

目錄

公司簡介	2
公司資料	4
主席報告	6
管理層討論及分析	10
權益披露	19
企業管治及其他資料	22
中期財務資料審閱報告	24
簡明綜合損益表	26
簡明綜合全面收益表	27
簡明綜合財務狀況表	28
簡明綜合權益變動表	30
簡明綜合現金流量表	31
中期財務資料附註	33

公司簡介

億達中國控股有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」成立於1988年，總部位於大連，為中國最大的商務園開發商及領先的商務園運營商，主要業務涉及商務園開發及運營、多功能綜合住宅社區開發及銷售、建築施工、裝潢、園林綠化以及物業管理服務。本集團注重具有增長潛力的一二線城市，目前業務主要分佈於大連、武漢、瀋陽、北京和成都。

自1998年開始，本集團先後牽頭開發了大連軟件園、大連生態科技創新城核心區商務園、武漢軟件新城、億達信息軟件園、大連騰飛軟件園、大連天地；並通過BOT(建設—經營—移交)形式參與了武漢光谷軟件園和天津濱海服務外包產業園的開發與運營，還為蘇州高新軟件園和武漢軟件新城一期提供運營和管理服務；2013年11月，本集團與上海國資委下屬企業簽署戰略合作協議，2014年1月，本集團與蘇州高鐵新城管委會簽署戰略合作協議，分別計劃共同開發上海臨港創新創業園及蘇州高鐵新城科技園。本集團在商務園開發及運營方面積累了豐富經驗，形成了自己獨特的商業模式，為實現商務園業務的全國佈局和發展奠定了基礎。

本公司於2014年6月27日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。此次上市，本公司成功引入中國信達(香港)資產管理有限公司、華融(香港)國際控股有限公司、中保集團信託有限公司 - 首次公開發售信託基金、Doreturn Limited、松下電器、住友不動產株式會社等6名基礎投資者而備受市場注目，再次證明了本集團的強勁發展潛力。

本集團憑藉強大的城市及產業規劃設計整合能力，主動參與地方政府的城市規劃設計，贏得政府信任；運營商務園的出色業績及管理能力，吸引了大量全球頂級企業入駐，並建立了長期穩定合作關係；自身的建築、園林、裝修、物業管理業務提供了全產業鏈服務能力，保證了本集團的服務質量、產品品質及價格競爭力，另外，經驗豐富且高度認可公司文化的管理團隊，是本集團未來發展的有力支撐。

秉承「務實創新、超越自我」的企業精神以及「事業心、責任心、專業化、職業化」的企業文化，本集團打造高品質的物業，提供卓越的運營管理和物業管理服務，贏得了客戶、政府及社會的一致認可。本集團國際知名的大連軟件園被結鈔

公司資料

董事會

執行董事

孫蔭環先生(主席)
孫蔭峰先生(副主席)
孫燕生先生(行政總裁)
姜修文先生
高煒先生
問宏宇先生

獨立非執行董事

葉毓池先生
葉偉明先生
郭少牧先生

公司秘書

羅兆和先生

授權代表

孫燕生先生
羅兆和先生

董事委員會

審核委員會

葉偉明先生(主席)
葉毓池先生
郭少牧先生

薪酬委員會

葉毓池先生(主席)
姜修文先生
郭少牧先生

提名委員會

孫蔭環先生(主席)
葉毓池先生
葉偉明先生

註冊辦事處

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

中華人民共和國(「中國」)總部

中國
遼寧省大連市
沙河口區
東北路93號
億達廣場4座

香港主要營業地點

香港
中環
干諾道中1號
友邦金融中心29樓
2903-05室

主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律

盛德律師事務所

開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

合規顧問

華富嘉洛企業融資有限公司

主要往來銀行

中國進出口銀行

中國農業銀行大連分行

中國民生銀行大連分行

股份代號

3639

本公司網站

www.yidachina.com.cn

主席報告

各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績。

業績

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月收入為人民幣3,221.2百萬元，較二零一三年同期增長98.6%

目標，標誌性客戶仍持續入住或擴續租。大連軟件園租金水平出現良性上升趨勢，新租和續租客戶的租金水平穩定上漲，引入標誌性客戶7家，包括世界500強企業客戶3家和新興行業客戶2家，持續引領園區產業升級。

面對當前市場情況，本集團上半年積極去化存量，並持續保持在大連的領導地位。我們欣慰的看到，由於本集團在各商務園區建設初期即優先布置教育、商業、康體等配套要素，輔以適當的價格調整策略，各住宅項目銷售均表現良好。如位於大連軟件園內的東方聖克拉項目，依托成熟園區和優質學區，上半年完成人民幣7億元銷售額；位於大連生態科技創新城的春田項目，同樣因優質學區、優秀環境和項目的準確定位，完成人民幣7.5億元銷售額。

受房地產銷售市場放慢的影響，上半年土地市場表現冷淡，但本集團仍在堅持自身發展戰略的前提下，謹慎選擇優質地塊以合理價格進行儲備，並積極籌劃和拓展新興區域。本集團以低於區域市場的土地價格在大連軟件園核心區位置取得一幅商辦綜合體用地，此外，從戰略佈局角度出發，本集團積極拓展上海、北京及其他符合商務園區開發運營條件的一綫和二綫城市，相信在下半年至明年將有所實質性的進展。

本公司於二零一四年六月二十七日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，開啟本公司歷史的新篇章。上市以來，本集團的融資渠道得以拓寬至境外市場，信用評級有所上升。本集團亦通過上市過程，系統梳理了各項管理制度和流程，更加有助於本集團的合規治理，為進一步加快發展奠定基礎。

商務園區開發和運營作為本集團長期戰略的一部分亦在持續推進中。圍繞客戶更新的服務需求和區域拓展的要求，本集團在上半年穩步開展商務園區開發和運營的標準化和產品提升工作。同時基於未來的業務拓展模式，本集團從園區開發和園區運營兩方面分別提煉和總結已有經驗，並通過整合資源進一步增強自身的核心競爭力，為進一步的業績增長儲備能力。

主席報告(續)

在業務發展的同時，本集團始終謹記企業公民的責任，上半年多次向社會捐助，用於教育、文化、民生等社會公益事業。此外，本集團與大連理工大學共同設立「億達教育發展基金」，用於支持該校創新建設和人才引進，在實現社會價值的同時，亦強化大連軟件園區的創新環境和人才培養。

二零一四年下半年展望

我們注意到，近期已有多個城市放鬆限購政策，為此下半年房地產市場或將有所平穩，但城市分化、結構分化將成為常態，企業間競爭相較前幾輪調整將更為激烈。但隨之而來的行業整合，將有利於本集團未來進一步的發展，且唯有通過堅持和創新，方能引領本集團在競爭中確立行業地位。支持中國商務園區及房地產發展的長期因素並未改變，以上海自貿區、長江經濟帶和京津冀一體化為代表的區域城市聚集仍在不斷形成和擴大，新一輪區域產業結構調整將引領產業和企業的重新佈局，進而帶動大規模的人口遷移。新型工業化、信息化、城鎮化、農業現代化是本屆政府堅持的新四化道路，也將因此帶動信息產業和相關科技產業快速發展，從而進一步提升對軟件園區和科技園區的持續需求。新興工業化、信息化、城鎮化的相互促進帶動將為本集團未來的業務提供充足的發展空間。

與此同時，客戶對產品和服務將更加挑剔，勢必要求商務園區運營商從關注量的開發模式向關注質的服務模式進行快速轉變。因此，堅持合理區域和城市佈局、精準並有前瞻性的產品定位以及保持領先的運營能力，是企業保持競爭力和進一步發展的基礎。

有賴於目前的業務結構和拓展佈局，本集團將以更為冷靜的心態面對投資機會，認真甄別和選擇項目，並擇機優化資產結構。同時堅定積極的開展銷售，以「量價均衡」策略促進存量產品持續銷售，以期增加持有現金，確保財務穩健。本集團還將進一步加深對商務園區商業模式的研究，繼承和創新「產城融合發展」的新模式。

致謝

本人謹代表董事會向全體股東、合作夥伴、地方政府和客戶給予本集團的大力支持，以及與本公司共同努力的董事、管理層及員工，表示深深的謝意。我們希冀以本公司上市為新的起點，繼續為本集團股東創造價值。

