

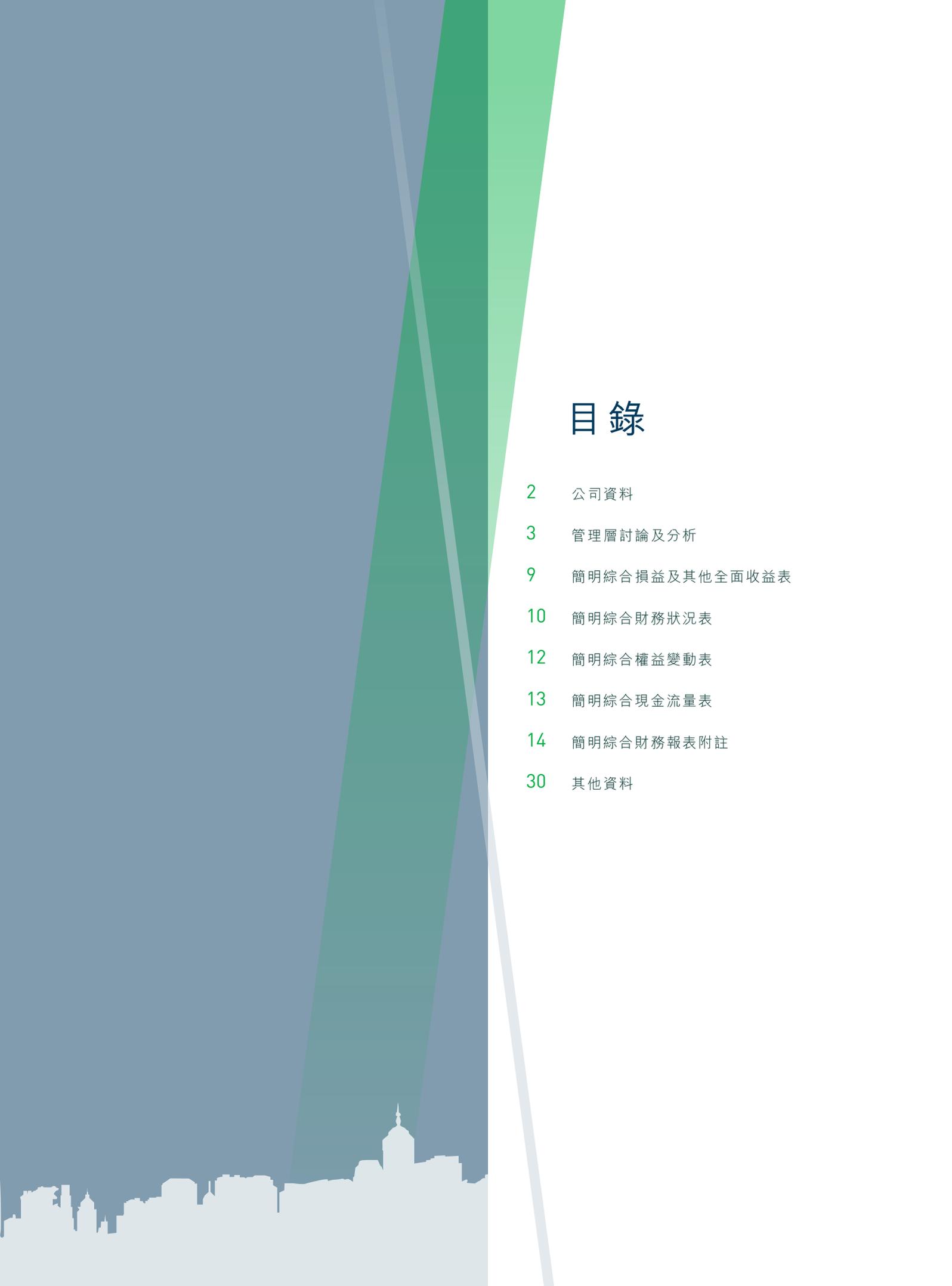


天譽置業（控股）有限公司  
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 00059)

# 中期報告 2013





# 目錄

- 2 公司資料
- 3 管理層討論及分析
- 9 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 10 簡明綜合財務狀況表
- 12 簡明綜合權益變動表
- 13 簡明綜合現金流量表
- 14 簡明綜合財務報表附註
- 30 其他資料

# 公司資料

## 董事

### 執行董事：

余斌(主席及行政總裁)  
肖恩  
黃樂

### 獨立非執行董事：

蔡樹鈞  
鄭永強  
鍾麗芳

## 公司秘書

張蓮順

## 審核委員會

蔡樹鈞(主席)  
鄭永強  
鍾麗芳

## 薪酬委員會

鍾麗芳(主席)  
蔡樹鈞  
鄭永強  
余斌

## 提名委員會

余斌(主席)  
蔡樹鈞  
鄭永強  
鍾麗芳

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，  
股份代號：00059

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 公司網站

<http://www.sfr59.com>

## 中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市  
天河區林和中路8號  
海航大廈32樓至33樓  
電話：(86-20) 2208 2888  
傳真：(86-20) 2208 2777

## 香港主要營業地點

香港夏慤道18號  
海富中心第1座2502B室  
電話：(852) 2111 2259  
傳真：(852) 2890 4459

## 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street,  
Hamilton, HM 11, Bermuda.

## 股份過戶登記總處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited  
6 Front Street,  
Hamilton, HM 11, Bermuda.

## 股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
東亞銀行有限公司

## 法律顧問

### 香港法例：

盛德律師事務所

### 百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

### 中國法例：

廣東國鼎律師事務所

# 管理層討論及分析

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

由於在二零一二年年底竣工的貴陽項目二期物業順利交付，令本集團於本期間的營業額大幅增加。於期內入賬的總銷售收益為人民幣676,000,000元，物業銷售收益錄得208倍的增長。非主要業務主要為租賃廣州天譽花園二期及香港灣仔安盛中心，貢獻人民幣12,200,000元的收益，較去年同期增加13.1%。租金收入的增長來自租賃近期收購的安盛中心十四樓。除了該兩項投資物業外，於貴陽項目發展的商舖單位及停車位亦已租出以獲得租金收入。

期內物業銷售的毛利率為18.4%，受到貴陽的物業市場價格競爭激烈影響，毛利率仍處於較合理水平。期內的利潤率與二零一二年全年的17.6%及去年同期的5.7%低水平相比有所改善，而去年數字因就面積的差異向貴陽項目一期的置業買家作出賠償而出現補差，並已相應調整收益。由於毛利率較低的物業銷售收益於期內所佔比例與租賃活動比較相對較高，因此期內整體毛利率為19.5%（二零一二年：62.3%）。

本集團於湖南的永州項目及貴陽項目三期(最後一期)於期內開始預售，令本集團產生更多廣告、宣傳及代理佣金成本，銷售及市場推廣開支大幅上升98%至人民幣10,900,000元，除此之外，整體行政及其他營運開支維持穩定。由於管理層在期內業務活動有所增加時仍採取精簡營運的策略，作為最大開支項目的員工成本總計為人民幣24,300,000元（二零一二年：人民幣24,000,000元）(其中人民幣6,800,000元資本化為發展成本)，與去年相比維持平穩。

期內，本集團賺取人民幣4,000,000元的淨匯兌收益，主要是因人民幣兌港元及美元升值所致，而本集團若干貸款以人民幣計值，然而，本集團於過往期間錄得人民幣3,800,000元的淨匯兌虧損，原因為期間人民幣與該兩種貨幣的走勢相反。

