



雅居樂地產控股有限公司
AGILE PROPERTY HOLDINGS LIMITED
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability) Stock code: 3383
(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 3383

FROM **與心**
HEART. 同築
BEYOND **LIVING.**

INTERIM REPORT 2013 中期報告



目錄

旗艦項目巡禮及土地儲備一覽表

2 公司資料

4 財務概要

5 主席報告

10 管理層的討論及分析

18 簡要綜合中期資產負債表

20 簡要綜合中期收益表

21 簡要綜合中期全面收益表

22 簡要綜合中期權益變動表

23 簡要綜合中期現金流量表

24 中期財務資料附註

59 企業管治

60 其他資料

公司資料

董事會

執行董事

陳卓林先生 (主席)
陳卓賢先生 (副主席兼聯席總裁)
陸倩芳女士 (副主席兼聯席總裁)
陳卓雄先生
陳卓喜先生
陳卓南先生

獨立非執行董事

鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
鄭志強先生
張永銳先生

董事委員會

審核委員會

鄭志強先生 (委員會主席)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
張永銳先生

薪酬委員會

鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP (委員會主席)
鄭志強先生
張永銳先生
陸倩芳女士

提名委員會

張永銳先生 (委員會主席)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
鄭志強先生
陸倩芳女士

公司秘書

衛靜心女士

授權代表

陸倩芳女士
衛靜心女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：

盛德律師事務所
姚黎李律師行

關於中國法律：

競天公誠律師事務所

關於英屬處女群島及開曼群島法律：

康德明律師事務所

關於美國及英國法律：

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

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

中國主要辦事處

中國
廣東省
廣州市天河區
珠江新城
珠江西路5號
廣州國際金融中心
40樓
郵編：510623

公司資料 (續)

香港主要營業地點

香港
中環
花園道3號
花旗銀行大廈
33樓

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

投資者關係

資本市場部
電郵 : ir@agile.com.cn
電話 : (852) 2847 3383
(86) 20 8883 9590
傳真 : (852) 2780 8822
(86) 20 8883 9566

網站

www.agile.com.cn

上市資料**股本證券上市**

本公司的普通股(股份代號: 3383)於香港聯合交易所有限公司主板上市。

債務證券上市

於新加坡證券交易所有限公司官方名單上市的本公司債務證券如下:

- 2016年到期本金總額3億美元的10%優先票據
- 2017年到期本金總額6.5億美元的8.875%優先票據
- 2017年到期本金總額7億美元的9.875%優先票據
- 2016年到期本金總額5億美元的4%可換股債券

資本證券上市

本公司的本金總額7億美元次級永久資本證券(股份代號: 4593)於香港聯合交易所有限公司主板上市。

中期股息

派發金額	:	每股14.5港仙
除淨日	:	2013年9月2日(星期一)
最後過戶日期	:	2013年9月3日(星期二)下午四時正
暫停辦理股份過戶登記期間	:	2013年9月4日至9月6日(星期三至五)(包括首尾兩天)
記錄日期	:	2013年9月6日(星期五)
派發日期	:	2013年9月18日(星期三)

財務概要

收益表概要

	截至6月30日止六個月		變動
	2013年	2012年 經重列	
營業額(人民幣百萬元)	15,216	11,848	+28.4%
毛利(人民幣百萬元)	5,511	5,364	+2.7%
毛利率	36.2%	45.3%	-9.1個百分點
淨利潤(人民幣百萬元)	2,587	2,151	+20.2%
股東應佔利潤(人民幣百萬元)	2,134	2,070	+3.1%
淨利潤率	17.0%	18.2%	-1.2個百分點
每股基本盈利(人民幣元)	0.619	0.600	+3.2%
每股中期股息(港仙)	14.5	14.5	-

資產負債表概要

	於2013年	於2012年	變動
	6月30日	12月31日 經重列	
總資產(人民幣百萬元)	102,613	90,850	+12.9%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	10,036	5,749	+74.6%
有限制現金(人民幣百萬元)	5,512	3,880	+42.1%
短期借款(人民幣百萬元)	8,447	6,193	+36.4%
長期借款(人民幣百萬元)	26,713	20,822	+28.3%
股東權益(人民幣百萬元)	27,071	25,613	+5.7%
股東權益回報率*	15.8%	19.5%	-3.7個百分點
總負債／總資產	34.3%	29.7%	+4.6個百分點
淨借款／總權益	57.9%	62.3%	-4.4個百分點

* 2013年上半年之股東權益回報率以年度化計算

主席報告

致各位股東：

本人欣然報告雅居樂地產控股有限公司（「雅居樂」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2013年6月30日止六個月（「回顧期內」）中期業績。

業績及股息

回顧期內，本集團營業額為人民幣152.16億元，較去年同期上升28.4%；毛利為人民幣55.11億元，較去年同期上升2.7%。本公司股東應佔利潤為人民幣21.34億元，較去年同期上升3.1%。

本公司董事會（「董事會」）宣佈派發中期股息每股14.5港仙，與去年同期相同，相信已平衡本集團業務發展需要及股東投資之回報要求。

業務回顧

2013年上半年，環球經濟復甦步伐緩慢，前景仍然不明朗。在中國，整體經濟保持中速平穩增長，政府對房地產市場的調控措施仍然持續。然而，在剛性需求殷切下，土地和住宅價格仍錄得平穩上揚，成交持續暢旺。

回顧期內，本集團錄得合約銷售金額為人民幣161.40億元，同比增長14.8%；合約銷售建築面積為136.2萬平方米，與去年相若；合約銷售均價為每平方米人民幣11,851元，整體銷售表現符合預期。

回顧期內，本集團在售項目達52個，分別座落於19個城市及地區，其中3個位於西樵、禪城及三水為全新項目。廣州雅居樂劍橋郡、廣州雅居樂富春山居、中山雅居樂新城、南海御景名門、西樵雅居樂都薈天地、河源雅居樂花園、南京藏龍御景、重慶雅居樂國際花園及海南清水灣等均錄得理想的銷售。

回顧期內，本集團卓越的綜合實力及良好的企業管治更屢獲殊榮，包括連續兩年獲得由《亞洲企業管治》雜誌頒發的「亞洲傑出企業管治大獎」、「最佳投資者關係（中國）」及「最佳投資者關係網站／推廣」等3個獎項。同時，本集團亦榮登由亞洲知名財經雜誌《FinanceAsia》舉辦的「2013年亞洲最佳公司選舉」之中國「最佳投資者關係」十強。

主席報告 (續)

多元化商業物業組合 有效平衡經營風險

本集團相信包括酒店、商場及寫字樓在內的多元化商業物業組合，能分散經營風險及創造穩定收益。同時，受惠於房地產項目內或周邊的酒店及商業物業發展所產生的協同效應，房地產項目的價值亦得以提升。

回顧期內，包括上海雅居樂萬豪酒店在內，本集團共有5間分別位於上海、廣州、中山、佛山及南朗的酒店處於營運中。海南清水灣萊佛士酒店將於2013年下半年試業，而惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店及成都雅居樂豪生大酒店預計將於2013年下半年開展營運，其他逾10間酒店則處於不同的興建或規劃階段。回顧期內，酒店的營業額較去年同期增加20.8%。

上海雅居樂國際廣場及西樵雅居樂大都會廣場錄得不俗的出租率，而廣州雅居樂鴻禧優活中心預計於2013年下半年開業，另有5個包括購物廣場及寫字樓的較大型項目分別正處於不同的建築期或招商期。回顧期內，物業投資的營業額較去年同期增加93.3%。

策略性購地 開拓區域版圖

回顧期內，本集團在財務穩健的情況下，執行區域多元化及「短、平、快」的購地策略，以合理價格購入於華南區域、華東區域、海南省區及雲南省區多幅地塊，當中位於中山基邊村項目、南京高淳區項目、滁州汊河新城項目、西安常寧新區項目、雲南騰沖項目的地塊皆以底價成交，預計新購地塊的日後發展可與鄰近的本集團現有項目產生協同效應，有助鞏固本集團於各區域房地產市場的競爭地位。回顧期內，新購地塊的平均地價僅為每平方米人民幣1,365元，新增預計總建築面積達487萬平方米。

於2013年8月15日，本集團於全國35個城市及地區擁有預計總建築面積為4,121萬平方米的土地儲備，平均土地成本僅每平方米人民幣1,206元。回顧期內，本集團的新開工建築面積及竣工建築面積分別為301萬平方米及135萬平方米。

財務穩健 靈活融資

本集團利用不同的融資渠道，以鞏固及優化財務結構。本集團亦相信穩健的財務狀況及良好的企業管治有助於增強市場對本集團的信心，並能降低借貸成本。

主席報告 (續)

回顧期內，本公司成功發行7億美元（相當於人民幣44億元）8.25%次級永久資本證券，獲超額認購10倍；本公司亦於2013年7月成功獲授3年期共56.28億港元的銀團貸款，當中39.78億港元貸款及餘下的16.5億港元貸款分別於2013年5月份及2013年7月份提取，足證資本市場對本集團前景充滿信心。同時，本集團已提早償還成本較高的現有貸款，以使融資利率得以降低。兩家國際評級公司穆迪投資及標準普爾分別維持本集團企業及債券「Ba2」及「BB」評級，前景展望評級皆為「穩定」，屬同行業最高評級之一，是本集團的財務狀況及發展前景屬穩健良好的最佳佐證。

於2013年6月30日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣155.48億元；而未動用的借貸額度為人民幣25.43億元。

良好企業管治 多渠道溝通

本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念與投資者溝通，亦積極與商業銀行、投資銀行、投資者及分析員保持有效的雙向溝通，建立長期且穩定的良好關係，有利於本集團開拓融資渠道、降低融資成本及優化財務結構。

回顧期內，本集團舉辦了2012年全年業績投資者推介會、進行12次國內外非交易路演，參加13次由知名投資銀行或證券商於國內外舉辦的投資者峰會或研討會，與投資者進行56次會面及電話會議、安排52次項目參觀等多種形式，以及與投資者及分析師溝通逾400人次。

積極履行企業公民責任

本集團秉承「取之於社會，用之於社會」的理念，積極履行企業社會責任。回顧期內，本集團共有逾29,000人次參與志願服務活動，服務天數逾9,900天，慈善捐款達人民幣0.33億元。回顧期內，本集團繼續支持中國華文教育基金會的「雅居樂中華文化傳承工程」，致力弘揚中華文化；連續4年首席贊助香港世界宣明會在香港及澳門主辦的「饑饉三十」及「澳門饑饉」活動等。本集團在企業社會責任的付出也深獲肯定。回顧期內，本集團榮獲廣州市頒發「突出貢獻慈善企業」的榮銜，亦連續3屆榮獲《資本雜誌》與《資本壹週》聯合頒發「企業社會責任大獎」等。

推動可持續發展

本集團深信環境保護是企業可持續發展之重要一環。所以從項目規劃開始至落成出售，以至物業管理及酒店營運，皆致力為環境保護作出應有的貢獻。此外，本集團積極推動環保教育，亦鼓勵員工實踐低碳生活。回顧期內，本集團連續4年參與世界自然基金會發起的「地球一小時」活動；透過第7屆「生態環境保護日」活動，植樹逾2,000棵。同時，本集團已連續3年支持由香港環保團體「綠領行動」發起的「利是封回收重用大行動」，在旗下各間酒店及全國的項目公司設

主席報告 (續)

立逾30個利是封收集點，收集及派發「新生利是封」，獲得全國逾萬名員工及公眾共同參與。回顧期內，本集團連續兩年首席贊助由香港科技大學，香港中文大學、香港理工大學、香港浸會大學、恒生管理學院及香港公開大學的學生組織共同協辦的「聯校環保商業創新獎」，以支持綠色教育。

發展策略及展望

展望2013年下半年，中國經濟預期能保持中速平穩增長，但仍需要推動改革，努力轉型，堅持積極的財政政策和穩健的貨幣政策，政府對國內房地產市場的調控措施已見成效並相信會持續。

在穩健財務前提下，本集團的未來購地策略是以「短、平、快」為主，物色面積相對較小、鄰近現有項目、單幅總地價約人民幣5至10億元的地塊，以開發剛性需求產品，藉此縮短開發週期及加快資金周轉率；同時本集團亦會競購地塊面積大、地價低且具優厚發展潛力的地塊。本集團相信透過上述策略，爭取補充華南區域的土地儲備、增加華東區域及華西區域的項目數量，輔以酒店、商場及寫字樓的營運，能有效分散經營風險及進一步優化本集團在全國不同區域的發展佈局；並提高剛性需求產品的比例，以應付長遠的市場需求及確保項目的盈利能力。

在旅遊房地產業務方面，本集團會具策略地推出迎合該市場的產品及積極探索於海南及雲南進一步發展的可行性，憑藉本集團於該板塊的豐富及成功經驗，有信心能取得令人滿意的銷售表現。

本集團擬在2013年下半年於全國各地推出逾10個全新項目，其中包括常州龍城大道項目、南京浦口區項目、南京雅居樂長樂渡、鄭州中牟縣項目、雲南瑞麗項目及雲南騰沖項目等，以及現有項目亦將會陸續推出全新組團，預計全年在售項目逾60個。本集團在新項目、新產品及新組團提供充足貨源的情況下，致力創造銷售佳績。

主席報告 (續)

在經營管理方面，本集團將繼續開源節流，不斷提高各業務板塊的核心競爭力，嚴格實施動態成本監控措施，加強內部監察制度及提升內部管理水平；持續推動流程優化及制度改革，鼓勵區域主導項目發展，建立責任體系並提供更多獎勵，以提高士氣及效率。另外，本集團亦會透過最新的資訊技術為本集團提供更高效、更全面的優化管理支援。

展望未來，本集團矢志加強在中國不同區域房地產行業的競爭力，為股東創造最大價值。與此同時，本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

致謝

雅居樂穩健的發展及令人滿意的業績，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表董事會對他們表示衷心感謝。

主席
陳卓林

香港，2013年8月15日

管理層的討論及分析

整體表現

回顧期內，本集團之營業額為人民幣152.16億元（2012年同期：人民幣118.48億元），較去年同期上升28.4%。經營利潤為人民幣44.49億元（2012年同期：人民幣45.66億元），與去年同期相若。股東應佔利潤（包括投資物業除稅後公允價值收益淨額）為人民幣21.34億元（2012年同期：人民幣20.70億元），與去年同期相若。每股基本及攤薄盈利分別為人民幣0.619元及人民幣0.528元（2012年同期：人民幣0.600元及人民幣0.553元）。不包括投資物業除稅後公允價值收益淨額的每股基本盈利為人民幣0.580元（2012年同期：人民幣0.591元），與去年同期相若。

土地儲備

本集團秉持其長期發展策略，繼續採納策略性的土地擴充計劃，於回顧期內因應發展需要及市場狀況，優化現有土地儲備。於2013年8月15日，本集團於全國35個城市及地區擁有預計總建築面積為4,121萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、華西區域、華中區域、海南省區、雲南省區、東北區域及華北區域，平均土地成本僅為每平方米人民幣1,206元。

回顧期內，本集團新增預計總建築面積共487萬平方米，涉及金額為人民幣66.48億元。該等新收購地塊位於滁州、佛山、廣州、海南省、南京、上海、西安、揚州、雲南省及中山，其中滁州及揚州為本集團新開拓的市場。

管理層的討論及分析 (續)

下表載列新購土地的詳情：

地塊名稱	城市 / 地區	建築面積 (平方米)
華南區域		
佛山新城地塊	佛山 / 順德	131,081
順德新城區地塊	佛山 / 順德	308,066
三水西南街地塊	佛山 / 三水	107,300
花都花山鎮地塊	廣州 / 花都	279,270
中山基邊村地塊	中山	142,924
小計		968,641
華東區域		
滁州汧河新城地塊	滁州	677,266
南京高淳區地塊	南京	512,074
上海松江區地塊	上海	148,025
揚州雙字星地塊	揚州	436,858
小計		1,774,223
海南省區		
海南清水灣地塊	海南 / 陵水	372,710
雲南省區		
騰沖地塊	雲南 / 騰沖	1,755,221
合計 (於2013年6月30日)		4,870,795

