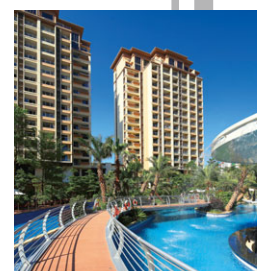




佳兆業集團控股有限公司\*  
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(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 2014



## 目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 7 管理層討論及分析
- 16 項目組合
- 30 權益披露
- 37 獨立核數師審閱報告
- 38 簡明綜合中期資產負債表(未經審核)
- 40 簡明綜合中期全面收益表(未經審核)
- 41 簡明綜合中期權益變動表(未經審核)
- 42 簡明綜合中期現金流量表(未經審核)
- 43 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)
- 75 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(於二零一四年四月四日辭任)  
金志剛先生

### 非執行董事

陳少環女士

### 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  
PO 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  
香港上海滙豐銀行有限公司

公司資料(續)

### 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：

Harney Westwood & Riegels

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 上市資料

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)

### 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二零一四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6,792.5百萬元及人民幣2,736.6百萬元，分別較去年同期減少約3.2%及增加7.1%。股東應佔溢利約為人民幣1,328.7百萬元，每股基本盈利為人民幣26.7分，分別較去年同期上升約29.7%及27.8%。

## 業務回顧

二零一四年上半年，中華人民共和國(「**中國**」)中央政府(「**中央政府**」)繼續維持穩定的宏觀環境，亦允許若干政策存在彈性，刺激經濟。房地產業的貨幣持續緊縮，導致按揭率上升，土地市場降溫，市場氣氛轉差；因此，根據中華人民共和國國家統計局編撰的數據，國內物業銷售及一手住宅市場的交易量分別按年下跌約6.7%及6.0%。

回顧期間，本集團的焦點繼續放於廣大市場，實現合約銷售約人民幣112億元，按年增長1.3%。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「2014年上半年度房地產企業銷售五十強排行榜」，佳兆業的銷售額位列第19位。此外，根據深圳房地產信息網(www.szhome.com)編撰的統計數字，按於回顧期間在深圳一手住宅市場售出的銷售額及建築面積(「**建築面積**」)計算，佳兆業雄踞榜首，印證我們於珠三角的領導地位。

本集團已成功推出於長江三角洲的上海佳兆業城市廣場及珠三角的深圳前海廣場，進一步鞏固本集團的全國版圖。按連續十二個月基準計算，於二零一四年六月三十日，佳兆業成功達到去化率60%。

土地收購方面，主線城市自住用家市場繼續為我們的主要重點。回顧期間，本集團訂立多份土地購買協議，總代價為人民幣90億元，其中98.4%乃位於一線城市及省會城市。隨著我們不斷努力達致更均衡的土地儲備組合，於二零一四年六月三十日我們約78.5%的(賬面成本)土地儲備位於主線城市，而二零一三年十二月三十一日則為69.6%。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，亦鞏固其於主線城市的市場領導地位。

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。根據深圳房地產信息網(www.szhome.com)編撰的統計數字，按於二零一四年上半年在深圳一手住宅市場售出的建築面積計算，深圳歷來最大型的商住綜合體及城市更新項目深圳佳兆業城市廣場位居榜首。我們的其他市區舊改項目取得重大進展，深圳項目的表現尤為出色。於二零一四年三月，我們自深圳鹽田項目穩得約450,246平方米的土地儲備。於二零一四年七月，我們已獲政府批准為深圳福田東山市區舊改項目的發展商，該項目目前的建築面積約為120,000平方米。實現城市舊改項目將為本集團提供大量可銷售資源以保持其中期增長，提高其日後的盈利能力。此外，於回顧期間內生效的有關取得深圳城市舊改項目的新實施細則，亦會加快日後的審批程序。

## 發展及融資策略

本集團已採取積極措施管理我們的負債及債務組合。於二零一四年五月，Standard & Poor's Ratings Services(「標準普爾」)及Moody's Investors Service(「穆迪」)分別將佳兆業的長期公司信貸評級提高至「BB-」及「Ba3」，兩者對我們的前景展望皆為穩定。儘管經營環境挑戰重重，本集團仍獲標準普爾與穆迪升級，積極管理負債的努力備受肯定，亦證明其執行能力有顯著改善，將可加強本集團以較低融資成本開拓國際資本市場的能力。

於二零一四年一月十三日及二零一四年六月六日，本公司分別成功發行於二零一八年到期之250百萬美元8.875厘優先票據及於二零一九年到期之4億美元9厘優先票據，以再融資現有債務、撥支物業項目及作一般企業用途(包括累積流動資金)。該兩項交易均獲國際金融機構的熱烈回應，超額認購超過9倍。於二零一四年六月，我們成功獲票據持有人同意修改及修訂若干發行在外的優先票據所載的若干條文。有關修改及修訂將讓本集團獲得本來未必能獲得的商機，更切合其業務需要，並使現有優先票據的條款與現行慣例一致。

## 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

於二零一三年十一月頒佈的「60項架構改革指引」，其主要信息之一為市場力量將於中國經濟擔當更為重要的角色。在過往投資錯配，國有企業的問題根深蒂固，加上外在經濟環境存在不確定性的背景下，我們相信，為維持整體經濟處於一定穩健的水平，房地產業所面對的政策阻力將會較小。事實上，一些地方政府已採取措施，振興地方經濟，包括逐步放寬購房限制、撤銷新建房屋價格上限及年度房價控制目標，以及將住房公積金更廣泛用於降低按揭率。中央銀行亦要求商業銀行儘快發放按揭融資予首次置業者。鑒於上述各項因素，我們相信市場氣氛將於二零一四年下半年逐漸改善。

回顧期間，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，深圳市政府產生約人民幣418億元的土地收益，創下十年以來的新高，此乃主要歸因於就前海深港現代服務業合作區(「前海」)的土地銷售所致。建立前海將勢必提升深圳於世界舞台的地位。為達至此目標，深圳市政府將於往後數年推展大量投資項目以提升基建，並完善商務和商業設施。無庸置疑，有關措施將會利好珠三角發展。憑藉其市場領導地位及深圳市區舊改項目的項目優勢，以及坐擁珠三角內超過100百萬平方米的土地儲備，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，矢志維持競爭力。

## 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，二零一四年八月二十日

## 管理層討論及分析

### 整體表現

儘管貨幣措施收緊，本集團仍於回顧期間創下合約銷售的新高。二零一四年上半年，本集團的合約銷售及已售建築面積約達人民幣112億元及941,707平方米，分別按年增長1.3%及下跌20.9%。合約平均售價(「平均售價」)按年增加28.1%至每平方米人民幣11,856元。回顧期間，本集團合共推出建築面積約1.0百萬平方米，而二零一四年下半年計劃另外推出建築面積最多約2.7百萬平方米。根據中國房產信息集團編撰及發佈的「2014年上半年房地產企業銷售五十強排行榜」，佳兆業的合約銷售金額位列全國第19位，印證了本集團的市場地位及品牌聲譽。下表顯示本集團於二零一四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	20	340,948	6,314.3
長三角	11	100,747	1,232.6
西部地區	7	141,196	1,029.6
中部地區	4	142,365	949.0
環渤海地區	11	216,451	1,639.2
<b>合計</b>	<b>53</b>	<b>941,707</b>	<b>11,164.7</b>

本期間，本集團的營業額為人民幣6,792.5百萬元，較二零一三年同期下跌3.2%。權益持有人應佔溢利為人民幣1,328.7百萬元，較二零一三年同期增加29.7%。不包括離岸債務的一次性預付開支、匯兌差額、推算利息收入、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1,156.1百萬元，較二零一三年同期增加5.8%。每股基本盈利為人民幣26.7分，較二零一三年同期增加27.8%。



## 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0.9百萬平方米。

### 2. 發展中項目

於二零一四年六月三十日，本集團同時發展中項目共有41個，建築面積合共約為8.6百萬平方米。

### 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11.4百萬平方米，相等於89,164戶。於二零一四年六月，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「2014中國物業服務百強企業」中位列第19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。於二零一四年六月三十日，本集團持有總建築面積213,409平方米的完工投資物業作租賃用途。

## 土地儲備

本集團繼續拓展及重新平衡土地儲備，實施其迅速增長的周轉模式的業務策略。二零一四年上半年，我們透過私人洽購及政府公開招標、拍賣或掛牌出售購入共16幅土地或相關權益。土地收購的總代價約為人民幣9,011.9百萬元，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6,686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1.7百萬平方米。以收購成本計，98.4%的土地儲備乃位於一線及二線城市。於二零一四年六月三十日，本集團總土地儲備約為23.6百萬平方米，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)			
二零一四年一月	惠州	100%	169,331(4)	295,754		142.4	住宅
二零一四年一月	蘇州	51%	33,234(1)	47,458		369.2	住宅
二零一四年一月	蘇州	51%	59,629(1)	79,068		241.3	住宅及商業
二零一四年一月	南京	96%	109,832(1)	289,956		4,204.4	住宅
二零一四年二月	成都	100%	57,837(1)	245,806		570.0	住宅
二零一四年三月	深圳	100%	128,902(5)	450,246		57.4	住宅及商業
二零一四年四月	深圳	51%	429,560(1)	229,495		2,754.0	商業
二零一四年六月	深圳	51%	49,582(2)	104,903		673.2	住宅及商業
<b>合計</b>			<b>1,037,907(16)</b>	<b>1,742,686</b>		<b>9,011.9</b>	

## 展望

由於預期境內流動資金仍然緊絀，按揭利率將維持高企，我們相信二零一四年下半年的經營環境將繼續充滿挑戰。然而，於過往數年，本集團投放巨額資金收購土地，為發展中物業提供預資，我們相信，該等物業可讓本集團支持其未來業務擴張，並抓緊所有由此產生的業務機會。此外，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、發展中物業及擬發展項目)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。收益主要由五個業務分部所產生：物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務及其他業務。收益由二零一三年同期約人民幣7,016.1百萬元減少至本期間約人民幣6,792.5百萬元，跌幅為人民幣223.6百萬元或3.2%，乃主要由於已確認的物業銷售減少所致。本期間內，由物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務及其他業務產生的收益分別約為人民幣6,540.5百萬元、人民幣94.2百萬元、人民幣83.9百萬元、人民幣27.3百萬元及人民幣46.6百萬元。

### 銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一三年同期的人民幣6,833.9百萬元減少至本期間的人民幣6,540.5百萬元，跌幅為人民幣293.4百萬元或4.3%，此減少乃主要由於發展中物業及擬發展項目的銷售減少。

### 租金收入

來自租金收入的收益由二零一三年同期的人民幣75.6百萬元增加至本期間的人民幣94.2百萬元，增幅為人民幣18.6百萬元或24.6%。增加主要歸因於租賃空間增加及出租率上升所致。

### 物業管理服務

來自物業管理服務的收益由二零一三年同期的人民幣70.5百萬元增加至本期間的人民幣83.9百萬元，增幅為人民幣13.4百萬元或19.0%，此增加主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

### 酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一三年同期的人民幣23.9百萬元上升至本期間的人民幣27.3百萬元，升幅約人民幣3.4百萬元或14.2%。有關升幅主要乃由於珠江三角洲的業務拓展所致。

