



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號:0832.HK

[www.centralchina.com](http://www.centralchina.com)



 **20 YEARS**  
1992-2012  
建業二十年·感恩一億人



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

中期報告 2012

## 目 錄

公司資料	02
公司簡介	04
主席報告	06
管理層討論與分析	09
權益披露	23
企業管治及其他資料	31
綜合收益表	33
綜合全面收益表	34
綜合財務狀況表	35
綜合權益變動表	37
簡明綜合現金流量表	39
未經審核中期財務報告附註	40
審閱報告	63

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

胡葆森先生(主席)

王天也先生(首席執行官)(於2012年6月26日辭任)

閻穎春女士

#### 非執行董事

林明彥先生(副主席)(羅臻毓先生為替任董事)

廖茸桐先生

李樺女士

胡勇敏先生

#### 獨立非執行董事

張石麟先生

王石先生

辛羅林先生

### 董事會委員會

#### 審核委員會

張石麟先生(主席)

辛羅林先生

廖茸桐先生

#### 薪酬委員會

辛羅林先生(主席)

胡葆森先生

張石麟先生

#### 提名委員會

胡葆森先生(主席)

張石麟先生

辛羅林先生

### 首席執行官

陳建業先生(於2012年6月26日獲委任)

### 公司秘書

黃德俊先生

### 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

## 公司資料(續)

### 中國主要營業地點

中國河南省  
鄭州市建業路  
建業城市花園88號

### 香港主要營業地點

香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場77樓  
7701B-7702A室

### 主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited  
Butterfield House  
68 Fort Street  
Grand Cayman  
KY1-1107  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

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

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

### 法律顧問

香港法律  
李偉斌律師行

### 開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

### 獨立核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

### 公司網站

[www.centralchina.com](http://www.centralchina.com)

## 公司簡介

建業地產股份有限公司(本公司編撰本中期報告時使用多項慣用語，閣下閱覽本報告所載資料時務請予以考慮。本公司使用「我們」、「本公司」、「本集團」、「建業集團」以及意義相若的詞彙時，乃指建業地產股份有限公司本身，或建業地產股份有限公司及其綜合附屬公司(視乎文義所指))於2007年11月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2008年6月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，具有中華人民共和國(「中國」)房地產開發企業一級資質。

本公司成立伊始即確定了房地產主營業務和品牌化經營道路，20年來秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，通過精心雕琢的建築作品引領市民體驗新的生活方式。本公司認為，企業之於社會，如同大樹之於土壤。每進駐一個城市，本公司都與當地的開發商一同提高城市的建設水準，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城市化進程及河南經濟社會發展所做的不懈努力，獲得政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為中原城市進程和社會全面進步的推動者，紮根中原20年，堅守「讓河南人民住上好房子」的企業理想與使命，並逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」及「桂園」等產品系列，提升了河南各城市的人居水平，為河南城市化進程的推進做出了重要貢獻。

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

本公司成立20年以來，堅守了高品質住宅開發的專業追求，創造了立足於省域化發展的「建業模式」，塑造了一個富有社會責任感的品牌，培育了一支優秀的管理團隊，弘揚了「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，步入了「持續盈利，穩定增長」的發展軌道。

## 公司簡介(續)

目前，本公司已進入河南的18個地級城市和8個縣級城市。截至2012年6月30日，開發項目累計竣工建築面積(「建築面積」)約770萬平方米，本公司擁有在建項目共29個／期，在建總建築面積約289萬平方米，土地儲備建築面積1,458萬平方米，其中權益建築面積1,236萬平方米。報告期內，新開工建築面積約85萬平方米，銷售建築面積約76萬平方米。

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

2012年3月21日，中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發佈了《2012中國房地產開發企業500強測評研究報告》。本公司在500強中排名由2011年的33位提升至28位，並再次蟬聯「中國房地產開發企業區域運營十強」第一名，是中原地產中唯一一家進入前30強的房地產開發企業，穩居河南地產行業第一。

本公司始終堅持立志為行業和民營經濟的發展、民族的振興、國家的富強做出貢獻。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位提呈建業地產股份有限公司截至2012年6月30日止六個月的中期業績。

自2012年上半年以來，歐洲主權債務危機繼續拖累世界經濟，全球經濟復蘇疲弱。面對複雜嚴峻的國內外經濟形勢，中國政府提出「把穩增長放在更加重要的位置」，加大政策預調微調力度，國民經濟運行總體平穩。2012年上半年，中國實現國內生產總值人民幣22.71萬億元，同比增長7.8%。房地產方面，中央政府繼續嚴格執行並逐步完善抑制投機投資性需求的政策措施，力促房價合理回歸。報告期內，全國房地產市場銷售額同比下降5.2%。

2012年上半年，河南總體經濟持續穩健發展，實現國內生產總值人民幣1.35萬億元，較上年同期增長10.3%，領先全國增速2.5個百分點。房地產方面，相對於一線城市在政府調控房地產的措施之下商品房銷售額明顯下滑，河南房地產市場則表現相對平穩，再次顯示了河南當地住房消費以用家為主、投資需求較少的市場特性。

藉著日益加速的河南城市化進程，本公司2012年上半年業績較去年同期有顯著增長。本公司合同銷售金額達到人民幣51.4億元，同比增長達13.5%；總銷售建築面積超過75萬平方米，位居「2012年上半年中國房地產企業銷售面積排行榜」第25位，在河南市場亦繼續保持領先。同時，本公司的綜合實力不斷提升，在2012中國房地產開發企業500強中排名由2011年的33位提升至28位，並再次蟬聯「中國房地產開發企業區域運營十強」第一名，是中原地產中唯一一家進入前30強的房地產開發企業。

## 主席報告(續)

2012年，本公司堅持了自身一貫的企業文化特質，在企業日常行為中更加重視產品和服務。在推進產品系列化、標準化、產業化的綱領下，本公司著手全裝修產品的設計與實施，推進城市綜合體的研發進程，積極致力於產品品質的提升和培育新的核心競爭力。本公司全力構建網絡化的全省服務體系亦有新的進展，逐步將「服務指揮中心」建設成為本公司各業務模塊指揮中樞，並挖掘個性化分層次服務，強化執行標準。未來三至五年，這將是河南省其他地產公司無法模仿的企業獨特競爭優勢。

為慶祝本公司於2012年成立20周年，本公司確立了「建業二十年 感恩一億人」的主題，並通過舉辦大型媒體見面會、《長征組歌》感恩客戶表演、「建業人的長征」大型慶典晚會等公共活動，出版紀念叢書《建業書袋》、紀錄片《建城基業》等形式梳理了本公司的歷史軌跡和文化主張，全面提升本公司在河南及全國市場的品牌影響力及美譽。

2012年上半年，本公司成功發行了2016年到期1.75億新加坡元優先票據；並通過恰當的信託安排公眾募集人民幣9億元且可長達5年，企業知名度在資本市場進一步提高。由於國內外資本平台的支持和經營能力的顯著增長，本公司有實力以相對較低的價格有計劃地獲取土地，上半年新增土地儲備153萬平方米。值得提及的是，本公司持續加快進入縣級城市的步伐，周口、安陽、駐馬店及新鄉等地縣級市場的拓展取得了顯著成效，為本公司繼續深耕河南提供了廣闊的發展空間。與此同時，伴隨著省域化戰略的推進，本公司商業物業、酒店物業及社區商業等多元化的物業組合持續入市，為本公司盈利的持續穩定增長奠定了堅實的基礎。



## 主席報告(續)

預計2012年，中國宏觀經濟在穩增長的同時更著力於可持續發展，而房地產市場將繼續在房地產調控中使房價趨向合理回歸。我們依舊相信，中原經濟區建設和承接東部沿海地區產業轉移背景下的河南房地產業具有無法阻擋的真實需求。作為一家習慣於用長時段視角抉擇發展戰略的公司，我們將繼續以基業長青的標準約束現在，以穩健實效的經營鋪墊未來。為踐行對市場的承諾，本公司積極推動管理創新，持續向創新要效率、向效率要效益，努力實現年度經營目標。

### 致謝

謹此衷心感謝管理層和全體員工的辛勤努力與付出。在充滿變革的年代，股東的信賴與認同，是我們的動力之源。我們將繼續為股東創造最大價值，做中原城市化進程與社會全面進步的推動者，在本公司第三個十年的起點為中國房地產業健康持續發展做出更大的貢獻。

主席

胡葆森

2012年8月16日

## 管理層討論與分析

### 一、營運回顧

#### (一) 市場回顧

##### 1. 宏觀經濟方面

2012年上半年，歐洲主權債務危機繼續拖累世界經濟，全球經濟復甦疲軟。面對複雜嚴峻的國內外經濟形勢，中國政府把穩定增長放在更加重要的位置，加大政策預調微調力度，國民經濟總體平穩。2012年上半年，中國實現國內生產總值人民幣22.71萬億元，同比增長7.8%。

