續)

附註：(續)

- (v) 該等結餘並無遭拖欠或減值，惟就應收一間合營企業款項計提減值虧損撥備約人民幣999,000元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣999,000元）。
- (vi) 結餘不計入已計入其他應付款項及應計費用的金額約人民幣67,704,000元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣118,234,000元）的補貼款項負債。
- (vii) 除為數約人民幣175,218,000元（二〇一五年十二月三十一日：人民幣292,900,000元）為無抵押及按每年9.0厘計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (viii) 結餘為無抵押及按年利率4.35%（二〇一五年十二月三十一日：零）計息，於二〇一九年到期。
- (ix) 該等結餘為無抵押及按香港銀行同業拆息加年利率2.5%計息。
- (x) 該等結餘為無抵押及按4.35%計息，須於十二個月內償還，以人民幣計值。
- (xi) 該等結餘為中期票據，年票息率為3.25%，於二〇一八年到期。
- (xii) 結餘為無抵押及按年利率5.88%（二〇一五年十二月三十一日：6.19%）計息，於二〇一七年到期。

(d) 主要管理層酬金

截至二〇一六年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣2,772,000元（截至二〇一五年六月三十日止六個月：人民幣2,814,000元）。

30 期末後事項

於二〇一六年七月二十七日，中國證券監督管理委員會批准本公司擁有95%權益的附屬公司（「發行人」）申請向中國合資格投資者公開發行本金總額高達人民幣8,000,000,000元的有擔保計息公司債券。

於二〇一六年八月三日，發行人完成公開發行首批公司債券人民幣3,000,000,000元，其中人民幣1,000,000,000元按年票息率2.95%固定期限三年發行及人民幣2,000,000,000元按年票息率3.00%固定期限五年發行，發行人可選擇於第三年結束時調整票息率。

於二〇一六年八月，就本金額為350,000,000美元於二〇一八年到期年票息率為3.25%的發行在外中期票據（「二〇一八年票據」）而言，本公司購回本金額為260,559,000美元的二〇一八年票據，購回價及購回收益率分別為以每1,000美元為1,012.98美元及2.334%。本公司亦按相等於本金額100%加截至（惟不包括）二〇一六年八月十五日的應計及未付利息的提早贖回價提早贖回餘下本金額89,441,000美元的二〇一八年票據。

董事／最高行政人員權益

於二〇一六年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定由本公司置存之登記冊的紀錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發出的通知，本公司董事及最高行政人員在本公司及其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的定義）持有的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

本公司

本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益
			百分率概約
李家麟先生	個人	3,200,000	0.026
劉漢銓先生	個人	4,841,200	0.039
林昭遠先生	個人	373,464	0.003
李鋒先生	個人	172,900	0.001

越秀交通基建有限公司

越秀交通基建有限公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益
			百分率概約
劉漢銓先生	個人	195,720	0.012
林昭遠先生	個人	120	0.00001

除本文所披露者外，於二〇一六年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定由本公司置存之登記冊的紀錄或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其他相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的定義）之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一六年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司置存之登記冊的紀錄，下列人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉：

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

附註：

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

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

(i) Bosworth持有4,202,934,153股股份。Bosworth為Excellence全資擁有，而Excellence乃由越秀企業全資擁有。

(ii) Novena持有978,065,907股股份。Novena為Sun Peak全資擁有，而Sun Peak乃由Excellence全資擁有。

(iii) Morrison持有273,266,721股股份。Morrison為Shine Wah全資擁有，而Shine Wah乃由Excellence全資擁有。

(iv) Greenwood持有234,689,273股股份。Greenwood為Perfect Goal全資擁有，而Perfect Goal乃由Excellence全資擁有。

(v) Goldstock持有60,918,133股股份。Goldstock為Seaport全資擁有，而Seaport乃由Excellence全資擁有。

除本文所披露外，於二〇一六年六月三十日，本公司並無收到通知其他任何人士擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之股份或相關股份之權益或淡倉。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一六年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《企業管治守則》的守則條文。

守則條文A.4.1

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

審閱中期業績

審核委員會及本公司之核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱了本集團截至二〇一六年六月三十日止六個月的業績。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇一六年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

董事履歷詳情變動

自本公司二〇一五年年報日期以來須根據上市規則第13.51B條披露的董事履歷詳情變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
李鋒先生	於二〇一六年七月二十一日獲委任為廣州越秀金融控股集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：987）（原稱「廣州友誼集團股份有限公司」）董事
歐俊明先生	於二〇一六年七月二十一日獲委任為廣州越秀金融控股集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：987）（原稱「廣州友誼集團股份有限公司」）董事
李家麟先生	於二〇一六年六月十日獲委任為永豐集團控股有限公司（於香港聯合交易所有限公司上市之公司，股份代號：1549）之獨立非執行董事

購買、出售或贖回本公司證券

截至二〇一六年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於期內亦無購買或出售本公司任何股份。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一六年十月十七日（星期一）至二〇一六年十月十九日（星期三）（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合獲派中期股息的資格，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇一六年十月十四日（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。