



佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1638

佳居
樂業

中期報告 2013



目錄



2	公司資料
4	主席報告
7	管理層討論及分析
14	項目組合
28	權益披露
35	獨立核數師審閱報告
36	簡明綜合資產負債表
38	簡明綜合全面收益表
39	簡明綜合權益變動表
40	簡明綜合現金流量表
41	簡明綜合中期財務資料附註
71	其他資料

董事

執行董事

郭英成先生(主席)
郭英智先生
孫越南先生
譚禮寧博士
陳耿賢先生
金志剛先生

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
霍義禹先生

薪酬委員會

霍義禹先生(主席)
郭英成先生
饒永先生
張儀昭先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

授權代表

郭英成先生
張鴻光先生

公司秘書

張鴻光先生

註冊辦事處

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

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室

香港主要營業地點

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期20樓
2001室

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行有限公司
中國農業銀行

法律顧問

香港法律及美國法律：

盛德律師事務所

中國法律：

金杜律師事務所

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

Harney Westwood & Riegels

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

上市資料

股份上市

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

(股份代號：1638.HK)

網頁

<http://www.kaisagroup.com>

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」）之董事會（「**董事會**」），欣然提呈本集團截至二零一三年六月三十日止六個月期間（「**本期間**」）的中期業績。

回顧期間，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣7,016.1百萬元及人民幣2,555.5百萬元，分別較去年同期增加約205.0%及130.5%。股東應佔溢利約為人民幣1,024.6百萬元，每股基本盈利為人民幣20.9分，分別較去年同期上升約51.8%及51.4%。

業務回顧

二零一三年上半年，中華人民共和國（「**中國**」）中央政府（「**中央政府**」）繼續遏抑樓價。二零一三年二月二十日，國務院頒佈有關房地產業的「新國五條」，包括規定地方政府負責控制其各自司法權區內的樓價、嚴格推行資本利得稅及購房限制、提高非首次置房者的按揭首付款。根據中國房地產指數系統（「**中國房地產指數系統**」）編撰的數據，儘管有新措施，第二季的平均樓價自二零一二年中起連續十三個月錄得升幅，主要歸因於釋放壓抑的需求，惟升幅於上述措施頒佈後已有所放緩。

國際資本市場於二零一三年第一季持續改善，惟於二零一三年五月大市推測美國將會較預期提早結束量化寬鬆政策後急劇下滑。本地銀行環境亦於二零一三年六月面對小規模的流動資金危機，由於中國人民銀行拒絕將流動資金注入系統，以表現其對審慎貨幣政策的承擔，隔夜銀行同業貸款利率急升至13.44%的歷史新高。

回顧期間，本集團成功實施迅速增長的資產周轉業務模式，把握廣大市場旺盛的住房需求。本集團實現合約銷售約人民幣110億元，按年增長70.7%，其中約32.8%乃來自深圳的項目。二零一三年七月，根據中國房產信息集團（納斯達克代碼：CRIC；「**中國房產信息集團**」）及中國房地產測評中心聯合編撰及發佈的「2013年上半年度房地產企業銷售五十強排行榜」，佳兆業的已售建築面積（「**建築面積**」）位列第23位，而根據中國房產信息集團編撰的統計數字，其已售建築面積及出售套數均於深圳排名第3位。

佳兆業亦獲《亞洲金融》雜誌譽為中國「最佳中型企業」，並於中國「最佳投資者關係」類別中位列第8位。本集團已成功推出於西部地區的成都佳兆業8號、長三角地區的杭州玫瑰雅苑及上海香溢雅苑（亦稱「上海佳兆業8號」）及珠三角地區的深圳大鵬佳兆業假日廣場，進一步鞏固本集團的全國版圖。按連續十二個月基準計算，於二零一三年六月三十日，佳兆業成功達到去化率70.7%。

土地收購方面，我們繼續專注於自住用家市場。自二零一一年後期起，本集團再度專注於一線城市及省會城市的商機。回顧期間，本集團訂立多份土地購買協議，總代價為人民幣87億元，其中91.3%乃位於一線城市及省會城市。由於我們致力達致更均衡的土地儲備組合，於二零一三年六月三十日，我們約27.5%的土地儲備乃位於一線城市及省會城市，而二零一二年底則為24.4%。上述土地收購不僅可讓本集團累積足夠的可銷售資源支持其業務擴充，亦鞏固其日後的市場地位。我們計劃於二零一四年推出上述大部分項目的第一期。

回顧期間，我們的市區舊改項目對本集團合約銷售作出重大貢獻。二零一二年十二月，我們推出深圳佳兆業城市廣場第一期，其為深圳歷來最大型的商住綜合體及城市更新項目。該項目佔回顧期間合約銷售的約21.5%。二零一三年六月，我們推出深圳大鵬項目，當中96.2%的單位的面積為80平方米以內，以迎合深圳的自住用家需求。我們的其他市區舊改項目取得重大進展，深圳及廣州項目的表現尤為出色。

二零一三年五月，我們購入兩幅位於廣州白雲區的土地。該等土地收購不單讓本集團取得位於同區現有市區舊改項目的協同效益，亦將進一步提升我們的品牌，鞏固我們於珠江三角洲的市場領導地位。

上述項目連同我們的城市舊改項目不僅將為本集團提供大量可銷售資源以保持其中期增長，亦提高其日後的盈利能力。

發展及融資策略

本集團將繼續採用靈活審慎的策略，應對市場及政策的變化，包括合理調整未來的開發計劃，並根據不同地區的市場現狀和產品需求，調整產品結構、資本架構、銷售及市場推廣策略。

自二零一二下半年以來，我們已採取積極的措施管理我們的負債。為利用資本市場的流動資金優勢，本公司於二零一三年一月八日成功發行於二零二零年到期之500百萬美元10.25厘優先票據，把可換定期貸款及於二零一四年到期之優先債券合共本金額約人民幣28億元再融資。二零一三年三月十九日，本公司成功發行於二零一八年到期之550百萬美元8.875厘優先票據，部分用於再融資未償還本金額為648百萬美元的二零一五年到期優先票據，及作一般公司用途。二零一三年四月二十二日，本公司成功發行於二零一六年到期之人民幣18億元6.875厘優先票據，以再融資二零一五年到期優先票據的餘額。上述三項交易均獲國際基金經理的熱烈回應，分別獲超額認購超過10倍。該等交易使本集團能延長其債務到期組合的期限，同時大幅減低我們的資金成本。成功再融資離岸債務亦為本公司的業務擴充提供更高的靈活性。

投資者關係

本公司致力達致高水平的企業管治及高企業透明度，並努力透過各種途徑與其股東及投資者維持及時有效的溝通。除監管備案及公告外，本集團亦透過每月通訊、媒體通訊、投資者會議、實地考察及反路演，確保股東及投資者獲得本集團的最新資料，包括業務策略、銷售表現、營運及財務狀況。本集團重視投資者、債券持有人及股東的寶貴意見，並透過多個渠道收集彼等的意見。

前景

由於大市推測美國將會較預期提早結束量化寬鬆政策，第一季全球金融市場的樂觀取態急劇逆轉。本集團於二零一三年第一季把握機會為其離岸優先票據進行再融資，有關再融資項目獲得國際投資者的踴躍回應。本集團將會繼續監察市場，尋求取得低成本融資及改善其資本架構的機會。

近期的中國經濟數據(包括國內生產總值指數)已指出中國的經濟弱勢，並對下半年更進一步的放緩表現憂慮，儘管如此，消費價格指數數字呈現通脹受控的良好跡象，允許中央政府加強調控政策支持中國經濟的靈活性，以及為中國經濟增長模式進行結構性改革，確保日後更均衡及可持續的發展。雖然市場普遍認為有關中國房地產業的整體政策取向於短期及中期內將會維持不變，新中國行政措施已重申對城市化的承諾，並鼓勵首次購房者置業。因此，我們相信未來的樓價及成交量將會回穩，當中以自住用家市場分部尤為顯著。

隨著深圳前海確立為中國的新金融服務中心，加上多項優惠政策，深圳已邁入歷史上的新紀元。憑藉其深圳市區舊改項目的項目優勢，以及坐擁珠三角內超過9百萬平方米的土地儲備，本集團已作好準備把握新機遇帶來的住房需求。我們將繼續充分利用自身的品牌及專長，發揮現有舊改項目的價值。與此同時，我們亦將繼續實施資產周轉業務模式，把握城市化令廣大的自住用家市場不斷增長的機會，矢志成為全國頂級房地產開發企業。

致謝

本集團期內的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續本著「家居樂業，源自佳兆業」的精神，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席

郭英成

香港，二零一三年八月十五日

管理層討論及分析

整體表現

儘管中央政策對房地產業的取向維持不變並繼續出台新政策，本集團的合約銷售於本期間仍創下新高。二零一三年上半年，本集團的合約銷售及建築面積約達人民幣110億元及1,191,141平方米，分別按年增長70.7%及8.0%。合約平均售價（「平均售價」）按年增加58.0%至每平方米人民幣9,253元。回顧期間，本集團合共推出建築面積約1.3百萬平方米，而二零一三年下半年計劃另外推出建築面積約2.3百萬平方米。根據中國房產信息集團編撰及發佈的「2013年上半年房地產企業銷售五十強排行榜」，佳兆業的已售建築面積位列全國第23位，印證了本集團的市場地位及品牌聲譽。下表顯示本集團於二零一三年上半年各區域的合約銷售數據：

地區	項目個數	合約銷售面積 平方米	合約銷售金額 人民幣百萬元
珠三角(不包括深圳)	10	245,524	2,367.4
深圳	4	166,093	3,610.3
長三角	10	101,682	948.3
西部地區	6	281,314	1,855.3
中部地區	3	227,043	1,299.3
環渤海地區	7	169,485	940.9
合計	40	1,191,141	11,021.5

本期間，本集團的營業額為人民幣7,016.1百萬元，較二零一二年同期增加205.0%。權益持有人應佔溢利為人民幣1,024.6百萬元，較二零一二年同期增加51.8%。不包括離岸債務的一次性預付開支、匯兌差額、金融衍生工具及投資物業的公平值變動並扣除相應遞延稅項，本集團於本期間的純利為人民幣1,092.7百萬元，較二零一二年同期增加195.1%。每股基本溢利為人民幣20.9分，較二零一二年同期增加51.4%。董事會不建議派發本期間之中期股息。

物業發展

1. 本期間完工項目

本集團採取嚴謹審慎的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。本期間內，本集團新完工項目的建築面積約為827,000平方米。

2. 發展中項目

於二零一三年六月三十日，本集團同時發展中項目共有36個，建築面積合共約為8.4百萬平方米。

3. 物業管理

本集團亦為其本身的發展項目提供物業管理服務。回顧期間，本集團管理總建築面積約8.4百萬平方米，相等於67,588戶。於二零一三年六月，佳兆業在中國指數研究院與中國房地產Top 10研究組聯合編撰的「2013中國物業服務百強企業」中位列第15位。本集團的物業管理分部將憑藉其全國性品牌，致力為廣大客戶提供卓越、專業的服務，以進一步提升品牌及企業形象。