本集團於二零一二年年底以於二零一二年年中完成的供股所獲得的所得款償還若干貸款，令本集團的借貸財務費用下降。期內產生人民幣44,600,000元的財務費用，其中人民幣1,700,000元已於損益中列支，其餘的被資本化列作在建項目發展成本。本集團擁有55%權益的貴陽項目的物業銷售已取得顯著成果，令本集團於期內的營運業績由去年同期虧損人民幣35,700,000元扭轉為錄得人民幣81,100,000元的溢利。期內股東應佔除稅後溢利為人民幣31,700,000元（二零一二年：除稅後虧損人民幣32,500,000元）。

### 發展中物業及土地儲備

期內，本集團於中國大陸正進行四項房地產發展項目，總建築面積約為900,000平方米，所有項目均處於施工階段。於二零一三年六月三十日，經計及本集團與市政府就此訂立框架協議並已付擔保押金之南寧項目及永州項目的該等土地收購事項，本集團就其日後的可發展項目持有面積超過650,000平方米的土地儲備。



## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧及展望(續)

#### 發展中物業及土地儲備(續)

##### 貴陽項目

本集團持有名為「天譽城」的發展項目的55%權益，該項目包括高級住宅公寓，其中約460,000平方米的總建築面積為住宅公寓、132,000平方米為商場、社區設施及停車位。建築面積約347,000平方米的第一及第二期發展物業已完工，當中建築面積為245,000平方米的住宅單位經已售出及交付予顧客。項目餘下的第三期包括五幢建築面積為245,000平方米附有公用設施及停車位的住宅大廈，現正興建並預期於二零一四年及二零一五年落成，當中總建築面積92,000平方米現正預售，截至報告日期，有99.1%已推的建築面積已簽訂合約並取得約人民幣422,900,000元的預售所得款。

##### 洲頭咀項目

該項目由一間中外合作公司持有，該企業由本公司及第三方廣州港集團有限公司共同控制。廣州港集團有限公司為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立的合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積的28%，該合營協議亦訂明，本集團須承擔整個發展項目的全部建造成本。

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該面積43,609平方米的發展項目包括七幢總建築面積約213,000平方米的住宅公寓、辦公室、服務式公寓及一個商場，及總建築面積約102,000平方米的地下停車場設施。除了一幢服務式公寓的詳細設計細則正處於申請階段外，項目各階段的建築許可證現已批出。各階段的地基工程現正施工並預期於二零一四年初完工，屆時各大樓的主體建築物將會開始施工。管理層計劃於二零一四年末開始分段預售。

##### 永州項目

根據與湖南省永州市政府於二零一一年訂立的框架協議，本集團持有70%股本權益的兩間項目公司獲授權發展永州項目，提供總地盤面積為1,000畝，當中總建築面積約1,600,000平方米將發展為住宅、商場及臨街店舖。作為獲授發展權的條件，項目公司須承建發展項目地盤的周邊若干風景點的改造工程。整個項目的發展期為六年。

永州項目第一期名為「天譽•華府」，主要為於面積為106畝的地盤上建造總建築面積212,000平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店舖，項目正處於施工的全面推進期。低層建築物及高層住宅大廈的預售已開展，截至報告日期，總建築面積42,500平方米經已售出，產生約人民幣132,000,000元的總訂約銷售額，平均售價為每平方米人民幣3,100元。本集團已取得別墅的預售許可證，而管理層將於本年度第三季開始進行預售的推銷工作。

在發展天譽•華府的同時，項目公司亦負責監督永州東山區若干風景點的改造工程。一座總面積超過20,000平方米於明朝建成的大型廟宇的重建工程已於近月展開，反映本集團於協助市政府保護區內歷史遺產方面不遺餘力。



## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧及展望(續)

#### 發展中物業及土地儲備(續)

##### 天河項目

項目的股本權益已於二零一零年年底出售予一名第三方，總代價為人民幣1,090,000,000元(未扣除有待確定應由本集團承擔的財務及其他成本)，並已收到買方合共人民幣843,100,000元的代價付款。根據交易協議，建築成本由買方承擔，而本集團作為項目經理須負責確保物業按議定的時間表及建築成本準時完工。

由於本集團須負責建築成本的超支部份，以及就物業的建築工程能準時完成作出彌償保證，因此並不符合載列於香港會計準則有關確認收益的標準，現時出售產生的收益被遞延及未獲確認，直至建築工程接近完工及大部分有關成本能被可靠地確定。

項目包括建築面積約113,000平方米的兩座雙子塔，將會發展為座落於廣州中心城市商業中心的酒店、服務式公寓及辦公室。於期終，儘管建築進度於二零一二年因買家向承包商支付的資金不足而延誤，雙子塔現已建至地上十四層。管理層認為買家須為延誤負上責任，而本集團已恰當地履行責任，因此預期不會被買家索賠。考慮到目前的建築進度及假設可持續從買家取得資金以確保準時完工，董事預期工程能於二零一五年完成，並將會錄得銷售交易及確認人民幣212,400,000元的估計收益。

##### 南寧項目

於二零一二年年底，本集團與廣西省南寧五象新區市政府訂立一份框架協議，協議內容涉及一個建築面積約為1,134,000平方米的住宅發展項目，當中包括建築面積約825,000平方米的可出售住宅及配套商業及其他設施，以及建築面積約為277,000平方米，用作安置該土地原有住戶的補償房屋及商用物業。預期土地使用權將於本年度較後時間透過土地拍賣取得，相關地塊目前正進行土地平整工程。

#### 投資物業

本集團亦持有兩項投資物業以取得定期租賃收入，詳情如下：

廣州天河區天譽花園二期一個面積為20,000平方米的商業平台，於二零一二年十二月三十一日的公開市場價值為人民幣513,000,000元。於報告期末，該物業的使用率為87%，目前由著名企業及美國領事館租用。

香港灣仔安盛中心十四樓一個總面積為14,500平方英尺的整層辦公室物業。整項物業目前由一間知名保險公司租賃。該物業於本年四月初以215,000,000港元(約人民幣173,600,000元)的代價購入。



## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧及展望(續)

#### 展望

中國大陸近月因出口表現欠佳及國內消費低迷而出現經濟放緩的跡象，令作為全球第二大經濟體的中國及多個新興市場的經濟增長前景添上陰霾。然而，大陸的物業市場表現異常理想，儘管中央政府於年初對物業市場實施嚴厲的緊縮措施，但物業售價及土地拍賣價近月仍創新高。與此同時，由於政府遏制違規帳外借貸及物業市場的投機活動，因此大陸的商業銀行面對信貸緊縮問題。面對此動盪的經濟環境，管理層致力令本集團的財務狀況維持穩健，以為其持份者創造理想的前景。本集團已取得合共人民幣1,366,000,000元的充足銀行融資(當中人民幣260,000,000元之銀行貸款現已支取)，足以應付所有在建中項目的資金需求。此外，永州項目與貴陽項目預售表現理想，為該等項目提供營運資金以支付日後的建築成本。本集團在波動的營運環境中穩步前航，致力於未來數年按預期時間表完成其發展項目。

