



合景泰富地產控股有限公司

中期報告 2012



## 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 .....           | 15 |
| 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  
李彬海先生\*

## 公司秘書

徐錦添先生

## 法定代表

孔健岷先生  
徐錦添先生

## 審核委員會

譚振輝先生(主席)  
李嘉士先生  
戴逢先生  
李彬海先生\*

## 薪酬委員會

戴逢先生(主席)  
孔健岷先生  
譚振輝先生  
李彬海先生\*

## 提名委員會

孔健岷先生(主席)  
譚振輝先生  
戴逢先生  
李彬海先生\*

## 註冊辦事處

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

## 香港主要營業地點

香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
75樓7506室

## 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  
香港上海滙豐銀行有限公司  
東亞銀行有限公司

## 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)

\* 李彬海先生已獲委任為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會、提名委員會及審核委員會之成員，由二零一二年七月一日起生效。

## 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17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、天津和上海已有項目在售，預期廣州、成都、海南及蘇州的全新項目將於2012年下半年開售。

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二零一二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4,621.7百萬元。本公司擁有人應佔利潤約人民幣911.7百萬元，較去年同期輕微下跌2.0%。本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣31.5分。

## 加快中檔項目佈局，優化營銷體系

二零一二年上半年是房地產調控的深化階段，中華人民共和國（「中國」）政府堅定不移地貫徹調控工作，把抑制房地產投資投機性需求作為一項長期政策。限購的持續執行，首套房銀行按揭的適度放寬等一系列舉措，旨在鼓勵自用型需求、抑制投資投機型需求，從而指導中國房地產市場健康、穩健發展。

本集團積極關注市場變化，適時調整戰略部署及銷售方針。二零一二年上半年，本集團推行多元化的產品組合策略以應對市場變化，在推售現有中高檔產品類型的同時，加快中檔項目的佈局，特別是推售不受限購及限貸影響的商業項目，如寫字樓、服務式公寓、商舖等。上半年內本集團重點設計及研發中小戶型產品，優化營銷體系，拓寬產品體系，以滿足市場各層次消費者的需求。

## 調整產品結構，滿足剛需及改善產品需求

從二零一一年相繼出台的房地產調控政策作用下，各地投資性投機性需求已經被大量擠出樓市，市場基本回歸至以自住需求為主，並且各地房價已經「停漲」或出現個案價格下調。本集團積極關注市場的風向變化，及時做出策略上的調整。

對於現有項目的已開盤組團，本集團以多種促銷方式吸引目標顧客。對於全新項目，本集團順應市場需要，適時推出戶型面積較小的單位以滿足首次置業者的剛性需求。本集團敏銳地根據市場環境及目標顧客的需求及時調整產品結構，優化戶型，擴大消費人群。例如，本集團於二零一二年一月推出戶型在90平方米以內的精裝單位——上海疊翠峰，面對市場上復蘇的首次置業需求。推售以來得到消費人群和目標顧客的好評和推薦，銷售節節上升。

## 審慎看待土地市場，保持財務實力

本集團秉持嚴謹審慎的購地策略，在市場發展仍不明朗的情況下，良好的成本控制，有利於企業的穩步發展。本年度上半年，本集團把注意力集中在深耕現有的市場。本集團現有土地儲備充足，按照現行本集團發展速度，仍可進行長達五至六年的開發，故在二零一二年上半年沒有進行任何土地收購。另一方面，本集團亦時刻關注土地市場的變化，以期通過有競爭力的價格吸納優質地塊。嚴於購地的政策使本集團在市場基本面尚未回暖的情況下保持財務實力，保證本集團的穩健發展。

# 主席報告

## 展望

展望下半年，本集團計劃推出分別位於成都、廣州、海南、蘇州的全新項目，這些新項目地理位置優越，坐落於城市的樞紐，擁有便捷的公共交通資源和豐富的配套設施。本集團相信，新項目的推售將為本集團帶來良好的銷售業績，進一步佔領市場份額。

同時，本集團將始終保持審慎積極的原則，保持多盤銷售的佈局，以應對市場變化。除推出全新項目，現有項目也將推出後續期數。本集團期望通過豐富的可售資源，日漸提升的品牌知名度，進一步擴大本集團在市場上的影響力，力求以多元化、高品質的產品獲取優異的銷售成績。

