



▶▶ 中期報告 2011

以心築家  
創建未來



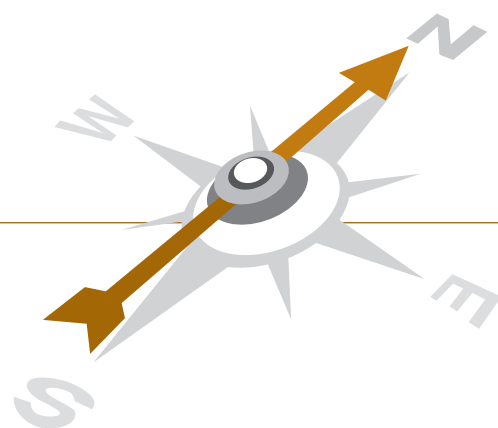
合景泰富地產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號：1813

# 目錄

公司資料 .....	2
公司簡介 .....	3
主席報告 .....	4
項目概覽 .....	6
業務概覽 .....	7
管理層討論與分析 .....	9
權益披露 .....	14
企業管治及其他資料 .....	17
簡明合併中期財務資料審閱報告 .....	20
簡明合併中期財務資料	
簡明合併收益表 .....	21
簡明合併全面收益表 .....	22
簡明合併財務狀況表 .....	23
簡明合併權益變動表 .....	25
簡明合併現金流量表 .....	26
簡明合併中期財務資料附註 .....	27



## 董事

### 執行董事

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

### 獨立非執行董事

李嘉士先生  
戴逢先生  
譚振輝先生

## 公司秘書

徐錦添先生

## 法定代表

孔健岷先生  
徐錦添先生

## 審核委員會

譚振輝先生(主席)  
李嘉士先生  
戴逢先生

## 薪酬委員會

孔健岷先生(主席)  
譚振輝先生  
戴逢先生

## 提名委員會

孔健岷先生(主席)  
譚振輝先生  
戴逢先生

## 註冊辦事處

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

## 香港主要營業地點

香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
75樓7506室

## 主要股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman)  
Limited  
Butterfield House, 68 Fort Street  
P.O. Box 705, George Town  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

## 股份過戶登記香港分處

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

## 主要往來銀行

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

## 核數師

安永會計師事務所

## 法律顧問

有關香港法律：  
盛德律師事務所

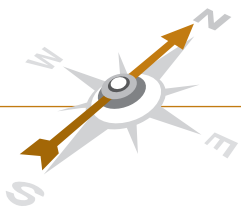
有關開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

## 網站

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

## 股份代號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)



# 公司 簡介

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

經過16年的發展, 本集團已具有完整的物業開發體系和均衡的產品組合, 產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、超甲級寫字樓、星級酒店、高級購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售, 擴展至資產經營及物業管理等發展領域; 並形成以廣州及海南為中心的華南區域、蘇州和上海為中心的華東區域、成都為中心的華西區域、北京和天津為中心的華北環渤海區域之發展戰略佈局; 其中廣州、蘇州、成都、北京和天津已有項目在售, 預期海南及個別上海的項目也將於本年開售。

目前, 合景泰富地產擁有能滿足未來5至6年發展所需的土地儲備, 並且將在保證充足的現金流、保持健康的財務狀況和穩定的業務運營之前提下, 謹慎適度吸納具有發展潛力的優質土地, 為本集團未來的穩固發展奠定基礎。

展望未來, 本集團專注於住宅型物業項目開發的同時, 亦關注並逐步打造城市中多元化物業開發組合, 實行審慎的增長戰略, 以期繼續以中、高端住宅物業為主力之同時, 有序地擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有商業地產的實有比例, 以平衡盈利組合, 分散投資風險, 確保恆穩發展。

致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約人民幣5,142.6百萬元，較去年同期上升119.6%。母公司擁有人應佔利潤約人民幣930.7百萬元，較去年同期上升128.5%。每股盈利為人民幣32.2分。

## 持續推售現有項目，加強商業物業的推售，銷售進度令人滿意

二零一一年上半年，中央政府通過提高首付、調高購房門坎、加強控制銀行按揭發放條件等一系列緊縮舉措，旨在進一步引導中華人民共和國（「中國」）房地產市場朝健康、持續的方向發展。本集團始終積極關注政策動態並適時調整公司步伐及策略。我們通過加快推出商業房地產產品（如服務式公寓、寫字樓、商舖）以盡量滿足市場需求。例如：本集團位處廣州市科學城的純商業項目科匯金谷，今年以來錄得穩定的銷售佳績，寫字樓產品更榮膺2011年上半年廣州寫字樓市場銷售金額及銷售面積雙冠軍。回顧整個上半年，在沒有全新項目開售的情況下，本集團持續推售其現有項目並錄得平穩的銷售業績。其中，本集團更是位居「2011年上半年全國房企預售金額TOP30排行榜」的第23位，而本集團佔領「廣州房企預售金額及面積十強」、「蘇州房企預售金額及面積十強」，我們位於成都的高端住宅項目成都譽峰項目更獲得「2011Bloomberg（彭博）國際地產獎亞太區（中國）最佳高層住宅獎」，上述取得的榮譽是本集團持續佔領市場地位和保持高質量產品的體現。

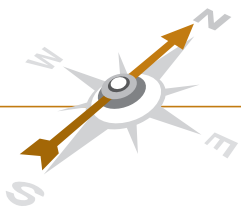
## 抓緊良好機遇，穩步進行戰略拓展

本集團始終恪守審慎土儲的原則，積極關注土地市場並適時購入。本集團自去年進入上海市場，今年1月份又購入上海新江灣項目剩餘之權益，同時我們還以合理價格購入兩幅位於嘉定區的新地塊；至今上海共擁有6個項目。除了在上海增持土地，我們還購入分別位於蘇州尹山湖、海南文昌各一幅地塊，利用已進駐該等城市的資源優勢持續拓大地區版圖。於6月份，本集團再購入位於北京東城區二環內一幅黃金地段之商業地塊，此次購地是本集團拓大北京版圖的戰略之舉，同時能夠助力完善現存區域發展的商業產品組合。

截至二零一一年六月三十日止，本集團的土地儲備的總建築樓面面積（「建築面積」）達8.8百萬平方米，涵蓋七個城市共計28個項目，足夠未來5至6年發展。

## 拓寬產品體系，應付市場需求

隨著公司規模的逐步擴大，本集團目前項目的總數從去年回顧期內的20個增加到現有的28個。而隨著下半年更多新項目的開售，銷售貢獻項目將從年初的11個增加到17個。我們除了致力打造優質高端產品以外，還逐步拓寬產品體系，增加中端項目的比重。我們通過提供擁有便捷公共交通資源、戶型大小適中、設計優良但價格合理的中端產品吸引客戶，一方面能將優質而愉快的居住體驗帶給更多的客戶，另一方面也有助減低調控的影響，加速現金回籠。



