



招商局置地有限公司
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

股份代號：978

30th
周年

招商局置地中期報告

2014

目錄

2	公司資料
3	主席致辭
5	管理層討論及分析
12	其他資料
18	簡明綜合損益及其他全面收益表
19	簡明綜合財務狀況表
21	簡明綜合權益變動表
22	簡明綜合現金流量表
23	簡明綜合財務報表附註



公司資料

董事

執行董事

蘇樹輝博士

冼耀強先生

(於二零一四年三月十日獲委任)

劉卓根先生

余志良先生

胡建新先生

(於二零一四年三月十日辭任)

非執行董事

賀建亞先生(主席)

吳振勤女士

劉寧女士

獨立非執行董事

王永權博士

陳燕萍女士

史新平博士

何琦先生

審核委員會

王永權博士(主席)

劉寧女士

史新平博士

提名委員會

賀建亞先生(主席)

陳燕萍女士

史新平博士

薪酬委員會

陳燕萍女士(主席)

吳振勤女士

王永權博士

公司秘書

陳穎茵女士

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House,

Grand Cayman, KY1-1104,

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港

干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈

17樓1701室

主要來往銀行

中國農業銀行股份有限公司

北京銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司·香港分行

包商銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國工商銀行股份有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶及登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company

(Cayman) Limited

4th Floor, Royal Bank House

24 Shedden Road, George Town

Grand Cayman KY1-1110

Cayman Islands

香港股份過戶及登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

網址

<http://ir.cmland.hk>

股份代號

978

主席致辭

各位股東：

二零一四年上半年，在中央政府「穩增長、調結構、促改革」的政策基調下，中國國民生產總值實現同比增長7.4%。而房地產市場則是高位回落，上半年全國商品房銷售面積483,650,000平方米，同比下降6%，商品房銷售均價人民幣6,437元/平方米，同比下降0.8%；房地產行業出現全面分化，呈現出房地產商分化、區域市場分化及地方政府調控分化的格局。本公司順應市場變化，著力現金流管理、以銷定產、促進銷售，同時，借助集團資源優勢，聚焦首次置業和首次改善的需求，大力精耕廣州、佛山、重慶和南京等存量城市，並優選進入西安，新增土地儲備964,000平方米，房地產開發項目從15個增加至21個，優化項目組合，提高快速周轉項目的比重，為本公司未來快速發展奠定良好的基礎。

受房地產市場回調及本公司可售貨值接近70%將集中在下半年開始預售的綜合影響，本集團二零一四年上半年，簽約銷售額為人民幣2,678,222,000元，同比下降18%，簽約銷售面積為144,427平方米，同比下降42%，簽約銷售均價為人民幣18,544元/平方米，同比增長42%。而銷售結轉方面，因本集團目前規模相對較小，可結算交付的項目數目較少，業績較易受個別項目利潤貢獻的變化而波動。二零一四年上半年，權益溢利從上年同期的人民幣300,469,000元下降至人民幣61,021,000元，其主要原因是高毛利率的廣州金山谷和佛山依雲水岸兩個項目結轉收入同比大幅下降76%，收入佔比從去年同期的69%下降至21%，以及利息及匯兌收益變化的共同影響。隨著項目建設的推進及銷售的加強，本集團業績將逐步改善。

二零一四年下半年，為更有效落實「兩會」提出的分類調控原則，越來越多的地方政府將退出限購政策，而房貸方面，雖然難言放鬆，但隨著中央一系列「微刺激」措施的推出，市場資金緊張局面將有所緩解。面對財務壓力，各房地產商也將採取更加靈活的銷售策略，加強庫存去化。隨著政策面的穩定趨好，房地產商以價換量將是理性選擇，房地產市場將有望逐步築底。公司會直面市場困境，迎難而上，加強運營管控，加快銷售、加快回現。同時，公司將持續關注客戶需求的變化，優化項目組合和產品組合，並研究推進產融結合的發展新模式以及探索海外發展的新機會，努力提高資本利用效率，為股東創造價值。

本人謹代表公司董事會，對客戶、合作夥伴及員工對公司的信任與支持深表謝意，並期待大家往後繼續支持公司的發展。作為董事會主席，本人對各位股東對公司的大力支持並批准公司的重大變革表示衷心的感謝。我相信，也有信心在未來為股東創造更好的回報。

主席
賀建亞

二零一四年八月一日

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於二零一三年十一月完成了收購11個項目，因此，二零一三年上半年之財務數據需要重列。二零一四年上半年，溢利為人民幣333,336,000元(二零一三年同期：人民幣1,029,119,000元)，同比下降約68%。擁有人應佔溢利為人民幣61,021,000元(二零一三年同期：人民幣300,469,000元)，同比下降約80%。每股基本盈利人民幣1.24仙(二零一三年同期：人民幣7.58仙)，同比下降84%。本集團的合同銷售總額為人民幣2,678,222,000元，同比下降18%，合同銷售總面積為144,427平方米，同比下降42%，平均售價約為每平方米人民幣18,544元，同比增長42%(主要是銷售單價較高的南京雍華府二零一四年上半年簽約銷售額佔總收入達49%)。

於二零一四年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣5,231,627,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,217,290,000元)，與去年年底相比增長0.3%。

營業額

二零一四年上半年，本集團的營業額為人民幣3,496,954,000元(二零一三年同期：人民幣4,461,054,000元)，同比下降約22%，主要由於二零一四年上半年竣工並交付的物業數量減少，更多的物業預計將於下半年竣工交付。二零一四年上半年，佛山、廣州、重慶和南京所佔本集團營業額的比例分別為76%、9%、10%和5%。

毛利

毛利為人民幣887,468,000元(二零一三年同期：人民幣1,960,177,000元)，同比下降約55%；毛利率為25%(二零一三年同期：44%)，同比下降約43%；主要由於期內結轉項目結構變化所致：二零一三年上半年因土地成本較低而毛利較高的廣州金山谷及佛山依雲水岸項目，其結轉收入合計佔該期結轉收入總額的69%，而二零一四年上半年該佔比僅為21%。