物業發展及銷售

回顧期內，本集團的確認銷售金額為人民幣147.79億元，較2012年同期上升28.5%，而總確認銷售面積為145萬平方米，較2012年同期增加42.4%。本集團之確認銷售均價由2012年同期的每平方米人民幣11,298元下降9.8%至2013年上半年的每平方米人民幣10,192元，主要由於確認銷售的地區分佈及產品組合有所改變。

管理層的討論及分析 (續)

物業投資

為進一步完善多元化的業務組合，為本集團創造穩定的收入來源，本集團秉持審慎的發展策略，將持有的若干物業劃為長期租賃。回顧期內，本集團物業投資收入為人民幣0.20億元，較2012年同期增加93.3%。

酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度開拓酒店業務，務求建立多元化的業務組合，為本集團提供穩定及可靠的經營收入。回顧期內，本集團錄得酒店營運收入為人民幣1.61億元，較2012年同期增加20.8%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、廣州雅居樂酒店及佛山雅居樂酒店。

物業管理

回顧期內，本集團錄得的物業管理費收入為人民幣2.55億元，較2012年同期增加27.2%，主要由於所管理的物業總建築面積增加至1,748萬平方米（2012年同期：1,549萬平方米），而服務住戶約49萬人。業務範圍覆蓋全國16個大中城市及地區，管理物業類型涵蓋住宅、會所、商務樓宇、休閒度假綜合社區和商業中心等多元、高端領域。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、土地使用權成本、資本化利息和營業稅。

銷售成本由2012年同期人民幣64.83億元上升49.7%至2013年上半年人民幣97.05億元。主要由於本次確認收入的部份項目的土地成本較高所致。

毛利

本集團的毛利（土地增值稅撥備前）由2012年同期人民幣53.64億元上升2.7%至2013年上半年人民幣55.11億元。毛利率由2012年同期的45.3%下降至2013年上半年的36.2%，主要由於確認銷售均價的下跌及平均土地成本的增加。

管理層的討論及分析 (續)

投資物業公允值收益

回顧期內，本集團錄得投資物業公允值收益人民幣1.78億元，扣除公允值收益遞延所得稅人民幣0.44億元後，除稅後投資物業公允值收益淨額為人民幣1.34億元。

其他收益

回顧期內，本集團錄得其他收益人民幣1.04億元，主要包括銀行存款的利息收入及沒收客戶訂金。

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由2012年同期人民幣3.29億元上升77.9%至2013年上半年人民幣5.85億元，主要是期內一系列促銷活動而令廣告宣傳費、銷售佣金及代銷手續費等有較明顯的增加。

行政開支

本集團的行政開支由2012年同期的人民幣5.61億元上升19.2%至2013年上半年人民幣6.69億元，主要由於本集團業務持續擴張。

其他開支

回顧期內，本集團錄得其他開支人民幣0.38億元，主要包括慈善捐款人民幣0.33億元。

財務收益／(費用)淨額

回顧期內，本集團錄得財務收益人民幣3.13億元，而2012年同期則錄得財務費用人民幣1.09億元。財務收益主要包括以美元及港元計價之借款及債券產生的匯兌收益人民幣3.48億元，主要是由於2013年上半年美元及港元兌人民幣的匯率下降；而2012年同期則錄得匯兌虧損人民幣0.70億元，主要是由於2012年上半年美元兌人民幣的匯率上升。

一間聯營公司稅後虧損所佔份額

回顧期內，一間聯營公司稅後虧損所佔份額人民幣0.27億元，為本集團所持廣州利合房地產開發有限公司(「利合」)的20%股權。

管理層的討論及分析 (續)

嵌入式金融衍生工具公允值收益

於2011年4月28日，本集團發行2016年到期本金總額為5億美元的4%可換股債券。截至2013年6月30日止六個月期間，該嵌入式金融衍生工具公允值變動收益為人民幣1.52億元。

股東應佔利潤

股東應佔利潤為人民幣21.34億元（2012年同期：人民幣20.70億元），與去年同期相若。扣除投資性物業除稅後公允值收益淨額，股東應佔利潤為人民幣20.00億元（2012年同期：人民幣20.39億元），亦與去年同期持平。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2013年6月30日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣155.48億元（2012年12月31日：人民幣96.29億元），其中非有限制現金為人民幣100.36億元（2012年12月31日：人民幣57.49億元），有限制現金的賬面值為人民幣55.12億元（2012年12月31日：人民幣38.80億元）。

於2013年6月30日，未動用的信貸額度為人民幣25.43億元（2012年12月31日：人民幣14.84億元）。

於2013年6月30日，本集團可動用的資金達人民幣180.91億元（2012年12月31日：人民幣111.13億元）。本集團持有較充裕的資金，以應付未來業務所需。

永久資本證券

於2013年1月，本公司成功發行7億美元（相當於人民幣44億元）8.25%次級永久資本證券，進一步優化資本結構，維持穩定及充裕的現金流。

借款

回顧期內，資本市場環境波動，本集團積極開拓多元化的資金來源，以延長債務組合的年期及有效減低再融資風險。本集團透過境內及境外的不同融資渠道，成功新增借款共人民幣123.44億元，而償還借款（包括匯兌收益）人民幣40.98億元。

本集團獲授合共人民幣76.94億元的銀行貸款；其中境內融資方面之新增借款為人民幣41.07億元，而境外融資方面之新增借款為人民幣35.87億元。

管理層的討論及分析 (續)

於2013年6月30日，本集團之銀行貸款、優先票據、可換股債券負債成份及其他借款分別為人民幣180.65億元、人民幣100.23億元、人民幣24.23億元及人民幣46.48億元。

還款時間表	於2013年 6月30日 (人民幣百萬元)	於2012年 12月31日 經重列 (人民幣百萬元)
銀行貸款		
1年之內	6,693	6,193
超過1年及於2年內	5,256	3,357
超過2年及於5年內	5,059	2,689
超過5年	1,057	1,027
小計	18,065	13,266
優先票據		
超過2年及於5年內	10,023	10,179
可換股債券 – 負債成份		
超過2年及於5年內	2,423	2,370
其他借款		
1年之內	1,754	–
超過1年及於2年內	2,170	1,200
超過2年及於5年內	525	–
超過5年	199	–
小計	4,648	1,200
合計	35,159	27,015

於2013年6月30日，本集團的銀行借款為人民幣108.33億元是以其土地使用權、物業及銀行存款作抵押（2012年12月31日：人民幣84.91億元）。本集團的其他借款人民幣9.5億元是以銀行存款作抵押。本集團的其他借款人民幣15.49億元是以其土地使用權、物業、廠房及設備作抵押（2012年12月31日：人民幣12億元），本集團的其他借款人民幣3.49億元是以其投資物業及若干收取租金的權利作抵押。本集團的若干附屬公司以其股份共同及個別地對境外借款、優先票據及可換股債券作出擔保。於2013年6月30日，該等附屬公司的淨資產為人民幣56.24億元（2012年12月31日：人民幣54.86億元）。

管理層的討論及分析 (續)

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金)除以總權益計算。於2013年6月30日,負債比率為57.9%(2012年12月31日:62.3%),顯示本集團的負債比率處於穩健水平。

貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元及美元計值,而本集團的可換股債券及優先票據則以美元計值。除已披露者外,本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

借款成本

回顧期內,本集團的借款總成本為人民幣12.12億元(2012年同期:人民幣11.00億元),主要由於2013年上半年較高的平均銀行貸款結餘。加權平均利息成本由8.5%下降至8.1%。

財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家,並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2013年6月30日,未完結擔保額為人民幣141.63億元(2012年12月31日:人民幣132.11億元)。該等擔保於以下時間終止:(i)發出房地產權證,這一般會於買家接手相關物業後一年內發出;或(ii)買家還清相關按揭貸款(以較早者為準)。

根據擔保條款,當該等買家拖欠按揭付款,本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款,而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備,因為一旦出現拖欠,相關物業的可變現淨市值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

另外,本集團與其他四方(「五位股東」)已按於利合的股權比例就人民幣35億元(2012年12月31日:人民幣26.50億元)的若干貸款提供擔保,當中本集團應佔擔保數額為人民幣7億元(2012年12月31日:人民幣5.30億元)。

五位股東就利合另一個人民幣9.87億元(2012年12月31日:人民幣27.02億元)的貸款提供擔保,當中本集團應佔擔保數額為人民幣2.47億元(2012年12月31日:人民幣6.75億元)。

管理層的討論及分析 (續)

本集團的附屬公司與三名中國房地產開發商 (統稱「合營各方」) 就一項人民幣12億元 (2012年12月31日: 人民幣22億元) 的貸款額度按彼等於一間共同控制實體 – 天津津南新城房地產開發有限公司 (「天津津南」) 的控股比例提供擔保, 本集團應佔擔保數額為人民幣3億元 (2012年12月31日: 人民幣5.5億元)。

本集團的附屬公司與一名中國房地產開發商 (「雅鴻合營方」) 就另一間共同控制實體 – 中山市雅鴻房地產開發有限公司 (「中山雅鴻」) 人民幣2億元 (2012年12月31日: 零) 的貸款額度均等提供擔保, 本集團應佔擔保數額為人民幣1億元 (2012年12月31日: 零)。

承擔

於2013年6月30日, 本集團就物業發展活動的承擔為人民幣209.83億元 (2012年12月31日: 人民幣217.03億元)。本集團已承諾支付的土地收購金或土地出讓金為人民幣40.40億元 (2012年12月31日: 人民幣6.12億元)。

人力資源

於2013年6月30日, 本集團共有15,448名僱員, 當中本集團高級管理人員佔124人及中層管理人員佔350人。就地理位置而言, 中國大陸有15,370名僱員, 而香港及澳門則有78名。截至2013年6月30日止六個月, 總薪酬成本 (包括董事酬金) 為人民幣7.08億元 (2012年同期: 人民幣5.76億元)。

簡要綜合中期資產負債表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

		於2013年 6月30日 (未經審核)	於2012年 12月31日 (經審核) 經重列 (附註3(a))	於2012年 1月1日 (經審核) 經重列 (附註3(a))
	附註			
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	7	5,663,959	5,222,680	3,573,015
土地使用權	7	2,865,226	2,810,175	2,455,028
發展中物業	11	16,814,201	14,790,727	13,865,049
無形資產	7	56,730	61,263	19,192
投資物業	7	5,887,900	5,589,600	5,248,000
於一間聯營公司之權益	8	90,994	117,738	204,762
於共同控制實體之權益	9	941,517	943,158	943,466
收購股本權益之預付款項	10	102,850	102,850	102,850
遞延所得稅資產		194,778	268,564	162,068
		32,618,155	29,906,755	26,573,430
流動資產				
發展中物業	11	29,388,127	33,775,215	30,298,717
持作銷售已落成物業	12	11,285,054	7,935,975	3,637,562
就收購土地使用權之預付款項	13	5,088,329	2,949,391	7,993,747
貿易及其他應收款項	14	8,559,000	6,596,434	4,813,013
預付稅項		125,985	57,059	68,887
有限制現金	15	5,512,339	3,880,085	2,644,128
現金及現金等值項目	16	10,035,917	5,748,597	4,582,591
		69,994,751	60,942,756	54,038,645
總資產				
		102,612,906	90,849,511	80,612,075
權益				
本公司股東應佔股本及儲備				
股本及溢價	17	3,642,725	3,658,542	3,658,542
其他儲備	18	1,266,100	1,190,094	946,992
保留盈利				
— 擬派股息		397,693	665,211	657,319
— 未分配保留盈利		21,764,884	20,099,616	16,411,680
		27,071,402	25,613,463	21,674,533
永久資本證券	21	4,481,249	—	—
非控股權益		2,315,677	2,298,344	2,082,310
總權益				
		33,868,328	27,911,807	23,756,843

簡要綜合中期資產負債表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	於2013年 6月30日 (未經審核)	於2012年 12月31日 (經審核) 經重列 (附註3(a))	於2012年 1月1日 (經審核) 經重列 (附註3(a))
負債				
非流動負債				
借款	19	24,289,102	18,452,325	12,170,458
可換股債券－負債成份	20	2,423,435	2,370,111	2,200,997
可換股債券－嵌入式金融衍生工具	20	508,799	660,728	860,497
遞延所得稅負債		1,259,354	1,753,072	1,549,574
		28,480,690	23,236,236	16,781,526
流動負債				
借款	19	8,447,069	6,192,561	6,608,260
貿易及其他應付款項	22	12,705,768	13,970,598	11,535,376
來自顧客的預收款項		9,599,980	9,682,304	13,511,865
當期稅項負債		9,511,071	9,856,005	8,418,205
		40,263,888	39,701,468	40,073,706
總負債		68,744,578	62,937,704	56,855,232
總權益及負債		102,612,906	90,849,511	80,612,075
流動資產淨額		29,730,863	21,241,288	13,964,939
總資產減流動負債		62,349,018	51,148,043	40,538,369

第24至第58頁的附註為本中期財務資料不可分割部份。

簡要綜合中期收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核) 經重列 (附註3(a))
營業額	6	15,215,531	11,847,870
銷售成本		(9,704,789)	(6,483,488)
毛利		5,510,742	5,364,382
銷售及營銷成本		(585,043)	(328,827)
行政開支		(668,908)	(561,182)
投資物業公允值收益	7	178,426	43,218
其他收益	24	103,628	51,984
其他開支	25	(38,104)	(51,666)
匯兌(虧損)/收益淨額	26	(51,784)	48,353
經營利潤		4,448,957	4,566,262
嵌入式金融衍生工具公允值收益	20	151,929	50,594
財務收益/(費用)淨額	27	312,712	(109,192)
一間聯營公司稅後虧損所佔份額	8	(26,744)	(53,969)
共同控制實體稅後虧損所佔份額	9	(11,641)	(4,071)
除所得稅前利潤		4,875,213	4,449,624
所得稅開支	28	(2,288,479)	(2,298,180)
期內利潤		2,586,734	2,151,444
以下人士應佔權益：			
— 本公司股東		2,133,878	2,070,475
— 永久資本證券持有人		159,311	—
— 非控股權益		293,545	80,969
		2,586,734	2,151,444
期內本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	29	0.619	0.600
— 攤薄	29	0.528	0.553

第24至第58頁的附註為本中期財務資料不可分割部份。

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
股息	30	397,693	408,389

簡要綜合中期全面收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	截至6月30日止六個月	
	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核) 經重列 (附註3(a))
期內利潤	2,586,734	2,151,444
期內其他全面收益(經扣除稅項後)	-	-
期內全面收益總額	2,586,734	2,151,444
以下人士應佔全面收益總額：		
— 本公司股東	2,133,878	2,070,475
— 永久資本證券持有人	159,311	-
— 非控股權益	293,545	80,969
	2,586,734	2,151,444

第24至第58頁的附註為本中期財務資料不可分割部份。

簡要綜合中期權益變動表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	本公司股東應佔				永久 資本證券	非控股 權益	總權益
	股本 及溢價 (附註17)	其他儲備 (附註18)	保留盈利	合計 (未經審核)			
於2012年1月1日結餘 (經重列)	3,658,542	946,992	17,068,999	21,674,533	-	2,082,310	23,756,843
全面收益							
期內利潤	-	-	2,070,475	2,070,475	-	80,969	2,151,444
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
截至2012年6月30日止六個月全面收益總額	-	-	2,070,475	2,070,475	-	80,969	2,151,444
與股東以其股東身份進行的交易：							
轉入法定儲備及企業發展基金	-	164,836	(164,836)	-	-	-	-
股息	-	-	(653,163)	(653,163)	-	-	(653,163)
於2012年6月30日結餘	3,658,542	1,111,828	18,321,475	23,091,845	-	2,163,279	25,255,124
於2013年1月1日結餘 (經重列)	3,658,542	1,190,094	20,764,827	25,613,463	-	2,298,344	27,911,807
全面收益							
期內利潤	-	-	2,133,878	2,133,878	159,311	293,545	2,586,734
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
截至2013年6月30日止六個月全面收益總額	-	-	2,133,878	2,133,878	159,311	293,545	2,586,734
與股東以其股東身份進行的交易：							
購回本公司股份 (附註17)	(15,817)	-	-	(15,817)	-	-	(15,817)
轉入法定儲備及企業發展基金	-	76,006	(76,006)	-	-	-	-
發行永久資本證券 (附註21)	-	-	-	-	4,321,938	-	4,321,938
非控股權益注資	-	-	-	-	-	40,000	40,000
股息 (附註30(a))	-	-	(660,122)	(660,122)	-	-	(660,122)
已向非控股權益宣派之股息	-	-	-	-	-	(316,212)	(316,212)
於2013年6月30日結餘	3,642,725	1,266,100	22,162,577	27,071,402	4,481,249	2,315,677	33,868,328

