



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 0832.HK

www.centralchina.com

根植中原造福百姓



From the land of Henan,
for the people of China

2014年中期報告



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	26
企業管治及其他資料	32
綜合收益表	35
綜合全面收益表	36
綜合財務狀況表	37
綜合權益變動表	39
簡明綜合現金流量表	41
未經審核中期財務報告附註	42
審閱報告	67



公司資料

董事會

執行董事

胡葆森先生(主席)
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(於2014年8月29日辭任)

獨立非執行董事

張石麟先生
辛羅林先生
麥建裕先生

董事委員會

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

公司秘書

郭柏成先生

註冊辦事處

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

中國主要營業地點

中國河南省
鄭州市農業東路
建業總部港E座

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

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

公司資料(續)

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

關於香港法律

李偉斌律師行

關於開曼群島法律

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

公司簡介

建業地產股份有限公司(下稱「建業」或「本公司」，連同其附屬公司通稱「本集團」)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，22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平，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城鎮化進程及河南經濟社會發展所做的不懈努力，獲得了政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為河南城市進程和社會全面進步的推動者，紮根河南22年，堅守「讓河南人民都住上好房子」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」、「桂園」及「建業十八城」等產品系列，提升了河南各城市人民的居住水平，為河南城鎮化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時，本公司通過整合社區服務、呼叫中心、至尊卡、足球、教育、商業、酒店、文化旅遊、綠色基地等內外部服務資源，構建中國地產界獨有之大服務體系，並以此構築企業新的核心競爭力。

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22年以來，堅守了高質量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。

目前，本公司已進入河南省的18個地級城市和21個縣級城市。截至2014年6月30日，本公司開發項目累計竣工建築面積約1,228萬平方米，擁有在建項目共34個／期，在建總建築面積約387萬平方米，土地儲備建築面積1,962萬平方米，其中權益建築面積1,671萬平方米。報告期內，新開工面積約132萬平方米，銷售面積約97萬平方米。

公司簡介(續)

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。

2014年3月19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《2014中國房地產開發企業500強測評研究報告》。本公司獲評2014中國房地產開發企業500強第26位，並連續六年位居區域運營十強第一名，蟬聯中國房地產上市公司經營績效五強，是中原地產中唯一一家進入前30強的房地產開發企業，並穩居河南地產行業第一。

實現偉大理想，銘刻光輝歲月。秉承「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神與「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，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

本人謹代表本公司董事「董事」會「董事會」欣然提呈本集團截至2014年6月30日止六個月未經審核綜合中期業績。

2014年以來，全球經濟持續復蘇增長。美國經濟呈現復蘇向好態勢預示2008年金融危機的影響逐步消除，歐債危機影響亦逐步減弱。相比發達經濟體的表現，危機以來拉動全球經濟增長主引擎新興經濟體呈現減速現象，中國主動調低經濟增速以實施深層次的結構性改革。中央政府首次提出「新常態」概念，意味著我國不會再對經濟短期波動做出過度反應，政策制定將更加注重「長期發展情況」。與此同時，各項數據反映，當前中國經濟運行仍處於合理區間。

房地產市場方面，今年以來，不確定性正在增強。「中國房地產會不會崩盤」、「中國經濟是否會被房地產拖垮」、「房價會不會下降」、「有多少開發商會在這次嚴冬中死掉」等一連串問題接踵而至，多種推測和議論也莫衷一是，更加重了消費者及從業人士對行業未來的擔憂。有感於如上的波動，我在近年中時寫了《談我國房地產業的過去、現在和未來》一文，總結了對於行業發展大脈絡的觀察和思考及階段性的總結。文章裡我認為，在經歷了超過25年的長期發展之後，我國的房地產業從起步、摸索、動盪、調整的過程中逐步趨於理性和成熟。行業進入穩定增長期後，發展現狀突出的特徵就是「細分」。這種細分表現在以下幾個方面：1.市場的細分；2.開發商的細分；3.產品業態和商業模式的細分。在此基礎上，我認為，信息化、工業化、農業現代化和新型城鎮化所產生的巨大動力，使得我國房地產業穩定增長的「基本面」沒有發生根本性改變，行業的基本屬性和特徵作為規律性的基礎因素，決定著我國房地產業在未來15-20年仍會保持穩定增長的態勢。

與這一態勢相照應的，本公司2014年上半年業績較去年同期有穩步增長。本公司合同金額達到66億元人民幣，同比增長達7.3%；銷售面積超過96萬平方米。同時，本公司的綜合實力不斷提升，在2014中國房地產開發企業500強中排名穩居第26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)

本公司堅持了自身一貫的企業文化特質，強調了其表現在企業的日常行為中就是高度重視產品和服務。本年度，本公司全力提升產品的系列化、標準化能力並積極致力於產品品質的提升和培育新的核心競爭力。同時，本公司上半年啟動了「2014年老業主答謝會」，這一有2萬人參與的客戶活動取得良好的社會聲譽，有效鞏固了公司在區域的品牌領先地位，助推了銷售增長。與此同時，綠色基地建設取得實質性進展，內部各項服務資源的整合更加主動，本公司大服務體系建設道路更加清晰，目標更加明確，資源進一步得到夯實。

2014年5月15日，本公司與星展銀行有限公司、摩根士丹利國際有限公司、瑞信訂立購買協議，發行金額為2億新加坡元優先票據(定義見後文)。相對較低的融資成本再次展示了企業戰略在資本市場上的認可度。由於國內外資本平臺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約268萬平方米。

2014年，是行業的巨變之年，也是分化之年。對行業成熟期的認識，迫使我們必須認真研究市場格局調整、分化和細分結果的價值；那種挖坑即賣房、是個開發商就能賺錢的「牛市」伴隨著行業粗放式發展階段的結束，也將一去不復返了；相反，在當前所謂「充滿不確定性」的形勢下，相信那些「身康體健」的開發企業，依然可以在年底為投資者呈上完美的業績答卷；那些面對剛需的產品，無論在哪一線城市，照樣可以熱銷。總之，如果將過去的25年作為我國房地產業發展的「上半場」，今後的20年，將是它的「下半場」。在今後的日子裡，城市的興或衰、房價的升或降、開發商的壯大或消亡、樓盤銷售的熱或冷等，不應再一概而論——一個細分的時代已經到來！這是規律推動的結果。

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。建業人務必更加清醒，更加勤勉，更加堅忍，更加卓越。唯如此，企業戰略才能順利推向縱深，百城建業才能三十而立；唯如此，建業人才能收穫自身孜孜以求的目標——創造財富、收穫尊重。

主席報告(續)

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，做河南城市化進程與社會全面進步的推動者，在未來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

2014年8月19日

管理層討論與分析

一、運營回顧

(一) 市場和本集團營運回顧

(1) 宏觀經濟

2014年上半年，世界經濟復甦仍存在不確定因素。面對複雜的國內外形勢，中國政府全面深化改革，不斷擴大開放，實施創新，實現經濟持續健康發展。2014年上半年中國國內生產總值人民幣269,044億元，同比增長7.4%。

2014年上半年，河南省全面推進鄭州航空港經濟綜合實驗區建設，打造中原經濟區核心增長極，保持經濟平穩增長。2014年上半年，河南實現生產總值人民幣15,779億元，同比增長8.8%，領先全國增速1.4個百分點。

(2) 房地產市場

2014年上半年，中國更加注重房地產市場調控的穩定性，強調供需雙向調控、分類指導。上半年，全國實現商品房銷售面積48,365萬平方米，同比下降6.0%，全國商品房銷售額為人民幣31,133億，同比下降6.7%。

作為本公司業務的主要市場，受益於中原經濟區建設及城鎮化進程的加快，河南省的房地產市場形勢好於全國平均水平。2014年上半年，河南實現商品房銷售面積2,828萬平方米，同比增長15.5%，商品房銷售額為人民幣1,280億元，同比增長17.5%。

(二) 項目發展

報告期內，本公司加大核心市場佈局，加快產品創新升級，深化服務體系建設，實現了業績穩定增長。報告期內，本公司沉著應對市場變化，準確判斷市場，把握經濟周期，完成新開工面積和竣工面積分別為1,317,269平方米及654,711平方米。

管理層討論與分析(續)

(1) 開發進度

報告期內，本公司共有 16 個項目或項目分期動工建設，新開工面積 1,317,269 平方米，與年初計劃相比略有調整，主要是根據市場發展形勢，本公司有針對性地調整了相關項目的開發節奏。

2014 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	27,327
河南省其他城市	1,289,942
合計	1,317,269

截至 2014 年 6 月 30 日，本公司在建項目 34 個／期，其中 3 個位於鄭州市，河南省其他城市共 31 個，在建項目總建築面積約為 3,865,169 平方米。

截至 2014 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	397,425
河南省其他城市	3,467,744
合計	3,865,169

管理層討論與分析(續)

