



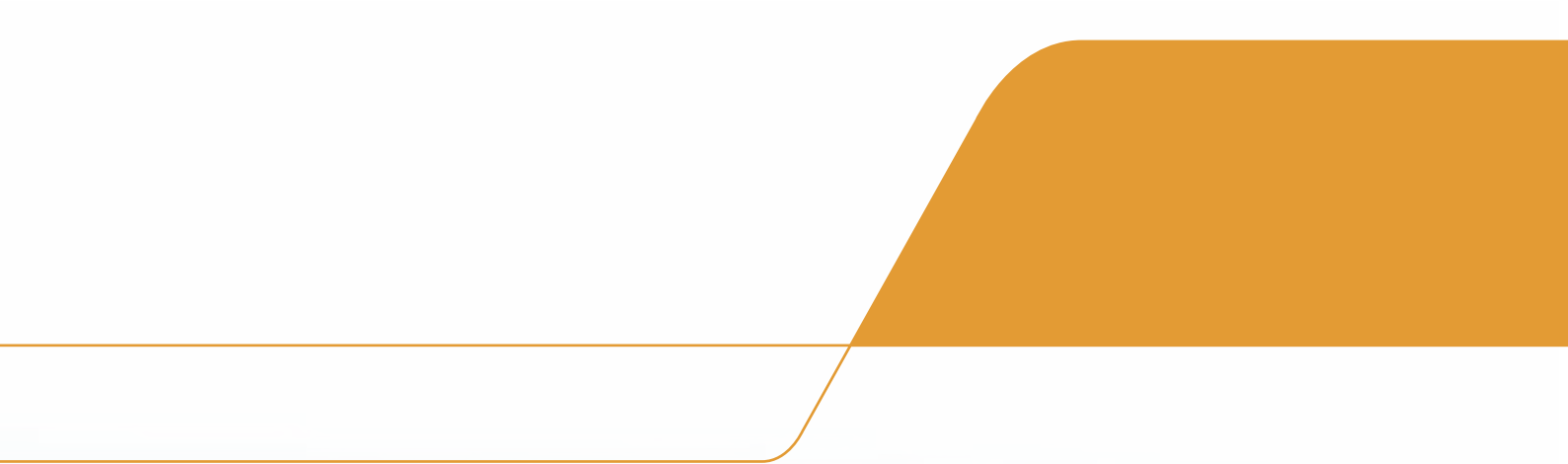
越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

股份代號：00123

中 期 報 告 2013





目錄

2	財務摘要
3	董事長報告
8	管理層討論及分析
29	中期財務資料的審閱報告
30	中期財務資料
30	簡明綜合損益表
31	簡明綜合全面收入報表
32	簡明綜合資產負債表
34	簡明綜合現金流量表
35	簡明綜合權益變動表
37	簡明綜合中期財務資料附註
69	其他資料
74	公司資料



財務摘要

	截至以下日期止六個月		變動
	二〇一三年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	二〇一二年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	
營業收入	6,059,401	4,264,056	+42.1%
毛利	2,479,517	2,584,028	-4.0%
毛利率	40.9%	60.6%	-19.7 個百分點
經營盈利	3,883,486	3,292,211	+18.0%
權益持有人應佔盈利	2,340,695	1,579,881	+48.2%
淨利率	38.6%	37.1%	+1.5 個百分點
核心淨利潤*	1,034,279	959,855	+7.8%
核心淨利率	17.1%	22.5%	-5.4 個百分點
每股基本盈利(人民幣元)	0.2516	0.1701	+47.9%
每股基本核心盈利(人民幣元)	0.1112	0.1034	+7.5%
每股股息(港元)	0.049	0.042	+16.7%
股份數目(千股)	9,311,837	9,289,651	+0.2%

	於		變動
	二〇一三年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	二〇一二年 十二月三十一日 (人民幣千元) 已審核	
總現金	10,706,579	9,263,401	+15.6%
其中：現金及現金等價物	7,336,769	7,060,453	
監控戶存款	3,369,810	2,202,948	
總資產	78,514,665	69,996,933	+12.2%
股東權益	24,003,156	22,158,140	+8.3%
每股股東權益(人民幣元)	2.578	2.383	+8.2%
淨借貸比率**	54.5%	47.0%	+7.5 個百分點

* 核心淨利潤為不計投資物業評估升值扣除相關稅項及非控股權益影響的本公司權益持有人應佔盈利。

** 淨借貸比率為總借貸減現金及現金等價物及監控戶存款除總權益。

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一三年上半年，國際經濟環境仍然複雜嚴峻。儘管美國經濟復蘇，表現出明顯好轉的跡象，但世界其他經濟體特別是歐洲經濟持續低迷，使世界經濟復蘇總體上較為緩慢。中央政府繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，使中國經濟運行總體平衡，結構調整穩中有進，轉型升級穩中提質。據國家統計局發佈的數據顯示，二〇一三年上半年中國經濟增長7.6%，其中一季度經濟增長7.7%，二季度經濟增長7.5%，雖然二季度經濟增長有所回落，但中國經濟增長已連續五個季度運行在7.4%-7.9%的區間，經濟運行比較平穩。

二〇一三年上半年，雖然中央政府出台了如「國五條」等房地產調控政策，以進一步抑制房價的增長，但根據國家統計局發佈的關於70個大中城市住宅銷售價格變動情況顯示，二〇一三年上半年住宅銷售價格同比下降的城市從一月的16個持續減少至六月的1個，相應地，住宅銷售價格同比上升的城市則從一月的53個持續增加至六月的69個。整體來說，二〇一三年上半年中國房地產市場是呈現量價齊升的格局。

經營業績平穩增長

二〇一三年上半年，本集團以「穩中求進提質量，轉變方式促發展」為工作主題，克服嚴峻宏觀經濟環境帶來的各種困難，準確把握階段性市場機遇，採取了一系列及時有效的應對措施，取得了理想的經營業績，為全年計劃的鋪排和中長期發展戰略規劃的實施打下了堅實的基礎。

二〇一三年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣60.59億元，同比上升42.1%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣60.66億元，同比上升25.3%。整體毛利率約為40.9%，同比減少19.7個百分點。權益持有人應佔盈利約人民幣23.41億元，同比上升48.2%。每股基本盈利約為人民幣0.2516元，同比上升47.9%。核心淨利潤(本公司權益持有人應佔盈利不計投資物業評估升值扣除相關稅項及非控股權益影響)約為人民幣10.34億元，同比上升7.8%，核心淨利率約為17.1%。

董事會通過決議宣派二〇一三年中期股息每股0.049港元，相當於約為每股人民幣0.039元，佔不考慮本集團投資物業評估升值影響的權益持有人應佔盈利的35%。

董事長報告

物業銷售再創歷史新高

二〇一三年上半年，儘管中央政府對房地產的調控依舊嚴厲，但公司通過多元化的營銷策略和準確的客戶定位，加快去化速度，成功保持良好銷售勢頭，物業銷售再創歷史新高。

二〇一三年上半年，本集團錄得累計合同銷售金額約人民幣86.16億元，累計合同銷售面積約62.04萬平方米，同比分別上升20.5%和8.6%，分別佔2013年合同銷售目標人民幣132億元和107萬平方米約65.3%和58.0%。二〇一三年一至七月，本集團錄得累計合同銷售金額約人民幣102.17億元，累計合同銷售面積約75.64萬平方米。

二〇一三年上半年，本集團在售24個項目的銷售情況理想。受南沙新區成為國家級新區的利好政策因素帶動，廣州南沙濱海花園獲市場追捧，上半年累計合同銷售金額約人民幣9.1億元；位於廣州大學城的三個項目—廣州星匯文華、廣州星匯文字及廣州星匯文瀚，銷情持續暢旺，上半年累計合同銷售金額約人民幣22.8億元；廣東省外項目的武漢星匯雲錦表現亦十分突出，上半年累計合同銷售金額約人民幣8.6億元。此外，本集團於二〇一三年上半年新推出的兩個項目—廣州嶺南山畔和從化逸泉映翠(前稱：從化江浦街地塊)，兩個新項目都是在六月底推出，僅幾天時間便錄得合同銷售金額約人民幣6.8億元。

首次發債拓寬融資渠道

成功把廣州國金中心注入越秀房產基金後，本集團的財務狀況得到較大改善，各項財務指標理想。因此，本集團分別獲國際評級機構惠譽和穆迪授予「BBB-」和「Baa3」評級，成為目前僅有的三家獲得以上兩家機構投資級評級的香港上市內房企業之一。此後，本集團抓緊資本市場的機遇，於二〇一三年一月首次成功發行3.5億美元5年期和5億美元10年期定息債券，票息率分別為3.25%和4.5%。是次發債融資成功拓寬了融資渠道，並且有效降低了本集團的整體平均融資成本，優化了債務年期組合和到期債務結構。

創新合作模式鞏固全國化佈局

本集團繼二〇一二年與其他知名發展商合作開發項目後，二〇一三年上半年首次與投資基金進行合作開發，此種創新的合作模式通過資源整合和優勢互補，大大提高了財務靈活性，在保持較低負債比率的同时，加快實現規模效應。

本集團繼續遵循「立足廣州，拓展全國」的發展戰略，保持適度的規模擴張，鞏固目前的全面佈局，形成以廣州為中心，發展潛力大的城市協同發展。二〇一三年初至本公告日，本集團在廣州、杭州和佛山三個城市購入五塊土地，總金額約為人民幣67.64億元，總建築面積約114萬平方米，其中兩塊土地是通過創新的合作模式投得。截至本公告日，本集團總土地儲備約1,476萬平方米。