### 其他業務

來自其他業務的收益由二零一三年同期人民幣12.2百萬元增加至人民幣46.6百萬元，增幅為人民幣34.4百萬元或282.0%，主要是百貨公司、戲院及文化中心營運的業務拓展所致。

### 毛利

本集團的毛利由二零一三年同期的人民幣2,555.5百萬元增加至本期間的人民幣2,736.6百萬元，增幅為人民幣181.1百萬元或7.1%，乃主要由於已確認的物業銷售的貢獻增加所致。毛利率由二零一三年同期的36.4%上升至40.3%，主要是由於發展中物業及擬發展項目的銷售交易以及本期間已確認的物業銷售平均售價增加所致。

### 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一三年同期的人民幣356.7百萬元增加至本期間的人民幣417.1百萬元，增幅為人民幣60.4百萬元或16.9%。銷售及市場推廣成本的增幅主要歸因於在滿佈挑戰的經營環境中產生更多的廣告及宣傳開支所致。

### 行政開支

本集團的行政開支由二零一三年同期的人民幣406.2百萬元增加至本期間的人民幣414.4百萬元，增幅為人民幣8.2百萬元或2.0%。此增加乃主要由於折舊及營運開支因本集團業務擴充而增加所致。

### 投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於本期間有所變動，主要是由於深圳鹽田項目的額外商業空間計入我們的投資項目組合。公平值於二零一三年同期有所變動，主要由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升值。

### 金融衍生工具公平值變動

於二零一三年四月十九日，我們與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)訂立二零一二年ISDA總協議(作為掉期對手方)，以管理我們發行以人民幣計值的二零一三年四月票據所產生的外幣匯率風險(「二零一三年滙豐掉期」)。於二零一三年六月三十日，二零一三年滙豐掉期負債部分的價值約為人民幣6.9百萬元，公平值虧損人民幣6.9百萬元經初步確認後，反映於截至二零一三年六月三十日止六個月二零一三年滙豐掉期金融衍生部分之公平值變動。於二零一四年上半年，我們的金融衍生工具的公平值下跌人民幣63.8百萬元，主要歸因於本期間內人民幣兌美元貶值所引致。

### 融資收入／(成本)－淨額

本集團由二零一三年同期的融資成本淨額人民幣387.4百萬元增加至本期間的融資收入淨額人民幣28.5百萬元，增幅為人民幣415.9百萬元。增幅乃主要由於本集團於二零一三年同期有離岸債務一次性預付開支人民幣521.0百萬元。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一三年同期的人民幣759.8百萬元增加至本期間的人民幣774.6百萬元，增幅為人民幣14.8百萬元或約1.9%。儘管經營溢利於本期間輕微下跌，此增幅乃主要由於融資成本大幅減少所致。

### 本期間溢利

由於上述因素影響，本集團的本期間溢利由二零一三年同期的人民幣1,004.4百萬元增加至本期間的人民幣1,346.5百萬元，增幅為人民幣342.1百萬元或34.1%。本期間的純利率為19.8%，於二零一三年同期則為14.3%。本期間及二零一三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、推算利息收入、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1,156.1百萬元及人民幣1,092.7百萬元，導致本期間及二零一三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、推算利息收入、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17.0%及15.6%。

## 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存款賬面值約為人民幣11,091.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣8,706.2百萬元)，較二零一三年十二月三十一日增加27.4%。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，於二零一四年六月三十日，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。於二零一四年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣1,527.8百萬元。

### 永續資本工具

截至二零一四年六月三十日止期間內，本集團成功發行永續資本工具，總金額為人民幣10億元，用於為其中國房地產項目提供資金。

### 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。兌換價在期內派付末期股息後調低至每股2.64港元。

### 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」)，以撥支物業項目，以及再融資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」)，以再融資總額為120百萬美元的可換定期貸款及二零一四年到期的人民幣20億元以美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券，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，以部分再融資二零一五年到期的13.5厘美元優先票據、再融資現有及新物業項目(「二零一零年優先票據」)及作一般公司用途。本公司於二零一四年一月十三日額外發行本金額250百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據(統稱「二零一三年三月優先票據」)，以撥支現有及新物業項目、再融資債務及作一般公司用途。

### 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」)，以全數再融資二零一零年優先票據及作一般公司用途。

### 二零一九年到期優先票據

本公司於二零一四年六月六日發行400百萬美元的二零一九年到期9厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)，以撥支現有及新物業項目、再融資債務及作一般公司用途。

### 借款及抵押本集團資產

於二零一四年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣29,773.5百萬元，其中約人民幣6,007.7百萬元將於一年內償還、約人民幣19,036.0百萬元將於兩年以後但五年內償還及約人民幣4,729.8百萬元將於五年以後償還。

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行貸款為約人民幣7,626.1百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣22,155.2百萬元的廠房及設備、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。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、二零一四年六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

於二零一四年六月三十日，本集團負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目、短期銀行存款及受限制現金)與權益總值比率為72.5%(二零一三年十二月三十一日：62.1%)。本集團的淨流動資產由二零一三年十二月三十一日的人民幣30,721.8百萬元增加36.1%至二零一四年六月三十日的人民幣41,804.6百萬元，而流動比率則由二零一三年十二月三十一日的1.7倍增至二零一四年六月三十日的1.8倍。

### 借款成本

於回顧期間，本集團借款成本總額為人民幣1,121.8百萬元，較二零一三年同期減少人民幣511.2百萬元或31.3%。減少乃主要由於二零一三年同期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直接控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一四年六月三十日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金結餘約人民幣2,192.5百萬元及約人民幣33.3百萬元、未償還本金總額為1,950.0百萬美元，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、二零一三年三月優先票據及二零一四年六月優先票據，以及分別以美元及港元計值的其他離岸銀行信貸159.5百萬美元及1,030.0百萬港元，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。

於二零一三年四月二十二日，本公司就二零一三年四月優先票據與一間離岸銀行訂立安排，以人民幣兌美元的貨幣掉期管理我們的貨幣及利率風險，並已透過貨幣掉期兌換借款人民幣18億元為約291.0百萬美元。

### 財務擔保

於二零一四年六月三十日，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12,758.7百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣9,856.7百萬元)。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。

### 所持有的重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一四年四月九日，佳兆業集團(深圳)有限公司(「佳兆業深圳」)與生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽」)聯手成功投得一幅位於中國深圳大鵬新區大鵬街道下沙社區G16301-0701地塊的土地(「該幅土地」)，並已自深圳市規劃和國土資源委員會取得成交確認書。收購該幅土地的代價為人民幣5,400,000,000元。佳兆業深圳與生命人壽將就持有及發展該幅土地設立合營企業公司，而有關代價將由彼等按照其各自佔合營企業公司的實際權益比例，以股權或其他有待協定的融資方式撥付予該合營企業公司。有關上述交易的詳情載於本公司日期為二零一四年四月十日的公告內。

除本報告所披露者外，截至二零一四年六月三十日止六個月，概無其他所持有的重大投資，亦無任何附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。除於本報告披露的該等資料外，於本報告日期，概無經董事會授權的其他重大投資或增設資本資產的計劃。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團聘用約9,480名僱員(二零一三年十二月三十一日：約10,570名僱員)。截至二零一四年六月三十日止六個月，相關員工成本(包括董事薪酬)約達人民幣225.5百萬元。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。此外，本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃，有關購股權計劃的進一步資料可於本公司二零一三年年報中查閱。



編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
				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)	
珠江三角洲							
1	1-8	160,514	580,135	580,135	-	-	100%
2	1-7	185,724	735,299	735,299	-	-	100%
3	-	5,966	98,241	98,241	-	-	100%
4	1-5	182,064	388,626	388,626	-	-	100%
5	-	57,984	143,796	143,796	-	-	100%
6	1-4	102,439	394,663	394,663	-	-	100%
7	-	9,066	105,830	105,830	-	-	100%
8	-	45,829	231,572	231,572	-	-	100%
9	-	14,411	142,000	-	-	142,000	100%
10	-	5,241	124,479	124,479	-	-	100%
11	1-3	179,642	973,600	253,800	316,500	403,300	80%
12	-	19,393	96,970	96,970	-	-	100%
13	1-2	48,256	130,520	130,520	-	-	100%
14	1-2	47,890	119,725	82,854	36,871	-	100%
15	1-3	128,902	450,246	-	-	450,246	100%
16	1-4	429,560	466,130	-	-	466,130	51%
17	1-2	49,582	205,693	-	144,310	61,383	51%
18	-	14,192	233,322	233,322	-	-	100%
19	-	7,106	117,522	117,522	-	-	100%
20	-	7,707	56,666	56,666	-	-	100%
21	-	15,178	45,534	-	-	45,534	51%
22	-	65,627	72,966	-	-	72,966	100%
23	-	19,671	35,479	-	-	35,479	80%
24	1-4	190,742	425,831	-	-	425,831	51%
25	1-2	71,200	234,422	234,422	-	-	100%
26	-	32,819	98,021	98,021	-	-	100%
27	1-4	197,584	493,960	171,824	256,366	65,770	51%

於二零一四年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
<b>珠江三角洲</b>				
1	深圳桂芳園 <sup>[6]</sup>	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 <sup>[2][6]</sup>	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	龍崗區坂田街道坂田小區	深圳	住宅
9	深圳佳兆業環球中心 <sup>[8]</sup>	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 <sup>[2]</sup>	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	龍崗區坂雪崗大道與雪崗北路交匯處	深圳	住宅
12	深圳佳兆業新都匯家園 <sup>[2]</sup>	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站	深圳	住宅
13	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
14	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
15	深圳鹽田項目 <sup>[3][6]</sup>	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
16	深圳大鵬下沙項目 <sup>[3]</sup>	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
17	深圳佳兆業前海廣場	南山區前海路9號	深圳	住宅
18	廣州金貿 <sup>[2][7]</sup>	天河區體育西路191號	廣州	商業
19	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
20	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
21	廣州天河項目	天河區金融城黃埔大道北	廣州	住宅
22	廣州同寶項目 <sup>[3]</sup>	白雲區廣州大道北同寶路8號	廣州	住宅
23	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
24	廣州佳兆業盛世廣場	黃埔區雲埔工業區南崗49號地段	廣州	住宅
25	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
26	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
27	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

