



## 中骏置业控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1966. HK

# 目錄

	頁次
1. 企業資料	2
2. 企業簡介	4
3. 管理層討論與分析	5
4. 權益披露	13
5. 其他資料	15
6. 綜合全面收益表	17
7. 綜合財務狀況表	19
8. 綜合權益變動表	21
9. 簡明綜合現金流量表	23
10. 簡明綜合財務報表附註	24

## 董事

### 執行董事

黃朝陽先生(主席)

陳元來先生(副主席)

鄭曉樂先生(副主席)

李維先生

劉志傑先生(於2011年5月1日委任)

黃攸權先生(於2011年5月1日委任)

### 非執行董事

馮家彬先生

### 獨立非執行董事

丁良輝先生

呂鴻德先生

戴亦一先生

## 公司秘書

李少波先生

## 授權代表

黃朝陽先生

李少波先生

## 審核委員會

丁良輝先生(主席)

呂鴻德先生

戴亦一先生

## 薪酬委員會

黃朝陽先生(主席)

丁良輝先生

戴亦一先生

## 提名委員會

鄭曉樂先生(主席)

李維先生

呂鴻德先生

## 核數師

安永會計師事務所

執業會計師

## 法律顧問

香港法律方面：

趙不渝馬國強律師事務所

## 合規顧問

信達國際融資有限公司

## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

# 企業資料

## 主要營業地點及中國總辦事處

中國福建省廈門高崎南五路208號  
中駿集團大廈

## 香港營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號  
南洋廣場1606室

## 開曼群島主要股份登記及過戶辦事處

### **Codan Trust Company (Cayman) Limited**

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 股份登記及過戶辦事處香港分處

### **香港中央證券登記有限公司**

香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

## 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國農業銀行  
中國銀行  
中國建設銀行  
香港上海滙豐銀行  
恒生銀行

## 投資者關係

電郵：ir@sce-re.com  
傳真：(86) 592 5721 855

## 股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

## 公司網站

[www.sce-re.com](http://www.sce-re.com)

中駿置業控股有限公司(簡稱「中駿置業」或「本公司」)，連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：1966)。主要業務包括投資控股、房地產開發、物業投資及物業管理。本公司以「構築傳世家園」為企業宗旨，孜孜追求產品的卓越品質，通過多年的發展，本公司已在行業內樹立起良好的品牌形象，連續四年獲得「中國房地產百強企業」、「中國房地產百強之星」等榮譽及稱號。

中駿置業以廈門總部為基地，實施「立足海西、拓展環渤海及關注珠三角」的全國化發展戰略。於二零一一年六月三十日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有規劃建築面積合共約842萬平方米土地儲備，分佈在北京、深圳、廈門、泉州、漳州、鞍山、唐山、臨汾等地。目前的土地儲備足夠支持本集團未來四至五年的發展及建設需求。

中駿置業將充分利用香港上市搭建的國際資本平台，實施更穩健的財務發展策略。在未來的發展中，本公司將一如既往地重視和提高產品品質的基礎上實施積極的發展戰略，以成為行業區域領導者為己任，為股東創造更大的價值，為行業及社會做出更大的貢獻。

## 管理層討論與分析

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核的綜合業績。

### 市場回顧

為了鞏固和擴大宏觀調控成效，促進房地產市場的平穩健康發展，中央政府於二零一一年一月二十六日推出「新國八條」調控政策，標誌著中央政府加強房地產調控、遏制房價上漲的強大決心。「新國八條」的出台，使得住宅市場的投資投機空間進一步緊縮，全國處於「限購令」城市的商品房成交量出現較大幅度的調整。

與此同時，二零一一年上半年通脹問題愈發嚴重，成為上半年中央宏觀調控的第一要務。政府通過屢次上調存款準備金率及存貸款利率，通脹得到了初步的控制。但是，一系列的信貸緊縮政策使企業的資金鏈及融資成本面對一個重大的考驗，房地產商也不例外。

面對常態化的宏觀調控，本集團繼續積極應對，通過審慎穩健的經營策略，在二零一一年上半年取得優秀的預售成績。

### 業務回顧

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團已出售並已交付的銷售面積為6,710平方米，較二零一零年同期的142,829平方米下降95%；來自物業銷售的收入為人民幣59,246,000元，較二零一零年同期的人民幣2,062,235,000元下降97%。由於二零一一年上半年沒有新樓盤竣工，銷售收入主要來自去年的尾盤，所以銷售收入同比大幅下降。按發展計劃，本年度預計竣工的樓盤主要集中在下半年落成並交付客戶。母公司擁有人應佔溢利／虧損由二零一零年上半年溢利人民幣612,844,000元轉為二零一一年上半年虧損人民幣103,493,000元。

