



建業地產股份有限公司 Central China Real Estate Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 0832.HK

www.centralchina.com

根植中原造福百姓

胡海森



From the land of Henan,
for the people of China

2015年中期報告



目 錄

公司資料	02
公司簡介	04
主席報告	06
管理層討論與分析	08
權益披露	24
企業管治及其他資料	31
綜合收益表	33
綜合全面收益表	34
綜合財務狀況表	35
綜合權益變動表	37
簡明綜合現金流量表	39
未經審核中期財務報告附註	40
審閱報告	67



董事會

執行董事

胡葆森先生(主席)
閻穎春女士

非執行董事

羅臻毓先生(副主席)
廖茸桐先生(於2015年4月1日辭任)
潘子翔先生(於2015年4月1日獲委任)
李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生
辛羅林先生
麥建裕先生

董事會委員會

審核委員會

張石麟先生(主席)
辛羅林先生
羅臻毓先生

薪酬委員會

辛羅林先生(主席)
胡葆森先生
張石麟先生

提名委員會

胡葆森先生(主席)
張石麟先生
辛羅林先生

首席執行官

陳建業先生

公司秘書

郭柏成先生

註冊辦事處

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

中國主要營業地點

中國河南省
鄭州市農業東路
建業總部港E座

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場77樓
7701B-7702A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

公司資料(續)

香港股份過戶登記分處

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 號舖

主要往來銀行

中國銀行(香港)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

法律顧問

關於香港法律
李偉斌律師行

關於開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

本公司網站

www.centralchina.com

公司簡介

建業地產股份有限公司(下稱「建業地產」或「本公司」，連同其附屬公司通稱「建業集團」)於2007年11月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2008年6月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，具有中華人民共和國(「中國」)房地產開發企業一級資質。

本公司成立伊始即確定了房地產主營業務和品牌化經營道路，23年來秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，通過精心雕琢的建築作品引領居民體驗新的生活方式。本公司認為，企業之於社會，如同大樹之於土壤。每進駐一個城市，本公司都與當地的開發商一同提高城市的建設水平，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城鎮化進程及河南經濟社會發展所做的不懈努力，獲得了政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為河南城市化進程和社會全面進步的推動者，紮根河南23年，堅守「讓河南人民都住上好房子」的企業理想與使命，並逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」、「桂園」及「建業十八城」等產品系列，提升了河南各城市的人居水平，為河南城鎮化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時，本公司整合相關物業、教育、酒店、足球、商業、綠色基地等資源，構建「私人訂制」式大服務體系，開啟由城市綜合開發企業向城市居民新型生活方式服務企業的轉型。

本公司始終堅持「向客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務」的產品服務觀，並以決策科學化、管理規範化、經營專業化的經營管理理念來確保產品和服務的標準和質量。

本公司成立23年以來，堅守了高質量住宅開發的專業追求，創造了立足於省域化發展的「建業模式」，塑造了一個富有社會責任感的品牌，培育了一支優秀的管理團隊，弘揚了「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，步入了「持續盈利，穩定增長」的發展軌道。

公司簡介(續)

目前，本公司已進入河南省的18個地級城市和22個縣級城市。截至2015年6月30日，本公司開發項目累計竣工建築面積約1,436萬平方米，擁有在建項目共55個／期，在建總建築面積約497萬平方米，土地儲備建築面積約2,049萬平方米，其中權益建築面積約1,737萬平方米。報告期內，新開工面積約109萬平方米，銷售面積約121萬平方米。

本公司秉承「守信用，負責任，走正道，務正業」的企業文化，並日漸形成「經濟效益和社會效益、物質追求和精神追求、企業利益和員工利益、戰略目標和執行過程」高度統一的局面。

2015年3月24日，2015中國房地產500強測評研究報告成果發佈，本公司獲評2015中國房地產開發企業500強第26位，並連續七年位居區域運營十強第一名；2015年4月3日，2014年度河南省國稅及地稅納稅百強企業榜單發佈，本公司以23.06億的納稅總額位居全省第八位，係唯一入評全省國地稅納稅總額前十的房地產企業；2015年5月28日，2015年中國房地產上市公司排行榜發佈，本公司位列第26名，並首次進入「中國上市房企發展速度的排行榜」三甲；2015年7月8日，《財富》(中文版)發佈了本年度中國企業500強排行榜，本公司首次進入榜單並排名第471位，是此次上榜的13家豫企中唯一的房地產企業。

實現偉大理想，銘刻光輝歲月。秉承「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神與「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，本公司始終堅持立志為行業和民營經濟的發展、民族的振興、國家的富強做出貢獻。

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會（「董事會」，其成員各為「董事」）欣然提呈本集團截至2015年6月30日止六個月未經審核綜合中期業績。

2015年上半年，全球經濟仍在波折中艱難復蘇，在這一周期性因素影響下，上半年國內生產總值增長7%，主要指標逐步回暖，經濟運行呈現緩中趨穩、穩中向好的發展態勢。但另一方面，中國經濟仍在以25年來最慢的速度增長，部分經濟數據表現不佳，未來下行壓力明顯。

具體至本公司戰略主戰場河南省，得益於區域靈活施策、多措並舉的穩增長政策及產業集聚區、航空港區經濟較快增長，2015年上半年河南省實現生產總值增長達7.8%，領先全國增速0.8個百分點。

房地產市場方面，本年宏觀政策著眼於：「因地制宜，分城施策，鼓勵居民自住性住房和改善性住房需求，保持房地產長期平穩健康發展」。中央政府減少行政干預，堅持市場化的風格正引導行業走向健康發展之路。報告期內，中國房地產進入深度盤整期的態勢日益明顯，市場的分化正在進一步加劇。集中表現為，局部區域的房地產供需出現了結構性失衡，部分消費者仍存在觀望情緒。

進入2015年，移動互聯網的發展對行業的影響日漸深遠，而中國房地產也逐步進入買方市場。這就要求企業的產品、服務必須更有競爭力，並切中客戶痛點。報告期內，本公司秉承「守信用、負責任、走正道、務正業」的企業文化主張，更加重視產品的研發和服務的創新。

上半年，本公司持續關注各種新型建築技術及住宅產業化管理系統，並依托「住宅產業化」逐步構建產品的核心競爭力。與此同時，在深度研究客戶需求的基礎上，本公司全力創新客戶服務模式。未來，本公司將協同戰略合作夥伴，搭建建業社區O2O平台，以「E+家」社區服務站為綫下紐帶，充分整合內外部資源，完成物業服務模式的整體升級，以此提升建業社區人居幸福指數，滿足客戶的多方位需求。

主席報告(續)

長期來看，中國的城市化遠未結束，中國家庭裂變、城鎮化紅利及對宜居、人性化住宅的改善需求仍將為行業提供廣闊的成長空間。伴隨著行業進入以細分為主要特徵的下半場，未來企業間的競爭將更加激烈，對經營管理能力的要求更加全面。報告期內，經過周密籌劃，本公司在內部治理上啟動了具有里程碑式的管理變革和組織轉型。本次變革以提高勞動效率、提高勞動效益，打破組織壁壘、應對創新轉型為根本目的，引入了「事業合夥人與跟投機制」等前沿管理思想，整體順應了互聯網時代對組織能力的新要求。

2015年，是行業的轉型之年，也是分化之年。對行業成熟期的認識，迫使本公司必須認真研究市場格局調整、分化和細分結果的價值。未來三年，是本公司戰略縱深階段的重要三年，更是轉型的關鍵三年。而本公司的整體工作方針是「在發展中轉型，在轉型中發展」。發展是轉型的前提，新的發展又是轉型的目的。這就要求本公司持續提升企業的核心競爭力，更好地滿足客戶需求，具備更強的盈利能力，最終打造更強大的品牌。過去23年裏，本公司憑藉自身對優質居住體驗的定義和標準，信譽和責任感贏得了無數客戶的衷心擁戴，未來本公司將持續捍衛並擴大公司在戰略目標市場上的品牌優勢，並深度挖掘品牌價值。

作為一家習慣於用長時段視角抉擇發展戰略的公司，本公司將繼續以基業長青的標準約束當下，以穩健實效的經營鋪墊未來。立足未來，建業人務必更加清醒，更加勤勉，更加堅忍，更加卓越。唯如此，企業戰略才能順利推向縱深，百城建業才能三十而立；唯如此，建業人才能收穫自身孜孜以求的目標——創造財富、收穫尊重。

致謝

謹此衷心感謝管理層和全體員工的辛勤努力與付出。在充滿變革的年代，股東的信賴與認同，是本公司的動力之源。本公司將繼續為股東創造最大價值，做河南城市化進程的推動者，為中國房地產業健康持續發展做出更大的貢獻。

主席
胡葆森

2015年8月31日

一、運營回顧

(一) 市場和公司營運回顧

1. 宏觀經濟

2015年上半年，全球經濟復甦仍然艱難曲折，國內經濟下行壓力持續加大。中國政府堅持穩中求進工作總基調，持續深化改革，調整經濟結構，積極主動調整宏觀調控方式，上半年經濟增速緩中趨穩。2015年上半年實現國內生產總值人民幣29.69萬億元，同比增長7.0%。

2015年上半年，河南省深入佈局「四個全面」戰略（即全面建成小康社會、全面深化改革、全面依法治國、全面從嚴治黨），主動適應經濟發展新常態，堅持精準調控、精準發力，靈活施策、多措並舉促進經濟穩定增長。2015年上半年河南省實現國內生產總值人民幣1.67萬億元，同比增長7.8%，領先全國增速0.8個百分點。

