



**越秀地產股份有限公司**

**YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED**

股份代號：00123

**2014**  
中期報告

**成就美好生活**







## 目錄

- 2 財務摘要
- 3 公司資料
- 4 董事長報告
- 9 管理層討論及分析
- 24 中期財務資料的審閱報告
- 25 簡明綜合損益表
- 26 簡明綜合全面收入報表
- 27 簡明綜合資產負債表
- 29 簡明綜合現金流量表
- 31 簡明綜合權益變動表
- 33 簡明綜合中期財務資料附註
- 62 其他資料

## 財務摘要

	截至以下日期止六個月		變動
	二〇一四年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	二〇一三年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	
營業收入	<b>6,325,576</b>	6,059,401	+4.4%
毛利	<b>2,175,599</b>	2,479,517	-12.3%
權益持有人應佔盈利	<b>1,676,085</b>	2,340,695	-28.4%
核心淨利潤*	<b>992,230</b>	898,236	+10.5%
核心淨利率	<b>15.7%</b>	14.8%	+0.9個百分點

	於		變動
	二〇一四年 六月三十日 (人民幣千元) 未經審核	二〇一三年 十二月三十一日 (人民幣千元) 已審核	
總現金	<b>9,752,769</b>	8,374,233	+16.5%
其中：現金及現金等價物	<b>7,611,800</b>	5,054,749	
監控戶存款	<b>2,140,969</b>	3,319,484	
總資產	<b>82,026,539</b>	78,070,648	+5.1%
股東權益	<b>25,622,279</b>	24,175,205	+6.0%
每股股東權益(人民幣元)	<b>2.748</b>	2.593	+6.0%
淨借貸比率**	<b>62.7%</b>	61.6%	+1.1個百分點

\* 核心淨利潤為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及匯兌損益。

\*\* 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。

# 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  
李鋒先生  
歐俊明先生

### 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  
星展銀行有限公司  
馬來亞銀行有限公司

## 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183號  
合和中心22樓

## 證券上市交易所

### 股份

香港聯合交易所有限公司  
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) 2593 2326  
傳真：(852) 2511 0832  
電郵：ir@yuexiuproperty.com

# 董事長報告



張招興先生  
董事長

## 一、業務回顧

### 經濟和市場環境

二〇一四年上半年，美國和日本經濟均呈現平穩復蘇的態勢，但歐洲經濟復蘇仍然存在較多不確定性。雖然發展中國家經濟增長有所放緩，但發達國家經濟好轉帶動發展中國家的外需增長，推進結構性改革則成為內生增長動力。二〇一四年上半年，面對錯綜複雜的國內外形勢，中央政府牢牢把握發展主動權，著力發揮市場作用，使中國經濟繼續實現平穩增長。二〇一四年上半年中國經濟增長7.4%，雖然略低於全年7.5%的目標，但總體經濟運行緩中趨穩，結構調整穩中有進，轉型升級勢頭良好。

在中國房地產市場方面，由於國內經濟增長放緩，流動性持續趨緊，導致房地產市場量價呈現同步下行。但是，二〇一三年上半年商品房銷售面積為5.1億平方米，同比增長近30%，而二〇一四年上半年則是4.8億平方米，在高基數情況下出現回落屬於理性回歸的正常現象。此外，中國房地產市場經過了十年的快速發展，進入調整期是市場發展的自身需要，使房地產市場向健康、理性的方向發展。

### 經營業績平穩增長

二〇一四年上半年，本集團以「三個確保、三個加快、三個強化」為工作主線，應對市場從高位下行的不利態勢，完成上半年各項經營目標，取得了預期的經營業績。

二〇一四年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣63.26億元，同比上升4.4%。毛利率回升至34.4%。權益持有人應佔盈利約為人民幣16.76億元，同比下降28.4%。每股基本盈利約為人民幣0.1798元。

核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估增值和相關稅項影響及匯兌損益)約為人民幣9.92億元，同比上升10.5%，核心淨利率為15.7%。

董事會通過決議宣派二〇一四年中期股息每股0.049港元，相當於每股約人民幣0.039元。

### 合同銷售逆市上升

二〇一四年上半年，本集團認清市場形勢，靈活調整策略，搶佔市場先機，積極應對市場下行變化，通過多樣化的營銷手段使半年合同銷售業績達到管理層的預期。本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約人民幣106.30億元，累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約83.56萬平方米，同比分別上升23.4%和34.7%，完成全年銷售目標人民幣220億元的48%。

截至二〇一四年六月三十日，在售項目共30個，其中有5個為當年新推售項目，包括廣州星匯御府、廣州嶺南林語、中山星匯品峰、中山可逸豪苑和青島星匯藍灣。

### 整體財務狀況理想

本集團在市場資金偏緊的情況下，積極落實各項貸款安排，合理調配資源，主動調整結構，實現總體資金平衡。二〇一四年上半年實現融資人民幣86億元，其中境內融資人民幣46億元，境外融資人民幣40億元。截至二〇一四年六月三十日，本集團境內外借貸比例已調整至45%:55%。多種融資方式配合，進一步降低融資成本，上半年平均融資成本為5.2%，較二〇一三年全年的5.6%下降0.4個百分點。

截至二〇一四年六月三十日，本集團的淨借貸比率為62.7%，較二〇一三年底上升1.1個百分點，但仍處於健康水平。穆迪和惠譽均維持對本集團的投資級評級，分別為「Baa3/展望穩定」和「BBB-/展望穩定」。

### 深化合作模式鞏固全國化佈局

本集團繼續深化與投資基金的合作，把握市場機遇，適度增加優質土地儲備。二〇一四年上半年，本集團以底價購入杭州古墩路地塊，總金額約為人民幣10億元，建築面積約19.05萬平方米。此地塊是通過與投資基金合作投得，因此本集團應付土地款僅為人民幣1億元。

截至二〇一四年六月三十日，本集團總土地儲備約1,507萬平方米，按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,225萬平方米，擁有39個項目主要分佈於珠三角、長三角、環渤海、中部等地區的12個城市，全國佈局成效顯著。此外，本集團的土地儲備大部分集中在一二線城市，其中一線城市(廣州和香港)佔36%，二線城市(武漢、杭州、青島、瀋陽、海口和佛山)佔45%，其他城市(煙台、昆山、江門和中山)佔19%。



### 鞏固與資本市場雙向溝通渠道

二〇一四年上半年，本集團繼續加強投資者關係工作，通過多元化的方式與投資者及分析師保持及時有效溝通，使股東及投資者對公司經營和發展情況更為了解。此外，亦著重加強了本集團中高層管理人員對資本市場的了解和認識，建立了公司與資本市場之間的雙向溝通渠道，同時亦通過回饋資本市場的意見從而為管理層制定未來經營策略提供參考。

## 二、業務展望

二〇一四年七月開始，部分地方政府陸續取消限購，引導房地產市場由「政策主導」回歸「市場主導」，保持房地產行業平穩發展。但是，由於二〇一三年房地產市場銷售增長幅度大，各大房企都加大了開發的投入，使二〇一四年供應量大幅增加，導致市場競爭十分激烈。

在當前市場形勢下，本集團將會保持發展的緊迫感，繼續以「改革創新強實力，轉型升級促跨越」為工作主題，以「三個確保、三個加快、三個強化」為工作主線，沉著應對，抓緊機遇，努力克服宏觀環境變化帶來的不利影響，繼續推動本集團二〇一四年下半年工作的開展。

### 力爭完成「三個確保」

**保增長**，維持全年銷售目標人民幣220億元不變，力爭完成該目標。預計二〇一四年下半年，本集團擁有可售面積約219萬平方米，滿足下半年的銷售需求。**保規模**，在土地市場下行的情況下，物色價格合理的優質土地，有效地利用投資基金，適當增加土地儲備。本集團將維持年初制定的工程計劃，預計二〇一四年新開工面積171萬平方米，竣工面積113萬平方米，交付面積104萬平方米。**保安全**，加快資金回籠，完善財務風險監控體系，確保公司發展資金的安全，並維持投資級評級。

### 紮實推進「三個加快」

**加快探索項目拓展模式**，優化與投資基金的合作機制，加強與其他知名發展商的合作力度，並探索創新的項目拓展模式。**加快核心優勢打造**，深化房地產金融發展模式，落實「地產開發+商業運營+資本運作」的發展戰略。**加快資源配置**，深入研究母公司可用資源，加大與母公司旗下其他子公司的戰略合作，推進產融結合。

