



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

2018



目錄

公司資料	2
董事長報告	3
管理層討論及分析	8
中期財務資料的審閱報告	25
簡明綜合損益表	26
簡明綜合全面收入報表	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	73



公司資料

董事會

執行董事

張招興先生(董事長)(於二〇一八年八月十四日辭任)
朱春秀先生(於二〇一八年八月十四日辭任)
林昭遠先生(於二〇一八年八月十四日獲委任為董事長，
請參照二〇一八年八月十四日之公告)
林峰先生(於二〇一八年八月十四日獲委任)
李鋒先生
陳靜女士
劉艷女士(於二〇一八年八月十四日起獲委任)

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

主要往來銀行

中國銀行(香港)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
中國農業銀行股份有限公司

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

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

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
電郵：ir@yuexiuproperty.com

董事長報告

一 業務回顧

經濟和市場環境

二〇一八年上半年全球經濟復蘇上升的態勢有所減弱，主要經濟體增長不平衡，同時貿易保護主義正在抬頭。美國經濟增長強勁，加息步伐加快，但其與全球多個國家和地區的貿易摩擦升級，形成了對全球經濟復蘇的不穩定因素；歐洲經濟基本面較為疲弱，復蘇動能減弱；日本經濟復蘇緩慢，貨幣政策維持寬鬆。新興市場若干國家面臨挑戰增多，不同地區經濟表現差異較大，金融市場出現波動。上半年中國經濟發展堅持「穩中求進」工作總基調，國民經濟延續總體平穩、穩中向好的發展態勢，結構調整深入推進，新舊動能接續轉換，上半年國內生產總值同比增長 6.8%，為實現全年經濟發展目標打下良好基礎。

上半年中國房地產市場總體上呈現平穩增長的勢頭，期內商品房銷售面積約為 7.7 億平方米，同比增長 3.3%，商品房銷售金額約為人民幣 6.7 萬億元，同比增長 13.2%，房地產業繼續在國民經濟中發揮着支柱作用。上半年房地產政策以「因城施策，分類調控」為基調，總體上調控的力度和範圍仍在繼續擴大。房地產市場在區域上繼續呈現明顯的分化趨勢，一線和主要二線城市在嚴厲調控下，房價上漲幅度得到有效控制，但市場仍然呈現供不應求的狀態。部分三、四線城市交易量顯著上升，房價上漲明顯，但人口外流的地區則仍存在「去庫存」的壓力。部分二三線城市為吸引人才下調落戶門檻，短期助推市場出現量價齊升的效果。為穩定房價，各地方政府加大了土地的供應，但企業在高周轉模式帶動下，補充庫存意願十分強烈，土地市場的競爭仍然激烈。銀行信貸資金持續偏緊，融資成本不斷上升，壓制行業毛利率，倒逼房企提升周轉速度和資源獲取能力，融資渠道多、具有資源整合優勢的房企在市場競爭中具有明顯優勢。

經營業績穩定增長

上半年，本集團圍繞「經營驅動提質量，突破創新促發展」的年度工作主題，通過提升經營管理能力和創新發展模式，打造企業發展的內生動力和核心能力，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 101.6 億元，同比下降 14.9%。毛利率約為 25.8%，同比上升 0.9 個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣 13.1 億元，同比上升 19.2%。核心淨利潤約為人民幣 11.2 億元，同比上升 7.8%。二〇一八年六月三十日，已售未入賬的銷售金額為人民幣 561.0 億元，較年初上升 41.3%。

董事會已決議宣派二〇一八年中期股息每股0.042港元，相當於每股人民幣0.036元，按港元計算中期每股派息同比上升5.0%，中期派息總額約佔核心淨利潤的40%。

合同銷售再創新高

上半年，面臨持續收緊的行業調控政策和嚴峻的市場環境，本集團因應不同市場的具體情況，適時調整銷售策略，加快銷售節奏和資金回款，取得了良好的銷售成績。

本集團上半年錄得合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約人民幣279.8億元，同比上升39.5%；合同銷售面積約為138萬平方米，同比上升10.5%，完成全年合同銷售目標人民幣550億元的約50.9%。合同銷售均價達到每平方米人民幣20,300元，同比上升26.1%。其中大灣區、長三角和中部地區總計實現合同銷售約人民幣253.8億元，約佔本集團合同銷售的90.7%。

土地儲備持續增加

上半年，本集團通過國企合作、競拍及併購多種模式，以較低溢價於廣州、江門、武漢、蘇州、煙台、青島、濟南等7個城市新增優質土地9幅，總建築面積約為249萬平方米，按權益計算建築面積約為74萬平方米。

截至二〇一八年六月三十日，本集團的總土地儲備約為1,822萬平方米。本集團按照「十三五」發展規劃，在區域發展佈局上，以大灣區、長三角和中部地區為三大增長極。本集團的土地儲備分佈於全國13個城市，其中約85.2%位於大灣區、長三角和中部三大核心增長區域。

商業地產穩步發展

本集團致力於打造商業運營能力，優化「越秀地產—房託」雙平台運作模式，將商業地產發展為本集團的「穩定器」。截至二〇一八年六月底，本集團直接持有出租投資物業約78萬平方米，實現約人民幣3.16億元的租金收入，同比上升9.0%。本期內杭州臨安萬豪酒店於二〇一八年六月正式開業。本集團持股34.44%的越秀房產基金持有出租性商業物業約99萬平方米，上半年實現收入約人民幣10.0億元，同比上升10.3%。



董事長報告

運營管理能力不斷提升

為適應本集團全國性區域佈局及規模化發展的管理需要，本集團對內部管理體系進行了進一步的提升優化：強化總部業務及職能條線管控，重點優化產品、工程、成本招採等業務條線管控，以及強化戰略、人力、金融等職能支撐；通過構建貨值資源管理體系、項目進度管控體系、事業計劃管理體系，全力推動項目建設提速。同時加快核心人才培養及引進，提升人力資本效能，加快績效激勵體系升級優化並落地，為公司發展提供人力資本支撐。

財務資金穩健安全

上半年，本集團充分發揮境內外多元融資渠道的優勢，加強資金管理，優化融資模式，確保現金流平衡，有效降低資金成本。報告期內，本集團成功發行8億美元3年期和4億美元5.5年期公司債券，票息率分別為4.875%和5.375%，優化了債務年期組合和債務結構。報告期末，本集團的現金及現金等價物及監控戶存款總額約為人民幣258.3億元，較年初上升24.2%；淨借貸比率為64.3%，較年初下降8.5個百分點。

新業務順利推進

上半年，本集團城市更新業務整體進展順利，重點開展「軌道+物業」開發，推動國企合作開發及舊城、舊廠、舊村改造業務，多個項目取得階段性進展；養老地產發展格局逐步打開，上半年新簽約六個項目，共有三個項目在運營，其他拓展項目穩步推進，培訓護理及康復服務配套業務有效落地；住房租賃業務穩步推進，積極推動與廣州國企達成戰略合作意向，多渠道拓展優質項目。

二 業務展望

展望下半年，全球經濟預期仍將繼續緩慢增長，但是貿易保護主義持續升溫將會對全球經濟的復蘇帶來挑戰。中國經濟當前正處在結構調整轉型升級的關鍵期，預期政府將堅持「穩中求進」工作總基調，保持戰略定力，堅持以供給側結構性改革為主線，持續擴大有效需求，著力振興實體經濟，防範化解風險隱患，預期下半年中國宏觀經濟總體仍將保持穩定增長態勢。

下半年，預期政府將繼續堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」的政策基調，保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，並繼續實行差別化調控。預期房地產市場總體保持平穩。不同城市將繼續分化，一二線城市市場企穩，但調控力度不會放鬆，三四線城市政策紅利效應逐步減弱，增速放緩，但都市圈發展帶來的利好仍將為周邊城市提供一定支援。政府將繼續加大土地供應，預計土地成交溢價將有所下降，同時融資政策繼續收緊，融資成本上升，財務穩健的房企獲取優質土儲的機會將增加。政府將加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度，加快房地產長效機制建設，促進房地產市場平穩健康發展，房地產作為支柱產業將繼續在穩定經濟促增長中發揮重要作用。

實現年度業績目標

下半年，本集團將繼續以「經營驅動提質量、突破創新促發展」為工作主題，全力以赴完成年度銷售及經營目標。針對「因城施策，分類調控」的差別化調控政策，本集團將根據不同城市及不同項目制定具有針對性的銷售策略，確保完成人民幣550億元的全年銷售目標，並通過各種靈活措施全力提升銷售回款。同時，不斷提升企業經營管理能力，加快項目周轉速度，推進成本控制，進一步提升企業利潤水平，並通過持續優化項目跟投和事業共贏計劃，深化核心員工股票激勵計劃，不斷完善長效激勵機制，激發企業發展的內生動力，推動本集團實現更大的跨越發展。

獲取優質土地資源

本集團將繼續打造通過多種方式獲取優質土地資源的獨特優勢：準確把握公開市場土地出讓的機會，重點投向快周轉項目；充分利用「母公司孵化—地產購買」特色化資源優勢平台；不斷加大國企合作拿地的深度和廣度；深入參與舊城、舊廠、舊村改造等城市更新項目；創新打造「軌道+物業」開發模式；持續推進文商旅、產業地產等創新合作項目；積極尋求二級市場的併購機會。在發展區域戰略上，本集團將繼續聚焦大灣區、長三角和中部三大區域，並以粵港澳大灣區國家戰略為契機，深耕區內已進入城市，加快佈局區內新城市，把握大灣區戰略發展機遇。



董事長報告

優化「開運金」全價值鏈模式

「住商並舉」是本集團的鮮明發展特色和重要發展戰略之一。本集團將繼續深化「開發、運營、金融」的全產業鏈業務模式，在開發端樹立「資產管理」的理念，紮實培育產品策劃和施工監管能力；在運營端加快提升策劃、招商、運營能力，不斷提升商業租金收入和商業物業價值；在金融端創新拓寬金融化平台，繼續加強與越秀房產基金的互動，積極探索房地產基金和資產證券化工具，將商業地產發展成為本集團的重要「穩定器」和核心競爭優勢。

穩步推進新業務

本集團將依託地方政府及國企深度合作、「軌道+物業」、「三舊」改造等多種途徑，建立城市更新業務可持續發展模式；積極發展養老地產業務，深化提升在運營項目，快速推進在建項目，積極拓展新項目，重點佈局中心城市區高端康養綜合體項目，打造醫養結合養老模式；積極發展住房租賃項目，借力母公司國有住房租賃平台，加快推進國企存量項目合作，多渠道、多方式拓展住房租賃業務；加大同國企和科研機構的合作，穩步推進「+產業」、「+小鎮」、「+教育」、「+文商旅」等房地產相關新業務的發展。

確保財務穩健和資金安全

針對宏觀經濟風險加大、國內融資政策持續收緊的外部環境，本集團將提前做好融資和資金的鋪排，加快資金回籠，並通過綜合運用境內外的融資渠道，充分運用各類金融工具，進一步優化財務結構、降低融資成本，為公司發展提供資金保障。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，有效管理利率風險和匯率風險，提升風控的前瞻性和有效性。