二零一一年上半年，受到中國房地產市場宏觀調控政策的影響，本集團採取了以下積極的應對措施：

首先，本公司於二零一一年一月十四日成功發行以人民幣計價，美元結算的五年期優先票據，籌得資金人民幣20億元，為本集團購買土地及物業發展提供了良好的現金流。再者，本集團也加快了推售新盤的節奏，以加快資金回籠速度。期內，本集團已推售4個新盤，包括藍灣香郡一期、四季家園、藍灣尚都及財富中心·雍景台。其次，本集團靈活調整產品結構，推出多元化的產品以應付不同客戶群的需求，謀求取得理想的預售成績。通過以上積極的應對措施，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的合同銷售大幅增長，實現合同銷售面積約為34萬平方米，較去年同期增長74%；實現合同銷售收入為人民幣28.5億元，較去年同期增長132%。本集團已完成了二零一一年合同銷售目標的57%。

於二零一一年六月三十日，本集團連同共同控制實體共有11個發展中項目，總規劃建築面積達183萬平方米。

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	財富中心•裕景灣	住宅	300,398	58
泉州	財富中心•雍景台	住宅	249,436	58
泉州	四季康城一期(9-17座)	住宅	152,634	100
泉州	藍灣半島	住宅	267,676	100
泉州	紫湖國際高爾夫別墅一期	住宅	62,217	49
泉州	四季家園	住宅	300,641	80
漳州	藍灣香郡一期	住宅	148,578	100
廈門	天峰	住宅	85,192	60
廈門	中駿大廈二期	辦公樓	36,333	100
廈門	藍灣尚都	住宅	142,930	90
臨汾	中駿國際社區一期	住宅	82,809	90
合計			1,828,844	

於二零一一年六月三十日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有總規劃建築面積約842萬平方米(權益部份面積約622萬平方米)，包括本集團與當地政府訂立框架協議的總規劃建築面積約145萬平方米。從分佈城市來看，本集團的土地儲備有65%分佈在海峽西岸經濟圈，30%分佈在環渤海經濟圈，其餘5%位於深圳。

### 業務展望

宏觀調控政策將繼續影響二零一一年下半年的房地產市場，特別是「限購令」的城市。由於本集團於本年度可供預售的樓盤大部份處於不受「限購令」的城市，自住需求非常旺盛，因此本集團受到宏觀調控的影響相對較小，本集團下半年仍會繼續加快新盤推售速度，包括泉州藍灣半島、唐山南湖香郡及鞍山御泉新城一期。

## 管理層討論與分析

除了發展住宅物業外，本集團於二零一一年下半年將加快對商業物業的投入，財富中心商業部份將於下半年開工。我們相信，商業物業的租金收入將為本集團未來提供可靠的現金流。

另外，本集團將繼續實施穩健的財務策略及現金管理。於二零一一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物餘額為人民幣3,035,724,000元，淨負債比率為36.6%，相比同行業處於一個較健康的水平。本集團會儘量利用現有的資金優勢，以合理價格於二零一一年下半年購入優質土地，為未來的項目發展打好基礎。

### 財務回顧

#### 收益

本集團收益主要包括物業銷售、租金收入及物業管理收入。

截至二零一一年六月三十日止六個月，收入為人民幣105,159,000元，較二零一零年同期的人民幣2,090,464,000元大幅下降95%。此乃由於期內物業銷售收入大幅減少所致。

##### 物業銷售

截至二零一一年六月三十日止六個月，物業銷售收入為人民幣59,246,000元，較二零一零年同期的人民幣2,062,235,000元大幅下降97%。此乃由於交房面積由二零一零年同期的142,829平方米大幅下降至二零一一年上半年的6,710平方米。

##### 租金收入

截至二零一一年六月三十日止六個月，租金收入為人民幣30,401,000元，較二零一零年同期的人民幣17,156,000元增長77%。主要由於期內零售商鋪出租面積增多所致。

##### 物業管理費

截至二零一一年六月三十日止六個月，物業管理收入為人民幣15,512,000元，較二零一零年同期的人民幣11,073,000元增長40%。此乃由於管理的物業數目及面積增加所致。