億達中國控股有限公司
主席
孫蔭環

中國遼寧省大連市
二零一四年八月二十日

管理層討論及分析



業務回顧

商務園

於二零一四年六月三十日，本集團牽頭六個處於不同階段商務園項目的開發與運營，包括大連軟件園、大連生態科技創新城核心區商務園、武漢軟件新城、億達信息軟件園、大連騰飛軟件園及大連天地。本集團商務園項目有機結合了辦公樓、住宅物業及各項配套設施，為入駐企業營造高效、便利的工作與生活環境。

於二零一四年六月三十日，本集團商務園項目已竣工建築面積合計約為1.7百萬平方米，在建建築面積約為2.4百萬平方米，未來發展規劃建築面積約為4.8百萬平方米。

其中，於二零一四年六月三十日，武漢軟件新城一期產業樓已經竣工，已經開始進行二期產業樓的開工準備以及意向客戶積累工作，並著手對住宅項目開展概念性規劃設計工作。

另外，於二零一四年六月三十日，本集團就上海臨港創新創業園項目對包括投資協議、市場及產品定位在內的工作繼續深入研究。

土地儲備

於二零一四年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為11.5百萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為7.8百萬平方米。

本集團於二零一四年六月三十日的土地儲備明細表

商務園 多功能綜合住宅社區項目	本集團應佔權益	佔地面積(平方米)	已竣工		發展中建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	持作未來發展規劃建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)
			可租建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可售建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)		
商務園：						
大連軟件園						
— 辦公室區：	100%	389,615	594,935	—	—	—
— 住宅區：	100%	237,313	142,082	243,391	86,753	86,753
大連軟件園小計	100%	626,928	737,017	243,391	86,753	86,753
大連生態科技創新城						
核心區商務園						
— 辦公室區：	100%	417,800	59,230	222,810	557,530	557,530
— 住宅區：	100%	826,490	93,770	830,627	105,340	105,340
大連生態科技創新城核心區商務園小計	100%	1,244,290	153,000	1,053,437	662,870	662,870
武漢軟件新城						
— 辦公室區：	50%	618,762	—	—	1,138,916	1,138,916
— 住宅區：	50%	246,847	—	—	372,077	372,077
武漢軟件新城小計	50%	865,609	—	—	1,510,993	1,510,993
億達信息軟件園						
— 辦公室區：	100%	162,291	—	151,286	118,798	118,798
— 住宅區：	59.5%–100%	675,410	200,945	520,353	172,188	172,188
億達信息軟件園小計	59.5%–100%	837,701	200,945	671,639	290,986	290,986
大連騰飛軟件園						
— 辦公室區：	50%	275,944	159,182	—	95,953	95,953
大連騰飛軟件園小計	50%	275,944	159,182	—	95,953	95,953
大連天地						
— 辦公室區：	30%	968,994	317,982	172,373	1,330,709	1,330,709
— 住宅區：	30%	579,298	143,077	228,991	804,026	804,026
大連天地小計	30%	1,548,292	461,059	401,364	2,134,735	2,134,735
商務園合計	30%–100%	5,398,764	1,711,203	2,369,831	4,782,290	4,782,290
多功能綜合住宅社區項目						
大連						
大連	25%–100%	1,247,938	239,541	944,139	1,272,443	1,272,443
瀋陽						
瀋陽	100%	132,379	23,945	42,069	—	—
成都						
成都	80%–100%	192,478	13,211	119,784	3,737	3,737
北京						
北京	35%	14,123	8,308	—	—	—
多功能綜合住宅社區項目合計：						
合計：	25%–100%	1,586,918	285,015	1,105,992	1,276,180	1,276,180
總計	25%–100%	6,985,682	1,996,218	3,475,823	6,058,470	6,058,470

附註：

(1) 包括停車位。

管理層討論及分析(續)



截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團新收購位於大連軟件園內一地塊，規劃建築面積約為86,753平方米，用於建設辦公樓、商鋪及公寓。



財務回顧

收入

本集團的收入來源包括(1)物業銷售；(2)租金收入；(3)提供商務園運營管理服務產生的收入；(4)提供施工、裝潢及園林綠化服務產生的收入；(5)提供物業管理服務產生的收入。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣3,221.2百萬元，同比增長98.6%。

下表載列所示期間的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一三年	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比
物業銷售	2,934,383	91.1	1,315,776	81.1
租金收入	143,338	4.4	141,947	8.8
商務園運營管理收入	2,331	0.1	2,330	0.1
施工、裝潢及園林綠化收入	48,066	1.5	103,948	6.4
物業管理收入	93,060	2.9	57,756	3.6
合計	3,221,178	100.0	1,621,757	100.0



管理層討論及分析(續)

(1) 物業銷售

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的物業銷售收入為人民幣2,934.4百萬元，同比增長123.0%。主要由於本期交付的物業面積增加所致。

本期已售物業的面積為249,800平方米，同期增加167.0%，主要是由於本期第五郡第五期項目、天琴山項目及東方聖克拉二期項目於本期內集中交付所致。

每平方米銷售單價為人民幣11,747元，同期減少16.5%，主要是由於第五郡第五期項目交付單價較低所致。

(2) 租金收入

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的租金收入為人民幣143.3百萬元，同比增長1.0%，反映出本期租金收入比較穩定。

(3) 商務園運營管理服務收入

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團提供商務園運營管理服務收入為人民幣2.3百萬元，與去年同期基本保持一致。

(4) 施工、裝潢及園林綠化收入

本集團施工、裝潢及園林綠化的收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣103.9百萬元下降53.8%至二零一四同期的約人民幣48.1百萬元，主要是由於本集團更專注於為我們自己開發的項目提供此類服務，向第三方提供此類服務有所減少。

(5) 物業管理服務收入

物業管理服務的收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣57.8百萬元增加61.1%至二零一四年同期的約人民幣93.1百萬元，主要是由於住宅物業的管理面積有所增加且業主於截至二零一四年六月三十日止六個月繳費較為及時，辦公物業的單位收費標準有所提升。

銷售成本

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣2,137.9百萬元，較去年同期增加135.1%，主要是由於本期銷售額增長帶來的同比增長。

毛利及毛利率

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的毛利為人民幣1,083.3百萬元，較去年同期增加52.0%；毛利率由二零一三年同期的43.9%減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的33.6%，主要是由於第五郡第五期項目屬於剛需產品單位售價較低所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益包括利息收入、股利收入、政府補貼收入及其他收入，截至二零一四年六月三十日止六個月本集團的其他收入及收益為人民幣67.7百萬元，較去年同期增加約人民幣13.3百萬元，主要是由於本期間處置白雲酒店收益所致。

銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由去年同期的人民幣58.9百萬元增加62.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣95.6百萬元，主要是由於住宅項目銷售增長導致廣告費、推廣費、樣板間費用以及營銷人員的工資與獎金同比增加所致。

行政開支

本集團行政開支由去年同期的人民幣190.4百萬元增加3.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣196.1百萬元，主要是由於本公司於二零一四年六月在香港上市，上市費用導致了行政開支的增加。

其他開支

本集團的其他開支包括捐贈支出、金融衍生工具公允值損失和其他支出，截至二零一四年六月三十日止六個月本集團的其他開支為人民幣42.2百萬元，較去年同期增加人民幣24.4百萬元，主要為認沽及認購期權的公允值變動損失增加所致。

投資物業公允值收益

本集團投資物業公允值收益由去年同期的人民幣208.6百萬元減少75.3%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣51.5百萬元，主要是由於本期沒有新開工或在建投資物業轉撥至已竣工投資物業所致。公允值收益主要來自在建項目本期實現的施工進度所致。

融資成本

本集團融資成本主要為未能資本化的借款利息，金額由去年同期的人民幣152.9百萬元下降36.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣97.1百萬元，主要是較多融資成本在本期被資本化到項目開發成本中，而去年同期由於樓盤竣工等原因導致部分利息不符合資本化條件而未資本化。

分佔合營公司利潤及虧損

截至二零一四年六月三十日止六個月本集團分佔合營公司虧損為人民幣20.1百萬元，較去年同期虧損減少約人民幣52.3百萬元，主要是大連軟件園騰飛發展有限公司虧損減少所致。

管理層討論及分析(續)

