



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

(股份代號: 00123)

中期報告
2011





目錄

財務摘要	2
管理層論述及分析	3
中期財務資料的審閱報告	16
中期財務資料	17
簡明綜合損益表	17
簡明綜合全面收入報表	18
簡明綜合資產負債表	19
簡明綜合現金流量表	21
簡明綜合權益變動表	22
簡明綜合中期財務資料附註	24
其他資料	47
公司及投資者關係資料	52



財務摘要

越秀地產股份有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二〇一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

	截至以下日期止六個月		變動 %
	二〇一一年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	二〇一〇年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	
營業收入	4,957,200	1,037,347	↑ 377.9%
經營盈利	6,875,548	414,699	↑ 1,557.9%
本公司權益持有人應佔盈利	4,481,035	355,660	↑ 1,159.9%
本公司權益持有人應佔盈利之每股盈利 — 基本(人民幣元)	0.4827	0.0498	↑ 869.3%
合同銷售面積(平方米)	199,100	329,300	↓ 39.5%
合同銷售金額	3,074,000	5,395,000	↓ 43.0%
已預售未入帳面積(平方米)	430,700	653,000	↓ 34.0%
已預售未入帳金額	6,615,000	9,133,000	↓ 27.6%

	於		變動 %
	二〇一一年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	二〇一〇年 十二月三十一日 (人民幣千元) 經審核	
總現金	7,401,911	7,472,712	↓ 0.9%
其中：現金及現金等價物	6,616,980	6,451,077	↑ 2.6%
已抵押銀行存款	784,931	1,021,635	↓ 23.2%
總資產	59,534,178	50,780,930	↑ 17.2%
每股股東權益*(人民幣元)	2.18	1.71	↑ 27.5%
總資本負債比率	41.6%	41.6%	—

* 不含非控股權益



管理層論述及分析

業務回顧

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

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

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

市場分析

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

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

合同銷售如期推進

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

管理層論述及分析

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

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

於報告期達致的合同銷售情況如下：

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元 /平方米)	位置
江南新苑	住宅	2,100	0.49	23,300	廣州，海珠
翠城花園	住宅／商業	23,300	5.57	23,900	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	26,200	5.34	20,400	廣州，荔灣
廣州星匯雲錦	住宅	1,400	0.49	35,000	廣州，天河
可逸家園	住宅	9,200	2.27	24,600	廣州，海珠
從化逸泉山莊	住宅	23,000	2.01	8,700	廣州，從化
南沙濱海花園	住宅	64,800	5.72	8,800	廣州，南沙
其他項目	不適用	21,200	3.83	18,000	廣州
小計		171,200	25.72	15,200	
投資物業	不適用	27,900	5.02	18,000	廣州
合計		199,100	30.74	15,400	

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

管理層論述及分析

情況概述如下：

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元 /平方米)	位置
江南新苑	住宅	83,200	14.40	17,300	廣州，海珠
翠城花園	住宅	82,500	12.23	14,800	廣州，海珠
廣州星匯雲錦	住宅	47,900	11.19	23,400	廣州，天河
南沙濱海花園	住宅	49,300	3.89	7,900	廣州，南沙
其他項目	不適用	14,300	2.46	17,200	廣州
小計		277,200	44.17	16,000	
投資物業	不適用	27,500	4.45	16,200	廣州
合計		304,700	48.62	16,000	

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

項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)	均價 (人民幣元 /平方米)	位置
江南新苑	住宅	63,100	11.60	18,400	廣州，海珠
翠城花園	住宅／商業	23,300	5.46	23,400	廣州，海珠
嶺南灣畔	住宅	149,800	24.25	16,200	廣州，荔灣
廣州星匯雲錦	住宅	3,400	1.14	34,100	廣州，天河
可逸家園	住宅	42,600	9.95	23,400	廣州，海珠
從化逸泉山莊	住宅	57,300	4.16	7,300	廣州，從化
南沙濱海花園	住宅	76,000	6.27	8,200	廣州，南沙
其他項目	不適用	4,500	0.90	20,000	廣州
小計		420,000	63.73	15,200	
投資物業	不適用	10,700	2.42	22,600	廣州
合計		430,700	66.15	15,400	

土地儲備扎實拓展

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

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

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

項目開工全線鋪開

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

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

管理層論述及分析

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

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

資產調整持續深化

於報告期內，本集團抓住宏觀調控下出現的住宅物業市場緊縮而商業地產需求增加的發展機遇，繼續深化推進非核心投資物業的處置，實現合同金額人民幣5.02億元，合同面積2.79萬平方米。自2008年至今，累計出售非核心投資物業共人民幣25.18億元，進一步優化了投資物業的結構。

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

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

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

投資物業項目如下：

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



管理層論述及分析

管理水平不斷增強

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

其他業務

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

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

未來展望

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

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

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

財務回顧

營運業績分析

本公司權益持有人應佔盈利

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

營業收入及毛利

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

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

投資物業重估公平值增值

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

銷售及一般行政開支

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

財務費用

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

管理層論述及分析

應佔聯營實體盈利

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

稅項

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

每股盈利

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

中期股息

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

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

流動資金及資金來源

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

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

資本結構

本集團的債項概述如下：

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

期內，本集團淨新增銀行借款約人民幣32.86億元，全數投入房地產項目開發。

資本性支出及投資

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



管理層論述及分析

利率風險

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

外匯風險

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

資本承擔

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

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

或然負債

本集團在本年度為部分出售物業的若干買方安排銀行融資，並就履行償還貸款的責任提供過渡性擔保。根據擔保合同條款，若買家一旦違約無法履行還款責任，集團需履行擔保責任償還有關按揭本金及累計利息，但物業將劃歸集團擁有，直至房產證正式出具予買方為止。於二〇一一年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣19.23億元（二〇一〇年十二月三十一日：人民幣19.23億元）。

