



中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1966.HK

專築您的**感動**



中期報告 2013

目 錄

	頁次
1. 企業簡介	2
2. 企業資料	3
3. 財務摘要	5
4. 管理層討論與分析	7
5. 權益披露	21
6. 其他資料	23
7. 綜合全面收益表	25
8. 綜合財務狀況表	27
9. 綜合權益變動表	29
10. 簡明綜合現金流量表	31
11. 簡明綜合財務報表附註	32

企業簡介

中駿置業控股有限公司(「中駿置業」或「本公司」)，連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股票代號：1966)。本集團主要業務包括投資控股、房地產開發、物業投資及物業管理等。本公司以「專築您的感動」為企業宗旨，以滿足客戶需求為企業使命，孜孜追求產品的卓越品質，通過多年的發展，本公司已在行業內樹立起良好的品牌形象，連續六年獲得「中國房地產百強企業」榮譽。

中駿置業以廈門總部為基地，實施「立足海西、拓展環渤海及關注珠三角」的全國化發展戰略。於二零一三年六月三十日，本集團擁有總規劃建築面積合共約1,000萬平方米土地儲備，分佈在泉州(包括石獅、晉江及南安)、廈門、漳州、龍岩、南昌、深圳、北京、廊坊、唐山、鞍山及臨汾等地。

中駿置業將充分利用香港上市搭建的國際資本平台，靈活拓寬融資渠道，持續實施穩健的財務發展策略。在未來的發展中，本公司將一如既往地重視和提高產品品質的基礎上實施積極的發展戰略，以成為行業區域領導者為己任，力爭成為全國範圍內較具競爭力的發展商，為股東創造最大的價值、為行業及社會發展做出更大的貢獻。



泉州 • 財富中心 • 世界城

企業資料

董事

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生
鄭曉樂先生
李維先生
黃攸權先生

非執行董事

馮家彬先生(於二零一三年一月六日辭任)

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

戴亦一先生(主席)
黃朝陽先生
丁良輝先生

提名委員會

黃朝陽先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

企業管治委員會

李維先生(主席)
丁良輝先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所(香港法律)

註冊辦事處

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

主要營業地點及中國總辦事處

中國福建省廈門市高崎南五路208號
中駿集團大廈

香港營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號
南洋廣場1606室

開曼群島主要證券登記及過戶辦事處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

主要往來銀行

中國工商銀行
中國農業銀行
中國銀行
中國建設銀行
香港上海滙豐銀行
恒生銀行

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(86) 592 5721 855

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

公司網站

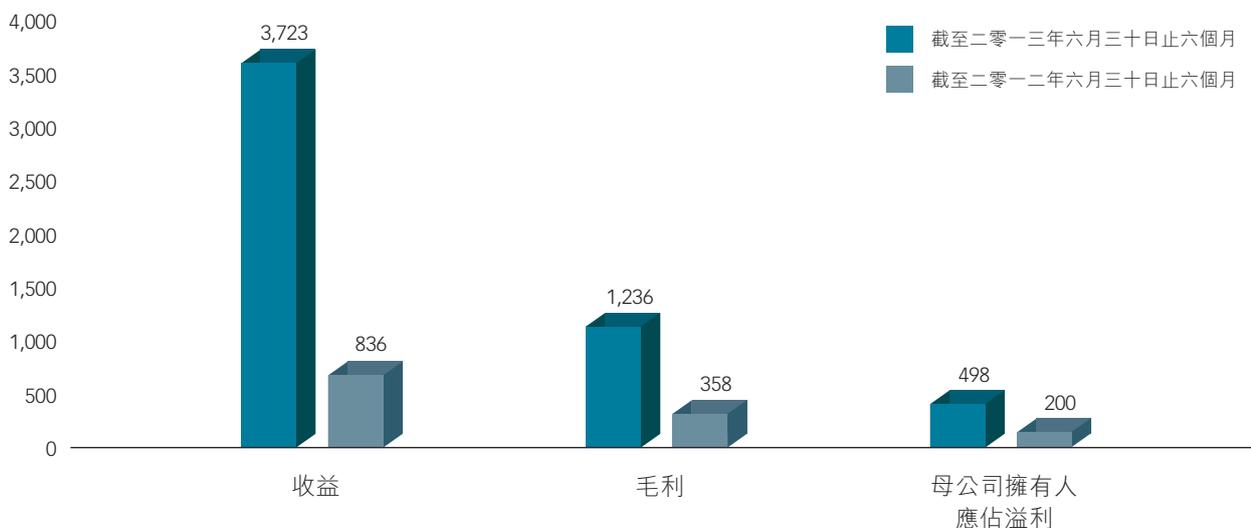
www.sce-re.com

財務摘要

業績摘要

	截至六月三十日止六個月		變動 (%)
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	
收益	3,722,512	836,470	345.0
毛利	1,235,819	357,544	245.6
除稅前溢利	1,123,031	462,285	142.9
稅項開支	(516,099)	(163,730)	215.2
期內溢利	606,932	298,555	103.3
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人	498,310	199,849	149.3
非控股權益	108,622	98,706	10.0
	606,932	298,555	103.3
每股盈利			
基本	人民幣 17.5 分	人民幣 7.0 分	149.3