商業地產平台持續深化

本集團深化商業地產平台的運作，進一步提升商業營運能力，使各商業項目經營有序鋪開。廣州財富天地廣場招商工作進展順利，並於二〇一三年八月十四日正式開業，目前簽約出租率已近93%，每月平均租金約人民幣150元/平方米。該項目建築面積約26.0萬平方米，是以國際鞋業為主題，集休閒購物、零售、批發、展覽於一體的大型現代化主題商場。此外，本集團另一重點商業物業廣州財富中心的工程建設亦順利進行，並於二〇一三年六月十九日完成了主體結構封頂，前期的預招商工作已有序地開展。

積極溝通保持受關注度

自本集團成功將廣州國金中心注入越秀房產基金，以及獲得惠譽和穆迪的投資級評級以來，資本市場對本集團的關注度大幅提高。本集團亦在二〇一三年上半年進一步加強投資者關係工作，通過一對一會議、電話會議、項目參觀、業績路演、投資研討會等形式，與逾600名投資者及分析師進行溝通，促進股東及投資者對本集團經營和發展情況的了解。

本集團的努力亦獲得資本市場的肯定和認可，公司品牌的美譽度不斷提升。本集團分別獲得《財資》雜誌頒發「最具潛力中國企業」及「企業管治金獎」，並獲《經濟一周》雜誌頒發「2013中國傑出房地產商」。同時，本集團亦因廣州國際金融中心的成功交易，榮獲《資本》雜誌頒發「2013資本中國傑出融資項目」獎項。

董事長報告

二、業務展望

全球金融危機後，世界主要經濟體普遍實施量化寬鬆的貨幣政策，使大量的流動資金湧入新興市場。但是，今年以來美國經濟復蘇持續向好，使新興市場的資金流向開始發生逆轉，加上美國聯儲局開始考慮退市時機，增加了新興市場經濟下行的壓力。中國經濟正處於產能過剩的週期，為了使中國經濟走上平衡健康的發展之路，中央政府將會通過各種手段進行經濟結構的轉型，特別是會改變過往靠投資拉動經濟增長的模式，預期全年中國經濟增長維持在7.6%左右的水平。

在這種宏觀經濟形勢下，本集團將會保持發展的緊迫感，繼續圍繞「穩中求進提質量，轉變方式促發展」的工作主題，以「三個確保、三個突破和三個深化」為主線，繼續推動本集團下半年工作的開展，把規模做大，加強「越秀地產+越秀房產基金」的常態化互動。

加速核心能力建設

繼續提升銷售能力。本集團在二〇一三年一至七月的累計合同銷售金額已達102.17億元，並已完成了全年銷售目標人民幣132億元的77.4%。本集團下半年將會在現有在售項目的基礎上，繼續有新項目推出，保證有充足的可售資源，並且在營銷手段和營銷策劃上加大力度，進一步提升銷售規模。因此，本集團決定提升全年銷售目標至人民幣145億元。

加強商業經營能力建設。截至二〇一三年六月底，本集團擁有的商業物業建築面積約300萬平方米，因此商業經營能力對本集團未來的發展起着重要的作用。一方面，為「越秀地產+越秀房產基金」的雙平台互動提供堅實的基礎，另一方面亦為本集團帶來穩定的現金收入，提高風險防禦能力。

深化開發建設能力。本集團近年着力提升開發建設能力，大大縮短了項目開發週期，有效提升資產周轉率和淨資產收益率，提高資產質量和經營質量。二〇一三年上半年無論是新開工進度還是施工規模都遠超過預期，因此預計全年新開工面積和施工面積都會超額完成目標，為銷售提供堅實的基礎。

推動發展方式轉變

由於獲得惠譽和穆迪授予投資評級，本集團未來的發展計劃和策略鋪排都會把投資評級的考核標準放在重要考慮因素，致力於維護投資評級。同時，本集團亦重視公司自身規模的擴張，在當前行業集中度越來越高的背景下，本集團不能只是依靠傳統的規模擴張方式，要「轉變方式促發展」，抓住行業內並購擴張的機遇，探索其他擴張的方式，使擴張模式有所轉變。另一方面，整合各方面的資源，繼續加大戰略合作力度，雙管齊下，迅速擴大本集團的發展規模。

致謝

本集團多年來穩健的發展，除了憑藉董事局正確的領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝。

張招興先生
董事長

香港，二〇一三年八月二十一日

管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇一三年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣60.59億元(二〇一二年同期：人民幣42.64億元)，同比上升42.1%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣60.66億元(二〇一二年同期：人民幣48.40億元)，同比上升25.3%。毛利約為人民幣24.80億元(二〇一二年同期：人民幣25.84億元)，同比下降4.0%，整體毛利率約為40.9%，同比減少19.7個百分點，主要是因為產品結構和區域結構的變化，二〇一二年上半年較多高毛利的商業產品入賬，而且二〇一三年上半年入賬的產品大部分是二〇一一年下半年和二〇一二年上半年銷售的受市場調控而影響到售價的產品。

權益持有人應佔盈利

二〇一三年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣23.41億元(二〇一二年同期：人民幣15.80億元)，同比上升48.2%，主要是由於二〇一三年上半年廣州財富天地廣場錄得較大的投資物業評估增值。若不考慮投資物業評估增值的影響，權益持有人應佔盈利約為人民幣10.34億元(二〇一二年同期：人民幣9.60億元)，同比上升7.8%。

合同銷售

二〇一三年上半年，累計合同銷售金額約為人民幣86.16億元，同比上升20.5%，完成全年合同銷售目標人民幣132億元約65.3%；累計合同銷售面積約為62.04萬平方米，同比上升8.6%，完成全年合同銷售目標107萬平方米約58.0%，均價約每平方米人民幣13,900元，同比上升11.1%，主要是因為二〇一三年上半年有部分項目的售價有所提升。

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	廣州星匯雲錦	住宅、車位	500	0.24	48,000
2	廣州財富世紀廣場	商業	10,800	3.71	34,400
3	廣州江南新苑	住宅	13,100	3.72	28,400
4	廣州可逸錦苑	住宅	1,900	0.54	28,400
5	廣州可逸雋軒	住宅	4,400	0.95	21,600
6	廣州嶺南灣畔/ 廣州財富公館	商業	2,600	1.81	69,600
7	廣州星匯金沙	住宅	40,100	6.30	15,700
8	廣州星匯文華	住宅	36,000	8.37	23,300
9	廣州星匯文瀚	住宅	36,300	7.50	20,700
10	廣州星匯文宇	住宅	32,000	6.95	21,700
11	廣州可逸江畔	住宅	48,400	6.56	13,600
12	廣州可逸陽光	住宅	40,300	4.80	11,900
13	南沙濱海花園	住宅	97,800	9.13	9,300
14	花都逸泉韻翠	住宅	13,400	1.00	7,500
15	廣州嶺南山畔	住宅	30,200	5.25	17,400
16	從化逸泉映翠 (前稱：從化江浦街地塊)	住宅	26,400	1.58	6,000
17	從化逸泉山莊	住宅	3,600	0.45	12,500
	其他項目	不適用	12,600	1.59	12,600
	廣州小計		450,400	70.45	15,600
18	江門星匯名庭	住宅	41,100	2.48	6,000
19	中山星匯雲錦	住宅	30,200	2.09	6,900
20	中山星匯雋庭	住宅	200	0.01	5,000
	廣東省(除廣州)小計		71,500	4.58	6,400

管理層討論及分析

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	28,300	1.59	5,600
22	武漢星匯雲錦	住宅	56,900	8.61	15,100
23	瀋陽越秀明湖郡	住宅	1,800	0.15	8,300
24	煙台星匯鳳凰	住宅	11,500	0.78	6,800
	廣東省外小計		98,500	11.13	11,300
	合計		620,400	86.16	13,900

二〇一三年上半年，本集團「多點支撐」的格局進一步鞏固。二〇一三年上半年的累計合同銷售金額中，廣州約佔81.8%，廣東省(除廣州)約佔5.3%，廣東省以外約佔12.9%。按產品類型劃分，住宅產品約佔85.4%，商業產品約佔14.6%。

入賬物業

二〇一三年上半年，入賬物業收入(含出售投資物業收入約人民幣0.07億元)約人民幣55.31億元，同比上升30.9%；入賬物業面積(含出售投資物業面積約300平方米)約36.97萬平方米，同比上升86.7%；均價約每平方米人民幣15,000元。

入賬物業情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州財富世紀廣場	商業	83,000	24.19	29,100
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	2,900	1.21	41,700
3	廣州江南新苑	車位	12,000	3.44	28,700
4	廣州嶺南灣畔	車位	1,200	0.23	19,200
5	廣州星匯文華	住宅	52,900	11.55	21,800
6	南沙濱海花園	住宅	29,600	2.08	7,000
7	花都逸泉韻翠	住宅	10,300	1.12	10,900
8	從化逸泉山莊	住宅	1,800	0.26	14,400
	其他項目	不適用	700	0.10	14,300
	投資物業	不適用	300	0.07	23,300
	廣州小計		194,700	44.25	22,700
9	江門星匯名庭	住宅	23,700	2.18	9,200
10	中山星匯雲錦	住宅	89,600	4.94	5,500
	廣東省(除廣州)小計		113,300	7.12	6,300
11	瀋陽越秀湖湖郡	住宅	1,000	0.09	9,000
12	煙台星匯鳳凰	住宅	60,700	3.85	6,300
	廣東省外小計		61,700	3.94	6,400
	合計		369,700	55.31	15,000

管理層討論及分析

已售未入賬物業

截至二〇一三年六月底，已售未入賬的物業金額約為人民幣148.71億元，面積約116.72萬平方米，均價約每平方米人民幣12,700元。截至二〇一三年六月底已售未入賬物業金額中約人民幣72.15億元預計可於二〇一三年下半年入賬，約人民幣68.44億元預計可於二〇一四年入賬。

