



2012
中期報告



中駿置業控股有限公司

(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	15
5. 其他資料	17
6. 綜合全面收益表	19
7. 綜合財務狀況表	21
8. 綜合權益變動表	23
9. 簡明綜合現金流量表	25
10. 簡明綜合財務報表附註	26

董事

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生
鄭曉樂先生
李維先生
黃攸權先生
劉志傑先生(於2012年5月10日辭任)

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

戴亦一先生(於2012年4月1日獲委任為主席)
黃朝陽先生(於2012年4月1日辭任主席，但留任為成員)
丁良輝先生

提名委員會

黃朝陽先生(於2012年4月1日獲委任為主席和成員)
呂鴻德先生
戴亦一先生(於2012年4月1日獲委任)
鄭曉樂先生(於2012年4月1日辭任為主席和成員)
李維先生(於2012年4月1日辭任)

企業管治委員會

(於2012年4月1日成立)

李維先生(主席)
丁良輝先生
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：
趙不渝馬國強律師事務所

註冊辦事處

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

主要營業地點及中國總辦事處

中國福建省廈門市高崎南五路208號
中駿集團大廈

企業資料

香港營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號
南洋廣場1606室

開曼群島主要證券登記及過戶辦事處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

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

香港證券登記處

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
香港上海匯豐銀行
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

中駿置業控股有限公司(「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(「香港聯交所」)主板上市(股票代號：1966)。本集團主要業務包括投資控股、房地產開發、物業投資及物業管理等。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，連續五年蟬聯「中國房地產百強企業」、「中國房地產百強之星」等榮譽及稱號。



財富中心 • 裕景灣

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。於二零一二年六月三十日，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合共約798萬平方米土地儲備，分佈在泉州、廈門、漳州、深圳、北京、唐山、鞍山及臨汾等地。

中駿置業將充分利用香港上市搭建的國際資本平台，靈活拓寬融資渠道，持續實施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，力爭成為全國範圍內較具競爭力的發展商，為股東創造最大的價值、為行業及社會發展做出更大的貢獻。

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二零一二年六月三十日止六個月的未經審核的綜合業績。

市場回顧

為了促進房價合理回歸，中央政府堅持不放鬆房地產宏觀調控，同時在政策措施方面實行「有保有壓」—注重保護合理住房需求的同時繼續抑制投資性、投機性需求。中國大陸房地產市場在二零一二年第一季度繼續經歷調整，發展商謹慎調整開發步伐，全國房地產開發投資增速回落；全國主要城市商品住宅成交價格一度走低，成交量亦出現了大幅下滑的趨勢。為了拯救疲弱的經濟，央行分別於今年二月及五月兩次降低存款準備金率，一定程度上緩解了信貸市場的緊張情況；同時，央行亦於今年六月及七月連續兩次下調存貸款基準利率，降息則為購房者降低了購房成本。此外，一些發展商亦於上半年適度調低了物業銷售單價。上述原因客觀上使得被抑制多時的房地產市場剛性需求開始得到釋放，房地產成交量自今年第二季度起迅速回升。

報告期內，本集團根據房地產行業發展的動向適時調整自身的發展步伐，取得了良好的經營業績。下面，我們將對本集團期內業務及財務情況進行整體回顧。



財富中心•雍景臺



藍灣尚都

業務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團實現收益約人民幣8.36億元及毛利約人民幣3.58億元，較二零一一年同期分別上升約7.0倍及約5.6倍。母公司擁有人應佔溢利／虧損由二零一一年上半年虧損約人民幣103,493,000元轉為二零一二年上半年溢利約人民幣199,849,000元。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團已售並已交房的物業銷售面積為94,228平方米，較二零一一年同期的6,710平方米增長約13.0倍；確認物業銷售收入約人民幣791,507,000元，較二零一一年同期的約人民幣59,246,000元增長約12.4倍。

