



# 中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1966.HK



2016  
中期報告



# 目 錄

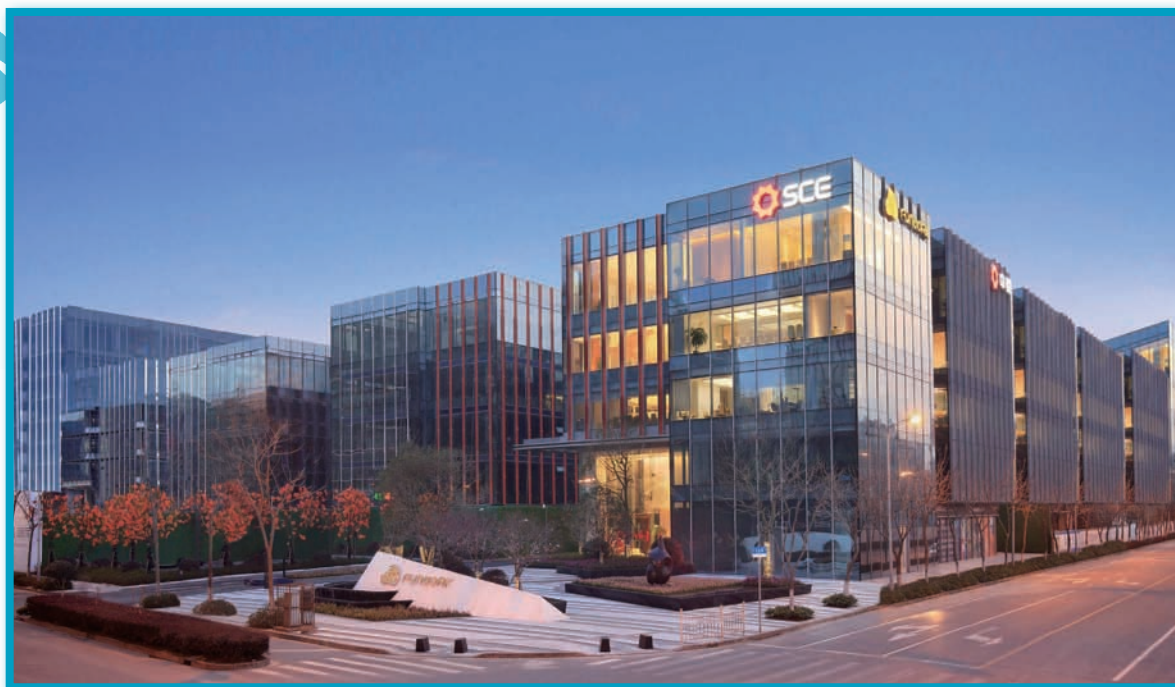
	頁次
1. 企業簡介	2
2. 企業資料	3
3. 財務摘要	5
4. 管理層討論與分析	7
5. 權益披露	24
6. 其他資料	26
7. 綜合損益及其他全面收益表	29
8. 綜合財務狀況表	31
9. 綜合權益變動表	33
10. 簡明綜合現金流量表	35
11. 簡明綜合財務報表附註	36

## 企業簡介

中駿置業控股有限公司(簡稱「中駿置業」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號：1966)。本集團主要業務包括投資控股、物業開發、物業投資及物業管理服務等。本公司在廈門、上海設立雙運營總部，並實施以長三角經濟圈、環渤海經濟圈、珠三角經濟圈及海峽西岸經濟圈的一、二線城市為重點的聚焦發展戰略。

本集團的物業項目分佈在北京、上海、深圳、天津、廈門、杭州、南昌、泉州、漳州、龍岩、燕郊、鞍山及臨汾等13個城市，產品涵蓋高層住宅、花園洋房、別墅、商業及辦公樓等多種物業類型。本公司以「專築您的感動」為企業宗旨，以滿足客戶需求為企業使命，孜孜追求產品的卓越品質，並已成功確立了海峽西岸經濟圈房地產市場的領先者地位。期內，本公司獲得「2016中國房地產開發企業50強」榮譽稱號。

於二零一六年六月三十日，本集團及其合營公司擁有總規劃建築面積合共約845萬平方米土地儲備，相信足夠滿足本集團未來三至四年的發展。今後，本公司將一如既往地重視和提高產品品質的基礎上實施積極的發展戰略，以成為行業區域領導者為己任，力爭成為中華人民共和國(「中國」)較具競爭力的發展商。



上海 • 中駿廣場

# 企業資料

## 董事會

### 執行董事

黃朝陽先生(主席)  
陳元來先生  
鄭曉樂先生  
李維先生  
黃攸權先生

### 獨立非執行董事

丁良輝先生  
呂鴻德先生  
戴亦一先生

## 公司秘書

李少波先生

## 授權代表

黃朝陽先生  
李少波先生

## 審核委員會

丁良輝先生(主席)  
呂鴻德先生  
戴亦一先生

## 薪酬委員會

戴亦一先生(主席)  
黃朝陽先生  
丁良輝先生

## 提名委員會

黃朝陽先生(主席)  
呂鴻德先生  
戴亦一先生

## 企業管治委員會

李維先生(主席)  
丁良輝先生  
呂鴻德先生

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

## 註冊辦事處

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

## 中國總部及主要營業地點

中國福建省廈門市高崎南五路208號  
中駿集團大廈

### 香港主要營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號  
南洋廣場1606室

### 開曼群島主要證券登記及過戶登記處

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

### 香港證券登記處

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

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國農業銀行  
中國銀行  
中國建設銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

### 投資者關係

電郵：ir@sce-re.com  
傳真：(86) 592 5721 855

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

### 公司網站

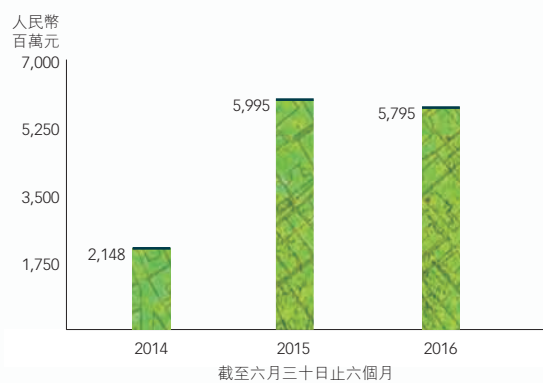
www.sce-re.com

# 財務摘要

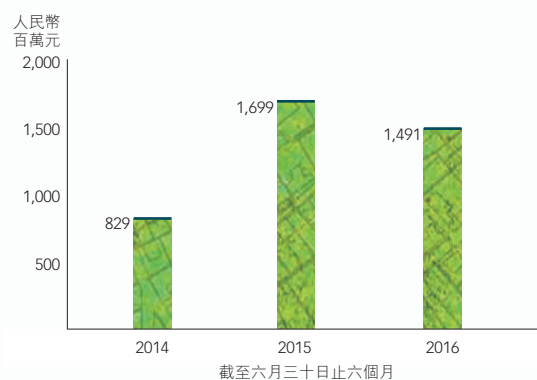
## 損益表摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	增加/ (減少) (%)
收益	<b>5,795,279</b>	5,994,613	(3.3)
毛利	<b>1,491,177</b>	1,699,274	(12.2)
期內溢利	<b>883,672</b>	1,030,594	(14.3)
母公司擁有人應佔溢利	<b>630,675</b>	629,296	0.2