匯兌收益淨額

匯兌收益淨額與二零一三年同期相比減少，原因為權益持有人以美元(「美元」)計值的貸款結餘減少及截至二零一四年六月三十日止六個月人民幣兌美元錄得貶值，而相比截至二零一三年六月三十日止六個月人民幣兌美元卻錄得升值之結合效應所致。

財務回顧(續)

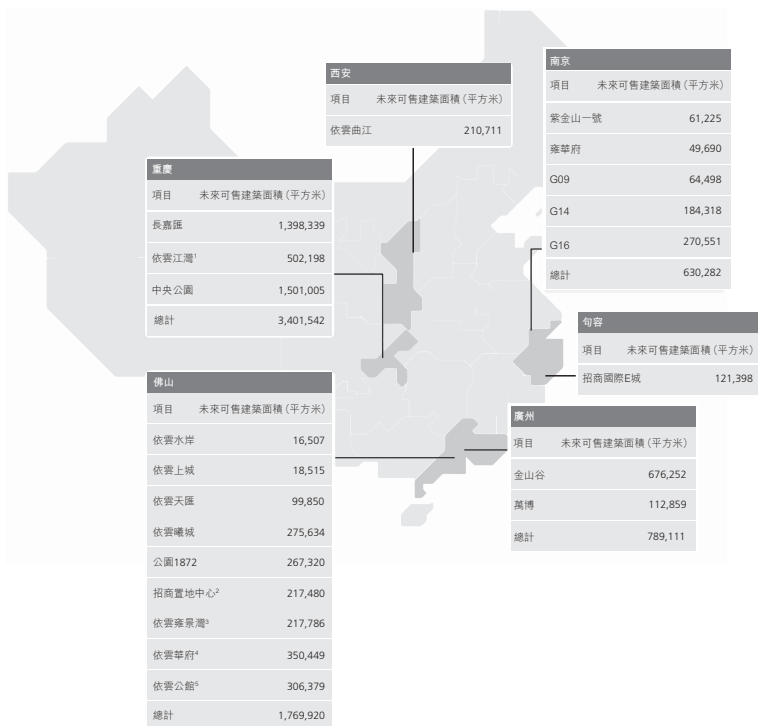
融資成本

於二零一三年十二月，本集團發行本金總額為500,000,000美元票面年息率4.021%的五年期信用增強債券，於截至二零一四年六月三十日止六個月之融資成本中入賬約人民幣61,772,000元，致使融資成本較與二零一三年同期大幅增加。

業務回顧

房地產開發業務

下圖列示本集團項目在中國的地理位置。本集團於二零一四年六月三十日的土地儲備總額為6,922,964平方米。



¹ 前稱依雲江岸

² 前稱金達廣場

³ 前稱依雲上園

⁴ 前稱樺村

⁵ 前稱九江

業務回顧(續)
房地產開發業務(續)

下表載列於二零一四年六月三十日本集團(i)已落成、(ii)開發中或(iii)未來開發的物業開發項目詳情。所有有關面積的數據均取至最接近整數：

項目	本公司 於項目 所占權益	落成				開發中				未來開發					
		總建築 面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可銷售/ 出租 建築 面積 (平方米)	已竣工 交付 (平方米)	已竣工 但未交付 (平方米)	未售/ 持作投資 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租 建築 面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可銷售/ 出租 建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
佛山															
依雲尚岸	25.50%	655,716	16,507	655,716	599,477	574,684	8,286	16,507	-	-	-	-	-	-	2,777
依雲上城	50.00%	361,064	18,515	361,064	318,574	286,634	13,425	18,515	-	-	-	-	-	-	16,435
依雲天匯	25.50%	301,818	99,850	110,471	106,749	82,697	4,626	19,426	191,347	184,927	104,503	-	-	-	29,421
依雲華城	50.00%	405,234	275,634	150,742	145,032	89,761	3,199	52,072	225,993	219,232	44,169	48,499	48,499	48,499	7,442
依雲1072 公園	51.00%	303,132	267,220	-	-	-	-	-	145,472	126,646	-	157,660	140,674	-	-
招商置地中心	26.01%	223,556	217,480	-	-	-	-	-	223,556	217,480	-	-	-	-	-
依雲華景灣	25.50%	233,852	217,786	-	-	-	-	-	120,500	106,855	-	113,352	110,931	-	-
依雲華府	50.00%	382,207	350,449	-	-	-	-	-	159,544	143,794	-	222,663	206,655	-	-
依雲公園	28.05%	313,589	306,379	-	-	-	-	-	123,938	120,011	-	189,651	186,388	-	-
佛山合計		3,200,168	1,769,920	1,277,993	1,169,832	1,033,776	29,536	106,520	1,190,350	1,118,945	148,672	781,825	693,127	56,075	
廣州															
金山谷 高層	51.00%	1,341,801	676,252	508,736	420,639	366,725	12,973	40,941	205,697	156,924	17,960	627,368	496,347	102,115	-
	51.00%	124,906	112,859	-	-	-	-	-	-	-	-	124,906	112,859	-	-
廣州合計		1,466,707	789,111	508,736	420,639	366,725	12,973	40,941	205,697	156,924	17,960	752,274	609,206	102,115	
重慶															
長輝庭	50.00%	1,985,748	1,398,339	104,002	99,114	92,804	6,310	-	218,988	210,917	75,104	1,572,778	1,262,526	24,027	-
依雲江灣	51.00%	532,246	502,198	-	-	-	-	-	167,006	141,720	-	365,240	360,478	-	-
中央公園	50.00%	1,511,140	1,501,005	-	-	-	-	-	-	-	-	1,511,140	1,501,005	-	-
重慶合計		3,939,134	3,401,542	104,002	99,114	92,804	6,310	-	386,974	352,637	75,104	3,499,158	3,124,009	24,027	

業務回顧(續)
房地產開發業務(續)