人民幣百萬元



財務摘要

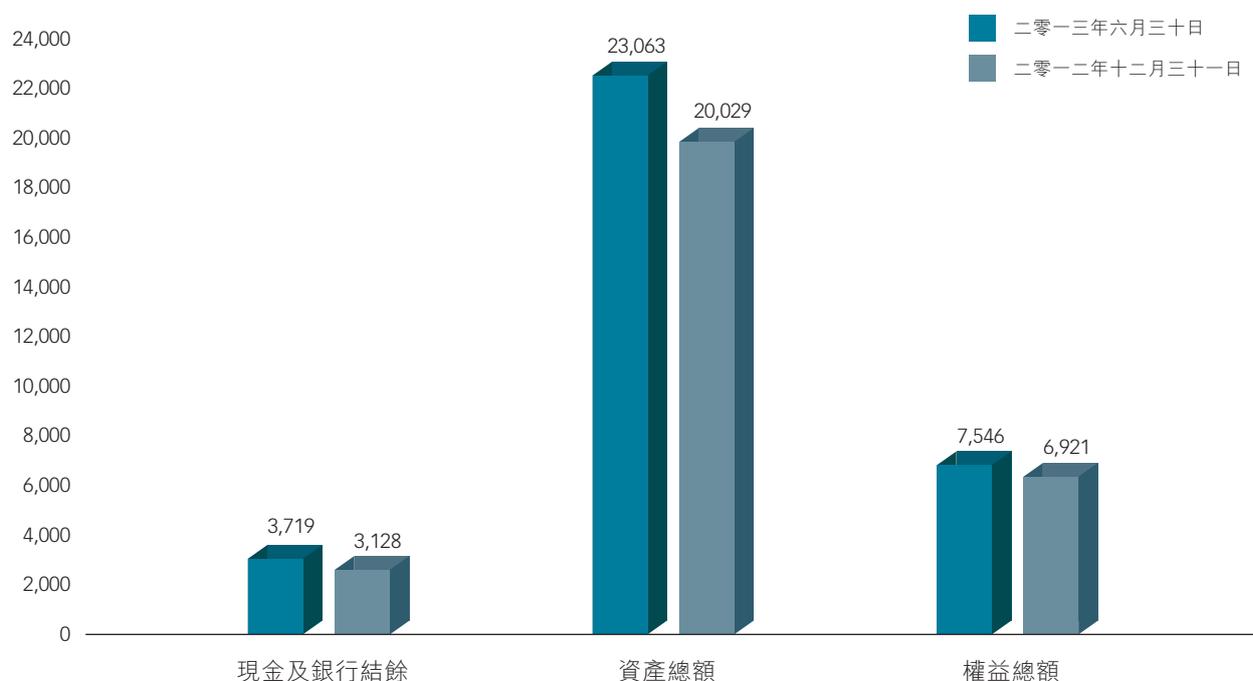
收益分析

	截至六月三十日止六個月		變動 (%)
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	
物業銷售	3,651,008	791,507	361.3
租金收入總額	36,275	26,038	39.3
物業管理費	35,229	18,925	86.2
合計	3,722,512	836,470	345.0

財務狀況

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	變動 (%)
	現金及銀行結餘	3,718,874	
資產總額	23,063,093	20,028,730	15.2
負債總額	(15,516,803)	(13,107,846)	18.4
權益總額	7,546,290	6,920,884	9.0

人民幣百萬元



管理層討論與分析

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。

市場回顧

二零一三年上半年，中國房地產市場顯得並不平靜。二月，國務院推出「新國五條」房地產宏觀調控政策，重申將繼續執行房地產宏觀調控；新一屆中央政府亦表示堅持房地產宏觀調控政策不動搖。隨後，各地方政府亦紛紛制定出房地產市場調控細則。這些政策和細則的實施，旨在通過限購、差別化住房信貸和稅收政策等多方面措施，遏止投資投機性住房需求、穩定房價，同時滿足合理的住房需求。

儘管面臨各級政府推出的宏觀調控政策及細則，中國房地產市場在二零一三年上半年總體上仍表現出明顯的上升趨勢。國家統計局數據顯示，二零一三年上半年，中國房地產市場投資環境全面回暖，期內全國房地產開發投資總額約人民幣36,828億元，同比增長約20.3%，其中住宅投資約人民幣25,227億元，同比增長約20.8%。全國商品房成交量經二零一二年第一季度調整後持續向上，二零一三年上半年，商品房銷售總額約人民幣33,376億元，同比大幅增長約43.2%，商品住宅銷售總額更是增長約46.0%。在銷售量強勁增長的帶動下，全國商品住宅價格亦普遍上漲。而在土地市場方面，各發展商投地熱情高漲，各地紛紛出現地王。

可見，現時房地產市場一方面正面對常態化政策性調控，另一方面，市場的成交量及價格仍延續上漲趨勢，這一矛盾的現狀使得中國房地產市場仍然面臨諸多不確定因素。這要求發展商必須更為慎重地判斷市場走勢，扎實邁好每一個發展步伐。

錯綜複雜的行業環境，並未打亂本集團的發展進程。二零一三年上半年，通過全體員工的努力，本集團取得了令人滿意的經營業績。以下為本集團的經營狀況的全面回顧與展望。

業務回顧

物業銷售

自二零一二年以來，在充裕的資金支持以及確保產品質量的基礎上，本集團加快了工程開發的步伐。另一方面，根據市場需求的變化，本集團及時調整產品結構，適當增加了高周轉的剛需產品比重。這些措施使得二零一三年上半年本集團在確認銷售收入及合同銷售金額方面均錄得較大幅度的增長。於回顧期內，本集團已出售並已交付的銷售面積為454,293平方米，確認銷售收入約為人民幣3,651,008,000元，較去年同期分別大幅增長約3.8倍和3.6倍。



泉州 • 財富中心 • 雍景臺

管理層討論與分析

得益於合理的推售計劃以及行之有效的銷售策略，本集團於回顧期內的合同銷售金額創歷史新高。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團及共同控制實體實現合同銷售面積409,754平方米(其中包括共同控制實體的合同銷售面積51,003平方米)，合同銷售金額約人民幣51.55億元(其中包括共同控制實體的合同銷售金額約人民幣6.03億元)，同比分別大幅增加約69%和150%；平均物業售價約為每平方米人民幣12,581元。二零一三年上半年累計合同銷售金額已達全年銷售目標人民幣75億元約69%。

