



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

From the land of Henan, for the people of China.

2016 中期報告

胡存森



目 錄

- 2 公司資料
- 3 公司簡介
- 5 主席報告
- 8 財務摘要
- 9 管理層討論與分析
- 27 權益披露
- 32 企業管治及其他資料
- 34 綜合收益表
- 35 綜合全面收益表
- 36 綜合財務狀況表
- 38 綜合權益變動表
- 40 簡明綜合現金流量表
- 41 未經審核中期財務報告附註
- 67 審閱報告



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)
潘子翔先生
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

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

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「本集團」)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，24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和至善至美的貼心服務引領市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。本公司為河南省城鎮化進程及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，扎根河南24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，本公司整合內外部的物業、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，啟動「新藍海戰略」，開啓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24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。

目前，本公司已進入河南的18個地級城市和25個縣級城市。截至2016年6月30日，本公司開發項目累計竣工建築面積約1,707萬平方米，擁有在建項目共54項目／分期，在建總建築面積約554萬平方米，土地儲備建築面積約1,896萬平方米，其中權益建築面積約1,565萬平方米。報告期內，新開工面積約118萬平方米，銷售面積約113萬平方米。

公司簡介(續)

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。

2016年3月22日，2016中國房地產500強評測成果發佈，本公司獲評為2016中國房地產開發企業500強第28位，並連續八年位居區域運營十強第一名，蟬聯中國房地產上市公司經營績效五強；2016年5月26日，中國房地產業協會發佈了《2016中國房地產上市公司測評研究報告》，本公司位列中國房地產上市公司第26名，並在中國上市房企經營績效的排行榜中名列第四位；2016年7月13日，《財富》(中文版)發佈2016年中國企業500強排行榜，本公司持續入圍並名列398名，較上年度排名提升73位，為省內唯一入圍房企。

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。

主席報告

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」）欣然向各位股東提呈本集團截至2016年6月30日止六個月未經審核綜合中期業績及業務回顧。

2016年上半年，世界經濟形勢持續動盪，英國退歐對歐盟乃至世界經濟造成重大影響，全球經濟不確定性持續增強。在錯綜複雜的外部環境中，中央政府積極適應經濟發展新常態，著力推進供給側結構性改革，採取積極的財政政策，中國經濟在「L」形態勢下保持平穩增長。2016年上半年實現國內生產總值人民幣34.06萬億元，同比增長6.7%。

報告期內，中國經濟下行壓力持續增大，而公司戰略主戰場河南則表現出較強的區域經濟競爭力。2016年上半年河南實現GDP同比增長8.0%，繼續領先於全國平均經濟發展水平。持續較快增長凸顯了河南省旺盛的內需市場和城鎮化水平相對較低的「後發優勢」，更是中原經濟區、航空港經濟綜合實驗區、鄭洛新國家級自主創新示範區等增長級輻射帶動的結果。在可預見的未來，河南經濟的穩定性和成長空間仍將居於優勢地位。

2016年上半年，為全面落实「去庫存」，中央政府出台一系列刺激性寬鬆政策，調首付、降稅負、寬信貸，全國整體銷售面積及開工面積呈現樂觀局面。但值得注意的是，一、二線熱點城市風險聚積，樓市調整壓力加大；三、四線城市庫存總量依然較大，結構性失衡加劇。對此我們認為，房地產仍是國家經濟可持續發展的重要板塊，目前的複雜局面是行業進入成熟期的一種必然，而專注修煉內功，靜水深流的企業反而可在其中獲益。

基於公司對目前競爭態勢及行業周期的清醒預判和應對，加之以品牌厚集24年的累加效應，2016年上半年公司業績保持了平穩較快增長：銷售／預售面積約112.7萬平方米，銷／預售金額約人民幣94.2億元，比去年同期增長58%。與此同時，在中國房地產協會評選的中國上市房企百強榜中，公司位列第26位，為河南唯一上榜房企，且居上市公司經營績效榜前四強。繼去年首次入圍《財富》中國企業500強後，本年度公司在企業500強中排名提升73個位次。

主席報告(續)

作為一家專注於省域化發展的地產企業，公司成長的關鍵不僅在於所處城市發展階段和市場前景，更取決於自身發展策略和運營效率。基於對省會、市、縣三個層面、三個市場的統籌和研判，公司加快了以「品牌輸出、管理輸出、資本輸出」為主要特徵的輕資產模式拓展。2016年截至本報告日止，公司完成了13個輕資產項目合約的簽訂。根據協議約定，上述項目預計建築面積共約258萬平方米。開發模式的多元探索，將有效提升公司市場佔有率和品牌影響力，提高盈利能力，助推公司發展轉型目標的成功達成。

報告期內，國內寬鬆的信貸環境帶來新的融資機遇，公司快速反應，把握窗口期，成功發行票面利率為6%的人民幣30億元公司債券，優化了負債結構，更令綜合借貸成本進一步下降。我們始終認為，在變動的年代保持穩健、安全的財務風格將會使企業具有更大主動權，更好地去應對不確定性。

目前，移動互聯網技術與思維正在更加迅猛地改變著各行各業，以開放的心態迎接新技術革命的同時，我們也更加堅信「建業+」的價值。越是快捷迅速的時代，客戶越對生活起居有著更個性、挑剔的期待。公司的主要價值就是順應需求，滿足需求，我們始終相信，提供極致的產品和服務才是佔領客戶心智、贏得商機的終極邏輯。報告期內，本公司聚焦主營業務，深練產品與服務的內功。

產品方面，公司的住宅產業化基地正式投產，首批示範樣板樓順利開工，在河南地產界起到領航示範作用。此外，公司進一步完善成品住宅全裝修產品設計的施工管控體系，探索適合本公司的多樣化成品房落地模式，滿足客戶不同類型的需求。

服務方面，公司成立全新的客戶服務組織——建業君鄰會。作為客戶共享新型生活方式的服務平台，君鄰會不僅是公司提供個性化、定制化服務的載體，也是本公司在移動互聯網時代對社群關係、鄰里關係重塑的一次思考和探索。君鄰會的成立也意味著公司服務形式的又一次迭代升級和服務體系的完善，高質量的服務將繼續為公司最穩固的核心競爭力之一。

主席報告(續)

地產行業下半場的競爭將更加白熱化，而全體員工奮發向上的精神面貌，以及我們對「順天時、借地利、求人和」成功規律的體察和踐行，都將是我們持續超越的信心和底氣。我們將繼續以基業長青的標準約束現在，以穩健實效的經營鋪墊未來。戰略視野、危機意識、自省精神是建業持續發展的精神基因，建業人只有真正秉持產品主義和客戶視角，才能產生凝聚力，提升競爭力，創造影響力。也惟其如此，建業人才能收穫自身孜孜以求的目標——創造財富，贏得尊重。

致謝

謹此衷心感謝全體僱員的辛勤勞動與全力付出。在充滿變革的年代，投資者的信賴與認同，是我們的動力之源。我們將繼續努力為股東創造最大價值，持續推動中原城市化進程和社會全面進步，並努力為中國房地產業健康發展做出更大貢獻。

