

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

二〇一三年中期業績公佈

業績亮點

- **銷售業績再創新高。**二〇一三年上半年，本集團在售項目共24個，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%，均價約每平方米人民幣13,900元，同比上升11.1%。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。因銷售情況理想，本集團決定把今年銷售目標從人民幣132億元調高至人民幣145億元。
- **融資再取新突破。**二〇一三年上半年，本集團完成融資約人民幣88億元，其中包括首次發行3.5億美元5年期和5億美元10年期定息債券，以及銀行借貸約人民幣34億元。截至二〇一三年六月底，境內外借貸比例調整至47:53，平均融資成本從二〇一二年的7.03%下降至二〇一三年上半年的5.99%。本集團通過多元化的融資方式，拓寬了融資渠道，降低了融資成本，優化了債務結構。

- **創新合作模式鞏固全國化佈局。**二〇一三年初至本公告日，本集團共購入五塊土地，總金額約為人民幣67.64億元，總建築面積約114萬平方米。同時本集團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時，加快實現規模效應。截至本公告日，本集團擁有土地儲備約1,476萬平方米，分佈於全國12個城市。
- **回饋股東。**為了更好地回饋股東，董事會通過決議宣派二〇一三年中期股息每股0.049港元，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%。

業績摘要

• 營業收入	人民幣 60.59 億元 (+42.1%)
• 毛利	人民幣 24.80 億元 (-4.0%)
• 毛利率	40.9% (-19.7 個百分點)
• 經營盈利	人民幣 38.83 億元 (+18.0%)
• 權益持有人應佔盈利	人民幣 23.41 億元 (+48.2%)
• 淨利率	38.6% (+1.5 個百分點)
• 核心淨利潤(不計投資物業評估升值影響)	人民幣 10.34 億元 (+7.8%)
• 核心淨利率(不計投資物業評估升值影響)	17.1% (-5.4 個百分點)
• 合同銷售金額	人民幣 86.16 億元 (+20.5%)
• 合同銷售面積	62.04 萬平方米 (+8.6%)
• 總資產	人民幣 785.15 億元 (+12.2%)
• 股東權益	人民幣 240.03 億元 (+8.3%)
• 每股淨資產賬面值	人民幣 2.578 元 (+8.2%)
• 淨借貸比率	54.5% (+7.5 個百分點)

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」)截至二〇一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，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	3	6,059,401	4,264,056
銷售成本	4	<u>(3,579,884)</u>	<u>(1,680,028)</u>
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		<u>(5,278)</u>	<u>(426,279)</u>
出售投資物業收益		1,632	149,434
投資物業重估公平值增值		1,862,101	903,802
其他收益		95,899	180,464
銷售及營銷成本	4	<u>(152,255)</u>	<u>(140,218)</u>
行政開支	4	<u>(403,408)</u>	<u>(385,299)</u>
經營盈利		3,883,486	3,292,211
財務收入		15,730	23,675
財務成本	5	<u>(211,983)</u>	<u>(213,716)</u>
理財活動產生的淨外匯收益／(虧損)		136,043	(40,054)
應佔以下公司盈利			
— 共同控制實體		195	873
— 聯營實體		<u>82,809</u>	<u>89,891</u>
除稅前盈利		3,906,280	3,152,880
稅項	6	<u>(1,547,178)</u>	<u>(1,529,126)</u>
期內盈利		<u>2,359,102</u>	<u>1,623,754</u>

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一三年	二〇一二年
		人民幣千元	人民幣千元
		附註	
應佔			
本公司權益持有人		2,340,695	1,579,881
非控股權益		<u>18,407</u>	<u>43,873</u>
		<u>2,359,102</u>	<u>1,623,754</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)	7		
— 基本		<u>0.2516</u>	<u>0.1701</u>
— 攤薄		<u>0.2511</u>	<u>0.1697</u>

應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註8。

簡明綜合全面收入報表
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	二〇一二年
	人民幣千元	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	<u>2,253,693</u>	<u>1,626,432</u>
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
	<u>2,253,693</u>	<u>1,626,432</u>

簡明綜合資產負債表
於二〇一三年六月三十日

	於	
	二〇一三年 六月三十日	二〇一二年 十二月 三十一日
	附註 未經審核 人民幣千元	已審核 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	911,124	763,564
投資物業	9,809,832	6,185,441
土地使用權	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	58,580	81,679
	<u>18,767,598</u>	<u>15,165,589</u>
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	9 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
	<u>59,666,263</u>	<u>54,749,804</u>
持作出售的非流動資產	<u>80,804</u>	<u>81,540</u>