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
				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)	
28	1-4	82,742	377,481	324,322	53,159	-	100%
29	1-3	86,324	243,296	127,423	115,873	-	100%
30	1-2	70,734	200,386	200,386	-	-	80%
31	-	46,474	155,432	155,432	-	-	100%
32	1-5	239,050	525,934	-	217,023	308,911	100%
33	-	65,021	150,772	-	150,772	-	100%
34	-	33,910	109,180	-	109,180	-	100%
35	-	89,998	260,577	-	260,577	-	100%
36	1-3	70,859	734,076	104,644	629,432	-	100%
37	-	20,400	61,200	-	-	61,200	100%
38	1-10	1,663,969	4,326,239	189,329	424,679	3,712,231	100%
39	1-3	169,331	295,754	-	-	295,754	100%
40	1-3	164,354	550,431	110,989	69,327	370,115	100%
41	1-4	192,711	256,305	96,192	63,329	96,784	100%
<b>西部地區</b>							
42	1-6	182,666	931,313	594,842	336,471	-	100%
43	1-7	150,071	761,542	761,542	-	-	100%
44	1-2	133,269	362,420	362,420	-	-	100%
45	1-6	120,570	421,995	81,292	260,177	80,526	80%
46	1-2	51,256	143,516	-	-	143,516	70%
47	1-2	57,837	245,806	-	-	245,806	100%
48	-	29,541	116,390	116,390	-	-	100%
49	1-7	256,187	811,909	361,585	450,324	-	100%
50	1-2	84,980	297,430	-	133,511	163,919	51%
51	1-10	324,330	733,267	-	-	733,267	100%
<b>環渤海</b>							
52	-	21,423	292,331	-	292,331	-	100%
53	1-2	307,306	607,354	31,560	315,883	259,911	72%
54	1-2	103,500	344,267	140,749	92,996	110,522	100%
55	1-3	477,463	567,287	94,957	-	472,330	100%
56	1-2	129,739	389,216	-	-	389,216	100%

項目組合(續)

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
28	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
29	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
30	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
31	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
32	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
33	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
34	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
35	惠州佳兆業壹號	惠城區坳東路2號	惠州	住宅
36	惠州佳兆業中心 <sup>(6)(8)</sup>	惠城區江北18號小區	惠州	商業
37	惠州園洲項目 <sup>(4)</sup>	博羅縣園洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
38	惠州東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
39	惠州惠東亞婆角項目 <sup>(3)</sup>	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
40	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔南灣南路5001號	珠海	住宅
41	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金山寺及王保水庫南側·黃楊大道北	珠海	住宅
<b>西部地區</b>				
42	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
43	成都麗晶港	溫江區涌泉街華豐村第一組及第二組	成都	住宅
44	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
45	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
46	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
47	成都佳兆業麗晶公館 <sup>(3)</sup>	溫江區花都大道	成都	住宅
48	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
49	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
50	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
51	重慶佳兆業濱江新城 <sup>(3)</sup>	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
<b>環渤海</b>				
52	瀋陽佳兆業中心 <sup>(8)</sup>	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
53	營口龍灣 <sup>(3)</sup>	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	住宅
54	營口君匯上品 <sup>(3)</sup>	老邊區新東海大街南、市府路東、學府路西	營口	住宅
55	鞍山水岸華府 <sup>(3)</sup>	立山區勝利北路	鞍山	住宅
56	鞍山君匯上品 <sup>(3)</sup>	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
				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)	
57	-	11,238	80,284	72,264	-	8,020	100%
58	-	122,200	356,823	-	323,120	33,703	100%
59	1-2	52,812	380,091	170,716	-	209,375	71%
60	1-4	1,339,750	2,236,214	47,581	656,511	1,532,122	100%
61	1-4	164,469	246,704	-	131,112	115,592	100%
62	1-3	206,879	273,420	-	160,932	112,488	100%
63	1-3	133,340	293,326	-	124,946	168,380	100%
64	-	26,610	156,239	-	156,239	-	100%
65	-	15,955	78,454	78,454	-	-	100%
<b>華中地區</b>							
66	1-4	673,536	1,683,840	645,801	292,402	745,637	100%
67	-	21,770	107,431	-	107,431	-	100%
68	1-2	147,067	353,525	-	-	353,525	51%
69	1-3	222,177	596,594	342,448	254,146	-	100%
70	1-3	181,493	605,941	185,306	420,635	-	100%
71	1-2	40,351	116,198	-	-	116,198	100%
<b>長江三角洲</b>							
72	1-3	225,533	272,274	272,274	-	-	100%
73	1-4	76,465	132,849	132,849	-	-	100%
74	1-3	158,240	424,359	351,348	73,011	-	100%
75	1-2	103,589	220,546	220,546	-	-	100%
76	1-2	93,275	149,763	149,763	-	-	100%
77	-	41,440	73,615	-	73,615	-	51%
78	-	35,801	110,354	-	110,354	-	51%
79	1-2	101,819	253,356	253,356	-	-	100%
80	1-3	192,505	372,994	-	72,431	300,563	51%
81	1-4	104,796	140,151	140,151	-	-	100%
82	-	23,307	84,448	-	84,448	-	100%
83	1-2	143,053	203,889	-	116,607	87,282	72%

項目組合(續)

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
57	鞍山佳兆業廣場 <sup>(2)(3)(4)</sup>	鐵西區人民路	鞍山	商業
58	本溪水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
59	盤錦佳兆業中心 <sup>(3)</sup>	興隆台區市府大街1號	盤錦	住宅
60	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 <sup>(3)</sup>	綏中縣東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
61	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
62	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
63	丹東佳兆業壹號 <sup>(3)</sup>	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
64	大連佳兆業中心	中山區東港商務區珠錦街24號	大連	商業
65	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
<b>華中地區</b>				
66	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
67	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
68	長沙梅溪湖項目 <sup>(3)</sup>	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
69	株洲金城天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
70	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
71	武漢佳兆業壹號花園	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
<b>長江三角洲</b>				
72	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
73	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
74	江陰佳兆業廣場 <sup>(8)</sup>	人民東路1091號	江陰	住宅
75	江陰周莊金城天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
76	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
77	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
78	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
79	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
80	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅
81	上海珊瑚灣雅苑	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
82	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
83	上海香溢雅苑	奉賢區莊行鎮鉅庭路99弄	上海	住宅

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
				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)	
84	1-3	117,257	331,724	-	331,724	-	81%
85	-	11,088	49,896	-	-	49,896	51%
86	1-3	87,741	201,346	201,346	-	-	100%
87	-	39,376	98,041	-	98,041	-	100%
88	-	36,595	100,849	-	100,849	-	51%
89	-	74,779	207,476	-	207,476	-	51%
90	1-2	33,234	93,055	-	-	93,055	51%
91	1-2	59,629	155,035	-	-	155,035	51%
92	1-3	109,832	302,037	-	-	302,037	96%
		<b>12,949,305</b>	<b>34,017,495</b>	<b>11,396,819</b>	<b>8,625,121</b>	<b>13,995,555</b>	

(xiii) 葫蘆島綏中佳兆業東戴河地盤面積457,756平方米的部分土地；

(xiv) 丹東佳兆業壹號地盤面積73,601平方米的部分土地；

(xv) 長沙梅溪湖項目地盤面積3,855平方米的部分土地；

(xvi) 南京河西項目；

本集團於二零一四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4,959平方米)或中期租約(就深圳桂芳園、深圳佳兆業中心、惠州佳兆業中心一期及部分鞍山佳兆業廣場而言，本集團應佔建築面積分別約為7,927平方米、19,170平方米、12,008平方米及34,113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中期租約(就惠州佳兆業中心二期、深圳佳兆業環球中心、深圳鹽田項目、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141,241平方米、142,000平方米、66,736平方米、58,008平方米及113,219平方米)持有。

9 截至二零一四年六月三十日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達986,546平方米。

項目組合(續)

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
84	上海佳兆業城市廣場	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
85	上海浦東項目	浦東區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
86	太倉水岸華府	科教新城濟南路1號	太倉	住宅
87	杭州玫瑰雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
88	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側，石塘路北側	杭州	住宅
89	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
90	蘇州高新竹園項目	高新區獅山街道竹園路南、塔園路西	蘇州	住宅
91	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南	蘇州	住宅
92	南京河西項目 <sup>(3)</sup>	建邺區河西南部20-7號地塊	南京	住宅
<b>總計<sup>(5)</sup></b>				

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) 深圳鹽田項目；
  - (ii) 深圳大鵬下沙項目；
  - (iii) 廣州同寶項目；
  - (iv) 惠州惠東亞婆角項目；
  - (v) 成都佳兆業麗晶公館；
  - (vi) 重慶佳兆業濱江新城地盤面積194,256平方米的部分土地；
  - (vii) 營口龍灣地盤面積86,637平方米的部分土地；
  - (viii) 營口君匯上品地盤面積31,578平方米的部分土地；
  - (ix) 鞍山水岸華府地盤面積265,832平方米的部分土地；
  - (x) 鞍山君匯上品；
  - (xi) 鞍山佳兆業廣場地盤面積3,208平方米的部分土地；
  - (xii) 盤錦佳兆業中心地盤面積22,244平方米的部分土地；



項目	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們 應佔權益
深圳佳兆業城市廣場	2013年7月	是	2015年第2季度	80%
深圳佳兆業悅峰花園	2012年8月	是	2015年第1季度	100%
深圳佳兆業前海廣場	2012年6月	是	2014年第4季度	51%
佛山順德佳兆業金域天下	2011年8月	是	2014年第4季度	51%
佛山順德佳兆業金域天下	2011年10月	否	2015年第2季度	51%
佛山順德佳兆業金域天下	2013年10月	否	2015年第2季度	51%
東莞中央豪門	2011年9月	是	2014年第3季度	100%
東莞東江豪門	2010年12月	是	2014年第3季度	100%
東莞東江豪門	2013年1月	是	2014年第3季度	100%
東莞沙田碧海雲天花園	2014年5月	否	2016年第1季度	100%
東莞城市綠洲花園	2013年1月	是	2015年第2季度	100%
東莞御龍山花園	2014年5月	否	2016年第2季度	100%
惠州佳兆業壹號	2014年4月	是	2016年第2季度	100%
惠州佳兆業中心	2011年4月	是	2014年第4季度	100%
惠州佳兆業中心	2013年8月	否	2015年第3季度	100%
惠州東江新城	2011年4月	是	2014年第3季度	100%
惠州東江新城	2011年10月	是	2014年第3季度	100%
惠州東江新城	2013年12月	是	2014年第4季度	100%
珠海水岸華都花園	2011年3月	是	2014年第4季度	100%
珠海御金山花園	2011年8月	否	2015年第2季度	100%
成都佳兆業君匯上品	2012年5月	是	2014年第4季度	100%
成都佳兆業君匯上品	2012年6月	是	2014年第4季度	100%
成都佳兆業8號	2013年3月	是	2014年第4季度	80%
成都佳兆業8號	2013年5月	是	2014年第4季度	80%
南充君匯上品	2012年11月	是	2014年第4季度	100%
南充君匯上品	2013年9月	是	2014年第4季度	100%
南充君匯上品	2014年2月	是	2015年第4季度	100%
重慶佳兆業廣場	2013年9月	是	2015年第2季度	51%
瀋陽佳兆業中心	2012年5月	是	2015年第2季度	100%

