



合景泰富地產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號: 1813

中期報告 2014



以心築家
創建未來

目錄

公司資料	2
公司簡介	3
主席報告	4
管理層討論與分析	7
權益披露	16
企業管治及其他資料	19
項目概覽	23
獨立審閱報告	24
簡明合併中期財務資料	
簡明合併損益表	25
簡明合併全面收益表	26
簡明合併財務狀況表	27
簡明合併權益變動表	29
簡明合併現金流量表	30
簡明合併中期財務資料附註	32

董事

執行董事

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生
何偉志先生

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士
譚振輝先生
李彬海先生

公司秘書

徐錦添先生

法定代表

孔健岷先生
徐錦添先生

審核委員會

譚振輝先生(主席)
李嘉士太平紳士
李彬海先生

薪酬委員會

譚振輝先生(主席)
孔健岷先生
李彬海先生

提名委員會

孔健岷先生(主席)
譚振輝先生
李彬海先生

註冊辦事處

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

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
75樓7506室

股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor
Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

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
17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
東亞銀行(中國)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
廣發銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwgproperty.com

股份代號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

公司簡介

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九五年成立，其股份於二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：1813)，是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售、經營和管理。

經過19年的發展，本集團已具有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州、南寧及海南為中心的華南區域、蘇州、上海及杭州為中心的華東區域、成都為中心的西南區域、北京及天津為中心的環渤海區域之發展戰略佈局。現時本集團於上述區域已成功推出多個不同檔次的項目，自項目首次推出後均廣受市場歡迎，銷情理想。

本集團一向保持審慎的土地儲備補充策略，目前擁有總土地儲備面積能滿足本集團未來五至六年發展所需。

展望未來，本集團專注於住宅及商業物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，實行審慎的增長戰略，以期繼續以住宅物業及服務式公寓為主力的同時，擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的實有比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保恆穩發展。

本人欣然提呈本集團截至二零一四年六月三十日止六個月內的半年業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約人民幣5,434.2百萬元。本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,345.3百萬元，較去年同期輕微下降0.9%。本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣46.5分。

1) 銷售在逆市中快速增長，快速周轉模式日益成熟

二零一四年上半年，由於多地庫存增加，市場進入平緩時期，加上銀行按揭貸款放慢，買家對購房的熱情有所下降。本集團加快了全新項目的推出，逐步形成快速周轉模式，保證銷售穩步增長。

本集團從三月起在廣州、北京、上海、蘇州等地推出7個全新項目，如上海萬景峰，廣州天峻、北京領峰，由於戶型設計實用，以及在周邊眾多產品中的設計優勢，新項目在推出之時，便取得優異的成績。至二零一四年六月底，本集團權益預售額約達人民幣100億元，已完成全年目標的48%，達標比率遠超行業平均水平。

新項目的推盤速度大大加快，將為本集團的發展帶來巨大的商機。與二零一三年相比，隨著產品標準化的深化，工程進度加快，開發週期縮短，項目從拿地到推盤得到明顯的改善，歷時僅僅八至十個月。運營能力的進一步提高促進了快周轉模式的轉型。在售項目的數量從二零一二年底的15個躍升至二零一四年中的31個，主要來源於一、二線城市項目的增長。

2) 戰略佈局合理，產品定位明確

本集團認為，合理的戰略佈局和清晰的產品定位，直接影響到企業的銷售成績。本集團在供求關係穩定的北京、上海、廣州等地集中佈局，重點開發交通便利、享有市政規劃配套的項目。期內，位於北京長陽的北京領峰、廣州中新知識城的廣州天峻，毗鄰地鐵，周邊配套規劃完善，開盤之際成為買家購房的首選。

有鑒於房地產市場將長期受惠於城鎮化的發展，在產品定位上，本集團堅持以剛需及改善型產品為主。本集團近年致力開發總建築面積（「總建築面積」）為80-110平方米的中小戶型產品的同時，增加低密度的疊拼和別墅產品，滿足改善型買家需求，減少保障性住房制度推行對小戶型產品造成的衝擊。期內，繼廣州譽山國際、廣州天峻推出建築面積為220平方米以內的別墅後大受歡迎，北京領峰、世茂維拉亦推出建築面積為150平方米以內的疊拼產品，因戶型設計新穎，總價合理，性價比高，受到市場熱烈追捧。

3) 反週期尋找優質地塊，有效控制成本

期內，由於各地供應量的增加以及銀行流動性和信貸進一步緊縮，促使房價和交易量均有所下降；另外，二零一三年度，房地產商在激烈競爭中購買了大量的土地作為儲備。以上原因導致二零一四年上半年，土地市場成交整體乏力，市場熱情下降，土地成交多以底價或低溢價率成交，部分土地流拍。

儘管土地市場氣氛平淡，但本集團認為，本階段競爭相對減少、土地價格相對合理，恰恰是出手的好時機。年初，本集團以一貫的審慎態度在各地參與土地拍賣活動，反週期尋找優質地塊，以較低的溢價率或底價成交獲得數幅位於一、二線城市的優質地塊，有效控制土地成本，為未來市場回暖儲備充足的資源。例如本集團於二月和四月從北京通州運河核心區購入兩幅低溢價率的地塊，成功鎖定合理成本土地，保護未來的利潤水平。

此外，本集團通過股權合作形式從第三方開發商處購進數幅地塊，如年內，本集團與廣州本地開發商共同開發廣州琶洲項目、與業內第三方共同開發廣州金融城項目、灑瀾新宸等。這種合作方式能分攤各方的地價款，憑藉各方的所長整合資源，打造最佳產品。

五月後，因應土地市場的進一步回落，本集團決定放慢步伐，認真謹慎根據銷售及回款的情況來決定拿地的速度和總量。

4) 多元化的融資渠道，融資成本逐年下降

本集團堅信，要確保整體業務的穩健增長，健康的財務系統和充裕的營運資金尤關重要。面對信息萬變的金融市場，本集團重點關注銀根鬆緊、貸款利率的變化及境外金融市場的動態，準確抓住時機，及時補充企業發展所需資金。

一方面，本集團通過把握境外融資窗口期，憑藉在房地產市場的良好信譽，年內成功發行金額分別為6億美元和4億美元的低利率優先票據，贖回以前年度高息美元票據，有效節省融資成本。另一方面，本集團通過借入國內銀行開發貸款，以及低息香港銀行貸款，進一步拓寬資金來源以支持業務發展。截至六月底，本集團手頭現金充足，資本實力進一步增強，從而避免通過信託或其他高息產品進行融資，與以前年度相比，融資成本逐步下降。

5) 維持良好的利潤率，合理控制負債比例

回顧過往數年，本集團嚴格控制土地成本，良好把握產品定價，以期把毛利率和淨利潤率維持在行業平均水平之上。即使是在房地產緩慢發展的二零一四年，面對樓市和土地市場的低迷，本集團始終保持冷靜的頭腦，以審慎眼光判斷市場。本集團通過實施成本利潤測算，決定土地的購置和項目的推售，從而主動把利潤率控制在預期內，不盲目、不激進開發項目。