### 收益



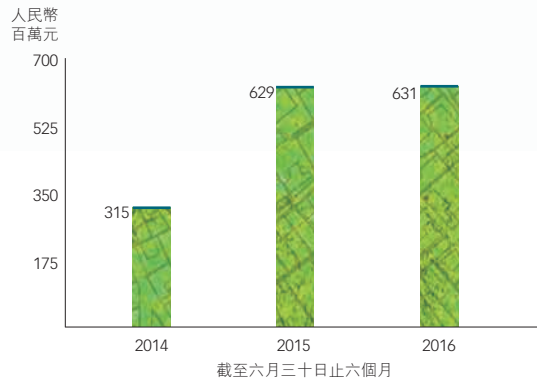
### 毛利



### 期內溢利



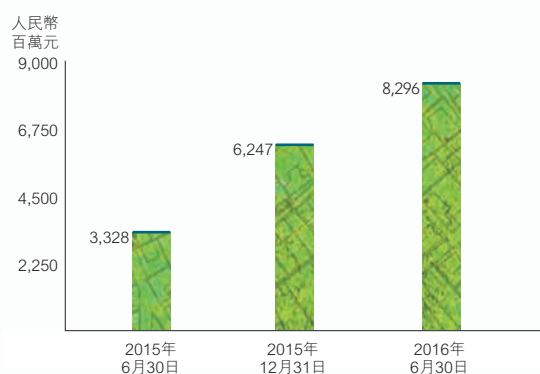
### 母公司擁有人應佔溢利



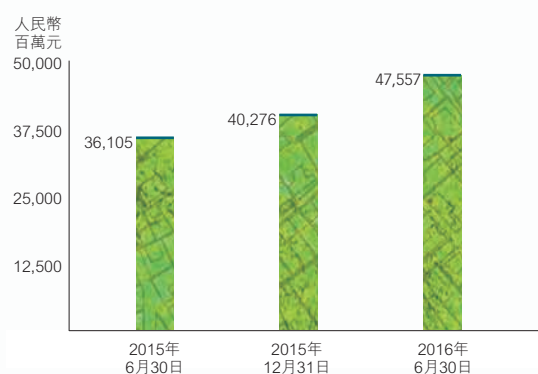
## 財務狀況表摘要

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	增加/ (減少) (%)
現金及銀行存款結餘	<b>8,296,173</b>	6,247,028	32.8
資產總額	<b>47,557,161</b>	40,276,238	18.1
總債務	<b>(18,423,443)</b>	(14,452,285)	27.5
負債總額	<b>(36,131,022)</b>	(28,677,637)	26.0
權益總額	<b>11,426,139</b>	11,598,601	(1.5)

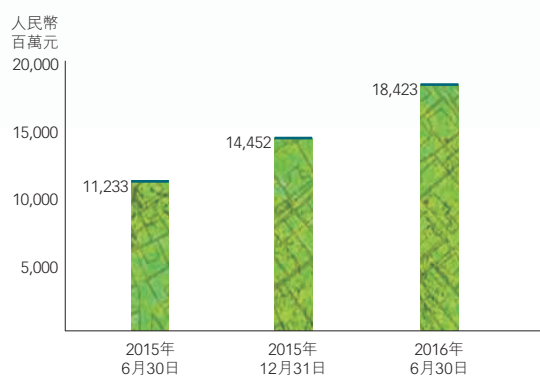
現金及銀行存款結餘



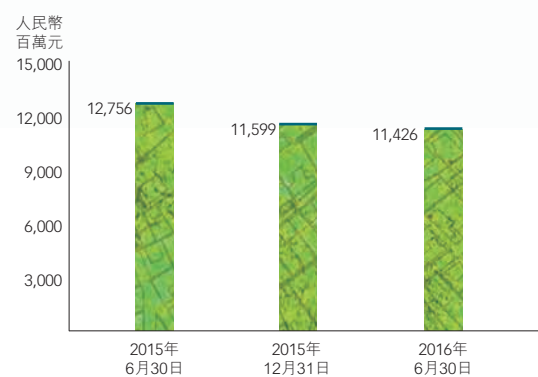
資產總額



總債務



權益總額





## 管理層討論與分析

### 市場回顧

二零一六年上半年，全球經濟不確定性加劇，中國國內經濟亦面臨下行壓力。中國人民銀行延續了二零一五年以來相對寬鬆的貨幣政策，於二零一六年三月再次降低存款準備金率，並繼續實行房地產微刺激政策。政策方面的促進以及購房者對市場預期的變化等多重因素的綜合作用，使得中國房地產市場總體出現強勁復甦勢態，北京、上海及深圳等一線城市的房地產銷售面積及銷售價格均錄得大幅上漲。與此同時，南京、蘇州及廈門等核心二線城市亦出現房地產市場高速增長勢頭，銷售價格屢創新高。國家統計局數據顯示，二零一六年上半年，全國商品房銷售面積約為6.43億平方米，同比增長約27.9%，其中住宅銷售面積增長約28.6%；商品房銷售額約為人民幣48,682億元，同比增長約42.1%，其中住宅銷售額增長約44.4%。

報告期內，為了緩解商品房價格過快上漲的壓力，部份一、二線城市相繼採取房地產宏觀調控政策，再次啟動各項限購限貸政策。雖然一、二線城市成交火爆，但三、四線城市去庫存壓力仍然巨大，導致城市分化越趨明顯。



泉州 • 愉景灣



### 業務回顧

#### 物業銷售

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團及其合營公司物業合同銷售金額再創歷史新高，實現累計合同銷售金額約人民幣118.82億元(其中包括合營公司的合同銷售金額約人民幣46.57億元)，累計合同銷售面積約73.6萬平方米(其中包括合營公司的合同銷售面積約19.1萬平方米)，同比分別增長約119.5%和11.4%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣16,147元，同比大幅上升約97.1%。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團及其合營公司已完成全年銷售目標人民幣155億元的約76.7%。



泉州 • 中駿商城(石獅)

## 管理層討論與分析

二零一六年上半年，本集團及其合營公司共有38個項目處於在售狀態，分佈在11個城市。其中4個為期內所推售的新盤，分別是位於深圳的四季陽光二期、位於天津的柏景灣及位於泉州的四季花城二期和中駿廣場。期內，本集團及其合營公司物業合同銷售情況如下：