致謝

二〇一八年是實施本集團「十三五」規劃承上啟下的關鍵一年。本集團將把握「活資源、提能力、強商業、調結構、促轉型、謀發展」的「十三五」戰略主題，把握當前重要的戰略發展機遇期，全面提升房地產價值鏈各環節的專業水平和競爭能力，不斷提高股東的資金回報率。本集團多年來各項事業的發展，除了憑藉董事會正確的領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝。

張招興
董事長



管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇一八年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣101.6億元(二〇一七年同期：人民幣119.4億元)，同比下降14.9%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣102.1億元(二〇一七年同期：人民幣122.8億元)，同比下降16.9%。毛利約為人民幣26.2億元(二〇一七年同期：人民幣29.8億元)，同比下降11.8%。毛利率約為25.8%，同比上升0.9個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇一八年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣13.1億元(二〇一七年同期：人民幣11.0億元)，同比上升19.2%。核心淨利潤約為人民幣11.2億元(二〇一七年同期：人民幣10.4億元)，同比上升7.8%。核心淨利率為11.0%，同比上升2.3個百分點。

合同銷售

二〇一八年上半年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約為人民幣279.8億元，同比上升39.5%，完成全年合同銷售目標人民幣550億元的50.9%；錄得累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為138萬平方米，同比上升10.5%，均價約為每平方米人民幣20,300元，同比上升26.1%。

按地區分，二〇一八年上半年的合同銷售金額中，廣州約佔56.0%，珠三角(除廣州)約佔8.5%，長三角約佔14.8%，中部地區約佔11.4%，環渤海約佔9.3%。

二〇一八年上半年，本集團重點發展的大灣區、長三角、中部三大區域的房地產市場健康發展。本集團在上述地區的銷售表現亦良好，合同銷售金額達到人民幣253.8億元，約佔本集團合同銷售總金額的90.7%。

大灣區

本集團在大灣區已經佈局廣州、香港、佛山、江門、中山等五個城市。二〇一八年上半年，在關於大灣區利好政策的不斷推動下，大灣區城市房地產市場持續穩健發展。

二〇一八年上半年，廣州市全市地區生產總值同比增長6.2%。廣州市繼續維持嚴厲的調控政策和措施，全市上半年商品住宅成交面積同比有所回落，成交均價穩中有升。本集團主動應對調控形勢，繼續夯實在廣州房地產市場的領導地位，上半年在廣州市的合同銷售金額約人民幣156.8億元，同比上升107.8%；成交均價約為人民幣28,200元/平方米。



管理層討論及分析

廣州市南沙區作為自由貿易試驗區和廣州市城市副中心，近年來利好政策不斷，是廣州市上半年的主要成交熱點區域，在大量項目入市和土地成交支撐下，區域成交活躍。本集團積極把握市場機遇，根據市場需求加快推貨節奏，上半年在南沙的合同銷售金額約人民幣47.1億元，同比上升676.6%；成交均價約為人民幣17,900元/平方米。

二〇一八年上半年，佛山市、中山市和江門市全市地區生產總值同比分別增長7.0%、6.0%和7.8%，房地產市場整體保持平穩。本集團二〇一八年上半年在上述三個城市共實現合同銷售金額約人民幣23.7億元，同比下降30.6%；成交均價約為人民幣11,000元/平方米。

長三角地區

本集團在長三角重點佈局杭州和蘇州兩個城市發展其業務。二〇一八年上半年，杭州市和蘇州市全市地區生產總值同比分別增長7.6%和6.9%。杭州和蘇州上半年商品住宅成交面積受嚴格的調控政策影響出現一定幅度的下滑，但成交均價漲勢不減。面對嚴峻的市場環境，本集團對項目進行精準定位，積極推進銷售，上半年在長三角地區的合同銷售金額約人民幣41.5億元，同比下降22.8%；成交均價約為人民幣17,300元/平方米。

中部地區

本集團在中部地區重點佈局武漢市，二〇一八年上半年，武漢市全市地區生產總值同比增長8.2%。武漢市房地產市場在支持剛需人群購房及吸引人才落戶政策等利好背景下，去化情況理想。本集團搶抓市場機遇，通過多元化渠道提升銷售，上半年在中部地區市場的合同銷售金額約人民幣31.8億元，同比上升69.1%；成交均價約為人民幣27,400元/平方米。

管理層討論及分析

合同銷售情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯御府	3,200	2.45	76,600
2	廣州財富世紀廣場	4,800	2.76	57,500
3	廣州星匯金沙	500	0.08	16,000
4	廣州星匯文華	100	0.02	20,000
5	廣州可逸江畔	2,100	0.30	14,300
6	廣州星匯雲城	41,500	17.47	42,100
7	廣州紫雲府	56,500	24.99	44,200
8	廣州星匯海珠灣	56,400	28.38	50,300
9	廣州越秀綠地海玥	17,700	9.16	51,800
10	廣州嶺南山畔	300	0.07	23,300
11	廣州嶺南雅築	1,400	0.14	10,000
12	廣州嶺南林語	2,900	0.31	10,700
13	廣州越秀保利愛特城	102,800	22.89	22,300
14	南沙濱海花園	134,700	23.73	17,600
15	南沙濱海新城	122,000	21.89	17,900
16	南沙越秀東坡(前稱：南沙坦頭地塊)	6,200	1.52	24,500
	其他項目	3,000	0.64	21,300
	廣州小計	556,100	156.80	28,200
17	南海星匯瀚府 (前稱：佛山南海上海村地塊)	12,000	2.23	18,600
18	南海星匯雲錦	9,900	1.91	19,300
19	佛山嶺南雋庭	8,200	1.19	14,500
20	佛山可逸新勢力	1,600	0.22	13,800
21	佛山龍湖越秀傲雲 (前稱：佛山禪城朝安路地塊)	8,100	0.68	8,400
22	江門星匯名庭	58,900	3.74	6,300
23	江門西江御府	500	0.10	20,000
24	江門西江悅府	900	0.11	12,200
25	江門天悅星院	36,000	4.38	12,200
26	鶴山星匯名庭	37,700	3.34	8,900
27	中山星匯雲錦	2,900	0.22	7,600
28	中山星匯品峰	32,600	4.96	15,200
29	中山星匯雋庭	400	0.05	12,500
30	中山可逸豪苑	7,100	0.61	8,600
	珠三角(除廣州)小計	216,800	23.74	11,000

管理層討論及分析

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
31	杭州星匯城	158,200	22.93	14,500
32	杭州星匯悅城	4,800	0.49	10,200
33	杭州星匯尚城	1,500	0.26	17,300
34	杭州維多利中心	700	0.17	24,300
35	杭州水晶酈城	2,200	0.34	15,500
36	杭州親愛裡	1,900	0.68	35,800
37	杭州湖山悅 (前稱：杭州臨安濱湖新區地塊)	40,300	6.78	16,800
38	杭州天悅江灣 (前稱：杭州艮北新城西地塊)	28,200	9.65	34,200
39	蘇州可逸蘭亭	1,000	0.09	9,000
40	蘇州星匯蘭亭	300	0.08	26,700
長三角小計		239,100	41.47	17,300
41	武漢星匯君泊	27,100	4.00	14,800
42	武漢國際金融匯	54,800	19.85	36,200
43	武漢星悅峰	24,100	6.47	26,800
44	武漢星悅灣畔 (前稱：武漢國博新城地塊)	9,800	1.46	14,900
中部地區小計		115,800	31.78	27,400
45	瀋陽星匯雲錦	35,800	5.95	16,600
46	瀋陽岫湖郡	800	0.07	8,800
47	瀋陽星匯藍海	900	0.09	10,000
48	煙台星匯金沙	77,800	6.69	8,600
49	煙台星匯鳳凰	1,300	0.07	5,400
50	煙台臻悅府	53,400	5.92	11,100
51	青島星匯藍灣	7,800	0.92	11,800
52	青島君悅府	1,100	0.22	20,000
53	青島臻悅府 (前稱：青島黃島小台村地塊)	69,300	6.05	8,700
環渤海小計		248,200	25.98	10,500
合計		1,376,000	279.77	20,300

入賬物業

二〇一八年上半年，入賬物業收入約為人民幣92.0億元(含出售投資物業收入約人民幣0.44億元)，同比下降18.9%；入賬物業面積約為53萬平方米(含出售投資物業面積約0.8萬平方米)，同比下降50.9%；均價約為每平方米人民幣17,300元。

入賬物業情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯雲錦	200	0.05	25,000
2	廣州星匯御府	1,100	0.80	72,700
3	廣州財富世紀廣場	4,900	2.78	56,700
4	廣州星匯金沙	1,000	0.17	17,000
5	廣州星匯文華	1,400	0.51	36,400
6	廣州星匯文字	2,600	0.44	16,900
7	廣州星匯雲城	27,300	7.68	28,100
8	廣州可逸江畔	1,400	0.19	13,600
9	廣州嶺南山畔	35,900	4.11	11,400
10	廣州嶺南雅築	1,600	0.15	9,400
11	南沙濱海花園	44,400	4.46	10,000
	其他項目	8,700	0.62	7,100
	廣州小計	130,500	21.96	16,800
12	南海星匯雲錦	8,300	1.53	18,400
13	佛山嶺南雋庭	4,400	0.64	14,500
14	佛山可逸新勢力	2,400	0.33	13,800
15	江門星匯名庭	1,500	0.13	8,700
16	中山星匯雲錦	1,000	0.12	12,000
17	中山星匯品峰	700	0.06	8,600
18	中山星匯雋庭	400	0.05	12,500
19	中山可逸豪苑	76,000	4.52	5,900
	珠三角(除廣州)小計	94,700	7.38	7,800
20	杭州星匯城	900	0.07	7,800
21	杭州星匯悅城	4,200	0.49	11,700
22	杭州星匯尚城	15,600	3.15	20,200
23	杭州維多利中心	1,000	0.26	26,000
24	杭州親愛裡	59,500	14.54	24,400
25	蘇州可逸蘭亭	1,100	0.25	22,700
26	蘇州星匯蘭亭	73,800	9.48	12,800
	長三角小計	156,100	28.24	18,100

管理層討論及分析

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
27	武漢星匯君泊	3,000	0.39	13,000
28	武漢國際金融匯	83,000	26.45	31,900
	中部地區小計	86,000	26.84	31,200
29	沈陽星匯雲錦	41,900	5.99	14,300
30	沈陽岫湖郡	300	0.02	6,700
31	瀋陽星匯藍海	1,600	0.05	3,100
32	煙台星匯金沙	11,300	0.59	5,200
33	青島星匯藍灣	9,200	0.96	10,400
	環渤海小計	64,300	7.61	11,800
	合計	531,600	92.03	17,300

已售未入賬銷售

截至二〇一八年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣 561.0 億元，面積約為 285 萬平方米，均價約為每平方米人民幣 19,700 元。