2012年上半年，在中原經濟區建設的推動下，河南省實現生產總值人民幣1.35萬億元，與去年同期相比增長10.3%，領先全國增長率2.5個百分點。

##### 2. 房地產市場

2012年上半年，中國政府繼續嚴格執行抑制投機及投資性需求的調控政策，引導房價回到合理水平，執行房地產宏觀調控政策令一線城市商品房產銷售額明顯下滑，全國商品房產銷售金額為人民幣2.3萬億元。

作為本公司業務發展的主要市場，河南省房地產市場以自住性需求為主，投機投資需求較少，房地產市場表現相對平穩。2012年上半年，河南省實現商品房產銷售額為人民幣725億元。

#### (二) 項目發展

報告期內，本集團憑藉20年房地產專業開發經驗、資深的管理團隊、良好的品牌形象、強大的產品和服務競爭力及豐厚優質的土地儲備等優勢，實現了平穩增長的經營業績。報告期內，本公司完成新開工建築面積和竣工建築面積分別為845,800平方米及736,050平方米；實現銷／預售建築面積756,804平方米，銷／預售金額人民幣51.4億元，比去年同期增長13.5%。

## 管理層討論與分析(續)

### 1. 開發進度

報告期內，本公司共有8個項目／期動工建設，新開工建築面積845,800平方米，與年初計劃相比有所調整，主要是由於本公司根據市場發展形勢，有針對性地調整了相關項目的開發進度。

#### 2012年上半年新開發項目地理分佈情況

地區	新開工建築面積 (平方米)
鄭州	292,553
河南省其他城市	553,247
<b>合計</b>	<b>845,800</b>

截至2012年6月30日，本公司擁有29個在建項目／期，總建築面積約為2,893,635平方米，其中5個項目／期於鄭州市，河南省其他城市共24個項目／期。

#### 截至2012年6月30日止在建項目地理分佈情況

地區	在建建築面積 (平方米)
鄭州	566,416
河南省其他城市	2,327,219
<b>合計</b>	<b>2,893,635</b>

報告期內，本公司共有13個項目／期竣工，總竣工建築面積736,050平方米。

## 管理層討論與分析(續)

項目名稱	總建築 面積 (平方米)	可售建築 面積 (平方米)	預售／已售 建築面積 (平方米)
鄭州聯盟新城五期二批	77,737	77,737	63,243
洛陽高爾夫三期	155,982	155,982	112,923
新鄉金龍森林半島一期四批	50,281	50,070	15,187
漯河壹號城邦二期	104,920	104,920	57,437
濟源壹號城邦二期	77,041	77,041	70,113
商丘聯盟新城三期	20,674	20,674	8,170
商丘聯盟新城四期	61,565	61,565	46,259
開封大宏森林半島項目	92,019	92,019	30,253
周口森林半島三期多層	23,765	22,955	21,909
平頂山舞鋼一期多層	13,410	13,410	4,039
濟源壹號城邦三期一批	28,377	28,377	26,265
鄭州密碼國際 Soho	11,499	11,499	—
開封東京夢華	18,780	18,073	8,213
<b>合計</b>	<b>736,050</b>	<b>734,322</b>	<b>464,011</b>

註：2012年上半年本公司竣工項目中產品類型以高層建築為主，其地下車庫面積較大且根據銷售計劃安排暫未推售，故導致部分竣工項目銷售率較低。

## 管理層討論與分析(續)

### 2. 銷售進度

報告期內，本集團共銷／預售建築面積756,804平方米，銷／預售金額為人民幣51億元，比去年同期增長13.5%。

#### 2012年上半年銷／預售建築面積的地理分佈情況

地區	已售出可售 建築面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣千元)
鄭州	154,055	2,036,740
河南省其他城市	602,749	3,103,720
合計	<b>756,804</b>	<b>5,140,460</b>

### (三) 土地儲備

2012年上半年，本集團通過掛牌出讓活動方式獲取土地儲備建築面積153萬平方米，截至2012年6月30日，本集團擁有土地儲備建築面積合共1,458萬平方米，其中權益建築面積1,236萬平方米；已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積1,072萬平方米。

#### 通過掛牌出讓活動購買土地

2012年1月10日，本公司的全資附屬公司在淮陽縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣3,570萬元及6,030萬元成功競得淮陽縣羲皇大道西、五彩路南及新民路東兩宗地的土地使用權。2011-019號宗地面積33,196平方米，住宅用地控制性詳細規劃容積率為1.5-2.0，商業用地控制性詳細規劃容積率不高於2.5；2011-018號宗地面積57,133平方米，住宅用地控制性詳細規劃容積率為1.5-2.0，商業用地控制性詳細規劃容積率不高於3.0。

## 管理層討論與分析(續)

2012年1月20日，本公司持股55%的附屬公司在湯陰縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣7,850萬元及6,950萬元成功競得湯陰縣人和路及中華路東南面兩宗地的土地使用權。G-11-53號宗地面積66,547平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0-3.0，G-11-54號宗地面積60,639平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0-3.0。

2012年5月29日，本公司的全資附屬公司在中牟縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣6,524萬元成功競得中牟縣新燕路西側、升平路北側宗地的土地使用權。該宗地面積63,957平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2012年5月29日，本公司的全資附屬公司在中牟縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣8,882萬元成功競得中牟縣新燕路西側、望東路北側宗地的土地使用權。該宗地面積82,237平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2012年6月6日，本公司的全資附屬公司在濮陽市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣19,140萬元成功競得濮陽市中原路南、東濮路西宗地的土地使用權。該宗地面積58,001平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5-3.0。

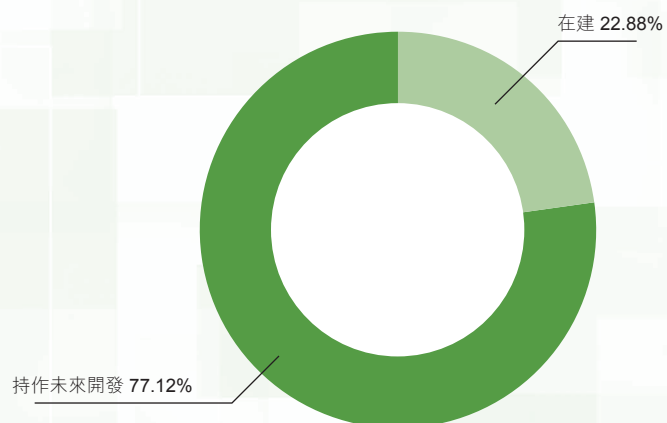
2012年6月13日，本公司的全資附屬公司在遂平縣地產交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣4,025萬元及4,262萬元成功競得遂平縣和幸路北、原水泥廠東側兩宗地的土地使用權。SP-2012-20A號宗地面積57,078平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。SP-2012-20B號宗地面積60,442平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

## 管理層討論與分析(續)

### 土地儲備分佈圖

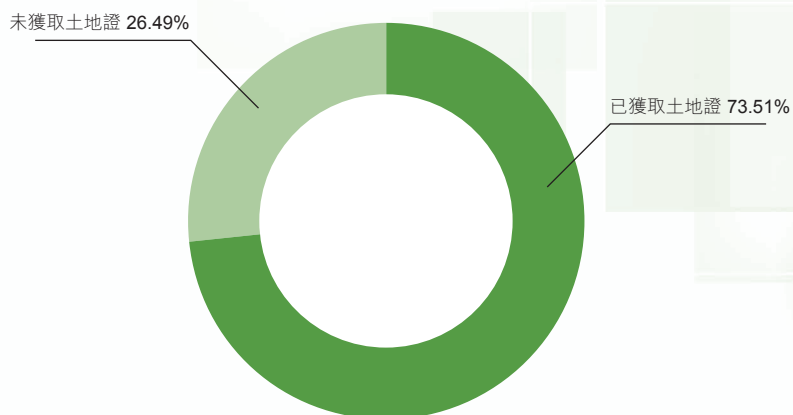
#### 1. 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積佔比圖(截至2012年6月30日)