本集團近年來亦一直致力改善負債率，把負債率維持在合理水平，並通過快速銷售回籠現金，加快資金周轉，爭取年底在進一步降低負債率的基礎上，適量減少總債。

6) 展望

展望下半年，房地產市場將繼續調整結構性失衡帶來的緩慢發展。本集團認為，本階段保持精準的供需和存貨管理，健康的現金流是發展關鍵。通過積極銷售、嚴控回款速度，加快庫存周轉，改善快周轉模式，以期增加手頭現金，保證財務穩健。

下半年，本集團期望加快速度，推出眾多優良地段的全新項目，如南寧的天匯廣場、杭州的瑜翠園、廣州塔崗項目、天津的萬翠台I和II(前稱天津雙港項目I和II)、北京的映月台(前稱北京海澱項目)等。項目大部分位於地鐵沿線或交通主幹道旁，交通便利，周邊配套日益完善，預計將會成為本集團銷售的主力。

同時，本集團亦繼續推出現有在售項目的後續期數，為本集團的發展和壯大提供資源。如廣州天峻、佛山瀧景、上海萬景峰、北京領峰、世茂維拉、花語水岸、譽山國際、成都天譽等項目將會推出全新期數和組團，滿足市場需求。

本集團亦將繼續提高成本系統、財務系統的運作和效率，對產品標準化進行深化，達到資源的有效利用和整合。

7) 致謝

本人謹代表本集團對全體股東和廣大投資者致以最誠懇的感謝。感謝股東和投資者對本集團的長久以來的信任和支持，也感謝各方人士對本集團的幫助。全賴你們在背後的理解和鼓勵，本集團在機遇和挑戰面前，更好地保持理性的思考方式、堅定的信心，朝著既定的目標努力前行。企業的發展離不開員工的辛勤和努力，感謝全體員工在本集團的發展中做出的貢獻。本人堅信，在未來的發展道路上，通過努力打造更多設計精細、質量優良的產品、貼心的服務，創造舒適的人居環境，提升本集團的品牌形像和信譽。

主席

孔健岷

二零一四年八月二十八日

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅後所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務。

於二零一四年上半年的收入約人民幣5,434.2百萬元，較二零一三年同期約人民幣4,644.8百萬元上升17.0%。

截至二零一四年六月三十日止六個月，物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務的收入分別約人民幣5,105.0百萬元、人民幣73.3百萬元、人民幣149.8百萬元及人民幣106.1百萬元。

物業開發

截至二零一四年六月三十日止六個月，物業開發的收入約人民幣5,105.0百萬元，較二零一三年同期約人民幣4,434.1百萬元上升15.1%，此乃主要由於已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一三年同期每平方米人民幣9,293元上升至每平方米人民幣12,134元。已確認平均銷售價格上升主要由於二零一四年上半年交付了更多平均銷售價格較高的高端產品以及截至二零一三年六月三十日止六個月，交付予廣州譽山國際前擁有人以交換廣州禮和置業發展有限公司(「廣州禮和」)股權權益的若干物業平均銷售價格較低，因此整體平均銷售價格處於一個相對較低的水平。已確認平均銷售價格上升所產生的影響因已交付總建築面積由二零一三年同期477,141平方米減少至二零一四年上半年420,711平方米而有所抵銷。

物業投資

截至二零一四年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣73.3百萬元，較二零一三年同期約人民幣73.6百萬元輕微下跌0.4%。

酒店營運

截至二零一四年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣149.8百萬元，較二零一三年同期約人民幣65.8百萬元增加127.7%，主要由於W酒店的收入，W酒店於二零一三年五月才正式開業，以及二零一四年上半年是W酒店營運的首個完整上半年期。

提供物業管理服務

截至二零一四年六月三十日止六個月，提供物業管理服務收入約人民幣106.1百萬元，較二零一三年同期約人民幣71.3百萬元增加48.8%，主要由於管理的物業數目增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括在建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

截至二零一四年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣3,493.8百萬元，較二零一三年同期約人民幣2,977.4百萬元增加17.3%，主要是由於已售物業的成本整體上升所致。

截至二零一四年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一三年同期的人民幣1,844元增加至人民幣2,970元，反映銷售高端產品其較高的平均銷售價格及土地成本。截至二零一三年六月三十日止六個月，交付予廣州譽山國際前擁有人以交換廣州禮和股權權益的若干物業每平方米土地成本較低，因此每平方米的土地成本整體處於一個相對較低的水平。

截至二零一四年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一三年同期的人民幣3,807元輕微下跌至人民幣3,769元。

毛利

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣1,940.4百萬元，較二零一三年同期約人民幣1,667.4百萬元上升16.4%。毛利增加主要由於二零一四年上半年的總收入及已確認平均銷售價格增加。本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的毛利率錄得35.7%，而二零一三年同期則為35.9%。

其他收入及收益淨額

截至二零一四年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣44.2百萬元，較二零一三年同期約人民幣28.9百萬元增加52.9%，主要包括利息收入約人民幣25.1百萬元。

銷售及營銷開支

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣146.8百萬元，較二零一三年同期約人民幣130.0百萬元上升12.9%，主要由於位於上海的萬景峰、海南的月亮灣項目、以及廣州的譽山國際及環球都會廣場等項目的廣告開支上升所致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣369.5百萬元，增加8.9%至二零一四年同期約人民幣402.3百萬元，此乃主要由於增聘人才，以滿足本集團在不同地區辦事處的迅速發展需要。我們的杭州辦事處及天津辦事處分別於二零一三年十月和二零一三年十二月成立，亦使二零一四年上半年本集團的行政開支上升。

其他營運開支淨額

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣137.8百萬元(二零一三年：約人民幣0.2百萬元)，主要包括提早贖回優先票據的額外費用約人民幣137.3百萬元。

投資物業公允值收益淨額

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允值收益淨額約人民幣111.4百萬元(二零一三年：約人民幣474.7百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。截至二零一四年六月三十日止六個月，主要源自廣州領峰的出租商業物業的公允值收益約人民幣111.1百萬元。

融資成本

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣6.1百萬元(二零一三年：約人民幣214.3百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不是用作項目開發，故並未資本化。

管理層討論與分析

所得稅開支

截至二零一四年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣566.8百萬元，較二零一三年同期約人民幣493.8百萬元增加14.8%，主要由於二零一四年上半年已交付物業的土地增值稅撥備增加。

期內利潤

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣1,343.7百萬元(二零一三年：約人民幣1,357.6百萬元)。

截至二零一四年六月三十日止六個月，淨利潤率為24.7%(二零一三年：29.2%)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣10,108.4百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣10,858.7百萬元)，較二零一三年十二月三十一日減少6.9%。

根據中華人民共和國(「中國」)有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一四年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,214.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,444.2百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據分別約人民幣13,630.7百萬元及人民幣9,325.9百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣3,652.8百萬元將於一年內償還，約人民幣7,101.5百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣2,876.4百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣7,589.4百萬元將於兩年至五年內償還及約人民幣1,736.5百萬元將於五年後償還。

於二零一四年六月三十日，本集團約人民幣12,630.7百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣17,335.2百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及一家合營企業賬面總值約人民幣457.6百萬元的在建物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於二零一四年六月三十日總額約662.9百萬港元及14.8百萬美元的貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一四年六月三十日，除總額為人民幣2,370.0百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一四年六月三十日，本集團優先票據以美元計值及按固定利率利息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一四年六月三十日，負債比率為70.4%(二零一三年十二月三十一日：56.3%)。負債比率於二零一四年上半年增加，主要反映現金用於持續物業發展項目的增加。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一四年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持相對穩定水平，且董事會（「董事會」）預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