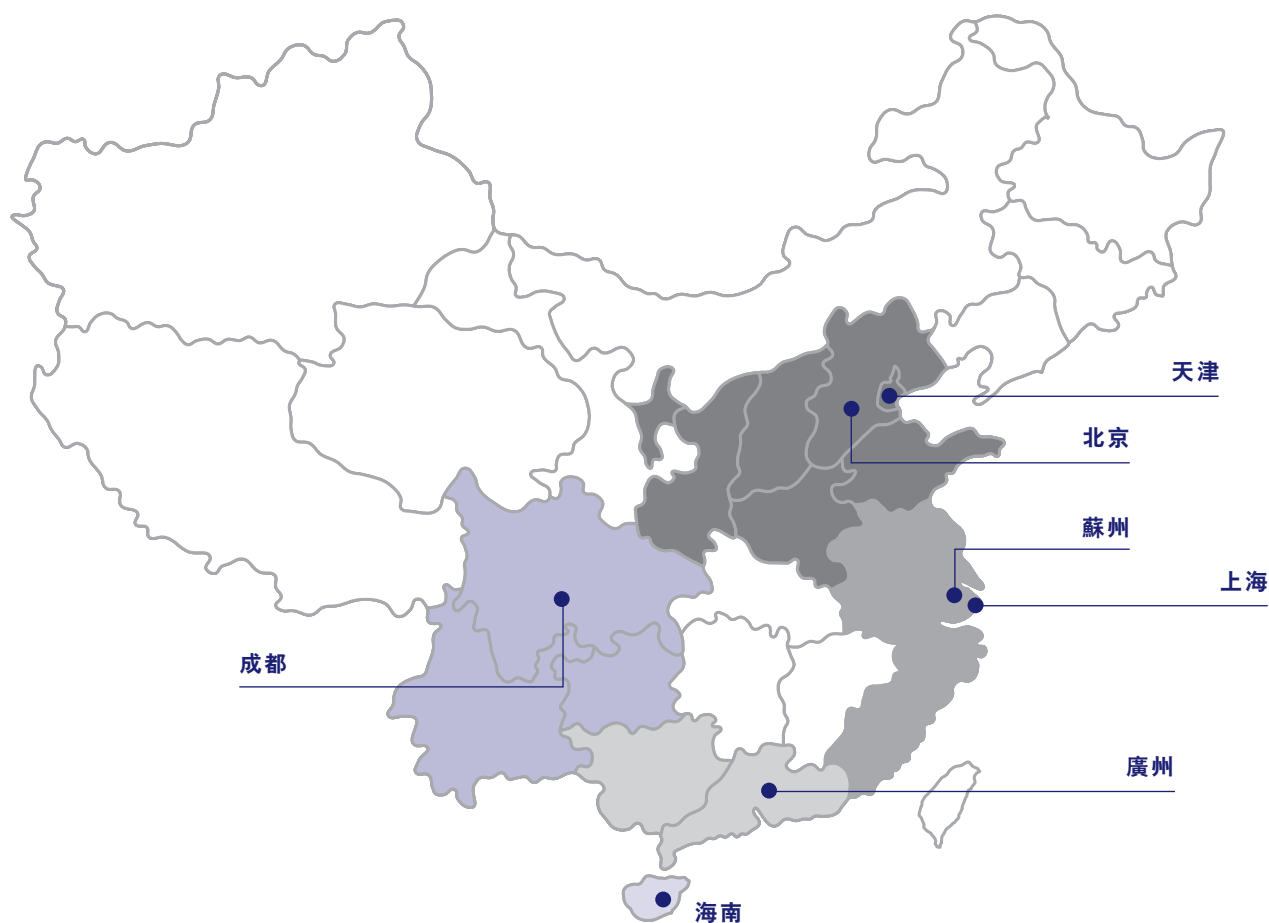
## 致謝

二零一二年是充滿機遇與挑戰的一年，面對各種機會和困難，本集團得到很多人的幫助、信任和支持。本人謹此代表公司感謝忠誠股東及廣大投資者對本集團的前景維持信心，也感謝置業者對本集團產品及服務的首選和認可。在致力設計、研發打造中高端產品的路上，客戶的支持是本集團成功的後盾。本人藉此再向本集團的董事及全體員工致謝，感謝他們為實現公司目標和理想盡心盡力、積極進取、努力不懈。讓本集團同舟共濟，共同努力，本人相信，本集團可以順利邁向新的高度，創造更好的明天。

主席

**孔健岷**

二零一二年八月十七日



**北京** – 2個項目

應佔總建築面積(「建築面積」)：  
約303,000平方米

- 香悅四季
- 崇文門項目

**上海** – 6個項目

應佔總建築面積：  
約715,000平方米

- 浦東項目
- 天滙廣場
- 上海領峰
- 嘉譽灣
- 上海峰滙
- 上海疊翠峰

**天津** – 1個項目

應佔總建築面積：  
約750,000平方米

- 津南新城

**蘇州** – 3個項目

應佔總建築面積：  
約1,012,000平方米

- 峰匯國際
- 蘇州領峰
- 蘇州疊翠峰(前稱尹山湖項目)

**成都** – 3個項目

應佔總建築面積：  
約1,419,000平方米

- 萬景峰
- 成都譽峰
- 環球滙(前稱成都錦江)

**廣州** – 12個項目

應佔總建築面積：  
約3,632,000平方米

- 天湖峰境
- 科匯金谷
- 譽山國際
- 天鑾
- J2-2項目
- 睿峰
- 佛山項目
- 國際金融廣場(「IFP」)
- 東圃合景福朋喜來登酒店
- 花都合景喜來登度假酒店
- W酒店/W酒店式公寓
- 生物島項目

**海南** – 2個項目

應佔總建築面積：  
約772,000平方米

- 汀瀾海岸
- 月亮灣項目

# 業務概覽

## 回顧期內

二零一二年上半年，中國政府通過深化房地產調控政策，旨在抑制投機性需求，鼓勵自用型消費，適當放鬆融資環境。這些政策包括首套房銀行按揭適度放鬆，存貸款基本利率下調等等。報告期內，預售收入主要來源於上海新項目的推出以及現有項目後續期數的推售，並錄得平穩的銷售業績。於二零一二年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約達8.6百萬平方米，涵蓋廣州、蘇州、成都、北京、海南、天津及上海七個城市共29個項目。

## 集團物業發展情況

截至二零一二年六月三十日，本集團共有29個項目，其中21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<br>之總建築面積<br>(千平方米) | 本集團所佔權益<br>(%) |
|-----|--------|----|--------------------|-----------------------------|----------------|
| 1.  | 譽山國際   | 廣州 | 住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業 | 2,432                       | 100            |
| 2.  | 睿峰     | 廣州 | 服務式公寓              | 34                          | 100            |
| 3.  | J2-2項目 | 廣州 | 寫字樓／商業             | 72                          | 50             |
| 4.  | 天鑾     | 廣州 | 服務式公寓／寫字樓／酒店／商業    | 155                         | 33.3           |
| 5.  | 佛山項目   | 廣州 | 住宅／商業              | 560                         | 20             |
| 6.  | 生物島項目  | 廣州 | 服務式公寓／商業           | 115                         | 100            |
| 7.  | 峰匯國際   | 蘇州 | 住宅／酒店／寫字樓／服務式公寓／商業 | 421                         | 100            |
| 8.  | 蘇州領峰   | 蘇州 | 住宅／酒店／商業／服務式公寓     | 327                         | 90             |
| 9.  | 蘇州疊翠峰  | 蘇州 | 住宅／商業              | 160                         | 100            |
| 10. | 萬景峰    | 成都 | 住宅／服務式公寓／商業        | 232                         | 100            |
| 11. | 成都譽峰   | 成都 | 住宅／酒店／服務式公寓／寫字樓／商業 | 737                         | 100            |
| 12. | 環球滙    | 成都 | 住宅／商業              | 450                         | 50             |
| 13. | 香悅四季   | 北京 | 住宅／別墅／服務式公寓／商業     | 287                         | 100            |
| 14. | 汀瀾海岸   | 海南 | 別墅／住宅／酒店           | 293                         | 100            |
| 15. | 津南新城   | 天津 | 住宅／別墅／商業           | 750                         | 25             |
| 16. | 浦東項目   | 上海 | 寫字樓                | 78                          | 100            |
| 17. | 天涯廣場   | 上海 | 住宅／服務式公寓／商業        | 79                          | 50             |
| 18. | 上海領峰   | 上海 | 住宅／服務式公寓／商業        | 111                         | 100            |
| 19. | 上海峰滙   | 上海 | 服務式公寓／酒店           | 158                         | 100            |
| 20. | 上海疊翠峰  | 上海 | 住宅／商業              | 154                         | 100            |
| 21. | 嘉譽灣    | 上海 | 住宅／寫字樓／商業／酒店       | 135                         | 50             |