## 董事長報告

### 貫徹落實「三個強化」

**強人才**，本集團將深化以職業經理人制度為核心的人力資源管理體系，加大力度引進和培養適應公司戰略發展需要的職業經理人。**強風控**，深入開展全面風險管控，搭建風險預警體系，建立企業風險事件庫，主動防範風險。**強總部**，加強「價值創造型」總部建設，強化戰略管理工作，使總部加強戰略引領作用，同時亦嚴格控制管理和開發成本，加強財務管理，進行資源統籌整合，加強資金、稅務等方面的統籌管理。

### 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，二〇一四年八月二十七日

# 管理層討論及分析

## 經營收入及毛利

二〇一四年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣63.26億元(二〇一三年同期：人民幣60.59億元)，同比上升4.4%。總營業收入(含出售投資物業收入)約為人民幣63.43億元(二〇一三年同期：人民幣60.66億元)，同比上升4.6%。毛利約為人民幣21.76億元(二〇一三年同期：人民幣24.80億元)，同比下降12.3%，毛利率約為34.4%，同比減少6.5個百分點，主要是因為產品結構的變化，二〇一三年同期有較高毛利的商業產品入賬。

## 權益持有人應佔盈利

二〇一四年上半年，本集團權益持有人應佔盈利約為人民幣16.76億元(二〇一三年同期：人民幣23.41億元)，同比下降28.4%，主要是由於二〇一四年上半年投資物業評估升值約為人民幣12.51億元(二〇一三年同期：人民幣18.62億元)，同比下降32.8%。若不考慮投資物業評估升值和相關稅項及匯兌損益的影響，核心淨利潤約為人民幣9.92億元(二〇一三年同期：人民幣8.98億元)，同比上升10.5%，核心淨利率為15.7%。

## 合同銷售

二〇一四年上半年，累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約為人民幣106.30億元，同比上升23.4%，完成全年合同銷售目標人民幣220億元約48.3%；累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約為83.56萬平方米，同比上升34.7%，均價約每平方米人民幣12,700元，同比下降8.6%，主要是因為產品結構的變化。

按地區分，二〇一四年上半年的累計合同銷售金額中，廣州約佔64.7%，珠三角(除廣州)約佔12.5%，長三角約佔8.8%，中部地區約佔9.9%，環渤海約佔4.1%。按產品類型分，住宅及車位約佔89.0%，商業及其他產品約佔11.0%。

## 管理層討論及分析

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	廣州星匯御府	住宅	3,000	1.73	57,700
2	廣州財富世紀廣場	商業	4,500	1.46	32,400
3	廣州嶺南灣畔／廣州財富公館	商業	8,400	3.09	36,800
4	廣州星匯金沙	住宅	42,000	7.88	18,800
5	廣州星匯文華	住宅	5,200	1.41	27,100
6	廣州星匯文瀚	住宅	5,000	1.28	25,600
7	廣州星匯文宇	住宅	7,800	2.06	26,400
8	廣州可逸江畔	住宅	25,600	3.99	15,600
9	廣州可逸陽光	住宅	6,000	0.76	12,700
10	南沙濱海花園	住宅	93,200	11.27	12,100
11	廣州嶺南山畔	住宅	50,100	9.65	19,300
12	廣州嶺南雅築	住宅	32,700	4.67	14,300
13	廣州嶺南林語	住宅	31,100	5.57	17,900
14	從化逸泉映翠	住宅	52,200	3.61	6,900
15	從化逸泉山莊	住宅	1,600	0.28	17,500
	其他項目	不適用	17,800	2.95	16,600
	<b>廣州小計</b>		<b>386,200</b>	<b>61.66</b>	<b>16,000</b>
16	江門星匯名庭	住宅	30,200	2.40	7,900
17	中山星匯雲錦	住宅	20,300	1.31	6,500
18	中山星匯雋庭	住宅	9,600	1.24	12,900
19	中山星匯品峰	住宅	16,900	1.10	6,500
20	中山可逸豪苑	住宅	25,200	1.33	5,300
21	佛山嶺南雋庭(前稱：佛山禪城同濟路項目)	住宅	75,900	5.92	7,800
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>		<b>178,100</b>	<b>13.30</b>	<b>7,500</b>

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)
22	杭州星匯城	住宅	26,500	1.71	6,500
23	昆山可逸蘭亭	住宅	86,500	7.67	8,900
	<b>長三角小計</b>		<b>113,000</b>	<b>9.38</b>	<b>8,300</b>
24	武漢星匯雲錦	住宅	30,800	5.33	17,300
25	武漢星匯君泊	住宅	47,100	5.16	11,000
	<b>中部地區小計</b>		<b>77,900</b>	<b>10.49</b>	<b>13,500</b>
26	瀋陽越秀峒湖郡	住宅	1,400	0.11	7,900
27	瀋陽星匯藍海	住宅	7,700	0.55	7,100
28	煙台星匯鳳凰	住宅	9,000	0.61	6,800
29	煙台星匯金沙	住宅	26,700	1.53	5,700
30	青島星匯藍灣	住宅	16,300	1.52	9,300
	<b>環渤海小計</b>		<b>61,100</b>	<b>4.32</b>	<b>7,100</b>
	廣州星匯雲錦商業裙樓	商業	19,300	7.15	37,000
	<b>合計</b>		<b>835,600</b>	<b>106.30</b>	<b>12,700</b>

## 入賬物業

二〇一四年上半年，入賬物業收入(含出售投資物業收入為人民幣0.17億元)約人民幣59.23億元，同比上升7.1%；入賬物業面積(含出售投資物業面積為0.14萬平方米)約42.24萬平方米，同比上升14.3%；均價約每平方米人民幣14,000元。

## 管理層討論及分析

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	4,100	1.07	26,100
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	500	0.18	36,000
3	廣州江南新苑	車位	400	0.11	27,500
4	廣州可逸錦苑	住宅	19,400	4.95	25,500
5	廣州嶺南灣畔／廣州財富公館	商業	48,600	10.75	22,100
6	廣州星匯金沙	住宅	5,800	0.98	16,900
7	廣州星匯文華	住宅	17,600	4.47	25,400
8	廣州星匯文瀚	住宅	11,400	2.49	21,800
9	廣州星匯文宇	住宅	7,000	1.77	25,300
10	廣州可逸江畔	住宅	37,400	5.28	14,100
11	廣州可逸陽光	住宅	73,800	8.78	11,900
12	南沙濱海花園	住宅	151,300	14.05	9,300
	其他項目	不適用	22,400	2.22	9,900
	投資物業	不適用	1,400	0.17	12,100
	<b>廣州小計</b>		<b>401,100</b>	<b>57.27</b>	<b>14,300</b>
13	江門星匯名庭	住宅	10,500	1.11	10,600
14	中山星匯雲錦	住宅	2,400	0.23	9,600
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>		<b>12,900</b>	<b>1.34</b>	<b>10,400</b>
15	瀋陽越秀峒湖郡	住宅	3,700	0.29	7,800
16	煙台星匯鳳凰	住宅	4,700	0.33	7,000
	<b>環渤海小計</b>		<b>8,400</b>	<b>0.62</b>	<b>7,400</b>
	<b>合計</b>		<b>422,400</b>	<b>59.23</b>	<b>14,000</b>

## 已售未入賬銷售

截至二〇一四年六月三十日，已售未入賬的銷售金額約為人民幣172.36億元，面積約153.26萬平方米，均價約每平方米人民幣11,200元。其中，約人民幣73.85億元預計可於二〇一四年下半年入賬。

## 管理層討論及分析

已預售但未入賬銷售情況如下：

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	廣州財富世紀廣場	商業	2,400	0.94	39,200
2	廣州星匯雲錦	住宅、車位	200	0.17	85,000
3	廣州星匯御府	住宅	3,000	1.73	57,700
4	廣州可逸雋軒	住宅	6,800	1.46	21,500
5	廣州嶺南灣畔／廣州財富公館	商業	11,000	3.90	35,500
6	廣州星匯金沙	住宅	45,500	8.56	18,800
7	廣州星匯文華	住宅	17,500	3.86	22,100
8	廣州星匯文瀚	住宅	3,400	0.75	22,100
9	廣州星匯文字	住宅	7,300	1.81	24,800
10	廣州可逸江畔	住宅	40,100	6.17	15,400
11	廣州可逸陽光	住宅	6,000	0.76	12,700
12	南沙濱海花園	住宅	144,800	17.33	12,000
13	廣州嶺南山畔	住宅	130,000	24.36	18,700
14	廣州嶺南雅築	住宅	34,100	4.90	14,400
15	廣州嶺南林語	住宅	31,100	5.57	17,900
16	花都逸泉韻翠	住宅	1,400	0.06	4,300
17	從化逸泉山莊	住宅	1,400	0.22	15,700
18	從化逸泉映翠	住宅	86,300	5.67	6,600
	其他項目	不適用	14,600	3.15	21,600
	廣州星匯雲錦商業裙樓	商業	5,400	3.30	61,100
	<b>廣州小計</b>		<b>592,300</b>	<b>94.67</b>	<b>16,000</b>
19	江門星匯名庭	住宅	97,600	6.15	6,300
20	中山星匯雲錦	住宅	61,200	4.02	6,600
21	中山星匯雋庭	住宅	20,000	2.10	10,500
22	中山星匯品峰	住宅	16,900	1.10	6,500
23	中山可逸豪苑	住宅	25,200	1.33	5,300
24	佛山嶺南雋庭(前稱：佛山禪城同濟路項目)	住宅	75,900	5.92	7,800
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>		<b>296,800</b>	<b>20.62</b>	<b>6,900</b>