董事會預期，政府將以房地產板塊實現軟著陸為目的而輕度調整對房地產發展商實施的控制措施，使國內整體經濟維持穩定。本集團將積極補充土地儲備以進行未來數年的發展，但仍會以審慎的態度以合理的價格購入具有吸引潛在回報的土地或項目。於廣西省南寧的項目將成為本集團落實擴充計劃的另一里程碑。

### 流動資金及財務資源

#### 資本架構及流動資金

儘管於二零一二年年底本集團增加了用作營運資金的有抵押貸款298,000,000港元(人民幣241,800,000元)，債項部份期末結餘為人民幣220,400,000元；於二零一三年四月為收購一項位於灣仔的投資物業提取按揭貸款90,000,000港元及發行承兌票據96,000,000港元(此兩債項在期末結餘分別約為人民幣71,200,000元及人民幣76,500,000元)；及於期內提取銀行貸款以為發展項目提供資金，本集團的負債水平一直保持在較低的水準。於期末，除了上述的負債外，本集團之債項還包括因就本集團的在建項目的建造成本撥資而結欠一間商業銀行合共為人民幣197,000,000元的三筆貸款：為提供一般營運資金而結欠一商業銀行的一筆貸款人民幣63,000,000元；一筆貨幣市場貸款18,600,000美元(相等於人民幣114,900,000元)(其以短期銀行存款人民幣126,000,000元作為抵押)；附屬公司的非控制性股東的墊款合共人民幣133,000,000元；及向兩項有抵押貸款的貸款人發行及提供之兩份尚未行使認股權證及回報擔保共人民幣19,100,000元。此等債項(不包括貨幣市場貸款)合共約人民幣780,200,000元，較去年年末的結餘增加人民幣262,100,000元。於期間結束日，扣除了所持可動用現金，本集團之負債為人民幣467,800,000元，負債比率(按債務淨額除以權益加債務淨額計算)為20.5%(二零一二年十二月三十一日：7.56%)。



## 管理層討論及分析(續)

### 流動資金及財務資源(續)

#### 資本架構及流動資金(續)

本期間內，所有發展項目已進入建造階段，令發展中物業的發展成本累增，同時，由於向買家交付貴陽項目二期已完成單位，因此令可供出售物業減少。於期間結束日，本集團流動資產合共為人民幣3,021,500,000元，較去年年度結束日減少人民幣272,500,000元。除發展中物業人民幣1,937,200,000元及持作出售物業人民幣178,500,000元外，流動資產還主要包括出售天河項目之應收代價人民幣116,700,000元、給予承包商之交易訂金及其他訂金及應收款項人民幣274,800,000元、銀行結餘合共人民幣301,300,000元(不包括人民幣126,000,000元用作貨幣市場貸款融資之抵押的訂金，以及自買方收取之預售所得款項人民幣87,100,000元(其只限用作支付相關項目所產生之建造成本))。

總流動負債為人民幣941,000,000元，較二零一二年十二月三十一日減少人民幣493,400,000元，主要由於在期內向買家交付貴陽項目二期已完成物業，因確認為收益而令預售所得款項減少。於本期間結束日，流動負債包括貨幣市場貸款、銀行貸款之即期部份合共人民幣124,700,000元、預售訂金人民幣382,200,000元、附屬公司的非控制性股東的墊款人民幣133,000,000元以及其他項目(包括貿易應付款項、應計費用、金融衍生工具負債及應付所得稅)合共人民幣301,200,000元。

流動比率進一步改善，於本年度結束日為3.2倍(二零一二年十二月三十一日：2.3倍)。

#### 借貸及資產抵押

洲頭咀項目、永州項目及貴陽項目之土地及在建工程、天譽花園二期若干物業單元以及安盛中心辦公室物業已按揭予兩間商業銀行，以取得授予從事發展項目及持有投資物業的附屬公司之銀行融資。於二零一三年六月三十日，總額為人民幣446,100,000元的銀行貸款及人民幣220,400,000元為結欠一金融機構的抵押貸款尚未償還。除此等貸款外，約人民幣87,100,000元之銀行存款(來自物業買方收取之預售所得款項)用途限於支付在建中物業之建造成本。有關18,600,000美元之貨幣市場貸款，為取得中國大陸當地一間銀行向一間以香港為基地之銀行發出信用證，本集團已存入人民幣126,000,000元之銀行存款作為抵押。



## 管理層討論及分析(續)

### 外幣管理

本集團主要從事物業發展業務，全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。同時，本集團若干融資、投資控股業務及行政活動乃以港元及美元計值。

本期間內，人民幣兌換港元及美元均有溫和波動；於本期間內償還部份海外債項時，本集團就有關交易確認為外幣匯兌溢利，而在綜合以港元記賬的數間在香港營運的附屬公司於二零一三年六月三十日之資產及負債時，錄得的匯兌溢利人民幣100,000元，則撥入外匯儲備，構成本公司權益之一部分。董事認為人民幣相對美元及港元將長期呈逐步向上的趨勢，預期本集團未來並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑑於現時以該兩種貨幣記賬的債務及活動水平偏低，此波動將不會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。因此，本集團並無對沖外幣風險。然而，管理層將會不時監察貨幣風險，考慮人民幣相對港元及美元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對本集團業績及財務狀況構成不利影響。

### 或然負債

於二零一三年六月三十日，若干銀行為本集團的若干物業買方的按揭貸款融資，而本集團就此提供為數人民幣641,700,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣385,900,000元)之擔保。根據擔保條款，倘若該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權接收有關物業之管有權。相關擔保將於向買方交付物業及有關房地產權證發出予物業買方時終止。

### 僱員

為配合本集團之發展步伐，本集團不時招聘合適之優秀員工。於二零一三年六月三十日，本集團僱用235名僱員(不包括本公司執行董事)，於若干物業發展地盤辦事處及在香港及廣州的後勤辦公室擔任不同職務，以提供支援服務及中央管理。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵員工，本集團視乎達到表現指標之情況而發放獎金。薪酬組合與辦事處所在地之人力市場薪酬水平一致。



天譽置業(控股)有限公司\*(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一二年同期之比較數字。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
<b>收益</b>	2	<b>688,162</b>	13,995
銷售及提供服務成本		<b>(553,897)</b>	(5,272)
毛利		<b>134,265</b>	8,723
其他收入及收益·淨額		<b>4,390</b>	1,022
銷售及市場推廣開支		<b>(10,920)</b>	(5,129)
行政及其他開支		<b>(28,066)</b>	(38,532)
金融衍生工具負債之公平價值變動		<b>(286)</b>	2,505
財務費用	3	<b>(1,673)</b>	(14,859)
財務收入	3	<b>5,943</b>	10,079
<b>除所得稅前溢利(虧損)</b>	4	<b>103,653</b>	(36,191)
所得稅(開支)抵免	5	<b>(22,508)</b>	520
<b>期間溢利(虧損)</b>		<b>81,145</b>	(35,671)
<b>其他全面收益：</b>			
綜合海外業務所產生匯兌差額		<b>128</b>	(7)
<b>期間全面收益總額</b>		<b>81,273</b>	(35,678)
<b>應佔期間溢利(虧損)：</b>			
— 本公司擁有人		<b>31,672</b>	(32,464)
— 非控制性權益		<b>49,473</b>	(3,207)
		<b>81,145</b>	(35,671)
<b>應佔期間全面收益總額：</b>			
— 本公司擁有人		<b>31,800</b>	(32,471)
— 非控制性權益		<b>49,473</b>	(3,207)
		<b>81,273</b>	(35,678)
<b>每股盈利(虧損)</b>	6		
— 基本		<b>人民幣0.0143元</b>	(人民幣0.021元)
— 攤薄		<b>人民幣0.0143元</b>	(人民幣0.021元)