4. 投資物業

本集團具有多元化的業務戰略，特別是加大物業投資。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，以及擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一三年六月三十日，本集團持有總建築面積87,567平方米的完工投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續拓展土地儲備，實施其迅速增長的周轉模式的業務策略。自二零一一年底起，本集團再度專注於一線城市及省會城市的商機，並以廣大的自住用家市場為重心，令本集團受到較少的政策風險影響然而達致更均衡的物業組合。二零一三年上半年，我們透過政府公開招標、拍賣或掛牌出售購入共14幅土地或相關權益。土地收購的總代價約為人民幣8,653.3百萬元，每單位總規劃建築面積的平均土地成本約為每平方米人民幣6,935元。本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為1,247,786平方米。以建築面積計，27.5%的土地儲備乃位於一線及二線城市。於二零一三年六月三十日，本集團總土地儲備約為24.8百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需。下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購月份	地點	應佔權益 (%)	地盤面積 (平方米)／ (土地數目)	每單位 最高獲允許 容積率的	代價 (人民幣 百萬元)	類別
				應佔建築面積 (平方米)		
二零一三年二月	杭州	100%	36,595/(1)	73,190	466.0	住宅
二零一三年二月	青島	100%	206,879/(3)	273,420	370.8	住宅
二零一三年二月	南充	100%	67,942/(1)	156,267	305.7	住宅
二零一三年三月	東莞	100%	33,910/(1)	84,775	450.1	住宅
二零一三年四月	成都	100%	51,256/(1)	143,516	509.5	住宅
二零一三年四月	武漢	100%	40,390/(1)	116,323	439.0	住宅
二零一三年五月	廣州	100%	65,627/(1)	72,966	1,867.7	住宅
二零一三年五月	深圳	11.5%	14,411/(1)	16,306	405.0	商業
二零一三年五月	上海	100%	11,088/(1)	49,896	1,505.0	商業
二零一三年五月	杭州	100%	75,214/(1)	142,907	1,010.0	住宅
二零一三年五月	廣州	100%	19,671/(1)	35,479	798.7	住宅
二零一三年六月	上海	100%	48,387/(1)	82,741	525.8	住宅
合計			671,370/(14)	1,247,786	8,653.3	

展望

本集團已做好準備，迎接二零一三年下半年充滿挑戰的經營環境。儘管預期近期房地產業的整體政策取態將會維持審慎，中央政府已保證將會支持由首次購房者帶動的需求。然而，中國經濟增長仍然是全球最快國家之一，加上城市化的長遠政策，本集團對於中國房地產行業前景仍維持樂觀態度。於此期間，本集團繼續專注於實現舊改項目的價值，並一直致力交付迅速增長的資產周轉業務模式，進一步改善產品質量及發揮品牌優勢，力求為本公司股東帶來最大回報。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括(i)銷售物業(包括持作銷售的已落成物業及發展中物業)的銷售所得款項，(ii)投資物業已收及應收經常性收益總值及(iii)物業管理費收入。收益主要由四個業務分部所產生：物業發展、物業投資、物業管理，及酒店及餐飲。收益由二零一二年同期約人民幣2,300.2百萬元增加至本期間約人民幣7,016.1百萬元，增幅為人民幣4,715.9百萬元或205.0%，乃主要由於已確認的物業銷售增加所致。本期間內，由物業發展、物業投資、物業管理以及酒店及餐飲業務產生的收益分別約為人民幣6,833.9百萬元、人民幣87.8百萬元、人民幣70.5百萬元及人民幣23.9百萬元。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一二年同期的人民幣2,155.1百萬元增加至本期間的人民幣6,833.9百萬元，增幅為人民幣4,678.8百萬元或217.1%，此增加乃主要由於已交付總建築面積自二零一二年同期約283,362平方米增加至本期間約997,124平方米。

租金收入

本期間來自租金收入的收益與二零一二年同期相比維持相對穩定。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益由二零一二年同期的人民幣57.8百萬元增加至本期間的人民幣70.5百萬元，增幅為人民幣12.7百萬元或21.9%，此增加主要由於管理物業項下的總建築面積增加所致。

毛利

本集團的毛利由二零一二年同期的人民幣1,108.6百萬元增加至本期間的人民幣2,555.5百萬元，增幅為人民幣1,446.9百萬元或130.5%，乃主要由於已確認的物業銷售增加所致。毛利率由二零一二年同期的48.2%減少至36.4%，主要是由於每平方米物業銷售成本(不包括營業稅)自二零一二年同期約人民幣3,658元增加至本期間約人民幣4,128元所致。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零一二年同期的人民幣232.0百萬元增加至本期間的人民幣356.7百萬元，增幅為人民幣124.7百萬元或53.7%。銷售及市場推廣開支的增幅與合約銷售一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一二年同期的人民幣282.7百萬元增加至本期間的人民幣406.2百萬元，增幅為人民幣123.4百萬元或43.7%。此增加乃主要由於員工成本及營運開支因本集團業務擴充而增加所致。

投資物業之公平值變動

本集團的投資物業公平值於本期間增加，主要是由於本集團於深圳佳兆業環球中心、廣州金貿及惠州佳兆業中心第二期的投資物業公平值增加所致。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一二年同期的人民幣24.6百萬元增加至本期間的人民幣387.4百萬元，增幅為人民幣362.8百萬元或1,476.8%。融資成本淨額增加乃主要由於本集團離岸債務的一次性預付開支人民幣521.0百萬元，惟已由主要來自美元計值離岸融資的匯兌收益人民幣166.7百萬元所抵銷，該項收益乃由於本期間錄得人民幣兌美元的波動所產生。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一二年同期的人民幣340.5百萬元增加至本期間的人民幣759.8百萬元，增幅為人民幣419.3百萬元或約123.1%。此增幅乃主要由於本期間經營溢利增加所致。

本期間溢利

由於上述因素影響，本集團的本期間溢利由二零一二年同期的人民幣673.6百萬元增加至本期間的人民幣1,004.4百萬元，增幅為人民幣330.7百萬元或49.1%。本期間的純利率為14.3%，於二零一二年同期則為29.3%。本期間及二零一二年同期本集團的純利(不包括離岸債務的一次性預付開支、匯兌差額、金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項)分別為人民幣1,092.7百萬元及人民幣370.3百萬元，導致本期間及二零一二年同期的相應純利率(不包括離岸債務的一次性預付開支、匯兌差額、金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項)分別為15.6%及16.1%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一三年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣6,174.7百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣5,352.3百萬元)，較二零一二年十二月三十一日增加15.4%。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建築貸款的抵押。該等抵押將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一三年六月三十日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押。於二零一三年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣577.4百萬元。

優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日發行350百萬美元的二零一五年到期13.5厘優先票據，作為債務預付款項、撥支物業項目及一般公司用途。於二零一一年六月十四日，本公司另外發行300百萬美元的二零一五年到期13.5厘優先票據(統稱「**優先票據**」)，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。優先票據已於本期間全數贖回。

可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行人民幣15億元的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券(「**可換股債券**」)，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。初步兌換價為每股2.82港元。

優先債券

於二零一一年三月十五日，本公司發行人民幣20億元的二零一四年到期美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券(「債券」)，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。債券已於二零一三年一月全數贖回。

可換定期貸款

為再融資本集團的信託貸款以及撥支本集團的物業項目，於二零一二年五月二十三日，本公司與PA International Opportunity VI Limited(作為貸方)就本金總額120.0百萬美元的可換定期貸款訂立信貸協議，年利率為13.5%，為期27個月(「可換定期貸款」)，並與貸方(作為承授人)訂立認購期權契據。於行使認購期權後，貸方將成為豐隆集團有限公司(目前為本集團全資附屬公司)的少數股東。於二零一二年六月三十日，可換定期貸款已獲全數提取，並於其後在二零一三年一月獲全數預付。

二零一七年到期優先票據

本公司於二零一二年九月十八日發行250百萬美元的二零一七年到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)，以撥支現有及新物業項目，以及再融資現有債務及作一般公司用途。

二零二零年到期優先票據

本公司於二零一三年一月八日發行500百萬美元的二零二零年到期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)，以再融資本集團的可換定期貸款及債券，以及作一般公司用途。

二零一八年到期優先票據

本公司於二零一三年三月十九日發行550百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據(「二零一三年三月優先票據」)，以再融資部分優先票據及作一般公司用途。

二零一六年到期優先票據

本公司於二零一三年四月二十二日發行人民幣18億元的二零一六年到期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)，以再融資優先票據的餘額及作一般公司用途。

借款及抵押本集團資產

於二零一三年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣19,600.2百萬元，其中約人民幣3,657.3百萬元將於一年內償還、約人民幣12,135.4百萬元將於兩年以後但五年內償還及約人民幣3,807.5百萬元將於五年以後償還。於二零一三年六月三十日，本集團的銀行貸款為約人民幣4,536.3百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣10,645.5百萬元的廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業作抵押。除於二零一三年六月三十日賬面總值為人民幣8,179.6百萬元之二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據及二零一三年三月優先票據、賬面值為人民幣1,349.7百萬元之可換股債券及賬面值為人民幣913.2百萬元之其他離岸銀行信貸乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款及二零一三年四月優先票據的賬面值均以人民幣計值。二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一三年四月優先票據及可換股債券乃由本集團於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份質押以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。我們承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

槓桿

於二零一三年六月三十日，本集團負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目以及受限制現金)與權益總值比率為82.4%(二零一二年十二月三十一日：66.8%)。本集團的淨流動資產由二零一二年十二月三十一日的人民幣20,397.0百萬元增加15.8%至二零一三年六月三十日的人民幣23,622.0百萬元，而流動比率則由二零一二年十二月三十一日的1.7倍減至二零一三年六月三十日的1.6倍。

借款成本

於回顧期間，本集團借款成本總額為人民幣1,633.0百萬元，較二零一二年同期增加人民幣827.4百萬元或102.7%。增加乃主要由於本期間錄得本集團離岸債務的一次性預付開支人民幣521.0百萬元及本期間平均債務結餘高於二零一二年所致。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一三年六月三十日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金結餘約4.0百萬美元及約282.1百萬港元、賬面總值為1,323.8百萬美元，以美元結算的二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據及二零一三年三月優先票據，以及賬面值為147.8百萬美元的其他離岸銀行信貸，該等款項均須承受外幣風險。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零一三年六月三十日，本集團就與國內銀行向我們的客戶提供按揭融資有關的擔保擁有或然負債約人民幣9,644.4百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣6,786.2百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，我們須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

重大收購及出售資產

回顧期間，本集團並無任何重大收購及出售資產事項。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團聘用約9,480名僱員(二零一二年十二月三十一日：約8,656名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。

項目組合

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積				用作未來 發展物業 (平方米)	我們 應佔權益
		總建築面積 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)			
1-8	160,514	580,135	580,135	–	–	100%	
1-7	185,724	735,299	735,299	–	–	100%	
–	5,966	98,241	98,241	–	–	100%	
1-5	182,064	388,626	388,626	–	–	100%	
–	57,984	143,796	143,796	–	–	100%	
1-4	102,439	394,663	394,663	–	–	100%	
–	9,066	105,830	105,830	–	–	100%	
–	45,829	231,572	231,572	–	–	100%	
–	14,411	142,000	–	–	142,000	100%	
–	5,241	124,479	124,479	–	–	100%	
1-3	179,642	973,600	–	253,800	719,800	80%	
–	19,393	96,941	–	96,941	–	100%	
1-2	48,256	186,216	–	186,216	–	100%	
–	14,192	233,322	233,322	–	–	100%	
–	7,106	117,522	117,522	–	–	100%	
–	7,707	56,666	56,666	–	–	100%	
–	15,178	45,534	–	–	45,534	51%	
–	65,627	72,966	–	–	72,966	100%	
–	19,671	35,479	–	–	35,479	100%	
1-2	71,200	234,422	234,422	–	–	100%	
–	32,819	98,021	98,021	–	–	100%	
1-4	197,584	493,961	–	337,919	156,042	100%	
1-4	82,742	377,480	270,997	106,483	–	100%	
1-3	86,324	243,296	96,270	147,026	–	100%	
1-2	70,734	200,386	107,281	93,105	–	80%	
–	46,474	155,432	155,432	–	–	100%	
1-5	239,050	525,934	–	–	525,934	100%	