已預售但未入賬銷售情況如下：

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
1	廣州星匯御府	7,400	5.16	69,700
2	廣州星匯文華	9,800	2.37	24,200
3	廣州可逸江畔	27,800	4.38	15,800
4	廣州星匯雲城	107,700	42.44	39,400
5	廣州紫雲府	97,600	42.41	43,500
6	廣州星匯海珠灣	181,700	81.77	45,000
7	廣州越秀綠地海玥	108,500	44.73	41,200
8	廣州嶺南山畔	1,100	0.26	23,600
9	廣州嶺南雅築	1,700	0.60	35,300
10	廣州嶺南林語	4,200	1.23	29,300
11	廣州越秀保利愛特城	161,700	37.07	22,900
12	南沙濱海花園	155,600	32.43	20,800
13	南沙濱海新城	228,200	39.81	17,400
14	南沙越秀東坡(前稱：南沙坦頭地塊)	6,200	1.52	24,500
	廣州小計	1,099,200	336.18	30,600

管理層討論及分析

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
15	南海星匯瀚府(前稱：佛山南海上海村地塊)	12,000	2.23	18,600
16	南海星匯雲錦	8,700	1.74	20,000
17	佛山嶺南雋庭	91,400	8.45	9,200
18	佛山可逸新勢力	18,000	1.54	8,600
19	佛山龍湖越秀傲雲 (前稱：佛山禪城朝安路地塊)	8,100	0.68	8,400
20	江門星匯名庭	59,800	3.86	6,500
21	江門西江御府	57,000	4.45	7,800
22	江門西江悅府	164,400	15.03	9,100
23	江門天悅星院	117,900	14.05	11,900
24	鶴山星匯名庭	37,700	3.34	8,900
25	中山星匯雲錦	1,900	0.08	4,200
26	中山星匯品峰	55,200	8.06	14,600
27	中山可逸豪苑	15,700	1.35	8,600
	珠三角(除廣州)小計	647,800	64.86	10,000
28	杭州星匯城	363,500	44.57	12,300
29	杭州星匯悅城	2,900	0.57	19,700
30	杭州星匯尚城	1,600	0.47	29,400
31	杭州維多利中心	1,500	0.36	24,000
32	杭州水晶鄺城	5,000	0.98	19,600
33	杭州親愛裡	1,400	0.48	34,300
34	杭州湖山悅(前稱：杭州臨安濱湖新區地塊)	40,300	6.78	16,800
35	杭州天悅江灣(前稱：杭州艮北新城西地塊)	28,200	9.65	34,200
36	蘇州可逸蘭亭	3,000	0.26	8,700
37	蘇州星匯蘭亭	6,300	0.94	14,900
	長三角小計	453,700	65.06	14,300
38	武漢星匯君泊	72,000	10.60	14,700
39	武漢國際金融匯	89,100	33.00	37,000
40	武漢星悅峰	32,700	9.20	28,100
41	武漢星悅灣畔(前稱：武漢國博新城地塊)	9,800	1.45	14,800
	中部地區小計	203,600	54.25	26,600

管理層討論及分析

編號	項目	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元 /平方米)
42	瀋陽星匯雲錦	18,300	2.75	15,000
43	瀋陽明湖郡	600	0.05	8,300
44	瀋陽星匯藍海	2,200	0.95	43,200
45	煙台星匯金沙	182,500	13.60	7,500
46	煙台星匯鳳凰	1,300	0.07	5,400
47	煙台臻悅府	53,400	5.92	11,100
48	青島君悅府	116,900	11.28	9,600
49	青島臻悅府(前稱：青島黃島小台村地塊)	69,300	6.05	8,700
環渤海小計		444,500	40.67	9,100
合計		2,848,800	561.02	19,700

土地儲備

截至二〇一八年六月三十日，本集團於廣州、江門、武漢、蘇州、煙台、青島、濟南等城市新增9幅土地，總建築面積約為249萬平方米，按權益比例計算，本集團應佔建築面積約為74萬平方米。

截至二〇一八年六月三十日新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築 面積 (平方米)	按權益比例 建築面積 (平方米)
1	廣州番禺華凌空調廠地塊	13.63%	365,300	49,800
2	南沙靈山島地塊二	9.50%	407,400	38,700
3	江門濱江地塊	47.50%	354,700	168,500
4	武漢黃陂地塊	14.25%	202,200	28,800
5	蘇州高新區滄關地塊一	9.50%	193,600	18,400
6	蘇州高新區滄關地塊二	15.68%	123,900	19,400
7	煙台臻悅府	90.25%	78,400	70,800
8	青島李滄海洋化工地塊	100.00%	211,900	211,900
9	濟南章丘地塊	24.75%	552,800	136,800
合計			2,490,200	743,100

截至二〇一八年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約為1,822萬平方米，共56個項目分佈於全國13個城市，區域佈局持續優化。按權益計算，本集團應佔土地儲備約為1,093萬平方米。按地區分，廣州約佔37.8%，珠三角(除廣州)約佔11.2%，長三角約佔21.0%，中部地區約佔14.9%，環渤海約佔14.2%，海南約佔0.6%，香港約佔0.3%。

管理層討論及分析

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	229,400	229,400	—
2	廣州星匯雲城	548,400	548,400	—
3	廣州紫雲府	297,800	297,800	—
4	廣州星匯海珠灣	771,400	574,400	197,000
5	廣州越秀綠地海玥	205,000	205,000	—
6	廣州海珠南洲路地塊	149,900	149,900	—
7	廣州廣鋼四期地塊	259,100	259,100	—
8	廣州番禺華凌空調廠地塊	365,300	—	365,300
9	廣州越秀保利愛特城	514,000	514,000	—
10	南沙濱海花園	1,289,000	509,100	779,900
11	南沙濱海新城	1,024,100	662,000	362,100
12	南沙越秀東坡(前稱：南沙坦頭地塊)	253,600	171,100	82,500
13	南沙金嶺北地塊	126,800	126,800	—
14	南沙靈山島地塊一	175,800	—	175,800
15	南沙靈山島地塊二	407,400	—	407,400
16	花都臻悅府(前稱：花都鳳凰路地塊)	222,100	222,100	—
	其他項目	50,100	31,400	18,700
	廣州小計	6,889,200	4,500,500	2,388,700
17	佛山嶺南雋庭	22,700	5,700	17,000
18	南海星匯瀚府(前稱：佛山南海上海村地塊)	550,000	417,600	132,400
19	佛山龍湖越秀傲雲 (前稱：佛山禪城朝安路地塊)	76,100	76,100	—
20	江門星匯名庭	57,500	57,500	—
21	江門西江悅府	228,400	228,400	—
22	江門天悅星院	170,900	170,900	—
23	鶴山星匯名庭	419,700	419,700	—
24	江門濱江地塊	354,700	354,700	—
25	中山星匯品峰	158,600	158,600	—
	珠三角(除廣州)小計	2,038,600	1,889,200	149,400

管理層討論及分析

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)
26	杭州星匯城	1,208,500	622,700	585,800
27	杭州公園 1872	361,100	234,500	126,600
28	杭州天悅江灣(前稱：杭州艮北新城西地塊)	360,600	179,600	181,000
29	杭州湖山悅(前稱：杭州臨安濱湖新區地塊)	234,000	234,000	—
30	杭州悅見山(前稱：杭州余杭興國路地塊)	232,600	232,600	—
31	杭州江幹牛田地塊	122,900	122,900	—
32	蘇州高新區澁關地塊一	193,600	193,600	—
33	蘇州高新區澁關地塊二	123,900	123,900	—
34	蘇州太倉向東島地塊	987,800	—	987,800
	長三角小計	3,825,000	1,943,800	1,881,200
35	武漢星匯君泊	112,600	112,600	—
36	武漢國際金融匯	778,100	778,100	—
37	武漢星悅峰	57,600	57,600	—
38	武漢漢陽星匯雲錦(前稱：武漢楊泗港地塊)	981,200	981,200	—
39	武漢星悅灣畔(前稱：武漢國博新城地塊)	84,500	84,500	—
40	武漢越秀逸府(前稱：武漢奧園東地塊)	42,200	42,200	—
41	武漢蔡甸地塊一	78,800	—	78,800
42	武漢翰悅府(前稱：武漢蔡甸地塊二)	171,900	95,300	76,600
43	武漢越秀逸境(前稱：武漢經開區地塊)	210,100	210,100	—
44	武漢黃陂地塊	202,200	—	202,200
	中部地區小計	2,719,200	2,361,600	357,600

管理層討論及分析

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)
45	瀋陽星匯雲錦	383,600	135,200	248,400
46	瀋陽岫湖郡	251,800	—	251,800
47	瀋陽星匯藍海	9,800	9,800	—
48	煙台星匯金沙	215,000	215,000	—
49	煙台臻悅府	78,400	78,400	—
50	青島君悅府	138,100	138,100	—
51	青島臻悅府(前稱：青島黃島小台村地塊)	82,900	82,900	—
52	青島李滄海洋化工地塊	211,900	—	211,900
53	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	—	666,300
54	濟南章丘地塊	552,700	—	552,700
	環渤海小計	2,590,500	659,400	1,931,100
55	海南司馬坡島項目	100,400	6,000	94,400
56	香港油塘項目	58,700	—	58,700
	合計	18,221,600	11,360,500	6,861,100

工程進度

本集團致力加快項目的開發效率和周轉速度，期內各項目開發正常開展，新開工和竣工均按進度進行。

新開工和竣工情況如下：

工程進度	二〇一八年 上半年 實際建築面積 (平方米)	二〇一八年 全年計劃 建築面積 (平方米)
新開工	3,135,500	4,321,700
竣工	539,900	2,352,700

投資物業

截至二〇一八年六月三十日，本集團擁有的出租投資物業共約78.05萬平方米，其中，寫字樓約佔37.2%，商業約佔48.3%，停車場及其他約佔14.5%。二〇一八年上半年，本集團錄得的租金收入約為人民幣3.16億元，同比上升9.0%，主要為廣州越秀金融大廈租金收入增加。

二〇一八年上半年，本集團錄得投資物業評估升值約人民幣3.78億元，主要為廣州越秀金融大廈期內錄得評估升值約人民幣3.98億元。



管理層討論及分析

其他收益淨額

二〇一八年上半年，本集團的其他收益淨額約為人民幣 5.56 億元，同比上升 850.5%。主要由於本期收購聯營實體權益，以獲取對其控制權，本集團原持有聯營實體的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 5.54 億元。

銷售及營銷成本

二〇一八年上半年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣 1.98 億元，同比下降 21.5%。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年入帳銷售總額的 1.9%，較去年的 2.1% 下降 0.2 個百分點。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣 3.72 億元，同比下降 0.6%。本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。行政開支佔本年度入帳銷售的 3.7%，較去年的 3.1% 上升 0.6 個百分點。

財務費用

二〇一八年上半年，本集團總利息支出約人民幣 14.2 億元。其中，銀行借款和債券的利息支出為人民幣 12.6 億元，同比增加 3.44 億元。另外，本期向中間控股公司、一間聯營實體、同系附屬公司和附屬公司非控股股東的借款利息支出共約人民幣 1.57 億元，同比增加人民幣 0.56 億元。本期實際借貸平均年利率由二〇一七年的 4.30% 上升至 4.82%。

於二〇一八年六月三十日，人民幣對美元匯率較年初下降 1.3%。而本集團之收入主要源於人民幣。本期滙兌收益合計約為人民幣 0.44 億元，去年同期滙兌虧損為人民幣 0.18 億元。