第24至第58頁的附註為本中期財務資料不可分割部份。

簡要綜合中期現金流量表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核) 經重列 (附註3(a))
經營活動所用的現金淨額		(5,305,603)	(2,032,461)
投資活動所用的現金淨額		(815,034)	(113,983)
融資活動產生的現金淨額		10,459,741	6,438,646
現金及現金等值項目的增加		4,339,104	4,292,202
現金及現金等值項目的匯兌(虧損)/收益		(51,784)	48,353
於1月1日的現金及現金等值項目(經重列)	16	5,748,597	4,582,591
於6月30日的現金及現金等值項目	16	10,035,917	8,923,146

第24至第58頁的附註為本中期財務資料不可分割部份。

中期財務資料附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

1 一般資料

雅居樂地產控股有限公司(「本公司」)於2005年7月14日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事中華人民共和國(「中國」)的物業發展。

本公司股份於2005年12月15日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

中期財務資料已於2013年8月15日獲本公司董事會批准發出。

中期財務資料並未經審核。

2 編製基準

截至2013年6月30日止六個月的該等中期財務資料乃根據香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」編製。中期財務資料應與截至2012年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽，該等財務報表是根據香港會計師公會(「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」)所編製。

3 會計政策

除下文所述者外，所應用之會計政策與本集團截至2012年12月31日止年度之年度綜合財務報表一致，相關政策見該等年度綜合財務報表。

(a) 於共同控制實體之權益的會計政策變更

於2013年1月1日之前，本集團於共同控制實體的權益乃按比例綜合入賬。

本集團於2013年1月1日採納香港財務報告準則第11號「合營安排」，致使本集團更改其於合營安排的權益的會計政策。本集團亦於同時間採納香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第12號「其他實體權益的披露」以及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」及香港會計準則第27號「獨立財務報表」之後續修訂。

根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的投資分類為合營業務或合營企業，乃根據各投資方的合約權利及責任(而非合營安排的法定結構)作分類。經評估其合營安排的性質後，本集團釐定該等合營安排為合營企業。

3 會計政策 (續)

(a) 於共同控制實體之權益的會計政策變更 (續)

本集團根據香港財務報告準則第11號的過渡性條文，就合營企業權益追溯應用新政策。本集團於最早呈報期間開始時(2012年1月1日)將其於先前按比例綜合入賬的資產及負債總賬面值確認為本集團合營企業的投資金額，亦即視作本集團應用權益會計法時於合營企業的投資成本。

根據權益會計法，於合營企業的權益最初按成本確認，隨後進行調整以確認本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收益的變動。倘本集團應佔合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益(包括實際上構成本集團於合營企業的投資淨額部份的任何長期權益)，則本集團不會再確認虧損，除非本集團產生負債或代表合營企業付款，則作別論。

合營企業的會計政策已作必要修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。會計政策變更自2012年1月1日起已獲應用，對本集團所呈報期間的資產淨值並無影響。

下表列示會計政策變更對本集團於2012年12月31日及2012年1月1日的綜合資產負債表、截至2012年12月31日止年度及截至2012年6月30日止六個月的綜合全面收益表及綜合現金流量表的影響。會計政策變更對每股盈利並無影響。

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

3 會計政策 (續)

(a) 於共同控制實體之權益的會計政策變更 (續)

對綜合資產負債表的影響 增加 / (減少)	於2012年 12月31日	於2012年 1月1日
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	(718)	(787)
於共同控制實體之權益	943,158	943,466
遞延所得稅資產	(11,928)	(11,278)
	930,512	931,401
流動資產		
發展中物業	(2,488,898)	(1,993,135)
貿易及其他應收款項	737,770	(1,458)
預付稅項	(6,185)	(1,832)
有限制現金	(5,545)	–
現金及現金等值項目	(55,195)	(101,123)
	(1,818,053)	(2,097,548)
總資產	(887,541)	(1,166,147)
負債		
非流動負債		
借款	(550,000)	–
流動負債		
借款	–	(1,051,450)
貿易及其他應付款項	(204,473)	(114,697)
來自顧客的預收款項	(133,068)	–
	(337,541)	(1,166,147)
總負債	(887,541)	(1,166,147)

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明, 所有金額均以人民幣千元計)

3 會計政策 (續)

(a) 於共同控制實體之權益的會計政策變更 (續)

	截至 2012年 12月31日 止年度	截至 2012年 6月30日 止六個月
對綜合全面收益表的影響 增加 / (減少)		
營業額	(182,297)	—
銷售成本	(175,704)	—
毛利	(6,593)	—
銷售及營銷成本	(5,830)	—
行政開支	(4,310)	(5,973)
其他收益	(947)	(545)
經營利潤	2,600	5,428
共同控制實體稅後虧損所佔份額	1,950	4,071
除所得稅前利潤	650	1,357
所得稅開支	650	1,357
年內 / 期內利潤	—	—
	截至 2012年 12月31日 止年度	截至 2012年 6月30日 止六個月
對綜合現金流量表的影響 增加 / (減少)		
經營活動產生的現金淨額	282,746	(42,614)
投資活動產生的現金淨額	(743,254)	(274,959)
融資活動產生的現金淨額	506,450	350,000
現金及現金等值項目的匯兌收益	(14)	—
現金及現金等值項目的增加	45,928	32,427

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

3 會計政策 (續)

- (b) 中期所得稅按預期總年度盈利所適用之稅率計入。
- (c) 預期沒有其他於中期期間首次生效的經修訂準則及詮釋對本集團有重大影響。
- (d) 於2013年1月1日起期間已發佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋。

		自下列日期起 或之後的 年度期間 開始生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	2015年1月1日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修改)	強制性生效日期及過渡性披露	2015年1月1日
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：披露－金融資產及 金融負債的抵銷	2014年1月1日
修改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(2011修訂)	投資實體	2014年1月1日
修改香港會計準則第36號	非金融資產的可收回金額的披露	2014年1月1日
國際財務報告詮釋委員會／香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第21號	徵費	2014年1月1日

管理層現正評估其影響，目前尚無法斷定其是否會導致本集團的主要會計政策及財務資料之呈報發生重大變化。

4 主要會計估計及判斷

編製中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而此等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產與負債及收入與支出的呈報金額，有關估計與實際結果可能存在差異。

在編製該等簡要綜合中期財務資料時，管理層在應用本集團的會計政策及估計不確定因素的主要來源時所作出的重大判斷與編製截至2012年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括貨幣風險、利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

本簡要綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所規定之所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至2012年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

本集團的風險管理政策自年結日起並無任何重大變動。

(b) 流動資金風險

截至2013年6月30日止六個月期間，本集團之非流動借款增加約人民幣5,890,101,000元，而流動借款增加約人民幣2,254,508,000元。

於2013年1月18日，本公司發行次級永久資本證券，所得款項淨額為人民幣4,321,938,000元（附註21）。

(c) 公允值估計

公允值估計的不同級別界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1級）。
- 除第1級所包括的報價外，資產或負債的可觀察輸入數據，可為直接（即價格）或間接（即源自價格）（第2級）。
- 資產或負債的輸入數據並非依據可觀察市場數據（即不可觀察輸入數據）（第3級）。

嵌入式金融衍生工具僅為採用第3級估值方法按公允值入賬的金融資產。

截至2013年6月30日止六個月期間，並無影響本集團金融資產及金融負債公允值的重大業務或經濟環境變動。

截至2013年6月30日止六個月期間，並無對金融資產進行重大重新分類。

6 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。根據本公司執行董事審閱並用於制定策略性決策之報告，也是管理層決定經營分部的依據。

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

6 分部資料 (續)

本集團分為四個業務分部：物業發展、物業管理、酒店營運及物業投資。本集團之聯營公司及合營企業從事物業開發，並列入物業發展分部。由於本公司執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，而本集團少於10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現。各經營分部業績不包括嵌入式金融衍生工具公允值收益、財務收益／(費用)淨額、一間聯營公司稅後虧損所佔份額及共同控制實體稅後虧損所佔份額。

截至2013年及2012年6月30日止六個月的分部業績及資本開支如下：

截至2013年6月30日止六個月

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	本集團
總分部銷售額	14,779,280	364,297	161,167	20,055	15,324,799
分部間銷售額	-	(109,268)	-	-	(109,268)
外界客戶銷售額	14,779,280	255,029	161,167	20,055	15,215,531
分部業績	4,368,947	(14,351)	(86,452)	180,813	4,448,957
嵌入式金融衍生工具公允值收益 (附註20)					151,929
財務收益淨額(附註27)					312,712
一間聯營公司稅後虧損所佔份額 (附註8)	(26,744)	-	-	-	(26,744)
共同控制實體稅後虧損所佔份額 (附註9)	(11,641)	-	-	-	(11,641)
除所得稅前利潤					4,875,213
所得稅開支(附註28)					(2,288,479)
期內利潤					2,586,734
資本開支	407,094	2,700	195,400	119,874	725,068
折舊	37,992	2,267	74,566	-	114,825
土地使用權及無形資產攤銷	19,771	111	23,587	-	43,469
投資物業公允值收益	-	-	-	178,426	178,426

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明, 所有金額均以人民幣千元計)

6 分部資料 (續)

截至2012年6月30日止六個月
(經重列)

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	本集團
總分部銷售額	11,503,517	266,083	133,415	10,376	11,913,391
分部間銷售額	-	(65,521)	-	-	(65,521)
外界客戶銷售額	11,503,517	200,562	133,415	10,376	11,847,870
分部業績	4,614,524	(11,641)	(81,914)	45,293	4,566,262
嵌入式金融衍生工具公允值收益 (附註20)					50,594
財務費用淨額(附註27)					(109,192)
一間聯營公司稅後虧損所佔份額 (附註8)	(53,969)	-	-	-	(53,969)
共同控制實體稅後虧損所佔份額 (附註9)	(4,071)	-	-	-	(4,071)
除所得稅前利潤					4,449,624
所得稅開支(附註28)					(2,298,180)
期內利潤					2,151,444
資本開支	158,972	1,554	139,408	51,782	351,716
折舊	27,903	2,383	51,252	-	81,538
土地使用權及無形資產攤銷	7,764	35	22,095	-	29,894
投資物業公允值收益	-	-	-	43,218	43,218

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

6 分部資料 (續)

以下為於2013年6月30日的分部資產及負債：

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	撇銷	本集團
分部資產	89,196,155	475,820	7,099,093	5,887,900	(366,825)	102,292,143
未分配資產						320,763
總資產						102,612,906
分部負債	18,387,070	577,838	3,605,443	102,222	(366,825)	22,305,748
未分配負債						46,438,830
總負債						68,744,578
分部資產包括：						
於一間聯營公司之權益 (附註8)	90,994	-	-	-		90,994
於共同控制實體之權益 (附註9)	941,517	-	-	-		941,517

以下為於2012年12月31日的分部資產及負債：
(經重列)

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	撇銷	本集團
分部資產	78,114,697	425,029	6,727,104	5,589,600	(332,542)	90,523,888
未分配資產						325,623
總資產						90,849,511
分部負債	19,373,584	480,925	3,568,614	562,321	(332,542)	23,652,902
未分配負債						39,284,802
總負債						62,937,704
分部資產包括：						
於一間聯營公司之權益 (附註8)	117,738	-	-	-		117,738
於共同控制實體之權益 (附註9)	943,158	-	-	-		943,158

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

6 分部資料 (續)

除詳列於附註3(a)項之會計政策變更的影響外，分部的劃分以及分部盈利或虧損的計量與最近的年度財務報表相比沒有變化。

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、應收款項及現金結餘。未分配資產包括遞延稅項資產及預付稅項。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及可換股債券。

資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業及無形資產之添置。

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

7 土地使用權、物業、廠房及設備、無形資產及投資物業

	土地使用權 (附註(a))	物業、廠房 及設備 (附註(b))	無形資產	投資物業 (附註(c))
截至2012年6月30日止六個月 (經重列)				
於2012年1月1日期初賬面淨值	2,455,028	3,573,015	19,192	5,248,000
添置	57,578	201,734	40,622	51,782
處置	-	(6,037)	-	-
轉撥至發展中物業	(106,305)	-	-	-
投資物業公允值收益	-	-	-	43,218
折舊 (附註23)	-	(81,538)	-	-
攤銷				
— 資本化計入在建工程	(2,322)	-	-	-
— 確認為開支 (附註23)	(22,346)	-	(5,226)	-
於2012年6月30日期末賬面淨值	2,381,633	3,687,174	54,588	5,343,000
截至2013年6月30日止六個月				
於2013年1月1日期初賬面淨值	2,810,175	5,222,680	61,263	5,589,600
添置	44,163	557,162	3,869	119,874
處置	-	(1,058)	-	-
轉撥自發展中物業	45,955	-	-	-
投資物業公允值收益	-	-	-	178,426
折舊 (附註23)	-	(114,825)	-	-
攤銷				
— 資本化計入在建工程	(3,894)	-	-	-
— 確認為開支 (附註23)	(31,173)	-	(8,402)	-
於2013年6月30日期末賬面淨值	2,865,226	5,663,959	56,730	5,887,900

附註：

- (a) 土地使用權包括購入位於中國若干土地使用權 (按租約持有超過50年) 的成本，主要為用作酒店物業或自用樓宇。

於2013年6月30日，價值人民幣1,436,157,000元 (2012年12月31日：人民幣1,529,676,000元) 的土地使用權已作為本集團借款的抵押品 (附註19)。

- (b) 於2013年6月30日，價值人民幣1,319,466,000元 (2012年12月31日：人民幣38,937,000元) 的物業、廠房及設備已作為本集團借款的抵押品 (附註19)。

- (c) 本集團投資物業於2013年6月30日之公允值乃由獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司所評估。公允值乃按活躍市場價格基準計算，並於必要時根據特定資產的性質、位置或狀況作出調整。

於2013年6月30日，投資物業分別包含價值人民幣4,297,410,000元 (2012年12月31日：人民幣4,275,348,000元) 的已落成物業及價值人民幣1,590,490,000元 (2012年12月31日：人民幣1,314,252,000元) 的在建物業。

於2013年6月30日，價值人民幣2,579,644,000元 (2012年12月31日：人民幣2,557,844,000元) 的投資物業已作為本集團向銀行借款的抵押品 (附註19)。

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

8 於一間聯營公司之權益

該款項指本集團佔廣州利合房地產開發有限公司(「利合」)(本集團與其他四家中國房地產開發商(「五位股東」)各自均等持有其20%股權)的淨資產份額。利合主要從事廣州一個房地產項目開發。

期內於一間聯營公司內權益之變動：

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
於1月1日結餘	117,738	204,762
一間聯營公司稅後虧損所佔份額	(26,744)	(53,969)
於6月30日結餘	90,994	150,793
應收一間聯營公司款項(附註34(c))	1,243,792	839,717

本集團應佔其聯營公司的總資產、負債、收入及業績如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
資產	4,392,478	4,654,850
負債	4,301,484	4,504,057
收入	157,026	106,859
稅後虧損	(26,744)	(53,969)

利合的上述物業開發項目應付的土地款項包括三期。根據協定的土地出讓金付款時間表，最後一期人民幣10,200,000,000元的土地出讓金須於2011年12月償還。截至2013年6月30日，尚未支付的最後一期土地出讓金合共人民幣7,700,000,000元。利合管理層正與有關當局就該等尚未支付的土地出讓金的付款時間表協商，並於2013年7月31日進一步支付了約人民幣1,500,000,000元的土地款。根據由利合管理層發起的持續協商及其從外聘律師所得的諮詢意見，本公司董事認為推遲支付土地出讓金不會對本集團於2013年6月30日的財務狀況及經營業績產生重大的不利影響。