主席
胡葆森

2016年8月19日

收益表概要

截至6月30日止期間

	2016年	2015年	變動
收益(人民幣千元)	2,549,351	3,894,151	-34.5%
毛利(人民幣千元)	967,931	1,085,110	-10.8%
毛利率	38.0%	27.9%	+10.1*
核心業務毛利(人民幣千元)	880,458	1,018,038	-13.5%
純利(人民幣千元)	252,699	321,232	-21.3%
純利率	9.9%	8.2%	+1.7*
核心業務純利(人民幣千元)	417,075	437,267	-4.6%
核心業務純利率	17.5%	11.6%	+5.9*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	255,437	318,198	-19.7%
每股基本盈利(人民幣元)	10.46	13.06	-19.9%
每股攤薄盈利(人民幣元)	10.46	13.05	-19.8%

財務狀況表概要

於6月30日

	2016年	2015年	變動
總現金(包括現金及現金等價物以及受限制銀行存款) (人民幣千元)	10,942,155	8,734,071	+25.3%
總資產(人民幣千元)	42,226,066	39,758,004	+6.2%
總負債(人民幣千元)	34,924,007	32,440,485	+7.7%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	7,302,059	7,317,519	-0.2%
總借貸(人民幣千元)	12,476,305	10,591,363	+17.8%
淨借貸(人民幣千元)	3,088,801	3,133,330	-1.4%
流動比率	128.6%	121.7%	+6.9*
淨借貸比率	42.3%	42.8%	-0.5*
每股資產淨值(人民幣元)	3.00	3.00	-
權益持有人應佔權益(人民幣元)	2.78	2.78	-

附註：*百分比變動

管理層討論與分析

一、財務回顧

整體表現

本集團欣然宣佈，截至2016年6月30日止六個月之合同銷售金額錄得顯著增長，達人民幣94.15億元，同比增長為58.0%。此乃我們堅定不移加快銷售及去庫存所致。合同銷售增長帶來大量營運現金流入，令本集團得以維持低淨負債比率。

然而，由於期內預定竣工的項目較少，期內確認收益亦因此減少。自2015年上半年實行加快去庫存之策略後，截至2016年6月30日止六個月的毛利率已回升。由於上述情況的改善，期內核心業務純利維持在與2015年同期相當的水平。

截至2016年6月30日，本集團已參與15個輕資產項目並於期內開始確認管理費收入。該等輕資產項目將持續為本集團帶來穩定的收入。

收益：我們的收益由截至2015年6月30日止六個月約人民幣38.94億元下跌34.5%至2016年同期約人民幣25.49億元，主要原因在於期內竣工項目減少。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由截至2015年6月30日止六個月約人民幣37.65億元減少36.5%至2016年同期約人民幣23.90億元，此乃由於我們堅持執行去庫存策略導致已售面積由截至2015年6月30日止六個月的694,818平方米下降至2016年同期的467,124平方米，以及平均售價從截至2015年6月30日止六個月每平方米人民幣5,419元下降至2016年同期每平方米人民幣5,116元。
- **租金收入：**截至2016年6月30日止六個月的物業租賃收入約為人民幣0.49億元，主要來自商業大廈和商場的租金收入。
- **來自酒店經營的收益：**酒店經營的收益由截至2015年6月30日止六個月約人民幣0.78億元增加42.6%至2016年同期約人民幣1.11億元，增加原因在於開封建業鉑爾曼酒店自2015年下半年開業以及每間酒店在營運上持續改進。

管理層討論與分析(續)

銷售成本：我們的銷售成本由截至2015年6月30日止六個月約人民幣28.09億元下跌43.7%至2016年同期約人民幣15.81億元。銷售成本下跌的原因為上述的已售物業面積減少，且相應土地及建築成本下跌。

毛利：因上述收益及銷售成本變化所致，我們的毛利由截至2015年6月30日止六個月約人民幣10.85億元減少10.8%至2016年同期約人民幣9.68億元；毛利率則由截至2015年6月30日止六個月的27.9%上升至2016年同期的38.0%。

其他收益：我們的其他收益由截至2015年6月30日止六個月約人民幣1.06億元增加11.6%至2016年同期約人民幣1.19億元。主要原因在截至2016年6月30日，本集團已參與15個輕資產項目，計劃建築面積合共約3,120,000平方米及其估算基本管理費合共約為人民幣6.59億元。期內來自該等輕資產項目，價值為人民幣0.25億元之管理費收入已於該期內確認，並因而增加期內其他收益。

其他虧損淨額：截至2016年6月30日止六個月的其他虧損淨額為約人民幣0.83億元，主要來自匯兌虧損淨額及視作出售附屬公司之虧損。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由截至2015年6月30日止六個月約人民幣2.50億元減少43.3%至2016年同期約人民幣1.42億元，主要由於加強對廣告及推廣開支的成本控制措施所致。

一般及行政開支：一般及行政開支由截至2015年6月30日止六個月約人民幣3.05億元增加17.1%至2016年同期約人民幣3.57億元，主要由於開封建業鉅爾曼酒店自2015年下半年開業，以致酒店折舊有所增加。

分佔合營企業溢利減虧損：分佔合營企業溢利減虧損由截至2015年6月30日止六個月約人民幣0.13億元增加415.7%至2016年同期約人民幣0.66億元，主要由於確認合營企業的收益增加所致。截至2016年6月30日止六個月，本集團合營企業的收益約為人民幣10.91億元(2015年同期：人民幣2.20億元)，其銷售面積為77,065平方米(2015年同期：39,890平方米)，當中歸屬本集團的收益為人民幣6.13億元(2015年同期：人民幣1.13億元)，歸屬本集團的銷售面積為42,702平方米(2015年同期：20,438平方米)。

管理層討論與分析(續)

融資成本：期內融資成本由截至2015年6月30日止六個月約人民幣1.77億元下跌30.5%至2016年同期約人民幣1.23億元。

所得稅：所得稅包括企業所得稅及土地增值稅。所得稅由截至2015年6月30日止六個月約人民幣2.15億元減少1.3%至2016年同期約人民幣2.12億元。實際稅率從截至2015年6月30日止六個月40.0%升至45.6%，主要由於期內利潤率上升所致。

期內溢利：基於以上所述，期內溢利由截至2015年6月30日止六個月約人民幣3.21億元減少21.3%至2016年同期約人民幣2.53億元。

財務資源及運用：於2016年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣93.62億元(2015年12月31日：約人民幣74.22億元)。報告期內，本集團就截至2015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2.40億元。此次不建議派發本期的中期股息。

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。期內，我們成功於中國發行本金人民幣30億元於2021年到期票面利率為6.0%的公司債券(「人民幣30億元公司債券」)。於2016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2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	878,123	1,045,045
一年以上但未超過兩年	324,278	234,258
兩年以上但未超過五年	555,685	404,985
超過五年	470,995	497,490
	2,229,081	2,181,778
其他借款		
一年內	224,000	725,000
一年以上但未超過兩年	90,000	90,000
兩年以上但未超過五年	277,700	277,700
超過五年	30,000	30,000
	621,700	1,122,700
公司債券		
兩年以上但未超過五年	2,973,030	-
優先票據		
一年內	937,157	771,354
一年以上但未超過兩年	2,543,540	886,916
兩年以上但未超過五年	3,171,797	3,756,619
超過五年	-	1,871,996
	6,652,494	7,286,885
借貸總額	12,476,305	10,591,363
減：		
現金及現金等價物	(9,362,203)	(7,422,350)
用作銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	(25,301)	(35,683)
淨借貸	3,088,801	3,133,330
權益總額	7,302,059	7,317,519
淨借貸比率(%)	42.3%	42.8%