2. 房地產市場

2015年兩會上李克強總理提出了「因地制宜，分城施策，鼓勵居民自住性住房和改善性住房需求，保持房地產長期平穩健康發展」的大方向，兩會後，中國政府一改往年的行政干預，實施「信貸槓桿」來影響行業發展。央行明確支持合理住房需求、釋放流動性加之地方政府的政策微調，促使2015年上半年房地產市場出現止跌回漲的態勢。2015年上半年，全國商品房銷售面積50,264萬平方米，同比增長3.9%；商品房銷售額為人民幣3.43萬億元，同比增長10%。全國商品房開發投資額為人民幣4.40萬億元，同比增長4.6%。

河南省房地產市場在新型城鎮化大力推進下，持續釋放大量剛性需求，推動房地產市場平穩發展。2015年上半年，河南省實現商品房銷售面積2,949萬平方米，同比增長4.3%，商品房銷售額為人民幣1,380億元，同比增長7.8%。河南省商品房開發投資額為人民幣2,040億元，同比增長9.5%，較全國增幅高出4.9個百分點。

管理層討論與分析(續)

(二) 項目發展

報告期內，本公司深入貫徹「在發展中轉型，在轉型中發展」的指導思想，進行了組織架構調整，使各區域資源更加平衡，為各項目實現均好性發展奠定了基礎。報告期內，本公司完成新開工面積和竣工面積分別為1,085,385平方米及567,510平方米。

1. 開發進度

報告期內，本公司共有10個項目／分期動工建設，新開工面積1,085,385平方米，與年初計劃相比略有調整，主要是根據市場發展形勢，本公司有針對性地調整了相關項目的開發節奏。

2015年上半年新開發項目地理分佈情況

地區	新開工建築面積 (平方米)
鄭州	222,241
河南省其他城市	863,144
合計	1,085,385

截至2015年6月30日，本公司在建項目55個項目／分期，其中6個於鄭州市，河南省其他城市共49個，在建項目總建築面積約為4,971,693平方米。

截至2015年6月30日止在建項目地理分佈情況

地區	在建建築面積 (平方米)
鄭州	1,185,283
河南省其他城市	3,786,410
合計	4,971,693

管理層討論與分析(續)

報告期內本公司共有14個項目／分期竣工，總竣工面積567,510平方米，銷售完成率75%。

城市	項目名稱	竣工建築 面積 (平方米)	可售建築 面積 (平方米)	已預售/ 已售建築 面積 (平方米)
鄭州	春天里一期	86,248	34,134	32,965
鄭州	鄭西聯盟新城二期	27,508	27,508	2,586
新鄉	長垣森林半島一期	44,817	41,262	30,094
新鄉	壹號城邦二期一批	87,330	81,629	74,768
南陽	凱旋廣場一期	115,124	96,577	84,783
周口	森林半島五期	26,588	18,982	14,891
鶴壁	滑縣壹號城邦一期	35,882	31,983	20,194
漯河	西城森林半島一期	18,534	14,211	10,648
焦作	修武森林半島二期	36,722	35,285	13,473
許昌	鄆陵生態新城二批	3,904	3,904	3,195
平頂山	十八城二期	49,048	42,234	36,867
洛陽	偃師森林半島一期	21,640	21,640	10,184
三門峽	靈寶森林半島一期	14,165	14,166	13,073
合計		567,510	463,515	347,721

備註： 春天里建築面積含5.2萬平方米的地下室和地下車庫。

管理層討論與分析(續)

2. 銷售進度

報告期內，本公司採用積極的銷售策略，共銷售／預售建築面積1,208,656平方米，比去年同期增長24.9%，體現理想的庫存去化速度；銷／預售金額人民幣59.6億元，比去年同期降低了10%。在銷售建築面積上升的同時，銷售金額同比降低，主要因為報告期內鄭州開盤資源較少及本公司以價換量快速去化庫存而影響銷售金額。

2015年上半年銷售／預售地理分佈情況

地區	已售出可售	
	建築面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣千元)
鄭州	173,245	1,092,804
河南省其他城市	1,035,411	4,864,689
合計	1,208,656	5,957,493

(三) 土地儲備

報告期內，本集團通過公開競買方式獲取土地儲備建築面積149萬平方米。截至2015年6月30日，本集團擁有土地儲備建築面積2,049萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積1,613萬平方米。

1. 公開競買土地

2015年1月19日，本集團在鄢陵縣招標投標交易管理中心舉辦的土地使用權拍賣出讓活動中分別以約人民幣0.25億元、人民幣0.26億元、人民幣0.29億元、人民幣0.12億元成功競得鄢陵縣陳化店鎮311國道北側四宗土地的土地使用權。YC-14-30#宗地面積38,689平方米，YC-14-31#宗地面積44,903平方米，YC-14-32#宗地面積49,408平方米，該三宗土地控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0，YC-14-33#宗地面積17,087平方米，該宗土地控制性詳細規劃容積率為0.4-1.0。

管理層討論與分析(續)

2015年1月22日，本集團在永城市國土資源局舉辦的土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.88億元、人民幣0.90億元成功競得位於永城市中原路西側、沱濱南路南側、永宿路北側、鐵山路東側兩宗土地的土地使用權。永掛2014-29號宗地面積64,411平方米，永掛2014-30號宗地面積64,412平方米。該兩宗土地控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2015年2月13日，本集團在鄭州市國土資源局土地交易大廳舉辦的土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.07億元、人民幣0.69億元、人民幣1.43億元、人民幣3.62億元成功競得位於鄭州市化肥東路東、希望路南、希望路北、育林路東四宗土地的使用權。鄭政出[2015] 5號宗地面積5,084平方米，鄭政出[2015] 6號宗地面積13,968平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.21，鄭政出[2015] 7號宗地面積19,386平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-5.54，鄭政出[2015] 8號宗地面積55,720平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-4.76。

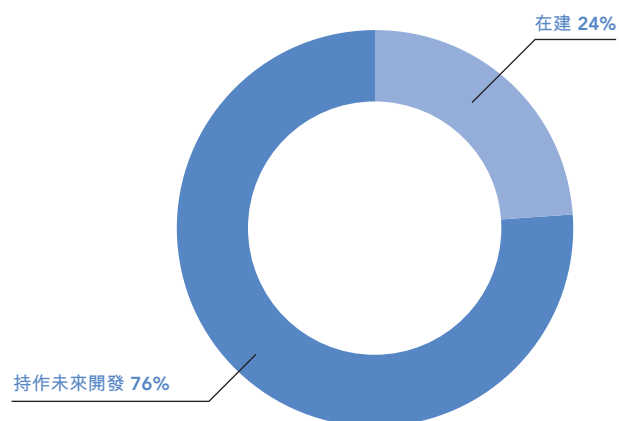
2015年4月24日，本集團在鄭州市國土資源局國土交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣1.11億元、人民幣0.98億元、人民幣0.21億元、人民幣1.26億元、人民幣1.18億元、人民幣1.29億元、人民幣0.69億元。成功競得位於鄭州市南三環以南、鄭平公路以西、南四環以北、嵩山南路以東七宗土地的土地使用權。鄭政出[2015] 24號宗地面積27,794平方米，鄭政出[2015] 27號宗地面積29,262平方米，鄭政出[2015] 28號宗地面積29,739平方米，鄭政出[2015] 29號宗地面積32,826平方米，該四宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-3.5，鄭政出[2015] 25號宗地面積17,869平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-4.9，鄭政出[2015] 26號宗地面積5,997平方米，鄭政出[2015] 30號宗地面積19,122平方米，該兩宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

管理層討論與分析(續)

2. 土地儲備分佈圖

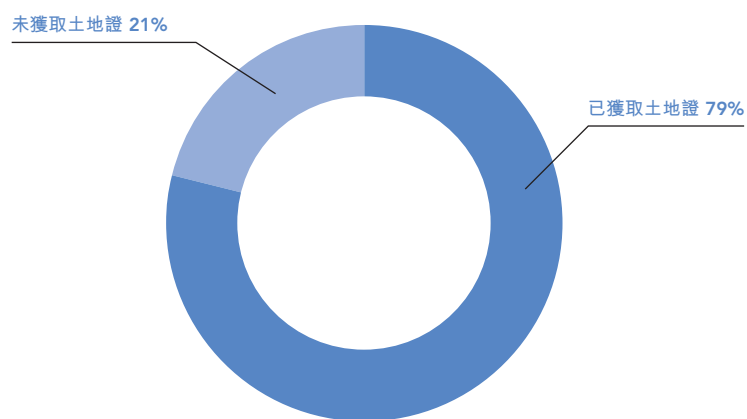
1. 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積佔比
(截至2015年6月30日)



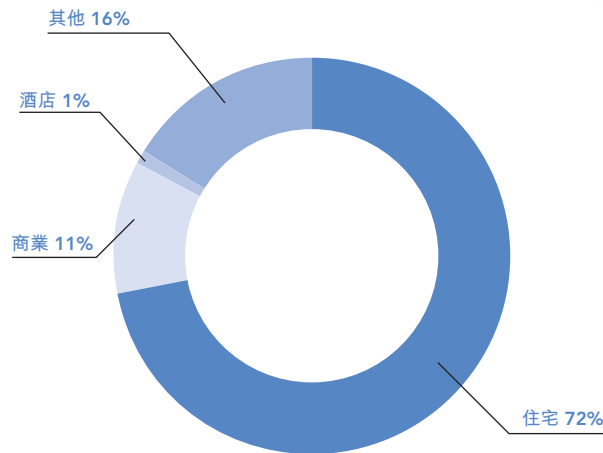
2. 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

圖：本公司土地儲備中已獲取土地證部分和未獲取土地證部分佔比
(截至2015年6月30日)