於二零一三年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
珠江三角洲地區				
1	深圳桂芳園 ⁽⁶⁾	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽²⁾⁽⁶⁾	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道辦良安田小區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗坂田街道坂田社區	深圳	住宅
9	深圳佳兆業環球中心 ⁽⁶⁾	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
12	深圳佳兆業新都匯家園 ⁽²⁾	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
13	深圳大鵬項目	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
14	廣州金貿 ⁽²⁾⁽⁷⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
15	廣州佳兆業廣場	天河區珠江新城黃埔大道西78號	廣州	商業
16	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
17	廣州天河項目	天河區金融城黃埔大道555號	廣州	住宅
18	廣州同寶項目 ⁽³⁾	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
19	廣州沙太項目 ⁽³⁾	白雲區沙太路梅花園20號地塊	廣州	住宅
20	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮中心區南區一號地塊	佛山	住宅
21	佛山順德佳兆業上品雅園	順德區北滘鎮新城區林上北路	佛山	住宅
22	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
23	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
24	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
25	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
26	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
27	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅

總建築面積						
項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來 發展物業 (平方米)	我們 應佔權益
–	65,020	150,772	–	150,772	–	100%
–	33,910	84,775	–	–	84,775	100%
–	89,998	267,995	–	–	267,995	100%
1-3	70,859	734,076	104,644	450,720	178,712	100%
–	20,400	61,200	–	–	61,200	100%
1-10	1,663,969	4,326,238	72,789	390,824	3,862,625	100%
1-3	164,354	550,431	110,989	69,327	370,115	100%
1-4	192,711	256,305	53,038	106,483	96,784	100%
1-6	182,666	931,313	409,499	521,814	–	100%
1-7	150,071	761,542	761,542	–	–	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	–	–	100%
1-6	120,570	421,995	–	341,469	80,526	80%
1-2	51,256	143,516	–	–	143,516	100%
–	29,541	116,390	116,390	–	–	100%
1-7	256,188	757,669	195,063	406,339	156,267	100%
1-2	84,959	297,357	–	–	297,357	51%
–	21,423	292,331	–	292,331	–	100%
1-3	469,552	1,408,656	–	347,443	1,061,213	77%
1-3	249,470	873,145	–	233,745	639,400	100%
1-3	477,463	1,359,251	–	267,627	1,091,624	100%
1-3	308,956	926,868	–	–	926,868	100%
–	9,783	76,200	–	–	76,200	100%
–	122,200	356,824	–	323,120	33,704	100%
1-2	52,812	380,092	–	170,717	209,375	71%
1-2	1,114,491	1,738,871	–	577,576	1,161,295	100%
1-4	164,469	246,703	–	131,112	115,591	100%

項目組合(續)

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
28	東莞城市綠洲花園	南城西平小區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
29	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
30	惠州錦城山莊	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
31	惠州佳兆業中心 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	惠城區江北18號小區	惠州	商業
32	惠州園洲項目 ⁽⁴⁾	博羅縣園洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
33	惠州東江新城 ⁽³⁾	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
34	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
35	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側， 黃楊大道北	珠海	住宅
西部地區				
36	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
37	成都麗晶港	溫江區湧泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
38	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
39	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
40	成都佳兆業城市廣場 ⁽³⁾	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
41	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
42	南充君匯上品 ⁽³⁾	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
43	重慶巴南龍洲灣項目	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
環渤海地區				
44	瀋陽佳兆業中心 ⁽⁸⁾	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
45	營口龍灣 ⁽³⁾	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	住宅
46	營口君匯上品 ⁽³⁾	老邊區新東海大街南、市府路東、學府路西	營口	住宅
47	鞍山水岸華府 ⁽³⁾	立山區勝利北路	鞍山	住宅
48	鞍山君匯上品 ⁽³⁾	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
49	鞍山亞光大廈項目 ⁽²⁾⁽³⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
50	本溪水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
51	盤錦佳兆業中心 ⁽³⁾	興隆台區市府大道1號	盤錦	住宅
52	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 ⁽³⁾	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
53	濰坊佳兆業金城天下	濰交路以南、白浪河水庫大壩以北	濰坊	住宅

總建築面積						
項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來 發展物業 (平方米)	我們 應佔權益
1-3	206,879	273,420	–	–	273,420	100%
–	372,427	256,975	–	–	256,975	100%
1-3	133,340	293,326	–	–	293,326	100%
–	26,610	119,700	–	–	119,700	100%
–	15,955	78,454	78,454	–	–	100%
1-4	673,536	1,683,840	548,133	383,376	752,331	100%
–	21,770	107,431	–	107,431	–	100%
1-3	222,177	596,594	342,448	254,146	–	100%
1-3	181,493	505,488	–	423,816	81,672	100%
1-2	40,390	116,323	–	–	116,323	100%
1-3	225,530	272,274	272,274	–	–	100%
1-4	76,465	132,849	132,849	–	–	100%
1-3	158,241	424,359	104,745	319,614	–	100%
1-2	103,589	220,546	110,587	109,959	–	100%
1-2	93,275	149,763	55,349	94,414	–	100%
–	41,440	73,615	–	73,615	–	100%
–	35,801	114,563	–	–	114,563	100%
1-2	101,819	256,342	22,436	233,906	–	100%
1-3	192,505	372,994	–	72,431	300,562	51%
1-4	104,796	140,151	140,151	–	–	100%
–	23,307	84,448	–	84,448	–	100%
–	70,318	116,607	–	116,607	–	51%
1-2	68,870	137,741	–	–	137,741	100%
–	11,088	49,896	–	–	49,896	100%
–	48,387	82,741	–	–	82,741	100%
1-3	87,741	201,346	201,346	–	–	100%

項目組合(續)

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
54	青島水岸新都 ⁽³⁾	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
55	遼陽弓長嶺區項目 ⁽³⁾	弓長嶺區湯河新城	遼陽	住宅
56	丹東項目 ⁽³⁾	振興區黃海大街南側	丹東	住宅
57	大連佳兆業中心	中山區東港商務區	大連	商業
58	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
華中地區				
59	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
60	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
61	株洲金城天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
62	武漢金城天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
63	武漢漢陽項目 ⁽³⁾	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
長江三角洲				
64	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
65	江陰顧山可園	顧山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
66	江陰佳兆業廣場 ⁽⁶⁾	名賢路南、外環路西及人民東路北	江陰	住宅
67	江陰周莊金城天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
68	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
69	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
70	江陰浮橋家苑 ⁽³⁾	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
71	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
72	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西、陳莊路北側	泰州	住宅
73	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
74	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
75	上海香溢雅苑	奉賢區莊行鎮矩庭路99弄	上海	住宅
76	上海徐行項目 ⁽³⁾	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
77	上海浦東項目 ⁽³⁾	浦東新區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
78	上海嘉定徐行項目2 ⁽³⁾	嘉定區徐行鎮啟甯路與勝竹東路交界處	上海	住宅
79	太倉水岸華府	科教新城濟南路1號	太倉	住宅

項目分期	總建築面積					我們應佔權益
	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來 發展物業 (平方米)	
-	39,376	98,041	-	98,041	-	100%
-	36,595	73,190	-	-	73,190	100%
1-2	75,214	142,907	-	-	142,907	100%
	11,762,230	32,150,676	8,367,721	8,374,711	15,408,244	

(xvi) 武漢漢陽項目；

(xvii) 江陰浮橋家苑；

(xviii) 上海徐行項目；

(xix) 上海浦東項目；

(xx) 上海嘉定徐行項目2；

(xxi) 杭州佳兆業君匯上品；

(xxii) 杭州余杭五常項目；

本集團於二零一三年六月三十日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確認書，表示本集團為公開掛牌出售的得標者。

4 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。

5 包括已出售的已落成物業。

6 包括持作投資的若干商業單位。該等商業空間乃以長期租約(就深圳桂芳園而言，建築面積約為12,886平方米)或中期租約(就深圳佳兆業中心及惠州佳兆業中心一期而言，本集團應佔建築面積分別約為19,170平方米及12,008平方米)持有。

7 包括以中期租約持作投資的若干商業空間及停車場，總建築面積約為43,503平方米。

8 包括持作投資的若干寫字樓及商業空間，該等寫字樓及商業空間乃以長期租約(就惠州佳兆業中心二期而言，建築面積約為146,278平方米)或中期租約(就深圳佳兆業環球中心、江陰佳兆業廣場及瀋陽佳兆業中心而言，建築面積分別約為142,000平方米、62,662平方米及113,219平方米)持有。

9 截至二零一三年六月三十日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達980,338平方米。

項目組合(續)

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
80	杭州玫瑰雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
81	杭州佳兆業君匯上品 ⁽³⁾	余杭區喬司街道東湖路西側、石塘路北側	杭州	住宅
82	杭州余杭五常項目 ⁽³⁾	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
總計⁽⁵⁾				

附註：

1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。

2 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。

3 包括

- (i) 廣州同寶項目；
- (ii) 廣州沙太項目；
- (iii) 惠州東江新城地盤面積750,842平方米的部分土地；
- (iv) 成都佳兆業城市廣場；
- (v) 南充君匯上品地盤面積67,942平方米的部分土地；
- (vi) 營口龍灣地盤面積248,883平方米的部分土地；
- (vii) 營口君匯上品地盤面積177,548平方米的部分土地；
- (viii) 鞍山水岸華府地盤面積366,775平方米的部分土地；
- (ix) 鞍山君匯上品；
- (x) 鞍山亞光大廈項目；
- (xi) 盤錦佳兆業中心地盤面積22,244平方米的部分土地；
- (xii) 葫蘆島綏中佳兆業東戴河地盤面積360,423平方米的部分土地；
- (xiii) 青島水岸新都；
- (xiv) 遼陽弓長嶺區項目；
- (xv) 丹東項目；

可售建築面積或估計可售建築面積 (平方米)	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
246,410	2011年7月	是	2013年第四季度	80%
85,574	2012年3月	是	2013年第四季度	100%
64,854	2012年4月	是	2013年第四季度	100%
92,131	2012年12月	否	2014年第二季度	100%
123,581	2011年5月	是	2013年第三季度	100%
63,897	2011年8月	是	2014年第一季度	100%
99,752	2011年10月	否	2014年第二季度	100%
90,510	2011年9月	是	2013年第四季度	100%
90,193	2010年12月	是	2014年第二季度	100%
56,833	2013年1月	否	2014年第三季度	100%
79,140	2012年3月	是	2014年第二季度	80%
128,157	2013年1月	否	2014年第二季度	100%
383,112	2011年4月	是	2014年第一季度	100%
59,288	2011年4月	是	2013年第三季度	100%
272,912	2011年10月	是	2013年第四季度	100%
58,928	2011年3月	否	2013年第四季度	100%
45,331	2011年3月	是	2013年第三季度	100%
45,179	2011年8月	否	2013年第三季度	100%
132,895	2011年10月	是	2013年第四季度	100%
130,025	2012年5月	是	2013年第四季度	100%
124,281	2012年6月	是	2014年第四季度	100%
79,919	2012年12月	是	2013年第四季度	80%
114,750	2013年3月	是	2014年第三季度	80%
64,170	2013年5月	是	2014年第四季度	80%
89,569	2011年12月	是	2013年第四季度	100%
77,070	2012年7月	是	2014年第二季度	100%
118,805	2012年11月	是	2014年第四季度	100%
248,481	2012年5月	是	2014年第三季度	100%