管理層討論與分析(續)

資產抵押：於2016年6月30日，我們已抵押賬面總值約人民幣36.41億元(2015年12月31日：約人民幣36.15億元)的待售物業、物業、廠房及設備以及銀行存款，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦已抵押賬面總值約為人民幣6.96億元(2015年12月31日：約人民幣12.99億元)的待售物業、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。

或然負債：於2016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152.45億元(2015年12月31日：約人民幣148.12億元)的擔保。另外，於2016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56.44億元的擔保(2015年12月31日：約人民幣39.01億元)。上述以外，本集團於2016年6月30日就建業物業管理發行的資產支持證券以建業物業管理為受益人提供金額為人民幣650,000,000元的流動資金支持。

資本承擔：於2016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55.70億元(2015年12月31日：約人民幣51.50億元)，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120.47億元(2015年12月31日：約人民幣151.31億元)。

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2016年6月30日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以美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。我們面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債所產生的外匯風險。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：我們部分貸款的利率為浮動利率。利率上調將增加新貸款及現有貸款的利息成本。我們目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

二、運營回顧

(一) 市場和公司營運回顧

1. 宏觀經濟

2016年上半年，在錯綜複雜的中國國內外形勢下，中央政府積極適應經濟發展新常態，著力推進供給側結構性改革。中央政府採取積極的財政政策，轉方式、調結構，穩步推進，中國經濟在「L」型態勢下保持平穩增長。2016年上半年中國實現國內生產總值約人民幣34.06萬億元，同比增長為6.7%。

今年以來，河南省主動適應和引領經濟發展新常態，聚焦實施河南省三大國家戰略規劃，加快結構改革，強化傳統產業升級和新興產業培育「兩輪驅動」，科學推進新型城鎮化，大力承接產業轉移，不斷提升區域競爭新優勢，經濟運行呈現「總體平穩、穩中有進、穩中有好」的良好態勢。2016年上半年河南省實現生產總值約人民幣1.80萬億元，同比增長為8.0%，高於全國平均水平1.3個百分點。

2. 房地產市場

2016年兩會報告提出「完善支持居民住房合理消費的稅收、信貸政策，適應住房剛性需求和改善性需求，因城施策化解房地產庫存，促進房地產市場平穩運行。」在此指引下，2016年上半年中國全國房地產政策面延續寬鬆基調，中央政府通過降低首付比例、減免交易環節稅費、實施寬鬆信貸政策，地方政府通過落實「去庫存」新政及創新刺激性政策，促使房地產市場整體升溫。

2016年上半年，中國全國商品房銷售面積64,302萬平方米，同比增長27.9%；商品房銷售額為人民幣48,682億元，同比增長42.1%；房地產開發投資額為人民幣46,631億元，同比增長6.1%。

管理層討論與分析(續)

河南省房地產市場在新型城鎮化大力推進下，在寬鬆信貸政策及各地級城市房地產去庫存政策背景下，住房需求得到釋放，房地產市場實現較快發展。2016年上半年，河南省實現商品房銷售面積3,714萬平方米，同比增長25.9%；商品房銷售額人民幣1,775億元，同比增長28.7%；房地產開發投資額為人民幣2,413億元，同比增長18.3%。

(二) 項目發展

在房地產市場逐步回暖和市場分化的大背景下，上半年本公司採取穩健的開發策略、積極的銷售策略，保障了本公司銷售業績的持續增長。報告期內，本公司完成新開工建築面積和竣工建築面積分別約為117.6萬平方米及35.9萬平方米；本公司合同銷售建築面積達112.7萬平方米，合同銷售金額約人民幣94.2億元。

1. 房地產開發情況

(a) 銷售情況

報告期內，本公司加大全省聯動的銷售力度，加快了去化節奏。總合同銷售建築面積1,126,971平方米，合同銷售金額約人民幣94.2億元，合同銷售金額比去年同期增長了58%。

2016年上半年合同銷售地區分佈情況

地區	合同銷售 金額 (人民幣千元)	合同銷售 建築面積 (平方米)
鄭州	6,157,793	433,884
河南省其他城市	3,257,244	693,087
合計	9,415,037	1,126,971

管理層討論與分析(續)

(b) 新開工項目

報告期內，本公司共有 12 個項目／分期動工建設，新開工建築面積 1,175,913 平方米，較去年同期增長約 8.3%。其中鄭州區域新開工建築面積達 415,942 平方米，較去年同期增長 87.1%。

2016 年上半年新開工項目地區分佈情況

地區	新開工建築面積 (平方米)
鄭州	415,942
河南省其他城市	759,971
合計	1,175,913

(c) 在建項目

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司在建項目 54 個項目／分期，其中 9 個於鄭州市，河南省其他城市共 45 個，在建項目總建築面積 5,537,176 平方米。

截至 2016 年 6 月 30 日止在建項目地區分佈情況

地區	在建建築面積 (平方米)
鄭州	2,429,675
河南省其他城市	3,107,501
合計	5,537,176

管理層討論與分析(續)

(d) 竣工項目

報告期內，本公司共有 17 個項目／分期竣工，總竣工建築面積 359,192 平方米。

2016 年上半年竣工項目情況

城市	項目名稱	竣工建築面積 (平方米)
鄭州	上街森林半島四期	8,816
開封	東京夢華	5,305
洛陽	高爾夫四期	11,897
安陽	湯陰森林半島二期一批	20,788
濮陽	壹號城邦三期	8,521
鶴壁	桂圓一期	31,509
安陽	滑縣壹號城邦一期	29,092
駐馬店	遂平森林半島二期	27,534
平頂山	舞鋼森林半島二期	7,394
三門峽	壹號城邦四期	43,823
商丘	十八城二期	63,410
商丘	柘城聯盟新城	9,298
商丘	柘城聯盟新城二期	36,195
許昌	長葛桂圓二期一批	46,060
南陽	森林半島五期	2,484
其他		7,066
合計		359,192

管理層討論與分析(續)

2. 輕資產項目發展

本公司基於對房地產行業發展階段的判斷，以及對房地產市場發展戰略性機遇的把握，2015年下半年本公司提出輕資產發展戰略，其核心是：品牌輸出、管理輸出和資本輸出。輕資產項目發展策略可以幫助本公司提升區域內的市場佔有率和客戶數量，提高公司盈利能力和品牌影響力。

截至2016年6月30日，本公司先後完成15個輕資產項目合約的簽訂。根據協議約定，上述項目預計計容建築面積共約236萬平方米。本公司亦制訂出台了保障輕資產項目發展的規範性管理標準，以及持續的人才培養計劃、產品服務質量監控機制。

(三) 土地儲備

報告期內，本公司通過公開競買方式獲取土地儲備建築面積約73萬平方米，截至2016年6月30日止，本公司擁有土地儲備建築面積約1,896萬平方米，其中權益建築面積約1,565萬平方米。

1. 公開競買土地

2016年1月25日，本集團在洛陽市公共資源交易中心舉辦的土地使用權拍賣出讓活動中，以人民幣1.72億元成功競得洛陽市高新區河洛路以南、春城路以西、延光路以北的LYTD-2015-64號宗地土地使用權。該宗地面積37,416平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-4.18。