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

僱員及薪酬政策

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

根據上市規則第13.21條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.21條之規定，本公司董事謹此呈報本公司截至二〇一一年六月三十日止六個月內一直存在且含有關於本公司控股股東履行特定條件之貸款融資的詳情如下：

- (a) 於二〇〇九年十二月八日，本公司(作為借款人)與多間銀行簽訂一份32億港元並將於二〇一二年十二月到期之貸款協議。
- (b) 於二〇一一年四月一日，本公司(作為借款人)分別與兩間銀行就總額為8億港元之無抵押有期貸款融資訂立兩份雙邊貸款協議。具體而言，第一筆貸款融資最高達5億港元，自相關要約函件日期(即二〇一一年三月十日)起計為期3年。第二筆貸款融資最高達3億港元，自二〇一一年四月一日(相關融資協議的訂立日期)起計為期3年。
- (c) 於二〇一一年五月二十六日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資函件，內容有關一項自接受融資之日起最高達4億港元之無抵押三年期貸款融資。
- (d) 於二〇一一年六月十六日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資函件，內容有關自融資函件日期(即二〇一一年六月九日)起最高達5億港元之無抵押三年期貸款融資。
- (e) 於二〇一一年六月二十九日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資協議，內容有關自融資協議日期起最高達10億港元之無抵押三年期貸款融資。

根據上述貸款協議／融資協議或函件，本公司控股股東越秀企業(集團)有限公司須於任何時間保持(i)作為本公司單一最大實益擁有股東的地位；(ii)由廣州市人民政府擁有至少51%實益權益(根據上述(c)項)；(iii)由廣州市人民政府全資擁有(根據上述(e)項)；(iv)不少於本公司已發行有投票權股本35%的控股權益；及(v)對本公司行使有效的管理控制權(根據上述(a),(b),(d)及(e)項)。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。

截至二〇一一年六月三十日止期間，此等責任規定已獲履行。



管理層論述及分析

企業社會責任

隨著中國經濟的穩步發展，近年來本集團不斷進行結構調整，加強在全國房地產市場的佈局，取得了較好的經營業績，與此同時，積極履行企業社會責任，熱心參與社會公益事業，提升社區生活品質，加大節能環保投入，選擇環保安全型材料，踐行綠色建築理念，江門星匯名庭項目更是已經通過美國綠色建築委員會專家審核，獲得LEED-CS設計預認證金級。

今後，本集團還將繼續努力，恪守「品質、誠信、卓越」的核心價值觀，不斷加強可持續發展和環境保護意識，堅持不懈的為客戶提供高品質的產品和滿意的服務，對企業利益相關者承擔社會責任，積極投身社會公益事業，不斷促進自然、社會、企業與人的和諧發展，為股東、為員工、為社會做出更大的貢獻。

承董事會命

董事長

陸志峰

香港，二〇一一年八月十七日



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17至46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」)於二〇一一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、綜合全面收入報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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。

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，二〇一一年八月十七日

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

截至二〇一一年六月三十日止六個月

未經審核
截至六月三十日止六個月

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
營業收入	6	4,957,200	1,037,347
銷售成本	7	(2,713,187)	(623,584)
毛利		2,244,013	413,763
出售投資物業收入		445,111	702,296
已售投資物業直接成本		(329,985)	(499,812)
出售投資物業收益		115,126	202,484
投資物業重估公平值增值	12	4,885,689	187,168
銷售及營銷開支	7	(78,428)	(92,091)
行政開支	7	(290,852)	(296,625)
經營盈利		6,875,548	414,699
財務收入		29,840	12,384
財務成本		(140,074)	(73,100)
理財活動產生的淨外匯收益		54,536	29,039
應佔以下公司盈利			
— 共同控制實體		2,046	45,979
— 聯營實體		298,871	97,486
除稅前盈利		7,120,767	526,487
稅項	8	(2,541,487)	(139,361)
期內盈利		4,579,280	387,126
應佔			
本公司權益持有人		4,481,035	355,660
非控股權益		98,245	31,466
		4,579,280	387,126
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)	9		
— 基本		0.4827	0.0498
— 攤薄		0.4812	0.0495

第24至46頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

未經審核
截至六月三十日止六個月

		二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
股息	10	304,758	—

簡明綜合全面收入報表

截至二〇一一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
期內盈利	4,579,280	387,126
其他全面收入：		
貨幣換算差額	(39,036)	(23,318)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	(95,756)	23,101
期內其他全面虧損(除稅後)	(134,792)	(217)
期內全面收入總額	4,444,488	386,909
應佔		
本公司權益持有人	4,350,141	354,085
非控股權益	94,347	32,824
	4,444,488	386,909