#### 銷售成本

銷售成本由二零一零年上半年的人民幣1,077,621,000元大幅下降95%至二零一一年上半年的人民幣50,835,000元。銷售成本下降的主要原因是上半年交房面積大幅減少所致。

### 毛利

毛利由二零一零年上半年的人民幣1,012,843,000元大幅下降95%至二零一一年上半年的人民幣54,324,000元。毛利的下降是由於交房面積大幅減少所致。毛利率由二零一零年上半年的48%增加至二零一一年上半年的52%。

### 投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一零年上半年的人民幣8,000,000元增加11倍至二零一一年上半年的人民幣93,192,000元。投資物業公允值大幅上升主要是由於投資物業面積增加所致。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一零年上半年的人民幣48,213,000元增加54%至二零一一年上半年的人民幣74,081,000元。銷售及營銷開支增加主要是由於推盤數目增加所致，所推售樓盤的預收款項將按交房計劃在以後的報告期內逐步確認收益。

### 行政開支

行政開支由二零一零年上半年的人民幣85,298,000元增加8%至二零一一年上半年的人民幣92,047,000元。行政開支增加主要是增聘管理人員以應付業務擴張的需要所致。

### 財務費用

財務費用由二零一零年上半年的人民幣949,000元大幅增加140倍至二零一一年上半年的人民幣133,405,000元。財務費用的增加，是由於於二零一一年一月發行優先票據利息支出增加所致。

### 應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

應佔共同控制實體及聯營公司的溢利及虧損由二零一零年上半年溢利人民幣118,595,000元轉為二零一一年上半年虧損人民幣4,714,000元。本期虧損主要是由於二零一一年上半年共同控制實體及聯營公司並沒有新盤竣工及交付。

### 稅項開支

稅項開支是由二零一零年上半年的人民幣419,076,000元大幅下降98%至二零一一年上半年的人民幣7,706,000元。稅項開支的大幅下降是由於二零一一年上半年所確認的應交稅所得額大幅下降使得企業所得稅及土地增值稅大幅下降所致。

# 管理層討論與分析

## 母公司擁有人應佔溢利／虧損

母公司擁有人應佔溢利／虧損由二零一零年上半年溢利人民幣612,844,000元轉為二零一一年上半年虧損人民幣103,493,000元。本期母公司擁有人應佔虧損主要是由於二零一一年上半年交房面積大幅減少所致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一一年六月三十日，本集團的現金及銀行存款餘額約為人民幣3,446,907,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,522,129,000元)。其中約人民幣3,152,927,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,488,581,000元)以人民幣計值、約人民幣10,846,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣33,410,000元)以港元計值及約人民幣283,134,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣138,000元)以美元計值。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為銀行的擔保金。於二零一一年六月三十日，受限制現金的金額約人民幣411,183,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣253,238,000元)。

### 借款及資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團的計息銀行及其他貸款及優先票據餘額分別約人民幣3,103,635,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣2,714,245,000元)及人民幣1,952,603,000元(二零一零年十二月三十一日：無)。計息銀行及其他貸款中，約人民幣1,147,130,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣631,891,000元)須於一年內償還，約人民幣894,009,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,066,184,000元)須於第二年償還，約人民幣1,045,953,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,013,552,000元)須於三至五年內償還，約人民幣16,543,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣2,618,000元)須於五年之後償還。優先票據為五年期，除非票據提前被贖回，否則，將於二零一六年一月十四日到期。

於二零一一年六月三十日，約人民幣3,103,635,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣2,714,245,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團帳面總值約為人民幣5,914,925,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣5,155,158,000元)的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押。優先票據以本公司若干附屬公司的股本權益的股份作抵押。

除於二零一一年六月三十日的若干有抵押銀行貸款約人民幣40,685,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣50,282,000元)以港幣計值外，本集團全部銀行及其他貸款及優先票據均以人民幣計值。

於二零一一年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息，優先票據則以固定利率計息。本集團的銀行及其他貸款及優先票據的帳面金額與其公允值相若。

## 負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(計息銀行及其他貸款及優先票據扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一一年六月三十日，淨負債比率為36.6%(二零一零年十二月三十一日：25.4%)。

## 匯率波動風險

本集團大部分收入與開支均以人民幣計值，所以人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的營運造成重大不利影響。因此，於回顧期內，我們並無訂立任何對沖交易。

## 或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	<b>1,786,427</b>	1,305,421

此外，本集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	<b>46,105</b>	334,531
向聯營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	<b>19,570</b>	24,635