## 高效開發土地，有利現金回籠

本集團一直秉承高效開發模式，如去年下半年開售的蘇州領峰，從購地到首次開售僅用了10個月時間。本集團於去年共購入七幅地塊，大部分項目已於去年年底投入動工建設；而其中的六個地塊（如天津津南新城、上海普陀項目、新江灣項目及嘉定三個項目）更計劃於今年下半年推出市場。本集團相信快速的項目開發模式有助於縮短資金回籠週期，加快實現資產回報。

## 審慎財務，保持順暢現金流

二零一一年上半年，本集團始終貫徹審慎財務的方針，使其在較嚴峻的信貸環境下依然能夠有效保持現金流。年初，管理層預計到今年的信貸環境或存在不明朗因素，因此進行更多境外融資活動。在3月份，順利發行350.0百萬美元5年期優先票據，進一步股實本集團的財務狀況，增強企業防範風險的能力。而在6月份，合景泰富地產連同廣州富力地產股份有限公司（「富力」）向銀行獲取約2,600.0百萬港元的銀行項目融資。另外，憑藉本集團屬下的項目均擁有良好區位或便捷交通，且土地成本較合理，再加上合理水平的資產負債率、良好的信貸記錄、穩定的銷售業績、平衡的境內外多渠道融資，因此縱使在緊縮的信貸環境下，我們仍然保持穩定的財務狀況。

## 展望

展望下半年，本集團計劃推出分別位於廣州、上海、天津、海南等地的全新項目，大部分新項目均處於城市的樞紐位置或擁有便捷公共交通資源。我們期望新項目的推售將帶來良好的銷售業績及進一步佔領市場份額的正面效益。

同時，我們將始終積極關注市場走勢及政策調整，在致力做好產品研發及拉升銷售的同時持續完善財務管理體系、增強內部控制及管治水平，不斷提升企業應對風險的能力。

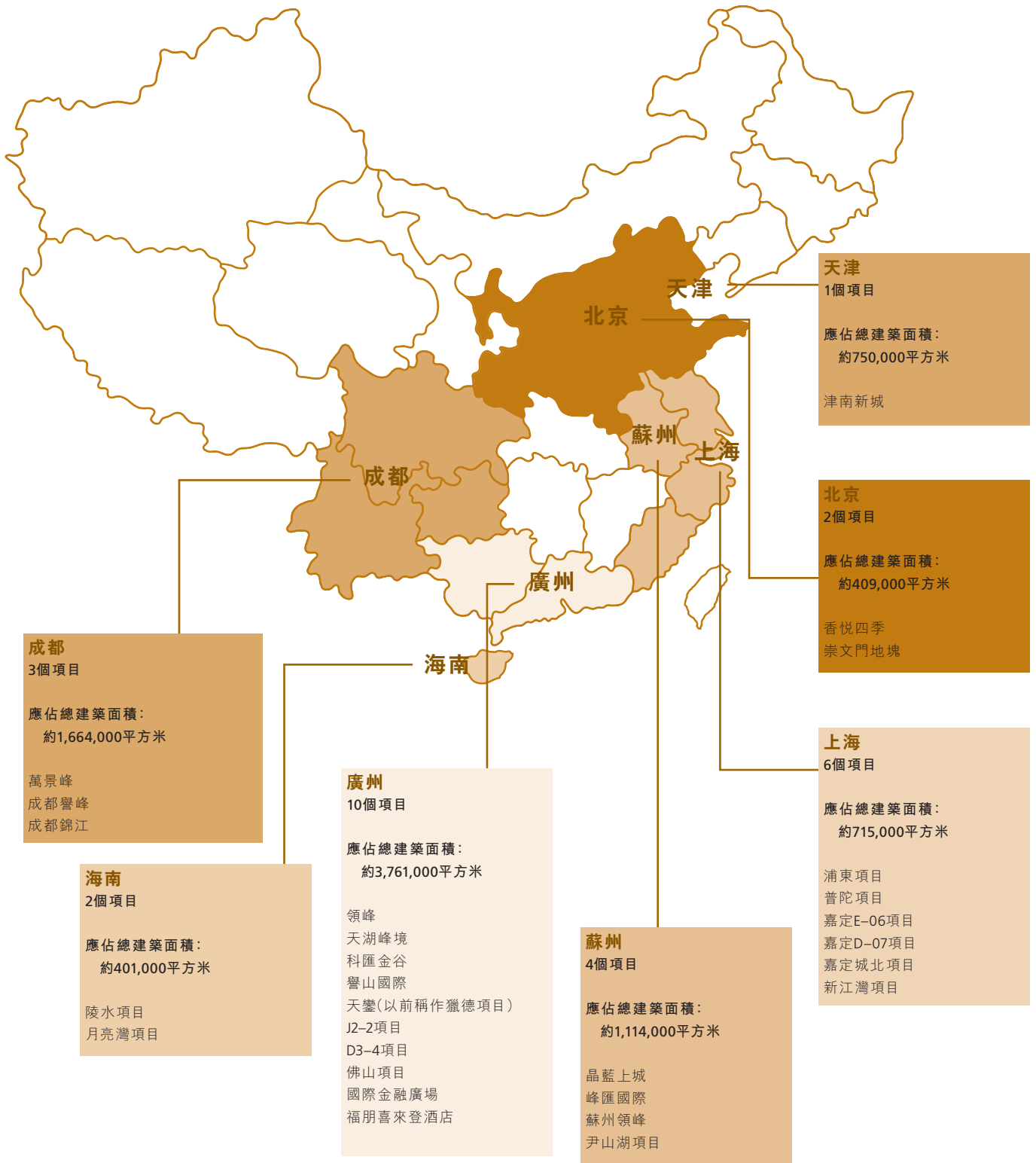
最後，本人謹代表董事會（「董事會」）衷心感謝股東、投資者及行業夥伴給予的支持與信賴；感謝本集團的所有員工作出的貢獻。我們將持續秉承「以心築家、創建未來」的理念致力打造精緻的居住文化，回饋社會及客戶。