2016年1月27日，本集團在鄭州市國土資源土地交易大廳舉辦的土地使用權拍賣出讓活動中分別以人民幣0.99億元、人民幣2.03億元、人民幣3.12億元成功競得鄭州市惠濟區金窪村125、126、127號三塊宗地土地使用權。鄭政出125宗地面積15,746平方米，控制性詳細規劃容積率為1.1-3.2；鄭政出126宗地面積28,888平方米，控制性詳細規劃容積率為1.1-3.5；鄭政出127號宗地面積45,330平方米，控制性詳細規劃容積率為1.1-3.4。

管理層討論與分析(續)

2016年2月2日，本集團在三門峽市公共資源交易中心舉辦的國有建設土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣1.39億元成功競得位於三門峽市北環路北、209國道以東1-8-8號宗地使用權。該宗地面積44,223平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2016年3月2日，本集團在三門峽靈寶市地產交易中心實施的國有建設土地使用權掛牌出讓中以人民幣0.21億元成功競得位於靈寶市五龍片區，河濱西路與雙田路交叉口西北角00-02-323號宗地土地使用權。該宗地面積15,424平方米，控制性規劃容積率為1.0-2.5。

2016年5月18日，本集團在安陽市公共資源交易中心舉辦的土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣0.55億元、人民幣0.56億元成功競得位於安陽市平原路與三台街交叉口西南ays-2016-13，ays-2016-14兩宗土地的使用權。ays-2016-13宗地面積為38,871平方米，ays-2016-14宗地面積為37,898平方米，控制性詳細規劃容積率均小於2.5。

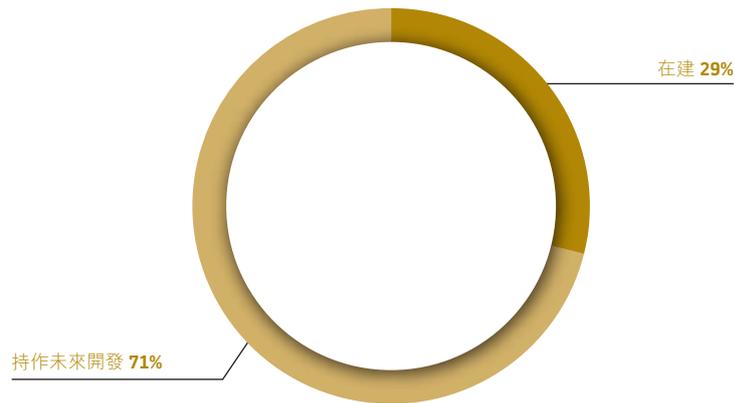
2016年5月27日，本集團在柘城市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣0.22億元成功競得位於柘城縣學苑路南、淮海路西ZG2015-21號宗地土地使用權。該宗地面積27,145平方米，控制性詳細規劃容積率為1.8-2.0。

管理層討論與分析(續)

2. 土地儲備分佈圖

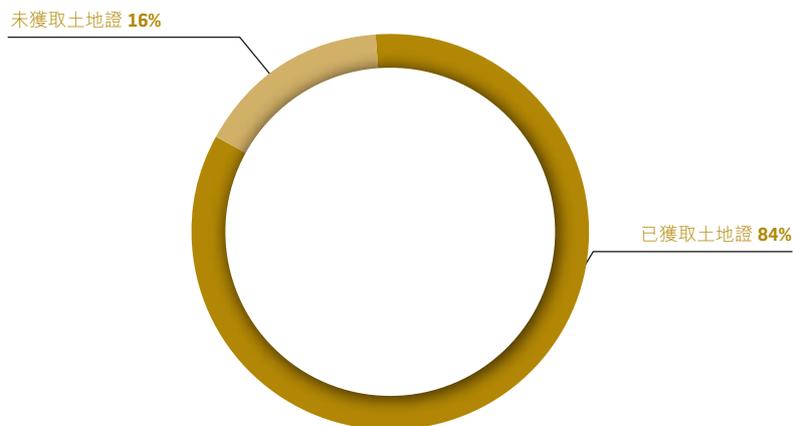
(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積分佈情況
(截至2016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份和未獲取土地證部份佔比
(截至2016年6月30日)



管理層討論與分析(續)

(四) 產品研發

本公司始終堅持系列化、標準化、產業化的產品發展綱要，報告期內本公司在產品系列化、標準化的堅實基礎上，逐步將規模產業化實施落地；並以客戶體驗為發展核心，將「綠色、低碳、節能、科技」作為產品發展理念，指引產品研發工作。

1. 產品研發創新

報告期內，本公司深化細化建築設計研究，根據市場狀況持續進行產品創新與迭代；加強規範化、信息化建設，保障產品品質落地；不斷豐富建築設計做法，在重點項目採用行業內先進的設計方法；秉承「綠色、低碳、節能、科技」的發展理念，進行成品住宅體系研究，最大程度避免裝修污染、資源浪費；將智能科技元素融入產品設計引領，滿足客戶的現代便捷生活之需求。

2. 產品系列化、標準化、產業化

報告期內，本公司系列化、標準化產品研究持續細化深入，以客戶為核心，借助互聯網手段，將客戶引入設計前期，關注客戶在不同時期對產品的訴求變化，推出與之對應的系列化、標準化產品，從根本上保證產品綫生命活力。

住宅產業化方面，以成熟的系列化、標準化產品和長期產業化技術探索為基礎，聯合國內大型建築施工企業，建造預製混凝土構件生產基地，在公司兩個可售項目上應用產業化技術進行項目設計與建造，本公司產品逐步邁進規模產業化時代。

管理層討論與分析(續)

(五) 客戶服務及客戶關係

報告期內，本公司持續向「新型生活方式服務商」積極轉型，通過提供個性化、定制化、差異化的服務與產品，為客戶打造全新的生活方式。

報告期內，本公司成立了「君鄰會」，以品牌信用為紐帶，以打造新型鄰里關係為目標，通過本公司內外部優質資源的共享，緊緊圍繞品質生活、商務社交、投資合作三類服務領域，為會員提供多樣化新生活服務。

報告期內，本公司夯實基礎服務，做好風險管控，嚴把聯合驗收關，不斷促進項目交房及產品質量的進一步提升；努力踐行「琢玉行動」，加強對老社區設施設備系統的升級改造，不斷提升老社區的居住環境和品質；借力線上APP整合內外部優質資源，實現智慧門禁、一鍵報修、優選優購等線上功能，搭建新型鄰里關係，打造和諧智慧社區，不斷提升客戶滿意度。

三、業務展望

(一) 市場展望

1. 宏觀經濟方面

2016年下半年，中央政府預期將繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策。通過靈活適度的貨幣政策，優化信貸結構，引導信貸和社會融資的合理增長。財政政策方面，中央政府將通過推進減稅降費、基建投資、盤活存量財政資金、地方政府債務置換等方式實現財政政策真正發力，同時更加注重預調微調和定向調控。本公司預計2016年下半年中國經濟仍將維持平穩增長態勢。

隨著新型城鎮化的不斷推進，中源經濟區建設、鄭州航空港區等國家戰略規劃實施不斷深入，鄭洛新國家自主創新示範區獲批設立，「米」字形高速鐵路網建設加快實施，以及產業集聚區建設、承接產業轉移持續推進，河南區位、交通、人口等優勢將進一步凸顯。經濟增長的穩定性將進一步提高，區域經濟競爭力將進一步增強。本公司預計2016年河南省經濟增速將繼續領先全國經濟平均水平。