項目組合(續)

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零一三年六月三十日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目	城市	項目分期	總建築面積 或估計 總建築面積 (平方米)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	1	253,800
深圳佳兆業新都匯家園	深圳	-	96,941
深圳大鵬項目	深圳	1	77,826
深圳大鵬項目	深圳	2	108,389
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	1	145,390
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	2	75,173
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	3	117,355
東莞中央豪門	東莞	4	106,483
東莞東江豪門	東莞	2	90,193
東莞東江豪門	東莞	3	56,833
東莞水岸豪門	東莞	2	93,105
東莞城市綠洲花園	東莞	-	150,772
惠州佳兆業中心	惠州	2	450,720
惠州東江新城	惠州	2	69,751
惠州東江新城	惠州	3	321,073
珠海水岸華都花園	珠海	1	69,327
珠海御金山花園	珠海	1	53,331
珠海御金山花園	珠海	2	53,152
成都佳兆業君匯上品	成都	4	189,851
成都佳兆業君匯上品	成都	5	185,750
成都佳兆業君匯上品	成都	6	146,213
成都佳兆業8號	成都	1	114,052
成都佳兆業8號	成都	2	135,000
成都佳兆業8號	成都	3	92,417
南充君匯上品	南充	3	140,888
南充君匯上品	南充	4	125,681
南充君匯上品	南充	5	139,770
瀋陽佳兆業中心	瀋陽	-	292,331

可售建築 面積或估計 可售建築面積 (平方米)	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們 應佔權益
295,327	2011年7月	是	2013年第四季度	77%
198,683	2011年6月	是	2013年第四季度	100%
227,483	2011年10月	是	2014年第二季度	100%
274,652	2011年9月	是	2013年第四季度	100%
122,338	2012年3月	是	2013年第四季度	71%
519,818	2011年10月	是	2013年第四季度	100%
111,445	2012年11月	是	2014年第二季度	100%
220,750	2011年11月	是	2014年第二季度	100%
105,120	2013年4月	否	2014年第四季度	100%
91,316	2013年3月	否	2014年第四季度	100%
25,597	2011年10月	是	2013年第三季度	100%
190,426	2013年3月	是	2014年第四季度	100%
185,976	2012年8月	是	2013年第四季度	100%
237,840	2013年1月	是	2014年第四季度	100%
95,311	2011年1月	是	2013年第四季度	100%
176,360	2011年10月	是	2013年第四季度	100%
93,465	2011年5月	是	2014年第二季度	100%
80,252	2012年6月	否	2014年第三季度	100%
62,573	2013年5月	否	2014年第三季度	100%
85,607	2011年6月	是	2013年第三季度	100%
113,213	2011年6月	是	2013年第三季度	100%
61,567	2013年2月	是	2014年第二季度	51%
71,780	2013年2月	否	2014年第三季度	100%
99,116	2013年4月	是	2014年第一季度	51%
83,335	2012年2月	是	2014年第一季度	100%
6,848,689				

項目組合(續)

項目	城市	項目分期	總建築面積 或估計 總建築面積 (平方米)
營口龍灣	營口	1	347,443
營口君匯上品	營口	1	233,745
鞍山水岸華府	鞍山	1	267,627
本溪水岸新都	本溪	–	323,120
盤錦佳兆業中心	盤錦	1	170,717
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1	577,576
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	1	131,112
長沙水岸新都	長沙	3	259,706
長沙水岸新都	長沙	4	123,671
長沙佳兆業時代廣場	長沙	–	107,431
株洲金域天下	株洲	2	30,115
株洲金域天下	株洲	3	224,031
武漢金域天下	武漢	1	185,976
武漢金域天下	武漢	2	237,840
江陰佳兆業廣場	江陰	1	112,131
江陰佳兆業廣場	江陰	3	207,483
江陰周莊金域天下花園	江陰	2	109,959
江陰長涇水岸華府	江陰	2	94,414
江陰通惠花苑	江陰	–	73,615
常州鳳凰湖壹號	常州	1	100,714
常州鳳凰湖壹號	常州	2	133,192
泰州佳兆業壹號公館	泰州	1	72,431
上海尚品雅苑	上海	–	84,448
上海香溢雅苑	上海	–	116,607
杭州玖瓏雅苑	杭州	–	98,041
總計			8,374,711

項目	位置	項目分期	預計 總建築面積 (平方米)	預計 完工時間 ⁽¹⁾
盤錦佳兆業中心	盤錦	2	209,375	2014
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1-2	1,161,295	2014
濰坊佳兆業金城天下	濰坊	2-4	115,591	2014
青島水岸新都	青島	1-3	273,420	2015
遼陽弓長嶺區項目	遼陽	-	256,975	2015
丹東項目	丹東	1-3	293,326	2014
大連佳兆業中心	大連	-	119,700	2015
長沙水岸新都	長沙	4	752,331	2014
武漢金城天下	武漢	3	81,672	2015
武漢漢陽項目	武漢	1-2	116,323	2014
江陰浮橋家苑	江陰	-	114,563	2015
泰州佳兆業壹號公館	泰州	2-3	300,562	2014
上海徐行項目	上海	1-2	137,741	2015
上海浦東項目	上海	-	49,896	2016
上海嘉定徐行項目2	上海	-	82,741	2015
杭州佳兆業君匯上品	杭州	-	73,190	2015
杭州余杭五常項目	杭州	1-2	142,907	2014
總計			15,408,244	

附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

項目組合(續)

未來發展物業

下表載列我們於二零一三年六月三十日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	位置	項目分期	預計 總建築面積 (平方米)	預計 完工時間 ⁽¹⁾
深圳佳兆業環球中心	深圳	–	142,000	2017
深圳佳兆業城市廣場	深圳	2-4	719,800	2014
廣州天河項目	廣州	–	45,534	2017
廣州同寶項目	廣州	–	72,966	2015
廣州沙太項目	廣州	–	35,479	2015
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	4	156,042	2014
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	1-5	525,934	2015
東莞御龍山花園	東莞	–	84,775	2015
惠州錦城山莊	惠州	–	267,995	2014
惠州佳兆業中心	惠州	3	178,712	2015
惠州園洲項目	惠州	–	61,200	2014
惠州東江新城	惠州	4-10	3,862,625	2014
珠海水岸華都花園	珠海	2-3	370,115	2015
珠海御金山花園	珠海	3-4	96,784	2014
成都佳兆業8號	成都	4-6	80,526	2015
成都佳兆業城市廣場	成都	1-2	143,516	2014
南充君匯上品	南充	6-7	156,267	2015
重慶巴南龍洲灣項目	重慶	1-2	297,357	2015
營口龍灣	營口	2-3	1,061,213	2014
營口君匯上品	營口	2-3	639,400	2015
鞍山水岸華府	鞍山	2-3	1,091,624	2014
鞍山君匯上品	鞍山	1-3	926,868	2014
鞍山亞光大廈項目	鞍山	–	76,200	2013
本溪水岸新都	本溪	–	33,704	2015

購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，作為彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。

(2) 購股權計劃的參與者

購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及任何供應商、客戶、諮詢人、代理及顧問。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

因行使根據購股權計劃或本公司採用的任何其他購股權計劃可能授出的全部購股權而可予發行的股份數目初步上限，不得超過股份在聯交所開始買賣當日已發行股份及本公司根據超額配股權可能配發及發行的任何股份的總數的10%。因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權而可供發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。於二零一三年六月三十日，根據購股權計劃共授出531,540,000份購股權。截至二零一三年六月三十日止六個月，合共8,385,000份購股權已獲行使，概無購股權獲註銷，並總共35,676,000份購股權已失效，而於二零一三年六月三十日，根據購股權計劃可供發行的購股權數目為67,276,000份。截至二零一三年六月三十日止六個月及直至本報告日期，概無授出購股權。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及可能授予各參與者的購股權而已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定。該期限須不遲於有關授出日期起計十年屆滿。

(6) 接納購股權要約的付款

購股權計劃參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價的基準

根據購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各參與者，並不得低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零一九年十二月九日，此後，不可再授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，購股權計劃條文仍然全面有效。以下概要載列根據購股權計劃於二零一三年六月三十日已授出的購股權詳情：

承授人	於 二零一三年 一月一日 的結餘	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月內失效	於 二零一三年 六月三十日 的結餘
孫越南	20,020,000	—	—	—	20,020,000
譚禮寧	55,030,000	—	—	—	55,030,000
陳耿賢	20,020,000	—	—	—	20,020,000
金志剛	14,520,000	—	—	—	14,520,000
張儀昭	1,000,000	—	—	—	1,000,000
饒永	1,000,000	—	—	—	1,000,000
霍義禹	1,250,000	—	—	—	1,250,000
其他僱員	354,390,000	—	(8,385,000)	(35,676,000)	310,329,000
總計	467,230,000	—	(8,385,000)	(35,676,000)	423,169,000

於二零一三年六月三十日，總共125,759,000份購股權可獲行使。

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一三年六月三十日，本公司董事及主要行政人員及其聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉：

董事姓名	身份	家族權益 (附註1)	相關股份 (於本公司權益 衍生工具下) (附註2)	總計	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註3) (%)
郭英成	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	3,066,182,701	-	3,066,182,701	62.40
郭英智	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	3,066,182,701	-	3,066,182,701	62.40
孫越南	個人	-	20,020,000	20,020,000	0.41
譚禮寧	個人	-	55,030,000	55,030,000	1.12
陳耿賢	個人	-	20,020,000	20,020,000	0.41
金志剛	個人	-	14,520,000	14,520,000	0.30
張儀昭	個人	-	1,000,000	1,000,000	0.02
饒永	個人	-	1,000,000	1,000,000	0.02
霍義禹	個人	-	1,250,000	1,250,000	0.03

附註：

- (1) 該等權益指透過郭氏家族信託基金(就郭氏家族利益所成立的信託基金)實益擁有的股份。見「主要股東」。
- (2) 該等股份指根據購股權計劃授出的相關購股權涉及的股份。
- (3) 於二零一三年六月三十日，已發行股份數目為4,914,225,000股。

(ii) 於本公司的相聯法團的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	於相聯法團的 持股百分比 (%)
郭英成(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	大豐	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	大正	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	昌裕	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1,000	100
郭英智(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	大豐	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	大正	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	昌裕	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1,000	100

附註：

大昌投資有限公司(「大昌」)、大豐投資有限公司(「大豐」)及大正投資有限公司(「大正」)各自的全部已發行股本是由昌裕投資有限公司(「昌裕」)持有，而昌裕則由Good Health Investments Limited(「Good Health」)全資擁有，Good Health乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。Credit Suisse Trust Limited以郭氏家族信託基金受託人的身份行事。郭氏家族信託基金為郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全權信託，受益人包括郭氏家族的直系家族成員。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生均為郭氏家族信託基金的贈予人，因此被當作擁有由大昌、大豐及大正持有的股份的權益。