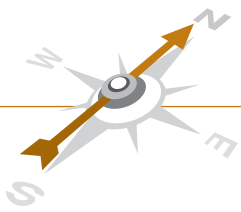
主席

**孔健岷**

二零一一年八月十八日

# 項目概覽





## 回顧期內

二零一一年上半年，中央通過提高首付、調高購房門坎、加強控制銀行按揭發放條件等一系列緊縮舉措，旨在進一步引導中國房地產行業朝健康、持續的方向發展。本集團始終積極關注市場變化並審慎應對。報告期內，預售收入主要來源於現有項目後續期數的推售，並錄得平穩的銷售業績。同時，本集團抓緊收購良機，以合理價格購入共計總建築面積約640,000平方米土地，藉此發揮資源共享優勢及增強品牌知名度。截至二零一一年六月三十日止，本集團的土地儲備的總建築面積約達8.8百萬平方米，涵蓋廣州、蘇州、成都、北京、海南、天津及上海七個城市共28個項目。

## 集團物業發展情況

截至二零一一年六月三十日，本集團共有28個項目，其中23個正在處於開發階段的項目，分別位於廣州、蘇州、成都、北京、上海、海南及天津等區域。

序號	項目	區域	產品類型	本集團權益擁有 之總建築面積 (千平方米)	本集團所佔權益 (%)
1	領峰	廣州	W酒店 / W酒店式公寓	80	100
2	天湖峰境	廣州	別墅 / 住宅 / 5星級酒店 / 商業	150	100
3	科匯金谷	廣州	寫字樓 / 服務式公寓 / 商業	121	100
4	譽山國際	廣州	住宅 / 別墅 / 服務式公寓 / 寫字樓 / 商業	2,493	100
5	D3-4項目	廣州	服務式公寓 / 寫字樓	34	100
6	J2-2項目	廣州	寫字樓 / 商業	72	50
7	天鑾	廣州	服務式公寓 / 寫字樓 / 酒店 / 商業	155	33
8	晶藍上城	蘇州	住宅 / 服務式公寓	9	100
9	峰匯國際	蘇州	住宅 / 酒店 / 寫字樓 / 服務式公寓	543	100
10	蘇州領峰	蘇州	住宅 / 酒店 / 商業 / 服務式公寓	402	90
11	尹山湖項目	蘇州	住宅	160	100
12	萬景峰	成都	住宅 / 服務式公寓	389	100
13	成都譽峰	成都	住宅 / 酒店 / 服務式公寓 / 寫字樓 / 商業	825	100
14	成都錦江	成都	住宅 / 商業	450	50
15	香悅四季	北京	住宅 / 別墅 / 服務式公寓	393	100
16	陵水項目	海南	別墅 / 住宅 / 酒店	293	100



序號	項目	區域	產品類型	本集團權益擁有 之總建築面積 (千平方米)	本集團所佔權益 (%)
17	津南新城	天津	住宅／別墅／商業	750	25
18	浦東項目	上海	寫字樓	78	100
19	普陀項目	上海	住宅／服務式公寓／商業	79	50
20	嘉定E-06項目	上海	住宅／寫字樓／商業	111	100
21	嘉定D-07項目	上海	服務式公寓／商業	158	90
22	嘉定城北項目	上海	住宅／商業	154	100
23	新江灣項目	上海	住宅／寫字樓／商業	135	50

## 在建投資性物業

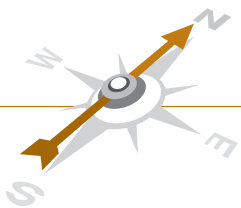
截至二零一一年六月三十日，本集團共有多家高星級酒店及高端大型商場處於計劃階段，位於廣州、蘇州、成都、海南和上海。除卻已建成的廣州東圃福朋喜來登酒店，目前有兩間酒店：分別是花都喜來登度假酒店及W酒店，目前均處於施工階段。本集團將繼續保持投資性物業在本集團業務中所佔的均衡比例，把握風險收益分析，通過完備的投資性物業運營管理機制，對該等物業實施全程管理控制。

區域	酒店名稱	房間	星級	預計開業時間
廣州	花都喜來登度假酒店	98	5星	二零一一年
廣州	W酒店	317	5星	二零一二年

## 已建成的投資性物業

截至二零一一年六月三十日，本集團已建成投入使用的超甲級寫字樓國際金融廣場(「IFP」)的出租率已達99%以上。本集團繼續通過優良甄選，使IFP保持優秀高端租戶群。簽約租戶包括13多間中外銀行、多間跨國公司駐廣州辦事機構，以及意大利領事館等外交機構。

廣州東圃福朋喜來登酒店是一家位於廣州東圃的四星級商務酒店，自二零零九年九月開業以來，運營進程順利。截至二零一一年六月三十日止六個月，錄得酒店營運收入約人民幣34.0百萬元。



# 管理層討論 與分析

## 市場回顧

二零一一年上半年，為進一步引導中國房地產行業朝健康、持續的方向發展，中央通過提高首付、調高購房門坎、加強控制銀行按揭發放條件等一系列緊縮措施，同時收緊信貸規模，並加大社會保障房建設。

管理層認為，市場調控是行業趨於健康、完善發展的必然要求，而本集團也始終積極關注並主動作出快速調整以適應市場變化。本集團多元化的產品組合策略為項目開發及推售提供靈活性，將不受限購影響的商業產品的進度提前，包括服務式公寓、寫字樓及商鋪等。在致力做好產品研發及提升銷售的同時持續完善財務管理體系、增強內部控制及管治水平，不斷提升企業應對風險的能力。

## 業務回顧

二零一一年上半年，本集團沒有推售全新項目，預售收入均來源於現有項目後續期數的持續推售。回顧上半年，本集團錄得平穩的銷售業績，截至二零一一年六月三十日止，本集團完成預售額約人民幣6,500.0百萬元。其中，就項目來看，位於廣州的純商業項目科匯金谷，其寫字樓大廈是2011年上半年廣州寫字樓市場銷售金額及銷售面積雙冠軍；位於成都的高端住宅項目成都譽峰則獲得「2011Bloomberg(彭博)國際地產獎亞太區(中國)最佳高層住宅獎」。就區域來看，本集團於廣州、蘇州市場均佔領該區域房企預售十強。就全國來看，本集團榮幸躋身於「2011年上半年全國房企預售金額TOP30排行榜」的第23位，相信產品的認同性及品牌知名度的成長是市場份額逐步擴大的重要來源。

上半年，本集團抓緊收購良機，以合理價格購入共計總建築面積約640,000平方米的土地，進一步擴大在已進駐該等城市的發展版圖。截至二零一一年六月三十日止，本集團的土地儲備的總建築面積約達8.8百萬平方米，涵蓋廣州、蘇州、成都、北京、海南、天津及上海七個城市共28個項目。