已預售但未入賬物業情況如下：

編號	項目	用途	面積 (平方米)	金額 (人民幣 億元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
1	廣州財富世紀廣場	商業	6,100	1.96	32,100
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	200	0.09	45,000
3	廣州江南新苑	商業	4,500	0.89	19,800
4	廣州可逸錦苑	住宅	19,600	4.98	25,400
5	廣州可逸雋軒	住宅	4,400	0.95	21,600
6	廣州嶺南灣畔/ 廣州財富公館	商業	81,500	16.58	20,300
7	廣州星匯金沙	住宅	129,000	19.00	14,700
8	廣州星匯文華	住宅	36,600	7.79	21,300
9	廣州星匯文瀚	住宅	99,200	18.82	19,000
10	廣州星匯文宇	住宅	46,600	9.50	20,400
11	廣州可逸江畔	住宅	80,800	10.55	13,100
12	廣州可逸陽光	住宅	66,600	7.80	11,700
13	南沙濱海花園	住宅	194,400	16.26	8,400
14	廣州嶺南山畔	住宅	30,200	5.25	17,400
15	花都逸泉韻翠	住宅	13,800	0.61	4,400
16	從化逸泉山莊	住宅	1,800	0.19	10,600
17	從化逸泉映翠	住宅	26,400	1.58	6,000
	其他	不適用	31,800	3.54	11,100
	廣州小計		873,500	126.34	14,500

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)
18	江門星匯名庭	住宅	27,000	0.90	3,300
19	中山星匯雲錦	住宅	41,500	2.75	6,600
20	中山星匯雋庭	住宅	200	0.01	5,000
廣東省(除廣州)小計			68,700	3.66	5,300
21	杭州星匯城	住宅	126,800	6.60	5,200
22	武漢星匯雲錦	住宅	65,100	9.80	15,100
23	瀋陽越秀湖湖郡	住宅	5,500	0.48	8,700
24	煙台星匯鳳凰	住宅	27,600	1.83	6,600
廣東省外小計			225,000	18.71	8,300
合計			1,167,200	148.71	12,700

管理層討論及分析

土地儲備

二〇一三年初至本公告日，本集團分別於廣州、杭州和佛山購入五塊土地，總金額約為人民幣67.64億元，總建築面積約114萬平方米。截至本公告日，本集團擁有土地儲備約1,476萬平方米。

二〇一三年新購土地情況：

編號	項目	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
1	杭州臨安地塊第四期	100%	161,600	386,100	3.39
2	廣州海珠南洲路地塊	95.48%	42,700	152,600	24.61
3	杭州余杭上園路地塊	100%	67,000	228,800	16.08
4	杭州江幹三堡地塊	20%	12,300	63,800	5.84
	二〇一三年上半年小計		283,600	831,300	49.92
5	佛山禪城同濟路地塊	19%	56,000	310,800	17.72
	合計		339,600	1,142,100	67.64

截至二〇一三年六月底，本集團擁有的土地儲備約1,445萬平方米，分佈於全國12個城市，區域均衡持續優化，各區域支撐未來規模增長的能力進一步增強。按地區分類，廣州約佔41.7%，珠三角(除廣州)約佔14.0%，環渤海約佔15.9%，長三角約佔18.5%，中部地區約佔8.7%，海南約佔0.7%，香港約佔0.5%。按用途分類，住宅約佔60.4%，商業及其他約佔39.6%。

土地儲備情況(按發展階段分類)如下：

編號	項目	權益比例	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
1	廣州財富中心	95%	210,500	210,500	—
2	亞太世紀廣場	95%	232,000	232,000	—
3	廣州星匯禦府	95%	34,900	34,900	—
4	廣州可逸錦苑	95%	25,600	25,600	—
5	廣州可逸雋軒	95%	9,600	9,600	—
6	廣州海珠南洲路地塊	95.48%	152,600	—	152,600
7	廣州財富公館	99.06%	120,100	120,100	—
8	廣州星匯金沙	100%	397,900	397,900	—
9	廣州星匯文華	95%	127,600	127,600	—
10	廣州星匯文瀚	95%	164,400	164,400	—
11	廣州星匯文宇	95%	141,400	141,400	—
12	廣州可逸江畔	95%	481,100	481,100	—
13	廣州可逸陽光	95%	134,100	134,100	—
14	南沙濱海花園	95.48%	2,399,100	682,400	1,716,700
15	廣州嶺南山畔	95%	323,400	323,400	—
16	廣州嶺南雅築 (前稱：蘿崗開源大道地塊)	95.48%	325,000	325,000	—
17	蘿崗長嶺路項目	47.75%	446,600	—	446,600
18	從化逸泉映翠 (前稱：從化江浦街地塊)	95.48%	189,200	189,200	—
	其他項目	不適用	103,600	43,600	60,000
	廣州小計		6,018,700	3,642,800	2,375,900

管理層討論及分析

編號	項目	權益比例	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
19	江門星匯名庭	95%	384,600	328,200	56,400
20	中山星匯雲錦	95%	295,000	153,000	142,000
21	中山星匯雋庭	100%	152,700	152,700	—
22	中山博愛路項目	95%	476,800	108,200	368,600
23	中山東升鎮項目	100%	427,300	188,500	238,800
24	南海星匯雲錦	95%	290,700	290,700	—
	珠三角(除廣州)小計		2,027,100	1,221,300	805,800
25	瀋陽越秀明湖郡	99.95%	320,500	81,200	239,300
26	瀋陽南塔街項目	100%	706,600	109,800	596,800
27	瀋陽星匯藍海 (前稱：瀋陽長白島 地塊)	100%	183,600	172,300	11,300
28	煙台星匯金沙 (前稱：煙台開發區 地塊)	100%	601,000	200,700	400,300
29	青島李滄項目	100%	488,600	218,300	270,300
	環渤海小計		2,300,300	782,300	1,518,000
30	杭州星匯城	100%	1,838,300	474,700	1,363,600
31	杭州余杭上園路地塊	100%	228,700	—	228,700
32	杭州江幹三堡地塊	20%	63,800	—	63,800
33	昆山花橋項目	48.45%	536,300	150,000	386,300
	長三角小計		2,667,100	624,700	2,042,400

編號	項目	權益比例	土地儲備 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未開發 建築面積 (平方米)
34	武漢星匯雲錦	100%	647,900	647,900	—
35	武漢江岸項目	95.48%	611,000	155,100	455,900
	中部地區小計		1,258,900	803,000	455,900
36	海南司馬坡島項目	47.50%	98,000	—	98,000
	國內小計		14,370,100	7,074,100	7,296,000
37	香港油塘項目	100%	70,500	—	70,500
38	香港金寶閣項目	100%	1,400	1,400	—
39	香港太子道項目	100%	3,900	—	3,900
	香港小計		75,800	1,400	74,400
	合計		14,445,900	7,075,500	7,370,400

管理層討論及分析

土地儲備情況(按用途分類)如下：

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	住宅 建築面積 (平方米)	商業 建築面積 (平方米)	車位及其他 建築面積 (平方米)
1	廣州財富中心	210,500	—	164,500	46,000
2	亞太世紀廣場	232,000	—	132,600	99,400
3	廣州星匯禦府	34,900	20,700	500	13,700
4	廣州可逸錦苑	25,600	19,600	—	6,000
5	廣州可逸雋軒	9,600	7,000	300	2,300
6	廣州海珠南洲路地塊	152,600	110,700	2,000	39,900
7	廣州財富公館	120,100	—	97,200	22,900
8	廣州星匯金沙	397,900	285,300	10,400	102,200
9	廣州星匯文華	127,600	58,000	1,800	67,800
10	廣州星匯文瀚	164,400	109,200	—	55,200
11	廣州星匯文宇	141,400	88,900	2,500	50,000
12	廣州可逸江畔	481,100	263,000	48,700	169,400
13	廣州可逸陽光	134,100	84,500	2,000	47,600
14	南沙濱海花園	2,399,100	1,407,000	516,700	475,400
15	廣州嶺南山畔	323,400	184,300	35,000	104,100
16	廣州嶺南雅築 (前稱：蘿崗開源大道地塊)	325,000	220,100	3,100	101,800
17	蘿崗長嶺路項目	446,600	299,000	9,500	138,100
18	從化逸泉映翠 (前稱：從化江浦街地塊)	189,200	144,600	400	44,200
	其他項目	103,600	64,400	6,800	32,400
	廣州小計	6,018,700	3,366,300	1,034,000	1,618,400
19	江門星匯名庭	384,600	265,100	21,900	97,600
20	中山星匯雲錦	295,000	220,500	7,400	67,100
21	中山星匯雋庭	152,700	110,100	4,300	38,300
22	中山博愛路項目	476,800	236,500	129,900	110,400
23	中山東升鎮項目	427,300	338,400	31,100	57,800
24	南海星匯雲錦	290,700	98,500	112,000	80,200
	珠三角(除廣州)小計	2,027,100	1,269,100	306,600	451,400

編號	項目	土地儲備 建築面積 (平方米)	住宅 建築面積 (平方米)	商業 建築面積 (平方米)	車位及其他 建築面積 (平方米)
25	瀋陽越秀湖郡	320,500	283,200	7,800	29,500
26	瀋陽南塔街項目	706,600	347,900	203,300	155,400
27	瀋陽星匯藍海 (前稱：瀋陽長白島地塊)	183,600	130,400	23,700	29,500
28	煙台星匯金沙 (前稱：煙台開發區地塊)	601,000	456,500	13,200	131,300
29	青島李滄項目	488,600	321,800	24,800	142,000
	環渤海小計	2,300,300	1,539,800	272,800	487,700
30	杭州星匯城	1,838,300	1,320,700	166,000	351,600
31	杭州余杭上園路地塊	228,700	160,400	4,000	64,300
32	杭州江幹三堡地塊	63,800	—	48,200	15,600
33	昆山花橋項目	536,300	400,800	18,000	117,500
	長三角小計	2,667,100	1,881,900	236,200	549,000
34	武漢星匯雲錦	647,900	303,300	204,900	139,700
35	武漢江岸項目	611,000	289,000	166,700	155,300
	中部地區小計	1,258,900	592,300	371,600	295,000
36	海南司馬坡島項目	98,000	—	67,600	30,400
	國內小計	14,370,100	8,649,400	2,288,800	3,431,900
37	香港油塘項目	70,500	70,500	—	—
38	香港金寶閣項目	1,400	1,400	—	—
39	香港太子道項目	3,900	3,700	—	200
	香港小計	75,800	75,600	—	200
	合計	14,445,900	8,725,000	2,288,800	3,432,100