第24至46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

於二〇一一年六月三十日

	附註	於	
		二〇一一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	2,352,472	2,199,676
投資物業	12	13,065,979	7,632,075
土地使用權	13	529,555	547,113
於共同控制實體的權益		112,225	110,289
於聯營實體的權益		1,868,957	1,608,654
可供出售的財務資產		1,054,585	1,154,600
遞延稅項資產	20	47,361	44,216
應計未收租金		64,294	—
		19,095,428	13,296,623
流動資產			
發展中物業		21,741,725	17,305,880
持作出售物業		2,043,279	2,621,017
土地使用權的預付款		7,672,308	6,254,647
存貨		57,243	47,847
應收賬款	14	22,805	10,041
其他應收款項、預付款項及按金		988,308	3,329,834
可收回稅項		511,171	442,329
已抵押銀行存款		784,931	1,021,635
現金及現金等價物		6,616,980	6,451,077
		40,438,750	37,484,307
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	15	247,866	171,301
應付地價		45,944	45,944
預收房款		5,698,825	7,900,585
其他應付款項及應計費用		5,265,776	4,633,355
借貸	16	5,682,106	6,033,686
應付稅項		677,472	536,868
		17,617,989	19,321,739
流動資產淨值		22,820,761	18,162,568
總資產減流動負債		41,916,189	31,459,191

簡明綜合資產負債表

於二〇一一年六月三十日

	附註	於	
		二〇一一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
非流動負債			
借貸	16	15,340,274	11,702,660
遞延稅項負債	20	5,782,730	3,410,438
		21,123,004	15,113,098
淨資產		20,793,185	16,346,093
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	17	850,998	850,915
股本溢價	17	8,871,523	8,870,951
其他儲備	19	636,976	769,930
保留盈利			
— 擬派股息	19	304,758	—
— 其他	19	9,546,770	5,368,564
		20,211,025	15,860,360
非控股權益		582,160	485,733
總權益		20,793,185	16,346,093

第24至46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

截至二〇一一年六月三十日止六個月

未經審核
截至六月三十日止六個月

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
經營業務產生的現金流出淨額	(2,236,130)	(920,139)
投資業務的現金(流出)／流入淨額	(978,068)	659,456
理財活動的現金流入淨額	3,418,281	2,058,680
現金及現金等價物的增加	204,083	1,797,997
期初的現金及現金等價物	6,450,864	4,327,511
現金及現金等價物的滙兌收益	(38,076)	(627)
期終的現金及現金等價物	6,616,871	6,124,881
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	6,616,980	6,125,126
銀行透支	(109)	(245)
	6,616,871	6,124,881

第24至46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

截至二〇一一年六月三十日止六個月

	未經審核				
	股本 人民幣千元	歸於本公司 權益持有人 股本溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一一年一月一日的結餘	850,915	8,870,951	6,138,494	485,733	16,346,093
全面收入					
期內盈利	—	—	4,481,035	98,245	4,579,280
其他全面收入					
貨幣換算差額	—	—	(39,036)	—	(39,036)
可供出售財務資產的 公平值變動(除稅後)	—	—	(91,858)	(3,898)	(95,756)
期內其他全面虧損總額(除稅後)	—	—	(130,894)	(3,898)	(134,792)
期內全面收入總額	—	—	4,350,141	94,347	4,444,488
與擁有人的交易					
發行股份(扣除發行費)	83	441	—	—	524
因行使購權而轉讓	—	131	(131)	—	—
向一間附屬公司注資	—	—	—	2,080	2,080
與擁有人的交易總額	83	572	(131)	2,080	2,604
於二〇一一年六月三十日的結餘	850,998	8,871,523	10,488,504	582,160	20,793,185

簡明綜合權益變動表

截至二〇一一年六月三十日止六個月

	未經審核				總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	歸於本公司 權益持有人 股本溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一〇年一月一日的結餘	668,202	6,126,174	5,281,373	439,502	12,515,251
全面收入					
期內盈利	—	—	355,660	31,466	387,126
其他全面收入					
貨幣換算差額	—	—	(23,318)	—	(23,318)
可供出售財務資產的 公平值變動(除稅後)	—	—	21,743	1,358	23,101
期內其他全面(虧損)／ 收入總額(除稅後)	—	—	(1,575)	1,358	(217)
期內全面收入總額	—	—	354,085	32,824	386,909
與擁有人的交易					
僱員購股權計劃－僱員服務價值	—	—	78	—	78
發行股份(扣除發行費)	96	554	—	—	650
因行使購權而轉讓	—	164	(164)	—	—
向一間附屬公司注資	—	—	—	14,180	14,180
與擁有人的交易總額	96	718	(86)	14,180	14,908
於二〇一〇年六月三十日的結餘	668,298	6,126,892	5,635,372	486,506	12,917,068

第24至46頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

1 一般資料

越秀地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)主要從事開發、經營及管理物業及持有投資物業。本集團的主要業務位於香港及中國大陸(「中國」)。

本公司為一間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。

本公司於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所上市。

除非另有訂明，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣呈報。本簡明綜合中期財務資料已於二〇一一年八月十七日獲董事會批准刊發。

該簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二〇一一年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會頒布的香港會計準則34「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表是根據香港財務報告準則編製的。

3 會計政策

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

本中期間間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率計提。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(a) 本集團採納的修改和修訂準則：

以下已修改和已修訂的準則必須在二〇一一年一月一日開始的財務年度首次採用。

- 香港會計準則34「中期財務報告」的修改，在二〇一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改強調香港會計準則34中的現有披露原則，並進一步就如何應用此等原則提供指引。更強調有關重大事件和交易的披露原則。額外披露涵蓋公允價值計量變動的披露(如重大)，以及需要更新自最近期年報以來的相關資料。會計政策的變動只造成額外披露。
- 香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」，在二〇一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修訂介紹香港會計準則24有關政府相關主體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免。此等披露由一項如下披露規定所取代：(i)政府名稱與它們關係的性質；(ii)任何個別重大交易的性質和數額；及(iii)在意義上或數額上任何整體而言屬重大的交易。此修訂亦澄清和簡化了關聯方的定義。會計政策的變動只造成額外披露。