管理層討論與分析(續)

2. 房地產市場

2016年下半年，「去庫存」仍是行業主旋律，區域分化仍然明顯。本公司預計下半年，政府將將持續「寬嚴並濟、因城施策」政策，有序推進城鎮化進程，落實推進農業轉移人口市民化，引導人口落戶中小城市。本公司預計2016年房地產市場總體仍將平穩運行，區域間分化進程將逐步減小。

河南省的區位、人口、經濟增長優勢及城市發展的後發優勢，在新型城鎮化推進過程中必將為房地產市場的發展帶來穩定的剛性住房需求，住宅消費需求升級潛力巨大，將支撐房地產市場長期穩定發展。本公司預計2016年下半年河南房地產形勢將繼續保持穩定增長態勢。

(二) 業務規劃

2016年下半年，本公司一方面加大鄭州等重點市場土地獲取力度和開發速度穩步推進輕資產項目的拓展和營運，持續提升重要區域盈利貢獻，實現有質量的規模增長；另一方面，採取多種措施進一步提升產品品質和服務水平，強化本公司品牌影響力，為項目銷售創造好的條件，確保年度經營任務的完成。

1. 開工計劃#

2016年下半年，預計本公司共有22個項目／分期動工建設，計劃開工建築面積2,100,825平方米。

2016年下半年項目開發地理分佈情況

地區	計劃開工 建築面積 (平方米)	比值 (%)
鄭州	868,655	41
河南其他地市	1,232,170	59
合計	2,100,825	100

管理層討論與分析(續)

2. 竣工交付計劃*

本公司預計2016年下半年竣工交付27個項目／分期，竣工建築面積1,854,248平方米。

城市	項目或分期名稱	預計竣工 建築面積 (平方米)
鄭州	運河上院一期	145,348
鄭州	九如府	169,154
鄭州	鞏義壹號城邦一期	119,144
鄭州	建業泰宏國際城	77,030
鄭州	春天里	49,045
開封	東京夢華	66,885
洛陽	智慧港	50,936
許昌	鄢陵生態新城二期	52,267
安陽	湯陰森林半島二期	18,223
安陽	滑縣壹號城邦	26,985
安陽	桂園二期	88,395
濮陽	壹號城邦三期一批	68,238
焦作	公園里一期	77,748
平頂山	十八城一期	16,649
平頂山	十八城二期	21,250
鶴壁	壹號城邦一期	79,031
漯河	西城森林半島一期	78,481
漯河	臨潁桂園一期二批	27,652
信陽	建業城一期	36,092
新鄉	聯盟新城二期	26,218
駐馬店	十八城三期	101,919
商丘	十八城二期	57,319
商丘	十八城三期	26,154
商丘	永城聯盟新城一期	11,454
周口	森林半島五期	31,796
濟源	濟源聯盟新城二期	80,429
南陽	凱旋廣場二期	250,406
合計		1,854,248

附註：

開工計劃和竣工計劃可能會因應政府對項目的審批進度和其他環境因素而調整。

管理層討論與分析(續)

四、發行公司債券

於2016年4月13日，本公司發行本金為人民幣30億元公司債券，以為本公司的債務再融資及作為一般企業用途。有關人民幣30億元公司債券的發行詳情，披露於本公司日期為2016年3月17日、4月8日、4月12日及4月14日之公告。

五、僱員及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團僱員總人數為2,123名(2015年12月31日：2,153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資糾紛。

權益披露

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2016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%
閔穎春女士	實益擁有人	500,000 ²	0.02%
李 樺女士	實益擁有人	2,400,000 ^{2,3}	0.10%
陳建業先生	實益擁有人	6,132,000 ²	0.25%

權益披露(續)

(b) 於債券中的好倉

- 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	身份及權益性質	所持債券總額	權益佔2億美元 優先票據的 概約百分比 ⁵
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29至30頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有2,400,000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2016年6月30日本公司已發行股份總數2,442,270,760股計算。
- 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2016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。

權益披露(續)

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%。

根據本公司採納的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。

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2016年6月30日，可供認購30,867,720股股份(相當於本公司於本中期報告日期已發行股本約1.26%)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2016年1月1日起至2016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：

權益披露(續)

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2016年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2016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	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
				4,050,400	-	-	-	4,050,400
首席執行官								
陳建業先生	2010年5月25日	1.853港元	2	1,132,000	-	-	-	1,132,000
	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	4,615,560	-	-	-	4,615,560
	2011年7月25日	2.160港元	3	1,500,000	-	-	-	1,500,000
	2013年3月27日	2.560港元	4	16,569,760	-	-	(2,000,000)	14,569,760
				32,867,720	-	-	(2,000,000)	30,867,720

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20。

權益披露(續)

主要股東於本公司股本之權益

於2016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 China Investments Limited (「CapitaLand China Investments」)	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2016年6月30日本公司已發行股份總數2,442,270,760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 China Investments直接全資擁有，而CapitaLand China Investments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41.06%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，凱德中國、CapitaLand China Investments、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2016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2016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及潘子翔先生，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2016年5月17日舉行的股東週年大會(「2016年股東週年大會」)。

- 2. 守則條文第E.1.2條** — 此守則條文規定董事會主席須出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

執行董事、董事會主席兼本公司提名委員會主席胡葆森先生因出埠公幹無法出席2016年股東週年大會。

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2016年股東週年大會。

在彼等缺席時，其他董事會成員閻穎春女士及李樺女士以及身兼董事會、薪酬委員會及提名委員會成員的張石麟先生已出席2016年股東週年大會，並於會上回應提問。

企業管治及其他資料(續)

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《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2016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2016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。

2015年12月31日後的變動

本集團的財務狀況或與本公司截至2015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。

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2016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2016年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元列賬)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	3	2,549,351	3,894,151
銷售成本		(1,581,420)	(2,809,041)
毛利		967,931	1,085,110
其他收益	4	118,616	106,311
其他(虧損)/收入淨額	4	(82,626)	49,342
銷售及市場推廣開支		(141,612)	(249,861)
一般行政開支		(356,887)	(304,859)
其他經營收入		17,198	13,753
		522,620	699,796
應佔聯營公司虧損		(1,481)	(822)
應佔合營企業溢利減虧損		65,520	12,704
融資成本	5(a)	(123,168)	(177,333)
除投資物業公允價值變動及所得稅前的溢利		463,491	534,345
投資物業公允價值增加淨額	9	896	1,407
除稅前溢利	5	464,387	535,752
所得稅	6	(211,688)	(214,520)
期內溢利		252,699	321,232
應佔：			
本公司權益持有人		255,437	318,198
非控股權益		(2,738)	3,034
期內溢利		252,699	321,232
每股盈利	7		
— 基本(人民幣分)		10.46	13.06
— 攤薄(人民幣分)		10.46	13.05

第41頁至66頁的附註組成此中期財務報告的一部分。有關應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註20(a)。

綜合全面收益表

截至2016年6月30日止六個月 一 未經審核
(以人民幣元列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期內溢利	252,699	321,232
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：		
一 折算境外附屬公司財務報表的匯兌差額	(34,185)	(3,297)
一 現金流量對沖：		
一 公允價值的有效部份變動	(150,856)	(29,384)
一 由權益轉撥至損益	149,773	27,740
期內其他全面收益總額	(35,268)	(4,941)
期內全面收益總額	217,431	316,291
應佔：		
本公司權益持有人	220,336	313,341
非控股權益	(2,905)	2,950
期內全面收益總額	217,431	316,291