# 管理層討論與分析

## 資本承擔

於二零一一年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 發展中物業、持作出售已落成物業及 興建中投資物業及自用物業的資本性開支	<b>1,855,917</b>	1,812,174

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 共同控制實體發展中物業的資本開支	<b>62,721</b>	75,508

## 僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團共聘用1,183名僱員。截至二零一一年六月三十日止六個月，僱員成本總額約為人民幣44,372,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣33,710,000元)。我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水準定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。

## 所得款項用途

本公司股份於二零一零年二月五日在聯交所上市。本公司於首次公開發售時發行新股籌集的所得款項(扣除相關發行開支後)約為15億港元(人民幣13.18億元)。該等所得款項淨額使用情況如下：

	集資金額 人民幣百萬元	截至二零一一年 六月三十日 已使用金額 人民幣百萬元
土地出讓金	660	660
發展現有物業項目	528	268
一般營運資金	130	130
合計	1,318	1,058

## 權益披露

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一一年六月三十日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部份（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股的好倉：

董事姓名	股份權益		所持股份數目	佔本公司發行股本的百分比
	個人權益	受控制法團權益		
黃朝陽先生（「黃先生」）	1,000,000	1,640,000,000 (附註1)	1,641,000,000	57.5
陳元來先生（「陳先生」）	—	120,000,000 (附註2)	120,000,000	4.2
鄭曉樂先生（「鄭先生」）	—	120,000,000 (附註3)	120,000,000	4.2
馮家彬先生（「馮先生」）	—	12,380,000 (附註4)	12,380,000	0.4

附註1：該1,640,000,000股股份以新昇控股有限公司（「新昇」）名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的1,640,000,000股股份。

附註2：該120,000,000股股份以晉貿控股有限公司名義登記。陳先生持有晉貿控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉貿控股有限公司持有120,000,000股股份。

附註3：該120,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的120,000,000股股份。

附註4：該12,380,000股股份以金匯國際（集團）有限公司名義登記，其中2,600,000股由馮先生設立的全權信託馮家彬家族信託以信託形式持有。金匯國際（集團）有限公司全部已發行股本的19%及25.44%分別由馮先生直接及間接擁有。因此，彼被視為於金匯國際（集團）有限公司持有的所有該等股份中擁有權益，其中9,780,000股為受控制法團權益，而2,600,000股為全權信託創辦人權益。

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於二零一一年六月三十日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉如下：

好倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持普通股 數目	佔本公司已 發行股本 的百分比
新昇(附註)	直接實益擁有	1,640,000,000	57.5

附註：新昇由黃先生全資擁有及控制，因此，根據證券及期貨條例，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃(「計劃」)，向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

本計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年截至二零二零年一月五日止。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司概無根據計劃授出、行使或註銷股權。於二零一一年六月三十日，本公司概無根據計劃已授出而尚未行使的購股權。

## 其他資料

### 企業管治常規守則

本公司堅信，堅持高標準的企業管治，有助於保持高級管理層的高效工作，並且保障公司及股東的利益。因此，本公司致力於制定及實施有效的企業管治常規並且持續不斷地修正之以便提高本公司的運作效率。截至二零一一年六月三十日止的六個月，除於下文所披露之外，本公司及董事會一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（「守則」）的守則條文。

根據守則第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應分立，不應由同一人擔任。但董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。期內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。

### 審核委員會

遵照上市規則第3.21條的規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。按照規定，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，其餘兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。本公司審核委員會主席丁良輝先生有相當的會計、財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條之規定。

於回顧期內，審核委員會監察整個財務匯報程式及內部控制措施，並連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，及審閱截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核的中期簡明財務報告。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的準則。本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，於回顧期內，彼等一直符合標準守則的準則。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無買賣、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 中期股息