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)
25	杭州星匯城	住宅	192,600	10.58	5,500
26	昆山可逸蘭亭	住宅	138,500	11.87	8,600
	<b>長三角小計</b>		<b>331,100</b>	<b>22.45</b>	<b>6,800</b>
27	武漢星匯雲錦	住宅	125,400	20.21	16,100
28	武漢星匯君泊	住宅	49,400	5.40	10,900
	<b>中部地區小計</b>		<b>174,800</b>	<b>25.61</b>	<b>14,700</b>
29	瀋陽越秀峒湖郡	住宅	2,900	0.29	10,000
30	瀋陽星匯藍海	住宅	28,000	2.06	7,400
31	煙台星匯鳳凰	住宅	6,900	0.47	6,800
32	煙台星匯金沙	住宅	83,500	4.67	5,600
33	青島星匯藍灣	住宅	16,300	1.52	9,300
	<b>環渤海小計</b>		<b>137,600</b>	<b>9.01</b>	<b>6,500</b>
	<b>合計</b>		<b>1,532,600</b>	<b>172.36</b>	<b>11,200</b>

## 土地儲備

二〇一四年上半年，本集團於杭州購入一塊土地，總金額約為人民幣10億元，總建築面積約19.05萬平方米。

截至二〇一四年六月三十日，本集團擁有的土地儲備約1,507萬平方米，共39個項目分佈於全國12個城市，區域均衡持續優化。按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,225萬平方米。按地區分，廣州約佔35.5%，珠三角（除廣州）約佔15.5%，環渤海約佔13.6%，長三角約佔19.5%，中部地區約佔14.7%，海南約佔0.7%，香港約佔0.5%。按用途分，住宅約佔58.1%，商業及其他約佔41.9%。



## 管理層討論及分析

土地儲備情況如下：

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	越秀金融大廈(前稱：廣州財富中心)	95%	211,500	211,500	—
2	亞太世紀廣場	95%	232,000	232,000	—
3	廣州星匯御府	95%	34,900	34,900	—
4	廣州可逸雋軒	95%	9,600	9,600	—
5	廣州海珠南洲路項目	95.48%	152,600	—	152,600
6	廣州財富公館	99.06%	7,900	7,900	—
7	廣州星匯金沙	100%	205,300	205,300	—
8	廣州星匯文華	95%	40,000	40,000	—
9	廣州可逸江畔	95%	305,000	305,000	—
10	南沙濱海花園	95.48%	2,103,200	775,100	1,328,100
11	廣州嶺南山畔	95%	323,400	323,400	—
12	廣州嶺南雅築	95.48%	325,000	325,000	—
13	廣州嶺南林語	47.74%	446,200	446,200	—
14	廣州蘿崗雲埔工業區項目	4.77%	666,400	222,100	444,300
15	從化逸泉映翠	95.48%	188,700	188,700	—
	其他項目	不適用	103,900	46,700	57,200
	<b>廣州小計</b>		<b>5,355,600</b>	<b>3,373,400</b>	<b>1,982,200</b>
16	江門星匯名庭	95%	390,400	331,100	59,300
17	中山星匯雲錦	95%	283,000	137,300	145,700
18	中山星匯雋庭	100%	152,700	152,700	—
19	中山星匯品峰	95%	478,700	113,000	365,700
20	中山可逸豪苑	100%	426,300	132,200	294,100
21	南海星匯雲錦	100%	290,700	290,700	—
22	佛山嶺南雋庭(前稱：佛山禪城同濟路項目)	19%	314,500	298,300	16,200
	<b>珠三角(除廣州)小計</b>		<b>2,336,300</b>	<b>1,455,300</b>	<b>881,000</b>

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)
23	瀋陽越秀明湖郡	99.95%	290,700	20,800	269,900
24	瀋陽星匯雲錦	100%	519,900	175,500	344,400
25	瀋陽星匯藍海	100%	181,300	170,000	11,300
26	煙台星匯金沙	100%	590,000	387,700	202,300
27	青島星匯藍灣	100%	463,300	215,800	247,500
	<b>環渤海小計</b>		<b>2,045,200</b>	<b>969,800</b>	<b>1,075,400</b>
28	杭州星匯城	100%	1,913,400	580,100	1,333,300
29	杭州星匯尚城(前稱: 杭州星匯雲集)	100%	227,200	129,100	98,100
30	杭州維多利廣場(前稱: 杭州江幹三堡項目)	20%	63,800	—	63,800
31	杭州星匯悅城(前稱: 杭州古墩路項目)	9.55%	190,500	—	190,500
32	昆山可逸蘭亭	48.45%	550,500	334,400	216,100
	<b>長三角小計</b>		<b>2,945,400</b>	<b>1,043,600</b>	<b>1,901,800</b>
33	武漢星匯雲錦	100%	661,500	661,500	—
34	武漢星匯君泊	95.48%	604,100	414,100	190,000
35	武漢江漢精武路項目	7.64%	950,000	83,200	866,800
	<b>中部地區小計</b>		<b>2,215,600</b>	<b>1,158,800</b>	<b>1,056,800</b>
36	海南司馬坡島項目	47.50%	98,000	5,100	92,900
	<b>國內小計</b>		<b>14,996,100</b>	<b>8,006,000</b>	<b>6,990,100</b>
37	香港油塘項目	100%	70,500	—	70,500
38	香港青泰路項目(前稱: 香港金寶閣項目)	100%	900	900	—
39	香港太子道項目	100%	3,800	3,800	—
	<b>香港小計</b>		<b>75,200</b>	<b>4,700</b>	<b>70,500</b>
	<b>合計</b>		<b>15,071,300</b>	<b>8,010,700</b>	<b>7,060,600</b>

### 工程進度

本集團立足項目快周轉，提升開發效率。杭州星匯悅城(前稱：杭州古墩路項目)圍繞「當年拿地，當年開工，當年銷售」的快周轉策略，突破開發速度。因此，二〇一四年上半年施工規模繼續增長，項目開發正常推進，以滿足銷售需求，新開工、竣工和交付均按進度進行。

新開工、竣工和交付情況如下：

工程進度	二〇一四年 上半年 實際 建築面積 (平方米)	二〇一四年 全年計劃 建築面積 (平方米)
	新開工	670,600
竣工	387,700	1,133,000
交付	436,100	1,041,200

### 投資物業

截至二〇一四年六月三十日，本集團擁有的在租投資物業共約61.51萬平方米，其中，寫字樓約佔8.7%，商業約佔60.1%，停車場及其他約佔31.2%。本集團擁有在建投資物業約31.45萬平方米，主要是越秀金融大廈(前稱：廣州財富中心)及南海星匯雲錦的商業部分。二〇一四年上半年本集團錄得的租金收入約為人民幣1.26億元，同比下降40.8%，主要是由於廣州財富天地廣場進行租戶結構調整。

二〇一四年上半年，本集團錄得投資物業評估增值人民幣12.51億元，主要是廣州越秀金融大廈期內錄得評估增值約人民幣11.62億元。

### 其他收益

在二〇一四年六月，本集團通過其間接非全資附屬公司完成了出售首批廣州星匯雲錦項目部份物業的權益，錄得稅前出售利潤約人民幣1.99億元。

### 銷售及行政開支

二〇一四年上半年，本集團銷售開支約為人民幣1.86億元，同比上升22.4%，銷售開支的上升主要是由於廣州星匯御府、嶺南雅築以及青島等地新項目陸續開盤所致。銷售開支佔本期合同銷售額的1.8%，與去年同期相若。

本集團持續加強費用控制，嚴格執行年度費用預算。二〇一四年上半年的行政開支約為人民幣3.52億元，較去年同期下降12.7%。行政開支佔本期合同銷售額的3.3%，較去年同期的4.7%，下降1.4個百分點。