分佔聯營公司利潤及虧損

分佔聯營公司利潤及虧損主要來源於富岸集團有限公司(「富岸集團」)和佳際投資有限公司，截至二零一四年六月三十日止六個月本集團分佔聯營公司虧損為人民幣24.6百萬元，較去年同期虧損增加約人民幣23.9百萬元，主要是由於通過富岸集團持有權益的大連天地虧損所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團所得稅開支由去年同期的人民幣329.2百萬元增加7.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣352.3百萬元，主要由於去年同期利潤增長導致所得稅增加所致。

期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由去年同期人民幣482.3百萬元增加50.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣726.8百萬元。

本集團淨利潤由去年同期人民幣153.1百萬元增加144.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣374.5百萬元。

股東權益應佔淨利潤由去年同期人民幣135.3百萬元增加176.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣374.5百萬元。

股東權益應佔核心淨利潤(減除稅後投資物業公允值收益影響)由去年同期淨虧損人民幣11.9百萬元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的淨利潤人民幣335.8百萬元。



流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一四年六月三十日擁有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約為人民幣2,965.5百萬元(二零一三年十二月三十一日:現金及銀行結餘約為人民幣3,527.0百萬元,其中受限制現金約為人民幣1,410.6百萬元)。

債務

本集團於二零一四年六月三十日擁有銀行貸款及其他借款約為人民幣16,404.4百萬元(二零一三年十二月三十一日:約為人民幣13,426.7百萬元),其中:

(1) 按貸款類型劃分

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	10,955,392	8,631,047
無抵押銀行貸款	350,000	585,000
有抵押其他借款	3,899,028	3,010,616
無抵押其他借款	1,200,000	1,200,000
	16,404,420	13,426,663

(2) 按到期日劃分

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	4,460,200	5,148,302
第二年	6,479,718	4,425,824
第三至五年	4,208,402	3,135,622
超過五年	1,256,100	716,915
	16,404,420	13,426,663

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額,包括計息銀行貸款及其他借款減現金及現金等價物及受限制現金,除以股本權益總額)於二零一四年六月三十日約為158%,於二零一三年十二月三十一日約為140%。淨負債比率增大主要因為上市前將借款實體由關聯公司變更為本集團旗下公司,該款項為人民幣3,060.0百萬元。

管理層討論及分析(續)

外匯匯率風險

本集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。於二零一四年六月三十日，本集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣1,122.6百萬元和約人民幣544.9百萬元，該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團的已抵押開發中物業、投資物業、持作開發以供銷售的土地及定期存款的賬面總值為人民幣15,597.3百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣12,218.7百萬元)，以作為本集團獲授銀行及其他借款共人民幣14,854.4百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣11,641.7百萬元)的融資抵押。本集團亦已將本公司若干附屬公司的股權抵押，以取得合共人民幣3,074.7百萬元的借款(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,544.8百萬元)。

或然負債

本集團與中國商業銀行訂立安排，向購買我們物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，我們須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零一四年六月三十日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣506.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣632.2百萬元)。

除我們就按揭融資向客戶提供擔保外，於二零一四年六月三十日，我們向富岸集團的股東提供金額不超過人民幣150.0百萬元(於二零一三年十二月三十一日：為人民幣150.0百萬元)的擔保。是項擔保為就富岸對合營公司及合營夥伴附有與我們持股比例相符的還款責任所提供的擔保。

於二零一四年六月三十日，我們就合營公司獲授的銀行借貸向銀行提供了額度為人民幣740.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣490.0百萬元)的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團於中國及香港擁有2,889名全職僱員。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。

董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份(「股份」)、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載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的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份及相關股份中的權益

董事姓名	身份	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
孫蔭環先生		受控法團權益	1,611,400,000(L) ⁽²⁾	62.46%
		受控法團權益	87,000,000(S) ⁽²⁾	3.37%
孫蔭峰先生		受控法團權益	93,400,000(L) ⁽³⁾	3.62%
孫燕生先生		受控法團權益	78,800,000(L) ⁽⁴⁾	3.05%
姜修文先生		受控法團權益	68,600,000(L) ⁽⁵⁾	2.66%
問宏宇先生		受控法團權益	93,400,000(L) ⁽⁶⁾	3.62%
高煒先生		受控法團權益	78,800,000(L) ⁽⁷⁾	3.05%

附註：

- (1) 字母「L」及「S」分別指該人士於有關證券中的好倉及淡倉。
- (2) 孫蔭環先生實益擁有正宏管理有限公司全部已發行股本。根據證券及期貨條例，孫蔭環先生被視為於正宏管理有限公司所持股份中擁有權益。
淡倉與根據日期為二零一四年六月二十日的國際包銷協議授出之超額配股權有關。該等股份隨後已歸還予正宏管理有限公司，倉盤已於二零一四年七月二十三日轉為好倉。
- (3) 孫蔭峰先生實益擁有 Grand Create Limited 全部已發行股本，而 Grand Create Limited 擁有 Keen Harmony Limited 42.11%的已發行股本。Keen Harmony Limited 擁有本公司3.62%的已發行股本。根據證券及期貨條例，孫蔭峰先生被視為於 Keen Harmony Limited 所持股份中擁有權益。
- (4) 孫燕生先生實益擁有 Everest Talent Limited 全部已發行股本，而 Everest Talent Limited 擁有 Keen Sky Grace Limited 37.50%的已發行股本。Keen Sky Grace Limited 擁有本公司3.05%的已發行股本。根據證券及期貨條例，孫燕生先生被視為於 Keen Sky Grace Limited 所持股份中擁有權益。
- (5) 姜修文先生實益擁有 Grace Excellence Limited 全部已發行股本，而 Grace Excellence Limited 擁有 Keen High Keen Source Limited 42.98%的已發行股本。Keen High Keen Source Limited 擁有本公司2.66%的已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生被視為於 Keen High Keen Source Limited 所持股份中擁有權益。
- (6) 問宏宇先生實益擁有 Kind Source Limited 全部已發行股本，而 Kind Source Limited 擁有 Keen Harmony Limited 31.58%的已發行股本。Keen Harmony Limited 擁有本公司3.62%的已發行股本。根據證券及期貨條例，問宏宇先生被視為於 Keen Harmony Limited 所持股份中擁有權益。
- (7) 高煒先生實益擁有 Everest Excellence Limited 全部已發行股本，而 Everest Excellence Limited 擁有 Keen Sky Grace Limited 25%的已發行股本。Keen Sky Grace Limited 擁有本公司3.05%的已發行股本。根據證券及期貨條例，高煒先生被視為於 Keen Sky Grace Limited 所持股份中擁有權益。

權益披露(續)

(III) 於本公司相聯法團股份及相關股份中的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	所持該相聯法團 已發行股本 百分比
孫蔭環先生	正宏管理有限公司	實益擁有人	1(L)	100.00%
孫蔭峰先生	Keen Harmony Limited	受控法團權益	4,000(L) ⁽²⁾	42.10%
孫燕生先生	Keen Sky Grace Limited	受控法團權益	3,000(L) ⁽³⁾	37.50%
姜修文先生	Keen High Keen Source Limited	受控法團權益	3,000(L) ⁽⁴⁾	42.98%
問宏宇先生	Keen Harmony Limited	受控法團權益	3,000(L) ⁽⁵⁾	31.58%
高煒先生	Keen Sky Grace Limited	受控法團權益	2,000(L) ⁽⁶⁾	25.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 該等股份由Grand Create Limited持有，而Grand Create Limited由孫蔭峰先生全資擁有。
- (3) 該等股份由Everest Talent Limited持有，而Everest Talent Limited由孫燕生先生全資擁有。
- (4) 該等股份由Grace Excellence Limited持有，而Grace Excellence Limited由姜修文先生全資擁有。
- (5) 該等股份由Kind Source Limited持有，而Kind Source Limited由問宏宇先生全資擁有。
- (6) 該等股份由Everest Excellence Limited持有，而Everest Excellence Limited由高煒先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，各董事、本公司主要行政人員及或彼等各自的聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有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，或根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之任何個人、家族、法團或其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉)。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份 權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 概約百分比
正宏管理有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	1,611,400,000(L)	62.46%
	實益擁有人	87,000,000(S)	3.37%