\* 僅供識別

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	8	6,610	6,720
投資物業	8	691,690	513,000
在建中之天河項目物業		765,064	765,064
商譽		13,554	13,554
收購投資物業所支付的訂金		—	17,432
應收代價款—非流動部份	9	98,250	94,078
		<b>1,575,168</b>	1,409,848
<b>流動資產</b>			
在建中發展物業		1,937,155	1,691,320
持作出售物業		178,454	666,640
應收代價款—流動部份	9	116,685	116,685
貿易及其他應收款項	10	274,801	203,804
受限制及已抵押存款	11	213,064	252,320
現金及現金等值項目		301,348	363,203
		<b>3,021,507</b>	3,293,972
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	207,198	244,934
物業預售訂金		382,188	806,355
銀行及其他借貸—流動部份	13	124,663	138,271
金融衍生工具負債	13	19,138	19,191
附屬公司非控制性股東提供之貸款	14	133,007	163,600
應付所得稅		74,834	62,098
		<b>941,028</b>	1,434,449
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,080,479</b>	1,859,523
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,655,647</b>	3,269,371
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸—非流動部份	13	618,341	313,975
出售天河項目的代價款	15	977,431	977,431
遞延稅項負債		175,048	175,048
		<b>1,770,820</b>	1,466,454
<b>資產淨值</b>		<b>1,884,827</b>	1,802,917

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	16	21,068	21,068
儲備		1,795,802	1,763,365
本公司擁有人應佔權益		1,816,870	1,784,433
非控制性權益		67,957	18,484
權益總額		1,884,827	1,802,917



# 簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營業務</b>		
經營業務所用現金	(157,198)	(45,026)
已付所得稅	(9,772)	(15,833)
已付其他借貸成本	(15,435)	(4,373)
已付利息	(18,288)	(22,425)
<b>經營業務所用現金淨額</b>	<b>(200,693)</b>	(87,657)
<b>投資活動</b>		
收購投資物業	(163,818)	—
購入物業、廠房及設備	(795)	(1,238)
受限制及已抵押存款減少	39,256	166,721
其他投資活動	5,850	6,802
<b>投資活動(所用)產生現金淨額</b>	<b>(119,507)</b>	172,285
<b>融資活動</b>		
發行普通股所得款項	—	301,375
股份發行費用	—	(4,377)
新增銀行及其他借貸	306,694	15,106
償還銀行及其他借貸	(18,311)	(352,411)
償還附屬公司非控制性股東貸款	(30,593)	(4,341)
附屬公司非控制性股東償還墊付貸款	—	5,100
<b>融資活動產生(所用)現金淨額</b>	<b>257,790</b>	(39,548)
<b>現金及現金等值項目(減少)增加淨額</b>	<b>(62,410)</b>	45,080
匯率變動之影響	555	(11)
期初之現金及現金等值項目	363,203	200,211
<b>期末之現金及現金等值項目</b>		
一 現金及銀行結餘	301,348	245,280

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「**中期財務報表**」)乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「**中期財務報告**」編製而成。

中期財務報表應與截至二零一二年十二月三十一日止年度之本集團全年財務報表一併閱覽。

中期財務報表所採用之會計政策與編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之本集團全年財務報表所採用者一致。

## 2. 收益及分類報告

按照符合內部報告資料用於資源配置及表現評估之方式，本集團現時分為兩個營運部門，即「物業發展」及「物業投資」。由於本集團管理層認為接近全部綜合收益均歸屬於中華人民共和國(「**中國**」)市場，而綜合非流動/流動資產亦大部份位於中國境內，故此並無呈列地區分類資料。本集團之分類呈報如下：

物業發展	—	物業發展及物業銷售
物業投資	—	物業租賃

本集團之高級執行管理人員監管歸屬於每項分類呈報之業績，所採用之基準為收益及支出均在參考有關分類所產生之收益及有關分類之直接支出後，然後分配予有關之呈報分類。除以分類業績評估分類表現外，管理層亦提供有關折舊、在建中發展物業的增加及資本開支的其他分類資料。

分類資產/負債包括有關分類之所有應佔資產/負債，惟不計入現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸、金融衍生工具負債及稅項。投資物業包括在分類資產，惟相關的投資物業公平價值變動不包括在分類業績內，乃由於本集團高級行政管理層認為，其並非由經營活動所產生。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 2. 收益及分類報告(續)

於中期財務報表內提供予本集團高級執行管理人員用於資源配置及分類表現評估之有關本集團呈報分類之資料載列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核)</b>			
<b>外來及綜合收益</b>			
銷售物業	675,995	—	675,995
租金收入	1,674	10,493	12,167
<b>呈報分類收益</b>	<b>677,669</b>	<b>10,493</b>	<b>688,162</b>
<b>分類業績</b>	<b>95,351</b>	<b>6,065</b>	<b>101,416</b>
對賬：			
未分配企業淨支出			(1,747)
金融衍生工具負債之公平價值變動			99,669
財務費用			(286)
財務收入			(1,673)
			5,943
<b>除所得稅前綜合溢利</b>			<b>103,653</b>
<b>其他分類資料：</b>			
折舊	(263)	(499)	(762)
在建中發展物業的增加	227,927	—	227,927
資本開支	141	—	141
<b>於二零一三年六月三十日(未經審核)</b>			
<b>資產及負債</b>			
<b>資產</b>			
呈報分類資產	3,383,535	697,301	4,080,836
對賬：			
受限制及已抵押存款			213,064
現金及現金等值項目			301,348
未分配企業資產			1,427
<b>綜合資產總額</b>			<b>4,596,675</b>
<b>負債</b>			
呈報分類負債	1,881,802	11,935	1,893,737
對賬：			
應付所得稅			74,834
遞延稅項負債			175,048
金融衍生工具負債			19,138
未分配銀行及其他借貸			546,024
未分配企業負債			3,067
<b>綜合負債總額</b>			<b>2,711,848</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 2. 收益及分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核及重列)</b>			
<b>外來及綜合收益</b>			
銷售物業	3,233	—	3,233
租金收入	1,263	9,499	10,762
<b>呈報分類收益</b>	<b>4,496</b>	<b>9,499</b>	<b>13,995</b>
<b>分類業績</b>			
對賬：			
未分配企業淨支出			(15,479)
			(33,916)
金融衍生工具負債之公平價值變動			2,505
財務費用			(14,859)
財務收入			10,079
<b>除所得稅前綜合虧損</b>			<b>(36,191)</b>
<b>其他分類資料：</b>			
折舊	(212)	(503)	(715)
收回壞賬	—	36	36
在建中發展物業的增加	118,673	—	118,673
資本開支	678	—	678
<b>於二零一二年十二月三十一日(經審核)</b>			
<b>資產及負債</b>			
<b>資產</b>			
呈報分類資產	3,550,512	535,860	4,086,372
對賬：			
受限制及已抵押存款			252,320
現金及現金等值項目			363,203
未分配企業資產			1,925
<b>綜合資產總額</b>			<b>4,703,820</b>
<b>負債</b>			
呈報分類負債	2,216,580	9,856	2,226,436
對賬：			
應付所得稅			62,098
遞延稅項負債			175,048
金融衍生工具負債			19,191
未分配銀行及其他借貸			411,746
未分配企業負債			6,384
<b>綜合負債總額</b>			<b>2,900,903</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 2. 收益及分類報告(續)