### 財務費用

二〇一四年上半年，本集團利息支出約為人民幣7.40億元，較去年同期下降8.1%。扣除資本化利息約人民幣5.50億元後，確認為開支的財務費用約人民幣1.90億元，較去年同期的約人民幣2.12億元下降10.4%。二〇一四年上半年亦確認了匯兌虧損約人民幣1.19億元，去年同期為匯兌收益約人民幣1.36億元。

### 應佔聯營實體盈利

二〇一四年上半年，本集團的應佔聯營實體整體淨貢獻較去年同期上升25.3%至約人民幣1.04億元。主要來自本集團持有36.11%的越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的盈利貢獻。

二〇一四年上半年越秀房產基金分派總額約為人民幣3.24億元，較去年同期的約人民幣2.79億元上升16.1%。而本集團的應佔二〇一四年上半年分派總額約為人民幣1.17億元，較去年同期的約人民幣0.98億元增加19.4%。

### 每股盈利

二〇一四年上半年，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣0.1798元(二〇一三年上半年：人民幣0.2516元)。

## 中期股息

董事會已決議宣派二〇一四年中期股息每股0.049港元，相等於每股人民幣0.039元(二〇一三年中期：每股0.049港元，相等於每股人民幣0.039元)，予二〇一四年九月二十五日名列本公司股東名冊的股東，中期股息將於二〇一四年十一月五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。

## 每股股東權益

截至二〇一四年六月三十日，股東應佔淨資產為人民幣256.22億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣241.75億元)。每股股東權益為人民幣2.748元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣2.593元)。

## 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，以確保充裕的流動資金，應對市場的變化，保障其業務的發展。在繼續維持香港及中國內地商業銀行現時關係的同時，本集團亦著重開拓更多融資渠道、制訂持續的監控程序及優化其資本結構，進而提升其抵禦風險的能力。

期內本集團完成銀行融資約人民幣86億元，融資成本持續降低，平均融資成本從二〇一三年全年的約5.6%再下降0.4個百分點至約5.2%。未來一年到期的借款僅佔總借貸的約15.1%，債券佔總借貸約19.5%。境內外借貸比例維持在45%:55%。本集團整體財務狀況維持健康良好。

## 營運資金

截至二〇一四年六月三十日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)為約人民幣320.18億元(二〇一三年十二月三十一日：約人民幣263.26億元)。本集團的流動資產比率(流動資產除流動負債)為2.2倍(二〇一三年十二月三十一日：1.8倍)，現金及現金等價物約人民幣76.12億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣50.55億元)。監控戶存款約人民幣21.41億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣33.19億元)。未提取的銀行授信額度約人民幣57.25億元。

## 資本和融資結構分析

本集團的債項概述如下：

	於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 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	12,176,277	10,355,330
以港幣結算	8,364,887	7,357,686
以美元結算	5,968,127	6,152,157
總銀行借貸及債券	26,509,291	23,865,173
融資租約的責任	162	193
銀行透支	112	86
總借貸	26,509,565	23,865,452
賬齡分析：		
第一年內	3,999,656	8,330,549
第二年	7,639,176	4,817,035
第三至第五年	10,807,646	7,020,496
超過五年	4,063,087	3,697,372
借貸合計	26,509,565	23,865,452
減：現金及現金等價物	(7,611,800)	(5,054,749)
借貸淨額	18,897,765	18,810,703
股東權益	26,710,238	25,160,008
總資本	45,608,003	43,970,711
資本負債率	41.4%	42.8%

## 利率風險

本集團的主要利率風險來自人民幣、港幣及美元相關的貸款。本集團會持續緊密監察利率變化，實施適當的風險控制管理措施，在適當的時候，本集團將採用合適的工具以降低利率風險。同時，本集團亦繼續發揮境內外融資的優勢，尋求更多較低息借款。截至二〇一四年六月三十日，債券佔總借貸約19.5%(二〇一三年十二月三十一日：21.4%)，五年後到期的借貸佔總借貸約15.3%(二〇一三年十二月三十一日：15.5%)。

## 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利息及銀行貸款。本集團持續密切關注人民幣匯率變動的潛在因素，評估對集團的影響，在市況合適時，採用合適的工具作外匯風險對沖。

## 物業、廠房及設備的承擔

截至二〇一四年六月三十日，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16.50億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣9.11億元)。

## 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有關按揭本金及累計利息，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。截至二〇一四年六月三十日，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣28.96億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣27.81億元)。

截至二〇一三年十二月三十一日，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0.58億元，該彌償契約已於二〇一四年五月三十日期滿。

截至二〇一四年六月三十日，本集團若干附屬公司共同及個別地為越秀房產基金借入的銀團貸款提供約人民幣33.35億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣36.80億元)的擔保，有效期於銀團貸款獲悉數償還後滿兩年當日屆滿。

## 僱員及薪酬政策

截至二〇一四年六月三十日，本集團聘用約6,150名僱員(二〇一三年十二月三十一日：6,050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。擢升及薪酬調整亦與表現掛鉤。

### 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二〇一四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。
- (b) 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。
- (c) 於二〇一三年七月二十五日，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 千萬美元之 3 年期貸款融資。
- (d) 於二〇一三年九月三十日，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(即二〇一三年九月十八日)起最高達 5 億港元之無抵押 3 年期貸款融資。
- (e) 於二〇一三年十二月二十日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資函件，內容有關自提取日期起最高達 1 億港元之 12 個月期貸款融資。
- (f) 於二〇一三年十二月二十日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資函件，內容有關自二〇一三年十二月三十日起最高達 2 億港元之 3 年期貸款融資。
- (g) 於二〇一四年三月二十八日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資函件，內容有關自接受融資函件之日起金額為 4 億港元之 3 年期貸款融資。
- (h) 於二〇一四年四月二日，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首個提款日起最高達 8 千萬美元之 24 個月期貸款融資。
- (i) 於二〇一四年四月二十三日，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 1.8 億港元之 36 個月期貸款融資。
- (j) 於二〇一四年五月十四日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資函件，內容有關將最高達 3 億港元已過期貸款融資的最後到期日延長至二〇一七年五月二十一日。
- (k) 於二〇一四年五月二十三日，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 60 個月期貸款融資。
- (l) 於二〇一四年五月二十八日，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 4 億港元之 12 個月期貸款融資。



- (m) 於二〇一四年六月五日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份融資函件，內容有關將最高達5億港元已過期貸款融資的最後到期日延長至二〇一七年六月九日。於二〇一四年六月十三日，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起將現有定期貸款融資再融資，提供兩項最高達2.4億港元及人民幣2.2億元之3年期貸款融資。
- (n) 於二〇一四年六月二十五日，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起最高達5億港元之5年期貸款融資。
- (o) 於二〇一四年六月二十六日，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12億港元之36個月期貸款融資。

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)不少於本公司已發行有投票權股本35%的控股權益；及(iii)對本公司行使有效的管理控制權(根據上述(a)、(b)、(c)、(d)、(f)及(h)至(o)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。

截至二〇一四年六月三十日止六個月，此等責任規定已獲履行。

# 中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

## 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25至61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」)及其附屬公司於二〇一四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、全面收入報表、權益變動表和現金流量表，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責或承擔任何責任。

### 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，二〇一四年八月二十七日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

# 簡明綜合損益表

截至二〇一四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	
		二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
營業收入	6	<b>6,325,576</b>	6,059,401
銷售成本	7	<b>(4,149,977)</b>	(3,579,884)
毛利		<b>2,175,599</b>	2,479,517
出售投資物業收入		<b>17,220</b>	6,910
已售投資物業直接成本		<b>(3,212)</b>	(5,278)
出售投資物業收益		<b>14,008</b>	1,632
投資物業重估公平值增值	15	<b>1,250,600</b>	1,862,101
其他收益	8	<b>199,798</b>	95,899
銷售及營銷成本	7	<b>(186,347)</b>	(152,255)
行政開支	7	<b>(352,340)</b>	(403,408)
經營盈利		<b>3,101,318</b>	3,883,486
財務收入	9	<b>20,900</b>	15,730
財務成本	10	<b>(189,865)</b>	(211,983)
理財活動產生的淨外匯(虧損)/收益		<b>(118,958)</b>	136,043
應佔以下公司(虧損)/盈利			
— 合營企業		<b>(3,385)</b>	195
— 聯營實體		<b>103,735</b>	82,809
除稅前盈利		<b>2,913,745</b>	3,906,280
稅項	11	<b>(1,132,048)</b>	(1,547,178)
期內盈利		<b>1,781,697</b>	2,359,102
應佔			
本公司權益持有人		<b>1,676,085</b>	2,340,695
非控股權益		<b>105,612</b>	18,407
		<b>1,781,697</b>	2,359,102
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		<b>0.1798</b>	0.2516
— 攤薄		<b>0.1798</b>	0.2511