報告期內，本公司共有 13 個項目或項目分期竣工，總竣工面積 654,711 平方米。

城市	開發項目	竣工 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	已預售/ 已售 建築面積 (平方米)
鄭州	鄭西聯盟新城一期	48,982	48,982	29,931
開封	東京夢華	20,319	5,808	2,845
洛陽	桂園一期	52,906	52,906	35,923
平頂山	桂園二期二批	51,428	51,428	29,525
平頂山	寶豐森林半島一期	52,953	52,953	30,407
安陽	桂園一期	60,947	59,160	14,476
商丘	十八城一期	66,889	50,236	45,974
周口	森林半島四期、五期	15,052	7,487	4,659
駐馬店	十八城一期	9,431	7,914	4,713
南陽	森林半島三期	42,121	42,121	36,436
濟源	壹號城邦四期	92,490	92,490	60,651
濟源	聯盟新城一期	28,430	28,430	8,425
許昌	鄆陵生態新城一期	112,763	112,763	47,152
合計		654,711	612,678	351,117

(2) 銷售進度

報告期內，本公司共銷售／預售 967,328 平方米，銷／預售金額人民幣 66.2 億元，比去年同期分別增長了 6.6%、7.3%。

2014 年上半年銷售／預售地理分佈情況

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣千元)
鄭州	95,022	1,696,314
河南省其他城市	872,306	4,922,867
合計	967,328	6,619,181

管理層討論與分析(續)

(三) 土地儲備

報告期內，本集團通過公開競買方式獲取土地儲備建築面積248萬平方米，股權收購方式獲取土地儲備建築面積20萬平方米。截至2014年6月30日，本集團擁有土地儲備建築面積1,962萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積1,548萬平方米。

1. 公開競買土地

2014年1月3日，本公司的全資附屬公司商丘建業住宅建設有限公司在商丘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0.76億元成功競得商丘市東至規劃路、西至學院路、南至育紅路、北至候恂路宗地的土地使用權。該宗地面積31,491平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2014年1月8日，本公司的全資附屬公司河南建業置地焦作有限公司在焦作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5.11億元成功競得焦作市規劃龍源路北側、太極體育中心南側、翁澗河西側、污水處理廠東側宗地的土地使用權。該宗地面積130,886平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.35。

2014年1月17日，本公司的全資附屬公司濮陽建業住宅建設有限公司在濮陽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0.82億元及人民幣1.03億元成功競得電廠路北側、站南路南側、北關路西側、黃彬村東側兩宗土地的土地使用權。2013-12號宗地面積54,405平方米，商住用地控制性詳細規劃容積率為2.8-3.2，住宅用地控制性詳細規劃容積率為2.2-2.7；2013-13號宗地面積68,807平方米，控制性詳細規劃容積率為2.8-3.2。

管理層討論與分析(續)

2014年1月21日，本公司的全資附屬公司駐馬店建業住宅建設有限公司在駐馬店市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣0.99億元成功競得駐馬店市銅山大道與金雀路交叉口東南角宗地的土地使用權。該宗地面積49,672平方米，控制性詳細規劃容積率為2.8–4.5。

2014年1月24日，本公司的全資附屬公司建業住宅集團(靈寶)置業有限公司在靈寶市地產交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣0.39億元成功競得靈寶市雙田路與創業路交叉口東北角宗地的土地使用權。該宗地面積29,132平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.5。

2014年3月6日，本公司持股70%的附屬公司鄭州建業綠源置業有限公司，在鄭州市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3.03億元及人民幣0.10億元成功競得鄭州市綠源路以南、綠環路北、天意街東的兩宗土地的土地使用權。(2014)24號宗地面積99,603平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.0；(2014)28號宗地面積8,534平方米，為街巷用地，綠地率不小於20%。

2014年4月30日，本公司的全資附屬公司鞏義新城置業有限公司在鞏義市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0.33億元及人民幣1.40億元成功競得鞏義市紫荊路西、伏羲路南、學院路北兩宗土地的土地使用權。2013–41號宗地面積18,233平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–4.0；2013–42號宗地面積56,643平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–3.2。

2014年5月9日，本公司的全資附屬公司新鄉市建業城市建設有限公司在原陽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0.55億元成功競得新鄉市平原新區平原大道以南、恒山路以東、丹江路以北、經九路以西宗地的土地使用權。該宗地面積45,328平方米，控制性詳細規劃容積率為1.2–2.0。

管理層討論與分析(續)

2014年6月5日，本公司的全資附屬公司漯河建業住宅建設有限公司在漯河市國有土地使用權網上掛牌交易系統中以人民幣1.56億元成功競得漯河市西城區太白山路東側、嘉陵江路南側宗地的土地使用權。該宗地面積54,629平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.2。

2014年6月19日，本公司的全資附屬公司滑縣建業城市發展有限公司在滑縣公共資源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0.34億元、人民幣0.21億元、人民幣0.21億元、人民幣0.33億元及人民幣0.33億元成功競得滑縣滑州大道北側、大雲寺路南側、嵩山路西側、建業路東側五宗土地的土地使用權。2014–C6號宗地面積45,560平方米、2014–C7號宗地面積28,639平方米、2014–C8號宗地面積28,609平方米，該三宗土地控制性詳細規劃容積率為1.5–3.0；2014–C9號宗地44,563平方米、2014–C10號宗地面積44,625平方米，該兩宗土地控制性詳細規劃容積率為2.0–3.0。

2. 股權收購

2014年3月19日，本公司透過持股85%的附屬公司開封市建業企業管理諮詢服務有限公司與開封市路達高速公路開發管理有限公司簽署投資合作協議，增資入股開封市路達置業有限公司，並擁有其51%的股東權益，代價為人民幣0.51億元。開封市路達置業有限公司擁有土地面積為66,663平方米的宗地的土地使用權，控制性詳細規劃容積率不高於2.5。

3. 報告期後收購的土地儲備

本集團於報告期後但於本中期報告日期前，經股權收購進一步收購的土地儲備詳情列載如下：

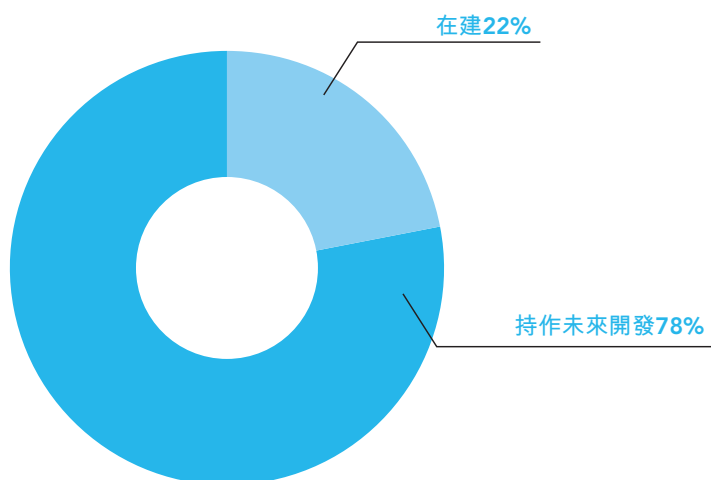
2014年7月3日，本公司與洛陽橡林房地產開發有限公司簽署投資合作協議，收購洛陽橡林房地產開發有限公司100%股權，代價為人民幣0.68億元。洛陽橡林房地產開發有限公司擁有土地面積為14,106平方米的宗地的土地使用權，控制性詳細規劃容積率為3.0–3.6。

管理層討論與分析(續)

4. 土地儲備分佈圖

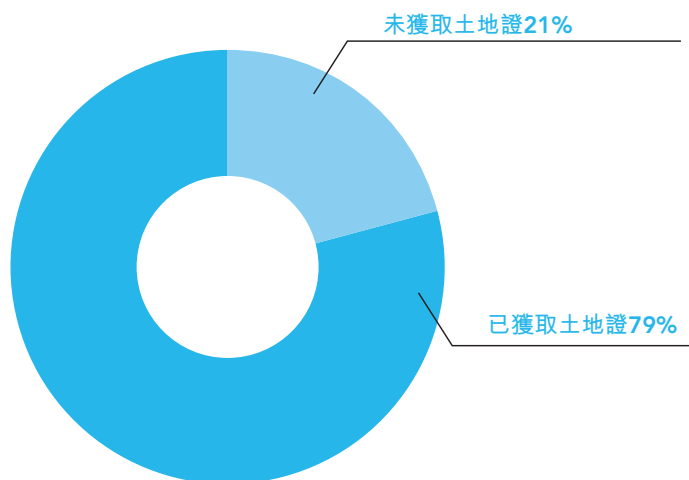
1. 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積的佔比
(截至2014年6月30日)