### 按城市劃分

	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	佔總合同銷售 金額百分比 (%)
上海	160,728	5,140	43.3
深圳	29,493	928	7.8
天津	52,991	752	6.3
廈門	40,368	748	6.2
泉州	153,516	1,138	9.6
漳州	118,342	1,126	9.5
燕郊	70,422	1,289	10.9
其他	110,016	761	6.4
<b>合計</b>	<b>735,876</b>	<b>11,882</b>	<b>100.0</b>

從城市分佈來看，一線城市中，上海的合同銷售表現最為突出，在售項目中駿廣場一期、天譽及柏景灣均取得優異的銷售成績，僅上海市單城佔期內本集團及其合營公司合同銷售金額已達43%。克而瑞信息集團研究中心數據顯示，二零一六年上半年，中駿置業在上海房地產市場的合同銷售金額及面積分別排行第14名和第13名，而中駿廣場一期的合同銷售金額及面積均位列上海市商辦市場第1名。此外，三、四線城市中的漳州和燕郊亦取得不俗的成績，銷售價格及成交量一路攀升，這兩個城市佔期內本集團及其合營公司合同銷售金額合計超過20%。

## 管理層討論與分析

### 按區域劃分

	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	佔總合同 銷售金額百分比 (%)
長三角經濟圈	160,728	5,140	43.3
海峽西岸經濟圈	366,707	3,420	28.8
環渤海經濟圈	178,948	2,394	20.1
珠三角經濟圈	29,493	928	7.8
<b>合計</b>	<b>735,876</b>	<b>11,882</b>	<b>100.0</b>

從區域分佈來看，二零一六年上半年福建省以外區域合同銷售金額佔比繼續擴大，超過70%。長三角經濟圈表現尤為突出，已成為本集團及其合營公司合同銷售金額的較大支撐點。此外，環渤海經濟圈的天津和燕郊表現理想，貢獻率約17%。



泉州 • 天譽



## 管理層討論與分析

### 按城市級別劃分

	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	佔總合同 銷售金額百分比 (%)
一線城市	190,221	6,068	51.1
二線城市	115,274	1,717	14.4
三、四線城市	430,381	4,097	34.5
<b>合計</b>	<b>735,876</b>	<b>11,882</b>	<b>100.0</b>

從城市級別角度考慮，二零一六年上半年，本集團及其合營公司來自一、二線城市的銷售貢獻已接近65%，其中一線城市佔期內本集團及其合營公司合同銷售金額已超過51%。這體現了本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略已取得了顯著的成果。



龍岩 • 藍灣香郡

### 項目發展

期內，本集團及其合營公司共有4個新項目正式動工，分別是位於上海的中駿廣場二期及天悅，天津的柏景灣以及南昌的尚城。於二零一六年六月三十日，本集團及其合營公司共有21個項目處於在建階段。發展中物業總規劃建築面積約278萬平方米，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)	預計 竣工年份
天譽	上海	高層住宅、別墅及商鋪	100	78,402	2016
中駿廣場一期	上海	辦公樓及商鋪	50	219,650	2016
中駿廣場二期	上海	SOHO公寓	50	42,255	2018
柏景灣	上海	高層住宅及別墅	100	130,781	2017
天悅	上海	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	100	47,325	2018
四季陽光二期	深圳	高層住宅及商鋪	82	72,754	2017
柏景灣	天津	小高層住宅及別墅	100	153,504	2018
海滄萬科城(三期至四期)	廈門	高層住宅及商鋪	12	253,175	2016-2017
尚城	南昌	高層住宅、SOHO公寓、 LOFT公寓及商鋪	100	214,680	2018
中駿廣場	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓及商鋪	100	253,926	2016-2017
黃金海岸一期(部份)	泉州	高層住宅及商鋪	45	124,276	2016
中駿商城(石獅)二期	泉州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	60	142,978	2018
四季花城二期	泉州	高層住宅及商鋪	51	129,613	2017
藍灣悅庭	泉州	高層住宅及商鋪	100	163,885	2017
紫湖國際高爾夫山莊(部份)	泉州	小高層住宅及別墅	49	28,808	2016
藍灣香郡三期(部份)	漳州	高層住宅	100	26,038	2018
四季陽光二期	漳州	高層住宅及商鋪	85	180,239	2016
四季陽光三期	漳州	高層住宅及商鋪	75	160,137	2017
四季花都二期	燕郊	高層住宅及商鋪	55	181,957	2017-2018
中駿國際社區四期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	173,003	2017
<b>合計</b>				<b>2,777,386</b>	

## 管理層討論與分析



泉州 • 黃金海岸



鞍山 • 御泉新城

### 土地儲備

報告期內，本集團根據「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略方向，成功在一、二線城市增加土地儲備。期內，本集團成功競得北京市門頭溝區一幅商住地塊，土地代價為人民幣39.48億元，地上建築面積約為26.3萬平方米；並通過收購方式取得兩個項目，分別是上海市青浦區地塊及杭州市蕭山經濟技術開發區地塊，兩個項目的總規劃建築面積分別約為9.5萬平方米及13.9萬平方米。二零一六年上半年收購土地總代價約為人民幣47.88億元。

於二零一六年六月三十日，本集團及其合營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約845萬平方米（本集團應佔總規劃建築面積合計約591萬平方米），共超過50個項目分佈在13個城市。於本報告刊發之前的七月，本集團於天津西青區再取得一幅土地，地上建築面積約為13.3萬平方米，土地代價為人民幣16.9億元。

從區域分佈分析，本集團及其合營公司於長三角經濟圈、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈及珠三角經濟圈的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本（不包括投資物業）約37.0%、32.1%、28.2%及2.7%。從城市級別角度考慮，本集團及其合營公司位於一線城市、二線城市及三、四線城市的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本（不包括投資物業）約64.0%、10.1%及25.9%。



### 財務策略

自公司上市以來，本集團一貫恪守嚴謹的精神，致力於將各項財務指標維持在合理和健康的水平。通過多年的努力，本集團與資本市場各金融機構已建立起互信的合作關係，並在債務結構優化方面取得了卓越的成績，集團融資成本持續下降，報告期內加權平均融資成本從去年同期的約9.3%下降到約7.1%。為了減低因人民幣貶值預期帶來的匯兌風險，本集團將外幣貸款佔比控制在合理的範圍之內，於二零一六年六月三十日，本集團的外幣貸款只佔貸款總額約35.3%。同時，短期貸款維持在相對較低的水平，約為28.3%；現金及銀行存款結餘則維持在較高的水平，約為人民幣82.96億元。

於二零一六年一月，本集團與銀團訂立融資協議，獲得一筆本金為4億美元的定期貸款融資，貸款期限為三年六個月，年利率為倫敦銀行同業拆息加4.2%，用以償還本集團的若干現有債務，包括提前贖回二零一七年到期的3.5億美元11.5%優先票據。