董事會已決議不宣派截至二零一一年六月三十日止六個月之任何中期股息。

承董事會命

**黃朝陽**

主席

香港，二零一一年八月十八日

# 綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收益</b>	4	<b>105,159</b>	2,090,464
銷售成本		<b>(50,835)</b>	(1,077,621)
毛利		<b>54,324</b>	1,012,843
其他收入及收益	4	<b>40,095</b>	6,769
投資物業公允值變動		<b>93,192</b>	8,000
銷售及營銷開支		<b>(74,081)</b>	(48,213)
行政開支		<b>(92,047)</b>	(85,298)
財務費用	5	<b>(133,405)</b>	(949)
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		<b>(2,590)</b>	88,228
聯營公司		<b>(2,124)</b>	30,367
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	6	<b>(116,636)</b>	1,011,747
稅項開支	7	<b>(7,706)</b>	(419,076)
<b>期內溢利／(虧損)</b>		<b>(124,342)</b>	592,671
<b>其他全面收入／(虧損)：</b>			
應佔共同控制實體其他全面收入		<b>2,116</b>	13
應佔聯營公司其他全面收入		<b>3,501</b>	717
換算海外業務的滙兌差額		<b>(6,426)</b>	(4,650)
<b>期內其他全面虧損</b>		<b>(809)</b>	(3,920)
<b>期內全面收入／(虧損)總額</b>		<b>(125,151)</b>	588,751

# 綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		<b>(103,493)</b>	612,844
非控股權益		<b>(20,849)</b>	(20,173)
		<b>(124,342)</b>	592,671
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		<b>(118,203)</b>	607,507
非控股權益		<b>(6,948)</b>	(18,756)
		<b>(125,151)</b>	588,751
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)</b>	9		
基本及攤薄(人民幣：分)		<b>(3.6)</b>	22.4

期內應付股息詳情於簡明綜合財務報表附註8披露。

# 綜合財務狀況表

二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	10	108,632	115,610
投資物業		1,513,000	1,396,000
預付土地租金		1,712,889	1,613,786
無形資產		4,588	4,662
發展中物業	10	549,673	409,828
在建工程合約	10	132,994	26,457
於共同控制實體的投資		140,984	141,456
於聯營公司的投資		49,564	46,282
預付款項及按金		515,041	357,197
遞延稅項資產		152,670	70,004
非流動資產總值		4,880,035	4,181,282
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	5,421,007	4,250,492
持作出售已落成物業		115,763	147,462
貿易應收款項	11	36,775	27,107
預付款項、按金及其他應收款項		429,867	205,974
應收關連方款項		301,747	218,411
可收回稅項		137,004	24,832
受限制現金		411,183	253,238
現金及現金等價物		3,035,724	1,268,891
流動資產總值		9,889,070	6,396,407
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	323,193	443,456
預收款項		3,691,790	1,531,958
其他應付款項及應計費用		526,700	476,658
計息銀行及其他貸款	13	1,147,130	631,891
應付關連方款項		91,827	76,798
應付稅項		457,456	454,581
流動負債總額		6,238,096	3,615,342
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,650,974</b>	<b>2,781,065</b>

# 綜合財務狀況表

二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,650,974</b>	2,781,065
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,531,009</b>	6,962,347
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		16,410	16,410
計息銀行及其他貸款	13	1,956,505	2,082,354
優先票據	14	1,952,603	—
遞延稅項負債		194,283	170,985
大修撥備		9,741	7,648
非流動負債總額		<b>4,129,542</b>	2,277,397
資產淨值		<b>4,401,467</b>	4,684,950
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	15	250,683	250,683
儲備		3,190,344	3,416,376
		<b>3,441,027</b>	3,667,059
<b>非控股權益</b>		<b>960,440</b>	1,017,891
權益總額		<b>4,401,467</b>	4,684,950

# 綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額
	股本	股份 溢價賬	資本 儲備	法定 盈餘儲備	合併 儲備	其他 儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利	總計	權益		
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)		
	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	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		
於二零一一年一月一日	250,683	1,749,699*	(173)*	115,268*	30*	6,403*	66,057*	1,479,092*	3,667,059	1,017,891	4,684,950	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(103,493)	(103,493)	(20,849)	(124,342)	
期內其他全面 收入/(虧損)：												
應佔共同控制實體 其他全面收入	-	-	-	-	-	2,116	-	-	2,116	-	2,116	
應佔聯營公司 其他全面收入	-	-	-	-	-	3,501	-	-	3,501	-	3,501	
換算海外業務的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(20,327)	-	(20,327)	13,901	(6,426)	
期內其他全面 收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	5,617	(20,327)	(103,493)	(118,203)	(6,948)	(125,151)	
收購非控股權益	-	-	16,461	-	-	-	-	-	16,461	(50,503)	(34,042)	
二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(124,290)	(124,290)	-	(124,290)	
於二零一一年 六月三十日	250,683	1,749,699*	16,288*	115,268*	30*	12,020*	45,730*	1,251,309*	3,441,027	960,440	4,401,467	

\* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中人民幣3,190,344,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣3,416,376,000元)的綜合儲備。