## 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二零一四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)	可售建築 面積或估計 可售建築面積 (平方米)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	2	316,500	269,025
深圳佳兆業悅峰花園	深圳	2	36,871	31,340
深圳佳兆業前海廣場	深圳	1	144,310	122,663
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	2	77,080	65,518
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	3	89,014	75,662
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	4	90,272	76,731
東莞中央豪門	東莞	4	53,159	45,185
東莞東江豪門	東莞	2	59,040	59,040
東莞東江豪門	東莞	3	56,833	56,833
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	1	217,023	217,023
東莞城市綠洲花園	東莞	-	150,772	150,772
東莞御龍山花園	東莞	-	109,180	109,180
惠州佳兆業壹號	惠州	-	260,577	221,490
惠州佳兆業中心	惠州	2	450,720	383,112
惠州佳兆業中心	惠州	3	178,712	151,905
惠州東江新城	惠州	2	38,997	33,147
惠州東江新城	惠州	3	235,288	199,994
惠州東江新城	惠州	4	150,394	127,835
珠海水岸華都花園	珠海	1	69,327	58,928
珠海御金山花園	珠海	2	63,329	53,830
成都佳兆業君匯上品	成都	5	190,258	161,719
成都佳兆業君匯上品	成都	6	146,213	124,281
成都佳兆業8號	成都	2	167,760	142,596
成都佳兆業8號	成都	3	92,417	64,170
南充君匯上品	南充	5	239,817	203,844
南充君匯上品	南充	6	117,940	100,249
南充君匯上品	南充	7	92,567	78,682
重慶佳兆業廣場	重慶	1	133,511	113,484
瀋陽佳兆業中心	瀋陽	-	292,331	248,481

項目	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
營口龍灣	2011年7月	是	2014年第3季度	52%
營口君匯上品	2011年6月	是	2014年第3季度	100%
本溪水岸新都	2011年9月	是	2014年第3季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2011年10月	是	2014年第4季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2013年8月	是	2014年第4季度	100%
濰坊佳兆業金域天下	2012年11月	是	2015年第1季度	100%
青島佳兆業水岸新都	2013年10月	是	2015年第3季度	100%
青島佳兆業水岸新都	2014年5月	否	2015年第4季度	100%
丹東佳兆業壹號	2013年9月	是	2015年第2季度	100%
大連佳兆業中心	2013年9月	是	2015年第1季度	100%
長沙水岸新都	2011年11月	是	2014年第3季度	100%
長沙水岸新都	2013年4月	是	2015年第3季度	100%
長沙佳兆業時代廣場	2013年3月	是	2014年第4季度	100%
株洲金域天下	2011年10月	是	2014年第3季度	100%
株洲金域天下	2013年3月	是	2014年第4季度	100%
武漢金域天下	2013年1月	是	2014年第4季度	100%
武漢金域天下	2013年9月	是	2015年第2季度	100%
江陰佳兆業廣場	2011年1月	是	2015年第2季度	100%
江陰佳兆業廣場	2011年10月	是	2014年第3季度	100%
江陰通惠花苑	2013年5月	否	2015年第2季度	51%
江陰浮橋家苑	2014年1月	否	2015年第2季度	51%
泰州佳兆業壹號公館	2013年2月	是	2015年第2季度	51%
上海尚品雅苑	2013年2月	是	2014年第4季度	100%
上海香溢雅苑	2013年4月	是	2015年第2季度	51%
上海佳兆業城市廣場	2013年11月	是	2015年第3季度	100%
上海佳兆業城市廣場	2013年12月	否	2015年第3季度	100%
上海佳兆業城市廣場	2014年3月	否	2015年第4季度	51%
杭州玫瑰雅苑	2012年2月	是	2014年第4季度	100%
杭州佳兆業君匯上品	2014年4月	否	2015年第4季度	51%
杭州璞玉雅園	2014年5月	否	2016年第2季度	51%

項目組合(續)

項目	城市	項目分期	總建築面積	可售建築
			或估計 總建築面積 (平方米)	面積或估計 可售建築面積 (平方米)
營口龍灣	營口	1	315,883	268,501
營口君匯上品	營口	1	92,996	79,046
本溪水岸新都	本溪	-	323,120	274,652
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1	529,994	476,994
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	2	126,517	113,865
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	1	131,112	111,445
青島佳兆業水岸新都	青島	1	135,369	115,063
青島佳兆業水岸新都	青島	2	25,563	21,728
丹東佳兆業壹號	丹東	1	124,946	103,515
大連佳兆業中心	大連	-	156,239	132,803
長沙水岸新都	長沙	3	168,731	143,422
長沙水岸新都	長沙	4	123,671	105,120
長沙佳兆業時代廣場	長沙	-	107,431	91,316
株洲金域天下	株洲	2	30,115	25,598
株洲金域天下	株洲	3	224,031	190,426
武漢金域天下	武漢	2	238,509	202,733
武漢金域天下	武漢	3	182,126	154,807
江陰佳兆業廣場	江陰	1	71,433	60,717
江陰佳兆業廣場	江陰	3	1,578	1,341
江陰通惠花苑	江陰	-	73,615	62,573
江陰浮橋家苑	江陰	-	110,354	93,801
泰州佳兆業壹號公館	泰州	1	72,431	61,568
上海尚品雅苑	上海	-	84,448	71,780
上海香溢雅苑	上海	1	116,607	99,116
上海佳兆業城市廣場	上海	1	124,978	106,231
上海佳兆業城市廣場	上海	2	78,431	66,667
上海佳兆業城市廣場	上海	3	128,315	109,068
杭州玖瓏雅苑	杭州	-	98,041	83,335
杭州佳兆業君匯上品	杭州	-	100,849	85,722
杭州璞玉雅園	杭州	-	207,476	176,354
<b>總計</b>			<b>8,625,121</b>	<b>7,436,026</b>

## 未來發展物業

下表載列我們於二零一四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 <sup>(1)</sup>
深圳佳兆業環球中心	深圳	-	142,000	2018
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3	403,300	2016
深圳鹽田項目	深圳	1-3	450,246	2015
深圳大鵬下沙項目	深圳	1-4	466,130	2017
深圳佳兆業前海廣場	深圳	2	61,383	2016
廣州天河項目	廣州	-	45,534	2017
廣州同寶項目	廣州	-	72,966	2016
廣州佳兆業天御	廣州	-	35,479	2016
廣州佳兆業盛世廣場	廣州	1-4	425,831	2016
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	4	65,770	2015
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	2-5	308,911	2016
惠州園洲項目	惠州	-	61,200	2015
惠州東江新城	惠州	5-10	3,712,231	2015
惠州惠東亞婆角項目	惠州	1-3	295,754	2017
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	2015
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	2016
成都佳兆業麗晶公館	成都	1-2	245,806	2016
重慶佳兆業廣場	重慶	2	163,919	2016
重慶佳兆業濱江新城	重慶	1-10	733,267	2016
營口龍灣	營口	2	259,911	2015
營口君匯上品	營口	2	110,522	2015
鞍山水岸華府	鞍山	3	472,330	2015

項目組合(續)

項目	位置	項目分期	預計 總建築面積 (平方米)	預計 完工時間 <sup>(1)</sup>
鞍山君匯上品	鞍山	1-2	389,216	2015
鞍山佳兆業廣場	鞍山	-	8,020	2015
本溪水岸新都	本溪	-	33,703	2015
盤錦佳兆業中心	盤錦	2	209,375	2015
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1-4	1,532,122	2015
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	2-4	115,592	2015
青島佳兆業水岸新都	青島	2-3	112,488	2015
丹東佳兆業壹號	丹東	2-3	168,380	2015
長沙水岸新都	長沙	4	745,637	2015
長沙梅溪湖項目	長沙	1-2	353,525	2016
武漢佳兆業壹號花園	武漢	1-2	116,198	2016
泰州佳兆業壹號公館	泰州	2-3	300,563	2015
上海香溢雅苑	上海	2	87,282	2015
上海浦東項目	上海	-	49,896	2017
蘇州高新竹園項目	蘇州	1-2	93,055	2016
蘇州佳兆業君匯上品	蘇州	1-2	155,035	2016
南京河西項目	南京	1-3	302,037	2016
<b>總計</b>			<b>13,995,555</b>	

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。

## 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

悉數行使根據購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過全球發售(定義見本公司日期為二零零九年十一月二十六日的招股章程)完成後已發行股份的10%。購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零一四年六月三十日，悉數行使根據購股權計劃可能授出的購股權後可供發行的最多股份數目為496,511,100股股份，佔本公司已發行股本約9.81%。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，根據購股權計劃共授出11,000,000份購股權。截至二零一四年六月三十日止六個月，合共50,783,000份購股權已獲行使，概無購股權獲註銷，並總共32,944,000份購股權已失效。

### (4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則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，惟該段期間不得超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

### (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正式收市價；(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正式收市價；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二零一四年六月三十日已授出的購股權詳情：

承授人	於 二零一四年 一月一日 的結餘 (附註2)	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月內授出 (附註3)	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月內行使 (附註4)	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月內失效	於 二零一四年 六月三十日 的結餘
孫越南	20,020,000	-	-	-	20,020,000
譚禮寧	55,030,000 (附註1)	-	-	-	55,030,000
金志剛	14,520,000	-	(2,004,000)	-	12,516,000
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	294,367,000	11,000,000	(48,743,000)	(32,944,000)	223,680,000
<b>總計</b>	<b>387,187,000</b>	<b>11,000,000</b>	<b>(50,783,000)</b>	<b>(32,944,000)</b>	<b>314,460,000</b>

於二零一四年六月三十日，總共128,280,000份購股權可獲行使。

附註：

- 於二零一零年三月廿三日，本公司根據購股權計劃，授予譚禮寧博士25,000,000份購股權，行使價為3.105港元。該等購股權的歸屬時間表如下：(i) 33%的購股權股份可於本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市之日起六個月後歸屬；(ii) 33%的購股權股份可由本公司二零一零年年報發表日後的第二個營業日歸屬；及(iii)餘下34%的購股權股份可由本公司二零一一年年報發表日後的第二個營業日歸屬。譚禮寧博士可於各個歸屬日期起計五年內隨時全部或部分行使該等購股權。有關詳情，請參閱本公司於二零一零年三月二十三日刊發的公告。
- 就授出日期的資料而言，有關尚未行使購股權於二零一四年一月一日的行使期及行使價，請參閱未經審核簡明綜合中期財務資料附註26。除上文披露者外，未行使的購股權可於下列期間行使：(i)自各個授予日期起計12個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(ii)自各個授予日期起計24個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iii)自各個授予日期起計36個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iv)自各個授予日期起計48個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(v)自各個授予日期起計60個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的全部餘下購股權。該等購股權的行使期不得超過各個授予日期起計十年。
- 於二零一四年二月二十一日，本公司根據購股權計劃授出11,000,000份購股權予本公司及其附屬公司的一名僱員及一名諮詢人，行使價為2.61港元。行使期自二零一四年二月二十一日起至二零二四年二月二十日，而購股權於以下期間行使：(i)自二零一四年二月二十一日起計12個月屆滿後任何時間，彼等可行使獲授的購股權最多20%；(ii)自二零一四年二月二十一日起計24個月屆滿後任何時間，彼等可行使獲授的購股權最多20%；(iii)自二零一四年二月二十一日起計36個月屆滿後任何時間，彼等可行使獲授的購股權最多20%；(iv)自二零一四年二月二十一日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多20%；(v)自二零一四年二月二十一日起計60個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使全部餘下購股權，在各情況下，不遲於二零二四年二月二十日。緊接授出購股權日期前的股份收市價為每股股份2.67港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年二月二十三日的公告及未經審核簡明綜合中期財務資料附註26。
- 緊接金志剛先生及其他僱員各自行使購股權當日的股份加權平均收市價分別為每股股份2.80港元及每股股份2.58港元。