南昌 • 藍灣香郡

## 管理層討論與分析

### 展望

本集團認為，中國城市化進程目前仍處於穩定快速發展時期，由此帶來的住房剛性需求數量巨大。另一方面，寬鬆貨幣政策、二孩政策全面放開等措施的實行，客觀上使得改善型住房需求成為中國房地產市場另一個重要的增長泉源。從城市級別上看，一、二線城市屬人口流入型城市，對房屋的需求旺盛。本集團預計，一、二線城市銷售價格及成交量在二零一六年下半年仍能保持在相對較高的水平，而三、四線城市在政策扶持下則仍然以去庫存為主調。

通過一段時間的集中發力，本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略路線逐漸清晰並已取得了顯著成果。展望將來，本集團對中國房地產市場遠景維持謹慎樂觀的態度，對本集團取得更加顯著的進步充滿信心。二零一六年下半年，本集團及其合營公司將依據計劃穩步前行，有序推進各項業務，並根據市場的變化靈活調整發展步伐。

在土地儲備方面，本集團將繼續秉持審慎的土地擴張原則，持續關注一、二線城市的優質土地資源。面對地王頻出的炙熱土地市場，除在公開市場拍地以外，本集團將通過項目收購或與其他房地產發展商合作等多種形式，以較為合理的成本獲取土地，降低營運風險。



臨汾 • 中駿國際社區



## 管理層討論與分析

在動工計劃方面，二零一六年下半年，本集團將加快在一、二線城市的動工力度，預計將有4個項目正式動工，分別是位於北京的天宸、西山天璟及四季家園以及位於杭州的錢塘御景。下半年合共計劃動工總規劃建築面積約35.5萬平方米。

在推售策略方面，一、二線城市房地產市場持續向好，本集團將審時度勢，把握推盤的最佳時機，爭取實現項目利潤最大化；而對於三、四線城市的存貨，本集團將繼續施行靈活的銷售模式，為客戶提供合理的價格折讓或其他形式的優惠，以增加去化率及現金回籠作為首要目標。二零一六年下半年，本集團及其合營公司計劃於5個一、二線城市推出9個新項目，分別是位於北京的天宸、四季家園及西宸廣場，位於上海的天悅、中駿廣場二期及雍景灣，位於天津的城市之光，位於杭州的錢塘御景以及位於南昌的尚城。根據估算，連同已推售而未銷售部份，本集團及其合營公司於二零一六年下半年可供預售的貨量總面積約115萬平方米。

在財務策略方面，本集團計劃縮減在境外的融資比例，並會將部份外幣貸款進行對沖安排，以減低因人民幣貶值預期帶來的匯兌風險。另外，本集團將積極開拓境內多種融資渠道，有效降低集團加權平均融資成本。同時，本集團會繼續重視提高現金回款率，將淨負債率維持在合理健康的水平。



天津 • 柏景灣



# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入、物業管理費及項目管理收入。

收益由二零一五年上半年的約人民幣5,994,613,000元輕微減少約3.3%至二零一六年上半年的約人民幣5,795,279,000元。此乃由於物業銷售收入減少所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一五年上半年的約人民幣5,879,658,000元輕微減少約4.7%至二零一六年上半年的約人民幣5,600,820,000元。交房面積由二零一五年上半年的783,497平方米輕微增加約0.7%至二零一六年上半年的788,965平方米。平均銷售單價由二零一五年上半年的每平方米人民幣7,504元輕微下跌至二零一六年上半年的每平方米人民幣7,099元。

- **租金收入**

租金收入由二零一五年上半年的約人民幣57,088,000元增長約5.9%至二零一六年上半年的約人民幣60,473,000元，主要是由於期內位於泉州財富中心•世界城購物商場的租金貢獻增多所致。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一五年上半年的約人民幣57,867,000元增長約24.4%至二零一六年上半年的約人民幣71,995,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

- **項目管理收入**

期內，本集團錄得之項目管理收入約為人民幣61,991,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給一間合營公司所致。

### 毛利

毛利由二零一五年上半年的約人民幣1,699,274,000元減少約12.2%至二零一六年上半年的約人民幣1,491,177,000元。毛利率則由二零一五年上半年的約28.3%下降至二零一六年上半年的約25.7%。毛利率下跌主要是期內交付較低毛利率的中端產品比例較高所致。

### 投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一五年上半年的約人民幣308,469,000元下降約54.3%至二零一六年上半年的約人民幣140,820,000元。期內投資物業公允值收益主要是位於上海天悅廣場的辦公樓新增為投資物業所致。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一五年上半年的約人民幣138,237,000元減少約6.0%至二零一六年上半年的約人民幣130,008,000元。銷售及營銷開支減少主要是由於本集團有效控制成本及一、二線城市之房地產市場暢旺，故投入較少的市場推廣及品牌宣傳活動亦能達到較佳效果。

### 行政開支

行政開支由二零一五年上半年的約人民幣135,563,000元增加約12.8%至二零一六年上半年的約人民幣152,924,000元。行政開支的增加主要是由於二零一六年上半年包括了匯兌虧損約人民幣18,787,000元。

### 財務費用

財務費用由二零一五年上半年的約人民幣145,404,000元減少約9.1%至二零一六年上半年的約人民幣132,241,000元。財務費用的產生主要是由於若干資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。由於銀行及其他貸款(包括優先票據及境內債券)有所上升，利息總額則由二零一五年上半年的約人民幣543,511,000元增加約7.0%至二零一六年上半年的約人民幣581,386,000元。雖然利息總額上升，但加權平均融資成本則降至約7.1%。該下降主要由於以較低成本的境內債券及一個銀團貸款置換較高成本的優先票據及信托貸款。

## 管理層討論與分析

### 稅項開支

稅項開支由二零一五年上半年的約人民幣628,333,000元大幅減少約29.5%至二零一六年上半年的約人民幣442,755,000元。稅項開支佔收益百分比分別由二零一五年上半年的約10.5%大幅下降至二零一六年下半年的約7.6%。該下跌主要由於期內交付較低毛利率的中端產品比例較高，故中國企業所得稅亦大幅減少。

### 期內溢利

期內溢利由二零一五年上半年的約人民幣1,030,594,000元減少約14.3%至二零一六年上半年的約人民幣883,672,000元，主要由於期內的毛利率下跌及包括提前贖回優先票據的溢價約人民幣129,454,000元。核心溢利率由二零一五年上半年的13.3%減少1.0百分點至二零一六年上半年的12.3%。

### 母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一五年上半年的約人民幣629,296,000元輕微增加約0.2%至二零一六年上半年的約人民幣630,675,000元。二零一六年上半年的每股盈利為約人民幣18.4分。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一六年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	8,054,613	5,881,050
港幣	187,061	78,199
美元	54,499	287,779
現金及銀行存款結餘	8,296,173	6,247,028



## 管理層討論與分析

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數額的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於國內銀行以獲取香港銀行的若干貸款及國內銀行發出的若干票據。於二零一六年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣1,241,056,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣989,957,000元)和約人民幣275,037,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣421,992,000元)。