2. 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

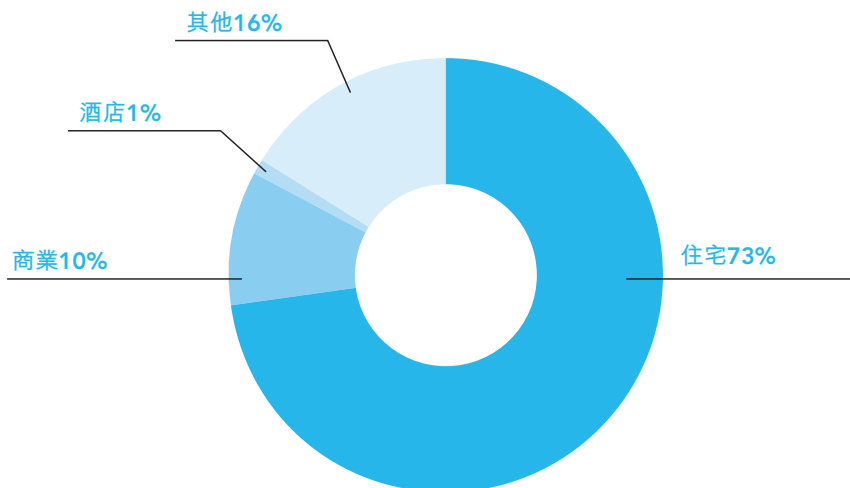
圖：本公司土地儲備中已獲取土地證部分和未獲取土地證部分的佔比
(截至2014年6月30日)



管理層討論與分析(續)

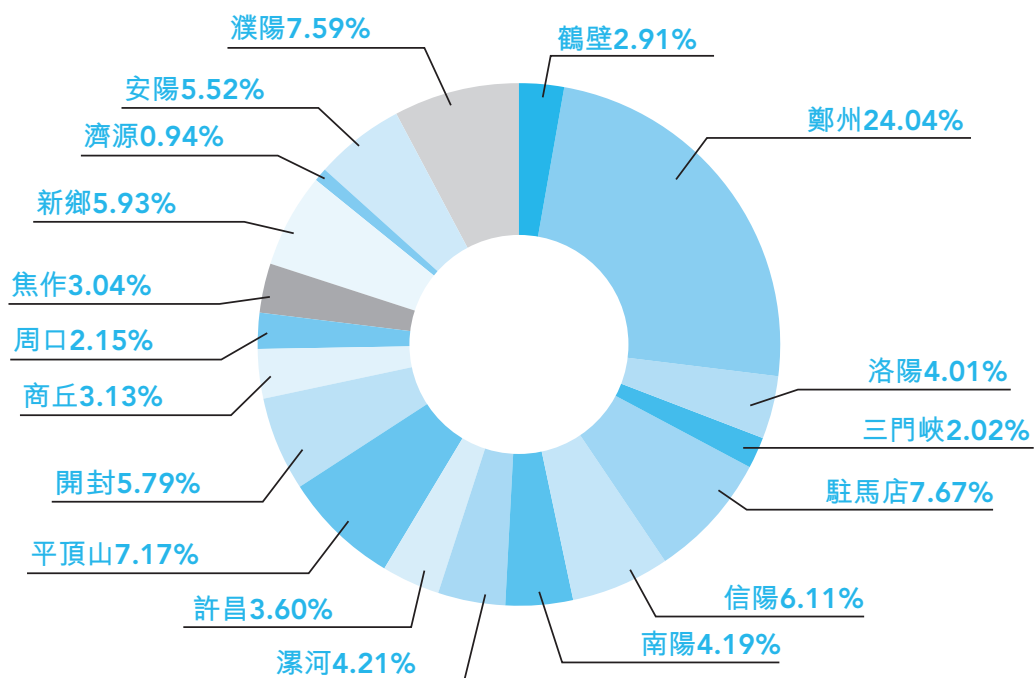
3. 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：物業類型分佈圖
(截至2014年6月30日)



4. 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：土地儲備城市分佈圖
(截至2014年6月30日)



管理層討論與分析(續)

(四) 產品研發

本公司始終以產品系列化、標準化、產業化為總綱，通過在新市場做傳統產品持續雕琢提升原有系列化產品品質，同時通過在傳統市場不斷推出新產品以保持企業產品線的充沛活力，全面保障產品強勁的市場競爭力；堅持產品綠色開發理念，保持產品長期可持續發展；關注產業變革前沿，持續推進住宅產業化進程。

1. 建築設計

報告期內，通過精細化設計與成本優化相結合，以管理流程規範化為控制手段，不斷完善與提升既有產品線的整體品質；以「綠色、低碳、節能」為企業可持續發展之本源，省域範圍內深入推廣綠色建築；更進一步借力建築科技發展，全線產品引入屋宇新風技術，切實提升業主居住品質。

2. 產品系列化、標準化、產業化

報告期內，在產品系列化、標準化廣泛落地的同時，持續關注系列化、標準化執行與反饋，優化原有產品系列化標準化的成果，與時俱進、以人為本，保持其先進性、適用性，通過產品細節體現對業主之關懷，逐步完美業主對產品之體驗。

報告期內以第四代產品、大型城市綜合體產品(建業十八城系列)、郊區大盤產品為代表的建業新產品項目逐步落地實施，隨之相關研究不斷深入；完成新產品系列 — 「新建業」之研發，並投入實踐，為建業產品系注入新的活力。

企業持續關注產業變革前沿，經過長期初步探索研究，住宅產業化進入實質性推進階段，聯手大型建築施工企業著力開闢興建住宅產業化生產基地。

管理層討論與分析(續)

(五) 客戶服務及客戶關係

報告期內，本公司本著**堅定目標、強化執行、勇於創新、實施落地**的工作方針，緊扣大服務體系建設這一核心工作，啟動建業版「私人訂制」工程，帶動物業、至尊、足球、教育、商業、酒店、綠色基地、文化旅遊等各資源板塊之間的聯動和協同，有效的提升了基礎服務水平。

報告期內，本公司依據主席胡葆森先生在年初所著的「建業版「私人訂制」的價值」精神指引下，利用「互聯網思維」發展模式和至尊卡所具有的第三方支付功能，開始著手建設具有客戶信息管理以及金融支付功能的「大數據庫」管理系統，並將其打造為大服務體系的數據管理後台，使其成為整合大服務體系內、外部資源的信息聯接紐帶。同時，本公司著力推進與物業、酒店、商業、足球等資源板塊的深入溝通，借助互聯網平台探索各個資源板塊與至尊會員卡的對接渠道，發揮配套服務資源在大服務體系中的作用。

報告期內，本公司在重點建設大服務體系的同時，還持續加強基礎服務建設，不斷完善客戶服務標準，通過對銷售、工程、物業、設計、客戶服務等細項工作的考評，全面提升各個環節的工作標準和服務水平，全方位提升客戶體驗。針對收房聯合驗收工作進行專項研討，制定商業項目和精裝修項目的驗收標準並對原有住宅驗收標準進行改進，使產品交付工作不斷規範化、精細化；此外，本公司還以9617777服務熱線為基礎，拓寬了9617777網站、即時通訊工具、手機應用程式等網絡化社區服務渠道，為客戶提供尊貴和便利生活方式的解決方案，促進客戶滿意度的提升。

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

儘管世界經濟復甦前景已經改善，但依然脆弱，仍存在諸多不確定因素。中國經濟處於增長換擋期、結構調整陣痛期和前期刺激政策消化期的「三期疊加」，面對中國經濟新常態，中國政府保持定力，主動作為，通過結構性減稅、擴大財政支出和基建投資、定向降准等措施對經濟進行微刺激。本公司預計2014年下半年中國經濟將持續保持平穩運行。

近年，隨著中原經濟區建設、鄭州航空港區和糧食生產核心區三大國家戰略的全面實施，新型城鎮化科學推進，河南經濟增長動力日益堅實，區域經濟競爭優勢不斷增強。本公司預計2014年河南經濟增速將繼續領先全國平均水平。

(2) 房地產市場

本屆政府以市場化為導向，著眼於建立長效機制，對房地產市場因城因地、分類進行調控，促進房地產市場平穩健康發展。本公司預計2014年下半年不同城市間房地產市場將加速分化，各地房地產調控政策調整動作則趨於頻繁，在「雙向調控」的基調下，鼓勵剛需，成為部分面臨去化風險城市的突破口。

隨著各項利好政策的不斷落實，河南的區位交通、人口資源等優勢將不斷凸顯，並加速產業結構的調整和城鎮化進程的推進，為房地產市場的發展提供長期支撐。本公司預計2014年下半年河南房地產市場將繼續平穩發展。

管理層討論與分析(續)

(二) 業務規劃

2014年下半年，本公司將持續堅持工程質量優先，提升經營效率，在夯實現有業務競爭力的基礎上，繼續培育，提升新業務的競爭力，確保年度業績實現，為公司進一步持續穩定健康發展奠定基礎。

(1) 開工計劃

2014年下半年，預計本公司共有20個項目或項目分期動工建設建築面積2,274,983平方米。

2014年下半年項目開發地理分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	比值 (%)
鄭州	645,657	28%
河南省其他地市	1,629,326	72%
合計	2,274,983	100%

管理層討論與分析(續)