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

9 於共同控制實體之權益

本集團共同控制實體的詳情如下：

	所持已發行 股份詳情	註冊成立 所在國家	於 2013年6月30日 持有權益百分比 間接
天津和安投資有限公司 (「和安」)(附註(1))	人民幣10,000,000元	中國	25%
天津津南新城房地產開發有限公司 (「天津津南」)(附註(1))	人民幣3,667,300,000元	中國	25%
中山市雅鴻房地產開發有限公司 (「中山雅鴻」)(附註(2))	人民幣10,000,000元	中國	50%
廣州市眾譽房地產開發有限公司 (「廣州眾譽」)(附註(3))	人民幣20,000,000元	中國	50%

附註：

- (1) 2010年8月，本集團與三名中國房地產開發商(統稱「合營各方」)訂立協議，共同發展天津房地產項目，並據此成立和安(中介投資控股公司)及天津津南(項目發展公司)。合營各方各自均等持有項目25%股權。截至2013年6月30日，本集團已向天津津南注資人民幣916,825,000元。

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年 經重列
於1月1日結餘	941,516	943,466
一間共同控制實體稅後虧損所佔份額	(9,999)	(4,071)
於6月30日結餘	931,517	939,395
應收一間共同控制實體款項(附註34(c))	775,000	275,000

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

9 於共同控制實體之權益 (續)

附註：(續)

本集團應佔共同控制實體的總資產、負債、收入及業績如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年 經重列
資產	2,273,511	2,177,226
負債	1,341,994	1,237,831
收入	42	-
稅後虧損	(9,999)	(4,071)

- (2) 根據於2012年12月訂立的股份轉讓協議，本集團向一名獨立第三方（「雅鴻合營方」）以代價人民幣5,000,000元出售一間附屬公司－中山市雅鴻房地產開發有限公司（「中山雅鴻」）的50%權益。完成交易後，本集團與雅鴻合營方各自均等持有中山雅鴻50%股權，而中山雅鴻成為本集團一間共同控制實體。

於2013年1月1日結餘（經重列）	1,642
一間共同控制實體稅後虧損所佔份額	(1,642)
於2013年6月30日結餘	-
應收一間共同控制實體款項（附註34(c)）	305,854
應付一間共同控制實體款項（附註34(c)）	10,000

本集團應佔共同控制實體的總資產、負債、收入及業績如下：

	截至 2013年 6月30日 止六個月
資產	479,463
負債	479,463
收入	-
稅後虧損	(1,642)

本集團並無就中山雅鴻確認金額為人民幣1,875,000元之虧損。

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

9 於共同控制實體之權益 (續)

附註：(續)

- (3) 於2013年1月，本集團與一間中國房地產開發商（「眾譽合營方」）訂立協議，共同成立廣州市眾譽房地產開發有限公司（「廣州眾譽」）。本集團與眾譽合營方各自均等持有廣州眾譽50%股權，而廣州眾譽被視為本集團的共同控制實體。於2013年6月30日，本集團已向廣州眾譽注資人民幣10,000,000元。截至2013年6月30日止六個月，廣州眾譽尚未進行任何業務活動，因此本集團並無確認廣州眾譽任何稅後業績所佔份額。

10 收購股本權益之預付款項

此金額是本集團收購某一國內房地產開發項目2.5%股本權益的預付款項。

11 發展中物業

	2013年 6月30日	2012年 12月31日 經重列
預期將落成的發展中物業：		
— 計入流動資產於一個營運週期內落成	29,388,127	33,775,215
— 計入非流動資產於一個營運週期外落成	16,814,201	14,790,727
	46,202,328	48,565,942
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	16,290,781	16,319,378
— 資本化利息	2,939,481	2,634,428
— 土地使用權	26,972,066	29,612,136
	46,202,328	48,565,942

所有發展中物業均位於中國。

截至2013年6月30日止六個月的借款資本化比率為8.10%（截至2012年6月30日止六個月：8.53%）。

於2013年6月30日，計入發展中物業賬面淨值為人民幣14,473,979,000元（2012年12月31日：人民幣9,728,294,000元）的土地使用權已作為本集團借款的抵押品（附註19）。

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

12 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國。

於2013年6月30日，約人民幣370,203,000元（2012年12月31日：人民幣201,312,000元）的持作銷售已落成物業已作為本集團銀行借款的抵押品（附註19(d)）。

13 就收購土地使用權的預付款項

該等金額為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關金額將於本集團取得該土地的合同使用權時轉入資產負債表的發展中物業或土地使用權。

14 貿易及其他應收款項

	2013年 6月30日	2012年 12月31日 經重列
貿易應收款項（附註(a)）	2,363,637	1,933,595
其他應收款項：		
— 第三方	1,928,818	1,656,764
— 一間聯營公司（附註34(c)）	1,243,792	1,139,716
— 共同控制實體（附註34(c)）	1,080,854	987,921
預付營業稅及其他稅項	359,964	305,644
土地拍賣保證金	1,388,139	375,320
預付款項	193,796	197,474
	8,559,000	6,596,434

於2013年6月30日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。除下文所述之已屆滿但未作減值處理者外，所有結餘均已完全履行。

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

14 貿易及其他應收款項 (續)

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。物業銷售的貿易應收款項乃按有關買賣協議訂立條款結算。於2013年6月30日及2012年12月31日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2013年6月30日	2012年12月31日 經重列
90日內	1,745,070	1,391,634
90日以上及365日以內	492,068	339,551
365日以上及2年以內	126,499	202,410
	2,363,637	1,933,595

於2013年6月30日，人民幣492,706,000元（2012年12月31日：人民幣399,877,000元）的貿易應收款項已屆滿但未作減值處理。由於本集團於收到未結清結餘及向買家轉移業權前，通常會持有物業抵押，因此董事認為可收回逾期貿易應收款項且並無就截至2013年6月30日之逾期應收款項計提撥備（2012年12月31日：零）。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2013年6月30日	2012年12月31日
90日內	239,432	125,909
90日以上及365日以內	142,615	132,017
365日以上及2年以內	110,659	141,951
	492,706	399,877

- (b) 貿易及其他應收款項之賬面值主要以人民幣計值。

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

15 有限制現金

	2013年 6月30日	2012年 12月31日 經重列
按揭貸款的擔保存款 (附註(a))	57,796	76,698
預售物業建築的擔保存款 (附註(b))	2,839,956	2,649,758
意外補償訂金 (附註(c))	157,113	120,494
借款的抵押品 (附註(d))	2,457,474	1,033,135
	5,512,339	3,880,085
以人民幣計值 (附註(e))	5,184,868	3,546,953
以其他貨幣計值	327,471	333,132
	5,512,339	3,880,085

附註：

- (a) 有關金額為已存入若干銀行作為擔保存款的現金，為該等銀行授予本集團物業買家的按揭貸款融資作擔保。
- (b) 根據地方國有土地資源管理局發出的相關文件，本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。該等存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於結算有關物業項目的建造材料應付款項或建造費用。有關擔保存款的餘額將於相關預售物業竣工或簽發房地產權證後（以較早者為準）得以解除。
- (c) 根據若干地方政府於2005年頒佈的規例，本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶維持若干現金金額。該筆金額僅可在工人於本集團的建築項目施工過程中意外受傷時，用作支付其醫療開支及補償費用。
- (d) 有關金額指為本集團人民幣1,684,649,000元（2012年12月31日：人民幣1,246,004,000元）的銀行借款（附註19(d)）及人民幣950,000,000元（2012年12月31日：零）的其他借款（附註19(f)）作抵押的銀行存款，該等擔保存款將於償還相關借款後解除。
- (e) 以人民幣計值的結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

16 現金及現金等值項目

	2013年 6月30日	2012年 12月31日 經重列
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	8,102,910	5,416,321
短期銀行存款	1,933,007	332,276
	10,035,917	5,748,597
以人民幣計值(附註(a))	7,451,280	4,954,110
以其他貨幣計值	2,584,637	794,487
	10,035,917	5,748,597

附註：

(a) 以人民幣計值的結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

17 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定					
於2013年及2012年6月30日	10,000,000,000	1,000,000			
已發行及繳足股款之股本變動					
截至2012年6月30日止六個月					
於2012年1月1日及6月30日	3,449,450,000	344,945	363,217	3,295,325	3,658,542
截至2013年6月30日止六個月					
於2013年1月1日	3,449,450,000	344,945	363,217	3,295,325	3,658,542
購回本公司股份(附註(a))	(2,100,000)	(210)	(170)	(15,647)	(15,817)
於2013年6月30日	3,447,350,000	344,735	363,047	3,279,678	3,642,725

附註：

- (a) 截至2013年6月30日止六個月，本公司在聯交所購回2,100,000股股份。就購回股份所支付的代價19,585,000港元(相當於人民幣15,817,000元)已從股本及溢價中扣除。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

18 其他儲備

	合併儲備 (附註(a))	法定儲備及 企業發展基金 (附註(b))	合計
截至2012年6月30日止六個月			
於2012年1月1日結餘	442,395	504,597	946,992
轉自保留盈利	-	164,836	164,836
於2012年6月30日結餘	442,395	669,433	1,111,828
截至2013年6月30日止六個月			
於2013年1月1日結餘	442,395	747,699	1,190,094
轉自保留盈利	-	76,006	76,006
於2013年6月30日結餘	442,395	823,705	1,266,100

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據集團重組(為本公司在聯交所上市而進行)而收購的附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據關於在中國成立外資企業的有關規則及規例以及本集團的若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部份除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。

提取企業發展基金僅由附屬公司的董事會決定。

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

19 借款

	2013年 6月30日	2012年 12月31日 經重列
列作非流動負債的借款：		
優先票據 (附註(a))		
— 於2009年發行的優先票據 (「2009年優先票據」) (附註(a)(i))	1,800,305	1,825,818
— 於2010年發行的優先票據 (「2010年優先票據」) (附註(a)(ii))	3,962,232	4,025,558
— 於2012年發行的優先票據 (「2012年優先票據」) (附註(a)(iii))	4,260,818	4,327,380
長期銀團貸款		
— 有抵押 (附註(b))	950,000	950,000
— 無抵押 (附註(c))	4,926,840	2,525,714
長期銀行借款		
— 有抵押 (附註(d))	8,197,997	6,294,656
— 無抵押 (附註(e))	1,916,270	2,249,756
其他借款 (附註(f))		
— 有抵押	1,898,400	1,200,000
— 無抵押	1,200,000	—
減：非流動借款的當期部份	(4,823,760)	(4,946,557)
	24,289,102	18,452,325
列作流動負債的借款：		
短期銀行借款		
— 有抵押 (附註(d))	1,684,649	1,246,004
— 無抵押 (附註(e))	388,660	—
短期其他借款 (附註(f))		
— 有抵押	950,000	—
— 無抵押	600,000	—
非流動借款的當期部份	4,823,760	4,946,557
	8,447,069	6,192,561
借款總額	32,736,171	24,644,886

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

19 借款 (續)

附註：

(a) 優先票據

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並由抵押該等附屬公司股份作擔保。於2013年6月30日，該等附屬公司的資產淨值約為人民幣5,623,874,000元(2012年12月31日：人民幣5,486,291,000元)。

(i) 2009年優先票據

於2009年11月14日，本公司按面值的97.562%發行總面值為300,000,000美元(相當於約人民幣2,048,430,000元)的10%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為285,384,000美元(相當於人民幣1,948,633,000元)。2009年優先票據將於2016年11月到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2009年優先票據。

(ii) 2010年優先票據

於2010年4月28日，本公司按面值發行總面值為650,000,000美元(相當於約人民幣4,436,965,000元)的8.875%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為636,600,000美元(相當於人民幣4,343,810,000元)。2010年優先票據將於2017年4月到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2010年優先票據。

(iii) 2012年優先票據

於2012年3月20日，本公司按面值發行總面值為700,000,000美元(相當於約人民幣4,406,841,000元)的9.875%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為686,993,000美元(相當於人民幣4,324,896,000元)。2012年優先票據將於2017年3月到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2012年優先票據。

於綜合資產負債表中確認的上述優先票據計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
於1月1日的面值	10,178,756	5,838,998
新增	-	4,324,896
發行成本攤銷	20,746	18,191
匯兌(收益)/虧損	(176,147)	40,614
於6月30日的賬面值	10,023,355	10,222,699

(b) 本集團一間附屬公司與一組銀行訂立一份銀行貸款協議，據此已向該附屬公司授予人民幣1,000,000,000元的貸款融資，該項融資將於2019年1月3日到期，由該附屬公司的若干物業作為抵押。於2013年6月30日，本公司所支用貸款的賬面值為人民幣950,000,000元(2012年12月31日：人民幣950,000,000元)。

(c) 本公司與多組銀行訂立多份銀行貸款協議，據此已向本公司授予1,592,500,000港元、2,350,000,000港元及3,978,000,000港元的融資，該等融資將分別於2013年9月7日、2014年7月13日及2016年5月15日到期，由本集團若干附屬公司以該等附屬公司的股份共同擔保。於2013年6月30日，本公司所支用貸款的賬面值為6,188,616,000港元(相當於人民幣約4,926,840,000元)(2012年12月31日：3,127,022,000港元，相當於人民幣約2,525,714,000元)。

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

19 借款 (續)

附註：(續)

- (d) 於2013年6月30日，本集團的銀行借款人民幣9,882,646,000元乃以其土地使用權、物業及銀行存款作抵押(2012年12月31日：人民幣7,540,660,000元)。
- (e) 於2013年6月30日，無抵押銀行借款人民幣2,304,930,000元(2012年12月31日：人民幣2,249,756,000元)由本集團若干附屬公司擔保。
- (f) 於2013年6月30日，本集團與若干金融機構訂立多份新的其他借款協議，籌集借款合共人民幣4,648,400,000元。本集團的其他借款人民幣950,000,000元(2012年12月31日：零)由其銀行存款作抵押(附註15(d))，本集團的其他借款人民幣1,548,700,000元(2012年12月31日：人民幣1,200,000,000元)由其土地使用權及物業、廠房及設備作抵押(附註7)，而本集團其他借款人民幣349,700,000元由其投資物業(附註7)及若干收取租金收入的權利作抵押。

銀行借款、銀團貸款及其他借款的變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年 經重列
於1月1日的期初金額	14,466,130	12,939,720
借款的增添	12,344,300	5,110,774
借款的償還	(3,967,599)	(1,997,290)
匯兌(收益)/虧損	(130,015)	20,999
於6月30日的期末金額	22,712,816	16,074,203

本集團有以下未動用的借款額度：

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
浮動利率		
— 1年後屆滿	2,543,085	1,483,581

20 可換股債券

於2011年4月28日，本公司發行於2016年4月27日到期的4.0%可換股債券(「可換股債券」)，其本金總額為5億美元(相當於約人民幣32.53億元)。債券持有人可選擇將可換股債券兌換為本公司每股面值0.1港元的繳足普通股。可換股債券的初始換股價為每股18.256港元(按固定匯率1.00美元兌7.774港元換算)，惟可根據規管可換股債券之條款及條件予以調整。於2013年6月30日，在派發於發行可換股債券後的期間股息後，換股價調整至每股16.561港元。

發行的可換股債券所得款項淨額491,902,000美元(相當於人民幣3,199,875,000元)已於2011年4月28日收取。

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

20 可換股債券 (續)

可換股債券已確認作為嵌入式金融衍生工具及負債成份如下：

- 一 嵌入式金融衍生工具包括可換股債券持有人以換股價將可換股債券兌換為本公司普通股的選擇權的公允值；可換股債券持有人要求本公司贖回可換股債券的選擇權的公允值；以及本公司贖回可換股債券的選擇權的公允值。