### 貸款及資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團貸款還款期如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	5,207,392	3,840,519
第二年	960,990	1,641,515
第三至五年(包括首尾兩年)	6,509,354	980,770
	<b>12,677,736</b>	6,462,804
優先票據及境內債券：		
第二年	—	2,301,335
第三至五年(包括首尾兩年)	5,745,707	5,688,146
	<b>5,745,707</b>	7,989,481
貸款總額	<b>18,423,443</b>	14,452,285

## 管理層討論與分析

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	8,444,902	4,336,683
港元	640,695	706,298
美元	3,592,139	1,419,823
	<b>12,677,736</b>	6,462,804
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,466,298	3,463,811
美元	2,279,409	4,525,670
	<b>5,745,707</b>	7,989,481
貸款總額	<b>18,423,443</b>	14,452,285

於二零一六年六月三十日，約人民幣9,351,753,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣5,930,085,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣19,338,833,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣12,262,961,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一五年七月發行於二零二零年到期的3.5億美元10.0%優先票據(「二零一五年優先票據」)及約人民幣3,060,818,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣532,719,000元)的銀行及其他貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一六年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣5,453,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,725,770,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。二零一五年優先票據及於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣20億元5.18%境內公司債券及於二零一五年十二月發行於二零二零年到期的人民幣15億元5.3%境內公司債券均以固定利率計息。

## 負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、優先票據及境內債券扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一六年六月三十日，淨負債比率為88.6%(二零一五年十二月三十一日：70.7%)。

## 匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團全部收益和絕大部份經營開支均以人民幣計值。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。於二零一六年六月三十日，除若干以外幣計值的銀行存款、銀行及其他貸款及二零一五年優先票據外，人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。於二零一六年六月三十日並無作出任何外幣對沖安排，本集團將會密切監察外幣匯率波動風險。

## 或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	11,242,864	11,363,195

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入以上所述)如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	238,418	228,818

另外，於二零一六年六月三十日，本集團就授予一間合營公司之貸款融資人民幣1,780,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,080,000,000元)而給予銀行擔保。



## 管理層討論與分析

### 資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中投資物業的資本性開支	6,765,190	7,902,863

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	357,890	365,210

### 僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團共聘用3,066名僱員(二零一五年十二月三十一日：2,904名)。於回顧期內，僱員成本總額約人民幣112,438,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約人民幣101,962,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。自二零一一年起，本集團為指定業務崗位開展管培生計劃，為崗位繼任做好準備。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部份（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股（「股份」）的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持或擁有 之股份數目	
黃朝陽先生（「黃先生」）	3,600,000	1,968,000,000 (附註1)	1,971,600,000	57.58%
陳元來先生（「陳先生」）	20,000,000	144,000,000 (附註2)	164,000,000	4.79%
鄭曉樂先生（「鄭先生」）	-	144,000,000 (附註3)	144,000,000	4.21%

附註1：該1,968,000,000股股份以新昇控股有限公司（「新昇」）名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的1,968,000,000股股份。

附註2：該144,000,000股股份以晉質控股有限公司名義登記。陳先生持有晉質控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉質控股有限公司持有的144,000,000股股份。

附註3：該144,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的144,000,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

## 權益披露

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益或淡倉

於二零一六年六月三十日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持或擁有之股份數目	佔本公司已發行股本的百分比
新昇(附註)	實益擁有人	1,968,000,000	57.48%

附註： 新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃(「計劃」)，向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二零年一月五日止。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司概無根據計劃授出行使或註銷股權。於二零一六年六月三十日，本公司概無根據計劃授出而尚未行使的購股權。



### 企業管治

本公司一向致力於堅持高標準的企業管治水平，以此促進公司運作效率。本公司相信，此堅持有利於保障公司以及股東的利益。截至二零一六年六月三十日止的六個月，除於下文所披露之外，本公司及本公司之董事會（「董事會」）一直嚴格遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「守則」）的守則條文。

根據守則第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。於回顧期內，由黃先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

### 審核委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。遵照上市規則第3.21條的規定，發行人的審核委員會成員須全部是非執行董事。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。

審核委員會主席丁良輝先生具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

回顧期內，審核委員會監察整個財務匯報程序，風險管理及內部控制措施，並與管理層討論本集團所採納的會計原則及政策，及審閱截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核的中期簡明財務報告。

### 根據上市規則第13.18條作出披露

誠如本公司於二零一四年一月三日刊發之公告內披露，根據由（其中包括）本公司（作為借款人）、若干附屬公司（作為原始擔保人）及銀團於二零一四年一月三日訂立的協議（「二零一四年融資協議」），銀行同意授予本公司一筆包括27,000,000美元及500,000,000港元的定期貸款融資（「二零一四年融資」），以償還本集團若干現有債務（如提早從其他資源償還則另作別論），撥付土地收購及一般企業資金。

## 其他資料

二零一四年融資自二零一四年融資協議日期起計為期三年，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

二零一四年融資協議載有一項規定，本公司控股股東及執行董事黃先生須(a)繼續為本公司唯一最大股東；(b)合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上；及(c)繼續控制(定義見公司收購及合併守則)本公司。違反有關規定將構成二零一四年融資協議的違約事項，並因此該二零一四年融資須即時宣佈為到期及應付。

於本報告日，所有於二零一四年融資項下之未償還貸款已於二零一六年七月悉數清還。

誠如本公司於二零一六年一月四日刊發之公告內披露，根據由(其中包括)本公司(作為借款人)、若干附屬公司(作為原始擔保人)及銀團於二零一六年一月四日訂立的協議(「二零一六年融資協議」)，銀行同意授予本公司一筆400,000,000美元定期貸款融資(「二零一六年融資」)，以償還本集團若干現有債務。

二零一六年融資自二零一六年融資協議所規定之首次提款日期起計為期三年六個月，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

二零一六年融資協議載有一項規定，本公司控股股東及執行董事黃先生及其家族成員(連同黃先生，即「黃氏家族」)(a)必須繼續為本公司唯一最大股東；(b)必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及／或必須直接或間接控制(定義見香港公司收購及合併守則)本公司；及(c)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。違反有關規定將構成二零一六年融資協議的違約事項，並因此該二零一六年融資須即時宣佈為到期及應付。

