

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



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇一九年中期業績公告

業績摘要

- 營業收入約為人民幣217.9億元，同比上升114.4%。
- 毛利率約為30.0%，同比上升4.2個百分點。
- 權益持有人應佔盈利約為人民幣18.7億元，同比上升42.4%；核心淨利潤*約為人民幣18.3億元，同比上升63.2%。
- 期內累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣369.0億元，同比上升31.9%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元約54.3%。期內實現「軌交+物業」合同銷售金額為約人民幣20.9億元。
- 期內主要於廣州、深圳、杭州、鄭州、青島、成都、江門等城市新增14幅土地，總建築面積約為374萬平方米。截至六月三十日，總土地儲備達到約2,152萬平方米，較年初上升10.9%，其中1,055萬平方米位於大灣區，佔比約為49.0%。
- 本集團完成向廣州越秀集團、廣州地鐵集團收購品秀星圖86%股權，首個「軌交+物業」項目成功收購，增加土地儲備約139萬平方米。廣州地鐵集團成功投資本公司，持股約19.9%，成為本公司第二大股東。

- 公告於二〇一九年五月二十八日，本公司與控股股東廣州越秀訂立兩份期權契約，取得可向廣州越秀收購其於蘿崗、陳頭崗兩個項目51%權益的權利，兩個項目總建築面積約為179萬平方米。
- 債務結構持續優化，融資渠道多元，境內成功發行25.0億元公司債，發行利率3年期3.85%，3+2年期3.93%。二〇一九年上半年平均借貸成本為4.76%，同比下降6個基點。
- 董事會已決議宣派二〇一九年中期股息每股0.053港元(相當於每股人民幣0.047元)，按港元計算同比增長26.2%，中期派息總額約佔核心淨利潤的40%。
- 營業收入 人民幣217.9億元(+114.4%)
- 毛利率 30.0% (+4.2個百分點)
- 權益持有人應佔盈利 人民幣18.7億元(+42.4%)
- 核心淨利潤 人民幣18.3億元(+63.2%)
- 合同銷售金額 人民幣369.0億元(+31.9%)
- 已售未入賬銷售金額 人民幣775.5億元(+21.4%)
- 總資產 人民幣2,082.7億元(+23.4%)
- 現金及現金等價物及監控戶存款 人民幣315.8億元(+16.3%)
- 淨借貸比率 63.6% (+2.4個百分點)

* 核心淨利潤為權益持有人應佔盈利不計投資物業評估淨(跌)/升值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌損益。

** 淨借貸比率為借貸扣除現金及現金等價物及監控戶存款除以權益。

未經審核業績

越秀地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製如下：

簡明綜合損益表

截至二〇一九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 二〇一九年	二〇一八年
		人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3	21,788,127	10,162,841
銷售成本	4	(15,241,498)	(7,539,396)
毛利		6,546,629	2,623,445
出售投資物業所得款項		29,572	43,983
已售投資物業直接成本		(17,736)	(43,312)
出售投資物業收益淨值		11,836	671
投資物業重估公平值淨(跌)／增值		(16,232)	377,958
其他收益淨額	5	797,544	555,583
銷售及營銷成本	4	(418,474)	(198,132)
行政開支	4	(600,574)	(372,281)
經營盈利		6,320,729	2,987,244
財務收入	6	258,670	108,281
財務費用	7	(634,102)	(650,964)
應佔以下公司(虧損)／盈利			
— 合營企業		(57,691)	30,008
— 聯營實體		345,898	241,838
除稅前盈利		6,233,504	2,716,407
稅項	8	(3,474,386)	(1,266,142)
期內盈利		<u>2,759,118</u>	<u>1,450,265</u>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
附註	二〇一九年	二〇一八年
	人民幣千元	人民幣千元
應佔		
本公司權益持有人	1,870,140	1,313,738
非控股權益	<u>888,978</u>	<u>136,527</u>
	<u>2,759,118</u>	<u>1,450,265</u>
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	9 <u>0.1393</u>	<u>0.1059</u>

簡明綜合全面收入報表
截至二〇一九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	
	二〇一九年	二〇一八年
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	2,759,118	1,450,265
其他全面收入：		
<u>其後或會重分類至損益的項目</u>		
貨幣換算差額	(64,896)	(499,629)
套期儲備	(931)	—
<u>其後不會重分類至損益的項目</u>		
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)	63,073	9,617
期內其他全面收入(除稅後)	(2,754)	(490,012)
期內全面收入總額	<u>2,756,364</u>	<u>960,253</u>
應佔		
本公司權益持有人	1,863,955	823,204
非控股權益	892,409	137,049
	<u>2,756,364</u>	<u>960,253</u>

簡明綜合資產負債表

於二〇一九年六月三十日

	附註	於	
		二〇一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一八年 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	2,047,527	1,994,812
使用權資產	18	365,007	—
土地使用權		202,068	207,569
投資物業	12	10,834,733	10,865,470
發展中物業		4,838,499	—
於合營企業的權益		6,284,169	6,473,872
於聯營實體的權益		13,304,960	13,912,313
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產		1,320,120	1,228,635
衍生財務工具		—	9,069
遞延稅項資產	16	555,500	492,137
		<u>39,752,583</u>	<u>35,183,877</u>
流動資產			
發展中物業		93,809,251	73,069,099
持作出售物業		15,530,951	10,164,536
合同成本		425,204	334,697
土地使用權的預付款		8,979,586	4,862,699
應收賬款	13	59,902	50,916
其他應收款項、預付款項及按金		15,895,230	16,223,088
預繳稅項		2,237,620	1,772,324
監控戶存款		7,078,819	5,168,750
現金及現金等價物		24,504,308	21,990,512
		<u>168,520,871</u>	<u>133,636,621</u>

	附註	於	
		二〇一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一八年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	14	1,679,644	1,407,577
合同負債		36,866,511	31,637,956
其他應付款項及應計費用		38,261,587	29,371,429
借貸	15	7,989,119	5,786,145
租賃負債	18	85,080	—
衍生財務工具		15,899	—
應付稅項		5,688,004	4,425,962
		<u>90,585,844</u>	<u>72,629,069</u>
流動資產淨值		<u>77,935,027</u>	<u>61,007,552</u>
總資產減流動負債		<u>117,687,610</u>	<u>96,191,429</u>
非流動負債			
借貸	15	57,036,536	47,619,960
租賃負債	18	289,929	—
遞延稅項負債	16	6,632,286	5,604,127
遞延收入		54,726	55,624
衍生財務工具		4,782	—
其他應付款項及應計費用		1,050,426	—
		<u>65,068,685</u>	<u>53,279,711</u>
淨資產		<u>52,618,925</u>	<u>42,911,718</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		18,035,015	12,759,402
股份獎勵計劃下的股份		(80,933)	(55,220)
其他儲備		167,801	455,671
保留盈利		21,832,708	20,666,714
		<u>39,954,591</u>	<u>33,826,567</u>
非控股權益		<u>12,664,334</u>	<u>9,085,151</u>
總權益		<u>52,618,925</u>	<u>42,911,718</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇一九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	
	二〇一九年	二〇一八年
	人民幣千元	人民幣千元
經營業務		
經營產生的現金淨額	3,486,477	6,763,409
收取利息	92,818	61,234
支付利息	(1,782,174)	(1,169,094)
支付香港利得稅	(924)	—
支付中國稅項	(2,087,348)	(2,322,929)
經營業務(所用)／產生的現金淨額	(291,151)	3,332,620
投資業務		
收購附屬公司，淨現金支出	(4,806,427)	(1,934,348)
購買物業、廠房及設備	(93,296)	(324,307)
購買投資物業	—	(672)
出售投資物業所得款項	29,357	43,626
出售物業、廠房、設備所得款項	7,654	49,282
出售持作出售的非流動資產所得款項	—	306,481
收取聯營實體的股息	156,547	143,885
聯營實體及合營企業權益的減少	426,592	937,479
監控戶存款增加	(1,910,069)	(2,535,591)
於聯營實體注資	(95,562)	(31,802)
於合營企業注資	(77,436)	(6,999)
出售一間附屬公司所得款項	1,450,500	—
應收聯營實體款項(增加)／減少	(5,101,809)	52,229
應收非控股股東的款項(增加)／減少	(1,024,571)	267,932
投資業務所用的現金淨額	(11,038,520)	(3,032,805)

未經審核
截至六月三十日止六個月
二〇一九年 二〇一八年
人民幣千元 人民幣千元

理財活動

非控股權益的出資	146,756	1,446,287
已付非控股權益的股息	(41,352)	—
應付合營企業及聯營實體款項增加	4,580,283	661,938
應付最終控股公司款項增加	4,018,584	—
應付中間控股公司款項減少	(647,956)	—
應付關聯公司及同系附屬公司款項增加	61,584	193,164
應付非控股權益的款項(減少)/增加	(1,483,154)	5,975,402
銀行借款所得款項	7,591,732	8,419,076
償還銀行借款	(5,932,207)	(19,033,581)
來自中間控股公司的其他借款所得款項	3,000,000	760,716
償還中間控股公司的其他借款	(3,000,000)	(4,844,476)
來自其他借款－其他	6,528,424	8,622,679
償還其他借款－其他	(949,000)	(23,000)
銀行透支(減少)/增加	(18)	1
償還租賃負債(含利息)	(41,004)	—
應付非控股權益關聯方金額增加	20,604	10,426
理財活動產生的現金淨額	<u>13,853,276</u>	<u>2,188,632</u>
現金及現金等價物的增加	2,523,605	2,488,447
期初的現金及現金等價物	21,990,455	16,655,248
現金及現金等價物的匯兌(虧損)/收益	<u>(9,791)</u>	<u>12,953</u>
期終的現金及現金等價物	<u>24,504,269</u>	<u>19,156,648</u>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	24,504,308	19,156,700
銀行透支	<u>(39)</u>	<u>(52)</u>
	<u>24,504,269</u>	<u>19,156,648</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 編製基準

截至二〇一九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二〇一八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。

計入截至二〇一九年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料作為比較資料的有關截至二〇一八年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成截至該年度本公司法定年度綜合財務報表，但來源於該等財務報表。須根據香港公司條例(第622章)第436條披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已遵照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二〇一八年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長。