回顧期內，為促進資金回籠、增加現金流，本集團做了較多方面的努力。在營銷策略方面，本集團採取了靈活的銷售策略，以刺激成交量回升、增加回款；在項目開發方面，本集團減少項目開發數量、以減少資本性支出，同時加快現有項目的開發週期；此外，本集團亦在融資方面不斷做出努力並取得了有效成果。報告期後，本集團於七月份成功於香港獲得港幣4億元銀團貸款，這是繼二零一一年初在境外發行人民幣20億元五年期合成債券之後，本集團取得的又一重要融資成果。此舉不但進一步強化集團的財務基礎，同時也增強了集團在收購土地等方面的競爭實力。

管理層討論與分析

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售面積為242,688平方米，較上年同期下降約27.8%；實現合同銷售金額約人民幣20.66億元，較上年同期減少約27.5%。但截至二零一二年六月三十日止，本集團已完成超過五成的全年預售目標。在物業開發方面，於二零一二年六月三十日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有11個發展中項目，合共總規劃建築面積約177萬平方米。發展中項目詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	公司權益 (%)	總規劃建築面積 (平方米)
財富中心•雍景臺	泉州	高層及低密度住宅	58	202,129
財富中心•世界城	泉州	商業	58	317,036
藍灣半島	泉州	住宅及商業	100	267,676
紫湖國際高爾夫山莊一期	泉州	低密度住宅	49	62,217
四季家園	泉州	住宅及商業	80	300,641
黃金海岸一期(A部份)	泉州	住宅及商業	45	160,792
天峰	廈門	高層及低密度住宅	60	66,084
四季陽光	廈門	住宅及商業	95	143,000
藍灣香郡一期	漳州	住宅及商業	100	20,895
南湖香郡一期	唐山	低密度住宅	100	64,911
御泉新城•湯泉香墅	鞍山	住宅及商業	70	168,729
合計				1,774,110

報告期內，本集團收購位於廈門市五緣灣片區的一幅住宅地塊，新增土地儲備總規劃建築面積約9萬平方米。於二零一二年六月三十日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有總土地儲備規劃建築面積約798萬平方米(權益部份面積約552萬平方米)，其中包括已簽訂框架協議但尚未完成公開投標程序的面積約42萬平方米。現有的土地儲備相信可滿足本集團未來四至五年的發展需要，其中海峽西岸經濟圈土地儲備佔全部土地儲備約64%，環渤海經濟圈約佔31%，其餘5%位於珠三角經濟圈的深圳市。

展望

受全球經濟復蘇放緩、歐債危機持續蔓延的間接影響，我們預期，中國政府將進一步採取措施刺激經濟，降低存款準備金率及存貸利率的可能性依然存在。此外，中央政府在嚴格調控的同時，多次表示通過實行差別化住房信貸、稅收政策等措施來支持居民的合理購房需求，優先保證首次購房家庭的貸款需求，並且正通過調整首套房貸利率等措施逐步落實；地方政府鼓勵剛性購買需求的微調政策亦被接受。二零一二年第二季度以來商品住房成交量逐步回升，也令我們看到剛性需求潛力巨大，並且在優惠政策鼓勵下正逐步得到釋放。我們預期，二零一二年下半年商品住宅成交量亦將延續第二季度以來的平穩態勢。

於二零一二年下半年，本集團將推出四個新盤，分別是位於廈門市的四季陽光，位於泉州市的財富中心·世界城、四季家園二期以及黃金海岸一期的高層部份。這些樓盤或處於不受「限購令」影響的城市，或為迎合青年首次置業需求的樓盤，自主需求旺盛，因此我們有理由相信本集團受到的宏觀調控影響相對較小。