第33至61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

截至二〇一四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	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	<b>1,781,697</b>	2,359,102
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	<b>19,900</b>	(38,336)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	<b>9,615</b>	(60,972)
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益	—	(6,101)
期內其他全面收入／(虧損)(除稅後)	<b>29,515</b>	(105,409)
期內全面收入總額	<b>1,811,212</b>	2,253,693
應佔		
本公司權益持有人	<b>1,705,077</b>	2,237,338
非控股權益	<b>106,135</b>	16,355
	<b>1,811,212</b>	2,253,693

第 33 至 61 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

於二〇一四年六月三十日

	附註	於	
		二〇一四年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	1,222,197	1,023,079
投資物業	15	12,141,554	10,219,375
土地使用權	16	259,904	265,901
於合營企業的權益		1,299,740	1,164,939
於聯營實體的權益		6,626,419	6,309,075
可供出售的財務資產		856,173	842,226
遞延稅項資產	24	144,802	130,067
		<b>22,550,789</b>	<b>19,954,662</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		38,969,649	37,554,999
持作出售物業		5,267,423	6,342,773
土地使用權的預付款		2,863,341	3,634,670
存貨		20,928	10,676
衍生金融工具		48,143	47,642
應收賬款	17	27,155	16,013
其他應收款項、預付款項及按金		1,978,086	1,704,398
可收回稅項		466,643	430,582
監控戶存款		2,140,969	3,319,484
現金及現金等價物		7,611,800	5,054,749
		<b>59,394,137</b>	<b>58,115,986</b>
持作出售的非流動資產	18	81,613	—
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款及票據	19	359,596	233,069
預收房款		11,027,873	11,310,525
其他應付款項及應計費用		9,422,060	9,257,473
借貸	20	3,999,656	8,330,549
應付稅項		2,648,455	2,658,633
		<b>27,457,640</b>	<b>31,790,249</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>32,018,110</b>	<b>26,325,737</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>54,568,899</b>	<b>46,280,399</b>

## 簡明綜合資產負債表

於二〇一四年六月三十日

	附註	於	
		二〇一四年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 已審核 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
借貸	20	22,509,909	15,534,903
遞延稅項負債	24	5,134,791	5,367,095
遞延收入		62,801	64,595
其他應付款項及應計費用		151,160	153,798
		<b>27,858,661</b>	21,120,391
<b>淨資產</b>		<b>26,710,238</b>	25,160,008
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本：面值		—	854,089
其他法定資本儲備		—	8,893,459
股本及其他法定資本儲備	21	<b>9,748,898</b>	9,747,548
其他儲備	23	<b>426,139</b>	396,726
保留盈利			
— 擬派股息	23	<b>363,647</b>	251,704
— 其他	23	<b>15,083,595</b>	13,779,227
		<b>25,622,279</b>	24,175,205
非控股權益		<b>1,087,959</b>	984,803
<b>總權益</b>		<b>26,710,238</b>	25,160,008

第 33 至 61 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

截至二〇一四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  
二〇一四年 二〇一三年  
人民幣千元 人民幣千元

## 經營業務

經營產生／(所用)的現金淨額	1,628,048	(1,645,533)
收取利息	20,900	15,730
支付利息	(740,486)	(805,640)
支付香港利得稅	(3)	—
支付中國稅項	(769,646)	(622,584)
經營業務產生／(所用)的現金淨額	138,813	(3,058,027)

## 投資業務

添置物業、廠房及設備	(222,398)	(14,511)
出售物業、廠房及設備所得款項	38	1,171
添置投資物業	(27,149)	(1,799)
出售投資物業所得款項	17,220	6,910
出售可供出售財務資產所得款項	—	76,089
出售附屬公司	96,019	827,907
收取合營企業及聯營實體的股息	115,999	68,417
於一間聯營實體注資	(35,964)	—
(向)／來自合營企業及聯營實體付款	(367,008)	86,388
監控戶存款減少／(增加)	1,178,515	(1,166,862)
投資業務產生／(所用)的現金淨額	755,272	(116,290)

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇一四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	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
<b>理財活動</b>		
發行普通股	1,086	6,470
已付本公司權益持有人股息	(259,089)	(398,792)
已付非控股權益的股息	(2,979)	—
應付中間控股公司款項減少	—	(15,171)
應付合營企業及聯營實體款項減少	(210,846)	(395,375)
應付關聯公司款項減少	(455,690)	(141,637)
新借銀行借貸	8,586,094	3,400,000
償還銀行借貸	(5,995,802)	(4,164,266)
新借其他借貸	—	5,184,172
償還融資租賃承擔	(31)	—
<b>理財活動產生的現金淨額</b>	<b>1,662,743</b>	<b>3,475,401</b>
現金及現金等價物的增加	2,556,828	301,084
期初的現金及現金等價物	5,054,663	7,060,397
現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)	2,564	(24,819)
	<b>7,614,055</b>	<b>7,336,662</b>
減：計入持作出售非流動資產的現金及現金等價物	(2,367)	—
期終的現金及現金等價物	<b>7,611,688</b>	<b>7,336,662</b>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	7,611,800	7,336,769
銀行透支	(112)	(107)
	<b>7,611,688</b>	<b>7,336,662</b>

第 33 至 61 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

截至二〇一四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	總額
	股本	股本溢價	儲備		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二〇一四年一月一日的結餘	854,089	8,891,760	14,429,356	984,803	25,160,008
<b>全面收入</b>					
期內盈利	—	—	1,676,085	105,612	1,781,697
<b>其他全面收入</b>					
貨幣換算差額	—	—	19,900	—	19,900
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	—	—	9,092	523	9,615
期內其他全面收入總額	—	—	28,992	523	29,515
期內全面收入總額	—	—	1,705,077	106,135	1,811,212
<b>與擁有人交易</b>					
於二〇一四年三月三日之前因行使 購股權而發行股份	20	101	—	—	121
於二〇一四年三月三日之後因行使 購股權而發行股份	965	—	—	—	965
於二〇一四年三月三日轉撥至 無面值股份	8,893,589	(8,891,890)	(1,699)	—	—
因行使購股權而轉撥 已付股息	235	29	(264)	—	—
	—	—	(259,089)	(2,979)	(262,068)
與擁有人交易總額	8,894,809	(8,891,760)	(261,052)	(2,979)	(260,982)
於二〇一四年六月三十日的結餘	9,748,898	—	15,873,381	1,087,959	26,710,238

## 簡明綜合權益變動表

截至二〇一四年六月三十日止六個月

	未經審核				
	歸於本公司權益持有人				總額
	股本	股本溢價	儲備	非控股權益	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
<b>全面收入</b>					
期內盈利	—	—	2,340,695	18,407	2,359,102
<b>其他全面收入</b>					
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
<b>與擁有人交易</b>					
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

第33至61頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1 一般資料

越秀地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事發展、經營及管理物業，以及持有投資物業。本集團的業務主要位於中國內地及香港。

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二〇一四年八月二十七日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料已經審閱，但未經審核。

## 2 編製基準

截至二〇一四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二〇一三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二〇一三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。

(a) 本集團採納與本集團相關的經修訂準則及詮釋：

香港會計準則第32號的修訂澄清有關抵銷資產負債表內金融資產及金融負債的規定的應用指引。

香港會計準則第36號的修訂處理披露有關減值資產可收回金額的資料(倘有關金額乃按公平值減出售成本計算)。

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第21號「徵費」處理有關尚負債屬於香港會計準則第37號「撥備」的範疇而須支付徵費的負債的會計處理方法。詮釋處理導致須支付徵費的責任事件及確認負債的時間。

### 3 會計政策(續)

- (b) 於二〇一四年生效但與本集團無關的現有準則的修改：

以下為由二〇一四年一月一日開始的財政年度首次強制應用現有準則的修改：

香港會計準則第 39 號(修改)	金融工具：確認及計量－更替衍生金融工具
香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及 香港會計準則第 27 號 (二〇一一年修訂)(修改)	投資實體的整合

採納上述新或經修訂的香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

- (c) 以下為已頒佈但由二〇一四年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被提早採用的新準則及現有準則的修改：