管理層討論及分析

工程進度

本集團近年一直致力於加大開發建設力度，縮短項目開發週期，基本實現了「購地後半年內開工一年內開售」目標，例如從化逸泉映翠（前稱：從化江浦街項目），該項目於二〇一二年六月購入，於半年內實現了開工，並於二〇一三年六月開售。

同時，本集團的研發平台建設亦漸見成效，初步建立了本集團的「產品線體系」，提高了自主研發能力，為標準化研發提速。此外，本集團亦深化了研發成果的應用，部分標準化研究成果已應用在多個項目建設中，有效地降低建造成本。

二〇一三年上半年，本集團實現新開工面積約221萬平方米，完成全年計劃新開工面積267萬平方米的83%，實現竣工面積約63萬平方米，完成全年計劃竣工面積155萬平方米的41%。

新開工情況如下：

編號	項目	二〇一三 上半年實際 新開工面積 (平方米)	二〇一三年 全年計劃 新開工面積 (平方米)
1	廣州星匯金沙	208,300	208,300
2	南沙濱海花園	276,700	429,600
3	廣州嶺南雅築(前稱：蘿崗開源大道地塊)	325,000	325,000
4	蘿崗長嶺路項目	—	212,800
5	江門星匯名庭	187,900	187,900
6	中山博愛路項目	108,200	108,200
7	中山東升鎮項目	188,500	188,500
8	瀋陽星匯藍海(前稱：瀋陽長白島地塊)	172,300	172,300
9	煙台星匯金沙(前稱：煙台開發區地塊)	200,700	200,700
10	青島李滄項目	218,300	218,300
11	杭州星匯城	—	96,400
12	昆山花橋項目	150,000	150,000
13	武漢江岸區項目	155,100	155,100
14	香港金寶閣項目	1,400	1,400
15	香港太子道項目	—	3,700
	其他項目	16,400	16,400
	合計	2,208,800	2,674,600

竣工情況如下：

編號	項目	二〇一三 上半年 實際竣工面積 (平方米)	二〇一三年 全年預計 竣工面積 (平方米)
1	廣州財富世紀廣場	62,500	62,500
2	廣州嶺南灣畔	15,300	15,300
3	廣州星匯金沙	—	189,600
4	廣州星匯文華	94,300	221,900
5	廣州星匯文瀚	—	164,400
6	廣州星匯文宇	—	141,400
7	廣州可逸江畔	—	179,200
8	南沙濱海花園	—	70,900
9	中山星匯雲錦	241,900	241,900
10	瀋陽越秀湖湖郡	—	36,400
11	煙台星匯鳳凰	219,800	219,800
	其他項目	—	2,800
	合計	633,800	1,546,100

管理層討論及分析

交付情況如下：

編號	項目	二〇一三 上半年 實際交付面積 (平方米)	二〇一三年 全年預計 交付面積 (平方米)
1	廣州財富世紀廣場	83,000	89,100
2	廣州星匯雲錦	2,900	3,100
3	廣州江南新苑	12,000	16,500
4	廣州嶺南灣畔	1,200	1,200
5	廣州星匯金沙	—	127,600
6	廣州星匯文華	52,900	64,000
7	廣州星匯文瀚	—	99,200
8	廣州星匯文宇	—	46,600
9	廣州可逸江畔	—	72,900
10	南沙濱海花園	29,600	85,400
11	花都逸泉韻翠	10,300	24,100
12	從化逸泉山莊	1,800	3,600
	其他項目	1,000	1,000
	廣州小計	194,700	634,300
13	江門星匯名庭	23,700	39,400
14	中山星匯雲錦	89,600	118,600
	廣東省(除廣州)小計	113,300	158,000
15	瀋陽越秀湖湖郡	1,000	6,500
16	煙台星匯鳳凰	60,700	88,300
	廣東省外小計	61,700	94,800
	合計	369,700	887,100

投資物業

截至二〇一三年六月底，本集團擁有的在租投資物業共約63.06萬平方米，其中，寫字樓面積約佔7.1%，商業面積約佔62.0%，停車場面積約佔30.9%。本集團擁有在建投資物業約35.56萬平方米，主要是武漢星匯雲錦及南海星匯雲錦的商業部分。

編號	主要在租項目	建築面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	車位及其他 (平方米)
1	廣州財富天地廣場	180,000	—	180,000	—
2	中山星匯雲錦(商業)	90,400	—	63,400	27,000
3	祥康商貿大廈	31,500	28,100	—	3,400
4	香港物業	16,000	2,700	11,100	2,200
5	廣源文化中心	32,000	—	18,600	13,400
6	黃石花園	21,000	—	21,000	—
7	維多利廣場	21,900	—	—	21,900
8	越秀城市廣場	35,000	—	16,700	18,300
	其他項目	202,800	14,100	79,900	108,800
	合計	630,600	44,900	390,700	195,000

編號	主要在建項目	建築面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商業 (平方米)	車位及其他 (平方米)
1	武漢星匯雲錦(商業)	243,600	158,700	46,200	38,700
2	南海星匯雲錦(商業)	112,000	30,000	82,000	—
	合計	355,600	188,700	128,200	38,700

其他收益

在二〇一三年五月，集團通過其間接全資附屬公司完成了出售廣州體育大廈有限公司的交易，作價(含股東貸款)為人民幣8.3億元，二〇一三年上半年錄得出售利潤(稅前)約人民幣5,981萬元，扣除預提稅項後，出售利潤(稅後)為約人民幣3,300萬元。期內集團亦出售了上海浦發廣場的權益，錄得出售利潤約人民幣3,608萬元。

管理層討論及分析

銷售及行政開支

二〇一三年上半年，本集團銷售開支約為人民幣1.52億元，同比上升8.6%，銷售開支的上升主要是由於廣州市外項目較二〇一二年同期有所增加，而廣州市外項目都是通過第三方中介公司進行銷售，因此中介費較二〇一二年同期有所上升。銷售費用率(銷售開支佔同期合同銷售金額)約1.8%，較二〇一二年同期的2.0%，下降0.2個百分點。

二〇一三年上半年，本集團行政開支約為人民幣4.03億元，同比上升4.7%。行政費用率(行政開支佔同期合同銷售金額)約4.7%，較去年同期的5.4%，下降0.7個百分點。

財務費用

二〇一三年上半年，本集團利息支出約為人民幣8.06億元，同比減少2%。扣除資本化利息約5.94億元後，確認為開支的財務費用約人民幣2.12億元，較二〇一二年同期的約人民幣2.14億元輕微減少1%。二〇一三年上半年亦確認了匯兌收益約人民幣1.36億元，去年同期為匯兌虧損約人民幣4,000萬元。

應佔聯營實體盈利

二〇一三年上半年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年同期減少8%至人民幣8,281萬元。主要來自本集團持有35.35%基金單位的越秀房產基金的盈利貢獻。

越秀房產基金二〇一三年上半年分派總額約為人民幣2.79億元，較去年同期的約為人民幣1.19億元增加134.5%。而本集團的應佔二〇一三年上半年分派總額約為人民幣9,800萬元，較去年同期的約為人民幣4,200萬元增加133.3%。

每股盈利

二〇一三年上半年，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣0.2516元(二〇一二年：人民幣0.1701元)。

中期股息

董事會已決議宣派二〇一三年上半年中期股息每股0.049港元，相等於每股人民幣0.039元(二〇一二年上半年：每股0.042港元，相等於每股人民幣0.034元)，予二〇一三年十月十八日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇一三年十一月八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

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。集團堅信穩健的流動資金狀況之重要性，以抗衡週邊市況變化的需要，保障集團業務的健康發展，故對流動資金管理及風險控制特別注重。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，同時執行借貸成本利率管理，力爭降低融資成本。集團除持續監控其資本及債務結構，作適度調整，保持合理的現金水平外，亦致力改善借貸結構，以提升抗風險能力。

集團在二〇一三年上半年抓住階段性市場機遇，於二〇一三年一月首次成功發行3.5億美元5年期和5億美元10年期定息債券，票息率分別為3.25%和4.5%。同時上半年亦完成銀行融資34億元，置換部份成本較高的現有借款，債務結構得到優化，融資成本持續下降，集團上半年整體財務狀況良好。平均融資成本為5.99%，較二〇一二年的7.03%，下降1.04個百分點。境內外借貸比例調整至約47:53(二〇一二年十二月三十一日：60:40)，同時亦增加了中長期借貸比例，債券佔整體債務組合約21.3%，5年後到期的借款佔總借貸約15.1%(二〇一二年十二月三十一日為佔2.9%)。

營運資金

於二〇一三年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣280.04億元(二〇一二年十二月三十一日：約人民幣272.75億元)。流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.88倍，現金及現金等價物約人民幣73.37億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣70.60億元)。監控戶存款約人民幣33.70億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣22.03億元)。已承諾未提取的銀行授信額度約人民幣33億元。

