



中骏置业控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)


股份代號：1966.HK

2015
中期報告



目錄

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



中駿置業控股有限公司(簡稱「中駿置業」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號：1966)。本集團主要業務包括投資控股、物業開發、物業投資及物業管理服務等。本公司運營總部設在廈門，實施以海峽西岸經濟圈、長三角經濟圈、環渤海經濟圈及珠三角經濟圈為主導的全國性發展戰略。

經過十九年的發展，本公司已具備較強的物業開發及管理能力。我們的物業分佈在北京、上海、深圳、廈門、南昌、泉州、漳州、龍岩、廊坊、鞍山及臨汾等城市，產品涵蓋高層住宅、花園洋房、別墅、商業及寫字樓等多種物業類型，其中以住宅為主。本公司以「專築您的感動」為企業宗旨，以滿足客戶需求為企業使命，孜孜追求產品的卓越品質，並已成功確立了海峽西岸經濟圈房地產市場的領先者地位。期內，因本公司獲得「中國房地產開發企業50強」榮譽稱號。

於二零一五年六月三十日，本集團及其合營公司擁有總規劃建築面積合共約949萬平方米土地儲備，相信足夠滿足未來三至四年的發展。今後，本公司將一如既往地重視和提高產品品質的基礎上實施積極的發展戰略，以成為行業區域領導者為己任，力爭成為中國較具競爭力的發展商。



泉州 • 黃金海岸

企業資料

董事會

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生
鄭曉樂先生
李維先生
黃攸權先生

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

戴亦一先生(主席)
黃朝陽先生
丁良輝先生

提名委員會

黃朝陽先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

企業管治委員會

李維先生(主席)
丁良輝先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

註冊辦事處

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

中國總部及主要營業地點

中國福建省廈門市高崎南五路208號
中駿集團大廈

香港主要營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號
南洋廣場1606室

開曼群島主要證券登記及過戶登記處

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

香港證券登記處

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

主要往來銀行

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

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(86) 592 5721 855

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

公司網站

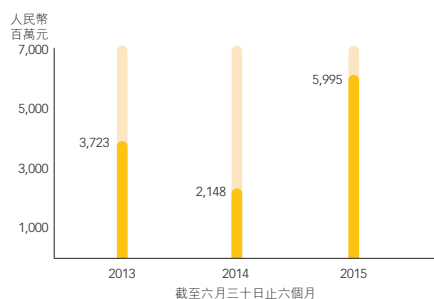
www.sce-re.com

財務摘要

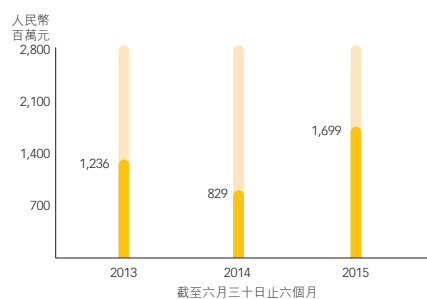
損益表摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	變動 (%)
收益	5,994,613	2,148,488	179.0
毛利	1,699,274	828,905	105.0
除稅前溢利	1,658,927	761,588	117.8
稅項開支	(628,333)	(317,251)	98.1
期內溢利	1,030,594	444,337	131.9
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人	629,296	314,601	100.0
永久資本工具持有人	124,198	14,150	777.7
非控股權益	277,100	115,586	139.7
	1,030,594	444,337	131.9
每股盈利			
基本及攤薄	人民幣 18.4 分	人民幣 9.2 分	100.0

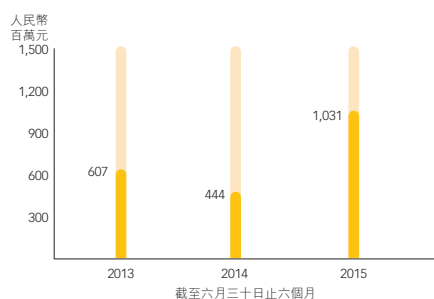
期內收益



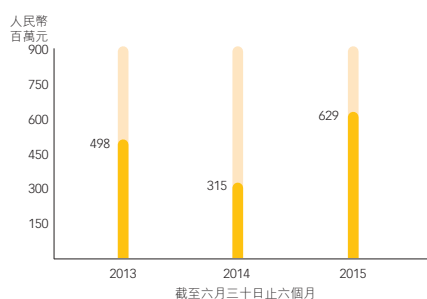
期內毛利



期內溢利



期內母公司擁有人應佔溢利



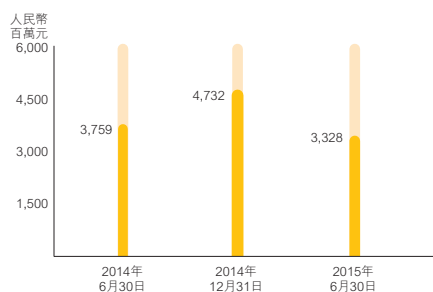
收益分析

	截至六月三十日止六個月		
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	變動 (%)
物業銷售	5,879,658	2,068,158	184.3
租金收入總額	57,088	42,081	35.7
物業管理費	57,867	38,249	51.3
合計	5,994,613	2,148,488	179.0