本公司核數師已就該等財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見；並無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項；亦無任何根據香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

2 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二〇一八年度及相應中期期間財務報表應用的會計政策一致。

(a) 以下為本集團於二〇一九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 19 號 (修訂)	計劃修訂、削減及結算
香港會計準則第 28 號 (修訂)	於聯營實體及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第 9 號 (修訂)	提早還款特性及負補償
香港財務報告準則第 16 號	租賃
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
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

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及詮釋的影響。本集團因採納香港財務報告準則第 16 號「租賃」須變更其會計政策及作出追溯調整。

採納租賃準則及新會計政策的當時影響於附註 18 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。

- (b) 以下為已頒佈但於二〇一九年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被提早採納的新準則及現有準則之修訂：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂)	對「重大」的定義	二〇二〇年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	對「業務」的定義	二〇二〇年一月一日
二〇一八年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架	二〇二〇年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	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17號	保險合約	二〇二一年一月一日

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及現有準則之修訂。預期該等新準則及現有準則之修訂不會對本集團的簡明綜合中期財務資料構成重大影響。

3 分部資料

執行董事被視為主要經營決策者。管理層根據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。

	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
截至二〇一九年					
六月三十日止六個月					
營業收入	20,510,219	483,786	356,708	1,101,852	22,452,565
分部間營業收入	—	(95,261)	(19,647)	(549,530)	(664,438)
來自外界客戶營業收入	<u>20,510,219</u>	<u>388,525</u>	<u>337,061</u>	<u>552,322</u>	<u>21,788,127</u>
來自客戶合約的收益					
於某個時間點確認	20,510,219	—	—	231,816	20,742,035
隨著時間確認	<u>—</u>	<u>388,525</u>	<u>—</u>	<u>320,506</u>	<u>709,031</u>
來自其他來源的收益：					
租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>337,061</u>	<u>—</u>	<u>337,061</u>
分部業績	<u>5,186,610</u>	<u>29,941</u>	<u>237,572</u>	<u>112,232</u>	<u>5,566,355</u>
折舊及攤銷	<u>(60,418)</u>	<u>(14,642)</u>	<u>—</u>	<u>(15,358)</u>	<u>(90,418)</u>
投資物業重估公平值淨跌值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(16,232)</u>	<u>—</u>	<u>(16,232)</u>
應佔以下公司的(虧損)/盈利：					
— 合營企業	(46,546)	—	—	(11,145)	(57,691)
— 聯營實體	<u>80,638</u>	<u>—</u>	<u>260,875</u>	<u>4,385</u>	<u>345,898</u>

	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	<u>9,158,908</u>	<u>387,805</u>	<u>316,304</u>	<u>299,824</u>	<u>10,162,841</u>
來自客戶合約的收益					
於某個時間點確認	9,158,908	—	—	155,706	9,314,614
隨著時間確認	<u>—</u>	<u>387,805</u>	<u>—</u>	<u>144,118</u>	<u>531,923</u>
來自其他來源的收益：					
租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>316,304</u>	<u>—</u>	<u>316,304</u>
分部業績	<u>2,111,016</u>	<u>8,090</u>	<u>297,515</u>	<u>39,370</u>	<u>2,455,991</u>
折舊及攤銷	<u>(24,024)</u>	<u>(1,222)</u>	<u>—</u>	<u>(156)</u>	<u>(25,402)</u>
投資物業重估公平值淨增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>377,958</u>	<u>—</u>	<u>377,958</u>
應佔以下公司的盈利：					
— 合營企業	30,008	—	—	—	30,008
— 聯營實體	<u>14,971</u>	<u>—</u>	<u>211,859</u>	<u>15,008</u>	<u>241,838</u>

	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
於二〇一九年六月三十日					
分部資產	171,485,882	1,283,586	10,834,733	1,804,029	185,408,230
於合營企業的權益	6,233,636	—	864	49,669	6,284,169
於聯營實體的權益	5,341,693	—	7,686,648	276,619	13,304,960
可申報分部總資產	<u>183,061,211</u>	<u>1,283,586</u>	<u>18,522,245</u>	<u>2,130,317</u>	<u>204,997,359</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>193,506</u>	<u>53,725</u>	<u>—</u>	<u>213,966</u>	<u>461,197</u>
	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
於二〇一八年十二月三十一日					
分部資產	131,179,966	1,289,242	10,865,470	2,064,894	145,399,572
於合營企業的權益	6,410,367	—	1,059	62,446	6,473,872
於聯營實體的權益	7,336,060	—	6,298,546	277,707	13,912,313
可申報分部總資產	<u>144,926,393</u>	<u>1,289,242</u>	<u>17,165,075</u>	<u>2,405,047</u>	<u>165,785,757</u>
可申報分部總資產包括：					
非流動資產增加(附註)	<u>126,332</u>	<u>6,294</u>	<u>5,266</u>	<u>2,947</u>	<u>140,839</u>

附註：非流動資產指除金融工具、合營企業的權益、聯營實體的權益及遞延稅項資產外之該等資產。

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	
	二〇一九年	二〇一八年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	5,566,355	2,455,991
未分配經營成本(附註)	(43,170)	(24,330)
其他收益淨額(附註5)	797,544	555,583
經營盈利	6,320,729	2,987,244
財務收入(附註6)	258,670	108,281
財務費用(附註7)	(634,102)	(650,964)
應佔以下公司(虧損)/盈利		
— 合營企業	(57,691)	30,008
— 聯營實體	345,898	241,838
除稅前盈利	<u>6,233,504</u>	<u>2,716,407</u>

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	
	二〇一九年	二〇一八年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
可申報分部總資產	204,997,359	165,785,757
遞延稅項資產(附註16)	555,500	492,137
預繳稅項	2,237,620	1,772,324
企業資產(附註)	482,975	770,280
總資產	<u>208,273,454</u>	<u>168,820,498</u>

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、應收股息及使用權資產以外的總資產。

截至二〇一九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，故並無列示地理部分分析(截至二〇一八年六月三十日止六個月：一致)。

截至二〇一九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(截至二〇一八年六月三十日止六個月：一致)。

4 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
其他稅項及附加費	158,734	153,701
折舊		
— 使用權資產	51,006	—
— 物業、廠房及設備(附註11)	33,911	20,141
土地使用權攤銷	5,501	5,261
持作出售物業的減值	20,523	—
	<u>20,523</u>	<u>—</u>

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於一間合營企業的權益的重新計量收益(附註17(b))	765,623	—
折讓收購的收益	11,807	40,111
於聯營實體的權益的重新計量收益	636	553,636
出售持作出售的非流動資產的虧損	—	(5,550)
其他	19,478	(32,614)
	<u>797,544</u>	<u>555,583</u>

6 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
	人民幣千元	人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	91,803	61,234
來自向聯營實體貸款的利息收入(附註22)	165,852	47,047
來自向合營企業貸款的利息收入(附註22)	1,015	—
	<u>258,670</u>	<u>108,281</u>

7 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸及銀行透支的利息	870,453	924,582
其他借貸的利息	731,145	340,779
其他應付款項的利息(附註(a))	196,765	75,792
來自中間控股公司的借貸利息(附註22)	41,166	64,072
來自一名股東的借貸利息(附註(b)、附註22)	24,383	—
來自一間關聯實體的借貸利息(附註22)	9,943	11,487
來自同系附屬公司的借貸利息(附註22)	2,765	173
來自租賃負債的利息	9,569	—
衍生財務工具的公平值收益	(7,158)	—
理財活動產生的淨外匯收益	<u>(51,639)</u>	<u>(44,369)</u>
所產生的借貸成本總額	1,827,392	1,372,516
減：撥充資本的發展中物業及物業、廠房及設備款額	<u>(1,193,290)</u>	<u>(721,552)</u>
	<u>634,102</u>	<u>650,964</u>

附註：

- (a) 其他應付款項利息為向非控股股東及非控股股東的關聯方借入的往來款利息。該筆往來款在二〇一九年六月三十日的餘額約為人民幣32.09億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣49.10億元)，以每年加權平均利率7.28%計息(二〇一八年：每年6.69%)。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。

- (b) 於二〇一九年六月三十日，來自一位股東(廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」))的貸款結餘約為人民幣10.50億元，年利率為6.50%。計入其他應付款項及應計費用的結餘應於二〇二三年償還，並且以人民幣計值。

8 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇一八年：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%(二〇一八年：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%(二〇一八年：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	
	二〇一九年	二〇一八年
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
— 中國企業所得稅	1,388,666	580,822
— 中國土地增值稅	2,086,764	616,511
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生及轉回	(182,817)	(100,617)
— 中國土地增值稅	(3,095)	63,263
— 未分派盈利的代扣企業所得稅	184,868	106,163
	<u>3,474,386</u>	<u>1,266,142</u>

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	
	二〇一九年	二〇一八年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>1,870,140</u>	<u>1,313,738</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>13,428,298</u>	<u>12,401,307</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.1393</u>	<u>0.1059</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。由於截至二〇一九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(截至二〇一八年六月三十日止六個月：一致)。

10 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
	人民幣千元	人民幣千元
二〇一八年已宣派未支付末期股息每股普通股0.051港元等值 人民幣0.044元(二〇一七年：0.052港元等值人民幣0.042元)	<u>694,158</u>	<u>543,689</u>
二〇一九年決議宣派中期股息每股普通股0.053港元等值 人民幣0.047元(二〇一八年：0.042港元等值人民幣0.036元)	<u>727,667</u>	<u>446,447</u>

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二〇一九年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

11 物業、廠房及設備

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於一月一日	1,994,812	1,961,077
匯兌差額	35	4
添置	93,296	29,665
收購附屬公司(附註17)	689	646
出售	(7,394)	(49,321)
折舊(附註4)	(33,911)	(20,141)
	<u>2,047,527</u>	<u>1,921,930</u>
於六月三十日		

12 投資物業

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於一月一日	10,865,470	13,743,710
匯兌差額	3,016	101
添置	—	672
出售	(17,521)	(42,955)
公平值(虧損)/收益淨額	(16,232)	377,958
	<u>10,834,733</u>	<u>14,079,486</u>
於六月三十日		