本期利息支出及淨滙兌收益合共約人民幣 13.7 億元。根據香港會計準則相關規定，本期資本化之利息支出約為人民幣 7.22 億元。由於本期新開工項目增加，資本化之利息支出同比增加 88.2%。計入綜合損益表的財務費用約人民幣 6.51 億元，與去年同期基本持平。

應佔聯營實體盈利

二〇一八年上半年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻約為人民幣 2.42 億元，較去年同期減少 35.4%。主要是由於越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的盈利貢獻同比減少。

二〇一八年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣 4.24 億元，同比增加 7.2%，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣 1.46 億元。

每股基本盈利

二〇一八年上半年，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0.1059元(二〇一七年上半年：人民幣0.0889元)。

中期股息

董事會已決議宣派二〇一八年中期股息每股0.042港元，相等於每股人民幣0.036元(二〇一七年年中期：每股0.040港元，相等於每股人民幣0.034元)，予二〇一八年十月二十四日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇一八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。

二〇一八年上半年，本集團完成新的銀行融資約人民幣237.7億元，其中境內融資約人民幣117.6億元，境外銀行融資約人民幣120.1億元。於二〇一八年六月三十日，總借款為約人民幣527.7億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣477.1億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣258.3億元，淨借貸比率為64.3%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約6%(二〇一七年十二月三十一日：18%)，定息借貸佔總借貸約49%(二〇一七年十二月三十一日：59%)。由於上半年境內流動性趨緊，市場實際貸款利率有一定幅度上升，期內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一七年的4.30%上升0.52個百分點至4.82%。

於二〇一八年六月三十日，本集團總借款中約43%為以人民幣計值的銀行借款(二〇一七年十二月三十一日：51%)，15%為以港元計值的銀行借款(二〇一七年十二月三十一日：12%)，25%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一七年十二月三十一日：11%)，17%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一七年十二月三十一日：17%)，無以人民幣計值的股東借款(二〇一七年十二月三十一日：9%)。

營運資金

於二〇一八年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣629.3億元(二〇一七年十二月三十一日：約人民幣437.5億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為2.0倍(二〇一七年十二月三十一日：1.8倍)，現金及現金等價物約人民幣191.6億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣166.6億元)。監控戶存款約人民幣66.7億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣41.4億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣209.9億元。

管理層討論及分析

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 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	31,595,925	32,576,165
以港元結算	9,991,949	7,800,797
以美元結算	11,177,603	3,248,142
總銀行借貸及債券	52,765,477	43,625,104
來自中間控股公司的借款	—	4,083,760
融資租約的責任	161	173
銀行透支	52	51
總借貸	52,765,690	47,709,088

	於	
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	2,926,967	8,461,626
第二年	13,249,586	11,717,282
第三至第五年	28,267,124	18,985,178
超過五年	8,322,013	8,545,002
借貸合計	52,765,690	47,709,088
減：現金及現金等價物	(19,156,700)	(16,655,299)
借貸淨額	33,608,990	31,053,789
權益總額	41,888,417	36,988,918
總資本	75,497,407	68,042,707
資本負債率	44.5%	45.6%

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。於二〇一八年六月三十日，本集團總借貸融資中約35.7%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約15.3%為以港元計值的浮息銀行貸款；約7.0%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約17.2%為人民幣中長期定息債券，約24.8%為美元／港元中長期定息票據，定息借款佔總借款比約49%。由於定息融資比例較高，本集團報告半年度內沒有安排利率對沖工具。期內借貸平均利率約4.82%，較二〇一七年的平均利率4.30%上升了0.52個百分點。

關於境內人民幣貸款利率，中國人民銀行自二〇一四年十一月起降息及降准至今，一年期基準利率自5.60%下調至目前的4.35%。上半年境內流動性趨緊，市場實際貸款利率已有一定幅度上升。關注國內經濟轉慢，而中美貿易戰持續，兼顧平穩去槓桿及防禦外部衝擊，市場預期國內貨幣政策保持中性，二〇一八下半年人民幣實際貸款利率預計維持目前的較高水平。

美元及港元貸款利率方面，由於美國經濟增長較強，美聯儲自二〇一五年十二月至二〇一八年六月底期間已加息七次；市場預期美聯儲二〇一八年下半年將再加息兩次，二〇一八年累計加幅約1.00%。目前香港市場資金較充裕，預計港幣貸款利率調整較美元稍滯後，但會跟隨上調。

目前全球經濟和金融環境較動盪，美元強勢，新興市場走資，國內市場流動性緊，本集團預期二〇一八年下半年境內人民幣貸款利率將維持較高水平；同時，預期境外美元／港元貸款利率將隨著美國就業、年均消費改善和通漲水平有序調升。

本集團將持續關注境內外利率市場動態，調整和優化債務結構，適時運用金融工具管理利率風險。



管理層討論及分析

外匯風險

本集團主要業務在中國內地，收入以人民幣為主，集團有外幣融資，存在外匯風險。二〇一六年以來，集團積極採取各項措施管理外匯敞口減低風險。二〇一八年六月三十日，外幣借款中有約 95.7 億以港元計值(等值約人民幣 80.7 億元)的銀行借款；約 17.0 億以美元計值(等值約人民幣 111.8 億元)的中長期票據；約 23.0 億以港元計值(等值約人民幣 19.2 億元)的中長期票據。集團總借貸中外幣借款佔比約 40% (年初佔比 23%)。

二〇一八年六月三十日在岸人民幣兌港元中間價較二〇一七年十二月三十一日的匯價下降 0.86%，期間賬面淨匯兌收益約人民幣 0.44 億元，全部錄入綜合損益表。二〇一八年上半年人民幣兌一籃子貨幣的匯率基本保持平穩。

目前美元指數中性，年初人民幣兌美元升值，但四月中後人民幣轉為貶值且幅度較大，半年總結人民幣兌美元較二〇一八年初有所貶值，對一籃子貨幣略有升幅 0.95%，市場預期二〇一八年下半年人民幣兌美元波幅加大，受貿易戰影響，短期人民幣貶值預期增加。

本集團將持續跟蹤外匯市場動態，平衡利率成本和外匯風險，管控外匯敞口，調整和優化債務結構；已適量採用金融工具管理外匯風險，在適當成本下，預計仍會繼續安排合適的外匯管理產品。

物業 廠房及設備的承擔

於二〇一八年六月三十日，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 8.2 億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣 12.7 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。於二〇一八年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣 111.8 億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣 84.3 億元)。

僱員及薪酬政策

截至二〇一八年六月三十日，本集團聘用約 7,390 名僱員(二〇一七年十二月三十一日：7,280 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

本公司和其附屬公司若干貸款協議(「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) 控股股東保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) 控股股東對本公司行使有效的管理控制權。

於二〇一八年六月三十日，貸款餘額總值為人民幣 8,674,674,000 元，該等貸款協議將於二〇一八年十二月十六日至二〇二二年十二月二十九日屆滿。

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(「二〇二三年票據」)。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。由二〇一六年十二月二十九日起：(i) 本公司作為二〇二三年票據的發行人及主要債務人的地位由本公司全資附屬公司泓景有限公司取替；及(ii) 二〇二三年票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。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。

於二〇一八年四月十九日，本公司間接全資附屬公司卓裕控股有限公司根據於二〇一八年四月四日設立之 30 億美元有擔保中期票據計劃向投資者發行 8 億美元於二〇二一年到期之 4.875 厘有擔保票據及 4 億美元於二〇二三年到期之 5.375 厘有擔保票據。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(定義見二〇一八年四月十三日之公告)。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。

截至二〇一八年六月三十日止六個月，此等責任規定已獲履行。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

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72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」)於二〇一八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，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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。

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，二〇一八年八月十三日

簡明綜合損益表

截至二〇一八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	
		二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
營業收入	6	10,162,841	11,937,436
銷售成本	7	(7,539,396)	(8,961,471)
毛利		2,623,445	2,975,965
出售投資物業收入		43,983	345,695
已售投資物業直接成本		(43,312)	(348,037)
出售投資物業收益／(虧損)淨額		671	(2,342)
投資物業重估公平值增值淨額	15	377,958	75,254
其他收益淨額	8	555,583	58,449
銷售及營銷成本	7	(198,132)	(252,347)
行政開支	7	(372,281)	(374,512)
經營盈利		2,987,244	2,480,467
財務收入	9	108,281	87,568
財務費用	10	(650,964)	(650,726)
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 合營企業		30,008	(3,175)
— 聯營實體		241,838	374,201
除稅前盈利		2,716,407	2,288,335
稅項	11	(1,266,142)	(1,016,338)
期內盈利		1,450,265	1,271,997
應佔			
本公司權益持有人		1,313,738	1,102,319
非控股權益		136,527	169,678
		1,450,265	1,271,997
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	0.1059	0.0889

簡明綜合全面收入報表

截至二〇一八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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
期內盈利	1,450,265	1,271,997
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	(499,629)	69,437
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	9,663
其後不會重分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的公平值變動 (除稅後)	9,617	—
期內其他全面收入(除稅後)	(490,012)	79,100
期內全面收入總額	960,253	1,351,097
應佔		
本公司權益持有人	823,204	1,180,894
非控股權益	137,049	170,203
	960,253	1,351,097

簡明綜合資產負債表

於二〇一八年六月三十日

	附註	於	
		二〇一八年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一七年 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	1,921,930	1,961,077
投資物業	15	14,079,486	13,743,710
土地使用權	16	212,556	217,817
於合營企業的權益		4,791,645	5,570,130
於聯營實體的權益		11,946,465	14,202,652
可供出售的財務資產	25	—	1,206,645
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	25	1,220,594	—
遞延稅項資產	23	447,659	294,853
		34,620,335	37,196,884
流動資產			
發展中物業		71,905,434	45,789,461
持作出售物業		10,679,186	9,322,176
合同成本	25	311,354	—
土地使用權的預付款		846,004	9,192,236
存貨		3,051	3,698
應收賬款	17	38,371	45,315
其他應收款項、預付款項及按金		10,929,154	9,196,475
預繳稅項		2,389,296	1,289,824
監控戶存款		6,674,703	4,139,112
現金及現金等價物		19,156,700	16,655,299
		122,933,253	95,633,596
持作出售的非流動資產	18	—	312,031
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	19	522,014	157,875
預收客戶款項		—	17,633,142
合同負債	25	29,310,118	—
其他應付款項及應計費用		23,613,407	22,122,179
借貸	20	2,926,967	8,461,626
應付稅項		3,627,998	3,822,029
		60,000,504	52,196,851
流動資產淨值		62,932,749	43,748,776
總資產減流動負債		97,553,084	80,945,660

簡明綜合資產負債表

於二〇一八年六月三十日

	附註	於	
		二〇一八年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
非流動負債			
借貨	20	49,838,723	39,247,462
遞延稅項負債	23	5,769,074	4,651,862
遞延收入		56,521	57,418
衍生金融工具		349	—
		55,664,667	43,956,742
淨資產		41,888,417	36,988,918
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
股份獎勵計劃下的股份		(21,301)	(21,301)
其他儲備	22	366,845	857,379
保留盈利	22	19,714,934	18,790,158
		32,819,880	32,385,638
非控股權益		9,068,537	4,603,280
總權益		41,888,417	36,988,918