該等嵌入式選擇權為相互依賴，僅其中一項選擇權可被行使。因此，該等選擇權不可分開入賬，而是確認為單一的複合衍生工具。

- 一 負債成份最初按其公允值確認，即於初始確認時以所得款項淨額減去衍生工具部份的公允值後的餘額，其後以攤銷成本入賬。

可換股債券已由獨立合資格評估師威格斯資產評估顧問有限公司於2013年6月30日進行估值。二項式模型用作計算嵌入式金融衍生工具的估值。

可換股債券的負債成份及嵌入式金融衍生工具的變動載列如下：

	負債成份	嵌入式 金融衍生工具	合計
截至2012年6月30日止六個月			
於2012年1月1日	2,200,997	860,497	3,061,494
嵌入式金融衍生工具公允值收益	-	(50,594)	(50,594)
按實際利率法確認利息	147,071	-	147,071
應付利息	(63,249)	-	(63,249)
匯兌虧損	8,663	-	8,663
於2012年6月30日	2,293,482	809,903	3,103,385
截至2013年6月30日止六個月			
於2013年1月1日	2,370,111	660,728	3,030,839
嵌入式金融衍生工具公允值收益	-	(151,929)	(151,929)
按實際利率法確認利息	156,725	-	156,725
應付利息	(61,787)	-	(61,787)
匯兌收益	(41,614)	-	(41,614)
於2013年6月30日	2,423,435	508,799	2,932,234

直至2013年6月30日，概無可換股債券獲兌換或贖回。

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

21 永久資本證券

於2013年1月18日，本公司發行本金總額為700,000,000美元的次級永久資本證券（「永久資本證券」）。扣除發行費用後的所得款項淨額為687,432,500美元（相當於約人民幣4,321,938,000元）。永久資本證券並無屆滿日期，而分派金額可按本公司的酌情權遞延派付。因此，永久資本證券分類為股本工具，並在綜合資產負債表內列作權益。截至2013年6月30日止，該金額包括應付未付之分派付款為人民幣159,311,000元。

22 貿易及其他應付款項

	2013年 6月30日	2012年 12月31日 經重列
貿易應付款項（附註(a)）	9,905,347	11,189,613
其他應付款項來自：		
— 關連方（附註34(c)）	501,298	349,485
— 第三方（附註(b)）	1,417,723	1,317,056
應付員工福利	30,741	33,629
應計費用	611,600	793,846
其他應付稅項	239,059	286,969
	12,705,768	13,970,598

附註：

(a) 本集團於2013年6月30日及2012年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2013年6月30日	2012年12月31日 經重列
90日內	8,132,942	9,326,895
90日以上及於180日以內	938,175	884,144
180日以上及於365日以內	469,684	597,732
365日以上	364,546	380,842
	9,905,347	11,189,613

(b) 一地方政府委任本集團為當地政府進行土地清理及主要基礎設施建設項目。政府將就工程建設的進度向本集團分期支付款項（不計利息）。本集團產生的建築成本將按實際基準以政府支付的工程進度款項補償或與之相抵銷。於2013年6月30日，該項目仍然在建中。收取的政府墊款經扣除產生的相關建築成本後的淨額人民幣259,004,000元（2012年12月31日：人民幣299,397,000元），已確認為其他應付款項。

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

23 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年 經重列
僱員福利開支 — 包括董事酬金	707,595	575,900
— 物業發展	439,046	360,630
— 物業管理	206,373	166,097
— 酒店營運	62,176	49,173
核數師酬金	3,000	2,700
廣告費	448,211	226,218
折舊 (附註7)	114,825	81,538
攤銷無形資產 (附註7)	8,402	5,226
攤銷土地使用權 (附註7)	31,173	22,346
已售物業成本	8,184,686	5,208,199
銷售物業的營業稅及其他徵費 (附註(a))	820,373	625,054
物業管理成本	140,097	101,969
酒店營運成本	167,344	134,141
佣金	36,768	26,430

附註：

(a) 本集團須就銷售中國物業所得收入繳付5%營業稅及其他徵費。

24 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年 經重列
銀行存款的利息收入	54,910	36,689
沒收客戶訂金	22,232	4,996
雜項	26,486	10,299
	103,628	51,984

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

25 其他開支

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
慈善捐款	32,521	44,320
雜項	5,583	7,346
	38,104	51,666

26 匯兌 (虧損) / 收益淨額

該款項主要是指將以外幣計值的金融資產及負債按現行期末匯率兌換為人民幣時所產生的換算損益。該款項不包括關於計入財務收益 / (費用) 淨額 (附註27) 的借款及可換股債券的匯兌損益。

27 財務收益 / (費用) 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年 經重列
借款成本：		
— 銀行借款及銀團貸款	(452,325)	(386,830)
— 優先票據	(511,664)	(412,747)
— 其他借款	(91,346)	(153,813)
— 可換股債券	(156,725)	(147,071)
借款及可換股債券匯兌收益 / (虧損)	347,776	(70,276)
減：資本化借款成本	1,176,996	1,061,545
	312,712	(109,192)

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

28 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年 經重列
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,462,970	1,027,252
— 中國土地增值稅	1,126,714	1,406,817
— 中國預扣所得稅	118,727	69,390
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(419,932)	(205,279)
	2,288,479	2,298,180

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃在中國法定財務呈報的利潤計提，並對中國企業所得稅適用的不應課稅或可扣減的項目作出調整後予以撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額（即出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權及與物業發展直接相關的開支）按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將可適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排的中國附屬公司的直接控股公司。

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

29 每股盈利

每股基本盈利乃按期內本公司股東應佔利潤除以已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
本公司股東應佔利潤	2,133,878	2,070,475
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,447,839	3,449,450
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.619	0.600

每股攤薄盈利按假定具攤薄影響的潛在普通股全部轉換而調整之發行的普通股加權平均數計算。本公司唯一具攤薄影響的潛在普通股為可換股債券。於計算每股攤薄盈利時，可換股債券乃假定已兌換為普通股，並且已經對淨利潤進行調整以抵銷利息開支、負債成份的匯兌收益或虧損及除稅後的嵌入式金融衍生工具公允值收益。

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
本公司股東應佔利潤	2,133,878	2,070,475
計入本期收益表之利息開支	-	-
負債成份的匯兌(收益)/虧損	(41,614)	8,663
嵌入式金融衍生工具公允值收益	(151,929)	(50,594)
用以釐定每股攤薄盈利的利潤	1,940,335	2,028,544
已發行的普通股加權平均數(千股)	3,447,839	3,449,450
假定可換股債券已兌換(千股)	229,824	219,620
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	3,677,663	3,669,070
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.528	0.553

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

30 股息

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
中期股息 (附註(b))	397,693	408,389

附註：

- (a) 於2013年5月20日舉行的本公司股東周年大會上已宣派2012年的末期股息為每股0.239港元，合共824,419,000港元（相當於人民幣660,122,000元）。
- (b) 於2013年8月15日，本公司董事會宣派截至2013年6月30日止六個月的中期股息為每股普通股0.145港元，合共499,866,000港元（相當於人民幣397,693,000元）。中期財務資料並無反映此等應付股息。

於2012年8月16日，本公司董事會宣派截至2012年6月30日止六個月的中期股息為每股普通股0.145港元，合共498,505,000港元（相當於人民幣408,389,000元）。

31 財務擔保

	2013年 6月30日	2012年 12月31日 經重列
就若干買方的按揭融資提供擔保 (附註(a))	14,163,088	13,211,372
就一間聯營公司的借款提供擔保 (附註(b)及附註34(b))	946,690	1,205,491
就共同控制實體的借款提供擔保 (附註(c)及附註34(b))	400,000	550,000
	15,509,778	14,966,863

附註：

- (a) 本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2013年6月30日，未完結擔保額為人民幣14,163,088,000元（2012年12月31日：人民幣13,211,372,000元）。該等擔保於以下時間解除：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；及(ii)買家償還相關按揭貸款（以較早者為準）。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠的按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

- (b) 五位股東已按其股權比例就利合人民幣3,500,000,000元（2012年12月31日：人民幣2,650,000,000元）的若干貸款額度提供擔保（附註8）。本集團應佔擔保金額為人民幣700,000,000元（2012年12月31日：人民幣530,000,000元）。

五位股東已就利合人民幣986,758,000元（2012年12月31日：人民幣2,701,965,000元）的另一貸款額度提供擔保。本集團應佔擔保金額為人民幣246,690,000元（2012年12月31日：人民幣675,491,000元）。

- (c) 本集團一間附屬公司及合營各方已按各自於天津津南的股權比例就人民幣1,200,000,000元（2012年12月31日：人民幣2,200,000,000元）的貸款額度提供擔保。本集團應佔擔保金額為人民幣300,000,000元（2012年12月31日：人民幣550,000,000元）。

本集團一間附屬公司及雅鴻合營方已就中山雅鴻人民幣200,000,000元（2012年12月31日：零）的貸款額度均等提供擔保。本集團應佔擔保金額為人民幣100,000,000元（2012年12月31日：零）。

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明, 所有金額均以人民幣千元計)

32 承擔

(a) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租約下的未來最低租金付款總額如下：

	2013年 6月30日	2012年 12月31日
物業、廠房及設備：		
— 1年內	61,207	63,748
— 1年後但不遲於5年	42,371	66,441
	103,578	130,189
物業發展項目附近地方的租賃：		
— 1年內	575	550
— 1年後但不遲於5年	2,800	2,700
— 5年後	34,100	34,500
	37,475	37,750
就配套設施的土地使用權租賃：		
— 1年內	3,399	3,398
— 1年後但不遲於5年	11,524	12,167
— 5年後	33,620	34,676
	48,543	50,241

(b) 其他承擔

	2013年 6月30日	2012年 12月31日 經重列
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	20,983,312	21,703,115
— 收購土地使用權	4,039,800	611,900
	25,023,112	22,315,015

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

33 未來應收最低租金付款

本集團於不可撤銷經營租約下的未來應收最低租金總額如下：

	2013年 6月30日	2012年 12月31日
1年內	40,533	50,699
1年後但不遲於5年	225,308	265,923
5年後	204,650	263,669
	470,491	580,291

34 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
Top Coast Investment Limited	本集團的最終控股公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生 (「創辦股東」)	創辦股東亦為本公司董事
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
廣州利合房地產開發有限公司	本集團聯營公司
天津津南新城房地產開發有限公司	本集團共同控制
天津和安投資有限公司	本集團共同控制
中山市雅鴻房地產開發有限公司	本集團共同控制
廣州市眾譽房地產開發有限公司	本集團共同控制

中期財務資料附註 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

34 關連方交易 (續)

(b) 與關連方的交易

截至2013年及2012年6月30日止六個月，本集團與關連方作出以下重大交易，均於本集團的日常業務過程中進行：

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年 經重列
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設備服務費 (附註(i))	699	323
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費 (附註(i))	3,598	6,490
就關連方借款提供擔保		
— 利合 (附註31(b))	946,690	1,397,900
— 天津津南 (附註31(c))	300,000	550,000
— 中山雅鴻 (附註31(c))	100,000	—
	1,346,690	1,947,900

主要管理層酬金

主要管理人員包括執行董事。就僱員服務已付或應付主要管理人員的酬金如下所示：

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
— 薪酬及其他短期僱員福利	8,862	8,883
— 退休計劃供款	36	30
	8,898	8,913

附註：

- (i) 餐館及酒店服務費及高爾夫設施服務費按相關協議條款扣賬，董事認為該等費用乃經參考所指年度的市價後釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃於正常業務過程中按本集團與各關連方互相協定的條款進行。

中期財務資料附註 (續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

34 關連方交易 (續)

(c) 與關連方有關的結餘

於2013年及2012年6月30日，本集團與關連方存在下列重大非貿易結餘：

	2013年 6月30日	2012年 12月31日 經重列
應收關連方的款項		
計入其他應收款項：		
－ 利合 (附註(i))	1,243,792	1,139,716
－ 中山雅鴻 (附註(i))	305,854	487,921
－ 天津津南 (附註(i))	775,000	500,000
	2,324,646	2,127,637
應付關連方款項：		
計入其他應付款項：		
－ Top Coast Investment Limited (附註(ii))	394,982	246,665
－ 創辦股東 (附註(iii))	92,820	92,820
－ 中山長江高爾夫球場 (附註(i))	3,496	-
－ 中山雅鴻 (附註(i))	10,000	10,000
	501,298	349,485

附註：

- (i) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。
- (ii) 應付Top Coast Investment Limited的款項包括應付股息人民幣388,108,000元 (2012年12月31日：人民幣239,668,000元) 及現金墊款人民幣6,874,000元 (2012年12月31日：人民幣6,997,000元)，為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 應付創辦股東的款項為一間酒店大樓的收購代價。

企業管治

董事會參照國際標準及載於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四的《企業管治守則》及《企業管治報告》（「企業管治守則」），制定了本公司的「企業管治政策」，作為本公司企業管治原則應用方面提供指引。

董事會現時由9名成員組成，其中6名為執行董事，3名為獨立非執行董事。每名獨立非執行董事各別在會計財務、法律及房地產等方面擁有相關的專業資格及經驗。董事會每年至少舉行4次全體親身出席的會議。董事會不時檢討本集團的企業管治水平，使其符合國際最佳常規。

本公司亦透過不同的渠道和平台，向股東及投資者報告本集團的業務表現及最新發展，並於股東周年大會上設有公司業務簡介及提問環節，以便容許股東認識及了解本集團的策略及目標。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本集團截至2013年6月30日止六個月的未經審核中期業績，並與本集團管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

截至2013年6月30日止六個月的中期業績未經審核，惟已經獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已制定一套董事進行證券交易的守則（「董事證券買賣守則」），其條款不遜於載於上市規則附錄十的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經查詢，各本公司董事向本公司確認截至2013年6月30日止六個月期間完全遵循董事證券買賣守則。

遵守企業管治常規守則

截至2013年6月30日止六個月期間，本集團除全面遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》的守則條文及若干建議最佳常規。

其他資料

購股權

本公司已於2005年11月23日採納購股權計劃（「該計劃」）。自採納以來，本公司並沒有根據該計劃授出任何購股權。

董事於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2013年6月30日，各本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據董事證券買賣守則已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

(1) 於本公司股份的好倉

董事名稱	所持權益身份	所持本公司股份			總股數	佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註			
陳卓林	信託受益人	2,180,530,000	1	2,193,220,000	63.62%	
	受控法團	12,690,000	2			
陳卓賢	信託受益人	2,180,530,000	1	2,193,530,000	63.63%	
	受控法團	13,000,000	3			
陸倩芳	信託受益人	2,180,530,000	1	2,193,220,000	63.62%	
	受控法團	12,690,000	2			
陳卓雄	信託受益人	2,180,530,000	1	2,180,530,000	63.25%	
陳卓喜	信託受益人	2,180,530,000	1	2,187,530,000	63.46%	
	實益擁有人	7,000,000	4			
陳卓南	信託受益人	2,180,530,000	1	2,186,558,000	63.43%	
	實益擁有人	6,028,000	5			

附註：

- 由Top Coast Investment Limited以受託人身份持有。
- 由陳卓林先生及陸倩芳女士共同控制的暉雄資本有限公司及名通投資有限公司持有。
- 由陳卓賢先生控制的明思投資有限公司持有。
- 由陳卓喜先生及其配偶陸燕平女士聯名持有。
- 由陳卓南先生及其配偶陳小娜女士聯名持有。

其他資料 (續)

(2) 於本公司債權證的好倉

董事名稱	類別	個人權益	佔債權證的概約百分比
鄭志強	2017年到期本金總額6.5億美元的8.875%優先票據	1,000,000美元	0.154%

除上文所披露者外，於2013年6月30日，各本公司董事及最高行政人員概無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）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據董事證券買賣守則已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東權益及淡倉

就本公司董事或最高行政人員所知，於2013年6月30日，於本公司股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的主要股東（本公司董事或最高行政人員除外）權益或淡倉如下：

股東名稱	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
Top Coast Investment Limited	受託人	2,180,530,000		2,180,530,000	63.25%
鄭惠琮	配偶	2,193,530,000	1	2,193,530,000	63.63%
陸麗卿	配偶	2,180,530,000	2	2,180,530,000	63.25%
陸燕平	實益擁有人	7,000,000	3	2,187,530,000	63.46%
	配偶	2,180,530,000	4		
陳小娜	實益擁有人	6,028,000	5	2,186,558,000	63.43%
	配偶	2,180,530,000	6		