項目	本公司 佔項目 所佔權益	落成				開發中				未來開發			
		總樓面 面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	已竣工 交付 (平方米)	已竣工 但未交付 (平方米)	未建/ 持地投資 (平方米)	開發中 總樓面 面積 (平方米)	已結 總樓面 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	已結 總樓面 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)
總計		1,027,804	630,382	213,870	151,324	84,688	61,225	179,854	158,398	108,708	654,080	519,367	54,110
業建山一號	51.00%	213,870	61,225	213,870	151,324	84,688	5,411	-	-	-	-	-	4,009
業建付	51.00%	179,854	49,690	-	-	-	-	179,854	158,398	108,708	-	-	50,101
G09	51.00%	70,468	64,498	-	-	-	-	-	-	-	70,468	64,498	-
G14	35.70%	202,288	184,318	-	-	-	-	-	-	-	202,288	184,318	-
G16	100.00%	361,324	270,551	-	-	-	-	-	-	-	361,324	270,551	-
西谷 依豐曲江	100.00%	299,980	210,711	-	-	-	-	-	-	-	299,980	210,711	-
西谷合計		299,980	210,711	-	-	-	-	-	-	-	299,980	210,711	-
合計		10,055,191	6,922,964	2,104,601	1,840,909	1,577,993	54,230	1,961,875	1,786,904	350,444	5,988,715	5,277,818	144,427

業務回顧(續)

合同銷售

本集團於二零一四年上半年，錄得來自四個城市的合同銷售額約人民幣2,678,222,000元，售出可售面積約為144,427平方米。

地區	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售總額 (人民幣百萬元)
佛山	56,075	711
廣州	10,215	331
重慶	24,027	228
南京	54,110	1,408
合計	144,427	2,678

土地儲備

期內新購下列六幅土地：

項目	土地總價 (人民幣 百萬元)	總佔地面積 (平方米)	總計容面積 (平方米)	平均地價 (人民幣元/ 平方米)
萬博	1,460	17,779	100,495	14,528
G09	305	37,538	56,307	5,417
G14	578	110,872	159,656	3,620
依雲曲江	440	70,327	210,981	2,085
G16	1,189	57,945	244,528	4,862
招商國際E城	104	55,181	121,398	857
合計	4,076	349,642	893,365	4,563

電子貿易業務及房地產相關採購業務

本集團將會權衡房地產相關採購業務與房地產開發主業的協同效應，以決定在貿易採購業務上的資源投入。

財務及資金管理原則

於二零一四年六月三十日，本公司股東應佔本集團資產淨值約為人民幣5,231,627,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,217,290,000元)。

於二零一三年十二月，本集團完成發行本金額為500,000,000美元以票面年息率4.021%計息的五年期信用增強債券(「債券」)，在債券存續期間利率固定不變，採取單利按半年付息，不計複利。該債券於二零一三年十二月十二日起，在香港聯合交易所掛牌上市，發行債券募集資金用作一般企業用途。於二零一四年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣8,116,196,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣7,042,741,000元)。銀行結存及現金金額為人民幣4,459,590,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣6,618,086,000元)。以貨幣而言，銀行結餘及現金可分為以人民幣列值人民幣2,422,735,000元、以美元列值人民幣2,032,279,000元及以港幣列值人民幣4,576,000元。以到期日而言，尚未償還計息債務總額(不包括債券)可分為人民幣1,100,000,000元(須於一年內償還)、人民幣3,587,358,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣396,000,000元(須於兩年至五年內償還)。以貨幣而言，尚未償還計息債務總額可分為以人民幣列值人民幣5,083,358,000元及以美元列值人民幣3,032,838,000元。

於二零一四年六月三十日，本集團的淨計息債務(計息債務總額減銀行結餘及現金)對股東權益(包括非控股權益)比率(「淨槓桿率」)為35%(二零一三年十二月三十一日：4%)。儘管財務狀況健康及潛在融資能力較強，本集團仍將奉行相對穩健的財務政策，淨槓桿率將控制在行業平均水平。本集團的貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣列賬和進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理政策，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最低。由於債券以美元列示，當本集團就其位於中國之物業開發業務以人民幣進行銷售、收款、付款及支出時，管理層會嚴密關注人民幣兌美元之匯率波動並可能於有需要時考慮對沖。

不競爭契據

二零一三年十一月一日，本公司完成向本公司之控股股東招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)之全資子公司瑞嘉投資實業有限公司收購11個國內地產項目股權及相應的股票配售。

不競爭契據(續)

為減少實際及潛在競爭，本集團與招商地產訂立日期為二零一三年六月十九日之不競爭契據(於二零一三年十月四日經修訂及補充)(「不競爭契據」)，據此，(i)招商地產及其附屬公司(不包括本集團)(「招商地產集團」)不會與本集團在佛山、廣州、重慶及南京(「目標城市」)競爭，惟若干位於該四個目標城市其中三個(「重疊目標城市」)之管理過渡資產(「管理過渡資產」)除外，該等資產將由招商地產集團保留，但由本集團根據本集團與招商地產訂立之若干運營協議管理；(ii)本集團將不會在中國其他21個城市(「招商地產城市」)與招商地產競爭；及(iii)在不競爭契據日招商地產或本集團並無經營任何房地產業務，而本集團擁有優先選擇權於任何城市進行房地產業務。有關不競爭契據、重疊目標城市、管理過渡資產及招商地產城市之詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十月十日之通函「與控股股東之關係」一節。

由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已(i)審閱由本公司管理層編製之季度報告，當中載有招商地產集團及本集團各自之物業組合最新資料；(ii)檢討招商地產集團及本集團於截至二零一四年六月三十日止期間執行及遵守不競爭契據的情況；及(iii)確認於截至二零一四年六月三十日止六個月期間招商地產集團及本集團已遵守不競爭契據之條款。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，根據上文所述的優先購買權，本集團獲得本集團於新城市西安及句容的業務機遇。本集團將繼續專注發展其於該4個目標城市及該2個新城市之物業業務，並於適當商機出現時仔細揀選在其他城市投資及發展。

前景展望

二零一四年下半年，公司預期新增達預售條件項目面積約125萬平方米。公司會直面市場困境，迎難而上，抓住政策面趨好的市場機會，加強運營管理，促進銷售，加快回現。

同時，公司將持續關注客戶需求的變化，優化項目組合和產品組合，並研究推進產融結合的發展新模式以及探索海外發展的新機會，努力提高資本利用效率，為股東創造價值。

其他資料

中期股息

董事會議決不宣派自二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日止期間的任何中期股息(二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日：無)。