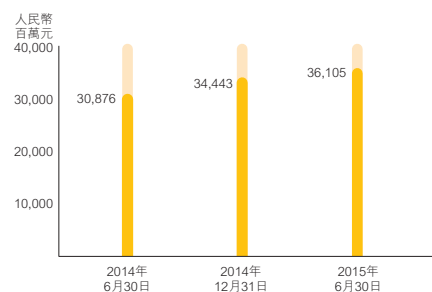
財務狀況表摘要

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	變動 (%)
現金及銀行結餘	3,328,067	4,732,158	(29.7)
資產總額	36,104,991	34,443,072	4.8
總債務	(11,232,956)	(12,227,013)	(8.1)
負債總額	(23,349,161)	(23,429,314)	(0.3)
權益總額	12,755,830	11,013,758	15.8

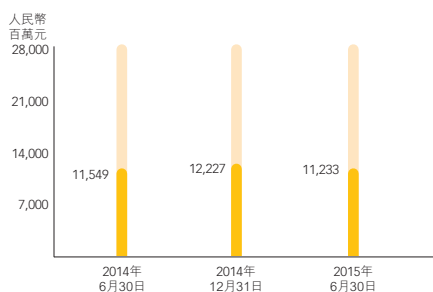
現金及銀行結餘



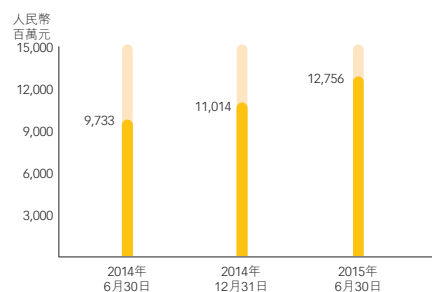
資產總額



總債務



權益總額



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二零一五年六月三十日止六個月的未經審核的綜合業績。

市場回顧

二零一五年上半年，中國房地產市場迎來多方面利好消息。中央銀行多次下調人民幣存貸款基準利率及存款準備金率。另外，中國人民銀行、住建部、中國銀監會聯合發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，目的在於以信貸政策來降低購房者的資金成本，支持合理的住房需求，並期待以此減輕中國經濟增長的下行壓力。信貸寬鬆以及政策刺激的綜合作用，支持了剛性需求和改善型住房需求的釋放。國家統計局數據顯示，二零一五年上半年，全國商品房銷售面積為50,264萬平方米，同比增長3.9%，其中住宅銷售面積增長4.5%。商品房銷售額為34,259億元，同比增長10.0%，其中住宅銷售額增長12.9%。



泉州 • 天峰

業務回顧

物業銷售

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團確認物業銷售收入達人民幣58.80億元，較二零一四年同期的約人民幣20.68億元激增約184.3%；交付予買家的物業面積為783,497平方米，較上年同期的156,097平方米大幅上漲401.9%。

合同銷售方面，截至二零一五年六月三十日，本集團及其合營公司實現累計合同銷售面積660,630平方米(其中包括合營公司的合同銷售面積26,430平方米)，同比增長約4.9%；合同銷售金額約人民幣54.12億元(其中包括合營公司的合同銷售金額約人民幣3.57億元)，同比減少約3.4%；期內平均物業銷售均價為每平方米人民幣8,193元。



深圳 • 四季陽光

管理層討論與分析

報告期內，本集團及其合營公司共有27個項目處於在售狀態，分佈在9個城市，其中1個為期內新推售的樓盤，是位於泉州的藍灣悅庭。本集團及其合營公司於本期間按城市分佈的物業合同銷售情況如下：

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)
深圳	44,230	619
廈門	25,441	325
南昌	78,505	588
泉州	220,028	1,741
漳州	102,474	769
廊坊	87,239	794
其他	102,713	576
合計	660,630	5,412



龍岩 • 藍灣香郡

物業發展

於二零一五年六月三十日，本集團及其合營公司共有19個項目處於不同建設階段。發展中物業總規劃建築面積約達330萬平方米，其中，期內新動工項目共2個，包括位於泉州的四季花城二期以及位於臨汾的中駿國際社區四期。於二零一五年六月三十日，發展中物業詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團應佔 權益比例 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)	預計 竣工年份
天譽	上海	高層住宅、別墅及商鋪	100	78,402	2017
中駿廣場一期	上海	寫字樓及商鋪	50	219,650	2016
四季陽光一期	深圳	高層住宅及商鋪	82	212,973	2015
海滄萬科城(二至五期)	廈門	高層住宅及商鋪	12	379,098	2015-2017
藍灣香郡(高層部份)	南昌	高層住宅及商鋪	100	286,320	2016
中駿商城	泉州	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓、 水果批發市場及商鋪	60	251,290	2016
黃金海岸一期(部份)	泉州	高層住宅及商鋪	45	124,276	2016
黃金海岸二期	泉州	SOHO公寓及商鋪	45	77,045	2015
中駿商城二期(石獅)	泉州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	60	142,978	2016
四季花城二期	泉州	高層住宅及商鋪	51	129,613	2017
藍灣悅庭	泉州	高層住宅及商鋪	100	163,885	2017
紫湖國際高爾夫山莊(部份)	泉州	多層住宅及別墅	49	56,081	2015
藍灣香郡三期	漳州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓及商鋪	100	206,938	2016
四季陽光一期	漳州	高層住宅及商鋪	85	157,706	2015
四季陽光二期	漳州	高層住宅及商鋪	85	180,239	2016
四季花都一期	廊坊	高層住宅及商鋪	55	241,346	2016
御泉新城•湯泉香墅 (A區除外)	鞍山	別墅及商鋪	70	135,534	2015
中駿國際社區三期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	81,822	2016
中駿國際社區四期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	173,003	2017
合計				3,298,199	