其他資料 (續)

附註：

1. 因與董事陳卓賢先生為配偶關係而被視作擁有權益。
2. 因與董事陳卓雄先生為配偶關係而被視作擁有權益。
3. 由陸燕平女士及其配偶董事陳卓喜先生聯名持有。
4. 因與董事陳卓喜先生為配偶關係而被視作擁有權益。
5. 由陳小娜女士及其配偶董事陳卓南先生聯名持有。
6. 因與董事陳卓南先生為配偶關係而被視作擁有權益。
7. 上述所有股份權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2013年6月30日，概無任何主要股東（本公司董事或最高行政人員除外）曾知會本公司擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)已記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

截至2013年6月30日止六個月期間，本公司以平均價每股9.29港元從市場上購回合共2,100,000股本公司股份，未含相關購回股份開支的總代價為19,511,100港元。在完成註銷購回股份後，本公司已發行股本按該等股份之面值削減。購回時所付的溢價已於本公司股本溢價賬中扣除。股份購回是董事會為提高股東長遠利益而作出。有關購回股份詳情如下：

購回月份	購回股份總數	每股股份購回價		代價 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
2013年3月	2,100,000	9.32	9.27	19,511,100

除上文所披露者外，截至2013年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

根據上市規則第13.51B(1)條作出之變更董事資料

鄭漢鈞博士、鄭志強先生及張永銳先生的各自董事袍金調整至每年363,800港元，由2013年1月1日生效。

其他資料 (續)

控股股東須履行的特定責任

1. 誠如本公司於2010年9月8日的公告所示，本公司（作為借款人）在本公司附屬公司的擔保下，與渣打銀行（香港）有限公司、恒生銀行有限公司、中國銀行股份有限公司澳門分行及大豐銀行有限公司（統稱貸款人）及渣打銀行（香港）有限公司（作為信貸代理人及質押代理人）訂立一項自2010年9月8日起計為期36個月的15.925億港元信貸協議（「2010俱樂部信貸」）並取得貸款信貸。
2. 誠如本公司於2011年6月16日的公告所示，本公司（作為借款人）在本公司附屬公司的擔保下，與香港上海滙豐銀行有限公司（作為貸款人）訂立一項自2011年6月16日起計為期36個月的1億美元信貸協議（「2011滙豐信貸」）並取得貸款信貸。
3. 誠如本公司於2011年7月14日的公告所示，本公司（作為借款人）在本公司附屬公司的擔保下，與渣打銀行（香港）有限公司、巴克萊銀行、蘇格蘭皇家銀行香港分行、東亞銀行有限公司、恒生銀行有限公司、中國工商銀行（亞洲）有限公司及永隆銀行有限公司（統稱貸款人）及渣打銀行（香港）有限公司（作為信貸代理人及質押代理人）訂立一項自2011年7月14日起計為期36個月的23.50億港元信貸協議（「2011俱樂部信貸」）並取得貸款信貸。
4. 誠如本公司於2012年3月6日的公告所示，本公司（作為借款人）在本公司附屬公司的擔保下，與渣打銀行（香港）有限公司（作為貸款人）訂立一項自2012年3月6日起計為期18個月的3.85億港元信貸協議（「2012渣打信貸」）並取得貸款信貸。
5. 誠如本公司於2012年5月2日的公告所示，本公司（作為借款人）在本公司附屬公司的擔保下，與香港上海滙豐銀行有限公司（作為貸款人）訂立一項自2012年5月4日起計為期3年的5,000萬美元信貸協議（「2012滙豐信貸」）並取得貸款信貸。
6. 誠如本公司於2012年11月13日的公告所示，本公司（作為借款人）與中國銀行股份有限公司澳門分行（作為貸款人）訂立一項自2012年11月13日起計為期12個月的3,500萬美元信貸協議（「2012中銀澳門信貸」）並取得貸款信貸。
7. 誠如本公司於2013年5月16日及2013年7月25日的公告所示，本公司（作為借款人）在本公司附屬公司的擔保下，與香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行（香港）有限公司、恒生銀行有限公司、東亞銀行有限公司、UBS AG新加坡分行及中國工商銀行（亞洲）有限公司（統稱貸款人），恒生銀行有限公司（作為信貸代理人）及渣打銀行（香港）有限公司（作為質押代理人）訂立一項自2013年5月16日起計為期36個月的39.78億港元信貸及經修訂的16.50億港元超額貸款協議（「2013銀團貸款」）並取得貸款信貸。

其他資料 (續)

就2010俱樂部信貸、2011滙豐信貸、2011俱樂部信貸、2012渣打信貸、2012滙豐信貸、2012中銀澳門信貸及2013銀團貸款而言，若(i)陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(統稱「控股股東」)不再共同直接或間接擁有超過50%本公司全部已發行股本(僅就2010俱樂部信貸、2011俱樂部信貸、2012渣打信貸、2012中銀澳門信貸及2013銀團貸款而言)／不再或停止直接或間接持有至少50%本公司的實質權益(僅就2011滙豐信貸及2012滙豐信貸而言)；及／或(ii)控股股東不再共同或停止有權行使對本公司的管理控制權；及／或(iii)陳卓林先生不再或停止擔任董事會主席及停止擔任主席的15個營業日內，他本人並未有由：(1)陸倩芳女士擔任董事會主席；(2)陳卓賢先生擔任董事會主席；或(3)陸倩芳女士及陳卓賢先生擔任董事會聯席主席所取代(僅就2010俱樂部信貸、2011滙豐信貸、2011俱樂部信貸、2012渣打信貸及2012滙豐信貸而言)便將產生違約事件。倘發生違約事件，如大多數貸款人有所指示，信貸代理人(僅就2010俱樂部信貸、2011俱樂部信貸及2013銀團貸款而言)／貸款人(僅就2011滙豐信貸、2012渣打信貸、2012滙豐信貸及2012中銀澳門信貸而言)可以向本公司發出通知(a)取消該承諾(僅就2012中銀澳門信貸而言)／該信貸；及／或(b)宣佈全部或部份該貸款，連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或倘欠的其他款項即時到期及須予償還；及／或(c)宣佈全部或部份該貸款按大多數貸款人指示須予立即償還(謹就2010俱樂部信貸、2011俱樂部信貸及2013銀團貸款而言)／在貸款人的要求下須予即時償還(僅就2011滙豐信貸、2012渣打信貸、2012滙豐信貸及2012中銀澳門信貸而言)；及／或(d)行使或指示質押代理人(僅就2010俱樂部信貸、2011俱樂部信貸及2013銀團貸款而言)行使根據財務文件項下的全部或任何權利、救濟、權力或酌情權(需遵照債權協議的條款)。

中期股息

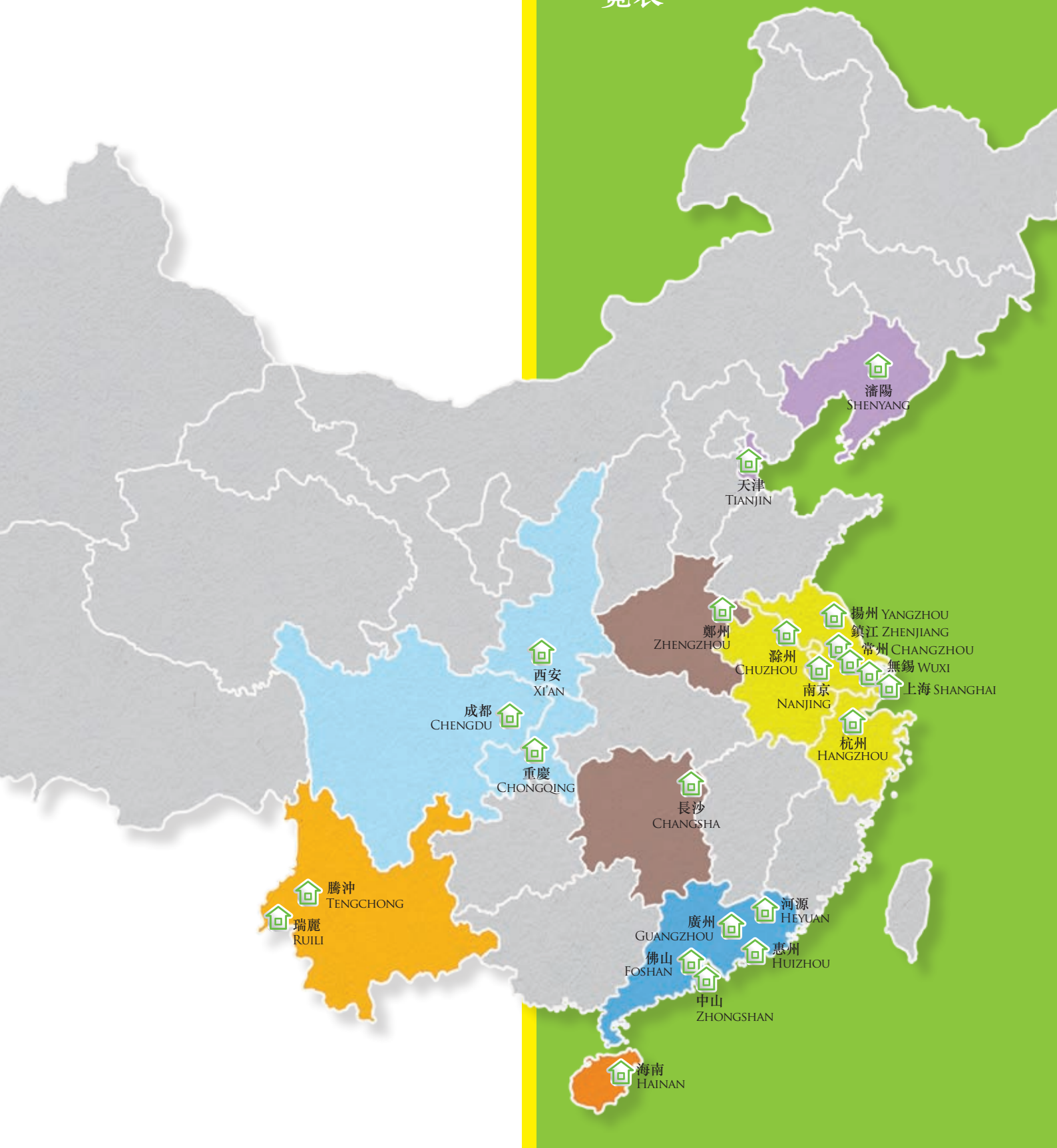
董事會宣佈以現金形式向本公司股東派發中期股息每股14.5港仙(2012年同期：14.5港仙)。

中期股息將於2013年9月18日(星期三)或前後向2013年9月6日(星期五)名列本公司股東名冊之股東派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將自2013年9月4日(星期三)至2013年9月6日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合收取中期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票證書須不遲於2013年9月3日(星期二)下午四時正前送達本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以便辦理過戶登記。

FLAGSHIP PROJECTS AT A GLANCE
AND LAND BANK TABLE
旗艦項目巡禮及土地儲備
一覽表



LAND BANK TABLE (AS AT 15 AUGUST 2013)

土地儲備一覽表 (於2013年8月15日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City/District 城市/區	Unit Land Cost (RMB/sq.m.) 樓面地價 (人民幣元/平方米)	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Address 地址
Southern China Region 華南區域						
1	Agile Garden Guangzhou 廣州雅居樂花園	GZ/Panyu 廣州/番禺	289	100%	1,518,417	Xingnan Road, Nancun Town, Panyu District, Guangzhou 廣州市番禺區南村鎮興南大道
2	Agile Cambridgeshire Guangzhou 廣州雅居樂劍橋郡	GZ/Panyu 廣州/番禺	259	100%	624,701	Caotang Village, Nancun Town, Panyu District, Guangzhou 廣州市番禺區南村鎮草堂村
3	Jiacheng Mansion Panyu 番禺嘉誠大廈	GZ/Panyu 廣州/番禺	1,292	100%	4,070	Dabei Road, Beicheng District, Shiqiao Town, Panyu District, Guangzhou 廣州市番禺區市橋鎮北城區大北路
4	Hongxi Huating Panyu 番禺鴻禧華庭	GZ/Panyu 廣州/番禺	3,905	100%	55,999	463 Donghuan Road, Shiqiao Town, Panyu District, Guangzhou 廣州市番禺區市橋鎮東環路463號
5	Gorgeous Days Panyu 番禺錦官城	GZ/Panyu 廣州/番禺	5,409	100%	60,747	Qingxin Road, Nansha Bay, Shiqiao Town, Panyu District, Guangzhou 廣州市番禺區市橋鎮南沙灣青新路
6	Agile Seven Mile Sea Guangzhou 廣州雅居樂七里海	GZ/Panyu 廣州/番禺	2,972	100%	14,388	Liangang Road, Shilou Town, Panyu District, Guangzhou 廣州市番禺區石樓鎮蓮港大道
7	Agile Garden City South Panyu 番禺雅居樂城南源著	GZ/Panyu 廣州/番禺	3,536	100%	103,825	Nancheng Road, Qiaonan Street, Shiqiao Town Panyu District, Guangzhou 廣州市番禺區市橋鎮橋南街南城路
8	Guangzhou Asian Games City Project (Note 2) 廣州亞運城項目 (註2)	GZ/Panyu 廣州/番禺	5,822	20%	2,640,000	Asian Games City, Panyu District, Guangzhou 廣州市番禺區亞運城
9	South Lagoon Guangzhou 廣州南湖半島花園	GZ/Baiyun 廣州/白雲	357	100%	304,422	998 Tonghe Road, Baiyun District, Guangzhou 廣州市白雲區同和路998號
10	Royal Hillside Villa Guangzhou 廣州南湖半山豪庭	GZ/Baiyun 廣州/白雲	400	100%	122,742	1168 Tonghe Road, Baiyun District, Guangzhou 廣州市白雲區同和路1168號
11	Lishang International Mansion Guangzhou 廣州荔尚國際大廈	GZ/Liwan 廣州/荔灣	5,700	100%	6,862	97-107 Wenchangnan Road, Liwan District, Guangzhou 廣州市荔灣區文昌南路97-107號
12	Agile Mountain Guangzhou 廣州雅居樂富春山居	GZ/Luogang 廣州/蘿崗	7,074	100%	306,812	Science City, North of Kaichuang Road, Luogang District, Guangzhou 廣州市蘿崗區開創大道北科學城
13	Agile Center Guangzhou (Formerly known as Guangzhou Zhujiang New City Project) 廣州雅居樂中心 (前稱：廣州珠江新城項目)	GZ/Tianhe 廣州/天河	3,674	100%	5,729	Northeast of Junction of Jinsui Road and Huaxia Road, Zhujiang New City, Tianhe District, Guangzhou 廣州市天河區珠江新城華夏路與金穗路交匯處東北角
14	Agile Linghui Huadu 花都雅居樂嶺會	GZ/Huadu 廣州/花都	375	100%	52,600	Shiling Furong Road, Huadu District, Guangzhou 廣州市花都區獅嶺芙蓉大道
15	Agile Uptown Huadu 花都雅居樂錦城	GZ/Huadu 廣州/花都	1,781	100%	274,384	Junction of Xinhua Sandong Avenue and Chabei Road, Huadu District, Guangzhou 廣州市花都區新華三東大道與茶碑路交匯處
16	No. 107 National Road Commercial Project Huadu 花都區107國道商業項目	GZ/Huadu 廣州/花都	2,515	100%	87,482	Junction of Xinhua Sandong Avenue and Chabei Road, Huadu District, Guangzhou 廣州市花都區新華三東大道與茶碑路交匯處
17	Huadu Huashan Town Project (Note 2) 花都花山鎮項目 (註2)	GZ/Huadu 廣州/花都	2,844	50%	126,941	East of 106 National Road, Huashan Town, Huadu District, Guangzhou 廣州市花都區花山鎮106國道以東
18	Agile Yubinfu Zengcheng 增城雅居樂御賓府	Zengcheng 增城	1,791	100%	44,672	306 Licheng Road, Zengcheng 增城市荔城大道306號
19	Agile Binjiang Garden Conghua 從化雅居樂濱江花園	Conghua 從化	396	100%	303,358	Yanjiang South Road, Jianguo Street, Conghua 從化市江埔街沿江南路段
20	Conghua Liangkou Town Project 從化良口鎮項目	Conghua 從化	1,736	100%	131,091	Adjacent to No.105 National Road, Reshui Village, Liangkou Town, Conghua 從化市良口鎮熱水村105國道旁
21	Flowing Garden Conghua 從化小院流溪	Conghua 從化	3,018	100%	442,866	Jiekou Town, Conghua 從化市街口鎮
Guangzhou Subtotal 廣州小計			3,612		7,232,108	
22	La Cité Greenville Zhongshan 中山凱茵新城	Zhongshan 中山	187	100%	1,970,275	La Cité Greenville, Huoju Development Zone, Zhongshan 中山市火炬開發區凱茵新城
23	La Nobleu Zhongshan 中山名門	Zhongshan 中山	250	100%	541,546	Changjiang Resort Zone, Zhongshan 中山市長江旅遊風景區
24	New Legend Zhongshan 中山凱茵又一城	Zhongshan 中山	1,296	100%	509,368	Shenchong Village, Huoju Development Zone, Zhongshan 中山市火炬開發區神涌村
25	Metro Agile Zhongshan 中山雅居樂新城	Zhongshan 中山	117	100%	667,663	Sanxiang Town, Zhongshan 中山市三鄉鎮
26	Majestic Garden Zhongshan 中山雅樂園	Zhongshan 中山	565	100%	143,377	Junction of Bo'ai Road and Qiguan West Road, East District, Zhongshan 中山市東區博愛路和岐關西路交匯處
27	Grand Garden Zhongshan 中山雅逸廷	Zhongshan 中山	250	100%	96,374	Junction of Bo'ai Road and Xingzhong Road, East District, Zhongshan 中山市東區博愛路和興中路交匯處
28	Star Palace Zhongshan 中山匯皇台	Zhongshan 中山	278	100%	112,155	Junction of Bo'ai Road and Chenggui Road, East District, Zhongshan 中山市東區博愛路和城桂路交匯處
29	The Century Zhongshan 中山世紀新城	Zhongshan 中山	394	100%	487,871	Junction of Bo'ai One Road and Cuijing South Road, Zhongshan 中山市博愛一路與翠景南路交匯處
30	Agile Garden Dachong Zhongshan 中山大涌雅居樂花園	Zhongshan 中山	337	100%	122,000	Nanxing Commercial Street, Dachong Town, Zhongshan 中山市大涌鎮南興商業街
31	Zhongshan No.1 Ever Creator Project 中山雅建項目1	Zhongshan 中山	236	100%	808,622	Quanyan and Yagang Administration Zones, Sanxiang Town, Zhongshan 中山市三鄉泉眼管理區及鴉崗管理區
32	Royal Residence Zhongshan 中山雅樂園國際公寓	Zhongshan 中山	1,112	100%	15,968	Junction of Bo'ai Road and Qiguan West Road, East District, Zhongshan 中山市東區博愛路和岐關西路交匯處