#### 2. 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

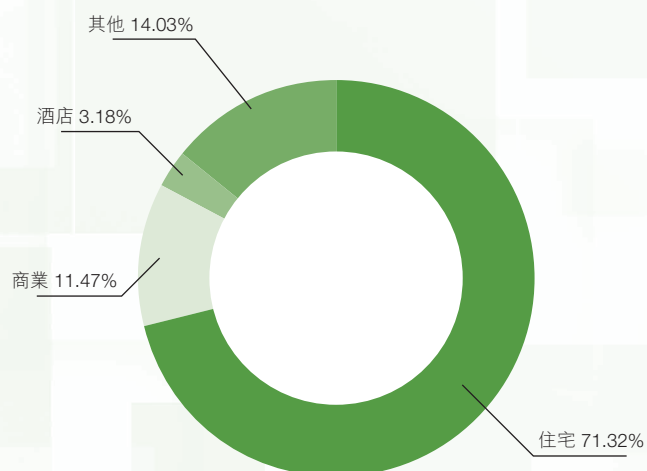
圖：本公司土地儲備中已獲取土地證部分和未獲取土地證部分佔比圖(截至2012年6月30日)



## 管理層討論與分析(續)

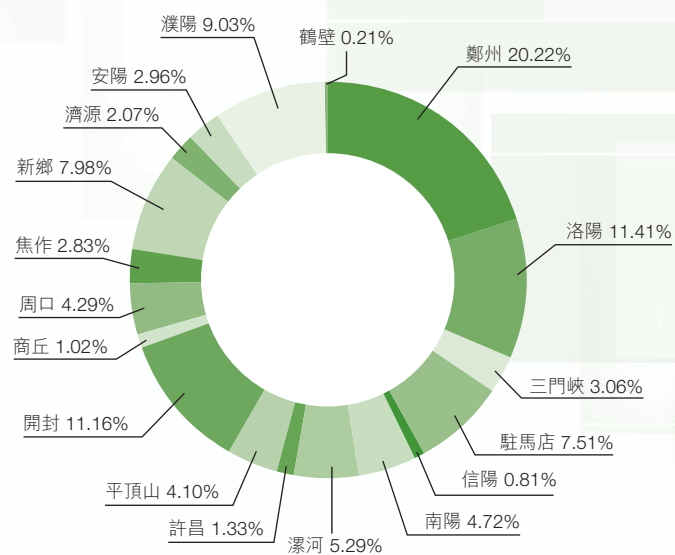
### 3. 按物業類型劃分

圖：物業類型分佈圖(截至2012年6月30日)



### 4. 本公司土地儲備城市分佈

圖：按城市劃分土地儲備分佈圖(截至2012年6月30日)





## 管理層討論與分析(續)

### (四) 產品研發

本公司的產品戰略是「傳統市場做新產品，新市場做傳統產品」。本公司通過持續創新和優質服務，推出新穎產品吸引傳統市場客戶；在新市場憑藉系列化、標準化手段，快速複製現有產品，實現快收益、低成本。本公司於2012年上半年主要集中於系列化、標準化、綠色低碳產品實踐和開展全裝修房的研發工作。

#### (一) 建築設計

報告期內，隨著本公司策略的縱深發展，管理範圍逐步擴大。為了提高設計管理效率，本集團與合作設計單位簽訂策略協議，堅持設計過程精細化、流程化、成本優化管理；同時成立專家技術小組，對設計質量進行全方位控制，使設計管理既保證項目開發節點的順利完成，且有效控制設計質量。

#### (二) 系列化工作

報告期內，本公司進一步鞏固和優化原有四個系列化產品，深入推廣標準圖的應用，系列化產品項目複製率達到80%以上；報告期內，本公司亦研發了新的「建業十八城」系列產品，產品系列化成效顯著。同時，本公司積極展開了縣級產品、城市綜合產品、旅遊地產的研發工作。

#### (三) 標準化工作

報告期內，本公司完成入戶防盜門、外牆飾面磚、欄杆等部品的標準化，為擴大集中採購範圍和成本節約提供了技術支持。

## 管理層討論與分析(續)

### (四) 綠色建築的實踐

報告期內，本公司以前期綠色建築研究成果為基礎，將綠色建築研究工作的重心放在成果運用上，在中牟住宅產業化基地項目中融入了全裝修、高效保溫、地源熱泵、太陽能利用、雨水利用等綠色理念，目前部分理念引入到濮陽壹號城邦、駐馬店十八城等項目的產品設計中，為未來綠色建築的規模推廣奠定了基礎。同時，中牟住宅產業化基地項目、濮陽壹號城邦項目、駐馬店十八城項目的綠標申請工作亦已啟動。此外，本公司在鄭州天築項目的設計中融入國際先進的綠色科技理念，在實踐中不斷努力探索綠色建築之路。

### (五) 客戶服務及客戶關係

報告期內，本公司「大服務體系」建設工作穩步推進，更加清晰了服務體系建設的戰略目標，計劃「三年要見成效，五到八年要見到其偉大價值」。為此，本公司制定了服務體系構建的整體規劃，並將2012年定位為加強服務體系務實基礎年，對本公司的服務及僱員進行全面的服務監管和評核，以升級整體的基礎服務來促進良好的顧客關係。

本公司在原有服務熱線961 7777的基礎上，成立了服務指揮中心，旨在調度服務資源、管理服務信息、創新服務產品、研究服務市場，將被動、簡單的報事接聽職能變為對企業產品和服務跟進、指導、監督、考核的職能；而其管理職能亦會將服務拓展到建業教育、足球、酒店、至尊卡、商業、物業等內部及社會資源領域，將其打造成為服務資源的總調度中心、指揮中心、信息集散處理中心，最終成為真正的服務營運管理中樞，推動產品品質和服務水平的持續提升。

## 管理層討論與分析(續)

### 二、業務展望

#### (一) 市場展望

##### (1) 宏觀經濟方面

在世界經濟形勢不明朗的環境下，2012年下半年預期中國政府會加大結構性減稅力度，保持貨幣信貸平穩適度增長，同時著力擴大國內需求和有效投資。隨著上述政策落實，本公司預計2012年下半年中國經濟將保持平穩增長。

隨著中原經濟區建設和承接東部沿海地區產業轉移穩步推進，河南省基礎設施投資持續加大，這將有力帶動河南省經濟增長。本公司預計2012年下半年河南省經濟仍將保持較快的發展態勢。

##### (2) 房地產市場

2012年下半年，為鞏固調控成果，預期中國政府將繼續推進房地產市場調控政策，抑制投機投資需求，防止房價反彈。本公司預計2012年下半年房價將逐步向合理水平回歸。

河南省正處於工業化、城鎮化進程加速階段，自住性需求大，以抑制投機投資需求的調控政策對河南省房地產市場影響有限，本公司預計2012年下半年河南省房地產市場仍將延續相對平穩的發展態勢。

#### (二) 業務規劃

2012年下半年，本公司將繼續深耕於區域市場，適時把握市場節奏，加快進入發達縣域城市的步伐，實現風險利益均衡佈局，為本公司進一步持續穩定健康發展打下基礎。

## 管理層討論與分析(續)

### (1) 開發計劃

2012年下半年，預計本公司共有22個項目／期動工建設，建築面積2,232,104平方米。

#### 2012年下半年項目開發地理分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	百分比 (%)
鄭州	482,232	22%
河南其他城市	1,749,872	78%
<b>合計</b>	<b>2,232,104</b>	<b>100%</b>

### (2) 竣工交付計劃

本集團預計2012年下半年竣工交付12個項目／期，竣工建築面積1,265,786平方米。

項目名稱	計劃竣工 建築面積 (平方米)
鄭州聯盟新城六期	153,549
洛陽壹號城邦二期二批	105,896
新鄉壹號城邦一期	131,838
鶴壁森林半島三期	30,511
焦作壹號城邦一期	91,923
修武森林半島一期	60,200
濮陽建業城六期	86,930
信陽南湖壹號	61,402
洛陽凱旋項目	202,450
洛陽華陽廣場五期一批	225,942
鄭州艾美酒店	65,007
南陽假日酒店	50,138
<b>合計</b>	<b>1,265,786</b>

## 管理層討論與分析(續)

### 三、財務分析

**期內利潤：**本集團權益持有人應佔溢利由人民幣322百萬元增至人民幣332百萬元，同比增長3.1%。

**營業額：**由於本年度銷售物業的類型與去年有所分別，所以平均售價於2012年上半年由每平方米人民幣8,646元減至人民幣5,234元，下跌約39.5%。但本集團截至2012年6月30日止六個月的營業額由人民幣2,529百萬元增至人民幣3,025百萬元，對比2011年同期增長約19.6%。營業額增加主要是期內銷售面積由截至2011年6月30日止六個月的290,481平方米增至截至2012年6月30日止六個月的575,980平方米所致。