主要股東

本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東名冊顯示，於二零一三年六月三十日，除「董事及主要行政人員的證券權益」一節披露者外，下列股東已知會本公司其須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於二零一三年六月三十日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
大昌	實益擁有人	法團	1,000,307,622 (L) (附註2及13)	20.40 (L)
大豐	實益擁有人	法團	1,035,026,457 (L) (附註2及13)	21.10 (L)
大正	實益擁有人	法團	1,030,848,622 (L) (附註2及15)	20.98 (L)
昌裕	受控法團權益	法團	3,066,182,701 (L) (附註2及15)	62.40 (L)
Good Health	受控法團權益	法團	3,058,198,701 (L) (附註2、3及13)	62.35 (L)
Credit Suisse Trust Limited	受控法團權益	法團	3,058,198,701 (L) (附註4及13)	62.35 (L)
郭俊偉	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	家族信託	3,066,182,701 (L) (附註4及15)	62.40 (L)
TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註5、6及13)	8.79 (L)
TCG Holdings Cayman II, L.P.	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註5、6及13)	8.79 (L)
Credit Suisse (Hong Kong) Limited	受控法團權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註7及14)	6.00 (L) 3.00 (S)
Credit Suisse (International) Holding AG	受控法團權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註7及14)	6.00 (L) 3.00 (S)
Credit Suisse AG	受控法團權益	法團	4,107,726,245 (L) 865,688,491 (S) (附註7、12及15)	82.15 (L) 17.31 (S)
Credit Suisse Holdings (USA), Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註8、12及14)	75.83 (L) 14.31 (S)

權益披露(續)

主要股東姓名／名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Credit Suisse (USA) Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L)	75.83 (L)
			715,688,491 (S)	14.31 (S)
			(附註8、12及14)	
Credit Suisse Private Equity, Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L)	75.83 (L)
			715,688,491 (S)	14.31 (S)
			(附註8、12及14)	
DLJ Real Estate Capital IV, Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L)	75.83 (L)
			715,688,491 (S)	14.31 (S)
			(附註9、12及14)	
DLJ Real Estate Capital IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L)	75.83 (L)
			715,688,491 (S)	14.31 (S)
			(附註9、12及14)	
DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L)	75.83 (L)
			715,688,491 (S)	14.31 (S)
			(附註9、12及14)	
RECP IV Kaisa, LLC	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L)	75.83 (L)
			715,688,491 (S)	14.31 (S)
			(附註9、11、12及14)	
Longhill Holding Company Ltd	受控法團權益	法團	258,785,949 (L)	5.28 (L)
			(附註10及13)	

附註：

- 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
- 大昌、大豐及大正各自的全部已發行股本由昌裕持有，而昌裕則由Good Health全資擁有。
- Good Health乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。
- Credit Suisse Trust Limited以作為由郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全權信託(「郭氏家族信託基金」)的受託人身份行事。郭氏家族信託基金的受益人包括郭氏家族的直系家族成員(包括郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生)。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生各自為郭氏家族信託基金的贈予人，因此被當作擁有大昌、大豐及大正所持有的股份的權益。
- TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有CAGP Ltd.的控股權益。
- TCG Holdings Cayman II, L.P.為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.的控股權益。

7. Credit Suisse Group AG為一家瑞士上市公司，於紐約設有美國預託股份，是Credit Suisse AG、Credit Suisse (Hong Kong) Limited及Credit Suisse (International) Holding AG的母公司。
8. Credit Suisse Private Equity, Inc.由Credit Suisse (USA), Inc.全資擁有，而Credit Suisse (USA), Inc.則由Credit Suisse Holdings (USA), Inc.全資擁有。
9. DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.由DLJ Real Estate Capital IV, L.P.全資擁有，而DLJ Real Estate Capital IV, L.P.則由DLJ Real Estate Capital IV, Inc.全資擁有，DLJ Real Estate Capital IV, Inc.則由Credit Suisse Private Equity, Inc.全資擁有。
10. Longhill Holding Company Ltd.為根據開曼群島法例註冊成立的投資控股公司，為Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.及Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P.的聯屬實體。
11. RECP IV Kaisa, LLC為根據美國特拉華州法例組織的有限公司，乃由DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.控制。RECP IV Kaisa, LLC於77,635,783(L)股股份中擁有直接權益。
12. 於3,791,570,651(L)股及715,688,491(S)股股份的權益為投資者、本公司與控股股東的首次公開發售前股本協議的全部投資者總權益。根據該等協議，有關投資者被視作證券及期貨條例第317及318條項下的一致行動人士，而依據該等規則，彼等於本公司的所有權益(包括於聯屬公司之權益)於計算各投資者(及其控股人士)於本公司的權益時一併計入。就此目的而言，大昌、大豐及大正根據信託(見上文附註4)擁有的股份亦於計算各投資者(及其控股人士)於本公司的權益時計入。
13. 根據於二零一一年十二月三十一日已發行之4,905,390,000股股份計算之百分比。
14. 根據於二零零九年十二月三十一日已發行之5,000,000,000股股份計算之百分比。
15. 根據於二零一三年六月三十日已發行之4,914,225,000股股份計算之百分比。

獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告

致佳兆業集團控股有限公司董事會

(於開曼群島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36至70頁的中期財務資料，此中期財務資料包括佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零一三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期間的相關簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，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上或承擔任何責任。

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，二零一三年八月十五日

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

簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	521,847	307,948
投資物業	6	8,831,835	7,539,500
土地使用權	6	153,994	60,485
遞延所得稅資產		297,622	208,941
		9,805,298	8,116,874
流動資產			
發展中物業		37,835,703	31,670,226
持作銷售的已落成物業		4,499,681	3,169,518
應收賬款、按金及其他應收款項	7	9,914,368	5,843,114
擬發展項目預付款項		4,123,396	3,608,772
預繳稅項		318,744	191,806
受限制現金		577,377	669,784
現金及現金等值項目		5,597,313	4,682,502
		62,866,582	49,835,722
資產總值		72,671,880	57,952,596
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	8	432,924	432,246
股份溢價	8	3,835,111	3,817,526
儲備	9	11,155,224	10,100,417
		15,423,259	14,350,189
非控股權益		872,228	703,994
權益總值		16,295,487	15,054,183

簡明綜合資產負債表(續)

	附註	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	10	15,942,913	12,257,358
金融衍生工具	10(e)	—	59,084
遞延所得稅負債		1,188,939	1,143,247
		17,131,852	13,459,689
流動負債			
自顧客收取的墊款	11	19,551,871	13,878,568
已收按金	11	6,243,479	3,365,279
應計建築成本		5,764,652	5,414,517
應付所得稅		1,917,578	1,480,732
借款	10	3,657,257	3,150,338
金融衍生工具		6,908	—
其他應付款項	12	1,713,062	1,697,391
應付附屬公司非控股權益款項		389,734	451,899
		39,244,541	29,438,724
負債總額		56,376,393	42,898,413
權益及負債總值		72,671,880	57,952,596
流動資產淨值		23,622,041	20,396,998
資產總值減流動負債		33,427,339	28,513,872

第41至70頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合全面收益表

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	5	7,016,075	2,300,172
銷售成本	14	(4,460,576)	(1,191,586)
毛利		2,555,499	1,108,586
其他收益－淨額	13	2,004	17,408
銷售及市場推廣成本	14	(356,698)	(232,008)
行政開支	14	(406,170)	(282,740)
投資物業公平值變動	6	363,910	423,874
金融衍生工具公平值變動		(6,908)	3,798
經營溢利		2,151,637	1,038,918
應佔聯營公司業績		-	(208)
融資收入		179,547	10,819
融資成本		(566,958)	(35,389)
融資成本－淨額	15	(387,411)	(24,570)
除所得稅前溢利		1,764,226	1,014,140
所得稅開支	16	(759,818)	(340,509)
期內溢利及全面收益總額		1,004,408	673,631
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		1,024,624	674,815
非控股權益		(20,216)	(1,184)
		1,004,408	673,631
期內本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利(以每股人民幣列示)			
－基本	17	0.209	0.138
－攤薄	17	0.197	0.137

第41至70頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合權益變動表

未經審核

本公司權益持有人應佔資本及儲備

	股本 人民幣千元 (附註8)	股份溢價 人民幣千元 (附註8)	儲備 人民幣千元 (附註9)	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零一二年一月一日的結餘	432,210	3,816,563	7,692,893	11,941,666	7,786	11,949,452
全面收益總額	-	-	674,815	674,815	(1,184)	673,631
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
以股份為基礎的付款(附註14)	-	-	18,856	18,856	-	18,856
收購非控股權益(附註21(a))	-	-	-	-	(26)	(26)
非控股權益注資	-	-	-	-	7,900	7,900
收購附屬公司(附註21(a))	-	-	-	-	18,485	18,485
於二零一二年六月三十日的結餘	432,210	3,816,563	8,386,564	12,635,337	32,961	12,668,298
於二零一三年一月一日的結餘	432,246	3,817,526	10,100,417	14,350,189	703,994	15,054,183
全面收益總額	-	-	1,024,624	1,024,624	(20,216)	1,004,408
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
以股份為基礎的付款(附註14)	-	-	33,998	33,998	-	33,998
行使購股權	678	17,585	(5,077)	13,186	-	13,186
收購非控股權益(附註21(a))	-	-	-	-	(18,228)	(18,228)
視作部分出售附屬公司 (並無失去控制權)	-	-	1,203	1,203	188,797	190,000
部分出售附屬公司(並無失去控制權)	-	-	59	59	1,741	1,800
非控股權益注資	-	-	-	-	16,140	16,140
於二零一三年六月三十日的結餘	432,924	3,835,111	11,155,224	15,423,259	872,228	16,295,487

第41至70頁的附註構成此簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動(所用)/所得現金淨額	(1,681,665)	205,117
投資活動所用現金淨額	(1,234,026)	(262,805)
融資活動所得/(所用)現金淨額	3,845,280	(431,462)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	929,589	(489,150)
期初的現金及現金等值項目	4,682,502	3,945,389
匯兌調整	(14,778)	1,011
期終的現金及現金等值項目	5,597,313	3,457,250

第41至70頁的附註構成此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

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法(二零零九年修訂)(經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。期內,本公司從事投資控股,而本公司的附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理及酒店及餐飲業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有說明外,此簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。此簡明綜合中期財務資料於二零一三年八月十五日獲本公司董事會批准刊發。

此簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準及會計政策

截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製而成。簡明綜合中期財務資料應與截至二零一二年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽,有關財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製而成。

除下文所述者外,所採用的會計政策與截至二零一二年十二月三十一日止年度的全年財務報表所採用者一致,有關會計政策於該等全年財務報表中闡述。

(a) 中期期間的收入稅項乃按預期年度盈利總額適用的稅率累計。

(b) 採納新準則、準則的修訂本及詮釋的影響

下列新準則、準則的修訂本及詮釋必須於本集團二零一三年一月一日開始的財政年度採納。

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、聯合安排及於其他實體的權益披露： 過渡指引
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期之年度改進

2 編製基準及會計政策(續)

(b) 採納新準則、準則的修訂本及詮釋的影響(續)

除有關香港會計準則第1號之修訂及香港財務報告準則第13號的若干披露外，應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。

(c) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下為已頒佈但於二零一三年一月一日開始的財務年度尚未生效的準則的修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號、香港財務 報告準則第12號及香港會計準則 第27號之修訂(二零一一年)	投資實體	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第7號及香港財務 報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡性披露	二零一五年一月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	非財務資產的可收回金額披露	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會計的延續	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日