黃金海岸

管理層討論與分析

二零一二年下半年，本集團將繼續穩步推進各在建項目的開發計劃，預計新增開工三個新項目，即位於廈門市的天譽，位於泉州市的國際金融中心一期及黃金海岸一期B部份。

在土地儲備方面，我們依然會採取謹慎拓展的態度，適時補充集團土地儲備；在佈局上，我們仍將堅持以海西地區作為我們發展的重心。另外，實施穩健的財務策略亦是本集團一貫努力的重點之一，集團將繼續合理利用現有資金資源，為擴張業務提供安全的資金支持，並使淨負債率維持於健康水平。

歸結上述，在二零一二年下半年，本集團將實時把握行業發展方向，調整自身經營策略、努力實現年度目標。在堅持品質發展路線及實施穩健財務策略的基礎上，我們對集團未來的發展充滿信心。

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。

截至二零一二年六月三十日止六個月，收益約為人民幣836,470,000元，較二零一一年同期的約人民幣105,159,000元增長約7.0倍。此乃由於期內物業銷售收入大幅增長所致。

物業銷售

截至二零一二年六月三十日止六個月，物業銷售收入約人民幣791,507,000元，較二零一一年同期的約人民幣59,246,000元大幅增長12.4倍。此乃由於交房面積由二零一一年同期的6,710平方米增加至二零一二年上半年的94,228平方米。每平方米平均售價從二零一一年上半年的人民幣8,830元下降至本期的人民幣8,400元。

租金收入

截至二零一二年六月三十日止六個月，租金收入約人民幣26,038,000元，較二零一一年同期的約人民幣30,401,000元減少約14%。

物業管理收入

截至二零一二年六月三十日止六個月，物業管理收入由二零一一年同期的約人民幣15,512,000元增長約22%至二零一二年上半年的約人民幣18,925,000元。主要是由於管理的物業數量及面積均有所增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零一一年上半年的約人民幣50,835,000元增加約8.4倍至二零一二年上半年的約人民幣478,926,000元。此乃由於期內交房面積增加所致。

毛利

毛利由二零一一年上半年的約人民幣54,324,000元增加約5.6倍至二零一二年上半年的約人民幣357,544,000元。毛利的上升是由於期內交房面積增加所致。毛利率則由二零一一年上半年的52%下降至二零一二年上半年的43%。本期毛利率下降主要是毛利率較高的租金收入佔二零一一年上半年收益的比例較高。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一一年上半年的約人民幣93,192,000元增加約1.8倍至二零一二年上半年的約人民幣264,346,000元。投資物業公允值大幅增加主要是由於期內投資物業面積有所增加所致。投資物業主要包括位於北京的世界城商場及位於廈門的中駿集團大廈辦公樓，另外，還有在建中的泉州藍灣半島商舖及泉州財富中心第三期世界城商場。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一一年上半年的約人民幣74,081,000元大幅下降約58%至二零一二年上半年的約人民幣31,211,000元。銷售及營銷開支減少主要由於新推預售項目數目減少使得廣告費用等相關營銷費用減少所致。

行政開支

行政開支由二零一一年上半年的約人民幣92,047,000元上升約25%至二零一二年上半年的約人民幣114,670,000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

財務費用由二零一一年上半年的約人民幣86,955,000元大幅減少約62%至二零一二年上半年的約人民幣33,464,000元。財務費用的產生主要是由於部份優先票據資金不是用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。

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虧損由二零一一年上半年約人民幣4,714,000元增加約77%至二零一二年上半年約人民幣8,366,000元。二零一二年上半年虧損主要是由於共同控制實體及聯營公司於二零一二年上半年並沒有新項目交付所致。

稅項開支

稅項開支由二零一一年上半年的約人民幣7,706,000元增加約20.2倍至二零一二年上半年的約人民幣163,730,000元。稅項開支增加主要是由於物業銷售增加所引起的企業所得稅及土地增值稅大幅上升所致。