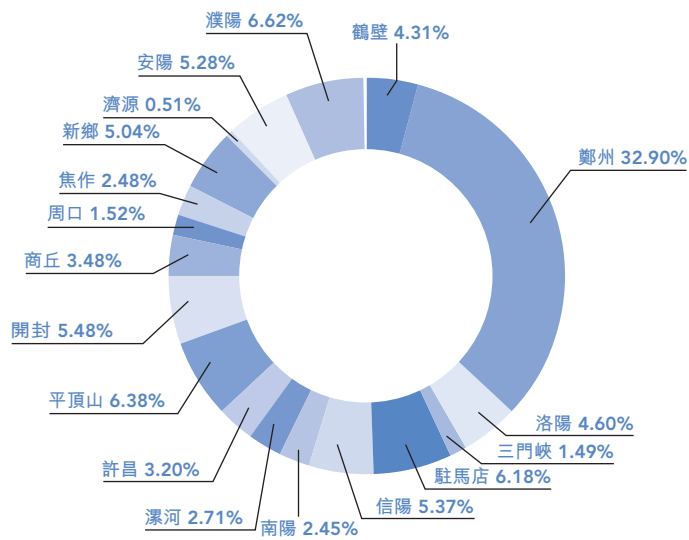
3. 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：本公司物業類型分佈
(截至2015年6月30日)



4. 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備城市分佈
(截至2015年6月30日)



管理層討論與分析(續)

(四) 產品研發

本公司始終以產品系列化、標準化、產業化為總綱，通過在新市場做傳統產品持續雕琢提升原有系列化產品品質，同時在傳統市場，結合新形勢確定新產品新技術研究方向；堅持產品綠色開發理念，保持產品長期可持續發展；關注產業變革前沿，持續推進住宅產業化進程；商業、酒店、文化旅遊地產產品的日益完善，為集團大服務體系提供優質的產品保障。

1. 建築設計

報告期內，通過精細化設計與成本優化相結合，以管理流程規範化為控制手段，不斷完善與提升既有產品線的整體品質；以「綠色、低碳、節能」為企業可持續發展之本源，省域範圍內深入推廣綠色建築；引入樓宇新風技術，切實提升居住品質；產品堅持以人為本，強調舒適，全面引入精裝概念，打造全新生活方式。

2. 產品系列化、標準化、產業化

報告期內，在產品系列化、標準化廣泛落地的同時，從產品整體與細節設計體現對客戶的關懷，深入研究市場發展方向，根據新形勢下客戶需求，利用互聯網手段，確定新產品新技術的研究方向。

「住宅產業化」作為未來的核心競爭力，持續關注各種新型建築技術及住宅產業化管理系統，以系列化、標準化為基礎，集成產業化、全裝修、綠色建築理念，開展構配件產業化樣板工作。

(五) 客戶服務及客戶關係

報告期內，本公司創新客戶增值服務模式，全面開展社區線上線下(O2O)平台搭建，全力打造社區黃金一公里服務模式。同時繼續加強客戶服務體系建設，不斷完善客戶服務標準，推動客戶滿意度的持續提升。

報告期內，本公司圍繞社區 O2O 平台搭建這一核心目標，充分發揮物業社區的優勢，開展線上建業客戶端智能服務終端開發和線下「E+家」社區服務站建設工作，以社區居民為核心，通過網絡體驗平台、掌上智能平台、社區智能服務終端等方式，開放式整合企業、社區及其周邊相關資源，為客戶提供交互互動、便民服務、日用採購、物業管理、家庭資訊、酒店消費、球迷互動、親子教育等菜單服務。社區 O2O 平台的搭建，不僅提升了公司產品的硬件標準，也為客戶打造了一個全新的服務體驗模式，創造了一個安全感、幸福感、歸屬感極強的熟人社區，極大提升了人居幸福指數，滿足了客戶的多方位需求。

同時，本公司通過客戶服務工作前置化，對設計、銷售、工程、物業、客戶服務等工作進行考評，打造全流程客服工作體系，將地產開發流程中常見的客戶問題予以規避，全方位提升客戶服務標準。此外，本公司還強化了 9617777 服務熱線職能，拓寬了 9617777 微信、手機客戶端等網絡化社區服務渠道，為客戶提供尊貴和便利生活方式的解決方案，不斷促進客戶滿意度的提升。

管理層討論與分析(續)

二、業務展望

(一) 市場展望

1. 宏觀經濟方面

2015年下半年中國政府仍將繼續實施積極地財政政策和穩健的貨幣政策，更加注重預調微調和定向調控，以微觀活力支撐宏觀穩定，以供給創新帶動需求擴大，以結構調整促進總量平衡。本公司預計2015年中國經濟仍將繼續保持緩中趨穩、穩中向好的態勢。

隨著中原經濟區建設和新型城鎮化的不斷推進，河南省經濟結構將進一步優化，產業承載力和區域經濟競爭力將進一步增強。本公司預計2015年河南省經濟增速將繼續領先全國經濟平均水平。

2. 房地產市場

隨著行政化調控手段的退出和房地產長效機制的建立，新型城鎮化帶來剛需增加和改善型需求釋放將發揮顯著的支撐作用。2015年下半年維持現有政策的平穩落實將是主旋律，房地產資金面將相對寬鬆。本公司預計2015年下半年房地產市場總體仍將平穩運行，不同城市間市場加速分化。

基於河南省的交通及人口資源優勢，在新型城鎮化推進過程中必將為房地產市場的發展帶來旺盛穩定的剛性住房需求，支撐房地產市場長期向好。本公司預計2015年下半年河南省房地產形勢將繼續保持穩定增長態勢。

管理層討論與分析(續)

(二) 業務規劃

2015年下半年，本公司將加大鄭州區域土地獲取力度和開發速度，持續提升重要區域盈利水平，同時在其他城市重點推進輕資產模式營運，實現有質量的規模增長。另外，以舉辦全省聯動品牌營銷為切入點，創新營銷思路，確保年度業績實現，為本公司進一步持續穩定健康發展奠定基礎。

1. 開工計劃

2015年下半年，預計本公司共有28個項目／分期動工建設，建築面積2,201,841平方米。

2015年下半年項目開發地理分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	比值 (%)
鄭州	1,191,763	54%
河南省其他地市	1,010,078	46%
合計	2,201,841	100%

管理層討論與分析(續)

2. 竣工交付計劃

本集團預計2015年下半年竣工交付30個項目／分期，竣工建築面積2,153,025平方米。

2015年下半年預計竣工情況

城市	項目／分期名稱	計劃竣工 建築面積 (平方米)
鄭州	鄭西森林半島四期	65,484
鄭州	智慧港	57,015
鄭州	運河上院一期	85,403
鄭州	泰宏建業國際城	560,915
洛陽	偃師森林半島一期	25,491
平頂山	舞鋼森林半島二期	37,188
平頂山	十八城一期	71,686
平頂山	十八城二期	32,903
平頂山	寶豐森林半島二期	27,399
鶴壁	滑縣壹號城邦一期	27,361
新鄉	長垣森林半島一期	68,584
濮陽	建業城七期二批	50,075
濮陽	壹號城邦二期	157,542
濮陽	桂園二期	108,947
漯河	壹號城邦四期	59,758
漯河	壹號城邦六期	50,200
漯河	臨潁桂園一期二批	83,194
三門峽	壹號城邦三期	81,466
商丘	十八城二期	38,195
周口	森林半島五期	35,772
周口	淮陽桂園三期	27,658
駐馬店	十八城二期	29,468
駐馬店	十八城三期	38,091
駐馬店	遂平森林半島二期	30,812
駐馬店	西平森林半島二期	27,924
南陽	森林半島五期	147,273
信陽	壹號城邦二期	103,708
濟源	聯盟新城二期	23,513
合計		2,153,025

三、財務分析

收益：我們的收益由截至2014年6月30日止六個月約人民幣30.72億元增加26.8%至2015年同期約人民幣38.94億元，主要原因在於物業銷售面積及酒店經營收益增加。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由截至2014年6月30日止六個月約人民幣29.65億元增加至2015年同期約人民幣37.65億元，此乃由於已售面積由截至2014年6月30日止六個月的490,883平方米增加至截至2015年6月30日止六個月的694,818平方米，惟平均售價從2014年上半年每平方米約人民幣6,040元下降至2015年同期每平方米人民幣5,419元。已售面積受加快庫存去化策略刺激而增加。平均售價下跌由於銷售策略和產品組合改變所致。
- **租金收入：**截至2015年6月30日止六個月的物業租賃收益約為人民幣0.51億元，主要來自商業大廈和商場的租金收入。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營的收益由截至2014年6月30日止六個月約人民幣0.54億元增加43.5%至2015年同期約人民幣0.78億元，增加原因在於每間酒店營運的持續改進。

銷售成本：我們的銷售成本由截至2014年6月30日止六個月約人民幣17.89億元上升57%至2015年同期約人民幣28.09億元。銷售成本上升的主要原因為上述物業銷售的已售面積增加41.5%，且相應土地及建築成本上升。

毛利：因上述收益及銷售成本變化所致，毛利由截至2014年6月30日止六個月約人民幣12.83億元減少15.4%至2015年同期約人民幣10.85億元；毛利率則由截至2014年6月30日止六個月的41.8%降至截至2015年6月30日止六個月的27.9%。

其他收益：期內來自業務的其他收益由約人民幣0.33億元增加226.6%至約人民幣1.06億元，主要由於向關連人士提供的墊款之利息收入增加。

其他收入／(虧損)淨額：期內其他收入淨額約人民幣0.49億元，主要來自出售附屬公司所得收益及交易證券按市價計值的未變現收入。

管理層討論與分析(續)

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由約人民幣1.72億元增加45.0%至約人民幣2.50億元，主要由於與新項目有關的廣告及推廣開支增加，以及向銷售及市場推廣人員支付的薪酬、其他福利及佣金增加。