13 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	
	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	26,107	20,216
三十一日至一百八十日	23,789	11,393
一百八十一日至三百六十五日	5,011	13,623
一年以上	13,800	14,489
	<u>68,707</u>	<u>59,721</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(8,805)	(8,805)
	<u>59,902</u>	<u>50,916</u>

14 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	329,298	560,463
三十一日至九十日	469,949	332,645
九十一日至一百八十日	789,379	469,212
一百八十一日至三百六十五日	80,790	21,037
一年至兩年	4,654	16,579
兩年以上	5,574	7,641
	<u>1,679,644</u>	<u>1,407,577</u>

15 借貸

	於	
	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	12,557,262	10,855,895
— 無抵押	13,499,929	9,623,606
其他借貸		
— 有抵押	784,000	920,160
— 無抵押	30,195,295	26,220,249
融資租賃承擔	50	50
	<u>57,036,536</u>	<u>47,619,960</u>
	-----	-----
即期		
銀行透支	39	57
短期銀行借貸		
— 無抵押	486,115	383,527
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	2,123,268	2,204,200
— 無抵押	360,153	100
其他借貸		
— 有抵押	350,000	300,000
— 無抵押	4,669,509	2,898,202
融資租賃承擔	35	59
	<u>7,989,119</u>	<u>5,786,145</u>
	-----	-----
借貸總額	<u><u>65,025,655</u></u>	<u><u>53,406,105</u></u>

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他借貸	
	於		於	
	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年之內	2,969,575	2,587,884	5,019,544	3,198,261
第二年	12,520,769	6,805,171	7,184,841	1,656,000
第三年至第五年	11,125,089	11,096,030	21,380,741	20,284,116
超過五年	2,411,333	2,578,300	2,413,763	5,200,343
	<u>29,026,766</u>	<u>23,067,385</u>	<u>35,998,889</u>	<u>30,338,720</u>

16 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。

於二〇一九年六月三十日及二〇一八年十二月三十一日的遞延稅項為：

	於	
	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 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	<u>555,500</u>	<u>492,137</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	27,204	26,842
— 中國企業所得稅	5,392,333	4,361,441
— 中國土地增值稅	<u>1,212,749</u>	<u>1,215,844</u>
	<u>6,632,286</u>	<u>5,604,127</u>

17 業務合併

期內主要收購列示如下：

(a) 收購廣州市品秀房地產開發有限公司

於二〇一九年二月二十七日，本公司與廣州地鐵投融資(香港)有限公司(廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)的一間全資附屬公司)訂立有條件認購協議(「認購協議」)，內容有關建議廣州地鐵投融資(香港)有限公司按每股認購股份2.00港元的認購價認購3,080,973,807股本公司的認購股份(「認購股份」)，總代價為61.62億港元(相當於人民幣52.76億元)。認購股份相當於配發及發行認購股份後的經擴大的已發行股份總數的19.9%。

與此同時，訂立上述認購協議後，廣州雲湖房地產開發有限公司(「雲湖公司」)(本公司的一間間接非全資附屬公司)分別與廣州越秀集團有限公司(「越秀集團」)、越秀集團的一間全資附屬公司及廣州地鐵訂立一組收購協議(「收購協議」)，據此，雲湖公司已有條件同意直接或間接收購廣州市品秀房地產開發有限公司(「品秀公司」)合共86%的股權，連同相關應付越秀集團及廣州地鐵的款項。收購協議的總代價合共為人民幣140.82億元。收購協議完成受限於達成完成上述認購協議已發生的條件。

上述交易已於二〇一九年四月十一日完成。於交易完成後，品秀公司成為本公司的一間間接非全資附屬公司。

購買代價、所收購淨資產及折讓的詳情如下：

代價	人民幣千元
已付現金(包括股權轉讓及股東貸款轉讓的代價)	14,081,683
向廣州地鐵發行股份已收取的現金	(5,275,613)
代價股份的公平值	<u>4,983,940</u>
	<u><u>13,790,010</u></u>

已發行3,080,973,807股認購股份的公平值作為本公司支付的部分代價(人民幣4,983,940,000元)，乃根據於收購日期二〇一九年四月十一日已公佈的股份價格每股1.89港元(相當於人民幣1.62元)。

因收購而確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	689
發展中物業	16,571,000
其他應收款項、預付款項及按金	32,079
合同成本	9,010
現金及現金等價物	417,916
應付賬款及票據	(84,180)
其他應付款項及應計費用	(2,518,930)
遞延稅項負債	<u>(446,449)</u>
所收購可識別淨資產	13,981,135
非控股權益	(186,992)
收購折讓的收益	<u>(4,133)</u>
	<u><u>13,790,010</u></u>

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	(14,081,683)
已收現金	5,275,613
已收購的現金及銀行結餘	<u>417,916</u>
	<u><u>(8,388,154)</u></u>

於二〇一九年四月十一日至二〇一九年六月三十日的期間，已收購業務為本集團貢獻營業收入為零以及淨虧損人民幣0.69億元。

倘收購已於二〇一九年一月一日發生，本集團截至二〇一九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217.88億元及人民幣26.45億元。

(b) 收購廣州市暉邦置業有限公司

於二〇一九年四月二十六日，廣州盈勝投資有限公司（「盈勝公司」）（本公司的一間間接非全資附屬公司）與廣州綠地房地產開發有限公司（「綠地公司」）（第三方）訂立投票權轉讓協議，綠地公司同意以零代價向盈勝公司轉讓於廣州市暉邦置業有限公司（「暉邦公司」）的股東投票權的1%。交易已於二〇一九年四月三十日完成。

於交易完成後，盈勝公司於暉邦公司的投票權自50%增加至51%，盈勝公司由此擁有對暉邦公司股東會及董事會的控制權。因此，暉邦公司成為本公司的一間間接非全資附屬公司。

購買代價及所收購淨資產的詳情如下：

代價	人民幣千元
本集團持有的50%股份的公平值	<u>1,507,532</u>

因收購而確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
發展中物業	5,707,700
合同成本	66,741
其他應收款項、預付款項及按金	2,557,730
現金及現金等價物	688,783
預繳稅項	471,620
應付賬款及票據	(294)
合同負債	(5,561,764)
借貸	(370,000)
應付稅項	(1,959)
遞延稅項負債	(510,399)
其他應付款項及應計費用	<u>(33,094)</u>
所收購可識別淨資產	3,015,064
非控股權益	<u>(1,507,532)</u>
	<u>1,507,532</u>
於合營公司的權益的公平值	1,507,532
減：於合營公司的權益	<u>(741,909)</u>
重新計量於合營公司的權益的收益(附註5)	<u>765,623</u>

有關收購附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析：

	人民幣千元
已付現金	—
已收購的現金及銀行結餘	<u>688,783</u>
	<u>688,783</u>

於二〇一九年四月三十日至二〇一九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53.31億元以及淨收入人民幣1.01億元。

倘收購已於二〇一九年一月一日發生，本集團截至二〇一九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217.88億元及人民幣27.16億元。

18 會計政策的變動

本附註解釋了採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務報表的影響以及披露下文附註19(b)中已自二〇一九年一月一日應用的新會計政策。

本集團自二〇一九年一月一日起追溯採用香港財務報告準則第16號，根據準則中的特定過渡性條款允許，未對二〇一八年報告期間的比較數字進行重述。全部使用權資產將按準則採用時的租賃負債金額計量（調整任何預付或應計租賃支出後）。

(a) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至二〇一九年一月一日的增量借款利率進行貼現。於二〇一九年一月一日應用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為4.82%。

	人民幣千元
於二〇一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	72,516
使用於首次採納日的承租人增量借款利率進行貼現	60,684
減：按直線法確認為開支的短期租賃	<u>(12,973)</u>
於二〇一九年一月一日確認的租賃負債	<u><u>47,711</u></u>
其中：	
流動租賃負債	12,330
非流動租賃負債	<u>35,381</u>
	<u><u>47,711</u></u>

物業租賃的相關使用權資產按採用時的租賃負債金額計量(調整任何預付或應計租賃支出後)。概無須於首次採納日調整使用權資產的虧損性租賃合約。

有關下列類型資產的已確認的使用權資產：

	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 一月一日 人民幣千元
物業	<u>365,007</u>	<u>47,711</u>

(i) 對分部披露及每股盈利的影響

二〇一九年六月的分部資產及增加非流動資產增加乃由於會計政策變動。下列分部受到了政策變動的影響：

	分部資產 人民幣千元	非流動 資產增加 人民幣千元
物業發展	107,834	129,792
物業管理	65,381	48,711
其他	<u>191,792</u>	<u>189,799</u>
	<u>365,007</u>	<u>368,302</u>

(ii) 所應用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估

- 對於二〇一九年一月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃的會計處理為短期租賃
- 在首次採納日排除初始直接成本以計量使用權資產。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」作出的評估。

(b) 本集團的租賃活動及如何計算

本集團租賃各類辦公室、公寓及停車場。租賃合約通常在固定期限1至17年內訂立，而不具有延期選擇權。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何限制，惟租賃資產不得用作借貸的抵押。

截至二〇一八年財政年度，物業租賃分類為經營租賃。在經營租賃項下作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)在租期內採用直線法於損益賬中扣除。有關先前已被分類為經營租賃的合約的租賃付款呈列為經營現金流量。

自二〇一九年一月一日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及財務費用。財務費用於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債剩餘結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。租賃負債的利息和本金部分的現金付款被歸類於融資活動。短期租賃、低價值資產租賃及不包括在租賃負債計量中的可變租賃付款的支付仍呈列於經營活動。

租賃產生的資產及負債初始以現值基準進行計量。租賃負債下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減去收到的任何租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保項下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價(倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃)

租賃付款採用租賃所隱含的利率進行貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去收到的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本

短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益賬中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。

與香港會計準則第17號相較，香港財務報告準則第16號並未對出租人會計處理作出大幅變動。出租人仍需將租賃分類為融資或經營，取決於相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報是否已轉移。