資產抵押

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無質押其物業、廠房及設備以及用作出售的發展中物業。

或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團有關就授予其客戶的融資給予銀行的擔保之或然負債為人民幣680,491,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣464,153,000元)。

報告期後事項

於二零一四年六月二十日，本公司之非全資附屬公司招商局地產(南京)有限公司(「南京招商房地產」)與南京乾嘉投資有限公司(「南京乾嘉」)及深圳市陸虹投資管理有限公司(「深圳陸虹」)訂立協議(「南京協議」)。南京乾嘉為於中國南京從事房地產發展項目之本公司非全資附屬公司南京招商興盛房地產有限公司(「南京興盛」)之非控股權益持有人，南京招商房地產為南京興盛大部分權益之持有人。深圳陸虹為獨立第三方。根據南京協議，南京招商房地產、南京乾嘉及深圳陸虹將各自認購南京興盛之部分增資註冊資本，而深圳陸虹將向南京興盛提供股東貸款，以償還部分由南京招商房地產提供之股東貸款。

於二零一四年六月三十日後，即於二零一四年七月三十一日，本公司之非全資附屬公司廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)及於中國廣州從事房地產發展項目之廣州招商房地產之全資附屬公司廣州依雲房地產有限公司(「廣州依雲」)與獨立第三方及深圳陸虹之全資附屬公司深圳聯新投資管理有限公司(「深圳聯新」)訂立協議(「廣州協議」)。根據廣州協議，廣州招商房地產及深圳聯新將認購廣州依雲之部分增資註冊資本，而深圳聯新將向廣州依雲提供股東貸款，以償還部分由廣州招商房地產提供之股東貸款。

於本報告日期，上述交易尚未完成。上述交易完成後，南京招商房地產及廣州招商房地產於南京興盛及廣州依雲之股權將分別從100%攤薄至51%。上述交易詳情載於本公司日期為二零一四年七月三十一日之公告。

僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一四年六月三十日，本集團在中國及香港僱用339名員工(二零一三年十二月三十一日：在中國及香港僱用343名員工)。

其他資料(續)

僱員薪酬及僱員關係(續)

本集團截至二零一四年六月三十日止期間之薪金及津貼開支總額(包括董事酬金)約為人民幣38,363,000元(截至二零一三年六月三十日止期間:人民幣43,680,000元)。除基本薪金外,向僱員提供的其他福利包括國家管理退休福利計劃及強制性公積金供款以及團體醫療保險。本集團亦於整個期間根據僱員的級別及工作性質為僱員提供不同培訓。本公司於二零一一年九月二十七日舉行之股東週年大會上採納購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」),旨在向曾對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵及獎賞。截至二零一四年六月三十日止期間,並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年六月三十日,以下董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中,擁有(1)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉;或(2)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下:

本公司普通股之好倉

董事姓名	權益性質	所持普通股數目	估本公司 已發行 股本百分比
蘇樹輝	由受控制之公司持有	32,054,066 (附註)	0.65%

附註:

該等股份由華能有限公司(「華能」)直接持有。華能由聯發集團有限公司全資擁有。合益有限公司擁有聯發集團有限公司90%股權。根據證券及期貨條例第XV部,聯發集團有限公司受合益有限公司控制,而合益有限公司由本公司執行董事蘇樹輝博士實益全資擁有。因此,根據證券及期貨條例第XV部,蘇樹輝博士被視為於華能直接持有之股份中擁有權益。華能、聯發集團有限公司及合益有限公司均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

除以上所披露外,於二零一四年六月三十日,概無董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中,擁有(1)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益或淡倉;或(2)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」各節披露者外，於回顧期內任何時間，概無向任何董事或彼等各自之配偶或十八歲以下子女賦予權利，以藉購入本公司股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無涉及任何安排，致使董事可於任何其他法人團體獲得該等權利。

購股權計劃

二零一一年購股權計劃於二零一一年九月二十七日舉行之股東週年大會上採納，旨在向曾對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵及獎賞。於回顧期內，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權，及於二零一四年六月三十日並無購股權尚未行使。

主要股東之權益

於二零一四年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)於股份或相關股份中擁有以下權益：

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 百分比
		好倉	淡倉	
招商局集團有限公司	由受控制之公司持有	3,646,889,329 (附註1)	-	74.35%
招商局地產控股	由受控制之公司持有	3,646,889,329 (附註2)	-	74.35%
招商局蛇口工業區有限公司	由受控制之公司持有	3,646,889,329 (附註3)	-	74.35%
成惠投資有限公司	實益權益	3,646,889,329	-	74.35%

附註：

- 該等股份以成惠投資有限公司名義直接持有。成惠投資有限公司由樂怡控股有限公司全資擁有。樂怡控股有限公司則由招商地產全資擁有的瑞嘉投資實業有限公司全資擁有。招商地產由招商局蛇口工業區有限公司擁有51.89%權益。招商局蛇口工業區有限公司由招商局集團有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，招商局集團有限公司被視為於以成惠投資有限公司名義註冊的所有股份中擁有權益。
- 見上文附註1。根據證券及期貨條例第XV部，招商地產被視為於以成惠投資有限公司名義直接持有的所有股份中擁有權益。
- 見上文附註1。根據證券及期貨條例第XV部，招商局蛇口工業區有限公司被視為於以成惠投資有限公司名義直接持有的所有股份中擁有權益。

其他資料(續)

主要股東之權益(續)

除上文及於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露者外，概無其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

有關董事資料的變動

董事會組織構成的變動

期內，董事會及董事委員會組織構成的變動如下：

1. 胡建新先生已辭任本公司執行董事，並自二零一四年三月十日起生效；及
2. 冼耀強先生已獲委任為本公司執行董事，並自二零一四年三月十日起生效。

本公司董事會及董事委員會的現任成員載於中期報告「公司資料」一節。

年度薪酬的變動

自二零一四年一月一日起，本公司獨立非執行董事王永權先生、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生各自的年度薪酬由港幣80,000元調整至港幣120,000元。