附註：

- (1) 字母「L」及「S」分別指該人士於有關證券中的好倉及淡倉。
- (2) 正宏管理有限公司由孫蔭環先生實益全資擁有。根據證券及期貨條例，孫蔭環先生被視為於正宏管理有限公司持有的股份中擁有權益。

淡倉與根據日期為二零一四年六月二十日的國際包銷協議授出之超額配股權有關。該等股份隨後已歸還予正宏管理有限公司，倉盤已於二零一四年七月二十三日轉為好倉。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員以外之其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或其他須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事深知良好企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。自上市日期起直至本中期報告日期,本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

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守則。本公司已向每一位董事作出特定查詢,全體董事已確認,彼等自上市日期起直至本中期報告日期整個期間均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

自上市日期起直至本中期報告日期期間,本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券,惟於緊接二零一四年六月二十七日上市前進行的資本化發行及本公司於二零一四年七月二十三日發行及配發額外3,970,000股超額配發股份,以補足國際配售的超額分配除外。

審核委員會

本公司已於二零一四年六月一日遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第C3段成立審核委員會(「審核委員會」),並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控制度,監察審核流程,以及履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成,包括葉偉明先生、葉毓池先生及郭少牧先生,其中葉偉明先生擔任審核委員會主席。遵照上市規則第3.21條規定,審核委員會主席具備適當的專業資格。

薪酬委員會

本公司已於二零一四年六月一日遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B1段成立薪酬委員會,並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員即一名執行董事姜修文先生以及兩名獨立非執行董事葉毓池先生與郭少牧先生組成,其中葉毓池先生擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為建立並檢討董事及高級管理層薪酬的政策及架構,並就僱員福利安排作出推薦建議。

提名委員會

本公司已於二零一四年六月一日遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A5段成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會由三名成員即一名執行董事孫蔭環先生及兩名獨立非執行董事葉毓池先生與葉偉明先生組成，其中孫蔭環擔任提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就委任及罷免本公司董事向董事會作出推薦建議。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團概無重大收購及出售附屬公司及聯屬公司。

購股權計劃

本公司於二零一四年六月一日採納一項購股權計劃，自採納之日起至本中期報告日期期間，概無購股權根據購股權計劃授出。

全球發售所得款項用途

於二零一四年六月二十七日，本公司股份於聯交所主板上市。行使超額配股權後，本公司合共發售58,397萬股股份乃按每股2.45港元發行，本公司自上述全球發售籌集的所得款項淨值約1,368.1百萬港元(已扣除相關上市開支)。本公司將根據於二零一四年六月十七日刊發的招股章程中「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所載的相同用途按比例使用該筆所得款項淨額。

審閱中期業績

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師安永會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號—「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料及中期報告亦已由審核委員會審閱。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月的任何中期股息。

中期財務資料審閱報告



致億達中國控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審閱列載於第26至60頁的中期財務資料，當中包括億達中國控股有限公司(「本公司」)

結論

根據吾等的審閱工作，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期財務資料在任何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

二零一四年八月二十日

簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	3,221,178	1,621,757
銷售成本		(2,137,927)	(909,278)
毛利		1,083,251	712,479
其他收入及收益	4	67,727	54,453
銷售及營銷開支		(95,554)	(58,926)
行政開支		(196,093)	(190,426)
其他開支		(42,226)	(17,847)
投資物業公允價值收益	11	51,516	208,578
融資成本	6	(97,116)	(152,941)
應佔利潤及虧損：			
合營公司		(20,121)	(72,387)
聯營公司		(24,593)	(644)
除稅前利潤	5	726,791	482,339
所得稅開支	7	(352,312)	(329,191)
期內利潤		374,479	153,148
以下各方應佔：			
母公司擁有人		374,479	135,339
非控股權益		—	17,809
		374,479	153,148
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利			
基本(每股人民幣)	9	18.60分	8.01分
攤薄(每股人民幣)	9	18.60分	8.01分

截至二零一四年六月三十日止六個月應付及建議派付的中期股息詳情於中期財務資料附註8披露。

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	374,479	153,148
於往後期間重新分類至損益的 其他全面收益： 換算海外業務的匯兌差額	2,283	6,333
期內全面收益總額	376,762	159,481
以下各方應佔：		
母公司擁有人	376,781	141,477
非控股權益	(19)	18,004
	376,762	159,481

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	117,906	120,746
投資物業	11	10,928,078	10,796,582
合營公司投資		2,420,729	2,395,679
聯營公司投資		725,636	748,806
收購土地的預付款項		1,241,613	1,135,060
持作開發以供銷售的土地	12	592,861	592,861
無形資產		9,246	9,006
可供出售投資		24,540	24,540
遞延稅項資產		175,136	153,214
非流動資產總額		16,235,745	15,976,494
流動資產			
存貨		10,618	13,642
持作開發以供銷售的土地	12	269,551	617,728
開發中物業		7,577,121	5,528,112
持作銷售用途的竣工物業		3,214,021	4,424,458
收購土地的預付款項		637,712	733,685
應收客戶的合約工程款總額		137,888	129,606
應收賬款	13	1,070,217	577,212
預付款項、按金及其他應收款項		4,783,240	4,840,356
應收關聯方款項	14	—	43
預付企業所得稅		109,208	99,667
預付土地增值稅		165,847	194,458
受限制現金		1,022,310	1,410,636
現金及現金等價物		1,943,196	2,116,401
流動資產總值		20,940,929	20,686,004
流動負債			
應付客戶的合約工程款總額		515,877	557,676
預收款項		4,673,299	5,125,930
應付賬款	15	2,305,876	2,545,986
其他應付款項及應計費用		984,129	746,813
衍生金融工具	17	166,245	164,367
計息銀行貸款及其他借款	16	4,460,200	5,148,302
應付關聯方款項	14	—	3,817,171
應付稅項		270,327	223,628
土地增值稅撥備		495,679	406,471
流動負債總額		13,871,632	18,736,344

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值		7,069,297	1,949,660
總資產減流動負債		23,305,042	17,926,154
非流動負債			
衍生金融工具	17	130,180	92,235
計息銀行貸款及其他借款	16	11,944,220	8,278,361
其他應付款項		1,214,540	1,021,493
遞延稅項負債		1,546,641	1,543,064
非流動負債總額		14,835,581	10,935,153
資產淨值		8,469,461	6,991,001
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	18	159,173	61
儲備		8,308,881	6,989,514
非控股權益		8,468,054	6,989,575
		1,407	1,426
總權益		8,469,461	6,991,001

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	母公司擁有人應佔							非控股權益	總權益	
		已發行股本	股份溢價	法定盈餘儲備	合併儲備	以股份方式付款儲備	外匯波動儲備	保留利潤			總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(未經審核)											
於二零一四年一月一日		61	1,101,968	322,105	352,979	81,000	43,064	5,088,398	6,989,575	1,426	6,991,001
期內利潤		—	—	—	—	—	—	374,479	374,479	—	374,479
期內其他全面收益：											
換算海外業務的匯兌差額		—	—	—	—	—	2,302	—	2,302	(19)	2,283
期內全面收益 (虧損) 總額		—	—	—	—	—	2,302	374,479	376,781	(19)	376,762
股份的資本化發行	18	123,329	(123,329)	—	—	—	—	—	—	—	—
發行新股份	18	35,783	1,103,915	—	—	—	—	—	1,139,698	—	1,139,698
股份發行開支		—	(38,000)	—	—	—	—	—	(38,000)	—	(38,000)
於二零一四年六月三十日		159,173	2,044,554*	322,105*	352,979*	81,000*	45,366*	5,462,877*	8,468,054	1,407	8,469,461

	附註	母公司擁有人應佔							非控股權益	總權益	
		已發行股本	法定盈餘儲備	合併儲備	外匯波動儲備	保留利潤	總額				
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
(未經審核)											
於二零一三年一月一日			—	264,393	1,534,973	—	29,115	5,075,488	6,903,969	285,166	7,189,135
期內利潤			—	—	—	—	—	135,339	135,339	17,809	153,148
期內其他全面收益：											
換算海外業務的匯兌差額			—	—	—	—	6,138	—	6,138	195	6,333
期內全面收益總額			—	—	—	—	6,138	135,339	141,477	18,004	159,481
當時權益擁有人注資			—	—	10,000	—	—	—	10,000	—	10,000
視作分派予當時權益擁有人			—	—	(158,914)	—	—	—	(158,914)	—	(158,914)
由保留利潤轉入			—	21,907	—	—	—	(21,907)	—	—	—
已付非控股股東股息			—	—	—	—	—	—	—	(48,600)	(48,600)
中期股息		8	—	—	—	—	—	(756,863)	(756,863)	—	(756,863)
於二零一三年六月三十日			—	286,300	1,386,059	—	35,253	4,432,057	6,139,669	254,570	6,394,239