香港會計準則第16號規定，出租人參考使用權資產評估轉租。由於轉租的出租人同時亦是主租賃的承租人，因此無論如何都必須在其資產負債表上確認一項資產－為與主租賃有關的使用權資產（倘轉租被分類為經營租賃）或轉租的應收租賃（倘轉租被分類為融資租賃）。

19 擔保

	於	
	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 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))	10,711,809	13,692,282
授予聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	878,268	779,974
授予合營企業的銀行及貸款融資擔保(附註(b))	900,000	1,350,000
	<u>12,490,077</u>	<u>15,822,256</u>

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) 截至二〇一九年六月三十日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣17.78億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣21.30億元)的擔保，其中約人民幣13.16億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣11.98億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣4.62億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣9.32億元)。

20 資本承擔

	於	
	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 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	452,634	486,092
已批准但未簽約	<u>311,906</u>	<u>311,906</u>
	<u>764,540</u>	<u>797,998</u>

21 銀行融資的擔保

於二〇一九年六月三十日，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299.94億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣293.65億元)、人民幣1.70億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣14.35億元)、人民幣66.72億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣66.50億元)及人民幣6.63億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣6.39億元)；及
- (b) 抵押本集團總賬面值為人民幣700萬元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣700萬元)的若干土地使用權。

22 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。下表為截至二〇一九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二〇一九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
越秀集團	最終控股公司
廣州地鐵	股東
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
廣州市城市建設開發集團有限公司(「城建集團」)	同系附屬公司
廣州宏勝房地產開發有限公司(「廣州宏勝」)	附註(a)
廣州宏耀房地產開發有限公司(「宏耀」)	附註(b)
廣州萬宏房地產開發有限公司(「萬宏」)	聯營實體
濟南鵬遠置業有限公司(「濟南鵬遠」)	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：

(a) 廣州宏勝是一間聯營實體，於二〇一八年成為本公司的附屬公司。

(b) 宏耀是一間聯營實體，於二〇一九年成為本公司的附屬公司。

(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	
	二〇一九年	二〇一八年
	人民幣千元	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	(8)	(1,517)
利息支出(附註7)	(41,166)	(64,072)
添置使用權資產	7,631	—
租賃負債利息支出	(164)	—
償還租賃負債	(1,135)	—
(II) 與越秀房產基金的交易		
租賃服務費收入	10,511	12,109
租金支出	—	(34,620)
利息支出(附註7)	(9,943)	(11,487)
利息收入(附註6)	—	8,093
有關保障安排的保障支出	(14,630)	(11,092)
添置使用權資產	85,890	—
租賃負債利息支出	(4,355)	—
償還租賃負債	(33,596)	—
(III) 與創興銀行的交易		
存款收入	11,270	7,544
租金收入	6,050	4,854
利息支出(附註7)	(2,765)	(173)
銀行存款匯率收益/(虧損)	9,406	(4,002)
外幣遠期收益	9,978	—
(IV) 與廣越融資的交易		
租金收入	5,073	4,970
(V) 與廣證的交易		
租金收入	1,022	759

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
	人民幣千元	人民幣千元
(VI) 與金鷹的交易		
租金收入	4,297	4,797
(VII) 與資產管理的交易		
租金收入	3,598	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6)	—	38,954
(X) 與萬宏的交易		
利息收入(附註6)	34,227	—
(XI) 與濟南鵬遠的交易		
利息收入(附註6)	1,015	—
(XII) 與宏耀的交易		
利息收入(附註6)	131,625	—
(XIII) 與廣州地鐵的交易		
利息支出(附註7)	(24,383)	—

(c) 與關聯人士的結餘

	附註	於	
		二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應付最終控股公司款項	(i), (ii)	(4,019,030)	—
應付中間控股公司款項	(i), (ii)	(852,045)	(1,500,000)
應收聯營實體款項	(iv), (v)	6,402,075	9,880,716
應付聯營實體款項	(ii), (viii)	(7,011,414)	(1,270,717)
應收合營企業款項	(iii), (vii), (vi)	3,976,104	3,577,445
應付合營企業款項	(i), (ii)	(2,872,853)	(3,318,814)
應收關聯公司款項	(i), (ii)	38,284	38,282
應付關聯公司款項	(i), (ii)	(34,427)	(34,422)
應收同系附屬公司款項	(i), (ii)	33,352	—
應付同系附屬公司款項	(i), (ii)	(353,263)	(286,534)
應付股東款項	(ii), (xi)	(1,192,095)	—
存置同系附屬公司的銀行存款	(ix)	1,319,959	924,875
來自同系附屬公司的銀行借款	(x)	121,356	83,526
對中間控股公司的租賃負債	(xii)	(7,313)	—
對聯營實體的租賃負債	(xii)	(161,285)	—

除應收聯營實體款項約人民幣48,174,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣60,329,000元)、應收合營企業款項約人民幣105,300,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣105,216,000元)、應付一間聯營實體款項約人民幣179,264,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣168,985,000元)、應付一間合營企業款項約人民幣55,729,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣55,513,000元)及存置同系附屬公司的銀行存款約人民幣11,806,000元(二〇一八年十二月三十一日：無)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17,000,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣60,139,000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3,627,082,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣6,237,335,000元)的款項計入其他應收款項、預付款項及按金除外。
- (v) 除為數約人民幣63,741,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣7,371,000元)為無抵押及按年息8.5%(二〇一八年：年息4.35%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求收回。
- (vi) 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(二〇一八年十二月三十一日：人民幣999,000元)除外。
- (vii) 除約人民幣95,888,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣95,948,000元)的金額為無抵押及年息為4.75%(二〇一八年十二月三十一日：年息4.75%)外，餘下結餘為無抵押、免息及應要求收回。
- (viii) 除為數約人民幣228,956,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣238,915,000元)為無抵押及按年息9%(二〇一八年：年息9%)計息外，其餘結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ix) 該等結餘為按正常商業條款存置於同系附屬公司的存款。
- (x) 該等結餘為無抵押，按年息為5.22%(二〇一八年：年息5.22%)計息。
- (xi) 該等結餘無抵押，按年息6.5%計息以及應於二〇二三年償還。
- (xii) 本集團自中間控股公司及聯營實體租賃辦公室物業。本集團於租期應付的月租金乃經參考現行市價後釐定。

(d) 主要管理層酬金

截至二〇一九年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣3,525,000元(截至二〇一八年六月三十日止六個月：人民幣3,136,000元)。

(e) 已收取的擔保

- (i) 於二〇一九年六月三十日，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」)的公司債券提供為數人民幣134.66億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣94.77億元)的擔保。
- (ii) 越秀集團於二〇一九年六月三十日為本集團附屬公司武漢康景實業投資有限公司的銀行貸款提供擔保人民幣31.80億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣11.55億元)。
- (iii) 越秀集團於二〇一九年六月三十日為本集團附屬公司蘇州燦熠房地產開發有限公司的銀行貸款提供擔保人民幣7.00億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣3.00億元)。
- (iv) 越秀集團於二〇一九年六月三十日為本集團附屬公司宏耀的銀行貸款提供擔保人民幣8.00億元(二〇一八年十二月三十一日：無)。
- (v) 廣州城建集團於二〇一九年六月三十日為本集團附屬公司廣州城建開發南沙房地產有限公司的銀行貸款提供擔保人民幣1.36億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣1.36億元)。

(f) 提供擔保

本集團為合營企業及聯營實體的借款提供的擔保請參閱附註19。

董事長報告

一、業務回顧

經濟和市場環境

二〇一九年上半年全球經濟增長減速，復蘇不穩。中美貿易爭端升級，對全球貿易的增長和全球經濟的增長帶來巨大的風險。美國經濟和主要發達經濟體的增長開始放緩，新興市場和發展中經濟體的經濟增速繼續下滑，金融市場出現震蕩。二〇一九年上半年，中國經濟總體保持平穩、穩中有進的發展態勢，但外部不穩定、不確定因素在增加，宏觀經濟面臨著一定的下行壓力。由於中國政府加大了財政政策和貨幣政策的支持力度，積極落實「穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期」的「六穩」政策，持續進行經濟結構的調整和消費升級，加快改革開放，宏觀經濟仍保持運行於合理的區間。上半年國內生產總值同比增長6.3%，宏觀經濟繼續保持平穩發展的勢頭。

二〇一九年上半年房地產政策以「房住不炒」及「因城施策、分類調控」為基調。政府堅持穩地價、穩房價、穩預期的調控政策，中國房地產市場總體上呈現平穩增長的態勢，商品房銷售面積約為7.6億平方米，同比下降1.8%，商品房銷售金額約為人民幣7.1萬億元，同比增長5.6%，房地產業繼續在國民經濟中發揮著支柱作用。房地產市場在區域上繼續呈現明顯的分化趨勢，一線城市樓市回暖，成交反彈，供不應求；二線城市成交趨穩；三四線城市市場降溫明顯。隨著部分一、二線城市市場的回暖上升，一些城市開始收緊房貸政策，適度調整購房政策，但目的是保持房地

產市場的健康發展。土地市場表現總體平穩，因應不同市場的供需關係，地方政府加大了對土地供應的分類調控，優化土地拍賣規則，控制土地的溢價。由於房地產發展商普遍看好一、二線的市場，而土地供應增加有限，導致土地競爭比較激烈，土地溢價較高。但隨著政府對土地管控水平的不斷提升和經驗的積累，土地的價格得到了較好的控制，政府穩地價、穩房價的調控政策取得成效。

經營業績大幅提升

二〇一九年上半年，本集團緊緊圍繞「深化管理提能力，經營驅動促發展」的年度工作主題，把握「苦練內功、穩健經營、均衡發展」的工作基調，通過不斷提升經營管理能力，持續打造企業發展的核心競爭力，實現了經營業務的持續高品質的增長。

二〇一九年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣217.9億元，同比上升114.4%。毛利率約為30.0%，同比上升4.2個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣18.7億元，同比上升42.4%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估淨增值額和相關稅項影響及於綜合損益表確認的淨匯兌收益／(虧損))約為人民幣18.3億元，同比上升63.2%。二〇一九年六月三十日，已售未入賬的銷售金額為人民幣775.5億元，較年初上升21.4%。