上述董事薪酬的變動已於二零一四年三月七日獲得本公司薪酬委員會批准。

董事履歷的變動

1. 蘇樹輝博士於二零一四年獲葡萄牙總統頒授司令級功績勳章。
2. 冼耀強先生為華南區域總經理，從二零一四年三月十七日起華南區域更名為西南區域。於二零一三年十二月三十日，冼先生畢業於長安大學並獲授予結構工程博士學位。
3. 劉寧女士於二零一四年六月二十七日辭任深圳金新農飼料股份有限公司(股份代號：002548)之獨立董事。

有關董事資料的變動(續)

董事履歷的變動(續)

- 王永權博士為Rare Earths Global Limited (「Rare Earths」, 於倫敦證券交易所AIM市場上市的公司)的非執行董事。於二零一四年五月二日, Rare Earths解除於倫敦證券交易所AIM市場之上市資格。王博士亦繼續留任Rare Earths之非執行董事。

除上述所披露者外, 本公司董事的履歷與本公司日期為二零一四年三月七日的二零一三年年報中所披露者並無重大變動。

審核委員會

審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會主席王永權博士於財務事項方面具有上市規則所規定之合適專業資格及經驗。該委員會由董事會授權, 負責審閱財務報告、內部監控原則及與本公司核數師保持適當關係。審核委員會及外聘核數師已審閱本集團期內之未經審核綜合財務報表, 包括本集團採納之會計原則及常規。

與控股股東有關的特定責任

於二零一四年七月三十日, 本公司(作為借款方)就100,000,000美元定期貸款融資(「貸款融資」)與一間銀行訂立貸款協議(「貸款協議」)。貸款融資自貸款協議當日起計為期36個月。

有關控股股東之規定

根據貸款協議, 倘若(i)招商地產不再實益擁有(不論直接或間接)本公司已發行股本至少50%; (ii)招商地產股份因任何原因不再於深圳證券交易所(或其繼任人)上市或該上市由於未能遵守深圳證券交易所(或其繼任人)規則或違反其向深圳證券交易所(或其繼任人)作出之任何承諾而暫停超過15個連續交易日; (iii)招商局集團有限公司(「招商局集團」)(一間於中國成立之公司)不再為招商地產之單一最大股東及不再實益擁有(不論直接或間接)招商地產已發行股本至少40%, 或(iv)招商局集團不再受中國國務院國有資產監督管理委員會(「國資委」)或其他類似權力機關控制, 將構成違約事項。

貸款協議亦載有交叉違約條文, 致使倘本公司或其任何附屬公司在其作為借款人的任何其他貸款協議下作出違約行為, 即賦予任何債權人權利可宣佈有關貸款協議項下之任何借款到期及須予償還, 如果金額合計超過15,000,000美元, 其亦將構成貸款協議的違約事件。

倘出現違反貸款協議之事項, 該銀行可宣佈終止向本公司作出貸款融資之義務以及貸款融資項下之墊款及貸款協議項下產生之所有利息及所有其他應付款項即時到期及須予償還。

與控股股東有關的特定責任(續)

有關控股股東之規定(續)

於本報告日期，招商地產間接擁有本公司74.35%已發行股本，招商局集團間接擁有招商地產51.89%已發行股本而招商局集團由國資委擁有及控制。

除上述所披露者外，本公司並無其他事項須根據上市規則第13.18條規定而予以披露。

企業管治守則

董事會認為，除下文所述外，於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司有下列情況偏離企業管治守則：

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事應委以特定任期，並須接受重選。非執行董事及全體獨立非執行董事並無特定任期。然而，彼等均須遵守本公司組織章程細則之規定，最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。董事會認為，此規定具有達致特定任期之相同目標之相同效果。

守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有公正的理解。非執行董事賀建亞先生及獨立非執行董事何琦先生因其他事務未能出席於二零一四年五月十二日舉行之本公司股東週年大會。然而，會有足夠的執行董事、獨立非執行董事及非執行董事出席，以確保董事會對本公司股東之意見有公正的理解。

董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納有關本公司董事進行證券交易之操守守則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所規定標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，所有董事於期內均已遵守標準守則所載之規定標準。

有關僱員進行證券交易

根據守則條文第A.6.4條，董事會已以書面制定有關僱員進行本公司證券交易之指引，其條款之嚴謹程度不遜於標準守則。「有關僱員」包括附屬公司或控股公司之任何僱員或董事，因該職位或受聘而可能獲得與本集團或其證券有關之未公佈股價敏感資料。經對全體有關僱員進行具體查詢後，董事信納於本中期報告涵蓋的期間，已遵守上述書面指引所載標準規定及有關進行證券交易之操守守則。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (重列及 未經審核) 人民幣千元 (附註2)
收益		3,496,954	4,461,054
銷售成本		(2,609,486)	(2,500,877)
毛利		887,468	1,960,177
其他收入		26,141	82,200
匯兌收益淨額		16,937	74,970
銷售及營銷支出		(35,676)	(40,176)
行政支出		(38,763)	(41,587)
融資成本	5	(127,409)	(38)
除稅前溢利	7	728,698	2,035,546
所得稅支出	6	(395,362)	(1,006,427)
期內溢利		333,336	1,029,119
其他全面收入			
其後可重新分類至損益的項目：			
換算產生之匯兌差額		-	258
期內溢利及全面收入總額		333,336	1,029,377
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		61,021	300,469
非控股權益		272,315	728,650
		333,336	1,029,119
以下人士應佔期內溢利及其他全面收入：			
本公司擁有人		61,021	300,699
非控股權益		272,315	728,678
		333,336	1,029,377
每股盈利			
基本(人民幣仙)	9	1.24	7.58

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元	於 二零一三年 一月一日 (未經審核) 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備		30,383	31,242	12,392
投資物業		22,113	22,281	34,359
商譽		160,210	160,210	160,210
遞延稅項資產	13	325,907	362,020	298,240
其他應收款項		831,619	888,950	1,328,584
		1,370,232	1,464,703	1,833,785
流動資產				
可供出售物業		18,965,187	15,188,406	15,212,165
收購土地使用權所付按金		2,965,606	3,019,783	–
業務及其他應收款項	10	1,269,398	1,704,386	3,789,730
可收回稅項		68,451	165,587	312,410
受限制銀行存款		–	–	14,704
銀行結餘及現金		4,459,590	6,618,086	2,134,944
		27,728,232	26,696,248	21,463,953
流動負債				
已收預售物業按金		5,153,918	5,886,447	5,996,707
業務及其他應付款項	11	3,359,742	3,252,384	7,059,694
已收部分出售一家附屬公司按金		–	160,830	–
應付一名非控股權益持有人股息		962,031	–	113,167
應付稅項		96,072	258,849	543,707
應付一家間接控股公司款項		994,427	–	–
權益持有人貸款－於一年內到期		–	–	4,794,164
銀行及其他借貸－於一年內到期	12	1,100,000	2,000,000	101,000
		11,666,190	11,558,510	18,608,439
流動資產淨值		16,062,042	15,137,738	2,855,514