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	
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及債券		
以人民幣結算	11,731,868	12,566,252
以港幣結算	7,031,647	7,250,185
以美元結算	5,554,120	314,323
總銀行借貸及債券	24,317,635	20,130,760
融資租約的責任	225	161
銀行透支	107	56
總借貸	24,317,967	20,130,977
賬齡分析：		
第一年內	9,338,581	6,828,742
第二年	3,577,674	7,219,978
第三至第五年	7,721,153	5,490,657
超過五年	3,680,559	591,600
借貸合計	24,317,967	20,130,977
減：現金及現金等價物	(7,336,769)	(7,060,453)
借貸淨額	16,981,198	13,070,524
股東權益(不含非控股權益)	24,003,156	22,158,140
總資本	40,984,354	35,228,664
資本負債率	41.4%	37.1%

利率風險

本集團大部分的財務費用主要為利息開支，貸款主要為銀行貸款及債券。集團會繼續緊密監察市場的利率變動趨勢，實施適當的風險管理措施，在合宜或適當的未來將探索合適的利率對沖工具以降低利率風險。同時，集團亦繼續利用港元利率較低的優勢，尋求更多港幣借款。於二〇一三年六月三十日，定息借貸佔總借貸約21%。

外匯風險

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

租賃土地及物業，廠房及設備的承擔

截至二〇一三年六月三十日，本集團已承諾支付的土地收購金約人民幣20億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣20億元)。

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擔約為人民幣17.24億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣5.54億元)。

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，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。於二〇一三年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣33.90億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣18.87億元)。

於二〇一三年六月三十日，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0.59億元(二〇一二年十二月三十一日：0.60億元)，該彌償契約於二〇一四年五月三十日期滿。

僱員及薪酬政策

於二〇一三年六月三十日，本集團聘用約6,200名僱員(二〇一二年十二月三十一日：6,200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。

管理層討論及分析

根據上市規則第 13.21 條之持續披露規定

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第 13.21 條之規定，本公司董事謹此呈報本公司截至二〇一三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。
- (b) 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。二〇一二年三月二十六日，本公司(作為借款人)與該銀行訂立一份補充融資函件，內容有關一項最高達 2 億港元的額外貸款融資。
- (c) 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 3 年期貸款融資。
- (d) 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 3 年期貸款融資。
- (e) 於二〇一二年六月二十七日，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 5 億港元之無抵押 5 年期貸款融資。
- (f) 於二〇一二年十一月九日，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 3 億港元之無抵押 18 個月貸款融資。
- (g) 於二〇一二年十二月十四日，本公司(作為借款人)與數家銀行訂立一份貸款協議，內容有關一筆 38 億港元之貸款，最終到期日為二〇一五年十二月。

根據上述貸款協議／融資協議或函件，本公司主要股東越秀企業(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(b)、(e)及(f)項)；(iii)由廣州市人民政府全資擁有(根據上述(d)及(g)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)、(c)、(d)、(e)、(f)及(g)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。

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 厘票據及 5 億美元於二〇二三年到期之 4.50 厘票據。根據該計劃之條款及條件，本公司之最終控股股東廣州越秀集團有限公司須維持對本公司之控制權。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。

截至二〇一三年六月三十日止六個月期間，此等責任規定已獲履行。



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30至68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」)及其附屬公司於二〇一三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，二〇一三年八月二十一日

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

截至二〇一三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	
		二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
營業收入	6	6,059,401	4,264,056
銷售成本	7	(3,579,884)	(1,680,028)
毛利		2,479,517	2,584,028
出售投資物業收入		6,910	575,713
已售投資物業直接成本		(5,278)	(426,279)
出售投資物業收益		1,632	149,434
投資物業重估公平值增值	15	1,862,101	903,802
其他收益	8	95,899	180,464
銷售及營銷成本	7	(152,255)	(140,218)
行政開支	7	(403,408)	(385,299)
經營盈利		3,883,486	3,292,211
財務收入	9	15,730	23,675
財務成本	10	(211,983)	(213,716)
理財活動產生的淨外匯收益／(損失)		136,043	(40,054)
應佔以下公司盈利			
— 共同控制實體		195	873
— 聯營實體		82,809	89,891
除稅前盈利		3,906,280	3,152,880
稅項	11	(1,547,178)	(1,529,126)
期內盈利		2,359,102	1,623,754
應佔			
本公司權益持有人		2,340,695	1,579,881
非控股權益		18,407	43,873
		2,359,102	1,623,754
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)	12		
— 基本		0.2516	0.1701
— 攤薄		0.2511	0.1697

第 37 至 68 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。

簡明綜合全面收入報表

31

截至二〇一三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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
期內盈利	2,359,102	1,623,754
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	(38,336)	10,099
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	(60,972)	(6,667)
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益	(6,101)	(754)
期內其他全面(虧損)／收入(除稅後)	(105,409)	2,678
期內全面收入總額	2,253,693	1,626,432
應佔		
本公司權益持有人	2,237,338	1,583,072
非控股權益	16,355	43,360
	2,253,693	1,626,432

第37至68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

於二〇一三年六月三十日

	附註	於	
		二〇一三年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一二年 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	911,124	763,564
投資物業	15	9,809,832	6,185,441
土地使用權	16	263,357	283,234
於共同控制實體的權益		905,010	990,734
於聯營實體的權益		5,978,362	5,964,993
可供出售的財務資產		841,333	895,944
遞延稅項資產	24	58,580	81,679
		18,767,598	15,165,589
流動資產			
發展中物業		37,703,545	34,672,854
持作出售物業		3,728,656	3,147,952
土地使用權的預付款		4,123,533	5,439,939
存貨		3,742	11,645
應收賬款	17	27,761	18,424
其他應收款項、預付款項及按金		2,400,193	1,569,860
可收回稅項		972,254	625,729
監控戶存款		3,369,810	2,202,948
現金及現金等價物		7,336,769	7,060,453
		59,666,263	54,749,804
持作出售的非流動資產	18	80,804	81,540
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	19	488,373	336,173
應付地價		—	45,944
預收房款		11,930,019	10,002,524
其他應付款項及應計費用		8,055,543	8,809,342
借貸	20	9,338,581	6,828,742
應付稅項		1,930,874	1,533,756
		31,743,390	27,556,481
流動資產淨值		28,003,677	27,274,863
總資產減流動負債		46,771,275	42,440,452

簡明綜合資產負債表

於二〇一三年六月三十日

	附註	於	
		二〇一三年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
非流動負債			
借貸	20	14,979,386	13,302,235
遞延稅項負債	24	6,491,250	5,707,741
遞延收入		64,595	66,389
其他應付款項及應計費用		254,458	243,872
		21,789,689	19,320,237
淨資產		24,981,586	23,120,215
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	21	853,280	852,196
股本溢價	21	8,885,745	8,878,673
其他儲備	23	410,683	516,153
保留盈利			
— 擬派股息	23	363,179	399,952
— 其他	23	13,490,269	11,511,166
		24,003,156	22,158,140
非控股權益		978,430	962,075
總權益		24,981,586	23,120,215

第37至68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

截至二〇一三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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
經營業務所用的現金淨額	(3,058,027)	(140,830)
投資業務所用的現金淨額	(116,290)	(732,689)
理財活動產生的現金淨額	3,475,401	574,241
現金及現金等價物的增加／(減少)	301,084	(299,278)
期初的現金及現金等價物	7,060,397	4,823,603
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益	(24,819)	2,020
	7,336,662	4,526,345
減：計入持作出售的非流動資產的現金及現金等價物	—	(490,804)
期終的現金及現金等價物	7,336,662	4,035,541
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	7,336,769	4,035,610
銀行透支	(107)	(69)
	7,336,662	4,035,541

第 37 至 68 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

截至二〇一三年六月三十日止六個月

35

	未經審核				
	歸於本公司權益持有人				
	股本 人民幣千元	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	總額 人民幣千元
於二〇一三年一月一日的結餘	852,196	8,878,673	12,427,271	962,075	23,120,215
全面收入					
期內盈利	—	—	2,340,695	18,407	2,359,102
其他全面收入					
貨幣換算差額	—	—	(38,336)	—	(38,336)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	—	(58,920)	(2,052)	(60,972)
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益(附註25)	—	—	(6,101)	—	(6,101)
期內其他全面虧損總額	—	—	(103,357)	(2,052)	(105,409)
期內全面收入總額	—	—	2,237,338	16,355	2,253,693
與擁有人的交易					
因行使購股權而發行股份	1,084	5,386	—	—	6,470
因行使購股權而轉撥	—	1,686	(1,686)	—	—
已付股息	—	—	(398,792)	—	(398,792)
與擁有人的交易總額	1,084	7,072	(400,478)	—	(392,322)
於二〇一三年六月三十日的結餘	853,280	8,885,745	14,264,131	978,430	24,981,586

簡明綜合權益變動表

截至二〇一三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	股本溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元		
於二〇一二年一月一日的結餘	851,021	8,871,970	10,463,656	442,163	20,628,810
全面收入					
期內盈利	—	—	1,579,881	43,873	1,623,754
其他全面收入					
貨幣換算差額	—	—	10,099	—	10,099
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	—	(6,154)	(513)	(6,667)
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益(附註25)	—	—	(754)	—	(754)
期內其他全面收入/(虧損)總額	—	—	3,191	(513)	2,678
期內全面收入總額	—	—	1,583,072	43,360	1,626,432
與擁有人的交易					
因行使購股權而發行股份	457	2,173	—	—	2,630
因行使購股權而轉撥	—	658	(658)	—	—
向一間附屬公司注資	—	—	—	24,500	24,500
出售一間附屬公司(附註25)	—	—	—	(16,880)	(16,880)
已付股息	—	—	(338,847)	(353)	(339,200)
與擁有人的交易總額	457	2,831	(339,505)	7,267	(328,950)
於二〇一二年六月三十日的結餘	851,478	8,874,801	11,707,223	492,790	21,926,292

第37至68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(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香港及中國大陸(「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(「人民幣」)呈報。本簡明綜合中期財務資料已於二〇一三年八月二十一日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二〇一三年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第 34 號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至二〇一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的。