一般及行政開支：一般及行政開支由約人民幣2.41億元增加26.7%至約人民幣3.05億元，主要由於行政員工的薪金及其他福利增加以及酒店資產折舊所致。

分佔聯營公司虧損：虧損金額主要為本集團分佔其投資聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司所佔的虧損。

分佔合營企業溢利減虧損：期內分佔合營企業溢利減虧損由約人民幣0.39億元減少67.0%至約人民幣0.13億元，主要由於確認合營企業的收入減少(該等收入減少因主要合營項目正處於施工階段)所致。期內本集團合營企業的收入約為人民幣2.20億元(2014年同期：人民幣9.21億元)，銷售面積為39,890平方米(2014年同期：121,462平方米)，其中歸屬本集團的收入為人民幣1.13億元(2014年同期：人民幣4.68億元)，歸屬本集團的銷售面積為20,438平方米(2014年同期：61,605平方米)。

融資成本：期內融資成本由約人民幣1.30億元上升36.0%至約人民幣1.77億元，主要因借貸總額上升所致。

所得稅：所得稅包括企業所得稅及土地增值稅。本集團期內所得稅由約人民幣4.03億元減少46.8%至約人民幣2.15億元。期內實際稅率從49.0%降至40.0%，主要由於毛利率下降及以前年度稅務撥備沖回所致。

年度溢利：基於以上所述，截至2015年6月30日止六個月的溢利約為人民幣3.21億元，較2014年同期約人民幣4.20億元減少23.5%。

財務資源及運用：於2015年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣59.27億元(2014年12月31日：人民幣50.19億元)。報告期內，本集團就截至2014年12月31日止年度全年的應佔溢利向本公司的股東派發末期股息約人民幣2.67億元。2013年的中期股息約人民幣1.00億元及末期股息約人民幣2.10億元分別於2013年10月及2014年6月派發。

管理層討論與分析(續)

借貸及存款結構

我們繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。截至2015年6月30日止六個月，我們成功發行3億美元優先票據。於2015年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	1,091,500	1,129,562
一年以上但未超過兩年	984,919	1,494,753
兩年以上但未超過五年	640,000	166,985
超過五年	191,960	226,985
	2,908,379	3,018,285
其他借款		
一年內	955,000	280,000
一年以上但未超過兩年	105,000	890,000
兩年以上但未超過五年	412,700	—
超過五年	75,000	—
	1,547,700	1,170,000
優先票據		
一年內	791,583	—
一年以上但未超過兩年	899,273	—
兩年以上但未超過五年	3,679,623	4,147,152
超過五年	1,834,282	1,221,560
	7,204,761	5,368,712
借貸總額	11,660,840	9,556,997
減：		
現金及現金等價物	(5,926,516)	(5,018,511)
淨借貸	5,734,324	4,538,486
權益總額	6,913,057	7,066,916
淨借貸比率(%)	82.9%	64.2%

管理層討論與分析(續)

資產抵押：於2015年6月30日，我們已抵押賬面總值約人民幣48.16億元(2014年12月31日：約人民幣43.74億元)的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業及物業、廠房及設備，作為本集團獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押，及抵押賬面總值約為人民幣6.57億元(2014年12月31日：約人民幣5.38億元)的發展中物業、投資物業以及廠房及設備，作為合營企業之銀行貸款及其他貸款的抵押。我們亦抵押本集團持有的一家合營企業10%股權，作為本集團及一家合營企業獲授其他貸款的抵押。

財務保證：於2015年6月30日，我們就銀行向購買本集團及我們的合營企業的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣121.6億元(2014年12月31日：約人民幣116.36億元)的擔保。另外，於2015年6月30日，我們就合營企業的銀行貸款及其他貸款提供金額約人民幣46.21億元的擔保(2014年12月31日：約人民幣37.98億元)。

資本承擔：於2015年6月30日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司及合營企業擔保及由本集團應佔，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣79.58億元(2014年12月31日：約人民幣77.29億元)，而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支約為人民幣178.07億元(2014年12月31日：約人民幣161.91億元)。

匯率風險：我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2015年6月30日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款以及(ii)以美元及新加坡元計值的優先票據。我們的外匯交易及結餘大部分以港元、美元及新加坡元計值。

利率風險：我們部分借款的利率為浮動。利率上調將增加新借款及現有借款的利息成本。我們目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

四、發行優先票據

本公司於2015年4月發行3億美元優先票據，所得款項用作再融資以及作一般企業用途。

五、僱員及薪酬政策

於2015年6月30日，本集團僱員總人數為1,902名(2014年12月31日：2,141名)。員工的薪酬按其個人表現、經驗及當時行業慣例確定。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並按個別員工的表現評估，派發花紅及現金作為對員工獎勵。本集團各項保險和公積金政策符合國家及地方勞工及社會福利法律及法規，於本中期報告日期，並無發生對其業務經營造成或可能造成不利影響的重大勞工糾紛。

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於2015年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）的股份（「股份」）、相關股份及債券（「債券」）中，擁有本公司須根據《證券及期貨條例》第352條規定已存置的登記冊所記錄或根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部或根據上市規則附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（《標準守則》）已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下（或於下文「購股權計劃」一節披露）：

(a) 於股份中的好倉

董事或主要行政人員姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 ⁴
胡葆森先生	受控法團權益	1,146,315,639 ¹	46.94%
	實益擁有人	2,050,400 ²	0.08%
閻穎春女士	實益擁有人	500,000 ²	0.02%
李 樺女士	實益擁有人	1,500,000 ^{2,3}	0.06%
陳建業先生	實益擁有人	6,185,000 ²	0.25%

權益披露 (續)

(b) 於債券中的好倉

- 本金總額 175,000,000 新加坡元 2016 年到期票息 10.75% 優先票據 (「1.75 億新加坡元優先票據」)

董事姓名	身份及權益性質	所持債券總額	權益佔 1.75 億新加坡元優先票據的概約百分比 ⁵
羅臻毓先生	實益擁有人	250,000 新加坡元	0.14%

- 本金總額 200,000,000 美元 2020 年到期票息 8.0% 優先票據 (「2 億美元優先票據」)

姓名	身份	債券總額	權益佔 2 億美元優先票據的概約百分比 ⁶
羅臻毓先生	實益擁有人	500,000 美元	0.25%

附註：

- 1,146,315,639 股股份登記於恩輝投資有限公司 (「恩輝投資」) 名下並由其實益擁有。恩輝投資由胡葆森先生全資擁有，故根據《證券及期貨條例》，胡葆森先生被視為擁有 1,146,315,639 股股份權益。
- 有關股份權益乃根據購股權計劃 (定義見下文) 授出的購股權而持有，詳情載於本中期報告第 26 至 28 頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有 1,500,000 股股份，故根據《證券及期貨條例》，李樺女士被視為擁有其配偶的股份的權益。
- 本公司已發行股本的權益概約百分比按於 2015 年 6 月 30 日本公司已發行股份總數 2,442,217,760 股計算。
- 權益佔 1.75 億新加坡元優先票據的百分比按本金合共 175,000,000 新加坡元計算。
- 權益佔 2 億美元優先票據的百分比按本金合共 200,000,000 美元計算。

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2015年6月30日，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》的條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司股東(「股東」)以2008年5月14日之書面決議案有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)。設立購股權計劃旨在給予為本集團利益而努力之人士及各方獲取本公司股權之機會，從而將彼等之利益與本集團之利益掛鉤，激勵彼等為本集團之利益而奮鬥。

除非本公司重新獲股東批准更新下述限額或經股東特別批准授出購股權，根據購股權計劃，本集團僱員(包括執行董事)及董事會認為合適的其他人士可獲授購股權以認購的股份與根據本公司任何其他計劃所涉的任何股份合計不得超過於2008年6月6日本公司已發行股份數目10%。

根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃授出而尚未行使的購股權獲行使時發行或擬發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份總數的30%。承授人於接納所授購股權時須支付的金額為1.00港元(或等值的人民幣或本公司接納的任何其他貨幣)。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，於截至購股權授出日期(包括當日)止的任何十二個月期間，向各參與者授出及擬授出的購股權獲行使時發行及擬發行的股份最大數額，不得超過已發行股份總數的1%。倘進一步授出的購股權將造成上述已發行股份數量超過1%上限，則須經股東在股東大會上批准，而該參與者及其聯繫人須於會上就此放棄投票。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人，則須經獨立非執行董事(任何獲授購股權的獨立非執行董事除外)批准。

權益披露(續)

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於自相關授出日期起10年內有效。於2014年12月31日，可供認購40,393,880股股份(相當於本公司於日期為2015年3月20日的2014年度報告的日期已發行股本約1.66%)的購股權尚未行使。於2015年6月30日，可供認購33,520,720股股份(相當於本公司於本中期報告日期已發行股本約1.37%)的購股權尚未行使。

購股權計劃項下的股份認購價由董事會全權酌情決定並通知參與者，惟認購價不得低於：(i)於購股權建議授出日(該日須為交易日)股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(ii)緊接建議授出日期前連續五個交易日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)股份的面值(以最高者為準)。

購股權計劃將於2018年5月13日屆滿。

於自2015年1月1日起至2015年6月30日止六個月內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