**毛利率：**本集團毛利率為35.8%，對比2011年同期45.6%減少9.8個百分點，主要是由於2012年上半年向本集團客戶銷售物業的平均銷售價格下降所致。

**其他收益：**本集團其他業務收益由人民幣29百萬元增至人民幣62百萬元，增加人民幣33百萬元，主要是由於向我們聯屬公司、關連方及第三方墊款利息收入增加所致。

**其他虧損淨額：**期內其他虧損淨額為人民幣7百萬元，主要由於交易證券按市價計值的未變現收益與外幣貸款外匯虧損互相抵銷所致。

**銷售及市場推廣開支：**本集團銷售開支因拓展新項目，由人民幣72百萬元增至人民幣93百萬元，增加人民幣21百萬元。

**一般及行政開支：**本集團一般及行政開支由人民幣97百萬元增至人民幣147百萬元，增加52.0%，主要是由(1)本公司於2012年上半年有關2015年到期的300百萬美元優先票據契約所作出的徵求同意行動的須付開支及已付款項，以及(2)本集團業務擴展所致。

**應佔聯營公司虧損：**該金額主要為本集團投資聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司的應佔虧損。

**應佔共同控制實體溢利減虧損：**該金額來自共同控制實體已完成之項目所得經營利潤淨額以及共同控制實體的應佔虧損。

**財務費用：**本集團財務費用由人民幣131百萬元減至人民幣116百萬元，主要來自可換股債券及優先票據所附的衍生工具公允價值收益為人民幣53百萬元。

## 管理層討論與分析(續)

**所得稅：**所得稅包括企業所得稅、土地增值稅及中國企業向非中國公司宣派股息的應付預扣稅。本集團所得稅由人民幣489百萬元減少至人民幣430百萬元，減少人民幣59百萬元。實際稅率則由59.6%減少至55.2%，主要是由於各個項目的毛利率下降所致。

**財務來源及運用：**於2012年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,050百萬元(2011年12月31日：人民幣3,256百萬元)。報告期內，本集團就截至2011年12月31日止年度應佔溢利分派股息人民幣199百萬元(2010年12月31日：人民幣163百萬元)。

**資產抵押：**於2012年6月30日，本集團已抵押賬面總值為人民幣2,837百萬元的某些樓宇、在建項目及供銷售的物業，作為本集團獲授信貸額度的抵押。

**財務保證：**於2012年6月30日，本集團就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣4,698百萬元的擔保。

**資本承擔：**於2012年6月30日，本集團有關物業開發業務的訂約承擔為人民幣1,497百萬元，而本集團就物業開發已授權但尚未訂約的開支為人民幣16,109百萬元。

### 四、發行2016年到期175,000,000新加坡元10.75%優先票據

於2012年4月18日，本公司發行一項2016年到期的優先票據，本金金額為175,000,000新加坡元，票面年息率10.75%，用以支付新開及現有的物業項目、償還現有負債及作一般營運資金用途。

## 管理層討論與分析(續)

### 五、僱員及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團僱員總人數為1,371名(2011年12月31日：1,487名)。員工的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並按個別員工的表現評估，派發花紅及現金作為對員工獎勵。本集團的保險和公積金政策符合國家及地方勞工及社會福利法律及法規，於本中期報告日期，並無發生重大勞工糾紛，對其業務經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

## 權益披露

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於2012年6月30日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（《證券及期貨條例》）第XV部）的股份（「股份」）、相關股份及債券（「債券」）中，擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定已存置的登記冊所記錄或根據聯交所《證券上市規則》（「上市規則」）附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（《標準守則》）已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份的好倉

姓名	身份及權益性質	股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 <sup>4</sup>
胡葆森先生	受控法團權益	1,146,315,639 <sup>1</sup>	47.21%
	實益擁有人	8,560,420 <sup>2</sup>	0.35%
閻穎春女士	實益擁有人	3,588,200 <sup>2</sup>	0.15%
林明彥先生	實益擁有人	2,563,000 <sup>2</sup>	0.11%
廖茸桐先生	實益擁有人	1,537,800 <sup>2</sup>	0.06%
陳建業先生	實益擁有人	7,795,040 <sup>3</sup>	0.32%



## 權益披露(續)

### (b) 於債券的好倉

- 本金合共300,000,000美元，將於2015年到期年利率12.25%的優先票據(「美元票據」)

姓名	身份及權益性質	債券總額	權益佔美元票據的概約百分比 <sup>5</sup>
廖茸桐先生	實益擁有人	250,000美元	0.08%

- 本金合共175,000,000新加坡元，將於2016年到期年利率10.75%的優先票據(「新加坡元票據」)

姓名	身份及權益性質	債券總額	權益佔新加坡元票據的概約百分比 <sup>6</sup>
林明彥先生	實益擁有人	500,000新加坡元	0.29%
廖茸桐先生	實益擁有人	1,250,000新加坡元	0.71%

附註：

- 1,146,315,639股股份登記於恩輝投資有限公司(「恩輝投資」)名下並由其實益擁有。恩輝投資由胡葆森先生全資擁有，故根據《證券及期貨條例》，胡葆森先生被視為擁有1,146,315,639股股份權益。
- 有關股份權益乃根據首次公開發售前購股權計劃(定義見下文)及購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有，詳情載於本中期報告第25至28頁。
- 於陳建業先生的7,795,040股股份權益中，7,768,040股股份乃根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權而持有，詳情載於本中期報告第25至28頁。
- 持股百分比按已發行股份總數2,428,000,000股計算。
- 於美元票據所佔權益百分比按本金合共300,000,000美元計算。
- 於新加坡元票據所佔權益百分比按本金合共175,000,000新加坡元計算。

## 權益披露(續)

除上文所披露者外，於2012年6月30日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊記錄者或根據《標準守則》知會本公司及聯交所於本公司或本公司任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司有兩項購股權計劃，即首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)及購股權計劃(「購股權計劃」)。

#### A. 首次公開發售前購股權計劃

於2008年5月14日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃向本公司董事、僱員及顧問有條件授出購股權。行使該等購股權將會使董事及本集團的僱員及顧問有權分別認購本公司合共14,350,000股及17,650,000股股份。初步行使價為每股股份2.75港元且在本公司完成供股(「供股」)後並因此而於2011年6月28日調整至每股股份2.682港元。首次公開發售前購股權計劃於本公司股份在聯交所上市之日起生效。

首次公開發售前購股權計劃旨在給予參與者個人持有本公司權益的機會，並鼓勵參與者改善表現及提高效率，同時挽留對本集團長遠發展及盈利能力有重要貢獻的參與者。

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權將於2013年5月13日到期。於2012年6月30日，可供認購26,193,860股股份的購股權尚未行使。

首次公開發售前購股權計劃已於緊接本公司招股章程的日期前1日(即2008年5月25日)終止。根據首次公開發售前購股權計劃授出但尚未行使的購股權，按照首次公開發售前購股權計劃的條款仍將有效並可予行使。

## 權益披露(續)

自2012年1月1日起至2012年6月30日止期間，根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權的變動如下：

參與者姓名或類別	授出日期	每股行使價	根據首次公開發售前購股權計劃 授出的購股權數目				於2012年 6月30日
			於2012年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	
董事							
胡葆森先生	2008年5月14日	2.682港元	6,510,020	—	—	—	6,510,020
王天也先生(於2012年6月 26日辭任)	2008年5月14日	2.682港元	2,563,000	—	—	(2,563,000)	—
林明彥先生	2008年5月14日	2.682港元	2,563,000	—	—	—	2,563,000
廖茸桐先生	2008年5月14日	2.682港元	1,537,800	—	—	—	1,537,800
閻穎春女士	2008年5月14日	2.682港元	1,537,800	—	—	—	1,537,800
			14,711,620	—	—	(2,563,000)	12,148,620
本集團高級管理層、其他 僱員及顧問	2008年5月14日	2.682港元	14,045,240	—	—	—	14,045,240
			28,756,860	—	—	(2,563,000)	26,193,860

附註：根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的各承授人，於股份在聯交所上市當日即2008年6月6日(「上市日期」)後首年內不得行使購股權；於上市日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於上市日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。

### B. 購股權計劃

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

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

## 權益披露(續)

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

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

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

購股權的行使期可由本公司在授出時釐定，該等購股權於自相關授出日期起10年內有效。於2012年6月30日，可供認購27,441,000股股份的購股權尚未行使。

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

購股權計劃將於2018年5月13日屆滿。

## 權益披露(續)

自2012年1月1日起至2012年6月30日止期間內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

參與者姓名或類別	授出日期	每股 行使價	根據購股權計劃授出的購股權數目					於2012年 6月30日
			於2012年 1月1日	期內授出	期內行使	調整	期內失效	
<b>董事</b>								
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	—	—	—	—	2,050,400
王天也先生(於2012年 6月26日辭任)	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	—	—	(2,050,400)	—	—
閔穎春女士	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	—	—	—	—	2,050,400
			6,151,200	—	—	(2,050,400)	—	4,100,800
<b>本集團高級管理層、 其他僱員及顧問</b>								
	2010年5月25日	1.853港元	11,789,800	—	—	2,050,400	—	13,840,200
	2011年7月25日	2.160港元	11,000,000	—	—	—	(1,500,000)	9,500,000
			22,789,800	—	—	2,050,400	(1,500,000)	23,340,200
			28,941,000	—	—	—	(1,500,000)	27,441,000