本集團將於上述新訂或經修訂準則、現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。本集團已開始評估有關採納對本集團的影響，現時尚未能確定有關採納會否對其營運業績及財務狀況構成重大影響。

3 估計

編製中期財務資料需要管理層作出影響會計政策應用及所呈報的資產、負債及收支金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層所作出有關應用本集團會計政策的重大判斷以及估計不確定性的主要來源與截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同，惟釐定所得稅撥備所需估計的變動除外。

4 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、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年度財務報表內規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年結日以來，風險管理部門或任何風險管理政策概無出現任何變動。

4.1 公平值估計

不同層級之定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第一層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的資產或負債輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據(第3層)。

於二零一三年六月三十日，衍生金融負債的公平值為人民幣6,908,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣59,084,000元)，乃採用估值技術釐定。本集團採用其判斷選擇多種方法，並作出主要基於各報告期末的當前市況的假設(二零一二年十二月三十一日：採用並非根據不可觀察輸入數據的估值技術)。

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，衍生金融負債分別被分類為第2層及第3層，而期內第1、2及3層級之間並無作出轉撥。

5 收益及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司的執行董事。執行董事審閱本集團的內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事根據除應佔聯營公司業績、融資收入、融資成本及所得稅開支前的溢利計量，評估單一營運分部的表現。

執行董事僅從服務角度考慮業務。管理層透過服務角度評估物業銷售、租金收入、物業管理服務以及酒店及餐飲業務的表現，並視該等分部為可申報分部。由於本集團的大部分資產及業務位於中華人民共和國(「中國」)(被視為處於具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置)，故本集團並無呈列地理分部分析。

期內收益包括以下各項：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額		
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	4,113,348	1,465,052
— 發展中物業及擬發展項目	2,720,540	690,000
租金收入	87,817	87,277
物業管理服務	70,514	57,843
酒店及餐飲業務	23,856	—
	7,016,075	2,300,172

5 收益及分部資料(續)

截至二零一三年六月三十日止期間提供予執行董事的可申報分部的分部資料如下：

	未經審核					總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及餐飲 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	6,833,888	87,817	70,514	23,856	-	7,016,075
除投資物業及金融衍生工具 公平值變動前的分部業績	1,810,345	2,268	3,003	(15,556)	(5,425)	1,794,635
投資物業公平值變動	-	363,910	-	-	-	363,910
金融衍生工具公平值變動	-	(6,908)	-	-	-	(6,908)
分部業績	1,810,345	359,270	3,003	(15,556)	(5,425)	2,151,637
融資收入						179,547
融資成本						(566,958)
融資成本—淨額(附註15)						(387,411)
除所得稅前溢利						1,764,226
所得稅開支(附註16)						(759,818)
期內溢利						1,004,408
其他資料：						
折舊	14,835	2,694	1,949	6,032	4,879	30,389
攤銷	495	956	-	740	-	2,191

5 收益及分部資料(續)

截至二零一二年六月三十日止期間提供予董事會的可申報分部的分部資料如下：

	未經審核				總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	2,155,052	87,277	57,843	–	2,300,172
除投資物業及金融衍生工具公平值 變動前的分部業績	603,006	3,119	2,095	3,026	611,246
投資物業公平值變動	–	423,874	–	–	423,874
金融衍生工具公平值變動	–	3,798	–	–	3,798
分部業績	603,006	430,791	2,095	3,026	1,038,918
應佔聯營公司業績	(208)	–	–	–	(208)
融資收入					10,819
融資成本					(35,389)
融資成本—淨額(附註15)					(24,570)
除所得稅前溢利					1,014,140
所得稅開支(附註16)					(340,509)
期內溢利					673,631
其他資料：					
折舊	11,365	2,430	1,474	2,691	17,960
攤銷	404	–	–	–	404

5 收益及分部資料(續)

於二零一三年六月三十日的分部資產及負債如下：

	未經審核						
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及餐飲 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	128,412,585	11,106,800	2,230,093	220,856	61,783,946	(131,698,766)	72,055,514
未分配							616,366
資產總值							72,671,880
分部負債	100,842,059	4,560,025	1,252,808	154,660	36,351,877	(109,491,723)	33,669,706
未分配							22,706,687
負債總值							56,376,393
其他資料：							
資本開支	18,052	1,186,873	2,626	6,320	995	-	1,214,866

於二零一二年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	經審核						
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及餐飲 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	91,944,113	8,754,775	1,825,485	182,753	55,698,761	(100,854,038)	57,551,849
未分配							400,747
資產總值							57,952,596
分部負債	63,297,796	3,385,844	923,284	111,307	37,174,026	(80,025,519)	24,866,738
未分配							18,031,675
負債總值							42,898,413
其他資料：							
資本開支	31,043	540,319	4,055	23,616	5,488	-	604,521

5 收益及分部資料(續)

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、按金及其他應收款項、擬發展項目預付款項、受限制現金以及現金及現金等值項目組成，但不包括於聯營公司之投資、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款、已收按金、應計建築成本、金融衍生工具、其他應付款項以及應付附屬公司非控股權益款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅及借款。

資本開支包括非流動資產(遞延所得稅資產除外)的添置及預期可於結算日後超過一年收回的於聯營公司之投資。

6 物業及設備、投資物業及土地使用權

	未經審核		
	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元 (附註a、b)	土地使用權 人民幣千元
截至二零一三年六月三十日止六個月			
於二零一三年一月一日的期初賬面淨值	307,948	7,539,500	60,485
轉撥自持作銷售的已落成物業	69,797	-	19,250
轉撥至持作銷售的已落成物業	-	(35,000)	-
添置	174,991	963,425	76,450
攤銷(附註14)	-	-	(2,191)
折舊(附註14)	(30,389)	-	-
出售	(453)	-	-
出售附屬公司	(47)	-	-
公平值增加	-	363,910	-
於二零一三年六月三十日的期終賬面淨值	521,847	8,831,835	153,994

6 物業及設備、投資物業及土地使用權(續)

	未經審核		
	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元 (附註a)	土地使用權 人民幣千元
截至二零一二年六月三十日止六個月			
於二零一二年一月一日的期初賬面淨值	148,725	6,375,100	20,603
自投資物業轉撥至物業及設備及土地使用權	12,743	(17,936)	5,193
轉撥自持作銷售的已落成物業	–	150,000	–
添置	19,144	236,562	–
攤銷(附註14)	–	–	(404)
折舊(附註14)	(17,960)	–	–
出售	(392)	–	–
公平值增加	–	423,874	–
於二零一二年六月三十日的期終賬面淨值	162,260	7,167,600	25,392

附註：

(a) 本集團最少每年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。

公平值的最佳憑證為類似的投資物業在活躍市場的當時價格。如未能取得有關資料，估值師則會考慮來自多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質的物業於活躍市場的當時價格或類似物業在比較不活躍市場中的近期價格(須就反映上述差異作出調整)；
- (ii) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的折算現金流量；
- (iii) 根據物業估計市場收入淨額以及源自市場證據分析的資本化比率而預測的資本化收入；及
- (iv) 在建投資物業的預期總值乃假設物業已落成，並已計入整幢物業出售折現及經參考過往經驗及已訂立合約的預計完成成本(例如建築成本及預計發展商溢利)以及或然事項撥備計算。

(b) 有關金額包括為數人民幣382,135,000元並正取得土地使用權證的投資物業。

7 應收賬款、按金及其他應收款項

	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	1,423,615	1,296,022
其他應收款項	289,746	234,400
其他按金	329,085	329,323
預付款項	126,097	139,580
收購土地按金(附註b)	7,047,561	3,462,425
預付其他稅項	698,264	381,364
	9,914,368	5,843,114

附註：

(a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。本集團應收貿易賬款按到期日的賬齡分析如下：

	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
尚未到期(附註i)	1,289,108	1,070,450
90日內(附註ii)	94,230	182,748
91至180日(附註ii)	26,539	42,824
181至270日(附註ii)	13,738	-
	1,423,615	1,296,022

(i) 於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，結餘人民幣1,289,108,000元及人民幣1,070,450,000元為應收獨立第三方的銷售商業物業、發展中物業及擬發展項目款項。該等應收賬款將於若干法律文件完成後一年內償還，預期於二零一四年期間結算。

(ii) 於二零一三年六月三十日，結餘主要為應收獨立第三方的銷售住宅物業款項。一般並無向該等客戶授予信貸期。本集團視上述已逾期惟尚未減值的應收賬款為於申請按揭貸款時應收客戶的結餘的主要部分或已按照還款時間表償還。此等款項與多名獨立客戶有關，而他們近期並無違約記錄。

(b) 收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。

(c) 於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，概無就應收貿易賬款及其他應收款項計提撥備，亦無應收貿易賬款及其他應收款項已經減值。

8 股本及股份溢價

	未經審核				
	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
已發行及繳足：					
於二零一二年一月一日及二零一二年六月三十日	4,905,390,000	490,539	432,210	3,816,563	4,248,773
於二零一三年一月一日	4,905,840,000	490,584	432,246	3,817,526	4,249,772
行使購股權	8,385,000	839	678	17,585	18,263
於二零一三年六月三十日	4,914,225,000	491,423	432,924	3,835,111	4,268,035

9 儲備

	未經審核							合計 人民幣千元
	合併儲備 (附註a) 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註b) 人民幣千元	購股權儲備 (附註c) 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	換股權儲備 (附註10(c)) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一二年一月一日的結餘	382	24,835	461,590	129,840	(394,475)	220,824	7,249,897	7,692,893
期內溢利	-	-	-	-	-	-	674,815	674,815
以股份為基礎的付款	-	-	-	18,856	-	-	-	18,856
於二零一二年六月三十日 的結餘	382	24,835	461,590	148,696	(394,475)	220,824	7,924,712	8,386,564
於二零一三年一月一日的結餘	382	24,835	505,185	133,011	(93,022)	220,824	9,309,202	10,100,417
期內溢利	-	-	-	-	-	-	1,024,624	1,024,624
行使購股權	-	-	-	(5,077)	-	-	-	(5,077)
以股份為基礎的付款	-	-	-	33,998	-	-	-	33,998
視作部分出售附屬公司 (並無失去控制權)	-	-	-	-	1,203	-	-	1,203
部分出售附屬公司 (並無失去控制權)	-	-	-	-	59	-	-	59
於二零一三年六月三十日 的結餘	382	24,835	505,185	161,932	(91,760)	220,824	10,333,826	11,155,224

9 儲備(續)

- (a) 本集團的合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司的股本及股份溢價的面值，與本公司就交換股本而發行的股本面值兩者的差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷往年累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中國外資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於純利的10%。

- (c) 購股權儲備指有關首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃(附註22)授出的購股權的僱員服務價值。所有根據首次公開發售前購股權計劃授出的尚未行使購股權已於二零一二年十二月九日失效。

10 借款

	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
列作非流動負債之借款：		
銀行借款－有抵押(附註a、g)	2,743,750	2,029,250
銀行借款－無抵押(附註a)	3,222,243	1,928,547
優先票據(附註b、f)	9,976,920	5,612,915
優先有抵押擔保債券(附註d、f)	—	2,012,020
可換定期貸款(附註e、f)	—	674,626
	15,942,913	12,257,358
列作流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(附註a、g)	1,792,500	1,379,500
銀行借款－無抵押(附註a)	515,074	446,225
可換股債券(附註c)	1,349,683	1,324,613
	3,657,257	3,150,338
借款總額	19,600,170	15,407,696