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第 16 號及 38 號 (修改)	澄清折舊及攤銷的可接納方法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第 19 號(修改)	界定福利計劃－僱員供款	二〇一四年七月一日
香港財務報告準則第 7 號及 第 9 號(修改)	強制生效日期及過渡披露事項	待定 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	待定 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 11 號 (修改)	收購合營業務權益的會計處理	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益	二〇一七年一月一日
年度改進 (二〇一〇至二〇一二年週期)	香港財務報告準則的改進	二〇一四年七月一日
年度改進 (二〇一一至二〇一三年週期)	香港財務報告準則的改進	二〇一四年七月一日

<sup>1</sup> 強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第 9 號之未完成部分後釐定

本公司董事及管理層現正對該等新訂準則及現有準則的修改的影響進行評估，尚未能闡明其會否對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 4 重要會計估算及判斷

編製簡明綜合中期財務資料需要管理層作出影響會計政策的應用及資產和負債、收入與支出的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與此等估計不盡相同。

在編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層對應用本集團會計政策及主要估計不確定因素作出的重大判斷與應用在截至二〇一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表的判斷一致，惟稅務除外。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。

## 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，應連同本集團截至二〇一三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

下表分析按公平值計量的金融工具。不同的級別定義如下：

- 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)。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.2 公平值估計(續)

下表呈列於二〇一四年六月三十日本集團按公平值計量的財務資產及負債。

	第三級 人民幣千元
<b>資產</b>	
衍生金融工具－認購期權	48,143
可供出售的財務資產	856,173
<b>總資產</b>	<b>904,316</b>

下表呈列於二〇一三年十二月三十一日本集團按公平值計量的財務資產及負債。

	第三級 人民幣千元
<b>資產</b>	
衍生金融工具－認購期權	47,642
可供出售的財務資產	842,226
<b>總資產</b>	<b>889,868</b>

期內估值技巧並無變化。

期內公平值層級之間並無轉換。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.2 公平值估計(續)

使用重大不可觀察的輸入資料計量公平值(第三級)

二〇一四年六月三十日	可供出售的 財務資產 人民幣千元	衍生金融工具 — 認購期權 人民幣千元	總額 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	842,226	47,642	889,868
於損益確認的收益，淨值	—	501	501
於其他全面收入確認的公平值變動	13,947	—	13,947
於六月三十日的期末結餘	856,173	48,143	904,316
於報告期末持有計入資產損益的 期內未變現收益總額	—	501	501

二〇一三年六月三十日	可供出售的 財務資產 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	895,944
於其他全面收入確認的公平值變動	(54,611)
於六月三十日的期末結餘	841,333
就於報告期末所持有資產計入損益的期內未變現虧損總額	—

## 5 財務風險管理(續)

### 5.2 公平值估計(續)

#### 本集團的估值過程

本集團的財務部門包括審查獨立估值師為財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層及審核委員會(「審核委員會」)報告。管理層、審核委員會及估值師至少每六個月(與本集團的中期及年度報告日期一致)進行有關估值過程及結果的討論。

本集團就可供出售的財務資產所用主要第三級輸入值涉及流動性不足貼現。流動性不足貼現根據相關限制股票研究而量化，指應用以達致公平價值計量的最顯著不可觀察的輸入值。

本集團就補貼負債所用的主要第三級輸入值涉及貼現率。補貼負債初步按公平值確認。為釐定補貼負債的公平值，本集團已應用估值模型，該模型已計及二〇一二年七月一日直至二〇一六年十二月三十一日期間因差額產生的預期未來現金流量，按本集團實際利率折現。補貼負債隨後透過實際利率法按攤銷成本列賬。預期未來現金流量會定期修訂。補貼負債的賬面值將透過按原訂實際利率計算估計未來現金流量現值作出調整以反映實際及經修訂估計現金流量，且與其公平值合理相若。調整確認為「財務成本」。

本集團就估計認購期權衍生工具所用的主要第三級輸入值為總開發價值、到期時間、利率及預期波幅。認購期權的公平值乃利用Black-Scholes估值模式，並假設總開發價值的現值(按本集團管理層提供的時間表計算)使用二叉樹法計算。

於二〇一四年六月三十日計量認購期權所用的主要不可觀察的輸入值如下：

	變動影響	
	上升0.5% 人民幣千元	下跌0.5% 人民幣千元
預期波幅	32,244	(24,017)



## 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
- 其他應收款項及按金
- 其他應付款項及應計費用
- 應付賬款及票據
- 借貸
- 持作出售的非流動資產的現金及現金等價物

## 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。

本集團根據香港財務會計準則第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。

## 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
<b>截至二〇一四年六月三十日止六個月</b>					
營業收入	5,905,685	199,977	128,067	439,305	6,673,034
分部間營業收入	—	(34,392)	(2,236)	(310,830)	(347,458)
來自外界客戶營業收入	5,905,685	165,585	125,831	128,475	6,325,576
分部業績	1,661,034	4,216	1,266,824	7,967	2,940,041
應佔以下公司的(虧損)/盈利					
— 合營企業	(3,385)	—	—	—	(3,385)
— 聯營實體	865	—	92,037	10,833	103,735
<b>截至二〇一三年六月三十日止六個月</b>					
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					
— 合營企業	195	—	—	—	195
— 聯營實體	—	—	82,809	—	82,809

## 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
於二〇一四年六月三十日					
分部資產	59,962,820	435,363	12,141,554	324,460	72,864,197
於合營企業的權益	1,299,740	—	—	—	1,299,740
於聯營實體的權益	619,561	—	5,881,280	125,578	6,626,419
可申報分部總資產	61,882,121	435,363	18,022,834	450,038	80,790,356
於二〇一三年十二月三十一日					
分部資產	58,456,305	435,884	10,219,375	336,729	69,448,293
於合營企業的權益	1,164,939	—	—	—	1,164,939
於聯營實體的權益	330,031	—	5,849,822	129,222	6,309,075
可申報分部總資產	59,951,275	435,884	16,069,197	465,951	76,922,307

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	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
分部業績	2,940,041	3,821,379
未分配經營成本(附註)	(38,521)	(33,792)
其他收益	199,798	95,899
經營盈利	3,101,318	3,883,486
財務收入	20,900	15,730
財務成本	(189,865)	(211,983)
理財活動產生的淨外匯(虧損)/收益	(118,958)	136,043
應佔以下公司的(虧損)/盈利		
— 合營企業	(3,385)	195
— 聯營實體	103,735	82,809
除稅前盈利	2,913,745	3,906,280

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。

## 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	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
總可申報分部資產	<b>80,790,356</b>	76,922,307
遞延稅項資產(附註24)	<b>144,802</b>	130,067
可收回稅項	<b>466,643</b>	430,582
企業資產	<b>624,738</b>	587,692
總資產	<b>82,026,539</b>	78,070,648

	營業收入 截至六月三十日止六個月		總資產 於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
中國內地	<b>6,262,122</b>	5,959,419	<b>78,539,608</b>	74,682,844
香港	<b>62,851</b>	99,455	<b>2,244,016</b>	2,231,176
海外地區	<b>603</b>	527	<b>6,732</b>	8,287
	<b>6,325,576</b>	6,059,401	<b>80,790,356</b>	76,922,307
未分配資產			<b>1,236,183</b>	1,148,341
			<b>82,026,539</b>	78,070,648

## 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	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元
土地使用權攤銷(附註16)	<b>5,997</b>	5,730
營業稅及其他徵費	<b>391,559</b>	374,520
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	<b>22,274</b>	22,378
— 租賃物業、廠房及設備	<b>31</b>	29
物業、廠房及設備減值撥備/(減值撥備的撥回)(附註14)	<b>3,880</b>	(8,442)
發展中物業減值撥備的撥回	<b>(990)</b>	(27,008)

## 8 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
出售附屬公司的收益(附註25)	199,297	59,810
出售可供出售財務資產的收益	—	36,089
衍生金融工具的公平值增值淨額	501	—
	<b>199,798</b>	<b>95,899</b>

## 9 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	20,900	15,730

## 10 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
借貸及銀行透支的利息	585,091	634,689
來自聯營實體的借貸利息	27,749	38,467
其他借貸的利息	106,347	96,456
來自補貼款項負債的利息開支	3,914	11,560
補貼款項負債的公平值虧損	17,385	24,468
所產生的借貸成本總額	<b>740,486</b>	<b>805,640</b>
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	<b>(550,621)</b>	<b>(593,657)</b>
	<b>189,865</b>	<b>211,983</b>

## 11 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇一三年：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%(二〇一三年：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%(二〇一三年：5% 至 10%)稅率就本集團的中國附屬公司、合營企業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	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	1,980	6,131
中國企業所得稅	180,442	56,895
中國土地增值稅	1,158,848	549,630
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	(341,077)	794,118
未分派盈利的代扣企業所得稅	131,855	140,404
	<b>1,132,048</b>	<b>1,547,178</b>