- (i) 於二零一四年六月三十日，本集團就若干買家的按揭融資而提供給銀行擔保的或然負債約人民幣4,947.6百萬元（二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,846.4百萬元）。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日並無為該等擔保在財務資料和財務報表中作出撥備。

- (ii) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團就一家聯營公司之銀行貸款提供擔保。

市場回顧

中國房地產市場在經歷二零一三年強力上漲，大量新房集中上市後，房地產供需在部分區域出現結構性失衡，庫存量積壓。大中城市的房價從二零一三年全線上漲到普遍微跌，逐步回歸合理性水平。據國家統計局於七月初公佈的數據顯示，截至二零一四年六月三十日止六個月，商品房銷售額和總建築面積同比均下降約6%，房地產市場處於下行時期。

房地產信貸政策收緊，銀行流動性持續緊縮，買家對房地產市場的前景持觀望態度。加之保障性住房的入市，分流了部分剛需產品的市場。隨著銷售市場的疲弱，土地市場亦呈現出緩慢的勢頭。由於去年的大幅買地，房地產商面對眾多新推土地均表現出冷靜和謹慎態度，期內底價成交的情況越演越烈，不乏優質地塊無人問津。

針對以上情況，中央政府於近期內逐步鬆綁部分城市的限購政策，支持首套住房按揭，促進自住型消費。

業務回顧

報告期內，在複雜的外部環境和激烈的行業競爭中，本集團秉賦「以心築家」的理念，用心開發高質量的產品，加快推盤速度，積極提高銷售，業績穩步增長。

管理層討論與分析

本集團立足現有城市，推出位於上海的萬景峰、廣州的天峻、位於北京的北京領峰、世茂維拉及灩澗新宸、位於佛山的瀧景、以及位於蘇州的萬匯大廈共7個全新項目，及時補充貨量。截至二零一四年六月三十日止，本集團的銷售貢獻項目共31個，權益預售總額約達人民幣9,993百萬元。

本集團適時調整合理的產品結構，重點推出位於一二線城市臨近地鐵或主幹道的多種產品。於報告期內首推的北京領峰，地處北京五、六環之間，臨近地鐵，周邊商住環境日趨成熟，地理位置優越。考慮到保障性住房對剛需的衝擊，項目通過推出總建築面積為80-110平方米的住宅、總建築面積為130-140平方米的疊拼住宅和總建築面積為170平方米的聯排別墅，滿足買家需求。項目在入市初期已迅速打開市場。廣州天峻位於廣州市中新知識城，此處是廣州和新加坡聯手打造的新興城鎮，周邊市政配套規劃完善，擁有高等學府、城際鐵路、地鐵等資源。項目於四月首次開盤，推出小戶型服務式公寓，以及少量總建築面積為175-220平方米的商業別墅。由於產品實用，總價低廉，開售當天去化率達到90%。

為保證工期順利進行，提高產能，本集團致力改進產品標準化，抓緊工程進度，從土地購買到項目開售只需八至十個月，目前產品標準化模板已在廣州的譽山國際、花語水岸及廣州天峻、南寧天匯廣場等項目中靈活運用。本集團於二零一三年九月取得南寧天匯廣場，根據以往的經驗和市場調研，通過產品的設計和定位、材料的選用、裝修風格的確定，迅速投入建設。經過近八個月的時間，南寧天匯廣場正式開放板房和示範區，並於二零一四年七月正式對外發售。在眾多其他項目上，本集團亦通過擴大運營團隊，增加成本審核、質量監督人員，派遣人員到當地實地考察，匯報工程質量，運營能力大大提高。

為保證運營資金的充裕，本集團緊跟金融市場的變化，適時運用多元化融資方式籌措資金。本集團於二零一四年一月成功發行息率優惠的五年期6億美元優先票據，用以贖回以前年度較高息票據，有效降低融資成本。期內，由於銀行按揭貸款額度緊縮，對買家造成資金壓力。本集團為增強現金回收能力，在廣州的譽山國際及天峻、上海萬景峰、成都天譽等項目中適量對一次性付款買家實行小幅度折扣，減少回款壓力，現金回收速度提高。截至二零一四年六月三十日，本集團手頭現金約為人民幣10,108.4百萬元。

由於去年眾多開發商大量囤積土地儲備，期內土地市場熱度下降，成交疲弱。在競爭減少的土地市場中，本集團集中精力在項目團隊成熟的廣州、北京等地，積極尋求優質地塊，深入開拓城市和區域。本集團通過多渠道的購地方式，如公開市場買地，與第三方開發商合作，以合理價格實行反週期買地，有效控制成本，避免惡性競爭。本集團於上半年通過較低的溢價率從公開市場購買北京通州I和II、南寧五象新區天峻的數幅地塊，鎖定低土地成本，保證未來利潤。本集團於二零一四年六月三十日持有土地之合計總建築面積約10.7百萬平方米。

投資物業及酒店

1) 酒店物業

得益於便利的地理位置和良好的酒店管理經驗，本集團自二零零九年起開始酒店運營的業務，至今已成立廣州東圃合景福朋喜來登酒店、花都合景喜來登度假酒店以及廣州W酒店。隨着酒店運營逐漸走上軌道，本集團酒店回報日益上升。

本集團圍繞客戶需要，結合市場反響，不斷豐富和提升商住和餐飲娛樂服務。期內，三家酒店根據季節和節日推出當季美食和餐飲優惠，輕鬆休閒的配套娛樂，力求以優質貼心的服務回饋客戶，提升酒店知名度，樹立品牌形象。

2) 已建成及可出租的投資物業

本集團擁有的主要投資物業之一，合景國際金融廣場（「IFP」），自二零零七年進駐珠江新城核心位置，經過七年的發展，始終堅持把「用心管家」的品牌理念貫徹到日常管理中，從寫字樓整體環境的改善、內部設施的維護，到貼心細緻的服務，物業管理水平日漸提高，得到廣大租戶的贊同和認可，尤其是金融企業、跨國企業廣州分公司的喜愛，租戶十分穩定。於二零一四年六月三十日，IFP出租率保持在99%。主要租戶包括三菱東京日聯銀行（中國）有限公司廣州分行、LG電子（中國）有限公司廣州分公司、特易購商業（廣東）有限公司及意大利駐廣州總領事館。

截至二零一四年六月三十日止六個月內，本集團寫字樓物業投資及零售物業租賃的營業額約人民幣73.3百萬元（二零一三年：約人民幣73.6百萬元）。

業務展望

展望二零一四年下半年，本集團將推出更多地段優良、產品定位適當的全新項目，如南寧五象新區的天匯廣場、杭州科學城的瑜翠園、天津津南雙港的萬翠台、北京海淀的映月台等，產品覆蓋住宅、別墅、公寓等，積極銷售，嚴格控制回款速度，增加手頭現金，保證運營資金的充足。同時，本集團也推出現有項目的後續期數，如廣州的譽山國際、花語水岸及天峻、佛山瀧景、成都天譽、北京領峰及上海萬景峰等，及時補充銷售資源。