(2) 竣工交付計劃

本集團預計2014年下半年竣工交付28個項目或項目分期，竣工面積1,641,799平方米。

2014年下半年預計竣工情況

城市	項目或項目分期	計劃竣工 建築面積 (平方米)
鄭州	中牟農莊	14,140
鄭州	春天里一期	50,973
鄭州	天築一期	18,831
鄭州	鄭西聯盟新城一期	50,716
洛陽	桂園一期	80,342
開封	東京夢華半畝園 — 東園	50,942
開封	東京夢華半畝園 — 西園	11,043
漯河	壹號城邦四期	70,527
南陽	森林半島四期	110,306
許昌	森林半島三期	100,271
許昌	長葛桂園一期	45,087
三門峽	壹號城邦二期	75,709
三門峽	靈寶森林半島一期	12,700
焦作	森林半島五期	30,537
平頂山	舞鋼森林半島二期	48,740
平頂山	桂園二期二批	56,462
平頂山	寶豐森林半島二期	53,403
駐馬店	十八城一期	45,756
駐馬店	十八城二期	71,240
駐馬店	西平森林半島一期	50,710
駐馬店	遂平森林半島二期	55,939
鶴壁	桂園一期	116,987
周口	淮陽桂園二期	60,239
濮陽	桂園一期	100,899
濟源	聯盟新城一期	78,832
信陽	壹號城邦一期	94,469
信陽	琵琶山建業城一期	76,700
商丘	柘城聯盟新城一期	9,299
合計		1,641,799

管理層討論與分析(續)

三、財務分析

營業額：我們的營業額由截至2013年6月30日止六個月約人民幣30.50億元增加0.7%至2014年同期約人民幣30.72億元，增加主要由於租金收入及酒店經營收益增長。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售營業額由截至2013年6月30日止六個月約人民幣30.17億元略減至2014年同期約人民幣29.65億元，此乃由於已售面積由截至2013年6月30日止六個月的554,760平方米減至截至2014年6月30日止六個月的490,883平方米，惟平均售價從2013年上半年每平方米約人民幣5,438元升至2014年同期每平方米人民幣6,040元。平均售價上升主要由於產品組合改變所致。
- **租金收入：**截至2014年6月30日止六個月的物業租賃營業額較2013年同期約人民幣0.11億元大幅增長374.8%至約人民幣0.53億元，增加乃由於購物中心開業後的租金收入所致。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營的營業額由截至2013年6月30日止六個月約人民幣0.22億元增加149.5%至2014年同期約人民幣0.54億元，增加主要由於鄭州建業艾美酒店於2013年下半年開業。

銷售成本：我們的銷售成本由截至2013年6月30日止六個月約人民幣19.42億元下降7.9%至2014年同期約人民幣17.89億元。銷售成本的下降與上述物業銷售的已售面積減少11.5%基本相符。

毛利：因上述營業額及銷售成本變化原因，毛利由截至2013年6月30日止六個月約人民幣11.07億元增加15.8%至2014年同期約人民幣12.83億元；毛利率則由截至2013年6月30日止六個月的36.3%升至截至2014年6月30日止六個月的41.8%。

其他收益：期內來自業務的其他收益由約人民幣0.56億元減少41.1%至約人民幣0.33億元，主要由於向關連人士及第三方提供的墊款之利息收入減少。

其他(虧損)／收入淨額：期內其他虧損淨額約人民幣0.42億元，主要來自外匯虧損淨額以及交易證券按市價計值的未變現虧損。

管理層討論與分析(續)

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由約人民幣1.15億元增加49.9%至約人民幣1.72億元，主要由於新項目及酒店營運有關的廣告及推廣開支增加，以及向銷售及市場推廣人員支付的薪酬、其他福利及佣金增加。

一般及行政開支：一般及行政開支由約人民幣2.13億元增加12.9%至約人民幣2.41億元，主要由於行政員工的薪金及其他福利增加以及酒店資產折舊所致。

分佔聯營公司虧損：虧損金額主要為本集團分佔其投資聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司所佔的虧損。

分佔合營企業溢利減虧損：期內分佔合營企業溢利減虧損由約人民幣1.64億元減少76.4%至約人民幣0.39億元，減少主要由於確認合營企業的收入減少所致。期內本集團合營企業的收入約為人民幣9.21億元(2013年同期：人民幣14.05億元)，銷售面積為121,462平方米(2013年同期：170,610平方米)，其中歸屬本集團的收入約為人民幣4.68億元(2013年同期：人民幣7.99億元)，歸屬本集團的銷售面積為61,605平方米(2013年同期：92,271平方米)。

融資成本：期內融資成本由約人民幣4.41億元下降70.4%至約人民幣1.30億元，大幅下降主要由於本期內無2013年上半年提前贖回優先票據產生的虧損。

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居民企業宣派股息的應付預扣稅。本集團期內所得稅由約人民幣3.56億元增加13.2%至約人民幣4.03億元。期內實際稅率從47.2%略升至49.0%，上升主要由於毛利率增長所致。

期內利潤：基於以上所述，截至2014年6月30日止六個月的溢利較2013年同期約人民幣3.99億元增加5.3%至約人民幣4.20億元。

財務資源及運用：於2014年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣67.30億元(2013年12月31日：人民幣48.13億元)。報告期內，本集團派發股息約人民幣2.10億元(2013年同期：人民幣1.60億元)。

管理層討論與分析(續)

借貸及存款結構

我們繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。截至2014年6月30日止六個月，我們成功發行本金額2億新加坡元2017年到期6.5厘票息的優先票據(「2億新加坡元優先票據」)。於2014年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	859,297	538,745
一年以上但未超過兩年	776,911	398,500
兩年以上但未超過五年	646,468	348,000
超過五年	265,980	231,960
	2,548,656	1,517,205
其他借款		
一年內	838,180	1,068,180
一年以上但未超過兩年	400,000	–
兩年以上但未超過五年	500,000	500,000
	1,738,180	1,568,180
可換股債券		
一年內	686,283	641,458
優先票據		
兩年以上但未超過五年	4,248,661	3,243,818
超過五年	1,222,950	1,212,025
	5,471,611	4,455,843
借貸總額	10,444,730	8,182,686
減：		
現金及現金等價物	(6,729,506)	(4,812,575)
淨借貸	3,715,224	3,370,111
權益總額	6,820,201	6,699,847
淨借貸比率(%)	54.5%	50.3%

管理層討論與分析(續)

資產抵押：於2014年6月30日，本集團已抵押賬面總值約人民幣51.23億元(2013年12月31日：約人民幣39.55億元)的已竣工物業、發展中物業、持作未來開發物業、物業、廠房及設備及銀行存款，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他借款的抵押。

財務保證：於2014年6月30日，我們就銀行向購買本集團及我們的合營企業的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣73.30億元(2013年12月31日：約人民幣65.31億元)的擔保。另外，於2014年6月30日，我們就合營企業的銀行貸款及其他貸款提供金額約人民幣47.72億元的擔保(2013年12月31日：約人民幣23.67億元)。

資本承擔：於2014年6月30日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司及合營企業擔保及由本集團應佔，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣60.99億元(2013年12月31日：約人民幣46.97億元)，而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支約為人民幣184.29億元(2013年12月31日：約人民幣196.84億元)。

匯率風險：我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2014年6月30日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款及借貸及可換股債券以及(ii)以美元及新加坡元計值的優先票據。我們面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。我們的外匯交易及結餘大部分以港元、美元及新加坡元計值。

利率風險：我們部分借款的利率為浮動。利率上調將增加新借款及現有借款的利息成本。我們目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

四、發行優先票據

本公司於2014年5月15日發行2017年到期本金額2億新加坡元年票息6.5%的2億新加坡元優先票據，所得款項用作本公司2009年8月發行可換股債券的再融資，以及作一般企業用途。

五、僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團僱員總人數為2,126名(2013年12月31日：1,951名)。員工的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例確定。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。本集團各項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2014年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《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，擁有本公司須根據《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《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部或根據上市規則附錄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（或於下文「購股權計劃」一節披露）：

(a) 於股份中的好倉

董事或主要行政人員姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 ⁵
胡葆森先生	受控法團權益	1,146,315,639 ¹	47.07%
	實益擁有人	2,050,400 ²	0.08%
閻穎春女士	實益擁有人	1,320,160 ²	0.05%
李 樺女士	實益擁有人	1,500,000 ^{2,3}	0.06%
陳建業先生	實益擁有人	7,710,000 ²	0.32%

權益披露 (續)

(b) 於債券中的好倉

一 175,000,000 新加坡元 2016 年到期票息 10.75% 優先票據 (「1.75 億新加坡元優先票據」)

董事姓名	身份及權益性質	所持債券總額	權益佔 1.75 億新加坡元優先票據的概約百分比 ⁶
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%
羅臻毓先生	實益擁有人	250,000 新加坡元	0.14%

一 200,000,000 美元 2020 年到期票息 8.0% 優先票據 (「2 億美元優先票據」)

姓名	身份	債券總額	權益佔 2 億美元優先票據的概約百分比 ⁷
廖茸桐先生	實益擁有人	1,000,000 美元 ⁴	0.5%
羅臻毓先生	實益擁有人	500,000 美元	0.25%

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 28 至 29 頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有 1,500,000 股股份，故根據《證券及期貨條例》，李樺女士被視為擁有其配偶的股份的權益。
- 2 億美元優先票據之 1,000,000 美元中，廖茸桐先生的配偶實益擁有 500,000 美元債券，故根據《證券及期貨條例》，廖茸桐先生被視為擁有其配偶的債券的權益。
- 於本公司已發行股本的權益百分比按已發行股份總數 2,435,344,600 股計算。
- 權益佔 1.75 億新加坡元優先票據的百分比按本金合共 175,000,000 新加坡元計算。
- 權益佔 2 億美元優先票據的百分比按本金合共 200,000,000 美元計算。