# 綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價賬	資本儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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	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	人民幣千元
於二零一零年一月一日	11	681,988	5,693	72,759	30	3,511	70,093	675,290	1,509,375	802,851	2,312,226
期內溢利／(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	612,844	612,844	(20,173)	592,671
期內其他全面											
收入／(虧損)：											
應佔共同控制實體											
其他全面收入	-	-	-	-	-	13	-	-	13	-	13
應佔聯營公司											
其他全面收入	-	-	-	-	-	717	-	-	717	-	717
換算海外業務的											
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(6,067)	-	(6,067)	1,417	(4,650)
期內全面											
收入／(虧損)總額	-	-	-	-	-	730	(6,067)	612,844	607,507	(18,756)	588,751
非控股股東資本注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	181,338	181,338
資本化發行股份	197,956	(197,956)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份	52,716	1,317,900	-	-	-	-	-	-	1,370,616	-	1,370,616
股份發行開支	-	(52,233)	-	-	-	-	-	-	(52,233)	-	(52,233)
收購非控股權益	-	-	(15,847)	-	-	-	-	-	(15,847)	(39,023)	(54,870)
於二零一零年											
六月三十日	250,683	1,749,699	(10,154)	72,759	30	4,241	64,026	1,288,134	3,419,418	926,410	4,345,828

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所用現金流量淨額	(191,635)	(963,338)
投資活動所用現金流量淨額	(255,127)	(26,041)
融資活動所得現金流量淨額	2,217,703	1,726,872
現金及現金等價物增加淨額	1,770,941	737,493
期初現金及現金等價物	1,268,891	489,480
匯率變動影響淨額	(4,108)	(1,310)
期末現金及現金等價物	3,035,724	1,225,663
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	3,035,724	1,225,663

## 1. 編製基準

中駿置業控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)公開買賣。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務於簡明綜合財務報表附註3內描述。

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「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」以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16的披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

除了採納載於簡明綜合財務報表附註2之新訂及經修訂的香港財務報告準則外，編製本未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的全年財務報表所用者一致，並已遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。

除投資物業按公允值計量外，未經審核中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。除另有註明外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期間之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本

修訂香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者無須按照香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免之修訂

香港會計準則第24號(經修訂)

關連方披露

香港會計準則第32號修訂本

修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 供股之分類

香港(國際財務報告詮釋委員會)

修訂香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號最低

— 詮釋第14號修訂本

資金規定之預付款項

香港(國際財務報告詮釋委員會)

發行權益工具以抵消金融負債

— 詮釋第19號

# 簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

## 2. 會計政策及披露之變動(續)

除上述者外，本集團亦已採納由香港會計師公會頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進\*，當中載列若干香港財務報告準則之修訂，主要目的為剔除異處及澄清文句。

\* 二零一零年香港財務報告準則之改進中之有關香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第27號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號作出的修訂。

除如下文對香港會計準則第24號(經修訂)、包含於二零一零年香港財務報告準則之改進中之有關香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂的進一步闡釋外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響，且該等未經審核中期簡明綜合財務報表採用的會計政策並無出現重大變動。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

### (a) 香港會計準則第24號(經修訂) 關連方披露

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連人士之定義，亦訂明倘若政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力之實體進行交易，可獲部分豁免關連人士披露。雖然採納經修訂準則會導致會計政策變動，惟經修訂準則不大可能對有關連人士披露產生任何影響，因為本集團現時並無與政府相關實體進行任何重大交易。

### (b) 二零一零年香港財務報告準則之改進

於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進載列若干香港財務報告準則之修訂。各準則有獨立過渡條文。雖然採納若干修訂可能引致會計政策之變動，惟預期該等修訂概不會對本集團產生重大財務影響。預期對本集團之政策產生重大影響之修訂如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂所消除對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前所進行的業務合併之或然代價。

另外，該等修訂將以公平價值或被收購方可識別淨資產之比例權益的非控股權益計量選擇，限制為屬現時擁有的非控股權益成份，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體之淨資產。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，非控股權益之其他成份均以收購日期之公平價值計量。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎的支款獎勵的會計處理方式。

## 2. 會計政策及披露之變動(續)

### (b) 二零一零年香港財務報告準則之改進(續)

- 香港會計準則第1號財務報告之呈列：闡明有關權益各成份的其他全面收益分析，可於權益變動報表或財務報表附註呈列。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂預期將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或開始應用香港會計準則第27號時(兩者中以較早者為準)應用。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