## 投資物業

截至二零一一年六月三十日，本集團主要投資物業之一的IFP，出租率達99.0%以上，並以其高質素產品、優質物管服務，以及高端租戶群體，持續成為廣州地區平均租金最高的超甲級寫字樓之一。

## 酒店物業及服務式公寓

廣州東圃福朋喜來登酒店自二零零九年九月開業以來，運營進程順利，酒店收益穩步提升。而本集團旗下的W酒店——中國國內首家W酒店及W公寓及花都喜來登度假酒店，已在建設中，預期兩間酒店及出租的W公寓均將於不久的將來開始運營。

## 市場展望

管理層認為，市場調控既是促進行業不斷邁向健康、成熟發展的必然發展，同時也能促進本集團加快適應市場轉變、增強應對風險的能力。本集團始終關注未來市場走勢，並通過加強自身企業建設、維持嚴格的財務紀律、審慎而積極地應對市場變化。

展望下半年，本集團計劃推出多個全新項目：如位於廣州中央商務區的天鑾(前稱為獵德項目)、上海的普陀項目及新江灣項目、擁有一線海景景觀的海南陵水項目，及剛於8月初已推出的天津津南新城等。我們期望新項目的開售能為銷售注入新動力並藉此提升品牌口碑，進一步深拓本集團在各城市的市場佔有率。

## 財務回顧

### 收入

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

二零一一年上半年的收入約人民幣5,142.6百萬元，較二零一零年同期約人民幣2,342.1百萬元大幅增加119.6%，此乃主要由於二零一一年上半年物業銷售的已交付總建築面積錄得增加所致。

截至二零一一年六月三十日止六個月，物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務的收入分別為約人民幣4,996.1百萬元、人民幣69.7百萬元、人民幣34.0百萬元及人民幣42.8百萬元。

### 物業開發

截至二零一一年六月三十日止六個月，物業開發的收入約達人民幣4,996.1百萬元，較二零一零年同期約人民幣2,229.7百萬元增加124.1%，此乃主要由於已交付總建築面積由二零一零年上半年的244,969平方米，增加104.6%至二零一一年上半年的501,290平方米。已交付的總建築面積增加，主要有賴本集團致力拓展業務並於其他高增長城市增加項目數目。

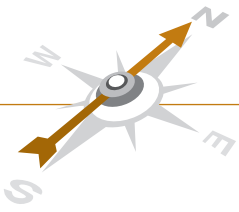
此外，收入增加也歸因於本集團已確認物業均價上升。已確認物業均價由二零一零年上半年每平方米人民幣9,102元升至二零一一年上半年每平方米人民幣9,966元，反映更優良的產品組合及升級的城市組合。

### 物業投資

截至二零一一年六月三十日止六個月，物業投資收入為約人民幣69.7百萬元，較二零一零年同期約人民幣57.4百萬元增加21.4%，主要由於IFP在回顧期間的已出租總建築面積增加所致。

### 酒店營運

截至二零一一年六月三十日止六個月，酒店營運收入為約人民幣34.0百萬元，較二零一零年同期約人民幣22.1百萬元增加53.8%，主要由於廣州東圃合景福朋喜來登酒店的入住率上升。



### 提供物業管理服務

截至二零一一年六月三十日止六個月，提供物業管理服務收入為約人民幣42.8百萬元，較二零一零年同期約人民幣32.9百萬元增加30.1%，主要由於管理的物業數目增加。

### 銷售成本

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

截至二零一一年六月三十日止六個月，銷售成本為約人民幣2,864.3百萬元，較二零一零年同期約人民幣1,348.6百萬元增加112.4%，主因是物業銷售成本隨著已交付的建築面積增加而整體上升所致。

於兩段比較期間，每平方米的土地成本及每平方米的建築成本保持穩定。

### 毛利

截至二零一一年六月三十日止六個月，毛利為約人民幣2,278.3百萬元，較二零一零年同期約人民幣993.5百萬元上升129.3%。毛利上升主要由於二零一一年上半年的總收入及已交付物業之確認均價上升所致。

### 其他收入及收益

截至二零一一年六月三十日止六個月，其他收入及收益達約人民幣47.6百萬元，較二零一零年同期約人民幣28.9百萬元增加64.7%，主要包括利息收入約人民幣25.8百萬元及淨匯兌收益約人民幣11.1百萬元。

### 銷售及營銷成本

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的銷售及營銷成本為約人民幣106.9百萬元，較二零一零年同期約人民幣101.5百萬元輕微上升5.3%。

### 行政開支

本集團行政開支由截至二零一零年六月三十日止六個月約人民幣170.6百萬元，增加43.7%至二零一一年同期約人民幣245.2百萬元，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以配合本集團在不同地區辦事處的迅速發展。本集團相信人才乃日後業務增長的重要元素，他們能夠為本集團抓緊迎面而來的機遇。此外，本集團也為員工提供多方面的培訓，設立獎勵計劃，建立具團體精神的企業文化，提升員工的歸屬感，藉以挽留饒富經驗的員工。銷售物業的其他稅項及附加費增加，亦令截至二零一一年六月三十日止六個月的行政開支上升。

### 其他營運開支淨額

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的其他營運開支為約人民幣0.5百萬元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣0.8百萬元)，主要包括期內出售若干投資物業的虧損，以及本集團住宅開發項目內各項配套設施如會所及餐飲設施等的營運成本。

### 投資物業公允值收益淨額

於二零一一年上半年，由於本集團並無新的投資性物業項目，加上現有的投資性物業之市場價值保持平穩，因此本集團並無錄得重大的投資物業公允值收益。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允值收益淨額約人民幣3.5百萬元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣2.3百萬元)。

### 融資成本

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團融資成本為約人民幣91.5百萬元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣5.0百萬元)，乃有關若干一般企業貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不用作項目開發，因此該等借貸成本並未資本化。

### 所得稅開支

截至二零一一年六月三十日止六個月，所得稅開支為約人民幣950.8百萬元，較二零一零年同期約人民幣352.9百萬元增加169.4%，主要由於二零一一年首六個月物業銷售的已交付總建築面積增長而令稅前利潤上升以及土地增值稅撥備增加所致。

### 母公司擁有人應佔利潤

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團母公司擁有人應佔利潤為約人民幣930.7百萬元，較二零一零年同期約人民幣407.3百萬元增加128.5%。截至二零一一年六月三十日止六個月的淨利潤率由二零一零年同期的17.4%上升至18.1%，主要乃上述種種因素造成的累積影響所致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一一年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額為約人民幣6,450.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣6,803.6百萬元)，較二零一零年十二月三十一日減少5.2%。