## 在建投資性物業

於二零一二年六月三十日，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。除卻已建成的東圃合景福朋喜來登酒店及花都合景喜來登度假酒店，目前有一間W酒店處於施工階段。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 | W酒店  | 317 | 5星 | 二零一二年  |

## 已建成的投資性物業

於二零一二年六月三十日，本集團已建成投入使用的超甲級寫字樓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。簽約租戶包括多間中外銀行、多間跨國公司駐廣州辦事機構，以及外交機構。

花都合景喜來登度假酒店，位於廣州市花都區，自二零一一年十一月開業以來，運營進程順利。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得酒店營運收入約人民幣37.5百萬元。

# 管理層討論與分析

## 市場回顧

二零一二年是中國政府深化房地產調控的一年，調控政策在上半年的實踐中不斷改進和細化。從年初開始，限購持續的執行，全國限購城市達46個；首套房銀行按揭適度放鬆，旨在正確引導自用型需求，抑制投資投機性需求；存貸款基準利率在年內兩度下調，使房地產融資空間得到適當的放寬；全國各地繼續加強保障性安居工程建設，意在避免因房地產投資下降而進一步拖慢宏觀經濟。以上的措施旨在鞏固和深化去年的調控成果，引導房地產行業邁向更穩健持續發展。

## 業務回顧

房地產調控政策對市場造成一定的影響，但隨著居民生活水平日益提高，城市化進程穩步前進，剛性需求及改善性需求仍日漸增加，這對本集團的發展來說無疑是一個有利的因素。

回顧上半年，本集團位於上海的全新項目上海疊翠峰、嘉譽灣、上海峰匯及上海領峰正式開售，至此本集團銷售貢獻項目躍升至16個。本集團逐漸鞏固在上海地區的銷售，進一步展示在廣州以外新進入城市的執行力。二零一二年上半年，本集團努力深耕現有城市，開拓進取，採納各方意見，及時調整現有的產品體系，適應市場發展，穩步踏實在現有城市繼續發展、紮根和前行。

因應房地產市場的變化，本集團堅持以敏銳靈活的觸覺對旗下項目開發策略及進度做出適當調整，嚴格控制成本和支出，提高工程效率，加快工程進度，以加速項目的推售及銷售資金的回籠。

一方面，本集團通過逐步推售不受限購及限貸影響的商業項目，加快銷售速度。期內，本集團大力推售位於廣州珠江新城珠江河畔，坐擁優美風景及完善配套的不限購高端物業天鑾，也推出位於上海嘉定新城中心區之上海峰匯商業產品，同時繼續推售位於北京、成都、蘇州和廣州的現有項目的商業產品，如公寓和商舖等，提供增加多元化的產品以提高銷售量。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團共錄得預售收入約達人民幣5,400.0百萬元。

同時，本集團順應市場發展需要，推售面積中小的戶型產品以滿足剛性需求。二零一二年一月，位於上海嘉定城北的全新項目上海疊翠峰正式對外發售，推售面積在90平方米以內的產品。憑藉其優良的交通條件，以及舒適方便的生活環境，完善的生活教育配套設施，在開盤初期便取得良好的市場反應。上海疊翠峰的熱銷，增強了本集團的品牌理念，也鞏固了本集團在上海市場的知名度和地位，更為本集團調整產品結構提供有力的參考和指導。

另一方面，本集團繼續執行審慎的土地收購，嚴格控制土地購買的節奏。綜觀房地產發展趨勢、本集團土地儲備、新推土地的成本和質量等因素，本集團審慎看待，致力把握機會以期增加優質土地。目前本集團持有的土地之合計建築面積約8.6百萬平方米，儲備充足，足夠應對未來五至六年的發展。但是，本集團仍然時刻關注土地市場的政策和變化，透過不同渠道和努力，力求通過較合理的價格購入面積適當的優質地塊，使得購地支出在可控範圍之內。同時，本集團不斷改善企業管理機制，嚴格控制成本，提高整體效益。

多元化的融資渠道有利於鞏固資金基礎，為本集團的發展帶來新的動力。二零一二年三月，本集團成功發行400.0百萬美元的優先票據。另外，本集團與境內銀行維持良好合作關係並進一步獲取貸款，並合理安排資金流向，優化資金安排，爭取獲取最大效益和最低成本。與此同時，本集團時刻與境內外銀行保持合作，及時瞭解融資市場的最新動態及政策變化，保持良好的融資網絡，以增強企業融資實力。

### 投資物業及酒店

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團寫字樓物業投資及零售物業租賃的營業額約人民幣70.8百萬元(二零一一年：約人民幣69.7百萬元)。

#### 1) 酒店物業

二零一一年十一月，位於廣州花都的花都合景喜來登度假酒店正式展開試業。酒店自開業以來運作順利。出色的酒店服務，高檔舒適的酒店環境，帶來日益增長的收入和各類客戶的信賴。

本集團旗下的W酒店將於二零一二年底投入使用，為客戶提供舒適優質的服務。W酒店是喜達屋酒店和度假村集團旗下的現代奢華時尚品牌，而本集團之W酒店是中國境內第一家，也是目前為止中國唯一一家W酒店。

#### 2) 已建成及供出租的投資性物業

本集團的主要投資物業之一的IFP，位於廣州市的核心板塊珠江新城。IFP以其便利的交通地理位置、高質量的產品、優質貼心的物業管理水平，深受高端租戶的歡迎，吸引不少大型金融機構以及辦事處的進駐。於二零一二年六月三十日，IFP出租率已達99.0%以上，主要租戶包括多家中外銀行及金融機構、跨國公司駐廣州辦事處，以及領事館等外交機構。

### 業務展望

展望下半年，本集團計劃推出多個全新項目，包括位於成都市新興中央商務區的天譽(環球匯的住宅部分)、廣州大學城側生物島項目、海南汀瀾海岸項目以及蘇州疊翠峰項目，同時加推現有項目的新組團。本集團將進一步完善酒店管理及服務，以及加強投資物業的管理水平。期望通過不斷提升產品的競爭優勢及企業綜合實力，通過新舊項目的推售贏取口碑及樹立信譽，進一步拓展本集團在各城市的市場佔有率，穩健、健康向前發展，迎接市場機遇與挑戰。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅後所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務的收入總額(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。

二零一二年上半年的收入約人民幣4,621.7百萬元，較二零一一年同期約人民幣5,142.6百萬元下降10.1%，此乃主要由於二零一二年上半年物業銷售的已交付總建築面積減少所致。

截至二零一二年六月三十日止六個月，物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務的收入分別約人民幣4,460.2百萬元、人民幣70.8百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣53.2百萬元。