根據購股權計劃授出的購股權數目

參與者姓名或類別	授出日期	每股行使價	行使期 (附註)	於2015年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2015年 6月30日
董事								
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2	2,050,400	-	-	-	2,050,400
閻穎春女士	2010年5月25日	1.853港元	2	820,160	-	(820,160)	-	0
	2013年3月27日	2.560港元	4	500,000	-	-	-	500,000
李 樺女士	2013年3月27日	2.560港元	4	1,500,000	-	-	-	1,500,000
				4,870,560	-	(820,160)	-	4,050,400
首席執行官								
陳建業先生	2010年5月25日	1.853港元	2	2,560,000	-	(1,375,000)	-	1,185,000
	2011年7月25日	2.160港元	3	5,000,000	-	-	-	5,000,000
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問								
	2010年5月25日	1.853港元	2	6,293,560	-	(1,678,000)	-	4,615,560
	2011年7月25日	2.160港元	3	4,500,000	-	(3,000,000)	-	1,500,000
	2013年3月27日	2.560港元	4	17,169,760	-	-	-	17,169,760
				40,393,880	-	(6,873,160)	-	33,520,720

附註：

1. 根據購股權計劃授出的購股權的各承授人於各自的授出日期，即2010年5月25日、2011年7月25日及2013年3月27日(「授出日期」)後首年內不得行使購股權；於各授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於各授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。

根據購股權計劃於2010年5月25日授出的購股權的初步行使價為每股股份1.9港元，在本公司完成供股後並因此而於2011年6月28日調整至每股股份1.853港元。

2. 購股權分為三批行使，行使期分別自2011年5月25日、2012年5月25日及2013年5月25日起至2020年5月24日止。
3. 購股權分為三批行使，行使期分別自2012年7月25日、2013年7月25日及2014年7月25日起至2021年7月24日止。
4. 購股權分為三批行使，行使期分別自2014年3月27日、2015年3月27日及2016年3月27日起至2023年3月26日止。

有關購股權計劃的額外資料載於本中期報告財務報表附註19。

權益披露(續)

主要股東於本公司股本之權益

於2015年6月30日，就本公司任何董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

於股份中的好倉

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 ¹
恩輝投資	實益擁有人	1,146,315,639 ²	46.94%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 ³	26.95%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%
凱德置地有限公司(「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%

附註：

- (1) 本公司已發行股本的權益概約百分比按於2015年6月30日本公司已發行股份總數2,442,217,760股計算。
- (2) 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據《證券及期貨條例》被視為擁有恩輝投資所持1,146,315,639股股份的權益。
- (3) CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德置地已發行股本中約40.77%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，凱德中國、CapitaLand Residential、凱德置地及Temasek Holdings (Private) Limited各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份的權益。

除上文所述者外，於2015年6月30日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治常規

本公司一直重視擁有完善企業管治制度而造就的優越感和理性穩健，並致力持續改進其企業管治及披露常規。截至2015年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第A.6.7及E.1.2條除外。

1. 守則條文第A.6.7條 — 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

所有董事已有定期出席及積極參與會議，向董事會及各自所屬的委員會貢獻其技能、專業知識及不同的背景及資格。

非執行董事羅臻毓先生、潘子翔先生及李樺女士，以及獨立非執行董事辛羅林先生及麥建裕先生因出埠公幹無法出席本公司於2015年5月15日舉行的股東週年大會（「2015年股東週年大會」）。

2. 守則條文第E.1.2條 — 此守則條文規定主席須邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因出埠公幹無法出席2015年股東週年大會。

在其缺席時，其他薪酬委員會成員胡葆森先生及張石麟先生已出席2015年股東週年大會，並於會上回應提問。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至2015年6月30日止六個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2015年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

2014年12月31日後的變動

本集團的財務狀況或與本公司截至2014年12月31日止年度的年報內「管理層討論及分析」所披露的資料相比並無其他重大轉變。

董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)條，如本公司2014年年報日期後董事資料如有變動，須按照上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段予以披露，有關董事資料變動載列如下：

董事名稱	變動詳情
辛羅林先生	<ol style="list-style-type: none">獲聯交所主板上市公司瀚洋物流控股有限公司(股份代號：1803)委任為獨立非執行董事，自2015年4月23日起生效。獲聯交所主板上市公司威華達控股有限公司(股份代號：622)調任為非執行董事，自2015年5月21日起生效。退任聯交所主板上市公司中國環保科技控股有限公司(「中國環保科技」)(股份代號：646)獨立非執行董事職務，自中國環保科技於2015年5月27日舉行股東週年大會結束時生效。獲聯交所創業板上市公司中國趨勢控股有限公司(股份代號：8171)委任為非執行董事，自2015年8月1日起生效。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已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，並已審閱本集團截至2015年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。

綜合收益表

截至2015年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣千元列賬)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	3	3,894,151	3,071,587
銷售成本		(2,809,041)	(1,788,929)
毛利		1,085,110	1,282,658
其他收益	4	106,311	32,553
其他收入／(虧損)淨額	4	49,342	(41,719)
銷售及市場推廣開支		(249,861)	(172,288)
一般行政開支		(304,859)	(240,602)
其他經營收入		13,753	49,970
		699,796	910,572
應佔聯營公司虧損		(822)	(1,265)
應佔合營企業溢利減虧損		12,704	38,554
融資成本	5(a)	(177,333)	(130,405)
除投資物業公允價值變動及 所得稅前的溢利		534,345	817,456
投資物業公允價值增加淨額	9	1,407	5,400
除稅前溢利	5	535,752	822,856
所得稅	6	(214,520)	(402,993)
期內溢利		321,232	419,863
應佔：			
本公司權益持有人		318,198	392,124
非控股權益		3,034	27,739
期內溢利		321,232	419,863
每股盈利	7		
— 基本(人民幣分)		13.06	16.10
— 攤薄(人民幣分)		13.05	16.09

附註為本中期財務報告的一部份。

綜合全面收益表

截至2015年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣千元列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
期內溢利	321,232	419,863
期內其他全面收益		
會或可能會於其後重新分類為損益的項目：		
— 折算境外附屬公司財務報表的匯兌差額	(3,297)	(4,943)
— 現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部份變動	(29,384)	15,597
— 由權益轉撥至損益	27,740	(4,585)
期內其他全面收益總額	(4,941)	6,069
期內全面收益總額	316,291	425,932
應佔：		
本公司權益持有人	313,341	400,398
非控股權益	2,950	25,534
期內全面收益總額	316,291	425,932

上述其他全面收益的組成部分並無任何稅項影響。

附註為本中期財務報告的一部份。

綜合財務狀況表

於2015年6月30日
(以人民幣千元列賬)

	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	2,726,784	2,685,326
投資物業	9	409,300	377,000
聯營公司權益		26,229	45,074
合營企業權益	10	5,562,065	4,043,612
其他金融資產		110,080	110,080
遞延稅項資產		170,847	150,717
		9,005,305	7,411,809
流動資產			
交易性證券		103,013	67,039
待售物業	11	16,414,784	17,655,928
貿易及其他應收款項	12	1,119,895	1,021,275
按金及預付款	13	4,444,871	4,520,545
預付稅項		267,780	171,583
受限制銀行存款	14	1,158,114	1,473,408
現金及現金等價物		5,926,516	5,018,551
		29,434,973	29,938,289
流動負債			
銀行借款	15	(1,091,500)	(1,129,562)
其他借款	16	(955,000)	(280,000)
應付款項與應計費用	17	(13,441,638)	(15,899,045)
預收款項		(5,101,535)	(3,277,222)
優先票據	18	(791,583)	-
應付稅項		(1,232,567)	(1,487,462)
		(22,613,823)	(22,073,291)
流動資產淨值		6,821,150	7,864,998
總資產減流動負債		15,826,455	15,276,807

綜合財務狀況表(續)

於2015年6月30日
(以人民幣千元列賬)

	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款	15	(1,816,879)	(1,888,723)
其他借款	16	(592,700)	(890,000)
優先票據	18	(6,413,178)	(5,368,712)
遞延稅項負債		(90,641)	(62,456)
		(8,913,398)	(8,209,891)
資產淨值			
		6,913,057	7,066,916
資本及儲備			
股本		216,312	215,770
儲備		6,176,841	6,227,392
本公司權益持有人應佔權益總額			
		6,393,153	6,443,162
非控股權益			
		519,904	623,754
權益總額			
		6,913,057	7,066,916

附註為本中期財務報告的一部份。

綜合權益變動表

截至2015年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣千元列賬)

	本公司權益持有人應佔											非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定 儲備金	其他 資本儲備	匯兌儲備	以股份 支付的 酬金儲備 (附註19(c))	物業重估 儲備	對沖儲備	保留溢利	總額			
	附註	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		
2015年1月1日之結餘		215,770	1,652,831	1,502,727	582,289	121,723	20,067	6,479	(43,467)	2,384,743	6,443,162	623,754	7,066,916
截至2015年6月30日止六個月 之權益變動：													
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	318,198	318,198	3,034	321,232
其他全面收益		-	-	-	-	(3,213)	-	-	(1,644)	-	(4,857)	(84)	(4,941)
全面收益總額		-	-	-	-	(3,213)	-	-	(1,644)	318,198	313,341	2,950	316,291
宣派及支付的股息	19(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(267,416)	(267,416)	-	(267,416)
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,328)	(4,328)
轉撥至法定儲備金		-	-	50,440	-	-	-	-	-	(50,440)	-	-	-
根據購股權計劃發行的股份	19(a)	542	13,199	-	-	-	(2,968)	-	-	-	10,773	-	10,773
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	-	1,482	-	-	-	1,482	-	1,482
增購附屬公司權益		-	-	-	(108,189)	-	-	-	-	-	(108,189)	(70,089)	(178,278)
出售一家附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,983)	(9,983)
非控股權益減資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,400)	(22,400)
2015年6月30日之結餘		216,312	1,666,030	1,553,167	474,100	118,510	18,581	6,479	(45,111)	2,385,085	6,393,153	519,904	6,913,057

綜合權益變動表(續)

截至2015年6月30日止六個月 一 未經審核
(以人民幣千元列賬)