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／虧損由二零一一年上半年的虧損約人民幣103,493,000元轉為二零一二年上半年的溢利約人民幣199,849,000元，主要原因是由於二零一二年上半年交房面積及投資物業公允值增加所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一二年六月三十日，本集團的現金及銀行存款餘額約人民幣1,495,817,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣2,079,362,000元)。其中約人民幣1,466,638,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣2,002,463,000元)以人民幣計值、約人民幣27,170,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣10,703,000元)以港元計值及約人民幣2,009,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣66,196,000元)以美元計值。

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行結餘存入指定銀行戶口作為有關物業開發的擔保按金。另外，本集團亦將若干存款存於國內銀行以獲取香港銀行的若干貸款。於二零一二年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣286,126,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣191,884,000元)和約人民幣164,000,000元(二零一一年十二月三十一日：無)。

貸款及資產抵押

於二零一二年六月三十日，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3,387,816,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣3,126,933,000元)及約人民幣1,958,398,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,953,506,000元)。計息銀行及其他貸款中，約人民幣1,715,816,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,406,736,000元)須於一年內償還，約人民幣1,167,000,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,382,690,000元)須於第二年償還，約人民幣490,000,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣321,590,000元)須於三至五年內償還，以及約人民幣15,000,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣15,917,000元)須於五年之後償還。優先票據為五年期，除非提前被贖回，否則將於二零一六年一月十四日到期。

於二零一二年六月三十日，約人民幣3,387,816,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣3,126,933,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣7,736,350,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣7,295,629,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業、持作出售已落成物業作抵押，以及本集團若干附屬公司的股本權益及本集團的一間聯營公司的預付土地租金作抵押。優先票據以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一二年六月三十日，除以港幣及美元計值的銀行貸款分別約人民幣116,918,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣31,432,000元)及約人民幣63,898,000元(二零一一年十二月三十一日：無)外，本集團的其他銀行及其他貸款及優先票據均以人民幣計值。

於二零一二年六月三十日，本集團的計息銀行貸款均按浮動利率計息，而優先票據則以固定利率計息。本集團沒有其他貸款以固定利率計息(二零一一年十二月三十一日：約人民幣150,000,000)。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(計息銀行及其他貸款包括優先票據扣除現金及現金等價物、受限制現金以及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一二年六月三十日，淨負債比率為62.5%(二零一一年十二月三十一日：50.7%)。

匯率波動風險

本集團大部分收入、開支、銀行存款和銀行及其他貸款均以人民幣計值。除一些以外幣計值的銀行存款及銀行貸款外，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。此外，本集團於本期間已訂立數份貨幣互換交易合同，以減低由本公司持有之人民幣20億元優先票據外幣風險。

或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 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	2,461,637	2,338,262

此外，本集團分佔共同控制實體本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 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	6,235	17,802

管理層討論與分析

資本承擔

於二零一二年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中投資物業及 自用物業的資本開支	2,402,323	1,960,821

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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 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及預付土地租金的資本開支	56,709	219,931

僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團共聘用1,472名僱員。截至二零一二年六月三十日止六個月，僱員成本總額約人民幣49,812,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約人民幣44,372,000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平定期檢討薪酬政策。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香港聯交所上市。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：

	截至二零一二年 六月三十日	
	集資金額 人民幣百萬元	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	528
一般營運資金	130	130
合計	1,318	1,318

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

於二零一二年六月三十日，本公司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香港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」)須通知本公司及香港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			佔本公司 發行股本 的百分比
	個人權益	受控制法團權益	所持股份數目	
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股股份以晉質控股有限公司名義登記。陳先生持有晉質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質控股有限公司持有的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，於二零一二年六月三十日，本公司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香港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

於二零一二年六月三十日，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條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部份第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

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，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，於二零一二年六月三十日，概無人士(本公司董事或主要行政人員除外，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條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部份第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

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。

截至二零一二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。於二零一二年六月三十日，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

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提高本公司的運作效率。截至二零一二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該分立，不應由同一人擔任。期內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。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。