上述其他全面收益的組成部分並無任何稅項影響。

第41頁至66頁的附註為本中期財務報告的一部份。

綜合財務狀況表

於2016年6月30日
(以人民幣元列賬)

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015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	2,897,624	2,902,180
投資物業	9	447,150	442,870
無形資產		138,750	146,250
聯營公司權益		23,847	25,328
合營企業權益	10	7,155,199	6,532,270
其他金融資產		110,080	109,080
遞延稅項資產		133,109	128,558
		10,905,759	10,286,536
流動資產			
交易性證券		79,596	76,932
待售物業	11	15,549,302	15,371,656
貿易及其他應收款項	12	1,641,308	1,111,176
按金及預付款	13	2,564,536	3,658,339
預付稅項		543,410	519,294
受限制銀行存款	14	1,579,952	1,311,721
現金及現金等價物		9,362,203	7,422,350
		31,320,307	29,471,468
流動負債			
銀行借款	15	(878,123)	(1,045,045)
其他借款	16	(224,000)	(725,000)
應付款項與應計費用	17	(14,394,767)	(14,750,237)
預收款項		(6,941,506)	(5,602,346)
優先票據	18	(937,157)	(771,354)
應付稅項		(981,766)	(1,321,570)
		(24,357,319)	(24,215,552)
流動資產淨值			
		6,962,988	5,255,916
總資產減流動負債			
		17,868,747	15,542,452

綜合財務狀況表(續)

於2016年6月30日
(以人民幣元列賬)

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款	15	(1,350,958)	(1,136,733)
其他借款	16	(397,700)	(397,700)
應付專利		(60,000)	(105,000)
優先票據	18	(5,715,337)	(6,515,531)
公司債券	19	(2,973,030)	-
遞延稅項負債		(69,663)	(69,969)
		(10,566,688)	(8,224,933)
資產淨值			
		7,302,059	7,317,519
資本及儲備			
股本		216,322	216,322
儲備		6,562,783	6,582,338
本公司權益持有人應佔權益總額			
		6,779,105	6,798,660
非控股權益			
		522,954	518,859
權益總額			
		7,302,059	7,317,519

第41頁至66頁的附註為本中期財務報告的一部份。

綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月 一 未經審核
(以人民幣元列賬)

	本公司權益持有人應佔												
	附註	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	物業重估儲備	對沖儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
		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
		(附註20(c))											
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	20(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(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		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日及2015年7月1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
截至2015年12月31日止六個月之股權轉動：													
期內溢利/(虧損)		-	-	-	-	-	-	-	-	483,092	483,092	(289)	482,803
其他全面收益		-	-	-	-	(73,242)	-	-	(9,474)	-	(82,716)	(292)	(83,008)
全面收益總額		-	-	-	-	(73,242)	-	-	(9,474)	483,092	400,376	(581)	399,795
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,332)	(22,332)
轉撥至法定儲備金		-	-	213,512	-	-	-	-	-	(213,512)	-	-	-
根據購股權計劃發行的股份		10	224	-	-	-	(48)	-	-	-	186	-	186
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	-	534	-	-	279	813	-	813
增購附屬公司權益		-	-	-	4,132	-	-	-	-	-	4,132	(14,132)	(10,000)
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,000	36,000
2015年12月31日之結餘		216,322	1,666,254	1,766,679	478,232	45,268	19,067	6,479	(54,585)	2,654,944	6,798,660	518,859	7,317,519

綜合權益變動表(續)

截至2016年6月30日止六個月 一 未經審核
(以人民幣元列賬)

	本公司權益持有人應佔												
	附註	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20(b))	物業重估儲備	對沖儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日之結餘		216,322	1,666,254	1,766,679	478,232	45,268	19,067	6,479	(54,585)	2,654,944	6,798,660	518,859	7,317,519
截至2016年6月30日止六個月之權益變動：													
期內溢利/(虧損)		-	-	-	-	-	-	-	-	255,437	255,437	(2,738)	252,699
其他全面收益		-	-	-	-	(34,018)	-	-	(1,083)	-	(35,101)	(167)	(35,268)
全面收益總額		-	-	-	-	(34,018)	-	-	(1,083)	255,437	220,336	(2,905)	217,431
宣派及支付的股息	20(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(240,295)	(240,295)	-	(240,295)
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
轉撥至法定儲備金		-	-	17,970	-	-	-	-	-	(17,970)	-	-	-
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	-	(773)	-	-	1,177	404	-	404
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000	9,000
於2016年6月30日之結餘		216,322	1,666,254	1,784,649	478,232	11,250	18,294	6,479	(55,668)	2,653,293	6,779,105	522,954	7,302,059

第41頁至66頁的附註組成此中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動		
經營產生/(所用)的現金	2,397,278	(120,545)
已付所得稅	(571,092)	(605,605)
經營活動所得/(所用)的現金淨額	1,826,186	(726,150)
投資活動		
購置物業、廠房及設備付款	(103,796)	(132,650)
購置無形資產付款	(35,000)	—
增購附屬公司權益	—	(178,278)
收購一家附屬公司	(140,908)	—
視為出售附屬公司的現金流出淨額	(787,074)	(10,104)
出售附屬公司的現金流入淨額	—	150,123
墊款予合營企業	(449,363)	(837,304)
合營企業還款	454,952	165,238
投資活動產生的其他現金流量	107,126	128,593
投資活動所用的現金淨額	(954,063)	(714,382)
融資活動		
發行優先票據所得款項淨額	—	1,845,183
發行公司債券所得款項淨額	2,972,090	—
贖回優先票據	(792,968)	—
銀行借款及其他借款所得款項	783,001	3,680,000
償還銀行借款及其他借款	(1,236,698)	(2,519,906)
融資活動產生的其他現金流量	(674,201)	(646,799)
融資活動產生的現金淨額	1,051,224	2,358,478
現金及現金等價物增加淨額	1,923,347	917,946
於1月1日的現金及現金等價物	7,422,350	5,018,511
外匯匯率變動之影響	16,506	(9,941)
於6月30日的現金及現金等價物	9,362,203	5,926,516

第41頁至66頁的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

(以人民幣元列賬)

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2016年8月19日獲授權刊發。

本中期財務報告所用會計政策與2015年度財務報表所採納者一致。

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本，而該等修訂本於建業地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)本會計期間首度生效。上述的修訂對如何編制或呈列本集團本期間或過往期間之業績及財務狀況並無構成重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

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2015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及第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2015年12月31日止財政年度之財務資料乃比較資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，但該等資料乃摘錄自該財務報表。截至2015年12月31日止年度之法定年度綜合財務報表可在公司註冊辦事處內查閱。核數師於2016年3月31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)

(以人民幣元列賬)

2 分部報告

(a) 報告分部據以產生收入的产品及服務

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) 主要業務的收益

本集團主要業務的收益載於附註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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
來自物業銷售的收益	2,389,762	3,765,474
租金收入	49,004	51,111
來自酒店經營的收益	110,585	77,566
	2,549,351	3,894,151