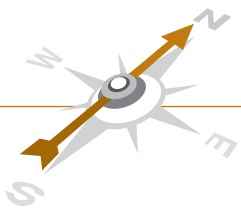
根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一一年六月三十日，受限制現金的賬面金額為約人民幣1,396.6百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,528.0百萬元)。

### 借貸及本集團的資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團的銀行貸款及優先票據分別為約人民幣10,103.0百萬元及人民幣3,801.1百萬元(等值)。該等貸款當中，約人民幣2,704.6百萬元須於一年內償還，約人民幣6,763.4百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣635.0百萬元須於五年後償還。該等優先票據當中，約人民幣2,218.0百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣1,583.1百萬元須於五年後償還。

於二零一一年六月三十日，本集團若干銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣9,437.2百萬元的物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款以及本集團若干附屬公司及一家聯營公司的股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股權作為抵押品提供抵押。

除於二零一一年六月三十日總值分別約1,516.7百萬港元及90.9百萬美元的若干貸款結餘以港元及美元計值外，本集團全部銀行貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一一年六月三十日，除一筆金額為人民幣90.1百萬元的貸款結餘以固定利率計息外，本集團的全部銀行貸款乃按浮動利率計息。本集團的優先票據以美元計值。



### 負債比率

負債比率乃按借貸淨額(借貸總額扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一一年六月三十日，負債比率為60.7%(二零一零年十二月三十一日：47.7%)。負債比率於二零一一年上半年增加，主要反映現金用於持續物業發展項目的增加。

### 匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣一直按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，包括美元及港元。

於二零一一年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持相當穩定水平，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

### 或然負債

(i) 於二零一一年六月三十日，本集團就若干購買本集團物業之買家的按揭額度而提供擔保的或然負債約人民幣6,750.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣6,160.6百萬元)。此乃就銀行授出的按揭額度而提供的擔保，該等按揭額度涉及為本集團部份物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家如未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一零年十二月三十一日止年度並無為該等擔保在財務報表中作出撥備。

(ii) 於二零一一年六月三十日，本集團就一家聯營公司及共同控制實體之若干銀行貸款提供擔保。

(iii) 於二零一一年六月三十日，本集團就中國廣州之譽山國際(現為本集團之項目)的前擁有人之銀行貸款人民幣700.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣700.0百萬元)提供擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團僱用總數約3,100名僱員。截至二零一一年六月三十日止六個月，總員工成本為約人民幣134.2百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金。

## 董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

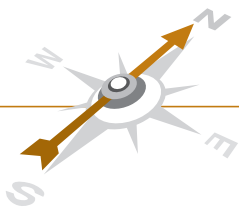
於二零一一年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊的記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下：

### 本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目 (附註1)	股權概約百分比
孔健岷(附註2、3及4)	好倉	受控法團權益	1,714,441,500	59.26%
	好倉	實益擁有人	4,067,000	0.14%
孔健濤(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
	好倉	實益擁有人	1,000,000	0.035%
孔健楠(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
何偉志(附註5)	好倉	配偶權益	10,000	0.00035%
余耀勝	好倉	實益擁有人	275,000	0.0095%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司（「晉得」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,612,500,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司（「正富」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
4. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司（「英明」）100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有26,941,500股股份的權益。孔健岷為英明的唯一董事。
5. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。



### 相聯法團股份及相關股份的好倉：

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

除上文披露者外，於二零一一年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄及已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一一年六月三十日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

#### (I) 主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

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

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。



**(II) 其他人士擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉**

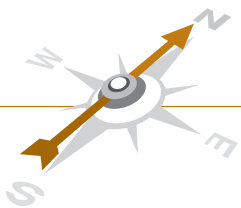
擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	持有好倉(L)／可供借出股份(P)的股份數目 (附註1)	佔已發行股本的百分比
JPMorgan Chase & Co.	受控法團權益	(L)174,169,904	6.02%
		(P)91,601,669	3.17%

附註：

(1) 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



## 遵守企業管治常規守則

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

## 審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生（主席）、李嘉士先生及戴逢先生。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計準則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告程序等事宜，其中包括審閱截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。

## 薪酬委員會

薪酬委員會成立於二零零七年六月十一日，並制定符合守則條文的職權範圍，主席為孔健岷先生。薪酬委員會的主要職責為檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策，並向董事會提出建議以供考慮。薪酬委員會由三名成員組成，分別為執行董事孔健岷先生以及兩名獨立非執行董事譚振輝先生及戴逢先生。

## 標準守則合規事宜

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

## 購股權計劃

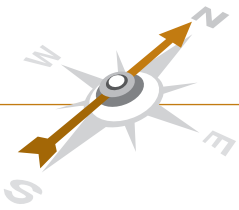
本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃（「該計劃」）。

截至二零一一年六月三十日止六個月內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。根據該計劃所授出購股權的詳情載列如下：

承授人姓名	於二零一一年 一月一日授出 購股權數目	回顧 期內授出 購股權數目 (附註1)	二零一一年 六月三十日 尚未行使的 購股權數目	授出日期	購股權行使期 (附註1)	每股行使價 (港元)
李建明	619,000	—	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
何偉志	619,000	—	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
徐錦添	619,000	—	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
余耀勝	619,000	—	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
譚振輝	30,000	—	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
李嘉士	30,000	—	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
戴達	30,000	—	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
本集團其他僱員	5,891,000	—	5,891,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
本集團其他僱員	8,000,000	—	8,000,000	二零一零年三月三十日	二零一零年三月三十日至 二零一五年三月二十九日	5.67

附註：

1. 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時。



## 購股權估值

本公司採用柏力克 — 舒爾斯模式就所授出的購股權進行估值。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一一年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

## 根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一一年六月二十九日，本集團擁有50%權益的共同控制實體Hines Shanghai New Jiangwan Development Co., Ltd. 訂立一項金額達14億港元的銀行貸款協議(「貸款協議」)。貸款協議載有一項條件，規定本公司控股股東孔健岷先生(「孔先生」)須履行特定履約責任。於二零一一年六月三十日，孔先生擁有本公司已發行股本約59.40%權益。倘孔先生不再(i)直接或間接持有本公司股份及權益合共少於30%的實益擁有權；(ii)直接或間接為本公司的單一最大股東；或(iii)對本公司行使或有權行使管理控制權，則會構成違約事件，而在上述情況下(其中包括)貸款人或會終止貸款協議，而貸款或會即時到期償還。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)條，董事在任期間概無任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段作出披露。