自二零一二年四月一日起，上市規則第3.25條規定薪酬委員會大部分成員須為獨立非執行董事，並由獨立非執行董事出任主席。為了符合相關規定，本公司董事會對本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）的成員做了如下調整：自二零一二年四月一日起，黃朝陽先生不再擔任薪酬委員會主席但留任薪酬委員會成員，獨立非執行董事戴亦一先生獲委任為薪酬委員會主席，另一成員為獨立非執行董事丁良輝先生。

自二零一二年四月一日起，守則第A.5.1條規定提名委員會大部分成員須為獨立非執行董事，並由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席。為了符合相關規定，本公司董事會對本公司提名委員會（「提名委員會」）的成員做了如下調整：自二零一二年四月一日起，鄭曉樂先生不再擔任提名委員會主席亦不留任提名委員會成員，李維先生亦不再留任提名委員會成員；本公司董事會主席黃朝陽先生獲委任為提名委員會主席，而獨立非執行董事戴亦一先生獲委任為提名委員會成員；另一成員為獨立非執行董事呂鴻德先生。

此外，為了更好地履行及檢討守則第D.3.1條職權範圍所載的企業管治職責，本公司於二零一二年四月一日成立企業管治委員會（「企業管治委員會」）。執行董事李維先生獲委任為企業管治委員會主席，其他成員為獨立非執行董事丁良輝先生及呂鴻德先生。

審核委員會

根據上市規則第3.21條，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會（「審核委員會」）。該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。其中，丁良輝先生具備相當的會計專長，符合上市規則第3.10(2)條之規定。

期內，審核委員會已審閱截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核的簡明中期財務報告。

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，確認全體董事在回顧期內一直遵守標準守則所規定的準則。

購買、銷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購買、銷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二零一二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，二零一二年八月二十日

綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	836,470	105,159
銷售成本		(478,926)	(50,835)
毛利		357,544	54,324
其他收入及收益	4	25,560	40,095
投資物業公允值變動		264,346	93,192
銷售及營銷開支		(31,211)	(74,081)
行政開支		(114,670)	(92,047)
財務費用	5	(33,464)	(86,955)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	6	2,546	(46,450)
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		(2,854)	(2,590)
聯營公司		(5,512)	(2,124)
除稅前溢利／(虧損)	6	462,285	(116,636)
稅項開支	7	(163,730)	(7,706)
期內溢利／(虧損)		298,555	(124,342)
其他全面收入／(虧損)：			
現金流量對沖：			
金融衍生工具公允值變動		(97,923)	—
於綜合全面收益表之匯兌收益			
之重分類調整		17,020	—
		(80,903)	—
應佔共同控制實體其他全面收入／(虧損)		(755)	2,116
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		(2,118)	3,501
對沖海外業務投資的匯兌差額		1,042	—
換算海外業務的匯兌差額		(21,078)	(6,426)
期內其他全面虧損		(103,812)	(809)
期內全面收入／(虧損)總額		194,743	(125,151)
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		199,849	(103,493)
非控股權益		98,706	(20,849)
		298,555	(124,342)

綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		99,689	(118,203)
非控股權益		95,054	(6,948)
		194,743	(125,151)
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	9		
基本及攤薄		人民幣 7.0 分	人民幣 (3.6) 分

期內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

二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	10	153,534	159,973
投資物業		2,469,000	1,855,000
預付土地租金		2,612,568	2,910,310
無形資產		4,402	4,486
發展中物業	10	1,012,045	899,644
在建工程合約	10	300,445	279,864
於共同控制實體的投資		446,537	284,683
於聯營公司的投資		18,815	24,900
預付款項及按金		497,209	567,209
遞延稅項資產		103,636	241,192
非流動資產總值		7,618,191	7,227,261
流動資產			
發展中物業	10	5,119,308	4,450,136
持作出售已落成物業		777,878	606,079
貿易應收款項	11	37,456	172,368
預付款項、按金及其他應收款項		367,576	305,943
應收關連方款項		356,649	410,893
可收回稅項		80,447	33,832
受限制現金		286,126	191,884
已抵押存款		164,000	—
現金及現金等價物		1,045,691	1,887,478
流動資產總值		8,235,131	8,058,613
流動負債			
貿易應付款項	12	485,562	788,588
預收款項		1,967,556	1,473,005
其他應付款項及應計費用		680,612	759,802
計息銀行及其他貸款	13	1,715,816	1,406,736
應付關連方款項		97,367	81,124
應付稅項		717,721	913,569
流動負債總額		5,664,634	5,422,824
流動資產淨額		2,570,497	2,635,789