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

4 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	91,431	104,994
管理費用收入	25,029	–
股本證券的股息收入	1,406	567
政府補助	750	750
	118,616	106,311
其他(虧損)／收入淨額		
外匯虧損淨額	(49,187)	(16,752)
交易證券的未變現及已變現收益	1,508	43,336
出售附屬公司的收益	–	14,288
視作出售附屬公司虧損	(18,611)	(812)
出售聯營公司收益	–	1,567
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額(附註8)	80	(32)
待售物業撇減	(19,753)	–
其他	3,337	7,747
	(82,626)	49,342

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

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	
	2016 年 人民幣千元	2015 年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息	64,514	119,715
其他借款利息	55,615	63,792
優先票據利息	278,709	251,602
公司債券利息	40,392	–
其他附屬借貸成本	–	2,769
	439,230	437,878
減：已資本化的借貸成本	(308,702)	(258,804)
	130,528	179,074
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值	(7,360)	(1,741)
	123,168	177,333
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	115,215	84,378
已售物業成本	1,509,304	2,792,853

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	135,650	207,681
中國土地增值稅		
一期內計提	104,204	142,386
一以往年度超額撥備	(23,309)	(143,604)
	216,545	206,463
遞延稅項		
物業重估	59	186
中國土地增值稅	(4,385)	(20,129)
其他 — 收購附屬公司之公平值調整	(531)	28,000
	(4,857)	8,057
	211,688	214,520

- (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%(截至2015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2015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2015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)

(以人民幣元列賬)

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，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、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。截至2015年6月30日止六個月，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%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普通權益持有人應佔溢利人民幣255,437,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣318,198,000元)及本中期已發行普通股的加權平均數2,442,271,000股(截至2015年6月30日止六個月：2,436,943,000股)。

	截至6月30日止六個月	
	2016年 千股	2015年 千股
於1月1日已發行普通股	2,442,271	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	2,442,271	2,436,943

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

7 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

於2016年6月30日，本公司之購股權並無對每股盈利產生任何攤薄影響，且於截至2016年6月30日止六個月，並沒有其他具攤薄盈利之普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

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元及普通股的加權平均數2,437,737,000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2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	318,198

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	截至2015年 6月30日 止六個月 千股
於6月30日的普通股加權平均數	2,436,943
行使購股權的影響	794
於6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	2,437,737

8 物業、廠房及設備

截至2016年6月30日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備的成本為人民幣103,796,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣132,650,000元)。由於截至2016年6月30日止六個月內出售賬面淨值為人民幣637,000元的物業、廠房及設備(截至2015年6月30日止六個月：人民幣6,814,000元)，帶來出售淨收益人民幣80,000元(截至2015年6月30日止六個月淨虧損：人民幣32,000元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

9 投資物業

本集團獨立估值師利用其進行2015年12月投資物業估值所用相同的估值方法更新投資物業於2016年6月30日的估值。更新後錄得淨收益人民幣896,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣1,407,000元)，而其中遞延稅項人民幣224,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣352,000元)已於截至2016年6月30日止六個月的損益表內確認入賬。

截至2016年6月30日止六個月，人民幣3,384,000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，重估虧損人民幣784,000元(截至2015年6月30日止六個月：盈餘人民幣3,365,000元)已於損益表內處理。

10 合營企業權益

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
分佔資產淨值	4,207,949	3,579,431
應收合營企業款項	2,947,250	2,952,839
	7,155,199	6,532,270

除為數人民幣93,000,000元及人民幣598,000,000元(於2015年12月31日：人民幣165,000,000元)的款項以年利率分別8.9%及13.65%計息(2015年12月31日：年利率11.5%)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2016年6月30日，本集團質押其持有合營企業之10%股權，賬面值人民幣38,669,000元(2015年12月31日：人民幣37,742,000元)，以獲取本集團人民幣7,700,000元(2015年12月31日：人民幣7,700,000元)的其他貸款(附註16)及合營企業人民幣492,300,000元(2015年12月31日：人民幣492,300,000元)的其他貸款。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

11 待售物業

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	11,304,861	10,421,304
持作待售的已竣工物業	4,244,441	4,950,352
	15,549,302	15,371,656

截至2016年6月30日止六個月，人民幣19,753,000元(截至2015年6月30日止六個月：無)獲確認為已確認為期內損益開支之物業銷售額扣減，以按成本或估算可變現淨值(以較低者為準)呈列該等物業。

12 應收賬款及其他應收款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
應收票據(附註(a))	10,955	2,700
應收賬款(附註(a))	48,539	44,672
其他應收款項(附註(b))	885,196	438,049
應收關連公司款項(附註(c))	425,016	364,376
應收非控股權益款項(附註(d))	239,389	236,789
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)、18(e)及21(a))	18,128	10,505
	1,641,308	1,111,176

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

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2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
即期	40,965	36,313
逾期1個月至少於3個月	8,382	141
逾期3個月至少於6個月	3,525	3,331
逾期6個月至少於1年	674	686
逾期1年以上	5,948	6,901
	59,494	47,372

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) 其他應收款項包括無抵押、免息及可於一年內收回的金額人民幣404,993,000元(2015年12月31日：人民幣零元)。

餘下其他應收款項為無抵押、免息且無固定還款期。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

12 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (c) 應收關連公司款項包含一筆為數人民幣39,015,000元(2015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288,626,000元(2015年12月31日：人民幣226,051,000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。

應收關連公司款項為人民幣77,770,000元(2015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。

- (d) 應收非控股權益款項包括(i)人民幣20,000,000元(2015年12月31日：人民幣20,000,000元)及人民幣15,300,000元(2015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(2015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。

13 按金及預付款

於2016年6月30日，結餘包括租賃土地訂金及預付款人民幣1,578,632,000元(2015年12月31日：人民幣2,721,687,000元)。

14 受限制銀行存款

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015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	796,319	645,947
— 應付票據	758,332	630,091
— 銀行借款(附註15)	25,301	15,678
— 其他借款(附註16)	—	20,005
	1,579,952	1,311,721

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

15 銀行借款

(a) 於2016年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	878,123	1,045,045
1年後但2年內	324,278	234,258
2年後但5年內	555,685	404,985
5年後	470,995	497,490
	1,350,958	1,136,733
	2,229,081	2,181,778

(b) 於2016年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,599,081	1,311,778
— 無抵押	630,000	870,000
	2,229,081	2,181,778

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

15 銀行借款(續)

(b) 於2016年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：(續)

於2016年6月30日，用作抵押銀行借款的本集團資產分析如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
待售物業	2,704,585	2,653,888
物業、廠房及設備	865,808	882,079
受限制銀行存款(附註14)	25,301	15,678
	3,595,694	3,551,645

(c) 本集團若干銀行融資須遵守若干有關本集團財務狀況表比率之契約，而該等契約於金融機構之貸借安排中屬常見。倘本集團違反契約，則借款須按要求償還。本集團定期監察其是否遵守該等契約。於2016年6月30日及2015年12月31日，不存在違反有關所動用融資契約的情況。

16 其他借款

(a) 於2016年6月30日，其他借款的到期日如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	224,000	725,000
1年後但2年內	90,000	90,000
2年後但5年內	277,700	277,700
5年後	30,000	30,000
	397,700	397,700
	621,700	1,122,700

於2016年6月30日，本集團人民幣7,700,000元(2015年12月31日：人民幣7,700,000元)的其他貸款以本集團於一家合營企業的10%股權(賬面值人民幣38,669,000元(2015年12月31日：人民幣37,742,000元))作抵押。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