(b) 於二零一一年生效但與本集團無關的修改和對現有準則的解釋：

以下現有準則的修改及詮釋必須在二〇一一年一月一日開始的財務年度首次採用。

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

此外，香港會計師公會公佈年度改進計劃以修改現有的一些會計準則，除了香港會計準則34「中期財務報告」的修改(披露見附註3(a))，預期對本集團的經營業績及財務狀況不會產生重大影響。

3 會計政策(續)

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

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

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

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二〇一〇年十二月三十一日止年度的年度財務報表的判斷一致。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團業務面對多種財務風險：市場風險（包括貨幣風險、現金流量利率及價格風險）、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，應連同本集團截至二〇一〇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。

5.2 公平值估計

本集團的金融工具於資產負債表中按公平值計量。公平值計量機制如下：

- 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）。

截至二〇一一年六月三十日，本集團持有可供出售財務資產約人民幣1,055,000,000元（二〇一〇年十二月三十一日：人民幣1,155,000,000元），分類為二級金融工具（二〇一〇年十二月三十一日：二級）。

截至二〇一一年六月三十日止六個月，業務或經濟情況並無重大改變，以至對本集團金融資產及金融負債公平值造成影響。

截至二〇一一年六月三十日止期間，金融資產並無因其目的或用途的改變而重新分類。

6 分部資料

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

董事會從業務活動的性質的角度考慮業務，並評估物業開發、物業管理、物業投資及其他方面的表現。

董事會根據分類業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分部的非經常性開支的影響。向董事會提供的其他資料(以下所述除外)乃以與簡明綜合損益表一致的方式計量。

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

各分部間的銷售乃按與公平交易所適用的相若條款進行。向董事會報告的來自外界各方的營業收入乃按與簡明綜合損益表一致的方式計量。

	房地產發展 人民幣千元	房地產管理 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一一年					
六月三十日止六個月					
營業收入	4,416,751	214,095	175,443	268,481	5,074,770
分部間營業收入	—	(26,040)	(3,336)	(88,194)	(117,570)
來自外界客戶營業收入	4,416,751	188,055	172,107	180,287	4,957,200
可申報分部業績	1,744,816	7,807	5,134,668	10,067	6,897,358
應佔以下公司盈利					
— 共同控制實體	2,046	—	—	—	2,046
— 聯營實體	298,871	—	—	—	298,871
截至二〇一〇年					
六月三十日止六個月					
營業收入	382,662	184,310	157,015	513,932	1,237,919
分部間營業收入	—	(5,403)	(3,900)	(191,269)	(200,572)
來自外界客戶營業收入	382,662	178,907	153,115	322,663	1,037,347
可申報分部業績	54,122	4,133	352,814	24,865	435,934
應佔以下公司盈利					
— 共同控制實體	45,979	—	—	—	45,979
— 聯營實體	97,486	—	—	—	97,486

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
於二〇一一年六月三十日					
分部資產	41,921,255	284,119	13,065,979	249,165	55,520,518
於共同控制實體的權益	112,225	—	—	—	112,225
於聯營實體的權益	1,868,957	—	—	—	1,868,957
總可申報分部資產	43,902,437	284,119	13,065,979	249,165	57,501,700
於二〇一〇年十二月三十一日					
分部資產	38,587,111	241,928	7,632,075	326,743	46,787,857
於共同控制實體的權益	110,289	—	—	—	110,289
於聯營實體的權益	1,608,654	—	—	—	1,608,654
總可申報分部資產	40,306,054	241,928	7,632,075	326,743	48,506,800

下文載列可申報分部業績與除稅前盈利總額的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
可申報分部業績	6,897,358	435,934
未分配經營成本	(21,810)	(21,235)
經營盈利	6,875,548	414,699
財務收入	29,840	12,384
財務成本	(140,074)	(73,100)
理財活動產生的淨外匯收益	54,536	29,039
應佔以下公司盈利		
— 共同控制實體	2,046	45,979
— 聯營實體	298,871	97,486
除稅前盈利	7,120,767	526,487

6 分部資料(續)

下文載列總可申報分部資產與總資產的對賬：

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

有關地域的資料載列如下：

	營業收入		總資產	
	截至六月三十日止六個月		於二〇一一年	於二〇一〇年
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
香港	71,382	85,287	1,817,954	1,755,919
中國	4,884,933	951,549	55,651,914	46,699,036
海外地區	885	511	31,832	51,845
	4,957,200	1,037,347	57,501,700	48,506,800
未分配資產			2,032,478	2,274,130
			59,534,178	50,780,930

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、銷售及營銷成本以及行政開支包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
土地使用權攤銷(附註13)	9,283	9,397
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	26,295	24,773
— 租賃物業、廠房及設備	27	18
物業、廠房及設備減值撥回(附註11)	(8,415)	—
發展中物業減值撥回	(20,914)	(13,766)

8 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇一〇年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和共同控制實體所獲得的盈利作出25%(二〇一〇年：25%)的中國企業所得稅撥備。
- 另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後產生的盈利進行股息分派時需要按5%至10%不等的稅率計提代扣企業所得稅。期內，按5%至10%(二〇一〇年度：5%)稅率就本集團附屬公司、共同控制實體及聯營公司的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。
- (c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。
- (d) 在簡明綜合損益表內扣除的稅項金額為：