* 該等儲備賬包括於二零一四年六月三十日的綜合財務狀況表內人民幣8,308,881,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣6,989,514,000元)的合併儲備。

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤		726,791	482,339
就以下項目作出調整：			
折舊	5	11,868	11,630
無形資產攤銷	5	867	170
取消確認 出售物業、廠房及 設備項目的虧損		62	1,539
投資物業的公允值收益	11	(51,516)	(208,578)
衍生金融工具的公允值虧損	5	39,823	14,320
應佔合營公司的利潤及虧損		20,121	72,387
應佔聯營公司的利潤及虧損		24,593	644
融資成本	6	97,116	152,941
利息收入	4	(6,231)	(2,932)
股息收入		(669)	(836)
		862,825	523,624
存貨減少 (增加)		3,024	(9,692)
開發中物業增加		(1,828,413)	(716,992)
持作銷售的竣工物業減少		1,975,261	674,188
持作開發以供銷售的土地增加		—	(657,683)
土地收購預付款項減少 (增加)		47,220	(237,742)
應收客戶的合約工程款總額增加		(8,282)	(62,775)
應收賬款(增加) 減少		(493,005)	65,645
預付款項、按金及其他應收款項減少 (增加)		151,074	(407,336)
應付賬款減少		(240,110)	(435,968)
其他應付款項及應計費用增加		189,733	797,325
預收款項(減少) 增加		(452,631)	621,007
應付客戶的合約工程款總額減少		(41,799)	(74,893)
遞延收入(減少) 增加		(3,983)	1,433
經營產生的現金		160,914	80,141
已收利息		6,231	2,932
已付中國企業所得稅		(175,311)	(191,052)
已付中國土地增值稅		(40,369)	(80,648)
經營活動所用的現金淨額		(48,535)	(188,627)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動產生的現金流量			
向合營公司的注資		—	(60,000)
(墊款予合營公司) 合營公司還款		(14,736)	1,768
(墊款予聯營公司) 聯營公司還款		(1,423)	1,191
應收關聯方款項減少 (增加)		43	(3,421,023)
購買物業、廠房及設備項目	10	(9,090)	(34,476)
購買無形資產		(1,107)	—
添置投資物業	11	(39,633)	(118,471)
土地收購預付款項增加		—	(42,520)
受限制現金減少 (增加)		388,326	(732,177)
已收股息		669	836
政府補助款項		211,540	—
投資活動產生 (所用) 的現金淨額		534,589	(4,404,872)
融資活動產生的現金流量			
發行股份		1,139,698	—
股份發行開支		(61,476)	—
當時權益擁有人注資		—	10,000
已付利息		(875,850)	(523,845)
已付股息		—	(756,863)
應付關聯方款項(減少) 增加		(779,348)	3,712,357
新增銀行貸款及其他借款		3,598,901	7,069,561
償還銀行貸款及其他借款		(3,681,184)	(4,395,923)
融資活動(所用) 產生的現金淨額		(659,259)	5,115,287
現金及現金等價物的(減少) 增加淨值		(173,205)	521,788
期初現金及現金等價物		2,116,401	531,499
期末現金及現金等價物		1,943,196	1,053,287
現金及現金等價物結餘分析			
財務狀況表中之現金及現金等價物		1,943,196	1,025,067
出售組合應佔現金及現金等價物		—	28,220
現金流量表中之現金及現金等價物		1,943,196	1,053,287

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

1. 公司資料

億達中國控股有限公司(「本公司」)於二零零七年十一月二十六日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

根據日期為二零零九年九月二十一日及二零一三年七月十七日的特別決議案，本公司名稱由利永投資有限公司更改為億達地產有限公司，並進一步更改為億達集團(中國)有限公司。本公司名稱其後於二零一四年二月十一日進一步更改為億達中國控股有限公司。

本公司股份於二零一四年六月二十七日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。於期內，本公司的附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)大連、武漢、瀋陽、北京及成都從事物業開發、物業投資、物業管理、施工、裝潢及園林綠化。

本公司董事(「董事」)認為，孫蔭環先生(本公司董事)及正宏管理有限公司(「正宏」)被視作本公司的控股股東(「控股股東」)。

2. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據聯交所證券上市規則附錄16所載適用披露規定及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」編製。

編製中期簡明綜合財務資料所採納會計政策及編製基準與載於本公司日期為二零一四年六月十七日的招股章程內之本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)會計師報告所載本集團所採納者一致，惟下列本集團於二零一四年就本期間中期財務資料首次採納的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

2. 編製基準(續)

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) (修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第27號(二零一一年) — 投資實體的修訂本
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 金融資產 與金融負債的抵銷的修訂本
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號資產減值 — 非金融資產 可收回金額披露的修訂本
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 衍生工具的更替及對沖會計法的延續的 修訂本
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

採納新訂及經修訂香港財務報告準則不會對中期財務資料產生重大財務影響。

2.1 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團並無於中期財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計法及香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第7號及香港會計準則 第39號的修訂本 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第19號僱員福利 — 界定福利計劃：僱員供款的修訂本 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
二零一零—二零一二週期之年度改進	於二零一四年一月頒佈的多項香港財務報告準則 的修訂本 ²
二零一一—二零一三週期之年度改進	於二零一四年一月頒佈的多項香港財務報告準則 的修訂本 ²

¹ 並無強制生效日期，但可予採納

² 自二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 自二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

2.1 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

本集團正在評估首次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，其中若干準則可能與本集團營運相關以及可能導致本集團會計政策變動及本集團中期財務資料若干項目的呈列及計量有所變動。

3. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務規劃分業務單位，並有以下六個可呈報經營分部：

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得為租金收入及 或潛在資本增值；
- (c) 商務園運營管理分部，從事向當地政府或其他房地產開發商擁有的商務園項目提供運營管理服務；
- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝潢服務及向物業項目提供園林綠化服務；
- (e) 物業管理分部，從事提供物業管理服務；及
- (f) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

管理層單獨監控本集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現基於可呈報分部之利潤（虧損）評估，以經調整除稅前利潤（虧損）計算。經調整除稅前利潤（虧損）與本集團除稅前利潤（虧損）計量一致，惟該計量並不包括利息收入及融資成本。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價（按當時市價釐定）進行交易。

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團收入總額的10%或以上。

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

3. 經營分部資料(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 營運管理 人民幣千元	施工、 裝潢及 園林綠化 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：							
向外部客戶的銷售	2,934,383	143,338	2,331	48,066	93,060	—	3,221,178
分部業績	775,269	99,741	1,818	14,147	8,412	(42,557)	856,830
對賬：							
利息收入							6,231
股息收入及未分配收益							669
公司及其他未分配開支							(39,823)
融資成本							(97,116)
除稅前利潤							726,791
所得稅開支							(352,312)
期內利潤							374,479

3. 經營分部資料(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 运营管理 人民幣千元	施工、 裝潢及 園林綠化 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：							
向外部客戶的銷售	1,315,776	141,947	2,330	103,948	57,756	—	1,621,757
分部業績	444,659	176,358	1,750	16,469	6,657	(61)	645,832
對賬：							
利息收入							2,932
股息收入及未分配收益							836
公司及其他未分配開支							(14,320)
融資成本							(152,941)
除稅前利潤							482,339
所得稅開支							(329,191)
期內利潤							153,148

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

4. 收入、其他收入及收益

收入，亦為本集團的營業額，指於該期間來自銷售物業的所得款項總額(扣除營業稅)；投資物業的已收及應收總租金收入(扣除營業稅)；已收及應收物業管理收入(扣除營業稅)；施工、裝潢及園林綠化合約收入的適當佔比；以及向商務園項目提供運營管理服務的已收及應收商務園運營管理服務收入(扣除營業稅)。