權益披露(續)

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2014年6月30日，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》的條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司股東(「股東」)以2008年5月14日之書面決議案有條件採納購股權計劃(「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，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以認購的股份與根據本公司任何其他計劃所涉的任何股份合計不得超過於2008年6月6日本公司已發行股份數目10%。

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將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(任何獲授購股權的獨立非執行董事除外)批准。

權益披露(續)

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於自相關授出日期起10年內有效。於2014年6月30日，可供認購41,393,880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酌情決定並通知參與者，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。

於自2014年1月1日起至2014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2014年 6月30日
			於2014年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	
董事							
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	-	-	-	2,050,400
閻穎春女士	2010年5月25日	1.853港元	820,160	-	-	-	820,160
	2013年3月27日	2.560港元	500,000	-	-	-	500,000
李 樺女士	2013年3月27日	2.560港元	1,500,000	-	-	-	1,500,000
			4,870,560	-	-	-	4,870,560
首席執行官							
陳建業先生	2010年5月25日	1.853港元	2,560,000	-	-	-	2,560,000
	2011年7月25日	2.160港元	5,000,000	-	-	-	5,000,000
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問							
	2010年5月25日	1.853港元	8,343,960	-	(2,050,400)	-	6,293,560
	2011年7月25日	2.160港元	4,500,000	-	-	-	4,500,000
	2013年3月27日	2.560港元	19,969,760	-	(1,800,000)	-	18,169,760
			45,244,280	-	(3,850,400)	-	41,393,880

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、2011年7月25日及2013年3月27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。

有關購股權計劃的額外資料載於本中期報告財務報表附註20。

權益披露(續)

主要股東於本公司股本之權益

於2014年6月30日，就本公司任何董事或主要行政人員所知，除於上文「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」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

於股份中的好倉

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 ¹
恩輝投資	實益擁有人	1,146,315,639 ²	47.07%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 ³	27.02%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%
凱德置地有限公司(「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%
FV Green Alpha Two Limited(「FV Green」)	實益擁有人	298,566,476 ⁴	12.26%

權益披露 (續)

附註：

- (1) 於本公司已發行股本的權益百分比按已發行股份總數2,435,344,600股計算。
- (2) 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據《證券及期貨條例》被視為擁有恩輝投資所持1,146,315,639股股份的權益。
- (3) CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德置地已發行股本中約40.93%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，凱德中國、CapitaLand Residential、凱德置地及Temasek Holdings (Private) Limited各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份的權益。
- (4) 於2009年8月5日，本公司與FV Green訂立認購協議（「認購協議」），內容有關按本金總額687百萬港元發行及認購可換股債券（「可換股債券」），且可換股債券將與賦權FV Green認購最多68,338,594股股份的認股權證（「認股權證」）一併發行。於2011年6月28日，本公司完成配發及發行428,000,000股股份的供股。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2.984港元及每股3.947港元。根據換股價每股股份2.984港元，並假設可換股債券已按該換股價悉數轉換，可換股債券將轉換成230,227,882股股份。認股權證賦權FV Green可按行使價每股股份3.947港元認購最多68,338,594股股份。於2014年8月29日，本公司向FV Green贖回全部可換股債券。同日，FV Green亦退還全部尚未行使認股權證予本公司。贖回上述可換股債券並退還全部尚未行使認股權證後，FV Green不再持有任何股份之權益。

除上文所述者外，於2014年6月30日，並無任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治常規

本公司一直重視擁有完善企業管治制度而造就的優越感和理性穩健，並致力持續改進其企業管治及披露常規。截至2014年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第A.4.1、A.6.7及E.1.2條除外。

1. 守則條文第A.4.1條 — 此守則條文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

前非執行董事胡勇敏先生(「胡先生」)之委任並無指定任期。胡先生乃由認購本公司於2009年8月31日發行的可換股債券及認股權證之投資者向董事會提名，並於2009年9月3日獲委任為非執行董事。胡先生與本公司並無訂立任何服務合約，而胡先生出任非執行董事時並無亦將不會向本公司支取酬金。於2014年8月29日贖回全部可換股債券及退還全部尚未行使認股權證後，胡先生於同日辭任非執行董事一職。

胡先生於2014年8月29日辭任前，全部非執行董事(胡先生除外)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，所有董事包括胡先生均須於股東週年大會上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。

2. 守則條文第A.6.7條 — 此守則條文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、胡先生及李樺女士，以及獨立非執行董事辛羅林先生及麥建裕先生因出埠公幹無法出席本公司於2014年5月16日舉行的股東週年大會(「2014年股東週年大會」)。

企業管治及其他資料(續)

3. 守則條文第E.1.2條 — 此守則條文規定主席須邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因出埠公幹無法出席2014年股東週年大會。

在其缺席時，其他薪酬委員會成員胡葆森先生及張石麟先生已出席2014年股東週年大會，並於會上回應提問。

上市公司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2014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。

控股股東須履行特定責任

根據上市規則第13.21條的規定，董事謹此呈報報告期內存在之貸款融資的詳情，當中載有關於本公司控股股東須履行特定責任的條件。

於2013年10月18日，本公司、本公司若干附屬公司、香港上海滙豐銀行有限公司及其他財務機構訂立一份融資協議（「該融資協議」），據此，本公司取得一項本金額最多達780,000,000港元及25,000,000美元的三年期雙段定期貸款融資（「該定期貸款融資」）。

該融資協議規定控股股東胡葆森先生須履行若干特定履約責任。根據該融資協議的條款，倘（其中包括）(i) 胡葆森先生不再擁有本公司具投票權股本40%（或本公司所有權之相等權利）或不再有權掌管本公司政策及管理（無論以合約或以其他方式行事）；或(ii) 胡葆森先生不再為（直接或間接）本公司單一最大實益股東；或(iii) 胡葆森先生不再為董事會主席即構成違約事件，在此情況下（其中包括），全部或部分貸款將即時到期且須支付。

該融資協議項下的貸款融資將於2016年10月18日到期。

企業管治及其他資料(續)

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2014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。

2013年12月31日後的變動

本集團的財務狀況與本公司截至2013年12月31日止年度的年報內的財務狀況及「管理層討論與分析」所披露的資料並無其他重大轉變。

董事資料更新

林明彥先生擔任非執行董事的凱德商用產業有限公司自2014年7月22日起已從新加坡證券交易所有限公司及聯交所除牌。

審核委員會審閱中期業績

本公司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2014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2014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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
營業額	3	3,071,587	3,049,600
銷售成本		(1,788,929)	(1,942,390)
毛利		1,282,658	1,107,210
其他收益	4	32,553	55,923
其他(虧損)/收入淨額	4	(41,719)	168,789
銷售及市場推廣開支		(172,288)	(114,935)
一般行政開支		(240,602)	(213,074)
其他經營收入		49,970	26,782
		910,572	1,030,695
應佔聯營公司虧損		(1,265)	(1,750)
應佔合營企業溢利減虧損		38,554	163,504
融資成本	5(a)	(130,405)	(441,212)
除投資物業公允價值變動及所得稅前的溢利		817,456	751,237
投資物業公允價值增加淨額	9	5,400	3,222
除稅前溢利	5	822,856	754,459
所得稅	6	(402,993)	(355,892)
期內溢利		419,863	398,567
應佔：			
本公司權益持有人		392,124	356,526
非控股權益		27,739	42,041
期內溢利		419,863	398,567
每股盈利	7		
— 基本(人民幣分)		16.10	14.65
— 攤薄(人民幣分)		16.09	14.63

附註為本中期財務報告的一部份。

綜合全面收益表

截至2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期內溢利	419,863	398,567
期內其他全面收益		
會或可能會於其後重新分類為損益的項目：		
— 折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	(4,943)	5,209
— 現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部份變動	15,597	(36,567)
— 由權益轉撥至損益	(4,585)	42,911
期內其他全面收益總額	6,069	11,553
期內全面收益總額	425,932	410,120
應佔：		
本公司權益持有人	400,398	369,591
非控股權益	25,534	40,529
期內全面收益總額	425,932	410,120

上述其他全面收益的組成部分並無任何稅項影響。

附註為本中期財務報告的一部份。

綜合財務狀況表

於2014年6月30日

(以人民幣列賬)

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	2,634,042	2,226,115
投資物業	9	370,900	365,500
聯營公司權益		43,993	45,258
合營企業權益	10	4,726,520	4,933,854
其他金融資產		110,080	110,080
遞延稅項資產		163,799	146,911
		8,049,334	7,827,718
流動資產			
交易性證券		77,035	99,085
待售物業	11	14,782,738	11,132,353
貿易及其他應收款項	12	1,090,609	1,036,156
按金及預付款	13	5,593,291	5,608,287
預付稅項		219,401	122,646
受限制銀行存款	14	1,022,285	878,533
現金及現金等價物		6,729,506	4,812,575
		29,514,865	23,689,635
流動負債			
銀行借款	15	859,297	538,745
其他借款	16	838,180	1,068,180
貿易及其他應付款項與應計費用	17	16,029,927	13,298,126
預收款項		3,020,615	2,089,718
可換股債券	18	686,283	641,458
應付稅項		1,187,795	1,187,229
		22,622,097	18,823,456
流動資產淨值		6,892,768	4,866,179
總資產減流動負債		14,942,102	12,693,897