本集團亦致力改善產品標準化，開發成本控制及財務系統，整合資源，加快日常運作速度，提高酒店營運能力和物業管理水平，提高經營效益。

我們相信，積極進取堅持以房地產開發為主，輔以酒店、寫字樓等多元化商業，定能順利完成本年度的銷售目標，為本集團創造更好佳績。

本集團物業發展情況概覽

於二零一四年六月三十日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧及杭州。

管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1.	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	2,085	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	73	50
3.	天匯廣場(包括天鑾及 天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／ 商業	111	33.3
4.	瀧景	廣州	住宅／商業／服務式公寓／ 寫字樓／酒店	560	20
5.	天瓏	廣州	服務式公寓／商業	115	100
6.	生物島二期	廣州	寫字樓／商業	84	100
7.	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	645	100
8.	花語水岸	廣州	住宅／商業	138	50
9.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
10.	廣州塔崗項目	廣州	住宅／別墅／商業	344	100
11.	廣州琶洲項目	廣州	寫字樓	50	50
12.	廣州金融城項目	廣州	服務式公寓／商業	102	33.3
13.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
14.	廣州東圃合景福朋喜來登 酒店	廣州	酒店	35	100
15.	花都合景喜來登度假酒店	廣州	酒店	25	100
16.	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
17.	峰匯國際	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	162	100
18.	蘇州領峰	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	235	90
19.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	160	100
20.	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	37	51
21.	萬滙大廈(前稱蘇州高鐵 新城項目)	蘇州	寫字樓／商業	60	100
22.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	85	100
23.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	24	100
24.	成都譽峰	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／ 商業／酒店	559	100
25.	成都天譽	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／ 商業／酒店	450	50
26.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	85	100
27.	世茂維拉	北京	住宅／寫字樓／商業	100	50

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
28.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	105	50
29.	崇文門項目	北京	商業	16	100
30.	映月台(前稱北京海澱項目)	北京	住宅／別墅	27	100
31.	北京通州I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
32.	北京通州II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
33.	灑灑新宸	北京	住宅／別墅	91	33
34.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	257	100
35.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／商業／酒店	479	100
36.	浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
37.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 寫字樓	47	50
38.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店／寫字樓	82	100
39.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	110	100
40.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業	18	100
41.	嘉譽灣	上海	住宅／寫字樓／商業／ 服務式公寓／酒店	107	50
42.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業	236	100
43.	津南新城	天津	住宅／服務式公寓／別墅／商業	694	25
44.	萬翠台I(前稱天津雙港項目I)	天津	住宅／商業	55	100
45.	萬翠台II(前稱天津雙港 項目II)	天津	住宅／別墅／商業	32	100
46.	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／寫字樓／商業	589	87
47.	廣西合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
48.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／酒店／商業	486	87
49.	杭州瑜翠園(前稱杭州 科學城I)	杭州	住宅	47	100
50.	杭州科學城II	杭州	住宅／別墅	58	100
51.	杭州科學城III	杭州	住宅	106	100

管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團僱用總數約4,630名僱員。截至二零一四年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣261.0百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本公司註銷合共477,000份購股權，及於批准截至二零一四年六月三十日止六個月期間的中期業績之日，概無購股權獲授出、行使或失效。期內購股權變動詳情載於本中期報告第20頁內。此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊的記錄，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」）另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下，或在第20頁「購股權計劃」一節披露：

本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目 (附註1)	股權概約百分比 (附註2)
孔健岷(附註3、4及5)	好倉	受控法團權益	1,750,742,000	60.51%
孔健濤(附註3及4)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
	好倉	實益擁有人	1,000,000	0.035%
孔健楠(附註3及4)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
何偉志(附註6)	好倉	配偶權益	10,000	0.00035%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一四年六月三十日，本公司的已發行股本總額為1,293,150,000股股份。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司（「**晉得**」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,612,500,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
4. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司（「**正富**」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
5. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司（「**英明**」）100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有63,242,000股股份的權益。孔健岷為英明的唯一董事。
6. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。

權益披露

相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團 所持的股份數目	於相聯法團的股權 概約百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文或在第20頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄及已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一四年六月三十日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司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3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(i) 主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本 的百分比 (附註2)
晉得(附註2)	實益擁有人	1,612,500,000	55.74%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一四年六月三十日，本公司的已發行股本總額為1,293,150,000股股份。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。

(II) 其他人士擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	持有好倉的 股份數目 (附註1)	佔已發行股本 的百分比 (附註2)
Alliance Bernstein L.P.	投資經理	144,229,300	4.99%
	受控法團權益	10,261,100	0.35%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一四年六月三十日，本公司的已發行股本總額為1,293,150,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的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3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素及提高本公司的問責性及透明度，更對本公司長遠成功發展至為重要，故本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於整個回顧期間已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則的守則條文（「守則條文」）。

審核委員會

於二零一四年二月二十八日，戴逢先生不再為審核委員會成員。於二零一四年六月三十日，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生（主席）、李嘉士太平紳士及李彬海先生。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計準則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告程序等事宜，其中包括審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的遵規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。審核委員會宣佈本公司持續經營的能力並無重大不確定的因素。

薪酬委員會

薪酬委員會成立於二零零七年六月十一日，並制定符合守則條文的職權範圍。薪酬委員會已檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。於二零一四年二月二十八日，戴逢先生不再為薪酬委員會主席。薪酬委員會主席一職由譚振輝先生自同日起擔任。於二零一四年六月三十日，薪酬委員會由三名成員組成，分別為執行董事孔健岷先生（「孔先生」）以及兩名獨立非執行董事譚振輝先生（主席）及李彬海先生。

標準守則合規事宜

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事進行證券交易的操守準則。本公司向全體董事作出明確查詢後，確認全體董事在回顧期間均一直遵守上市規則附錄十所訂明標準守則所載的規定準則。

購股權計劃

本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃(「該計劃」)。

截至二零一四年六月三十日止六個月內，概無購股權獲授出、行使或失效。根據該計劃所授出購股權的詳情載列如下：

承授人姓名	於二零一四年 一月一日 授出購股權 數目	回顧期內 授出／(註銷) 購股權數目 (附註1)	於二零一四年 六月三十日 尚未行使的 購股權數目	授出日期	購股權行使期 (附註1)	每股 行使價 (港元)
李建明	619,000	-	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	619,000	-	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
何偉志	619,000	-	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	619,000	-	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
徐錦添	619,000	-	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	1,238,000	-	1,238,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
譚振輝	30,000	-	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	-	30,000	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
李嘉士	30,000	-	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	-	30,000	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
戴達(附註2)	30,000	(30,000)	-	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	(30,000)	-	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
本集團其他僱員	3,305,000	(447,000)	2,858,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
本集團其他僱員	3,822,000	(447,000)	3,375,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49

附註：

- 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時。
- 戴達先生於二零一四年二月二十八日辭任本公司獨立非執行董事。

購股權估值

本公司採用柏力克－舒爾斯模式及二項式模式就所授出的購股權進行估值。

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購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一四年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一三年：無)。

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一一年十一月四日，本集團擁有28.57%股本權益的合營企業總冠有限公司訂立一項金額1,075,000,000港元定期貸款協議(「貸款協議I」)。貸款協議I載有一項條件，規定本公司控股股東孔先生須履行特定履約責任。於二零一四年六月三十日，孔先生擁有本公司已發行股本約60.51%權益。倘孔先生不再(i)為本公司的單一最大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本不少於30%的實益權益；或(iii)擁有決定組成本公司董事會或同等組織大部分成員的權利，則會構成違約事項，而在上述情況下(其中包括)貸款人或會終止貸款協議I，而融資或會即時到期償還。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一一年十一月四日的公告。