綜合財務狀況表

二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動資產淨額		2,570,497	2,635,789
總資產減流動負債		10,188,688	9,863,050
非流動負債			
其他應付款項		15,000	15,000
計息銀行及其他貸款	13	1,672,000	1,720,197
優先票據	14	1,958,398	1,953,506
金融衍生工具		97,923	—
遞延稅項負債		271,603	243,606
大修撥備		14,108	11,834
非流動負債總額		4,029,032	3,944,143
資產淨值		6,159,656	5,918,907
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	250,683	250,683
儲備		4,079,006	4,071,811
		4,329,689	4,322,494
非控股權益		1,829,967	1,596,413
權益總額		6,159,656	5,918,907

綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

母公司擁有人應佔

	股份		法定		其他儲備	對沖儲備	匯兌		保留溢利	非控股		
	股本	溢價賬	資本儲備	盈餘儲備			波動儲備	總計		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	
於二零一二年一月一日	250,683	1,749,699*	61,916*	187,041*	30*	16,000*	(45,853)*	104,192*	1,998,786*	4,322,494	1,596,413	5,918,907
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	199,849	199,849	98,706	298,555
期內其他全面收入/(虧損)：												
應佔共同控制實體其他全面虧損	—	—	—	—	—	(755)	—	—	—	(755)	—	(755)
應佔聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	—	(2,118)	—	—	—	(2,118)	—	(2,118)
對沖海外業務投資的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,042	—	—	1,042	—	1,042
現金流量對沖除稅後淨額	—	—	—	—	—	—	(80,903)	—	—	(80,903)	—	(80,903)
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(17,426)	—	(17,426)	(3,652)	(21,078)
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(2,873)	(79,861)	(17,426)	199,849	99,689	95,054	194,743
非控股股東資本注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	138,500	138,500
已批准二零一一年末期股息	—	(92,494)	—	—	—	—	—	—	—	(92,494)	—	(92,494)
於二零一二年六月三十日	250,683	1,657,205*	61,916*	187,041*	30*	13,127*	(125,714)*	86,766*	2,198,635*	4,329,689	1,829,967	6,159,656

* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中人民幣4,079,006,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣4,071,811,000元)的綜合儲備。

綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	股份		法定				匯兌				非控股	
	股本	溢價賬	資本儲備	盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利	總計	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)	(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	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)
已批准二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(124,290)	(124,290)	—	(124,290)
於二零一二年六月三十日	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

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所用現金流量淨額	(254,350)	(191,635)
投資活動所用現金流量淨額	(692,021)	(255,127)
融資活動所得現金流量淨額	170,139	2,217,703
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(776,232)	1,770,941
期初現金及現金等價物	1,821,478	1,268,891
匯率變動影響淨額	445	(4,108)
期末現金及現金等價物	1,045,691	3,035,724
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	1,045,691	3,035,724

1. 編製基準

本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯交所公開買賣。本集團的主要業務於未經審核中期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，並應與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

除了採納下文附註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，與編製本集團截至二零一一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。

除投資物業及金融衍生工具按公允值計量外，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

本集團已在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	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則—首次採納者的嚴重通貨膨脹及剔除固定日期
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露—轉讓金融資產
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號修訂本所得稅—遞延稅項：收回相關資產