## 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	
	二〇一四年	二〇一三年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<b>1,676,085</b>	2,340,695
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>9,322,782</b>	9,303,580
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.1798</b>	0.2516

### 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。本公司於期末並無可發行具潛在攤薄影響普通股的尚未行使購股權。於二〇一三年六月三十日，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	
	二〇一四年	二〇一三年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<b>1,676,085</b>	2,340,695
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>9,322,782</b>	9,303,580
購股權調整(千股)	—	18,209
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<b>9,322,782</b>	9,321,789
每股攤薄盈利(人民幣元)	<b>0.1798</b>	0.2511

### 13 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
二〇一三年已宣派末期股息每股普通股0.035港元等值人民幣0.027元 (二〇一二年：0.022港元等值人民幣0.018元)	<b>259,089</b>	165,536
二〇一三年特別股息為零 (二〇一二年：0.031港元等值人民幣0.025元)	—	233,256
二〇一四年擬派中期股息每股普通股0.049港元等值人民幣0.039元 (二〇一三年：0.049港元等值人民幣0.039元)	<b>363,647</b>	363,179

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為負債，而將於截至二〇一四年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

### 14 物業、廠房及設備

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於一月一日	<b>1,023,079</b>	763,564
匯兌差額	<b>2,943</b>	(5,695)
添置	<b>222,398</b>	14,511
轉撥自發展中物業	—	173,826
出售	<b>(38)</b>	(1,171)
折舊	<b>(22,305)</b>	(22,407)
(減值撥備)／減值撥備的撥回	<b>(3,880)</b>	8,442
出售附屬公司(附註25)	—	(15)
轉撥至持作出售的非流動資產	—	(19,931)
於六月三十日	<b>1,222,197</b>	911,124



## 15 投資物業

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於一月一日	10,219,375	6,185,441
匯兌差額	6,281	(11,558)
添置	27,149	1,799
轉撥自發展中物業	2,228,481	1,859,360
轉撥至發展中物業	(1,588,000)	—
出售	(2,332)	(4,911)
出售附屬公司(附註25)	—	(82,400)
公平值收益	1,250,600	1,862,101
於六月三十日	12,141,554	9,809,832

估值過程、技術及重大輸入值與截至二〇一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者相同。

## 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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於一月一日	265,901	283,234
轉撥自發展中物業	—	5,186
攤銷	(5,997)	(5,730)
轉撥至持作出售的非流動資產	—	(19,333)
於六月三十日	259,904	263,357

## 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 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	於 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	18,304	10,240
三十一日至九十日	5,592	3,620
九十一日至一百八十日	1,256	—
一百八十一日至三百六十五日	956	886
一年以上	1,047	1,267
	27,155	16,013

## 18 持作出售的非流動資產

於二〇一四年六月二十三日，本集團簽署一項買賣協議，將擁有廣州星匯雲錦物業單位的豐源投資有限公司、鴻業投資有限公司及宏富發展有限公司出售予一名獨立第三方。因此，有關資產已於二〇一四年六月三十日按持作出售的非流動資產呈列。交易預期將於二〇一四年九月完成。

按持作出售呈列的主要資產類別如下：

	於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產	13,153	—
持作出售物業	66,093	—
現金及現金等價物	2,367	—
	<b>81,613</b>	<b>—</b>

## 19 應付賬款及票據

應付賬款及票據的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
零至三十日	121,296	76,593
三十一日至九十日	172,992	122,992
九十一日至一百八十日	57,552	23,738
一百八十一日至三百六十五日	3,716	5,706
一年至兩年	3,689	3,985
超過兩年	351	55
	<b>359,596</b>	<b>233,069</b>

## 20 借貸

	於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借貸		
— 有抵押	11,059,322	8,492,503
— 無抵押	6,277,941	1,923,556
其他借貸—無抵押(附註)	5,172,561	5,118,735
融資租賃承擔	85	109
	<b>22,509,909</b>	<b>15,534,903</b>
<b>即期</b>		
銀行透支	112	86
短期銀行借貸		
— 有抵押	1,000,000	1,300,000
— 無抵押	744,372	938,294
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	733,648	1,100,500
— 無抵押	1,521,447	4,991,585
融資租賃承擔	77	84
	<b>3,999,656</b>	<b>8,330,549</b>
<b>借貸總額</b>	<b>26,509,565</b>	<b>23,865,452</b>

借貸的還款期如下：

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	於		於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	3,999,579	8,330,465	77	84
第二年	7,639,129	4,816,987	47	48
第三年至第五年	8,679,384	4,907,472	2,128,262	2,113,024
超過五年	1,018,750	691,600	3,044,337	3,005,772
	<b>21,336,842</b>	<b>18,746,524</b>	<b>5,172,723</b>	<b>5,118,928</b>

## 20 借貸(續)

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」)。所有美元債券於二〇一四年六月三十日仍尚未償還。

## 21 股本及其他法定資本儲備

	二〇一四年六月三十日		二〇一三年十二月三十一日	
	股份數目 (千股)	千港元	股份數目 (千股)	千港元
<b>法定：(附註(a))</b>				
每股面值0.10港元的普通股(附註(b))	—	—	20,000,000	2,000,000

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
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
於二〇一四年一月一日	<b>9,322,031</b>	<b>854,089</b>	<b>8,891,760</b>	<b>9,745,849</b>
於二〇一四年三月三日之前				
因行使購股權而發行股份(附註22)	251	20	101	121
於二〇一四年三月三日之後				
因行使購股權而發行股份(附註22)	2,009	965	—	965
於二〇一四年三月三日之前				
因行使購股權而轉撥	—	—	29	29
於二〇一四年三月三日轉撥				
至無面值股份(附註(c))	—	8,893,589	(8,891,890)	1,699
於二〇一四年三月三日之後				
因行使購股權而轉撥	—	235	—	235
於二〇一四年六月三十日	<b>9,324,291</b>	<b>9,748,898</b>	<b>—</b>	<b>9,748,898</b>

## 21 股本其他法定資本儲備(續)

- (a) 根據於二〇一四年三月三日生效的《香港公司條例》(第622章)，法定股本的概念不再存在。
- (b) 根據《香港公司條例》(第622章)第135條，本公司的股份不再擁有票面值或面值，於二〇一四年三月三日起生效。這項轉變對已發行股份的數目或任何股東的相關權益並無影響。
- (c) 根據《香港公司條例》(第622章)附表11第37條所載的過渡性條文，股本溢價賬的結存款項，已於二〇一四年三月三日成為本公司股本的一部分。

## 22 購股權

購股權的變動如下：

	購股權數目 千股
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
於二〇一四年一月一日	2,507
期內行使	(2,260)
期內失效	(247)
於二〇一四年六月三十日	—

## 22 購股權(續)

於二〇一四年六月三十日及二〇一三年十二月三十一日，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	
			二〇一四年 六月三十日 千股	二〇一三年 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	—	—
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	—	—
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	—	—
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	—	2,507
			—	2,507

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)。

於二〇一四年六月三十日，無未行使的購股權(二〇一三年十二月三十一日：2,507,000股)。

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。

## 23 儲備

	資本 贖回儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註(a)) 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
於二〇一四年一月一日	1,699	197,567	(291,123)	490,222	60	14,030,931	14,429,356
貨幣換算差額	-	-	19,900	-	-	-	19,900
可供出售財務資產的公平值變動							
— 總額	-	-	-	13,424	-	-	13,424
— 稅項	-	-	-	(3,487)	-	-	(3,487)
— 代扣稅項影響	-	-	-	(845)	-	-	(845)
股東應佔盈利	-	-	-	-	-	1,676,085	1,676,085
轉撥	-	481	-	-	239	(720)	-
於二〇一四年三月三日之前							
因行使購股權而轉撥	-	-	-	-	(29)	-	(29)
於二〇一四年三月三日之後							
因行使購股權而轉撥	-	-	-	-	(235)	-	(235)
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	(35)	35	-
已付股息	-	-	-	-	-	(259,089)	(259,089)
於二〇一四年三月三日							
轉撥至無面值股份	(1,699)	-	-	-	-	-	(1,699)
於二〇一四年六月三十日	-	198,048	(271,223)	499,314	-	15,447,242	15,873,381
相當於：							
二〇一四年擬派中期股息						363,647	
其他						15,083,595	
						<u>15,447,242</u>	

23 儲備(續)

	資本 贖回儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註(a)) 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>	