於二零一二年九月二十八日，本公司就一項金額250,000,000港元的定期貸款訂立融資協議(「融資協議I」)。融資協議I載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。倘孔先生不再(i)直接或間接透過任何人士繼續實益持有本公司已發行股本最少35%；(ii)為本公司董事會主席；及(iii)為本公司已發行股本的最大單一股東，將構成違約事項，而在此情況下(其中包括)，貸方或會終止融資協議I，而融資或須即時到期支付。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一二年九月二十八日的公告。

於二零一二年九月二十八日，本公司就一項金額500,000,000港元的定期貸款訂立融資協議(「融資協議II」)。融資協議II載有對孔先生、孔健濤先生及孔健楠先生(統稱「孔氏家族」)施加的特定履約承擔的條件。於二零一四年六月三十日，孔氏家族合共於本公司已發行股本中擁有約60.55%權益。倘(i)孔氏家族不再繼續共同控制本公司；及(ii)孔先生不再為本公司董事會主席，將構成違約事項。根據融資協議II，「控制」一詞乃指(a)(不論直接或間接亦不論透過擁有股本、投票權、合約或其他方式擁有的權利)有權委任及／或辭退本公司董事會或其他規管機關所有或大部份成員，或以其他方式控制或有權控制本公司事務及政策；及(b)直接或間接透過任何人士實益持有本公司已發行股本最少30%。倘出現違約事項，貸方或會終止融資協議II，而融資或須即時到期支付。有關該等交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一二年九月二十八日的公告。

於二零一三年五月二十一日，本集團擁有25%股權的合營企業天津津南新城房地產開發有限公司訂立一項金額人民幣1,000,000,000元定期貸款融資協議（「融資協議III」）。融資協議III載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。本公司承諾，孔先生將於融資期限內任何時間繼續直接或間接持有本公司至少35%的已發行股本，並將繼續擁有本公司及其附屬公司的管理控制權及繼續作為本公司已發行股本的單一最大股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事項（定義見融資協議III）。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年五月二十一日的公告。

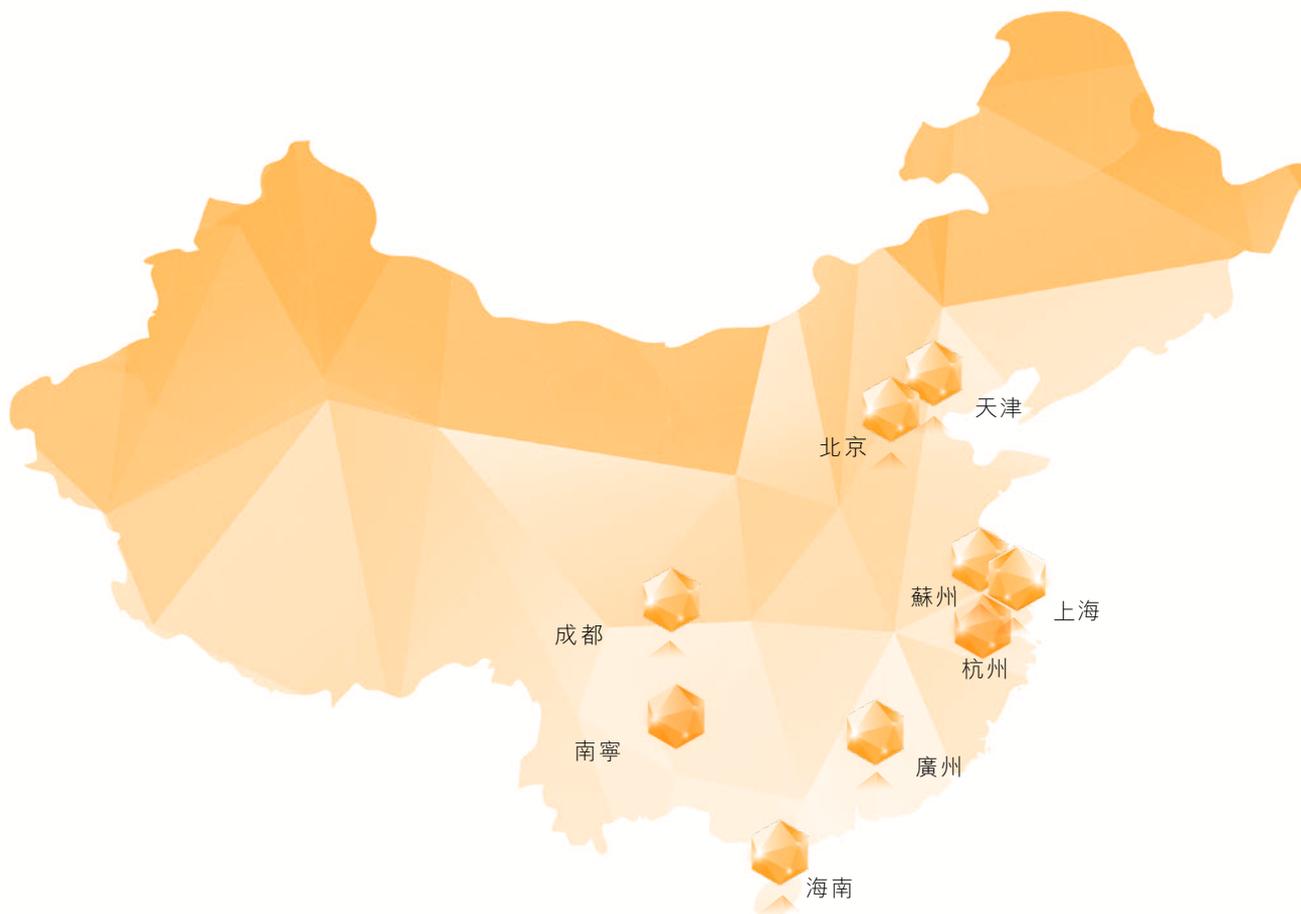
於二零一三年十月十日，本集團擁有25%股權的合營企業煌焯有限公司，就一項金額2,700,000,000港元可轉讓定期貸款訂立融資協議（「融資協議IV」）。融資協議IV對孔先生施加特定履約承擔條件。本公司已承諾，孔先生將於該融資期間，隨時直接或間接實益擁有（合共）本公司至少35%已發行普通股，或行使或有權對本公司行使管理控制權，或繼續作為本公司最大單一股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議IV項下的違約事件（定義見融資協議IV）。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年十月十日的公告。

董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)條，董事在任期間有須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段作出披露的資料變動。董事資料的變動如下：

- (1) 戴逢先生辭任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。薪酬委員會主席一職由譚振輝先生接任，自二零一四年二月二十八日同日起生效。
- (2) 戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任廣州富力地產股份有限公司獨立非執行董事。