### 董事及主要行政人員的證券權益

於二零一四年六月三十日，本公司董事及主要行政人員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) 於股份的好倉：

董事姓名	身份	家族權益 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註2) (%)
郭英成	郭氏家族信託基金的贈予人／受益人	3,104,696,133	61.35
郭英智	郭氏家族信託基金的贈予人／受益人	3,104,696,133	61.35

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) 根據於二零一四年六月三十日已發行股份數目為5,060,407,910股。

(ii) 相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本概約 股權百分比 (附註) (%)
孫越南	實益擁有人	20,020,000	0.37
譚禮寧	實益擁有人	55,030,000	1.02
金志剛	實益擁有人	12,516,000	0.23
張儀昭	實益擁有人	1,000,000	0.02
饒永	實益擁有人	1,000,000	0.02
霍義禹	實益擁有人	1,250,000	0.02

附註：

假設購股權計劃項下授出的購股權已行使。

(iii) 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。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司董事概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有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；或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 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，於二零一四年六月三十日，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：

於二零一四年六月三十日，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)	19.77 (L)
大豐	實益擁有人	法團	1,035,026,457 (L) (附註2及13)	20.45 (L)
大正	實益擁有人	法團	1,069,362,054(L) (附註2及13)	21.13 (L)
昌裕	受控法團權益	法團	3,104,696,133 (L) (附註2及13)	61.35 (L)
Good Health	受控法團權益	法團	3,058,198,701 (L) (附註2、3及12)	62.35 (L)
Credit Suisse Trust Limited	受控法團權益	法團	3,058,198,701 (L) (附註4及12)	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	3,104,696,133 (L) (附註4及13)	61.35 (L)
Credit Suisse (Hong Kong) Limited	與他方共同持有的權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註5及11)	6.00 (L) 3.00 (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 (International) Holding AG	受控法團權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註5及11)	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5、9及13)	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6、9及11)	75.83 (L) 14.31 (S)
Credit Suisse (USA) Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註6、9及11)	75.83 (L) 14.31 (S)
Credit Suisse Private Equity, Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註6、9及11)	75.83 (L) 14.31 (S)
DLJ Real Estate Capital IV, Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註7、9及11)	75.83 (L) 14.31 (S)
DLJ Real Estate Capital IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註7、9及11)	75.83 (L) 14.31 (S)
DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註7、9及11)	75.83 (L) 14.31 (S)
RECP IV Kaisa, LLC	實益擁有人	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註7、8、9及11)	75.83 (L) 14.31 (S)
生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人 受控法團權益	法團	682,700,957 (L) 288,906,149 (L) (附註10及13)	18.01 (L)

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 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。
3. 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。Good Health及Credit Suisse Trust Limited間接持有的股份數目乃參考二零一一年十月二十八日彼等呈交的權益披露表格而得出。

4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. RECP IV Kaisa, LLC為根據美利堅合眾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。此乃經參考RECP IV Kaisa, LLC於二零零九年十二月二十八日呈交的權益披露表格而得出。
9. 於3,791,570,651(L)股(就Credit Suisse AG而言，則為4,107,726,245(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。此乃經參考該等投資者於二零零九年十二月二十八日及二零零九年十二月三十日呈交的權益披露表格而得出。
10. 於二零一四年六月三十日，228,906,149股股份乃由Fund Resources Investment Holding Group Company Limited持有，後者由生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，生命人壽保險股份有限公司被視為擁有Fund Resources Investment Holding Group Company Limited持有的股份權益。此乃經參考生命人壽保險股份有限公司於二零一四年六月三日呈交的權益披露表格而得出。
11. 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。
12. 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。
13. 根據於二零一四年六月三十日已發行之5,060,407,910股股份計算之百分比。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，就董事所知，概無其他人士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或須根據其他規定通知本公司及聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

# 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38至74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」)於二零一四年六月三十日的簡明綜合中期資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表，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，二零一四年八月二十日

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](http://www.pwchk.com)

## 簡明綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	6	1,003,480	579,528
投資物業	6	10,460,400	9,595,200
土地使用權	6	195,727	165,342
遞延所得稅資產		236,065	197,560
		<b>11,895,672</b>	10,537,630
<b>流動資產</b>			
發展中物業		58,410,653	45,168,917
持作銷售的已落成物業		5,849,515	6,134,899
應收賬款、按金及其他應收款項	7	3,408,311	3,323,539
收購土地按金	8	10,530,359	9,662,066
擬發展項目預付款項		4,143,718	4,025,563
預繳稅項		308,735	197,760
金融衍生工具		-	51,450
受限制現金		1,527,784	1,676,463
短期銀行存款		178,453	263,723
現金及現金等值項目		9,384,761	6,765,970
		<b>93,742,289</b>	77,270,350
<b>資產總值</b>		<b>105,637,961</b>	87,807,980
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本	9	444,496	434,139
股份溢價	9	4,119,136	3,861,789
儲備	10	13,720,323	13,001,645
		<b>18,283,955</b>	17,297,573
永續資本工具	11	1,000,000	-
非控股權益		6,474,653	4,460,591
<b>權益總值</b>		<b>25,758,608</b>	21,758,164

簡明綜合中期資產負債表(續)

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	12	23,765,787	18,200,998
應付一家附屬公司的非控股權益款項	13	2,838,972	-
遞延所得稅負債		1,336,894	1,300,266
		<b>27,941,653</b>	19,501,264
<b>流動負債</b>			
自顧客收取的墊款	14	20,080,813	16,369,710
預收按金	15	11,041,359	13,269,230
應計建築成本		7,991,424	8,020,540
應付所得稅		3,318,157	2,817,056
借款	12	6,007,740	4,023,758
金融衍生工具		11,886	-
其他應付款項及按金	16	3,383,723	1,977,465
應付附屬公司非控股權益款項		102,598	70,793
		<b>51,937,700</b>	46,548,552
<b>負債總值</b>		<b>79,879,353</b>	66,049,816
<b>權益及負債總值</b>		<b>105,637,961</b>	87,807,980
<b>流動資產淨值</b>		<b>41,804,589</b>	30,721,798
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>53,700,261</b>	41,259,428

第43至74頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。



## 簡明綜合中期全面收益表

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	5	<b>6,792,523</b>	7,016,075
銷售成本	18	<b>(4,055,930)</b>	(4,460,576)
毛利		<b>2,736,593</b>	2,555,499
其他收益－淨額	17	<b>18,814</b>	2,004
銷售及市場推廣成本	18	<b>(417,061)</b>	(356,698)
行政開支	18	<b>(414,368)</b>	(406,170)
投資物業公平值變動	6	<b>232,414</b>	363,910
金融衍生工具公平值變動		<b>(63,807)</b>	(6,908)
經營溢利		<b>2,092,585</b>	2,151,637
融資收入		<b>168,537</b>	179,547
融資成本		<b>(140,012)</b>	(566,958)
融資收入／(成本)－淨額	19	<b>28,525</b>	(387,411)
除所得稅前溢利		<b>2,121,110</b>	1,764,226
所得稅開支	20	<b>(774,624)</b>	(759,818)
期內溢利及全面收益總額		<b>1,346,486</b>	1,004,408
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		<b>1,328,655</b>	1,024,624
非控股權益		<b>17,831</b>	(20,216)
		<b>1,346,486</b>	1,004,408
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	21	<b>0.267</b>	0.209
— 攤薄	21	<b>0.246</b>	0.197

第43至74頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

## 簡明綜合中期權益變動表

未經審核

### 本公司權益持有人應佔資本及儲備

	股本	股份溢價	儲備	總計	永續	非控股	權益
	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元 (附註10)	人民幣千元	資本工具 人民幣千元 (附註11)	權益 人民幣千元	總值 人民幣千元
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
<b>與擁有人以其擁有人身份進行的交易：</b>							
以股份為基礎的付款(附註18)	-	-	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25(a))	-	-	-	-	-	(18,228)	(18,228)
視作部分出售附屬公司的權益(並無失去控制權) (附註25(d))	-	-	1,203	1,203	-	188,797	190,000
部分出售附屬公司的權益(並無失去控制權) (附註25(b))	-	-	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
於二零一四年一月一日的結餘	434,139	3,861,789	13,001,645	17,297,573	-	4,460,591	21,758,164
全面收益總額	-	-	1,328,655	1,328,655	-	17,831	1,346,486
<b>與擁有人以其擁有人身份進行的交易：</b>							
以股份為基礎的付款(附註18)	-	-	7,534	7,534	-	-	7,534
發行代息股份	6,354	163,921	(170,275)	-	-	-	-
已付股息	-	-	(420,772)	(420,772)	-	-	(420,772)
行使購股權	4,003	93,426	(27,314)	70,115	-	-	70,115
發行永續資本工具(附註11)	-	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000
部分出售附屬公司的權益(並無失去控制權) (附註25(b))	-	-	1,638	1,638	-	1,997,182	1,998,820
出售附屬公司的權益(附註25(c))	-	-	(788)	(788)	-	(951)	(1,739)
於二零一四年六月三十日的結餘	444,496	4,119,136	13,720,323	18,283,955	1,000,000	6,474,653	25,758,608

第43至74頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

# 簡明綜合中期現金流量表

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所用現金		<b>(8,318,439)</b>	[233,560]
已付所得稅		<b>(386,375)</b>	[492,899]
已付利息		<b>(1,024,644)</b>	[955,206]
經營活動所用現金淨額		<b>(9,729,458)</b>	[1,681,665]
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業及設備		<b>(108,718)</b>	[174,991]
添置投資物業		<b>(695,034)</b>	[963,425]
土地使用權增加		-	[76,450]
出售附屬公司的權益所得款項		-	47
出售物業及設備所得款項		<b>263</b>	28
短期銀行存款減少		<b>85,270</b>	-
已收利息		<b>9,509</b>	12,840
投資活動所用現金淨額		<b>(708,710)</b>	[1,201,951]
<b>融資活動所得現金流量</b>			
銀行及其他借款所得款項		<b>7,310,220</b>	3,908,000
償還銀行及其他借款		<b>(3,827,433)</b>	[1,401,255]
發行優先票據的所得款項	12(b)	<b>3,908,263</b>	8,268,307
贖回優先票據	12(b)	-	[4,062,247]
贖回優先有抵押擔保債券	12(e)	-	[2,000,000]
贖回可換定期貸款	12(e)	-	[754,260]
已付債務提早贖回溢價	12(e)	-	[334,391]
永續資本工具所得款項	11	<b>1,000,000</b>	-
收購額外非控股權益		-	[32,075]
非控股權益注資		-	16,140
應付一家附屬公司非控股權益款項所得款項	13	<b>2,998,000</b>	-
部分出售附屬公司的權益(並無失去控制權)所得款項	25(b)	<b>1,998,820</b>	1,800
視作出售附屬公司的權益(並無失去控制權)所得款項	25(d)	-	190,000
行使購股權所得款項		<b>70,115</b>	13,186
已付股息		<b>(420,772)</b>	-
融資活動所得現金淨額		<b>13,037,213</b>	3,813,205
現金及現金等值項目增加淨額		<b>2,599,045</b>	929,589
期初的現金及現金等值項目		<b>6,765,970</b>	4,682,502
匯兌調整		<b>19,746</b>	[14,778]
期終的現金及現金等值項目		<b>9,384,761</b>	5,597,313