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二〇一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的會計政策一致，惟以下所述者除外。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率計提。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(a) 本集團採納的新準則及現有準則的修改：

以下為由二〇一三年一月一日開始之財政年度強制應用而本集團首次採納的新準則及現有準則的修改。

香港會計準則第1號的修訂引入於其他全面收入呈報的一系列項目。可於日後某一時間點分類至損益的項目現時需與永不重新分類的項目分開呈報。採用該等修訂僅影響呈報但對本集團的經營業績或財務狀況並無影響。

香港財務報告準則第13號計量及披露規定適用於二〇一三年十二月年結。本集團已收錄金融資產及非金融資產的披露事項。

因此，採納上述新訂準則及現有準則的修改並無對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

(b) 於二〇一三年生效，但對本集團無關的新準則及現有準則的修改、修訂及詮釋：

以下為由二〇一三年一月一日開始之財政年度首次強制應用的新準則及現有準則的修改、修訂及詮釋。

香港會計準則第19號(修改)	職工福利
香港會計準則第27號(二〇一一年修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二〇一一年修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納－政府貸款
香港財務報告準則第7號(修改)	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第10、第11及 第12號(修改)	綜合財務報表、聯合安排、於其它實體的權益披露： 過渡性指引
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其它實體的權益披露
香港(國際財務報告解釋委員會) －解釋公告第20號	露天礦生產階段的剝離成本
年度改進項目	二〇〇九年至二〇一一年週期的年度改進

3 會計政策(續)

- (c) 以下為由二〇一三年一月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效亦未被提早採用的新準則、準則的修改及詮釋：

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債	二〇一四年一月一日
香港會計準則第36號(修改)	非金融資產可收回金額披露	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第7及第9號(修改)	強制性生效日期及過渡披露	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第10、第12及香港會計準則第27號(二〇一一年修訂)(修改)	綜合財務報表、於其它實體的權益披露及獨立財務報表	二〇一四年一月一日
香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第21號	徵費	二〇一四年一月一日

本集團預期採用該等新準則、準則的修改及詮釋不會對本集團之業績及財政狀況造成重大影響。本集團擬於上述新準則、準則的修改及詮釋生效時採用。

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二〇一二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，應連同本集團截至二〇一二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)

截至二〇一三年六月三十日，本集團持有可供出售財務資產約人民幣841,000,000元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣896,000,000元)，分類為二級金融工具(二〇一二年十二月三十一日：二級)。

用於第二級金融工具估值的具體估值技術包括：

- 技術(如貼現現金流量分析)用於釐定餘下金融工具的公平值
- 由管理層的判斷而釐定的市場流動性貼現率分析用以估計分類為可供出售財務資產的非上市股本證券的公平值

截至二〇一三年六月三十日止期間，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。

截至二〇一三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或轉撥。

5 財務風險管理(續)

5.3 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、預付款項及按金
- 借貸
- 其他應付款項及應計費用
- 應付賬款及票據
- 預收房款

6 分部資料

執行董事被視為主要經營決策者。管理層根據集團的內部報告來釐定經營分部，再交執行董事審閱以評核業績並分配資源。

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

執行董事根據分類業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分類的非經常性開支和其他未分配經營成本的影響。向執行董事提供的其他資料(以下所述除外)乃以與簡明綜合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。

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
截至二〇一三年六月三十日止六個月					
營業收入	5,524,581	248,360	216,009	425,041	6,413,991
分部間營業收入	—	(47,604)	(2,926)	(304,060)	(354,590)
來自外界客戶營業收入	5,524,581	200,756	213,083	120,981	6,059,401
分部業績	1,759,417	12,546	2,005,100	44,316	3,821,379
應佔以下公司的盈利					
— 共同控制實體	195	—	—	—	195
— 聯營實體	—	—	82,809	—	82,809
截至二〇一二年六月三十日止六個月					
營業收入	3,648,606	210,335	277,537	455,218	4,591,696
分部間營業收入	—	(28,925)	(3,747)	(294,968)	(327,640)
來自外界客戶營業收入	3,648,606	181,410	273,790	160,250	4,264,056
分部業績	1,831,777	(3,982)	1,254,673	47,850	3,130,318
應佔以下公司的盈利					
— 共同控制實體	873	—	—	—	873
— 聯營實體	—	—	89,891	—	89,891

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
於二〇一三年六月三十日					
分部資產	56,952,337	412,027	9,809,832	338,152	67,512,348
於共同控制實體的權益	905,010	—	—	—	905,010
於聯營實體的權益	—	—	5,978,362	—	5,978,362
可申報分部總資產	57,857,347	412,027	15,788,194	338,152	74,395,720
於二〇一二年十二月三十一日					
分部資產	54,081,016	354,674	6,185,441	751,014	61,372,145
於共同控制實體的權益	990,734	—	—	—	990,734
於聯營實體的權益	—	—	5,964,993	—	5,964,993
可申報分部總資產	55,071,750	354,674	12,150,434	751,014	68,327,872

下文載列可申報分部業績總額與除稅前盈利總額的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
分部業績	3,821,379	3,130,318
未分配經營成本(附註)	(33,792)	(18,571)
其他收益	95,899	180,464
經營盈利	3,883,486	3,292,211
財務收入	15,730	23,675
財務成本	(211,983)	(213,716)
理財活動產生的淨外匯收益/(虧損)	136,043	(40,054)
應佔以下公司的盈利		
— 共同控制實體	195	873
— 聯營實體	82,809	89,891
除稅前盈利	3,906,280	3,152,880

附註：未分配經營成本主要包括員工薪酬、租金及差餉、折舊及其他經營開支。

簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於	
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
總可申報分部資產	74,395,720	68,327,872
遞延稅項資產(附註24)	58,580	81,679
可收回稅項	972,254	625,729
企業資產	3,088,111	961,653
總資產	78,514,665	69,996,933

	營業收入 截至六月三十日止六個月		總資產 於	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
香港	99,455	72,212	2,273,341	2,254,878
中國	5,959,419	4,191,348	72,113,434	66,065,954
海外地區	527	496	8,945	7,040
	6,059,401	4,264,056	74,395,720	68,327,872
未分配資產			4,118,945	1,669,061
			78,514,665	69,996,933

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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
土地使用權攤銷(附註16)	5,730	8,806
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	22,378	19,874
— 租賃物業、廠房及設備	29	33
物業、廠房及設備(減值撥備的撥回)/減值撥備(附註14)	(8,442)	940
發展中物業減值撥備的撥回	(27,008)	—

8 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
出售附屬公司的收益(附註25)	59,810	180,464
出售可供出售財務資產的收益	36,089	—
	95,899	180,464

簡明綜合中期財務資料附註

9 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	15,730	23,675

10 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
貸款及銀行透支的利息	731,145	811,215
自中間控股公司的貸款利息	—	9,573
來自聯營實體的貸款利息	38,467	—
來自補貼款項負債的利息開支	11,560	—
來自補貼款項負債的公平值虧損	24,468	—
所產生的借貸成本總額	805,640	820,788
減：撥充資本的投資物業、發展中物業及 物業、廠房及設備款額	(593,657)	(607,072)
	211,983	213,716

11 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一二年：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%(二〇一二年：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%(二〇一二年度：5% 至 10%)稅率就本集團的中國附屬公司、共同控制實體及聯營公司的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

- (c) 中國土地增值稅按介乎 30% 至 60% 的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。
- (d) 在簡明綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	6,131	1,277
中國企業所得稅	56,895	71,328
中國土地增值稅	549,630	152,164
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	794,118	1,191,034
未分派盈利的代扣企業所得稅	140,404	113,323
	1,547,178	1,529,126

簡明綜合中期財務資料附註

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	
	二〇一三年	二〇一二年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	2,340,695	1,579,881
已發行普通股加權平均數(千股)	9,303,580	9,285,540
每股基本盈利(人民幣元)	0.2516	0.1701

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	
	二〇一三年	二〇一二年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	2,340,695	1,579,881
已發行普通股加權平均數(千股)	9,303,580	9,285,540
購股權調整(千股)	18,209	26,878
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	9,321,789	9,312,418
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.2511	0.1697

13 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
二〇一二年已付末期股息每股普通股0.022港元等值人民幣0.018元 (二〇一一年：0.045港元等值人民幣0.037元)	165,536	338,847
二〇一二年已付特別股息每股普通股0.031港元等值人民幣0.025元 (二〇一一年：零)	233,256	—
二〇一三年擬派中期股息每股普通股0.049港元等值人民幣0.039元 (二〇一二年：0.042港元等值人民幣0.034元)	363,179	315,921

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為負債。

14 物業、廠房及設備

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
於一月一日	763,564	2,624,912
匯兌差額	(5,695)	1,849
添置	14,511	843,362
轉撥自投資物業(附註15)	—	94,431
轉撥自發展中物業	173,826	1,265,819
轉撥自持作出售的物業	—	42,625
出售	(1,171)	(658)
折舊	(22,407)	(19,907)
減值撥備的撥回/(減值撥備)	8,442	(940)
出售附屬公司(附註25)	(15)	—
轉撥至持作出售的非流動資產(附註18)	(19,931)	(4,151,961)
於六月三十日	911,124	699,532

簡明綜合中期財務資料附註

15 投資物業

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
於一月一日	6,185,441	11,922,571
匯兌差額	(11,558)	3,130
添置	1,799	34,836
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	—	(94,431)
轉撥自發展中物業	1,859,360	—
出售	(4,911)	(152,659)
出售附屬公司(附註25)	(82,400)	—
公平值收益	1,862,101	903,802
轉撥至持作出售的非流動資產(附註18)	—	(9,762,000)
於六月三十日	9,809,832	2,855,249

16 土地使用權

本集團於土地使用權中的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
於一月一日	283,234	557,609
添置	—	162,561
轉撥自發展中物業	5,186	—
攤銷	(5,730)	(8,806)
轉撥至持作出售的非流動資產(附註18)	(19,333)	(456,872)
於六月三十日	263,357	254,492