除如下文香港會計準則第12號修訂本進一步闡釋外，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。

簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

2. 會計政策及披露之變動(續)

採納香港會計準則第12號修訂本－香港會計準則第12號修訂本*所得稅－遞延稅項：收回相關資產*之主要影響如下：

香港會計準則第12號的有關修訂包括一項可推翻推定，即對採用香港會計準則第40號公允值模式計量的投資物業的賬面值可藉出售而收回，因此，任何相關遞延稅項應以出售基礎計量。倘該投資物業可以折舊並以特定商業模式持有，而有關模式之目的並非是透過出售而是隨時間流逝實現該投資物業所包含的絕大部份經濟利益，則此項假設被推翻。

本集團有按公允價值計量的投資物業，而所有該等投資物業之持有目的是隨著時間流逝而非透過出售實現其大部分經濟利益，故本集團持續採用透過使用收回資產所用稅率計量因其投資物業公允價值變動而產生的遞延稅項負債。因此，採納有關修訂不會對本集團財務報表產生任何影響。

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未經審核中期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，概無與單一外來客戶進行交易的收益佔本集團收益總額10%或以上。

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	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
物業銷售	791,507	59,246
租金收入總額	26,038	30,401
物業管理費	18,925	15,512
	836,470	105,159
其他收入及收益		
銀行利息收入	19,722	25,838
匯兌收益淨額	—	9,100
其他	5,838	5,157
	25,560	40,095

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (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	229,584	193,433
須於五年後償還的銀行及其他貸款利息	336	1,218
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	266	172
金融衍生工具未變現虧損	4,176	—
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	234,362	194,823
減：資本化的利息	(200,898)	(107,868)
	33,464	86,955

簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

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	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	459,839	39,580
已提供服務成本	19,003	11,255
折舊	7,734	7,093
預付土地租金攤銷	25,945	20,040
無形資產攤銷	84	74
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	43,551	39,294
退休金計劃供款	6,261	5,078
減：資本化的金額	(18,004)	(13,848)
	31,808	30,524
物業及設備項目撇銷	4,259	768
出售物業及設備項目收益	—	(239)
換算優先票據所產生的匯兌差額	(20,608)	46,450
減：於其他全面收入確認關於對沖海外業務投資的匯兌差額	1,042	—
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	17,020	—
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	(2,546)	46,450
其他匯兌差額淨額	1,563	(9,100)
匯兌差額淨額	(983)	37,350

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(截至二零一一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	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
本集團：		
期內即期開支／(抵免)：		
中國企業所得稅	(22,140)	77,505
中國土地增值稅	49,414	1,448
	27,274	78,953
遞延稅項	136,456	(71,247)
期內稅項開支總額	163,730	7,706

截至二零一二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899,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣683,000元)及應佔聯營公司的稅項抵免為人民幣1,307,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：稅項支出人民幣31,000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

本公司於二零一二年五月二十五日派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣4分，合共人民幣92,494,000元。

董事不建議宣派截至二零一二年六月三十日止六個月(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)的任何中期股息。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

期內每股基本盈利／(虧損)乃按期內母公司擁有人應佔盈利／(虧損)及已發行普通股加權平均數2,853,200,000股(截至二零一一年六月三十日止六個月：2,853,200,000股)計算。

截至二零一二年及二零一一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。

簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

10. 新增物業及設備，發展中物業及在建工程合約

截至二零一二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5,554,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣6,115,000元)。

截至二零一二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961,062,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣1,310,360,000元)及約人民幣20,581,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣106,537,000元)。

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。

由於本集團的貿易應收款項的客戶比較分散，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等貿易應收款項持有任何抵押品或實施其他加強信貸措施。所有貿易應收款項均為免息。

於報告期末，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	23,785	159,644
逾期一至六個月	11,168	8,518
逾期七至十二個月	759	2,193
逾期超過一年	1,744	2,013
	37,456	172,368

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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	471,897	772,566
一年以上	13,665	16,022
	485,562	788,588