## 3. 分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務按項目基準當作一個營運分部來監察以分配資源及評估表現。就財務報告而言，物業管理分部與物業發展及物業投資分部合併處理，因物業管理分部的呈報收益、業績及資產佔本集團綜合收益、綜合溢利及綜合資產不足10%。

本集團各項產品及服務的外來客戶收益載於本簡明綜合財務報表附註4。

本集團來自外來客戶的收益僅來自其於中華人民共和國(「中國」)的業務，而本集團的非流動資產絕大部分位於中國。

期內，概無與單一名外來客戶進行交易的收益佔本集團收益總額10%或以上。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

## 4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收益</b>		
物業銷售	59,246	2,062,235
租金收入總額	30,401	17,156
物業管理費	15,512	11,073
	<b>105,159</b>	2,090,464
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	25,838	3,848
匯兌收益淨額	9,100	657
其他	5,157	2,264
	<b>40,095</b>	6,769

## 5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他貸款及優先票據利息	193,433	68,379
須於五年後償還的銀行及其他貸款利息	1,218	162
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	172	86
換算優先票據所產生之匯兌差額	46,450	—
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	241,273	68,627
減：資本化的利息	(107,868)	(67,678)
	<b>133,405</b>	949

## 6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	39,580	1,069,000
已提供服務成本	11,255	8,621
折舊	7,093	4,400
預付土地租金攤銷	20,040	25,217
無形資產攤銷	74	83
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	39,294	32,512
退休金計劃供款	5,078	1,198
減：資本化的金額	(13,848)	(6,411)
	30,524	27,299
滙兌淨差額	37,350	(657)
物業及設備項目撇銷	768	402
出售物業及設備項目收益	(239)	—

# 簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

## 7. 稅項開支

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
本集團：		
期內即期開支		
中國企業所得稅	77,505	231,878
中國土地增值稅	1,448	230,462
	78,953	462,340
遞延稅項	(71,247)	(43,264)
期內稅項開支總額	7,706	419,076

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，應佔共同控制實體的稅項抵免為人民幣683,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：稅項支出人民幣94,735,000元)及應佔聯營公司的稅項支出為人民幣31,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣20,060,000元)，已計入綜合全面收益表的「應佔共同控制實體及聯營公司的溢利及虧損」項下。

## 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
中期 — 無(截至二零一零年六月三十日止六個月：每股普通股港幣4分)	—	99,814

本公司於二零一一年五月五日派發截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣5分，合共人民幣124,290,000元。

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

期內每股基本虧損乃按期內母公司擁有人應佔虧損及已發行普通股加權平均數2,853,200,000股計算。

去年同期每股基本盈利乃按該期間母公司擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數2,737,177,901股計算。該期間已發行普通股加權平均數已作出追溯性調整以反映二零一零年二月的資本化發行。

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月，所呈列的每股基本盈利／(虧損)並無就攤薄進行任何調整，乃因本集團於該等期間內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

## 10. 新增物業及設備，發展中物業及在建工程合約

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團購置物業及設備支出約人民幣6,115,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣29,504,000元)。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團新增發展中物業及在建工程合約分別支出約人民幣1,310,360,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣1,199,233,000元)及約人民幣106,537,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

## 11. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的應收貿易賬款的客戶比較分散，故並無重大信貸集中風險。所有應收貿易賬款均為免息。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

## 11. 貿易應收款項 (續)

於報告期末，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	22,515	12,671
逾期一至六個月	13,442	9,711
逾期七至十二個月	631	2,243
逾期超過一年	187	2,482
	<b>36,775</b>	27,107

## 12. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	318,856	437,989
一年以上	4,337	5,467
	<b>323,193</b>	443,456

貿易應付款項為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

13. 計息銀行及其他貸款

	二零一一年 六月三十日 (未經審核)			二零一零年 十二月三十一日 (經審核)		
	訂約		人民幣千元	訂約		人民幣千元
	年利率(%)	到期日		年利率(%)	到期日	
<b>即期</b>						
銀行貸款－有抵押	2.50 - 8.20	2011 - 2012	468,630	2.50-5.84	2011	548,282
長期銀行貸款的 即期部分－有抵押	5.76 - 7.48	2012	528,500	2.50-6.05	2011	83,609
其他貸款－有抵押	10.00	2012	150,000	—	—	—
			<b>1,147,130</b>			631,891
<b>非即期</b>						
銀行貸款－有抵押	5.76 - 7.48	2012 - 2017	1,956,505	2.50-6.05	2012 - 2028	1,932,354
其他貸款－有抵押	—	—	—	10.00	2012	150,000
			<b>1,956,505</b>			2,082,354
			<b>3,103,635</b>			2,714,245