項目概覽



海南 - 2個項目

應佔總建築面積：
約736,000平方米

- 汀瀾海岸
- 月亮灣項目

天津 - 3個項目

應佔總建築面積：
約781,000平方米

- 津南新城
- 萬翠台I
- 萬翠台II

北京 - 8個項目

應佔總建築面積：
約677,000平方米

- 香悅四季
- 世茂維拉
- 北京領峰
- 崇文門
- 映月台
- 北京通州I
- 北京通州II
- 灤湖新宸

廣州 - 16個項目

應佔總建築面積：
約4,628,000平方米

- 譽山國際
- 天匯廣場(包括天鑾及天盈廣場)
- 環球都會廣場
- 瀧景
- 天璫
- 生物島項目II
- 天峻
- 花語水岸
- 增城掛綠湖
- 廣州塔崗項目
- 廣州琶洲項目
- 廣州金融城項目
- IFP
- 廣州東圃合景福朋喜來登酒店
- 花都合景喜來登度假酒店
- W酒店/W酒店式公寓

蘇州 - 6個項目

應佔總建築面積：
約775,000平方米

- 峰匯國際
- 蘇州領峰
- 蘇州疊翠峰
- 領匯廣場
- 萬匯大廈
- 蘇州瑜翠園

上海 - 7個項目

應佔總建築面積：
約678,000平方米

- 浦東項目
- 天匯廣場
- 上海領峰
- 嘉譽灣
- 上海峰匯
- 上海疊翠峰
- 萬景峰

成都 - 3個項目

應佔總建築面積：
約1,033,000平方米

- 萬景峰
- 成都譽峰
- 成都天譽

南寧 - 3個項目

應佔總建築面積：
約1,137,000平方米

- 天匯廣場
- 廣西合景國際金融廣場
- 廣西天峻

杭州 - 3個項目

應佔總建築面積：
約211,000平方米

- 杭州瑜翠園
- 杭州科學城II
- 杭州科學城III



致合景泰富地產控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第25至46頁的合景泰富地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的中期財務資料。此中期財務資料包括於二零一四年六月三十日的簡明合併財務狀況表、與截至該日止六個月期間的相關簡明合併損益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券主板上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計準則第34號*中期財務報告*(「香港會計準則第34號」)。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本簡明合併中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本簡明合併中期財務資料作出結論。根據協定的委聘條款，我們僅向整體董事會報告，除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號*由實體的獨立核數師進行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事務的人員查詢，及應用分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，我們不能保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，足以使我們認為中期財務資料在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一四年八月二十八日

簡明合併中期財務資料

簡明合併損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	5,434,192	4,644,765
銷售成本		(3,493,759)	(2,977,388)
毛利		1,940,433	1,667,377
其他收入及收益淨額	4	44,240	28,949
銷售及營銷開支		(146,789)	(129,964)
行政開支		(402,346)	(369,537)
其他營運開支淨額		(137,759)	(183)
投資物業公允值收益淨額		111,411	474,706
融資成本	5	(6,083)	(214,291)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(3,908)	(1,226)
合營企業		511,333	395,546
稅前利潤	6	1,910,532	1,851,377
所得稅開支	7	(566,823)	(493,793)
期內利潤		1,343,709	1,357,584
應佔：			
本公司擁有人		1,345,313	1,357,330
非控股權益		(1,604)	254
		1,343,709	1,357,584
本公司擁有人應佔每股盈利			
- 基本及攤薄	9	人民幣46.5分	人民幣46.9分

第32至46頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	1,343,709	1,357,584
其他全面(虧損)/收入		
將於期後期間重分類至損益的其他全面(虧損)/收入：		
換算境外業務的匯兌差額	(66,719)	85,752
分佔換算聯營公司的匯兌差額	(7,016)	13,397
分佔換算合營企業的匯兌差額	(20,305)	20,466
將於期後期間重分類至損益的其他全面(虧損)/收入淨額及 期內經扣除稅項後的其他全面(虧損)/收入	(94,040)	119,615
期內全面收入總額	1,249,669	1,477,199
應佔：		
本公司擁有人	1,251,273	1,476,945
非控股權益	(1,604)	254
	1,249,669	1,477,199

第32至46頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併中期財務資料

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	3,189,944	3,176,236
投資物業		6,393,304	6,134,630
土地使用權		849,134	858,546
於聯營公司的權益		768,074	744,506
於合營企業的權益		16,564,972	13,229,965
遞延稅項資產		1,047,075	995,798
非流動資產總值		28,812,503	25,139,681
流動資產			
在建物業		22,987,777	18,923,966
持作銷售用途的竣工物業		4,088,455	4,036,430
應收貿易賬款	11	152,866	166,695
預付款、按金及其他應收款		1,889,654	2,309,263
應收一家合營企業款項	17(ii)	27	23
可收回稅款		178,916	155,600
受限制現金		1,213,988	1,444,243
現金及現金等值物		8,894,445	9,414,483
流動資產總值		39,406,128	36,450,703
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	12	2,707,498	3,333,315
其他應付款及應計款項		8,985,764	8,452,278
應付合營企業款項	17(ii)	10,603,723	6,401,540
附息銀行及其他借貸	13	3,652,835	3,065,010
應付稅項		3,775,895	3,735,200
流動負債總額		29,725,715	24,987,343
流動資產淨值		9,680,413	11,463,360
資產總值減流動負債		38,492,916	36,603,041

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
附息銀行及其他借貸	13	19,303,789	17,840,356
遞延稅項負債		925,024	909,523
遞延收入		11,000	11,000
非流動負債總額		20,239,813	18,760,879
資產淨值		18,253,103	17,842,162
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	280,485	280,485
儲備		17,949,568	16,698,009
擬派末期股息		-	839,014
非控股權益		18,230,053	17,817,508
		23,050	24,654
權益總額		18,253,103	17,842,162

第32至46頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併中期財務資料

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔										
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌變動儲備	以股權結算購股權儲備	資本儲備	保留利潤	撥派末期股息	總計	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
	(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)
於二零一三年一月一日	280,485	6,615,724	607,802	106,368	25,478	(57,546)	7,269,247	433,973	15,281,531	71,848	15,353,379
期內利潤	-	-	-	-	-	-	1,357,330	-	1,357,330	254	1,357,584
期內其他全面收入：											
換算境外業務的匯兌差額	-	-	-	85,752	-	-	-	-	85,752	-	85,752
分佔換算聯營公司的匯兌差額	-	-	-	13,397	-	-	-	-	13,397	-	13,397
分佔換算合營企業的匯兌差額	-	-	-	20,466	-	-	-	-	20,466	-	20,466
期內全面收入總額	-	-	-	119,615	-	-	1,357,330	-	1,476,945	254	1,477,199
已宣派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(433,973)	(433,973)	-	(433,973)
取消確認附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,878)	(48,878)
非控股權益貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,200	2,200
購股權開支	-	-	-	-	1,028	-	-	-	1,028	-	1,028
轉撥至儲備	-	-	58,669	-	-	-	(58,669)	-	-	-	-
於二零一三年六月三十日	280,485	6,615,724	666,471	225,983	26,506	(57,546)	8,567,908	-	16,325,531	25,424	16,350,955
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	280,485	6,615,724*	745,110*	325,156*	26,871*	(57,546)*	9,042,694*	839,014	17,817,508	24,654	17,842,162
期內利潤	-	-	-	-	-	-	1,345,313	-	1,345,313	(1,604)	1,343,709
期內其他全面虧損：											
換算境外業務的匯兌差額	-	-	-	(66,719)	-	-	-	-	(66,719)	-	(66,719)
分佔換算聯營公司的匯兌差額	-	-	-	(7,016)	-	-	-	-	(7,016)	-	(7,016)
分佔換算合營企業的匯兌差額	-	-	-	(20,305)	-	-	-	-	(20,305)	-	(20,305)
期內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(94,040)	-	-	1,345,313	-	1,251,273	(1,604)	1,249,669
已宣派二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(839,014)	(839,014)	-	(839,014)
購股權開支	-	-	-	-	286	-	-	-	286	-	286
轉撥至儲備	-	-	90,995	-	-	-	(90,995)	-	-	-	-
於二零一四年六月三十日	280,485	6,615,724*	836,105*	231,116*	27,157*	(57,546)*	10,297,012*	-	18,230,053	23,050	18,253,103