#### 物業開發

截至二零一二年六月三十日止六個月，物業開發的收入約人民幣4,460.2百萬元，較二零一一年同期約人民幣4,996.1百萬元減少10.7%，此乃主要由於已交付總建築面積由二零一一年上半年的501,290平方米，減少24.5%至二零一二年上半年的378,472平方米。儘管已交付的建築面積有所減少，但本集團仍維持每平方米人民幣11,785元的已確認平均售價，而二零一一年同期則為每平方米人民幣9,966元，反映更優良的產品組合以及升級的城市組合。

#### 物業投資

截至二零一二年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣70.8百萬元，較二零一一年同期約人民幣69.7百萬元輕微上升1.6%。

#### 酒店營運

截至二零一二年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣37.5百萬元，較二零一一年同期約人民幣34.0百萬元增加10.3%，主要由於花都合景喜來登度假酒店於二零一一年十一月正式展開試業。

#### 提供物業管理服務

截至二零一二年六月三十日止六個月，提供物業管理服務收入約人民幣53.2百萬元，較二零一一年同期約人民幣42.8百萬元增加24.3%，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。

截至二零一二年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣2,596.4百萬元，較二零一一年同期約人民幣2,864.3百萬元減少9.4%，主要是由於物業銷售成本隨著已交付的建築面積減少而整體下降。

截至二零一二年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一一年同期的人民幣1,813元增加至人民幣2,145元，反映城市組合的提升，其土地成本相對較高。

截至二零一二年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一一年同期的人民幣3,541元增加至人民幣4,087元，主要由於交付具相對較高建築成本的高端物業增多。

### 毛利

截至二零一二年六月三十日止六個月，毛利約人民幣2,025.3百萬元，較二零一一年同期約人民幣2,278.3百萬元下跌11.1%。毛利減少主要由於二零一二年上半年的總收入下跌所致。如上述所言，由於部分毛利的減少受平均售價上升所抵銷，故本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月之毛利率僅輕微下跌至43.8%（二零一一年：44.3%）。

### 其他收入及收益淨額

截至二零一二年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣36.1百萬元，較二零一一年同期約人民幣47.6百萬元減少24.2%，主要包括利息收入約人民幣28.4百萬元。

### 銷售及營銷成本

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的銷售及營銷成本約人民幣109.4百萬元，較二零一一年同期約人民幣106.9百萬元輕微上升2.3%。

### 行政開支

本集團行政開支由截至二零一一年六月三十日止六個月約人民幣245.2百萬元，增加26.0%至二零一二年同期約人民幣309.0百萬元，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。花都合景喜來登度假酒店正式展開試業，亦令二零一二年上半年的開支上升。

### 其他營運開支淨額

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣0.3百萬元（二零一一年：約人民幣0.5百萬元），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

截至二零一二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175.3百萬元（二零一一年：約人民幣3.5百萬元），主要與各區多項可出租商業物業有關。該等可出租商業物業包括IFP、譽山國際、成都譽峰、峰匯國際及蘇州領峰。截至二零一二年六月三十日止六個月，該等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣165.4百萬元。

### 融資成本

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣70.4百萬元（二零一一年：約人民幣91.5百萬元），乃有關若干一般企業貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不作為項目開發，因此該等借貸成本並未資本化。

### 所得稅開支

截至二零一二年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣791.2百萬元，較二零一一年同期約人民幣950.8百萬元減少16.8%，主要由於二零一二年首六個月物業銷售的已交付總建築面積減少而令稅前利潤及土地增值稅撥備減少。

# 管理層討論與分析

## 期內利潤

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得期內利潤約人民幣930.7百萬元(二零一一年：約人民幣930.6百萬元)。截至二零一二年六月三十日止六個月淨利潤率(扣除投資物業公允值收益及相關稅項後)由二零一一年同期的18.0%輕微下跌至17.3%，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

於二零一二年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣7,009.2百萬元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣5,373.2百萬元)，較二零一一年十二月三十一日增加30.4%。

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。於二零一二年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,121.3百萬元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,348.6百萬元)。

### 借貸及本集團的資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團的銀行貸款及優先票據分別約人民幣10,751.8百萬元及人民幣6,200.7百萬元(等值)。該等貸款當中，約人民幣3,765.4百萬元須於一年內償還，約人民幣6,330.4百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣656.0百萬元須於五年後償還。該等優先票據當中，約人民幣4,645.4百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣1,555.3百萬元須於五年後償還。

於二零一二年六月三十日，本集團若干銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣12,972.7百萬元之物業、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。

除於二零一二年六月三十日總值約875.5百萬港元的若干貸款結餘以港元計值外，本集團全部銀行貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一二年六月三十日，除合計金額約人民幣1,141.0百萬元之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。於二零一二年六月三十日，負債比率為71.2%(二零一一年十二月三十一日：61.8%)。負債比率於二零一二年上半年增加，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。

於二零一二年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持相對穩定水平，且董事會（「董事會」）預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

### 或然負債

- (i) 於二零一二年六月三十日，本集團就若干購買本集團物業之買家的按揭而提供擔保的或然負債約人民幣4,430.9百萬元（二零一一年十二月三十一日：約人民幣6,642.6百萬元）。此乃就銀行授出的按揭而提供的擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權（但不限於）接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日並無為該等擔保在財務報表中作出撥備。

- (ii) 於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團就其共同控制實體之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團就中國廣州之譽山國際的前擁有人之人民幣700.0百萬元銀行貸款提供擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團僱用總數約3,650名僱員。截至二零一二年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣182.3百萬元。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。

## 權益披露

### 董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊的記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下，或在第18頁「購股權計劃」一節披露：

#### 本公司普通股的好倉：

| 董事姓名         | 好倉／淡倉 | 權益性質   | 所持股份數目<br>(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  | 35,639,500      | 1.23%    |
| 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<br>股份數目 | 於相聯法團的<br>股權概約百分比 |
|------|------|------------------|-------------------|
| 孔健岷  | 晉得   | 765              | 76.50%            |
|      | 正富   | 765              | 76.50%            |
| 孔健濤  | 晉得   | 150              | 15.00%            |
|      | 正富   | 150              | 15.00%            |
| 孔健楠  | 晉得   | 85               | 8.50%             |
|      | 正富   | 85               | 8.50%             |

除上文或在第18頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一二年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄及已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一二年六月三十日，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：

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<br>(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。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，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。

# 企業管治及其他資料

## 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」），惟下文闡述的偏離情況除外。

### 守則第A.6.7條

由於獨立非執行董事戴逢先生須於中國處理事務，故未能出席本公司於二零一二年六月八日舉行的股東週年大會（「二零一一年股東週年大會」）。

### 守則第E.1.2條

由於董事會主席孔健岷先生須處理對本公司業務甚為重要的事務，故未能出席二零一一年股東週年大會。

## 審核委員會

於二零一二年六月三十日，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生（主席）、李嘉士先生及戴逢先生。自二零一二年七月一日起，本公司獨立非執行董事李彬海先生獲委任為審核委員會成員。經此委任後，本公司審核委員會合共由四名成員組成。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，其中包括審閱截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的遵規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。