管理層討論與分析



泉州 • 天峰



漳州 • 藍灣香郡

土地儲備

報告期內，本集團並無新增土地儲備。於二零一五年六月三十日，本集團及其合營公司擁有土地儲備合計總規劃建築面積約949萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積合計約641萬平方米)共計30個項目分佈於11個城市。在二零一五年七月，本集團於天津市取得1幅土地，總規劃地上建築面積約12萬平方米，土地代價人民幣6.02億元。

從項目發展階段來看，除於上述約330萬平方米發展中物業之外，本集團土地儲備還包括已竣工投資物業面積約24萬平方米，持作出售已落成物業面積約126萬平方米，持作未來發展的總規劃建築面積約461萬平方米以及已簽署框架協議總規劃建築面積約8萬平方米。從區域分佈來看，海峽西岸經濟圈土地儲備佔本集團土地儲備(包含合營公司項目)約60.4%，環渤海經濟圈約佔28.8%，長三角經濟圈約佔6.9%，珠三角經濟圈約佔3.9%。管理層相信，現有土地儲備足夠滿足本集團未來三至四年的發展。

財務策略

自本公司的股票於香港聯交所上市以來，本集團便積極利用國際融資平台，有計劃有步驟地為本集團的持續發展提供堅實的資金基礎。一貫以來，本集團致力於在財務方面保持充足現金流，淨負債率也維持在較為健康的水平。在二零一五年七月，本公司成功發行於二零二零年到期的3.5億美元10.0%的優先票據，所得款項用於為現有若干債務進行再融資，包括回購於二零一一年發行的本金金額人民幣19.7億元優先票據餘額。

展望

中央和地方政府陸續出台的一系列房地產救市措施開始顯現效應，日漸寬鬆的信貸政策亦為剛性及改善型購房人群的需求釋放提供支持。相信市場預期的轉變將提振購房者的信心。本集團預計，二零一五年下半年，整體房地產市場將延續回暖態勢，尤其是一、二線城市。

二零一五年下半年，本集團將按計劃全面鋪開各項業務發展。



泉州 • 四季陽光

管理層討論與分析

項目發展

計劃推售

二零一五年下半年，本集團及其合營公司預計將有6個新項目推出預售，分別是位於上海的天譽、中駿廣場一期及柏景灣，位於泉州的四季花城二期，位於廊坊的四季花都二期以及位於臨汾的中駿國際社區四期。三個位於上海市的項目將為集團帶來較為可觀的合同銷售貢獻，為集團實現全年既定銷售目標奠定基礎。連同已推售項目的未售部份，本集團於二零一五年下半年可供預售的貨量總面積約134萬平方米。

計劃開工

二零一五年下半年，本集團預計將有6個項目正式開工，分別是位於北京的天宸，位於上海的柏景灣，位於深圳的四季陽光二期，位於泉州的中駿廣場，位於漳州的四季陽光三期以及位於廊坊的四季花都二期。下半年合共計劃開工總規劃建築面積約84萬平方米。

計劃竣工

二零一五年全年，本集團及其合營公司預計共有14個項目實現竣工，分別是位於深圳的四季陽光一期，位於廈門的海滄萬科城二期及五期，位於南昌的藍灣香郡(別墅部份)，位於泉州的四季康城二期、中駿商城一期(石獅)、天譽(石獅)、黃金海岸二期、四季陽光、愉景灣、四季花城一期，位於漳州的四季陽光一期，位於龍岩的藍灣香郡，位於鞍山的御泉新城•湯泉香墅(A區除外)以及位於臨汾的中駿國際社區二期。全年預計可實現竣工物業總規劃建築面積約231萬平方米。



漳州 • 藍灣香郡

經營策略

在區域戰略方面，本集團有信心在未來幾年繼續保持在福建省房地產市場的領先地位以及較高的市場佔有率。同時，本集團認為，由於人口流入較多而且市場供應有限，一線城市及優質二線城市的市場增長空間不容忽視。憑藉在福建市場的成功開發經驗，本集團逐漸開啟以福建省為基礎、一線城市及優質二線城市為增長目標的發展戰略。