* 該等儲備賬包括於簡明合併財務狀況表中合併儲備約人民幣17,949,568,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣16,698,009,000元)。

第32至46頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流			
稅前利潤		1,910,532	1,851,377
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	6,083	214,291
分佔聯營公司損益		3,908	1,226
分佔合營企業損益		(511,333)	(395,546)
利息收入	4	(25,070)	(17,290)
確認遞延收入		-	(700,000)
出售投資物業虧損淨額		119	97
出售物業、廠房及設備虧損	6	2	-
折舊	6	66,484	58,594
攤銷土地使用權	6	1,662	830
投資物業公允值變動淨額		(111,411)	(474,706)
以股權結算購股權開支		286	1,028
營運資金變動前的經營現金流		1,341,262	539,901
營運資金變動		1,076,283	1,559,474
經營產生現金		2,417,545	2,099,375
利息支付淨額		(1,065,731)	(914,112)
已付所得稅		(585,235)	(357,181)
經營活動產生現金流淨額		766,579	828,082

簡明合併中期財務資料

簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生現金流淨額	766,579	828,082
投資活動現金流		
購買物業、廠房及設備	(75,058)	(221,591)
出售投資物業所得款項	2,019	1,678
取消確認附屬公司	-	(30,256)
於合營企業的投資和向合營企業墊款	(2,843,979)	(2,558,427)
向聯營公司墊款	(34,492)	(17,241)
投資活動所用現金流淨額	(2,951,510)	(2,825,837)
融資活動現金流		
發行和贖回優先票據所得款項淨額	1,214,989	1,836,648
新增和償還銀行貸款所得款項淨額	441,567	2,225,203
非控股權益的貢獻	-	2,200
融資活動產生的現金流淨額	1,656,556	4,064,051
現金及現金等值物(減少)/增加淨額	(528,375)	2,066,296
期初的現金及現金等值物	9,414,483	4,927,197
匯率變動影響淨額	8,337	(11,645)
期末的現金及現金等值物	8,894,445	6,981,848
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	4,815,570	3,865,199
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	4,078,875	3,116,649
現金及現金等值物	8,894,445	6,981,848

第32至46頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部分。

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司資料

合景泰富地產控股有限公司(「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

期內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 提供物業管理服務

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

未經審核簡明合併中期財務資料已經本公司審核委員會審閱，並獲董事會(「董事會」)批准於二零一四年八月二十八日刊發。

2. 編製基準

未經審核簡明合併中期財務資料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號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定編製。未經審核簡明合併中期財務資料並不載列年度財務報表所規定的所有資料及披露內容，且應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製之截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

簡明合併中期財務資料

3. 會計政策

截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核簡明合併中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟按公允值計量的投資物業除外。財務資料所採納的會計政策與截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團經審核財務報表所採納者一致，惟已採納下列香港會計師公會頒佈於二零一四年一月一日或以後開始的年度報告期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則12號及香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本 – 投資實體
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列 – 金融資產及金融負債抵銷
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號修訂本金融工具：確認及計量 – 衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團未經審核簡明合併中期財務資料並無重大財務影響，且未經審核簡明合併中期財務資料所採用的會計政策並無作出重大變動。

4. 收入、其他收入及收益淨額以及分部資料

收入亦是本集團的營業額，指期內物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入、酒店營運的總收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
物業銷售	5,104,977	4,434,099
總租金收入	73,335	73,579
酒店營運收入	149,782	65,819
物業管理費	106,098	71,268
	5,434,192	4,644,765
其他收入及收益淨額：		
銀行利息收入	25,070	17,290
其他	19,170	11,659
	44,240	28,949

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

4. 收入、其他收入及收益淨額以及分部資料(續)

期內本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)之計量。經調整稅前利潤／(虧損)乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國的業務。

截至二零一四年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：					
對外界顧客的銷售	5,104,977	73,335	149,782	106,098	5,434,192
分部業績	1,945,787	184,219	28,156	17,141	2,175,303
<i>對賬：</i>					
利息收入及其他未分配收入					44,240
未分配開支					(302,928)
融資成本					(6,083)
稅前利潤					1,910,532
所得稅開支					(566,823)
期內利潤					1,343,709

簡明合併中期財務資料

4. 收入、其他收入及收益淨額以及分部資料(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：					
對外界顧客的銷售	4,434,099	73,579	65,819	71,268	4,644,765
分部業績	1,778,923	548,090	8,606	(5,631)	2,329,988
對賬：					
利息收入及其他未分配收入					28,949
未分配開支					(293,269)
融資成本					(214,291)
稅前利潤					1,851,377
所得稅開支					(493,793)
期內利潤					1,357,584

附註： 分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之利潤及虧損。

5. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	1,095,028	921,067
減：資本化利息	(1,088,945)	(706,776)
	6,083	214,291

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	3,391,189	2,926,032
減：確認政府資助	(28)	(850)
	3,391,161	2,925,182
折舊	66,484	58,594
攤銷土地使用權	9,013	12,840
減：於在建資產中資本化之金額	(7,351)	(12,010)
	1,662	830
出售物業、廠房及設備虧損*	2	-
提前贖回優先票據的額外費用*	137,257	-
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	239,024	224,324
退休金計劃供款	21,814	14,420
以股權結算購股權開支	171	570
	261,009	239,314
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(66,743)	(65,995)
	194,266	173,319

* 這些項目已計入未經審核簡明合併損益表「其他營運開支淨額」內。

簡明合併中期財務資料

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	372,583	231,426
土地增值稅(「土地增值稅」)	230,031	190,199
	602,614	421,625
遞延	(35,791)	72,168
期內總稅項開支	566,823	493,793

截至二零一四年六月三十日止六個月，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別約人民幣168,285,000元(二零一三年：約人民幣133,164,000元)及約人民幣70,550,000元(二零一三年：約人民幣143,255,000元)，已於簡明合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至二零一四年六月三十日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅貸項約人民幣1,468,000元(二零一三年：約人民幣408,000元)，已於簡明合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團在截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

8. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零一四年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一三年：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一四年六月三十日止六個月之每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔期內利潤以及期內已發行普通股加權平均數2,893,150,000股(二零一三年：2,893,150,000股)計算。

截至二零一四年六月三十日止六個月，由於尚未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利有反攤薄影響，故每股基本盈利沒有作出任何攤薄調整。

截至二零一三年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔期內利潤計算，用於該計算的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目2,893,150,000股(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數882,795股。