	本公司權益持有人應佔														非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的酬金儲備	可換股債券的權益部份	認股權證儲備	物業重估儲備	對沖儲備	保留溢利	總額				
	附註	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		
2014年1月1日之結餘		215,770	1,652,831	1,254,801	813,041	127,469	16,524	38,765	10,692	6,479	(21,745)	1,908,069	6,022,696	677,151	6,699,847	
截至2014年6月30日止六個月之權益變動：																
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	392,124	392,124	27,739	419,863	
其他全面收益		-	-	-	-	(2,738)	-	-	-	-	11,012	-	8,274	(2,205)	6,069	
全面收益總額		-	-	-	-	(2,738)	-	-	-	-	11,012	392,124	400,398	25,534	425,932	
宣派及支付的股息	19(6)(iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210,148)	(210,148)	-	(210,148)	
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,048)	(48,048)	
轉撥至法定儲備金		-	-	74,229	-	-	-	-	-	-	-	(74,229)	-	-	-	
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	-	3,313	-	-	-	-	-	3,313	-	3,313	
收購一家附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000	40,000	
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,000	55,000	
增購附屬公司權益		-	-	-	(9,991)	-	-	-	-	-	-	-	(9,991)	(135,704)	(145,695)	
2014年6月30日之結餘		215,770	1,652,831	1,329,030	803,050	124,731	19,837	38,765	10,692	6,479	(10,733)	2,015,816	6,206,268	613,933	6,820,201	

附註為本中期財務報告的一部份。

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣千元列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動		
經營(所用)/產生的現金	(120,545)	1,086,870
已付所得稅	(605,605)	(514,886)
經營活動(所用)/所得的現金淨額	(726,150)	571,984
投資活動		
購置物業、廠房及設備付款	(132,650)	(455,699)
增購附屬公司權益	(178,278)	(145,695)
墊款予合營企業	(837,304)	(117)
合營企業還款	165,238	246,005
投資活動產生的其他現金流量	268,612	53,023
投資活動所用的現金淨額	(714,382)	(302,483)
融資活動		
優先票據所得款項淨額	1,845,183	985,952
銀行借款及其他借款所得款項	3,680,000	1,850,257
償還銀行借款及其他借款	(2,519,906)	(648,806)
融資活動產生的其他現金流量	(646,799)	(559,861)
融資活動產生的現金淨額	2,358,478	1,627,542
現金及現金等價物增加淨額	917,946	1,897,043
於1月1日的現金及現金等價物	5,018,511	4,812,575
外匯匯率變動之影響	(9,941)	19,888
於6月30日的現金及現金等價物	5,926,516	6,729,506

附註為本中期財務報告的一部份。

未經審核中期財務報告附註

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

1 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「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。本中期財務報告於2015年8月31日獲授權刊發。

本中期財務報告所用會計政策與2014年度財務報表所採納者一致。

香港會計師公會已頒佈建業地產股份有限公司*(「本公司」)及其附屬公司(連同本公司下文統稱為「本集團」)本會計期間首度生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)數項修訂。上述的變動對本集團如何編製或呈列現時或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效的新準則或詮釋。

按照香港會計準則第34號，管理層在編製中期財務報告時須作出判斷、估算及假設，因而影響政策之應用及按年累計基準呈報的資產及負債、收益及費用等數額。實際結果可能與這些估算有所差異。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及若干解釋附註。該等附註包括解釋各項事件及交易對了解自2014年度財務報表發表後本集團之財務狀況及表現之變動尤為重要。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按所有香港財務報告準則的要求而編製之完整財務報表的所有資料。

本中期財務報告未經審核，但畢馬威會計師事務所已按照根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號實體獨立核數師對中期財務資料的審閱作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第67及68頁。此外，本中期財務報告已由本公司審核委員會審閱。

本中期財務報告內所載有關截至2014年12月31日止財政年度之財務資料乃於早前報告之資料，並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，但該等資料乃摘錄自該財務報表。截至2014年12月31日止年度之法定財務報表可在公司註冊辦事處內查閱。核數師於2015年3月20日所發表之報告對該財務報表作出無保留意見。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

2 分部報告

(a) 報告分部據以產生收入的服務

在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，側重於將本集團視為一整體，原因是本集團的所有業務均被視為主要倚賴物業開發的績效。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。績效評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，本集團僅有一個經營分部。

(b) 主要服務的收益

本集團主要服務的收益載於附註3。

(c) 地區資料

由於本集團業務的收益及經營溢利主要源自中華人民共和國(「中國」)河南省的業務，所以並無呈報地區資料。

3 收益

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及酒店經營。期內本集團的收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自物業銷售的收益	3,765,474	2,964,755
租金收入	51,111	52,788
來自酒店經營的收益	77,566	54,044
	3,894,151	3,071,587

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

4 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	104,994	28,720
股本證券的股息收入	567	3,083
其他	750	750
	106,311	32,553
其他收入／(虧損)淨額		
外匯虧損淨額	(16,752)	(26,227)
交易證券的未變現及已變現收益／(虧損)	43,336	(22,803)
出售附屬公司的收益	14,288	–
視作出售一家附屬公司虧損	(812)	–
出售聯營公司收益	1,567	–
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益淨額(附註8)	(32)	521
其他	7,747	6,790
	49,342	(41,719)

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息	119,715	72,821
其他借款利息	63,792	83,830
可換股債券利息	—	52,357
優先票據利息	251,602	190,359
其他附屬借貸成本	2,769	1,864
	437,878	401,231
減：已資本化的借貸成本	(258,804)	(273,398)
	179,074	127,833
優先票據所附的衍生工具的公允價值變動淨值	(1,741)	2,572
	177,333	130,405
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	84,378	75,015
已售物業成本	2,792,853	1,775,346

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	207,681	202,221
中國土地增值稅		
— 期內計提	142,386	216,476
— 以往年度超額撥備	(143,604)	—
	206,463	418,697
遞延稅項		
物業重估	186	1,185
中國土地增值稅	(20,129)	(16,889)
其他	28,000	—
	8,057	(15,704)
	214,520	402,993

- (a) 根據開曼群島的規則及規例，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。
- (b) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (c) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

企業所得稅撥備是根據本公司於中國的附屬公司(「中國附屬公司」)估計應課稅溢利按適用稅率(遵照中國相關的所得稅規定及規例釐定)而計算。

根據適用中國稅項法規，若干中國附屬公司須就被視作溢利，即收益10%至15%(截至2014年6月30日止六個月：10%至15%)，按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為被視作溢利的25%(截至2014年6月30日止六個月：25%)。其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按有關期間的估計應課稅溢利的25%(截至2014年6月30日止六個月：25%)稅率繳納企業所得稅。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

6 所得稅(續)

(d) 土地增值稅(「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓固有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值之30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅之物業銷售額可獲豁免繳納土地增值稅。若干中國附屬公司須根據核定徵收法按收益之1.5%至4.5%(截至2014年6月30日止六個月：1.5%至4.5%)而繳納土地增值稅。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司權益持有人應佔溢利人民幣318,198,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣392,124,000元)及本中期已發行股份的加權平均數2,436,943,000股(截至2014年6月30日止六個月：2,435,345,000股)。

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千股	2014年 千股
於1月1日已發行普通股	2,435,345	2,435,345
行使購股權影響	1,598	—
於6月30日普通股的加權平均數	2,436,943	2,435,345

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

7 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

截至2015年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣318,198,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣392,124,000元)及普通股的加權平均數2,437,737,000股(截至2014年6月30日止六個月：2,436,272,000股)，計算如下：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	318,198	392,124

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千股	2014年 千股
於6月30日的普通股加權平均數	2,436,943	2,435,345
有關購股權的影響	794	927
於6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	2,437,737	2,436,272

8 物業、廠房及設備

截至2015年6月30日止六個月，本集團添置的物業、廠房及設備為人民幣132,650,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣455,707,000元)。由於截至2015年6月30日止六個月內出售賬面淨值為人民幣6,814,000元的物業、廠房及設備(截至2014年6月30日止六個月：人民幣519,000元)，帶來出售淨虧損人民幣32,000元(截至2014年6月30日止六個月出售淨收益：人民幣521,000元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

9 投資物業

本集團所有投資物業已於2015年6月30日及2014年12月31日重估。估值乃由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行，其員工當中有香港測量師學會資深會員，對所評估物業之地點及類別具備近期經驗。獨立測量師行主要採用收入資本化法進行投資物業估值，租約的租金收入就尚餘租期及市場租金變化資本化。彼亦於資本化時計及租約屆滿後的市場租金變化。

截至2015年6月30日止六個月，投資物業公允價值增加淨額為人民幣1,407,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣5,400,000元)及添置的投資物業為人民幣5,658,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣零元)。

截至2015年6月30日止六個月，人民幣25,235,000元的持作銷售物業因用途改變而從「待售物業」轉入「投資物業」。該等物業於轉讓時以公平值計算，重估盈餘人民幣3,365,000元已於綜合收益表內處理。

10 合營企業權益

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
分估資產淨值	3,489,916	2,643,529
應收合營企業款項	2,072,149	1,400,083
	5,562,065	4,043,612

除一筆為數人民幣74,400,000元(2014年12月31日：人民幣234,000,000元)的款項以年利率11.5%計息外，應收合營企業款項為無抵押、免息及無固定償還期限，且預期將於一年後收回。

於2015年6月30日，本集團質押其持有合營企業之10%股權，以獲取本集團本金額人民幣7,700,000元的其他貸款(2014年12月31日：人民幣零元)(附註16)及合營企業本金額人民幣492,300,000元(2014年12月31日：人民幣零元)的其他貸款。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