17 應收賬款

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

	於	
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	23,750	10,195
三十一日至九十日	2,399	6,246
九十一日至一百八十日	396	—
一百八十一日至三百六十五日	187	183
一年以上	1,029	1,800
	27,761	18,424

18 持作出售的非流動資產

於二〇一三年五月十日，本集團簽署一項出售廣州城建大廈的買賣協議。交易預期將於二〇一三年完成。

於二〇一二年三月二十九日，本集團簽署一項出售廣州越秀城市廣場的買賣協議。交易預期將於二〇一三年完成。

於二〇一二年六月十六日，本集團訂立一項出售上海一項可供出售財務資產的買賣協議。交易已於二〇一三年五月完成。

資產已按持作出售呈列如下：

	於	
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業	41,540	41,540
物業、廠房及設備(附註14)	19,931	—
土地使用權(附註16)	19,333	—
可供出售財務資產	—	40,000
	80,804	81,540

簡明綜合中期財務資料附註

19 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	199,533	79,610
三十一日至九十日	59,682	221,188
九十一日至一百八十日	190,716	25,800
一百八十一日至三百六十五日	35,316	6,494
一年至兩年	2,816	3,039
超過兩年	310	42
	488,373	336,173

20 借貸

	於	
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	7,235,534	7,716,554
— 無抵押	2,559,540	5,585,587
其他借貸—無抵押(附註)	5,184,172	—
融資租賃承擔	140	94
	14,979,386	13,302,235
即期		
銀行透支	107	56
短期銀行借貸		
— 有抵押	1,840,000	520,000
— 無抵押	1,597,657	1,617,031
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	1,568,000	3,944,474
— 無抵押	4,332,732	747,114
融資租賃承擔	85	67
	9,338,581	6,828,742
借貸總額	24,317,967	20,130,977

20 借貸(續)

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	於		於	
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	9,338,496	6,828,675	85	67
第二年內	3,577,616	7,219,929	58	49
第三年至第五年	5,585,858	5,490,612	2,135,295	45
超過五年	631,600	591,600	3,048,959	—
	19,133,570	20,130,816	5,184,397	161

附註：

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」)中期票據計劃向投資者合共發行及出售本金額為3.5億美元的於二〇一八年到期的3.25厘票據及本金額為5億美元的於二〇二三年到期的4.50厘票據(統稱「美元債券」)。所有美元債券於二〇一三年六月三十日仍尚未償還。

簡明綜合中期財務資料附註

21 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	總額 人民幣千元
於二〇一二年一月一日	9,284,012	851,021	8,871,970	9,722,991
因行使購股權而發行股份(附註22)	5,639	457	2,173	2,630
因行使購股權而轉撥	—	—	658	658
於二〇一二年六月三十日	9,289,651	851,478	8,874,801	9,726,279
於二〇一三年一月一日	9,298,432	852,196	8,878,673	9,730,869
因行使購股權而發行股份(附註22)	13,405	1,084	5,386	6,470
因行使購股權而轉撥	—	—	1,686	1,686
於二〇一三年六月三十日	9,311,837	853,280	8,885,745	9,739,025

22 購股權

購股權的變動如下：

	購股權數目 千股
於二〇一二年一月一日	44,194
期內行使	(5,639)
於二〇一二年六月三十日	38,555
於二〇一三年一月一日	29,774
期內行使	(13,405)
期內失效	(3,170)
於二〇一三年六月三十日	13,199

22 購股權(續)

於二〇一三年六月三十日及二〇一二年十二月三十一日，購股權的詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	未行使購股權數目	
			於 二〇一三年 六月三十日 千股	二〇一二年 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	—	4,344
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	125	1,143
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	3,272	5,272
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	9,802	19,015
			13,199	29,774

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的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的收市價，(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日的平均收市價，及(iii)本公司股份的面值(以最高者為準)。

於二〇一三年六月三十日，所有未行使的購股權(二〇一二年十二月三十一日：所有)均可行使。

所授出購股權的公平值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。該模型的主要參數包括於授出日期的股價、行使價、預期股價回報的標準偏差、購股權的預期有效期、預期派息率及全年無風險利率。按預期股價回報的標準偏差計算的波動率乃依據購股權授出日期前一年的每日股價統計分析得出。

簡明綜合中期財務資料附註

23 儲備

	資本 贖回儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註) 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	僱員以 股份為 基礎的 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
於二〇一三年一月一日	1,699	203,283	(240,129)	547,568	3,732	11,911,118	12,427,271
貨幣換算差額	—	—	(38,336)	—	—	—	(38,336)
可供出售財務資產的公平值變動							
— 總額	—	—	—	(82,969)	—	—	(82,969)
— 稅項	—	—	—	20,742	—	—	20,742
— 代扣稅項影響	—	—	—	3,307	—	—	3,307
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	2,340,695	2,340,695
出售附屬公司後由儲備轉							
撥至損益(附註25)	—	(6,101)	—	—	—	—	(6,101)
因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(1,686)	—	(1,686)
因購股權失效而轉撥	—	—	—	—	(427)	427	—
已付股息	—	—	—	—	—	(398,792)	(398,792)
於二〇一三年六月三十日	1,699	197,182	(278,465)	488,648	1,619	13,853,448	14,264,131
相當於：							
二〇一三年擬派中期股息						363,179	
其他						13,490,269	
						<u>13,853,448</u>	

23 儲備(續)

	資本 贖回儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註) 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	僱員以 股份為 基礎的 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
於二〇一二年一月一日	1,699	203,590	(242,405)	407,512	5,320	10,087,940	10,463,656
貨幣換算差額	—	—	10,099	—	—	—	10,099
可供出售財務資產的公平值變動							
—總額	—	—	—	(7,994)	—	—	(7,994)
—稅項	—	—	—	1,999	—	—	1,999
—代扣稅項影響	—	—	—	(159)	—	—	(159)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	1,579,881	1,579,881
出售附屬公司後由儲備轉 撥至損益(附註25)	—	(754)	—	—	—	—	(754)
轉撥	—	723	—	—	—	(723)	—
因行使購股權而轉撥	—	—	—	—	(658)	—	(658)
已付股息	—	—	—	—	—	(338,847)	(338,847)
於二〇一二年六月三十日	1,699	203,559	(232,306)	401,358	4,662	11,328,251	11,707,223
相當於：							
二〇一二年擬派中期股息						315,921	
其他						11,012,330	
						<u>11,328,251</u>	

附註：

法定儲備指在中國經營的附屬公司、共同控制實體及聯營實體所成立的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的附屬公司、共同控制實體及聯營實體，須按其各自的董事會所釐定的比率，對企業發展及一般儲備基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，而企業發展基金僅可用作增加資本。

簡明綜合中期財務資料附註

24 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。

於二〇一三年六月三十日及二〇一二年十二月三十一日的遞延稅項指：

	於	
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產		
香港利得稅	5,051	9,643
中國企業所得稅	53,529	72,036
	58,580	81,679
遞延稅項負債		
香港利得稅	17,682	20,685
中國企業所得稅	3,721,302	2,873,743
中國土地增值稅	2,752,266	2,813,313
	6,491,250	5,707,741

25 出售附屬公司

(a) 出售體育大廈公司

於二〇一三年五月十五日，本集團以現金代價人民幣8.30億元向本公司的一間同集團附屬公司出售於最終擁有位於廣州市越秀區的一塊土地及建於其上的樓宇的本集團附屬公司展康國際有限公司、德旺國際有限公司、利鴻發展有限公司、Citiland International Limited及祥港發展有限公司(合稱「體育大廈公司」)的全部權益。

(i) 所出售體育大廈公司的資產及負債及出售獲得的收益詳情如下：

	二〇一三年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
物業、廠房及設備	15
投資物業	82,400
發展中物業	744,000
現金及現金等價物	673
可收回稅項	143
應收賬款及其他應收款項	409
其他應付款項及應計費用	(707,463)
遞延稅項負債	(1,336)
其他負債	(2,478)
所出售的淨資產	<u>116,363</u>
現金代價	830,000
出售應佔的直接成本	(1,420)
減：所出售的淨資產	(116,363)
股東貸款	(658,508)
加：撥回儲備	<u>6,101</u>
出售體育大廈公司的收益	<u><u>59,810</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註

25 出售附屬公司(續)

(a) 出售體育大廈公司(續)

(ii) 出售體育大廈公司產生的現金流入：

	二〇一三年 人民幣千元
現金代價	830,000
出售應佔的直接成本	(1,420)
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(673)
出售時的現金流入	<u>827,907</u>

(b) 出售速華

於二〇一二年五月二十九日，本集團以現金代價人民幣4.94億元向一名獨立第三方出售於速華有限公司(「速華」)的全部權益，速華為本集團的一間附屬公司，擁有廣州東站投資物業。

(i) 所出售速華的資產及負債及出售獲得的收益詳情如下：

	二〇一二年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
投資物業	783,000
現金及現金等價物	11,983
可收回稅項	1,043
其他應收款項	1,314
其他應付款項及應計費用	(401,735)
應付稅項	(148)
遞延稅項負債	(58,392)
其他負債	(5,895)
非控股權益	(16,880)
所出售的淨資產	<u>314,290</u>
現金代價	494,000
減：所出售的淨資產	(314,290)
加：撥回儲備	754
出售速華的收益	<u>180,464</u>

25 出售附屬公司(續)

(b) 出售速華(續)

(ii) 出售速華產生的現金流入：

	二〇一二年 人民幣千元
現金代價	494,000
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(11,983)
出售時的現金流入	<u>482,017</u>

26 業務合併

於二〇一二年十一月二十四日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議收購海南白馬建設開發有限公司（「海南白馬」）50% 股權，總代價為人民幣 3.50 億元。海南白馬於中國海南省從事房地產開發及建設。該交易已於二〇一二年十二月十四日完成。