綜合財務狀況表(續)

於2014年6月30日

(以人民幣列賬)

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款	15	1,689,359	978,460
其他借款	16	900,000	500,000
優先票據	19	5,471,611	4,455,843
遞延稅項負債		60,931	59,747
		8,121,901	5,994,050
資產淨值		6,820,201	6,699,847
資本及儲備			
股本		215,770	215,770
儲備		5,990,498	5,806,926
本公司權益持有人應佔權益總額		6,206,268	6,022,696
非控股權益		613,933	677,151
權益總額		6,820,201	6,699,847

附註為本中期財務報告的一部份。

綜合權益變動表

截至2014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	對沖儲備	保留溢利	總額	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		
2014年1月1日之結餘		215,770	1,652,831	1,254,801	813,041	127,469	16,524	38,765	10,692	6,479	(21,745)	1,908,069	6,022,696	677,151	6,699,847
截至2014年6月30日止六個月 之權益變動：															
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	392,124	392,124	27,739	419,863
其他全面收益		-	-	-	-	(2,738)	-	-	-	-	11,012	-	8,274	(2,205)	6,069
全面收益總額		-	-	-	-	(2,738)	-	-	-	-	11,012	392,124	400,398	25,534	425,932
宣派及支付的股息	21(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210,148)	(210,148)	-	(210,148)
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,048)	(48,048)
轉撥至法定儲備金		-	-	74,229	-	-	-	-	-	-	-	(74,229)	-	-	-
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	-	3,313	-	-	-	-	-	-	3,313	3,313
收購一家附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000	40,000
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,000	55,000
增購附屬公司權益		-	-	-	(9,991)	-	-	-	-	-	-	-	(9,991)	(135,704)	(145,695)
2014年6月30日之結餘		215,770	1,652,831	1,329,030	803,050	124,731	19,837	38,765	10,692	6,479	(10,733)	2,015,816	6,206,268	613,933	6,820,201

綜合權益變動表(續)

截至2014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	對沖儲備	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	人民幣千元		
2013年1月1日之結餘		215,285	1,640,260	894,930	804,286	75,458	25,834	38,765	10,692	6,479	(30,429)	1,488,101	5,169,661	453,549	5,623,210	
截至2013年6月30日止六個月 之權益變動：																
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	366,526	366,526	42,041	398,567	
其他全面收益		-	-	-	-	6,721	-	-	-	-	6,344	-	13,065	(1,512)	11,553	
全面收益總額		-	-	-	-	6,721	-	-	-	-	6,344	366,526	369,591	40,529	410,120	
宣派及支付的股息	21(b)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(159,840)	(159,840)	-	(159,840)	
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,965)	(18,965)	
轉撥至法定儲備金		-	-	96,758	-	-	-	-	-	-	-	(96,758)	-	-	-	
根據購股權計劃發行新股份	21(a)	352	9,602	-	-	-	(2,148)	-	-	-	-	-	7,806	-	7,806	
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	-	(10,716)	-	-	-	-	13,994	3,278	-	3,278	
增購附屬公司權益		-	-	-	(12,346)	-	-	-	-	-	-	-	(12,346)	(9,151)	(21,497)	
收購一家附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183,965	183,965	
出售附屬公司		-	-	(35,140)	-	-	-	-	-	-	-	35,140	-	(89,089)	(89,089)	
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,500	11,500	
2013年6月30日之結餘		215,637	1,649,862	955,548	791,940	82,179	12,970	38,765	10,692	6,479	(24,085)	1,638,163	5,378,150	572,338	5,950,488	

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2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動		
經營產生的現金	1,086,870	354,858
已付所得稅	(514,886)	(521,493)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	571,984	(166,635)
投資活動		
購置物業、廠房及設備付款	(455,699)	(453,570)
投資活動產生的其他現金流量	153,216	500,200
投資活動(所用)／產生的現金淨額	(302,483)	46,630
融資活動		
優先票據所得款項淨額	985,952	3,662,072
提早贖回優先票據	-	(2,035,653)
銀行借款及其他借款所得款項	1,850,257	1,388,000
償還銀行借款及其他借款	(648,806)	(1,077,676)
融資活動產生的其他現金流量	(559,861)	(516,038)
融資活動產生的現金淨額	1,627,542	1,420,705
現金及現金等價物增加淨額	1,897,043	1,300,700
於1月1日的現金及現金等價物	4,812,575	3,949,775
外匯匯率變動之影響	19,888	(25,812)
於6月30日的現金及現金等價物	6,729,506	5,224,663

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*。本中期財務報告於2014年8月19日獲授權刊發。

本中期財務報告所用會計政策與2013年度財務報表所採納者一致。

香港會計師公會已頒佈建業地產股份有限公司*(「本公司」)及其附屬公司(連同本公司下文統稱為「本集團」)本會計期間首度生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)數項修訂及一項新詮釋。上述的變動與本集團綜合財務報表無關，而本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效的新準則或詮釋。

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2013年度財務報表發表後本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號實體獨立核數師對中期財務資料的審閱作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第67至68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2013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2013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2014年3月26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 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附註3。

(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，所以並無呈報地區資料。

3 營業額

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及酒店經營。期內本集團的營業額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	2,964,755	3,016,818
租金收入	52,788	11,118
來自酒店經營的收入	54,044	21,664
	3,071,587	3,049,600

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 其他收益及其他(虧損)／收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	28,720	53,767
股本證券的股息收入	3,083	1,406
其他	750	750
	32,553	55,923
其他(虧損)／收入淨額		
外匯(虧損)／收益淨額	(26,227)	22,786
交易證券的未變現虧損淨額	(22,803)	(12,632)
出售附屬公司的收益	-	145,134
增購合營企業權益之虧損	-	(1,347)
出售物業、廠房及設備收益淨額(附註8)	521	14,627
其他	6,790	221
	(41,719)	168,789

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)

5 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息		
— 於五年內全數償還	62,193	50,001
— 於五年後全數償還	10,628	9,668
	72,821	59,669
其他借款利息	83,830	67,791
可換股債券利息	52,357	47,313
優先票據利息	190,359	220,554
其他附屬借貸成本	1,864	2,136
	401,231	397,463
減：已資本化的借貸成本	(273,398)	(193,626)
	127,833	203,837
優先票據所附的衍生工具的公允價值變動淨值	2,572	(6,531)
贖回優先票據虧損	—	243,906
	130,405	441,212
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	75,015	34,135
已售物業成本	1,775,346	1,935,496

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 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	202,221	253,077
中國土地增值稅		
— 期內計提	216,476	195,345
— 以往年度超額撥備	—	(89,119)
預扣稅	—	12,764
	418,697	372,067
遞延稅項		
物業重估	1,185	640
中國土地增值稅	(16,889)	(16,815)
	(15,704)	(16,175)
	402,993	355,892

- (a) 根據開曼群島的規則及規例，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」)估計應課稅溢利按適用稅率(遵照中國相關的所得稅規定及規例釐定)而計算。

根據適用中國稅項法規，若干中國附屬公司須就被視作溢利，即收益10%至15%(截至2013年6月30日止六個月：10%至15%)，按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為被視作溢利的25%(截至2013年6月30日止六個月：25%)。其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按有關期間的估計應課稅溢利的25%(截至2013年6月30日止六個月：25%)稅率繳納企業所得稅。

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)

6 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之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2013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集團內公司間結餘之利息而繳納5%至12%之預扣稅。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司權益持有人應佔溢利人民幣392,124,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣356,526,000元)及本中期已發行股份的加權平均數2,435,345,000股(截至2013年6月30日止六個月：2,433,298,000股)。

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千股	2013年 千股
於1月1日已發行普通股	2,435,345	2,429,230
行使購股權影響	-	4,068
於6月30日普通股的加權平均數	2,435,345	2,433,298

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 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

截至2014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392,124,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣356,526,000元)及普通股的加權平均數2,436,272,000股(截至2013年6月30日止六個月：2,437,467,000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6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	392,124	356,526

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千股	2013年 千股
於6月30日的普通股加權平均數	2,435,345	2,433,298
行使購股權的影響	927	4,169
於6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	2,436,272	2,437,467

本公司於2014年6月30日及2013年6月30日的可換股債券及認股權證並未對每股盈利產生任何攤薄影響。

8 物業、廠房及設備

截至2014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455,707,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣450,318,000元)。由於截至2014年6月30日止六個月內出售賬面淨值為人民幣519,000元的物業、廠房及設備(截至2013年6月30日止六個月：人民幣14,005,000元)，帶來出售收益人民幣521,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣14,627,000元)。