16 其他借款(續)

(b) 於2016年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	591,700	592,700
— 無抵押	30,000	530,000
	621,700	1,122,700

於2016年6月30日，用作抵押其他借款的本集團資產情況如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
待售物業	45,531	43,673
受限制銀行存款(附註14)	—	20,005
	45,531	63,678

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

17 應付款項與應計費用

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
應付票據(附註(a))	1,144,372	740,686
貿易應付款項(附註(a))	3,973,497	5,031,416
其他應付款項及應計提費用	2,331,937	2,777,265
應付專利	45,000	35,000
應付合營企業款項(附註(b))	6,353,610	5,336,229
應付非控股權益款項(附註(c))	439,196	571,630
應付聯營公司款項(附註(b))	21,381	21,381
衍生金融工具		
一 持作現金流量對沖工具(附註18(a)、18(d)及21(a))	85,774	236,630
	14,394,767	14,750,237

於2016年6月30日，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47,357,000元(2015年12月31日：人民幣61,493,000元)。

附註：

(a) 根據發票日期應付票據及應付賬款的賬齡分析如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	2,116,154	2,754,128
於1個月後但3個月內到期	557,765	985,469
於3個月後但6個月內到期	858,570	578,561
於6個月後但1年內到期	774,350	588,618
於1年後到期	811,030	865,326
	5,117,869	5,772,102

(b) 應付合營企業及聯營公司款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

(c) 應付非控股權益款項分別包括人民幣92,000,000元的款項(2015年12月31日：人民幣100,000,000元)，為無抵押、按每年9.41%計息(2015年12月31日：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。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

18 優先票據

優先票據負債部分

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
1.75億新加坡元優先票據(附註(a))	–	771,354
2億美元優先票據(附註(b))	1,271,335	1,252,269
4億美元優先票據(附註(c))	2,543,540	2,504,350
2億新加坡元優先票據(附註(d))	937,157	886,916
3億美元優先票據(附註(e))	1,900,462	1,871,996
	6,652,494	7,286,885
減：12個月內到期的款項(分類為流動負債)	(937,157)	(771,354)
	5,715,337	6,515,531

- (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，合約已於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平值列賬。於2016年4月18日，外匯匯率掉期合約已經終止。

於2016年4月18日，本公司按預先釐定之贖回價贖回全部發行在外的到期1.75億新加坡元優先票據(本金為175,000,000新加坡元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

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。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2016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85,774,000元(2015年12月31日：人民幣141,118,000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。
- (f) 優先票據以本公司若干附屬公司提供的公司擔保作抵押。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

19 公司債券

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
無抵押公司債券	2,973,030	-

於2016年3月15日，於中國成立及為本公司全資附屬公司之建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)獲中國證券監督管理委員會核准建議發行不超過人民幣3,000,000,000元之公司債券(「公司債券」)之申請。

於2016年4月13日，建業中國發行本金為人民幣3,000,000,000元於2021年到期並於上海證券交易所上市的公司債券。公司債券之票面利率定為每年6%，按年於期末支付利息。公司債券到期日為2021年4月12日。

第三年結束時，建業中國可選擇調整公司債券之票面利率及公司債券持有人可選擇按預先釐定價格贖回全部或部分公司債券。

公司債券詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

20 資本、儲備及股息

(a) 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 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11.61港仙(相等於人民幣9.84分)(截至2015年6月30日止六個月：每股普通股13.6港仙(相等於人民幣10.88分))	240,295	267,416

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

20 資本、儲備及股息(續)

(b) 以權益結算股份為基礎的交易

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 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)

(以人民幣元列賬)

20 資本、儲備及股息(續)

(b) 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(iv) 購股權數量及加權平均行使價如下：

	2016年		2015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	2.34	32,867,720	2.28	40,393,880
於期內行使	-	-	1.99	(6,873,160)
於期內失效	2.56	(2,000,000)	-	-
於6月30日尚未行使	2.33	30,867,720	2.34	33,520,720
於6月30日可予行使	2.33	30,867,720	2.27	25,360,720

於2016年6月30日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.33港元(2015年6月30日：2.34港元)及加權平均剩餘合約年期為5.78年(2015年：6.6年)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

21 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

	於2016年6月30日之公平值計量歸類為			
	於2016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	79,596	79,596	-	-
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先票據認購期權	13,532	-	13,532	-
— 贖回4億美元優先票據認購期權	1,149	-	1,149	-
— 贖回3億美元優先票據認購期權	3,447	-	3,447	-
負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	85,774	-	85,774	-

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

21 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12月31日之公平值計量歸類為			
	於2015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	76,932	76,932	—	—
------------	--------	--------	---	---

衍生金融工具：

— 贖回2億美元優先票據認購期權	3,208	—	3,208	—
— 贖回4億美元優先票據認購期權	2,265	—	2,265	—
— 贖回3億美元優先票據認購期權	5,032	—	5,032	—

負債：

衍生金融工具：

— 外匯掉期合約	236,630	—	236,630	—
----------	---------	---	---------	---

於截至2016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(截至2015年6月30日止六個月：無)。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)

(以人民幣元列賬)

21 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。

(b) 按公平值以外列值金融工具之公平值

於2016年6月30日及2015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。

22 承擔

於2016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2016年 6月30日 人民幣千元	於2015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	9,030,825	13,229,742
— 已訂約但尚未撥備	4,279,700	4,693,284
	13,310,525	17,923,026

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

22 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2016年 6月30日 人民幣千元	於2015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	3,016,187	1,901,687
— 已訂約但尚未撥備	1,290,361	456,254
	4,306,548	2,357,941

23 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2016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2016年 6月30日 人民幣千元	於2015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	12,647,223	13,061,140
— 合營企業物業(本集團應佔部分)	2,597,895	1,751,341
	15,245,118	14,812,481

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

23 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2016年6月30日就合營企業的銀行借款及其他借款為人民幣5,643,875,000元提供擔保(2015年12月31日：人民幣3,901,330,000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(2015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。

(c) 向授予河南建業物業管理有限公司(「建業物業管理」)提供流動資金支持：

本集團於2016年6月30日就獨立第三方建業物業管理發行的資產支持證券以建業物業管理為受益人提供金額為人民幣650,000,000元的流動資金支持。資產支持證券的詳情載於本公司於2016年4月13日刊發的公告。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

24 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2016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	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
自合營企業利息收入	(a)	37,551	62,777
自非控股權益利息收入	(a)	35	9,966
向非控股權益支付利息開支	(b)	(4,427)	(16,075)
董事及首席執行官酬金	(c)	(4,156)	(4,341)

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) 該金額指有關非控股權益之借款所支付的利息。
- (c) 期內董事及首席執行官酬金如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
董事袍金	290	284
薪金及其他酬金	3,853	4,014
退休福利計劃供款	5	12
以股份支付款項	8	31
	4,156	4,341

25 報告期後非調整事項

於2016年8月11日，本集團與竇艷芳女士訂立收購協議，據此，本集團同意以代價人民幣350,179,000元收購鄭州安永置業有限公司(「鄭州安永」)的80%股權。收購完成後，鄭州安永將成為本集團附屬公司。該交易詳情載於本公司於2016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34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2016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、綜合全面收益表、綜合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號實體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2016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

2016年8月19日