#### 主要客戶資料

截至二零一三年六月三十日止六個月內，概無本集團的客戶貢獻本集團收益超過10%。

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團物業投資分類其中一位客戶貢獻收益約人民幣3,739,000元，佔本集團收益超過10%。

### 3. 財務費用及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
<b>財務費用：</b>		
銀行及其他借貸利息		
— 於五年內全數償還	26,650	38,233
— 於五年後全數償還	2,483	2,239
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	—	4,455
	<b>29,133</b>	44,927
減：已資本化為在建中發展物業之金額		
銀行及其他借貸利息	(28,020)	(29,294)
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	—	(4,455)
	<b>(28,020)</b>	(33,749)
	<b>1,113</b>	11,178
其他借貸成本	15,435	3,681
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(14,875)	—
	<b>560</b>	3,681
於損益扣除之財務費用	<b>1,673</b>	14,859
<b>財務收入：</b>		
銀行利息收入	3,665	7,433
其他利息收入	2,278	2,646
計入損益的財務收入	<b>5,943</b>	10,079

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 4. 除所得稅前溢利(虧損)

期內除所得稅前溢利(虧損)已扣除(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	513,184	2,860
員工成本(包括董事酬金)包括：		
— 基本薪金及其他福利	22,583	20,965
— 權益結算以股份為基礎之酬金開支	637	1,822
— 界定供款退休金計劃供款	1,043	1,186
員工成本(包括董事酬金)總額	24,263	23,973
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(6,752)	(4,867)
於損益扣除之員工成本	17,511	19,106
核數師酬金—本期間	420	418
物業、廠房及設備之折舊	883	774
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(11)	(22)
於損益扣除之折舊	872	752
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	13	(69)
匯兌(收益)虧損，淨額	(3,966)	3,750
收回壞賬	—	(36)

## 5. 所得稅(開支)抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅		
— 往年多計提	—	552
中國企業稅		
— 本期間	(15,818)	—
— 往年多計提	121	—
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本期間	(6,811)	(32)
所得稅(開支)抵免總額	(22,508)	520

由於本集團截至二零一三年六月三十日止六個月於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此並無對香港利得稅作出撥備(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。於截至二零一三年六月三十日止六個月內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(截至二零一二年六月三十日止六個月：16.5%)計算。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 5. 所得稅(開支)抵免(續)

於中國其他地區產生的企業所得稅按25%(截至二零一二年六月三十日止六個月:25%)的估計應課稅溢利計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用,土地增值稅已按增值之累進稅30%至60%作出撥備,加上若干寬免扣減,包括土地成本、借貸成本及相關物業發展開支。

### 6. 本公司普通股權持有人應佔每股溢利(虧損)

每股基本及攤薄溢利(虧損)乃按本公司普通股權持有人應佔虧損及下列數據計算:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄溢利(虧損)之溢利(虧損)	31,672	(32,464)
	股份數目	
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄溢利(虧損)之普通股加權平均數	2,216,531	1,560,473

於截至二零一二年六月三十日止期間的已發行普通股加權平均數已經調整,以反映於二零一二年六月供股的影響。

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月,基於本公司購股權及認購股權證之任何影響均屬反攤薄性質,故每股基本溢利(虧損)與每股攤薄溢利(虧損)相同。

### 7. 股息

本公司董事(「董事」)並不建議派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月:無)。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 8. 物業、廠房及設備和投資物業

物業、廠房及設備和投資物業之變動如下：

	物業、 廠房及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日(經審核)及二零一三年一月一日之賬面淨額	6,720	513,000
添置	795	181,181
出售	(13)	—
折舊	(883)	—
匯兌差額	(9)	(2,491)
於二零一三年六月三十日之賬面淨額(未經審核)	6,610	691,690

### 9. 應收代價款

	總代價	(已收)/ 已付	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
寰城股本權益加淨資產的總出售代價 (扣除本集團所承擔的搬遷消防局成本)	1,128,273	(858,659)	269,614	269,614
減：本集團所承擔的估計發展成本及 財務費用	(55,000)	15,529	(39,471)	(41,365)
應收款項淨額	1,073,273	(843,130)	230,143	228,249
減：確認於逾期應收代價款之減值虧損	(12,929)	—	(12,929)	(12,929)
減：最後一期付款未來價值攤銷	(2,279)	—	(2,279)	(4,557)
攤餘成本	1,058,065	(843,130)	214,935	210,763
包括於流動資產一年內到期的款項	(116,685)	—	(116,685)	(116,685)
一年後到期的款項	941,380	(843,130)	98,250	94,078

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 9. 應收代價款(續)

應收款項乃有關就出售廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)應收買家海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。經計及本集團根據與海航酒店訂立的協議而將承擔的估計成本後，並扣除本集團將承擔的估計發展成本及財務費用合共人民幣39,472,000元，應收海航酒店的估計總額約為人民幣230,143,000元。於本期間內，本集團已支付發展成本約人民幣1,894,000元。於應收款項淨額中，約人民幣130,138,000元已於二零一一年四月到期，惟於二零一三年六月三十日仍未支付。有關款項因本集團承擔寰城的未付搬遷成本而減少人民幣524,000元。最後一期估計現值約人民幣98,250,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣94,078,000元)的付款應於該等物業竣工時收取，其預期將於報告期末後超過十二個月發生。

管理層與海航酒店已就支付未償還款項進行協商，並分別於二零一一年七月及二零一二年十一月訂立兩份補充協議(分別為「第一份及第二份補充協議」)。根據第一份補充協議，海航酒店已同意將海航酒店間接擁有的海航大廈32樓及33樓總建築面積約3,614平方米的物業權益(「該物業」)轉讓予本集團，代價約為人民幣130,138,000元，作為悉數及最終支付應收款項的到期部分。該物業一直租予本集團作為其廣州總辦事處。根據第一份補充協議項下所協定者，使用該物業的租金費用亦已獲豁免。由於本集團管理層估計透過轉讓該物業不足以支付代價，故已於截至二零一一年十二月三十一日止年度的賬目內計提減值虧損撥備人民幣12,929,000元，有關金額乃按將轉讓的該物業的公開市價計算。

根據第二份補充協議，訂約各方同意於二零一三年四月三十日或之前轉讓總建築面積約4,126平方米，即該物業之兩個樓層全層，而本集團應按總代價約人民幣148,530,000元以現金約人民幣18,392,000元支付及全數結清海航酒店所結欠債務之到期部分。

於協定的截止日期二零一三年四月三十日或直至本報告日期，該物業尚未進行轉讓。因此，根據第二份補充協議，海航酒店須向本集團支付逾期代價之違約利息，由二零一三年五月一日至二零一三年十二月三十一日止按日息0.0577%計算，其後直至轉讓完成止則按日息0.1%計算。有關違約利息將構成交換該物業之部分代價。本集團管理層已就轉讓該物業與海航酒店進行積極協商，並相信海航酒店將於本財政年度內完成履行其於第二份補充協議項下有關轉讓擁有權的責任。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 10. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	664	246
一至三個月	222	104
三個月以上但少於十二個月	815	916
一年以上	472	137
貿易應收款項，扣除減值	2,173	1,403
發展項目的可退回誠意金	10,000	10,000
就保證建造永州項目一家酒店所支付的擔保押金	10,000	—
發展項目的投標保證金	6,000	6,000
預付建造成本	213,086	124,589
就預售物業支付的營業稅及附加費	21,543	45,689
應收銀行存款利息	350	2,534
訂金、預付款項及其他應收款項	11,649	13,589
	<b>274,801</b>	203,804