附註：

(a) 銀行借款的變動分析如下：

	未經審核	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的期初金額	5,783,522	6,388,386
添置	3,908,000	972,000
還款	(1,401,255)	(2,170,350)
匯兌差額	(16,700)	3,750
於六月三十日的期終金額	8,273,567	5,193,786

10 借款(續)

附註：(續)

(b) 優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日按面值100%發行本金總額350,000,000美元(相等於約人民幣2,389,205,000元)二零一五年到期13.5厘優先票據(「二零一零年優先票據」)。於二零一一年六月十四日,本公司另外按面值100%發行本金總額300,000,000美元(相等於約人民幣1,944,000,000元)二零一五年到期13.5厘優先票據(「二零一一年優先票據」)(統稱「優先票據」)。優先票據已於截至二零一三年六月三十日止期間悉數償還(附註f)。

於二零一二年九月十八日,本公司另外按面值100%發行本金總額250,000,000美元(相等於約人民幣1,581,225,000元)二零一七年到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)。

於二零一三年一月八日,本公司另外按面值100%發行本金總額500,000,000美元(相等於約人民幣3,142,750,000元)二零二零年到期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)。所得款項淨額用作償還可換定期貸款及贖回優先有抵押擔保債券(附註f)。

於二零一三年三月十九日,本公司另外按面值100%發行本金總額550,000,000美元(相等於約人民幣3,457,025,000元)二零一八年到期8.875厘優先票據(「二零一三年三月優先票據」)。所得款項淨額用作贖回部分優先票據(附註f)。

於二零一三年四月二十二日,本公司另外按面值100%發行本金總額人民幣1,800,000,000元二零一六年到期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)。所得款項淨額用作贖回餘下尚未贖回的優先票據(附註f)。

優先票據所得款項淨額(扣除交易成本)如下：

	二零一三年 四月 優先票據 人民幣千元	二零一三年 三月 優先票據 人民幣千元	二零一三年 一月 優先票據 人民幣千元	二零一二年 優先票據 人民幣千元	二零一一年 優先票據 人民幣千元	二零一零年 優先票據 人民幣千元
面值	1,800,000	3,457,025	3,142,750	1,581,225	1,944,000	2,389,205
減：交易成本	(27,681)	(48,133)	(55,654)	(53,070)	(163,215)	(55,698)
所得款項淨額	1,772,319	3,408,892	3,087,096	1,528,155	1,780,785	2,333,507

優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

優先票據的變動分析如下：

	未經審核	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的賬面值	5,612,915	3,994,995
添置	8,268,307	-
應計利息(附註15)	582,303	297,113
票息付款	(390,027)	(275,313)
匯兌差額	(151,873)	15,116
提早贖回溢價(附註f)	117,542	-
還款(附註f)	(4,062,247)	-
於六月三十日的期終金額	9,976,920	4,031,911

10 借款(續)

附註：(續)

(c) 可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行以人民幣計值並以美元結算的8厘可換股債券(「可換股債券」)，初步本金額為人民幣1,500,000,000元(相等於約225,000,000美元)。

負債部分的價值人民幣1,231,967,000元及權益轉換部分的價值人民幣220,824,000元(扣除交易成本人民幣47,209,000元)乃於發行可換股債券時釐定。

債券持有人可選擇將總額人民幣1,500,000,000元換成本公司每股面值0.1港元的繳足股份。可換股債券由發行日期起計五年(二零一五年十二月)後按其面值的100%到期，或可於二零一一年一月三十日或之後按初步轉換價每股2.82港元轉換為本公司的普通股，其固定匯率為人民幣1.00元兌1.1656港元。此外，根據本集團或債券持有人的選擇，可換股債券的所有未償還本金額可於二零一三年十二月二十日後償還。

可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

可換股債券乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

包括於長期借款內的負債部分公平值乃採用等值不可換股債券的市場利率計算。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至債券因轉換或到期清償為止。剩餘金額(即權益轉換部分的價值)作為換股權儲備於儲備中入賬(附註9)。

於簡明綜合資產負債表內確認的可換股債券計算如下：

	人民幣千元
可換股債券於發行日期的面值	1,500,000
減：權益部分	(220,824)
交易成本	(47,209)
初步確認時的負債部分	1,231,967

	未經審核	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的賬面值	1,324,613	1,277,876
應計利息(附註15)	85,737	83,162
票息付款	(60,667)	(61,000)
於六月三十日的賬面值	1,349,683	1,300,038

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，概無可換股債券獲轉換或贖回。

10 借款(續)

附註：(續)

(d) 優先有抵押擔保債券

於二零一一年三月十五日，本公司按面值100%發行本金總額人民幣2,000,000,000元以人民幣計值並以美元結算的二零一四年到期8.5厘優先有抵押擔保債券(「優先有抵押擔保債券」)。所得款項淨額(扣除直接發行成本)約為人民幣1,911,737,000元。優先有抵押擔保債券已於截至二零一三年六月三十日止期間悉數償還(附註f)。

優先有抵押擔保債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先有抵押擔保債券乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

於簡明綜合資產負債表內的優先有抵押擔保債券計算如下：

	人民幣千元
面值	2,000,000
減：交易成本	(88,263)
所得款項淨額	1,911,737

	未經審核	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的賬面值	2,012,020	1,983,234
應計利息(附註15)	4,991	99,896
票息付款	(55,250)	(85,944)
提早贖回溢價(附註f)	38,239	-
還款(附註f)	(2,000,000)	-
於六月三十日的賬面值	-	1,997,186

(e) 可換定期貸款

於二零一二年五月二十三日，本公司與一名獨立第三方訂立附帶換股權的定期貸款120,000,000美元(相當於約人民幣758,988,000元)(「可換定期貸款」)。可換定期貸款將於提取日期起計27個月到期，即二零一四年八月二十四日。可換定期貸款已於截至二零一三年六月三十日止期間悉數償還(附註f)。

自可換定期貸款收取的所得款項淨額分為金融衍生工具部分及負債部分如下：

- (i) 金融衍生工具部分指可換定期貸款換股權部分於發行日期的公平值，乃採用二元模式釐定。有關協議允許貸方擁有權利於可換定期貸款到期前三個月(即二零一四年五月二十四日)將未償還的貸款轉換為本公司若干附屬公司的股權。

金融衍生工具獲分類為按公平值經損益入賬的財務負債，其後按公平值列賬。

- (ii) 負債部分指已訂約未來現金流量以可比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時適用的現行市場利率按相同條款貼現的現值，但不計入嵌入式期權衍生工具。

期內所收取的利息乃採用負債部分自發行貸款以來的實際年利率約22.5%計算。根據有關協議，按年利率13.5%計算的利息每半年支付。

10 借款(續)

附註：(續)

(e) 可換定期貸款(續)

扣除交易成本316,000美元(相當於約人民幣1,999,000元)的負債部分價值約人民幣642,632,000元及金融衍生工具部分價值約人民幣114,357,000元，乃於發行可換定期貸款時釐定。

可換定期貸款乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司共同及個別擔保。

於簡明綜合資產負債表內所確認的可換定期貸款計算如下：

	人民幣千元
可換定期貸款於發行日期的面值	758,988
減：金融衍生工具部分	(114,357)
交易成本	(1,999)
初步確認時的負債部分	642,632

	未經審核	
	負債部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於發行日期的賬面值	642,632	114,357
應計利息(附註15)	14,284	-
公平值變動	-	(3,798)
匯兌差額	678	(178)
於二零一二年六月三十日的賬面值	657,594	110,381
於二零一三年一月一日的賬面值	674,626	59,084
應計利息(附註15)	3,256	-
票息付款	(13,576)	-
提早償還溢價(附註f)	89,954	(59,084)
還款(附註f)	(754,260)	-
於六月三十日的賬面值	-	-

10 借款(續)

附註：(續)

- (f) 於二零一三年一月十三日，本公司悉數償還尚未償還的可換定期貸款及悉數贖回優先有抵押擔保債券，贖回價分別相等於上述借款未償還本金額的100%，即120,000,000美元(相等於人民幣754,260,000元)及人民幣2,000,000,000元，可換定期貸款及優先有抵押擔保債券的累計未付票息分別為2,160,000美元(相等於人民幣13,576,000元)及人民幣55,250,000元，而可換定期貸款持有人的適用溢價為9,576,000美元(相等於人民幣60,190,000元)。

於二零一三年四月二十八日，本公司贖回部分尚未贖回的優先票據，贖回價相等於有關優先票據本金額的100%，即388,000,000美元(相等於人民幣2,432,333,000元)，累計未付票息為43,740,000美元(相等於人民幣274,201,000元)，而債券持有人的適用溢價為26,190,000美元(相等於人民幣164,182,000元)。

於二零一三年五月二十二日，本公司贖回餘下尚未贖回的優先票據，贖回價相等於有關優先票據本金額的100%，即260,000,000美元(相等於人民幣1,629,914,000元)，累計未付票息為2,340,000美元(相等於人民幣14,669,000元)，而債券持有人的適用溢價為17,550,000美元(相等於人民幣110,019,000元)。

該等贖回的溢價達人民幣521,042,000元，並已於融資成本中確認(附註15)。

- (g) 本集團的銀行借款人民幣4,536,250,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣3,408,750,000元)均已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業共同作抵押。
- (h) 銀行借款乃以下列項目作擔保：

	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
集團公司		
— 有抵押	2,988,000	3,126,000
— 無抵押	3,737,316	2,374,771
	6,725,316	5,500,771

11 已收墊款及已收按金

	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
自顧客收取的墊款(附註a)	19,551,871	13,878,568
來自下列各項的已收按金：		
— 顧客(附註b(i)及(ii))	3,259,024	1,790,824
— 非控股權益(附註b(iii))	2,984,455	1,574,455
	25,795,350	17,243,847

附註：

- (a) 有關金額指在地方政府機關出具預售許可證後，就已售予獨立第三方的物業收取的按金及分期付款。
- (b) 有關金額指就相關地方政府機關尚未出具預售許可證的多項個別物業項目已收獨立第三方及一間項目公司非控股權益的按金。
- (i) 就以售價若干折扣，購入七個(二零一二年十二月三十一日：三個)不同項目的物業單位，已收六名(二零一二年十二月三十一日：兩名)獨立第三方的按金合共人民幣2,798,200,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,300,000,000元)，有關售價折扣將於購買時釐定。倘獨立第三方不進行購買，則根據協議按金可於指定時限內予以退還。
- (ii) 就按預定價格購入物業，於購買時已收獨立第三方的按金合共人民幣460,824,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣490,824,000元)。倘獨立第三方不進行購買，則根據協議按金自二零一二年八月二十日(收取按金日期)起計三年內可予退還。
- (iii) 就按參考市場釐定的價格購入物業，已收兩間(二零一二年十二月三十一日：一間)項目公司非控股權益的按金，有關價格乃於購買時釐定。倘非控股權益不進行購買，則根據協議按金可於指定時限內予以退還。

12 其他應付款項

	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項及應計款項	1,466,745	1,209,797
應付票據	8,789	208,367
有關收購附屬公司的應付代價	134,807	170,808
其他應付稅項	102,721	108,419
	1,713,062	1,697,391

13 其他收益－淨額

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
沒收客戶按金	2,733	—
諮詢服務收入	—	20,291
終止擬發展項目的補償	31,910	—
持作銷售的已落成物業的減值虧損	(46,567)	—
其他	13,928	(2,883)
	2,004	17,408