回顧期內，本集團合共有十四個項目處於在售狀態，其中三個項目為期內推售的新樓盤，分別是位於廈門的天譽，位於漳州的藍灣香郡二期以及位於泉州的天峰。以下是按城市分佈的物業合同銷售情況：

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)
泉州	242,068	2,179
廈門	117,195	2,616
漳州	44,434	278
其他	6,057	82
合計	409,754	5,155



廈門 • 天譽

管理層討論與分析

項目發展

二零一三年上半年，本集團各項目的工程進展較為順利。於二零一三年六月三十日，本集團共有九個發展中項目，合共總規劃建築面積約148萬平方米(其中包括一項在建投資物業約167,000平方米)，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
財富中心•世界城	泉州	商業	58	301,460
天峰	泉州	住宅及商業	34	256,196
黃金海岸一期A部份(高層部份)	泉州	商住及旅遊經濟綜合開發	45	83,828
四季康城二期	泉州	住宅及商業	100	220,229
四季陽光	廈門	住宅及商業	100	143,000
天譽	廈門	住宅	65	89,244
藍灣香郡二期	漳州	住宅及商業	100	163,033
御泉新城•湯泉香墅	鞍山	住宅及商業	70	168,729
中駿國際社區二期	臨汾	住宅及商業	100	55,674
合計				1,481,393



廈門•天譽

管理層討論與分析



泉州 • 財富中心 • 雍景臺



漳州 • 藍灣香郡

土地儲備

在土地儲備擴張方面，本集團一如既往地採取審慎策略，在風險控制及積極拓展中尋求平衡，穩步擴張。回顧期內，通過收購、競拍等方式，本集團於福建省泉州市、漳州市及江西省南昌市新增土地儲備總規劃建築面積約174萬平方米（本集團應佔權益面積約120萬平方米），土地總代價約為人民幣23.24億元（本集團應佔土地代價約為人民幣17.23億元），平均土地成本約每平方米1,333元。其中，成功獲取南昌土地、首次進入江西市場，是我們將發展的觸角延伸至泛海西經濟圈的重要一步。

於二零一三年六月三十日，本集團共擁有土地儲備合計總規劃建築面積約1,000萬平方米（本集團應佔權益面積約690萬平方米）。

管理層討論與分析

從項目開發進度分析，本集團土地儲備除包括上述面積約148萬平方米發展中物業之外，也包括已竣工投資物業面積約84,000平方米，已完工待售物業面積約410,000萬平方米，已簽署框架協議總規劃建築面積約160,000平方米及持作未來發展的總規劃建築面積約787萬平方米。下表是本集團於二零一三年六月三十日持作未來發展的物業明細：

項目名稱	城市	物業類型	集團權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
財富中心四期、五期	泉州	住宅、商業、辦公樓及酒店	58	500,785
黃金海岸一期B部份、二期、三期	泉州	商住及旅遊經濟綜合開發	45	1,095,608
國際金融中心	泉州	商業	34	148,804
南安世界城	泉州	住宅及商業	80	660,000
中駿商城	泉州	住宅及商業	60	297,529
四季陽光	泉州	住宅及商業	100	137,902
天譽	泉州	住宅及商業	100	111,972
中駿廣場	泉州	住宅、商業及辦公樓	51	370,115
四季花城	泉州	住宅及商業	51	232,643
鯉城區項目	泉州	住宅及商業	60	290,000
藍灣香郡三期、四期	漳州	住宅及商業	100	208,688
四季陽光	漳州	住宅及商業	70	429,316
藍灣香郡	龍岩	住宅	100	267,240
藍灣香郡	南昌	住宅及商業	100	310,000
四季陽光一期	深圳	住宅及商業	63	268,331
北京項目	北京	辦公樓及商業	100	38,195
御泉新城(一期除外)	鞍山	住宅及商業	70	1,645,139
中駿國際社區(一期、二期除外)	臨汾	住宅及商業	100	430,204
藍灣香郡	廊坊	住宅及商業	55	424,777
合計				7,867,248

從區域分佈來看，本集團現有的29個項目分佈於14個城市，其中海峽西岸經濟圈土地儲備佔全部土地儲備約68%，環渤海經濟圈約佔28%，其餘4%位於珠三角經濟圈的深圳市。

管理層討論與分析

財務策略

在財務策略方面，本集團致力維持良好的財務狀況，保持充裕現金流，維持健康的負債水平。自二零一零年上市以來，本集團便積極利用國際資本平臺，充實集團的財務基礎。回顧期內，我們於二零一三年一月成功向機構投資者增發於二零一七年到期的1.5億美元11.5%優先票據，發售價為優先票據本金額的108%，實際收益率約為9.4%。前述優先票據與於二零一二年十一月發行的2億美元11.5%優先票據合併構成單一類別優先票據（統稱「二零一二年優先票據」）。境外融資為本集團業務的進一步發展提供了良好的資金支持。

業務展望

展望二零一三年下半年，儘管政策性因素對房地產市場的影響將繼續存在，但我們對中國房地產市場仍持審慎樂觀的態度。我們認為，中國正處在城鎮化快速發展時期，在可預計的一段較長時期內，剛性住房需求仍顯突出；此外，隨著人民生活水平的提高，改善性住房需求亦將日趨顯著。我們判斷，中國房地產市場仍將經歷一個較為長期的剛性需求釋放的進程。

二零一三年下半年，本集團將繼續在審慎財務策略的基礎上，把握市場發展機遇，穩步拓展各項業務。

項目發展

計劃推售項目

二零一三年下半年，本集團預計將有七個新項目推向市場，分別為位於泉州的財富中心•柏景灣、四季康城二期、四季陽光、中駿商城及天譽，位於龍岩的藍灣香郡以及位於臨汾的中駿國際社區二期。連同已推售而未售出部份，本集團於二零一三年下半年可供預售的總面積約有900,000平方米。