在土地儲備方面，本集團將秉持謹慎的土地擴張原則，爭取在二零一五年下半年以較為合理的成本獲得一、二線城市的優質土地資源。在營銷策略方面，本集團將一如既往地依據對市場動向的實時研判，制定較為合理的產品價格，因地制宜地實施靈活的銷售策略，以增加去化率及增加現金回籠為首要目標。在財務方面，本集團會繼續堅守審慎穩健的財務管理策略，積極拓寬融資渠道，降低淨負債率及平均融資成本，並延長平均貸款期。在產品策略方面，本集團已構建出層次分明、功能互補的產品體系，並根據市場環境的變化適時調整產品線，力求在較高的毛利率與較快的周轉率之間尋求最佳平衡。



龍岩 • 藍灣香郡

管理層討論與分析

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費。

收益由二零一四年上半年的約人民幣2,148,488,000元增長約179.0%至二零一五年上半年的約人民幣5,994,613,000元。此乃由於物業銷售收入大幅增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一四年上半年的約人民幣2,068,158,000元增加約184.3%至二零一五年上半年的約人民幣5,879,658,000元，此乃由於交房面積由二零一四年上半年的約156,097平方米大幅增加約401.9%至二零一五年上半年的約783,497平方米，儘管平均銷售單價由二零一四年上半年的每平方米約人民幣13,249元下跌至二零一五年上半年的每平方米約人民幣7,504元。

- 租金收入

租金收入由二零一四年上半年的約人民幣42,081,000元增長約35.7%至二零一五年上半年的約人民幣57,088,000元，主要是由於期內位於泉州財富中心•世界城購物商場的租金貢獻增多所致。

- 物業管理費

物業管理費由二零一四年上半年的約人民幣38,249,000元增長約51.3%至二零一五年上半年的約人民幣57,867,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零一四年上半年的約人民幣1,319,583,000元增加約225.5%至二零一五年上半年的約人民幣4,295,339,000元。銷售成本增加主要由於物業交房面積大幅增加所致。

毛利

毛利由二零一四年上半年的約人民幣828,905,000元增加約105.0%至二零一五年上半年的約人民幣1,699,274,000元。毛利率則由二零一四年上半年的約38.6%下降至二零一五年上半年的約28.3%。毛利率下跌主要是交付較多中端產品所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一四年上半年的約人民幣268,800,000元增加約14.8%至二零一五年上半年的約人民幣308,469,000元。投資物業公允值增加主要由於位於北京的世界城購物商場升值及泉州中駿商城的商舖及辦公樓新增為投資物業所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一四年上半年的約人民幣118,344,000元增加約16.8%至二零一五年上半年的約人民幣138,237,000元。銷售及營銷開支增加主要是由於投入大量市場推廣及品牌宣傳活動所致。由於本集團有效控制成本，銷售及營銷開支佔收益的比例由二零一四年上半年的5.5%下降至二零一五年上半年的2.3%。

行政開支

行政開支由二零一四年上半年的約人民幣162,519,000元下降約16.6%至二零一五年上半年的約人民幣135,563,000元。行政開支的減少主要是由於二零一四年上半年包括了匯兌虧損約人民幣28,110,000元。

財務費用

財務費用由二零一四年上半年的約人民幣75,246,000元增加約93.2%至二零一五年上半年的約人民幣145,404,000元。財務費用的產生主要是由於部份優先票據資金不是用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。

稅項開支

稅項開支由二零一四年上半年的約人民幣317,251,000元大幅增加約98.1%至二零一五年上半年的約人民幣628,333,000元。稅項開支大幅增加主要由於期內物業銷售收入大幅增加以致除稅前溢利增加所致。

期內溢利

期內溢利由二零一四年上半年的約人民幣444,337,000元大幅增加約131.9%至二零一五年上半年的約人民幣1,030,594,000元，主要由於物業銷售收入大幅增加所致。核心溢利率由二零一四年上半年的11.3%增加2.0百分點至二零一五年上半年的13.3%。

管理層討論與分析

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一四年上半年的約人民幣314,601,000元大幅增加約100.0%至二零一五年上半年的約人民幣629,296,000元，主要原因是物業銷售收入大幅增加所致。每股溢利由二零一四年上半年的人民幣9.2分增加約100.0%至二零一五年上半年的人民幣18.4分。母公司擁有人應佔核心溢利大幅增加197.9%至二零一五年上半年的約人民幣474,965,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一五年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	3,301,780	4,348,630
港幣	15,302	74,617
美元	10,985	308,911
現金及銀行存款結餘	3,328,067	4,732,158

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行結餘存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於國內銀行以獲取香港銀行的若干貸款及國內銀行發出的若干票據。於二零一五年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣662,650,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣871,469,000元)和約人民幣286,400,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣327,008,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團貸款還款期如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	3,443,075	3,699,883
第二年	2,497,331	2,917,500
第三至五年(包括首尾兩年)	1,128,101	1,417,410
	7,068,507	8,034,793
優先票據：		
一年內	1,963,709	-
第二年	-	1,987,179
第三至五年(包括首尾兩年)	2,200,740	2,205,041
	4,164,449	4,192,220
貸款總額	11,232,956	12,227,013