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

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

有關購股權計劃的其他資料載於財務報表附註21。

## 權益披露(續)

### 根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2012年6月30日，據本公司董事及主要行政人員所深知，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

姓名	身份及權益性質	股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 <sup>1</sup>
好倉			
恩輝投資	實益擁有人	1,146,315,639 <sup>2</sup>	47.2%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (“CapitaLand (Cayman)”) )	實益擁有人	658,116,228 <sup>3</sup>	27.1%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德置地中國」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	27.1%
CapitaLand Residential Limited (“CapitaLand Residential”)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	27.1%
嘉德置地有限公司 (「嘉德置地」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	27.1%
Temasek Holdings (Private) Limited (“Temasek Holdings”)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	27.1%
FV Green Alpha Two Limited (“FV Green”)	實益擁有人	298,566,476 <sup>4</sup>	12.3%

## 權益披露(續)

附註：

1. 持股百分比按已發行股份總數2,428,000,000股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資100%已發行股本，因此根據《證券及期貨條例》胡葆森先生將被視為擁有恩輝投資所持1,146,315,639股股份權益。
3. CapitaLand (Cayman)由凱德置地中國直接全資擁有。凱德置地中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由嘉德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有嘉德置地已發行股本中約40.42%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，凱德置地中國、CapitaLand Residential、嘉德置地及Temasek Holdings各自均被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份權益。
4. 於2009年8月5日，本公司與FV Green就發行及認購本金總額為687百萬港元的可換股債券(「可換股債券」)(及與賦予FV Green認購最多68,338,594股股份的權利的認股權證(「認股權證」)一併發行)訂立一份認購協議(「認購協議」)。於2011年6月28日，本公司完成供股，據此，配發及發行428,000,000股供股股份。因此，可換股債券及認股權證的換股價分別根據可換股債券及認股權證的條款調整至每股股份2.984港元及每股股份3.947港元。根據每股股份2.984港元的換股價及假設全部可換股債券均按該換股價轉換，可換股債券將轉換為230,227,882股股份(「換股股份」)。認股權證賦予FV Green以每股股份3.947港元的行使價認購最多68,338,594股股份(「權證股份」)的權利。截至本中期報告的日期，本公司概無向FV Green發行任何換股股份及/或權證股份。

除上文所披露者外，於2012年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何其他權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 企業管治守則

本公司一直致力維持良好的企業管治常規及程序，包括具質素的董事會、良好的內部監控、對股東的透明度和問責能力。本公司由2012年1月1日至2012年3月31日期間一直全面遵守上市規則附錄十四《企業管治常規守則》（生效期至2012年3月31日）及由2012年4月1日至2012年6月30日期間一直全面遵守《企業管治守則》（由2012年4月1日起生效），惟下列者除外：

#### 1. 守則第A.4.1條 — 此守則規定所有非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉

非執行董事胡勇敏先生之委任並無指定任期。胡先生乃由FV Green向董事會提名，並於2009年9月3日獲委任為非執行董事，該公司為本公司於2009年8月31日與附設的認股證一併發行的可換股債券的持有人之一。胡先生與本公司並無訂立任何服務合約，而彼出任非執行董事時並無亦將不會向本公司收取酬金。只要在本公司已發行股本完全攤薄後，假設可換股債券獲悉數兌換及認股權獲悉數行使，FV Green仍持有本公司相當於或多於5%已發行股本，FV Green將繼續有權提名人士出任非執行董事。

除胡先生以外，全部其他非執行董事及獨立非執行董事的委任均有指定任期。由於按照本公司章程細則，所有董事包括胡勇敏先生均須於股東週年大會及接受股東重選及至少每三年輪席退任，本公司認為已有充分措施確保本公司的企業管治符合企業管治守則所要求水平。



## 企業管治及其他資料(續)

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

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

非執行董事林明彥先生、廖茸桐先生、胡勇敏先生及李樺女士，與及獨立非執行董事王石先生因出埠公幹無法出席本公司於2012年5月24日舉行的股東週年大會。

### 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，全體董事均已確認於截至2012年6月30日止六個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2012年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 董事資料更新

辛羅林先生已於2012年6月8日辭任為泰豐國際集團有限公司的非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

### 審核委員會審閱中期業績

審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至2012年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。

## 綜合收益表

截至2012年6月30日止六個月 — 未經審核

(以人民幣列賬)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
營業額	4	<b>3,025,421</b>	2,529,121
銷售成本		<b>(1,942,002)</b>	(1,374,739)
<b>毛利</b>		<b>1,083,419</b>	1,154,382
其他收益	5	<b>62,641</b>	29,491
其他虧損淨額	5	<b>(7,342)</b>	(13,006)
銷售及市場推廣開支		<b>(93,439)</b>	(71,744)
一般行政開支		<b>(147,038)</b>	(96,714)
其他經營開支		<b>(3,646)</b>	(9,719)
		<b>894,595</b>	992,690
應佔聯營公司虧損		<b>(1,405)</b>	(1,535)
應佔共同控制實體溢利減虧損		<b>(8,698)</b>	(40,194)
融資成本	6(a)	<b>(116,181)</b>	(131,136)
<b>除投資物業公允價值變動及 所得稅前的溢利</b>		<b>768,311</b>	819,825
投資物業公允價值增加淨額		<b>9,952</b>	1,380
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>778,263</b>	821,205
所得稅	7	<b>(429,707)</b>	(489,163)
<b>期內溢利</b>		<b>348,556</b>	332,042
<b>應佔：</b>			
本公司權益持有人		<b>331,598</b>	321,696
非控股權益		<b>16,958</b>	10,346
<b>期內溢利</b>		<b>348,556</b>	332,042
每股盈利	8		
— 基本(人民幣分)		<b>13.66</b>	15.64
— 攤薄(人民幣分)		<b>11.40</b>	15.64

附註為本中期財務報告的一部份。

## 綜合全面收益表

截至2012年6月30日止六個月 — 未經審核

(以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
期內溢利	<b>348,556</b>	332,042
期內其他全面收益		
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<b>(44,639)</b>	26,494
物業、廠房及設備估值收益	<b>6,479</b>	—
期內全面收益總額	<b>310,396</b>	358,536
應佔：		
本公司權益持有人	<b>293,583</b>	348,818
非控股權益	<b>16,813</b>	9,718
期內全面收益總額	<b>310,396</b>	358,536

上述其他全面收益的組成部份並無任何稅項影響。

附註為本中期財務報告的一部份。

## 綜合財務狀況表

於2012年6月30日

(以人民幣列賬)

	附註	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	1,269,560	945,421
投資物業	10	313,900	278,800
聯營公司權益		48,269	49,675
共同控制實體權益	11	3,469,680	3,102,995
其他金融資產		101,800	97,800
遞延稅項資產		140,684	111,570
		<b>5,343,893</b>	4,586,261
<b>流動資產</b>			
交易證券		81,081	74,878
待售物業	12	8,774,489	8,624,403
應收賬款及其他應收款項	13	659,376	441,527
按金及預付款	14	2,641,419	1,733,818
預付稅項		112,109	109,022
受限制銀行存款	15	768,389	652,863
現金及現金等價物		3,050,397	3,255,528
		<b>16,087,260</b>	14,892,039
<b>流動負債</b>			
銀行借款	16	1,225,840	1,110,660
其他借款	17	1,714,350	1,245,470
應付賬款及其他應付款項與預提費用	18	5,847,198	5,078,595
預收款項		2,700,311	3,098,425
可換股債券	19	567,377	549,665
優先票據	20	—	1,849,885
應付稅項		852,594	828,655
		<b>12,907,670</b>	13,761,355
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,179,590</b>	1,130,684
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,523,483</b>	5,716,945

## 綜合財務狀況表(續)

於2012年6月30日

(以人民幣列賬)

	附註	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	16	<b>428,960</b>	516,000
其他借款	17	<b>128,000</b>	107,700
優先票據	20	<b>2,737,230</b>	—
遞延稅項負債		<b>53,644</b>	51,493
		<b>3,347,834</b>	675,193
<b>資產淨值</b>			
		<b>5,175,649</b>	5,041,752
<b>資本及儲備</b>			
	22		
股本		<b>215,185</b>	215,185
儲備		<b>4,524,244</b>	4,427,303
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>			
		<b>4,739,429</b>	4,642,488
<b>非控股權益</b>			
		<b>436,220</b>	399,264
<b>權益總額</b>			
		<b>5,175,649</b>	5,041,752