於本報告日，黃先生及其相關人士持有本公司具投票權股本的57.58%。

## 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，回顧期內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 中期股息

董事會已決議不宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之任何中期股息。

承董事會命

**黃朝陽**

主席

香港，二零一六年八月九日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	<b>5,795,279</b>	5,994,613
銷售成本		<b>(4,304,102)</b>	(4,295,339)
毛利		<b>1,491,177</b>	1,699,274
其他收入及收益	4	<b>38,373</b>	34,625
投資物業公允值變動淨額		<b>140,820</b>	308,469
銷售及營銷開支		<b>(130,008)</b>	(138,237)
行政開支		<b>(152,924)</b>	(135,563)
其他開支		<b>(129,454)</b>	–
財務費用	5	<b>(132,241)</b>	(145,404)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	6	–	(1,200)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		<b>200,711</b>	36,862
聯營公司		<b>(27)</b>	101
除稅前溢利	6	<b>1,326,427</b>	1,658,927
稅項開支	7	<b>(442,755)</b>	(628,333)
期內溢利		<b>883,672</b>	1,030,594
其他全面收入／(虧損)：			
會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：			
應佔合營公司其他全面收入／(虧損)		<b>(12,774)</b>	259
應佔聯營公司其他全面虧損		<b>(31)</b>	–
換算海外業務的匯兌差額		<b>(131,659)</b>	2,267
期內其他全面收入／(虧損)		<b>(144,464)</b>	2,526
期內全面收入總額		<b>739,208</b>	1,033,120



## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		<b>630,675</b>	629,296
永久資本工具持有人		<b>19,167</b>	124,198
非控股權益		<b>233,830</b>	277,100
		<b>883,672</b>	1,030,594
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		<b>506,141</b>	631,424
永久資本工具持有人		<b>19,167</b>	124,198
非控股權益		<b>213,900</b>	277,498
		<b>739,208</b>	1,033,120
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		<b>人民幣 18.4 分</b>	人民幣 18.4 分

# 綜合財務狀況表

二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	10	109,091	116,389
投資物業		6,783,300	5,634,500
預付土地租金		6,833,062	3,047,462
無形資產		3,736	3,819
發展中物業	10	1,454,171	1,263,935
在建工程合約	10	666,455	643,194
於合營公司的投資		701,658	581,583
於聯營公司的投資		34,892	34,950
預付款項及按金		756,658	1,041,394
遞延稅項資產		172,044	188,539
<b>非流動資產總值</b>		<b>17,515,067</b>	12,555,765
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	12,461,437	12,239,872
持作出售已落成物業		5,763,800	5,779,254
貿易應收款項	11	100,792	177,404
預付款項、按金及其他應收款項		1,991,804	2,204,120
應收關連方款項		773,679	576,350
預付稅項		654,409	496,445
受限制現金		1,241,056	989,957
已抵押存款		275,037	421,992
現金及現金等價物		6,780,080	4,835,079
<b>流動資產總值</b>		<b>30,042,094</b>	27,720,473
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及票據	12	2,630,216	2,505,810
預收款項		10,118,617	8,145,371
其他應付款項及應計費用		1,790,305	1,355,099
計息銀行及其他貸款	13	5,207,392	3,840,519
應付關連方款項		1,632,848	478,509
應付稅項		677,587	916,258
<b>流動負債總額</b>		<b>22,056,965</b>	17,241,566
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,985,129</b>	10,478,907
<b>總資產減流動負債</b>		<b>25,500,196</b>	23,034,672

# 綜合財務狀況表

二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>25,500,196</b>	23,034,672
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他貸款	13	<b>7,470,344</b>	2,622,285
優先票據及境內債券	14	<b>5,745,707</b>	7,989,481
遞延稅項負債		<b>827,969</b>	796,990
大修撥備		<b>30,037</b>	27,315
<b>非流動負債總額</b>		<b>14,074,057</b>	11,436,071
<b>資產淨值</b>		<b>11,426,139</b>	11,598,601
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	15	<b>295,732</b>	295,732
儲備		<b>6,978,342</b>	6,631,698
<b>永久資本工具</b>		<b>7,274,074</b>	6,927,430
<b>非控股權益</b>	16	<b>900,000</b>	1,200,000
		<b>3,252,065</b>	3,471,171
<b>權益總額</b>		<b>11,426,139</b>	11,598,601

# 綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔												永久 資本工具	非控股 權益	權益總額	
	已發行	股份	法定	匯兌					總計	資本工具	權益	權益總額				
	股本	溢價賬	資本儲備	盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)				(未經審核)
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)				(未經審核)
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於二零一六年一月一日	295,732	1,339,321*	(110,322)*	645,244*	30*	(31,744)*	(44,811)*	(85,662)*	4,919,642*	6,927,430	1,200,000	3,471,171	11,598,601			
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	630,675	630,675	19,167	233,830	883,672			
期內其他全面虧損：																
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(12,774)	-	-	-	(12,774)	-	-	(12,774)			
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)	-	-	(31)			
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(111,729)	-	(111,729)	-	(19,930)	(131,659)			
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(12,805)	-	(111,729)	630,675	506,141	19,167	213,900	739,208			
收購非控股權益	-	-	(16,024)	-	-	-	-	-	-	(16,024)	-	(151,186)	(167,210)			
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900,000	-	900,000			
贖回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,200,000)	-	(1,200,000)			
支付一間附屬公司 非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(281,820)	(281,820)			
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,167)	-	(19,167)			
已批准二零一五年末期股息	-	(143,473)	-	-	-	-	-	-	-	(143,473)	-	-	(143,473)			
於二零一六年六月三十日	295,732	1,195,848*	(126,346)*	645,244*	30*	(44,549)*	(44,811)*	(197,391)*	5,550,317*	7,274,074	900,000	3,252,065	11,426,139			

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣6,978,342,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,631,698,000元)的綜合儲備。



# 綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔												
	已發行	股份	法定			匯兌			永久	非控股			
	股本	溢價賬	資本儲備	盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利	總計	資本工具	權益	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日	295,732	1,476,373	69,960	491,350	30	(6,491)	(44,811)	108,069	4,154,876	6,545,088	1,173,000	3,295,670	11,013,758
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	629,296	629,296	124,198	277,100	1,030,594
期內其他全面收入：													
應佔合營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	259	-	-	-	259	-	-	259
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	1,869	-	1,869	-	398	2,267
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	259	-	1,869	629,296	631,424	124,198	277,498	1,033,120
一間附屬公司之股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,850)	(101,850)
收購非控股權益	-	-	(180,282)	-	-	-	-	-	-	(180,282)	-	(84,718)	(265,000)
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000	-	1,200,000
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124,198)	-	(124,198)
於二零一五年六月三十日	295,732	1,476,373	(110,322)	491,350	30	(6,232)	(44,811)	109,938	4,784,172	6,996,230	2,373,000	3,386,600	12,755,830