## 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，自二零一二年二月二十八日起，主席為戴逢先生。薪酬委員會已檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。於二零一二年六月三十日，薪酬委員會由三名成員組成，分別為執行董事孔健岷先生（直至二零一二年二月二十七日止，孔健岷先生為薪酬委員會主席）以及兩名獨立非執行董事譚振輝先生及戴逢先生。自二零一二年七月一日起，李彬海先生獲委任為薪酬委員會成員。經此委任後，本公司薪酬委員會合共由四名成員組成。

## 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」)。

截至二零一二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   | 於二零一二年<br>一月一日授出<br>購股權數目 | 回顧<br>期內授出<br>購股權數目<br>(附註1) | 於二零一二年<br>六月三十日<br>尚未行使的<br>購股權數目 | 授出日期        | 購股權行使期<br>(附註1)             | 每股行使價<br>(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<br>二零一四年十二月十七日 | 6.24          |
|         | 619,000                   | -                            | 619,000                           | 二零一一年八月二十六日 | 二零一二年八月二十六日至<br>二零一六年八月二十五日 | 4.49          |
| 何偉志     | 619,000                   | -                            | 619,000                           | 二零零九年十二月十八日 | 二零一零年十二月十八日至<br>二零一四年十二月十七日 | 6.24          |
|         | 619,000                   | -                            | 619,000                           | 二零一一年八月二十六日 | 二零一二年八月二十六日至<br>二零一六年八月二十五日 | 4.49          |
| 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<br>二零一四年十二月十七日 | 6.24          |
|         | 619,000                   | -                            | 619,000                           | 二零一一年八月二十六日 | 二零一二年八月二十六日至<br>二零一六年八月二十五日 | 4.49          |
| 徐錦添     | 619,000                   | -                            | 619,000                           | 二零零九年十二月十八日 | 二零一零年十二月十八日至<br>二零一四年十二月十七日 | 6.24          |
|         | 1,238,000                 | -                            | 1,238,000                         | 二零一一年八月二十六日 | 二零一二年八月二十六日至<br>二零一六年八月二十五日 | 4.49          |
| 譚振輝     | 30,000                    | -                            | 30,000                            | 二零零九年十二月十八日 | 二零零九年十二月十八日至<br>二零一四年十二月十七日 | 6.24          |
|         | 30,000                    | -                            | 30,000                            | 二零一一年八月二十六日 | 二零一一年八月二十六日至<br>二零一六年八月二十五日 | 4.49          |
| 李嘉士     | 30,000                    | -                            | 30,000                            | 二零零九年十二月十八日 | 二零零九年十二月十八日至<br>二零一四年十二月十七日 | 6.24          |
|         | 30,000                    | -                            | 30,000                            | 二零一一年八月二十六日 | 二零一一年八月二十六日至<br>二零一六年八月二十五日 | 4.49          |
| 戴逢      | 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<br>二零一四年十二月十七日 | 6.24          |
|         | 30,000                    | -                            | 30,000                            | 二零一一年八月二十六日 | 二零一一年八月二十六日至<br>二零一六年八月二十五日 | 4.49          |
| 本集團其他僱員 | 3,305,000                 | -                            | 3,305,000                         | 二零零九年十二月十八日 | 二零一零年十二月十八日至<br>二零一四年十二月十七日 | 6.24          |
| 本集團其他僱員 | 4,063,000                 | -                            | 4,063,000                         | 二零一一年八月二十六日 | 二零一二年八月二十六日至<br>二零一六年八月二十五日 | 4.49          |

附註：

- 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時。

## 購股權估值

本公司採用柏力克 — 舒爾斯模式及二項式模式就所授出的購股權進行估值。

## 企業管治及其他資料

### 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

董事會已議決不派發截至二零一二年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一一年：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%股權的共同控制實體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(「貸款協議一」)。貸款協議一載有一項條件，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。於二零一二年六月三十日，孔先生擁有本公司已發行股本約60.49%權益。倘孔先生不再(i)直接或間接持有本公司已發行股本合共不少於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一，而貸款或會即時到期償還。交易的其他詳情於日期為二零一一年六月二十九日的公告內披露。

於二零一一年十一月四日，本集團擁有28.57%股權的共同控制實體總冠有限公司訂立了一項金額達1,075,000,000港元的有期貸款協議(「貸款協議二」)。貸款協議二所載條件與貸款協議一相近，規定孔先生須履行特定履約責任。倘孔先生不再(i)為本公司的單一最大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本不少於30%的實益權益；或(iii)擁有決定組成本公司董事會或同等組織大部分成員的權利，則會構成違約事件，而在上述情況下(其中包括)貸款人或會終止貸款協議二，而融資或會即時到期償還。交易的其他詳情於日期為二零一一年十一月四日的公告內披露。

### 董事資料變動

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

- (1) 本公司獨立非執行董事之一戴逢先生於二零一二年二月二十八日取代孔健岷先生成為薪酬委員會主席。孔健岷先生仍留任薪酬委員會成員。
- (2) 戴逢先生於二零一二年五月三日辭任廣州東華實業股份有限公司的獨立董事，該公司於上海證券交易所上市。
- (3) 自二零一二年三月一日起，本公司所有董事的年度董事袍金由300,000港元增至400,000港元。
- (4) 李嘉士先生於二零一二年五月四日獲委任為聯交所上市委員會主席，並自二零一二年四月一日至二零一三年三月三十一日獲委任為證監會(香港交易所上市)委員會成員。



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(「貴公司」)簡明合併中期財務資料。此中期財務資料包括於二零一二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」)。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本簡明合併中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本簡明合併中期財務資料作出結論，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