管理層討論與分析

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	5,619,991	6,551,724
港元	730,597	728,623
美元	717,919	754,446
	7,068,507	8,034,793
優先票據：		
人民幣	1,963,709	1,987,179
美元	2,200,740	2,205,041
	4,164,449	4,192,220
貸款總額	11,232,956	12,227,013

於二零一五年六月三十日，約人民幣6,505,899,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣7,475,455,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣14,599,202,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣13,785,002,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一一年一月發行於二零一六年到期的餘額人民幣19.7億元10.5%優先票據(「二零一一年優先票據」)、於二零一二年十一月及二零一三年一月發行於二零一七年到期的3.5億美元11.5%優先票據(「二零一二年優先票據」)及約人民幣562,608,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣559,338,000元)的銀行及其他貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一五年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣2,789,000,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣3,322,912,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、二零一一年優先票據及二零一二年優先票據扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一五年六月三十日，淨負債比率為62.0%(二零一四年十二月三十一日：68.0%)。

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，以及二零一一年優先票據均以人民幣計值。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。於二零一五年六月三十日並無作出任何外幣對沖安排，本集團將會密切監察外幣匯率波動風險。

或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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	8,456,953	7,379,505

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入以上所述)如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	383,378	538,200

另外，於二零一五年六月三十日，本集團就授予一間合營公司之貸款融資人民幣1,700,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,700,000,000元)而給予一間銀行擔保。

管理層討論與分析

資本承擔

於二零一五年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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	3,970,750	7,327,039

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
合營公司在中國大陸的發展中物業的資本性開支	172,409	267,635

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團共聘用2,527名僱員(二零一四年十二月三十一日：2,429名)。於回顧期內，僱員成本總額約人民幣101,962,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約人民幣88,904,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。

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

於二零一五年六月三十日，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香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股(「股份」)的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持或擁有 之股份數目	
黃朝陽先生(「黃先生」)	3,600,000	1,968,000,000 (附註1)	1,971,600,000	57.58%
陳元來先生(「陳先生」)	20,000,000	144,000,000 (附註2)	164,000,000	4.79%
鄭曉樂先生(「鄭先生」)	—	144,000,000 (附註3)	144,000,000	4.21%

附註1：該1,968,000,000股股份以新昇控股有限公司(「新昇」)名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的1,968,000,000股股份。

附註2：該144,000,000股股份以晉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144,000,000股股份。

附註3：該144,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的144,000,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

權益披露

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益或淡倉

於二零一五年六月三十日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持或擁有之股份數目	佔本公司已發行股本的百分比
新昇(附註)	實益擁有人	1,968,000,000	57.48%

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

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，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。

截至二零一五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。於二零一五年六月三十日，本公司概無根據計劃授出而尚未行使的購股權。

企業管治守則

本公司堅信，堅持高標準的企業管治，有助於保持高級管理層的高效工作，並且保障公司及股東的利益。因此，本公司致力於制定及實施有效的企業管治守則條文及常規以提高本公司的運作效率。截至二零一五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上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「守則」）的守則條文。

根據守則第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。於回顧期內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

審核委員會

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

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

於回顧期內，審核委員會監察整個財務匯報程式及內部控制措施，並與管理層討論本集團所採納的會計原則及政策，及審閱截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核的中期簡明財務報告。

根據上市規則第13.18條作出披露

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

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

其他資料

融資協議載有一項規定，控股股東及執行董事黃先生須(i) 繼續為本公司唯一最大股東；(ii) 合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上；及(iii) 繼續控制(定義見香港公司收購及合併守則)本公司。違反有關規定將構成融資協議的違約事項，並因此該項融資須即時宣佈為到期及應付。發生有關情況可能導致觸發二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的交叉違約條文。

於二零一五年六月三十日，黃先生及其相關人士持有本公司投票股本的57.58%。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。

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

購買、贖回或出售本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會決議向於二零一五年九月二日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣5分(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。中期股息將於二零一五年九月十六日或前後支付予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一五年九月二日(星期三)暫停辦理股份過戶登記手續，而且概不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格收取截至二零一五年六月三十日止六個月中期股息，所有股份過戶文件應於二零一五年九月一日(星期二)下午四時三十分前提交本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

承董事會命

黃朝陽

主席

香港，二零一五年八月十七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	5,994,613	2,148,488
銷售成本		(4,295,339)	(1,319,583)
毛利		1,699,274	828,905
其他收入及收益	4	34,625	24,415
投資物業公允值變動		308,469	268,800
銷售及營銷開支		(138,237)	(118,344)
行政開支		(135,563)	(162,519)
財務費用	5	(145,404)	(75,246)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	6	(1,200)	-
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		36,862	(4,471)
聯營公司		101	48
除稅前溢利	6	1,658,927	761,588
稅項開支	7	(628,333)	(317,251)
期內溢利		1,030,594	444,337
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		-	(24,259)
於損益表之匯兌溢利之重分類調整		-	46,299
		-	22,040
應佔合營公司其他全面收入／(虧損)		259	(5,911)
應佔聯營公司其他全面虧損		-	(12)
換算海外業務的匯兌差額		2,267	(88,611)
期內其他全面收入／(虧損)		2,526	(72,494)
期內全面收入總額		1,033,120	371,843