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營所用現金		<b>(787,939)</b>	(149,100)
已收利息		<b>15,538</b>	20,548
已付利息		<b>(506,656)</b>	(549,387)
已付中國企業所得稅		<b>(538,879)</b>	(300,195)
已付中國土地增值稅		<b>(253,037)</b>	(267,017)
經營活動所用現金流量淨額		<b>(2,070,973)</b>	(1,245,151)
<b>投資活動現金流量</b>			
購置物業及設備項目	10	<b>(5,248)</b>	(5,581)
增添投資物業		<b>(92,380)</b>	–
於合營公司的投資		<b>(12,500)</b>	–
應收合營公司及聯營公司款項增加		<b>(197,329)</b>	(239,770)
合營公司的股息		<b>80,362</b>	–
受限制現金減少／(增加)		<b>(251,099)</b>	208,819
已抵押存款減少		<b>146,955</b>	40,608
原到期日多於三個月之定期存款減少		<b>–</b>	148,449
其他投資現金流量淨額		<b>10,809</b>	11,477
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		<b>(320,430)</b>	164,002
<b>融資活動現金流量</b>			
贖回優先票據		<b>(2,380,829)</b>	–
新增銀行及其他貸款		<b>8,725,169</b>	811,360
償還銀行及其他貸款		<b>(2,558,482)</b>	(1,776,933)
收購非控股權益		<b>(23,929)</b>	(115,000)
向永久資本工具持有人分派		<b>(19,167)</b>	(124,198)
發行永久資本工具所得款項淨額	16	<b>900,000</b>	1,200,000
贖回永久資本工具	16	<b>(1,200,000)</b>	–
支付一間附屬公司非控股股東的股息		<b>(281,820)</b>	–
其他融資現金流量淨額		<b>1,154,339</b>	80,005
融資活動所得現金流量淨額		<b>4,315,281</b>	75,234
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
期初現金及現金等價物		<b>4,835,079</b>	3,385,232
匯率變動的影響淨額		<b>21,123</b>	(300)
期末現金及現金等價物		<b>6,780,080</b>	2,379,017
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及現金結餘		<b>6,780,080</b>	2,379,017

## 1. 編製基準

本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯交所公開買賣。本集團的主要業務於未經審核中期簡明綜合財務報表附註3內描述。

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表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號中期財務報告以及上市規則附錄16的披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

除了採納下文附註2之新訂及經修訂的香港財務報告準則外，編製本未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的全年財務報表所用者一致，並已遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。

除投資物業按公允值計量外，未經審核中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。除另有註明外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一六年六月三十日

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

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 28 號(二零一一年)(修訂)	投資實體：實行綜合入賬之例外規定
香港財務報告準則第 11 號(修訂)	收購合營業務權益的會計方法
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目
香港會計準則第 1 號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號(修訂)	澄清折舊及攤銷的可接受之方法
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號(修訂)	農業：生產性植物
香港會計準則第 27 號(二零一一年)(修訂)	個別財務報表內之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響，且該等未經審核中期簡明綜合財務報表採用的會計政策並無出現重大變動。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

## 3. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理及項目管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務按項目基準當作一個營運分部來監察以分配資源及評估表現。就財務報告而言，物業管理分部及項目管理分部與物業發展及物業投資分部合併處理，因物業管理分部及項目管理分部的呈報收益、業績及資產佔本集團綜合收益、綜合溢利及綜合資產不足 10%。

本集團各項產品及服務的外來客戶收益載於本未經審核中期簡明綜合財務報表附註 4。

本集團來自外來客戶的收益僅來自其於中國的業務，而本集團的非流動資產絕大部份位於中國。

期內，概無與單一外來客戶進行交易的收益佔本集團收益總額 10% 或以上。



#### 4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收益</b>		
物業銷售	5,600,820	5,879,658
租金收入總額	60,473	57,088
物業管理費	71,995	57,867
項目管理收入	61,991	–
	<b>5,795,279</b>	5,994,613
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	15,538	20,548
出售投資物業收益	536	–
出售物業及設備項目收益淨額	634	163
其他	21,665	13,914
	<b>38,373</b>	34,625

#### 5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款、優先票據及境內債券利息	580,656	542,911
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	730	600
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	581,386	543,511
減：資本化的利息	(449,145)	(398,107)
	<b>132,241</b>	145,404

# 簡明綜合財務報表附註

二零一六年六月三十日

## 6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	4,209,371	4,235,608
已提供服務成本	94,648	59,648
折舊	12,177	14,669
預付土地租金攤銷	10,843	16,800
無形資產攤銷	83	83
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	98,654	89,236
退休金計劃供款	13,784	12,726
減：資本化的金額	(48,529)	(38,118)
	63,909	63,844
提前贖回優先票據的溢價*	129,454	—
出售投資物業收益	(536)	—
出售物業及設備項目收益淨額	(634)	(163)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	—	1,200
其他匯兌差額淨額	18,787	15

\* 此項目計入本集團的綜合損益及其他全面收益表內「其他開支」項下。

## 7. 稅項開支

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	276,079	441,567
中國土地增值稅	187,929	149,205
過往年度撥備不足／(超額撥備)之淨額：		
中國內地	(68,727)	3,018
	395,281	593,790
遞延	47,474	34,543
期內稅項開支總額	442,755	628,333

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，應佔合營公司的稅項開支為人民幣63,638,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣2,919,000元）已計入綜合損益及其他全面收益表的「應佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

## 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
中期一 無（截至二零一五年六月三十日止六個月：每股普通股港幣5分）	-	137,052

# 簡明綜合財務報表附註

二零一六年六月三十日

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

期內每股基本盈利乃按期內母公司擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數3,423,840,000股(截至二零一五年六月三十日止六個月：3,423,840,000股)計算。

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整，乃因本集團於該等期間內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

## 10. 新增物業及設備，發展中物業及在建工程合約

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團購置物業及設備支出約人民幣5,248,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣5,581,000元)。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團新增發展中物業及在建工程合約分別支出約人民幣2,605,359,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣4,333,569,000元)及約人民幣23,261,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣32,577,000元)。

## 11. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、投資物業租賃及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在投資物業租賃及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的貿易應收款項的客戶比較分散，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等貿易應收款項持有任何抵押品或實施其他加強信貸措施。所有貿易應收款項均為免息。



## 11. 貿易應收款項 (續)

於報告期末，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	90,053	172,406
逾期一至六個月	6,659	2,408
逾期七至十二個月	2,083	895
逾期超過一年	1,997	1,695
	<b>100,792</b>	177,404

## 12. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項及票據的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	2,289,131	2,133,911
一年以上	341,085	371,899
	<b>2,630,216</b>	2,505,810

貿易應付款項及票據為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

於二零一六年六月三十日，本集團的若干應付票據合計金額人民幣82,880,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣82,054,000元)由若干本集團的銀行存款作抵押。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一六年六月三十日