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 投資物業

本集團所有投資物業已於2014年6月30日重估。估值乃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進行，其員工當中有香港測量師工會資深會員，對所評估物業之地點及類別具備近期經驗。獨立測量師行主要採用收入資本化法進行投資物業估值，租約的租金收入於尚餘租期資本化。彼亦於資本化時計及租約屆滿後的市場租金變化。期內，投資物業公允價值增加淨額為人民幣5,400,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣3,222,000元)及添置的投資物業為人民幣零元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣2,528,000元)。

10 合營企業權益

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
分佔資產淨值	3,798,466	3,759,912
應收合營企業款項	928,054	1,173,942
	4,726,520	4,933,854

於2013年12月31日的應收合營企業款項包含一筆為數人民幣845,000,000元的款項，該筆款項曾以年利率12%計息，期內則免息。除上述所述者外，其餘所有結餘為無抵押、免息及無固定償還期限，且並預期將於一年後收回。

11 待售物業

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	9,970,459	6,764,716
持作待售的已竣工物業	4,812,279	4,367,637
	14,782,738	11,132,353

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 應收賬款及其他應收款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
應收票據(附註(a))	800	31,606
應收賬款(附註(a))	31,443	17,729
其他應收款項	140,168	142,291
應收關連公司款項(附註(b))	450,050	402,838
應收非控股權益款項(附註(c))	376,347	159,968
應收前合營企業款項(附註(d))	10,200	251,721
應收合營企業合夥人款項(附註(e))	51,000	—
應收合同工程客戶之款項總額	14,085	14,085
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具(附註19(a)及22(a))	3,044	—
— 其他衍生工具(附註19(b)、19(c)及22(a))	13,472	15,918
	1,090,609	1,036,156

附註：

- (a) 根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)及並非個別或共同視為減值的應收票據及應收賬款的賬齡分析載列如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
即期	24,398	40,001
逾期1個月至少於3個月	587	99
逾期3個月至少於6個月	960	—
逾期6個月至少於1年	695	633
逾期1年以上	5,603	8,602
	32,243	49,335

對於按揭銷售的貿易應收款項，買家不會獲授信貸期。本集團一般為物業買家安排不超過物業總購買價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、發出房屋產權證後及按揭登記文件遞交有關銀行後屆滿。

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 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

倘買家拖欠付款，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利息以及買方拖欠銀行的任何罰金。在此情況下，由於本集團於悉數收取款項前並無為該等買家申請個人物業產權證，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，以抵銷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，確保對收回逾期債項採取跟進行動。此外，管理人員會於各報告期末檢討各項債務的可收回款項，確保已就不可收回款項(如有)計提足夠減值虧損。

根據評核結果，管理層認為毋須就逾期待收的結餘作出減值撥備，該等結餘仍視為可全數收回。本集團並無持有該等結餘任何抵押。

(b) 應收一家關連公司款項為人民幣39,015,000元(2013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凱德集團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302,670,000元(2013年12月31日：人民幣267,740,000元)是根據合作協議向合營企業之信托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77,770,000元(2013年12月31日：人民幣77,700,000元)是代合營企業之信托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。

(c) 應收非控股權益款項包括人民幣15,300,000元(2013年12月31日：人民幣15,300,000元)的結餘，以非控股權益擁有部分中國附屬公司之股權作抵押、免息及並無固定還款期。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。

(d) 於2013年12月，本集團與合營企業合夥人就本集團合營企業的其餘權益及分佔溢利安排訂立協議。根據協議，本集團以代價人民幣501,721,000元放棄其未來溢利的權利(及未來虧損的責任)以及其餘資產/負債。交易以視為出售本集團於該合營企業的權益入賬。於2014年6月30日，應收上述合營企業款項為人民幣10,200,000元(2013年12月31日：人民幣251,721,000元)，其為將支付的代價餘額。應收前合營企業款項並無抵押，免息及無固定還款期。於2014年6月30日，本集團仍名為合營方。

(e) 應收合營企業合夥人款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

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 按金及預付款

於2014年6月30日，結餘包括租賃土地訂金及預付款人民幣4,916,678,000元(2013年12月31日：人民幣5,096,544,000元)。

14 受限制銀行存款

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013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	306,224	230,096
— 應付票據	716,061	648,437
	1,022,285	878,533

15 銀行借款

(a) 於2014年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	859,297	538,745
1年後但2年內	776,911	398,500
2年後但5年內	646,468	348,000
5年後	265,980	231,960
	1,689,359	978,460
	2,548,656	1,517,205

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)

15 銀行借款(續)

(b) 於2014年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,554,599	1,387,205
— 無抵押	994,057	130,000
	2,548,656	1,517,205

於2014年6月30日，用作抵押銀行借款的本集團資產情況如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
待售物業	2,971,124	2,026,909
物業、廠房及設備	1,099,867	1,022,697
	4,070,991	3,049,606

(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，已提取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。於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團並無違反任何有關已提取信貸額的契諾。

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 其他借款

(a) 於2014年6月30日，其他借款的到期日如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	838,180	1,068,180
1年後但2年內	400,000	—
2年後但5年內	500,000	500,000
	900,000	500,000
	1,738,180	1,568,180

於2014年6月30日，其他借款包括來自合營企業的借款人民幣378,180,000元(2013年12月31日：人民幣378,180,000元)，該款項為無抵押，以年息12.8%(2013年12月31日：12.8%)計息及於2014年9月23日到期償還。

於2013年12月31日，其他借款包括來自合營企業百瑞建業信託1號的借款，金額為人民幣80,000,000元，該款項為無抵押，以年息7.125%計息及已於期內償還。

(b) 於2014年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	1,100,000	910,000
— 無抵押	638,180	658,180
	1,738,180	1,568,180

於2014年6月30日，用作抵押其他借款的本集團資產情況如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
待售物業	1,051,608	905,608

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 應付賬款及其他應付款項與應計提費用

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
應付票據(附註(a))	673,871	638,823
應付賬款(附註(a))	3,590,534	3,676,074
其他應付款項及應計提費用	1,729,636	1,046,680
應付合營企業款項(附註(b))	9,508,776	7,475,380
應付非控股權益款項(附註(b))	494,553	422,859
應付聯營公司款項(附註(b))	21,381	21,381
應付關連公司款項(附註(b))	6,800	—
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具(附註19(a)、19(d)及22(a))	4,376	16,929
	16,029,927	13,298,126

於2014年6月30日，應付賬款及其他應付款項與應計提費用包括預期超過一年後償還的應付保留款項人民幣45,214,000元(2013年12月31日：人民幣53,629,000元)。

(a) 根據發票日期應付票據及應付賬款的賬齡分析如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	2,055,583	2,104,928
於1個月後但3個月內到期	562,439	548,327
於3個月後但6個月內到期	402,690	469,883
於6個月後但1年內到期	786,790	522,106
於1年後到期	456,903	669,653
	4,264,405	4,314,897

(b) 應付合營企業、非控股權益、聯營公司及關連公司款項為無抵押、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)

18 可換股債券

於2009年8月31日，本公司發行了本金額為港幣765,000,000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%，每半年於期終派付。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港幣3.1元的價格兌換為本公司股份，並可作反攤薄調整。

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日期間按每股港幣4.1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。

由於本公司於2011年6月28日進行供股，可換股債券的兌換價格及認股權證的行使價分別調整至港幣2.984元及港幣3.947元。

除以上所述外，本公司及可換股債券持有人可於2012年8月31日至2014年8月31日期間以預先釐定之贖回價提早贖回所有可換股債券。

於2012年11月，其中一名可換股債券持有人行使其贖回期權以提早贖回可換股債券，本金為港幣78,000,000元，並放棄其7,758,967份認股權證。此外，可換股債券的條款修改如下：

- 刪除可換股債券持有人及本公司的提早贖回權；
- 保證可獲得每年以年複合基準計算(由發行日期起至2012年8月31日為年利率8%及由2012年9月1日起至到期日為年利率10.5%)的到期收益率；及
- 財務契諾若干調整。

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)

19 優先票據

優先票據負債部分

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
1.75億新加坡元優先票據(附註(a))	844,845	823,765
2億美元優先票據(附註(b))	1,222,950	1,212,025
4億美元優先票據(附註(c))	2,442,789	2,420,053
2億新加坡元優先票據(附註(d))	961,027	—
	5,471,611	4,455,843

- (a) 於2012年4月11日，本公司發行了本金為175,000,000新加坡元，將於2016年到期的優先票據(「1.75億新加坡元優先票據」)。1.75億新加坡元優先票據年利率為10.75%，每半年於期末支付利息。1.75億新加坡元優先票據到期日為2016年4月18日。於2016年4月18日之前任何時候，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，透過把優先票據的本金1.75億新加坡元調換作1.37億美元，以管理1.75億新加坡元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的本金總額為1.75億新加坡元，合約將於2016年4月18日到期。外匯匯率調期合約作為衍生金融工具乃根據本集團會計政策於報告期末以公允價值列賬。於2014年6月30日，外匯匯率掉期合約(資產)的公平值按經紀所報市價計算為人民幣3,044,000元(附註12)(2013年12月31日：負債人民幣16,929,000元(附註17))。