管理層討論與分析

計劃開工項目

根據目前的工程推進計劃，二零一三年下半年，本集團預計將有九個項目開工，合計總規劃建築面積將達196萬平方米。詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團權益 (%)	總規劃
				建築面積 (平方米)
黃金海岸一期(B部份)	泉州	商住及旅遊經濟綜合開發	45	193,008
財富中心•柏景灣	泉州	住宅及商業	58	233,151
中駿商城	泉州	住宅及商業	60	297,529
四季陽光	泉州	住宅及商業	100	137,902
天譽	泉州	住宅及商業	100	111,972
愉景灣	泉州	住宅及商業	80	215,332
四季花城	泉州	住宅及商業	51	232,643
藍灣香郡	龍岩	住宅	100	267,240
四季陽光一期	深圳	住宅及商業	63	268,331
合計				1,957,108



龍岩 • 藍灣香郡



泉州 • 天譽

管理層討論與分析

計劃竣工物業

二零一三年全年，本集團預計可實現竣工物業面積約117萬平方米(其中包括投資物業約174,000平方米)。詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
黃金海岸一期(A部份)(低層部份) 財富中心•世界城	泉州	商住及旅遊經濟綜合開發	45	34,232
(購物中心及步行街商舖)	泉州	商業	58	182,188
財富中心•雍景臺(高層部份)	泉州	住宅	58	202,129
藍灣半島	泉州	住宅及商業	100	267,676
四季家園二期	泉州	住宅及商業	80	172,156
四季陽光	廈門	住宅及商業	100	143,000
御泉新城•湯泉香墅	鞍山	住宅及商業	70	168,729
合計				1,170,110

根據目前工程建設進展及項目銷售情況估算，二零一三年度，本集團預計可確認的銷售收入及面積均將比上年度有較為顯著的增長。

經營策略

目前，我們不會改變「立足海西、拓展環渤海及關注珠三角」的全國化發展戰略。海峽西岸經濟圈仍然是我們發展的重點。在未來幾年，本集團將繼續發揮我們在福建省的地緣優勢，積極尋找省內閩南地區以外區域的市場機會，繼續拓展我們在福建省的市場份額。

在海峽西岸經濟圈以外的地區，本集團將積極謀求進入一、二線城市以及一些省會城市的發展時機。這些城市經濟發展相對穩健、人口不斷增長、居民購買能力日益提高，因此有著不可忽視的市場潛力和發展前景。我們認為，進入這類城市，將有助於我們全面提升品牌認知度，並能有效分散未來發展風險。



泉州•黃金海岸

管理層討論與分析

在產品策略方面，我們正在根據市場的變化積極調整產品線，逐步擴大剛性需求產品、改善型需求產品的比重，以期在嚴厲的宏觀調控環境下實現較快的周轉。

在品牌建設方面，本集團始終秉承較高的品質追求與信念，我們認為這是形成品牌知名度、提高盈利能力、亦是增強抗風險能力的根本。因此，致力研發滿足客戶需求的高品質產品，是我們的長遠追求，這也是我們的企業宗旨「專築您的感動」所要呈現的企業價值觀。目前，本集團在海峽西岸經濟圈已形成較好的口碑，區域競爭優勢已十分明顯。未來幾年內，我們將盡力爭取在所進入的區域均形成較高的品牌知名度。

作為一家步履穩健的發展商，我們將審慎判斷市場變化及走向，積極謀求業務發展的機會，為實現客戶、股東以及投資者的利益作出最大的努力！

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入及物業管理收入。

收益由二零一二年上半年的約人民幣836,470,000元大幅增加約3.5倍至二零一三年上半年的約人民幣3,722,512,000元。此乃由於物業銷售收入大幅增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一二年上半年的約人民幣791,507,000元大幅增加約3.6倍至二零一三年上半年的約人民幣3,651,008,000元，此乃由於交房面積由二零一二年上半年的約94,228平方米大幅增加約3.8倍至二零一三年上半年的約454,293平方米，儘管平均銷售單價由二零一二年上半年的每平方米約人民幣8,400元下降至二零一三年上半年的每平方米約人民幣8,037元。

- **租金收入**

租金收入由二零一二年上半年的約人民幣26,038,000元增長約39.3%至二零一三年上半年的約人民幣36,275,000元，主要由於位於北京的世界城購物中心的租金收入增加所致。

- **物業管理收入**

物業管理收入由二零一二年上半年的約人民幣18,925,000元增長約86.2%至二零一三年上半年的約人民幣35,229,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

管理層討論與分析

銷售成本

銷售成本由二零一二年上半年的約人民幣478,926,000元大幅增加約4.2倍至二零一三年上半年的約人民幣2,486,693,000元。銷售成本大幅增加主要由於交付竣工項目大幅增加所致。

毛利

毛利由二零一二年上半年的約人民幣357,544,000元大幅增加約2.5倍至二零一三年上半年的約人民幣1,235,819,000元。毛利率則由二零一二年上半年的約42.7%下跌至二零一三年上半年的約33.2%。毛利率的下跌主要由於期內交付較低毛利率的中端產品比例較高所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一二年上半年的約人民幣264,346,000元減少約23.0%至二零一三年上半年的約人民幣203,484,000元。投資物業公允值收益主要由於位於泉州的財富中心•世界城購物中心及位於北京的世界城購物中心升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一二年上半年的約人民幣31,211,000元大幅增加約1.2倍至二零一三年上半年的約人民幣69,064,000元。銷售及營銷開支大幅增加主要由於新推售項目合同銷售金額大幅增加所致。

行政開支

行政開支由二零一二年上半年的約人民幣114,670,000元增加約17.8%至二零一三年上半年的約人民幣135,086,000元。行政開支增加主要是由於增聘管理人員以致管理人員成本增加及營運費用增加以應付業務擴張的需要。

管理層討論與分析

財務費用

財務費用由二零一二年上半年的約人民幣33,464,000元大幅增加約3.7倍至二零一三年上半年的約人民幣158,820,000元。財務費用的產生主要是由於部份二零一二年優先票據資金不是用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。