# 簡明合併中期 財務資料審閱報告



致合景泰富地產控股有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第21至36頁的合景泰富地產控股有限公司(「本公司」)簡明合併中期財務資料。此中期財務資料包括於二零一一年六月三十日的簡明合併財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明合併收益表、簡明合併全面收益表、簡明合併權益變動表和簡明合併現金流量表，以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及由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」(「香港會計準則第34號」)。

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

## 審閱範圍

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

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信簡明合併中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

### 安永會計師事務所

執業會計師

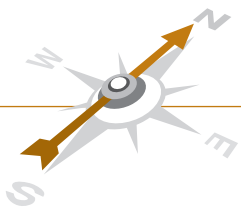
香港

中環金融街8號

國際金融中心2期

18樓

二零一一年八月十八日



# 簡明合併中期 財務資料

## 簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>	4	<b>5,142,556</b>	2,342,132
銷售成本		<b>(2,864,293)</b>	(1,348,587)
毛利		<b>2,278,263</b>	993,545
其他收入及收益	4	<b>47,559</b>	28,907
銷售及營銷成本		<b>(106,909)</b>	(101,494)
行政開支		<b>(245,162)</b>	(170,550)
其他營運開支淨額		<b>(530)</b>	(760)
投資物業公允值收益淨額		<b>3,530</b>	2,292
融資成本	5	<b>(91,458)</b>	(4,961)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		<b>(3,675)</b>	(433)
共同控制實體		<b>(172)</b>	13,705
<b>稅前利潤</b>	6	<b>1,881,446</b>	760,251
所得稅開支	7	<b>(950,802)</b>	(352,903)
<b>期內利潤</b>		<b>930,644</b>	407,348
應佔：			
母公司擁有人		<b>930,659</b>	407,346
非控股權益		<b>(15)</b>	2
		<b>930,644</b>	407,348
<b>母公司擁有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	8	<b>人民幣32.2分</b>	人民幣14.1分

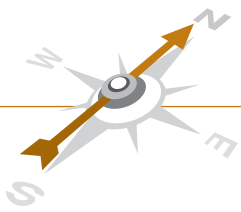
期內擬派股息，詳情於本簡明合併中期財務資料附註9披露。

第27至36頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

## 簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
<b>期內利潤</b>	<b>930,644</b>	407,348
<b>其他全面收入</b>		
換算境外業務的匯兌差額	43,190	(127)
分佔換算聯營公司的匯兌差額	16,271	—
分佔換算共同控制實體的匯兌差額	8,791	3,766
<b>期內經扣除稅項後的其他全面收入</b>	<b>68,252</b>	3,639
<b>期內全面收入總額</b>	<b>998,896</b>	410,987
應佔：		
母公司擁有人	998,911	410,985
非控股權益	(15)	2
	<b>998,896</b>	410,987

第27至36頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。



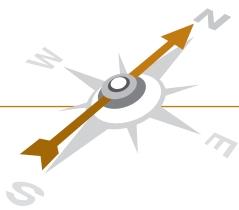
## 簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	1,508,714	1,343,901
投資物業		3,460,944	3,461,980
土地使用權		920,755	866,274
於聯營公司的權益		3,345,260	3,403,588
於共同控制實體的權益		6,403,460	5,434,914
遞延稅項資產		769,648	603,560
非流動資產總額		16,408,781	15,114,217
<b>流動資產</b>			
在建物業		15,810,729	13,730,027
持作銷售用途的竣工物業		1,923,434	2,553,758
應收貿易賬款	11	51,644	47,687
預付款、按金及其他應收款		1,803,308	1,679,437
應收共同控制實體款項		43,691	46,155
可收回稅款		103,448	59,450
受限制現金		1,396,557	1,527,992
現金及現金等值物		5,053,647	5,275,609
流動資產總額		26,186,458	24,920,115
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	12	2,174,898	1,670,898
其他應付款及應計款項		8,742,059	8,745,262
應付聯營公司款項		613,274	442,382
應付共同控制實體款項		716,686	73,454
附息銀行及其他借貸	13	2,704,587	2,281,674
應付稅項		2,743,455	2,217,971
流動負債總額		17,694,959	15,431,641
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,491,499</b>	<b>9,488,474</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>24,900,280</b>	<b>24,602,691</b>



		於	
	附註	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
付息銀行及其他借貸	13	11,199,477	10,049,956
遞延稅項負債		716,509	669,168
遞延收入		700,000	700,000
其他非流動負債		—	1,589,295
非流動負債總額		12,615,986	13,008,419
<b>資產淨值</b>			
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	14	280,485	280,485
儲備		11,989,818	10,985,534
擬派末期股息		—	318,247
非控股權益		12,270,303	11,584,266
		13,991	10,006
<b>權益總額</b>		<b>12,284,294</b>	<b>11,594,272</b>

第27至36頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。



## 簡明合併權益變動表

### 母公司擁有人應佔

	已發行股本	股份溢價賬	庫存 股份儲備	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	撥派 末期股息	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於二零一零年一月一日	280,538	6,618,712	(3,041)	263,904	(113,862)	1,194	2,216	3,210,350	144,658	10,404,669	3,654	10,408,323
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	407,346	—	407,346	2	407,348
期內其他全面收入：												
換算境外業務的匯兌差額	—	—	—	—	(127)	—	—	—	—	(127)	—	(127)
分佔換算共同控制實體的 匯兌差額	—	—	—	—	3,766	—	—	—	—	3,766	—	3,766
期內全面收入總額	—	—	—	—	3,639	—	—	407,346	—	410,985	2	410,987
已宣派二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(144,658)	(144,658)	—	(144,658)
註銷股份	(53)	(2,988)	3,041	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	(26,350)	—	—	(26,350)	(3,650)	(30,000)
非控股權益貢獻	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,000	10,000
購股權開支	—	—	—	—	—	10,790	—	—	—	10,790	—	10,790
轉撥至儲備	—	—	—	42,389	—	—	—	(42,389)	—	—	—	—
於二零一零年六月三十日	280,485	6,615,724	—	306,293	(110,223)	11,984	(24,134)	3,575,307	—	10,655,436	10,006	10,665,442
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	<b>280,485</b>	<b>6,615,724*</b>	—	<b>396,752*</b>	<b>(64,492)*</b>	<b>20,657*</b>	<b>(24,134)*</b>	<b>4,041,027*</b>	<b>318,247</b>	<b>11,584,266</b>	<b>10,006</b>	<b>11,594,272</b>
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	930,659	—	930,659	(15)	930,644
期內其他全面收入：												
換算境外業務的匯兌差額	—	—	—	—	43,190	—	—	—	—	43,190	—	43,190
分佔換算聯營公司的 匯兌差額	—	—	—	—	16,271	—	—	—	—	16,271	—	16,271
分佔換算共同控制實體的 匯兌差額	—	—	—	—	8,791	—	—	—	—	8,791	—	8,791
期內全面收入總額	—	—	—	—	68,252	—	—	930,659	—	998,911	(15)	998,896
已宣派二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(318,247)	(318,247)	—	(318,247)
非控股權益貢獻	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,000	4,000
購股權開支	—	—	—	—	—	5,373	—	—	—	5,373	—	5,373
轉撥至儲備	—	—	—	97,313	—	—	—	(97,313)	—	—	—	—
於二零一一年六月三十日	<b>280,485</b>	<b>6,615,724*</b>	—	<b>494,065*</b>	<b>3,760*</b>	<b>26,030*</b>	<b>(24,134)*</b>	<b>4,874,373*</b>	—	<b>12,270,303</b>	<b>13,991</b>	<b>12,284,294</b>