	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
負債			
流動負債			
應付賬款及票據	10	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		9,338,581	6,828,742
應付稅項		1,930,874	1,533,756
		<u>31,743,390</u>	<u>27,556,481</u>
流動資產淨值		<u>28,003,677</u>	<u>27,274,863</u>
總資產減流動負債		<u>46,771,275</u>	<u>42,440,452</u>
非流動負債			
借貸		14,979,386	13,302,235
遞延稅項負債		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
		<u>21,789,689</u>	<u>19,320,237</u>
淨資產		<u>24,981,586</u>	<u>23,120,215</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		853,280	852,196
股本溢價		8,885,745	8,878,673
其他儲備		410,683	516,153
保留盈利			
— 擬派股息	8	363,179	399,952
— 其他		13,490,269	11,511,166
		<u>24,003,156</u>	<u>22,158,140</u>
非控股權益		<u>978,430</u>	<u>962,075</u>
總權益		<u>24,981,586</u>	<u>23,120,215</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 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。

2 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。

(a) 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1號(修改)	財務報表的呈報
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
香港財務報告準則第13號	公平值計算
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

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、修訂及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

- (b) 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。

3 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。

	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	<u>5,524,581</u>	<u>200,756</u>	<u>213,083</u>	<u>120,981</u>	<u>6,059,401</u>
分部業績	<u>1,759,417</u>	<u>12,546</u>	<u>2,005,100</u>	<u>44,316</u>	<u>3,821,379</u>
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	<u>3,648,606</u>	<u>181,410</u>	<u>273,790</u>	<u>160,250</u>	<u>4,264,056</u>
分部業績	<u>1,831,777</u>	<u>(3,982)</u>	<u>1,254,673</u>	<u>47,850</u>	<u>3,130,318</u>
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
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	<u>57,857,347</u>	<u>412,027</u>	<u>15,788,194</u>	<u>338,152</u>	<u>74,395,720</u>
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	<u>55,071,750</u>	<u>354,674</u>	<u>12,150,434</u>	<u>751,014</u>	<u>68,327,872</u>

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	
	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	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	
	二〇一三年	二〇一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	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	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		總資產	
	截至六月三十日止六個月		於二〇一三年	於二〇一二年
	二〇一三年	二〇一二年	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
	<u>6,059,401</u>	<u>4,264,056</u>	74,395,720	68,327,872
未分配資產			<u>4,118,945</u>	<u>1,669,061</u>
			<u>78,514,665</u>	<u>69,996,933</u>

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	
	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權攤銷	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	(8,442)	940
發展中物業減值撥備的撥回	<u>(27,008)</u>	<u>—</u>

5 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元
貸款及銀行透支的利息	731,145	811,215
自中介控股公司的貸款付息	—	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	—
	<u>805,640</u>	<u>820,788</u>
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	<u>(593,657)</u>	<u>(607,072)</u>
	<u>211,983</u>	<u>213,716</u>

6 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：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	二〇一二年
	人民幣千元	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
	<u>1,547,178</u>	<u>1,529,126</u>

7 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)	<u>2,340,695</u>	<u>1,579,881</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>9,303,580</u>	<u>9,285,540</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.2516</u>	<u>0.1701</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。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)	<u>2,340,695</u>	<u>1,579,881</u>
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)	<u>18,209</u>	<u>26,878</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>9,321,789</u>	<u>9,312,418</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.2511</u>	<u>0.1697</u>

8 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)	<u>165,536</u>	<u>338,847</u>
二〇一二年已付特別股息每股普通股0.031港元 等值每股人民幣0.025元(二〇一一年：零)	<u>223,256</u>	<u>—</u>
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)	<u>363,179</u>	<u>315,921</u>

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為負債。

9 應收賬款

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

	於	
	二〇一三年 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
	<u>27,761</u>	<u>18,424</u>

10 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
	<u>488,373</u>	<u>336,173</u>

董事長報告

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(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估升值和相關稅項影響)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%。

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、廣州星匯文宇及廣州星匯文瀚，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時，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》雜誌和《經濟一周》雜誌頒發「最具潛力中國企業獎」、「企業管治金

獎]以及「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。

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創新力度，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。

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升值。若不考慮投資物業評估升值的影響，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	廣州星匯文字	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

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	瀋陽越秀明湖郡	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

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	瀋陽越秀明湖郡	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

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	廣州星匯文字	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	廣州領南雅築 (前稱：蘿崗開源 大道地塊)	95.48%	325,000	325,000	—
17	蘿崗長嶺路項目	47.74%	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

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

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	廣州領南雅築 (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	瀋陽越秀峴湖郡	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

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	廣州領南雅築(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

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)
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	廣州星匯文字	—	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	瀋陽越秀峴湖郡	—	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

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	瀋陽越秀峴湖郡	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%。本集團擁有的在建投資物業約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。

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。

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	<u>24,317,967</u>	<u>20,130,977</u>
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	<u>40,984,354</u>	<u>35,228,664</u>
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)。

截至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，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。

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，在本公司之股東周年大會上輪席告退。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「由公司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。

買賣或贖回本公司股份

本公司於截至二〇一三年六月三十日止六個月期間並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內並無買賣本公司的股份。

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。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
張招興

香港，二〇一三年八月二十一日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 張招興(董事長)、朱春秀、唐壽春、陳志鴻及林右烽
獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