	附註	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元	於 二零一三年 一月一日 (未經審核) 人民幣千元
資產總值減流動負債		17,432,274	16,602,441	4,689,299
非流動負債				
權益持有人貸款－於一年後到期		339,358	339,358	1,169,960
銀行及其他借貸－於一年後到期	12	3,644,000	1,700,000	109,351
應付債券－於一年後到期		3,032,838	3,003,383	–
遞延稅項負債	13	100,399	103,389	34,136
		7,116,595	5,146,130	1,313,447
資產淨值		10,315,679	11,456,311	3,375,852
資本及儲備				
已發行股本	14	39,132	39,132	8,710
儲備		5,192,495	5,178,158	1,414,740
本公司擁有人應佔權益		5,231,627	5,217,290	1,423,450
非控股權益		5,084,052	6,239,021	1,952,402
權益總額		10,315,679	11,456,311	3,375,852

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股 權益 人民幣 千元	權益總額 人民幣 千元
	已發行股本		股份溢價 人民幣 千元	其他儲備 人民幣 千元	匯兌儲備 人民幣 千元	保留溢利 人民幣 千元	總計 人民幣 千元	非控股 權益 人民幣 千元		
	股本 人民幣 千元	其他股本 人民幣 千元								
於二零一三年一月一日(未經審核)	8,710	358,073	-	161,196	4,603	890,868	1,423,450	1,952,402	3,375,852	
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	230	300,469	300,699	728,678	1,029,377	
股東注資	-	62,456	-	-	-	-	62,456	-	62,456	
重組影響(定義見附註15)	-	-	-	(739,801)	-	-	(739,801)	-	(739,801)	
非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	-	-	104,457	104,457	
於二零一三年六月三十日(未經審核)	8,710	420,529	-	(578,605)	4,833	1,191,337	1,046,804	2,785,537	3,832,341	
於二零一四年一月一日(經審核)	39,132	-	6,227,510	(2,402,195)	3,085	1,349,758	5,217,290	6,239,021	11,456,311	
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	61,021	61,021	272,315	333,336	
非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	-	-	13,500	13,500	
向非控股權益已宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,440,784)	(1,440,784)	
已宣派股息(附註8)	-	-	(46,684)	-	-	-	(46,684)	-	(46,684)	
於二零一四年六月三十日(未經審核)	39,132	-	6,180,826	(2,402,195)	3,085	1,410,779	5,231,627	5,084,052	10,315,679	

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (重列及 未經審核) 人民幣千元
經營活動耗用現金淨額	(4,345,437)	(415,152)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(610)	(169)
向一家同系附屬公司墊款	-	(37,442)
一家間接控股公司還款淨額	-	2,976,667
出售投資物業所得款項	-	54,780
向本集團附屬公司非控股權益持有人墊款淨額	-	(115,755)
投資活動(耗用)所得現金淨額	(610)	2,878,081
融資活動		
新籌集銀行及其他借貸	3,046,000	3,100,000
來自間接控股公司墊款(向間接控股公司還款)淨額	994,427	(3,990,711)
來自本集團附屬公司非控股權益持有人墊款	875,242	-
本集團附屬公司非控股權益持有人注資	13,500	30,957
來自一家同系附屬公司墊款(向同系附屬公司還款)	7,673	(3,363)
已償還銀行及其他借貸	(2,002,000)	(210,351)
向本集團附屬公司非控股權益持有人還款	(492,082)	(662,170)
已付利息	(234,800)	(79,862)
已付股息	(46,369)	(8,167)
控股公司注資	-	30,956
來自直接控股公司墊款	-	1,621
向本公司股東還款	-	(4,054)
向直接控股公司還款	-	(4,054)
融資活動所得(耗用)現金淨額	2,161,591	(1,799,198)
現金及等同現金項目(減少)增加淨額	(2,184,456)	663,731
期初現金及等同現金項目	6,618,086	2,134,944
匯率變動影響	25,960	(5,841)
期終現金及等同現金項目，指銀行結餘及現金	4,459,590	2,792,834

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本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」)頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)中期財務報告以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定編製。

2. 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及共同控制下實體之業務合併，均採用合併會計法之原則入賬。於二零一三年四月二十四日，本公司(作為買方)、瑞嘉投資實業有限公司(「瑞嘉」，為本公司之間接控股公司，作為賣方)及招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」，為瑞嘉的控股公司)訂立協議，並於二零一三年九月二十二日修訂及補充，據此，本公司有條件同意收購，及瑞嘉有條件同意出售：(i)會鵬房地產發展有限公司(「會鵬」)已發行股本之50%及匯聚控股有限公司(「匯聚」)、華敏投資有限公司(「華敏」)及樂富投資有限公司(「樂富」)於瑞嘉之全部已發行股本(以下合稱「待售股份」)；及(ii)會鵬、匯聚、華敏及樂富各公司尚未繳付及結欠股東貸款(「股東貸款」)(會鵬、匯聚、華敏及樂富及其附屬公司以下合稱「目標集團」)。代價約為人民幣5,302,945,000元，包括待售股份之代價約人民幣2,182,956,000元及股東貸款之代價約人民幣3,119,989,000元。為支付該代價，本公司按發行價每股港幣2.05元發行新股份，當中2,897,028,703股新代價股份向賣方發行，代價總額為港幣5,938,909,000元(相當於人民幣4,708,962,000元)，939,760,297股配售股份向新投資者發行，代價總額為港幣1,926,509,000元(相當於人民幣1,527,529,000元)，其中365,428,529股配售股份所得款項金額人民幣593,983,000元已用於償付代價。有關交易詳情載於本公司日期為二零一三年十月十日之通函(「交易」)。交易於二零一三年十一月一日(「完成日期」)完成。