附註為本中期財務報告的一部份。

## 綜合權益變動表

截至2012年6月30日止六個月 — 未經審核

(以人民幣列賬)

	本公司權益持有人應佔													非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的酬金儲備	可換股債券的權益部份	認股權證儲備	物業重估儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額		
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
2012年1月1日之結餘		215,185	1,637,759	627,676	804,529	64,805	28,150	43,166	11,906	-	1,209,312	4,642,488	399,264	5,041,752	
截至2012年6月30日止六個月之權益變動：															
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	331,598	331,598	16,958	348,556	
其他全面收益		-	-	-	-	(44,494)	-	-	-	6,479	-	(38,015)	(145)	(38,160)	
全面收益總額		-	-	-	-	(44,494)	-	-	-	6,479	331,598	293,583	16,813	310,396	
宣派及支付的股息	22(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,343)	(199,343)	-	(199,343)	
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,700)	(30,700)	
轉撥至法定儲備金		-	-	63,264	-	-	-	-	-	-	(63,264)	-	-	-	
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	-	2,944	-	-	-	-	2,944	-	2,944	
增購一家附屬公司權益		-	-	-	(243)	-	-	-	-	-	-	(243)	(4,657)	(4,900)	
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,500	55,500	
2012年6月30日之結餘		215,185	1,637,759	690,940	804,286	20,311	31,094	43,166	11,906	6,479	1,278,303	4,739,429	436,220	5,175,649	

## 綜合權益變動表(續)

截至2012年6月30日止六個月 — 未經審核

(以人民幣列賬)

	本公司權益持有人應佔													非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定 儲備金	其他 資本儲備	匯兌儲備	以股份 支付的 酬金儲備 (附註21)	可換股 債券的 權益部份 (附註19)	認股權證 儲備 (附註19)	物業重估 儲備	保留溢利	總額				
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>2011年1月1日之結餘</b>		179,637	1,076,820	470,517	824,020	6,571	22,090	43,166	11,906	—	861,091	3,495,818	275,866	3,771,684	
<b>截至2011年6月30日止六個月 之權益變動：</b>															
期內溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	—	321,696	321,696	10,346	332,042	
其他全面收益		—	—	—	—	27,122	—	—	—	—	—	27,122	(628)	26,494	
<b>全面收益總額</b>		—	—	—	—	27,122	—	—	—	—	321,696	348,818	9,718	358,536	
供股時發行之新股	22(a)	35,548	560,939	—	—	—	—	—	—	—	—	596,487	—	596,487	
宣派及支付的股息	22(b)(i)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(162,615)	(162,615)	—	(162,615)	
轉撥至法定儲備金		—	—	62,804	—	—	—	—	—	—	(62,804)	—	—	—	
以權益結算的股份支付		—	—	—	—	—	3,278	—	—	—	—	3,278	—	3,278	
增購一家附屬公司權益		—	—	—	(21,798)	—	—	—	—	—	—	(21,798)	(202)	(22,000)	
非控股權益注資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54,900	54,900	
<b>2011年6月30日之結餘</b>		215,185	1,637,759	533,321	802,222	33,693	25,368	43,166	11,906	—	957,368	4,259,988	340,282	4,600,270	

附註為本中期財務報告的一部份。

## 簡明綜合現金流量表

截至2012年6月30日止六個月 — 未經審核

(以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營(所用)/產生的現金	(175,650)	725,036
已付所得稅	(435,817)	(399,992)
經營活動(所用)/產生的現金淨額	(611,467)	325,044
投資活動所用的現金淨額	(542,554)	(584,829)
融資活動產生的現金淨額	961,697	446,289
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(192,324)	186,504
於1月1日的現金及現金等價物	3,255,528	3,370,335
外匯匯率變動之影響	(12,807)	(17,192)
於6月30日的現金及現金等價物	3,050,397	3,539,647

附註為本中期財務報告的一部份。



## 未經審核中期財務報告附註

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 1 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告。

本中期財務報告所用會計政策與截至2011年12月31日止年度財務報表所採納者一致，惟預計將於截至2012年12月31日止年度財務報表反映的會計政策變動除外。該會計政策變動詳情載於附註2。

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

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及若干解釋附註。該等附註包括解釋各項事件及交易對了解自2011年度財務報表發表後集團之財務狀況及表現之變動尤為重要。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按所有香港財務報告準則的要求而編製之完整財務報表的所有資料。

本中期財務報告未經審核，但畢馬威會計師事務所已按照根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號獨立核數師對中期財務信息的審閱作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第63至64頁。此外，本中期財務報告已由本公司審核委員會審閱。

本中期財務報告內所載有關截至2011年12月31日止財政年度之財務資料乃於早前報告之資料，並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，但該等資料乃摘錄自該財務報表。截至2011年12月31日止年度之法定財務報表可在公司註冊辦事處內查閱。核數師於2012年3月29日所發表之報告對該財務報表作出無保留意見。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈香港會計準則第12號*所得稅*之修訂，該修訂將於本集團現時會計期間首度生效。採納香港會計準則第12號對本中期財務報告並無重大影響，因為該修訂與本集團已經採納政策相符。

本集團並未採納任何於本會計期間仍未生效的新會計準則或詮釋。

### 3 分部報告

#### (a) 報告分部據以產生收入的服務

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

#### (b) 主要服務的營業額

本集團主要服務的營業額載於本中期財務報告附註4。

#### (c) 地區資料

由於本集團業務的營業額及經營溢利主要源自中華人民共和國(「中國」)河南省的業務，所以無須呈報地區資料。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 4 營業額

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及承辦工程。期內本集團的營業額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	3,014,540	2,511,611
租金收入	10,881	10,289
來自工程合同的收益	—	7,221
	<b>3,025,421</b>	2,529,121

### 5 其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>其他收益</b>		
利息收入	61,230	28,403
股本證券的股息收入	1,411	1,078
其他	—	10
	<b>62,641</b>	29,491
<b>其他虧損淨額</b>		
外匯(虧損)/收益淨額	(14,450)	17,664
交易證券的未變現收益/(虧損)淨額	5,379	(30,863)
出售一家附屬公司之部分股權的收益	1,640	—
出售物業、廠房及設備收益淨額	58	4
來自承建商的賠償金	31	189
	<b>(7,342)</b>	(13,006)

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行借款利息	55,437	66,078
其他借款利息	88,651	33,479
可換股債券利息	26,952	26,765
優先票據利息	139,851	123,290
其他附屬借貸成本	5,590	3,239
	<b>316,481</b>	252,851
減：已資本化的借貸成本	<b>(147,162)</b>	(137,600)
	<b>169,319</b>	115,251
可換股債券所附的衍生工具的公允價值變動淨值	<b>(52,414)</b>	14,613
優先票據所附的衍生工具的公允價值變動淨值	<b>(724)</b>	1,272
	<b>116,181</b>	131,136
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	<b>15,239</b>	10,024

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅	229,217	250,154
中國土地增值稅	196,042	264,687
預扣稅	31,411	2,593
	<u>456,670</u>	<u>517,434</u>
<b>遞延稅項</b>		
物業重估	2,151	179
中國土地增值稅	(29,114)	(28,450)
	<u>(26,963)</u>	<u>(28,271)</u>
	<u>429,707</u>	<u>489,163</u>

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

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

中國附屬公司須按期內的估計應課稅溢利25%稅率而繳納企業所得稅。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 7 所得稅(續)

#### (d) 土地增值稅(「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅之物業銷售額可獲豁免繳納土地增值稅。若干中國附屬公司須根據核定徵收法按收益之1.5%至4.5% (截至2011年6月30日止六個月：1.5%至4.5%) 而繳納土地增值稅。

#### (e) 預扣稅

本公司於香港的附屬公司(「香港附屬公司」)須就中國附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利而產生之分派股息以及香港附屬公司收取中國附屬公司之利息而繳納5%至12%之預扣稅。

### 8 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

計算截至2012年6月30日止六個月的每股基本盈利乃基於本公司權益持有人應佔溢利人民幣331,598,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣321,696,000元)及本中期已發行股份的加權平均數2,428,000,000股(截至2011年6月30日止六個月：2,056,659,000股(經就截至2011年6月30日止期間內的供股作出調整))。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 8 每股盈利(續)

#### (b) 每股攤薄盈利

截至2012年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣306,136,000元及普通股的加權平均數2,684,367,000股，計算如下：

##### (i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	截至2012年 6月30日 止六個月 人民幣千元
權益持有人應佔溢利	331,598
可換股債券的負債部分的稅後實際利息(附註6(a))	26,952
可換股債券所附的衍生工具所確認的稅後收益(附註6(a))	(52,414)
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>306,136</u>