簡明綜合現金流量表

截至二〇一八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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
經營業務		
經營產生的現金淨額	6,763,409	525,348
收取利息	61,234	64,402
支付利息	(1,169,094)	(842,462)
支付香港利得稅	—	(1,650)
支付中國稅項	(2,322,929)	(1,183,143)
經營業務產生／(所用)的現金淨額	3,332,620	(1,437,505)
投資業務		
收購附屬公司，淨現金支出(附註24)	(1,934,348)	—
購買物業、廠房及設備	(324,307)	(165,737)
購買投資物業	(672)	(6,842)
出售投資物業所得款項	43,626	345,695
出售物業、廠房、設備所得款項	49,282	1,202
出售持作出售的非流動資產所得款項	306,481	488,523
收取聯營實體的股息	143,885	153,213
聯營實體及合營企業權益的減少／(增加)	937,479	(828,144)
監控銀行存款(增加)／減少	(2,535,591)	239,005
於聯營實體注資	(31,802)	—
於合營企業注資	(6,999)	—
應收聯營實體款項減少／(增加)	52,229	(2,653,666)
應收非控股股東的款項減少／(增加)	267,932	(796,472)
投資業務所用的現金淨額	(3,032,805)	(3,223,223)

簡明綜合現金流量表

截至二〇一八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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
理財活動		
非控股權益的出資	1,446,287	—
已付非控股權益的股息	—	(960)
應付合營企業及聯營實體款項增加 / (減少)	661,938	(2,582,476)
應付關聯公司及同系附屬公司款項增加	193,164	6,997,696
應付非控股權益的款項增加	5,975,402	467,417
銀行借款所得款項	8,419,076	8,562,422
償還銀行借款	(19,033,581)	(7,827,506)
來自一間中間控股公司的其他借款所得款項	760,716	1,901,944
償還一間中間控股公司的其他借款	(4,844,476)	(600,000)
來自其他借款—其他	8,622,679	—
償還其他借款—其他	(23,000)	—
增加 / (減少) 銀行透支	1	(3)
應付非控股權益關聯方金額增加 / (減少)	10,426	(206,650)
理財活動產生的現金淨額	2,188,632	6,711,884
現金及現金等價物的增加	2,488,447	2,051,156
期初的現金及現金等價物	16,655,248	17,691,375
現金及現金等價物的匯兌收益 / (虧損)	12,953	(35,259)
期終的現金及現金等價物	19,156,648	19,707,272
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	19,156,700	19,707,322
銀行透支	(52)	(50)
	19,156,648	19,707,272

簡明綜合權益變動表

截至二〇一八年六月三十日止六個月

	未經審核				
	歸於本公司權益持有人				
	股份獎勵計劃		儲備	非控股權益	總計
股本	下持有的股份				
於二〇一七年十二月三十一日的結餘	12,759,402	(21,301)	19,647,537	4,603,280	36,988,918
會計政策變動(附註25)	—	—	154,727	39,921	194,648
於二〇一八年一月一日的經重列結餘	12,759,402	(21,301)	19,802,264	4,643,201	37,183,566
全面收入					
期內盈利	—	—	1,313,738	136,527	1,450,265
其他全面收入					
貨幣換算差額	—	—	(499,629)	—	(499,629)
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益投資的 公平值變動(除稅後)	—	—	9,095	522	9,617
期內其他全面收入總額	—	—	(490,534)	522	(490,012)
期內全面收入總額	—	—	823,204	137,049	960,253
與擁有人的交易					
已付利息	—	—	(543,689)	—	(543,689)
向附屬公司注資	—	—	—	1,446,287	1,446,287
業務合併產生的非控股權益	—	—	—	2,842,000	2,842,000
與擁有人交易總額	—	—	(543,689)	4,288,287	3,744,598
於二〇一八年六月三十日的結餘	12,759,402	(21,301)	20,081,779	9,068,537	41,888,417

簡明綜合權益變動表

截至二〇一八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		
於二〇一七年一月一日的結餘	12,759,402	17,864,584	3,761,891	34,385,877
全面收入				
期內盈利	—	1,102,319	169,678	1,271,997
其他全面收入				
貨幣換算差額	—	69,437	—	69,437
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	9,138	525	9,663
期內其他全面收入總額	—	78,575	525	79,100
期內全面收入總額	—	1,180,894	170,203	1,351,097
與擁有人交易				
已付股息	—	(344,427)	(960)	(345,387)
與擁有人交易總額	—	(344,427)	(960)	(345,387)
於二〇一七年六月三十日的結餘	12,759,402	18,701,051	3,931,134	35,391,587



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」)。

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二〇一八年八月十三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。

截至二〇一八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二〇一七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二〇一六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

截至二〇一八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二〇一七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。



簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策

除適用所得稅估計及採納下文所載新訂及經修訂準則外，所應用的會計政策與過往財政年度及相應中期期間財務報表應用的會計政策一致。

(a) 以下為本集團於二〇一八年一月一日開始的財政年度強制應用的新準則、現有準則之修訂及詮釋：

香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資聯營公司及合營公司
香港會計準則第 40 號(修訂本)	轉讓投資物業
香港財務報告準則第 1 號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第 2 號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第 4 號(修訂本)	一併應用香港財務報告準則第 9 號金融工具與 香港財務報告準則第 4 號保險合約
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 22 號	外幣交易及墊付代價

本集團已評估採納此等於本中期期間首次生效的新準則及經修訂準則的影響。本集團因採納以下準則須變更其會計政策及作出追溯調整：

- 香港財務報告準則第 9 號金融工具，及
- 香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約的收益

採納該等準則及新會計政策的當時影響於附註 25 披露。其他準則、修訂及詮釋並無對集團的會計政策產生任何影響，且並無要求追溯調整。

3 會計政策 (續)

- (b) 以下為已頒佈但於二〇一八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、現有準則之修訂及詮釋：

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第 19 號 (修訂本)	僱員福利	二〇一九年一月一日
香港會計準則第 28 號 (修訂本)	於聯營實體或合營企業的長期權益	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第 9 號 (修訂本)	提早還款特性及負補償	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營實體或合營企業之間的 資產出售或投入	待定
香港財務報告準則第 16 號	租賃	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第 17 號	保險合約	二〇二一年一月一日
年度改進(二〇一五年至 二〇一七年週期)	香港財務報告準則的改進	二〇一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性	二〇一九年一月一日

編製該等簡明綜合中期財務資料時，並未應用上述於二〇一九年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則、現有準則之修訂及詮釋。除以下所述外，預期該等新準則、現有準則之修訂及詮釋不會對本集團的簡明綜合中期財務資料構成重大影響：

香港財務報告準則第 16 號，「租賃」

香港財務報告準則第 16 號已於二〇一六年一月頒佈。其將導致絕大部分租賃於資產負債表內確認，原經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。在新準則下，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的財務負債須予確認。唯一例外情況為短期及低價值租賃。

對於出租人的會計處理將不會有重大變動。

此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團有人民幣 104,476,000 元的不可撤銷經營租賃承擔(附註 27)。然而，本集團尚未釐定此等承擔將會導致資產與就未來付款的負債須予確認的程度，以及對於本集團利潤及現金流量分類有何等影響。

部分承擔可能涉及短期及低價值租賃的例外情況，而部分承擔則可能不符合香港財務報告準則第 16 號所指的租賃安排。

此準則於二〇一九年一月一日或之後開始的年度報告期內的首個中期期間強制生效。本集團不擬於生效日期前採納此準則。



簡明綜合中期財務資料附註

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二〇一七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，應連同本集團截至二〇一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽。

(a) 流動資金風險

本集團雖處於資金密集型行業，但本集團確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。

管理層按預期現金流量基準，監察本集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物。本集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

下表展示本集團的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。表內披露金額為合約未貼現現金流量。

5 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(a) 流動資金風險 (續)

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一八年六月三十日					
借貸(本金金額加利息)	5,178,437	15,170,557	31,758,261	9,477,701	61,584,956
應付賬款及票據	522,014	—	—	—	522,014
其他應付款項及應計費用	22,265,465	—	—	—	22,265,465
於二〇一七年十二月三十一日					
借貸(本金金額加利息)	10,345,312	13,163,637	21,360,335	9,973,819	54,843,103
應付賬款及票據	157,875	—	—	—	157,875
其他應付款項及應計費用	20,396,921	—	—	—	20,396,921

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。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理 (續)

5.2 資本風險管理 (續)

於二〇一八年六月三十日及二〇一七年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額(附註20)	52,765,690	47,709,088
減：現金及現金等價物	(19,156,700)	(16,655,299)
債務淨額	33,608,990	31,053,789
權益總額(包括非控股權益)	41,888,417	36,988,918
資本總額	75,497,407	68,042,707
總資本負債比率	44.5%	45.6%

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。

5.3 金融工具的公平值計量

公平值層級

為得出釐定公平值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各級解釋列於下表。

下表呈列於二〇一八年六月三十日及二〇一七年十二月三十一日本集團按公平值計量的金融資產及負債。

二〇一八年六月三十日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
金融資產		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	—	1,220,594
金融負債		
衍生金融工具	(349)	—
二〇一七年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
金融資產		
可供出售財務資產	—	1,206,645

5 財務風險管理 (續)

5.3 金融工具的公平值計量 (續)

公平值層級 (續)

第一級：於活躍市場上交易的金融工具(如公開交易的衍生工具，以及買賣及可供出售證券)，其公平值是報告期結算日市場報價(未經調整)計算。本集團持有的財務資產以現行買價作為市場報價。該等工具被列入第一級。

第二級：並非於活躍市場上交易的金融工具(如場外衍生工具)，其公平值是以估值方法來釐定。該等估值技術最大限度地使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對實體特定估計的依賴程度。倘按公平值計量的一項工具的所有重大術語數據均可觀察可獲得，則該項工具會被列入第二級。

第三級：如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第三級。此為非上市股本證券情況。

期內公平值層級之間並無轉移。

使用釐定公平值估計方法

使用估值金融工具的具體估值方法包括：

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的公平值使用類似金融工具的所報價格或交易價格釐定。
- 遠期外匯合約的公平值使用資產負債表日期的外匯匯率釐定。

使用重大不可觀察數據的公平值計量(第三級)

下表呈列截至二〇一八年六月三十日止六個月的第三級工具的變動：

	按公平值計入 其他全面收入的 金融資產	
	人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	1,206,645	1,206,645
於其他全面收入中確認的未變現公平值變動	13,949	13,949
於六月三十日的期末結餘	1,220,594	1,220,594
就報告期末持有的資產計入本期損益的未變現收益總額	—	—

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理 (續)

5.3 金融工具的公平值估計 (續)

使用重大不可觀察數據的公平值計量 (第三級) (續)

下表呈列截至二〇一七年六月三十日止六個月的第三級工具的變動：

	可供出售 金融資產 人民幣千元	衍生 金融工具－ 認購期權 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	1,186,208	79	1,186,287
於損益中確認的未變現公平值虧損	—	(79)	(79)
於其他全面收入中確認的未變現公平值變動	13,496	—	13,496
於六月三十日的期末結餘	1,199,704	—	1,199,704
就報告期末持有的資產計入本期損益 的未變現虧損總額	—	(79)	(79)