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

	二零一二年 六月三十日 (未經審核)			二零一一年 十二月三十一日 (經審核)		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押	2.40-8.20	2012-2013	1,290,816	2.50 – 8.53	2012	878,433
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	6.72-8.50	2012-2013	425,000	5.99 – 8.65	2012	378,303
其他貸款－有抵押	—	—	—	10.00	2012	150,000
			1,715,816			1,406,736
非即期						
銀行貸款－有抵押	6.65-8.65	2013-2017	1,672,000	5.99 – 8.65	2013 – 2017	1,720,197
			3,387,816			3,126,933

簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

13. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 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	1,715,816	1,256,736
第二年	1,167,000	1,382,690
第三至五年(包括首尾兩年)	490,000	321,590
長於五年	15,000	15,917
	3,387,816	2,976,933
應償還其他貸款：		
一年內	—	150,000
	3,387,816	3,126,933

附註：

- (a) 本集團的若干銀行貸款由本集團的銀行存款、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) 於二零一二年六月三十日，本集團的若干銀行貸款共人民幣16,384,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣24,313,000元)由本集團若干附屬公司的股本權益的股份作抵押。
- (c) 除於二零一二年六月三十日的若干有抵押銀行貸款共人民幣116,918,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣31,432,000元)和人民幣63,898,000元(二零一一年十二月三十一日：無)分別以港元和美元列值外，本集團的所有銀行及其他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。
- (e) 本集團的若干銀行貸款共人民幣62,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣99,000,000元)由本集團之聯營公司的土地使用權作抵押。

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）加截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。

15. 股本

股份

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一一年 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股普通股	285,320,000	285,320,000
相當於人民幣千元	250,683	250,683

簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 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)	2,461,637	2,338,262

附註：於二零一二年六月三十日，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本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 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	6,235	17,802

17. 資本承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中 投資物業及業主自用物業的資本開支	2,402,323	1,960,821

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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 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及預付土地租金的資本開支	56,709	219,931

簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行存款	164,000	—
物業及設備	71,032	62,412
投資物業	2,189,000	1,559,000
預付土地租金	318,130	797,707
發展中物業	4,547,996	4,435,515
持作出售已落成物業	446,192	440,995
	7,736,350	7,295,629

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 二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
出售物業予董事	(i)	3,128	—
來自黃先生所控制公司的租金收入	(ii)	1,046	1,011
來自黃先生所控制公司的物業管理費收入	(ii)	119	137
付予一間聯營公司的銷售代理費	(iii)	1,812	1,411
來自一間聯營公司的利息收入	(iv)	2,480	—

附註：

- (i) 該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0.9%至1.1%的費用收取。
- (iv) 自聯營公司借貸產生利息收入乃按其結欠本金的年利率9%收取。

19. 關連方交易(續)

(b) 期內，本集團的一間聯營公司以土地使用權為本集團若干銀行貸款共人民幣62,000,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣28,000,000元)。

(c) 本集團主要管理人員的酬金：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	3,252	2,420
結束僱傭後福利	25	20
支付予主要管理人員之酬金總額	3,277	2,440

董事認為，本集團主要管理人員乃指本公司的董事。

上述交易第(a)(i)及第(a)(ii)項亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

20. 報告期後事項

於二零一二年七月二十三日，本公司(作為借款人)與(其中包括)本集團若干附屬公司(作為擔保人)及多間財務機構(作為貸款人)簽訂融資協議(「融資協議」)，並獲得總額為400,000,000港元之3年期貸款融資(「融資」)，以撥付本集團的土地收購及一般企業資金。

根據融資協議，黃先生須繼續為本公司唯一最大股東，並須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上。違反有關規定將構成融資協議的違約事項，並因此該項融資須即時宣佈為到期及應付。發生有關情況可能導致觸發本公司優先票據的交叉違約條文。

21. 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二零一二年八月二十日獲董事會批准。