##### (ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	千股
於2012年6月30日的普通股加權平均數	2,428,000
轉換可換股債券的影響	256,367
於2012年6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,684,367</u>

本公司於2012年6月30日的購股權及認股權證並未對每股盈利產生任何攤薄影響。

於2011年6月30日，本公司的購股權、認股權證及可換股債券並未對每股盈利產生任何攤薄影響。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 9 物業、廠房及設備

截至2012年6月30日止六個月，本集團添置的物業、廠房及設備為人民幣339,000,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣175,820,000元)。由於截至2012年6月30日止六個月內出售賬面淨值為人民幣1,126,000元的物業、廠房及設備(截至2011年6月30日止六個月：人民幣122,000元)，帶來出售收益人民幣58,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣4,000元)。期內，由待售物業轉撥至物業、廠房及設備為人民幣9,824,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣零元)，及由物業、廠房及設備轉撥至投資物業為人民幣8,321,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣零元)。

### 10 投資物業

本集團所有投資物業於2012年6月30日由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的人員根據市值重估。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的有關人員為香港測量師學會會員，並且具備評估相同地點及同類物業的經驗。投資物業的估值參考淨收入計算，並就重續租約的潛在收入作出調整。期內，投資物業公允價值增加淨額為人民幣9,952,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣1,380,000元)及添置的投資物業為人民幣3,600,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣零元)。另為數人民幣21,548,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣零元)之待售物業及物業、廠房和設備轉撥至投資物業。

### 11 共同控制實體權益

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
分佔資產淨值	2,220,283	2,171,116
應收共同控制實體款項	1,249,397	931,879
	<b>3,469,680</b>	<b>3,102,995</b>

應收共同控制實體款項除其中值人民幣632,633,000元(2011年12月31日：人民幣585,226,000元)的款項附有年息7.56%(2011年12月31日：年息6.67%)外，其餘為無抵押、免息及無固定償還期限，且並無預期將於一年內收回。



## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 12 待售物業

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	7,177,383	7,294,284
持作待售的已竣工物業	1,597,106	1,330,119
	<b>8,774,489</b>	8,624,403

### 13 應收賬款及其他應收款項

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
應收票據	2,930	—
應收賬款(附註(a))	19,050	16,961
其他應收款項(附註(b))	222,882	173,456
應收關連公司款項(附註(c))	183,108	39,665
關連公司貸款(附註(d))	106,125	100,000
應收非控股權益款項(附註(e))	36,700	64,900
非控股權益貸款(附註(f))	58,799	29,999
應收合同工程客戶之款項總額	14,085	12,951
衍生金融工具(附註19及20)	15,697	3,595
	<b>659,376</b>	441,527

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 13 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 並非個別或共同視為減值的應收賬款之賬齡分析如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
本期	2,400	268
逾期少於1個月	172	166
逾期1至3個月	423	128
逾期3至6個月	384	128
逾期6個月至1年	525	2,562
逾期1年以上	15,146	13,709
	<u>19,050</u>	<u>16,961</u>

對於按揭銷售的應收賬款，買家不會獲授信貸期。本集團一般為買家安排不超過物業購買總價之70%的銀行融資，並為該買家提供償還責任擔保。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於物業竣工以及房屋所有權證書發出後，按揭登記文件提交至有關銀行時屆滿。

倘若買家拖欠付款，本集團須向銀行償還有關買家未付的按揭貸款與任何應計提之利息以及買方拖欠銀行的任何罰款。在此情況下，由於本集團於悉數收取付款前並沒有為該等買家申請個人物業產權權證，故本集團可保留買家的訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。本集團的銷售及市場推廣人員獲授權負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，管理人員會於各報告期期末檢討各債務人的可收回款項，確保已就不可收回款項(如有)計提足夠減值撥備。

根據過往經驗，管理層認為毋須就逾期待收的餘額作出減值撥備。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品，惟附註24所載應收按揭貸款除外。

- (b) 於2012年6月30日，其他應收款項包括無抵押、以年利率13%計息，且於一年內可收回的款項人民幣21,298,000元(2011年12月31日：人民幣20,000,000元)。

- (c) 應收一家關連公司款項為人民幣39,015,000元(2011年12月31日：人民幣39,015,000元)是向本公司主要股東之最終控股公司嘉德置地有限公司的附屬公司在往年銷售之物業的相關款項。該款項並無抵押，免息，且須應要求收回。

應收一家關連公司款項為人民幣65,675,000元(2011年12月31日：人民幣零元)是根據合作協議向共同控制實體之信託管理人百瑞信託有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項並無抵押，免息及無固定償還期限。

應收一家關連公司款項為人民幣77,700,000元(2011年12月31日：人民幣零元)是代共同控制實體之信託管理人百瑞信託有限責任公司所付之管理費用。該款項並無抵押，免息及無固定償還期限。

應收關連公司款項餘額並無抵押，免息及無固定償還期限。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 13 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (d) 一家關連公司貸款為有抵押、以年利率 12.25% 計息及無固定償還期限。
- (e) 應收非控股權益款項包括一筆人民幣 15,300,000 元(2011 年 12 月 31 日：人民幣 15,300,000 元)的結餘，為有抵押、免息及於一年內收回，其餘應收非控股權益的款項並無抵押、免息及無固定償還期限。
- (f) 非控股權益貸款為人民幣 29,999,000 元(2011 年 12 月 31 日：人民幣 29,999,000 元)是無抵押、以年利率 12% 計息及須按要求償還。

非控股權益貸款為人民幣 20,000,000 元(2011 年 12 月 31 日：人民幣零元)是無抵押、以年利率 13.5% 計息及須於 2013 年 5 月 15 日償還。

非控股權益貸款為人民幣 8,800,000 元(2011 年 12 月 31 日：人民幣零元)是無抵押、以年利率 13.5% 計息及無固定償還期限。

### 14 按金及預付款

於 2012 年 6 月 30 日，結餘包括租賃土地訂金及預付款人民幣 2,297,040,000 元(2011 年 12 月 31 日：人民幣 1,416,449,000 元)。

### 15 受限制銀行存款

	於 2012 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2011 年 12 月 31 日 人民幣千元
有關下列各項的擔保存款：		
— 物業銷售的按揭貸款	192,692	174,440
— 應付票據(附註 18)	491,469	394,423
— 銀行借款(附註 16(b))	84,228	84,000
	<b>768,389</b>	652,863

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 16 銀行借款

(a) 於2012年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	1,225,840	1,110,660
1年後但2年內	270,360	376,000
2年後但5年內	158,600	140,000
	428,960	516,000
	1,654,800	1,626,660

(b) 於2012年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,612,800	1,327,000
— 無抵押	42,000	299,660
	1,654,800	1,626,660

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 16 銀行借款(續)

(b) (續)

於2012年6月30日，用作銀行借款抵押的本集團資產分析如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
待售物業	<b>2,299,889</b>	2,429,526
受限制銀行存款(附註15)	<b>84,228</b>	84,000
	<b>2,384,117</b>	2,513,526

(c) 本集團若干銀行融資受予本集團若干財務比率有關之契諾所規限。該等規限在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘若本集團違反契諾，已動用的信貸額須於要求時償還。本集團定期監察其對該等契諾的遵守，確保符合最新的借款還款年期，並認為只要本集團持續符合該等要求，銀行將不可能行使酌情權要求還款。

於2012年6月30日，本集團並無違反任何有關動用信貸額的契諾(2011年12月31日：無)。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 17 其他借款

(a) 於2012年6月30日，其他借款的到期日如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
1年內	1,714,350	1,245,470
1年後但2年內	81,000	107,700
2年後但5年內	47,000	—
	128,000	107,700
	1,842,350	1,353,170

(b) 於2012年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	554,750	624,570
— 無抵押	1,287,600	728,600
	1,842,350	1,353,170

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 17 其他借款(續)

(b) (續)

於2012年6月30日，用作為其他借款抵押的本集團資產分析如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
待售物業	537,201	394,622
投資物業	—	106,200
	<b>537,201</b>	<b>500,822</b>

此外，賬面值為人民幣25,000,000元(2011年12月31日：人民幣25,000,000元)的有抵押其他借款乃以本集團所持若干物業的未來租金收入作為抵押。於2012年6月30日，預期未來租金收入為人民幣120,781,000元(2011年12月31日：人民幣124,877,000元)。

### 18 應付賬款及其他應付款項與預提費用

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
應付票據(附註15)	491,469	394,423
應付賬款(附註(a))	2,190,162	1,926,937
其他應付款項及預提費用	668,967	846,129
應付共同控制實體款項(附註(b))	2,158,186	1,587,617
應付關連公司款項(附註(b))	29	29
應付非控股權益款項(附註(b))	168,040	190,501
非控股權益借款(附註(c))	59,800	—
衍生金融工具(附註19及20)	110,545	132,959
	<b>5,847,198</b>	<b>5,078,595</b>