本集團之政策為容許其貿易客戶享有8至30日之平均信貸期。本集團已實施之正式信貸政策將透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管本集團之信貸風險。本集團會對所有要求超過若干信貸金額的客戶進行信貸評估。

## 11. 受限制及已抵押存款

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
作為以下各項的抵押：			
— 銀行發出信用證，擔保償還貨幣市場貸款	(a)	126,000	126,000
— 支付發展項目的建造成本	(b)	62,064	41,320
— 臨時建築融資	(c)	25,000	85,000
		<b>213,064</b>	252,320

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 11. 受限制及已抵押存款(續)

附註：

- (a) 於二零一三年六月三十日，為取得中國當地一間銀行向一間以香港為基地之銀行發出一項背對背信用證，擔保償還後者向本集團授予的合共18,600,000美元(約人民幣114,924,000元)(二零一二年十二月三十一日：18,600,000美元(約人民幣116,910,000元))貨幣市場貸款融資(誠如附註13(b)內所披露)，總額人民幣126,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣126,000,000元)之銀行存款已經存入中國當地銀行。
- (b) 結餘為預售物業而收取買方的訂金。該等訂金僅可獲解除以支付項目之建造成本。
- (c) 為提供貴陽項目第三期建造工程所需資金的有關計劃銀行融資人民幣150,000,000元，而作一筆以人民幣25,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣85,000,000元)銀行存款為臨時性質押品。現已向銀行提供足夠抵押物業，故存款已於二零一三年七月解除。

### 12. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	—	7,574
一至三個月	—	1,069
三個月以上但少於十二個月	273	462
十二個月以上	1,041	3,108
貿易應付款項合計	1,314	12,213
應付建築成本	119,387	162,936
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	29,668	23,609
銀行及其他借貸的應付利息	1,385	675
其他應計費用及其他應付款項	55,444	45,501
	207,198	244,934

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 13. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>銀行及其他借貸</b>			
計息·有抵押			
— 銀行借貸			
(i) 有期貸款及建築貸款	(a)	331,216	107,000
(ii) 貨幣市場貸款	(b)	114,924	116,910
— 其他借貸			
有抵押貸款	(c)	220,400	213,975
計息·無抵押			
— 其他借貸	(d)	76,464	14,361
		<b>743,004</b>	452,246
包括於流動負債一年內到期償還款項		<b>(124,663)</b>	(138,271)
一年後到期償還款項		<b>618,341</b>	313,975
<b>金融衍生工具負債</b>			
— 29,800,000港元之認股權證	(c)	1,893	6,130
— 29,800,000港元之認股權證擔保回報	(c)	17,039	11,856
— 10,000,000港元之認股權證	(e)	206	1,205
		<b>19,138</b>	19,191

附註：

- (a) 於二零一三年六月三十日，銀行貸款以臨時銀行存款及以下各項的擁有權按揭作抵押：(i)發展中物業；(ii)持作銷售物業；及(iii)投資物業，其總賬面值約為人民幣2,095,652,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,474,257,000元)。於二零一三年六月三十日，銀行貸款的浮動年利率介乎2.75%至7.38%(二零一二年十二月三十一日：年利率介乎6.12%至7.38%)。在總額人民幣331,216,000元當中，人民幣51,980,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣30,500,000元)的貸款亦以余斌先生及其配偶提供的個人擔保作抵押。總額為人民幣196,980,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣40,500,000元)的銀行貸款，於二零一五年及二零一六年到期償還。人民幣63,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣66,500,000元)的貸款於二零一九年前按季分期償還，而另一筆人民幣71,236,000元(二零一二年十二月三十一日：零)的貸款於二零三二年前按月分期償還。
- (b) 人民幣126,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣126,000,000元)的款項已經存入中國一家銀行，以作為香港一家銀行所提供合共18,600,000美元(約人民幣114,924,000元)(二零一二年十二月三十一日：18,600,000美元(約人民幣116,910,000元))的貨幣市場貸款的擔保。除質押存款外，本公司提供公司擔保18,600,000美元(約人民幣114,924,000元)(二零一二年十二月三十一日：18,600,000美元(約人民幣116,910,000元))，作為償還貨幣市場貸款之擔保。貨幣市場貸款按浮動利率計算利息，年利率為三個月美元倫敦銀行同業拆息0.27%加息差利率2.30%(二零一二年十二月三十一日：年利率為六個月美元倫敦銀行同業拆息0.53%加息差利率2.80%)，於二零一三年十月到期償還。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 13. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債(續)

附註：(續)

- (c) 一項本金額為298,000,000港元(人民幣241,827,000元)之有抵押貸款(「有抵押貸款」)將於二零一四年到期，其於二零一二年十一月二十二日獲提取及發行具擔保回報的認股權證，其賦予貸款人有權可按每股本公司股份0.7217港元(可予調整)的初步認購價認購合共最多達本金額29,800,000港元(約人民幣24,162,000元)之本公司股份，該權利可於二零一二年十一月二十二日至二零一四年十一月二十一日的認購期內任何時間全部或部分行使。有抵押貸款以實際利率法應用實際年利率18.9%而攤銷。認股權證並無在聯交所上市，並作為以公平價值計量且其變動計入損益的金融衍生工具負債入賬。

有抵押貸款每季於期末付息一次，於第一週年的實際利率為每年7%，而第二週年為每年13%，並須於二零一四年十一月二十一日償還。

倘若貸款人於行使期末仍未全數行使認股權證，認股權證的未行使部分將會於行使期屆滿時自動註銷。因此本公司須向認股權證持有人支付相等於認股權證本金額29,800,000港元減認股權證持有人行使認股權證所變現總收益(如有)的淨額，有關總收益的最高金額為29,800,000港元。擔保回報作為以公平價值計量且其變動計入損益的金融衍生工具負債入賬。

本公司全資附屬公司Fortunate Start Investments Limited已經以第一固定押記之方式，並以貸款人為受益人，向其抵押其所擁有於廣州洲頭咀發展有限公司之一切權利、所有權及權益，以作為有抵押貸款之擔保。

有抵押貸款的變動如下：

	面值 千港元	負債部分 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日(經審核)及二零一三年一月一日	298,000	213,975
應計利息開支	—	18,593
已付利息	—	(8,331)
匯兌差額	—	(3,837)
於二零一三年六月三十日(未經審核)		
—一年後到期償還款項	298,000	220,400

- (d) 於二零一三年六月三十日，結餘即就於二零一三年四月所收購之投資物業(位於香港灣仔安盛中心14樓全層及兩個停車位空間)向賣方發行之承諾票據，本金額為96,000,000港元(約人民幣76,464,000元)(「票據」)。票據按3.5%之固定年利率計息並須於二零一四年十月二日償還。根據本公司及票據持有人於二零一三年七月二十九日訂立之補充契據(「補充契據」)，本公司同意由補充契據日期起計三個月內按折讓贖回票據。第一期及第二期的款項合共為26,880,000港元(約人民幣21,410,000元)分別於二零一三年七月三十日及二零一三年八月十二日支付，而最後一期款項49,920,000港元(約人民幣39,761,000元)則將於二零一三年十月二十九日或之前支付。