董事會已決議宣派二〇一九年中期股息每股0.053港元(相當於每股人民幣0.047元)，按港元計算中期股息每股派息同比增長26.2%。

合同銷售創歷史新高

二〇一九年上半年，本集團因應所在不同區域、城市市場的具體調控政策和市場表現，適時調整銷售策略，加快銷售節奏和資金回款，合同銷售大幅增長，創歷史新高。本集團上半年錄得合同銷售(連同合營公司項目的合同銷售)金額約人民幣369.0億元，同比上升31.9%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元的約54.3%。合同銷售面積約為164萬平方米，同比上升19.3%。合同銷售均價達到每平方米人民幣22,500元，同比上升10.8%。其中大灣區總計實現合同銷售約人民幣231.6億元，約佔本集團合同銷售的62.8%。本集團首個軌交物業品秀星圖項目實現了銷售，為本集團貢獻約人民幣20.9億元的合同銷售。

財務指標持續優化

截止二〇一九年六月底，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315.8億元，較年初上升16.3%；淨借貸比率為63.6%，較年初上升2.4個百分點。財務指標健康、安全。

二〇一九年上半年，本集團充分發揮境內外多元化融資渠道的優勢，加強資金管理，優化融資模式，努力降低融資成本。本集團境內以較低成本成功完成了人民幣25億元公司債的發行，發行利率3.85% (3年期)及3.93% (3+2年期)，優化了債務年期組合和債務結構。本集團上半年的平均借貸成本為4.76%，同比下降了6個基點。

多元化增加優質土地儲備

二〇一九年上半年，本集團通過「軌交+物業」模式、國企合作、產業勾地、公開市場競拍等多種方式，以較低溢價於廣州、深圳、杭州、成都、鄭州、青島、江門等7個城市新增優質土地14幅，總建築面積約為374萬平方米，按權益計算建築面積約為275萬平方米。新拓進入深圳、成都、鄭州等一線和重點二線城市，區域佈局更加合理。

本集團以今年二月國家公佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》為戰略契機，深化大灣區的戰略佈局，首次進入大灣區中心城市深圳。深圳經濟發展勢頭強勁，二〇一八年GDP總量在大灣區城市群中位列第一，人均GDP在大灣區中僅次於澳門和香港。按照規劃綱要，深圳在未來的大灣區發展中將發揮獨特的優勢，打造成為創新引領型全球城市。深圳住宅土地供應非常稀缺，需求旺盛，房地產業務發展潛力仍然巨大。本集團於上半年成功獲得位於深圳寶安區一幅優質土地儲備，總建築面積約16萬平方米，完全契合本集團在大灣區深耕和拓展有機結合的發展戰略。

七月份，本集團根據廣州番禺區裡仁洞村重建項目村民代表大會的表決結果，獲得裡仁洞村舊改資格。下一步，本集團將與村民協商具體拆遷方案，待有關步驟逐一落實後，方可正式獲得土地儲備。裡仁洞舊村改造資格的獲取，開啟了本集團獲取土地資源的重要新渠道，為本集團成功實施「軌交+物業」模式後的又一重大潛在資源獲取模式。

截至二〇一九年六月三十日，本集團的總土地儲備約為2,152萬平方米，分佈於全國17個城市，其中約49.0%位於大灣區。

「軌交+物業」模式成功落地實施

上半年，本集團成功完成了首個「軌交+物業」項目一品秀星圖項目86%股權的收購，同時廣州地鐵集團亦完成以每股2.0港元認購30.8億股股份，廣州地鐵持有本集團19.9%的股份，成為本集團第二大股東。

此次完成收購的品秀星圖項目為一幅大型住宅用地，總建築面積約為139萬平方米，其中可售建築面積約為94萬平方米。項目規模較大，本集團旨在打造該等商業、教育、文化等社區配套完善的超大型居住綜合體。該項目位於廣州市增城區新塘鎮官湖村，屬廣州地鐵13號線官湖站上蓋物業。

二〇一九年五月二十八日，本集團發佈公告宣佈透過與廣州越秀集團訂立兩份期權契約，落實取得可收購分別由廣州越秀集團持有的兩項新地鐵房地產項目51%權益的權利。兩項新地鐵房地產項目為分別位於廣州黃埔區的蘿崗項目和番禺區的陳頭崗項目。蘿崗項目毗連廣州地鐵6號線香雪站，為黃埔區核心區域僅有的大面積地塊，總建築面積為約91萬平方米，可發展由住宅樓宇及教育設施組成的大型綜合體。陳頭崗項目位於地鐵22號線陳頭崗站，屬車頂段上蓋物業，為廣州番禺區罕有的大面積純住宅地塊，總建築面積約為88萬平方米。地鐵22號線預期將於2020年啟用，有助提升項目的價值。

兩項地鐵房地產項日期權的獲取將為本集團提供機會收購額外優質土地儲備約179萬平方米。如期權按計劃行使並完成交易，本集團軌交相關項目的總建築面積將增加至約318萬平方米。

商業地產穩健發展

本集團堅持「住商並舉」發展戰略，致力於不斷提升商業運營能力，發揮「越秀地產－越秀房托」雙平台運作模式的優勢，不斷優化「開發+運營+金融」的發展模式，將商業地產發展為本集團業績的增長極和穩定器。截至二〇一九年六月底，本集團直接持有出租投資物業約59萬平方米，實現約人民幣3.37億元的租金收入，同比上升6.6%。本集團於二〇一九年六月底持股約36.39%的越秀房產基金持有出租性商業物業約97萬平方米，上半年實現收入約人民幣10.0億元，同比基本持平。

組織管控持續優化提升

本集團因應發展規模的不斷增長，重點打造以項目運營為中心的運營體系，運營能力不斷提升。本集團持續優化工程、產品、成本等業務條線管控，推進產品標準化體系和「快周轉」能力建設，開發效率獲得實質提升；本集團堅持以客戶為中心，加強客戶研究，堅持「產品+服務」的理念，產品力體系和能力不斷提升。加強項目的工程管理和成本控制，對標標杆企業找差距，優化項目方案，不斷優化成本；深化招採改革，完善供應商庫和清單招標，加強對總包的管控，成本管控能力和水平不斷提升。本集團加快關鍵人才的培養和引進，優化人才隊伍和結構，通過各項培養發展計劃，將關鍵人才源源不斷地輸送到前線公司。繼續優化完善激勵體系，檢討和完善項目的跟投和核心員工持股計劃，不斷釋放組織活力。

二、業務展望

展望二〇一九年下半年，全球經濟仍面臨著諸多的風險因素，如中美貿易爭端，英國硬脫歐及地緣政治風險都將對全球經濟的增長帶來巨大的不穩定性，因此，預期全球經濟增長仍將繼續放緩。同時，因應全球經濟的下行，為支持經濟的增長，主要發達經濟體和發展中經濟體將轉向更為寬鬆的政策，下半年美聯儲也有較大機會減息，也有利於全球經濟的企穩回升。中國經濟也會面臨著諸多外部環境因素的挑戰，特別是中美貿易爭端的前景會對中國經濟的增長帶來一定的不確定性，下半年宏觀經濟會面臨著較大的下行壓力。但因應中國經濟增長的外部因素的不確定性，預計中國政府將繼續加大對宏觀經濟增長的支持力度，繼續實行積極的財政政策和適度穩健的貨幣政策，繼續深化供給側改革，強化創新驅動，加快產業升級和消費結構的升級。由於中國的市場空間巨大，產業升級的潛力非常大，改革開放的步伐將繼續加快，在「六穩」政策和利好措施的支持下，預期二〇一九年下半年中國宏觀經濟總體仍將保持平穩增長態勢。

二〇一九年，房地產行業作為國民經濟的重要支柱，預期行業總體將保持平穩。房地產市場調控政策總體仍將保持連續性和穩定性，堅持「房住不炒」的調控基調，著重因城施策和分類調控，加快構建房地產市場的長效機制，保障房地產行業的平穩健康發展。預期下半年的房地產市場總體供應穩定，價格增長空間受限，但不同城市市場表現仍將明顯分化。一線城市和主要二線城市市場將繼續保持平穩發展，三四線城市市場需求相對薄弱，市場下行壓力較大，剛需剛改仍將主導整體市場需

求。政府對不同城市的土地市場將實施「因城施策」的分類調控政策，對市場過熱的城市將繼續加大土地供應，降低土地的溢價，控制房價。對土地市場趨冷的城市將通過減少土地供應和優化土地結構來穩定房價。因應經濟下行的壓力，信貸資金總體保持鬆緊適度，房地產企業的融資環境將穩中趨緊，政府將加強對房地產融資的監管，有效控制行業的風險。

完成年度各項經營業績目標

二〇一九年，本集團將以「深化管理提能力，經營驅動促發展」為工作主題，全力以赴完成年度銷售及經營目標。在銷售方面，通過把握市場機會、加快推盤供貨的節奏，拓寬銷售渠道，加強合作項目的銷售管理，提升軌交項目的銷售，確保全年銷售目標和現金回流目標的達成；在經營方面，加快項目開發速度，提升資產周轉率，確保竣工項目按計劃交付結轉，持續提升盈利能力；在產品開發方面，圍繞客戶需求，持續提升產品力，重點打造和優化高性價比的剛需型和改善型產品線；在人力資源方面，深化實施項目跟投機制和股票激勵機制，加快關鍵人才引進和內部培養，提升業務的組織保障能力。

多元化、特色化獲取優質土地資源

本集團將繼續通過多種方式獲取優質土地資源，優化「軌交+物業」特色化獲取模式，鞏固「集團孵化+越秀地產購買」資源獲取方式，繼續加快拓展國企合作，助力多元化增加土地儲備；本集團將以裡仁洞村重建項目為契機，將舊村改造模式打造成本集團獲取優質土地資源的新渠道。在公開土地市場，加強對市場的研判和重點城市群潛在城市的研究，按照控節奏、優結構、嚴標準、更佳的地域佈局的要求，重點投向收益較高、風險可控的項目和快周轉項目。此外，本集團將謹慎積極尋求二級市場的併購機會。在投資區域佈局上，重點投向大灣區城市，鞏固本集團在大灣區的市場領先地位，增加在華東、華中和北方區域等核心區域的資金投入，進一步完善全國區域化的佈局。