	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備 (平方米) (註1)							
	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段(B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)		
			Completed (B1) 已竣工(B1)	Under Development (B2) 在建(B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展(B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套(C1)	Hotel (C2) 酒店(C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)
	1,655,026	91,015	3,563	-	87,452	91,015	-	-
	1,128,255	548,980	51,856	330,289	166,835	548,980	-	-
	29,409	29,409	-	29,409	-	29,409	-	-
	117,791	494	494	-	-	494	-	-
	154,077	34,181	34,181	-	-	34,181	-	-
	25,898	135	135	-	-	135	-	-
	134,607	1,009	1,009	-	-	1,009	-	-
	4,380,000	701,772	39,072	173,041	489,659	660,252	-	41,520
	274,951	1,473	1,473	-	-	1,473	-	-
	179,354	1,056	1,056	-	-	1,056	-	-
	54,864	13,283	13,283	-	-	13,283	-	-
	613,624	529,320	142,792	177,376	209,152	529,320	-	-
	88,466	88,466	-	88,466	-	-	-	88,466
	84,160	4,133	1,843	2,290	-	4,133	-	-
	652,102	295,617	12,232	283,385	-	295,617	-	-
	174,964	174,964	-	116,550	58,414	-	-	174,964
	279,270	279,270	-	-	279,270	279,270	-	-
	111,680	4,800	4,800	-	-	4,800	-	-
	346,674	5,209	509	-	4,700	5,209	-	-
	31,387	31,387	-	31,387	-	16,485	14,902	-
	434,023	359,234	9,443	190,893	158,898	359,234	-	-
	10,950,582	3,195,207	317,741	1,423,086	1,454,380	2,875,355	14,902	304,950
	1,889,961	174,413	6,728	167,685	-	174,413	-	-
	368,017	295	295	-	-	295	-	-
	769,751	710,655	27,390	170,001	513,264	710,655	-	-
	1,260,274	143,169	51,341	91,828	-	143,169	-	-
	236,926	359	359	-	-	359	-	-
	150,357	308	308	-	-	308	-	-
	176,226	405	405	-	-	405	-	-
	916,486	11,466	11,466	-	-	11,466	-	-
	203,567	8,665	8,665	-	-	8,665	-	-
	2,258,979	2,215,503	44,359	33,488	2,137,656	2,215,503	-	-
	16,144	1,947	1,947	-	-	1,947	-	-

LAND BANK TABLE (AS AT 15 AUGUST 2013)

土地儲備一覽表 (於2013年8月15日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City/District 城市/區	Unit Land Cost (RMB/sq.m.) 樓面地價 (人民幣元/平方米)	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Address 地址
33	Zhongshan Minzhong Town Project 中山民眾鎮項目	Zhongshan 中山	260	100%	63,450	Xinsheng Village, Minzhong Town, Zhongshan 中山民眾鎮新盛村
34	Agile Cambridgeshire Zhongshan 中山雅居樂劍橋郡	Zhongshan 中山	601	100%	375,357	Junction of Bo'ai Road and Qiguan West Road, East District, Zhongshan 中山市東區博愛路和岐關西路交匯處
35	Agile Xiyue Zhongshan 中山雅居樂熹玥	Zhongshan 中山	2,054	100%	37,648	Xingwen Road, East District, Zhongshan 中山市東區興文路
36	Agile Royal Mount Zhongshan 中山雅居樂御龍山	Zhongshan 中山	419	100%	563,253	Guinan Road, Wugui Mountain Town, Zhongshan 中山市五桂山鎮桂南大道
37	Beautiful Lake Zhongshan (Note 2) 中山秀麗湖長堤半島 (註2)	Zhongshan 中山	7,563	50%	111,060	Changmingshui Village, Wugui Mountain Town, Zhongshan 中山市五桂山鎮長命水村
38	Agile Baron Hill Zhongshan 中山雅居樂伯爵山	Zhongshan 中山	600	100%	164,539	Zhongshan Port Road, Huoju Development Zone, Zhongshan 中山市火炬開發區中山港大道
39	Zhongshan Kunlun Hotel Project 中山崑崙酒店項目	Zhongshan 中山	1,429	100%	29,267	8 Nanqi North Road, Nanlang Town, Zhongshan 中山市南朗鎮南岐北路8號
40	Zhongshan Nanlang Binhai Project 中山南朗濱海項目	Zhongshan 中山	671	100%	347,323	Linguo Station, Cuiheng Village, Nanlang Town, Zhongshan 中山市南朗鎮翠亨村林果站
41	Agile Yorkshire Zhongshan 中山雅居樂約克郡	Zhongshan 中山	520	100%	124,345	North of Zhuhai Avenue, Tanzhou Town, Zhongshan 中山市坦洲鎮珠海大道北
42	Zhongshan Jibian Village Project 中山基邊村項目	Zhongshan 中山	2,250	100%	71,462	Jibian Village, Shiqi District, Zhongshan 中山市石岐區基邊村
Zhongshan Subtotal 中山小計			593		7,362,923	
43	Majestic Garden Nanhai 南海雅居樂豪園	FS/Nanhai 佛山/南海	510	100%	601,230	Suiyan Road, Nanhai District, Foshan 佛山市南海區穗鹽路
44	Agile Metropolis Xiqiao 西樵雅居樂都會天地	FS/Nanhai 佛山/南海	1,223	100%	52,950	215 Qiaojin South Road, Xiqiao Town, Nanhai District, Foshan 佛山市南海區西樵鎮樵金南路215號
45	Imperial Palace Nanhai 南海御景名門	FS/Nanhai 佛山/南海	3,004	100%	106,524	North of Guangzhou-Foshan New Expressway, Yanbu, Dali Town, Nanhai District, Foshan 佛山市南海區大瀝鎮鹽步廣佛新幹線北側
46	Agile Garden Foshan 佛山雅居樂花園	FS/Chancheng 佛山/禪城	2,202	100%	184,373	8 Lvjing Three Road, Chancheng District, Foshan 佛山市禪城區綠景三路8號
47	Agile Manhattan Hill Foshan 佛山雅居樂曼克頓山	FS/Chancheng 佛山/禪城	7,122	100%	29,486	West of Wenhua Road, North of Kuiqi Road, Chancheng District, Foshan 佛山市禪城區魁奇路以北、文華路以西
48	Agile Garden Sanshui 三水雅居樂花園	FS/Sanshui 佛山/三水	318	100%	266,672	East of Xi'nan Guanghai Road, Sanshui District, Foshan 佛山市三水区西南廣海大道東
49	Agile Peninsula Sanshui (Formerly known as Majestic Garden Sanshui) 三水雅居樂雅湖半島 (前稱：三水雅居樂雅園)	FS/Sanshui 佛山/三水	2,164	100%	140,261	Gaofeng Village, Xi'nan Street, Sanshui District, Foshan 佛山市三水区西南街道高豐村
50	Xi'nan Street Project Sanshui 三水西南街項目	FS/Sanshui 佛山/三水	1,892	100%	44,709	Right side of Xi'nan Yong, Xi'nan Street, Sanshui District, Foshan 佛山市三水区西南街道西南涌右岸
51	Agile Garden Shunde 順德雅居樂花園	FS/Shunde 佛山/順德	962	100%	212,410	Daliang Yannian Road, Shunde District, Foshan 佛山市順德區大良延年路
52	Agile Jardin Lecong 樂從雅居樂花園	FS/Shunde 佛山/順德	3,454	100%	97,474	East 8 Road, South Zone, Lecong Town, Shunde District, Foshan 佛山市順德區樂從鎮南區東8路
53	Shunde Beijiao Town New City Project 順德新城區項目	FS/Shunde 佛山/順德	3,960	100%	93,353	West of Tianning Road, North of Huoju Road, New City District, Beijiao Town, Shunde District, Foshan 佛山市順德區北滘鎮新城區火炬路以北、天甯路以西
54	Foshan New City Project 佛山新城項目	FS/Shunde 佛山/順德	4,398	100%	50,312	North of Meidi Road, East of Huayang Road, Shangliao Village, Beijiao Town, Shunde District, Foshan 佛山市順德區北滘鎮上樑村美的大道以北、華陽路以東
Foshan Subtotal 佛山小計			3,012		1,879,754	
55	Agile Garden Heyuan 河源雅居樂花園	Heyuan 河源	267	100%	1,364,741	Huangsha Road Central, Heyuan 河源市黃沙大道中段
56	Agile Egret Lake Huizhou 惠州雅居樂白鷺湖	Huizhou 惠州	325	100%	2,000,000	1 Agile Road, Ruhu Town, Huizhou 惠州市汝湖鎮雅居樂大道1號
57	Huizhou Huiyang Project 惠州惠陽項目	Huizhou 惠州	222	100%	1,081,559	Yinkeng Road, Xinqiao Village, Danshui Street, Huiyang District, Huizhou 惠州市惠陽區淡水街道新橋村銀坑地段
Eastern Guangdong Subtotal 粵東小計			261		4,446,300	
Southern China Region Subtotal 華南區域小計			1,256		20,921,085	

	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備 (平方米) (註1)							
	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段(B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)		
			Completed (B1) 已竣工(B1)	Under Development (B2) 在建(B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展(B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套(C1)	Hotel (C2) 酒店(C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)
	95,175	95,175	-	-	95,175	95,175	-	-
	1,444,668	1,444,668	-	249,198	1,195,470	1,444,668	-	-
	82,732	2,878	2,878	-	-	2,878	-	-
	1,126,505	711,606	69,052	145,435	497,119	711,606	-	-
	66,636	33,318	-	33,318	-	33,318	-	-
	329,078	154,956	7,812	85,580	61,564	154,956	-	-
	87,801	87,801	-	-	87,801	-	21,854	65,947
	491,859	491,859	-	-	491,859	491,859	-	-
	373,035	124,210	4,222	119,988	-	124,210	-	-
	142,924	142,924	-	-	142,924	142,924	-	-
	12,487,101	6,556,580	237,227	1,096,521	5,222,832	6,468,779	21,854	65,947
	859,757	21,911	21,911	-	-	21,911	-	-
	153,034	91,099	-	91,099	-	69,509	21,590	-
	372,834	169,509	-	169,509	-	169,509	-	-
	365,181	41,424	481	40,943	-	41,424	-	-
	73,716	73,716	-	73,716	-	73,716	-	-
	480,316	3,892	205	-	3,687	3,892	-	-
	370,653	370,653	-	248,414	122,239	370,653	-	-
	107,300	107,300	-	-	107,300	107,300	-	-
	488,500	81,969	114	16,287	65,568	23,969	19,132	38,868
	292,422	200,807	54,382	146,425	-	200,807	-	-
	308,066	308,066	-	-	308,066	308,066	-	-
	131,081	131,081	-	-	131,081	131,081	-	-
	4,002,860	1,601,427	77,093	786,393	737,941	1,521,837	40,722	38,868
	2,729,481	2,074,605	24,382	380,443	1,669,780	1,964,357	65,000	45,248
	2,000,000	1,366,104	109,354	410,836	845,914	1,251,085	97,082	17,937
	2,576,665	2,576,665	-	-	2,576,665	2,576,665	-	-
	7,306,146	6,017,374	133,736	791,279	5,092,359	5,792,107	162,082	63,185
	34,746,689	17,370,588	765,797	4,097,279	12,507,512	16,658,078	239,560	472,950

LAND BANK TABLE (AS AT 15 AUGUST 2013)