- (b) 於2013年1月21日，本公司發行本金200,000,000美元於2020年到期的優先票據(「2億美元優先票據」)。優先票據年利率為8%及每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2020年1月28日。本公司可於2017年1月28日或以後，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2017年1月28日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

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 優先票據(續)

- (c) 於2013年5月22日，本公司發行本金400,000,000美元於2018年到期的優先票據(「4億美元優先票據」)。優先票據年利率為6.5%及每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2018年6月4日。本公司可於2016年6月4日或以後，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2016年6月4日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。
- (d) 於2014年5月15日，本公司發行了本金為200,000,000新加坡元，將於2017年到期的優先票據(「2億新加坡元優先票據」)。優先票據年利率為6.5%，每半年於期末支付利息。2億新加坡元優先票據到期日為2017年5月26日。於2017年5月26日之前任何時候，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，透過把優先票據的本金2億新加坡元調換作1.60億美元，以管理2億新加坡元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的名義本金總額為2億新加坡元，合約將於2017年5月26日到期。外匯匯率調期合約作為衍生金融工具根據本集團會計政策於報告期末以公平值列賬。於2014年6月30日，外匯匯率掉期合約(負債)的公平值按經紀所報市價計算為人民幣4,376,000元(附註17)。

20 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董事及本集團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。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。

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。

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 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(b) 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。行使該等購股權可使本公司董事及本集團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。

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若干購股權。行使該等購股權將會使本集團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。按照購股權計劃，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) 2013年3月27日授出的購股權

於2013年3月27日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員有權認購本公司合共24,000,000股股份。行使價為每股2.56港元。購股權計劃自2013年3月27日起生效。按照購股權計劃，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。

(e) 購股權數量及加權平均值行使價如下：

	行使價 港元	購股權數量
於2014年1月1日及2014年6月30日尚未行使	2.28	45,224,280
於2014年6月30日可予行使	2.07	22,884,280

於2014年6月30日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.28港元及加權平均剩餘合約年期為7.6年。

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 資本、儲備及股息

(a) 根據購股權計劃發行股份

截至2013年6月30日止六個月，獲行使購股權涉及認購本公司合共4,411,360股普通股，總代價為9,789,000港元(相等於人民幣7,806,000元)，其中441,000港元(相等於人民幣352,000元)計入股本，餘額9,348,000港元(相等於人民幣7,454,000元)計入股份溢價賬。2,693,000港元(相等於人民幣2,148,000元)已根據本集團會計政策從以股份支付的酬金準備轉入股份溢價賬。

(b) 股息

(i) 中期期間應付本公司權益持有人的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
中期過後不建議中期股息(截至2013年6月30日止六個月：每股普通股5.2港仙(相等於人民幣4.1分))	-	100,245

(ii) 中期內批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 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10.7港仙(相等於人民幣8.62分)(截至2013年6月30日止六個月：每股普通股8.0港仙(相等於人民幣6.6分))	210,148	159,840

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 金融工具之公平值計量

(a) 公平值計量之金融資產及負債

(i) 公平值層級

下表列示本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具公平值，有關金融工具歸類為香港財務報告準則第13號：公平值計量所界定的三個公平值層級。公平值計量所歸類的級別乃參照以下估值方法所用輸入數據的可觀察程度及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅採用第一級別輸入數據，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價計量公平值
- 第二級估值：採用第二級別輸入數據，即未能符合第一級別的可觀察輸入數據計量公平值，且並不採用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據指未有相關市場數據者
- 第三級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

	於2014年6月30日之公平值計量歸類為			
	於2014年 6月30日 之公平值 人民幣千元	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	77,035	77,035	-	-
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先票據認購期權	7,013	-	7,013	-
— 贖回4億美元優先票據認購期權	6,459	-	6,459	-
— 1.75億新加坡元外匯掉期合約優先票據	3,044	-	3,044	-
負債：				
衍生金融工具：				
— 2億新加坡元優先票據外匯掉期合約	4,376	-	4,376	-

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 金融工具之公平值計量(續)

(a) 公平值計量之金融資產及負債(續)

(i) 公平值層級(續)

	於2013年12月31日之公平值計量歸類為			
	於2013年 12月31日 之公平值 人民幣千元	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	99,085	99,085	—	—
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先票據認購期權	10,856	—	10,856	—
— 贖回4億美元優先票據認購期權	5,062	—	5,062	—
負債：				
衍生金融工具：				
— 1.75億新加坡元外匯掉期合約優先票據	16,929	—	16,929	—

於截至2014年及2013年6月30日止六個月內，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。本集團之政策為於轉撥發生之報告期末確認各公平值層級水平之間的轉撥。

(ii) 於第二級公平值計量採用之估值方法及輸入數據

於第二級的2億美元優先票據及4億美元優先票據贖回認購期權的公平值，乃評估優先票據按報價計算的公平值與純債券價值之間差額後釐定。

第二級外匯掉期合約之公平值乃由合約遠期價格貼現及扣除現行即期匯率後釐定。使用的貼現率為報告期末相關利率掉期及貨幣掉期交易收益率曲線加上足夠的信貸息差。

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 金融工具之公平值計量(續)

(b) 以公平值以外入賬的金融工具公平值

該等資產及負債於短期內到期，因此該等金融工具的公平值可假定為與其賬面值相若。

於2014年6月30日及2013年12月31日，所有金融工具之賬面值及公平值均無重大分別。應收／(應付)聯營公司、合營企業、前合營企業、合營企業合夥人、關連公司及非控股權益款項須按要求收回／(償還)或無固定還款期。基於此等條款，披露其公平值意義不大。

23 承擔

於2014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2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
本集團發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	15,032,727	16,691,802
— 已訂約但尚未撥備	5,334,287	4,182,206
	20,367,014	20,874,008

資本承擔主要與本集團發展中物業之土地及發展成本有關。

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
本集團應佔合營企業的發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	3,396,494	2,991,868
— 已訂約但尚未撥備	764,473	514,787
	4,160,967	3,506,655

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

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向財務機構作出擔保：

本集團及合營企業就若干銀行向本集團及合營企業的物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團及合營企業須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計提利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團及合營企業的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2014年6月30日，為本集團及合營企業的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2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
— 本集團物業	5,728,267	5,442,865
— 合營企業物業(本集團應佔部分)	1,601,400	1,088,680
	7,329,667	6,531,545

由於本集團及合營企業並未為該等買家申請個人物業產權證，故可接收並出售相關物業，以抵銷本集團／合營企業向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團及合營企業不大可能於擔保期間因有關擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公允價值極低，故本集團及合營企業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，相關物業的公平市值足夠繳清本集團及合營企業所擔保的未償還按揭貸款。

(b) 就授予合營企業的銀行借款及其他借款向財務機構作出擔保：

本集團於2014年6月30日就合營企業的銀行借款及其他借款為人民幣4,772,050,000元提供擔保(2013年12月31日：人民幣2,366,550,000元)。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。由於擔保的公平值不能透過可觀察的市場數據可靠計量，且其交易價格為人民幣零元(2013年12月31日：人民幣零元)，故本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

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2014年6月30日止六個月，本集團與關連人士的其他重大交易如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
自合營企業利息收入	(a)	-	26,378
自非控股權益利息收入	(a)	-	1,350
自合營企業項目管理費收入	(b)	32,263	22,000
向合營企業支付利息開支	(c)	(24,001)	(35,550)
董事酬金	(d)	(2,665)	(2,829)

附註：

- (a) 該金額指有關向合營企業及非控股權益墊款的利息收入。
- (b) 該金額指就期內管理物業發展項目從合營企業收取的項目管理費。
- (c) 該金額指有關合營企業之借款所支付的利息。
- (d) 期內董事酬金如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
董事袍金	283	191
薪金及其他酬金	2,304	2,498
退休福利計劃供款	17	33
以股份支付款項	61	107
	2,665	2,829

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)

26 未調整報告期後事項

- (a) 於2014年7月3日，本集團與百瑞信託有限公司訂立三份股權轉讓協議，據此，本集團同意收購建業住宅集團南陽置業有限公司(「建業南陽」)49%股權、平頂山建業住宅建設有限公司(「建業平頂山」)49%股權及河南聯盟新城置業有限公司(「河南新城」)25.1%股權，代價分別為人民幣389,935,000元、人民幣181,250,000元及人民幣176,634,000元。

於2014年6月30日，建業南陽、建業平頂山及河南新城為分別由本集團擁有51%、51%及74.9%的合營企業。於完成股權轉讓後，建業南陽、建業平頂山及河南新城將成為本集團的全資附屬公司。交易之詳情由本公司於2014年7月3日刊發之公告披露。

- (b) 於2014年7月8日，本集團與第三方公司訂立收購協議，據此，第三方公司同意成立附屬公司(「項目公司」)及本集團同意以注資的方式取得項目公司51%股權，代價為人民幣246,471,000元。注資完成後，項目公司成為本集團附屬公司，由本集團擁有51%股權。交易之詳情由本公司於2014年7月8日刊發之公告披露。



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35頁至第66頁致建業地產股份有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2014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2014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

2014年8月19日