不斷提升開發運營能力

以客戶需求為導向，本集團將加快客研體系的建立，以客戶的全生命週期體驗為導向，提供優質的產品和服務，不斷提升開發運營能力。

加強運營精細化管理水平，做實做好項目的運營管理，提高項目的運營效益。強化工程管理，保證按時供貨和項目交付，優化項目的進度計劃考核體系，強化實施項目管理的標準化，有效提升項目的品質管控水平。此外，本集團將不斷優化供應商資源和組成，健全和完善成本與採購各項制度。優化成本管控，強化動態成本管理，實現成本精準控制。

穩健發展商業物業

「住商並舉」是本集團的重要發展戰略之一。本集團將繼續深化「開發+運營+金融」的全價值鏈運營模式，確保商業物業發揮對本集團發展的「穩定器」作用。一方面加強對出租性商業物業的管理，優化項目的定位和客戶結構，通過提升商業物業運營能力，不斷提升商業物業的租金水平和出租率水平，提高商業物業的價值；另一方面加強對開發中商業物業的策劃和開發能力，加快項目的開發速度，同時，積極探索商業輕資產管理和運營模式，將商業地產發展成為本集團的重要「穩定器」和核心競爭能力。

確保財務穩健和資金安全

針對外部經濟波動和環境因素的不確定帶來的流動性風險、利率風險和匯率風險，本集團將繼續加快銷售和資金回籠。此外，本集團將並通過綜合利用境內外的融資渠道多元化優勢，充分運用各類金融手段，不斷優化資金管理，降低融資成本、優化負債結構、有效管控匯率風險。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。

穩步發展新業態

本集團將穩步推進新業態的發展。在養老業務方面，提升養老業務的整體經營水平。對已運營項目，重點提升服務品質和客戶滿意度，優化養老業務的運營標準化體系，努力提升經營效益。同時積極拓展新項目，並整合國內外優質醫療、養老資源，多方式、多層次打造醫養結合養老模式。在長租公寓方面，多平台、多渠道、多方式加快發展住房租賃業務，重點推進國企存量項目合作和輕資產運營模式，培育核心運營能力；在「地產+」業務方面，加強同國有企業和科研機構的合作，穩步推進「+產業」、「+小鎮」等業務，整合大灣區優質教育資源，加快推進「+教育」業務發展。

致謝

上半年，本集團深耕大灣區重點城市，鞏固華東、華中和北方地區的業務發展方面取得了優異的成績，本集團將不斷致力於提高股東的資金回報率和股東價值。本集團優異業績的取得和各項業務的發展，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！

管理層討論及分析

經營收入及毛利

二〇一九年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣217.9億元(二〇一八年同期：人民幣101.6億元)，同比上升114.4%。毛利約為人民幣65.5億元(二〇一八年同期：人民幣26.2億元)，同比上升149.5%。毛利率約為30.0%，同比上升4.2個百分點。

權益持有人應佔盈利

二〇一九年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣18.7億元(二〇一八年同期：人民幣13.1億元)，同比上升42.4%。核心淨利潤約為人民幣18.3億元(二〇一八年同期：人民幣11.2億元)，同比上升63.2%。

合同銷售

二〇一九年上半年，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369.0億元，同比上升31.9%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元的54.3%；錄得累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為164萬平方米，同比上升19.3%，均價約為每平方米人民幣22,500元，同比上升10.8%。

按地區分，二〇一九年上半年的合同銷售金額中，大灣區約佔62.8%，華東地區約佔25.3%，華中地區約佔7.5%，北方地區約佔4.4%。

二〇一九年上半年，本集團重點發展的大灣區、華東地區、華中地區和北方地區四大區域的房地產市場平穩發展。

大灣區

本集團二〇一九年上半年在大灣區的銷售重點城市為廣州、佛山、江門和中山四個城市。隨著二〇一九年二月《粵港澳大灣區發展規劃綱要》發佈，大灣區迎來快速發展階段，為區內城市房地產市場穩健發展提供有力支撐。

上半年廣州市房地產市場受放寬落戶、交通及基建建設等各項利好政策規劃的影響，全市商品住宅成交面積、金額和均價與同期相比均有所提升。本集團積極發揮已有的優勢，持續鞏固在廣州房地產市場的領導地位，二〇一九年上半年在廣州市的合同銷售金額達到約203.9億元，同比上升30.0%；成交均價約為每平方米人民幣28,300元，同比上升0.4%。

廣州市南沙區是大灣區的核心區域，受惠於大灣區的利好政策房地產市場持續活躍成交。本集團持續深耕南沙區，二〇一九年上半年在南沙的合同銷售金額達到約62.9億元，同比上升33.5%；成交均價約為每平方米人民幣19,600元，同比上升9.5%。

二〇一九年上半年佛山、中山和江門的房地產市場總體成交量和均價均同比增長。本集團二〇一九年上半年在上述三個城市的合同銷售金額約27.7億元，同比上升16.8%；成交均價約每平方米人民幣13,800元，同比上升25.5%。

華東地區

本集團在華東地區已經佈局杭州和蘇州兩個城市。杭州和蘇州在房地產嚴格調控政策的影響下，總體成交量仍上升，均價也保持穩定。本集團二〇一九年上半年在華東地區的合同銷售金額達到約人民幣93.5億元，同比上升125.3%；成交均價約為每平方米人民幣22,400元，同比上升29.5%。

華中地區

本集團二〇一九年上半年在華中地區的銷售重點城市為武漢市和襄陽市。雖然武漢市和襄陽市在二〇一九年上半年維持調控政策，但總體成交量及均價仍維持平穩增長。本集團二〇一九年上半年在華中地區的合同銷售金額達到約人民幣27.6億元，同比下降13.3%；成交均價約為每平方米人民幣14,500元，同比下降47.1%。

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	廣州星匯海珠灣	55,000	24.48	44,500
2	廣州越秀綠地海玥	15,800	8.20	51,900
3	廣州天悅江灣 (前稱：廣州海珠南洲路地塊)	1,000	0.69	69,000
4	廣州星匯雲城	53,700	22.20	41,300
5	廣州紫雲府	42,600	17.85	41,900
6	廣州公園大道	37,800	18.41	48,700
7	廣州可逸江畔	1,100	0.19	17,300
8	廣州藏瓏府	17,800	7.35	41,300
9	廣州嶺南雅築	2,500	0.21	8,400
10	廣州嶺南林語	1,200	0.14	11,700
11	廣州越秀保利愛特城	66,400	14.33	21,600
12	南沙濱海花園	82,700	16.39	19,800
13	南沙濱海新城	203,500	38.01	18,700
14	南沙越秀東坡	34,700	8.54	24,600
15	花都臻悅府	9,400	2.92	31,100
16	花都臻裕府 (前稱：花都鳳凰路地塊二)	6,800	2.05	30,100
17	廣州品秀星圖	82,900	20.88	25,200
18	南海星匯雲錦	700	0.10	14,300
19	南海星匯瀚府	40,400	10.44	25,800
20	佛山嶺南雋庭	1,800	0.28	15,600

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)
21	佛山可逸新勢力	1,600	0.19	11,900
22	佛山龍湖越秀傲雲	5,000	1.26	25,200
23	江門星匯名庭	600	0.05	8,300
24	江門西江御府	2,500	0.35	14,000
25	江門西江悅府	7,700	0.80	10,400
26	江門天悅星院	9,600	0.93	9,700
27	江門越秀濱江盛悅	41,300	5.81	14,100
28	江門天悅文華	17,600	1.76	10,000
29	鶴山星匯名庭	40,300	2.98	7,400
30	中山星匯品峰	23,900	2.63	11,000
31	中山可逸豪苑	7,300	0.15	2,100
	其他項目	5,800	1.04	17,900
	大灣區小計	921,000	231.61	25,100
32	杭州星匯城	145,700	23.03	15,800
33	杭州公園1872	29,400	11.76	40,000
34	杭州天悅江灣	44,400	15.94	35,900
35	杭州親愛裡	200	0.08	40,000
36	杭州湖山悅	57,600	9.92	17,200
37	杭州悅見山	36,500	7.58	20,800
38	蘇州江南悅府	76,000	19.20	25,300
39	蘇州蘇悅灣	26,900	5.94	22,100
	華東地區小計	416,700	93.45	22,400
40	武漢國際金融匯	44,000	13.62	31,000
41	武漢星匯君泊	2,900	0.35	12,100
42	武漢星悅峰	1,500	0.36	24,000
43	武漢越秀逸府	11,400	1.80	15,800
44	武漢瀚悅府	16,100	1.46	9,100
45	武漢越秀逸境	25,900	3.15	12,200
	華中地區小計	189,700	27.55	14,500

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)
46	襄陽星匯城 (前稱：襄陽樂津新區地塊)	87,900	6.81	7,700
47	沈陽星匯雲錦	55,300	10.29	18,600
48	沈陽岫湖郡	4,300	0.39	9,100
49	沈陽星匯藍海	1,500	0.18	12,000
50	煙台星匯金沙	7,900	0.33	4,200
51	青島星匯藍灣	2,600	0.20	7,700
52	青島膠州鉑悅府	7,200	1.05	14,600
53	濟南百脈悅府	30,800	3.20	10,400
54	濟南鳳鳴藝境	3,900	0.71	18,200
	北方地區小計	113,500	16.35	14,400
	合計	1,640,900	368.96	22,500

入賬物業

二〇一九年上半年，入賬物業收入約為人民幣208.0億元，同比上升126.0%；入賬物業面積約為81萬平方米，同比上升53.0%；均價約為每平方米人民幣25,600元，同比上升48.0%。