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		629,296	314,601
永久資本工具持有人		124,198	14,150
非控股權益		277,100	115,586
		1,030,594	444,337
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		631,424	264,206
永久資本工具持有人		124,198	14,150
非控股權益		277,498	93,487
		1,033,120	371,843
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 18.4 分	人民幣 9.2 分

綜合財務狀況表

二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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	124,312	133,463
投資物業		5,270,200	4,801,200
預付土地租金		2,653,915	2,345,797
無形資產		3,903	3,986
發展中物業	10	2,028,997	1,635,932
在建工程合約	10	598,863	566,286
於合營公司的投資		533,815	506,365
於聯營公司的投資		54,248	54,148
預付款項及按金		387,676	698,356
遞延稅項資產		242,959	210,338
非流動資產總值		11,898,888	10,955,871
流動資產			
發展中物業	10	11,174,043	12,244,971
持作出售已落成物業		6,319,485	3,337,454
貿易應收款項	11	99,484	101,050
預付款項、按金及其他應收款項		1,821,363	1,887,760
應收關連方款項		1,091,592	851,822
預付稅項		372,069	331,986
受限制現金		662,650	871,469
已抵押存款		286,400	327,008
現金及現金等價物		2,379,017	3,533,681
流動資產總值		24,206,103	23,487,201
流動負債			
貿易應付款項及票據	12	2,628,080	1,512,823
預收款項		6,087,459	6,572,830
其他應付款項及應計費用		1,245,324	1,125,341
計息銀行及其他貸款	13	3,443,075	3,699,883
優先票據	14	1,963,709	–
應付關連方款項		378,824	352,537
應付稅項		986,871	920,210
流動負債總額		16,733,342	14,183,624
流動資產淨值		7,472,761	9,303,577
總資產減流動負債		19,371,649	20,259,448

綜合財務狀況表

二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債		19,371,649	20,259,448
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	13	3,625,432	4,334,910
優先票據	14	2,200,740	4,192,220
遞延稅項負債		760,882	693,718
大修撥備		28,765	24,842
非流動負債總額		6,615,819	9,245,690
資產淨值		12,755,830	11,013,758
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	295,732	295,732
儲備		6,700,498	6,249,356
永久資本工具	16	6,996,230	6,545,088
非控股權益		2,373,000	1,173,000
		3,386,600	3,295,670
權益總額		12,755,830	11,013,758

綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔												
	已發行	股份	法定			匯兌				永久	非控股	權益總額	
	股本	溢價賬	資本儲備	盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利	總計	資本工具		權益
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日	295,732	1,476,373*	69,960*	491,350*	30*	(6,491)*	(44,811)*	108,069*	4,154,876*	6,545,088	1,173,000	3,295,670	11,013,758
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	629,296	629,296	124,198	277,100	1,030,594
期內其他全面收入：													
應佔合營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	259	-	-	-	259	-	-	259
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	1,869	-	1,869	-	398	2,267
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	259	-	1,869	629,296	631,424	124,198	277,498	1,033,120
一間附屬公司之股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,850)	(101,850)
收購非控股權益	-	-	(180,282)	-	-	-	-	-	-	(180,282)	-	(84,718)	(265,000)
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000	-	1,200,000
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124,198)	-	(124,198)
於二零一五年六月三十日	295,732	1,476,373*	(110,322)*	491,350*	30*	(6,232)*	(44,811)*	109,938*	4,784,172*	6,996,230	2,373,000	3,386,600	12,755,830

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣6,700,498,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣6,249,356,000元)的綜合儲備。

綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

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

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營所用現金		(149,100)	(1,532,384)
已收利息		20,548	18,213
已付利息		(549,387)	(502,692)
已付中國企業所得稅		(300,195)	(278,268)
已付中國土地增值稅		(267,017)	(113,966)
經營活動所用現金流量淨額		(1,245,151)	(2,409,097)
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目	10	(5,581)	(4,284)
於合營公司的投資		-	(360,000)
應收合營公司及聯營公司款項增加		(239,770)	(558,042)
受限制現金減少		208,819	546,111
已抵押存款減少／(增加)		40,608	(81,432)
原到期日多於三個月之定期存款減少／(增加)		148,449	(47,241)
其他投資現金流量淨額		11,477	113
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		164,002	(504,775)
融資活動現金流量			
發行永久資本工具所得款項淨額	16	1,200,000	873,000
新增銀行及其他貸款		811,360	2,597,265
償還銀行及其他貸款		(1,776,933)	(812,016)
收購非控股權益		(115,000)	-
向永久資本工具持有人分派		(124,198)	(14,150)
其他融資現金流量淨額		80,005	73,985
融資活動所得現金流量淨額		75,234	2,718,084
現金及現金等價物減少淨額		(1,005,915)	(195,788)
期初現金及現金等價物		3,385,232	3,284,604
匯率變動的影響淨額		(300)	7,238
期末現金及現金等價物		2,379,017	3,096,054
現金及現金等價物結餘分析			
現金及現金結餘		2,379,017	3,096,054