於二〇一七年十二月三十一日所用的任何估值方法並無變動

估值流程

本集團按公平值計量其以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。第三級金融資產由 Jones Lang LaSalle Incorporated (「仲量聯行」) 於二〇一八年六月三十日重新估值，該公司乃與本集團無關聯的獨立合資格估值師，並持有受認可的相關專業資格。

本集團的財務部門包括審查獨立估值師為財務報告目的(包括第三級公平值)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。

5 財務風險管理 (續)

5.4 金融資產及負債的公平值

本集團亦有多項並非於資產負債表按公平值計量的財務工具。就大多數該等工具而言，公平值與其賬面值並無很大差異，原因是應收／應付利息接近現行市場利率或工具為短期性質。

- 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及裝飾服務的營業收入

執行董事根據分類業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分類的非經常性開支和其他未分配經營成本的影響。向執行董事提供的其他資料(以下所述除外)乃以與綜合中期財務報表一致的方式計量。

總資產不包括遞延稅項資產、預繳稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

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

簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

下表呈列本集團截至二〇一八年六月三十日及二〇一七年六月三十日止六個月經營分部的營業收入盈利資料。

	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
截至二〇一八年六月三十日止 六個月					
營業收入	9,158,908	436,870	331,311	658,976	10,586,065
分部間營業收入	—	(49,065)	(15,007)	(359,152)	(423,224)
來自外界客戶營業收入	9,158,908	387,805	316,304	299,824	10,162,841
來自客戶合約的收益：					
於某個時間點確認	9,158,908	—	—	—	9,158,908
隨著時間確認	—	387,805	—	299,824	687,629
來自其他來源的收益：					
租金收入	—	—	316,304	—	316,304
	9,158,908	387,805	316,304	299,824	10,162,841
分部業績	2,111,016	8,090	297,515	39,370	2,455,991
折舊及攤銷	(24,024)	(1,222)	—	(156)	(25,402)
投資物業重估公平值增值，淨額	—	—	377,958	—	377,958
應佔以下公司的盈利：					
— 合營企業	30,008	—	—	—	30,008
— 聯營實體	14,971	—	211,859	15,008	241,838

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
截至二〇一七年六月三十日止 六個月					
營業收入	11,007,465	354,012	296,386	673,358	12,331,221
分部間營業收入	—	(37,052)	(6,102)	(350,631)	(393,785)
來自外界客戶營業收入	11,007,465	316,960	290,284	322,727	11,937,436
分部業績	2,123,954	7,683	292,137	20,071	2,443,845
折舊及攤銷	(26,803)	(1,098)	—	(106)	(28,007)
投資物業重估公平值增值，淨額	—	—	75,254	—	75,254
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 合營企業	(3,175)	—	—	—	(3,175)
— 聯營實體	(9,793)	—	361,330	22,664	374,201

簡明綜合中期財務資料附註

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
於二〇一八年六月三十日					
分部資產	119,395,360	1,183,045	14,079,053	1,930,606	136,588,064
於合營企業的權益	4,730,199	—	1,059	60,387	4,791,645
於聯營實體的權益	5,667,046	—	6,022,690	256,729	11,946,465
可申報分部總資產	129,792,605	1,183,045	20,102,802	2,247,722	153,326,174
可申報分部總資產包括： 非流動資產增加(附註)	20,155	1,947	672	8,209	30,983
於二〇一七年十二月三十一日					
分部資產	93,538,000	1,191,239	14,055,308	2,243,531	111,028,078
於合營企業的權益	5,507,671	—	1,059	61,400	5,570,130
於聯營實體的權益	8,068,841	—	5,892,103	241,708	14,202,652
可申報分部總資產	107,114,512	1,191,239	19,948,470	2,546,639	130,800,860
可申報分部總資產包括： 非流動資產增加(附註)	535,155	5,899	9,613	9,850	560,517

附註：非流動資產指除金融工具(金融工具包括合營企業的權益及聯營實體的權益)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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
分部業績	2,455,991	2,443,845
未分配經營成本(附註)	(24,330)	(21,827)
其他收益淨額(附註8)	555,583	58,449
經營盈利	2,987,244	2,480,467
財務收入(附註9)	108,281	87,568
財務費用(附註10)	(650,964)	(650,726)
應佔以下公司盈利/(虧損)		
— 合營企業	30,008	(3,175)
— 聯營實體	241,838	374,201
除稅前盈利	2,716,407	2,288,335

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	
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
可申報分部總資產	153,326,174	130,800,860
遞延稅項資產(附註23)	447,659	294,853
預繳稅項	2,389,296	1,289,824
企業資產(附註)	1,390,459	756,974
總資產	157,553,588	133,142,511

附註：公司資產指除本公司於附屬公司的權益、於聯營實體的權益及應收股息以外的總資產。

截至二〇一八年六月三十日止六個月，由於本集團超過90%的收益來自中國客戶活動及本集團非流動資產的90%賬面值(不包括遞延所得稅)位於中國，故並無列示地理分部分分析(截至二〇一七年六月三十日止六個月：一致)。

截至二〇一八年六月三十日止六個月，本集團並無交易值佔外部收益總額超過10%的任何單一客戶(截至二〇一七年六月三十日止六個月：一致)。

簡明綜合中期財務資料附註

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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
土地使用權攤銷(附註16)	5,261	5,429
營業稅及其他徵費	153,701	350,899
折舊(附註14)	20,141	22,578
持作出售物業的減值撥備	—	80,435
物業、廠房及設備減值撥備撥回(附註14)	—	(830)

8 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
於一間聯營實體的權益的重新計量收益(附註24)	553,636	—
收購折讓的收益(附註24)	40,111	—
出售持作出售的非流動資產的虧損	(5,550)	(12,004)
出售物業、廠房及設備的虧損	(39)	(1,186)
出售一間附屬公司所得的收益	—	50,514
衍生金融工具的公平值虧損	—	(79)
其他	(32,575)	21,204
	555,583	58,449

9 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	61,234	64,402
來自向聯營實體貸款的利息收入(附註30)	47,047	23,166
	108,281	87,568

10 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	919,335	652,204
其他借貸的利息	340,779	263,885
其他應付款項的利息(附註)	75,792	75,321
來自中間控股公司的借貸利息(附註30)	64,072	16,717
來自一間關聯實體的借貸利息(附註30)	11,487	8,277
來自同系附屬公司的借貸利息(附註30)	5,420	—
理財活動產生的淨外匯(收益)/虧損	(44,369)	17,639
所產生的借貸成本總額	1,372,516	1,034,043
減：撥充資本的發展中物業及物業、廠房及設備款額	(721,552)	(383,317)
	650,964	650,726

附註：其他應付款項利息為本集團一間附屬子公司與非控股股東借入的往來款利息。該筆往來款在二〇一八年六月三十日的餘額約為人民幣17.05億元。該金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(二〇一七年十二月三十一日：人民幣22.00億元)。

簡明綜合中期財務資料附註

11 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一七年：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%(二〇一七年：25%)的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後賺取的盈利作股息分派時需要按 5% 至 10% 不等的稅率計提代扣企業所得稅。年內，按 5% 至 10%(二〇一七年：5% 至 10%)稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業及聯營實體的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

- (c) 中國土地增值稅按介乎 30% 至 60% 的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。
- (d) 在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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
本期稅項		
— 中國企業所得稅	580,822	574,607
— 中國土地增值稅	616,511	234,476
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生及轉回	(100,617)	58,044
— 中國土地增值稅	63,263	24,369
— 未分派盈利的代扣企業所得稅	106,163	124,842
	1,266,142	1,016,338

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	
	二〇一八年	二〇一七年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	1,313,738	1,102,319
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)	0.1059	0.0889

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。由於截至二〇一八年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利(截至二〇一七年六月三十日止六個月：一致)。

13 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
二〇一七年已宣派及未支付末期股息每股普通股0.052港元等值 人民幣0.042元(二〇一六年：0.032港元等值人民幣0.028元)	543,689	344,427
二〇一八年決議宣派中期股息每股普通股0.042港元等值 人民幣0.036元(二〇一七年：0.040港元等值人民幣0.034元)	446,447	421,644

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為一項負債。該中期股息將於截至二〇一八年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

簡明綜合中期財務資料附註

14 物業 廠房及設備

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
於一月一日	1,961,077	1,583,815
匯兌差額	4	(20)
添置	29,665	165,737
收購附屬公司(附注 24)	646	—
出售	(49,321)	(2,388)
折舊	(20,141)	(22,578)
減值撥備撥回	—	830
於六月三十日	1,921,930	1,725,396

15 投資物業

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
於一月一日	13,743,710	14,337,252
匯兌差額	101	(22,672)
添置	672	6,842
出售	(42,955)	(348,788)
出售一間附屬公司	—	(80,500)
公平值收益淨額	377,958	75,254
於六月三十日	14,079,486	13,967,388

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：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
於一月一日	217,817	233,326
攤銷	(5,261)	(5,429)
於六月三十日	212,556	227,897

17 應收賬款

本集團對不同業務界定信貸政策。本集團的信貸期一般為六個月內。應收賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	3,222	13,387
三十一日至一百八十日	15,335	25,974
一百八十一日至三百六十五日	17,349	1,461
一年以上	11,270	13,298
	47,176	54,120
減：貿易應收款項減值撥備	(8,805)	(8,805)
	38,371	45,315

18 持作出售的非流動資產

於二〇一七年十二月，本集團與配售代理訂立配售協議，據此，本集團同意出售而配售代理同意根據若干條件促使承配人購買（否則將由配售代理購買）77,000,000個基金單位（相當於越秀房產基金2.55%的股權），購買價為每個基金單位4.89港元。該交易已於二〇一八年一月完成。

19 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	137,882	86,433
三十一日至九十日	169,679	40,562
九十一日至一百八十日	173,714	14,288
一百八十一日至三百六十五日	24,209	8,556
一年至兩年	8,628	4,340
兩年以上	7,902	3,696
	522,014	157,875

簡明綜合中期財務資料附註

20 借貸

	於	
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	12,138,880	11,282,160
— 無抵押	15,630,860	14,838,102
其他借貸—無抵押	22,068,829	13,127,034
融資租賃承擔	154	166
	49,838,723	39,247,462
即期		
銀行透支	52	51
短期銀行借貸		
— 有抵押	210,000	—
— 無抵押	26,442	550,773
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	732,800	1,014,750
— 無抵押	1,861,666	2,812,285
其他借貸—無抵押	96,000	4,083,760
融資租賃承擔	7	7
	2,926,967	8,461,626
借貸總額	52,765,690	47,709,088

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	於		於	
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年之內	2,830,960	4,377,859	96,007	4,083,767
第二年	12,149,073	10,719,368	1,100,513	997,914
第三年至第五年	12,886,292	12,504,894	15,380,832	6,480,284
超過五年	2,734,375	2,896,000	5,587,638	5,649,002
	30,600,700	30,498,121	22,164,990	17,210,967