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	廣州星匯御府	1,700	1.09	64,100
2	廣州星匯雲錦	200	0.07	35,000
3	廣州財富世紀廣場	200	0.12	60,000
4	廣州星匯海珠灣	133,000	56.38	42,400
5	廣州越秀綠地海玥	130,500	53.31	40,900
6	廣州星匯金沙	400	0.07	17,500
7	廣州星匯雲城	27,500	10.07	36,600
8	廣州星匯文華	600	0.18	30,000
9	廣州星匯文宇	200	0.04	20,000
10	廣州可逸江畔	2,500	0.34	13,600
11	廣州嶺南山畔	600	0.08	13,300
12	廣州嶺南雅築	2,100	0.17	8,100
13	南沙濱海花園	56,900	10.87	19,100
14	南沙濱海新城	206,700	32.95	15,900
15	南海星匯雲錦	4,400	0.74	16,800
16	佛山嶺南雋庭	7,900	1.31	16,600
17	佛山可逸新勢力	2,700	0.37	13,700
18	江門星匯名庭	32,900	2.50	7,600

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)
19	江門西江悅府	31,100	2.70	8,700
20	江門天悅星院	4,500	0.76	16,900
21	中山星匯雲錦	100	0.01	10,000
22	中山星匯品峰	400	0.03	7,500
23	中山可逸豪苑	1,200	0.11	9,200
	其他項目	4,100	0.73	17,800
	大灣區小計	652,400	175.00	26,800
24	杭州星匯城	8,000	0.83	10,400
25	杭州天悅江灣	61,300	20.74	33,800
26	杭州親愛裡	700	0.20	28,600
27	蘇州可逸蘭亭	400	0.03	7,500
28	蘇州星匯蘭亭	100	0.02	20,000
	華東地區小計	70,500	21.82	31,000
29	武漢國際金融匯	2,400	2.73	113,800
30	武漢星匯君泊	4,600	0.62	13,500
31	武漢星悅峯	4,300	1.39	32,300
	華中地區小計	11,300	4.74	41,900
32	沈陽星匯雲錦	4,800	0.82	17,100
33	沈陽岫湖郡	500	0.04	8,000
34	沈陽星匯藍海	2,700	0.11	4,100
35	煙台星匯金沙	16,100	0.80	5,000
36	青島星匯藍灣	4,700	0.52	11,100
37	青島臻悅府	50,300	4.14	8,200
	北方地區小計	79,100	6.43	8,100
	合計	813,300	207.99	25,600

已售未入賬銷售

截至二〇一九年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣775.5億元，面積約為352萬平方米，均價約為每平方米人民幣22,100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	3,900	2.61	66,900
2	廣州星匯海珠灣	119,500	59.13	49,500
3	廣州越秀綠地海玥	13,700	7.48	54,600
4	廣州天悅江灣 (前稱：廣州海珠南洲路地塊)	1,000	0.69	69,000
5	廣州星匯雲城	137,500	58.22	42,300
6	廣州紫雲府	169,000	72.67	43,000
7	廣州公園大道	46,500	22.62	48,600
8	廣州藏瓏府	31,100	12.42	39,900
9	廣州越秀保利愛特城	235,600	54.14	23,000
10	南沙濱海花園	154,600	34.45	22,300
11	南沙濱海新城	350,600	64.62	18,400
12	南沙越秀東坡	61,700	14.77	23,900
13	花都臻悅府	16,300	5.16	31,700

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)
14	花都臻裕府 (前稱：花都鳳凰路地塊二)	6,800	2.05	30,100
15	廣州品秀星圖	82,900	20.88	25,200
16	南海星匯瀚府	52,400	12.67	24,200
17	佛山龍湖越秀傲雲	17,500	2.31	13,200
18	江門星匯名庭	27,700	1.17	4,200
19	江門天悅星院	10,800	1.08	10,000
20	江門越秀濱江盛悅	95,300	11.35	11,900
21	江門天悅文華	17,600	1.76	10,000
22	鶴山星匯名庭	134,500	10.72	8,000
23	中山星匯品峰	125,900	16.02	12,700
	大灣區小計	1,912,400	488.99	25,600
24	杭州星匯城	393,400	59.00	15,000
25	杭州公園1872	89,500	35.77	40,000
26	杭州天悅江灣	54,200	21.62	39,900
27	杭州湖山悅	118,900	20.13	16,900
28	杭州悅見山	156,800	28.67	18,300
29	蘇州江南悅府	106,600	26.63	25,000
30	蘇州蘇悅灣	35,400	7.83	22,100
	華東地區小計	954,800	199.65	20,900

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	武漢國際金融匯	53,700	15.63	29,100
32	武漢星匯君泊	16,500	1.78	10,800
33	武漢星悅峰	6,200	1.27	20,500
34	武漢星悅灣畔	59,100	9.34	15,800
35	武漢越秀逸府	19,300	3.03	15,700
36	武漢瀚悅府	88,100	7.61	8,600
37	武漢越秀逸境	72,600	8.96	12,300
38	襄陽星匯城 (前稱：襄陽樂津新區地塊)	87,900	6.81	7,700
	華中地區小計	403,400	54.43	13,500
39	沈陽星匯雲錦	89,000	15.11	17,000
40	沈陽明湖郡	3,800	0.35	9,200
41	煙台星匯金沙	21,800	1.69	7,800
42	煙台臻悅府	64,800	7.17	11,100
43	青島膠州鉞悅府	20,100	2.91	14,500
44	濟南百脈悅府	40,500	4.22	10,400
45	濟南鳳鳴藝境	4,800	0.95	19,800
	北方地區小計	244,800	32.40	13,200
	合計	3,515,400	775.47	22,100

土地儲備

二〇一九年上半年，本集團於廣州、深圳、杭州、鄭州、青島、成都、江門等城市新增14幅土地，總建築面積約為374萬平方米，按權益比例計算，本集團應佔建築面積約為275萬平方米。

截至二〇一九年六月三十日新購土地情況：

編號	項目	權益比例	總建築	按權益比例
			面積	建築面積
			(平方米)	(平方米)
1	廣州智聯汽車小鎮項目二	21.48%	315,300	67,700
2	南沙靈山島地塊四	38.23%	128,500	49,100
3	從化江埔九裡步地塊	46.79%	207,200	96,900
4	廣州品秀星圖	82.11%	1,387,900	1,139,600
5	增城中新三逕地塊	38.19%	97,600	37,300
6	深圳寶安尖崗山地塊	95.48%	157,200	150,100
7	江門天悅文華	48.45%	83,000	40,200
8	杭州江幹牛田地塊二	95%	46,800	44,500
9	杭州市臨安濱湖新城地塊	95%	66,200	62,900
10	杭州市臨安錦南新城地塊	100%	333,200	333,200
11	鄭州臻悅府	95%	137,300	130,400
12	青島城陽上馬地塊	100%	412,200	412,200
13	成都紫雲府	42.75%	296,900	126,900
14	成都青白江地塊	95%	66,000	62,700
	合計		3,735,300	2,753,700

截至二〇一九年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約為2,152萬平方米，共67個項目分佈於全國17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1,345萬平方米。按地區分，大灣區約佔49.0%，華東地區約佔18.1%，華中地區約佔17.5%，北方地區約佔13.2%，其他約佔2.2%。

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	廣州星匯海珠灣	394,600	190,800	203,800
3	廣州天悅江灣 (前稱：廣州海珠南洲路地塊)	154,600	154,600	—
4	廣州星匯雲城	442,400	442,400	—
5	廣州紫雲府	148,900	148,900	—
6	廣州公園大道	272,300	272,300	—
7	廣州藏瓏府	383,800	383,800	—
8	廣州智聯汽車小鎮項目一	527,900	—	527,900
9	廣州智聯汽車小鎮項目二	315,300	315,300	—
10	廣州越秀保利愛特城	359,500	359,500	—
11	南沙濱海花園	989,000	209,100	779,900
12	南沙濱海新城	702,600	649,600	53,000
13	南沙越秀東坡	258,300	258,300	—
14	南沙金嶺北地塊	134,500	134,500	—
15	南沙靈山島地塊一	221,300	53,400	167,900
16	南沙天悅江灣 (前稱：南沙靈山島地塊二)	410,900	—	410,900

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)
17	南沙柳岸曉風 (前稱：南沙靈山島地塊三)	130,000	130,000	—
18	南沙靈山島地塊四	128,500	—	128,500
19	花都臻悅府	222,200	222,200	—
20	花都臻裕府 (前稱：花都鳳凰路地塊二)	292,200	292,200	—
21	花都臻榮府 (前稱：花都鳳凰路地塊三)	187,600	187,600	—
22	廣州品秀星圖	1,387,900	439,600	948,300
23	增城中新三逕地塊	97,600	—	97,600
24	從化江埔九裡步地塊	207,200	—	207,200
25	深圳寶安尖崗山地塊	157,200	—	157,200
26	南海星匯瀚府	567,100	435,500	131,600
27	佛山嶺南雋庭	24,000	24,000	—
28	佛山龍湖越秀傲雲	76,300	76,300	—
29	江門越秀濱江盛悅	351,300	351,300	—
30	江門天悅文華	83,000	83,000	—
31	鶴山星匯名庭	416,000	416,000	—
32	中山星匯品峰	153,100	153,100	—
33	香港油塘項目	72,100	—	72,100
	其他項目	50,100	—	50,100
	大灣區小計	10,548,700	6,612,700	3,936,000

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)
34	杭州星匯城	1,158,600	536,800	621,800
35	杭州公園1872	230,300	107,600	122,700
36	杭州天悅江灣	181,100	181,100	—
37	杭州湖山悅	224,800	224,800	—
38	杭州悅見山	225,000	225,000	—
39	杭州前灘名邸 (前稱：杭州江幹牛田地塊一)	122,900	122,900	—
40	杭州江幹牛田地塊二	46,800	—	46,800
41	杭州市臨安錦南新城地塊	333,200	—	333,200
42	杭州市臨安濱湖新城地塊	66,200	—	66,200
43	蘇州江南悅府	210,500	210,500	—
44	蘇州蘇悅灣	116,300	116,300	—
45	蘇州太倉向東島地塊 華東地區小計	987,200	240,500	746,700
		3,902,900	1,965,500	1,937,400
46	武漢國際金融匯	598,900	598,900	—
47	武漢漢陽星匯雲錦	1,128,600	1,128,600	—
48	武漢星悅灣畔	84,500	84,500	—
49	武漢越秀逸府	42,200	42,200	—
50	武漢博悅府 (前稱：武漢蔡甸地塊一)	78,000	78,000	—
51	武漢瀚悅府	171,700	171,700	—
52	武漢越秀逸境	210,000	210,000	—
53	武漢華髮越秀悅府 (前稱：武漢黃陂地塊)	231,500	231,500	—
54	襄陽星匯城 (前稱：襄陽樂津新區地塊)	1,082,700	356,600	726,100
55	鄭州臻悅府	137,300	—	137,300
	華中地區小計	3,765,400	2,902,000	863,400