收購一間附屬公司資產淨值的公平值高出收購成本的部分的詳情如下：

	二〇一二年 人民幣千元
總現金代價	350,000
減：已收購可識別資產淨值的公平值(附註(i))	(505,460)
收購一間附屬公司資產淨值的公平值高出收購成本的部分	<u>(155,460)</u>

簡明綜合中期財務資料附註

26 業務合併(續)

(i) 因收購產生的資產和負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	68,753
土地使用權	7,288
發展中物業	2,330,000
其他應收款項、預付款項及按金	23,726
現金及現金等價物	54,533
借貸	(591,600)
應付賬款及其他應付款項及應計費用	(69,368)
遞延稅項負債	(812,412)
	1,010,920
非控股權益	(505,460)
已收購可識別資產淨值	505,460
收購業務的現金流出(扣除收購的現金)：	
收購代價	350,000
已收購附屬公司的現金及現金等價物	(54,533)
收購產生的現金流出	295,467

收購有關成本於截至二〇一二年十二月三十一日止年度的行政開支內列賬，約為人民幣500,000元。

截至二〇一二年十二月十四日至二〇一二年十二月三十一日起計入綜合損益表的營業收入均非海南白馬所貢獻。同期，海南白馬亦無貢獻盈利／產生虧損。倘海南白馬自二〇一二年一月一日起綜合入賬，海南白馬將不會貢獻營業收入，但會產生虧損約人民幣10,000,000元。

27 擔保

	於	
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 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))	3,389,759	1,886,682

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) 於二〇〇八年，本集團就向越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)出售一間附屬公司訂立一份彌償保證契據，以就地價及遞延稅項的若干負債向越秀房產基金作出估計總金額約人民幣59,000,000元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣60,000,000元)的彌償。彌償保證契據將於二〇一四年五月三十日屆滿。

28 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	
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	69,976	19,557
一年後但於五年內	122,816	44,273
	192,792	63,830

簡明綜合中期財務資料附註

29 資本承擔

	於	
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
有關物業、廠房及設備以及投資物業的資本承擔：		
已簽約但未撥備	918,446	200,023
已批准但未簽約	805,652	353,685
	1,724,098	553,708

於二〇一三年六月三十日，本集團並無就注資於任何共同控制實體或聯營實體的股本擁有財務承擔(二〇一二年十二月三十一日：無)。

30 銀行融資的擔保

於二〇一三年六月三十日，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：

- 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160.62億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣252.72億元)、人民幣8.81億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣1.72億元)、人民幣77.51億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣40.31億元)及人民幣1.61億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣5.68億元)；
- 抵押本集團總賬面值約為零(二〇一二年十二月三十一日：人民幣0.26億元)的若干土地使用權；及
- 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約人民幣136.03億元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣111.64億元)。

31 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。下表為於二〇一三年六月三十日，於期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	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
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	同集團附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSSL」)	同集團附屬公司
橋豐有限公司(「橋豐」)	同集團附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司(「YCTIIC」)	同集團附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司(「GYTEOM」)	同集團附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「GYPIL」)	同集團附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「GSDCL」)	同集團附屬公司
越秀房產基金	聯營實體
廣州越秀融資租賃有限公司(「GYFL」)	同集團附屬公司
廣州越秀金融投資集團有限公司(「GYFIG」)	同集團附屬公司
廣州越秀產業投資管理有限公司(「GYIIM」)	同集團附屬公司
廣州證券有限責任公司(「GSSL」)	同集團附屬公司
越秀證券有限公司(「YXSCL」)	同集團附屬公司

簡明綜合中期財務資料附註

31 關聯人士重大交易(續)

(b) 與關聯人士的交易

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交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
(I) 與越秀企業的交易		
向越秀企業支付的租金開支及物業管理費	(1,567)	(1,321)
向越秀企業支付的貸款利息	—	(9,573)
(II) 與YXIDL的交易		
收取YXIDL的租金收入	39	39
向YXIDL支付的管理費	(906)	—
(III) 與YXCSSL的交易		
收取YXCSSL的租金收入	1,260	1,421
(IV) 與橋豐的交易		
收取橋豐的行政服務費	526	527
(V) 與越秀房產基金的交易		
收取越秀房產基金的資產管理費	44,921	17,720
收取越秀房產基金的租賃服務費	14,271	9,271
向越秀房產基金支付的租金	(45,734)	(1,565)
向越秀房產基金支付的冠名權開支	(10,000)	—
向越秀房產基金支付的利息	(38,467)	—
(VI) 與GYIIM的交易		
收取GYIIM的租金收入	—	1,248
(VII) 與GYFIG的交易		
收取GYFIG的租金收入	—	1,909
(VIII) 與GSLL的交易		
收取GSLL的租金收入	—	11,224
(IX) 與YCTIIC的交易		
收取YCTIIC的租金收入	—	2,349

31 關聯人士重大交易(續)

(b) 與關聯人士的交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
(X) 與GYTEOM的交易 收取GYTEOM的租金收入	—	548
(XI) 與GYPIL的交易 收取GYPIL的租金收入	—	370
(XII) 與GSDCL的交易 收取GSDCL的租金收入	—	279
(XIII) 與GYFL的交易 收取GYFL的租金收入	—	246
(XIV) 與YXSCL的交易 收取YXSCL的租金收入	—	19

簡明綜合中期財務資料附註

31 關聯人士重大交易(續)

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	於	
		二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
應付中間控股公司款項	(ii)、(iii)	(8)	(15,179)
應收聯營實體款項	(i)、(v)	119,945	106,065
應付聯營實體款項	(iii)、(vii)	(1,247,296)	(1,153,531)
應收共同控制實體款項	(i)、(iv)、(vi)	498,228	579,592
應付共同控制實體款項	(i)、(iii)	(271,277)	(556,849)
應付同集團附屬公司款項	(i)、(iii)	(529,612)	(587,662)

除應付中間控股公司款項及應收聯營實體款項以港幣計值外，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) 於二〇一三年六月三十日，除為數約人民幣零元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣15,171,000元)為無抵押、按年利率4.2厘計息及須於未來12個月償還外，餘下結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (iii) 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)。
- (iv) 該等結餘乃計入於共同控制實體的權益內。
- (v) 除為數人民幣65,114,000元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣50,211,000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) 該等結餘並無遭拖欠或減值，惟於二〇一二年十二月三十一日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999,000元。
- (vii) 除約人民幣825,000,000元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣926,000,000元)的款項為無抵押及按每年9.0厘計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。

(d) 主要管理層酬金

截至二〇一三年六月三十日止六個月的主要管理層酬金為人民幣2,977,000元(截至二〇一二年六月三十日止六個月：人民幣2,697,000元)。

董事權益

於二〇一三年六月三十日，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	1,374,961	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		
			於二〇一三年 一月一日 尚未行使	於期內行使	於二〇一三年 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

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)。

除本文所披露者外，於二〇一三年六月三十日，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。

其他資料

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一三年六月三十日，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(附註)	所控制法團權益	4,631,163,657	49.73

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(集團)有限公司(「越秀企業」)	4,631,163,657
暢茂有限公司	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。

購股權

本公司股東於二〇〇二年六月二十六日通過有關本公司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已於二〇一二年六月屆滿(於該期間後不會進一步授出或接納購股權)；且其後只有為使未行使購股權生效的該等二〇〇二年購股權計劃條文就此目的而將繼續仍具十足效力及作用。

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							
於二〇一三年 一月一日 尚未行使	期內行使	期內失效	於二〇一三年 六月三十日 尚未行使	每股 行使價 港元	授出日期	行使期	加權平均 收市價(b) 港元
4,343,620	(2,972,534)	(1,371,086)	—	0.395	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (a)	2.38
1,142,572	(1,017,928)	—	124,644	0.784	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (a)	2.37
5,272,450	(1,514,180)	(486,114)	3,272,156	0.814	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (a)	2.32
19,015,698	(7,900,649)	(1,312,918)	9,802,131	0.607	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (a)	2.25

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。

其他資料

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一三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。

守則條文 E.1.2

守則條文 E.1.2 規定，董事會主席應出席股東大會。本公司董事會主席因另有公務在身而未能出席本公司於二〇一三年六月三日舉行之股東週年大會。審核、薪酬及提名委員會之主席或成員有出席股東週年大會。

守則條文 A.2.1

守則條文 A.2.1 規定，董事長及行政總裁(就本公司而言，即總經理)之間須角色分工且不應由一人同時擔任。自二〇一三年七月三十一日起，本公司總經理張招興先生獲委任為本公司董事長。張先生於二〇〇八年獲委任加入董事會以來，一直在制定及實施本公司企業戰略及政策上與卸任的董事長合作無間。鑑於張先生在物業發展及投資的專業知識與豐富經驗，繼續擔任本公司總經理可確保現有企業戰略及政策的連續性。本公司認為張先生能夠在新增長時期為本公司可持續增長及發展方面提供強勢領導。董事長、總經理及董事會之間的權力平衡可通過董事會及董事會各委員會全體成員定期討論及會議而得到平衡。

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」審閱了本集團截至二〇一三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二〇一三年六月三十日止六個月期間內均遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二〇一三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

本公司將由二〇一三年十月十六日(星期三)至二〇一三年十月十八日(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，必須於二〇一三年十月十五日(星期二)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，辦理過戶登記手續。

公司資料

董事會

執行董事

張招興先生(董事長)
朱春秀先生
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
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

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28號
金鐘匯中心26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

債券

香港聯合交易所有限公司

350,000,000美元於二〇一八年到期之3.25厘票據
(股份代號：4596)
500,000,000美元於二〇二三年到期之4.50厘票據
(股份代號：4597)

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) 2511 0832
電郵：contact@yuexiu.com.hk