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 18 應付賬款及其他應付款項與預提費用(續)

(a) 應付賬款賬齡分析如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	1,896,572	1,689,978
於1年後到期	293,590	236,959
	<u>2,190,162</u>	<u>1,926,937</u>

(b) 應付共同控制實體、關連公司及非控股權益款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

(c) 非控股權益借款為無抵押、以年利率12%計息及無固定償還期限。

### 19 可換股債券

於2009年8月31日，本公司發行了金額為765,000,000港元於2014年到期的無抵押可換股債券，以及76,097,561份認股權證。可換股債券的年利率為4.9%，每半年分期支付。可換股債券的到期日為2014年8月31日。於2010年2月28日至2014年8月31日期間，可換股債券可按每股3.1港元的價格兌換本公司之股份，可作反攤薄調整。

認股權證與可換股債券可分開交易，每份認股權證均可於發行日至2014年8月31日期間按每股4.1港元的行使價行使，可作反攤薄調整。可換股債券及認股權證的換股權均歸類為股本金融工具。

除以上所述外，本公司可於2012年8月31日至2014年8月31日期間提早贖回所有可換股債券，並於贖回日支付任何應計提但未支付的利息，惟於任何連續30個交易日(該30日期間最後一日在本公司發出贖回通知前五個交易日之內)的股份收市價須最少為換股價每股3.1港元的130%。倘若本公司提早贖回可換股債券，須保證可換股債券持有人可獲得每年8%的毛收益率(以年複合基準計算)。



## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 19 可換股債券(續)

於2012年8月31日至2014年8月31日期間，可換股債券持有人可要求本公司提早贖回所有可換股債券，並於贖回日期支付任何應計提但未支付的利息。倘若本公司應要求提早贖回可換股債券，須保證可換股債券持有人可獲得每年8%的毛收益率(以年複合基準計算)。

贖回認購期權及贖回認沽期權作為衍生金融工具分別列賬，並須於各報告期期末按公允價值列賬。

本公司於2011年6月28日進行供股，因此，可換股債券的換股價及認股權證的行使價分別調整至2.984港元及3.947港元。

### 20 優先票據

- (a) 於2010年10月20日，本公司發行了金額為300,000,000美元且於2015年到期的優先票據。優先票據年利率為12.25%，每半年分期支付。優先票據到期日為2015年10月20日。於2013年10月20日或之後，本公司可自行選擇按預定之贖回價，贖回全部或部份優先票據。贖回價的詳情於有關發售章程披露。

本公司曾違反其12.25%優先票據契約(於2015年到期)(「契約」)下的若干契諾(「違約」)。優先票據負債部分人民幣1,849,885,000元於2011年12月31日在財務報表重新分類為流動負債。

根據2012年3月7日的公告，本公司擬就若干建議修訂及違約之豁免(統稱「建議」)向優先票據持有人(「持有人」)徵求同意(「同意」)。該同意已於同日向持有人發出。徵求同意行動的主要目的，是就有關建議取得不少於過半數發行在外優先票據總金額的票據持有人有效地授出且並無有效地撤回的同意。

於紐約時間2012年3月16日下午5時正，本公司得到發行在外優先票據總額大多數持有人同意有關建議，而優先票據的到期日維持不變，猶如並無發生違約。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 20 優先票據(續)

- (b) 於2012年4月11日，本公司發行另一項金額為175,000,000新加坡元且於2016年到期的優先票據。優先票據年利率為10.75%，每半年分期支付。優先票據到期日為2016年4月18日。於2016年4月18日或之前，本公司可隨時選擇按預定之贖回價，贖回全部優先票據(而不得僅贖回部分)。贖回價的詳情於有關發售章程披露。

### 21 以權益結算股份為基礎的交易

#### (a) 首次公開發售前購股權計劃

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

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

#### (b) 於2010年5月25日授出的購股權

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

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 21 以權益結算股份為基礎的交易(續)

#### (b) 於2010年5月25日授出的購股權(續)

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

#### (c) 2011年7月25日授出的購股權

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

#### (d) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	於2012年6月30日	
	行使價 港元	購股權數目
於1月1日尚未行使	2.32	57,697,860
期內失效	2.49	(4,063,000)
尚未行使	2.31	53,634,860
可予行使	2.44	36,958,460

截至2012年6月30日止六個月內概無行使購股權(截至2011年6月30日止六個月：無)。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 22 資本、儲備及股息

#### (a) 供股後發行之股份

於2011年6月28日，本公司按每100股普通股股份兌換21.4股供股股份的供股方式，以每股供股股份1.71港元的認購價發行每股面值為0.1港元的428,000,000股股份。此等新發行的股份與現有股份在各方面均享用同等權益。自供股所得款項淨額為718,171,000港元(相等於人民幣596,487,000元)。

#### (b) 股息

(i) 期內應付本公司權益持有人的中期股息：

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
中期過後建議中期股息，每股普通股4.5港仙 (相等於人民幣3.7分)(截至2011年6月30日 止六個月：人民幣零元)	<u>90,000</u>	—

於中期結算日後宣佈之中期股息並未於報告期末被確認為負債。

(ii) 期內批准及支付的上一財政年度應付本公司權益持有人的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
上一財政年度末期股息，於本期間批准並支付， 每股普通股10.0港仙(相等於人民幣8.21分) (截至2011年12月31日止年度：每股普通股 9.7港仙(相等於人民幣8.13分))	<u>199,343</u>	162,615

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 23 承擔

於2012年6月30日，並無於中期財務報告內撥備的資本承擔如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
已授權但尚未訂約	15,255,858	14,921,680
已訂約但尚未撥備	1,254,338	1,277,718
	<u>16,510,196</u>	<u>16,199,398</u>

資本承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本以及其他投資有關。

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
集團應佔共同控制實體的發展中物業之承擔		
已授權但尚未訂約	853,560	916,866
已訂約但尚未撥備	242,653	185,658
	<u>1,096,213</u>	<u>1,102,524</u>

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 24 或然負債

本集團就若干銀行向本集團物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘若該等買家拖欠按揭付款，則本集團須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應預提利息及買家拖欠銀行貸款的罰款。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家就其購置的物業獲發個人物業產權權證後屆滿。於2012年6月30日，為本集團物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
為本集團物業買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保	<u>4,697,917</u>	4,697,633

由於本集團並未為該等買家申請個人物業產權權證，本集團可收回有關物業產權並出售相關物業，以收回向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團不大可能於擔保期間因有關擔保遭受損失。因為董事認為該等擔保的公允價值極低，本集團並無確認有關該等擔保的任何遞延收入。董事亦認為，倘買家拖欠銀行付款，相關物業的市值足夠繳清本集團所擔保買家未償還的按揭貸款。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 25 重大關連人士交易

除本中期財務報告其他部分所披露的交易及結餘外，截至2012年6月30日止六個月，本集團與關連人士的重大交易如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
自共同控制實體的利息收入	(a)	<b>22,997</b>	14,617
自非控股權益的利息收入	(a)	<b>5,084</b>	—
自關連人士的利息收入	(a)	<b>6,125</b>	—
自共同控制實體的項目管理費收入	(b)	<b>5,000</b>	—
向非控股權益支付的利息	(c)	<b>(1,810)</b>	—
向共同控制實體支付的利息	(c)	<b>(20,676)</b>	(5,831)
向共同控制實體之信託管理人支付的管理費用	(d)	<b>(7,163)</b>	—
董事酬金	(e)	<b>(7,645)</b>	(8,699)

附註：

- (a) 該項金額為有關共同控制實體、非控股權益及關連人士之貸款所得的利息收入。
- (b) 該金額指就期內管理共同控制實體之物業發展項目所收取的項目管理費。
- (c) 該金額為有關非控股權益及共同控制實體之借款所支付的利息。
- (d) 該金額為期內向共同控制實體之信託管理人百瑞信託有限責任公司，所支付的管理費用。
- (e) 期內董事酬金如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
董事袍金	<b>321</b>	488
薪金及其他酬金	<b>6,948</b>	6,808
退休福利計劃供款	<b>46</b>	24
以股份支付款項	<b>330</b>	1,379
	<b>7,645</b>	8,699



## 審閱報告

致建業地產股份有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第33頁至第62頁致建業地產股份有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於2012年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號中期財務報告的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

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

## 審閱範圍

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





## 審閱報告

致建業地產股份有限公司董事會(續)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2012年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號中期財務報告的規定編製。

## 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2012年8月16日