



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



2014
中期報告

目 錄

	頁次
1. 企業簡介	2
2. 企業資料	3
3. 財務摘要	5
4. 管理層討論與分析	7
5. 權益披露	22
6. 其他資料	24
7. 綜合損益及其他全面收益表	26
8. 綜合財務狀況表	28
9. 綜合權益變動表	30
10. 簡明綜合現金流量表	32
11. 簡明綜合財務報表附註	33

企業簡介

中駿置業控股有限公司(簡稱「中駿置業」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號：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服務等。本公司運營總部設在廈門，實行總部主導型的管理體系，並實施以海峽西岸經濟圈、環渤海經濟圈、長三角經濟圈及珠三角經濟圈為主導的全國性發展戰略。

經過十八年的發展，本公司已具備完整的物業開發能力，擁有相對完善的產品組合，主要產品涵蓋高層及多層住宅、花園洋房、別墅、商業、寫字樓及停車位等多種物業類型，其中以住宅為主。本公司以「專築您的感動」為企業宗旨，以滿足客戶需求為企業使命，孜孜追求產品的卓越品質，已在行業內樹立起良好的品牌形象，連續七年獲得「中國房地產百強企業」榮譽稱號。

於二零一四年六月三十日，本集團擁有總規劃建築面積合共約970萬平方米土地儲備，共有30個項目分佈於北京、上海、深圳、南昌、廈門、泉州(包括石獅、晉江及南安)、漳州、龍岩、廊坊、唐山、鞍山、臨汾等城市。

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，力爭成為中華人民共和國(「中國」)較具競爭力的發展商，為股東創造最大的價值、為行業及社會發展作出更大的貢獻。



廈門 • 中駿集團大廈

企業資料

董事會

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

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(主席)
黃朝陽先生
丁良輝先生

提名委員會

黃朝陽先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

企業管治委員會

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

香港法律顧問

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

中國總部及主要營業地點

中國福建省廈門市高崎南五路208號
中駿集團大廈

香港營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號
南洋廣場1606室

開曼群島主要證券登記及過戶登記處

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
香港上海滙豐銀行
恒生銀行

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(86) 592 5721 855

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

公司網站

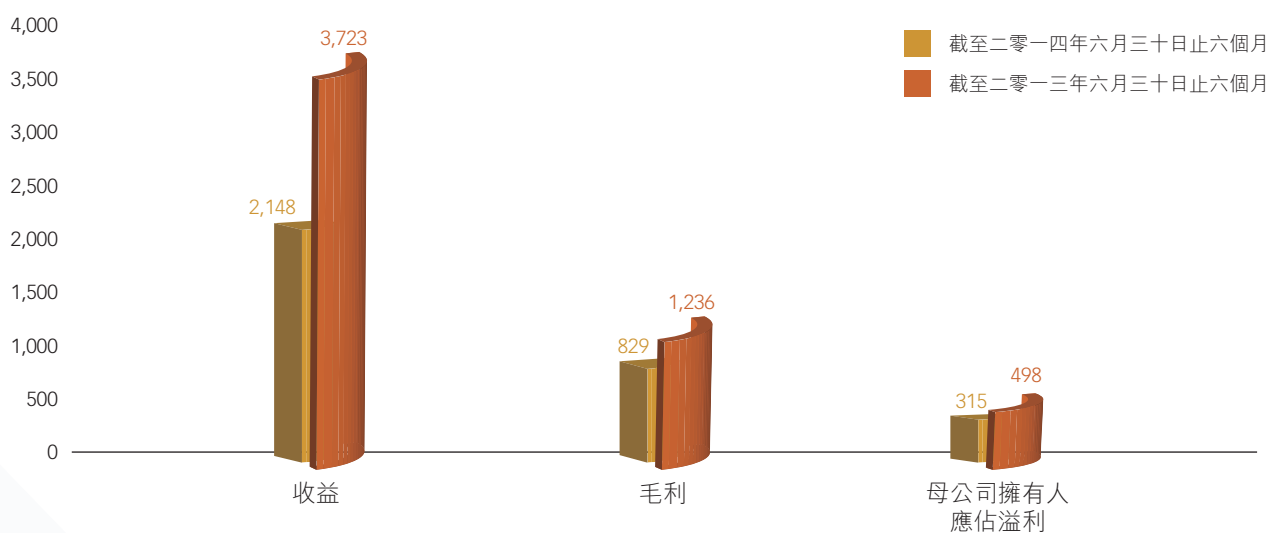
www.sce-re.com

財務摘要

損益表摘要

	截至六月三十日止六個月		變動 (%)
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	
收益	2,148,488	3,722,512	(42.3)
毛利	828,905	1,235,819	(32.9)
除稅前溢利	761,588	1,123,031	(32.2)
稅項開支	(317,251)	(516,099)	(38.5)
期內溢利	444,337	606,932	(26.8)
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人	314,601	498,310	(36.9)
永久資本工具持有人	14,150	–	不適用
非控股權益	115,586	108,622	6.4
	444,337	606,932	(26.8)
每股盈利			
基本	人民幣 9.2 分	人民幣 14.6 分	(36.9)