本集團收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
銷售物業	2,934,383	1,315,776
總租金收入	143,338	141,947
商務園運營管理服務收入	2,331	2,330
施工、裝潢及園林綠化收入	48,066	103,948
物業管理收入	93,060	57,756
	3,221,178	1,621,757
其他收入及收益		
銀行利息收入	6,231	2,932
政府補助	50	43,574
處置物業收益	57,800	—
其他	3,646	7,947
	67,727	54,453

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	1,963,847	723,984
提供服務成本	125,077	141,837
折舊	11,868	11,630
無形資產攤銷	867	170
衍生金融工具公允值虧損	39,823	14,320
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)	49,003	43,457

6. 融資成本

本集團

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	551,210	287,857
須於五年後悉數償還的銀行貸款利息	19,174	40,233
其他貸款利息	305,466	195,755
不按公允值計入損益的金融負債的利息開支總額	875,850	523,845
減：資本化利息	(778,734)	(370,904)
	97,116	152,941

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

7. 所得稅開支

由於本集團於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。於中國內地經營的附屬公司之所得稅根據截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月的應課稅利潤按適用稅率計算。

期內所得稅支出的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本集團：		
即期：		
中國企業所得稅	212,469	145,667
中國土地增值稅	158,188	163,751
	370,657	309,418
遞延：		
本期間	(18,345)	19,773
期內稅項開支總額	352,312	329,191

8. 中期股息

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，本公司附屬公司向當時的股東支付的股息載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
中期股息	—	756,863

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司並無議決宣派中期股息。(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

期內每股基本盈利的計算乃按母公司權益持有人應佔綜合利潤人民幣374,479,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣135,339,000元)及該期間已發行普通股2,012,817,680股(截至二零一三年六月三十日止六個月：1,690,000,000股)的加權平均數計算(假設就本公司上市進行的集團重組及資本化發行已於二零一三年一月一日完成)。

用於計算截至二零一四年六月三十日止六個月每股基本盈利金額的普通股加權平均數包括於完成集團重組後發行的1,000,000股本公司普通股及以資本化發行方式發行的1,999,000,000股本公司普通股(假設該等股份於截至二零一四年六月三十日止六個月已獲發行)以及於本公司完成上市後發行的12,817,680股本公司普通股的加權平均數，進一步詳情載於中期財務資料附註18。

用於計算截至二零一三年六月三十日止六個月每股基本盈利金額的普通股加權平均數包括於分拆及資本化發行後正宏持有的1,611,400,000股本公司普通股、Keen Everlasting Harmony Limited(「Keen Everlasting」)持有的78,600,000股本公司普通股(假設該等股份於截至二零一三年六月三十日止六個月已獲發行)，進一步詳情載於中期財務資料附註18。

由於本集團於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故並無對所呈列的每股基本盈利金額作出調整。

10. 物業、廠房及設備

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團購置人民幣9,090,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣34,476,000元)的物業、廠房及設備。

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

11. 投資物業

本集團

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)			
於二零一四年一月一日	8,089,870	2,706,712	10,796,582
轉撥自己竣工持作銷售物業	141,491	—	141,491
添置	5,672	33,961	39,633
出售	(90,000)	(11,144)	(101,144)
公允值調整淨收益	(30,163)	81,679	51,516
於二零一四年六月三十日	8,116,870	2,811,208	10,928,078

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)			
於二零一三年一月一日	7,276,590	2,851,656	10,128,246
轉撥	489,603	(489,603)	—
添置	31,013	87,458	118,471
轉撥至出售組合持有的資產	(35,673)	—	(35,673)
公允值調整淨收益	98,047	110,531	208,578
於二零一三年六月三十日	7,859,580	2,560,042	10,419,622

於二零一四年六月三十日，本集團為數人民幣8,805,713,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,833,287,000元)的若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授的貸款抵押(附註16)。

於二零一四年六月三十日，本集團為數為零(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,687,000,000元)的若干投資物業已抵押予銀行，作為控股股東控制的公司獲授的銀行及其他貸款的抵押。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於附註21(a)。

本集團的已竣工投資物業及在建投資物業已於二零一四年六月三十日由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。

11. 投資物業(續)

就已竣工投資物業而言，估值乃基於將現有租約租金收入淨值資本化，並適當就物業復歸收入的潛力作出撥備。

就於二零一四年六月三十日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法進行，並基於根據本集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及已支出的建設成本及完成開發將支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途。本集團於二零一三年十二月三十一日的投資物業包括按公允值計量的賬面總值為人民幣1,009,000,000元的若干在建投資物業，該等投資物業受銷售、租賃及轉讓限制，且本集團已就此向當地政府申請取消租賃限制。於二零一四年三月，在無支付額外地價下，本集團獲當地政府批准出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。

計入截至二零一四年六月三十日止六個月的綜合損益表的已竣工投資物業的未變現虧損為人民幣30,163,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月的未變現收益：人民幣98,047,000元)。

計入截至二零一四年六月三十日止六個月的綜合損益表的在建投資物業的未變現收益為人民幣81,679,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣110,531,000元)。

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

11. 投資物業(續)

對投資物業估值適用的估值技術及關鍵輸入數據的描述如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)	
			二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月 三十一日
已竣工	收益法 (上文所述)			
商舖		每年每平方米估計 租金價值(人民幣)	396-1,986	396-1,930
辦公室		每年每平方米估計 租金價值(人民幣)	563-848	566-847
停車場		每年每個車位估計 租金價值(人民幣)	3,564-4,104	3,564-4,103
商舖		資本化比率	5%-6%	5%-6%
辦公室		資本化比率	4.5%-5%	4.5%-5%
停車場		資本化比率	3.5%-4%	3.5%-4%
在建	餘值法 (上文所述)			
商舖		每年每平方米估計 租金價值(人民幣)	659	666
辦公室		每年每平方米估計 租金價值(人民幣)	666-720	659-718
停車場		每年每個車位估計 租金價值(人民幣)	3,971-4,104	3,972-4,104
商舖		資本化比率	5%	5%
辦公室		資本化比率	5%	5%
停車場		資本化比率	3.5%	3.5%
商舖、辦公室 及停車場		開發利潤	3%-7%	3%-8%

每年每平方米估計租金價值大幅增加 (減少)將導致投資物業的公允值大幅增加 (減少)。資本化比率大幅增加 (減少)將導致投資物業的公允值大幅減少 (增加)。

一般情況下，對每年每平方米估計租金價值作出的假設的變動會連帶發展項目利潤出現類似方向變動，及資本化比率出現反方向變動。

12. 持作開發以供銷售的土地

本集團

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
期 年末賬面值	862,412	1,210,589
流動部份	(269,551)	(617,728)
非流動部份	592,861	592,861

於二零一四年六月三十日，本集團為數約人民幣822,442,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣577,779,000元)的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為本集團獲授的銀行及其他貸款的抵押(附註16)。

於二零一四年六月三十日，本集團為數為零(二零一三年十二月三十一日：人民幣379,300,000元)的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為控股股東控制的公司獲授的銀行貸款的抵押。

於二零一四年六月三十日，本集團持作開發以供銷售的土地包括總額為人民幣592,861,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣957,057,000元)的物業開發項目的若干地塊，本集團已獲當地土地局批准延長相關土地出讓合同規定的開始動工的截止日期。

13. 應收賬款

於報告期末，應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

本集團

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	967,143	391,784
一至兩年	102,105	184,414
兩年以上	969	1,014
	1,070,217	577,212

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

13. 應收賬款(續)

應收賬款指合約工程應收賬款。合約工程應收賬款的支付條款於有關合約中訂明。

於二零一四年六月三十日，本集團應收賬款包括應收一間由億達集團有限公司(「億達集團」)控制的關聯公司款項人民幣10,723,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,066,000元)，須按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。億達集團為一家由控股股東最終控制的公司。

於二零一四年六月三十日，本集團應收賬款包括應收本集團合營公司款項人民幣114,106,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣107,713,000元)，須按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

於二零一四年六月三十日，本集團應收賬款包括應收本集團聯營公司款項人民幣96,153,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣349,571,000元)，須按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

14. 應收 應付關聯方款項

應收關聯方款項及應付關聯方款項與應收及應付控股股東控制的公司款項有關。該等結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且按要求償還，惟於二零一三年十二月三十一日應付關聯方結餘人民幣3,052,227,000元除外，相關款項按每年4.8%至9.8%的利率計算。所有應收及應付關聯方款項已在本公司於二零一四年六月上市前悉數結清或償還。

15. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

本集團

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內到期或按要求	1,037,644	1,132,730
一至兩年內到期	1,268,232	1,413,256
	2,305,876	2,545,986

應付賬款為免息且無抵押。

15. 應付賬款(續)

於二零一四年六月三十日，本集團的應付賬款包括應付松下億達裝飾工程有限公司(「松下億達」)款項人民幣50,705,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣92,492,000元)，相關款項為無抵押、免息且須於一至兩年內償還。松下億達為本集團於二零一四年一月完成自億達集團收購松下億達49%權益後的合營公司。於收購前，松下億達為億達集團持有的合營公司。

16. 計息銀行貸款及其他借款

本集團

	二零一四年六月三十日(未經審核)			二零一三年十二月三十一日(經審核)		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款—有抵押	6.00-13.50	2014-2015	3,155,500	6.50-13.50	2014	2,674,002
銀行貸款—無抵押	7.10-8.70	2014-2015	350,000	7.10-8.70	2014	585,000
其他借款—有抵押	6.40-15.00	2014-2015	954,700	6.40-15.00	2014	1,889,300
			4,460,200			5,148,302
非流動						
銀行貸款—有抵押	6.15-14.00	2015-2022	7,799,892	6.77-9.83	2015-2022	5,957,045
其他借款—有抵押	6.40-15.00	2015-2022	2,944,328	6.40-15.00	2015-2022	1,121,316
其他借款—無抵押	11.80	2016	1,200,000	11.80	2015	1,200,000
			11,944,220			8,278,361
			16,404,420			13,426,663

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

16. 計息銀行貸款及其他借款(續)

本集團(續)

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
分析：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	3,505,500	3,259,002
第二年	3,435,390	2,704,508
第三年至第五年(包括首尾兩年)	3,148,402	2,575,622
五年後	1,216,100	676,915
	11,305,392	9,216,047
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內或按要求	954,700	1,889,300
第二年	3,044,328	1,721,316
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,060,000	560,000
五年後	40,000	40,000
	5,099,028	4,210,616
	16,404,420	13,426,663

(a) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：

- (i) 於二零一四年六月三十日本集團賬面總值約人民幣5,142,614,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,032,137,000元)的開發中物業的按揭；
- (ii) 於二零一四年六月三十日本集團賬面總值約人民幣8,805,713,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,833,287,000元)的投資物業的抵押；
- (iii) 於二零一四年六月三十日本集團賬面總值約人民幣822,442,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣577,779,000元)的持作開發以供銷售的土地抵押；
- (iv) 本集團的若干附屬公司於二零一四年六月三十日簽立的金額最高為人民幣11,197,490,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣6,964,600,000元)的公司擔保；

16. 計息銀行貸款及其他借款(續)

- (a) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保(續):
- (v) 控股股東控制的公司於二零一四年六月三十日簽立的金額最高為零(二零一三年十二月三十一日:人民幣5,970,622,000元)的公司擔保;
 - (vi) 董事孫蔭環先生於二零一四年六月三十日簽立的金額最高為零(二零一三年十二月三十一日:人民幣2,824,800,000元)的個人擔保;
 - (vii) 本公司附屬公司於報告期末的若干權益抵押;及
 - (viii) 於二零一四年六月三十日本集團賬面總值約人民幣826,494,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣775,538,000元)的若干定期存款的抵押。
- (b) 除於二零一四年六月三十日以美元計值且賬面值為人民幣429,187,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣475,816,000元)的若干其他借款外,本集團所有銀行貸款及其他借款於二零一四年六月三十日均以人民幣計值。

17. 衍生金融工具

本集團

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債		
流動:		
認沽權	166,245	164,367
非流動:		
認購及認沽權淨額	130,180	92,235
	296,425	256,602

於二零一零年四月及二零一一年十一月,本集團向若干合營公司合作夥伴授出總計四份認沽權以出售彼等於本集團若干合營公司的權益,有關認沽權可於初始投資日期首54個月屆滿後或預售若干百分比的可售建設面積及若干百分比的可售建設面積獲交付後(以較早者為準),隨時按根據合營公司的經調整資產淨值釐定的期權價格行使。

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

17. 衍生金融工具(續)

於二零一三年十二月，本集團若干附屬公司與合營公司合作夥伴訂立補充協議並修訂其中兩份認沽權。此外，本集團向合營公司合作夥伴授出一份新認沽權，且於本集團支付一筆經協定款項後，合營公司合作夥伴授予本集團一份新認購權，可於初始投資日期後首54個月內隨時行使。

新認購權及認沽權相互關聯且互相抵銷，而淨結餘於綜合財務狀況表中入賬列作衍生負債且參考由獨立估值師使用二項式模式進行的估值按公允值列賬。

對認沽權估值時所用估值技巧及主要輸入數據的描述：

估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍 加權平均	
		二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
二項式	派息率	0%	0%
	資產淨值波幅	22.07%–22.68%	22.1%–23.0%
	期權年期(年)	1.0–2.5	1.5–3.0
	無風險息率	3.34%–3.66%	4.17%–4.30%
	可資比較公司的股票波幅	28.99%–31.07%	30.82%–34.00%

一般而言，就資產淨值波幅作出假設的變動會連帶無風險息率出現類似方向變動，但會導致派息率、期權年期及股票波幅出現反方向變動。

下表顯示本集團於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月末的除稅前利潤對派息率、資產淨值波幅、無風險息率及可資比較公司股票波幅(統稱「綜合因素」)的合併淨影響的合理可能變動的敏感度。

	基點增加 (減少)	對除稅前 利潤的 合併淨影響 人民幣千元
二零一四年六月三十日(未經審核)		
綜合因素	100	(4,039)
綜合因素	(100)	6,171
二零一三年六月三十日(未經審核)		
綜合因素	100	(764)
綜合因素	(100)	10,410

18. 已發行股本

本公司於二零零七年十一月二十六日註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零零八年四月二日，1股股份按面值獲配發及發行予認購人及其後該股份於同日轉讓予正宏。自二零零八年四月二日至二零一三年六月三十日，本公司並無進行涉及已發行普通股本的交易。下表載列本公司股本自二零一三年七月一日至二零一四年六月三十日期間發生的變動。

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
法定：			
50,000股每股面值1.00美元的股份	(a)	—	305
50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份	(a)	3,124,300	—
		普通股數目 (未經審核)	普通股面值 人民幣千元 (未經審核)
已發行及繳足：			
於二零一三年七月一日		1	—
於二零一三年十一月二十七日已發行股本增加	(b)	9,999	61
於二零一三年十二月三十一日		10,000	61
將所有每股面值1.00美元之已發行股份 分拆為每股面值0.01美元之股份	(a)	990,000	—
股份資本化發行	(c)	1,999,000,000	123,329
發行新股份	(d)	580,000,000	35,783
於二零一四年六月三十日		2,580,000,000	159,173

附註：

- (a) 於二零一四年六月一日，本公司將每股面值1.00美元的所有已發行及未發行股份分拆為每股面值0.01美元的股份。同日，本公司通過增設額外49,995,000,000股股份，將法定股本增至500,000,000美元(分為50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份)。
- (b) 根據於二零一三年十一月二十七日通過的書面決議案，於二零一三年十一月二十七日，作為家族安排的一部分，合共8,449股每股面值1.00美元的普通股以現金8,449美元(相當於人民幣52,000元)按面值發行，其中，8,056股普通股發行予正宏及393股普通股發行予Keen Everlasting，及合共1,550股每股面值1.00美元的普通股以現金180,100,000美元(相當於人民幣1,101,977,000元)發行予本集團若干僱員擁有的公司。Keen Everlasting由孫蔭環先生(本公司控股股東之一)的兒子及女兒分別最終擁有50%及50%。

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

18. 已發行股本(續)

附註(續):