2. 合併會計法及重列(續)

由於交易之前及之後本公司及其附屬公司(於交易完成前，以下合稱「現有集團」)以及目標集團受瑞嘉之共同控制，瑞嘉對本公司擁有控制權且目標集團並非過渡性質，交易被視為共同控制下之業務合併，並採用合併基準入賬。於採用合併會計法時，現有集團被視為於完成日期被收購，綜合財務報表已按下列基準編製：

- (i) 目標集團之資產及負債按其賬面值確認及計量；
- (ii) 現有集團可識別資產及負債初次按其於完成日期之公平值確認及計量；及
- (iii) 有關簡明綜合財務報表呈列截至二零一三年六月三十日止六個月之比較數據經重列，以計入目標集團。

本集團重組之詳情載於本公司日期為二零一四年三月七日之年報。

於完成交易後，由於本公司之主要經濟環境轉變為中國業務環境，本公司之功能貨幣由港幣(「港幣」)轉變為人民幣(「人民幣」)。本公司功能貨幣轉變後，本公司簡明綜合財務報表之呈列貨幣由港幣轉變為人民幣。本公司董事認為，此舉可簡化財務報告程序及可向用戶提供更多與同行業其他公司之可資比較資料。比較數據按人民幣重列。

3. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

除下文所述者外，截至二零一四年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表採用之會計政策及計算方法，與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

3. 主要會計政策(續)

於本中期期間，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈，且與本集團編製簡明綜合財務報表有關之新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)：

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	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

採納上述修訂及詮釋並無對本集團當前或過往會計期間之簡明綜合財務報表造成重大影響。

4. 分部資料

本集團已採納香港財務報告準則第8號經營分部，該準則規定經營分部按主要營運決策者為分配資源至各分部及評估表現而定期審閱本集團各部門之內部報告識別經營分部。主要營運決策者為本公司董事及於交易完成前，主要營運決策者為瑞嘉之董事。

為方便管理，本集團當前分類為以下兩個經營及可呈報分部：(i)物業開發及銷售及物業租賃(「物業分部」)；及(ii)電子及電器相關產品以及建築相關材料及設備銷售(「貿易分部」)。

4. 分部資料(續)

分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團收益及業績分析。

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一四年六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益—外部	—	3,496,954	3,496,954
分部業績	(730)	780,411	779,681
匯兌收益淨額			1,894
未分配融資成本			(61,772)
利息收入			12,369
未分配公司支出			(3,474)
除稅前溢利			728,698

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一三年六月三十日止六個月 (重列及未經審核)			
分部收益—外部	72,721	4,388,333	4,461,054
分部業績	1,463	1,980,205	1,981,668
匯兌收益淨額			80,719
未分配融資成本			(38)
未分配公司支出			(26,803)
除稅前溢利			2,035,546

4. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

分部收益指來自外部客戶之收益。於該兩段期間內，並無分部間銷售。

分部業績指各分部在並無分配未分配公司支出、未分配融資成本、利息收入及若干匯兌收益淨額前所賺取溢利／所產生虧損。此乃向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估用途之衡量基準。

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (重列及 未經審核) 人民幣千元
須於五年內全數償還之銀行及其他借貸之利息：		
— 銀行及其他借貸	167,247	27,932
— 應付一家間接控股公司款項	—	28,411
— 應付本集團附屬公司非控股權益持有人之款項	15,110	9,875
— 債券	61,772	—
總借貸成本	244,129	66,218
減：已資本化款項	(116,720)	(66,180)
	127,409	38

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (重列及 未經審核) 人民幣千元
支出包括：		
中國企業所得稅		
— 即期	159,307	391,249
— 過往年度超額撥備	—	(1,210)
土地增值稅	202,932	573,673
	362,239	963,712
遞延稅項(附註13)	33,123	42,715
	395,362	1,006,427

由於本集團於兩個期間並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於中國註冊成立之附屬公司之法定企業所得稅稅率為25%。此外，本集團旗下非中國實體所擁有之中國實體一般須就其所賺取溢利之股息繳納5%或10%之預提所得稅。

土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣除開支)30%至60%之遞增稅率徵收。

7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除(計及)下列各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (重列及 未經審核) 人民幣千元
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及其他津貼	32,924	38,883
退休金計劃供款	5,439	4,797
員工開支總額	38,363	43,680
減：已資本化為可供出售發展中物業的款項	(17,031)	(26,062)
	21,332	17,618
確認作開支的可供出售物業成本	2,609,486	2,429,994
出售投資物業的收益	–	43,213
物業、廠房及設備折舊	1,469	1,155
投資物業折舊	168	343
投資物業總租金收入	(1,706)	(467)
減：所產生之直接經營開支	250	343
	(1,456)	(124)

於本中期期間入賬之本集團收益及除稅前溢利分別為人民幣106,789,000元及人民幣80,092,000元，與過往期間物業分部項下之停車場銷售交易有關，其先前計入為經營租賃交易。於本中期期間，該等交易獲釐定為融資租賃項下銷售。本公司董事認為，該金額與本集團資產淨值相比並不重大，因此於本期間溢利入賬，其中應佔本集團擁有人溢利的金額為人民幣20,423,000元。

8. 股息

於本期間，就截至二零一三年十二月三十一日止年度向本公司股東宣派及派付末期股息每股普通股港幣0.012元。於本期間自本公司股份溢價中已宣派及派付的股息總額為人民幣46,684,000元。

9. 每股基本盈利

藉以計算兩個期間之每股基本盈利之加權平均股數已作調整，猶如於二零一二年一月一日已發行代價股份(定義見附註14)，基準為簡明綜合財務報表乃假設現有集團與目標集團所代表之合併實體自該等集團受共同控制方控制當日起存在編製。

每股基本盈利為於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，按本公司擁有人應佔溢利約人民幣61,021,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣300,469,000元)及期內已發行普通股加權平均數4,905,257,860股(二零一三年：3,965,497,563股)計算。