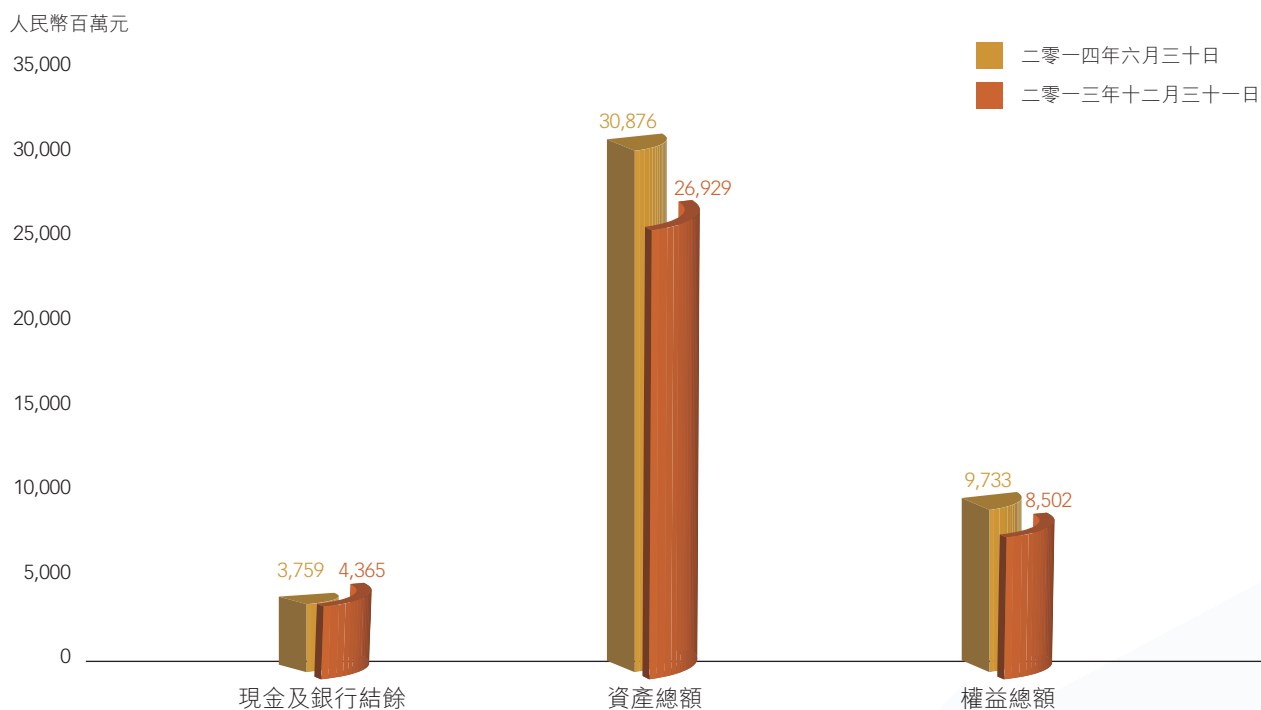
人民幣百萬元



財務摘要

財務狀況表摘要

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	變動 (%)
現金及銀行結餘	3,759,286	4,365,274	(13.9)
資產總額	30,875,847	26,928,930	14.7
負債總額	(21,142,947)	(18,426,723)	14.7
權益總額	9,732,900	8,502,207	14.5



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二零一四年六月三十日止六個月的未經審核的綜合業績。

市場回顧

中國房地產市場經過了二零一三年的蓬勃發展後，在二零一四年上半年出現下滑。期內，一些房地產過熱的城市開始出現降溫，成交量有所下降；部份在供過於求的三、四線城市的發展商庫存去化壓力上升。與此同時，銀行信貸的收緊也在一定程度上制約了房地產市場的成交量，並給發展商帶來一定的資金壓力。

在宏觀政策調控方面，中央政府逐漸弱化以行政手段為主導的調控方式，而代之以市場化手段。中央政府於期內並沒有再頒佈任何宏觀調控政策，而地方政府則被賦予了更多的權力制定有針對性的地區房地產調控措施；為刺激成交量上升，一些地方「限購令」開始鬆綁。

報告期內，縱使面臨諸多挑戰，本集團緊貼市場動態，合理調整發展方向及步伐，在二零一四年上半年依然取得了相對滿意的經營業績。

業務回顧

物業銷售

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團已確認銷售收入約人民幣20.68億元，較二零一三年同期的約人民幣36.51億元下降約43.4%，交付的銷售面積為156,097平方米，較二零一三年同期的454,293平方米大幅下降約65.6%。

面對整體下滑的市場環境，本集團積極調整戰略，加快推盤節奏及採用靈活的定價策略，仍然錄得相對理想的銷售成績。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團及其合營公司實現累計合同銷售面積629,565平方米(其中包括合營公司的合同銷售面積58,105平方米)，合同銷售金額約人民幣56.05億元(其中包括合營公司的合同銷售金額約人民幣7.67億元)，較去年同期分別增長約53.6%和8.7%。

管理層討論與分析

報告期內，本集團共有20個項目處於在售狀態，分佈在11個城市，其中5個為期內新推售的樓盤，分別是位於晉江的四季花城一期、位於石獅的黃金海岸一期B部份、位於漳州的藍灣香郡三期、位於南昌的藍灣香郡一期，以及位於深圳的四季陽光一期。本集團及其合營公司按城市分佈的物業合同銷售情況如下：

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)
深圳	30,641	363
南昌	15,740	144
廈門	54,778	716
泉州 ¹	295,097	2,633
漳州	184,030	1,440
其他	49,279	309
合計	629,565	5,605