- (c) 根據於二零一四年六月一日通過的書面決議案，本公司以資本化的方式自股份溢價賬按於二零一四年六月一日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人各自的股權比例向彼等配發及發行1,999,000,000股每股面值0.01美元且按面值列作繳足的股份。是次配發及資本化發行須待股份溢價賬因就本公司首次公開發售向公眾發行新股份而錄得進賬後方可作實，詳情載於下文附註(d)。
- (d) 就本公司首次公開發售而言，本公司按每股股份2.45港元發行580,000,000股每股面值0.01美元的股份，總代價(扣除開支前)為約1,421,000,000港元(相當於人民幣1,139,698,000元)。本公司股份於二零一四年六月二十七日開始於聯交所買賣。
- (e) 就本公司首次公開發售的聯席全球協調人部分行使超額配股權而言，於二零一四年七月二十三日本公司於報告期末後按每股股份2.45港元的價格發行3,970,000股每股面值0.01美元的股份，總代價(扣除開支前)為9,726,500港元(相當於約人民幣7,740,000元)。

19. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零一四年六月三十日，本集團就本集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任為人民幣505,967,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣632,228,000元)。

於報告期末，本集團就若干銀行向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團負責向銀行償還不足金額。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

19. 財務擔保(續)

- (b) 於二零一四年六月三十日，本集團就富岸集團有限公司(「富岸集團」)及本集團聯營公司)對合營公司(由富岸集團與獨立第三方組成)及合營公司合作夥伴的付款責任向富岸集團股東提供金額不超過人民幣150,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣150,000,000元)的擔保。
- (c) 於二零一四年六月三十日，本集團就控股股東控制的公司獲授的銀行及其他貸款而向銀行提供的擔保為零(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,350,000,000元)。
- (d) 於二零一四年六月三十日，本集團就合營公司獲授的銀行及其他貸款而向銀行提供人民幣740,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣490,000,000元)的擔保。

於釐定是否就本集團的金融擔保合約確認金融負債時，董事會作出判斷，以估計流出資源的可能性及評估能否就承擔金額作出可靠估計。

董事認為，本集團的金融擔保合約的公允值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於中期財務資料確認任何價值。

20. 資產抵押

- (a) 以本集團資產作抵押的本集團銀行及其他貸款詳情載於中期財務資料附註16。
- (b) 質押以為控股股東控制的公司的銀行及其他貸款擔保的本集團資產詳情載於中期財務資料附註11及12。
- (c) 於二零一三年十二月三十一日，本集團將資產淨值為人民幣1,597百萬元之本公司附屬公司權益抵押，以為控股股東控制的公司的貸款作抵押。該權益抵押已於本期間解除。

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

21. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註11)，租賃期議定為介乎1至20年不等。該等租賃的條款一般亦要求承租人支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

於報告期末，本集團根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃到期應收的未來最低租金總額如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	179,075	216,434
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	303,563	372,202
五年後	96,121	117,249
	578,759	705,885

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業的租期議定為介乎1至3年不等。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃到期應付的未來最低租金總額如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	6,080	6,002
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	5,496	8,227
	11,576	14,229

22. 承擔

除上文附註21(b)詳述的經營租賃承擔外，本集團於報告期末的資本承擔如下：

本集團

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約，但未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	1,433,710	1,648,020
收購土地使用權	—	106,280
	1,433,710	1,754,300

23. 主要非現金交易

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團與若干銀行及億達集團訂立補充協議，以將若干現有融資安排項下總金額人民幣30.6億元(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)之借貸實體由億達集團更改為本集團之實體。

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

24. 關聯方交易

- (a) 除中期財務資料其他部分詳細載列的交易及結餘外，本集團於期內與關聯方的重大交易如下：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
來自合營公司的服務費	(i)	47,217	41,276
來自聯營公司的服務費	(i)	47,670	50,172
來自控股股東控制的公司的服務費	(i)	2,071	3,456
來自松下億達的服務費	(i)	—	731
來自合營公司的租金收入	(ii)	—	517
來自控股股東控制的公司的租金收入	(ii)	953	1,706
來自松下億達的租金收入	(ii)	—	3,347
向控股股東控制的一間公司支付的租金開支	(ii)	567	550
支付予億達集團的諮詢費	(iii)	—	39,500
收取合營公司的諮詢費	(iii)	6,910	—
支付予億達集團的利息開支	(iv)	28,000	136,502
支付予松下億達的服務費	(v)	3,303	—

24. 關聯方交易(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 服務費與本集團提供的建設服務、園林綠化服務及物業管理服務有關，其收費率根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。
- (ii) 租金按關聯方互相協定的收費率釐定。
- (iii) 諮詢費乃就投資諮詢、項目質素諮詢、項目成本管理及項目推廣服務按根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定的收費率支付。
- (iv) 利息開支乃就億達集團的借款支付。利率由關聯方互相協定。
- (v) 服務費與松下億達向本集團提供的翻新服務有關，其收費率根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。

董事認為，上述交易乃於本集團正常業務過程中訂立。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

董事認為，董事代表本集團的主要管理人員。本集團主要管理人員的薪酬(包括董事薪酬)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
短期僱員福利	2,115	978
離職後福利	78	45
	2,193	1,023

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

24. 關聯方交易(續)

- (c) 於二零一四年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收松下億達款項人民幣360,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣591,000元)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

於二零一四年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收合營公司款項人民幣347,583,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣548,615,000元)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

於二零一四年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收聯營公司款項人民幣134,800,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,000,000元)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

於二零一四年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收合營公司款項人民幣15,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣25,000,000元)，該款項為無抵押、按年利率6.50%(二零一三年十二月三十一日：6.72%)計息且按要求償還。

- (d) 於二零一四年六月三十日，本集團的其他應付款項包括應付松下億達款項人民幣3,831,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,712,000元)，該款項為無抵押、免息且須於一年內償還。

於二零一四年六月三十日，本集團的其他應付款項包括應付合營公司款項人民幣165,624,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣173,399,000元)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

25. 公允值及公允值等級

於二零一四年六月三十日(未經審核)

	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
金融資產		
向合營公司授出的貸款	118,766	118,766
向聯營公司授出的貸款	75,307	75,307
	194,073	194,073
金融負債		
衍生金融工具(附註17)	296,425	296,425
計息銀行貸款及其他借款(附註16)	16,404,420	16,404,420
	16,700,845	16,700,845

25. 公允值及公允值等級(續)

於二零一三年十二月三十一日(經審核)

	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
金融資產		
向合營公司授出的貸款	104,030	104,030
向聯營公司授出的貸款	73,884	73,884
	177,914	177,914
金融負債		
衍生金融工具(附註17)	256,602	256,602
計息銀行貸款及其他借款(附註16)	13,426,663	13,426,663
	13,683,265	13,683,265

於二零一四年六月三十日的公允值等級(未經審核)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註11)	—	—	10,981,078	10,981,078
按攤銷成本計量的資產：				
向合營公司授出的貸款	—	—	118,766	118,766
向聯營公司授出的貸款	—	—	75,307	75,307
	—	—	194,073	194,073
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註17)	—	—	296,425	296,425
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註16)	—	—	16,404,420	16,404,420

中期財務資料附註

二零一四年六月三十日

25. 公允值及公允值等級(續)

於二零一三年十二月三十一日的公允值等級(經審核)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註11)	—	—	10,796,582	10,796,582
按攤銷成本計量的資產：				
向合營公司授出的貸款	—	—	104,030	104,030
向聯營公司授出的貸款	—	—	73,884	73,884
	—	—	177,914	177,914
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註17)	—	—	256,602	256,602
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註16)	—	—	13,426,663	13,426,663

向合營公司及聯營公司授出的貸款及計息銀行貸款及其他借款的非即期部分的公允值乃使用具有類似年期、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率折現預期未來現金流量計算。本集團評估向合營公司及聯營公司授出的貸款於報告期末的信貸風險並不重大。於各報告期末，本集團自身有關計息銀行貸款及其他借款的未履約風險被評估為並不重大。

計量投資物業及衍生金融工具公允值所用估值技巧及輸入數據詳情已分別於中期財務資料附註11及附註17披露。

期內，並無於第一級與第二級間轉換公允值計量且並無金融資產及金融負債轉入第三級或自第三級轉出。

26. 報告期後事項

於二零一四年七月二十三日，本公司就本公司首次公開發售聯席全球協調人部分行使超額配股權按每股股份2.45港元的價格發行3,970,000股每股面值0.01美元的股份，總代價(扣除開支前)為9,726,500港元(相當於約人民幣7,740,000元)。

27. 批准中期財務資料

於二零一四年八月二十日，本中期財務資料經董事會批准及授權刊發。