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

9 每股盈利

基本

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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年	二〇一〇年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	4,481,035	355,660
已發行普通股加權平均數(千股)	9,283,497	7,137,409
每股基本盈利(人民幣元)	0.4827	0.0498

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。本公司於期內尚未行使的購股權可發行具潛在攤薄影響的普通股。根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份每日平均市價釐定)收購的股份數目。

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

簡明綜合中期財務資料附註

10 股息

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

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為負債。

11 物業、廠房及設備

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
於一月一日	2,199,676	1,579,667
匯兌差額	(7,191)	(3,412)
添置	179,751	340,704
出售	(1,857)	(2,090)
折舊	(26,322)	(24,791)
減值撥回	8,415	—
於六月三十日	2,352,472	1,890,078

12 投資物業

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
於一月一日	7,632,075	7,489,527
匯兌差額	(11,767)	(4,813)
添置	869,533	361,633
出售	(309,551)	(471,414)
公平值收益	4,885,689	187,168
於六月三十日	13,065,979	7,562,101

13 土地使用權

本集團於土地使用權中之權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
於一月一日	547,113	552,514
添置	—	13,394
出售	(8,275)	—
攤銷	(9,283)	(9,397)
於六月三十日	529,555	556,511

14 應收賬款

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

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

15 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

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

簡明綜合中期財務資料附註

16 借貸

	於	
	二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	8,574,580	9,552,216
— 無抵押	6,717,502	2,101,401
融資租賃承擔	103	103
來自一家關聯公司的貸款(附註26(c))	48,089	48,940
	15,340,274	11,702,660
即期		
銀行透支	109	213
短期銀行借貸		
— 有抵押	636,464	270,000
— 無抵押	1,885,951	2,699,811
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	1,913,434	825,000
— 無抵押	1,246,093	2,238,611
融資租賃承擔	55	51
	5,682,106	6,033,686
借貸總額	21,022,380	17,736,346

借貸的還款期如下：

	銀行借款及透支		其他貸款	
	於二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	於二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	於二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	5,682,051	6,033,635	55	51
第二年內	8,327,597	7,280,033	38	38
第三年至第五年	3,964,485	1,373,584	48,154	49,005
五年以上	3,000,000	3,000,000	—	—
	20,974,133	17,687,252	48,247	49,094

17 股本及股份溢價

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一〇年一月一日	7,136,582	668,202	6,126,174	6,794,376
發行股份(扣除發行開支)(附註18)	1,094	96	554	650
行使購股權時轉讓	—	—	164	164
於二〇一〇年六月三十日	7,137,676	668,298	6,126,892	6,795,190
於二〇一一年一月一日	9,282,763	850,915	8,870,951	9,721,866
發行股份(扣除發行開支)(附註18)	970	83	441	524
行使購股權時轉讓	—	—	131	131
於二〇一一年六月三十日	9,283,733	850,998	8,871,523	9,722,521

18 購股權

購股權變動如下：

	購股權數目 千股
於二〇一〇年一月一日	67,168
期內行使	(1,094)
於二〇一〇年六月三十日	66,074
於二〇一一年一月一日	58,028
期內行使	(970)
期內失效	(12,585)
於二〇一一年六月三十日	44,473

簡明綜合中期財務資料附註

18 購股權 (續)

於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年十二月三十一日，購股權之詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	未行使購股權數目	
			於二〇一一年 六月三十日 千股	於二〇一〇年 十二月三十一日 千股
二〇〇三年五月二日	二〇〇三年五月二日至 二〇一三年五月一日	0.3950	10,252	11,291
二〇〇三年十月二十七日	二〇〇三年十月二十七日至 二〇一三年十月二十六日	0.7840	1,143	1,703
二〇〇三年十二月二十三日	二〇〇三年十二月二十三日至 二〇一三年十二月二十二日	0.8140	6,571	9,041
二〇〇四年六月二十三日	二〇〇四年六月二十三日至 二〇一四年六月二十二日	0.6070	26,507	35,993
			44,473	58,028

於二〇〇二年六月二十六日，本公司採納一項購股權計劃，據此，本公司可向僱員(包括本公司執行董事)授出購股權以認購本公司股份，惟上限為於二〇〇二年六月二十六日已發行股份數目之10%。行使價將由本公司董事會釐定，最少將為(i)本公司股份於購股權授出日期之收市價，(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日之平均收市價，及(iii)本公司股份之面值(以較高者為準)。

於二〇一一年六月三十日，全部未行使購股權(二〇一〇年十二月三十一日：全部)可予行使。

所授出購股權之公平值乃由獨立估值師漢華評值有限公司採用柏力克-舒爾斯定價模式釐定。該模型之主要參數包括於授出日期之股價、行使價、預期股價回報之標準偏差、購股權之預期有效期、預期派息率及全年無風險利率。按預期股價回報之標準偏差計算之波動率乃依據購股權授出日期前一年之每日股價統計分析得出。