¹ 指大泉州地區，包括泉州、石獅、晉江及南安。



深圳 • 四季陽光

管理層討論與分析

物業發展

發展中物業

於二零一四年六月三十日，本集團共有20個發展中項目，總規劃建築面積約達413萬平方米，其中，期內新動工項目共5個，包括位於泉州的中駿商城、位於晉江的藍灣悅庭、位於石獅的黃金海岸二期、位於漳州的藍灣香郡三期，以及位於南昌的藍灣香郡。發展中物業詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團應佔 權益比例 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)	預計 竣工年份
四季陽光一期	深圳	高層住宅及商鋪	63	268,331	2015
藍灣香郡	南昌	高層住宅、別墅及商鋪	100	301,225	2015/2016
財富中心•柏景灣	泉州	高層住宅及商鋪	58	233,151	2014
天峰	泉州	高層住宅、辦公樓及商鋪	34	256,196	2014
四季陽光	泉州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	100	137,902	2015
中駿商城	泉州	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓、 水果批發市場及商鋪	60	251,290	2016
黃金海岸一期(高層部份)	石獅	高層住宅及SOHO公寓	45	287,744	2014/2015
黃金海岸二期	石獅	SOHO公寓及商鋪	45	77,045	2015
天譽	石獅	高層住宅及商鋪	100	111,972	2015
中駿商城	石獅	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪	60	297,529	2015/2016
四季花城一期	晉江	高層住宅及商鋪	51	232,643	2015
藍灣悅庭	晉江	高層住宅及商鋪	100	163,885	2016
四季康城二期	南安	高層住宅及商鋪	100	220,229	2015
愉景灣	南安	高層住宅及商鋪	80	215,332	2015/2016
藍灣香郡二期	漳州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	100	163,033	2014
藍灣香郡三期	漳州	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪	100	206,938	2016
四季陽光一期	漳州	高層住宅及商鋪	70	242,820	2015
藍灣香郡	龍岩	高層住宅	100	267,240	2015
御泉新城•湯泉香墅 (A區除外)	鞍山	別墅及商鋪	70	135,534	2015
中駿國際社區二期	臨汾	高層住宅及商鋪	100	55,674	2015
合計				4,125,713	

除上述項目外，於二零一四年六月三十日，本集團的合營公司有2個項目亦處於建設階段，分別是位於廈門的海滄萬科城，以及位於晉江的紫湖國際高爾夫山莊，合營公司的發展中物業總規劃建築面積約57萬平方米。

管理層討論與分析

待開發物業

於二零一四年六月三十日，本集團共有總規劃建築面積約487萬平方米土地儲備持作未來發展，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團應佔 權益比例 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
匯富中心	北京	辦公樓	100	38,195
天譽	上海	高層住宅、別墅及商鋪	100	77,628
財富中心•御金臺	泉州	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓、 酒店及商鋪	58	267,634
國際金融中心	泉州	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪	34	148,804
中駿商貿中心	泉州	高層住宅及商鋪	100	253,926
黃金海岸(一期、二期 除外)	石獅	商住及旅遊經濟綜合開發	45	814,647
四季花城二期	晉江	高層住宅及商鋪	51	134,264
世界城	南安	SOHO公寓、辦公樓、購物商場及商鋪	80	444,668
四季陽光二期	漳州	高層住宅及商鋪	70	186,496
四季花都	廊坊	高層住宅及商鋪	55	424,777
御泉新城(一期除外)	鞍山	高層住宅、SOHO公寓、酒店及商鋪	70	1,645,139
中駿國際社區(一期、 二期除外)	臨汾	高層住宅及商鋪	100	430,204
合計				4,866,382

除上述項目外，本集團還持有上海市虹橋商務區中駿廣場50.1%股本權益。該項目總規劃建築面積約40萬平方米，將發展成商業及寫字樓綜合體。

管理層討論與分析



泉州 • 藍灣半島



泉州 • 天峰

土地儲備

審慎擴張土地儲備，是本集團一貫的作風。報告期內，本集團於福建省泉州市及晉江市獲得2幅土地，新增土地儲備總規劃建築面積約39萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積約32萬平方米)，土地總代價約為人民幣8.29億元(本集團應佔土地代價約為人民幣7.26億元)。

於二零一四年六月三十日，本集團共擁有土地儲備合計總規劃建築面積約970萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積約688萬平方米)，共計30個項目分佈於15個城市。此外，於二零一四年六月三十日，本集團合營公司的3個項目，即位於上海的中駿廣場、位於廈門的海滄萬科城以及位於晉江的紫湖國際高爾夫山莊，共擁有土地儲備總規劃建築面積約126萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積約41萬平方米)。從區域分佈來看，於二零一四年六月三十日，海峽西岸經濟圈土地儲備佔本集團土地儲備(包括上述合營公司項目)約66.3%，環渤海經濟圈約佔25.4%，約4.4%位於長三角經濟圈的上海市，其餘約3.9%位於珠三角經濟圈的深圳市。管理層相信，現有的土地儲備足夠滿足本集團未來三至四年的發展。

管理層討論與分析

投資物業

為增加抵禦市場風險的能力，本集團一直積極探索多元化的投資物業組合模式。二零一四年上半年，泉州財富中心•世界城商場正式投入營運，這是本集團繼北京世界城之後又一個自持的大型購物商場，管理層相信將為本集團帶來可觀而穩定的租金收入。期內，本集團的扣除營業稅後的租金收入約為人民幣4,208萬元，同比上升約16.0%。未來本集團將適時增加理想地段的投資物業，如泉州國際金融中心及北京匯富中心，以期實現逐步上漲的租金收入，並帶來物業的穩步增值。管理層相信，適當擴大投資物業比重，將有效分散本集團的經營風險，亦可全面提升本集團在商業物業領域的開發與管理能力。



泉州•財富中心•世界城



泉州•財富中心•世界城

管理層討論與分析

物業管理

本集團在物業管理方面亦長期作出至臻的努力。集團旗下的福建世邦泰和物業管理有限公司(「世邦泰和」)已取得物業管理國家一級資質，集團開發的所有項目均由世邦泰和實行標準化統一管理。目前世邦泰和擁有專職物業管理人員共1,139名，管理物業面積超過300萬平方米。期內，本集團的扣除營業稅後的管理費收入約為人民幣3,825萬元，同比上升約8.6%。管理層認為，高效的物業管理，不僅可在售後環節為業主營造舒適的家居環境，亦能提升物業增值潛力，從而提升客戶對公司的認同感，鞏固已形成的品牌效應，帶動未來的物業銷售。