添美道1號

中信大廈

22樓

二零一二年八月十七日

# 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              |                          |
|---------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                     |    | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>收入</b>           | 4  | <b>4,621,684</b>         | 5,142,556                |
| 銷售成本                |    | <b>(2,596,418)</b>       | (2,864,293)              |
| 毛利                  |    | <b>2,025,266</b>         | 2,278,263                |
| 其他收入及收益淨額           | 4  | <b>36,092</b>            | 47,559                   |
| 銷售及營銷成本             |    | <b>(109,404)</b>         | (106,909)                |
| 行政開支                |    | <b>(308,966)</b>         | (245,162)                |
| 其他營運開支淨額            |    | <b>(341)</b>             | (530)                    |
| 投資物業公允值收益淨額         |    | <b>175,328</b>           | 3,530                    |
| 融資成本                | 5  | <b>(70,375)</b>          | (91,458)                 |
| 分佔利潤及虧損：            |    |                          |                          |
| 聯營公司                |    | <b>(1,045)</b>           | (3,675)                  |
| 共同控制實體              |    | <b>(24,662)</b>          | (172)                    |
| <b>稅前利潤</b>         | 6  | <b>1,721,893</b>         | 1,881,446                |
| 所得稅開支               | 7  | <b>(791,177)</b>         | (950,802)                |
| <b>期內利潤</b>         |    | <b>930,716</b>           | 930,644                  |
| 應佔：                 |    |                          |                          |
| 本公司擁有人              |    | <b>911,699</b>           | 930,659                  |
| 非控股權益               |    | <b>19,017</b>            | (15)                     |
|                     |    | <b>930,716</b>           | 930,644                  |
| <b>本公司擁有人應佔每股盈利</b> |    |                          |                          |
| 基本及攤薄               | 8  | <b>人民幣31.5分</b>          | 人民幣32.2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              |                          |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                             | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>期內利潤</b>                 | <b>930,716</b>           | 930,644                  |
| <b>其他全面收入／(虧損)</b>          |                          |                          |
| 換算境外業務的匯兌差額                 | (13,284)                 | 43,190                   |
| 分佔換算聯營公司的匯兌差額               | (1,201)                  | 16,271                   |
| 分佔換算共同控制實體的匯兌差額             | (12,842)                 | 8,791                    |
| <b>期內經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)</b> | <b>(27,327)</b>          | 68,252                   |
| <b>期內全面收入總額</b>             | <b>903,389</b>           | 998,896                  |
| 應佔：                         |                          |                          |
| 本公司擁有人                      | 884,372                  | 998,911                  |
| 非控股權益                       | 19,017                   | (15)                     |
|                             | <b>903,389</b>           | 998,896                  |

第27至36頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

# 簡明合併中期財務資料

## 簡明合併財務狀況表

|                  |    | 於                                 |                                    |
|------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
|                  | 附註 | 二零一二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| <b>非流動資產</b>     |    |                                   |                                    |
| 物業、廠房及設備         | 10 | 2,145,011                         | 1,778,937                          |
| 投資物業             |    | 4,399,485                         | 4,234,290                          |
| 土地使用權            |    | 1,032,301                         | 1,060,030                          |
| 於聯營公司的權益         |    | 614,043                           | 1,998,766                          |
| 於共同控制實體的權益       |    | 6,204,847                         | 6,508,942                          |
| 遞延稅項資產           |    | 974,399                           | 881,880                            |
| 非流動資產總額          |    | 15,370,086                        | 16,462,845                         |
| <b>流動資產</b>      |    |                                   |                                    |
| 在建物業             |    | 19,475,604                        | 17,933,719                         |
| 持作銷售用途的竣工物業      |    | 2,455,370                         | 3,022,634                          |
| 應收貿易賬款           | 11 | 90,768                            | 60,772                             |
| 預付款、按金及其他應收款     |    | 1,346,860                         | 1,574,683                          |
| 應收共同控制實體款項       |    | —                                 | 43,713                             |
| 可收回稅款            |    | 138,829                           | 114,748                            |
| 受限制現金            |    | 1,121,325                         | 1,348,580                          |
| 現金及現金等值物         |    | 5,887,888                         | 4,024,609                          |
| 流動資產總額           |    | 30,516,644                        | 28,123,458                         |
| <b>流動負債</b>      |    |                                   |                                    |
| 應付貿易賬款           | 12 | 2,390,830                         | 2,934,780                          |
| 其他應付款及應計款項       |    | 5,621,533                         | 7,684,208                          |
| 應付聯營公司款項         |    | —                                 | 1,081,720                          |
| 應付共同控制實體款項       |    | 1,907,490                         | 589,631                            |
| 付息銀行及其他借貸        | 13 | 3,765,442                         | 3,409,572                          |
| 應付稅項             |    | 3,547,961                         | 3,290,594                          |
| 流動負債總額           |    | 17,233,256                        | 18,990,505                         |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>13,283,388</b>                 | <b>9,132,953</b>                   |
| <b>資產總額減流動負債</b> |    | <b>28,653,474</b>                 | <b>25,595,798</b>                  |



## 簡明合併中期財務資料

|                   |    | 於                                 |                                    |
|-------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
|                   | 附註 | 二零一二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| <b>非流動負債</b>      |    |                                   |                                    |
| 付息銀行及其他借貸         | 13 | 13,187,059                        | 10,424,816                         |
| 遞延稅項負債            |    | 794,296                           | 766,964                            |
| 遞延收入              |    | 711,000                           | 711,000                            |
| 非流動負債總額           |    | 14,692,355                        | 11,902,780                         |
| <b>資產淨值</b>       |    | 13,961,119                        | 13,693,018                         |
| <b>權益</b>         |    |                                   |                                    |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    |                                   |                                    |
| 已發行股本             | 14 | 280,485                           | 280,485                            |
| 儲備                |    | 13,459,404                        | 12,573,827                         |
| 擬派末期股息            |    | —                                 | 636,493                            |
| 非控股權益             |    | 13,739,889                        | 13,490,805                         |
|                   |    | 221,230                           | 202,213                            |
| <b>權益總額</b>       |    | 13,961,119                        | 13,693,018                         |