19 儲備

	資本 贖回儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(a))	匯兌 波動儲備 人民幣千元	可供出售 之財務資 產公平值 儲備 人民幣千元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一一年一月一日	1,699	202,575	(157,859)	716,018	7,497	5,368,564	6,138,494
匯兌差額	—	—	(39,036)	—	—	—	(39,036)
可供出售財務資產							
公平值變動							
— 總數	—	—	—	(88,768)	—	—	(88,768)
— 稅款	—	—	—	22,192	—	—	22,192
— 代扣企業所得稅影響	—	—	—	(25,282)	—	—	(25,282)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	4,481,035	4,481,035
轉撥	—	65	—	—	—	(65)	—
於行使購股權時轉撥	—	—	—	—	(131)	—	(131)
購股權失效時轉撥	—	—	—	—	(1,994)	1,994	—
於二〇一一年六月三十日	1,699	202,640	(196,895)	624,160	5,372	9,851,528	10,488,504
相當於：							
二〇一一年擬派中期股息						304,758	
其他						9,546,770	
						<u>9,851,528</u>	

簡明綜合中期財務資料附註

19 儲備(續)

	資本 贖回儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(a))	匯兌 波動儲備 人民幣千元	可供出售 之財務資 產公平值 儲備 人民幣千元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一〇年一月一日	1,699	200,829	260,797	662,210	9,114	4,146,724	5,281,373
匯兌差額	—	—	(23,318)	—	—	—	(23,318)
可供出售財務資產 公平值變動							
—總數	—	—	—	30,390	—	—	30,390
—稅款	—	—	—	(7,597)	—	—	(7,597)
—代扣企業所得稅影響	—	—	—	(1,050)	—	—	(1,050)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	355,660	355,660
轉撥	—	2,236	—	—	—	(2,236)	—
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	—	—	—	78	—	78
於行使購股權時轉撥	—	—	—	—	(164)	—	(164)
於二〇一〇年六月三十日	1,699	203,065	237,479	683,953	9,028	4,500,148	5,635,372
相當於：							
二〇一〇年擬派中期股息						—	
其他						4,500,148	
						<u>4,500,148</u>	

附註：

- (a) 法定儲備指在中國經營之附屬公司、共同控制實體及聯營實體所成立之企業發展及一般儲備基金。據中國法規所規定，本公司於中國成立及經營之附屬公司、共同控制實體及聯營實體，須按其各自之董事會所釐定之比率，對企業擴充及一般儲備金撥出其一部分之除稅後盈利(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，經批准後，一般儲備基金可用作補償虧損及增加資本，而企業發展基金可用作增加資本。

20 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就短暫時差按適用所得稅率作全數撥備。

於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年十二月三十一日之遞延稅項指：

	於	
	二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產		
香港利得稅	15,539	21,665
中國企業所得稅	31,822	22,551
	47,361	44,216
遞延稅項負債		
香港利得稅	54,144	39,781
中國企業所得稅	3,932,508	2,006,125
中國土地增值稅	1,796,078	1,364,532
	5,782,730	3,410,438

簡明綜合中期財務資料附註

21 業務合併

於二〇一〇年十二月三十日，本集團與兩名獨立第三方簽署買賣協議收購瀋陽嶺海房地產有限公司（「瀋陽嶺海」）的全部股權，瀋陽嶺海的股權由香港公司及一名個人分別直接持有99%及1%，總代價為人民幣6.18億元。瀋陽嶺海的主要業務是在中國瀋陽從事房地產開發及建設。該交易已於二〇一一年一月二十七日完成。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價：	
已付現金	388,326
負債承擔及支付	229,674
	<hr/>
	618,000
減：所收購可識別資產淨值之公允值（如下）	(618,000)
	<hr/>
商譽	—
	<hr/> <hr/>

因收購產生的資產和負債如下：

	公平價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,233
發展中物業	1,169,000
其他應收款項、預付款項及按金	1,903
現金及現金等價物	2,261
應付及其他應付款項及應計費用	(426,317)
遞延稅項負債	(130,080)
	<hr/>
已收購可識別資產淨額	618,000
	<hr/> <hr/>
收購業務的現金流出（扣除收購的現金）：	
收購代價	388,326
負債承擔及支付	229,674
已收購附屬公司的現金及現金等價物	(2,261)
	<hr/>
收購產生的現金流出	615,739
	<hr/> <hr/>

收購有關成本於截至二零一一年六月三十日止期間的簡明綜合損益表內的行政開支內列賬，約為人民幣1,000,000元。

22 或然負債

	於	
	二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
授予本集團物業若干物業買家之按揭融資擔保(附註(a))	1,923,377	1,923,248

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《房地產權證》及《房地產他項權證》時終止。
- (b) 二〇〇八年，本集團就向越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)出售一家附屬公司訂立一份彌償保證契據，以就地價及遞延稅項之若干負債向越秀房產基金作出估計總金額約人民幣62,000,000元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣63,000,000元)之彌償。彌償保證契據將於二〇一四年五月三十日屆滿。

23 經營租賃承擔

- (a) 本集團根據有關土地及樓宇之不可撤銷經營租賃而於未來支付的最低租賃付款總額如下：

	於	
	二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	8,067	10,831
一年後但於五年內	8,473	11,737
五年以上	—	108
	16,540	22,676

簡明綜合中期財務資料附註

23 經營租賃承擔(續)

(b) 其他承擔

	於	
	二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
有關發展中物業的承擔：		
已簽約但未撥備	1,103,000	3,145,000

該等金額指中國若干為期50年至75年尚未取得所有權證的土地使用權的承擔。於二〇一一年六月三十日，該等土地使用權的總代價約為人民幣4,667,000,000元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣8,894,000,000元)，本集團已就此預付約人民幣3,564,000,000元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣5,749,000,000元)。