土地儲備一覽表 (於2013年8月15日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City/District 城市/區	Unit Land Cost (RMB/sq.m.) 樓面地價 (人民幣元/平方米)	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Address 地址
Eastern China Region 華東區域						
58	The Classics Nanjing 南京雅居樂長樂溪	Nanjing 南京	11,745	100%	59,900	Mendong Changledu, Qinhuai District, Nanjing 南京市秦淮區門東長樂溪
59	The Magnificence Nanjing 南京藏龍御景	Nanjing 南京	4,407	100%	114,020	200 Qingshuiting West Road, Jiangning District, Nanjing 南京市江寧區清水亭西路200號
60	Nanjing Pukou District Project 南京浦口區項目	Nanjing 南京	6,720	100%	299,457	West of Linjiang Road and Qili River, Pukou District, Nanjing 南京市浦口區七里河西側、臨江路以西
61	Nanjing Gaochun District Project 南京高淳區項目	Nanjing 南京	1,240	100%	222,641	West and South of Wutai Road, East of New Sports Stadium, North of Shuanggao Road, East of Zhoujia, Gaochun District, Nanjing 南京市高淳區華太公路南側和西側、新體育館東側、雙高路北側、周家東側
62	Changzhou Longcheng Avenue Project 常州龍城大道項目	Changzhou 常州	1,679	100%	223,906	West of Taishan Road, North of Longcheng Avenue, Xinbei District, Changzhou 常州市新北區龍城大道以北、泰山路以西
63	Yangzhou Shuangzixing Project 揚州雙字星項目	Yangzhou 揚州	2,299	100%	110,597	North of Planned Road 2, West of Weiyang Road, South of Jiangyang Road, East of Hongda Road, Yangzhou 揚州市鴻大路以東、江陽路以南、維揚路以西、規劃二路以北
64	Chuzhou Chahe New Town Project 滁州汧河新城項目	Chuzhou 滁州	344	100%	270,907	North of Xinchao Road, South of Xiangjiang Road, East of Changjiang Road, Chahe New City Development Zone, Chuzhou 滁州市汧河新城規劃區內、長江路東側、香江路南側、新汧路北側
65	Wuxi Taihu New Town Project 無錫太湖新城項目	Wuxi 無錫	3,454	100%	214,664	Junction of Guanshan Road and Gong Lake Avenue, Taihu New City, Binhu District, Wuxi 無錫市濱湖區太湖新城觀山路與貢湖大道交叉口
66	Hangzhou Yuhang District Project 杭州余杭區項目	Hangzhou 杭州	3,077	100%	132,446	North of Yangqiao Road, Xianlin Road, Yuhang District, Hangzhou 杭州市余杭區閑林街道楊橋路北側
67	Zhenjiang Tanshan Road Project 鎮江檀山路項目	Zhenjiang 鎮江	2,166	100%	113,117	West to Tanshan Road, South to Bailongshan Road, Zhenjiang 鎮江市南至白龍山路、西至檀山路
68	Shanghai Songjiang District Project 上海松江區項目	Shanghai 上海	6,100	100%	94,193	Planned Road 4 to the South, Planned Road 1 to the East, Shanghai Film Shooting Base to the North, Yingcheng Road to the West, Songjiang District, Shanghai 上海市松江區西至影城路、北至上海影視樂園、東至規劃一路、南至規劃四路
69	Shanghai Pudong New District Project 上海浦東新區項目	Shanghai 上海	2,984	100%	1,441,967	5333 East Dagong Road, Binhai Town, Pudong New District, Shanghai 上海市浦東新區濱海鎮東大公路5333號
Eastern China Region Subtotal 華東區域小計			3,147		3,297,815	
Western China Region 西部區域						
70	Agile Garden Chengdu 成都雅居樂花園	Chengdu 成都	1,163	100%	1,338,960	19 Second Section, Lushan Road, Shuangliu County, Chengdu 成都市雙流縣麓山大道二段19號
71	Agile Garden Xi'an 西安雅居樂花園	Xi'an 西安	450	100%	90,644	Wenwan North Road, Chang'an District, Xi'an 西安市長安區文苑北路
72	Agile Montblanc Xi'an 西安雅居樂鎊瑯峰	Xi'an 西安	2,566	100%	120,333	Maopo Village, Guodu Street, Chang'an District, Xi'an 西安市長安區郭杜街茅坡村
73	Xi'an Qujiang New District Project (Note 2) 西安曲江新區項目 (註2)	Xi'an 西安	3,722	70%	75,953	South of Qujiangchi South Road, West of Xinkaimen South Road, North of South Third Ring, Qujiang New District, Xi'an 西安市曲江新區南三環以北、新開門南路以西、曲江池南路以南
74	Xi'an Changning New District Project 西安常寧新區項目	Xi'an 西安	2,424	100%	59,696	West of Ziwu Avenue, South of Ju River, Guodu Street Office, Chang'an District, Xi'an 西安市長安區郭杜街辦事處子午大道以西、瀟河以南
75	Agile International Garden Chongqing 重慶雅居樂國際花園	Chongqing 重慶	880	100%	321,073	Huilong Road, Nanping Jingkai District, Chongqing 重慶市南坪經開區匯龍路口
76	Chongqing Dadukou Project 重慶大渡口項目	Chongqing 重慶	2,000	100%	119,287	Shuangshan District, Dadukou District, Chongqing 重慶市大渡口區雙山片區
Western China Region Subtotal 西部區域小計			1,854		2,125,946	
Central China Region 華中區域						
77	Changsha Kaifu District Project (Note 2) 長沙開福區項目 (註2)	Changsha 長沙	1,716	50%	197,406	Xiangjiang Avenue, Kaifu District, Changsha 長沙市開福區湘江大道
78	Zhengzhou Zhongmou County Project 鄭州中牟縣項目	Zhengzhou 鄭州	438	100%	83,681	Ruiteng Road and Kangzhuang Road, Baisha Town, Zhongmou County, Zhengzhou 鄭州市中牟縣白沙鎮康莊路瑞騰路
Central China Region Subtotal 華中區域小計			1,426		281,087	

	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備 (平方米) (註1)							
	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段(B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)		
			Completed (B1) 已竣工(B1)	Under Development (B2) 在建(B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展(B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套(C1)	Hotel (C2) 酒店(C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室(C3)
	59,600	59,600	-	59,600	-	30,000	-	29,600
	228,040	167,685	104,056	63,629	-	167,685	-	-
	853,466	853,466	-	377,223	476,243	853,466	-	-
	512,074	512,074	-	-	512,074	512,074	-	-
	559,765	559,765	-	256,335	303,430	559,765	-	-
	436,858	436,858	-	-	436,858	395,858	41,000	-
	677,266	677,266	-	-	677,266	677,266	-	-
	590,326	590,326	-	-	590,326	490,326	-	100,000
	423,827	423,827	-	-	423,827	398,827	-	25,000
	226,200	226,200	-	-	226,200	226,200	-	-
	148,025	148,025	-	-	148,025	148,025	-	-
	433,260	433,260	-	-	433,260	200,992	-	232,268
	5,148,707	5,088,352	104,056	756,787	4,227,509	4,660,484	41,000	386,868
	1,606,752	1,005,553	67,757	354,737	583,059	965,553	40,000	-
	234,439	639	639	-	-	639	-	-
	369,505	369,505	-	301,161	68,344	369,505	-	-
	215,092	215,092	-	166,700	48,392	215,092	-	-
	159,099	159,099	-	-	159,099	44,515	-	114,584
	463,843	114,578	5,933	93,789	14,856	114,578	-	-
	348,172	348,172	-	185,976	162,196	348,172	-	-
	3,396,902	2,212,638	74,329	1,102,363	1,035,946	2,058,054	40,000	114,584
	670,237	670,237	-	-	670,237	670,237	-	-
	196,634	196,634	-	142,300	54,334	196,634	-	-
	866,871	866,871	-	142,300	724,571	866,871	-	-

LAND BANK TABLE (AS AT 15 AUGUST 2013)

土地儲備一覽表 (於2013年8月15日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City/District 城市/區	Unit Land Cost (RMB/sq.m.) 樓面地價 (人民幣元/平方米)	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Address 地址
Hainan Province Region 海南省區						
79(A)	Hainan Clearwater Bay A Project (Note 2) 海南清水灣A項目 (註2)	Hainan/Lingshui 海南/陵水	312	70%	9,515,036	Clearwater Bay Avenue, Yingzhou Town, Lingshui Li Minority Autonomous County, Hainan Province 海南省陵水黎族自治縣英州鎮清水灣大道
79(B)	Hainan Clearwater Bay B Project 海南清水灣B項目	Hainan/Lingshui 海南/陵水	1,131	100%	126,659	Clearwater Bay Avenue, Yingzhou Town, Lingshui Li Minority Autonomous County, Hainan Province 海南省陵水黎族自治縣英州鎮清水灣大道
80	Hainan Ding'an Nanli Lake Project 海南定安南麗湖項目	Hainan/Ding'an 海南/定安	2,530	100%	186,991	East of Nanli Lake, Ding'an County, Hainan Province 海南省定安縣南麗湖東側
81	Hainan Wenchang Project 海南文昌項目	Hainan/Wenchang 海南/文昌	898	100%	356,447	Qibu District, Moon Bay, Changjiu Town, Wenchang City, Hainan Province 海南省文昌市昌洒鎮月亮灣起步區地段
Hainan Province Region Subtotal 海南省區小計			356		10,185,133	
Yunnan Province Region 雲南省區						
82	Yunnan Ruiji Project 雲南瑞麗項目	Yunnan/Ruiji 雲南/瑞麗	271	100%	263,994	East of 40m Planning Road, North of Tuanjie Road, North of Maohan Road Long Line, South of Make Villager Group, Ruiji, Yunnan Province 雲南省瑞麗市四十米規劃路東側、團結路北側、以及卯城路長線北側、蘇科村民小組南側
83	Yunnan Tengchong Project 雲南騰沖項目	Yunnan/Tengchong 雲南/騰沖	155	100%	2,035,275	Qushi Community, Qushi Town, Tengchong County, Yunnan Province 雲南省騰沖縣曲石鎮曲石社區
Yunnan Province Region Subtotal 雲南省區小計			175		2,299,269	
Northeast China Region 東北區域						
84	Agile Garden Shenyang 瀋陽雅居樂花園	Shenyang 瀋陽	576	100%	544,228	1 Punan Road, Daoyi South Street, Shenbei New District, Shenyang 瀋陽市瀋北新區道義南大街浦南路1號
Northeast China Region Subtotal 東北區域小計			576		544,228	
Northern China Region 華北區域						
85	Tianjin Jinnan New City (Note 2) 天津津南新城 (註2)	Tianjin 天津	2,341	25%	1,289,227	Southwest of Junction of Tianjin Avenue and Donggu Road, Jinan District, Tianjin 天津市津南區天津大道與東沽路口西南側
Northern China Region Subtotal 華北區域小計			2,341		1,289,227	
Grand Total (Note 3) 總計 (註3)			1,206 (Note 4) 1,206 (註4)		40,943,790	

Notes:

註：

- Land bank data includes only GFA that is calculated base on plot ratio and A=B=C. The data of completed GFA and GFA under development are as at 15 August 2013. Data are derived from the Group's internal record.
土地儲備只計算計容積率的建築面積，其中A=B=C。已竣工面積及在建面積數據統計至2013年8月15日。數據為內部統計數據。
- Total site area and total GFA of Guangzhou Asian Games City Project, Beautiful Lake Zhongshan and Tianjin Jinnan New City are the total area of the overall projects; while the area set out in the columns of land bank is the area proportional to the respective 20%, 50% and 25% equity interests held by the Group. Since Huadu Huashan Town Project, Xi'an Qujiang New District Project, Changsha Kaifu District Project and Hainan Clearwater Bay A Project are held by the subsidiaries of the Company, their total site area, GFA and land bank are shown in 100%.
廣州亞運城項目、中山秀麗湖長堤半島及天津津南新城的項目佔地總面積及項目預計總建築面積是整體項目的總面積；而土地儲備一欄中載列的面積則是按照本集團分別持有該等項目20%、50%及25%權益而計算出的應佔面積。由於花都花山鎮項目、西安曲江新區項目、長沙開福區項目及海南清水灣A項目為本公司的附屬子公司所持有，故此其總佔地總面積、總建築面積及土地儲備均以全數反映。
- Besides the above information, the Group holds 70% equity interest in lands (including agricultural land and others) with site area of approximately 1.14 million sq. feet in the New Territories, Hong Kong and is intended to submit its application for amendment of plan to the relevant government department.
除土地儲備表所載資料，本集團持有位於香港新界合共約114萬平方呎土地（含農地等）的70%權益，並計劃向相關政府部門提出修訂圖則申請。
- Unit land cost is calculated according to planned GFA of the land bank of the Group.
樓面地價以本集團的土地儲備預計建築面積計算。

	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備 (平方米) (註1)							
	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段(B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)		
			Completed (B1) 已竣工(B1)	Under Development (B2) 在建(B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展(B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套(C1)	Hotel (C2) 酒店(C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)
	10,243,488	9,240,396	444,450	1,696,749	7,099,197	8,645,594	544,842	49,960
	151,991	151,991	-	-	151,991	151,991	-	-
	56,097	56,097	-	-	56,097	45,069	-	11,028
	298,145	298,145	-	99,174	198,971	298,145	-	-
	10,749,721	9,746,629	444,450	1,795,923	7,506,256	9,140,799	544,842	60,988
	731,852	731,852	-	208,570	523,282	671,866	59,986	-
	3,368,971	3,368,971	-	337,609	3,031,362	3,069,059	299,912	-
	4,100,823	4,100,823	-	546,179	3,554,644	3,740,925	359,898	-
	1,127,069	1,086,668	8,376	224,267	854,025	1,082,334	-	4,334
	1,127,069	1,086,668	8,376	224,267	854,025	1,082,334	-	4,334
	3,010,901	736,742	18,361	88,716	629,665	736,742	-	-
	3,010,901	736,742	18,361	88,716	629,665	736,742	-	-
	63,147,683	41,209,311	1,415,369	8,753,814	31,040,128	38,944,287	1,225,300	1,039,724



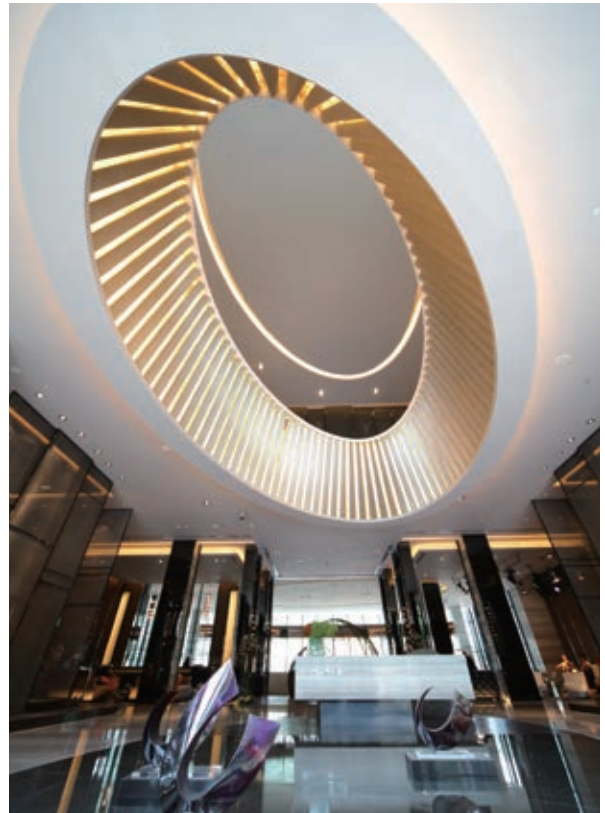


AGILE CAMBRIDGESHIRE
GUANGZHOU
廣州雅居樂劍橋郡

Total Planned GFA
預計總建築面積

1,128,255
sq.m. 平方米





AGILE MOUNTAIN
GUANGZHOU
廣州雅居樂富春山居

Total Planned GFA
預計總建築面積

613,624
sq.m. 平方米





AGILE UPTOWN
HUADU
花都雅居樂錦城

Total Planned GFA
預計總建築面積

652,102
sq.m. 平方米





FLOWING GARDEN CONGHUA 從化小院流溪

Total Planned GFA
預計總建築面積

434,023
sq.m. 平方米



NEW LEGEND ZHONGSHAN 中山凱茵又一城

Total Planned GFA
預計總建築面積

769,751
sq.m. 平方米





AGILE ROYAL
MOUNT
ZHONGSHAN
中山雅居樂御龍山

Total Planned GFA
預計總建築面積

1,126,505
sq.m. 平方米





THE CLASSICS
NANJING
南京雅居樂長樂渡

Total Planned GFA
預計總建築面積

59,600
sq.m. 平方米





THE MAGNIFICENCE
NANJING
南京藏龍御景

Total Planned GFA
預計總建築面積

228,040
sq.m. 平方米





AGILE
MONTBLANC XI'AN
西安雅居樂鉑琅峯

Total Planned GFA
預計總建築面積

369,505
sq.m. 平方米





HAINAN CLEARWATER BAY 海南清水灣

Total Planned GFA
預計總建築面積

10,395,479
sq.m. 平方米

(Including Hainan Clearwater Bay A project and B project)
(包括海南清水灣A項目及海南清水灣B項目)





YUNNAN
TENGCHONG
PROJECT
雲南騰沖項目

Total Planned GFA
預計總建築面積

3,368,971
sq.m. 平方米





www.agile.com.cn