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)
56	沈陽星匯雲錦	371,700	371,700	—
57	沈陽岫湖郡	270,200	—	270,200
58	煙台臻悅府	78,600	78,600	—
59	青島天悅海灣 (前稱：青島李滄海洋化工地塊)	213,300	175,800	37,500
60	青島李滄青銀高速東地塊	666,300	—	666,300
61	青島膠州鉑悅府	209,100	209,100	—
62	濟南百脈悅府	565,400	565,400	—
63	濟南鳳鳴藝境	52,600	52,600	—
64	青島城陽上馬地塊	412,200	—	412,200
	北方地區小計	2,839,400	1,453,200	1,386,200
65	成都紫雲府	296,900	152,300	144,600
66	成都青白江地塊	66,000	—	66,000
67	海口司馬坡島項目	100,500	—	100,500
	合計	21,519,800	13,085,700	8,434,100

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	二〇一九年	二〇一九年
	上半年	全年計劃
	實際建築面積	建築面積
	(平方米)	(平方米)
新開工	2,411,900	5,951,600
竣工	1,520,400	2,943,400

投資物業

截至二〇一九年六月三十日，本集團擁有的出租投資物業共約58.80萬平方米，其中，寫字樓約佔49.36%，商業約佔33.49%，停車場及其他約佔17.15%。二〇一九年上半年，本集團錄得的租金收入約為人民幣3.37億元，同比上升6.6%，主要為廣州越秀金融大廈租金收入增加。

二〇一九年上半年，本集團錄得投資物業評估淨跌值約人民幣0.16億元，投資物業估值與期初基本持平。

其他收益淨額

二〇一九年上半年，本集團的其他收益淨額約為人民幣7.98億元，同比上升43.6%。主要由於本期獲取對一間合營企業的控制權，本集團原持有該合營企業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7.66億元，該收益主要來源於該合營企業本期入賬物業的經營毛利。

銷售及營銷成本

二〇一九年上半年，本集團銷售及營銷成本約為人民幣4.18億元，同比上升111.2%。銷售及營銷成本佔本年入帳銷售總額的1.9%，較去年持平。

行政開支

本集團行政開支約為人民幣6.01億元，同比上升61.3%。行政開支佔本年度入帳銷售的2.8%，較去年的3.7%下降0.9個百分點。

財務費用

本集團的財務費用淨額約為人民幣6.34億元，較二〇一八年中期末人民幣6.51億元減少2.6%，該降幅主要由於本期新開工項目增加，資本化之利息支出同比增加65.4%所致。2019年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，本期本集團實際借貸平均年利率由二〇一八年的4.82%下降至4.76%。

應佔聯營實體盈利

二〇一九年上半年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻約為人民幣3.46億元，較去年同期增加43.0%。主要是由於越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）的盈利貢獻同比增加。

二〇一九年上半年，越秀房產基金可分派總額約人民幣4.24億元，與去年同期持平，對應本集團可獲得的現金分派達到約人民幣1.54億元。

每股基本盈利

二〇一九年上半年，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0.1393元(二〇一八年上半年：人民幣0.1059元)。

中期股息

董事會已決議宣派二〇一九年中期股息每股0.053港元，相等於每股人民幣0.047元(二〇一八年中期：每股0.042港元，相等於每股人民幣0.036元)，予二〇一九年十月二十四日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇一九年十一月十八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。

二〇一九年上半年，本集團完成新的融資約人民幣214.7億元，其中境內融資約人民幣169.3億元，境外融資約人民幣45.4億元。於二〇一九年六月三十日，總借款為約人民幣650.3億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣534.1億元)，現金及現金等價物及監控戶存款約為人民幣315.8億元，淨借貸比率為63.6%。未來一年到期的借貸佔總借貸的約12%(二〇一八年十二月三十一日：11%)，定息借貸佔總借貸約56.5%(二〇一八年十二月三十一日：57%)。二〇一九年上半年以來，整體融資環境鬆緊適度，期內本集團的實際借貸平均年利率較二〇一八年的4.82%下降6個基點至4.76%。

於二〇一九年六月三十日，本集團總借款中約49%為以人民幣計值的銀行借款及其他借款(二〇一八年十二月三十一日：45%)，7%為以港元計值的銀行借款(二〇一八年十二月三十一日：10%)，1%為以港元計值的短期票據(二〇一八年十二月三十一日：零)，21%為以港元及美元計值的中長期票據(二〇一八年十二月三十一日：25%)，22%為以人民幣計值的中長期票據(二〇一八年十二月三十一日：20%)。

營運資金

於二〇一九年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣779.35億元(二〇一八年十二月三十一日：約人民幣610.1億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為1.9倍(二〇一八年十二月三十一日：1.8倍)，現金及現金等價物約人民幣245.0億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣219.9億元)。監控戶存款約人民幣70.8億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣51.7億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣95.02億元。

資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 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	46,149,488	34,657,300
以港元結算	7,242,038	7,144,488
以美元結算	11,634,005	11,604,151
總銀行借貸及債券	65,025,531	53,405,939
融資租約的責任	85	109
銀行透支	39	57
總借貸	<u>65,025,655</u>	<u>53,406,105</u>

	於	
	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
賬齡分析：		
第一年內	7,989,119	5,786,145
第二年	19,705,610	8,461,171
第三至第五年	32,505,830	31,380,146
超過五年	4,825,096	7,778,643
借貸合計	65,025,655	53,406,105
租賃負債	375,009	—
減：現金及現金等價物	(24,504,308)	(21,990,512)
借貸淨額	40,896,356	31,415,593
權益總額	<u>52,618,925</u>	<u>42,911,718</u>
總資本	<u>93,515,281</u>	<u>74,327,311</u>
資本負債率	<u>43.7%</u>	<u>42.3%</u>

利率風險

本集團的利率風險主要來自人民幣、港元及美元相關貸款及存款。於二〇一九年六月三十日，本集團總借貸融資中約36.9%為以人民幣計值的浮息銀行貸款，約6.6%為以港元計值的浮息銀行貸款；約11.8%為以人民幣計值的定息銀行貸款，約22.2%為人民幣中長期定息債券，約22.5%為美元／港元定息票據，定息借款佔總借款比約56.5%。二〇一八年下半年以來國內放鬆流動性，人民幣實際利率向下；境外的外幣利率亦在二〇一九年二季度開始從加息轉為降息預期，目前集團浮定息借款比例相對合理，整體利率風險可控。本集團報告年度內沒有安排利率對沖工具。期內借貸平均利率約4.76%，較二〇一八年的平均利率4.82%下降了0.06個百分點。

境內人民幣借款利率方面，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4.35%。二〇一八年上半年境內流動性緊張，市場實際借款利率有較大升幅，下半年人行降准定向釋放流動性，二〇一九年上半年一月及五月再全面及定向降准釋放流動性，但地產行業融資限制仍存在。關注國內經濟轉慢及中美貿易戰持續影響，市場預計二〇一九年市場不確定性仍較大，預期二〇一九年國內貨幣政策中性偏松。

美元及港元借款利率方面，美聯儲自二〇一五年十二月至二〇一八年底期間因美國經濟增長穩定已加息九次，二〇一八年內加息四次，累計加幅約1%；受到中美貿易戰持續、英國脫歐、美國經濟放慢等風險因素加大影響，美聯儲近日表現偏鴿，市場預期美聯儲二〇一九年中停止加息並在下半年減息兩至三次，每次0.25%，預計港元借款利率調整較美元滯後，但會跟隨下降。本集團預期境外美元／港元借款利率較二〇一八年略降。本集團將持續關注境內外利率市場動態，優化債務結構，適時運用金融工具管理利率風險。

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，集團積極採取各種措施管理外匯風險。二〇一九年六月三十日，外幣借款中有約48.5億以港元計值(等值約人民幣42.7億元)的銀行借款；約17.0億以美元計值(等值約人民幣116.3億元)的中長期票據；約34.0億以港元計值(等值約人民幣29.7億元)的票據。集團總借貸中外幣借款佔比約29%(年初佔比35%)，其中等值約人民幣50.0億元外幣借款已安排對沖產品鎖定部分外匯風險。

因中美貿易戰、美國減息預期及中國經濟放慢等挑戰，預計下半年人民幣匯率仍然波動，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，優化債務結構，管控外匯風險；集團已適量採用金融工具管理外匯風險，預計二〇一九年下半年在適當成本下仍會繼續安排合適的外匯管理產品管控外匯風險。

物業、廠房及設備的承擔

於二〇一九年六月三十日，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7.65億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣7.98億元)。

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。於二〇一九年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣107.1億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣136.9億元)。

截至二〇一九年六月三十日，本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣17.78億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣21.30億元)的擔保，其中約人民幣13.16億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣11.98億元)的擔保已動用，未動用的擔保約為人民幣4.62億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣9.32億元)。

僱員及薪酬政策

截至二〇一九年六月三十日，本集團聘用約8,450名僱員(二〇一八年十二月三十一日：8,190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鈎。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。

企業管治

除下文披露外，於截至二〇一九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的核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱了本集團截至二〇一九年六月三十日止六個月的業績。

買賣、出售或贖回本公司證券

截至二〇一九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並無買賣或出售本公司任何股份。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇一九年十月二十二日(星期二)至二〇一九年十月二十四日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合獲派中期股息的資格，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇一九年十月二十一日(星期一)下午四時三十分前交回香港皇后大道東183號合和中心54樓本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司辦理過戶登記手續。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
林昭遠
董事長

香港，二〇一九年八月十三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 歐陽長城

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