計算每股基本及攤薄盈利乃根據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	1,345,313	1,357,330

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
股份		
計算每股基本盈利所用的期內已發行普通股加權平均數	2,893,150,000	2,893,150,000
攤薄影響 - 購股權	-	882,795
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	2,893,150,000	2,894,032,795

簡明合併中期財務資料

10. 物業、廠房及設備

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團添置總成本約人民幣82,409,000元(二零一三年：約人民幣233,601,000元)的物業、廠房及設備。

11. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及提供物業管理服務的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	91,723	152,260
四至六個月	16,977	854
七至十二個月	34,946	2,119
一年以上	9,220	11,462
	152,866	166,695

12. 應付貿易賬款及應付票據

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，所有應付貿易賬款及應付票據於一年內或按要求償還。

13. 附息銀行及其他借貸

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動		
銀行貸款		
– 有抵押	1,949,906	914,584
– 以港元計值的有抵押貸款	–	147,296
– 無抵押	1,000,000	500,000
長期銀行貸款的即期部分		
– 有抵押	542,037	1,373,931
– 以港元計值的有抵押貸款	139,056	121,707
– 以美元計值的有抵押貸款	21,836	7,492
	3,652,835	3,065,010
非流動		
銀行貸款		
– 有抵押	9,521,469	8,986,952
– 以港元計值的有抵押貸款	387,152	456,249
– 以美元計值的有抵押貸款	69,205	82,260
– 無抵押	–	500,000
優先票據 – 以美元計值的有抵押貸款 (a)	9,325,963	7,814,895
	19,303,789	17,840,356
	22,956,624	20,905,366

- (i) 本集團的若干借貸乃以本集團於二零一四年六月三十日賬面總值約人民幣17,335,213,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣14,929,369,000元)的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及一家合營企業賬面總值約人民幣457,555,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣457,555,000元)的在建物業作抵押。
- (ii) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司的股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (iii) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並抵押股權作為抵押品。

除上述已註明的借貸以港元及美元計值外，於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日所有借貸均以人民幣計值。除總額為人民幣2,370,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,750,000,000元)的貸款結餘按固定利率計息外，於二零一四年六月三十日本集團的全部借貸乃按浮動利率計息。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於二零一零年八月十一日，本公司發行年息12.5%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,693,123,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一七年八月十八日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息12.5%計息，於二零一一年二月十八日開始每年的二月十八日及八月十八日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一零年八月十二日及二零一零年八月十九日的相關公告。

於二零一一年三月二十三日，本公司發行年息12.75%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,296,035,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一六年三月三十日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息12.75%計息，於二零一一年九月三十日開始每年的三月三十日及九月三十日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一一年三月二十三日、二零一一年三月二十四日及二零一一年三月三十日的相關公告。

於二零一二年三月二十二日，本公司發行年息13.25%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,520,160,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一七年三月二十二日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息13.25%計息，於二零一二年九月二十二日開始每年的三月二十二日及九月二十二日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一二年三月十四日、二零一二年三月十六日及二零一二年三月二十三日的相關公告。

於二零一三年一月二十九日，本公司發行年息8.625%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣1,885,530,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零二零年二月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.625%計息，於二零一三年八月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一三年一月二十九日、二零一三年一月三十日及二零一三年二月五日的相關公告。

於二零一四年一月七日，本公司發行年息8.975%本金總額為600,000,000美元(等值約人民幣3,662,520,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年一月十四日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.975%計息，於二零一四年七月十四日開始每年七月十四日及一月十四日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月七日、二零一四年一月八日及二零一四年一月十四日的相關公告。

於二零一四年三月三十日，本公司悉數贖回未償還的二零一六年到期12.75%優先票據，贖回價為本金額的106.375%，連同直至(但不包括)二零一四年三月三十日的應計及未支付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一四年二月二十八日及二零一四年三月三十一日的相關公告。

14. 股本

	每股面值 0.10港元之 普通股數目		
	千股	普通股面值 千港元	普通股等價面值 人民幣千元
法定			
於二零一四年六月三十日(未經審核)	8,000,000	800,000	786,113
於二零一三年十二月三十一日(經審核)	8,000,000	800,000	786,113
已發行及悉數繳足			
於二零一四年六月三十日(未經審核)	2,893,150	289,315	280,485
於二零一三年十二月三十一日(經審核)	2,893,150	289,315	280,485

15. 或然負債

- (i) 於二零一四年六月三十日，本集團就銀行向本集團物業買家授出按揭貸款約人民幣4,947,557,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,846,403,000元)而向若干銀行提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日並無為該等擔保在財務報表中作出撥備。

- (ii) 於二零一四年六月三十日，本集團就合營企業之若干銀行貸款約人民幣2,978,474,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,360,992,000元)提供擔保。
- (iii) 於二零一四年六月三十日，本集團就一家聯營公司之銀行貸款約人民幣46,737,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣28,626,000元)提供擔保。

簡明合併中期財務資料

16. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	212,854	173,243
本集團開發作銷售用途的物業	3,714,147	4,652,122
投資物業	575,453	644,723
	4,502,454	5,470,088

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	3,028,960	2,311,448

17. 關連方交易

(i) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	15,373	20,363
以股權結算購股權開支	115	458
退休福利	263	287
已付主要管理人員的薪酬總額	15,751	21,108

17. 關連方交易(續)

(ii) 與關連方的往來結餘：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計入於聯營公司／合營企業的權益：		
向聯營公司墊款	714,243	679,751
向合營企業墊款	6,890,382	4,297,845
計入流動資產：		
應收一家合營企業款項	27	23
計入流動負債：		
應付合營企業款項	10,603,723	6,401,540

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，除若干筆年息6%，總額為人民幣40,600,000元的墊款外，以上所示向聯營公司墊款為無抵押，免息及無須於十二個月內償還。

以上所示向合營企業墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

以上所示應收一家合營企業款項和應付合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(iii) 與關連方進行的其他交易：

本集團就授予其合營企業及一家聯營公司的銀行貸款而向銀行提供擔保的詳情，已載於簡明合併中期財務資料附註15(ii)及15(iii)。

簡明合併中期財務資料

18. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	公允值於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
金融負債		
附息銀行及其他借貸	22,956,624	23,483,894

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、按金及其他應收款的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應收一家合營企業款項及應付合營企業款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。企業融資團隊與審核委員會每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於二零一四年六月三十日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至二零一四年六月三十日止六個月及截至二零一三年十二月三十一日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

18. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

披露公允值的負債：

於二零一四年六月三十日

	使用以下各項進行公允值計量			總計
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大非觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
附息銀行及其他借貸	-	23,483,894	-	23,483,894

19. 報告期後事項

- (i) 於二零一四年七月二十九日，本公司發行年息8.25%本金總額為400,000,000美元(等值約人民幣2,464,600,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年八月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.25%計息，於二零一五年二月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年七月二十九日、二零一四年七月三十日及二零一四年八月五日的相關公告。
- (ii) 於二零一四年七月三十一日，本公司宣佈未償還的二零一七年到期12.50%本金總額為250,000,000美元的優先票據將於二零一四年八月三十日悉數贖回，贖回價為本金額的106.250%，連同直至(但不包括)二零一四年八月三十日的應計及未支付利息。更多詳情請參閱本公司日期為二零一四年七月三十一日的相關公告。