業務展望

管理層相信，以市場機制取代行政調控手段，將引導房地產市場走上更加健康的發展方向。房地產行業正在經歷的調整與整合，亦有利於行業回歸理性的增長狀態。中國大陸目前正處於城鎮化加速發展時期，由此帶來的剛性住房需求及改善性住房需求，數量巨大且不容忽視。管理層認為，在經歷陣痛之後，中國房地產市場將迎來一個較為長期的剛性需求釋放過程，恢復正常增長狀態。管理層對房地產市場遠景以及對集團未來的發展充滿信心。

二零一四年下半年，本集團將繼續紮實推進各項業務的進程。



泉州 • 天峰

管理層討論與分析

項目發展計劃

計劃推售項目

二零一四年下半年，本集團預計將有5個新項目推出預售，分別是位於泉州的中駿商城、位於石獅的黃金海岸二期、位於漳州的四季陽光二期、位於廊坊的四季花都一期，以及位於臨汾的中駿國際社區三期。連同過往推售而未售部份，本集團於二零一四年下半年可供預售的貨量總面積約有140萬平方米。除繼續鞏固本集團來自福建省的市場份額之外，本集團相信，本年度來自福建省以外的合同銷售金額將會大幅增加。

計劃新開工項目

二零一四年下半年，本集團計劃有6個項目新開工，分別是位於上海的天譽，位於泉州的財富中心•御金臺、國際金融中心，位於漳州的四季陽光二期，位於臨汾的中駿國際社區三期，以及位於廊坊的四季花都一期，計劃開工總規劃建築面積約100萬平方米。

除上述項目外，本集團持有50.1%股本權益的上海虹橋中駿廣場，亦計劃於二零一四年下半年開工。



上海 • 中駿廣場

管理層討論與分析

計劃竣工項目

二零一四年全年，本集團預計有5個項目可實現竣工，分別是位於廈門的天譽(高層部份)，位於泉州的財富中心•柏景灣、天峰，位於石獅的黃金海岸一期(高層部份)，以及位於漳州的藍灣香郡二期，預計可實現竣工物業面積合共約89萬平方米。

經營策略

本集團已做好全方位準備，以迎接下半年不確定的市場環境帶來的挑戰。本集團除穩守福建省的市場份額外，將有序推進福建省以外的業務發展。在土地儲備方面，本集團將根據財務狀況及市場環境，適時增加一、二線城市的優質土地資源。在營銷策略方面，本集團將緊跟市場步伐，謀求更加靈活多變的銷售策略，以達致較高的去化率及現金回收率。在財務方面，本集團堅守審慎穩健的財務管理策略，嚴格控制現金流及淨負債率，並努力延長平均貸款年期。在產品研發方面，本集團將更加重視剛需戶型及改善戶型的設計，以迎合市場需求。在產品品質方面，本集團將一如既往地將產品質量當做企業發展的生命線，堅持品質至上的原則，以此鞏固已經形成的品牌優勢。

本集團所有的努力，只為尋找最適合本集團的發展模式；而唯一的目的，則是力求為股東以及所有投資者帶來最大程度的回報。



廈門•天譽

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入及物業管理收入。

收益由二零一三年上半年的約人民幣3,722,512,000元減少約42.3%至二零一四年上半年的約人民幣2,148,488,000元。此乃由於物業銷售收入大幅減少所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一三年上半年的約人民幣3,651,008,000元減少約43.4%至二零一四年上半年的約人民幣2,068,158,000元，此乃由於交房面積由二零一三年上半年的約454,293平方米大幅減少約65.6%至二零一四年上半年的約156,097平方米，儘管平均銷售單價由二零一三年上半年的每平方米約人民幣8,037元上升至二零一四年上半年的每平方米約人民幣13,249元。

- 租金收入

租金收入由二零一三年上半年的約人民幣36,275,000元增長約16.0%至二零一四年上半年的約人民幣42,081,000元，主要是由於北京世界城購物商場的租金收入增加以及於五月開幕的泉州財富中心•世界城購物商場的租金收入所致。

- 物業管理收入

物業管理收入由二零一三年上半年的約人民幣35,229,000元增長約8.6%至二零一四年上半年的約人民幣38,249,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零一三年上半年的約人民幣2,486,693,000元減少約46.9%至二零一四年上半年的約人民幣1,319,583,000元。銷售成本減少主要由於交房面積大幅減少所致。

管理層討論與分析

毛利

毛利由二零一三年上半年的約人民幣1,235,819,000元減少約32.9%至二零一四年上半年的約人民幣828,905,000元。毛利率則由二零一三年上半年的約33.2%上升至二零一四年上半年的約38.6%。毛利率的上升主要由於平均銷售單價上升及期內交付較高毛利率的高端產品比例較高所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一三年上半年的約人民幣203,484,000元增加約32.1%至二零一四年上半年的約人民幣268,800,000元。投資物業公允值增加主要由於位於泉州的財富中心•世界城商場及位於北京的世界城商場升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一三年上半年的約人民幣69,064,000元增加約71.4%至二零一四年上半年的約人民幣118,344,000元。銷售及營銷開支增加主要由於新推售項目數目增加所致。

行政開支

行政開支由二零一三年上半年的約人民幣135,086,000元增加約20.3%至二零一四年上半年的約人民幣162,519,000元。行政開支增加主要是由人民幣兌港元貶值所產生的匯兌虧損所致。