第43至74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二零一四年八月二十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

截至二零一四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二零一三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二零一三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二零一四年一月一日開始的財政年度採納。

香港財務報告準則第10號、第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體之綜合
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列抵銷資產及負債
香港會計準則第36號(修訂本)	有關資產減值可收回金額的披露
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量－衍生工具的變更
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

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。

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (c) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下為已頒佈但於二零一四年一月一日開始的財政年度尚未生效的新準則、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
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	合營安排－收購共同經營的權益	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	與客戶之間之合約產生之收益	二零一七年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利－界定福利計劃	二零一四年七月一日
香港會計準則第16號及 第38號(修訂本)	物業、廠房及設備以及無形資產折舊及攤銷	二零一六年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年及二零一三年年度改進	二零一四年七月一日

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二零一三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 財務風險管理及金融工具

### 4.1 財務風險因素

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二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至二零一三年十二月三十一日止年度以來，本集團的風險管理政策概無出現任何變動。

### 4.2 流動資金風險

截至二零一四年六月三十日止期間，本集團的非流動借款增加約人民幣5,564,789,000元及流動借款增加約人民幣1,983,982,000元。

於二零一四年一月十三日，本公司按面值101%額外發行本金總額250,000,000美元(相等於約人民幣1,524,225,000元)的二零一八年到期8.875厘優先票據(「二零一四年一月優先票據」)。本公司於二零一四年六月六日按面值99%發行本金總額400,000,000美元(相等於約人民幣2,460,840,000元)的二零一九年到期9厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)(附註12)。

### 4.3 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1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)。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，概無第1層及第3層工具。金融衍生工具包括按公平值列賬的遠期外匯合約，應用第2層估值方法。此合約按活躍市場報價之遠期外匯匯率計算公平值計值。貼現普遍不會對第2層衍生工具造成重大影響。

## 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、酒店及餐飲業務及其他業務(包括百貨公司、戲院及文化中心業務)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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>營業額</b>		
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	<b>4,119,905</b>	4,113,348
— 發展中物業及擬發展項目	<b>2,420,581</b>	2,720,540
租金收入	<b>94,240</b>	75,584
物業管理服務	<b>83,937</b>	70,514
酒店及餐飲業務	<b>27,252</b>	23,856
其他業務	<b>46,608</b>	12,233
	<b>6,792,523</b>	7,016,075

## 5 收益及分部資料(續)

截至二零一四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					
	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 餐飲業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	6,540,486	107,319	223,790	27,252	46,608	6,945,455
減：分部間收益	-	(13,079)	(139,853)	-	-	(152,932)
	6,540,486	94,240	83,937	27,252	46,608	6,792,523
除投資物業及金融衍生工具公平值 變動前的分部業績	1,921,556	47,008	4,682	(31,307)	(17,961)	1,923,978
投資物業公平值變動	-	232,414	-	-	-	232,414
金融衍生工具公平值變動	-	-	-	-	(63,807)	(63,807)
分部業績	1,921,556	279,422	4,682	(31,307)	(81,768)	2,092,585
融資收入						168,537
融資成本						(140,012)
融資成本－淨額(附註19)						28,525
除所得稅前溢利						2,121,110
所得稅開支(附註20)						(774,624)
期內溢利						1,346,486
其他資料：						
折舊(附註6)	16,891	1,947	2,013	8,875	10,594	40,320
土地使用權攤銷(附註6)	976	-	-	773	1,135	2,884
撇減持作銷售的已落成物業 (附註17)	19,763	-	-	-	-	19,763



## 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					
	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 餐飲業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	6,833,888	83,740	156,621	23,856	12,233	7,110,338
減：分部間收益	-	(8,156)	(86,107)	-	-	(94,263)
	6,833,888	75,584	70,514	23,856	12,233	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	1,812,808	34,545	3,003	(15,556)	(40,165)	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	1,812,808	398,455	3,003	(15,556)	(47,073)	2,151,637
融資收入						179,547
融資成本						(566,958)
融資成本—淨額(附註19)						(387,411)
除所得稅前溢利						1,764,226
所得稅開支(附註20)						(759,818)
期內溢利						1,004,408
其他資料：						
折舊(附註6)	14,835	1,089	1,949	6,032	6,484	30,389
土地使用權攤銷(附註6)	495	-	-	740	956	2,191
撇減持作銷售的已落成物業 (附註17)	46,567	-	-	-	-	46,567

## 5 收益及分部資料(續)

於二零一四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 餐飲業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	214,021,686	11,547,442	2,694,837	614,653	46,031,794	(169,817,251)	105,093,161
未分配							544,800
資產總值							105,637,961
分部負債	175,396,706	4,345,007	1,528,994	229,234	19,569,248	(144,000,310)	57,068,879
未分配							22,810,474
負債總值							79,879,353
其他資料：							
資本開支	2,793	713,364	2,429	51,660	33,506	-	803,752

於二零一三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 餐飲業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	158,331,734	10,420,311	2,514,776	222,412	43,150,360	(127,278,383)	87,361,210
未分配							446,770
資產總值							87,807,980
分部負債	123,855,947	3,360,969	1,518,295	154,690	20,705,307	(103,833,970)	45,761,238
未分配							20,288,578
負債總值							66,049,816
其他資料：							
資本開支	37,886	1,370,494	7,610	20,529	289,963	-	1,726,482

## 5 收益及分部資料(續)

分部間轉撥或交易乃按各訂約方協定的條款及條件訂立。

其他業務分部包括百貨公司、戲院、文化中心業務、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、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款以及現金及現金等值項目組成，但不包括遞延所得稅資產、金融衍生工具及預繳稅項。

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

資本開支包括添置非流動資產(預期可於結算日後超過一年收回的遞延所得稅資產除外)。

## 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)	土地使用權 人民幣千元
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>			
於二零一四年一月一日的期初賬面淨值	579,528	9,595,200	165,342
自投資物業轉撥至物業及設備及土地使用權	42,256	(50,769)	8,513
轉撥自發展中物業	315,509	-	24,756
轉撥至持作銷售的已落成物業	-	(11,479)	-
收購一家附屬公司	99	-	-
添置	108,718	695,034	-
攤銷(附註18)	-	-	(2,884)
折舊(附註18)	(40,320)	-	-
出售	(1,723)	-	-
出售附屬公司	(587)	-	-
公平值增加	-	232,414	-
於二零一四年六月三十日的期終賬面淨值	1,003,480	10,460,400	195,727

## 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)	土地使用權 人民幣千元
<b>截至二零一三年六月三十日止六個月</b>			
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18)	-	-	(2,191)
折舊(附註18)	(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

附註：

本集團於二零一四年及二零一三年六月三十日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。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

### 採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的市值租金乃根據該物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

期內概無改變估值方法。

## 6 物業及設備、投資物業及土地使用權(續)

### 釐定公平值所用的重大數據

資本化及折現率乃估值師按將予估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

於目標物業及其他相若物業內，當時每平方米市租乃按最近租金而估計。租金愈低，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃估值師按目前的市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。成本及利潤愈高，公平值愈低。

## 7 應收賬款、按金及其他應收款項

	未經審核 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	863,220	1,763,782
其他應收款項(附註b)	1,329,357	394,111
其他按金	335,472	477,874
預付款項	101,335	135,813
預付其他稅項	778,927	551,959
	<b>3,408,311</b>	<b>3,323,539</b>

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 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
尚未到期(附註i)	315,620	683,870
90日內(附註i及ii)	365,224	1,038,882
91至180日(附註ii)	177,996	31,679
181至270日(附註ii)	3,583	9,351
271至365日(附註ii)	797	-
	<b>863,220</b>	<b>1,763,782</b>

## 7 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

(i) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，結餘人民幣345,620,000元及人民幣683,870,000元為應收獨立第三方的銷售商業及住宅物業、發展中物業及擬發展項目款項。該等應收款項將於若干法律文件完成後一年內償還，預期於二零一四年及二零一五年期間結算。

(ii) 於二零一四年六月三十日，結餘主要為來自銷售住宅物業的應收獨立第三方款項。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) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，結餘人民幣1,103,796,000元及人民幣91,950,000元為來自出售本集團若干附屬公司所產生的其他應收款項，主要包括銷售商業及住宅物業、發展中物業及擬發展項目予獨立第三方。該等應收款項將於若干法律文件完成後六個月至一年內償還，預期於未來十二個月內結算。

(c) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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 收購土地按金

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。

## 9 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
於二零一四年一月一日	4,929,515,000	492,952	434,139	3,861,789	4,295,928
行使購股權	50,783,000	5,078	4,003	93,426	97,429
發行以股代息(附註)	80,109,910	8,011	6,354	163,921	170,275
於二零一四年六月三十日	5,060,407,910	506,041	444,496	4,119,136	4,563,632

附註：本集團向其股東提供以股代息的選擇，據此，股東於下次宣派特別現金股息時可選擇收取每股0.15港元的普通股代替現金股息，而普通股根據以股代息計劃發行。於二零一四年五月二十九日，於截至二零一四年六月三十日止期間已發行的以股代息總數為80,109,910股，每股股價為2.68港元。

期內所有已發行普通股於所有方面與現有股份享有同等地位。

## 10 儲備

	未經審核							合計
	合併儲備	匯兌儲備	法定儲備	購股權儲備	資本儲備	換股權儲備	保留盈利	
	(附註a)		(附註b)	(附註c)		(附註12(c))		
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
以股份為基礎的付款	-	-	-	33,998	-	-	-	33,998
行使購股權	-	-	-	(5,077)	-	-	-	(5,077)
視作出售附屬公司的權益(並無失去控制權)	-	-	-	-	1,203	-	-	1,203
部分出售附屬公司的權益(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
於二零一四年一月一日的結餘	<b>382</b>	<b>24,835</b>	<b>573,478</b>	<b>154,517</b>	<b>(70,749)</b>	<b>220,824</b>	<b>12,098,358</b>	<b>13,001,645</b>
期內溢利	-	-	-	-	-	-	1,328,655	1,328,655
以股份為基礎的付款	-	-	-	7,534	-	-	-	7,534
行使購股權	-	-	-	(27,314)	-	-	-	(27,314)
發行以股代息	-	-	-	-	-	-	(170,275)	(170,275)
已付股息	-	-	-	-	-	-	(420,772)	(420,772)
部分出售附屬公司的權益(並無失去控制權)	-	-	-	-	1,638	-	-	1,638
出售附屬公司的權益	-	-	(788)	-	-	-	-	(788)
於二零一四年六月三十日的結餘	<b>382</b>	<b>24,835</b>	<b>572,690</b>	<b>134,737</b>	<b>(69,111)</b>	<b>220,824</b>	<b>12,835,966</b>	<b>13,720,323</b>

附註：

- (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。



## 10 儲備(續)

附註：(續)

- (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) 購股權儲備指有關購股權計劃(附註26)授出的購股權的僱員服務價值。