21 股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一七年六月三十日、二〇一八年一月一日 及二〇一八年六月三十日	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	按公平值計入		保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
			可供出售 財務資產 公平值儲備 人民幣千元	其他全面收入 的金融資產 儲備 人民幣千元		
於二〇一七年十二月三十一日	213,964	(88,114)	731,529	—	18,790,158	19,647,537
會計政策變更影響	—	—	(731,529)	731,529	154,727	154,727
於二〇一八年一月一日的經重列結餘	213,964	(88,114)	—	731,529	18,944,885	19,802,264
貨幣換算差額	—	(499,629)	—	—	—	(499,629)
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益投資的 公平值變動	—	—	—	—	—	—
—總額	—	—	—	13,254	—	13,254
—稅項	—	—	—	(3,314)	—	(3,314)
—代扣稅項影響	—	—	—	(845)	—	(845)
股東應佔盈利	—	—	—	—	1,313,738	1,313,738
股息(附註13)	—	—	—	—	(543,689)	(543,689)
於二〇一八年六月三十日	213,964	(587,743)	—	740,624	19,714,934	20,081,779

簡明綜合中期財務資料附註

22 儲備(續)

	法定儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌波動儲 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	總計 人民幣千元
於二〇一七年一月一日	212,556	(363,867)	717,866	17,298,029	17,864,584
貨幣換算差額	—	69,437	—	—	69,437
可供出售財務資產的公平值變動					
— 總額	—	—	13,316	—	13,316
— 稅項	—	—	(3,329)	—	(3,329)
— 代扣稅項影響	—	—	(849)	—	(849)
股東應佔盈利	—	—	—	1,102,319	1,102,319
轉撥至法定儲備	1,408	—	—	(1,408)	—
股息(附註13)	—	—	—	(344,427)	(344,427)
於二〇一七年六月三十日	213,964	(294,430)	727,004	18,054,513	18,701,051

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。

於二〇一八年六月三十日及二〇一七年十二月三十一日的遞延稅項為：

	於	
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 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	447,659	294,853
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	24,604	23,543
— 中國企業所得稅	4,528,740	3,504,483
— 中國土地增值稅	1,215,730	1,123,836
	5,769,074	4,651,862

24 業務合併

(a) 收購廣州宏勝房地產開發有限公司

於二〇一八年五月三十日，本集團、廣州明睿一號實業投資合夥企業(有限合伙)(「明睿一號」)及廣州宏勝房地產開發有限公司(「廣州宏勝」)訂立股權轉讓協議，據此，明睿一號向本集團出售廣州雲秀房地產有限公司(「雲秀公司」)的100%股權，對價為人民幣1.16億元，此外，本集團同意向廣州宏勝投入0.65億作為股東借款。雲秀公司擁有廣州宏勝的2%股權。此交易已於二〇一八年六月六日完成。

股權轉讓完成後，本公司於廣州宏勝的間接實際權益由49%增至約50.91%，因此，廣州宏勝將成為本集團的間接非全資附屬公司。

對價	人民幣千元
已付現金(包含股權轉讓和股東借款轉讓對價)	180,926
本集團所持49%股份的公允價值	2,842,000
	<u>3,022,926</u>



簡明綜合中期財務資料附註

24 業務合併(續)

(a) 收購廣州宏勝房地產開發有限公司(續)

已收購可識別淨資產的已確認金額如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	551
遞延所得稅資產	84,349
在建物業	11,122,930
其他應收款項、預付款及按金	4,389,660
現金和現金等價物	397,844
預繳稅項	215,829
應付賬款及票據	(13,172)
合同負債	(3,211,875)
其他應付款項及應計費用	(3,257,547)
借款	(3,094,345)
應付稅項	(6,363)
遞延稅項負債	(762,935)
已收購可識別淨資產	5,864,926
非控制性權益	(2,842,000)
	<u>3,022,926</u>
於一間聯營實體的權益的公允價值	2,842,000
減：於一間聯營實體的權益	(2,293,724)
於一間聯營實體的權益的重新計量收益(附註8)	<u>548,276</u>

24 業務合併(續)

(a) 收購廣州宏勝房地產開發有限公司(續)

有關收購附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析：

對價	人民幣千元
已付現金	(180,926)
已收購的現金及銀行結餘	397,844
	<u>216,918</u>

於二〇一八年六月六日至二〇一八年六月三十日的期間，已收購業務為本集團貢獻營業收入人民幣767,488,000元及淨利潤人民幣14,526,000元。

倘收購已於二〇一八年一月一日發生，本集團截至二〇一八年六月三十日止六個月的綜合營業收入及除稅後綜合利潤將分別為人民幣10,162,841,000元及人民幣1,440,234,000元。

(b) 收購武漢康景實業投資有限公司

於二〇一八年二月十四日，本集團行使一項認購期權，與廣州越秀仁達四號實業投資合夥企業(有限合夥)(「仁達四號」，本集團的一間同系附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，仁達四號向本集團出售武漢康景實業投資有限公司(「康景公司」)的92%股權，現金對價約為人民幣0.71億元，此外，本集團同意向康景公司投入32.50億元作為股東借款。對價與認購期權合約中協定的行權價格一致，等於仁達四號於康景公司的出資總額加每年不超過12%的回報率。此交易已於二〇一八年三月三十一日完成。

對價	人民幣千元
已付現金(包含股權轉讓和股東借款轉讓的對價)	3,321,250
本集團所持8%股份的公允價值	9,684
	<u>3,330,934</u>

簡明綜合中期財務資料附註

24 業務合併(續)

(b) 收購武漢康景實業投資有限公司(續)

已收購可識別淨資產的已確認金額如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	95
遞延所得稅資產	724,012
在建物業	14,027,000
其他應收款項、預付款及按金	149,694
現金和現金等價物	1,169,984
預付稅項	180,160
應付賬款及票據	(336,884)
合同負債	(4,152,080)
其他應付款項及應計費用	(68,605)
借款	(7,559,910)
遞延稅項負債	(762,421)
已收購可識別淨資產	3,371,045
收購折讓的收益(附註8)	(40,111)
	3,330,934
於一間聯營實體的權益的公允價值	9,684
減：於一間聯營實體的權益	(4,324)
於一間聯營實體的權益的重新計量收益(附註8)	5,360

有關收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析

	人民幣千元
已付現金	(3,321,250)
已收購的現金及銀行結餘	1,169,984
	(2,151,266)

於二〇一八年三月三十一日至二〇一八年六月三十日的期間，已收購業務為本集團貢獻營業收入人民幣 2,644,758,000 元及淨利潤人民幣 35,970,000 元。

倘收購已於二〇一八年一月一日發生，本集團截至二〇一八年六月三十日止六個月的綜合營業收入及除稅後綜合利潤將分別為人民幣 10,179,966,000 元及人民幣 1,362,227,000 元。

25 會計政策的變動

本附註解釋了採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自合約客戶的收益對本集團財務報表的影響，亦披露了自二〇一八年一月一日起已採納的新訂會計政策與過往期間會計政策的差異。

(a) 對財務報表的影響

本集團按經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，無須重述比較信息。因此，因新會計政策所產生之重分類及調整結果並未反映在二〇一七年十二月三十一日已重述的資產負債表中，但於二〇一八年一月一日的期初資產負債表中確認。

下表呈列了每個報表項目的調整，不受影響的報表項目不包括在內。因此，不能從已提供的數字重新計算所披露的小計及總計。相關調整在下文中按準則進行了更詳盡的說明。

	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	香港財務報告 準則第9號 人民幣千元	香港財務報告 準則第15號 人民幣千元	二〇一八年 一月一日經重列 人民幣千元
資產負債表(摘要)				
非流動資產				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收入的金融資產	—	1,206,645	—	1,206,645
可供出售金融資產	1,206,645	(1,206,645)	—	—
流動資產				
合同成本	—	—	259,530	259,530
總資產	133,142,511	—	259,530	133,402,041
非流動負債				
遞延稅項負債	4,651,862	—	64,882	4,716,744
流動負債				
合同負債	—	—	17,633,142	17,633,142
預收客戶款項	17,633,142	—	(17,633,142)	—
負債總額	96,153,593	—	64,882	96,218,475
資產淨值	36,988,918	—	194,648	37,183,566
保留盈利	18,790,158	—	154,727	18,944,885
非控股權益	4,603,280	—	39,921	4,643,201
權益總額	36,988,918	—	194,648	37,183,566

簡明綜合中期財務資料附註

25 會計政策的變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具－採納的影響

(i) 分類及計量

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值。

自二〇一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策的變動及對財務報表中確認的金額調整。新會計政策列示於下文的附註25(c)。

於二〇一八年一月一日(香港財務報告準則第9號首次採納日)，本集團管理層將其金融工具歸類為適合香港財務報告準則第9號的類別。

該等變動對本集團權益的影響如下：

	對以 公允價值計量 且變動計入其他 對可供出售財務 資產儲備的影響 人民幣千元	全面收入的金融 資產儲備的影響 人民幣千元
期初結餘－香港會計準則第39號	731,529	—
將非交易性權益投資由可供出售財務資產重分類至以公允價值計量且變動計入其他全面收入的金融資產(附註)	(731,529)	731,529
影響總額	(731,529)	731,529
期初結餘－香港財務報告準則第9號	—	731,529

附註：

本集團選擇將所有過往分類為可供出售財務資產的權益投資的公允價值變動呈列於其他全面收入。因此，於二〇一八年一月一日，公允價值為人民幣1,206,645,000元的資產由可供出售財務資產重分類至以公允價值計量且變動計入其他全面收入的金融資產及公允價值收益人民幣731,529,000元由可供出售財務資產儲備重分類至以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的儲備。

25 會計政策的變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具－採納的影響(續)

(ii) 金融資產的減值

現金及現金等價物、監控戶存款、應收賬款、其他應收款項及按金遵循香港財務報告準則第9號的減值要求，但可識別減值損失並不重大。

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具－自二〇一八年一月一日起應用的會計政策

(i) 投資及其他金融資產

分類

自二〇一八年一月一日起，本集團按下列計量類別對金融資產進行分類

- 其後以公允價值(計入其他全面收入或計入損益)計量；及
- 按攤餘成本計量

分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量的特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他全面收入。對於非交易性的權益工具投資而言，其利得和損失的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。僅當該等資產的業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重分類。

計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲取該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的費用計入損益。

在確定具有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。



簡明綜合中期財務資料附註

25 會計政策的變動(續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 自二〇一八年一月一日起應用的會計政策(續)

(ii) 權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公允價值收益及虧損，則當終止確認投資時，不會將累計的公允價值收益及虧損重分類至損益。當本集團有權收取股息時，該等投資之股息才作為其他收入而計入損益。

按公允價值計入損益之金融資產公允價值變動於損益表確認為其他收益／虧損(如適用)。對於以公允價值計量且其交動計入其他全面收入的權益投資，其減值損失(及減值損失撥回)不會因公允價值變動而分開列報。

減值

自二〇一八年一月一日起，本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的其他應收款項及按金相關的預計信用損失進行評估並採用三階段方法評估減值。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期信用損失。但是，可識別減值損失並不重大。

25 會計政策的變動(續)