附註：

- (a) 法定儲備指在中國經營的附屬公司、合營企業及聯營實體所成立的企業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、合營企業及聯營實體，須按其各自的董事會所釐定的比率，對企業擴充及一般儲備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，而企業擴充基金僅可用作增加資本。



## 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。

於二〇一四年六月三十日及二〇一三年十二月三十一日的遞延稅項指：

	於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產		
香港利得稅	4,901	5,016
中國企業所得稅	139,901	125,051
	<b>144,802</b>	<b>130,067</b>
遞延稅項負債		
香港利得稅	21,490	22,705
中國企業所得稅	2,856,221	2,187,071
中國土地增值稅	2,257,080	3,157,319
	<b>5,134,791</b>	<b>5,367,095</b>

## 25 出售附屬公司

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
出售以下公司獲得的收益：		
— 廣州星匯雲錦公司(附註(a))	199,297	—
— 體育大廈公司(附註(b))	—	59,810

## 25 出售附屬公司(續)

### (a) 出售廣州星匯雲錦公司

於二〇一四年六月二十三日，本集團以現金代價人民幣3.85億元向一名獨立第三方出售於本集團附屬公司添盈發展有限公司及威業國際有限公司(合稱「廣州星匯雲錦公司」)(其最終擁有位於廣州市天河區的開發中物業單位)的全部權益。

所出售廣州星匯雲錦公司的資產及負債及出售獲得的收益詳情如下：

	二〇一四年 人民幣千元
所出售的資產及負債：	
持作出售物業	181,294
現金及現金等價物	3,981
其他應付款項及應計費用	(188,019)
所出售的淨負債	(2,744)
已收／應收代價	384,536
加：所出售的淨負債	2,744
減：股東貸款	(187,983)
出售廣州星匯雲錦公司的收益	199,297

### (b) 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、德旺國際有限公司及Citiland International Limited(合稱「體育大廈公司」)的全部權益。

## 25 出售附屬公司(續)

### (b) 出售體育大廈公司(續)

(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
應收賬款及其他應收款項	409
可收回稅項	143
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>
已收現金	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>59,810</u>

(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	<u>(673)</u>
出售時的現金流入	<u>827,907</u>

## 26 擔保

	於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 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))	<b>2,896,334</b>	2,781,108
授予一間聯營實體的銀行及貸款融資擔保(附註(c))	<b>3,335,000</b>	3,680,000
	<b>6,231,334</b>	6,461,108

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零元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣58,000,000元)的彌償。彌償保證契據已於二〇一四年五月三十日屆滿。
- (c) 本集團若干附屬公司已共同及個別為越秀房產基金借入的銀團貸款提供擔保，直至全數償還該筆銀團貸款滿兩年後當日屆滿。

## 27 經營租賃承擔

本集團就土地及樓宇持有不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	<b>71,605</b>	11,516
一年後但於五年內	<b>71,997</b>	12,513
	<b>143,602</b>	24,029

## 28 資本承擔

	於	
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 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	<b>888,682</b>	199,840
已批准但未簽約	<b>760,924</b>	711,538
	<b>1,649,606</b>	911,378

## 29 銀行融資的擔保

於二〇一四年六月三十日，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177.93億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣221.09億元)、人民幣6.89億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣2.92億元)、人民幣101.93億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣21.58億元)及人民幣6.04億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣8.57億元)；
- (b) 抵押本集團總賬面值為1,900萬元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣700萬元)的若干土地使用權；及
- (c) 轉讓本集團內若干公司間的股東貸款，總額約人民幣164.10億元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣160.99億元)。

### 30 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。下表為於二〇一四年六月三十日，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(「GYHL」)	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
橋豐有限公司(「橋豐」)	同系附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	同系附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSSL」)	同系附屬公司
越秀房產基金	聯營實體

#### (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重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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	<b>(1,393)</b>	(1,567)
(II) 與YXIDL的交易		
收取YXIDL的租金收入	<b>92</b>	39
向YXIDL支付的管理費	<b>(514)</b>	(906)
(III) 與YXCSSL的交易		
收取YXCSSL的租金收入	<b>1,327</b>	1,260
(IV) 與橋豐的交易		
收取橋豐的行政服務費	<b>511</b>	526
(V) 與越秀房產基金的交易		
收取越秀房產基金的租賃服務費	<b>10,024</b>	14,271
向越秀房產基金支付的租金	<b>(41,877)</b>	(45,734)
向越秀房產基金支付的冠名權開支	<b>(10,000)</b>	(10,000)
向越秀房產基金支付的利息	<b>(27,749)</b>	(38,467)

### 30 關聯人士重大交易(續)

#### (c) 與關聯人士的結餘

	附註	於	
		二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應付一間中間控股公司款項	(i), (ii)	(8)	(8)
應收聯營實體款項	(i), (iv)	323,124	116,400
應付聯營實體款項	(ii), (vi)	(1,018,116)	(1,215,571)
應收合營企業款項	(i), (iii), (v)	795,840	695,654
應付合營企業款項	(i), (ii)	(271,060)	(270,457)
應付關聯公司款項	(i), (ii)	(59,603)	(54,908)

除應付一間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) 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) 除為數人民幣38,925,000元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣38,000,000元)計入其他應收款項、預付款項及按金內外，結餘均計入於合營企業的權益內。
- (iv) 除為數人民幣15,962,000元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣28,246,000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。
- (v) 該等結餘並無遭拖欠或減值，惟就應收一間合營企業的款項計提減值虧損撥備約人民幣999,000元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣999,000元)則除外。
- (vi) 除約人民幣571,000,000元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣729,000,000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

截至二〇一四年六月三十日止六個月的的主要管理層酬金為人民幣2,037,000元(截至二〇一三年六月三十日止六個月：人民幣2,977,000元)。

## 其他資料

### 董事權益

於二〇一四年六月三十日，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：

#### 本公司

本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益
			百分率概約
李家麟先生	個人	4,200,000	0.045
劉漢銓先生	個人	3,640,000	0.039
陳志鴻先生	個人	574,961	0.006
李鋒先生	個人	130,000	0.001

#### 越秀交通基建有限公司

越秀交通基建有限公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益
			百分率概約
劉漢銓先生	個人	195,720	0.012
陳志鴻先生	個人	69,900	0.004

除本文所披露者外，於二〇一四年六月三十日，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉權益而須根據證券及期貨條例第352條載入本公司置存之登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。



## 股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇一四年六月三十日，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	所持股份數目	權益百分率 概約
廣州越秀集團有限公司(附註)	所控制法團權益	4,631,163,657 (好倉)	49.67
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	所控制法團權益	4,631,163,657 (好倉)	49.67

附註：

根據證券及期貨條例，廣州越秀集團有限公司被視為於本公司的4,631,163,657股股份中擁有權益，其透過其全資附屬公司間接持有該等股份，有關詳情如下：

名稱	好倉股份
越秀企業	4,631,163,657
暢茂有限公司	302,247,835
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「Excellence」)	4,323,213,675
Bosworth International Limited (「Bosworth」)(附註i)	3,160,100,867
Sun Peak Enterprises Ltd. (「Sun Peak」)	735,387,900
Novena Pacific Limited (「Novena」)(附註ii)	735,387,900
Shine Wah Worldwide Limited (「Shine Wah」)	205,463,700
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)(附註iii)	205,463,700
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「Perfect Goal」)	176,458,100
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)(附註iv)	176,458,100
Seaport Development Limited (「Seaport」)	45,803,108
Goldstock International Limited (「Goldstock」)(附註v)	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				每股 行使價 港元	授出日期	行使期	加權平均 收市價(b) 港元
於二〇一四年 一月一日 尚未行使	期內行使	期內失效	於二〇一四年 六月三十日 尚未行使				
2,507,144	(2,259,933)	(247,211)	—	0.607	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (a)	1.56

附註：

- (a) 授出之購股權分三階段行使。
- (b) 股份在緊接購股權行使日期前一天的每股加權平均收市價。

## 企業管治

除下文披露外，於截至二〇一四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。

### 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，由於原董事長陸志峰先生榮休，本公司總經理張招興先生獲委任為本公司董事長。

自二〇一四年三月二十一日起，本公司執行董事陳志鴻先生獲委任為本公司總經理。張招興先生不再擔任總經理但留任本公司董事長及執行董事。

## 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」審閱了本集團截至二〇一四年六月三十日止六個月的業績。

## 其他資料

### 進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事確認於截至二〇一四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

截至二〇一四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

本公司將由二〇一四年九月二十二日(星期一)至二〇一四年九月二十五日(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，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一四年九月十九日(星期五)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，辦理過戶登記手續。