## 11 永續資本工具

截至二零一四年六月三十日止期間內，本公司的兩間附屬公司已發行永續資本工具(「永續資本工具」)，總本金額為人民幣1,000,000,000元。

永續資本工具由本公司及其中一家附屬公司共同擔保。此等工具並無到期日，且分派付款可由永續資本工具的發行人酌情遞延。永續資本工具分類為股本工具，並於簡明綜合中期資產負債表中記錄於股本。

## 12 借款

	未經審核 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 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及f)	5,835,360	4,312,000
銀行借款－無抵押(附註a)	2,612,590	2,624,231
優先票據(附註b及e)	13,912,011	9,887,432
可換股債券(附註c)	1,405,826	1,377,335
	<b>23,765,787</b>	18,200,998
列作流動負債之借款：		
銀行借款－有抵押(附註a及f)	1,790,750	1,350,250
銀行借款－無抵押(附註a)	4,216,990	1,758,973
其他借款－有抵押(附註d)	-	914,535
	<b>6,007,740</b>	4,023,758
借款總額	<b>29,773,527</b>	22,224,756

附註：

(a) 銀行借款的變動分析如下：

	未經審核	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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	10,045,454	5,783,522
添置	6,695,010	3,908,000
還款	(2,297,688)	(1,401,255)
匯兌差額	12,914	(16,700)
於六月三十日的期終金額	<b>14,455,690</b>	8,273,567

## 12 借款(續)

附註：(續)

(b) 優先票據

優先票據的變動分析如下：

	未經審核						
	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	合計
	優先票據	一月優先票據	三月優先票據	四月優先票據	一月優先票據	六月優先票據	
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	
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>							
於一月一日的期初金額	1,538,556	3,149,137	3,397,712	1,802,027	-	-	9,887,432
添置	-	-	-	-	1,505,747	2,402,516	3,908,263
應計利息(附註19)	102,141	158,587	152,204	65,694	64,670	15,169	558,465
票息付款	(98,122)	(156,233)	(148,803)	(61,875)	(24,800)	-	(489,833)
匯兌差額	13,675	28,170	30,487	-	13,855	275	86,462
修改條款的交易成本	(5,334)	(10,613)	(11,421)	(6,218)	(5,192)	-	(38,778)
於六月三十日的期末金額	1,550,916	3,169,048	3,420,179	1,799,628	1,554,280	2,417,960	13,912,011

	未經審核						
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一三年	合計
	優先票據	優先票據	優先票據	一月優先票據	三月優先票據	四月優先票據	
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	
<b>截至二零一三年六月三十日止六個月</b>							
於一月一日的期初金額	2,210,426	1,824,570	1,577,919	-	-	-	5,612,915
添置	-	-	-	3,087,096	3,408,892	1,772,319	8,268,307
應計利息(附註19)	98,425	111,200	104,138	155,072	88,508	24,960	582,303
票息付款	(147,256)	(141,615)	(101,156)	-	-	-	(390,027)
匯兌差額	(6,036)	(5,009)	(26,729)	(54,877)	(59,222)	-	(151,873)
提早贖回溢價(附註e)	26,018	91,524	-	-	-	-	117,542
還款(附註e)	(2,181,577)	(1,880,670)	-	-	-	-	(4,062,247)
於六月三十日的期末金額	-	-	1,554,172	3,187,291	3,438,178	1,797,279	9,976,920

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」)。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e)。

於二零一二年九月十八日，本公司按面值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」)。

## 12 借款(續)

附註：(續)

### (b) 優先票據(續)

於二零一三年一月八日，本公司按面值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」)。

於二零一三年三月十九日，本公司按面值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」)。於二零一四年一月十三日，本公司按面值101%額外發行250,000,000美元(相等於約人民幣1,524,225,000元)(「二零一四年一月優先票據」)。

於二零一三年四月二十二日，本公司按面值100%額外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」)。

於二零一四年六月六日，本公司按面值99%發行本金總額400,000,000美元(相等於約人民幣2,460,840,000元)二零一九年到期9厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)。

二零一零年優先票據、二零一一年優先票據、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、二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據統稱為「優先票據」。

優先票據所得款項淨額(扣除交易成本)如下：

	二零一零年 優先票據 人民幣千元	二零一一年 優先票據 人民幣千元	二零一二年 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	二零一三年 三月優先票據 人民幣千元	二零一三年 四月優先票據 人民幣千元	二零一四年 一月優先票據 人民幣千元	二零一四年 六月優先票據 人民幣千元
面值	2,389,205	1,944,000	1,581,225	3,142,750	3,457,025	1,800,000	1,524,225	2,460,840
減：交易成本	(55,698)	(163,215)	(53,070)	(55,654)	(48,133)	(27,681)	(18,478)	(58,324)
所得款項淨額	2,333,507	1,780,785	1,528,155	3,087,096	3,408,892	1,772,319	1,505,747	2,402,516

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。

## 12 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)。

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。於截至二零一四年六月三十日止期間派付末期股息後，轉換價調低至每股2.64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贖回。可換股債券於二零一三年十二月二十日獲部分贖回，餘額則歸類為非流動負債。

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10)。

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。

於簡明綜合中期資產負債表內確認的可換股債券計算如下：

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

## 12 借款(續)

附註：(續)

(c) 可換股債券(續)

可換股債券的變動分析如下：

	未經審核	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>截至六月三十日止六個月</b>		
於一月一日的期初金額	1,377,335	1,324,613
應計利息(附註19)	89,158	85,737
票息付款	(60,667)	(60,667)
於六月三十日的期末金額	1,405,826	1,349,683

直至二零一四年六月三十日，概無進行轉換，而人民幣200,000元則於二零一三年獲贖回。

(d) 其他借款

於二零一三年十一月十三日，本公司與一名獨立第三方就一筆200,000,000美元(相當於約人民幣1,219,380,000元)的定期貸款訂立一項協議。該筆貸款按年利率14%計息，須於二零一三年十二月三十一日償還未償還部分本金額，並在最後還款日期償還當時尚未償還的本金額。倘訂約雙方協定，該借款的最後還款日期為二零一四年十一月十三日或二零一五年十一月十三日，並須分兩期按下列金額償還：(i)於二零一三年十二月三十一日(或訂約雙方協定的其他日期)，未償還貸款本金額的若干部分；及(ii)於最後還款日期，當時尚未償還貸款的本金額。該借款已隨後在截至二零一四年止期間悉數償還。於二零一四年五月十五日，本公司根據於二零一三年十一月簽訂的協議的相同條款進一步提取定期貸款100,000,000美元(相等於約人民幣615,210,000元)。有關金額已於截至二零一四年六月三十日止期間悉數償還。

其他借款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。

於資產負債表內的其他借款計算如下：

	未經審核 二零一四年 人民幣千元
<b>截至六月三十日止六個月</b>	
於一月一日的期初金額	914,535
添置	615,210
還款	(1,529,745)
於六月三十日的期末金額	-

## 12 借款(續)

附註：(續)

### (e) 借款再融資

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(「可換定期貸款」)及悉數贖回優先有抵押擔保債券(「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及未付票息分別為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，本公司贖回部分發行在外的二零一零年優先票據及二零一一年優先票據，贖回價相等於二零一零年優先票據及二零一一年優先票據本金的100%，即388,000,000美元(相等於人民幣2,432,333,000元)，累計及未付票息為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，本公司贖回餘下發行在外的二零一零年優先票據及二零一一年優先票據，贖回價相等於二零一零年優先票據及二零一一年優先票據本金的100%，即260,000,000美元(相等於人民幣1,629,914,000元)，累計及未付票息為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)。

截至二零一三年六月三十日止期間，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19)。

(f) 本集團的銀行借款人民幣7,626,110,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,662,250,000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。

(g) 銀行借款乃以下列項目作擔保：

	未經審核 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
集團公司		
— 有抵押	6,411,110	4,352,250
— 無抵押	6,829,580	4,371,204
	<b>13,240,690</b>	8,723,454

### 13 應付一家附屬公司的非控股權益款項

結餘為無抵押、免息及自協議簽立起計兩年內償還。

### 14 自顧客收取的墊款

結餘指自顧客收取的墊款及已收按金。人民幣20,080,813,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣16,369,710,000元)的款項指於地方政府出具預售證書後就已售予獨立第三方的物業收取的按金及分期付款。

### 15 預收按金

人民幣11,041,359,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣13,269,230,000元)的款項指就多項個別物業項目(當中於訂立協議時尚未獲相關政府機關出具預售證書，而本集團若干項目公司其後取得相關地方政府機關的預售證書)已收獨立第三方及項目公司非控股權益的按金。結餘主要包括：

- (1) 就按若干折讓售價出售十三個(二零一三年十二月三十一日：十六個)不同項目的物業單位已收十三名(二零一三年十二月三十一日：十六名)獨立第三方的按金人民幣7,668,400,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣9,311,951,000元)，有關折讓售價將於購買時釐定。倘獨立第三方決定不進行購買，則根據各項協議，按金可於指定時限內予以退還。於二零一四年六月三十日，四名獨立第三方(二零一三年十二月三十一日：一名)決定不進行購買，將須自取消日期起計九至十二個月內退還人民幣1,148,200,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣300,000,000元)的按金。截至二零一四年六月三十日止六個月，兩名獨立第三方決定進行購買。
- (2) 就按預定價格出售物業於購買時已收獨立第三方的按金人民幣460,824,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣460,824,000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。
- (3) 就按市價出售物業已收五間(二零一三年十二月三十一日：三間)項目公司五名非控股權益方(二零一三年十二月三十一日：三名)的按金人民幣2,912,135,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,496,455,000元)，有關市價乃於購買時釐定。倘非控股權益不進行購買，則根據各項協議，按金可於指定時限內予以退還。



## 16 其他應付款項及按金

	未經審核 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項、按金及應計款項(附註)	<b>2,997,950</b>	1,379,913
應付票據	<b>222,621</b>	204,019
有關收購附屬公司的應付代價	<b>45,417</b>	118,808
其他應付稅項	<b>117,735</b>	274,725
	<b>3,383,723</b>	1,977,465

附註：金額包括於二零一四年就中國兩個項目潛在合作自兩名獨立第三方收取的可退還按金人民幣1,800,000,000元。當及倘各個項目無法於自簽訂合作協議日期起計分別六個月及九個月內達至協定的未來發展里程碑，則各名獨立第三方有權取消協議，本集團須因此退還按金。

## 17 其他收益－淨額

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
沒收客戶按金	<b>1,878</b>	2,733
終止擬發展項目的補償	<b>7,037</b>	31,910
撤減持作銷售的已落成物業	<b>(19,763)</b>	(46,567)
政府津貼收入	<b>27,609</b>	12,434
出售物業及設備虧損	<b>(1,460)</b>	(425)
其他	<b>3,513</b>	1,919
	<b>18,814</b>	2,004