稅項開支

稅項開支由二零一二年上半年的約人民幣163,730,000元大幅增加約2.2倍至二零一三年上半年的約人民幣516,099,000元。稅項開支大幅增加主要由於期內交付竣工項目大幅增加所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一二年上半年的約人民幣199,849,000元大幅增加約1.5倍至二零一三年上半年的約人民幣498,310,000元，主要原因是期內交付竣工項目大幅增加所致。每股盈利由二零一二年上半年的人民幣7.0分大幅增加約1.5倍至二零一三年上半年的人民幣17.5分。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣3,718,874,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,128,290,000元)。其中約人民幣2,674,548,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣2,373,094,000元)以人民幣計值、約人民幣69,872,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣15,454,000元)以港元計值及約人民幣974,454,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣739,742,000元)以美元計值。

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行結餘存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於國內銀行以獲取香港及國內銀行的若干貸款。於二零一三年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣230,233,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣678,069,000元)和約人民幣155,000,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣173,000,000元)。

管理層討論與分析

貸款及資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據餘額分別約人民幣4,517,484,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,760,300,000元)及約人民幣4,157,478,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,195,049,000元)。銀行及其他貸款中，約人民幣1,752,321,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣2,111,571,000元)須於一年內償還，約人民幣1,484,681,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,266,898,000元)須於第二年償還以及約人民幣1,280,482,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣381,831,000元)須於三至五年內償還。於二零一一年一月發行於二零一六年到期的人民幣20億元10.5%優先票據(「二零一一年優先票據」)及二零一二年優先票據均為五年期，除非優先票據提前被贖回，否則將分別於二零一六年一月十四日及二零一七年十一月十四日到期。

於二零一三年六月三十日，約人民幣4,517,484,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,760,300,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣7,512,664,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣7,708,590,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業、持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一三年六月三十日，除銀行貸款約人民幣388,599,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣493,727,000元)及二零一二年優先票據約人民幣2,186,494,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,228,886,000元)分別以港幣及美元計值外，本集團的其他銀行及其他貸款均以人民幣計值。二零一一年優先票據以人民幣計值，但被本集團於二零一二年已訂立的數份貨幣互換交易合同互換至美元。

於二零一三年六月三十日，除一筆非即期銀行貸款人民幣60,000,000元(二零一二年十二月三十一日：無)及一筆即期銀行貸款人民幣34,000,000元(二零一二年十二月三十一日：無)以固定利率計息外，本集團的銀行貸款均按浮動利率計息。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，其他貸款、二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、二零一一年優先票據及二零一二年優先票據扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一三年六月三十日，淨負債比率為65.7%(二零一二年十二月三十一日：55.3%)。

匯率波動風險

本集團大部份收入、開支、銀行存款和銀行及其他貸款均以人民幣計值。除一些以外幣計值的銀行存款、銀行貸款及二零一二年優先票據外，人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的營運造成重大不利影響。此外，本集團於二零一二年已訂立數份貨幣互換交易合同，以減低由本公司持有之二零一一年優先票據因換算所產生的外幣風險。

管理層討論與分析

或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	3,771,889	2,877,392

此外，本集團分佔共同控制實體本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	164,115	75,804

資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中投資物業的資本性開支	5,482,000	2,759,219

管理層討論與分析

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
共同控制實體在中國大陸的發展中物業的資本性開支	43,103	54,056

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團共聘用1,822名僱員(二零一二年十二月三十一日：1,600名)，僱員成本總額約人民幣64,119,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約人民幣49,812,000元)。我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部份（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股（「股份」）的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持 股份數目	
黃朝陽先生（「黃先生」）	1,000,000	1,640,000,000 (附註1)	1,641,000,000	57.5%
陳元來先生（「陳先生」）	-	120,000,000 (附註2)	120,000,000	4.2%
鄭曉樂先生（「鄭先生」）	-	120,000,000 (附註3)	120,000,000	4.2%

附註1：該1,640,000,000股股份以新昇控股有限公司（「新昇」）名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的1,640,000,000股股份。

附註2：該120,000,000股股份以晉質控股有限公司名義登記。陳先生持有晉質控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉質控股有限公司持有的120,000,000股股份。

附註3：該120,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的120,000,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

權益披露

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於二零一三年六月三十日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持 普通股數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
新昇(附註)	實益擁有人	1,640,000,000	57.5%

附註：新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃(「計劃」)，向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二零年一月五日止。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司概無根據計劃授出行使或註銷股權。於二零一三年六月三十日，本公司概無根據計劃授出而尚未行使的購股權。

其他資料

企業管治守則

本公司堅信，堅持高標準的企業管治，有助於保持高級管理層的高效工作，並且保障公司及股東的利益。因此，本公司致力於制定及實施有效的企業管治守則條文及常規以提高本公司的運作效率。截至二零一三年六月三十日止的六個月，除於下文所披露之外，本公司及董事會一直嚴格遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「守則」）的守則條文。

根據守則第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應分立，不應由同一人擔任。期內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

審核委員會

遵照上市規則第3.21條的規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會（「審核委員會」）。按照規定，審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，其餘兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。審核委員會主席丁良輝先生有相當的會計、財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條之規定。

於回顧期內，審核委員會監察整個財務匯報程式及內部控制措施，並連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，及審閱截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核的中期簡明財務報告。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的準則。本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，於回顧期內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無買賣、出售或贖回任何本公司上市證券。