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

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，並應與本集團截至二零一四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，與編製本集團截至二零一四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。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第 19 號修訂	界定福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進	若干香港財務報告準則之修訂
二零一一年至二零一三年週期之 年度改進	若干香港財務報告準則之修訂

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

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

3. 分部資料

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

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

本集團來自外來客戶的收益僅來自其於中國的業務，而本集團的非流動資產絕大部份位於中國。

期內，概無與單一外來客戶進行交易的收益佔本集團收益總額 10% 或以上。

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
物業銷售	5,879,658	2,068,158
租金收入總額	57,088	42,081
物業管理費	57,867	38,249
	5,994,613	2,148,488
其他收入及收益		
銀行利息收入	20,548	18,213
出售物業及設備項目收益淨額	163	85
其他	13,914	6,117
	34,625	24,415

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (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	542,911	510,615
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	600	480
金融衍生工具虧損	-	9,444
	543,511	520,539
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(398,107)	(445,293)
減：資本化的利息		
	145,404	75,246

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

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	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	4,235,608	1,292,729
已提供服務成本	59,648	26,770
折舊	14,669	14,785
預付土地租金攤銷	16,800	19,756
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	89,236	78,173
退休金計劃供款	12,726	10,731
減：資本化的金額	(38,118)	(34,132)
	63,844	54,772
出售物業及設備項目收益淨額	(163)	(85)
換算優先票據所產生的匯兌差額	1,200	(46,299)
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	—	46,299
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	1,200	—
其他匯兌差額淨額	15	28,110
匯兌差額淨額	1,215	28,110

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

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（截至二零一四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	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	441,567	175,002
中國土地增值稅	149,205	107,287
過往年度之不足撥備		
中國內地	3,018	—
	593,790	282,289
遞延稅項	34,543	34,962
期內稅項開支總額	628,333	317,251

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，應佔合營公司的稅項開支為人民幣2,919,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣2,965,000元）及並無應佔聯營公司的稅項開支（截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣5,000元），已計入綜合損益及其他全面收益表的「應佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
中期 — 每股普通股港幣5分（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）	137,052	—

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溢利及已發行普通股加權平均數3,423,840,000股(截至二零一四年六月三十日止六個月:3,423,840,000股)計算。

截至二零一五年及二零一四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

截至二零一五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5,581,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月:人民幣4,284,000元)。

截至二零一五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4,333,569,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月:人民幣2,965,148,000元)及約人民幣32,577,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月:人民幣37,441,000元)。

11. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、投資物業租賃及提供物業管理服務。

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

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

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	80,605	100,465
逾期一至六個月	15,604	125
逾期七至十二個月	2,473	—
逾期超過一年	802	460
	99,484	101,050

12. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項及票據的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	2,579,846	1,480,977
一年以上	48,234	31,846
	2,628,080	1,512,823

貿易應付款項及票據為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

於二零一五年六月三十日，本集團的若干應付票據合計金額人民幣67,801,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣59,674,000元)由若干本集團的定期存款作抵押。

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

13. 計息銀行及其他貸款

	二零一五年六月三十日 (未經審核)			二零一四年十二月三十一日 (經審核)		
	訂約		人民幣千元	訂約		人民幣千元
	年利率(%)	到期日		年利率(%)	到期日	
流動						
銀行貸款 — 有抵押	1.67–6.72	2015–2016	1,096,602	1.67–10.00	2015	1,443,079
長期銀行貸款的流動部份						
— 有抵押	5.26–6.88	2015–2016	756,473	4.88–7.50	2015	585,892
其他貸款 — 有抵押	7.55–13.50	2015–2016	1,590,000	5.70–13.50	2015	1,670,912
			3,443,075			3,699,883
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	1.76–8.00	2016–2019	2,975,432	1.76–7.80	2016–2019	3,204,910
其他貸款 — 有抵押	10.00–10.50	2016	650,000	10.00–13.50	2016	1,130,000
			3,625,432			4,334,910
			7,068,507			8,034,793

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

13. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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	1,853,075	2,028,971
第二年	1,847,331	1,787,500
第三至五年(包括首尾兩年)	1,128,101	1,417,410
	4,828,507	5,233,881
應償還其他貸款：		
一年內	1,590,000	1,670,912
第二年	650,000	1,130,000
	2,240,000	2,800,912
	7,068,507	8,034,793