於二零一二年十二月三十一日，該項結餘乃由一名第三方墊付之未抵押貸款。借貸乃按固定年利率20%計息，並於二零一三年二月全數償還。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 13. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債(續)

附註：(續)

- (e) 該等認股權證乃於二零一一年九月二十日就本金額為200,000,000港元(人民幣165,740,000元)之債券向一名債券持有人發行，並於二零一二年六月提早全數償還。

認股權證賦予債券認購人有權可按就本公司於二零一二年之供股而經調整的認購價每股0.6527港元認購合共最多達本金額10,000,000港元(人民幣8,108,000元)之本公司股份，該權利可於二零一二年九月二十日至二零一三年九月十九日的認購期內任何時間全部或部份行使。認股權證並無在聯交所上市，並作為以公平價值計量且其變動計入損益的金融衍生工具負債入賬。

### 14. 來自一家附屬公司少數股東之貸款

該等結餘為無抵押、不計息且並無固定之還款期限，但預期須於一年內償還。

### 15. 遞延收入

於二零一零年七月，本公司、友邦有限公司與第三方海航酒店訂立框架協議(「**框架協議**」)，內容有關出售發展天河項目之項目公司寰城的全部股本權益，有關總出售代價(「**代價**」)為人民幣1,090,000,000元(未計若干調整前)。有關調整乃就向海航酒店轉移其他淨資產人民幣38,273,000元以及將由本集團承擔之未來發展成本及財務費用估計分別為人民幣20,000,000元及人民幣35,000,000元所作之調整。

於二零一三年六月三十日，出售天河項目之代價估計約為人民幣977,431,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣977,431,000元)。

董事認為，框架協議構成銷售貨物/服務之協議及香港會計準則第18號「收益」第14段所載確認收益之標準得以應用。由於在報告期末項目大部分尚未完成，董事不確定在框架協議項下若干責任能否妥為履行，特別是，現行協議項下從有關代價扣除並非因海航酒店之設計提案變動以及本集團引起之建設延遲而導致之建築成本超支之成本。期內，由於項目建設受到海航酒店延遲支付予承包商的建設費用而令工程進度比原先協議為遲。然而，管理層認為本集團正在及已按框架協議規定之條件妥為履行其責任，確信不會有任何違約事件而導致海航酒店提出索償。

儘管工程進度因海航酒店未能及時取得作項目發展之融資而延遲，董事預期，本集團概將不會面臨重大建築成本，或如有，根據框架協議項下所規定，本集團將因任何工程延誤而承擔之額外建築成本及任何額外財務費用最高達人民幣20,000,000元。

經考慮到現時的工程進展及假設買家由現時日期起按時支付款項，董事預期建造工程將於二零一五年完成。

根據上述情況，董事認為尚未完全符合香港會計準則第18號所載之收益確認標準，因此出售天河項目資產及負債須待大部分收益可予以可靠確定時方會確認。天河項目之收益及相關成本遞延直至建設大致完成而收益能可靠計量時為止。因此，淨銷售代價記錄為於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日出售天河項目之代價。於天河項目之投資成本並無終止確認，但已包括在綜合財務狀況表內的在建中之天河項目。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 16. 股本

	股份數目 千股	股本面值 千港元	股本面值等額 人民幣千元
<b>法定：</b>			
每股面值0.01港元之普通股	29,000,000	290,000	301,600
每股面值0.01港元之可換股優先股	1,000,000	10,000	9,716
<hr/>			
於二零一二年十二月三十一日(經審核)、 二零一三年一月一日及二零一三年六月三十日(未經審核)	30,000,000	300,000	311,316
<hr/>			
<b>已發行及繳足：</b>			
每股面值0.01港元之普通股			
於二零一二年十二月三十一日(經審核)、 二零一三年一月一日及二零一三年六月三十日(未經審核)	2,216,531	22,165	21,068
<hr/>			
每股面值0.01港元之可換股優先股			
於二零一二年十二月三十一日(經審核)、 二零一三年一月一日及二零一三年六月三十日(未經審核)	—	—	—
<hr/>			
	2,216,531	22,165	21,068
<hr/>			

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 17. 權益結算以股份為基礎之交易

於截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止六個月，並沒有根據於二零零五年八月四日採納之購股權計劃(「二零零五年計劃」)授出或行使任何購股權。於截至二零一二年六月三十日止六個月，13,213,097份購股權已失效及根據二零一二年六月之供股，2,723,376份購股權被調整。購股權數目於本期間內的變動及於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日的尚未行使結餘如下：

授出日期	行使期	經調整的 每股行使價	於	截至二零一三年			於
			二零一二年 十二月三十一日 及二零一三年 一月一日	六月三十日止六個月			二零一三年 六月三十日
			尚未行使的 購股權數目	授予的 購股權	行使的 購股權	失效的 購股權	尚未行使的 購股權數目
二零零六年 九月十二日	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	1.2565港元	34,302,176	—	—	—	<b>34,302,176</b>
二零零一年 八月十一日	二零一二年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	9,036,033	—	—	—	<b>9,036,033</b>
二零零一年 八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	9,036,034	—	—	—	<b>9,036,034</b>
二零零一年 八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	9,036,036	—	—	—	<b>9,036,036</b>
			27,108,103	—	—	—	<b>27,108,103</b>
			61,410,279	—	—	—	<b>61,410,279</b>
類別分析：							
			7,089,810	—	—	—	<b>7,089,810</b>
			49,107,372	—	—	—	<b>49,107,372</b>
			5,213,097	—	—	—	<b>5,213,097</b>
			61,410,279	—	—	—	<b>61,410,279</b>

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，本集團就本公司所授予的購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支約人民幣637,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣1,822,000元)。

### 18. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

- (a) 於二零一三年六月三十日，余斌先生及其配偶就授予中外合營公司廣州市譽城房地產開發有限公司之銀行融資向一家銀行提供個人擔保。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 18. 關連人士交易(續)

#### (b) 主要管理人員之補償

期內，主要管理層成員之酬金(包括董事酬金)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	3,443	4,826
其他長期福利	66	109
權益結算以股份為基礎之酬金開支	439	1,802
	<b>3,948</b>	6,737

主要管理層成員為該等有權力及負責直接或間接地計劃、領導及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

### 19. 承擔

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	已簽約但未撥備的支出	
— 物業建築及發展成本	1,223,778	779,828
— 收購投資物業	—	156,890
	<b>1,223,778</b>	936,718
已授權但未簽約的支出		
— 物業建築及發展成本	1,827,842	1,865,902
— 收購土地使用權	931,648	931,648
	<b>2,759,490</b>	2,797,550

### 20. 或然負債

於二零一三年六月三十日，若干銀行為本集團的若干物業買方的按揭貸款融資，而本集團就此提供為數約人民幣641,737,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣385,933,000元)之擔保。根據擔保條款，倘若該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而於此情況下，則本集團有權接收有關物業之管有權。相關擔保將於有關房地產權證發出予買方時終止。

### 21. 比較數字

為與本期間的列報保持一致，部分比較數字已作出調整或重新分類。

## 其他資料

### 中期股息

董事會並不建議派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一三年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司股份(「股份」)、本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)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」)之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／ 相聯法團	身份	股份或相關 股份數量	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團 之權益及／ 或實益擁有人	1,587,168,407 (好倉) 42,764,000 (淡倉) (附註1)	71.61% 1.93%
肖恩先生	本公司	實益擁有人	6,238,000 (好倉)	0.28%