中期股息及發行紅股

董事會已決議向於二零一三年九月十九日名列股東名冊的股東宣派截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣6分(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)及建議按每持有10股現有普通股獲派2股紅股(「紅利股份」)的基準發行紅股(「發行紅股」)。中期股息將於二零一三年九月三十日或前後支付予本公司股東。建議中的發行紅股須待股東於本公司即將舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)以普通決議案通過後，方可作實。欲知建議中的發行紅股的進一步詳情，請參閱根據上市規則規定寄發給股東的通函。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將會於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 就釐定有權出席擬訂於二零一三年九月九日(星期一)舉行的股東特別大會並於會上投票的股東而言，本公司將會於二零一三年九月五日(星期四)至二零一三年九月九日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，而期間概不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件應於二零一三年九月四日(星期三)下午四時三十分前提交予本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室；及
- (b) 就釐定符合資格獲派截至二零一三年六月三十日止六個月中期股息及紅利股份的股東而言，本公司將會於二零一三年九月十七日(星期二)至二零一三年九月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，而期間概不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格收取截至二零一三年六月三十日止六個月中期股息及紅利股份，所有股份過戶文件應於二零一三年九月十六日(星期一)下午四時三十分前按前述地址提交予本公司香港股份過戶登記處。

承董事會命

黃朝陽

主席

香港，二零一三年八月十四日

綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	3,722,512	836,470
銷售成本		(2,486,693)	(478,926)
毛利		1,235,819	357,544
其他收入及收益	4	34,620	25,560
投資物業公允值變動		203,484	264,346
銷售及營銷開支		(69,064)	(31,211)
行政開支		(135,086)	(114,670)
財務費用	5	(158,820)	(33,464)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	6	-	2,546
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		12,162	(2,854)
聯營公司		(84)	(5,512)
除稅前溢利	6	1,123,031	462,285
稅項開支	7	(516,099)	(163,730)
期內溢利		606,932	298,555
其他全面收入／(虧損)：			
會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入：			
現金流量對沖：			
金融衍生工具公允值變動		34,849	(97,923)
於綜合全面收益表之匯兌收益／(虧損)之重分類調整		(34,461)	17,020
		388	(80,903)
應佔共同控制實體其他全面虧損		(208)	(755)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		8	(2,118)
對沖海外業務投資的匯兌差額		-	1,042
換算海外業務的匯兌差額		47,567	(21,078)
期內其他全面收入／(虧損)		47,755	(103,812)
期內全面收入總額		654,687	194,743

綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		498,310	199,849
非控股權益		108,622	98,706
		606,932	298,555
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		538,221	99,689
非控股權益		116,466	95,054
		654,687	194,743
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		人民幣 17.5 分	人民幣 7.0 分

期內股息詳情於簡明綜合財務報表附註8披露。

綜合財務狀況表

二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	10	136,717	144,864
投資物業		3,260,000	2,854,000
預付土地租金		3,473,795	2,263,953
無形資產		4,236	4,319
發展中物業	10	1,909,756	1,261,631
在建工程合約	10	376,054	313,072
於共同控制實體的投資		117,427	279,146
於聯營公司的投資		51,598	51,673
預付款項及按金		1,549,564	974,259
金融衍生工具		3,213	–
遞延稅項資產		168,711	138,039
非流動資產總值		11,051,071	8,284,956
流動資產			
發展中物業	10	4,692,054	6,481,298
持作出售已落成物業		2,133,300	1,064,592
貿易應收款項	11	441,876	388,350
預付款項、按金及其他應收款項		856,466	571,887
應收關連方款項		25,647	25,527
可收回稅項		143,805	83,830
受限制現金		230,233	678,069
已抵押存款		155,000	173,000
現金及現金等價物		3,333,641	2,277,221
流動資產總值		12,012,022	11,743,774
流動負債			
貿易應付款項	12	880,930	812,921
預收款項		3,164,951	2,806,387
其他應付款項及應計費用		1,367,553	1,334,638
計息銀行及其他貸款	13	1,752,321	2,111,571
應付關連方款項		76,605	70,250
應付稅項		953,405	727,884
流動負債總額		8,195,765	7,863,651
流動資產淨額		3,816,257	3,880,123

綜合財務狀況表

二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動資產淨額		3,816,257	3,880,123
總資產減流動負債		14,867,328	12,165,079
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	13	2,765,163	1,648,729
優先票據	14	4,157,478	3,195,049
金融衍生工具		–	31,637
遞延稅項負債		379,549	352,399
大修撥備		18,848	16,381
非流動負債總額		7,321,038	5,244,195
資產淨值		7,546,290	6,920,884
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	250,683	250,683
儲備		5,131,416	4,590,666
非控股權益		5,382,099	4,841,349
		2,164,191	2,079,535
權益總額		7,546,290	6,920,884

綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

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

* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中人民幣5,131,416,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣4,590,666,000元)的綜合儲備。

綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔										非控股	
	股本	股份溢價賬	資本儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	對沖儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
	(未經審核) 人民幣千元											
於二零一二年一月一日	250,683	1,749,699	61,916	187,041	30	16,000	(45,853)	104,192	1,998,786	4,322,494	1,596,413	5,918,907
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	199,849	199,849	98,706	298,555
期內其他全面收入/(虧損)：												
應佔共同控制實體其他全面虧損	-	-	-	-	-	(755)	-	-	-	(755)	-	(755)
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(2,118)	-	-	-	(2,118)	-	(2,118)
對沖海外業務投資的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,042	-	-	1,042	-	1,042
現金流量對沖	-	-	-	-	-	-	(80,903)	-	-	(80,903)	-	(80,903)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(17,426)	-	(17,426)	(3,652)	(21,078)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(2,873)	(79,861)	(17,426)	199,849	99,689	95,054	194,743
非控股股東資本注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138,500	138,500
已批准二零一一年末期股息	-	(92,494)	-	-	-	-	-	-	-	(92,494)	-	(92,494)
於二零一二年六月三十日	250,683	1,657,205	61,916	187,041	30	13,127	(125,714)	86,766	2,198,635	4,329,689	1,829,967	6,159,656