24 其他承擔

	於	
	二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔：		
已簽約但未撥備	929,801	1,215,405
已批准但未簽約	823,317	1,027,989
	1,753,118	2,243,394

於二〇一一年六月三十日，本集團並無就注資於共同控制實體及聯營實體的股本而有財務承擔(二〇一〇年十二月三十一日：零)。

25 銀行借貸之擔保

於二〇一一年六月三十日，本集團所獲授之若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團若干發展中物業、投資物業及物業、廠房及設備，賬面總值分別約為人民幣82.80億元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣80.02億元)、人民幣110.10億元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣58.76億元)及人民幣20.40億元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣20.33億元)之按揭；
- (b) 抵押本集團總賬面值約為人民幣2.56億元(二〇一〇年十二月三十一日：零)之若干土地使用權按揭；及
- (c) 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約人民幣74.55億元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣48.74億元)。

26 關聯人士重大交易

(a) 關聯人士

本公司的主要股東為越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)。下表為於二〇一一年六月三十日，於期內與本集團有重大交易的主要關聯人士名稱及其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司之關係
越秀企業	主要股東
越秀財務有限公司(「YXF」)	越秀企業的附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	越秀企業的附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSSL」)	越秀企業的附屬公司
高力電池實業有限公司(「高力」)	越秀企業的附屬公司
橋豐有限公司(「橋豐」)	越秀企業的附屬公司
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營實體

簡明綜合中期財務資料附註

26 關聯人士重大交易 (續)

(b) 與關聯人士進行之交易

除在此簡明綜合中期財務資料的其他披露外，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	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
(I) 與越秀企業進行之交易		
付予越秀企業之租金及物業管理費	(860)	(944)
付予越秀企業之服務費	—	(263)
(II) 與YXF進行之交易		
付予YXF之管理費	(152)	(159)
(III) 與YXIDL進行之交易		
付予YXIDL之貸款利息	(286)	(273)
(IV) 與YXCSSL進行之交易		
收取YXCSSL之租金收入	1,500	1,315
(V) 與高力進行之交易		
收取高力之租金收入	404	354
(VI) 與橋豐進行之交易		
收取橋豐的管理費	547	570
(VII) 與越秀房產基金進行之交易		
收取越秀房產基金之資產管理費	14,724	14,054
收取越秀房產基金之租賃服務費	8,773	8,292
付予越秀房產基金之租金	(2,112)	(1,991)

26 關聯人士重大交易(續)

(c) 與關聯方之結餘

	附註	於	
		二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
應付主要股東款項	(i), (iii)	(64,829)	(75,230)
應收聯營實體款項	(i), (v), (vii)	87,646	73,469
應付聯營實體款項	(i), (iii)	(159,217)	(141,324)
應收共同控制實體款項	(i), (iv), (vii)	48,187	48,297
應付共同控制實體款項	(i), (iii)	(152,588)	(155,489)
應付關聯公司貸款	(ii), (vi)	(48,089)	(48,940)
應付關聯公司款項	(i), (iii)	(2,239)	(4,872)

除應付主要股東款項、應收聯營實體款項及應付關聯公司貸款以港幣計值外，所有其他關聯方結餘均以人民幣計值。

附註：

- (i) 結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 貸款結餘均為無抵押、以香港銀行同業拆息加上年息百分之一計息。結餘毋需於未來十二個月內償還。
- (iii) 該等結餘乃計入其他應付款項及應計費用。
- (iv) 該等結餘乃計入於共同控制實體的權益內。
- (v) 除為數約人民幣30,398,000元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣14,867,000元)計入其他應收款項、預付款項及按金內外，結餘均計入於聯營實體的權益內。
- (vi) 該等結餘乃計入長期借款。
- (vii) 該等結餘並無遭拖欠或出現減值，惟就應收一間共同控制實體的款項計提減值虧損撥備約人民幣32,068,000元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣32,068,000元)除外。

(d) 主要管理人員酬金

截至二〇一一年六月三十日止六個月之主要管理人員酬金為人民幣3,587,000元(截至二〇一〇年六月三十日止六個月：人民幣2,416,000元)。

其他資料

董事權益

於二〇一一年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定本公司董事在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之定義）須載入本公司置存之登記冊或知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉：

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	4,550,000	0.05
劉漢銓先生	個人	3,640,000	0.04
陳志鴻先生	個人	751,740	0.01

2. 於本公司股本衍生工具之相關股份中之好倉：

董事姓名	授出日期	經調整 每股行使價 港元	購股權數目		
			於二〇一一年 一月一日 尚未行使	於期內行使	於二〇一一年 六月三十日 尚未行使
唐壽春先生	23/06/2004(a)	0.607	1,620,375	—	1,620,375
陳志鴻先生	23/06/2004(a)	0.607	623,221(b)	—	623,221

附註：

(a) 購股權可由二〇〇四年六月二十三日起至二〇一四年六月二十二日止期間內隨時行使，惟限於(i)直至購股權授出日期首週年的期間內，行使最多達所授予購股權的30%；及(ii)直至購股權授出日期第二週年的期間內，行使最多達所授予購股權的60%（包括根據(i)項行使的任何購股權）。

(b) 陳志鴻先生於二〇一一年六月十三日獲委任為公司董事當天尚未行使購股權之數目。

除本文所披露者外，於二〇一一年六月三十日，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉權益而須根據證券及期貨條例第352條載入本公司置存之登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一一年六月三十日，下列人士擁有以下須記錄本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊中之股份或相關股份之權益或淡倉：