## 13. 計息銀行及其他貸款

	二零一六年六月三十日 (未經審核)			二零一五年十二月三十一日 (經審核)		
	訂約	到期日	人民幣千元	訂約	到期日	人民幣千元
	年利率(%)			年利率(%)		
<b>流動</b>						
銀行貸款 — 有抵押	2.05–6.18	2016–2017	1,402,862	2.01–6.00	2016	1,677,129
銀行貸款 — 無抵押	2.07	2017	265,165	—	—	—
長期銀行貸款的流動部份						
— 有抵押	5.00–5.94	2016–2017	1,929,365	4.99–6.08	2016	1,553,390
其他貸款 — 有抵押	7.90–9.50	2016–2017	1,610,000	8.50–11.00	2016	610,000
			5,207,392			3,840,519
<b>非流動</b>						
銀行貸款 — 有抵押	1.97–8.00	2017–2019	4,230,344	1.93–8.00	2017–2019	1,722,285
其他貸款 — 有抵押	6.50–8.50	2017–2019	3,240,000	7.00–10.50	2017–2018	900,000
			7,470,344			2,622,285
			12,677,736			6,462,804

13. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	3,597,392	3,230,519
第二年	520,990	1,141,515
第三至五年(包括首尾兩年)	3,709,354	580,770
	<b>7,827,736</b>	4,952,804
應償還其他貸款：		
一年內	1,610,000	610,000
第二年	440,000	500,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	2,800,000	400,000
	<b>4,850,000</b>	1,510,000
	<b>12,677,736</b>	6,462,804

附註：

- 本集團的若干銀行及其他貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於未經審核的中期簡明財務報表附註19披露。
- 於二零一六年六月三十日，本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣4,610,818,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣682,719,000元)由本集團附屬公司的股本權益的股份作抵押。
- 於二零一六年六月三十日，除若干銀行及其他貸款人民幣640,695,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣706,298,000元)及人民幣3,592,139,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,419,823,000元)分別以港元及美元列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- 於報告期末，除若干銀行及其他貸款人民幣5,453,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,725,770,000元)以固定利率計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。
- 於二零一六年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款人民幣455,463,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣532,719,000元)由黃先生的特定履約責任作抵押，據此，黃先生須(i)繼續為本公司唯一最大股東；(ii)合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上；及(iii)繼續控制本公司。
- 於二零一六年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款人民幣2,605,355,000元(二零一五年十二月三十一日：無)由黃氏家族的特定履約責任作抵押，據此，黃氏家族(i)必須繼續為本公司唯一最大股東；(ii)必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及/或必須直接或間接控制本公司；及(iii)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一六年六月三十日

## 14. 優先票據及境內債券

	二零一六年六月三十日 (未經審核)				二零一五年十二月三十一日 (經審核)			
	原幣本金 百萬元	訂約 年利率	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約 年利率	到期日	人民幣千元
		(%)				(%)		
二零一二年優先票據	350美元	11.50	2017	-	350美元	11.50	2017	2,301,335
二零一五年優先票據	350美元	10.00	2020	2,279,409	350美元	10.00	2020	2,224,335
境內債券	人民幣3,500	5.18-5.30	2020	3,466,298	人民幣3,500	5.18-5.30	2020	3,463,811
				5,745,707				7,989,481

按本公司與二零一五年優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價（本金額加適用溢價）加載至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份二零一五年優先票據。

二零一二年優先票據及二零一五年優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押。

於二零一六年二月四日，本公司已於到期前以贖回價 105.75% 全數贖回所有未償還的二零一二年優先票據，加上應計及未付利息。

於二零一六年六月三十日，二零一五年優先票據及境內債券的公允值分別為人民幣 2,618,606,000 元（二零一五年十二月三十一日：人民幣 2,367,216,000 元）及人民幣 3,500,000,000 元（二零一五年十二月三十一日：人民幣 3,510,500,000 元）。

於二零一五年十二月三十一日，二零一二年優先票據的公允值為人民幣 2,386,994,000 元。

二零一二年優先票據、二零一五年優先票據及境內債券的公允值是根據報告日的金融機構之報價而定。

由於二零一五年優先票據的提早贖回期權的公允值並不明顯，本集團沒有於發行日及二零一六年六月三十日確認該等公允值。

## 15. 股本

### 股份

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的3,423,840,000股普通股	342,384,000	342,384,000
相當於人民幣千元	295,732	295,732

## 16. 永久資本工具

	人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日(經審核)及二零一五年一月一日賬面淨值	1,173,000
發行永久資本工具	1,200,000
贖回永久資本工具	(1,173,000)
於二零一五年十二月三十一日(經審核)及二零一六年一月一日賬面淨值	1,200,000
發行永久資本工具	900,000
贖回永久資本工具	(1,200,000)
於二零一六年六月三十日賬面淨值(未經審核)	900,000

永久資本工具由本公司及若干附屬公司作擔保，及以附屬公司股份作抵押。此永久資本工具並無到期日，而分派付款可由永久資本工具發行人酌情遞延。



# 簡明綜合財務報表附註

二零一六年六月三十日

## 17. 財務擔保

(a) 於報告期末，財務擔保未於本未經審核中期簡明綜合財務報表內撥備如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	<b>11,242,864</b>	11,363,195

附註：

- (i) 於二零一六年六月三十日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團在扣除下述拍賣所得款項後須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於未經審核中期簡明綜合財務報表內就該等擔保作出撥備。

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	<b>238,418</b>	228,818

## 17. 財務擔保(續)

(b) 於報告期末，並無於未經審核中期簡明綜合財務報表撥備之或然負債如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
就授予一間合營公司之貸款融資而 給予銀行之擔保	2,200,000	2,200,000

於二零一六年六月三十日，由本集團作擔保授予一間合營公司的銀行融資為人民幣1,780,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,080,000,000元)。

## 18. 資本承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業，預付土地租金及興建中 投資物業的資本性開支	6,765,190	7,902,863

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	357,890	365,210

於報告期末，本集團並無任何重大承擔。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一六年六月三十日

## 19. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行存款	275,037	421,992
物業及設備	71,510	71,985
投資物業	2,986,900	2,728,900
預付土地租金	5,600,431	948,374
發展中物業	8,428,384	5,834,024
持作出售已落成物業	1,976,571	2,257,686
	<b>19,338,833</b>	12,262,961

## 20. 關連方交易

(a) 於期內，本集團與關連方有以下交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
來自黃先生所控制公司的租金收入	(i)	1,380	1,306
來自黃先生所控制公司的物業管理費	(ii)	944	956
來自一間合營公司的項目管理收入	(iii)	61,991	–

## 20. 關連方交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 租金收入乃按每平方米介乎人民幣33元至人民幣174元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣30元至人民幣175元)收取。
- (ii) 物業管理費乃按每平方米介乎人民幣13元至人民幣25元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣13元至人民幣25元)收取。
- (iii) 項目管理收入乃參照一個物業發展項目的合同銷售金額及若干成本產生而釐定。

(b) 本集團主要管理人員的酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	3,672	3,342
結束僱傭後福利	58	55
支付予主要管理人員之酬金總額	3,730	3,397

董事認為，本集團主要管理人員乃指本公司的董事。

上述交易第(a)(i)及(a)(ii)項亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

## 21. 批准未經審核的中期簡明綜合財務報表

本未經審核的中期簡明綜合財務報表已於二零一六年八月九日獲本公司董事會批准。