財務費用

財務費用由二零一三年上半年的約人民幣158,820,000元大幅減少約52.6%至二零一四年上半年的約人民幣75,246,000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。

稅項開支

稅項開支由二零一三年上半年的約人民幣516,099,000元大幅減少約38.5%至二零一四年上半年的約人民幣317,251,000元。稅項開支大幅減少主要由於期內收入減少以致除稅前溢利減少所致。

管理層討論與分析

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一三年上半年的約人民幣498,310,000元減少約36.9%至二零一四年上半年的約人民幣314,601,000元，主要原因是收入減少所致。每股盈利由二零一三年上半年的人民幣14.6分減少約36.9%至二零一四年上半年的人民幣9.2分。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣3,759,286,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,365,274,000元)。其中約人民幣3,477,433,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,071,169,000元)以人民幣計值、約人民幣82,555,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣22,613,000元)以港元計值及約人民幣199,298,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣271,492,000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保證。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。於二零一四年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣454,559,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,000,670,000元)和約人民幣146,432,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣65,000,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據餘額分別約人民幣7,359,365,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,566,538,000元)及約人民幣4,189,520,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,132,756,000元)。銀行及其他貸款中，約人民幣3,214,007,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣2,409,326,000元)須於一年內償還，約人民幣2,548,858,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣2,427,212,000元)須於第二年償還以及約人民幣1,596,500,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣730,000,000元)須於三至五年內償還。於二零一一年一月發行並於二零一六年到期的人民幣20億元10.5%優先票據(「二零一一年優先票據」)及於二零一二年十一月及二零一三年一月發行並於二零一七年到期的3.5億美元11.5%優先票據(「二零一二年優先票據」)均為五年期，除非優先票據提前被贖回，否則將分別於二零一六年一月十四日及二零一七年十一月十四日到期。

管理層討論與分析

於二零一四年六月三十日，約人民幣7,359,365,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,566,538,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣13,590,977,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣10,979,835,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一四年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣732,659,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣210,821,000元)以港幣計值及若干銀行及其他貸款約人民幣504,559,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣121,808,000元)和二零一二年優先票據約人民幣2,208,048,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣2,156,656,000元)以美元計值外，本集團的銀行及其他貸款均以人民幣計值。二零一一年優先票據以人民幣計值，但被本集團於二零一二年已訂立的數份貨幣互換交易合同互換至美元。

於二零一四年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣2,941,000,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣2,789,085,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、二零一一年優先票據及二零一二年優先票據扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一四年六月三十日，淨負債比率為80.0%(二零一三年十二月三十一日：62.7%)。

匯率波動風險

本集團大部份收入、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、銀行貸款及二零一二年優先票據外，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，本集團於二零一二年已訂立數份貨幣互換交易合同，以減低由本公司持有之二零一一年優先票據因換算所產生的外幣風險。

管理層討論與分析

或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 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	4,134,706	4,645,945

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入以上所述)如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	404,771	332,591

管理層討論與分析

資本承擔

於二零一四年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 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的資本性開支	5,663,456	5,711,876

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業的資本性開支	247,221	197,969

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共聘用2,357名僱員(二零一三年十二月三十一日：1,972名)。於回顧期內，僱員成本總額約人民幣88,904,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約人民幣64,119,000元)。本集團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。

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

於二零一四年六月三十日，董事或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(「股份」)的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持或擁有 之股份數目	
黃朝陽先生(「黃先生」)	3,600,000	1,968,000,000 (附註1)	1,971,600,000	57.58%
陳元來先生(「陳先生」)	—	144,000,000 (附註2)	144,000,000	4.21%
鄭曉樂先生(「鄭先生」)	—	144,000,000 (附註3)	144,000,000	4.21%

附註1：該1,968,000,000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1,968,000,000股股份。

附註2：該144,000,000股股份以晉貿控股有限公司名義登記。陳先生持有晉貿控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉貿控股有限公司持有的144,000,000股股份。

附註3：該144,000,000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144,000,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，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、相關股份及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。

權益披露

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益或淡倉

於二零一四年六月三十日，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	所持或擁有之股份數目	佔本公司已發行股本的百分比
新昇(附註)	實益擁有人	1,968,000,000	57.48%

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，於二零一四年六月三十日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第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。

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，有效期十年直至二零二零年一月五日止。

截至二零一四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。於二零一四年六月三十日，本公司概無根據計劃授出而尚未行使的購股權。

企業管治守則

本公司堅信，堅持高標準的企業管治，有助於保持高級管理層的高效工作，並且保障公司及股東的利益。因此，本公司致力於制定及實施有效的企業管治守則條文及常規以提高本公司的運作效率。截至二零一四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嚴格遵守香港聯交所證券上市規則（「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條規定，主席與行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。於回顧期內，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。

審核委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。遵照上市規則第3.21條的規定，發行人的審核委員會成員須全部是非執行董事。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。

審核委員會主席丁良輝先生具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

於回顧期內，審核委員會監察整個財務匯報程式及內部控制措施，並連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，及審閱截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核的中期簡明財務報告。

根據上市規則第13.18條作出披露

誠如本公司於二零一四年一月三日刊發之公告內披露，根據由（其中包括）本公司（作為借款人）、若干附屬公司（作為原始擔保人）及銀團於二零一四年一月三日訂立的協議（「融資協議」），銀行同意授予本公司一筆包括27,000,000美元及500,000,000港元的定期貸款融資（「該項融資」），以償還本集團若干現有債務（如提早從其他資源償還則另作別論）撥付土地收購及一般企業資金。

該項融資自融資協議日期起計為期三年，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

其他資料

融資協議載有一項規定，控股股東及執行董事黃先生須(i) 繼續為本公司唯一最大股東；(ii) 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；及(iii) 繼續控制(定義見香港公司收購及合併守則)本公司。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二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的交叉違約條文。