第27至36頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

# 簡明合併中期財務資料

## 簡明合併權益變動表

|                         | 本公司擁有人應佔        |                   |                 |                 |                 |                  |                   |                 |                   |                 |                   |
|-------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|                         | 已發行股本           | 股份溢價賬             | 儲備金             | 匯兌變動儲備          | 以股權結算購股權儲備      | 資本儲備             | 保留利潤              | 擬派末期股息          | 總計                | 非控股權益           | 權益總額              |
|                         | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核)   | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核)  | 人民幣千元<br>(未經審核)   | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核)   | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核)   |
| 於二零一一年一月一日              | 280,485         | 6,615,724         | 396,752         | (64,492)        | 20,657          | (24,134)         | 4,041,027         | 318,247         | 11,584,266        | 10,006          | 11,594,272        |
| 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             | 280,485         | 6,615,724         | 494,065         | 3,760           | 26,030          | (24,134)         | 4,874,373         | —               | 12,270,303        | 13,991          | 12,284,294        |
| 於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日 | <b>280,485</b>  | <b>6,615,724*</b> | <b>581,122*</b> | <b>88,991*</b>  | <b>22,004*</b>  | <b>(57,546)*</b> | <b>5,323,532*</b> | <b>636,493</b>  | <b>13,490,805</b> | <b>202,213</b>  | <b>13,693,018</b> |
| 期內利潤                    | —               | —                 | —               | —               | —               | —                | 911,699           | —               | 911,699           | 19,017          | 930,716           |
| 期內其他全面虧損：               |                 |                   |                 |                 |                 |                  |                   |                 |                   |                 |                   |
| 換算境外業務的匯兌差額             | —               | —                 | —               | (13,284)        | —               | —                | —                 | —               | (13,284)          | —               | (13,284)          |
| 分佔換算聯營公司的匯兌差額           | —               | —                 | —               | (1,201)         | —               | —                | —                 | —               | (1,201)           | —               | (1,201)           |
| 分佔換算共同控制實體的匯兌差額         | —               | —                 | —               | (12,842)        | —               | —                | —                 | —               | (12,842)          | —               | (12,842)          |
| 期內全面收入總額                | —               | —                 | —               | (27,327)        | —               | —                | 911,699           | —               | 884,372           | 19,017          | 903,389           |
| 已宣派二零一一年末期股息            | —               | —                 | —               | —               | —               | —                | —                 | (636,493)       | (636,493)         | —               | (636,493)         |
| 購股權開支                   | —               | —                 | —               | —               | 1,205           | —                | —                 | —               | 1,205             | —               | 1,205             |
| 轉撥至儲備                   | —               | —                 | 16,121          | —               | —               | —                | (16,121)          | —               | —                 | —               | —                 |
| 於二零一二年六月三十日             | <b>280,485</b>  | <b>6,615,724*</b> | <b>597,243*</b> | <b>61,664*</b>  | <b>23,209*</b>  | <b>(57,546)*</b> | <b>6,219,110*</b> | <b>—</b>        | <b>13,739,889</b> | <b>221,230</b>  | <b>13,961,119</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13,459,404,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣12,573,827,000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              |                          |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
|                   | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 經營活動現金流入／(流出)淨額   | 447,377                  | (591,253)                |
| 投資活動現金流出淨額        | (1,022,768)              | (1,282,423)              |
| 融資活動現金流入淨額        | 2,434,989                | 1,665,236                |
| 現金及現金等值物增加／(減少)淨額 | 1,859,598                | (208,440)                |
| 期初的現金及現金等值物       | 4,024,609                | 5,275,609                |
| 匯率變動影響淨額          | 3,681                    | (13,522)                 |
| 期末的現金及現金等值物       | 5,887,888                | 5,053,647                |

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

## 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」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 提供物業管理服務

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」)批准於二零一二年八月十七日刊發。

### 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)編製之截至二零一一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

截至二零一二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二零一一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二零一二年一月一日或以後開始的年度報告期間生效的修訂本則除外。

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 — 嚴重高通脹及首次採納者刪除固定日期

香港財務報告準則第7號修訂本

香港財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露 — 金融資產轉讓

香港會計準則第12號修訂本

香港會計準則第12號修訂本所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產

採納該等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、其他收入及收益淨額以及分部資料

|                   | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
|                   | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>收入：</b>        |                          |                          |
| 物業銷售              | 4,460,173                | 4,996,092                |
| 總租金收入             | 70,834                   | 69,734                   |
| 酒店營運收入            | 37,468                   | 33,946                   |
| 物業管理費             | 53,209                   | 42,784                   |
|                   | <b>4,621,684</b>         | <b>5,142,556</b>         |
| <b>其他收入及收益淨額：</b> |                          |                          |
| 銀行利息收入            | 28,374                   | 25,750                   |
| 匯兌淨差額             | —                        | 11,145                   |
| 其他                | 7,718                    | 10,664                   |
|                   | <b>36,092</b>            | <b>47,559</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。

# 簡明合併中期財務資料

## 4. 收入、其他收入及收益淨額以及分部資料(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月的分部業績如下：

|              | 物業開發<br>(附註)<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 物業投資<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 酒店營運<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 物業管理<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|--------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>分部收入：</b> |                                 |                         |                         |                         |                       |
| 對外界顧客的銷售     | 4,460,173                       | 70,834                  | 37,468                  | 53,209                  | 4,621,684             |
| <b>分部業績</b>  | <b>1,776,591</b>                | <b>245,111</b>          | <b>(8,415)</b>          | <b>(4,418)</b>          | <b>2,008,869</b>      |
| <u>對賬：</u>   |                                 |                         |                         |                         |                       |
| 利息收入及未分配收入   |                                 |                         |                         |                         | 36,092                |
| 未分配開支        |                                 |                         |                         |                         | (252,693)             |
| 融資成本         |                                 |                         |                         |                         | (70,375)              |
| 稅前利潤         |                                 |                         |                         |                         | 1,721,893             |
| 所得稅開支        |                                 |                         |                         |                         | (791,177)             |
| 期內利潤         |                                 |                         |                         |                         | 930,716               |

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<br>(附註)<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 物業投資<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 酒店營運<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 物業管理<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>人民幣千元<br>(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               |

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              |                          |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
|           | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 銀行及其他借貸利息 | 803,871                  | 514,267                  |
| 減：資本化利息   | (733,496)                | (422,809)                |
|           | 70,375                   | 91,458                   |

## 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              |                          |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                            | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 物業銷售成本                     | 2,591,996                | 2,899,082                |
| 減：確認政府資助                   | (41,976)                 | (60,629)                 |
|                            | 2,550,020                | 2,838,453                |
| 折舊                         | 34,554                   | 17,300                   |
| 攤銷土地使用權                    | 13,539                   | 7,742                    |
| 減：於在建資產中資本化之金額             | (12,709)                 | (7,034)                  |
|                            | 830                      | 708                      |
| 出售物業、廠房及設備項目虧損             | 185                      | 11                       |
| 僱員福利開支(不含董事薪酬)：            |                          |                          |
| 工資及薪金                      | 170,975                  | 121,919                  |
| 退休金計劃供款                    | 10,924                   | 7,688                    |
| 以股權結算購股權開支                 | 411                      | 4,626                    |
|                            | 182,310                  | 134,233                  |
| 減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額 | (52,942)                 | (42,178)                 |
|                            | 129,368                  | 92,055                   |

# 簡明合併中期財務資料

## 7. 所得稅開支

|                | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
|                | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 即期 — 中國        |                          |                          |
| 企業所得稅(「企業所得稅」) | 418,769                  | 532,317                  |
| 土地增值稅(「土地增值稅」) | 436,852                  | 537,232                  |
| 遞延             | 855,621<br>(64,444)      | 1,069,549<br>(118,747)   |
| 期內總稅項開支        | 791,177                  | 950,802                  |