附註：

- 該等股份包括(i)141,504,000股現有股份；及(ii)由Grand Cosmos Holdings Limited(「Grand Cosmos」)直接持有1,445,664,407股現有股份。Grand Cosmos全部已發行股本由Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。1,445,664,407股股份已藉日期為二零一二年六月十九日之股份押記而押記予建銀國際證券有限公司(「建銀證券」)。此外，Grand Cosmos已向建銀證券發行認股權證以向Grand Cosmos購買合共25,000,000港元之股份，按0.5846港元之購買價購買42,764,000股股份。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一三年六月三十日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。



## 其他資料(續)

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益(續)

## (b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零一三年六月三十日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據本公司於二零零五年八月四日採納之購股權計劃(「二零零五年計劃」)所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	已調整 行使價 港元 (附註1)	行使期	相關股份 數量 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
肖恩先生	0.6714	二零一二年八月十一日至 二零一一年八月十日	5,213,097	0.24%
蔡澍鈞先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鄭永強先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鍾麗芳女士	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%

附註：

- 按於二零一二年五月三十一日每持有兩股已發行股份可獲發一股供股股份的基準發行738,843,725股股份(「供股」)後及遵照上市規則第17.03(13)條之規定，根據尚未行使購股權將予發行之股份行使價及股數根據二零零五年計劃之條款於供股完成日期二零一二年六月二十八日予以調整。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一三年六月三十日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



## 其他資料(續)

### 主要股東

於二零一三年六月三十日，就任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士(除董事或本公司主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視作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及聯交所披露之權益或淡倉：

#### 於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關 股份數量	概約持股 百分比 (附註4)
Sharp Bright	受控制法團之權益	1,445,664,407(好倉) 42,764,000(淡倉) (附註1)	65.22% 1.93%
Grand Cosmos	實益擁有人	1,445,664,407(好倉) 42,764,000(淡倉) (附註1)	65.22% 1.93%
中央匯金投資有限責任公司(「匯金」)	受控制法團之權益	1,503,748,407(好倉) (附註2)	67.84%
中國建設銀行股份有限公司 (「中國建設銀行」)	受控制法團之權益	1,503,748,407(好倉) (附註2)	67.84%
建行國際集團控股有限公司 (「建行控股」)	受控制法團之權益	1,503,748,407(好倉) (附註2)	67.84%
建行金融控股有限公司 (「建行金融」)	受控制法團之權益	1,503,748,407(好倉) (附註2)	67.84%
建銀國際(控股)有限公司 (「建銀國際」)	受控制法團之權益	1,503,748,407(好倉) (附註2)	67.84%
建銀證券	實益擁有人及在股份中 擁有抵押權益的人	1,488,428,407(好倉) (附註2)	67.15%
Crosby Capital Limited(「Crosby」)	受控制法團之權益	124,804,000(好倉) (附註3)	5.63%
石庫門資本管理(香港)有限公司 (「石庫門資本」)	受控制法團之權益	124,804,000(好倉) (附註3)	5.63%
Shikumen Special Situations Fund (「Shikumen SSF」)	實益擁有人	124,804,000(好倉) (附註3)	5.63%



## 其他資料(續)

### 主要股東(續)

#### 於股份或相關股份之權益(續)

附註：

- Grand Cosmos直接持有1,445,664,407股現有股份，而Grand Cosmos已向建銀證券發行認股權證以向Grand Cosmos購買合共25,000,000港元之股份，按0.5846港元之購買價購買42,764,000股股份。由於Grand Cosmos之全部已發行股本由Sharp Bright持有，故根據證券及期貨條例，Sharp Bright被視為於Grand Cosmos擁有權益之股份中擁有權益。由於Sharp Bright之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據證券及期貨條例，余斌先生被視為於Sharp Bright擁有權益之股份中擁有權益。1,445,664,407股股份已藉日期為二零一二年六月十九日之股份押記而押記予建銀證券。
- 該等股份包括：(i) Grand Cosmos押記予建銀證券之1,445,664,407股股份；(ii) 將於本公司發行予Lang Xing Investments Limited (「**Lang Xing**」)之認股權證所附帶之認購權按0.6527港元之經調整認購價獲行使時予以發行的15,320,000股相關股份；及(iii) 將於Grand Cosmos發行予建銀證券之認股權證所附帶之購買權按0.5846港元之購買價獲行使時予以轉讓的42,764,000股相關股份。Lang Xing為建銀國際資產管理有限公司(「**建銀資產**」)之全資附屬公司。建銀資產及建銀證券均為建銀國際之全資附屬公司，建銀國際為建行金融之全資附屬公司，建行金融為建行控股之全資附屬公司，建行控股為中國建設銀行(股份代號：939，其股份於聯交所主板上市)之全資附屬公司。中國建設銀行由匯金擁有57.13%股權。因此根據證券及期貨條例，匯金被視為於中國建設銀行、建行控股、建行金融、建銀國際、建銀證券、建銀資產及Lang Xing擁有權益之股份中擁有權益。
- Shikumen SSF為石庫門資本全資附屬公司，石庫門資本為Crosby全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，石庫門資本及Crosby被視為於Shikumen SSF擁有權益之股份中擁有權益。
- 就本節而言，於本公司持股量之百分比乃按於二零一三年六月三十日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之登記冊內。

### 購股權計劃

本公司已採納二零零五年計劃，目的為對經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報以及讓本集團挽留優秀僱員。二零零五年計劃之合資格參與者包括董事及本集團其他僱員。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效，除非另行取消或修訂，否則將由該日起的十年內維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權按其全權酌情，邀請符合資格者參與二零零五年計劃的本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之任何僱員(包括執行及非執行董事)、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、專業顧問或客戶，以接納可認購本公司股份之購股權。二零零五年計劃的詳情已載於本公司於二零零五年七月十二日刊發的通函內。

截至二零一三年六月三十日止六個月，概無購股權於二零零五年計劃下被授出及行使。



## 其他資料(續)

### 企業管治

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於中期財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間曾無遵守上市規則附錄14所載之《企業管治守則》的守則條文，除下列偏者外：

#### 守則條文第A2.1條—主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，但二零零四年起至今由余斌先生一人擔任。

由於管理隊伍規模較小，故董事會認為，目前簡單但高效率之管理層足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務發展，並於認為有需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司內之權責得到適當平衡。

#### 守則條文第E.1.2條—主席出席股東週年大會

董事會主席余斌先生因公務而未能出席於二零一三年五月十三日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。行政副總裁肖恩先生獲選為股東週年大會主席，以確保於股東週年大會上與本公司股東進行有效溝通。

審核委員會及薪酬委員會主席亦有出席股東週年大會。

### 董事進行證券交易

本公司已採納其本身有關董事及本公司相關僱員進行證券交易之行為守則(「守則」)，條款不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則所載之規定標準，且守則會根據上市規則之規定不時更新。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於回顧期間內一直遵守守則所載之規定標準。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一三年六月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 審核委員會

審核委員會的主要職責包括審查本公司的財政匯報程序、內部監控運作及本集團業績。審核委員會已審閱中期財務報表。

承董事會命  
主席  
余斌

香港，二零一三年八月十六日