於二零一四年六月三十日，黃先生及其相關人士持有本公司投票股本的57.58%。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，回顧期內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零一四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，二零一四年八月十九日

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

	附註	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 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	2,148,488	3,722,512
銷售成本		(1,319,583)	(2,486,693)
毛利		828,905	1,235,819
其他收入及收益	4	24,415	34,620
投資物業公允值變動		268,800	203,484
銷售及營銷開支		(118,344)	(69,064)
行政開支		(162,519)	(135,086)
財務費用	5	(75,246)	(158,820)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		(4,471)	12,162
聯營公司		48	(84)
除稅前溢利	6	761,588	1,123,031
稅項開支	7	(317,251)	(516,099)
期內溢利		444,337	606,932
其他全面收入／(虧損)：			
會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：			
現金流量對沖：			
金融衍生工具公允值變動		(24,259)	34,849
於損益表之匯兌收益／(虧損)之重分類調整		46,299	(34,461)
		22,040	388
應佔合營公司其他全面虧損		(5,911)	(208)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		(12)	8
換算海外業務的匯兌差額		(88,611)	47,567
期內其他全面收入／(虧損)		(72,494)	47,755
期內全面收入總額		371,843	654,687

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

	附註	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 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		314,601	498,310
永久資本工具持有人		14,150	–
非控股權益		115,586	108,622
		444,337	606,932
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		264,206	538,221
永久資本工具持有人		14,150	–
非控股權益		93,487	116,466
		371,843	654,687
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		(經重列)
基本及攤薄		人民幣 9.2 分	人民幣14.6分

期內股息之詳情於簡明綜合財務報表附註8內披露。

綜合財務狀況表

二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 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	144,183	154,712
投資物業		4,253,700	4,012,400
預付土地租金		3,514,812	2,671,226
無形資產		4,069	4,153
發展中物業	10	1,602,205	1,464,333
在建工程合約	10	478,643	441,202
於合營公司的投資		480,507	130,889
於聯營公司的投資		53,412	53,376
預付款項及按金		769,756	1,539,239
金融衍生工具		75,722	99,981
遞延稅項資產		182,876	155,871
非流動資產總值		11,559,885	10,727,382
流動資產			
發展中物業	10	10,986,448	8,024,674
持作出售已落成物業		1,906,165	2,289,127
貿易應收款項	11	137,820	166,810
預付款項、按金及其他應收款項		1,631,904	1,204,030
應收關連方款項		574,776	17,401
預付稅項		319,563	134,232
受限制現金		454,559	1,000,670
已抵押存款		146,432	65,000
現金及現金等價物		3,158,295	3,299,604
流動資產總值		19,315,962	16,201,548
流動負債			
貿易應付款項	12	1,100,345	1,255,128
預收款項		5,798,520	4,502,166
其他應付款項及應計費用		1,043,257	1,534,301
計息銀行及其他貸款	13	3,214,007	2,409,326
應付關連方款項		309,848	235,863
應付稅項		734,943	659,557
流動負債總額		12,200,920	10,596,341
流動資產淨值		7,115,042	5,605,207

綜合財務狀況表

二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動資產淨值		7,115,042	5,605,207
總資產減流動負債		18,674,927	16,332,589
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	13	4,145,358	3,157,212
優先票據	14	4,189,520	4,132,756
遞延稅項負債		582,458	520,491
大修撥備		24,691	19,923
非流動負債總額		8,942,027	7,830,382
資產淨值		9,732,900	8,502,207
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	295,732	295,732
儲備		5,707,480	5,443,274
永久資本工具	16	6,003,212	5,739,006
非控股權益		873,000	–
權益總額		2,856,688	2,763,201
權益總額		9,732,900	8,502,207

綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔												
	已發行	股份	法定			匯兌				永久	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	資本工具	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)	(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	人民幣千元
於二零一四年一月一日	295,732	1,476,373*	56,975*	376,943*	30*	(511)*	(19,607)*	184,368*	3,368,703*	5,739,006	-	2,763,201	8,502,207
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	314,601	314,601	14,150	115,586	444,337
期內其他全面收入/(虧損)：													
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(5,911)	-	-	-	(5,911)	-	-	(5,911)
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(12)	-	-	-	(12)	-	-	(12)
現金流量對沖	-	-	-	-	-	-	22,040	-	-	22,040	-	-	22,040
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(66,512)	-	(66,512)	-	(22,099)	(88,611)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(5,923)	22,040	(66,512)	314,601	264,206	14,150	93,487	371,843
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	873,000	-	873,000
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,150)	-	(14,150)
於二零一四年六月三十日	295,732	1,476,373*	56,975*	376,943*	30*	(6,434)*	2,433*	117,856*	3,683,304*	6,003,212	873,000	2,856,688	9,732,900

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣5,707,480,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,443,274,000元)的綜合儲備。

綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔												永久 資本工具	非控股 權益	權益總額
	已發行 股本	股份 溢價賬	資本儲備	法定 盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	對沖儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利	總計	資本工具	權益			
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元			
於二零一三年一月一日	250,683	1,657,205	54,446	275,669	30	(168)	(95,993)	117,316	2,582,161	4,841,349	-	2,079,535	6,920,884		
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	498,310	498,310	-	108,622	606,932		
期內其他全面收入/(虧損)：															
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(208)	-	-	-	(208)	-	-	(208)		
應佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	8	-	-	-	8	-	-	8		
現金流量對沖	-	-	-	-	-	-	388	-	-	388	-	-	388		
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	39,723	-	39,723	-	7,844	47,567		
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(200)	388	39,723	498,310	538,221	-	116,466	654,687		
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147,000	147,000		
收購非控股權益	-	-	2,529	-	-	-	-	-	-	2,529	-	(22,529)	(20,000)		
支付附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(156,281)	(156,281)		
於二零一三年六月三十日	250,683	1,657,205	56,975	275,669	30	(368)	(95,605)	157,039	3,080,471	5,382,099	-	2,164,191	7,546,290		