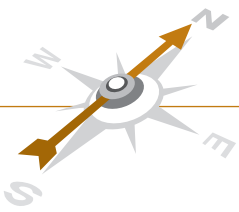
\* 該等儲備賬包括於簡明合併財務狀況表中合併儲備約人民幣11,989,818,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣10,985,534,000元)。

第27至36頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

## 簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流入／(流出)淨額	(591,253)	2,045,056
投資活動現金流出淨額	(1,282,423)	(1,601,909)
融資活動現金流入淨額	1,665,236	1,842,907
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	(208,440)	2,286,054
期初的現金及現金等值物	5,275,609	2,540,698
匯率變動影響淨額	(13,522)	(2,279)
期末的現金及現金等值物	5,053,647	4,824,473

第27至36頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部分。



## 簡明合併中期財務資料附註

### 1. 一般資料

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

期內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、酒店營運和提供物業管理服務。

未經審核簡明合併中期財務資料已經本公司審核委員會審閱並獲董事會(「董事會」)批准於二零一一年八月十八日刊發。

### 2. 編製基準

未經審核簡明合併中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定編製。未經審核簡明合併中期財務資料並不載列年度財務報表所規定的所有資料及披露，且應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製之截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

### 3. 會計政策

截至二零一一年六月三十日止六個月未經審核簡明合併中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟按公允值計算的投資物業則除外。所採納的會計政策與截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團經審核財務報表所採納者一致，惟已採納下列香港會計師公會頒佈於二零一一年一月一日或以後開始的年度報告期間生效的新增及經修訂準則、修訂本及詮釋則除外。

香港財務報告準則第1號修訂本

香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者有關香港財務報告準則第7號比較披露資料的有限豁免

香港會計準則第24號(經修訂)

關連方披露

香港會計準則第32號修訂本

香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列 — 配股權的分類

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂本

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂本預付最低資本規定

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號

以股本工具抵銷金融負債

二零一零年香港財務報告準則的改進

對於二零一零年五月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂本

採納該等新增及經修訂詮釋及修訂本對本未經審核簡明合併中期財務資料並無重大財務影響，且簡明合併中期財務資料所採用的會計政策並無作出重大變動。

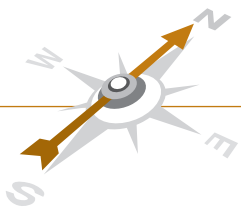
#### 4. 收入、其他收入及收益以及分部資料

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入：</b>		
物業銷售	4,996,092	2,229,682
總租金收入	69,734	57,418
酒店營運收入	33,946	22,147
物業管理費	42,784	32,885
	<b>5,142,556</b>	<b>2,342,132</b>
<b>其他收入及收益：</b>		
出售投資物業收益淨額	—	334
銀行利息收入	25,750	14,069
匯兌淨差額	11,145	5,243
其他	10,664	9,261
	<b>47,559</b>	<b>28,907</b>

就管理而言，本集團的業務架構分為下列四個可申報經營分部：

- (i) 物業開發：物業銷售
- (ii) 物業投資：物業租賃
- (iii) 酒店營運：酒店營運
- (iv) 物業管理：提供物業管理服務

本集團期內進行的物業開發項目全部位於中國。



#### 4. 收入、其他收入及收益以及分部資料(續)

截至二零一一年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>分部收入：</b>					
對外界顧客的銷售	4,996,092	69,734	33,946	42,784	5,142,556
<b>分部業績</b>	<b>2,047,098</b>	<b>72,699</b>	<b>7,848</b>	<b>4,092</b>	<b>2,131,737</b>
<u>對賬：</u>					
利息收入及未分配收入					47,559
未分配開支					(206,392)
融資成本					(91,458)
稅前利潤					1,881,446
所得稅開支					(950,802)
期內利潤					930,644

截至二零一零年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>分部收入：</b>					
對外界顧客的銷售	2,229,682	57,418	22,147	32,885	2,342,132
<b>分部業績</b>	<b>815,446</b>	<b>59,047</b>	<b>(984)</b>	<b>7,510</b>	<b>881,019</b>
<u>對賬：</u>					
利息收入及未分配收入					28,573
未分配開支					(144,380)
融資成本					(4,961)
稅前利潤					760,251
所得稅開支					(352,903)
期內利潤					407,348

附註：分部業績包括分佔共同控制實體及聯營公司之利潤及虧損。

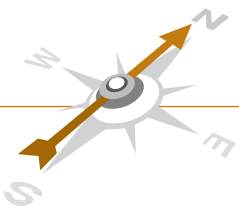
## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	514,267	291,488
減：資本化利息	(422,809)	(286,527)
	<b>91,458</b>	4,961

## 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	2,899,082	1,336,746
減：確認政府資助	(60,629)	(9,568)
	<b>2,838,453</b>	1,327,178
折舊	17,300	15,922
攤銷土地使用權	7,742	4,938
減：在建資產的資本化金額	(7,034)	(4,230)
	<b>708</b>	708
出售物業、廠房及設備項目(收益)／虧損	11	(195)
僱員福利開支(不含董事薪酬)：		
工資及薪金	121,919	93,847
退休金計劃供款	7,688	5,284
以股權結算購股權開支	4,626	10,088
	<b>134,233</b>	109,219
減：在建資產、在建物業及在建投資物業的資本化金額	(42,178)	(31,085)
	<b>92,055</b>	78,134



## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	532,317	185,750
土地增值稅(「土地增值稅」)	537,232	213,284
遞延	1,069,549 (118,747)	399,034 (46,131)
期內總稅項開支	950,802	352,903

分佔共同控制實體的企業所得稅開支及土地增值稅貸項分別為約人民幣128,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣4,565,000元)及約人民幣229,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：土地增值稅開支約人民幣2,831,000元)，已於簡明合併收益表中「分佔共同控制實體之利潤及虧損」中列賬。

分佔聯營公司的企業所得稅貸項為約人民幣1,222,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：企業所得稅開支約人民幣144,000元)，已於簡明合併收益表中「分佔聯營公司之利潤及虧損」中列賬。

### 香港利得稅

由於本集團在截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務於截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

### 中國土地增值稅

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



## 8. 母公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月，母公司擁有人應佔每股基本盈利計算方式如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	930,659	407,346
已發行普通股加權平均數(以千股計)	2,893,150	2,893,150
每股盈利(每股人民幣分)	32.2	14.1

由於期內尚未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利具有反攤薄影響，故截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月所呈列的每股基本盈利沒有作出任何攤薄調整。

## 9. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零一一年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

## 10. 物業、廠房及設備

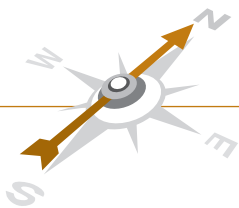
於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團添置約為人民幣182,135,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣176,400,000元)的物業、廠房及設備。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團已出售賬面淨值約為人民幣22,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣790,000元)的物業、廠房及設備，產生出售虧損淨額約人民幣11,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：收益約人民幣195,000元)。

## 11. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃的租金及提供物業管理服務的應收款。物業銷售的付款條款載於有關買賣協議內。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	32,791	31,035
四至六個月	6,538	3,135
七至十二個月	3,457	4,952
一年以上	8,858	8,565
	51,644	47,687



## 12. 應付貿易賬款

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，所有應付貿易賬款於一年內或須於要求時償還。

## 13. 附息銀行及其他借貸

	於	
	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動</b>		
銀行貸款 — 有抵押	510,100	382,194
銀行貸款 — 以美元計值的有抵押貸款	585,801	595,646
銀行貸款 — 以港元計值的無抵押貸款	248,100	—
銀行貸款 — 無抵押	70,000	—
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押	593,156	606,133
— 以港元計值的有抵押貸款	578,047	264,577
— 無抵押	119,383	433,124
	<b>2,704,587</b>	2,281,674
<b>非流動</b>		
銀行貸款 — 有抵押	6,583,231	7,206,116
銀行貸款 — 以港元計值的有抵押貸款	276,298	734,499
銀行貸款 — 無抵押	380,000	238,000
銀行貸款 — 以港元計值的無抵押貸款	158,905	253,010
優先票據 — 以美元計值的有抵押貸款 (a)	3,801,043	1,618,331
	<b>11,199,477</b>	10,049,956
	<b>13,904,064</b>	12,331,630

- (i) 本集團的若干銀行貸款乃以本集團於二零一一年六月三十日賬面總值約人民幣9,437,198,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣10,366,542,000元)的物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款作抵押。
- (ii) 於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團若干附屬公司及一家聯營公司的股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (iii) 於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並抵押股權作為抵押品。

除上述已註明的借貸以港元及美元計值外，於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日所有借貸均以人民幣計值。除一筆金額為人民幣90,100,000元的貸款結餘以固定利率計息外，於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日本集團的全部銀行貸款乃按浮動利率計息。

### 13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：

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

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

### 14. 股本

	普通股數目 千股 (未經審核)	普通股面值 千港元 (未經審核)	普通股等價面值 人民幣千元 (未經審核)
<b>法定</b>			
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日	8,000,000	800,000	786,113
<b>已發行及悉數繳足</b>			
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日	2,893,150	289,315	280,485

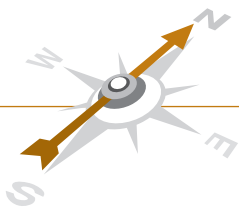
### 15. 收購附屬公司

於截至二零一一年六月三十日止期間，本集團透過一家擁有其90%權益的附屬公司收購上海錦怡置業有限公司#(「上海錦怡」)的100%股權。上海錦怡主要從事物業開發業務。該收購的購買代價為約人民幣66,148,000元，本集團已於收購日全額支付。

於收購日上海錦怡的可辨識資產及負債的公允值載列如下：

	人民幣千元 (未經審核)
現金及銀行結餘	3,498
在建物業	257,650
其他應付款及應計款項	(195,000)
	<b>66,148</b>

# 該公司於本簡明合併中期財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。



## 16. 或然負債

- (i) 於二零一一年六月三十日，本集團就若干購買本集團物業之買家的按揭額度而提供擔保的或然負債為約人民幣6,750,016,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣6,160,559,000元)。此乃就銀行授出之按揭額度而向若干銀行提供擔保，該等按揭額度涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一零年十二月三十一日止年度並無為該等擔保在財務報表中作出撥備。

- (ii) 於二零一一年六月三十日，本集團就一家聯營公司之若干銀行貸款人民幣300,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣160,000,000元)提供擔保。
- (iii) 於二零一一年六月三十日，本集團就共同控制實體之若干銀行貸款限額為約人民幣1,464,238,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣299,970,000元)提供擔保。
- (iv) 於二零一一年六月三十日，本集團就中國廣州之譽山國際(現為本集團項目)的前擁有人之銀行貸款人民幣700,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)提供擔保。

## 17. 承擔

	於 二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備 — 在建資產	502,601	507,343
本集團開發作銷售用途的物業	2,429,836	1,722,853
	<b>2,932,437</b>	2,230,196
已授權但未訂約：		
共同控制實體的應注資款項	51,079	487,659

## 18. 關連方交易

### (i) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	14,720	14,170
退休福利	286	151
以股權結算購股權開支	2,032	10,790
已付主要管理人員的薪酬總額	17,038	25,111

### (ii) 與關連方的往來結餘：

	於	
	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計入於聯營公司／共同控制實體的權益：		
向聯營公司墊款	573,552	580,632
向共同控制實體墊款	1,754,732	1,684,129
計入流動資產／負債：		
應收共同控制實體款項	43,691	46,155
應付聯營公司款項	613,274	442,382
應付共同控制實體款項	716,686	73,454

以上結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

### (iii) 與關連方進行的其他交易：

本集團就授予一家聯營公司及若干共同控制實體的銀行貸款而向銀行提供擔保的詳情，已載於簡明合併中期財務資料附註16(iii)及16(iv)。