# 簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

## 13. 計息銀行及其他貸款 (續)

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	997,130	631,891
第二年	894,009	916,184
第三至五年(包括首尾兩年)	1,045,953	1,013,552
長於五年	16,543	2,618
	<b>2,953,635</b>	2,564,245
應償其他貸款：		
一年內	150,000	—
第二年	—	150,000
	<b>150,000</b>	150,000
	<b>3,103,635</b>	2,714,245

附註：

- (a) 本集團的若干銀行貸款由本集團的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於簡明綜合財務報表附註18披露。
- (b) 於二零一一年六月三十日，本集團的若干銀行貸款共人民幣33,232,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣42,499,000元)由本集團若干附屬公司的股本權益的股份作抵押。
- (c) 除於二零一一年六月三十日的若干有抵押銀行貸款人民幣40,685,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣50,282,000元)以港元列值外，本集團的所有有抵押及無抵押貸款均以人民幣列值。
- (d) 於報告期末，所有貸款均按浮動利率計息。本集團銀行及其他貸款的賬面值與其公允值相若。

## 14. 優先票據

於二零一一年一月十四日，本公司按面值100%發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的優先票據（「優先票據」），並於新加坡證券交易所有限公司上市。優先票據以人民幣計值及以美元結算，按年利率10.5%計息，利息每半年於期末支付。扣除直接發行費用後的所得款項淨額約為人民幣1,949,425,000元。優先票據將於二零一六年一月十四日到期。如本公司與優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價（本金額加適用溢價）加載至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份優先票據。優先票據由本公司若干附屬公司股本權益的股份作為抵押。

於報告期末，優先票據的計算方法如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
面值	2,000,000	—
發行費用	(50,575)	—
於發行日期公平價值	1,949,425	—
發行費用攤銷	3,178	—
於報告期末的賬面值	1,952,603	—

# 簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

## 15. 股本

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股 (二零一零年：10,000,000,000股) 普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的2,853,200,000股 (二零一零年：2,853,200,000股) 普通股	285,320,000	285,320,000
相當於人民幣千元	250,683	250,683

## 16. 財務擔保合約

於報告期末，財務擔保合約未於本未經審核中期簡明綜合財務報表內撥備如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	1,786,427	1,305,421

附註： 於二零一一年六月三十日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於未經審核中期簡明綜合財務報表內就該等擔保作出撥備。

## 16. 財務擔保合約(續)

此外，本集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	46,105	334,531
向聯營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	19,570	24,635

## 17. 資本承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
發展中物業、持作出售已落成物業及興建中 投資物業及業主自用物業的資本開支	1,855,917	1,812,174

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(並未納入上文)如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
共同控制實體發展中物業的資本開支	62,721	75,508

# 簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

## 18. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押予若干銀行，作為本集團獲授貸款的擔保：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
物業及設備	71,146	60,446
投資物業	1,513,000	1,396,000
預付土地租金	986,680	996,980
發展中物業	3,279,953	2,574,109
持作出售已落成物業	64,146	127,623
	<b>5,914,925</b>	5,155,158

## 19. 關連方交易

(a) 於期內，本集團與關連方有以下重大交易：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
出售物業予：			
董事	(i)	—	3,246
董事家庭成員	(i)	—	12,237
來自黃先生所控制公司的租金收入	(ii)	1,011	839
來自黃先生所控制公司的物業管理費收入	(ii)	137	123
付予一間聯營公司的銷售代理費	(iii)	1,411	3,289

附註：

- (i) 該等物業乃按雙方共同協定的價格出售。
- (ii) 辦公物業租金及管理費收入的條款乃經雙方共同協定。
- (iii) 銷售代理費乃按所出售有關物業售價介乎1.1%至1.3%的費用收取。

## 19. 關連方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員的酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	2,420	2,779
結束僱傭後福利	20	20
支付予主要管理人員之酬金總額	2,440	2,799

董事認為，本集團主要管理人員乃指本公司的董事。

除第(a)(iii)項及第(b)項外，上述交易亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

## 20. 批准未經審核的中期簡明綜合財務報表

本未經審核的中期簡明綜合財務報表已於二零一一年八月十八日獲董事會批准。