名稱	身份	好倉股份	權益百分率概約
廣州越秀集團有限公司	所控制法團權益	4,631,163,657	49.88

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4,631,163,657股股份中擁有權益，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	4,631,163,657
Superb Master Ltd.	302,247,835
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「Excellence」)	4,323,213,675
Bosworth International Limited (「Bosworth」)	3,160,100,867
Sun Peak Enterprises Ltd. (「Sun Peak」)	735,387,900
Novena Pacific Limited (「Novena」)	735,387,900
Shine Wah Worldwide Limited (「Shine Wah」)	205,463,700
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)	205,463,700
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「Perfect Goal」)	176,458,100
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)	176,458,100
Seaport Development Limited (「Seaport」)	45,803,108
Goldstock International Limited (「Goldstock」)	45,803,108
越秀財務有限公司	5,702,147

- (i) Bosworth持有3,160,100,867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735,387,900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205,463,700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176,458,100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45,803,108股股份。Goldstock為Seaport全資擁有，而Seaport乃由Excellence全資擁有。

其他資料

購股權

本公司

本公司股東於二〇〇二年六月二十六日通過有關終止舊購股權計劃及採納新購股權計劃(「二〇〇二年購股權計劃」)的決議案。二〇〇二年購股權計劃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17章的修訂。

根據二〇〇二年購股權計劃，董事會可授予越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司的僱員、高級職員、董事、代理人、顧問或代表(「參與人士」)購股權認購股份。二〇〇二年購股權計劃旨在獎勵參與人士對本集團作出貢獻，並讓本集團聘請、挽留及鼓勵能幹的僱員及吸納對本集團而言屬寶貴的人力資源。根據二〇〇二年購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份總數為本公司於批准二〇〇二年購股權計劃日期已發行股份數目的10%。惟本公司可於股東大會上徵求股東批准續新10%上限。

本公司股東於二〇〇四年六月二日通過有關續新二〇〇二年購股權計劃10%上限。因二〇〇二年購股權計劃及本公司任何其他計劃項下已授出但未獲行使的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過不時已發行股份數目的30%。各參與人士在於緊接建議授出任何購股權日期前十二個月期間內獲授及將獲授的購股權予以行使時的上限為建議授出該等購股權日期已發行股份數目的1%，任何進一步授出超過此限額的購股權須待股東於股東大會上批准後，始可作實。購股權可於購股權期限開始日期行使(購股權期限指董事會於授出購股權時通知的期限，該期限於授出日期或董事會可能決定的較後日期開始，直至該期限的最後一日屆滿止，惟於任何情況下，不能超過由授出日期起計10年)，惟限於(i)直至購股權期限開始日期首週年的期間內，行使最多達有關授出項下所授出購股權的30%；及(ii)直至購股權期限開始日期第二週年的期間內，行使最多達有關授出項下所授出購股權的60%(包括根據(i)項行使的任何購股權)。於購股權期限開始日期第二週年後，該等限制將終止。就身為越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司僱員的參與人士而言，上文所述行使購股權的相同限額亦適用，惟上文(i)及(ii)項所指的期間應由(a)該名參與人士持續受僱於越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司(視情況而定)作為全職員工一年的完成日期；及(b)購股權期限的開始日期(以較後發生為準)起開始，而當限制終止時的日期應據此作出相應修訂。行使價由董事會釐訂，而且該行使價不得低於下列三者中的最高金額：(a)授出日期股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(b)緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(c)股份的面值。每次授出購股權的現金代價為10港元，而行使價將於行使購股權時悉數支付。

期內並無購股權註銷。期內根據本公司購股權計劃授予參與人士包括本公司董事的購股權之變動情況如下：

購股權數目			於二〇一一年 六月三十日 尚未行使 港元	經調整 每股 行使價	授出日期 港元	行使期	加權平均 收市價(b)
於二〇一一年 一月一日 尚未行使	期內行使	期內失效					
11,290,686	—	(1,038,702)	10,251,984	0.395	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (a)	不適用
1,703,471	—	(560,899)	1,142,572	0.784	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (a)	不適用
9,040,857	(137,109)	(2,332,923)	6,570,825	0.814	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (a)	2.05
35,993,091	(833,324)	(8,652,384)	26,507,383	0.607	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (a)	1.88

附註：

(a) 授出之購股權分三階段行使。

(b) 股份在緊接購股權行使日期前一天的每股加權平均收市價。

企業管治

截至二〇一一年六月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載之「企業管治常規守則」（「守則」）之守則條文，除對下述有所偏離：

守則條文A.4.1

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

中期業績審閱

審核委員會及本公司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」審閱了本集團截至二〇一一年六月三十日止六個月的業績。

其他資料

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二〇一一年六月三十日止六個月期間內均遵守標準守則。

特定僱員若可能擁有關於本集團的尚未公開股價敏感資料，已被要求遵守標準守則的規定。本公司並無發現有任何僱員不遵守規定的情況。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二〇一一年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，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

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

董事會

執行董事

陸志峰先生(董事長)
張招興先生
梁毅先生
唐壽春先生
陳志鴻先生
林右烽先生

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

合資格會計師

林星華小姐

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

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

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28號
金鐘匯中心26樓

股份上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所上市

股票編號為：

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：
夏恒良先生

電話：(852) 2511 6671

傳真：(852) 2598 7688

電郵：contact@yuexiu.com.hk

美國預託證券託管銀行

紐約銀行
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