附註：

- (a) 本集團的若干銀行及其他貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於未經審核中期簡明綜合財務報表附註19披露。
- (b) 於二零一五年六月三十日，本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣1,452,608,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,509,338,000元)由本集團若干附屬公司的股本權益的股份作抵押。
- (c) 除於二零一五年六月三十日的若干銀行及其他貸款人民幣730,597,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣728,623,000元)及人民幣717,919,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣754,446,000元)分別以港元及美元(「美元」)列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- (d) 於報告期末，除若干銀行及其他貸款人民幣2,789,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣3,322,912,000元)以固定利率計息外，所有貸款均按浮動利率計息。
- (e) 本集團若干從事房地產項目開發的中國附屬公司與多名投資者(「基金投資者」)訂立若干融資安排，據此基金投資者籌集基金並以注資形式於該等附屬公司投資(「基金投資」)。基金投資按年利率10.5%計息，基金投資者有權行使選擇權，要求本集團在兩年內購買基金投資，於二零一四年十二月三十一日該基金投資之金額為人民幣93,912,000元。
- (f) 於二零一五年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款人民幣562,608,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣559,338,000元)由黃先生的特定履約責任作抵押，據此，黃先生須(i)繼續為本公司唯一最大股東；(ii)合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上；及(iii)繼續控制本公司。倘黃先生不履行上述責任，將構成相關貸款協議的違約事項以及二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的交叉違約條文(附註14)。

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

14. 優先票據

	二零一五年六月三十日 (未經審核)				二零一四年十二月三十一日 (經審核)			
	原幣本金 百萬元	訂約 年利率	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約 年利率	到期日	人民幣千元
		(%)				(%)		
二零一一年優先票據	人民幣1,970*	10.50	2016	1,963,709	人民幣2,000*	10.50	2016	1,987,179
二零一二年優先票據	350美元	11.50	2017	2,200,740	350美元	11.50	2017	2,205,041
				4,164,449				4,192,220

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

按本公司與二零一一年優先票據及二零一二年優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價(本金額加適用溢價)加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。

二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的公允值分別為人民幣2,011,961,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,960,000,000元)及人民幣2,230,469,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,183,491,000元)。二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的公允值是根據報告日的金融機構之報價而定。

由於二零一一年優先票據及二零一二年優先票據的提早贖回期權的公允值並不明顯，本集團沒有於發行日及二零一五年六月三十日確認該等公允值。

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

15. 股本

股份

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的3,423,840,000股普通股	342,384,000	342,384,000
相當於人民幣千元	295,732	295,732

16. 永久資本工具

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團若干附屬公司發行永久資本工具(「永久資本工具」)，所得款項淨額為人民幣1,200,000,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣873,000,000元)。

於二零一五年六月三十日，本集團永久資本工具賬面值合計為人民幣2,373,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,173,000,000元)。

永久資本工具由本公司及若干附屬公司作擔保，及以附屬公司股份作抵押。此永久資本工具並無到期日而永久資本工具發行人可酌情延遲分派。

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

17. 財務擔保

(a) 於報告期末，財務擔保未於本未經審核中期簡明綜合財務報表內撥備如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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)	8,456,953	7,379,505

附註：

- (i) 於二零一五年六月三十日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團在扣除下述拍賣所得款項後須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

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

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

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

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	383,378	538,200

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

17. 財務擔保 (續)

(b) 於報告期末，並無於未經審核中期簡明綜合財務報表撥備之或然負債如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
就授予一間合營公司之貸款融資而 給予一間銀行之擔保	1,700,000	1,700,000

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，以上所有貸款融資均已全數被相關合營公司使用。

18. 資本承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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	3,970,750	7,327,039

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業的資本性開支	172,409	267,635

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

19. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行存款	286,400	327,008
物業及設備	77,201	77,205
投資物業	2,620,700	2,522,700
預付土地租金	1,164,046	1,287,033
發展中物業	7,624,138	8,673,561
持作出售已落成物業	2,826,717	897,495
	14,599,202	13,785,002

20. 關連方交易

(a) 於期內，本集團與關連方有以下交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
來自黃先生所控制公司的租金收入	(i)	1,306	1,191
來自黃先生所控制公司的物業管理費	(ii)	956	885
付予一間聯營公司的銷售代理費	(iii)	14,101	9,300

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

20. 關連方交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 租金收入乃按每平方米介乎人民幣30元至人民幣175元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣28元至人民幣149元)收取。
- (ii) 物業管理費乃按每平方米介乎人民幣13元至人民幣25元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣13元至人民幣25元)收取。
- (iii) 銷售代理費乃按有關物業售價介乎0.7%至0.9%的費用收取。

(b) 本集團主要管理人員的酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	3,342	3,354
結束僱傭後福利	55	52
支付予主要管理人員之酬金總額	3,397	3,406

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(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。

21. 報告期後事項

- (a) 於二零一五年七月二日，本集團按本金額99.041%的價格發行於二零二零年到期的本金總額350,000,000美元10%優先票據。本集團籌集所得款項淨額約342,400,000美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支後)。
- (b) 於二零一五年六月二十六日，本公司已通知二零一一年優先票據之受託人，所有未償還的二零一一年優先票據將於二零一五年七月二十五日(「贖回日期」)全數贖回，贖回價相等於其本金額之102.625%，加上截至但不包括贖回日期之應計及未付利息。於贖回日期贖回二零一一年優先票據後，所有被贖回的二零一一年優先票據已被註銷。

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二零一五年八月十七日獲本公司董事會批准。