截至二零一二年六月三十日止六個月，分佔共同控制實體的企業所得稅貸項及土地增值稅開支分別約為人民幣7,115,000元(二零一一年：企業所得稅開支約人民幣128,000元)及約人民幣616,000元(二零一一年：土地增值稅貸項約人民幣229,000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。

截至二零一二年六月三十日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅貸項約為人民幣348,000元(二零一一年：約人民幣1,222,000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

由於本集團在截至二零一二年及二零一一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二零一二年及二零一一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. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，本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     |                 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
|                   | 二零一二年<br>(未經審核) | 二零一一年<br>(未經審核) |
| 本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元) | 911,699         | 930,659         |
| 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(人民幣分)        | 31.5            | 32.2            |

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，故截至二零一二年及二零一一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二零一二年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一一年：無)。

## 10. 物業、廠房及設備

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團添置約為人民幣399,118,000元(二零一一年：約人民幣182,135,000元)的物業、廠房及設備。

截至二零一二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189,000元(二零一一年：約人民幣22,000元)的物業、廠房及設備，產生出售虧損淨額約人民幣185,000元(二零一一年：約人民幣11,000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                                 |                                    |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
|        | 二零一二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 三個月內   | 63,167                            | 47,949                             |
| 四至六個月  | 8,159                             | 2,490                              |
| 七至十二個月 | 10,694                            | 2,540                              |
| 一年以上   | 8,748                             | 7,793                              |
|        | 90,768                            | 60,772                             |

# 簡明合併中期財務資料

## 12. 應付貿易賬款

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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                                 |                                    |
|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|                        | 二零一二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| <b>流動</b>              |                                   |                                    |
| 銀行貸款                   |                                   |                                    |
| — 有抵押                  | 1,876,105                         | 1,988,035                          |
| — 無抵押                  | —                                 | 70,000                             |
| — 以港元計值的無抵押貸款          | —                                 | 242,670                            |
| 長期銀行貸款的即期部分            |                                   |                                    |
| — 有抵押                  | 1,250,290                         | 412,480                            |
| — 以港元計值的有抵押貸款          | 431,145                           | 499,465                            |
| — 無抵押                  | 129,660                           | 159,386                            |
| — 以港元計值的無抵押貸款          | 78,242                            | 37,536                             |
|                        | <b>3,765,442</b>                  | 3,409,572                          |
| <b>非流動</b>             |                                   |                                    |
| 銀行貸款                   |                                   |                                    |
| — 有抵押                  | 6,335,738                         | 5,900,569                          |
| — 以港元計值的有抵押貸款          | 125,008                           | 200,285                            |
| — 無抵押                  | 446,250                           | 495,750                            |
| — 以港元計值的無抵押貸款          | 79,363                            | 118,384                            |
| 優先票據 — 以美元計值的有抵押貸款 (a) | 6,200,700                         | 3,709,828                          |
|                        | <b>13,187,059</b>                 | 10,424,816                         |
|                        | <b>16,952,501</b>                 | 13,834,388                         |

- (i) 本集團的若干銀行貸款乃以本集團於二零一二年六月三十日賬面總值約人民幣12,972,668,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣9,414,729,000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) 於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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) 於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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，於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日所有借貸均以人民幣計值。除合計金額約人民幣1,141,034,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣284,767,000元)的貸款結餘以固定利率計息外，於二零一二年六月三十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。本公司有權於到期日二零一七年八月十七日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息12.5%計息，於二零一一年二月十八日開始每年的二月十八日及八月十八日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一零年八月十二日及二零一零年八月十九日的相關公告。

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

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

### 14. 股本

|                    | 每股面值<br>0.10港元之<br>普通股數目<br>千股 | 普通股面值<br>千港元 | 普通股等價面值<br>人民幣千元 |
|--------------------|--------------------------------|--------------|------------------|
| <b>法定</b>          |                                |              |                  |
| 於二零一二年六月三十日(未經審核)  | 8,000,000                      | 800,000      | 786,113          |
| 於二零一一年十二月三十一日(經審核) | 8,000,000                      | 800,000      | 786,113          |
| <b>已發行及悉數繳足</b>    |                                |              |                  |
| 於二零一二年六月三十日(未經審核)  | 2,893,150                      | 289,315      | 280,485          |
| 於二零一一年十二月三十一日(經審核) | 2,893,150                      | 289,315      | 280,485          |

# 簡明合併中期財務資料

## 15. 收購附屬公司

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。該收購的購買代價約人民幣66,148,000元並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<br>(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)       |
|            | 66,148          |

# 該公司於本簡明合併中期財務資料內的英文名稱指管理層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) 於二零一二年六月三十日，本集團就若干購買本集團物業之買家的按揭而提供擔保的或然負債約人民幣4,430,905,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣6,642,562,000元)。此乃就銀行授出的按揭而提供的擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日並無為該等擔保在財務報表中作出撥備。

(ii) 於二零一二年六月三十日，本集團就其共同控制實體之若干銀行貸款約人民幣2,784,974,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣2,610,915,000元)提供擔保。

(iii) 於二零一二年六月三十日，本集團就中國廣州之譽山國際的前擁有人之銀行貸款人民幣700,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)提供擔保。

## 17. 承擔

|                 | 於                                 |                                    |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|                 | 二零一二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 已訂約但未撥備：        |                                   |                                    |
| 物業、廠房及設備 — 在建資產 | 562,837                           | 869,658                            |
| 本集團開發作銷售用途的物業   | 3,922,927                         | 2,988,798                          |
| 在建投資物業          | 49,264                            | —                                  |
|                 | <b>4,535,028</b>                  | <b>3,858,456</b>                   |
| 已授權但未訂約：        |                                   |                                    |
| 應向共同控制實體注資      | —                                 | 33,516                             |

## 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              |                          |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
|               | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 短期僱員福利        | 13,800                   | 14,720                   |
| 退休福利          | 305                      | 286                      |
| 以股權結算購股權開支    | 794                      | 2,032                    |
| 已付主要管理人員的薪酬總額 | <b>14,899</b>            | <b>17,038</b>            |

### (ii) 與關連方的往來結餘：

|                    | 於                                 |                                    |
|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|                    | 二零一二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(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            | 572,782                           | 569,657                            |
| 向共同控制實體墊款          | 1,834,844                         | 1,675,218                          |
| 計入流動資產／負債：         |                                   |                                    |
| 應收共同控制實體款項         | —                                 | 43,713                             |
| 應付聯營公司款項           | —                                 | 1,081,720                          |
| 應付共同控制實體款項         | 1,907,490                         | 589,631                            |

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：

本集團就授予其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(ii)。