(d) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益－採納的影響

本集團已自二〇一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益，其導致會計政策的變更及於財務報表中確認的金額調整。根據香港財務報告準則第15號中的過渡條文，本集團已採納修訂追溯方法應用新規則，因此並無就自二〇一七年的財務報表重列比較數字。對於二〇一八年一月一日的期初資產負債表中確認的金額滙總調整如下：

	香港會計準則 第18號賬面值 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	香港 財務報告準則 第15號賬面值 二〇一八年 一月一日 人民幣千元
合同成本	—	—	259,530	259,530
合同負債	—	17,633,142	—	17,633,142
預收客戶款項	17,633,142	(17,633,142)	—	—
遞延稅項負債	4,651,862	—	64,882	4,716,744

對本集團於二〇一八年一月一日的保留盈利及非控股權益(「非控股權益」)的影響如下：

	人民幣千元
於二〇一七年十二月三十一日的保留盈利及非控股權益	
保留盈利	18,790,158
非控股權益	4,603,280
就有關獲取合約所產生的成本確認資產	259,530
遞延稅項負債增加	(64,882)
調整自採納香港財務報告準則第15號以來的保留盈利	154,727
調整自採納香港財務報告準則第15號以來的非控股權益	39,921
於二〇一八年一月一日的保留盈利及非控股權益	
保留盈利	18,944,885
非控股權益	4,643,201

簡明綜合中期財務資料附註

25 會計政策的變動(續)

(d) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益－採納的影響(續)

對比於在採用香港財務報告準則第15號之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團本期及期間至今的各財務報表項目的金額由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	二〇一八年六月三十日		
	未採納香港 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	呈報金額 人民幣千元
	簡明綜合資產負債表(摘要)		
合同成本	—	311,354	311,354
遞延稅項負債	5,691,236	77,838	5,769,074
合同負債	—	29,310,118	29,310,118
預收客戶款項	29,310,118	(29,310,118)	—
保留盈利	19,518,173	196,761	19,714,934
非控股權益	9,031,783	36,754	9,068,537

	截至二〇一八年六月三十日止六個月		
	未採納香港 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	呈報金額 人民幣千元
	簡明合併損益表(摘要)		
銷售及營銷成本	(249,956)	51,824	(198,132)
稅項	(1,253,186)	(12,956)	(1,266,142)
期內溢利	1,411,397	38,868	1,450,265
應佔			
母公司股東	1,271,703	42,035	1,313,738
非控股權益	139,694	(3,167)	136,527

25 會計政策的變動(續)

(d) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益－採納的影響(續)

(i) 就有關獲取合約所產生的成本之會計處理

管理層預期主要由於取得物業銷售合約產生的銷售佣金等增加成本乃可收回。本集團已資本化該等金額並在相關收入確認時進行攤銷。於截至二〇一八年六月三十日止六個月期間，本集團攤銷人民幣91,574,000元及資本化佣金費用人民幣143,398,000元，減少相同金額的銷售及營銷成本，增加稅項開支人民幣12,956,000元及增加稅後盈利人民幣38,868,000元。並無就資本化成本產生相關減值損失。

(ii) 呈列與客戶的合約相關的資產及負債

本集團亦更改在資產負債表中的以下列報方式以反映香港財務報告準則第15號的術語：

- 有關物業銷售的合同負債，過往計入預收客戶款項內(截至二〇一八年一月一日為人民幣17,633,142,000元)。

(e) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益－會計政策

就物業開發業務之會計處理

在以往年度的報告期間，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，收入在當資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 如客戶同時收到且消耗所有利益；或
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的該時點確認。

截至二〇一八年六月三十日止六個月，本集團已評估對迄今已完成履約的客戶的付款概無可強制執行的權利。因此，本集團總結採納香港財務報告準則第15號不會對收入確認的時間產生影響。

簡明綜合中期財務資料附註

25 會計政策的變動(續)

(e) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益－會計政策(續)

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務控制權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整，如重大。本集團已評估融資組成部分的影響並不重大。

就物業管理業務之會計處理

對於物業管理服務合約，在有權開具發票的金額與本集團當時至今對於客戶的價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權開具發票的金額。作為實際操作適當安排，本集團已選擇以不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

26 擔保

	於	
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 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)	11,181,118	8,426,996
授予一間合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註b)	1,350,000	450,000
	12,531,118	8,876,996

附註：

- (a) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 截至二〇一八年六月三十日，本集團一間附屬公司為本集團的一間合營企業的借貸提供上限額度為約人民幣13.50億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣4.50億元)的擔保，其中約人民幣5.54億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣0.49億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣7.96億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣4.01億元)。

27 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	
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	50,724	47,574
一至五年內	53,752	46,487
	104,476	94,061

28 資本承擔

	於	
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 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	510,071	719,610
已批准但未簽約	311,906	553,797
	821,977	1,273,407

29 銀行融資的擔保

於二〇一八年六月三十日，本集團所獲授的若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- (a) 抵押本集團若干發展中物業、持作出售物業、投資物業及物業、廠房及設備總賬面值分別約為人民幣 201.41 億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣 235.04 億元)、人民幣 0.76 億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣 12.37 億元)、人民幣 66.46 億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣 62.48 億元)及人民幣 6.07 億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣 5.95 億元)；及
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣 700 萬元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣 700 萬元)的若干土地使用權。

簡明綜合中期財務資料附註

30 重大關聯人士交易

(a) 關聯人士

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團有限公司。下表為截至二〇一八年六月三十日止期間與本集團有重大交易的關聯人士名稱及於二〇一八年六月三十日其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司的關係
廣州越秀集團有限公司(「越秀集團」)	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
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
廣州越秀融資租賃有限公司(「廣越融資」)	同系附屬公司
廣州證券股份有限公司(「廣證」)	同系附屬公司
廣州越秀發展集團有限公司(「廣越發展」)	同系附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司(「城建集團」)	同系附屬公司
仁達四號	同系附屬公司
廣州宏勝	附註
廣州中耀實業投資有限公司(「中耀」)	合營企業
廣州資產管理有限公司(「資產管理」)	同系附屬公司的聯營實體
金鷹基金管理有限公司(「金鷹」)	同系附屬公司的聯營實體

附註：廣州宏勝是一間聯營實體，於二〇一八年六月六日成為本公司的附屬公司。

30 重大關聯人士交易 (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，本集團在其內與關聯人士的重大交易如下：

		截至六月三十日止六個月	
		二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 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	(1,517)	(1,671)
	利息支出(附註10)	(64,072)	(16,717)
(II)	與越秀房產基金的交易		
	租賃服務費收入	12,109	10,952
	租金支出	(34,620)	(31,191)
	利息支出(附註10)	(11,487)	(8,277)
	利息收入(附註9)	8,093	—
(III)	與創興銀行的交易		
	利息支出(附註10)	(173)	—
	存款收入	7,544	3,245
	租金收入	4,854	3,801
	滙兌交易虧損	(4,002)	—
(IV)	與廣越融資的交易		
	租金收入	4,970	4,735
(V)	與廣證的交易		
	租金收入	759	—
(VI)	與金鷹的交易		
	租金收入	4,797	—
(VII)	與資產管理的交易		
	租金收入	3,160	—
(VIII)	與城建集團的交易		
	出售投資物業的收益	30,441	—
(IX)	與廣州宏勝的交易		
	利息收入(附註9)	38,954	23,166
(X)	與仁達四號的交易		
	收購一間附屬公司的收益(附註24(b))	45,471	—
	利息支出(附註10)	(5,247)	—
(XI)	與廣越發展的交易		
	銷售物業的收入	—	426,674

簡明綜合中期財務資料附註

30 重大關聯人士交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	於	
		二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收聯營實體款項	(iv), (vi)	4,272,931	5,992,792
應付聯營實體款項	(ii), (vii)	(989,146)	(2,458,010)
應收合營企業款項	(i), (iii), (v)	2,911,321	3,737,365
應付合營企業款項	(i), (ii)	(1,795,523)	(1,795,828)
應收關聯公司款項	(i), (ii)	38,282	38,282
應付關聯公司款項	(i), (ii)	(40,486)	(40,568)
應付同系附屬公司款項	(i), (ii)	(588,019)	(394,773)
來自同系附屬公司的銀行存款	(viii)	864,080	943,692
來自同系附屬公司的銀行借款	(ix)	(26,442)	—
來自中間控股公司的其他借款	(x)	—	(4,083,760)

除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、免息及應要求償還或收回。
- (ii) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金或其他應付款項及應計費用(如適當)。
- (iii) 該等結餘計入於合營企業的權益內，惟人民幣869,000元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣11,422,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (iv) 該等結餘計入於聯營實體的權益內，惟約人民幣1,221,098,000元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣2,818,973,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (v) 該等結餘並無遭拖欠或減值，惟就應收合營企業的款項計提減值虧損撥備約人民幣999,000元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣999,000元)除外。
- (vi) 除為數約人民幣1,011,843,000元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣2,394,620,000元)為無抵押及計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求收回。
- (vii) 除為數約人民幣264,374,000元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣266,357,000元)為無抵押及按每年9厘計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (viii) 該等結餘為按正常商業條款存置於同系附屬公司的存款。
- (ix) 該等結餘為無抵押，按年利率5.22%計息。
- (x) 二〇一七年該等結餘為無抵押，按年利率4.57%計息，已於二〇一八年償還。

30 重大關聯人士交易 (續)

(d) 主要管理層酬金

截至二〇一八年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣3,136,000元(截至二〇一七年六月三十日止六個月：人民幣2,487,000元)。

(e) 擔保

於二〇一八年六月三十日，越秀集團為本集團一間附屬公司廣州市城市建設開發有限公司(「城建有限」)的債券提供為數人民幣79.79億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣79.76億元)的擔保。

於二〇一八年六月三十日，城建有限為本集團一間合營企業中耀的借貸提供上限額度為約人民幣13.50億元(二〇一七年十二月三十一日：人民幣4.50億元)的擔保(附註26)。

其他資料

董事／最高行政人員權益

於二〇一八年六月三十日，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
林昭遠先生	實益擁有人	764,051	0.006
李鋒先生	實益擁有人	172,900	0.001
余立發先生	實益擁有人	4,000,000	0.032
李家麟先生	實益擁有人	3,200,000	0.026
劉漢銓先生	實益擁有人	4,841,200	0.039

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
林昭遠先生	實益擁有人	120	0.00001
劉漢銓先生	實益擁有人	195,720	0.012

除本文所披露者外，於二〇一八年六月三十日，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

於二〇一八年六月三十日，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，於二〇一八年六月三十日，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。



其他資料

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一八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」審閱了本集團截至二〇一八年六月三十日止六個月的業績。

董事履歷詳情變動

自本公司二〇一七年年報日期以來須根據上市規則第 13.51(2) 及 13.51B 條披露的董事履歷詳情變動載列如下：

李鋒先生

委任

越秀交通基建有限公司（執行董事）

陳靜女士

委任

越秀交通基建有限公司（執行董事）

劉漢銓先生

終止委任

中國人民保險集團股份有限公司（獨立非執行董事）

李家麟先生

終止委任

御泰中彩控股有限公司（獨立非執行董事）

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二〇一八年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

購買出售或贖回本公司證券

截至二〇一八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

本公司將由二〇一八年十月二十二日(星期一)至二〇一八年十月二十四日(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二〇一八年十月十九日(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。