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

	附註	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 (未經審核) 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營所用現金		(1,532,384)	(448,916)
已收利息		18,213	18,986
已付利息		(502,692)	(303,571)
已付中國企業所得稅		(278,268)	(170,290)
已付中國土地增值稅		(113,966)	(183,742)
經營活動所用現金流量淨額		(2,409,097)	(1,087,533)
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目	10	(4,284)	(4,856)
增添投資物業		–	(202,516)
於合營公司的投資		(360,000)	–
應收合營公司及聯營公司款項減少/(增加)		(558,042)	174,127
受限制現金減少		546,111	447,836
已抵押存款減少/(增加)		(81,432)	18,000
原到期日多於三個月之定期存款增加		(47,241)	(25,000)
其他投資現金流量淨額		113	(20,137)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額		(504,775)	387,454
融資活動現金流量			
發行優先票據所得款項		–	1,013,312
優先票據發行開支		–	(18,004)
發行永久資本工具所得款項淨額	16	873,000	–
新增銀行及其他貸款		2,597,265	2,269,963
償還銀行及其他貸款		(812,016)	(1,504,663)
非控股股東注資		–	147,000
向永久資本工具持有人分派		(14,150)	–
支付附屬公司非控股股東的股息		–	(156,281)
其他融資現金流量淨額		73,985	(7,729)
融資活動所得現金流量淨額		2,718,084	1,743,598
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		(195,788)	1,043,519
期初現金及現金等價物		3,284,604	2,252,221
匯率變動的影響淨額		7,238	(12,099)
期末現金及現金等價物		3,096,054	3,283,641
現金及現金等價物結餘分析			
現金及現金結餘		3,096,054	3,283,641

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

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，並應與本集團截至二零一三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，與編製本集團截至二零一三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。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)	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(二零一一年) — 投資實體之修訂
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 衍生工具的更替及對沖會計的延續之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

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。

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國的業務，而本集團的非流動資產絕大部份位於中國。

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。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
物業銷售	2,068,158	3,651,008
租金收入總額	42,081	36,275
物業管理費	38,249	35,229
	2,148,488	3,722,512
其他收入及收益		
銀行利息收入	18,213	18,986
匯兌收益淨額(附註6)	-	10,438
出售物業及設備項目收益淨額	85	-
其他	6,117	5,196
	24,415	34,620

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (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	510,615	368,492
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	480	369
金融衍生工具虧損	9,444	10,128
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	520,539	378,989
減：資本化的利息	(445,293)	(220,169)
	75,246	158,820

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	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 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	1,292,729	2,464,298
已提供服務成本	26,770	22,312
折舊	14,785	13,003
預付土地租金攤銷	19,756	27,454
無形資產攤銷	84	83
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	78,173	54,324
退休金計劃供款	10,731	9,795
減：資本化的金額	(34,132)	(22,899)
	54,772	41,220
出售物業及設備項目收益淨額	(85)	—
換算優先票據所產生的匯兌差額	(46,299)	34,461
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	46,299	(34,461)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	—	—
其他匯兌差額淨額	28,110	(10,438)
匯兌差額淨額	28,110	(10,438)

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

7. 稅項開支

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備（截至二零一三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	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
本集團：		
期內即期開支：		
中國企業所得稅	175,002	253,860
中國土地增值稅	107,287	265,761
	282,289	519,621
遞延稅項	34,962	(3,522)
期內稅項開支總額	317,251	516,099

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，應佔合營公司及聯營公司的稅項開支分別為人民幣2,965,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣9,360,000元）及人民幣5,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣7,000元），已計入綜合損益及其他全面收益表的「應佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
中期 — 無 (截至二零一三年六月三十日止六個月：每股普通股港幣6分)	—	135,783

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按期內母公司擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數3,423,840,000股(截至二零一三年六月三十日止六個月：3,423,840,000股，經重列)計算，此追溯調整反映二零一三年發行紅股的影響。

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整，乃因為本集團於該等期間內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

10. 新增物業及設備，發展中物業及在建工程合約

截至二零一四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4,284,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣4,856,000元)。

截至二零一四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2,965,148,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣2,361,667,000元)及約人民幣37,441,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣62,982,000元)。

11. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、投資物業租賃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。本集團在投資物業租賃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。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

11. 貿易應收款項(續)

於報告期末，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	73,403	166,034
逾期一至六個月	1,013	196
逾期七至十二個月	62,107	–
逾期超過一年	1,297	580
	137,820	166,810

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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	1,072,218	1,226,721
一年以上	28,127	28,407
	1,100,345	1,255,128

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。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

13. 計息銀行及其他貸款

	二零一四年六月三十日 (未經審核)			二零一三年十二月三十一日 (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
流動						
銀行貸款 — 有抵押	1.67–8.50	2014–2015	1,746,197	1.67–9.75	2014	1,283,629
長期銀行貸款的流動部份						
— 有抵押	6.30–8.19	2014–2015	605,725	6.30–8.32	2014	716,612
其他貸款 — 有抵押	5.50–10.50	2014–2015	862,085	5.50–11.00	2014	409,085
			3,214,007			2,409,326
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	5.23–8.19	2015–2019	2,345,358	6.30–8.50	2015–2016	1,111,212
其他貸款 — 有抵押	7.55–13.50	2015–2016	1,800,000	5.70–13.50	2015–2016	2,046,000
			4,145,358			3,157,212
			7,359,365			5,566,538