由於本期間或報告期間結算日並無潛在發行在外普通股，故並無就該兩段期間呈列每股攤薄盈利。

10. 業務及其他應收款項

業務應收款項主要源自貿易分部及物業分部。

已售物業的代價根據相關買賣協議條款一般自協議日期起60日內支付。本集團與其業務客戶的信貸期一般為0至30日。本集團力求對其未收回應收款項維持嚴格控制，以盡量減低信貸風險。高級管理人員定期審閱逾期結餘。

賬齡分析如下：

	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
30日或以下	–	2,926
31日至60日	–	19
超過90日	8,172	17,061
	8,172	20,006

11. 業務及其他應付款項

以下為於報告期間結算日按發票日期計算的業務應付款項賬齡分析：

	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至60日	586,250	181,137
61至180日	603,390	498,505
181至365日	201,007	799,708
超過365日	209,572	194,509
	1,600,219	1,673,859

12. 銀行及其他借貸

本集團的銀行及其他借貸按中國人民銀行人民幣基準貸款利率的浮動息率計息。本集團銀行及其他借貸的實際利率分別介乎年利率5.59%至7.05% (截至二零一三年六月三十日止六個月：年利率5.7%至6.09%)。

13. 遞延稅項

以下為遞延稅項結餘的分析以供財務申報：

	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
遞延稅項資產	325,907	362,020
遞延稅項負債	(100,399)	(103,389)
	225,508	258,631

以下為於期內確認的主要遞延稅項資產(負債)及有關變動：

	土地增值稅 撥備的 暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	股息預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日(未經審核)	266,008	15,718	(34,136)	16,514	264,104
於損益扣除	(645)	-	(30,361)	(11,709)	(42,715)
於二零一三年六月三十日 (重列及未經審核)	265,363	15,718	(64,497)	4,805	221,389
於損益計入(扣除)	65,653	(11,051)	(38,892)	21,532	37,242
於二零一三年十二月三十一日 (經審核)	331,016	4,667	(103,389)	26,337	258,631
於損益(扣除)計入	(97,780)	63,983	2,990	(2,316)	(33,123)
於二零一四年六月三十日(未經審核)	233,236	68,650	(100,399)	24,021	225,508

14. 已發行股本

目標集團的實繳股本

於二零一三年一月一日，本集團已發行股本反映目標集團的實繳股本人民幣366,783,000元。本公司於二零一三年一月一日的股本為人民幣8,710,000元(相當於港幣10,685,000元)。

就呈列簡明綜合財務狀況表而言，根據合併會計法，本集團於二零一三年一月一日已發行股本包括：

	人民幣千元
本公司股本(港幣10,685,000元)	8,710
其他資本	358,073
目標集團的已發行股本	366,783

本公司的普通股股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股面值港幣0.01元的普通股		
法定：		
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日	30,000,000,000	300,000

14. 已發行股本(續)

本公司的普通股股本(續)

	股份數目	相當於	
		港幣千元	人民幣千元
			(重列)
已發行及繳足：			
於二零一三年一月一日及			
二零一三年六月三十日	1,068,468,860	10,685	8,710
發行代價股份(附註)	2,897,028,703	28,970	22,971
配售股份(附註)	939,760,297	9,398	7,451
<hr/>			
於二零一三年十二月三十一日及			
二零一四年六月三十日	4,905,257,860	49,053	39,132
<hr/>			

附註：如附註2所披露，交易的代價部分透過按每股港幣2.05元發行2,897,028,703股本公司普通股(「代價股份」)償付。餘下代價透過按每股港幣2.05元配售939,760,297股普通股(「配售股份」)集資償付。配售股份所得款項淨額為人民幣1,487,812,000元，其中人民幣593,983,000元已動用以償付餘下代價。

發行代價股份及配售股份導致本公司普通股股本增加人民幣30,422,000元及本公司股份溢價增加人民幣6,166,352,000元(約港幣7,776,960,000元)。

15. 主要非現金交易

本集團於期內進行以下非現金交易：

- 於本期間，應付非控股權益持有人的股息約人民幣478,753,000元，已悉數抵銷應收本集團附屬公司非控股權益持有人的款項(包括業務及其他應收款項)。
- 於本期間，就部分出售一家附屬公司的已收按金已指定為來自本集團附屬公司非控股權益持有人墊款。

15. 主要非現金交易(續)

3. 於二零一三年四月十九日，華敏被置於瑞嘉與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)之間，持有廣州招商房地產21%股本權益。於二零一三年六月九日，瑞嘉轉讓其於佛山招商九龍倉房地產有限公司50%股本權益予華敏。於二零一三年五月十三日，樂富被置於瑞嘉與招商局地產(南京)有限公司(「南京招商房地產」)之間，成為南京招商房地產的控股公司，持有其51%股本權益(統稱「重組」)。重組已於二零一三年六月九日完成。應付瑞嘉的重組總代價為人民幣739,801,000元，而有關金額入賬為應付一家間接控股公司款項，已計入為交易之股東貸款。

16. 或然負債

	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
就授予客戶的融資給予銀行的擔保	680,491	464,153

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭貸款而擔任擔保人，並同意倘買家未能於發出物業證書前償還貸款，本集團會償還尚未償還貸款及應計利息。由於違約率較低，本公司董事認為財務擔保合約的公平值並不重大。

17. 關連人士交易及結餘

(a) 關連人士交易

除於簡明綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團與關連人士有以下交易：

		截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (重列及 未經審核) 人民幣千元
關連人士	交易性質		
同系附屬公司	物業管理費用(附註)	19,320	32,952
	銷售貨品(附註)	-	72,721
	服務收入(附註)	4,703	-
一家間接控股公司	利息收入(附註)	-	2,341

附註：根據上市規則第14A章，該等交易構成持續關連交易。

(b) 關連人士結餘

於二零一四年六月三十日，於招商銀行存放約人民幣2,763,611,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,828,050,000元)，招商銀行為本公司最終控股公司招商局集團有限公司之聯營公司。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團已確認利息收入約為人民幣11,443,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣9,122,000元)。

於二零一四年六月三十日，來自間接控股公司墊款金額人民幣994,427,000元為無抵押、免息及須按的要求償還。

代表董事會
主席
賀建亞先生

香港，二零一四年八月一日