14 按性質分類的開支

開支(包括銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支)的分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
核數師酬金	1,200	1,200
廣告及其他宣傳成本	228,786	148,506
代理費	24,319	22,134
營業稅(附註)	248,681	99,807
已售物業成本	4,116,603	1,036,404
捐款	39,319	2,610
法律及專業費用	23,786	20,985
折舊(附註6)	30,389	17,960
土地使用權攤銷(附註6)	2,191	404
員工成本(包括董事酬金)：		
—薪金、工資及員工福利成本	184,759	147,446
—購股權開支	33,998	18,856
辦公室開支	47,679	37,241
經營租賃租金	15,936	13,198
其他	225,798	139,583
	5,223,444	1,706,334

附註：

組成本集團的中國公司須按下列稅率就其收益繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
租金收入	5%
物業管理	5%
酒店及餐飲業務	5%

15 融資收入及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	12,840	10,819
匯兌收益淨額	166,707	—
	179,547	10,819
融資成本		
利息開支：		
— 銀行借款	(435,686)	(311,160)
— 優先票據(附註10(b))	(582,303)	(297,113)
— 可換股債券(附註10(c))	(85,737)	(83,162)
— 優先有抵押擔保債券(附註10(d))	(4,991)	(99,896)
— 可換定期貸款(附註10(e))	(3,256)	(14,284)
債務提早贖回溢價	(521,042)	—
利息開支總額	(1,633,015)	(805,615)
減：資本化利息	1,066,057	788,583
	(566,958)	(17,032)
匯兌虧損淨額	—	(18,357)
	(566,958)	(35,389)
融資成本—淨額	(387,411)	(24,570)

16 所得稅開支

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等期間並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一二年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%(二零一二年：30%至60%)之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入簡明綜合全面收益表。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	785,822	275,396
— 中國土地增值稅	16,985	32,216
遞延所得稅	(42,989)	32,897
	759,818	340,509

17 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,024,624	674,815
已發行普通股的加權平均數	4,909,832,669	4,905,390,000
每股基本盈利(人民幣元)	0.209	0.138

17 每股盈利(續)

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣1,024,624,000元(二零一二年：人民幣674,815,000元)及期內已發行4,909,832,669股(二零一二年：4,905,390,000股)股份的加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按經調整已發行普通股的加權平均數，以假設所有可攤薄的潛在普通股獲兌換後而計算。截至二零一三年六月三十日止期間，本公司具有可攤薄的潛在普通股的可換股債券及購股權(二零一二年：可換股債券)。

可換股債券被假設轉換為普通股，而純利則會調整以抵銷利息開支(減稅項影響)。至於購股權，乃根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值作出計算，以釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均期內市場股價)可購入的股份數目。上述計算所得的股份數目，將與假設購股權獲悉數行使而可能發行的股份數目作比較。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,024,624	674,815
就可換股債券的融資成本的調整	85,737	83,162
用作釐定每股攤薄盈利的溢利(人民幣千元)	1,110,361	757,977
已發行普通股的加權平均數	4,909,832,669	4,905,390,000
就可換股債券的調整	620,000,000	620,000,000
就購股權的調整	116,385,795	—
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,646,218,464	5,525,390,000
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.197	0.137

18 股息

本公司並無就截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月派付或宣派任何股息。

19 財務擔保合同

本集團於各結算日的財務擔保如下：

	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
就若干物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	9,644,408	6,786,174

本集團就若干銀行因為本集團物業若干買家安排的按揭貸款而授出的按揭信貸提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責償還失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。有關擔保將於(i)發出物業擁有權證(一般於買家管有相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)時終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在財務報表中就該等擔保計提撥備。

20 承擔

就物業發展開支的承擔

	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	25,611,194	20,922,726

附註：金額指土地使用權以及擬發展合約及建築合約的預付款項的資本承擔。

21 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司及非控股權益

於截至二零一二年六月三十日止期間，本集團以總代價約人民幣72,000,000元收購於中國註冊成立的湖南明泰置業發展有限公司的60%股權。於截至二零一三年六月三十日止期間，本集團以現金代價人民幣48,000,000元收購湖南明泰置業發展有限公司餘下的40%股權。該公司於收購事項前並無經營任何業務，並僅持有一幅土地或一項發展中物業。因此，本集團認為該收購事項實質上為收購資產，故現金代價與所購入資產淨值的差額將確認為土地及發展中物業的賬面值調整。

於收購事項前，本集團持有八凱投資有限公司的60%股權。於截至二零一二年六月三十日止期間，本集團以現金代價4,000美元(相當於約人民幣26,000元)收購八凱投資有限公司餘下的40%股權。已付收購代價與所購入八凱投資有限公司的40%資產淨值概無差異。

(b) 部分出售附屬公司權益

於截至二零一三年六月三十日止期間，本集團按代價人民幣1,800,000元出售本集團附屬公司已發行股本的9%予一名獨立第三方。因此，本集團確認非控股權益增加人民幣1,741,000元及資本儲備增加人民幣59,000元。

(c) 出售附屬公司權益

於截至二零一三年六月三十日止期間，本集團出售本集團全資附屬公司的全部已發行股本。該公司於出售前並無經營任何業務，並僅持有資產。因此，本集團將此項出售視為銷售物業，而其相關現金流入淨額人民幣9,595,000元則視作經營所得現金。

(d) 視作部分出售於附屬公司的權益(並無失去控制權)

截至二零一三年六月三十日止期間，一名獨立第三方對本集團一間附屬公司注資，總代價人民幣190,000,000元。因此，本集團於該附屬公司的股權被攤薄，但並無失去控制權。視作出售的非控股權益賬面值與注資的差額人民幣1,203,000元乃入賬列作權益項下的資本儲備。

22 購股權

(a) 首次公開發售前購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日就採納首次公開發售前購股權計劃通過的決議案，可認購合共50,000,000股本公司普通股的購股權已有條件地授予52名合資格參與者，當中包括本公司董事及經挑選的僱員。首次公開發售前購股權計劃項下的行使價每股3.105港元乃按全球發售價格(即每股3.45港元，不包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)折讓10%而釐定。

購股權可按下列方式行使：(i)自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；(ii)自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；及(iii)自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)。購股權須待達成董事會可能釐定的溢利目標後方可行使。本集團並無責任以現金購回或清償購股權。該等購股權於二零一二年十二月九日悉數屆滿。

首次公開發售前購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

	未經審核			
	二零一三年六月三十日		二零一二年六月三十日	
	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目
於一月一日	-	-	3.105	35,450,000
期內沒收	-	-	3.105	(1,550,000)
於六月三十日	-	-	3.105	33,900,000

22 購股權(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃(續)

於二零一二年十二月九日，所有尚未行使購股權已失效。於二零一三年六月三十日，概無(二零一二年六月三十日：33,900,000份)首次公開發售前購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可獲行使(附註)。

附註：於簡明綜合資產負債表日期的購股權年期如下：

行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目 於	
		二零一三年 六月三十日	二零一二年 六月三十日
二零一零年三月十九日至二零一二年十二月九日	3.105	-	11,187,000
二零一一年三月十一日至二零一二年十二月九日	3.105	-	11,187,000
二零一二年十二月三十一日至二零一二年十二月九日	3.105	-	11,526,000
		-	33,900,000

期內並無授出或就調整而授出購股權，亦無購股權失效或註銷(二零一二年：無)。

該等已授出購股權按二元模式得出的公平值為83,870,000港元。該模式的重大輸入數據包括於授出日期的股價3.45港元、行使價3.105港元、波幅74%、並無預期股息回報、預期購股權壽命三年及年度無風險利率0.72%。按預期股價回報標準差額所計量的波幅，乃根據對類似上市公司過往三年每日股價所作的統計分析得出。

(b) 購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過的決議案，一項首次公開發售後購股權計劃(「購股權計劃」)已獲有條件採納。根據購股權計劃的條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司的董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司的顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「購股權」)而可能發行的股份數目最多不得超過本公司不時已發行股份的30%。

概不可於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權須不遲於相關授出日期起計10年後屆滿。購股權計劃項下的購股權行使價不得高於以下的最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均正式收市價；或(iii)本公司股份的面值。

22 購股權(續)

(b) 購股權計劃(續)

購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

	未經審核			
	二零一三年六月三十日		二零一二年六月三十日	
	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目
於一月一日	1.731	467,230,000	2.159	173,650,000
期內授出(附註)	-	-	1.500	326,790,000
期內行使	1.945	(8,385,000)	-	-
期內沒收	1.646	(35,676,000)	1.831	(12,530,000)
於六月三十日	1.734	423,169,000	1.726	487,910,000

於二零一三年六月三十日，125,759,000份(二零一二年六月三十日：53,070,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可獲行使(附註)。

附註：於簡明綜合資產負債表日期的購股權年期如下：

行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零一三年 六月三十日	二零一二年 六月三十日
二零一零年六月十日至二零一五年六月九日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一一年三月三十日至二零一六年三月二十九日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一二年四月二十四日至二零一七年四月二十三日	3.105	8,500,000	8,500,000
二零一一年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	22,075,000	28,070,000
二零一二年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	23,080,000	28,070,000
二零一三年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	24,230,000	28,070,000
二零一四年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	24,230,000	28,070,000
二零一五年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	24,230,000	28,070,000
二零一三年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	55,604,000	64,512,000
二零一四年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	56,180,000	64,512,000
二零一五年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	56,180,000	64,512,000
二零一六年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	56,180,000	64,512,000
二零一七年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	56,180,000	64,512,000
		423,169,000	487,910,000

22 購股權(續)**(b) 購股權計劃(續)**

本公司於二零一二年六月六日分別向多名董事及僱員提呈授出326,790,000股本公司股本中每股面值0.10港元的股份(「二零一二年六月授出」)。估值乃根據二元模式以下列數據及假設作出：

	二零一二年六月授出
二元模式下的公平值	198,688,000港元
授出日期的股份收市價	1.39港元
行使價	1.50港元
年度無風險利率	1.04%
預期購股權壽命	10年
預期股息回報	無

本公司股價波動乃根據過往年度內的股價變動釐定。波動率為每年44%。

23 關連人士交易**(a) 關連人士姓名及關係**

控股股東

郭俊偉先生及郭英成先生

(b) 購買服務

未經審核
截至六月三十日止六個月

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
租金開支(附註)	813	767

附註：此代表就各辦公室物業分別向控股股東郭俊偉先生及郭英成先生支付的租金開支。期內支付的租金開支乃按各辦公室物業的當前市價釐定。

(c) 主要管理層酬金

未經審核
截至六月三十日止六個月

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	14,090	12,302
退休金計劃供款	169	102
購股權福利	12,060	8,776
	26,319	21,180

其他資料

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高企業管治標準。截至二零一三年六月三十日止六個月，董事會認為，於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則之守則條文。

董事會組成變更及董事資料更新

截至二零一三年六月三十日止六個月，董事會組成概無變動。

審核委員會

審核委員會協助董事會對本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。饒永先生為審核委員會之主席。

中期業績審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，審閱截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市守則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券之守則。本公司已取得全體董事發出的具體確認，確認在截至二零一三年六月三十日止六個月符合標準守則所載的規定標準。本公司至今並未發現任何違規事件。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於截至二零一三年六月三十日止六個月遵守書面指引，其條款不下於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會議決不建議派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(二零一二年：零)。