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所用現金流量淨額	(1,087,533)	(254,350)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	387,454	(692,021)
融資活動所得現金流量淨額	1,743,598	170,139
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	1,043,519	(776,232)
期初現金及現金等價物	2,252,221	1,821,478
匯率變動影響淨額	(12,099)	445
期末現金及現金等價物	3,283,641	1,045,691
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	3,283,641	1,045,691

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

1. 編製基準

本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯交所公開買賣。本集團的主要業務於未經審核中期簡明綜合財務報表附註3內描述。

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告以及上市規則附錄16的披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

除了採納下文附註2之新訂及經修訂的香港財務報告準則外，編製本未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的全年財務報表所用者一致，並已遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。

除投資物業及金融衍生工具按公允值計量外，未經審核中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。除另有註明外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數。

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

2. 會計政策及披露之變動

本集團已在本期間之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號 — 過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第1號呈列財務報告 — 呈列其他全面收益之項目之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報告
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響，且該等未經審核中期簡明綜合財務報表採用的會計政策並無出現重大變動。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

3. 分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務按項目基準當作一個營運分部來監察以分配資源及評估表現。就財務報告而言，物業管理分部與物業發展及物業投資分部合併處理，因物業管理分部的呈報收益、業績及資產佔本集團綜合收益、綜合溢利及綜合資產不足10%。

本集團各項產品及服務的外來客戶收益載於本未經審核中期簡明綜合財務報表附註4。

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

3. 分部資料(續)

本集團來自外來客戶的收益僅來自其於中華人民共和國(「中國」)的業務，而本集團的非流動資產絕大部份位於中國。

期內，概無與單一外來客戶進行交易的收益佔本集團收益總額 10% 或以上。

4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
物業銷售	3,651,008	791,507
租金收入總額	36,275	26,038
物業管理費	35,229	18,925
	3,722,512	836,470
其他收入及收益		
銀行利息收入	18,986	19,722
匯兌收益淨額(附註6)	10,438	-
其他	5,196	5,838
	34,620	25,560

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他貸款及優先票據利息	368,492	229,584
須於五年後償還的銀行及其他貸款利息	-	336
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	369	266
金融衍生工具虧損	10,128	4,176
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	378,989	234,362
減：資本化的利息	(220,169)	(200,898)
	158,820	33,464

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	2,464,298	459,839
已提供服務成本	22,312	19,003
折舊	13,003	7,734
預付土地租金攤銷	27,454	25,945
無形資產攤銷	83	84
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	54,324	43,551
退休金計劃供款	9,795	6,261
減：資本化的金額	(22,899)	(18,004)
	41,220	31,808
物業及設備項目撇銷	—	4,259
換算優先票據所產生的匯兌差額	34,461	(20,608)
減：於其他全面收入確認關於對沖海外業務投資的匯兌差額	—	1,042
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	(34,461)	17,020
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	—	(2,546)
其他匯兌差額淨額	(10,438)	1,563
匯兌差額淨額	(10,438)	(983)

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

7. 稅項開支

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
本集團：		
期內即期開支／(抵免)：		
中國企業所得稅	253,860	(22,140)
中國土地增值稅	265,761	49,414
	519,621	27,274
遞延稅項	(3,522)	136,456
期內稅項開支總額	516,099	163,730

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，應佔共同控制實體的稅項開支為人民幣9,360,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：稅項抵免人民幣899,000元）及應佔聯營公司的稅項開支為人民幣7,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：稅項抵免人民幣1,307,000元），已計入綜合全面收益表的「應佔共同控制實體及聯營公司的溢利及虧損」項下。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
中期一 每股普通股港幣6分 (截至二零一二年六月三十日止六個月：無)	135,783	-

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

期內每股基本盈利乃按期內母公司擁有人應佔盈利及已發行普通股加權平均數2,853,200,000股(截至二零一二年六月三十日止六個月:2,853,200,000股)計算。

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月,所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整,乃因本集團於該等期間內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

10. 新增物業及設備,發展中物業及在建工程合約

截至二零一三年六月三十日止六個月,本集團購置物業及設備支出約人民幣4,856,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月:人民幣5,554,000元)。

截至二零一三年六月三十日止六個月,本集團新增發展中物業及在建工程合約分別支出約人民幣2,361,667,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月:人民幣961,062,000元)及約人民幣62,982,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月:人民幣20,581,000元)。

11. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前,一般要求客戶每月/每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期,主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的貿易應收款項的客戶比較分散,故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等貿易應收款項持有任何抵押品或實施其他加強信貸措施。所有貿易應收款項均為免息。

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

11. 貿易應收款項(續)

於報告期末，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	420,379	383,980
逾期一至六個月	19,310	1,305
逾期七至十二個月	98	979
逾期超過一年	2,089	2,086
	441,876	388,350

12. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	870,246	799,618
一年以上	10,684	13,303
	880,930	812,921

貿易應付款項為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

13. 計息銀行及其他貸款

	二零一三年六月三十日 (未經審核)			二零一二年十二月三十一日 (經審核)		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款 — 有抵押	2.50–9.75	2013–2014	932,031	2.50–8.00	2013	1,738,381
長期銀行貸款的即期部份 — 有抵押	6.72–8.32	2013–2014	820,290	6.46–8.32	2013	373,190
			1,752,321			2,111,571
非即期						
銀行貸款 — 有抵押	5.50–8.50	2014–2017	1,818,478	6.10–8.32	2014–2017	1,275,956
其他貸款 — 有抵押	10.50–13.50	2014–2016	946,685	10.50–13.50	2014–2015	372,773
			2,765,163			1,648,729
			4,517,484			3,760,300

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

13. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	1,752,321	2,111,571
第二年	1,017,996	914,125
第三至五年(包括首尾兩年)	800,482	361,831
	3,570,799	3,387,527
應償還其他貸款：		
第二年	466,685	352,773
第三至五年(包括首尾兩年)	480,000	20,000
	946,685	372,773
	4,517,484	3,760,300