11 待售物業

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	11,326,438	12,214,200
持作待售的已竣工物業	5,088,346	5,451,728
	16,414,784	17,665,928

12 應收賬款及其他應收款項

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
應收票據(附註(a))	8,600	4,857
應收賬款(附註(a))	67,814	47,942
其他應收款項	183,730	153,536
應收關連公司款項(附註(b))	524,153	476,921
應收非控股權益款項(附註(c))	251,213	255,179
應收前合營企業款項	—	10,200
應收合營企業合夥人款項(附註(d))	51,000	51,000
應收合同工程客戶之款項總額	14,085	14,085
衍生金融工具(附註18(b)、18(c)及18(e)及20(a))	19,300	7,555
	1,119,895	1,021,275

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

12 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：

(a) 根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)及並非個別或共同視為減值的應收票據及應收賬款的賬齡分析載列如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
即期	61,980	41,324
逾期1個月至少於3個月	4,458	3,564
逾期3個月至少於6個月	1,273	1,033
逾期6個月至少於1年	969	—
逾期1年以上	7,734	6,878
	76,414	52,799

對於按揭銷售的應收賬款，買家不會獲授信貸期。本集團一般為物業買家安排不超過物業總購買價70%的銀行融資，並為該等買家提供償還責任擔保。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於物業竣工、發出房屋產權證後及按揭登記文件遞交有關銀行後屆滿。

倘買家拖欠付款，本集團須向銀行償還有關買家未付的按揭貸款與任何應計提利息以及買方拖欠銀行的任何罰金。在此情況下，由於本集團於悉數收取款項前並無為該等買家申請個人物業產權證，故本集團可保留買家的訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以抵銷本集團向銀行支付的任何款項。本集團的銷售及市場推廣人員獲委派負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，確保對收回逾期債項採取跟進行動。此外，管理人員會於各報告期末檢討各項債務的可收回款項，確保已就不可收回款項(如有)計提足夠減值虧損。

根據評核結果，管理層認為毋須就逾期待收的結餘作出減值撥備，該等結餘仍視為可全數收回。本集團並無持有該等結餘任何抵押。

(b) 應收一家關連公司款項包含一筆為數人民幣39,015,000元(2014年12月31日：人民幣39,015,000元)的款項，此乃向本公司主要股東之最終控股公司凱德集團的附屬公司在往年銷售之物業的相關款項。款項並無抵押、免息且須應要求收回。

應收一家關連公司款項為人民幣366,140,000元(2014年12月31日：人民幣331,190,000元)是根據合作協議向合營企業之信託管理人百瑞信託有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

應收一家關連公司款項為人民幣77,770,000元(2014年12月31日：人民幣77,770,000元)是代合營企業之信託管理人百瑞信託有限責任公司所付之管理費用。該款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

應收關連公司款項餘額並無抵押、免息及無固定償還期限。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

12 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (c) 應收非控股權益款項包括(i)人民幣20,000,000元(2014年12月31日：人民幣20,000,000元)及人民幣15,300,000元(2014年12月31日：人民幣15,300,000元)的款項，以非控股權益部分擁有之若干中國附屬公司之股權作抵押、免息及無固定還款期；及(ii)人民幣3,500,000元(2014年12月31日：人民幣3,500,000元)，為免息、按年利率2%計息及無固定還款期。

其餘應收非控股權益的款項並無抵押、免息及無固定償還期限。

- (d) 應收合營企業合夥人款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

13 按金及預付款

於2015年6月30日，結餘包括租賃土地訂金及預付款人民幣3,720,259,000元(2014年12月31日：人民幣3,852,648,000元)。

14 受限制銀行存款

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
有關下列各項的擔保存款：		
— 物業銷售的按揭貸款	462,544	453,965
— 應付票據	695,570	1,019,443
	1,158,114	1,473,408

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

15 銀行借款

(a) 於2015年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	1,091,500	1,129,562
1年後但2年內	984,919	1,494,753
2年後但5年內	640,000	166,985
5年後	191,960	226,985
	1,816,879	1,888,723
	2,908,379	3,018,285

(b) 於2015年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,903,379	1,855,244
— 無抵押	1,005,000	1,163,041
	2,908,379	3,018,285

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

15 銀行借款(續)

(b) (續)

於2015年6月30日，用作抵押銀行借款的本集團資產情況如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
待售物業	3,432,523	2,842,201
物業、廠房及設備	927,684	1,192,282
	4,360,207	4,034,482

(c) 本集團若干銀行融資受履行若干財務比率有關之契諾所規限。該等規限在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘若本集團違反契諾，已提取的信貸額須於要求時償還。本集團定期監察其對該等契諾的遵守。於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團並無違反任何有關已提取信貸額的契諾。

16 其他借款

(a) 於2015年6月30日，其他借款的到期日如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	955,000	280,000
1年後但2年內	105,000	890,000
2年後但5年內	412,700	—
5年後	75,000	—
	592,700	890,000
	1,547,700	1,170,000

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

16 其他借款(續)

(b) 於2015年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	1,047,700	890,000
— 無抵押	500,000	280,000
	1,547,700	1,170,000

於2015年6月30日，用作抵押其他借款的本集團資產情況如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
待售物業	456,118	339,590

於2015年6月30日，本集團人民幣7,700,000元(2014年12月31日：人民幣零元)的其他借款以本集團持有合營企業10%股權作抵押。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

17 應付款項與應計費用

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
應付票據(附註(a))	690,818	1,011,627
應付賬款(附註(a))	4,366,282	4,960,382
其他應付款項及應計提費用	1,707,762	2,295,169
應付合營企業款項(附註(b))	5,846,107	6,796,082
應付前非控股權益款項(附註(b))	37,300	—
應付非控股權益款項(附註(c))	620,030	691,830
應付聯營公司款項(附註(b))	21,381	21,381
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具(附註18(a)及18(d)及20(a))	151,958	122,574
	13,441,638	15,899,045

於2015年6月30日，應付賬款及其他應付款項與應計費用包括預期超過一年後償還的應付保留款項人民幣77,499,000元(2014年12月31日：人民幣56,292,000元)。

(a) 根據發票日期應付票據及應付賬款的賬齡分析如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	1,941,427	2,532,902
於1個月後但3個月內到期	528,002	683,468
於3個月後但6個月內到期	742,907	677,847
於6個月後但1年內到期	1,010,204	1,191,816
於1年後到期	834,560	885,976
	5,057,100	5,972,009

(b) 應付合營企業、前非控股權益及聯營公司款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

17 應付款項與應計提費用(續)

- (c) 應付非控股權益款項分別包括人民幣265,000,000元及人民幣100,000,000元的款項(2014年12月31日：人民幣265,000,000元及人民幣100,000,000元)，為無抵押、分別按年利率10%及年利率9.41%計息(2014年12月31日：年利率10%及年利率9.41%)及無固定還款期。其餘應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

18 優先票據

優先票據負債部分

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
1.75億新加坡元優先票據(附註(a))	791,583	798,528
2億美元優先票據(附註(b))	1,226,938	1,221,560
4億美元優先票據(附註(c))	2,452,685	2,440,968
2億新加坡元優先票據(附註(d))	899,273	907,656
3億美元優先票據(附註(e))	1,834,282	—
	7,204,761	5,368,712

- (a) 於2012年4月11日，本公司發行了本金為175,000,000新加坡元，將於2016年到期的優先票據(「1.75億新加坡元優先票據」)。1.75億新加坡元優先票據年利率為10.75%，每半年於期末支付利息。1.75億新加坡元優先票據到期日為2016年4月18日。於2016年4月18日之前任何時候，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，透過把優先票據的本金1.75億新加坡元調換作1.37億美元，以管理1.75億新加坡元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的本金總額為1.75億新加坡元，合約將於2016年4月18日到期。外匯匯率調期合約作為衍生金融工具乃根據本集團會計政策於報告期末以公允價值列賬。於2015年6月30日，外匯匯率掉期合約(負債)的公平值按經紀所報市價計算為人民幣61,323,000元(2014年12月31日：人民幣51,948,000元(附註17))。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

18 優先票據(續)

優先票據負債部分(續)

- (b) 於2013年1月21日，本公司發行本金200,000,000美元於2020年到期的優先票據(「2億美元優先票據」)。優先票據年利率為8%及每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2020年1月28日。本公司可於2017年1月28日或以後，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2017年1月28日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。
- (c) 於2013年5月22日，本公司發行本金400,000,000美元於2018年到期的優先票據(「4億美元優先票據」)。優先票據年利率為6.5%及每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2018年6月4日。本公司可於2016年6月4日或以後，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2016年6月4日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。
- (d) 於2014年5月15日，本公司發行了本金為200,000,000新加坡元，將於2017年到期的優先票據(「2億新加坡元優先票據」)。優先票據年利率為6.5%，每半年於期末支付利息。2億新加坡元優先票據到期日為2017年5月26日。於2017年5月26日之前任何時候，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，透過把優先票據的本金2億新加坡元調換作1.60億美元，以管理2億新加坡元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的名義本金總額為2億新加坡元，合約將於2017年5月26日到期。外匯匯率調期合約作為衍生金融工具根據本集團會計政策於報告期末以公平值列賬。於2015年6月30日，外匯匯率掉期合約(負債)的公平值按經紀所報市價計算為人民幣90,635,000元(2014年12月31日：人民幣70,626,000元)(附註17)。

- (e) 於2015年4月23日，本公司發行本金300,000,000美元於2021年到期的優先票據(「3億美元優先票據」)。優先票據年利率為8.75%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2021年1月23日。本公司於2019年1月23日或之後可隨時及不時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2019年1月23日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