## 18 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)之分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
核數師酬金	1,300	1,200
廣告及其他宣傳成本	277,592	228,786
代理費	26,700	24,319
營業稅(附註)	237,681	248,681
已售物業成本	3,715,708	4,116,603
捐款	31,030	39,319
法律及專業費用	26,551	23,786
折舊(附註6)	40,320	30,389
土地使用權攤銷(附註6)	2,884	2,191
員工成本(包括董事酬金)：		
—薪金、工資及員工福利成本	217,949	184,759
—購股權開支	7,534	33,998
辦公室開支	36,046	47,679
經營租賃租金	19,916	15,936
其他	246,148	225,798
	<b>4,887,359</b>	5,223,444

附註：組成本集團的中國公司須按稅率5%就其來自物業銷售、租金收入、物業管理服務、酒店及餐飲業務以及其他業務的收益繳納營業稅。

## 19 融資收入／(成本)－淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
融資收入		
應付附屬公司的非控股權益款項的推算利息開支	159,028	-
銀行存款利息收入	9,509	12,840
匯兌收益淨額	-	166,707
	<b>168,537</b>	179,547
融資成本		
利息開支：		
－銀行及其他借款	(474,144)	(435,686)
－優先票據(附註12(b))	(558,465)	(582,303)
－可換股債券(附註12(c))	(89,158)	(85,737)
－優先有抵押擔保債券	-	(4,991)
－可換定期貸款	-	(3,256)
債務提早贖回溢價(附註12(e))	-	(521,042)
總利息開支	<b>(1,121,767)</b>	(1,633,015)
減：資本化利息	<b>1,060,913</b>	1,066,057
	<b>(60,854)</b>	(566,958)
匯兌虧損淨額	<b>(79,158)</b>	-
	<b>(140,012)</b>	(566,958)
融資收入／(成本)－淨額	<b>28,525</b>	(387,411)

## 20 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

由於本集團於截至二零一四年及二零一三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%(二零一三年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

## 20 所得稅開支(續)

### 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%累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入簡明綜合中期全面收益表。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	668,764	785,822
— 中國土地增值稅	107,737	16,985
遞延所得稅	(1,877)	(42,989)
	<b>774,624</b>	759,818

## 21 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	
	二零一四年	二零一三年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,328,655	1,024,624
已發行普通股的加權平均數	4,973,700,779	4,909,832,669
每股基本盈利(人民幣)	<b>0.267</b>	0.209

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣1,328,655,000元(二零一三年：人民幣1,024,624,000元)及期內已發行4,973,700,779股(二零一三年：4,909,832,669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轉換後而計算。截至二零一四年及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。

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進行計算，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。

## 21 每股盈利(續)

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,328,655	1,024,624
就可換股債券的融資成本的調整	73,984	85,737
用作釐定每股攤薄盈利的溢利(人民幣千元)	1,402,639	1,110,361
已發行普通股的加權平均數	4,973,700,779	4,909,832,669
就可換股債券的調整	639,172,341	620,000,000
就購股權的調整	84,735,226	116,385,795
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,697,608,346	5,646,218,464
每股攤薄盈利(人民幣)	0.246	0.197

## 22 股息

本公司已於二零一四年三月三十一日舉行的股東週年大會上宣派有關截至二零一三年十二月三十一日止年度每股15港仙的末期股息連同以股代息替代合共745,236,000港元(相等於人民幣591,047,000元)，並於二零一四年五月支付(二零一三年：零)。

本公司並無就截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

## 23 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 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 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	12,758,720	9,856,673

就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權收回相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(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。

## 23 財務擔保合同(續)

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回支付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擔保計提撥備。

## 24 承擔

就物業發展開支之承擔

	未經審核 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	<b>25,022,748</b>	21,504,675

附註：金額指就土地使用權以及擬發展合約及建築合約的預付款項的承擔。

## 25 收購及出售附屬公司

### (a) 收購附屬公司及非控股權益

於二零一四年二月，本集團透過公開拍賣收購南京奧信房地產開發有限公司的100%股權，現金代價為人民幣909,000,000元。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。因此，本集團認為該收購事項實質上為收購資產，故已付現金代價與所購入資產淨值的差額將確認為土地的賬面值調整。於二零一四年六月，本集團以代價人民幣2,000,000元部分出售其已發行股本的4%予一名獨立第三方。故此，本集團已確認非控股權益增加人民幣1,856,000元及資本儲備增加人民幣144,000元(附註25(b))。

截至二零一三年六月三十日止六個月，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的40%股權。於收購事項前，本集團持有湖南明泰置業發展有限公司的60%股權。該公司於收購事項前並無經營任何業務，並僅持有一幅土地及發展中物業。因此，本集團認為該收購事項實質上為收購資產，故已付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。

該交易事項的代價乃按所購入資產的公平值得出。

**25 收購及出售附屬公司(續)****(a) 收購附屬公司及非控股權益(續)**

截至二零一四年六月三十日止六個月，收購事項產生之資產與負債如下：

	未經審核 於收購日期 人民幣千元
物業及設備	99
收購土地按金	3,595,046
應收賬款、按金及其他應收款項	611
現金及現金等值項目	4,139
應計建築成本	(8,661)
其他應付款項及按金	(262)
應付一家中介控股公司款項(附註)	(3,583,549)
所購入資產淨值	7,423
以現金結算之購買代價	4,492,549
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(4,139)
收購附屬公司時之現金流出(附註)	4,488,410
總購買代價：	
一期內已付現金	909,000
所購入淨資產賬面淨值一如上文所示	(7,423)
收購土地按金之賬面值調整	901,577

附註：截至二零一四年六月三十日止期間，本集團結付應付一家中介控股公司款項人民幣3,583,549,000元，作為部分購買代價。本集團將此土地收購視為透過收購一家附屬公司的收購事項，而人民幣4,488,410,000元的相關現金流出淨額為經營活動所用現金。

**(b) 出售附屬公司部分權益(並無失去控制權)**

截至二零一四年六月三十日止期間，本集團部分出售其若干附屬公司的已發行股本予若干獨立第三方，總代價為人民幣1,998,820,000元。因此，本集團確認非控股權益增加人民幣1,997,182,000元及資本儲備增加人民幣1,638,000元。

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元出售本集團一家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。

## 25 收購及出售附屬公司(續)

### (c) 出售附屬公司權益

截至二零一四年六月三十日止期間，本集團出售若干附屬公司的全部權益。若干該等附屬公司僅於中國持有擬發展項目、發展中物業或持作銷售的已落成物業的預付款項。該等公司於該等出售事項前並無經營任何業務。因此，本集團將該等出售視為物業銷售，而其相關現金流入淨額人民幣1,934,195,000元則當作經營所得現金。

於截至二零一三年六月三十日止期間，本集團出售本集團若干附屬公司的全部權益。該等附屬公司於該等出售前並無經營任何業務。因此，本集團將該等出售視為物業銷售，而其相關現金流入淨額人民幣9,595,000元則當作經營所得現金。

### (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家附屬公司注資，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。

### (e) 附屬公司所有權益的變動影響(並無股權控制權變動)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
以下原因導致本公司股權持有人應佔權益變動：		
— 部分出售附屬公司權益(並無失去控制權)	1,638	59
— 視作部分出售附屬公司權益(並無失去控制權)	-	1,203
附屬公司所有權益變動的淨影響(本公司權益持有人應佔股權控制權並無變動)	1,638	1,262



## 26 購股權

### 購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過之決議案，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。根據購股權計劃之條款，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之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、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之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」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得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，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(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之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	未經審核			
	二零一四年六月三十日		二零一三年六月三十日	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	1.747	387,187,000	1.731	467,230,000
期內授出	2.61	11,000,000	-	-
期內行使	1.752	(50,783,000)	1.945	(8,385,000)
期內沒收	1.598	(32,944,000)	1.646	(35,676,000)
於六月三十日	1.792	314,460,000	1.734	423,169,000

於二零一四年六月三十日，128,280,000份(二零一三年六月三十日：125,759,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可獲行使(附註)。

## 26 購股權(續) 購股權計劃(續)

附註：於簡明綜合中期資產負債表日期的購股權年期如下：

行使期	行使價 每股 (港元)	購股權數目	
		二零一四年 六月三十日	二零一三年 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	12,129,000	22,075,000
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	13,175,000	23,080,000
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	13,752,000	24,230,000
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	19,970,000	24,230,000
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	19,970,000	24,230,000
二零一三年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	20,130,000	55,604,000
二零一四年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	44,094,000	56,180,000
二零一五年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	45,080,000	56,180,000
二零一六年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	45,080,000	56,180,000
二零一七年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	45,080,000	56,180,000
二零一五年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	2,200,000	-
二零一六年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	2,200,000	-
二零一七年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	2,200,000	-
二零一八年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	2,200,000	-
二零一九年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	2,200,000	-
		<b>314,460,000</b>	423,169,000

本公司分別於二零一零年三月二十三日及二零一零年七月二十三日向譚禮寧博士(「二零一零年三月授出」)及向若干董事及僱員(「二零一零年七月授出」)分別提呈授出本公司股本中每份面值0.10港元25,000,000份及179,750,000份購股權。二零一二年內，於二零一二年六月六日，本公司進一步向數名董事及僱員分別提呈授出本公司股本中每股面值0.10港元326,790,000股股份(「二零一二年六月授出」)。截至二零一四年六月三十日止六個月，於二零一四年二月二十一日，本公司向一名僱員及一名諮詢人提呈授出合共11,000,000份本公司股本中每份面值0.10港元的購股權(「二零一四年二月授出」)。估值乃根據二元模式以下列數據及假設作出：

	二零一零年 三月授出	二零一零年 七月授出	二零一二年 六月授出	二零一四年 二月授出
二元模式下的公平值	22,355,000港元	142,362,000港元	198,688,000港元	8,514,000港元
授出日期的股份收市價	2.56港元	1.71港元	1.39港元	2.60港元
行使價	3.105港元	2.00港元	1.50港元	2.61港元
年度無風險利率	1.82%-2.33%	2.29%	1.04%	2.30%
預期購股權壽命	五至七年	十年	十年	十年
預期股息回報	無	無	無	6.0%

**26 購股權(續)****購股權計劃(續)**

本公司股價波幅乃根據授出年度內的股價波幅釐定。二零一四年、二零一二年及二零一零年的波幅率分別為每年45%、44%及40%。

**27 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
租金開支(附註)	917	813

附註：此代表就各辦公室物業向控股股東郭俊偉先生及郭英成先生支付的租金開支。期內已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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	14,531	14,090
退休金計劃供款	218	169
購股權福利	759	12,060
	15,508	26,139

## 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。截至二零一四年六月三十日止六個月，董事會認為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(「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

根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。於二零一三年十二月二十六日委任陳少環女士為本公司非執行董事後，董事會由十名成員組成，包括六名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。因此，於二零一三年十二月二十六日至二零一四年四月三日期間，本公司獨立非執行董事人數不足上市規則第3.10A條所規定的董事會人數的三分之一。陳耿賢先生於二零一四年四月四月辭任執行董事後，本公司自此符合上市規則第3.10A條的規定。

除上文所披露者外，概無任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條第(e)至(g)項予以披露。

### 審核委員會

審核委員會協助董事會就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可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為本公司獨立非執行董事，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的二零一四年中期報告。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》，審閱截至二零一四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。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於截至二零一四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

除本報告所披露者外，截至二零一四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二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(二零一三年六月三十日：零)。