附註：

- (a) 本集團的若干貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於簡明綜合財務報表附註18披露。
- (b) 於二零一三年六月三十日，本集團的若干貸款共人民幣300,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣8,043,000元)由本集團若干附屬公司的股本權益的股份作抵押。
- (c) 除於二零一三年六月三十日的若干有抵押銀行貸款共人民幣388,599,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣493,727,000元)以港元列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- (d) 於報告期末，除一筆非即期銀行貸款人民幣60,000,000元(二零一二年十二月三十一日：無)、一筆即期銀行貸款人民幣34,000,000元(二零一二年十二月三十一日：無)及非即期其他貸款人民幣946,685,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣372,773,000元)以固定利率計息外，所有貸款均按浮動利率計息。本集團銀行及其他貸款的賬面值與其公允值相若。
- (e) 本集團的若干銀行貸款人民幣310,964,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣314,746,000元)由黃先生的特定履約責任作抵押，據此，黃先生須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上。倘黃先生不履行上述責任，將構成相關貸款協議的違約事項以及二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的交叉違約條文(附註14)。

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

13. 計息銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (f) 本集團若干從事房地產項目開發的中國附屬公司與多名投資者(「基金投資者」)訂立若干融資安排，據此基金投資者籌集基金並以注資形式於該等附屬公司投資(「基金投資」)。基金投資按年利率10.5%計息，基金投資者有權行使選擇權，要求本集團在兩年內購買基金投資，於二零一三年六月三十日合共人民幣261,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣261,000,000元)的基金投資因此分類為本集團綜合財務報表的其他貸款。基金投資亦由該等附屬公司的股本權益作為抵押。

14. 優先票據

	二零一三年六月三十日				二零一二年十二月三十一日			
	(未經審核)				(經審核)			
	原幣本金	訂約 年利率	到期日	人民幣千元	原幣本金	訂約 年利率	到期日	人民幣千元
百萬元	(%)			百萬元	(%)			
二零一一年優先票據	人民幣2,000*	10.50	2016	1,970,984	人民幣2,000*	10.50	2016	1,966,163
二零一二年優先票據	350美元#	11.50	2017	2,186,494	200美元	11.50	2017	1,228,886
				4,157,478				3,195,049

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

於二零一三年一月二十一日發行的本金總額150,000,000美元的額外優先票據以本金額的108%發售價發行，並已與於二零一二年十一月發行的本金總額200,000,000美元的優先票據合併及構成單一類別票據。

按本公司與二零一一年優先票據及二零一二年優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價(本金額加適用溢價)加載至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份二零一一年優先票據及二零一二年優先票據。

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

由於二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的提早贖回期權的公允值並不明顯，本集團沒有於發行日及二零一三年六月三十日確認該公允值。

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

15. 股本

股份

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的2,853,200,000股普通股	285,320,000	285,320,000
相當於人民幣千元	250,683	250,683

16. 財務擔保合約

於報告期末，財務擔保合約未於本未經審核中期簡明綜合財務報表內撥備如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	3,771,889	2,877,392

附註：於二零一三年六月三十日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

16. 財務擔保合約 (續)

附註：(續)

該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於未經審核中期簡明綜合財務報表內就該等擔保作出撥備。

此外，本集團分佔共同控制實體本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	164,115	75,804

17. 資本承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中 投資物業的資本性開支	5,482,000	2,759,219

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

17. 資本承擔 (續)

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(並未納入上文)如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
共同控制實體在中國大陸的發展中物業的資本性開支	43,103	54,056

18. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押予若干銀行，作為本集團獲授貸款的擔保：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行存款	155,000	173,000
物業及設備	50,792	54,061
投資物業	2,893,000	2,539,000
預付土地租金	713,652	554,092
發展中物業	1,976,768	3,840,727
持作出售已落成物業	1,723,452	547,710
	7,512,664	7,708,590

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

19. 關連方交易

(a) 於期內，本集團與關連方有以下重大交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
出售物業予董事	(i)	–	3,128
來自黃先生所控制公司的租金收入	(ii)	1,113	1,046
來自黃先生所控制公司的物業管理費收入	(ii)	1,528	119
付予一間聯營公司的銷售代理費	(iii)	7,337	1,812
來自一間聯營公司的利息收入	(iv)	–	2,480

附註：

- (i) 該物業乃按雙方共同協定的價格出售。
- (ii) 辦公物業租金及管理費收入的條款乃經雙方共同協定。
- (iii) 銷售代理費乃按所出售有關物業售價介乎0.7%至0.9%的費用收取。
- (iv) 自聯營公司借貸產生利息收入乃按其結欠本金的年利率9%收取。

(b) 截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團的一間聯營公司以土地使用權為本集團若干銀行貸款共人民幣62,000,000元作抵押。

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

19. 關連方交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員的酬金：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	3,133	3,252
結束僱傭後福利	30	25
支付予主要管理人員之酬金總額	3,163	3,277

董事認為，本集團主要管理人員乃指本公司的董事。

上述交易第(a)(i)及第(a)(ii)項亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

20. 公允值及公允值層級

本集團使用以下層級釐定及披露金融工具之公允值：

第一層級：公允值乃按相同資產或負債於活躍市場所得之報價(未經調整)計量

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

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

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

20. 公允值及公允值層級(續)

按公允值計量的負債：

於二零一三年六月三十日

	第一層級 人民幣千元
金融衍生工具	3,954

於二零一二年十二月三十一日

	第一層級 人民幣千元
金融衍生工具	39,508

21. 報告期後事項

本公司董事會建議按每持有10股現有股份獲派2股紅股的基準發行紅股，惟須待股東於本公司即將舉行的股東特別大會以普通決議案通過後，方可作實。

22. 批准未經審核的中期簡明綜合財務報表

本未經審核的中期簡明綜合財務報表已於二零一三年八月十四日獲本公司董事會批准。