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

13. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 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	2,351,922	2,000,241
第二年	748,858	1,111,212
第三至五年(包括首尾兩年)	1,596,500	-
	4,697,280	3,111,453
應償還其他貸款：		
一年內	862,085	409,085
第二年	1,800,000	1,316,000
第三至五年(包括首尾兩年)	-	730,000
	2,662,085	2,455,085
	7,359,365	5,566,538

附註：

- 本集團的若干銀行及其他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19披露。
- 於二零一四年六月三十日，本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣1,004,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣854,000,000元)由本集團若干附屬公司的股本權益的股份作抵押。
- 除於二零一四年六月三十日的若干銀行及其他貸款人民幣732,659,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣210,821,000元)及人民幣504,559,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣121,808,000元)分別以港元及美元(「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。
- 於報告期末，除若干銀行及其他貸款人民幣2,941,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,789,085,000元)以固定利率計息外，所有貸款均按浮動利率計息。本集團的銀行及其他貸款的賬面值與其公允值相若。
- 本集團若干從事房地產項目開發的中國附屬公司與多名投資者(「基金投資者」)訂立若干融資安排，據此基金投資者籌集基金並以注資形式於該等附屬公司投資(「基金投資」)。基金投資按年利率10.5%計息，基金投資者有權行使選擇權，要求本集團在兩年內購買基金投資，於二零一四年六月三十日合共人民幣259,400,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣259,400,000元)的基金投資因此分類為本集團綜合財務狀況表的其他貸款。基金投資亦由該等附屬公司的股本權益作為抵押。
- 於二零一三年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款人民幣551,176,000元由黃先生的特定履約責任作抵押，據此，黃先生須(i)繼續為本公司唯一最大股東；(ii)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；及(iii)繼續控制本公司。倘黃先生不履行上述責任，將構成相關貸款協議的違約事項以及二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的交叉違約條文。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

14. 優先票據

	二零一四年六月三十日 (未經審核)				二零一三年十二月三十一日 (經審核)			
	原幣本金 百萬元	訂約 年利率	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約 年利率	到期日	人民幣千元
		(%)				(%)		
二零一一年優先票據	人民幣2,000*	10.50	2016	1,981,472	人民幣2,000*	10.50	2016	1,976,100
二零一二年優先票據	350美元	11.50	2017	2,208,048	350美元	11.50	2017	2,156,656
				4,189,520				4,132,756

* 二零一一年優先票據以人民幣列值及以美元結算，按年利率10.5%計息，利息每半年於期末支付。

按本公司與二零一一年優先票據及二零一二年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二零一一年優先票據及二零一二年優先票據。

二零一一年優先票據及二零一二年優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押。

二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的公允值分別為人民幣2,035,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,040,000,000元)及人民幣2,320,871,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,336,220,000元)。二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的公允值是根據報告日的金融機構之報價而定。

由於二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的提早贖回期權的公允值並不明顯，本集團沒有於發行日及二零一四年六月三十日確認該等公允值。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

15. 股本

股份

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一三年 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3,423,840,000 (二零一三年十二月三十一日：3,423,840,000)股普通股	342,384,000	342,384,000
相當於人民幣千元	295,732	295,732

16. 永久資本工具

於二零一四年四月，本公司一間附屬公司發行一項永久資本工具，扣除發行成本的所得款項淨額為人民幣873,000,000元。

該永久資本工具沒有到期日，而本集團有權延遲分派。因此，該永久資本工具分類為權益工具，並在綜合財務狀況表計入權益。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

17. 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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 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)	4,134,706	4,645,945

附註：於二零一四年六月三十日，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，本集團在扣除下述拍賣所得款項後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。

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	404,771	332,591

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

18. 資本承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 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 投資物業的資本性開支	5,663,456	5,711,876

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業的資本性開支	247,221	197,969

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

19. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行存款	146,432	65,000
物業及設備	95,212	37,714
投資物業	4,253,700	3,609,500
預付土地租金	1,878,986	1,655,113
發展中物業	5,542,940	4,447,103
持作出售已落成物業	1,673,707	1,165,405
	13,590,977	10,979,835

20. 關連方交易

(a) 於期內，本集團與關連方有以下交易：

	附註	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 (未經審核) 人民幣千元
來自黃先生所控制公司的租金收入	(i)	1,191	1,113
來自黃先生所控制公司的物業管理費收入	(i)	885	891
付予一間聯營公司的銷售代理費	(ii)	9,300	7,337

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

20. 關連方交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 辦公物業租金及管理費收入的條款乃經雙方共同協定。
- (ii) 銷售代理費乃按所出售有關物業售價介乎0.7%至0.9%的費用收取。

(b) 本集團主要管理人員的酬金：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	3,354	3,133
結束僱傭後福利	52	30
支付予主要管理人員之酬金總額	3,406	3,163

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)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。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

21. 公允值及公允值層級

本集團使用以下層級釐定及披露金融工具之公允值：

第一層級：公允值乃按相同資產或負債於活躍市場所得之報價(未經調整)計量

第二層級：公允值乃按估值方法計量，該估值方法所使用對入賬公允值有直接或間接重大影響的數據均為可觀察數據

第三層級：公允值乃按估值方法計量，該估值方法所使用對入賬公允值有重大影響的數據乃不是基於可觀察的市場數據(不可觀察數據)而定

按公允值計量的資產：

於二零一四年六月三十日

	第二層級 人民幣千元 (未經審核)
金融衍生工具	69,846

於二零一三年十二月三十一日

	第二層級 人民幣千元
金融衍生工具	93,081

22. 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二零一四年八月十九日獲本公司董事會批准。