19 資本、儲備及股息

(a) 根據購股權計劃發行股份

截至2015年6月30日止六個月，獲行使購股權涉及認購本公司合共6,873,160股普通股(附註19(c)(v))，總代價為13,655,000港元(相等於人民幣10,773,000元)，其中687,000港元(相等於人民幣542,000元)計入股本，餘額12,968,000港元(相等於人民幣10,231,000元)計入股份溢價賬。3,762,000港元(相等於人民幣2,968,000元)已根據本集團會計政策從以股份支付的酬金準備轉入股份溢價賬。

(b) 股息

(i) 中期過後不建議中期股息。

(ii) 中期內批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息：

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
上一財政年度末期股息，於本期間批准並支付，每股普通股13.6港仙(相等於人民幣10.88分)(截至2014年6月30日止六個月：每股普通股10.7港仙(相等於人民幣8.62分))	267,416	210,148

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

19 資本、儲備及股息(續)

(c) 以權益結算股份為基礎的交易

(i) 首次公開發售前購股權計劃

於2008年5月14日，本公司向本公司董事、僱員及顧問有條件授出首次公開發售前購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員及顧問有權分別認購本公司合共14,350,000股及17,650,000股股份。行使價為每股2.75港元。首次公開發售前購股權計劃於本公司股份在聯交所上市之日(即2008年6月6日)起生效。按照首次公開發售前購股權計劃，首次公開發售前購股權自上市之日起一年內不得行使。於上市日起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於上市日起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

本公司於2011年6月28日進行供股後，首次公開發售前購股權的行使價調整至2.682港元，而尚未行使的購股權數目由28,150,000調整至28,859,380。

(ii) 2010年5月25日授出的購股權

於2010年5月25日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出購股權。行使該等購股權可使本公司董事及本集團僱員分別有權認購本公司合共6,000,000股及14,000,000股股份。行使價為每股1.9港元。根據購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

本公司於2011年6月28日進行供股後，於2010年5月25日授出的購股權的行使價調整至1.853港元，而尚未行使的購股權數目由20,000,000調整至20,504,000。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

19 資本、儲備及股息(續)

(c) 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(iii) 2011年7月25日授出的購股權

於2011年7月25日，本公司向本公司僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本集團僱員有權認購本公司合共12,500,000股股份。行使價為每股2.16港元。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

(iv) 2013年3月27日授出的購股權

於2013年3月27日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員有權認購本公司合共24,000,000股股份。行使價為每股2.56港元。購股權計劃自2013年3月27日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

19 資本、儲備及股息(續)

(c) 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(v) 購股權數量及加權平均值行使價如下：

	2015年		2014年	
	加權平均 行使價 港元	購股權 數量	加權平均 行使價 港元	購股權 數量
於1月1日尚未行使	2.28	40,393,880	2.28	45,244,280
於期內行使	1.99	(6,873,160)	—	—
於6月30日尚未行使	2.34	33,520,720	2.28	45,244,280
於6月30日可予行使	2.27	25,360,720	2.07	22,884,280

於2015年6月30日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.34港元(2014年6月30日：2.28港元)及加權平均剩餘合約年期為6.6年(2014年：7.6年)。

20 金融工具之公平值計量

(a) 公平值計量之金融資產及負債

(i) 公平值層級

下表列示本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具公平值，有關金融工具歸類為香港財務報告準則第13號：公平值計量所界定的三個公平值層級。公平值計量所歸類的級別乃參照以下估值方法所用輸入數據的可觀察程度及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅採用第一級別輸入數據，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價計量公平值
- 第二級估值：採用第二級別輸入數據，即未能符合第一級別的可觀察輸入數據計量公平值，且並不採用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據指未有相關市場數據者
- 第三級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

20 金融工具之公平值計量(續)

(a) 公平值計量之金融資產及負債(續)

(i) 公平值層級(續)

	於2015年6月30日之公平值計量歸類為			
	於2015年 6月30日 之公平值 人民幣千元	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	103,013	103,013	—	—
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先票據認購期權	5,612	—	5,612	—
— 贖回4億美元優先票據認購期權	4,131	—	4,131	—
— 贖回3億美元優先票據認購期權	9,557	—	9,557	—
負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	151,958	—	151,958	—

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

20 金融工具之公平值計量(續)

(a) 公平值計量之金融資產及負債(續)

(i) 公平值層級(續)

	於2014年12月31日之公平值計量歸類為			
	於2014年			
	12月31日			
	之公平值	級別1	級別2	級別3
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	67,039	67,039	—	—
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先票據認購期權	2,887	—	2,887	—
— 贖回4億美元優先票據認購期權	4,668	—	4,668	—
負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	122,574	—	122,574	—

於截至2015年及2014年6月30日止六個月內，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。本集團之政策為於轉撥發生之報告期末確認各公平值層級水平之間的轉撥。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

20 金融工具之公平值計量(續)

(a) 公平值計量之金融資產及負債(續)

(ii) 於第二級公平值計量採用之估值方法及輸入數據

於第二級的2億美元優先票據、4億美元優先票據及3億美元優先票據贖回認購期權的公平值，乃評估優先票據按報價計算的公平值與純債券價值之間差額後釐定。

第二級外匯掉期合約之公平值乃由合約遠期價格貼現及扣除現行即期匯率後釐定。使用的貼現率為報告期末相關利率掉期及貨幣掉期交易收益率曲線加上足夠的信貸息差。

該等資產及負債於短期內到期，因此該等金融工具的公平值可假定為與其賬面值相若。

(iii) 按公平值以外列值金融資產及負債之公平值

於2015年6月30日及2014年12月31日，所有金融工具之賬面值及公平值均無重大分別。應收／(應付)關連公司、聯營公司、合營企業、前合營企業、合營企業合夥人、非控股權益及前非控股權益款項須按要求收回／(償還)或無固定還款期。基於此等條款，披露其公平值意義不大。

21 承擔

於2015年6月30日，並無於中期財務報告內撥備的未完成資本承擔如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
本集團發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	15,110,196	13,303,262
— 已訂約但尚未撥備	7,240,151	6,591,546
	22,350,347	19,894,808

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

21 承擔(續)

資本承擔為有關於合營企業支付本集團發展中物業之土地及發展成本：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
本集團應佔合營企業的發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	2,696,639	2,887,871
— 已訂約但尚未撥備	717,847	1,137,269
	3,414,486	4,025,140

22 或然負債

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向財務機構作出擔保：

本集團及合營企業就若干銀行向本集團及合營企業的物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團及合營企業須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計提利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團及合營企業的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2015年6月30日，為本集團及合營企業的物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
— 本集團物業	10,376,147	10,536,432
— 合營企業物業(本集團應佔部分)	1,784,085	1,099,554
	12,160,232	11,635,986

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

22 或然負債(續)

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向財務機構作出擔保：(續)

由於本集團及合營企業並未為該等買家申請個人物業產權證，並可接收並出售相關物業業權，以抵銷本集團／合營企業向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團及合營企業不大可能於擔保期間因有關擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公允價值極低，故本集團及合營企業並無確認有關該等擔保的任何遞延收入。董事亦認為，倘買家拖欠銀行付款，相關物業的公平市值足夠繳清本集團及合營企業所擔保的未償還按揭貸款。

(b) 就授予合營企業的銀行借款及其他借款向財務機構作出擔保：

本集團於2015年6月30日就合營企業的銀行借款及其他借款為人民幣4,621,130,000元提供擔保(2014年12月31日：人民幣3,797,830,000元)。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。由於擔保的公平值不能透過可觀察的市場數據可靠計量，且其交易價格為人民幣零元(2014年12月31日：人民幣零元)，故本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

23 重大關連人士交易

除本中期財務報告其他部分所披露的交易及結餘外，截至2015年6月30日止六個月，本集團與關連人士的其他重大交易如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
自合營企業利息收入	(a)	62,777	–
自非控股權益利息收入	(a)	9,966	–
自合營企業項目管理費收入	(b)	–	32,263
向合營企業支付利息開支	(c)	–	(24,001)
向非控股權益支付利息開支	(c)	(16,075)	–
董事及首席執行官酬金	(d)	(4,341)	(4,053)

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

23 重大關連人士交易(續)

附註：

- (a) 該金額指有關向合營企業及非控股權益墊款的利息收入。
- (b) 該金額指就管理物業發展項目從合營企業收取的項目管理費。
- (c) 該金額指有關合營企業之借款及非控股權益所支付的利息。
- (d) 期內董事及首席執行官酬金如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
董事袍金	284	283
薪金及其他酬金	4,014	3,692
退休福利計劃供款	12	17
以股份支付款項	31	61
	4,341	4,053

24 未調整報告期後事項

- (a) 於2015年8月3日，本集團與中原銀行股份有限公司訂立不具約束力的戰略合作協議(「合作協議」)，內容有關向本集團提供各種金融服務(「金融服務」)。根據金融服務，中原銀行將通過各種企業融資以股權及債項形式提供最高人民幣300億元的融資額度。交易詳情載於本公司於2015年8月4日刊發的公告。
- (b) 於2015年8月11日，本集團與百瑞信託有限責任公司簽訂一項權益轉讓協議，據此，本集團同意收購天明地產有限公司(「建業天明」)的40%股權，代價為人民幣770,667,000元。

於2015年6月30日，建業天明為本集團擁有60%之合營企業。股權轉讓完成後，建業天明將成為本集團全資附屬公司。交易詳情載於本公司於2015年8月11日刊發的公告。



審閱報告

致建業地產股份有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第33頁至第66頁致建業地產股份有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2015年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合收益表、全面收益表、權益變動表和簡明綜合現金流量表及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號中期財務報告的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號獨立核數師對中期財務信息的審閱進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。



審閱報告

致建業地產股份有限公司董事會(續)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2015年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號中期財務報告的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2015年8月31日